

גרינברג אולפינר ושות'



ש מ א ו ת מ ק ר ק ע י ן

עדכון שומת מקרקעין מקיפה

בניין מסחר ומשרדים – בית אמות אמריום, רחוב ז'בוטינסקי, רמת גן

עדינה גרינברג

דברת אולפינר

רונן כץ

מיקי הימלפרב

גנאדי רפופרט



גל אלש

יניר צוריאל

שי עמיר

שרית אלוני

מתן שמיר

מיכאל בדלוב

שי סייג

אלדד לוי

אור אלמוג

רם מילוא

ניר בודנשטיין

עידן גלעד

חמאדה אגבאריה

בן שפר

7.8.2017

מספרנו: 5829-12

לכבוד

אמות השקעות בע"מ

עדכון שומת מקרקעין מקיפה

בניין מסחר ומשרדים – בית אמות אמריום, רחוב ז'בוטינסקי, רמת גן

לבקשתכם, בהמשך לחוות דעתנו מס' 5829-11, אשר נערכה למועד הקובע 31.12.2016, בחנו את שווי הנכס למועד קובע 30.6.2017.

אנו מסכימים כי עדכון זה יפורסם במסגרת הדוחות הכספיים של החברה.

ביקור בנכס נערך ע"י שי סייג, עוזר מקצועי, בהנחיית הח"מ, בתאריך 31.7.2017.

המתודולוגיה של הערכת השווי לא שונתה בהתייחס לחוות הדעת הקודמות.

ממועד הכנת חוות הדעת הקודמת ועד היום אירעו מספר שינויים בנכס:

1. כללי

- מבוצעות עבודות גמר בחלק מהשטחים המושכרים.
- הליך השיווק ואכלוס השטחים בעיצומו. שווקו משרדים ושטחי מסחר בשטח כולל של כ- 52,785 מ"ר (לא כולל שטח בשימוש עצמי של חברת אמות), מרביתם אוכלסו.
- נכון למועד הקובע קיימים במלאי כ- 2,417 מ"ר של שטחי משרדים וכ- 195 מ"ר של שטחי מחסנים.
- בתאריך 22.3.2017 התקבל טופס 4 לקומות 14,37,38.
- אישורי אכלוס: התקבל אישור אכלוס מהרשות הארצית לכבאות והצלה לחלוקת קומה 41.

