

BERENFELD

International Loss Adjusters Ltd.
Risk Management & IFRS Valuation



ברנפלד
שמאים בינלאומיים בע"מ
ניהול סיכונים והערכות IFRS

Nachman Berenfeld - Eng

Kobi Wieener - Loss Adjuster

Amir Berenfeld - Eng

A member of the חברים ברשת העולמית

Concordia
Global Network

נחמן ברנפלד - מהנדס

קובי וינר - שמאי

אמיר ברנפלד - מהנדס

Americas and Caribbean • Latin America • UK and Europe • Nordic and Scandinavian Countries • Middle East • South Asia • Asia Pacific and Australasia

17 במרץ 2025
25047

טל': 054-4665490
מייל: liorh@expotelaviv.co.il

לכבוד
מר ליאור הרנשטיין – סמנכ"ל כספים
אקספו תל אביב - מרכז הירידים
תל - אביב

א.נ.,

אקספו תל אביב המרכז הבינלאומי לכנסים ותערוכות בע"מ

סקר מידע חיתומי - עדכון

=====



BERENFELD

International Loss Adjusters Ltd.
Risk Management & IFRS Valuation



ברנפלד
שמאים בינלאומיים בע"מ
ניהול סיכונים והערכות IFRS

Nachman Berenfeld - Eng

Kobi Wieener - Loss Adjuster

Amir Berenfeld - Eng

A member of the חברים ברשת העולמית

Concordia
Global Network

נחמן ברנפלד - מהנדס

קובי וינר - שמאי

אמיר ברנפלד - מהנדס

Americas and Caribbean • Latin America • UK and Europe • Nordic and Scandinavian Countries • Middle East • South Asia • Asia Pacific and Australasia

תוכן עניינים

<u>מס' עמוד</u>	<u>תאור</u>	<u>מס'</u>
3	כללי	1.
3-4	רקע	2.
5-21	תאור המתחם	3.
22-24	מערכות מרכזיות	4.
25-30	אמצעי מיגון אש	5.
31	אמצעי מיגון פריצה	6.
31	סיכוני טבע	7.
32	היסטוריה	8.
32	צד ג'	9.
33	E.M.L/M.P.L	10.
34	אובדן רווחים	11.
35	סיכום	12.



1. כללי

1.1 לבקשתכם ביצענו סקר מידע חיתומי במרכז הירידים.

1.2 בתאריך 19.2.25 ביקרנו במרכז הירידים ונפגשנו עם נציגי חברתכם אשר הציגו בפנינו את מרכז הירידים ואמצעי המיגון.

2. רקע

2.1 ראשיתו של מרכז הירידים והקונגרסים בישראל, בשנות העשרים של המאה העשרים, עוד בטרם הוקמה מדינת ישראל. בשנת 1933 נערך טקס הנחת אבן הפינה למבני הקבע של "יריד המזרח", ולאחר הקמת המדינה נבנה מרכז הירידים והקונגרסים בישראל במיקומו הנוכחי בשדרות רוקח.

2.2 מרכז הירידים והקונגרסים בישראל בע"מ הינה חברה עירונית בבעלות עיריית ת"א-יפו.

2.3 מרכז הירידים הינו המתחם הגדול והמתקדם בישראל לעריכת כנסים, תערוכות, ירידים, בחינות, מופעים ואירועים בקנה מידה בינלאומי. במתחם נערכים מאות אירועים ותערוכות המושכים אליהם למעלה מ- 2.5 מיליון מבקרים בשנה:

- **תערוכות מקומיות ובינלאומיות** - ייזום והפקה עצמית של תערוכות לקהל הרחב והמקצועי במגוון עולמות תוכן: חידושים והישגי טכנולוגיה בתעשייה, טכנולוגיות מים, אנרגיה מתחדשת ואיכות סביבה, יין, עולם הרכב המקצועי, פלסטיקה, גומי ואריזה, ועוד.
- בנוסף מרכז הירידים והקונגרסים בישראל פועל כאכסניה להפקת תערוכות מקומיות ובינלאומיות המופקות ע"י חברות הפקה ומארגנים חיצוניים.
- **אירועים עסקיים** - אירוח אירועים של חברות מסחריות מהמובילות במשק וגופים ציבוריים, כנסים והרצאות, השקות, אירועי קידום ומכירות, צילומי טלוויזיה ופרסומות, תצוגות אופנה, מופעים ועוד כיד הדמיון.
- **אירועים פרטיים** - אירוח עשרות אירועים פרטיים אשר הופכים כל ביתן לחוויה חד פעמית שונה ומיוחדת.
- במרכז הירידים מתקיימים מידי שנה מופעים מוזיקליים רבים, חלקם בינלאומיים, אשר הופכים את המקום, למרכז פנאי ובילוי.

BERENFELD

International Loss Adjusters Ltd.
Risk Management & IFRS Valuation



ברנפלד
שמאים בינלאומיים בע"מ
ניהול סיכונים והערכות IFRS

Nachman Berenfeld - Eng

Kobi Wieener - Loss Adjuster

Amir Berenfeld - Eng

A member of the חברים ברשת העולמית

Concordia
Global Network

נחמן ברנפלד - סהנדס

קובי וינר - שמאי

אמיר ברנפלד - סהנדס

Americas and Caribbean • Latin America • UK and Europe • Nordic and Scandinavian Countries • Middle East • South Asia • Asia Pacific and Australasia

- 2.4 במתחם שטחי תצוגה מקורים בגודל של כ- 20,000 מ"ר המחולקים בין 8 ביתנים בסדרי גודל שונים. לצידם, קיימים כ-20,000 מ"ר נוספים, של שטחי תצוגה פתוחה המתקיימת בצמוד לביתנים על גבי מדשאות מטופחות.
- 2.5 שטחי מרכז הירידים נגישים למבקרים, במתחם כ- 3,200 מקומות חנייה, כולל בשטח הדרייב אין ההיסטורי. כ- 1,600 מקומות חנייה נוספים מוצעים בחניון גני יהושע הסמוך למתחם.
- 2.6 במרכז הירידים נערכים מדי שנה בין 400 ל- 500 תערוכות, אירועים, כנסים ופגישות עסקיות, בסדרי גודל שונים, החל משימוש בביתן אחד, באולם כנסים אחד או בחדר ישיבות אחדועד לניצול שטח כל מרכז הירידים. מדי שנה פוקדים את המרכז יותר משני מיליון מבקרים ועוד אלפי מציגים במאות אירועים ותערוכות.
- 2.7 כל אחד מהביתנים כולל תשתיות חשמל מגוונות, לחץ אוויר, מים וביוב, תקשורת קווית מגוונת ואינטרנט אלחוטי.
- 2.8 בשטח מרכז הירידים כבישים סלולים, מגרשי חניה למציגים, מדשאות, עמודי תאורה, שלטים וכד'.
- 2.9 בהיקף מרכז הירידים חומה בגובה כ- 3 מ' ובאגפים הדרומי, מערבי וצפוני שערי כניסה למתחם.
- 2.10 באגף הדרומי של מרכז הירידים, מעל שדרות רוקח, גשר מבטון המחבר בין מגרשי החניה של גני יהושע ומרכז הירידים.

