

2023 אוקטובר 08

מספרנו : 915606

לכבוד

גיא סיטי בע"מ

הערכת שווי מקיפה של זכויות במרקעין ביום 30.09.2023

גוש 7186 חלקה 28 - מרכז מסחרי

רחוב ערי מאיר 19-21, שכונת כוכב הצפון, תל אביב



1. מטרת חוות הדעת וגילוי פרטיים

1.1. במהלך חודש 09/2023 פנה מר גניה סונקין, שmai חברת גי סיטי בע"מ, בדבר הגשת חוות דעת מקצועית לעניין שווי הזכויות של חברת גי ישראל מרכזים מסחריים בנכס שבנדון, לצורך הבלתי בדוחות הכספיים של החברה, בהתאם להוראות תקני דיווח כספי בינלאומי (IFRS) נדל"ן להשקעה, המבוסס על תקן חשבונאות בינלאומי מס' 40.

מועד קבוע לשומה: 30.09.2023

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

הערכתה בוצעה עפ"י תקנות שmai מקרקעין (אתיקה מקצועית), עפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שmai מקרקעין בישראל 1998 ועל בסיס עקרונות תקן 17.1 של לשכת שmai מקרקעין ולפי כללי INTERNATIONAL VALUATION 1 (IVA1) מהדורה 2007 ותקן APPLICATION .

לא בוצעה כל הפקחה להוצאות ומיסוי מימוש והערכתה מתויהסת לערכים ללא מע"מ.

2. גילוי פרטיים

2.1. חוות דעת זו הזמנת כאמור על ידי גי סיטי בע"מ.
נמסר לנו ממנהל הכספיים של החברה כי הנכס שבנדון מוגדר כndl"ן להשקעה.
אני מסכימים כי חוות דעת זו תיכל בדוחות הכספיים של החברה ותפורסם לציבור.
הנני מצין כי לא הורשתי בעבירה המונייה בסעיף 226 (א) לחוק התברות התשנ"ט - 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.
במסגרת ההתקשרות לצורך ערכת חוות הדעת, ניתן ע"י החברה המזומינה כתוב שיפוי.

1.2.2. פרטי המומחים:

ואלה פרטי השכלי וניסיוני המקצוע (ספי רביב):

- (*) בוגר אוניברסיטת תל אביב בפקולטה למדעי החברה בחצאיות.
- (*) בוגר לימודי תעודה בחוג לשמאות וניהול מקרקעין באוניברסיטת תל אביב.
- (*) שmai מקרקעין מוסמך רישיון מס' 431 מטעם משרד המשפטים.
- (*) בוגר קורס במיסויי מקרקעין בהיקף של 40 שעות בפקולטה למשפטים של אוניברסיטת בר אילן.
- (*) בוגר קורס גישור במרכז הישראלי למשא ומתן ויישוב סכסוכים במוסד שמואל נאמן למחקר מתقدم במדע וטכנולוגיה.
- (*) משנת 1993 הני עוסק בשמאות מקרקעין כמתמחה ומשנת 1995 כشمאי מקרקעין.
- (*) שותף במשרד שmai מקרקעין.

ואלה פרטי השכלי וניסיוני המקצוע (יונתן פרידמן):

- (*) בוגר אוניברסיטת תל אביב בפקולטה למדעי הרוח.
- (*) שmai מקרקעין מוסמך רישיון מס' 4115832 מטעם משרד המשפטים.
- (*) משנת 2014 הני עוסק בשמאות מקרקעין כמתמחה ומשנת 2018 כشمאי.

1.2.3. יחס תלות ושב"ט - הריני מצהיר כי אין לי כל עניין בנכס הנישום, כי לא קיימים כל יחסי תלות בין ובין חברת גזית גLOB בע"מ וכי לא קיימת כל תלות בין תוצאות חוות הדעת לתנאי החתימות ביןי ובין מזמין חוות הדעת, לרבות אי התנינית שכר טרחתני בתוצאות חוות הדעת.

1.2.4. הסתמכות על מומחים ויעצמים - חוות הדעת נערכה ללא הסמכות על יועצים ומומחים אחרים.

2. תאריך הביקור במקומות

נערך ביקור במקומות (באופן עצמאי) 05.10.2023 ע"י יונתן פרידמן- שmai מקרקעין.
זיהוי הנכס נערך עפ"י תשייתי התב"ע, היתר הבניה וModelProperty גושים / חלקיות- GIS של עיריית ת"א.

3. פרטי הנכס:

גוש : 7186
חלה : 28
שטח רשות : 4,188 מ"ר.
שטח לשוק : כ-3252 מ"ר.
מגרש : 18 על פי תב"ע 1112 ג'.
זכויות קנייניות : חוזה חכירה מעיריית תל אביב- ראה פירוט בהמשך.

4. פרטיים ומסמכים אשר התקבלו מהחברה

להלן פרוט עיקרי המסמכים, הנתונים והפרטים אשר התקבלו מהחברה:
- דוח שיווק של הנכס + חוזה חכירה.
- הסכמי שכירות.

5. תיאור המקום והסביבה

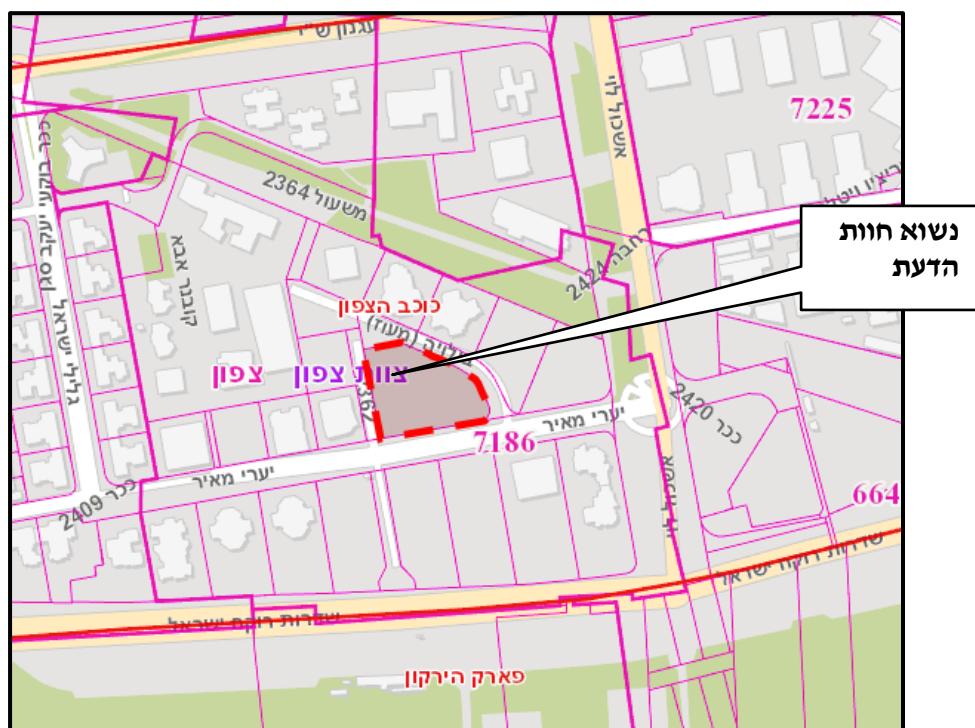
נשווא השוממה הינה חלקה 28 בגוש 7186, הנמצאת ברחוב מאיר עיר פינת רחוב בילוייה, בשכונת "כוכב הצפון", בצפון תל אביב.

שכונת כוכב הצפון ממוקמת בחולקה הצפון מערבי של העיר תל אביב, ממערב לדרך נמיר, מצפון לשדר רוקח, מדרום לרחוב שיי עגנון וממזרח לרחוב אבן גבירול.

השכונה מאופיינית בעיקר בבנייה רוויה בבניינים חדשים בני כ- 10-8 קומות. רחוב מאיר עיר פנימי ומרכזי בשכונה. מסתעף מרוחב בוני העיר במערב ומוסתיים ברחוב לוי אשכול במערב. נשווא חותת הדעת ממוקם בחלקו המזרחי של הרחוב, לצד הצלאני, במפגש עם רחוב בילוייה (רחוב בילוייה הינו רחוב צדדי ולא מוצא).

הפיתוח הסביבתי במקום הינו פיתוח עירוני מלא הכולל: כבישים, מדרכות, תאוות רחוב ועוד'.

מפת סביבת הנכס :



תיאור הנכס
נושא חוות הדעת הינה חלקה 28 בגוש 7186 בשטח רשום של 4,188 מ"ר - מגרש בניה מס' 18 עפ"י תב"ע
111 ג' ביעוד למסחר.

למגרש צורה דמוית משולש אי רגולרי, עם המידות והגבولات כדלהלן:
חויזת דרוםית לרחוב מאיר עיר בורך של כ- 80 מ'.
חויזת (מעגלית) צפון מזרחית לרחוב בילויה בורך של כ- 85 מ'.
חויזת מערבית לשביל הולכי רגל (מעברו בניין מגורים) בורך של כ- 65 מ'.

המרכז המסחרי מואכלס החל מסוף שנת 2019.

להלן פירוט שטחי הבניה (בהתאם להיתר הבניה):

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

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

המבנה בן קומה אחת מעלה מרתף המורכב מ- 3 אגפים המוחברים ביניהם ע"י פרגולה היקפית ממתחcta.
המרכז מכיל:

בקומת קרקע:

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

בקומת המרתף:

96 מקומות חניה כולל 5 מקומות חניה לנכים, מתוכם 50 מקומות חניה עבור חלקה מס' 26 המיועדת להקמת בית רפואי והסדרת גישה אליה דרך השצ"פ, חדר טרפז, חדר גנטטור, חדר משאבות, מאגר מים, חדר חשמל, חדרים טכניים, מחסן לסופר מarket, מחסנים, חדר אב בבית, מבואה לגערין מדרגות, מעליות וממ"מ.

רמת הגמר במרכז המסחרי טובה מאוד, כוללת לוחות אלומיניום בגוון בהיר מעל ויטרינות, קירות מסך משולבים בזוכcit, פרגولات, צמחיה, חיפויי דק במעברים, רחבות מרווחות באבן משטלבת ועוד.

תמונות להמחשה:



6. המצב התכנוני

6.1. תכניות בנין ערים

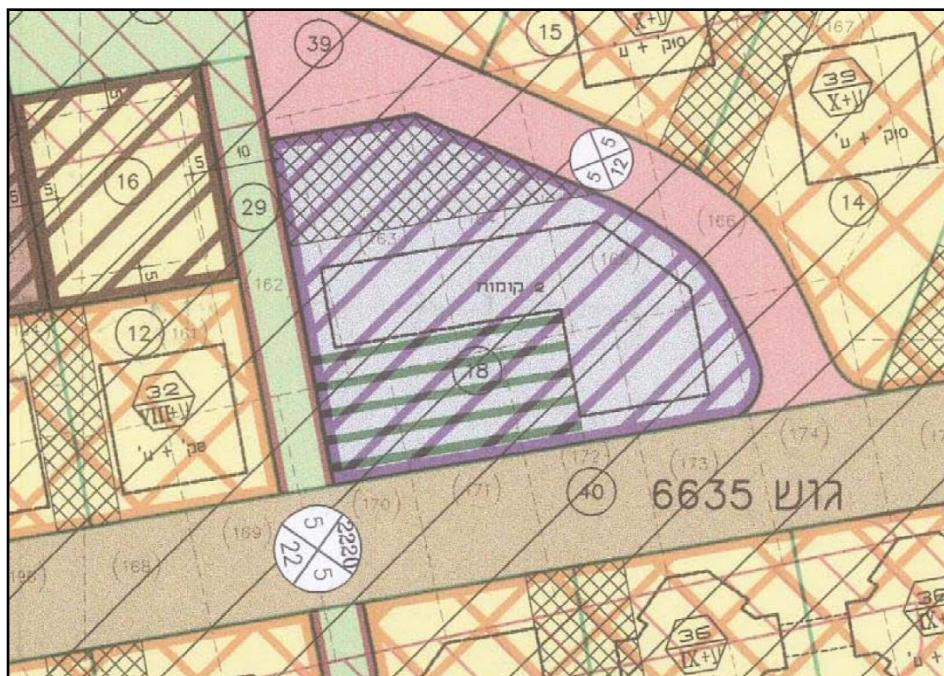
הנכס שבנדון נכלל בתחום **תכניות בנין עיר** כדלהלן:

תב"ע תא/1112 ג' אשר פורסמה למתן תוקף בתאריך 13.8.1997:

מטרת התכנית בין היתר:

لتכנן, לאחד ולחalk מחדש את השטח הכלול בתכנית ולהתאיםו לשטח ולמספר ייחידות הדיור, קביעת מגרש להקמת ייחוד מסחרית.
מגרש מס' 18 מיועד להקמת ייחוד מסחרית.
השטח העיקרי המותר לבניה לא יעלה על 1,500 מ"ר, גובה הבניין יהיה 2 קומות.
השימושים המותרים יהיו על פי תכנית מתאר "ל".
המגרש כולל שטח כיכר מסחרי פרטי פתוח על פי המסומן בתרשיט.

להלן תשריט המגרש לרבות הרחבת המסחרית והמקרא המצוור:



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

שטחי השירות המותרים בmgrash :

מתחת פנוי השטח

2 קומות מרتفع לחניה בשטח של עד 200% בניתה.
בקומת המרתף העליונה יותרו הקמת מחסנים ומתקני שירות ומערכות טכניות בשטח של עד 50% משטח המגרש ובתנאי שייהי חיבור פנימי בין המחסן והחנות שמעליו, יתרת שטח הקומה תשמש לחניה.
קומת המרתף התחתונה תשמש לחניה.

על פנוי השטח

40% משטח עיקרי לפי הפרוט הבא:

שטחי קולונדה כמוגדר בתכנות חוק התכנון והבנייה פתוחים לציבור, מעברים ציבוריים, מבואות וחדרי מדרגות, מערכות שירות ואהשנה ומערכות בייחוץ ובתיוחות בהתאם לדרישות הג"א.

בניה על הגג

בהתאם לתוכנית העיצוב הארכיטקטונית ובהתאם לتب"ע ג'.

הוראות נוספות :

- כל החניות ותאיינה תת קרקעיות.
- על תכנית זאת חלות הוראות תכנית "ג" - בניה על גגות בתים ומתקנים.
- "ע" מרתפים, אולם על אף האמור בתכנית "ע", ניתן יהיה להניר בניה מרתפים עד גבולות המגרש לצורך חניה בלבד.
- הבניה בתחום המגרש بدون תותר בהתאם לשדרית לעיצוב ארכיטקטוני, שיושר ע"י הוועדה המקומית. בתשרית העיצוב הארכיטקטוני יקבעו חומרי הגמר והציפויים, צורת הגגות, פרטי גמר החזיות, עקרונות פיתוח הגינות, הגדרות והחניות וכו'.

תכנית "ל'" אשר אושרה למtanו תוקף בתאריך 19.2.1953 :

מגדירה את התכליות המותרות באזורי מסחרי תוך מתן רשיימה סגורה של תכליות.

להלן רשיימה מתוך תכניות תכנית "ל'" :

אזרוח מסחרי	
נתיב קולגוי	מוסדרני (רק למכורגים)
אולמי ניוגה	אולמי רקיידם
אולמי תעמלות	במיניהם לטבשות אשכליה
תערוכות	אולמי וריצאות
בתי מלון וגניזיוניס	ספריות
בתיה מרחץ אבריזים	תיאטרואום
בניינים למסדות שלטונות	pardesii בנק
בתי קפה, בר וסעדות	מוסכים (אבריזים ופריטים)
מעבדות (אייבן גודנות לפדר)	סדרדים
בתים עברים	טפלדים לגדיות ותירויות
חגיות לפיכירה בקטלוגים של מוזגת חלב,	ירקות, פירות, לאט. פירות, גיבם, פודניזם,
טפקים ודבורי מאכל אחרים.	וברי אפנות ועתיקות
ספירות	סלוני יופי
חגיות מכירת ותקון	אגנדים, מטבח ותקון
חגיות לתפקידים	חגיות לתפקידים
חגיות למזכרכי פראות	חגיות כל-בו

(נשך)	חגיות לבגדים
	חגיות אידיזם
	מטירות חשמליים ודרוי
	חגיות אפסה
	פחים
	ריחסים (רק לפיכירה)
	טרוגרים
	ונגיט מסגרות לתמונות
	צורפי זהב וכסף וחכיטים
	חגיות לצרכי משק בית
	חגיות לחילום קריה
	בית חינוך לקידם בהסתמכת פיווחת
	מכבים או טומחות בהסתמכת פיווחת.
	חגיות לתזרות עיר
	מעילות
	כובענים
	כלו. גויגן
	אטנטיקאים
	חגיות לאררי בניין, צבעים
	בתיה פרחת
	צלמי
	קבלת בכירות ובגדים לגקי
	צלמינות
	געלים, מכירת ותקון
	חגיות דאות
	מטדרי טפוד
	קיטושים כתיבת וטדר, ספרים ועתוביים
	חיטים ותטרות
	צעועים
	שעדים
	יין ומשקאות חריפים, מכירות (מלוי בקבוקים)
	מטעדים ומחטפים למאכרים רהיטים וחפצים
	מטעדים לחקון של כל בית
	ציפור שלטים
	מחסנים

תכנית "ע1"

התכנית פורסמה למתן תוקף בתאריך 18.3.2003.

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

מספר קומות המרתף המותר לבניה : יותר בנית שתי קומות מרתף, בנוסף לשתי קומות אלה יותר בנית 4 קומות מרתף עבור שטחי שירות כליליים ובלבד ששוכנעה הוועדה כי שטחים אלה דרושים לתפקוד הבניין וכי אין בהם כדי להוסיף מקומות חניה מעל לתקן חניה תקף.

תכסית הבניה :

היתר בניה יינתן למתרפים בתכסית של עד 80% משטח המגרש. היתר בניה בתכסית גדולה מ- 80% ניתן בתנאי ביצוע הוראות שיקבע מהנדס העיר על מנת להבטיח את צרכי משק המים התת קרקע - מתן אפשרות חילוח.

גובה קומות המרתף :

גובה קומת המרתף העליונה והקומת שטחית (מפני ריצפה ועד תחתית תקרה) לא יהיה גדול מ- 4 מ'.

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

התכליות המותרות בקומות מרתף :

בקומת המרתף העליונה ובקומת שטחית יותרו שלושה סוגי של שימושים :

- א. שטחי שירות כליליים.
- ב. שטח עיקרי מتوزع סך השטחים העיקריים המותרים במגרש.
- ג. "שטחים נילוים" (ראה הגדרה בעמ' הבא).

ביתר קומות המרתף יותרו שטחי שירות כליליים בלבד.

"שטחים נלוויים" למסחר:

להלן פירוט השימושים המותרים בקומת המרתף العليا וזו את שמתהציה:

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

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

- סך כל השטחים הנלוויים לא יעלה על 50% משטח קומת המרתף العليا והקומה שמתהציה.
- השטחים הנלוויים יוצמדו ליחidot השימוש העיקרי העיקרי או ירשמו כרכוש משותף בהיתר ובלשכת רישום המקרקעין.
- השטחים הנלוויים ליחidot השימוש העיקרי בקרקע ואשר נמצאים בקומת המרתף العليا יחויבו ויוצמדו אליה. החיבור יצוין בהיתר הבניה וירשם בלשכת רישום מקרקעין.
- שטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח ייחdot השימוש העיקרי אליה הוא מוצמד.

סיכום שטחי הבניה המותרים בתחום הנכס שבנדון

הערות	שימושים	שטח בנייה	קומה
הבנייה תתאפשר בתנאי שוכנע הוועדה כי השטחים נחוצים לבניין ובתנאי שלא חורגים מתקן החניה.	متקנים טכניים, חניה, 5% משטח הcoma להחסנים.	עד 100% משטח ¹ המגרש, אך לא פחות מ- 80% משטח המגרש - לכל קומת מרتف.	מרتف 3-6
שטחים נילוים - אחסנה, כספות, חדר כושר, בריכה, סה"כ השטח הnilooh לא יעלה על סך השטח העיקרי בקומת הקרקע. קרי בהנחה כי שטח עיקרי בקומת הקרקע הינו 1,000 מ"ר. סך השטח הנילוoh לא יעלה על 1,000 מ"ר. השטח הנילoooh יחוור לשטח לו הוא צמוד בקומת הקרקע.	חניה, טכני, "שטחים נילוים" לשטח העיקרי בקומת קרקע עד 50% משטח קומות המרتف 1-2 (ביחד)	עד 100% משטח המגרש, לא פחות מ- 80% משטח המגרש לכל קומת מרتف.	מרتف 1-2
שטחי השירות כוללים אחסנה, מעברים ציבוריים ומבואות ומערכות בטיחות בהתאם לדרישת הג"א.	מסחר	1,500 מ"ר עיקרי. 600 מ"ר שטחי שירות עלילים. סה"כ 2,100 מ"ר	עליי - עד 2 קומות

¹ בנייה מעבר ל- 80% משטח המגרש מוגנת ביצוע הוראות שיקבעו ע"י מהנדס העיר להבטחת חילוח מים.

תכנית (1) 1112 (ג), תכנית עיצוב ארכיטקטוני לתוכנית מפורטת מס' 1112 ג'

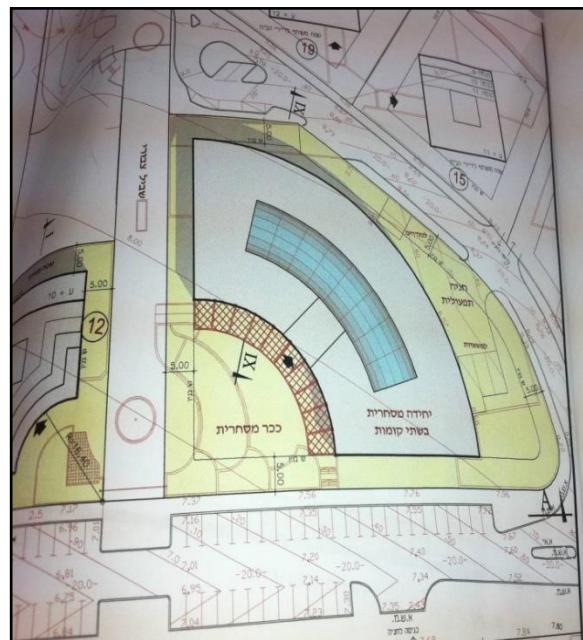
הועודה המקומית לתוכנית ובנייה.
יוזם התוכנית:
אבי מאיר - אדריכל ומתכנן ערים.
בין מטרות התוכנית:
איפיון מבנים מבחינות חזיתות, מספר קומות, כניסה,
חומי גמר, מתן פתרון לכינוס רכבים וליציאות, קביעת
הוראות ותנאים להיתרי בנייה.

הוראות התוכנית המתייחסות לייחידה המשחררי בmgr שבסדו:

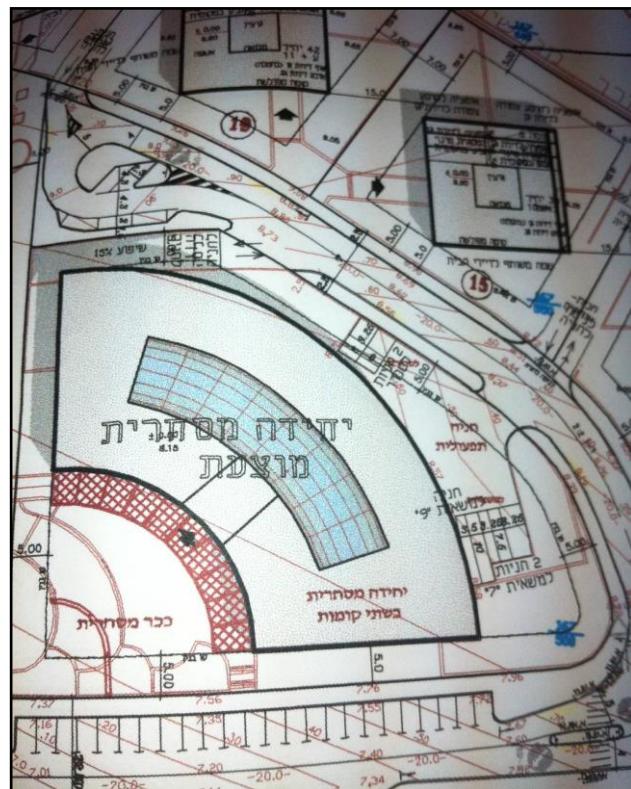
- הייחידה המשחררת תוקם בהתאם לתשריט התוכנית.
ניתן יהיה לבקש קומה נוספת נספח בהליך של הקלה.
- חניות הייחידה המשחררת ימוקמו לאורך שדרה מרכזית פנימית בשתי קומות פתוחות זו לזו.
- בחזיות הפונה לכיכר ימוקמו חניות למסחר ובית קפה.
חניות אלה יקרו ע"י קולונדה בהתאם לתשריט התוכנית.
- שטחי הכיכר המשחררת יפותחו על פי תכנון מפורט, שיכלול עיצוב הכיכר, נטיעות וכו'.
- פריקה וטעינה לייחידה המשחררת תמקם בחזיות מזורה.
- יותרו 2 קומות מרتفף, האחת למחסנים ושטחים טכניים והשנייה לחניה.
गג הייחידה המשחררת מהו "חזית חמישית" וישולב בו גינון.
- גג המבנה לא ישמש לאירועים ציבוריים.

לחלו תשריטים מתוך תוכנית העיצוב:

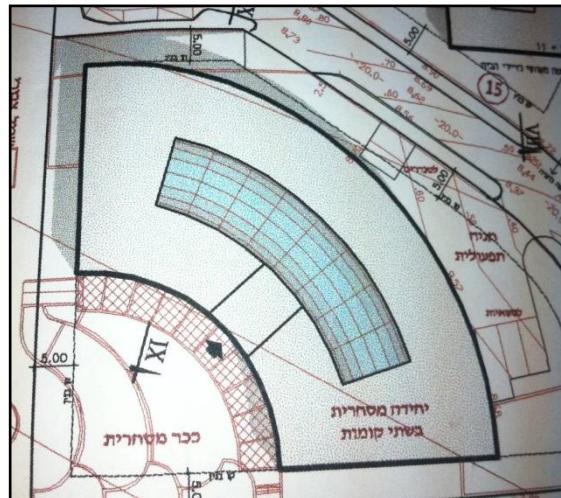
תוכנית העמידה - קומת קרקע:



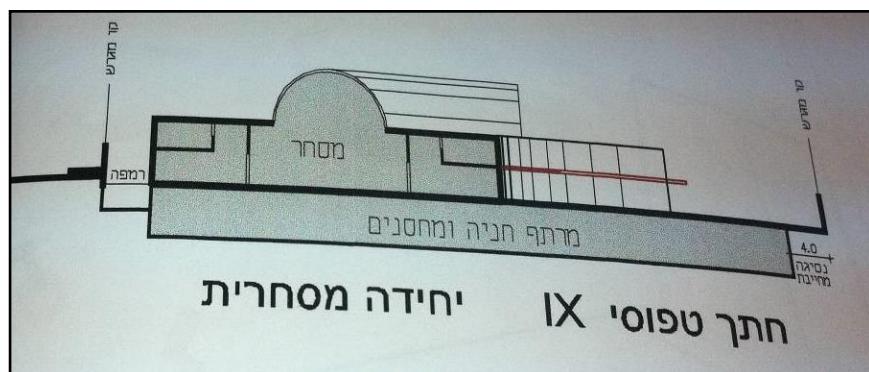
תוכנית תנועה:



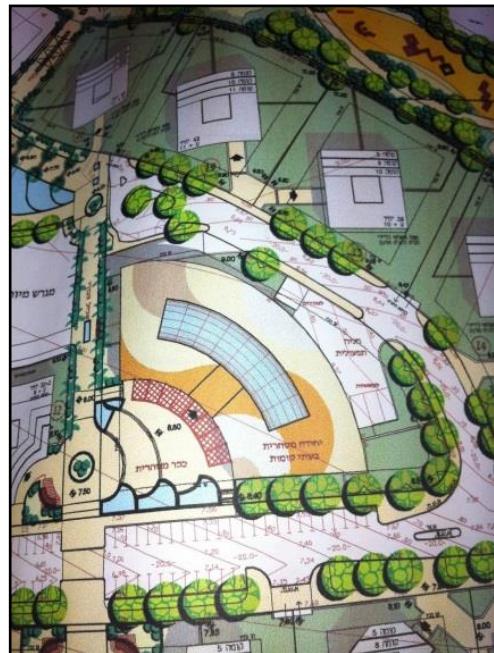
תכנית גגות:



חתך טיפוסי:



תכנית פיתוח:



תכנית תא/5000 אשר אושרה למטען תוקף ב.פ. 7407 בתאריך 22.12.2016 :

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

על פי תשריט התכנית החלקה כלולה באזורי שסוגו ביoud "אזור מגורים בבניה עירונית". בהתאם לתשריט נספח עיצוב עירוני כלולה החלקה שבנדון בהתאם תוכנן מס' 103 באזורי בו מותרת בניית גבוהה מירבי של 15 קומות.

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

מוקד תעסוקה מקומי קיים. מגרש או מקבץ של מגרשים, באזורי יעד מגורים, שלפי תכניות קודמות הם מיועדים רק למסחר ואו לתעסוקה לסוגיהם והם משמשים לכך בפועל.

הוראות לאזרחי תעסוקה:

כללי:

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

(א) שימושים:

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

(ב) שטחי בניה מרביים:

שטחי הבניה ייקבעו בהתאם להוראות שבעל אחד מאזוריו התעסוקה המפורטים להלן.

(ג) הוראות:

(1) הוועדה תחליט על הפקודה של תכנית רק אם עדemo בפניה נתונים בנוגע לנושאים הבאים:

א. המשך של אזרחי תעסוקה לאזרחי מגורים סמוכים.

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

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

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

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

(4) לתכנית יוצרף נספח תחבורתי אלא אם תקבע הוועדה, בכפוף לבדיקה תכניתית מוקדמת, כי אין צורך בנספח תחבורה נוכח מהותה של התכנית או מאפייניה.

(5) לתכנית יוצרף נספח סביבתי אלא אם תקבע הוועדה, בכפוף לבדיקה תכניתית מוקדמת, לאחר התייעצות עם הרשות העירונית לגבי הסביבה, כי אין צורך בנספח סביבתי נוכח מהותה של התכנית או מאפייניה.

(6) הוועדה או מהנדס העיר, רשאים לדרוש כי לתכנית יוצרף נספח בגין עירוני, אם השטח שעליו היא חלה, כולה או חלקו, מיועד לשימור או הוא בעל מאפיינים מיוחדים אחרים המצדיקים צירופו של נספח בגין עירוני.

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

הוראות למוקד תעסוקה מקומי קיים:

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

(א) שימושים

בהתאם לשימושים המותרים במוקד תעסוקה חדש.

להלן פירוט השימושים למוקד תעסוקה חדש:

(1) ניתן לקבוע בתכנית עתידית, במסגרת יעוד קרקע ל pracę, את השימושים המפורטים במקבץ השימושים הבאים, כולם או חלקם:

שימושים ראשיים: מסחר 1, תעסוקה 1, משרדים ;

שימושים נוספים: מסחר 2 ;

וכן תעסוקה 2, וב惟ד שימושים נוספים אלה יותר מתחת למפלס הכניסה הקובעת, או מעל למפלס זה בכפוף לבדיקה תכניתית מוקדמת.

(2) בכל מגרש שייעוד הקרקע שלו אפשר שימושים סחרים תקבע קומת הקרקע כחזית מסחרית.

(ב) שטחי בניה

תוثر הוספת שטחי בניה בתכנית של שטח קומה טיפוסית קיימת וגובהה של עד 4 קומות (כולל הקומות הקיימות) וב惟ד שטחי הבניה לא יعلו על הרח"ק המותר באזורי הייעוד, ובהתאם להוראות התכנית החלות בסביבה שבה מצוי המגרש.

תוכנית תא/5500 - עדכון תוכנית המתאר:

התוכנית פורסמה במא"ת (קיום תנאי סף) בתאריך 01.08.2023 (מונה תדפיס הוראות: 5, מונה תדפיס תשriskit: 3).
תוכנית 5500 הינה תוכנית בשלבי תכנון המהווה עדכון לתוכנית המתאר תא/5000.
להלן הוראות רלוונטיות למרכז מקומי קיים למסחר ותעסוקה:

3.3.6. מרכז מקומי קיים למסחר ולטעסוקה

בנוסף על האמור בסעיף 3.3.1 לעיל, בתוכנית הכלולת מרכז מקומי קיים למסחר ולטעסוקה, יחולל הוראות הבאות:

(א) שימושים

- (1) מכבצי שימושים ראשיטים – מסחר 1, תעסוקה 1, מסחר 2, תעסוקה 2, שימושים בעלי אופי ציבוררי, בכפוף להנחיות הרשות לאיכות הסביבה לצמצום מושדים, כל גודש.
- (2) לא יותר שימושים גדולים מכל סוג שהוא, דירות מוגן, מעונות סטודנטים, שימושים מלומאות וכדומה.
- (3) השימושים ייקבעו בהתאם לאופיו המרוכז, כפי שיוגדר בתוכנית המפורטת, בדgesch על שימושים בעלי אופי מקומי.

(ב) שטחי בנייה

- (1) שטחי הבניה יקבעו בהתאם לטבלה המפורטת להלן:

גודל המגרש	רחוב מס' רח'ק'	רחוב מס' רח'ק'
כל גודל מגרש	1	עד 2.7

*בהתלה פגmockת רשותה הוועדה לאפשר עלייה עד רח'ק 4.

- (2) בתוכנית הכלולת יקבעו המקומיים למסחר ולטעסוקה שבתוחמה מבנה בעל איכויות יהודיות המעידות את שמיותו, רשותה הוועדה לאשר חישוב רח'ק ממוצע בין המגרשים בהתאם לתקנות הוראות סעיף 3.1.7.

(ג) הוראות

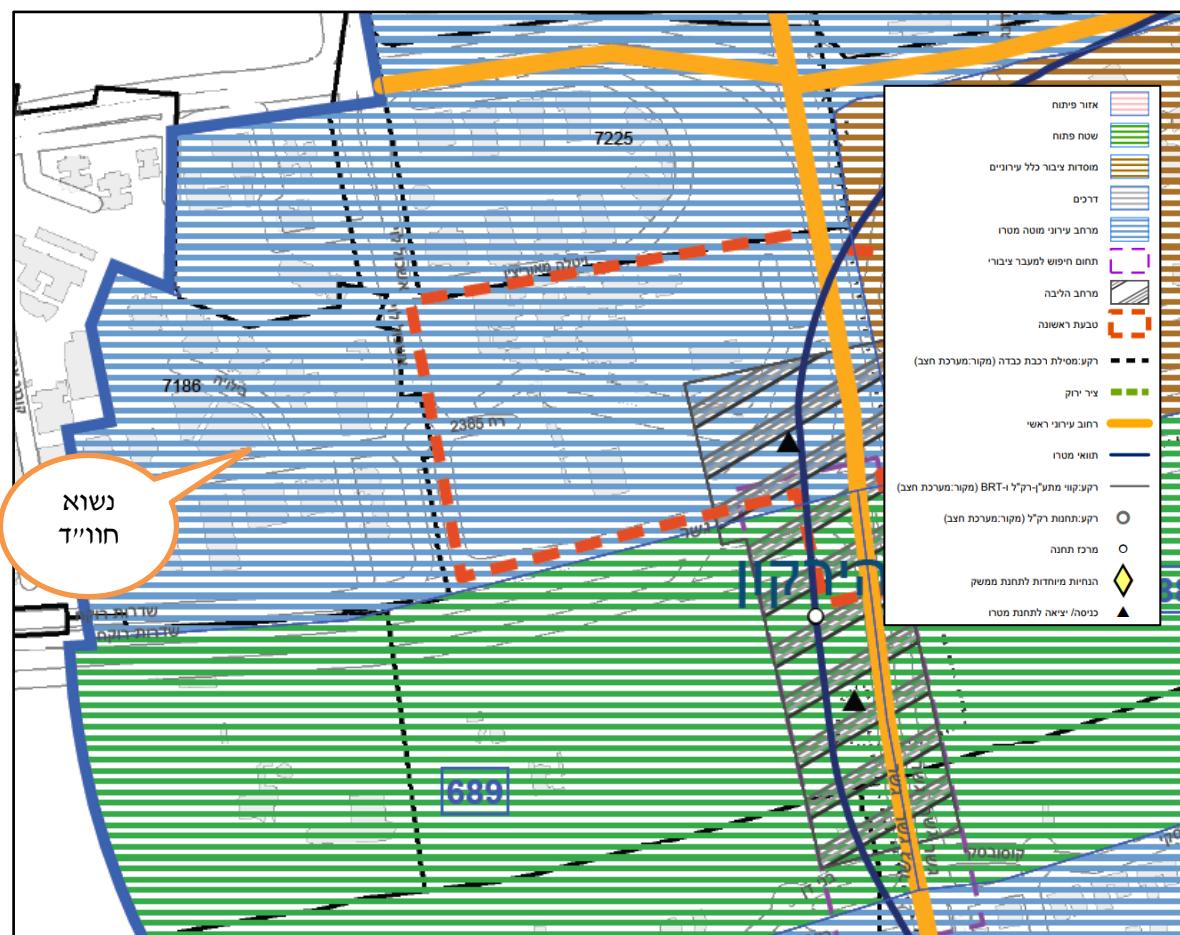
- (1) גובה הבניה לא עלה על הגובה表面 העצוב העירוני.
- (2) למרות האמור לעיל, באזורי בית גובה הבניה表面 העצוב העירוני היו עד 4 קומות או עד 9 קומות, רשותה הוועדה לאפשר עלייה של עד 2 קומות מעל מספר המקומות המאושר בתוכנות תקנות ברוקט הסובב.
- (3) תוחור בניה בתכסיית על קרקעית שלא תעלתה על 50% משטח המגרשים לבנייה. למרות האמור, במקרה בו התכסיית על קרקעית בעקבות הקיקס הבניין על פי היותר גובהה מ-50% רשותה הוועדה לאשר בניה בתכסיית שלא תעללה על תכסיית זו.
- (4) בתוכנית הכלולת יקבעו המקומיים למסחר ולטעסוקה יודש תפיקדו של המרכז כלפי השמונה והקהילה והתחמה למאפיינים ולחותה המקומית, כולל בוחינת האפשרות לשימוש במבנים הקיימים (Re-use) ושמירה על מבניםקיימים בעלי איכויות יהודיות;
- (5) דש וושט על פיתוח המרכז הציבורי בסביבת הבניין כמרקח תומך לפעילויות המרכז;
- (6) במירה ותיקבע חניה, תינתן עדיפות להניה בתת הקרקע תוך גישה מיינימלית במრחב הציבור והסובב ובוחנת תקן חניה מופחת לעירוד הגעה למרוכזים באמצעות מיקומים;
- (7) תוכנית הכלולת יקבעו המקומיים למסחר ולטעסוקה תידרש למון פרויקט תפעוליים ולוגיסטיים במסורת התוכנית המפורטת.

תמא 70 (תוכנית בתכנון הועברה להערות הציבור ביום 02.08.2022)

תוכנית המתאר הארצי למרחב המטרו במטרופולין תל אביב המהווה תהליך משלים לקידום תוכניות לקווי המטרו המהוות נדבך מרכז מטרופולין הסעת המוניים במטרופולין תל-אביב. חזון התוכנית הינו ייצרת מרחבים אורבניים אינטגריים סביר תחנות המטרו, בעלי איכות עירונית, מגוונים, נגישים לכל, קומפקטיים ויעילים, תוך איזון בין ערכי המקום להתייחסות מערכתית כוללת- עיליה ומחוברת היטב. מיצוי פוטנציאלי הבינוי בסביבת התחנה תוך הגברת השימוש בתחום הציבורי.

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

**התוכנית מסוגת את נשוא חוו"ד בתחום "מרחב עירוני מוטה מטרו"² ובתחום הטבעת
השנייה³ של תחנת הירקון.**



² אזור בני קיימ שבתוכומו נדרש תכנון כולל בהתאם לכללים ולאיכות שקבועה התמ"א, כתנאי להקמת אישור תוכניות מפורטות. תכנון כולל יכול להיות מוקדם כתוכנית כוללית או תוכנית מפורטת גודלה ובשלבי הבניינים כמסגר מדיניות.

³ מעל 300 מ' מכינה לתכנון.

העכמת הבניה ומימושה:

- תוכנית מפורטת בתחום תוכנית זו תעמוד בדרישות הרח"ק הקבוע בלוח 1, שהוא הרח"ק מינימלי מומוצע של כלל המגרשים הסחרים שיקבעו בתוכנית.
- תוכנית מפורטת בתחום תוכנית זו תעמוד בדרישות תמהיל השימושים הקבוע בלוח 1. דרישות התמהיל מהוות דרישות מומוצעות לכל שטח התוכנית, לגבי השימושים הקבועים בלוח 1. בכספי לעמידה בלוח 1, אין באמור בסעיף זה כדי למנוע עוד קרקע בתחום התוכנית לשימושים נוספים.

לוח מס' 1 (הוראות רלוונטיות לנושא חוות'ד מסומנות באדום)

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

D	C	B	A
שבועת שנייה	שבועת ראשונה	שבועת שנייה	שבועת ראשונה
6	9	5	7.5
		4	6
		3	4.5

ב. תמהיל שימושים באזרע עירוני מוגה מטרו

שבועת שנייה	שבועת ראשונה	
אין הנחיה	לפחות 10% תעסוקה ושימושים אחרים אין הנחיה לפחות מגורים	שכוני
לפחות 5% תעסוקה ושימושים אחרים	לפחות 15% תעסוקה ושימושים אחרים	רבעי
לפחות 15% מגורים	לפחות 20% מגורים	עירוני
לפחות 10% תעסוקה ושימושים אחרים	לפחות 20% תעסוקה ושימושים אחרים	מטרופוליני
לפחות 20% מגורים	לפחות 20% מגורים	
לפחות 15% תעסוקה ושימושים אחרים	לפחות 25% תעסוקה ושימושים אחרים	
לפחות 25% מגורים	לפחות 20% מגורים	

תמהיל	מ"מ תחנה*	רשות מקומית	שם תחנה	יעוד	מטרה	אזור	אפיקו	מרכיבי
	M1-25	תל אביב - יפו	בחל הירקון	מרחוב עירוני	מוסטה מטרו			

• **אפשרות בניית עתידי:**

לאור תוכנית תא/א 5500 ותמא/70 בוחנת מזמין חוו"ד הכנסת תוכנית בסמכות מחוזית.
להלן חישוב זכויות הבנייה הפוטנציאליות וחולפות הבינוי כפי שנערך ע"י משרד האדריכלים בר-אורין (הנתונים הניל' מוצגים כרף בלבד, לאור העובדה שיש לרכוש זכויות בניה עתידיות מעיריית ת"א- לא הובא בחשבון בתחריב חוו"ד פוטנציאלי בגין הבינוי העתידי):

- **פוטנציאלי זכויות הבנייה:**

שטח מגרש: 4,196 מ"ר

שטח מבנה קיימ (לא קריי מעברים): 2,340 מ"ר

זכויות לפ"ט בפ"ע 1110 י"ר

שחח עיקרי: 1,500 מ"ר

שטח שירות: 40% משטח עיקרי = 600 מ"ר

שחח בגין מותה: 2,100 מ"ר

מס' קומות: 2

זכויות לפ"ט תוכנית מתאר 5000

יעוד: אזרח תעסוקה מקומי קיימ

שטח קומה טיפולית X 4 קומות = 4*2,340 = 9,360 מ"ר

מס' קומות: 4

זכויות לפ"ט תוכנית מתאר 5500 בסמכות ועדת מחוזית

יעוד: מרכז מקומי קיים למסחר ולתעסוקה

רוח'ק: 4

שחח בגין מותה: 16,784 מ"ר

מס' קומות: 15

דוגמא לחולפות בניוי, תוספת בניה ע"ג קיימ:

חולפה 4

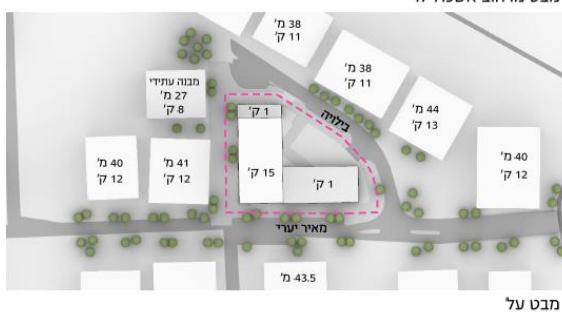
סה"כ שטח	תכסית מימילית	תכסית מקסימלית	קומות קרקע	קומות
16,784	606	2,340	2,340	9



דוגמא לחלופת בגיןו, הרישת המבנה קיימת והקמת מבנה חדש:

חולפה 1

סח'ג שטח	תכסיית מינימלית	תכסיית מקסימלית	קומות קרקע	קומות
16,784	1050	1050	2,041	15



6.2. היתר בניה:

לנכט הוצאה היתר בניה מס' 1137-16-11 מיום 9.2.17.

בהתאם להיתר הותר:

- (1) חפירה ודיפון עם עוגנים זמניים.
 - (2) הקמת מרכז מסחרי בן קומה אחת מעל מרتف המורכב מ- 3 אגפים המוחוברים ביניהם ע"י:Frgolha hikpita mmatcet, hamcilel.
 - בקומת קרקע: חניות מסחריות ומחסנים צמודים, מינימרקט, מעברים ציבוריים לא מקורים מדרגות ומעליות עם גישה למרטף, שירותים ציבוריים, ממ"מ אחד בקומת המרתף ואחד בקומת הקרקע המשמשים כמחסן, מדרגות מילוט, הסדרת 3 מקומות חניה תפעולית בחצר משק, חדר אשפה, רמפה ירידת למרטף.
 - במרתף: הסדרת 96 מקומות חניה כולל 5 מקומות חניה לנכים, מתוךם 50 מקומות חניה עבור חלקה מס' 26 המיועדת להקמת בית רפואי והסדרת גישה אליה דרך השכ"פ, חדר טרפו, חדר גנרטור, חדר משאבות, מאגר מים, חדר חשמל, חדרים טכניים, מחסן לסופר מarket, מחסנים, חדר אב בית, מבואה לגרעין מדרגות ומעליות וממ"מ.
 - בשטח המגרש: פיתוח שטח, הסדרת מפרצים לחניה לאורך רחובות מאיר עיר וביבליה (מעוז), נתיעות.
- כמו כן נקבעו תנאים המפורטים בגוף ההיתר.

להלן פירוט שטחי הבניה בהתאם להיתר הבניה:

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

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

בהתאם לתשייט היתר הבניה, מתוכן המרכז המשחררי להכיל סה"כ כ- 38 חנויות בשטח עיקרי כולל של כ- 1,500 מ"ר.

להלן תואר פריסת החנויות:

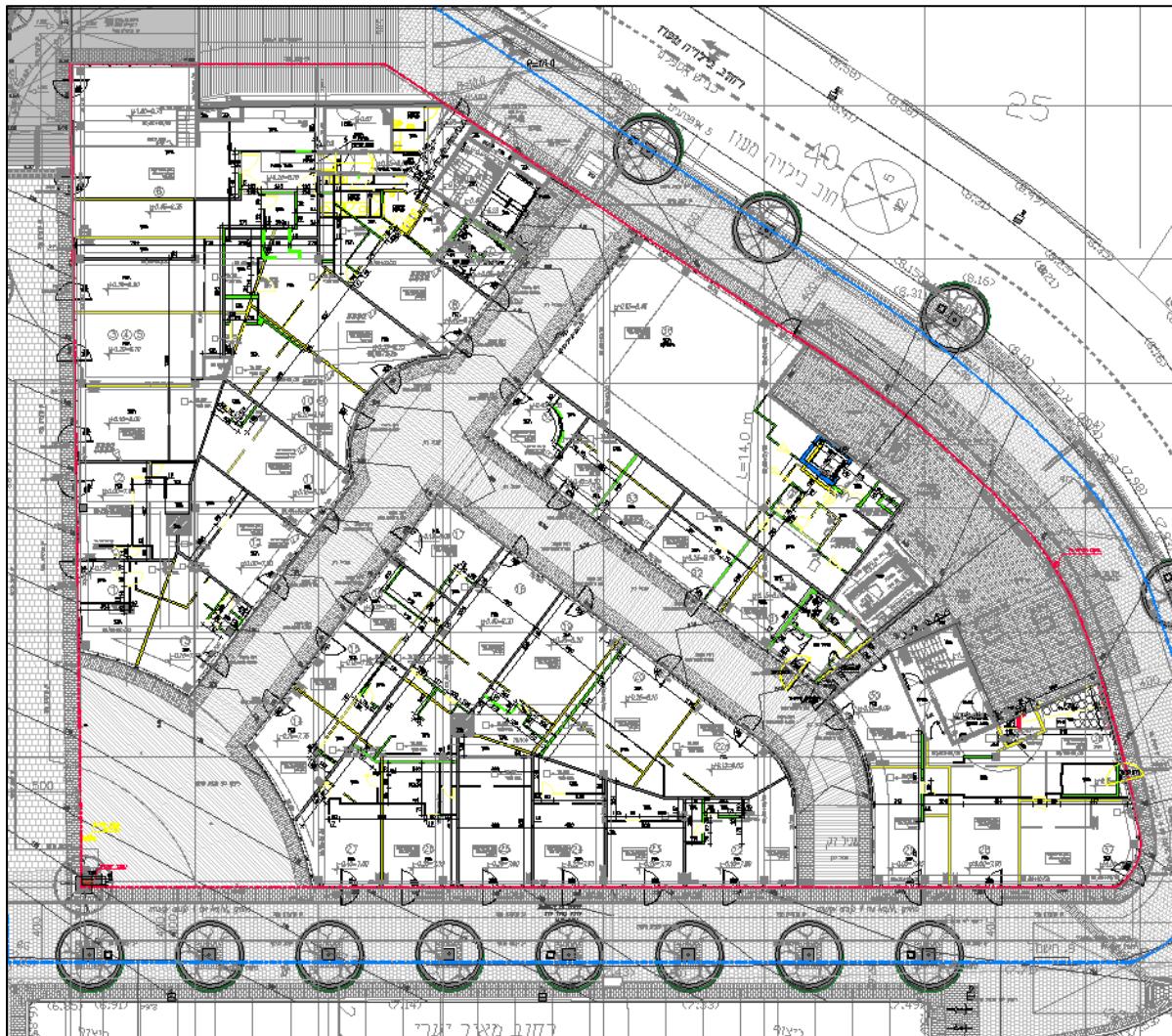
- 8 חנויות מתוכנות בחזית הדרומית הפונה לרחוב מאיר עיר, לכל חנות צמוד מחסן עורפי.
 - 4 חנויות מתוכנות בחזית צפונית לרחוב מעוז בילויה:
 - בית קפה בשטח עיקרי של כ- 115 מ"ר ובנוסף מחסן וחבה חזיתית.
 - מינימרקט בשטח עיקרי של כ- 203 מ"ר ובנוסף מחסן צמוד.
 - שתי חנויות קטנות בסמוך למפגש הרחובות עיר ומעוז, לכל חנות מתוכן מחסן צמוד.
 - 5 חנויות מתוכנות בחזית מערבית בגבול המערבי של החלקה, לכל חנות מתוכן מחסן צמוד (לכיוון חלקה סמוכה שעליה מתוכנן בית רופאים).
 - 21 חנויות מתוכנות כאשר הין פנימיות ופונת למערבם הפנימיים, לכל חנות מתוכן מחסן צמוד.
- היתר בניה מס' 0171-19 מיום 21.2.2019**
- היתר לשינויים בחלוקת השטחים בקומת המרתף ובקומת הקרקע.
- היתר בניה מס' 0595-19 מיום 24.6.2019**
- היתר לשינויים קונסטרוקטיביים הכלולים שינוי מיקום העמודים בקומת המרתף.

היתר בניה מס' 0543-21 מיום 28.06.2021

היתר שינויים פנימיים בבניין משחררי קיימים עbor 36 חנויות, בן קומה אחת עם גג שטוח מעל מרמתן, הכלולים:

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

להלן תשריט קומת הקרקע מתוך החיתר:



6.3. טופס 4.

לנכש הוצאה טופס 4 לאיכולוס ביום 17.7.2019.

6.4. תעודה גמר

לנכש הוצאה תעודה גמר מס' 0138-2019-2019 ביום 13.8.2019.

6.5. רכישת זכויות

כפי שנמסר לנו מזמנני חוות'ד, על-מנת להקשר שטחי בנייה עיקריים בנכס החוכרת פועלת לרכישת שטחי מסחר מעיריית ת"א בשטח עיקרי של 154 מ"ר בדרך של תב"ע לניזוד זכויות (או בדרך של קידום Tab"u חדשה, כמפורט בפרק התכנוני).

7. המצב המשפטי

7.1. נסח רישום מקרקעין

להלן פרטי הנכס בהתאם לנסח רישום מקרקעין מפקיד הזכיות שהונפק מהאינטראנט ביום : 20.09.2023

גוש:	7186
חלוקת:	28
שטח רשום:	4,188 מ"ר
בעלויות:	רשומה בשלמות ע"ש עיריית תל אביב יפו.
חייבות:	רשומה חכירה ע"ש גי ישראל מרכזים מסחריים בע"מ (בשלמות,
ת.סיום:	ת.סיום: 14.01.2062).
משכנותאות:	בעלי המשכנתא: רזניק פז נבו נאמנוויות בע"מ.
הערות:	שם הלואה: גזית גלוב בע"מ. רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 ל佗בת חברת החשמל, בדבר חדר טרנספורמציה.
זיקות הנאה:	רשומה זיקת הנאה כחלוקת כפופה, לטובה הציבור - זכות מעבר לציבור במקומות ציבוריים ובכircular להולכי רגל בשטח 1,563.50 מ"ר מסומן בצבע יrox באות א'.

7.2. חוברת המכרז לבחירת החלקה מעיריית תל אביב

על פי חוברת מכרז מס' 194/2012 להחכרת חלקה 28 בגוש 7186 7186 עלילים הפרטיטים הבאים:
תקופת החכירה 49 שנה עם זכות לחידוש החכירה ל- 49 שנה נוספת בתנאים כדלהלן:

- על חוכר החלקה לתכנן, להקים ולנהל עבור בעלי חלקה 26 בגוש 7186 כ- 50 מקומות חניה נתן קרקעם, אותם ניתן למקום במפלס המרתף התחתון, חניות אלה ירשמו לטובת בעלי חלקה 26 בחכירת משנה, בתמורה ישולמו לחוכר ע"י בעלי חלקה 26 הסכומים כדלהלן:
 - בגין זכות החכירה של מקומות החניה - 6,000 ש"ח כולל מע"מ לכל מקום חניה.
 - בנוסף לדמי החכירה המהוונים כנ"ל ישולם סכום תמורת תכנון והקמת החניות (סכום זה כולל החזר בגין, אגרות, היטלי פיתוח וחכו).
 - בנוסף ישולמו דמי הנהול עבור התחזוקה וניהול החניות.
 - הסכומים ישולמו בהסכמה או בהכרעת גורם מקצועני שימונו ע"י העירייה.
 - נציג כי חניות אלה יבנו בנוסף לחניות הנדרשות על פי תקן החניה.
- להבטחת ההצעה במכרז תמסר ערבות בנקאית בסך 500,000 ש"ח לעיריית תל אביב.

• תנאי הסכם הפיתוח

הנכס, לאחר תשלום התמורה, יועמד לזכה לצורך רשות שימוש כ"בר-רשות".
תקופת רשות השימוש תסתתיים בתום תקופת הפיתוח.

הזכה מתחייב להגיש תוכנית היתר תוך 6 חודשים מיום הזכיה.

הזכה מתחייב להשלים את鄙צועה הפROYיקט בתוך 36 חודשים ממועד אפשרות הוצאת היתר הבניה.
הזכה ישלם סך של 3,000 ש"ח לכל שבוע של איחור בגמר הפROYיקט ואילו איחור של 12 חודשים ויותר מהוועה הפראה יסודית של ההסכם.

הפROYיקט מוגדר כהקמת מרכז מסחרי ופיתוח שטחי הציבור לרבות שטח הרחבת המסחרית.

- **תכניות בניין העיר- כל תכניות בניין העיר התקיפות החלות על החלקה, במועד הקובלע, לרבות תוכנית בניין עיר מס' 1111ג', לאיחוד וחלוקת מחדש, שלא בהסכמה הבעלים, ותוכנית עיצוב ארכיטקטוני (1) 1111ג'.**

• **זכויות לשעבד את הנכס או להעביר את הזכויות בו**

על העברת זכויות או שעבודן חלות מגבלות שונות כגון:

שעובד הזכות ישתמש אך ורק לצורך הבטחת אשראי שהמפתח קיבל ממוסד בנקאי (רק עד גובה 50% מהמחיר המקורי וכתשולם השני מבין שני תשלוםים לעירייה תל אביב).
לא ניתן רישום משכנתא בלשכת רישום מקרקעין לטובת מוסד פיננסי עד למועד שבו יירשםו זכויות החכירה על שם המפתח (קריבי בגמר הקמת הפרויקט).
עד גמר הקמת הפרויקט תמסור העירייה למוסד פיננסי הממן ולמפתח הפרויקט מכתב, בנוסח המקביל בעירייה, במסגרת תינתן התcheinבות לרישום משכנתא.

• העברת זכויות הזכות לאחר תחוויב בתשלום דמי הסכמה של 5% לעירייה תל אביב.

• **תמורה בגין שינוי תוכוני:**

- המפתח מתחייב בזאת כי לא יגיע כל בקשה שהיא, להיתר בנייה ו/או להיתר שימוש, הכוללת שינוי תוכוני, לכל רשות מוסמכת שהיא ("בקשה להיתר לשינוי תוכוני"), ללא הסכמת העירייה (כבעל הקרקע) מראש ובכתב. העירייה תהיה רשאית, על פי שיקול דעתה הבלעדי, לה坦ות בתנאים את הסכמתה לשינוי התוכוני.
- המונח "שינוי תוכוני", משמעו: שינוי לתוכנות בניין העיר, בין דרך של **תכנית בניין** עיר חדשה ו/או הקליה ו/או שימוש חורג ובין בכל דרך אחרת.
- הסכמת העירייה להגשת בקשה להיתר לשינוי תוכוני, תותנה, בין היתר, בתשלום דמי חכירה מהווונים, בגין **עלית שווי החלקה הנובעת מהשינוי התוכוני** ("**דמי חכירה מהווונים בגין השינוי התוכוני**").
- דמי החכירה מהווונים בגין השינוי התוכוני, יחוسبו לפי שיעור תשואה שנתי של 5% מעליית שווי החלקה עקב השינוי התוכוני, שייחוו בשיעור היון של 5% לשנה, לתקופה שמצווד הסכמת העירייה בכתב לשינוי התוכוני ועד לתום תקופת החכירה.
- המונח "**עלית שווי החלקה הנובעת מהשינוי התוכוני**" משמעו, ההפרש בין שווי החלקה על פי תוכנות בניין העיר, לבין שווי החלקה על פי תוכנית בניין העירייה להבאתו.
- עלית שווי החלקה הנובעת מהשינוי התוכוני, יקבע על ידי שmai מקרקעין מטעם העירייה.
- בכפוף לתשלום דמי החכירה מהווונים בגין השינוי התוכוני, על ידי המפתח לעירייה, לא ישלם המפתח בנוסף לתשלום זה, היטל השבחה כמשמעותו בחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965 בגין השינוי התוכוני.
- למען הסר ספק מובהר, כי אין לראות באמור לעיל מושם התcheinבות של העירייה ו/או של הוועדה המקומית להסכים לשינוי תוכוני כלשהו.

הת Чиビוּות החוכר על פי סעיף 6 זה, הין יסודיות והפרtan, או הפרת איזה מהן, תהווה הפרה
יסודית של חוזה זה.

הסכם חכירה

- לאחר השלמת הת Чиビוּות הזוכה "המפתח" על פי הסכם הפיתוח, יחתם עם העירייה הסכם לפיו
יוחכר הנכס לתקופת חכירה של 49 שנה עם אופציה להארכת תקופת חכירה בת 49 שנים נוספות.
התשלומים בגין חכירת הנכס ל- 49 שנה נוספת הינו תשלום של 91% משווי הקרקע נכוֹן למועד סיום
תקופת החכירה הראשונה.
- החוכר מתחייב כי לא יגיש כל בקשה לשינוי מטרת החכירה ללא הסכמת העירייה.
שינויי מטרת החכירה - תוספת זכויות בניה, תוספת שימושים.
- דמי החכירה בגין שינוי מטרת החכירה יהיו 5% מעלית שווי החלקה בגין שינוי מטרת החכירה.
דמי החכירה יהונו לפי 5% שעור היון ממועד אישור היתר הבניה לשינוי מטרת החכירה ועד
תום תקופת החכירה.
- החוכר מתחייב לקבל הסכמה בכתב לכל שינוי במוחכר מהעירייה, שינוי המוחכר מהוועה שינוי
המחיב אישור מוסדות התקנון.
- בתום תקופת החכירה, מתחייב החוכר להחזיר למוחכר את המוחכר במצב סביר ונאות, שהמוחכר
פנוי וריק מכל שוכר או משתמש.

7.3. חוות החכירה

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

- **תקופת החכירה:** 49 שנה החל מיום 15.01.2013. בכפוף למילוי כל התcheinויות החוכר על-פי חוות זה, ניתנת לחוכר אופציה לחוכר את המוחכר לתקופה נוספת של 49 שנים, החל ממועד תום תקופת החכירה ("תקופת החכירה הנוספת"), בתנאים שיהיו נהוגים אצל המוחcir אותה העת ובתמורה לתשלום דמי חכירה מהוונים מראש עבור כל תקופת החכירה החדשה בשיעור השווה ל- 91% משווי החלקה לבנות, במועד תום תקופת החכירה, בתוספת מע"מ חוק.
- **מטרת החכירה:** המוחcir מחכיר לחוכר את המוחכר למטרת החכירה בלבד (בהתאם לתוכנית בנין עיר 11112).
- **דמי החכירה:** בכפוף להוראות חוות זה, בתמורה להחכרת המוחכר למשך תקופת החכירה, שילם החוכר למוחcir, את התמורה כמפורט בסעיף 5 לחוזה הפיתוח ("דמי החכירה מהוונים"), בתוספת מע"מ חוק. חתימת המוחcir על חוות זה מהויה אישור כי החוכר שילם למוחcir את מלא דמי החכירה מהוונים בתוספת מע"מ חוק, בתמורה להחכרת המוחכר למטרת החכירה, למשך כל תקופת החכירה.
- **חניות חלקה 26:** החוכר יתכון, יקים ויחכיר את חניות חלקה 26 לבעלי חלקה 26, בהתאם להוראות חוות הפיתוח. החוכר יתחזק וינהל את חניות חלקה 26 בהתאם להוראות חוות חכירת המשנה נספה "ג'" לכתב ההתחייבות. במעמד רישום החכירה, החוכר ירשום את חניות חלקה 26 בחכירת משנה בלשכת רישום המקרקעין, ע"ש חוכר המשנה וכן, ירשום בלשכת רישום המקרקעין, לטובת חוכר המשנה, זכות מעבר בלתי ייחודית לחניות חלקה 26, למשך כל תקופת חכירה המשנה.
- **העברת זכויות חכירה במוחכר:** החוכר יהיה זכאי להעביר את זכויות החכירה שלו במוחכר, כולה או מקצתה, להחכיר את המוחכר בחכירת משנה, להשכירו, להרשות את השימוש בו ולמשכנו בכפוף לתנאים המפורטים בהסכם.

7.4. הסכם מכור
הווצג בפנוי העתק מהסכם מכור שנחתם ביום 18.07.2017 בין חברת טרמוסינטקס בע"מ (המכור) לבין חברת גי ישראל מרכזים מסחריים בע"מ (הקנה), להלן עיקריו:

המכור

מלוא זכויות המכור בחלוקת 28 בגוש 7186, רחוב עיריית מאיר 19-21, שכונת כוכב הצפון בתל אביב (ידעו גם כמספר 111211G).

על החלקה המכור מתחייב להקים פרויקט עד לקבלת טופס 4 ותעודת גמר, על אחוריותו המלאה בהתאם להוראות המוסמכים הרלוונטיים.

הפרויקט

מבנה בניו וمفוחת בן קומה אחת מעל קומת חניה, שיוקם על ידי המכור על המקרקעין, ביעוד למסחר ברמת גמר, בהתאם להיתר הבניה, לרבות טבלת השטחים הקבועה בהיתר הבניה. למפרט ולתכניות אשר מצורפים להסכם זה, להסכם הפיתוח, להוראות הסכם זה, (לרבבות אך לא רק בהתאם לנפח שירותים בניה, ניהול ופיקוח) להסכם השכירות והסכם חכירת המשנה ולכל דין, ניהול ותקון. להסרת ספק מובהה, כי הפרויקט כולל גם את ביצוע כל עבודות הפיתוח הנדרשות במקרקעין ובנסיבות והקמת מקומות חניה בהתאם לתקון (אך לא פחות מ- 96 מקומות), מותוכם 50 מקומות חניה לבנייל חלקה 26 כמתחייב בהסכם חכירת המשנה ובפרט שצורך לו, והכל עד לקבלת טופס 4 ותעודת גמר לפרויקט וחתימה על הסכם חכירה עם העירייה.

הסכמות העירייה

המכור מתחייב כי עד ולא יותר מ- 120 ימי עבודה של העירייה ממועד התקיימות התנאי המתלה, ימציא לידי הקונה את הסכמת העירייה להעברת זכויות הפיתוח של המכור במקרקעין מהמכור לידי הקונה, וזאת בהתאם להוראות סעיף 4.29 להסכם הפיתוח. על אף האמור לעיל, מוסכם בין הצדדים, כי ככל מקרה בו תנתנה העירייה את קבלת הסכמתה בתנאים / דרישות, יפעל המכור להשלמתם בהקדם האפשרי ובמנין הימים לא יספר פרק הזמן שנדרש למכור בכספי לבצע את תנאים / דרישות העירייה, לשביעות רצונה. להסרת ספק מובהה, כי המכור יעשה שימוש בתקבולי התשלומים הראשונים כמפורט לצורך תשלום מלא התשלומים הנדרשים לצורך קבלת הסכמת העירייה כאמור, לרבות בתשלום דמי הסכמה ודמי טיפול והכל בכפוף לאמור בהוראות פרק התמורה. המכור מתחייב, לפעול במרחב ולעשות כמייטב יכולתו לצורך קבלת הסכמת העירייה בשיטתה פעולה ובקיפות עם הקונה, עד ולא יותר ממועד קבלת הסכמת העירייה. המכור יעביר העתק חתום של הסכמת העירייה לידי הקונה מיד עם קבלתה.

כל ולא ניתנה הסכמת העירייה במועד קבלת הסכמת העירייה, רשאים הצדדים בהחלטה משותפת להאריך את מועד קבלת הסכמת העירייה או רשאים להביא לידי סיומו של הסכם זה על ידי הودעת ביטול לצד השני ובמקרה זה, יחתמו הצדדים על כל המסמכים הנדרשים לצורך ביטול הסכם זה, לרבות על תcheinרים לרשויות המס והנאמן ישיב לקונה את כל כספי התמורה (על פירוטיו) ששולמו על ידו באופן מיידי.

בotel החסם כאמור בסעיף 2.36 לעיל, לקונה תהא זכות הזדמנות ראשונה וזכות סירוב ראשונה לרכישת המקרקעין עד שניים ממועד פתיחת הפרויקט להחל.

התמורה

בתמורה למוכר, רישומו על שם הקונה ומילוי מלא התchieビיות המוכר על פי הסכם זה, מתחייב הקונה לשלם למוכר סך של 105,000,000 ₪ בתוספת מע"מ דין כאשר מתוך התמורה סך של 43,000,000 ₪ ישולם בגין זכויות המוכר במקרקעין וסך של 62,000,000 ₪ ישולם בגין שירותים המוכר.

מסירת החזקה המשפטית

במועד ביצוע תשלום דמי ההסכם לעירייה ובכפוף לקבלת הסכמת העירייה להسابת הסכם הפיתוח מהმוכר לקונה, יסור המוכר לקונה את החזקה המשפטית הבלעדית בזכויות המוכר במקרקעין וימחה את מלא זכויות המוכר במקרקעין, בהמחאה בלתי חוזרת, כשהן נקיות וחופשיות מכל זכות מגבילה.

מיסים ותשלומים

מס שבח מקרקעין ומס רכוש או לחילופין מס הכנסת או מס רווח הון, אם יחולו, בגין מכירת המוכר על פי הסכם זה, יהול וישולם על ידי המוכר בשיעורים ובמועדם על פי דין.

מס רכישה, בגין רכישת הזכויות בממכר, יהול וישולם על ידי הקונה, בשיערו ובמועדו על פי דין.

כל חיוב בהיטל השבחה בגין הממכר, לרבות עקב תוכניות ו/או שימוש חורג ו/או הקלה שעילתם עד למועד חתימת הסכם זה בין אם מדובר בזכויות מוגנות ו/או מוגבלות הנובעות מכל תכנית בניןעיר לרבות במרקחה שלא נצלו ו/או מומשו ו/או במרקחה שלא נדרש על ידי העירייה, יהול על המוכר וישולם על ידו. כל חיוב בהיטל השבחה בגין הממכר, עקב תכנית ו/או שימוש חורג ו/או הקלה שעילתם לאחר מועד חתימת הסכם זה וכן כל תכנית מפורטת שתאותר לממן תוקף לאחר מועד חתימתה על הסכם זה ואילך, יהול על הקונה וישולם על ידו.

ambil לגורע מהאמור לעיל, ככל שהמוכר ישא בחווב היטל השבחה בגין תכנית תא/5000, איזי הקונה ישפה את המוכר בגין חוות בהיטל השבחה ככל והקונה בנה בהתאם לזכויות מכוח

תכנית תא/5000 נשוא חיבור היטל ההשבחה וקיים קיזוז בגין היטל ההשבחה ששולם על ידי המוכר, וזאת לתקופה של עד 5 שנים ממועד חתימת הסכם זה ובכפוף לכך שהמוכר הגיע עתה בגין החיבור בהיטל השבחה כאמור. על אף האמור, ככל שהhitel ההשבחה יהיה בקשר עם תוספת הזכיות, הרי שהකונה ישא בחיבור בהיטל זה, בהתאם להוראות נספח צו', גם אם עילתו טרם מועד חתימת הסכם זה.

7.5. הסכמי שכירות

להלן פירוט העיקריים השכירות (בלתי מוגנת) בנכס הנדון:

בהתאם לטבלת שוכרים שהוצגה בפני סך השטח לשיווק הינו כ- 2,307 מ"ר מהם מושכרים בפועל כ- 2,098 מ"ר ברוטו וייתרת השטח לשיווק הינה כ- 210 מ"ר ברוטו (שטחי מחסנים). רוב חוזי השכירות נחתמו לפי שכר דירה שבתווח של 350-300 ל- 200 ל' למ"ר.

הערות ביחס להסכם שכירות

- חלק מהסכמי השכירות נחתמו מול חברת טרמוסינטקס אחזקות בע"מ שמכירה את הזכיות בנכס לחברת גי מרכזים מסחריים וחלק נחתמו מול חברת גי.
- השוכרים מקבלים את הנכס ברמת גמר מעטפת ועלות התאמה על חשבונם.
- דמי השכירות המפורטים לעיל יוצמדו למדד הבסיס וישולמו בתוספת מע"מ.
- בתקופות השכירות הנוספות בנכס יעלו דמי השכירות בכ- 4%-6% בכל תקופה.
- בנוסף לדמי השכירות, ישלמו השוכרים (למעט, השוכרים במרכול אצלם דמ"ש כוללים דמי ניהול דמי ניהול לחברת ניהול).

7.6. תוספת להסכם פיתוח

ביום 11.2.2018 נחתמה תוספת לחוזה הפיתוח בין עיריית תל אביב לחברת טרמוסינטקס החזקות בע"מ לפיו החברה מכירה את זכויותיה לחברת גי ישראל מרכזים מסחריים ומבקשת את אישור העירייה להעברת הזכיות עפ"י חוזה הפיתוח.
מועצת העיר בישיבתה מיום 13.11.17 אישרה את העברת הזכיות בכפוף לתנאים המפורטים בתוספת להסכם הפיתוח.

8. ניהול ותפעול המרכז, נתוניים כלכליים

8.1. ניהול

הנכס מנוהל ע"י חברת גי סיטי בע"מ.

החברה גובה מהশוכרים דמי ניהול שותפים בנוסף לדמי השכירות החזויים.

דמי ניהול בנכסי הינים כ- 42 ₪ בממוצע למ"ר בחודש.⁴

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

הכספי לשנת הקרוב (09.24-09.23) לחברת ניהול גרעונית בהיקף שנתי של כ- 276,000 ₪

בנוסף, בגין תחזוקת החניון צפוי גרעון שנתי של כ-204,000 ₪ בשנה זו. ובгин עלות צricaת החשמל בשטחים הציבוריים גרעון של כ-52,000 ₪ בשנה.

אומדן הגרעון בגין ניהול הנכס, ההפסד ממכירת חשמל ואחזקת החניון לשנה הקרוב מהו אומדן שנתי מייצג.

8.2. דמי שכירות

להלן נתונים לעניין דמי שכירות על פי השימושים השונים המבוצאים מחוזי שכירות:

להלן ריבוז דמי שכירות ליום 30.09.2023

שטח לחיווב	דמי שנתי בסיסי	דמי שנתי	דמי שנתי מייצג
2,325 מ"ר	6,448,452 ₪	7,320,147 ₪	
גרעון ניהולי	(276,050) ₪	(276,050) ₪	(276,050) ₪
גרעון אחיזקת חניון	(204,349) ₪	(204,349) ₪	(204,349) ₪
גרעון ממכירת חשמל	(51,800) ₪	(51,800) ₪	(51,800) ₪
N.O.I	5,916,253 ₪	6,787,948 ₪	

⁴ ממוצע דמי ניהול לכלל השטחים, דמי ניהול למרבית השוכרים הינם בגבולות של כ-55 ₪ למ"ר.

9. עקרונות השומה:

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

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

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

9.3. מצב משפטי- הזכויות בנכס כיוון זכויות חכירה רשומות עד ליום 14.01.2062 בהתאם לחוזה החכירה, בתום תקופת החכירה ניתן יהיה למשמש אופציית ל- 49 שנים נוספות (בתשלום נוספת של 91% מערך הקרקע).

9.4. עפ"י הסכם המכר, חברות גי מרכזים מסחריים רכשה את הזכויות בנכס לבניין ומושלים. כמו כן רוב שטח הנכס (כ- 2,098 מ"ר מהווים כ- 91%) מושכר לשוכרים שונים לטוח ארכ' (כולל אופציות), דמי השכירות החזויים תואימים בקרוב את המקביל בסביבה.

9.5. בהתאם לתכנית תא 5000 כולל הנכס ביעוד של מגורים לבנייה עירונית ובינוי של עד 4 קומות בהתאם לתכנית של שטח קומה טיפולית קיימת. לפיכך, הובא בחשבון שככל בנייה עתידית שתעשה תקופה מיתרון בהישענות על בניין קיים שיחוש כדלקמן: 3,150,000 נ"ח = 2,100 מ"ר * 1,500 נ"ח.

9.6. כמפורט בפרק התכנוני, פועלת החוכרת לרכישת שטחי מסחר עיקריים מעריבית ת"א. לאור האמור, הפחתנו את העלות צפויה של רכישת הזכויות Mach, ומאידך הבנוו בחשבו תוספת בגין האפשרות לצוף חניות במרתף הקאים כתוצאה מתוספת שטחי מסחר עיקריים בהתאם לתקן, כדלקמן:

עלות רכישת הזכויות: 4,312,000 נ"ח = 154 מ"ר עיקרי * 28,000 נ"ח.

ציפוף 14 מקומות חניה נוספים: 14 חניות * 100,000 נ"ח תוספת למקום.

סה"כ עלות רכישת הזכויות בפועל: 2,912,000 נ"ח

9.7. בהתאם למסמכי המכר על חוכר החלקה לתכנן, להקים ולנהל עברו בעלי חלקה 26 בגוש 7186 כ- 50 מקומות חניה תא קרקעים. בתמורה, בעלי חלקה 26 ישלמו את דמי החכירה המהוונים, עלות תכנון, ניהול והקמה של החניות. (בגין אותן מקומות).

לאור האמור לא הבנוו בחשבו הפחתה בגין החניות שיש לבנות לבעלי החלקה הסמוכה אך אלו סבורים כי ציפוי ערך מטרד שלו בהפצת חנין ציבורי אשר בו לבעלי חלקה סמוכה זכויות חכירת משנה - 50 מקומות חניה.

9.8. השווי יקבע בהתאם לגישת היון ההכנסות, קרי, סך ההכנסה צפויה מהנכס מהוונת בהתאם לשיעור ההיוון כמפורט להלן- שיעור ההיוון נקבע בהתאם לשיעורי ההיוון התואמים למרכזים מסחריים שכונתיים בעלי מאפיינים דומים לנושא השומה.

מושווי הנכס בוצעה הפחתה בגין עלות היישור החכירה, מהוונת למועד השומה וכן הפחתה בגין עלות רכישת שטחים עיקריים נוספים. כמו כן, הובא בחשבון יתרון לbijni עתידי ע"ג מבנה קיים.

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

10. גישת השומה, שיעור ההיוון והגדרת ה- NOI להיוון -

מתכונת תפעול נכסים רב הייקף כגון: פארקי תעשייה, מרכזים פנאי וקניונים, "פאוואר סנטרים", מגדלי משרדים, מרכזים מסחריים וכוי' המושכרים ע"י הבעלים באמצעות מנהלי הפרויקט, מאפיינת דפוסי פעולה של חברות השקעה מרכזיות בשוק הנדל"ן המוביל בישראל (חברות כגון "אמות", "נכסי עזריאלי", "נכסי אחים עופר", קרנות הריט ועוד).

מתכונת תפעול וניהול מרכזית של הנכס מקנה לבליו את יכולת לשמור ולשלוט בתמאל השוכרים ובaicותם.

כמו כן למנהל הנכס אפשרות להכיל על השוכרים בנכסים, באופן מוכתב, מגוון שירותים המ考核ים על איכותו של הפרויקט ועל חווית המשמש בו.

בפרויקטים "מושלמים", המנוהלים באופן ייעיל, נהנים הבעלים מהכנסות נוספות הקשורות במתן שירותים אלה (רווחי ניהול וכו').

במקרים אחרים נדרשים הבעלים לסייע שירותים אלה, אולם ברור לכל כי הנכס מניב ההכנסה המוגדר במרכז קניות, פנאי ובידור מהוות מכלול מורכב ועדין של התמאל המסחרי והשירותים, המשמרים את חווית הקניה ואת איכותה, הניטנים למשתמשי הקצה, הקונים.

לשירותי ניהול הפרויקט משמעות ייחודית בהצלחתו הכלכלית של נכס זה וזאת בשונה ממגוון השירותים הניהול הניטנים בנכסים נדל"ן אחרים, לפיכך אנו רואים "בתוצאותו הכלכליות" של מרכז הקניות, הבידור והפנאי כסדר ההכנסה המכרפית של ההכנסות הכוללות מהשכרת הנכס לרבות הכנסות מתן שירותי ניהול ובינוי הוצאות הפעול והניהול.

במצב מעין זה בו הנכס מהוות בסיס לקבלת תזרים מזומנים שוטף, גישת השומה המועדף הינה גישת היוון ההכנסות.

בעניין זה נוסיף ונציין כי גם במידה והיה בידנו בסיס עסקאות לי'מרכז קניות', נכסים מסוג זה אינם בררי השוואה ישירה לנכסים אחרים, בעלי אופי תפקודי זהה וזאת בשל ייחודיותם והשונות בפרמטרים המאפיינים אותם (תמהיל, הייקף שטחי מסחר, יתרונות וחסרונות וכו') לפיכך גישה שומה אחרת כגון גישת ההשוואה הישירה אינה מעשית במקרה דנן.

מתכונת - עקרונות לתחשיב

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

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

(*) אומדן שעור ההיוון הרואוי לתזרים המזומנים.

כללי

నכון ליום ה- 30.09.2023, הריבית המצווטת לאג"ח מדינת ישראל לתקופה של 10 שנים, עומדת על שיעור של **4.254%** (לעומת **3.599%** לפני **9 חודשים ביום ה- 31.12.23**).

בפועל, הריבית המצווטת לתקופה הנדונה עלתה בשיעור של כ- 18% מיום ה- 31.12.2022 למועד ההערכה הנדונה.

יש לציין כי העיליה בריבית המצווטת לאג"ח מדינת ישראל ותקופה של 10 שנים, הינה חלק בלתי נפרד מעליות הריבית הנוכחיות הכלל עולמיות ובצפי לגידול האינפלציוני החל ממהלך שנת 2022.

מצב השוק:

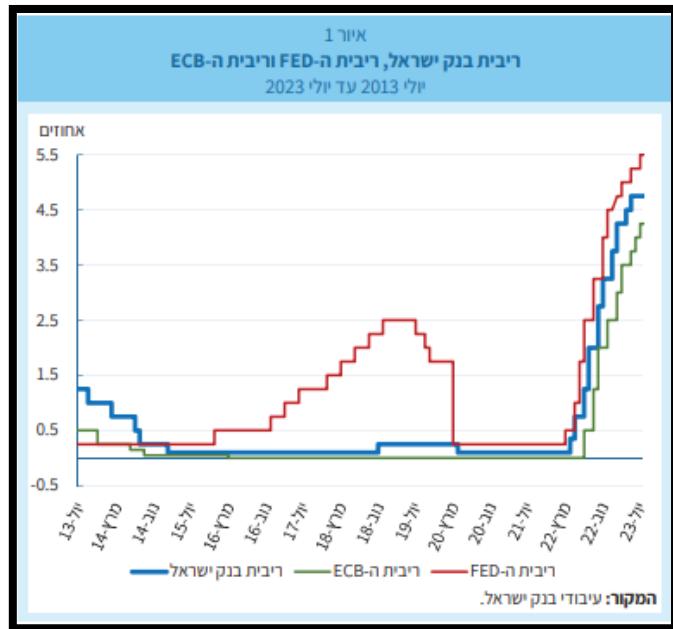
במהלך השנה וחצי האחרונים אלו עדים לסייעת אינפלציה גבוהה ותנודתית בעולם ובישראל וזאת בהשוואה לשנים האחרונות.

חלק מהטיפול בתופעה זאת כוללת את הניסיון לבליימת המשך עליית האינפלציה והצורך ביצנוו הביקושים, העלו הבנקים המרכזיים בעולם וכן בנק ישראל את שיעורי הריבית במהלך תקופה זו.

מלבד התמתנות הכלכלה הכלכלית העולמית, השוק המקומי מאופיין בתנודתיות ואי וDAOות מסוימת עקב הליכי החקיקה הנוגעים במערכת המשפט והשלכותיהם הכלכליות.

בהתאם לדוח המדיניות המוניטרית של בנק ישראל למחצית הראשונה של שנת 2023 נמצא כי "הפעילות הכלכלית במסק הישראלי מצויה ברמה גבוהה אם כי ישנה התמתנות מסוימת במספר אינדיקטורים. שוק העבודה מוסיף להיות הדוק ומוציא בסביבת תעסוקה מלאה. האינפלציה נמצאת מעל היעד ומקיפה מנגד רחוב של סעיפים. המדיניות המוניטרית המיצמצת וההתמתנות בפועלות בעולם צפויים לחביא להאטה מסוימת בפועלות הכלכלית בישראל לצד האטה בקצב האינפלציה."

נכון למועד הקובלע לחו"ץ האינפלציה השנתית עומדת על **4.6%**, שיעור ריבית בנק ישראל (ריבית הפריים) **.6.25%**.



עפ"י תחזית המקור כלכלית של חטיבת המחקר של הוועדה המוניטרית, ככל ושינוי החקיקה לגבי מערכת המשפט מיוושבת באופן שאינו משפיע על הפעולות הכלכלית, שיעור האינפלציה ברבעון הרביעי לשנת 2023 צפוי לעמוד על 3.9% ובסיום 2024 לרדת ל-2.3%.

יחד עם זאת יש לציין כי גם לשיעור הפיחות של הש"ח מול המטבעות המרכזיים (וזאת מעבר להתחזקות דולר ארה"ב בעולם), יש מקום נכבד בעליית האינפלציה ונכון למועד הקובע להערכת השווי הנדרונה, מגמה זאת נשכחת ועימה המשמעות של גובה האינפלציה.



בנוסף, בחודשים האחרונים קיימת אינדיקציה לעלייה בתשואות אג"ח ממשלתיות⁵ ארכוכות טוחן שוגם להם קיימת השפעה ניכרת ומשמעותית על אלטרנטיבות ההשקעה הקיימות עלות הכספי ועד.

נכון למועד הקובע, אין אינדיקציה לעלייה בשיעורי ההיוון בנכסי נדל"ן מניב (ראיה עסקאות תשואה כמפורט להלן), **אולם העלתת הריביות ועלייה התשואות עלולה להביא בטוחה הבינוני לעלייה בשיעור התשואה הנדרש על נכסי נדל"ן מניב.**

מכיוון שב עבר שיעורי תשואות האג"ח ירדו בשיעור גדול יותר משיעורי ההיוון בתקופה המקבילה, העלייה בשיעורי תשואות האג"ח אינה תואמת באופן מלא את העלייה בשיעורי ההיוון, ובשלב זה לא ניתן להסיק ממנה מסקנות מהותיות לגבי שיעור ההיוון אלא כיונו בלבד בלבד.

יחד עם זאת, לאור כל האמור לעיל, תacen בחלטת ההאטה מתמשכת בBITSים התפעוליים של המרכזים המסחריים בישראל, בין היתר כתוצאה מירידת/האטת לצרכיה הפרטית שתביא לירידת בהיקף הפדיונות של השוכרים וכן אפשרות לירידת באיתנות הפיננסית של השוכרים והחלשות אפשרות של הרשותות הקמעונאיות – כל זאת בטוחה הקרוב-בינוני כאשר היציאה מסיכון זה תאפשר בנסיבות ההידוק המוניטרי הקיימים עד לرمמות דומות בעבר טרם פרוץ משבר הקורונה.

⁵ עד לשיעור 4.254% נכוון ל-23.9.23 (אג"ח ישראל 10 שנים).

10.2. תזרים מזומנים להיוון

להלן עיקרי העקרונות לאומדן תזרים המזומנים הצפוי מנכס יציב הפעיל מספר שנים, בתפוצה מלאה (או קרובות מלאה) ולא שניוי ניכר בתזרים מזומנים שנתי.

הגדרת NOI של שנת הפעולות האחרונות

בנכש יציב הפעיל תקופה ממושכת ורציפה ובתפוצה מלאה (או מלאה בקרוב) מוגדר ה- NOI של ה- 12 חודשים האחרונים עד ל- 30.9.23, בסך ההכנסות הנובעות מתפעולו של הנכס לרבות הכנסות ממtan שירותים ניהול ותפעול, דוכנים, פרסום וכו'.

ההכנסות אלה הופחתו עלויות התפעול והניהול בפועל.

תזרים המזומנים המייצג להיוון :

תזרים המזומנים המייצג, לצורך היון בתחשיב השומה, מבוסס על NOI **בסוף ספטמבר 2023** - תוך ביצוע התאמות כדלהלן :

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

(*) תוספת או הפחיתה ל- NOI בשנים הבאות, כאשר קיימים חוזה שכירות חריג בגין דמי שכירות המשולמים, דמי השכירות יותאמו לאליה המקובלים במרכזוי הקניות בהתאם למאפייניה היחידה המושכרת (גודל, מיקום וכו').

(*) שטחים בלתי מושכרים - שטחים אשר אינם מושכרים במשך תקופה ארוכה ייחסית, לא תיויחס בניגמם הכנסה צפואה חלק מה- NOI בשנים הבאות.

שטחים אשר היו מושכרים עד לאחרונה ואינם מניבי הכנסה בשלב זה (ኖכח עזיבת השוכר, שינוי תמהיל המוכתב ניהול וכו') תיויחס בניגמם הכנסה בשנים הבאות בהפחיתה תקופה בגין עד לאכלוסם כולל גרייס צפוי, תוך התאמת הכנסה הרואית בגין עם מאפייניו של הנכס, ובהתאמה לדמי'ש המשולמים במרכזוי המושכרי בנכס דומה.

11. שיעור ההיוון לתזרים המזומנים

11.1. שיעור ההיוון

11.1.1. כלל

שיעור ההיוון לנכס מרכזי קניות (בעיקר באזורי הביקוש) איננו מהוועה נתון שבקרה במקומותינו.

מספר העסקאות של מרכזי קניות איכוטיים נמוך ביותר ולרוב מפותחים מרכזי קניות (חחל מרכזיית הקרקע וכלה בהשכרת הנכס ותפעולו) ע"י הקבוצות המובילות בשוק הפועלות בתחום זה (עוזריאלי, מליסרון, ביג, אמות וכו') וזאת במטרה להחזיק בנכס לטוח ארוך.

כאמור היקפו של שוק "מרכזי קניות" האיכוטיים איננו גדול דיו על מנת שגורמי המקצוע יוכלו לבסס את הערכתם לגבי שיעור ההיוון לתחשב השווי על עסקאות אשר בוצעו בשוק החופשי. על כן שוערי ההיוון אשר נקבעו וננקטו בתחריבי השווי השונים, בחומר דעת שמאיות, מותבסים לרוב על הערכה בלבד.

לצורך אומדן שיעור ההיוון לתזרים המזומנים בוצעה על ידנו הערכה של "שיעור ההיוון הרואוי לנכסים איכוט" המוגדרים גם כ- "Prime yields for retail properties" - להלן **"תשואת הפריימט"**. שיעור זה אמור לבטא את התשואה הנדרשת מנכס מוגן לו תזרים מזומנים יציב ואיכוטי (מצד שכרים) בעל איכות פיזית גבוהה, הממוקם באיזור "פריימט".

שיעור ההיוון זה מהוועה בסיס לתחשב שוערי ההיוון של תזרים המזומנים המיוחס לנכס הנישום.

בכל נכס יבחן הסיכון העודפים והחסרונות ביחס לתשואת הפריימט וכפועל יוצא יקבע שיעור ההיוון הספרטני המתאים לנכס זה.