2. ערכון נתוני השוואה לשיעורי היוון למשרדים

- בתאריך 1.6.2017 דיווחה חברת סלע קפיטל על רכישת נכס מניב ברמת גן הכולל 8 קומות משרדים במגדל משה אביב ברמת גן (אגף בנק מזרחי טפחות), כ- 650 מ"ר שטחי מסחר, שטחי אחסנה ו- 148 מקומות חניה, תמורת סך של 278,000,000 ₪. במקביל להסכם המכר, בנק מזרחי טפחות התחייב לשכור את הנכס לתקופה מינימאלית של 8 שנים עם אפשרות להארכת השכירות עד 24 שנים, בתמורה לדמי שכירות שנתיים בסך של 17,000,000 ₪. משקף NOI בשיעור של 6.1%.
- בתאריך 17.5.2017 פורסם בעיתונות כי קבוצת משולם לוינשטיין רכשה את מלא הזכויות במבנה תעסוקה, ברח' הנחתום 5-9 בבאר שבע, תמורת סך של 46,000,000 ₪. המתחם בנוי על מגרש בשטח של כ- 10 דונם וכולל שתי קומות בשטח בנוי של כ- 12,000 מ"ר וחניון על הגג עם 220 מקומות חניה. הנכס מושכר בתפוסה מלאה, עם NOI של כ- 3.25 מיליון ₪. בהתאם לפרסום העסקה משקפת שיעור תשואה של כ- 7.1%.
- בתאריך 25.5.2017 פרסם השמאי הממשלתי הראשי סקירה לשיעורי התשואה למחצית השנייה של שנת 2016. שיעור התשואה (שיעור ההיוון הכולל) הממוצע למחצית השנייה של שנת 2016 בנכסי משרדים הינו 7.8%. (ללא שינוי ביחס למחצית הראשונה של 2016). בהתאם לממצאי הסקירה, קיים קשר מובהק בין רמת הקרבה של הנכס למרכז הארץ או מרכז הישוב לבין שיעור התשואה ממנו. בנכסים במיקום מרכזי (מע"ר של ערי גוש דן), נצפה שיעור תשואה נמוך ואילו בנכסים פריפריאליים נצפה שיעור תשואה גבוה. הקשר נובע, ככל הנראה, ממרכיב סיכון גבוה יותר בפריפריה (לגבי מרכיבים כגון: איתנות פיננסית של השוכרים, יחס אי תפוסה, סיכונים לבעלים שבהשתנות הסביבה וכו').
- בתאריך 9.4.2017 דיווחה מניבים קרן הריט החדשה על רכישת 50% מהזכויות במרכז מסחר ומשרדים בשלבי הקמה מתקדמים ברחובות, תמורת סך של 128,500,000 ₪, בתוספת תשלום עתידי של 2,000,000 ₪ בגין ניצול עתידי של כ- 2,000 מ"ר זכויות בניה נוספות. המרכז בשטח בנוי של כ- 28,000 מ"ר על מגרש בשטח של כ- 24 דונם. במועד העסקה מושכרים כ- 60% מהשטחים לשיווק. להערכת החברה, ה- NOI הצפוי בתפוסה מלאה הינו כ- 19 מ' ₪. במשך 18 החודשים הראשונים, מניבים תהא זכאית ל- 8 מ' ₪ הראשונים מדמי השכירות בכל שנה והמוכרות יהיו זכאיות לדמי השכירות שבין 8 מ' ₪ ועד 16 מ' ₪. דמ"ש שמעל סכום זה יחולקו בין הצדדים בחלקים שווים. משקף שיעור תשואה של כ- 7.4%.
- בתאריך 30.3.2017 דיווחה חברת "ריט1" על רכישת מלוא הזכויות ב"בית רשתות" באזור התעשייה בראשון לציון (חלקות 7-8 בגוש 3924), תמורת 119,000,000 ₪. המבנה בשטח של כ- 17,000 מ"ר, משמש לאחסנה, משרדים ומסחר. הנכס מושכר ל- 30 שוכרים, שיעור האכלוס כ- 93%. ה- NOI השנתי הצפוי בתפוסה מלאה, הוא 9 מ' ₪ ומשקף תשואה שנתית בשיעור של כ- 7.5%.

3. תחשיב השומה .3

3.1 שווי נכס להשקעה

אמדנו את שווי הנכס בגישת היוון ההכנסות. בעקבות עסקאות ההשוואה המפורטות לעיל, הפחתנו את שיעור ההיוון לשטחים המושכרים ב- 0.25% לעומת חוות הדעת הקודמת. הכנסות משירותי חשמל וניהול – היוונו את ההכנסות נטו מחשמל ומניהול בשיעור היוון הגבוה יותר ב- 2% משיעור ההיוון של הנכס, המשקף את כל הסיכונים הנובעים מפעילות זו.

בהתאם לנתוני החברה קיים, "גרייס" בסך של כ- 2,500,000 ₪ (ערך נוכחי) הנובע משטח של כ- 10,145 מ"ר אשר שווקו אך טרם אוכלסו. הפחתנו את הסכום הנ"ל משווי הנכס. הפחתנו את יתרת עלויות הגמר הצפויות בשטחי המשרדים שהושכרו (טרם נמסרו וטרם הסתיימו עבודות הגמר) ושטחי המשרדים שבמלאי שיושכרו בגמר מלא בהתאם לנתוני החברה.

הפחתנו את הגירעון הצפוי בחברת הניהול הנובע מפעילות הניהול והחשמל, לשנת 2017.

