



תאריך: 14/7/2025

סימוכין: 2809.26

לכבוד

ביג מגה אור עפולה בע"מ

עדכון שומת מקרקעין מקיפה

לצורך הכללה בדו"חות הכספיים

(מועד קובע 30/6/2025)

מרכז מסחרי "BIG עפולה"

חלקות 1,46,47 בגוש 16661

וחלקות 2,58 בגוש 16700

רח' השוק, אזור התעשייה א', עפולה





1. מטרת חוות הדעת

מטרת חוות הדעת הינה עדכון אומדן שווי הזכויות במתחם הנדון, הממוקם בחלקות 1,46,47 בגוש 16661 וחלקות 2,58 בגוש 16700, רחוב השוק, אזור התעשייה, עפולה.

עדכון זה הינו לאור השינויים שחלו בדמי השכירות המתקבלים מהנכס ביחס לחוות הדעת המלאה שנערכה למועד הקובע 31/12/2024.
יש לקרוא מסמך זה יחד עם חוות הדעת המלאה שבסימוכין 2809.25 ולא בנפרד.

יובהר כי אומדן השווי הינו בכפוף להצהרת החברה שלא חלו שינויים בזכויות בנכס (מכירה וכו') ובכפוף לכך שהחברה הצהירה כי לא קיימים שינויים נוספים במצב התכנוני ו/או המשפטי (תכניות בניין עיר, היתרי בנייה, הקלות, פסיקות ביהמ"ש וכו').

המתודולוגיה של הערכת השווי לא שונתה בהתייחס לחוות הדעת למועד 31/12/2024.

2. המועד הקובע בחוות הדעת

המועד הקובע בחוות הדעת הינו – 30/6/2025.

3. ביקור בנכס

ביקור אחרון בנכס נערך ביום 9/7/2025, ע"י הח"מ.



4. נתוני הכנסות

שטח לשיווק

סה"כ השטח לשיווק ברוטו של 4,529 מ"ר¹.

תפוסה

במועד הקובע קיימת תפוסה של 100%.

דמ"ש

בהתאם לדיווח שהתקבל מהחברה, עולה כי דמי השכירות החודשיים המתקבלים הינם בסך של כ-498,989 ₪, לא כולל דמי אחזקה וניהול, ולא כולל הכנסות מפדיון וחשמל. יצוין כי חוות הדעת מושתתת על הדיווח הנ"ל.

הכנסות מחשמל

277,462 ₪ (בהתאם להצהרת החברה, ממוצע הכנסות 1/2022-12/2024)

תוספת הכנסה מפדיון (כולל כספומט)

153,161 ₪ (בהתאם להצהרת החברה, ממוצע הכנסות 1/2023-12/2024)

חוזים בולטים במשקלם

מתוך סה"כ השוכרים במתחם, 8 חוזים הינם בעלי משקל של כ-5% ומעלה מסך דמי השכירות.

חברת ניהול

בהתאם להצהרת החברה, עולה כי בהתאם לדמי הניהול המתקבלים כיום, ולהוצאות הניהול (ממוצע שנים 2022-2024), לחברה צפוי רווח שנתי מניהול בסך כ-390 אלפי ₪.

¹ כולל יחידה חיצונית בשטח של כ-13 מ"ר.



5. תחשיב

הכנסה	הכנסה חודשית	הכנסה שנתית	שיעור היוון	שווי מתקבל
יחידות מסחריות	₪ 496,878	₪ 5,962,537	6.85%	₪ 87,044,333
הכנסות שונות	₪ 2,111	₪ 25,329	7.25%	₪ 349,365
רווח מניהול וחשמל		₪ 668,135	8.35%	₪ 8,001,621
תוספת הכנסה מפדיון (כולל כספומט)		₪ 153,161	8.50%	₪ 1,801,888
שווי הנכס, במעוגל				₪ 97,200,000





6. התייחסות כללית

6.1 העלאת ריבית

בנק ישראל החליט להעלות את הריבית החל משנת 2022 במס' פעימות. יצוין כי בתאריך 01/01/2024 החליטה הועדה המוניתרית להוריד את הריבית ב-0.25% לרמה של 4.5%.

בהתאם לתחזית בנק ישראל מחודש יולי 2025, ההערכה היא כי התוצר צפוי לצמוח בשנת 2025 ב-3.3% וב-2026 ב-4.6%. שיעור האינפלציה ב-4 הרבעונים הבאים יעמוד בממוצע עד 2.2%, והריבית הממוצעת ברבעון השני של שנת 2026 צפויה לעמוד על 3.75%. התחזית גובשה לאחר שהוכרזה הפסקת האש בתום מבצע "עם כלביא", ובהנחה כי היא תישמר. באשר לחימה בעזה, הונח כי החל מחודש יולי לא תהיה לחימה עצימה. עם זאת התחזית מאופיינת ברמת אי וודאות גבוהה עם אפשרויות חיוביות ושליליות, הן התחום הגיאופוליטי והן בהקשר של תכנית המכסי של הממשל האמריקאי.

השלכות מעשיות מבחינת שווי הנכס

העלאות הריבית התכופות ע"י בנק ישראל הביאו לצמצום משמעותי בהיקף העסקאות בענף הנדל"ן. נכון למועד הקובע לא התקבלו אינדיקציות של עסקאות השוואה המצביעות על שינוי בשיעור ההיוון (אם וככל שקיים) וכן לא קיימים נתונים המצביעים על שינוי בשיעורי התפוסה ו/או בתזרים ההכנסות. ככל ויתקבלו בהמשך אינדיקציות לגבי השפעת העלאת ריבית בנק ישראל על שוק הנדל"ן, חוות דעת זו ומסקנותיה עלולות להשתנות.

6.2 מצב בטחוני

בהמשך לאירועים ביטחוניים חמורים אשר חלו ביום 7/10/2023, הכריזה ממשלת ישראל במהלך חודש אוקטובר על מצב מלחמה (מלחמת "חרבות ברזל"). בשלב זה, אין ביכולתנו לאמוד את ההשפעה הנ"ל על שווי הנכס, בין היתר לאור אי הוודאות ביחס להתמשכותו של המצב הביטחוני והשלכותיו הישירות על פעילות הנכס הנדון.



7. הערכות שווי קודמות

הנכס הוערך על ידנו במסגרת הדו"חות הכספיים של החברה בשלוש השנים האחרונות כדלקמן:

מסרת חוות הדעת	שווי הנכס	מועד קובע
הכללה בדו"חות הכספיים של החברה (IFRS)	₪ 94,400,000	31/12/24
הכללה בדו"חות הכספיים של החברה (IFRS)	₪ 93,900,000	30/09/24
הכללה בדו"חות הכספיים של החברה (IFRS)	₪ 89,200,000	31/12/23
הכללה בדו"חות הכספיים של החברה (IFRS)	₪ 86,000,000	31/12/22
הכללה בדו"חות הכספיים של החברה (IFRS)	₪ 82,000,000	30/06/22

8. שווי הנכס בספרים

בהתאם למידע שנמסר ע"י החברה - שווי הנכס בספרים הינו 96.2 מיליון ₪.

9. ניתוח רגישות

להלן ניתוח רגישות דו מימדית לשינוי בהכנסות² ושינוי בשיעור ההיוון:

שינוי בהכנסות שנתיות					שינוי בשיעור ההיוון
10.00%	5.00%	0.00%	-5.00%	-10.00%	
₪ 99,646,531	₪ 95,117,143	₪ 90,587,755	₪ 86,058,367	₪ 81,528,980	0.50%
₪ 103,155,211	₪ 98,466,338	₪ 93,777,465	₪ 89,088,592	₪ 84,399,718	0.25%
₪ 106,920,000	₪ 102,060,000	₪ 97,200,000	₪ 92,340,000	₪ 87,480,000	0.00%
₪ 110,970,000	₪ 105,925,909	₪ 100,881,818	₪ 95,837,727	₪ 90,793,636	-0.25%
₪ 115,338,898	₪ 110,096,220	₪ 104,853,543	₪ 99,610,866	₪ 94,368,189	-0.50%

² כולל שכירות, פדיון, רווח מניהול וחשמל.

10. סיכום חוות הדעת

בהתחשב בגודל הנכס, מיקומו ונתוניו הרלוונטיים כמפורט לעיל, סביר לאמוד את שווי הזכויות במקרקעין בגבולות:

97,200,000 ₪ (תשעים ושבעה מיליון ומאתיים אלף שקל חדשים)

על הסך הנ"ל יחול מע"מ כחוק.

הנני מצהיר כי אין לי כל ענין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה. הדו"ח הוכן על פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

הערה כללית

בהמשך לאירועים ביטחוניים חמורים אשר חלו ביום 7/10/2023, הכריזה ממשלת ישראל במהלך חודש אוקטובר על מצב מלחמה (מלחמת "חרבות ברזל"). נכון למועד הקובע מדינת ישראל עדיין במלחמה במס' חזיתות במקביל. בשלב זה, אין ביכולתנו לאמוד את ההשפעה הנ"ל על שווי הנכס הנדון, בין היתר לאור אי הוודאות ביחס להתמשכותו של המצב הביטחוני והשלכותיו הישירות על פעילות הנכס הנדון.

ולראיה באתי על החתום,



מנור סגל, שמאי מקרקעין

ירון ספקטור

כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך במנהל עסקים

M.B.A

גיל סיטון

מתכנן עירוני M.A משפטן ושמאי מקרקעין

גולן וקראט

מהנדס אזרחי

רוני כהן

שמאי מקרקעין

ירון פריאנטי

מהנדס אזרחי

יניב כחלון

כלכלן ושמאי מקרקעין

גלעד גלבאום

שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים

יוסי אלמוזנינו

הנדסאי בניין

אורן שגיא

שמאי מקרקעין

שמעון גרוניך

כלכלן ושמאי מקרקעין

בורך ברשק

כלכלן והנדסאי בניין

רמי כהן

כלכלן ושמאי מקרקעין

גילה סקרדר אנגל

גיאוגרפית ושמאית מקרקעין

אופיר רון

כלכלן ובוגר מנהל עסקים

מיכאל זלצברג

הנדסאי בניין

מור בלומנפלד

שמאית מקרקעין

ישראל עטיה

כלכלן ושמאי מקרקעין

מימון צבע

כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך M.A

דניאל פרי

כלכלן ושמאי מקרקעין

מאור חבס

כלכלן ושמאי מקרקעין

גיא פורטל

כלכלן ושמאי מקרקעין

שיר גילר

שמאית מקרקעין ובוגרת מנהל עסקים

רינה מדריש

שמאית מקרקעין

ישראל פרץ

שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים

ברק נגבי

כלכלן ושמאי מקרקעין

טל אסרף

הנדסאי בניין

מיכל שלג

כלכלנית

סער טרץ

הנדסאי בניין

אדריאן מויסקו

הנדסאי בניין

לירון כמיסה

כלכלנית

טוהר אלבו

כלכלנית

הנדון: עדכון שווי חצי שנתי - מרכז מסחרי "ביג קרייט גת"

חלקה מספר 46 בגוש 1908,

דרך הדרום 3, אזור המלאכה, קרית גת





17 ביולי 2025
מספרנו: 30974.510

לכבוד,

ביג מגה אור בע"מ¹
א.ג.נ.,

הנדון: עדכון שווי חצי שנתי - מרכז מסחרי "ביג קריית גת"

חלקה מספר 46 בגוש 1908,

דרך הדרום 3, אזור המלאכה, קריית גת

סימוכין :

חוות דעת מלאה מספר 30974.310 מיום 1.1.2025

מכתב תחשיב רבעוני מספר 30974.410 מיום 23.04.2025

המועד הקובע לחוות הדעת שבסימוכין הינו 31.12.2024 ולמכתב תחשיב רבעוני 31.03.2025.

לאור השינויים שחלו בנכס ביחס לחוות הדעת שבסימוכין ומכתב התחשיב הרבעוני שבסימוכין (דמי שכירות, תפוסה) אשר נערכו למועד קובע 31.12.2024 ו- 31.03.2025, נערך עדכון לשווי הנכס בכפוף לדמי השכירות המעודכנים (נכון למועד הקובע 30.6.2025).

יובהר כי אומדן השווי הינו בכפוף לכך (על פי הצהרת החברה) שלא חלו שינויים בזכויות בנכס (מכירה) ובכפוף לכך שלא חלו שינויים תכנוניים (אישורי תוכניות בנין עיר, היתרי בניה, הקלות פסיקות בית המשפט וכו').

ביקור בנכס בוצע בתאריך 25.12.2024², לא בוצע ביקור נוסף בנכס.
הנתונים מבוססים על דיווח "ביג מגה אור בע"מ" בלבד.

¹ הזכויות בנכס שבנדון שייכות לחברת ביג מגה אור בע"מ (להלן: "החברה"), כאשר ביג מרכזי קניות בע"מ מחזיקה ב-50% מהון המניות של החברה ויתרת 50% מוחזקות על ידי מגה אור החזקות בע"מ.

² הביקור נערך על ידי גילה סקרדר - אנגל, שמאית מקרקעין.



דמי שכירות

כללי - נתוני דמי השכירות ופרטי הסכמי השכירות נמסרו בכתב על ידי חברת ביג. וחוות הדעת מושתת על הדיווח.

סך הכל השטח לשיווק בנכס שבנדון הינו כ- 10,801 מ"ר.

הנכס מושכר בתפוסה מלאה – 100%

א. דמי שכירות חודשיים:

בהתאם לאישור של חברת ביג (מצ"ב כנספח) עולה כי דמי השכירות החודשיים נכון ל- 30 ביוני 2025 עפ"י חוזים חתומים/חוזים חדשים שנחתמו/זיכרון דברים לא כולל הכנסות שכ"ד ממיוזג, לא כולל אחזקה ואחוזים מפדיון, אשר שולמו בפועל, הינם בסך של 1,158,624 ₪ לא כולל מע"מ.

בנוסף לדמי השכירות המינימליים המתוארים לעיל, "המשכיר" זכאי לקבל מהשוכרים, במשך תקופת השכירות דמי שכירות כאחוז מתוך הפדיון במושכר (כאשר דמי השכירות המינימליים הינם דמי השכירות המזעריים, הנמוכים ביותר והמובטחים שישולמו למשכיר בכל מקרה, זאת גם אם דמי השכירות כאחוז מהפדיון יהיו בשיעור נמוך מהם).
בהתאם לנתוני השכירות בעניין תוספת פדיון לדמי השכירות המינימליים (12 חודשים אחרונים), עולה כי שולמה תוספת דמי פדיון בסך של 1,637,810 ₪, לאחר ניטרול שוכרים אשר לא צפוי שימשיכו לשלם הפרשי פדיון.

ג. חברת ניהול:

לפי נתוני חברת ביג, עולה כי ממוצע רווחי הניהול והחשמל ל-3 השנים האחרונות (2022-2024) הינו סך של 880,222 ₪/שנה.

להלן טבלה המציגה רווח מניהול לשנים הללו:

רווח מניהול וחשמל 2024	969,072 ₪
רווח מניהול וחשמל 2023	932,776 ₪
רווח מניהול וחשמל 2022	738,817 ₪
רווח מניהול ממוצע	880,222 ₪ / שנה

ד. חוזים אשר משקלם בדמי השכירות גדול מ-5% מסך דמי השכירות המתקבלים:
מתוך 36 חוזי שכירות, 3 חוזים הינם בעלי משקל של יותר מ-5% מסך דמי השכירות.

ה. תפוסה:

שנה	2009	06/2025 - 2014
שיעור תפוסה	המרכז נפתח בסוף שנת 2009	100%-99%



תחשיבים:

א. דמי שכירות:

דמי שכירות חודשיים בסיסים בש"ח	תיאור
₪ 1,158,624	דמי שכירות חודשיים לא כולל דמי אחזקה, במעוגל
₪ 13,903,485	דמי שכירות שנתיים לא כולל דמי אחזקה, במעוגל
6.40%	שיעור היוון שנתי
₪ 217,240,000	סה"כ שווי עפ"י היוון דמי השכירות החודשיים המינימליים *
₪ 1,637,810	תוספת דמי שכירות שנתיים כאחוזים מהפדיון
7.50%	שיעור היוון שנתי לתוספת מפדיון
₪ 21,840,000	סה"כ היוון תוספת דמי השכירות החודשיים כאחוזים מהפדיון
₪ 239,080,000	סה"כ שווי הנכס בשלמות עפ"י גישת היוון ההכנסות (במעוגל)

(*) ניתוח רגישות (ביחס לדמי השכירות המינימליים):

פרמטר	% שינוי	סה"כ שווי
שיעורי תפוסה	ירידה של 5%	₪ 206,380,000
שיעורי היוון	עלייה של 0.5%	₪ 201,500,000
	ירידה של 0.5%	₪ 235,650,000
דמי שכירות ממוצעים למ"ר	עלייה של 5%	₪ 228,100,000
	ירידה של 5%	₪ 206,380,000

ב. הכנסה משילוט¹:

דמי שכירות חודשיים המתקבלם עבור שילוט	₪ 477
המהווים דמי שכירות שנתיים בסך	₪ 5,730
מקדם ערך נוכחי סידרתי (8 שנים, שיעור היוון 10.25%)	5.29
סך הכל תוספת שווי בגין שלטי פרסומת	₪ 30,000

ג. שווי רווחי הניהול והחשמל²:

ממוצע 3 שנים אחרונות (2022-2024)	שיעור היוון	סך הכל
₪ 880,222	8.05%	₪ 10,930,000

ד. לסיכום:

סה"כ שווי הנכס - שטח מסחרי (סעיף א')	₪ 239,080,000
תוספת שווי בגין הכנסות משילוט (סעיף ב')	₪ 30,000
תוספת בגין רווחי ניהול וחשמל (סעיף ג')	₪ 10,930,000
סה"כ שווי הזכויות בנכס	₪ 250,040,000

הערת הח"מ:

שיעור התשואה הכולל הינו כ-	6.57%
----------------------------	-------

1 בהתאם לדווח חברת ביג הותקנו שלטי פרסומת במגרש החניה של המרכז המסחרי, כאשר שוכרים משלמים דמי שכירות עבור שלטים אלו. הובא בחשבון בתחשיב דמי שכירות לתקופת זמן מוגבלת (8 שנים) ולא לצמיתות וכן שיעור ההיוון אשר הובא בחשבון הינו 10.25% (המגלם סיכון אפשרי כי העיריה לא תאשר המשך השימוש בשלטים במתכונת הקיימת). השלטים הותקנו בידיעת העיריה אשר גובה עבורם אגרות שילוט.

2 יצוין כי דמי האחזקה והרווח הינם סבירים כמקובל בשוק ובהתאמה לסוג הנכס וגודלו.

הערכות שמאיות קודמות, שנערכו ע"י הח"מ בשלוש שנים אחרונות:

מועד הקובע לחוות הדעת	שמאי מקרקעין	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי	שיעור הגידול בין הערכת השווי הנוכחית להערכות שמאיות קודמות
31.12.2020	ירון ספקטור	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 181,690,000	37.62%
30.06.2021		אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 197,780,000	26.42%
30.06.2022		אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 202,970,000	23.19%
31.12.2022		אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 209,230,000	19.50%
31.10.2023		אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 218,410,000	14.48%
30.09.2024		אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 233,130,000	7.25%
31.12.2024		אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 235,280,000	6.27%
31.03.2025		אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 241,740,000	3.43%

הערכה שמאית נוכחית:

מועד הקובע לחוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי
30.06.2025	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 250,040,000

(*) מהות השינוי – עליית מדד, עליה בהכנסות מפדיון ועליה בדמי שכירות כתוצאה מחוזים חדשים ועליות מובנות בחוזים קיימים

הערכה זו הינה עדכון של חוות הדעת שבסימוכין על רקע השינויים שחלו בנכס שבנדון בתקופה 31.3.2025 – 30.06.2025. יש לקרוא מסמך זה יחד עם חוות הדעת שבסימוכין נכון למועד 31.12.2024

ובאתי על החתום,



המסמכים המתוארים בחוות הדעת הינם רק העתק/צילום של המסמכים, אלא אם צוין כי הוצג המסמך המקורי.
אתר: yaron-spector.co.il | מייל: mazkirut@yaron-spector.co.il | טלפון: 03-6878111 | כתובת: יגאל אלון 53 תל אביב

ירון ספקטור

שמאות מקרקעין בע"מ



ירון ספקטור

כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך במנהל עסקים

M.B.A

גיל סיטון

מתכנן עירוני M.A משפטן ושמאי מקרקעין

גולן וקראט

מהנדס אזרחי

רוני כהן

שמאי מקרקעין

ירון פריאנטי

מהנדס אזרחי

יניב כחלון

כלכלן ושמאי מקרקעין

גלעד גלבאום

שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים

יוסי אלמוזנינו

הנדסאי בניין

אורן שגיא

שמאי מקרקעין

שמעון גרוניך

כלכלן ושמאי מקרקעין

ברוך ברשק

כלכלן והנדסאי בניין

רמי כהן

כלכלן ושמאי מקרקעין

גילה סקדר אנגל

גיאוגרפית ושמאית מקרקעין

אופיר רון

כלכלן ובוגר מנהל עסקים

מיכאל זלצברג

הנדסאי בניין

מור בלומנפלד

שמאית מקרקעין

ישראל עטיה

כלכלן ושמאי מקרקעין

מימון צבע

כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך M.A

דניאל פרי

כלכלן ושמאי מקרקעין

מאור חבס

כלכלן ושמאי מקרקעין

גיא פורטל

כלכלן ושמאי מקרקעין

שיר גילר

שמאית מקרקעין ובוגרת מנהל עסקים

רינה מדריש

שמאית מקרקעין

ישראל פרץ

שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים

ברק נגבי

כלכלן ושמאי מקרקעין

טל אסרף

הנדסאי בניין

מיכל שלג

כלכלנית

סער טרץ

הנדסאי בניין

אדריאן מויסקו

הנדסאי בניין

לירון כמיסה

כלכלנית

טוהר אלבו

כלכלנית

הנדון: עדכון - אומדן שווי מרכז מסחרי "ביג טבריה"

חלקות מספר 17, 18, 90, 97 בגוש 15759

בסמוך לצומת פוריה, טבריה





14 ביולי 2025
מספרנו: 30978.907/25

לכבוד,
ביג מגה אור בע"מ¹
א.ג.כ.,

הנדון: עדכון - אומדן שווי מרכז מסחרי "ביג טבריה"
חלקות מספר 17, 18, 90, 97 בגוש 15759
בסמוך לצומת פוריה, טבריה
(סימוכין חוות דעת מלאה מספר 30978.906/24 מיום 5.12.2024)

המועד הקובע לחוות הדעת הינו 30.6.2025.

לאור השינויים שחלו בדמי השכירות בחציון האחרון נערך עדכון לשווי הנכסים בכפוף לדמי השכירות המעודכנים.
יובהר כי אומדן השווי הינו בכפוף לכך (עפ"י הצהרת החברה) שלא חלו שינויים בזכויות בנכס (מכירה) ובכפוף לכך שלא חלו שינויים תכנוניים אחרים (היתרי בניה, אישורי תכניות בנין עיר, הקלות פסיקות ביהמ"ש וכו').
ביקור בנכס בוצע בתאריך 23.12.2024. לא בוצע ביקור נוסף בנכס, הנתונים מבוססים על דיווח חברת "ביג מגה אור בע"מ" בלבד.

¹ הזכויות בנכס שבנדון שייכות לחברת ביג מגה אור בע"מ (להלן: "החברה"), כאשר 50% מהון המניות של החברה מוחזק על ידי ביג מרכזי קניות בע"מ ו-50% מוחזק על ידי מגה אור החזקות בע"מ.



דמי שכירות

כללי - נתוני דמי השכירות ופרטי הסכמי השכירות נמסרו בכתב על ידי חברת ביג. נבדקו על ידי הח"מ חוזים וחשבוניות באופן מדגמי.

סך הכל השטח לשיווק בנכס שבנדון הינו כ- 10,753 מ"ר.
הנכס מושכר בתפוסה מלאה (100%).

א. דמי שכירות חודשיים:

בהתאם לאישור חברת ביג מרכזי קניות בע"מ, עולה כי דמי השכירות לחודש יוני 2025 לא כולל אחזקה, ולא כולל אחוזים מפדיון, הינם סך של 1,062,646 ₪ לא כולל מע"מ.

ב. תוספת פדיון לדמי השכירות המינימליים:

בנוסף לדמי השכירות המינימליים המתוארים לעיל, "המשכיר" זכאי לקבל מהשוכרים, במשך תקופת השכירות דמי שכירות כאחוז מתוך הפדיון במושכר (כאשר דמי השכירות המינימליים הינם דמי השכירות המזעריים, הנמוכים ביותר והמובטחים שישולמו למשכיר בכל מקרה, זאת גם אם דמי השכירות כאחוז מהפדיון יהיו בשיעור נמוך מהם).

בהתאם לנתוני השכירות בעניין תוספת פדיון לדמי השכירות המינימליים, עולה כי דמי פדיון מייצגים הינם בסך של 1,529,565 ₪, לאחר נטרול שוכרים אשר לא צפוי שימשיכו לשלם הפרשי פדיון.

ג. חוזים אשר משקלם בדמי השכירות גדול מ- 5% מסך דמי השכירות המתקבלים:
מתוך 32 חוזי שכירות, 3 חוזים הינם בעלי משקל של יותר מ- 5% מסך דמי השכירות.

ד. חברת ניהול:

חברת האם, ביג מרכזי קניות בע"מ, אשר מחזיקה במרכזים מסחריים נוספים, אחראית לניהול הנכס והתחזוקה, ולא הוקמה חברת ניהול נפרדת.
הוצאות הניהול השנתיות נגבות מהשוכרים כאשר חברת ביג מציגה בפני השוכרים דו"ח הוצאות שנתי המבוקר ע"י רואה חשבון ועל בסיסם משולמים דמי הניהול כאשר כל שוכר משלם לפי החלק היחסי.

לפי נתוני חברת ביג, עולה כי רווחי הניהול והחשמל הינו כדלקמן:

שנה	רווח מניהול וחשמל
2022	1,093,199 ₪
2023	920,304 ₪
2024	826,999 ₪
ממוצע	946,534 ₪

יצוין כי טרם התקבלו מהחברה נתונים ביחס לשנת 2025.

תחשיבים:

א. דמי שכירות¹:

דמי שכירות חודשיים בסיסים בש"ח	תיאור
₪ 1,062,646	דמי שכירות חודשיים לא כולל דמי אחזקה, במעוגל
₪ 12,751,751	דמי שכירות שנתיים לא כולל דמי אחזקה, במעוגל
6.60%	שיעור היוון שנתי
₪ 193,210,000	סה"כ שווי עפ"י היוון דמי השכירות החודשיים המינימליים *
₪ 1,529,565	תוספת דמי שכירות שנתיים כאחוזים מהפדיון
7.85%	שיעור היוון שנתי לתוספת מפדיון
₪ 19,480,000	סה"כ היוון תוספת דמי השכירות החודשיים כאחוזים מהפדיון
₪ 212,690,000	סה"כ שווי הנכס בשלמות עפ"י גישת היוון ההכנסות (במעוגל)

(*) ניתוח רגישות (ביחס לדמי השכירות המינימליים):

פרמטר	% שינוי	סה"כ שווי
שיעורי תפוסה	ירידה של 5%	₪ 183,550,000
שיעורי היוון	עלייה של 0.5%	₪ 179,600,000
	ירידה של 0.5%	₪ 209,050,000
דמי שכירות ממוצעים למ"ר	עלייה של 5%	₪ 202,870,000
	ירידה של 5%	₪ 183,550,000

¹ שיעור ההיוון הראוי לנכס שבנדון הינו בגבולות של 6.5% (לדמי השכירות הבסיסיים). יחד עם זאת הובא שיעור היוון גבוה יותר (6.6%) אשר מגלם הפחתה לנוכח הסוגיות המשפטיות (הצורך בהסדרת רישום לגבי מגרש חדש 171) והתכנוניות (ראה הרחבה בפרק "גורמים ושיקולים").



ב. שטח ריק:

לא קיימים שטחים ריקים במרכז המסחרי שבנדון.

ג. שווי רווחי הניהול:

ממוצע 3 שנים אחרונות	שיעור היוון	סך הכל
₪ 946,534	8.10%	₪ 11,690,000

ד. יתרת זכויות בניה לניצול¹:

יעוד	שטח עיקרי במ"ר	שווי מ"ר מבונה	סך הכל
מסחר	4,916	₪ 200	₪ 980,000

ה. לסיכום:

שווי הזכויות במקרקעין לשימוש כפאוור סנטר	₪ 212,690,000
שווי זכויות בניה נוספות	₪ 980,000
תוספת בגין רווחי ניהול	₪ 11,690,000
סך הכל שווי הזכויות בנכס במצבו	₪ 225,360,000

הערת הח"מ²:

שיעור התשואה הכולל הינו כ-	6.79%
----------------------------	-------

¹ לאור שטח המרכז המסחרי הקיים, קווי הבניין, שטח המגרש והיקף השטח אשר נותר לניצול, סביר כי ניצול אפשרי של זכויות הבניה יהיה בקומה ב' מעל המרכז המסחרי הקיים (מעל מבנה A אשר בנוי מגג קשיח). יחד עם זאת, ניצול זכויות בניה אלו יצריך בניה מעל מרכז מסחרי קיים, לרבות בניית דרגנועים בחריגה מקווי בניין ותוך פגיעה במרכז המסחרי הקיים ובמתקן הפוטו וולטאי אשר בנוי מעליו בזמן הבניה. לפיכך הובא בחשבון שווי סימלי בלבד לזכויות הבניה הנותרות.

² שיעור התשואה הכולל הינו בהתעלם משווי זכויות הבניה הנוספות.

עסקאות בנכס הסמוכות למועד הקובע:

לא ידוע לח"מ על עסקאות בנכס הנישום ב-3 השנים שקדמו לחוות הדעת.

הערכות שמאיות קודמות:

להלן פירוט חוות הדעת אשר נערכו לנכס שבנדון ב-3 השנים שקדמו למועד הקובע לחוות הדעת:

מועד הקובע לחוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי	שיעור הגידול בין הערכת השווי הנוכחית להערכות שמאיות קודמות
30.6.2022	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 188,760,000	19.39%
31.12.2022	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 194,700,000	15.75%
30.6.2023	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 205,340,000	9.75%
31.12.2023	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 206,700,000	9.03%
30.9.2024	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 219,790,000	2.53%
31.12.2024	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 220,720,000	2.10%

הערכה שמאית נוכחית:

מועד הקובע לחוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי
30.6.2025	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 225,360,000

הערכה זו הינה עיזכון של חוות הדעת שבסימוכין על רקע שינוי דמי השכירות בחציון האחרון. יש לקרוא מסמך זה יחד עם חוות הדעת שבסימוכין ולא בנפרד.

ובאתי על החתום,



המסמכים המתוארים בחוות הדעת הינם רק העתק/צילום של המסמכים, אלא אם צוין כי הוצג המסמך המקורי.

אתר: yaron-spector.co.il | מייל: mazkirut@yaron-spector.co.il | טלפון: 03-6878111 | כתובת: יגאל אלון 53 תל אביב

ירון ספקטור

כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך במנהל עסקים

M.B.A

גיל סיטון

מתכנן עירוני M.A משפטן ושמאי מקרקעין

גולן וקראט

מהנדס אזרחי

רוני כהן

שמאי מקרקעין

ירון פריאנטי

מהנדס אזרחי

יניב כחלון

כלכלן ושמאי מקרקעין

גלעד גלבאום

שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים

יוסי אלמוזנינו

הנדסאי בניין

אורן שגיא

שמאי מקרקעין

שמעון גרוניך

כלכלן ושמאי מקרקעין

בורך ברשק

כלכלן והנדסאי בניין

רמי כהן

כלכלן ושמאי מקרקעין

גילה סקדר אנגל

גיאוגרפית ושמאית מקרקעין

אופיר רון

כלכלן ובוגר מנהל עסקים

מיכאל זלצברג

הנדסאי בניין

מור בלומנפלד

שמאית מקרקעין

ישראל עטיה

כלכלן ושמאי מקרקעין

מימון צבע

כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך M.A

דניאל פרי

כלכלן ושמאי מקרקעין

מאור חבס

כלכלן ושמאי מקרקעין

גיא פורטל

כלכלן ושמאי מקרקעין

שיר גילר

שמאית מקרקעין ובוגרת מנהל עסקים

רינה מזריש

שמאית מקרקעין

ישראל פרץ

שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים

ברק נגבי

כלכלן ושמאי מקרקעין

טל אסרף

הנדסאי בניין

מיכל שלג

כלכלנית

סער טרץ

הנדסאי בניין

אדריאן מויסקו

הנדסאי בניין

לירון כמיסה

כלכלנית

טוהר אלבו

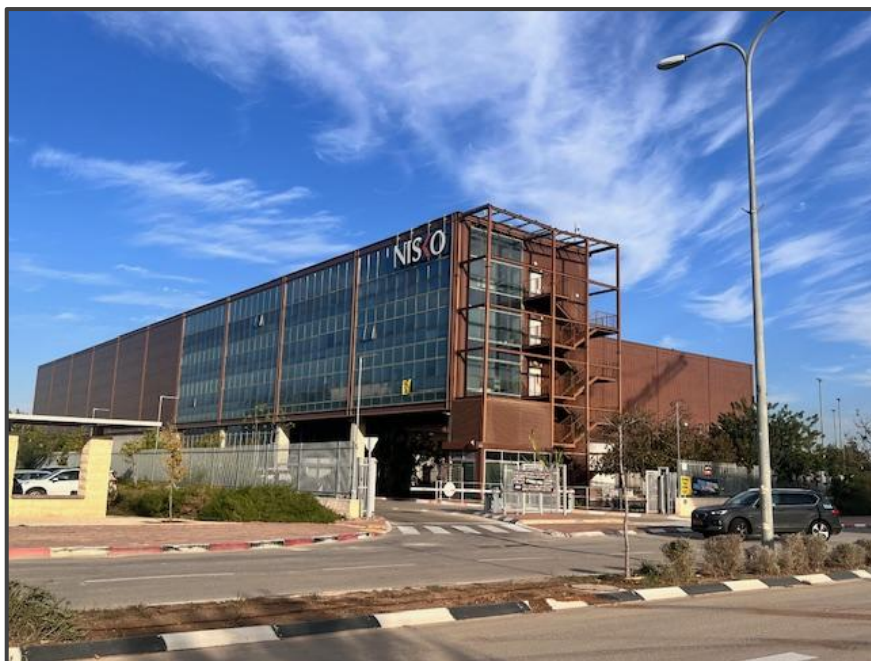
כלכלנית

הנדון : תחשיב רבעון 06/2025

הנדון: אומדן שווי מרלו"ג ניסקו בגוש 5894 חלקה 19,

רחוב המעיין 41-43,

אזור התעסוקה, מודיעין





17 ביולי 2025
מספרנו: 31546.210

לכבוד,
מגה אור החזקות בע"מ

**הנדון: אומדן שווי מרלוג ניסקו בגוש 5894 חלקה 19,
רחוב המעיין 41-43,
אזור התעסוקה, מודיעין**

סימוכין: חוות הדעת מספרנו 31546.110 מתאריך 01 בינואר 2025

כללי –

נשוא חוות הדעת מהווה מרכז ניהול לוגיסטיקה ומשרדים הכולל אזור ייצור, אזור אחסנה ומבנה משרדים, בשטח בנוי ברוטו כולל של כ- 13,141 מ"ר¹, הממוקם ברחוב המעיין 41-43, אזור התעסוקה, מודיעין. הנכס הוקם על קרקע הידועה גם כחלקה מספר 19 בגוש מספר 5894, מגרש 75 א' (לפי תוכנית בניין עיר מספר מד/21, סיווג 3) בשטח קרקע רשום של 18,643 מ"ר.

בחוות דעתנו שבסימוכין, אשר נכון למועד 31.12.2024 שווי הנכס הסתכם לכ- 133,950,000 ₪. בהתאם לתצהיר החברה, דווח כי נכון למועד 30.06.2025, לא בוצעו שינויים מהותיים בנכס שבנדון, בשוכרים, במצב המשפטי, במצב התכנוני ובהכנסות המתקבלות מדמי שכירות, למעט עליית מדד. לפיכך, נערך עדכון לשווי הנכס בכפוף לדמי השכירות המעודכנים (נכון למועד הקובע 30.06.2025). ביקור בנכס בוצע בתאריך 23.12.2024, הנתונים מבוססים על דיווח חברת "מגה אור החזקות" בלבד. בתאריך 1.1.2024 התקבלה החלטת נגיד בנק ישראל (לאחר המועד הקובע לחוות דעתנו שבסימוכין) להפחית את שיעור הריבית ב-0.25%, לרמה של 4.5% אשר נכון למועד 30.06.2025 נותרה ללא שינוי.