11.1.2. אומדן שיעור ההיוון נתונים ואומדן

התשואה הנדרשת מנכס מוגן (Prime) מהוועה תשואה אלטרנטיבית לאפיק השקעה פיננסי חסר סיכון (אג"ח ממשלתי) לזמן ארוך, לאחר וזהו אפיק ההשקעה הדומה ביותר במאפייניו להשקעה בנדליין, אולם בהשקעה בנכס מוגן נדרש פיצוי נוסף הבא לידי ביטוי ב**"תשואת עודפת"** ביחס לתשואה הפיננסית.

הפיצוי הינו בעיקר בגין הגורמים הבאים :

* **פרמיית סיכון** הקשור בהשתנות הסביבה, טעמי השוק, סיכון גביה, תפוצה, חשיפה ניהולית וכו'.

* **פרמייה בגין רמת נזילות נמוכה** - למכירת נכס מקרקעין נדרשת חשיפה אורך וחוץ' כספיות.

* **פרמייה בגין פחות** - הנכס הנדלני כובר פחות פיזי ותכוני במהלך חייו הכלכליים.

11.1.3. שיעור ההיוון של נכסים פריים במערב אירופה כבסיס לתחשב שעור ההיוון לנכסים פריים בארץ
בחרנו לבחון את שעורי התשואה הנדרשים במרכזו קניות איכוטיים במספר מדינות אירופאיות בין היתר
כיוון שהשקעה במרכזים מעין אלה מהוות אלטרנטיבה לגופי ההשקעה המרכזיים בישראל וכן כיון
شبמדינות אלה מתקיים שוק רחב יותר בו מספר רב יחסית של עסקאות השוואת.

ניתן ליחס להבדלי הסיכון בין מדינות את הפרש בין שעורי התשואה של האג"ח הממשלתית (70%),
היות ויתרמרכיבי הפיצוי בגין השקעה בנדל"ן מניב נותרים בעיינים **ואינם פונקצייה של סיכון** (פיצוי בגין
פחית, והעדר נזילות וסיכון ניהול) על כן ניתן לחשב את שעור ה- **yields Prime** בישראל בנסיבות מניבים
מסוג "מרכז קניות" תוך התאמת שעור התשואה של האג"ח הממשלתי בישראל.

11.1.4. תחשב שעור Prime yields בישראל

לאור העובדה כי היקף העסקאות במהלך השנים 2022-2023 לשטחי מסחר איכוטיים במדינות הננסקות
צומצם ביותר וזאת בעיקר בשל עלית הריבית והאינפלציה במדינות הנדרשות ובשיעור ניכר ביותר
ובמקביל לכך, פניות הפד לבנקים המשחרים לצמצום תמי הלוואות – בכך להגדיל את הלימות ההון
– לאור החשש ממיתון כלכלי ממשועוט. לאור זאת, הקטינו הבנקים המשחרים את היקף הלוואות
לndl"ן המשחררי המוגבה בביטחון. משמעות פועלות אלו הביאו לירידה מאוד ממשמעותית בעסקאות
הndl"ן המשחררי המניב שהינו מטבעם עסקאות בעלות נפח כספי ממשועוט. המשמעות לכך הינה עליה
משמעותית של החברות בעלות גiros ההון לרכישת נכסים וכיוצ"ב וזאת בעיקר בשל הגדלת המרווחים
מעל עלות החוב חסר הסיכון שאך בסיסו התייקר ממשמעותית.

כפועל יוצא, עלות הלוואות גדרה במקביל להן בשל עליה ממשמעותית של הריבית והן בשל עלית
הרווחים שהבנקים דורשים מעל הריבית של הבנק המרכזי במדינה.

נכון למועד זה, אין עדין סקרים מקצועית לעסקאות רכש בנכסי מסחריים ברחבי אירופה כפי שנעשה עד כה בהערכתות השווי הקודמות לנכס זה וזאת מכיוון שהללו מתפרסמות בתחליתה של כל שנה אזרחית, לפיכך, ניוטר עם הפרטומים הנכונים לשנת 2022 ושיחות שערכנו עם פעילים מקומיים תוך כדי השוואת השונות בריבית בין דצמבר 2022 ולבין ה- 30.9.2023 וככל謄ן :

מדינה	תשואת אג"ח משלתי 10 נכון ל- 12/22	תשואת אג"ח משלתי 10 נכון ל- 9/23	תשואה של מרכזים מסחריים aicotiyim - 2021 ⁶	פיזי עודף להשקעה בנכסי נדל"ן
גרמניה – ערים מרכזיות	2.5645%	2.9555%	5.5%	2.54%
בריטניה - לונדון	3.6975%	4.6300%	6.50%	1.87%
רומניה בוקרשט	8.200%	7.050%	----	----
הונגריה בודפשט	9.100%	7.480%	----	----
צ'כיה - פראג	5.016%	4.835%	----	----
פולין – ורשה	6.845%	5.908%	9.0%	3.09%

הപיזוי העודף ביחס לאג"ח 10YZ המוחס לנכסים מסווג "מרכזי קניות" Prime
הינו בגבולות של 3.09% בפולין, ועד ל- 2.54% בגרמניה.

הപיזוי העודף כאמור אינו פונקציה של סיכון (תלוי מדינה) אלא פיזי קבוע מהוועה תשואה עודפת ביחס להשקעה פיננסית באג"ח מקומי.

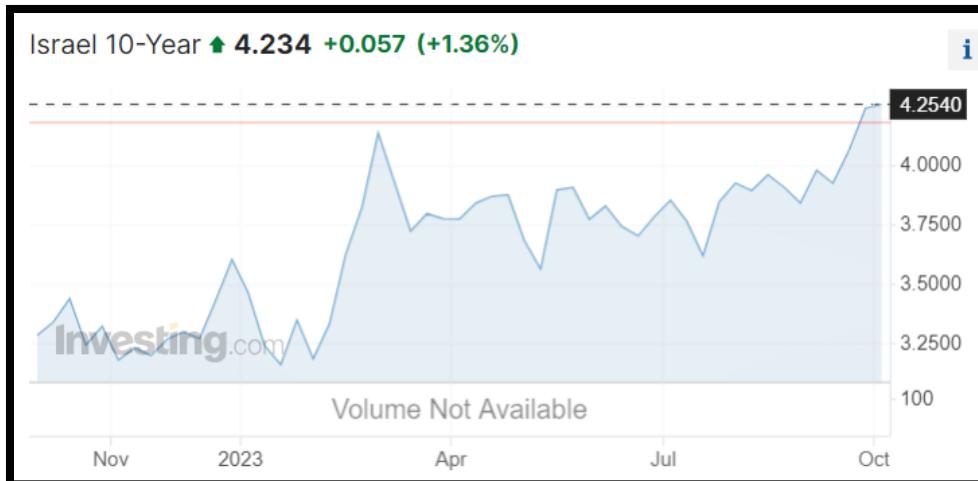
במהלך השנים 2021 ועד להיום, חלה עלייה בתשואות האג"ח המשלתיות הארוכות (10Y) (וזאת לאחר מגמת ירידה שהחלה בשנת 2018), שעור הריבית לאג"ח מסווג 10YZ של מדינת ישראל נכון למועד הקובע להערכתה הנדונה ה- 31.09.2022, הינו ברמה של 4.254% שהינה עלייה משמעותית מאוד ממועד ה- 31.12.2021 בו רמת הריבית לאג"ח זה עמדה על כ- 1.019%.

על כן בתיאחס לשווואה האירופאית "תשואת הפריים" למרכזים מסחריים בישראל, הינה בגבולות שיעור של 4% - 2% מעבר לתשואת אג"ח 10YZ מדינת ישראל.

כלומר, בהיבט הבינלאומי, התשואות לנכסי פריים במדינת ישראל, אמורים להתייצב סביר שיעור של

כ- 6.50% (שיעור של 2.25% פיזוי בגין השקעה בנדל"ן + כ- 4.25% בגין תשואת אג"ח 10YZ של מדינת ישראל).

⁶ מבוסס על עסקאות ע"י גופים מקומיים וסקרים של Colliers International, Statista



סקירות ענף הנדל"ן המנייב במהלך שנת 2023

קיים מצב של מיעוט סקרים שבוצעו על ידי מי מוגפי המחקר בישראל.

סקירות אלו בוצעו ונמצאו על ידינו במהלך השנים הקודמות.

לעניות דעתנו, העדר סקרים אלו נובע מהעrael שאף את שוק הנדל"ן המנייב במהלך שנת 2022 ובהמשך שנת 2023. (התופעה החלת מהרביעון השני לשנת 2020 מסיבות אחרות וביתר שאת במחצית השנייה של שנת 2022).

(2022)

סקירת השmai הממשלתי:

במהלך חודש פברואר 2023, פורסמה סקירת השmai הממשלתי הראשי לעניין שיעורי התשואה **סקירת**

שיעור תשואה של השmai הממשלתי הראשי:

בהתאם לסקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים למחצית א' לשנת 2022 של השmai הממשלתי הראשי עלילים עיקרי הפרטים, כדלקמן :

שיעור תשואה הכלל ארצית המומוצעים למחצית א' שנת 2022 :

- בנכסי משרדים – 6.7% .

- בנכסי מסחריים - 6.7% .

- בנכסי תעשייה ולוגיסטיקה – 6.7% .

על פה סקירה, **למעשה שיעורי ההיוון בנכסים המנייבים נותרו ללא שינוי כפי שהיה במהלך שנת 2022.**

בבחירה שיעור התשואה בשומה לנכס ספציפי, יש לבחור את שיעור התשואה המפורט בסקר בהתייחס לנכס הנישום ולמאפייניו המיוחדים.

נמצא קשר בין רמת הקربה של הנכס למרכז הארץ/מרכז היישוב לבין שיעור התשואה ממנו. בנכסים מרכזיים, נصفה שיעור תשואה נמוך ביחס לממוצע ובנכסיים פריפריאליים נصفה שיעור תשואה גבוהה ביחס לממוצע, הנובע, ככל הנראה, ממרכיבי סיכון גבוה יותר בפריפריה.

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

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

11.1.5. עסקאות השוואة לעניין שער היון במרכז קנויות בישראל ובמבנה משרדים

• שופרסל בע"מ - מרכז מסחרי בחרקי

בתאריך ה- 28.09.23, הודיעה החברה על התקשרותה במצרך הבנות ובכפוף להתקיימות תנאים מוקדמים יחתם הסכם מחייב לרכישת מרכז מסחרי בניי במרכז העיר חריס בשטח של כ- 330,330 מ"ר ה כולל שטחי מסחר, משרדים ושימושים נוספים לרבות חניון תת קרקעי.

התמורה לרכישה הינה בסך של כ- 180 מיליון ₪.

ע"פ הערכות, NOI הצפוי בתפוצה מלאה הינו כ- 14 מיליון ₪.

נכון להיום, המרכז המסחרי נמצא בשיעור תפוצה של 58%.

בהתאם לפרטי החツעה, שיעור התשואה בתפוצה מלאה ישקף כ- 7.7%.

• רני צים מרכזי קנויות – רכישת קנינו ים המלח

בתאריך ה- 27.06.23, הודיעה החברה על חתימתה על הסכם רכישה של זכויות החכירה המהוונות בשטח קרקעי של כ- 6 דונם שעליו בנוי קנינו "ים המלח".

המרכז המסחרי כולל שטחי שיווק בהיקף של כ- 200,9 מ"ר ושיעור התפוצה הנוכחי הינו כ- 60% זה NOI השנתי מסתכם לסך של כ- 6 מיליון ₪ (קרי, בתפוצה מלאה כ- 10 מיליון ₪).

להערכת החברה, הצפוי בסיום תהליך שיווקי נכון לעמוד על סך של כ- 20 מיליון ₪.

התמורה לרכישה הינה בסך של כ- 152 מיליון ₪.

בהתאם לפרטי ההצעה, שיעור התשואה בתפוצה מלאה על בסיס הנוכחי הינו **משכף כ-6.6%**. (ע"פ צפי החברה, התשואה הגיע לכדי 13%).

קבוצת חנן מור - שטחי מסחר בפרויקט במודיעין

ביום 18.05.2023 מכירה קבוצת חנן מור אחזקות בע"מ שטחי מסחר בהיקף של כ-300,1 מ"ר בפרויקט הממוקם ברח' מורות 11 במודיעין. הتمורה עסקה בסך של - 35 מיליון ש"ח.

בהתאם לדיווח החברה ה- NOI השני בתפוצה מלאה **הצפוי** מהנכס הינו כ-3.2 מיליון ש"ח, משקף שיעור תשואה של כ-**6.5%**.

קבוצת חנן מор - שטחי מסחר בנרכיסים ראש"ץ

ביום 30.04.2023 מכירה קבוצת חנן מור אחזקות בע"מ שטחי מסחר בהיקף של כ-2,060 מ"ר בפרויקט הממוקם בשכונת נרכיסים שבראשו צוין במצבו (הפרויקט בשלבי אכלה, בטרם שיוק כל היחידות המשחרירות). הتمורה עסקה בסך של - 58 מיליון ש"ח (בנוסף התchiaיות הקונה לשאת בעליות ביצוע של כ-0.5 מ"ר ש"ח).

בהתאם לדיווח החברה ה- NOI השני בתפוצה מלאה **הצפוי** מהנכס הינו כ-3.9 מיליון ש"ח, משקף שיעור תשואה של כ-**6.66%**.⁷

הצעה רכישת פרויקט משרדים ומסחר במוחם בגין בת"א

במהלך ינואר 2023 הוגשה הצעה מחייבת מגוף מוסדי גדול לרכישת 50% מזכויות הבעלות בפרויקט משרדים ומסחר חדש הממוקם בדרך בגין בת"א.

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

הتمורה בהצעת הרכישה הינה בסך **231 מיליון ש"ח**, המשקף תמורה מלאה של **462 מיליון ש"ח**.

בהתאם להצעה הנכס מושכר ברובו לטוח ארכז של 5 שנים + 4 תקופות אופציית של 5 שנים כ"א, NOI השני⁸ כ-25 מיליון ש"ח לשנה (בתוספת הכנסות חוזיות משטחים פנוים).

בהתאם לפרטי ההצעה, שיעור התשואה משקף **כ-5.4%**.

⁷ להערכתנו בדיחה לשיווק ולתפוצה מלאה NOI הייצג הינו כ-6.5%.

⁸ התמורה תשולם בסיום גרייס ולאחר מכן ביצוע עבודות התאמה מלאה ע"י המוכרת.

- **בית מישורים- פתח תקווה**

במהלך חודש ינואר 2023 רכשה עמותת הידברות מחברת מישורים את בית מישורים בקרית אריה בפתח-תקווה (הרכשת הינה השוכרת של המבנה בשלמות). הבניין בן 5 קומות משרדים מעל קומת מרפסת. התמורה בעסקה כ- 22 מ' נט.

בהתאם לדיווח החברה ה- NOI השנתי בתפוצה מלאה הצפוי מהנכס משקף שיעור תשואה של כ- 6.2%.
- **riet 1 – בניין משרדים ומסחר ברמת החיל בת"א**

במהלך נובמבר 2022 התקשרה חברת ריט 1 בהסכם רכישת 1/3 מהזכויות בבית הרופאים שברחוב הרצל שברמת החיל בת"א. הבניין בן 7 קומות משרדים בשטח של כ- 8.5 א' מ"ר, כ- 900 מ"ר קומות מסחר ו- 178 מקומות חניה. התמורה בעסקה כ- 69.3 מ' נט המייצג תמורה למלוא הזכויות של כ- 208 מ' נט.

בהתאם לדיווח החברה ה- NOI השנתי בתפוצה מלאה הצפוי מהנכס משקף שיעור תשואה של כ- 5.6%.
- **מניבים – מגדל אלדן**

בתאריך 31.10.2022 התקשרה חברת מניבים קרו הריט החדש בע"מ בהסכם רכישת מלא זכויות הבעלות בשטחי משרדים בהיקף 12 א' מ"ר (מעטפת), שטחי מסחר בהיקף של כ- 300 מ"ר ו- 67 מקומות חניה הנכללים במגדל משולב המוקם ברוחב לבנדת 53 פינת ראש פינה 30 בת"א. צפי למסירה עד 31.05.2026.

התמורה בעסקה הינה בסך של 297.3 מ' נט.

בהתאם לדיווח החברה ה- NOI השנתי בתפוצה מלאה (בגמר מלא) מהנכס מוערך בכ- 26-20 מיליון נט.

להערכתנו העסקה וה- NOI החזוי, משקף שיעור תשואה של כ- 6.2⁹.
- **מניבים – בניין משרדים ומסחר ברמת החיל בת"א**

בתאריך 03.10.2022 התקשרה חברת מניבים בהסכם רכישת מלא חלקיהם של המוכרים בחברה פרטית שהינה איגוד מקרקעין הרשומה כבעלי 50% מחלוקת 641 בגוש 6638 (הברזל 26, ת"א).

הבניין כולל 5,800 מ"ר עילי בו קומת קרקע למסחר ומשרדים, 5 קומות משרדים ו- 130 מקומות חניה במרתף.

התמורה הכוללת הינה בסך של 119 מיליון נט.

⁹ כולל תוספת אומדן עלויות עבודה גמר ומקדם התאמה לשיכון, תפוצה, תקופה עד תחילת הנבה בשיעור של כ- 10%.

בהתאם לדיווח החברה הנכדים מושכנים וכי ה- NOI השנתי עפ"י הסכם שכירות עומד על **7.56 מיליון** ₪, המהווים שיעור תשואה של כ-¹⁰**6.35%**.

• סלע נדל"ן – 6 קומות עלילות במדל הארבעה ת"א + 80% ממרכז מסחרי בחולון

בתאריך 17.07.22 דיווחה סלע קפיטל נדל"ן בע"מ כי התקשרה החברה בהסכם לרכישת שש קומות משרדים במדל הארבעה הצפוני בת"א בשלמות וכן ב-80% ממרכז מסחרי בחולון.

מדל הארבעה – 6 קומות עלילות בשטח של כ-7,000 מ"ר + 90 מוקומות חניה.

המרכז המסחרי – 80% ממרכז מסחרי שכוני הממוקם ברחוב פנחס איילון 13 בחולון, בשטח כולל של כ-4,000 מ"ר ומקומות חניה.

התמורה הכוללת הינה בסך של **431.2 מיליון** ₪ בחלוקת :

7.294 מיליון ₪ בגין הקומות במדל הארבעה ו-**136.5 מיליון** ₪ עבור הזכיות במרכז המסחרי.

בהתאם לדיווח הנכדים מאוכלים בתפוצה מלאה ומושכנים לתקופות של 3 – 9 שנים + אופציות, מושכר לכ-30 שוכרים שונים, וכי ה- NOI השנתי החזוי מהנכדים במועד העסקה עומד על **24.7 מיליון** ₪, המהווים שיעור תשואה ממוצעת של כ-¹¹**5.7%**.

• מניבים – בית אבות סייעודי בחיפה

בתאריך 11.05.2022 התקשרה חברת מניבים (ביחד עם חברה נוספת) בהסכם לרכישת מלאה זכויות הבעלות במבנה בניו של 4,200 מ"ר הממוקם בשכונת המושבה הגרמנית בחיפה.

התמורה הכוללת בעסקה הינה בסך של **46.5 מיליון** ₪.

בהתאם לדיווח החברה הנכדים מושכר עד שנת 2042 לרבות מגנו העלתה דמי שכירות בתקופות שונות וכי ה- NOI השנתי (למלאה זכויות) עומד על **2.94 מיליון** ₪, המהווים שיעור תשואה של כ-¹²**6.3%**.

• סלע נדל"ן – קומות במדל פלטינום

במהלך חודשים אפריל-מאי 2022 רכשה חברת סלע קפיטל נדל"ן חלק ממדל פלטינום בת"א הכולל את חלק מקומת קרקע, קומות 1 ו-2, קומה 12 ו-22 ו-23 בשטח כולל של כ-4,170 מ"ר. בנוסף נרכשו 102 מוקומות חניה וכ-1,000 מ"ר שטחי אחסנה וזכויות בניה.

התמורה בעסקה הינה בסך של כ-**148 מיליון** ₪ בתוספת מע"מ.

¹⁰ להערכתנו שיעור התשואה נמוך יותר בשל מאפייני עסקת הרכישה כרכישת איגוד מקראקי.

להערכת החברה ה- NOI החזוּי בתפוצה מלאה הינו כ-8.8 מיליון ₪, המשקף שיעור תשואה של כ-**6.3%**.
(בפחות מרכיב זכויות הבניה המוערך לפי החברה ב-6 מיליון ₪).

• סלע נדלין – בנק לאומי

בתאריך 26.04.2022 רכשה חברת סלע קפיטל נדלין אודות רכישת מלאה הזכויות ב"בית מאני" המהווה מבנה תעסוקה הממוקם ברחוב יהודה הלוי 36-30 בת"א, הכול 13 קומות מעל קרקע ו-5 קומות מרמתFI-chnihah, בשטח בניו עילי של כ- 13,300 מ"ר ו-208 מקומות חניה תת"ק. התמורה בעסקה הינה בסך של כ- **623 מיליון ₪** בתוספת מע"מ.

ע"פ מצגות החברה, ה- NOI החזוּי בתפוצה מלאה הינו כ-32 מיליון ₪, המשקף שיעור תשואה של כ- **5.1%**.

• ביום ה- 04.01.2023 התקשרה חברת MISURIM השקעות נדלין בע"מ בהסכם מכירת מלאה זכויות החברה לבניין משרדים הממוקם ברחוב השילוח בפ"ת. התמורה בעסקה כ- **22 מ' ₪**.

בהתאם לדיווח החברה NOI השנתי הינו 1.37 מיליון ₪, כאשר העסקה משקפת שיעור תשואה של כ- **6.2%**.

• בתאריך ה- **30.12.2022**, חתמה חברת גי סייטי על מכירת המרכז המסחרי ביבנה ובתמורה לסך של 154 מיליון ₪.

התמורה הנדונה מבוססת על שיעור תשואה בגובה של **7.15%** שהינו בתאימות גבוהה להערכת השווי שבוצעה ע"י החתום מטה לנכס הנדון.

• בתאריך ה- 2.11.2022, הודיעה חברת מניבים קרן הריט החדש בע"מ כי ביום ה- 31.10.2022 רכשה שטחי משרדים, מסחר ומקומות חניה חלק מגדר משוב של משרדים, מגורים, מסחר ומולנאות שיוקם ע"י המוכר ברוח' לבנדה 53 פינת רח' ראש פינה 30 בת"א (חלקות 73 - 76 בגוש 6977).
העסקה כוללת את הזכויות המאושרות למשרדים וביקף של כ- 3,000 מ"ר + החלטת הוועדה המקומית המאשרת נוספת של כ- 9,000 מ"ר נוספים למשרדים (במסגרת ניזוד זכויות מכל ויושרו לאור ההתנדויות), בנוסף, נרכשו 300 מ"ר מסחר ו- 67 מקומות חניה.

שטחי המוכר ימסרו ברמת מיעט השטחים המשותפים בקומנות המדרשים, שטחי הלובי בק"ק והחניות לגביים יבוצע גמר מלא.

מועד הבניה הצפוי הינו Mai 2026.

בתמורה לרכישת 12,000 מ"ר משרדים, 300 מ"ר מסחר ו- 67 מקומות חניה, התחייבת החברה לשלם סך של כ- **297.3 מיליון ₪** + מע"מ.

ע"פ דיווח החברה, ה- NOI הצפוי בתפוצה מלאה ובגמר מלא, מוערך בסך של כ- 23 מיליון ₪.

בתוספת השקעה עתידית בהיקף של 3,000 נ"ח למ"ר עבור גמר מלא לשטחי המ\uD'דים ממצב המעטפת המהווה את הרכישה הנדונה, העסקה בוצעה על בסיס **שיעור תשואה בגובה של 6.9%**.

- בתאריך ה- 31.10.2022, התקשרה חברת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ בהסכם לרכישת מלא זכויות הבעלות בשטחי מ\uD'דים בהיקף 12 א' מ"ר (מעטפת), שטחי מסחר בהיקף של כ-300 מ"ר ו-67 קומות חניה הנכללים במגדל משולב המוקם בדרך לבנדזה 53 פינת ראש פינה 30 בת"א. צפי למסירה עד 31.05.2026.
התמורה בעסקה הינה בסך של **297.3 נ"ח**.

בהתאם לדיווח החברה ה- NOI השנתי בתפוצה מלאה ובגמר מלא, מהנכ"ס מוערך בכ **26-20** מיליון נ"ח. להערכתנו העסקה וה- NOI הנוכחי, משקף שיעור תשואה של כ-**6.2%**¹¹.

- בתאריך ה- 6.10.2022, הודיעה חברת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ כי ביום ה- 03.10.2022 רכשה מחצית מזכויות המקרקעין המצוויים חלקה 641 בגוש 6638 (ברוח' הברזל מס' 26 ברמת החוויל ת"א) הכוללים בניין מ\uD'דים ומסחר בהיקף של כ-5,800 מ"ר וכ- 130 קומות חניה (כולל מכפלי חניה) ושטחי אחסנה. התמורה לרכישה הינה **119 מיליון נ"ח**. במקביל, התקשרה החברה עם צד שלישי (כולל המוכר) לשכירות של 6 שנים לחלק הנרכש ובסך של **7.56 מיליון ש"ח**. העסקה בוצעה על בסיס **שיעור תשואה בגובה של 6.35%**.

- ההצעה רכישת פרויקט מ\uD'דים ומסחר במנחים בגין בת"א
במהלך ספטמבר 2022 הוגשה ההצעה מחייבת מגוון מוסדי גדול לרכישת 50% מזכויות הבעלות בפרויקט מ\uD'דים ומסחר חדש הממוקם בדרך מנחם בגין בת"א. הפרויקט כולל 13 קומות מ\uD'דים בהיקף של כ-13,700 מ"ר, מעל חזית מסחרית של כ-700 מ"ר, 176 חניות ושטחי אחסנה. התמורה בהצעת הרכישה הינה **235 מיליון נ"ח**, המשקף תמורה מלאה של **470 מיליון נ"ח**.

¹¹ כולל תוספת אומדן עלויות עבודה גמר ומקדם התאמה לסיכון, תפוצה, תקופה עד תחילת הבנה בשיעור של כ-10%.

בהתאם להצעה הנכס מושכר ברובו לטוח אורך של 5 שנים + 4 תקופות אופציית של 5 שנים כ"א, ה- NOI השנתי¹² כ-5.5 מיליון ₪ לשנה ובתוספת הכנסות חוזיות משטחים פנוים מסתכם בכ-**25.5 מיליון ₪**.

בהתאם לפרטי ההצעה, שיעור התשואה משקף **כ-5.35%**.

• סלע נדלין – 6 קומות עליונות במגדל הארבעה ת"א + 80% ממרכז מסחרי בחולון

בתאריך 22.07.17 דיווחה סלע קפיטל נדלין בע"מ כי התקשרה החברה בהסכם לרכישת שש קומות משרדים במגדל הארבעה הצפוני בת"א בשלמות וכן ב-80% במרכז מסחרי בחולון.

מגדל הארבעה – 6 קומות עליונות בשטח של כ-7,000 מ"ר + 90 מקומות חניה.

המרכז המסחרי – 80% ממרכז מסחרי שכוני הממוקם ברחוב פנחס איילון 13 בחולון, בשטח כולל של כ-4,000 מ"ר ומקומות חניה.

התמורה הכוללת הינה בסך של **2.431.2 מיליון ₪** בחלוקת :

7.294 מיליון ₪ בגין הקומות במגדל הארבעה ו**5.136 מיליון ₪** עבור הזכיות במרכז המסחרי.

בהתאם לדיווח הנכסים מאוכלים בתפוצה מלאה ומושכנים לתקופות של 3 – 9 שנים + אופציות, מושכר לכ-30 שוכרים שונים, וכי NOI השנתי החזוי מהנכסים במועד העסקה עומד על **24.7 מיליון ₪**, המהווים שיעור תשואה ממוצעת של כ-**5.7%**.

• מניבים – בית אבות סייעדי בחיפה

בתאריך 22.05.2022 התקשרה חברת מניבים (ביחד עם חברת נספה) בהסכם לרכישת מלא זכויות הבעלות במבנה בניו של 4,200 מ"ר הממוקם בשכונת המושבה הגרמנית בחיפה.

התמורה הכוללת בעסקה הינה בסך של **46.5 מיליון ₪**.

בהתאם לדיווח החברה הנכס מושכר עד שנת 2042 לרבות מגנון הعلاאת דמי שכירות בתקופות שונות וכי NOI השנתי (למלאה זכויות) עומד על **2.94 מיליון ₪**, המהווים שיעור תשואה של כ-**6.3%**.

• סלע נדלין – קומות במגדל פלטינום

במהלך חודשים אפריל-מאי 2022 רכשה חברת סלע קפיטל נדלין חלק מגדל פלטינום בת"א כולל את חלק מקומת קרקע, קומות 1 ו-2, קומה 12 וקומות 22 ו-23 בשטח כולל של כ-4,170 מ"ר. בנוסף נרכשו 102 מקומות חניה וכ-1,000 מ"ר שטחי אחסנה וזכויות בניה.

¹² התמורה תשולם בסיום גרייס ולאחר מכן בעבודת התאמת מלאה ע"י המוכרת.

התמורה בעסקה הינה בסך של כ-148 מיליון ₪ בתוספת מע"מ.

להערכת החברה ה- NOI החזוי בתפוצה מלאה הינו כ-8.8 מיליון ₪, המשקף שיעור תשואה של כ-**6.3%**.
(בהתחת מרכיב זכויות הבניה המוערך לפי החברה ב-6 מ' ₪).

- בתאריך ה- 11.09.2022, הודיעה א.ש אוסטרליה ישראל החזוקות בע"מ כי ביום ה- 08.09.2022 חתמה על הסכם מכרז (בהמשך לחטימה על מזכר הבנות), בדבר רכישת מבנה מסחרי בן 3 קומות במתחם הסמוך לבית החולים בעפולה.
סה"כ שטח המבנה הינו כ- 8,900 מ"ר ברוטו הכלול שטח של כ- 4,300 מ"ר שטחי מסחר, כ- 2,400 מ"ר בתים קולנוע וכ- 2,200 מ"ר שטחי משרדים.
השלמת הקמת הממכר צפוייה עד ליוני 2023.
התמורה הכוללת הינה 144.5 מיליון ₪.
- ההכנסות השנתיות התפעוליות נטו הצפויות לנבוע מהמכרז, הין בסך של כ- 11.4 מיליון ₪ המשקפות **שיעור תשואה בגובה של 7.8%**.
- במהלך חודש אוגוסט 2022, הודיעה חברת סלע קפיטל נדל"ן בע"מ, על רכישת שיעור של 80% מרכזו מסחרי חולון MALL MY, בתמורה לסכום של 136 מיליון ₪ ועל בסיס NOI בסך של 8 מ' ₪.
העסקה הנדונה משקפת **שיעור תשואה בגובה של 5.9%**.
- במהלך חודש יולי 2022, הודיעה חברת סלע קפיטל נדל"ן בע"מ, על רכישת 6 קומות משרדים במגדלי הארבעה שבת"א.
התמורה לרכישה הינה בסך של 295 מיליון ₪ ועל בסיס NOI בסך של 17 מ' ₪.
העסקה הנדונה משקפת **שיעור תשואה בגובה של 5.76%**.
- ביום ה- 3 ביולי 2022, השלימה קבוצת עזריאלי את רכישת קניון מול הים באילת (העסקה נחתמה ביום ה- 31.10.21) בשטח בניו של כ- 19,000 מ"ר ובתפוצה מלאה של 104 שוכרים שונים.
ה- NOI השנתי של הנכס הינו כ- 90 מיליון ₪ וההתמורה שנתינה הינה בהיקף של 1.4 מיליארד ₪.
העסקה הנדונה משקפת **שיעור תשואה בגובה של 6.43%**.
- במהלך חודש מאי 2022, הודיעה חברת סלע קפיטל נדל"ן בע"מ, על רכישת מרכס מסחרי סיתי סנטר בחיפה.
התמורה לרכישה הינה בסך של 76 מיליון ₪ ועל בסיס NOI בסך של 5.5 מ' ₪.
העסקה הנדונה משקפת **שיעור תשואה בגובה של 7.24%**.
- בתאריך ה- 12.5.2022, הודיעה חברת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ, על רכישת שיעור של 50% ממבנה בהיקף של כ- 4,200 מ"ר הנמצא במושבה הגרמנית שבחיפה ומשמש כבית אבות סיודי כולל כ- 130 מיטות סיודיות. (יתרת 50% נרכשו ע"י השוכר של הנכס המפעיל את בית"ח הסיודי).
התמורה הינה בסך של 23.5 מיליון ₪.

- להערכת החברה, ה- NOI (החזוי בתფosa מלאה), הינו בסך של כ- 1.47 מיליון ₪.
העסקה הנדונה משקפת **שיעור תשואה בגובה של 6.25%**.
- בתאריך ה- 26.4.2022, הודיעה חברת סלע קפיטל נדל"ן בע"מ, על רכישת בתמחרות על רכישת "בית מאני" מהבנק לאומי לישראל בע"מ.
העסקה הינה למגדל משרדים בהיקף כולל של 22,000 מ"ר (כולל 208 חניות תת קרקעיות) וזאת בתמורה לסה"כ של 623 מיליון ₪.
להערכת החברה, ה- NOI (החזוי בתფosa מלאה), הינו בסך של כ- 32 מיליון ₪.
העסקה הנדונה משקפת **שיעור תשואה בגובה של 5.14%**.
- בתאריך ה- 17.4.2022, הודיעה חברת סלע קפיטל נדל"ן בע"מ, על רכישת 4.5 קומות במגדל הפלטינום בת"א המהוות חלק מק"ק, קומות 1-2 וקומות 22-23 ובשטח בהיקף של 3,350 מ"ר, 85 מומות חניה, כ- 1,000 מ"ר שטחי מחסנים וזכויות בניה (זכויות חכירה מהוונות עד לשנת 2044).
התמורה הינה בסך של 115 מיליון ₪.
להערכת החברה, ה- NOI (החזוי בתფosa מלאה), הינו בסך של כ- 7 מיליון ₪.
העסקה הנדונה משקפת **שיעור תשואה בגובה של 6.4%** (זכויות הבניה הנוספות מוערכות בכ- 6 מיליון ₪).
- בתאריך ה- 1.2.2022, הודיעה חברת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ, על רכישת פרויקט משרדים ומסחר הידוע כ"מגדל שקל" בבני בני ברק הכולל 7 קומות משרדים בהיקף של 12,000 מ"ר, כ- 2,600 מ"ר מסחר בק"ק, חניון עילי הכולל כ- 450 מומות חניה וכ- 2,600 מ"ר לאחסנה בקומת המרתף.
בנוסף, כ- 5,000 מ"ר זכויות בניה נוספות למשרדים.
התמורה הינה בסך של 177 מיליון ₪.
להערכת החברה, ה- NOI (החזוי בתფosa מלאה), הינו בסך של כ- 12.5 מיליון ₪.
העסקה הנדונה משקפת **שיעור תשואה בגובה של 7.5%** (זכויות הבניה הנוספות מוערכות בכ- 10 מיליון ₪).
- בתאריך ה- 31.1.2022, הודיעה חברת מבנה נדל"ן בע"מ, על רכישת מ塊 נכסים מבנק מזרחי טפחות בע"מ הכוללים 24 נכסים מקרקעין מניבים ברוחבי הארץ בעלי ייעדים שונים ביניהם משרדים ומסחר, בניית הנהלת בנק איגוד ברוח' אחזות בית בת"א, בניית משרדים ברוח' לינקולן בת"א, וסניפי בנק שונים.
התמורה הינה בסך של 531.6 מיליון ₪.
להערכת החברה, ה- NOI (החזוי בתფosa מלאה), הינו בסך של כ- 26 מיליון ₪.
בנוסף, בכוונות החברה לפעול להשבחת חלק מהנכסים באמצעות קידום תב"ע לשינוי יעוד והגדלת היקף זכויות הבניה.

- בהתעלם מההנחה באמצעות קידום תב"ע, העסקה הנדונה משקפת **שיעור תשואה בגובה של .4.9%**.
- בתאריך ה- 5.1.2022, הודיעה חברת מניבים קרן הריט החדש בע"מ, על רכישת מחצית ממגרש באזור התעשייה הדרומי בקיסריה ובשטח של 16.2 דונם עליו קיימים 5 מבנים בשח בניו של כ- 12,600 מ"ר המשמשים לתעשייה, משרדים וכו- 170 מקוי חנינה. המתחם מושכר ל- 19 שכירים לתקופות שבין ל- 5 שנים. התמורה (למחצית מהנכס) הינה בסך של 71 מיליון נט.
- הערכת החברה, ה- NOI (החזוי בתפוצה מלאה) לחلك הנרכש, הינו בסך של כ- 4.25 מיליון נט. העסקה הנדונה משקפת **שיעור תשואה בגובה של % 6.**

- ע"פ דוחותיה הכספיים של חברת "מגה אורי" לרבעון השלישי לשנת 2022, נמצא כי שיעור ההיוון המשוקלל למרכזי מסחר בהיקף של כ- 203,000 מ"ר, בכ- 98% תפוצה, ובשכ"ד ממוצע של 86 שט למ"ר, עומד על 6.5% שיעור היון משוקלל.
- ע"פ דוחותיה הכספיים של חברת "גב ים" לרבעון השלישי לשנת 2022, נמצא כי שיעור ההיוון המשוקלל עומד על 6.3%.
- ע"פ מצגת חברת "ויתניה" לחודש אוגוסט שפורסמה ביום ה- 30.8.2023, להלן מענד שיעורי ההיוון לבני המשרדים השונים וככלකמן :

נכסים מניבים – טבלת ריכוז							
שיעור תפוצה 6/2023 (חודים חתומים)	הכנסות سنתיות מחודשים חתומים (1) (חלק החברה באלפי ש"ח)	(1) LTV	שיעור היון בהערכתו השווי (בממוצע)	שיעור הנכס (1) (חלוקת החברה באלפי ש"ח)	שטח במ"ר (*) (חלוקת החברה)	תיאור הנכס	
100%	(**) 8,650	12%	6.75%-7%	99,700	12,981	בית וריאנט הרצלה פיתוח (2)	
92%	12,280	49%	6.42%	176,200	22,618	בית זיויאל רמת החיל ת"א (2)	
90%	14,130	13%	7.01%	177,160	24,307	בית אמץ'ר, הרצליה פיתוח	
100%	17,600	53%	5.2%	317,500	26,065	מגדל יותניה-פדרקו, רמת החיל ת"א	
100%	11,850	9%	6.5%	168,850	13,400	בית יותניה-פדרקו, הרצליה פיתוח	
96%	14,150	20%	6.69%	171,050	21,550	טרמינל פארק אויר יהודה, בניין A	
90%	7,400		7%	114,900	15,300	טרמינל פארק אויר יהודה, בניין B	
100%	4,600	33%	7.25%	43,800	5,000	מגדל, חוף כנרת	
100%	10,800	41%	7.11%	161,350	19,000	יותניה תל אביב (שלב א')	
100%	25,800		6.84%	304,800	15,000	יותניה תל אביב (שלב ב')	
74%	3,550	55%	7.56%	53,000	10,000	פרויקט מודיעין	
58%	6,700	54%	7.33%	93,250	14,700	הר חוצבים, ירושלים	
	137,510	34%		1,881,560	199,921	סה"כ	

(*) שטחי שיוק. (**) עיקר הכנסות גתומות לשינויים בשע"ח של הדולר.
(1) נכון ליום 30.6.2023, במספרים מעוגלים. (2) במאזנים המאוחדים של החברה מוצג בסעיף חברות מוחזקות.

- ע"פ מצגות שהוצעו במהלך השנה, ע"י **קבוצת עזריאלי** לשוק ההון, נמצא כי שיעורי ההיוון המשוקלן לפעילויות הנדל"ן המניב של קבוצה הנגורן מנדלי'ן מניב להשקעה (cap rate), כולל

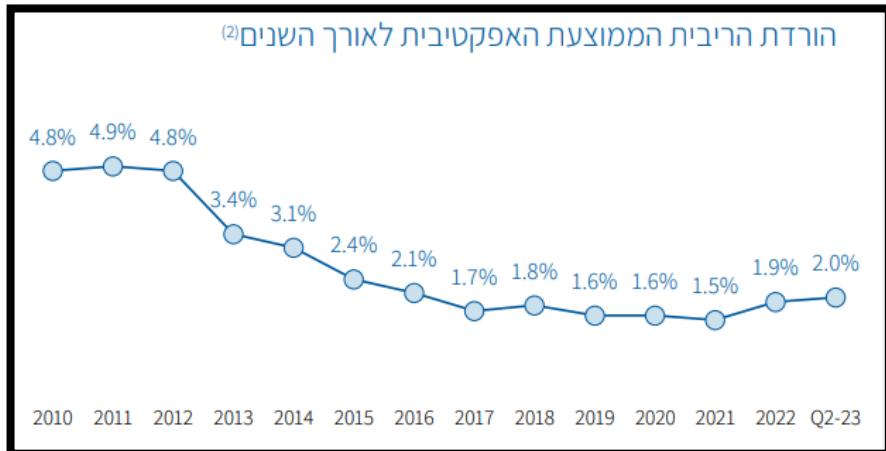
שטחים פנויים הינו כדלקמן :

שיעור היון משוקלן	השנה
7.5%	2014
7.5%	2015
7.5%	2016
7.6%	2017
7.3%	2018
7.3%	2019
7.1%	2020
7.1%	2021
6.7%	13 2022
6.81%	14 2022

13 לרבעון השלישי לשנת 2022

14 לרבעון השני לשנת 2023

בנוסף, מציגה החברה במצבת הריבית השנתית לג'וס, החל משנת 2012 ועת תחילת
עלילית החל משנת 2022 וכדלקמן :



ע"פ דוחות וממצאות חב' ביג בע"מ שהוצגו לשוק ההון וכוללות את דיווח רביעון השלישי לשנים 2016-2022, נמצא כי שיעור ההיון המשוקל לרביעון השלישי לשנת 2022 הינו כ – **6.95%** (לעומת %
לשנת 2022)

בנוסף, ע"פ דיווח פרטני שהינו חלק מהמפורט בדוחות החברה נמצא כי שיעור התשואה הינו כדלקמן :

מרכז מסחרי	שיעור תשואה רביעון 2 - 2023	שיעור תשואה רביעון 3 - 2022	שיעור תשואה רביעון 4 - 2021	שיעור תשואה רביעון 5 - 2020	שיעור תשואה רביעון 6 - 2019	שיעור תשואה רביעון 7 - 2018	שיעור תשואה רביעון 8 - 2017	שיעור תשואה רביעון 9 - 2016
BIG יוקנעם	6.7%	6.2%	6.3%	6.5%	6.51	7.00%	7.00%	7.5%
BIG קריית BIG	6.8%	6.7%	6.8%	6.39%	6.38%	6.89%	6.79%	7.40%
BIG בית שמש	7.5%	7.8%	6.97%	7.07%	7.86%	7.00%	7.00%	7.5%
BIG ק. שמונה				8.12%	6.8%	8.35%		
BIG טבריה	7.6%	6.9%	6.86%	7.00%	6.50%	7.00%	6.50%	
BIG עפולה				6.5%	6.5%	6.5%		
BIG אשדוד	6.5%	7.1%	6.04%	6.60%	6.55%	6.60%	6.60%	
BIG גליל עליון	7.5%	7.2%	6.67%	7.01%	7.74%	7.01%	7.01%	
BIG קרית גת	7.4%	6.9%	6.35%	6.70%	6.70%	6.70%	6.70%	
BIG בת ים	7.4%	7.1%	7.00%	7.10%	7.10%	7.10%	7.10%	
BIG נצרת	6.7%	6.5%	6.50%	6.80%	6.80%	6.80%	6.80%	

- **ע"פ ממצות חב' מליסרון בע"מ** שהוצגו לשוק ההון לשנים 2014 – יוני 2023, נמצא כי שיעור ההיוון המשוקל ליוני 2023 הינו **6.96%** (לעומת % 6.56% לשנת 2022), בפירוט כדלקמן :

המרכז המסקי	השווי במליאני ₪	שיעור יוני 22	שיעור הינו 2021	שיעור הינו 2020	שיעור הינו 2019	שיעור הינו 09/2018	שיעור ה- 2017	שיעור ה- 2016	שיעור ה- 2015	שיעור ה- 2014
הקריון ק. ביאליק	2,422									7.65%
רמת אב ¹⁵ ים	2,593									7.00%
גרנד קניון	1,850									7.54%
הקניון הגדל פ"ת	1,964									7.25%
רחובות	1,351									¹⁶ 7.4%

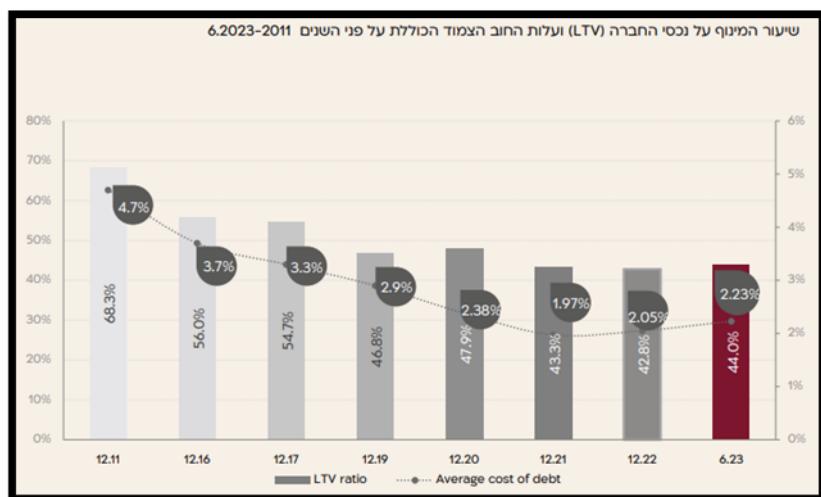
לגביה הרבעון השלישי לשנת 2022, להלן נתוני החברה שפורסמו וכדלקמן :

¹⁵ במלואו בנטרול זכויות בניה נוספת.
¹⁶ על בסיס 97% תפוצה.

פילוח תמהיל נכסי החברה על פי מאפייני סיכון ותשואה								
אחוז NOI מה- NOI (%)	שיעור היון משקלל (%)	DOI במחצית 2023 (מיליוני ש"ח)	הՐאשוֹנָה של NOI מה- NOI מיחס והקמה (מיליוני ש"ח)	שיעור מיזום לביצות והקמה (מיליוני ש"ח)	שיעור מיזום מיג' (מיליוני ש"ח)	שיעור תפוצה (מיליוני ש"ח) (%)	שיעור תפוצה (%)	שיעור חלח (חלק החברה) (אלפי מ"ר)
53%	7.01%	352	247	10,727	99.7%	262		קינויים אזרחיים
23%	6.85%	151	2,366	4,572	98.1%	319		פאoki היינק ומשדרים
9%	7.08%	58	381	1,784	99%	85		מתחמי עדפים ופאואר סנטר
5%	6.09%	33	4	1,105	100%	41		נכדים בעלי שוכר יחיד
6%	7.22%	42	53	1,308	98.7%	65		קינויים שכונתיים
4%	7.50%	27	104	735	98.9%	40		קינויים עירוניים
100%	6.96%	663	3,155	20,231	98.9%	812		סה"כ

① הנתונים בין פארוק היינק ומשדרים כוללים גם את המשדרים המזויים במבי קינויים או בסמוך אליו.
 ② בימיים של ביים C ו-D בפרק ערך פתוח תקווה EAST הסתיימה הגבאים מציגים בשלב אלים מתקדמים, ביום A לא נכללו בשיעור התפוצה בעקבות לעיל.
 ③ שיעור התפוצה של מתחמי העודפים ופאואר סנטר לא שולחן כ-4,200 מ"ר במחזור חוץ מהמפרץ שהושפעו התהרכות הקורונה, כולל שיעור זה שיעור התפוצה עומד על 96.5%.

בנוספ', חברת מליסרון מציגה את המרווח שנותר במהלך השנים האחרונות – כולל שנת 2022 שהינו הולך וגדל ובין עלות גiros החוב (עלות הכספי) ולבין שיעור התשואה המשוקלל של שווי נכסי החברה.



שיעור היון המשוקלל לאורך השנים במרכזיה המסחריים של חברת מליסרון, הינו כדלקמן:

השנה	שיעור היון המשוקלל
2015	7.53%
2016	7.43%
2017	7.34%
2018	7.22%
2020	6.88%
2021	6.56%
22 ספט' 23	6.77%
6.96% ספט' 23	6.96%

11.2. סיכום ומסקנות בעניין שיעור התשואה הרואי בנכסי פריים והתאמת שערוי ההיוון לנכסי קבוצת גי סייטי

בע"מ

בבחינת שערוי התשואה הרואים לנכסי פריים (Prime yields) הגיעו לכדי מסקנה כי שער התשואה לנכס פריים הנחנה מיציבותה בהכנסותינו, רשות שוכרים מבוססת, מבנה איקוני, ומיקום מעולה בגבולות 6%. בנוסף, לאורך השנים האחרונות ניתן לזהות גם בשוק הישראלי (המאופיין במיעות עסקאות יחסית), את ירידת שערוי התשואה על בסיסם מתבצעות העסקאות בפועל. יחד עם זאת, **עלית שערוי הריבית במהלך שנת 2022, מחייבת תשומת לב יתרה בקביעת גובה שיעור ההיוון וזאת בהמשך לבחינת אלטרנטיבות השקעה אחרות.**

קריטריונים לבחינת שעור ההיוון הספציפי הרואוי לנכס שבנדון:

מבחן השוק בהתאם לעסקאות הנסקרות לעיל מצביע על תשואה בטוחה של 6.5% - 6% בndl'ין מניב איקוטי.
שיעור תשואה נמוכים, הגובלים ב-6% מתקבלים בנסיבות איקוטיים, בפרויקט חדש המשוכרים לשוכר בעל
איתנות פיננסית, לתקופת שכירות ארוכה.
שיעור גבוהים יותר מקבלים כאשר הנכס ותיק או כאשר ישנו מגוון שכורים במ"מ נורטטיבי.

להלן אומדן שיעור ההיוון הספציפי לנכס הנדון

שיעור היוון כולל לנכס איקוטי ביותר – 6% (נכס אשר איינו נהנה משוכר יחיד בעלאיתנות פיננסית לתקופת
שכירות ארוכה).

להלן התאמות לשוא השומה:

קריטריון	תוספת נדרשת בשיעור ההיוון בשל קרטוריון זה
שיעור היוון כולל לנכס איקוטי ביותר	6%
גיל מבנה וaicות בניה	-
מקום	-
תפוסה מלאה	-
יציבות תזרים והיעדר מוניטין	-
שוכרים איקוטיים	-
涅ישות תחבורהית ועמידה בתקון חניה	-
תקופות שכירות ארוכות 5 שנים ויותר	-
דמי שכירות התואמים למקובל בשוק או אף נמוכים ביחס לשוק	-
עלות ניהול של הפרויקט מאוזנת	-
סה"כ שעור ההיוון לנכס הנדון:	6.0%

לצורך יישום נתוני ההשוואה לקביעת שיעור היוון לנכס נבחן על ידיינו עומס שכ"ד ביחס לפדיון המהווה מזד
לסיון קבלת ההכנסות משכירות מהנכס.
בהתאם לממצאיינו עומס שכ"ד + דמי ניהול בהתאם ל- NOI מייצג, עומד על כ- 8.6% מהפדיון (7.4% ללא דמי
ניהול). שיעור זה מצביע על עומס שכ"ד סביר ותואם למקובל.

12. תוחשיב השומה

12.1. תזרים המזומנים להיוון

נ"ל 5,916,253	- NOI (09.2023-09.2024)
נ"ל 6,787,948	- NOI (מייצג 2024.10.2024)
נ"ל 6,787,948/6% = נ"ל 113,132,467	ערך בהיוון NOI מייצג
נ"ל 871,695/1.06 = <u>נ"ל 822,353</u>	הפסד הכנסה בשנה שלאחר המועד הקובע -
<u>נ"ל 112,310,000</u>	שווי הנכס (במעוול)

12.2. יתרונו לבינוי עתידי ע"ג מבנה קיים (כמפורט בסעיף 9.5):

12.3. עלות כוללת לרכישת הזכיות נוספת (כמפורט בסעיף 9.6):

12.4. תשולם צפיו לחידוש חכירה:

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

בהתאם לגישת החילוץ¹⁷ מתקבל שווי מ"ר מבונה עיקרי של כ- 28,000 נ"ל ולשטח של 1,500 מ"ר סה"כ 42,000,000 נ"ל.

תשולם של 91% מהווה כ- 40,950,000 נ"ל ובערך נוכחי להיום¹⁸ במעולג כ- 4,115,000 נ"ל .

12.5. סיכום שווי הזכיות בנכס

שווי הזכיות בנכס בהתאם לגישת ההיוון הכנסות -	נ"ל 112,310,000
יתרונו לבינוי עתידי ע"ג מבנה קיים -	נ"ל 3,150,000
עלות רכישת שטחים עיקריים נוספים -	(נ"ל 2,912,000)
פחות עלות חידוש החכירה מהוונת -	(נ"ל 4,115,000)
<u>סה"כ שווי הזכיות במעולג -</u>	<u>נ"ל 108,400,000</u>

12.6. בדיקה רגישות:

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

שיעור ההיוון	שווי הנכס
5.8%	נ"ל 112,000,000

¹⁷ רוח יומי של 25% משווי של 50,000 נ"ל ועלות בניה כולל פיתוח של כ- 12,000 למ"ר.

¹⁸ לפ"י. 38.25 שנים בשיעור ההיוון של 6%.

13. שומה וסיכום:

לאור האמור לעיל, אומדן שווי הזכויות בנכס בשלמות, בשוק החופשי, בקריטריון של מוכר מרצון לקונה מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג' לתאריך 30.09.2023 בגבולות הסך של **108,400,000 ₪**.

הערות:

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

מועד קובלע	מטרת חוו"ד	שווי
	שווי IFRS	105,090,000 ₪
	שווי IFRS	104,000,000 ₪
	שווי IFRS	103,200,000 ₪
	שווי IFRS	103,800,000 ₪
	אשראי בנקאי	105,200,000 ₪

בשל מלחמת "חרבות ברזל" אשר החלה ביום 07.10.2023 (לאחר המועד הקובלע לחוו"ד) ניכרת כיום מגמה שלילית בשוקי ההון וקפאון בשוק הנדל"ן כתוצאה מכך השפעות המלחמה על המשק בישראל. התפרצויות המלחמה הביאה לנקיות פעולות שונות הכוללות, בין היתר, הגבלות על פעילות עסקית והתקהלות וכיו"ב. לאור חוסר הودאות לגבי אופן השפעות המלחמה, בשלב זה לא ניתן להעריך את היקף ההשלכות על שוק הנדל"ן והשפעות עתידיות.

שווי זו הוכנה עבור מזמין ולמטרה בלבד. אין היא מהויה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה אסור על כל צד שלישי שהוא אשר אינו המזמין ועורך השומה לא יהיה אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.

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

בכבוד רב

 סבי רביב-شمאי מקרקעין

בכבוד רב,
 יונתן פרידמן – שmai מקרקעין

2023 05 באוקטובר,

סימוכין : 915615

לכבוד

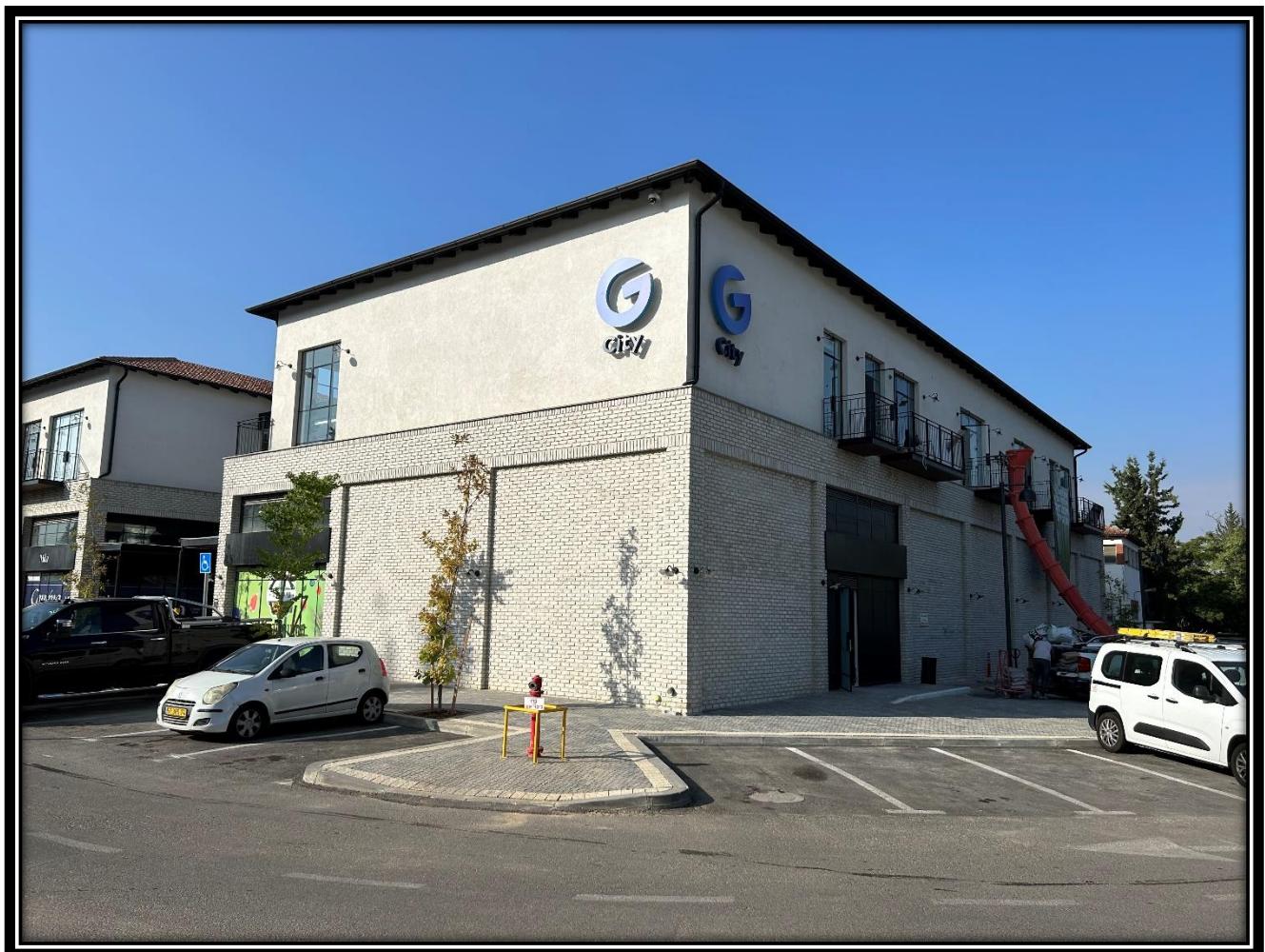
גי סיטי בע"מ

הנדון: הערכת שווי של זכויות במרקען ליום 30.09.2023

חלקות 55 ו- 63 בגוש 6691

וחלק מחלוקת 147 בגוש 6722

רחוב השקמה 1, סביון



1. מטרת חוות הדעת וגילוי פרטיים

1.1. במהלך חודש אוקטובר 2023 פנה מר גניה סונקין, שמאו ג'י סייטי בע"מ, לצורך הגשת חוות דעת מקצועית לעניין שווי הזכיות של ג'י ישראל מרכזים מסחריים בע"מ, לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה, בהתאם להוראות תקני דיווח כספי בינלאומי (IFRS) נדל"ן להשקעה, המבוסס על תקן חשבונות בינלאומי מס' 40.

מועד קבוע לשומה : 30.09.2023

הנכס הוערך על בסיס ערך השוק עפ"י המוגדר בתנאים הבינלאומיים כדלקמן :
המחיר המשוער, אשר יושג בגין הנכס למועד הקובל לשומה בין קונה ברצון למוכר מרצון כאשר לשני הצדדים מלאה המידע המתיחס לנכס ובאשר העסקה מתבצעת בתום לב לא השפעת תנאי הסכם מיוחדים, לרבות מכירה כפיה.

הערכתה בוצעה עפ"י תקנות שמאו מקרקעין (אתיקה מקצועית), עפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאו מקרקעין בישראל 1998 ועל בסיס עקרונות תקן 17.1 של לשכת שמאו מקרקעין ולפי כללי השמות הבינלאומיים (IVS) מהדורה 2007 ותקן IVA1 (INTERNATIONAL VALUATION APPLICATION 1).

לא בוצעה כל הפקחה להוצאות ומיסוי מימוש והערכתה מתיחסת לערכים ללא מע"מ.

2. גילוי פרטיים

2.1. חוות דעת זו הוזמנה כאמור על ידי ג'י סייטי בע"מ.
נמסר לנו ממנהל הכספיים של החברה כי הנכס שבندון מוגדר כndl'in להשקעה.
אני מסכימן כי חוות דעת זו תיכלל בדוחות הכספיים של החברה ותפורסם לציבור.
הנני מצין כי לא הורשעת בעבירה המנויה בסעיף 226 (א) לחוק החברות התשנ"ט - 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.
במסגרת ההתקשרות לצורך ערכת חוות הדעת, ניתן ע"י החברה המזמנת כתוב שייפוי.

1.2.2. פרטי המומחים:

ואלה פרטי השכליות וניסיוני המקצוע (ספי רביב):

- (*) בוגר אוניברסיטת תל אביב בפקולטה למדעי החברה בהצטיינות.
- (*) בוגר לימודי תעודה בחוג לשם וניהול מקרקעין באוניברסיטת תל אביב.
- (*) שמאית מקרקעין מוסמך רישיון מס' 431 מטעם משרד המשפטים.
- (*) בוגר קורס במיסוי מקרקעין בהיקף של 40 שעות בפקולטה למשפטים של אוניברסיטת בר אילן.
- (*) בוגר קורס גישור במרכז הישראלי לושא ומטען ויישוב סכסוגים במוסד שמואל נאמן למחקר מתקדם במדע וטכנולוגיה.
- (*) משנת 1993 הנני עוסק בשיטות מקרקעין כמתמחה ומשנת 1995 כשמעאי מקרקעין.
- (*) שותף במשרד שמאית מקרקעין.

ואלה פרטי השכליות וניסיוני המקצוע (יונתן פרידמן):

- (*) בוגר אוניברסיטת תל אביב בפקולטה למדעי הרוח.
- (*) שמאית מקרקעין מוסמך רישיון מס' 4115832 מטעם משרד המשפטים.
- (*) משנת 2014 הנני עוסק בשיטות מקרקעין כמתמחה ומשנת 2018 כשמעאי.

1.2.3. יחס תלות ושכ"ט - הריני מצהיר כי אין לי כל עניין בנכס הנישום, כי לא קיימים כל יחסי תלות ביןי ובין חברת גזית גלב בע"מ וכי לא קיימת כל תלות בין תוצאות הדעת לתנאי ההתקשרות ביןי ובין מזמין חוות הדעת, לרבות אי התנאי שכר טרחתתי בתוצאות חוות הדעת.

1.3. הסתמכות על מומחים ויועצים - חוות הדעת נערכה ללא הסתמכות על יועצים ומומחים אחרים.

2. תאריך הביקור במקומות:

נערך ביקור במקומות ע"י יונתן פרידמן, שמאית מקרקעין ביום 27.09.2023. הנכס הוצג ע"י מר טל צוק, מנהל המתחם מטעם מזמין חוות"ד.

3. פרטי הנכס:

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

- נכס מניב הבניי על החלק המערבי של חטיבת הקרקע בשטח של כ-18 דונם, הנכס מכיל שני מבני משרדים וותיקים ומרכז מסחרי ואגף חדש אשר קיבל אישור אכLOSS בחודש 3/2023 כולל מבנה דו קומתי, קומות מסחר וקומות משרדים.
- יתרת שטח המגרש, בשטח של כ- 13 דונם הינה ללא זכויות בניה, משמשת בחלוקת לחניה פתוחה.

להלן פרטי הנכס:

גוש/חלקה :	55 ו- 63 בגוש 6691 וחלק מחלקה 147 בגוש 6722.
מגרש :	.23/534.
שטח המגרש :	948 מס' (בהתאם לתוכנית שד/74609).
שטח מוחכר :	31,089 מ"ר¹.
זכויות :	30,489 מ"ר¹.
כתובת :	רחוב השקמה 1, סביוון.
שטח בניוי כולל במבנה הקיימים :	8,085 מ"ר שטח לשיווק, 8991 מ"ר בהיתר הבניה.

¹ 30,079 מ"ר כמפורט בתוספת לחוזה החכירה הראשי. כ-10 410 מ"ר כמפורט בחוזה מקרקעי הסופר.

4. תיאור המקום והסביבה:

4.1 תיאור הסביבה:

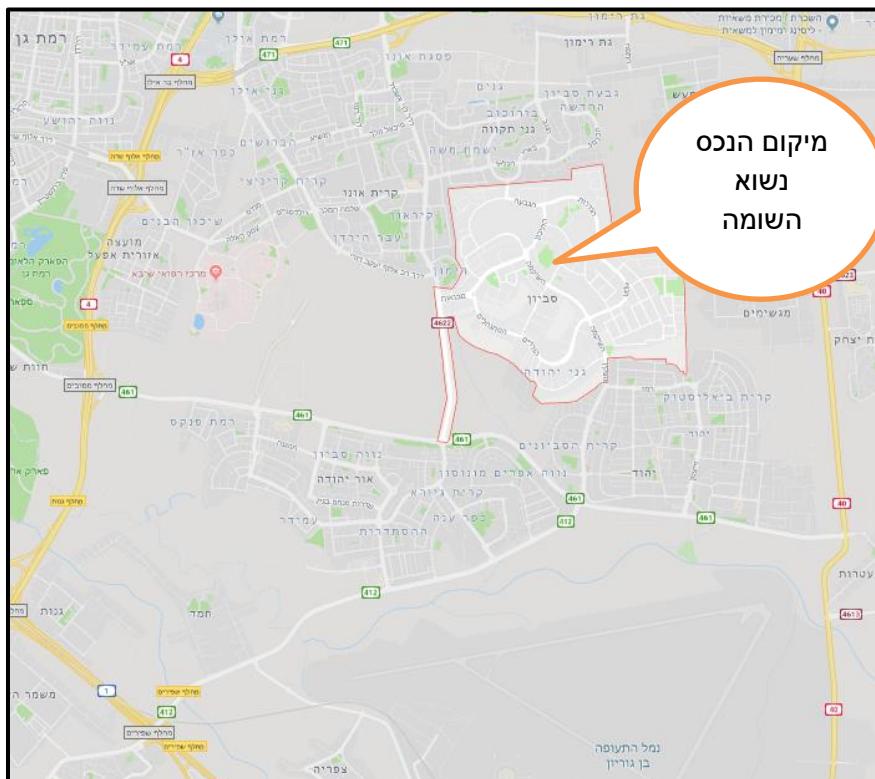
ה היישוב סביוון הינו יישוב בעל צביון כפרי המאפיין בבנייה צמודת קרקע ברמת גובה על שטחי מגרשים גדולים. היישוב נחassoc לאחד מהיישובים היוקרתיים במדינת ישראל וממוקם בין הערים קריית אונו ויהוד- מונסון, בסמוך למחלנה תל השומר, המרכז הרפואי "שיבא" וננהה מקרבה לציר תנועה מרכזיים ולנמל התעופה "בן-גוריון".

באזור קיים פיתוח סביבתי מלא הכלל כבישי גישה סלולים, מדרכות, מערכות תשתיות עירוניות ומערך שיירותים מוניציפליים.

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

מרכז מסחר מתחרים באזורי : המרכז המסחרי "גבעת סביוון" בגני תקווה, קניון קריית אונו, המרכז המסחרי "רימון" בכניסה הדרומית לקריית אונו, קניון "סביוונים" ביהוד וכן שטחי מסחר אשר נבנים ומתוכננים להבנות בצומת סביוון.

להלן תרשימים הסביבה:



4.2. הנכס נשוא השומה:

הנכס נמצא בקרע הרוחבות השקמה והתייכון במרכז היישוב סביוון. הנכס מהוות חטיבת קרקע בשטח של כ- 31 דונם², מחולק למרכז מסחרי ובני מגורדים פעילים וותיקים, מבנה מהוות אגף חדש למרכז המסחרי ולמבני המגורדים, וכן חטיבת קרקע פנوية ללא זכויות בניה נוספת. למגרש חזית צפונית רחבה לרוחב התיכון וחזית דרום מערבית לרוחב השקמה. פנוי הקרקע במגרש במוגמת שיפוע מתון שעולה מכיוון דרום לצפון.

4.2.1. המרכז המסחרי ובני מגורדים - מבנים קיימים

המרכז המסחרי ובני מגורדים בנויים בתחום מגרש בשטח של כ- 18 דונם בחלוקת המערבי של חטיבת הקרקע.

להלן תיאור המבנים:

- מבנה מגורדים דרומי "בית סביוון" – הבניין נבנה לפני כ- 20 שנים, והוא דו קומתי מעל קומות מרתקת חלקית.

השטח הבינוי הינו כ- 624 מ"ר בקומת הקרקע ו- 631 מ"ר בקומת א' וסאה"כ כ- 1,256 מ"ר עיקרי. הבניון משמש לקליניקות של רופאים ומשרדים.

- מבנה מגורדים מרכזי "בית ורטקס" – בניין בין המרכז המסחרי למבנה המגורדים, הבניין נבנה לפני כ- 40 שנה והוא דו קומתי, השטח הבוני הינו כ- 430 מ"ר בקומת הקרקע ו- 264 מ"ר בקומת א' וסאה"כ 694 מ"ר עיקרי.

סטנדרט הבניה והגמר במבנה המגורדים כולל בין היתר: שלד בטון מצוין, קירות חוץ בחיפוי קשה, חלונות במסגר אלומיניום, חלונות פנימיות, ריצוף פרקט/ קרמיקה/ שיש, שטיחים מקיר לקיר, דלתות זכוכית/ עץ, מיזוג אויר ועוד.

- מרכז מסחרי (מבנה וותיק ומבנה חדש)

מבנה וותיק:

מבנה המרכז המסחרי – בניין חד קומתי ישן, נבנה לפני כ- 50 שנים ובמהלך השנים נבנו תוספות. הבניון משמש לחניות שונות כגון סופרמרקט, מכון קוסמטיקה, בית קפה, פיצריה חניות בגדים וכדומה.

המבנה בניי שלד בטון מצוין, גג רעפים משופע, קירות חוץ מבлокים לבנים. סטנדרט הגמר בשטחים המסחריים כולל בין היתר: ויטרינות זכוכית במסגר פרופילים בלגים, ריצוף טרצ'ו/ שיש/ קרמיקה/ פרקט, תאורה פלורסנטית, מערכת מיזוג אויר מרכזי, מערכת גילוי וכיבוי אש ועוד.

הבניין בניוי בצורת האות "ח" עם חניות שבחלקן פונת לחזית לכיוון הרחוב ובחלקן פנימיות, בניוי עם גג רעפים משופע, קירות בלוקים וטיח חיצוני.

² כאמור לעיל, בהתאם לחוזה החכירה השתה היום 30,489 מ"ר.

המרכז המסחרי כולל את סניף הדואר שאינו מהוות חלק מהנכס נושא השומה.
הפיתוח בתחום מבנה המרכז המסחרי כולל מדשאות, שבילים מרוצפים וחניה.
במסגרת בניית האגף החדש מתוכננת הריסה ושיפוץ של שטחים בחלק המערבי של המבנה וצפוי
גריעת של כ- 115 מ"ר משטחי המסחר במבנה (כמפורט להלן, מלבד השטח שייהרס חלק מהמבנה
יהוות חלק מהאגף החדש בתום הקמתו).

מבנה חדש:

קרקע בשטח של כ- 5.5 דונם הממוקמת צפונית מזרחית למבנה המרכז המסחרי, בתחום
הסתיממה הקמתו של האגף החדש של המרכז המסחרי הכלל בניין מסחר ומשרדים (בהतאם
להיתר בניה כמפורט בהמשך).

המבנה בניו שלד בטון מצוין, גג רעפים משופע, קירות חוץ מבולוקים לבנים. סטנדרט הגמר
בשטחים המסחריים כולל בין היתר : ויטרינת זכוכית במסגור פרופילים בגלגים, ריצוף טרazzo/
שיש/ קרמיקה/ פרקט, תאורה פלורנטית, מערכת מיזוג אויר מרכזית, מערכת גילוי וכיובי אש
ועוד. בחלק מהחנויות והמשרדים החלו בעבודות גמר על ידי השוכרים. במבנה B קיימת מעלית
נוסעים אחת המחברת בין קומת הקרקע לקומת הعليונה.

האגף החדש כולל סה"כ 5 מבנים מהם 3 מבנים בבניין דו- קומתי (A,B,C) שיכללו שטחי מסחר
בק"ק ומשרדים בקומת הعليונה.

כמו כן כולל האגף 2 מבנים חד- קומתיים (D,E) שישמשו לשטחי מסחר.

מבנה D ייבנה בתחום שטחי המרכז המסחרי הקיימים.

סה"כ השטח לשיווק (מרכז מסחרי וותיקן + האגף החדש) הינו 4,162 מ"ר למסחר ו- 2,169 מ"ר
لتעסוקה ובתוספת 278 מ"ר בייעוד אחסנה/ ממ"ק.

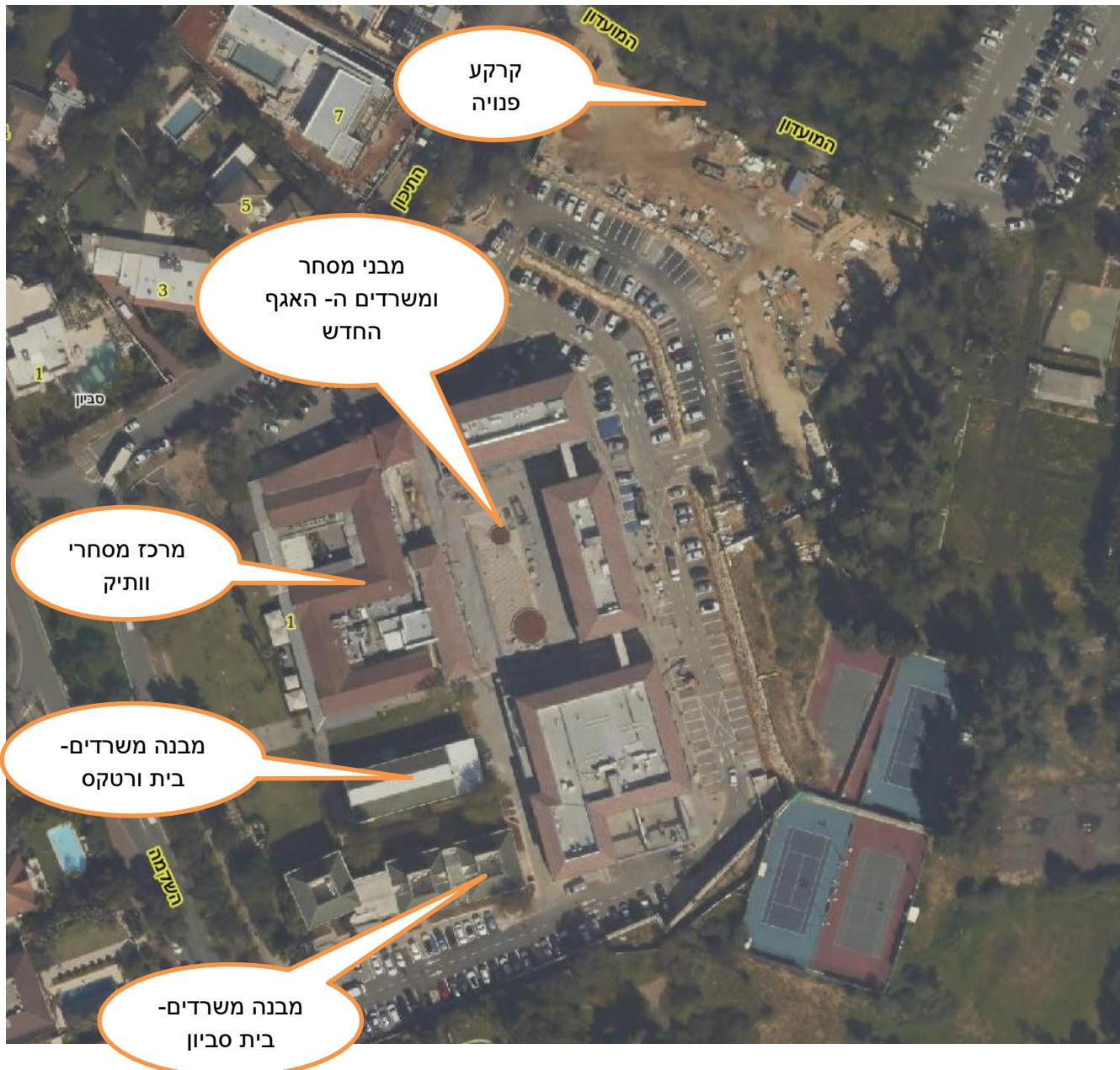
להלן הדמיה מהיתר הבניה:



4.2.2. קרקע פנوية

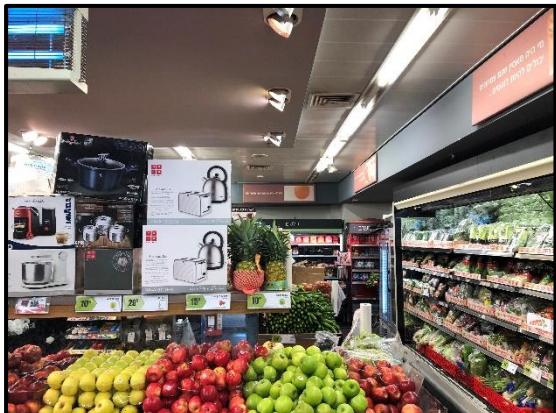
קרקע בשטח של כ- 13 דונם, ללא זכויות בניה, המשמשת ברובה כחניון פתוח מכורכר, בחלקה המזרחי חלק משטחי הקאנטרי קלאב.

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

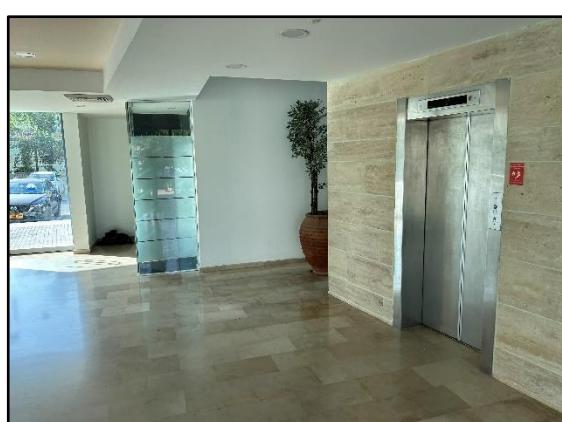


תמונהות להמחשה:

המרכז המסחרי:



מבני המשרדים:



קרקע פנואה ללא זכויות בניה:

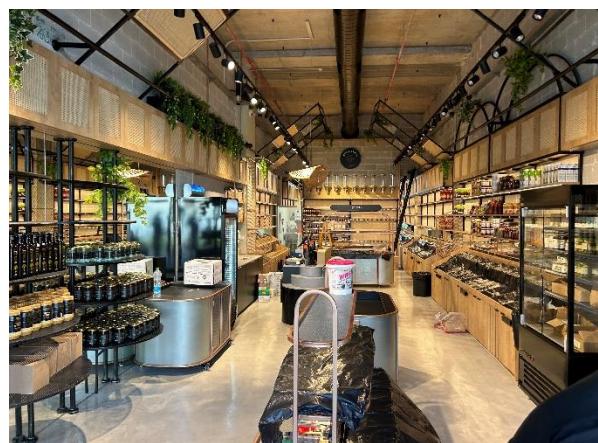


915615

2, Shilo st. Tel-Aviv | T. 00-972-3-695-2020 | F. 00-972-3-695-2035

רחוב, שילה 2, תל-אביב | טל. 03-6952035 | פקס. 03-6952020

תמונהות האגף החדש:



915615

5. המיצב התכנוני:

5.1. תכניות בניין ערים תקפות:

תכנית גם/2 בתקף לפי הודעה מיום 01.01.1959:

תכנית המיთאר להקמת יישוב בעל אופי כפרי.

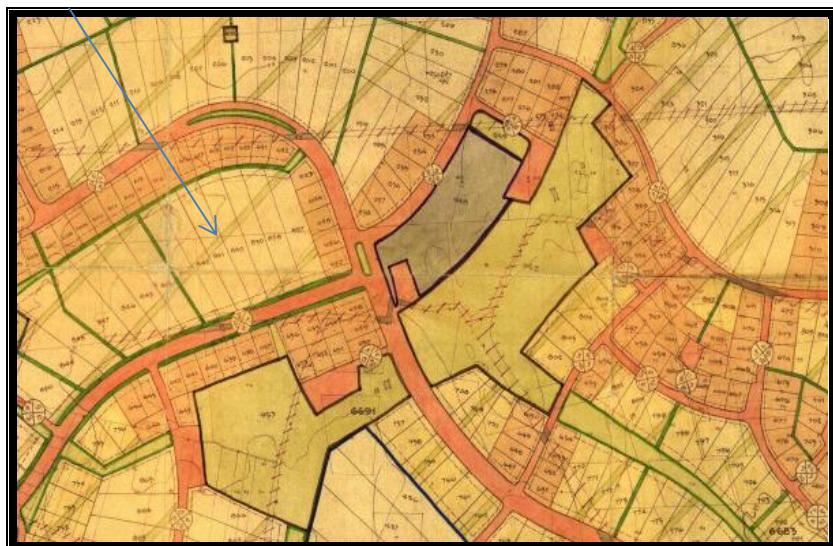
המגרש המסחרי:

מגרש 948 בשטח של 21,500 מ"ר כולל ביעוד מרכז מסחרי ואזורני.
בין היתר כוללת רשיית השימושים המותרות.

- חניות מכל הסוגים למכירה קמעונאית
- משרדים ומשרדי בנק
- בתים קולנוע
- מסעדות, בתים קפה ובתים מלון
- בתים מרכחת

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

להלן תשריט התכנית:



תבנית שד/ 23 בתקוף לפי הודעה ב.פ. 1705 מיום 01.03.1971 :

מגרש המרכז המסחרי נכלל בתחום אזור "מרכז מסחרי ואזרחי", אין שינוי בשימושים ובזכויות הבניה.
החלק המזרחי של מגרש המרכז המסחרי מסומן ביעוד אזור לבניה ציבורית.

להלן תשריט התכנית :



תבנית שד/ 23 ג' בתקוף לפי הודעה ב.פ. 2447 מיום 22.06.1978 :

תבנית מפורטת לסבירו.

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

תבנית ממ/ 23/ג'/ 3 בתקוף לפי הודעה ב.פ. 4718 מיום 31.12.98 :

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

5.2. תכנית בניית ערים בהיכנה:

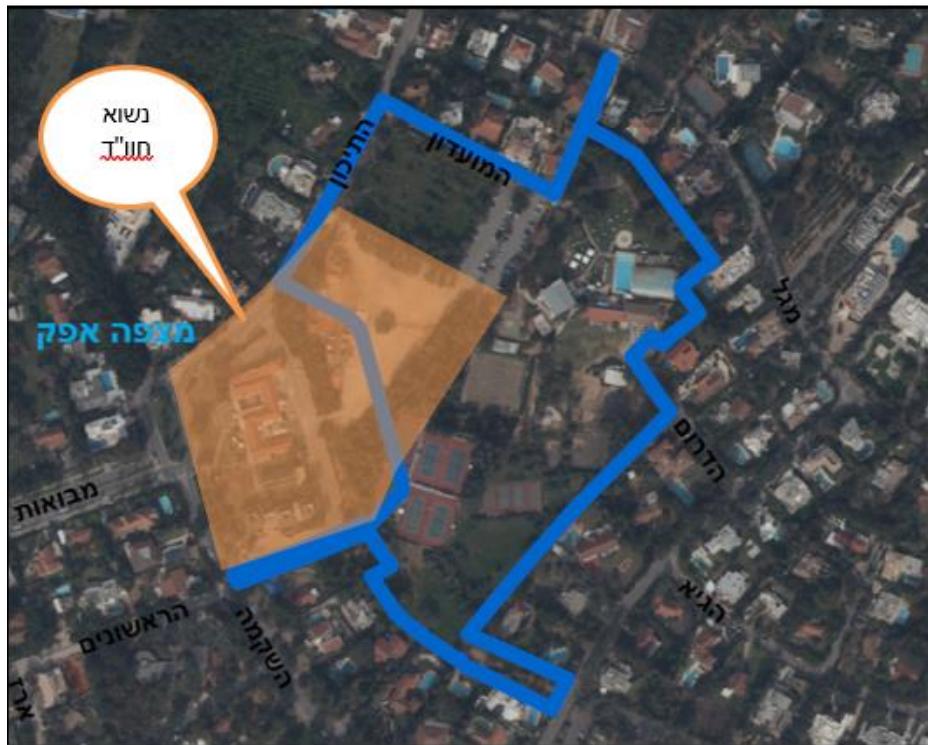
תכנית 455-0522037

תכנית ל"מתחם היישוב מרכז סביון".

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

מטרות התכנית הינה פיתוח מרכז היישוב ע"י יצרה של גן ציבורי ותוספת יחידות דיור, המשך השימוש והפיתוח של ימוד המשחר והאנטורי קלאב. ההחלטה לפרוסום הוועדה לפי סעיפים 77-78 בוגרת נתקבלה במליאת הוועדה המחווזת לתכנון ובניה מרכז ישיבה 2018022 2018.12.17 לפרק זמן של שנתיים או עד הפקדת תכנית (לפי המוקדם). להלן עיקרי החלטה:

1. לא ניתן היה בנייה למימוש זכויות בניה בתחום התכנית, למעט היתרונות לצורכי תחזוקה שוטפת של מבנים, לצרכים סניטריים ותשתיות, לצרכים בטיחותיים, ולמטרת חיזוק מבנים קיימים והגשותם ללא תוספת זכויות בניה.
2. תוקפים של תנאים אלו הינו לפחות שנתיים מיום פרסום או עד להפקדת התכנית, לפי המוקדם מביניהם.
להלן תשריט הקו הכהול של התכנית כפי שפורסם באתר מבא"ת:



5.3. הסכם עם המועצה המקומית מיום 13.02.2018 :

מהסכם שנחתם בין סביוון, משרדים ומשתר שותפות מוגבלת (להלן: "הבעליים") לבין המועצה המקומית (להלן: "המועצה") מתברר כדלהלן:

המועצה מגדמת תכנית אשר עתידה לחול גם במרקען נשוא השומה. לשם קידום התכנית החליטה הוועדה המקומית לתכנן לבניה מצפה אפק להמליץ בפני הוועדה המחויזת על פרסום הודעה לפי סעיף 77 על הכנות תכנית וכן סעיף 78, תנאים למתן היתר בנייה. (כמפורט בפרק התכנוני).

לפי התכנית שבכמה, בתא השטח הנדון לא יוצאו היתר בנייה מכח תכניות מאושרוות וניתנו לאשר המשך פיתוח כל עוד הדבר אינו פוגע בתכנית.

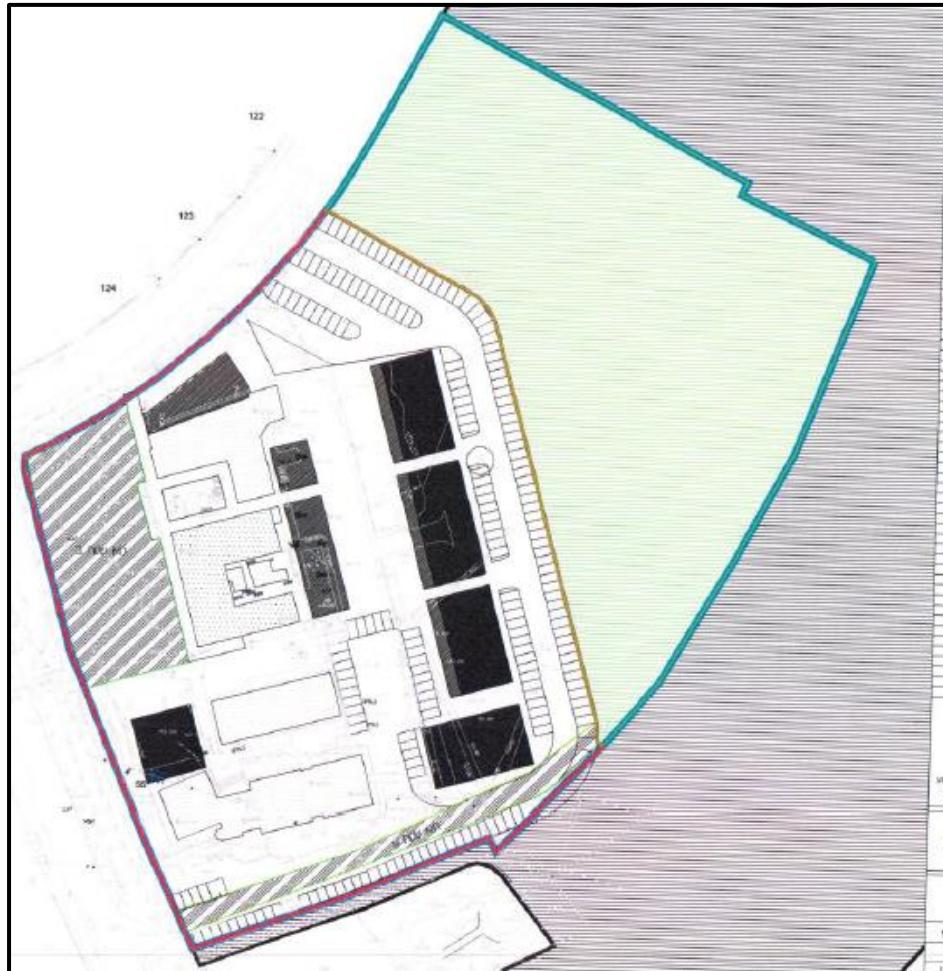
על מנת לנצל את יתרת זכויות הבניה הקיימות במגרש המשור בהתאם לتب"ע בתוקף, הוסכם על החراجת שטח מוסכם כך שלא יחולו עליו תנאים או מגבלות בהתאם להודעה (השטח המוחרג מסומן בתשייט מצ"ב).

