



גרינברג אולפינר ושות'

ש מ א ו ת מ ק ר ק ע י ן

שערוך נכס - "מתחם אינפניטי"

רחוב הפנינה, צומת רעננה מרכז, רעננה

עדינה גרינברג

דברת אולפינר

רון כץ

מיקי הימלפרב

גנאדי רפפורט



גל אלש

יניר צוריאלי

מתן שמיר

מיכאל בדלוב

קקטוס שוורץ

יעל בר

בן יעקב

אלירן גוזלן

בן מזור

פז כלפון

רועי אלפסי

עילי גולדשטיין

יניב שקד

עידו שמאי

יהונתן עמר

31.07.2025

מספרנו: 8409-13

לכבוד

ריט 1 בע"מ

רחוב הנחושת 6

תל אביב

שערוך נכס – "מתחם אינפיניטי"

רחוב הפנינה, צומת רעננה מרכז, רעננה

לבקשת מר שמואל רופא, מנכ"ל ריט 1 אשר התקבלה במשרדנו ביום 29.5.2025, בהמשך לחוות דעתנו מס' 8409-12 למועד קובע 31.12.2024 (להלן: "חוות הדעת המלאה האחרונה"), בחנו את שווי הנכס, למועד קובע 30.6.2025.

ביקור בנכס נערך ע"י גנאדי רפופרט, שמאי מקרקעין, בתאריך 14.7.2025.

נמסר ע"י המזמין כי לא חלו שינויים במצבת הזכויות בנכס ולא חלו שינויים במצגים התכנוניים.

1. עדכונים מחוות הדעת המלאה האחרונה

במהלך התקופה הסתיימו עבודות השיפוץ של המתחם, וכעת מבוצעות השלמות של עבודות הגמר בשטחים הציבוריים.

ממועד הכנת חוות הדעת המלאה האחרונה ועד היום חל שינוי בדמי השכירות המתקבלים מהנכס, אשר נובע ברובו מהשכרת שטחים נוספים ומעליית המדד.

לאור השלמת עבודות השיפוץ ושיעור התפוסה חל גידול בתחזית גרעון הניהול ב- 3 השנים הקרובות, עד ששיעור התפוסה יעלה וחברת הניהול תגיע לאיזון תפעולי.

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.

2. תחשיב השומה

במהלך השנה בוצעו עסקאות מעטות בנכסים מניבים. העסקאות אינן מצביעות בשלב זה, על שינוי בשיעור ההיוון.

2.1 שווי השטח המושכר והשטח שבו לא בוצע שיפוף

בסעיף זה נכללים כל השטחים המושכרים במתחם והשטחים הפנויים במגדל ובבניין פלאזה צפוני, שבהם לא בוצע שיפוף.

סעיף	שטח לשיווק במ"ר (1)	דמ"ש חודשיים/ראויים	דמ"ש שנתיים	שיעור היוון	שווי במעוגל
דמ"ש ממושכר- משרדים, אחסנה, חניה	47,265	₪ 4,680,634	₪ 56,167,613	6.41% (2)	₪ 875,590,000
דמ"ש ראויים מפנוי/ מתפנה - משרדים, אחסנה	10,404	₪ 626,166	₪ 7,513,991	7.50%	₪ 100,190,000
הכנסות נוספות מצובר חשמל ביכוי גרעון פעילות הניהול ל- 3 שנים					
שווי יתרת זכויות הבניה					
התחייבויות לביצוע עבודות התאמה					
סה"כ במעוגל	57,669		₪ 63,700,000		₪ 965,200,000

(1) דמ"ש כוללים תשלום בגין מקומות החניה, השטח לשיווק לא כולל את מקומות החניה.

(2) שיעור היוון משוקלל לכל השטחים המושכרים.

2.2 שווי השטחים הפנויים בבניינים בהם בוצע שיפוץ מקיף (במצבם)

כאמור, עבודות השיפוץ הסתיימו למעט השלמות מינוריות. אי לכך אמדנו את שוויים בהתבסס על השווי כבנוי, בהפחתת יתרת העלויות לגמר עפ"י התחייבויות ובהפחתת רווח יזמי ראוי.

מכיוון שמדובר על שטח בהיקף נרחב, מרביתו מתייחס לאגפים שלמים ולשטח ברמת מעטפת, אמדנו את שווי בגישת ההשוואה.

סעיף	שטח לשיווק במ"ר	שווי למ"ר לשיווק	שווי במעוגל
משרדים	31,604	9,750 ₪	308,140,000 ₪
מסחר- פבילון	413	25,000 ₪	10,330,000 ₪
אחסנה	1,785	4,000 ₪	7,140,000 ₪
מקומות חניה	890	120,000 ₪	106,750,000 ₪
סה"כ שווי כגמור ומוכן ברמת מעטפת			432,360,000 ₪
יתרת עלויות לגמר ורווח יזמי			23,150,000 ₪-
שווי במצבו במעוגל			409,210,000 ₪

2.3 סיכום

409,210,000 ₪	אומדן שווי השטחים הפנויים בבניינים בהם בוצע שיפוץ מקיף (במצבם)
965,200,000 ₪	אומדן שווי השטח המושכר והשטח שבו לא בוצע שיפוץ
84,267,772 ₪-	הפחתת ערך נכחי של דמי חכירה שנתיים (1)
1,290,000,000 ₪	סה"כ שווי זכויות ריט 1, במעוגל

(1) בהתאם למידע שהתקבל מהחברה.

בדיקת רגישות

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

5.91%	6.41%	6.91%	
1,369,000,000 ₪	1,290,000,000 ₪	1,223,000,000 ₪	אומדן שווי

3. השומה

לאור האמור לעיל אומדן שווי זכויות ריט 1 בנכס, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכן ברצון, נקי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא, לרבות זכויות צד ג' (למעט אם צוין במפורש לעיל) בגבולות **1,290,000,000 ₪**.

4. כללי

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

מועד קובע	סה"כ שווי זכויות ריט 1 במתחם אינפיניטי	שווי זכויות ריט 1 במתחם הקמפוס ופלאזה	שווי זכויות ריט 1 במגדל אינפיניטי
30.6.2022		₪ 577,300,000	₪ 68,310,000
31.12.2022		₪ 670,750,000	₪ 68,310,000
30.6.2023		₪ 698,860,000	
30.9.2023			₪ 444,040,000
31.12.2023	₪ 1,185,820,000		
30.6.2024	₪ 1,217,760,000		
31.12.2024	₪ 1,255,500,000		

השינוי בשווי נובע ברובו מהשלמת עבודות השיפוץ, השכרת שטחים חדשים והפחתת השווי למשרדים פנויים.

בכבוד רב,