בתאריך 07/10/2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזל" בדרום הארץ, אשר יצרה אי וודאות. המלחמה טרם הסתיימה כך שלא ידוע כמה זמן תימשך, ומה יהיו התוצאות הצבאיות וכפועל יוצא מכך התוצאות הכלכליות. לאור האמור לא ניתן בשלב זה לחזות את מלוא ההשפעות של המלחמה על ערכי המקרקעין, עם זאת, לאור הזמן שחלף מאז ה-7.10.23 נראה כי המשק וערכי המקרקעין הולכים, מסתגלים ומכילים את השפעות המלחמה. זאת ועוד, לא אותרו עסקאות בתקופה האחרונה המצביעות על שינוי מגמה ועלייה בשיעורי ההיוון לנכסים מסוג זה. כלומר אין לנו נתונים שמראים שהשוק הגיב ושינה את שיעורי ההיוון. לאור האמור נכון למועד הקובע 30.06.25, לא הובא בחשבון שינוי לשיעור ההיוון ביחס למועד הקובע לחוות דעתנו שבסימוכין.

¹ לא כולל שטחי שירות של כ- 38 מ"ר חדר טרנספורמציה אשר אינו מהווה חלק מנשוא חוות הדעת, 85 מ"ר מאגר מים ו- 26 מ"ר חדר מכונות למאגר.



דמי שכירות

כאמור, הנכס מושכר בשלמות לשוכר יחיד- חברת ניסקו חשמל ואלקטרוניקה בע"מ.

חשבונית מס תשלום בפועל לתקופה 04-06/2025 לגבי הנכס שבנדון:

בהתאם לחשבונית מס מספר 9651 מיום 01.04.2025 דמי השכירות בפועל לתקופה שמיום 01.04.2025 ועד 30.06.2025 הינו כ- 2,090,935 ₪, לא כולל מע"מ (3 חודשים), המשקף דמי שכירות ממוצעים 696,978 ₪ לחודש.

סה"כ מושכרים 100% מהשטחים לשיווק.

בהתאמה למדד ידוע נכון ל- 30.06.2025, מהווה סך של 705,905 ₪/חודש.

א. חוזים אשר משקלם בדמי השכירות גדול מ- 5% מסך דמי השכירות המתקבלים: הנכס מושכר בשלמות לשוכר יחיד.

ב. דמי ניהול:

בהתאם להסכם השכירות, ניהול המבנה חל על השוכר.

ג. שכירות גגות:

בהתאם לתצהיר החברה מתקבלות הכנסות בגין השכרת שטחי הגג בה הוקמה מערכת לייצור חשמל בפנלים פוטו וולטאיים מתחילת שנת 2023 מאת חברת ביג מגה אנרגיה והוצגו חשבוניות מס עבור שנת 2023 ושנת 2024 מסתכמת לכ- 69,607 ₪ המשקף לחודש כ- 2,900 ₪, ולשנה כ- 34,804 ₪.

נכון למועד הקובע החברה חתמה על הסכם שכירות עם חברת ביג מגה אנרגיה, אשר הינה חברה קשורה לחברת מגה אור החזקות.

בהתאם להסכם שכירות, עולה כי חברת ביג מגה אנרגיה מתחדשת בע"מ (חברה קשורה) הקימה על הגג מתקני ייצור חשמל סולארי בטכנולוגיה פוטו וולטאית והינה מעוניינת לשכור חלק משטחי הגג מהחברה, בשכירות בלתי מוגנת, בתנאים. מסירת החזקה נמסרה לחברת ביג מגה אנרגיה ביום 01.01.2023 ("מועד תחילת השכירות" לתקופה של 24 שנים ו- 11 חודשים).

דמי השכירות החודשיים בגין אתר בהספק מותקן של עד 850 קילוואט דמי שכירות בסך השווה ל- 10% מההכנסות ובגין אתר בהספק של מעל 850 קילוואט, דמי שכירות בסך השווה ל- 5% מההכנסות, בתוספת מע"מ. הפעלת המתקן, אחזקתו וקבלת הרישיונות וההיתרים להפעלתו וחיבורו לרשת החשמל וניהול עסקי יהיה על אחריות וחשבון השוכר חברת ביג מגה אנרגיה.

לאור האמור, באומדן השווי הובא בחשבון הכנסות משכירת גגות בהתאם לחשבונית הכנסות המתקבלות בפועל.

תחשיבים:

להלן תחשיב אומדן שווי הנכס (נכון למועד הקובע 30.06.2025), על בסיס דמי שכירות המתקבלים בפועל:

א. גישת היוון ההכנסות:

גישת היוון ההכנסות: היוון ההכנסות הצפויות עפ"י ההכנסות בפועל:

הכנסות משטח מושכר לשיווק	
דמי שכירות חודשיים המתקבלים בפועל מתואם למדד ידוע למועד 30.06.2025	705,912 ₪
משקף דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש עפ"י היתר ברוטו	54 ₪
וויס לשנה (12 חודשים) במעוגל	8,471,000 ₪
ר היוון	6.25%
סה"כ שווי הנכס בגישת היוון הכנסות, במעוגל, לא כולל מע"מ	135,540,000 ₪

(*) משקף שווי של כ- 10,300 ₪ /מ"ר בנוי.

טבלת רגישות (שטחים מושכרים בפועל)

פרמטר	% שינוי	סה"כ שווי שטחים מושכרים בלבד, במעוגל
שיעורי תפוסה	ירידה של 5%	128,760,000 ₪
שיעורי היוון	עליה של 0.25%	130,320,000 ₪
	ירידה של 0.25%	141,180,000 ₪
דמי שכירות ממוצעים למ"ר	עליה של 5%	142,310,000 ₪
	ירידה של 5%	128,760,000 ₪

ב. הכנסות משכירת שטחי הגגות:

הכנסות משכירת גגות, במונחים שנתיים, לא כולל מע"מ	34,804 ₪
ר היוון	7.5%
סה"כ תוספת שווי משכירת גגות, לא כולל מע"מ, במעוגל	460,000 ₪

ג. סה"כ שווי הנכס (א' + ב' - הכנסות משכירות שטחי הגגות) הינו, 136,000,000 ₪, לא כולל מע"מ, במעוגל

הסכום כאמור אינו כולל תשלום עתידי צפוי לרמ"י שיידרש עבור חידוש תקופת החכירה בעוד כ- 40.5 שנים בסך של כ- 1,930,000 ₪ בערך נוכחי.

הערכות שמאיות קודמות:

להלן פירוט הערכות שמאיות קודמות שנערכו ע"י הח"מ בשלוש שנים האחרונות:

תאריך קובע	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי (לא כולל מע"מ)	סטייה מהערכת השווי הנוכחית
30.06.2021	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	₪ 107,540,000	26.5%
31.12.2021	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	₪ 112,950,000	20.4%
30.06.2022	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	₪ 116,480,000	16.7%
31.12.2022	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	₪ 118,900,000	14.4%
31.12.2023	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	₪ 129,440,000	5%
30.09.2024	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	₪ 133,990,000	1.5%
31.12.2024	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	₪ 133,950,000	1.5%

הערכה שמאית נוכחית:

מועד חוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי
30.06.2025	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	₪ 136,000,000

(*) מהות השינוי – עליית מדד.

הערכה זו הינה עדכון של חוות הדעת שבסימוכין על רקע השינויים / אי השינויים, שחלו בנכס. יש לקרוא מסמך זה יחד עם חוות הדעת שבסימוכין ולא בנפרד.

ובאתי על החתום,



המסמכים המתוארים בחוות הדעת הינם רק העתק/צילום של המסמכים, אלא אם צוין כי הוצג המסמך המקורי.

28.07.2025

מספרנו: 6933-25

לכבוד

מגה אור החזקות בע"מ

שערוך נכס - מרכז מסחרי "מגה אור REIT1 מודיעין"

שד' המלאכות 121, מודיעין

לבקשתכם, בהמשך לחוות דעתנו מס' 6933-24 למועד קובע 31.12.2024 (להלן: "חוות הדעת"), בחנו את שווי הנכס למועד קובע 30.6.2025.

אנו מסכימים כי חוות דעתנו תפורסם במסגרת פרסום הדו"חות הכספיים של מגה אור החזקות בע"מ.

נמסר כי לא חל שינוי בזכויות בנכס (מכירה) ולא חלו שינויים תכנוניים (אישורי תכניות בניין עיר, הקלות, פסיקות בתי משפט וכו').

ביקור בנכס נערך ע"י אלירן גוזלן, שמאי מקרקעין, בתאריך 3.7.2025.

המתודולוגיה של הערכת השווי לא שונתה בהתייחס לחוות הדעת המלאה האחרונה.

1. שינויים שחלו ממועד הכנת חוות הדעת

- חלק מהשוכרים מימשו אופציות להארכת תקופת השכירות עם עליה בדמ"ש.
- נחתם הסכם שכירות לשטח של כ- 81 מ"ר.
- בשנה הקרובה צפויה להסתיים תקופת השכירות של 9 שוכרים לשטח כולל של כ- 5,444 מ"ר. מהחברה נמסר כי כל השוכרים צפויים להמשיך לתקופת שכירות נוספת בתנאים דומים.

2. תחשיב השומה

2.1 שווי המרכז המסחרי

ב- 7.10.2023 בעקבות מתקפת הפתע שבצע החמאס הוכרזה ע"י הממשלה מלחמת חרבות ברזל. הלחימה בעזה נמשכת מאוקטובר 2023 ועד היום. ב- 12.6.2025 החלה לחימה מול איראן. ב- 24.6.2025 הוכרזה הפסקת אש מול איראן. חו"ד זו נערכת בתקופת אי וודאות לגבי המשך הלחימה בחזיתות השונות והשפעותיה על ענף הנדל"ן. ממזמין חוות הדעת נמסר כי לא ניתנו הנחות/הקלות לשוכרים במהלך המלחמה מול איראן.

סעיף	שטח לשיווק במ"ר	דמ"ש שנתיים	שיעור היוון	יתרת התקופה	שווי במעוגל
דמי שכירות משטחים מעל 500 מ"ר	8,607	7,280,220 ₪	6.25%	צמיתות	116,500,000 ₪
דמי שכירות משטחים עד 500 מ"ר	3,446	4,171,943 ₪	6.75%	צמיתות	61,810,000 ₪
ערך נוכחי של הכנסות משכירות גג (מערכת סולארית)		37,000 ₪	7.00%	22	410,000 ₪
הכנסות מפעילות הניהול והכנסות נוספות		680,000 ₪	7.00%	צמיתות	9,890,000 ₪
הכנסה שנתית מצובר חשמל ופדיון		740,000 ₪	10.00%	צמיתות	7,400,000 ₪
סה"כ	12,053	12,909,163 ₪			196,010,000 ₪

משקף כ- 14,800 ₪ למ"ר בנוי, תואם נתונים למרכזים מסחריים בעלי מאפיינים דומים.

2.2 שווי יתרת זכויות הבניה

ללא שינוי מחוות הדעת האחרונה.

2.3 סיכום

שווי המרכז המסחרי במעוגל	196,010,000 ₪
שווי יתרת זכויות הבניה	1,160,000 ₪
ערך נוכחי של אומדן דמי היוון לתקופה נוספת	2,000,000 ₪-
סה"כ שווי, במעוגל	195,200,000 ₪

3. השומה

לאור האמור לעיל, אומדן שווי הנכס, למועד הקובע, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון, נקי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא, עיקול וזכויות צד ג' (למעט אם צוין במפורש לעיל), בגבולות **195,200,000 ₪**, לא כולל מע"מ.

בדיקת רגישות

ערכנו בדיקת רגישות לשיעור ההיוון. השינוי הינו לשיעור ההיוון הבסיסי בשיעור של 0.25%. תוצאותיה:

6.75%	6.25%	5.75%	
₪ 181,700,000	₪ 195,200,000	₪ 211,000,000	אומדן שווי

4. כללי

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

מועד קובע	אומדן שווי
30.6.2022	₪ 171,600,000
31.12.2022	₪ 177,700,000
31.12.2023	₪ 181,800,000
31.12.2024	₪ 190,800,000

השינוי בשווי נובע מעליה בשיעור התפוסה ועליה בדמי השכירות.

בכבוד רב,





ירון ספקטור

שמאות מקרקעין בע"מ



ירון ספקטור

כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך במנהל עסקים

M.B.A

גיל סיטון

מתכנן עירוני M.A משפטן ושמאי מקרקעין

גולן וקראט

מהנדס אזרחי

רוני כהן

שמאי מקרקעין

ירון פריאנטי

מהנדס אזרחי

יניב כחלון

כלכלן ושמאי מקרקעין

גלעד גלבאום

שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים

יוסי אלמוזנינו

הנדסאי בניין

אורן שגיא

שמאי מקרקעין

שמעון גרוניך

כלכלן ושמאי מקרקעין

ברוך ברשק

כלכלן והנדסאי בניין

רמי כהן

כלכלן ושמאי מקרקעין

גילה סקודר אנגל

גיאוגרפית ושמאית מקרקעין

אופיר חן

כלכלן ובוגר מנהל עסקים

מיכאל זלצברג

הנדסאי בניין

מור בלומנפלד

שמאית מקרקעין

ישראל עטיה

כלכלן ושמאי מקרקעין

מימון צבע

כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך M.A

דניאל פרי

כלכלן ושמאי מקרקעין

מאור חבס

כלכלן ושמאי מקרקעין

גיא פורטל

כלכלן ושמאי מקרקעין

שיר גילר

שמאית מקרקעין ובוגרת מנהל עסקים

רינה מדריש

שמאית מקרקעין

ישראל פרץ

שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים

ברק נגבי

כלכלן ושמאי מקרקעין

טל אסרף

הנדסאי בניין

מיכל שלג

כלכלנית

סער טרץ

הנדסאי בניין

אדריאן מויסקו

הנדסאי בניין

לירון במיסה

כלכלנית

טוהר אלו

כלכלנית

חוות דעת – שומת מקרקעין מקיפה (עדכון)

הנדון: אומדן שווי מרכז מסחרי "ביג קרית שמונה"

חלק מחלקה מספר 19 בגוש 13150

אזור תעשייה דרומי, קרית שמונה



17 ביולי 2025
מספרנו: 30996.907/25

לכבוד,
ביג מגה אור בע"מ¹
א.ג.נ.,

חוות דעת – שומת מקרקעין מקיפה (עדכון)
הנדון: אומדן שווי מרכז מסחרי "ביג קרית שמונה"
חלק מחלקה מספר 19 בגוש 13150
אזור תעשיה דרומי, קרית שמונה

(סימוכין: חוות הדעת מספרנו 30996.906/24 מתאריך 7 בינואר 2025)

לאור השינויים שחלו בנכס ביחס לחוות הדעת שבסימוכין, נערך עדכון לשווי הנכס בכפוף לדמי השכירות המעודכנים (נכון למועד הקובע 30.6.2025).

יובהר כי אומדן השווי הינו בכפוף לכך (על פי הצהרת החברה) שלא חלו שינויים בזכויות בנכס (מכירה) ובכפוף לכך שלא חלו שינויים תכנוניים (אישורי תוכניות בנין עיר, הקלות פסיקות ביהמ"ש וכו').

ביקור בנכס בוצע בתאריך 7 בינואר 2025, לא בוצע ביקור נוסף בנכס, הנתונים מבוססים על דיווח חברת "ביג מגה אור בע"מ" בלבד.

¹ הזכויות בנכס שבנדון שייכות לחברת ביג מגה אור בע"מ (להלן: "החברה"), אשר מוחזקת 50% על ידי חברת ביג מרכזי קניות ו-50% על ידי חברת מגה אור החזקות בע"מ)



דמי שכירות

כללי - נתוני דמי השכירות ופרטי הסכמי השכירות נמסרו בכתב על ידי חברת ביג.

בתאריך 7.10.2023 החלה מלחמת חרבות ברזל אשר התרחבה לחזית הצפונית ללחימה בגבולות ישראל ולבנון וישראל וסוריה, כאשר נכון לתקופת המלחמה החנויות במרכז המסחרי שבנדון לא היו פעילות, למעט חנויות בתחום הפארם והמזון (השוכרות סופרפארם ושופרסל).
בחודש נובמבר 2024 נחתם הסכם הפסקת אש ישראל – לבנון, ובמהלכו החל תהליך הדרגתי של פתיחת המסחר על ידי יתרת השוכרים (שלא פעלו בתקופת המלחמה).
בהתאם לדיווח מזמין חוות הדעת נכון למועד הקובע 30.6.2025 כל החנויות במתחם חזרו לפעילות.

1. דמי שכירות חודשיים²:

דמי השכירות לחודש יוני 2026 הינם:

דמי שכירות חנויות (כולל דוכנים) - 1,026,387 ₪/לחודש לא כולל מע"מ.
דמי שכירות שלטים - 1,339 ₪/לחודש לא כולל מע"מ.

2. תוספת פדיון לדמי השכירות המינימליים:

בהתאם לנתוני השכירות בעניין תוספת פדיון לדמי השכירות המינימליים (לשנת 2023), עולה כי שולמה תוספת דמי פדיון בסך של 1,102,029 ₪, לא כולל מע"מ³.

3. חברת ניהול:

לפי נתוני חברת ביג, עולה כי ממוצע רווחי הניהול ל-3 השנים (2021,2022,2023) הינו סך של כ - 915,045 ₪ /שנה

יצוין כי מאחר ושנת 2024 לא היוותה שנה מייצגת, מאחר וכללה תקופת מלחמה במהלך השנה בהן היה העדר פעילות כלכלית/פעילות נמוכה, על כן באומדן השווי לא הובאו בחשבון נתוני ניהול משנת 2024.

4. חוזים אשר משקלם בדמי השכירות גדול מ -5% מסך דמי השכירות המתקבלים :
מתוך כלל חוזי השכירות, 3 חוזים הינם בעלי משקל של יותר מ -5% מסך דמי השכירות.

2 דמי השכירות הינם על פי דיווח מזמין חוות הדעת, והם מבוססים על תמציות חוזים כולל הצמדות למדד נכון למועד הקובע לחוות הדעת.

3 בנטרול פדיון של שוכר אשר משלם פדיון כחלק מדמי שכירות בסיסי.