המועצה מסכימה לכך שהבעליים יהיו רשאים לנצל זכויות בנייה בגבולות השטח המוסכם, למעט בנסיבות הגישה ובשטח הגינון. ניצול הזכויות יעריך כחוק.

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

המועצה מתחייבת להגיש לוועדה המקומית בקשה מתוקנת לפרסום הודעה לפי סעיפים 77 ו- 78, לא אחר מאשר 60 ימי עסקים ממועד קבל אישור המילאה. אין בהגשת הבקשה ערובה או התהווות לשינוי החלטת הוועדה המקומית.

תרשים ההסכם:



מקרה :

נחות כטוריים בתקופת שנת המגרש 32 שנים חצאו ומסוכסכו רוחם ופורה יזרעהalam
אפשרות בניה לא סגירתם במגרש - כ-4000 מ"ר (נכוף לקיים) ניתן לבנייה בשנת המועג את אפשרות הבניה התקיימת נסגרת סמ
שנות - המשתתת בנו ביתו רענש חואן גודל אנטומיה. המסתה כהותם ותהייתם ב- 3 דמי שנותיהם בלבד וקבון נכוף למכון טריטוריאלי וסאזר צוות מהשה

915615

5.4. רישיון בנייה:

5.4.1. להלן פירוט היתרי הבניה שנמצאו בתיקי הבניין :

מספר היתר	תאריך	מיום	פירוט
5261	09.03.1962		הקמת מרכז קניות – חניות בשטח של 279 מ"ר.
197	24.10.1966		תוספת חניות ומקלט, סה"כ בניו 547.94 מ"ר
878	23.06.1969		תוספת ושינויים בבניין הדואר.
1047	19.01.1970		הקמת בנין משרדים, סה"כ 693.84 מ"ר.
103	16.02.1971		הקמת מחסן 26 מ"ר.
5988	31.12.1981		שינויים פנימיים בchnerות קיימות.
9736	07/1990		שינויים במבנה הסופרמרקט, סה"כ בניו 409.88 מ"ר.
45482	26.10.1994		הקמת בנין משרדים ובית רופאים, סה"כ 1,498.11 מ"ר. בנוי.
50284	26.01.1999		שיפור חזית למרכז מסחרי קיים שטחים בניויים : מרתף 122 – מ"ר קרקע 2,080 – מ"ר ראשונה 896 – מ"ר סה"כ 3,098 – מ"ר
70648	22.03.2017		היתר להריסטת גגון קיימים והחלפתו בגגון חדש ללא תוספת שטחים, הסדרת חזיותות והchnיות לקבלת מראה אחד.
75653	05.07.2020		היתר להרחבת המרכז המסחרי (שלב א') עבודות פיתוח הכוללות הקמת מגרש חניה.

להלן סיכום שטחי המבנים בהתאם למפורט בתשريح היתר מס' 70648:

מבנה	עיקרי (מ"ר)	שירות (מ"ר)	סה"כ (מ"ר)	שטח לא מקורה (מ"ר)
מבנה משרדים	1,893.27			
מרכז מסחרי	1,299.03			451.40
סה"כ	3,192.30			451.40

. 5.4.2. היתר מס' 74609 שניתן ביום 01.06.2021 (קרקע לפיתוח ע"ב זכויות קיימות - מבנה בהקמה).
תווסף בניה חדשה הכוללת שטחי מסחר ומשרדים וחדרים טכנולוגיים - ממ"מים, חדרי שנאים, מאגר מים.
שינויים מהיתר מס' 70648 כוללים הריסה, שינויים פנימיים, שינויים בחזיותות, הריסת מחסנים כולל
פיתוח וחניות היקפיות.

להלן שטחי הבניה המבוקשים בהתאם לגרמו שואה שהועברה אליו ע"י מזמין חוו"ד:

שטחים עיקריים:

הקמה והפעלה בבניין **	השימושים העיקריים (מ"ר)											א
	% משפח המוגרש	% משפח המוגרש	_pct שטח הבית לשימוש חלמים	משרדים			תאורה			_pct שטח (קייטטנשטיין)	_pct שטח (קייטטנשטיין)	_pct שטח (קייטטנשטיין)
קמת מתחם				היקרים (קייטטנשטיין)	סניף	תאורה	קיטטנשטיין (קייטטנשטיין)	סניף	תאורה			
קמת מתחם מופלים קרכון	13.22%		4109.51	967.98		967.98	3141.53	1842.50	1299.03	1181.08	117.95	
אלריה												
קומה ראשונה מפלס גג	9.56%		2972.31	2972.31	2047.02	925.29						
סה"כ	22.78%		7081.82	3940.29	2047.02	1893.27	3141.53	1842.50	1299.03	1181.08	117.95	

שטחי שירות:

חלוקת שירותים (מ"ר)														בנין בבנין ** היקום ולטפלם	
שטח		אחר (משים)	קטנה	קטנות והויר דוחות	חיה	אחסנה	סכו<ת	מקטן	מקטן זון	מקטן קיט	סכום בחתך ס.מ' 70648.00				
% משפט המגרש	מי										רוכסן	ס.מ'	ס.מ'		
0.79%	244.20						39.15		23.89	181.16				גמות מחרוף	
4.44%	1382.65	13.50	503.44	188.80		182.82	347.92	81.30		35.51	29.36			טפרם קרקע	
0.21%	64.51			5.83						58.68				גדריה	
0.66%	204.06			108.00			78.00	18.06						קומה ראשונה	
0.04%	14.13			14.13										מטל"ם אג	
6.14%	1909.55	13.50	503.44	316.76		182.82	465.07	158.04	23.89	216.67	29.36			סה"כ	

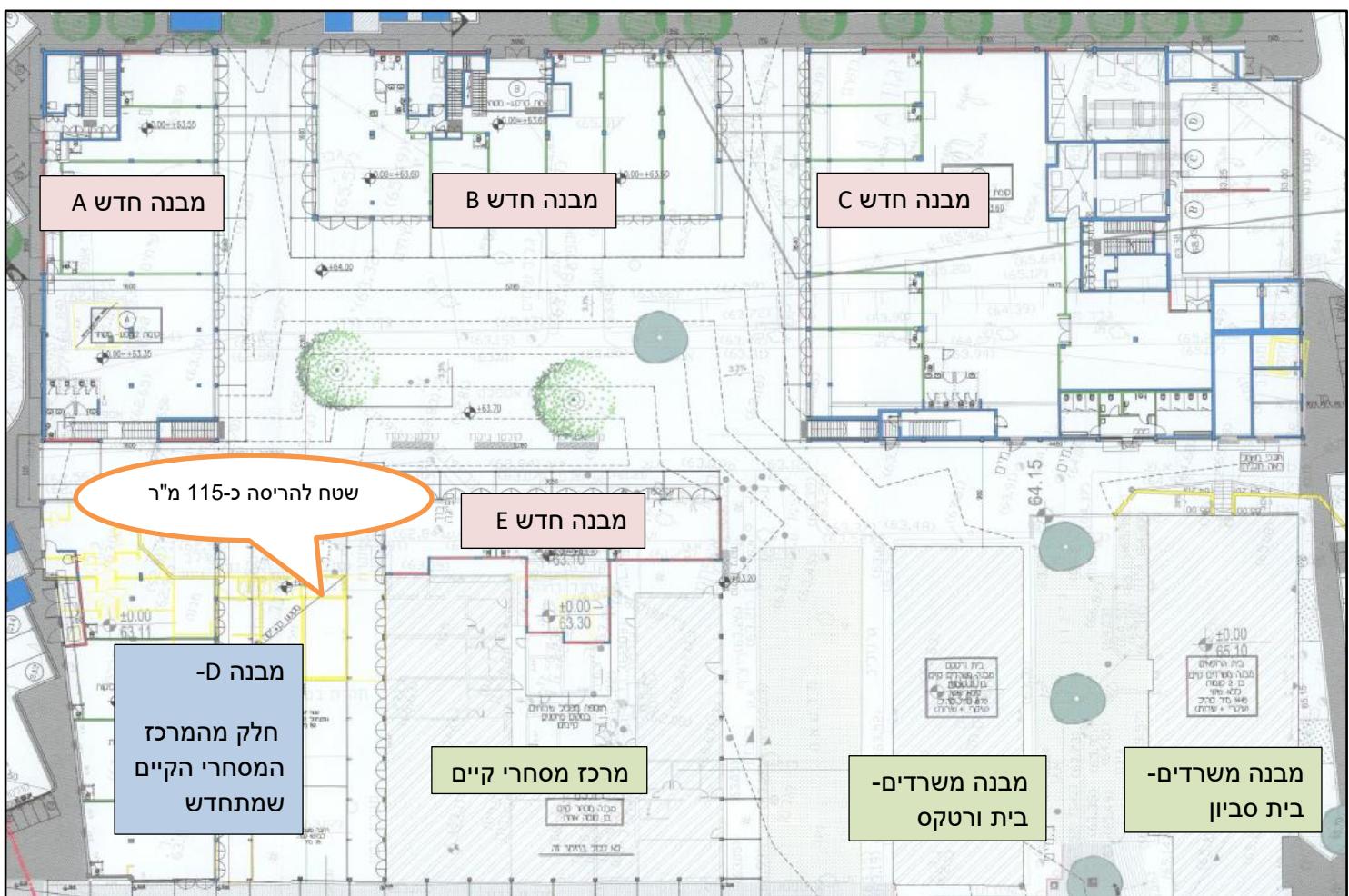
סה"כ השטחים:

היקום ולטפלם בבנין ** היקום בבנין ** היקום ולטפלם	היקום בבנין ** היקום בבנין ** היקום ולטפלם	היקום ולטפלם בבנין ** היקום בבנין ** היקום ולטפלם	היקום בבנין ** היקום בבנין ** היקום ולטפלם	סה"כ שטחים מפולגת		סה"כ שטחים מפולגת ללא מטבח		ס.מ' בחתך קיט 70648.00	ס.מ'	%	מי	שטח	שטח לא מטבח (משום)	
				ס.מ'	%	ס.מ'	ס.מ'							
גמות מחרוף								0.79%	244.20					
טפרם קרקע				93.70	451.40		17.66%	5492.16						
גדריה								0.21%	64.51					
קומה ראשונה				306.93			10.22%	3176.37						
מטל"ם אג								0.04%	14.13					
סה"כ				306.93	93.70		451.40		28.92%	8991.37				

להלן סיכום שטחי המבנים בהתאם למפורט בהיתר:

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

קומת הקרקע מתארית ההיתר:



5.4.3. תעודה גמר

<p>תעודת גמר</p>							
<p>לכבוד: גיא ישראלי מרכזים מסחריים בע"מ מספר הזיהוי: 746091</p>							
<p>זיהוי בקשה ופרטיה הנכט</p> <p>תיאור הבקשה: תוספת בניית חדשות כוללן שטחי מסחר ומשרדים וחדרים טכניים-פומ'מים, חדרי שירותים, פארק מים. כתובות: רחוב חניכון, נס ציונה גוש: 666 חלקה: 55 מטרש / תכניות: פמנס(ד) 23/534.</p>							
<p>אי שור</p> <p>בתוקף סמכותיו לפי סעיף 157 לתקן התכנון והבנייה ועיפ' תקנות התכנון והבנייה (ירשי בינוי), תחסוךו 2016 חלק II תעודת גמר, סמן בתחתית דגום:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> אי מאשר בזאת על יסוד הדיווחים וההצהרות שהוצעו כנדרש לפני חתמתה האמורויות ועל ספק בדיקת הרשות רישוי כי הבניה או העבודה מסווגת כבקשתו וושלמה בהתאם להוות הבניה ולפי כל חוקין, התקיים כל התנאים שנקבעו בהוות להזאת תעודה גמר וכי המבנה ראוי לשימוש ע"פ כל דין.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> אי מאשר בזאת על יסוד הדיווחים וההצהרות שהוצעו כנדרש לפני חתמתה האמורויות ועל ספק בדיקת הרשות רישוי כי הבניה או העבודה מסווגת כבקשתו וושלמה בהתאם להוות הבניה ולפי כל חוקין, התקיים כל התנאים שנקבעו בהוות להזאת תעודה גמר ולבוט לתנאים המפורטים להלן שקיים נוראה בחילוקם של רשות ראש ומוניטז' והועידה כאמור עד התאריך המופיע מטה וכי המבנה ראוי לשימוש ע"פ כל דין.</p> <p>לבחינת שלמותם של הפריטים וה坦אים החשובים להשלמה וככפיו למתן תעודת הגמר המזיא כל ההוות עירובית בנקאית בכספי 50,000 ל"י לפחות שנה בהתאם להוות המוניטז' ולהוות מוניטז' הפליטים וה坦אים החשובים להשלמה להלן תנאי שהזים נדחה:</p>							
<table border="1"> <thead> <tr> <th>מזהות והטמי</th> <th>מועד אחרון לקיום התנאי</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. תשלום גמר בנייה בהתאם להוות (גמר סכום, חנייה)</td> <td>30.3.2024</td> </tr> <tr> <td></td> <td>2.</td> </tr> </tbody> </table> <p>תעודת גמר זאת מהוות אישור הרשות המאורית כאמור בסעיף 157 לתקן.</p>		מזהות והטמי	מועד אחרון לקיום התנאי	1. תשלום גמר בנייה בהתאם להוות (גמר סכום, חנייה)	30.3.2024		2.
מזהות והטמי	מועד אחרון לקיום התנאי						
1. תשלום גמר בנייה בהתאם להוות (גמר סכום, חנייה)	30.3.2024						
	2.						
<p> אד"ר רוטל קסטירו טchnical Director</p> <p> תאריך חתימה: 29/03/2023 נתמם בחתימתו דיניטלית עו"ד שרן גלילי יר"ר וועדה</p>							
<p>רחוב בן-צבי נס 9 פתח תקווה, מיקוד 49277 טל': 03-9302051 פקס: 03-9048571 www.vmm.co.il</p>							

5.4.4. היתר מס' 79086

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

915615

6. משפטין.

6.1. נסחי רישום מקרקעין:

להלן יוצגו העתקי רישום מקרקעין הזכויות מיום 28.09.2023.

גוש	6691
חלוקת	63 (لשביר 44)
שטח רשום	142 מ"ר 2,099
בעלויות	קרן קיימת לישראל
חכירות	סביוו- משרדים ומשחר, שותפות מוגבלת (בשלמות על כל הבעלים מיום 06.08.2019) תאריך סיום : 14.04.2059. קיימת הגבלה בהעברה, קיימת העברה בירושה.
הערות	הערה לטובת גי ישראל מרכזים מסחריים בע"מ מיום 23.12.2018 ומיום 06.08.2019 (תיקון טעות סופר). על כל החוכרים. פעולה מקורית : הערת אזהרה סעיף 21.8.2018.
הערות	הערה על אי התאמה תקנה 29 מיום 23.12.2018 לטובת הוועדה המקומית לתכנון ובניה מצפה אפק. הערות : מיום 13.11.18.
הערות	הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27 מיום 19.02.2023 לטובת הוועדה המקומית לתכנון ובניה מצפה אפק
משכניתא	בעלי המשכניתא : גי ישראל מרכזים מסחריים בע"מ. שם הלואה : סביוו- משרדים ומשחר, שותפות מוגבלת. תאריך : 06.08.2019 דרגה : ראשונה (לא הגבלת סכום).
משכניתא	בעלי המשכניתא : רזניק פז נבו נאמניות בע"מ שם הלואה : גזית גלוב בע"מ. תאריך : 04.01.2021 דרגה : ראשונה (לא הגבלת סכום).

גוש	6691
חלוקת	63 (لשביר 44)
שטח רשום	142 מ"ר 2,099
בעלויות	קרן קיימת לישראל
חכירות	סביוו- משרדים ומשחר, שותפות מוגבלת (בשלמות על כל הבעלים מיום 06.08.2019) תאריך סיום : 14.04.2059. קיימת הגבלה בהעברה, קיימת העברה בירושה.
הערות	הערה לטובת גי ישראל מרכזים מסחריים בע"מ מיום 23.12.2018 ומיום 06.08.2019 (תיקון טעות סופר). על כל החוכרים. פעולה מקורית : הערת אזהרה סעיף 21.8.2018.
הערות	הערה על אי התאמה תקנה 29 מיום 23.12.2018 לטובת הוועדה המקומית לתכנון ובניה מצפה אפק. הערות : מיום 13.11.18.
הערות	הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27 מיום 19.02.2023 לטובת הוועדה המקומית לתכנון ובניה מצפה אפק
משכניתא	בעלי המשכניתא : גי ישראל מרכזים מסחריים בע"מ. שם הלואה : סביוו- משרדים ומשחר, שותפות מוגבלת. תאריך : 06.08.2019 דרגה : ראשונה (לא הגבלת סכום).
משכניתא	בעלי המשכניתא : רזניק פז נבו נאמניות בע"מ שם הלואה : גזית גלוב בע"מ. תאריך : 04.01.2021 דרגה : ראשונה (לא הגבלת סכום).

הנכס מצוי בבדיקה המסגרת הליכי רישום בשל תיק פעולה או עסקה שהוגש. נסח זה משקף את המצב בטרם רישום התיק ויתכן שיוני בזכויות הרשות בו.	
גוש	6722
חלוקת	(לשבוע 29) 147
שטח רשום	279,279 מ"ר
בעלות	קרן קיימת לישראל, מדינת ישראל
חכירה	חכירה ל佗ת סביון - משרדים ומשחר, שותפות מוגבלת על הבעלות של קק"ל מtarיך 06.08.2019 על 279279/27838 27838 חלקים בנכס. קיימת הגבלה בעברית, קיימת העברה בירושה.
חכירה	חכירה ל佗ת אפריקה ישראל להשקעות בע"מ על הבעלות של קק"ל מtarיך 12.09.2019 על 5560/279279 279279 חלקים בנכס. קיימת הגבלה בעברית, קיימת העברה בירושה.
חכירה	חכירה ל佗ת סופר גדול סביון, שותפות מוגבלת על הבעלות של קק"ל מtarיך 10.11.2020 על 410/279279 410/279279 חלקים בנכס. קיימת הגבלה בעברית, קיימת העברה בירושה.
הערה על אי התאמה תקנה 29	הערה על אי התאמה תקנה 29 ל佗ת הוועדה המקומית לתכנון ובניה מצפה אפק מיום 23.12.2018. הערות : מיום 23.12.2018 על החכירה של אפריקה לישראל להשקעות בחלק של 27838/279279.
הערה על טוות סופר	הערה על טוות סופר גי ישראל מרכזים מסחריים בע"מ מיום 23.12.2018 (תיקון טוות סופר) על החכירה של סביון - משרדים ומשחר שותפות מוגבלת. פועלה מקורית : הערת אזהרה סעיף 126. הערות : התחייבות מיום 21.8.2018.
הערה על טוות אזהרה	הערה על טוות גי ישראל מרכזים מסחריים בע"מ מיום 10.12.2020 (תיקון הערת אזהרה). על החכירה של סופר גדול סביון, שותפות מוגבלת.

משכנתאות
<p>בעלי המשכנתא: רזניק פז נבו אמניות בע"מ. שם הלווה: גזית גלוב בע"מ. תאריך: 04.01.2021 דרגה: ראשונה (לא הגבלת סכום). על הרכישה של סביון- מושדים ומסחר, שותפות מוגבלת. החלק בנכ"ס: 27838/279279</p>
<p>בעלי המשכנתא: גי ישראל מרכזיים מטהררים בע"מ. שם הלווה: סופר גדור סביון, שותפות מוגבלת. תאריך: 24.12.2020 דרגה: שנייה (לא הגבלת סכום). על הרכישה של סופר גדור סביון, שותפות מוגבלת. החלק בנכ"ס: 410/279279</p>
<p>בעלי המשכנתא: גי ישראל מרכזיים מטהררים בע"מ. שם הלווה: סופר גדור סביון, שותפות מוגבלת. תאריך: 04.01.2021 דרגה: שנייה (לא הגבלת סכום). על הרכישה של סופר גדור סביון, שותפות מוגבלת. החלק בנכ"ס: 27838/279279</p>
<p>בעלי המשכנתא: רזניק פז נבו אמניות בע"מ. שם הלווה: סופר גדור סביון, שותפות מוגבלת. תאריך: 24.12.2020 דרגה: ראשונה (לא הגבלת סכום). על הרכישה של סופר גדור סביון, שותפות מוגבלת. החלק בנכ"ס: 410/279279</p>
<p>בנוסף, רשותות חכירות, משכנתאות והערות לטובת צדי ג', או מי מטעמים, אשר אין רלוונטיות לנושא חוות זו.</p>

6.2. חווי חכירה:

6.2.1 חווזה חכירה ראשי

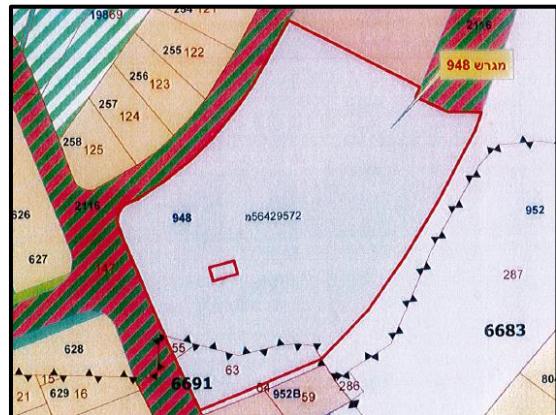
הווצג בפנוי העתק מחוזה חכירה מהוון שנחתם ביום 15.07.2012. בין מינהל מקרקעי ישראל / רשות הפיתוח/ קק"ל ("המחכיר") לבין אפריקה ישראל להשקעות בע"מ ("החוור").

להלן עיקרי ההסכם:

- לחברת אפריקה ישראל זכות חכירה בשלמות בנכס.
- הנכס מוגדר כמגרש בשטח של 30,530 מ"ר³ הידוע כמגרש מס' 948 לפי תכנית מפורטת מס' שד/23/534: חלקות 55 ו-63 בגוש 6691 (בשלמות), חלק מחלוקת 147 בגוש 6722.
- תקופת החכירה 49 שנים המסתiyaים ביום 14.04.2059 ולוחصر זכות להערכת החכירה לתקופה נוספת בכפוף לתנאי החוזה.
- מטרת החכירה – מרכז מסחרי ראשי.
- הייעוד – מסחרי.
- קיבולת הבנייה – 2,904.55 מ"ר.
- דמי החכירה מהוונים.
- בכל שינוי הכלול: שינוי יעוד, הגדלת קיבולת בנייה, חלוקה למגרשים – החוכר מתחייב לקבל הסכמת המחבר, המחבר יתן הסכמתו בכפוף לתשלום כספי בגין השינוי בערך המגרש.
- ידוע לחוכרת כי במקרקעין נשוא חוות זה קיימת פלישה של מתקני הקאנטרי סביון ובשל כך לא תבוא למינהל בכל דרישة או טענה או תביעה.

- ביום 17.12.2018 נחتمה תוספת להסכם החכירה המעדכנת את שטח המגרש ל-30,079 מ"ר. להלן

תרשים החכירה מהתוספה:



³ כמפורט בסכם המכר, באחריות המוכרות לפועל מול רמי' על מנת להפחית שטח של 451 מ"ר מהשטח הרשום במקרקעי המשחר- 30,530 מ"ר.

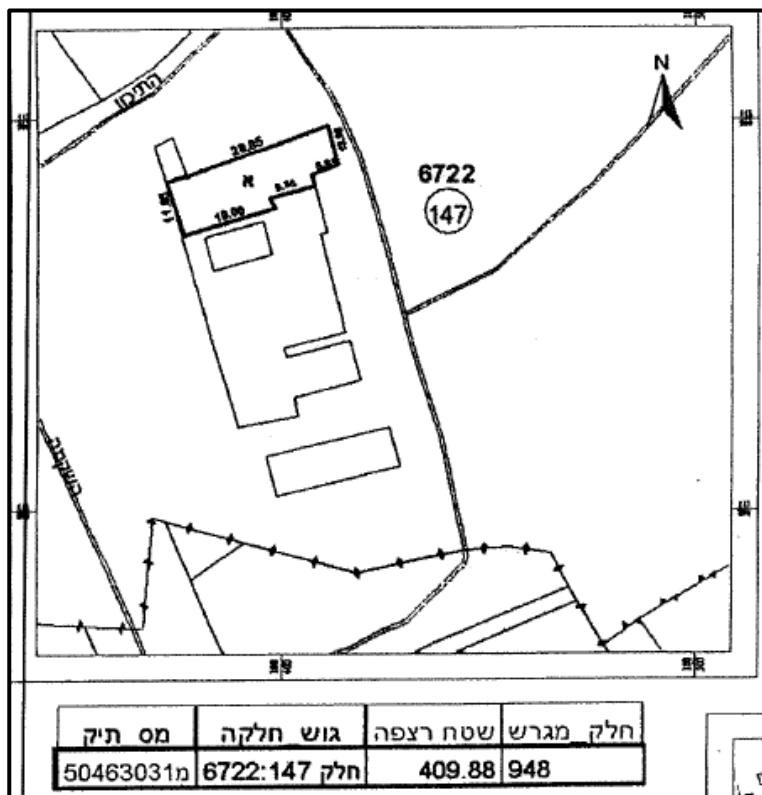
- מתווספת להסכם החכירה הראשי שנערכה ונחתמה ביום 23.06.2022 עולמים הפרטים כדלקמן:
 - המחכיר: רם"י, קק"ל ורשות הפיתוח.
 - החוכר: גיא ישראלי מרכזים מסחריים בע"מ.
 - המקום: סביון.
 - השטח: 30,079 מ"ר בערך.
 - גו"ח: חלקות 55,63 בוגוש 6691 (בשלמות), חלק מחלוקת 147 בוגוש 6722.
 - מגרש: 948 Lei תוכנית מפורטת שד/534.
 - מרכז מסחרי.
 - מטרת החכירה: 49 שנים החל מיום אישור העסקה דהינו מ- 15.04.2010 ועד 14.04.2059.
 - תקופת חכירה: 49 שנים החל ממועד תקופת החכירה.
 - הייעוד: מרכז מסחרי.
 - קיבולת הבנייה: 7,121.5 מ"ר מבונים.
 - שטח עיקרי: 6,594.15 מ"ר.
 - שטח שירות: 1,590 מ"ר.

6.2.2. חוות מקרקעי הסופר

הווצג בפנוי העתק מחוזה חכירה מהוון שנחתם ביום 17.09.2008. בין מינהל מקרקעי ישראל / רשות הפיתוח/ קק"ל ("המחכיר") לבין סופרמרקット ע.מ. מרכז מסחרי סביוון ("החוור").

להלן עיקרי ההסכם:

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



3. הסכם רפייה

הסכם רכישת הזכויות בנכס ע"י מזמי חוו"ד

מהסכם מכיר שנחתם בתל אביב ביום 21.08.2018 עלילם הפרטים שללו:

המווכות: סביון משרדים ומסחר- ש.מ. 6-55-025981-55 ("סביון מסחר")

הרוכשת: סופר גדול סביון- ש.מ. 8-55-025980-55 ("סופר סביון")

מקרקעי הדואר: גי ישראל מרכזים מסחריים בע"מ, ח.פ. 511774150.

שטח של כ- 600 מ"ר כמסומן בתשריט לצורף להסכם הדואר, שהוחכר למדינת ישראל.

המווכות אין יודעת את מיקום המדויק של מקרקעי הדואר, המסופנים בתשריט לצורף להסכם הדואר, ובכל מקרה הם אינם חלק מהנכס נושא הסכם זה.

מבנה הדואר: שטח בניו של כ-149 מ"ר, המהווה חלק מהמרכז המסחרי, ומוצוי בחזקת דואר

ישראלומי מטבחו. מבנה הדואר ומקרקעי הדואר אינם מהווים חלק מהנכס נושא הסכם זה ולכו בכל מקום בו מוזכר הנכס הכוונה לנכס ולא מבנה הדואר.

המקרקעין: חטיבת קרקע המהווה את מגרש 948 לפי תוכנית שד/534/23 ("התכנית") והכוללת

את חלקות 55 ו- 63 בגוש 6691 וחלק מחלוקת 147 בגוש 6722.

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

הנכס: מלא זכויות והתכתיות המוכרת, בכפוף להוראות הסכם זה, ביחס לנכס ולמקרקעין, החל ממועד הסגירה, כשות נקיות וחופשיות, והכל במצבו של המקרקעין

כפי שייה (Is-As) במועד הסגירה ולרובות: (א) זכויות החכירה של סביון מסחר

במקרקעי המסחרי⁴ וזכויות החכירה של סופר סביון בשטח הסופר על פי חוזה

החכירה; (ב) זכויותיהם והתכתיותיהם של המוכרות על פי הסכמי השכירות; (ג)

זכויותיהם והתכתיותיהם של סביון מסחר על פי הסדר עם המועצה וככבר

התכתיות למועצה וכן על פי הסדר הארנונה והסכם הארנונה; (ד) זכויותיהם של

סвиון מסחר על פי הסדר הקאנטרי וכן התכתיותה לשטף פוליה להערכת את הגדר

כל ותידרש בהתאם להוראות הסדר הקאנטרי; (ה) העברת והמחאה של מלא

זכויותיהם והחוובות לניהול הנכס לפי הסכמי ניהול, לרבות הכנסות מניהול הנכס

החל ממועד הסגירה; (ו) מלא זכויות הבניה הקיימות במקרקעי המסחר ושטח

הסופר ומלא זכויות הבניה העתידיות אשר יוקנו למקרקעי המסחר ושטח הסופר,

אם יוקנו כאמור; (ז) המכחאה והסבה של מלא זכויות המוכרות כלפי קבלני השיפוץ

בהתאם להסכמי הקבלנים שנחתמו אתם ככל שישן זכויות כאמור; (ח) המכחאה

והסבה של מלא זכויות המוכרות להירושם כחווכות לפי הסכמי הרכישה והסכם

⁴ בהתאם להסכם, באחריות המוכרות לפועל מול רם"י על מנת להפחית שטח של 451 מ"ר מהשטח הרשום במקרקעי המסחר- 30,530 מ"ר.

רכישת הסופר כלפי אפ"י וסופרמרקט ע.מ., בהתאם למפורט בסעיף 5 להלן ; (ט) כל זכויות אחרות שנאמר לגבי במוורש בהסכם זה כי הינה חלק מהמוכר וכי היא הינה מומחית לרכשת חלק ממנו.

התמורה :

תמורה המוכר על כל רכיביו וקיים מלאה התcheinויות המוכרות על פי הסכם זה, מתחייבת הרוכשתשלם למוכרות סך של 116,250,000 ₪ .
המוכרות מתחייבות לשאת בתשלום דמי היתר לרמ"י בגין כל בניה נוספת במרקען
ו/או בנכס וזאת בגין 1,000 מ"ר ברוטו משטחי בניה נוספים ראשוניים לעודדים
הכלולים בתכנית, אשר יתבקשו על ידי הרוכשת במסגרת בניה חדשה שתבוצע על
ידה במוכר .

דמי היתר :

6.4. הסכמי שכירות המרכז המסחרי הפעיל ומבני המשרדים

שטחיו המסחרר והמשרדים במרכז מושכרים, שיעור התפוצה נקבע ליום 30.09.2023 הינו כדלקמן:

מבנה	מ"ר לחו"ב	מ"ר פנוי	תפוסה	שיעור	הערות
בית ורטקס- משרדים	691	115	83%		
בית סビון- משרדים	1,282	42.0	97%		
מרכז מסחרי- משרדים ומטה	6,112	1,864	70%	באגף החדש הושבו כ-65% מפן השטחים	
סה"ב	8,085	2,021			

הסכמי השכירות ברובם לתקופה של שנתיים עד 4 שנים וישנם שוכרים לתקופות ארוכות יותר.
לחלק מהשוכרים אופציית ארוכות טווח (עד 10 שנים).

מצין כי תמהיל השימושים מגוון וכולל בין היתר במרכז המסחרי: בית קפה, פיצריה, סופרמרקט, אופנה, בית
מרקחת, טיפוח, הנעלת ועוד.

בבנייה המשרדים מושכרים שטחים לרופאים, חברות ובעלי מקצועות חופשיים.

דמי השכירות המשולמים הינם כדלקמן:

שטח המשרדים			
מבנה	שטח מושכר	דמ"ש שנתיים	ממוצע למ"ר בחודש
בית ורטקס	576	764,664	111
בית סビון	1,240	1,922,656	129
מרכז מסחרי- משרדים	1,338	1,711,386	107
שטח מסחר			
מבנה ותיק	781	1,984,249	212
מבנה חדש	2,129	4,287,534	168
סה"ב	6,064	10,670,488	

- בית סビון מאוכלס במלואו, למעט משרד בשטח 42 מ"ר.
- בית ורטקס מאוכלס במלואו, למעט משרד בשטח 115 מ"ר.
- במרכז המסחרי טרם הושכו 1,863 מ"ר:
 - 922 מ"ר בייעוד מסחר.
 - 941 מ"ר בייעוד תעסוקה.

7. ניהול ותפעול המרכז, נתוניים כלכליים

7.1 ניהול

הנכס מנוהל ע"י חברת גי סיטי בע"מ החברה גובה מהশוכרים דמי ניהול שותפים בנוסף לדמי השכירות החזויות השירותים הניתנים במסגרת תחזוקה וניהול כוללים: ניקיון, טיפול במערכות, פרסום, גביה וכו'. דמי ניהול המוצעים הינם בטוחה של 13-23 למ"ר משרדים ובטוחה של 53-21 למ"ר מסחר (כפי שנמסר לי מהחברה הפער נובע מהתוכמים יישנים, טרם רכישת הנכס ע"י החברה בהם סוכם על דמי ניהול נוכחים).
כפי שנמסר לנו ע"י החברה, ניהול המבנה מאוזן עתיד להיות מאוזן.

7.2 דמי שכירות

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

להלן ריכזו דמי שכירות ליום 30.09.2023

מבנה	מ"ר לחיוב	מ"ר נוכחית	דמ"ש מיצג שניתי	דמ"ש מיצג שניתי
בית ורטקס- משרדים	691	764,664	683,244	
בית סביון- משרדים	1,282	1,922,656	1,981,764	
מרכז מסחרי- משרדים ומסחר	6,112	7,983,168	12,340,657	
סה"ב	8,085	10,670,488	15,005,665	

- הפרע בין דמי השכירות המייצגים לדמי השכירות המתאפשרים בפועל נובע מהעובדה כי חלק גדול מהשטחים באגף החדש טרם הושכוו וכן מעליות הדרגתיות בשטחים שכן הושכוו:
- להלן דמי השכירות המייצגים בשטחים שטרם המושכוים כלהלן:

סה"ב פנו	שטח	דמ"ש מיצג	דמ"ש מיצג שניתי למ"ר	שטח
מסחר	922.49	2,216,642	200	
משרדים	1,098.47	1,588,508	121	
סה"ב	2,021	3,805,150		

- להלן סיכום אובדן הכנסות עתידי בגין חוזים בהם קיימים דמי שכירות מודרגים בתקופה

הראשונה:

הערות	שוכב	הפסד עד קבالت דמי שכרות מייצגים
דירות של 10 נ"ח למ"ר 4/25	נעלי מרי	12,643 נ"
דירות של 25 נ"ח ב/26, 5/26, דירוג של 10 נ"ח ב/27	יאשלקה	153,807 נ"
דירות של 5 נ"ח ב/24	מן ריס	18,963 נ"
דירות של 10 נ"ח למ"ר ב/24, 5/24, דירוג של 20 נ"ח ב/26	בית מrankחת لنا שוכרי	59,474 נ"
דירות של 10 נ"ח ב/24, 6/25	נוי השדה	40,935 נ"
דירותים של 10 נ"ח	ליזה כהן - מסעדת חלבית	45,132 נ"
דירות של 30 ש"ח ב/24, 6/24, דירוג של 20 נ"ח ב/25	אין בעיר	65,185 נ"
דירות של 10 נ"ח ב/25, 5/26, 5/27	מוסך בר	69,772 נ"
דירות של 5 נ"ח ב/25, דירוג של 10 נ"ח ב/27	נאט סטישין	45,898 נ"
תקופה של 5 חודשים עד למעבר לנכס החדש	שפורסל	85,775 נ"
	סה"כ	597,584 נ"

8. גורמים, שיקולים ועקרונות השומה

8.1 גישת השומה

נושא חוו"ד הין זכויות חכירה מהוונת בנכס המורכב מ-2 חלקים :

- מרכז מסחרי ומבני משרדים הבנויים על מגרש בשטח של כ- 18 דונם בשטח בנייה כולל של כ- 8,085 מ"ר (שטח לשיווק).
- קרקע פנואה בשטח של כ- 13 דונם ללא זכויות בנייה בתוקף.

להלן פירוט גישות השומה לכל אחד מהחלקים המרכיבים את הנכס :

- המרכז המסחרי ומבני משרדים מהווים נכס מניב הכנסות הכלול אף חדש שהקמתו הושלמה בחודש 03/2023 ונמצא בעיצומו של שלב האכלוס ועל כן נמדד שוויו בגישה היון הכנסות המהווה גישת השומה הרלוונטית והموעדיות לנכס מעין זה.
תפעול וניהול מרכזי של נכסים מסחריים תוך יכולת שליטה בתחום השימושים, איכות השוכרים ואיכות האחזקה של הנכס המשכר מקורה בבחירה מקצועית הנובעת מההכרה כי גישה זאת עדיפה ומאפשרת שליטה וטيبة הנכס.
- האלטרנטיביה הינה מכירת השטחים המסחריים או חלקם.
אומדן השווי נערך לכל השטחים בפרויקט – כנכיסים מניבים (בנכס תפוצה מלאה).
 - באומדן השווי הbaneו בחשבון את ההנחות בגין הփחתות עתידיות כלהלן:
 - אכלוס האגף החדש בשנה לאחר המועד הקובלע, לאור קצב האכלוס הנוכחי (כ-65%) הנחנו דחיה של שנה מהמועד הקובלע עד לקבלת דמי שכירות מהשטחים שטרם הושכו.
 - הובאו בחשבון יתרת השקעות להשלמת הפרויקט בסך של 11,656,927 ₪ – כפי שנמסר לי ע"י מזמין חוו"ד.
 - הובא בחשבון אובדן הכנסות עתידי בגין חוזים בהם קיימים דמי שכירות מדורגים בתקופה הראשונה, כמפורט בסעיף 7.2 לעיל.

- **משמעות הזכיות של הנכס הופחתו דמי חכירה אשר ישולמו בתום תקופת החכירה.**
- **שווי הקרקע הפניה ללא זכויות הבנייה הוערך לקרקע ביעוד מגורים צמודי קרקע, תוך כדי הפקחת הפקעות צפויות לדרכים וצרכי ציבור, ניכוי היטל השבחה ותשלום דמי היתר לרמ"י, ערכי השווי נקבעו בהתאם לנוטוני מכירה למגרשים לבניית צמודת קרקע בתחום היישוב סביוון כפי שפורסמו באתר רשות המיסים.**

8.2 תמהיל השימושים

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

8.3 מיקום נגישות ותחרות

הנכס נחנה מהעובדה כי הוא משמש כמרכז המסחרי הגדול ביותר ביישוב סביוון במרכזו של היישוב. לנכס חניה צמודה, עובדה זאת מוקלה על העובדים במبني המשרדים ובמרכז המסחרי שעיניהם צריכים לשאת בעלות אחזקה מקום חניה וגם על תושבים מיישבים סמוכים להשתמש בשטחי המסחר והשירותים במרכז. המצוין לעיל מהווע גורם ושיקול מרכזי באופן ההתייחסות אל תזרים המזומנים מהשכרת שטחי המסחר כתזרים בעל יציבות רבה ובסיסו נזוק.

8.4 תקופת השכירות במרכז ודמי השכירות המשולמים

תקופת השכירות

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

דמי השכירות

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

9. גישת השומה, שיעור ההיוון והגדרת ה- NOI להיוון

מתכונת תפעול נכסים רב היקף כגון: פארקי תעשייה, מרכזי פנאי וקניות - קניונים, "פאוואר סנטרים", מגדלי משרדים, מרכזי מסחריים וכוכי המושכנים ע"י הבעלים באמצעות מנהלי הפרויקט, מאפיינת דפוסי פעולה של חברות השקעה מרכזיות בשוק הנדל"ן המוביל בישראל (חברות כגון "אמות", "נכסים עזריאלי", "נכסים אחים עופר", קרנות הריט ועוד).

מתכונת תפעול וניהול מרכזית של הנכס מקנה לבליו את היכולת לשמור ולשלוט בתמאל השוכרים ובaicותם.

כמו כן למנהל הנכס אפשרות להחיל על השוכרים בנכסים, באופן מוכתב, מגוון שירותים המקפידים על איזותו של הפרויקט ועל חווית המשמש בו.

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

במקרים אחרים נדרשים הבעלים לסבב שירותי אלה, אולי ברור לכל כי הנכס מניב הכנסה המוגדר כמרכז קניות, פנאי וቤדור מהוות מכלול מרכיב ועדיין של התמאל המסחרי והשירותים, המשמרים את חווית הקניה ואת איזותה, הניתנים למשתמשי הקצה, הקונים.

לשירותי ניהול הפרויקט משמעות ייחודית בהצלחתו הכלכלית של נכס זה וזאת בשונה ממרבית השירותים הניתנים בנכסים נדל"ן אחרים, לפיכך אנו רואים "בתוציאותיו הכלכליות" של מרכזי הקניות, הבידור והפנאי בסך הכנסה המצרפית של ההכנסות הכוללות מהשכרת הנכס לרבות הכנסות ממtan שירות הניהול ובניכוי הוצאות התפעול והניהול.

במצב מעין זה בו הנכס מהוות בסיס לקבלת תזרים מזומנים שוטף, גישת השומה המעודפת הינה גישת היון ההכנסות.

בעניין זה נסיף ונציין כי גם במידה והיה בידנו בסיס עסקאות ל"מרכז קניות", נכסים מסווג זה אינם ברוי השוואה לשירותה לנכסים אחרים, בעלי אופי תפקודי זהה וזאת בשל יהודיותם והשונות בפרמטרים המאפיינים אותם (תמאל, היקף שטחי מסחר, יתרונות וחסרונות וכו') לפיכך גישה שומה אחרת כגון גישת ההשוואה הישירה אינה מעשית במקרה דנן.

מתבונת - עקרונות לתחשב

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

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

(*) אומדן שעור ההיוון הרואוי לתזרים המזומנים.

כללי

నכון ליום ה- 30.09.2023, הריבית המצווטת לאג"ח מדינת ישראל לתקופה של 10 שנים, עומדת על שיעור של 4.254% (לעומת 3.599% לפני 9 חודשים ביום ה- 31.12.23).

בפועל, הריבית המצווטת לתקופה הנדונה עלתה בשיעור של כ- 18% מיום ה- 31.12.2022 למועד ההערכתה הנדונה.

יש לציין כי העלייה בריבית המצווטת לאג"ח מדינת ישראל ותקופה של 10 שנים, הינה חלק בלתי נפרד מעליות הריבית הנוכחיות הכלל עולמיות ובצפי לגידול האינפלציוני החל ממהלך שנת 2022.

מצב השוק:

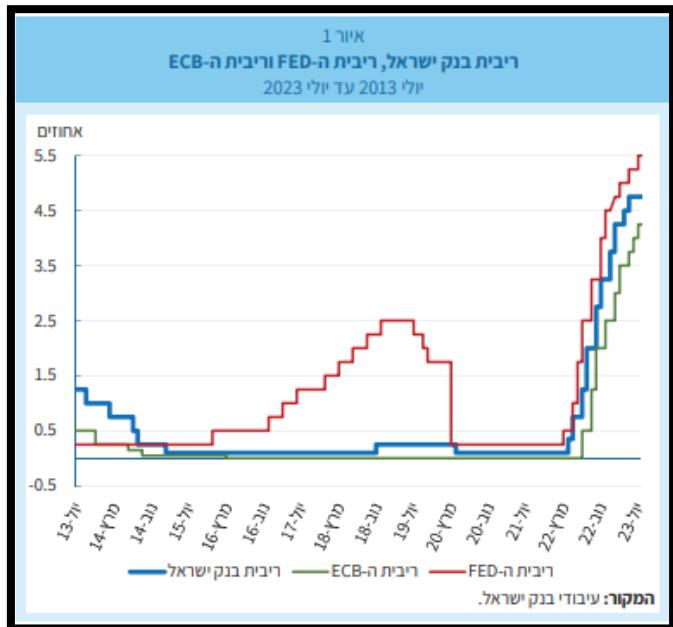
במהלך השנה וחצי האחרונים אנו עדים לסייעת אינפלציה גבוהה ותנודתית בעולם ובישראל וזאת בהשוואה לשנים האחרונות.

בחילק מהטיפול בתופעה זאת הכוללת את הניסיון לבליית המשך עליית האינפלציה והצורך ביצירתם הביקושים, העלו הבנקים המרכזיים בעולם וכן בנק ישראל את שיעורי הריבית במהלך תקופה זו.

מלבד התמתנות הכלכלה הכלל עולמית, השוק המקומי מאופיין בתנודתיות ואי ודאות מסוימת עקב הליכי החקיקה הנוגעים במערכת המשפט והשלכותיהם הכלכליות.

בהתאם לדוחה המדיניות המוניטרית של בנק ישראל למחצית הראשונה של שנת 2023 נמצא כי "הפעולות הכלכלית בישראל מצויה ברמה גבוהה אם כי ישנה התמתנות מסוימת במספר אינדיקטורים. שוק העבודה מוסיף להיות הדוק ומוציא בסביבת תעסוקה מלאה. האינפלציה נמצאת מעל היעד ומקיפה מנעד רחב של סעיפים. **המשך המדיניות המוניטרית המוצמצמת וההתמתנות בפועלות בעולם צפויים להביא להאטה מסוימת בפועלות הכלכליות בישראל לצד האטה בקצב האינפלציה.**"

נכון למועד הקובע לחו"ד האינפלציה השנתית עומדת על 4.6%, שיעור ריבית בנק ישראל (ריבית הפריים) 6.25%.



עפ"י תחזית המקורו כלכלית של חטיבת המחקר של הוועדה המוניטרית, ככל ושינוי החקיקה לגבי מערכת המשפט מיושבת באופן שאינו משפיע על הפעולות הכלכליות, שיעור האינפלציה ברבעון הרביעי לשנת 2023 צפוי לעמוד על 3.9% ובסוף 2024 לרדת ל-2.3%.

יחד עם זאת יש לציין כי גם לשיעור הפיחות של הש"ח מול המטבעות המרכזיים (וזאת מעבר להתחזקות דולר ארה"ב בעולם), יש מקום נכבד בעליית האינפלציה ונכון למועד הקובע להערכת השווי הנדוונה, מוגמה זאת נמשכת ועימה המשמעות של גובה האינפלציה.



בנוסף, בחודשים האחרונים קיימת אינדיקציה לעלייה בתשואות אג"ח ממשלתיות⁵ ארוכות טווח גם להם קיימת השפעה ניכרת ומשמעותית על אלטרנטטיביות ההשקעה הקיימות עלות הכספי וועוד.

נכון למועד הקובע, אין אינדיקציה לעלייה בשיעורי ההיוון בנכסי נדל"ן מניב (וראה עסקאות תשואה כמפורט להלן), **אולם העלאת הריביות ועלייה בתשואות עלולה להביא בטוחה הבינווי לעלייה בשיעור התשואה הנדרש על נכסים נדל"ן מניב.**

מכיוון שב吃过 שיעורי תשואות האג"ח ירדו בשיעור גדול יותר מאשר בשיעורי ההיוון בתקופה המקבילה, העלייה בשיעורי תשואות האג"ח אינה תואמת באופן מלא את העלייה בשיעורי ההיוון, ובשלב זה לא ניתן להסיק ממנה מסקנות מהותיות לגבי שיעור ההיוון אלא כיון כללי בלבד.

יחד עם זאת, לאור כל האמור לעיל, מתכוון בהחלטה מומשכת ביצועים התפעוליים של המרכיבים המסחריים בישראל, בין היתר כתוצאה מירידת/האטיה בצריכה הפרטית שתביא לירידה בהיקף הפדיונות של השוכרים וכן אפשרות לירידה באיתנות הפיננסית של השוכרים וחלשות אפשרית של הרשותות הקמעונאיות – כל זאת בטוחה הקרוב-בינווני כאשר הייצאה מסיכון זה תתאפשר בנסיבות ההידוק המוניטרי הקיימים עד לרגע דוםות בעבר טרם פרוץ משבר הקורונה.

⁵ עד לשיעור % 4.254 נכון ל-23.9.23 (אג"ח ישראל 10 שנים).

.9.2 **תזרים מזומנים להיוון**
להלן יעקריה העקרונות לאומדן תזרים המזומנים הצפוי מנכס יציב הפועל מספר שנים, בתפוצה מלאה (או קרוביה
למלאה) ולא משנה ניכר בתזרים מזומנים שונים.

הגדרת NOI של שנת הפעולות האחרונות

בנכש יציב הפועל תקופה ממושכת ורציפה ובתפוצה מלאה (או מלאה בקירוב) מוגדר ה- NOI של ה- 12 חודשים
ה אחרונים עד ל- 30.9.23, בסץ ההכנסות הנובעות מתפעלו של הנכס לרבות הכנסות ממtan שרותי ניהול ותפעול,
דוכנים, פרסום וכו'.

מהכנסות אלה הופחתו עלויות התפעול והניהול בפועל.

תזרים המזומנים המייצג להיוון :

תזרים המזומנים המייצג, לצורך היוון בתחרيب השומה, מבוסס על NOI **בסוף ספטמבר 2023** - תוך ביצוע התאמות
כלהלן:

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

(*) תוספת או הפחטה ל- NOI בשנים הבאות, כאשר קיים חוזה שכירות חריג ביחס לדמי שכירות המשולמים, דמי
השכרות יותאמו לאלה המקבילים במרכזי הקניות בהתאם למאפייניו הייחודה המושכרת (גודל, מידות וכו').

(*) שטחים בלתי מושכרים- שטחים אשר אינם מושכרים במשך תקופה ארוכה יחסית, לא תיויחס בגינם הכנסה
צפואה חלק מה- NOI בשנים הבאות.

שטחים אשר היו מושכרים עד לאחרונה ואינם מניבי הכנסה בשלב זה (nocח עזיבת השוכר, שינוי תמהיל המוכתב
ניהולית וכו') תיויחס בגינם הכנסה בשנים הבאות בהפחטה תקופה בגיןים עד לאכלוסם כולל גרייס צפוי, תוך
התאמת הכנסה הרואית ביחס עם מאפייניו של הנכס, ובהתאמה לדמי"ש המשולמים במרכז המשחררי בנכש דומה.

10. שיעור ההיוון לתזרים המזומנים

10.1. שיעור ההיוון

10.1.1. כללי

שיעור ההיוון לנכס מרכזי קניות (בעיקר באזורי הביקוש) איננו מהווע נתון שבגרה במקומותינו. מספר העסקאות של מרכזי קניות איכוטיים נמוך ביותר ולווב מפותחים מרכזי קניות (החל מרכישת הקרקע וכלה בהשכרת הנכס ותפעול) ע"י הקבוצות המובילות בשוק הפועלות בתחום זה (עוזריאלי, מליסרון, ביג, אמות וכו') וזאת במטרה להחזיק לנכס לטוח אורך. כאמור היקפו של שוק "מרכזי קניות" האיכוטיים איננו גדול דיו על מנת שגורמי המקצוע יוכל לבסס את הערכתם לגבי שיעור ההיוון לתחשב השווי על עסקאות אשר בוצעו בשוק החופשי. על כן שערוי ההיוון אשר נקבעו וננקטם בתחריבי השווי השונים, בחווית דעת שמאיות, מתבססים לרוב על הערכה בלבד.

לצורך אומדן שיעור ההיוון לתזרים המזומנים בוצעה על ידנו הערכה של "שיעור ההיוון הרואוי ל"נכסי איכוט" המוגדרים גם כ- "Prime yields for retail properties" - להלן **"תשואת הפריים"**.

שיעור זה אמור לבטא את התשואה הנדרשת מנכס מנייב לו תזרים מזומנים יציב ואיכותי (מצד שווררים) בעל איכות פיזית גבוהה, הממוקם באיזור "פריים".

שיעור ההיוון זה מהוות בסיס לתחשב שערוי ההיוון לתזרים המזומנים המיוחס לנכס הנישום.

בכל נכס יבחנו הסיכוןים העודפים והחסرونות ביחס לתשואת הפריים וכפועל יוצא יקבע שיעור ההיוון הספציפי המתאים לנכס זה.

10.1.2. אומדן שיעור ההיוון נתוניים ואומדן:

התשואה הנדרשת מנכס מנייב (Prime) מהווע תשואה אלטרנטטיבית לאפיק השקעה פיננסי חסר סיכון (אג"ח ממשתי) לזמן ארוך, לאחר וזהו אפיק השקעה הדומה ביותר במאפייניו להשקעה בנדל"ן, אולם בהשקעה בנכס מנייב נדרש פיצוי נוסף הבא לידי ביטוי ב"תשואת עודפת" ביחס לתשואת הפיננסית.

הפיצוי הינו בעיקר בגין הגורמים הבאים:

- * פרמיית סיכון הקשור בהשתנות הסביבה, טעמי השוק, סיכון גביה, תפוצה, חשיפה ניהולית וכו'.
- * פרמייה בגין רמת נזילות נמוכה - למכך נתן מקרקעין נדרשת חשיפה ארוכה והוציא כספיות.
- * פרמייה בגין פחות - הנכס הנדלני צובר פחות פיזי ותכוני במהלך חייו הכלכליים.

10.1.3. שיעור ההיוון של נכסים במערב אירופה כבסיס לתחשיב שעור ההיוון לנכסים בארץ.

בחרנו לבחון את שערו התשואה הנדרשים במרכזז'י קניות איכוטיים במספר מדינות אירופאיות בין היתר כיון שהשקעה במרכזז'ים מעין אלה מהוות אלטרנטיבה לגופי ההשקעה המרכז'ים בישראל וכן כיון שבמדינות אלה מתקיים שוק רחב יותר בו מספר רב יחסית של עסקאות השוואת.

ניתן ליחס להבדלי הסיכון בין מדינות את ההפרש בין שערו התשואה של האג"ח הממשלתי (10), להיות ויתר מרכזי הכספי בגין השקעה בנדל"ן מניב נוספים בעיינם **ואינט פונקציה של סיכון** (פיזי בגין פחות, והעדר נזילות וסיכון ניהולי) על כן ניתן לחשב את שעור ה- Prime yields בישראל בנסיבות מסוימים מסווג "מרכזז'י קניות" תוך התאמת שעור התשואה של האג"ח הממשלתי בישראל.

10.1.4. תחשיב שעור Prime yields בישראל

לאור העובדה כי היקף העסקאות במהלך השנים 2023-2022 לשטחי מסחר איכוטיים במדינות הננסקרות צומצם ביותר וזאת בעיקר בשל עליית הריבית והאינפלציה במדינות הנדרשות ובשיעור ניכר ביותר ובמקביל לכך, פניות הפד לבנקים המשחררים לצמצום תики הלוואות – בכך להגדיל את הלימוט ההון – לאור החשש ממיתוון כלכלי משמעותי. לאור זאת, הקטינו הבנקים המשחררים את היקף הלוואות לנדל"ן המשחררי משמעותית. לאור זאת, הקטינו הבנקים המשחררים את היקף הלוואות בעסקאות המוגבה בביטחון. משמעות פועלות אלו הביאו לירידה מאוד משמעותית בעסקאות הנדל"ן המשחררי המניב שהין מטבעם עסקאות בעלות נפח כספי משמעותי. המשמעות לכך הינה עלייה משמעותית של החברות בעלות גיוס הchanon לרכישת נכסים וכיוצ"ב וזאת בעיקר בשל הגדלת המרווחים מעלה החוב חסר הסיכון שאף בסיסו התייקר משמעותית.

כפועל יוצא, עלות הלוואות גדרה במקביל להן בשל עלייה משמעותית של הריבית והוא בשל עליית המרווחים שהבנקים דורשים מעלה הריבית של הבנק המרכזי במדינה.

נכון למועד זה, אין עדין סקירות מקצועית עסקאות רכש בנכסים מסחריים ברחבי אירופה כפי שנעשתה עד כה בהערכות השווי הקודמות לנכס זה וזאת מכיוון שהללו מתפרסמות בתחליתה של כל שנה אזרחית, לפיכך, ניוטר עם הפרסומים הנכונים לשנת 2022 ושיחות שערכו עם פעילים מקומיים תוך כדי השוואת השונות בריבית בין דצמבר 2022 ולבין ה- 30.9.2023 וכדלקמן :

מדינה	תשואת אג"ח משלתי 10/12/22	תשואת אג"ח משלתי 10/9/23	תשואת אג"ח משלתי 10/5.5%	פיצוי עודף להשקעה בנכסים נדל"ן
גרמניה – ערים מרכזיות	2.5645%	2.9555%	5.5%	2.54%
בריטניה – לונדון	3.6975%	4.6300%	6.50%	1.87%
רומניה בוקרשט	8.200%	7.050%	----	
הונגריה בודפשט	9.100%	7.480%	----	
צ'כיה – פראג	5.016%	4.835%	----	
פולין – ורשה	6.845%	5.908%	9.0%	3.09%

הפיצוי העודף ביחס לאג"ח 10 ₪ המוחס לנכסים מסווג "מרכז קניות" Prime
הינו בגבולות של 3.09% בפולין, ועד ל- 2.54% בגרמניה.

הפיצוי העודף כאמור אינו פונקציה של סיכון (תליי מדינה) אלא פיצוי קבוע מהוועה תשואה עודפת ביחס להשקעה פיננסית באג"ח מקומי.

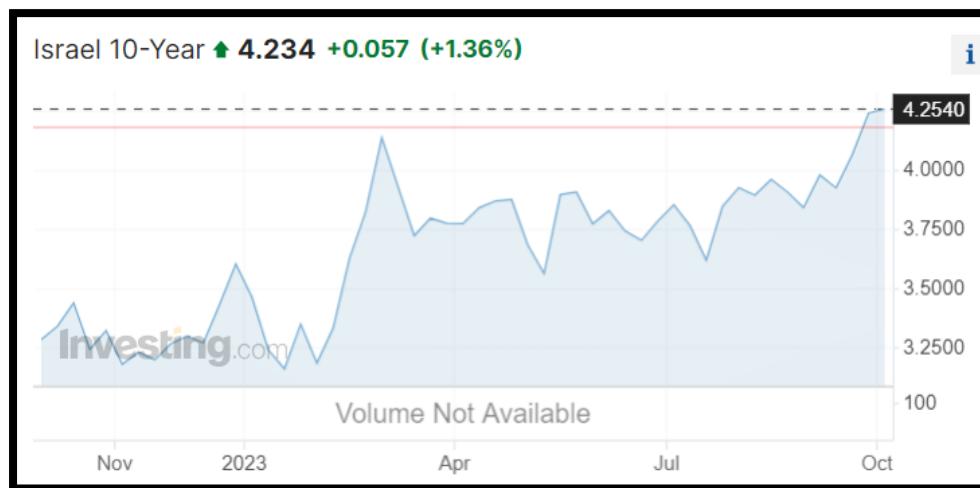
במהלך השנים 2021 ועד להיום, חלה עלייה בתשואה האג"ח המשלתיות הארוכות (YZ) (וזאת לאחר מגמת ירידת שחילהה בשנת 2018), שעור הריבית לאג"ח מסווג YZ של מדינת ישראל נכון למועד הקובלע להערכת הנדונה ה- 31.09.2022, הינו ברמה של **4.254%** **שהינה עלייה משמעותית מאוד** ממועד ה- 31 בדצמבר 2021 בו רמת הריבית לאג"ח זה עמדה על כ- **1.019%**.

על כן בהתייחס להשוואה האירופאית "תשואת הפריים" למרכזי מסחריים בישראל, הינה בגבולות שיעור של **4% - 2%** מעבר לתשואת אג"ח 10 ₪ מדינת ישראל.

כלומר, בהיבט הבינלאומי, התשואה לנכסים פרטיים במדינת ישראל, אמורים להתייצב סביר שיעור של

⁶ מבוסס על עסקאות ע"י גופים מקומיים וסקירות של Colliers International, Statista

כ- **6.50%** (שיעור של 2.25% פיצוי בגין השקעה בנדל"ן + כ- 4.25% בגין תשואת אגיה 10 שנים מדינת ישראל).



סקירות ענף הנדל"ן המנייב במהלך שנת 2023

קיים מצב של מיעוט סקרים שבוצעו על ידי מי מגופי המחקר בישראל.

סקירות אלו בוצעו ונמצאו על ידינו במהלך השנים הקודמות.

לעניות דענו, העדר סקירות אלו נובע מהעrael שאף את שוק הנדל"ן המנייב במהלך שנת 2022 ובמהשך שנת 2023. (התופעה החלה מהרביעון השני לשנת 2020 מסיבות אחרות וביתר שאת במהלך השנה של שנת

.(2022

סקירת השmai הממשלתי:

במהלך חודש פברואר 2023, פורסמה סקירת השmai הממשלתי הראשי לעניין שיעורי התשואה **סקירת**

שיעור תשואה של השmai הממשלתי הראשי:

בהתאם לסקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים למחצית א' לשנת 2022 של השmai הממשלתי הראשי עלולים עיקרי הפרטיהם, כדלקמן:

שיעור התשואה הכלל ארצית המומוצעים למחצית א' שנת 2022 :

- בנכסי משרדים – 6.7% .
- בנכסי מסחריים - 6.7% .
- בנכסי תעשייה ולוגיסטיקה – 6.7% .

על פה הסקירה, **למעשה שיעורי ההיוון בנכסי המניבים נותרו ללא שינוי כפי שהיו במהלך שנת 22.**

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

נמצא קשר בין רמת הקרויה של הנכס למרכז הארץ/מרכז היישוב לבין שיעור התשואה ממנו. בנכסים מרכזיים, נצפה שיעור תשואה נמוך בגין ממווצע ובנכסים פריפריאליים נצפה שיעור תשואה גבוהה בגין ממוצע, הנובע, ככל הנראה, ממרכיב סייכון גבוהה יותר בפריפריה.

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

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

11. עסקאות השוואת עוני שעור היון במרכזי קניות בישראל ובמבנה משרדים

- שופרסל בע"מ - מרכז מסחרי בחריש**

בתאריך ה- 28.09.23, הודיעה החברה על החברה על הักษורתה במקור הבנות ובכפוף להתקיימות תנאים מוקדמים יחתום הסכם מחייב לרכישת מרכז מסחרי בניו במרכז העיר חריש בשטח של כ- 22,330 מ"ר כולל שטחי מסחר, משרדים ו שימושים נוספיםים לרבות חניון תת קרקעי.

התמורה לרכישה הינה בסך של כ- 180 מיליון ₪.

ע"פ ההערכות, NOI הצפוי בתפוצה מלאה הינו כ- 14 מיליון ₪.

נכון להיום, המרכז המסחרי נמצא בשיעור תפוצה של 58%.

בהתאם לפרטי ההצעה, שיעור התשואה בתפוצה מלאה ישקף כ- 7.7%.

- רני צים מרכזי קניות – רכישת קניון ים המלח**

בתאריך ה- 27.06.23, הודיעה החברה על חתימתה על הסכם רכישה של זכויות החכירה המהוונות בשטח קרקע של כ- 6 דונם שעליו נבנוי קניון "ים המלח".

המרכז המסחרי כולל שטחי שיווק בהיקף של כ- 9,200 מ"ר ושיעור התפוצה הנוכחי הינו כ- 60% וזה NOI השנתי מסתכם לסך של כ- 6 מיליון ₪ (קרי, בתפוצה מלאה כ- 10 מיליון ₪).

להערכת החברה, הצפי בסיום תהליכי שיווק נכון יעמוד על סך של כ- 20 מיליון ₪.

התמורה לרכישה הינה בסך של כ- 152 מיליון ₪.

בהתאם לפרטי ההצעה, שיעור התשואה בתפוצה מלאה על בסיס הקיים הינו ישקף כ- 6.6%. (ע"פ צפי החברה, התשואה הגיעו לכדי 13%).

- קבוצת חנן מור – שטחי מסחר בפרויקט במודיעין**

ביום 18.05.2023 מכירה קבוצת חנן מור אחזקות בע"מ שטחי מסחר בהיקף של כ-300,1 מ"ר בפרויקט הממוקם ברוח' מורשת 11 במודיעין. התמורה בעסקה בסך של - 35 מיליון ₪.

בהתאם לדיווח החברה NOI השנתי בתפוצה מלאה צפוי מהנכ"ס הינו כ- 2.3 מיליון ₪, משקף שיעור תשואה של כ- 6.5%.

- קבוצת חנן מור – שטחי מסחר בפרויקט ראש"ץ**

ביום 30.04.2023 מכירה קבוצת חנן מור אחזקות בע"מ שטחי מסחר בהיקף של כ-2,060 מ"ר בפרויקט הממוקם בשכונת נרקיסים שבראשו ציון במצבו (הפרויקט בשלבי אקלוס,טרם שיווק כל היחידות המסחריות). התמורה בעסקה בסך של - 58 מיליון ₪ (בנוסף התchiaיותה הקונה לשאת בעלות ביצוע של כ- 0.5 מ' ₪).

בהתאם לדיווח החברה NOI השנתי בתפוצה מלאה צפוי מהנכ"ס הינו כ- 3.9 מיליון ₪, משקף שיעור תשואה של כ- 6.66%.⁷

⁷ להערכתנו בדיחה לשיווק ולתפוצה מלאה NOI הייצג הינו כ- 6.5%.

ההצעה רכישת פרויקט משרדים ומשחרר מנחם בגין בת"א

במהלך ינואר 2023 הוגשה הצעה מהHIGHWAY GROUP מושדי גדול לרכישת 50% מזכויות הבעלות בפרויקט משרדים ומשחרר חדש הממוקם בדרך מנחם בגין בת"א.
הפרויקט כולל 13 קומות משרדים בהיקף של כ-13,770 מ"ר, מעלה חנייה מסחרית של כ-730 מ"ר, 176 חניות ושטחי אחסנה.

התמורה בהצעת הרכישה הינה בסך **231 מיליון** ₪, המשקף תמורה מלאה של **462 מיליון** ₪.
בהתאם להצעה הנכס מושכר ברובו ל佗וח ארוך של 5 שנים + 4 תקופות אופציית של 5 שנים כ"א, ה-ROI לשנתי⁸ כ-25 מיליון ₪ לשנה (בתוספת הכנסות חוזיות משטחים פנויים).
בהתאם לפרטי ההצעה, שיעור התשואה משקף **כ-5.4%**.

בית מישורים- פתח תקווה

במהלך החדש ינואר 2023 רכשה עמותת הידורות מחברת מישורים את בית מישורים בקרית אריה בפתח-תקווה (הרוכשת הינה השוכרת של המבנה בשלמותה). הבניין בן 5 קומות משרדים מעלה קומת מרتف. התמורה בעסקה כ- **22 מ'** ₪.

בהתאם לדיווח החברה ה-ROI השנתי בתפוצה מלאה הצפוי מהנכס משקף שיעור תשואה של כ-% **6.2**.

רייט 1 – בנין משרדים ומשחרר ברמת החיל בת"א

במהלך החדש נובמבר 2022 התקשרה חברת RIET 1 בהסכם רכישת 1/3 מהזכויות בבית הרופאים שברחוב הרכז שברמת החיל בת"א. הבניין בן 7 קומות משרדים בשטח של כ-8.5 א' מ"ר, כ-900 מ"ר קומת מסחר ו-178 מ"ר קומות חניה. התמורה בעסקה כ- **69.3 מ'** ₪ המיציג תמורה למולא הזכויות של כ- **208 מ'** ₪.

בהתאם לדיווח החברה ה-ROI השנתי בתפוצה מלאה הצפוי מהנכס משקף שיעור תשואה של כ-% **5.6**.

מניבים – מגדל אלדן

בתאריך 31.10.2022 התקשרה חברת מניבים קRN RIET החדש בע"מ בהסכם רכישת מלאה זכויות הבעלות בשטחי משרדים בהיקף 12 א' מ"ר (מעטפת), שטחי משחרר בהיקף של כ-300 מ"ר ו-67 מ"ר קומות חניה הנכללים במגדל משלב המוקם ברחוב לבנדזה 53 פינת ראש פינה 30 בת"א. צפי למסירה עד 31.05.2026.

התמורה בעסקה הינה בסך של **297.3 מ'** ₪.

בהתאם לדיווח החברה ה-ROI השנתי בתפוצה מלאה (בגמר מלא) מהנכס מוערך בכ- **26-20 מיליון** ₪.
להערכתנו העסקה וה-ROI החזויה, משקף שיעור תשואה של כ-% **6.2**⁹.

⁸ התמורה תשולם בסיום גרייס ולאחר מכן ביצוע עבודות התאמה מלאה ע"י המוכרת.

⁹ כולל חוספה אמדן עלויות עבודה גמר ומקדם התאמה לטיון, תפוצה, מקופה עד תחילת הנבה בשיעור של כ-10%.

• מניבים – בניין משרדים ומסחר ברמת החיל בת"א

בתאריך 03.10.2022 התקשרה חברת מניבים בהסכם רכישת מלא חלקיהם של המוכרים בחברה פרטית שהינה איגוד מקראען הרשותה כבעליים ב-50% מחלוקת 641 בוגוש 6638 (הברזל 26, ת"א). הבינוי כולל 5,800 מ"ר עליibo קומות קרקע למסחר ומשרדים, 5 קומות משרדים ו-130 מקומות חניה במרתף. התמורה הכלולת הינה בסך של **119 מיליון ש"ח**.

בהתאם לדיווח החברה הנכיסים מושכנים וכי- NOI השנתי עפ"י הסכם השכירות עומד על **7.56 מיליון ש"ח**, המהווים שיעור תשואה של כ-**6.35%**¹⁰.

• סלע נדלין – 6 קומות עליאנות במגדל הארבעה ת"א + 80% ממרכז מסחרי בחוילון

בתאריך 17.07.22 דיווחה סלע קפיטל נדלין בע"מ כי התקשרה החברה בהסכם לרכישת שש קומות משרדים במגדל הארבעה הצפוני בת"א בשלמותו וכן ב-80% במרכזה מסחרי בחוילון. מגדל הארבעה – 6 קומות עליאנות בשטח של כ-7,000 מ"ר + 90 מקומות חניה. המרכז המסחרי – 80% ממרכזה מסחרי שכוני הממוקם ברחוב פנחס איילון 13 בחוילון, בשטח כולל של כ-4,000 מ"ר ומקומות חניה.

התמורה הכלולת הינה בסך של **2.431.2 מיליון ש"ח** בחלוקת :

7.294 מיליון ש"ח בגין הקומות במגדל הארבעה ו-5.136.5 מיליון ש"ח עבור הזכיות במרכזה המסחרי. בהתאם לדיווח הנכיסים מאוכלסים בתפוצה מלאה ומושכנים לתקופות של 3 – 9 שנים + אופציות, מושכר לכ- 30 שוכרים שונים, וכי- NOI השנתי החזו מהנכסים במועד העסקה יעמוד על **24.7 מיליון ש"ח**, המהווים שיעור תשואה ממוצעת של כ-**5.7%**.

• מניבים – בית אבות סיועדי בחיפה

בתאריך 11.05.2022 התקשרה חברת מניבים (ביחד עם חברת נספה) בהסכם לרכישת מלא זכויות הבעלות במבנה בניו של 4,200 מ"ר הממוקם בשכונת המושבה הגרמנית בחיפה.

התמורה הכלולת בעסקה הינה בסך של **46.5 מיליון ש"ח**. בהתאם לדיווח החברה הנכס מושכר עד שנת 2042 לרבות מגנון הعلاאת דמי שכירות בתקופות שונות וכי- NOI השנתי (למלא הזכיות) עומד על **2.94 מיליון ש"ח**, המהווים שיעור תשואה של כ-**6.3%**.

¹⁰ להערכתנו שיעור התשואה נמוך יותר בשל מאפיינו עסקת הרכישה כרכישת איגוד מקראען.

• סלע נדל"ן – קומות במגדל פלטינום

במהלך חודשים אפריל-מאי 2022 רכשה חברת סלע קפיטל נדל"ן חלק ממגדל פלטינום בת"א הכולל את חלק מקומת קרקע, קומות 1 ו-2, קומה 12 ו-23 כולל של כ-170,4 מ"ר. בנוסף נרכשו 102 מקומות חניה וכ-1,000 מ"ר שטחי אחסנה וזכויות בניה.

התמורה בעסקה הינה בסך של כ-**148 מיליון ₪** בתוספת מע"מ.

להערכת החברה ה-**IOI החזוי** בתפוסה מלאה הינו כ-8.8 מיליון ₪, המשקף שיעור תשואה של כ-**3.6%**.
(בהנחה מרכיב זכויות הבניה המוערך לפי החברה ב-6 מ' ₪).

• סלע נדל"ן – בנק לאומי

בתאריך 26.04.2022 רכשה חברת סלע קפיטל נדל"ן אודוט רכישת מלוא הזכיות ב"בית מאני" המהווה מבנה תעסוקה הממוקם ברחוב יהודה הלוי 30-36 בת"א, הכולל 13 קומות מעל קרקע ו-5 קומות מרתקי חניה, בשטח בניו עלי של כ- 13,300 מ"ר ו-208 מקומות חניה תת"ק. התמורה בעסקה הינה בסך של כ-**623 מיליון ₪** בתוספת מע"מ.

ע"פ מצגות החברה, ה-**IOI החזוי** בתפוסה מלאה הינו כ-32 מיליון ₪, המשקף שיעור תשואה של כ-**5.1%**.

ביום ה- 04.01.2023 התקשרה חברת MISURIM השקעות נדל"ן בע"מ בהסכם מכירת מלוא זכויות החברה בבניין משרדים הממוקם ברחוב השילוח בפ"ת. התמורה בעסקה כ- **22 מ' ₪**.

בהתאם לדיווח החברה ה-**IOI** השנתי הינו 1.37 מיליון ₪, כאשר העסקה משקפת שיעור תשואה של כ-**6.2%**.

בתאריך ה- **30.12.2022**, חתמה חברת גי סיטי על מכירת המרכז המסחרי ביבנה ובתמורה לסך של 154 מיליון ₪. התמורה הנדונה מבוססת על שיעור תשואה בגובה של **7.15%** שהינו בתאימות גבוהה להערכת השווי שבועעה ע"י החותם מטה לנכס הנדון.

בתאריך ה- 2.11.2022, הודיעה חברת מניבים קרן הריט החדשנה בע"מ כי ביום ה- 31.10.2022 רכשה שטחי משרדים, מסחר ומקומות חניה חלק ממגדל Mbps של משרדים, מגורים, מסחר ומלונות שיוקם ע"י המוכר ברוח לבnda 53 פינת רח' ראש פינה 30 בת"א (חלקות 73 - 76 בוגוש 6977).

העסקה כוללת את הזכויות המאושרות למשרדים וביחס של כ- 3,000 מ"ר + החלטת הוועדה המקומית המאשרת תוספת של כ- 9,000 מ"ר נוספים למשרדים (במסגרת ניוז זכויות כל ויאושרו לאור ההתנדויות), בנוסף, נרכשו 300 מ"ר מסחר ו- 67 מקומות חניה.

שטחיהם המוכר ימסרו ברמתה מעתה השטחים המשותפים בקומות המדרשים, שטחי הלובי בק"ק והחניות לגבייהם יבוצע גמר מלא.

מועד הבניה הצפוי הינו Mai 2026.

בתמורה לרכישת 12,000 מ"ר משרדים, 300 מ"ר מסחר ו- 67 מקומות חניה, התחייבת החברה לשלם סך של כ- **297.3 מיליון ₪** + מע"מ.

ע"פ דיווח החברה, ה- **IOI** הצפוי בתפוסה מלאה ובגמר מלא, מוערך בסך של כ- 23 מיליון ₪.

בתוספת השקעה עתידית בהיקף של 3,000 נ"ל למ"ר עבר גמר מלא לשטחי המשרדים ממצב המעטפת מהוועה את הרכישה הנדונה, העסקה בוצעה על בסיס **שיעור תשואה בגובה של 6.9%**.

- בתאריך ה- 31.10.2022, התקשרה חברת מניבים קרון הריט החדש בע"מ בהסכם לרכישת מלא זכויות הבעלות בשטחי משרדים בהיקף 12 נ"ר למ"ר (מעטפת), שטחי מסחר בהיקף של כ-300 נ"ר ו-67 מקומות חניה הנכללים במגדל משולב המוקם ברוחוב לבנדזה 53 פינת ראש פינה 30 בת"א. צפי למסירה עד 31.05.2026.

התמורה בעסקה הינה בסך של **297.3 נ"ל**.

בהתאם לדיווח החברה ה- NOI השנתי בתפוצה מלאה ובגמר מלא, מהנכ"ס מוערך בכ- **26.2** מיליון נ"ל. להערכתנו העסקה וה- NOI החזוי, משקף שיעור תשואה של כ-¹¹ 6.2%.

- בתאריך ה- 03.10.2022, הודיעה חברת מניבים קרון הריט החדש בע"מ כי ביום ה- 31.10.2022 רכשה מחצית מזכויות המקרקעין המצוויים חלקה 641 בוגש 6638 (ברח' הברזל מס' 26 ברמת החייל ת"א) הכוללים בנין משרדים ומסחר בהיקף של כ-5,800 נ"ר וכ- 130 מקומות חניה (כולל מכפלי חניה) ושטחי אחסנה.

התמורה לרכישה הינה **119 מיליון נ"ל**.

במקביל, התקשרה החברה עם צד שלישי (כולל המוכר) לשכירות של 6 שנים לחלק הנרכש ובסך של **7.56** מיליון ש"ח.

העסקה בוצעה על בסיס **שיעור תשואה בגובה של 6.35%**.

- סלע נדל"ן – 6 קומות עליונות במגדל הארבעה ת"א + 80% ממרכז מסחרי בחו"ל

בתאריך 17.07.22 דיווחה סלע קפיטל נדל"ן בע"מ כי התקשרה החברה בהסכם לרכישת שש קומות משרדים במגדל הארבעה הצפוני בת"א בשלמות וכן ב- 80% במרכז מסחרי בחו"ל.

מגדל הארבעה – 6 קומות עליונות בשטח של כ-7,000 נ"ר + 90 מקומות חניה.

המרכז המסחרי – 80% ממרכז מסחרי שכוני הממוקם ברוחוב פנחס איילון 13 בחו"ל, בשטח כולל של כ-4,000 נ"ר ו- 80% מקומות חניה.

התמורה הכוללת הינה בסך של **431.2 מיליון נ"ל** בחלוקת :

294.7 מיליון נ"ל בגין הקומות במגדל הארבעה ו- **136.5 מיליון נ"ל** עבור הזכיות במרכז המסחרי.

בהתאם לדיווח הנכסים מאוכלסים בתפוצה מלאה ומושקרים לתקופות של 3 – 9 שנים + אופציות, מושכר לכ- 30 שוכרים שונים, וכי ה- NOI השנתי החזוי מהנכסים במועד העסקה יעמוד על **24.7 מיליון נ"ל**, מהוועים שיעור תשואה ממוצעת של כ-**5.7%**.

¹¹ כולל תוספת אומדן עליות עבודות גמר וקדם התאמה לסיכון, תפוצה, תקופה עד תחילת הנבה בשיעור של כ-10%.

מניבים – בית אבות סייעדי בחיפה

בתאריך 11.05.2022 התקשרה חברת מניבים (ביחד עם חברת נספת) בהסכם לרכישת מלא זכויות הבעלות במבנה בניו של 4,200 מ"ר הממוקם בשכונת המושבה הגרמנית בחיפה. התמורה הכוללת בעסקה הינה בסך של **46.5 מיליון** ₪. בהתאם לדיווח החברה הנכס מושכר עד שנת 2042 לרבות מגנו העלות דמי שכירות בתקופות שונות וכי NOI השנתי (למלוא הזכיות) עומד על **2.94 מיליון** ₪, המהווים שיעור תשואה של כ-**6.3%**.

סלע נדלין – קומות במגדל פלטינום

במהלך חודשים אפריל-מאי 2022 רכשה חברת סלע קפיטל נדלין חלק ממגדל פלטינום בת"א כולל את חלק מקומת קרקע, קומות 1 ו-2, קומה 12 וקומות 22 ו-23 בשטח כולל של כ-170,4 מ"ר. בנוסף נרכשו 102 מקומות חניה וכ-1,000 מ"ר שטחי אחסנה וזכויות בניה. התמורה בעסקה הינה בסך של כ-**148 מיליון** ₪ בתוספת מע"מ. להערכת החברה ה-**NOI החזוי** בתפוצה מלאה הינו כ-**8.8 מיליון** ₪, המשקף שיעור תשואה של כ-**6.3%**. (בחפקחת מרכיב זכויות הבניה המוערך לפי החברה ב-6 מ' ₪).

בתאריך ה- 11.09.2022, הודיעה א.ש אוסטרליה ישראל החזקות בע"מ כי ביום ה- 08.09.2022 חתמה על הסכם מכירת (במשך לחתימה על מזכר הבנות), בדבר רכישת מבנה מסחרי בן 3 קומות במתחם הסמוך לבית החולים בעפולה. סה"כ שטח המבנה הינו כ- 8,900 מ"ר ברוטו כולל שטח של כ- 4,300 מ"ר שטחי מסחר, כ- 2,400 מ"ר בתים קופלנו וכ- 2,200 מ"ר שטחי משרדים. השלמת הקמת הממכר צפוייה עד ליוני 2023. התמורה הכוללת הינה **144.5 מיליון** ₪. ההכנסות השנתיות התפעוליות נטו הצפויות לנובע מהמכרז, הינו בסך של כ- **11.4 מיליון** ₪ המשקפות **שיעור תשואה בגובה של 7.8%**.

במהלך חודש אוגוסט 2022, הודיעה חברת סלע קפיטל נדלין בע"מ, על רכישת שיעור של 80% ממרכז מסחרי חולון MY MALL, בתמורה לסה"כ של 136 מיליון ₪ ועל בסיס NOI בסך של 8 ₪. העסקה הנדונה משקפת **שיעור תשואה בגובה של 5.9%**.

במהלך יולי 2022, הודיעה חברת סלע קפיטל נדלין בע"מ, על רכישת 6 קומות משרדים במגדלי הארבעה שבת"א. התמורה לרכישה הינה בסך של 295 מיליון ₪ ועל בסיס NOI בסך של 17 ₪. העסקה הנדונה משקפת **שיעור תשואה בגובה של 5.76%**.

- ביום ה-3 ביולי 2022, השלימה קבוצת עזריאלי את רכישת קניון מול הים באילת (העסקה נחתמה ביום ה- 21.10.21) בשטח בניו של כ- 19,000 מ"ר ובתפוסה מלאה של 104 שכרים שונים.
- ה- NOI השנתי של הנכס הינו כ- 90 מיליון ש"ח והתמורה שנתינה הינה בהיקף של 1.4 מיליאר ש"ח. העסקה הנדונה משקפת **שיעור תשואה בגובה של 6.43%**.
- במהלך חודש Mai 2022, הודיעה חברת סלע קפיטל נדל"ן בע"מ, על רכישת מרכס מסחרי סיטי סנטר בחיפה. התמורה לרכישה הינה בסך של 76 מיליון ש"ח ועל בסיס NOI בסך של 5.5 ש"ח. העסקה הנדונה משקפת **שיעור תשואה בגובה של 7.24%**.
- בתאריך ה- 12.5.2022, הודיעה חברת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ, על רכישת שיעור של 50% מבנה בהיקף של כ- 4,200 מ"ר הנמצא במושבה הגרמנית שבחיפה ומשמש כבית אבות סייעודי וכולל כ- 130 מיליות סייעודיות. (יתרת 50% נרכשו ע"י השוכר של הנכס המפעיל את בית"ח הסייעודי). התמורה הינה בסך של 23.5 מיליון ש"ח.
- להערכת החברה, ה- NOI (החזקוי בתפוסה מלאה), הינו בסך של כ- 1.47 מיליון ש"ח. העסקה הנדונה משקפת **שיעור תשואה בגובה של 6.25%**.
- בתאריך ה- 26.4.2022, הודיעה חברת סלע קפיטל נדל"ן בע"מ, על זכייה בהתחמורות על רכישת "בית מאני" מהבנקלאומי לישראל בע"מ. העסקה הינה למגדל משרדים בהיקף כולל של 22,000 מ"ר (כולל 208 חניות תת קרקעיות) וזאת בתמורה לסך של 623 מיליון ש"ח.
- להערכת החברה, ה- NOI (החזקוי בתפוסה מלאה), הינו בסך של כ- 32 מיליון ש"ח. העסקה הנדונה משקפת **שיעור תשואה בגובה של 5.14%**.
- בתאריך ה- 17.4.2022, הודיעה חברת מ"ק, קומות 1-2 וקומות 22-23 ובסטוח בהיקף של 3,350 מ"ר, 85 מקומות חניה, כ- 1,000 מ"ר שטחי מחסנים וזכויות בניה (זכויות חכירה מהוונות עד לשנת 2044). התמורה הינה בסך של 115 מיליון ש"ח.
- להערכת החברה, ה- NOI (החזקוי בתפוסה מלאה), הינו בסך של כ- 7 מיליון ש"ח. העסקה הנדונה משקפת **שיעור תשואה בגובה של 6.4%** (זכויות הבניה הנוספות מערכות בכ- 6 מיליון ש"ח).
- בתאריך ה- 1.2.2022, הודיעה חברת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ, על רכישת פרויקט משרדים ומסחר הידוע כ"מגדלי שקל" בבני בני ברק הכולל 7 קומות משרדים בהיקף של 12,000 מ"ר, כ- 2,600 מ"ר מסחר בק"ק, חניון עילי הכלול כ- 450 מקומות חניה וכ- 2,600 מ"ר לאחסנה בקומת המרתף. בנוסף, כ- 5,000 מ"ר זכויות בניה נוספות למשרדים. התמורה הינה בסך של 177 מיליון ש"ח.

להערכת החברה, ה- NOI (החזוי בתפוצה מלאה), הינו בסך של כ- 12.5 מיליון ₪.

העסקה הנדונה משקפת **שיעור תשואה בגובה של 7.5%** (זכויות הבניה הנוספות מוערכות בכ- 10 מיליון ₪).

• בתאריך ה- 31.1.2022, הודיעה חברת מבנה נדל"ן בע"מ, על רכישת מקבץ נכסים מבנק מזרחי טפחות

בע"מ הכוללים 24 נכסים מניבים ברוחבי הארץ בעלי יעדים שונים ביןיהם משרדים ומשרדים,
בניין הנהלת בנק איגוד ברוח' אחזות בית בת"א, בניין משרדים ברוח' לינקולן בת"א, וסניפי בנק שונים.

התמורה הינה בסך של 531.6 מיליון ₪.

להערכת החברה, ה- NOI (החזוי בתפוצה מלאה), הינו בסך של כ- 26 מיליון ₪.

בנוסף, בכווןת החברה לפעול להשבחת חלק מהנכסים באמצעות קידום תב"ע לשינוי יעוד והגדלת היקף
זכויות הבניה.

בהתעלם מההשבחה באמצעות קידום תב"ע, העסקה הנדונה משקפת **שיעור תשואה בגובה של 4.9%**.

• בתאריך ה- 5.1.2022, הודיעה חברת מניבים קרן הריט החדש בע"מ, על רכישת מחצית מגרש באזורי

התעשייה הדרומי בקיסריה ובשיטה של 16.2 דונם עליו קיימים 5 מבנים בשח בנוי של כ- 12,600 מ"ר
המשמשים לתעשייה, משרדים וכו- 170 מקו' חניה.

המתחים מושכר ל- 19 שוכרים לתקופות שבין שנה ל- 5 שנים.

התמורה (למחצית מהנכס) הינה בסך של 71 מיליון ₪.

להערכת החברה, ה- NOI (החזוי בתפוצה מלאה) לחلك הנרכש, הינו בסך של כ- 4.25 מיליון ₪.

העסקה הנדונה משקפת **שיעור תשואה בגובה של 6%**.

נכסים מניבים – טבלת ריכוז



SINCE 1995 LTD

שיעור תפוצה 6/2023 (חודים חותמים)	הנכסות שנתיות מחודדים חותמים (1) (חלוקת החברה באלפי ש"ח)	(1) LTV	שיעור היון בהוצאות השוו (בממוצע)	שווי הנכס (1) (חלוקת החברה באלפי ש"ח)	שטח במ"ר (*) (חלוקת החברה)	תיאור הנכס
100%	(**) 8,650	12%	6.75%-7%	99,700	12,981	בית ורינט הרצליה פיתוח (2)
92%	12,280	49%	6.42%	176,200	22,618	בית דיזיאל רמת החיל ת"א (2)
90%	14,130	13%	7.01%	177,160	24,307	בית אמוץ, הרצליה פיתוח
100%	17,600	53%	5.2%	317,500	26,065	מגדל ויטניה, רמת החיל ת"א
100%	11,850	9%	6.5%	168,850	13,400	בית ויטניה-פדקון, הרצליה פיתוח
96%	14,150	20%	6.69%	171,050	21,550	טרמינל פארק אויר יהודה, בניין A
90%	7,400		7%	114,900	15,300	טרמינל פארק אויר יהודה, בניין B
100%	4,600	33%	7.25%	43,800	5,000	מגדל, חוף כנרת
100%	10,800	41%	7.11%	161,350	19,000	ויתניה תל אביב (שלב א')
100%	25,800		6.84%	304,800	15,000	ויתניה תל אביב (שלב ב')
74%	3,550	55%	7.56%	53,000	10,000	פרויקט מודיעין
58%	6,700	54%	7.33%	93,250	14,700	הר חוצבים, ירושלים
	137,510	34%		1,881,560	199,921	סה"כ

(*) שטחי שיווק. (**) עיקר הנקודות נתונות לשינויים בשע"ח של הדולר.
(1) נכון ליום 30.6.2023, במספרים מעוגלים. (2) באמצעות המאוחדים של החברה מוצג בסעיף חברות מוחזקות.