BERENFELD

International Loss Adjusters Ltd.
Risk Management & IFRS Valuation



ברנפלד
שמאים בינלאומיים בע"מ
ניהול סיכונים והערכות IFRS

Nachman Berenfeld - Eng

Kobi Wieener - Loss Adjuster

Amir Berenfeld - Eng

A member of the חברים ברשת העולמית

Concordia
Global Network

נחמן ברנפלד - מהנדס

קובי וינר - שמאי

אמיר ברנפלד - מהנדס

Americas and Caribbean • Latin America • UK and Europe • Nordic and Scandinavian Countries • Middle East • South Asia • Asia Pacific and Australasia

3. תאור המתחם

3.1 מרכז הירידים ממוקם בצפון תל אביב בין כביש 20 (נתיבי איילון) במערב, שד' רוקח בדרום ובאגפים הצפוני והמזרחי כביש היקפי – רחוב אייזיק רמבה.

3.2 המתחם כולל את המבנים הבאים:

- ביתן 1.
- ביתן 2.
- ביתן 10.
- ביתנים 11-14.
- מבנה סככות – מבני עזר.
- אולם אירועים "רוקח 101".
- מבנה "מיקסר פארק".
- מבני עזר שונים.
- חדרי חשמל ושנאים.



BERENFELD

International Loss Adjusters Ltd.

Risk Management & IFRS Valuation

ברנפלד

שמאים בינלאומיים בע"מ
ניהול סיכונים והערכות IFRS

Nachman Berenfeld - Eng

Kobi Wieener - Loss Adjuster

Amir Berenfeld - Eng

A member of the חברים ברשת העולמית

Concordia
Global Network

נחמן ברנפלד - מהנדס

קובי וינר - שמאי

אמיר ברנפלד - מהנדס

Americas and Caribbean • Latin America • UK and Europe • Nordic and Scandinavian Countries • Middle East • South Asia • Asia Pacific and Australasia



BERENFELD

International Loss Adjusters Ltd.
Risk Management & IFRS Valuation



ברנפלד
שמאים בינלאומיים בע"מ
ניהול סיכונים והערכות IFRS

Nachman Berenfeld - Eng

Kobi Wieener - Loss Adjuster

Amir Berenfeld - Eng

A member of the חברים ברשת העולמית

Concordia 
Global Network

נחמן ברנפלד - סהנדס

קובי וינר - שמאי

אמיר ברנפלד - סהנדס

Americas and Caribbean • Latin America • UK and Europe • Nordic and Scandinavian Countries • Middle East • South Asia • Asia Pacific and Australasia

להלן פרוט המבנים במרכז:

3.3 מבנה תצוגה ומשרדים ראשי (ביתן מס' 1)

- 3.3.1 מבנה חלקו בן קומה אחת גבוהה ובאגפים המערבי, צפוני ומזרחי דו קומתי ובו משרדים, לובי, אולמות כנסים, קומת מרתף (1-) משמשת לחניית כלי רכב, חדרי מכונות, מטבח/מסעדה וכד'.
- 3.3.2 במבנה מערך מיזוג אויר מרכזי, מעליות נוסעים, מערכת כיבוי אש אוטומטית במים, מערכת גילוי אש/עשן.
- 3.3.3 המבנה בנוי שלד בטון, קירות אבן וזכוכית, ריצפת בטון ובמשרדים פרקט, גג בנוי שלד פלדה חלקו בטון וחלקו פח עם בידוד.
- 3.3.4 שטח המבנה כולל החניון כ- 20,650 מ"ר.
- 3.3.5 חניון הרכבים של ביתן 1 מחובר לחניון ביתן 2 באמצעות פתח מעבר לרכבים ברוחב 8 מ'.

BERENFELD

International Loss Adjusters Ltd.
Risk Management & IFRS Valuation



ברנפלד
שמאים בינלאומיים בע"מ
ניהול סיכונים והערכות IFRS

Nachman Berenfeld - Eng

Kobi Wieener - Loss Adjuster

Amir Berenfeld - Eng

A member of the חברים ברשת העולמית

Concordia ™
Global Network

נחמן ברנפלד - מהנדס

קובי וינר - שמאי

אמיר ברנפלד - מהנדס

Americas and Caribbean • Latin America • UK and Europe • Nordic and Scandinavian Countries • Middle East • South Asia • Asia Pacific and Australasia



BERENFELD

International Loss Adjusters Ltd.
Risk Management & IFRS Valuation



ברנפלד
שמאים בינלאומיים בע"מ
ניהול סיכונים והערכות IFRS

Nachman Berenfeld - Eng

Kobi Wieener - Loss Adjuster

Amir Berenfeld - Eng

A member of the חברים ברשת העולמית

Concordia
Global Network

נחמן ברנפלד - מהנדס

קובי וינר - שמאי

אמיר ברנפלד - מהנדס

Americas and Caribbean • Latin America • UK and Europe • Nordic and Scandinavian Countries • Middle East • South Asia • Asia Pacific and Australasia

ביתן 1 (משמאל) וביתן 2 מימין)



BERENFELD

International Loss Adjusters Ltd.
Risk Management & IFRS Valuation



ברנפלד
שמאים בינלאומיים בע"מ
ניהול סיכונים והערכות IFRS

Nachman Berenfeld - Eng

Kobi Wieener - Loss Adjuster

Amir Berenfeld - Eng

A member of the חברים ברשת העולמית

Concordia
Global Network

נחמן ברנפלד - סהנדס

קובי וינר - שמאי

אמיר ברנפלד - סהנדס

Americas and Caribbean • Latin America • UK and Europe • Nordic and Scandinavian Countries • Middle East • South Asia • Asia Pacific and Australasia

3.4 ביתן 2

3.4.1 ביתן מס' 2 ממוקם באגף הדרום מזרחי של מרכז הירידים.

3.4.2 הביתן כולל 2 אגפים, מזרחי ומערבי, וביניהם אולם (חלל) מרכזי. מתחת למבנה 2 קומות תת קרקעיות. הביתן משתרע על שטח בנוי כולל של כ- 50,000 מ"ר.

3.4.3 האולם המרכזי בביתן 2, מציע את החלל הגדול ביותר במזרח התיכון עם 6,480 מ"ר בגובה 20 מטר (ללא עמודים). בנוסף כולל הביתן, אולמות כנסים רבים אשר מאפשרים את קיומם של מספר כנסים רבי משתתפים במקביל, שטחי הסעדה, חדרי ישיבות ועוד.

3.4.4 חלל מרכזי

- א. אולם בגובה כ- 20 מ' עם גג בנוי קונסטרוקציה פלדה וגג פח מבודד רב שכבתי. על תקרת האולם מותקנות מערכות תאורה, מיזוג אוויר וספרינקלרים.
- ב. **אגפים צפוני ודרומי** - קירות מסך זכוכית רתומים לקונסטרוקציה פלדה.
- ג. **אגפים מזרחי ומערבי** - קירות בלוקים מחופים מצידם הפנימי בלוחות גבס מחוררים.
- ד. רצפת האולם בטון.
- ה. באולם 3 מחיצות אקוסטיות מהתקרה לרצפה אשר יובאו מארצות הברית. המחיצות מאפשרות חלוקת האולם ל- 4 אולמות משנה. בגלריה אולמות כנסים.
- ו. בקומה (2-) דרגנועים.
- ז. שטח האולם כ- 6,480 מ"ר.

