



20 בנובמבר, 2025

דו"ח 27484/25

לכבוד

חברת קניון העיר תל אביב בע"מ

חברת רבוע כחול נדל"ן בע"מ

דווח לרבעון Q3 לשנת 2025
מתחם "TLV MALL" ויחידות מסחריות לרחוב החשמונאים וקרליבך
במתחם ה"שוק הסיטונאי" לשעבר
מגרשים 1 (חלק), 6 ו-8 (עפ"י תב"ע תא/3001)
רחוב החשמונאים וקרליבך, שכונת "גני שרונה", תל אביב-יפו

להלן התייחסותנו לשינויים בשווי זכויות חברת "קניון העיר תל אביב בע"מ" וחברת "רבוע כחול נדל"ן בע"מ" בנכס הנדון, הכלול בחוות דעתנו מס' 27174/24 מיום 27/03/2025 על סך **1,864,000,000 ₪ + מע"מ**, נכון למועד קובע 31/12/2024.

בהתאם להצהרת בעלי הזכויות בנכס ולאחר שבחנו את הגורמים הרלוונטיים לרבות שיעורי היוון, דמי השכירות, מצבת השוכרים, הסכמים חדשים, הכנסות החניון וכן את ההפקעות הצפויות בסביבת הנכס בעקבות העבודות של חברת נת"ע. בשלב זה טרם ידוע מועד מימוש ההפקעות (בסביבת הנכס) והשלכותיהן. אנו בדעה כי לא חל שינוי מהותי בשווי הנכס ליום 30/09/2025 ביחס לשווי שנקבע בחוות הדעת הקודמת, ולכן שווי הנכס הינו בסך של **1,864,000,000 ₪ + מע"מ**.

אנו מסכימים כי חוות דעתנו תפורסם ותיכלל (לרבות על דרך ההפניה) במסגרת הדוחות הכספיים ו/או דוחות הצעת מדף של קניון העיר תל אביב בע"מ ו/או רבוע כחול נדל"ן בע"מ ו/או אלון רבוע כחול ישראל בע"מ, אשר יפורסמו לציבור.

בנוסף, בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (חתימה ודיווח אלקטרוני), התשס"ג-2003, אנו מאשרים בזאת, לגורם המוסמך לכך מטעם החברה, לדווח באופן אלקטרוני לרשות לניירות ערך על הסכמתנו זו.

בכבוד רב,

רון זרניצקי

אינג' יוסף זרניצקי

מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין