



ביג מרכזי קניות בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר, 2022



ביג מרכזי קניות בע"מ

דוח תקופתי

לשנת 2022

ביג מרכזי קניות בע"מ
513623314
רחוב ספיר 1, הרצליה, 46733
assaf@bigcenters.co.il
www.bigcenters.co.il
073-2600420 , 073-2600400
073-2600426
31 בדצמבר 2022
21 במרס 2023

שם החברה:
מספר החברה ברשם החברות:
המען הרשום של החברה:
כתובת הדואר האלקטרוני של החברה:
אתר החברה:
מספרי טלפון:
מספר פקס:
תאריך הדוח על המצב הכספי:
תאריך הדוח:

תוכן העניינים

- | | |
|---|---------|
| תיאור עסקי החברה לשנת 2022 | פרק 1 - |
| דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה | פרק 2 - |
| דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2022 | פרק 3 - |
| פרטים נוספים על החברה | פרק 4 - |
| דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי | פרק 5 - |
| מכתבי הסכמה של רואי החשבון המבקרים של החברה | פרק 6 - |

פרק 1 - תיאור עסקי החברה לשנת 2022

תוכן עניינים

עמוד

	פרק א' - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה	
7	פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה	1
12	השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה	2
12	חלוקת דיבידנדים	3
	פרק ב' - מידע אחר	
13	מידע כספי לגבי תחום הפעילות של החברה	4
14	סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה	5
	פרק ג' - תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות	
	תחום פעילות נדל"ן מניב	
17	מידע כללי על הפעילות	6
22	תמצית התוצאות	7
22	אזורים גיאוגרפיים	8
23	פילוחים ברמת הפעילות בכללותה	9
27	הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים	10
30	שוכרים עיקריים (מצרפי)	11
30	נכסים בהקמה (מצרפי)	12
31	רכישת ומכירת נכסים (מצרפי)	13
32	קרקעות להשקעה (מצרפי)	14
33	פרטים אודות נכסי נדל"ן להשקעה מהותיים	15
35	רשימת נכסים מהותיים	16
36	התאמות הנדרשות ברמת התאגיד	17
37	מעריך שווי מהותי	18
38	נכסי נדל"ן להשקעה מהותיים מאוד	19
99	תחרות	20
100	רכוש קבוע, מקרקעין ומיתקנים	21
100	ביטוח	22

עמוד

101	נכסים לא מוחשיים	23
102	הון אנושי	24
104	הון חוזר	25
104	השקעות	26
105	מימון	27
107	מיסוי	28
107	סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם	29
108	מגבלות ופיקוח על פעילות קבוצת ביג	30
109	הסכמים מהותיים	31
109	הליכים משפטיים	32
109	יעדים ואסטרטגיה עסקית	33
110	צפי להתפתחות בשנה הקרובה	34
110	מידע כספי לגבי איזורים גיאוגרפיים	35
110	דיון בגורמי סיכון	36
116	תחום פעילות אפי נכסים	37

מידע כללי על אפי נכסים

סביבה כללית והשפעת הגורמים החיצוניים על פעילות החברה

מידע כספי לגבי אפי נכסים

אשראי מהותי

הון אנושי

מגבלות ופיקוח על פעילות הקבוצה

תחרות

צפי להתפתחות לשנה הקרובה

דיון בגורמי סיכון

פרק א': תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

מקרא

למען הנוחות, בפרק 1 זה לדוח תהיינה לקיצורים הבאים המשמעות הרשומה לצידם:

	החברה -
ביג מרכזי קניות בע"מ.	
החברה יחד עם תאגידים מאוחדים, תאגידים מאוחדים באיחוד יחסי, חברות כלולות ושותפויות (למעט אפי נכסים כהגדרתה להלן).	ביג או הקבוצה או קבוצת ביג -
ביג יו.אס.אי. בע"מ, חברה בשליטתה של החברה, ואשר החברה מחזיקה במניות המהוות 80% מהונה המונפק והנפרע. יתרת הזכויות בביג USA (20%), מוחזקות על-ידי גופים מקבוצת מגדל ("מגדל").	ביג USA -
Big Shopping Centers USA, Inc., חברה שהתאגדה בדלוור ארה"ב, שהינה בבעלות מלאה בשרשור של ביג USA.	ביג ארה"ב -
ביג ארה"ב יחד עם תאגידים מאוחדים, תאגידים מאוחדים באיחוד יחסי ושותפויות.	קבוצת ביג ארה"ב -
CEE-BIG B.V., חברה המוחזקת על-ידי החברה בשיעור של כ- 95%, אשר התאגדה בהולנד.	ביג CEE -
ביג CEE יחד עם חברות בנות שהתאגדו בסרביה בבעלותה המלאה.	קבוצת ביג CEE -
ביג מרכזים מסחריים – שותפות מוגבלת (בה מחזיקה החברה 100%).	שותפות ביג
אפי נכסים בע"מ, חברה ציבורית הרשומה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, בה החברה מחזיקה 85.26% נכון למועד הדוח.	אפי נכסים -
אפי נכסים יחד עם תאגידים מאוחדים, תאגידים מאוחדים באיחוד יחסי, חברות כלולות ושותפויות.	קבוצת אפי נכסים -
הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ.	הבורסה -
מניות בנות 0.01 ש"ח ערך נקוב כל אחת של החברה.	מניות רגילות -
דולר ארה"ב.	דולר -
חוק החברות, התשנ"ט-1999.	חוק החברות -
חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.	חוק ניירות ערך -
הדוח התקופתי של החברה לשנת 2022.	הדוח התקופתי או הדוח -
דוח הדירקטוריון של החברה הכלול בפרק 2 לדוח התקופתי.	דוח הדירקטוריון -
הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 הכלולים בפרק 3 לדוח התקופתי.	הדוחות הכספיים -
הפניה לסעיף הרלוונטי בפרק 1 לדוח התקופתי (תיאור עסקי התאגיד).	סעיף __ לדוח -
מועד פרסום הדוח או מועד סמוך למועד הפרסום, בהתאם לעניין.	מועד הדוח -
מטר מרובע. ¹	מ"ר -
התקופה שמיום 1 בינואר 2022 ועד ליום 31 בדצמבר 2022.	תקופת הדוח או שנת הדוח -
רשות מקרקעי ישראל.	רמ"י -

¹ הנתונים המופיעים בדוח של שטחי מרכזי הקניות אשר לקבוצה זכויות בהם בארה"ב, הומרו מרגל מרובע למ"ר. מידת השטח המקובלת בהסכמים שהקבוצה צד להם בקשר עם מרכזי הקניות האמורים הינה לפי היחס: 1 רגל מרובע = 0.0929 מ"ר ו-1 אקר = 43,560 רגל מרובע, או 4,046.856424 מ"ר.

1. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה
- 1.1 החברה הוקמה והתאגדה בישראל ביום 26 בדצמבר 2004 תחת השם ביג מרכזי קניות (2004) בע"מ,² כחברה פרטית על-פי חוק החברות.
- 1.2 החברה הפכה לחברה ציבורית, כמשמעה בחוק החברות, עם הנפקת מניות רגילות של החברה לציבור במסגרת תשקיף שפורסם בחודש מאי 2006.
- 1.3 נכון למועד הדוח, ה"ה יהודה נפתלי ורון (רוני) נפתלי הינם בעלי השליטה בחברה (באמצעות חברות פרטיות בשליטתם).
- 1.4 מאז היווסדה, עוסקת קבוצת ביג בעיקר, בתפעול ובהשכרה של שטחי מסחר, במתכונת של מרכזי קניות פתוחים ("מרכזי קניות פתוחים") ובייזום פרויקטים, הן באמצעות הקמה של מרכזים כאמור והן באמצעות רכישת מרכזים כאמור.³ כמו-כן, עוסקת הקבוצה בהקמה, תפעול והשכרה של מרכזי קניות סגורים (קניונים) ומרכזי Life Style, בסגנון Street Mall (בנויים בסגנון של רחובות של חנויות לא מקורות תחת קורת גג אחת), הידועים בכינוי "Big Fashion" ("מרכזי קניות סגורים") (מרכזי הקניות הסגורים ביחד עם מרכזי הקניות הפתוחים ייקראו להלן בדוח זה: "מרכזי הקניות").⁴
- בשנים האחרונות הרחיבה החברה את פעילותה גם לענף המשרדים והלוגיסטיקה, בהיקפים שאינם מהותיים לקבוצה.
- החברה פועלת להרחבת פעילותה בתחום האנרגיה בישראל ובמדינות הבלקן.
- החל מחודש ינואר 2021, החברה הינה בעלת השליטה באפי נכסים, כמפורט בסעיף 1.5.2 לדוח. במהלך חודש אוגוסט 2022 השלימה החברה הצעת רכש נוספת בדרך של הצעת רכש חליפין במסגרתה רכשה 7,325,938.75 מניות רגילות של אפי נכסים בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת ("הצעת הרכש") כנגד 2,783,857 מניות של החברה. לאחר השלמת הצעת הרכש מחזיקה החברה בכ-85.26% מהונה המונפק והנפרע של אפי נכסים.
- לפרטים נוספים ראה דיווחי החברה מיום 20.7.2022 ומיום 8.8.2022 (אסמכתאות מספר: 2022-01-076758 ו-2022-01-081672, בהתאמה), המובאים בדרך של הפניה.
- 1.5 לחברה שני תחומי פעילות עיקריים:
- 1.5.1 נדל"ן מניב: נכון לתקופת הדוח, פועלת קבוצת ביג בעצמה ובאמצעות תאגידים בקבוצה, בשלושה אזורים גיאוגרפיים עיקריים – ישראל, מזרח אירופה ומדינות הבלקן וארה"ב, הכל כמפורט להלן:
- ישראל** - מרכזי הקניות של החברה בישראל פרוסים בכל רחבי הארץ.
- מזרח אירופה ומדינות הבלקן** – החברה פועלת בתחום היזום והניהול של נדל"ן מניב בסרביה החל משנת 2008, באמצעות קבוצת ביג CEE.
- נכון למועד הדוח, ביג CEE מחזיקה ב-9 מרכזי קניות בסרביה אשר ממוקמים במספר ערים - נובי-סאד, בלגרד, פאנצ'בו, אינדג'ה, זרניאנין, קרוגיבץ וקרושבאץ, ב-6 קרקעות - בבלגרד, 2 קרקעות בשאבצ' (Sabac), ברשות המקומית Jagodina, בקניון, מרכז קניות פתוח, מלון ובניין

² ביום 20 ביוני 2011, שונה שם החברה לשמה הנוכחי.

³ יצוין, כי במסגרת חלק ממרכזי הקניות של קבוצת ביג בישראל, הקבוצה הקימה ומקימה גם שטחי משרדים אותם היא משכירה לצדדים שלישיים, בהיקפים שאינם מהותיים לקבוצה.

⁴ יצוין, כי הקבוצה גם מפעילה מערכות סולאריות על גגות מרכזי הקניות של הקבוצה, כמפורט בסעיף 21.2 לחלק זה לדוח.

משרדים בפודגוריצה, עיר הבירה של מונטנגרו וכן 22 מרכזי מסחרי בערים אנדריכוב וקופרום שבפולין. בנוסף, מחזיקה ביג CEE בפרויקטים הכוללים שטחי משרדים, מגורים ולוגיסטיקה קלה. לפרטים נוספים ראה סעיף 1 לדוח הדירקטוריון.

ארה"ב - החברה פועלת בארה"ב, החל משנת 2010, באמצעות חברת הבת ביג ארה"ב בה מחזיקה החברה 80%. בנוסף, Big Management USA Inc, חברה בת אמריקאית בה מחזיקה החברה 100%, הקימה עם חברת RED Development ("RED"), חברת Asset Management משותפת בשם (Big Red Asset Management, LLC) BRAM.

בתקופת הדוח המשיכה החברה ליישם את ההחלטה האסטרטגית שהתקבלה בדירקטוריון החברה בחודש נובמבר 2020 למימוש כלל הפעילות של החברה בארה"ב. בהמשך להחלטה כאמור, נכון למועד הדוח, החברה השלימה מכירת 24 נכסים בהיקף של כ-1,300 מיליון דולר (חלק החברה כ-697 מיליון דולר) המהווים כ-76% משווי הנכסים שהחזיקה בארה"ב. נכון למועד הדוח, מחזיקה ביג ארה"ב פורטפוליו של 4 מרכזי קניות פתוחים וקרקע אחת. בכוונת החברה להפנות את המקורות הכספיים שינבעו ממימוש הפעילות בארה"ב, בין היתר, להרחבת הפעילות ביתר השווקים הגיאוגרפים בהם פועלת החברה כיום.

צרפת – החל מחודש מאי 2018, קשורה קבוצת ביג בהסכם עם שותף מקומי בעל ניסיון בהקמה וניהול של מרכזי לוגיסטיקה קלה באזור פריז. הצדדים פועלים לאיתור, רכישה והקמה של מרכזים כאמור באזור פריז. נכון למועד זה, פעילות קבוצת ביג בצרפת הינה בהיקף שאינו מהותי.

סמוך למועד הדוח, שיעורי התפוסה במרכזי הקניות שלקבוצת ביג זכויות בהם בישראל, במזרח אירופה ובמדינות הבלקן ובארה"ב, הינם כ-100% בקירוב, כ-98% וכ-97%, בהתאמה.

אפי נכסים: נכון למועד הדוח, מחזיקה החברה ב-85.26% מההון המונפק והנפרע של אפי נכסים. אפי נכסים עוסקת בתחום הנדל"ן המניב בארץ ובחו"ל, בעיקר שטחי משרדים, תעשייה ומסחר המיועדים להשכרה, וכן נכסי מקרקעין המוחזקים ומפותחים על ידה במישרין, ובאמצעות החזקות בחברות המחזיקות ועוסקות בעצמן ו/או באמצעות חברת בת, בפיתוח ותפעול של נכסי המקרקעין. כמו כן, אפי נכסים פועלת גם באירופה, באמצעות חברת אפי אירופה, שם מתמקדת הפעילות ברכישת נכסים, ייזום, הקמה, השכרה ותפעול של מבנים, בעיקר בייעוד לתעשייה, משרדים ומסחר, באירופה. בנוסף, הפעילות באירופה כוללת ייזום של פרויקטים המיועדים למגורים, להשכרה ותפעול.

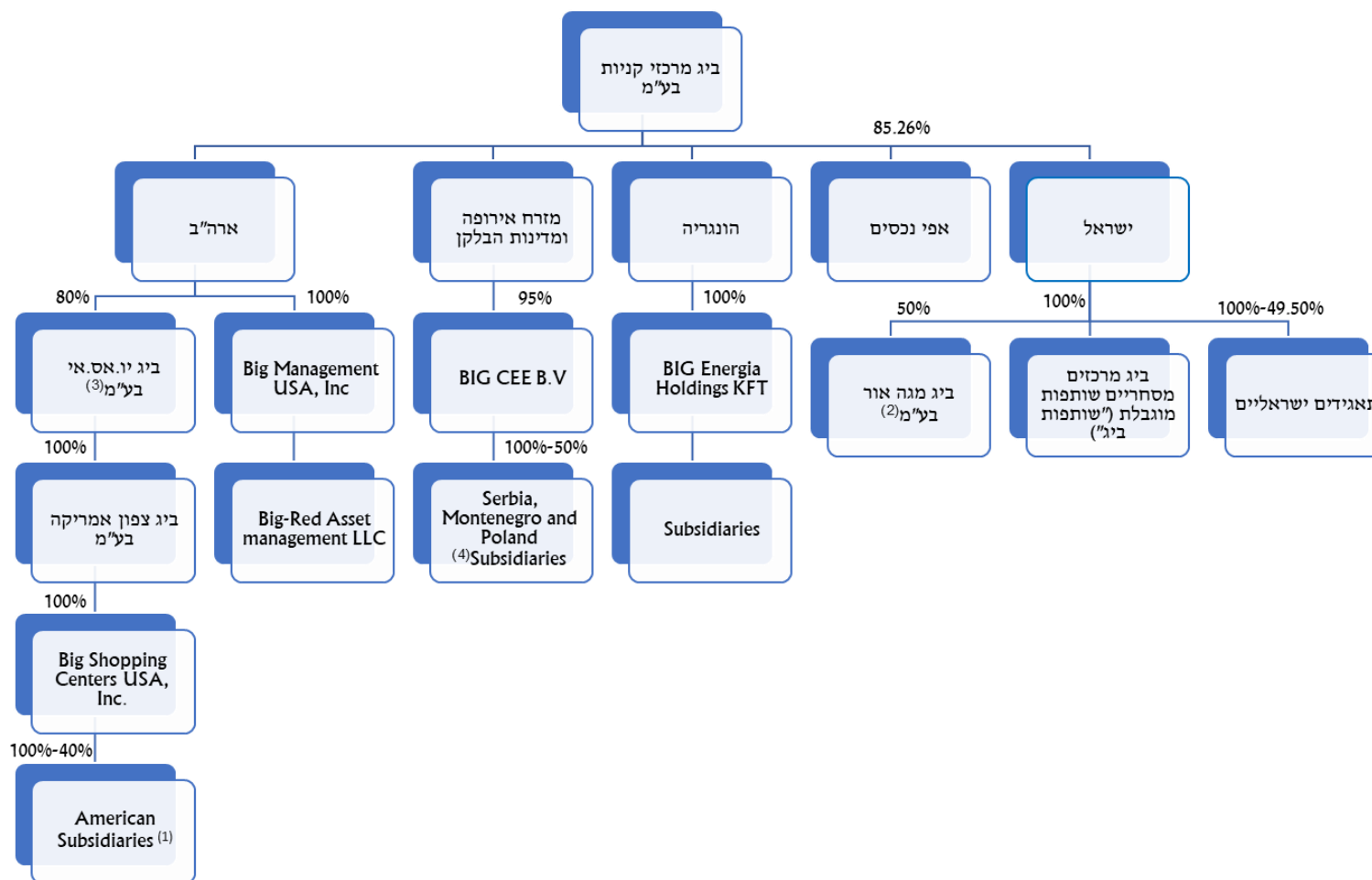
1.5.2

ביג מנהלת באופן שוטף משאים ומתנים עם גורמים שונים לשם הרחבת פעילותה באמצעות רכישת קרקעות ו/או רכישת מרכזים קיימים, כניסה לפרויקטים בתחום האנרגיה מתחדשת, לוגיסטיקה ופרויקטים המאופיינים בעירוב שימושים, בהתאם לאסטרטגיה של החברה, כמפורט בסעיף 33 לדוח.

1.6

להלן תרשים החזקות עיקריות של קבוצת ביג על-פי חלוקה לאזורי פעילות, נכון למועד הדוח:

1.7



- (1) חברות פרויקט ייעודיות המוחזקות על ידי ביג ארה"ב בהיקף של בין 40%-100% (למעט אחת בו ביג ארה"ב מחזיקה 18%).
- (2) לשעבר ביג נועה בע"מ. יתרת הזכויות מוחזקות על-ידי נועה נכסי נדל"ן בע"מ, שהינה למיטב ידיעת החברה, חברה בשליטת מגה אור החזקות בע"מ ("מגה אור החזקות"), חברה ציבורית אשר ניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה ("ביג מגה אור").
- (3) יתרת הזכויות בביג USA (20%), מוחזקות על-ידי גופים מקבוצת מגדל.
- (4) התאגידים המפורטים בסרביה, מונטנגרו ופולין כוללים חברות מטרה, חלקן חברות פרויקטים, חלקן חברות מדף לפעילות עתידית ושתי חברות ניהול.

- 1.8 אופיים ותוצאותיהם של כל שינוי מבני, מיזוג או רכישה או מכירה מהותיים
- 1.8.1 בחודש אוגוסט 2022 השלימה החברה מהלך של רכישת מניות אפי נכסים במסגרת הצעת רכש חליפין. לפרטים נוספים ראה סעיף 1.4 לדוח. לפרטים נוספים אודות פעילותה של אפי נכסים ראה סעיף 37 לדוח.
- 1.8.2 במהלך שנת 2022 השלימה ביג ארה"ב מכירה של הנכסים: **Regency, Chandler Gateway, Chandler Festival, Gaitherstowne, Summit Fair, Summit woods, Southpoint, Sunset, One Pacific, Crosspointe, Fullerton Creekwood** לאחר תאריך המאזן, במהלך רבעון ראשון לשנת 2023 השלימה ביג ארה"ב מכירה של הנכס **Commons**.
- 1.8.2.1 במהלך שנת 2022 ועד למועד הדוח, התקשרה ביג CEE במספר הסכמים לרכישת חברות מטרה ומרכזים מסחריים, כדלקמן:
- 1.8.2.2 במהלך חודש מאי 2022 השלימה ביג CEE התקשרות בהסכם לרכישת 100% מהון המניות של חברת מטרה שהתאגדה במונטנגרו, אשר מחזיקה בקניון פעיל בעיר פודגוריצה, מונטנגרו. לפרטים נוספים ראה דוחות מיידיים של החברה מיום 20 בפברואר 2022 ומיום 22 במאי 2022 (אסמכתאות מספר: 2022-01-017325 ו-2022-01-0498884), המובאים בדוח זה בדרך של הפניה.
- 1.8.2.3 בחודש יולי 2022 התקשרה ביג CEE בהסכם לרכישת 100% מהון המניות של מספר חברות מטרה במונטנגרו אשר מחזיקות בפרויקט משולב פעיל, שכולל מלון, משרדים, מסחר ומגורי יוקרה, במרכז העיר פודגוריצה, מונטנגרו. לפרטים נוספים ראה דוח מידי של החברה מיום 24 ביולי 2022 (אסמכתא מספר: 2022-01-077379), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.
- 1.8.2.4 בחודש אוגוסט 2022 התקשרה ביג CEE בהסכם לרכישת מרכז מסחרי פתוח בעיר לובין, פולין. לפרטים נוספים ראה דוח מידי של החברה מיום 14 באוגוסט 2022 (אסמכתא מספר: 2022-01-083250), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.
- 1.8.2.5 במהלך חודש אוקטובר 2022 השלימה ביג CEE התקשרות בהסכם לרכישת מרכז מסחרי פתוח פעיל בעיר אנדריכוב, פולין. לפרטים נוספים ראה דוחות מיידיים של החברה מיום 9 באוגוסט 2022 ומיום 18 באוקטובר 2022 (אסמכתאות מספר: 2022-01-081804 ו-2022-01-102870, בהתאמה), המובאים בדוח זה בדרך של הפניה.
- 1.8.3 במהלך שנת 2022 ועד למועד הדוח, עיקר פעילותה של חברת בת, שהתאגדה בהונגריה, **BIG Energia Holdings Kft**, בה מחזיקה החברה בשיעור של 100% (אשר בכפוף להשלמת הליך מיזוג כאמור בסעיף 33.3 לדוח, תחזיק מגה אור החזקות בע"מ בשרשור בשיעור של 50%) ("**BIG Energia Holdings Kft**"), הייתה כדלקמן:
- 1.8.3.1 בחודש יוני 2022 התקשרה **BIG Energia Holdings Kft** בהסכם לרכישת 100% ממניותיה של חברה רומנית, שהינה בעלת זכויות בפרויקט רוח, המצוי בשלבי פיתוח מתקדמים, להקמת חוות טורבינות רוח על קרקע במחוז Tulca ברומניה. לפרטים אודות הפרויקט כאמור ראה דוח מידי של החברה מיום 12 ביוני 2022 (אסמכתא מספר: 2022-01-072004), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.
- 1.8.3.2 בחודש אוגוסט 2022 התקשרה **BIG Energia Holdings Kft** בהסכם לרכישת 100% ממניותיהן של שתי חברות פרויקט מקדוניות שהינן בעלות זכויות בפרויקט סולאר, המצוי בשלבי פיתוח מתקדמים אשר קיבל את אישור רשות החשמל לחיבורו לרשת החשמל, להקמת שתי חוות סולאריות על קרקע במחוז Probhstip בצפון מקדוניה. בנוסף, **BIG Energia Holdings Kft** השלימה רכישת חטיבת קרקע נוספת בהיקף מצרפי של 394,000 מ"ר בצמידות לפרויקט **SOLAR PROBISHTIP** (75 מגה וואט) וצופה

שתוספת קרקע זו תאפשר בניה של 35 מגה וואט נוספים, בכפוף לאישור רשות התחרות המקדונית, כך שהיקף הפרויקט יגדל ל-110 מגה וואט סה"כ. בחודש דצמבר 2022 התקבל היתר בניה עבור הפרויקט בהיקף של 75 מגה וואט מתוך כלל הפרויקט המוערך ב-110 מגה וואט. לפרטים נוספים ראה דוחות מיידיים של החברה מיום 9 באוגוסט 2022 ומיום 21 בדצמבר 2022 (אסמכתאות מספר: 2022-01-081777 ו-2022-01-121056, בהתאמה), המובאים בדוח זה בדרך של הפניה.

1.8.3.3 בחודש אוקטובר 2022 BIG Energia Holdings Kft זכתה באמצעות חברה בוסנית המוחזקת על ידה בשיעור של 95% ולאחר שלב RTB תוחזק בשיעור של 100% ("חברת הפרויקט"), באישור ממשלת בוסניה על זכייה במכרז בינלאומי בו השתתפה חברת הפרויקט, להקמת פרויקט רוח וסולאר משולב על קרקע ממשלתית במחוז פלאנק בבוסניה. לפרטים נוספים ראה דוח מידי של החברה מיום 27 באוקטובר 2022 (אסמכתא מספר: 2022-01-105690), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

1.8.3.4 בחודש נובמבר 2022 התקשרה BIG Energia Holdings Kft, באמצעות חברה מקדונית, המוחזקת על ידה ב-100%, בהסכם להשכרת קרקע המיועדת לבנייה של חווה סולארית לתקופה ארוכת טווח, לשם הקמת פרויקט סולארי בהיקף של 80 מגה וואט.

1.8.4 בחודש דצמבר 2022 התקשרה החברה עם פוקס ויזל בע"מ בהסכם מכר, הסכם אופציה, הסכם שכירות והסכם להשכרה משותפת בפרויקט "ביג פאשן פתח תקווה". לפרטים נוספים ראה דוח מידי של החברה מיום 1 בינואר 2023 (אסמכתא מספר: 2023-01-000384), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

1.8.5 בחודש דצמבר 2022 זכתה החברה במכרז שניהלה רמ"י לרכישת זכויות חכירה במקרקעין בשטח כולל של כ-12 דונם להקמת 250 יחידות דיור מוגן וכן כ-3,000 מ"ר שטחי מסחר נלווים בזיכרון יעקב. לפרטים נוספים ראה דוח מידי של החברה מיום 22 בדצמבר 2022 (אסמכתא מספר: 2022-01-121545), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

2. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

החל מיום 1 בינואר 2021 ועד למועד הדוח, למיטב ידיעת החברה, ההשקעות בהון החברה וכן כל עסקה מהותית אחרת שנעשתה על-ידי בעל עניין בחברה במניות החברה מחוץ לבורסה⁵ הנן כדלקמן: הצעת הרכש (כהגדרתה בסעיף 1.4 לדוח) וכן הצעת הרכש שהושלמה בחודש ינואר 2021 (לפרטים ראה סעיף 1.4 לחלק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2021 (אסמכתא מספר: 2022-01-030510) ("הדוח התקופתי לשנת 2021"), רכישת מניות סרביה (כהגדרתה בסעיף 1.8.3 לחלק א' לדוח התקופתי לשנת 2021), וההנפקה הפרטית כמפורט בסעיף 1.8.5 לחלק א' לדוח התקופתי לשנת 2021.

3. חלוקת דיבידנדים

3.1 בהתאם למדיניות חלוקת הדיבידנד של החברה, שהתקבלה בהחלטה של דירקטוריון החברה מיום 26 במרס 2014, מידי שנה תחלק החברה לפחות 30% מה-FFO לפי גישת ההנהלה בנטרול חלק ה-FFO שמקורו בחברת אפי נכסים, בכפוף לכך שקיימים רווחים ראויים לחלוקה לצרכי מס.

חלוקת דיבידנדים על-ידי החברה, אם וככל שיוחלט לגביה על-ידי דירקטוריון החברה, תהיה בהתאם להוראות חוק החברות ובכפוף לתנאים הקבועים בו ביחס לחלוקה, ולהוראות כל דין.

3.2 פרטים אודות דיבידנדים שהחברה הכריזה וחילקה בשנתיים האחרונות

מועד החלטת הדירקטוריון אודות חלוקת הדיבידנד	סכום הדיבידנד (באלפי ש"ח)	המועד הקובע לזכאות	מועד תשלום הדיבידנד	מותרת/באישור בית משפט
11/18/2021	100,000	12/2/2021	12/12/2021	מותרת
8/24/2021	100,000	9/12/2021	9/26/2021	מותרת
8/21/2019	101,000	4/4/2018	4/18/2018	מותרת

3.2.1 ליום 31 בדצמבר 2022, מסתכמים ה"רווחים" הצבורים של החברה לעניין "מבחן הרווח" לפי סעיף 302 לחוק החברות, בכ-5,329,157 אלפי ש"ח.

3.2.2 כחלק מהנפקת אגרות חוב של החברה התחייבה החברה במסגרת שטרי הנאמנות שנחתמו בגין אגרות החוב כאמור שחלוקה (כהגדרתה בשטרי הנאמנות כאמור) תהא כפופה לתנאים המפורטים בשטרי הנאמנות. לפרטים ראה סעיף 17 לדוח הדירקטוריון.

⁵ לא כולל עסקאות שנעשו על-ידי בעלי עניין במסגרת המסחר בבורסה וכן עסקאות לא מהותיות (קרי בשיעור הנמוך מ-1%) שנעשו על-ידי בעלי עניין מחוץ לבורסה. בנוסף, לא כולל מימושי אופציות על ידי נושאי משרה ועובדים של החברה.

פרק ב': מידע אחר

4. מידע כספי לגבי תחום הפעילות נדל"ן מניב של החברה⁶

הדוחות הכספיים של החברה ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים ("IFRS").
נכון לתקופת הדוח, לחברה שני תחומי פעילות, כמפורט בבאור 1.א1 לדוחות הכספיים.

4.1 נתונים כספיים

להלן מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה, כפי שמפורט בדוחות הכספיים לשנים 2020, 2021 ו-2022 (באלפי ש"ח):

סה"כ 2020	סה"כ 2021	אפי נכסים 2021	נדל"ן מניב 2021	סה"כ 2022	אפי נכסים 2022	נדל"ן מניב 2022	
598,104	1,807,122	1,072,165	734,957	1,949,824	1,161,235	788,589	הכנסות
(230,602)	(887,447)	(631,941)	(255,506)	(980,396)	(715,746)	(264,650)	עלויות המיחוסות הפעילות [1] עלויות המיחוסות הפעילות
(23,437)	(47,549)	(16,057)	(31,492)	(51,335)	(13,120)	(38,215)	
(254,039)	(934,996)	(647,998)	(286,998)	(1,031,731)	(728,866)	(302,865)	
299,888	679,166	268,668	410,498	772,220	323,512	448,709	רווח מפעולות רגילות המיוחס לבעלים של החברה האם
44,177	192,960	155,499	37,461	145,873	108,857	37,015	החלק ברווח מפעולות רגילות המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
12,638,620	26,900,545	11,340,743	15,559,802	32,056,387	12,552,644	19,503,743	סך הנכסים המיוחסים לתחום הפעילות
8,258,389	18,326,882	9,783,996	8,542,886	21,347,577	12,552,644	8,794,933	סך ההתחייבויות המיוחסות לתחום הפעילות

למטרות ניהול, הקבוצה בנויה לפי אזורים גיאוגרפיים בהתאם למיקום הנכסים, ולה שלושה מגזרים גיאוגרפיים עיקריים כדלקמן: ישראל, מזרח אירופה ומדינות הבלקן וארה"ב וכן מגזר נוסף המבטא את פעילות אפי נכסים.

ביחס לתחום פעילות נדל"ן מניב יודגש כי, במסגרת הפילוחים ברמה המצרפית⁷ (במאחד), כמפורט בסעיף 9 לדוח, החברה כללה נכסים המוחזקים בחברות בנות (מאוחדות) בלבד, ו"בחלק החברה" נכללו הנכסים המוחזקים בחברות בנות (מאוחדות) ונכסים המוחזקים בחברות בשליטה משותפת המוצגות לפי שיטת השווי המאזני (למעט ההשקעה בחברת אפי נכסים בע"מ, הפעילות התעשייתית המוחזקת על ידי קניאל תעשיות א.ט.ג., וחברת Big Opium המחזיקה את הפעילות בצרפת). יובהר, כי ב"חלק החברה" הנתונים הינם לפי החלק האפקטיבי של החברה, קרי הנתונים הכספיים המציגים

⁶ בהצגת הנתונים לאורך הדוח, נעשה שימוש בשערי המרה של דולר ואירו באופן שנתונים הלקוחים ממאזן החברה תורגמו לפי שער סגירה ליום 31 בדצמבר של תקופת הדיווח הרלוונטית ונתונים אשר נלקחו מדוח רווח והפסד של החברה תורגמו לפי שער חליפין ממוצע לתקופת הדיווח הרלוונטית.

⁸ "מצרפ" או "הרמה המצרפית" משמעם רמת הפעילות כולה בתחום הפעילות.

את חלקה היחסי של החברה בתוצאות הכספיות של החברות המוחזקות ("איחוד אפקטיבי"), וזאת חלף הצגתם על בסיס שווי מאזני ו/או איחודם בדוחות הכספיים שפורסמו.

לפרטים נוספים אודות התוצאות הכספיות של קבוצת ביג, ראה הדוחות הכספיים. לפרטים נוספים אודות ההתפתחויות שחלו בנתונים לשנים 2020, 2021 ו-2022, ראה סעיפים 5 ו-6 לדוח הדירקטוריון.

סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

5.

להלן יובאו הערכות החברה באשר למגמות, אירועים והתפתחויות בסביבה המאקרו כלכלית בה היא פועלת, אשר למיטב הבנת הנהלת החברה יש להן, או עשויה להיות להן, השפעה מהותית על תוצאותיה העסקיות של החברה. הערכות החברה בדבר התפתחויות ו/או התפתחויות עתידיות הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכותיה של הקבוצה. הערכות אלה עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות מהותית, מהצפוי, היות והם תלויות בגורמים חיצוניים ומאקרו כלכליים, שאין לחברה כל יכולת השפעה עליהם או שיכולת החברה להשפיע עליהם מוגבלת.

מצב הכלכלה העולמית

5.1

במהלך שנת 2022 המשיכו כלכלות העולם להתמודד עם השלכות מגפת הקורונה. התפשטות נגיף הקורונה הנו אירוע חריג והוביל למשבר בכלכלה העולמית. מדינות רבות נקטו בצעדים משמעותיים בניסיון לבלום את התפשטות הנגיף, ביניהם איסור או הגבלה של פעילות בתי עסק, הגבלות במערכת החינוך, סגירת גבולות בין מדינות, צמצום נוכחות כוח אדם במקומות עבודה, הגבלות חופש התנועה ועוד. לפעולות אלו השלכות כלכליות משמעותיות אשר מתבטאות, בין היתר, בתנודתיות במחירי ניירות ערך רבים.

המחצית השנייה של שנת 2022 התאפיינה בהמשך האטה בפעילות הכלכלית הגלובלית שהתרחשה על רקע המלחמה המתמשכת בין רוסיה לאוקראינה, משבר האנרגיה באירופה וההאטה בסין. תחילת המחצית השנייה של שנת 2022 התאפיינה בהמשך שיבושים בשרשראות האספקה, שהובילו ללחצי אינפלציה ולהאטה בקצב הפעילות הכלכלית הגלובלית. יחד עם זאת, במהלך המחצית השנייה של שנת 2022 נרשמו בישראל ובעולם הקלות מסוימות בשיבושים בשרשראות האספקה ובמחירי התובלה. העלייה באינפלציה בעולם הובילה לריסון מוניטרי מצד הבנקים המרכזיים, מגמה אשר התחזקה במהלך המחצית כאשר בנקים מרכזיים וביניהם הפד האמריקאי והבנק המרכזי האירופי נקטו תהליך של האצה של קצב העלאת שיעורי הריבית.⁸

הנהלת החברה בוחנת באורח שוטף את ההתפתחויות והשלכות אפשריות של המצב הכלכלי בשווקים על עסקי החברה.

גילוי אודות הקורונה והשלכותיה ראה ביאור ב'1' לדוחות הכספיים.

⁸ ראה אתר האינטרנט של בנק ישראל, "דוח המדיניות המוניטרית, המחצית השנייה של 2022": <https://boi.org.il/publications>

5.2 פעילות הקבוצה בישראל

5.2.1 כללי

המשק הישראלי הציג מגמת התאוששות ממגפת הקורונה במהלך שנת 2022.

בשנת 2022⁹ קצב ההתאוששות של התוצר והתעסוקה היה מהיר יחסית, התוצר בשנת 2022 צמח בכ-6.4%. במסגרת עליית התמ"ג עלתה ההוצאה לצריכה פרטית לנפש ב-5.7%. שיעור האבטלה ליום 31 בדצמבר 2022 נותר 3.6% כמו שהיה אשתקד. בשנת 2022 העלה בנק ישראל את הריבית במספר פעימות משיעור אפסי לרמתה הנוכחית העומדת על 4.25% בדומה למגמה הכלל עולמית של מדיניות מוניטרית מצומצמת.

על פי תחזית חטיבת המחקר של בנק ישראל¹⁰, התוצר צפוי להתרחב בכ-2.8% בשנת 2023. שיעור האינפלציה בשנת 2022 הסתכם בכ-5.3%, הגבוה ביותר מזה למעלה מעשור. להערכת בנק ישראל שיעור האינפלציה בשנת 2023 צפוי לעמוד על 3%. עדכון תחזית האינפלציה כלפי מעלה לשנת 2023 נבע בעיקר מהפיחות של השקל במונחי שער חליפין נומינלי-אפקטיבי ומעדכון של ההנחה לגבי עליות שכר צפויות במגזר הציבורי, לעומת זאת הירידה שהתרחשה במחירי הנפט מקזזת חלקית את השפעת שער החליפין ועליות השכר כאמור.

5.2.2 המצב הביטחוני-מדיני בישראל

המשק הישראלי בכלל ופעילות המרכזים המסחריים בפרט, מושפעים, בין היתר, מהמצב הביטחוני והמדיני. החמרה במצב הביטחוני והמדיני בישראל, לרבות שינויים פוליטיים וחוסר היציבות המאפיינים את אזור המזרח התיכון, עלולים להביא להאטה במשק ולהקטנת ביקושים וכן, ביחס לפעילות הקמת המרכזים המסחריים של הקבוצה, למחסור בכוח אדם ובחומרי גלם והתייקרות עלות הבניה.

5.2.3 המצב המשפטי בישראל

בחודש ינואר 2023 החלה הממשלה לקדם תכנית לביצוע שינויים ורפורמות במערכת המשפט בישראל, השינויים המוצעים מעוררי מחלוקות בקרב גופים כלכליים בארץ ובעולם ובקרב מומחי משפט ואף הובילו למחאה ציבורית רחבה (לרבות הפגנות) אשר לדעת תומכיה תחליש את כוחה של מערכת המשפט ועלולה להוביל לפגיעה בדמוקרטיה.

לדעת כלכלנים בכירים במשק, ראשי אקדמיה ומומחים בתחומי המשפט, חברה וכלכלה בארץ ובהתאם לפרסומים בתקשורת. התוכנית האמורה והמחלוקות שהתגלעו בעקבותיה עלולים להוביל להורדת דירוג אשראי של מדינת ישראל, לפגיעה בהשקעות במשק הישראלי ולהוצאת כספים והשקעות מישראל לרבות מגזר ההייטק. ככל שהערכות המתוארות לעיל או חלקן תתממשנה, עלולים להיפגע גם ביצועיה הכלכליים של החברה. בשלב זה אין ביכולתה של החברה לאמוד את ההשפעות האמורות ככל ותהיינה.

5.2.4 ענף המכירות הקמעונאיות בישראל

סך הפדיון ברשתות השיווק גדל ב-0.2% במהלך שנת 2022, זאת בהמשך לעלייה של 5.1% בשנת 2021¹¹.

⁹ הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, "חשבונות לאומיים לישראל לשנת 2022", מחדש מרץ 2023: https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2023/081/08_23_081b.pdf

¹⁰ ראה אתר האינטרנט של בנק ישראל, "התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר, ינואר 2023": <https://www.boi.org.il/publications>

¹¹ על-פי פרסום של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה "פדיון (מכירות) של רשתות השיווק בחודשים אוקטובר - דצמבר 2022".

פעילות הקבוצה בסרביה ובמדינות הבלקן	5.3
כללי	5.3.1
על פי סקירה כלכלית של האיחוד האירופי ¹² , התל"ג הריאלי גדל בכ- 8.8% במהלך שנת 2022 וזאת כתוצאה מגידול בצריכה הפרטית, מגידול בצריכה הממשלתית ומגידול בהשקעות במדינה. בשנת 2022 שיעור האינפלציה (ממוצע לתקופה) הנו כ- 15.1% לעומת שיעור של כ- 7.9% בתקופה המקבילה אשתקד.	
שיעור האבטלה בסרביה ירד והגיע בשנת 2022 לכ- 13.9.2% ¹³ אין שינוי מהותי ביחס לשיעור האבטלה משנה קודמת.	
ענף המכירות הקמעונאיות במזרח אירופה ובמדינות הבלקן	5.3.2
בשנת 2022 לא הייתה תוספת משמעותית של שטחי מסחר בסרביה ובמדינות הבלקן ¹⁴ .	
לפרטים אודות המאפיינים הכלכליים בישראל, במזרח אירופה ובמדינות הבלקן ובארה"ב, ראה סעיף 8 לדוח.	5.3.3
לפרטים נוספים אודות גורמי הסיכון המשפיעים על קבוצת ביג, ראה סעיף 36 לדוח.	5.3.4
פעילות הקבוצה בארה"ב	5.4
כלכלת ארה"ב ספגה מכה קשה בעקבות נגיף הקורונה, והגירעון לשנת 2020 הינו הגבוה מאי פעם. תכניות החילוץ שהעניק הממשל האמריקאי העלו את האינפלציה בארה"ב לשיעור של 7% בחודש דצמבר 2021 (הגבוה מאז 1982). בחודש דצמבר 2022 נרשם שיעור אינפלציה של 6.5%. שוק העבודה בארה"ב מראה סימני התאוששות לאחר שנפגע בצורה חדה בעקבות משבר נגיף הקורונה. שיעור האבטלה נכון לינואר 2023 ירד ל-3.4%, הרמה הנמוכה ביותר מאז חודש מאי 1969, ביחס לשיעור של 3.9% בשנת 2021. משבר נגיף הקורונה בארה"ב העמיק את ההאטה במכירות החנויות הפיזיות. בשנת 2022 במרבית המדינות בארה"ב לא היו סגרים, כך שלא חלו תנודות חדות במכירות ביחס לשנת 2019, טרום משבר הקורונה. לאור חולשה מתמשכת בחלק מרשתות הקמעונאיות שהתבטאה בהיעדר צמיחה במכירות, תנאי השוק מראים כי סיכון השוכרים בענף הקמעונאות יישאר גבוה, בין היתר, לאור הצמיחה המהירה של המסחר האלקטרוני ועודף שטחי מסחר. סופרמרקטים שהיו במשך שנים ארוכות שוכרי עוגן במרכזי קניות חיזקו את כוחם בשנת 2020 עם משבר הקורונה, והגדלת מכירות בענף, תופעות שנמשכו אל תוך שנים 2021 ו-2022.	

12 הנתונים נלקחו מדוחות של European commission

13 <https://tradingeconomics.com/serbia/unemployment-rate>

14 <https://publikacije.stat.gov.rs/G2022/Html/G20221008.html>

פרק ג': תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות

תחום פעילות נדל"ן מניב:

6. מידע כללי על הפעילות

6.1 האזורים הגיאוגרפיים בהם מתבצעת הפעילות

נכון לתקופת הדוח, פועלת קבוצת ביג בתחום הפעילות בשלושה אזורים גיאוגרפיים עיקריים – ישראל, מזרח אירופה ומדינות הבלקן וארה"ב - בייזום (הקמה ורכישה), החזקה ותפעול של שטחי מסחר במתכונת של מרכזי קניות פתוחים בעיקרם.

6.2 מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

הגורמים המשפיעים על הצלחתם של מרכזי קניות הינם, בין היתר, מיקום הנכס וקרבה לשכונות מגורים, גישה לתחבורה (כולל תחבורה ציבורית), תמהיל חנויות במרכז והיצע המותגים הקיים בו, היצע המרכזים המסחריים באזור, זמינות המרכז המסחרי (שעות פתיחה וימי הפתיחה), מיצוב המרכז והתאמתו לקהל היעד אליו הוא פונה, נוחות החניה וקיום מוקדים בידוריים כמוקדי משיכה ללקוחות ומיתוג. למרכזי הקניות הפתוחים יתרון בולט בתקופת ההתמודדות עם נגיף הקורונה, בשל היותם באוויר הפתוח, דבר שצמצם את הפגיעה בהיקף הפעילות בהם.

לפרטים נוספים אודות מגמות בשוק מרכזי קניות וקניונים אשר להערכת החברה עשויות להשפיע, בין היתר, גם על התחרות בתחום זה, ראה סעיף 20 לדוח.

כמו כן, מצב הכלכלה, היקפי המסחר ופדיון השוכרים משפיעים על היקף הכנסות הקבוצה בשטחי המסחר. לפרטים נוספים ראה סעיף 36 לדוח, הדן בגורמי הסיכון להם חשופה הקבוצה.

האתגרים העיקריים שעיימם מתמודד ענף המרכזים המסחריים בישראל כוללים בין היתר, את התעצמות מגמת הקניות המקוונות, השמיים הפתוחים שמסטיים קניות לחו"ל ועודפי שטחי מסחר בעיקר בארה"ב. בנוסף, על רקע העלאות הריבית החדות שחלו בשנת 2022, החברה עומדת מול אתגר נוסף של התייקרות במקורות המימון שלה וכן עליה אפשרית בשיעורי היוון של נכסיה כתוצאה מסביבת ריבית גבוהה.

בתקופת הדוח בוצעו השקעות בהשבחת המרכזים בישראל ובינוי תמהיל, וככלל הוצג שיפור בפדיונות של המרכזים.

6.3 סוגי נכסים מניבים

מרכזי קניות פתוחים הינם מרכזים מסחריים גדולים יחסית המושכרים בדרך כלל ביחידות גדולות (Big Boxes) הכוללים מקומות חניה רבים שאינם מקורים. ייחודם של הנכסים כאמור נעוץ, בין היתר, בכך שהם מאפשרים לשוכרים להקים חנויות גדולות במיוחד (אשר אינן מוקמות בדרך כלל בקניונים רגילים), בעלויות נמוכות יחסית. מרכזי קניות פתוחים מאפשרים לקונים לבצע קניות במגוון חנויות בעלות מבחר מוצרים גדול, במיקום נוח ונגיש. לצד זה, עלות התחזוקה של מרכז קניות פתוח טיפוסי נמוכה יחסית וזאת בשל אפיוני המבנה, אשר אינם כוללים שטחים ציבוריים מקורים רבים המצריכים מיזוג ו/או חימום, דרגנועים, מעליות וכו'.

מרכזי Big Fashion הינם מרכזי קניות סגורים (קניונים) או סגורים בחלקם, המשלבים חנויות "בוטיק", בשטחים קטנים יותר, חנויות מותגים, יחד עם חנויות שמהוות עוגנים, מתחמי הסעדה ובילוי ואשר יחד מייצרים חווית קניות.