אתר: yaron-spector.co.il | מייל: mazkirut@yaron-spector.co.il | טלפון: 03-6878111 | כתובת: יגאל אלון 53 תל אביב



תחשיבים:

להלן תחשיב לשווי הנכס נכון למועד 30.6.2025, ללא שינוי בהכנסות וביתר הפרמטרים וסעיפי חוות הדעת, למעט הצמדה למדד לדמי השכירות הבסיסיים החוזיים הצמודים למדד:

אומדן שווי הנכס על פי גישת היוון ההכנסות

א. אומדן שווי שטחי המסחר⁴

תוספת דמי שכירות כאחוזים מהפדיון	דמי שכירות	נכון לחודש יוני 2025
	₪ 1,026,387	הכנסה חודשית מדמי השכירות כולל דוכנים
₪ 1,102,029	₪ 12,316,644	סה"כ דמי שכירות שנתיים
7.85%	6.60%	שיעור היוון
₪ 14,038,586	₪ 186,615,818	סיכום ביניים
₪ 200,654,404		סה"כ שווי בשלמות על פי היוון הכנסות
₪ 200,650,000		סה"כ שווי בשלמות על פי היוון הכנסות במעוגל

הערת הח"מ לטבלה הנ"ל:

לא כולל הכנסות דמי שכירות משלטים ומשטח המושכר למגרש לשטיפת רכבים (ראה סעיף ב' להלן).

(*) ניתוח רגישות ביחס לנתונים לעיל (דמי שכירות כולל דוכנים לא כולל תוספת כאחוזים מדמי הפדיון): ניתוח רגישות דו מימדית לשינוי בשיעור התפוסה ושינויים בשיעור ההיוון בתחשיב היוון דמי השכירות הבסיסיים (לא כולל הכנסות מניהול, שלטים, מגרש שלמה סיקס וחשמל):

שיעור היוון				
7.10%	6.85%	6.60%	6.35%	
₪ 173,473,859	₪ 179,805,022	₪ 186,615,818	₪ 193,962,898	
₪ 164,800,166	₪ 170,814,771	₪ 177,285,027	₪ 184,264,753	ירידה בתפוסה בשיעור 5%
₪ 156,126,473	₪ 161,824,520	₪ 167,954,236	₪ 174,566,608	ירידה בתפוסה בשיעור 10%

4 שיעור ההיוון הראוי לנכס שבנדון (מרכז מסחרי אשר מאופיין ביציבות בהכנסות לאורך השנים ובשיעורי תפוסה גבוהים, ומאופיין בעומסים נמוכים), הינו בגבולות של 6.4% לדמי השכירות הבסיסיים. יחד עם זאת הובא שיעור היוון גבוה יותר (6.6%) אשר מגלם הפחתה לנוכח הסוגיות התכנוניות (ראה הרחבה בפרק "גורמים ושיקולים").
אתר: yaron-spector.co.il | מייל: mazkirut@yaron-spector.co.il | טלפון: 03-6878111 | כתובת: יגאל אלון 53 תל אביב



ב. שלטי פרסומת במגרש החניה

מהות	סה"כ
דמי שכירות חודשיים המתקבלים עבור שילוט	1,339 ₪
המהווים דמי שכירות שנתיים בסך	16,068 ₪
מקדם ערך נוכחי סידרתי (8 שנים, שיעור היוון 10.1%)	85,410 ₪
סך הכל תוספת שווי בגין שלטי פרסומת	90,000 ₪

ג. אומדן שווי המיוחס לרווח מניהול וחשמל -

מהות	סה"כ לשנה	שיעור היוון	סך הכל
ניהול וחשמל	915,045 ₪	8.10%	11,296,852 ₪
סה"כ במעוגל			11,300,000 ₪

ד. שווי מבנה הכדור⁵ – 555 מ"ר X 4,800 ₪/מ"ר = 2,700,000 ₪ (במעוגל)

ה. שטח ריק/פנוי להשכרה:

לא קיימים שטחים ריקים/פנויים להשכרה במרכז המסחרי שבנדון.

ו. יתרת זכויות בניה לניצול:

לא הובאו בחשבון באומדן השווי⁶.

5 מסווג בהיתר משנת 1996 כחנות מפעל סיידר הגליל. בפועל משמש למסחר. הובא בחשבון שווי ביעוד כחנות מפעל/תעשייה. לפי 30 ₪/מ"ר, שיעור הון 7.5% = כ-4,800 ₪/מ"ר.

6 במקרקעין שבנדון קימת יתרת זכויות בניה לא מנוצלות גם על פי תב"ע וגם על פי חוזה החכירה. יחד עם זאת, לאור הבינוי בפועל של מרכז מסחרי "ביג", תכנית הבניה וצורת המרכז דמוית האות "ח" (כאשר במרכזו רחבת חניה פתוחה), ולאור המצב התכנוני והמגבלות המשפטיות שנקבעו בהסכם הפשרה ובפסקי הדין, לא הובאו בחשבון באומדן השווי תרומת זכויות הבניה הנוספות.

אתר: yaron-spector.co.il | מייל: mazkirut@yaron-spector.co.il | טלפון: 03-6878111 | כתובת: יגאל אלון 53 תל אביב



ז. לסיכום⁷:

מהות	סך הכל
הכנסות דמ"ש ופדיון (א')	₪ 200,650,000
הכנסות משלטים (ב')	₪ 90,000
הכנסות מניהול וחשמל (ג')	₪ 11,300,000
שווי מבנה הכדור (ד')	₪ 2,700,000
הפחתה בגין חידוש חוזה חכירה	₪ -5,600,000
סה"כ , במעוגל	₪ 209,100,000

⁷ בהתאם להחלטת מינהל מקרקעי ישראל מספר 851 ו - 968 בדבר חידוש חוזה חכירה בגין קרקע עירונית למטרות תעשייה, מסחר, ומשרדים, יש לבצע תחשיב תשלום דמי חכירה צפוי בגין חידוש חוזה החכירה לנכס שבנדון (13.65%).
תקופת החכירה הנוכחית של מגרש 7א' מסתימת בתאריך 31.3.2027 על פי חוזה חכירה (באישור זכויות עד 31.10.2027).
תקופת החכירה הנוכחית של מגרש 14 מסתימת בתאריך 15.5.2044.



עסקאות בנכס הסמוכות למועד הקובע:

לא ידוע לח"מ על עסקאות בנכס הנישום ב-3 השנים שקדמו לחוות הדעת.

הערכות שמאיות קודמות:

מועד הקובע לחוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי	שיעור הגידול בין הערכת השווי הנוכחית להערכות שמאיות קודמות
31.12.2022	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דיווח בדו"חות הכספיים	₪ 198,870,000	5.14%
10.12.2023	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דיווח בדו"חות הכספיים	₪ 203,400,000	2.80%
30.9.2024	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דיווח בדו"חות הכספיים	₪ 203,800,000	2.60%
31.12.2024	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דיווח בדו"חות הכספיים	₪ 202,800,000	3.11%

הערכה שמאית נוכחית:

מועד חוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי
30.6.2025	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דיווח בדו"חות כספיים	₪ 209,100,000

הערת הח"מ – נכון לחוות הדעת הקודמת (דצמבר 2024)⁸, במרכז המסחרי שבנדון החל תהליך הדרגתי של פתיחת המסחר על ידי יתרת השוכרים (שלא פעלו בתקופת המלחמה). בהתאם לדיווח מזמין חוות הדעת נכון למועד הקובע 30.6.2025 כל החנויות במתחם חזרו לפעילות.

הערכה זו הינה עדכון של חוות הדעת שבסימוכין על רקע השינויים שחלו בנכס. יש לקרוא מסמך זה יחד עם חוות הדעת שבסימוכין ולא בנפרד.

ובאתי על החתום,



המסמכים המתוארים בחוות הדעת הינם רק העתק/צילום של המסמכים, אלא אם צוין כי הוצג המסמך המקורי.

⁸ לאחר חתימת הסכם הפסקת אש ישראל – לבנון בחודש נובמבר 2024.
אתר: yaron-spector.co.il | מייל: mazkirut@yaron-spector.co.il | טלפון: 03-6878111 | כתובת: יגאל אלון 53 תל אביב
עמוד 7

ירון ספקטור

כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך במנהל עסקים

M.B.A

גיל סיטון

מתכנן עירוני M.A משפטן ושמאי מקרקעין

גולן וקראט

מהנדס אזרחי

רוני כהן

שמאי מקרקעין

ירון פריאנטי

מהנדס אזרחי

יניב כחלון

כלכלן ושמאי מקרקעין

גלעד גלבאום

שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים

יוסי אלמוזנינו

הנדסאי בניין

אורן שגיא

שמאי מקרקעין

שמעון גרוניך

כלכלן ושמאי מקרקעין

בורך ברשק

כלכלן והנדסאי בניין

רמי כהן

כלכלן ושמאי מקרקעין

גילה סקודר אנגל

גיאוגרפית ושמאית מקרקעין

אופיר רון

כלכלן ובוגר מנהל עסקים

מיכאל זלצברג

הנדסאי בניין

מור בלומנפלד

שמאית מקרקעין

ישראל עטיה

כלכלן ושמאי מקרקעין

מימון זבע

כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך M.A

דניאל פרי

כלכלן ושמאי מקרקעין

מאור חבס

כלכלן ושמאי מקרקעין

גיא פורטל

כלכלן ושמאי מקרקעין

שיר גילר

שמאית מקרקעין ובוגרת מנהל עסקים

רינה מדריש

שמאית מקרקעין

ישראל פרץ

שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים

ברק נגבי

כלכלן ושמאי מקרקעין

טל אסרף

הנדסאי בניין

מיכל שלג

כלכלנית

סער טרץ

הנדסאי בניין

אדריאן מויסקו

הנדסאי בניין

לירון כמיסה

כלכלנית

טוהר אלבו

כלכלנית

הנדון : תחשיב רבעון 06/2025

אומדן שווי מבנה תעשייה

הידוע כחלקה מס' 15 בגוש מס' 5896

מגרש מס' 61 עפ"י תכנית בניין עיר מספר מד/21

רחוב המעיין 13, הפארק הטכנולוגי, מודיעין מכבים רעות





17 ביולי 2025
מספרנו: 31983.110

לכבוד,
מגה אור החזקות בע"מ

הנדון: אומדן שווי מבנה תעשייה
הידוע כחלקה מס' 15 בגוש מס' 5896
מגרש מס' 61 עפ"י תכנית בניין עיר מספר מד/21
רחוב המעיין 13, הפארק הטכנולוגי, מודיעין מכבים רעות
סימוכין: חוות הדעת מספרנו 31983.900 מתאריך 01 בינואר 2025

כללי –

נשוא חוות הדעת מהווה מבנה ביעוד לתעשייה המשמש כמרכז ניהול תעשייה ומשרדים בהיקף בינוי כולל של כ- 18,709 מ"ר ברוטו¹ ובשטח לשיווק של כ- 20,968 מ"ר ברוטו וכולל 2 קומות בשילוב קומות גלריה מעל קומת קרקע לתעשייה / אחסנה, הממוקם ברחוב המעיין 13, באזור התעסוקה, מודיעין מכבים רעות.

המבנה הוקם על קרקע הידועה גם כגוש מספר 5896 חלקה מספר 15, מגרש מספר 61 עפ"י תוכנית בניין עיר מד/21 בשטח קרקע של 13,917 מ"ר.

בחוות דעתנו שבסימוכין, אשר נכון למועד 31.12.2024 שווי הנכס הסתכם לכ- 183,430,000 ₪.

בהתאם לתצהיר החברה, דווח כי נכון למועד 30.06.2025, לא בוצעו שינויים מהותיים בנכס שבנדון, בשוכרים, במצב המשפטי, במצב התכנוני ובהכנסות המתקבלות מדמי שכירות, למעט עליית מדד.

לפיכך, נערך עדכון לשווי הנכס בכפוף לדמי השכירות המעודכנים (נכון למועד הקובע 30.06.2025).

ביקור בנכס בוצע בתאריך 23.12.2024, הנתונים מבוססים על דיווח חברת "מגה אור החזקות" בלבד.

בתאריך 1.1.2024 התקבלה החלטת נגיד בנק ישראל (לאחר המועד הקובע לחוות דעתנו שבסימוכין) להפחית את שיעור הריבית ב-0.25%, לרמה של 4.5% אשר נכון למועד 30.06.2025 נותרה ללא שינוי.

בתאריך 07/10/2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזל" בדרום הארץ, אשר יצרה אי וודאות. המלחמה טרם הסתיימה כך שלא ידוע כמה זמן תימשך, ומה יהיו התוצאות הצבאיות וכפועל יוצא מכך התוצאות הכלכליות. לאור האמור לא ניתן בשלב זה לחזות את מלוא ההשפעות של המלחמה על ערכי המקרקעין, עם זאת, לאור הזמן שחלף מאז ה-7.10.23 נראה כי המשק וערכי המקרקעין הולכים, מסתגלים ומכילים את השפעות המלחמה.

זאת ועוד, לא אותרו עסקאות בתקופה האחרונה המצביעות על שינוי מגמה ועלייה בשיעורי ההיוון לנכסים מסוג זה. כלומר אין לנו נתונים שמראים שהשוק הגיב ושינה את שיעורי ההיוון. לאור האמור נכון למועד הקובע 30.06.25, לא הובא בחשבון שינוי לשיעור ההיוון ביחס למועד הקובע לחוות דעתנו שבסימוכין.

¹ שטח ברוטו (עיקרי + שירות) בהתאם להיתר בנייה מספר 20180102 מתאריך 28.03.2018
השטח כולל חניה מקורה בקומת קרקע בשטח של כ- 2,609 מ"ר

דמי שכירות

כאמור, הנכס מושכר בשלמות לשוכר יחיד- חברת סולארדג' טכנולוגיות בע"מ.

חשבונית מס תשלום בפועל לתקופה 04-06/2025 לגבי הנכס שבנדון:

בהתאם לחשבונית מס מספר 9652 מיום 01.04.2025 דמי השכירות בפועל לתקופה שמיום 01.04.2025 ועד 30.06.2025 עולה כי שולם סכום של 3,059,913 ₪ (לא כולל דמי ניהול) עבור דמי שכירות לחודשים 04-06/2025 משקף כ- 1,019,971 ₪ (משקף כ- 48.6 ₪ למ"ר).

בהתאמה למדד ידוע נכון ל- 30.06.2025, מהווה סך של 1,033,116 ₪/חודש.

סה"כ מושכרים 100% מהשטחים לשיווק.

א. חוזים אשר משקלם בדמי השכירות גדול מ- 5% מסך דמי השכירות המתקבלים: הנכס מושכר בשלמות לשוכר יחיד.

ב. דמי ניהול:

הנכס שבנדון מנוהל ע"י חברת "מגה אור החזקות בע"מ".

בהתאם להסכם השכירות (כפי שפורט לעיל) עולה כי בנכס שבנדון, השוכר "סולארדג' משלם דמי ניהול בגין שטחי המושכר בסך של כ- 3 ₪ למ"ר לחודש.

בהתאם לדיווח החברה סך הרווח מדמי ניהול נכון למועד 30.06.2025 **הינו כ- 597,313 ₪ לשנה**, (המשקף 49,776 ₪ לחודש- לשטח של 20,968 מ"ר- משקף כ- 2 ₪ למ"ר).

ג. הכנסות מצובר חשמל

במתחם קיים צובר חשמל, כאשר בעלי הזכויות בנכס רוכשים מחברת החשמל, חשמל במתח גבוה ומוכרים לשוכרים חשמל במתח נמוך.

בהתאם לדיווח החברה סך הרווח מצובר חשמל נכון למועד 30.06.2025 **הינו 218,100 ₪ לשנה** (המשקף כ- 18,175 ₪ רווח לחודש).

תחשיבים:

להלן תחשיב אומדן שווי הנכס (נכון למועד הקובע 30.06.2025), על בסיס דמי שכירות המתקבלים בפועל:

א. עפ"י גישת היוון הכנסות:

שטח מושכר לסולאראדג' טכנולוגיות בע"מ		תיאור
חניה מקורה	שטח מושכר בקומות קרקע, גלריה ראשונה ושניה	
1,443	19,525	שטח מושכר במ"ר
20,247		סה"כ שטח אקווי (ניתן מקדם 0.5 לחניה מקורה)
51 ₪		דמי שכירות ממוצעים למ"ר עפ"י חשבונית בפועל
1,033,116 ₪		דמי שכירות חודשיים בתוספת הצמדה למדד ידוע נכון למועד קובע, עפ"י תוספות להסכם שכירות לא כולל אחזקה ולא כולל מע"מ
12,397,392 ₪		דמי שכירות שנתיים לא כולל אחזקה ולא כולל מע"מ
6.00%		שיעור היוון
206,620,000 ₪		דמי השכירות מהוונים לצמיתות, במעוגל [1]

[1] משקף שווי של כ- 10,200 ₪ /מ"ר בנוי אקווי (תעשייה) עפ"י היתר.

(*) טבלת רגישות (שטחים מושכרים בפועל)

פרמטר	% שינוי	סה"כ שווי שטחים מושכרים בלבד , במעוגל
שיעורי תפוסה	ירידה של 5%	196,290,000 ₪
שיעורי היוון	עליה של 0.25%	198,358,272 ₪
	ירידה של 0.25%	198,358,272 ₪
דמי שכירות ממוצעים למ"ר	עליה של 5%	216,950,000 ₪
	ירידה של 5%	196,290,000 ₪

ב. עפ"י גישת ההשוואה :

סה"כ שטח אקווי'	מקדם אקווי'	שטח ברוטו במ"ר	
16100	1	16,100	סה"כ שטח המבנה ברוטו (לא כולל חניה מקורה)
1305	0.50	2,609	סה"כ שטח לחניה מקורה
17405		18,709	סה"כ שטח אקווי'
8,500 ₪	שווי למ"ר אקווי' ממוצע		
147,940,000 ₪	סה"כ שווי הנכס כזמין ומוכן איכלוס		

ג. סה"כ שווי הזכויות בנכס בכפוף לגישות השומה : 177,280,000 ₪ לא כולל מע"מ במעוגל

ד. הכנסות מרווח דמי ניהול:

בנכס שבנדון קיים יתרון כלכלי מהכנסות רווח מדמי ניהול. בדרך כלל נכסים לוגיסטיים מנוהלי ע"י השוכרים ולכן אין רווח מהכנסות מדמי ניהול, ברם, מאחר ומדובר בשוכר אשר משתתף בהוצאות הניהול של בעלי הזכויות בנכס וקיים רווח מההכנסות מניהול, הובא בחשבון רווח עד לתום תקופת השכירות אשר מסתיימת ב 07.2039 (כולל אופציות)

רווח מדמי ניהול	תקופת שכירות כולל אופציות (בשנים)	שיעור היוון	מקדם היוון לתקופה	סה"כ שווי לא כולל מע"מ
597,313 ₪	14.10	7.5%	8.52	5,090,000 ₪

ה. הכנסות מרווח צובר חשמל:

רווח מצובר חשמל	שיעור היוון	סה"כ שווי לא כולל מע"מ
218,100 ₪	7.5%	2,910,000 ₪

ה. סיכום שווי הזכויות לנכס:

סה"כ שווי הנכס נשוא חוות הדעת	177,280,000 ₪
בתוספת שווי הכנסות מרווח דמי ניהול	5,090,000 ₪
בתוספת שווי הכנסות מרווח מצובר חשמל	2,910,000 ₪
סה"כ שווי הנכס, במעוגל, לא כולל מע"מ	185,280,000 ₪

הסכום כאמור אינו כולל תשלום עתידי צפוי לרמ"י שיידרש עבור חידוש תקופת החכירה בעוד כ- 40.5 שנים בסך של כ- 1,000,000 ₪ בערך נוכחי.