BERENFELD

International Loss Adjusters Ltd.
Risk Management & IFRS Valuation



ברנפלד
שמאים בינלאומיים בע"מ
ניהול סיכונים והערכות IFRS

Nachman Berenfeld - Eng

Kobi Wieener - Loss Adjuster

Amir Berenfeld - Eng

A member of the חברים ברשת העולמית

Concordia
Global Network

נחמן ברנפלד - מהנדס

קובי וינר - שמאי

אמיר ברנפלד - מהנדס

Americas and Caribbean • Latin America • UK and Europe • Nordic and Scandinavian Countries • Middle East • South Asia • Asia Pacific and Australasia

3.4.5 אגף מערבי (מיקסר)

- א. מבנה בן 4 קומות בנוי שלד בטון, קירות בלוקים עם חיפוי חיצוני אבן, גג בטון.
- ב. להלן חלוקת המבנה:
- **קומת קרקע** – כניסות שרות למשאיות לאולם ו- 2 מטבחים (ללא ציוד).
 - **קומה ראשונה** – קומה טכנית.
 - **קומה 2** – חדרי שרותים.
 - **קומות 3-4** – קומות משרדים וחדרי ישיבות להשכרה.
 - **קומת גג** – גנרטור וחדרי חשמל.

3.4.6 אגף מזרחי כניסה ראשית מצפון ואקספו B מדרום

- א. מבנה בן 4 קומות בנוי שלד בטון, קירות בלוקים עם חיפוי חיצוני אבן, גג בטון.
- ב. להלן חלוקת המבנה:
- **קומת קרקע** – מבואת כניסה (לובי) וגלריה (אקספו B). רצפת המבואה טרצו וקירות חיצוניים מסך זכוכית, קירות פנימיים בלוקים עם חיפוי אבן, תקרת בטון משולבת בקורות עץ.
 - בין קומת הכניסה לקומה 1 יש 2 דרגנועים. גם בין קומת הכניסה לבין קומה 2 יש 2 דרגנועים.
 - **קומת גלריה** – אקספו B.
 - **קומה ראשונה (+8)** – 2 אולמות הרצאה (ל- 800 איש וכ- 400 איש), חדר יט"אות.
 - **קומה 2 (+14)** – מרפסת אירועים פתוחה בגג בשטח כ- 2,200 מ"ר.

BERENFELD

International Loss Adjusters Ltd.
Risk Management & IFRS Valuation



ברנפלד
שמאים בינלאומיים בע"מ
ניהול סיכונים והערכות IFRS

Nachman Berenfeld - Eng

Kobi Wieener - Loss Adjuster

Amir Berenfeld - Eng

A member of the חברים ברשת העולמית

Concordia
Global Network

נחמן ברנפלד - סהנדס

קובי וינר - שמאי

אמיר ברנפלד - סהנדס

Americas and Caribbean • Latin America • UK and Europe • Nordic and Scandinavian Countries • Middle East • South Asia • Asia Pacific and Australasia

3.4.7 קומות תת קרקעיות

א. 2 הקומות התת קרקעיות בנויות שלד בטון, קירות וגג בטון.

ב. **קומה (2-)** – חניון רכבים בשטח כ- 10,750 מ"ר לכ- 230 כלי רכב ו- 2 אולמות כנסים, מטבח ראשי (ניו בר) ושטחי שרות בשטח כ- 5,250 מ"ר. האולמות מאכלסים יחד עד כ- 1,700 מ"ר – בשנת 2024 הושלמו עבודות הגמר לאולמות אלה. סה"כ שטח קומה (2-) כ- 16,060 מ"ר.
הערה: אולמות הכנסים הינם עד לגובה קומת הקרקע.

ג. **קומה (1-)** – חניון רכבים לכ- 235 כלי רכב והמשך אולמות הכנסים. שטח הקומה כ- 10,740 מ"ר.

ד. הכניסה לחניון מהאגף הצפוני של מרכז הירידים.

ה. סה"כ שטח 2 הקומות כ- 26,800 מ"ר.

3.4.8 המרחק בין ביתן 2 לביתן 1 הינו כ- 25 מ'.

3.4.9 חניון הרכבים של ביתן 1 מחובר לחניון ביתן 2 באמצעות פתח מעבר לרכבים ברוחב 8 מ'.

BERENFELD

International Loss Adjusters Ltd.
Risk Management & IFRS Valuation



ברנפלד
שמאים בינלאומיים בע"מ
ניהול סיכונים והערכות IFRS

Nachman Berenfeld - Eng

Kobi Wieener - Loss Adjuster

Amir Berenfeld - Eng

A member of the **חברים ברשת העולמית**

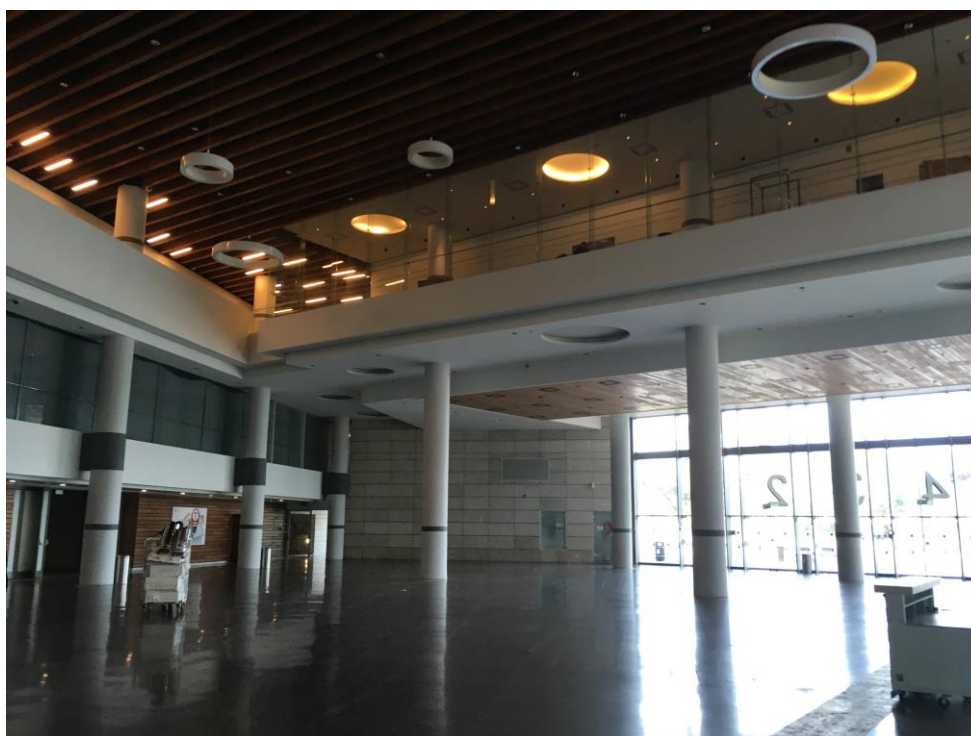
Concordia  TM
Global Network

נחמן ברנפלד - מהנדס

קובי וינר - שמאי

אמיר ברנפלד - מהנדס

Americas and Caribbean • Latin America • UK and Europe • Nordic and Scandinavian Countries • Middle East • South Asia • Asia Pacific and Australasia



BERENFELD

International Loss Adjusters Ltd.
Risk Management & IFRS Valuation



ברנפלד
שמאים בינלאומיים בע"מ
ניהול סיכונים והערכות IFRS

Nachman Berenfeld - Eng

Kobi Wieener - Loss Adjuster

Amir Berenfeld - Eng

A member of the חברים ברשת העולמית

Concordia  TM
Global Network

נחמן ברנפלד - סהנדס

קובי וינר - שמאי

אמיר ברנפלד - סהנדס

Americas and Caribbean • Latin America • UK and Europe • Nordic and Scandinavian Countries • Middle East • South Asia • Asia Pacific and Australasia