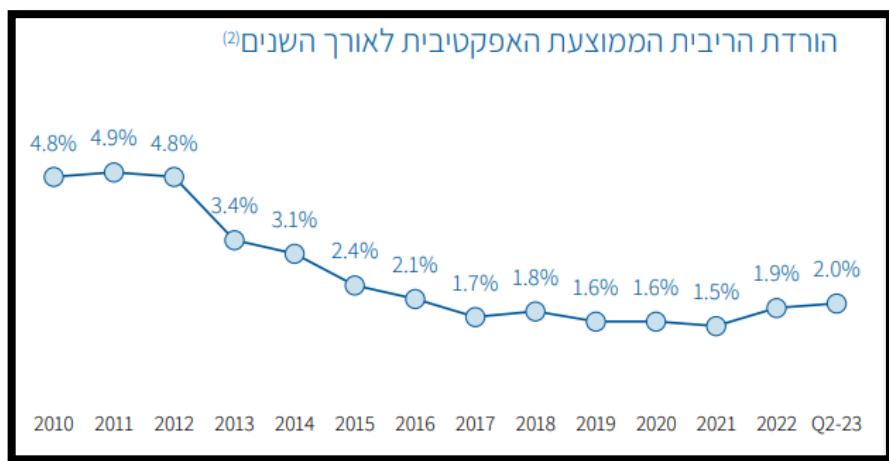
- ע"פ ממצגות שהוצגו במהלך השנים ע"י **קבוצת עזריאלי** לשוק ההון, נמצא כי שיעורי ההיוון המשוקל לפעילויות הנדל"ן המניב של קבוצה הנגור מנדל"ן מניב להשקעה (cap rate), כולל שטחים פנויים הינו כלהלן:

השנה	שיעור ההיוון משוקל
2014	7.5%
2015	7.5%
2016	7.5%
2017	7.6%
2018	7.3%
2019	7.3%
2020	7.1%
2021	7.1%
¹² 2022	6.7%
¹³ 2022	6.81%

בנוסף, מצינה החברה במצגת את ירידת הריבית השנתית לגיוס, החל משנת 2012 ואת תחילת עלייתה החל משנת 2022 כדלקמן:

¹² לרבעון השלישי לשנת 2022
¹³ לרבעון השני לשנת 2023

915615



ע"פ דוחות וממצגות חב' ביג בע"מ שהוצגו לשוק ההון וכוללות את דיווח **הרביעון השלישי לשנים 2016-2022**,

נמצא כי שיעור ההיוון המשוקל לربعון השלישי לשנת 2022 הינו כ – **6.95%** (לעומת **6.65%** לשנת 2022)

בנוסף, ע"פ דוחות פרטני שהינו חלק מהמודגץ בדו"חות החברה נמצא כי שיעור התשואה הינו כדלקמן :

מרכז מסחרי	שיעור תשואה רביעון 2 - 2023	שיעור תשואה רביעון 3 - 2022	שיעור תשואה רביעון 4 - 2021	שיעור תשואה רביעון 5 - 2020	שיעור תשואה רביעון 6 - 2019	שיעור תשואה רביעון 7 - 2018	שיעור תשואה רביעון 8 - 2017	שיעור תשואה רביעון 9 - 2016
BIG יוקנעם	6.7%	6.2%	6.3%	6.5%	6.51	7.00%	7.00%	7.5%
BIG קריית מוצקין	6.8%	6.7%	6.8%	6.39%	6.38%	6.89%	6.79%	7.40%
BIG בית שמש	7.5%	7.8%	6.97%	7.07%	7.86%			
BIG ק. שמונה	7.5%	7.8%	8.12%	6.8%	8.35%			
BIG טבריה	7.6%	7.9%	6.9%	7.00%	6.50%			
BIG עפולה	7.5%	7.5%	6.5%	6.5%				
BIG אשדוד	6.5%	7.1%	6.04%	6.60%	6.55%			
BIG גליל עליון	7.5%	7.2%	6.67%	7.01%	7.74%			
BIG קריית גת	7.4%	6.9%	6.35%	6.70%	6.70%			
BIG בת ים	7.4%	7.1%	7.00%	7.10%	7.10%			
BIG נצרת	6.7%	6.5%	6.50%	6.80%	6.80%			

ע"פ מצגות חב' מליסרון בע"מ שהוצגו לשוק ההון לשנים 2014 – יוני 2023, נמצא כי שיעור ההיוון המשוקלל

ליוני 2023 הינו 6.96% (לעומת 6.56% לשנת 2022), בפירוט כדלקמן :

המרכז המחררי	השווי במליאוני ₪	שייעור יוני 22	שייעור 2021	שייעור 2020	שייעור היון 2019	שייעור 09/2018	שייעור ה. 2017	שייעור ה. 2016	שייעור ה. 2015	שייעור ה. 2014
הקריון ביאליק	2,422				7.187%	7.22%	7.3%	7.35%	7.39%	7.65%
רמת אביב ¹⁴	2,593				6.664%	6.62%	6.54%	6.66%		7.00%
גרנד קניון	1,850	6.95%	6.65%	6.34%	7.13%	7.13%	7.13%	7.25%	7.17%	7.54%
הקניון הגדל פ"ת	1,964	7.02%	6.37%	6.70%	6.94%	6.93%	6.78%	6.45%	6.78%	7.25%
רחובות	1,351				7.25%	6.80%	7.68%	7.14%	7.00%	157.4%

לגביה רביעון השלישי לשנת 2022, להלן נתוני החברה שפורסמו וכדלקמן :

¹⁴ במלואו בנטrole זכויות בניה נוספות

¹⁵ על בסיס 97% תפוצה.

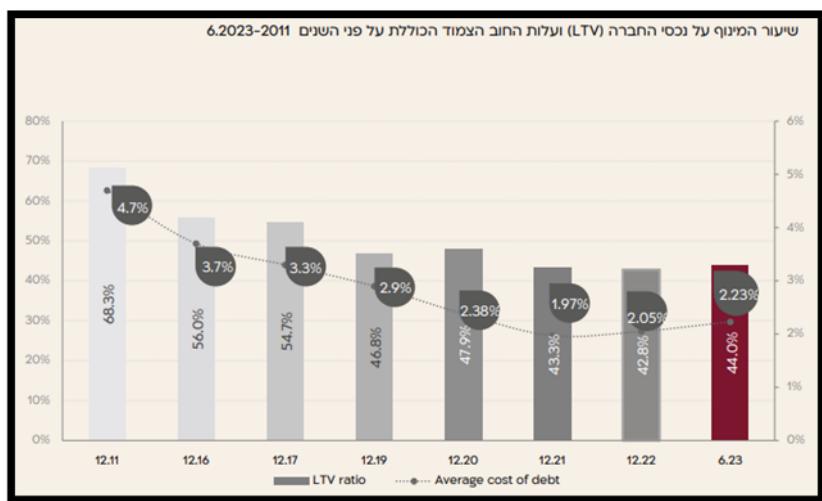
פיתוח תמהיל נכסים החברה על פי מאפיינים סיכון ותשואה									
אחוז NOI (%)	שיעור היון (%)	שיעור המשקל (%)	NOI בבחינת הראשונה של 2023 (מיליון ש"ח)	הרכשות והקאה (מיליון ש"ח)	שווי מיום לכוביות ומיניב (מיליון ש"ח)	שווי מיום מס' ניב (מיליון ש"ח)	שיעור תפוצה (%)	שטח (אלפי מ"ר) (חלוקת החברה)	קיונים אזרחיים
53%	7.01%	352	247	10,727	99.7%	262	קיונים אזרחיים		
23%	6.85%	151	2,366	4,572	98.1%	319	פארקי הייטק ומשרדים		
9%	7.08%	58	381	1,784	99%	85	מתוחמי עדפים ופואור סנטרו		
5%	6.09%	33	4	1,105	100%	41	נכסים בעלי שוכר יחיד		
6%	7.22%	42	53	1,308	98.7%	65	קיונים שכונתיים		
4%	7.50%	27	104	735	98.9%	40	קיונים עירוניים		
100%	6.96%	663	3,155	20,231	98.9%	812	סה"כ		

① הנתומים בגין פארקי הייטק והמשרדים כוללים גם את המשורדים המוציאים במبني קיונים או בסמוך אליו.

② בניתוח של בניינים C ו-D בפרק עופר מתוך EAST הסתימה והבבאים מצויים בשלבי אכלום מתוקדים, בניינים אלו נכללו בשיעורי התפוצה בטבלה לעיל.

③ שיעור התפוצה של מתוחמי העדפים ופואור סנטרו לא שうち של 4,200-מ"ר ביחסו צווגות המפרץ שהושכר לאולס אורחים והזווה בוועל עקב השפעות התפריזות הקוונט, כולל שטח זה שיעור התפוצה עמד על 96.5%.

בנוספ', חברת מליסרון מציגה את המרווח שנוצר במהלך השנים האחרונות – כולל שנת 2022 שבהינו הולך וגדל ובין עלות גiros החוב (עלות הכספי) ולבין שיעור התשואה המשווקל של שווי נכסים החברה.



שיעור ההיוון המשווקל לאורך השנים במרכזיה המסתוריים של חברת מליסרון, הינו כדלקמן:

2015	2016	2017	2018	2020	2021	ספט' 22	ספט' 23	השנה
7.53%	7.43%	7.34%	7.22%	6.88%	6.56%	6.77%	6.96%	שיעור ההיוון השוקל

11.1. סיכום ומסקנות בעניין שיעור התשואה הדרוי לנכסים פרטיים והתאמת שערוי ההיוון לנכסים קבוצתיים גי סיטי בע"מ

בבחינת שערוי התשואה הרואים לנכסים פרטיים (Prime yields) הגיעו לכדי מסקנה כי שערוי התשואה לנכס פרטיים הנחנה מייציבות בהכנסותיו, רשות שוכרים מבוססת, מבנה איקוטי, ומיקום מעולה בגבולות 6%.
בנוסף, לאורך השנים האחרונות ניתן להזות גם בשוק הישראלי (המאופיין במיועט עסקאות יחסית), את ירידת שערוי התשואה על בסיסם מתבצעות העסקאות בפועל. יחד עם זאת, עלית שיעורי הריבית במהלך שנת 2022, מצריכה תשומת לב יתרה בקביעת גובה שיעור ההיוון וזאת בהמשך לבחינות אלטרנטיבות השקעה אחרות.

להלן אומדן שיעור ההיוון הספרטיצי לנכס הנדון

שיעור היוון כולל לנכס איקוטי ביותר – 5.8% (נכס אשר איןנו נהנה משוכר יחיד בעלイトנות פיננסית לתקופת שכירות ארוכה).

להלן התאמות לנושא השומה:

תוספת נדרשת בשיעור היוון בשל קרטריון זה למבנה התקיים	קריטריון
5.8%	שיעור היוון כולל לנכס איקוטי ביותר
0.1	גיל מבנה וaicות בניה
0.3	מיקום
0.1	תפוסה מלאה
-	יציבות תזרים והיעדר מוגניטין
-	שוכרים איקוטיים
-	נגישות תחבורהנית ועמידה בתקון חניה
-	תקופות שכירות ארוכות 5 שנים ויותר
-	דמי שכירות התואמים למקובל בשוק או אף נמכים ביחס לשוק
סה"כ שיעור היוון לנכס הנדון:	6.3%

12. תחשייב השומה

12.1. שווי המרכז המסחרי ומבני המשרדים:

15,005,665 ₪	OIIN מייצג
238,185,154 ₪	היוון הכנסות מייצג מהנכס לפי 6.3%
-597,584 ₪	הפסד הכנסה עד לקבלת דמי שכירות מייצגים (ראה סעיף 7.2)
-3,579,633 ₪	הפסד הכנסה בגין אי תפוצה לשנה הראשונה - ראה להלן
-11,656,927 ₪	יתררת השקעות למועד הקובלע
222,400,000 ₪	סה"כ השווי בmundgil

- הפסד הכנסה בגין אי-תפוצה חושב כדלקמן :

- OIIN מייצג לשטחים הפנויים :

סה"כ פנוי	שטח	dm"ש מייצג	מייצג שנתי למ"ר	מסחר
200	922.49	2,216,642		
121	1,098.47	1,588,508		משרדים
	2,021	3,805,150		סה"ב
	3,579,633	(6.3% השום הכנסה דוחי לשנה (שיעור היוון		

12.2. שווי הקרקע הפנوية ללא זכויות בניה קיימות:

13,000	שטח קרקע במ"ר
7,150	שטח נטו 45% הפקעה
8,500	שווי מ"ר מגרש קרקע
60,775,000	שווי קרקע פנימית
-24,310,000	היטל השבחה
-17,373,330	דמי יתר (31%)
19,091,670	שווי בניכוי דמי יתר והשבחה
15,700,000	שווי המגרש דוחי (4 שנים, 5%)

- אמדן היטל ההשבחה הצפוי חושב לפי 40% מסך שווי זכויות הבניה העתידיות.
- להלן תחישיב אומדן דמי יתר הצפוי :

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

13. השומה

לאור האמור לעיל, אומדן שווי זכויות הרכירה בנכס שבנון, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון, ממוכר ברצון, נקי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא וזכויות עד ג' לתאריך 30.09.2023, בגבולות הסך שלහן :

שווים מבני המשרדים והמרכז המסחרי	222,400,000 ₪
שווים הקרקע הפנוייה ללא זכויות בניה	15,700,000 ₪
ע.נ. של חידוש חכירה (ראיה תחשייב בספח)	(2,900,000) ₪
סה"כ במעוגל	235,200,000 ₪

חוות דעת קודמות שנערכו ע"י משרדנו :

מועד קבוע	מטרת חוו"ד	שווי	מטרתה
30.09.2022	IFRS	193,000,000 ₪	שוויה ל-
31.12.2021	IFRS	144,680,000 ₪	שוויה ל-
31.12.2020	IFRS	120,100,000 ₪	שוויה ל-
30.09.2020	IFRS	118,150,000 ₪	שוויה ל-
31.12.2019	IFRS	118,800,000 ₪	שוויה ל-
31.12.2018	IFRS	116,200,000 ₪	שוויה ל-

הפער בין חוו"ד הנוכחיית לשומה הקודמת נובע בעיקר מכך שבשומה הקודמת חושב האגף החדש בהתאם לשווי של זכויות הבניה ובתוספת ההשקעות שבוצעו עד למועד הקובלע, וicut עם תום הבנייה השומה נערכה בהתאם לשווי של האגף בבנייה בגישת היוזן הכנסות ובינוי יתרת עלויות הבניה.

•

הערות:

- 13.1. השווי אינו כולל מע"מ.
- 13.2. לא הובאו בחשבון הפחחות למייסוי בעת מימוש הנכס (במידה ויחולו).
- 13.3. השווי לנכס, כרייך, פנו מכל חוב, שיעבוד או משכנתא וזכויות צד ג'.
- 13.4. שומה זו הוכנה עבור מזמין ולמטרה בלבד. אין היא מהויה תחليف ליעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה אסור על כל צד שלישי שהוא אשר אינו המזמין ועורך השומה לא יהיה אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.

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

בכבוד רב

ספי רביב-שמעאי מקרקעין

יונתן פרידמן – שמעאי מקרקעין
בכבוד רב,

מצ"ב:

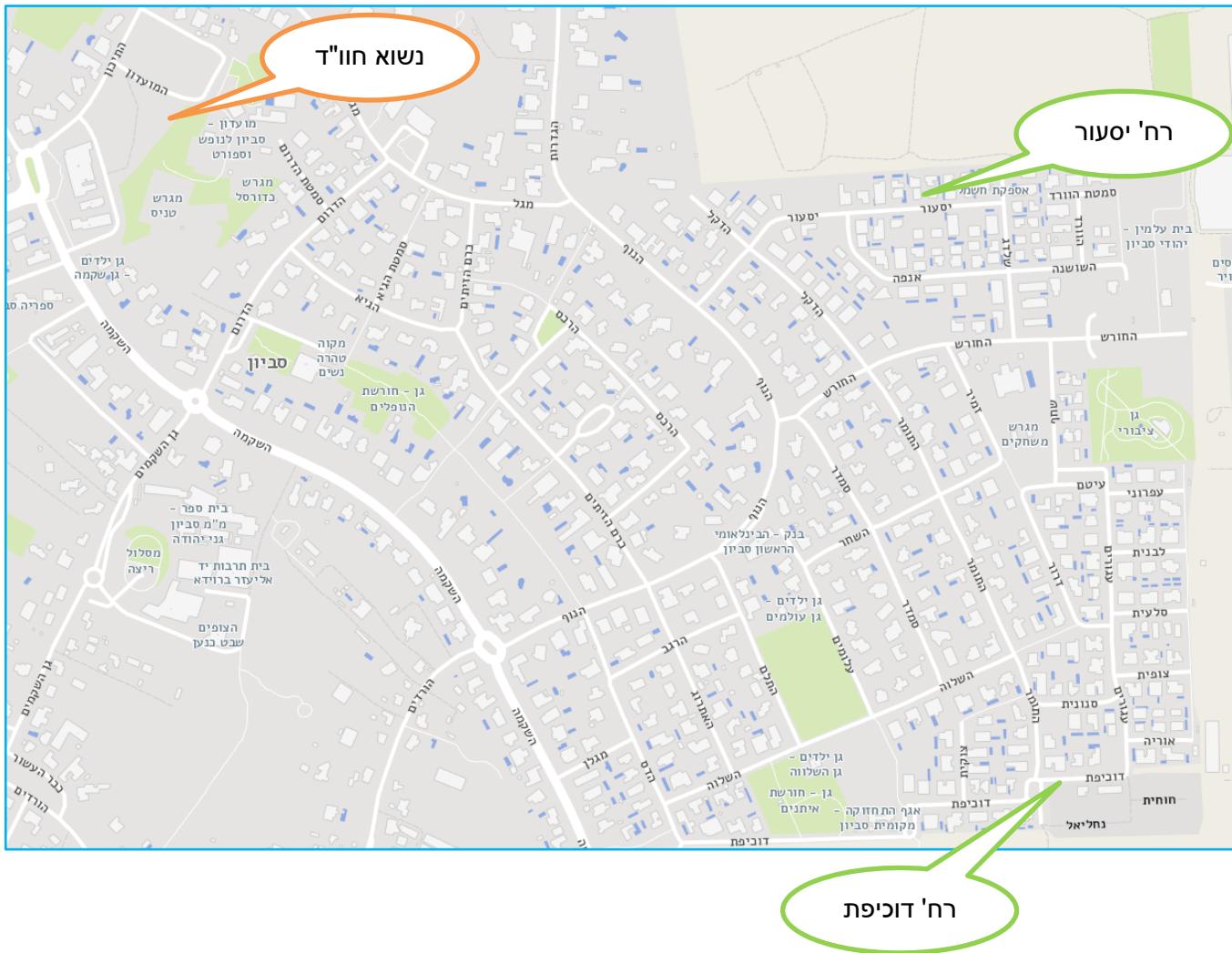
- אישור מזמין חוו"ד לעניין אומדן יתרת עלויות הבניה למועד הקובלע.
נסחי רישום וחוזי חכירה (נספח דיגיטלי).
הסכם מכרך (נספח דיגיטלי)
נספח נתוני מכרך של קרקעות למגורים.
נספח אומדן תשלוםם צפויים לרמ"ג.

 24/10/2023	לכבוד ספי רביב
<p><u>הנדון: יתרת עלויות להשלמת פרויקט הרחבות מרכז מסחרי סבויו</u></p> <p>באישור לבקשתך הרוני לאשר כי עפ"י נתונים ספורי גיא סיטי בע"מ ליום 30/09/23 הותרה להשלמת הפרויקט אשר בנדרן הינה 11,656,927 ₪.</p> <p>במכתב, גיא סוטר בע"מ</p>	
6291924 WWW.G-CITY.COM 972 (3) 6948000	

נספח נתוני השוואה, מגרשים בשטח של כ- 500 מ"ר לבנייה צמודות קרקע בסביבו:

להלן עסקאות שפורסמו באתר רשות המיסים:

גוש	חלוקת	כתובת	מגרש	תאריך עסקה	התמורה	שטח במ"ר	שווי למ"ר
7253	159	דוכיפת	1067	08.08.2022	5,000,000 ₪	500 ₪	₪ 10,000
7253	51	דוכיפת	1074	26.10.2021	5,460,000 ₪	511 ₪	₪ 10,685
7252	99	יסעור	1011	06.04.2021	4,750,000 ₪	500 ₪	₪ 9,500
7252	98	יסעור	1010	03.01.2021	4,340,000 ₪	479 ₪	₪ 9,061
7253	53	דוכיפת	1073	08.12.2020	4,630,000 ₪	510 ₪	₪ 9,078



נספח אמדון תשלום דמי חידוש חכירה לרמ"י:

ערבי השווי כדלקמן נקבעו בהתאם להחלטת וועדת השגות מיום 13.06.2023 לצורך
גבית דמי היתר בנכס נושא חוות.

חוזה חכירה ראשי		
שווי הקרקע ללא מע"מ וללא פיתוח בהתאם להכרעה בהשגה ראשונה	שוו 91,660,000 ₪	
מקדם התאמה בזמן (ביחס למועד קובע 10.2020)	1.15	
שווי הקרקע בהתאם למועד הקובע	שוו 105,409,000 ₪	
עלות חידוש חכירה (%)	0.1365	עלות חידוש חכירה (13.65%)
מקדם דchia (35 שנה, 5%)	0.18	מקדם דchia (35 שנה, 5%)
ע.ב. של עלות חידוש חכירה	שוו 2,600,000 ₪	
חוזה מקרקעי הסופר		
קיובלט הבניה במ"ר	שווי למ"ר	שווי הקרקע
409.9	18,046 ₪	שוו 7,397,055 ₪
מקדם התאמה בזמן (ביחס למועד קובע 10.2020)	1.15	מקדם התאמה בזמן (ביחס למועד קובע 10.2020)
שווי הקרקע בהתאם למועד הקובע	שוו 8,506,614 ₪	שווי 81,980 ₪
עלות פיתוח (200 ₪ למ"ר)		עלות בינוי עלות פיתוח
עלות חידוש חכירה (%)	0.1365	עלות חידוש חכירה (13.65%)
מקדם דchia (26 שנה, 5%)	0.28	מקדם דchia (26 שנה, 5%)
ע.ב. של עלות חידוש חכירה	שוו 323,416 ₪	
סה"כ ע.ב. של תשלום עתידיים לרמ"י	שוו 2,900,000 ₪	

- הניל מהויה צפי ראשי.
- עלות חידוש החכירה תקבע לפי שומת שmai רמ"י שעליה ניתן להגish השגה לשmai המחווי
ובהמשך ערך לוועדת השגות.

8.10.2023

מספרנו : 2660-041-22

לכבוד

ג'י סיטי בע"מ

ニシム アロニ 10, テルアビブ

הנדון: **הערכת שווי מקיפה לזכויות במרקעין ליום ה- 30.09.2023**

קניון "G רוטשילד" חלקות 243, 242, 244 בוגוש 3934

רחוב רוטשילד 45, ראשון לציון



.1. מטרת חוות הדעת וגילוי פרטיים

1.1. במהלך חודש אוגוסט 2023, פנה מר גניה סונקין שמאוי מקרקעין בחברת גי סיטי בע"מ, בדבר הגשת חוות דעת מקצועית לעניין שווי הזכויות בנכס שבندון הידוע כ"קניון G רוטשילד" כולל חלוקת שווי זכויותיו בין גי סיטי בע"מ ובין חברת ריטה 1 בע"מ וזאת לצורך החלטתו בדוחות הכספיים של החברה, בהתאם להוראות תקני דיווח כספי בינלאומי (IFRS) נדל"ן להשקה, המבוסס על תקן חשבונות בינלאומי מס' 40.

מועד קובלע לשומה: 30.09.2023.

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

הערכתה בוצעה עפ"י תקנות שמאוי מקרקעין (אתיקה מקצועית), עפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאוי מקרקעין בישראל 1998 ועל בסיס עקרונות תקן 17.1 של לשכת שמאוי מקרקעין ולפי כללי השमאות הבינלאומיים (SIV) מהזורה 2007 ותקן 1 IVA1 (1) INTERNATIONAL VALUATION APPLICATION.
לא בוצעה כל הפקחה להוצאות ומייסי מימוש והערכתה מתיחסת לערכים ללא מע"מ.

2.1. גילוי פרטיים

1.2.1. חוות דעת זו הזמנת כאמור על ידי חברת גי סיטי בע"מ.
נמסר לנו ממנהל הכספיים של החברה כי הנכס שבנדון מוגדר כndl"ן להשקה.
אני מסכימם כי חוות דעת זו תיכלל בדוחות הכספיים של החברה ותפורסם לציבור.
הנני מצין כי לא הורשעת בעבירה המנויה בסעיף 226 (א) לחוק החברות התשנ"ט - 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.
במסגרת ההתקשרות לצורך ערכת חוות הדעת, ניתן ע"י החברה המזמין כתוב שיופיע.

1.2.2. ואלה פרטי השכלי וניסיוני המוצעין - יהודה זיסר

- (*) בוגר משפטים המכללה האקדמית קריית אונו.
- (*) בוגר לימודי תעודה בחוג ל.ci שלמות וניהול מקרקעין שליד הטכניון.
- (*) שmai מקרקעין מוסמך רישיון מס' 413 מטעם משרד המשפטים.
- (*) משנת 1992 הניי עוסק בשמות מקרקעין כמתמחה ומשנת 1995 כשמי מקרקעין.
- (*) שותף במשרד שmai מקרקעין.

1.2.3. יחס תלות ושב"ט - הריני מצהיר כי אין לי כל עניין בנכס הנישום, כי לא קיימים כל יחס תלוות ביןי ובין גי סיטי בע"מ וכי לא קיימת כל תלות בין תוצאת חוות הדעת לתנאי ההתקשרות بي ני וביין מזמן חוות הדעת, לרבות אי התנית שכר טרחתוי בתוצאת חוות הדעת.

1.2.4. הסתמכות על מומחים ויועצים - חוות הדעת נערכה ללא הסתמכות על יועצים ומומחים אחרים.

2. תאריך הביקור במקומות

ביקור במקומות נערך בתאריכים שונים לרבות ביום ה- 19.09.2023, ע"י יהודה זיסר הח"ם.

3. פרטי הנכס

גוש			חלוקת
244 (חלק)	242 (חלק)	243	
127 מ"ר	226 מ"ר	3,133 מ"ר	שטח קרקע רשום ¹
חכירה עירייה ראש"ץ	בעלoti פרטית		זכויות
כ- 32,100 מ"ר			שטח בניי ברוטו

¹ שטח קרקע רשום בחלוקת 242 ו- 244, הינו בסה"כ עפ"י נוסחatabo, 353 מ"ר בהתחמה.

חלוקת 243 בגוש 3943

הרביתו (ככלו) של שטח הקניון הינו על חלקה 243 בגוש 3934.
שטח החלקה הינו כ- 3,133 מ"ר.
חלוקת הינה בצורת דמיות מרובה, ذو חזיתות מכיוון מערב ומצורה.

חלוקת 242 ו- 244 בגוש 3934

חלוקת הנדונות בשטח כולל של 353 מ"ר משמשים למדרכה של הרחובות גריינבוים (החלק הדרומי של הקניון) ורוטשילד (חזית הקניון).

בנוסף, זכויות בשטח תת קרקען של כ- 252 מ"ר כדלמן:

מס' חלקה	השטח התת-קרקעי במ"ר
242	60
244	132
סה"כ	192

4. מסמכים וממצאים שהתקבלו מהחברה

להלן פרטי עיקריים המסמכים, הנתונים והפרטים אשר התקבלו מהחברה:

- דו"ח נתוני החברה ע"פ הסכמי השכירות החתוםים נכון לשנת 2023.
- דו"ח עלויות והוצאות מתפעול וניהול הנכס לשנת 2023.
- תקציב עלויות והוצאות לשנת 2023.
- הסכם מכרז והסכם שיתוף עם ריט 1 בע"מ.
- היתר בניה מס' 8 202100368 מיום ה- 28.11.2021.
- הכרעת שmaiי מכירע לעניין גובה היטל השבחה בגין היתר בניה מס' 8 202100368.
- מסמך גילוי.
- דו"ח הפדיונות של השוכרים בשנים 2014 – 09/2023.

5. תאור הסביבה והנכס

5.1. תאור הסביבה

נשוא חוות הדעת קניון G רוטשילד, ממוקם בקטע המרכזי של רחוב רוטשילד, בין רח' הרצל - מזרחה ורחוב ז'בוטינסקי - ממערב.

רחוב רוטשילד, מהווה את מרכז העיר ראשון לציון כשבחלקו המזרחי הופך למדרחוב האסור על כניסה רכבים וככלל תנوعת עסקים וshopsם ערבה ובחלקו המערבי כולל תנועת כל רכב והולכי רגל ערבה (ממזרחה למערב הינו מותר מעבר לחברת ציבורית בלבד).

הסבירה מאופיינת בשימושים מעורבים הכוללים בנייני מגורים, מבני משרדים ובינויים הבנויים מעל קומת קרקע מסחרית.

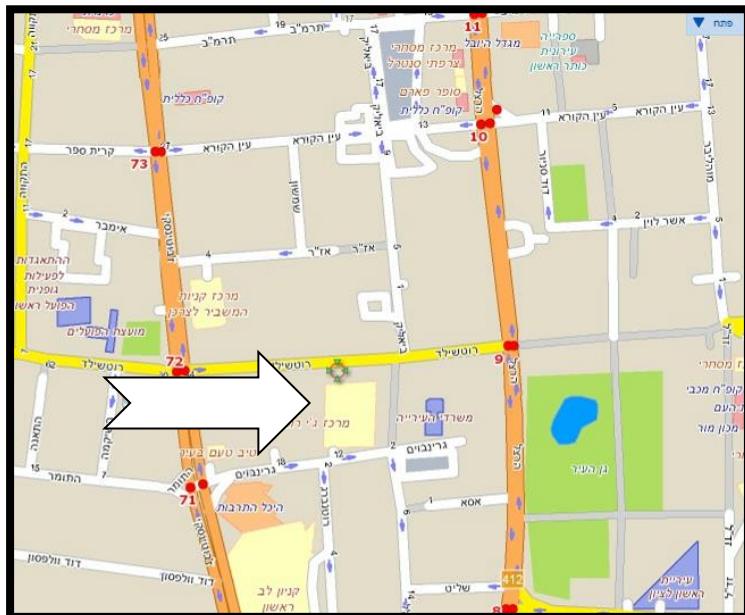
האזור מאופיין בפעילות מסחרית משמעותית, הכוללת בשטח המסחרי שיעורי תפוצה גבוהים וזאת לאורך הרחוב הנדו כשביטו הסתאים זה מכבר ויוצר תנופה לכנית שוכרים חדשים ולSHIPOT היחידות המסחריות ברוחבו.

הקניון ממוקם בתחילת ובחולק המערבי של תחילת הפעולות המסחריות ברוחבו ומהווה מוקד ומרכז ענפים של פעילות מסחרית.

באזור פיתוח סביבתי מלא, הכולל כבישים, מדרכות, תאורת רחוב דקורטיבית ותשתיות ברמה גבוהה. האזור סמוך לצירי תנעה מרכזיים במרכז העיר ראש"ץ.

קיימת נגישות תחבורה ציבורית גבוהה.

5.2. להלן תשריט סביבה:



תצל"א:



תאור הבנייה בתחום החלקה

בתחום החלקות שבנדון, בניו מרכז מסחרי "G רוטשילד", אשר הוקמו החליה בשנת 1993 במס' שלבים והושלמה במהלך שנת 2008. במהלך השנים האחרונות בוצעו והושלמו עבודות התאמה לכל השטח המסחרי ושינוי תמהיל לחלק משוכרי המרכז המסחרי המהוות "מתחם פנימי" כולל ריצוף, תקרות דקורטיביות, שינוי מיקומי הדרגות וחלפות חדשים, הוספת גשרים לתנועה נסונה ומלאה של באי המרכז המסחרי וכיוצא"ב.

להלן פרוט שטחי הבניה ע"פ תכניות היתריה הבניה המאושרות

שם	שטח (מ"ר)	שטח שירות (מ"ר)	שטח עיקרי (מ"ר)	קומת
הקומת קוללת שטחי אחסנה, חדר כושר ושטח המשמש למשחקייה, הגישה באמצעות דרגונות דרגונוע, מעליות ומס' חדרי מדרגות חירום.	3,421.23	1,419.41	2,001.82	מרתף (מסחר 0)
קומת מסחרית, הגישה באמצעות דרגונועים, מעליות וחדר מדרגות חירום.	3,924.23	1,813.48	2,110.75	מסחר 1
קומת מסחרית, הגישה באמצעות דרגונוע, מעליות וחדר מדרגות חירום.	3,316.65	1,691.4	1,625.25	מסחר 2
קומת מסחרית, מהווה את מפלס הכניסה הראשית מרח' גריינבאום.	3,021.19	1,846.95	1,174.24	מסחר 3

חדר טרפו. הגישה מהרחוב וכן באמצעות דרגונוע, מעליות וחדר מדרגות חירום.				
חניון הנכס המשתרע ע"פ 5 קומות ובסה"כ 429 מקומות חניה .	12,588.99	11,906.69	682.3	חניונים 1-5
	26,272.29	18,677.93	7,594.36	סה"כ מסחר וחניות

שימושים	סה"כ (מ"ר)	שטח שירות (מ"ר)	שטח עיקרי (מ"ר)	קומה
קומת משרדים הכוללת חלוקה למס' יח' פנימיות והיקפיות כשמסדרון פנימי מקשר בין כל היחידות, ממ"מ ויחי' שירותים.	848.15		848.15	משרדים 0
	1,407.04	144.29	1,262.75	משרדים 1
קומת משרדים הכוללת חלוקה למס' יח' פנימיות והיקפיות כשמסדרון פנימי מקשר בין כל היחידות, ממ"מ ויחי' שירותים.	1,379.34	143.96	1,235.38	משרדים 2
קומת משרדים הכוללת חלוקה למס' יח' פנימיות והיקפיות כשמסדרון פנימי מקשר בין כל היחידות, ממ"מ ויחי' שירותים.	1,379.34	143.96	1,235.38	משרדים 3
קומת משרדים וכן גג המשמש כשטח טכני.	801.07	287.93	513.11	משרדים 4
	5,814.94	720.14	5,094.8	סה"כ משרדים
	32,087.20	19,398.07	12,689.13	סה"כ כולל

קניון G רוטשילד ממוקם כאמור בין רח' גרינבוים מדרום ורחוב רוטשילד מצפון.
הכניסה הראשית לקניון שהינה כניסה רגילה, הינה הכניסה הצפונית מרח' רוטשילד למפלס קומת
המסחר המוגדרת כקומת מסחר 2 של הקניון.
החזית הדרומית של רח' גרינבוים, הינה החזית האחראית של הקניון המשמשת כדרך הגישה לקניון
הנכס הנדון.

בנוסף, קיימת גישה מרח' גרינבוים لكומת המסחר ה- 3 של הקניון.
גמר הבניה כולל בין היתר, שלד בטון מזוין, חזיתות משולבות בחיפוי לוחות שיש וקירות מסך.

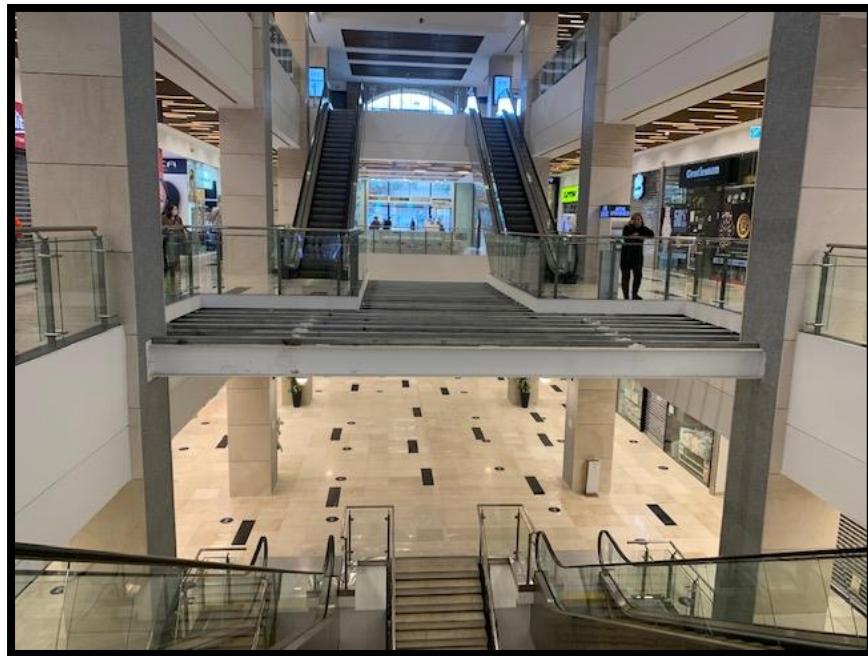
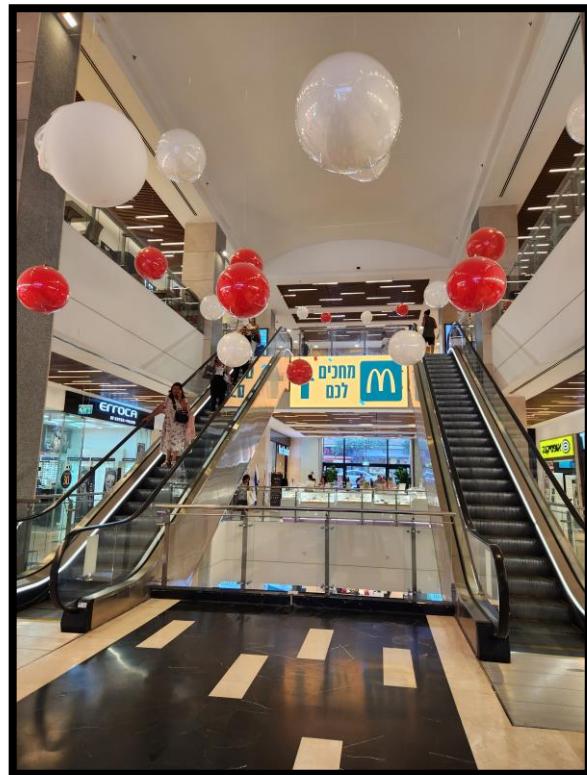
המעברים הציבוריים ברכיזוף משולב של שיש וקרמיקה, תקרות מונמכות בשילוב תאורה דקורטיבית, מערכות הכלולות, מ"א מרכזוי, גילוי אש וספרינקלרים. החניון בגמר של רצפת בטון מוחלקת ומערכות כריזה, גילוי וכיובי אש. קיימת חצר פריקה וטעינה מצד הדרומי של הקניון.

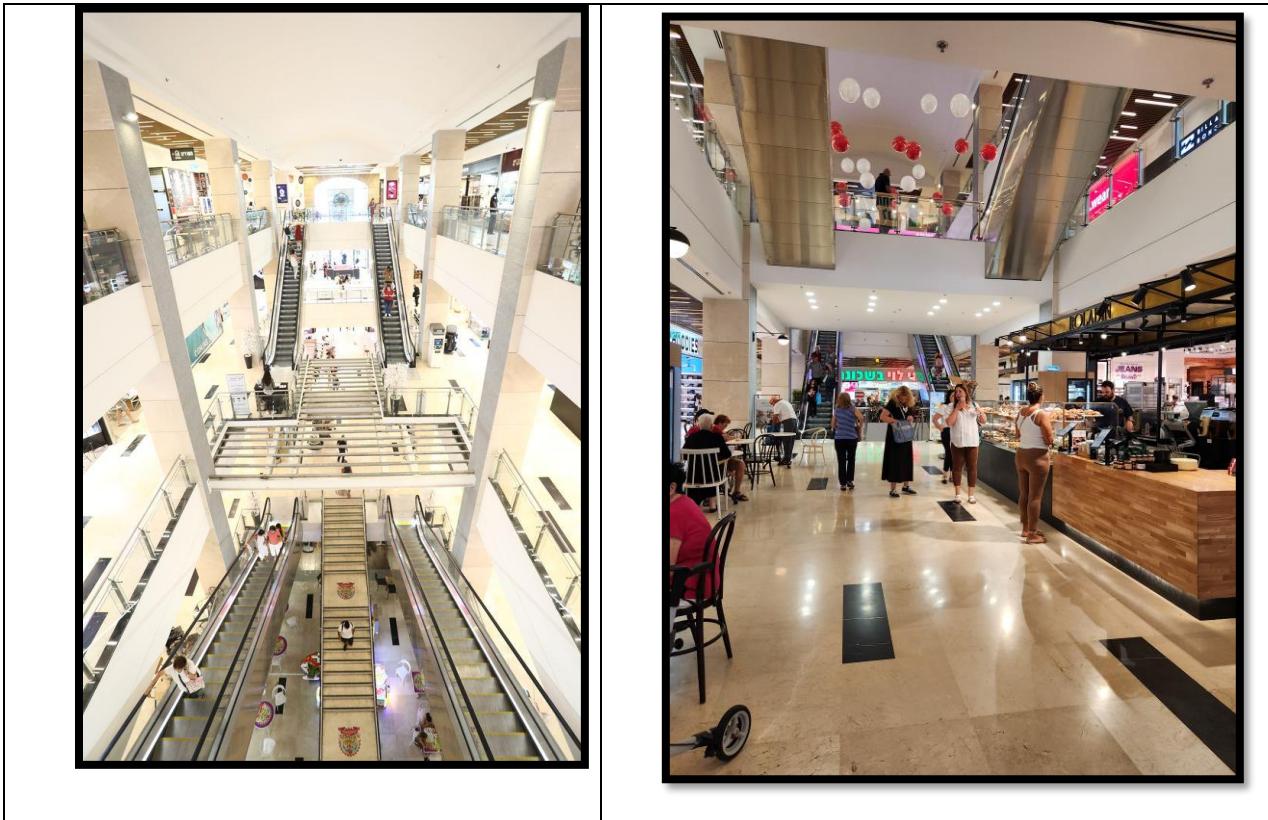
תאור התפתחות הקניון:

הקניון החל את פעילותו במהלך חודש אוגוסט 1996. ע"פ הדוח שנתקבל ע"י החברה נמצאו כי קיימות חניות רבות אשר החלו לפעול במועד הראשון לפתיחת הקניון ומאלסות אותו ברצף עד למועד זה. הקניון מכיל תמהיל שימושים הכלול חניות סמי עוגן כדוגמת סופר פארם, רמי לוי בשכונה, מגוון רשותות וחניות אופנה, הנעל והכיו"ב, וזאת לצד בתים קפה, מסעדות ומזון מהיר. במהלך 2005 הוחלפה הבעלות והניהול של הקניון ובמהלך 2006 הושקעו בו השקעות רבות לשיפוץ והתאמאה לסטנדרטים הנורמאטיביים של הקניונים בארץ. במהלך 2008 אוכלסו כל קומות המשרדים ובוצעו מספר שינויי שוכרים בשטחי הקניון. כאמור, במהלך השנים 2021-2021 הושלמו מרבית מעבודות ההתאמה המשמעותיות שתוכנו וכוללות הוספת דרגנועים, החלפת ריצוף, מערכות, תקרות וכיוז"ב המהווה מותיחת פנים כוללת ומשמעותית לטובת התאמת שטחי המרכז לסטנדרטים הגבוהים של מרכזי מסחריים מודרניים.

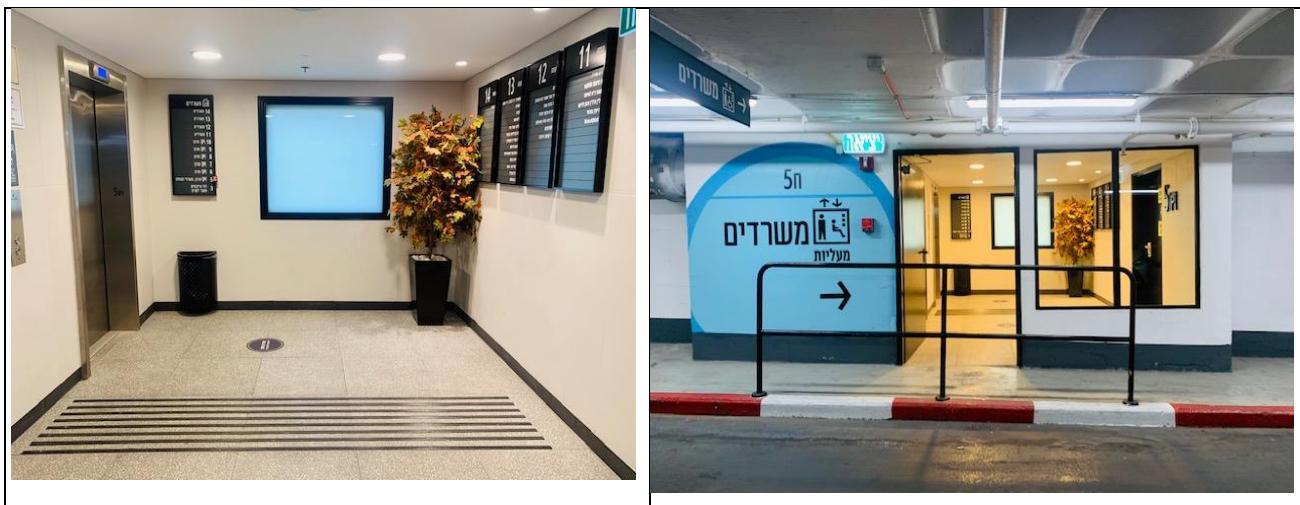
להלן תМОנות אופייניות לשטחי המרכז המסחרי והמשרדים:

שטחי המסר





קומות המשרדים והחניון





6. מצב תיכוני

6.1. תכניות בניין עיר

ע"פ מכלול הוראות התוכניות הנדרנות שנתקבלו בע"פ בבדיקה בועדה המקומית, להלן הרקע התכנוני החל על הנכס הנדון :

6.1.1. תכנית רצ/7/36 בתוקף לפי הודעה ב.ב.פ. 27.9.1993 מיום 4147 :

ע"פ הוראות התוכנית, החלקה הנדונה מיועדת לאזורי מסחרי מיוחד כולל את זכויות הבניה והשימושים המותרים כדלקמן :

מuster
תכליות מותירות-
מסחרי קמעוני, מסעדות, מזון, חניות מזון, אחסנה הקשורה
בפעילות המסחרית, אולמות בידור, ספורט ועשועים, בתים קולנוע.
- 224% עיקרי משטח המגרש נטו ב- 3 קומות.

משרדים
תכליות מותירות-
משרדים, מרפאות, מעבדות.
- 120% עיקרי משטח המגרש נטו ב- 3 קומות.

חניה
יותרו עד 6 קומות חניה - מעל הקומה המסחרית העליונה.

מרתפים
יותרו 2 קומות מרתף וקומה קרקע תחתונה, עד לגבולות המגרש.
מספר מקומות החניה לא יפחית מ- 390.
120 מקומות יהיו לשירות הציבור ולא יצמדו או יושכו לייחידה ספציפית במבנה, אלא על
בסיס חניה מזדמנת.

בנוסף, יותר המה מרבית בשיעור של 10% מהשטחים העיקריים לשטחי שירות בין הקומות
בכפוף לכך שהה"כ יחס שטחי השירות והשטחים העיקריים - לא ישנה.
כמו"כ, ניתן יהיה להמיר בין שטחי מסחר למשרדים וכן להיפך בשיעור מרבי של 10% ובכפוף
לכך שתהיה התאמה לתקנות החניה והמקלוט.

להלן טבלת זכויות הבנייה :

קימה	שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות במ"ר	שטח שטח במ"ר	סה"כ שטח במ"ר
מרתף תחתון		3,500		3,500
מרתף עליון		2,370	2,500	4,870
קרקע רוטשילד		1,500	2,500	4,000
קרקע גריינבוים		1,730	2,000	3,730
חניה		11,500	2,500	14,000
משרדים		2,200	3,753	5,953
סה"כ	36,053	22,800	13,253	

6.1.2. **תכנית רצ/מק/1/36/7/1/1 בתוקף לפי הودעה ב.פ. 5046 מיום 10.1.2002**

מטרת התכנית ביטול סעיף 9.2 בתיקון התוכנית המאושרת ולהתיר מתקנים ו/או משחקים
אלקטронיים ממוחשבים.

6.1.3. תכנית רצ/1/36/2 בתוקף לפי הodata bi.p. 5126 מיום 5.1.2002:

מטרות התכנית:

(*) שינוי תכלית מחניה לשטחי משרדים ללא תוספת קומות וללא שינוי בקויי הבניין המותרים.

(*) העברת שטחים בין הקומות בבניין ללא שינוי בשטחים המאושרם ע"פ התביעת בתוקף.

(*) שינוי מספר מקומות החניה המיועדים לציבור מ- 120 ל- 30 יתרת החניות ישמשו למערך החניות הפרטי של הבניין.

(*) קביעת ביןוי.

להלן טבלת זכויות הבניה כדלקמן:

קומה	גובה מרבי במו'	קומה מרביה במו'	מס' קומות	שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות במ"ר	שטח במ"ר	סה"כ שטח במ"ר	שיעור הבניה ב-%
מרתף תחתון	3.5	1	1,498.62	1,684.42	3,183.04	47.92		
מרתף עליון	6	1	1,742.67	1,819.54	3,562.21	55.73		
קרקע רוטשילד	6	1	1,925.94	1,076.17	3,002.11	61.59		
קרקע גריינבוים	6	1	1,174.48	1,270	2,444.48	37.56		
חניה	6	0	0	13,266.92	13,266.92	0		
משרדים	4	4	6,908	3,682.95	10,590.95	220.91		
סה"כ	14	1	13,249.71	22,800	36,049.71	4,23.71		

6.1.4. תכנית רצ/1/1/ט"ז אושרה למtan תוקף bi.p. 5367 מיום 15.1.2005:

ע"פ הוראות התוכנית, הותר שימוש מסחרי בשיעור של 10% משטח המבקרים הכלל בכל קומה בשטח עיקרי, במבנים המשמשים למסחר שטחים העיקרי המינימאלי ע"פ היתר תקף הינו 4,000 מ"ר.

כמו"כ, נקבעו בתוכנית ההוראות הבאות:

- לא יותר בישול מזון.

- במסגרת השטחים המותרים תותר הצבת דוכנים ו/או מתקנים שאינם מקוריים בלבד מדוגם אחד שיאושר ע"י אדריכל העיר, לרבות מתקני

শعועים לילדיים.

- השטח שיוקצה לשימוש מסחרי יהיה במרחק של לפחות 2.5 מ' מקיר חזית החניון הקיימת וויאפשר כשתוח עיקרי.
- השטח שיוקצה לשימוש מסחרי יהיה קבוע עפ"י היתר ולא ניתן יהיה לשינויו/או המרה אלא בדרך של תיקון היתר בניה.
- שטחים שאושרו על פי תוכנית זו, לא ניתנו יהיה להעביר ו/או להמיר מקום אחת לפחות אחרות.
- תיאסר יצירת חללים/חדרים לכיניסט קוניים. מטרת המבנים לשירות באי המעברים בלבד.

תוכנית רצ/1/5/74 אושירה למطن תוקף בי.פ. 6270 מיום :21.7.2011 .6.1.5

מטרת התוכנית, בין היתר, קביעת חזית מסחרית לאורך החזית הדרכומית של ציר רוטשילד בכל המגרשים שייעודם מגורים ד', מרחוב ז'בוטינסקי במזרח ושינוי ייעוד מגורים ד' למגורים ד' עם חזית מסחרית משולב.

תוכנית רצ/1/36/2 אושירה למطن תוקף בי.פ. 6404 מיום 24.4.2012 .6.1.6

מטרת התוכנית, לקבוע הוראות ותנאים על מנת לאפשר הצבת סוככים עונתיים לኪורי כל, זמני ופרק וקביעת דפנות לחללים באמצעות פריקים להגנת היושבים בשולחנות שהוצבו בהיתר רישיי עסקים לפניהם בתה האוכל.

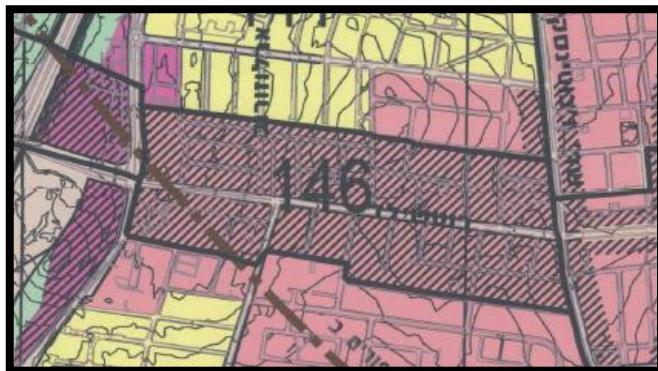
תוכנית רצ/2030 אושירה למطن תוקף בי.פ. 7531 מיום ה- 26.06.2017 .6.1.7

התוכנית הינה תוכנית המתאר לראש"ץ ומטרתה הינה התווית מסגרת תוכנית כוללת להבטחת איכות החיים העירונית לכל תושבי העיר תוך ניצול מיקומה במרחב המטרופוליני של ת"א.

התוכנית כוללת נספחים לתשתיות חשמל, ביוב, מים, ניקוז, שטחים פתוחים, וכיוצא"ב.



על פ' הוראות התוכנית, הנכס הנדון מוגדר לי"מ מגורים, מסחר ותעסוקה" בחלק מתוכנן 146 ובאזור לחיפוש בניה לגובה על גבי 8 קומות.



על פי הוראות התוכנית, ביעוד זה מותרים כל השימושים שהותרו בתוכניות המאושרות לרבות אכסון מלוני, מסחר ומגורים, מעונות סטודנטים, בתים אבות, דירות מוגן לקשיישים, חוות מסחרית.

זכויות הבניה הינה בהתאם לתוכניות מאושזרות כפי שיקבע בתוכנית מפורשת. התוכניות מצוינית היקף כולל של זכויות לכל המתחם בהיקף מירבי של 30,000 מ"ר למשרדים ומסחר, 5,000 מ"ר לאכסון מלוני ועד היקף מירבי של 115,000 מ"ר למגורים. הגובה המירבי הינו 8 קומות.

סה"כ היקף זכויות בניה המסתכם ב- 150,000 מ"ר כשהזכויות שלא ימומשו לשימושים השונים יותרו לשימוש למגורים.

תוכנית מפורשת רצ/1 3/36 (413-0785410) אושרה למתן תוקף בי.ב 8779 מיום ה- 29.03.2020

התוכנית הנדונה אושרה כאמור במהלך השנה הנוכחית ועיקרי הוראות התוכנית הינו דלקמן :

1. שינוי חלוקת שטחי הבניה בין הקומות.
 2. שינוי חלוקת שטחי הבניה בין השימושים המותרים (מסחר ומשרדים).
- הגדרת הייעוד במצב התכנוני הקודם היה "מסחר מיוחד" ואילו הגדרת ה"מצב התכנוני המוצע", הינו "מסחר ותעסוקה".

להלן השימושים המותרים בשטחי המרכז המסחרי וכדלקמן :

4. יעודי קרקע ו שימושים	
מסחר ותעסוקה	4.1
שימושים	4.1.1
1. מסחר : מסחר קמעוני, מסעדות, מזון, חניית מזון, אחסנה הקשורה בפעילויות המסחרית, אולמות בידור ספורט ועשועים, בתים קולנוע, מתקנים ו/או משחקים אלקטרוניים ממוחשבים.	1.
2. משרדים : משרדים, מרפאות ומעבדות.	2.
3. חניה.	3.
הוראות	4.1.2
הוראות בניין	א
1. שימושי המסחר יותרו בשתי קומות המרתף ובשתי הקומות הראשונות.	1.
2. שימושי המשרדים יותרו בכל הקומות, לרבות קומות החניה.	2.
3. קומות החניה יותרו במסגרת קומות 2 עד 7, לפי תכניות מאושרו והיתרים קיימים.	3.
4. יותר הקמת דוכנים בשטחי המעברים בהתאם לתוכנית רצ/1/טז.	4.
קוי בניין	ב
קוי הבניין יהיו מחייבים ובהתחשב לתרנית התכנית.	

להלן טבלת שטחי הבניה של המבנה וצדוקמן :

תכנית מס': 413-0785410 - שם התכנית: רצ/1/36/7 - קניון G רוטשילד

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	אחוורי	קו בגין (מטר)	מספר קומות	גובה הבניה (ב"מ) הקבינה	שטח בניה			גודל גבסש (מ"ר) ככל	תאי שטה	שימוש	יעוד				
					מעל הבניה הקובעת	מתחת לבסיסה הקבינה	גודל גבסש								
					עליה שירות	עיקרי	גודל גבסש								
(3)		(2)	(2)	12	(1)	(1)	(1)	7200	7500	3141	1	מסחר ותעסוקה			
								2333.08	5749.71		1	משרדים מסחר ותעסוקה			
								13266.92			1	תנין מסחר ותעסוקה			
								22800	13249.71		1	מסחר ותעסוקה			
												תagara במתה הטבלה:			

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סטייה, על הוראות כלויות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשייט המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
שטייה הבניה המפורטים בטבלה شامل כללים את כל שטייה הבניה המידיבים בתכנית זו
הערככים בטבלה מתייחסים לכל תא שטוח בנפרד גם אם הוגדר טווח תא שטח

(א) מפלס הבניה הקובעת 0.00 מ' רוחב ורוטשילד.

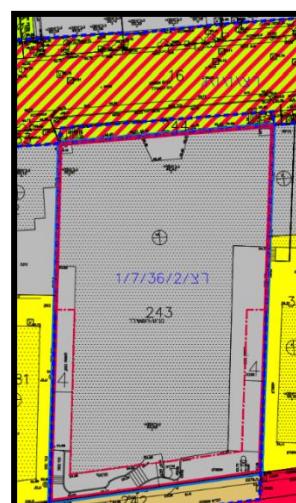
(ב) יותרה המר้า של עד 15% משך השטחים (עיקרי ושירות) ממזרח למשרדים ולהפק, באישור רשות הרישוי ובהתאמה לתקני החניה.

(ג) השימוש למסחר יותר בשתי הקומות שמתוח למפלס הבניה הקובעת ובשתי הקומות שמעל הבניה הקובעת. השימוש למשרדים יותר בכל הקומות.

�ורות לטבלת בינוי והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) השימוש למסחר יותר בשתי הקומות שמתוח למפלס הבניה הקובעת ובשתי הקומות שמעל הבניה הקובעת (סה"כ 4 קומות). השטחים המפורטים בשימוש למסחר (עיקרי ושירות) כוללים את הטענים מתחת ומעל הקרקע.
 - (2) 0-4 מ', בהתאם לתשייט התכנית.
 - (3) קדמי לרוטשילד 0 מ', קדמי לרינגיוניים 5 מ'. בהתאם לתשייט התכנית.
- מודרגות החירום יבלטו 2.5 מ' מקו בניין דרומי לכיוון רוחב גניוניים.

ע"פ הוראות התכנית המופיעים בטבלה לעיל, יותרה מראה מרבית בשיעור של 15% משך כל השטחים, משימושי מסחר למשרדים ולהפק ובכפוף לרשות הרישוי ובהתאמה לתקני החניה. כמו כן, השימוש במסחר יותר בשתי הקומות שמתוח למפלס רח' רוטשילד ובשתי הקומות שמעל רח' רוטשילד. השימוש למשרדים, לא מוגבל למיקומו.



6.2. היתרי בניה

להלן פירוט היתריה הבניה, תעוזת אכלוס (טופס 4) ותעוזת גמר אשר התקבלו בנכס :

מס' היתר	תאריך	מהות היתר
9614072	31.1.1993	בניין למסחר, משרדים ולחניה.
9616442	2.6.1996	שינויים פנימיים, קביעת 1,498 מ"ר מסחרי בקומת מרתק מסחרי ללא תוספת שטח מהקבוע בתוכנית בניין עיר שבתוקף.
20500268	27.6.2005	שינויים תוספת שטחי שירות 1,533.92 מ"ר למבנה קיים בהיתר.
20060513	23.10.2006	מסחר - שינויים מותוכנית מאושרת סה"כ שטח מסחרי לאחר שינויים - 6,951.42 מ"ר. סה"כ שטח שירות לאחר שינויים - 19,617.76 מ"ר.
20080215	3.4.2008	מסחר ומשרדים - שינויים מותוכנית מאושרת סה"כ שטח עיקרי לאחר שינויים - 12,229.17 מ"ר (モותר 13,249.71 מ"ר). סה"כ שטח שירות לאחר שינויים - 19,863 מ"ר (モותר 22,800 מ"ר).
201500380	28.10.2015	שינויים פנימיים בקומת מסחר ובקומת טכנית, הוס' מקומות ישיבה במעברים לצורך מסחר צמוד לבית קפה, תוס' דוכנים, הפיכת חלק משטח מסחרי למחסנים ועדכו שטחים. סה"כ שטח עיקרי לאחר שינויים - 12,513.73 מ"ר מתוכו 6,952.1 מ"ר למסחר. סה"כ שטח שירות לאחר שינויים - 19,575.75 מ"ר.
20200244	10.05.2021	תכנית שינויים להיתר 201500380 ה כוללת שינויים פנימיים בקומת המסחר העיליות וקומת המרתף המסחרית, כולל שינוי מיקום הדרגונעים, שינוי שימוש חניה במפלס חניון מס' 6 לשימוש למשרדים, תוספת מרפסת לא מקורה בחזית המרכז (חזית צפון) ושינויים בחזית רח' גrinberg (דרומ). סה"כ שטח עיקרי למסחר הינו 6,912.06, שטח עיקרי למשרדים 5,094.77 מ"ר (והפחתת שטח שנוסף למשרדים בהיקף של 848 מ"ר משטחי החניה).
201500368	28.11.2021	תוכנית שינויים פנימיים בקומת המסחר והקומת הטכנית.

תעוזת גמר ניתנה לנכס ביום ה- 30.6.2005

ע"פ היתר מס' 201500368 ה כולל שינויים פנימיים בקומת המסחר והקומת הטכנית ואושר ביום ה-

,28.11.2021, השטחים המאושרם הינם כדלקמן :

שטח עיקרי													קומת
סה"כ עירוי	סה"כ חניה	חניה				סה"כ מושדים	משרדים			סה"כ מסחרי	מסחרי	קומת	
		קיום	موقع	קיום	موقع		קיום	موقع					
2,001.82										2,001.82	121.62	1,880.20	מרתף
2,110.75										2,110.75	55.07	2,055.68	1 מסחר
1,625.25										1,625.25	-24.55	1,649.80	2 מסחר
1,174.24										1,174.24	23.26	1,150.98	3 מסחר
													1 חניון
													2 חניון
													3 חניון
													4 חניון
682.30	682.30		682.30										5 חניון
848.15	0.00	-848.15	848.15	848.15	848.15								6 חניון
1,262.75				1,262.75			1,262.75						1 מושדים
1,235.38				1,235.38			1,235.38						2 מושדים
1,235.38				1,235.38			1,235.38						3 מושדים
513.11				513.11			513.11						מפלס טכני
12,689.13	682.30	-848.15	1,530.45	5,094.77	848.15	4,246.62	6,912.06	175.40	6,736.66	סה"ב			

סה"כ שירות	סה"כ שירות	סקבה	סקבה	סכמה	סכמה	מעברי שירות ומיילט מוצע	מעברי שירות ומיילט קיים	מעברים ליבור מוצע	מעברים ליבור קיים	אחסנה מוצע	אחסנה קיים	մեծאות מוצע ומדרגות מוצע	מתקנים מגוון ומערכות מים	מתקנים מים ומערכות מים	מכלט קיון	קומת	
1,419.41	1,541.03			-28.74	123.52	86.39		-121.59	429.76	-26.02	220.40			-31.66	388.88	מרתף מסחר	
1,813.48	1,868.55					-55.07	716.73									1 משור	
1,691.40	1,666.85					24.55	481.29									2 מסחר	
1,846.95	1,872.47	-2.26	138.59		266.78	-23.26	646.61	78.25		190.82		301.73	87.92		123.91	3 משור	
2,435.32	2,435.32															1 תיוון	
2,481.44	2,481.44															2 תיוון	
2,481.44	2,481.44															3 תיוון	
2,481.44	2,481.44															4 תיוון	
1,348.81	1,348.81															5 תיוון	
678.24	678.24		145.64	3.28			102.70					-248.34	536.93			6 תיוון	
144.29	144.29															1 מושדים	
143.96	143.96															2 מושדים	
143.96	143.96															3 מושדים	
287.93	287.93															מפלס טכני	
19,398.07	19,575.73	-2.26	138.59	116.90	393.58	32.61	1,844.63	-18.89	508.01	-26.02	411.22	-248.34	838.66	87.92	-31.66	512.79	37.86 סה"ב

סה"ב שטחי הבניה הקיימים:

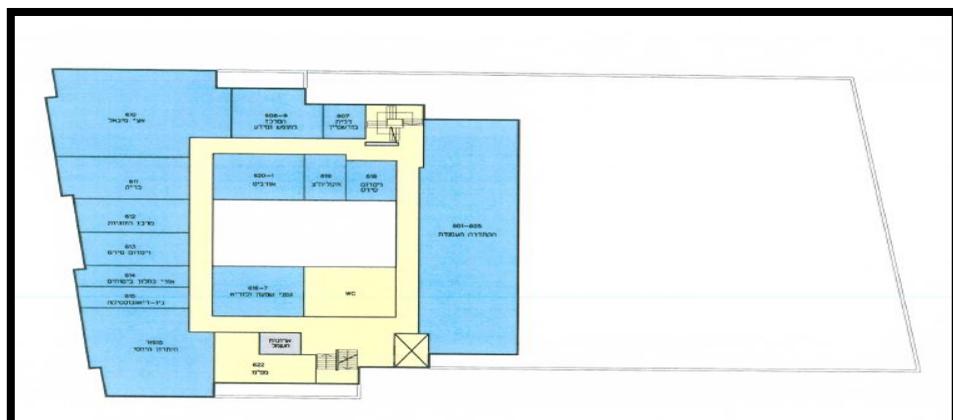
סה"ב בנוי	ש"ש	שטח עקריה	השימוש
12,689.13	19,398.07	32,087.20	LEASED SURFACE AREA

להלן תוחשיב יתרת שטחי הבניה המותרת ע"פ תוכניות בניין עיר התקפות הינו כדלקמן:

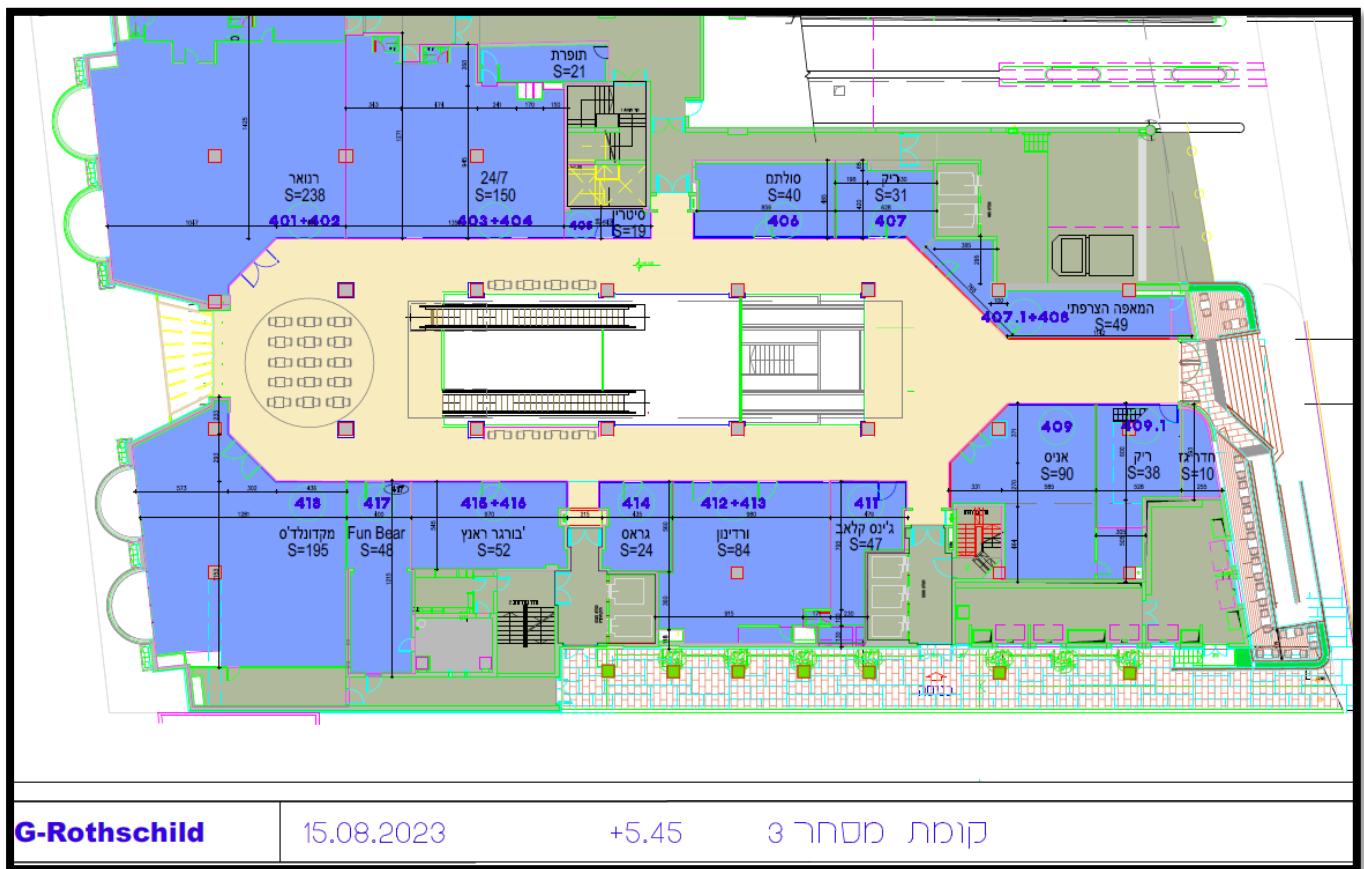
הסעיף	שטח עקריה	שטח שירות	שטח עיקרי
מותר לפיבוב		22,800.00	13,249.71
סה"ב עפ"י היתר		19,398.07	12,689.13
תוספת זכויות עקריה ב-	(681.67)		682.30
מרתף המשמשות בהיתר			
הבנייה לחניה			
יתרת זכויות	3,962.51	2,719.63	1,242.88

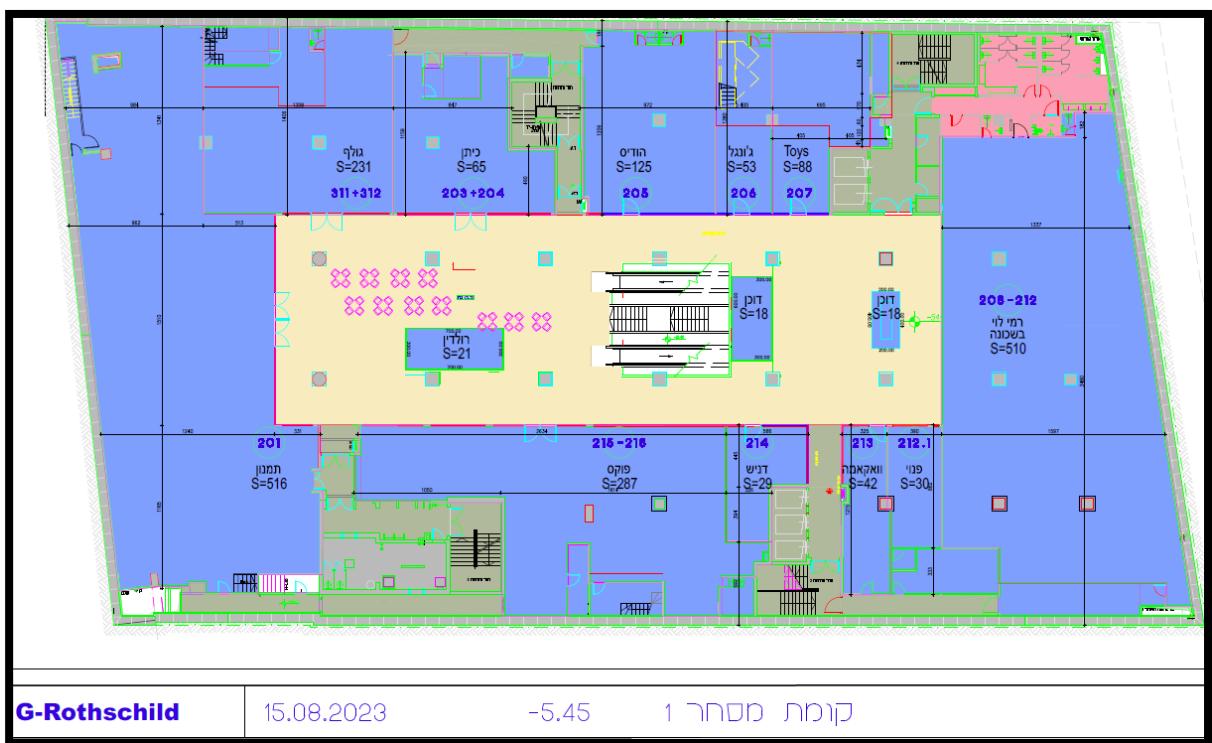
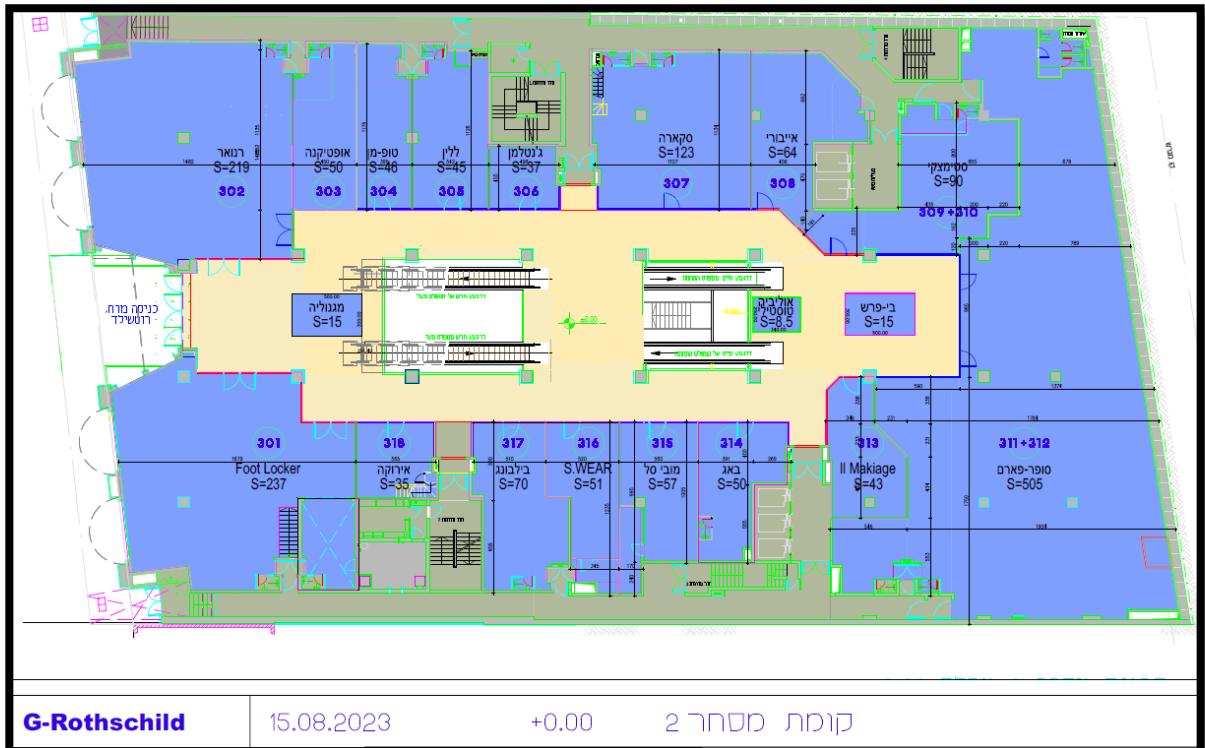
להלן תוכנית הקומות במבנה:

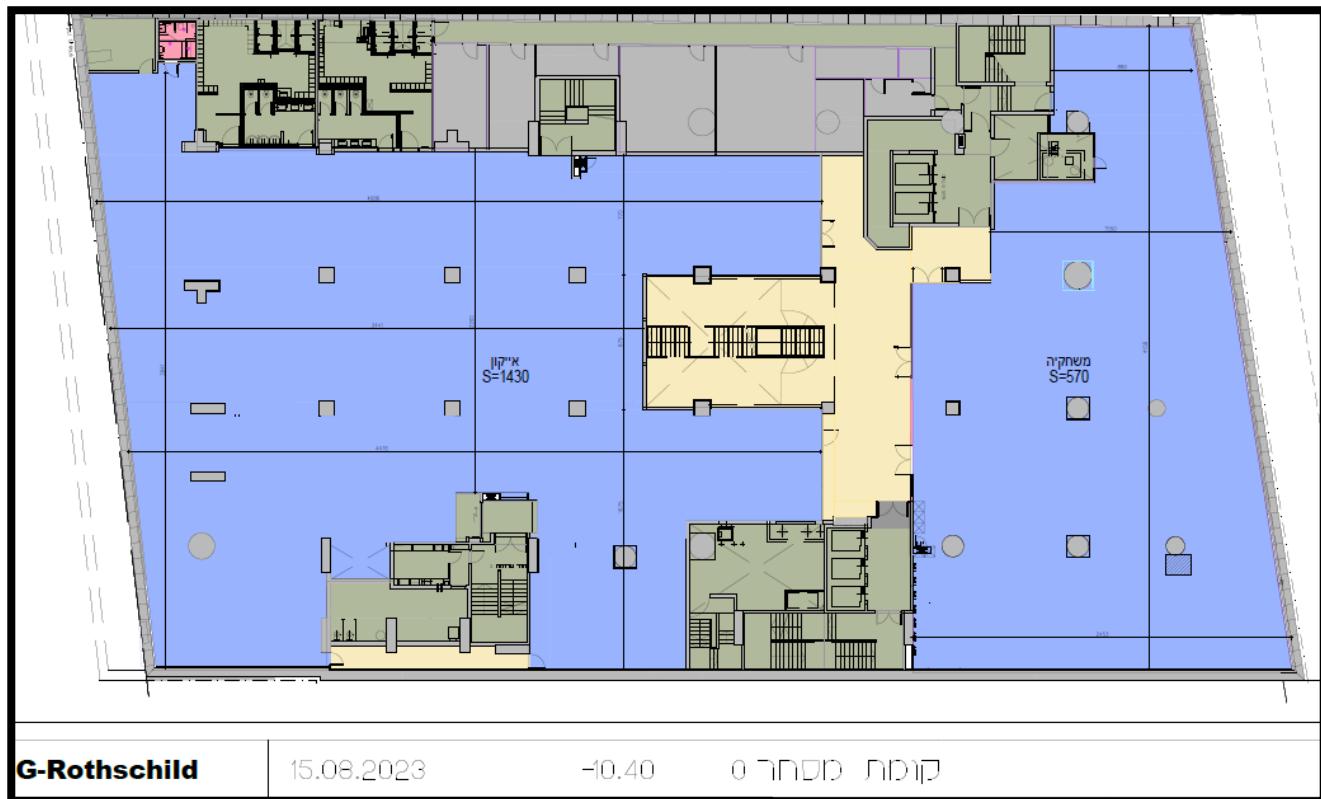
קומת משרדים אופיינית:



קומת המסחר:







6.3. היטלי השבחה

בתאריך ה- 9.11.2011, הוצאה דרישת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ראש"ץ לעניין תשלום היTEL השבחה בגין תוכניות רצ/1/ט"ז, ו- רצ/1/367/2 וזאת בגין מימוש של 49% מהנכש הנדו בדרך של מכירה.

ע"פ מסמך שהועבר לי ע"י החברה, תשלום היTEL השבחה בגין תוכניות אלו שולם.

בתאריך ה- 29.03.2020, אושרה תוכנית רצ/1/36/7 – קניון G רוטשילד המאפשרה בין היתר, שימוש של משרדים בהיקף של 547.9 מ"ר למטרת מסחר.

בגין אישור זה, נתקבלה ביום ה- 6.11.2021, הכרעתו של השמאני המכרייע מר דוד דדו שפסק כי אין כל מקום לחיבב היTEL השבחה בגין מימושו של היתר הבניה הנדו.

בתאריך ה- 20.4.2021, בוצע מיזוג חברות המהווה ע"פ החלטות ועדת ערד מס' 8004/18 (צפוי) אספן גروف בע"מ, מימוש לעניין תיקון 84 לחוק ולפיכך, הוצאה דרישת הוועדה המקומית לתשלום היTEL השבחה. על דרישת זאת ניתנה הכרעת שמאני המכרייע שפסק כי אין כל מקום לתשלום היTEL השבחה נכון למועד המימוש הנדו.

בתאריך ה- 13.07.2022, התקבלה הכרעתו של השמאני המכרייע מר דוד דדו לעניין תשלום היTEL השבחה בגין היתר בניה מס' 202100368 מיום ה- 28.11.2021 שפסק על גובה היTEL השבחה בסך של 1.52 מיליון ש"ח.

ע"פ מסמך שהועבר לי ע"י החברה, תשלום חלק החברה בגין היTEL השבחה הנדו שולם.

.7. מצב משפטי

7.1. נסח רישום מקרקעין

על פי נסח רישום מקרקעין שהופק מהאינטרנט מיום ה- **6.06.2023**, עולים הפרטים הבאים:

7.1.1. חלקה 243

גוש : 3934

חלוקת : 243

שטח קרקע רשום : 3,133 מ"ר.

בעלות²:

הערות	החלוקים בנכסי	הבעלות הרשומה
	49/100	riet 1 בע"מ
משכنتא לטובת רזניק פז נבו נאמניות בע"מ - ללא הגבלת סכום	51/100	גי' ישראל מרכזים מסחריים בע"מ

7.1.2. חלקות 242 ו- 244

גוש : 3934

חלוקת : 242, 244

שטח קרקע רשום : 127 מ"ר ו- 226 מ"ר (בהतאמה), ביעוד לדרך.

בעלות רשותה: עיריית ראשון לציון, בשלמות.

על החלקות רשותות חכירות עד ליום ה- 29.04.2046 ולטובת גי' ישראל מרכזים מסחריים בע"מ

- בשלהי וועל חכירות אלו רשותה משכנתא לטובת משכנתא לטובת רזניק פז נבו נאמניות

בע"מ- ללא הגבלת סכום וכדלקמן:

הערות ⁴	חכירות ³	מס' חלקה
מתחת לפני הקרקע יותר שימוש לחניון המרכז המסחרי בהתאם להוראות תוכנית רצ/1.36 ולהסכם החכירה עם עירית ראש"ץ מיום ה- 25.01.1998.	קיימת מגבלת העברה על 62 מ"ר במפלסים מינוס 1 ו- 2 (סה"כ 124 מ"ר).	242
	קיימת מגבלת העברה על 120 מ"ר במפלס מינוס 1.	244

² נרשם ביום ה- 18.08.2016

³ נרשם ביום ה- 05.03.2020

⁴ נרשם ביום ה- 05.03.2020

7.2. חכירת שטחים תת קרקעיים מעיריית ראשון לציון

7.2.1 הסכם חכירה

ע"פ הסכם חכירה שנחתם ונערך מיום ה- 25.1.1998, בין עיריית ראשון לציון (להלן :
"העירייה") לבין מרכז רוטשילד ראשון לציון בע"מ (להלן : "הקבלן").

הקבלן הינו הבעלים הרשות של חלקה 34 בגוש 3934 בראשון לציון עליה חלקת תב"ע רצ/7
(להלן : "המגרש").

במהלך הדיוון לאישור התכנית הנ"ל ביקש הקבלן לבנות את השטחים תת קרקעיים
המיועדים לפROYיקט שיבנה על המגרש כך שיוקמו גם מתחת לחלק מהשטח הציבורי, המהווה
דרך.

המוחכר- שטח תת קרקע夷 בגודל 252 מ"ר הנמצא מתחת לשטח הדרך של
חלקה 34 בגוש 3934 עפ"י תכנית רצ/1.37/7.

מטרת החכירה- לאפשר לקבלן לבנות מרתפים תת קרקעיים בשימושים שונים, כמפורט
בתקנון התכנית רצ/1.37/7. שינוי מטרת החכירה מהאמור לעיל, לכל מטרה
 אחרת, טעונה הסכמת העירייה מראש.

תקופת החכירה- 49 שנים, עד ליום 2046. בתום תקופת החכירה יפנה החוכר את
המוחכר וכל הבניין עליו בנויות קבוע, וימסור אותו לידי העירייה
כשהוא נקי ופנוי מכל אדם וחפץ, מכל חובו או שיעבוד.

דמי החכירה- התשלום בגין המוחכר לתקופת החכירה הינו שווה ערך בשקלים לסך
של **151,200 \$** (לפי השער היציג הידוע במועד התשלום בפועל)
בצירוף מע"מ.

מסירת השימוש או השכרת המוחכר, במסגרת העסקים הרגילה והניהול
השותף של הפROYיקט ביעודו כמרכז קניות ובשימושים המותרים עפ"י
תקנון תכנית רצ/1.37/7 לא תיחס כהעברת זכות.

אישור שר הפנים

עפ"י מסמך מאת עיריית ראשון לציון מיום 25.10.2001, העירייה קיבלה אישור שר הפנים
לחוזה שכירות שנחתם ב- 25.1.1998, בדבר החכרת שטח מתחת לדרך להפעלת הקניון, גוש
3934 חלק 34 לשעבר, מהוות את חלקות 242 ו- 244.

הסדרת השטחים

ע"פ מסמך מיום ה- 11.4.2010, החברה ומחלקה הנכסיים של העירייה ערכו ישיבה ביום

- 18.1.2010 ובישיבה הובהר כי השטח המוחכר, המוזכר בחוזה חכירה, הינו :
- * שטח תא קרקעבי במפלס קומת המרתף הראשונה מרוחב רוטשיילד כ- 132 מ"ר.
 - * שטח תא קרקעבי במפלס קומת המרתף הראשונה מרוחב גריינבוים כ- 60 מ"ר.
 - * שטח תא קרקעבי במפלס קומת המרתף השנייה מרוחב גריינבוים כ- 60 מ"ר.

7.3. הסכם מכור והסכם שיתוף - ריט 1 בע"מ

7.3.1. בתאריך ה- 4.12.2009 נחתם הסכם בין גי ישראל מרכזים מסחריים בע"מ (להלן "המוכרת") ולבין ריט 1 (להלן "הרוכשת") על פיו עולמים הפרטים הבאים :

המכר : 49% מכלל זכויות והתחייבויות המוכרת בפרויקט לרבות המככר נקי מכל חוב ושיעבוד. בגין המככר תשלם הקונה סך של 142,200,000 ש"ח בתוספת מע"מ והפרשי הצמדה עד ליום התשלום.

7.3.2. הסכם השיתוף כולל בין היתר את הפרטים הבאים :

- (*) הצדדים יקימו מנהלת משותפת אשר תעסוק "בניהול על" של הפרויקט.
- (*) ניהול הפרויקט (כעסק חי ומוגן) יתבצע על ידי גי סיטי בע"מ
- (*) חלוקת NOI בין הצדדים להסכם :

- עד 22 מיליון ש"ח (צמוד לממד מיום ההסכם בין הצדדים) בהתאם ליחס ההשתתפות של כל צד.
- בין 22 מיליון ש"ח ל- 23 מיליון ש"ח 55% לגי ישראל 45% לריט 1 בע"מ.
- מעל 23 מיליון ומעלה 60% גי ישראל ו- 40% לריט 1 בע"מ.

חלוקת זאת מהוות תמרץ לגי סיטי כמנהל הפרויקט.

הסכום האמורין, צמודים לממד הבסיס המוגדר כמדד המחרירים לצרכן לחודש יולי 2009 (אשר התפרסם ביום ה- 15 באוגוסט 2009).

המכר נקי מכל חוב ושיעבוד.

הניהול - הנהול יבוצע ע"י גי סיטי בע"מ ויהיה תקף כל עוד היא מחזיקה בשיעור מינימלי של - 51% מהחזויות בנכס.

מנגוני סיום השותפות בעת מימוש בדרך של מכירה הינט באמצעות מב"י, זכות סירוב ראשון, זכות הctraroot למכירה (Tag Along) לרובכים ו- Drag Along למוכרים.

7.4. הסכמי שכירות של שטחי המסחר והמשרדים במרכז המשחררי ל- 30.09.2023

שטחי המרכז המשחררי אשר מהווים את הנכס הנישום מושכרים בשכירות חופשית, התפוצה במרכז הינה בשיעור של כ- 93% משטחי המסחר והמשרדים בשטחי המרכז המשחררי הנדון השטח המושכר כולל את השטחים כדלקמן :

לכניתות NOI	NOI 2024	שטח גטו	שטח לשיזוק	השימוש
11,998,291	11,110,254	7,044	7,876	חנות
146,383 ₪	146,383 ₪			תוס' פדיון
2,894,987	2,785,991	3,489	4,311	משרדים
360,356.73	283,178.73	757.37	803.38	מחסנים / ממ"ק
414,025 ₪	60,025 ₪			אחר
15,814,042 ₪	14,385,831 ₪	11,291	12,990	סה"כ
1,028,241 ₪	308,458 ₪			חניון וניהול
16,842,283 ₪	14,694,289 ₪			סה"כ NOI

מרבית תקופת השכירות והאופציה מסתיימות במהלך שנת 2024 - 2026.

7.5. דמי ניהול - ניהול המרכז

הנכס מנוהל ע"י חברת גי סיטי בע"מ.

החברה גובה מהשוררים דמי ניהול שותפים בנוסף לדמי השכירות החזויים.

החברה איננה מנהלת את המרכז כיחידה רוח נפרדת ולמעשה דמי ניהול והשכרות נגבים באופן שוטף מדיירי המשחררי ומנגד נתנאים שירות הניהול, פרסום, ניקיון, שטירה, טיפול ותפעול מערכות וכו'.

מאזני חברת ניהול אינם כוללים את תקורת ניהול.

נבחנו על ידיינו נתונים לגביה של דמי ניהול ועלות ניהול בשנים 2015 – 2022.

להלן ממצאיינו בערכים שוטפים לעניין הרוחה/הפסד ניהול באש"ח:

59/2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015
(1,081)	(1,529)	(2,160)	(2,900)	(2,650)	(2,700)	(630)	(1,000)	(640)

החל משנת 2018, הגሩנו אינו כולל את ההכנסות מהחניון שעמדו בשנת 2022 על סך של 1.39 מיליון ₪

הוצאות ניהול כוללות בין היתר : שכר עבודה, אבטחה, אחזקה וניקיון.