הערכות שמאיות קודמות:

להלן פירוט הערכות שמאיות קודמות שנערכו ע"י הח"מ ב- 3 שנים אחרונות:

מועד קובע לחוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי	סטייה מהערכת השווי הנוכחית
31.12.2021	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	157,750,000 ₪ לא כולל מע"מ	17.4%
30.06.2022	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	160,280,000 ₪ לא כולל מע"מ	15.6%
31.12.2022	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	170,400,000 ₪ לא כולל מע"מ	8.7%
31.12.2023	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	173,420,000 ₪ לא כולל מע"מ	6.8%
30.09.2024	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	184,110,000 ₪ לא כולל מע"מ	0.6%
31.12.2024	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	183,430,000 ₪	1%

הערכה שמאית נוכחית:

מועד חוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי
30.06.2025	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	185,280,000 ₪ לא כולל מע"מ

(*) מהות השינוי – עליית מדד.

הערכה זו הינה עדכון של חוות הדעת שבסימוכין על רקע השינויים / אי השינויים, שחלו בנכס.

יש לקרוא מסמך זה יחד עם חוות הדעת שבסימוכין ולא בנפרד.

ובאתי על החתום,



המסמכים המתוארים בחוות הדעת הינם רק העתק/צילום של המסמכים, אלא אם צוין כי הוצג המסמך המקורי.

אתר: yaron-spector.co.il | מייל: mazkirut@yaron-spector.co.il | טלפון: 03-6878111 | כתובת: יגאל אלון 53 תל אביב

עמוד 7

תאריך: 13/7/2025

סימוכין: 3419.15

לכבוד

מגה אור החזקות בע"מ

עדכון שומת מקרקעין מקיפה

לצורך הכללה בדו"חות הכספיים

(מועד קובע 30/6/2025)

חלקה 14 בגוש 5897

מגרש 12א (עפ"י תבע מד/21)

מתחם הכולל שלושה מרכזי ניהול

הפארק הטכנולוגי, מודיעין





1. מטרת חוות הדעת

מטרת חוות הדעת הינה עדכון אומדן שווי הזכויות במתחם הנדון, הממוקם בחלקה 14 בגוש 5897, מגרש 12א – ע"פ תב"ע מד/21, הפארק הטכנולוגי, מודיעין.

עדכון זה הינו לאור השינויים שחלו בדמי השכירות המתקבלים מהנכס ביחס לחוות הדעת המלאה שנערכה למועד הקובע 31/12/2024.

יש לקרוא מסמך זה יחד עם חוות הדעת המלאה שבסימוכין 3419.14 ולא בנפרד.

יובהר כי אומדן השווי הינו בכפוף להצהרת החברה שלא חלו שינויים בזכויות בנכס (מכירה וכו') ובכפוף לכך שהחברה הצהירה כי לא קיימים שינויים נוספים במצב התכנוני ו/או המשפטי (תכניות בניין עיר, היתרי בנייה, הקלות, פסיקות ביהמ"ש וכו').

המתודולוגיה של הערכת השווי לא שונתה בהתייחס לחוות הדעת למועד 31/12/2024.

2. המועד הקובע בחוות הדעת

המועד הקובע בחוות הדעת הינו – 30/6/2025.

3. ביקור בנכס

ביקור אחרון בנכס נערך ביום 10/7/2025, ע"י הח"מ.

4. נתוני הכנסות

דמ"ש

בהתאם לדיווח חברת מגה אור אחזקות בע"מ, עולה כי דמי השכירות החודשיים המתקבלים הינם בסך של 837,767 ₪¹. נבדקו על ידנו חשבוניות בגין הכנסה בפועל.

יצוין כי חוות הדעת מושתתת על הדיווח הנ"ל.

דמי השכירות אינם כוללים דמי אחזקה וניהול.

תפוסה

הנכס בתפוסה של 100% מאז הקמתו.

¹ לא כולל רווח מחשמל וניהול. ראה פירוט בתחשיב חוות הדעת.





5. התייחסות כללית

5.1 העלאת ריבית

בנק ישראל החליט להעלות את הריבית החל משנת 2022 במס' פעימות. יצוין כי בתאריך 01/01/2024 החליטה הוועדה המוניתרית להוריד את הריבית ב-0.25% לרמה של 4.5%.

בהתאם לתחזית בנק ישראל מחודש יולי 2025, ההערכה היא כי התוצר צפוי לצמוח בשנת 2025 ב-3.3% וב-2026 ב-4.6%. שיעור האינפלציה ב-4 הרבעונים הבאים יעמוד בממוצע עד 2.2%, והריבית הממוצעת ברבעון השני של שנת 2026 צפויה לעמוד על 3.75%. התחזית גובשה לאחר שהוכרזה הפסקת האש בתום מבצע "עם כלביא", ובהנחה כי היא תישמר. באשר ללחימה בעזה, הונח כי החל מחודש יולי לא תהיה לחימה עצימה. עם זאת התחזית מאופיינת ברמת אי וודאות גבוהה עם אפשרויות חיוביות ושליליות, הן התחום הגיאופוליטי והן בהקשר של תכנית המכסי של הממשל האמריקאי.

השלכות מעשיות מבחינת שווי הנכס

העלאות הריבית התכופות ע"י בנק ישראל הביאו לצמצום משמעותי בהיקף העסקאות בענף הנדל"ן. נכון למועד הקובע לא התקבלו אינדיקציות של עסקאות השוואה המצביעות על שינוי בשיעור ההיוון (אם וככל שקיים) וכן לא קיימים נתונים המצביעים על שינוי בשיעורי התפוסה ו/או בתזרים ההכנסות. ככל ויתקבלו בהמשך אינדיקציות לגבי השפעת תהליכי החקיקה ו/או השפעת העלאת ריבית בנק ישראל על שוק הנדל"ן, חוות דעת זו ומסקנותיה עלולות להשתנות.

5.2 מצב בטחוני

בהמשך לאירועים ביטחוניים חמורים אשר חלו ביום 7/10/2023, הכריזה ממשלת ישראל במהלך חודש אוקטובר על מצב מלחמה. בשלב זה, אין ביכולתנו לאמוד את ההשפעה הנ"ל על שווי הנכס, בין היתר לאור אי הוודאות ביחס להתמשכותו של המצב הביטחוני והשלכותיו הישירות על פעילות הנכס הנדון.



6. תחשיב

סה"כ דמ"ש בפועל/ לחודש	שטח המושכר במ"ר	מס' מבנים
₪ 837,767	18,145	3
6%		שיעור היוון
₪ 167,553,394		שווי מתקבל

הכנסה מהשכרת גגות מבנים 2+3 - למע' פוטו-וולטאית

₪ 3,900	הכנסה חודשית מהשכרת גגות (בהתאם להצהרת החברה)
9%	שיעור היוון
₪ 520,000	הכנסה מצובר חשמל

רווח מניהול וחשמל

₪ 398,053	סה"כ רווח מניהול וחשמל לשנה - בהתאם להצהרת החברה
9%	שיעור היוון
₪ 4,422,811	הכנסה מצובר חשמל

₪ 4,000,000 -	הפחתה בגין חידוש חכירה, כ-
---------------	----------------------------

₪ 168,500,000	שווי הנכס, במעוגל
---------------	-------------------

7. הערכות שווי קודמות

להלן הערכות שווי שנערכו על-ידינו לנכס הנדון ב-3 השנים האחרונות:

מסרת חוות הדעת	שם השמאי	שווי הנכס	מועד קובע
הכללה בדו"חות הכספיים.	הח"מ	165,800,000 ₪	31/12/2024
הכללה בדו"חות הכספיים.	הח"מ	166,500,000 ₪	30/9/2024
הכללה בדו"חות הכספיים.	הח"מ	160,100,000 ₪	31/12/2023
הכללה בדו"חות הכספיים.	הח"מ	154,600,000 ₪	31/12/2022
הכללה בדו"חות הכספיים.	הח"מ	150,600,000 ₪	30/6/2022

8. שווי הנכס בספרים

כפי שנמסר ע"י החברה - שווי הנכס בספרים הינו 166.4 מיליון ₪.

9. ניתוח רגישות

שינוי בהכנסות שנתיות					שינוי בשיעור ההיוון
10.00%	5.00%	0.00%	-5.00%	-10.00%	
171,100,000 ₪	163,300,000 ₪	155,500,000 ₪	147,800,000 ₪	140,000,000 ₪	0.50%
177,900,000 ₪	169,800,000 ₪	161,800,000 ₪	153,700,000 ₪	145,600,000 ₪	0.25%
185,400,000 ₪	176,900,000 ₪	168,500,000 ₪	160,100,000 ₪	151,700,000 ₪	0.00%
193,400,000 ₪	184,600,000 ₪	175,800,000 ₪	167,000,000 ₪	158,200,000 ₪	-0.25%
202,200,000 ₪	193,000,000 ₪	183,800,000 ₪	174,600,000 ₪	165,400,000 ₪	-0.50%

10. סיכום חוות הדעת

בהתחשב בגודל הנכס, מיקומו ונתוניו הרלוונטיים כמפורט לעיל, סביר לאמוד את שווי הזכויות במקרקעין בגבולות:

₪ 168,500,000

(מאה שישים ושמונה מיליון וחמש מאות אלף שקלים חדשים)

על הסך הנ"ל יחול מע"מ כחוק.

הנני מצהיר כי אין לי כל ענין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה. הדו"ח הוכן על פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

הערה כללית

בהמשך לאירועים ביטחוניים חמורים אשר חלו ביום 7/10/2023, הכריזה ממשלת ישראל במהלך חודש אוקטובר על מצב מלחמה (מלחמת "חרבות ברזל"). נכון למועד הקובע חלפה למעלה משנה ומדינת ישראל עדיין במלחמה במס' חזיתות במקביל. בשלב זה, אין ביכולתנו לאמוד את ההשפעה הנ"ל על שווי הנכס הנדון, בין היתר לאור אי הוודאות ביחס להתמשכותו של המצב הביטחוני והשלכותיו הישירות על פעילות הנכס הנדון.

ולראיה באתי על החתום,



מנור סגל, שמאי מקרקעין

28.07.2025

מספרנו: 7409-17

לכבוד

מגה אור החזקות בע"מ

שערוך נכס - "מגה אור לוגיסטיקה אשדוד"

פארק נמלי ישראל, אשדוד

לבקשתכם, בהמשך לחוות דעתנו מס' 7409-16 למועד קובע 31.12.2024 (להלן: "חוות הדעת")
בחנו את שווי הנכס למועד קובע 30.6.2025.

אנו מסכימים כי חוות דעתנו תפורסם במסגרת פרסום הדו"חות הכספיים של מגה אור החזקות בע"מ.
נמסר כי לא חל שינוי בזכויות בנכס (מכירה) ולא חלו שינויים תכנוניים (אישורי תכניות בניין עיר, הקלות,
פסיקות בתי משפט וכו').

ביקור בנכס נערך ע"י עילי גולדשטיין, מתמחה בהנחיית הח"מ, בתאריך 2.7.2025.

המתודולוגיה של הערכת השווי לא שונתה בהתייחס לחוות הדעת המלאה האחרונה.

1. תחשיב השומה

סעיף	סכום שנתי	שיעור היתון	תקופה בשנים	ערך נוכחי במעוגל
דמי שכירות שנתיים	11,783,658 ₪	4.75%	14.4	121,040,000 ₪
דמי הרשאה לחנ"י	2,652,454 ₪-	4.75%	14.4	27,250,000 ₪-
שווי זכות ההרשאה בנכס				93,800,000 ₪
הכנסות מסולארי	26,400 ₪	4.75%	14.4	270,000 ₪
שווי הזכויות בנכס במצבו הנוכחי במעוגל				94,100,000 ₪

2. השומה

לאור האמור לעיל, אומדן שווי זכות ההרשאה בנכס, למועד הקובע, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון, נקי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא, עיקול וזכויות צד ג' (למעט אם צוין במפורש לעיל), **בגבולות 94,100,000 ₪**, לא כולל מע"מ.

בדיקת רגישות

ערכנו בדיקת רגישות לשיעור ההיוון. השינוי הינו לשיעור ההיוון הבסיסי בשיעור של 0.25%. תוצאותיה:

5.00%	4.75%	4.50%	
₪ 92,600,000	₪ 94,100,000	₪ 95,700,000	אומדן שווי

3. כללי

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

מועד קובע	אומדן שווי
31.12.2022	₪ 96,300,000
31.12.2023	₪ 95,900,000
30.6.2024	₪ 95,600,000
31.12.2024	₪ 94,800,000

בכבוד רב,



ירון ספקטור

כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך במנהל עסקים

M.B.A

גיל סיטון

מתכנן עירוני M.A משפטן ושמאי מקרקעין

גולן וקראט

מהנדס אזרחי

רוני כהן

שמאי מקרקעין

ירון פריאנטי

מהנדס אזרחי

יניב כחלון

כלכלן ושמאי מקרקעין

גלעד גלבאום

שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים

יוסי אלמוזנינו

הנדסאי בניין

אורן שגיא

שמאי מקרקעין

שמעון גרוניך

כלכלן ושמאי מקרקעין

ברוך ברשק

כלכלן והנדסאי בניין

רמי כהן

כלכלן ושמאי מקרקעין

גילה סקדר אנגל

גיאוגרפית ושמאית מקרקעין

אופיר רון

כלכלן ובוגר מנהל עסקים

מיכאל זלצברג

הנדסאי בניין

מור בלומנפלד

שמאית מקרקעין

ישראל עטיה

כלכלן ושמאי מקרקעין

מימון צבע

כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך M.A

דניאל פרי

כלכלן ושמאי מקרקעין

מאור חבס

כלכלן ושמאי מקרקעין

גיא פורטל

כלכלן ושמאי מקרקעין

שיר גילר

שמאית מקרקעין ובוגרת מנהל עסקים

רינה מדריש

שמאית מקרקעין

ישראל פרץ

שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים

ברק נגבי

כלכלן ושמאי מקרקעין

טל אסרף

הנדסאי בניין

מיכל שלג

כלכלנית

סער טרץ

הנדסאי בניין

אדריאן מויסקו

הנדסאי בניין

לירון כמיסה

כלכלנית

טוהר אלבו

כלכלנית

הנדון : תחשיב חצי שנתי

אומדן שווי מרכז מסחרי "ביג פרדס חנה"

חלקה מספר 85 בגוש 10096, דרך הנדיב, פרדס חנה





17 ביולי 2025

מספרנו: 30972.410

לכבוד,

ביג מגה אור בע"מ

הנדון: אומדן שווי מרכז מסחרי "ביג פרדס חנה"

חלקה מספר 85 בגוש 10096, דרך הנדיב, פרדס חנה

סימוכין: חוות דעת מלאה מספר 30972.310 מתאריך 01 בינואר 2025

המועד הקובע לחוות הדעת שבסימוכין הינו 31.12.2024.

לאור השינויים שחלו בדמי השכירות בחציון האחרון נערך עדכון לשווי הנכס בכפוף לדמי השכירות המעודכנים.

יובהר כי אומדן השווי הינו בכפוף לכך (עפ"י הצהרת החברה) שלא חלו שינויים בזכויות בנכס (מכירה) ובכפוף לכך שלא חלו שינויים תכנוניים אחרים (היתרי בניה, אישורי תכניות בנין עיר, הקלות פסיקות ביהמ"ש וכו').

ביקור בנכס בוצע בתאריך 01 בינואר 2025 לא בוצע ביקור נוסף בנכס, הנתונים מבוססים על דיווח חברת "ביג מגה אור בע"מ" בלבד.

דמי שכירות

כללי - נתוני דמי השכירות ופרטי הסכמי השכירות נמסרו בכתב ע"י חברת ביג וחוות הדעת מושתתת בין היתר על הדיווח.

סך הכל השטח לשיווק בנכס שבנדון הינו כ- 11,690 מ"ר¹.

הנכס מושכר בתפוסה מלאה (100%).

א. דמי שכירות חודשיים:

בהתאם לאישור של חברת ביג (מצ"ב כנספח) עולה כי דמי השכירות החודשיים נכון ל- 30 ביוני 2025 עפ"י **חוזים חתומים/חוזים חדשים שנחתמו/זיכרון דברים** לא כולל הכנסות שכ"ד ממיזוג, לא כולל אחזקה ואחוזים מפדיון, אשר שולמו בפועל, הינם בסך של **1,146,256** ₪ לא כולל מע"מ. סך דמי השכירות החודשיים המהווים את חלק החברה, לאחר ניכוי חלק בעלי הקרקע בהכנסה מדמי שכירות (45%) ולאחר ניכוי "סכום המופחת" (\$120,000 = \$4.321 ₪) צמוד למדד מרץ, הינו בסך של **957,172** ₪, לא כולל מע"מ.

¹ כולל שטח הגלריות לשיווק במבנה C + B ולאחר עדכוני מדידות שנערכו ביחידות.

ב. תוספת פדיון לדמי השכירות המינימליים :

בנוסף לדמי השכירות המינימליים המתוארים לעיל, "המשכיר" זכאי לקבל מהשוכרים, במשך תקופת השכירות דמי שכירות כאחוז מתוך הפדיון במושכר (כאשר דמי השכירות המינימליים הינם דמי השכירות המזעריים, הנמוכים ביותר והמובטחים שישולמו למשכיר בכל מקרה, זאת גם אם דמי השכירות כאחוז מהפדיון יהיו בשיעור נמוך מהם).

