

גרינברג אולפינר ושות'

ש מ א ו ת מ ק ר ק ע י ן

חוות דעת של מומחה

שומת מקרקעין מקיפה – מבני משרדים

רחוב הפנינה, צומת רעננה מרכז, רעננה

עדינה גרינברג

דברת אולפינר

רון כץ

מיקי הימלפרב

גנאדי רפופורט



גל אלש

ינר צוריאל

שי מרינקוב

מתן שמיר

מיכאל בדלוב

יצחק לוקוב

נטלי אביב

מאור היקרי

עמוס סאסי

שמעון אוחנה

עופר גואל

בן וינדמן

מוריה הברי

שרון אשכול

יהושע (שוקי) גיגי

10.03.2021

מספרנו: 8409-04

לכבוד

ריט 1 בע"מ

חוות דעת של מומחה

שומת מקרקעין מקיפה – מבני משרדים

רחוב הפנינה, צומת רעננה מרכז, רעננה

לבקשת מר שמואל סייד, מנכ"ל ריט 1, אשר התקבלה במשרדינו ביום 22.12.2020, מוגשת בזאת חוות דעת שמאית לאומדן שווי זכויות החברה בנכס.

אנו מסכימים כי חוות דעתנו תפורסם במסגרת הדוחות הכספיים של החברה.

משרדנו קבל כתב שיפוי מחברת ריט 1 אשר נחתם ע"י מר שמואל סייד ומר דרור גד, בתאריך 22.4.2012.

שומה זו נערכה לפי תקן מס' 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין ולפי כללי השמאות הבינלאומיים (IVS) מהדורה 2007 ובמיוחד תקן (1 IVA1 INTERNATIONAL VALUATION APPLICATION).

שם המומחה: אולפינר דברת

כתובת משרד: יגאל אלון 65, מגדל טויוטה, תל אביב

עיסוק: שמאית מקרקעין מס' רישיון 289 משנת 1992. שותפה ומנהלת משרד שמאי מקרקעין משנת 1994. מוסמכת במינהל עסקים משנת 2002.

השכלה:

2012 - 2015 תואר ראשון L.L.B במשפטים, הקריה האקדמית אונו. 2018 - עורכת דין מ.ר. 80480.
2001 - 2002 תואר שני במינהל עסקים, אוניברסיטת תל אביב. מצטיינת דקאן לשנת 2002.
1992 תעודת שמאית מקרקעין מוסמכת מס' 289.
1988 - 1990 לימודי תעודה בשמאות מקרקעין וניהול נכסים, בהצטיינות, אוניברסיטת תל-אביב.
1985 - 1988 תואר ראשון במדעי החברה, אוניברסיטת תל-אביב.

ניסיון מקצועי:

1994 - שותפה במשרד שמאי המקרקעין גרינברג אולפינר ושות'. המשרד עוסק במגוון תחומי שמאות המקרקעין והינו בין המשרדים הגדולים בארץ.
1990 - 1994 משרד שמאים. עד תחילת 1992 כמתמחה והחל מתאריך זה ועד אוגוסט 1994 כשמאית מקרקעין בכירה.

פעילויות נוספות:

2020 - יו"ר ועדת אקדמיה ותקינה בלשכת שמאי המקרקעין.
2019 - בוגרת קורס גישור, מכון מלמד- ברק.
2014 - 2017 יו"ר בית הדין של לשכת שמאי המקרקעין.
2008 - חברת ועדת המשנה של ועדת התקינה של מועצת השמאים לתקנים 14, 17.1, 19, 21.
2011 - 2014 חברת בית הדין של לשכת שמאי המקרקעין.
1999 - 2008 חברת בית הדין של לשכת שמאי המקרקעין.
2004 - חברת האקדמיה לשמאות מקרקעין.
1995 - 2004 בצוות ההוראה בתוכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים, שלוחת הטכניון בתל אביב.
1995 - 2001 בצוות ההוראה בתוכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים, אוניברסיטת תל אביב (עד לסגירתה).
1995 - 2020 חברת מערכת הביטאון "מקרקעין וערכם", ביטאון לשכת שמאי המקרקעין.
1990 - חברה נספחת והחל מ- 1992 חברה בלשכת שמאי המקרקעין בישראל.

שם המומחה: גנאדי רפופרט

כתובת משרד: יגאל אלון 65, מגדל טויוטה, תל אביב

עיסוק: שמאי מקרקעין מס' רישיון 1752 משנת 2010.

השכלה:

2012 - 2013 תואר שני במינהל עסקים, אוניברסיטת אריאל. בהצטיינות.

2010 - תעודת שמאי מקרקעין מוסמך מס' 1752.

2005 - 2008 תואר ראשון בכלכלה ומנהל עסקים, אוניברסיטת אריאל, בהצטיינות יתרה.

ניסיון מקצועי:

2016 - שותף במשרד שמאי המקרקעין גרינברג אולפינר ושות'.

2009 - 2016 משרד גרינברג אולפינר ושות'.

2008 - 2009 מתמחה באגף שומת המקרקעין במשרד המשפטים.

פעילות נוספת:

2020 - חבר בצוות הכותבים של השאלות למבחנים הסופיים של מועצת שמאי המקרקעין.

2010 - חבר בלשכת שמאי המקרקעין.

וזאת השאלה:

אומדן שווי שוק לזכויות החברה בנכס.

נמסר לנו ע"י בעלת הנכס כי הנכס נשוא חוות הדעת מוגדר כנכס השקעה (investment property),

עפ"י כללי החשבונאות הבינלאומיים (IFRS), תקן בינלאומי IFRS13.

הגדרת שווי שוק לפי התקן הבינלאומי IVS1 (בתרגום מקצועי) -

"הסכום בו יימכר הנכס ליום ההערכה בין קונה מרצון ממוכר ברצון בעסקה רצונית, ללא אילוצי, אחרי

זמן סביר בשוק כשהצדדים פועלים בידיעה, בשיקול דעת, בזהירות וללא כפיה".

"The estimated amount for which a property should exchange on the date of valuation between a willing buyer and willing seller in an arm's-length transaction after marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently, and without compulsion".

המועד הקובע לשומה – 31.12.2020

מסמכים ומצגים שהתקבלו מהחברה:

- ♦ דו"ח ריכוז השכרות נכון למועד הקובע, ותחזית לשנה הקרובה.
- ♦ נתונים לגבי חברת הניהול.
- ♦ מסמכים משפטיים.
- ♦ השלמת אינפורמציה בתכתובות באמצעות הדואר האלקטרוני.
- ♦ מסמך גילוי¹.

וזאת חוות דעתנו המקצועית:

1. פרטי הנכס

6587					גוש
358	357	356	352	351	חלקות
2,919 מ"ר	9,324 מ"ר	2,323 מ"ר	1,651 מ"ר	25,199 מ"ר	שטח קרקע רשום
כ- 78,000 מ"ר					שטח בנוי עילי (1)
בעלות פרטית שרישומה טרם הושלם			חכירה לדורות		זכויות

(1) שטח בנוי עילי, עפ"י היתרי בניה מס' 20150095 ו- 980036.

2. תיאור הנכס והסביבה

ביקור בנכס נערך ע"י גנאדי רפופרט, שמאי מקרקעין, בתאריך 28.1.2021.

2.1 תיאור הסביבה

פארק תעסוקה ומסחר רעננה מרכז, ממוקם בשוליה הדרום מזרחיים של העיר בסמוך לצומת רעננה מרכז, מהווה נקודת מפגש בין שלושת הערים השכנות- רעננה, כפר סבא והוד השרון.

האזור מאופיין בשימושי תעסוקה ומסחר וממוקם בסמוך לצירי תנועה ראשיים, כביש ארצי מס' 4 ממערב וכביש רוחבי 531 מדרום המחבר בין כביש 2 ממערב לכביש 6 ממזרח.

הנגישות לאזור טובה לאור הסמיכות לתחנת רכבת "רעננה דרום" ומסוף אוטובוסים "צומת רעננה".

¹ ראו פרק נפרד בשומה.

בסמוך וממזרח לנכס מתוכננת הקמת תחנת נוסעים (בצומת הרחובות ששת הימים-טשרניחובסקי) של רשת קווי מטרו אשר ישתלבו עם קווי הרכבת הקלה, קווי המטרו נועדו להרחיב את רשת הסעת ההמונים של מטרופולין תל אביב לפרברים המרוחקים יותר. אחד הקווים המתוכננים הינו קו אשר יעבור מצפון (כפר סבא ורעננה) לדרום (ראשון לציון, לוד ורחובות) דרך תל אביב.

רחוב הפנינה, דו סיטרי, ללא מוצא, מתחבר לרחוב דרך השרון מצפון. הפיתוח הסביבתי מלא.

2.2 הסביבה העסקית

פארק התעסוקה רעננה מרכז מהווה מובלעת של רעננה מצדו השני של כביש 4 וגובל באזור המשולש בכפר סבא.

כפר סבא

- אזור המשולש – צמוד לאזור התעשייה בו ממוקם נשוא חוות הדעת. תכנית כס/11/21/א מייעדת את רוב אזור המשולש למסחר ומשרדים. היום שוכנים שם, בין היתר, מגדל מניבים-מיטב, בן 19 קומות משרדים מעל קומת קרקע מסחרית ו-5 מרתפי חניה, שהקמתו הושלמה בשנת 2020, בית משפט השלום כפר סבא, בית האבות "ורה סולמונס", מרכז מסחרי "הצומת" וקניון "צומת השרון". במרכז המסחרי "הצומת", בצומת הרחובות דרך השרון ונתיב האבות בכפר סבא, עתיד לקום פרויקט של חברת מבנה. הפרויקט יכלול בניין משרדים בן 22 קומות מעל קומת קרקע מסחרית בשטח כולל של כ- 25,000 מ"ר לשיווק. בקניון "הצומת", עתיד לקום פרויקט של חברת שופרסל נדל"ן. הפרויקט יכלול בשלב א' בניין משרדים בן 21 קומות בשטח של כ- 22,000. בשלב ב' מתוכננת הגדלה של זכויות הבניה עד לשטח של כ- 50,000 מ"ר.
- במזרח כפר סבא, ממוקם אזור התעשייה כפר-סבא (התע"ש), ופועלים בו כ- 400 עסקים שונים במגוון תחומים. בשנים האחרונות חל שינוי בתמהיל העסקים באזור וניכר גידול בשימושים למשרדים, תעשייה עתירת ידע ומסחר על חשבון התעשיות המסורתיות.
- במזרח כפר סבא, ממוקם אזור התעשייה עתיר ידע, ופועלים בו כ- 70 עסקים שונים במגוון תחומים. כ- 80% מהחברות הפועלות בו הינן חברות היי-טק, לצד שטחי מסחר. אזור התעשייה גובל בכביש 531 ובכביש 40 ובסמוך לכביש 6.

- במזרח כפר סבא, בסמוך לבית העלמין, מוקם בימים אלה פארק העסקים כפר-סבא (פארק עסקים 50). הפארק צפוי להשתרע על פני שטח של כ- 600 דונם ויפעלו חברות בתחומי לוגיסטיקה, היי-טק, מסחר ועוד.

