



גרינברג אולפינר ושות'

ש מ א ו ת מ ק ר ק ע י ן

חוות דעת של מומחה

שומת מקרקעין מקיפה – מתחם "טורבין ג'ט"

רחוב הברוש, פארק התעשייה תפן

עדינה גרינברג

דברת אולפינר

רון כץ

מיקי הימלפרב

גנאדי רפופרט



גל אלש

יניר צוריאל

שי מרינקוב

מתן שמיר

מיכאל בדלוב

נטלי אביב דגן

עמוס סאסי

עופר גואל

בן וינדמן

מוריה הברי

יעל בר

אורן נאור

תומר גבאי

צביקה לוי

יהושוע (שוקי) גיגי

10.03.2022

מספרנו: 8855-01

לכבוד
מניבים קרן הריט החדשה

חוות דעת של מומחה

שומת מקרקעין מקיפה – מתחם "טורבין ג'ט"

רחוב הברוש, פארק התעשייה תפן

לבקשת מר אילן ניסן-כהן, סמנכ"ל כספים בחברת מניבים קרן הריט החדשה (להלן: "החברה"), אשר התקבלה במשרדנו ביום 23.12.2021 מוגשת בזאת חוות דעת שמאית לאומדן שווי זכויות החברה בנכס, לצורך פרסום דוחות כספיים.

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

משרדנו קיבל כתב שיפוי מחברת מניבים קרן הריט החדשה אשר נחתם ע"י עופר אברם ואילן ניסן כהן בתאריך 26.2.2019.

אנו מקבלים על עצמנו את מגבלת גובה השיפוי כפי שנקבעה בגילוי הרשות לניירות ערך מיולי 2015.

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

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:

2015 - 2012 תואר ראשון L.L.B במשפטים, הקריה האקדמית אונו. 2018- עורכת דין מ.ר. 80480.

2002 - 2001 תואר שני במינהל עסקים, אוניברסיטת תל אביב. מצטיינת דקאן לשנת 2002.

1992 - תעודת שמאית מקרקעין מוסמכת מס' 289.

1990 - 1988 לימודי תעודה בשמאות מקרקעין וניהול נכסים, בהצטיינות, אוניברסיטת תל-אביב.

1988 - 1985 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.

1994 - 1990 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. בועדה המקצועית להכנת תקן 12.

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 רפפורט

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 לזכויות החברה בנכס.

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

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

נמסר לנו ע"י החברה כי הנכס נשוא חוות הדעת מוגדר על ידה כנדל"ן להשקעה על פי תקן חשבונאות בינלאומי 40 (IAS 40), הנמדד לפי שווי הוגן בהתאם להגדרת שווי הוגן בתקן דיווח כספי בינלאומי 13 (IFRS13).

המועד הקובע לשומה – 31.12.2021

מסמכים ומצגים שהתקבלו מהחברה:

- מידע לגבי דמי שכירות נכון למועד הקובע.
- מסמך גילוי¹.

וזאת חוות דעתנו המקצועית:

1. פרטי הנכס

| | | |
|----------------|--------|-------------------|
| 19215 | 18721 | גוש |
| 22, 56, 64, 65 | 72-74 | חלקות |
| '129 א-128 | '127 א | מגרשים (1) |
| 19,750 | 5,000 | שטח קרקע במ"ר (1) |
| 14,964 | | שטח בנוי במ"ר |

(1) עפ"י חוזי החכירה.

2. תיאור הנכס

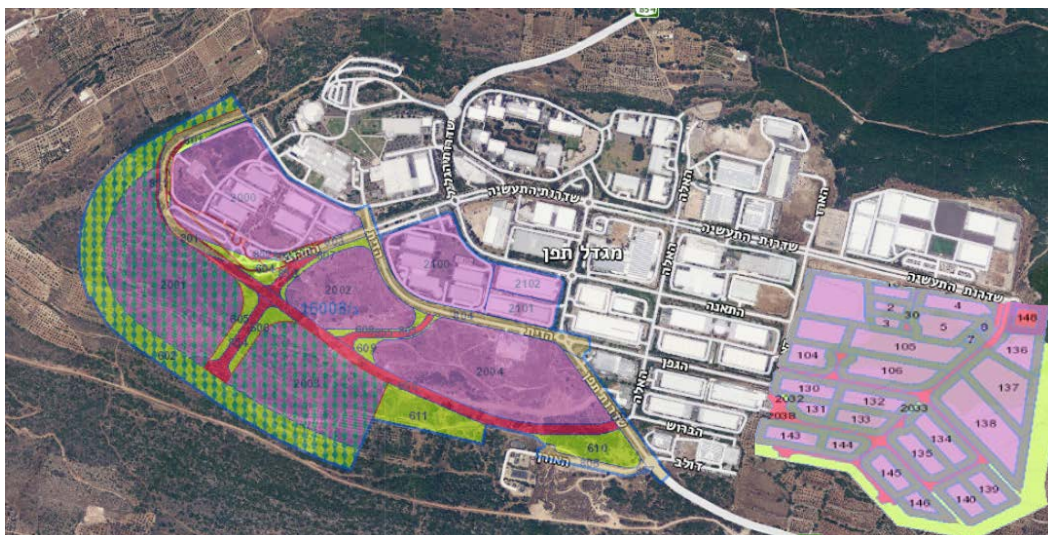
ביקור בנכס נערך ע"י הח"מ בתאריך 17.11.2019. ביקור נוסף נערך בתאריך 1.2.2021. ביקור חיצוני נוסף נערך בתאריך 30.12.2021, ע"י שמעון אוחנה, שמאי מקרקעין.

2.1 תיאור הסביבה והסביבה העסקית

פארק התעשייה תפן, ממוקם בחבל תפן אשר בגליל, במרחק של כ- 6 קילומטר ממעלות-תרשיחא וכ- 17 קילומטר מכרמיאל. הפארק בשטח כולל של כ- 1,076 דונם, משמש כאזור לתעשייה מסורתית ותעשיית היי-טק וכולל כ- 80 מפעלים, כגון: "ישקר", "סנדיסק ישראל", "להבים" ועוד. תכנית ג/16008 אשר אושרה למתן תוקף בינואר 2016, מרחיבה את שטח הפארק לכיוון דרום ומזרח ומוסיפה לו שטח של כ- 330 דונם ביעוד תעשייה.

¹ ראה פרק נפרד בשומה.