BERENFELD

International Loss Adjusters Ltd.
Risk Management & IFRS Valuation



ברנפלד
שמאים בינלאומיים בע"מ
ניהול סיכונים והערכות IFRS

Nachman Berenfeld - Eng

Kobi Wieener - Loss Adjuster

Amir Berenfeld - Eng

A member of the חברים ברשת העולמית

Concordia
Global Network

נחמן ברנפלד - סהנדס

קובי וינר - שמאי

אמיר ברנפלד - סהנדס

Americas and Caribbean • Latin America • UK and Europe • Nordic and Scandinavian Countries • Middle East • South Asia • Asia Pacific and Australasia

3.5 ביתן מס' 10

3.5.1 מבנה קומה אחת בנוי קירות בלוקים, גג קונסטרוקציה פלדה מכוסה בפח איסכורית מבודד, ריצפת חלקה בטון, חלקה גרניט פורצלן וחלקה מכוסה בשטיחים מקיר לקיר, מיזוג אויר מרכזי, תקרת גבס מונמכת, מערכת ספרינקלרים, גילוי אש/עשן, מחיצות אקוסטיות, הגברה וכו'.

3.5.2 סה"כ שטח המבנה כ- 4,800 מ"ר.

3.5.3 בשנת 2024 הוחלפה הרצפה באולם המרכזי

3.5.4 המרחק בין ביתן 10 לביתן 2 כ- 120 מ' ובין ביתן 10 לביתן 1 כ- 60 מ'.



BERENFELD

International Loss Adjusters Ltd.
Risk Management & IFRS Valuation



ברנפלד
שמאים בינלאומיים בע"מ
ניהול סיכונים והערכות IFRS

Nachman Berenfeld - Eng

Kobi Wieener - Loss Adjuster

Amir Berenfeld - Eng

A member of the חברים ברשת העולמית

Concordia ™
Global Network

נחמן ברנפלד - מהנדס

קובי וינר - שמאי

אמיר ברנפלד - מהנדס

Americas and Caribbean • Latin America • UK and Europe • Nordic and Scandinavian Countries • Middle East • South Asia • Asia Pacific and Australasia



BERENFELD

International Loss Adjusters Ltd.
Risk Management & IFRS Valuation



ברנפלד
שמאים בינלאומיים בע"מ
ניהול סיכונים והערכות IFRS

Nachman Berenfeld - Eng

Kobi Wieener - Loss Adjuster

Amir Berenfeld - Eng

A member of the חברים ברשת העולמית

Concordia
Global Network

נחמן ברנפלד - סהנדס

קובי וינר - שמאי

אמיר ברנפלד - סהנדס

Americas and Caribbean • Latin America • UK and Europe • Nordic and Scandinavian Countries • Middle East • South Asia • Asia Pacific and Australasia

3.6 ביתנים 11-14

3.6.1 4 מבנים נפרדים בני קומה אחת המשמשים לתערוכות.

3.6.2 המבנים בנויים שלד בטון, קירות בלוקים/בטון, גג חלקו בטון וחלקו פח בגובה כ- 5.3-7 מ'. ריצפת בטון, מיזוג אויר מרכזי וכד'. בשנת 2014 בוצע חיפוי גג נוסף לביתן 14.

3.6.3 שטח המבנים הכולל כ- 6,990 מ"ר.

3.6.4 הביתנים במרחק כ- 10-15 מ' אחד מהשני.



BERENFELD

International Loss Adjusters Ltd.
Risk Management & IFRS Valuation



ברנפלד
שמאים בינלאומיים בע"מ
ניהול סיכונים והערכות IFRS

Nachman Berenfeld - Eng

Kobi Wieener - Loss Adjuster

Amir Berenfeld - Eng

A member of the חברים ברשת העולמית

Concordia
Global Network

נחמן ברנפלד - מהנדס

קובי וינר - שמאי

אמיר ברנפלד - מהנדס

Americas and Caribbean

Pacific and Australasia



BERENFELD

International Loss Adjusters Ltd.
Risk Management & IFRS Valuation



ברנפלד
שמאים בינלאומיים בע"מ
ניהול סיכונים והערכות IFRS

Nachman Berenfeld - Eng

Kobi Wieener - Loss Adjuster

Amir Berenfeld - Eng

A member of the חברים ברשת העולמית

Concordia TM
Global Network

נחמן ברנפלד - מהנדס

קובי וינר - שמאי

אמיר ברנפלד - מהנדס

Americas and Caribbean • Latin America • UK and Europe • Nordic and Scandinavian Countries • Middle East • South Asia • Asia Pacific and Australasia



BERENFELD

International Loss Adjusters Ltd.
Risk Management & IFRS Valuation



ברנפלד
שמאים בינלאומיים בע"מ
ניהול סיכונים והערכות IFRS

Nachman Berenfeld - Eng

Kobi Wieener - Loss Adjuster

Amir Berenfeld - Eng

A member of the חברים ברשת העולמית

Concordia
Global Network

נחמן ברנפלד - סהנדס

קובי וינר - שמאי

אמיר ברנפלד - סהנדס

Americas and Caribbean • Latin America • UK and Europe • Nordic and Scandinavian Countries • Middle East • South Asia • Asia Pacific and Australasia

3.7 מבנה סככות "עסקים שוכרי שטח" – מבני עזר – כולל את כל המבנים מכניסת הולכי רגל בשער 1 ועד מבנה "מיקסר" (לא כולל) בצד ימין לכניסה ובצד שמאל לשער הכניסה – מבנה דו קומתי – מבני הסככות בני קומה אחת בנויים שלד פלדה קירות וגג פח איסכורית, ריצפת בטון בשטח כולל 3,000 מ"ר.

3.8 מבנה "מיקסר" ("וילה" לשעבר) – מבנה חד קומתי בנוי שלד בטון, מחיצות גבס וזכוכית, רצפת בטון מוחלקת, מערכת ספרינקלרים, גילוי אש/עשן, מיזוג אוויר וכו'.



BERENFELD

International Loss Adjusters Ltd.
Risk Management & IFRS Valuation



ברנפלד
שמאים בינלאומיים בע"מ
ניהול סיכונים והערכות IFRS

Nachman Berenfeld - Eng

Kobi Wieener - Loss Adjuster

Amir Berenfeld - Eng

A member of the חברים ברשת העולמית

Concordia 
Global Network

נחמן ברנפלד - סהנדס

קובי וינר - שמאי

אמיר ברנפלד - סהנדס

Americas and Caribbean • Latin America • UK and Europe • Nordic and Scandinavian Countries • Middle East • South Asia • Asia Pacific and Australasia

אולם אירועים 3.9

- 3.9.1 אולם האירועים ("רוקח 101") חלקו בן קומה אחת וחלקו דו קומתי.
- 3.9.2 המבנה בנוי שלד בטון, קירות בלוקים, גג חלקו בטון וחלקו איסכורית מבודדת, רצפת בטון, מטבח ובו חדרי קרור והקפאה, מנדפים וכו'. המבנה ממוזג.
- 3.9.3 באגף המערבי של האולם מגרש חניה אספלט לאורחי אולם האירועים.
- 3.9.4 המבנה בשטח כ- 2,000 מ"ר.
- 3.9.5 האולם מרוחק כ- 20 מ' מביתן 2.
- 3.10 **חדרי חשמל ושנאים** – מבנים בני קומה אחת בנויים בטון בשטח כולל כ- 530 מ"ר.
- 3.11 במדשאה, בין מבנה מס' 1 לביתן 10, משטח בטון. המתחם מגודר בגדר רשת מתכת. נציגי החברה מסרו לנו כי במהלך החודשים הקרובים יבנה במקום מבנה חדש בשטח כ- 2,000 מ"ר. צפי סיום העבודות – ינואר 2026.
- 3.11 באגף הדרומי של מרכז הירידים מעל שדרות רוקח גשר מבטון המחבר בין מגרשי החניה לקהל הרחב ומרכז הירידים. הגשר עבר שיפוץ לפני כשנה.
- 3.12 בהיקף המתחם גדר סורג מתכת ושערי כניסה כנף סורג ומבני שומרים.