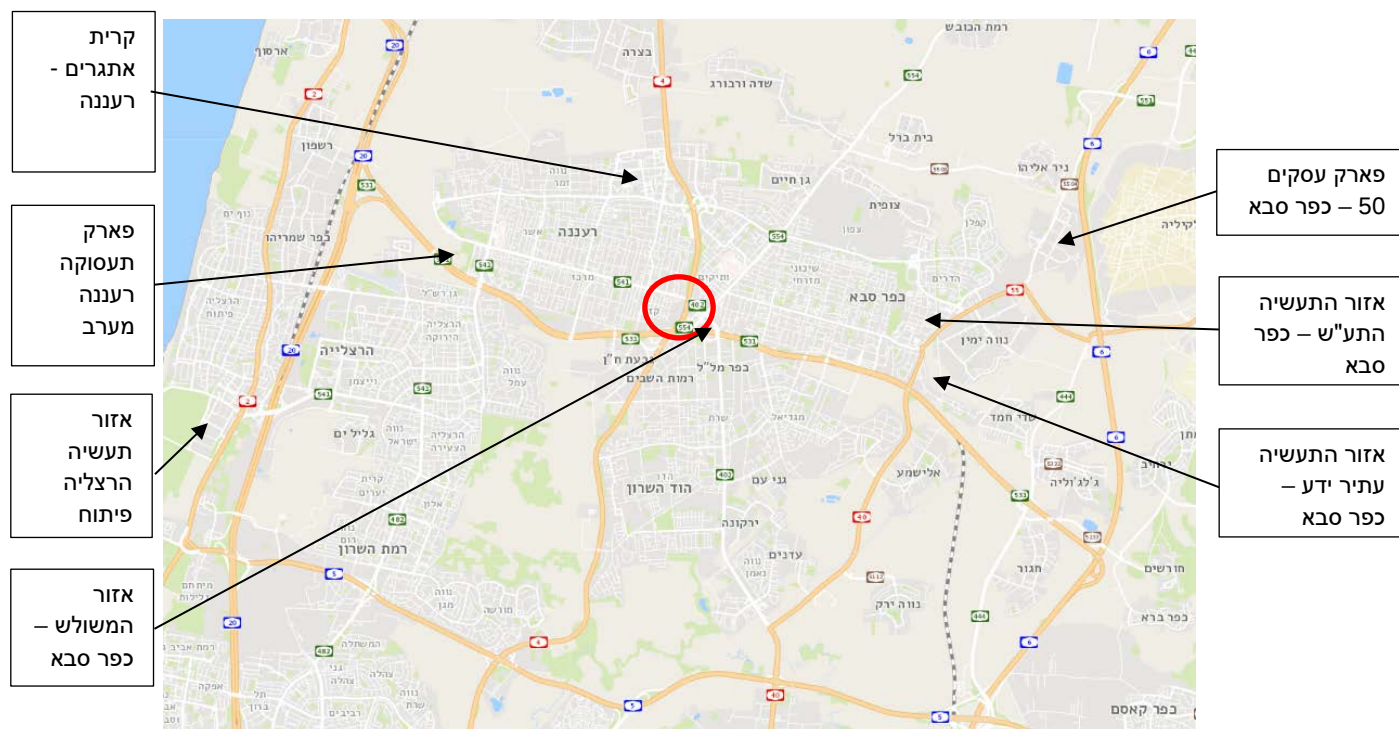
רעננה

- בצפון רעננה, בסמוך לכביש 4, ממוקם אזור התעשייה קריית אתגר, המתפרס על פני שטח של כ- 900 דונם, שמתוכנן בנויים כ- 470,000 מ"ר. בפארק פועלים עסקים בתחומי ההיי-טק, כגון: SAP, NICE, HP ועוד, קניון רננים, בתי מלאכה, מסעדות מקומות בילוי ועוד.
בפארק מס' פרויקטים למשרדים ומסחר בשלבי הקמה/תכנון/אכלוס, כגון:
- בצפון הפארק מוקם קמפוס אמדוקס. כ- 80,000 מ"ר עילי על מתחם קרקע בשטח של כ- 43 דונם.
- ברחוב התדהר 5 רעננה, פרויקט של חברת אקרו נדל"ן המכונה "A TOWER", הפרויקט כולל מגדל משרדים ומסחר בן 11 קומות (כ- 18,200 מ"ר) מעל 4 קומות חניה תת"ק.
- ברחוב הנופר 2 רעננה, פרויקט של החברה הכלכלית לפיתוח ישראל, המכונה "בית מנצור", הפרויקט כולל שני מגדלי משרדים ומסחר בני 11 קומות כ"א, בשטח כולל של כ- 26,000 מ"ר.
- ברחוב זרחין 1 רעננה, עתיד לקום פרויקט משותף של החברות גב-ים ושופרסל נדל"ן. בשלבי ביצוע שלב א' להקמת 2 בניינים בני 10 קומות מעל קומת קרקע מסחרית והחניון התת קרקעי. בשלב ב' של הפרויקט יוקם בניין משרדים בן 29 קומות (עפ"י תב"ע שאושרה להפקדה). הפרויקט יכלול שטחי משרדים בשטח של כ- 35,000 מ"ר ושטחי מסחר בשטח של כ- 5,000 מ"ר, בנוסף הפרויקט יכלול חניון תת קרקעי ובו כ- 1,000 מקומות חניה.
- פרויקט TECH-ECO של חברת אקוטק נדל"ן, שיכלול 3 בנייני משרדים בשני שלבים, סה"כ כ- 65,000 מ"ר. ועוד.
- ממערב לכביש 4, בסמוך לפארק רעננה ולתחנת הרכבת "רעננה מערב", מתוכנן פארק מסחר ותעשייה "רעננה מערב". הפארק צפוי להשתרע על פני שטח של כ- 100 דונם והוא מיועד לתעשיית היי-טק ומקומות בילוי.

הרצליה פיתוח

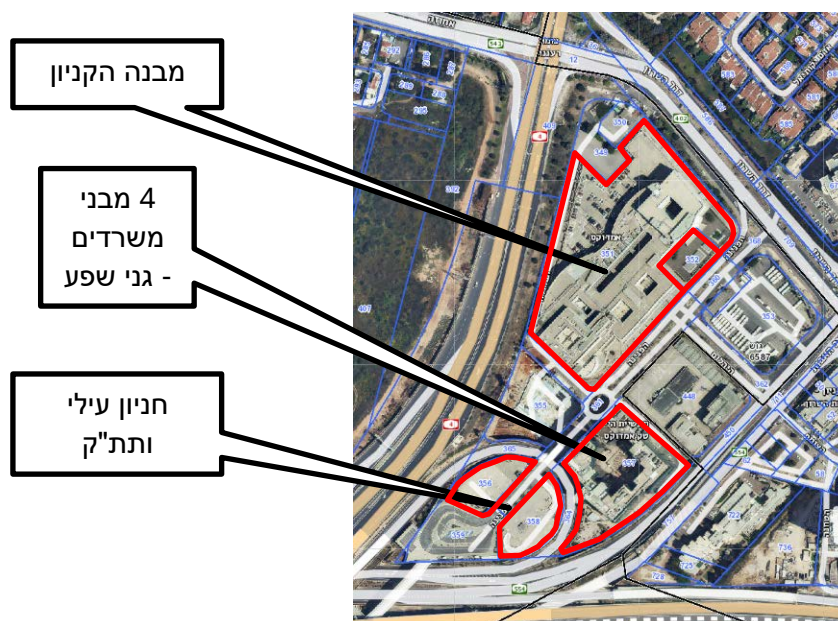
- אזור התעשייה הרצליה פיתוח, בסמוך וממערב לכביש מס' 2 ומחלף הסירה. עיקר השימושים באזור הינם לתעשייה, מלאכה, תעשייה עתירת ידע, משרדים, מסחר ובילוי.

מפת הסביבה והסביבה העסקית (מיקום הנכס מסומן באדום, להמחשה בלבד):



2.3 תיאור החלקות

חלקות מס' 351-352 ו- 356-358 בגוש 6587, בשטח קרקע רשום כולל של 41,416 מ"ר, פני הקרקע בשיפועים משתנים.
תצלום אוויר משנת 2020 מתוך אתר המפות הממשלתי (תיחום החלקות באדום להמחשה בלבד):



גבולות:

מערב- חזית לכביש ארצי מס' 4, מעברו שטח קרקע ביעוד חקלאי.
צפון-מזרח- חזית לרחוב דרך השרון, מעברו שכונת ותיקים בכפר סבא.
דרום-מזרח- חזית לכביש מס' 554, מעברו אזור "המשולש" המאופיין בשטחי מסחר, משרדים ומבני ציבור.
דרום- חזית לכביש מס' 554 וכביש ארצי מס' 531.

2.4 תיאור הבנוי

2.4.1 גני שפע

על חלקה מס' 357 בנויים 4 בנייני משרדים (A-D) בני 9 קומות כ"א מעל קומת קרקע ומעל 3 קומות מרתף הכוללים כ- 425 מקומות חניה, בשטח בנוי כולל של 59,809 מ"ר, הבניינים הוקמו בשנת 1998.

4 הבניינים מחוברים זה לזה בחלק מהקומות, ויוצרים צורת מרובע שבמרכזו רחבה פתוחה.

תיאור הבניינים:

- בניין A - קומת קרקע המשמשת כלובי כניסה וכוללת עמדת קבלה, מערכת בקרת כניסה וחדרי הרצאות, קומות עליונות בשימוש למשרדים. לבניין 4 מעליות המקשרות בין כל הקומות.
- בניין B - קומת קרקע המשמשת כלובי כניסה ושטחי משרדים, קומות עליונות בשימוש למשרדים. לבניין 3 מעליות המקשרות בין כל הקומות.
- בניינים C ו-D - לבניינים לובי משותף בקומת הקרקע הכולל עמדת קבלה, מערכת בקרת כניסה, פינות ישיבה, מרכז מבקרים ומשרדים, קומות עליונות בשימוש למשרדים, בקומת מרתף (1-) ממוקם חדר האוכל של אמדוקס. לבניינים 6 מעליות המקשרות בין כל הקומות העליות ועוד 3 מעליות המקשרות בין קומת הקרקע לקומות התת"ק.

בניינים B ו-C מחוברים ביניהם בקומות 5-9.

תמונה אופיינית:



שטחי הבניה עפ"י היתר בניה מס' 980036 (במ"ר):

קומה	עיקרי			סה"כ שרות	סה"כ הבניין
	משרדים	מסחר	סה"כ		
-3				8,304	8,304
-2				8,631	8,631
-1				7,156	7,156
קרקע		84	84	3,169	3,253
ביניים				3,243	3,243
1	2,784		2,784	744	3,527
2	2,784		2,784	744	3,527
3	2,784		2,784	744	3,527
4	2,784		2,784	806	3,590
5	2,784		2,784	806	3,590
6	2,784		2,784	806	3,590
7	2,713		2,713	876	3,590
8	2,713		2,713	930	3,644
9			0	637	637
סה"כ	22,128	84	22,212.0	37,597	59,809

סטנדרט הבניה כולל, בין היתר: שלד בטון מזוין, חיפוי אבן בשילוב קירות מסך, תקרת בטון שטוחה ועוד.

סטנדרט הגמר בשטחים הציבוריים כולל, בין היתר: ריצוף שיש/ גרניט פורצלן, תאורה פלורסנטית/ שקועה, מערכת גילוי וכיבוי אש, מערכת מיזוג אוויר מרכזית ועוד.

סטנדרט הגמר בשטחי המשרדים כולל רמת גמר משתנה שהותאמה לצרכי השוכרים.

הקומות העליות משמשות למשרדים ומושכרות ברובם לשוכרים מתחום ההיי-טק.

תמונות אופייניות:



2.4.2 מבנה "הקניין"

על חלקות מס' 351-352 בנוי בניין משרדים בשטח בנוי כולל של 96,193 מ"ר, אשר הוקם במספר שלבים החל משנת 1999. הבניין כולל 3 אגפים:

- אגף צפוני - בן 7 קומות משרדים מעל קומת קרקע.
 - אגף מרכזי - בן 3 קומות למשרדים, במרכז פטיו לא מקורה.
 - אגף דרומי - בן 5 קומות למשרדים מעל קומת קרקע.
- מתחת ל- 3 האגפים בנויות 3 קומות מרתף, המנצלות את הטופוגרפיה הטבעית כך שחלקן נמצא מעל פני הקרקע, וכוללות בין היתר:
- כ- 1,596 מקומות חניה.
 - בחלק הדרומי בקומות (1-) ו- (2-) קיימים שטחי משרדים, חדר אוכל ואודיטוריום.

- בחלק הצפון-מזרחי בקומה (3-) קיימת חנות לכלי כתיבה.

שטחי הבניה עפ"י היתר בניה מס' 20150095 (במ"ר):

מפלס	עיקרי			סה"כ שרות	סה"כ הבניין
	משרדים	מסחר	סה"כ		
-9.57		666	666	22,602	23,268
-6.27				20,998	20,998
-3.14				9,468	9,468
+0.00	5,066		5,066	5,151	10,217
+3.96	1,376		1,376	1,075	2,451
+6.27	5,801		5,801	4,592	10,392
+9.90	5,645		5,645	4,623	10,267
+13.53	1,010		1,010	930	1,940
+16.50	776		776	942	1,718
+17.16	930		930	658	1,588
+20.46	1,119		1,119	703	1,822
+24.42	1,119		1,119	703	1,822
+28.38				243	243
סה"כ	22,840	666	23,506	72,686	96,193

תמונה אופיינית:



סטנדרט הבניה כולל, בין היתר: שלד בטון מזוין, חיפוי אבן בשילוב קירות מסך, תקרת בטון שטוחה ועוד.

סטנדרט הגמר בשטחים הציבוריים כולל, בין היתר: ריצוף שיש/ גרניט פורצלן, תאורה פלורסנטית/שקועה, מערכת גילוי וכיבוי אש, מערכת מיזוג אוויר מרכזית ועוד.

סטנדרט הגמר בשטחי המשרדים כולל רמת גמר משתנה שהותאמה לצרכי השוכרים.

הקומות העליות משמשות למשרדים ומושכרות לשוכרים מתחום ההיי-טק, כגון: אמדוקס, אלגוטק ועוד.

תמונות אופייניות:



2.4.3 חניונים

על חלקות מס' 356 ו- 358 בנוי חניון הכולל 5 קומות תת"ק ומעליהן רחבת חניה פתוחה, החניון כולל כ- 973 מקומות חניה.

2.5 תיאור נשוא חוות הדעת

נשוא חוות הדעת הינו זכויותיה של חברת ריט 1 בנכס המהוות:

- כ- 62% מהזכויות במושע במבנה ה"קניון" בחלקות 351 ו-352², לחברה זכות חכירה לדורות לתקופה של 99 שנים שמסתיימת ביום 11.11.2096, עם אופציה להארכה לתקופה נוספת בת 99 שנים.
- בעלות פרטית ב- 50% מהזכויות במושע בחלקה 357, המקנה לחברה זכויות ב- 50% מביינים A, C ו- D ואת מלוא הזכויות בבנין B, למעט החלקים של קדם ובן דוד (שטח של כ- 96 מ"ר נטו בקומה ג' ושטח של כ- 50 מ"ר נטו בקומה א' בבנין B).
- בחלקות 356 ו- 358 - בעלות פרטית ב- 50% מהזכויות במושע.

2.6 רישוי

מעיון בתיק הבניין באתר ההנדסי של עיריית רעננה נמצאו המסמכים הרלוונטיים הבאים:

2.6.1 גני שפע (חלקה 357)

- היתר בניה מס' 960195 מיום 30.7.1996, להקמת 3 קומות חניה + קומת קרקע מסחרית + 6 קומות משרדים.
- היתר בניה מס' 970054 מיום 21.5.1998, להקמת תוספת 2 קומות משרדים.
- היתר בניה מס' 980036 מיום 21.5.1998, לבניית מחיצות במרתפים + התאמת חזיתות + העברת שטחי שרות תת קרקעיים לעל קרקעיים.
- טופס 4 מיום 8.6.1998, אשר ניתן עבור בניינים C ו- D, עפ"י היתר בניה מס' 970054 מיום 21.5.1998.
- טופס 4 מיום 16.8.1998, אשר ניתן עבור בניינים A ו- B, עפ"י היתר בניה מס' 970054 מיום 21.5.1998.

אי התאמה בין היתרי הבניה לבין הבנוי בפועל:

- לא נמצא היתר בניה לקירוי חורף בקומת הקרקע בשטח של כ- 50 מ"ר.

² למעט 3 קומות עליונות (5-7) בהן לחברה 50% מהזכויות.

- לא נמצא היתר בניה להסבת שטח של כ- 870 מ"ר בקומה (1-) בבניינים C ו- D, מאחסנה לחדר אוכל.

2.6.2 מבנה הקניון (חלקה 351-352)

- היתר בניה מס' 980267 מיום 3.1.1999, לחפירה, דיפון וביסוס.
- היתר בניה מס' 990080 מיום 11.5.1999, להקמת מבנה מסחרי.
- היתר בניה מס' 20000053 מיום 2.3.2000, לתוספת של שתי קומות למבנה משרדים ומסחר מאושר במסגרת העברת זכויות בין המגרשים עפ"י תכנית רע/286/1 א'.
- היתר בניה מס' 20000339 מיום 26.11.2000, לשינויים למבנה משרדים - הוספת שטחים עיקריים ושטחי שירות, ביטול מסחר והפיכת שטחים מסחריים למשרדים.
- היתר בניה מס' 20020210 מיום 1.9.2002, לתוספת שטחים עיקריים ושטחי שירות במפלס +9.90 והריסת שטחים עיקריים ושטחי שרות במפלסים +3.30 ו- +6.27.
- היתר בניה מס' 20030141 מיום 9.7.2003, להצבת מתקן תקשורת.
- היתר בניה מס' 20060015 מיום 22.1.2006, לתוספת שטחים באגף הצפוני.
- היתר בניה מס' 20150095 מיום 2.4.2015, לתוספת קומות לבניין קיים באגף הצפוני, תוספת שטח עיקרי באותו הבניין במפלס +9.90 שהינם שטחים קיימים אשר לא חושבו בהיתר קודם ושנדרש להכשירם, תוספת שטח שרות הכולל קומה מפולשת מוצעת במפלס +16.50.
- טופס 4 מיום 9.5.2000, אשר ניתן עבור הפעלתן ותפקודן של מערכות שונות בבניין (מעליות, מיזוג אוויר, תאורה וכד') עפ"י היתר בניה מס' 20000053.
- טופס 4 מיום 21.1.2001, אשר ניתן עבור חניון במפלס -9.57, קומות במפלסים +0.00, +3.30, +6.27, +9.90, +13.53, +17.16 עפ"י היתר בניה מס' 20000339 מיום 26.11.2000.
- טופס 4 מיום 29.1.2002, אשר ניתן עבור מפלס +9.90.

- טופס 4 מיום 9.9.2002, אשר ניתן עבור מפלסים +6.00 ו- +9.00 עפ"י היתר בניה מס' 20020210 מיום 29.8.2002.
- טופס 4 מיום 21.1.2008, אשר ניתן עבור מפלסים +0.00, +3.30/3.96, +6.27/7.92, +9.90/11.88 וחניונים במפלסים -6.27 ו- -3.14 עפ"י היתר בניה מס' 20000339 מיום 26.11.2000.
- טופס 4 מיום 13.4.2008, אשר ניתן עבור משרדים במפלס +6.27 עפ"י היתר בניה מס' 20000339 מיום 26.11.2000.
- תעודת גמר מיום 22.10.2020, אשר ניתנה עבור תוספת 3 קומות במבנה – 2 קומות מעל מפלס +16.5 וקומה נוספת במפלס +9.9 עפ"י היתר בניה מס' 20150095 מיום 2.4.2015.

אי התאמות בין היתרי הבניה לבין הבנוי בפועל:

- לא נמצא היתר בניה לגלריה בשטח של כ- 115 מ"ר המשמשת לאחסנה במפלס +9.90 (אגף מרכזי).
- לא נמצא היתר בניה להסבת שטח של כ- 950 מ"ר בקומה (2-) באגף הדרומי, מאחסנה ושטחי שרות לחדר אוכל ואולם הרצאות.

2.6.3 חניונים (חלקות 356 ו- 358)

- היתר בניה מס' 970055 מיום 21.5.1998, להקמת 5 קומות חניה. טבלת שטחים (במ"ר):

קומה	סה"כ החניון
-5	5,760
-4	5,760
-3	5,760
-2	5,760
-1	5,348
	86
סה"כ	28,473

- טופס 4 מיום 23.8.1998, אשר ניתן עבור מבנה החניון, עפ"י היתר בניה מס' 970055.

2.7 ניהול הנכס

הנכס מנוהל ע"י חברת "אפשטיין ניהול נכסים בע"מ" הגובה מהשוכרים דמי ניהול בנוסף לדמי השכירות. דמי הניהול החודשיים אשר נגבים מהשוכרים כ- 12 ₪ למ"ר בממוצע.

בהתאם למידע שנמסר מהחברה, פעילות חברת הניהול לשנת 2020 מאוזנת.

3. זכויות משפטיות

להלן סקירה תמציתית של המצב המשפטי החל על המקרקעין נשוא השומה, אשר אינה מהווה תחליף לעיון מקיף במסמכים המשפטיים.

3.1 נסחי רישום מקרקעין

תמצית מידע מרישום בפנקס הזכויות, אשר הופק באמצעות אתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים ביום 8.2.2021:

חלקה 351

חלקה 351 בגוש 6587 בשטח קרקע רשום של 25,199 מ"ר.

בעלות - אוניברסיטה העברית בירושלים, בשלמות.

חכירה - חכירה מיום 15.1.2015 לטובת ריט 1 (החלק בנכס 62%) ולטובת ס.ע.ן מרכזים בע"מ (החלק בנכס 38%), תקופת החכירה הינה ל- 99 שנים, מסתיימת ביום 11.11.2096.³

הערה - משכנתא מדרגה ראשונה מיום 15.1.2015, לטובת האוניברסיטה העברית בירושלים (החלק בנכס 26.3%), ללא הגבלת סכום, על החוכרים.

הערה - משכנתא מדרגה ראשונה מיום 15.1.2015, לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ (החלק בנכס 28.006%), ללא הגבלת סכום, על החכירה של ס.ע.ן מרכזים בע"מ.

חלקה 352

חלקה 352 בגוש 6587 בשטח קרקע רשום של 1,651 מ"ר.

בעלות - אוניברסיטה העברית בירושלים, בשלמות.

חכירה - חכירה מיום 15.1.2015 לטובת ריט 1 (החלק בנכס 62%) ולטובת ס.ע.ן מרכזים בע"מ (החלק בנכס 38%), תקופת החכירה הינה ל- 99 שנים ואשר מסתיימת ביום 11.11.2096.

³ עפ"י חוזה החכירה קיימת אופציה להארכה נוספת בת 99 שנים.

הערות:

- משכנתא מדרגה ראשונה מיום 15.1.2015, לטובת האוניברסיטה העברית בירושלים (החלק בנכס 26.3%), ללא הגבלת סכום, על החוכרים.
- הערה - משכנתא מדרגה ראשונה מיום 15.1.2015, לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ (החלק בנכס 28.006%), ללא הגבלת סכום, על החכירה של ס.ע.ן מרכזים בע"מ.
- הערה על יעוד מקרקעין לפי תקנה 27 מיום 13.6.2006, לטובת עיריית רעננה, הערה: בהתאם לתוכנית רע 286/ד' הועברו זכויות הבניה ממגרש 2007 בגוש 6587 חלקה 450 למגרש 2003 א' בגוש 6427 חלקה 5449.

חלקה 356

חלקה 356 בגוש 6587 בשטח קרקע רשום של 2,323 מ"ר.
בעלות - גני שפע בנין והשקעות בע"מ, בשלמות.

הערות:

- משכנתא מדרגה ראשונה מיום 16.5.2007, לטובת ריט 1 בע"מ (החלק בנכס 50%), ללא הגבלת סכום, על הבעלים.
- משכנתא מדרגה ראשונה מיום 16.5.2007, לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ (החלק בנכס 50%), ללא הגבלת סכום, על הבעלים.
- 6 הערות אזהרה לפי סעיף 126 לטובת ריט 1 בע"מ, מתאריכים 16.5.2007, 26.6.2007 ו- 10.3.2008, על כל הבעלים.
- 4 הערות אזהרה נוספות לפי סעיף 126 המתייחסות לזכויותיהם של בעלים אחרים בחלקה.

חלקה 357

חלקה 357 בגוש 6587 בשטח קרקע רשום של 9,324 מ"ר.
בעלות - גני שפע בנין והשקעות בע"מ, בשלמות.

הערות:

- משכנתא מדרגה ראשונה מיום 16.5.2007, לטובת ריט 1 בע"מ (החלק בנכס 50%), ללא הגבלת סכום, על הבעלים.

⁴ כיום חלקה 355 בגוש 6587.

⁵ כיום חלקה 352 בגוש 6587.