היקף הגሩון ירד ביחס לשנים עברו וזאת בעיקר בשל הפחתה בהחזקה, והעלאת דמיון בשיעור של

5% לרמה של 1.080 מיליון ש"ח

עלות ניהול המרכז המשחררי לתקציב שנת 2023 הינה כ- 665,000 ₪ בחודש.

שטח הכולל של המרכז כ- 13,121 מ"ר, עלות ניהול כ- 51 ₪/מ"ר/חודש.

מניסיונו עלות זאת הינה על הצד הנורמטיבי.

7.6. דמי שכירות

שטח המרכז המשחררי, מושכרים בשיעור של כ- 95%.

תמהיל השימושים כולל חניות מזון מהיר, סופר פארם, בתיה קפה, אופנה וכו'.

⁵ בערכים שנתיים.

שטח ההשכרה האפקטיבי – 13,121 מ"ר כולל משרדים ומחסנים.

להלן פרוטוט דמי השכירותו השנתיים בערכיהם שוטפים⁶ – ללא הכנסות בגין חניון ופדיון ולא מע"מ:

השנה	שטח מסחרי מושכר	שטח מסחרי מושכר	שטח משרדים מושכר	דמי שכירות שנתיים	דמי שכירות למ"ר השכירה אפקטיבי
2015	8,489			18,215,000	כ- 178 נ
2015	8,541		4,381	2,403,000	כ- 45 נ
2016	8,395		4,334	15,215,000	כ- 148 נ
2016	8,395		4,334	2,432,000	כ- 47 נ
2017	8,395			14,845,000	כ- 147 נ
2017	8,628		4,380	2,557,000	כ- 49 נ
2018	7,630			12,733,000	כ- 139 נ
2018	8,514		4,476	2,595,000	כ- 48 נ
2019	8,514			12,631,000	כ- 124 נ
2019	8,628		4,309	2,621,000	כ- 51 נ
2020	8,628			12,593,000	כ- 122 נ
2020	7,920		4,306	2,651,000	כ- 51 נ
2021	7,920			11,884,000	כ- 125 נ
2021	7,876		4,435	2,673,000	כ- 50 נ
2022	7,876			11,917,000	כ- 126 נ
2022	7,876		4,442	2,812,000	כ- 53 נ
2023	7,876			11,998,000	כ- 127 נ
2023	7,876		4,442	2,895,000	כ- 54 נ

המרכז מתפרק לאורך השנים כמרכז מסחרי מבוקש, הממוקם במרכז העיר.

העוגנים ומרבית החנויות פעולים מזוהה מספר שנים.

תקופות השכירות של שטחי המסחר אין אחידות.

יתרת תקופת השכירות נעה בין לכ- 5 שנים אולם מרבית השוכרים אופציית לתקופות שונות

הмарירות באופן ניכר את תקופת השכירות המוקנית לשוכר.

במהלך שנת 2023, נחתמו מס' הסכמי שכירות המציגים על שטיחת גובה דמ"ש.

דמי השכירות על פי הסכמי השכירות – צמודים למדד המחיר לצרכן, כמו כן בחלוקת מהחניות הקטנות

דמי השכירות עלולים בתקופת האופציה.

⁶ על בסיס הסכמי השכירות שבתווך.

8. גורמים, שיקולים ועקרונות השומה

8.1 גישת השומה - כלל

הנכס מותפקד במרכזו מסחרי עירוני ברמת העיר ראש"ץ המהווה נכס מניב הכנסות ועל כן נאמד שוויו בגישת היון ההכנסות המהווה גישת השומה הרלוונטית והמועדפת לנכס מעין זה. תפעול וניהול מרכזי של נכסים מסחריים תוך יכולת שליטה בתמehיל השימושים, איכות השוכרים ואיכות האחזקה של הנכס המשכר מקורה בבחירה מקצועית הנובעת מההכרה כי גישה זאת עדיפה ומאפשרת שליטה וטיעוב הנכס. האלטרנטיבה הינה מכירת השטחים המסחריים או חלקם.

8.2 Tamhail Hashimoshim

תmhail hashimoshim bennes tuoms hamekubel b'mercozim uiroyonim le'urim besder godel zeh. tamhail kol chnot mazon cuogn, chnotot avfna, mozrim le'bith, farim, mko'on koshar, batim kpha v'hanoiot ktonot achrot. Me'el ha'mercoz ha'maschri, komot ha'chnion v'hameshridim ha'moschrim bi'nu h'iyter l'mرفאות v'lbe'alim makzuvot chofshim.

8.3 Mikom Negishot v'Therot

ha'nes naha' mmoneinu rab shanim ha'kollel shetachim maschrim ha'po'elim ha'chal b'iom ha'kmatu, mi'mikom mercozi b'mercozi hoto'ek shel ha'ir rashi'z v'mu'oreki tanu'ah mercozim, chlek meshachi ha'nes kollelim shachi'hnia - u'veda ha'makla' gam ul toshavim b'schonot smocot, la'shatmash b'shatchi ha'maschir v'hishivotim b'mercozi. La'mercozi kiymat t'horet krova (yachisit), mknion zohab, kniyon lab rashi' v'meshachi maschir b- - zrpati sentral v'meshachim maschrim nosafim la'oruk rach' rotschild v'hertzl. B'me'ugel ha'iyter rachav, kiymat t'horet mknion ha'rashonim shel kabuzat uzri'ali v'mahastrip ha'maschri shel ha'chbara ha'monna' - G CITY.

ha'mazon le'il maha'oh gors v'shikol mercozi ba'opan ha'hatiyachso'ut al tzorim ha'mozonim mahsharat shachi'h ha'maschir c'tzirim ba'ul yizibot tovah v'basikon namok.

8.4 Siv'onim/Siv'onim bennes

la'matzano ci kiymim siv'onim bennes mu'aber la'thoret ha'kiymat la'or ha'kmatu v'pe'ulotu ha'mala'a shel ha'mercozi ha'maschri rashi'ones b'be'ulot uzri'ali⁷ v'losivoni shok ha'makra'ui.

8.5 hishtoriya shel ha'nes, shomot v'uskekavot

ha'reketot shovi kudmotot

la'halu ha'reketot shovi kudmotot shvutzuo lanes - b'shemot v'ba'mal'ek 4 ha'sn'im ha'achronot v'cdalkenu:

⁷ n'mza' ba'pati ha'ir rashi'z bas'mok la'thanat ha'reketot rashi'ones v'cbeish 431 v'la' b'mercozi ha'ir v'petihato ha'reshmi'it chala' ba'mal'ek chodesh marz 2017.

מועד השומה	השווי בש"ח
253,800,000	31.12.2018
244,420,000	31.12.2019
226,885,000	31.12.2020
236,434,000	31.12.2021
237,169,000	31.12.2022

8.6 דמי ניהול ועליות

על פי נתוני הכנסות ועליות הנהול של המרכז המסחרי עולה כי משנת 2016 חברת הנהול גרעונית וזאת טרם העברת חלק גי סיטי בע"מ בתמורה הנהולית ("ניהול עלי") הכוללת בין היתר עליות משפטיות, הנח"ש וכיוצ"ב, לה זכאיות גי סיטי בע"מ ע"פ סעיף 2.5 להסכם שיתוף במרקען שנחתם בעת מכירתו לリスト ישראל בע"מ.

במהלך שנת 2021, הושלמו מרבית מעבודות החתימה שהחלו בשנת 2020 ולמועד סיומים ובמקביל, בוצעו שינויים ושיפורים בשוכרים ובסטרטגיית השיווק כפי שהוחלטה זה מכבר שחלקם יבואו לידי ביטוי גם במהלך שנת 2023.

בכוונת החברה להביא לידי להגדלת תפוסת המרכז באופן מלא ועל אף זאת, ה- NOI של הנכס להיוון, מרכיב מגירען בהיקף של 1,857 אש"ח לשנת 2023 (אין שינוי בהשוואה למדועה לשנת 2022), וגרעון לצמצמות בהיקף של 1,137 אש"ח (אין שינוי בהשוואה למדועה לשנת 2022).

8.8 תקופת השכירות

שכרות ארוכת טווח מפחיתה בדרך כלל את אי הودאות באשר לתזרים המזומנים הצפוי מהנכס, בכך שבנדון תקופות השכירות משתנות בין שנה ל- 5 שנים בהנחה ולא ימומשו תקופות האופציה המוענקות לשוכרים.

8.9 דמי השכירות לשטחים המסחריים

ע"פ חוווי שכירות שנבדקו באופן מוגני, דמי השכירות המומוצעים המשולמים בפועל הינם כ- 127 ש' ולפייכך, הם אינם גבוהים או חריגים ביחס לדמי השכירות אשר מקובלים במרכזי מסחריים/קניונים. נציין כי בחנו, לצורך השוואה, את דמי השכירות המבוקשים (ואף המתקבלים) במרכזי מסחריים בסביבה ואורך רח' רוטשילד.

מצאינוعلו כי דמי השכירות, המומוצעים המשולמים במרכזי "רוטשילד" הינם סבירים ביותר.

8.10 דמי השכירות לשטחי משרדים

דמי השכירות הנגבים לשטחי המרדים המהווים חלק בלתי נפרד מהנכס הנדון, הינם שכ"ד חודשי בממוצע של כ- 54 ש' למ"ר ברוטו. שטחי המרדים בקנין הראשוני של קבוצת עזריאלי, מושכרים בדמי"ש ממוצעים של כ- 75 ש' למ"ר ברוטו.

בנוסף, שטחי משרדים במערב העיר, מושכרים בדמי שטח מוצעים של כ- 65 - 80 ש"מ"ר. לפיכך, המוצע הקיים במרכז המשחاري לשטחי משרדים, הינו על הצד הנומך ביחס לדמי השכירות העדכניות והמקובלות בשטחי משרדים ובאזור.

8.11 מרכיב השתתפות החברה בעליות התאמה לשוכרים ובהטבות אחרות

ע"פ דיווחי החברה, במהלך שנת 2023 החברה הזרימה סכום זניח עשויה עתידה להזירם במהלך התקופה הקרובה כך של כ- 185 אש"ח לטובת השקעות בהקמת שטחי השוכרים לצורך התאמתם לצרכיו. בנוסף, הוענקו למס' שוכרים מס' חודשי שווה ללא תשלום שכירות וזאת כחלק מהטבה כניסה למטרו המשחاري (הענקת חודשי גרייס).

עלויות אלו, לא הובאו בשנים הבאות כחלק מן התזרים וזאת מהתבסה כי המגמה הנדונה מוחווה נורמה בענף המרכזים המשחاريים ולפיכך, הינה חלק מה- Going concern ומהוועה למעשה הוצאות המובאות בחשבון כפי שהפחית על המבנה מובה בחשבון רק שהנ"ל הינו בגין הפעולות הכלכלית המתקיימת במרכז המשחاري ולא בגין המבנה פיזית של המרכז המשחاري ולמעשה מהוונת חלק משיעור ההיוון בו משתמש הקונה מרצונו כרכוש והמורcr מרצון כמורcr בתחשיביהם לשוויו של המרכז המשחاري בעת מימושו – כ"א מזוית עמדתו.

8.12 מדד "עומס השוכרים"

מדד "העומס על השוכרים" מוגדר כיחס הקים בין הוצאות השוכרים בגין דמי השכירות ודמי ניהול (על בסיס 12 החודשים האחרונים) לבין הפדיון בשנה האחרונות.

ע"פ הבדיקה שנערכה על ידי ובח

תעדים מחדר הכספי (שהינו יחידה מסחרית שאין לאמוד אותה באמצעות הפרמטרים המקובלים ליתרת שטחי המשחاري), נמצא כי היחס הינו בשיעור של 12.9% העומס הנדונן, הינו עומס נורמאטיבי.

על בסיס העומס הנדונן, דמי שווים תואמים את רמת הפעולות הכלכלית במרכז המשחاري.

8.13 היקף הפדיונות במרכז המשחاري

בשנת 2019, היתה עצירה בירידה בפדיונות וזאת בניגוד למגמת הירידה שאירעה בשנים 2016 – 2018.

שנת 2020 אינה ברת השוואת לשנת 2019 וזאת לאור המשבר הבריאותי שנכח החל מרץ 2020 ועד לסיוםה ולעומת זאת, שנת 2021, ניכרת בעלייה ברמת הפדיונות ביחס לשנת 2019 מה שמצויב על שיפור בהיבט זה.

שנת 2023 מאופיינית בעלייה בפדיונות בשיעור ירידת של 2% משנת 2022.

8.14 תשלומים לזכויות החכירה לעיריית ראש"ל"

זכויות החכירה הנדוניות, היןן לזכויות בשטח תת קרקעי בשטח של 252 מ"ר ולתקופה המסתiya מיום באפריל 2046.

סה"כ התשלום בגין מלאה תקופת החכירה הינו \$ 151,200 + מע"מ.

לאור הסכם ששולם זה מכבר, מועד סיום תקופת החכירה הנוכחית שהינו ועוד כ- **23** שנה ולמרות שחדוש החכירה איינו הוסדר בכתבבים עד כה ובהתחשב בנהל המקובל, לא מצאנו לנכון לבצע הפחתה כל שהיא בגין התשלום העתידי.

זכויות בניה נוספות

8.15

להלן יתרת זכויות הבניה הקיימות וזאת לאחר אישור היתר הבניה מס' 883600501500368 וכדלקמן:

יתרת זכויות בניה						
השימוש	שטח עפ"י היתר	שטח מותר לבניה	הפרש	יחס נטו ברוטו	ס"ה"כ לשיווק	
מסחר	6,912	7,500	588	1	588	₪
משרדים	5,095	5,750	655	1.3	851	₪
שטח חניון להרמה	682		682		1,243	₪ 1,439
ס"ה"כ	12,689	13,250				

שווי הזכויות הנוספות (לשטחי משרדים)

8.16

נתונים לקביעת שווי מ"ר קרקע מבונה למשרדים

8.16.1

רכישת מגרשים בתחום תוכנית רצ/מק/1/1000/2 – רצ/מק/1/1000/3 "מתחם האלף"

תחום התוכניות מהווה את החלק המזרחי והמרכזי של מתחם האלף והינו ממזרח ובצמוד לחלק הדרכים מערבי של צומת נתיבי אילון (מזורח) ורחוב רוחבם זאבי מהווה את המשך משה דיין מצפון.

בין היתר, בתחום התוכניות מגרשי תעסוקה מעלה קומת מסחר.

השימושים המותרים הינו תעשייה עתירת ידע, משרדים למקצועות החופשיים, שירותי עסקיים וכיוצ"ב. מתחם האלף ממוקם ממזרח לנطיבי אילון עם גישה לכביש 20 וככיביש 431. בנוסף, לתחנת הרכבת משה דיין הכוללת מפגש של 3 רוי הרכבת הקליה העתידים לפעול בצד שמאל העשור הנוכחי.

המתחם האלף מתוכננים לokoם 1.75 מיליון מ"ר בניה לטעסוקה, ומסחר, כ- 5,500 יח"ד וכ- 120 דונם של פארק ציבורי.

מחצית מתחם הינו בעלות עיריית ראש"ץ שהחלתה בשנים האחרונות בהזאת מכרזים למכירת מגרשים לטעסוקה בתחום.

להלן הפרטים התכנוניים של המגרשים הנרכשים וכדלקמן :

תכנית מס' 413-0458406 - שם התכנית: רצ/מק/1/1

מספר קומות	מספר יח"ד	טסית % מוגן (שוויה)	שם בניה (מ"ר)	שטח בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד			
				סח"ב שטח בניה	שרות	על הבנייה הקובעת		גודל מגרש מזרחי	גודל מגרש כללי						
						מתחות לכניסה הקבועה	לכניסה הקבועה	עירי	שורות						
3	15	400	50	59464	17948	6000	(2) 26000	4500	9979	134	דירת מיוחד	דירה מיוחד מסחר ותעסוקה			
						282	1412			5081	מסחר	מסחר ותעסוקה			
4	20		50	134915	51891	13554	67776	3000	14120	5081	מסחר	מסחר ותעסוקה			
						241	1204			5082	מסחר	מסחר ותעסוקה			
4	20		50	119044	44247	15557	57795	3000	12040	5082	מסחר	מסחר ותעסוקה			
						64	322			5083	מסחר	מסחר ותעסוקה			
4	16		50	30787	11841	3093	15467	3000	3222	5083	מסחר	מסחר ותעסוקה			
						183	914			5084	מסחר	מסחר ותעסוקה			
4	22		50	87270	33564	8768	43841	3000	9133	5084	מסחר	מסחר ותעסוקה			

4	19		50	51120	18140	5410	26949	2500	5115	5061	מסחר (תעסוקה)
						104	517			5061	מסחר (תעסוקה)

להלן תוצאות מחירי הזכיה בה זכו חברות במרכזי עירית ראש"ץ וכדלקמן :

פרטי העסקה	הנכס
ביום ה- 5.09.2021 נמכר שיעור של 22.5% מהמגרש לחברת אשטרום תמורת 128 מיליון נ"ח. מחיר המכירה משקף שווי של כ- 1,600 נ"ח למ"ר ברוטו וככ- 1,920 נ"ח למ"ר עיקרי. זכויות בניה לתעסוקה – 348,309 מ"ר ברוטו. יחס ברוטו נטו – בשיעור של 20%. זכויות בניה למסחר – 7,261 מ"ר ברוטו. 19 ק' מעל ק"ק	מגרש מס' 5030 – חלקה 93 בגוש 3946 מגרש בשטח כ- 60,400 מ"ר זכויות בניה ע"פ רצ/מק/1/3. זכויות בניה לתעסוקה – 348,309 מ"ר ברוטו. יחס ברוטו נטו – בשיעור של 20%. זכויות בניה למסחר – 7,261 מ"ר ברוטו.

פרטי העסקה	הנכס
<p>במהלך חודש פברואר 2019 (מרכז עירית רاسل'ץ), נמכר המגרש במלואו לחברת גי. אל. טי. וו' וחברת רחמים השקעות תמורה 118.118 מיליון ₪.</p> <p>מחיר המכירה משקף שווי של כ- 1,500 ₪ למ"ר ברוטו וכ- 1,900 ₪ למ"ר עיקרי.</p> <p>בתאריך ה- 2.01.2022 יצאה דרישת הוועדה המקומית לתשלום היטל השבחה למועד הקובע ה- 12.12.2021 על בסיס 1,600 ₪ למ"ר קרקע מבונה בקומת הקרקע ו- 1,450 ₪ למ"ר בקומת א'.</p>	<p>מגרש מס' 5082 – חלקה 228 בגוש 3946 מגרש בשטח כ- 12,040 מ"ר זכויות בניה ע"פ רצ/מק/1/2. זכויות בניה לעסוקה – 73,352 מ"ר ברוטו. יחס ברוטו נטו – בשיעור של 27%. זכויות בניה למסחר – 1,445 מ"ר ברוטו. 20 ק' מעלה ק"ק</p>
<p>במהלך חודש פברואר 2019 (מרכז עירית רاسل'ץ), נמכר המגרש במלואו לחברת רוגובין תמורה 59.365 מיליון ₪.</p> <p>מחיר המכירה משקף שווי של כ- 1,719 ₪ למ"ר ברוטו וכ- 2,060 ₪ למ"ר עיקרי.</p>	<p>מגרש מס' 5061 – חלקה 93 בגוש 3947 מגרש בשטח כ- 5,115 מ"ר זכויות בניה ע"פ רצ/מק/1/3. זכויות בניה לעסוקה – 32,359 מ"ר ברוטו. יחס ברוטו נטו – בשיעור של 20%. זכויות בניה למסחר – 621 מ"ר ברוטו. 19 ק' מעלה ק"ק</p>
<p>במהלך חודש יוני 2018 (מרכז עירית רاسل'ץ), נמכר המגרש במלואו לחברת אמות השקעות תמורה 30.303 מיליון ₪.</p> <p>מחיר המכירה משקף שווי של כ- 1,508 ₪ למ"ר ברוטו וכ- 1,810 ₪ למ"ר עיקרי.</p>	<p>מגרש מס' 5083 – חלקה 228 בגוש 3946 מגרש בשטח כ- 3,222 מ"ר זכויות בניה ע"פ רצ/מק/1/2. זכויות בניה לעסוקה – 18,560 מ"ר ברוטו. יחס ברוטו נטו – בשיעור של 20%. זכויות בניה למסחר – 386 מ"ר ברוטו. 16 ק' מעלה ק"ק.</p>
<p>במהלך חודש יוני 2018 (מרכז עירית רasl'ץ), נמכר המגרש במלואו לחברת פרשקובסקי תמורה 81.555 מיליון ₪.</p> <p>מחיר המכירה משקף שווי של כ- 1,436 ₪ למ"ר ברוטו וכ- 1,725 ₪ למ"ר עיקרי.</p>	<p>מגרש מס' 5084 – חלקה 228 בגוש 3946 מגרש בשטח כ- 9,133 מ"ר זכויות בניה ע"פ רצ/מק/1/2. זכויות בניה לעסוקה – 52,609 מ"ר ברוטו. יחס ברוטו נטו – בשיעור של 20%. זכויות בניה למסחר – 1,097 מ"ר ברוטו. 22 ק' מעלה ק"ק</p>

פארק האגס – דרוםית וסמו"ך למתחם ה- 1000 בראשל"ע

פרטי העסקה	הנכס
<p>במהלך חודש מרץ 2019 (מרכז רמי'י מר/2019/125), נמכר המגרש במלואו לחברת דניסרא וחברת אורעם תמורתה 28.166 מיליון ₪.</p> <p>מחיר המכירה משקף שווי של כ- 1,500 ₪ למ"ר ברוטו וככ- 1,800 ₪ למ"ר עיקרי.</p>	<p>מגרש מס' 7 – חלקה 360 בגוש 3946 מגרש בשטח כ- 3,966 מ"ר זכויות בניה ע"פ רצ/21/1, רצ/8/21/1/ זכויות בניה לטעסוקה – 13,484 מ"ר ברוטו. יחס ברוטו נטו – בשיעור של 20%. זכויות בניה למסחר – 992 מ"ר ברוטו. זכויות בניה לאחסנה ומסחר תת. ק – 1,983 מ"ר ברוטו. 6 ק' מעלה ק"ק.</p>

**להלן פרטי עסקת "شمאל אדומה" המהווה את חלקה 360 בגוש 3946 להקמת מגדל משרדים הכלול חשיפה
משמעותית למפגש שדי' משה דיין ונתיבי איילון**



פרטי העסקה	הנכס
<p>בתאריך ה- 26.12.2019 מימהה חברת בסר אופצייה לרכישת מלאה זכויות שטחי התעסוקה במגרש הנדון ובסה"כ 23,188 מ"ר ברוטו תמורת 51.014 מיליון ₪.</p> <p>מחיר המכירה משקף שווי של כ- 2,200 ₪ למ"ר ברוטו.</p> <p><u>(קיימת הכרעה של השמאית גב' לילך בן פורת מיום ה- 23.12.2021 למועד הקובע ה- 13.02.2021)</u></p>	<p>gan אירופאים שמש אדומה בצמוד ומזרחית למפגש שדי' משה דיין ונתיבי איילון. חלק מחלוקת 144 בגוש 3946 מגרש 100 בשטח כ- 11,948 מ"ר. חלוקת בשטח כ- 12,033 מ"ר זכויות בניה ע"פ 413-0609685 רצ/מק/9/6/168 זכויות בניה כוללות – 28,878 מ"ר ברוטו. יחס ברוטו נטו – 20%. 24 ק' + ק, גג.</p>

- השמי המכרי מר יעקב (ג'קי) פז, קבוע שווי למ"ר לטעוקה ברוח' זאב שלג בראשל"צ (חלוקת 338 בוגוש 3946) בסך **שלאן 2,652 ₪ (נכון לינואר 2020)**.
 - השמי לילך בן פורת, קבוע שווי למ"ר לטעוקה במגרש "המשש האדומה" (חלוקת 144 בוגוש 3946) בסך **שלאן 2,200 ₪ (נכון לפברואר 2021)**.
 - השמי דוד דדון, בשומו מיום ה- 13.07.2022 למרכז המסחרי הנדו (למועד ה- 5.5.2020), קבוע שווי למ"ר קרקע ממוצע מסחרי של 11,100 ₪ כshmakedה ההתאמה בין מסחרים עקרני הינו 0.3 קרי שווי למ"ר משרדים עיקרי בשווי של 3,330 ₪. התאמת מ"ר עיקרי למ"ר ברוטו הינו 1:1.3 **קרי שווי למ"ר משרדים ברוטו בסך של 2,560 ₪**.
 - השמי מר אליך חימי, בשומו מיום ה- 20.7.2023, לזכויות לבנייה משרדים מעל שטח מסחרי, קבוע שווי למ"ר קרקע ממוצע מסחרי בק"ק של 9,000 ₪ **ושווי למ"ר משרדים ברוטו בסך של 2,400 ₪**.
- להלן ריכוזו ערכי שווי שנקבעו ע"י שמאים מכריים בסביבת אזור התעשייה המערבי בראשל"צ וכדלקמן:

שווי קרקע למ"ר מבונה למשרדים (עפ"י שוויי שומות מכריות באזורי תעשייה)

שםאי מכריין	מועד קבוע	תאריך השומה	גוש/חלוקת	מקום / כתובת	שווי קרקע למ"ר מבונה (שייח')
יעקב פז	30.01.20	11.10.20	3946/338	שלג זאב	2,652
שלומי יפה	30.05.18	7.04.19	5032/38,29	פאול גראנינגר 4	1,342 (1)
גיל הרצברג	17.03.17	17.03.19	5035/7	שורת 29	2,300 (2)
עטני שעלים	17.03.17	12.02.19	5033/39	שורת 30	2,000
אליה כהן	24.08.16	1.10.17	5033/38	קנ' 4	2,200
יעקב פז	25.04.16	14.02.19	3947/10	מתחם ה-1000	1,500
נואה סירקיס	5.11.15	27.02.18	6097/8,9	ליישנסקי 20	2,000
שלומי יפה	1.10.13	10.08.17	3946/450	הגהנה 13 / לח'י 14	2,000
גבוע בלטר	27.06.12	3.03.13	3946/128	ליישנסקי 4	2,000

הערות

- (1) שווי קרקע למ"ר מבונה בקיוזו עלויות בניה נוספות בגין תוספת קומות (שטחי הגרעין) הוערך בסך של 1,296 שייח' למ"ר מבונה. בנוסף, לגבי השטח המנוי לקומותגובה (במעבר מ-5 קומות ל-8 קומות), נקבע מוקדם השבחה לגמישות תכנית של 10%.
- (2) על השווי המוערך הופעלו מקדמי הפקחה בגין דחיה עקב הוראות שלביות בתכנית, בינוי חדש על קיים, העדר חניה וכן הפחותות בגין עלויות עודפות.

8.16.2 תחשיב שווי זכויות הבניה הנוספות

לאור המפורט לעיל מחד ומאידך הזכיות הנדונות שמימושן הנו על מבנה קיים ופעיל במרכז מסחרי ומשמעות ההפרעה להלך התקין של שטחי המרכז בעת מימוש הזכיות והקמתן וכן הזכיות למימוש זכויות אלו, נכוו יהיה לקבוע את שווי הזכיות הנדונות על הצד הזהיר ובsek של ₪ 2,000 ל"מ"ר ברוטו.

להלן שווי הזכיות בניה הנוספות הכוללות הן את הרכומות והן את האיכותיות כמפורט בסעיף 8.15 דלעיל וכדלקמן:

שווי זכויות בניה								
סה"כ	שווי מ"ר מבנה	יחס נטו ברוטו	הפרש	שטח מותר לבניה	שטח עפ"י היתר	שטח עפ"י היתר	השימוש	
₪ 7,643,220	₪ 13,000	1	588	7,500	6,912		מסחר	
₪ 1,702,844	₪ 2,000	1.3	655	5,750	5,095		משרדים	
₪ 0		1.3	682		682		שטח חניון להרבה	
₪ 9,346,064			1,243	13,250	12,689		סה"כ	

סיכון	סה"כ
שווי זכויות	9,346,064
שולם היטל השבחה	0
סה"כ	9,346,064
חלוקת גזית	4,766,493 51%
שולם חוב היטל השבחה	0
סה"כ חלוקת גזית	4,766,493

הערה : שווי מ"ר קרקע למסחר נקבע על סך של 13 אש"ח, בין היתר על בסיס שווי מסחר ממוצע בניו במרכז המסחרי הנדון שהינו 23.6 אש"ח, בהפחיתה 15% יזמות ועלות בניה צפואה של 7 אש"ח.

8.17 שווי זכויות התת קרקעיות המוחכרות מעירית ראש"ץ (נתת הקרקע בחלוקת 242, 244 בגוש 3934) הזכויות התת קרקעיות בחלוקת הללו מוגדרות ע"פ הסכם הסדרת שטחים שנערך בין החברה ולבין עירית ראש"ץ ביום ה- 15.10.2001 וזאת לעניין הסכום שכירות שנחתם ביום ה- 15.1.1998 ולתקופה של 49 שנים המסתתרות באפריל 2046.

השווי המעריך לזכויות התת קרקעיות אלו, הינו בגבולות של 2 מיליון ש"ח.

8.18 הסכם ריט 1

עפ"י הוראות ההסכם, ההכנסות נטו החל מ- 22 מי' ונעד 23 מי' נטה יחולקו בחלוקת של 55% לגזית ו- 45% לריבט והכנסות נטו מעל 23 מי' נטה יחולקו לפי 60% לג'וי ו- 40% לריבט.

הסכוםים האמורים, צמודים למדד הבסיס המוגדר כמדד המחיר לצרכן לחודש יולי 2009 (אשר התפרסם ביום ה- 15 באוגוסט 2009).

חלוקת זאת מהווה תמרץ לג'וי סייטי כמנהל הפרויקט.

נתבקשתי ע"י חברת גי סיטי לאמוד את הערך הכלכלי המוחס ליתרון של חברת גי סיטי בע"מ נוכח חלוקה שונה של ה- NOI בפרויקט ביחס עם חלק בפרויקט (49% לריט 1 - 51% לגזית) כמפורט בסעיף 7.4.3 לעיל. לאחר בחינת התמראץ הנדון נמצא כי אומדן ערך זה אינו קיים למועד הערצת השווי ולפיכך לא הובאה בחשבון **תוספת בגיןו**.

8.19 הסכם השיתוף

סעיף 2.5 להסכם השיתוף, נמצא כי לגזית הזכות לגבות סך של כ- 440 אש"ח "עמלת ניהול מטה" וזאת ללא כל התניה לביצועו הכספיים של המרכז המ%;"ם. הסכום הינו צמוד למועד הרכישה ע"י ריט ישראל בע"מ. כאמור, בסעיף 8.18, לא הובאה בחשבון **תוספת שווי לזכות הנדונה**.

8.20 היטל השבחה

במהלך אוגוסט 2022, השלימה החברה את תשלום חלקה בכלל חובות היטל ההשבחה על בסיס כלל הכרעות שנתקבלו ובгинן תוכניות רצ/1/טז, רצ/1/36/7/2, רצ/1/1/1 ורוצ'ה 3/36/7/1 והיתרי הבניה בגיןם.

.9.

גישת השומה, שיעור ההיוון והגדרת ה- NOI להיוון
מתכונות תפעול נכסים רביםjabi היקף כגון: פארקי תעשייה, מרכזי מסחרי וקניוטים - קניוניים, "פאואר סנטרים", מגדלי משרדים, מרכזי מסחריים וכי המושרים ע"י הבעלים באמצעות מנהלי הפרויקט, מאפיינת דפוסי פעולה של חברות השקעה מרכזיות בשוק הנדלין המוביל בישראל (חברות כגון "אמות", "נכסי עזריאלי", "נכסי אחים עופר", קרנות הריט ועוד).

מתכונות תפעול וניהול מרכזיות של הנכס מקנה לבליו את יכולת לשמור ולשלוט בתמאל השוכרים ובaicותם.

כמו כן למנהל הנכס אפשרות להכיל על השוכרים בנכסים, באופן מוכתב, מגוון שירותים המאפשרים על איקוטו של הפרויקט ועל חווית המשמש בו.

בפרויקטים "مولחים", המנהלים באופן ייעיל, נהנים הבעלים מהכנסות נלוות הכרוכות במטען שירותים אלה (רווחי ניהול וכו').

במקרים אחרים הבעלים לטבද שירותים אלה, אולם ברור לכל כי הנכס מניב ההכנסה המוגדר כמרכז קניות, פנאי ובידור מהוות מכלול מורכב ועדין של התמהיל המסחרי והשירותים, המשמרים את חווית הקניה ואת איקותה, הניתנים למשתמשי הקצה, הקונים.

לשירותי ניהול הפרויקט משמעות ייחודית בהצלחתו הכלכלית של נכס זה וזאת בשונה ממרבית שירותים הניהול הניתנים בנכסי נדלין אחרים, לפיכך אנו רואים "בתוצאותיו הכלכליות" של מרכזי הקניות, הבידור והפנאי

בסק' הכנסה המצרפית של הכנסות הכלולות מהשכרת הנכס לרבות הכנסות ממון שרותי ניהול ובינויו הוצאות התפעול והניהול.

במצב מעין זה בו הנכס מהווה בסיס לקבالت תזרים מזומנים שוטף, גישת השומה המועדף הינה גישת היון הכנסות.

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

מתכונת - עקרונות לתחשב

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

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

(*) אומדן שעור ההיוון הרואי לתזרים מזומנים.

כללי

నכוון ליום ה- 30.09.2023, הריבית המצווטת לאג"ח מדינת ישראל לתקופה של 10 שנים, עומדת על שיעור של 4.254% (לעומת 3.599% לפני 9 חודשים ביום ה- 31.12.23).

בפועל, הריבית המצווטת לתקופה הנדונה עלתה בשיעור של כ- 18% מיום ה- 31.12.2022 למועד הערכה הנדונה.

יש לציין כי העלייה בריבית המצווטת לאג"ח מדינת ישראל ותקופה של 10 שנים, הינה חלק בלתי נפרד מעליות הריבית הנוכחות הכלל עולמיות ובכפי לגידול האינפלציוני החל ממהלך שנת 2022.

מצב השוק:

במהלך השנה וחצי האחרונים אנו עדים לסייעת אינפלציה גבוהה ותנודתית בעולם ובישראל וזאת בהשוואה לשנים האחרונות.

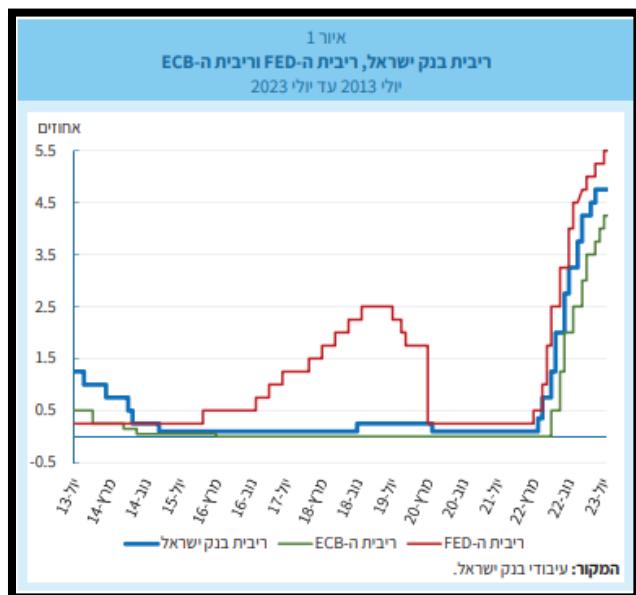
כחול מהטיפול בתופעה זאת הכלולת את הניסיון לבליית המשך עליית האינפלציה והצורך בzinון הביקושים, העלו הבנקים המרכזיים בעולם וכן בנק ישראל את שיעורי הריבית במהלך תקופה זו.

מלבד התמתנות הכלכלה הכלל עולמית, השוק המקומי מאופיין בתנודתיות ואי ודאות מסוימת עקב הליכי החוקיקה הנוגעים במערכת המשפט והשלכותיהם הכלכליים.

בהתאם לדוח המדיניות המוניטרית של בנק ישראל למחצית הראשונה של שנת 2023 נמצא כי "הפעילות הכלכלית במשק הישראלי מצויה ברמה גבוהה אם כי ישנה התמתנות מסוימת במספר אינדיקטורים. שוק העבודה מוסיף

להיות הדוק ומצווי בסביבת תעסוקה מלאה. האינפלציה נמצאת מעל היעד ומקופה מועד רחוב של טעיפים. המשך המדיניות המוניטרית המצוומת וההתמוננות בפועלות בעולם צפויים להביא להאטה מסוימת בפועלות הכלכלית בישראל לצד האטה בקצב האינפלציה".

נכון למועד הקובלע לחו"ד האינפלציה השנתית עומדת על 4.6%, שיעור ריבית בנק ישראל (ריבית הפריים) 6.25%.



UPI תחזית המקורו כלכלית של חטיבת המחקר של הוועדה המוניטרית, ככל ושינוי החקירה לגבי מערכת המשפט מיוושבת באופן שאינו משפייע על הפעולות הכלכלית, שיעור האינפלציה ברבעון הרביעי לשנת 2023 צפוי לעמוד על 3.9% ובסוף 2024 לרודת ל-2.3%.

יחד עם זאת יש לציין כי גם לשיעור הפיחות של הש"ח מול המטבעות המרכזיים (וזאת מעבר להתחזקות דולר ארה"ב בעולם), יש מקום נכבד בעליית האינפלציה ונכון למועד הקובלע להערכת השווי הנדונה, מגמה זאת נשכחת ועימה המשמעות של גובה האינפלציה.



בנוסף, בחודשים האחרונים קיימת אינדיקציה לעלייה בתשואות אג"ח ממשלתיות⁸ ארוכות טווח שגם להם קיימת השפעה ניכרת ומשמעותית על אלטרנטטיביות ההשקעה הקיימות עלות הכספי וועוד.

נכון למועד הקובע, אין אינדיקציה לעלייה בשיעורי ההיוון בנכסי נדל"ן מניב (ראה עסקאות תשואה כמפורט להלן), **אולם העלתה הריביות ועלייה התשואות עלולה להביא לטווח הבינוני לעלייה בשיעור התשואה הנדרש על נכסי נדל"ן מניב.**

מכיוון שב עבר שיעורו תשואות האג"ח ירדו בשיעור גדול יותר משיעורי ההיוון בתקופה המקבילה, העלייה בשיעורי תשואות האג"ח איננה תואמת באופן מלא את העלייה בשיעורי ההיוון, ובשלב זה לא ניתן להסיק ממנה מסקנות מהותיות לגבי שיעור ההיוון אללא כיון כללי בלבד.

יחד עם זאת, לאור כל האמור לעיל, תתכן בהחלטת ההאטה מתמשכת בביטויים התפעוליים של המרכזים המסתחררים בישראל, בין היתר כתוצאה מירידת/האטה בצריכה הפרטית שתביא לירידה בהיקף הפדיונות של השוכרים וכן אפשרות לירידה באיתנות הפיננסית של השוכרים והחלשות אפשרית של הרשותות הקמעונאיות – כל זאת בטווח הקרוב-בינוני כאשר היציאה מסיכון זה תתאפשר במצבם ההידוק המוניטרי הקיים עד לרמות דומות בעבר טרם פרוץ משבר הקורונה.

לסיכום: לאור כל האמור לעיל ובזיהות המתבקשת, נכון להביא לידי ביתוי ולבטא את סיכון השוק בעת חזאת באמצעות העלתה שיעורי ההיוון לזרם התקובלים המציג משטחי המשחר – כפי שכבר בוצע בנכס הנדון בהערכת השווי לשנת 2022.

⁸ עד לשיעור 4.254% נכון ל-23.9.23 (אג"ח ישראל 10 שנים).

9.2

תזרים מזומנים להיוון
להלן עיקרי העקרונות לאומדן תזרים המזומנים הצפוי מנכס יציב הפועל מספר שניים, בתფוצה מלאה (או קרוב להלאה) וללא שינוי ניכר בתזרים מזומנים שנתי.

הגדרת NOI של שנת הפעולות האחרונות

בנכש יציב הפועל תקופה ממושכת ורציפה ובתפוצה מלאה (או מלאה בקירוב) מוגדר ה- NOI של ה- 12 חודשים האחרונים עד ל- 30.9.23, בסך ההכנסות הנובעת מתפעלו של הנכס לרבות הכנסות ממון שירות ניהול ותפעול, דוכנים, פרסום וכו'. מהכנסות אלה הופחתו עלויות התפעול והניהול בפועל.

תזרים המזומנים המייצג להיוון :

תזרים המזומנים המייצג, לצורך היוון בתחשבת השומה, מבוסס על NOI **בסוף ספטמבר 2023** - תוך ביצוע התאמות כדלהלן :

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

(*) תוספת או הפחטה ל- NOI בשנים הבאות, כאשר קיים חוזה שכירות חריג ביחס לדמי שכירות המשולמים, דמי שכירות יותאמו לאלה המוגדים במרכז הכספי בהתאם למאפייני היחידה המושכרת (גודל, מיקום וכו').

(*) שטחים בלתי מושכרים - שטחים אשר אינם מושכרים במשך תקופה ארוכה יחסית, לא תיויחס בಗינם הכנסה צפוייה כחלק מה- NOI בשנים הבאות. שטחים אשר היו מושכרים עד לאחרונה ואינם מניבי הכנסה בשלב זה (נוכח עזיבת השוכר, שינוי תמהיל המוכתב ניהולית וכו') תיויחס בಗינם הכנסה בשנים הבאות בהפחטה תקופת בגיןיהם עד לאכלוסם כולל גרייס צפוי, תוך התאמת הכנסה הרואית ביחס עם מאפייניו של הנכס, ובהתאמה לדמי'ש המשולמים במרכז המשתייר בנכס דומה.

10. שיעור ההיוון לתזרים המזומנים

10.1 שיעור ההיוון

10.1.1 כלל

שיעור ההיוון לנכס מרכזי קניות (בעיקר באזורי הביקוש) איננו מהוועה נתון שבגרה במקומותינו.

מספר העסקאות של מרכזי קניות איכוטיים נמוך ביותר וררוב מפותחים מרכזי הكنيות (החל מרכישת הקרקע וכלה בהשכרת הנכס ותפעולו) ע"י הקבוצות המובילות בשוק הפועלות בתחום זה (עוזריאלי, מליסרון, ביג, אמות וכו') וזאת במטרה להחזיק בנכס לטוווח ארוך.

כאמור היקפו של שוק "מרכז הكنيות" האיכוטיים איננו גדול דיו על מנת שגורמי המוצע יוכל לבסס את הערכתם לגבי שער ההיוון לתחשב השווי על עסקאות אשר בוצעו בשוק החופשי. על כן שערו ההיוון אשר נקבעו וננקטים בתחשביו השוואי השונים, בחומר דעת שמאיות, מתבססים לרוב על הערכה בלבד. לצורך אומדן שערו ההיוון לתזרים המזומנים בוצעה על ידנו הערכה של "שערו ההיוון הרואי לנכס איכות" המוגדרים גם כ- "Prime yields for retail properties". שער זה אמור לבטא את התשואה הנדרשת מנכס מניב לו תזרים מזומנים יציב ואיכותי (מצד שכרים) בעל איכות פיזית גבוהה, הממוקם באיזור "פריים".

שיעור היוון זה מהוות בסיס לתחשב שערו ההיוון של תזרים המזומנים המיוחס לנכס הנישום. בכל נכס יבחן הסיכון העודפים והחסרונות ביחס לתשואת הפריים" וכפועל יוצא יקבע שערו ההיוון הספציפי המתאים לנכס זה.

אומדן שערו ההיוון נתוניים ואומדן:

10.1.2

התשואה הנדרשת מנכס מניב (Prime) מהוות תשואה אלטרנטיבית לאפיק השקעה פיננסי חסר סיכון (אג"ח ממשלתי) זמן ארוך, לאחר וזהו אפיק השקעה הדומה ביותר במאפיינו להשקעה בנדל"ן, אולם בהשקעה בנכס נדרש פיצוי נוסף הבא לידי ביטוי ב"תשואה עוזפת" ביחס לתשואה הפיננסית.

הפיצוי הינו בעיקר בגין הגורמים הבאים:

- * פרמיית סיכון הקשור בהשתנות הסביבה, טעמי השוק, סיכון גבה, תפוצה, חשיפה ניהולית וכו'.
- * פרמייה בגין רמת נזילות נמוכה - למכירת נכס מקרקעין נדרשת חשיפה ארכאה וחוץ' כספיות.
- * פרמייה בגין פחות - הנכס הנדלני צובר פחות פיזי ותכוני במהלך חייו הכלכליים.

שיעור היוון של נכסים פריים במערב אירופה כבסיס לתחשב שערו ההיוון לנכסים פריים בארץ

10.1.3

בחנו לבחון את שערו התשואה הנדרשים במרכז קניות איכוטיים במספר מדינות אירופאיות בין היתר כיוון שההשקעה במרכזים מעין אלה מהוות אלטרנטיבה לגופי השקעה המרכזיים בישראל וכן כיוון שבמדינות אלה מתקיים שוק רחב יותר בו מספר רב יחסית של עסקאות השוואת.

ניתן ליחס להבדלי הסיכון בין מדינות את ההפרש בין שערו התשואה של האג"ח הממשלתית (10), היה ויתר מרכיבי הפיצוי בגין השקעה בנדל"ן מניב נותרים בעינם **ואינם פונקציה של סיכון** (פיצוי בגין פחות,

והעדך נזילות וסיכון ניהול) על כן ניתן לחשב את שעור ה- *Prime yields* בישראל בנסיבות מניבים מסווג "מרכזי קניות" תוך התאמת שעור התשואה של האג"ח הממשלתי בישראל.

10.1.4 תיחסיב שעור Prime yields בישראל

לאור העובדה כי היקף העסקאות במהלך השנים 2022-2023 לשטחי מסחר איכוטיים במדינות הנוסקות צומצם ביותר וזאת בעיקר בשל עליית הריבית והאינפלציה במדינות הנדוניות ובשיעור ניכר ביותר ובמקביל לכך, פנית הפד לבנקים המשחררים לצמצום תיקי ההלוואות – בכדי להגדיל את הלימוט ההון – לאור החשש ממיתונו כלכלי ממשמעות. לאור זאת, הקטינו הבנקים המשחררים את היקף ההלוואות לנדל"ן המשחררי המוגבה בטיחונות. ממשמעות פועלות אלו הביאה לירידה מאוד ממשמעות בעסקאות הנדל"ן המשחררי המניב שהין מטבעם עסקאות בעלות נפח כספי ממשמעות. המשמעות מכח הינה עליה ממשמעות של החברות בעלות גiros ההון לרכישת נכסים וכיוצ"ב וזאת בעיקר בשל הגידל המרוויחים מעלה החוב חסר הסיכון שאף בסיסו התייקר ממשמעות.

כפועל יוצא, עלות ההלוואות גדרה במקביל הונשל עלייה ממשמעות של הריבית והן בשל עליית המרוויחים שהבנקים דורשים מעלה הריבית של הבנק המרכזי במדינה.

נכון למועד זה, אין עדין סקרים מקצועית לעסקאות רכש בנסיבות המשחררים ברוחבי אירופה כפי שנעשה עד כה בהערכתות השווי הקודומות לנכס זה וזאת מכיוון שהללו מתפרסמות בתחילתה של כל שנה אזרחית, לפיכך, ניוטר עם הפרטומים הנכונים לשנת 2022 ושיחות שערכנו עם פעילים מקומיים תוך כדי השוואת השינויו ברכיבת בין דצמבר 2022 ולבין ה- 30.9.2023 וככלකמן :

מדינה	תשואת אג"ח ממשלתי 10/2021 נכון ל- 9/23	תשואת אג"ח ממשלתי 10/2021 נכון ל- 12/22	תשואת אג"ח ממשלתי 10/2021 נכון ל- 9/23	תשואת אג"ח ממשלתי 10/2021 נכון ל- 6/22	פיצוי ערך להשקעה בנכסים נדל"ן
גרמניה – ערים מרכזיות	2.5645%	2.9555%	5.5%	2.54%	
בריטניה – לונדון	3.6975%	4.6300%	6.50%	1.87%	
רומניה בוקרשט	8.200%	7.050%	----		
הונגריה בודפשט	9.100%	7.480%	----		
צ'כיה – פראג	5.016%	4.835%	----		
פולין – ורשה	6.845%	5.908%	9.0%	3.09%	

⁹ מבוסס על עסקאות ע"י גופים מקומיים וסקירות של Colliers International, Statista

הפיוצי העודף ביחס לאג"ח 10YZ המוחס לנכסים מסווג "מרכזי קניות" Prime הינו בגבולות של 3.09% בפולין, ועד ל- 2.54% בגרמניה.

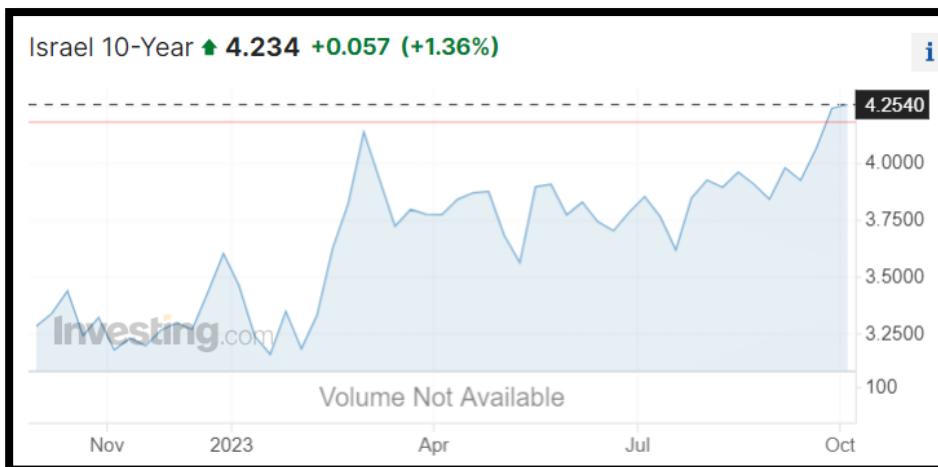
הפיוצי העודף כאמור איננו פונקציה של סיכון (תליי מדינה) אלא פיוצי קבוע המהווה תשואה עודפת ביחס להשקעה פיננסית באג"ח מקומי.

במהלך השנים 2021 ועד להיום, חלה עלייה בתשואה האג"ח הממשלתיות הארוכות (10Y) (וזאת לאחר מגמת ירידה שהחלה בשנת 2018), שעור הריבית לאג"ח מסווג 10YZ של מדינת ישראל נקבע למועד הקובע להערכת הנדונה ה- 31.09.2022, הינו ברמה של **4.254%** **שהינה עלייה משמעותית מאוד** ממועד ה- 31.12.2021 בו רמת הריבית לאג"ח זה עמדה על כ- **1.019%**.

על כן בהתייחס לתשואה האירופאית "תשואת הפריים" למרכזים מסחריים בישראל, הינה בגבולות שיעור של **4% - 2%** מעבר לשואת אג"ח 10YZ מדינת ישראל (בהתייחס למועד עסקאות הבסיס).

כלומר, בהיבט הבינלאומי, התשובות לנכסים פרטיים במדינת ישראל, אמורים להתייצב סביב שיעור של

כ- **6.50%** (שיעור של 2.25% פיוצי בגין השקעה בנדל"ן + כ- 4.25% בגין תשואת אג"ח 10YZ של מדינת ישראל).



סקירות ענף הנדל"ן המוביל במהלך שנת 2023

קיים מצב של מיעוט סקרים שבוצעו על ידי מי מוגפי המחקר בישראל.

סקירות אלו בוצעו ונמצאו על ידיינו במהלך השנים הקודומות.

לעוניות דעטנו, העדר סקרים אלו נובע מהעrael שאפי את שוק הנדל"ן המוביל במהלך שנת 2022 ובהמשך שנת 2023. (התויפה החלה מהרביעון השני לשנת 2020 מסיבות אחרות וביתר שאת במחצית השנייה של שנת 2022).

סקירת השmai הממשלתי:

במהלך חודש פברואר 2023, פורסמה סקירת השmai הממשלתי הראשי לעניין שיעורי התשואה **סקירת שיעורי התשואה של השmai הממשלתי הראשי:**

בהתאם לסקירת שיעורי התשואה בנכסי מניבים למחצית אי' לשנת 2022 של השmai הממשלתי הראשי עולמים עיקרי הפרטיהם, כדלקמן:

- שיעור התשואה הכלל ארצית המומוצעים למחצית אי' שנת 2022:
- בנכסי משרדים – 6.7% .
- בנכסי מסחריים - 6.7% .
- בנכסי תעשייה ולוגיסטיקה – 6.7% .

ע"פ הסקירה, **למעשה שיעורי ההיוון בנכסי המניבים נותרו ללא שינוי כפי שהיו במהלך שנת 22.**

בבחירה שיעור התשואה בשומה לנכס ספציפי, יש לבחור את שיעור התשואה המפורסם בסקר בהתייחס לנכס הנישום ולמאפייניו הייחודיים.

נמצא קשר בין רמת הקربה של הנכס למרכו הארץ/מרכז היישוב לבין שיעור התשואה ממנו. בנכסי מרכזים, נצפה שיעור תעואה נמוך ביחס לממוצע ובנכסי פריפריאליים נצפה שיעור תעואה גבוהה ביחס לממוצע, הנובע, ככל הנראה, ממרכיב סייכון גבוהה יותר בפריפריה.

מרכיבי סייכון נוספים שנצפו כמשמעותם על שיעור התשואה: אי איתנות/ אי איתנות פיננסית של השוכרים, תקופת הסכם השכירות, יחס תפוצה/ אי תפוצה, מיקום, פוטנציאל לשינויים בסביבה, קربה לאמצעי תחבורה כגון תחנות רכבת וצירים ראשיים, גודל הנכס וכו'.

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

10.1.5 עסקאות השוואת עניין שעור היוון במרכז קנויות בישראל ובמבנה משרדים

• adowral בע"מ- מרכז מסחרי בחריש

בתאריך ה- 28.09.23, הודיעה החברה על התקשרותה בקשר הבנות ובכפוף להתקיימות תנאים מוקדמים יחתם הסכם מכחיב לרכישת מרכזו מסחרי בניו במרכז העיר חריש בשטח של כ- 22,330 מ"ר הכולל שטחי מסחר, משרדים ושמושים נוספים לרבות חניון תת קרקעי.

התמורה לרכישה הינה בסך של כ- 180 מיליון ₪.

ע"פ הערכות, NOI הצפוי בתפוצה מלאה הינו כ- 14 מיליון ₪.

נכון להיום, המרכז המסחרי נמצא בשיעור תפוצה של 58%.

בהתאם לפרטוי ההצעה, שיעור התשואה בתפוצה מלאה ישקף כ-**6.7%**.

• **בני צים מרכזי קניות – רכישת קניון ים המלח**

בתאריך ה- 27.06.23, הודיעה החברה על חתימתה על הסכם רכישה של זכויות החכירה המהוונות בשטח קרקעי של כ- 6 דונם שעליו בנוי קניון "ים המלח".

המרכז המסחרי כולל שטחי שיווק בהיקף של כ- 9,200 מ"ר ושיעור התפוצה הנוכחי הינו כ- 60% וזה - NOI השנתי מסתכם לסך של כ- 6 מיליון ש"ח (קרי, בתפוצה מלאה כ- 10 מיליון ש"ח).

להערכת החברה, הצפי בסיום תהליך שיווקי נכוון לעמוד על סך של כ- 20 מיליון ש"ח.

התמורה לרכישה הינה בסך של כ- 152 מיליון ש"ח.

בהתאם לפרטוי ההצעה, שיעור התשואה בתפוצה מלאה על בסיס הקווים הינו ישקף כ-**6.6%**. (ע"פ צפי החברה, התשואה הגיע לכדי 13%).

• **קבוצת חנן מור - שטחי מסחר בפרויקט במודיעין**

ביום 18.05.2023 מכירה קבוצת חנן מור אחזקות בע"מ שטחי מסחר בהיקף של כ-1,300 מ"ר בפרויקט הממוקם ברוח' מורשת 11 במודיעין. התמורה עסקה בסך של - 35 מיליון ש"ח.

בהתאם לדיווח החברה ה- NOI השני בתפוצה מלאה **הצפוי** מהנכס הינו כ- 2.3 מיליון ש"ח, משקף שיעור תשואה של כ-**6.5%**.

• **קבוצת חנן מור - שטחי מסחר במרקיסים ראש"ץ**

ביום 30.04.2023 מכירה קבוצת חנן מור אחזקות בע"מ שטחי מסחר בהיקף של כ-2,060 מ"ר בפרויקט הממוקם בשכונת נרקיסים שבראשו לציון במצבו (הפרויקט בשלבי אכלוס,טרם שיווק כל היחידות המשחרירות). התמורה עסקה בסך של - 58 מיליון ש"ח (בנוסף התחרibilities הקיימת לשאות בעליות ביצוע של כ- 0.5 מ' ש"ח).

בהתאם לדיווח החברה ה- NOI השני בתפוצה מלאה **הצפוי** מהנכס הינו כ- 3.9 מיליון ש"ח, משקף שיעור תשואה של כ-**6.66%**¹⁰.

¹⁰ להערכתנו בדיחה לשיווק ולתפוצה מלאה NOI היציג הינו כ- 6.5%.

הצעת רכישת פרויקט משרדים ומשחרר במנחים בגין בת"א

-

במהלך ינואר 2023 הוגשה הצעה מחייבת מגוף מוסדי גדול לרכישת 50% מזכויות הבעלות בפרויקט משרדים ומשחרר חדש הממוקם בדרך בגין בת"א.

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

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

בהתאם להצעה הנכס מושכר ברובו לטוח אורך של 5 שנים + 4 תקופות אופציות של 5 שנים כ"א, ה-NOI השנתי¹¹ כ-25 מיליון ₪ לשנה (בתווסף הכנסות חוזיות משטחים פנויים).

בהתאם לפרטי ההצעה, שיעור התשואה משקף **פ-5.4%**.

בית מישורים- פתח תקווה

-

במהלך חודש ינואר 2023 רכשה עמותת{id} מחברת מישורים את בית מישורים בקריית אריה בפתח-תקווה (הrowableת הינה השוכרת של המבנה בשלמות). הבניין בן 5 קומות משרדים מעל קומת מרתקן. התמורה בעסקה כ- **22מ'** ₪.

בהתאם לדיווח החברה ה-NOI השנתי בתפוצה מלאה הצפוי מהנכס משקף שיעור תשואה של כ-**6.2%**.

רייט 1 – בנין משרדים ומשחרר ברמת החיל בת"א

-

במהלך נובמבר 2022 התקשרה חברת רייט 1 בהסכם רכישת 1/3 מהזכויות בבית הרופאים שברחוב הבצל שברמת החיל בת"א. הבניין בן 7 קומות משרדים בשטח של כ-8.5 א' מ"ר, כ-900 מ"ר קומת מסחר ו-178 מקות חניה. התמורה בעסקה כ- **69.3 מ'** ₪ המייצג תמורה למלאה הזכיות של כ- **208 מ'** ₪.

בהתאם לדיווח החברה ה-NOI השנתי בתפוצה מלאה הצפוי מהנכס משקף שיעור תשואה של כ-**5.6%**.

מניבים – מגדל אלדן

-

¹¹ התמורה תשולם בסיום גרייס ולאחר מכן בעבודות התאמה מלאה ע"י המוכרת.

בתאריך 31.10.2022 התקשרה חברת מניבים קון הריט החדש בע"מ בהסכם רכישת מלא זכויות הבעלות בשטחי משרדים בהיקף 12 א' מ"ר (מעטפת), שטחי מסחר בהיקף של כ-300 מ"ר ו-67 מקומות חניה הנכללים במגדל משולב המוקם ברחוב לבנדזה 53 פינת ראש פינה 30 בת"א. צפי למסירה עד 31.05.2026.

התמורה בעסקה הינה בסך של **297.3 מ' ש.**

בהתאם לדיווח החברה ה-INO השנתי בתופעה מלאה (בגמר מלא) מהנכס מוערך בכ-**26-20 מיליון ש.** להערכתנו העסקה וה-INO החזוי, משקף שיעור תשואה של כ-%¹².**6.2**.

מניבים – בניית משרדים ומסחר ברמת החיל בת"א

-

בתאריך 03.10.2022 התקשרה חברת מניבים בהסכם רכישת מלא חלקיהם של המוכרים בחברה פרטית שהינה איגוד מקרקעין הרשוימה כבעליים ב-50% מחלוקת 641 בוגוש 6638 (הברזל 26, ת"א).

הבנייה כולל 5,800 מ"ר עליי בו קומות קרקע למסחר ומשרדים, 5 קומות משרדים ו-130 מקומות חניה במרתף.

התמורה הכוללת הינה בסך של **110 מיליון ש.**

בהתאם לדיווח החברה הנכסים מושכרים וכי ה-INO השנתי עפ"י הסכם השכירות עומד על **7.56 מיליון ש.**, המהווים שיעור תשואה של כ-%¹³.**6.35**.

סלא נדל"ן – 6 קומות עליונות במגדל הארבעה ת"א + 80% ממרכז מסחרי בחולון

-

בתאריך 17.07.22 דיווחה סלא קפיטל נדל"ן בע"מ כי התקשרה החברה בהסכם לרכישת שש קומות משרדים במגדל הארבעה הצפוני בת"א בשלמות וכן ב-80% במרכζ מסחרי בחולון.

מגדל הארבעה – 6 קומות עליונות בשטח של כ-0,000 7,000 מ"ר + 90 מקומות חניה.

המרכז המסחרי – 80% ממרכζ מסחרי שכוני הממוקם ברחוב פנחס איילון 13 בחולון, בשטח כולל של כ-4,000 מ"ר ומקומות חניה.

התמורה הכוללת הינה בסך של **2.431 מיליון ש.** בחלוקת:

294.7 מיליון ש. בגין הקומות במגדל הארבעה ו**136.5 מיליון ש.** עבור הזכיות במרכז המסחרי.

¹² כולל תוספת אומדן עלויות עבודה גמר וקדם התאמת לsicoon, תפוצה, תקופה עד תחילת הבנה בשיעור של כ-10%.

¹³ להערכתנו שיעור התשואה נמוך יותר בשל מאפייני עסקת הרכישה כרכישת איגוד מקרקעין.

בהתאם לדיווח הנכסים מאוכלסים בתפוצה מלאה ומושכרים לתקופות של 3 – 9 שנים + אופציית, מושכר לכ-30 שוכרים שונים, וכי ה- NOI השנתי החזויה מהנכסים במועד העסקה עומד על **24.7 מיליון ₪**, המהווים שיעור תשואה ממוצעת של כ-**5.7%**.

מניבים – בית אבות סייעדי בחיפה

-

בתאריך 11.05.2022 התקשרה חברת מניבים (ביחד עם חברת נספת) בהסכם לרכישת מלא זכויות הבעלות במבנה בניו של 4,200 מ"ר הממוקם בשכונת המושבה הגרמנית בחיפה.

התמורה הכוללת בעסקה הינה בסך של **46.5 מיליון ₪**.

בהתאם לדיווח החברה הנכס מושכר עד שנת 2042 לרבות מגנון הعلاאת דמי שכירות בתקופות שונות וכי ה- NOI השנתי (למלא הזכיות) עומד על **2.94 מיליון ₪**, המהווים שיעור תשואה של כ-**6.3%**.

סלע נדל"ן – קומות במגדל פלטינום

-

במהלך חודשים אפריל-מאי 2022 רכשה חברת סלע קפיטל נדל"ן חלק מגדל פלטינום בת"א הכוללת את חלק מקומות קרקע, קומות 1 ו-2, קומה 12 וקומות 22 ו-23 בשטח כולל של כ-170,4 מ"ר. בנוסף נרכשו 102 מקומות חניה וכ-1,000 מ"ר שטחי אחסנה וזכויות בניה.

התמורה בעסקה הינה בסך של כ-**148 מיליון ₪** בתוספת מע"מ.

להערכת החברה ה- NOI החזויה בתפוצה מלאה הינו כ-**8.8 מיליון ₪**, המשקף שיעור תשואה של כ-**6.3%** (בפחות מרכיב זכויות הבניה המוערך לפי החברה ב-6 מ' ₪).

סלע נדל"ן – בנק לאומי

-

בתאריך 26.04.2022 רכשה חברת סלע קפיטל נדל"ן אודוט רכישת מלא זכויות ב"בית מאני" המהווה מבנה תעסוקה הממוקם ברחוב יהודה הלוי 30-36 בת"א, הכולל 13 קומות מעל קרקע ו- 5 קומות מר��טי חניה, בשטח בניו עילי של כ- 13,300 מ"ר ו- 208 מקומות חניה תת"ק. התמורה בעסקה הינה בסך של כ- **623 מיליון ₪** בתוספת מע"מ.

על מנת מגוות החברה, ה- NOI החזויה בתפוצה מלאה הינו כ-**32 מיליון ₪**, המשקף שיעור תשואה של כ-**5.1%**.

ביום ה- 04.01.2023 התקשרה חברת MISHERIM השקעות נדל"ן בע"מ בהסכם מכירת מלא זכויות לחברת בניין משרדים הממוקם ברחוב השילוח בפ"ת. התמורה בעסקה כ- **22 מ' ₪**.

בהתאם לדיווח החברה ה- NOI השנתי הינו **1.37 מיליון ₪**, כאשר העסקה משקפת שיעור תשואה של כ-**6.2%**.

- בתאריך ה- **30.12.2022**, חתמה חברת גי סיטי על מכירת המרכז המשחררי ביבנה ובתמורה לסק של 154 מיליון ₪.

התמורה הנדונה מבוססת על שיעור תשואה בגובה של **7.15%** שהינו בתאימות גבוהה להערכת השווי שבוצעה ע"י החתום מטה לנכס הנדון.

- בתאריך ה- **2.11.2022**, הודיעה חברת מניבים קרן הריט החדש בע"מ כי ביום ה- **31.10.2022** רכשה שטחי משרדים, מסחר ומקומות חניה כחלק מגדל משוב של משרדים, מגורים, מסחר ומולונאות שיוקם ע"י המוכר ברוח לבnda 53 פינת רח' ראש פינה 30 בת"א (חלקות 73 - 76 בוגוש 6977). העסקה כוללת את הזכויות המאושרות למשרדים ובהיקף של כ- 3,000 מ"ר + החלטת הוועדה המקומית המאשרת נוספת של כ- 9,000 מ"ר נוספים למשרדים (במסגרת ניוד זכויות ככל ויאושרו לאור התנגדויות), בנוסף, נרכשו 300 מ"ר מסחר ו- 67 מקומות חניה. שטחי המכר ימסרו ברמת מעט השטחים המשותפים בקומות המדרשים, שטחי הלובי בק"ק והחניות לגבייהם יבוצע גמר מלא. מועד הבניה הצפוי הינו מאי 2026.

בתמורה לרכישת 12,000 מ"ר משרדים, 300 מ"ר מסחר ו- 67 מקומות חניה, התחייב החברה לשלם סך של כ- **297.3 מיליון ₪ + מע"מ**.

ע"פ דיווח החברה, ה- NOI הצפוי בתפוצה מלאה ובגמר מלא, מוערך בסך של כ- 23 מיליון ₪. בתוספת השקעה עתידית בהיקף של 3,000 ₪ למ"ר עבר גמר מלא לשטחי המשרדים ממצב המעטפת המהווה את הרכישה הנדונה, העסקה בוצעה על בסיס **שיעור תשואה בגובה של 6.9%**.

- בתאריך ה- **31.10.2022**, התקשרה חברת מניבים קרן הריט החדש בע"מ בהסכם לרכישת מלא זכויות הבעלות בשטחי משרדים בהיקף 12 א' מ"ר (מעטפת), שטחי מסחר בהיקף של כ- 300 מ"ר ו- 67 מקומות חניה הנכללים במגדל משולב המוקם ברוח לבnda 53 פינת ראש פינה 30 בת"א. צפי למסירה עד **31.05.2026**. התמורה בעסקה הינה בסך של **297.3 מ' ₪**.

בהתאם לדיווח החברה ה- NOI השני בתפוצה מלאה ובגמר מלא, מהנכש מוערך בכ- **26-20 מיליון ₪**. להערכתנו העסקה וה- NOI החזו, משקף שיעור תשואה של כ- **6.2¹⁴%**.

- בתאריך ה- **6.10.2022**, הודיעה חברת מניבים קרן הריט החדש בע"מ כי ביום ה- **03.10.2022**

¹⁴ כולל תוספת אומדן עלויות עבודה גמר וקדם התאמה לטיכון, תפוצה, תקופה עד תחילת הנבה בשיעור של כ-10%.

רכשה מחלוקת מזכויות המקרקעין המצויים חלקה 641 בוגוש 6638 (ברח' הרצול מס' 26 ברמת החיליל ת"א) הכוללים בנין משרדים ומסחר בהיקף של כ-5,800 מ"ר וכ-130 מקומות חניה (כולל מכפלי חניה) ושטחי אחסנה.

התמורה לרכישה הינה 119 מיליון ₪.

במקביל, התקשרה החברה עם צד שלישי (כולל המוכר) לשכירות של 6 שנים לחלק הנרכש ובסך של 7.56 מיליון ש"ח.

העסקה בוצעה על בסיס **שיעור תשואה בגובה של 6.35%**.

הצעת רכישת פרויקט משרדים ומסחר במתחם בגין בת"א



במהלך ספטמבר 2022 הוגשה הצעה מהייבת מגוף מוסדי גדול לרכישת 50% מזכויות הבעלות בפרויקט משרדים ומסחר חדש הממוקם בדרך בגין בת"א.

הפרויקט כולל 13 קומות משרדים בהיקף של כ-13,700 מ"ר, מעל חזית מסחרית של כ-700 מ"ר, 176 חניות ושטחי אחסנה.

התמורה בהצעת הרכישה הינה 235 מיליון ₪, המשקף תמורה מלאה של **470 מיליון ₪**.

בהתאם להצעה הנכס מושכר ברובו לטוח אורך של 5 שנים + 4 תקופות אופציונות של 5 שנים כל אחת כ-24.5 מיליון ₪ לשנה ובתוספת הכנסות חוזיות משתנים פנוים מסתכם בכ-**25.15 מיליון ₪**.

בהתאם לפתרוי ההצעה, שיעור התשואה משקף **כ-6.35%**.

סלע נדל"ן – 6 קומות עליונות במגדל הארבעה בת"א + 80% מרכז מסחרי בחולון



בתאריך 17.07.22 דיווחה סלע קפיטל נדל"ן בע"מ כי התקשרה החברה בהסכם לרכישת שש קומות משרדים במגדל הארבעה הצפוני בת"א בשלמות וכן ב-80% מרכז מסחרי בחולון.

מגדל הארבעה – 6 קומות עליונות בשטח של כ-7,000 מ"ר + 90 מקומות חניה.

המרכז המסחרי – 80% מרכז מסחרי שכוני הממוקם ברחוב פנחס איילון 13 בחולון, בשטח כולל של כ-4,000 מ"ר ומקומות חניה.

התמורה הכוללת הינה בסך של **431.2 מיליון ₪** בחלוקת :

294.7 מיליון ₪ בגין הקומות במגדל הארבעה ו**136.5 מיליון ₪** עבור הזכויות במרכז המסחרי.

¹⁵ התמורה תשולם בסיום גרייס ולאחר מכן בעבודות התאמה מלאה ע"י המוכרת.

בהתאם לדיווח הנכסיים מأصولים בתפוצה מלאה ומושכרים לתקופות של 3 – 9 שנים + אופציית, מושכר לכ-30 שוכרים שונים, וכי ה- NOI השנתי החזויה מהנכסים במועד העסקה עומד על **24.7 מיליון ₪**, המהווים שיעור תשואה ממוצעת של כ-**5.7%**.

מניבים – בית אבות סייעדי בחיפה

בתאריך 11.05.2022 התקשרה חברת מניבים (ביחד עם חברת נספת) בהסכם לרכישת מלא זכויות הבעלות במבנה בניו של 4,200 מ"ר הממוקם בשכונת המושבה הגרמנית בחיפה.

התמורה הכוללת בעסקה הינה בסך של **46.5 מיליון ₪**.

בהתאם לדיווח החברה הנכס מושכר עד שנת 2042 לרבות מגנון הعلاאת דמי שכירות בתקופות שונות וכי ה- NOI השנתי (למלאה הזכוית) עומד על **2.94 מיליון ₪**, המהווים שיעור תשואה של כ-**6.3%**.

סלא נדל"ן – קומות במגדל פלטינום

במהלך חודשים אפריל-מאי 2022 רכשה חברות סלא קפיטל נדל"ן חלק מגדל פלטינום בת"א הכוללת את חלק מקומות קרקע, קומות 1 ו-2, קומה 12 ו-23 וקומות 21-22 כולל שטח כולל של כ-170,4 מ"ר. בנוסף נרכשו 102 מקומות חניה וכ-1,000 מ"ר שטחי אחסנה וזכויות בניה.

התמורה בעסקה הינה בסך של כ-**148 מיליון ₪** בתוספת מע"מ.

להערכת החברה ה- NOI החזויה בתפוצה מלאה הינו כ-**8.8 מיליון ₪**, המשקף שיעור תשואה של כ-**6.3%**. (בהפחתת מרכיב זכויות הבניה המוערך לפי החברה ב-6 מי' נח).

בתאריך ה- 11.09.2022, הודיעה א.ש אוסטרליה ישראל החזקות בע"מ כי ביום ה- 08.09.2022 חתמה על הסכם מכירת (בשימוש לחתימה על מזכר הבנות), בדבר רכישת מבנה מסחרי בן 3 קומות במתחם הסמוך לבית החולים עופולה.

סה"כ שטח המבנה הינו כ- 8,900 מ"ר ברוטו כולל שטח של כ- 4,300 מ"ר שטחי מסחר, כ- 2,400 מ"ר בתים קולנוע וכ- 2,200 מ"ר שטחי משרדים. השלמת הקמת הממכר צפוייה עד ליוני 2023. התמורה הכוללת הינה **144.5 מיליון ₪**.

הכנסות השנתיות התפעוליות נטו הצפויות לנובע מהמוכר, הינו בסך של כ- **11.4 מיליון ₪** המשקפות **שיעור תשואה בגובה של 7.8%**.

במהלך חודש אוגוסט 2022, הודיעה חברת סלא קפיטל נדל"ן בע"מ, על רכישת שיעור של 80% ממרכז מסחרי חולון MY MALL, בתמורה לסט של 136 מיליון ₪ ועל בסיס NOI בסך של 8 ₪. העסקה הנדונה משקפת **שיעור תשואה בגובה של 5.9%**.

במהלך חודש יולי 2022, הודיעה חברת סלא קפיטל נדל"ן בע"מ, על רכישת 6 קומות משרדים במגדלי הארבעה שבת"א.

התמורה לרכישה הינה בסך של 295 מיליון ₪ ועל בסיס NOI בסך של 17 ₪.

העסקה הנדונה משקפת **שיעור תשואה בגובה של 5.76%**.

- ביום ה-3 ביולי 2022, החלימה קבוצת עזריאלי את רכישת קניון מול הים באילת (העסקה נחתמה

ביום ה- 3.10.21 (3.10.21) בשטח בניו של כ- 19,000 מ"ר ובתפוצה מלאה של 104 שכרים שונים).

ה- NOI השנתי של הנכס הינו כ- 90 מיליון ₪ והתמורה שנתייה הינה בהיקף של 1.4 מיליארד ₪.

העסקה הנדונה משקפת **שיעור תשואה בגובה של 6.43%**.

- במחצ'ן חדש מאי 2022, הודיעה חברת סלע קפיטל נדלין בע"מ, על רכישת מרכס מסחרי סיטי סנטר בחיפה .

התמורה לרכישה הינה בסך של 76 מיליון ₪ ועל בסיס NOI בסך של 5.5 ₪.

העסקה הנדונה משקפת **שיעור תשואה בגובה של 7.24%**.

- בתאריך ה- 12.5.2022, הודיעה חברת מניבים קרן הריט החדש בע"מ, על רכישת שיעור של 50%

מבנה בהיקף של כ- 4,200 מ"ר הנמצא במושבה הגרמנית שב חיפה ומשמש כבית אבות סיועדי

וכולל כ- 130 מיטות סיועדיות. (יתרת 50% נרכשו ע"י השוכר של הנכס המפעיל את ביתו "הסיועדי").

התמורה הינה בסך של 23.5 מיליון ₪.

להערכת החברה, ה- NOI (החזקוי בתפוצה מלאה), הינו בסך של כ- 1.47 מיליון ₪.

העסקה הנדונה משקפת **שיעור תשואה בגובה של 6.25%**.

- בתאריך ה- 26.4.2022, הודיעה חברת סלע קפיטל נדלין בע"מ, על זכייתה בהתחמורות על רכישת "בית מאני" מהבנקלאומי בישראל בע"מ.

העסקה הינה למגדל משרדים בהיקף כולל של 22,000 מ"ר (כולל 208 חניות תת קרקעיות) וזאת בתמורה לסך של 623 מיליון ₪.

להערכת החברה, ה- NOI (החזקוי בתפוצה מלאה), הינו בסך של כ- 32 מיליון ₪.

העסקה הנדונה משקפת **שיעור תשואה בגובה של 5.14%**.

- בתאריך ה- 17.4.2022, הודיעה חברת סלע קפיטל נדלין בע"מ, על רכישת 4.5 קומות במגדל הפלטינום בת"א המהווה חלק מק"ק, קומות 1-2 ו-22-23 ובשטח בהיקף של 3,350 מ"ר, 85 מקומות חניה, כ- 1,000 מ"ר שטחי מחסנים וזכויות בניה (זכויות חכירה מהוונות עד לשנת 2044).

התמורה הינה בסך של 115 מיליון ₪.

להערכת החברה, ה- NOI (החזקוי בתפוצה מלאה), הינו בסך של כ- 7 מיליון ₪.

העסקה הנדונה משקפת **שיעור תשואה בגובה של 6.4%** (זכויות הבניה הנוספות מוערכות בכ- 6 מיליון ₪).

- בתאריך ה- 1.2.2022, הודיעה חברת מניבים קרן הריט החדש בע"מ, על רכישת פרויקט משרדים ומסחר הידוע כ"מגדלי שקל" בבני בני ברק הכולל 7 קומות משרדים בהיקף של 12,000 מ"ר, כ-

2,600 מ"ר מסחר בק"ק, חניון עילי הכלל כ- 450 מקומות חניה וכ- 2,600 מ"ר לאחסנה בקומת המרתף.

בנוסף, כ- 5,000 מ"ר זכויות בניה נוספות למשרדים.
התמורה הינה בסך של 177 מיליון ₪.

להערכת החברה, ה- NOI (החזוי בתפוסה מלאה), הינו בסך של כ- 5.125 מיליון ₪.

העסקה הנדונה משקפת **שיעור תשואה בגובה של 7.5%** (זכויות הבניה הנוספות מוערכות בכ- 10 מיליון ₪).

- בתאריך ה- 31.1.2022, הודיעה חברת מבנה נדל"ן בע"מ, על רכישת מקבץ נכסים מבנק מזרחי טפחות בע"מ הכוללים 24 נכסים מקרקעין מניבים ברחבי הארץ בעלי ייעודים שונים ביניהם משרדים ומסחר, בניית הנהלת בנק איגוד ברוח' אחזות בית בת"א, בניית משרדים ברוח' לינקולן בת"א, וסניפי בנק שונים.

התמורה הינה בסך של 531.6 מיליון ₪.

להערכת החברה, ה- NOI (החזוי בתפוסה מלאה), הינו בסך של כ- 26 מיליון ₪.

בנוסף, בכוונת החברה לפעול להשבחת חלק מהנכסים באמצעות קידום טבעי לשינויי יעד והגדלת היקף זכויות הבניה.

בהתעלם מההשבחה באמצעות קידום טבעי, העסקה הנדונה משקפת **שיעור תשואה בגובה של 4.9%**.

- בתאריך ה- 5.1.2022, הודיעה חברת מניבים קרן הריט החדש בע"מ, על רכישת מחצית ממגרש באזורי התעשייה הדרומי בקיסריה ובשטח של 16.2 דונם עלייו קיימים 5 מבנים בשח בניו של כ-

12,600 מ"ר המשמשים לתעשייה, משרדים וכ- 170 מקוי' חניה.

המתchos מושכר ל- 19 שוכרים לתקופות שבין שנה ל- 5 שנים.

התמורה (למחצית מהנכס) הינה בסך של 71 מיליון ₪.

להערכת החברה, ה- NOI (החזוי בתפוסה מלאה) לחلك הנרכש, הינו בסך של כ- 4.25 מיליון ₪.

העסקה הנדונה משקפת **שיעור תשואה בגובה של 6%**.

- בתאריך ה- 27.12.2021, הודיעה חברת וייטניה על מכירת מחצית מזכויות מגדל משרדים בן 17 קומות היידוע כמגדל וייטניה ברמת החוויל הכלל 19,600 מ"ר ברוטו המותאמות לשוכרת שהינה חברת טבע + 710 מקומות חניה.

لمושכר טופס איכלוס שנתקבל בחודש אוק' 2020.

המושכר כאמור, מושכר לחברת טבע החל מ- 1 ביולי 2020 לתקופה של 12.5 שנים + 2 תקופות אופצייה נוספת בנות 5 שנים כ"א + תקופת אופצייה נוספת בת 2.5 שנים ובסה"כ תקופה של 25 שנים.

דמי"ש השנתיים בגין המושכר הינם בסך של 26.784 מיליון ש"ח הצמודים לממד הצרכן אוק' 2018.

להבטחת ההתחייבות,طبع המזיהה ערבות בנקאית אוטונומית לתקופה של 6 חודשים + מקדמה של שנת שכירות שלמה.

התמורה בגין מחלוקת מהנכס הינה בסך של כ- 268.6 מיליון ₪.

התמורה מבוססת על שיעור היון בגובה של כ- 5%, שווי למ"ר משרדים ברוטו של כ- 23 אש"ח ומקום שנייה בשווי של 85 אש"ח.

- בתאריך ה- 5.12.2021, הודיעה חברת א.ש אוסטרליה ישראל החזקות בע"מ על הסכם לרכישת הזכיות לרכישת % 36.85% מהוון המניות של בית חרות ובהתאם למסמכיו העסקה ועם השלמתה תהינה לזכות החברה שיעור של 50% מהזכיות הכלכליות בבית חרות ניהול קניין אם הדרך וזכות לדיבידנדים ורווחים.

ענינה של העסקה הנדונה הינה אחזקה בקניון אם הדרך בגין ינאי, המהווה מרכז מסחרי בן 3 מפלסים על מגרש בשטח של 11,350 מ"ר ובхаיקף בניוי של 14,100 מ"ר + 3,381 מ"ר חניון מקוריה. היקף השטחים להשכרה ברוטו עומד על 10,067 מ"ר הנמצאים בשיעור תפוצה מלאה ובхаיקף דמ"ש של כ- 14 מיליון ₪.

השווי שיחס למרכז המסחרי אם הדרך הנדו הינו 136.5 מיליון ₪ ולפי תשואה בשיעור של 7%. ע"פ הפרסום באתר הרשות לנ"ע, במסגרת חישוב השווי לא הובאו בחשבון היקף זכויות של 4,000 מ"ר כשותוכן או שרו זכויות בניה בהיקף של כ- 1,248 מ"ר.

- בתאריך ה- 17.11.2021, הודיעה חברת א.ש אוסטרליה ישראל החזקות בע"מ על הסכם לרכישת הזכיות בקומות 10,9,8 (כולל הצמדה לגג הבניין) בהיקף כולל של כ- 2,590 מ"ר ברוטו + 60

מוקומות שנייה (מתוכם 21 במכפלי שנייה), שיעור של כשליש מהשטחים הציבוריים ומזכויות הבניה העתידיות (ככל שתהיה), בבניון המשרדים ברוח החלטון 6 ברמת גן (חלוקת 408 בגוש 6190).

בנכש הנרכש 2 שוכרים כשלאחד זכות לשכור עד יוני 2024 + אופציה עד 2026 ולשני עד תום

שנת 2025 + 2 אופציות להארכה ועד לשנת 2037.

דמי"ש השנתיים הנוכחיים הינם בהיקף של 3,060,000 ₪.

התמורה לרכישת הנכס הנדו הינה בהיקף של 49.75 מיליון ₪.
בסיס העסקה מהו שיעור היון דמ"ש בגובה של 6.15%.

- בתאריך ה- 31.10.2021, דיווחה ריט 1 בע"מ על רכישת שיעור של 50% מהמרכז המסחרי SOHO,

באזוה"ת "ספר" בדרום נתניה, בסמוך ומצפון למתחם איקאה הכולל שטחי מסחר ב- 3 קומות בהיקף של כ- 14,700 מ"ר + חניון תת קרקעי בהיקף של כ- 424 מוקומות שנייה.

התמורה שנקבעה הינה בסך של 126.25 מיליון ₪ (כאמור בגין שיעור של 50% מהנכס).

הנכס כולל כ- 40 שוכרים, בתფוצה של 95% וב- NOI לנכס בתפוצה מלאה צפוי לשקל שיעור תשואה של 6.5%.

- בתאריך ה- 2.08.2021, דיווחה סלע קפיטל נדלין בע"מ על רכישת נכס מניב המהווה זכויות בעלות של מבנה בן 7 קומות ברוח' הנিচון 13 בטבריה. היקף השטח הבניי הינו כ- 7,000 מ"ר ומשמש כבית אבות סייעודי כולל 7 מחלקות סייעודיות הכוללות 246 מיטות. הנכס מושכר במלואו לשוכר אחד המתמחה בתחום הנדון ודמ"ש שנתיים של כ- 6.2 מיליון ש". התמורה שנקבעה הינה בסך של 91 מיליון ש" ועל **בסיס שיעור תשואה של 6.8%**.

- בתאריך ה- 30.06.2021, דיווחה חברת סלע נדלן על רכישת מלא זכויות החכירה לבניין בן 4 קומות ומרתף חניה ברוח' השקד 27 בפאר התעשיית בחבל מודיעין. השטח הבניי הינו בהיקף של 4,346 מ"ר עליים – מעל מרתקת תת קרקע הכוללת 66 מקומות חניה. המבנה משמש למטרת לוגיסטיקה ומושכר בישוער תשואה של 83% לתוקופות שכירות של 4 שנים עם אופציות להארכה.

- ה- NOI החזווי לתפוסה מלאה של הנכס הינו כ- 2.85 מיליון ש" כשתמורה רכישת הינה 45.4 מיליון ש".

- המשמעות הינה רכישה על **בסיס שיעור תשואה של 6.3%**.

- בתאריך ה- 30.06.2021 מכירה קבוצת אביב את מלא זכויותה בקומת הקרקע המסחרית (כ- 1,224 מ"ר בתוספת מחסן ושתי חניות) בפרויקט "AVIV LIMITED EDITION" המהווה בניין מגוריים יוקרתי בן 16 קומות מעל 2 קומות מסחר תמורה סכום של 90 מיליון ש". NOI החזווי הינו כ- 5,081,000 ש" המשקף שיעור תשואה של כ- 5.64%.

- בתאריך ה- 24.3.2021, דיווחה ריט 1 בע"מ על רכישת זכויות מבנה לאחסנה באזורי התעשייה נאות חובב הכלול שטח בניי בהיקף של כ- 15,600 מ"ר וזאת בתמורה לסך של 80.2 מיליון ש". בכוונת המוכר להקים שטח מבנה נוסף בהיקף של כ- 2,500 מ"ר והחברה התchiaיבה לרוכשו תמורה סך של כ- 11 מיליון ש" נוספים. הנכס מושכר לשוכר יחיד ליתרת תקופה בת 9 שנים עם 2 אופציות להארכה נוספות. דמ"ש השנתיים הנוכחיים הינם בסך של כ- 4.58 מיליון ש" ולאחר הקמת התוספת לבנייה כ- 5.28 מיליון ש". בסיס העסקה משקף **שיעור תשואה בגובה של 5.8%**.

- בתאריך ה- 23.2.2021, דיווחה קבוצת עזריאלי על רכישת המרכז המסחרי " מול הים" באילת וזאת תמורה סך של 1.31 מיליארד ש". NOI המיצג (על בסיס ספטמבר 2021 והערכתה החברה בקשר לתוספת הפדיון) הינו 86 מיליון ש". המשמעות הינה רכישה על **בסיס שיעור תשואה של 6.56%**.

- בתאריך ה- 31 בדצמבר 2020, דיווחה חברת ביג מרכזקי קניות בע"מ על התקשרות בעסקה לרכישת מלא זכויותיה של ישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ בנכסים המצוים בעיר מודיעין וככלkommen :

א) רכישת שיעור של 82% מרכזו קניות פתוחה הידוע גם כ- "שפרו סנטר מודיעין א'" ובהיקף בניו של כ- 27,000 מ"ר.

ב) רכישת מלא שטחו של מרכזו קניות פתוחה הידוע כ"שפרו סנטר – מבנה ב'" ובהיקף בניו של כ- 6,500 מ"ר.

ג) רכישת שיעור של 82% מחתיבת קרקע בשטח של כ- 16.6 דונם. התמורה עבור המ麥ר הנה בסך של 425 מיליון ₪.

התיקימות העסקה כפופה לקבלת הסכמת הממונה על התחרות בהתאם לחוק התחרות הכלכלית, תשמ"ח.

על בסיס ניתוח העסקה ובדיקה אל מול גורמים מڪוציאים מקרובים, נמצא כי בסיס העסקה מצביע על **שיעור היון בגובה של 6.1%**.

בתאריך ה- 1 ביולי 2020, דיווחה ריט 1 בע"מ על התקשרותה עם רני צים מרכזקי קניות בע"מ בקשר הבנות (ובתאריך ה- 25 באוגוסט דיווחה על התקשרות בהסכם מפורט ובהסכם שיתוף וכן ציינה כי למועד זה, נחתמו הסכמי שכירות בשיעור של 45% משטחי הנכס ולתקופות שבין 4 – 10 שנים), לרכישת מחצית מזכויות המוכר במרקז מסחרי בהקמה בגין תקופה, הכוללת שטח להשכרה למסחר ומשרדים ובהיקף של כ- 9,000 מ"ר.

במועד תחילת הנבתו של הנכס וזאת לאחר שנמסרה חזקה עליו (צפו עד לינואר 2022), תעבור הרוכשת סך של 110 מיליון ₪ (צמוד מדף). בתום 5 שנים ממועד העברת התמורה, תבוצע התאמה לתמורה על בסיס לשירות של 75% מהשני, בשווי הנכס, אולם בגבול עליון לתמורה בסך של 125 מיליון ₪ וגבול תמורה תחתון בסך של 95 מיליון ₪.