BERENFELD

International Loss Adjusters Ltd.
Risk Management & IFRS Valuation



ברנפלד
שמאים בינלאומיים בע"מ
ניהול סיכונים והערכות IFRS

Nachman Berenfeld - Eng

Kobi Wieener - Loss Adjuster

Amir Berenfeld - Eng

A member of the חברים ברשת העולמית

Concordia 
Global Network

נחמן ברנפלד - סהנדס

קובי וינר - שמאי

אמיר ברנפלד - סהנדס

Americas and Caribbean • Latin America • UK and Europe • Nordic and Scandinavian Countries • Middle East • South Asia • Asia Pacific and Australasia

4. מערכות מרכזיות

4.1 מערכות חשמל ושנאים

4.1.1 מערך החשמל במרכז הירידים מוזן במתח של 22KV מרשת חברת חשמל וכולל:

א. שנאים

- 2 שנאים עם קירור שמן ומערכות מיתוג בהספק 1,250KVA כ"א.
- 3 שנאים מתח גבוה מקוררי אוויר בהספק 1,650KVA כ"א ומערכות מיתוג.
- 3 שנאים מתח גבוה מקוררי אוויר בהספק 1,250KVA ומערכות מיתוג.
- 3 שנאי מתח גבוה מקוררי שמן בהספק 630KVA כ"א ומערכות מיתוג.
- ביתן מס' 2 – 7 שנאי מתח גבוה בהספק 1,600KVA/2,000KVA כ"א ומערכות מיתוג.

ב. לוחות חשמל ראשיים – במרכז מספר לוחות חשמל ראשיים בהספקים בין 1,250A – 4,000A.

4.1.2 כיבוי אוטומטי בגז - בלוחות החשמל מעל 100A מותקנים מטפי כיבוי אוטומטיים בגז.

4.1.3 צילום אינפרא אדום/תרמוגרפיה – אחת לשנה מבוצע צילום אינפרא אדום לכל לוחות החשמל. צילום אחרון בוצע ע"י חברת PMDS ב- 26.6.24 ללא הערות.

4.1.4 אחזקה – מערך המתח הגבוה מתוחזק אחת לשנה על ידי חברת "אלקו".

BERENFELD

International Loss Adjusters Ltd.
Risk Management & IFRS Valuation



ברנפלד
שמאים בינלאומיים בע"מ
ניהול סיכונים והערכות IFRS

Nachman Berenfeld - Eng

Kobi Wieener - Loss Adjuster

Amir Berenfeld - Eng

A member of the חברים ברשת העולמית

Concordia
Global Network

נחמן ברנפלד - סהנדס

קובי וינר - שמאי

אמיר ברנפלד - סהנדס

Americas and Caribbean • Latin America • UK and Europe • Nordic and Scandinavian Countries • Middle East • South Asia • Asia Pacific and Australasia

4.2 מעליות ודרגנועים

4.2.1 **ביתן מס' 1** – בביתן 4 מעליות נוסעים. המעליות מתוחזקות בחוזה אחזקה קבוע עם חברת "ישראלפט/KONE".

4.2.2 **ביתן מס' 2** – בביתן 11 מעליות נוסעים ו-4 דרגנועים תוצרת OTIS משנות יצור 2014-15. המעליות מתוחזקות בחוזה אחזקה קבוע עם חברת "אלקטרה".

4.2.3 המעליות והדרגנועים עוברים בדיקה של מהנדס בודק אחת ל-6 חודשים.

4.3 מערך מיזוג אויר

4.3.1 במקום מספר מערכות מיזוג אויר מרכזיות בתפוקה כוללת של כ-3,500 טון קירור.

4.3.2 המערכות מתוחזקות על ידי חברת "אלקטרה" וחברת "משב".

4.3.3 **ביתן מס' 10** – בשנת 2011-12 הותקנו במבנה 12 יחידות מיזוג חדשות תוצרת UNIQUE. בשנת 2024 הוחלפו 8 יחידות פקאג'. בוצע

4.3.4 **ביתן מס' 2** – הביתן ממוזג באמצעות 2 יחידות מיזוג אויר מרכזיות צנטריפוגליות בתפוקה כ-800 טון קירור כ"א תוצרת YORK. המערכת כוללת צילרים, מגדלי קרור, משאבות, אביזרים וכו'. הציוד מתוחזק בחוזה אחזקה קבוע עם חברת "משב".

4.3.5 **ביתן 1** – המבנה ממוזג באמצעות 4 יחידות מיזוג מרכזיות בתפוקה 200 טון קירור כ"א (שניים משנת יצור 2012 תוצרת TRANE ושניים משנת יצור 2024 תוצרת "קרייר"). בוצע

4.3.6 **ביתן 11-12** – 2 יחידות מיזוג אויר: אחת בתפוקה כ-222 טון קירור תוצרת TRANE שנת הייצור 1996 והשנייה בתפוקה כ-250 טון קירור משנת יצור 2022 תוצרת "קלימוונטה". יש כוונה להעביר יחידת מיזוג TRANE אחת מביתן 1 לביתנים הללו.

4.3.7 בביתן 13 יש פקג' ומפוצלים. בביתן 14 מפוצלים.

BERENFELD

International Loss Adjusters Ltd.
Risk Management & IFRS Valuation



ברנפלד
שמאים בינלאומיים בע"מ
ניהול סיכונים והערכות IFRS

Nachman Berenfeld - Eng

Kobi Wieener - Loss Adjuster

Amir Berenfeld - Eng

A member of the חברים ברשת העולמית

Concordia
Global Network

נחמן ברנפלד - מהנדס

קובי וינר - שמאי

אמיר ברנפלד - מהנדס

Americas and Caribbean • Latin America • UK and Europe • Nordic and Scandinavian Countries • Middle East • South Asia • Asia Pacific and Australasia

4.4 גרנטורים

4.4.1 במתחם 6 גרנטורים כדלקמן:

- א. **ביתן 2 - 2** גרנטורי חרום בהספק 1,500KVA כ"א תוצרת "מיצובישי".
- ב. **ביתן 1 - 2** גרנטורי חרום בהספק 660KVA כ"א תוצרת F.G.Wilson.
- ג. גרנטור חרום בהספק 400KVA תוצרת L.S.
- ד. **ביתנים 11-14** - גרנטור חרום בהספק 110KVA.

4.4.2 **אחזקה** - הגרנטורים מתוחזקים על ידי "פ.ק. גרנטורים", המתחזקים באופן שוטף וכוללים החלפת מסננים ושמנים.

4.4.3 אנשי האחזקה של מרכז הירידים מפעילים את הגרנטורים אחת לשבועיים ימים למספר דקות.