מרכזי הקניות של קבוצת ביג ממוקמים בסמוך לצירי תנועה ראשיים המאפשרים גישה נוחה וחניה פתוחה וחופשית לרווחת קהל המבקרים ומתוכננים כך שיהוו מוקד משיכה של קהל לקוחות מקומי המתגורר בקרבת מרכזי הקניות.

קהל המבקרים במרכזי הקניות של הקבוצה נחשף לתמהיל חנויות מגוון, בין היתר, עם מגוון רשתות מקומיות ובינלאומיות מובילות.

תמהיל שוכרים ומאפייני ההתקשרות עם

6.4

קבוצת ביג שואפת ליצור בכל מרכז קניות תמהיל מגוון של חנויות בענפים שונים ובהם, בין היתר, קמעונאות מזון, פארמה, חשמל, אופנה, הסעדה ובילוי, במטרה לענות על כל צרכיהם של קהל המבקרים בו. ברוב מרכזי הקניות קיים שוכר עוגן¹⁵ אחד או יותר, המהווים גורם משיכה למרכז הקניות, ויתר השוכרים הינם שוכרים קטנים יותר. שוכרי העוגן הינם לרוב מסוג סופרמרקטים, רשתות חשמל גדולות, חנויות ביגוד מוזלות או היפר-פארמים המציעים מוצרים יומיומיים, ולא מוצרי יוקרה.

ככלל, הסכמי השכירות עם השוכרים במרכזי הקניות הינם לתקופות משתנות של בין שנה לבין 10 שנים ולעיתים אף לתקופות ארוכות יותר (עם אופציות של השוכרים במהלך התקופה). קיים קשר ישיר בין עוצמתו של השוכר בהיבטים של מותג וגודל המושכר לבין משך תקופת השכירות, כאשר במרבית המקרים שטחים המושכרים למותגים בינלאומיים או שוכרים אסטרטגיים מושכרים לתקופות ארוכות יותר.

דמי השכירות מבוססים על דמי שכירות בסיסיים, המשולמים על-פי רוב מראש ובמקרים מסוימים מחויבים השוכרים, בנוסף לדמי שכירות בסיסיים, בתשלום באחוזים מפדיונם המותאמים למאפייני הענף אליו משתייך כל שוכר ולעיתים אף קיימת הבחנה בין סוגי מוצרים שונים לעניין הפדיון. התחייבויותיהם הכספיות של מרבית מהשוכרים מגובות בערבויות בנקאיות או לחילופין בפקדונות בגובה דמי שכירות של חודש עד שלושה חודשים ואצל חלקם גם בערבויות אישיות. ברוב הסכמי השכירות נקבע כי דמי השכירות יועלו במקרה בו יבחרו השוכרים לממש את האופציה להארכת תקופת השכירות. בנוסף, בחלק מההסכמים אשר נחתמו לתקופות ארוכות, נקבע כי דמי השכירות יעלו במהלך השנים (לדוגמא, בחלק מהסכמי שכירות לתקופה של 20 שנה, לכל 5 שנים נקבעו דמי שכירות בשיעור שונה, כאשר לתקופת האופציה נקבעו דמי שכירות גבוהים אף יותר).

קבוצת ביג, מעצם פעילותה בתחום הנדל"ן המסחרי המניב, חשופה לסיכונים הנובעים ממצב הפעילות העסקית במשק. בין היתר, תלויות תוצאותיה העסקיות של קבוצת ביג בגורמים ענפיים המשפיעים בעיקר על התפתחות ההיצע (התחלות בניה, השקעות חדשות, שיעורי תפוסה וכו').

מגוון השוכרים במרכזי הקניות של קבוצת ביג, עומס הפדיון הנמוך (קרי, היחס בין דמי השכירות ודמי הניהול המשולמים על-ידי שוכר לבין פדיונו) והשתייכותם לענפי המסחר השונים כאמור, מקטינים את חשיפת הקבוצה למיתון בענף מסוים ויוצרים חלופות זמינות לשוכרים שאינם מצליחים לעמוד בתנאי השכירות.

מדיניות רכישת נכסים

6.5

קבוצת ביג פועלת לאיתור מרכזי קניות קיימים מושכרים או לאיתור קרקעות עליהן תוכל להקים מרכזי קניות חדשים (בסעיף זה להלן: "הנכס"). במהלך בחינת הנכס משתמשת הקבוצה בחלק או בכל הקריטריונים המפורטים להלן, בהתאם לנסיבות ולנתונים הקיימים: מיקום הנכס ביחס

¹⁵ לעניין זה "שוכר עוגן" משמעו: רשת קמעונאית גדולה או שוכר אחר המהווה מוקד משיכה מרכזי של מבקרים לנכס מסוים והקשור בהסכמי שכירות ארוכי טווח בנכס, בהם לעיתים דמי השכירות נמוכים מדמי השכירות הרגילים שהיו משולמים בעד השטח המושכר.

לאוכלוסייה (בעיקר בפרברים) וכן ביחס לתחרות קיימת ו/או עתידית; קירבה לצירי תנועה ראשיים; גודל האוכלוסייה; כמות המשתמשים הפוטנציאליים והמאפיינים הסוציו-דמוגרפיים של האוכלוסייה בסביבת הנכס; תוכניות לפיתוח בסביבת הנכס ושינויים צפויים בתחום התשתית (בעיקר בתחום הסביבה) שעשויים להשפיע על הנכס; שיעור התשואה הקיים והצפוי מהנכס, ורמת הסיכון להחזר ההשקעה, לרבות עומס הפדיון הקיים והצפוי משוכרים קיימים ו/או פוטנציאליים ורמת המינוף של הנכס; דמי השכירות המשולמים במרכז הקניות לרבות בהשוואה לאלו המשולמים במרכזי קניות אחרים; שטח מרכז הקניות והשטח הניתן להשכרה לרבות מספר מקומות החנייה; עיצוב ותכנון מרכז הקניות ומצבם הפיזי של המבנים; נקודות כניסה ויציאה ממרכזי הקניות; החוזק של תמהיל השוכרים במרכזי הקניות (הן מבחינת אופי ואיכות השוכרים והן מבחינת החוזק הפיננסי של השוכרים); שוכרי עוגן (זהותם, איכותם וחוסנם); מועדי סיום של חוזי השכירות; שיעורי תפוסה; והיכולת להקים זרוע ניהולית עצמאית.

יובהר, כי אופן שקלול פרמטרים רבים אלו, כולם או חלקם, לשם קבלת החלטה האם לרכוש או להקים מרכז קניות, הינו גמיש ומשתנה ביחס לכל החלטת רכישה או ייזום, בהתאם לנסיבות ובהתאם לקריטריונים השונים. כל מקרה ניבחן לגופו על-ידי הקבוצה, על בסיס ניסיונה והמידע העומד לפניה. לפיכך, קודם לבחירה של נכס על-ידי הקבוצה, עורכת הקבוצה בדיקות בנוגע לנכס הנבדק וסביבתו.

הקריטריונים האמורים ביחס לרכישה של נכסים הינם מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר מתבססים, בין היתר, על שיעורי הריבית הקיימים והצפויים, המצב הכלכלי באיזורים גאוגרפיים בהם פועלת קבוצת ביג, מקורות מימון לרכישת הנכסים, שערי חליפין קיימים וצפויים, שיעורי מס קיימים וצפויים החלים על החברה ומדיניות חשבונאית קיימת. קריטריונים אלה עשויים להשתנות באופן מהותי מהקריטריונים המפורטים לעיל כתוצאה משינויים מהותיים בשיעורי הריבית, בכלכלה בכלל ובשוק הנדל"ן בפרט באיזורים גאוגרפיים בהם פועלת קבוצת ביג, בשערי החליפין, בשיעורי מס החלים על הקבוצה ובמדיניות החשבונאית, וכן כתוצאה משינוי במקורות המימון ו/או בתמהילם ו/או עקב התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 36 לדוח.

- 6.6 מדיניות מימוש נכסים
החלטות בדבר מימוש נכסים נבחנות אד-הוק בהתאם למאפייניו של כל נכס ונכס. כמו-כן, לעיתים נדרשת החברה למכירת נכסים לצורך התאמת הפורטפוליו לאסטרטגיה של הקבוצה.
- 6.7 שינויים מהותיים בבסיס הפעילות העסקית
לפרטים אודות העסקאות המהותיות אשר קבוצת ביג התקשרה בהן, בישראל, בסרביה ובמדינות הבלקן ובארה"ב ראה סעיפים 1.8 ו-33 לדוח.
- 6.8 ניהול מרכזי הקניות של הקבוצה
להלן פרטים עיקריים בדבר אופן ניהול מרכזי הקניות של הקבוצה באזורים הגיאוגרפיים בהם היא פועלת:
ישראל - מרכזי הקניות בהם מחזיקה הקבוצה בישראל (למעט בעפולה ובמודיעין) מנוהלים, מתוחזקים ומופעלים על-ידי הקבוצה המעסיקה את מנהלי המרכזים, הפועלים במרכזים עצמם ומעסיקים קבלני שירותים לצורך שירותי אבטחה וניקיון. דמי הניהול השנתיים נגבים מהשוכרים על-פי רוב, על-בסיס עלות שירותי הניהול (Cost) בתוספת שיעור מוסכם.
מזרח אירופה ומדינות הבלקן - כל הפרויקטים בהם מחזיקה הקבוצה בסרביה ומדינות הבלקן מנוהלים, מתוחזקים ומופעלים על-ידי צוות ניהול מקומי, הפועלים במרכזים עצמם ומעסיקים קבלני שירותים לצורך שירותי אבטחה וניקיון. דמי הניהול השנתיים נגבים מהשוכרים ומשולמים יחד עם דמי השכירות ע"פ הסכומים הקבועים בהסכמי השכירות. בנוסף, החברה נותנת יעוץ ושירותים לחברת הבת הקשורים בניהול הפרויקטים בהתאם להסכם שיש בין הצדדים.
- 6.9 השלכות מס ייחודיות במסגרת הפעילות
לפרטים אודות הוראות הדין העיקריות בתחום המיסוי החלות על קבוצת ביג, ראה באור 23 לדוחות הכספיים.
- 6.10 מגבלות חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות
לפרטים אודות מגבלות ופיקוח החלות על פעילות קבוצת ביג, ראה סעיף 30 לדוח.
- 6.11 שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו
בשנים האחרונות¹⁶ ניתן להצביע על גידול בתחום הפעילות של קבוצת ביג כדלקמן:
6.11.1 שמירה על אחוזי תפוסה גבוהים עד מלאים של מרכזי הקניות שמפעילה קבוצת ביג. לפרטים אודות שיעורי התפוסה הממוצעים במרכזי הקניות של קבוצת ביג בישראל, בסרביה ובמדינות הבלקן ובארה"ב, ראה סעיף 9.6 לדוח.
6.11.2 השכרה של שטחים קטנים יותר, בצד שטחי המסחר הגדולים, לשוכרים שונים וזאת לאור ביקושים הולכים וגוברים לשטחי מסחר מצומצמים יותר, בעיקר מצד שוכרים מתחום האופנה (יצוין, כי המגמה של כניסת שוכרים קטנים אינה מהותית ולא תשנה את אופיים של מרכזי הקניות הפתוחים באופן מהותי). מגמה זו ניכרת יותר במרכזי הקניות הסגורים.

6.11.3 חידוש הסכמים בדמי שכירות גבוהים יותר, בד בבד עם הקטנת חלק מהשטחים וכן תוספת של מבנים המיועדים בעיקר לחנויות אופנה בשטחים קטנים, הביאו לגידול בדמי השכירות למ"ר במהלך שלוש השנים האחרונות (ללא השפעת הקורונה).

6.11.4 הצלחתם של המרכזים שבאה לידי ביטוי בהצלחתם של השוכרים במרכזיה של קבוצת ביג מביאה לעליה עקבית בביקוש לשטחים במרכזי קבוצת ביג.

6.12 גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם

להערכת החברה, גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות הינם:

[א] איתור קרקעות ונכסים מתאימים להקמת והפעלת מרכזי קניות בעלי מאפיינים הייחודיים לקבוצת ביג; [ב] תכנון מקצועי התואם את מטרות מרכזי הקניות של קבוצת ביג; [ג] פיזור גיאוגרפי של המרכזים שבבעלות קבוצת ביג; [ד] קבלת תנאי מימון נוחים לביצוע פרויקטים חדשים; [ה] יצירת תמהיל שוכרים מגוון ואיכותי אשר יבדיל את מרכזי קבוצת ביג ממרכזים מתחרים; [ו] חיזוק המותג "BIG" והטמעת מרכזי הקניות הנושאים את שם המותג כמרכזי קניות מגוונים ואיכותיים; [ז] מיקום המרכזים שבבעלות קבוצת ביג סמוך לצירי תנועה ראשיים; [ח] גישה נוחה למרכזים שבבעלות קבוצת ביג וחנייה רבה בסמיכות להם; [ט] ימי פתיחה נוחים של המרכזים שבבעלות קבוצת ביג; [י] יכולת קבוצת ביג להציע לשוכרי המרכזים מחיר אטרקטיבי בזכות עלויות בנייה ותחזוקה נמוכות יחסית לקניונים; [יא] ניהול מקצועי; [יב] יתרון הנובע מגודל הקבוצה; ו- [יג] גמישות שמאפשרת ביצוע שינויים להתמודדות עם התמורות בעולם המסחר, לרבות התמודדות עם המסחר המקוון והמשבר הכלכלי הגלובלי בעקבות נגיף הקורונה.

6.13 מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות והשינויים החלים בהם

6.13.1 מחסום הכניסה העיקרי לתחום מרכזי הקניות הפתוחים הנו הקושי באיתור וברכישה של שטחי קרקע מתאימים, מבחינת גודלם, מיקומם והתב"ע החלה, להקמת פרויקטים כאמור ו/או קושי באיתור מרכזי קניות קיימים מניבים העונים על קריטריונים ופרמטרים שונים אשר קבעה הקבוצה בבואה לרכוש מרכזי קניות קיימים, כמפורט בסעיף 6.5 לדוח.

6.13.2 מחסומי היציאה העיקריים הינם: [א] מימוש נכסי נדל"ן אינו הליך מהיר ועלול לארוך זמן ממושך; [ב] התחייבויות חוזיות ארוכות טווח כלפי בעלי זכויות, רשויות ושוכרים וכלפי גופים מממנים ו- [ג] תקופת ביצוע ארוכה של פרויקטים.

6.14 מבנה התחרות בתחום הפעילות והשינויים החלים בו

לפרטים אודות התחרות בתחום הפעילות, ראה סעיף 20 לדוח.

7. תמצית התוצאות¹⁷

להלן תמצית תוצאות פעילות נדל"ן מניב בלבד (ללא תחום פעילות אפי נכסים) עבור השנים 2020, 2021 ו-2022 (באלפי ש"ח):

לשנה שנסתיימה ביום			
31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2021	31 בדצמבר 2022	
598,104	734,957	788,589	סך הכנסות הפעילות (מאוחד)
(225,613)	308,605	649,090	רווחים (הפסדים) משערוכים (מאוחד)*
118,452	756,564	1,134,816	רווח הפעילות (מאוחד)
357,506	442,207	490,540	NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (מאוחד)
399,372	516,019	572,077	NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (חלק התאגיד)
422,797	536,463	577,325	סה"כ NOI (מאוחד)**
519,485	664,055	684,691	סה"כ NOI (חלק התאגיד)**

* ללא הכנסות אחרות, נטו.

** במהלך השנים 2019 עד 2021 (כולל) בוצעו רכישות ומכירות של נכסים, כאמור בסעיף 13 לדוח, אשר ייצרו הכנסות באופן חלקי במהלך השנים שבהן בוצעו עסקאות הרכישה או המכירה כאמור, ולפיכך הנכסים שנרכשו או נמכרו בכל אחת מהשנים כאמור אינם נכללים באופן מייצג במסגרת חישוב ה-NOI (במאוחד ובחלק החברה) בשנה הרלוונטית.

8. אזורים גיאוגרפיים

להלן פרטים מאקרו-כלכליים אודות המאפיינים הכלכליים באזורים הגיאוגרפיים, שבהם פועלת קבוצת ביג נכון לתקופת הדוח, בשנים 2020, 2021 ו-2022:

סרביה(3)	סרביה(3)	סרביה(3)	ארה"ב(2)	ארה"ב(2)	ארה"ב(2)	ישראל(1)	ישראל(1)	ישראל(1)	
2020	2021	2022	2020	2021	2022	2020	2021	2022	
53.34	63.07	62.72	21,478	24,009	25,461	386	437	497	תוצר מקומי גולמי (PPP) (במיליארדי דולר)
7.5	9.18	9.16	64.75	72.2	76.7	42	46	52	תוצר לנפש (PPP) (באלפי דולר)
(0.9%)	7.4%	3.5%	(1.2%)	11.8%	6.3%	(3.1%)	10.92%	6.1%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי לנפש (PPP)
1.6%	4.1%	11.5%	1.3%	7.1%	6.5%	(0.69%)	2.8%	5.3%	שיעור אינפלציה
2.64%	4.1%	7.33%	0.93%	1.52%	3.88%	0.89%	1.44%	2.6%	התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך
Ba3	Ba2	Ba2	Aaa	Aaa	Aaa	A1	A1	A1	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך (4)
117.22 דינר ליורו	117.58 דינר ליורו	117.58 דינר ליורו	3.215	3.11	3.52	-	-	-	שער חליפין מטבע מקומי ביחס לשקל ליום האחרון של השנה (5)

(1) מקורות מידע בסעיף זה - בנק ישראל - התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר, ינואר 2023 - בנק ישראל - דו"ח המדיניות

המוניטרית, המחצית השנייה של 2022, ינואר 2023 - הלמ"ס - נתוני אינפלציה לחודש דצמבר, 2022.

(2) מקורות מידע בסעיף זה: www.bls.gov; www.treasury.gov; www.bea.gov; www.census.gov

(3) הנתונים נלקחו מדוחות של European commission.

(4) הנתונים נלקחו מאתר חברת הדירוג Moody's.

(5) על-פי נתוני בנק ישראל: <http://www.boi.org.il/he/Markets/ExchangeRates/Pages/Default.aspx>

יודגש כי, במסגרת הפילוחים ברמה המצרפית (במאוחד) החברה כללה נכסים המוחזקים בחברות בנות (מאוחדות) בלבד, ו"בחלק החברה" נכללו הנכסים המוחזקים בחברות בנות (מאוחדות) ונכסים המוחזקים בחברות בשליטה משותפת המוצגות לפי שיטת השווי המאזני. יובהר, כי ב"חלק החברה" הנתונים הנים לפי החלק האפקטיבי של החברה קרי הנתונים הכספיים מציגים את חלקה היחסי של החברה בתוצאות הכספיות של החברות המוחזקות ("איחוד אפקטיבי"), וזאת חלף הצגתם על בסיס שווי מאזני ו/או איחודם בדוחות הכספיים שפורסמו. למעט נתוני חברת אפי נכסים בע"מ שמאוחדת בדוחות אך מנוהלת כתחום פעילות נפרד, הפעילות התעשייתית המוחזקת על ידי קניאל תעשיות א.ט.ו. וחברת Big Opium המנהלת את הפעילות בצרפת.

9. ברמת הפעילות בכללותה¹⁸

להלן פילוחים שונים לגבי נכסי הנדל"ן המניב של הקבוצה לפי אזורים גיאוגרפיים:¹⁹

9.1 פילוח שטחי נדל"ן מניב

להלן פילוח שטחי הנדל"ן המניב של הקבוצה לפי אזורים, ליום 31 בדצמבר של השנים 2021 ו-2022, תוך הפרדה בין חלק החברה והדוח הכספי המאוחד:

ליום 31.12.2021		ליום 31.12.2022		שימושים	אזורים
אחוז מסך שטח הנכסים	מסחר (במ"ר)	אחוז מסך שטח הנכסים	מסחר (במ"ר)		
14%	226,448	15%	231,414	במאוחד	ישראל
22%	295,208	19%	300,308	חלק החברה	
12%	204,387	7%	121,791	במאוחד	ארה"ב
17%	230,452	7%	110,236	חלק החברה	
17%	275,706	17%	292,510	במאוחד	מזרח אירופה ומדינות הבלקן
18%	245,609	19%	294,256	חלק החברה	
57%	942,256	61%	1,030,209	במאוחד	אפי נכסים
43%	599,336	55%	876,585	חלק החברה	
100%	1,648,797	100%	1,675,924	במאוחד	סה"כ
100%	1,370,605	100%	1,581,385	חלק החברה	

9.2 פילוח שווי הוגן נדל"ן מניב

להלן פילוח שווי הנדל"ן המניב של הקבוצה לפי אזורים, ליום 31 בדצמבר של השנים 2021 ו-2022, תוך הפרדה בין חלק החברה והדוח הכספי המאוחד:

ליום 31.12.2021			ליום 31.12.2022			שימושים	אזורים
אחוז מסך שווי הנכסים	סה"כ (באלפי ש"ח)	מסחר	אחוז מסך שווי הנכסים	סה"כ (באלפי ש"ח)	מסחר		
29%	4,855,802	4,855,802	28%	5,242,880	5,242,880	במאוחד	ישראל (באלפי ש"ח)
41%	6,176,539	6,176,539	35%	6,667,370	6,667,370	חלק החברה	
8%	1,347,621	433,317	4%	770,029	218,818	במאוחד	ארה"ב (באלפי דולר)
11%	1,606,658	516,609	5%	837,318	237,955	חלק החברה	
8%	1,269,398	360,635	12%	2,089,783	556,830	במאוחד	מזרח אירופה והבלקן (אלפי אירו)
9%	1,360,083	386,398	12%	2,150,105	572,903	חלק החברה	
55%	9,051,087	9,051,087	56%	10,430,798	10,430,798	במאוחד	אפי נכסים (אלפי ש"ח)
39%	5,760,015	5,760,015	48%	8,875,144	8,875,144	חלק החברה	
100%	16,523,908	16,523,908	100%	18,533,490	18,533,490	במאוחד	סה"כ (באלפי ש"ח)
100%	14,903,295	14,903,295	100%	18,529,937	18,529,937	חלק החברה	

¹⁸ ראה הערת שוליים 19 בחלק זה.

¹⁹ הואיל וכלל נכסי הנדל"ן להשקעה המוחזקים בחברה, בחברות בנות או בחברות תחת שליטה משותפת ("נכסי הנדל"ן להשקעה של הקבוצה"), הינם לשימוש מסחרי (למעט נכסים הכוללים שימוש עיקרי למסחר ושימוש זניח למשרדים), ניתנים הפילוחים השונים לגבי נכסי הנדל"ן המניב לפי אזורים גיאוגרפיים בלבד, כאשר נכסי אפי נכסים מרוכזים יחד בתחום פעילות נפרד אפי נכסים.

פילוח רווח תפעולי נקי (NOI)

9.3

להלן פילוח של סך רווח תפעולי נקי (NOI) לפי אזורים, ליום 31 בדצמבר של השנים 2020, 2021 ו-2022, תוך הפרדה בין חלק החברה והדוח הכספי המאוחד:

ליום 31.12.2020			ליום 31.12.2021			ליום 31.12.2022			שימושים	אזורים
אחוז מסך NOI של הנכסים	סה"כ (באלפי ש"ח)	מסחר	אחוז מסך NOI של הנכסים	סה"כ (באלפי ש"ח)	מסחר	אחוז מסך NOI של הנכסים	סה"כ (באלפי ש"ח)	מסחר		
56%	230,366	230,366	32%	322,632	322,632	32%	366,666	366,666	במאחד	ישראל (באלפי ש"ח)
55%	281,872	281,872	42%	401,484	401,484	41%	454,080	454,080	חלק החברה	
28%	116,088	33,778	11%	107,818	33,296	6%	66,119	19,685	במאחד	ארה"ב (באלפי דולר)
34%	174,886	50,857	16%	155,434	47,928	7%	81,842	24,588	חלק החברה	
16%	67,233	17,081	9%	96,103	25,412	12%	133,702	37,770	במאחד	מזרח אירופה והבלקן (באלפי אירו)
10%	52,755	13,410	10%	95,601	25,302	12%	136,659	38,686	חלק החברה	
-	-	-	48%	491,803	491,803	50%	574,402	574,402	במאחד	אפי נכסים (באלפי ש"ח)
-	-	-	32%	305,658	305,658	40%	438,065	438,065	חלק החברה	
100%	413,687	413,687	100%	1,018,356	1,018,356	100%	1,140,889	1,140,889	במאחד	סה"כ (באלפי ש"ח)
100%	509,513	509,513	100%	958,177	958,177	100%	1,110,646	1,110,646	חלק החברה	

* רווח תפעולי נקי בישראל (NOI) מוצג ללא רווח מתפעול מערכות סולאריות על גגות המרכזים המסחריים וללא רווח מפעילות בנייה ומקרקעין ופרוייקטי BOT של אפי נכסים.

** לפרטים נוספים בדבר NOI של אפי נכסים בע"מ ראה נספח אפי נכסים בסעיף 37 לדוח.

פילוח רווחי והפסדי שערות

9.4

להלן פילוח של סך רווחי (או הפסדי) השערות ללא נדל"ן להשקעה בפיתוח לפי אזורים, ליום 31 בדצמבר של השנים 2020, 2021 ו-2022, תוך הפרדה בין חלק החברה והדוח הכספי המאוחד:

ליום 31.12.2020			ליום 31.12.2021			ליום 31.12.2022			שימושים	אזורים
אחוז מסך רווחי השערות	סה"כ (באלפי ש"ח)	מסחר	אחוז מסך רווחי השערות	סה"כ (באלפי ש"ח)	מסחר	אחוז מסך רווחי השערות	סה"כ (באלפי ש"ח)	מסחר		
20%	(39,338)	(39,338)	70%	269,729	269,729	48%	348,534	348,534	במאחד	ישראל (באלפי ש"ח)
22%	(61,709)	(61,709)	82%	351,990	351,989	58%	415,135	415,135	חלק החברה	
66%	(134,517)	(38,397)	(14%)	(52,636)	(16,329)	2%	11,039	3,407	במאחד	ארה"ב (באלפי דולר)
70%	(198,856)	(57,189)	(12%)	(52,726)	(16,275)	(1%)	(10,201)	(3,015)	חלק החברה	
14%	(27,733)	(7,070)	12%	44,223	11,568	17%	122,662	34,675	במאחד	מזרח אירופה והבלקן (באלפי אירו)
8%	(21,427)	(5,462)	12%	50,035	13,088	16%	114,783	32,447	חלק החברה	
-	-	-	32%	123,229	123,229	34%	247,720	247,720	במאחד	אפי נכסים (באלפי ש"ח)
-	-	-	18%	78,981	78,980	27%	192,382	192,382	חלק החברה	
100%	(201,588)	(201,588)	100%	384,545	384,544	100%	729,956	729,956	במאחד	סה"כ (באלפי ש"ח)
100%	(281,992)	(281,992)	100%	428,280	428,279	100%	712,098	712,098	חלק החברה	

פירוט דמי שכירות ממוצעים למ"ר

9.5

להלן פירוט בדבר דמי שכירות ממוצעים בגין שימושי מסחר למ"ר לחודש בפועל לפי אזורים (ללא אפי נכסים), לשנים 2021 ו-2022 (לנתוני דמי שכירות ממוצעים של אפי נכסים, ראה נספח אפי נכסים סעיף 37 לדוח):

מסחר		שימושים	
לשנה שנסתיימה ביום		אזורים	
31.12.2021	31.12.2022		
106	118	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש בפועל	
187 עד 50	236 עד 60	טווח דמי השכירות החודשי הממוצע למ"ר	
15	16	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש בפועל	
22 עד 8	23 עד 12	טווח דמי השכירות החודשי הממוצע למ"ר	
11	*14	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש בפועל	
17 עד 5	*32 עד 6	טווח דמי השכירות החודשי הממוצע למ"ר	
		ישראל (בש"ח)	
		ארה"ב (בדולר)	
		מזרח אירופה ומדינות הבלקן (באירו)	

*דמי שכירות הממוצעים למ"ר בשנת 2022 במזרח אירופה מוטים כלפי מעלה בגין קניון חדש שנרכש במהלך השנה במונטנגרו והינו הקניון היחיד בכל המדינה שתורם דמי שכירות ממוצעים למ"ר של 32 אירו למ"ר. בנטרול הקניון כאמור, דמי השכירות הממוצעים במזרח אירופה עומדים על כ-12 אירו למ"ר.

פירוט שיעורי תפוסה ממוצעים

9.6

להלן פירוט בדבר שיעורי תפוסה ממוצעים בגין שימושי מסחר לפי אזורים (ללא אפי נכסים), לשנים 2021 ו-2022 וכן שיעור תפוסה ליום 31 בדצמבר 2022 (לשיעורי תפוסה ממוצעים של אפי נכסים, ראה נספח אפי נכסים סעיף 37):

מסחר			שימושים
(באחוזים %)			אזורים
לשנת 2021	לשנת 2022	ליום 31.12.2022	
100%	100%	100%	ישראל (בקירוב)
95%	97%	97%	ארה"ב
98%	98%	98%	מזרח אירופה ומדינות הבלקן

פירוט מספר נכסים מניבים

9.7

להלן פירוט בדבר מספר הנכסים המניבים של הקבוצה בגין שימושי מסחר לפי אזורים, ליום 31 בדצמבר של השנים 2021 ו-2022:

מסחר		שימושים
ליום		אזורים
31.12.2021	31.12.2022	
26	26	ישראל
16	5	ארה"ב*
12	15	סרביה
30	31	אפי נכסים**
84	77	סה"כ מספר נכסים מניבים

* מצבת הנכסים המניבים בארה"ב לשנת 2022 כוללת נכס אשר סווג כמוחזק למכירה ונמכר במהלך רבעון ראשון, 2023, לאחר תאריך המאזן.

** ללא נכסים השייכים לדיור להשכרה

פירוט שיעורי תשואה ממוצעים (לפי שווי בסוף שנה) בפועל

9.8

להלן פירוט בדבר שיעורי התשואה הממוצעים בפועל לפי שווי בסוף שנה ולפי אזורים ושימושים (ללא אפי נכסים), לשנים 2021 ו-2022 (לשיעורי תשואה ממוצעים של אפי נכסים, ראה נספח אפי נכסים סעיף 37):

מסחר		שימושים
לשנה שנסתיימה ביום (באחוזים %)		אזורים
31.12.2021	31.12.2022	
6.65%	6.79%	ישראל
6.68%	7.05%	ארה"ב*
7.5%	7.85%	מזרח אירופה והבלקן*

* בחישוב שיעורי התשואה בארה"ב ובסרביה, נטרלו השפעות ה-NOI בגין נכסים שנמכרו בארה"ב ובוצע נרמול NOI בגין נכסים שנרכשו במהלך התקופה בסרביה.

הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

להלן פרטים אודות הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים: 20

קבוצת ביג-אפקטיבי (ללא אפי נכסים)

בהנחת מימוש תקופות אופציות שוכרים			בהנחת אי-מימוש תקופת אופציות שוכרים			תקופת הכרה בהכנסה
שטח נשוא ההסכמים המסתיימים	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים קבועים	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים קבועים	
(באלפי מ"ר)		(באלפי ש"ח)	(באלפי מ"ר)		(באלפי ש"ח)	
13	129	158,343	57	291	156,237	רבעון 1
22	141	154,164	39	260	153,555	רבעון 2
10	51	149,711	22	129	148,651	רבעון 3
12	160	147,331	39	269	144,221	רבעון 4
40	327	551,920	82	524	522,008	שנת 2024
47	317	503,603	119	475	426,235	שנת 2025
43	259	456,255	59	227	332,845	שנת 2026
505	1,384	2,507,477	275	593	765,623	שנת 2027 ואילך
692	2,768	4,628,804	692	2,768	2,649,375	סה"כ

הנתונים בסעיף זה לדוח כוללים הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים הן בנכסים המוחזקים בחברות בנות (מאוחדות) והן בנכסים המוחזקים בחברות בשליטה משותפת המוצגות לפי שיטת השווי המאזני (למעט השקעה בחברת אפי נכסים בע"מ, הפעילות התעשייתית המוחזקת על ידי קניאל תעשיות א.ט.ג., וחברת Big Opium המנהלת את הפעילות בצרפת. הנתונים בגין ההכנסות מנכסים המוחזקים בחברות בשליטה משותפת כאמור לעיל הינם לפי החלק האפקטיבי של החברה, קרי הנתונים הכספיים המציגים את חלקה היחסי של החברה בתוצאות הכספיות של החברות המוחזקות ("איחוד אפקטיבי"), וזאת חלף הצגתם על בסיס שווי מאזני ו/או איחודם בדוחות הכספיים שפורסמו.

פעילות ישראל – אפקטיבי

בהנחת מימוש תקופות אופציות שוכרים			בהנחת אי-מימוש תקופת אופציות שוכרים			תקופת הכרה בהכנסה
שטח נשוא ההסכמים המסתיימים	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים קבועים	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים	מספר חוזים	הכנסות מרכיבים קבועים	
(באלפי מ"ר)		(באלפי ש"ח)	(באלפי מ"ר)	מסתיימים	(באלפי ש"ח)	
5	48	96,314	35	205	99,140	1 רבעון
12	80	93,845	25	195	98,194	2 רבעון
8	28	91,056	17	100	94,659	3 רבעון
4	43	89,824	29	142	91,762	4 רבעון
24	238	334,747	53	397	328,486	שנת 2024
21	196	301,533	61	319	260,310	שנת 2025
22	174	269,941	26	114	198,753	שנת 2026 ואילך
209	852	1,158,735	59	187	387,050	שנת 2027 ואילך
305	1,659	2,435,995	305	1,659	1,558,354	סה"כ

פעילות מזרח אירופה ומדינות הבלקן – אפקטיבי

בהנחת מימוש תקופות אופציות שוכרים			בהנחת אי-מימוש תקופת אופציות שוכרים			תקופת הכרה בהכנסה
שטח נשוא ההסכמים המסתיימים	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים קבועים	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים	מספר חוזים	הכנסות מרכיבים קבועים	
(באלפי מ"ר)		(באלפי דולר)	(באלפי מ"ר)	מסתיימים	(באלפי דולר)	
8	78	10,692	18	76	10,618	1 רבעון
10	61	10,247	13	64	10,214	2 רבעון
2	19	9,821	3	20	9,743	3 רבעון
8	114	9,542	10	121	9,399	4 רבעון
12	72	35,350	16	90	34,460	שנת 2024
23	105	32,237	33	121	30,096	שנת 2023
16	70	28,867	25	88	25,368	שנת 2024
201	380	118,929	162	319	60,454	שנת 2025 ואילך
280	899	255,685	280	899	190,352	סה"כ

פעילות ארה"ב – אפקטיבי

בהנחת מימוש תקופות אופציות שוכרים		בהנחת אי-מימוש תקופת אופציות שוכרים				תקופת הכרה בהכנסה
שטח נשוא ההסכמים המסתיימים	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים קבועים	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים	מספר חוזים	הכנסות מרכיבים קבועים	
(באלפי מ"ר)		(באלפי דולר)	(באלפי מ"ר)	מסתיימים	(באלפי דולר)	
1	3	6,224	4	10	4,901	רבעון 1
-	-	6,212	1	1	4,838	רבעון 2
1	4	6,195	2	9	4,952	רבעון 3
-	3	6,165	1	6	4,883	רבעון 4
5	17	24,014	13	37	18,241	שנת 2023
4	16	23,042	25	35	15,054	שנת 2024
5	15	22,159	8	25	11,051	שנת 2025
91	152	256,437	53	87	43,106	שנת 2026 ואילך
107	210	350,448	107	210	107,026	סה"כ

הערכות החברה לעיל בדבר המידע בגין הכנסות צפויות המפורט לעיל, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הסכמי שכירות חתומים אשר בידי קבוצת ביג נכון למועד הדוח. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית, מהצפוי, מסיבות שונות וביניהן, בשל משבר כלכלי בשווקים, ביטול מוקדם ו/או הפרה של חוזי השכירות, משבר עסקי של מי מהשוכרים ו/או עקב התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 36 לדוח.

11. שוכרים עיקריים (מצרפי)

נכון למועד הדוח, לקבוצה אין שוכרים עיקריים בנכסיה.

12. נכסים בהקמה (מצרפי)

להלן פרטים אודות נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה, ברמה המצרפית, לפי אזורים, בשנים 2020, 2021 ו-2022:²¹

ישראל:

שנה שנסתיימה ביום 31.12.2020	שנה שנסתיימה ביום 31.12.2021	שנה שנסתיימה ביום 31.12.2022	פרמטרים
5	9	10	מספר נכסים בהקמה בתום התקופה
317	222	341	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום התקופה (באלפי מ"ר)
283	199	332	סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת (חלק החברה) (מיליוני ש"ח)
922	704	1,266	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום התקופה (חלק החברה) (מיליוני ש"ח)
220	383	555	תקציב הקמה בתקופה העוקבת (אומדן) (מיליוני ש"ח) **
1,114	1,020	3,217	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אומדן לתום התקופה) (מיליוני ש"ח)
8%	29%	26%	שיעור מהשטח הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות (%) *

* הנתון כולל גם את שטחי המשרדים, שטרם החל הליך השיווק שלהם.

** אומדן תקציב ההקמה הינו חלק החברה בלבד.

סרביה ומדינות הבלקן:

שנה שנסתיימה ביום 31.12.2020	שנה שנסתיימה ביום 31.12.2021	שנה שנסתיימה ביום 31.12.2022	פרמטרים*
1	-	-	מספר נכסים בהקמה בתום התקופה
34	-	-	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום התקופה (באלפי מ"ר)
34,895	-	-	סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת (ללא רכיב הקרקע) (באלפי אירו)
71,116	-	-	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום התקופה (באלפי אירו)
8,105	-	-	תקציב הקמה בתקופה העוקבת (אומדן) (באלפי אירו)
8,105	-	-	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (אומדן לתום התקופה) (אלפי אירו)
85%	-	-	שיעור מהשטח הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות (%)
6,686	-	-	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בתקופה העוקבת ושנחתמו בהם חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח שלהם (מאוחד) (אומדן) (באלפי אירו)

רכישה ומכירה של נכסים (גילוי מצרפי)

להלן פרטים אודות רכישה ומכירה של נכסים²² בשנים 2020, 2021 ו-2022:

ישראל – נכסים שנרכשו ונמכרו:

בין השנים 2020-2022, לא נרכשו ולא נמכרו נכסים בישראל.

מזרח אירופה ומדינות הבלקן – נכסים שנרכשו:

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022	פרמטרים
3	2	4	מספר נכסים שנרכשו בתקופה
33,993	57,599	164,436	עלות נכסים שנרכשו בתקופה (חלק החברה) (באלפי יורו)
1,382	2,662	5,723	NOI של נכסים שנרכשו (חלק החברה) (באלפי יורו) שנכללו בדוחות
2,634	4,748	12,078	NOI מייצג של נכסים שנרכשו (חלק החברה) (באלפי יורו)
43	29	61	שטח נכסים שנרכשו בתקופה (חלק החברה) (באלפי מ"ר)

מזרח אירופה ומדינות הבלקן – נכסים שנמכרו:

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022	פרמטרים
-	-	1	מספר נכסים שנמכרו בתקופה
-	-	7,600	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בתקופה (חלק החברה) (באלפי אירו)
-	-	14	שטח נכסים שנמכרו בתקופה (חלק החברה) (באלפי מ"ר)
-	-	249	NOI של נכסים שנמכרו (חלק החברה) (באלפי אירו) שנכללו בדוחות
-	-	-	רווח/הפסד שנרשם בגין מימוש הנכסים (חלק החברה) (באלפי אירו)

ארה"ב – נכסים שנמכרו:

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022	פרמטרים
2	9	11	מספר נכסים שנמכרו בתקופה
36,240	277,769	289,720	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בתקופה (חלק החברה) (באלפי דולר)
17	109	121	שטח נכסים שנמכרו בתקופה (חלק החברה) (באלפי מ"ר)
228	13,285	7,221	NOI של נכסים שנמכרו (חלק החברה) (באלפי דולר)
640	15,209	23,474	רווח/הפסד שנרשם בגין מימוש הנכסים (חלק החברה) (באלפי דולר)

ארה"ב – נכסים שנרכשו:

בשנים 2020 עד 2022 (כולל) לא נרכשו נכסים בארה"ב.

נכסים של החברה, של חברות מאוחדות של החברה ושל הסדרים משותפים של החברה.

14. קרקעות להשקעה (מצרפי)

להלן פרטים בדבר קרקעות, שסווגו כנדל"ן להשקעה בהקמה, ברמה המצרפית, לפי אזורים, בשנים 2021 ו-2022:²³

ישראל:

תקופה (שנה שנסתיימה ביום)		אזור	
שנת 2021	שנת 2022	פרמטרים	
438,452	160,006	הסכום שבו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום התקופה (חלק החברה) (באלפי ₪) *	
214	114	סה"כ שטח הקרקעות בתום התקופה (באלפי מ"ר)	
61	29	מסחר	סה"כ, זכויות בניה בקרקעות, לפי תוכניות מאושרות, לפי שימושים (באלפי מ"ר)
101	27	משרדים	

* הירידה בקרקעות בישראל בשנת 2022, נובעת מסיווג הקרקע בפתח תקווה לנכס בהקמה.

סרביה:

שנת 2021	שנת 2022	אזור	
שנת 2021	שנת 2022	פרמטרים	
11,880	14,000	הסכום שבו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום התקופה (חלק החברה) (באלפי אירו)	
239	276	סה"כ שטח הקרקעות בתום התקופה (באלפי מ"ר)	
52	52	סה"כ, זכויות בניה בקרקעות, לפי תוכניות מאושרות, לפי שימושים (באלפי מ"ר)	

נתונים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה			שיעור משטחי הנכס לגביהם נחתמו חוזי שכירות מחייבים לסוף שנה	שיעור השלמה תקציבי בתום שנה	נתונים כספיים				נתונים לפי 100%, חלק החברה בנכס -100%		
הנחות נוספות בבסיס ההערכה	מודל הערכה	שם מעריך השווי והניסיון			נתונים בדבר שווי הוגן			עלות מצטברת בתום שנה, כולל קרקע, בנייה ושונות (מאוחד במטבע המסחרי)			
					רווחי שערך שנה (הפסדי) (במאוחד במטבע המסחרי)	ערך בספרים בתום השנה (מאוחד במטבע ההצגה)	שווי הוגן בתום שנה (מאוחד במטבע המסחרי)				
אין	גישת החילוץ	ירון ספקטור	טרם החל שיווק	טרם החל פיתוח	89,991	434,760	434,760	277,834	2022	שם נכס הנדל"ן להשקעה ומאפייניו	ביג "פאשן" פתח תקווה
אין					ציון שם הנכס	ביג "פאשן" פתח תקווה					
					ציון מיקום הנכס	פתח תקווה					
					ציון מטבע פעילות	שקל חדש					
אין			טרם החל שיווק	טרם החל פיתוח	11,602	309,000	309,000	242,546	2021	מועד רכישת הנכס/ הקרקע עליה נבנה הנכס	קרקע היסטורית
					חלק התאגיד בפועל ב-%	100%					
אין	טרם החל שיווק	טרם החל פיתוח	(6,354)	296,100	296,100	242,546	2020	שיטת הצגה בד"ח המאוחד	שווי הוגן		
								מועד סיום בניה משוער	שלב א': 2026 שלבים ב'-ד': ט.נ.		
								שטחי נכס מיועדים (לפי שימושים)	מסחר: כ-64 אלפי מ"ר משרדים: כ-240 אלפי מ"ר ו-3,400 מקומות חנייה		
								סך כל ההשקעה צפויה (כולל קרקע, בנייה ושונות)	שלב א' בלבד: כ-2.5 מיליארד ש"ח		

נתונים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה			שיעור משטחי הנכס לגביהם נחתמו חוזי שכירות מחייבים לסוף שנה	שיעור השלמה שנה תקציבי בתום שנה	נתונים כספיים			עלות מצטברת בתום שנה, כולל קרקע, בנייה ושונות (מאוחד במטבע המסחרי)	נתונים לפי 50%, חלק החברה בנכס - 42.63%				
הנחות נוספות בבסיס הערכה	מודל הערכה	שם מעריך השווי והניסיון			נתונים בדבר שווי הוגן								
					שווי הוגן בתום שנה (מאוחד במטבע המסחרי)	ערך בספרים בתום השנה (מאוחד במטבע ההצגה)	רווחי (הפסדי) שערך שנה (במאוחד במטבע המסחרי)						
אין	גישת החילוץ	רענן דוד ממשרד ברק קפלנר שימקביץ ושות'	41%	51%	232,533	1,391,383	1,391,383	790,672	2022	Landmark Tel aviv	שם נכס הנדל"ן להשקעה ומאפייניו		
											לנדמרק	ציון שם הנכס	
												תל אביב	ציון מיקום הנכס
												שקל חדש	ציון מטבע פעילות
אין					16%	23%	327,011	901,383	901,383	533,730	2021	8.9.2015	מועד רכישת הנכס/ הקרקע עליה נבנה הנכס
												42.63%	חלק התאגיד בפועל ב-%
אין			-	14%	136	479,341	479,341	438,699	2020	שווי הוגן באיחוד יחסי בניין A: 2024 בניין B: 2026	שיטת הצגה בד"ח המאוחד		
										משרדים: 143,975 אלפי מ"ר, מסחרי: 6,182 אלפי מ"ר ו-1,782 מקומות חנייה	שטחי נכס מיועדים (לפי שימושים)		
										כ-1.5 מיליארד ש"ח	סך כל ההשקעה צפויה בנייה קרקע, בנייה ושונות)		

להלן פרטים אודות הנכסים המהותיים של הקבוצה, לשנים 2020, 2021 ו-2022:

16.1 קוטרצ'ן

שם הנכס ומאפייניו	שנה	ערך בספרים בסוף שנה (מאוחד) (אלפי אירו)	שווי הוגן בסוף שנה (אלפי אירו)	הכנסות ש"ד בשנה (מאוחד) (באלפי אירו)	NOI בפועל בשנה (מאוחד) (באלפי אירו)	שיעור התשואה בפועל (%)	שיעור התשואה המתאם (%)	שיעור תשואה על העלות (%)	יחס שווי הנכס לחוב (LTV)	רווחי שערך (במאוחד) (באלפי אירו)	שיעור תפוסה לסוף שנה (%)	דמי שכירות ממוצעים (למ"ר (באירו))	עומס ש"ד לפדיון	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	הנחות נוספות בבסיס ההערכה
אזור: בוקרשט, רומניה	2022	***531,003	***531,003	38,658	40,713	7.67%	7.97%	12.2%	58.3%	16,413	97.4%	37.5	11%	CBRE	גישת היוון ההכנסות	7.17%
מטבע מסחרי: אירו	2021	515,566	515,566	* 31,237	* 30,832	**** 6.45%	* 7.07%	9.3%	51.1%	(629)	96.6%	33.4	13%	CBRE	גישת היוון ההכנסות	7.11%
שימוש עיקרי: מסחרי	2020	515,212	515,212	* 25,265	* 27,173	**** 6.78%	* 6.78%	8.2%	53%	(47,427)	95.7%	33.6	14%	CBRE	גישת היוון ההכנסות	7.24%
עלות מקורית: 333,250																
חלק התאגיד: 84.1%																
שטח (במ"ר): 85,507 מסחר 2,639 משרדים																

* הכנסות ש"ד / NOI בפועל / שיעורי תשואה לשנים 2020 ו-2021 מוטים כלפי מטה בשל השפעת הקורונה, שיעור התשואה המתאם בשנים אלו מנטרל את השפעת הקורונה.

** היות ואין חובת דיווח על כלל השוכרים על נתוני פדיון במרכז והיות ואין נתונים מלאים על פדיונות השוכרים במרכז, לא מוצגים נתוני פדיון ממוצע למ"ר לשנים 2019-2021.

*** ללא קומת המשרדים שאפי נכסים החלה בהקמתה בסוף שנת 2022.

**** בחישוב שיעור התשואה בפועל לשנים 2020 ו-2021 התווספו ל- NOI זיכויים בסך של כ- 2.4 מיליון אירו ובסך של כ- 7.8 מיליון אירו אשר הוענקו לשוכרים בעקבות משבר הקורונה.

17. התאמות הנדרשות ברמת התאגיד

17.1 התאמה לדוח על המצב הכספי

סך השווי ההוגן (במאוחד) של נכסי הנדל"ן של הקבוצה כמפורט בסעיף 9.2 לדוח, תואם את השווי ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה כפי המופיע בדוח על המצב הכספי (המאוחד) של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2022, ולא נדרשות התאמות.

17.2 התאמה לרווחי FFO

להלן פרטים אודות מדד רווח ה-FFO (Funds from Operations),²⁴ וכן להתאמות מהרווח הנקי למדד זה לשנים 2020, 2021 ו-2022 (באלפי ש"ח, מאוחד בלתי מבוקר):

פרמטר	FFO שנת 2022	FFO שנת 2021	FFO שנת 2020
רווח נקי (הפסד) לשנה המשויך למחזיקי הזכויות ההוניות של החברה (מאוחד)	1,204,889	1,048,313	(9,141)
התאמות:			
נטרול שיערוך נדל"ן להשקעה ונדל"ן בהקמה	(1,121,798)	(816,678)	225,613
נטרול מיסים נדחים	270,278	158,641	(31,782)
נטרול הוצאות פחת והפחתות	10,066	10,357	10,489
נטרול הוצאות רכישה	1,141	2,635	1,315
התאמות המתייחסות לחברות כלולות המוצגות בהתאם לשיטת השווי המאזני	(93,487)	(235,905)	180,711
חלקן של זכויות שאינן מקנות שליטה בהתאמות לעיל	76,997	187,024	(48,134)
FFO (Funds From Operations) נומינאלי לפי הוראות ערך התוספת הרביעית	348,086	354,387	329,071
התאמות נוספות:			
הפרשי שער	(69,974)	72,321	(372)
נטרול התאמות אחרות	(25,448)	50,345	6,960
הוצאות מימון אינפלציוניות	461,913	164,486	(16,668)
נטרול הוצאות מימון חד פעמיות	21,697	(45,021)	-
תקנון רווח מפעילות מגורים למכירה	(4,742)	(34,230)	-
נטרול (הכנסות) הוצאות חד פעמיות של פעילות תעשייתית	(14,575)	-	3,834
FFO ריאלי לפי גישת ההנהלה	716,957	562,288	322,825

* לפרטים אודות התפתחות ה-FFO ברמה רבעונית בנטרול השפעת האינפלציה ראה סעיף 2 לדוח הדירקטוריון.

²⁴ רווח נקי, בנטרול רווחים והפסדים ממכירת נכסים, שינויים בשווי ההוגן של נכסים שהוכרו ברווח הכולל, פחת והפחתות שונות, הוצאות והכנסות ממיסים נדחים וכן הכנסות או הוצאות אחרות נוספות אשר אינן תזרימיות באופיין.

18.1 מר ירון ספקטור הינו מעריך שווי מהותי מאוד של החברה (בהתאם להגדרת "מעריך שווי מהותי מאוד" ב-"עמדת סגל משפטית 105-30: גילוי על קיומה של תלות בין מעריך שווי לבין התאגיד וגילוי בנוגע למעריך שווי שהערכתיו מהותיות מאוד לתאגיד", מחודש יולי 2015, כפי שעודכנה). מר ספקטור הינו בעל ניסיון של כ-29 שנים בתחום שמאות המקרקעין והערכות השווי.

סך הנכסים שהוערכו על ידי מר ספקטור הסתכמו לסך של 6.2 מיליארד ש"ח המהווים כ-33% משווי נכסי נדל"ן להשקעה (לפי חלק החברה) כפי שמוצגים בדוח התקופתי.

שכר הטרחה של מר ספקטור לא הותנה בתוצאות הערכות השווי או בביצועי החברה.

החברה בחרה להתקשר עם מר ספקטור בשל ניסיונו הרב ומקצועיותו בתחום הנדל"ן המניב בישראל, אשר מעניקים לו את הכישורים הנדרשים לקביעת השווי ההוגן של נכסי החברה.

לפרטים נוספים ביחס להערכות השווי אשר בוצעו על-ידי מר ספקטור בגין נכסים מהותיים מאוד ונכסים המשועבדים למחזיקי אגרות חוב של החברה, ראה סעיף 19 לדוח.

19. נכסי נדל"ן להשקעה מהותיים מאוד

להלן נתונים אודות נכסי נדל"ן להשקעה אשר עמדו ביום 31 בדצמבר 2022 בהגדרת "נכס נדל"ן להשקעה מהותי מאוד" לאור היותם משועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב של החברה.

כמו כן, ה- NOI בשנת 2020 ושיעור התשואה בפועל מוטים כלפי מטה כתוצאה מריבוי הסגרים וממדיניות החברה בתקופת משבר הקורונה, שכללה מתן זיכוי מלא בגין דמי שכירות בתקופות הסגרים, הנחות רבות וחיוב בגין דמי שכירות על פי פדיון בלבד במשך מספר חודשים בשנת 2020.

נתוני דמי השכירות הממוצעים למ"ר חודשי בפועל המפורטים בטבלאות מטה, מחושבים על פני שנה קלאנדרית מלאה ללא נטרול הימים בהם המרכזים היו סגורים בהתאם להנחיות הרשויות בהתאם למוזכר לעיל.

בסעיף 19 זה מצוינים נתונים אודות הכנסות צפויות (בהנחת מימוש אופציות) בגין חוזי שכירות חתומים. יש לציין כי ההכנסות הצפויות מבוססות על חוזי שכירות חתומים בלבד. הערכות הקבוצה המצוינות בסעיף 19 זה בדבר ההכנסות הצפויות בגין חוזי שכירות חתומים, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על חוזי שכירות חתומים אשר בידי הקבוצה נכון למועד הדוח ועל מידע המצוי בידי הנהלת החברה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית, מכפי שנצפה, מסיבות שונות וביניהן, ביטול מוקדם ו/או הפרה של חוזי השכירות, משבר עסקי של מי מהשוכרים ו/או עקב התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 36 לדוח.

19.1 **ביג יקנעם**

19.1.1 **הצגת הנכס**

להלן פרטים אודות המרכז המסחרי ליום 31 בדצמבר 2022:

פירוט ליום 31.12.2022	(נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס - 100%)
ביג יקנעם	שם הנכס:
יקנעם, ישראל	מיקום הנכס:
שלושה מבנים במפלס עליון ובנוסף שטח מסחרי במפלס התחתון בשטח בנוי כולל של כ-15,000 מ"ר, מתוכם כ-12,000 מ"ר הינם שטחים מסחריים להשכרה. כמו-כן, במרכז כ-420 מקומות חניה פתוחים בבעלות שותפות ביג וכ-235 מקומות חניה ציבוריים נוספים, המשמשים את באי המרכז	שטחי הנכס - פיצול לפי שימושים:
באמצעות שותפות ביג	מבנה ההחזקה בנכס:
100%	חלק התאגיד בפועל בנכס:
-	שמות השותפים בנכס:
22 בפברואר 2006	תאריך רכישת הנכס:
זכויות חכירה מהוונות לתקופה של 49 שנים המסתיימת בשנת 2055 עם אופציה להארכת התקופה ל-49 שנים נוספות	פירוט זכויות משפטיות בנכס:
זכויות חכירה רשומות בלשכת רישום המקרקעין.	מצב רישום זכויות משפטיות:
-	זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות:
-	נושאים מיוחדים:
איחוד	שיטת הצגה בדוחות הכספיים:

להלן נתונים עיקריים בקשר עם המרכז המסחרי לשנים 2020, 2021 ו-2022:

בתאריך רכישת הנכס*		שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022	(נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס - 100%)
85,834	עלות ההקמה (באלפי ש"ח)	226,280	251,500	266,090	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
		226,280	251,500	266,090	ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח)
22 בפברואר 2006	מועד הרכישה	(6,513)	20,958	14,387	רווחי או הפסדי שערך (באלפי ש"ח)
		100% (בקירוב)	100% (בקירוב)	100% (בקירוב)	שיעור תפוסה ממוצע (%)
		12,532	12,450	12,555	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
		15,322	17,783	19,173	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)
		81	96	102	דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש) (ש"ח)
		95	94	109	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (בש"ח)
		13,185	15,432	16,832	NOI (באלפי ש"ח)
		5.83%	6.14%	6.33%	שיעור תשואה בפועל (%)
		6.51%	6.30%	6.30%	שיעור תשואה מותאם (%)
		58	64	61	מספר שוכרים לתום שנת דיווח
		1,766	1,834	1,861	פדיון ממוצע למטר רבוע
		5.5%	5.8%	6.3%	עומס כולל ניהול (%)

* מוצג לפי עלות הקמה מקורית, ללא הפחתת פחת או ירידת ערך, כולל עלויות שהווננו בגין השבחות מהותיות שנעשו בנכס.

פילוח מבנה הכנסות ועלויות

להלן נתונים בדבר הכנסות ועלויות בקשר עם המרכז המסחרי, לשנים 2020, 2021 ו-2022 (באלפי ש"ח):

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022	(נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס - 100%)
הכנסות:			
10,688	13,311	14,846	מדמי שכירות – קבועות
1,503	1,052	573	מדמי שכירות – משתנות
3,131	3,420	3,754	מדמי ניהול
15,322	17,783	19,173	סה"כ הכנסות
עלויות:			
2,137	2,351	2,341	ניהול, אחזקה ותפעול לרבות שיווק וללא העמסות מטה
2,137	2,351	2,341	סה"כ עלויות:
13,185	15,432	16,832	רווח:
13,185	15,432	16,832	NOI:

19.1.4 שוכרים עיקריים בנכס

נכון למועד הדוח, לא קיימים שוכרים עיקריים במרכז המסחרי.

19.1.5 הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים (באלפי ש"ח)

לשנת 2027 ואילך	לשנת 2026	לשנת 2025	לשנת 2024	לשנת 2023	(נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס - 100%)
35,212	10,453	11,682	12,473	14,137	מרכיבים קבועים
573	573	573	573	573	מרכיבים משתנים (אומדן)
35,785	11,026	12,255	13,046	14,710	סה"כ

19.1.6 השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

אין בכוונת החברה לבצע השבחות מהותיות בנכס במהלך שנת 2023.

19.1.7 מימון ספציפי

בשנים 2021 ו-2022 ונכון למועד הדוח, לא היה קיים מימון ספציפי בקשר עם המרכז המסחרי. יצוין כי מרכז זה משועבד לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה יג'), כמפורט להלן.

"מימון ספציפי" ביחס לנכס כלשהו בסעיף 19 זה – הלוואה שנלקחה במטרה לממן רכישת נכס, המקיימת לפחות אחד מאלה: (א) מחויבות החברה לפירעון ההלוואה מוגבלת בעיקרה לנכס או לתזרימים שינבעו מן הנכס (Non-Recourse); או (ב) הוסכם כי התזרים המופק מן הנכס ישמש תחילה לכיסוי ההלוואה

19.1.8 שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

בהתאם לדוח הצעת מדף שפרסמה החברה מכוחו הונפקו אגרות החוב (סדרה יג') (אסמכתא 01-2019-064746), המובא בדרך של הפניה, החל מחודש אוגוסט 2019, רשומים שעבודים על זכויות החברה בביג יוקנעם לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יג'). להלן פרטים בדבר שעבודים ומגבלות מהותיות בקשר עם מרכז הקניות ביג יוקנעם ליום 31 בדצמבר 2022:

סוג	פירוט	הסכום המובטח על-ידי השעבוד ליום 31.12.2022 (באלפי ש"ח)
שעבודים - דרגה ראשונה	אגרות החוב (סדרה יג') מובטחות בשעבוד על ידי החברה לטובת הנאמן לאגרות החוב (סדרה יג') בשעבודים כמפורט להלן: (1) משכנתא בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויותיה של שותפות ביג בביג יוקנעם, למעט המיטלטלין וסעיפים אחרים; (2) שעבוד קבוע בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של שותפות ביג בהכנסות ביג יוקנעם (הכולל שעבוד של הסכמי השכירות); (3) שעבוד קבוע בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של החברה לקבלת דמי ניהול בגין ביג יוקנעם; ו-(4) שעבוד קבוע ויחיד, מדרגה ראשונה, על תגמולי ביטוח – והכול, כמפורט באגרת החוב.	443,632

להלן פרטים אודות הערכת שווי בקשר עם המרכז המסחרי לשנים 2020, 2021 ו-2022:

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%)
226,280	251,500	266,090	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
ירון ספקטור	ירון ספקטור	ירון ספקטור	זהות מעריך השווי
כן	כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי?
כן	כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי?
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	תאריך התוקף של הערכת השווי ²⁶
היוון הכנסות	היוון הכנסות	היוון הכנסות	מודל הערכת השווי
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי ²⁷			
12,532	12,450	12,555	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה בשנה 1+ (%)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה בשנה 2+ (%)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-השכרה לצורך הערכת שווי (%)
88	96	102	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 1+ (ש"ח)
88	96	102	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 2+ (ש"ח)
88	96	102	דמי שכירות בסיסיים חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)
6.40%	6.20%	6.20%	שיעור היוון שכ"ד שנלקח לצורך הערכת השווי (%)
7.40%	7.20%	7.45%	שיעור היוון הפרשי פדיון שנלקח לצורך הערכת השווי (%)
7.90%	7.70%	7.70%	שיעור היוון רווחי ניהול לצורך הערכת השווי (%)
שינוי בשווי בשנת 2022 (באלפי ש"ח)			ניתוח רגישות לשווי:
(12,370)			שיעורי תפוסה*
(18,470)			ירידה של 5%
21,710			עלייה של 0.5%
12,370			ירידה של 0.5%
(12,370)			עלייה של 5%
			ירידה של 5%
			שיעורי היוון
			דמי שכירות ממוצעים למטר

* הואיל ומרכז הקניות מאוכלס בתפוסה של 100% בקרוב, לא הוצג ניתוח רגישות ביחס לעלייה בשיעורי התפוסה.

²⁵ הערכת השווי מצורפת לדוח תקופתי זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו, והיא כוללת, בין היתר, פרטים אודות מעריך השווי וניסיונו.

²⁶ התאריך אליו מתייחסת הערכת השווי.

²⁷ ההערכה הינה בגישת היוון תזרימי מזומנים (Income Approach).

להלן פרטים אודות המרכז המסחרי ליום 31 בדצמבר 2022:

פירוט ליום 31.12.2022	(נתונים לפי חלק החברה בנכס, דהיינו 50% בהכנסות ש"ד ו-100% בהכנסות והוצאות הניהול)
ביג גליל עליון	שם הנכס:
קריית שמונה, ישראל	מיקום הנכס:
המרכז המסחרי בנוי על שטח קרקע של כ-34 אלפי מ"ר וכולל שלושה מבנים חד-קומתיים בשטח כולל של כ-10.8 אלפי מ"ר המרכז כולל חניון פתוח של כ-575 מקומות חניה	שטחי הנכס - פיזור לפי שימושים:
ביג מגה אור הינה בעלת זכויות חכירה לדורות במגרש עליו הוקם המרכז המסחרי. ביג מגה אור הינה חברה בת של החברה המחזיקה בשיעור של 50% מהונה המונפק והנפרע.	מבנה האחזקה בנכס:
50%	חלק התאגיד בפועל בנכס:
מגה אור החזקות מחזיקה ב-50% מהונה המונפק והנפרע של ביג מגה אור באמצעות נועה נכסי נדל"ן בע"מ, שהינה למיטב ידיעת החברה חברה בת בבעלות מלאה של מגה אור החזקות ("נועה נכסי נדל"ן") ²⁸	שמות השותפים בנכס:
ביום 12 במרס 2008, התקשרה ביג מגה אור עם מ.ג.ל בע"מ בהסכם לרכישת זכויות החכירה לדורות במגרש עליו ממוקם המרכז המסחרי	תאריך רכישת הנכס:
בגין מגרש 74 זכויות חכירה מהוונות עד יום 31/10/2027. בגין מגרש 14 זכויות חכירה מהוונות עד יום 15/05/2044.	פירוט זכויות משפטיות בנכס:
זכויות החכירה רשומות על שם ביג מגה אור ברמ"י	מצב רישום זכויות משפטיות:
-	זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות:
-	נושאים מיוחדים:
שווי מאזני	שיטת הצגה בדוחות הכספיים:

להלן נתונים עיקריים בקשר עם המרכז המסחרי לשנים 2020, 2021 ו-2022:

בתאריך רכישת הנכס *		שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022	(נתונים לפי חלק החברה בנכס, דהיינו 50% בהכנסות ש"ד ו-100% בהכנסות והוצאות הניהול)
	עלות ההקמה (באלפי ש"ח)	85,600	93,150	99,435	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
38,093	מועד הרכישה	311	7,528	5,421	ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח)
12 במרס 2008		100% (בקירוב)	100% (בקירוב)	100% (בקירוב)	רווחי או הפסדי שערור (באלפי ש"ח)
		11,587	11,565	11,840	שיעור תפוסה ממוצע (%)
		7,382	8,814	9,537	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
		68	86	91	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)
		-	-	93	דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש) (ש"ח)
		5,392	6,721	7,141	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו (בש"ח)
		6.30%	7.2%	7.2%	NOI (באלפי ש"ח)
		7.01%	6.67%	6.61%	שיעור תשואה בפועל (%)
		35	35	35	שיעור תשואה מותאם (%)
		1,532	1,688	1,588	מספר שוכרים לתום שנת דיווח
		6.7%	6.1%	6.7%	פדיון ממוצע למטר רבוע
					עומס כולל ניהול (%)

* מוצג לפי עלות הקמה מקורית, ללא הפחתת פחת או ירידת ערך, כולל השבחות מהותיות שנעשו בנכס.

28 בין החברה לבין נועה נכסי נדל"ן קיים הסכם מייסדים מחודש דצמבר 2005, אשר מסדיר, בין היתר, את החזקות הצדדים בביג מגה אור, אופן קבלת ההחלטות בהתאם ליחסי החזקות של הצדדים והגבלת עבירות מניות הצדדים בביג מגה אור (כגון זכות סירוב ראשונה וזכות הצטרפות). לצדדים להסכם המייסדים, אשר יחסי החזקות שלהם בביג מגה אור שווים כאמור לעיל (50% כל אחד), נתונה זכות הצבעה שווה (50% לכל צד) בכל עניין בביג מגה אור ("הסכם המייסדים בביג מגה אור").

להלן נתונים בדבר הכנסות ועלויות בקשר עם המרכז המסחרי, לשנים 2020, 2021 ו-2022 (באלפי ש"ח):

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022	(נתונים לפי חלק החברה בנכס, דהיינו 50% בהכנסות שכ"ד ו-100% בהכנסות והוצאות הניהול)
הכנסות:			
3,767	5,109	5,762	מדמי שכירות – קבועות
934	839	707	מדמי שכירות – משתנות
2,681	2,866	3,068	מדמי ניהול
7,382	8,814	9,537	סה"כ הכנסות
עלויות:			
1,990	2,093	2,396	ניהול, אחזקה ותפעול לרבות שיווק וללא העמסות מטה
1,990	2,093	2,396	סה"כ עלויות:
5,392	6,721	7,141	רווח:
5,392	6,721	7,141	NOI:

שוכרים עיקריים בנכס

להלן נתונים אודות השוכרים העיקריים במרכז המסחרי בשנת 2022:

תיאור הסכם השכירות					שיוך ענפי של השוכר	האם אחראי ל-20% או יותר מהכנסות הנכס?	האם מהווה שוכר עוגן?	שיעור משטח הנכס המשויך לשוכר (%) בשנת 2020	שוכר א'
ציון תלות מיוחדת	פירוט ערבויות (ככל שקיימות)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אופציות (שנים)	תקופת ההתקשרות המקורית והתקופה שנוותרת (שנים)					
לא קיימת תלות מיוחדת בשוכר	789 אלפי ש"ח	צמוד למדד המחירים לצרכן. בנוסף, במימוש תקופת האופציה השנייה והשלישית, עלייה של 5% בשכ"ד הבסיסי	2 אופציות להארכה בנות 5 שנים כל אחת	תקופת השכירות הראשונה הינה 8 שנים החל מחודש מרס 2012. במרס 2020 השוכר מימש אופציה ראשונה לחמש שנים. נותרו עוד 3.25 שנים לתום תקופת האופציה.	רשתות מזון	לא	כן	23	שוכר א'

הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים (באלפי ש"ח)

לשנת 2027 ואילך	לשנת 2026	לשנת 2025	לשנת 2024	לשנת 2023	(נתונים לפי חלק החברה בנכס, דהיינו 50% בהכנסות שכ"ד ו-100% בהכנסות והוצאות הניהול)
23,622	4,794	4,917	5,412	5,749	מרכיבים קבועים
707	707	707	707	707	מרכיבים משתנים (אומדן)
24,329	5,501	5,624	6,119	6,456	סה"כ

השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

אין בכוונת החברה לבצע השבחות מהותיות בנכס במהלך שנת 2023.

מימון ספציפי

בשנים 2021 ו-2022 ונכון למועד הדוח, לא היה קיים מימון ספציפי בקשר עם המרכז המסחרי. יצוין כי,

למיטב ידיעת החברה, 50% מהמרכז המסחרי משועבד לטובת מחזיקי אגרות חוב שהנפיקה מזה אור החזקות. יצוין, כי 50% מהמרכז משועבד לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') של החברה, כמפורט להלן.

שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

19.2.8

להלן פרטים בדבר שעבודים ומגבלות מהותיות בקשר עם המרכז המסחרי ליום 31 בדצמבר 2022:²⁹

הסכום המובטח על-ידי השעבוד ליום 31.12.2022 (באלפי ש"ח)	פירוט	סוג
114,007	אגרות החוב (סדרה ו') מובטחות בשעבוד על-ידי החברה לטובת הנאמן לאגרות החוב (סדרה ו') בשעבודים כמפורט להלן: (1) משכנתא קבועה ראשונה בדרגה ללא הגבלה בסכום, על 50% בלתי מסוימים מזכויות של ביג מזה אור ("הממשכנת") בקשר עם הקרקע שעליה בנוי מרכז הקניות ביג גליל עליון ("המקרקעין") וזכויות החכירה המהוונות של הממשכנת וכל זכויות אחרות שיש לממשכנת ביחס למקרקעין, המהוות את כל זכויותיה של הממשכנת במקרקעין, למעט המיטלטלין וסעיפים אחרים; (2) שעבוד קבוע מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום וכן המחאת זכות על דרך שעבוד קבוע מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על 50% בלתי מסוימים מזכויות הממשכנת לקבלת תגמולי ביטוח; (3) שעבוד צף ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על 50% בלתי מסוימים מההכנסות מהמקרקעין למעט דמי ניהול וסעיפים אחרים; (4) שעבוד צף ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על 50% בלתי מסוימים מזכות הממשכנת לקבלת מלוא הפירות הנובעים מזכויות החכירה של הממשכנת במקרקעין, למעט דמי ניהול וסעיפים אחרים – והכל, כמפורט באגרת החוב.	שעבודים - דרגה ראשונה

²⁹ בין החברה, מזה אור החזקות, ביג מזה אור ונועה נכסי נדל"ן נחתם הסכם ביום 26 בנובמבר 2012, כפי שתוקן ביום 11 ביוני 2014 (אליו צורפה ביג מזה אור קריית גת בע"מ), המסדיר את התנאים למתן הסכמת ביג מזה אור וביג מזה אור קריית גת בע"מ לרשום שעבודים על נכסיהן לטובת גוף מממן של כל צד, לרבות התנאים למימושם וזכות קדימה בעת מימוש ("הסכם השעבודים בביג מזה אור").

להלן פרטים אודות הערכת שווי בקשר עם המרכז המסחרי לשנים 2020, 2021 ו-2022:

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022	(נתונים לפי 100%, חלק של החברה בנכס, הינו 50% בהכנסות שכ"ד ו-100% בהכנסות והוצאות הניהול)
171,200	186,300	198,870	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
ירון ספקטור	ירון ספקטור	ירון ספקטור	זהות מעריך השווי
כן	כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי?
כן	כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי?
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	תאריך התוקף של הערכת השווי ³¹
היוון ההכנסות	היוון ההכנסות	היוון ההכנסות	מודל הערכת השווי
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי:³²			
11,587	11,565	11,840	שטח בר השכרה שנלקח בחשבון לחישוב (במ"ר)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה (ב-%)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר השכרה לצורך הערכת השווי (ב-%)
70	72	77	דמי שכירות בסיסיים חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת השווי
12,263	12,596	13,413	NOI מייצג לצורך הערכת שווי
6.85%	6.5%	6.5%	שיעור היוון בגין שכ"ד בסיסי
7.85%	7.5%	7.75%	שיעור היוון בגין הפרשי פדיון
8.35%	8%	8%	שיעור היוון בגין ניהול
שינוי בשווי בשנת 2022 (באלפי ש"ח)			ניתוח רגישות לשווי:
(8,473)			שיעור תפוסה*
(17,486)			ירידה של 5%
(12,490)			ירידה של 10%
(6,476)			עלייה של 0.5%
6,994			עלייה של 0.25%
6,994			ירידה של 0.25%
8,743			עלייה של 5%
(8,743)			ירידה של 5%
			שיעור היוון
			דמי שכירות ממוצעים למ"ר

* הואיל ומרכז הקניות מאוכלס בתפוסה של 100% בקרוב, לא הוצג ניתוח רגישות ביחס לעליה בשיעורי התפוסה.

³⁰ הערכת השווי מצורפת לדוח תקופתי זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו, והיא כוללת, בין היתר, פרטים אודות מעריך השווי וניסיונו.

³¹ התאריך אליו מתייחסת הערכת השווי.

³² ההערכה הינה בגישת היוון תזרימי מזומנים (Approach Income).

להלן פרטים אודות המרכז המסחרי ליום 31 בדצמבר 2022:

פירוט ליום 31.12.2022	(נתונים לפי חלק החברה בנכס, דהיינו 50% בהכנסות של"ד ו-100% בהכנסות והוצאות הניהול)
ביג פרדס חנה	שם הנכס:
פרדס חנה, ישראל	מיקום הנכס:
המרכז המסחרי בנוי על מגרש בשטח של כ-25,860 מ"ר וכולל שלושה מבנים חד-קומתיים בשטח כולל של כ-12,744 מ"ר. המרכז כולל חניון פתוח של כ-400 מקומות חניה	שטחי הנכס - פיצול לפי שימושים:
ביג מגה אור הינה בעלת זכות שכירות במגרש עליו ממוקם המרכז המסחרי.	מבנה האחזקה בנכס:
50%	חלק התאגיד בפועל בנכס:
מגה אור החזקות מחזיקה ב-50% מהונה המונפק והנפרע של ביג מגה אור באמצעות נועה נכסי נדל"ן ³³	שמות השותפים בנכס:
ביום 29 ביולי 2007, התקשרה ביג מגה אור בהסכם שכירות עם בעלי המקרקעין ר. נטע נכסים והשקעות בע"מ, ראביד ניר, נ.ר. מבני רות בע"מ ואברהם לרנר, לתקופה של 24 שנים ו-11 חודשים בתחילתה ביום 21 במרס 2012 ("הסכם השכירות של פרדס חנה")	תאריך רכישת הנכס:
זכות שכירות לתקופה של 24 שנים ו-11 חודשים המסתיימת ביום 20 בפברואר 2037	פירוט זכויות משפטיות בנכס:
זכות השכירות רשומה על שם ביג מגה אור בלשכת רישום המקרקעין	מצב רישום זכויות משפטיות:
-	זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות:
הסכם השכירות של פרדס חנה כולל מגבלות על העברת זכויות ביג מגה אור	נושאים מיוחדים:
שווי מאזני	שיטת הצגה בדוחות הכספיים:

19.3.2 נתונים עיקריים

להלן נתונים עיקריים בקשר עם המרכז המסחרי לשנים 2020, 2021 ו-2022:

בתאריך רכישת הנכס*		שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022	(נתונים לפי חלק החברה בנכס, דהיינו 50% בהכנסות של"ד ו-100% בהכנסות והוצאות הניהול)
23,460	עלות ההקמה (באלפי ש"ח)	43,570	44,530	45,585	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
	מועד הרכישה	29 ביולי 2007	(2,435)	855	1,167	ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח)
		100%	100%	100%	רווחי או הפסדי שערך (באלפי ש"ח)
		(בקירוב)	(בקירוב)	(בקירוב)	שיעור תפוסה ממוצע (%)
		11,456	11,512	11,691	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
		6,765	7,346	7,878	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)
		64	70	73	דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש) (ש"ח)
		-	70	103	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (בש"ח)
		3,498	3,940	4,331	NOI בפועל (באלפי ש"ח)
		8%	8.8%	9.5%	שיעור תשואה בפועל (%)
		8.9%	8.8%	9%	שיעור תשואה מותאם (%)
		28	30	31	מספר שוכרים לתום שנת דיווח
		2,038	2,047	1,995	פדיון ממוצע למטר רבוע
		5.2%	4.8%	5.5%	עומס כולל ניהול (%)

* מוצג לפי עלות הקמה מקורית, ללא הפחתת פחת או ירידת ערך, כולל השבחות מהותיות שנעשו בנכס.

פילוח מבנה הכנסות ועלויות פילוח מבנה הכנסות ועלויות

19.3.3

להלן נתונים בדבר הכנסות ועלויות בקשר עם המרכז המסחרי, לשנים 2020, 2021 ו-2022 (באלפי ש"ח):

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022	(נתונים לפי חלק החברה בנכס, דהיינו 50% בהכנסות ש"ד ו-100% בהכנסות והוצאות הניהול)
הכנסות:			
3,568	4,280	4,860	מדמי שכירות – קבועות
823	532	264	מדמי שכירות – משתנות
(1,244)	(1,252)	(1,298)	בניכוי ש"ד לבעל הקרקע
2,374	2,533	2,754	מדמי ניהול
5,521	6,093	6,580	סה"כ הכנסות
עלויות:			
2,023	2,153	2,249	ניהול, אחזקה ותפעול לרבות שיווק וללא העמסות מטה
2,023	2,153	2,249	סה"כ עלויות
3,498	3,940	4,331	רווח:
3,498	3,940	4,331	NOI

שוכרים עיקריים בנכס

19.3.4

להלן נתונים אודות השוכרים העיקריים במרכז המסחרי, בשנת 2022:

תיאור הסכם השכירות					שייך ענפי של השוכר	האם אחראי ל-20% יותר מהכנסות הנכס?	האם שוכר מהווה עוגן?	שיעור משטח הנכס המשויך לשוכר (%) בשנת 2020	
ציון תלות מיוחדת	פירוט ערביות (ככל שקיימות)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אופציות להארכה (שנים)	תקופת ההתקשרות המקורית והתקופה שנותרה (שנים)					
לא קיימת תלות מיוחדת בשוכר	-	צמוד למדד המחירים לצרכן.	השוכר האריך את תקופת השכירות בתקופת שכירות נוספת בת חמש (5) שנים מפברואר 2022 עד פברואר 2027	תקופת השכירות הינה 5 שנים החל מחודש ינואר 2017.	רשתות מזון	כן	כן	34	שוכר א'

הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים (באלפי ש"ח)

19.3.5

לשנת 2027 ואילך	לשנת 2026	לשנת 2025	לשנת 2024	לשנת 2023	(נתונים לפי חלק החברה בנכס, דהיינו 50% בהכנסות ש"ד ו-100% בהכנסות והוצאות הניהול)
22,357	5,392	5,518	5,708	5,821	מרכיבים קבועים
264	264	264	264	264	מרכיבים משתנים (אומדן)
22,621	5,656	5,782	5,972	6,085	סה"כ

19.3.6 השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

אין בכוונת החברה לבצע השבחות מהותיות בנכס במהלך שנת 2023.

19.3.7 מימון ספציפי

בשנים 2021 ו-2022 ונכון למועד הדוח, לא היה קיים מימון ספציפי בקשר עם המרכז המסחרי. יצוין כי, למיטב ידיעת החברה, 50% מהמרכז המסחרי משועבד לטובת מחזיקי אגרות חוב שהנפיקה מגה אור החזקות. יצוין כי 50% מהמרכז משועבד לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו'), כמפורט להלן.

19.3.8 שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

להלן פרטים בדבר שעבודים ומגבלות מהותיות בקשר עם המרכז המסחרי ליום 31 בדצמבר 2022:

הסכום המובטח על-ידי השעבוד ליום 31.12.2022 (באלפי ש"ח)	פירוט	סוג
114,007	אגרות החוב (סדרה ו') מובטחות בשעבוד על-ידי החברה לטובת הנאמן לאגרות החוב (סדרה ו') בשעבודים כמפורט להלן: (1) משכנתא קבועה ראשונה בדרגה ללא הגבלה בסכום, על 50% בלתי מסוימים מזכויות של ביג מגה אור ("הממשכנת") בקשר עם הקרקע שעליה בנוי מרכז הקניות ביג פרדס חנה ("המקרקעין") וזכויות החכירה המהוונות של הממשכנת וכל זכויות אחרות שיש לממשכנת ביחס למקרקעין, המהוות את כל זכויותיה של הממשכנת במקרקעין, למעט המיטלטלין וסעיפים אחרים; (2) שעבוד קבוע מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום וכן המחאת זכות על דרך שעבוד קבוע מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על 50% בלתי מסוימים מזכויות הממשכנת לקבלת תגמולי ביטוח; (3) שעבוד צף ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על 50% בלתי מסוימים מההכנסות מהמקרקעין, למעט דמי ניהול וסעיפים אחרים; (4) שעבוד צף ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על 50% בלתי מסוימים מזכות הממשכנת לקבלת מלוא הפירות הנובעים מזכויות החכירה של הממשכנת במקרקעין, למעט דמי ניהול וסעיפים אחרים – והכל, כמפורט באגרת החוב.	שעבודים ³⁴ - דרגה ראשונה

להלן פרטים אודות הערכת שווי בקשר עם המרכז המסחרי לשנים 2020, 2021 ו-2022:

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022	(נתונים לפי 100%, חלק של החברה בנכס, הינו 50% בהכנסות ש"ד ו-100% בהכנסות והוצאות הניהול)
87,140	89,060	91,170	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
ירון ספקטור	ירון ספקטור	ירון ספקטור	זהות מעריך השווי
כן	כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי?
כן	כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי?
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	תאריך התוקף של הערכת השווי ³⁶
גישת היוון הכנסות	גישת היוון הכנסות	גישת היוון הכנסות	מודל הערכת השווי
			הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי: ³⁷
11,456	11,512	11,691	שטח בר השכרה שנלקח בחשבון לחישוב (במ"ר)
100% בקירוב	100% בקירוב	100% בקירוב	שיעור תפוסה (ב-%)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר ההשכרה לצורך הערכת השווי (ב-%)
79	81	87	דמי שכירות בסיסיים חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת השווי
7,730	7,823	8,251	NOI מייצג לצורך הערכת השווי (אלפי ש"ח)
6.60% בגין ש"ד בסיסי 8.25% הכנסות אחרות ו-8.25% בגין ניהול חשמל	6.40% בגין ש"ד בסיסי 8.05% הכנסות אחרות ו-8.05% בגין ניהול חשמל	6.40% בגין ש"ד בסיסי 8.05% הכנסות אחרות ו-8.05% בגין ניהול חשמל	שיעור היוון
תוספת גרט ההשקעות בתום תקופת השכירות – 14,056 אלפי ש"ח	תוספת גרט ההשקעות בתום תקופת השכירות – 15,020 אלפי ש"ח	תוספת גרט ההשקעות בתום תקופת השכירות – 16,070 אלפי ש"ח	פרמטרים מרכזיים אחרים
שינוי בשווי בשנת 2022 (באלפי ש"ח)			ניתוח רגישות לשווי:
(2,840)			עלייה של 0.5%
2,980			ירידה של 0.5%
4,710			עלייה של 5%
(4,720)			ירידה של 5%
(4,720)			ירידה של 5%
			שיעור היוון
			דמי שכירות ממוצעים למ"ר
			שיעור תפוסה*

* הואיל ומרכז הקניות מאוכלס בתפוסה של 100% בקרוב, לא הוצג ניתוח רגישות ביחס לעליה בשיעורי התפוסה.

³⁵ הערכת השווי מצורפת לדוח תקופתי זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו, והיא כוללת, בין היתר, פרטים אודות מעריך השווי וניסיונו.

³⁶ התאריך אליו מתייחסת הערכת השווי.

³⁷ ההערכה הינה בגישת היוון תזרימי מזומנים (Approach Income).

להלן פרטים אודות המרכז המסחרי ליום 31 בדצמבר 2022:

פירוט ליום 31.12.2022	(נתונים לפי חלק החברה בנכס, דהיינו 50% בהכנסות שכ"ד ו-100% בהכנסות והוצאות הניהול)
BIG קריית גת	שם הנכס:
קריית גת, ישראל	מיקום הנכס:
המרכז המסחרי בנוי על שטח קרקע של כ-26,934 מ"ר וכולל 6 מבנים חד-קומתיים בשטח כולל של כ-10,500 מ"ר. המרכז כולל חניון פתוח של כ-500 מקומות חניה	שטחי הנכס - פיצול לפי שימושים:
ביג מגה אור קריית גת בע"מ ("ביג מגה אור קריית גת") הינה בעלת זכויות חכירה לתקופה של 49 שנה המסתיימת ביום 2 בנובמבר 2057, במגרש עליו הוקם המרכז המסחרי. ביג מגה אור קריית גת הינה חברה נכדה של החברה, המוחזקת על-ידי ביג מגה אור בשיעור של 100% מהונה המונפק והנפרע. ביג מגה אור הינה חברה בת של החברה המוחזקת על ידה בשיעור של 50% מהונה המונפק והנפרע.	מבנה האחזקה בנכס:
50%	חלק התאגיד בפועל בנכס:
מגה אור החזקות מחזיקה ב-50% מהונה המונפק והנפרע של ביג מגה אור קריית גת בע"מ באמצעות ביג מגה אור ³⁸	שמות השותפים בנכס:
ביום 4 במאי 2006, רכשה ביג מגה אור את הזכויות בביג מגה אור בקריית גת וביום 1 בספטמבר 2009, התקשרה ביג מגה אור קריית גת עם רמ"י, בחוזה החכירה במגרש עליו ממוקם המגרש המסחרי	תאריך רכישת הנכס:
חכירה לתקופה של 49 שנה המסתיימת ביום 2 בנובמבר 2057	פירוט זכויות משפטיות בנכס:
זכויות החכירה רשומות על שם ביג מגה אור קריית גת בלשכת רישום המקרקעין	מצב רישום זכויות משפטיות:
-	זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות:
-	נושאים מיוחדים:
שווי מאזני	שיטת הצגה בדוחות הכספיים:

להלן נתונים עיקריים בקשר עם המרכז המסחרי לשנים 2020, 2021 ו-2022:

בתאריך רכישת הנכס*		שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022	(נתונים לפי חלק החברה בנכס, דהיינו 50% בהכנסות שכ"ד ו-100% בהכנסות והוצאות הניהול)
35,509	עלות החקמה (באלפי ש"ח)	90,845	98,890	104,615	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
4 במאי 2006	מועד הרכישה	90,845	98,890	104,615	ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח)
		1,069	7,938	5,367	רווחי או הפסדי שערון (באלפי ש"ח)
		100%	100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע (%)
		(בקירוב)	(בקירוב)	(בקירוב)	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
		10,696	10,742	10,813	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח) **
		6,337	8,752	9,559	דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש) (ש"ח)
		70	99	105	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (בש"ח)
		157	130	136	NOI (באלפי ש"ח)
		4,210	6,613	7,232	שיעור תשואה בפועל (%)
		4.6%	6.7%	6.9%	שיעור תשואה מותאם (%)
		6.77%	6.51%	6.52%	מספר שוכרים לתום שנת דיווח
		35	36	36	פדיון ממוצע למטר רבוע
		1,646	1,938	2,001	עומס כולל ניהול (%)
		6.5%	5.9%	6.3%	

* מוצג לפי עלות הקמה מקורית, ללא הפחתת פחת או ירידת ערך, כולל עלויות שהווננו בגין השבחות מהותיות שנעשו בנכס.

³⁸ תקנון ביג מגה אור קריית גת קובע הגבלה על עבירות מניות הצדדים בביג מגה אור קריית גת (זכות סירוב ראשונה), זכות קדימה, ומעניק זכות הצבעה שווה (50% לחברה ו-50% למגה אור החזקות) בכל עניין בביג מגה אור קריית גת.

פילוח מבנה הכנסות ועלויות

19.4.3

להלן נתונים בדבר הכנסות ועלויות בקשר עם המרכז המסחרי, לשנים 2020, 2021 ו-2022 (באלפי ש"ח):

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022	(נתונים לפי חלק החברה בנכס, דהיינו 50% בהכנסות שכ"ד ו-100% בהכנסות והוצאות הניהול)
הכנסות:			
3,404	5,255	5,923	מדמי שכירות – קבועות
1,091	1,099	914	מדמי שכירות – משתנות
1,842	2,399	2,722	מדמי ניהול
6,337	8,753	9,559	סה"כ הכנסות
עלויות:			
2,127	2,140	2,327	ניהול, אחזקה ותפעול לרבות שיווק וללא העמסות מטה
2,127	2,140	2,327	סה"כ עלויות
4,210	6,613	7,232	רווח:
4,210	6,613	7,232	NOI:

שוכרים עיקריים בנכס

19.4.4

להלן נתונים אודות השוכרים העיקריים במרכז המסחרי, בשנת 2022:

תיאור הסכם השכירות					שיוך ענפי של השוכר	האם אחראי ל-20% או יותר מהכנסות הנכס?	האם מהווה שוכר עוגן?	שיעור משטח הנכס המשויך לשוכר (%) בשנת 2021	
ציון תלות מיוחדת	פירוט ערבויות (ככל שקיימות)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אופציות (שנים)	תקופת ההתקשרות המקורית והתקופה שנותרה (שנים)					
לא קיימת תלות מיוחדת בשוכר	פטור מהמצאת בטחונות לחוזה השכירות	צמוד למדד המחירים לצרכן. בנוסף, במימוש תקופת האופציה עלייה של 5% בשכ"ד הבסיסי	5+	תקופת השכירות הראשונה הינה 5 שנים החל מחודש מרס 2020	רשתות מזון	לא	כן	29	שוכר א

הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים (באלפי ש"ח)

19.4.5

לשנת 2027 ואילך	לשנת 2026	לשנת 2025	לשנת 2024	לשנת 2023	(נתונים לפי חלק החברה בנכס, דהיינו 50% בהכנסות שכ"ד ו-100% בהכנסות והוצאות הניהול)
12,122	4,365	5,451	6,032	6,129	מרכיבים קבועים
914	914	914	914	914	מרכיבים משתנים (אומדן)
13,036	5,279	6,365	6,946	7,043	סה"כ

השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

19.4.6

אין בכוונת החברה לבצע השבחות מהותיות בנכס במהלך שנת 2023.

מימון ספציפי

19.4.7

בשנים 2021 ו-2022 ונכון למועד הדוח, לא היה קיים מימון ספציפי בקשר עם המרכז המסחרי. יצוין כי, למיטב ידיעת החברה, 50% מהמרכז המסחרי משועבד לטובת מחזיקי אגרות חוב שהנפיקה מגה אור החזקות. יצוין כי 50% מהמרכז משועבד לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו'), כמפורט להלן.

שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

19.4.8

להלן פרטים בדבר שעבודים ומגבלות מהותיות בקשר עם המרכז המסחרי ליום 31 בדצמבר 2022:

הסכום המובטח על-ידי השעבוד ליום 31.12.2022 (באלפי ש"ח)	פירוט	סוג	
114,007	<p>אגרות החוב (סדרה ו') מובטחות בשעבוד על-ידי החברה לטובת הנאמן לאגרות החוב (סדרה ו') בשעבודים כמפורט להלן: (1) משכנתא קבועה ראשונה בדרגה ללא הגבלה בסכום על 50% בלתי מסוימים מזכויות החכירה המהוונות של ביג מגה אור קריית גת ("הממשכנתא"), בקשר עם הקרקע שעליה בנוי מרכז הקניות ביג קריית גת, למעט המיטלטלין וסעיפים אחרים ("המקרקעין"); (2) שעבוד קבוע מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום וכן המחאת זכות על דרך שעבוד קבוע מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על 50% בלתי מסוימים מזכויות הממשכנת לקבלת תגמולי ביטוח; (3) שעבוד צף ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על 50% בלתי מסוימים מההכנסות מהמקרקעין למעט דמי ניהול וסעיפים אחרים; (3) שעבוד צף, ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על 50% בלתי מסוימים מזכות הממשכנת לקבלת מלוא הפירות הנובעים מזכות החכירה של הממשכנת במקרקעין, למעט דמי הניהול וסעיפים אחרים – והכול, כמפורט באגרת החוב.</p>	דרגה ראשונה	שעבודים ³⁹

להלן פרטים אודות הערכת שווי בקשר עם המרכז המסחרי לשנים 2020, 2021 ו-2022:

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022	(נתונים לפי 100% חלק של החברה בנכס הינו 50% בהכנסות שכ"ד ו- 100% בהכנסות והוצאות הניהול)
181,690	197,780	209,230	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
ירון ספקטור	ירון ספקטור	ירון ספקטור	זהות מעריך השווי
כן	כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי?
כן	כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי?
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	תאריך התוקף של הערכת השווי ⁴¹
היוון הכנסות	היוון הכנסות	היוון הכנסות	מודל הערכת השווי
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי:⁴²			
10,696	10,742	10,813	שטח בר השכרה שנלקח בחשבון (לחישוב במ"ר)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה (ב-%)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר ההשכרה לצורך הערכת השווי (ב-%)
84	89	95	דמי שכירות בסיסיים חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת השווי
12,207	12,885	13,634	NOI מייצג לצורך הערכת השווי (אלפי ש"ח)
7.6% בגין שכ"ד בסיסי 6.6% בגין הכנסות אחרות ו-8.25% בגין ניהול וחשמל.	7.4% בגין שכ"ד בסיסי 6.4% בגין הכנסות אחרות ו-8.05% בגין ניהול וחשמל.	7.65% בגין שכ"ד בסיסי 6.4% בגין הכנסות אחרות ו-8.05% בגין ניהול וחשמל.	שיעור היוון
שינוי בשווי בשנת 2022 (באלפי ש"ח)			ניתוח רגישות לשווי:
(13,910)			עלייה של 0.5%
16,270			ירידה של 0.5%
9,600			עלייה של 5%
(9,610)			ירידה של 5%
(9,610)			ירידה של 5%*

* הואיל והמרכז המסחרי מאוכלס בתפוסה של 100% בקרוב, לא הוצג ניתוח רגישות ביחס לעליה בשיעורי התפוסה.

⁴⁰ הערכת השווי מצורפת לדוח תקופתי זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו, והיא כוללת, בין היתר, פרטים אודות מעריך השווי וניסיונו.

⁴¹ התאריך אליו מתייחסת הערכת השווי.

⁴² ההערכה הינה בגישת היוון תזרימי מזומנים (Approach Income).

19.5 ביג פאשן אשדוד19.5.1 הצגת הנכס

להלן פרטים אודות המרכז המסחרי ליום 31 בדצמבר 2022:

פירוט ליום 31.12.2022	(נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס, 72% בהכנסות ש"ד ו-100% בהכנסות והוצאות הניהול)
ביג פאשן אשדוד	שם הנכס:
בכניסה הדרומית לעיר אשדוד לאורך תוואי כביש 4.	מיקום הנכס:
מרכז מסחרי מסוג "Life Style", הבנוי על שטח קרקע של כ-57 אלפי מ"ר וכולל מבנים מסחריים בשטח כולל של כ-29 אלפי מ"ר. המרכז כולל חניון פתוח וחניון תת קרקעי של כ-2,000 מקומות חניה.	שטחי הנכס - פיצול לפי שימושים:
שער רכבת אשדוד בע"מ ("שער הרכבת") הינה בעלת זכויות חכירה במגרש עליו הוקם המרכז המסחרי. החברה מחזיקה בעקיפין באמצעות מבוא אשדוד בע"מ ב-72% מהונה המונפק והנפרע של שער הרכבת. ⁴³	מבנה האחזקה בנכס:
72%	חלק התאגיד בפועל בנכס:
שדה עוזיה מושב עובדים של העובד הציוני להתיישבות שיתופית בע"מ	שמות השותפים בנכס:
ביום 18 ביולי 2005, התקשרה מבוא אשדוד בהסכם לרכישת 72% מהזכויות בשער הרכבת.	תאריך רכישת הנכס:
חכירה מהוונת עד ליום 10 במרס 2056.	פירוט זכויות משפטיות בנכס:
זכויות החכירה רשומות על שם שער הרכבת ברמ"י.	מצב רישום זכויות משפטיות:
אין	זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות:
אין	נושאים מיוחדים:
איחוד	שיטת הצגה בדוחות הכספיים:

19.5.2 נתונים עיקריים

להלן נתונים עיקריים בקשר עם המרכז המסחרי לשנים 2020, 2021 ו-2022:

בתאריך רכישת הנכס*		שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022	(נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס, 72% בהכנסות ש"ד ו-100% בהכנסות והוצאות הניהול)
475,393	עלות ההקמה (באלפי ש"ח)	656,500	757,600	843,400	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
	מועד הרכישה 18 ביולי 2005.	656,500	757,600	843,400	ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח)
		1,549	43,360	43,171	רווחי או הפסדי שערך (באלפי ש"ח)
		100% (בקירוב)	100% (בקירוב)	100% (בקירוב)	שיעור תפוסה ממוצע (%)
		29,500	29,500	29,500	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
		38,589	55,550	69,827	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)
		99	123	154	דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש) (ש"ח)
		220	114	188	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (בש"ח)
		30,457	45,920	59,774	NOI (באלפי ש"ח)
		43,330	45,731	48,925	NOI מתואם (באלפי ש"ח)
		4.64%	6.06%	7.09%	שיעור תשואה בפועל (%)
		6.6%	6.04%	6.52%	שיעור תשואה מתואם (%)**
		121	131	126	מספר שוכרים לתום שנת דיווח
		1,373	1,624	1,493	פדיון ממוצע למטר רבוע
		11.7%	10.9%	12.19%	עומס כולל ניהול (%)

* מוצג לפי עלות הקמה מקורית, ללא הפחתת פחת או ירידת ערך, כולל השבחות מהותיות שנעשו בנכס.

** שיעור תשואה מתואם לשנת 2022 חושב בהתייחס לנכס ללא מרכיב ההרחבה.

⁴³ יתרת הון המניות המונפק של שער הרכבת מוחזק על-ידי שדה עוזיה מושב עובדים של העובד הציוני להתיישבות שיתופית בע"מ, אגודה שיתופית מס' 57-0009928.

פילוח מבנה הכנסות ועלויות

19.5.3

להלן נתונים בדבר הכנסות ועלויות בקשר עם המרכז המסחרי לשנים 2020, 2021 ו-2022 (באלפי ש"ח):

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022	(נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס, 72% בהכנסות שכ"ד ו-100% בהכנסות והוצאות הניהול)
הכנסות:			
21,302	37,094	48,114	מדמי שכירות – קבועות
7,751	6,477	6,384	מדמי שכירות – משתנות
9,536	11,979	15,329	מדמי ניהול
38,589	55,550	69,827	סה"כ הכנסות
עלויות:			
8,132	9,630	10,053	ניהול, אחזקה ותפעול לרבות שיווק וללא העמסות מטה
8,132	9,630	10,053	סה"כ עלויות:
30,457	45,920	59,774	רווח:
30,457	45,920	59,774	:NOI

שוכרים עיקריים בנכס

19.5.4

נכון למועד הדוח לא קיימים שוכרים עיקריים במרכז המסחרי.

הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים (באלפי ש"ח)

19.5.5

לשנת 2027 ואילך	לשנת 2026	לשנת 2025	לשנת 2024	לשנת 2023	(נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס, 72% בהכנסות שכ"ד ו-100% בהכנסות והוצאות הניהול)
188,633	33,246	35,417	42,951	47,803	מרכיבים קבועים
6,384	6,384	6,384	6,384	6,384	מרכיבים משתנים (אומדן)
195,017	39,630	41,801	49,335	54,187	סה"כ

בחודש יוני 2020 אושרה תב"ע במתחם "ביג פאשן אשדוד" להרחבתו בכ-14,000 מ"ר שטחים מסחריים והקמת מסוף תחבורה ציבורית. הקמת המסוף כאמור הסתיימה בחודש יוני 2022. קבלת היתר בניה להרחבה התקבל במהלך 2022, והחברה החלה בבניית השטחים המסחריים. לפרטים נוספים ראה הטבלה שלהלן:

הקמת שטחי מסחר נוספים	מהות ההשבחה	
כ-14,000 מ"ר	השטחים הנוספים שיתווספו (במ"ר)	
התקבל היתר בנייה	מצב סטטוטורי	
140,000 אלפי ש"ח	כולל	תקציב הקמה (באלפי ש"ח)
103,000 אלפי ש"ח	יתרה שטרם הושקעה בפועל	
81%	שיעור השטחים שלגביהם נחתמו הסכמים להשכרה מתוך השטחים הנוספים (כולל ניירות תנאים מסחריים חתומים)	
16,200	תוספת צפויה ל-NOI (במונחים שנתיים) (באלפי ש"ח)	
החל ביצוע	סטאטוס ביצוע	
2023	תאריך צפוי להשלמה	

מימון ספציפי

19.5.7

בשנים 2021 ו-2022 ונכון למועד הדוח לא קיים מימון ספציפי בקשר עם המרכז המסחרי. יצוין כי מרכז זה משועבד לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ח'), כמפורט להלן.

שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

19.5.8

בהתאם להחלטת האסיפה הכללית של שער הרכבת מיום 5 ביוני 2016, הוחלט בין היתר כי החברה תעמיד הלוואה (במישרין ו/או בעקיפין) לשער הרכבת ("הלוואת הבעלים החדשה"). הלוואת הבעלים החדשה תישא ריבית והצמדה כאשר שיעור הריבית יהיה זהה לשיעור הריבית האפקטיבית שנקבע בהנפקת אגרות חוב (סדרה ח') של החברה, בתוספת מרווח שנתי בשיעור של 1.75% ולוח הסילוקין של הלוואת הבעלים החדשה יהא "גב אל גב" ללוח הסילוקין שנקבע בהנפקת סדרת אגרות החוב האמורות. נכון למועד הדוח יתרת הלוואת הבעלים החדשה הינה בסך של כ- 391.4 מיליון ש"ח (כולל ריבית צבורה).

להלן פרטים בדבר שעבודים ומגבלות מהותיות בקשר עם המרכז המסחרי ליום 31 בדצמבר 2022:

הסכום המובטח על-ידי השעבוד ליום 31.12.2022 (באלפי ש"ח)	פירוט	סוג
625,229	<p>אגרות החוב (סדרה ח') מובטחות בשעבוד על-ידי החברה לטובת הנאמן לאגרות החוב (סדרה ח') בשעבודים כמפורט להלן: (1) שעבוד קבוע בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של שער הרכבת (כהגדרת המונח באגרת החוב) בקשר עם הקרקע שעליה בנוי מרכז הקניות BIG אשדוד למעט זכויותיה של פנינת אשדוד (2005) בע"מ ("פנינת אשדוד") בשטח מסוים מתוך המקרקעין האמורים, המוחרג לטובתה, שלשער הרכבת אין זכויות בווסעיפים אחרים, ולרבות התחייבות לרישום משכנתא מאת רשות מקרקעי ישראל; (2) שעבוד צף בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה (100%) של שער הרכבת לקבלת הכנסות BIG אשדוד, למעט ההכנסות הנובעות ו/או הקשורות לזכויות פנינת אשדוד מכח הסכמי פנינת אשדוד וסעיפים אחרים; (3) שעבוד צף בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של החברה לקבלת דמי הניהול בגין BIG אשדוד; (4) שעבוד קבוע מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על המניות המשועבדות; (5) שעבוד צף בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה ו/או מבוא אשדוד, לפי העניין, בקשר עם הלוואות החברה ל-BIG אשדוד; (6) שעבוד קבוע מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום וכן המחאת זכות על דרך שעבוד קבוע מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על 100% בלתי מסוימים מזכויות הממשכנת לקבלת תגמולי ביטוח – והכול, כמפורט באגרת החוב.</p>	שעבודים - דרגה ראשונה

להלן פרטים אודות הערכות שווי בקשר עם המרכז המסחרי לשנים 2020, 2021 ו-2022:

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022	(נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס, 72% בהכנסות שכ"ד ו-100% בהכנסות והוצאות הניהול)	
656,500	757,600	840,000	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)	
ירון ספקטור	ירון ספקטור	ירון ספקטור	זהות מעריך השווי	
כן	כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי?	
כן	כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי?	
31.12.2020	31.12.2021	30.11.2022	תאריך התוקף של הערכת השווי	
היוון הכנסות	היוון הכנסות	היוון הכנסות	מודל הערכת השווי	
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי⁴⁵				
29,500	29,500	29,500	שטח בר-השכרה (Leasable Gross Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)	
100%	100%	100%	שיעור תפוסה בשנה 1+ (%)	
100%	100%	100%	שיעור תפוסה בשנה 2+ (%)	
100%	100%	100%	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-ההשכרה לצורך הערכת שווי (%)	
133	124	132	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 1+ (ש"ח)	
133	124	132	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 2+ (ש"ח)	
133	124	132	דמי שכירות בסיסיים חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)	
43,330	45,731	48,925	NOI מייצג	
6.50%	6.40%	6.40%	שיעור היוון שכ"ד והפרשי פדיון שנלקח לצורך הערכת השווי (%)	
8.00%	7.90%	7.90%	שיעור היוון רווחי ניהול לצורך הערכת השווי (%)	
שינוי בשווי בשנת 2022 (באלפי ש"ח)			אם הערכה בגישת היוון תזרימי מזומנים (Income Approach)	
				ניתוח רגישות לשווי:
				ירידה של 5%
				עלייה של 0.2%
				ירידה של 0.2%
			עלייה של 5%	
			ירידה של 5%	
			עלייה של 0.2%	
			ירידה של 0.2%	
			עלייה של 5%	
			ירידה של 5%	

* הואיל ומרכז הקניות מאוכלס בתפוסה של 100% בקרוב, לא הוצג ניתוח רגישות ביחס לעליה בשיעורי התפוסה.

44 הערכת השווי מצורפת לדוח תקופתי זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו, והיא כוללת, בין היתר, פרטים אודות מעריך השווי וניסיונו.

45 ההערכה הינה בגישת היוון תזרימי מזומנים (Income Approach).

להלן פרטים אודות הקניון ליום 31 בדצמבר 2022:

פירוט ליום 31.12.2022	(נתונים לפי חלק אפקטיבי של החברה בנכס (דהיינו 50% מהכנסות שכירות ו-100% בהכנסות ובהוצאות הניהול) ⁴⁶)
קניון בת ים.	שם הנכס:
רחוב יוספטל 92, בת ים.	מיקום הנכס:
הנכס הבנוי על המקרקעין הידועים כגוש 7128 חלקה 319 ("חלקה 319") וכגוש 7128 חלקה 320 ("חלקה 320"), בשטח של כ-24,390 מ"ר וכולל מבנה מסחרי בשטח כולל של כ-69,428 מ"ר. המרכז כולל חניון בעל 6 מפלסים, חמישה מקורים ואחד פתוח, הכוללים כ-1,036 מקומות חניה;	שטחי הנכס:
החברה מחזיקה ב-50% מהון המניות המונפק הנפרע של קניונים בישראל בע"מ ("קניונים בישראל"), כאשר יתרת ההון המונפק והנפרע של קניונים בישראל מוחזקת על-ידי אלדר נכסים בע"מ שהינה למיטב ידיעת החברה בעלות מלאה של אשטרום נכסים בע"מ ("אלדר נכסים" ו-"אשטרום נכסים", בהתאמה). ⁴⁷ קניונים בישראל מחזיקה בזכויות חכירה מהוונת כמפורט להלן.	מבנה האחזקה בנכס:
50%	חלק התאגיד בפועל בנכס:
אשטרום נכסים באמצעות אלדר נכסים.	שמות השותפים בנכס:
ביום 24 בינואר 2018 התקשרה החברה בהסכם לרכישת 50% מהון המניות המונפק והנפרע של קניונים בישראל המחזיקה ב-100% מחלקה 319. ביום 18 בפברואר 2018 הושלמה רכישת חלקה 319 בשלמות.	תאריך רכישת הנכס:
ביום 20 ביוני 2018 הושלמה על ידי קניונים בישראל רכישת זכויות בחלקה 320 (לרבות אופציה לרכישת זכויות בניה בלתי מנוצלות להקמת מגדל, הכולל מגורים בהיקף של 130 יחידות דיור בשטח עיקרי של כ-12,500 מ"ר ומשרדים בהיקף של כ-5,000 מ"ר עיקרי ויתרת שטחי המסחר) ⁴⁸ .	
בחודש אפריל 2019 השלימה קניונים בישראל רכישת יתרת הזכויות בחלקה 320.	
קניונים בישראל מחזיקה בזכות חכירה מהוונת, עד ליום 8 בספטמבר, 2036, הרשומה בלשכת רישום המקרקעין, במקרקעין הידועים כגוש 7128, חלקה 319; וכן בעלת זכות חכירה מהוונת, עד ליום 2 בפברואר, 2032, במקרקעין הידועים כגוש 7128 חלקה 320. בנוסף, במסגרת ההתקשרות בין קניונים בישראל וליברטי לרכישת 60/100 חלקים בחלקה 320 הנ"ל, ניתנה אופציה לקניונים בישראל לרכישת חלקה של ליברטי (המהווים 40/100 מהחלקה הנ"ל מבחינה רישומית) וזו מומשה על ידה בסוף חודש פברואר, 2019 (לפרטים נוספים ראה דוח מידי של החברה מיום 3 במרס 2019 (אסמכתא מספר: 01-018381), המובא בדוח זה בדרך של הפניה). בהתאם, נרשמה לטובתה הערת אזהרה ומשכנתא.	פירוט זכויות משפטיות בנכס:
זכויות חכירה בחלקה 319 ובחלקה 320 רשומות על שם קניונים בישראל ברמ"י ובלשכת רישום המקרקעין.	מצב רישום זכויות משפטיות:
-	זכויות בניה בלתי מנוצלות משמעותיות:
ראה סעיף 19.6.6 לדוח.	נושאים מיוחדים:
שווי מאזני	שיטת הצגה בדוחות הכספיים:

⁴⁶ מכח הסכם רכישת 50% מהון המניות המונפק והנפרע של קניונים בישראל על ידי החברה, אשר נחתם ביום 24 בינואר 2018, נחתם הסכם ניהול בין החברה לבין קניונים בישראל, לפיו החברה תהא אחראית לחובות והזכויות הכרוכות במתן שירותי ניהול לקניון בת ים בשלמותו (לרבות מבנה ליברטי), החל מיום 1 ביולי 2018 ותהא זכאית לקבלת דמי ניהול מאת השוכרים בקניון בת ים בהתאם למנגנון שנקבע בין הצדדים, למעט סכום אשר הוסכם בין הצדדים שישולם על ידי החברה לקניונים בישראל. הסכם הניהול קובע מקרים בהם ניתן להפסיק את ההתקשרות עם החברה, וכן קובע תקופה ראשונית במסגרתה ניתן להפסיק את ההתקשרות עם החברה באופן מיידי ומכל סיבה שהיא ובמקרה כאמור תמונה חברת ניהול על ידי קניונים בישראל. בנוסף, הצדדים הסכימו על מקרים שבהם החברה עלולה שלא להיות חברת הניהול הבלעדית של קניון בת ים.

להלן נתונים עיקריים בקשר עם הקניון לשנים 2020, 2021 ו-2022:

נתונים לפי חלק החברה בנכס, (דהיינו 50% בהכנסות ש"ד ו- 100% בהכנסות והוצאות הניהול).		שנת 2022	שנת 2021	שנת 2020	בתאריך רכישת הנכס
שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)		380,850	360,015	341,260	עלות ההקמה (באלפי ש"ח)
רווחי או הפסדי שערך (באלפי ש"ח)		3,479	11,763	(8,375)	-
שיעור תפוסה ממוצע (%) ⁴⁹		95%	96%	92%	מועד הרכישה 24 בינואר 2018
שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)		28,222	28,275	27,463	
סה"כ הכנסות כולל דמי ניהול (באלפי ש"ח)		39,984	35,615	23,966	
דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש) (ש"ח)		124	114	80	
דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (בש"ח)		219	125	109	
NOI (באלפי ש"ח)		26,672	23,672	13,384	
NOI מתואם (באלפי ש"ח)		26,524	25,007	24,186	
שיעור תשואה בפועל (%)		7%	6.58%	3.9%	
שיעור תשואה מותאם (%)		7%	7%	7.1%	
מספר שוכרים לתום שנת דיווח		134	136	137	
פדיון ממוצע למטר רבוע ⁵⁰		1,699	1,674	1,647	
עומס כולל ניהול (%)		11.8%	10.1%	9.6%	

19.6.3 פילוח מבנה הכנסות ועלויות

להלן נתונים בדבר הכנסות ועלויות בקשר עם הקניון לשנים 2020, 2021 ו-2022 ביחס לקניון בת-ים (באלפי ש"ח):

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022	נתונים לפי חלק החברה בנכס, (דהיינו 50% בהכנסות ש"ד ו- 100% בהכנסות והוצאות הניהול).
הכנסות:			
12,765	20,167	22,015	מדמי שכירות – קבועות ומשתנות
11,201	15,448	17,969	מדמי ניהול
23,966	35,615	39,984	סה"כ הכנסות
עלויות:			
10,582	11,943	13,312	ניהול, אחזקה ותפעול לרבות שיווק וללא העמסות מטה
10,582	11,943	13,312	סה"כ עלויות:
13,384	23,672	26,672	NOI:

⁴⁹ שיעור התפוסה הנמוך יחסית בשנת 2020, מקורו בהליך שיפוץ משמעותי המאופיין בשיעור החלפת שוכרים גבוה.

⁵⁰ יובהר, כי הנתון הינו למיטב ידיעת החברה, והוא ניתן על בסיס מידע שהתקבל מאת השוכרים או מאת צדדים שלישיים אחרים (לפי העניין), וכי אין ביכולתה של החברה לוודא כי מידע זה אכן נכון.

להלן נתונים אודות השוכרים העיקריים בקניון בשנת 2022:

תיאור הסכם השכירות					שיוך ענפי של השוכר	האם אחראי ל-20% או יותר מהכנסות הנכס?	האם מהווה שוכר עוגן?	שיעור משטח הנכס המשויך לשוכר (%) ליום 31.12.2021	השוכר
ציון מיוחדת	פירוט בטחונות (ככל שקיימות)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אופציות להארכה (שנים)	תקופת ההתקשרות והתקופה שנותרה (שנים)					
-	ערבות בנקאית בסך של 500 אלפי ש"ח צמודה למדד המחירים לצרכן.	צמוד למדד המחירים לצרכן	שתי אופציות ל-10 שנים ו-4.5 שנים	התקופה המקורית הינה ל-10 שנים. ביולי 2021, השוכר חידש חוזה ל-10 שנים נוספות ואופציה ל-4.5 שנים נוספות	רשת מזון	לא	כן	17%	שוכר א'

19.6.5 הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים (באלפי ש"ח)

2027	לשנת ואילך	לשנת 2026	לשנת 2025	לשנת 2024	לשנת 2023	נתונים לפי חלק החברה בנכס, (דהיינו 50% בהכנסות שכ"ד).
85,236		15,237	16,893	19,386	21,998	מרכיבים קבועים
888		888	888	888	888	מרכיבים משתנים (אומדן)
86,124		16,215	17,781	20,274	22,886	סה"כ

19.6.6 השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

החברה החלה לבצע פרויקט שיפוץ ושדרוג נרחב בנכס (לרבות שדרוג חזיתות) במהלך שנת 2022 אשר צפוי להסתיים לקראת תום שנת 2023.

ההערכה כאמור בקשר לביצוע פרויקט השיפוץ והשדרוג המרכזי המסחרי הינה בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על תוכניות השיפוץ הקיימות. הערכה זו עלולה שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית, לרבות חריגה בלתי צפויה בתקציב השיפוץ, כתוצאה מגורמים שאינם בהשפעת החברה, לרבות עיכובים בביצוע השיפוץ שאינם בהשפעת החברה ו/או התקיימות איזה מגורמי הסיכון כמתואר בסעיף 36 לדוח.

19.6.7 מימון ספציפי

בשנים 2021 ו-2022 ונכון למועד הדוח, לא היה קיים מימון ספציפי בקשר עם המרכז המסחרי. יצוין כי, למיטב ידיעת החברה, 50% מהנכס משועבד לטובת מחזיקי אגרות חוב שהנפיקה אשטרום נכסים. יצוין כי 50% מהמרכז משועבד לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה יא'), כמפורט להלן.

19.6.8 שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

להלן פרטים בדבר שעבודים ומגבלות מהותיות בקשר עם הקניון ליום 31 בדצמבר 2022:

הסכום על-ידי השעבוד ליום 31.12.2022 (באלפי ש"ח)	פירוט	סוג
407,562	<p>אגרות החוב (סדרה יא') מובטחות בשעבוד על-ידי החברה לטובת הנאמן לאגרות החוב (סדרה יא') בשעבודים כמפורט להלן: (1) משכנתא בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום, על 50% בלתי מסוימים במבנה העיקרי ושיעבוד שוטף מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על 50% מההכנסות מהמבנה העיקרי, למעט מיטלטלין וסעיפים אחרים; (2) שעבוד קבוע מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום וכן המחאת זכות על דרך שעבוד קבוע, ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום, של 50% בלתי מסוימים מזכויות קניונים בישראל על פי הסכם המכר בקשר עם מבנה ליברטי ושיעבוד שוטף מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על 50% מההכנסות ממבנה ליברטי; (3) משכנתא בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על 50% בלתי מסוימים ממבנה ליברטי; (4) שעבוד שוטף בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על 50% מההכנסות קניון בת ים; (5) שעבוד שוטף בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של החברה לקבלת דמי ניהול בגין קניון בת ים; (6) שיעבוד קבוע בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום וכן המחאת זכות על דרך השעבוד, ראשונה בדרגה וללא הגבלה בסכום, על מחצית מהזכות של קניונים בישראל לקבלת תגמולי ביטוח – והכל, כמפורט באגרת החוב.</p>	שעבודים ⁵¹ - דרגה ראשונה

51 בין החברה, קניונים בישראל, אלדר נכסים ואשטרום נכסים נחתם הסכם ביום 15 ביולי 2018, המסדיר את התנאים למתן הסכמת קניונים בישראל, אלדר נכסים ואשטרום נכסים לרשום שעבוד מדרגה ראשונה על מחצית בלתי מסוימת מזכויות קניונים בישראל בקניון בת ים לטובת גוף מממן של כל צד, לרבות התנאים למימושם וזכות קדימה בעת מימוש ("הסכם השעבודים בגין קניון בת ים").

התקנון של קניונים בישראל, קובע הגבלה על עבירות מניות הצדדים בקניונים בישראל, לרבות זכות סירוב ראשונה, ומעניק זכות הצבעה שווה לצדדים בכל עניין בקניונים בישראל ("תקנון קניונים בישראל"). בנוסף קובע תקנון קניונים בישראל כי במקרה בו לצורך פעילות קניונים בישראל, יוחלט על ידי דירקטוריון קניונים בישראל על ביצוע השקעות ו/או נטילת הלוואות אשר במסגרתן יידרשו בעלי המניות להעמיד הון עצמי ו/או ערבויות לקניונים בישראל, ולקניונים לא יהיו מקורות מספקים ללא ערבות בעלי המניות, יהא רשאי דירקטוריון קניונים בישראל לפנות אל בעלי המניות ולדרוש כי אלה יעמידו את המימון הדרוש. היה ומי מבעלי המניות לא יעמיד את המימון הדרוש כאמור ("הצד המפר" או "הצד המדולל"), אזי בעל המניות האחר יהא רשאי להעמיד את המימון במקומו ("הצד המשלם") ובמקרה כאמור קובע תקנון קניונים בישראל מנגנון לדילול החזקותיו של הצד שלא העמיד מימון כאמור.

במסגרת הסכם השעבודים בגין קניון בת ים הסכימו הצדדים כי היה ולאחר העמדת מימון הצד המפר על ידי הצד המשלם כאמור לעיל, מומש השיעבוד על המחצית של הצד המדולל ("מחצית הצד המפר"), אזי מעבר לזכויות הקבועות בתקנון קניונים בישראל, יהא זכאי הצד המשלם לקבל מאת הצד המפר, והצד המפר מתחייב בזאת לשפות את הצד המשלם, בסכום שמשקף את הדילול היחסי ב"שווי הנכס" כהגדרת המונח בתקנון קניונים בישראל, כפי שהוא במועד הדילול.

להלן פרטים אודות הערכות השווי בקשר עם הקניון לשנים 2020, 2021 ו-2022:

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022	(נתונים לפי 100% חלק החברה בהכנסות שכירות - 50%, ובהכנסות ובהוצאות הניהול - 100%)
682,520	720,030	761,700	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
ירון ספקטור	ירון ספקטור	ירון ספקטור	זהות מעריך השווי
כן	כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי?
כן	כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי?
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	תאריך התוקף של הערכת השווי
היוון הכנסות	היוון הכנסות	היוון הכנסות	מודל הערכת השווי
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי⁵²			
30,000	30,000	30,000	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנקלח בחשבון בחישוב (מ"ר)
92%	96%	95%	שיעור תפוסה בשנה 1+ (%)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה בשנה 2+ (%)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-ההשכרה לצורך הערכת שווי (%)
129	134	142	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 1+ (ש"ח)
129	134	142	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 2+ (ש"ח)
129	134	142	דמי שכירות בסיסיים חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)
שכ"ד בסיסי 7.0% / הפרשי פדיון 8.0% / רווח מחשמל ואנטנות סלולאריות 9%	שכ"ד בסיסי 7.0% / הפרשי פדיון 7.9% / רווח מניהול 8.4% / רווח מחשמל ואנטנות סלולאריות 9%	שכ"ד בסיסי 6.9% / הפרשי פדיון 8.15% / רווח מניהול 8.4% / רווח מחשמל ואנטנות סלולאריות 9%	שיעור היוון שכ"ד/הפרשי פדיון/אחר שנקלח לצורך הערכת השווי (%)
שינוי בשווי (באלפי ש"ח) לשנת 2022			ניתוח רגישות לשווי:
(34,478)			ירידה של 5%
(24,110)			עלייה של 0.25%
25,923			ירידה של 0.25%
(46,592)			עלייה של 0.5%
34,478			עלייה של 5%
(34,478)			ירידה של 5%
			דמי שכירות ממוצעים למטר

להלן פרטים אודות המרכז המסחרי ליום 31 בדצמבר 2022:

פירוט ליום 31.12.2022	(נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס - 100%)
ביג קריות	שם הנכס:
ברחוב שדרות ההסתדרות 248, סמוך לצומת קרית אתא, חיפה.	מיקום הנכס:
המרכז המסחרי בנוי על שטח קרקע (המורכב ממספר חלקות) של כ-66,854 מ"ר וכולל חמישה מבנים חד קומתיים בשטח כולל של כ-28,000 מ"ר.	שטחי הנכס:
מוחזק באמצעות שותפות ביג ובאמצעות מצוקים חיפה (1995) בע"מ (חברה פרטית בה מחזיקה החברה בכ-100% מהונה המונפק והנפרע (כ-0.05% מוחזק על ידי צד שלישי ("מצוקים חיפה").	מבנה האחזקה בנכס:
100%	חלק התאגיד בפועל בנכס:
-	שמות השותפים בנכס:
1 באפריל 2003	תאריך רכישת הנכס:
(1) זכות בעלות רשומה בלשכת רישום המקרקעין, ביחס לקרקע הידועה כחלקות 5, 6, 7 בגוש 11588 וכן זכות חכירה מהוונת כלפי הבעלים בחלקות 6, 7; וכן (2) זכויות חכירה מהוונות, מאת רמ"י, הרשומות בלשכת רישום המקרקעין, ביחס לחלקות 1, 2, 3, 4, 8, 9, 10, 11, 12, 18, ו-54 בגוש 11588, מכוח הסכמי חכירה (מהוונים) בין רמ"י לבין שותפות ביג ומצוקים חיפה.	פירוט זכויות משפטיות בנכס:
הזכויות המתוארות לעיל רשומות בלשכת רישום המקרקעין.	מצב רישום זכויות משפטיות:
אין	זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות:
אין	נושאים מיוחדים:
חברה מאוחדת.	שיטת הצגה בדוחות הכספיים:

נתונים עיקריים

19.7.2

להלן נתונים עיקריים בקשר עם המרכז המסחרי לשנים 2020, 2021 ו-2022:

נתונים לפי חלק החברה נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס - 100%		שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022	נתונים לפי חלק החברה נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס - 100%
184,659	עלות ההקמה (באלפי ש"ח)	479,865	505,870	569,750	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
		479,865	505,870	569,750	ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח)
		(15,041)	23,118	62,820	רווחי או הפסדי שערך (באלפי ש"ח)
1 באפריל 2003	מועד הרכישה	100% בקרוב	100% בקרוב	100% בקרוב	שיעור תפוסה ממוצע (%)
		28,817	29,404	29,496	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
		28,235	38,391	42,139	סה"כ הכנסות כולל דמי ניהול (באלפי ש"ח)
		66	91	99	דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש) (ש"ח)
		120	189	113	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (בש"ח)
		23,274	34,564	37,672	NOI (באלפי ש"ח)
		31,417	32,416	36,672	NOI מתואם (באלפי ש"ח)
		4.9%	6.8%	6.6%	שיעור תשואה בפועל (%)
		6.39%	6.32%	6.32%	שיעור תשואה מותאם (%)
		59	59	61	מספר שוכרים לתום שנת דיווח
		1,484	1,748	1,763	פדיון ממוצע למטר רבוע ⁵³
		6.6%	6.7%	6.5%	עומס כולל ניהול (%)

53 ובהר, כי הנתון הינו למיטב ידיעת החברה והוא ניתן על בסיס מידע שהתקבל מאת השוכרים או מאת צדדים שלישיים אחרים (לפי העניין) וכי אין ביכולתה של החברה לוודא כי מידע זה אכן נכון.

להלן נתונים בדבר הכנסות ועלויות בקשר עם המרכז המסחרי לשנים 2020, 2021 ו-2022 (באלפי ש"ח):

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022	נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס – 100%
הכנסות:			
17,733	26,506	30,512	מדמי שכירות – קבועות
4,956	5,470	4,648	מדמי שכירות – משתנות
5,546	6,415	6,979	מדמי ניהול
28,235	38,391	42,139	סה"כ הכנסות
עלויות:			
(4,961)	(3,827)	(4,467)	ניהול, אחזקה ותפעול לרבות שיווק וללא העמסה מטה
(4,961)	(3,827)	(4,467)	סה"כ עלויות:
23,274	34,564	37,672	רווח:
23,274	34,564	37,672	:NOI

שוכרים עיקריים בנכס

19.7.4

להלן נתונים אודות השוכרים העיקריים במרכז המסחרי בשנת 2022:

תיאור הסכם השכירות					שיוך ענפי של השוכר	האם אחראי ל-20% או יותר מהכנסות הנכס?	האם מהווה שוכר עוגן?	שיעור משטח הנכס המשויך לשוכר (%) ליום 31.12.2022	השוכר
ציון מיוחדת	פירוט בטחונות (ככל שקיימות)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אופציות להארכה (שנים)	תקופת ההתקשרות המקורית והתקופה שנותרה (שנים)					
-	ערבות בנקאית בסכום השווה לדמי השכירות המינימאליים ודמי ניהול של שלושה חודשי שכירות וניהול צמודה למדד המחירים לצרכן.	צמוד למדד המחירים לצרכן	שתי אופציות ו-7 שנים	חוזה נחתם בדצמבר 2019. החוזה מחולק לתקופה ראשונה של שנתיים ותקופה נוספת של 7 שנים. השוכר מימש את האופציה לתקופה השנייה בת 7 שנים.	רשת מזון	לא	כן	12%	שוכר א'

הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים (באלפי ש"ח)

19.7.5

לשנת 2027 ואילך	לשנת 2026	לשנת 2025	לשנת 2024	לשנת 2023	(נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס – 100%)
92,018	21,589	25,583	27,781	30,411	מרכיבים קבועים
4,648	4,648	4,648	4,648	4,648	מרכיבים משתנים (אומדן)
96,666	26,237	30,231	32,429	35,059	סה"כ

השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

19.7.6

אין בכוונת החברה לבצע השבחות מהותיות במרכז במהלך שנת 2023.

19.7.7 מימון ספציפי

בשנים 2021 ו-2022 ונכון למועד הדוח, לא היה קיים מימון ספציפי בקשר עם המרכז המסחרי. יצוין כי מרכז זה משועבד כבטוחה למחזיקי אגרות החוב (סדרה יג').

19.7.8 שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

להלן פרטים בדבר שעבודים ומגבלות מהותיות בקשר עם המרכז המסחרי ליום 31 בדצמבר 2022:

סוג	פירוט	הסכום המובטח על-ידי השעבוד ליום 31.12.2022 (באלפי ש"ח)
שעבודים - דרגה ראשונה	אגרות החוב (סדרה יג') מובטחות בשעבוד על ידי החברה לטובת הנאמן לאגרות החוב (סדרה יג') בשעבודים כמפורט להלן: (1) משכנתא בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום בלשכת רישום המקרקעין, על מלוא זכויות הבעלות הרשומות של שותפות ביג ומצוקים חיפה במקרקעין עליהם בנוי ביג קריות, למעט מיטלטלין וסעיפים אחרים; (2) שעבוד קבוע בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על זכויות הבעלות של שותפות ביג הרשומות בלשכת רישום המקרקעין וכן זכויות חכירה מהוונות של שותפות ביג, מאת רמ"י הרשומות במקרקעין עליהם בנוי ביג קריות, למעט מיטלטלין וסעיפים אחרים; (3) שעבוד קבוע בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיהן של שותפות ביג ושל מצוקים חיפה בהכנסות ביג קריות (הכולל שיעבוד של הסכמי השכירות); (4) שעבוד קבוע בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של החברה לקבלת דמי ניהול בגין ביג קריות; (5) שעבוד קבוע ויחיד, מדרגה ראשונה, על תגמולי ביטוח – והכול, כמפורט באגרת החוב.	443,632

19.7.9 פרטים אודות הערכת השווי

להלן פרטים אודות הערכת שווי בקשר עם המרכז המסחרי לשנים 2020, 2021 ו-2022:

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%)
479,865	505,870	569,750	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
ירון ספקטור	ירון ספקטור	ירון ספקטור	זהות מעריך השווי
כן	כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי?
כן	כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי?
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	תאריך התוקף של הערכת השווי
היוון הכנסות	היוון הכנסות	היוון הכנסות	מודל הערכת השווי
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי⁵⁴			
28,817	29,404	29,496	שטח בר-השכרה (Area Leasable Gross) שנלקח בחשבון (בחישוב מ"ר)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה בשנה 1+ (%)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה בשנה 2+ (%)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-השכרה לצורך הערכת שווי (%)
85	86	98	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 1+ (ש"ח)
85	86	98	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 2+ (ש"ח)
85	86	98	דמי שכירות בסיסיים חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)
6.25%	6.2%	6.2%	שיעור היוון שכ"ד שנלקח לצורך הערכת השווי (%)

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%)
7.25%	7.2%	7.45%	שיעור היוון הפרשי פדיון שנלקח לצורך הערכת השווי (%)
7.75%	7.7%	7.7%	שיעור היוון רווחי ניהול לצורך הערכת השווי (%)
שינוי בשווי בשנת 2022 (באלפי ש"ח)			ניתוח רגישות לשווי:
(25,270)			ירידה של 5%
(37,710)			עלייה של 0.5%
44,320			ירידה של 0.5%
25,260			עלייה של 5%
(25,270)			ירידה של 5%
			שיעורי תפוסה*
			שיעורי היוון
			דמי שכירות ממוצעים למטר

* הואיל ומרכז הקניות מאוכלס בתפוסה של 100% בקרוב, לא הוצג ניתוח רגישות ביחס לעלייה בשיעורי התפוסה.

19.8 מרכז מסחרי "BIG טבריה"19.8.1 הצגת הנכס

להלן פרטים אודות המרכז המסחרי ליום 31 בדצמבר 2022:

פירוט ליום 31.12.2022	(נתונים לפי חלק החברה בנכס, דהיינו 50% בהכנסות שכ"ד ו-100% בהכנסות והוצאות הניהול) ⁵⁵
BIG טבריה	שם הנכס:
בעיר טבריה	מיקום הנכס:
המרכז המסחרי בנוי על שטח קרקע של כ-23,000 מ"ר וכולל שלושה מבנים חד קומתיים בשטח כולל של כ-10,000 מ"ר. המרכז כולל חניון פתוח של כ-400 מקומות חניה.	שטחי הנכס – פיצול לפי שימושים :
ביג מגה אור בעלת זכויות הבעלות במגרש עליו ממוקם המרכז המסחרי. החברה מחזיקה ב-50% מהונה המונפק והנפרע של ביג מגה אור.	מבנה האחזקה בנכס:
50%	חלק התאגיד בפועל בנכס:
מגה אור החזקות, חברה ציבורית אשר ניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה, מחזיקה ב-50% מהונה המונפק והנפרע של ביג מגה אור, באמצעות נועה נכסי נדל"ן בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של מגה אור החזקות.	שמות השותפים בנכס:
12.3.2008	תאריך רכישת הנכס:
בעלות.	פירוט זכויות משפטיות בנכס:
זכות הבעלות רשומה על שם ביג מגה אור בלשכת רישום המקרקעין.	מצב רישום זכויות משפטיות:
-	זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות:
-	נושאים מיוחדים:
שווי מאזני – חברה בשליטה משותפת.	שיטת הצגה בדוחות הכספיים:

⁵⁵ "אפקטיבי" משמעו: חלקה היחסי של החברה. יצוין, כי על-פי כללי החשבונאות, הנכס אינו מאוחד בדוחותיה הכספיים של החברה.

להלן נתונים עיקריים בקשר עם המרכז המסחרי לשנים 2020, 2021 ו-2022:

בתאריך רכישת הנכס		שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022	(נתונים לפי חלק החברה בנכס, דהיינו 50% בהכנסות ש"ד ו-100% בהכנסות והוצאות הניהול) (באלפי ש"ח)
38,588	עלות ההקמה (באלפי ש"ח)	84,350	92,335	97,350	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
		84,350	92,335	97,350	ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח)
		(140)	7,902	4,945	רווחי או הפסדי שערך (באלפי ש"ח)
2009 פברואר	מועד הרכישה	100% בקירוב	100% בקירוב	100% בקירוב	שיעור תפוסה ממוצע (%)
		10,720	10,720	10,777	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
		7,069	8,589	8,991	סה"כ הכנסות כולל דמי ניהול (באלפי ש"ח)
		69	89	90	דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש) (ש"ח)
		75	-	114	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (בש"ח)
		5,110	6,525	6,700	NOI (באלפי ש"ח)
		5,798	6,113	6,445	NOI מתואם (באלפי ש"ח)
		6.1%	7.1%	6.9%	שיעור תשואה בפועל (%)
		6.9%	6.6%	6.62%	שיעור תשואה מותאם (%)
		32	33	33	מספר שוכרים לתום שנת דיווח
		1,775	1,898	1,893	פדיון ממוצע למטר רבוע ⁵⁶
		5.6%	5.2%	5.8%	עומס כולל ניהול (%)

פילוח מבנה הכנסות ועלויות

להלן נתונים בדבר הכנסות ועלויות בקשר עם המרכז המסחרי לשנים 2020, 2021 ו-2022 (באלפי ש"ח):

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022	(נתונים לפי חלק החברה בנכס, דהיינו 50% בהכנסות ש"ד ו-100% בהכנסות והוצאות הניהול)
הכנסות:			
3,676	5,039	5,429	מדמי שכירות – קבועות
784	654	416	מדמי שכירות – משתנות
2,609	2,896	3,146	מדמי ניהול
7,069	8,589	8,991	סה"כ הכנסות
עלויות:			
1,959	2,064	2,291	ניהול, אחזקה ותפעול לרבות שיווק וללא העמסות מטה
1,959	2,064	2,291	סה"כ עלויות:
5,110	6,525	6,700	רווח:
5,110	6,525	6,700	NOI:

⁵⁶ יובהר, כי הנתון הינו למיטב ידיעת החברה והוא ניתן על בסיס מידע שהתקבל מאת השוכרים או מאת צדדים שלישיים אחרים (לפי העניין) וכי אין ביכולתה של החברה לוודא כי מידע זה אכן נכון.

תיאור הסכם השכירות					שיוך ענפי של השוכר	האם אחראי ל-20% או יותר מהכנסות הנכס?	האם מהווה שוכר עוגן?	שיעור משטח הנכס המשויך לשוכר (%) ליום 31.12.2021	השוכר
ציון תלות מיוחדת	פירוט בטחונות (ככל שקיימות)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אופציות להארכה (שנים)	תקופת ההתקשרות המקורית והתקופה (שנים)					
לא קיימת תלות מיוחדת בשוכר	-	צמוד למדד המחירים לצרכן	-	תקופת השכירות היא בת 10 שנים שתחילתה בינואר 2019	רשתות מזון	כן	כן	28%	שוכר א'

19.8.4 הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים (באלפי ש"ח)

19.8.4

לשנת 2027 ואילך	לשנת 2026	לשנת 2025	לשנת 2024	לשנת 2023	(נתונים לפי חלק החברה בנכס, דהיינו 50% בהכנסות שכ"ד ו-100% בהכנסות והוצאות הניהול)
12,904	3,569	4,167	4,922	5,557	מרכיבים קבועים
416	416	416	416	416	מרכיבים משתנים (אומדן)
13,320	3,985	4,583	5,338	5,973	סה"כ

19.8.5 השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

19.8.5

אין בכוונת החברה לבצע השבחות מהותיות בנכס במהלך שנת 2023.

19.8.6 מימון ספציפי

19.8.6

בשנים 2021 ו-2022 ולמועד הדוח לא קיים מימון ספציפי בקשר המרכז המסחרי. יצוין כי, למיטב ידיעת החברה, 50% מהמרכז המסחרי משועבד לטובת מחזיקי אגרות חוב שהנפיקה מזה אור החזקות. יצוין כי 50% מהמרכז משועבד לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה יא') של החברה, כמפורט להלן.

19.8.7 שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

19.8.7

להלן פרטים בדבר שעבודים ומגבלות מהותיות בקשר עם המרכז המסחרי ליום 31 בדצמבר 2022:

סוג	פירוט	הסכום המובטח על-ידי השעבוד ליום 31.12.2022 (באלפי ש"ח)
שעבודים - דרגה ראשונה	אגרות החוב (סדרה יא') משועבדות בשעבוד על ידי החברה לטובת הנאמן לאגרות החוב (סדרה יא') בשעבודים כמפורט להלן: (1) משכנתא מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על 50% בלתי מסוימים מזכויות של ביג מזה אור בע"מ ("הממשכנתא") בקשר עם הקרקע שעליה בנוי מרכז הקניון של ביג טבריה ("המקרקעין"); (2) שעבוד שוטף ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על 50% בלתי מסוימים מהכנסות המקרקעין, למעט דמי ניהול, מיטלטלין וסעיפים אחרים; (3) שעבוד קבוע מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על 50% בלתי מסוימים מזכויות הממשכנתא לקבלת תגמולי ביטוח - והכל, כמפורט באגרת החוב.	407,562

להלן פרטים אודות הערכת שווי בקשר עם המרכז המסחרי לשנים 2020, 2021 ו-2022:

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022	(נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס הינו 50% בהכנסות שכ"ד ו-100% בהכנסות והוצאות הניהול)
168,700	184,670	194,700	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
ירון ספקטור	ירון ספקטור	ירון ספקטור	זהות מעריך השווי
כן	כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי?
כן	כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי?
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	תאריך התוקף של הערכת השווי
היוון הכנסות	היוון הכנסות	היוון הכנסות	מודל הערכת השווי
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי⁵⁷			
10,720	10,720	10,777	שטח בר-השכרה (Area Leasable Gross) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה בשנה 1+ (%)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה בשנה 2+ (%)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-ההשכרה לצורך הערכת שווי (%)
87	90	95	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 1+ (ש"ח)
87	90	95	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 2+ (ש"ח)
87	90	95	דמי שכירות בסיסיים חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)
6.75%	6.50%	6.50%	שיעור היוון שכ"ד שנלקח לצורך הערכת השווי (%)
7.75%	7.50%	7.75%	שיעור היוון הפרשי פדיון שנלקח לצורך הערכת השווי (%)
8.25%	8.00%	8.00%	שיעור היוון רווחי ניהול לצורך הערכת השווי (%)
שינוי בשווי בשנת 2022 (באלפי ש"ח)			ניתוח רגישות לשווי:
(8,800)			ירידה של 5%
(12,570)			עלייה של 0.5%
14,660			ירידה של 0.5%
8,790			עלייה של 5%
(8,800)			ירידה של 5%
			שיעורי תפוסה*
			שיעורי היוון
			דמי שכירות ממוצעים למטר

* הואיל ומרכז הקניות מאוכלס בתפוסה של 100% בקרוב, לא הוצג ניתוח רגישות ביחס לעליה בשיעורי התפוסה.

להלן פרטים אודות המרכז המסחרי ליום 31 בדצמבר 2022:

פירוט ליום 31.12.2022	(נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס - 100%)
שם הנכס:	קניון BIG FASHION בית שמש.
מיקום הנכס:	אזור התעשייה הצפוני בבית שמש.
שטחי הנכס – פיצול לפי שימושים :	קניון BIG FASHION בית שמש כולל מבנה אחד בן שתי קומות מסחר, בשטח בנוי כולל של כ-18,000 מ"ר ברוטו ומגרש חניה פתוח בנוי על מתחם קרקע בשטח כולל על פי נסח רישום המקרקעין של כ-32,206 מ"ר בייעוד למסחר ומשרדים.
מבנה האחזקה בנכס:	במישרין
חלק התאגיד בפועל בנכס:	100%
שמות השותפים בנכס:	-
תאריך רכישת הנכס:	16 בספטמבר 2007 (הסכם מכר לרכישת זכויות החכירה המהוונות של צד שלישי במקרקעין).
פירוט זכויות משפטיות בנכס:	זכויות חכירה מהוונת ממדינת ישראל, הרשומות במרשם המקרקעין, לפי הסכם חכירה מהוון בתוקף עד ליום 4 באוגוסט 2057. בתום תקופת החכירה כאמור תחודש החכירה לתקופה נוספת לפי תנאים שיהיו מקובלים או בהתחשב עם העובדה שדמי החכירה ו/או דמי השימוש שולמו על-ידי החוכרת מראש בעד תקופת החכירה.
מצב רישום זכויות משפטיות:	זכויות חכירה מהוונות רשומות בלשכת רישום המקרקעין.
זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות:	6,500 מ"ר בייעוד למשרדים (עד 6 קומות).
נושאים מיוחדים:	ראה סעיף 19.10.6 לדוח.
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	איחוד

נתונים עיקריים

19.9.2

להלן נתונים עיקריים בקשר עם המרכז המסחרי לשנים 2020, 2021 ו-2022:

נתונים לפי חלק החברה נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס – 100%		שנת 2021	שנת 2022	שנת 2020	בתאריך רכישת הנכס
שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	293,460	268,510	247,560	247,560	153,063
ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח)	293,460	268,510	247,560	247,560	
רווחי או הפסדי שערך (באלפי ש"ח)	20,122	18,562	(3,791)	(3,791)	
שיעור תפוסה ממוצע (%)	100%	100%	100%	100%	מועד הרכישה
שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)	14,376	14,213	14,246	14,246	16.9.2007
סה"כ הכנסות כולל דמי ניהול (באלפי ש"ח)	30,310	27,306	18,336	18,336	
דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש) (ש"ח)	109	105	62	62	
דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (בש"ח)	123	134	135	135	
NOI (באלפי ש"ח)	23,017	20,659	13,113	13,113	
NOI מתואם (באלפי ש"ח)	20,716	18,829	18,400	18,400	
שיעור תשואה בפועל (%)	7.84%	7.69%	5.30%	5.30%	
שיעור תשואה מותאם (%)	6.97%	6.97%	7.07%	7.07%	
מספר שוכרים לתום שנת דיווח	90	90	90	90	

נתונים לפי חלק החברה נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס – 100%	שנת 2022	שנת 2021	שנת 2020	בתאריך רכישת הנכס
פדיון ממוצע למטר רבוע ⁵⁸	1,542	1,464	1,157	
עומס כולל ניהול (%)	13.7%	11.8%	12.7%	

19.9.3 פילוח מבנה הכנסות ועלויות

להלן נתונים בדבר הכנסות ועלויות בקשר עם המרכז המסחרי לשנים 2020, 2021 ו-2022 (באלפי ש"ח):

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022	נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס – 100%)
הכנסות:			
8,248	14,198	16,417	מדמי שכירות – קבועות
2,329	3,734	2,496	מדמי שכירות – משתנות
7,759	9,374	11,397	מדמי ניהול
18,336	27,306	30,310	סה"כ הכנסות
עלויות:			
5,223	6,647	7,293	ניהול, אחזקה ותפעול לרבות שיווק וללא העמסות מטה
5,223	6,647	7,293	סה"כ עלויות:
13,113	20,659	23,017	רווח:
13,113	20,659	23,017	:NOI

19.9.4 שוכרים עיקריים בנכס

נכון למועד הדוח, לא קיימים שוכרים עיקריים במרכז המסחרי.

19.9.5 הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים (באלפי ש"ח)

לשנת 2027 ואילך	לשנת 2026	לשנת 2025	לשנת 2024	לשנת 2023	נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס – 100%)
41,124	13,124	14,817	16,233	18,484	מרכיבים קבועים
2,496	2,496	2,496	2,496	2,496	מרכיבים משתנים (אומדן)
43,620	15,620	17,313	18,729	20,980	סה"כ

⁵⁸ יובהר, כי הנתון הינו למיטב ידיעת החברה והוא ניתן על בסיס מידע שהתקבל מאת השוכרים או מאת צדדים שלישיים אחרים (לפי העניין) וכי אין ביכולתה של החברה לוודא כי מידע זה אכן נכון.

השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

19.9.6

החברה פועלת להוצאת היתר בניה עבור בניית ארבע קומות משרדים בשטח כולל של כ-5.7 אלפי מ"ר, מעל גג הקניון הקיים.

מודגש, כי נכון למועד הדוח טרם התקבל היתר הבניה להשבחה המתוכננת, וכי אין וודאות לגבי קבלתו ו/או תנאיו. הערכות הקבוצה לעיל בדבר התוספת הצפויה לשטח הנכס ותקופת ביצוע הבניה הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על התוכניות, לרבות הבקשה לקבלת היתר הבניה לפרויקט, על-פיהן מבוצעת ההשבחה כאמור ועל מידע המצוי בידי הנהלת החברה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית, מכפי שנצפה, כתוצאה מגורמים שאינם בשליטת החברה שעלולים להביא לאי קבלת היתר הבניה ו/או לקבלתו בתנאים השונים מהתנאים בבקשה לקבלתו ו/או לדחייה ו/או לשינוי ו/או לביטול של התוכנית ו/או הרעה בשוק הנדל"ן ו/או במצב הכלכלי ו/או עקב התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון כמתואר בסעיף 36 לדוח.

מימון ספציפי

19.9.7

בשנים 2021 ו-2022 ונכון למועד הדוח, לא היה קיים מימון ספציפי בקשר עם המרכז המסחרי. יצוין כי מרכז זה משועבד כבטוחה למחזיקי אגרות החוב (סדרה יא) כמפורט להלן.

שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

19.9.8

הסכום המובטח על-ידי השעבוד ליום 31.12.2022 (באלפי ש"ח)	פירוט	סוג
407,562	אגרות החוב (סדרה יא) מובטחות בשעבוד על-ידי החברה לטובת הנאמן לאגרות החוב (סדרה יא) בשעבודים כמפורט להלן: (1) שעבוד קבוע ויחיד, מדרגה ראשונה, והמחאה יחידה על דרך השעבוד, מדרגה ראשונה, על כל זכויות החכירה (המהוונות) מאת מ"י ביחס לחלקה עליה בנוי ביג "פאשן" בית שמש, הרשומות על-שם קבוצת ביג, למעט המיטלטלין וסעיפים אחרים; (2) שעבוד צף בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה (100%) של החברה לקבלת הכנסות ביג "פאשן" בית שמש ו-(3) שעבוד קבוע ויחיד, מדרגה ראשונה, על תגמולי ביטוח – והכול, כמפורט באגרת החוב.	שעבודים - דרגה ראשונה

להלן פרטים אודות הערכת שווי בקשר עם המרכז המסחרי לשנים 2020, 2021 ו-2022:

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%)
247,560	268,510	293,460	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
ירון ספקטור			זהות מעריך השווי
כן			האם המעריך בלתי תלוי?
כן			האם קיים הסכם שיפוי?
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	תאריך התוקף של הערכת השווי
היוון הכנסות			מודל הערכת השווי
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי ⁵⁹			
14,334	14,299	14,422	שטח בר-השכרה (Leasable Gross Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)
100% (בקרוב)	100% (בקרוב)	100% (בקרוב)	שיעור תפוסה בשנה 1+ (%)
100% (בקרוב)	100% (בקרוב)	100% (בקרוב)	שיעור תפוסה בשנה 2+ (%)
100% (בקרוב)	100% (בקרוב)	100% (בקרוב)	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-ההשכרה לצורך הערכת שווי (%)
93	95	105	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 1+ (ש"ח)
93	95	105	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 2+ (ש"ח)
93	95	105	דמי שכירות בסיסיים חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)
6.9%	6.8%	6.85%	שיעור היוון שכ"ד שנלקח לצורך הערכת השווי (%)
7.4%	7.3%	7.35%	שיעור היוון הפרשי פדיון שנלקח לצורך הערכת השווי (%)
8.4%	8.3%	8.35%	שיעור היוון רווחי ניהול לצורך הערכת השווי (%)
שינוי בשווי בשנת 2022 (באלפי ש"ח)			ניתוח רגישות לשווי:
(13,250)			ירידה של 5%*
(18,020)			עלייה של 0.5%
20,870			ירידה של 0.5%
13,250			עלייה של 5%
(13,250)			ירידה של 5%
			שיעורי תפוסה*
			שיעורי היוון
			דמי שכירות ממוצעים למטר

* הואיל ומרכז הקניות מאוכלס בתפוסה של 100% בקרוב, לא הוצג ניתוח רגישות ביחס לעליה בשיעורי התפוסה.

להלן פרטים אודות במרכז המסחרי ליום 31 בדצמבר 2022:

פירוט ליום 31.12.2022	(נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס -59%)
Big Fashion נצרת	שם הנכס:
נצרת, ישראל	מיקום הנכס:
שטח בנוי של כ-29,091 מ"ר ברוטו, הכולל שתי קומות מרתפי חניה, קומת קרקע/רחוב (מפלס 0.0), קומת גלריה חלקית וקומת גג. Big Fashion נצרת ממוקם במקרקעין הידועים כחלקות 43 ו-52 (לשעבר חלק מחלקות 10, 12 ו-37) בגוש 16557 בנצרת ("מקרקעי הנכס").	שטחי הנכס:
בעלי הזכויות להירשם כחוכרים ב-Big Fashion נצרת הינם החברה (במישרין) - 18%, המרכז המסחרי בכניסה לנצרת (2006) בע"מ ("חברת המרכז") - 72% וארמון ההגמון מרכזים מסחריים בע"מ ("ארמון ההגמון החדשה") - 10%.	מבנה האחזקה בנכס:
59%	חלק התאגיד בפועל בנכס:
ראה פירוט לעיל	שמות השותפים בנכס:
1. רכישת זכויות החברה ב-Big Fashion נצרת (במישרין ובעקיפין) נעשתה מצדדים שלישיים בשלבים כמפורט להלן:	תאריך רכישת הנכס:
<ul style="list-style-type: none"> הקצאת 37% ממניות חברת המרכז לחברה לפי מזכר עקרונות שנחתם ביום 16 בפברואר 2006 בין חברת המרכז, החברה וארמון ההגמון (קסר אל-מוטראן) בע"מ ("ארמון ההגמון הישנה")⁶⁰ ("מזכר העקרונות"),⁶¹ כך שעם השלמת העסקה לפי מזכר העקרונות החזיקה החברה בעקיפין ב-26.64% מהזכויות בנכס; הקצאת מניות נוספות בחברת המרכז לחברה לפי הסכם הקצאת מניות שנחתם ביום 31 באוקטובר 2011 בין החברה, ארמון ההגמון הישנה וחברת המרכז,⁶² כך שעם הקצאת המניות כאמור החזיקה החברה ב-56.95% ממניות חברת המרכז (41% מהזכויות בנכס, בעקיפין); רכישה על ידי החברה של 18% מהזכויות לקבלת דמי שכירות וכל תקבול שהוא לרבות תקבולים בגין ביטוח בקשר עם מרכז הקניות ("זכויות התזרים") לתקופה של 24 שנים ואחד-עשר חודשים החל מיום 1 בדצמבר 2017 (היינו, עד ליום 1 בנובמבר 2041) בהתאם להסכם בין החברה לבין אי.סי.אי השקעות (ישראל) בע"מ ("ICE")⁶³ מיום 9 בינואר 2017 ("הסכם רכישת 18% מהתזרים"). רכישה על ידי החברה של חלק בלתי מסוים המהווה 18% מזכויות החכירה של המקרקעין ב-Big Fashion נצרת שאינן כוללות את זכויות התזרים וזכויות בנייה למשרדים על גג מרכז הקניות וזכויות בנייה נוספות שהינן מעבר לשטח של מרכז הקניות ("הזכויות העודפות"), לתקופה של 99 שנים שתחילתן ביום 5 ביוני 2016, עם אפשרות הארכה, על-פי הסכם מכר זכויות חכירה מיום 26 באפריל 2018 בין נירו טיטאן אחזקות בע"מ ("נירו")⁶⁴ ולבין החברה ("הסכם רכישת 18% מזכויות החכירה"). 	
2. חברת המרכז הינה בעלת זכות חוזית להירשם כבעלים של זכויות חכירה לתקופה של 99 שנים מיום רישום החכירה בגין 72% בלתי מסוימים במקרקעי הנכס (למעט הזכויות העודפות) על-פי הסכם מיום 16 בפברואר 2006 בין ארמון ההגמון הישנה לבין חברת המרכז במסגרתו המחיתה ארמון ההגמון הישנה את הזכויות האמורות לחברת המרכז ("הסכם	

⁶⁰ למיטב ידיעת החברה, בחודש דצמבר 2017 פוצלה פעילותה של ארמון ההגמון הישנה, באופן שהפעילות של ארמון ההגמון הישנה הקשורה להחזקה ולהשכרה של מרכז הקניות, לרבות הנכסים וההתחייבויות הקשורים לפעילות זו, הועברה לארמון ההגמון החדשה, למעט כלל זכויותיה של ארמון ההגמון הישנה בזכויות העודפות ("הסכם הפיצול"). למיטב ידיעת החברה, ארמון ההגמון הישנה הינה חברה פרטית בבעלות ב.ס.ט. בנייה בע"מ (30%), סמיר עואד בע"מ (50%), קבוצת ס.ט.ר. נדל"ן בע"מ (10%) ו-ס.ט.ר. השקעות ונדל"ן בע"מ (10%), שהינם צדדים שלישיים.

⁶¹ מזכר העקרונות מסדיר את החזקות הצדדים במרכז הקניות, ובכלל זה, כולל הוראות בדבר אופן ניהול חברת המרכז וקבלת ההחלטות בחברת המרכז, המימון של חברת המרכז והגבלות על עבירות מניות חברת המרכז לצדדים שלישיים (זכות סירוב ראשון). יצוין, כי בהסכם המסגרת (כהגדרתו להלן) הוסכם בין הצדדים על עדכון חלק מההוראות המתחייבות לאופן ניהול חברת המרכז.

⁶² הסכם הקצאת המניות כאמור היווה חלק מהסכם מסגרת להסכמי מכר זכויות בנייה, רכישת מניות והקצאת מניות שנחתם ביום 31 באוקטובר 2011 בין החברה, ארמון ההגמון הישנה, חברת המרכז ובעלי מניות קודמים וקיימים של ארמון ההגמון הישנה ("הסכם המסגרת"), במסגרתו הוסכם בין הצדדים על שינויים בהחזקות בזכויות בנכס, לרבות הקצאת מניות כאמור לחברה, כך שלאחר השלמת כל העסקאות לפי הסכם המסגרת, ההחזקות על הזכויות בנכס (במישרין) היו בידי הכנסייה 18%, חברת המרכז 72% וארמון ההגמון הישנה 10%. עוד הוסדר במסגרת הסכם המסגרת נושא המימון של הנכס, ניהול הנכס על-ידי החברה ואופן הניהול של חברת המרכז.

⁶³ למיטב ידיעת החברה, הכנסייה העניקה ל-ICE בשתי עסקאות שונות על-פי הסכמים מחודש ינואר 2013 ומחודש יוני 2014 18% מסך הזכויות לקבלת דמי שכירות ו/או תקבולים ו/או תשלומים שיתקבלו ממרכז הקניות, ואשר יוענקו ל-ICE לתקופה של 24 שנים ו-11 חודשים החל מיום 1 בדצמבר 2017 ועד ליום 1 בנובמבר 2041.

⁶⁴ למיטב ידיעת החברה, הכנסייה העניקה לנירו על פי הסכם מיום 5 ביוני 2016, זכויות חכירה בשיעור של 18% בלתי מסוימים במקרקעי הנכס, לרבות כל הזכויות הנובעות לכנסייה מזכויות אלו (למעט הזכויות העודפות והזכויות לקבלת דמי שכירות ו/או תקבולים ו/או תשלומים שכאמור לעיל הוענקו ל-ICE), וזאת לתקופה של 99 שנים, שתחילתן מיום 5 ביוני 2016, עם אפשרות הארכה של תקופת החכירה בהתאם לתנאים הקבועים בהסכם החכירה האמור ("הסכם נירו-כנסייה"). נכון למועד הדוח, הזכויות של נירו מכוח הסכם נירו-כנסייה, שכאמור לעיל נמכרו לחברה מכוח הסכם רכישת 18% מזכויות החכירה, שועבדו לטובת החברה לשם הבטחת רישום הזכויות הנמכרות בנגוס המקרקעין.

פירוט ליום 31.12.2022	(נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס - 59%)
חברת המרכז – ארמון ההגמון ⁶⁵ .	
ארמון ההגמון החדשה הינה בעלת זכות חוזית להירשם כבעלים של זכויות חכירה בשיעור של 10% בלתי מסוימים במקרקעי הנכס (למעט זכויות עודפות) על-פי הסכם הפיצול. מקרקעי הנכס הינם בבעלות של הפטריארכיה היוונית אורתודוקסית של ירושלים ("הכנסייה"), המוחכרת לבעלי זכויות החכירה הבאים: ⁶⁶	פירוט זכויות משפטיות בנכס:
<ul style="list-style-type: none"> החברה הינה בעלת זכות חוזית להירשם כבעלים של זכויות חכירה בשיעור של 18% בלתי מסוימים במקרקעי הנכס (למעט הזכויות העודפות), על-פי הסכם רכישת 18% מזכויות החכירה, ובנוסף לכך, החברה הינה הבעלים של זכויות לקבלת 18% מזכויות התזרים מכוח הסכם רכישת 18% מהתזרים. חברת המרכז הינה בעלת זכות חוזית להירשם כבעלים של זכויות חכירה בשיעור של 72% בלתי מסוימים במקרקעי הנכס (למעט הזכויות העודפות) על-פי הסכם חברת המרכז – ארמון ההגמון. 	
נכון למועד הדוח, הכנסייה רשומה כבעלים של הקרקע וכן רשומות הערות אזהרה לטובת החברה, חברת המרכז, ארמון ההגמון הישנה וארמון ההגמון החדשה, המעידות על זכויותיהן כאמור לעיל. ⁶⁷	מצב רישום זכויות משפטיות:
נכון למועד הדוח לא קיימות זכויות בניה בלתי מנוצלות משמעותיות. מובהר, כי בעלי הזכויות בנכס רשאים לנצל זכויות בנכס עד 15,000 מ"ר עיקרי, ומרבית הזכויות כאמור כבר נוצלו. הזכויות העודפות אינן חלק מהזכויות בגינן יירשם שעבוד לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יד) של החברה.	זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות:
-	נושאים מיוחדים:
שווי מאזני	שיטת הצגה בדוחות הכספיים:

19.10.2 נתונים עיקריים

להלן נתונים עיקריים בקשר עם המרכז המסחרי לשנים 2020, 2021 ו-2022:

נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס – 59%		שנת 2022	שנת 2021	שנת 2020	בתאריך רכישת הנכס (*)
שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)		671,180	614,200	543,300	185,441
ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח)		671,180	614,200	543,300	
רווחי או הפסדי שערך (באלפי ש"ח)		40,523	53,351	(3,948)	
שיעור תפוסה ממוצע (%)		100% (בקרוב)	100% (בקרוב)	100% (בקרוב)	רכישת זכויות החברה בנכס (במישרין) ובעקיפין) נעשתה בשלבים, כמפורט בסעיף 19.11.1 לעיל.
שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)		15,445	16,183	16,156	מועד הרכישה
סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)		43,528	36,259	22,013	
דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש) (ש"ח)		236	187	114	
דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (בש"ח)		-	300	**144	
NOI (באלפי ש"ח)		42,826	35,801	21,671	

יצוין, כי ארמון ההגמון הישנה היתה בעלת זכות להירשם כבעלים של זכויות חכירה בשיעור של 72% בלתי מסוימים בקרקע לתקופה של 99 שנים מיום רישום החכירה (אשר טרם נרשמה), מכוח הסכם קומבינציה מיום 20 באוגוסט 1993, על תוספותיו, כאשר יתרת הזכויות על הקרקע (28%) נותרו בידיה של הכנסייה ("הסכם הקומבינציה"), ובהתאם לתוספת השניה להסכם הקומבינציה רכשה ארמון ההגמון הישנה זכויות חכירה בשיעור של 10% נוספים מהכנסייה. למיטב ידיעת החברה, ארמון ההגמון הישנה קיימה את מלוא התחייבויותיה כלפי הפטריארכיה היוונית אורתודוקסית בהתאם להסכם הקומבינציה והתוספות לו, למעט עיכוב במילוי התחייבויותיה להשלמת בית ספר על חלק מהמקרקעין שאיננו חלק מהנכס, הגם שכפי שנמסר לחברה הבניה צפויה להסתיים בקרוב. מובהר, כי לדעת החברה, ארמון ההגמון הישנה ויועציהן המשפטיים, בהתאם לתוספת השלישית להסכם הקומבינציה, ההתחייבות של ארמון ההגמון הישנה לסיום בניית בית הספר איננה התנייה או התחייבות שלובה, וכן העיכוב בהשלמת הבנייה נבע מסיבות שאינן תלויות בארמון ההגמון הישנה ו/או בארמון ההגמון החדשה ו/או בחברת המרכז, ולפיכך העיכוב כאמור בהשלמת בית הספר אין בו כדי לפגוע בזכויות ארמון ההגמון הישנה בנכס ו/או בזכויות של יתר בעלי הזכויות בנכס ו/או בנכס עצמו. כמו-כן, בין ארמון ההגמון הישנה לבין הכנסייה קיימת התכתבות בה העלתה הכנסייה טענות בקשר למחלוקת שעניינה פיצוים בגין הפקעה בגין חלקות שאינן חלק מהנכס שלגורסתה מקימות לכנסייה עילה לביטול אחת מהתוספות להסכם הקומבינציה. לדעת החברה, ארמון ההגמון ויועציהן המשפטיים, סיכויי קבלת תביעה, ככל שתוגש, לביטול התוספת האמורה על יסוד טענות כאמור, וסיכוייה להשפיע על הזכויות בביג נצרת, הינם קלושים.

נכון למועד הדוח זכויות החכירה טרם נרשמו בפנקס המקרקעין, ועל כן, בעלי זכויות החכירה הינם נכון למועד הדוח בעלי זכויות להירשם כחוכרים בנכס.

65

66

נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס – 59%	שנת 2022	שנת 2021	שנת 2020	בתאריך רכישת הנכס (*)
NOI מתואם (באלפי ש"ח)	43,914	40,064	37,237	
שיעור תשואה בפועל (%)	6.4%	5.8%	4.0%	
שיעור תשואה מותאם (%)	6.5%	6.5%	6.8%	
מספר שוכרים לתום שנת דיווח	81	81	81	
פדיון ממוצע למטר רבוע ⁶⁸	2,242	2,128	1,607	
עומס לא כולל ניהול (%)	12.2%	11.3%	11.7%	

* מוצג לפי עלות הקמה מקורית, ללא הפחתת פחת או ירידת ערך, כולל עלויות שהונו בגין השבחות מהותיות שנעשו בנכס.

** בשנת 2020, עיקר השטח שהושכר הינו שטח נחות בקומה מינוס 1.

19.10.3 פילוח מבנה הכנסות ועלויות

להלן נתונים בדבר הכנסות ועלויות בקשר עם המרכז המסחרי לשנים 2020, 2021 ו-2022:

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022	(נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס – 59%)
הכנסות:			
17,256	32,308	40,261	מדמי שכירות – קבועות
4,757	3,951	3,267	מדמי שכירות – משתנות
22,013	36,259	43,528	סה"כ הכנסות
עלויות:			
(342)	(458)	(702)	ניהול, אחזקה ותפעול ברמת הנכס
(342)	(458)	(702)	סה"כ עלויות:
21,671	35,801	42,826	רווח:
21,671	35,801	42,826	NOI:

* הנתונים המפורטים לעיל אינם כוללים הכנסות החברה מדמי ניהול והוצאות חברת הניהול של הנכס. מובהר, כי דמי הניהול

שהחברה זכאית לקבל מהשוכרים במרכז הקניות אינם משועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יד').

19.10.4 שוכרים עיקריים בנכס

נכון למועד הדוח, לא קיימים שוכרים עיקריים במרכז המסחרי.

19.10.5 הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים (באלפי ש"ח)

לשנת 2027 ואילך	לשנת 2026	לשנת 2025	לשנת 2024	לשנת 2023	(נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס – 59%)
71,993	28,108	31,236	34,008	37,448	מרכיבים קבועים
3,267	3,267	3,267	3,267	3,267	מרכיבים משתנים (אומדן)
75,260	31,375	34,503	37,275	40,715	סה"כ

19.10.6 השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

אין בכוונת החברה לבצע השבחות מהותיות בנכס במהלך שנת 2023.

19.10.7 מימון ספציפי

בשנים 2021 ו-2022 נכון למועד הדוח, לא קיים מימון ספציפי בקשר עם המרכז המסחרי. יצוין כי מרכז זה משועבד כבטוחה למחזיקי אגרות החוב (סדרה יד').

להלן פרטים בדבר שעבודים ומגבלות מהותיות בקשר עם המרכז המסחרי ליום 31 בדצמבר 2022:

הסכום המובטח על-ידי השעבוד ליום 31.12.2022 (במיליוני ש"ח)	פירוט	סוג	
352,249	<p>אגרות החוב (סדרה יד') מובטחות בשעבוד על-ידי החברה לטובת הנאמן לאגרות החוב (סדרה יד') בשעבודים כמפורט להלן: (1) שיעבוד קבוע והמחאת זכויות על דרך השעבוד, בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום, על מלוא הזכויות בביג נצרת לרבות הזכויות להירשם כחוכרות במקרקעין עליהם בנוי ביג נצרת ולמעט מיטלטלין וסעיפים אחרים, המוחזקות על-ידי החברה, חברת המרכז וארמון ההגמון החדשה וכן התחייבות לרישום משכנתא ורישום הערת אזהרה בגין ההתחייבות לרישום משכנתא; (2) שעבוד קבוע והמחאת זכויות על דרך השעבוד בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיהן של החברה, חברת המרכז וארמון ההגמון הישנה בהכנסות ביג נצרת(הכולל שעבוד הסכמי שכירות); (3) שעבוד קבוע והמחאת זכויות על דרך השעבוד מדרגה ראשונה ללא הגבלה על מלוא הזכויות בביג נצרת, לרבות הזכות להירשם כחוכרת בביג נצרת המוחזקות על-ידי ארמון ההגמון הישנה מכוח הסכם הקומביניציה; (4) שעבוד קבוע ויחיד, מדרגה ראשונה, על תגמולי ביטוח – והכול, כמפורט באגרת החוב.</p>	דרגה ראשונה	שעבודים
	<p>הלוואות ביג מובטחות בשעבוד לטובת החברה על כל הנכסים והזכויות המפורטות לעיל, בשינויים המחויבים – והכל כמפורט באגרת החוב לטובת ביג.</p>	דרגה שנייה	שעבודים

להלן פרטים אודות הערכת שווי בקשר עם המרכז המסחרי לשנים 2020, 2021 ו-2022:

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%)
543,300	614,200	671,180	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
ירון ספקטור	ירון ספקטור	ירון ספקטור	זהות מעריך השווי
כן	כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי?
כן	כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי?
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	תאריך התוקף של הערכת השווי
היוון הכנסות	היוון הכנסות	היוון הכנסות	מודל הערכת השווי
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי ⁶⁹			
16,156	16,183	15,445	שטח בר-השכרה (Area Leasable Gross) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה בשנה 1+ (%)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה בשנה 2+ (%)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-השכרה לצורך הערכת שווי (%)
192	206	237	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 1+ (ש"ח)
192	206	237	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 2+ (ש"ח)
192	206	237	דמי שכירות בסיסיים חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)
6.75%	6.5%	6.5%	שיעור היוון שכ"ד שנלקח לצורך הערכת השווי (%)
7.75%	7.5%	7.75%	שיעור היוון הפרשי פדיון שנלקח לצורך הערכת השווי (%)
שינוי בשווי בשנת 2022 (באלפי ש"ח)			ניתוח רגישות לשווי:
(32,540)			שיעורי תפוסה* ירידה של 5%
(46,490)			עלייה של 0.5%
54,240			שיעורי היוון ירידה של 0.5%
32,550			דמי שכירות עלייה של 5%
(32,540)			ממוצעים למטר ירידה של 5%

* הואיל ומרכז הקניות מאוכלס בתפוסה של 100% בקרוב, לא הוצג ניתוח רגישות ביחס לעלייה בשיעורי התפוסה.

להלן פרטים אודות המרכז המסחרי ליום 31 בדצמבר 2022:

פירוט ליום 31.12.2022	(נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס - 50%)
Big רגבה.	שם הנכס:
בכניסה למושב רגבה לאורך תוואי כביש 4.	מיקום הנכס:
המרכז המסחרי כולל מבנים מסחריים בהתאם לקונספט "power centers", בשטח בנוי של כ-16 דונם, תחנת דלק וחניון פתוח המכיל כ-1,000 מקומות חנייה, המשתרע על שטח כולל של כ-43 דונם.	שטחי הנכס - פיצול לפי שימושים:
חוצות רגבה בע"מ ("חוצות רגבה") ורגבה נכסים בע"מ ("רגבה נכסים"), חברות פרטיות אשר החברה מחזיקה בהן בעקיפין 50% ממניותיהן, באמצעות ביג מרכזים מסחריים – שותפות מוגבלת (אשר החברה מחזיקה במלוא הזכויות בה ("שותפות ביג")), הינן בעלות זכויות החכירה במגרש עליו הוקם המרכז המסחרי.	מבנה ההחזקה בנכס:
50%.	חלק התאגיד בפועל בנכס:
יתרת המניות בכל אחת מחוצות רגבה ורגבה נכסים, מוחזקת על ידי רגבה מושב שיתופי חקלאי בע"מ – אגודה שיתופית (26%) ועל ידי רגבה פיתוח עסקים - אגודה שיתופית חקלאית בע"מ (24%).	שמות השותפים בנכס:
ביום 14 בנובמבר 2001 התקשרה שותפות ביג בהסכמים לרכישת 50% מהזכויות בחוצות רגבה וברגבה נכסים.	תאריך רכישת הנכס:
המקרקעין עליו הוקם ביג רגבה הינו בבעלות קרן קיימת לישראל, וחוצות רגבה ורגבה נכסים הינן בעלי זכויות חכירה מהונות על המקרקעין, כדלקמן: מלוא זכויות חוצות רגבה להירשם כחוכרת עד ליום 2 בדצמבר 2049 (החל מיום 03 בדצמבר 2000) ולתקופת חכירה נוספת של 49 שנים מתום תקופת החכירה הראשונה, על-פי חוזה חכירה מהוון אשר נחתם ביום 6 באוגוסט 2002 ותוספת לו מיום 29 ביולי 2020, בין חוצות רגבה לבין רמ"י, ביחס למקרקעין בשטח של כ-35,400 מ"ר, הידועים כמגרשים מס' 100, 101 ו-102, על-פי תוכנית מפורטת מס' ג' 9096, בגוש 18482, חלק מחלקות 11, 15 ו-31, עליהם הוקמו, בין היתר, ארבעה מבנים מסחריים צמודים, חד קומתיים ("מקרקעי השטח המסחרי העיקרי"); מלוא זכויות רגבה נכסים להירשם כחוכרת עד ליום 10 בינואר 2045 (החל מיום 11 בינואר 1996) ולתקופת חכירה נוספת של 49 שנים מתום תקופת החכירה הראשונה, על-פי חוזה חכירה מהוון שנחתם ביום 6 באוגוסט 2002 בין רגבה נכסים לבין רמ"י, ביחס למקרקעין בשטח של כ-7,000 מ"ר, הידועים כמגרש ב', לפי תוכנית מפורטת ג' 7969 וכחלק מחלקה 31 בגוש 18482, עליהם הוקם, בין היתר, מבנה מסחרי חד קומתי; מלוא זכויות רגבה נכסים להירשם כחוכרת עד ליום 23 באוקטובר 2048 (החל מיום 24 בינואר 2002) ולתקופת חכירה נוספת של 49 שנים מתום תקופת החכירה הראשונה, על-פי חוזה חכירה מהוון שנחתם ביום 6 באוגוסט 2002 בין רגבה נכסים לבין רמ"י, ביחס למקרקעין בשטח של כ-1,500 מ"ר, הידועים כמגרש א' לפי תוכנית מפורטת ג' 7969, חלק מחלקה מספר 31 בגוש 18482, עליהם הוקמה, בין היתר, תחנת דלק.	פירוט זכויות משפטיות בנכס:
זכויות החכירה של חוצות רגבה ושל רגבה נכסים רשומות ברמ"י.	מצב רישום זכויות משפטיות:
נכון למועד הדוח לא קיימות זכויות בניה בלתי מנוצלות משמעותיות.	זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות:
החברה פועלת לקידום היתר בנייה להקמת בניין משרדים מעל המרכז המסחרי.	נושאים מיוחדים:
שווי מאזני.	שיטת הצגה בדוחות הכספיים:

להלן נתונים עיקריים בקשר עם המרכז המסחרי לשנים 2020, 2021 ו-2022:

בתאריך רכישת הנכס		שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022	(נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס - 50%)
96.6	עלות ההקמה (במיליוני ש"ח) **	261,700	281,430	307,900	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
2001	מועד הרכישה	(8,904)	12,782	23,466	רווחי (הפסדי) שערור (באלפי ש"ח)
		95%	96%	100%	שיעור תפוסה ממוצע (%) *
		15,006	15,007	15,871	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
		15,086	19,192	22,157	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)
		61	84	96	דמי שכירות (בסיסי) ממוצעים למטר (לחודש) (ש"ח)
		80	74	83	דמי שכירות ממוצעים (לחודש) למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (בש"ח)
		12,608	16,705	19,164	NOI (באלפי ש"ח)
		17,629	17,538	19,701	NOI מותאם (באלפי ש"ח)
		4.8%	5.9%	6.2%	שיעור תשואה בפועל (%)
		6.7%	6.35%	6.4%	שיעור תשואה מותאם (%)
		37	39	41	מספר שוכרים לתום תקופת דיווח
		1,319	1,405	1,371	פדיון ממוצע (לחודש) למטר רבוע
		5.2%	7.6%	8.6%	עומס כולל ניהול (%)

* הירידה בשיעור התפוסה בשנת 2020 ו-2021 נובעת מכך שהחברה ביצעה שינויים בנכס לרבות הריסה וחלוקה מחדש של מבנה לצורך שדרוג, החלפה ושינוי תמהיל השוכרים במרכז. כמו כן, יש לציין כי שיעור התפוסה בשנים 2020-2022 אינו מביא בחשבון שטח של כ-1.3 אלפי מ"ר מהמרכז המסחרי שנהרס בחלקו, כאשר השטח מיועד לצורך הקמת בנין משרדים במקביל לקידום תב"ע לתוספת זכויות על גבי שטח זה (קיימת תוכנית בניין עיר בהכנה) ולכן אין בכוונת החברה להשכירו בטווח הקצר.

** משקף את סך העלות שהושקעה בנכס עד ליום 31 בדצמבר 2022.

19.11.3 פילוח מבנה הכנסות ועלויות

להלן נתונים בדבר הכנסות ועלויות בקשר עם המרכז המסחרי לשנים 2020, 2021 ו-2022:

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022	(נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס - 50%)
9,568	13,640	16,694	הכנסות מדמי שכירות – קבועות
2,825	3,275	3,963	הכנסות מדמי ניהול
2,693	2,277	1,500	הכנסות מדמי שכירות – משתנות
15,086	19,192	22,157	סה"כ הכנסות
(2,478)	(2,487)	(2,993)	הוצאות ניהול, אחזקה ותפעול לרבות שיווק וללא העמסות מטה
(2,478)	(2,487)	(2,993)	סה"כ עלויות:
12,608	16,705	19,164	רווח:
12,608	16,705	19,164	:NOI

19.11.4 שוכרים עיקריים בנכס

נכון למועד הדוח, לא קיימים שוכרים עיקריים במרכז המסחרי.

19.11.5 הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים (באלפי ש"ח)

לשנת 2027 ואילך	לשנת 2026	לשנת 2025	לשנת 2024	לשנת 2023	(נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס - 50%)
49,870	11,105	12,602	14,314	16,280	מרכיבים קבועים
1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	מרכיבים משתנים (אומדן)
51,370	12,605	14,102	15,814	17,780	סה"כ

19.11.6 השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

החברה פועלת לקידום היתר בנייה להקמת בניין משרדים מעל המרכז המסחרי במהלך שנת 2022.

19.11.7 מימון ספציפי

בשנת 2022 ונכון למועד הדוח, לא קיים מימון ספציפי בקשר עם המרכז המסחרי. יצוין כי המרכז המסחרי משועבד כבטוחה למחזיקי אגרות החוב (סדרה טז'). לפרטים אודות מימון ספציפי בשנים 2019-2020 עד לפירעון המימון במהלך שנת 2020 ראה דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 3 בספטמבר 2020 (אסמכתא מספר: 2020-01-098145), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

19.11.8 שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

להלן פרטים בדבר שעבודים ומגבלות מהותיות בקשר עם המרכז המסחרי ליום 31 בדצמבר 2022:

הסכום המובטח על-ידי השעבוד ליום 31.12.2022 (במיליוני ש"ח)	פירוט	סוג	
194,398	<p>אגרות החוב (סדרה טז') מובטחות בשעבוד על-ידי החברה לטובת הנאמן לאגרות החוב (סדרה טז') בשעבדים כמפורט להלן: (1) שיעבוד קבוע והמחאת זכויות על דרך שעבוד קבוע, בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויות חוצות רגבה ורגבה נכסים בביג רגבה, לרבות הזכויות להירשם כחוכרות בביג רגבה מכח הסכמי החכירה וכן התחייבות לרישום משכנתא מאת רמ"י, למעט מיטלטלין וסעיפים אחרים; (2) שיעבוד קבוע והמחאת זכויות על דרך שעבוד קבוע בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויותיהן של חוצות רגבה ורגבה נכסים בהכנסות ביג רגבה (הכולל שיעבוד של הסכמי השכירות); (3) שעבוד/משכון קבוע מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על המניות המשוועדות (כל מניות חוצות רגבה ומניות רגבה נכסים אשר בבעלות שותפות ביג ורגבה פיתוח עסקים, וכן כל הזכויות הנלוות למניות אלו); (4) שעבוד קבוע מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום וכן המחאה על דרך שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על זכויותיהן של החברות המשועדות לקבלת תגמולי ביטוח – והכל, כמפורט באגרת החוב.</p> <p>בנוסף, כל עוד ביג רגבה משועבד לטובת הנאמן, אם וככל שתועמדה הלוואות של ביג ו/או הלוואות של קבוצת רגבה, תשוועבדה לטובת הנאמן בשעבוד קבוע ובדרך של המחאת זכויות על דרך שעבוד קבוע, בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויות החברה המשועבדת הרלבנטית בהלוואות של ביג ו/או זכויות קבוצת רגבה בהלוואות של קבוצת רגבה, לפי העניין.</p>	דרגה ראשונה	שעבדים
	הלוואות ביג מובטחות בשעבוד מדרגה שניה לטובת החברה על הנכס המפורט לעיל וכן על מניותיה של רגבה פיתוח עסקים בחוצות רגבה ו- רגבה נכסים והכל כמפורט באגרת החוב לטובת ביג.	דרגה שנייה	שעבדים

19.11.9 פרטים אודות הערכת השווי

להלן פרטים אודות הערכת שווי בקשר עם המרכז המסחרי ליום 31 בדצמבר בשנים 2020, 2021 ו-2022:

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022	(נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס - 50%)
261,700	281,430	307,900	השווי שנקבע לסוף התקופה (באלפי ש"ח)
ירון ספקטור	ירון ספקטור	ירון ספקטור	זהות מעריך השווי
כן	כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי?
כן	כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי?
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	תאריך התוקף של הערכת השווי
היוון הכנסות	היוון הכנסות	היוון הכנסות	מודל הערכת השווי
17,071	15,701	*15,871	שטח בר-השכרה (Area Leasable Gross) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)
100%	96%	100%	שיעור תפוסה בשנה 1+ (%)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה בשנה 2+ (%)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-ההשכרה לצורך הערכת שווי (%)
82	87	98	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 1+ (ש"ח)
82	87	98	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 2+ (ש"ח)

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 50%)
82	87	98	דמי שכירות בסיסיים חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)
6.5%	6.3%	6.3%	שיעור היוון שכ"ד שנלקח לצורך הערכת השווי (%)
7.5%	7.3%	7.55%	שיעור היוון הפרשי פדיון שנלקח לצורך הערכת השווי (%)
8%	7.8%	7.8%	שיעור היוון דמי ניהול שנלקח לצורך הערכת השווי (%)
שינוי בשווי (באלפי ש"ח) לשנת 2022			
(13,140)	ירידה של 5%		שיעורי תפוסה * , **
(19,320)	עלייה של 0.5%		שיעורי היוון
22,660	ירידה של 0.5%		
13,150	עלייה של 5%		דמי שכירות ממוצעים למטר
(13,140)	ירידה של 5%		

* שטח בר השכרה לשנת 2022 וכן שיעור התפוסה לא מביאים בחשבון שטח של כ-1.3 אלפי מ"ר מהמרכז המסחרי שנהרס בחלקו, כאשר השטח מיועד לצורך הקמת בנין משרדים במקביל לקידום תב"ע לתוספת זכויות על גבי שטח זה (קיימת תוכנית בניין עיר בהכנה) ולכן אין בכוונת החברה להשכירו בטווח הקצר.

** לא הוצגו בנייתו הרגישות שינוי בשווי כתוצאה מעליה בשיעורי התפוסה, מאותה סיבה המפורטת לעיל.

קניון BIG FASHION DANILOF, טבריה ("קניון ביג פאשן דנילוף")

19.12

הצגת הנכס

19.12.1

להלן פרטים אודות המרכז המסחרי ליום 31 בדצמבר 2022:

פירוט ליום 31.12.2022	(נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס - 50%)
קניון ביג פאשן דנילוף.	שם הנכס:
מתחם הרחובות יהודה הלוי, העמקים ובן זכאי, טבריה.	מיקום הנכס:
הקניון הינו בשטח בנוי של כ-22,549 מ"ר (כ-13,699 מ"ר שטח עיקרי וכ-8,850 מ"ר שטח שירות), הכולל שתי קומות מסחר (קומת קרקע וקומה א') מעל לשתי קומות מרתף חנייה, על שטח קרקע של כ-11,888 מ"ר.	שטחי הנכס - פיצול לפי שימושים:
דוד דנילוף יזמות בע"מ ("דנילוף יזמות") הינה בעלים רשומים של 44.3% משטח המגרש וכן בעלת זכויות חכירה ביתרת השטח במגרש, שהבעלים הרשומים שלה הינן רשות הפיתוח וקרן קיימת לישראל. החברה מחזיקה ב-50% מההון המונפק של דנילוף יזמות ומזכויות ההצבעה בה.	מבנה ההחזקה בנכס:
50%.	חלק התאגיד בפועל בנכס:
יתרת המניות בדנילוף יזמות (50%) מוחזקת על-ידי דנילוף אחזקות בע"מ ⁷⁰ .	שמות השותפים בנכס:
בחודש אוגוסט 2010 התקשרה ביג מרכזי קניות בע"מ בהסכם לרכישת 50% מהזכויות בקניון ביג פאשן דנילוף.	תאריך רכישת הנכס:
שטח בשיעור 44.3% מהמקרקעין עליהם הוקם קניון ביג פאשן דנילוף הינו בבעלות דנילוף יזמות, ויתרת השטח של המקרקעין האמורים הינו בבעלות רשות הפיתוח (14.3%) וקרן קיימת לישראל (41.3%), אשר מוחזרת במלואה בחכירה מהוננת לדנילוף יזמות.	פירוט זכויות משפטיות בנכס:
זכויות הבעלות רשומות בלשכת רישום המקרקעין וזכויות החכירה של דנילוף יזמות רשומות ברמ"י.	מצב רישום זכויות משפטיות:
למועד הדוח הושלמה בניית מעטפת של שתי קומות משרדים בשטח של כ-3,000 מ"ר, וכן התקבל היתר בניה המאפשר בניית שלוש קומות משרדים נוספות בשטח של כ-3,450 מ"ר. השטח כולו הושכר לשוכר ייעודי – מינהל הדירור הממשלתי, ולכשיאוכלס הוא ישמש לצרכי משרדי ממשלה.	זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות:
אין	נושאים מיוחדים:
שווי מאזני	שיטת הצגה בדוחות הכספיים:

70 בין בעלי המניות נחתם ביום 1 באוגוסט 2010 הסכם המסדיר, בין היתר, את החזקות הצדדים בדנילוף יזמות ואת מבנה הדירקטוריון של דנילוף יזמות, ואשר כולל הוראות בדבר אופן קבלת ההחלטות בדנילוף יזמות, ניהול הקניון, המימון של דנילוף יזמות, הגבלות על עבירות מניות דנילוף יזמות לצדדים שלישיים (זכות סירוב ראשון, זכות לאשר או לסרב להעברה ו/או מכירה של מניות של בעל המניות האחר וזכות השתתפות (tag along)), זכות קדימה בהקצאת מניות, מנגנון היפרדות ומנגנון בוררות ליישוב סכסוכים.

19.12.2 נתונים עיקריים

להלן נתונים עיקריים בקשר עם המרכז המסחרי לשנים 2020, 2021 ו-2022:

בתאריך רכישת הנכס		שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022	(נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס - 50%)
* 289,646	עלות ההקמה (באלפי ש"ח)	300,240	327,760	372,760	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
2010	מועד הרכישה	(17,262)	12,172	9,730	רווחי (הפסדי) שערור (באלפי ש"ח)
		99%	99%	99%	שיעור תפוסה ממוצע (%)
		16,807	16,593	16,792	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
		16,777	29,129	34,077	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)
		63	101	115	דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש) (ש"ח)
		157	150	130	דמי שכירות ממוצעים (לחודש) למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (בש"ח)
		8,862	20,296	23,641	NOI (באלפי ש"ח)
		21,332	21,995	25,502	NOI מותאם (באלפי ש"ח) (**)
		3.0%	6.1%	6.3%	שיעור תשואה בפועל (%)
		7.0%	6.86%	6.84%	שיעור תשואה מותאם (%)
		96	102	104	מספר שוכרים לתום שנת דיווח
		1,130	1,308	1,390	פדיון ממוצע (לחודש) למטר רבוע
		11%	13.7%	11.4%	עומס כולל ניהול (%)

* משקף את סך העלות שהושקעה בנכס עד ליום 31 בדצמבר 2022.
 ** בחישוב ה-NOI המותאם הובאה בחשבון ההכנסה הצפויה משתי קומות המשרדים, אשר נכון למועד הדוח הושלמה בנייתן ברמת המעטפת והושכרו במלואן למנהל הדירור הממשלתי.

19.12.3 פילוח מבנה הכנסות ועלויות

להלן נתונים בדבר הכנסות ועלויות בקשר עם המרכז המסחרי, לשנים 2020, 2021 ו-2022:

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022	(נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס - 50%)
			הכנסות:
8,031	18,060	21,995	מדמי שכירות – קבועות
6,368	9,026	10,805	מדמי ניהול
2,378	2,043	1,277	מדמי שכירות – משתנות
16,777	29,129	34,077	סה"כ הכנסות
			עלויות:
(7,915)	(8,833)	(10,436)	ניהול, אחזקה ותפעול לרבות שיווק וללא העמסות מטה
(7,915)	(8,833)	(10,436)	סה"כ עלויות:
8,862	20,296	23,641	רווח:
8,862	20,296	23,641	:NOI

19.12.4 שוכרים עיקריים בנכס

נכון למועד הדוח, לא קיימים שוכרים עיקריים במרכז המסחרי.

19.12.5 הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים (באלפי ש"ח)

לשנת 2027 ואילך	לשנת 2026	לשנת 2025	לשנת 2024	לשנת 2023	(נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס - 50%)
65,818	11,579	13,161	14,713	19,070	מרכיבים קבועים
1,277	1,277	1,277	1,277	1,277	מרכיבים משתנים (אומדן)
67,095	12,856	14,438	15,990	20,347	סה"כ

19.12.6 מימון ספציפי

בשנת 2022 ונכון למועד הדוח, לא קיים מימון ספציפי בקשר עם המרכז המסחרי. יצוין כי המרכז המסחרי משועבד כבטוחה למחזיקי אגרות החוב (סדרה יז'). לפרטים אודות מימון ספציפי בשנים 2019-2020 עד לפירעון המימון במהלך שנת 2020 ראה דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 3 בספטמבר 2020 (אסמכתא מספר: 2020-01-098145), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

19.12.7 שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

להלן פרטים בדבר שעבודים ומגבלות מהותיות בקשר עם המרכז המסחרי ליום 31 בדצמבר 2022:

סוג	פירוט	הסכום המובטח על-ידי השעבוד ליום 31.12.2022 (במיליוני ש"ח)
שעבודים	אגרות החוב (סדרה יז') מובטחות בשעבוד על-ידי החברה לטובת הנאמן לאגרות החוב (סדרה יז') בשעבודים כמפורט להלן: (1) משכנתא בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויותיה של דנילוף יזמות כבעלים של חלקים מסוימים מהמקרקעין וכן משכנתא בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויות החכירה הרשומות של דנילוף יזמות מכח הסכם החכירה בגין חלקים מסוימים מהמקרקעין, למעט מיטלטלין וסעיפים אחרים; (2) שיעבוד קבוע והמחאת זכויות על דרך שעבוד קבוע בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויותיה של דנילוף יזמות בהכנסות ביג פאשן דנילוף (הכולל שיעבוד של זכויותיה מכוח הסכמי השכירות); (3) שיעבוד קבוע והמחאת זכויות על דרך שעבוד קבוע בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויותיה של החברה לקבלת דמי הניהול; (4) שעבוד קבוע מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום וכן המחאה על דרך שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על זכויותיהן של החברה המשעבדות לקבלת תגמולי ביטוח – והכל, כמפורט באגרת החוב.	218,202
שעבודים	הלוואת ביג מובטחת בשעבודים מדרגה שנייה לטובת החברה על הנכסים והזכויות המפורטים לעיל, וכן בשעבוד קבוע יחיד מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על כל המניות שמחזיקה ו/או שתחזיק דנילוף אחזקות בדנילוף יזמות.	

להלן פרטים אודות הערכת שווי בקשר עם המרכז המסחרי ליום 31 בדצמבר לשנים 2020, 2021 ו-2022:

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 50%)
300,240	327,760	372,760	השווי שנקבע לסוף התקופה (באלפי ש"ח)
ירון ספקטור	ירון ספקטור	ירון ספקטור	זהות מעריך השווי
כן	כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי?
כן	כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי?
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	תאריך התוקף של הערכת השווי
היוון הכנסות	היוון הכנסות	היוון הכנסות	מודל הערכת השווי
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי¹			
16,930	16,713	16,912	שטח בר-השכרה (Area Leasable Gross) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)
100% בקירוב	100% בקירוב	100% בקירוב	שיעור תפוסה בשנה 1+ (%)
100% בקירוב	100% בקירוב	100% בקירוב	שיעור תפוסה בשנה 2+ (%)
100% בקירוב	100% בקירוב	100% בקירוב	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-ההשכרה לצורך הערכת שווי (%)
114	* 104	109	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 1+ (ש"ח)
114	* 104	109	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 2+ (ש"ח)
114	* 104	109	דמי שכירות בסיסיים חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)
7%	6.8%	6.85%	שיעור היוון שכ"ד והפרשי פדיון שנלקח לצורך הערכת השווי (%)
7.5%	7.3%	7.35%	שיעור היוון שטחים פנויים שנלקח לצורך הערכת השווי (%)
8.5%	8.3%	8.35%	שיעור היוון רווח מניהול שנלקח לצורך הערכת השווי (%)
שינוי בשווי (באלפי ש"ח) לשנת 2022			ניתוח רגישות לשווי:
(14,940)			שיעורי תפוסה ** ירידה של 5%
(20,330)			עלייה של 0.5%
23,520			שיעורי היוון ירידה של 0.5%
14,930			עלייה של 5%
(14,940)			דמי שכירות ממוצעים למטר ירידה של 5%

* דמי שכירות ממוצעים למ"ר בשנת 2021 מוטים כלפי מטה בשל אכלוס לראשונה של כ-3,000 מ"ר של משרדי ממשלה וכן בגין השפעת הקורונה אשתקד.

** הואיל ומרכז הקניות מאוכלס בתפוסה של 100% בקרוב, לא הוצג ניתוח רגישות ביחס לעלייה בשיעורי התפוסה.

Big Fashion Outlat Park INDIJA

19.13

הצגת הנכס

19.13.1

להלן פרטים אודות המרכז המסחרי ליום 31 בדצמבר 2022:

פירוט ליום 31.12.2022	(נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס – 95%)
BIG FASHION OUTLAT PARK INDIJA	שם הנכס:
E-75	מיקום הנכס:
בפאתי העיר INDIJA בסרביה, בצמוד לאוטוסטרדה	שטחי הנכס :
מרכז מסחרי פתוח מסוג "אאוטלט" בשטח בנוי בהיקף של כ-14,666 מ"ר, המשתרע על שטח כולל של כ-116,629 מ"ר. שטח כולל להשכרה של כ- 11 אלפי מ"ר	מבנה האחזקה בנכס:
חברת הפרויקט INDIJA HVAC retail d.o.o. ("חברת הפרויקט HVAC") מוחזקת בשרשור באמצעות ביג CEE.	חלק התאגיד בפועל בנכס:
95%	שמות השותפים בנכס:
אין	תאריך רכישת הנכס:
ביום 1 ביולי 2019 נרכשו 67.5% ממניות חברת הפרויקט HVAC, במהלך חודש יוני 2021 הושלמה רכישת 32.5% הנותרים ממניות חברת הפרויקט HVAC.	פירוט זכויות משפטיות בנכס:
זכויות בעלות הרשומות על שם חברת הפרויקט HVAC.	מצב רישום זכויות משפטיות:
זכויות הבעלות רשומות.	זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות:
קיימת קרקע צמודה לנכס בשטח של כ-45,000 מ"ר.	נושאים מיוחדים:
אין	שיטת הצגה בדוחות הכספיים:
איחוד	

19.13.2 נתונים עיקריים

להלן נתונים עיקריים בקשר עם המרכז המסחרי לשנים 2020, 2021 ו-2022:

בתאריך רכישת הנכס		שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022	(נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס – 95%)
14,500	עלות הרכישה (באלפי אירו) (**)	14,900	17,975	20,200	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי אירו)
1.7.2019	מועד הרכישה	58,706	63,272	75,811	ערך בספרים בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
		(283)	3,026	1,712	רווחי (הפסדי) שערך (באלפי אירו)
		90%	93%	94%	שיעור תפוסה ממוצע (%)
		9,965	10,314	10,583	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
		2,206	2,500	2,704	סה"כ הכנסות (באלפי אירו)
		12.09	12.96	14.16	דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש) (אירו)
		7.96	16.33	12.48	דמי שכירות ממוצעים (לחודש) למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (באירו)
		1,289	1,446	1,836	NOI (באלפי אירו)
		1,430	1,557	1,836	NOI מותאם (באלפי אירו)
		9%	8.4%	9.1%	שיעור תשואה בפועל (%)
		10%	9%	9.1%	שיעור תשואה מותאם (%)
		55	54	53	מספר שוכרים לתום שנת דיווח
		160	156	181	פדיון ממוצע (לחודש) למטר רבוע
		11.5%	12.9%	11.76%	עומס כולל ניהול (%)
		3.94	3.52	3.753	שער חליפין אירו-ש"ח לתום תקופת הדיווח

** משקף 100% מזכויות בנכס וכן את סך העלות שהושקעה בנכס עד ליום 31 בדצמבר 2022.

19.13.3 פילוח מבנה הכנסות ועלויות

להלן נתונים בדבר הכנסות ועלויות בקשר עם המרכז המסחרי, לשנים 2020, 2021 ו-2022:

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022	(נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס - 95%)
הכנסות:			
1,059	1,446	1,485	מדמי שכירות – קבועות
760	895	906	מדמי ניהול
387	159	313	מדמי שכירות – משתנות
2,206	2,500	2,704	סה"כ הכנסות
עלויות:			
917	1,054	868	ניהול, אחזקה ותפעול לרבות שיווק וללא העמסות מטה
917	1,054	868	סה"כ עלויות:
1,289	1,446	1,836	רווח:
1,289	1,446	1,836	NOI:

19.13.4 שוכרים עיקריים בנכס

נכון למועד הדוח, לא קיימים שוכרים עיקריים במרכז המסחרי.

19.13.5 הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים (באלפי ש"ח)

לשנת 2027 ואילך	לשנת 2026	לשנת 2025	לשנת 2024	לשנת 2023	(נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס - 95%)
3,242	1,105	1,282	1,353	1,411	מרכיבים קבועים
291	291	291	291	291	מרכיבים משתנים (אומדן)
3,553	1,396	1,573	1,644	1,702	סה"כ

19.13.6 השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

אין בכוונת החברה לבצע השבחות מהותיות בנכס במהלך שנת 2023.

19.13.7 מימון ספציפי

בשנת 2022 ונכון למועד הדוח, לא היה קיים מימון ספציפי בקשר עם המרכז המסחרי. יצוין כי מרכז זה משועבד כבטוחה למחזיקי אגרות החוב (סדרה יט') כמפורט להלן.

19.13.8 שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

להלן פרטים בדבר שעבודים ומגבלות מהותיות בקשר עם המרכז המסחרי ליום 31 בדצמבר 2022:

סוג	פירוט	הסכום המובטח על-ידי השעבוד ליום 31.12.2022 (במיליוני ש"ח)
שעבודים - דרגה ראשונה	אגרות החוב (סדרה יט') מובטחות בשעבוד על-ידי החברה לטובת הנאמן לאגרות החוב (סדרה יט') בשעבודים כמפורט להלן: (1) שעבוד ראשון בדרגה ויחיד על מלוא הון המניות של חברת הפרויקט HVAC	196,800

סוג	פירוט	הסכום המובטח על-ידי השעבוד ליום 31.12.2022 (במיליוני ש"ח)
	בנכס; (2) משכנתא מדרגה ראשונה ויחידה על מלוא זכויותיה של חברת הפרויקט HVAC בנכס, וזאת להבטחת התחייביותיה על-פי הסכם האשראי לחברת הפרויקט HVAC; (3) שעבוד מדרגה ראשונה ויחיד על חשבונות הבנק של אותה חברת פרויקט, וזאת להבטחת התחייביותיה על פי הסכם האשראי לאותה חברת פרויקט; (4) שעבוד מדרגה ראשונה ויחיד על כל זכויות אותה חברה פרויקט הקיימות או כפי שיהיו בעתיד, לקבלת כספים שיגיעו בגין או מכוח נכסי הפרויקט שבעלותה ו/או כל זכות לקבלת תגמול ביטוח, למעט סעיפים מסוימים; (5) שעבוד מדרגה ראשונה ויחיד על כל זכויותיה של אותה חברת פרויקט בקשר עם מיטלטלין למעט סעיפים מסוימים - והכל, כמפורט באגרת החוב.	

19.13.9 פרטים אודות הערכת השווי

להלן פרטים אודות הערכת שווי בקשר עם המרכז המסחרי ליום 31 בדצמבר לשנים 2020, 2021 ו-2022:

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 95%)
14,900	17,975	20,200	השווי שנקבע לסוף התקופה (באלפי אירו)
ERB	CBS	CBS	זהות מעריך השווי
כן	כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי?
כן	כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי?
31.12.2020	30.06.2021	31.12.2022	תאריך התקופה של הערכת השווי
DCF	DCF	DCF	מודל הערכת השווי
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי			
11,137	11,132	11,234	שטח בר-השכרה (Area Leasable Gross) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)
90%	92.5%	98%	שיעור תפוסה בשנה 1+ (%)
95%	92.5%	98%	שיעור תפוסה בשנה 2+ (%)
97%	92.5%	98%	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-ההשכרה לצורך הערכת שווי (%)
11.23	12.3	12.1	דמי שכירות בסיסיים חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (אירו)
10%	9%	8.75% שכ"ד בסיסי 13% הכנסות הפרשי פדיון	שיעור היוון משוקלל שנלקח לצורך הערכת השווי (%)
שינוי בשווי (באלפי אירו) לשנת 2022			ניתוח רגישות לשווי:
(1,010)		ירידה של 5%	שיעורי תפוסה
(1,030)		עלייה של 0.5%	שיעורי היוון
1,151		ירידה של 0.5%	
1,010		עלייה של 5%	דמי שכירות ממוצעים למטר
(1,010)		ירידה של 5%	

Kragujevac Plaza Shopping Park

19.14

הצגת הנכס

19.14.1

להלן פרטים אודות המרכז המסחרי ליום 31 בדצמבר 2022:

פירוט ליום 31.12.2022	(נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס – 95 %)
Kragujevac Plaza Shopping Center	שם הנכס:
בעיר Kragujevac בסרביה	מיקום הנכס:
מרכז מסחרי סגור, בשטח בנוי בהיקף של כ-51,722 מ"ר, המשתרע על שטח כולל של כ-24,390 מ"ר.	שטחי הנכס:
חברת הפרויקט SEK DOO GRAGUJEVAC ("חברת הפרויקט SEK") מוחזקת בשרשרת באמצעות ביג CEE.	מבנה האחזקה בנכס:
95.01%	חלק התאגיד בפועל בנכס:
אין	שמות השותפים בנכס:
ביום 12 ביולי 2021 הושלמה רכישת 100% ממניות חברת הפרויקט SEK.	תאריך רכישת הנכס:
זכויות הבעלות בנכס רשומות על שם חברת הפרויקט SEK	פירוט זכויות משפטיות בנכס:
זכויות בעלות רשומות	מצב רישום זכויות משפטיות:
קימת קרקע צמודה בשטח של כ-14,130 מ"ר, עליה ניתן לבנות כ-6,500 מ"ר	זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות:
אין	נושאים מיוחדים:
איחוד	שיטת הצגה בדוחות הכספיים:

נתונים עיקריים

19.14.2

להלן נתונים עיקריים בקשר עם המרכז המסחרי לשנים 2020, 2021 ו-2022:

בתאריך רכישת הנכס		שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022	(נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס – 95%)
47,838	עלות הרכישה (באלפי אירו)	46,630	48,080	50,000	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי אירו)
12.7.2021	מועד הרכישה	183,722	169,242	187,650	ערך בספרים בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
		(1,578)	1,612	2,936	רווחי (הפסדי) שערך (באלפי אירו)
		98%	95%	92%	שיעור תפוסה ממוצע (%)
		21,851	21,528	20,814	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
		4,851	5,282	5,646	סה"כ הכנסות (באלפי אירו)
		13.2	15.2	16.75	דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש) (אירו)
		21.5	17.75	22.8	דמי שכירות ממוצעים (לחודש) למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (באירו)
		3,695	4,266	4,230	NOI (באלפי אירו)
		4,183	4,108	4,230	NOI מותאם (באלפי אירו)
		8.3%	9%	8.46%	שיעור תשואה בפועל (%)
		9.4%	8.7%	8.46%	שיעור תשואה מותאם (%)
		112	110	116	מספר שוכרים לתום שנת דיווח
		130	158	187	פדיון ממוצע (לחודש) למטר רבוע
		14.2%	10.25%	12.11%	עומס כולל ניהול (%)
		3.94	3.52	3.753	שער חליפין אירו-ש"ח לתום תקופת הדיווח

* בשנים 2020-2021 תוצאות הפעילות מוצגות לשנה מלאה. חברת הנכס הינה בבעלות חברת הבת, CEE BIG החל מיום 1 ביולי, 2021.

19.14.3 פילוח מבנה הכנסות ועלויות

להלן נתונים בדבר הכנסות ועלויות בקשר עם המרכז המסחרי, לשנים 2020, 2021 ו-2022:

שנת 2020 (*)	שנת 2021	שנת 2022	(נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס – 95%)
הכנסות:			
			מדמי שכירות – קבועות
3,060	3,560	3,622	
			מדמי ניהול
406	368	561	
			מדמי שכירות – משתנות
1,385	1,354	1,463	
			סה"כ הכנסות
4,851	5,282	5,646	
עלויות:			
			ניהול, אחזקה ותפעול לרבות שיווק וללא העמסות מטה
1,156	1,016	1,416	
			סה"כ עלויות:
1,156	1,016	1,416	
			רווח:
3,695	4,266	4,230	
			NOI:
3,695	4,266	4,230	

* בשנת 2020 חלה ירידה בהכנסות חברת הפרויקט SEK כתוצאה מהשפעת הקורונה, ובכלל זה חברת הפרויקט SEK העניקה בשנה זו הקלות לשוכרים בסך של כ-476 אלפי אירו.

19.14.4 שוכרים עיקריים בנכס

נכון למועד הדוח, לא קיימים שוכרים עיקריים במרכז המסחרי.

19.14.5 הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים (באלפי ש"ח)

לשנת 2027 ואילך	לשנת 2026	לשנת 2025	לשנת 2024	לשנת 2023	(נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס – 95.01%)
3,242	1,105	1,282	1,353	2,821	מרכיבים קבועים
555	555	555	555	555	מרכיבים משתנים (אומדן)
3,797	1,660	1,837	1,908	3,376	סה"כ

19.14.6 השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

אין בכוונת החברה לבצע השבחות מהותיות בנכס במהלך שנת 2023.

19.14.7 מימון ספציפי

בשנת 2022 ונכון למועד הדוח, לא היה קיים מימון ספציפי בקשר עם המרכז המסחרי. יצוין, כי מרכז זה משועבד כבטוחה למחזיקי אגרות החוב (סדרה יט') כמפורט להלן.

19.14.8 שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

להלן פרטים בדבר שעבודים ומגבלות מהותיות בקשר עם המרכז המסחרי ליום 31 בדצמבר 2022:

סוג	פירוט	הסכום המובטח על-ידי השעבוד ליום 31.12.2022 (במיליוני ש"ח)
שעבודים - דרגה ראשונה	אגרות החוב (סדרה יט') מובטחות בשעבוד על-ידי החברה לטובת הנאמן לאגרות החוב (סדרה יט') בשעבודים כמפורט להלן: (1) שעבוד ראשון בדרגה ויחיד על מלוא הון המניות של חברת הפרויקט SEK בנכס; (2) משכנתא מדרגה ראשונה ויחידה על מלוא זכויותיה של חברת הפרויקט SEK בנכס, וזאת להבטחת התחייבויותיה על-פי הסכם האשראי לחברת הפרויקט SEK; (3) שעבוד מדרגה ראשונה ויחיד על חשבונות הבנק של אותה חברת פרויקט, וזאת להבטחת התחייבויותיה על פי הסכם האשראי לאותה חברת פרויקט; (4) שעבוד מדרגה ראשונה ויחיד על כל זכויות אותה חברה פרויקט הקיימות או כפי שיהיו בעתיד, לקבלת כספים שיגיעו בגין או מכוח נכסי הפרויקט שבבעלותה ו/או כל זכות לקבלת תגמול ביטוח, למעט סעיפים מסוימים; (5) שעבוד מדרגה ראשונה ויחיד על כל זכויותיה של אותה חברת פרויקט בקשר עם מיטלטלין למעט סעיפים מסוימים - והכל, כמפורט באגרת החוב.	196,800

19.14.9 פרטים אודות הערכת השווי

להלן פרטים אודות הערכת שווי בקשר עם המרכז המסחרי ליום 31 בדצמבר לשנים 2020, 2021 ו-2022:

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 95%)
46,630	48,080	50,000	השווי שנקבע לסוף התקופה (באלפי אירו)
JLL - Jones Lang LaSalle	CBS	CBS	זהות מעריך השווי
כן	כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי?
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	האם קיים הסכם שיפוי?
31.12.2020	30.06.2021	31.12.2022	תאריך התוקף של הערכת השווי
DCF	DCF	DCF	מודל הערכת השווי
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי			
22,352	22,721	22,662	שטח בר-השכרה (Area Leasable Gross) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)
97%	95%	94%	שיעור תפוסה בשנה 1+ (%)
97%	95%	94%	שיעור תפוסה בשנה 2+ (%)
97%	95%	94%	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-ההשכרה לצורך הערכת שווי (%)
13.6	16	14	דמי שכירות בסיסיים חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (אירו)
8.66%	8.75%	8.5% שכ"ד בסיסי	שיעור היוון משוקלל שנלקח לצורך הערכת השווי (%)
		13% הכנסות הפרשי פדיון	

ניתוח רגישות לשווי:		שינוי בשווי (באלפי אירו) לשנת 2022
שיעורי תפוסה *	ירידה של 5%	(2,500)
שיעורי היוון	עלייה של 0.5%	(2,527)
	ירידה של 0.5%	2,836
דמי שכירות ממוצעים למטר	עלייה של 5%	2,500
	ירידה של 5%	(2,500)

* הואיל ומרכז הקניות מאוכלס בתפוסה של 100% בקרוב, לא הוצג ניתוח רגישות ביחס לעליה בשיעורי התפוסה.

Krusevac Shopping Center 19.15

הצגת הנכס 19.15.1

להלן פרטים אודות המרכז המסחרי ליום 31 בדצמבר 2022:

פירוט ליום 31.12.2022	(נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס - 95%)
Krusevac Shopping Park	שם הנכס:
בעיר Krusevac בסרביה	מיקום הנכס:
מרכז מסחרי פתוח, בשטח בנוי בהיקף של כ-8,924 מ"ר, המשתרע על שטח כולל של כ-27,699 מ"ר.	שטחי הנכס:
חברת הפרויקט, NEPI Real Estate Project Two d.o.o. Kragujevac ("חברת הפרויקט NEPI") המוחזקת בשרשרת באמצעות ביג CEE.	מבנה האחזקה בנכס:
95.01%	חלק התאגיד בפועל בנכס:
אין	שמות השותפים בנכס:
ביום 12 יולי 2021 בוצעה רכישה של 100% ממניות חברת הפרויקט NEPI	תאריך רכישת הנכס:
זכויות הבעלות רשומות על שם חברת הפרויקט NEPI	פירוט זכויות משפטיות בנכס:
זכויות הבעלות רשומות	מצב רישום זכויות משפטיות:
לתאריך הדוח קיימות זכויות בניה בלתי מנוצלות בהיקף של כ-1,800 מ"ר	זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות:
אין	נושאים מיוחדים:
איחוד	שיטת הצגה בדוחות הכספיים:

נתונים עיקריים 19.15.2

להלן נתונים עיקריים בקשר עם המרכז המסחרי לשנים 2020, 2021 ו-2022:

בתאריך רכישת הנכס		שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022	(נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס - 95%)
12,570	עלות הרכישה (באלפי אירו)	11,720	12,550	14,350	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי אירו)
12.7.2021	מועד הרכישה	46,295	44,176	53,856	ערך בספרים בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
		(80)	777	1,551	רווחי (הפסדי) שערך (באלפי אירו)
		100%	100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע (%)
		8,625	8,493	8,706	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
		1,151	1,344	1,517	סה"כ הכנסות (באלפי אירו)
		9.1	11	11.9	דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש) (אירו)
		-	-	16	דמי שכירות ממוצעים (לחודש) למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (באירו)
		890	1,185	1,243	NOI (באלפי אירו)
		994	1,068	1,243	NOI מותאם (באלפי אירו)
		7.9%	9.7%	8.7%	שיעור תשואה בפועל (%)
		8.8%	8.8%	8.7%	שיעור תשואה מותאם (%)
		17	17	19	מספר שוכרים לתום שנת דיווח
		95	123	140	פדיון ממוצע (לחודש) למטר רבוע
		11.7%	10.7%	10.35%	עומס כולל ניהול (%)
		3.94	3.52	3.753	שער חליפין אירו-ש"ח לתום תקופת הדיווח

* בשנים 2020-2021 תוצאות הפעילות מוצגות לשנה מלאה. חברת הנכס הינה בבעלות חברת הבת, CEE BIG החל מיום 1 ביולי, 2021.

19.15.3 פילוח מבנה הכנסות ועלויות

להלן נתונים בדבר הכנסות ועלויות בקשר עם המרכז המסחרי, לשנים 2020, 2021 ו-2022:

שנת 2020 (*)	שנת 2021	שנת 2022	(נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס – 95%)
			הכנסות:
857	990	1,028	מדמי שכירות – קבועות
208	223	274	מדמי ניהול
86	131	215	מדמי שכירות – משתנות
1,151	1,344	1,517	סה"כ הכנסות
			עלויות:
261	159	274	ניהול, אחזקה ותפעול לרבות שיווק וללא העמסות מסה
261	159	274	סה"כ עלויות:
890	1,185	1,243	רווח:
890	1,185	1,243	NOI:

* בשנת 2020 חלה ירידה בהכנסות חברת הפרויקט NEPI כתוצאה מהשפעת הקורונה, ובכלל זה חברת הפרויקט NEPI העניקה בשנה זו הקלות לשוכרים בסך של כ-106 אלפי אירו.

19.15.4 שוכרים עיקריים בנכס

נכון למועד הדוח, לא קיימים שוכרים עיקריים במרכז המסחרי.

19.15.5 הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים (באלפי ש"ח)

שנת 2027 ואילך	שנת 2026	שנת 2025	שנת 2024	שנת 2023	(נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס – 95%)
1,008	369	528	887	1,007	מרכיבים קבועים
185	185	185	185	185	מרכיבים משתנים (אומדן)
1,193	554	713	1,072	1,192	סה"כ

19.15.6 השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

אין בכוונת החברה לבצע השבחות מהותיות בנכס במהלך שנת 2023.

19.15.7 מימון ספציפי

בשנת 2022 ונכון למועד הדוח, לא היה קיים מימון ספציפי בקשר עם המרכז המסחרי. יצוין, כי מרכז זה משועבד כבטוחה למחזיקי אגרות החוב (סדרה יט') כמפורט להלן.

19.15.8 שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

להלן פרטים בדבר שעבודים ומגבלות מהותיות בקשר עם המרכז המסחרי ליום 31 בדצמבר 2022:

סוג	פירוט	הסכום המובטח על-ידי השעבוד ליום 31.12.2022 (במיליוני ש"ח)
שעבודים - דרגה ראשונה	אגרות החוב (סדרה יט') מובטחות בשעבוד על-ידי החברה לטובת הנאמן לאגרות החוב (סדרה יט') בשעבודים כמפורט להלן: (1) שעבוד ראשון בדרגה יחיד על מלוא הון המניות של חברת הפרויקט NEPI בנכס; (2) משכנתא מדרגה ראשונה יחידה על מלוא זכויותיה של חברת הפרויקט NEPI בנכס, וזאת להבטחת התחייבויותיה על-פי הסכם האשראי לחברת הפרויקט NEPI; (3) שעבוד מדרגה ראשונה יחיד על חשבונות הבנק של אותה חברת פרויקט, וזאת להבטחת התחייבויותיה על פי הסכם האשראי לאותה חברת פרויקט; (4) שעבוד מדרגה ראשונה יחיד על כל זכויות אותה חברה פרויקט הקיימות או כפי שיהיו בעתיד, לקבלת כספים שיגיעו בגין או מכוח נכסי הפרויקט שבבעלותה ו/או כל זכות לקבלת תגמול ביטוח, למעט סעיפים מסוימים; (5) שעבוד מדרגה ראשונה יחיד על כל זכויותיה של אותה חברת פרויקט בקשר עם מיטלטלין למעט סעיפים מסוימים - והכל, כמפורט באגרת החוב.	196,800

19.15.9 פרטים אודות הערכת השווי

להלן פרטים אודות הערכת שווי בקשר עם המרכז המסחרי ליום 31 בדצמבר לשנים 2021, 2022 ו-2022:

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 95%)
11,720	12,550	14,350	השווי שנקבע לסוף התקופה (באלפי אירו)
JLL - Jones Lang LaSalle	CBS	CBS	זהות מעריך השווי
כן	כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי?
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	האם קיים הסכם שיפוי?
31.12.2020	30.06.2021	31.12.2022	תאריך התוקף של הערכת השווי
DCF	DCF	DCF	מודל הערכת השווי
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי			
8,625	8,705	8,706	שטח בר-השכרה (Area Leasable Gross) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)
100%	97%	100%	שיעור תפוסה בשנה 1+ (%)
100%	97%	100%	שיעור תפוסה בשנה 2+ (%)
100%	97%	100%	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-השכרה לצורך הערכת שווי (%)
9.6	10.4	10.2	דמי שכירות בסיסיים חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (אירו)
8.83%	8.75%	8.5% שכ"ד בסיסי 13% הכנסות הפרשי פדיון	שיעור היוון משוקלל שנלקח לצורך הערכת השווי (%)
שינוי בשווי (באלפי אירו) לשנת 2022			ניתוח רגישות לשווי:
(700)			ירידה של 5%
(733)			עלייה של 0.5%
822			ירידה של 0.5%
700			עלייה של 5%
(700)			ירידה של 5%
			שיעורי תפוסה*
			שיעורי היוון
			דמי שכירות ממוצעים למטר

* הואיל ומרכז הקניות מאוכלס בתפוסה של 100% בקרוב, לא הוצג ניתוח רגישות ביחס לעליה בשיעורי התפוסה.

שוק הנדל"ן המסחרי המניב מתאפיין בהיצע גדול של מרכזי מסחר המתחרים במרכזי הקניות של קבוצת ביג. מתחריה של קבוצת ביג הינם תאגידיים וגופים פרטיים המחזיקים בשטחי מסחר להשכרה באזורים הסמוכים למרכזי הקניות של קבוצת ביג, ובחלק מהמקרים גם קניונים המציעים חלופה לשוכרים מסוימים.

מתחריה העיקריים של החברה בתחום פעילותה בישראל הינם קבוצת עזריאלי בע"מ ומליסרון בע"מ במרבית המקרים הקניונים המתחרים במרכזי הקניות של הקבוצה הינם בעלי רמת פיתוח גבוהה, מעוצבים, ממוזגים, ממותגים ובעלי שטח רב להשכרה. יחד עם זאת, הקניונים האמורים מותאמים לחנויות בגדלים קטנים יותר ודמי השכירות והניהול הנגבים בהם גבוהים במידה רבה. כמו כן לחברה מתחרים עיקריים נוספים כגון גזית גלוב בע"מ, אלוני חץ (אמות השקעות), כלכלית ירושלים (מבני תעשייה), איירפורט סיטי (נצבא) וצ'ים סנטרס ועוד רבים אחרים, כל אחד בהיקף לא גדול.

באזורי הפעילות העיקריים של הקבוצה, קיימים מספר רב של יזמים מסחריים, מקומיים ואזוריים, חברות נדל"ן, מוסדות פיננסיים ומשקיעים אחרים אשר מתחרים בקבוצת ביג על האפשרות לרכוש או לחכור מרכזי קניות. אחת ההשפעות של התחרות על רכישת מרכזי הקניות הינה עלייה במחירי הנכסים הנרכשים והקשחת התנאים לרכישתם.

דמי השכירות שגובה החברה משוכרה קשורים באופן הדוק ליכולת השוכר לייצר פדיון באופן שיוכל לשלם את דמי השכירות ודמי הניהול. קשר זה יוצר את הצורך למשוך קהל אל המרכזים וזאת באמצעות מתן חוויה ללקוח, הכוללת נראות, נגישות, נוחות וכמובן מחירי מכירה אטרקטיביים. האחרון מהווה איזון בקביעת דמי השכירות כדי לאפשר לקמעונאים להציע ללקוחות מחירים תחרותיים. כמו-כן, התחרות בתחום זה מופנית בעיקר לשוכרים איכותיים. השכרה לשוכר עוגן או שוכר מתחום המרכולים במרכז קניות משפיעה גם על התקשרויות עם שוכרים אחרים, קרי על היכולת למשוך שוכרים פוטנציאליים ועל גובה דמי שכירות שניתן לגבות מהם.

סמוך לחלק ממרכזי הקניות של קבוצת ביג בישראל לא ניתן להקים מרכזי קניות נוספים מסיבות סטטוטוריות, דבר העשוי לצמצם את החשיפה של אותם מרכזי קניות לתחרות עתידית.

מלבד התחרות שמקורה בגידול בשטחי מסחר בישראל, אנו עדים לתופעה של שינוי בהרגלי הצריכה של הצרכן הישראלי והעולמי. גידול ברכישות של הישראלים במסגרת חופשות בחו"ל, לאור הגידול במספר הטיסות כחלק ממדיניות השמיים הפתוחים (בימי טרום הקורונה) וכניסתן של חברות תעופה המפעילות טיסות "low cost" וגידול משמעותי בהיקף הרכישות באמצעות האינטרנט הן באתרים בינלאומיים והן באתרים המופעלים על ידי חברות ישראליות. בנוגע לסיכונים הנוגעים למסחר מקוון באינטרנט ראה גם סעיף 36 לדוח.

שוק הנדל"ן המסחרי המניב בסרביה ממשיך להתפתח וכיום החברה מהווה אחת מהקבוצות המובילות הפועלות בתחום המסחר במדינה. עם זאת חשופה הקבוצה לכניסת מתחרים נוספים לשוק.

שוק הנדל"ן המסחרי המניב בארה"ב מאופיין ברמת תחרותיות גבוהה בשל ריבוי הגופים הפועלים בשוק זה. בנוסף, חשופה הקבוצה לתחרות מצד קמעונאים הפועלים באמצעות אתרי מסחר אלקטרוניים בשל גידול מתמשך בקצב המכירות באתרי מסחר אלו כאמור.

קבוצת ביג מתמודדת עם התחרות האזורית באמצעות הקפדה על ניהול נכון של מרכזיה תוך שימת דגש על תמהיל שוכרים נכון במרכזי הקניות, שמירה על אופי המרכזים ומיצובם כמרכזי קניות מצליחים. בנוסף, רוב מרכזי הקניות של קבוצת ביג נגישים לעורקי תחבורה עיקריים ומרובי תנועה, הם מציעים חניה בשפע, ונקודות יציאה וכניסה נוחות. עלות הבניה ועלות התחזוקה של מרכזי קניות פתוחים, דוגמת מרכזי הקניות של קבוצת ביג, נמוכה מעלות הבניה והתחזוקה של קניונים ועל כן במרכזי קניות פתוחים מתאפשרת השכרת שטחים גדולים וגביית דמי שכירות ודמי ניהול מהשוכרים הנמוכים מאלו המקובלים בקניונים. תקופות השכירות של רוב השוכרים הינן ארוכות, ומרבית השוכרים הינם רשתות קמעונאיות גדולות ו/או חברות בעלות איתנות פיננסית גבוהה. קבוצת ביג, כמדיניות, משקיעה בתחזוקה, בשימור ובפיתוח מרכזי הקניות, על-מנת לשמר ולחזק את מעמדה התחרותי בשוק הנדל"ן המסחרי. מרכזי הקניות של הקבוצה בישראל ובסרביה ממותגים תחת המותג "BIG", ולהערכת הקבוצה, לאור האופי המיוחד של נכסיה, מותג זה מזוהה אצל הצרכנים כמקום קניות בעל מעמד ייחודי. מוכרות המותג משפיעה אף היא על הביקוש לשכירת שטחיה של קבוצת ביג ומעמדה התחרותי.

בנוסף, להערכת החברה, תחום המסחר המקוון מהווה אף הוא מתחרה לחברה. למיטב ידיעת החברה, כיום נתח המסחר המקוון הינו בהיקף של 10-15% מסך פעילות ה-Retail בישראל, כמו כן, במהלך תקופת הקורונה עלה היקף הפעילות של המסחר המקוון בעוד כ-10% בהיקף העסקאות, אולם להערכת החברה בטווח הבינוני יהפוך המסחר המקוון לגורם תחרותי משמעותי יותר. יחד עם זאת, יש לציין את עלות השינוע והלוגיסטיקה של הרכישות באינטרנט שהתייקרו ובנוסף את המגמה בקשר לחברות שהוקמו בחברות אינטרנטיות אשר פותחות גם חנויות פיזיות. ראה גם סעיף 36.2.6 לדוח.

רכוש קבוע, מקרקעין ומיתקנים

.21

21.1 נכון למועד הדוח, שוכרת קבוצת ביג את משרדיה, הממוקמים באזור התעשייה בהרצליה, בשטח של כ-1,540 מ"ר וכן מקומות חניה, מצדדים שלישיים.

21.2 החברה מפעילה מערכות פוטו וולטאיות על גגות של מרבית ממרכזי הקניות המנוהלים על-ידי קבוצת ביג ("מערכות סולאריות"), וזאת באמצעות שותפויות שונות בהן מחזיקה החברה זכויות. למועד הדוח, מתקבלים בפועל תקבולים מ-39 מערכות סולאריות (בהסדרים שונים) כאשר מרבית ייצור החשמל נצרכת במרכזי הקניות. החברה פועלת להקמת מערכות סולאריות נוספות. הכנסות החברה נטו בקשר עם המערכות הסולאריות הינם בהיקף לא מהותי בפעילות החברה.

ביטוח

.22

קבוצת ביג קשורה בפוליסות לביטוח סיכונים מסוימים בנכסיה עד לסכומים הקבועים בפוליסות כאמור ובהתאם לתנאיהן, ובכלל זה סיכוני אש, התפוצצות, רעידות אדמה, פרעות, שביתות, נזק בזדון, שיטפון ונזקי מים, שבר זכוכית, פריצה, סערה, סופה, כלי טיס והתנגשות, אחריות מעבידים ואחריות כלפי צד שלישי, וכן בגין עבודות קבלניות, ככל שמבוצעות בנכסי קבוצת ביג על-ידי קבלנים מטעמה של קבוצת ביג.

התגמולים הנובעים מביטוח רכוש בקשר עם מרכזים מסחריים המשועבדים להבטחת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות חוב, משועבדים לטובת הנאמן הרלבנטי, והתגמולים הנובעים מביטוח בקשר עם המרכזים המשועבדים לבנקים השונים משועבדים לטובתם.

להערכת הנהלת קבוצת ביג בהסתמך על ייעוץ שקיבלה, קבוצת ביג אינה מצויה במצב של תת-ביטוח.

לפרטים אודות ביטוח נושאי משרה ודירקטורים ראה סעיף 11.1.2 לפרק ד' לדוח.

נכסים לא מוחשיים

.23

- 23.1.1 בישראל, השם המסחרי של קבוצת ביג – "ביג" ו-"BIG" וכן הסימנים המעוצבים של הקבוצה הנושאים את שמה המסחרי הינם סימני מסחר הרשומים על שמה בישראל. כמו-כן, בבעלות הקבוצה סימני מסחר רשומים נוספים בישראל ובכללם הסימנים המילוליים ביג אאוטלט, BIG OUTLET, ביג פאשן, BIG FASHION, ביג פאשן אאוטלט ו-BIG FASHION OUTLET וכן הסימנים המעוצבים הנוגעים לאלה. מעת לעת מעדכנת הקבוצה את עיצוב הסימנים המסחריים שלה בישראל ומגישה בקשות מתאימות לרשום את סימני המסחר הללו, ופועלת באופן אקטיבי להגן על סימני המסחר המוכרים היטב שלה ועל המוניטין המעולה שהקבוצה צברה לאורך השנים בשם ביג/BIG. סימני המסחר של הקבוצה הינם נכסים קנייניים לא מוחשיים חשובים, המבדילים את מרכזיה המסחריים בישראל ממרכזים מסחריים אחרים ומהווים מקור שבאמצעותו קהל הצרכנים מזהים את השירותים ו/או המוצרים שביג מעניקה.
- 23.1.2 כמו-כן, כתובת אתר האינטרנט של הקבוצה, תחת שם המתחם www.bigcenters.co.il, וכן שמות מתחם נוספים כגון www.bigcenters.com נמצאים בבעלות הקבוצה ורשומים על שמה במרשם שמות המתחם (Domain Name Registry) תחת הסימונות המדינתיות של ישראל (.il) והאיחוד האירופי (.eu) ותחת הסימונות .com הגנרית.
- 23.1.3 קבוצת ביג וחברת מגה אור החזקות בע"מ הן הבעלים במשותף של סימן המסחר המעוצב SARONA MARKET שבתל אביב.

- 24.3 הסכמי העסקה
 עובדי קבוצת ביג, מועסקים באמצעות הסכמי עבודה אישיים על בסיס שכר חודשי גלובלי או בתוספת שעות נוספות אשר נבחן על-ידי הנהלת קבוצת ביג, אחת לשנה. תנאי העסקה כוללים את כל המתחייב על פי דין וכן תנאים נלווים מקובלים. הסכמי העסקה כאמור הינם, בדרך כלל, לתקופה בלתי קצובה כאשר כל צד רשאי להפסיק את ההסכם בהודעה מראש כקבוע בהסכם ו/או על-פי דין.
- 24.4 אימונים והדרכה
 קבוצת ביג מקיימת הכשרות והדרכות באופן סדיר לעובדיה, בהתאם לתפקיד העובד וצרכי הקבוצה. בין היתר, משתתפים העובדים בימי עיון פנים ארגוניים וחוג ארגוניים, הרצאות, סדנאות, השתלמויות ותערוכות בנושאים שונים.
- 24.5 נושאי משרה ועובדי הנהלה בכירה
 24.5.1 נושאי המשרה ועובדי הנהלה הבכירה מועסקים באמצעות הסכמי עבודה אישיים על בסיס שכר חודשי גלובלי אשר נבחן על-ידי הנהלת קבוצת ביג אחת לשנה, הכוללים תנאים המחויבים על פי דין וגם תנאים נלווים מקובלים הסכמי העסקה כאמור הינם, בדרך כלל, לתקופה בלתי קצובה כאשר כל צד רשאי להפסיק את ההסכם בהודעה מראש כקבוע בהסכם. חלק מהסכמי העסקה כוללים התחייבות של העובדים לשמירה על סודיות ואי תחרות. לפרטים נוספים ראה תקנה 21 בפרק ד לדוח התקופתי.
- 24.5.2 ביום 21 במרס 2023 אישר דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת התגמול של החברה מיום 19 במרס, 2023) את מדיניות התגמול של החברה, וזאת בניגוד לעמדת האסיפה הכללית. לפרטים נוספים ראה דוח מיידי של החברה המפורסם בד בבד עם דוח זה.
- 24.6 התחייבויותיה של קבוצת ביג בשל סיום יחסי עובד-מעביד מכוסות במלואן באמצעות תשלומים שוטפים לחברות הביטוח בגין פוליסות ביטוח מנהלים, קופה מרכזית לפיצויים וכן על-ידי יתרת התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד.
- 24.7 תוכניות תגמול לעובדים
 בחודש נובמבר 2016 אימצה החברה תכנית הקצאת אופציות חדשה לעובדים, דירקטורים ויועצים, שמכוחה תוכל החברה לבצע הקצאה לעובדים, דירקטורים, יועצים ולנותני שירותים אחרים לחברה ("הניצעים") של אופציות לרכישת מניות רגילות של החברה, ושמטרתה לשמש תמריץ לניצעים להבטחת המשך העסקתם או פעילותה עם החברה. בחודש דצמבר 2018, החליט דירקטוריון החברה לתקן את התכנית כך שיתאפשר להקצות מכוחה גם יחידות מניה חסומות לעובדים, נושאי משרה, דירקטורים ויועצים בחברה.
 לפרטים אודות הקצאות אופציות ויחידות מניה חסומות של החברה מכוח התוכנית, וסטטוס ומימושים מכוחן, ראה באור 21 לדוחות הכספיים.
- 24.8 חוק העסקת עובדים על-ידי קבלני כוח אדם, התשנ"ו-1996 ("חוק העסקת עובדים") – אין לחוק העסקת עובדים השלכה משמעותית על עסקיה.
- 24.9 החוק להגברת האכיפה של דיני העבודה, התשע"ב-2011 ("החוק להגברת האכיפה") – אין לחוק להגברת האכיפה השלכה משמעותית על עסקיה.

	<u>הון חוזר</u>	.25
	<u>אשראי ספקים</u>	25.1
<p>קבוצת ביג משלמת לקבלנים המבצעים את עבודות הבניה והפיתוח של מרכזי הקניות, בטווח של עד כ-60 ימים מביצוע העבודה (שוטף+60) על-פי התקדמות הקבלן בביצוע העבודות, כפי שנקבע על-ידי מפקח מקצועי ומאושר על-ידי מחלקת הבינוי בקבוצת ביג. בנוסף, לחברות המספקות שירותי אבטחה וניקיון למרכזי הקניות (בהיקפים לא מהותיים) משלמת קבוצת ביג בטווח של עד כ-30 ימים מביצוע העבודה (שוטף+30).</p>		
	<u>אשראי לקוחות</u>	25.2
<p>בהתאם לתנאי הסכמי השכירות, משלמים שוכרי מרכזי הקניות של קבוצת ביג עבור השירותים הניתנים להם, חודש עד שלושה חודשים מראש. יתרת התמורה שקבוצת ביג עתידה לקבל משוכרים על-פי הסכמים נכון ליום 31 בדצמבר 2022, הסתכמה בכ-112,629 אלפי ש"ח.</p>		
		25.3
<p>נכון ליום 31 בדצמבר 2022 לחברה גרעון בהון החוזר בסך, של כ-890 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה באור 2.1 לדוחות הכספיים ולסעיף 7 לדוח הדירקטוריון.</p>		
	<u>השקעות</u>	.26
<p>בהתאם לאמור בסעיף 1.4, החברה הנה בעלת שליטה באפי נכסים. נכון למועד הדוח, אין השקעות מהותיות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני.</p>		

מימון 27.

כללי 27.1

קבוצת ביג מממנת את פעילותה השוטפת באמצעות נטילת הלוואות מגופים פיננסיים הון עצמי וגיוס הון בדרך של הנפקת ניירות ערך כמפורט להלן.