יעדי ה- NOI ב- 5 השנים הראשונות, משקפים תשואה בשיעור של **6.5%**.

- בתאריך ה- 20 בפברואר 2020, דיווחה חברת סלע קפיטל נדלין בע"מ, כי התקשרה בהסכם לרכישת שיעור של 59% מזכויות הבעלות במושע, בגיןן בן 7 קומות בפתח תקווה (חלוקת 202 בוגש 6386), הכולל היקף של 128 יח"ד המשמשות כמকבץ דירות וקומת קרקע ובינוי המשמשות למסחר + 177 מקומות חניה. התמורה נקבעה לסך של 66 מיליון ₪.
- ה- NOI הינו כ- 4.26 מיליון ₪ המשקף למעשה שיעור תשואה בגובה של **6.45%**.

- בתאריך ה- 23 בינוואר 2020, דיווחה חברת סלע קפיטל נדלין בע"מ, כי התקשרה בהסכם לרכישת זכויות הבעלות בקומבה 20 של מגדל המשרדים משה אביב בר"ג ובסטוח של 1,440 מ"ר + 17 מקומות חניה (וזאת בנוסף ל- 17.5 קומות שבבעלות החברה מכוח רכישות קודמות).
- התמורה בגין רכישת הנכס הנדון הינה בסך של 22.5 מיליון ₪.
- ה- NOI הינו 1.35 מיליון ₪ המשקף למעשה שיעור תשואה בגובה של 6%.
- בתאריך ה- 9 בינוואר 2020, דיווחה חברת מניבים (קרן הריט החדש בע"מ), על התקשרותה לרכישת מספר מתחמים בצפון הארץ בזכות חכירה מהוננות מרמי"י הכוללים 3 מתחמים באזורי התעשייה תפן, על חטיבת קרקע בשטח כולל של כ- 115 דונם בייעוד לתעשייה ומשמשים לתעשייה, אחסנה ומשרדים ובהיקף של כ- 58.5 אלף מ"ר.
- בנוסף, זכויות בניה נוספות במפלס קומת הקרקע בהיקף מוערך של כ- 11 אלף מ"ר.
- בנוסף, מתחם באזורי התעשייה הצפוני בנחריה על חטיבת קרקע בשטח כולל של כ- 51 דונם המשמשים לתעשייה, אחסנה ומשרדים בהיקף של כ- 24 אלף מ"ר.
- למתחם זה, זכויות בניה נוספות במפלס קומת הקרקע וביקוף של כ- 4 אלף מ"ר.
- התמורה לרכישת הממכר הינה בסך של 635 מיליון ₪ כאשר 500 מיליון ₪ מיוחסים למתחמי תפן והיתרה בסך 135 מיליון ₪ מיוחסת למתחם נהרייה.
- הנכסים הנדונים מושכרים בתפוסה מלאה ובהסכמי שכירות ארוכות טווח (לחברת ישרק).
- כלל הנכסים משוכרים במלאם ולשוכרים בתחום ייצור להבים למגוון מטוסים (חברות בת של Pratt & Whitney, טורבין ג'ט בע"מ, טכנולוגיות להבים, טקגיט אירופוילס, חברת בעלות משותפת של טכנולוגיות להבים ורולס – רוייס אוברסייז הולדיניגס).
- הסכמי השכירות הינם כאמור ארוכי טווח ולקופה של 9.5 שנים ועד ליום ה- 30.6.2029.
- ה- NOI הצפוי הינו 48.6 מיליון ₪ המהווה תשואה בשיעור של כ- 7.65% על התמורה הנדונה (ובהתעלם מזכויות הבניה הנוספות).
- בתאריך ה- 6.01.2020, דיווחה חברת כל ביטוח על רכישת ארבעת הקומות העליונות במגדל הדרומי שבין שני מגדלי הארבעה שברח' הארבעה תמורה סך של 129 מיליון ₪.
- הממכר כולל שטח משרדים בהיקף של כ- 5,000 מ"ר + 60 מקומות חניה תא קרקעאים ומחסנים.
- את השטח שוכרת חבת רפואי לתקופה ארוכה (כ- 10) תמורת דמי"ש שנתיים בגובה של כ- 6.5 מיליון ₪.
- בסיס העסקה הינו תשואה בשיעור של 5%.

בתאריך ה- 25.12.2019, דיווחה חברת מליסרון בע"מ על רכישת אחזוקה של מגדל אחיזות נדל"ן בע"מ בחברת קניון רמת אביב בע"מ שהינה הבעלים של "קניון עופר רמת אביב".

שיעור ההחזקות הנרכש הינו 26.6% והינו משלים למעשה את האחזקה המלאה הבעלות בקניון רמת אביב ע"י הרוכשת חברת מליסרון בע"מ.

התמורה הינה בסך של 425 מיליון ש"ח המשקפת שווי של חברת קניון רמת אביב בע"מ בסך של 1.597 מיליון ש"ח.

כפי שפורסם, לחברה עומדת הלוואה בהיקף של 640 מיליון ש"ח וכן עתודה מס העולה על 535 מיליון ש"ח.

המשמעות הינה כי הרכישה הנדונה משקפת שווי לקניון רמת אביב של כ- 2.77 מיליאר ש"ח. ע"פ הערכת שווי שפורסמה בדוחות תייה הכספיים של חברת מליסרון בע"מ לרבעון השני של שנת 2019, נמצא כי סה"כ ה- NOI הקיים הינו 157.5 מיליון ש"ח¹⁶.

בכפוף לכך שה- NOI לא השתנה במהלך המלחצית השנייה לשנת 2019, בהיקף ממשמעותי, הרכישה הנדונה בוצעה על בסיס תשואה בשיעור של 5.7%.

בתאריך ה- 17.12.2019, דיווחה חברת סלע נדל"ן בע"מ, על רכישת זכויות והחכירה בשני נכסים מקרקעין כלהלן:

מגדל הפלטיניום ברוח' הארבעה 21 בת"א : קומות 4,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,35,36,37,38,39,40,41,42,43,44,45,46,47,48,49,50,51,52,53,54,55,56,57,58,59,59+ מומות חניה נתן קרקעאים.

התמורה : 66 מיליון ש"ח מע"מ.

מרכז מסחרי שכוניィ בבני ברק בהיקף של כ- 4,000 מ"ר + 53 מומות חניה.

התמורה : 85 מיליון ש"ח.

התפוצה הינה מלאה.

ה- NOI, החזוי הינו כ- 10.45 מיליון ש"ח.

העסקה מבוססת על שיעור תשואה בגובה של 6.92%.

בתאריך ה- 24.11.2019, דיווחה חברת אורין ש.מ בע"מ, על רכישת זכויות והחכירה בחלקים שווים עם מגה אור החזקות בע"מ במקרקעין בשטח כולל של כ- 34.4 דונם במתחם דשנים בקריית אתא וזאת בתמורה לסך של 18 מיליון ש"ח.

¹⁶ בנוסף להכנסות קיימת תוספת לשווי זכויות בניה המתוכננות למקום על הגג.

בכוננות החברה ומגה א/or להקים על המקרקעין מרכז לוגיסטי בהיקף של 17,000 מ"ר וזאת על בסיס בקשה להיתר בניה המאושרת בכפוף לתשלום היטל השבהה ואגרות בניה בהיקף כולל של 19 מיליון ש".

בנוסף, עומדים תשЛОמי נוספים לרמ"י וכיוצ"ב הביקף של 3 מיליון ש" נספים. במקביל, חתמו החברות עם חברת בת של המוכר להשכרת 2,000 מ"ר משטח זה לתקופה באורך של 6 שנים + אופציה ל- 2 תקופות נוספות בנות 6 שנים כל-.

יתרת השיטה שיוקם יושכר ע"י חברת אוריין ז.מ. וזאת לתקופה של כ- 15 שנים. דמ"ש השנתיים אשר החברה תשלם למגה א/or ע"פ חלקה בנכס (בשיעור של 50%), על בסיס שיעור תשואה בשיעור של 7.5%.

בנוסף, קיימת הסכמה בין החברות כי לחברת אוריין ב.מ. עומדת הזכות בכל עת לדרש את רכישת מלאה חלקה של מגה א/or בנכס וזאת על בסיס תשואה בשיעור של 7.5% מההשקעות שהושקעו עד לאותו מועד.

הערה: יש לציין כי שיעור השואה הנדונה כולל בתוכו גם שיעור של יוזמות הקיימות בהליך זה מתחילה.

- בתאריך ה- 02.09.2019, דיווחה ישראל-קנדיה (ט.ר) בע"מ, על רכישת "בית אמריקה" שרח' שאול המלך 35 בתל אביב.

הנכס מהוות מבנה משרדים בן 13 קומות – מעל קומת קרקע מסחרית הנדו נמצא בשיעור תפוצה של 800% לשוכרים לטוח קצר של עד שנתיים. דמ"ש הנוכחים הינו כ- 8 מיליון ש".

החברה מתכנתת את שיפוץ של המבנה ביחד עם הוספת מספר קומות בהיקף של 2,000 מ"ר המאושרות ע"פ התב"ע שבתווך.

ניתוח:

בסיס העסקה הנוכחי 6.6%

בסיס העסקה בהפחחת זכויות הבניה הקיימות הינו 6.33%¹⁷

עסקת מודיעין – לוגיסטיקה – מגה או/or

- בתאריך ה- 24.6.2019, דיווחה חברת מגה א/or החזקות בע"מ על התקשרות בהסכם מכון למכירת מלאה זכויות החכירה המהוותת למגרש בשטח קרקע של 51.138 דונם עלייו מוקם מרכז מגה לעסקים ובסטח בניו של כ- 59,000 מ"ר.

נכון למועד החתימה, הושכוו מלאה השטחים הללו (למעט שטח בהיקף של 1,900 מ"ר) ל- 2 שוכרים שונים ומצוויים בשלבי עבודות ההתאמה לשוכרים.

¹⁷ בהפחחת שוו זכויות המוערך בכ- 5,500 ש"ם למ"ר קרקע מבונה ובסה"כ כ- 11 מיליון ש".

התמורה שנקבעה לזכויות המכר הינה בסך של 470 מיליון ₪ וזו את על בסיס תשואה בשיעור של 5% (קרי מכפיל 20 על דמי השכירות השנתיים הצפויים למועד תשלום מלאה התמורה). במועד מסירת החזקה, יערכו הצדדים חישוב סופי של סכום התמורה על בסיס דמי השכירות השנתיים שיתקבלו בפועל במועד מסירת החזקה לפי מכפיל 20 – המשקף תשואה בשיעור של 5%.

ניתוח העסקה

כ- 8,000 ₪ למ"ר בניו.
5% תשואה.

עסקת להבים – תעשייה – קרגל להבים בע"מ – מגה אור

בתאריך ה- 2.10.2019, דיווחה חברת מגה אור החזקות בע"מ על התקשרות בהסכם מכיר באמצעות רכישת שיעור של 50% מהונה המונפק של חבר קרגל להבים בע"מ שהינה הבעלים של מקרקעין וعليו מבנה פארק התעסוקה עידן הנגב המשכרים לקרגלא. המבנה משמש במלואו לפעילות היינרנית של קרגלא.

השווי שנקבע לנכס המקרקעין שבבעלות חברת קרגל להבים בע"מ הינו 180 מיליון ₪. עם הכנסו לתוקף של הסכם המכיר, יחתם הסכם שכירות עם חברת קרגל בע"מ לתקופה בסיסית של 180 חודשים שלאחריה יעדמו 2 תקופות אופצייה נוספת של 60 חודשים ולאחריה של 59 חודשים ובסה"כ תקופת שכירות מירבית של 24 שנים ו-11 חודשים. דמי השכירות השנתיים שנקבעו הינם בסך של 15.12 מיליון ₪.

ניתוח העסקה

שיעור תשואה של כ- **6.75%**.

עסקת מרכז מסחרי קריית אונו

חברת אמות והחברה לנכסים ובניין בע"מ, מחזיקות במשותף ובחולקים שווים החל משנת 2008 בקומפלקס ה כולל 2 מגדלי משרדים, מרכז מסחרי וחניון תת קרקעי בקריית אונו. הקומפלקס כולל כדלקמן :

השימוש/יעוד	השטח ברוטו במ"ר / מס' חניות
מסחר	23,000
משרדים	19,000
חניון	1,480 מוקומות חניה

בתאריך ה- 19.9.2019, פרסמה חברת אמות במוג"א כי דירקטוריון החברה אישר באופן עקרוני את רכישת חלקה של חברת נכסים ובניין בע"מ וזו את בסך של 545 מיליון ₪.

כמו"כ ציינה החברה כי שיעור התפוצה הכללי הינו בשיעור של 96% והינו קבוע ויציב לאורך השנים.

כמונייך ציינה החברה כי NOI החזוי בתფוצה מלאה הינו כ- 68 מיליון ₪.

ניתוח העסקה

תשואה על בסיס שיעור תפוצה מלא : 6.24%
תשואה על בסיס שיעור תפוצה נוכחי : כ- 6%.

עסקת אמות – טבע – לוגיסטיקה

בתאריך ה- 10.10.2019, דיווחה חברת אמות באמצעות המגנ"א, על חתימת הסכם רכישה עם חברת טבע תעשיות פרמצבטיות בע"מ לרכישת מלא הזכיות במרכז הלוגיסטי באוזור התעשייה חבל מודיעין בשוהם (המרלו"ג).
תמורת הרכישה הינה 445 מיליון ₪.

במקביל, חתמה החברה עם חברת בת של חברת טבע (חברת ס.ל.א), הסכם שכירות לתקופה של 10 שנים בתמורה לדמי"ש שנתיים בגובה של כ- 22 מיליון ₪.
בנוסף, הוענקו מס' אופציות להארכת ההסכם וזאת עד לתקופה של 24 שנים ו- 11 חודשים.
בכל מימוש של תקופת האופציה, יקבעו דמי"ש על בסיס בחינת מחירי השוק כפי שייהי באותה עת.

הנכס ינוהל וייתזק באופן מלא, באחריותה ועל חשבונה של השוכרת וזאת ע"פ הוראות ההסכם.

חברת טבע ערבה לכל התחייבויות חברת ס.ל.א וזאת ע"פ הסכם השכירות.

הנכס :

המרלו"ג ניצב על שטח קרקע בהיקף של כ- 77 דונם ובהיקף בניו של כ- 50,000 מ"ר.
חלק מהשטח הבניי משמש כמרכז לוגיסטי משוכל לאחסנה אוטומטית המתנשא לגובה של כ- 42 מ'.

בנוסף, קיימות זכויות בניה לא מנוצלות (על בסיס תב"ע שבתוקף) וזאת בהיקף כולל של כ- 41,000 מ"ר.

המרלו"ג הינו מהמרכזים הלוגיסטיים הגדולים בעולם לאחסון ושינוע תרופות, חומרי גלם לתעשייה התרופות וצד רפואתי תוך שימוש במערכות אוטומטיות מנוהלות מחשב לאחסון, ליקוט והפצת המוצרים.

ניתוח העסקה

לא זכויות בניה נוספת : 4.95%

מחיר למ"ר בניו ממוצע : 8,900 ₪.

עם זכויות בניה :

מתוך הבנה כי ניתן לנצל שיעור של כ- 40% בלבד מיתרת הזכויות, נמצא כיסה"כ שווי יתרת הזכויות הינו כ- 20 מיליון ₪.

לפיכך, העסקה בוצעה על בסיס שיעור תשואה של כ- 5.175%.

בתאריך ה- 14.02.2019, דיווחה חברת סלע נדלין בע"מ, על רכישת 50% מזכויות הבעלות בנכס מסחרי מניב ברוח' אדרת משה 4 בرمלה הנכס הושלם זה עתה ונמצא בשלבי אכלוסו הסופיים.

היקף שטח הנכס הינו 4,800 מ"ר + 100 מוקומות חניה. התמורה לשיעור של 50% מהנכס הינה 21 מיליון ש"ח. בנוסף, צפוי להשקעה לגמר בסך של 2 מיליון ש"ח - חלק החברה.

ה- NOI, החזוי הינו כ- 1.67 מיליון ש"ח.

העסקה מבוססת על שיעור תשואה בגובה של **6.92%**.

ע"פ דוחותיה הכספיים של חברת "מגה אור" לרבעון השלישי לשנת 2022, נמצא כי שיעור ההיוון המשוקל למרכזי מסחר בהיקף של כ- 203,000 מ"ר, בכ- 98% תפוצה, ובשכ"ד ממוצע של 86 ש"מ"ר, עומד על 6.5% שיעור היון משוקל.

ע"פ דוחותיה הכספיים של חברת "גב ים" לרבעון השלישי לשנת 2022, נמצא כי שיעור ההיוון המשוקל עומד על 6.3%.

ע"פ ממצגת חברת "ויתנניה" לחודש אוגוסט שפורסמה ביום ה- 30.8.2023, להלן מנתן שיעורי ההיוון למבני המשרדים השונים וכדלקמן :

נכסים מניבים – טבלת ריבוץ							
שיעור תפוצה 6/2023 (חו"ם חתומים)	נכסות שנתיות מחוזים חתומיים (1) (להלן "ש"ח")	(1) LTV	שיעור היון הערוכות (בממוצע)	שיעור היון הושאוי (בממוצע) (היקף החברה באלפי ש"ח)	שיעור הנכס (2) (היקף החברה) שטח במ"ר (*)	тиאור הנכס	
100%	(**) 8,650	12%	6.75%-7%	99,700	12,981	בית וירנט הרצליה פיתוח (2)	
92%	12,280	49%	6.42%	176,200	22,618	בית זיויאל רמת ההייל ת"א (2)	
90%	14,130	13%	7.01%	177,160	24,307	בית אמץ'ר, הרצליה פיתוח	
100%	17,600	53%	5.2%	317,500	26,065	מגדל ווינה, רמת ההייל ת"א	
100%	11,850	9%	6.5%	168,850	13,400	בית ווינה-פדקן, הרצליה פיתוח	
96%	14,150	20%	6.69%	171,050	21,550	טרמינל פארק או' יהודה, בניין A	
90%	7,400		7%	114,900	15,300	טרמינל פארק או' יהודה, בניין B	
100%	4,600	33%	7.25%	43,800	5,000	מגדל, חוף נגרת	
100%	10,800	41%	7.11%	161,350	19,000	ויתנניה תל אביב (שלב א')	
100%	25,800		6.84%	304,800	15,000	ויתנניה תל אביב (שלב ב')	
74%	3,550	55%	7.56%	53,000	10,000	פרויקט מודיעין	
58%	6,700	54%	7.33%	93,250	14,700	הר חוצבים, ירושלים	
		137,510	34%	1,881,560	199,921	סה"כ	

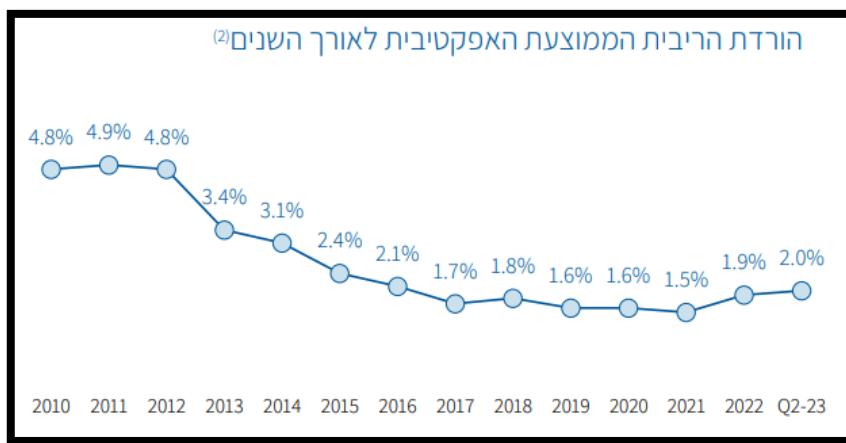
(*) שטחי שיוקן. (**) עיקר הנסכנות נתונות לשינויים בשע"ח של הדוח.

(1) נכון ליום 30.6.2023, במספרים מעוגלים. (2) במאדים המאוחדים של החברה מוצג בסעיף חברות מוחזקות.

- ע"פ ממצגות שהוצגו במהלך השנים ע"י קבוצת עזריאלי לשוק ההון, נמצא כי שיעורי ההיוון המשוקל לפעילויות הנדל"ן המניב של קבוצה הנוצר מנדל"ן מניב להשקעה (cap rate), כולל שטחים פנויים הינו כדלקמן :

שיעור ההיוון משוקל	השנה
7.5%	2014
7.5%	2015
7.5%	2016
7.6%	2017
7.3%	2018
7.3%	2019
7.1%	2020
7.1%	2021
6.7%	¹⁸ 2022
6.81%	¹⁹ 2022

בנוסף, מצינה החברה במצגת את ירידת הריבית השנתית לגיאס, החל משנת 2012 ואת תחילת עלייתה החל משנת 2022 וכדלקמן :



- ע"פ דוח'ות וממצאות בחו' ביג בע"מ שהוצגו לשוק ההון וכוללות את דיווח רביעון השלישי לשנים 2016 - 2022, נמצא כי שיעור ההיוון המשוקל לרבעון השלישי לשנת 2022 הינו כ – **6.95%** (לעומת 6.65% לשנת 2022)
- בנוסף, ע"פ דיווח פרטני שהינו חלק מהמודגץ בדו"חות החברה נמצא כי שיעור התשואה הינו כדלקמן :

¹⁸ לרבעון השלישי לשנת 2022
¹⁹ לרבעון השני לשנת 2023

מרכז מסחרי	שיעור תשואה 2023 - 2	שיעור תשואה רביעון 2022 - 3	שיעור תשואה 2021	שיעור תשואה 2020	שיעור תשואה 2019	שיעור תשואה 2018	שיעור תשואה 2017	שיעור תשואה 2016
BIG יוקנעם	6.7%	6.2%	6.3%	6.5%	6.51	7.00%	7.00%	7.5%
BIG קריות	6.8%	6.7%	6.8%	6.39%	6.38%	6.89%	6.79%	7.40%
BIG בית שמש	7.5%	7.8%	6.97%	7.07%	7.86%			
BIG ק. שמונה				8.12%	6.8%	8.35%		
BIG טבריה	7.6%	6.9%	6.86%	7.00%	6.50%			
BIG עפולה			6.5%	6.5%		6.5%		
BIG אשדוד	6.5%	7.1%	6.04%	6.60%	6.55%			
BIG גליל עליון	7.5%	7.2%	6.67%	7.01%	7.74%			
BIG קריית גת	7.4%	7.9%	6.35%	6.70%	6.70%			
BIG בת ים	7.4%	7.1%	7.00%	7.10%	7.10%			
BIG נצרת	6.7%	6.5%	6.50%	6.80%	6.80%			

• על מנת לחשב את השוואה בע"מ שהוצעו לשוק ההון לשנים 2014 – יוני 2023, נמצא כי שיעור ההיוון המשופקל

ליוני 2023 הינו 6.96% (לעומת 6.56% לשנת 2022), בפירות כלהלן:

המרכז המסחרי	השווי במליאני ₪	שיעור היון יוני 22	שיעור היון 2021	שיעור היון 2020	שיעור היון 2019	שיעור 09/2018	שיעור 2017	שיעור 2016	שיעור 2015	שיעור ה. 2014
הקריות ק. ביאליק	2,422			6.58%	7.187%	7.22%	7.3%	7.35%	7.39%	7.65%
רמת אבב ²⁰	2,593			6.34%	6.664%	6.62%	6.54%	6.66%		7.00%
గראנד קניון	1,850			6.65%	6.94%	7.13%	7.13%	7.25%	7.17%	7.54%
הקניון הגדל פ'ית	1,964			6.95%	6.94%	6.93%	6.78%	6.45%	6.78%	7.25%
רחובות	1,351			7.02%	6.37%	6.70%	6.80%	7.68%	7.14%	7.4%

²⁰ במלואו בנטרול זכויות בניה נוספת

²¹ על בסיס 97% תפוצה.

לגביו הרביעון השלישי לשנת 2022, להלן נתונים החברה שפורסמו ובדלקמן:

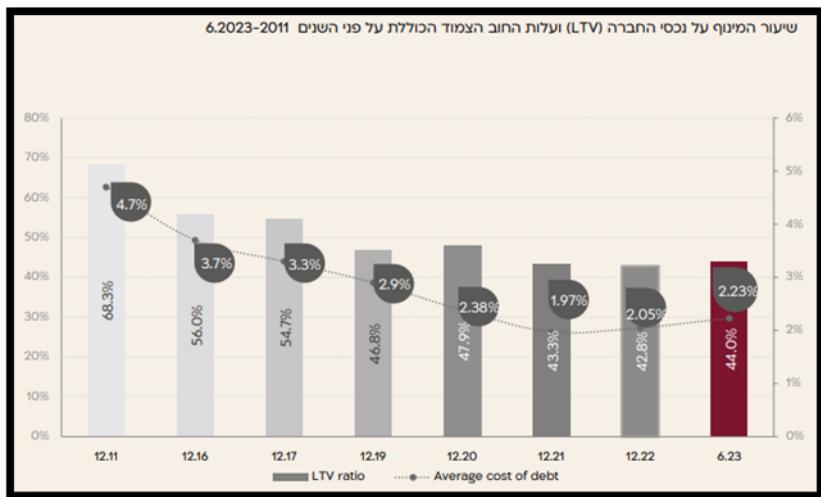
פירוח תמהיל נכסים החברה על פי מאפיינים סיכון ותשואה								
אחוז NOI (%)	שיעור היון משוקל (%)	NOI במחצית 2023 הראשונה של ש"ח (מיליוני ש"ח)	שווי מיום לצדיות והקמה (מיליוני ש"ח)	NOI מיחס מתיב (מיליוני ש"ח)	שיעור תפוצה (%)	שטח חלק החברה (אלפי מ"ר)		
53%	7.01%	352	247	10,727	99.7%	262	קינויים אזרחיים	
23%	6.85%	151	2,366	4,572	98.1%	319	פארקי הייטק ומשרדים	
9%	7.08%	58	381	1,784	99%	85	חחמי עופרים ומוארך טנרו	
5%	6.09%	33	4	1,105	100%	41	נכסים בעלי שוכר יחיד	
6%	7.22%	42	53	1,308	98.7%	65	קינויים שכונתיים	
4%	7.50%	27	104	735	98.9%	40	קינויים עירוניים	
100%	6.96%	663	3,155	20,231	98.9%	812	סה"כ	

① הנתונים בגין פארקי הייטק ומשרדים כוללים את המשרדים המצויים במבי' קינויים או בסמוך אליו.

② בפיתוחים C-D בפרק עטרת התקווה EAST והטימה והבנאים מצוינים בשלב מתקדם, ביים אלו לא נכללו בשיעורי התופעה בטבלה לעיל.

③ שיעור התופעה של מחמי העופרים ומוארך טנרו לא שוכן של כ-200 מ"ר במתהום חוותdem השוחר לאולם ארועים והוויה בוטל עקב השפעת התפרצות הקורונה, כולל שטח זה שיעור התופעה עמד על .96.5%.

בנוסף, חברת מליסרון מציגה את המרווח שנוצר במהלך השנים האחרונות – כולל שנת 2022 שהינו הולך וגדל ובין עלות גiros החוב (עלות הכספי) לבין שיעור התשואה המשוקל של שווי נכסים החברה.



שיעור ההיוון המשוקל לאורך השנים במרכזה המשחררים של חברת מליסרון, הינו כדלקמן:

השנה	שיעור ההיוון המשוקל
2015	7.53%
2016	7.43%
2017	7.34%
2018	7.22%
2020	6.88%
2021	6.56%
ספט' 22	6.77%
ספט' 23	6.96%

11.1.2

סיכום ומסקנות בעניין שיעור התשואה הראוי לנכסים פרטיים והתאמת שעורי ההיוון לנכסים קבועים גי סיטי בע"מ

בבחינת שעורי התשואה הרואים לנכסים פרטיים (Prime yields) הגיעו לכדי מסקנה כי שעור התשואה לנכס פרטיים הנחנה מייציבות בהכנסותיו, רשיימת שכרים מבוססת, מבנה איכוטי, ומיקום מעלה בגבולות 6%. בנוסף, לאורך השנים האחرونנות ניתן להזות גם בשוק הישראלי (המאופיין במיעוט עסקאות ייחסית), את ירידת שעורי התשואה על בסיסם מתבצעות העסקאות בפועל. **יחד עם זאת, עלית שעורי הריבית במהלך שנת 2022, מצריכה תשומת לב יתרה בקביעת גובה שיעור ההיוון וזאת בהמשך לבחינות אלטרנטיבות השקעה אחרות.**

קריטריונים לבחינת שעור ההיוון הספציפי הראוי לנכס שבנדן:

מבחן השוק בהתאם לעסקאות הנstorות לעיל מצביע על תשואות בטוחה של 6.5% - 6% בלבד"ן מניב איכוטי. שעורים תשואה נמוכים, הגובלים ב-6% מתקבלים בנכסים איכוטיים, בפרויקט חדשinos המושכרים לשוכר בעלי איתנות פיננסית, לתקופת שכירות ארוכה.

שעורים גבוהים יותר מקבלים כאשר הנכס ותיק או כאשר ישנו מגוון שכרים במתח"ם נורטטיבי.

החלתי להביא בחשבון כי שיעור התשואה הבסיסי לנדוון יקבע על 6.70% וזו תרם תוספות התשואה כמותואר לעיל:

הנכס	שיעור תשואה Prime לנכס	שיעור תשואה Prime לנדוון	איכות השוכרים	נדשת בגין איכות המיקום	תוספת תשואה נדרשת בגין יציבות תזרים והעדר מוניטין	תוספת תשואה נדרשת בגין איכות המיקום	סה"כ שעור ההיוון לנדוון
Gרטישילד	6.70%	0.3%	0.2%	0.10%	-----	6.70%	7.25%

שיעור ההיוון ל- NOI מהנכס הינו 7.25% - בטוחה העסקאות המופיעות מעלה ובהתאמה לאמור לעיל ולנכס הנדוון.

9.4.7

להלן תזרים המזומנים להיוון :

בתחזיות תזרים המזומנים הובאו בחשבון הנתונים הבאים :

א. לשנת 2024 ההכנסה הצפואה 14,694,000 ש"ח וכוללת הכנסות חניון בהיקף של 1.39 מיליון ש"ח וגרעון ניהול בהיקף של 1.855 מיליון ש"ח

ב. הגרעון ניהול הנדוון, צפוי החל משנת 2025 ולצמיחות להתייצב גרעון בהיקף של 1,136 מיליון ש"ח (נouter בהיקף זהה לעומת הערכת השווי לשנת 2022).

להלן תזרים המזומנים שהובא בחשבון כחלק מה- NOI להיוון :

שנה	2024	2025	2026 ואילך
NOI חזוי במעוגל	14,694,000 ש"ח	15,224,000 ש"ח	16,842,000 ש"ח

שיעור ההיוון ל- NOI מהנכס הינו **7.25%** - ראה האמור במסמך העקרונות הכללי המצורף לכל אומדן השווי אשר נערך על ידנו לחברת גי סיטי בע"מ.

שווי מרכז מסחרי G רוטשילד הינו -	228,897,000 ₪
הפחחת השקעות לשוכרים ²²	(185,000) ₪
בתוספת שווי זכויות בניה נוספת ²³	9,346,000 ₪
בגין דמי חכירה לעירית ראש"ץ	<u>(246,000)</u> ₪
סה"כ שווי הנכס בمعالג הינו:	237,812,000 ₪

בדיקות רגישות - ערכנו בדיקת רגישות לשווי הנכס ביחס עם שינוי בשיעור ההיוון כדלהלן:

9.4.8

שיעור ההיוון	שווי הנכס
6.5% 7.25% 8.0%	264.7 237.812 216.2 מיליון ₪

בבדיקה המחיר המתקין למ"ר מניב הכנסות : שווי הנכס המתקין למ"ר אפקטיבי להשכרה הינו כלהלן:

שווי למ"ר/חניה אפקטיבי בש"ח	השימוש
21,268	מסחר
9,264	משרדים
6,187	מחסנים
55,500	חניות

לאור בחינת הערך הכללי המיויחס ליתרונו חברת גי סיטי בע"מ, נוכח החלוקה השונה של ה- NOI בפרויקט ביחס לחזקות בפרויקט המהווה את סעיף התמرين בהסכם המכירה ל-1 REIT (סעיף ה"ט PROMOT), נמצא כי אין מקום לתוספת שווי כלכלי לחברת.

9.5

להלן ריכוז שווי הנכס בשלמות ושווי חלק חברת גי סיטי בע"מ בנכס הנדון:

9.6

MRIIV השווי שווי חלק חברת גי	שווי הנכס בשלמות	MRIIV השווי
116,612,000	228,651,000	בבסיס ה- NOI לא כולל זכויות הבניה וככלול השקעות
4,766,000	9,346,000	שווי זכויות בניה נוספת
(125,500)	²⁴ (246,000)	בפחחתת ערך נוכחי של דמי היון חדש חכירה
121,300,000	237,812,000	סה"כ בمعالג

²² בהתאם לדיווח החברה, התהייבות החברה להשקעות בשטחי המושכר.

²³ **כמפורט בסעיף 8.16.2**

²⁴ תשלום צפיו זהחי לעיריה בגין שווי הקרקע בהיקף של 756 מ"ר מרتفע בשווי 3 אש"ח כמו"כ, התשלום שנקבע בהסכם המכירה עד על \$ 151,200), במקדם היון סיום המכירה 31.00% בשיל יתרת תקופה של 23 שנים בשער היון % .5.

9.7 שווי הזכויות התת קרקעיות המוחכרות עירית וראש"ץ (מת הקרקע בחלוקת 242, 244 בוגש 3934)

הזכויות התת קרקעיות בחלוקת הללו מוגדרות ע"פ הסכם הסדרת שטחים שנערך בין החברה ולבין עירית ראש"ץ ביום ה- 15.10.2001 וזאת לעניין הסכם שכירות שנחתם ביום ה- 15.1.1998 ולתקופה של 49 שנים המסתתיימות באפריל 2046.

השווי המוערך לזכויות התת קרקעיות אלו **לנכס בשלמות, הינו בגבולות של 2 מיליון ₪.**

השומה

לאור האמור לעיל, אומדן שווי הנכס בשלמות, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון, ממוכר ברצונו,

נקי מכל חוב, שייעבוד, משכנתא וזכויות צד ג' לתאריך ה- 31.09.2023, בגבולות בסך של **237,812,000 ₪**.
אומדן שווי זכויות חברת ג' סייטי בע"מ בנכס שבנדון שהינו בשיעור של 51%, הינו בסך של **121,300,000 ₪**.

הערות :

10.1 בכדי להציג את שווי הזכויות התת קרקעיות בחלוקת 242, 244, 3949, מכל הנכס הנדון, יש להפחית סך של 2 מיליון ₪ מאומדן השווי של הנכס - בשלמות.

השווי אינו כולל מע"מ.

השווי נכוון ליום **30.09.2023**.

10.4 שווי הנכס בשלמות, הוערך לשנת 2022 ע"י החתום מטה בסך של 237,169,000 ₪.
נושא שלד הבניין (كونסטרוקציה) לא נבדק על ידי.

10.5 10.6 שומה זו הוכנה עבור מזמין ולמטרתה בלבד. אין היא מהוות תחיליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה אסור על כל צד שלישי שהוא אשר אינו המזמין ועורך השומה לא יהיה אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.

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

בכבוד רב,

יהודה זיסר



משפטן ושםאי מקרקעין

10 באוקטובר 2023

מספרנו : 2665-041-023

לכבוד

גיא סיטי בע"מ

ניסים אלוני 10,

תל אביב

הערכת שווי מקיפה של זכויות במרקעין ליום 30.09.2023

מרכז חורב וחטיבת קרקע צמודה

גוש 10782 חלקה 134, 140 (חלק) וחלקות 71, 74, 77, 83

רחוב חורב 15 פינת דרך פיק"א, שכונות אחוזה, חיפה



1. מטרת חוות הדעת וגילוי פרטיים

1.1. במהלך חודש ספטמבר 2023, פנה מר גניה סונקין שmai מקרקעין בחברת גי סיטי בע"מ, בדבר הגשת חוות דעת מקצועית לעניין שווי הזכויות בנכס שבندון הידוע כ"מרכז חורב" וזאת לצורך הצלתו בדוחות הכספיים של החברה, בהתאם להוראות תקני דיווח כספי בינלאומי (IFRS) נדל"ן להשקעה, המבוסס על תקן חשבונות בינלאומי מס' 40.

מועד קבוע לשומה : 30.09.2023

הנכס הוערך על בסיס ערך השוק עפ"י המוגדר בתקנים הבינלאומיים כדלקמן :
המחיר המשוער, אשר יושג בגין הנכס למועד הקבוע לשומה בין קונה ברצונו למוכר מרצונו כאשר לשני הצדדים מלא המידע המתיחס לנכס וכאשר העסקה מתבצעת בתום לב ללא השפעת תנאי הסכם מיוחדים, לרבות מכירה כפואה.

ההערכה בוצעה עפ"י תקנות שmai מקרקעין (אתיקה מקצועית), עפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שmai מקרקעין בישראל 1998 ועל בסיס עקרונות תקן 17.1 של לשכת שmai מקרקעין ולפי כללי השמאות הבינלאומיים (IVS) מהדורה 2007 ותקן IVA1 (INTERNATIONAL VALUATION APPLICATION).

לא בוצעה כל הפקחה להוצאות ומיסיימוש וההערכה מתיחסת לערכים ללא מע"מ.

2. גילוי פרטיים

1.2.1. חוות דעת זו הזמנת כאמור על ידי חברת גי סיטי בע"מ.
נמסר לנו ממנהל הכספיים של החברה כי הנכס שבندון מוגדר כndl'in להשקעה.
אני מסכימים כי חוות דעת זו תיכל בדוחות הכספיים של החברה ותפורסם לציבור.
הנני מצין כי לא הורשתי בעבירה המנויה בסעיף 222 (א) לחוק החברות התשנ"ט - 1999
ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.
במסגרת ההתקשרות לצורך ערכית חוות הדעת, ניתן ע"י החברה המזמין כתוב שיפוי.

1.2.2. ואלה פרטى השכלתי וניסיוני המקצועי - יהודה זיסר

(*) בוגר משפטים המכלה האקדמית קריית אונו.

(*) בוגר לימודי תעודה בחוג ל.ci.מאות וניהול מקרקעין ליד הטכניון.

(*) שmai מקרקעין מוסמך רישיון מס' 413 מטעם משרד המשפטים.

(*) משנת 1992 הנני עוסק בשניות מקרקעין כמתמחה ומשנת 1995 כשמי מקרקעין.

(*) שותף במשרד שmai מקרקעין.

1.2.3. יחס תלות ושכ"ט - הריני מצהיר כי אין לי כל עניין בנכס הנישום, כי לא קיימים כל יחס

תלותبني וביו גי סיטי בע"מ וכי לא קיימת כל תלות בין תוכאת חוות הדעת לתנאי

התऋשות בני וביו מזמין חוות הדעת, לרבות אי התנאי שכר טרחות בתוכאת חוות הדעת.

1.2.4. הסתמכות על מומחים ויועצים - חוות הדעת נערכה ללא הסמכות על יועצים ומומחים

אחרים.

2. תאריך הביקור במקומות

ביקור במקום נערך בתאריכים שונים לרבות ביום ה- 5.10.2023, עיי יהודה זיסר הח"ם.

3. פרטי הנכס

גוש							10782
חלוקת							חלקות
543							שטח קרקע רשום 4,235 מ"ר
134							חלוקת 134
26,966 מ"ר							סה"כ שטח בניו 134
ברוטו לחalkah 134							
3,102 מ"ר							סה"כ קרקע עליי רשות לחalkot 67-83
12,784 מ"ר							שטח לחיקוב²
בעלות פרטית							זכויות
50%	25%	50%	50%	50%	50%	50%	החלק המוערך

¹ חכירה ל-49 שנים מעיריית חיפה שימוש בפועל ב**क**ומות תחת קרקעיות במרכז המסחרי.

² ללא שטח החניון.

הערות לעניין החרוגת שיעור הבעלות במרכז המסחרי הבניי על חלקה 134 בגוש 10782 :
בעלותה המלאה של החברה, יחידת משרדים בקומת 7 בשטח להשכלה בהיקף של 227 מ"ר.
במרכז המסחרי קיימים שטחים שאינם הבעלות החברה ולפיכך אינם כלולים בחו"ד הנדרשה כלהלן :

הקומת	השטח	השורר בפועל
1	1,274	שופרסל
2	746	בנק הפעלים בחזיות לרחי חורב בגין המרכזיות למרכז המסחרי.
7	530	מושכר למראות מכבי ופיזיות מהוות חלק בלתי נפרד מהשטחים המושכרים למכבי וככלולים בחו"ד. שכ"ד בגין שטח זה, אינו מובא בחשבון.
סה"כ		2,550 מ"ר

החברה שוקדת על הגשת תוכניות לועדה המקומית, להקמת פרויקט דירות להשכלה ארוכת טווח בחלוקת הסמכות (מזרחה) אשר בעלות חלקית של החברה ושותפה.

4. פרטים וMSCIFIM אשר התקבלו מהחברה

להלן פרטי עיקריים המסמכים, הנתונים והפרטים אשר התקבלו מהחברה :

- הסכם מכירה עם עיריית חיפה לעניין חלקה 140 בגוש 10782.
- צו בתים משותפים חלקה 134 בגוש 10782.
- דוח נטוניים לעניין הסכמי שכירות חתומיים בנכס בשנת 2023.
- דוח עלויות הכנסתות והוצאות מתפעול וניהול הקניון בשנת 2023.
- דוח פדיונות בשנת 2023.
- דוח תקציב עלויות והוצאות מתפעול הצפויות לשנת 2023.
- הסכם לרכישת חלקות 71, 74, 77 בגוש 10782.
- הסכם לרכישת חנות בקומת הקרקע.
- היתר בניית מס' 84052925 מיום ה- 9.10.2013 להקמת מעבר ארכי מקורה להולכי רגל בין מפלסי החניון התת רקיי למפלס השטח הציבורי הפתוח (היכר) אל מפלס המרכז המסחרי.
- היתר בניית מס' 84052926 מיום ה- 11.11.2013 לשיפוץ פנימי וחיצוני במבנה הקיים – ללא שינוי בשטחים העיקריים.
- היתר בניית מס' 84052933 מיום ה- 10.11.2022 שינוי מקום מסדרון במפלס מסחר עליון – ללא שינוי בשטחים ובחזיותות.

5. תיאור הנכס והסביבה

5.1. תיאור הסביבה

הסביבה מהווה את מרכז שכונת אחוזה הממוקמת בסמיכות לשכונות רוממה ודןיה. הסביבה כוללת את דרך פרויד ואת דרך פיק"א המהווים ציר תנועה מרכזיים.

דרך פרויד מהווה ציר תנועה מרכזי המוביל בין השכונות הקיימות על הר הכרמל ובין היציאה הדרומית מהעיר חיפה לכיוון דרום ודרך פיק"א מקשרת בין השכונות הדר ונווה שאן ליציאה הצפונית מchiafa וממנה לكريות, עכו ואחרים.

מצפון (מערב), גובל הנכס עם חיזית לרח' פיק"א המהווה כאמור עורק תחבורה ראשי. מצפון (מזרח), גובל הנכס בבית מגוריים דו קומתי הבני על חלקה 74 בגוש 10782, המהווה חלק מהנכס הנדו והינה גובלת ברח' הדסה. מדרום (דרום), מבנה חברת "בזק" המתנשא לגובה של כ- 7 מ' וכן מבנה מגוריים בן 4 קומות מעל קומת עמודים.

מדרום (מערב), חוות הקניון הפונה לרחוב כניסה רחבה ולצומת מרכזי של רח' חורב. הסביבה כוללת מבני מגוריים רבים ומבני ציבור.

במרחיק נסיעה שבין 3 - 5 ק"מ - מזרחית ומערבית לנכס הנדו, מצויים שני קניונים ידועים כ"קניון חיפה" וגרנד קניון" (בהתאם).

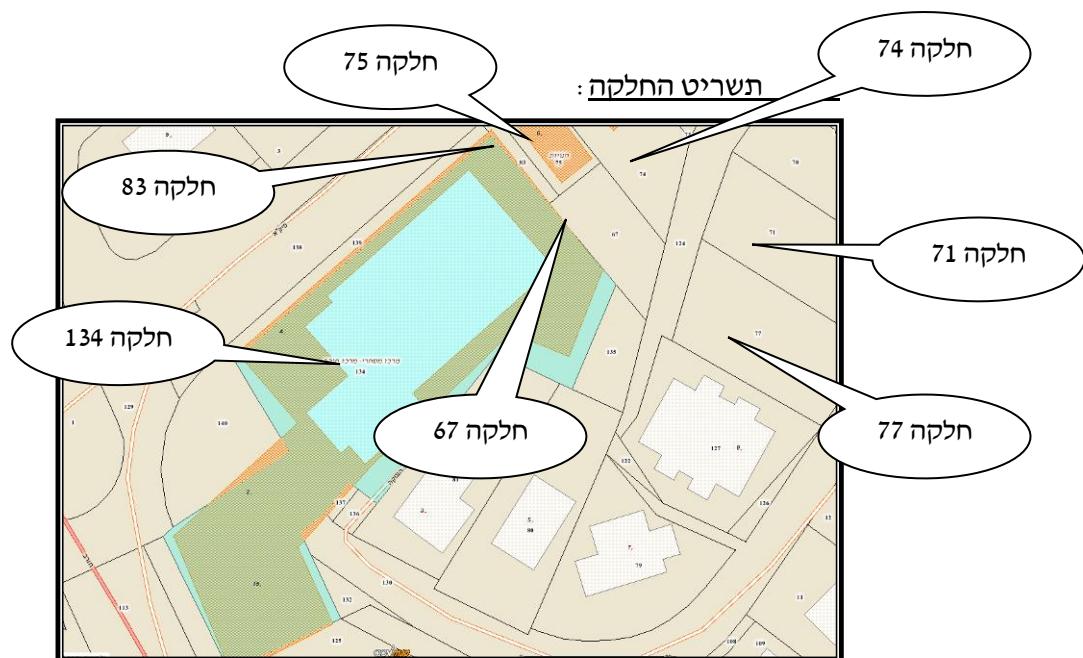
להלן תרשימים סביבת הנכס :



5.1.1. תיאור מתחם המרכז המסחרי חורב

מתוך הקניון כולל את חלקה 134 המהווה את מגרשים ג' ו- ד' עפ"י תב"ע חפ/2.1772. שטח החלקה (הרשום), הינו 4,235 מ"ר, לצורך לא רגולרי הכולל חזית רחבה לרחוב פיק"א ולרחוב חורב וחזית קצה וחלקו לרחוב הנטהה.

בנוסף, חלק מהחניון התת-קרקעי נמצא בשטח חלקה 140 המוחזק בבעלות עיריית חיפה.
השטח העילי של החלקה מהווה את רחבת הכניסה של המרכז המסחרי ברח' חורב.
המתוחם כולל הבדלי גובה ניכרים ממערב בירידה כלפי מזרח.
הכניסה הרגלית לקניון מרחbat כניסה רחבה מרח' חורב וכניסת רכבים ורכיבים תפעוליים הינה
معורף המבנה דרך רח' הנתקה.



5.2. תאור המרכז המסחרי

על חלקה 134, בקרן הרחובות חורב ופיק"א, בניו מרכז מסחרי היידוע בשם "מרכז חורב".
הרחובות חורב ופיק"א, מהווים ציר תנועה מרכזיים בעיר ולפיכך הנגישות למרכז מצוינית.
המרכז המסחרי כולל 7 קומות מעל 4 קומות מרتفע לחניה ומחסנים, 3 קומות המשמשות למרכז קניות
(כולל קומה כוללת שטחי גלריה), קומה טכנית ומעליהן 3 קומות משרדים / מרכז רפואי.
המרכז הוקם בשנת 1985 כולל הקמת תוס' קומות בשנת 1987.
בקומות המרתף אשר דרך הגישה ברכב הינה معורף המתוחם מהווה את רח' הנתקה קומות כ- 272
מאות חניה ושטחי אחסנה.
בקומה א' /קרקע שטחי מסחר הפתוחים לחוזית הרחובות חורב ופיק"א.
בקומות ב' - ג' שטחי מסחר הפתוחים לקהל הרחב.

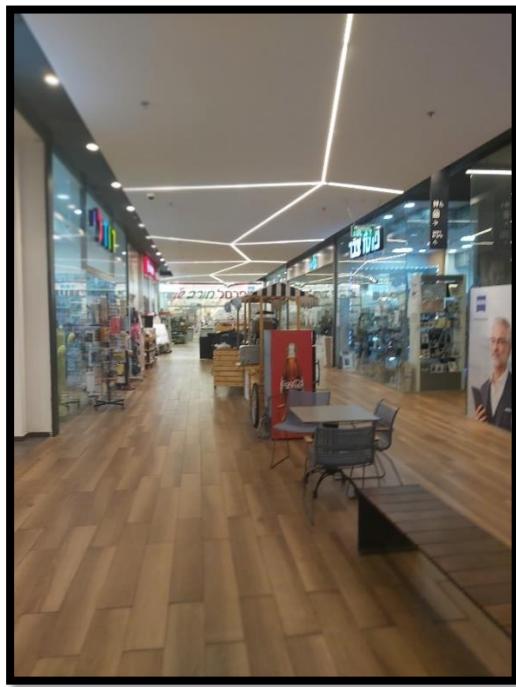
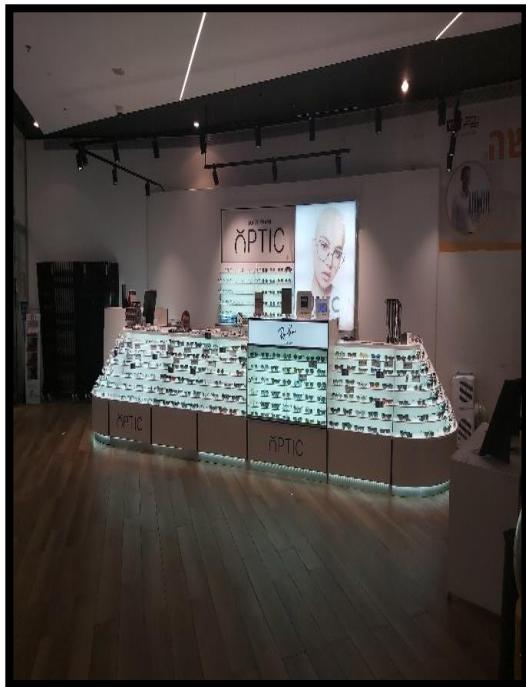
5.3. עבודות התאמה ומתייחת פנים שביצעו המXHRי במהלך השנים האחרונות

במהלך 4 שנים שהסתיימו בשנת 2020, בוצעו עבודות התאמה משמעותיות ברחבי המXHRי ובគומות המשרדים שכלו בין היתר את שדרוג הלוביים, מעליות ודרכי הגישה לשטחי המשרדים, שטחי המXHR, המרתפים והמחסנים. בנוסף, בחלי המXHRי – על קומוטנו, הושקעה השקעה משמעותית בשינוי מיקום והחלפת הדרוגניים, המעטפת הכוללת הן החיצונית והן הפנימית, מערכות מ"א ועוד. בפועל, כל השטחים בנכס הנדון, עברו מתייחת פנים משמעותית המביאה את המXHRי לרמת גמר מודרנית ועכשווית.

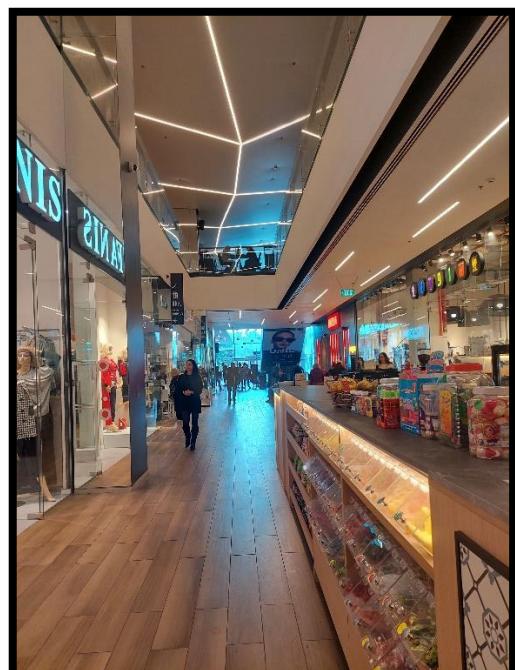
תמונות הנכס :



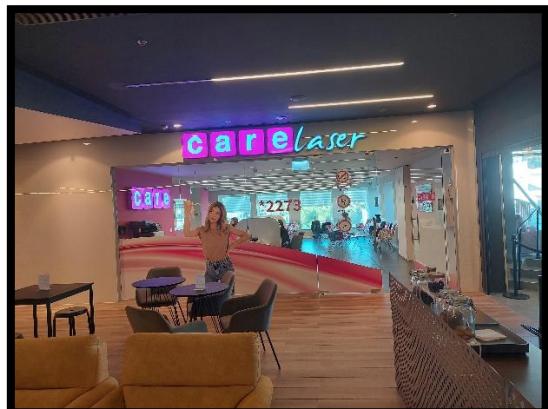
מבטיע



קומות מפלס תחתון חורב



קומות קרקע



קומה עליונה - מסחר

5.5 להלן פירוט שטחי הבניה העיקריים במרכז המסחרי, עפ"י תוכניות מאושזרות להיתר בניה - לגלייזיה

בקומות מיום 3³ 25.9.2007:

קומת	שטח במ"ר	שטח במ"ר ע"פ נתוני החברה	שימוש
אי גלייזיות	2,475 מ"ר	4,2557	משמש כמרכז קניות הכלול חניות עוגן, דוכנים, סניף בנק, חנות פרם, חניות אופנה, בתיה קפה ומזון.
	144 מ"ר	2,425	הקומת השנייה נמצאת במפלס רח' חורב וכוללת בין היתר את שטחי המזון ומהיר וסניף בנק ⁵ , הקומה השלישי כוללת יחי' מסחריות בתמאל מגוון וייחידה מסחרית הכוללת מרפסת לכיוון מזרח המשמשת לבית קפה.
	270 מ"ר	2707	שלישית כוללת יחי' מסחריות בתמאל מגוון וייחידה מסחרית הכוללת מרפסת לכיוון מזרח המשמשת בחלק המערבי (חיזית רח' חורב) שטח ריק ששימש בעבר כאולם אירועים.
	2,270 מ"ר	7,689	סה"כ מסחרי
	270 מ"ר	1,631	מרפאות מכבי עברו עבודות התאמה מקיפות ע"פ דרישת השוכר.
	2,388 מ"ר	1,240	מרפאות מכבי ומכבי דנט, עברו עבודות התאמה מקיפות ע"פ דרישת השוכר.
ד' גלייזיות	1,316 מ"ר	1,226 מ"ר	מרפאות ומרדי מכון מור העוסקות בתחום הרפואה. שטח בהיקף של כ- 227 מ"ר היו בבעלות המלאה של גי' ישראל.
סה"כ מרכז רפואי	1,059 מ"ר	4,097 מ"ר	
סה"כ	11,257 מ"ר	11,786 מ"ר	
מרתפים	15,709 מ"ר	15,709 מ"ר	חניון המתפרס על פני 4 קומות תת קרקעיות וככל כ- 272 מקומות חניה ושטח לרוחיצת מכוניות.
סה"כ כולל	26,966 מ"ר	27,495 מ"ר	

בנוסך למופיע בטבלה דלעיל, קיימת קומה טכנית בשטח של כ- 1,904 מ"ר הממוקמת מעל מרכז הקניות.

הגישה לקומה מתבצעת באמצעות מחלק מדרגות ובאמצעות מעליות חדשות שהותקנו כחלק מעבודות ההתאמה המקיפות.

³ אינו כולל את שטח הקומה הטכנית - 1,904 מ"ר, הממוקמת בין קומה ג' לקומת ד' שגובה תקרתה נמוך בחלוקת מ- 2 מ' ובסלך איןנה נמנית במנין השטחים העיקריים.

⁴ בتوز שטח זה כוללים 1,274 מ"ר שאינם כוללים בהערכתה הנדרונה ו莫וחזקים בעלות היוזנית המשכירה להנוט שופרסל.

⁵ אינו בעלות החברה.

⁶ בتوز שטח זה כוללים 746 מ"ר שאינם כוללים בהערכתה הנדרונה ו莫וחזקים בעלות היוזנית המשכירה לסניף בנק הפעלים.

⁷ בتوز שטח זה כוללים 530 מ"ר שאינם כוללים בהערכתה הנדרונה ו莫וחזקים בעלות היוזנית המשכירה למכוון מוש.

השוכרים בקומת קומת הקרקע כוללים בין היתר שטחי משרדים, שטחי אחסנה ומשרדי הנהלת המרכז המסחרי.
קומת זו אינה כלולה במסגרת השטחים העיקריים לאחר וגובהה לפי תכנית הבינוי והתב"ע נמוך מגובה
של - 2 מ'.

רמת הגמר בנכס :
שטחי המסחר-

קומת קרקע- הקומה פעילה וכוללת מערכות וחלוקת מחדש של היחידות המסחריות השונות, ריצוף
aicotti, תקרות מונמכות בשילוב תאורה יהודית וכיוצ"ב.
בין הקומה לקומת העליונות הוצבו דרגנועים חדשים ופעילים המשנעים את התנועה מהמעבר התת-

קרקעי הקיימים לקומה הראשונה והשנייה.
שטחי המסחר כוללים 3 מעליות נוסעים, חדר מדרגות ומערכת דרגנועים פנימיים (חדשים).
שטחי המרפאות- קומות 7-5 כוללות את שטחי המרפאות השונות, עברו עבודות התאמה משמעותית
ובסטנדרט גבוה.

הגמר הינו כאמור, ברמה גבוהה וע"פ מפרט מוגן מהשוכרים הכלל בין היתר תקרות מונמכות ריצוף
קרמייה/שטיחים מקריר לקיר, דקורטיביות בשילוב תאורה מונמכת, דלקים, דלתות זכוכית מערכת
מ"א מרכזית, מערכות כריזה וכיוצ"ב.
שטחי המשרדים כוללים 4 מעליות נוסעים ומעלית משא נוספת המשותפת לכל קומות המבנה.

מרפאות מכבי:

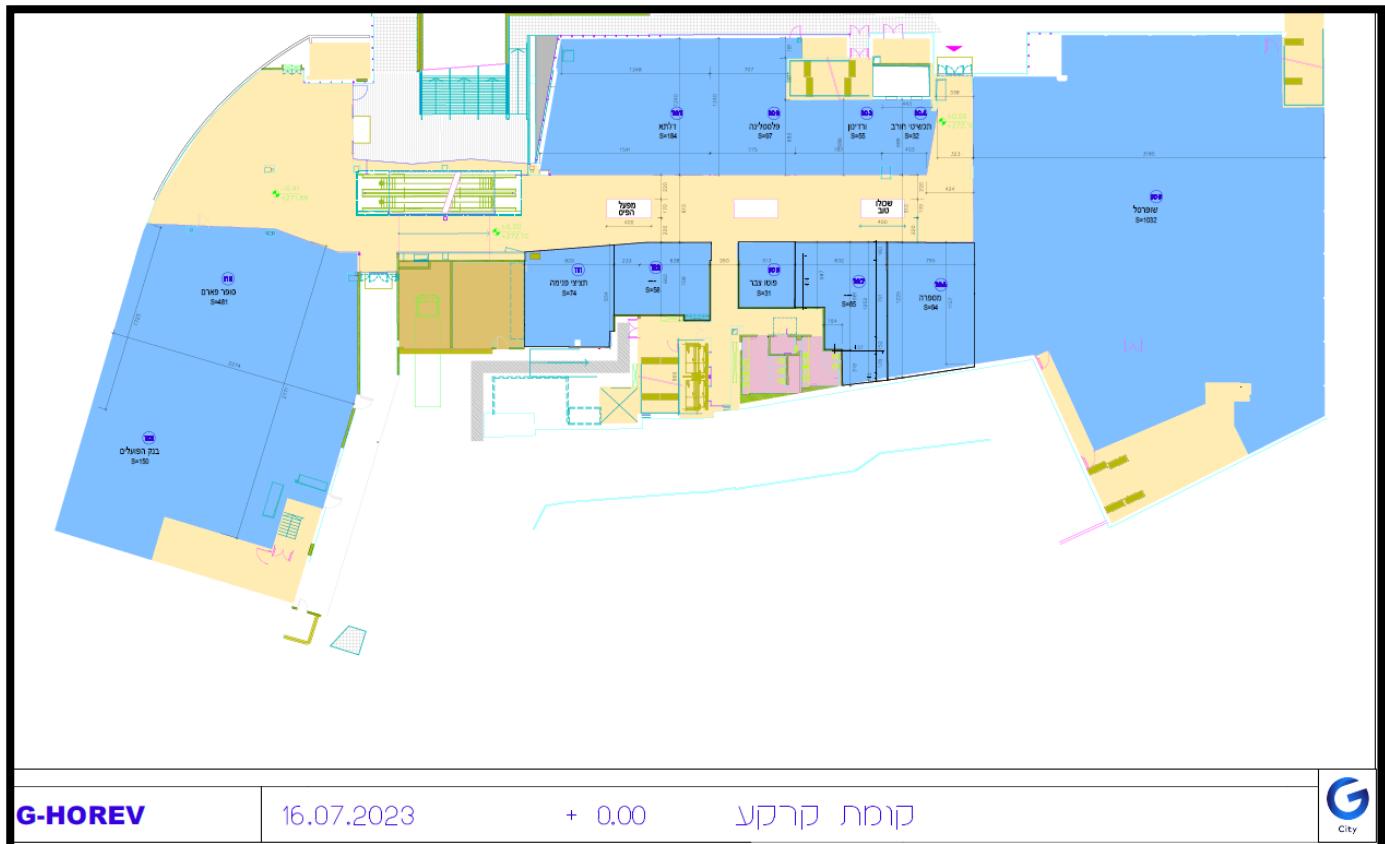


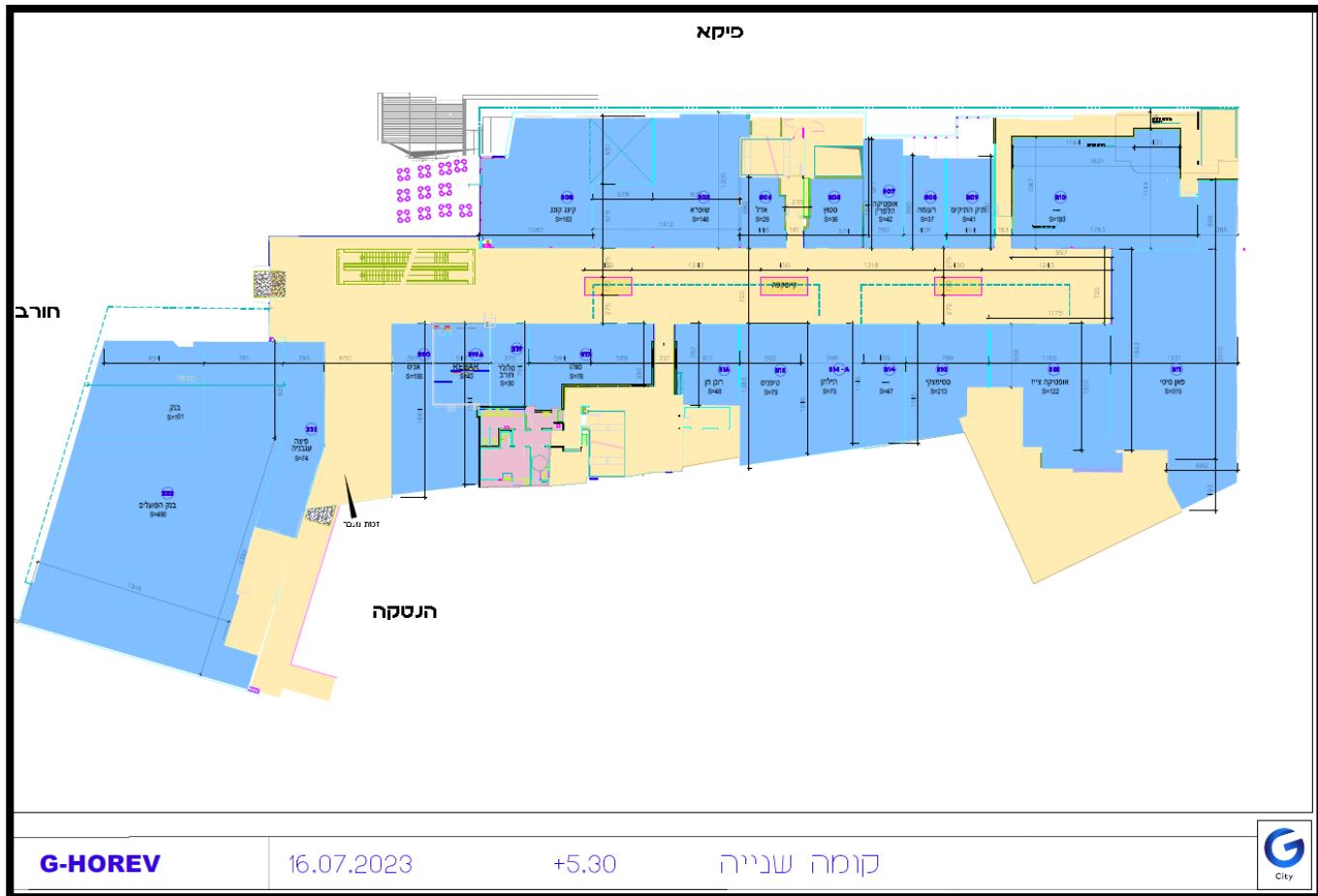
הקומה הנקנית- סטנדרט הגמר בשטחי הציבור והמעברים הינו בסיסי ביותר הכלול רצפת בטון ותקרה חשופים הכלל הין יותר תעלות של מערכות חשופות, תאורה פלורו-סנטית, קירות מטויחים עם חיפוי חלקו בלוחות עץ וכיוך"ב.

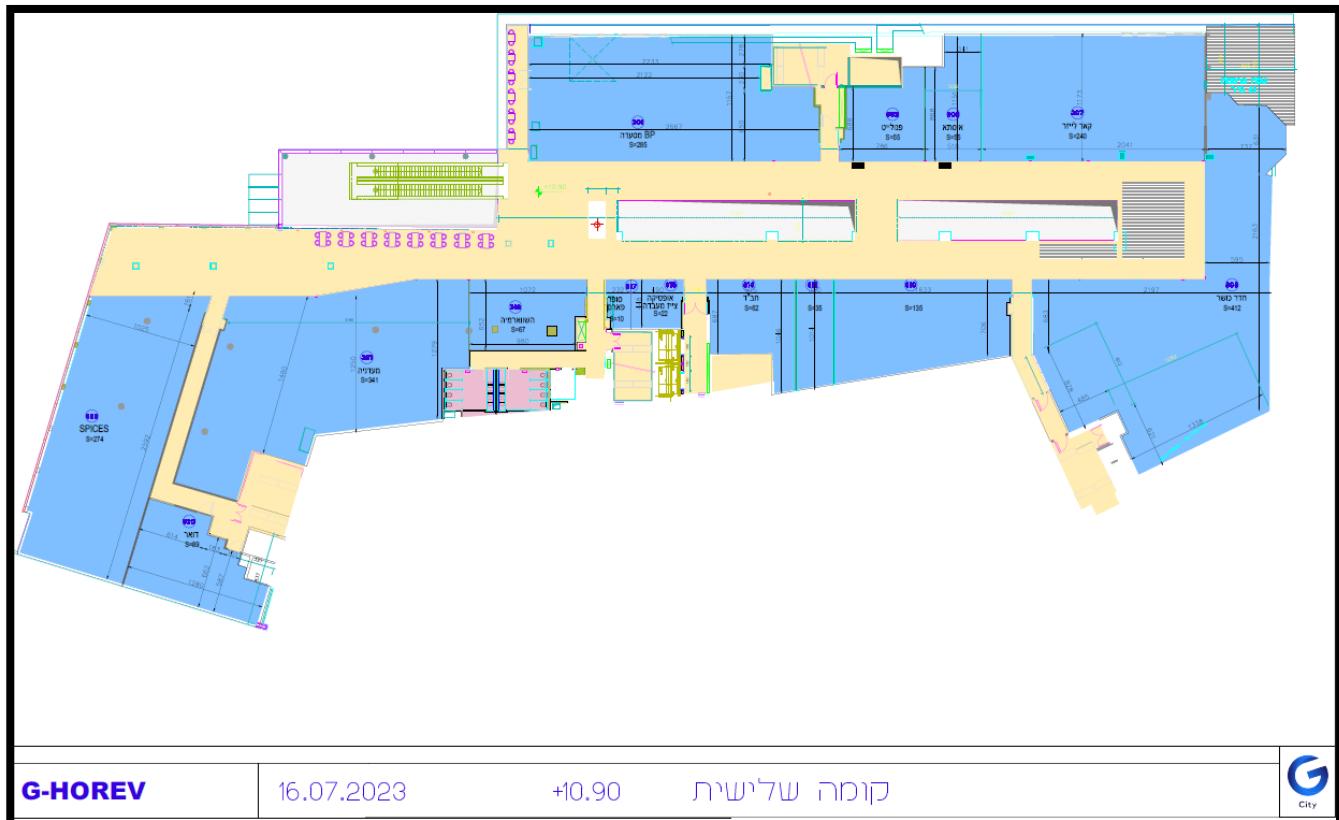
מסדרון הקומה הטענית:



להלן תשריטי הקומות על שכריהן וכדלקמו:







5.6 תיאור חלקות 10782, 71, 74, 83 ו- 77 בגוש

החלקות הנדרונות מהוות 2 חטיבות קרקע לא רצופות כדלקמן :

חלקות 74, 83, 67, 77 בצמוד ומורחית לחלקה 134 עליה ניצב מרכז המסחרי חורב הנדון.

חלקות 71, 77 הנמצאות בסמוך ומדרום לחלקות 134 ו-10782.

בין 2 חטיבות הקרקע הנדרונות, מפרידה חלקה 72 (יינה – כיום מהוות חלקה 124), הכוללת חורשת עצים והינה ביעוד לשטח ציבורי פתוח (ברצף עם חלקה 73).

חלקות 71, 77 הינן חלקות ריקות ללא שטח בנוי.

החלקות גובלות מצפון בחורש, ממערב ברוח' הדסה, מדרום ברוח' הדסה וממערב במבנה מגורים

ותיק שמעברו רוח' הנתקה.

החלקות הנדרונות ממוקמות במפלס הנמוך משמעותית ממפלס הרוח' הדסה והנטקה.

77 חלקה

החלקה כוללת חזית (צפונית), לרוח' פיק"א.

על החלקה מבנה קשיח מבטון ובЛОקים הכולל גג רעפים חלקי.

במבנה כולל 4 מפלסים (שני מפלסים נמוכים ממפלס רוח' פיק"א) בשטח כולל של

כ- 550 מ"ר.

גישה רגילה אפשרית מרוח' פיק"א וכן דרך חלקה 72 הצמודה (שצ"פ). גישת רכבים אפשרית מרוח'

הנטקה ודרך המעבר חלקה 72.

חלקות 83, 67

החלקות ריקות וצמודות ממזרח לחלקה 134 אליה ניצב קניון מרכז חורב.
החלקות גובלות בחלקה 74 הנדרונה, ממזרח בחורשה המהווה את חלקה 72 מדרום, וברוח' פיק"א
מצפון (חלקה 83 בלבד).

מצב תיכוני

6.1. תוכניות בניין עיר

6.1.1. תוכנית חפ/1772 אושרה למtan תוקף ב.ב. 2943 מיום 14.7.1983:

התוכנית נועדה לתכנן מחדש את כיכר חורב והקרונות הכלולות בתחוםיה **מרכז מסחרי שכונתי** בעל אינטס סביבה גבוהה, תוך שיפור הצומת התחרורי והתקנת מוצא אלטרנטיבי לרחוב הנטקה.

השימושים המותרים ביעוד הנדון הינם לבניינים למסחר, עסקים, מלאכה צרכנית, מסחר
קמעוני, שירותים שכונתיים ומגורים.

כמו"כ, נועדה התוכנית לקבוע את העיצוב הארכיטקטוני של הבניינים הכלולים בתוכנית.

התוכנית מקצתה מגרשים חדשים (חלקה חדשה) כלהלן:

גוש	חלקה	שטח חלקה חלקות במ"ר	מספר חלקה חלקות במ"ר	זכויות החברה
50% מהזוכיות	ג'	383	48	10782
		707	1	10783
	ד'	1,318	76	10782
		1,880	82	10783
50% מהזוכיות	ה'	260	67	10782
אינו כולל		215	75	10782
25% מהזוכיות		60	83	10782
50% מהזוכיות	ו'	877	74	10782
אינו כולל		757	72	10782

ע"פ הוראות התוכנית, החלקות החדשות הינם ביעוד של "אזור מרכז שכונתי".

על פ' חלוקת המגרשים הנדוניים, זכויות הבניה והשימושים הינם כדלקמן:

השימושים המוצעים	שיעור הבניה המותר ב-%	גובה הבניין בקומות על קרקעיות	סה"כ שטח חלקה מוצע במ"ר	חלוקת חדשה
מסחר ומשרדים	140% ברוטו משטח החלקה המוצע + 14% לפינה	3	1,090	ג'
		4	3,198	ד'
מסחר, משרדים, מגורים, מלאכה, צרכנות, שירותים שכונתיים	140% ברוטו משטח החלקה המוצע	4	535	ה'
		4	620	ו'

המרכז המסחרי הנוכחי, מהווה את מגרשים /חלקות חדשות מס' ג', ד'.

על פ' הוראות התוכנית, שיעור הבניה המרבי המותר כולל את השטחים של כל חלקי הבניין

למעט שטחי הבניה הכוונים:

קומות עמודים, מעבר מקורה, שטחי חניה מקורה, מקלטים ושורתי בית כליליים ומשותפים לכל התכליות שבמבנה, כגון: חדר הסקה, חדר למתיקן קירור, חדר כביסה, מחסן כל גן בשטח של 6 מ', אroxba בלתיי מקורה, המשמשת לאוורור השירותים, קומת צנרת עד גובה של 2 מ' ומרפסת גג בלתיי מקורה. וכן חלק בניין אחר שייכלל בראשית הפטורים שתיהיה בתוקף בעת הגשת היתר בניה.

שטחי חניה:

החניה תהיה תת קרקעית, בקומה אחת או יותר, בהתאם לצרכי תקני החניה ובלבד ששיעור מינימאלי של 60% ממספר מקומות החניה שיוקצו למגרשים - ישמשו לחניה ציבורית.

תכנית חפ/ 1722 ג' אישרה למתן תוקף ב.ב. 3453 מיום 1987 .6.1.2

התוכנית הנדונה כוללת את מגרשים ג' ו- ד' על פ' תוכנית חפ/ 1722.

על פ' הוראות התוכנית, המגרשים הנדוניים יאוחדו למגרש בנייה אחד.

על פ' הוראות התוכנית, ניתן להוסיף 3 קומות שישמשו למשרדים, קליניקות רפואיות לצרכים שכונתיים - מעל לבנה המאושר בתחום התוכנית.

כמו"כ קובעת התוכנית כי הוראות תוכנית חפ/ 1772 שלא שונו בתוכנית זאת, ישארו בעינם.

על פ' הוראות התוכנית, שטח הבניה המותר הינו בסה"כ כ- 11,018 מ"ר עפרי. שטח הבניה הנוסף לא כולל שטחי חניה ושטח קומה טכנית בגובה עד 2 מ'.

תוכנית חפ/ 1722 ג' אישרה למתן תוקף ב.ב. 4150 מיום 1993 .6.1.3

התוכנית הנדונה נועדה להסדרת הכנסתה והיציאה לחניון המרכז המסחרי - ע"פ תוכנית חפ/22 1722
וזאת ע"י שינוי הסיווג של הקטע הנמצא בקצתה הדרומי מערבי של רח' הנתקה מסיווג של "דרך
ציבורית" לסיווג של "דרך פרטית".

כמו"כ, תירשם זכות מעבר: תירשם זכות מעבר בכל עת בתחום התוכנית לרכב ולעובדים של
העירייה לצורכי שירות החלקות 81 בגוש 10782 וחלקה 1 בגוש 10783.
כמו"כ, זכות המעבר לצמיהות לציבור הולכי רגל תירשם בשטח הדרך הפרטית.
ע"פ הוראות התוכנית, סלילת הדרך הפרטית, התקנת סוכה למכוניות ואחזקות הדרך תהיה על
חובן יוזמי התוכנית או מי שייבוא במקום כבעלי הboss בחלקות 82, 76 בגוש 10782.
היקף הבניה לבתי ני שומר המרבי הינו 4 מ"ר בלבד.

6.1.4. תוכנית המתאר חפ/2000 (המאמצת את מדיניות ציר מורייה בחלוקת הנדונות)

תוכנית המתאר של חיפה חפ/2000, אושרה למתן תוקף ביום ה- 05.03.2019 י.ב. 8404.

להלן עיקרי מטרות התוכנית:

1. פיתוחה של חיפה כמטרופולין הצפוני של מדינת ישראל.
2. פיתוח מרכז עסקים ראשי עירוני ממושלטי דומיננטי בעיר התחתית.
3. עידוד תהליכי התפתחות בשכונות הותיקות, במרקמים הקיימים ובמתחמים.
4. שימור התבנית הייחודית והערכים האיקוניים הייחודיים לחיפה.
5. קביעת מדיניות פיתוח מאוזנת. התאמת מערך התשתיות לצרכים העתידיים של העיר.
6. קביעת פארקים מטרופוליניים ושטחים פתוחים.
7. קביעת הנחיות לעניין גובה בניה באזורי העיר השונים.

הוראות תוכנית המתאר, כוללות הגדרת מתחמי תוכנו בהם קיימת מורכבות תכנונית
ופיתוחם צפוי להקרין על פיתוח העיר וייצור מנוף לשינוי מהותי בעיר חיפה.
בין יתר המתחמים, הנכס הנדון כולל במתחם 7 – מרכז הכרמל ושדרות הרכס (הנשי-
מוריה-חוּרב).

לאורך שדרות הרכס (הרחובות הנשי-מוריה-חוּרב), קיימים אזורי מגוריים ואזורים
מעורבים של מגוריים, מסחר ומשרדים. מרכז הכרמל מהווה מוקד מסחר, תרבות, פנאי ו
תיירות ברמה המטרופולינית. לאורך הציר התפתחו מוקדי מסחר וቢילוי נוספים: מרכז
חוּרב, כיכר ספר, הכנסה לכטמלה ברח' צפריריים, מרכז פנורמה אשר הופכים את שדרות
הרכס לרחובות עירוני פעילים.

תוכנית המתאר מעודדת ומאפשרת המשך פיתוח מרכז הכרמל כמרכז עירוני ושדרות הרכס
כרחוב עירוני משולב וכציר מסחרי מיוחד.
התוכנית מאפשרת את פיתוח המוקדים כשבין היתר את חורב למטרות מגוריים, מסחר,

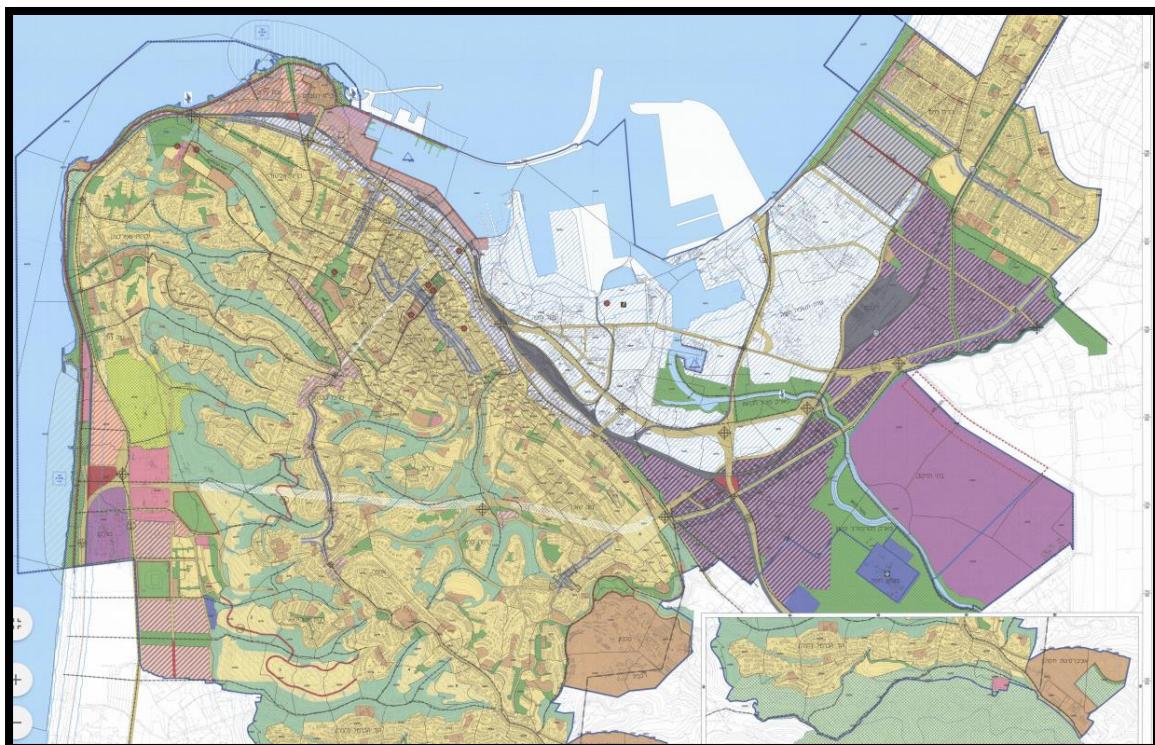
ומלונות וזאת במטרה לחזקם.

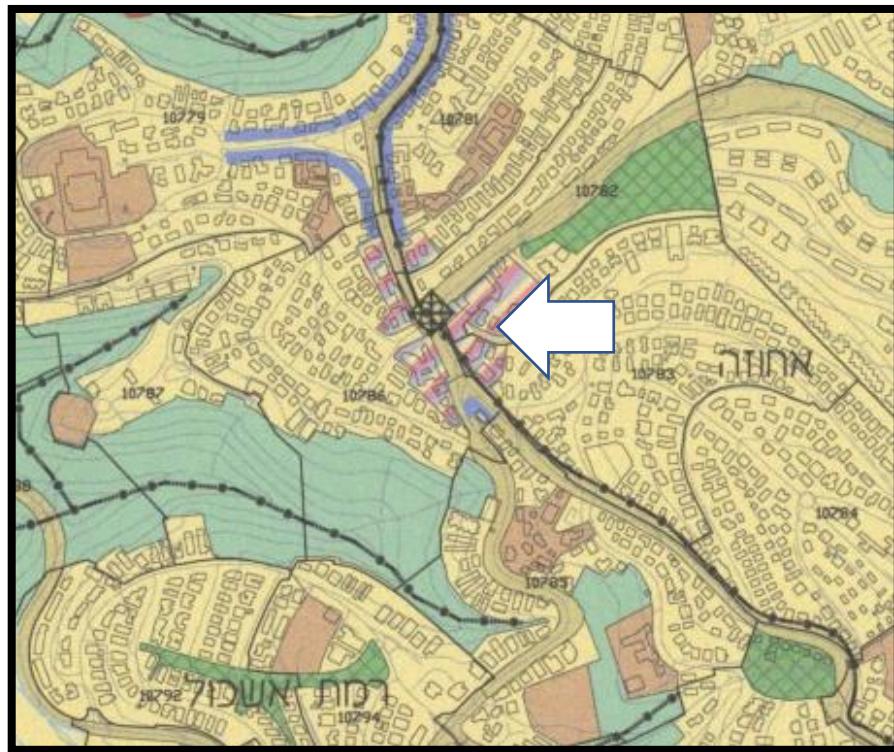
יחד עם זאת, התכנית מנהה לשמירה על המרkers הפיזי של השטחים הגובלם ומניעת
פגיעה ומטרדים למגורים.

מתוחם 7 מחולק לשני תתי מתחמים כדלקמן:

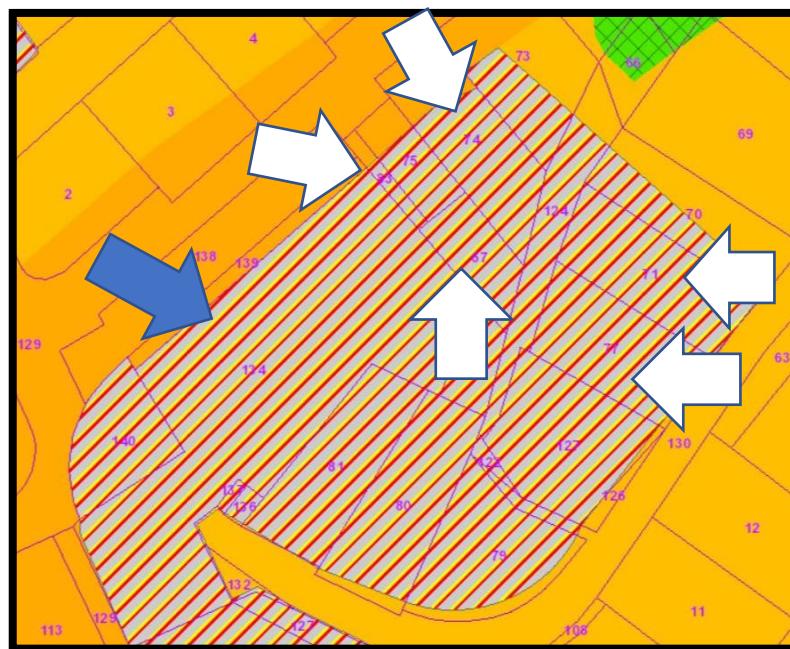
• מרכז הכרמל

• שדרות הרcess (מוריה – חורב).





תקריב לתשריט התוכנית המתוייחס לנכס הנדון



להלן טבלת השימושים בנכס הנדון ובחולקות הסמכות וכדלקמן :

4.4	אזור מגורים, מסחר ותירות
4.4.1	שימושים
4.4.2	הוראות
6.1.1.1	חוויתם ים עירונית בקרית חיים הנחיות להכנת תכנית בהתאם לשליף 6.1.1.1 - "תת-מתוחם 1.1 - קריית החוף ושדרות דגניה" ושליף 6.1.1.2 - "תת-מתוחם 1.2 - שדרות טרומן", בתכנית זו.
6.1.1.2	חוויתם ים עירונית גנאל חיפה בעיר התחתיות בתוכום "תת-מתוחם 3.2 - חוויתם ים עירונית", בהתאם להוראות תמי"א 13/3/א' – תכנית מוגאר ארצית ברמה מפוארת לפיתוח חוויתם ים עירונית בחיפה.
6.1.1.3	חוויתם ים עירונית בשכונת בת גלים ורח' יוברט המפרדי הנחיות להכנת תכנית בהתאם לשליף 6.1.1.3 - "תת-מתוחם 5 - שכונת בת גלים", בתכנית זו.
6.1.1.4	חוויתם ים עירונית בשטח בסיס הצבע מש"א 7200 הנחיות להכנת תכנית בהתאם לשליף 6.1.1.4 - "תת-מתוחם 6.1 - אזור בסיס הצבע מש"א 7200", בתכנית זו.
6.1.1.5	אזור מרכז הכרמל ושדרות הרכס (הנשיא-מוריה-חווב) הנחיות להכנת תכנית בהתאם לשליף 6.1.1.5 - "תת-מתוחם 7 - מרכז הכרמל ושדרות הרכס

(הנשיא-מוריה-חווב), בתכנית זו. מרכז קניות חיפה (גראנד קניון) על פי תכנית מאושרת קודמת.	מ
--	---

4.1	יעודי קרקע, שימושים והוראות
4.1.1	מגורים
4.1.1.1	שימושים

1. מגורים לרבות פנימיות, מעונות סטודנטים, דירות מוגן, הוסטלים וכיוצא באלה.
2. מבנים ומוסדות ציבור לצרכי חינוך, דת, תרבות, רוחה, מוסדות קהילתיים, בתים חולמים, וכל מטראה ציבורית אחרת.
3. שטחים פתוחים - בהתאם לשליף 4.15 - "שטחים פתוחים" ופארק/גן ציבורי - בהתאם לשליף 4.16 - "פארק/גן ציבורי", בתכנית זו.
4. איכסון מלוני: בתים מלון, בתים הבראה, אכסניות וכדומה.
5. מסחר קמעוני, לרבות בתיקפה ומסעדות, משרדים לשירותים אישיים.
6. דרכים, חניה ותשתיות, לרבות מתקנים הנדסיים ומනהרות תשתיות.

6.1.7 מתחם 7 - מרכז הכרמל ושורות הרכס (הנשיא-מוריה-חורב)

עקרונות להכנת תוכנית

1. פיתוח רחוב עירוני מיוחד. קביעת תנאים לעורב שימושים לאורך שדרות הרכס (הנשיא-מוריה-חורב) ובקביעת הוותות למניעת מטרדים ומפעים.
2. פיתוח וחיזוק שדרות הרכס, באמצעות תוספת זכויות בניה ותוספת שימושי קרקע.
3. במסגרת הכננת תוכנית, רשיין מוסד תוכנן:
 - א. להתריר את מכלול השימושים.
 - ב. לקבוע את פרישת השימושים לאורך הרחוב ובתוך המבנים.
 - ג. להנחתת תחילת לרכיבו השימושים במקומות המסורניים ביעוד מגוריים, מסחר ותיירות, ופרישה של מכלול השימושים לאורך שדרות הרכס.
 - ד. לדושר שיפור המרחב הציבורי לרבות הקצאת שטחים לצרכי ציבור.
 - ה. לקבוע מספר מקומות חניה מעבר לנדרש על פי התקן או החלופין לפחות מהתיקת חניה במידה שמתיקים מענה של תחבורה ציבורית.
 - ו. לקבוע חיבוריהם ומעבריהם מסדרות הרכס ל"קווי החשכה".
 - ז. לדושר פתרונות לחיזוק תחבורה ציבורית בתוואי שדרות הרכס.
 - ח. לדושר תוכנית בניו אשר תציג את השתלבות הפיתוח המוצע בסביבתו הקרויה.