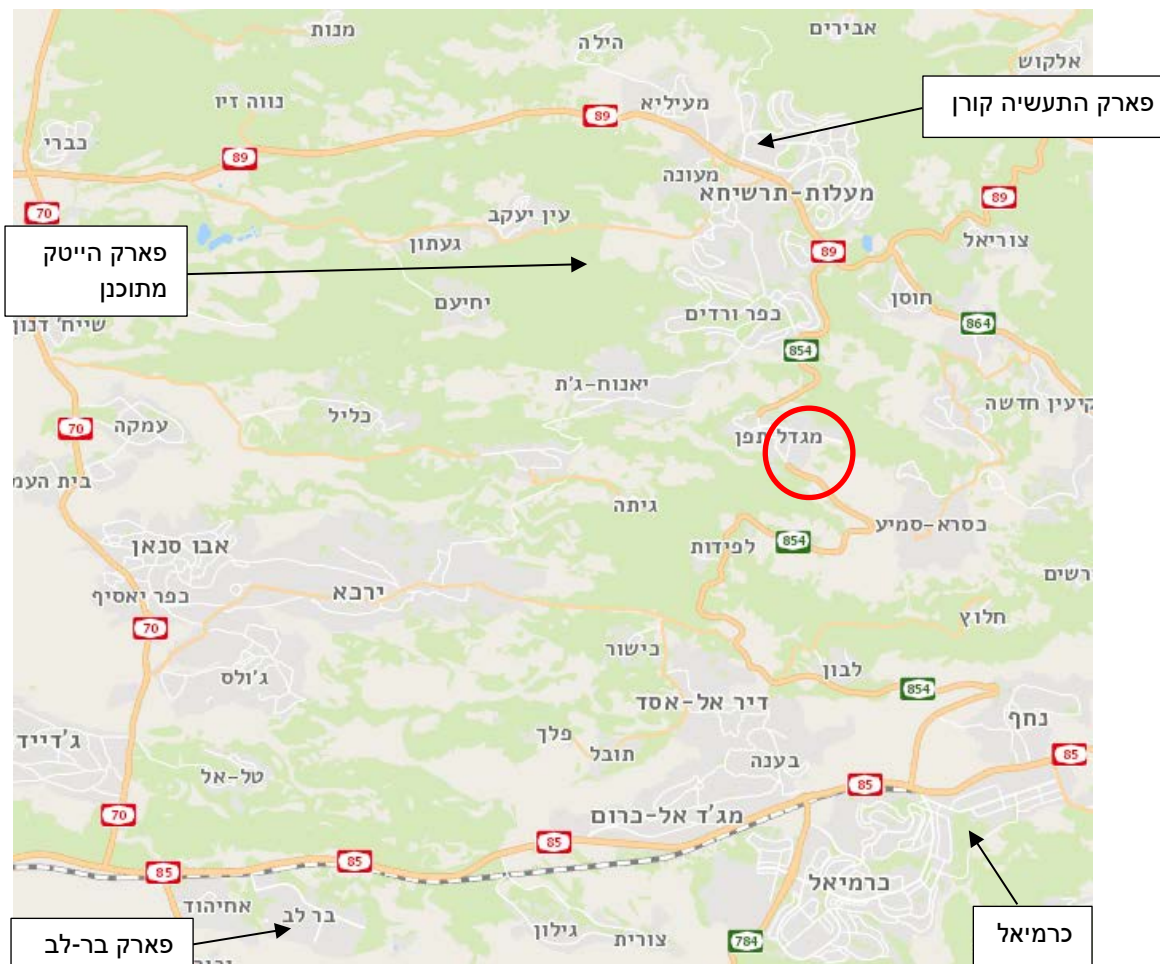
קומפילציה של תשריט תכנית ג/16008 ומגרשים פנויים בג/4271 על גבי צילום אורתופוטו:



באזור קיימים/ מתוכננים מס' אזורי תעשייה נוספים:

- במעלות-תרשיחא, ממוקם פארק התעשייה קורן, המתפרס על פני שטח של כ- 600 דונם, וכולל כ- 150,000 מ"ר בנוי. משמש כאזור לתעשייה מסורתית וכולל כ- 75 מפעלים, כגון: "חברת החשמל לישראל", "ראון אג' שת' חקלאית", "כרמקס כלים מדויקים" ועוד.
- בסמוך לשכונה ג' החדשה של כפר ורדים, עתיד לקום פארק היי-טק ועסקים ע"ש אריאל שרון, המשותף לעיריית מעלות-תרשיחא והמועצה המקומית כפר ורדים. הפארק ישתרע על שטח של כ- 460 דונם, ויכלול כ- 67,500 מ"ר תעסוקה, כ- 122,000 מ"ר תעשייה וכ- 22,000 מ"ר מסחר.
- פארק תעשייה כרמיאל, המתפרס על פני שטח של כ- 2,000 דונם, משמש כאזור לתעשייה מסורתית וכולל כ- 200 מפעלים ובתי מלאכה, כגון: "אנגל פארקי מדע", "ש.ב.א ברקן" ועוד.
- פארק תעשיות "בר-לב", בסמוך לצומת אחיהוד, בשטח כולל של כ- 2,030 דונם ובהם כ- 560 דונם לתעשייה, משמש כאזור לתעשייה מסורתית מגוונת לצד קריית היי-טק המיועדת לתעשיות עתירות ידע וטכנולוגיה.

מפת הסביבה והסביבה העסקית (מיקום נשוא חו"ד מסומן באדום להמחשה בלבד):

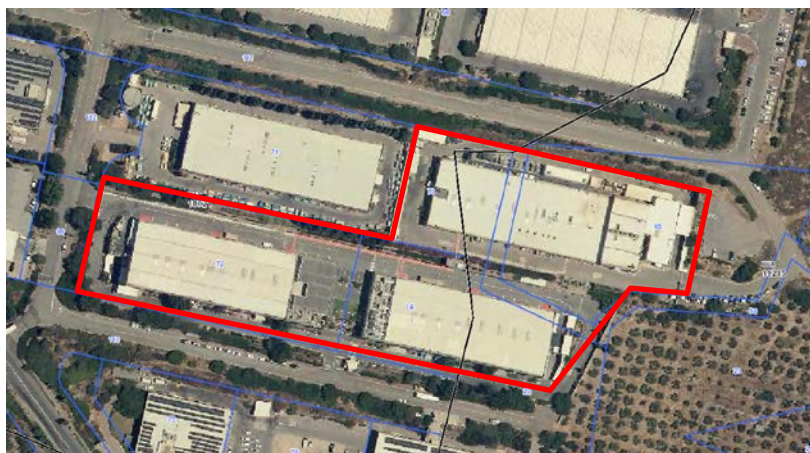


2.2 תיאור המגרשים

מגרשים 127א', 127ב', 128 ו-129א' יוצרים חטיבת קרקע בשטח כולל של כ- 24,750 מ"ר (עפ"י חוזי החכירה), צורתה אי רגולרית, פני הקרקע בשיפוע יורד מצפון לדרום. המגרשים מהווים חלק מחלקות 72-74 בגוש 18721 וחלקות 22, 56, 64 ו-65 בגוש 19215.

על המגרשים בנוי מפעל של חברת "טורבין ג'ט".