BERENFELD

International Loss Adjusters Ltd.
Risk Management & IFRS Valuation



ברנפלד
שמאים בינלאומיים בע"מ
ניהול סיכונים והערכות IFRS

Nachman Berenfeld - Eng

Kobi Wieener - Loss Adjuster

Amir Berenfeld - Eng

A member of the חברים ברשת העולמית

Concordia 
Global Network

נחמן ברנפלד - סהנדס

קובי וינר - שמאי

אמיר ברנפלד - סהנדס

Americas and Caribbean • Latin America • UK and Europe • Nordic and Scandinavian Countries • Middle East • South Asia • Asia Pacific and Australasia

5. אמצעי מיגון אש

5.1 מערכת כיבוי אוטומטית במים (ספרינקלרים)

5.1.1 בכל המבנים, חניונים תת קרקעיים (ביתנים 1 ו-2), אולמות, משרדים, אולם ראשי, מטבחים וכו' מותקנת מערכת כיבוי אוטומטית במים (ספרינקלרים).

5.1.2 מערכת הספרינקלרים מוזנת מחדר משאבות הממוקם בביתן 1.

5.1.3 **חדר משאבות – קומה (-1) – ביתן 1** - במקום משאבת דיזל צנטריפוגלית דגם 1822CF בהסק 150 כ"ס בספיקה 1,000GPM-ב-2,950 סל"ד מונעת ע"י מנוע דיזל תוצרת CLARKE ומשאבה חשמלית תוצרת U.S-Motors.

5.1.4 לחץ המים במערכת הספרינקלרים הינו 150PSI.

5.1.5 נמסר לנו ע"י נציגכם כי המערכת הותקנה לפי תקן ישראלי 1596.

5.1.6 בחודש 12/24 בוצעה ביקורת שנתית ע"י חברת "גפיר" למערכת הספרינקלרים והמשאבות ונמצאה תקינה.

5.2 מערכות גילוי אש/עשן

5.2.1 בשטחי כל המבנים מערכות גילוי אש/עשן, חלקן עם גלאים תיקרתיים וחלקם עם גלאי קרן.

5.2.2 בכל מבנה (למעט בנין 1 ו-2) תת רכזת המחוברות כולן לרכזת הראשית בחדר השרתים/בקרה של המתחם הממוקם בחדר הבקרה בביתן 2.

5.2.3 בבניינים 1 ו-2 מותקנות רכזות גילוי אש/עשן נפרדות המחוברות לרכזת הראשית בחדר השרתים של המתחם הממוקם בחדר הבקרה בביתן 2.

5.2.4 המערכות מחוברות הן לרכזת בחדר הבקרה הראשי של המתחם הממוקם בקומה (-1) בביתן 2 והן למכבי אש ולקב"ט המתחם.

BERENFELD

International Loss Adjusters Ltd.
Risk Management & IFRS Valuation



ברנפלד
שמאים בינלאומיים בע"מ
ניהול סיכונים והערכות IFRS

Nachman Berenfeld - Eng

Kobi Wieener - Loss Adjuster

Amir Berenfeld - Eng

A member of the חברים ברשת העולמית

Concordia 
Global Network

נחמן ברנפלד - מהנדס

קובי וינר - שמאי

אמיר ברנפלד - מהנדס

Americas and Caribbean • Latin America • UK and Europe • Nordic and Scandinavian Countries • Middle East • South Asia • Asia Pacific and Australasia

5.2.5 המערכות הותקנו לפי תקן ישראלי 1220.

5.2.6 בחודש 1/25 בוצעו בדיקות תקינות למערכות הגילוי במבנים השונים ע"י חברת "אורד" ונמצאו תקינות.

5.3 אמצעי כיבוי ידניים

5.3.1 כניסת המים העירונית למתחם הינה בקוטר "6 המספקת מים הן לצריכת מים רגילה והן למערכות כיבוי האש (צנרת הידרנטים ומערכת הספרינקלרים).

5.3.2 בהיקף המבנים ושטחי המתחם ברזי כיבוי "3 ועמדות כיבוי הכוללות גלגלונים, צנרת בד, גלגלונים עם זרנוקים וכו'.

5.3.3 בשטחי המבנים עמדות כיבוי הכוללות: גלגלונים עם זרנוקים, הידרנטים, צנרת בד, מטפי כיבוי וברזי כיבוי "2 ו-"3.

5.3.4 ציוד הכיבוי נבדק אחת לשנה על ידי חברה מיומנת. בדיקה אחרונה בוצעה ב- 9/24 ע"י חברת "א. ינוס".

5.3.5 בתאריך 16.10.23 בוצע דו"ח איפיון לרשת המים המים של המתחם ע"י חברת "א.ש. הנדסה" והתאמתו לת"י 1596. תוצאות הבדיקה הינם:

- לחץ דינמי – 12PSI.
- לחץ סטטי – 75PSI.
- לחץ שיורי – 30PSI.

BERENFELD

International Loss Adjusters Ltd.
Risk Management & IFRS Valuation



ברנפלד
שמאים בינלאומיים בע"מ
ניהול סיכונים והערכות IFRS

Nachman Berenfeld - Eng

Kobi Wieener - Loss Adjuster

Amir Berenfeld - Eng

A member of the חברים ברשת העולמית

Concordia
Global Network

נחמן ברנפלד - סהנדס

קובי וינר - שמאי

אמיר ברנפלד - סהנדס

Americas and Caribbean • Latin America • UK and Europe • Nordic and Scandinavian Countries • Middle East • South Asia • Asia Pacific and Australasia

5.4 ביתן 2

5.4.1 **אולם ראשי** – באולם 7 מפוחי עשן להוצאת עשן.

5.4.2 בכל מבנה (מזרחי ומערבי) 3 גרמי מדרגות פנימיים - מהגג עד קומה (2-) עם דלתות כנף מתכת/בהלה מתכת חסיונות אש.

5.4.3 מטבחים

א. **מנדפים** – מערכת כיבוי אוטומטית בגז מותקנת במנדפים. אחת לשנה מבוצע ניקוי וטיפול למנדפים. ניקוי המנדפים בוצע ב- 15.11.24 ע"י חברת "ספארק קליין". בדיקת הכיבוי האוטומטי בוצע ב- 15.10.24 ע"י חברת "אלפיין סיסטם" ונמצא תקין.

ב. במקום מטבח ראשי בקומה (2-) ומטבחי קצה. המטבחים במבנה מושכרים לחברת "ניו בר".

5.5 ביתן 1

5.5.1 **מערכת שחרור עשן** – בביתן מותקנת מערכת שחרור עשן הכוללת פתיחת חלונות באולם המליאה.

5.5.2 **מטבח** – המטבח ממוקם בקומת קרקע.

5.5.3 **מנדפים** - מערכת כיבוי אוטומטית בגז מותקנת במנדפים. אחת לחצי שנה מבוצע ניקוי וטיפול למנדפים. ניקוי ע"י ספארקס קליין ב- 11/24. בדיקת תקינות כל חצי שנה מבוצעת ע"י אלפיין סיסטם ולהבות. בדיקה אחרונה בוצעה ב- 10/24.

5.5.4 **מערכת CO** – בחניון מערכת גלאי CO עם 43 גלאים דגם PX300M. בתאריך 25.12.24 המערכת נבדקה ע"י חברת CONTEL ונמצאה תקינה.

5.5.5 **גז** – במבנה אין ביטול או חימום בגז אלא רק חימום המבוצע חשמלית.