שימושים

על פי הקבוע בפרק 4 - "יעודי קרקע, שימושים והוראות" בתוכנית זו.

הוראות בניו

- א. שטחי קרקע לצרכי ציבור ותשתיות. הייקף שטחי הקרקע לבניינים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים, חניה ותשתיות, יחוسب משטח המותחים או חלק ממנו, ולא יפתח מ- 40% משטחו. במסגרת תוכנית באזורי בניו, בסמכות מוסד תוכנן להמיר שטחי קרקע נדרשים לצרכי ציבור, בשטחי ריצפה ניומיים לצרכי ציבור.

ב. שטחים למטרות עיקריות לייעודי הקרקע השונים

תת מתחם 7.1 - מרכז הכרמל

1. בługרים ששטחים עד 1.5 דונם, בapestות של עד 16 יח"ד/ دونם, שטח הבניה למטרות עיקריות לגנים ייה עד 160%.
2. בוגרים ששטחים בין 1.5- 2 דונם, בapestות בין 14-19 יח"ד/ دونם, שטח הבניה למטרות עיקריות לגנים לא יהיה על 190%.
3. בוגרים אשר שטחים מעל 2 דונם, בapestות שבין 17-22 יח"ד/ دونם, שטח הבניה למטרות עיקריות לגנים יהיה 220%.
4. תותר גנטסת שטח בניה למטרות עיקריות למסחר ומשרדים בכל מגרש, בשיעור של עד 30% משטח המגרש. לא ניתן להמייר שטחי מסחר ומשרדים לשטחי לגנים.
5. ניתן לעגל את גודל שטח המגרש המפורט בסעיפים 1-1 לעיל עד 5% משטוח המגרש.
6. שטח הבניה למטרות עיקריות למסחר ומשרדים ימוקם במפלס הקרוב ביותר לדרך הגובלות.
7. במידה שנדר לニצול שטח בניה למטרות עיקריות למסחר ומשרדים, ניתן למקום בקומה מעלה הקומה הקרובה ביותר למפלס הקרקע.

תת מתחם 7.2 - שדרות הרבס (חווב-מוריה)

מגורים, מסחר ותירות

1. בוגרים ששטחים מעל 2.5 דונם, שטח הבניה למטרות עיקריות יהיה עד 250%.
2. בוגרים ששטחים 2-2.5 דונם, שטח הבניה למטרות עיקריות יהיה עד 180%.
3. בוגרים ששטחים עד 2 דונם, שטח הבניה למטרות עיקריות יהיה בהתאם לשטחי הבניה המואשרים. יחד עם זאת, בוגרים שטחים מעל 1.5 דונם, ניתן לשקל הגדלת שטח הבניה למטרות עיקריות עד 180%, מחושב באופן ייחסי לגודל המגרש.
4. בוגרים שטחים מעל 5 דונם, במרכזו חורב, שטח הבניה למטרות עיקריות יהיה 300%.
5. שטחי הבניה למטרות עיקריות למסחר ומשרדים, באזורי המוגדרים למגורים, מסחר ותירות, יהיה בשיעור של עד 60% מותוך סה"כ השטחים המותרים לבניה.
6. שטחי הבניה למטרות עיקריות למסחר ומשרדים, בוגרים בהם נשמרות זכויות הבניה הקיימות, לאורך חזית הרחוב, יהיה בשיעור של עד 30% מותוך סה"כ השטחים המותרים לבניה.
7. שטח הבניה למטרות עיקריות למסחר ומשרדים, ימוקם בקומה הקרובה ביותר לדרך הגובלות. במידה שנדר לニצול שטח בניה למטרות עיקריות למסחר ומשרדים, ניתן למקום בקומה מעלה הקומה הקרובה ביותר למפלס הקרקע.

רחוב עירוני מיוחד

שטח הבניה למטרות עיקריות יהיה בהתאם למפורט בתת מתחם 7.1 ותת-מתחם 7.2 בהתקאמה, וכמפורט להלן:

1. על אף האמור בהוראות תתי המתחמים הנ"ל, שטח הבניה למטרות עיקריות למסחר ומשרדים יהיה עד 30% משטח המגרש, ויכל בסך כל שטח הבניה למטרות עיקריות בהתאם לסעיף 4.1.2 "מגורים".
2. שטח הבניה למטרות עיקריות למסחר ימוקם במפלס הקרוב ביותר לדרך הגובלות.
3. במידה שנדר לニצול שטח בניה למטרות עיקריות למסחר ומשרדים, ניתן למקום בקומה מעלה הקומה הקרובה ביותר למפלס הקרקע וישמש למשרדים.
4. לא יותר מגורים בקומה הקרובה ביותר לדרך הגובלות.

ג.

שטחי שירות
שטחי השירות לשימושים השונים יהיו בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (יחסוב שטחים ואחזויי בניה בתכנונות ובתירירים), התשנ"ב-1992, בהתאם לתכנונות מאושרוות ולהתקאים למפורט להלן:

1. שטחי שירות למגורים בהתאם לתכנית חוף/י"י/5 על שינוייה.
2. שטחי שירות למסחר מעל למפלס הכניסה הкрытת הקומתית הקובעת, שטחי שירות למסחר יהיו עד 45% משטח הבניה למטרות עיקריות.

במפלס מתחת לכינosa הקובעת, שטחי השירות יהיו עד 50% משטח קומה תחתית.	
3. שטחי שירות למשרדים	מעל למפלס הכנסה הקובעת, שטחי שירות יהיו עד 35% משטח הבניה למטרות עיקריות לצרכי משרדים. במפלס מתחת לפני הקרקע, שטחי השירות יהיו עד 50% משטח קומה תחתית.
4. שטחי שירות למלאנאות	יקבעו בהתאם לתקנים הפיזיים העדכניים של משרד התיירות.
5. שטח שירות לבניין ציבורי	יהיה עד 45% משטח המגורש.
6. חניה	שטחי השירות לשימושים השונים בסעיפים 5-2 לעיל, אינם כוללים חניה. היקף שטחי השירות להנעה יקבע בתכנית, כפי שתואשר על ידי מוסד תכנון ובכפוף לסעיף 6.10 - "חניה", בתכנית זו.
ד. גובה הבניינים	
בתת מתחם 7.1 - במרכזה הכרמל, גובה הבניינים ביחסו לשדרות הנשיא, יישמר בהתאם לתכנית ח'פ/מ.578. במושגים הנוגבים בMagnitude החזית, גובה המבנים יהיה עד 7 קומות. ביתר שאת שטח תת מתחם, גובה הבניינים עד 10 קומות. באזור מרכז הכרמל תותר בניית גובה נקודתית עד 15 קומות, בהתאם לסעיף 6.2 - "הנחיות בדבר גובה הבניה" בתכנית זו.	
בתת מתחם 7.2 - לאורך הרכס גובה הבניינים יהיה עד 7 קומות. במגרשים שטחים מעל 2.5 דונם, המועדים למגורים, מסחר ותיירות, בתשתיות עירית הקרקע בתוכנית זו, תותר בניית גובה נקודתית עד 10 קומות, בהתאם לסעיף 6.2 - "הנחיות בדבר גובה הבניה" בתכנית זו. במושגים אלה, ניתן יהיה לבחון בניית עד 15 דונם, תוך שימוש תכנית הבניה והקצתה שטחי חניה ציבורי. במרכז חורב, במגרשים שטחים מעל 5 דונם, תותר בניית גובה נקודתית עד 15 קומות, בהתאם לסעיף 6.2 - "הנחיות בדבר גובה הבניה" בתכנית זו.	
הנחיות סביבתיות	
הנתן תכנית בתוחם תת-מתחם זה, בהתאם לסעיף 6.5 - "הוראות בדבר איכויות הסביבה", בתכנית זו.	
פרק/גן ציבורי	
תכנית לחברו אזרוי העיר ל"קו ההשקה" תערך בהתאם להוראות סעיף 4.15 - "שטחים פתוחים", בתכנית זו.	

לאור אישורה של תוכנית המתאר במהלך שנת 2019, שטח המרכז המסחרי על החלקות הימס חלק ממתחם 7.2 – שדרות הרכס (הורב – מורייה).

היעוד לשטח המרכז המסחרי וחלקות 67, 83, 74, 71, 77, 83, 74, 67, הינו לאזור מגורים מסחר ותיירות.

תוכנית המתאר אימצה למעשה את מסמך המדיניות שחל על ציר רכס הכרמל בקטע האינטנסיבי שבין מרכזו הכרמל, לפעלויות בתחום תיירות, מסחר, עסקים ובילוי, בין מרכזו חורב המהווה מוקד משני של מסחר, עסקים ובילוי.

על פ' הוראות תוכנית המתאר, היקף שטחי הבניה במגרשים שטחים הינו מעל 2.5 דונם הינו בשיעור מרבי של 250% עקר.

במגרשים שטחים מעל 5 דונם, במרכزو חורב, שטח הבניה למטרות עיקריות יהיה בשיעור של 300%.

שטחי הבניה למטרות עיקריות למסחר ומשרדים באזורי המוגדרים למגורים, מסחר ותיירות, יהיו בשיעור מרבי של 60% וזאת מסך השטחים המותרים לבניה (קרי מסה'כ 250% השטחים העיקריים והמרביים המותרים לבניה).

למרות

לsteinות:

בהתאם לתוכנית המתאר חפ/2000, נמצא כי הנכס הנדון כולל החלקות, מיועדות למגורים, מסחר ותירות.

באפשרות החברה, בצע איחוד חלקות זו את לצורך מיקסום השטחים ע"פ הוראות התוכנית, קרי שיעור של 300% עקרני משטח החלקות.

למועד זה, הבאתិ בחשבו שיעור בנייה של 250% משטח החלקות בלבד. שטחי השירות למסחר יהיו בשיעור של 45% משטח הבניה למטרות עיקריות בלבד. מתוך היקף זכויות אלו, 60% יותרו למסחר ומשרדים בלבד.

תכנית חפ/1400/שנ/1 – התוכנית אושרה ביום ה- 10.02.2019 י.פ. 8106

6.1.6

התוכנית כוללת כל מרחב העיר חיפה (למעט הגוש הימי) ומטרתה הינה קביעת שטחי שירות ותוספת שטח עקרני למרחב מוגן דו תכליתי לשימושים שאינם מגורים.

התוכנית מאפשרת תוספת שטח בניה עקרני לצורך הקמת מרחבים מוגנים דו תכלתיים.

התוכנית מאפשרת תוס' שטח עקרני לצורך שימושם במרחבים מוגנים שהוקמו כשי".

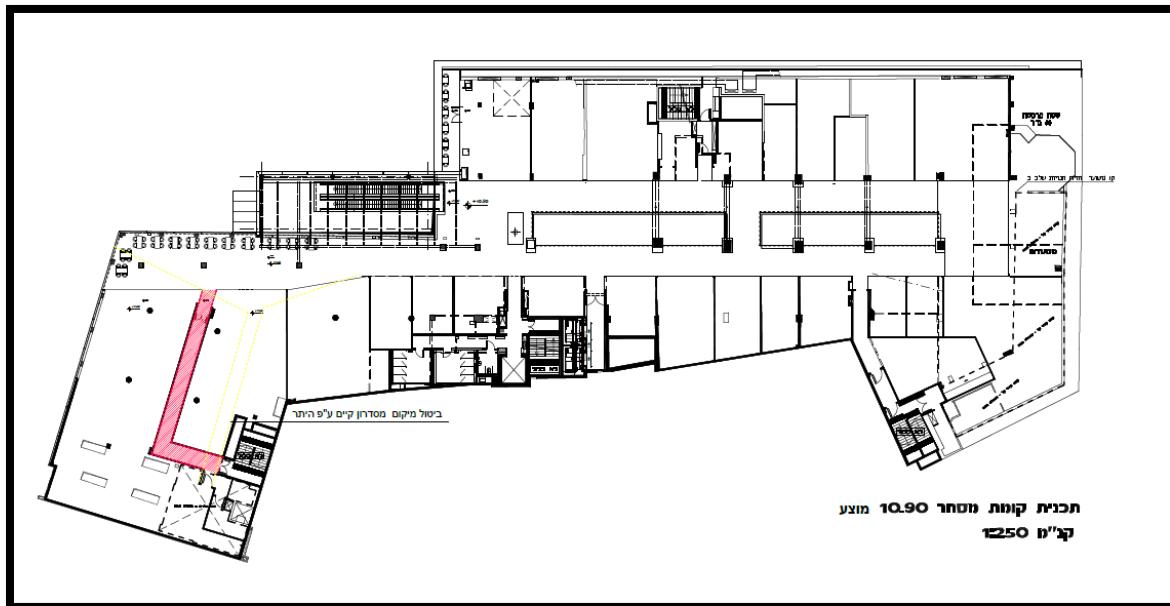
היתרי בנייה

6.2

להלן רצף היתרי הבניה שנתקבלו ע"י החברה החל מהקמת הנכס הנדון :

מספר היתר	תאריך היתר	מהות היתר
113/114	23.6.1985	הקמת מרכז מסחרי
221/260	12.8.1987	תוספת משרדים + שינויים
121	13.6.1990	שינוי שימוש משרדים לקליניקות
10616	29.11.2001	המרת שטחי בניה בקומת ב' (5.30)
60004	8.1.2006	מעלית פנימית מקומות חניה ל- 0.00
70543	25.9.2007	לגליזציה לתוספת שטח ע"ח שטחי גג ושטח מעבר בקומת ג'.
8405295	9.10.2013	הקמת מעבר ארכי מקורה להולכי רגל בין מפלסי החניון התת קרקע למפלס השטח הציבורי הפתוח (הכיכר) אל מפלס המרכז המסחרי. המעבר יוותר פתוח וישרת את הציבור בלבד עת.
84052926	11.11.2013	שיפוץ פנימי וחיצוני במבנה המקורי – ללא שינוי בהיקף השטחים העיקריים.
84052930	2.06.2019	תכנית שינויים במערכות הפנויים, ייעודי חללים, ביטול חניות, צמצום שי"ש ומספר מעליות ותוספת חדר גנרטוריים ע"ג הגג.
42/0868/09	10.06.2019	הקמת מתקן שידור קטן כהגדתו בתמא 36, תורן בגובה 9 מ' על הגג.
84052933	10.11.2022	שינוי מקום מסדרון במפלס מסחר עליון (+10.9) וזה לא שינוי בשטחים ובחזיותו.

להלן תשריט השינוי שאשר בהיתר מס' 84052933 מיום ה- 10.11.2022 וכדלקמן :



3. בכוונת החברה להקים על החלקות הצמודות מגדל למגורים להשכלה ארוכת טווח

ע"פ המידע שנתקבל מנציגי החברה, החברה שוקדת על תוכניות להקמת מבנה למגורים להשכלה ארוכת טווח על החלקות הצמודות למרכז המסחרי.
פועלות אלו כוללות תאום מול הוועדה המקומית.

4. חלקות 67, 71, 74, 83, 83, 77, 74, 71, 83 בוגוש 10782

4.1. חלקות 67, 74, 83

תכנית חפ/ 1772 אושרה למtan תוקף ב.ב. 2943 מיום 14.7.1983 :

התוכנית נועדה לתכנן מחדש את כיכר חורב והקרונות הצלולות בתחום כמרכז מסחרי שכוני בעל איכות סביבה גבוהה, תוך שיפור הצומת התחרורי והתקנת מוצא אלטרנטיבי לרחוב הנטהה.

השימושים המותרים ביעוד הנדון הינם בניינים למסחר, עסקים, מלאכה צרכנית, מסחרי קמעוני, שירותים שכוניים ומגורים.

כמו"כ, נועדה התוכנית לקבוע את העיצוב הארכיטקטוני של הבניינים הכלולים בתוכנית.

התכנית מקצת לחלקות הנדרנות בוגוש 10782 את המגרשים כדלקמן :

חלוקת החברה	שטח חלקה חדש	מספר חלקה במ"ר	חלוקת
50% מהזכויות	ה'	260	67
אין כלול		215	75
25% מהזכויות		60	83
50% מהזכויות	ו'	877	74
אין כלול		757	72

ע"פ הוראות התוכנית, החלוקות החددות הינן ביעוד של "אזור מרכז שכונתי".

ע"פ חלוקת המגרשים הנדוניים, זכויות הבניה והשימושים למגרשים ה, כי הינן כמפורט:

השימושים המוצעים	שיעור הבניה המותר ב-%	גובה הבנייה בקומנות העל קרקעיות	סה"כ שטח חלקה מוצע במ"ר	חלוקת חדשה
מסחר, משרדים, מגורים, מלאכה, צרכנות, שירותים שכונתיים	140% ברוטו משטח החלקה המוצע	4	535 620	ה' י'

ע"פ הוראות התוכנית, שיעור הבניה המרבי המותר כולל את השטחים של כל חלקי הבניין **למעט**

שטחי הבניה כמפורט:

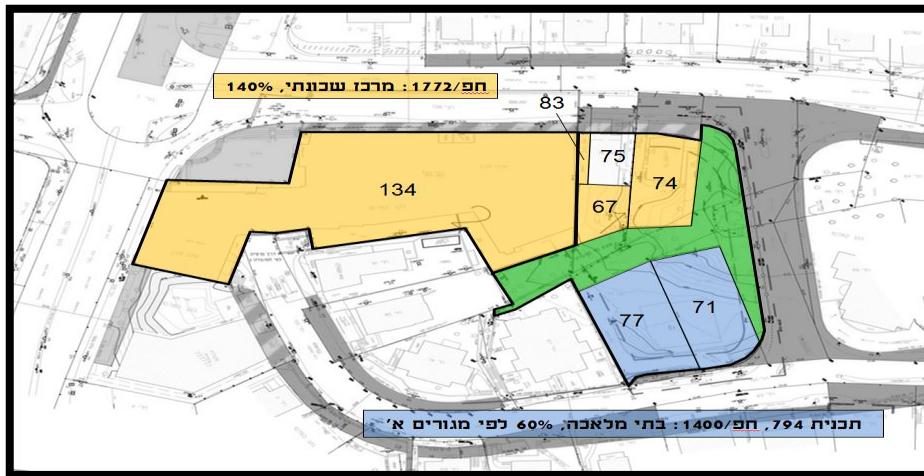
קומת עמודים, מעבר מקורה, שטחי חניה מקורה, מקלטים ושורתי בית כללים ומשותפים לכל התכליות שבמבנה, כגון: חדר השקאה, חדר למתכוון קירור, חדר כביסה, מחסן כלי גן בשטח של 6 מ', אroxeh בלתי מקורה, המשמשת לאוורור השירותים, קומת צנרת עד גובה של 2 מ' ומרפסת גג בלתי מקורה. וכן חלק בנין אחר שייכל בראשית הפטורים שתיהיה בתוקף בעת הגשת היתר בנייה.

שטחי חניה:

החניה תהיה תת-קרקעית, בקומת אחת או יותר, בהתאם לצרכי תקニ החניה ובלבד ששיעור מינימאלי של 60% ממספר מקומות החניה שיוקצו למגרשים - ישמשו לחניה ציבורית.

שטח החלקות הנדוניות, הינו 197,1 מ"ר.

תיאור מצב קיים:



חלוקת 67 :



חלוקת 71,77 . 6.4.2

על החלקות חולות התוכניות הבאות :

התוכנית	מועד אישורה וי.פ
794/חפ	24.12.1953 מיום ה-
718/חפ א	22.4.1968 מיום ה-
1772/חפ	2943 י.פ 14.7.1983 מיום ה-
1400/חפ	תכנית מופקדת
2270/חפ	נדונה בועודה המוחזית ביום ה- 25.9.2007
5/חפ/22229	6404 י.פ 24.4.2012 מיום ה-
2000/חפ	05.03.2019 י.פ מיום ה-

ע"פ הוראות התוכניות המאושרות טרם אישורה של תוכנית חפ/2000, החלקות יועדו למלאה/אזור מגורים א'.

על החלקות הנדרשות ניתן להקים יחידה אחת ובתיה מסחר ומלאה.

שיעור הבניה העיקרי המרבי לחקלות הינו בשיעור של 60% משטחים נטו (לאחר הפרשות לשטחי ציבור).

שטח החלקות נטו הינו כ- 1,603 מ"ר.

סה"כ שטח החלקות הכלול הינו כ- 2,794 מ"ר.

מבט לחלקת 77,71 :



סיכום זכויות הבניה המאושרות

הזכויות המאושרות :

חלוקת החברה במ"ר קרקע לבניה עקרית	חלוקת החברה ב-%	סה"כ במ"ר	ע"פ תכניות מאושרוות	שטח חלוקת נטו	חלוקת
182 מ"ר	50%	364	140%	260	67
614 מ"ר	50%	1,228	140%	877	74
21 מ"ר	25%	84	140%	60	83
235 מ"ר	50%	470	60%	782	71
244.5 מ"ר	50%	489	60%	815	77
1,296.5 מ"ר		2,635		2,794	סה"כ

לפייכן, חלק החברה כולל זכויות למסחר בשטח של כ- 817 מ"ר עקרית למסחר וכ- 480 מ"ר למגורים ובסה"כ כ- 1,296.5 מ"ר עקרית מבונה.

הזכויות ע"פ תוכנית המתאר חפ/2000 :

חלוקת החברה במ"ר שטח עקרית מבונה	חלוקת החברה	ע"פ תוכנית חפ/2000 ⁸	שטח חלוקת נטו	חלוקת
3,455 מ"ר 829 מ"ר מרבי למסחר 2,626 מ"ר למגורים	50%	250% ⁹ 6,985 1,676 מ"ר למסחר 5,309 מ"ר למגורים	260	67
	50%		877	74
	25%		60	83
	50%		782	71
	50%		815	77
			2,794	סה"כ

⁸ מאושרת בתנאים מיום ה- 8.11.2016 – למועד הערכת השווי הנדרונה, לא פורסמה למתן תוקף.

⁹ הובא בחשבון למועד זה, שיעור של 250% משטה החלקות למטרות שבאים, מתקבל שטח שמעל 5 דונם המקנה שיעור בניתה של 300% משטה החלקות.

.7 **מצב משפט**

.7.1

נכסים מקראקיין

חלוקת 134 בגוש 10782

על פי נסחי רישום מקראקיין שהופקו מהאינטרנט ביום ה- 8.3.2023, עלולים הפרטים הבאים:
חלוקת רשותה כבית משותף וכוללת 101¹⁰ תתי חלקות, תקנון מוסכם ורכוש משותף בשטח של כ- 4,235 מ"ר

בנוספ', רשומה זיקת הנאה לעירית חיפה המהווה זכות גישה ומעבר חופשי להולכי רגל לכל הציבור בשטח כולל
בהתיקן של 151.1 מ"ר.

להלן פרוטו הבעיות וההערות לנתבי החלקה הנדונה:

תת חלקה	השטח	המיקום	הቤלות	הערות
1	1,442	מרتف, ג', ד'	ג'י ישראל מרכזים מסחריים בע"מ ¹¹ נ.ת.מ נכסים תחבורה ומסחר בע"מ	2121/4235 2114/4235
2	2,122	מרتف, ב', ג', ד'	ג'י ישראל מרכזים מסחריים בע"מ נ.ת.מ נכסים תחבורה ומסחר בע"מ	306/605 2114/4235
3	3,529	מרتف, א', ב' ו-ג'	ג'י ישראל מרכזים מסחריים בע"מ נ.ת.מ נכסים תחבורה ומסחר בע"מ	306/605 2114/4235
4	6	מרتف ב'	ג'י ישראל מרכזים מסחריים בע"מ נ.ת.מ נכסים תחבורה ומסחר בע"מ	306/605 2114/4235
5	2,721	מרتف א' ו-ב'	ג'י ישראל מרכזים מסחריים בע"מ נ.ת.מ נכסים תחבורה ומסחר בע"מ	306/605 2114/4235
6	97	גדרות לקומת מרتف ב'	א. דוריה חברה לעבודות הנדסיות בע"מ ¹² נ.ת.מ נכסים תחבורה ומסחר בע"מ	2121/4235 2114/4235
7	391	מרتف א' ושני גדרות	ג'י ישראל מרכזים מסחריים בע"מ נ.ת.מ נכסים תחבורה ומסחר בע"מ	306/605 2114/4235
8	12	מרتف א'	ג'י ישראל מרכזים מסחריים בע"מ נ.ת.מ נכסים תחבורה ומסחר בע"מ	306/605 2114/4235
9	1,506	מרتف א' קומת קרקע וא'	מכר שופרסל נדל"ן בע"מ	

¹⁰ בפרוטו הרכוש המשותף בדף הראשון של הנסה, מופיע כי קיימות 102 תתי חלקות. בפועל מופיעות בנסה 101 תתי חלקות בלבד.

¹¹ החלקים הרשומים בתת חלקה 1 הינם: ג'י ישראל מרכזים מסחריים 2121/4235 ונתחם נכסים תחבורה ומסחר בע"מ 2121/4235

¹² החלקים הרשומים בתת חלקות 6 ו 9 הינם: א. דוריה חברה לעבודות הנדסיות בע"מ 2121/4235 ונתחם נכסים תחבורה ומסחר בע"מ 2114/4235

תת חלקה	השטח במ"ר	המיקום	הבעלות	הערות
10	28	מרתק, קרקע עד שישית	גיא ישראל מרכזים מסחריים בע"מ נ.ת.מ נכסים תחבורה ומסחר בע"מ	306/605 2114/4235 לחקלת המשנה מס' רב של ¹³ הצמדות
11	486	קרקע	גיא ישראל מרכזים מסחריים בע"מ נ.ת.מ נכסים תחבורה ומסחר בע"מ	306/605 2114/4235
12	28	קרקע	גיא ישראל מרכזים מסחריים בע"מ נ.ת.מ נכסים תחבורה ומסחר בע"מ	306/605 2114/4235
13	123	קרקע	גיא ישראל מרכזים מסחריים בע"מ נ.ת.מ נכסים תחבורה ומסחר בע"מ	306/605 2114/4235
14	99	קרקע	גיא ישראל מרכזים מסחריים בע"מ נ.ת.מ נכסים תחבורה ומסחר בע"מ	306/605 2114/4235
15	37	קרקע	גיא ישראל מרכזים מסחריים בע"מ נ.ת.מ נכסים תחבורה ומסחר בע"מ	306/605 2114/4235
16	12	קרקע	גיא ישראל מרכזים מסחריים בע"מ נ.ת.מ נכסים תחבורה ומסחר בע"מ	306/605 2114/4235
17	40	קרקע	גיא ישראל מרכזים מסחריים בע"מ נ.ת.מ נכסים תחבורה ומסחר בע"מ	306/605 2114/4235
18	41	קרקע	גיא ישראל מרכזים מסחריים בע"מ נ.ת.מ נכסים תחבורה ומסחר בע"מ	306/605 2114/4235
19	6	קרקע	גיא ישראל מרכזים מסחריים בע"מ נ.ת.מ נכסים תחבורה ומסחר בע"מ	306/605 2114/4235
20	595	קרקע	גיא ישראל מרכזים מסחריים בע"מ נ.ת.מ נכסים תחבורה ומסחר בע"מ	2121/4235 2114/4235
21	711	קרקע וראשונה	א. דורי חברה לעבודות הנדסיות בע"מ נ.ת.מ נכסים תחבורה ומסחר בע"מ	2121/4235 2114/4235 שכירות לרבדים (נכסים) בע"מ תקופה : 998 שנים ת. סיום 4/8/2992

¹³ קרקע, פיר מעליות, חדר מכונות, מעברים, גג, גzon, אדרנית בנייה, מרפסות לא מקורות, גגות וגון.

הערות	הבעלות	המיקום	השטח	תת חלקה
במ"ר				
גיא ישראלי מרכזים מסחריים בע"מ				
306/605 2114/4235	נ.ת.מ נכסים תחבורה ומסחר בע"מ	קרקע	46	22
306/605 2114/4235	גיא ישראלי מרכזים מסחריים בע"מ נ.ת.מ נכסים תחבורה ומסחר בע"מ	קרקע	90	23
306/605 2114/4235	גיא ישראלי מרכזים מסחריים בע"מ נ.ת.מ נכסים תחבורה ומסחר בע"מ	גלאיות לקומת קרקע	4	24
306/605 2114/4235	גיא ישראלי מרכזים מסחריים בע"מ נ.ת.מ נכסים תחבורה ומסחר בע"מ	גלאיות לקומת קרקע	12	25
306/605 2114/4235	גיא ישראלי מרכזים מסחריים בע"מ נ.ת.מ נכסים תחבורה ומסחר בע"מ	גלאיות לקומת קרקע	81	26
306/605 2114/4235	גיא ישראלי מרכזים מסחריים בע"מ נ.ת.מ נכסים תחבורה ומסחר בע"מ	אי	53	27
306/605 2114/4235	גיא ישראלי מרכזים מסחריים בע"מ נ.ת.מ נכסים תחבורה ומסחר בע"מ	אי	46	28
306/605 2114/4235	גיא ישראלי מרכזים מסחריים בע"מ נ.ת.מ נכסים תחבורה ומסחר בע"מ	אי	80	29
306/605 2114/4235	גיא ישראלי מרכזים מסחריים בע"מ נ.ת.מ נכסים תחבורה ומסחר בע"מ	אי	59	30
306/605 2114/4235	גיא ישראלי מרכזים מסחריים בע"מ נ.ת.מ נכסים תחבורה ומסחר בע"מ	אי	148	31
306/605 2114/4235	גיא ישראלי מרכזים מסחריים בע"מ נ.ת.מ נכסים תחבורה ומסחר בע"מ	אי	24	32
306/605 2114/4235	גיא ישראלי מרכזים מסחריים בע"מ נ.ת.מ נכסים תחבורה ומסחר בע"מ	אי	4	33
306/605 2114/4235	גיא ישראלי מרכזים מסחריים בע"מ נ.ת.מ נכסים תחבורה ומסחר בע"מ	אי	12	34
306/605 2114/4235	גיא ישראלי מרכזים מסחריים בע"מ נ.ת.מ נכסים תחבורה ומסחר בע"מ	אי	15	35
306/605 2114/4235	גיא ישראלי מרכזים מסחריים בע"מ נ.ת.מ נכסים תחבורה ומסחר בע"מ	אי	52	36

תת חלקה	השטח	המיקום	הבעלות	הערות
37	24	אי'	גיא ישראלי מרכזים מסחריים בע"מ נ.ת.מ נכסים תחבורה ומסחר בע"מ	306/605 2114/4235
38	33	אי'	גיא ישראלי מרכזים מסחריים בע"מ נ.ת.מ נכסים תחבורה ומסחר בע"מ	306/605 2114/4235
39	43	אי'	גיא ישראלי מרכזים מסחריים בע"מ נ.ת.מ נכסים תחבורה ומסחר בע"מ	306/605 2114/4235
40	36	אי'	גיא ישראלי מרכזים מסחריים בע"מ נ.ת.מ נכסים תחבורה ומסחר בע"מ	306/605 2114/4235
41	88	אי'	גיא ישראלי מרכזים מסחריים בע"מ נ.ת.מ נכסים תחבורה ומסחר בע"מ	306/605 2114/4235
42	112	אי'	גיא ישראלי מרכזים מסחריים בע"מ נ.ת.מ נכסים תחבורה ומסחר בע"מ	306/605 2114/4235
43	70	אי'	גיא ישראלי מרכזים מסחריים בע"מ נ.ת.מ נכסים תחבורה ומסחר בע"מ	306/605 2114/4235
44	70	אי'	גיא ישראלי מרכזים מסחריים בע"מ נ.ת.מ נכסים תחבורה ומסחר בע"מ	306/605 2114/4235
45	75	אי'	גיא ישראלי מרכזים מסחריים בע"מ נ.ת.מ נכסים תחבורה ומסחר בע"מ	306/605 2114/4235
46	43	אי'	גיא ישראלי מרכזים מסחריים בע"מ נ.ת.מ נכסים תחבורה ומסחר בע"מ	306/605 2114/4235
47	61	אי'	גיא ישראלי מרכזים מסחריים בע"מ נ.ת.מ נכסים תחבורה ומסחר בע"מ	306/605 2114/4235
48	79	אי'	גיא ישראלי מרכזים מסחריים בע"מ נ.ת.מ נכסים תחבורה ומסחר בע"מ	306/605 2114/4235
49	172	אי'	גיא ישראלי מרכזים מסחריים בע"מ נ.ת.מ נכסים תחבורה ומסחר בע"מ	306/605 2114/4235
50	9	אי'	גיא ישראלי מרכזים מסחריים בע"מ נ.ת.מ נכסים תחבורה ומסחר בע"מ	306/605 2114/4235
51	12	אי'	גיא ישראלי מרכזים מסחריים בע"מ נ.ת.מ נכסים תחבורה ומסחר בע"מ	306/605 2114/4235
52	340	אי'	גיא ישראלי מרכזים מסחריים בע"מ נ.ת.מ נכסים תחבורה ומסחר בע"מ	306/605 2114/4235

תת חלקה	השטח במ"ר	המיקום	הבעלות	הערות
53	76	אי'	גיא ישראלי מרכזים מסחריים בע"מ נ.ת.מ נכסים תחבורה ומסחר בע"מ	306/605 2114/4235
54	3	גלאריות לקומת א'	גיא ישראלי מרכזים מסחריים בע"מ נ.ת.מ נכסים תחבורה ומסחר בע"מ	306/605 2114/4235
55	12	גלאריות לקומת א'	גיא ישראלי מרכזים מסחריים בע"מ נ.ת.מ נכסים תחבורה ומסחר בע"מ	306/605 2114/4235
56	162	ב'	גיא ישראלי מרכזים מסחריים בע"מ נ.ת.מ נכסים תחבורה ומסחר בע"מ	306/605 2114/4235
57	108	ב'	גיא ישראלי מרכזים מסחריים בע"מ נ.ת.מ נכסים תחבורה ומסחר בע"מ	306/605 2114/4235
58	29	ב'	גיא ישראלי מרכזים מסחריים בע"מ נ.ת.מ נכסים תחבורה ומסחר בע"מ	306/605 2114/4235
59	103	ב'	גיא ישראלי מרכזים מסחריים בע"מ נ.ת.מ נכסים תחבורה ומסחר בע"מ	306/605 2114/4235
60	15	ב'	גיא ישראלי מרכזים מסחריים בע"מ נ.ת.מ נכסים תחבורה ומסחר בע"מ	306/605 2114/4235
61	9	ב'	גיא ישראלי מרכזים מסחריים בע"מ נ.ת.מ נכסים תחבורה ומסחר בע"מ	306/605 2114/4235
62	19	ב'	גיא ישראלי מרכזים מסחריים בע"מ נ.ת.מ נכסים תחבורה ומסחר בע"מ	306/605 2114/4235
63	100	ב'	גיא ישראלי מרכזים מסחריים בע"מ נ.ת.מ נכסים תחבורה ומסחר בע"מ	306/605 2114/4235
64	99	ב'	גיא ישראלי מרכזים מסחריים בע"מ נ.ת.מ נכסים תחבורה ומסחר בע"מ	306/605 2114/4235
65	89	ב'	גיא ישראלי מרכזים מסחריים בע"מ נ.ת.מ נכסים תחבורה ומסחר בע"מ	306/605 2114/4235
66	98	ב'	גיא ישראלי מרכזים מסחריים בע"מ נ.ת.מ נכסים תחבורה ומסחר בע"מ	306/605 2114/4235
67	40	ב'	גיא ישראלי מרכזים מסחריים בע"מ נ.ת.מ נכסים תחבורה ומסחר בע"מ	306/605 2114/4235

תת חלקה	השטח במ"ר	תת חלקה	השטח במ"ר	תת חלקה
306/605 2114/4235	גיא ישראלי מרכזים מסחריים בע"מ נ.ת.מ נכסים תחבורה ומסחר בע"מ		ב'	31 68
306/605 2114/4235	גיא ישראלי מרכזים מסחריים בע"מ נ.ת.מ נכסים תחבורה ומסחר בע"מ		ב'	33 69
306/605 2114/4235	גיא ישראלי מרכזים מסחריים בע"מ נ.ת.מ נכסים תחבורה ומסחר בע"מ		ב'	30 70
306/605 2114/4235	גיא ישראלי מרכזים מסחריים בע"מ נ.ת.מ נכסים תחבורה ומסחר בע"מ		ב'	60 71
306/605 2114/4235	גיא ישראלי מרכזים מסחריים בע"מ נ.ת.מ נכסים תחבורה ומסחר בע"מ		ב'	33 72
306/605 2114/4235	גיא ישראלי מרכזים מסחריים בע"מ נ.ת.מ נכסים תחבורה ומסחר בע"מ		ב'	42 73
306/605 2114/4235	גיא ישראלי מרכזים מסחריים בע"מ נ.ת.מ נכסים תחבורה ומסחר בע"מ		ב'	63 74
306/605 2114/4235	גיא ישראלי מרכזים מסחריים בע"מ נ.ת.מ נכסים תחבורה ומסחר בע"מ		ב'	21 75
306/605 2114/4235	גיא ישראלי מרכזים מסחריים בע"מ נ.ת.מ נכסים תחבורה ומסחר בע"מ		ב'	12 76
306/605 2114/4235	גיא ישראלי מרכזים מסחריים בע"מ נ.ת.מ נכסים תחבורה ומסחר בע"מ		ב'	1,133 77
306/605 2114/4235	גיא ישראלי מרכזים מסחריים בע"מ נ.ת.מ נכסים תחבורה ומסחר בע"מ		ג'	76 78
306/605 2114/4235	גיא ישראלי מרכזים מסחריים בע"מ נ.ת.מ נכסים תחבורה ומסחר בע"מ		ג'	12 79
306/605 2114/4235	גיא ישראלי מרכזים מסחריים בע"מ נ.ת.מ נכסים תחבורה ומסחר בע"מ		ג'	28 80
306/605 2114/4235	גיא ישראלי מרכזים מסחריים בע"מ נ.ת.מ נכסים תחבורה ומסחר בע"מ		ג'	50 81
306/605 2114/4235	גיא ישראלי מרכזים מסחריים בע"מ נ.ת.מ נכסים תחבורה ומסחר בע"מ		ג'	¹⁴ 165 82

¹⁴ הוצאות של פרי מיזוג אויר.

תת חלקה	השטח במ"ר	המיקום	הבעלות	הערות
	85	ג'	גיא ישראלי מרכזים מסחריים בע"מ נ.ת.מ נכסים תחבורה ומסחר בע"מ	306/605 2114/4235
	13	ג'	גיא ישראלי מרכזים מסחריים בע"מ נ.ת.מ נכסים תחבורה ומסחר בע"מ	306/605 2114/4235
	172	ג'	גיא ישראלי מרכזים מסחריים בע"מ נ.ת.מ נכסים תחבורה ומסחר בע"מ	306/605 2114/4235
	112	ג'	גיא ישראלי מרכזים מסחריים בע"מ נ.ת.מ נכסים תחבורה ומסחר בע"מ	306/605 2114/4235
	5	ג'	גיא ישראלי מרכזים מסחריים בע"מ נ.ת.מ נכסים תחבורה ומסחר בע"מ	306/605 2114/4235
	29	ג'	גיא ישראלי מרכזים מסחריים בע"מ נ.ת.מ נכסים תחבורה ומסחר בע"מ	306/605 2114/4235
	62	ג'	גיא ישראלי מרכזים מסחריים בע"מ נ.ת.מ נכסים תחבורה ומסחר בע"מ	306/605 2114/4235
	73	ג'	גיא ישראלי מרכזים מסחריים בע"מ נ.ת.מ נכסים תחבורה ומסחר בע"מ	306/605 2114/4235
	43	ג'	גיא ישראלי מרכזים מסחריים בע"מ נ.ת.מ נכסים תחבורה ומסחר בע"מ	306/605 2114/4235
	89	ג'	גיא ישראלי מרכזים מסחריים בע"מ נ.ת.מ נכסים תחבורה ומסחר בע"מ	306/605 2114/4235
	36	ג'	גיא ישראלי מרכזים מסחריים בע"מ נ.ת.מ נכסים תחבורה ומסחר בע"מ	306/605 2114/4235
	15	ג'	גיא ישראלי מרכזים מסחריים בע"מ נ.ת.מ נכסים תחבורה ומסחר בע"מ	306/605 2114/4235
	1,478	ד'	גיא ישראלי מרכזים מסחריים בע"מ נ.ת.מ נכסים תחבורה ומסחר בע"מ	306/605 2114/4235
	1,316	ה'	גיא ישראלי מרכזים מסחריים בע"מ נ.ת.מ נכסים תחבורה ומסחר בע"מ	306/605 2114/4235

תת חלקה	השטח במ"ר ¹⁵	המיקום	הבעלות	הערות
97	225	רו'	ג'י ישראל מרכזים מסחריים בע"מ	306/605 2114/4235
98	468	רו'	א. דורין חברה לעבודות הנדסיות בע"מ ¹⁶ נ.ת.מ נכסים תחבורה ומסחר בע"מ	2121/4235 2114/4235 הערות אזהרה לנכסים מטיה ווסף קליש שבע"מ
99	111	רו'	ג'י ישראל מרכזים מסחריים בע"מ נ.ת.מ נכסים תחבורה ומסחר בע"מ	306/605 2114/4235
100	27	רו'	ג'י ישראל מרכזים מסחריים בע"מ	בשלמות
101	148	רו'	ג'י ישראל מרכזים מסחריים בע"מ	בשלמות

משכנתא:

על כל החלקים שבבעלות ג'י ישראל מרכזים מסחריים בע"מ, רשומה משכנתא מדרגה ראשונה לטובת רזניק פז נבו
נאמנויות בע"מ – בשלמות ובנוסח כדלקמן:

משכנתה	chinik paz nbo namniot bau'm	חברה	בשלמות	513683474	58729/2020/1
דרגה:	ראשונה	הערות:	יחד עם חלקה 67,83,134/1-5,134/7-8,134/10-20,134/20,134/22-97,134/99-101,140		

חלקה 140 בגוש 10783

על פי נוסח רישום מקרקעין שהופק מהאינטרנט מיום ה-8.3.2023, עלילם הפרטים הבאים:

השרות במ"ר	השטח בשלהмот	הבעלות	חכירות רשומות (שכירות)	הערות
9.5.2055- ב- 49 שנים המסתתיימת לתקופה של 49 שנים המסתתיימת	בשלמות	עיריית חיפה	ג'י ישראל מרכזים מסחריים בע"מ	4 קומות מרتفع מתחת למפלס הקרקע ומהווים 49.5 מטרות חניה.
534	עיריית חיפה	ג'י ישראל מרכזים מסחריים בע"מ נ.ת.מ נכסים תחבורה ומסחר בע"מ		

כמו"כ, נרשמה הערת בהעbara ובהורשה.

משכנתא:

על כל החלקים שבבעלות ג'י ישראל מרכזים מסחריים בע"מ, רשומה משכנתא מדרגה ראשונה לטובת רזניק פז נבו
נאמנויות בע"מ – בשלמות ובנוסח כדלקמן:

¹⁵ להלכה הצמדה משותפת של מעבר פנימי לתתי הלקות 97-101 בשטח של 90 מ"ר.

¹⁶ החלקים הרשומים בתת חלקה 98 הינם: א.דורין חברה לעבודות הנדסיות בעמ 2121/4235 ונמתם נכסים תחבורה ומסחר בע"מ 2114/4235

מס' דוח	סוג דוח	בעל המשכנתה	מבנה	מזהה פעולה	תאריך	מס' שטר
513683474	חברה	רנקי פז נבנו נאמניות בע"מ		משכנתה	09/11/2020	58729/2020/1
מס' דוח	שם הלوة	סוג דוח				
520033234	חברה	ג'ית-אלוב בע"מ				
חלוקת ברכס	סכום	דרגה				
חלוקת במרקען	לא האבלת סכום	ראשונה				
67,83,134/1-5,134/7-8,134/10-20,134/22-97,134/99-101,140 הערות: 1/2 מזciות הבדיקה.						
		על הבדיקה של:	ג.י. ישראל מרכזים מסחריים בע"מ			

חלוקת שניות בגוש 10782

על פי נסחי רישום מקרקעין שהופקו מהאינטרנט ב- 5.03.2023, עולמים הפרטים הבאים:

החלוקת	השטח הרשות	הבעלות הרשומה	החלוקה בבעלויות	החלוקת	הערות
67	383 מ"ר	ג.י. ישראל מרכזים מסחריים בע"מ ג.ט. מ נכס תחבורה ומסחר בע"מ	1/2 1/2	1.03.88- 3527 י.פ 1-7 סעיפים 5-1 ע"פ הפקעה זיקת הנאה לזכות מעבר לחלוקת נהנית מס' 83 בגוש 10782	הפקעה ע"פ סעיפים 5-1 ע"פ זיקת הנאה לזכות מעבר לחלוקת נהנית מס' 83 בגוש 10782
71	881 מ"ר	ג.י. ישראל מרכזים מסחריים בע"מ ג.ט. מ נכס תחבורה ומסחר בע"מ	1/2 1/2	1.1.1962- לתקופה של 999 שנים ¹⁷ . העברת דרך בשטח של 40 מ"ר המסומנים בצלב ירוק כצ"פ. נרשמה הגבלת העברה והורשה. הערה מיום ה- 9.2.2015 על יעוד מקרקעין ע"פ תקנה 27 לו. המקומית לתכנון ולבנייה חיפה. הפקעת חלק מהחלה ע"י עיריית חיפה ע"פ סעיף 19 י.פ 4487 מיום ה- 6.2.97.	מכר חכירת עיריית חיפה החל מיום ה- 1.1.1962 ההעברת דרך בשטח של 40 מ"ר המסומנים בצלב ירוק כצ"פ. נרשמה הגבלת העברה והורשה. הערה מיום ה- 9.2.2015 על יעוד מקרקעין ע"פ תקנה 27 לו. המקומית לתכנון ולבנייה חיפה. הפקעת חלק מהחלה ע"י עיריית חיפה ע"פ סעיף 19 י.פ 4487 מיום ה- 6.2.97.
74	877 מ"ר	ג.י. ישראל מרכזים מסחריים בע"מ ג.ט. מ נכס תחבורה ומסחר בע"מ	1/2 1/2	1.7.1976- תת חלקה 1: מרתף, קרקע וראשוña בשטח של 434.29 מ"ר וחניה בשטח 55 מ"ר. תת חלקה 2: דירה בקומת שנייה בשטח 112.8 מ"ר וחניה בשטח 27.5 מ"ר. על החלקה חכירה לעיריית חיפה החל מה-	תת חלקה 1: מרתף, קרקע וראשוña בשטח של 434.29 מ"ר וחניה בשטח 55 מ"ר. תת חלקה 2: דירה בקומת שנייה בשטח 112.8 מ"ר וחניה בשטח 27.5 מ"ר. על החלקה חכירה לעיריית חיפה החל מה-

¹⁷ ע"פ תשיית הבדיקה נמצא כי הבדיקה הינה לטובה הרחבה דרך דרך כולל של 125 מ"ר על חלקות 71, 77.

החלוקת הרשות	השטח	הቤלות הרשותה	החלוקה בבעלויות	הערות
ג'י ישראל מרכזים מסחריים בע"מ נ.ת.מ נכסים תחבורה ומסחר בע"מ	865 מ"ר	1/2 1/2	1/2 1/2	חכירת עיריית חיפה החל מיום ה- 1.1.1962 לתקופה של 999 שנים ¹⁸ . הערה מיום ה- 9.2.2015 על יעוד מקרקעין ע"פ תקנה 27 לו. המקומית לתכנון ולבניה חיפה.
ג'י ישראל מרכזים מסחריים בע"מ נ.ת.מ נכסים תחבורה ומסחר בע"מ שלМОביז חנו ^ך פוקס שלמה פוקס שמחה	96 מ"ר	1/4 1/4 1/4 1/8 1/8	1/4 1/4 1/4 1/8 1/8	הפקעה ע"פ סעיפים 5 ו- 7 י.פ 3527 מ-1.3.88. הurret אזהרה ע"פ סעיף 126 על הבעלות של ג'י ישראל מרכזים מסחריים בע"מ לטובות גזית גלוב ישראל (פטוח). זיקת הנאה לזכות מעבר לטובות חלקות הננות מס' 67 ו- 75 בגוש 10782.

משכנתא:

על כל החלקים שבבעלויות ג'י ישראל מרכזים מסחריים בע"מ, רשותה משכנתא מדרגה ראשונה לטובות רזניק פז נבו
נאמנויות בע"מ – בשלמות ובנוסח כדלקמן:

מספר שטר	תאריך	מהות פעולה	בעל המשכנתה	סוג דיהו	מספר דיהו
58729/2020/1	09/11/2020	משכנתה	רزنיק פז נבו נאמניות בע"מ	חברה	513683474
		דרגה	גזית-אלוב בע"מ	שם הלואה	שם דיהו
		ראשונה	לא הגבלת סכום	סכום	520033234
		על הבעלות של:	ג'י ישראל מרכזים מסחריים בע"מ		הערות: יחד עם חלקה 67,83,134/1-5,134/7-8,134/10-20,134/20,134/22-97,134/99-101,140

מספר שטר	תאריך	מהות פעולה	בעל המשכנתה	סוג דיהו	מספר דיהו
58760/2020/1	09/11/2020	משכנתה	רZNיק פז נבו נאמניות בע"מ	חברה	513683474
		דרגה	גזית-אלוב בע"מ	שם הלואה	שם דיהו
		ראשונה	לא הגבלת סכום	סכום	520033234
		על הבעלות של:	ג'י ישראל מרכזים מסחריים בע"מ		הערות: יחד עם חלקה 71,74/1,74/2,77

¹⁸ ע"פ תשריט ההכירה נמצא כי ההכירה הינה לטובות הרחבה דרך כולל של 125 מ"ר על חלקות 71,77.

7.2. תקנון מוסכם לבית משותף

בתאריך ה- 22.12.2014, אישרה המפקחת על רישום המקראקיין את התקנון המוסכם אשר נחתם ע"י בעלי החלקה הרשומים - קבוצת א. דורוי, - נ.ת.מ נכסי תחבורה ומסחר בע"מ ורבדים (נכסיים) בע"מ, בו נקבעו הוראות כליליות לבית המשותף הכלול 4 קומות חניון תת קרקעי, 3 קומות מסחריות, 3 קומות משרדים וקומה טכנית.

7.3. בין היתר מופיעות היחידות משנה והמצוות ברכוש המשותף להן.

בנוסף, הוראות לשימוש ואחזקה של יחידות משנה, בלבד, הוראות לעניין חברת ניהול והאחזקה של הרכוש המשותף, שנויים פנימיים ביחידות, הוראות מיוחדות לגבי יחידות המשנה הכוללות את החניון, המקלט, חדר טרנספורמציה, זכויות מעבר ושימוש בין היחידות, נציגות הבית ומשמעות החלטותיה וכיווץ'ב.

בנוסף, זכויות הבניה הנוספות ככל יהיה, מוצמדות ליחידת משנה מס' 10/134.¹⁹

שינויי במטרות השימוש יתאפשר רק אם מתאפשרה הסכמה מוקדמת ובכתב מאת הבעלים ו/או חברת ניהול.

ביחידות המפורטת וכן ביחידות 134/98, 134/100, 134/101 לא ניתן לנחל עסקים בתחוםים - בתא מורקחת, ניקיון ונלוויים מסווג סופרפארם (למעט במרכז), מסעדת המבורגר, מרכז רפואי (איסור זה לא כולל 134/98, 134/100, 134/101).

בעלי כל היחידות מחויבים לחברת ניהול אשר תפעול את המרכז.

הזכות לזכויות בניה מעלה הבית ובכל צדדי מוצמדות ליחידת משנה 10/134.

כמו כן, מפרטות בתקנון הוראות שימוש ליחידות המשנה השונות. הוראות אלה מטרתן ניהול משותף של המרכז למטרות הבעלות ה"מחולקת" בין הגופים השונים והבטחת תמהיל השימושים.

7.4. חלקה 140 - חכירה מעירית חיפה

7.4.1. תשלום דמי החכירה

בתאריך ה- 21.9.2008, יצאה דרישת עיריית חיפה לתשלום דמי חכירה להחכרת מפלסים לתא קראיים המשמשים לחלק מחניון מרכז מסחרי חורב לתקופה של 49 שנים.

הדרישה מבוססת על שומת שmaiי מקראקיין מטעם העירייה שנערכה ביום ה- 4.7.2004. (השומה מתייחסת למעשה לחכירה הנדוונה מהווה 49.5 מקומות חניה בקומות המרתף).

בתאריך ה- 24.12.2008 שולם בגין דרישת זאת, סך של 607,718 ₪.

התשלום הנדוון, הינו לתקופה החל ממועד פתיחת המרכז המסחרי קרי משנת 1987 **והמסתיימת בשנת 2036.**

¹⁹ היחידה בעלות משותפת של החברה ונ.ת.מ נכסיים בע"מ.

7.4.2. חלקה 140 – הסכם חכירה עם עיריית חיפה

בתאריך ה- 29.7.2013²⁰ נחתם הסכם חכירה לתקופה של 49 שנים המסתimated בשנת 2055 לגבי חלקה 140 בוגוש 10782 בין עיריית חיפה שהינה הבעלים הרשות של החלקה ולבין ג'י ישראל מרכזים מסחריים בע"מ ונ.ת.מ נכסים תחבורת ומסחר בע"מ (להלן "השותפים") השותפים בעלות בחלוקת 134 בוגוש 10782 עליה בניו מרכז חורב הנדוון בשחקן מהשותפים התת קרקעאים הבניויים בו הינם חלק מחלוקת 140 בוגוש 10782 שהינה בעלות עיריית חיפה.

הסכם החכירה מתיחס לגבי החכרות חלק החניון הנמצא בתת הקרקע של חלקה 140, הינו בשטח של 1,898 מ"ר ובו 49.5 מקומות חניה שאושר במליאת המועצה מיום ה- 21.6.2.2007

התמורה הכוללת בגין החכירה הנדוונה הינה בסך של 530,023 ש"ח בתוספת מע"מ ששולם בעבר ולעירייה אין כל דרישת כספית נוספת כלפי השותפים בגין דמי החכירה המגיעים לה לפי הסכם זה.

בנוסף לתשלום הנדוון, מתחייבים השותפים על תחזוקתה השוטפת של הרכיר, תחזוקה מונעת וכיוצ"ב כמפורט בפירות בהסכם.

בתאריך ה- 5.07.2015, אישר משרד הפנים לעיריית חיפה להעביר את השטח התת קרקען הנדוון בהתאם להבכים שנערך ביום ה- 29.07.2013.

7.4.3. חלקה 140 – תוספת ראשונה להסכם חכירה עם עיריית חיפה

במהלך חודש אוקטובר 2020, נחתם תוספת ראשונה להסכם החכירה שנחתם במהלך שנת 2013 ומסתיים בשנת 2055 וזאת לגבי חלקה 140 בוגוש 10782.

התוספת מתיחסת ��ית שטח כחלק מהגדרת "המוחקרים" המופיעה בהסכם החכירה, ולפיכך, יתווסף סעיף 2.1 להסכם החכירה בו יצוין כי בשטח החכירה יתווסף "מעבר אני מקורה להולכי רגל בין מפלסי החניון התת קרקע למפלס הרכיר הציבורית ולמפלס המרכז המסחרי הסמוך אשר נבנה במפלסי חלקה 140 והכל כמפורט בתשريع מצורף ובבקשה להיתר בניה מס' 84/0529/25.

בנוסף, להסכם יתווסף סעיף 2.2 שיציין כי "החברה מתחייבת כי המעבר המוחכר ישאר פתוח וישראל את הציבור בכל עת למעט בנסיבות בהן הדבר אינו בשליטת החברה כגון נסיבות של כח עליון או במקרים בהם תתקבל החלטה לסגורת המעבר על ידי הרשותות המוסכמת".

²⁰ ההסכם החתום שהועבר לידי איינו כולל את סעיפי היום והחודש ריקים. מועד החתימה הנקוב במסר לי מהיום"ש של החברה.

²¹ בנוסף, החכירה מתיחסת למשרד בשטח של כ- 18 מ"ר בקומת שמתה לרכיר המשמש כתחנת מוניות.

7.5. הסכם רכישת משרדים - קומה ג' במגדל המשרדים

ע"פ הסכם שנערך ונחתם ביום ה- 22.7.2008 נרכשו ע"י גי. אל. אי מרכז רוטשילד בע"מ זכויות נחמה דורי ואילנה צ' ביחידת משרדים בקומת ג' של מבנה המשרדים ובשטח של 197.4 מ"ר.
התמורה שנקבעה הינה בסך של 2,229,027 ₪ בציורף מע"מ וכ- 11,300 ₪ למ"ר.

7.6. הסכם שיתוף במרקעין

ע"פ הסכם שיתוף במרקעין שנערך ונחתם ביום ה- 14.7.2010, בין נ.ת. מ נכס תחבורה ומסחר בע"מ ولבי גי ישראלי מרכז מסחריים בע"מ לגבי המקרקעין היודעים מרכז חורב הכללים את חלקות 134 ו- 140 (חכירת שטחים תת-קרקעיים עיריית חיפה) והבנייה עליהם בהם הם שותפים בחלוקת שווים (להוציא שטחים בבעלות צד ג' ויחידה בקומת 7 שבבעלות מלאה של גי ישראל) וכן חלקות 67 ו- 83 ע"י הבעלות הרשותות.

הסכם הנוכחי נועד לבטל את ההסכם המקורי ולענן את יחסיו השיתופי בנכס הנדון בכל הקשור להפעלת, אחזקת ושיווק הקויים וכן הבניה הנוספת ככל שתאפשר וזה לאור מטרת משותפת להשיא את הרוחחים במימוש המיטבי של הפרויקט.

הסכם מציין על ניהול ושיווק ותפעול משותף ע"י חברת ניהול משותפת וע"י החלטות אופרטיביות משותפות.

כמו"כ קיימת התייחסות לגבי אופן ההחלטה לקידום הבניה הנוספת על המקרקעין - ככל שתאפשר זאת בצדדים למסים את הרוחחים במימוש המיטבי של הפרויקט.
כמו"כ הוסכם על מגנון של זכות סירוב ראשונה ומגנון היפרדות פיננית בין השותפים.

7.7. הסכם רכישת שטח מסחרי

ע"פ הסכם שנערך ונחתם ביום ה- 14.10.2010 נרכשו ע"י גי. אל. אי מרכז רוטשילד בע"מ ונ.ת. מ נכס תחבורה ומסחר בע"מ, זכויות תיאטראות ישראל נכסים 1985 בע"מ במרכזי המסחרי חורב בשטח של כ- 494 מ"ר הנמצא במפלס רחוב פיק"א (קומת א' במרכזי המסחרי חורב).
התמורה שנקבעה הינה בסך של 8,000,000 ₪ בציורף מע"מ וכ- 16,195 ₪ למ"ר.

7.8. הסכמי שכירות של שטחים במרכזי חורב - הסכמים מהותיים

במהלך השנים 2017-2022, הושקו מאמצים רבים לשיווק השטחים שהתפנו ואכלוסם בשוכרים חדשים. חלק מהסטרטגייה לשוק המרכזי המסחרי ומתוך הרצון לייחד ולבדל את המרכז המסחרי הנדון, קיימת החלטה לשיווק שטחי המסחרי המיועדים לביגוד והנעלאה לשוכרים יהודים ולא לרשומות שיווק. החלטה זאת מקשה על אכלוסו המלא אך זאת מתווך מחשבה לטווח ארוך למשך ייחודה, בידולו ומיצבו של המרכז המסחרי במרכז יהודית ושונה מהקיימים בסביבה הקרובה והרחוקה למרכז מסחרי זה. במהלך שנת 2022, הוחלפה ייחdet בית הקפה לנדוור הממוקמת במקומם אסטרטגי בקומת הכניסה במסעדי קינג Kong האסייתית הידועה באזורי הצפון, נסף, סניף של CARE LAZER אוכלס חל' סניף הפילאטיס וכיוצ'ב. במהלך שנת 2023 לא בוצעו שינויים בתמיהיל השוכרים.

- מצב הסכמי השכירות נכוו למועד זה, כולל 2 סוגי כדלקמן:
- שוכרים שאכלסו את המושכר ומשלמים ע"פ פדיון.
 - שוכרים המשלמים דמי"ש.
- חווי השכירות הינם לתקופות קצרות ועד ל- 5 שנים.

במרכז המסחרי קיימים שטחי מסחריים לשופרסל ולבנק הפעלים וכן שטחי משרדים המושכרים לבניון מגר (בקומה מס' 7), אשר אינם חלק מהערכה שווי הנדונה וזאת בשל העובדה כי הבעלות עליהם רשומה ע"ש צד ג'.

7.9. ניהול

הנכס מנוהל ע"י החברה לניהול מרכז חורב בע"מ.

החברה גובה מהשוכרים דמי ניהול שוטפים בנוסף לדמי השכירות החזויות.

השירותים הניתנים במסגרת תחזוקה וניהול כוללים: ניקיון, אבטחה, טיפול במערכות, פרסום, גביה וכי".
בשל עלייה משמעותית בהכנסות החניון מחז זאת עקב שינוי המדיניות בחיבור הנכסים לחניון מרכז חורב, ופעולות נוספת, קיים עדף ניהול בחברת הניהול בין העליות בפועל ולبين אלו הנגבים מהשוכרים זאת בשיעור תפוצה של כ- 94.1% משטחי השיווק, תחזית עלויות והוצאות הניהול של הפרויקט לשנים הקרובות מסתובבת בעודף תקציבי של חברת הניהול כדלקמן:

הסעיף	סה"כ	שנת 2024	שנת 2025	מייצג
ניהול	2,621,117	2,621,117	1,033,117	1,033,117
חניון	2,150,000	2,150,000	2,150,000	-562,000
חסמל	-562,000	-562,000	-562,000	2,150,000
סה"כ	2,621,117	2,621,117	1,033,117	1,033,117

7.10. דמי השכירות

דמי'ש המומוצעים על בסיס המיאציג שנקבע, הינו ב ממוצע כדלקמן:

השימוש	שטח ברוטו	שטח נתנו	לכניתות	למ"ר	104.8	103.49	שנ' 1.29	שנ' 67.13	שנ' 51.30	שנ' 17.09	שנ' 114.64
חנות	7,729	7,072	שנ' 8,792,585	שנ' 9,598,348							
חניות תוך פדיון			שנ' 119,730	שנ' 119,730							
marshדים	4,449	4,099	3,515,731	3,584,427							
מחסנים / ממ"ק	606	606	372,746	398,426							
דוכנים/שילוט ואח'			1,168,430	1,264,430							
ניהול, חשמל וחניה			2,621,117	2,621,117							
סה"כ	12,784	11,776	16,590,338	17,586,477							

הסטרטגייה לשוק שטחי המרכז המסחרי הינה מסעדות ובתי קפה לצד חניות אופנה ומעצבים ולא רשותות הביגוד הקיימות בכל מרכז המסחר בחיפה ובכלל – כל זה מגיע מותך התוכנה של יצרת בידול למרקו חורב על פני המרכזים המסחריים באזור חיפה ובאזור.

7.11 סיכום דמי שכירות וניהול

כלל השטחים למסחר שאינם מושכרים נכון למועד זה, מתומחרים על בסיס החזים החתוםים ביחידות סמכות תוך הבנה שהקומות יוכלו ובהתבסס על הפרוגרامة השיווקית ולתפוצה המלאה הצפוייה.

עלות ניהול הצפוייה על פי תחזית החברה למ"ר מניב נורמטיבית ביחס לנוטני תפעול של מרכזי קניות בהיקפים דומים.

תקופת השכירות וודאות בקבלת הכנסות על פי זמן

תקופת השכירות הממוצעת במרכז המסחרי הינה 3 שנים שכירות + אופציות להארכת תקופת השכירות.

8. גורמים, שיקולים ועקרונות השומה

8.1 גישת השומה

הנכס מתפרק כמרכז מסחרי שכוני ובקומוטיו העליונות משרדים ומרפאות ומהוות נכס מניב הכנסות ועל כן נאמד שוויו בגישה היון ההכנסות המהווה גישת השומה הרלוונטייה והמועדפת לנכס מעון זה. תפעול וניהול מרכזי של נכסים מסחריים תוך יכולת לשלוט בתמאל השימושים, איקות השוכרים ואיכות האחזקה של הנכס המושכר מקורה בבחירה מקצועית הנובעת מההכרה כי גישה זאת עדיפה ומאפרשת שליטה וטיעוב הנכס.

האלטרנטיבה הינה מכירת השטחים המסחריים או חלקים.

8.2 Tamhal shismoshim

תמהיל השימושים בנכס (כולל היעילות המסחריות לגבייהם מתנהל מוו"מ), תואם המקובל במרכזים בעלי מאפיינים דומים.

התמהיל כולל חנות מזון גדול, אופנה – על דגש של מעצבים וחניות אופנה ייחודית, שטחים המוגדרים כשתיי שירות/נוחות (סניף בנק, סניף דואר, חנות פארם), בתים קפה, מסעדות עם אוריינטציה מקומית וחניות קטנות אחרות.

יש לציין כי בוצעו ו מבוצעים שינויים בתמהיל החניות לצורך יידולו של המרכזי המסחרי ממרכזי הקניות ברחבי העיר חיפה.

8.3 מיקום נגישות ותחרות

הנכס הנהה הן במיקומו על ציר תנועה ראשי ומרכזי במרכז הכרמל בחיפה וחן מהמוניין רב השנים בהן הוא מתפרק.

המצון לעיל מהוות גורם ושיקול מרכזי באופן התיאיחסות אל תזרים המזומנים מהשכרת שטחי המסחר הפנויים כתזרים בעל יציבות גבוהה ובסיכון נמוך.

8.4 דמי ניהול ועלות ניהול

על פי נתוני הכנסות וועלויות ניהול של המרכז המשחררי עולה כי בשנת 2023 צפוי עודף בחברת ניהול בהיקף של כ- 471 אש"ח מפעילות ניהול של המרכז.

בנוסף, רווח מחניון בהיקף של כ- 2.15 מיליון ₪ (כתוצאה מהעלאת תעריף החניה והדרישה הקיימת).
הערכת החברה עומדת בקנה אחד עם שינוי המדיניות לשטחי החניון, הכנסות משטח פרסום ושיעור השטחים הריקים שפחית.

כל המצוין לעיל, בא לידי ביטוי ב - NOI של הנכס הנדון וחלוקת בלתי נפרד משיעור ההיוון שנקבע.

8.5 בדיקת דמי"ש הרואים בהשוואה למרכזי מסחריים בחיפה

ע"פ המופיע בנתוני הדוחות הכספיים של חב' מליסרון בע"מ לדצמבר 2022, נמצאו הפרטים הבאים:

נתוני השכירות לגרנד קניון הנמצא בסמוך ומזרחית למרכז חורב:

הנתנות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי			
49,996 – <u>משתכן</u>	49,223 – <u>משתכן</u>	49,812 – <u>משתכן</u>	Gross שטח בר-השכרה (Gross)
7,919 – <u>משרדים</u>	8,093 – <u>משרדים</u>	7,860 – <u>משרדים</u>	Leasable Area שטח סנלקך בחשבו (Leasable Area)
57,915 – <u>סה"כ</u>	57,316 – <u>סה"כ</u>	57,672 – <u>סה"כ</u>	בחישוב (מ"ר)
99% – <u>משתכן</u>	100% – <u>משתכן</u>	99% – <u>משרדים</u>	שיעור תפוצה <u>מייצג</u> מתחם השטח בר השכרה לצורכי הערכת שווי (בdoch'זום)
94% – <u>משרדים</u>	95% – <u>משרדים</u>	99% – <u>משרדים</u>	די שיכירות חדושים מ"ינבים מוצעים למ"ר מושכר לצורכי הערכת שווי (ש"ח)
159 – <u>משתכן</u>	164 – <u>משרדים</u>	178 – <u>משרדים</u>	תזרים מייצג / NOI מייצג לצורכי הערכת שווי (באלפי ש"ח)
62 – <u>משרדים</u>	62 – <u>משרדים</u>	66 – <u>משרדים</u>	הוצאות תקופתיות ממוצעות לשטירה על הקיום
116,567	118,260	129,097	שיעור הווין / שיעור תשואה / מכפיא שטקה לצורכי הערכת שווי (בdoch'זום)
רווח / הפסד ניהול ואחזקה מובא בחישוב NOI מייצג כאמור לעיל			
6.9%	6.87%	124.7.13%	

נתוני השכירות לקריאון הנמצא בקריית ביאליק:

הנתנות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי			
61,930 – <u>משתכן</u>	61,755 – <u>משתכן</u>	61,805 – <u>משתכן</u>	Gross שטח בר-השכרה (Gross)
27,208 – <u>משרדים</u>	27,251 – <u>משרדים</u>	26,830 – <u>משרדים</u>	Leasable Area שטח סנלקך בחשבו (Leasable Area)
89,138 – <u>סה"כ</u>	89,006 – <u>סה"כ</u>	88,635 – <u>סה"כ</u>	בחישוב (מ"ר) ¹⁰³
95% – <u>משתכן</u>	105.94% – <u>משתכן</u>	98% – <u>משתכן</u>	שיעור תפוצה <u>מייצג</u> מתחם השטח בר השכרה לצורכי הערכת שווי (בdoch'זום) ¹⁰⁴
97% – <u>משרדים</u>	94% – <u>משרדים</u>	98% – <u>משרדים</u>	די שיכירות חדושים מ"ינבים מוצעים למ"ר מושכר לצורכי הערכת שווי (ש"ח) ¹⁰⁵
170 – <u>משתכן</u>	167 – <u>משתכן</u>	177 – <u>משתכן</u>	תזרים מייצג / NOI מייצג לצורכי הערכת שווי (באלפי ש"ח)
68 – <u>משרדים</u>	69 – <u>משרדים</u>	71 – <u>משרדים</u>	הוצאות תקופתיות ממוצעות לשטירה על הקיום
160,209	172,195	176,541	שיעור הווין / שיעור תשואה / מכפיא שטקה לצורכי הערכת שווי (בdoch'זום)
רווח / הפסד ניהול ואחזקה מובא בחישוב NOI מייצג כאמור לעיל			
6.91%	6.88%	107.6.90%	

הערכתה בוצעה בנסיבות
הווין הכנסות – Income Approach

דמי השכירות

דמי השכירות המשולמים בפועל במרכז חורב הנדון אינם גבוהים או חריגים ביחס לדמי השכירות אשר מקובלם במרכזי מסחריים דומים כמוoped בטללא, יתרה מכך, ההסכם החדש/חדש ה证实ים שנחتمו זה מכבר, מצביעים על דמי"ש נמוכים מהמרכזים דלעיל.

מרקם השתתפות החברה בעליות התאמה לשוכרים ובהטבות אחרות

8.6

ע"פ דיווחי החברה, במהלך שנת 2023 החברה לא הזימה כספים לטובות השקעות בהקמת שטחי השוכרים לצורך התאמתם לצרכיו. בנוסף, הוענקו למש"ש שוכרים מס' חדש שהות לא תשלום שכירות וזאת חלק מהטבה לכינוסם למרכז המXHR. כמו"כ, ככל שייהיו השקעות לשנים לאחר מכן, איזה הין חלק מן התזרים וזאת מהסיבה כי המגמה הנדוונה מהוות נורמה בענף המרכזים המסחריים ולפיכך, הינה חלק מה- Going concern ומהוות למעשה הוצאות המובאות בחשבון כפי שהפחית על המבנה מובה בחשבונו רק שהנ"ל הינו בגין הפעולות הכלכלית המתקיימת במרכז המXHR ולא בגין המבנה פיזית של המרכזי המסחרי ולמעשה מהוות חלק משיעור ההיוון בו משתמש הקונה מרצון כרכוש והמורר מרצון כמורר בתחריבותם לשוויו של המרכזי המסחרי בעת מימושו – כ"א מזויות עמדתו.

מדד "עומס השוכרים"

8.7

מדד "העומס על השוכרים" מוגדר כיחס הקים בין הוצאות השוכרים בגין דמי השכירות ודמי הניהול (על בסיס השנה האחרונות) ובין הפדיון בשנה الأخيرة. השנה,מדד מדד זה על בסיס יחי מסחריות שדיוחו לכל היותר לתקופה של 5 חודשים. מדד עומס השוכרים המשוקל (הכולל את מרכיב השטח ביחס לעומס היחידות המסחריות), הינו בשיעור של **10.2%** שהוא סביר ביותר ביחס למრבית מהמרכזים המסחריים שבבעלות החברה.

סיכום/סיכום נכס

8.8

לא נצפים סיכון נכס וזאת מעבר לסיכון שוק המקרקעין במזרע המXHR. יש לציין כי, הנכס חשוב לתחרויות עם מרכזי מסחר שונים כדוגמת "הגרנד קניון" וקניון חיפה המצוים ברדיוס של 3-5 ק"מ.

להערכתנו ובאמת לעיל, לנכס יתרונות נוכחים מיקומו במרכז חורב כמרכז שכונתי אורי והגניות הנוכחית לעובי אורה וכן האסטרטגייה השיווקית לבידולו של המרכזי ע"י שוכרים ייחודיים.

ההיסטוריה של הנכס - הערכות שווי

8.9

במהלך 3 השנים האחרונות, הוערך הנכס הנדון, חלק מהדו"חות השנתיים כדלקמן²²:

מועד השומה	השווי בש"ח
99,250,000	31.12.2020
122,400,000	31.12.2021
132,500,000	31.12.2022

²² הנכס הוערך ע"י החתום מטה, החל משנת 2011.

8.10 תקופת השכירות במרכז

שכירות ארוכת טווח מפחיתה בכך כלל את אי הוודאות באשר לתזרים המזומנים הצפוי מהנכס,
בנכש שבណדו העובר תקופה שלINI שוני שיוכרים, החלפתם וכניות שוכרים חדשים, היחסמים החדשניים
שייתפסו את מרבי מהיקף השטח המושכר הינם לתקופות של 3-5 שנים עם אופציית להארכתו.

8.11 שווי חלקות 83,83,74,71,77 בוגוש 10782

החלוקת הנדנות, מהוות חטיבת קרקע לצמוד למרכז המסחרי בשטח קרקע כולל של 3,102 מ"ר
ובשטח נטו לחישוב זכויות²³ של 2,794 מ"ר.
השווי יבחן הן ע"פ זכויות הבניה הסטוטוריות וזאת לאור אישורה של תוכנית המתאר חפ/2000
וזאת במהלך שנת 2019 ובכפוף לתוכניות בניין עיר הרלוננטיות
בנוספ, יובא בחשבון מרכיב היטל ההשכחה הצפוי למימוש ע"י תוכנית מפורטת מבוססת על מסמך
מדיניות ציר מוריה.

היקף הזכויות המוערכות הינו על בסיס הוראות תוכנית המתאר חפ/2000 המייעדת את החלקות
הנדנות לשטח למגורים מסחר ותיירות בשיעור של 250% עם אפשרות להגדיל לשיעור של 300%
משטח החלקות (כפוף לאיחוד החלקות והבאים לחטיבת קרקע הגדולה מ- 5 דונם).
בתחריב ההערכה הובאו בחשבון מנת השטחים על בסיס 250% משטחי החלקות כ奢מרקיב
המגורים מהו שיעור של 60% מסה"כ שטחי הבניה וזאת על בסיס הוראות התוכנית ולמעשה,
היקף זכויות בניה עיקריות של 3,455 מ"ר עיקרי המתחולקים ל- 2,626 מ"ר למגורים ו- 829 מ"ר
למסחר.

23. כמו פיע בפרק התכנון .6.3.4

נתונים בהערכה 8.12

להלן עסקאות ההשוואה שהובאו בחשבון בתיחס שווי החלוקות הנדוניות ע"פ השימושים למגורים ומסחר:

העסקה	מועד ייעוץ	מקום ייעוץ	שווי העסקה	שווי למ"ר קרקע	שווי למ"ר קרקע עקרית	קיימע מבונה
מסחר						
6,000	3,481	31-0636381 מגרש 1038 חלקה 31 בוגוש 20984 הזכה ב- 16.926 מיליון ₪.	מסחר בית שאן, שדי יצחק רבין מכרז רמי'י צפ/ 2022	05.02.2023		
8,769	5,349	17-0063719 מגרש 61 חלקה 17 בוגוש 12193 הזכה ב- 24.018 מיליון ₪.	מסחר קריית טבנון, כל אורנים מכרז רמי'י 273/2020	26.05.2021		
22,744	44,118	3-0190975 מגרש 402 חלקה 3 בוגוש 6617 הזכה ב- 138.6617 מיליון ₪.	מסחר רמה"ש מכרז רמי'י 334/2020	18.10.2021		
7,172 ₪	4,590 ₪	31-501 מגרש 31 חלקה 31 בוגוש 5896 הזכה ב- 51.237 מיליון ₪.	מסחר במודיעין מכרז רמי'י 259/2020	20.06.2021		
5,850 ₪	5,720 ₪	311,453-0358473 מגרש 48,47 חלקות 3715 הזכה ב- 14.187 מיליון ₪.	מסחר ומשרדים בזיכרון בתיה. מכרז רמי'י 182/2020	6.12.2020		
מגורים						
7,850 ₪	6,700 ₪	32-132/2022, חלקה 32 בוגוש 12693, חלקה 22 בוגוש 12694, חלקה 32 ייח'ד 4,200 מ"ר. רוחה מס' ח'יך קריית מוצקין, חיפה, בניה	מכרז רמי'י 7.9.2022			
8,500 ₪		34 חלקה 23 בוגוש 10782, שמה מכרעת רח' דישראלי 34 חיפה. משופעת ותונם למגרש למגורים	ירוני 2019			
8,300 ₪		123-10781 חלקה 88 בוגוש 10781, שמה מכרעת שדי מורייה 123 חיפה. משופעת ותונם למגרש למגורים	ספטמבר 2019			
8,550 ₪	11,715 ₪	11-10764 חלקה 59 בוגוש 59 רח' חנה 11 שכ' כרמליה בחיפה. מגרש בשטח נתו של 700 מ"ר, החלטת ייח'ד (תגבור זכויות מכוון תמי'א/38 ובשתי "פלדות" בהיקף של 959 מ"ר. התרמה: 8.2 מיליון ₪	17.1.2016			
9,000 ₪	8,450 ₪	13-10910 חלקה 74 בוגוש 74 רח' קדימה שכ' כרמליה בחיפה. בית מגורים ותיק צמוד לקרקע (בשטח שלכ- 200 מ"ר) בפני שטח של מדרון, הנמצא על כ- 40% חלקה שטחה הרושים הינו כ- 1,784 מ"ר. ביחסו תמי'א/38 וזכויות הנזקפות לחלק בהיקף של כ- 650 מ"ר וזכות לכ- 6 ייח'ד. התרמה: 5.9 מיליון ₪	12.2016			
10,445 ₪	6,895 ₪	15-10762 חלקה 15 בוגוש 15 רח' ויצ'יו 15 שכ' כרמליה בחיפה. מגרש פינתי בשטח רשום של 916 מ"ר נמכר בתמורה לסק' של 6.315 מיליון ₪. 66% לזכויות בניה בשער של 6.6%	23.5.2016			
9,100 ₪	5,500 ₪	12-12598 חלקה 11 בוגוש 11 רח' עובדיה 5 שכ' רמות התשבי בחיפה זכייה במכרז עירית חיפה למגרש בשטח של כ- 1,500 מ"ר לזכויות בהיקף של 60% במגרש משופע ביוטר צר ואורך. התרמה: 8.2 מיליון ₪.	6.2016			

להלן פרוט עסקאות לרכישת דירות שהוקמו החל משנת 2000 בוגושים 10782-10783, שבוצעו החל מ- 22/11 ועד 23/7 (ודוחו למס שח) וכדלקמן:

מ"ר מוחזע	חדרים	שטח	שנת בניה	שווי מכירה בש"ח	יום מכירה	גוש חלקה
₪ 27,347	4	98	2021	2,680,000	08/11/2022	010782-0007-007-00
₪ 23,950	2	119	2023	2,850,000	21/11/2022	010783-0078-003-00
₪ 23,772	3	92	2023	2,187,000	12/02/2023	010783-0088-009-00
₪ 28,947	2	38	2013	1,100,000	30/11/2022	010782-0024-011-00
₪ 22,430	4	107	2022	2,400,000	08/02/2023	010783-0012-000-00
₪ 29,670	3	91	2023	2,700,000	12/01/2023	010783-0088-021-00
₪ 26,282	3	78	2021	2,050,000	12/02/2023	010782-0007-005-00
₪ 22,930	5	128	2021	2,935,000	23/03/2023	010783-0114-010-00
₪ 13,357	5	115	2027	1,536,000	02/05/2023	010783-0009-011-00
₪ 22,772	4	101	2021	2,300,000	25/04/2023	010782-0023-001-00
₪ 40,000	4	80	2023	3,200,000	05/06/2023	010782-0021-000-00
₪ 24,342	3	76	2000	1,850,000	18/07/2023	010782-0015-006-00
₪ 24,342	3	76	2000	1,850,000	18/07/2023	010782-0015-006-00
סה"כ ומוצע		1,199		29,638,000		

המכירות ליח"ד חדשות ברוח' הסמכים לרוח' חורב, מצביעות על ממוצע של **24.7 אש"ח**.

בנוסף, בבניין שהקמתו מושלמת ביוםים אלו ברוח' דישראלי 12 (חלוקת 7 בגוש 10782), בוצעו העסקאות כדלקמן:

ס"ה"כ למ"ר	שטח	תמורה מוצחרת בש"ח	יום מכירה	גוש חלקה
₪ 24,000	104	2,496,000	14/11/2021	010782-0007-006-00
₪ 24,000	107	2,568,000	14/11/2021	010782-0007-009-00
₪ 22,500	70	1,575,000	14/11/2021	010782-0007-004-00
₪ 29,861	144	4,300,000	09/01/2022	010782-0007-000-00
₪ 27,347	98	2,680,000	08/11/2022	010782-0007-007-00
₪ 26,282	78	2,050,000	12/02/2023	010782-0007-005-00
סה"כ	601	15,669,000		

מסקנות:

שווי למ"ר בניו בסביבה, מתבסס על כ- 25 אש"ח – כגמר.

להלן תחשייב שווי מ"ר קרקע מבונה :

21,370 ₪ בהפחתת מע"מ : 25,000 ₪

בהפחתת יזמות שיעור 0.8 : 17,100 ₪

בהפחתת עלויות ישירות : 6,000 ₪

בהפחתת עלויות עקיפות : 2,000 ₪

סה"כ בمعالג : 9,000 ₪

לפיכך, ניתן להציב על כך שווי זכויות בניה במקומות היוקרתיים בכרמל מתבססים על שווי של כ- 9 אש"ח למ"ר קרקע מבונה עיקרי וכ- 25 אש"ח למ"ר בניו בדירות חדשות.

לאור האמור לעיל ובהתחשב במיקום המגרשים הנדונים ובזמיןותם, ניתן לקבוע שווי מ"ר קרקע מבונה עיקרי **ביעוד למגורים בגבולות של 7,000 ₪**.

לענין שווי מ"ר קרקע למסחר, על בסיס עסקת הרכש מיום ה- 14.10.2010 של זכויות תיאטראות ישראל נכסים 1985 בע"מ במרכז המסחרי חורב בשטח של כ- 494 מ"ר הנמצא במפלס רחוב פיק"א (קומה א' במרכז המסחרי חורב), ע"פ שווי של 8,000,000,000 ₪ בצירוף מע"מ וכ- 16,195 ₪ למ"ר בניו ובהפחיתה יזמות ועלויות הקמה (השטח נרכש כמעטפת), ניתן **לקבוע שווי מ"ר עקרני מבונה למסחר בסך של 6,000 ₪**.

לאור האמור לעיל, יש להתבסס על שווי למ"ר עקרני ע"פ השימושים הבאים :

שווי למ"ר קרקע עקרני **למגורים** : 7,000 ₪.

שווי למ"ר קרקע עקרני **למסחר צמוד דופן מרכז מסחרי** : 6,000 ₪.

8.13 תחשייב

סה"כ שטחי בניה המהווים את חלק החברה הינם על בסיס תוכנית המתאר של העיר חיפה חפ/2000

כשהתוכניות הקודמות לה מהוות את בסיס חישוב היטל ההשבחה הצפוי – זכויות בניה במצב התכנוני הקודם.

לאור האמור לעיל,להלן **תחשייב השווי**:

מגורים (חלק החברה) : 2,626 מ"ר עקרני.

מסחר (חלק החברה) : 829 מ"ר עקרני.

829 מ"ר עקרית מסחר x 6,000 ₪ למ"ר עקרית	=	₪ 4,974,000
2,626 מ"ר עקרית מגורים x 7,000 ₪ למ"ר עקרית	=	₪ 18,382,000
		סה"כ ₪ 23,356,000

בהתפחתה היטל השבחה צפוי

817 מ"ר עקרית למגורים x 7,000 ₪ למ"ר	=	₪ 5,719,000
480 מ"ר עקרית למסחר x 6,000 ₪ למ"ר	=	₪ 2,880,000
		סה"כ ₪ 8,599,000

= (8,599,000 - 23,356,000) x 50%

סה"כ ₪ 15,978,000²⁴

בהתפחתה לדחיה לאישור תוכנית מפורטת

לאישור הזכיות לצורך היתרי בניה	0.80	₪ 12,750,000
--------------------------------	------	--------------

סה"כ שווי חלק חברת גי סיטי (בממוצע)

9. גישת השומה, שיעור ההיוון והגדרת ה- NOI להיוון

.

מתוכנת תפעול נכסים רב הייקף כגון : פארקי תעשייה, מרכזי פנאי וקניות - קניונים, "פאוואר סנטריים", מגדלי משרדים, מרכזי מסחריים וכוי' המושכרים ע"י הבעלים באמצעות מנהלי הפרויקט, מאפיינת דפוסי פעולה של חברות השקעה הנדל"ן המניב בישראל (חברות כגון "אמות", "נכסים עצראלי", "נכסים אחים עופר", קרנות הריט ועוד).

מתוכנת תפעול וניהול מרכזית של הנכס מקנה לבניו את יכולת לשמור ולשלוט בתמאל השוכרים ובaicותם.

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

בממוצע.²⁴

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

במקרים אחרים נדרשים הבעלים לסייע לשירותים אלה, אולם ברור לכל כי הנכס מניב ההכנסה המוגדר כמרכז קניות, פנאי ובידור מהוות מכלול מורכב ועדין של התחמלה המשחררי והשירותים, המשמרם את חווית הקניה ואת אינטואתה, הניתנים למשתמשי הקצה, הקונים.

לשירותי ניהול הפרויקט משמעות ייחודית בהצלחתו הכלכלית של נכס זה וזאת בשונה ממגוון השירותים הניהול הניתנים בנכס נדל"ן אחרים, לפיכך אנו רואים "התוצאות הכלכלית" של מרכז הקניות, הבידור והפנאי כסקה ההכנסה המצרפית של ההכנסות הכוללות מהשכרת הנכס לרבות הכנסות ממון, שירותים הניהול ובנכויו הוצאות התפעול והניהול.

במצב מעין זה בו הנכס מהו בסיס לקבלת תזרים מזומנים שוטף, גישת השומה המועדף היא גישת היון ההכנסות.

בעניין זה נוסיף ונציין כי גם במידה והיה בידנו בסיס עסקאות ל"מרכז קניות", נכסים מסווג זה אינם ברι השווה ישירה לנכסים אחרים, בעלי אופי תפוקדי זהה וזאת בשל ייחודיותם והשונות בפרמטרים המאפיינים אותם (תמהיל, היקף שטחי מסחר, יתרונות וחסרונות וכו') לפיכך גישה שומה אחרת כגון גישת ההשוואה השרה איננה מעשית במקרה דנן.

מתכונת - עקרונות לתחשיף

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

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

(*) אומדן שעור ההיוון הרואי לתזרים המזומנים.

בלי

9.1

నכוון ליום ה- 30.09.2023, הריבית המצוetta לאג"ח מדינת ישראל לתקופה של 10 שנים, עומדת על שיעור של **4.254%** (לעומת **3.599%** לפני **9 חודשים ביום ה- 31.12.23**).

בפועל, הריבית המצוetta לתקופה הנדונה עלתה בשיעור של כ- 18% מיום ה- 31.12.2022 למועד ההערכתה הנדונה.

יש לציין כי העלייה בריבית המצוetta לאג"ח מדינת ישראל ותקופה של 10 שנים, הינה חלק בלתי נפרד

מעליות הריבית הנוכחיות הכלל עולמיות ובczęść לגידול האינפלציוני החל ממהלך שנת 2022.

מצב השוק:

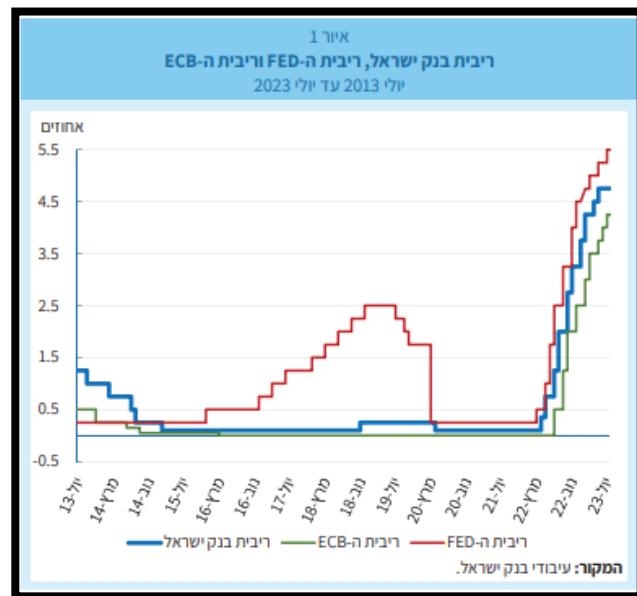
במהלך השנה וחצי האחרונים אנו עדים לסייעת אינפלציה גבוהה ותנודתית בעולם ובישראל וזאת בהשוואה לשנים האחרונות.

חלק מהטיפול בתופעה זאת הכוללת המשך עלילתי האינפלציה והចורך בציון הביקושים, העלו הבנקים המרכזיים בעולם וכן בנק ישראל את שיעורי הריבית במהלך תקופה זו.

מלבד התמתנות הכלכלת הכלכלית העולמית, השוק המקומי מאופיין בתנודתיות ואי ודוות מסוימת עקב הליכי החקיקה הנוגעים במערכת המשפט והשלכותיהם הכלכליות.