צילום אורתופוטו משנת 2021 מתוך אתר המפות הממשלתי (התיחום באדום להמחשה בלבד):



גבולות חטיבת הקרקע:

דרום: חזית לרחוב הברוש, מעברו מבני תעשייה.
 מערב: צלע חלקית לרחוב האלה מעברו מבני תעשייה וצלע חלקית למבנה תעשייה.
 צפון: צלע לרחוב הגפן מעברו מבני תעשייה.
 מזרח: צלע למגרשים ביעוד לשצ"פ. חלק מהשטח משמש בפועל כמגרש חניה.

2.3 תיאור הבנוי

במתחם בנויים שלושה מבנים בני 1-2 קומות, בגובה של כ- 8 מטר, עם קומת גלריה חלקית, בשטח כולל של כ- 14,964 מ"ר. המבנים מחולקים לשטחי ייצור, אחסנה ומשרדים. בצמוד למבנה 128 בנוי מחסן בשטח של כ- 450 מ"ר, בגובה של 6-7 מטר, המשמש כמחסן קבלת סחורות.

בהיקף המבנים חצר מרובדת אספלט מוקפת גדר בלוקים ומתכת. בכניסה למתחם, ברחוב הברוש, קיים ביתן שומר עם שער כניסה חשמלי וכניסה מבוקרת להולכי רגל. קיימת כניסה נוספת עם ביתן שומר מרחוב הגפן, מזרחית למבנה 128.

סטנדרט הבניה והגמר: שלד בטון מזוין, קירות בלוקים בחיפוי אבן, רצפת בטון מצופה אפוקסי, תאורה רבת עוצמה, מערכות גילוי וכיבוי אש, מערכות מיזוג אוויר ועוד. בשטחי המשרדים תקרה אקוסטית, תאורה שקועה, חלוקה בקירות גבס, מערכות גילוי וכיבוי אש ועוד.

2.4 רישוי

מעיון בתיקי הבניין הסרוקים באתר הועדה לתכנון ובניה מעלה הגליל נמצאו המסמכים הבאים:

| שטחי בניה במ"ר | | | | מס' מבנה | מהות ההיתר | תאריך נתינת ההיתר | מס' היתר |
|------------------|-----------------|-----------------|-----------|---------------------------|--|-------------------|-------------|
| סה"כ | שירות | עיקרי | קומה | | | | |
| 1,180.26 | 208.16 | 972.10 | קרקע | הקמת מפעל לזכוכית אמנותית | הקמת מפעל במגרשים 129,127 | 4.7.1995 | 950203 |
| 45.42 | | 45.42 | גלריה | | | | |
| 198.90 | 103.71 | 95.19 | א' | | | | |
| 1,424.58 | 311.87 | 1,112.71 | | | | | סה"כ |
| 1,465.53 | 1,173.53 | 292.00 | מרתף | מבנה א' | הקמת מבנה תעשייה להשכרה במגרשים 129,127 | 13.9.1999 | 990376 |
| 3,661.21 | 1,839.85 | 1,821.36 | קרקע | | | | |
| 1,300.03 | 1,300.03 | | מרתף | מבנה ב' | | | |
| 3,357.39 | 1,493.07 | 1,864.32 | קרקע | | | | |
| 212.40 | 212.40 | | ביניים -1 | מאגר מים+חדר משאבות | | | |
| 9,996.56 | 6,018.88 | 3,977.68 | | | | | סה"כ |
| 3,784.26 | 71.43 | 3,712.83 | קרקע | מבנה A | הקמת מפעל במגרש 128 | 30.7.1996 | 960233 |
| 3,784.26 | 71.43 | 3,712.83 | קרקע | מבנה A | תוספת מבנה טכני B הרמת גג של מבנה A ותוספת ביתן שומר C במגרש 128 | 18.12.2005 | 20050355 |
| 240.00 | 240.00 | | קרקע | מבנה B | | | |
| 217.60 | 217.60 | | א' | | | | |
| 25.96 | 25.96 | | קרקע | מבנה C | | | |
| 4,267.82 | 554.99 | 3,712.83 | | | | | סה"כ |
| 14,264.38 | 6,573.87 | 7,690.51 | | | | | סה"כ |

אי התאמה בין היתרי הבניה לבנוי בפועל:

לא נמצא היתר בניה להקמת משרדים בקומה א' במגרש 127, בשטח של כ- 700 מ"ר.

3. מצב משפטי

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

3.1 נסחי רישום מקרקעין

תמצית מידע מפנקס הזכויות, אשר הופק באמצעות אתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים בתאריך 6.1.2022:

חלקה 72 בגוש 18721, בשטח קרקע רשום של 8,082 מ"ר. בעלות: מדינת ישראל, בשלמות.

חלקה 73 בגוש 18721, בשטח קרקע רשום של 1,854 מ"ר. בעלות: מדינת ישראל, בשלמות.

חלקה 74 בגוש 18721, בשטח קרקע רשום של 3,727 מ"ר.

בעלות: מדינת ישראל, בשלמות.

חלקה 22 בגוש 19215, בשטח קרקע רשום של 9,410 מ"ר.

בעלות: קרן קיימת לישראל, בשלמות.

חלקה 56 בגוש 19215, בשטח קרקע רשום של 8,052 מ"ר.

בעלות: מדינת ישראל, בשלמות.

חלקה 64 בגוש 19215, בשטח קרקע רשום של 32,969 מ"ר.

בעלות: מדינת ישראל- 27835/32969 ולא הוסדר לגבי 5134/32969.

הערות:

- קיימת הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו- 7 מיום 16.10.2013, הערה: ילקוט פרסומים 6659 מיום 15.9.2013, על חלק מחלקה².
- קיימת הערה על הפקעת חלק מחלקה לפי סעיף 19 מיום 12.3.2015, לטובת המועצה התעשייתית תפן, הערה: ילקוט פרסומים 6734 מיום 13.1.2014 עמוד 3092, על חלק מחלקה².
- הערה מיום 9.2.2021, יש להימנע מביצוע כל פעולה בחלקה בגין פס"ד 2, 20, 62, 92, 93, 112/כסרא, על הבעלות שלא הוסדרה.

זיקת הנאה:

- קיימת זיקת הנאה מיום 23.1.1994, חלקה נהנית, מזכות מעבר ברוחב 2 מטר לאורך גבולה המזרחי, על פני גו"ח 19215/65.
- חלקה 65 בגוש 19215, בשטח קרקע רשום של 10,293 מ"ר.

בעלויות:

- ורטהימר איתן, החלק בנכס 6/18.
- רשות הפתוח, החלק בנכס 5/36.
- קרן קיימת לישראל, החלק בנכס 1/36.
- מדינת ישראל, החלק בנכס 18/36.

הערות:

- קיימת הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו- 7 מיום 16.10.2013, הערה: ילקוט

² הפקעת חלק מכביש מס' 3, עפ"י תכנית מפורטת ג/2414, גוש 19215 חלק מחלקות 64-65 ו- 55.

פרסומים 6659 מיום 15.9.2013, על חלק מחלקה³.

- קיימת הערה על הפקעת חלק מחלקה לפי סעיף 19 מיום 12.3.2015, לטובת המועצה התעשייתית תפן, הערה: ילקוט פרסומים 6734 מיום 13.1.2014 עמוד 3092, על חלק מחלקה².

- קיימת הערת אזהרה לפי סעיף 126 מיום 23.11.2021, לטובת עמאד טאהא עבודות בניין ופיתוח בע"מ, על הבעלות של ורטהימר איתן. הערות: בהתאם להסכם⁴.

זיקת הנאה:

- קיימת זיקת הנאה מיום 23.1.1994, חלקה כפופה, זכות מעבר ברוחב 2 מטר לאורך גבולה המזרחי, לטובת גו"ח 19215/64.

3.2 חוזי חכירה

3.2.1 מגרש 127א'

תמצית חוזה חכירה מהוון מיום 26.1.2000, בין רמ"י (להלן: "המחכיר") לבין ישקר נכסים בע"מ (להלן: "החוכר"):

המוחכר: חלקות 12 (בחלק) ו- 32 (בחלק) בגוש 18721⁵, מגרש 127א' לפי תכנית מפורטת מס' ג/4271, בשטח קרקע של 5,000 מ"ר בערך, בתפן.

תקופת החכירה: 49 שנים, החל מיום אישור העסקה דהיינו מ- 6.12.1994 ועד- 5.12.2043.

לחוכר אופציה להארכת החכירה לתקופה נוספת של 49 שנים, החל מתום תקופת החכירה.

מטרת החכירה: מפעל ליצור כלי זכוכית אומנותיים.

קיבולת הבניה: 6,230 מ"ר מבונים. בעת בקשה להגדלת קיבולת הבניה ידרש תשלום לרמ"י.

הייעוד: אזור תעשייה.

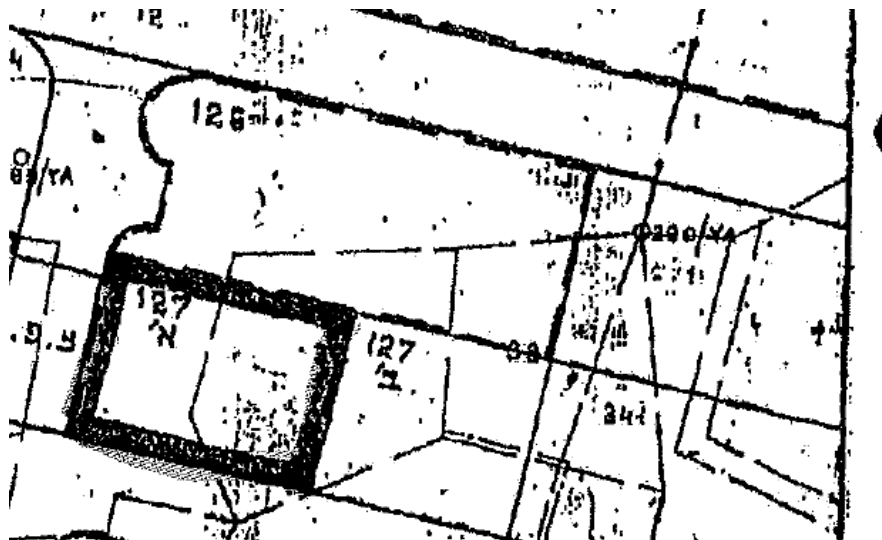
ההקצאה הינה עפ"י תב"ע ג/4271 המאפשרת ניצול בשיעור 100% (50% בקומה) ב- 2 קומות + 25% מבני עזר.

³ הפקעת חלק מכביש מס' 3, עפ"י תכנית מפורטת ג/2414, גוש 19215 חלק מחלקות 64-65 ו- 55.

⁴ ההערה אינה מתייחסת לזכויות נשוא השומה.

⁵ חלקות המקור של חלקות 72, 73 ו- 74 בגוש 18721.

תשריט שצורף להסכם החכירה:



3.2.2 מגרשים 128, 129 א' ו- 127 ב'

תמצית חוזה חכירה מהוון מיום 22.8.1999, בין רמ"י (להלן: "המחכיר") לבין ט.ז. בינוי ונכסים להשכרה בע"מ (להלן: "החוכר"):

המוחכר: גוש 18721 חלקות 12 (בחלק), 31-35 (בחלק)⁶, גוש 19215 חלקות 22 (בחלק), 56 (בחלק) ו- 64 (בחלק)⁷, מגרשים 128, 129 א' ו- 127 ב' לפי תכנית מפורטת מס' 4271/ג, בשטח קרקע של 19,750 מ"ר בערך, בתפן.

תקופת החכירה: 49 שנים, החל מיום אישור העסקה דהיינו מ- 22.8.1995 ועד- 21.8.2044.

לחוכר אופציה להארכת החכירה לתקופה נוספת של 49 שנים, החל מתום תקופת החכירה.

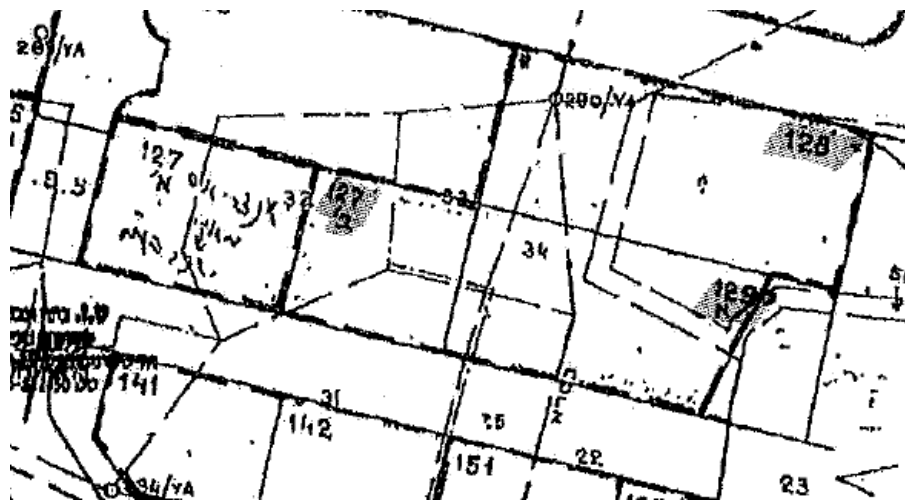
מטרת החכירה: הקמת מבנה תעשייתי להשכרה.

קיבולת הבניה: 24,688 מ"ר מבונים. בעת בקשה להגדלת קיבולת הבניה ידרש תשלום לרמ"י.

הייעוד: אזור תעשייה.

⁶ חלקות המקור של חלקות 72, 73 ו- 74 בגוש 18721.
⁷ להבנתנו עקב טעות סופר לא צוינה חלקה 65 בגוש 19215. החלקה מצינת באישור הזכויות.