- משכנתא מדרגה ראשונה מיום 16.5.2007, לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ (החלק בנכס 50%), ללא הגבלת סכום, על כל הבעלים.
- הערה על יעוד מקרקעין לפי תקנה 27 מיום 13.6.2006, לטובת עיריית רעננה, הערה: זכויות הבניה של מגרש 2007 הועברו למגרש 2008 בגו"ח 6587/50.
- 8 הערות אזהרה לפי סעיף 126 לטובת ריט 1 בע"מ, מתאריכים 16.5.2007, 26.6.2007 ו- 10.3.2008, על כל הבעלים.
- 7 הערות אזהרה נוספות לפי סעיף 126 המתייחסות לבעלים אחרים בחלקה.

חלקה 358

חלקה 358 בגוש 6587 בשטח קרקע רשום של 2,919 מ"ר.

בעלות – גני שפע בנין והשקעות בע"מ, בשלמות.

הערות:

- משכנתא מדרגה ראשונה מיום 16.5.2007, לטובת ריט 1 בע"מ (החלק בנכס 50%), ללא הגבלת סכום, על כל הבעלים.
- משכנתא מדרגה ראשונה מיום 16.5.2007, לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ (החלק בנכס 50%), ללא הגבלת סכום, על כל הבעלים.
- 6 הערות אזהרה לפי סעיף 126 לטובת ריט 1 בע"מ, מתאריכים 16.5.2007, 26.6.2007 ו- 10.3.2008, על כל הבעלים.
- 4 הערות אזהרה נוספות לפי סעיף 126 המתייחסות לבעלים אחרים בחלקה.

3.2 חוזה חכירה

תמצית חוזה חכירה אשר נחתם ביום 12.11.1997, בין האוניברסיטה העברית בירושלים (להלן: "האוניברסיטה") לבין ס.ע.ן מרכזים בע"מ (להלן: "החוכר"):

המקרקעין - מגרש 2003 עפ"י תב"ע רע/1/286/א'⁶.

תקופת החכירה - 99 שנים החל מיום 12.11.1997.

אופציה - תקופה נוספת של 99 שנים שתחילתה מיד בתום תקופת החכירה.

הוצאות, מיסים, תשלומים ואגרות - ישולמו במלואם ע"י על ידי החוכר.

⁶ נרשם כחלקה 351 בגוש 6587

3.3 תוספת לחוזה חכירה

תמצית תוספת לחוזה חכירה אשר נחתם ביום 12.7.2000, בין האוניברסיטה העברית בירושלים (להלן: "האוניברסיטה") לבין ס.ע.ן מרכזים בע"מ (להלן: "החוכר"): דמי החכירה ישולמו בהתאם למנגנון המפורט בתוספת זו. דמי החכירה השנתיים עבור חלקה של ריט 1 בקרקע החכורה נכון למועד הקובע בהסכם הינם 5,196,574 ₪.

3.4 הסכם הממכר הנוסף

תמצית הסכם מכר אשר נחתם ביום 14.7.2014, בין ס.ע.ן מרכזים בע"מ (להלן: "המוכרת") לבין ריט 1 בע"מ (להלן: "הקונה"): המקרקעין - חלקות 351-352 בגוש 6587.

מתחם ס.ע.ן מרכזים - בניין משרדים המורכב מאגף בן 3 קומות משרדים עיליות, ואגף נוסף בן 5 קומות משרדים, 3 קומות מרתף וחניה שהוקם על המקרקעין.

ביום 20.3.2007 נחתם הסכם בין הקונה לבין המוכרת, שבו מכרה המוכרת לקונה 50% מהזכויות במתחם ס.ע.ן מרכזים.

הממכר הנוסף - 24% ממלוא זכויותיה והתחייבויותיה של המוכרת במקרקעין, בחוזה החכירה, בחוזה ר.ק. מרכזים ובמבנה הקיים (המהווים 12% מכלל הזכויות וההתחייבויות במקרקעין, בחוזה החכירה, בחוזה ר.ק. מרכזים ובמבנה הקיים).

העסקה - לאחר השלמת העסקה ומכירת הממכר הנוסף לקונה תחזיק הקונה ב- 62% ממתחם ס.ע.ן מרכזים ואילו המוכרת תחזיק ב- 38% ממתחם ס.ע.ן מרכזים.

הצדדים מחזיקים בכל זכויות הבנייה במקרקעין, קיימות או עתידיות לרבות כפי שיאושרו בהסכם הת.ב.ע. העתידית, אשר נחתם בין הצדדים ביום 20.3.2007, לרבות התוספת להסכם הת.ב.ע. העתידית מיום 23.5.2011, בחלקים שווים (50%-50%), ואין באמור בהסכם זה וברכישת הממכר הנוסף כדי לשנות את יחס הבעלות של הצדדים.

3.5 הסכם מכר זכויות מתחם גני שפע

תמצית הסכם מכר אשר נחתם ביום 20.3.2007, בין גני שפע בנין והשקעות בע"מ ואתרי חניונים בע"מ לבין גילץ חברה להשקעות בע"מ ואנטיגוה חברה להשקעות בע"מ (להלן: "המוכרות") לבין ריט 1 בע"מ (להלן: "הקונה"):

המקרקעין - חלקות 356-358 בגוש 6587, אך למעט מקרקעי קדם ובן דוד. הממכר - מחצית ממלוא זכויותיהן והתחייבויותיהן של המוכרות במקרקעין ובמתחם גני שפע.

מקרקעי קדם ובן דוד - שטח של כ- 96 מ"ר נטו בקומה ג' ושטח של כ- 50 מ"ר נטו בקומה א' בבניין B במתחם גני שפע.

מתחם גני שפע - 4 בנייני משרדים בני 9 קומות כ"א ו- 3 מפלסי חניה ושטחי שירות כולל חדרי אוכל, חדרי מחשב ומטבחים ומבנה חניונים, שהוקמו על ידי המוכרות על המקרקעין, אך למעט מקרקעי קדם ובן דוד.

רישום הזכויות - הצדדים יפעלו יחד לצורך רישום הקונה כבעלים של מחצית בלתי מסוימת מהקרקע הפרטית.

3.6 הסכם מכר אתרי חניונים בע"מ

תמצית הסכם מכר אשר נחתם ביום 6.3.2008, בין אתרי חניונים בע"מ (להלן: "המוכרת") לבין ריט 1 בע"מ (להלן: "הקונה"):
המקרקעין - חלקות 356-358 בגוש 6587.

המוכרות המקוריות - המוכרת, גני שפע, גילץ ואנטיגוה.

ביום 4.1.1998 נחתם בין המוכרות המקוריות הסכם שיתוף (להלן: "הסכם 1/98"), לפיו יוחדו למוכרת זכויות בקומות קרקע ו- 4-9 בבניין אשר סומן בהסכם השיתוף כבניין B בפרויקט.

בין גני שפע והמוכרת הוסכם בכתב כי יוקצו למוכרת 227 חניות במבנה החניונים בפרויקט.

ביום 20.3.2007 נחתם הסכם מכר זכויות מתחם גני שפע, לפיו, בין היתר, המוכרת מכרה לקונה את מחצית מזכויותיה והתחייבויותיה במקרקעין ובפרויקט (המחצית הנותרת של זכויות והתחייבויות המוכרת בשטחי המוכרת, במקרקעין ובפרויקט לאחר המכירה לקונה כאמור תיקרא להלן: "זכויות המוכרת במקרקעין ובפרויקט").

המוכרת זכאית להירשם כבעלים במושע עם הקונה של המחצית הנותרת ממקרקעי המוכרת (מחצית ממקרקעי המוכרת כאמור תיקרא להלן: "שטחי המוכרת").

הממכר - זכויות המוכרת במקרקעין ובפרויקט.

3.7 הסכם שיתוף

תמצית הסכם שיתוף אשר נחתם ביום 20.3.2007, בין גני שפע לבין והשקעות בע"מ, ס.ע. מרכזים בע"מ, אתרי חינוכים בע"מ, גילץ חברה להשקעות בע"מ ואנטיגוה חברה להשקעות בע"מ (להלן: "המוכרות") לבין ריט 1 בע"מ (להלן: "ריט"):

המקרקעין - חלקות 351-352 ו- 355-358 בגוש 6587, אך למעט מקרקעי קדם ובן דוד, כהגדרתם בהסכם מכר זכויות מתחם גני שפע.

החזקות ריט וכל אחת מהמוכרות ביחס לזכויותיה של אותה מוכרת במקרקעין ובפרויקט תהיינה ב"מושע".

הצדדים יישאו בהוצאות, ויהיו אחראים לכל ההתחייבויות והזכויות הנובעות מבעלותם במקרקעין בהתאם ליחס הבעלות.

הצדדים יישאו, על פי חלקיהם במקרקעין, בכל תשלום מס, אגרה, היטל ו/או הוצאה כלשהם, שיחולו בגין המקרקעין ו/או הפעלת ואחזקת הפרויקט (כמפורט בהסכם השיתוף).

כל צד יהא רשאי לבקש את פירוק השיתוף במקרקעין לאחר תקופה של 5 שנים ממועד חתימת הסכם זה. לאחר תקופה זו כל צד יהא רשאי לבקש את פירוק השיתוף במקרקעין כמפורט בסעיף 4 בהסכם זה.

בנוסף הסכם השיתוף מסדיר את מנגנון הניהול וקבלת ההחלטות.

3.8 סטטוס רישום הזכויות

תמצית מכתב מיום 9.2.2020 מאת משרד עו"ד פישר בכר חן וול אוריון ושות' לעניין סטטוס רישום הזכויות על שם ריט 1 בע"מ (להלן: "החברה") בזכויות החברה בנכס⁷:

חלקות 351 ו- 352 (להלן: "חלקות האוניברסיטה"):

- זכויות הבעלות בחלקות האוניברסיטה רשומות בלשכת רישום המקרקעין על שם האוניברסיטה העברית בירושלים (להלן: "האוניברסיטה").
- החברה רשומה כחוכרת של 31/50 חלקים בלתי מסוימים בחלקות האוניברסיטה, לתקופת חכירה של 99 שנים שמסתיימת ביום 11.11.2096 (להלן: "תקופת החכירה").
- על פי תנאי חוזה חכירה מיום 12.11.1997 בין האוניברסיטה לבין ס.ע. מרכזים בע"מ (להלן: "סען") על תוספותיו (להלן: "חוזה החכירה"), קיימת אופציה להארכת

⁷ בתאריך 17.2.2021 נמסר מהחברה כי לא חל שינוי ממועד הפקת המכתב.

תקופת החכירה בתקופת חכירה נוספת בת 99 שנים. כמו כן, בגין החכירה משולמים לאוניברסיטה דמי חכירה שנתיים.

- רשומה משכנתא בחלקות האוניברסיטה לטובת האוניברסיטה על 263/1000 חלקים, אשר חלה על כל החוכרים ונועדה להבטחת התחייבויות ס.ע.ן והחברה ע"פ חוזה החכירה.

- רשומות משכנתאות בחלקות האוניברסיטה לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ על 28006/100000 חלקים מזכויותיה של ס.ע.ן, ואלו אינן חלות על החברה.

- על פי אישור מידע מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום המקרקעין ביחס לחלקה 352, רשומה על הזכויות בחלקה זו הערה על יעוד לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התש"ל-1969 לטובת עיריית רעננה לפיה בהתאם לתכנית רע/286/ד' הועברו זכויות הבניה ממגרש 2007 בגוש 6587 חלקה 50 למגרש 2003 א' בגוש 6427 חלקה 449.

- לאחרונה התווספה ע"י החברה וס.ע.ן (50%-50%) בניה נוספת על גבי הבניין הבנוי על חלקות האוניברסיטה.

חלקות 356-358 (להלן: "חלקות גני שפע"):

- זכויות הבעלות בחלקות גני שפע רשומות בלשכת רישום המקרקעין על שם גני שפע בנין והשקעות בע"מ (להלן: "גני שפע").

- גני שפע, אתרי חניונים בע"מ (להלן: "אתרי חניונים"), סאנפלאוור השקעות מתחדשות בע"מ (לשעבר: גילץ-חברה להשקעות בע"מ) (להלן: "סאנפלאוור") ואנטיגוה חברה להשקעות בע"מ (להלן: "אנטיגוה") הינן זכאיות להירשם כבעלות הזכויות בחלקות גני שפע ולטובתן רשומות בלשכת רישום המקרקעין הערות אזהרה.