בהתאם לנתוני השכירות בעניין תוספת פדיון לדמי השכירות המינימליים (12 חודשים אחרונים), עולה כי שולמה תוספת דמי פדיון בסך של **300,364 ₪**, לאחר התאמת שוכרים אשר צפוי כי יכול שינוי בתשלום הפרשי הפדיון בגינם בעקבות עליית דמי השכירות הבסיסיים. סך התוספת הפדיון לדמי שכירות מינימליים המהווים את חלק החברה, לאחר ניכוי חלק בעלי הקרקע בהכנסה מפדיון (45%), הינו בסך של **165,200 ₪**, לא כולל מע"מ

ג. חברת ניהול :

לפי נתוני חברת ביג, עולה כי ממוצע רווחי הניהול ל-3 השנים האחרונות (2022-2024) הינו סך של **597,275 ₪/שנה**.

להלן טבלה המציגה רווח מניהול לשנים הללו :

רווח מניהול וחשמל 2022	730,209 ₪
רווח מניהול וחשמל 2023	548,243 ₪
רווח מניהול וחשמל 2024	513,373 ₪
רווח מניהול ממוצע	597,275 ₪ / שנה

ד. חוזים אשר משקלם בדמי השכירות גדול מ -5% מסך דמי השכירות המתקבלים :

מתוך 29 חוזי שכירות, 3 חוזים הינם בעלי משקל של יותר מ -5% מסך דמי השכירות.

ה. תפוסה :

שנה	06/2025 - 2014
שיעור תפוסה	100%-99%



תחשיבים:

א. דמי שכירות – תזרים ערך נוכחי עד לתום תקופת החכירה:

תיאור	דמי שכירות חודשיים בסיסים בש"ח - חלק חברת <u>ביג מנה אור</u>	תוספת דמי שכירות שנתיים כאחוזים מהפדיון - חלק <u>ביג מנה אור</u>
דמי שכירות חודשיים לא כולל דמי אחזקה, במעוגל	₪ 957,172	
דמי שכירות שנתיים לא כולל דמי אחזקה, במעוגל	₪ 11,486,059	₪ 165,200
שיעור היוון שנתי	<u>6.50%</u>	<u>8.40%</u>
סה"כ שווי עפ"י היוון דמי השכירות החודשיים המינימליים ודמי השכירות כאחוזים מפדיון עד לתום תקופת החכירה (*)	<u>₪ 91,870,000</u>	<u>₪ 1,200,000</u>
סה"כ ערך נוכחי של שווי הנכס בשלמות עפ"י גישת היוון ההכנסות (במעוגל), עד לתום תקופת החכירה	₪ 93,070,000	

(*) ניתוח רגישות (ביחס לדמי השכירות המינימליים) - ערך נוכחי עד לתום תקופת החכירה:

פרמטר	% שינוי	סה"כ שווי
יעורי תפוסה	ירידה של 5%	₪ 87,280,000
שיעורי היוון	עלייה של 0.5%	₪ 89,490,000
	ירידה של 0.5%	₪ 94,350,000
דמי שכירות ממוצעים למ"ר	עלייה של 5%	₪ 96,470,000
	ירידה של 5%	₪ 87,280,000



ב. שטח ריק:

לא קיימים שטחים ריקים במרכז המסחרי שבנדון.

ג. הכנסה משילוט²:

דמי שכירות חודשיים המתקבלים עבור שילוט, חלק חברת ביג מגה אור	902 ₪
המהווים דמי שכירות שנתיים בסך	10,824 ₪
מקדם ערך נוכחי סידרתי (8 שנים, שיעור היוון 10.35%)	5.27
סך הכל תוספת שווי בגין שלטי פרסומת	57,000 ₪

ד. שווי רווחי הניהול³:

ממוצע 3 שנים אחרונות (2022-2024)	שיעור היוון	סך הכל, ערך נוכחי עד לתום תקופת החכירה
597,275 ₪	8.15%	4,387,000 ₪

2 בהתאם לדווח חברת ביג הותקנו מספר שלטי פרסומת במגרש החניה של המרכז המסחרי, כאשר שוכרים משלמים דמי שכירות עבור שלטים אלו. הובא בחשבון בתחשיב דמי שכירות לתקופת זמן מוגבלת (8 שנים) ולא לצמיתות וכן שיעור ההיוון אשר הובא בחשבון הינו 10.35% (המגלם סיכון אפשרי כי העיריה לא תאשר המשך השימוש בשלטים במתכונת הקיימת). השלטים הותקנו בידיעת העיריה אשר גובה עבורם אגרות שילוט.

3 דמי האחזקה והרווח הינם סבירים כמקובל בשוק ובהתאמה לסוג הנכס וגודלו.

ה. לסיכום:

	93,070,000 ₪	סה"כ שווי הנכס - שטח מסחרי (סעיף א')
	57,000 ₪	תוספת שווי בגין הכנסות משילוט (סעיף ג')
	4,387,000 ₪	תוספת בגין רווחי ניהול (סעיף ד')
	97,514,000 ₪	סך הכל ערך נוכחי של הכנסות עד לתום תקופת החכירה
	19,056,000 ₪	בתוספת ערך נוכחי של שווי המחוברים , בסוף תקופת החכירה [1]
	116,570,000 ₪	סיכום ביניים
	-23,110,000 ₪	בניכוי דמי שכירות בסיסיים לבעלי הקרקע, עד לתום תקופת החכירה [2]
	93,460,000 ₪	סה"כ שווי זכויות חברת ביג מגה אור בנכס, במעוגל, לא כולל מע"מ

[1] הובא בחשבון עלות הקמה של 3,500 ₪/מ"ר בשיעור היוון של 7% (שיעור היוון המביא בחשבון את העדר הסיכון והפחתים במבנה) לשטח בניי ברוטו של 11,977 מ"ר

[2] דמי החכירה הינם \$40,000 לפי שע"ח 4.321 ₪/\$, צמוד למדד יוני 2007 המהווה במעוגל כ- 242,023 ₪/חודש. הובא בחשבון ערך נוכחי לפי שיעור היוון של 6.6% ליתרת תקופת החכירה

הערת הח"מ:

שיעור התשואה הכולל הינו כ-	6.60%
----------------------------	-------

הערכות שמאיות קודמות:

מועד הקובע לחוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי	שיעור הגידול בין הערכת השווי הנוכחית להערכות שמאיות קודמות
31.12.2019	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות הכספיים	₪ 91,160,000	2.52%
31.12.2020	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות הכספיים	₪ 87,140,000	7.25%
30.06.2021	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות הכספיים	₪ 88,680,000	5.39%
31.12.2021	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות הכספיים	₪ 89,060,000	4.94%
30.06.2022	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות הכספיים	₪ 90,610,000	3.15%
31.12.2022	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות הכספיים	₪ 91,170,000	2.51%
31.12.2023	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות הכספיים	₪ 91,790,000	1.82%
30.06.2024	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות הכספיים	₪ 92,970,000	0.53%
31.12.2024	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות הכספיים	₪ 93,360,000	0.11%

(*) שיעור העליה הנמוך נובע מהעובדה כי הזכויות המוערכות הינן זכויות לחכירה לתקופה מסתיימת בשנת 2037 המתקצרת בכל שנה.

הערכה שמאית נוכחית:

מועד הקובע לחוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי
30.06.2025	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות הכספיים	₪ 93,460,000

הערכה זו הינה עידכון של חוות הדעת שבסימוכין על רקע שינוי דמי השכירות בחציון האחרון. יש לקרוא מסמך זה יחד עם חוות הדעת שבסימוכין ולא בנפרד.

ובאתי על החתום,



ירון ספקטור

כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך במנהל עסקים

M.B.A

גיל סיטון

מתכנן עירוני M.A משפטן ושמאי מקרקעין

גולן וקראט

מהנדס אזרחי

רוני כהן

שמאי מקרקעין

ירון פריאנטי

מהנדס אזרחי

יניב כחלון

כלכלן ושמאי מקרקעין

גלעד גלבאום

שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים

יוסי אלמוזנינו

הנדסאי בניין

אורן שגיא

שמאי מקרקעין

שמעון גרוניך

כלכלן ושמאי מקרקעין

ברוך ברשק

כלכלן והנדסאי בניין

רמי כהן

כלכלן ושמאי מקרקעין

גילה סקדר אנגל

גיאוגרפית ושמאית מקרקעין

אופיר רון

כלכלן ובוגר מנהל עסקים

מיכאל זלצברג

הנדסאי בניין

מור בלומנפלד

שמאית מקרקעין

ישראל עטיה

כלכלן ושמאי מקרקעין

מימון צבע

כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך M.A

דניאל פרי

כלכלן ושמאי מקרקעין

מאור חבס

כלכלן ושמאי מקרקעין

גיא פורטל

כלכלן ושמאי מקרקעין

שיר גילר

שמאית מקרקעין ובוגרת מנהל עסקים

רינה מדריש

שמאית מקרקעין

ישראל פרץ

שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים

ברק נגבי

כלכלן ושמאי מקרקעין

טל אסרף

הנדסאי בניין

מיכל שלג

כלכלנית

סער טרץ

הנדסאי בניין

אדריאן מויסקו

הנדסאי בניין

לירון כמיסה

כלכלנית

טוהר אלבו

כלכלנית

הנדון : תחשיב רבעון 06/2025

הנדון: אומדן שווי מבנה תעשייה המשמש כמרכז ניהול תעשייה

ומשרדים בגוש 5895 חלקה 3, מגרש מספר 63

עפ"י תכנית בניין עיר מספר 1420-0735944,

רחוב צלע ההר 18, המעיין 21, אזור התעסוקה, מודיעין





17 ביולי 2025
מספרנו: 32947.800

לכבוד,
מגה אור החזקות בע"מ

הנדון: אומדן שווי מבנה תעשייה המשמש כמרכז ניהול תעשייה ומשרדים
בגוש 5895 חלקה 3, מגרש מספר 63 עפ"י תכנית בניין עיר מספר
1420-0735944,

רחוב צלע ההר 18, המעיין 21, אזור התעסוקה, מודיעין

סימוכין: חוות הדעת מספרנו 32947.700 מתאריך 01 בינואר 2025

כללי –

נשוא חוות הדעת מהווה מבנה ביעוד תעשייה המשמש כמרכז ניהול, תעשייה ומשרדים חדש, הכולל שטחי תעשייה, יצור, אחסנה, חדרי קירור ושטחי משרדים, בשטח בנוי ברוטו¹ כולל של כ- 13,770 מ"ר, הממוקם ברחוב צלע ההר 18 וברחוב המעיין 21 (דו חזיתי), אזור התעסוקה, מודיעין.

הנכס הוקם על קרקע הידועה גם כחלקה מספר 3 בגוש מספר 5895, מגרש 63 (לפי תוכנית בניין עיר מספר 1420-0735944, סיווג 3) בשטח קרקע רשום של 8,709 מ"ר.

בחוות דעתנו שבסימוכין, אשר נכון למועד 31.12.2024 שווי הנכס הסתכם לכ- 104,920,000 ₪.

בהתאם לתצהיר החברה, דווח כי נכון למועד 30.06.2025, לא בוצעו שינויים מהותיים בנכס שבנדון, בשוכרים, במצב המשפטי, במצב התכנוני ובהכנסות המתקבלות מדמי שכירות, למעט עליית מדד.

לפיכך, נערך עדכון לשווי הנכס בכפוף לדמי השכירות המעודכנים (נכון למועד הקובע 30.06.2025).

ביקור בנכס בוצע בתאריך 23.12.2024, הנתונים מבוססים על דיווח חברת "מגה אור החזקות" בלבד.

בתאריך 1.1.2024 התקבלה החלטת נגיד בנק ישראל (לאחר המועד הקובע לחוות דעתנו שבסימוכין) להפחית את שיעור הריבית ב-0.25%, לרמה של 4.5% אשר נכון למועד 30.06.2025 נותרה ללא שינוי.

בתאריך 07/10/2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזל" בדרום הארץ, אשר יצרה אי וודאות. המלחמה טרם הסתיימה כך שלא ידוע כמה זמן תימשך, ומה יהיו התוצאות הצבאיות וכפועל יוצא מכך התוצאות הכלכליות. לאור האמור לא ניתן בשלב זה לחזות את מלוא ההשפעות של המלחמה על ערכי המקרקעין, עם זאת, לאור הזמן שחלף מאז ה-7.10.23 נראה כי המשק וערכי המקרקעין הולכים, מסתגלים ומכילים את השפעות המלחמה.

זאת ועוד, לא אותרו עסקאות בתקופה האחרונה המצביעות על שינוי מגמה ועלייה בשיעורי ההיוון לנכסים מסוג זה. כלומר אין לנו נתונים שמראים שהשוק הגיב ושינה את שיעורי ההיוון. לאור האמור נכון למועד הקובע 30.06.25, לא הובא בחשבון שינוי לשיעור ההיוון ביחס למועד הקובע לחוות דעתנו שבסימוכין.

¹ בהתאם להיתר בניה מספר 20200296 מיום 15.09.2020, בחלוקה ל- כ- 11,915 מ"ר ברוטו + כ- 22 מ"ר מרפסות + כ- 1,833 מ"ר חניה.



דמי שכירות

כאמור, הנכס מושכר בשלמות לשוכר יחיד- וישי טכנולוגיות מתקדמות בע"מ.

חשבונית מס תשלום בפועל לתקופה 04-06/25 לגבי הנכס שבנדון:

בהתאם לחשבונית מס מספר 9653 מיום 01.04.2025 דמי השכירות בפועל לתקופה שמיום 01.04.2024 ועד 30.06.2025 הינו כ- 1,504,118 ₪, לא כולל מע"מ (3 חודשים), המשקף דמי שכירות ממוצעים 501,373 ₪ לחודש.

בהתאמה למדד ידוע נכון ל- 30.06.2025, מהווה סך של 507,820 ₪

בהתאם להסכם השכירות שטח המושכר לחיוב הינו 13,707 מ"ר (בחלוקה ל- 11,279 מ"ר בנוי (ללא פירים) + 2,428 מ"ר חניה מקורה).

דמי השכירות משקפים כ- 37 ₪/מ"ר/חודש.

סה"כ מושכרים 100% מהשטחים לשיווק.

חוזים אשר משקלם בדמי השכירות גדול מ- 5% מסך דמי השכירות המתקבלים :
הנכס מושכר בשלמות לשוכר יחיד.

דמי ניהול:

בהתאם להסכם השכירות, ניהול המבנה חל על השוכר, כאשר בגין הוצאות מאגר המים וחדר המשאבות ישלם וישי לפי חלקו היחסי חלקי מספר המשתמשים לפי שיטת $COST + 15\%$.

צריכת חשמל בצובר וייצור חשמל:

במבנה מותקן צובר חשמל, אשר החלה לייצר בחודש 10/2020 .
בהתאם לכרטיס הנהלת חשבונות להכנסות מחשמל והוצאות חשמל לשנים 2023 ו- 2024, עולה כי קיים הפרש רווח של כ- 3,506 ₪ /חודש בממוצע, המשקף כ- 42,077 ₪ /שנה.

תחשיבים:

להלן תחשיב אומדן שווי הנכס (נכון למועד הקובע 30.06.2024), על בסיס דמי שכירות המתקבלים בפועל:

א. תחשיב שווי הנכס על בסיס גישת היוון ההכנסות:

תיאור	סה"כ
שטח מושכר ברוטו לחיוב בדמי שכירות במ"ר (כולל שטח חניה מקורה)	13,707
דמי שכירות החודשיים לאורך תקופת השכירות הראשנה (150 חודשים) 12.5 שנים, בהתאם לחוזה השכירות	₪ 430,000
דמי שכירות חודשיים צמודים למדד 03/2018 בהתאם לחוזה מתואם למדד נכון למועד 30.06.2025	₪ 507,820
סה"כ דמי שכירות שנתיים, לא כולל אחזקה ומע"מ	₪ 6,093,834
שיעור היוון (*)	5.75%
סה"כ שווי דמי שכירות מהווים לצמיתות, לא כולל מע"מ, במעוגל (**)	₪ 105,980,000

(*) שיעור ההיוון משקף את הנתון כי הסכם השכירות הינו לתקופה ארוכה של 12.5 שנה + תקופות אופציה אוטומטיות בדמי שכירות נמוכים ביחס למבנים דומים אחרים, רמת ההשקעה של השוכר, סוג השוכר וכו'.

(**) משקף שווי של כ- 8,900 ₪ /מ"ר בנוי (תעשייה) עפ"י היתר, מגלם מרפסות וחניון מקורה.

טבלת רגישות (שטחים מושכרים בפועל) (**)

פרמטר	% שינוי	סה"כ שווי שטחים מושכרים, במעוגל
שיעור תפוסה	ירידה של 5%	₪ 100,680,000
שיעורי היוון	עליה של 0.25%	₪ 101,560,000
	ירידה של 0.25%	₪ 110,800,000
דמי שכירות ממוצעים למ"ר	עליה של 5%	₪ 111,280,000
	ירידה של 5%	₪ 100,680,000

ב. הכנסות מרווח צפוי של צובר חשמל:

רווח מצובר חשמל לפי כרטסת הכנסות (ממוצע שנים 2023-2024)	₪ 42,077
שיעור היוון	7.5%
סה"כ רווח מצובר חשמל מהוון לצמיתות, לא כולל מע"מ, במעוגל	₪ 560,000

ג. סה"כ שווי הנכס (א' + ב' - רווח מצובר חשמל) הינו, 106,540,000 ₪, לא כולל מע"מ, במעוגל

הסכום כאמור אינו כולל תשלום עתידי צפוי לרמ"י שיידרש עבור חידוש תקופת החכירה בעוד כ- 40.5 שנים בסך של כ- 640,000 ₪ בערך נוכחי.

הערכות שמאיות קודמות:

להלן פירוט הערכות שמאיות קודמות שנערכו ע"י הח"מ ב- 3 שנים אחרונות :

תאריך קובע	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי (לא כולל מע"מ)	סטייה מהערכת השווי הנוכחית
31.12.2021	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	93,030,000 ₪ כולל רווח מצובר חשמל	15.5%
30.06.2022	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	95,920,000 ₪ כולל רווח מצובר חשמל	11%
31.12.2022	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	97,570,000 ₪ כולל רווח מצובר חשמל	9.1%
31.12.2023	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	101,290,000 ₪ כולל רווח מצובר חשמל	5.1%
30.06.2024	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	103,220,000 ₪ כולל רווח מצובר חשמל	3.2%
31.12.2024	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	104,920,000 ₪ כולל רווח מצובר חשמל	1.5%

הערכה שמאית נוכחית:

מועד חוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי
30.06.2025	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	106,540,000 ₪ כולל רווח מצובר חשמל

(*) מהות השינוי – עליית מדד.