הרכב אשראי ושיעורי ריבית 27.2

27.2.1 להלן פירוט הרכב האשראי ושיעורי הריבית הממוצעת והאפקטיבית בגינו ליום 31 בדצמבר 2022:

הלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך			הלוואות לזמן ארוך				
שיעור ריבית אפקטיבית (%-ב) ליום 31.12.2022	שיעור ריבית ממוצעת (%-ב) ליום 31.12.2022	סכום (באלפי ש"ח) ליום 31.12.2022	שיעור ריבית אפקטיבית (%-ב) ליום 31.12.2022	שיעור ריבית ממוצעת (%-ב) ליום 31.12.2022	סכום (באלפי ש"ח) ליום 31.12.2022		
-	-	-	3.24%	3.24%	168,083	צמוד מדד	
-	-	-	-	-	-	צמוד דולרי	
4.06%	4.06%	353,027	3.69%	3.69%	3,720,460	צמוד ומטבעות אחרות	
4.81%	4.81%	1,338,200	5.12%	5.12%	1,408,190	ריבית משתנה	
2.28%	2.48%	886,385	1.61%	1.66%	9,054,131	איגרות חוב צמודות מדד	מקורות חוץ בנקאיים
3.87%	3.95%	529,453	2.5%	2.6%	1,087,451	איגרות חוב לא צמודות	
-	-	-	-	-	-	איגרות חוב צמודות דולר	
		3,107,065			15,438,315	סה"כ	

נכון ליום 31 בדצמבר 2022, כ-15% מיתרת האשראי של קבוצת ביג צמוד לריבית הפריים. בשנת 2022 ריבית הפריים נעה בין 1.6% ל-4.75%.

27.2.2 להלן פירוט הרכב האשראי ושיעורי הריבית הממוצעת והאפקטיבית בגינו ליום 31 בדצמבר 2021:

הלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך			הלוואות לזמן ארוך				
שיעור ריבית אפקטיבית (%-ב) ליום 31.12.2021	שיעור ריבית ממוצעת (%-ב) ליום 31.12.2021	סכום (באלפי ש"ח) ליום 31.12.2021	שיעור ריבית אפקטיבית (%-ב) ליום 31.12.2021	שיעור ריבית ממוצעת (%-ב) ליום 31.12.2021	סכום (באלפי ש"ח) ליום 31.12.2021		
-	-	-	3.25%	3.25%	162,612	צמוד מדד	
4.34%	4.34%	236,144	3.19%	3.19%	198,453	צמוד דולרי	
2.62%	2.62%	617,672	2.59%	2.59%	2,759,399	צמוד ומטבעות אחרות	
1.61%	1.61%	929,576	2.29%	2.29%	934,092	ריבית משתנה	
2.68%	2.77%	665,751	1.77%	1.75%	7,633,602	איגרות חוב צמודות מדד	מקורות חוץ בנקאיים
3.29%	3.32%	64,978	3.0%	3.0%	1,615,284	איגרות חוב לא צמודות	
4.01%	3.78%	4,720	4.01%	3.78%	190,683	איגרות חוב צמודות דולר	
		2,518,841			13,494,125	סה"כ	

נכון ליום 31 בדצמבר 2021, כ-12% מיתרת האשראי של קבוצת ביג צמוד לריבית הפריים. בשנת 2021 ריבית הפריים הינה 1.6%.

לפרטים נוספים אודות אשראי, הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים וערבויות, ראה באור 18 לדוחות הכספיים.

אמות מידה פיננסיות נכון למועד הדוח, עומדת הקבוצה באמות המידה הפיננסיות להן התחייבה. לפרטים אודות אמות המידה הפיננסיות להן התחייבה קבוצת ביג, ראה באור 18 ד' לדוחות הכספיים וסעיף 17 לדוח הדירקטוריון.

27.3 בסיסי הצמדה

נכון למועד הדוח, כ-70% מאשראי קבוצת ביג, מבנקים ומגופים פיננסיים בישראל, צמוד למדד המחירים לצרכן, זאת בהתאם להנחיות דירקטוריון החברה, על-מנת ליצור מתאם גבוה ככל האפשר בין הכנסות החברה בישראל שהינן בחוזים צמודי מדד, לבין בסיס הצמדה של הלוואות.

27.4 אגרות החוב שבמחזור

לפרטים אודות אגרות החוב של החברה, לרבות אודות דירוגן, ראה באור 18 לדוחות הכספיים וסעיף 17 לדוח הדירקטוריון, בדבר גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב של החברה.

27.5 ניירות ערך מסחריים

נכון ליום 31 בדצמבר 2022, יתרת ניירות הערך המסחריים הנה בסך של כ-48 מיליוני ש"ח. ניירות הערך המסחריים כאמור לא נרשמו למסחר בבורסה.

27.6 פיקדונות משוכרים

בחלק מהסכמי השכירות עם שוכרים נקבע, כי השוכרים נדרשים להעמיד לרשות החברה פיקדון בגובה שנע בין חודש לשלושה חודשי שכירות, בנוסף לתשלומים אחרים שהם נדרשים לשלם בהתאם לתנאי השכירות.

נכון ליום 31 בדצמבר 2022, חלק הקבוצה ביתרת הפיקדונות של הקבוצה שהתקבלו משוכרים בהתאם לתנאי השכירות הינו- 70,425 אלפי ש"ח.

27.7 בטחונות ושעבודים

27.7.1 במסגרת התקשרויות קבוצת ביג עם בנקים שונים, אשר העמידו לקבוצת ביג מסגרות אשראי, התחייבה קבוצת ביג כלפי הבנקים לשעבד את נכסיה השונים, זכויות לקבלת תמורת דמי השכירות מהשוכרים השונים, זכויות לקבלת תקבולי ביטוח, זכויות בחשבונות הבנק וזכויות לקבלת פטור ו/או הקלה ו/או הנחה ממס ו/או לברירה אם לנצל פטור או הקלה או הנחה כאמור בין מספר נכסים של שותפות ביג והכל בהתאם להוראות מסכמי השעבוד. לפרטים נוספים ראה באור 18 ד' לדוחות הכספיים.

27.7.2 יצוין כי כנגד חלק החברה במרכזים הידועים כ- ביג בית שמש, ביג אילת, בניין דשנים (חיפה), ביג צ'ק פוסט, אור יהודה, קריית ים, ביג יהוד, ביג מודיעין, ביג עפולה, שרונה מרקט, ביג כרמיאל וביג באר שבע לא קיימות הלוואות. נכון למועד הדוח לחברה כ- 9 מיליון מניות אפי נכסים אשר אינן משועבדות.

27.7.3 קבוצת ביג שיעבדה את זכויותיה במרכזים ו/או רשמה שעבוד על מניות חברות הנכס, המפורטים להלן להבטחת אגרות חוב שהנפיקה כמפורט בסעיף 19 לדוח. בנוסף, להבטחת אגרות חוב שהנפיקה החברה, שיעבדה החברה שיעור שייקבע על-ידי החברה מעת לעת ושנדרש לצורך עמידה ביחסים שנקבעו במסגרת ההנפקה, מזכויות החברה במניותיה של ביג ארה"ב ובקשר עם הלוואות הבעלים שהעמידה לביג ארה"ב.⁷² וחלק מאחזקתה במניות אפי נכסים בע"מ.

27.7.4 לפרטים אודות שעבודים והתחייבויות החברה בקשר עם אגרות החוב של החברה, ראה סעיף 17 לדוח הדירקטוריון, בדבר גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב של החברה.

27.7.5 להבטחת התחייבויות התאגידים המחזיקים במרכזי הקניות בסרביה, כלפי מוסדות פיננסיים בגין הלוואות שהועמדו על ידם, שועבדו זכויות במרכזי הקניות האמורים בשעבוד מדרגה ראשונה. בחודש אוקטובר 2021 הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה יט'), אשר, בין היתר, שימשו להחלפת הלוואות כאמור והנכסים Big Fashion Outlat Park INĐIJA ו-Krusevac Shopping Park ו-Kragujevac Plaza Shopping Center שועבדו לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יט') של החברה

28. מיסוי

לפרטים אודות חוקי המס החלים על החברה, ראה באור 23 לדוחות הכספיים.

29. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

29.1 תיאור הסיכונים הסביבתיים

נכון למועד הדוח, לא קיימים סיכונים סביבתיים אשר יש להם או צפויה להיות להם השפעה מהותית על הקבוצה.

29.2 השלכות מהותיות של הוראות הדין על הקבוצה

קבוצת ביג, מעצם החזקתה בנכסי נדל"ן, עשויה להימצא אחראית על-פי הוראות הדין הנוגעות לאיכות הסביבה הקיימות בכל אחת מהמדינות בהן היא פועלת. בהקשר לכך, הקבוצה עלולה להיות אחראית ולשאת בעלות פינויים או תיקונים של מפגעים שונים, זיהומים וחומרים רעילים המצויים או הנפלטים מנכסיה (וכן עלולה לשאת בקנסות ופיצויים בגין מפגעים כאמור), אשר עלותם עלולה להיות גבוהה ואף לעלות על ערכו של הנכס או ערכם המצטבר של נכסי הקבוצה. אי-פינוי המפגעים עלול להשפיע לרעה על יכולתה של הקבוצה למכור, להשכיר או לשעבד נכסים בהם מצויים מפגעים אלו ואף לגרור להליכים משפטיים.

בשנים האחרונות נדרשת הקבוצה להתמודד עם הליכי אכיפה של תאגידי המים השונים כנגד שפכים עקב שימוש של עסקי מזון במרכזים השונים.

ביחס למרכזי הקניות אותם מקימה הקבוצה, כחלק מתהליך קבלת היתר בניה לפרויקטים אלו ולעיתים אף כחלק מאישור תב"ע חדשה, עשוי המשרד לאיכות הסביבה לדרוש ביצועו של סקר קרקע ו/או סקר זיהום מים לאיתור מזהמים (חומרים מסוכנים) ושיקום הקרקע במידת הצורך ובמקרה כזה קבלת ההיתר מותנית בביצוע הסקר ובתוצאותיו.

יצוין, כי לשינויים עתידיים בהוראות הדין הנוגעות לאיכות הסביבה החלות על קבוצת ביג ועל כל אחד ממרכזי הקניות שלה כאמור לעיל, עשויה להיות השפעה על מצבה התפעולי ו/או הפיננסי של הקבוצה.

29.3 נכון למועד הדוח, להערכת החברה לא קיימים אירועים או עניינים הקשורים למפגעים סביבתיים בעלי השפעה מהותית על הקבוצה.

29.4 הליכים משפטיים או מנהליים מהותיים

נכון למועד הדוח, למיטב ידיעת החברה, לא מתקיימים כנגד החברה הליכים משפטיים או מנהליים מהותיים הקשורים לאיכות הסביבה ו/או כנגד נושאי משרה בכירה בה בגין תפקידם כאמור.

29.5 מדיניות הקבוצה בניהול סיכונים סביבתיים

בישיבות הנהלה שוטפות ובישיבות צוותי הניהול של המרכזים, המהוות מנגנוני בקרה פנימיים בחברה, נבחנים גורמי הסיכון הפוטנציאליים, על-ידי הנהלת החברה, ומתקבלות החלטות, אד הוק, על דרך הטיפול בסיכונים אלו. מנגנוני בקרה פנימיים אלו נבנו על-ידי החברה על-מנת למנוע סטיות ממדיניות החברה

בניהול סיכונים, ובכלל זאת סיכונים סביבתיים, ועל-מנת לאפשר תגובה מיידית להתפתחויות חריגות ו/או לשינויים שחלים, מעת לעת.

עלויות סביבתיות החלות על הקבוצה

29.6

במהלך שנת 2022 ונכון למועד הדוח, קבוצת ביג לא נשאה בעלויות סביבתיות מהותיות. להערכת החברה, קבוצת ביג אינה צפויה לשאת בעלויות סביבתיות מהותיות במהלך שנת 2023.

ההערכות בדבר העלויות הסביבתיות הצפויות במהלך שנת 2023 כמפורט לעיל, הינה מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכותיה של החברה. הערכה זו עשויה שלא להתממש, כולה או חלקה, או להתממש באופן שונה מכפי שנצפה, ויכול שתושפע מגורמים אשר לא ניתן להעריכם מראש, אשר אינם בשליטתה של הקבוצה. גורמים עיקריים העשויים להשפיע על התממשותה של הערכה זו או על אי התממשותה כאמור לעיל הינם החלטות הרשויות המורשות כדין, לרבות החלטות בית המשפט ו/או שינויים מהותיים בהוראות הדין הנוגעות בהיבטים סביבתיים ו/או עקב התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 36 לדוח.

מגבלות ופיקוח על פעילות קבוצת ביג

.30

ישראל

30.1

30.1.1 פעילות קבוצת ביג בתחום הקמת הנכסים כפופה לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 והתקנות שהותקנו על-פיו (להלן יחד: "חוק התכנון והבניה"), עבירה על דיני התכנון והבניה הינה עבירה פלילית, ובעל מקרקעין עשוי לחוב באחריות פלילית גם בשל עבירה הנעברת על-ידי מי משוכרי הנכס שבבעלותו.

30.1.2 פעילות קבוצת ביג בהשכרת מרכזי הקניות בישראל כפופה לחוק השכירות והשאלה, התשל"א-1971, המסדיר את מערכת היחסים בין השוכר למשכיר, לרבות הוראות בדבר שכירות משנה, חיובי המשכיר והשוכר, תקופות השכירות, העברת המושכר והעברת השכירות ותרופות הניתנות לצדדים בשל הפרת החוזה ביניהם.

30.1.3 פעילות קבוצת ביג כפופה לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 ולתקנות שהותקנו מכוחו, בכל הנוגע לזכויות במקרקעין, רישומן והשיתוף בהן עם צדדים שלישיים.

30.1.4 פעילות קבוצת ביג כפופה לחוק רישוי עסקים, התשכ"ח-1968 ולתקנות שהותקנו מכוחו, בכל הנוגע להפעלת שטחים מסחריים, הכפופה לקבלת רישיון עסק בהתאם לחוק האמור והתקנות מכוחו, וכן לחוקי עזר מקומיים ולרגולציה מקומית בקשר עם בטיחות אש ושילוט.

30.1.5 חלק מהקרקעות בהן מחזיקה קבוצת ביג זכויות, הן קרקעות הנמצאות בבעלות ממשלת ישראל, קרן קיימת לישראל או רשות הפיתוח באמצעות רמ"י, והן מוחכרות לקבוצת ביג בהסכם חכירה ארוך טווח. על זכויותיה של קבוצת ביג בקרקעות האמורות, חלות הוראות חוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960, וכמו-כן הוראות בקשר עם שינוי ייעוד וניצול הזכויות בקרקע, כמקובל בחוזי חכירה עם רמ"י. קבוצת ביג נושאת ועשויה לשאת בתשלומים שונים לרמ"י כגון דמי היתר, דמי היוון ודמי חכירה.

30.1.6 מרכזי הקניות של הקבוצה כפופים לדינים הקשורים לנגישות בעלי מוגבלויות למקומות ציבוריים ולאזורים מסחריים.

30.1.7 פעילות קבוצת ביג כפופה לחקיקה בנושא מיסוי מקרקעין (ממשלתי ומקומי), מס רכישה ומס שבח, לעניין השלכות המס הכרוכות בשכירויות לתקופות העולות על 25 שנים, וכן במקרה בו קבוצת ביג רוכשת נכסי נדל"ן, לעניין התמורה המשולמת ברכישת הנכס.

30.1.8 היותה חברה ציבורית מכפיפה את החברה לדיני התאגידים וניירות הערך, הנחיות וגילויי דעת של רשות ניירות ערך וכן לתקנון הבורסה.

- 30.2 מחוץ לישראל
- פעילות קבוצת ביג בחו"ל כפופה לדינים, לרבות דיני המקרקעין ודיני התכנון והבנייה, דיני תאגידים, דיני איכות סביבה וחוקי העזר העירוניים, החלים במדינות ובערים בהן פועלת קבוצת ביג.
- 30.3 לפרטים אודות הוראות הדין העיקריות החלות על החברה בקשר עם עובדיה, ראה סעיפים 24.8 ו-24.9 לדוח.
- 30.4 לפרטים אודות השלכות מהותיות של הוראות הדין הנוגעות לאיכות הסביבה החלות על פעילות הקבוצה, ראה סעיף 29.2 לדוח.
- 30.5 לפרטים אודות הוראות הדין העיקריות בתחום המיסוי החלות על הקבוצה, ראה באור 23 לדוחות הכספיים.
31. הסכמים מהותיים
- נכון למועד הדוח אין לקבוצה הסכמים מהותיים שלא במהלך העסקים הרגיל, אשר היא צד להם, או שלמיטב ידיעתה היא זכאית לפיהם.
32. הליכים משפטיים
- 32.1 להליכים המשפטיים המהותיים של החברה ראה ביאור 19 לדוחות הכספיים.
33. BIG - אסטרטגיית צמיחה ופיתוח
- 33.1 ביג שואפת להמשיך לפעול להקמה, פיתוח, רכישה ואחזקה, בעצמה ו/או יחד עם אחרים, של מרכזי קניות מסוג Life Style, קניונים תחת המותג "Big Fashion" וכן מרכזי קניות פתוחים ובכלל זאת נכסים המתאפיינים בעירוב שימושים, כאשר המאפיין העיקרי יהיה מרכז הקניות, וזאת בדרך של רכישת נכסים וקרקעות, קידום הליכי תכנון בקרקעות ונכסים בהם מחזיקה ביג, המשך השבחת המרכזים הקיימים וכן איתור ובחינה אחר הזדמנויות של פרויקטים בתחום המסחר ו/או פרויקטים המתאפיינים בעירוב שימושים. בכוונת החברה להמשיך לפעול לפיתוח מרכזי קניות ופרויקטים המאופיינים בעירוב שימושים בישראל ובמדינות אקס יוגוסלביה, מדינות הבלקן, פולין ורומניה.
- במסגרת עירוב השימושים, בכוונת החברה לפתח בתוך ומעל מרכזי המסחר, משרדים, מגורים, (להשכרה ו/או למכירה) מלונאות, דיור מוגן לסוגיו, מתקנים רפואיים לסוגיהם ושימושים נוספים ככל שיהיו ויתאימו לאופי ולשילוב בתוך המרכז. זאת בשימת דגש על עיקריות המרכז המסחרי בפרויקט.
- 33.2 בתחום הלוגיסטיקה פועלת החברה היום במדינות צרפת ובסרביה. הפעילות בצרפת ממוקדת במחסנים קטנים מרובי שימושים וסמוכים למרכזי אוכלוסייה גדולים. בסרביה, הפעילות בתחום הינה במבנים לוגיסטיים גדולים המשמשים בעיקר חברות הפצה ולוגיסטיקה. בכוונת החברה להמשיך ולהרחיב את פעילותה בתחומים אלו גם למדינות נוספות באזור אקס יוגוסלביה והבלקן, וזאת בדרך של רכישת קרקעות ופיתוחן ו/או רכישת נכסים קיימים, שיפוצם ו/או שימורם.
- 33.3 בתחום האנרגיה המתחדשת, בכוונת ביג לפעול לצמיחה משמעותית בישראל, במדינות אקס יוגוסלביה, מדינות הבלקן, פולין, רומניה. לצורך קידום תחום זה הקימה החברה 'זרוע אנרגיה' המורכבת מצוות מקצועי אשר מטרתו איתור ובחינה של פרויקטים מניבים וזכויות בפרויקטים בשלבי פיתוח שונים, בין היתר, בתחומים של אנרגית רוח, אנרגיה גאו-תרמית, אנרגיה סולארית ואגירה.
- בנוסף, מפעילה החברה מערכות פוטו-וולטאיות על גגות מרכזי הקניות המנוהלים על-ידי החברה. צעד זה הינו צעד אסטרטגי המשלב ניצול כלכלי של פוטנציאל הגגות הנרחב ומיצוב החברה כחברה ירוקה, הנעזרת באנרגיית השמש לשם ייצור חשמל וחיסכון באנרגיה.
- החברה פועלת לארגון מחדש של נכסי האנרגיה שברשותה באמצעות חברה יעודית שתרכז את פעילות החברה בתחום יחד עם חברת מגה אור החזקות בע"מ, בדרך של מיזוג נכסי האנרגיה שברשותה לחברה הייעודית כאמור. בחודשים מאי וספטמבר 2022 התקבלו אישורי רשות התחרות ורשות המיסים, בהתאמה, למיזוג וביום

1 בפברואר, 2023 הוגשה לרשם החברות הודעת מיזוג. השלמת המיזוג כפופה לאישור רשם החברות ועל כן אין ודאות ביחס להשלמתה.

33.4 בחודש נובמבר 2020 התקבלה החלטה אסטרטגית בדירקטוריון החברה למימוש כלל הפעילות של החברה בארה"ב. לפרטים נוספים ראה סעיף 1 לדוח הדירקטוריון.

33.5 ביג תומכת בפעולות הצמיחה וההרחבה באמצעות ניהול אקטיבי של מרכזיה. ביג עצמה משמשת כחברת הניהול במרכזי הקניות בישראל ומחוצה לה (פרט לארה"ב) וממנה מנהלים איכותיים אשר עוברים הכשרה בביג, תוך העברת מידע ניהולי בין מרכזי הקניות השונים. בנוסף, לביג CEE הנהלה וצוות עובדים נפרד, הכולל בין היתר מנכ"ל, סמנכ"ל כספים, סמנכ"ל הנדסה, סמנכ"ל תפעול, מנהלת שיווק ויועצת משפטית.

33.6 ביג מתכוונת לפעול בעצמה ו/או בשיתוף עם שותפיה המנהלים את המרכזים להשכרת החנויות במרכזי הקניות לטווח הארוך לשוכרים איכותיים, לחידוש הסכמי שכירות עם שוכרים קיימים, להוציא לפועל הסכמי שכירות חדשים ולפעול להשכרת כל השטחים הפנויים.

33.7 לפרטים אודות התשואה הנדרשת מנכסים מניבים כחלק מהאסטרטגיה למימוש ולרכישת נכסים, ראה סעיף 6.5 לדוח.

הערכות החברה בדבר היעדים והאסטרטגיות המפורטים לעיל, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכותיה של החברה את פוטנציאל הפיתוח והשיווק שלה. הערכות אלה עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות מהותית, מהצפוי, כתוצאה ממספר גורמים, וביניהם המשבר הכלכלי בשווקים ו/או ההתאוששות ממשבר זה, הצלחתה של ביג בפיתוח ושיווק מרכזיה המסחריים החדשים ו/או עקב התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 36 לדוח.

34. צפי להתפתחות בשנה הקרובה

ביג נוהגת לבחון את תוכניותיה העסקיות מעת לעת ולעדכן את יעדיה בהתאם להתפתחויות בשווקים בהם היא פועלת. בכוונת החברה להמשיך ולפתח את עסקיה בהתאם ליעדים ולאסטרטגיה העסקית כאמור בסעיף 33 לעיל.

ההערכות בדבר ההתפתחות בשנה הקרובה כמפורט לעיל, הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכותיה של החברה. הערכות אלה עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות מהותית, מהצפוי, עקב התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 36 לדוח.

35. מידע כספי לגבי אזורים גיאוגרפיים

לפרטים אודות האזורים הגיאוגרפיים בהם פועלת קבוצת ביג, ראה באור 27 לדוחות הכספיים.

36. דיון בגורמי סיכון

להערכת קבוצת ביג, לגורמים הבאים עלולים להיות השפעה מהותית על נכסיה והתחייבויותיה של קבוצת ביג ועל תוצאות פעילותה ו/או על יכולתה של קבוצת ביג לקיים התחייבויותיה:

36.1 סיכונים מקרו

36.1.1 **מגפות (לרבות משבר הקורונה):** מגיפות עלולות להשפיע לרעה על הצמיחה ועל הכלכלה, כאשר פוטנציאל הנזק שעלול להיגרם מהן תלוי במידת המהירות והיכולת למגר את התפשטות המגפה הן ברמה המקומית והן ברמה הכלל עולמית (ככל שההתפרצות של המגפה היא עולמית). כתוצאה מהתפרצות מגפה עלולים רשויות מוסמכות בארץ ובעולם לנקוט מכלול צעדים על מנת לרסן את התפשטות המגפה, הכוללים, בין היתר, הטלת מגבלות שונות על פעילות המסחר, סגירת גבולות, הגבלות על התקהלויות, הגבלת תנועת אזרחים, וכיו"ב. הסיכונים העיקריים לחברה ופעילותה כתוצאה מהחרפה אפשרית במשבר הקורונה ונקיטת צעדים אלו על-

ידי הרשויות המוסמכות הינם השפעות שונות העשויות לבוא לידי ביטוי בהאטה ו/או בירידה בביקושים לשטחי מסחר של החברה וכתוצאה מכך לירידה בתפוסה וכן פגיעה בשוכרים שונים עלולה להביא לירידה בתזרים המזומנים מפעילות שוטפת.

36.1.2 **המצב הכלכלי במדינות הפעילות:** פעילות קבוצת ביג עלולה להיות מושפעת מהמצב הכלכלי במדינות בהן היא פועלת ומגורמים אחרים הכוללים, בין היתר, השפעות נגיף הקורונה, תנודות בשערי מטבע, שינויים חקיקתיים ורגולטורים, נטל מס, כללי חשבונאות שונים, שינויים במדד והתאמה חלקית של מחירי הנדל"ן למחירי התשומות. כל אחד מהסיכונים האמורים, עלול להשפיע על תזרים המזומנים של קבוצת ביג ו/או לפגום ביכולתה ללוות, ועל כן עלול להשפיע באופן שלילי על עסקיה, על מצבה הכלכלי ועל תוצאות פעילותה של קבוצת ביג.

36.1.3 **המצב הביטחוני-מדיני בעולם:** הכלכלות בהן פועלת החברה בכלל פעילות המרכזים המסחריים בפרט, מושפעים מהמצב הביטחוני והמדיני בישראל ובעולם, כמפורט בסעיף 5 לדוח. כמו-כן, אי היציבות הפוליטית במזרח התיכון ובמזרח אירופה, עלול להשפיע משמעותית לרעה על מצבן של הכלכלות בהן.

36.1.4 **שינויים במדד המחירים לצרכן:** תזרימי המזומנים העתידיים של קבוצת ביג מדמי שכירות, חשופים לשינויים במדד המחירים לצרכן מחד גיסא. מאידך גיסא, לשינויים במדד המחירים לצרכן ישנה השפעה על עלויות המימון של אשראים הצמודים למדד וכן על עלויות המימון בגין סדרות אגרות החוב הצמודות למדד של החברה.

36.1.5 **שינויים בשיעורי הריבית:** שינויים בשיעורי הריבית במשק עשויים להשפיע על הלוואות שניתנו לקבוצת ביג על-ידי מוסדות בנקאיים וכן על עודפי המזומנים של קבוצת ביג המופקדים בפקדונות שקליים וצמודי מט"ח.

36.1.6 **שינויים בשער החליפין:** לחברה הלוואות ופקדונות במטבעות שונים, כאשר התנודות בשערי החליפין משפיעות לטובה או לרעה על הכנסות והוצאות המימון של הקבוצה, בנוסף שער החליפין עשוי להשפיע על שווי ההשקעות של הקבוצה בעיקר בארה"ב (בדולר) ובסרביה (באירו).

36.2 סיכונים ענפיים

36.2.1 **שינויים רגולטורים:** המשק הישראלי, נתון בשנים האחרונות למגמת הידוק המעורבות הרגולטורית, בין היתר, באמצעות הקמת וועדות ו/או חקיקה אשר מטרתן קידום וביצוע רפורמות כלכליות וחברתיות והגברת התחרותיות. שינויים רגולטורים, ככל שיהיו, וקביעת הוראות חוק נוספות אשר יחולו על פעילות קבוצת ביג, עלולים לחשוף את קבוצת ביג להוצאות לא צפויות לשם עמידה בהם ו/או מגבלות בפעילות הקבוצה.

36.2.2 **חשיפה לענף הקמעונאות:** התוצאות העסקיות של קבוצת ביג מושפעות ממצב ענף הקמעונאות במדינות בהן היא פועלת, אשר להערכת החברה הגורמים העיקריים אשר עלולים להשפיע עליו לרעה הינם כדלקמן: [א] הרעה במצב הכלכלי במדינות בהן פועלת קבוצת ביג בכלל וכן ברמה האזורית והמקומית של כל אחד ממרכזי הקניות של קבוצת ביג, אשר יש בה, בין היתר, כדי להשפיע על הצריכה הפרטית ו/או על היצע המוצרים; [ב] הרעה באיתנות הפיננסית של חברות קמעונאיות גדולות; [ג] היצע עודף או ירידה בביקושים לשטחי מסחר; [ד] חיזוק המגמה של רכישות לקוחות באמצעות האינטרנט; [ה] חזרה לדפוס רכישה בחו"ל כפי שהיו מקובלים טרם משבר מגפת הקורונה, במסגרת מדיניות "שמיים פתוחים".

36.2.3 **שוכרי עוגן:** הכנסות של קבוצת ביג מושפעות מקיומם של שוכרי עוגן. לעזיבת שוכר עוגן השלכות על מרכז הקניות בו הוא מצוי, ועל כוח המשיכה של אותו מרכז קניות, ולכן גם על הכנסות קבוצת ביג מאותו מרכז קניות, וזאת אף אם דייר העוגן ממשיך לשלם את דמי השכירות בגין החנות שנסגרה. אי עמידה של מי משוכרי העוגן בתשלומי דמי השכירות בשל היחלשות במצבם הפיננסי או מטעמים אחרים עלולה לפגוע בתוצאות העסקיות של קבוצת ביג. השלכה נוספת של עזיבת שוכר עוגן באה לידי ביטוי גם במקרים בהם שוכרים מסוימים תלויים בשוכר העוגן, ועזיבת שוכר עוגן עלולה לגרום להפחתה בשיעור דמי השכירות של שוכרים אחרים או אף לעזיבתם (co-tenancy) בעיקר בארה"ב. לפרטים נוספים, ראה סעיף 6.4 לדוח.

- 36.2.4 **איתנות פיננסית של שוכרים:** תחום מרכזי הקניות מושפע באופן שלילי מתנאים כלכליים הגורמים לפגיעה בשוכרים ואף לפשיטת רגל ולחדלות פירעון ולסגירת חנויות. האטה בענף הקמעונאות עלולה להשפיע באופן ישיר על ביצועי קבוצת ביג, שכן פגיעה באיתנות הפיננסית של שוכרים עלולה להביא לגידול בהפרשות לחובות מסופקים ו/או להביא לסיום הסכמי השכירות ולפינוי השוכרים. כתוצאה מכך קיים סיכון שקבוצת ביג לא תוכל לחדש הסכמי שכירות עם שוכרים מהותיים קיימים, לא תוכל להשכיר מחדש את שטחי המסחר בדמי שכירות אטרקטיביים או בכלל, ותשלומי השכירות לקבוצת ביג עלולים לקטון באופן משמעותי. בתנאי שוק קשים כאשר היצע השטחים המסחריים רב על הביקוש, קיימת סבירות שחלק מהשוכרים יצליחו להפחית את דמי השכירות, ובכך לפגוע בתזרימי המזומנים ובתוצאות הכספיות של קבוצת ביג. שטחים פנויים במרכזים עלולים להגדיל את הוצאות קבוצת ביג, שכן לא מתקבל תשלום מהשוכרים בגין כיסוי הוצאות כלליות במרכז, וזו הוצאה שקבוצת ביג תאלץ לשאת בה.
- 36.2.5 **ירידת שווי נכסיה של קבוצת ביג:** ירידת שווי נכסי קבוצת ביג, כתוצאה מקיטון דמי שכירות, עקב הסיבות המנויות בסעיפים 36.2.3 לדוח, עלייה בשיעור ההיוון וכו' עשויה להביא לפגיעה בתוצאות הכספיות של קבוצת ביג עקב הצורך בביצוע הפרשות לירידת ערך בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים.
- 36.2.6 **מסחר מקוון באינטרנט:** התחזקות המסחר המקוון מייצרת כבר כיום חשיבה אסטרטגית שהשלכותיה מורגשות (התמקדות במרכזים שמסוגלים לייצר חווית לקוח מעצבת ומכילה תמהיל גדול מספיק של שוכרים "חסיני E-COMMERCE" בתפעול המרכזים על-מנת לדאוג באופן אפקטיבי ליצירת חווית הלקוח הנדרשת). המשמעות הינה התאמת הפורטפוליו הנכסי לאסטרטגיה כאמור וטיפול בכלל המרכזים לשדרוג חווית הלקוח ושדרוג התמהיל כך שיתאים לשינויים המתרחשים, כמו כן התמקדות בפיתוח מרכזים חדשים שיתאימו לאסטרטגיה של יצירת דור חדש של מרכזים בדומה ל"ביג פאשן אשדוד" (הכוללים: מרכזים משמעותיים של בילוי ובידור ומסה קריטית של תמהיל וחווית לקוח באמצעות אדריכלות ויצירת סביבת קניות אטרקטיבית ביותר).
- 36.2.7 **ביטוח:** בהתאם להסכמי השכירות, השוכרים נדרשים לרכוש פוליסות ביטוח נגד נזקי רכוש, וקבוצת ביג נדרשת לרכוש ביטוח אחריות לנזקי טבע ולהפסדי דמי שכירות. יחד עם זאת, עלול להתרחש אירוע שאינו מכוסה תחת הפוליסות או אירוע שעובר את סכום הכיסוי המקסימאלי בפוליסה קיימת.
- 36.2.8 **תחרות:** ענף הנדל"ן המניב נתון לתחרות רבה. התחרות, יחד עם ירידה בביקוש למוצרי צריכה, עלולים להביא לשחיקה בדמי השכירות של קבוצת ביג ולפגיעה בתוצאותיה העסקיות. לפרטים אודות השפעת מתחרי קבוצת ביג על תוצאותיה העסקיות, ראה סעיף 20 לדוח.
- 36.2.9 **רגולציות סביבתיות ומקומיות:** תחת מגוון חוקים ורגולציות סביבתיות (פדראליים, מדינתיים ומקומיים) קבוצת ביג עלולה להיחשב כמי שנדרשת לשאת בעלויות עבור טיפול בחומרים מסוכנים או רעילים בנכסיה ו/או בעלויות פוטנציאליות הקשורות לחומרים אלה. קבוצת ביג עלולה להיחשב כאחראית כאמור לעיל גם אם לא ידעה על קיומם של חומרים מסוכנים או רעילים, או שלא הייתה אחראית ישירה לכך. פעילות קבוצת ביג נדרשת לעמוד תחת חוקי הרשויות המקומיות (לדוגמא רישיון העסק ניתן על-ידי העירייה), בהם ממוקמים מרכזי הקניות, וכן בהתאם לחוקי בטיחות ואש. עיכוב בקבלת אישור נדרש מאת רשות מקומית או אי קבלתו עלולים לגרום לפגיעה ברווחיות הפרויקט או לנשיאה בהוצאות כספיות שונות לצורך עמידה בדרישות הרשויות המקומיות השונות.
- 36.2.10 **התייקרות בתשומות הבניה:** התייקרות תשומות הבניה, עשויה להשפיע על מחירי ההתקשרות של קבוצת ביג עם קבלני המשנה עימם עובדת קבוצת ביג בפרויקטים אותם היא מקימה.
- 36.2.11 **עליה במחירי הקרקעות:** עליה במחירי הקרקעות עלולה להשפיע על קצב פעילות הפיתוח של קבוצת ביג.
- 36.2.12 **סיכוני סייבר:** החברה ניצבת בפני סיכון משמעותי של מתקפות סייבר וסיכוני סייבר אחרים, שעלולים לגרום לשיבושים בפעילותה, לגרור לפגיעה במערכות המידע הטכנולוגיות של החברה וזמינות המידע, וכפועל יוצא מכך, להוביל לחבויות או להוצאות כספיות שונות, לרבות לצורך הגנה, תגובה או התאוששות ממתקפות סייבר

או חקירות בעקבותיהן. פעילותה של החברה מושתתת על מערכות תקשורת ומידע המצויים באתרי החברה וברשת האינטרנט.

המערכות השונות מחברות בין אתרי החברה השונים ורשת האינטרנט. מערכות ניהול שונות כגון מערכת ניהול פיננסי; מערכת לניהול כספים; מערכת לניהול בניה ועוד, מותקנות ומופעלות בחברה ובאמצעותן מנהלת החברה את פעילותה. החברה מחזיקה במאגר מידע רשום הנוגע לעובדיה ועומדת בדרישות החוק לגבי רמת שמירתו. סיכוני הסייבר להם חשופה החברה כוללים, בין היתר, פגיעה או גניבת נתונים ממאגרי המידע של החברה ודליפה של מידע עסקי רגיש, פגיעה בנכסי המידע, הפרעה לעבודה, פגיעה במוניטין ועוד.

המערכות הטכנולוגיות של החברה, של עובדיה, של ספקי שירותים חיצוניים שלה ושל לקוחותיה, עלולות להיות פגיעות למתקפות מכוונות, פריצות, תרמית, "וירוסים", מתקפות למניעת שירות, פעולות טרור, מתקפות "כופר", כשלים של תוכנות הגנה או קידוד ובעיות אבטחה אחרות.

לחברה מדיניות ניהול סיכוני סייבר, המנוהלת על ידי סמנכ"ל מערכות המידע של החברה. החברה מסתייעת ביועצים מקצועיים וספקים חיצוניים להגנה על מערכות המידע והשרתים מפני תקיפות סייבר ולשימור יכולת התאוששות במקרה של תקיפה.

המתודולוגיה של מדיניות ניהול סיכוני סייבר מבוססת על תקנים מקובלים בתחום הסייבר ונהלים המפרטים את דרכי הפעולה וההתמודדות עם אירועי סייבר, בסיועם של יועצים חיצוניים בעלי מומחיות בתחום.

החברה משקיעה משאבים רבים, כספיים וניהוליים בגיבוש ותחזוק מערכות הגנה נגד תקיפות סייבר. במסגרת זו, החברה עורכת אחת לתקופה סקר סיכוני סייבר באמצעות יועץ אבטחת מידע אשר ממצאיו מהווים, בין היתר, את הבסיס לתוכנית עבודה שנתית בתחום מערכות המידע.

החברה מתמודדת עם איומי הסייבר באמצעים שונים לרבות שימוש במערכות שונות לניהול ולניטור התרעות בדבר חריגות ברשת ובשרתי החברה לגילוי אירועי אבטחה, ביצוע בקורות אבטחה למערכות המחשוב של החברה ולמסדי הנתונים, וכן עושה שימוש במנגנוני הגנה נוספים לצמצום ביצוען של פעולות זדוניות כנגד החברה.

החברה פועלת באופן שוטף להטמעת אמצעים טכנולוגיים על מנת לצמצם את הסיכונים ולהקטין את הפגיעה למינימום. במסגרת זו, גם מבוצעות הדרכות ובקורות שוטפות לעובדים לעניין שימוש במערכות המידע ולמערכות הטכנולוגיות, וכן מבחני חדירה ממוקדים לצורך איתור תקלות, חידוד נהלים ויצירת תרגולות שוטפת להתנהלות נכונה בקורות אירועי אבטחת מידע. בנוסף, לחברה קיימות מערכות גיבוי נתונים שונות העשויות לשמש את החברה לצורך התאוששות במקרה של פגיעה שמקורה בתקיפת סייבר.

בנוסף, בחברה קיימים נהלים שונים בתחום ההתמודדות עם סיכוני סייבר, לרבות נוהל תגובה לאירועים הכולל צוות למענה ראשוני.

במהלך שנת 2022 המשיכה החברה לפעול לחיזוק עמידותו של מערך אבטחת המידע והשקיעה בכך תשומות רבות, בין היתר, באמצעות שימוש בחברה חיצונית לניטור לוגים ולהתראה, שיפור מערך הסיסמאות בחברה, שימוש בזיהוי חיצוני נוסף על מנת למנוע גניבת זהות עובד ותרגיל ההנהלה להתמודדות עם אירוע סייבר שבוצע על ידי חברה חיצונית המתמחה בניהול משברי סייבר ומשא ומתן..

כמו כן, החברה מפעילה באופן שוטף מספר מערכות הגנה, אשר נועדו לצמצם ככל הניתן סיכונים אלו, לרבות מערכת חומת אש (Firewall) להפרדה מרשת האינטרנט, מערכות גיבוי, מערכות אנטי-וירוס, ניהול הרשאות גישה, עדכון סיסמאות, אתר DR ועוד. החברה פועלת בהקשר זה בהתאם לנהלים שנקבעו בתוכנית הבקרה הפנימית של החברה (ISOX) ולנהליה הפנימיים.

בנוסף, במהלך השנים האחרונות בוצעו על ידי מבקר הפנים של החברה ביקורות לצורך בחינת סיכוני הסייבר וסיכוני אבטחת המידע להם חשופה החברה ומידת יכולתה להתמודד עימם.

להערכת החברה, מערכות ההגנה הקיימות, כמו גם מלוא הפעילויות והמשאבים המושקעים על ידה, מספקים לחברה הגנה אפקטיבית כנגד תקיפות סייבר וסיכוני סייבר אחרים וכי מידת הנזק היכול להיגרם לה מאירועי אבטחת מידע ו/או מתקפת סייבר אינה גבוהה.

עם זאת, יובהר כי הערכות החברה מבוססות על המידע המצוי בידי החברה, וכי לאור התקדמות הטכנולוגיה בתחום, לא תיתכן כל וודאות ביחס ליכולת החברה למנוע לחלוטין תקיפות סייבר או את התממשותם של סיכוני סייבר אחרים, ובהתאם להתרחשותו של אירוע כאמור עשויה להיות השפעה מהותית על פעילות החברה.

סיכונים מיוחדים

- 36.3 **סיכונים מיוחדים**
- 36.3.1 **שיפוצים, תיקון ליקויים והשבחות:** לקבוצת ביג עלולות להיווצר במשך השנים הוצאות בגין תפעול ותחזוקת מרכזי הקניות, לרבות שיפוצים, תיקון ליקויים והשבחות לצורך השכרה מחדש וכן הוצאות תפעוליות שונות שלא יאה ניתן להטיל על השוכרים, ושהקבוצה תיאלץ לשאת בהן.
- 36.3.2 **רכישת מרכזים קיימים:** במסגרת פעילות קבוצת ביג באמצעות רכישת זכויות במרכזי קניות קיימים, ייתכנו מצבים בהם הקבוצה: [א] תצפה לתפוסה ולדמי שכירות בשיעורים שונים מאלו המתקבלים בפועל; [ב] תעריך באופן שגוי את הוצאות הפיתוח בגין הנכסים הנרכשים; [ג] תתקשה לתפעל נכסים שתרכוש לבד (אם בכלל), בשוק המקומי שבו ממוקם הנכס עקב הוצאות מטה גבוהות וחוסר ניסיון בכלכלה המקומית; [ד] הנכסים עלולים להיות כפופים לאחריות סביבתית שקבוצת ביג לא הייתה מודעת לכך בעת רכישת הנכסים; [ה] לקבוצת ביג עלול להיות קושי בהשגת מימון ועמידה בהוצאות תפעוליות.
- 36.3.3 **אסונות טבע ביחס לנכסים בארה"ב:** חלק ממרכזי הקניות ממוקמים בקליפורניה, ארה"ב, ולכן חשופים לסיכון של נזקי רעידות אדמה, ומרכזי קניות אחרים בארה"ב חשופים לנזקים שעלולים להיגרם כתוצאה מהוריקן, מסופות טרופיות או מעלייה ברמות גאות הים. במידה שייגרם נזק נרחב לנכסי קבוצת ביג עקב אחד מהגורמים האמורים, עלולה להיגרם לה חשיפה מהותית אשר לא ניתן לאמוד את היקפה.
- 36.3.4 **מגבלות חופש התנועה והמסחר:** התפשטות נגיף הקורונה (COVID-19) ברחבי העולם החלה לבוא לידי ביטוי בישראל ובמדינות בהן פועלת החברה החל מחודש מרס 2020. התמודדות עם הנגיף, הביאה להטלת מגבלות תנועה, התקהלות, מסחר ובלויי ובכלל זאת סגירה או צמצום הפעילות במרכזי קניות של החברה במדינות בהן היא פועלת לתקופות והיקפים משתנים, וכן מגבלות תנועה בין מדינות.
- 36.4 **להלן הערכות קבוצת ביג לגבי מידת ההשפעה של גורמי הסיכון האמורים עליה:**

מידת ההשפעה			גורמי סיכון
השפעה קטנה	השפעה בינונית	השפעה גדולה	
			סיכוני מקרו
		V	מגפות (לרבות משבר הקורונה)
		V	המצב הכלכלי במדינות הפעילות
		V	המצב הביטחוני-מדיני בישראל
	V		שינויים במדד המחירים לצרכן
		V	שינויים בשיעורי הריבית
		V	שינויים בשער החליפין
			סיכונים ענפיים
	V		שינויים רגולטוריים
		V	חשיפה לענף הקמעונאות
	V		שוכרי עוגן
		V	איתנות פיננסית של שוכרים
		V	ירידת שווי נכסיה של קבוצת ביג
	V		מסחר מקוון באינטרנט
V			ביטוח
	V		תחרות
V			רגולציות סביבתיות ומקומיות
V			התייקרות בתשומות הבניה

מידת ההשפעה			גורמי סיכון
השפעה קטנה	השפעה בינונית	השפעה גדולה	
√			עליה במחירי הקרקעות
√			סיכוני סייבר
סיכונים מיוחדים			
√			שיפוצים, תיקון ליקויים והשבחות (כנ"ל)
	√		רכישת מרכזים קיימים
√			יחס מינוף של הנכסים בארה"ב להלוואות
√			מיזמים משותפים בארה"ב
√			אסונות טבע ביחס לנכסים בארה"ב
		√	מגבלות חופש התנועה והמסחר

פעילותה של קבוצת ביג מתאפיינת בכמות גדולה של שוכרים, בפיזור ענפי ובפיזור גיאוגרפי. הנתונים הללו מאפשרים לקבוצת ביג להקטין את חשיפתה לשינויים בפעילות ענף מסוים וכן להקטין את חשיפתה לפעילות שוכר ספציפי.

תחום פעילות אפי נכסים

.37

הנתונים המופיעים בטבלאות בנוגע לתחום פעילות אפי נכסים להלן, ניתנו לצורך השוואתיות בלבד. איחוד אפי נכסים בדוחות הכספיים של החברה החל בשנת 2021.
לצרכי סעיף 37 בלבד, בכל מקום שייכתב "החברה" משמע- "אפי נכסים".

מידע כללי על קבוצת אפי נכסים

37.1

אפי נכסים הינה חברה ציבורית, שניירות הערך שלה נסחרים בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ, והינה חברת בת במישרין בשליטתה של ביג מרכזי קניות בע"מ.

קבוצת אפי נכסים עוסקת בתחום הנדל"ן המניב מאז היווסדה בשנת 1971. לקבוצת אפי נכסים מבנים המשמשים לתעשייה, למסחר ולמשרדים בארץ ובח"ל. בישראל, לאפי נכסים שטחי משרדים, תעשייה ומסחר המיועדים להשכרה, וכן נכסי מקרקעין המוחזקים ומפותחים על ידי הן במישרין, והן באמצעות חברות המחזיקות ועוסקות בעצמן ו/או באמצעות חברות בת, בפיתוח ותפעול של נכסי המקרקעין.