- בהתאם להסכם מכר מיום 20.3.2007 שנערך בין החברה לבין גני שפע, אתרי חניונים, סאנפלאוור ואנטיגוה ולהסכם מיום 6.3.2008 שנערך בין החברה לבין אתרי חניונים, החברה הינה הזכאית להירשם בלשכת רישום המקרקעין כבעלת מחצית מזכויות הבעלות של גני שפע, סאנפלאוור ואנטיגוה בחלקות גני שפע וכן כבעלת מלוא זכויות הבעלות של אתרי חניונים בחלקות גני שפע. לטובת החברה נרשמו בלשכת רישום המקרקעין הערות אזהרה וכן שעבודים ברשם החברות בגין זכויותיה על פי ההסכמים הנ"ל.

- המשכנתא הרשומה לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ על מחצית מזכויות גני שפע בחלקות גני שפע, אינה חלה על זכויות החברה בחלקות גני שפע.

- רשומה משכנתא לטובת החברה על 50/100 חלקים, על זכויות כל הבעלים.
- על פי אישור מידע מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום המקרקעין ביחס לחלקה 357, רשומה על הזכויות בחלקה זו הערה על יעוד לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התש"ל-1969 לפיה זכויות הבניה של מגרש 2007 הועברו למגרש 2008 בגוש 6587 חלקה 50 וכן הערת אזהרה לטובת קדם מיכל וקדם רם (להלן: "קדם") שאינה חלה על זכויות החברה בחלקה 351. כמו כן, רשומה הערת אזהרה לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ בגין הלוואה סאנפלאואר וכן רשומה הערת אזהרה לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ בגין הלוואה אנטיגונה.
- נכון למועד כתיבת מכתבנו זה, השלמת רישום זכויות הבעלות בחלקות גני שפע כאמור בלשכת רישום המקרקעין על שם החברה מותנית ברישום חלקות גני שפע כבית משותף, רישום הזכויות בבית המשותף הנ"ל על שם גני שפע, אתרי חניונים, סאנפלאואר, אניטגוה וקדם, ועדכון כל האישורים והמסמכים הנדרשים לשם רישום הזכויות בהתאם לתתי החלקות החדשות שייווצרו בהתאם לרישום הבית המשותף כאמור, אלא אם ידרשו על ידי לשכת רישום המקרקעין מסמכים נוספים כלשהם.
- בשיחה מיום 18.2.2016 בנוגע להשלמת רישום זכויות הבעלות בחלקות גני שפע כאמור, עלה כי ישנה בעיה רישומית משום קיומו של כביש שעובר מתחת לגשר במקום, ששייך לעיריית רעננה, ולכן בשלב זה הוחלט שלא לבצע רישום בית משותף.

3.9 הסכמי שכירות (נשוא חוות דעת)

3.9.1 בסיס המידע

הנכס מושכר ל- 16 שוכרים שונים. המידע לגבי דמי השכירות התקבל ממערכת הגבייה של החברה המנהלת לגבי כל שוכר ושוכר.

כל החוזים נבדקו על ידנו. מבדיקת החוזים עולה כי קיימת התאמה לנתונים שקיבלנו ממערכת הגבייה של החברה.

בכל ההסכמים, קיים סעיף לאי תחולת חוק הגנת הדייר.

3.9.2 תקופת השכירות

השטח לשיווק הינו 54,354 מ"ר. סטאטוס השיווק נכון למועד הקובע (במ"ר)⁸:

סעיף	שטח לשיווק	שטח מושכר	שיעור תפוסה
משרדים	51,162	47,596	93%
מסחר	456	456	100%
אחסנה	2,736	1,984	73%
סה"כ	54,354	50,036	
מקומות חניה		1,926	

השטחים מושכרים לתקופות שונות, יתרת תקופות השכירות נעה בין פחות משנה לבין כ- 15 שנים. לחלק מהשוכרים מוקנות אופציות לתקופות שונות, הנעות בין שנתיים לבין כ- 4 שנים.

3.9.3 שוכר מהותי

חברת "אמדוקס" מאכלסת שטח של כ- 41,124 מ"ר למשרדים (כ- 76% מהשטחים לשיווק), תמורת דמי שכירות חודשיים ממוצעים של כ- 71 ₪ למ"ר, שטח של כ- 1,677 מ"ר לאחסנה, תמורת דמי שכירות חודשיים ממוצעים של כ- 30 ₪ למ"ר, ו- 1,449 מקומות חניה, תמורת כ- 375 ₪ למקום חניה לחודש.

החברה הודיעה על מימוש האופציה שהוקנתה לה לעזיבה מוקדמת של הנכס, ליום 13.12.2022.

3.9.4 דמי השכירות (ללא שוכר מהותי)

מהנתונים עולה כי דמי השכירות החודשיים הממוצעים לשטחי המשרדים הינם כ- 70 ₪ למ"ר, לשטחי המסחר כ- 60 ₪ למ"ר ולשטחי האחסנה כ- 30 ₪ למ"ר.

חניון - החניון מנוהל ע"י חברת "אפשטיין ניהול נכסים בע"מ". ההכנסה המייצגת נטו בגין החניון בגבולות 2,400,000 ₪ לשנה.

⁸ חל גידול של 54 מ"ר בשטח לשיווק ביחס לשומה הקודמת, עקב עדכוני מדידות בשטחים המושכרים. השטח הפנוי כולל שטחים שהתפנו ב- 1.1.2021.

3.9.5 שטחים פנויים

סעיף	שטח במ"ר	מועד הפינוי
משרדים	74	רבעון 4 2019
משרדים	3,492	1.1.2021
אחסנה תת"ק	752	

3.9.6 תחזית לחצי השנה הקרובה

לא צפויים שינויים מהותיים בנכס בתקופה הקרובה.

3.10 מגפת הקורונה

ב - 11.3.2020 הוכרזה מגפת הקורונה כמגפה עולמית על ידי ארגון הבריאות העולמי. החל מיום 15.3.2020 הוגבלה הפעילות העסקית במשק, בהתאם להנחיות משרד הבריאות. במהלך חודש אפריל ההגבלות על הפעילות המסחרית. בתאריך 4.5.2020 ניתן מתווה להחזרת הפעילות הכלכלית במרבית המגזרים עד למחצית יוני 2020 ובכפוף למדדי תחלואה שפורסמו. בתאריך 13.9.2020 החליטה הממשלה על סגר. מתאריך 12.10.2020 הוחלט על חזרה מדורגת לפעילות בכפוף למדדי תחלואה. בתאריך ה- 19.12.2020 התחיל מבצע חיסון האוכלוסייה. צפוי כי תתאפשר במהלך המחצית הראשונה של 2021 חזרה לפעילות כלכלית שגרתית. בתאריך 27.12.2020 החליטה הממשלה על סגר. החל מיום 7.2.2021 הסתיים הסגר וצפויה חזרה לפעילות כלכלית למתכונת המותאמת לממדי התחלואה ולהיקף המחסונים.

4. נתוני התכנון

המידע התכנוני מבוסס על מידע תכנוני מאתרי האינטרנט של הועדה המקומית רעננה ושל מנהל התכנון במשרד האוצר.

4.1 תכניות רלוונטיות

מס' תכנית	י.פ.	תאריך מתן תוקף	מהות התכנית
רע/286/1/א	4277	19.1.1995	איחוד וחלוקה מחדש
רע/מק/1/286/ג	4621	24.2.1998	שינוי הוראות בדבר בינוי
רע/286/1/ב	5058	7.3.2002	הגדלת זכויות במגרש 2007
רע/מק/1/286/ד	5193	12.6.2003	שינוי חלוקת הבניה
416-0210351	6939	11.12.2014	העברת שטחים ממגרש למגרש
רע/3000	7237	30.3.2016	תכנית מתאר כוללנית
תכנית מופקדת			
416-0727412	8879	24.5.2020	פארק עסקים מגדל אינפיניטי

4.2 ריכוז זכויות הבניה

שימושים:

- אזור מסחרי: חנויות מסוגים שונים, בנקים, בתי קולנוע, אולמות בידור ועוד. בתחום החניון המקורה מותרת הקמת תחנת תדלוק מדרגה א'.
- אזור מסחרי עילי: חנויות מסוגים שונים, מסעדות, בתי קפה ומשרדים.
- תעסוקה מיוחד:
- בקומת הקרקע ובקומה א' - חנויות בשטח של 100 מ"ר לפחות לחנות, אולמות תצוגה פונקציות שרות עבור התעשייה והמשרדים, מזנונים, ומסעדות לשימוש עובדי הפרוייקט ובשטח כולל שלא יעלה על 900 מ"ר וכן תעשייה עתירת ידע, משרדים.
- בשאר הקומות - תעשייה עתירת ידע, משרדים ומלאכה.

זכויות הבניה (במ"ר):

גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (במטר)	שטחי בניה			גודל מגרש במ"ר	חלקה	יעוד
	שרות מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				
		שרות	עיקרי			
33	26,000	21,650	23,050	26,850	351 (1)	מסחר
(3)		(2)		2,321	356	חניה
37	27,950	13,900	22,220	9,317	357	תעסוקה מיוחדת
(3)		(2)		2,917	358	חניה

(1) כולל חלקה 352 בשטח קרקע של 1,651 מ"ר.

(2) 800 מ"ר עבור מבנה + 12,000 מ"ר חניה מקורה 2 קומות מעל הקרקע + מפלס עליון לגינון עבור הציבור + 30,000 מ"ר עבור חניה תת קרקעית.

(3) 3 קומות מעל הקרקע סה"כ – 10 מ' גובה. ניתן להוסיף בנית חדרי שרות על גג הבניין מעבר לגובה המקסימלי הקבוע בתכנית, וכן בניה עבור שטח עיקרי.

4.3 רע/3000

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7237 מיום 30.3.2016.

התכנית היא תכנית כוללנית מקומית בסמכות ועדה מחוזית ולא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה.

נשוא חוות הדעת ממוקם בתחום מתחם 6 (מתחם תעסוקה המזרחי) ביעוד לתעסוקה. הנכס מצוי בסמיכות לשער העיר, לתחנה ראשית במערכת תחבורה עתירת נוסעים ותחנת רכבת.

שימושים:

- ראשי - משרדים ותעסוקה 1, ככל שאינם מהווים מטרד סביבתי או זיהום.
- משני - מסחר 1 ו- 2, מלונאות מתח"מ ובלבד שלא יעלו על 15% מסך זכויות הבניה הכוללות למתחם.

זכויות בניה:

עד 250% זכויות בניה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת	עד 1 דונם
עד 370% זכויות בניה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת	בין 1 דונם עד 2 דונם
עד 470% זכויות בניה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת	בין 2 דונם עד 3 דונם
עד 550% זכויות בניה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת	מעל 3 דונם

גובה הבניה לא יעלה על 30 קומות.

4.4 מסמך מדיניות - מתחם תעסוקה מזרחי

מסמך משלים לתוכנית המתאר רע/3000 מיוני 2019.

אזור התייחסות 110 מתחם תכנון מס' 6.

מטרת מסמך המדיניות – נועד ליצירת מתווה תכנוני, אשר יאפשר מימוש של ייעודי הקרקע ונפחי הבניה, כפי שנקבע בתוכנית המתאר, כשלב ביניים לפני הכנת תכניות מפורטות.

הנחיות להכנת תוכניות מפורטות מתחם תכנון מס' 6, כפי שהוגדר בתכנית המתאר, מחולק למתחמי משנה הבאים:

חלופה א'



פירוט המתחמים:

- מתחם 1 - גוש 6587 הכולל את מגרשים 355, 357-358 ושטחי הדרכים שבין המגרשים והדרכים הגובלות, בפרט רצועת הדרך שבין מגרש 355 ומגרש 351.
- מתחם א' ו-2 - גוש 6587 הכולל את מגרשים 352-349, 356.
- מתחם 3 ו-4 - לא חלק מנשוא השומה.