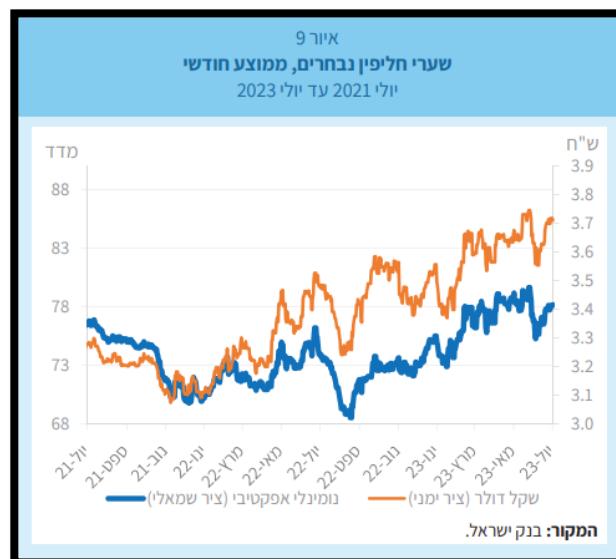
בהתאם לדוח המדיניות המוניטרית של בנק ישראל למחצית הראשונה של שנת 2023 נמצא כי "הפעילות הכלכלית בישראל מצויה ברמה גבוהה אם כי ישנה התמתנות מסוימת במספר אינדיקטורים. שוק העבודה מוסיף להיות הדוק ומוציא בסביבת תעסוקה מלאה. האינפלציה נמצאת מעל היעד ומקיפה מנגד רחוב של עסקים. המשך המדיניות המוניטרית המוצמת וההתמתנות בפועלות בעולם צפויים להביא להאטה מסוימת בפעילויות הכלכלית בישראל לצד האטה בקצב האינפלציה."

נכוון למועד הקובע לחו"ד האינפלציה השנתית עומדת על 4.6%, שיעור ריבית בנק ישראל (ריבית הפריים) 6.25%.



עפיי תחזית המקורו כלכלית של חטיבת המחקר של הוועדה המוניטרית, כל ו שינוי החקיקה לגבי מערכת מיוושבת באופן שאינו משפיע על הפעולות הכלכלית, שיעור האינפלציה ברבעון הרביעי לשנת 2023 צפוי לעמוד על 3.9% ובסוף 2024 לרדת ל-2.3%.

יחד עם זאת יש לציין כי גם לשיעור הפיחות של הש"ח מול המטבעות המרכזיות (וזאת מעבר להתחזקות Dolar Archa "ב בעולם), יש מקום נכבד בעליית האינפלציה ונכון למועד הקובע להערכת השווי הנדרשה, מוגמה זאת המשכת ועימה המשמעות של גובה האינפלציה.



בנוסף, בחודשים האחרונים קיימת אינדיקציה לעלייה בתשואות אג"ח ממשלתיות²⁵ ארכוכות טווח שגורם להן קיימת השפעה ניכרת ומשמעותית על אלטרנטטיבות ההשקעה הקיימות עלות הכספי וועוד.

נכון למועד הקובע, אין אינדיקציה לעלייה בשיעורי ההיוון בנכסי נדל"ן מניב (ראה עסקאות תשואה כמפורט להלן), **אולם הعلاאת הריביות ועלייה התשואה עלולה להשפיע עליה בשיעור הבינוני לתשואה הנדרש על נכסים נדל"ן מניב.**

מכיוון שב עבר שיעורי תשואות האג"ח ירדו בשיעור גדול יותר מאשר שיעורי ההיוון בתקופה המקבילה, העלייה בשיעורי תשואות האג"ח איננה תואמת באופן מלא את העלייה בשיעורי ההיוון, ובשלב זה לא ניתן להסיק ממנה מסקנות מהותיות לגבי שיעור ההיוון אלא כיוון כלל בלבד.

יחד עם זאת, לאור כל האמור לעיל, תתקנן בחרלת ההאטה מתמשכת במבצעים התפעוליים של המרכזים המסחריים בישראל, בין היתר כתוצאה מירידת/האטת הצורך לצרכיה הפרטית שתביא לירידת בהיקף הפקדונות של השוכרים וכן אפשרות לירידת באיתנות הֆיננסית של השוכרים והחלשות אפשרית של הרשותות הקמעונאיות – כל זאת בטוחה הקרוב-ביניוני כאשר היציאה מסיכון זה מתאפשרה בנסיבות ההידוק המוניטרי הקיימים עד לרמות דומות בעבר טרם פרוץ משבר הקורונה.

²⁵ עד לשיעור 4.254% נכון ל-23.9.23 (אג"ח ישראל 10 שנים).

לסיכום: לאור כל האמור לעיל ובזהירות המتابקת, נכון להביא לידי ביטוי ולבטא את סיכון השוק בעת הזאת באמצעות העלתה שיעורי ההיוון לזרם התקבולות המייצג משטחי המשחר – כפי שכבר בוצע בנכס הנדון בהערכת השווי לשנת 2022.

9.2

להלן עיקרי העקרונות לאומדן תזרים המזומנים הכספי מנכס יציב הפועל מספר שנים, בתפוצה מלאה (או קרובה למלאה) ולא שינוי ניכר בתזרים מזומנים שנתי.

הגדרת NOI של שנת הפעולות האחרונות

בנכס יציב הפועל תקופה ממושכת ורציפה ובתפוצה מלאה (או מלאה בקירוב) מוגדר ה- NOI של ה- 12 חודשים האחרונים עד ל- 30.9.23, בסך הכנסות הנbowות מתפעלו של הנכס לרבות הכנסות ממtan שרותי ניהול ותפעול, דוכנים, פרסום וכו'. מהכנסות אלה הופחתו עלויות התפעול והניהול בפועל.

תזרים המזומנים המייצג להיוון :

תזרים המזומנים המייצג, לצורך ההיוון בתיחסוב השומה, מבוסס על NOI **בסוף ספטמבר 2023** - תוך ביצוע התאמות כלהלן :

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

(*) **תוספת או הפחטה ל- NOI** בשנים הבאות, כאשר קיימים חוזה שכירות חריג ביחס לדמי השכירות המשולמים, דמי השכירות יותאמו ללא המקובלים במרכז הكنيות בהתאם למאפייני היחידה המושכרת (גודל, מיקום וכו').

(*) **שטחים בלתי מושכרים -** שטחים אשר אינם מושכרים במשך תקופה ארוכה יחסית, לא תיויחס בגין הכנסה צפואה חלק מה- NOI בשנים הבאות.

שטחים אשר היו מושכרים עד לאחרונה ואין מנגנון כנסה בשלב זה (נוכח עזיבת השוכר, שינוי תמהיל המוכתב ניהולית וכו') תיויחס בגין הכנסה בשנים הבאות בהפחטה תקופה ביןימים עד לאכלוסם כולל גרייס ציפוי, תוך התאמת הכנסה הרואיה ביחס עם מאפייניו של הנכס, ובהתאם לדמי'ש המשולמים במרכז המושרכי בנכס דומה.

10 **שיעור ההיוון לתזרים המזומנים**

10.1 **שיעור ההיוון**

10.1.1 כלל

שיעור ההיוון לנכס מרכזי קניות (בעיקר באזורי הביקוש) איננו מהווע נתון שבגירה במקומותינו.

מספר העסקאות של מרכזי קניות נמוך ביותר ולרוב מפותחים מרכזי קניות (חחל מרכישת הקרקע וכלה בהשכרת הנכס ותפעולו) ע"י הקבוצות המובילות בשוק הפעולות בתחום זה (עוריאלי, מליסרון, ביג, אמות וכו') וזאת במטרה להחזיק בנכס לטוח ארוך.

כאמור היקפו של שוק "מרכזי קניות" האיכוטיים איננו גדול דיו על מנת שגורמי המקטעו יוכלו לבסס את הערכתם לגבי שיעור ההיוון לתחשב השווי על עסקאות אשר בוצעו בשוק החופשי. על כן שיעורי ההיוון אשר נקבעו וננקטים בתחשבי השווי השונים, בחווית דעת שמאיות, מותבסים לרוב על הערכה בלבד.

לצורך אומדן שיעור ההיוון לתזרים המזומנים בוצעה על ידנו הערכה של "שיעור ההיוון הרואי לנכסים איכוטיים" המוגדרים גם כ- "Prime yields for retail properties" - להלן **"תשואה הפריימס"**. שיעור זה אמור לבטא את התשואה הנדרשת מנכס מוגבר לו תזרים מזומנים יציב ואיכוטי (מצד שוכרים) בעל איכות פיסית גבוהה, הממוקם באיזור "פריים".

שיעור ההיוון זה מהווע בסיס לתחשב שיעורי ההיוון של תזרים המזומנים המיוחס לנכס הנישום. בכל נכס יבחן הסיכוןים העודדים והחסרונות ביחס **"לשואת פריימס"** וכפועל יוצא יקבע שיעור ההיוון הספציפי המתאים לנכס זה.

10.1.2 אומדן שיעור ההיוון נתונים ואומדן

התשואה הנדרשת מניב (Prime) מהווע תשואה אלטרנטטיבית לאפיק השקעה פיננסי חסר סיכון (אג"ח ממשתי) לזמן ארוך, מאחר וזהו אפיק השקעה הדומה ביותר במאפייניו להשקעה בנדל"ן, אולם בהשקעה בנכס נדרש פיצוי נוסף הבא לידי ביטוי ב**"תשואה עודפת"** ביחס לתשואה הפיננסית.

הפיצוי הינו בעיקר בגין הגורמים הבאים:

* פרמיית סיכון הקשור בהשתנות הסביבה, טעמי השוק, סיכון גביה, תפוצה, חשיפה ניהולית וכו'.

* פרמייה בגין רמת נזילות נמוכה - למקרה נכס מקרקעין נדרש חשיפה ארוכה והוציא כספיות.
פרמייה בגין פחות - הנכס הנדלני צובר פחות פיזי ותוכנוני במהלך חייו הכלכליים.

10.1.3 שיעור ההיוון של נכסים פריימס במערב אירופה כבסיס לתחשב שיעור ההיוון לנכסים פריימס בארץ

בחרכנו לבחון את שערוי התשואה הנדרשים במרכזים אינטנסיביים במספר מדינות אירופאיות בין היתר כיון שההשקעה במרכזים מעין אלה מהוות אלטרנטיבה לגופי ההשקעה המרכזיים בישראל וכן כיון שבמדינות אלה מתקיים שוק רחב יותר בו מספר רב יחסית של עסקאות השוואה.

ניתן ליחס להבדלי הסיכון בין מדינות את הפרש בין שערוי התשואה של האג"ח הממשלתי (Y10), היות ויתר מרכיבי הפיזי בגין השקעה בלבד נזק נורטירים בעינם **ואינם פונקצייה של סיכון** (פיזי בגין פחות, והעדר נזילות וסיכון ניהול) על כן ניתן לחשב את שעור ה- **Prime yields** בישראל בנסיבות מניבים מסווג "מרכזי קניות" תוך התאמת שעור התשואה של האג"ח הממשלתי בישראל.

10.1.4 תחשייב שעור Prime yields בישראל

לאור העובדה כי היקף העסקאות במהלך השנים 2023-2022 לשטחי מסחר אינטנסיביים במדינות הנסקרות צומצם ביוטר וזאת בעיקר בשל עליית הריבית והאינפלציה במדינות הנדנות ובשיעור ניכר ביותר ובמקביל לכך, פኒית הpd לבנקים המשחררים לצמצום תיקי הלוואות – בכך להגדיל את הלימות ההון – לאור החשש ממיתון כלכלי ממשמעות. לאור זאת, הקטינו הבנקים המשחררים את היקף הלוואות בלבד הוגבה בביטחון. משמעות פעולות אלו הביאה לירידה מאוד ממשמעותית בעסקאות בלבד הכספי המנכיב שהינו מטבחם עסקאות בעלות נפח כספי ממשמעות. המשמעות מכך הינה עלייה ממשמעותית של החברות בעלות גiros ההון לרכישת נכסים וכיוז"ב וזאת בעיקר בשל הגידל המרובה מעל עלות החוב חסר הסיכון שאף בסיסו התייך ממשמעותית.

כפועל יוצא, עלות הלוואות גדלה במקביל להן בשל עלייה ממשמעותית של הריבית והן בשל עליית המרווחים שהבנקים דורשים מעלה הריבית של הבנק המרכזי במדינה.

נכון למועד זה, אין עדין סקירות מקצועיות לעסקאות רכש בנסיבות המשחררים ברוחבי אירופה כפי שנעשה עד כה בהערכתות השווי הקודמות לנכס זה וזאת מכיוון שהלוואות מתפרסמות בתחילתה של כל שנה אזרחית, לפיכך, ניוטר עם הפרטומים הנכונים לשנת 2022 ושיחות שערכנו עם פעילים מקומיים תוך כדי השוואת השונות בריבית בין דצמבר 2022 ולBIN ה- 30.9.2023 וכדלקמן :

מדינה	תשואת אג"ח 10/23 נכוון ל- 12/22/26	תשואת אג"ח 10/23 נכוון ל- 12/22/26	תשואת אג"ח 10/23 נכוון ל- 12/22/26	תשואה של מרכזים מסחריים aicotiyim - 2021 ²⁶	פיקוח עודף להשקעה בנכסים נדל"ן
גרמניה – ערים מרכזיות	2.5645%	2.9555%	2.54%	5.5%	1.87%
בריטניה – לונדון	3.6975%	4.6300%	1.87%	6.50%	-----
רומניה בוקרשט	8.200%	7.050%	-----	-----	-----
הונגריה בודפשט	9.100%	7.480%	-----	-----	-----
צ'כיה – פראג	5.016%	4.835%	-----	-----	-----
פולין – ורשה	6.845%	5.908%	3.09%	9.0%	3.09%

הפיקוח העודף ביחס לאג"ח 10YZ המიיחס לנכסים מסווג "מרכזי קניות" Prime הינו בגבולות של 3.09% בפולין, ועד ל- 2.54% בגרמניה.

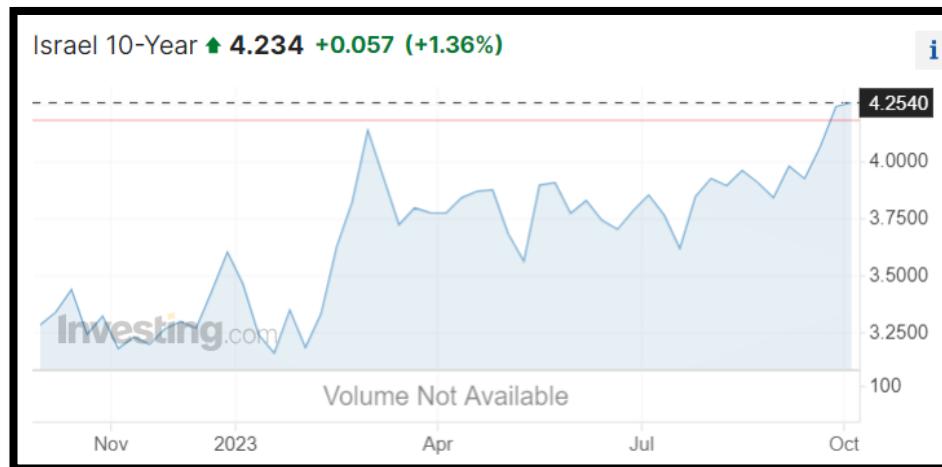
הפיקוח העודף כאמור אינו פונקציה של סיכון (תליי מדינה) אלא פיקוח קבוע מהוועה תשואה עודפת ביחס להשקעה פיננסית באג"ח מקומי.

במהלך השנים 2021 ועד להיום, חלה עלייה בתשואה האג"ח הממשלתיות הארוכות (10Y) וזאת לאחר מגמת ירידת שהחלה בשנת 2018), שעור הריבית לאג"ח מסווג 10YZ של מדינת ישראל נכון למועד הקובע להערכת הנדונה ה- 31.09.2022, הינו ברמה של **4.254% שהינה עלייה משמעותית מאוד** ממועד ה- 31 בדצמבר 2021 בו רמת הריבית לאג"ח זה עמדה על כ- **1.019%**.

על כן בהתייחס לתשואה האירופאית "תשואת הפריים" למרכזים מסחריים בישראל, הינה בגבולות שיעור של **3% - 2%** מעבר לתשואת אג"ח 10YZ מדינת ישראל.

כלומר, בהיבט הבינלאומי, התשואה לנכסים פרטיים במדינת ישראל, אמורים להתייצב סביב שיעור של כ- **6.50%** (שיעור של 2.25% פיקוח בגין השקעה בנדל"ן + כ- 4.25% בגין תשואת אג"ח 10YZ של מדינת ישראל).

²⁶ מבוסס על עסקאות ע"י גופים מקומיים וסקירות של Colliers International, Statista



סקירות ענף הנדל"ן המנייב במהלך שנת 2023

קיים מצב של מיעוט סקרים שבוצעו על ידי מי מגופי המחקר בישראל.

סקירות אלו בוצעו ונמצאו על ידינו במהלך השנים הקודמות.

לעניות דעתנו, העדר סקרים אלו נובע מהעrael שאפי את שוק הנדל"ן המנייב במהלך שנת 2022 ובמהלך שנת 2023. (התופעה החלה מהרביעון השני לשנת 2020 מסיבות אחרות וביתר שאת במהלך השנה של שנת 2022).

סקירת השmai הממשלתי:

במהלך חודש פברואר 2023, פורסמה סקירת השmai הממשלתי הראשי לעניין שיעורי התשואה בנכסי מניבים למחצית הראונה לשנת 2022.

בהתאם לסקירת שיעורי התשואה בנכסי מניבים למחצית א' לשנת 2022 של השmai הממשלתי הראשי עלילים עיקרי הפרטים, כדלקמן :

שיעור התשואה הכלל ארצי הממוצעים למחצית א' שנת 2022 :

- בנכסי משרדים – 6.7% .
- בנכסי מסחריים - 6.7% .
- בנכסי תעשייה ולוגיסטיקה – 6.7% .

ע"פ הסקרה המצו"ב, למעשה שיעורי ההיוון בנכסי המנייבים נותרו ללא שינוי כפי שהיו במהלך שנת 2021.

בבחירה שיעור התשואה בשומה לנכס ספציפי, יש לבחור את שיעור התשואה המפורט בסקר בהתייחס לנכס הנישום ולמאפייניו המוחדים.

נמצא קשר בין רמת הקربה של הנכס למרכו הארץ/מרכז היישוב לבין שיעור התשואה ממנו. בנכסי מרכזיים, נصفה שיעור התשואה נמוך ביחס למושיע ובנכסי פריפריאליים נصفה שיעור התשואה גבוהה ביחס למושיע, הנובע, ככל הנראה, ממרכיב סיכון גבוה יותר בפריפריה.

מרכיבי סיכון נוספים שנצפו כמשמעותיים על שיעור התשואה: איתנות/ אי איתנות פיננסית של השוכרים, תקופת הסכם השכירות, יחס תפוצה/ אי תפוצה, מיקום, פוטנציאל לשינויים בסביבה, קרבה לאמצעי תחבורה כגון תחנות רכבת וצירים ראשיים, גודל הנכס וכדו'.
בכלל, ככל שהנכס בעל מרכיבים המקטינים את הסיכון, כך צפוי ששיעור התשואה מהנכס יהיה קטן יותר ולהיפך.

10.1.5 עסקאות השוואة לעניין שעור היון במרכזי קניות ונכסים מניבים בישראל

шופרסל בע"מ - מרכז מסחרי בחריש •

בתאריך ה- 28.09.23, הודיעה החברה על התקשרותה ב秣ץ הבנות ובכפוף להתקיימות תנאים מוקדמים יחתם הסכם מכחיב לרכישת מרכז מסחרי בניו במרכזי העיר חריש בשטח של כ- 22,330 מ"ר הכולל שטחי מסחר, משרדים ושימושים נוספים לרבות חניון תת קרקעי.

התמורה לרכישה הינה בסך של כ- 180 מיליון ₪.

ע"פ הערכות, NOI הצפוי בתפוצה מלאה הינו כ- 14 מיליון ₪.

נכון להיום, המרכז המסחרי נמצא בשיעור תפוצה של 58%.

בהתאם לפרטי ההצעה, שיעור התשואה בתפוצה מלאה ישקף כ- 7.7%.

רני צים מרכזי קניות – רכישת קניון ים המלח •

בתאריך ה- 27.06.23, הודיעה החברה על חתימתה על הסכם רכישה של זכויות החכירה המהוונות בשטח קרקעי של כ- 6 דונם שעליום בניו קניון "ים המלח".

המרכז המסחרי כולל שטחי שיווק בהיקף של כ- 9,200 מ"ר ושיעור התפוצה הנוכחי הינו כ- 60% וזה NOI השנתי מסתכם לסך של כ- 6 מיליון ₪ (קרי, בתפוצה מלאה כ- 10 מיליון ₪).

להערכת החברה, הצפי בסיום תהליך שיווקי נכון יעמוד על סך של כ- 20 מיליון ₪.

התמורה לרכישה הינה בסך של כ- 152 מיליון ₪.

בהתאם לפרטי ההצעה, שיעור התשואה בתפוצה מלאה על בסיס הקאים הינו ישקף כ- 6.6%. (ע"פ צפי החברה, התשואה מגיעה לכדי 13%).

קבוצת חנן מור - שטחי מסחר בפרויקט במודיעין

ביום 18.05.2023 מכירה קבוצת חנן מור אחזקות בע"מ שטחי מסחר בהיקף של כ-1,300 מ"ר בפרויקט הממוקם ברוח' מורשת 11 במודיעין. התמורה עסקה בסך של - 35 מיליון ש"ח.

בהתאם לדיווח החברה ה-IOI השנתי בתפוצה מלאה **הצפוי** מהנכס הינו כ-3.2 מיליון ש"ח, משקל שיעור תשואה של כ-**6.5%**.

קבוצת חנן מור - שטחי מסחר בנרכיסים ראש"ץ

ביום 30.04.2023 מכירה קבוצת חנן מור אחזקות בע"מ שטחי מסחר בהיקף של כ-2,060 מ"ר בפרויקט הממוקם בשכונת נרכיסים שבראשות לציון מצבו (הפרויקט בשלבי אכלוס, בטרם שיוק כל היחידות המסחריות). התמורה עסקה בסך של - 58 מיליון ש"ח (בנוסך התchiaיות הקונה לשעת בעליות ביצוע של כ-0.5 מ"ח).

בהתאם לדיווח החברה ה-IOI השנתי בתפוצה מלאה **הצפוי** מהנכס הינו כ-3.9 מיליון ש"ח, משקל שיעור תשואה של כ-**6.66%**²⁷.

הצעת רכישת פרויקט משרדים ומסחר במנחים בגין בת"א

במהלך ינואר 2023 הוגשה הצעה מחיה מוגוף מוסדי גדול לרכישת 50% מזכויות הבעלות בפרויקט משרדים ומסחר חדש הממוקם בדרך מנחים בגין בת"א.

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

התמורה בהצעת הרכישה הינה בסך **231 מיליון ש"ח**, המשקף תמורה מלאה של **462 מיליון ש"ח**.

בהתאם להצעה הנכס מושכר ברובו לטוחה ארוך של 5 שנים + 4 תקופות אופציונות של 5 שנים כ"א, ה-IOI השנתי²⁸ כ-25 מיליון ש"ח לשנה (בתוספת הכנסות חוזיות משטחים פנויים).

בהתאם לפרטי ההצעה, שיעור התשואה משקל **כ-5.4%**.

בית מישורים - פתח תקווה

²⁷ להערכתו בדוחה לשיזוק ולתפוצה מלאה IOI היציג הינו כ-6.5%.

²⁸ התמורה תשולם בסיום גרייס ולאחר ביצוע עבודות התאמה מלאה ע"י המוכרת.

במהלך חודש ינואר 2023 רכשה עמותת הידברות מחברת מישורים את בית מישורים בקריית אריה בפתח-תקווה (הרכשת הינה השוכרת של המבנה בשלמות). הבניין בן 5 קומות משרדים מעל קומת מר-mf. הtmporaה בעסקה כ-**22מ'** נס.

בהתאם לדיווח החברה ה-INO השנתי בתפוצה מלאה הצפוי מהנכס משקף שיעור תשואה של כ-%**.6.2**.

riet 1 – בניין משרדים ומסחר ברמת החיל בת"א

במהלך נובמבר 2022 התקשרה חברת ריט 1 בהסכם רכישת 3/1 מהזכויות בבית הרופאים שברחוב הרצל שברמת החיל בת"א. הבניין בן 7 קומות משרדים בשטח של כ-5.8 מ"ר, כ-000 מ"ר קומות מסחר ו-178 מקומות חניה. הtmporaה בעסקה כ-**69.3 מ'** נס המייצג תמורה למלא הזכויות של כ-**208 מ'** נס.

בהתאם לדיווח החברה ה-INO השנתי בתפוצה מלאה הצפוי מהנכס משקף שיעור תשואה של כ-%**.5.6**.

מניבים – מגדל אלדן

בתאריך 31.10.2022 התקשרה חברת מניבים קרן הריט החדש בע"מ בהסכם רכישת מלא זכויות הבעלות בשטחי משרדים בהיקף 12 א' מ"ר (מעטפת), שטחי מסחר בהיקף של כ-300 מ"ר ו-67 מקומות חניה הנכללים במגדל משולב המוקם ברחוב לבנדזה 53 פינת ראש פינה 30 בת"א. צפי למסירה עד **31.05.2026**.

הtmporaה בעסקה הינה בסך של **297.3 מ'** נס.

בהתאם לדיווח החברה ה-INO השנתי בתפוצה מלאה (בגמר מלא) מהנכס מוערך בכ-**26-20** מיליון נס. להערכתנו העסקה וה-INO החזו, משקף שיעור תשואה של כ-%**.6.2²⁹**.

מניבים – בניין משרדים ומסחר ברמת החיל בת"א

בתאריך 03.10.2022 התקשרה חברת מניבים בהסכם רכישת מלא חלקיהם של המוכרים בחברה פרטיה שהינה איגוד מקרקעין הרשותה כבעליים ב-50% מחלקה 641 בוגוש 6638 (הרצל 26, ת"א).

²⁹ כולל תוספת עלויות עבודה גמר וקדם התאמה ל███ון, תפוצה, תקופה עד תחילת הנבה בשיעור של כ-10%.

הבנייה כולל 5,800 מ"ר עילי בו קומות קרקע למסחר ומשרדים, 5 קומות משרדים ו-130 מקומות חניה במרתף.

התמורה הכוללת הינה בסך של **119 מיליון ₪**.

בהתאם לדיווח החברה הנכיסים מושכרים וכי ה-INO השנתי עפ"י הסכם השכירות עומד על **7.56 מיליון ₪**, המהווים שיעור תשואה של כ-**6.35%**.³⁰

• סלע נדל"ן – 6 קומות עליונות במגדל הארבעה ת"א + 80% ממרכז מסחרי בחולון

בתאריך 17.07.22 דיווחה סלע קפיטל נדל"ן בע"מ כי התקשרה החברה בהסכם לרכישת שש קומות משרדים במגדל הארבעה הצפוני בת"א בשלמות וכן ב-80% ממרכז מסחרי בחולון.

מגדל הארבעה – 6 קומות עליונות בשטח של כ-5,000 מ"ר + 90 מקומות חניה.

המרכז המסחרי – 80% ממרכז מסחרי שכוני הממוקם ברחוב פנחס איילון 13 בחולון, בשטח כולל של כ-4,000 מ"ר ומקומות חניה.

התמורה הכוללת הינה בסך של **2.431.2 מיליון ₪** בחלוקת:

7.294 מיליון ₪ בגין הקומות במגדל הארבעה ו-**1.365 מיליון ₪** עבור הזכיות במרכז המסחרי.

בהתאם לדיווח החברה מואכלסים בתפוסה מלאה ומושכרים לתקופות של 3 – 9 שנים + אופציות, מושכר לכ-30 שוכרים שונים, וכי ה-INO השנתי החזו מהנכסים במועד העסקה עומד על **24.7 מיליון ₪**, המהווים שיעור תשואה ממוצעת של כ-**5.7%**.

• מניבים – בית אבות סיועדי בחיפה

בתאריך 11.05.2022 התקשרה חברת מניבים (ביחד עם חברת נספה) בהסכם לרכישת מלא זכויות הבעלות במבנה בניו של 4,200 מ"ר הממוקם בשכונת המושבה הגרמנית בחיפה.

התמורה הכוללת בעסקה הינה בסך של **46.5 מיליון ₪**.

בהתאם לדיווח החברה הנכס מושכר עד שנת 2042 לרבות מגנון העלאת דמי שכירות בתקופות שונות וכי ה-INO השנתי (למלאה הזכיות) עומד על **2.94 מיליון ₪**, המהווים שיעור תשואה של כ-**6.3%**.

• סלע נדל"ן – קומות במגדל פלטינום

³⁰ להערכתנו שיעור התשואה נמוך יותר בשל מאפייני עסקת הרכישה כרכישת איגוד מקראקיין.

במהלך חודשים אפריל-מאי 2022 רכשה חברת סלע קפיטל נדלין חלק ממגדל פלטינום בת"א הכוללת חלק מקומת קרקע, קומות 1 ו-2, קומה 12 וקומות 22 ו-23 בשטח כולל של כ-170,4 מ"ר. בנוסף נרכשו 102 מקומות חניה וכ-1,000 מ"ר שטחי אחסנה וזכויות בניה.

התמורה בעסקה הינה בסך של כ-**148 מיליון** ₪ בתוספת מע"מ.

להערכת החברה ה- NOI החזוי בתפוצה מלאה הינו כ-8.8 מיליון ₪, המשקף שיעור תשואה של כ-**6.3%**. (בפחותת מרכיב זכויות הבניה המוערך לפי החברה ב-6 מ' ₪).

• סלע נדלין – בנק לאומי

בתאריך 26.04.2022 רכשה חברת סלע קפיטל נדלין אודות רכישת מלאה הזכויות ב"בית מאני" המהווה מבנה תעסוקה הממוקם ברחוב יהודה הלוי 30-36 בת"א, הכוללת 13 קומות מעלה קרקע ו-5 קומות מרתפי חניה, בשטח בניו עילי של כ- 13,300 מ"ר ו-208 מקומות חניה תת"ק. התמורה בעסקה הינה בסך של כ-**623 מיליון** ₪ בתוספת מע"מ.

ע"פ מצגות החברה, ה- NOI החזוי בתפוצה מלאה הינו כ-32 מיליון ₪, המשקף שיעור תשואה של כ-**5.1%**.

ביום ה- 04.01.2023 התקשרה חברת MISURIM השקעות נדלין בע"מ בהסכם מכירת מלאה זכויות החברה בבניין משרדים הממוקם ברחוב השילוח בפ"ת. התמורה בעסקה כ- **22 מ'** ₪. בהתאם לדיווח החברה ה- NOI השנתי הינו 1.37 מיליון ₪, כאשר העסקה משקפת שיעור תשואה של כ-**6.2%**.

בתאריך ה- **30.12.2022**, חתמה חברת ג'י סייטי על מכירת המרכז המסחרי ביבנה ובתמורה בסך של **154 מיליון** ₪.

התמורה הנדונה מבוססת על שיעור תשואה בגובה של **7.15%** שהינו בתאימות גבוהה להערכת השווי שבוצעה ע"י החתום מטה לנכס הנדון.

בתאריך ה- **2.11.2022**, הודיעה חברת מניבים קרן הריט החדש בע"מ כי ביום ה- **31.10.2022** רכשה שטחי משרדים, מסחר ומיקומות חניה חלק ממגדל משוב של משרדים, מגורים, מסחר ומלונות שיקם ע"י המוכר ברוח' לבנדה 53 פינת רח' ראש פינה 30 בת"א (חלקות 73 - 76 בוגוש 6977).

העסקה כוללת את הזכויות המאושרות למשרדים ובהיקף של כ- 3,000 מ"ר + החלטת הוועדה המקומית המאשרת לתוספת של כ- 9,000 מ"ר נוספים למשרדים (במסגרת ניוד זכויות כל ויאושרו לאור ההתנגדויות), בנוסף, נרכשו 300 מ"ר מסחר ו- 67 מקומות חניה.

שטח המוכר ימסרו ברמת מעתפת למעט השטחים המשותפים בקומות המדרשים, שטחי הלובי בק"ק והחניות לגביים יבוצע גמר מלא.

מועד הבניה הצפוי הינו מאי 2026.

בתמורה לרכישת 12,000 מ"ר משרדים, 300 מ"ר מסחר ו- 67 מקומות חניה, התחייבה החברה לשלם סך של כ- **297.3 מיליון ש"מ + מע"מ**.

ע"פ דיווח החברה, ה- NOI הצפוי בתפוצה מלאה ובגמר מלא, מוערך בסך של כ- 23 מיליון ש"מ.

בתוספת השקעה עתידית בהיקף של 3,000 ש"מ למ"ר עבור גמר מלא לשטחי משרדים ממוצע המעטפת מהוות את הרכישה הנדונה, העסקה בוצעה על בסיס **שיעור תשואה בגובה של 6.9%**.

• בתאריך ה- 31.10.2022, התקשרה חברת מניבים קרן הריט החדש בע"מ בהסכם לרכישת מלא זכויות הבעלות בשטחי משרדים בהיקף 12 א' מ"ר (מעטפת), שטחי מסחר בהיקף של כ-300 מ"ר ו-67 מקומות חניה הנכללים במגדל משולב המוקם ברחוב לבנדזה 53 פינת ראש פינה 30 בת"א. צפי למסירה עד 31.05.2026.

התמורה בעסקה הינה בסך של **297.3 מ' ש"מ**.

בהתאם לדיווח החברה NOI השנתי בתפוצה מלאה ובגמר מלא, מהנכ"ס מוערך בכ- **26-20 מיליון ש"מ**. להערכתנו העסקה וה- NOI החזוי, משקף שיעור תשואה של כ-²¹**6.2%**.

• בתאריך ה- 03.10.2022, הודיעה חברת מניבים קרן הריט החדש בע"מ כי ביום ה- 06.10.2022 רכשה מחצית מזכויות המקראקיין המצוויים חלקה 641 בגורש 6638 (ברח' הברזל מס' 26 ברמת החיליל ת"א) הכוללים בניין משרדים ומסחר בהיקף של כ-5,800 מ"ר וכ- 130 מקומות חניה (כולל מכפלי חניה) ושטחי אחסנה.

התמורה לרכישה הינה 119 מיליון ש"מ.

במקביל, התקשרה החברה עם צד שלישי (כולל המוכר) לשכירות של 6 שנים לחلك הנרכש ובסך של **7.56 מיליון ש"ח**.

העסקה בוצעה על בסיס **שיעור תשואה בגובה של 6.35%**.

הצעת רכישת פרויקט משרדים ומסחר במנחים בגין בת"א

במהלך ספטמבר 2022 הוגשה הצעה מחייבת מגוון מוסדי גדול לרכישת 50% מזכויות הבעלות בפרויקט משרדים ומסחר חדש הממוקם בדרך מנחים בגין בת"א.

²¹ כולל תוספת אומדן עלויות עבודה גמר ומוקדם התאמה לsiccon, תפוצה, תקופה עד תחילת הנבה בשיעור של כ-10%.

הפרויקט כולל 13 קומות משרדים בהיקף של כ-13,700 מ"ר, מעל חזית מסחרית של כ-700 מ"ר, 176 חניות ושטחי אחסנה.

התמורה בהצעת הרכישה הינה **235 מיליון ₪**, המשקף תמורה מלאה של **470 מיליון ₪**.

בהתאם להצעה הנכס מושכר ברובו לטווח ארוך של 5 שנים + 4 תקופות אופציית של 5 שנים כ"א, ה- **NOI** השנתי³² כ-5.5 מיליון ₪ לשנה ובתוספת הכנסתות חוזיות משטחים פנויים מסתכם בכ-**15.15 מיליון ₪**.

בהתאם לפרטי ההצעה, שיעור התשואה משקף **-5.35%**.

סלו נדל"ן – 6 קומות עליאנות במגדל הארבעה ת"א + 80% ממרכז מסחרי בחולון

בתאריך 22.07.17 דיווחה סלו קפיטל נדל"ן בע"מ כי התקשרה החברה בהסכם לרכישת שש קומות משרדים במגדל הארבעה הצפוני בת"א בשלמות וכן ב-80% במרכז מסחרי בחולון.

מגדל הארבעה – 6 קומות עליאנות בשטח של כ-7,000 מ"ר + 90 מקומות חניה.

המרכז המסחרי – 80% ממרכז מסחרי שכוני הממוקם ברחוב פנחס איילון 13 בחולון, בשטח כולל של כ-4,000 מ"ר ומקומות חניה.

התמורה הכוללת הינה בסך של **431.2 מיליון ₪** בחלוקת:

7.294 מיליון ₪ בגין הקומות במגדל הארבעה ו**136.5 מיליון ₪** עבור הזכיות במרכז המסחרי.

בהתאם לדיווח הנכסים מאוכלים בתפוסה מלאה ומושקרים לתקופות של 3 – 9 שנים + אופציות, מושכר לכ-30 שוכרים שונים, וכי ה- **NOI** השנתי החזוי מהנכסים במועד העסקה עומד על **24.7 מיליון ₪**, מהווים שיעור תשואה ממוצעת של **-5.7%**.

מניבים – בית אבות סייעודי בחיפה

בתאריך 11.05.2022 התקשרה חברת מניבים (ביחד עם חברה נוספת) בהסכם לרכישת מלאה זכויות הבעלות במבנה בניי של 4,200 מ"ר הממוקם בשכונת המושבה הגרמנית בחיפה.

התמורה הכוללת בעסקה הינה בסך של **46.5 מיליון ₪**.

בהתאם לדיווח החברה הנכס מושכר עד שנת 2042 לרבות מגנון הعلاאת דמי שכירות בתקופות שונות וכי ה- **NOI** השנתי (למלאה זכויות) עומד על **2.94 מיליון ₪**, מהווים שיעור תשואה של **-6.3%**.

³² התמורה תשולם בסיום גרייס ולאחר מכן בעבודות התאמת מלאה ע"י המוכרת.

סלע נדלין – קומות במגדל פלטינום

במהלך חודשים אפריל-מאי 2022 רכשה חברת סלע קפיטל נדלין חלק ממגדל פלטינום בת"א הכוללת חלק מקומות קרקע, קומות 1 ו-2, קומה 12 וקומות 22 ו-23 בשטח כולל של כ-4,170 מ"ר. בנוסף נרכשו 102 מקומות חניה וכ-1,000 מ"ר שטחי אחסנה וזכויות בניה.

התמורה בעסקה הינה בסך של **כ-148 מיליון** ש"ח בתוספת מע"מ.

להערכת החברה NOI החזוי בתפוצה מלאה הינו כ-8.8 מיליון ש"ח, המשקף שיעור תשואה של כ-**6.3%**. (בהפחיתה מרכיב זכויות הבניה המוערך לפי החברה ב-6 מ"ר).

• בתאריך ה- 11.09.2022, הודיעה א.ש אוסטרליה ישראל החזקות בע"מ כי ביום ה-

חתמה על הסכם מכרז (בהמשך לחתימה על מזכר הבנות), בדבר רכישת מבנה מסחרי בן 3 קומות במתחם הסמוך לבית החולים בעפולה.

סה"כ שטח המבנה הינו כ- 8,900 מ"ר ברוטו הכולל שטח של כ- 4,300 מ"ר שטחי מסחר, כ- 2,400 מ"ר בתים קולנוע וכ- 2,200 מ"ר שטחי משרדים.

השלמת הקמת המ麥ר צפוייה עד ליוני 2023.

התמורה הכוללת הינה 144.5 מיליון ש"ח.

הכנסות השנתיות התפעוליות נטו הצפויות לנובע מההמכרז, הין בסך של כ- 11.4 מיליון ש"ח המשקפות **שיעור תשואה בגובה של 7.8%**.

• במהלך חודש אוגוסט 2022, הודיעה חברת סלע קפיטל נדלין בע"מ, על רכישת שיעור של 80% ממרכז מסחרי חולון MY MALL, בתמורה לסכום של 136 מיליון ש"ח ועל בסיס NOI בסך של 8 ש"ח.

העסקה הנדונה משקפת **שיעור תשואה בגובה של 5.9%**.

• במהלך יולי 2022, הודיעה חברת סלע קפיטל נדלין בע"מ, על רכישת 6 קומות משרדים במגדלי הארבעה שבת"א.

התמורה לרכישה הינה בסך של 295 מיליון ש"ח ועל בסיס NOI בסך של 17 ש"ח.

העסקה הנדונה משקפת **שיעור תשואה בגובה של 5.76%**.

• ביום ה-3 ביולי 2022, השלימה קבוצת עזריאלי את רכישת קניון מול הים באילת (העסקה נחתמה ביום ה- 3.10.21) בשטח בניו של כ- 19,000 מ"ר ובתפוצה מלאה של 104 שוכרים שונים.

ה- NOI השנתי של הנכס הינו כ- 90 מיליון ש"ח וההתמורה שנתיינה הינה בהיקף של 1.4 מיליארד ש"ח. העסקה הנדונה משקפת **שיעור תשואה בגובה של 6.43%**.

• במהלך חודש Mai 2022, הודיעה חברת סלע קפיטל נדלין בע"מ, על רכישת מרכס מסחרי סייטי סנטר בחיפה.

התמורה לרכישה הינה בסך של 76 מיליון ₪ ועל בסיס NOI בסך של 5.5 %.
העסקה הנדונה משקפת **שיעור תשואה בגובה של 7.24%**.

• בתאריך ה- 12.5.2022, הודיעה חברת מניבים קרן הריט החדש בע"מ, על רכישת שיעור של 50% מבנה בהיקף של כ- 4,200 מ"ר הנמצא במושבה הגרמנית שבחיפה ומשמש כבית אבות סיועדי וכולל כ- 130 מיטות סיועדיות. (יתרת 50% נרכשו ע"י השוכר של הנכס המפעיל את ביתו).

התמורה הינה בסך של 23.5 מיליון ₪.

להערכת החברה, ה- NOI (חזוי בתפוצה מלאה), הינו בסך של כ- 1.47 מיליון ₪.
העסקה הנדונה משקפת **שיעור תשואה בגובה של 6.25%**.

• בתאריך ה- 26.4.2022, הודיעה חברת סלע קפיטל נדל"ן בע"מ, על זכיתה בהתחרות על רכישת "בית מאני" מהבנקלאומי לישראל בע"מ.

העסקה הינה למגדל משרדים בהיקף כולל של 22,000 מ"ר (כולל 208 חניות תת קרקעיות) וזאת בתמורה לסך של 623 מיליון ₪.

להערכת החברה, ה- NOI (חזוי בתפוצה מלאה), הינו בסך של כ- 32 מיליון ₪.
העסקה הנדונה משקפת **שיעור תשואה בגובה של 5.14%**.

• בתאריך ה- 17.4.2022, הודיעה חברת סלע קפיטל נדל"ן בע"מ, על רכישת 4.5 קומות במגדל הפליניום בת"א המהוות חלק מק"ק, קומות 1-2 וקומות 22-23 ובשטח בהיקף של 3,350 מ"ר, 85 מקומות חניה, כ- 1,000 מ"ר שטחי מחסנים וזכויות בניה (זכויות חכירה מהוונות עד לשנת 2044).

התמורה הינה בסך של 115 מיליון ₪.

להערכת החברה, ה- NOI (חזוי בתפוצה מלאה), הינו בסך של כ- 7 מיליון ₪.
העסקה הנדונה משקפת **שיעור תשואה בגובה של 6.4%** (זכויות הבניה הנוספות ממערכות בכ- 6 מיליון ₪).

• בתאריך ה- 1.2.2022, הודיעה חברת מניבים קרן הריט החדש בע"מ, על רכישת פרויקט משרדים ומסחר הידוע כ"מגדלי שקל" בבני בני ברק הכולל 7 קומות משרדים בהיקף של 12,000 מ"ר, כ- 2,600 מ"ר מסחרBK"ק, חניון עילי הכולל כ- 450 מקומות חניה וכ- 2,600 מ"ר לאחסנה בקומת המרתף.

בנוסף, כ- 5,000 מ"ר זכויות בניה נוספות למשרדים.
התמורה הינה בסך של 177 מיליון ₪.

להערכת החברה, ה- NOI (חזוי בתפוצה מלאה), הינו בסך של כ- 12.5 מיליון ₪.
העסקה הנדונה משקפת **שיעור תשואה בגובה של 7.5%** (זכויות הבניה הנוספות ממערכות בכ- 10 מיליון ₪).

- בתאריך ה- 31.1.2022, הודיעה חברת מבנה נדל"ן בע"מ, על רכישת מקבץ נכסים מבנק מזרחי טפחות בע"מ הכוללים 24 נכסים מקרקעין מניבים ברחבי הארץ בעלי ייעודים שונים ביןיהם משרדים ומסחר, בניית הנהלת בנק איגוד ברח' אחזות בית בת"א, בניין משרדים ברח' לינקולן בת"א, וסניפי בנק שונים. התמורה הינה בסך של כ- 531.6 מיליון ₪. להערכת החברה, ה- NOI (החזוי בתפוצה מלאה), הינו בסך של כ- 26 מיליון ₪. בנוסף, בכוון החברה לפעול להשבחת חלק מהנכסים באמצעות קידום תב"ע לשינוי יעוז והגדלת היקף זכויות הבניה. בהתעלם מההשבחה באמצעות קידום תב"ע, העסקה הנדונה משקפת **שיעור תשואה בגובה של 4.9%**.
- בתאריך ה- 5.1.2022, הודיעה חברת מקרקעין הריט החדש בע"מ, על רכישת מחצית ממגרש באזורי התעשייה הדרומי בקיסריה ובשטח של 16.2 דונם עלייו קיימים 5 מבנים בשני של כ- 12,600 מ"ר המשמשים לתעשייה, משרדים וכ- 170 מקוי חניה. המתחים מושכר ל- 19 שכרים לתקופות שבין שנה ל- 5 שנים. התמורה (למחצית מהנכס) הינה בסך של 71 מיליון ₪. להערכת החברה, ה- NOI (החזוי בתפוצה מלאה) לחalk הנרכש, הינו בסך של כ- 4.25 מיליון ₪. העסקה הנדונה משקפת **שיעור תשואה בגובה של 6%**.
- בתאריך ה- 27.12.2021, הודיעה חברת ויטניה על מכירת מחצית מזכויות מגדל המ\uDIMים בן 17 קומות הידוע כמגדל ויטניה ברמת החיליל הכולל 19,600 מ"ר ברוטו המותאמות לשוכרת שהינה חברת טבע + 710 מוקמות חניה. למושכר טופס איכלוס שנתקבל בחודש אוק' 2020 המושכר כאמור, מושכר לחברת טבע החל מ- 1 ביולי 2020 לתקופה של 12.5 שנים + 2 תקופות אופצייה נוספת בננות 5 שנים כ"א + תקופת אופצייה נוספת בת 2.5 שנים ובסה"כ תקופה של 25 שנים. דמי"ש השנתיים בגין המושכר הינם בסך של 26.784 מיליון ש"ח הצמודים למדד הצרךן אוק' 2018. להבטחת ההתחייבות, טבע המציגת ערבות בנקיטת אוטונומית לתקופה של 6 חודשים + מקדמה של שנת שכירות שלמה. התמורה בגין מחצית מהנכס הינה בסך של 268.6 מיליון ₪. התמורה מבוססת על **שיעור היון בגובה של כ- 5%, שווי למ"ר משרדים ברוטו של כ- 23 אש"ח ומקום חניה בשווי של 85 אש"ת.**
- בתאריך ה- 5.12.2021, הודיעה חברת א.ש אוסטרליה ישראל החזקות בע"מ על הסכם לרכישת

הזכויות לרכישת 36.85% מהוון המניות של בית חרוט ובהתאם למסמכיו העסקה ועם השלמתה תהינה לזכות החברה שיעור של 50% מהזכויות הכלכליות בבית חרוט ניהול קניון אס הדרך וזכות לדיבידנדים ורווחים.

ענינה של העסקה הנדונה הינה אחזקה בקניון אס הדרך בבית ינאי, המהווה מרכז מסחרי בן 3 מפלסים על מגרש בשטח של 11,350 מ"ר ובהיקף בניו של 14,100 מ"ר + 3,381 מ"ר חניון מקורה. היקף השטחים להשכרה ברוטו עומד על 10,067 מ"ר הנמצאים בשיעור תפוצה מלאה ובהיקף דמ"ש של כ- 14 מיליון נט.

השווי שיחס למרכז המסחרי אס הדרך הנדונו הינו 136.5 מיליון נט ולפי תשואה בשיעור של 7%. ע"פ הפרסום לאתר הרשות לנ"ע, במסגרת חישוב השווי לא הובאו בחשבון היקף זכויות של 4,000,000 מ"ר כמשמעותן אושרו זכויות בניה בהיקף של כ- 1,248 מ"ר.

- בתאריך ה- 17.11.2021, הודיעה חברת א.ש אוסטרליה ישראלי החזקות בע"מ על הסכם לרכישת הזכויות בקומות 8,9,10 (כולל הצמדה לגג הבניין) בהיקף כולל של כ- 2,590 מ"ר ברוטו + 60 מקומות חניה (מתוכם 21 במכפלי חניה), שיעור של שלישי מהשטחים הציבוריים וזכויות הבניה העתידיות (ככל שתהינה) בבניין המשרדים ברח' החלizon 6 ברמת גן (חלוקת 408 בגוש 6190).

בנכש הנרכש 2 שוכרים כשלאחד הזכות לשכור עד יוני 2024 + אופציה עד 2026 ולשני עד תום שנת 2025 + 2 אופציות להארכה ועד לנשת 2037.

DEM"ש השנתיים הנוכחיים הינם בהיקף של 3,060,000 נט. התמורה לרכישת הנכס הנדונו הינה בהיקף של 49.75 מיליון נט. בסיס העסקה מהוון **שיעור היון דמ"ש בגובה של 6.15%**.

- בתאריך ה- 31.10.2021, דיווחה ריט 1 בע"מ על רכישת שיעור של 50% מהמרכז המסחרי SOHO באזוה"ת "ספר" בדרום נתניה, בסמוך ומצפון למתחם איקאה הכולל שטחי מסחרי - 3 קומות בהיקף של כ- 14,700 מ"ר + חניון תת קרקעי בהיקף של כ- 424 424 מקומות חניה. התמורה שנקבעה הינה בסך של 126.25 מיליון נט (כאמור בגין שיעור של 50% מהנכס). הנכס כולל כ- 40 שוכרים, בתפוצה של 95% וב- NOI לנכס בתפוצה מלאה צפוי לשקי שיעור תשואה של **6.5%**.

- בתאריך ה- 2.08.2021, דיווחה סלע קפיטל נדל"ן בע"מ על רכישת נכס מניב המהווה זכויות בעלות של מבנה בן 7 קומות ברח' הניצחון 13 בטבריה. היקף שהטח הבניי הינו כ- 7,000 מ"ר ומשמש כבית אבות סיועדי וכ כולל 7 מחלקות סייעודיות הכוללות 246 מיטות. הנכס מושכר במלואו לשוכר אחד המתמחה בתחום הנדון וDEM"ש שנתיים של כ- 6.2 מיליון נט. התמורה שנקבעה הינה בסך של 91 מיליון נט ועל **בסיס שיעור תשואה של 6.8%**.

- בתאריך ה- 30.06.2021, דיווחה חברת סלע נדלן על רכישת מלא זכויות החכירה בבניין בן 4 קומות ומרתף חנייה ברוח' השקד 27 בפאר התעשיות בחבל מודיעין.

השטח הבנוי הינו בהיקף של 4,346 מ"ר עליים – מעל מרתף תת קרקע הכלול 66 מקומות חניה.

המבנה משמש למטרת לוגיסטיקה ומושכר ביישור תשואה של 83% לתקופות שכירות של 4 שנים עם אופציות להארכה.

ה- NOI החזוי לתפוסה מלאה של הנכס הינו כ- 2.85 מיליון ₪ כשתמורת רכישת הנכס הינה 45.4 מיליון ₪.

המשמעות הינה רכישה על בסיס **שיעור תשואה של 6.3%**.

- בתאריך ה- 30.06.2021 מכירה קבוצת אביב את מלא זכויותה בקומת הקרקע המסחרית (כ-224,1 מ"ר בתוספת מחסן ושתי חניות) בפרויקט "AVIV LIMITED EDITION" המהווה בניין מגוריים יוקרתי בן 16 קומות מעלה 2 קומות מסחר תמורת סכום של 90 מיליון ₪. ה-I.O.N החזוי הינו כ-5,081,000 ₪ המשקף שיעור תשואה של כ-**5.64%**.

- בתאריך ה- 24.3.2021, דיווחה ריט 1 בע"מ על רכישת זכויות מבנה לאחסנה באזורי התעשייה נאות חובב הכלול שטח בניו בהיקף של כ- 15,600 מ"ר וזאת בתמורה לסך של 80.2 מיליון ₪. בכוונת המוכר להקים שטח מבנה נוסף בהיקף של כ- 2,500 מ"ר והחברה התחייב לרכשו תמורה סך של כ- 11 מיליון ₪ נוספים.

הנכס מושכר לשוכר ייחד ליתרת תקופה בת 9 שנים עם 2 אופציות הארכה נוספות.

דמי"ש השנתיים הנוכחיים הינם בסך של 4.58 מיליון ₪ ולאחר הקמת התוספת לבנייה כ- 5.28 מיליון ₪.

בבסיס העסקה משקף **שיעור תשואה בגובה של 5.8%**.

- בתאריך ה- 23.2.2021, דיווחה קבוצת עזריאלי על רכישת המרכז המסחרי "مول הים" באילת וזאת תמורה סך של 1.31 מיליארד ₪.

ה- NOI המיצג (על בסיס ספטמבר 2021 והערכתה החברה בקשר לתוספת הפדיון) הינו 86 מיליון ₪.

המשמעות הינה רכישה על בסיס **שיעור תשואה של 6.56%**.

- בתאריך ה- 31 בדצמבר 2020, דיווחה חברת ביג מרכזי קניות בע"מ על התקשרות בעסקה לרכישת מלא זכויותה של ישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ בנכסים המצוינים בעיר מודיעין וכדלקמן:

א) רכישת שיעור של 82% ממרכזי קניות פתוח הידען גם כ- "ישפרו סנטר מודיעין א'" ובהיקף בניי של כ- 27,000 מ"ר.

ב) רכישת מלא שטחו של מרכז קניות פתוח הידען כ"ישפרו סנטר – מבנה ב'" ובהיקף בניי של כ- 6,500 מ"ר.

ג) רכישת שיעור של 82% מחטיבת קרקע בשטח של כ- 16.6 דונם.

התמורה עברו המכר הנה בסך של 425 מיליון ₪.

התקימות עסקה כפופה לקבלת הסכמת המונה על התרומות בהתאם לחוק התרומות הכלכלית, תשמ"ח.

על בסיס ניתוח העסקה ובדיקה אל מול גורמים מLocatorים, נמצא כי בסיס העסקה מצביע על **שיעור היינו בגובה של 6.1%**.

בתאריך ה- 1 ביולי 2020, דיווחה ריט 1 בע"מ על התקשרותה עם רני צים מרכז קניות בע"מ בקשר הבנות (ובתאריך ה- 25 באוגוסט דיווחה על התקשרותה בהסכם מפורט ובהסכם שיתוף וכן צינה כי למועד זה, נחתמו הסכמי שכירות בשיעור של 45% משטחי הנכס ולתקופות שבין 4 – 10 שנים), לרכישת מחצית הזכיות המוכר במרכז מסחרי בהקמה בגין תקופה, כולל שטח להשכרה למסחר ומשרדים ובהיקף של כ- 9,000 מ"ר. במועד תחילת הנבتو של הנכס וזאת לאחר שנמסרה חזקה עליו (צפו עד לינואר 2022) תעבור הרוכשת סך של 110 מיליון ₪ (צמוד מדף).

בתום 5 שנים ממועד העברת התמורה, תבוצע התאמה לתמורה על בסיס לשיעור של 75% מהשינוי בשווי הנכס,อลס בגבול עליון לתמורה בסך של 125 מיליון ₪ וגבול תמורה תחתון בסך של 95 מיליון ₪.

יעדי ה- NOI ב- 5 השנים הראשונות, משקפים תשואה בשיעור של **6.5%**.

בתאריך ה- 20 בפברואר 2020, דיווחה חברת סלע קפיטל נדלין בע"מ, כי התקשרה בהסכם לרכישת שיעור של 59% מזכויות הבעלות במושע, בנייתן 7 קומות בפתח תקופה (חלוקת 202 בגוש 6386), הכול含 היקף של 128 יח"ד המשמשות כמকבץ דירות וקומות קרקע ובינויים המשמשות למסחר + 177 מקומות חניה.
התמורה נקבעה לסך של 66 מיליון ₪.

ה- NOI הינו כ- 4.26 מיליון ₪ המשקף למעשה שיעור תשואה בגובה של **6.45%**.

בתאריך ה- 23 בינואר 2020, דיווחה חברת סלע קפיטל נדלין בע"מ, כי התקשרה בהסכם לרכישת זכויות הבעלות בקומת 20 של מגדל המשרדים משה אביב בר"ג ובשטח של 1,440 מ"ר + 17 מקומות חניה (וזאת בנוסף ל- 17.5 קומות שבבעלות החברה מכוח רכישות קודמות).
התמורה בגין רכישת הנכס הנדו הינה בסך של 22.5 מיליון ₪.

ה- NOI הינו 1.35 מיליון ₪ המשקף למעשה שיעור תשואה בגובה של **6%**.

בתאריך ה- 9 בינואר 2020, דיווחה חברת מניבים (קרן הריט החדש בע"מ), על התקשרותה לרכישת מספר מתחמים בצפון הארץ בזכות חכירה מהוונוט מרמי"י

הכוללים 3 מתחמים באזורי התעשייה תפן, על חטיבת קרקע בשטח כולל של כ- 115 דונם מיועד לתעשייה ומשמשים לתעשייה, אחסנה ומשרדים ובהיקף של כ- 58.5 אלף מ"ר.

בנוסף, זכויות בניה נוספת במפלס קומת הקרקע בהיקף מוערך של כ- 11 אלף מ"ר. בנוסף, מתחם באזורי התעשייה הצפוני בנחריה על חטיבת קרקע בשטח כולל של כ- 51 דונם המשמשים לתעשייה, אחסנה ומשרדים בהיקף של כ- 24 אלף מ"ר. למתחם זה, זכויות בניה נוספת במפלס קומת הקרקע ובהיקף של כ- 4 אלף מ"ר.

התמורה לרכישת המ麥ר הינה בסך של 635 מיליון ₪ כאשר 500 מיליון ₪ מיוחסים למתחמי תפן והיתרה בסך 135 מיליון ₪ מיוחסת למתחם נהרייה.

הנכסים הנדונים מושכרים בתფוצה מלאה ובהסכם שכירות ארוכת טווח (לחברת ישקר).

כל הנכסים מושכרים במלואם ולשוכרים בתחום ייצור להבים ל מגוון מטוסים (חברות בת של Pratt & whitney, טורבין גיט בע"מ, טכנולוגיות להבים, טקג'יט אירופולס, חברת בעלות משותפת של טכנולוגיות להבים ורולס – רוייס אוברסייז הולдинגס).

הסכם השכירות הינו כאמור ארוכי טווח ולקופה של 9.5 שנים ועד ליום ה- 30.6.2029.

ה- NOI הצפוי הינו 48.6 מיליון ₪ מהוועה תשואה בשיעור של כ- 7.65% על התמורה הנדונה (ובהתullen מזכויות הבניה הנוספות).

בתאריך ה- 6.01.2020, דיווח חברת כל ביטוח על רכישת ארבעת הקומות העליונות במגדל הדרומי שבין שני מגדלי הארבעה שברח' הארבעה תמורה סך של 129 מיליון ₪. המ麥ר כולל שטח משרדים בהיקף של כ- 5,000 מ"ר + 60 מקומות חניה תת קרקעיים ומחסנים.

את השטח שוכרת חבת רפאל לתקופה ארוכה (כ- 10) תמורת דמי"ש שנתיים בגובה של כ- 6.5 מיליון ₪.

בבסיס העסקה הינו תשואה בשיעור של 5%.

בתאריך ה- 25.12.2019, דיווחה חברת מליסרון בע"מ על רכישת האחוזות של מגדל אחוזות נדל"ן בע"מ בחברת קניון רמת אביב בע"מ שהינה הבעלים של "קניון עופר רמת אביב".

שיעור ההחזקות הנרכש הינו 26.6% והינו משלים למעשה את האחוזה המלאה הבעלות בקניון רמת אביב ע"מ הרוכשת חברת מליסרון בע"מ.

התמורה הינה בסך של 425 מיליון ₪ המשקפת שווי של חברת קניון רמת אביב בע"מ בסך של 1.597 מיליון ₪.

כפי שפורסם, לחברת עומדת הלוואה בהיקף של 640 מיליון ₪ וכן עותודה מס העולה על 535 מיליון ₪.

המשמעות הינה כי הרכישה הנדונה משקפת שווי לקניון רמת אביב של כ- 2.77 ביליארד ₪.

ע"פ הערצת שווי שפורסמה בדוחותיה הכספיים של חברת מליסרון בע"מ לרבעון השני של שנת 2019, נמצא כי סה"כ NOI הקיימים הינו 157.5 מיליון ₪.³³

בכפוף לכך שה- NOI לא השתנה במהלך הממחצית השנייה לשנת 2019, בהיקף ממשמעותי, הרכישה הנדונה בוצעה על **בסיס תשואה בשיעור של 5.7%**.

• בתאריך ה- 17.12.2019, דיווחה חברת סלע נדלין בע"מ, על רכישת זכויות והחכירה בשני נכסים מקרקעין כדלקמן :

מגדל הפלטינום ברוח' הארבעה 21 בת"א : קומות 4,15,16,17,18 בשלמות ובשטח כולל של 2,605 מ"ר + 59 מקומות חניה תת קרקעיים. התמורה : 66 מיליון ₪ מע"מ.

מרכז מסחרי שכוני בבני ברק בהיקף של כ- 4,000 מ"ר + 53 מומות חניה. התמורה : 85 מיליון ₪.

התפוצה הינה מלאה. ה- NOI, החזווי הינו כ- 10.45 מיליון ₪. העסקה מבוססת על שיעור תשואה בגובה של **6.92%**.

• בתאריך ה- 24.11.2019, דיווחה חברת אוריין ש.מ בע"מ, על רכישת זכויות והחכירה בחלקים שוימים עם מגה אור החזקות בע"מ במקרקעין בשטח כולל של כ- 34.4 דונם במתחם דשנים בקריית אתא וזאת בתמורה לסך של 18 מיליון ₪.

בכוונת החברה ומגה אור להקים על המקרקעין מרכז לוגיסטי בהיקף של 17,000 מ"ר וזאת על בסיס בקשה להיתר בניה המאושרת בכפוף לתשלום היטל השבחה ואגרות בניה בהיקף כולל של 19 מיליון ₪.

בנוסף, עומדים תשלומי נוספים לרמי"י וכיוצ"ב הביקף של 3 מיליון ₪ נוספים.

במקביל, חתמו חברותות עם חברת בת של המוכר להשכרת 2,000 מ"ר משטח זה לתקופה באורך של 6 שנים + אופציה ל- 2 תקופות נוספות בננות 6 שנים כ"א.

³³ בנוסף להכנסות קיימת תוספת לשווי זכויות בניה המתוכננות לקום על הגג.

יתרת השטח שיוקם יושכר ע"י חברת אוריון ז.מ וזאת לתקופה של כ- 15 שנים.
דמי"ש השנתיים אשר החברה תשלם למגה אור ע"פ חלקה בנכס (בשיעור של 50%), על
בסיס שיעור תשואה בשיעור של 7.5%.

בנוסף, קיימת הסכמת בין החברות כי לחברת אוריון ב.מ. עומדת הזכות בכל עת לדירוש את רכישת מלאה חלקה של מגה אור בנכס וזאת על בסיס תשואה בשיעור של 7.5% מההשקעות שהושקעו עד לאותו מועד.

הערה: יש לציין כי שיעור השואה הנדונה כולל בתוכו גם שיעור של ייזמות הקיימת בהליך זה מתחילה.

- בתאריך ה- 02.09.2019, דיווחה ישראל-קנדה (ט.ר) בע"מ, על רכישת "בית אמריקה"
שרחוב שאול המלך 35 בתל אביב.

הנכס מהווה מבנה משרדים בן 13 קומות – מעל קומת קרקע מסחרית ה.ncס הנדו
נמצא בשיעור תפוצה של 800% לשוכרים לטוח קצר של עד שנתיים.
דמי"ש הנוכחיים הינו כ- 8 מיליון ₪.

החברה מתכנתת את שיפוץ של המבנה ביחד עם הוספת מספר קומות בהיקף של 2,000
מ"ר המאושרות ע"פ התב"ע שבתווך.

ניתוח :

בבסיס העסקה הנוכחי הינו 6.6%

³⁴ בסיס העסקה בהפחחת זכויות הבניה הקיימות הינו 7.33%

עסקת מודיעין – לוגיסטיקה – מגה או'

- בתאריך ה- 24.6.2019, דיווחה חברת מגה אור החזקות בע"מ על התקשרות בהסכם
מכר למכירת מלאה זכויות החכירה המהוונת למגרש בשטח קרקע של 51.138 דונם
עליו מוקם מרכז מגה לעסקים ובשטח בניוי של כ- 59,000 מ"ר.

నכון למועד החתימה, הושכרו מלאה השטחים הללו (למעט שטח בהיקף של 1,900 מ"ר)
ל- 2 שוכרים שונים ומוצאים בשלבי עבודה בהתאם לשוכרים.

התמורה שנקבעה לזכויות המכר הינה בסך של 470 מיליון ₪ וזו את על בסיס תשואה
בשיעור של 5% (קרי מכפיל 20 על דמי השכירות השנתיים הצפויים למועד תשלום
מלאה התמורה).

במועד מסירת החזקה, יערכו הצדדים חישוב סופי של סכום התמורה על בסיס דמי
השכרות השנתיים שיתקבלו בפועל במועד מסירת החזקה לפי מכפיל 20 – המשקף
תשואה בשיעור של 5%.

³⁴ בהפחחת שווי זכויות המוערך בכ- 5,500 ₪ למ"ר קרקע מבונה ובסה"כ כ- 11 מיליון ₪.

ניתוח העסקה

כ- 8,000 **₪** למ"ר בניו.
5% תשואה.

עסקת להבים – תעשייה – קרגל להבים בע"מ – מגה א/or

- בתאריך ה- 2.10.2019, דיווחה חברת מגה א/or החזקות בע"מ על התקשרות בהסכם מכור באמצעות לרכישת שיעור של 50% מהונה המונפק של חבר קרגל להבים בע"מ שהינה הבעלים של מקראקיין וعليו מבנה פארק התעשייה עידן הנגב המשכרים לקרגלו. המבנה משמש במלואו לפעלותה הייצרנית של קרגלו. השווי שנקבע לנכס המקראקיין שבבעלות חברת קרגל להבים בע"מ היו 180 מיליון ₪. עם הכנסו לתוקף של הסכם המכור, יחתם הסכם שכירות עם חברת קרגל בע"מ לתקופה בסיסית של 180 חודשים לאחריה יumedו 2 תקופות אופציה נוספת של 60 חודשים ולאחריה של 59 חודשים ובסה"כ תקופת שכירות מירבית של 24 שנים ו-11 חודשים. דמי השכירות השנתיים שנקבעו הינם בסך של 12.15 מיליון ₪.

ניתוח העסקה

שיעור תשואה של כ- **6.75%**.

עסקת מרכז מסחרי קריית אונו

- חברת אמות והחברה לנכסים ובניין בע"מ, מחזיקות במשותף ובחולקים שווים החל משנת 2008 בקומפלקס הכלול 2 מגדלי משרדים, מרכז מסחרי וחניון תת קרקעי בקריית אונו.

הקומפלקס כולל כדלקמן :

השימוש/יעוד	השטח ברוטו במ"ר / מס' חניות
מסחר	23,000
משרדים	19,000
חניון	1,480 מקומות חניה

בתאריך ה- 19.9.2019, פרסמה חברת אמות במגנ"א כי דירקטוריון החברה אישר באופן עקרוני את רכישת חלקה של חברת נכסים ובניין בע"מ זוatta בסך של 545 מיליון ₪.

כמו"כ ציינה החברה כי שיעור התפוצה הכללי הינו בשיעור של 96% והינו קבוע ויציב לאורך השנים.

כמו"כ ציינה החברה כי NOI החזוי בתפוצה מלאה הינו כ- 68 מיליון ₪.

ניתוח העסקה

תשואה על בסיס שיעור תפוצה מלא : **6.24%**
תשואה על בסיס שיעור תפוצה נוכחית : **כ- 6%**.

עסקת אמות – טבע – לוגיסטיקה

בתאריך ה- 10.10.2019, דיווחה חברת אמות באמצעות המגן"א, על חתימת הסכם רכישה עם חברת טבע תעשיות פרמצבטיות בע"מ לרכישת מלאה הזכיות במרכז הלוגיסטי באזורי התעשייה חבל מודיעין בשוהם (המרלו"ג).
תמורת הרכישה הינה 445 מיליון ₪.
במקביל, חתמה החברה עם חברת בת של חברת טבע (חברת ס.ל.א), הסכם שכירות לתקופה של 10 שנים בתמורה לדמי"ש שנתיים בגובה של כ- 22 מיליון ₪.
בנוסף, הוענקו מס' אופציות להארכת ההסכם וזאת עד לתקופה של 24 שנים ו- 11 חודשים.

בכל מימוש של תקופת האופציה, יקבעו דמי"ש על בסיס בוחינת מחירי השוק כפי שהיוו באותה עת.

הנכס ינוהל ויתוחזק באופן מלא, באחריותה ועל חשבונה של השוכרת וזאת ע"פ הוראות ההסכם.

חברת טבע ערבה לכל התחייבויות חברת ס.ל.א וזאת ע"פ הסכם השכירות.

הנכס :

המרלו"ג ניצב על שטח קרקע בהיקף של כ- 77 דונם ובהיקף בניו של כ- 50,000 מ"ר.
חלק מהשטח הבניי משמש כמרכז לוגיסטי משוכפל לאחסנה אוטומטית המתנשא לגובה של כ- 42 מ'.

בנוסף, קיימות זכויות בניה לא מנוצלות (על בסיס תב"ע שבתוקף) וזאת בהיקף כולל של כ- 41,000 מ"ר.

המרלו"ג הינו מהמרכזים הלוגיסטיים הגדולים בעולם לאחסון ושינוע תרופות, חומרי גלם לתעשייה הטרופות וצideal רפואי תוך שימוש במערכות אוטומטיות מנוהלות מחשב לאחסון, ליקוט והפצת המוצרים.

ניתוח העסקה

ללא זכויות בניה נוספת : **4.95%**
מחיר למ"ר בניו ממוצע : 8,900 ₪.

עם זכויות בניה :

מתוך הבנה כי ניתן לנצל שיעור של כ- 40% בלבד מיתרת הזכויות, נמצא כי סה"כ שווי יתרת הזכויות הינו כ- 20 מיליון ₪.
לפיכך, העסקה בוצעה על בסיס שיעור תשואה של כ- **5.175%**.

- בתאריך ה- 14.02.2019, דיווחה חברת סלע נדל"ן בע"מ, על רכישת 50% מזכויות הבעלות בנכס מסחרי מניב ברוח' אדרת משה 4 ברמלה. הנכס הושלם זה עתה ונמצא בשלבי אכלוסו הסופיים.
היקף שטח הנכס הינו 4,800 מ"ר + 100 מקומות חניה.
התמורה לשיעור של 50% מהנכס הינה 21 מיליון ₪. בנוסף, צפוי להשקעה לגמר בסך של 2 מיליון ₪ - חלק החברה.
ה- NOI, החזוי הינו כ- 1.67 מיליון ₪.
- העסקה מבוססת על שיעור תשואה בגובה של **6.92%**
בתאריך ה- 23.01.2019, דיווחה חברת סלע נדל"ן בע"מ, על רכישת זכויות הבעלות בשלוש קומות משרדים במגדל משה אביב שברח' זבוטינסקי 7 בר"ג וכן זכויות הרכבת עד לשנת 2044 בשתי קומות במגדל פלטינום שברח' הארבעה 21 בתל אביב כלהלן:
מגדל הפלטינום : קומות 19, 20 בהיקף של 1,670 מ"ר + 40 מקומות חניה בשלמות.
התמורה : 31.8 מיליון ₪ מע"מ.
שלוש קומות במגדל משה אביב :
התמורה : 54 מיליון ₪.
התפוצה הכוללת הינה בשיעור של 68% מהשתחים.
ה- NOI, החזוי בתפוצה מלאה של הנכס הינו כ- 6.4 מיליון ₪.
- העסקה מבוססת על שיעור תשואה במועד העסקה בגובה של **.5%**.
במידה והשתחים יושכוו במלואם, העסקה תגיע לתשואה בגובה של 7.4%.
- ע"פ דוחותיה הכספיים של חברת "מגה א/or" לרבעון השלישי לשנת 2022, נמצא כי שיעור ההיוון המשוקל למרכזי מסחר בהיקף של כ- 203,000 מ"ר, בכ- 98% תפוצה, וב██'ד ממוצע של 86 ₪ למ"ר, עומד על 6.5% שיעור היוון משוקל.
- ע"פ דוחותיה הכספיים של חברת "גב ים" לרבעון השלישי לשנת 2022, נמצא כי שיעור ההיוון המשוקל עומד על 6.3%.
- ע"פ מצגת חברת "ויתנניה" לחודש אוגוסט שפורסמה ביום ה- 30.8.2023, להלן מנגד שיעורי ההיוון למבני משרדים השונים וכלהלן:

נכסים מניבים – טבלת ריבוד							!יתעה
שיעור תפוצה 6/2023 (חו"ם חתומים)	הכנסות سنתיות מחוזים חתומיים (1) (חלק החברה באלפי ש"ח)	(1) LTV	שיעור היון ברערכות השווי (בממוצע)	(1) שיעור הנכס (1) (חלק החברה באלפי ש"ח)	(*) שטח במ"ר (חלק החברה באלפי ש"ח)	תיאור הנכס	SINCE 1995 (ND)
100%	(**) 8,650	12%	6.75%-7%	99,700	12,981	בית ווינט הרצליה פיתוח (2)	
92%	12,280	49%	6.42%	176,200	22,618	בית זיויאל רמת החיל ת"א (2)	
90%	14,130	13%	7.01%	177,160	24,307	בית אמץ' הרצליה פיתוח	
100%	17,600	53%	5.2%	317,500	26,065	מגדל ויתניה, רמת החיל ת"א	
100%	11,850	9%	6.5%	168,850	13,400	בית ויתניה-פדקן, הרצליה פיתוח	
96%	14,150	20%	6.69%	171,050	21,550	טרמינל פארק אויר יהודה, בניין A	
90%	7,400		7%	114,900	15,300	טרמינל פארק אויר יהודה, בניין B	
100%	4,600	33%	7.25%	43,800	5,000	מגדל, חוף כנרת	
100%	10,800	41%	7.11%	161,350	19,000	ויתניה תל אביב (שלב א')	
100%	25,800		6.84%	304,800	15,000	ויתניה תל אביב (שלב ב')	
74%	3,550	55%	7.56%	53,000	10,000	פרויקט מודיעין	
58%	6,700	54%	7.33%	93,250	14,700	הר חוצבים, ירושלים	
	137,510	34%		1,881,560	199,921	סה"כ	

(*) שטחי שוק. (**) עיקר הכנסות נתונות לשינויים בשע"ח של הדולר.

(1) נכון ליום 30.6.2023, במספרים מעוגלים. (2) במאדים המאוחדים של החברה מוצג בסעיף חברות מוחזקות.

ע"פ מצגות שהוצגו במהלך השנים ע"י קבוצת עזריאלי לשוק ההון, נמצא כי שיעורי ההיוון

•

המשukkan לפועלות הנדל"ן המניב של קבוצה הנוצר מנדל"ן מניב להשקעה (cap rate), כולל

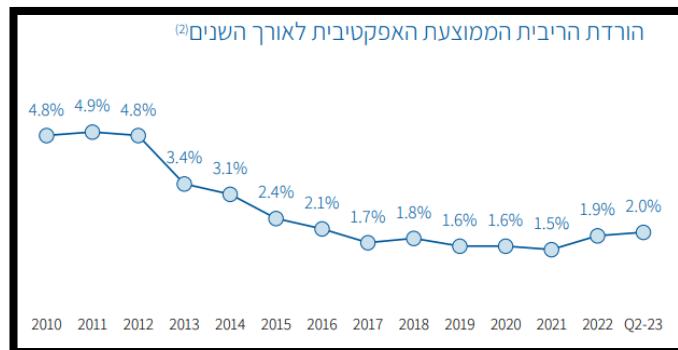
שתיים פנוויים הינו כדלקמן :

שיעור היון משוקלל	השנה
7.5%	2014
7.5%	2015
7.5%	2016
7.6%	2017
7.3%	2018
7.3%	2019
7.1%	2020
7.1%	2021
6.7%	³⁵ 2022
6.81%	³⁶ 2022

בנוסף, מציגה החברה במצבה את ירידת הריבית השנתית לגיוס, החל משנת 2012 ואת תחילת עלייתה
 החל משנת 2022 וכדלקמן :

³⁵ לרבעון השלישי לשנת 2022

³⁶ לרבעון השני לשנת 2023



- ע"פ דוח'ות וממצאות חב' ביג בע"מ שהוצגו לשוק ההון וכוללות את דיווחו **הרביעון השלישי לשנים 2016-2022**, נמצא כי שיעור ההיוון המשוקל לרבעון השלישי לשנת 2022 הינו כ- **6.95%** (לעומת **6.65%** לשנת 2022)
- בנוסף, ע"פ דוח'ות פרטני שהינו חלק מהሞץג בדו"חות החברה נמצא כי שיעור התשואה הינו כדלקמן:

מרכז מסחרי	תשואה רביעון 2023 - 2	תשואה רביעון 2022 - 3	שיעור תשואה 2021	שיעור תשואה 2020	שיעור תשואה 2019	שיעור תשואה 2018	שיעור תשואה 2017	שיעור תשואה 2016
BIG יוקנעם	6.7%	6.2%	6.3%	6.5%	6.51	7.00%	7.00%	7.5%
BIG קריות	6.8%	6.7%	6.8%	6.39%	6.38%	6.89%	6.79%	7.40%
BIG בית שמש	7.5%	7.8%	6.97%	7.07%	7.86%	7.00%	7.00%	7.50%
BIG ק. שמונה				8.12%	6.8%	8.35%		
BIG טבריה	7.6%	6.9%	6.86%	7.00%	6.50%	6.5%		
BIG עפולה				6.5%	6.5%			
BIG אשדוד	6.5%	7.1%	6.04%	6.60%	6.55%			
BIG גליל עליון	7.5%	7.2%	6.67%	7.01%	7.74%			
BIG קריית גת	7.4%	6.9%	6.35%	6.70%	6.70%			
BIG בת ים	7.4%	7.1%	7.00%	7.10%	7.10%			
BIG נצרת	6.7%	6.5%	6.50%	6.80%	6.80%			

- ע"פ **מצגות חב' מליסרון בע"מ** שהוצגו לשוק ההון לשנים 2014 – יוני 2023, נמצא כי שיעור ההיוון המשוקל ליוני 2023 הינו **6.96%** (לעומת **6.56%** לשנת 2022), בפירות כדלקמן:

המרכז המסקי	השווי במליאוני ₪	שיעור היון 22	שיעור היון 2021	שיעור היון 2020	שיעור היון 2019	שיעור ה-09/2018	שיעור ה-2017	שיעור ה-2016	שיעור ה-2015	שיעור ה-2014
הקריוון ק. ביאליק	2,422			6.58%	7.187%	7.22%	7.3%	7.35%	7.39%	7.65%
רמת אביב ³⁷	2,593			6.28%	6.34%	6.62%	6.54%	6.66%		7.00%
גרנד קניון	1,850			6.65%	7.07%	7.13%	7.13%	7.25%	7.17%	7.54%
הקדמי הגדל פ"ת	1,964			6.37%	6.70%	6.93%	6.78%	6.45%	6.78%	7.25%
רחובות	1,351			6.77%	6.90%	7.25%	7.68%	7.14%	7.00%	7.4% ³⁸

לגביה רביעון השלישי לשנת 2022, להלן נתוני החברה שפורסמו וכדלקמן :

פיתוח תמהיל נכסים החברה על פי מאפייני סיכון ותשואה

חלוקת ההגרה (אלפי מ"ר)	שטח (אלפי מ"ר)	שיעור תפוצה (%)	שיעור מוחס מיניב (מיליאוני ש"ח)	שיעור מוחס גדרות (מיליאוני ש"ח)	שיעור מוחס הרשות (מיליאוני ש"ח)	DOI בתמצית הרשותה ש"ח (מיליאוני ש"ח)	שיעור היון משקלל (%)	אחוז מה-DOI (%)
קניונים אזרחיים ♦	262	99.7%	10,727	247	352	7.01%	7.01%	53%
פארקי היישק ומושדים	319	② 98.1%	4,572	2,366	151	6.85%	6.85%	23%
מתמחמי עדפים ופואר סנטרו	85	④ 99%	1,784	381	58	7.08%	7.08%	9%
נסים בעלי שוכר יחיד	41	100%	1,105	4	33	6.09%	6.09%	5%
קניונים שכננטיים	65	98.7%	1,308	53	42	7.22%	7.22%	6%
קניונים עירוניים	40	98.9%	735	104	27	7.50%	7.50%	4%
סה"כ	812	98.9%	20,231	3,155	663	6.96%	6.96%	100%

① הנתומים בגין פארקי היישק ומושדים כוללים גם את המושדים המציגים במגדלי קניונים או בסמוך אליהם.

② ביחסם של בעליי C-DM בפרקט עירוף פחת תקופה EAST סטטוסימה ובכיביים מצוים בששלבי אקלוט מתקדמים. בעליים אלו לא נכללו בשינוי ההפופה בעקבות לעיל.

③ שיעור ההפופה של מתמחמי העודפים ומוארו סנטרו ללא שעוד כ-200-4, מר' במתמחם חזותו המפרק שהושעך לאולם ארוחים והחוצה בערך השפעת התפרעות הקורונה, כולל שטח זה שיעור ההפופה עמד על %.96.5%.

בנוסף, חברת מליסרון מציגה את המרווח שנוצר במהלך השנים האחרונות – כולל שנת 2022 שהינו הולך וגדל בין עלות גiros החוב (עלות הכספי) ובין שיעור התשואה המשוקל של שווי נכסים החברה.

³⁷ במלואו בנטרול זכויות בניה נוספות

³⁸ על בסיס 97% תפוצה.



שיעור ההיוון המשוקל לאורך השנים במרקזיה המסחריים של חברת מליסרון, הינו כדלקמן:

2017	2018	2020	2021	2022 ספט' 23	השנה
7.34%	7.22%	6.88%	6.56%	6.77% 6.96%	שיעור ההיוון המשוקל

סיכום ומסקנות בעניין שיעור התשואה הרואי בנכסי פריים והתאמת שערוי ההיוון לנכסי קבוצת גי סיטי בע"מ

11.1.2

בבחינת שערוי התשואה הרואים לנכסי פריים (Prime yields) הגיעו לכדי מסקנה כי שערוי התשואה לנכסי פריים הנחנה מיציבותה בהכנסותיו, רשותם שוכרים מבוססת, מבנה איקוטי, ומיקום מעולה בגבולות 6%. בנוסף, לאורך השנים האחרונות ניתן להזות גם בשוק הישראלי (המאופיין במיעוט עסקאות יחסית), את ירידת שערוי התשואה על בסיסם מתבצעות העסקאות בפועל. **יחד עם זאת, עלית שערוי הריבית במהלך שנת 2022, מצריכה תשומת לב יתרה בקביעת גובה שיעור ההיוון וזאת בהמשך לבחינת אלטרנטיבות השקעה אחרות.**

קריטריונים לבחינת שערוי ההיוון הספציפי הרואי בנכס שבנדון :

מבחן השוק בהתאם לעסקאות הננסקות לעיל מצבע על תשואות בטוחה של 6.5% - 6% בלבד מניב איקוטי.

שערויים תשואה הגובלים ב-6% מתקבלים בנכסיים איקוטיים , בפרויקט חדשים המושכרים לשוכר בעל איתנות פיננסית, לתקופת שכירות ארוכה.

שערויים גבוהים יותר מקבלים כאשר הנכס ותיק או כאשר ישנו מגוון שוכרים במח"ם נורטיבי.

החלתי להביא בחשבון כי שיעור התשואה הבסיסי לנכס הנדון יקבע על **6.50% וזאת טרם תוספות התשואה כמתואר לעיל :**

שיעור תשואה Prime לנכס	תוספת תשואה נדרשת בגין יציבות תזרים והעדר מוגניטין	תוספת תשואה נדרש בגין איקות השוכרים	תוספת תשואה נדרש בגין איקות המיקום	שיעור תשואות נגבי נס
7.40%	0.4%	0.3%	0.2%	6.50%

תזרים המזומנים ושיעור ההיוון 11.1.3
להלן תזרים המזומנים להיוון.
בתחזית תזרים המזומנים הובאו בחשבון הנteriorים הבאים:
א. עודף פעילות ניהולית המרכז המסחרי הצפוי לשנת 2024 והילך ולצמימות הינו בסך של 471 אש"ח.
ב. השכרת שטחי המסחר הנוכחיים מגיעה לכדי תפוצה בשיעור של כ- 94.5% משטחי המסחר.
הובאה מלאה ההכנסה לידי ביטוי החל מישנת 2026³⁹.

תזרים המזומנים ושיעור ההיוון

10.1.4

להלן NOI החזוין בנכס הנדון:

שנה	2024	2025	2026 ואילך
NOI חזוי במעוגל ⁴⁰	16,356,000 ₪	17,030,000 ₪	17,352,000 ₪

שיעור ההיוון ל- NOI מהנכ"ס 7.40%, ראה כאמור במסמך עקרונות כליה המצורף.

סה"כ שווי המרכז המסחרי בשלמות⁴¹: 233,278,000 ₪

(-----)
סה"כ שווי המרכז המסחרי בשלמות

בדיקות רגישות:

10.1.5

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

שיעור ההיוון	6.5%	7.40%	8.0%
שווי ב ₪	215,700,000	233,278,000	265,733,000

בדיקה המחיר המתתקבל למ"ר מניב הכנסות

10.1.6

שווי מ"ר מסחרי המתתקבל למ"ר אפקטיבי להשכרה: כ- 16,991 ₪/מ"ר⁴³.

שווי מ"ר משרדים למ"ר אפקטיבי להשכרה: כ- 10,886 ₪⁴⁴

שווי חלק החברה בחטיבת הקרקע הצמודה 10782 77,71,74,67,83,71 בגורש

10.1.7

שווי זכויות החברה בחלוקת הנדנות הינו בסך של 12,750,000 ₪.

11. השומה

³⁹ כמו גם העודף האפסי לחברת הניהול.

⁴⁰ NOI המוצג אינו כולל את ההכנסה המיוחסת ליחידה המשרדית שבבעלותה המלאה של ג'י סיטי ובסך של כ- 234 אש"ח.

⁴¹ על בסיס NOI המופיע לעיל טרם הפחחות לשנת 2023 ולא כולל **יחידה משרדים בע"מ**.

⁴² בהתאם לדוחה החברה, התcheinויות החברה להשקעות בשטחי המושכר.

⁴³ ע"פ הסכם רכישת אולם לשימושים מסחריים במרקיז המהיר הנדון שנרכש ע"י החברה באוקטובר 2010, נרכשו 494 מ"ר בקומת א' כריים בסך של 8 מיליון ₪ סכום המציבעה על סך של כ- 16,200 ₪ למ"ר מסחרי - כרי.

⁴⁴ ע"פ הסכם רכישת יחידת משרדים בקומת ג' של מבנה המשרדים במרקיז המהיר הנדון שנרכש ע"י החברה ביולי 2008, נרכשו 197.4 מ"ר בסך של 2.23 מיליון ₪ סכום המציבעה על סך של כ- 11,300 ₪ למ"ר משרדים.

לאור האמור לעיל, אומדן שווי חלק החברה בנכס, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון, ממוכר ברצון, נקי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא וזכויות צד ג' לתאריך ה- **30.09.2023**, הינו בגבולות כדלקמן:

השווי בש"ח	מרכז ההערכתה
מרכז מסחרי חורב בשלמות: 233,278,000 ₪	
הפחחת יתרת חכירה לעירית חיפה בגין חלק תא קרקע ⁴⁵ 161,300 ₪	
סה"כ שווי המרכז המסחרי חורב לאחר הפחתת חכירה 233,116,700 ₪	
שווי חלק ג' סיטי במרכז המסחרי חורב (50%) 116,558,350 ₪	
שווי יחידת משרדים בבעלות מלאה של ג' סיטי 463,171,000 ₪	
שווי זכויות החברה בחלוקת הצמודות 12,750,000 ₪ 77,71,74,67,83	
שווי חלק חברת ג' סיטי ישראל בנכס ובמעוגל: 132,500,000 ₪	בגוש 10782

- 11.1 השווי אינו כולל מע"מ ונכוון ליום ה- **30.09.2022**.
- 11.2 הנכס הוערך לשנת 2022 ע"י החתום מטה לחיקת החברה ע"פ שווי של **132,500,000 ₪**. שווי זה כולל את חטיבת הקרקע שהוערכה בסך של 12,750,000 ₪.
- 11.3 נושא שלד הבניין (كونסטרוקציה) לא נבדק על ידי.
- 11.4 שומה זו הוכנה עבור מזמין ולמטרתה בלבד. אין היא מהוות תחליף ליעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה אסור על כל צד שלישי שהוא אשר אינו המזמין ווערך השומה לא יהיה אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.

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

בכבוד רב,



יהודה זיסר

משפטן ושמעאי מקרקעין

⁴⁵ על בסיס התאמת תשלום ששולם ביולי 2013 לעיריית חיפה (ראא סעיף 6.4.2 להערכתה הנדונה) ובסה"כ **תשלום צפוי** בסוף תקופת החכירה בסך של **770 אש"ח** לחכירה המסתימית בשנת 2055 בשיעור היון בשיעור של 5% .

⁴⁶ תוס' שווי מלאה השטה המושכר ל-TMC בעלות מלאה של חברת ג' סיטי בע"מ - על בסיס צפוי לדמ"ש שנתיים בהיקף של 234 אש"ח.