BERENFELD

International Loss Adjusters Ltd.
Risk Management & IFRS Valuation



ברנפלד
שמאים בינלאומיים בע"מ
ניהול סיכונים והערכות IFRS

Nachman Berenfeld - Eng

Kobi Wieener - Loss Adjuster

Amir Berenfeld - Eng

A member of the חברים ברשת העולמית

Concordia 
Global Network

נחמן ברנפלד - סהנדס

קובי וינר - שמאי

אמיר ברנפלד - סהנדס

Americas and Caribbean • Latin America • UK and Europe • Nordic and Scandinavian Countries • Middle East • South Asia • Asia Pacific and Australasia

5.6 ביתן 10

5.6.1 במקום מפוחי יניקת עשן למקרה שריפה.

5.6.2 **מטבח** – במקום מטבח מחמם בלבד. מערכת כיבוי אוטומטית בגז מותקנת במנדפים. המטבח מופעל ע"י חברת "ניו בר".

5.6.3 אחת לשנה מבוצע ניקוי וטיפול למנדפים. ניקוי המנדפים בוצע ב- 15.11.24 ע"י חברת "ספארק קליין".

5.7 **חלונות שחרור עשן** – חלונות שחרור עשן מותקנים בשאר המבנים בהם ישנם חלונות עיליים (ביתן 12).

5.8 בכל המבנים דלתות בהלה, חלקן זכוכית וחלקן דלתות כנף מתכת חסינות אש.

5.9 **מיזוג אויר** – נמסר לנו ע"י נציגכם כי דמפרים מותקנים בתעלות המיזוג במבנים השונים למקרה שריפה.

5.10 **שילוט ותאורת חרום** – בשטחי המבנים ומעל הדלתות שילוט הכוונה ותאורת חרום.

5.11 **מבנה "רוקח 101"** – במקום מטבח ובו מנדפים עם מערכת כיבוי אוטומטית בגז.

5.12 חדר שרתים

5.12.1 חדר השרתים הראשי של המרכז ממוקם בקומה (2-) בביתן 2, בצמוד לחדר הבקרה המאויש 365 7/24 ימים בשנה.

5.12.2 החדר בנוי רצפה צפה, תקרה אקוסטית וממוזג אויר.

5.12.3 מערכת כיבוי אוטומטית בגז מותקנת בחדר השרתים.

5.12.4 מערכת המיחשוב והתקשורת מגובה במכשיר אל פסק בהספק 20KVA.

BERENFELD

International Loss Adjusters Ltd.
Risk Management & IFRS Valuation



ברנפלד
שמאים בינלאומיים בע"מ
ניהול סיכונים והערכות IFRS

Nachman Berenfeld - Eng

Kobi Wieener - Loss Adjuster

Amir Berenfeld - Eng

A member of the חברים ברשת העולמית

Concordia
Global Network

נחמן ברנפלד - מהנדס

קובי וינר - שמאי

אמיר ברנפלד - מהנדס

Americas and Caribbean • Latin America • UK and Europe • Nordic and Scandinavian Countries • Middle East • South Asia • Asia Pacific and Australasia

5.13 במרכז הירידים מנהל אחזקה האחראי על תחזוקת אמצעי מיגון אש פריצה ובטיחות תפעול התקנים. כמו כן במרכז הירידים מנהל אגף בטחון ובטיחות שבאחריותו הנושאים הקשורים לעמידת המציגים/קבלנים בתנאי הבטיחות הנדרשים.

5.14 רשויות

5.14.1 ממונה הבטיחות של חברתכם מסר לנו כי ברשות חברתכם אישור מכבי אש ורישיון עסק בתוקף לכל ביתן.

5.14.2 נמסר לנו ע"י ממונה הבטיחות כי באחריות כל עסק הפעיל במקום (גן אירועים, משרדים וכד') להציג בפני ממונה הבטיחות רישיון עסק ואישור מכבי אש.

5.14.3 ממונה הבטיחות מסר לנו כי בכל אירוע חייב שוכר המקום בתוכנית בטיחות ואישור קונסטרוקטור חתומים ע"י גורם מוסמך. יועצי הבטיחות נקבעים בהתאם לרשימת יועצים שאושרה ע"י מרכז הירידים.

5.14.4 נציג החברה מסר לנו כי מערכות התאורה/הגברה המותקנות באולמות הכנסים מופעלות ע"י זכיין והמערכות. במליאות מבוצעות על ידי שוכרי האירועים ובאחריותם לפי הצורך.

5.14.5 ברשות החברה רישיונות עסק לביתנים:

- ביתן 1.
- ביתן 2.
- ביתן 10.
- ביתן 11.
- ביתן 13.
- ביתן 14.
- ביתן 12 זמני.
- שטחי חוץ.

5.15 **עבודות בחום** – העבודות בחום במתחם מבוצעות בהתאם לחוקי הבטיחות. עבודה בגובה בארועים מבוצעת בליווי ממונה בטיחות.

5.16 **הדרכה** – אחת לשנה מבוצעות הדרכות בטיחות במגוון נושאים לעובדי המרכז

BERENFELD

International Loss Adjusters Ltd.
Risk Management & IFRS Valuation



ברנפלד
שמאים בינלאומיים בע"מ
ניהול סיכונים והערכות IFRS

Nachman Berenfeld - Eng

Kobi Wieener - Loss Adjuster

Amir Berenfeld - Eng

A member of the חברים ברשת העולמית

Concordia
Global Network

נחמן ברנפלד - מהנדס

קובי וינר - שמאי

אמיר ברנפלד - מהנדס

Americas and Caribbean • Latin America • UK and Europe • Nordic and Scandinavian Countries • Middle East • South Asia • Asia Pacific and Australasia

5.17 **מכבי אש** – תחנת מכבי האש נמצאת במרחק כ- 5 דקות נסיעה.

5.18 **מערכת חשמל ומתח גבוה**

5.18.1 מטפי כיבוי אוטומטיים בגז מותקנים בלוחות החשמל מעל 100A.

5.18.2 **אינפרא אדום** – אחת לשנה מבוצע צילום אינפרא אדום בלוחות החשמל ראשיים.

5.18.3 כבלי החשמל מחדרי החשמל אטומים בחומר מעכב בעירה.

5.18.4 **אחזקה** – מערך החשמל מתוחזק על ידי חשמלאים מוסמכים. מתח גבוה מתוחזק אחת לשנה על ידי מהנדס חשמל למתח גבוה. בדיקה אחרונה בוצעה ב- 2/25 ע"י "קלינפץ הנדסה" והמערכת נמצאה תקינה.

5.18.5 בתאריך 13.1.25 נבדקו מטפי כיבוי הגז בלוחות החשמל ע"י חברת "אורד" ונמצאו תקינים.

5.19 הכניסה לחניון ביתן 2 הינה מהאגף הצפוני של המבנה. החניון ננעל בשערי סורג. הכניסה לחניון מכיוון ביתן 1 הינה מהאגף הדרומי של המבנה.

5.20 **מערכת כריזה** – בשטח המבנים מותקנות מערכות כריזה.

BERENFELD

International Loss Adjusters Ltd.
Risk Management & IFRS Valuation



ברנפלד
שמאים בינלאומיים בע"מ
ניהול סיכונים והערכות IFRS

Nachman Berenfeld - Eng

Kobi Wieener - Loss Adjuster

Amir Berenfeld - Eng

A member of the חברים ברשת העולמית

Concordia 
Global Network

נחמן ברנפלד - מהנדס

קובי וינר - שמאי

אמיר ברנפלד - מהנדס

Americas and Caribbean • Latin America • UK and Europe • Nordic and Scandinavian Countries • Middle East • South Asia • Asia Pacific and Australasia

6. אמצעי מיגון פריצה

6.1 **מערכת מצלמות במעגל סגור** – בשטח המבנים ובהיקף המבנים והמתחם מותקנת מערכת מצלמות במעגל סגור. המערכת מחוברת לחדר הבקרה של המתחם.