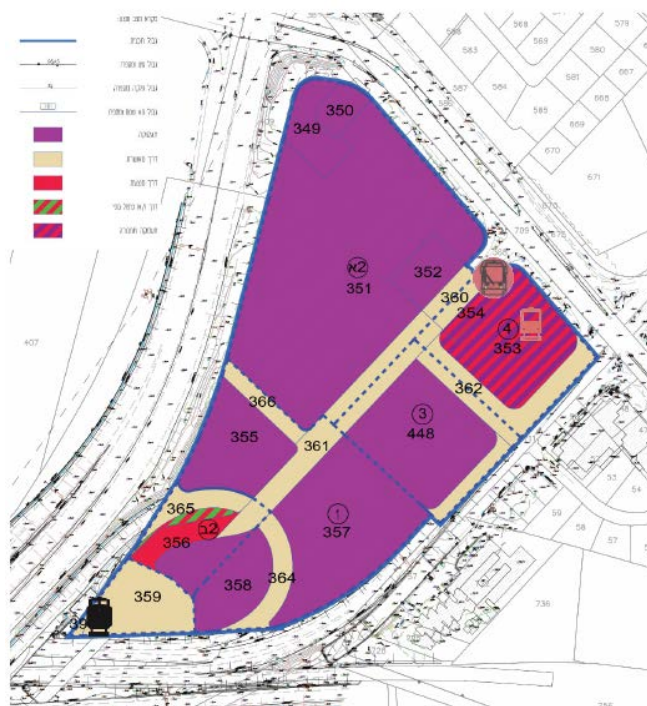
אפיון המתחמים:

- מתחם 1 - במסגרת התכנית למתחם תכנון זה, ירוכזו במגרש 355 עיקר זכויות הבניה שאינן מיועדות לניצול בשאר המגרשים הכלולים במתחם זה. נפח הבנייה יהיה המרבי המתאפשר במגבלות תוכנית המתאר העירונית והגיאומטרית של

המגרש. מגרש 357 מיועד להשלמת בנייה ויכיל אפשרות לבנייה מצומצמת. מגרש 358 יפותח כפארק פתוח.

- מתחם 2'א' ו-2'ב' - התכנית למתחם זה מציעה איחוד המגרשים המיועדים לבנייה 349-352 למגרש אחד. הבינוי יותאם לאופי הפיתוח העתידי של רחוב הפנינה והאפשרות להוספת 2 מגדלים במסגרת זכויות הבניה, בחלקו הצפון-מערבי של המגרש. במגרש המאוחד ירוכזו עיקר זכויות הבניה שאינן מיועדות לניצול בשאר המגרשים הכלולים במתחם זה.

חלופה ב'



פירוט המתחמים:

- מתחם 1 - ללא שינוי מחלופה א'.
- מתחם 2'א' ו-2'ב' - גוש 6587 הכולל את מגרשים 349-352, 356 ואיחוד מגרש 358, 361.
- מתחם 3 ו-4 - לא חלק מנשוא השומה.

אפיון המתחמים:

- מתחם 1 - ללא שינוי מחלופה א'.

- מתחם 2א' ו- 2ב' - בנוסף למפורט בחלופה א', תבחן חלופה זו המועדפת תכנונית, זאת על ידי איחוד מגרשים 356, 358 במסגרת של תוכנית מפורטת, שתכלול בין היתר הסטה צפון-מערבית של רחוב הפנינה.

טבלת זכויות בניה (במ"ר):

מתחם 1:

מס' מגרש	שטח מגרש	תוספת שטח עיקרי למגרש	שטח עיקרי מאושר	סה"כ שטח עיקרי מוצע
355	4,592	13,514	19,604	33,118
358	2,919	8,590	400	8,990
357	9,324	27,440	22,220	49,660

מתחם 2:

מס' מגרש	שטח מגרש	תוספת שטח עיקרי למגרש	שטח עיקרי מאושר	סה"כ שטח עיקרי מוצע
349	1,986	5,845	1,000	6,845
350	1,002	2,949	460	3,409
351	26,850	79,018	25,050	104,068
356	2,323	6,836	400	7,236

הערה לטבלאות: תותר העברת זכויות בניה ממתחם למתחם, בכפוף להסכמה בין בעלי המגרשים ובאישור הועדה המקומית.

הוראות נוספות:

- שימושים - עפ"י המפורט בתכנית המתאר רע/3000.
- תכנית - לא תעלה על 60% משטח המגרש, למעט בניינים שבהם התכנית הקיימת עולה על 60%. תכנית מירבית בתת הקרקע במגרשים בבניה חדשה, לא תעלה על 85%.
- גובה הבניה לא יעלה על 30 קומות.

4.5 416-0727412 (פארק עסקים מגדל אינפיניטי) - מופקדת

התכנית פורסמה להפקדה ברשומות ב.פ. 8879 ביום 24.5.2020. לתכנית הוגשה התנגדות ע"י חברת נתיבי ישראל.

בתאריך 21.9.2020 נערך דיון נוסף בוועדה המקומית ממנו עולים הפרטים הבאים:
"התכנית הוגשה והופקדה כתוכנית בסמכות ועדה מקומית מכוח תכנית רע/3000. יחד עם זאת, ובניגוד לראיית הוועדה המקומית את התכנית כמתחם אחד, בחנה הוועדה המחוזית כל חלקה בתוכנית באופן נפרד ומשכך סברה הוועדה המחוזית כי התכנית חורגת מהיקף הזכויות שניתן לאשר מכוח תכנית רע/3000 בחלקה. לפיכך, בין היתר, נקבעה התכנית כטעונה אישור השר במסגרת הערות לפי סעיף 109 לחוק. מכאן בקשת היזם כי הוועדה המקומית תמליץ בפני הוועדה המחוזית לאמץ את הליכי ההפקדה בתוכנית. באשר ליתר הערות הוועדה המחוזית (הערות שאינן נוגעות לסמכות) שניתנו במסגרת 109 לחוק, מפנה הוועדה המקומית את הוועדה המחוזית לתשובתה. בנוסף, לתוכנית הוגשה התנגדות אחת, אשר למיטב הבנתה של הוועדה המקומית עשויה להיפתר ע"י תיאום של יזמי התוכנית עם חברת נתיבי ישראל. לאור כל האמור, לאור חשיבות התכנית, וייעול ההליכים, ממליצה הוועדה המקומית לוועדה המחוזית לאמץ את הליכי ההפקדה של התכנית."

מטרת התכנית: הקמת מבנה מסחר ומשרדים בהתאם להוראות תכנית המתאר רע/3000 ובהתאם למסמך המדיניות בתא שטח 101A, פיתוח מפלס עילי של "חניון הריאות" כפארק פתוח המיועד לרווחת באי המתחם ותוספת זכויות עבור בניין קיים בתא שטח 101B.

יעוד: חלקות 355 ו- 357 (מגרש 101B) - תעסוקה וחלקות 356 ו- 358 (מגרש 101C) - תעסוקה עם זיקת הנאה למעברי רגל.

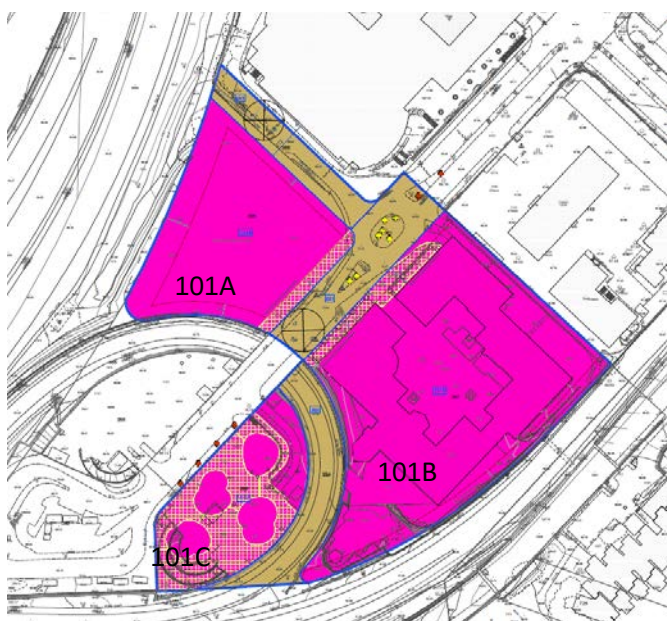
שימושים: משרדים ושירותים עסקיים ופיננסיים, תעשיה עתירת ידע, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, מרפאות, מסחר קמעונאי וכן עסקים ושימושים בעלי אופי ציבורי, מסחר סיטונאי, מלונאות ועוד. סך השימושים המשניים עבור מסחר ומלונאות לא יעלה על 15% מהשטחים העיקריים.

בתא שטח 101C יוקצה שטח בנוי לשימושים ציבוריים בהתאם לסעיף 188 לחוק התו"ב ויוקצו 100 מקומות חניה לשימוש הציבור.

זכויות בניה (במ"ר):

מפרסות- בנוסף לשטח העיקרי	מס' קומות		גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (במטר)	שטחי בניה			שטח מגרש במ"ר	תא שטח	שימוש
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				
					שרות	שרות			
1,000	7	30	124.5	29,000	15,700	38,400	4,592	101A	תעסוקה
					150	900		101A	מסחר
700	3	10	47	24,092	9,250	22,457	9,324	101B	תעסוקה
					250	2,250		101B	מסחר
	5	1	8	16,500	120	480	2,919	101C	מסחר
						200		101C	מבנים ומוסדות ציבור

תשריט התכנית:



4.6 תת"ל/43/א' - ללא מעמד סטטוטורי

מטרת התכנית: יצירת מסגרת תכנונית להרחבה, שדרוג ומחלוק של דרך מס' 4, בקטע שבין מחלף רעננה דרום לבין מחלף הדורים. עפ"י התשריט המוצע בתכנית, אין סימון להפקעות מתוכננות בחלקות הנכס.

סטטוס התכנית: ביום 18.8.2020 התכנית נדונה בישיבת הועדה הארצית לתו"ב של תשתיות לאומיות, בה הוחלט להעביר את התכנית להערות הוועדות המחוזיות והשגות הציבור בכפוף לתנאים.

4.7 איכות הסביבה

מבדיקה באתר המשרד להגנת הסביבה, באינטרנט ונספחי איכות סביבה בתוכניות בניין עיר, לא נמצא מידע לגבי זיהום קרקע בנושא השומה ובסביבתו. מהיחידה האזורית לאיכות סביבה בשרון נמסר כי אין בידיהם מידע לזיהום קרקע ברחוב הפנינה.

הנכס הוקם עפ"י היתרי בניה. בחו"ד זו לא הובאו לידיעת הח"מ מטה ולא הייתה לח"מ סיבה לחשד לקיומם של חומרים מסוכנים, כולל וללא הגבלה: אסבסט, PCB, קרינות, דליפות דלק או כימיקלים שקשורים לחקלאות, שנמצאים או לא נמצאים בנכס, במהלך בצוע ההערכה. הח"מ אינם בקיאים בבצוע בדיקות לחומרים כאלה. נוכחות של חומרים כאלה יכולה להשפיע על שווי הנכס. השווי בהערכה זו מבוסס על ההנחה כי אין חומרים מסוכנים קיימים בנכס או בסביבתו שיכולים להשפיע על שווי הנכס. הח"מ אינם לוקחים בחשבון ולא תחת אחריותם את נושא החומרים המסוכנים או הידע הדרוש לגילויים. מבדיקה שנערכה באתר המפות הממשלתי, בתחום חלקה 352 ובסביבת הנכס נשאו חו"ד, ישנם מבנים אשר על גגותיהם ו/או בתחומם, מותקנות אנטנות סלולריות.

5. גישות השומה

גישות השומה המקובלות ביותר לאומדן שווי בנייני תעסוקה/משרדים הן גישת ההשוואה וגישת היוון ההכנסות. ההתאמות הנדרשות על מנת לעשות שימוש נכון בגישת העלות יוצרת מצב בו יכולה להיות הטיה משמעותית של האומדן ולכן שימוש בגישה זו לא רצוי.

5.1 גישת ההשוואה

גישת ההשוואה הינה הגישה הטובה והעדיפה באומדן שווי נכסי מקרקעין. על פי גישה זו מוערך שווי נכס בהתבסס על נתוני השוואה לנכסים דומים בסביבה, תוך ביצוע התאמות נדרשות (מיקום, גודל, סטנדרט וכד').