ההקצאה הינה עפ"י תב"ע ג/4271 המאפשרת ניצול בשיעור 100% (50% בקומה) ב- 2 קומות + 25% מבני עזר.
תשריט מהסכם החכירה:



3.3 אישורי זכויות רמ"י

3.3.1 מגרש 127א'

תמצית אישור על רישום זכות בנכס שהופק על ידי רשות מקרקעי ישראל בתאריך 8.3.2022:
הזכויות בנכס הידוע כגוש 18721 חלקה 72, מגרש 127 עפ"י תכנית ג/4271, בשטח של 5,000 מ"ר בערך, בא.ת. תפן, רשומות ברשות מקרקעי ישראל על שם מניבים קרן הריט החדשה בע"מ.
לבעלי הזכויות הסכם חכירה מהוון שתוקפו עד 5.12.2043.
נכון למועד אישור זה- אין רישומים, הערות ופעולות לגבי הנכס הנדון כפי שמעודכנים בתיק הנכס המצוי ברשות (לא כולל שעבודים שנרשמו שלא ברשות או שלרשות לא ידוע עליהם).
נכון למועד אישור זה- לא הוגשה לרשות בקשה להעברת זכויות בנכס הנדון.
המידע המפורט אינו מתייחס לרישומים שאינם מתנהלים ברשות, לרבות רישומים בחברה, בלשכת רישום מקרקעין, רשם המשכונות, רשם החברות וכו'.

3.3.2 מגרשים 128, 129א' ו- 127ב'

תמצית אישור על רישום זכות בנכס שהופק על ידי רשות מקרקעי ישראל בתאריך 8.3.2022:

הזכויות בנכס הידוע כגוש 18721 חלקות 72, 73, 74 וגוש 19215 חלקות 22, 56, 64, 65, מגרשים 127ב', 128, 129א' עפ"י תכנית ג/4271, בשטח של 19,750 מ"ר בערך, בא.ת. תפן, רשומות ברשות מקרקעי ישראל על שם מניבים קרן הריט החדשה בע"מ.

לבעלי הזכויות הסכם חכירה מהוון שתוקפו עד 21.8.2044.

נכון למועד אישור זה- אין רישומים, הערות ופעולות לגבי הנכס הנדון כפי שמעודכנים בתיק הנכס המצוי ברשות (לא כולל שעבודים שנרשמו שלא ברשות או שלרשות לא ידוע עליהם).

נכון למועד אישור זה- לא הוגשה לרשות בקשה להעברת זכויות בנכס הנדון. המידע המפורט אינו מתייחס לרישומים שאינם מתנהלים ברשות, לרבות רישומים בחברה, בלשכת רישום מקרקעין, רשם המשכונות, רשם החברות וכו'.

3.4 חוזה מכר

תמצית חוזה מכר שנחתם ביום 9.1.2020 בין ישקר נכסים בע"מ (להלן: "המוכר") לבין מניבים קרן הריט החדשה בע"מ (להלן: "הקונה"). ההסכם מתייחס ל- 3 מתחמים שונים בפארק התעשייה תפן, נשוא השומה הוא אחד מהם:

המקרקעין- חלקה 19 בגוש 19197, חלקה 63 בגוש 18721, חלק מחלקה 72 בגוש 18721, בהתאם להסכמי החכירה, חלק מחלקות 72-74 בגוש 18721 וחלק מחלקות 22, 56, 65 בגוש 19215, בהתאם להסכמי החכירה.

המבנים- כל המבנים, המחוברים, המתקנים, התשתיות והמערכות שבמקרקעין המשמשים למפעל תעשייה וככל שאינם שייכים לשוכרים.

הממכר- מלוא זכויות המוכר ביחס למקרקעין ולמבנים, כשהזכויות נקיות וחופשיות ובכפוף להסכמי השכירות ולאמור בחוזה.

הסכמי השכירות- חלקה 19 מושכרת במלואה לחברת טכנולוגיות להבים בע"מ, חלקה 63 מושכרת במלואה לחברת טק'ט אירופולס בע"מ, חלקה 72 וחלקות טורבין ג'ט מושכרות במלואן לחברת טורבין ג'ט בע"מ.

פרצלציה- ככל שיידרש ביצוע פרצלציה ע"י רמ"י, בכל שלב שהוא, אלו יבוצעו ע"י הקונה באחריותו ועל חשבונו.

חומרים מסוכנים- בממכר נעשה שימוש בחומרים מסוכנים מסוגים שונים, והמוכר לא יישא בכל אחריות מכל מין וסוג שהוא בקשר עם טענות מכל מין וסוג שהוא ביחס לזיהום כאמור.

על אף האמור, מוסכם, כי המוכר יוותר אחראי לדרישות ו/או טענות ו/או תביעות של צדדי ג', ביחס לתקופה שעד למועד מסירת החזקה וזאת למעט ביחס לתביעות ו/או דרישות לניקוי או טיהור הממכר מחומרים מזהמים ו/או מסוכנים.

נכון למועד חתימת חוזה זה ובמשך 5 שנים שקדמו למועד זה, לא ידוע למוכר על דרישות כלפי המוכר בקשר עם טענות ביחס לחומרים מסוכנים בממכר וסביבתו ולא התקבלה אצל המוכר ו/או מי מטעמו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה מצד ג' כלשהו, לרבות המשרד לאיכות הסביבה ו/או כל גורם הקשור לנושא איכות הסביבה ביחס לממכר. למען הסר ספק, האמור לעיל אינו מתייחס לדרישות ביחס לאיכות הסביבה ביחס לממכר, ככל שהתקבלו אצל השוכרים ו/או מי מטעמם, ואשר למוכר אין ידיעה לגביהם ו/או למידע ומסמכים שהועברו לקונה מטעם השוכרים.

ידוע לקונה שהוגשו בעניין זה תביעות עובדים כנגד השוכרים. הקונה מוותר בזאת על כל טענה כלפי המוכר בעניין זה, למעט ביחס לתביעות צדדי ג' ובהתאם לאמור לעיל.

מאגר המים- למיטב ידיעת המוכר, ובהתאם למידע שקיבל בעל פה מהשוכר בשטח המגרשים מצוי מאגר מים המשמש את המבנים המושכרים לחברת טורבין ג'ט בע"מ ו/או חלקם ומבנה/ים השייך/ים לחברת ישקר בע"מ וכי למיטב ידיעתו של המוכר, טורבין ג'ט בע"מ וישקר בע"מ נושאות בהוצאות עלות האחזקה השוטפות של מאגר המים, עפ"י הסדרים שביניהם, מבלי שהמוכר צד להם.

התמורה- 500,000,000 ₪, בתוספת מע"מ.

מיסים והיטלים- כל צד יישא בתשלומים החלים עליו עפ"י דין.

3.5 הסכמי שכירות

הנכס מושכר לחברת טורבין ג'ט בע"מ בשימוש לתעשייה, עד ליום 30.6.2029, תמורת דמי שכירות של כ- 643,710 ₪ לחודש. דמי השכירות משולמים מראש עבור 3 חודשים. השוכר אחראי לניהול ואחזקת הנכס במשך כל תקופת השכירות. ככל שהשוכר יבקש להקים מבנים נוספים במתחם, הצדדים יסכמו את תנאי השכירות לגביהם בטרם הקמתם.