6.2 שמירה

6.2.1 בשטח מרכז הירידים שמירה קבועה 24 שעות ביממה, 7 ימים בשבוע על ידי חברת שמירה.

6.2.2 בכל שעות היממה מוצב בשטח המתחם שומר (סייר) המבצע סיורים בהיקף המבנים.

6.3 חדר הבקרה של המתחם ממוקם בקומה (1-) בביתן 2 ומאויש 7/24 - 365 ימים בשנה.

6.4 נמסר לנו כי השומרים אינם מצויידים בנשקים ובמקום אין חדר נשק.

6.5 בהיקף המתחם גדר סורג מתכת ושערי כניסה כנף סורג ומבני שומרים.

6.6 **פעילות אולם אירועים "רוקח 101"** – אזור אולם האירועים ומגרש החניה לידו מופרדים משטח שאר המתחם בגדר סורג ושערים.

7. סיכוני טבע

7.1 נציגי חברתכם מסרו לנו כי המבנים במקום נבנו בהתאם לתקן הישראלי לרעידות אדמה.

7.2 המתחם ממוקם באזור 1 עפ"י המדרג של "מיוניק-רי" (אזור פחות רגיש במדינת ישראל).

7.3 **גשמים** – כמות גשמים עונתית 500-600 מ"מ.

7.4 המתחם ממוקם בקרבת נחל הירקון אולם לא היו הצפות של המקום.



8. היסטוריה

8.1 נמסר לנו כי במהלך השנים האחרונות לא ארעו נזקים.

צד ג' .9

9.1 **אגף מזרחי** – במרחק כ- 20-30 מ' גדר סורג מתכת גובלת בלונה פארק.

9.2 **אגף מערבי** – כביש (נתיבי איילון) וחניון רכבים במרחק כ- 40-50 מ' מהמבנים במתחם.

9.3 אגף דרומי - שד' רוקח.

9.4 אגף צפוני - כביש היקפי.



BERENFELD

International Loss Adjusters Ltd.
Risk Management & IFRS Valuation



ברנפלד
שמאים בינלאומיים בע"מ
ניהול סיכונים והערכות IFRS

Nachman Berenfeld - Eng
Kobi Wieener - Loss Adjuster
Amir Berenfeld - Eng

A member of the חברים ברשת העולמית

Concordia 
Global Network

נחמן ברנפלד - מהנדס

קובי וינר - שמאי

אמיר ברנפלד - מהנדס

Americas and Caribbean • Latin America • UK and Europe • Nordic and Scandinavian Countries • Middle East • South Asia • Asia Pacific and Australasia

10. E.M.L/M.P.L – נזק מירבי משוער

10.1 המבנה העיקרי במתחם הינו ביתן 2 כאשר חניון קומה (2-) של הביתן מחובר לחניון קומה (1-) של ביתן 1.

10.2 המבנים במתחם מרוחקים כ- 20 מ' לפחות אחד מהשני.

10.3 במקרה של נזק חמור (שריפה, התפוצצות) בביתן מס' 2 (לא כולל רעידת אדמה ונזקי טבע) קיים סיכון של התפשטות האש לחניון ביתן 1. אנו אומדים את הנזק המשוער לרכוש הביתנים 1 ו- 2, בגבולות 40% מסכום הביטוח ל- 2 הביתנים (מבנה, תכולה ואובדן רווחים) – דהיינו כ- 300 מיליון ₪.

10.4 **תקופת שיקום** – 18 חודש לביתן 1, 36 חודש לביתן 2, 18 חודש לביתן 10.

BERENFELD

International Loss Adjusters Ltd.
Risk Management & IFRS Valuation



ברנפלד
שמאים בינלאומיים בע"מ
ניהול סיכונים והערכות IFRS

Nachman Berenfeld - Eng

Kobi Wieener - Loss Adjuster

Amir Berenfeld - Eng

A member of the חברים ברשת העולמית

Concordia
Global Network

נחמן ברנפלד - מהנדס

קובי וינר - שמאי

אמיר ברנפלד - מהנדס

Americas and Caribbean • Latin America • UK and Europe • Nordic and Scandinavian Countries • Middle East • South Asia • Asia Pacific and Australasia

11. אובדן רווחים (בהתאם לסכומי הביטוח בפוליסה לשנת 2024)

11.1 מחזור ההכנסות השנתי של החברה לתקופה של 12 חודשים עומד על כ- 100 מיליון ₪ לפי החלוקה:

- ביתן 1 – 16 מיליון ₪.
- ביתן 2 – 21 מיליון ₪.
- שאר המבנים – כ- 62 מיליון ₪.

11.2 רווח גולמי שנתי (לכל המתחם) – 44 מיליון ₪ לפי החלוקה:

- ביתן 1 – 5 מיליון ₪.
- ביתן 2 – 3.5 מיליון ₪.
- שאר המבנים – 35 מיליון ₪.

11.3 שכר עבודה ברוטו ל- 12 חודש – 11.5 מיליון ₪.

11.4 תקופת שיקום לביתן 1 – 18 חודש.

11.5 תקופת שיקום לביתן 2 – 36 חודש.

11.6 תקופת שיפוי לשאר המבנים – 12-18 חודש.

BERENFELD

International Loss Adjusters Ltd.
Risk Management & IFRS Valuation



ברנפלד
שמאים בינלאומיים בע"מ
ניהול סיכונים והערכות IFRS

Nachman Berenfeld - Eng

Kobi Wieener - Loss Adjuster

Amir Berenfeld - Eng

A member of the חברים ברשת העולמית

Concordia 
Global Network

נחמן ברנפלד - מהנדס

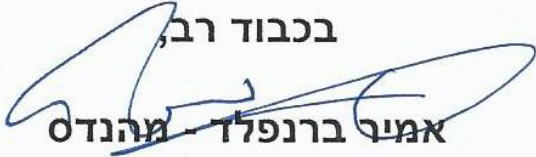
קובי וינר - שמאי

אמיר ברנפלד - מהנדס

Americas and Caribbean • Latin America • UK and Europe • Nordic and Scandinavian Countries • Middle East • South Asia • Asia Pacific and Australasia

12. סיכום

- 12.1 מרכז הירידים ממוקם בצפון תל אביב בשטח בנוי כולל כ- 91,400 מ"ר.
- 12.2 מבני המרכז כוללים עמדות כיבוי, מערכות כיבוי אוטומטיות במים (ספרינקלרים), גילוי אש/עשן וכו' ומרוחקים כ- 20 מ' לפחות אחד מהשני.
- 12.3 לדעתנו אמצעי המיגון במבנים השונים מספקים והסיכון לרכוש המבוטח סביר מאוד כמקובל במרכזי ירידים בעולם.
- 12.4 במהלך החודשים הקרובים יבנה מבנה אירועים נוסף ברחבה המערבית של ביתן 1. עלות הפרוייקט נאמדת בכ- 20 מיליון ש"ח וצפויה להסתיים בינואר 2026.

בכבוד רב,

אמיר ברנפלד - מהנדס
ברנפלד שמאים בינלאומיים בע"מ

רצ"ב: אישורי מיגון
צילומים
חשבון שכ"ט