5.2 גישת היוון ההכנסות

בגישת היוון ההכנסות מובא לידי ביטוי שווי של הנכס על פי תזרים המזומנים שהנכס מניב לתקופת חייו הכלכליים. שיעור ההיוון לפיו יהוו תזרים המזומנים נקבע על פי סוג הנכס, רמת הסיכון ואי הוודאות באשר לקבלת תזרים המזומנים הצפוי, גודל הנכס וכד'. גישה זו מקובלת בהערכת נכסים מניבים.

6. עקרונות, גורמים ושיקולים בשומה

העיקרון המרכזי באומדן שווי נכסי מקרקעין הינו **עיקרון השימוש היעיל והטוב ביותר בנכס**.
בחנו את הנכס נשוא השומה עפ"י עיקרון זה והגענו לכלל דעה כי השימוש הנוכחי הוא השימוש היעיל והטוב ביותר.

באומדן השווי מובאים בחשבון גורמים ושיקולים כלליים כדלקמן:

מיקום

אחד מהגורמים/האלמנטים החשובים ביותר בהערכת שווי נכסים מניבים הוא המיקום. נגישות תחבורתית וגישה נוחה לתחבורה ציבורית, בסמוך/בתוך אזורי תעסוקה, על צירי תנועה (כבישי עורק) ואחרים.

היצע וביקוש ושיעורי תפוסה

ישנה חשיבות רבה לעמוד על מאפייני השוק, האם שוק הנדל"ן נמצא בתהליך של ירידה בביקושים או שמא השוק בעלייה.

באומדן שווי תוך שימוש בגישת היוון ההכנסות, הגורמים והשיקולים הרלוונטיים הם:

המושכר

במאפייני המושכר ניתן למנות את הגורמים הבאים כמשפיעים על גובה דמי השכירות: השטח המושכר; יחס ברוטו/נטו; מיקום יחסי - קומה (במיוחד כאשר מדובר בריבוי קומות); סטנדרט הגמר והבנייה; מוניטין הנכס; הניהול.

דמי השכירות

לאור העובדה כי בנייני תעסוקה הם נכסים מניבים, הערכתם נובעת מזרם התקבולים העתידי. אי לכך, יש לבצע בדיקה מקיפה של רמת דמי השכירות, בעבר ובהווה, המלמדת האם דמי השכירות הנובעים מהנכס ראויים. במידה ודמי השכירות גבוהים מאלו המקובלים בסביבה, וזאת ללא סיבות מוצדקות, אזי קיימת אפשרות כי דמי השכירות בשנים הבאות יתכנסו לרמת דמי השכירות המקובלת בסביבה. אפשרות זו יש לבטא בתזרים ההכנסות לשנים הבאות ובמידת הצורך לבצע הפחתה בדמי השכירות.

מאידך, קיימת אפשרות שדמי השכירות הנוכחיים נמוכים, אזי ניתן להניח כי בעתיד יהיה ניתן להשכיר את הנכס בדמי שכירות גבוהים יותר, התואמים את השוק. בהקשר זה, יש לציין את חשיבות מנגנון עדכון דמי השכירות.

זהות השוכרים והתמהיל

כאמור, מאחר ושווי הנכס נקבע בעיקר על בסיס תזרים ההכנסות המשולם ע"י השוכרים, יש לבחון את מאפייניהם.

תקופת השכירות

שכירות ארוכת טווח מפחיתה את רמת אי הוודאות באשר ליכולתו של המשקיע להשכיר את הנכס בשנים הקרובות. למשקיע מובטח, ברמת סבירות גבוהה, תזרים מזומנים קבוע לתקופה ארוכה.

שיעור ההיוון

שיעור ההיוון משקף את התשואה הדרושה כדי להוות כוח משיכה להשקעת הון. מכאן, שבחירת השיעור המתאים מהווה גורם מכריע.

שיעור ההיוון המקובל בשוק נקבע בנקודת זמן מסוימת, לסוג נכסים מסוים, ובהקשר של שיעור הריבית במשק באותה עת.

את שיעור ההיוון ניתן ללמוד באופן אמפירי מנתוני שוק ידועים (שווי נכסים ודמי שכירות חופשיים שלהם) וכן ניתן לאמוד אותו בכלים תיאורטיים.

מרכיבי שיעור ההיוון - ריבית בטוחה במשק, אי נזילות, עלויות עסקה, ניהול וגביה, פחת, אינפלציה ושינוי ריאלי, סיכון ויזמות, מיסוי מקרקעין.

7. גורמים ושיקולים

בבואנו לאמוד את שווי זכויות החברה בנכס, הבאנו בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים כלהלן:

- מיקום הנכס ברחוב הפנינה, בסמוך לצירי תנועה מרכזיים באזור, עם נגישות נוחה.
- שטח החלקות וצורתן.
- השטח הבנוי, מצבם הפיזי של הבניינים, רמת התחזוקה וסטנדרט הבניה והגמר.
- נשוא השומה:
- חכירה לדורות ב- 62% מהזכויות במושע במבנה הקניין בחלקות 351 ו- 352 (למעט בקומות 5-7 בהן החברה מחזיקה במחצית מהזכויות).
- בעלות פרטית ב- 50% מהזכויות במושע בחלקה 357, המקנה לחברה זכויות ב- 50% מבניינים A, C ו- D ואת מלוא הזכויות בבניין B, למעט החלקים של קדם ובן דוד (שטח של כ- 96 מ"ר נטו בקומה ג' ושטח של כ- 50 מ"ר נטו בקומה א' בבניין B).
- בעלות פרטית ב- 50% מהזכויות במושע בחלקות 356 ו- 358.

- זכויות הבניה עפ"י תכניות בניין עיר בתוקף והיתרי בניה. במבנים קיימות אי התאמות מינוריות בין היתרי הבניה לבנוי בפועל כמפורט לעיל. לאור העובדה כי השינויים בוצעו לפני שנים רבות וכי לבעלים קיימת יתרת זכויות בניה, בצענו הפחתה לעלויות ההסדרה.
- הנכס מוחזק ע"י חברת ריט 1 ובעלי זכויות נוספים. בין הצדדים קיים הסכם שיתוף לניהול הנכס, לפיכך לא הובאה בחשבון הפחתה למושע.
- זכויות- חכירה לדורות בחלקות 351 ו- 352, בעלות פרטית שרישומה טרם הושלם בחלקות 356-358.
- מבנה הקניון מוחזק בחכירה לתקופה של 99 שנים שמסתיימת ביום 11.11.2096, עם אופציה להארכה נוספת בת 99 שנים. הפחתנו את הערך הנוכחי של דמי החכירה השנתיים כפי שמופיע בדוחות הכספיים של החברה.

8. נתוני השוואה

8.1 שיעורי הון

נתוני השוואה לצורך קביעת שיעור ההון; המבוססים על עסקאות שבוצעו ופורסמו ע"י החברות הציבוריות במשק:

- עפ"י דוח של חברת CBRE לרבעון הרביעי של שנת 2020, שיעור התשואה הממוצע למשרדים הוא 6.5%. החששות לשוק המשרדים נובעים בעיקרם מצמצום עובדים ועבודה מרחוק. ההערכה היא, כי איומים אלה בשוק הישראלי אינם גבוהים וזאת בשל כך שמרבית העובדים במשרדים צפויים לחזור לעבודתם ובשל הקירבה הגאוגרפית שתתמוך בחזרה לעבודה במשרדים. ההנחה היא שהעבודה מרחוק תשתלב כמוצר נלווה ולא כמוצר תחליפי לשוק המשרדים.
- בתאריך 31.12.2020 דיווחה ביג מרכזי קניות בע"מ כי התקשרה בעסקה לרכישת מלוא זכויותיה של ישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ, בנכסים בעיר מודיעין, (להלן: "הממכר"):
- 82% ממרכז קניות פתוח "ישפרו סנטר מודיעין א", בשטח בנוי כולל של כ- 27,000 מ"ר.
- 100% ממרכז קניות פתוח "ישפרו סנטר - מבנה ב", בשטח בנוי כולל של כ- 6,500 מ"ר.
- 82% מחטיבת קרקע בשטח של כ- 16.6 דונם.

הנכסים נרכשו תמורת סך של 425,000,000 ₪. עפ"י מידע משלים שאספנו שיעור ההיוון המחושב בעסקה המיוחס למרכזים המסחריים כ- 6%.

- בתאריך 25.8.2020 דיווחה ריט 1 כי התקשרה בהסכם עם רני צים מרכזי קניות בע"מ, לרכישת 50% מהזכויות במרכז מסחרי בהקמה בגני תקווה, הכולל שטחי משרדים ומסחר של כ- 9,000 מ"ר, תמורת סך של 110,000,000 ₪. בתום 5 שנים ממועד הסגירה תבוצע התאמה לתמורה בהתאם לשינוי בשווי הנכס, בכפוף לתנאים. העסקה בוצעה לפי שיעור תשואה של 6.5%.

- בתאריך 21.6.2020 פורסם בגלובס כי הראל רכשה מחצית מבניין "עורק" הממוקם ברחוב אבא הלל סילבר ברמת גן ושטחו כ- 16,000 מ"ר. שווי הכולל של הנכס לפי העסקה כ- 250 מ' ₪. 98% מהנכס מושכר ל- 3 שוכרים לטווח ארוך. אחד השוכרים משרד עורכי הדין מיתר. מניתוח העסקה עולה כי שיעור ההיוון בגבולות 7%.

- בתאריך 10.11.2020 פרסם השמאי הממשלתי הראשי סקירה לשיעורי התשואה למחצית הראשונה של שנת 2020. נקבע, כי לאור השונות הרבה שנוצרה עקב משבר הקורונה בתקופת הסקר, ובעיקר לאור מיעוט העסקאות שבוצעו, במיוחד במחצית השנייה של התקופה, אין לשנות, בשלב זה, את שיעור ההיוון הכולל, כפי שנקבע בסקירה של החציון הקודם. שיעור התשואה (שיעור ההיוון הכולל) הממוצע לכל הארץ, למחצית הראשונה של שנת 2020 בנכסי משרדים הינו 7%.

נמצא קשר בין רמת הקרבה של הנכס למרכז הארץ או מרכז הישוב לבין שיעור התשואה ממנו. בנכסים במיקום מרכזי נצפה שיעור תשואה נמוך ביחס לממוצע ואילו בנכסים פריפריאליים נצפה שיעור תשואה גבוה ביחס לממוצע. הקשר נובע, ככל הנראה, ממרכיב סיכון גבוה יותר בפריפריה (לגבי מרכיבים כגון: 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').

- עפ"י דיווח במא"ה של חברת מבנה מיום 23.3.2020 ומידע משלים שאספנו, ביום 22.3.2020 רכשה קרן הנדל"ן TLV2 את חלקה של חברת דרבן (50%) בפארק התעשייה והמשרדים "יורופארק" בקיבוץ יקום תמורת כ- 243.5 מ' ₪. העסקה מתבצעת לאחר שקיבוץ יקום, המחזיק ביתרת הזכויות בפארק, מימש אופציה להעמיד את מניות דרבן למכירה. הפארק כולל 5 מבנים בשטח לשיווק של כ-

51,600 מ"ר, אשר מושכרים בתפוסה של כ- 64%. עפ"י מידע משלים שאספנו, העסקה בוצעה לפי שיעורי היוון של כ- 7% לדמי השכירות מהשטחים המושכרים ו- 8.25% לדמי השכירות הראויים עבור השטחים הפנויים.