הסכם השכירות כולל הוראות לעניין אי תחולת חוק הגנת הדייר.

4. מידע תכנוני

המידע התכנוני מבוסס על מידע מאתר האינטרנט של משרד מנהל התכנון, אתר הועדה המקומית לתכנון ובניה מעלה הגליל ומידע הקיים במשרדנו.

4.1 תכנית ג/4271

פורסמה למתן בי.פ. 2985 בתאריך 24.11.1983.

יעוד - תעשייה.

שימושים - מבנים לתעשייה, לבתי מלאכה ולמתקני שרות כגון מוסכים, מחסנים ולכל תכלית אחרת שמטרתה לשרת את היעודים הנ"ל לאחר אישור הועדה המקומית וכפוף לדו"ח הועדה הבינמשרדית לאיתור תעשיות.

זכויות הבניה:

- שטח מגרש מינימלי - 2,000 מ"ר.
- שטח בניה לקומה - 50%.
- מס' קומות - 2.
- גובה - ייקבע תוך התייחסות לשילובם בנוף לשביעות רצון הועדה המקומית.
- סה"כ אחוזי הבניה - 100%.
- שטח בניה למבנה עזר (סככות) - 25% (גובה מבנה עזר 5 מטר).
- קווי בניין: קדמי - כמסומן בתשריט, צדדי - 5 מ', אחורי - 5 מ' או 0 מ'. על קו בניין 0 ייבנה קיר אטום.

בכל המגרשים המיועדים לתעשייה יוכנו מקומות חניה בתוך המגרשים בהתאם למפתח הבא:

- מקום חניה 1 - לכל 100 מ"ר (בכל הקומות) או 5 עובדים לפי הגדול משניהם.
- מקום חניה 1 לרכב כבד - לכל 500 מ"ר בבניין.

4.2 איכות סביבה

הנכס ממוקם באזור תעשייה ותיק והמפעל עוסק בעיבוד מתכת. עפ"י מסמך בנושא זיהום קרקעות של המשרד להגנת הסביבה ממרץ 2009, אתר המטרת קולחים במועצה התעשייתית המקומית תפן הינו אחד מ- 20 האתרים החשודים בזיהומי קרקעות חמורים ממקורות תעשייתיים. לא איתרנו סקרי קרקע לגבי המתחם הנדון.

הח"מ אינם בקיאים בביצוע 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 מעבר למפורט לעיל, שיכולים להשפיע על שווי הנכס. הח"מ אינם לוקחים בחשבון ולא תחת אחריותם את נושא החומרים המסוכנים או הידע הדרוש לגילויים.

מבדיקה שנערכה על ידנו באתר המפות הממשלתי, בסביבת הנכס נשאו חו"ד, ישנם מבנים אשר על גגותיהם ו/או בתחומם, מותקנות אנטנות סלולריות.

5. גישות השומה

גישות השומה המקובלות ביותר לאומדן שווי מבני תעשייה 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 יהוון תזרים המזומנים נקבע על פי סוג הנכס, הפחת, גודל הנכס, מרכיב הניהול, רמת הסיכון ואי הוודאות באשר לקבלת

תזרים המזומנים הצפוי וכד'.

גישה זו מקובלת בהערכת נכסים מניבים.

6. גורמים ושיקולים

בבואנו לאמוד את שווי הזכויות בנכס, הבאנו בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

- מיקום הנכס באזור התעשייה תפן.
- שטח המגרשים וצורתם.
- שטחי הבניה, סטנדרט הגמר, התפלגות ותמהיל השימושים.
- במתחם קיים מאגר מים שנעשה בו שימוש ע"י השוכר וישקר (משתמש במבנה סמוך). לא קיים הסכם שיתוף לגבי המאגר. בהתאם להסכם השכירות השוכר אחראי לתפעול ואחזקת המאגר יחד עם ישקר.
- זכויות הבניה עפ"י תב"ע בתוקף ושטחי הבניה לפי היתרים. לא נמצא היתר בניה להקמת משרדים בקומה א' במגרש 127 א', בשטח של כ- 700 מ"ר. הבנוי תואם את התב"ע בתוקף ונכלל בקיבולת הבניה בחוזה החכירה. עלויות הרישוי זניחות.
- מבדיקתנו עולה כי קיימת יתרת זכויות בניה. מרבית הזכויות הן לניצול בקומות העליונות מעל הבניינים הקיימים או למבני עזר בקומת הקרקע ולפיכך, להבנתנו, בהתחשב בעלויות ההתאמה אין כדאיות כלכלית לנצל את יתרת הזכויות.
- זכויות- חכירה מהוונת מרמ"י, עד לשנים 2043-2044. ערך נוכחי של התשלום לרמ"י בגין הארכת החכירה לתקופה נוספת זניח ביחס לשווי הנכס.
- מגפת הקורונה- ב- 11.3.2020 הוכרזה מגפת הקורונה כמגפה עולמית על ידי ארגון הבריאות העולמי. החל מיום 15.3.2020 הפעילות העסקית במשק הוגבלה מדי פעם, בהתאם למדדי התחלואה והנחיות משרד הבריאות. בתאריך ה- 19.12.2020 התחיל מבצע חיסון האוכלוסייה. לאור ממדי התחלואה והיקף המחסונים, החל מתאריך ה- 15.6.2021 הוסרו כל המגבלות לרבות ביטול התו הסגול והירוק וחובת עטיית מסכות במקומות סגורים. בתאריך 25.6.2021 הוחלט לחזור ולחייב עטיית מסכות במקומות סגורים. בתאריך 27.7.2021 חזר לתוקפו התו הירוק. החל מיום 3.10.2021 הונהג תו ירוק חדש. בתאריך 7.2.2022 צומצמו הגבלות התו הירוק.