הערכה זו הינה עדכון של חוות הדעת שבסימוכין על רקע השינויים / אי השינויים, שחלו בנכס.
יש לקרוא מסמך זה יחד עם חוות הדעת שבסימוכין ולא בנפרד.

ובאתי על החתום,



המסמכים המתוארים בחוות הדעת הינם רק העתק/צילום של המסמכים, אלא אם צוין כי הוצג המסמך המקורי.

29.07.2025

מספרנו: 7301-08

לכבוד

מגה אור החזקות בע"מ

שערוך נכס - מבנה תעשיה

אזור תעשיה "עידן הנגב", צומת להבים

לבקשתכם, בהמשך לחוות דעתנו מס' 7301-07 למועד קובע 31.12.2024 (להלן: "חוות הדעת")
בחנו את שווי הנכס למועד קובע 30.6.2025.

אנו מסכימים כי חוות דעתנו תפורסם במסגרת פרסום הדו"חות הכספיים של מגה אור החזקות בע"מ.
נמסר כי לא חל שינוי בזכויות בנכס (מכירה) ולא חלו שינויים תכנוניים (אישורי תכניות בניין עיר, הקלות,
פסיקות בתי משפט וכו').

ביקור בנכס נערך ע"י עילי גולדשטיין, מתמחה בהנחיית הח"מ, בתאריך 17.7.2025.

המתודולוגיה של הערכת השווי לא שונתה בהתייחס לחוות הדעת המלאה האחרונה.

1. תחשיב השומה

סה"כ במעוגל	משך בשנים	שיעור היוון	דמ"ש שנתיים	
103,200,000 ₪	9.7	5.75%	14,192,213 ₪	עד תום תקופת השכירות
126,200,000 ₪	צמיתות	6.25%	14,192,213 ₪	מתום תקופת השכירות
229,400,000 ₪	סה"כ במעוגל			

משקף כ- 5,200 ₪ למ"ר.

2. השומה

לאור האמור לעיל, אומדן שווי השוק של הנכס, למועד הקובע, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון, נקי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא, עיקול וזכויות צד ג' (למעט אם צוין במפורש לעיל), **בגבולות 229,400,000 ₪**, לא כולל מע"מ.

בדיקת רגישות

ערכנו בדיקת רגישות לשיעור ההיוון. השינוי הינו לשיעור ההיוון הבסיסי בשיעור של 0.25%. תוצאותיה:

6.25%	5.75%	5.25%	
212,500,000 ₪	229,400,000 ₪	249,200,000 ₪	אומדן שווי

3. כללי

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

אומדן שווי	תאריך
212,400,000 ₪	30.12.2022
218,900,000 ₪	30.12.2023
222,900,000 ₪	31.7.2024
226,100,000 ₪	31.12.2024

בכבוד רב,



28.07.2025

מספרנו: 7065-15

לכבוד

מגה אור החזקות בע"מ ביג מרכזי קניות בע"מ

שערוך נכס - מרכז מסחרי "BIG מגה אור מודיעין2"

שד' המלאכות 12-14, מודיעין

לבקשתכם, בהמשך לחוות דעתנו מס' 7065-14 למועד קובע 31.12.2024 (להלן: "חוות הדעת") בחנו את שווי הנכס למועד קובע 30.6.2025.

אנו מסכימים כי חוות דעתנו תפורסם במסגרת פרסום הדו"חות הכספיים של מגה אור החזקות בע"מ וביג מרכזי קניות בע"מ.

נמסר כי לא חל שינוי בזכויות בנכס (מכירה) ולא חלו שינויים תכנוניים (אישורי תכניות בניין עיר, הקלות, פסיקות בתי משפט וכו').

ביקור בנכס נערך ע"י אלירן גוזלן, שמאי מקרקעין, בתאריך 3.7.2025.

המתודולוגיה של הערכת השווי לא שונתה בהתייחס לחוות הדעת המלאה האחרונה.

1. שינויים שחלו ממועד הכנת חוות הדעת

שני שוכרים מימשו אופציות להארכת תקופת השכירות עם עליה בדמ"ש.

2. תחשיב השומה

ב- 7.10.2023 בעקבות מתקפת הפתע שבצע החמאס הוכרזה ע"י הממשלה מלחמת חרבות ברזל. הלחימה בעזה נמשכת מאוקטובר 2023 ועד היום. ב- 12.6.2025 החלה לחימה מול איראן. ב- 24.6.2025 הוכרזה הפסקת אש מול איראן. חו"ד זו נערכת בתקופת אי וודאות לגבי המשך הלחימה בחזיתות השונות והשפעותיה על ענף הנדל"ן. ממזמין חוות הדעת נמסר כי לא ניתנו הנחות/הקלות לשוכרים במהלך המלחמה מול איראן.

סעיף	שטח לשיווק	דמ"ש שנתיים	שיעור הדין	שווי במעוגל
דמ"ש ממושכר	4,840	4,280,996 ₪	6.50%	65,900,000 ₪
הכנסות נטו מצובר חשמל		125,000 ₪	9.00%	1,400,000 ₪
הכנסות נטו מפעילות הניהול		700,000 ₪	7.00%	10,000,000 ₪
סה"כ	4,840			77,300,000 ₪

שווי הנכס בגישת ההשוואה (ללא הכנסות נוספות) משקף כ- 13,600 ₪ למ"ר ברוטו במוצע.

3. השומה

לאור האמור לעיל, אומדן שווי הנכס, למועד הקובע, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון, נקי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא, עיקול וזכויות צד ג' (למעט אם צוין במפורש לעיל), בגבולות **77,300,000 ₪**, לא כולל מע"מ.

בדיקת רגישות

ערכנו בדיקת רגישות לשיעור ההיוון. השינוי הינו לשיעור ההיוון הבסיסי בשיעור של 0.25%. תוצאותיה:

6.75%	6.50%	6.25%	
74,500,000 ₪	77,300,000 ₪	80,300,000 ₪	אומדן שווי

4. כללי

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

מועד קובע	אומדן שווי
30.6.2022	₪ 65,700,000
31.12.2022	₪ 65,700,000
31.12.2023	₪ 70,900,000
30.6.2024	₪ 72,600,000
31.12.2024	₪ 74,500,000

בכבוד רב,





Pulverniss Bareket Ben-Yehuda
פולברניס ברקת בן-יהודה

שווי הוגן נכס פיננסי ליום 30 ביוני, 2025

מגה אור החזקות בע"מ

פולברניס ברקת בן-יהודה בע"מ

ז'בוטינסקי 43, רמת גן 5252103 | טלפון: 03-7529000 | פקס: 03-7529002 | www.pbb.co.il



Pulverniss Bareket Ben-Yehuda
פולברניס ברקת בן-יהודה

4 אוגוסט, 2025

חיים אונפלוס, סמנכ"ל כספים

מגה אור החזקות בע"מ

מר אונפלוס הנכבד,

חברת פולברניס ברקת בן-יהודה בע"מ, לשעבר: דה-קלו בן-יהודה ושות' בע"מ, (להלן - "מעריך השווי") נתבקשה על ידי חברת מגה אור החזקות בע"מ (להלן - "החברה") לאמוד את השווי ההוגן של הנכס הפיננסי, כפי שיוגדר להלן, ליום 30 ביוני, 2025 (להלן - "מועד החישוב").

חוות הדעת נערכה בהתאם לכללים שנקבעו בתקן חשבונאות בינלאומי IAS 39 "מכשירים פיננסיים: הכרה ומדידה" ותקן חשבונאות בינלאומי IAS 32 "מכשירים פיננסיים: הצגה".

מטרת חוות הדעת, המובאת להלן, הינה לאמוד את השווי ההוגן (Fair Market Value) של הנכס הפיננסי בדמות דמי השכירות, כפי שעשוי להיקבע בעסקה בין החברה לבין משקיע רציונאלי, בלתי תלוי, על בסיס שיקולים כלכליים של הטווח הארוך. בחוות הדעת אין התייחסות לשיקולים העשויים להשפיע על אומדן השווי עבור משקיע ספציפי. מטרת חוות הדעת הינה לסייע להנהלת החברה לאמוד את השווי ההוגן של הנכס הפיננסי כאמור לעיל, לצורך הדיווח הכספי בספרי החברה ולמטרה זו בלבד. צד ג' לא יוכל לעשות בה שימוש כלשהו או להסתמך עליה לכל מטרה שהיא ללא אישורינו מראש ובכתב.

חוות דעתנו כללה עריכת בירורים עם האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים ועל תזרים המזומנים הצפוי בגין דמי השכירות אשר נמסר מהנהלת החברה. תזרים המזומנים הצפוי, כולל נתונים ומסתמך על מקורות מידע הנראים לנו כאמינים, שלמים ועדכניים, אולם לא ביצענו כל בדיקה או בחינה עצמאית בלתי תלויה על מנת לאמת את הנתונים, כאמור.

חוות הדעת שלהלן מתייחסת למכלול הפרמטרים הכלכליים הקשורים באומדן השווי ההוגן של הנכס הפיננסי בלבד ואין בה משום המלצה לפעולה כלשהי, לרבות המלצת השקעה ו/או מכירה של ניירות ערך כלשהם.

מעריך השווי לא יהיה אחראי בשום מקרה לכל נזק, עלות או הוצאה, אשר יגרמו בכל אופן ודרך ממעשי הונאה, מצג שווא, הטעיה, מסירת מידע שאינו נכון ואינו מלא או מניעת מידע מצד החברה ו/או מי מטעמה, או כל התבססות אחרת על המידע כאמור. החברה מתחייבת לשפות את מעריך השווי בקשר עם כל פיצוי, אשר עולה על פי שלוש מגובה שכר הטרחה ששולם ע"י החברה למעריך השווי בגין חוות הדעת, בו יהיה חייב מעריך השווי כלפי צד שלישי ו/או החברה בקשר עם חוות הדעת, לרבות, בכל ההוצאות שתידרשנה עבור ייצוג משפטי לרבות יעוץ וחוות דעת מומחים. הוצאות אלו תועברנה למעריך השווי תוך 30 יום מהרגע שהודיע עליהן מעריך השווי לחברה.



Pulvernīs Bareket Ben-Yehuda
פולברניס ברקת בן-יהודה

הרינו להצהיר, כי אין לנו כל עניין אישי במניות החברה, בעלי מניותיהן או צדדים קשורים להן, כמוגדר בד"ן או בפסיקה ולא מתקיימת בנו כל תלות או זיקה אליהם או לצדדים קשורים אליהם כהגדרתם בחוק החברות.

ידוע לנו כי ממצאינו ישמשו את הנהלת החברה לשם הדיווח הפיננסי הנדרש במסגרת העקרונות החשבונאיים המקובלים בישראל. אנו מסכימים כי חוות דעת זו תיכלל כחלק מהדוח הכספי של החברה, לרבות לצרכי תשקיף, וכן בדיווחיה לרשות לניירות ערך ולבורסה, אם תידרש לכך.

אנו מעריכים את ההזדמנות לסייע לכם לאמוד את השווי ההוגן של הנכס הפיננסי. במידה שדרושות לכם הבהרות בנוגע לכל אחד מהנושאים הכלולים בחוות הדעת, או כל מידע נוסף, נשמח להרחיבה במידה שתידרש לכם.

להלן ריכוז תוצאות עבודתנו (אלפי ש"ח):

שוי הוגן	מועד החישוב
85,033	30 ביוני, 2025



Pulverniss Bareket Ben-Yehuda
פולברניס ברקת בן-יהודה

מידע אודות המומחים

פולברניס ברקת בן-יהודה בע"מ (לשעבר: דה-קלו בן-יהודה ושות' בע"מ) מתמחה במתן שירותי ייעוץ כלכלי והערכות שווי בלתי תלויות לחברות, פעילויות, מיזמים, נכסים בלתי מוחשיים ומכשירים פיננסיים. חוות הדעת הכלכליות מבוצעות ע"י צוות מומחים הכולל רואי חשבון וכלכלנים.

מאז הקמתה (בשנת 1998), ביצעה החברה מגוון רחב של עבודות בלתי-תלויות עבור למעלה מ- 200 חברות ציבוריות הנסחרות בארץ, בארה"ב ובאירופה, לצד מאות חברות פרטיות ולקוחות פרטיים.

ניסיונו הרב כולל עריכת חוות דעת כלכליות למטרות מגוונות, ביניהן: צרכים חשבונאיים (דיווחים כספיים בהתאם לכללי התקינה הבינלאומית והאמריקאית), צרכי מס, חוות דעת משפטיות וכן חוות דעת כלכליות הנדרשות בתהליכים כגון: מיזוגים ורכישות, בדיקות נאותות, בדיקות כדאיות, גיוס הון, הנפקה לציבור ועוד.

פולברניס ברקת בן-יהודה שמה דגש על מקצועיות, מהימנות ותודעת שירות גבוהה.

רו"ח שי פולברניס - שותף מנהל

- בעל תואר B.A בכלכלה עם התמחות בחשבונאות מאוניברסיטת בן גוריון. בעל רישיון ישראלי לראיית חשבון.
- רו"ח פולברניס מנהל משנת 2007 את פולברניס ברקת בן-יהודה בע"מ. ניסיונו הרב כולל מגוון רחב של חוות דעת כלכליות, בלתי תלויות, עבור למעלה מ- 200 חברות ציבוריות ומאות חברות פרטיות, בישראל ובחו"ל, כגון: הערכות שווי חברות, פעילויות, מיזמים, נכסים בלתי מוחשיים (מוניטין וכד'), מכשירים פיננסיים, נגזרים משובצים ועסקאות מורכבות.
- התמחותו וניסיונו של רו"ח פולברניס נדרשים ומסייעים בתהליכים כגון: מיזוגים ורכישות, גיוס הון, הנפקה לציבור, דיווח כספי בהתאם לכללי התקינה הבינלאומית והתקינה האמריקאית (IFRS; US-GAAP).
- רו"ח פולברניס עבד מספר שנים בתחום הביקורת, הייעוץ הכלכלי ובמחלקת מיזוגים ורכישות במשרד רו"ח קסלמן את קסלמן (PWC), במהלכן היה שותף בליווי עסקאות משמעותיות במשק הישראלי.



Pulverniss Bareket Ben-Yehuda
פולברניס ברקת בן-יהודה

רו"ח ערן ברקת - שותף מנהל

- בעל תואר B.A בכלכלה עם התמחות בחשבונאות מאוניברסיטת בן גוריון. בעל רישיון ישראלי לראיית חשבון.
- רו"ח ברקת מכהן משנת 2007 כמנהל בכיר בפולברניס ברקת בן-יהודה בע"מ. ניסיונו הרב כולל מגוון רחב של חוות דעת כלכליות, בלתי תלויות, עבור למעלה מ- 200 חברות ציבוריות ומאות חברות פרטיות, בישראל ובחו"ל, כגון: הערכות שווי חברות, פעילויות, מיזמים, נכסים בלתי מוחשיים (מוניטין וכד'), מכשירים פיננסיים, נגזרים משובצים ועסקאות מורכבות.
- התמחותו וניסיונו של רו"ח ברקת נדרשים ומסייעים בתהליכים כגון: מיזוגים ורכישות, גיוס הון, הנפקה לציבור, דיווח כספי בהתאם לכללי התקנה הבינלאומית והתקנה האמריקאית (IFRS; US-GAAP).
- רו"ח ברקת עבד מספר שנים בפירמת החשבונאות הבינלאומית E&Y Ernst & Young כמנהל בתחום ביקורת, במהלכן שימש כמנכ"ר בניהול תיקי ביקורת של חברות ציבוריות מהגדולות והמובילות במשק הישראלי וביצע, בין היתר, בדיקות נאותות בתחום המיזוגים והרכישות.

בכבוד רב,
שי פולברניס, רואה חשבון



Pulvernis Bareket Ben-Yehuda
פולברניס ברקת בן-יהודה

תוכן עניינים

7	1. רקע
10	2. מתודולוגיה
11	3. הערכת שווי הוגן נכס פיננסי
14	4. ריכוז ממצאים



Pulvernish Bareket Ben-Yehuda
פולברניש ברקת בן-יהודה

1. רקע

ביום 27 במרץ, 2016, חתמה החברה על הסכם עם חברת אורן השקעות (א.א.א) בע"מ (להלן - "אורן השקעות") לרכישת זכויותיה בהסכם להשכרת מבנה למשטרת ישראל וגוף ביטחוני נוסף בעיר אריאל (להלן - "הנכס הפיננסי").

להלן תיאור השתלשלות הארועים:

ביום 14 באוקטובר, 2010, בעקבות זכיית המרכז לעיצוב וטכנולוגיה בע"מ (להלן - "אוניברסיטת אריאל") במכרז שפרסמה ממשלת ישראל, נחתם חוזה בין משטרת ישראל וגוף ביטחוני נוסף (להלן יחדיו - "משטרת ישראל") לאוניברסיטת אריאל לבניה, השכרה, ניהול ותחזוקה של מבנה ושטחי מושכר עבור משטרת ישראל, על שטח קרקע בעיר אריאל אשר אוניברסיטת אריאל הינה בעלת זכות חכירה לדורות והמחזיקה הבלעדית שלו (להלן - "הסכם השכירות").

ביום 21 בדצמבר, 2015, המחנה אוניברסיטת אריאל לאורן השקעות את כל זכויותיה והתחייבויותיה המעוגנות בחוזה עם משטרת ישראל, כאמור לעיל, למעט התחייבויות וזכויות המתייחסות לתחזוקה וניהול המבנה.

ביום 27 במרץ, 2016, כאמור לעיל, חתמה החברה על הסכם עם אורן השקעות (להלן - "ההסכם") לרכישת מלוא זכויותיה והתחייבויותיה של אורן השקעות בהסכם עם אוניברסיטת אריאל, למעט התחייבויותיה של אורן השקעות הקשורות במישרין או בעקיפין לביצוע עבודות הבניה של המבנה. במסגרת ההסכם המחנה אורן השקעות לחברה את הזכות לקבלת דמי שכירות בגין השכרת השטח המושכר, הכולל מבנה ומקומות חנייה, למשטרת ישראל.

תנאי ההסכם:

תקופת השכירות - התקופה בגינה זכאית החברה לקבלת דמי השכירות הינה 24 שנים ו- 11 חודשים מיום מסירת החזקה במבנה המושכר. תקופה זו נחלקת ל- 20 השנים הראשונות (להלן - "תקופה 1"), בהן מחויבת משטרת ישראל לתשלום דמי שכירות מתוקף ההסכם השכירות, ולשתי תקופות נוספות, בהן יש למשטרת ישראל אופציה להאריך את תקופת השכירות הראשונה ב- 4 שנים (להלן - "תקופה 2"), וזכות הארכה לתקופה נוספת של כ- 11 חודשים (להלן - "תקופה 3").