- בתאריך 26.2.2020 דיווחה חברת "גירון פיתוח ובניה בע"מ" על רכישת 50% מזכויות החכירה (כך שלאחר הרכישה תחזיק במלוא הזכויות בנכס) ב"בית האומות" בירושלים, הכולל בניין משרדים בן 5 קומות מעל קומת קרקע מסחרית, תמורת סך של כ- 78,500,000 ₪. הנכס בשטח בנוי ברוטו של כ- 8,000 מ"ר בתוספת חניון תת קרקעי המכיל כ- 254 מקומות חניה. במועד הדיווח הנכס מאכלס 14 שוכרים ושיעור האכלוס הינו כ- 100%. ה-ISO השנתי הצפוי לחברה מהנכס בשלמות הינו כ- 10 מיליון ₪. משקף שיעור היוון של כ- 6.4%.
- בתאריך 23.1.2020, דיווחה סלע קפיטל נדל"ן בע"מ על עסקה לרכישת קומת משרדים במגדל משה אביב ברמת גן, קומה 20, בשטח של 1,440 מ"ר ו- 17 מקומות חניה, תמורת 22,500,000 ₪. הקומה מושכרת בשלמות לשוכר אחד, לתקופה של 4 שנים ומניבה ISO שנתי של כ- 1,350,000 ₪. משקף שיעור היוון של כ- 6%.
- עפ"י פרסומים בעיתונות מיום 6.1.2020, קבוצת כלל ביטוח רכשה מקבוצת טדי שגיא את ארבעת קומות המשרדים העליונות (35-38) במגדל הדרומי של מגדלי הארבעה בתל אביב בשטח של כ- 5,000 מ"ר, שטחי מחסנים ו- 60 מקומות חניה, תמורת סך של כ- 129,000,000 ₪. הנכס מושכר בשלמות לחברת רפאל לתקופת שכירות ארוכת טווח, תמורת דמי שכירות שנתיים בסך של כ- 6,500,000 ₪. משקף שיעור היוון של כ- 5% וערכי שווי של כ- 23,000 ₪ למ"ר משרדים וכ- 250,000 ₪ למקום חניה.

8.2 נתוני השוואה לנכסים דומים

אזור המשולש כפר סבא

- עפ"י דיווח במערכת מאי"ה מיום 3.12.2020 דירקטוריון חברת קרן הריט מניבים אישר את ההתקשרות עם חברת מיטב דש גמל ופנסיה לרכישת חלקה של מיטב, 40%, במגדל מניבים-מיטב בכפר סבא, תמורת 118,922,500 ₪. עפ"י ניתוח שערכנו העסקה משקפת כ- 10,300 ₪ למ"ר משרדים, 110,000 ₪ למקום חניה רגיל ו- 50,000 ₪ למקום חניה טורי.

אזור תעשייה עתיר ידע כפר סבא

- עפ"י מידע המצוי במשרדנו, בפרויקט חדש באזור התעשייה עתיר ידע הושקרו באוגוסט-ספטמבר שנת 2020, השטחים הבאים:

- שטח משרדים של כ- 1,250 מ"ר, הושכר בגמר מלא, תמורת דמ"ש חודשיים של 86 ₪ למ"ר. המשכירה תשתף בעלויות התאמה של השוכר עד לסך של 3,150 ₪ למ"ר. מקומות חניה צפים הושכרו תמורת כ- 400 ₪ למקום חניה.
- שטח משרדים של כ- 3,000 מ"ר, הושכר בגמר מלא, תמורת דמ"ש חודשיים של 78 ₪ למ"ר. המשכירה תשתף בעלויות התאמה של השוכר עד לסך של 3,000 ₪ למ"ר. מקומות חניה צפים הושכרו תמורת כ- 400 ₪ למקום חניה.

אזור תעשייה קרית אתגרים ברעננה (מהווה אזור בעל מאפיינים דומים לאזור התעשייה נשוא חוות הדעת)

- עפ"י מידע במערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים, בפרויקט "בית מנצור" ברחוב הנופר, הכולל בניין משרדים בן 11 קומות (גוש 7657 חלקה 144), נמכרו שטחי המשרדים הבאים:

מחיר מדווח למ"ר ללא מקום חניה (1)	מחיר מדווח	מס' מקומות חניה צמודים	שטח ברוטו מדווח במ"ר	קומה	תאריך
14,300 ₪	1,280,000 ₪	1	82	8	14.12.2020
17,300 ₪	1,842,800 ₪	1	100	8	13.12.2020
15,900 ₪	1,666,700 ₪	1	98	8	13.12.2020
16,700 ₪	1,806,483 ₪	2	95	3	10.12.2020
13,300 ₪	1,920,000 ₪	3	120	6	26.11.2020
15,300 ₪	1,818,000 ₪	4	90	6	5.7.2020
15,100 ₪	1,787,950 ₪	2	104	8	1.7.2020

(1) הפחתנו 110,000 ₪ למקום חניה.

בפרויקט מוצעים למכירה שטחי משרדים בקומות 6-8, תמורת כ- 14,800 ₪ למ"ר, ברמת מעטפת. מקום חניה מוצע למכירה תמורת 110,000 ₪.

- עפ"י מידע במערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים, בפרויקט התעשייה 8, של חברת ינוב בניה ופיתוח בע"מ, הכולל בניין משרדים בן 5 קומות (גוש 8981 חלקה 53), נמכרו שטחי המשרדים הבאים:

מחיר מדווח למ"ר ללא מקום חניה (1)	מחיר מדווח	מס' מקומות חניה צמודים	שטח ברוטו מדווח במ"ר	קומה	תאריך
11,300 ₪	1,364,266 ₪	4	82	4	13.1.2021
9,000 ₪	234,000 ₪	0	26	6	31.12.2020
11,500 ₪	707,519 ₪	1	52	3	2.12.2020
11,800 ₪	963,501 ₪	0	82	5	25.2.2020

(1) הפחתנו 110,000 ₪ למקום חניה.

9. תחשיב השומה

אמדנו את שווי הנכס בגישת היוון הכנסות, תוך בחינת השווי המתקבל בגישת ההשוואה. בסיס המידע הינו דמי השכירות נכון למועד הקובע. המידע לגבי סך דמי השכירות נמסר לנו ע"י החברה המנהלת את הנכס. לא נעשו על ידנו שינויים בנתונים אלה. שיעורי ההיוון מבוססים על עסקאות ההשוואה שהובאו לעיל, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות. כאמור, אמדוקס הודיעה על פינוי הנכס בדצמבר 2022 (בעוד כשנתיים). חלק מהשטח הושכר ויאוכלס ב- 1.1.2024. אמדנו את שווי השטחים המאוכלסים על ידה ב- 2 חלקים:

- לגבי השטח שהושכר הבאנו בחשבון את דמי השכירות עפ"י הסכם השכירות. לגבי השטחים שטרם הושכרו, חישבנו ערך נוכחי של דמי השכירות לשטחים בתום תקופת השכירות, מהוונים לצמיתות בשיעור היוון המבטא סיכון ואי ודאות.
- את ההפרש בין דמי השכירות המשולמים בפועל לדמי השכירות הראויים (להלן: "דמי השכירות העודפים") היוונו עד לתום תקופת השכירות בשיעור היוון נמוך המבטא את הודאות שבקבלתם.

שיעור ההיוון לשטח המושכר למינהל הדיור נקבע בהתחשב בתקופת השכירות (15 שנים) ובזהות השוכר- מדינת ישראל, מבטא את רמת הסיכון הנמוכה. אמדנו דמי שכירות חודשיים לשטחים הפנויים והמתפנים בגבולות 50-55 ₪ למ"ר משרדים, 30 ₪ למ"ר אחסנה וכ- 400 ₪ למקום חניה. דמי השכירות הונו בשיעור היוון גבוה יותר, המבטא סיכון ואי ודאות.

הפחתנו את הערך הנוכחי של תשלום דמי החכירה השנתיים והסדרת השטחים כפי שמופיע בדוחות הכספיים של החברה.

סעיף	שטח לשיווק במ"ר	דמ"ש חודשיים/ראויים	דמ"ש שנתיים	שיעור היוון	שווי במעוגל
דמ"ש ראויים מפנוי/ מתפנה- משרדים, אחסנה, חניה	41,902	2,745,915 ₪	32,950,976 ₪	7.50%	439,350,000 ₪
דמ"ש ממושכר למינהל הדיור	1,496	116,106 ₪	1,393,269 ₪	5.75%	24,230,000 ₪
דמ"ש ממושכר החל מ- 1.1.2024	4,464	291,915 ₪	3,502,980 ₪	6.50%	53,890,000 ₪
דמ"ש ממושכר לשוכרים אחרים- משרדים, אחסנה, חניה	6,492	572,047 ₪	6,864,560 ₪	6.75%	101,700,000 ₪
ך נוכחי של דמי שכירות עודפים עד לתום חוזה השכירות של אמדוקס					
פחתת ערך נוכחי של דמי חכירה שנתיים והסדרת השטחים כפי שמופיע בדוחות הכספיים					
סה"כ במעוגל	54,354		44,700,000 ₪		568,300,000 ₪

משקף כ- 9,700 ₪ למ"ר תעסוקה וכ- 65,000 ₪ למקום חניה. תואם נתוני שוק בהתחשב בהתאמות הנדרשות.

בדיקת רגישות

ערכנו בדיקת רגישות לשיעור ההיוון. השינוי הינו לשיעור ההיוון הבסיסי ובהתאם לכך שינוי בכל השיעורים האחרים, בשיעור של 0.5%. תוצאותיה:

7.00%	7.50%	8.00%	
אומדן שווי	540,900,000 ₪	568,300,000 ₪	599,700,000 ₪

10. השומה

לאור האמור לעיל אומדן שווי זכויות ריט 1 בנכס, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר ברצון, נקי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא, לרבות זכויות צד ג' (למעט אם צוין במפורש לעיל) בגבולות 568,300,000 ₪.

11. כללי

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

מועד קובע	שווי זכויות ריט 1	מעריך השווי
23.7.2017	₪ 579,940,000	משרד אברהם כץ
31.12.2017	₪ 583,700,000	
30.6.2018	₪ 582,850,000	
31.12.2018	₪ 578,906,000	
30.6.2019	₪ 580,400,000	הוערך על ידנו
31.12.2019	₪ 575,200,000	
30.6.2020	₪ 557,200,000	

השינוי בשווי הנכס נובע ברובו מקיטון בערך הנוכחי של דמי החכירה.

12. מסמך גילוי

עפ"י תקן 17.1 בקשנו מהחברה מסמך גילוי הנוגע למספר נושאים.
 בתאריך 3.3.2021 התקבל במשרדנו מסמך הגילוי לנכס, נשוא שומה זו, מחברת ריט 1 בע"מ, תמצית המסמך:

- לא קיימים בנכס דיירים מוגנים לפי חוק הגנת הדייר, תשל"ב-1972.
- לא קיימים בנכס מחזיקים ללא הסכם שכירות בתוקף.
- לא קיימים בנכס מחזיקים שהם בעלי עניין בתאגיד, כגון: חברת בת⁹, חברות קשורות¹⁰ וכד'.
- לא קיים הסכם עם צד ג' לגבי הנכס הנדון ובכלל זה הסכם בנייה, הסכם או התחייבות שניתנו לרשות המקומית וכיוצא באלה, למעט הסכמי השכירות והסכם שיתוף בנכס.
- נמסרו שומות מקרקעין קודמות שנערכו ע"י שמאים אחרים בנכס הנדון בטווח של עד 3 שנים.
- לא קיימת חבות בפיצויים בגין פגיעה של הנכס במקרקעי צד שלישי.
- לא קיימת חבות מהותית אחרת הקשורה למקרקעין, שיש בה כדי להשפיע על שווי הנכס ואינה מפורטת בסעיפים לעיל.

⁹ חברה אשר חברה אחרת מחזיקה ב-50% ויותר מהון המניות המונפק שלה או מזכויות ההצבעה שבה.
¹⁰ חברה אשר בבעלות או בשליטה בעקיפין של בעל הנכס.

13. הצהרות

אנו מצהירים, כי למיטב ידיעתנו העובדות עליהן מבוססת חוות הדעת נכונות. הניתוח והמסקנות מוגבלים להנחות ולתנאים המפורטים לעיל.

אנו מצהירים, כי המידע המשפטי המוצג במסמך זה הינו המידע המשפטי עליו מבוססת השומה.

אנו מצהירים, כי אין לנו כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה. שכר הטרחה בעבור שומה זו אינו מותנה בתוצאות ההערכה ואין לו השפעה מהותית על הכנסות משרדי.

אנו מצהירים כי אין תלות בין משרדנו למזמין השומה כהגדרתה בעמדת סגל הרשות לניירות ערך מיולי 2015.

הדו"ח הוכן על פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו 1966 ועפ"י התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

אנו מצהירים, כי אנו בעלי הידע והניסיון המתאים לביצוע הערכה זו.

השומה בוצעה על ידי החתומים מטה ועוזרים מקצועיים המועסקים על ידיהם.

בכבוד רב,