7. נתוני השוואה

7.1 שיעור היוון

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

- בתאריך 23.11.2021 דיווחה מניבים על רכישת "בניין המניפה" באזור התעשייה הדרומי באור יהודה, תמורת סך של 64,000,000 ₪. הבניין בן 5 קומות מעל 2 קומות מרתף, בשטח עילי של כ- 6,500 מ"ר עם 180 מקומות חניה. הבניין מושכר לשוכר יחיד שצפוי לפנות אותו בסוף שנת 2021. מניבים מעריכה כי תידרש השקעה בשיפורים והתאמות בהיקף של כ- 17.5 מ' ₪ וכי ה- וסא השנתי הצפוי לאחר השיפורים בגבולות 5.8 מ' ₪. משקף שיעור היוון של כ- 7% לאחר השכרת הנכס בשלמות.
- עפ"י דו"ח של חברת CBRE לרבעון השלישי של שנת 2021, שיעור התשוואה הממוצע ללוגיסטיקה נותר ללא שינוי מהדו"ח האחרון לרבעון השני של שנת 2021 ועומד על 6%.
- עפ"י דווח חברת אמות מיום 12.9.2021, החברה רכשה את הפארק הלוגיסטי צריפין תמורת סך כולל של 1,518 מיליון ₪. הפארק בשטח קרקע של כ- 220 דונם ועליו בנויים כ- 113,000 מ"ר – 18 מבנים שנבנו לאורך השנים ומושכרים לכ- 28 שוכרים. דמי השכירות הנוכחיים- 56 מיליון ₪ בשנה. שיעור ההיוון המחושב בעסקה- 3.7%. החברה הודיעה כי בכוונתה לפתח את המתחם ולהשביחו במסגרת תוכנית בניין עיר חדשה שתוכן.
- עפ"י פרסום בגלובס מיום 26.7.2021, קבוצת מנשרוב מרק אחזקות וא.ג.ת. מכרו את זכות החכירה המהוונת במבנה לוגיסטי בא.ת. עמק חפר אשר קיבל טופס 4 בתאריך 12.10.2020, תמורת כ- 102,000,000 ₪. המבנה בשטח בנוי כולל של כ- 6,293 מ"ר על מגרש בשטח של כ- 6.92 דונם. הנכס מושכר במלואו ומניב דמי שכירות שנתיים בסך של כ- 5,664,000 ₪. משקף שיעור היוון של כ- 5.5%.
- בתאריך 30.6.2021 דיווחה סלע קפיטל נדל"ן בע"מ על רכישת מלוא זכויות החכירה במבנה המשמש ללוגיסטיקה ותעשייה עתירת ידע בפארק תעשיות חבל מודיעין תמורת 45,400,000 ₪. המבנה בשטח בנוי כולל של כ- 5,111 מ"ר וכן 66 מקומות חניה, על מגרש בשטח של 3,642 מ"ר. הנכס מושכר בתפוסה של כ- 83% ל- 7 שוכרים שונים, לתקופות שכירות של עד 4 שנים, עם אופציות להארכת

תקופות השכירות של עד כ- 5 שנים נוספות. להערכת החברה, ה- NOI הצפוי יעמוד על כ- 2,850,000 ₪ בתפוסה מלאה. עפ"י הפרסום העסקה משקפת שיעור היוון של כ- 6.3%.

- עפ"י מידע מהדו"ח הכספי של חברת גב-ים לרבעון ראשון 2021, במהלך הרבעון, התקשרו חברות גב-ים (70%) ורב בריח (30%) בעסקה משותפת להקמת מפעל רב בריח בא.ת. אשקלון, בשטח בנוי של כ- 41,000 מ"ר על מגרש בגודל של כ- 55 דונם. רב בריח תשכור את המבנה לתקופה של כ- 25 שנים תמורת דמי שכירות שנתיים של כ- 12,000,000 ₪. עפ"י הפרסום העסקה משקפת שיעור היוון של כ- 6%.

- עפ"י פרסום בעיתונות מיום 3.3.2021, חברת אמות רכשה מחצית מהזכויות במבנה לוגיסטי חדש בקיבוץ חפץ חיים, תמורת כ- 71,000,000 ₪. המבנה בשטח של כ- 18,500 מ"ר בנוי על מגרש בשטח של 31 דונם ומושכר לכ- 10 שנים לשוכר יחיד מתחום הלוגיסטיקה. עפ"י הפרסום העסקה משקפת שיעור היוון של כ- 5.7%.

- בתאריך 22.12.2021 פרסם השמאי הממשלתי הראשי סקירה לשיעורי התשואה למחצית הראשונה של שנת 2021. בסקירות קודמות שיעור ההיוון, בשני ענפים אלה, פורסם כאחד. עם זאת, נראה שבשנים האחרונות הולכת ומתגברת הפרדה ברמת התשואה, בין שוק הנכסים בשימושי תעשייה לבין תחום הלוגיסטיקה, ההולך ומתפתח. לפיכך בסקירה זו שיעור התשואה המצוין הינו לנכסי תעשייה ומלאכה ואינו כולל שימושים ללוגיסטיקה ומרלו"גים.

בחציון הראשון של שנת 2021 נצפתה יציבות בשיעורי התשואה לתעשייה. למרות שמנקודת מבט של שוק הנדל"ן, ניתן לומר שכמות העסקאות שדווחו בתקופה הנסקרת, מעידה על אופטימיות, לא ניתן לומר שתקופת אי הודאות חלפה אך נראה שקיימת הבנה שיש להמשיך בפעילות הכלכלית לצד המגפה. 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 2021 בנכסי תעשייה הינו 6.9%.

לגבי שימושי לוגיסטיקה ומרלו"גים, לאור מסד נתונים לא מספק, לצורכי סקר זה, לא נוכל לקבוע את שיעור התשואה. עם זאת, נוכל לציין שברוב המקרים מדובר

בשיעור תשואה נמוך משיעור התשואה שנקבע לתעשייה (ככלל, לא פחות משיעור תשואה של 5%).

נמצא קשר בין רמת הקרבה של הנכס למרכז הארץ או מרכז הישוב לבין שיעור התשואה ממנו. בנכסים במיקום מרכזי נצפה שיעור תשואה נמוך ביחס למוצע ואילו בנכסים פריפריאליים נצפה שיעור תשואה גבוה ביחס למוצע. 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').

7.2 נתוני השוואה

לאור מיעוט נתונים בעלי מאפיינים דומים בסביבה הקרובה הובאו בחשבון נתוני השוואה מנכסים דומים באזורי תעשייה נוספים בסביבה:

פארק תעשייה תפן

- באזור התעשייה תפן, בשטח גן התעשייה, מוצעים להשכרה השטחים הבאים. השירותים שמעניק גן התעשייה כוללים: גידור, שמירה, חדר אוכל מרכזי, תאורה, גיבון, תיקונים ועוד:

- שטח תעשייה/משרדים של כ- 450 מ"ר וחצר תפעולית, בגובה של כ- 6.5 מטר, תמורת דמי שכירות חודשיים בסך 26 ₪ למ"ר ובנוסף, אגרת שירותים בסך 6 ₪ למ"ר לחודש.

- משרדים ברמת גמר מלא, בשטח של כ- 470 מ"ר, בקומת קרקע ובקומת גלריה, אשר ממוקמים בתוך מבנה תעשייה, תמורת דמי שכירות חודשיים בסך 26 ₪ למ"ר ובנוסף אגרת שירותים בסך 6 ₪ למ"ר לחודש.

- משרדים בקומת גלריה בשטח של כ- 190 מ"ר, ברמת גמר מלא, תמורת דמי שכירות חודשיים בסך של 26 ₪ למ"ר ובנוסף אגרת שירותים בסך 6 ₪ למ"ר לחודש.