שווי לכמות (1)	שווי	שיעור היוון	דמ"ש שנתיים	דמ"ש ממוצעים למקום חניה/ למ"ר	כמות מקומות חניה/שטח במ"ר	סעיף
₪ 19,200	₪ 1,003,450,000	7.25%	₪ 72,750,000	₪ 116	52,227	דמי שכירות ממשרדים - משווק
₪ 9,000	₪ 830,000	7.25%	₪ 60,000	₪ 54	92	דמי שכירות ממחסנים- משווק
₪ 22,500	₪ 12,550,000	7.25%	₪ 910,000	₪ 136	558	דמי שכירות ממסחר- משווק
₪ 17,900	₪ 43,350,000	7.75%	₪ 3,360,000	₪ 116	2,417	דמי שכירות ממשרדים - מלאי
₪ 166,000	₪ 79,450,000	7.25%	₪ 5,760,000	₪ 1,000	480	דמי שכירות ממקומות חניה (2)
₪ 8,000	₪ 1,510,000	7.75%	₪ 117,000	₪ 50	195	דמי שכירות משטחי אחסנה פנויים
	₪ 1,141,140,000		₪ 82,957,000			סה"כ
	₪ 22,160,000	9.25%	₪ 2,050,000			הכנסות נטו מחשמל, מתקנים סולריים וניהול
	-₪ 44,300,000					יתרת עלויות לגמר, גרייס עד לאכלוס שטחים משווקים וגירעון חברת ניהול לשנת 2017
	₪ 1,119,000,000					שווי הנכס, במעוגל

(1) תואם נתוני שווק.

(2) כמות מקומות החניה בניכוי 15 מקומות חניה בשימוש חברת אמות. הובא בחשבון כי ההכנסה נטו למקום חניה ציבורי, דומה לדמי שכירות ראויים למקום חניה לדיירי הבניין.

ניתוח רגישות:

בדיקת רגישות לשינויים בשיעור ההיוון:

7.00%	7.25%	7.50%	
₪ 1,160,280,000	₪ 1,119,000,000	₪ 1,080,470,000	שווי

בדיקת רגישות לשינויים בדמי שכירות למי"ר של השטחים הפנויים:

108 ₪	116 ₪	120 ₪	
₪ 1,116,040,000	₪ 1,119,000,000	₪ 1,120,550,000	שווי

3.2 שווי שטחים בשימוש אמות

אמדנו את שווי הנכס בגישת ההשוואה:

סה"כ	שווי לכמות	כמות	סעיף
₪ 28,740,000	₪ 19,200	1,497	משרדים- במ"ר
₪ 2,490,000	₪ 166,000	15	מקומות חניה- כמות מקומות חניה
₪ 31,230,000			סה"כ

3.3 סיכום

שווי	סעיף
₪ 1,163,300,000	שווי הנכס להשקעה כולל הכנסות נטו מחשמל וניהול
₪ 31,230,000	משרדי החברה ומקומות חניה
₪ 1,194,530,000	סה"כ
-₪ 44,300,000	יתרת עלויות לגמר, גרייס וגירעון חברת ניהול (1)
₪ 1,150,230,000	סה"כ

(1) נציין כי עלויות אלה מתייחסות לנכס להשקעה.

4. השומה

לאור האמור לעיל, אומדן שווי השוק של זכויות החברה בנכס, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון, נקי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא, לרבות זכויות צד ג' (למעט אם צוין במפורש לעיל) כדלקמן:

- שווי נכס להשקעה - 1,119,000,000 ₪.
- שווי נכס בשימוש עצמי - 31,230,000 ₪.

5. כללי

- השווי לא כולל מע"מ.
- לא התייחסנו למיסוי שיחול, ככל שיחול, בעת מכירת הנכס.
- הערכנו את שווי הנכס בעבר למועדים הקובעים:

שוי	מועד קובע
₪ 569,650,000	31.12.2014
₪ 857,560,000	31.12.2015
₪ 1,051,440,000	31.12.2016

הגידול בשווי נובע מאכלוס מתקדם של הבניין, התקדמות בשיווק שטחי המשרדים וירידה במרכיבי הסיכון.