דמי השכירות - דמי השכירות נקבעו על סך של כ- 5,400 אלפי ש"ח בשנה (בכפוף להתאמות במועד האיכלוס), צמודים למדד המחירים לצרכן במועד איכלוס המבנה וישולמו מראש, אחת לשנה, החל ממועד הכניסה למבנה על ידי משטרת ישראל, דהיינו, מועד האיכלוס.

בהתאם להסכם בין אוניברסיטת אריאל לאורן השקעות אשר הוסב לחברה, בגין 15 השנים הראשונות של תקופת השכירות, תהיה זכאית החברה למלוא דמי השכירות השנתיים על הנכס. בגין 5 השנים שלאחר מכן, תהיה זכאית החברה ל- 85% מדמי השכירות השנתיים ובתקופת האופציה תהיה זכאית החברה ל- 50% מדמי השכירות השנתיים על הנכס.

נציין כי במסגרת ההסכם נקבע כי במידה ומסירת החזקה במבנה המושכר למשטרת ישראל תתעכב, דהיינו, מועד האכלוס יאוחר מיום 1 ביולי, 2017, תחויב אורן השקעות לשפות את החברה



Pulvernīs Bareket Ben-Yehuda
פולברניס ברקת בן-יהודה

בגובה דמי השכירות החודשיים אותם צפויה לשלם משטרת ישראל לחברה, קרי, 450 אלפי ש"ח לחודש, עד ליום בו יימסר המבנה למשטרת ישראל.

התמורה - בגין הזכות לדמי שכירות התחייבה החברה לשלם לאורך השקעות תמורה בסך של כ- 60,000 אלפי ש"ח (בכפוף להתאמות במועד איכלוס המבנה) בתוספת מע"מ וניכוי הוצאות מימון, כאשר 25,000 אלפי ש"ח ישולמו בעת חתימת ההסכם, 5,000 אלפי ש"ח נוספים ישולמו בהתקיימות תנאים מתלים ו- 30,000 אלפי ש"ח הנותרים ישולמו לאורך השקעות בהתאם להתקדמות הבניה של המבנה. כמו כן, מסרה הנהלת החברה כי במסגרת השיפוי בגין העיכוב באכלוס המבנה, תותאם גם התמורה ותגדל בסך של 186 אלפי ש"ח בגין כל חודש עיכוב החל ממועד האכלוס המקורי, דהיינו, יולי, 2017, ועד למועד האכלוס בפועל. נכון למועד החישוב שילמה החברה לאורך השקעות את מלוא התמורה.

תיקון להסכם

בהתאם למו"מ בין הצדדים, בחודש אפריל ומאי, 2023 נחתמו תיקון ותוספת להסכם הכולל הסדר מחדש של תשלומי השכירות על ידי המשטרה לחברה. בהתאם לתיקון להסכם, השטח המושכר הכולל על ידי המשטרה ומשרד ראש הממשלה (כ.ד) עומד על כ- 6,099 מ"ר. תקופת השכירות והתחזוקה במסגרת הסכם השכירות והתחזוקה בין אוניברסיטת אריאל ובין המשטרה תעמוד על 24 שנה ו- 11 חודשים. קרי, תקופת השכירות הינה עד ליום 15 באוקטובר, 2044 (האופציה להאריך את תקופת השכירות לתקופה 2 ו- 3 ממומשת). כמו כן, המשטרה נכנסת בנעליה של כ.ד. לכל דבר ועניין בקשר עם הסכם השכירות והתחזוקה.

בגין 15 השנים הראשונות של תקופת השכירות, תהיה זכאית החברה ל- 69 ש"ח (כולל מע"מ) למטר שכירות ול- 550 ש"ח (כולל מע"מ) למטר חניה. בגין התקופה שלאחר מכן, תהיה זכאית החברה ל- 69 ש"ח (כולל מע"מ) למטר שכירות ול- 350 ש"ח (כולל מע"מ) למטר חניה. מדד הבסיס אליו מוצמדים תשלומי השכירות הינו המדד בגין חודש אפריל, 2009. דמי השכירות ישולמו לשנה מלאה תוך 45 יום מהיום הראשון של השנה.

הפיצוי המוסכם בגין איחור במסירת המבנה

מוסכם על הצדדים כי אוניברסיטת אריאל תשלם למשטרה ו.כ.ד פיצוי כולל בגין איחור בהשלמת העבודות ומסירת המבנה לחזקתן, בסך כולל של 9,500 אלפי ש"ח כולל מע"מ (להלן - "**הפיצוי המוסכם**") אשר ישולם באופן הבא:

א. 4,200 אלפי ש"ח כולל מע"מ יקוזזו מתשלום דמי השכירות הכוללים אשר אמורים היו להיות משולמים בגין התקופה שממועד קבלת החזקה במושכר (15 בנובמבר, 2019) ועד ליום 31 בדצמבר, 2021 (3,360 אלפי ש"ח כולל מע"מ ביחס למשטרה ו- 840 אלפי ש"ח כולל מע"מ ביחס לכ.ד).

ב. 5,300 אלפי ש"ח כולל מע"מ יקוזזו מדמי השכירות החודשיים החל מחודש ינואר, 2022, כאשר 4,240 אלפי ש"ח המיוחסים למשטרה בפריסה של 10 שנים (120 חודשים) ו- 1,060 אלפי



Pulverniss Bareket Ben-Yehuda
פולברניס ברקת בן-יהודה

ש"ח המיוחסים לכ.ד בפריסה של 3 שנים (36 חודשים). סכום זה יישא הפרשי הצמדה מיום חתימת הסכם התיקון (מדד בסיס בגין ינואר, 2022).

אוניברסיטת אריאל מסרה למשטרה ולכ.ד הודעה על המחאה בלתי חוזרת לטובת החברה של מלוא דמי השכירות והחניות בקשר עם הסכם השכירות עם המשטרה, כך שהמשטרה תעביר את דמי השכירות ישירות לחברה.

נציין כי נכון למועד החישוב מסרה הנהלת החברה כי המבנה נמסר למשטרת ישראל וגוף בטחוני נוסף. נכון למועד החישוב, שילמו משטרת ישראל והגוף הבטחוני הנוסף את דמי השכירות השנתיים בגין התקופה ממועד אכלוס הנכס ועד לתום שנת 2025.



2. מתודולוגיה

תקן חשבונאות בינלאומי IAS 32, "מכשירים פיננסיים: הצגה" (להלן - "תקן 32") מגדיר מכשיר פיננסי ככל חוזה היוצר נכס פיננסי בישות אחת והתחייבותת פיננסית או מכשיר הוני בישות אחרת. תקן 32 מגדיר את המושג "נכס פיננסי" כדלקמן:

נכס פיננסי - הוא כל נכס שהוא:

א. מזומן;

ב. מכשיר הוני של ישות אחרת;

ג. זכות חוזית:

1. לקבל מישות אחרת מזומן או נכס פיננסי אחר, או

2. להחליף נכסים פיננסיים או התחייבויות פיננסיות עם ישות אחרת בתנאים פוטנציאליים עדיפים לישות, או

ד. חוזה, אשר יסולק או עשוי להיות מסולק במכשיריה ההוניים של הישות והוא:

1. מכשיר לא נגזר, אשר לפיו הישות מחויבת או עשויה להיות מחויבת לקבל מספר משתנה של מכשיריה ההוניים, או

2. מכשיר נגזר, אשר יסולק או עשוי להיות מסולק שלא בדרך של החלפת סכום קבוע של מזומן או נכס פיננסי אחר בתמורה למספר קבוע של מכשיריה ההוניים של הישות. לצורך כך, מכשיריה ההוניים של הישות אינם כוללים מכשירים פיננסיים בני מכר המסווגים כמכשירים הוניים, אשר מטילים על הישות מחויבות להעביר לצד אחר חלק יחסי מהנכסים נטו של הישות רק בעת פירוק ואשר מסווגים כמכשירים הוניים או מכשירים שהם חוזים לקבלה עתידית או מסירה עתידית של מכשיריה ההוניים של הישות.

בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 39 "מכשירים פיננסיים: הכרה ומדידה", לאחר הכרה לראשונה, ישות תמדוד נכסים פיננסיים, כולל נגזרים שהם נכסים, בשוויים ההוגן, ללא ניכוי כלשהו בגין עלויות עסקה, שיכולות להתהוות לה בעת מכירה או מימוש בדרך אחרת, פרט לנכסים הפיננסיים הבאים:

א. הלוואות וחייבים, שימדדו בעלות מופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית;

ב. השקעות המוחזקות לפדיון, שימדדו בעלות מופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית; וכן

ג. השקעות במכשירים הוניים, שאין להם מחיר שוק מצוטט בשוק פעיל ושלא ניתן למדוד את שוויים ההוגן באופן מהימן, ונגזרים הקשורים אליהם ושיש לסלקם על ידי מסירה של מכשירים הוניים לא מצוטטים כאלה, שימדדו בעלות.



Pulvernīs Bareket Ben-Yehuda
פולברניס ברקת בן-יהודה

3. הערכת שווי הוגן נכס פיננסי

כאמור בפרק 1, ביום 27 במרץ, 2016, חתמה החברה על הסכם עם אורן השקעות לרכישת מלוא זכויותיה והתחייבויותיה של אורן השקעות בהסכם עם אוניברסיטת אריאל, למעט התחייבויותיה של אורן השקעות הקשורות במישרין או בעקיפין לביצוע עבודות הבניה של המבנה. במסגרת ההסכם, בתמורה לתשלום בסך של כ- 60,000 אלפי ש"ח, המחתה אורן השקעות לחברה את הזכות לקבלת דמי שכירות בגין השכרת המבנה למשטרת ישראל.

השווי ההוגן של הנכס הפיננסי, למועד החישוב, חושב על ידי היוון דמי השכירות העתידיים, כפי שנמסרו על ידי הנהלת החברה, בשיעור היוון המשקף את כלל הסיכונים בתזרים זה.

הטבלה להלן מציגה את השווי ההוגן של הנכס הפיננסי למועד החישוב, בהתאם לדמי השכירות הצפויים, כפי שנמסרו מהנהלת החברה (אלפי ש"ח):

תקבול מהוון	אורך חיים	תקבול	תאריך
5,624	0.5	5,708	1/1/2026
5,464	1.5	5,708	1/1/2027
5,307	2.5	5,708	1/1/2028
5,155	3.5	5,708	1/1/2029
5,008	4.5	5,708	1/1/2030
4,865	5.5	5,708	1/1/2031
5,064	6.5	6,116	1/1/2032
4,919	7.5	6,116	1/1/2033
4,753	8.5	6,085	1/1/2034
4,496	9.5	5,925	1/1/2035
4,368	10.5	5,925	1/1/2036
4,243	11.5	5,925	1/1/2037
4,121	12.5	5,925	1/1/2038
4,003	13.5	5,925	1/1/2039
3,889	14.5	5,925	1/1/2040
3,778	15.5	5,925	1/1/2041
3,670	16.5	5,925	1/1/2042
3,565	17.5	5,925	1/1/2043
2,741	18.5	4,691	1/1/2044
85,033			סה"כ

* התקבולים הנ"ל הינם בהתאם להסכם בין הגופים, וכוללים קיזוז חלק מהתמורה בגין עיכוב אכלוס הנכס (לביאור נוסף ראה פרק 1). יש לציין כי, נכון למועד החישוב, התקבולים בגין התקופה ממועד האכלוס ועד לתום שנת 2025 שולמו במלואם על ידי המשטרה.



Pulverniss Bareket Ben-Yehuda
פולברניס ברקת בן-יהודה

תזרים המזומנים הצפוי מהנכס הפיננסי

בהתאם להסכם בין החברה לאורן השקעות, החברה זכאית לתקבולים שנתיים מדמי שכירות עבור השכרת המבנה למשטרת ישראל.

כאמור, בהתאם להסכם בין אוניברסיטת אריאל, החברה ומשטרת ישראל, בגין 15 השנים הראשונות של תקופת השכירות, תהיה זכאית החברה ל- 69 ש"ח (כולל מע"מ) למטר שכירות ול- 550 ש"ח (כולל מע"מ) למטר חניה. בגין התקופה שלאחר מכן, תהיה זכאית החברה ל- 69 ש"ח (כולל מע"מ) למטר שכירות ול- 350 ש"ח (כולל מע"מ) למטר חניה. התשלומים צמודים למדד אפריל, 2009.

תקופת הזכאות

התקופה בגינה זכאית החברה לקבלת דמי השכירות הינה 24 שנים ו- 11 חודשים מיום מסירת החזקה במבנה המושכר.

אמידת שיעור ההיוון

לצורך אמידת השווי ההוגן של הנכס הפיננסי יש להוון את התקבולים העתידיים מדמי השכירות בשיעור היוון המגלם את כלל הסיכונים הכרוכים בנכס הפיננסי.

כאמור לעיל, ביום 27 במרץ, 2016, חתמה החברה על הסכם עם אורן השקעות במסגרתו המחיתה אורן השקעות לחברה את הזכות לקבלת דמי השכירות ממשטרת ישראל בגין השכרת המבנה. במועד חתימת ההסכם טרם הושלמה בניית המבנה ואיכלוסו וכן הוגדרו מספר תנאים מתלים, אשר יפורטו בהמשך.

על מנת לאמוד את שיעור ההיוון הראוי בחנו את מאפייני הסיכון הבאים:

- זהות השוכר - כאמור לעיל, המבנה מושכר לאורך כל תקופת השכירות למשטרת ישראל. משטרת ישראל הינה גוף ממשלתי הממומן באופן שוטף על ידי מדינת ישראל ולכן בעל איתנות פיננסית גבוהה. לפיכך, הסיכון לאי-עמידה של משטרת ישראל בתשלומי השכירות הינו זניח.
- תקופת השכירות - בהתאם להסכם השכירות בין אוניברסיטת אריאל למשטרת ישראל, המבנה יושכר למשטרת ישראל לתקופה של כ- 25 שנים. דהיינו, תזרים המזומנים הינו ידוע ומעוגן בחוזה.
- אי ודאות לוחות הזמנים - הואיל ונכון למועד החישוב נחתם הסכם בין הגופים, קיימת וודאות באשר למועדי תשלום התקבולים בגין דמי השכירות לאורך תקופת השכירות.
- סיכונים תפעוליים - כאמור בפרק 1, במסגרת המחאת מלוא זכויותיה והתחייבויותיה של אורן השקעות לחברה, הומחו לחברה הזכויות והחובות המתייחסות לדמי השכירות בלבד. התחייבויות המתייחסות לתחזוקה וניהול המבנה חלות על אוניברסיטת אריאל. כמו כן, בגין



Pulverniz Bareket Ben-Yehuda
פולברניס ברקת בן-יהודה

אי תשלום מלא של המשטרה את דמי השכירות, תשפה אוניברסיטת אריאל את החברה פיצוי ראוי המגובה בבטוחות. לפיכך, הסיכונים התפעוליים הקיימים אינם מהותיים.

בנוסף לכך, בחנו את הפרמטרים הבאים :

- ריבית השוק בגין נכס חסר סיכון - נכון למועד החישוב, התשואה לפדיון של אגרות חוב ממשלתיות מסוג גליל, המחושבת לאורך חיים של כ- 9.5 שנים (בהתאם למח"מ הנוטר של ההסכם) הינה 1.94%.
- ריבית השוק על אגרות חוב קונצרניות - בחישובנו בחנו את התשואה לפדיון של אגרות חוב קונצרניות צמודות מדד, בעלות משך חיים ממוצע מעל ל- 6 שנים (כאשר משך החיים הממוצע של ההסכם הינו כ- 9.5 שנים) אשר הינן בעלות דירוג גבוה (בהתאם לדירוג מדורג ומעלות). הטבלה שלהלן מציגה את אגרות החוב הקונצרניות, כאמור :

שם אג"ח	שער (אג')	תשואה ברוטו	מח"מ
ריט 1 אגח ז	114.9	2.95%	6.0
(COCO) פניקס הון אגח יב	110.7	2.91%	6.1
גירון אגח ח	96.4	3.04%	6.3
עזריאלי אגח ז	101.9	2.84%	6.4
אלוני חץ אגח טו	105.7	3.21%	6.4
(COCO) פועלים הת נד יב	106.9	2.90%	6.6
אפי נכסים אגח טז	108.9	3.24%	6.6
גב ים אגח יב	101.3	3.15%	6.7
מבנה אגח כו	103.5	2.96%	7.1
חשמל אגח 34	109.5	2.60%	7.1
סלע נדלן אגח ה	104.4	3.17%	7.2
ארפורט אגח יב	106.3	3.05%	7.2
ארפורט אגח יא	106.5	2.78%	7.5
בזק אגח 14	96.9	2.76%	7.7
חשמל אגח 36	103.2	2.76%	7.8
אמות אגח ט	108.2	2.99%	8.2
עזריאלי אגח ח	102.1	2.95%	9.9
חשמל אגח 35	110.9	2.80%	10.1
חשמל אגח 33	98.9	2.79%	10.2
תשת אנרג אגח ב	109.1	2.67%	11.6
מקורות אגח 11	106.3	2.78%	11.7
עזריאלי אגח ט	109.5	3.16%	11.9
חשמל אגח 37	105.3	2.96%	12.5
נמלי ישראל אגח ד	92.5	2.75%	12.8
(COCO) פועלים הת נד יג	110.1	3.41%	13.9
ממוצע		2.94%	8.6

מניתוח הטבלה שלעיל, עולה כי שיעור התשואה הממוצע של אגרות החוב הקונצרניות, צמודות המדד ובעלות משך חיים ממוצע מעל ל- 6 שנים, הינו 2.94%.

לאור האמור לעיל, אמדנו את שיעור ההיוון של הנכס הפיננסי בכ- 2.94%.



Pulvernis Bareket Ben-Yehuda
פולברניס ברקת בן-יהודה

4. ריכוז ממצאים

הטבלה להלן מציגה את השווי ההוגן של הנכס הפיננסי ליום 30 ביוני, 2025 (אלפי ש"ח):

מועד החישוב	שווי הוגן
30 ביוני, 2025	85,033

ניתוח רגישות

הטבלה הבאה מציגה ניתוח רגישות של השווי ההוגן של הנכס הפיננסי ביחס לשינוי שיעור ההיוון (אלפי ש"ח):

שווי הוגן נכס פיננסי - ניתוח רגישות					
שיעור היוון	4.94%	3.94%	2.94%	1.94%	0.94%
שווי הוגן	72,396	78,327	85,033	92,640	101,296