אזורי תעשייה אחרים בסביבה

- עפ"י מידע המצוי במשרדנו, באזור התעשייה בר לב, מתחם הכולל שני מבני תעשייה ומשרדים, בני 2 קומות וקומת גלריה חלקית, בגובה של כ- 8-11.5 מטר, שהקמתם הושלמה בשנת 2010 ו- 2016, בשטח כולל של כ- 3,300 מ"ר.

המתחם מושכר ל- 4 שוכרים, תמורת דמי שכירות חודשיים ממוצעים בסך 26 ₪ למ"ר.

- עפ"י מידע המצוי במשרדנו, באזור התעשייה בר לב, מבנה תעשייה בן שתי קומות וקומת גלריה חלקית, שהקמתו הושלמה בתחילת שנות ה- 2000, בשטח לשיווק של כ- 9,950 מ"ר. גובה קומת הקרקע כ- 10.5 מטר וגובה הקומה הראשונה כ- 4 מטר.

קיים במבנה שוכר בשטח של כ- 6,500 מ"ר, תמורת דמי שכירות חודשיים בסך 29 ₪ למ"ר.

- עפ"י מידע המצוי במשרדנו במהלך שנת 2021 באזור התעשייה בר לב, במבנה תעשייה ומשרדים ותיק, הושכרו שטחי תעשייה/לוגיסטיקה בשטח כולל של כ- 2,100 מ"ר, תמורת דמי שכירות חודשיים הנעים בטווח שבין 24 ₪ למ"ר לבין 26 ₪ למ"ר. שטחי משרדים, בשטח של כ- 243 מ"ר, ברמת גמר מלא, הושכרו תמורת דמי שכירות חודשיים הנעים בטווח שבין 35 ₪ למ"ר לבין 38 ₪ למ"ר.

- עפ"י מידע המצוי במשרדנו במהלך שנת 2021, באזור התעשייה בר לב, במבנה תעשייה חדש הנמצא בשלבי הקמה מתקדמים, בשטח לשיווק של כ- 8,000 מ"ר, סוכמו התנאים המסחריים עם 3 שוכרים, תמורת דמי שכירות חודשיים ממוצעים בסך של כ- 29 ₪ למ"ר.

- באזור התעשייה בנהריה, מוצע להשכרה מבנה תעשייה בשטח של 300 מ"ר, בגובה 2.5 מ', ללא ספרינקלרים, תמורת דמי שכירות חודשיים של 30 ₪ למ"ר

8. תחשיב השומה

אמדנו את שווי הנכס בגישת היוון הכנסות, תוך בחינת השווי המתקבל בגישת ההשוואה. לאור התייצבות הפעילות הכלכלית והחזרה לשגרה וגיוסי החוב ע"י החברות הציבוריות הפעילות בשוק הנכסים המניבים שהושפעו מסביבת הריבית הנמוכה, בוצעו במחצית השנה האחרונה עסקאות בנכסים מניבים המצביעות על ירידה חדה בשיעורי היוון. עסקאות אלה מבוצעות על ידי החברות הגדולות במשק.

גם העסקאות בקרקעות לתעשייה ולוגיסטיקה מצביעות על ירידה בשיעורי הרווחיות הנדרשת כפועל יוצא משיעורי הריבית הנמוכים.

נראה כי שיעורי היוון הנמוכים מבטאים את הפרמטרים הכלכליים ואת השוק ואינם נקודתיים לעסקאות ספציפיות.

ההפחתה בשיעורי היוון אינה גורפת אלא מבוצעת בכל נכס בהתאמה לפרמטרים הייחודיים לו.

הנכס מושכר לתקופה ארוכה לשוכר יציב אשר ביצע השקעות משמעותיות בנכס. יתרת תקופת השכירות כ- 7.5 שנים.

לצורך אומדן שווי הנכס אמדנו דמי שכירות מייצגים, בהתחשב בדמי השכירות הראויים לנכס, ההשקעות הייחודיות, היתרון הכלכלי עד לתום תקופת הסכם השכירות והעובדה כי עלויות המעבר של השוכר גבוהות ולכן הסבירות לפינוי מוקדם נמוכה מאד.

דמי השכירות המייצגים הונו לצמיתות בשיעור היוון ראוי, אשר נקבע בהתבסס על עסקאות ההשוואה שהובאו לעיל תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות.

| דמי שכירות שנתיים מייצגים | שיעור היוון | סה"כ במעוגל |
|---------------------------|-------------|--------------|
| ₪ 6,172,000 | 6.75% | ₪ 91,440,000 |

משקף כ- 6,100 ₪ למ"ר בנוי. מבטא את ייחודיות הנכס ותרומת המחברים וההשקעות שבוצעו בו.

9. השומה

לאור האמור לעיל, אומדן שווי הזכויות בנכס, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון, נקי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא, לרבות זכויות צד ג' (למעט אם צוין במפורש לעיל), בגבולות 91,440,000 ₪.

בדיקת רגישות

ערכנו בדיקת רגישות לשינוי בשיעור ההיוון, בשיעור של 0.25%, תוצאותיה:

| | | | |
|--------------|--------------|--------------|------------|
| 7.00% | 6.75% | 6.50% | |
| ₪ 88,170,000 | ₪ 91,440,000 | ₪ 94,950,000 | אומדן שווי |

10. כללי

- השווי לא כולל מע"מ.
- לא התייחסנו למיסוי שיחול, ככל שיחול, בעת מכירת הנכס.
- הערכות שווי קודמות שבוצעו לנכס:

| שווי בשלמות | תאריך קובע |
|--------------|------------|
| ₪ 88,170,000 | 31.12.2020 |

השינוי בשווי הנכס נובע ברובו מהפחתת שיעור ההיוון.

11. מסמך גילוי

עפ"י תקן 17.1 בקשנו מהחברה מסמך גילוי הנוגע למספר נושאים.
בתאריך 3.3.2022 התקבל במשרדנו מסמך הגילוי לנכס, נשוא שומה זו, מחברת מניבים קרן הריט החדשה.

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 בת⁸, חברות קשורות⁹ וכד'.
- לא קיים הסכם עם צד ג' לגבי הנכס הנדון ובכלל זה הסכם בנייה, הסכם או התחייבות שניתנו לרשות המקומית וכיוצא באלה, למעט הסכם השיתוף שפורט לעיל.
- לא קיימות שומות קודמות שבוצעו ע"י שמאים אחרים בנכס בטווח של עד 3 שנים.
- לא קיימת חבות בפיצויים בגין פגיעה של הנכס במקרקעי צד שלישי.
- לא ידוע לחברה על חבות מהותית אחרת הקשורה למקרקעין, שיש בה כדי להשפיע על שווי הנכס ואינה מפורטת בסעיפים לעיל.

⁸ חברה אשר חברה אחרת מחזיקה ב-50% ויותר מהון המניות המונפק שלה או מזכויות ההצבעה שבה.
⁹ חברה אשר בבעלות או בשליטה בעקיפין של בעל הנכס.

12. 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 משרדנו.

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,