כמו כן, קבוצת אפי נכסים פועלת באירופה, באמצעות אפי אירופה (כהגדרתה להלן), בייזום, הקמה, השכרה ותפעול של מבנים, בעיקר בייעוד לתעשייה, משרדים ומסחר וכן ברכישת נכסים. בנוסף, הפעילות באירופה כוללת ייזום של פרויקטים המיועדים למגורים במדינות שונות באירופה, לרבות איתור קרקעות, רכישתן, הקמת המבנים (לרבות על דרך של שיפוי ו/או השבחה) ומכירת היחידות שנבנו.

לקבוצת אפי נכסים שני תחומי פעילות – (1) נכסים מניבים בישראל ו- (2) פיתוח מקרקעין למגורים ונכסים מניבים באירופה. להלן יובא בתמצית תיאור כללי של תחומי פעילות אלה:

37.1.1 נכסים מניבים בישראל

בתחום פעילות זה אפי נכסים עוסקת ברכישת נכסים, בייזום, הקמה (לרבות על דרך של שיפוי ו/או השבחה), השכרה ותפעול של מבנים בישראל, בעיקר בייעוד לתעשייה, משרדים ומסחר.

37.1.2 פיתוח מקרקעין למגורים ונכסים מניבים באירופה

בתחום פעילות זה קבוצת אפי נכסים פועלת במזרח אירופה, בשני אפיקי פעילות, כדלקמן:

פיתוח מקרקעין למגורים: ייזום של פרויקטים המיועדים למגורים באירופה על קרקעות שבבעלותה, הקמת המבנים (לרבות על דרך של שיפוי ו/או השבחה) ומכירת היחידות

נכסים מניבים: רכישת נכסים, ייזום, הקמה (לרבות על דרך של שיפוי ו/או השבחה), השכרה ותפעול של מבנים (בעיקר בייעוד למשרדים, מסחר ומגורים), באירופה.

פעילותה של קבוצת אפי נכסים במזרח אירופה כאמור מבוצעת באמצעות AFI Europe N.V וחברות בשליטתה (לעיל ולהלן: "אפי אירופה").

סביבה כללית והשפעת הגורמים החיצוניים על פעילות קבוצת אפי נכסים

האמור בסעיף זה להלן מבוסס על מגמות, אירועים והתפתחויות בסביבה המקרו כלכלית של אפי נכסים אשר להם, או צפויה להיות להם, השפעה על תוצאותיה העסקיות של אפי נכסים. לפיכך, כל התייחסות המופיעה בסעיף זה להלן, באשר להערכת אפי נכסים את ההתפתחויות הצפויות בעתיד והשפעתן על קבוצת אפי נכסים, הינה בבחינת מידע צופה פני עתיד, אשר איננו בשליטת אפי נכסים ואשר איננו ודאי.

אפי נכסים חשופה לשינויים במצב שוק הנדל"ן המניב בארץ ובתחום הנדל"ן בכללותו במדינות בהן היא פועלת. לתאריך דוח תקופתי זה, פעילות קבוצת אפי נכסים בחו"ל הינה במזרח אירופה.

במהלך שנת 2022 חלה עליה חדה במדד המחירים לצרכן (להלן: "המדד") (לעומת אשתקד), והוא עומד לתאריך הדוח על שיעור של 5.4% ב-12 החודשים האחרונים (לפי מדד חודש ינואר 2023).

בשים לב לעובדה שהסכמי השכירות של אפי נכסים בישראל כוללים מנגנונים להצמדת דמי השכירות למדד, כפועל יוצא, העליה במדד, תרמה לגידול בהכנסות אפי נכסים מהשכרת נכסים ולעליה בשווי ההוגן של נכסי החברה בישראל נשוא הסכמים אלה, ולהערכת אפי נכסים מנגנונים אלה מהווים הגנה אינפלציונית לטווח ארוך.

מתוך ניסיון להתמודד עם עליית האינפלציה, במהלך שנת 2022, בנק ישראל העלה את שיעור הריבית בהדרגה משיעור של 0.1% ועד לרמה של 3.25% בסוף שנת 2022. במהלך שנת 2023 המשיכה מגמת עליית הריבית לרמה של 4.25% בסמוך למועד הדוח התקופתי, זאת כחלק מהחלטת הוועדה המוניטרית של בנק ישראל לבצע תהליך הדרגתי של העלאת הריבית במטרה לבלום את עליות המחירים.

העליה במדד, כאמור לעיל, הביאה לגידול בהוצאות המימון בישראל בשנת 2022 לעומת שנת 2021.

המצב הכלכלי במשק הישראלי

לסקירה כללית אודות מצב המשק הישראלי ראה סעיף 5.2 לעיל.

המצב הכלכלי במדינות פעילות קבוצת אפי נכסים באירופה ומצב שוק הנדל"ן במדינות הפעילות העיקריות

צ'כיה⁷³

.א

על פי סקירה של ה-OECD הגידול בתמ"ג הריאלי בצ'כיה ירד משיעור של כ-3.5% בשנת 2022 לכ-1.9% בשנת 2023 וצפוי לעלות לכ-2.4% בשנת 2024. עלייה במחירי האנרגיה והסחורות במהלך שנת 2022, הביאה לעלייה חדה בעלויות המחיה ולסיכון של מחסור באנרגיה.

להערכת ה-OECD המלחמה באוקראינה גרמה ללחץ עולמי על מחירי האנרגיה והסחורות, וזאת עקב הסתמכות מלאה של המשק הצ'כי על גז מרוסיה קודם לפריצת המלחמה באוקראינה. שיעור האינפלציה הממוצעת הגיע לשיעור של כ-16.3% בשנת 2022. עליית מחירי האנרגיה, המשך הגידול באינפלציה ואי הוודאות הביאו לירידה בצריכה הפרטית. שוק העבודה בצ'כיה נותר יציב במהלך שנת 2022 ושיעור האבטלה הסתכם בכ-2.2% ברבעון השלישי של שנת 2022, זאת לצד ירידה בחדות של גובה השכר הריאלי במהלך שנת 2022. הממשלה הצ'כית החלה ליישם תוכניות על מנת להגן על התושבים והחברות מפני המשך עליית מחירי האנרגיה.

המלחמה באוקראינה הביאה לגל של פליטים אוקראינים לצ'כיה (כ-455 אלף פליטים שמהווים כ-4.3% מאוכלוסיית צ'כיה). לאור העובדה שמרבית הפליטים הצליחו להשתלב בשוק העבודה המקומי, נוצרה הקלה על הוצאות הקופה הציבורית לצורך קליטתם.

מתוך ניסיון למתן את השפעות האינפלציה, הבנק המרכזי בצ'כיה העלה את הריבית בשיעור חד וחודש מיוני

2021 ועד לרבעון הרביעי של שנת 2022 עלה שיעור הריבית משיעור של 0.25% ל- 7.75%.
להערכת ה-OECD בשנת 2023 אי הוודאות תמשיך להשפיע על הצמיחה וזו תחודש בשנת 2024.

רומניה⁷⁴

ב.

על פי סקירה כלכלית של האיחוד האירופי, התל"ג הריאלי ברומניה גדל בשיעור של 4.8% במהלך שנת 2022, בעיקר כתוצאה של צריכה פרטית. העליה בצריכה הפרטית נתמכה בשוק עבודה חזק ולאור הגידול בשכר הממוצע. הממשלה נקטה במהלך שנת 2022 מדינות של הגבלת עליית מחירי האנרגיה.

להערכת האיחוד האירופי, התחזית לשנת 2023 הינה שההשפעה השלילית של האינפלציה הגבוהה, העלאת הריבית והאטה כלכלית במדינות האיחוד האירופי, יביאו לירידה בקצב הצמיחה ברומניה עד לשיעור עליה של כ- 2.5% בתל"ג הריאלי.

תמיכה של קרנות אירופאיות ברומניה צפויה להוות את מנוע הצמיחה העיקרי של רומניה בשנת 2023.

הצמיחה של הכלכלה הרומנית צפויה להמשיך ולגדול גם בשנת 2024 והגידול בתל"ג צפוי להגיע ל- 3%. תחזית זו נסמכת על המשך ריסון האינפלציה בזכות מדיניות ממשלתית של הגבלת עליית מחירי האנרגיה, ירידה בשערי הריבית ושיפור בכלכלת מדינות האיחוד האירופי.

האינפלציה ברומניה נחלשה בחודש דצמבר 2022 והסתכמה בשיעור שנתי של 12%. האינפלציה צפויה לרדת בצורה מתונה בלבד בשנת 2023 לאור הגידול בעלויות בעיקר בתחום השירותים, תעשייה ומזון. תחזית האינפלציה לשנת 2023 עומדת על כ- 9.7% ולשנת 2024 על כ- 5.5%.

2020	2021	2022	רומניה
249.51	284.09	299.89	תוצר מקומי גולמי נומינלי (במיליארדי דולר ארה"ב)
12,910	14,790	15,620	תוצר לנפש (בדולר ארה"ב)
(3.7%)	5.9%	4.8%	שיעור צמיחה בתל"ג ריאלי (ביחס לשנה קודמת)
(0.99%)	10.03%	20.92%	שיעור צמיחה בתוצר לנפש
2.6%	5%	13.3%	שיעור אינפלציה (ממוצע לתקופה)
2.94%	5.37%	7.17%	התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך
49.6%	51.4%	49.7%	חוב ממשלתי (אחוז מהתמ"ג)
Baa3	Baa3	Baa3	דרוג חוב ממשלתי (Moody's)
4.868	4.95	4.945	שע"ח מטבע מקומי ביחס לאירו (לסוף תקופה)

סרביה

ג.

לסקירה כללית ראה סעיף 5.5 לעיל.

פולין⁷⁵

ד.

על פי סקירה כלכלית של האיחוד האירופי, הכלכלה הפולנית המשיכה לצמוח בשנת 2022 תוך שהיא נתמכת על ידי מדיניות פיסקאלית מרחיבה, שוק עבודה צומח וקליטה של פליטים מאוקראינה לתוך שוק העבודה המקומי. ברבעון האחרון של שנת 2022 החלה ירידה בקצב הצמיחה כתוצאה מאינפלציה גבוהה ועליית הריבית ידי הבנק המרכזי.

הגידול בתל"ג הריאלי בשנת 2022 הסתכם בשיעור של כ- 3.8%. להערכת האיחוד האירופי, אינפלציה גבוהה וחוסר ודאות בשווקים צפויים להאט את הצמיחה בפולין בשנת 2023 ל- 0.4% בלבד. הירידה בהכנסה הריאלית וקיטון החסכוניות יביאו לירידה בצריכה הפרטית במהלך שנת 2023.

74 הנתונים נלקחו מדוחות של European commission

74

75 הנתונים נלקחו מדוחות של European commission

75

עם זאת, להערכתנו צפוי גידול בצמיחה בפולין בשנת 2024 ל- 2.5%, כתוצאה מהתמתנות האינפלציה ויציאת מדינות אירופה מהמיתון.

האינפלציה בפולין הגיע לשיעור של כ- 13.2%, בעיקר כתוצאה מעליית מחירי הסחורות והאנרגיה. גם בפולין הממשלה נקטה בצעדים להגבלת עליית מחירי האנרגיה למגזר הפרטי והעסקי. התחזית לשנת 2023 היא להתמתנות האינפלציה לשיעור של 11.7% והתמתנות נוספת בשנת 2024 ל- 4.4%.

מידע כספי לגבי אפי נכסים

37.3

להלן תמצית תוצאות הפעילות:

37.3.1

נכסים מניבים בישראל

37.3.1.1

31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	
באלפי ש"ח			
113,212	125,459	156,139	סך ההכנסות מהפעילות במאוחד
29,434	135,189	219,844	רווחים משערוך במאוחד
134,547	249,835	365,158	רווחי הפעילות מאוחד
105,113	105,459	121,250	NOI מנכסים זהים במאוחד
105,113	105,459	121,250	NOI מנכסים זהים במאוחד (חלק החברה)
105,113	114,646	145,314	סה"כ NOI מאוחד
105,113	114,646	145,314	סה"כ NOI - חלק החברה

תמצית התוצאות ליום 31 בדצמבר			פרמטר
2020	2021	2022	
334,395	473,672	507,622	סך ההכנסות מהפעילות במאוחד
(253,768)	57,965	83,323	רווחים (הפסדים) משערוך במאוחד
82,117	504,327	571,612	רווחי הפעילות מאוחד
-	436,540	463,008	NOI מנכסים זהים במאוחד (**)
-	434,868	460,964	NOI מנכסים זהים במאוחד - חלק חברה (**)
335,885	446,363	488,289	סה"כ NOI מאוחד
334,370	444,689	486,131	סה"כ NOI - חלק החברה

(*) חושב לפי שע"ח ממוצע לשנה (**). הנתונים מוצגים על בסיס שנתי.

37.3.2 פילוח שטחי נדל"ן מניב:37.3.2.1 נכסים מניבים בישראל

ליום 31.12.2022

אחוז מסך שטח הנכסים	סה"כ	מסחר	מגורים להשכרה	משרדים ותעשייה	שימושים	אזור
162,449	100%	187,766	25,317	162,449	במאוחד	ת"א והסביבה
162,449	100%	187,766	25,317	162,449	חלק החברה	
162,449	100%	187,766	25,317	162,449	במאוחד	סה"כ
162,449	100%	187,766	25,317	162,449	חלק החברה	
87%		100%	13%	87%	במאוחד	אחוז מסך השטחים
87%		100%	13%	87%	חלק החברה	

* לא כולל שטח (במ"ר) של חניון הברזל הכולל 540 חניות.

ליום 31.12.2021

אחוז מסך שטח הנכסים	סה"כ	מסחר	מגורים להשכרה	משרדים ותעשייה (*)	שימושים	אזור
97%	175,077	-	10,944	164,133	במאוחד	ת"א והסביבה
97%	175,077	-	10,944	164,133	חלק החברה	
3%	4,771	2,147	-	2,624	במאוחד	אחר
3%	4,771	2,147	-	2,624	חלק החברה	
100%	179,848	2,147	10,944	166,757	במאוחד	סה"כ
100%	179,848	2,147	10,944	166,757	חלק החברה	
	100%	1%	6%	93%	במאוחד	אחוז מסך השטחים
	100%	1%	6%	93%	חלק החברה	

* לא כולל שטח (במ"ר) של חניון הברזל הכולל 540 חניות.

לשנת 2022:

אחוז מסך השטחים	סה"כ	מסחר	דיוור להשכרה	משרדים	שימושים	אזור
15%	126,241	-	3,331	122,910	במאוחד	צ'כיה (1)
15%	126,241	-	3,331	122,910	חלק החברה	
51%	425,839	170,103	-	255,736	במאוחד	רומניה (2)
51%	424,587	168,851	-	255,736	חלק החברה	
19%	161,276	16,950	-	144,326	במאוחד	סרביה (3)
19%	160,451	16,272	-	144,179	חלק החברה	
5%	44,010	-	-	44,010	במאוחד	בולגריה
5%	44,010	-	-	44,010	חלק החברה	
10%	85,076	-	11,849	73,227	במאוחד	פולין (4)
10%	85,076	-	11,849	73,227	חלק החברה	
100%	842,442	187,053	15,180	640,209	במאוחד	סה"כ
100%	840,365	185,123	15,180	640,062	חלק החברה	
	100%	22%	2%	76%	במאוחד	אחוז מסך השטחים
	100%	22%	2%	76%	חלק החברה	

(1) בשנת 2022 נוסף בניין דירות להשכרה אפי הום טרבשיין.

(2) בשנת 2022 נוספו מרכז מסחרי אפי סיטי ובניין משרדים אפי טק 2 בבוקרשט.

(3) בשנת 2022 נוסף בניין משרדים נוסף בפרויקט אירפורט סיטי בלגרד וכן מרכז מסחרי בפרויקט זמאי.

(4) בשנת 2022 נוספו בנייני דירות להשכרה אפי הום בגרי ואפי הום זלוטה.

לשנת 2021:

אחוז מסך השטחים	סה"כ	מסחר	משרדים	שימושים	אזור
16%	123,445	-	123,445	במאוחד	צ'כיה
16%	123,445	-	123,445	חלק החברה	
52%	394,307	164,703	229,604	במאוחד	רומניה
52%	393,071	163,467	229,604	חלק החברה	
17%	126,011	-	126,011	במאוחד	סרביה
17%	125,864	-	125,864	חלק החברה	
6%	44,010	-	44,010	במאוחד	בולגריה
6%	44,010	-	44,010	חלק החברה	
9%	72,320	-	72,320	במאוחד	פולין
10%	72,320	-	72,320	חלק החברה	
100%	760,093	164,703	595,390	במאוחד	סה"כ
100%	758,710	163,467	595,243	חלק החברה	
	100%	22%	78%	במאוחד	אחוז מסך השטחים
	100%	22%	78%	חלק החברה	

פילוח שווי הוגן נדל"ן מניב:

37.3.2.3 נכסים מניבים בישראל

ליום 31.12.2022

אחוז מסך שווי הנכסים	סה"כ אלפי ש"ח	מסחר	מגורים להשכרה	משרדים ותעשייה	שימושים	אזור
2,145,989	100%	2,792,289	646,300	2,145,989	במאוחד	ת"א והסביבה באלפי ש"ח
2,145,989	100%	2,792,289	646,300	2,145,989	חלק החברה	
2,145,989	100%	2,792,289	646,300	2,145,989	במאוחד	סה"כ באלפי ש"ח
2,145,989	100%	2,792,289	646,300	2,145,989	חלק החברה	
77%	-	100%	23%	77%	במאוחד	אחוז מסך שווי הנכסים
77%	-	100%	23%	77%	חלק החברה	

ליום 31.12.2021

אחוז מסך שווי הנכסים	סה"כ אלפי ש"ח	מסחר	מגורים להשכרה	משרדים ותעשייה	שימושים	אזור
99%	2,330,829	-	286,500	2,044,329	במאוחד	ת"א והסביבה באלפי ש"ח
99%	2,330,829	-	286,500	2,044,329	חלק החברה	
1%	33,854	14,896	-	18,958	במאוחד	אחר באלפי ש"ח
1%	33,854	14,896	-	18,958	חלק החברה	
100%	2,364,683	14,896	286,500	2,063,287	במאוחד	סה"כ באלפי ש"ח
100%	2,364,683	14,896	286,500	2,063,287	חלק החברה	
-	100%	1%	12%	87%	במאוחד	אחוז מסך שווי הנכסים
-	100%	1%	12%	87%	חלק החברה	

ליום 31.12.2022:

אחוז מסך שווי הנכסים	סה"כ (אלפי ש"ח)	מסחר	דיוור להשכרה	משרדים	שימושים	אזור
17%	1,418,268	-	14,397	363,505	במאוחד	צכיה באלפי אירו
17%	1,418,268	-	14,397	363,505	חלק החברה	
59%	4,974,782	744,879	-	580,669	במאוחד	רומניה באלפי אירו
59%	4,946,483	737,339	-	580,669	חלק החברה	
14%	1,213,330	13,500	-	309,796	במאוחד	סרביה באלפי אירו
14%	1,209,943	12,960	-	309,434	חלק החברה	
1%	78,216	-	-	20,841	במאוחד	בולגריה באלפי אירו
1%	78,216	-	-	20,841	חלק החברה	
9%	786,587	-	43,526	166,062	במאוחד	פולין באלפי אירו
9%	786,587	-	43,526	166,062	חלק החברה	
100%	8,471,182	2,846,195	217,387	5,407,600	במאוחד	סה"כ באלפי ש"ח
100%	8,439,497	2,815,870	217,387	5,406,240	חלק החברה	
	100%	33%	3%	64%	במאוחד	אחוז מסך שווי הנכסים
	100%	33%	3%	64%	חלק החברה	

ליום 31.12.2021:

אחוז מסך שווי הנכסים	סה"כ (אלפי ש"ח)	מסחר	משרדים	שימושים	אזור
17%	1,245,909	-	353,951	במאוחד	צכיה באלפי אירו
17%	1,245,909	-	353,951	חלק החברה	
61%	4,427,762	714,754	543,133	במאוחד	רומניה באלפי אירו
61%	4,401,992	707,433	543,133	חלק החברה	
13%	947,454	-	269,163	במאוחד	סרביה באלפי אירו
13%	946,151	-	268,793	חלק החברה	
1%	66,285	-	18,831	במאוחד	בולגריה באלפי אירו
1%	66,285	-	18,831	חלק החברה	
8%	583,148		165,667	במאוחד	פולין באלפי אירו
8%	583,148		165,667	חלק החברה	
100%	7,270,557	2,515,934	4,754,623	במאוחד	סה"כ באלפי ש"ח
100%	7,243,485	2,490,164	4,753,321	חלק החברה	
	100%	35%	65%	במאוחד	אחוז מסך שווי הנכסים
	100%	34%	66%	חלק החברה	

פילוח רווח תפעולי נקי (NOI):

37.3.3

נכסים מניבים בישראל

37.3.3.1

שנת 2022

אחוז מסך של NOI הנכסים	סה"כ אלפי ש"ח	מסחר	מגורים להשכרה	משרדים ותעשייה	שימושים	אזור
100%	144,701	-	13,597	131,104	במאוחד	ת"א והסביבה באלפי ש"ח
100%	144,701	-	13,597	131,104	חלק החברה	
0%	613	300	-	313	במאוחד	אחר באלפי ש"ח
0%	613	300	-	313	חלק החברה	
100%	145,314	300	13,597	131,417	במאוחד	סה"כ באלפי ש"ח
100%	145,314	300	13,597	131,417	חלק החברה	
-	100%	0%	10%	90%	במאוחד	אחוז מסך ה NOI של הנכסים
-	100%	0%	10%	90%	חלק החברה	

שנת 2021

אחוז מסך של NOI הנכסים	סה"כ אלפי ש"ח	מסחר	מגורים להשכרה	משרדים ותעשייה	שימושים	אזור
98%	112,801	-	8,298	104,503	במאוחד	ת"א והסביבה באלפי ש"ח
98%	112,801	-	8,298	104,503	חלק החברה	
2%	1,845	904	-	941	במאוחד	אחר באלפי ש"ח
2%	1,845	904	-	941	חלק החברה	
100%	114,646	904	8,298	105,444	במאוחד	סה"כ באלפי ש"ח
100%	114,646	904	8,298	105,444	חלק החברה	
-	100%	1%	7%	92%	במאוחד	אחוז מסך ה NOI של הנכסים
-	100%	1%	7%	92%	חלק החברה	

שנת 2020

אחוז מסך של NOI הנכסים	סה"כ אלפי ש"ח	מסחר	מגורים להשכרה	משרדים ותעשייה	שימושים	אזור
99%	103,857	-	8,256	95,601	במאוחד	ת"א והסביבה באלפי ש"ח
99%	103,857	-	8,256	95,601	חלק החברה	
1%	1,256	615	-	641	במאוחד	אחר באלפי ש"ח
1%	1,256	615	-	641	חלק החברה	
100%	105,113	615	8,256	96,242	במאוחד	סה"כ באלפי ש"ח
100%	105,113	615	8,256	96,242	חלק החברה	
	100%	1%	8%	92%	במאוחד	

אחוז מסך של NOI הנכסים	סה"כ אלפי ש"ח	מסחר	מגורים להשכרה	משרדים ותעשייה	שימושים	אזור
	100%	1%	8%	92%	חלק החברה	אחוז מסך ה NOI של הנכסים

37.3.3.2 נכסים מניבים באירופה

לשנת 2022

אחוז מסך של NOI הנכסים	סה"כ אלפי ש"ח	מסחר	דיוור להשכרה (*)	משרדים	שימושים	אזור
12%	58,542	-	148	16,407	במאוחד	צ'כיה באלפי אירו
12%	58,542	-	148	16,407	חלק החברה	
64%	313,390	54,845	-	33,781	במאוחד	רומניה באלפי אירו
64%	311,346	54,266	-	33,781	חלק החברה	
16%	76,132	645	-	20,885	במאוחד	סרביה באלפי אירו
16%	76,019	619	-	20,879	חלק החברה	
1%	4,056	-	-	1,147	במאוחד	בולגריה באלפי אירו
1%	4,056	-	-	1,147	חלק החברה	
7%	36,169	-	347	9,882	במאוחד	פולין באלפי אירו
7%	36,169	-	347	9,882	חלק החברה	
100%	488,289	196,216	1,750	290,322	במאוחד	סה"כ באלפי ש"ח
100%	486,131	194,080	1,750	290,300	חלק החברה	
	100%	40%	-	60%	במאוחד	אחוז מסך ה- NOI של הנכסים
	100%	40%	-	60%	חלק החברה	

(*) פרויקטי דיוור להשכרה בפולין ובצ'כיה הניבו רק חלק מהשנה שכן הקמתם הושלמה במהלך שנת 2022.

לשנת 2021

אחוז מסך של NOI הנכסים	סה"כ אלפי ש"ח	מסחר	משרדים	שימושים	אזור
11%	50,512	-	13,223	במאוחד	צ'כיה באלפי אירו
11%	50,512	-	13,223	חלק החברה	
64%	287,642	41,548	33,751	במאוחד	רומניה באלפי אירו
64%	285,970	41,111	33,751	חלק החברה	
16%	70,703	-	18,509	במאוחד	סרביה באלפי אירו
16%	70,702	-	18,508	חלק החברה	
1%	3,415	-	894	במאוחד	בולגריה באלפי אירו
1%	3,415	-	894	חלק החברה	
8%	34,091	-	8,924	במאוחד	פולין באלפי אירו
8%	34,091	-	8,924	חלק החברה	
100%	446,363	158,715	287,648	במאוחד	סה"כ

אחוז מסך NOI של הנכסים	סה"כ אלפי ש"ח	מסחר	משרדים	שימושים	אזור
100%	444,689	157,043	287,647	חלק החברה	באלפי ש"ח
	100%	36%	64%	במאוחד	אחוז מסך ה- NOI של הנכסים
	100%	35%	65%	חלק החברה	

לשנת 2020

אחוז מסך NOI של הנכסים	סה"כ אלפי ש"ח	מסחר	משרדים	שימושים	אזור
14%	47,165	-	12,016	במאוחד	צ'כיה באלפי אירו
14%	47,165	-	12,016	חלק החברה	
65%	218,170	32,354	23,228	במאוחד	רומניה באלפי אירו
65%	216,656	31,968	23,228	חלק החברה	
19%	62,719	-	15,978	במאוחד	סרביה באלפי אירו
19%	62,719	-	15,978	חלק החברה	
1%	3,996	-	1,018	במאוחד	בולגריה באלפי אירו
1%	3,996	-	1,018	חלק החברה	
1%	3,835	-	977	במאוחד	פולין באלפי אירו
1%	3,835	-	977	חלק החברה	
100%	335,885	126,994	208,891	במאוחד	סה"כ באלפי ש"ח
100%	334,370	125,480	208,891	חלק החברה	
	100%	38%	62%	במאוחד	אחוז מסך ה- NOI של הנכסים
	100%	38%	62%	חלק החברה	

37.3.4 פילוח רווחי והפסדי שערון:

37.3.4.1 נכסים מניבים בישראל

שנת 2022

אחוז מסך רווחי השערון	סה"כ אלפי ש"ח	מסחר (*)	מגורים להשכרה	משרדים ותעשייה	שימושים	אזור
89%	194,939	-	95,971	98,968	במאוחד	ת"א והסביבה באלפי ש"ח
89%	194,939	-	95,971	98,968	חלק החברה	
11%	24,905	24,905	-	-	במאוחד	אחר באלפי ש"ח
11%	24,905	24,905	-	-	חלק החברה	
100%	219,844	24,905	95,971	98,968	במאוחד	סה"כ באלפי ש"ח
100%	219,844	24,905	95,971	98,968	חלק החברה	
-	100%	11%	44%	45%	במאוחד	אחוז מסך רווחי השערון
-	100%	11%	44%	45%	חלק החברה	

(*) רווח ממכירת המרכז המסחרי סיטי סנטר בחיפה בשנת 2022

שנת 2021

אחוז מסך רווחי השערוך	סה"כ אלפי ש"ח	מסחר	מגורים להשכרה	משרדים ותעשייה	שימושים	אזור
99%	126,847	-	43,000	83,847	במאחד	ת"א והסביבה באלפי ש"ח
99%	126,847	-	43,000	83,847	חלק החברה	
1%	1,616	1,616		-	במאחד	אחר באלפי ש"ח
1%	1,616	1,616		-	חלק החברה	
100%	128,463	1,616	43,000	83,847	במאחד	סה"כ באלפי ש"ח
100%	128,463	1,616	43,000	83,847	חלק החברה	
-	100%	1%	33%	65%	במאחד	אחוז מסך רווחי השערוך
-	100%	1%	33%	65%	חלק החברה	

שנת 2020

אחוז מסך רווחי השערוך	סה"כ אלפי ש"ח	מסחר	מגורים להשכרה	משרדים ותעשייה	שימושים	אזור
103%	30,271	-	14,359	15,912	במאחד	ת"א והסביבה באלפי ש"ח
103%	30,271	-	14,359	15,912	חלק החברה	
(3%)	(837)	(837)	-	-	במאחד	אחר באלפי ש"ח
(3%)	(837)	(837)	-	-	חלק החברה	
100%	29,434	(837)	14,359	15,912	במאחד	סה"כ באלפי ש"ח
100%	29,434	(837)	14,359	15,912	חלק החברה	
	100%	(3%)	49%	54%	במאחד	אחוז מסך רווחי השערוך
	100%	(3%)	49%	54%	חלק החברה	

לשנת 2022

אחוז מסך רווחי השערוך	סה"כ אלפי ש"ח	מסחר	דיוור להשכרה	משרדים	שימושים	אזור
31%	25,947	-	2,464	5,060	במאוחד	צ'כיה באלפי אירו
31%	25,947	-	2,464	5,060	חלק החברה	
47%	39,034	14,108	-	(2,625)	במאוחד	רומניה באלפי אירו
47%	38,406	13,927	-	(2,625)	חלק החברה	
18%	14,896	(305)	-	4,620	במאוחד	סרביה באלפי אירו
18%	15,026	(293)	-	4,644	חלק החברה	
7%	5,802	-	-	1,667	במאוחד	בולגריה באלפי אירו
7%	5,802	-	-	1,667	חלק החברה	
(3%)	(2,356)	-	3,127	(3,773)	במאוחד	פולין באלפי אירו
(3%)	(2,356)	-	3,127	(3,773)	חלק החברה	
100%	83,323	48,977	19,625	14,720	במאוחד	סה"כ באלפי ש"ח
100%	82,825	48,349	19,625	14,851	חלק החברה	
	100%	58%	24%	18%	במאוחד	אחוז מסך רווחי שערוך
	100%	58%	24%	18%	חלק החברה	

לשנת 2021

אחוז מסך רווחי השערוך	סה"כ אלפי ש"ח	מסחר	משרדים	שימושים	אזור
30%	17,443	-	4,673	במאוחד	צ'כיה באלפי אירו
30%	17,443	-	4,673	חלק החברה	
66%	37,794	(433)	10,524	במאוחד	רומניה באלפי אירו
66%	37,826	(424)	10,524	חלק החברה	
0%	217	-	56	במאוחד	סרביה באלפי אירו
0%	180	-	46	חלק החברה	
2%	1,305	-	351	במאוחד	בולגריה באלפי אירו
2%	1,305	-	351	חלק החברה	
2%	1,206	-	327	במאוחד	פולין באלפי אירו
2%	1,206	-	327	חלק החברה	
100%	57,965	(1,539)	59,504	במאוחד	סה"כ באלפי ש"ח
100%	57,960	(1,507)	59,467	חלק החברה	
	100%	(3%)	103%	במאוחד	אחוז מסך רווחי שערוך
	100%	(3%)	103%	חלק החברה	

לשנת 2020

אחוז מסך הפסדי השערוך	סה"כ אלפי ש"ח	מסחר	משרדים	שימושים	אזור
5%	(11,673)	-	(3,173)	במאוחד	צ'כיה באלפי אירו
5%	(11,673)	-	(3,173)	חלק החברה	
93%	(236,063)	(56,725)	(3,644)	במאוחד	רומניה באלפי אירו
93%	(233,433)	(56,052)	(3,644)	חלק החברה	
2%	(4,253)	-	(1,162)	במאוחד	סרביה באלפי אירו
2%	(4,253)	-	(1,162)	חלק החברה	
-	(1,053)	-	(265)	במאוחד	בולגריה באלפי אירו
-	(1,053)	-	(265)	חלק החברה	
-	(726)	-	(195)	במאוחד	פולין באלפי אירו
-	(726)	-	(195)	חלק החברה	
100%	(253,768)	(222,312)	(31,455)	במאוחד	סה"כ באלפי ש"ח
100%	(251,138)	(219,683)	(31,455)	חלק החברה	
	100%	88%	12%	במאוחד	אחוז מסך רווחי שערוך
	100%	87%	13%	חלק החברה	

37.3.5 פילוח דמי שכירות ממוצעים בש"ח לחודש למ"ר:

37.3.5.1 נכסים מניבים בישראל

מסחר		מגורים להשכרה		משרדים ותעשייה		שימושים
לשנה שנסתיימה ביום						אזורים
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	
-	-	67	63	65	67	ת"א והסביבה
-	-	52-75	50-80	54-95	57-89	טווח ת"א והסביבה (*)
50	-	-	-	50	-	אחר
-	-	-	-	40-60	-	טווח אחר (*)

(*) יצוין, כי הטווח הרחב במחירי השכירות נובע, בין היתר, מהמיקום, מטיב הנכס המושכר ומרמת הגמר של הנכסים השונים הנכללים בטבלה.

37.3.5.2 נכסים מניבים באירופה

מסחר		דיוור להשכרה		משרדים		שימושים
לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		אזורים
2021	2022	2021	2022	2021	2022	
-	-	-	18.4	13.8	14.8	צ'כיה
25.2	28.2	-	-	14.7	14.3	רומניה
-	5.8	-	-	14.3	14.9	סרביה
-	-	-	-	5.1	4.8	בולגריה
-	-	-	12.2	13.6	13.6	פולין (*)

(*) ללא דיוור להשכרה זלוטה שהקמתו הושלמה בחודש דצמבר 2022 וטרם אוכלס למועד הדוח.

37.3.6 פירוט שיעורי תפוסה ממוצעים:

37.3.6.1 נכסים מניבים בישראל

מסחר			מגורים להשכרה			משרדים ותעשייה			שימושים
באחוזים %									
לשנת 2021	לשנת 2022	ליום 31.12.2022	לשנת 2021	לשנת 2022	ליום 31.12.2022	לשנת 2021	לשנת 2022	ליום 31.12.2022	אזורים
-	-	-	100	95	99	92	95	96	ת"א והסביבה
96	-	-	-	-	-	97	-	-	אחר

37.3.6.2 נכסים מניבים באירופה

מסחר			דיוור להשכרה			משרדים			שימושים
לשנת 2020	לשנת 2021	ליום 31 בדצמבר 2021	לשנת 2021	לשנת 2022	ליום 31 בדצמבר 2022	לשנת 2021	לשנת 2022	ליום 31 בדצמבר 2022	
באחוזים									
-	-	-	-	-	93%	80%	84%	85%	צ'כיה (*)
96%	97%	98%	-	-	-	86%	81%	83%	רומניה (**)
-	100%	100%	-	-	-	90%	91%	96%	סרביה
-	-	-	-	-	-	45%	59%	62%	בולגריה
-	-	-	-	-	99%	81%	86%	86%	פולין (***)

(*) במהלך שנת 2020 הושלמה בניית בניין משרדים בפרויקט אפי סיטי בפראג, צ'כיה. ליום 31.12.2022 שיעור התפוסה בבניין זה הינו כ- 34%. לאחר תאריך הדוח נחתם הסכם שכירות לגבי 17% נוספים. ללא הפרויקט שיעור התפוסה במשרדים בצ'כיה הינו כ- 93%.

(**) במהלך שנת 2022 הושלמה בניית בניין משרדים נוסף בפרויקט אפי טק בבוקרשט, רומניה. ליום 31.12.2022 שיעור התפוסה בבניין הינו כ- 32%. ללא הפרויקט שיעור התפוסה במשרדים ברומניה הינו כ- 93%.

(***) בחודש דצמבר 2022 הושלמה בניית דיוור להשכרה אפי הום זלוטה בוורשה, פולין אשר טרם הושכר לתאריך הדוח. שיעור התפוסה בטבלה הינו ללא פרויקט זה.

37.3.7 פירוט מספר נכסים מניבים:

37.3.7.1 נכסים מניבים בישראל

מסחר		מגורים להשכרה		משרדים ותעשייה		שימושים אזורים
ליום						
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	
-	-	1	2	6	6	ת"א והסביבה
1	-	-	-	-	-	אחר
1	-	1	2	6	6	סה"כ

37.3.7.2 נכסים מניבים באירופה

מסחר		דירות להשכרה		משרדים		שימושים אזורים
לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2021	2022	2021	2022	
-	-	-	1	6	6	צ'כיה (*)
3	4	-	-	7	7	רומניה (**)
-	1	-	-	3	3	סרביה (***)
-	-	-	-	1	1	בולגריה
-	-	-	2	3	3	פולין
3	5	-	3	20	20	סה"כ

(*) שלושת בנייני Classic 7 אוחדו לנכס אחד.

(**) ארבעת בנייני אפי פארק 1-5 אוחדו לנכס אחד. בנייני המשרדים בטימישוארה אוחדו לנכס אחד.

שני בנייני אפי טק אוחדו לנכס אחד.

(***) בנייני המשרדים במתחם איירפורט סיטי מוצגים כנכס אחד.

פירוט שיעורי תשואה ממוצעים (לפי שווי בסוף שנה) בפועל:**נכסים מניבים בישראל**

37.3.7.3

מסחר		מגורים להשכרה		משרדים ותעשייה		שימושים
לשנה שנסתיימה ביום						אזורים
(באחוזים)						
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	
-	-	2.9%	(*) 2.1%	5.8%	6.1%	ת"א והסביבה
6.1%	-	-	-	5%	-	אחר

(*) לרבות פרויקט דיור להשכרה שוהם, אשר אוכלס במהלך שנת 2022.

נכסים מניבים באירופה

37.3.7.4

משרדים		משרדים		משרדים		שימושים
לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		אזורים
2021	2022	2021	2022	2021	2022	
-	-	-	4.1%	4.6%	4.5%	צ'כיה (*)
6.3%	7.4%	-	-	6.2%	6.2%	רומניה
-	7.6%	-	-	7.4%	6.7%	סרביה
-	-	-	-	4.7%	5.5%	בולגריה
-	-	-	4.8%	5.9%	6.5%	פולין (**)

(*) שיעור התשואה הממוצע במשרדים בצ'כיה ללא בניין המשרדים אפי סיטי הינו כ- 5.2%.
(**) שיעור התשואה הממוצע בדיור להשכרה בפולין הינו מבלי לקחת בחשבון את פרויקט זלוטה שהושלם בסוף שנת 2022.**הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים:**

37.3.8

נכסים מניבים בישראל

37.3.8.1

תקופות אופציות שוכרים בהנחת מימוש				תקופות אופציות שוכרים בהנחת אי מימוש				ההכרה
נשוא שטח	מספר חוזים	הכנסות מרכיבים משתנים (אומדן) (באלפי ש"ח)	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)	נשוא שטח	מספר חוזים	הכנסות מרכיבים משתנים (אומדן) (באלפי ש"ח)	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)	תקופת בהכנסה
4	75	-	40,493	9	102	-	40,495	רבעון 1 שנת 2023
6	95	-	39,766	16	188	-	39,127	רבעון 2 שנת 2023
4	14	-	37,977	12	62	-	34,149	רבעון 3 שנת 2023
11	18	-	37,977	5	27	-	34,149	רבעון 4 שנת 2023
3	39	-	144,843	17	53	-	125,348	שנת 2024
26	44	-	135,115	40	62	-	108,165	שנת 2025
13	124	-	116,319	15	173	-	77,432	שנת 2026
115	343	-	363,940	68	85	-	150,798	שנת 2027 ואילך
182	752	-	916,430	182	752	-	609,663	סה"כ

נכסים מניבים באירופה(*)

37.3.8.2

בהנחת מימוש תקופות אופציות שוכרים				בהנחת אי מימוש תקופות אופציות שוכרים				תקופת ההכרה בהכנסה
שטח נשוא המסתיימים (באלפי מ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים משתנים (אומדן) (באלפי ש"ח) (**)	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)	שטח נשוא המסתיימים (באלפי מ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים משתנים (אומדן) (באלפי ש"ח)	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)	
11	98	4,568	132,728	13	116	4,568	132,581	רבעון 1 שנת 2023
13	89	5,931	135,533	13	90	5,931	135,230	רבעון 2 שנת 2023
11	66	6,200	134,914	13	112	6,200	134,269	רבעון 3 שנת 2023
10	75	7,572	132,550	11	93	7,572	131,286	רבעון 4 שנת 2023
73	136	19,467	494,060	108	152	19,467	484,239	שנת 2024
86	255	19,321	428,017	115	289	19,321	393,960	שנת 2025
66	154	19,661	347,550	84	164	19,661	293,768	שנת 2026
458	499	20,713	1,371,085	371	356	20,713	607,805	שנת 2027 ואילך
728	1,372	103,433	3,176,437	728	1,372	103,433	2,313,138	סה"כ

(*) תורגם לפי שטח לטוף התקופה

(**) ההכנסות ממרכיבים משתנים מהוססים בעיקר על הכנסות פדיון בקניונים בהתאם להכנסות בפועל שהתקבלו במהלך שנת 2022.

רכישה ומכירה של נכסים (גילוי מצרפי):

37.3.9

נכסים מניבים בישראל

37.3.9.1

מכירת נכסים

שם הנכס	מכירת המרכז המסחרי סיטי סנטר
תאריך מכירה	5.2022
תמורה ממימוש (מאוחד) (באלפי ש"ח)	76,000
שיעור בעלות שנמכר (באחוזים)	100%
שטח שנמכר (מאוחד) (באלפי מ"ר)	10.5
NOI של הנכס שנמכר (מאוחד) (באלפי ש"ח)	4,100
רווח/הפסד שנרשם בגין מימוש הנכס/מניות (מאוחד) (מאוחד) (באלפי ש"ח)	24,905

רכישת נכסים

שם הנכס	רכישת 50% מפרק משרדים בהוד השרון	רכישת 50% ממגרש בהוד השרון
תאריך הרכישה	25.7.2021	28.2.2022
אחוז החזקה	50%	50%
עלות הנכס (מאוחד) (אלפי ש"ח)	333,870	27,250
NOI של הנכס שנרכש (מאוחד) (אלפי ש"ח)	18,290	550

שם הנכס	רכישת 50% מפארק משרדים בהוד השרון	רכישת 50% ממגרש בהוד השרון
שטח שנרכש (מאוחד) (באלפי מ"ר)	25	5.6

נכסים מניבים באירופה

37.3.9.2

שם הנכס	פורטפוליו משרדים ובטימישוארה רומניה	בניין משרדים T-Mobile בורשה, פולין	פארק משרדים Avenir Business Park בפראג, צ'כיה	קרקע ומסחר AFI City Zmaj, west, בבלגוד, סרביה	בניין מגורים להשכרה AFI בנייה Bagrowa, בפולין, קראקוב	סנטרל גרדן (נרכשו 58% מהנכס. הנתונים מוצגים לפי 100%)	בנייני מגורים להשכרה, משרדים ומסחר, AFI בנייה Szwedzka בקראקוב, פולין	קרקע לדירות להשכרה, AFI Home, בבוקרשט, רומניה
תאריך הרכישה	27/8/2020	21/12/2020	31/05/2021	26/07/2021	12/08/2021	30/09/2021	20/10/2021	15/11/2021
אחוז החזקה	100%	100%	100%	96%	100%	100%	100%	100%
עלות הנכס (מאוחד) (אלפי ש"ח)	1,150,810	397,235	263,179	56,505	23,399	126,786	308,539 (*)	42,576
NOI של הנכס שנרכש (מאוחד) (אלפי ש"ח)	89,060	27,355	15,161	-	-	8,606	-	-
שטח שנרכש (מאוחד) (באלפי מ"ר)	119	43	25.74	69	3.9	3.7	24.4	6.5

שם הנכס	קרקע לדירות להשכרה, Metro Park 2, בורשה, פולין	מבנה המשמש למסחר וקרקע למשרדים East Zmaj, בבלגוד, סרביה	קרקע לדירות להשכרה, AFI Home, Lazurowa, בורשה, פולין	קרקע לדירות להשכרה, AFI Home, Stalowa, בורשה, פולין	קרקע למשרדים ולדירות להשכרה, Towarowa 22, בורשה, פולין
תאריך הרכישה	29/12/2021	13/5/2022	2/12/2022	10/10/2022	8/6/2022
אחוז החזקה	100%	100%	100%	100%	70%
עלות הנכס (מאוחד) (אלפי ש"ח)	97,858 (**)	62,505	68,389	11,116	345,190 (***)
NOI של הנכס שנרכש (מאוחד) (אלפי ש"ח)	-	4,177	-	-	-
שטח שנרכש (מאוחד) (באלפי מ"ר)	7.2	78.2	24.2	0.8	44.8

קרקעות להשקעה (גילוי מצרפי): 37.3.10

נכסים מניבים בישראל 37.3.10.1

סה"כ	רג"מ	קרקע+זכויות בנייה הוד השרון	קרקע פארק המדע, נס ציונה	שם הנכס	
	100%	50%	100%	אחוז אחזקה	
215,339	74,810	80,550	59,979	31.12.2022	הסכום בו מוצגת הקרקע בדוחות הכספיים בתום התקופה (מאוחד) (אלפי ש"ח)
189,846	74,810	84,335	30,700	31.12.2021	
192	164	12	16	31.12.2022	סה"כ שטח הקרקע בתום התקופה (אלפי מ"ר)
180	164	9	16	31.12.2021	
42	-	13	30	31.12.2022	תעשייה עתירת ידע ומשרדים
39	-	9	30	31.12.2021	
26	26	-	-	31.12.2022	תעשייה
26	26	-	-	31.12.2021	
33	33	-	-	31.12.2022	מלאכה
33	33	-	-	31.12.2021	
51	51	-	-	31.12.2022	אחסנה
51	51	-	-	31.12.2021	

סה"כ, זכויות בניה בקרקעות, לפי תוכניות מאושרות, לפי שימושים (באלפי מ"ר)

נכסים מניבים באירופה 37.3.10.2

סרביה:

ZMAJ	West Port	ACB	שם הנכס		
96%	100%	100%	אחוז אחזקה		
16,049	13,100	12,300	31.12.2022	הסכום בו מוצגת הקרקע בדוחות הכספיים בתום התקופה (מאוחד)	
9,418	13,100	18,780	31.12.2021		
75	10	13	31.12.2022	סה"כ שטח הקרקע בתום התקופה (באלפי מ"ר)	
43	10	19	31.12.2021		
עדיין אין זכויות מאושרות, בתהליך אישור	67	52	31.12.2022	משרדים/ מסחר	סה"כ זכויות בניה בקרקע, לפי תוכניות מאושרות, לפי שימושים באלפי מ"ר
	67	79	31.12.2021		

בולגריה:

Plovdiv Logistic Center	Business Park Varna	שם הנכס	
75%	100%	אחוז אחזקה	
3,500	5,409	31.12.22	הסכום בו מוצגת הקרקע בדוחות הכספיים בתום התקופה (מאוחד) (באלפי אירו)
3,500	5,400	31.12.21	
331	48	31.12.22	סה"כ שטח הקרקע בתום התקופה (באלפי מ"ר)
331	48	31.12.21	
148	-	31.12.22	לוגיסטיקה
148	-	31.12.21	
-	קיימות זכויות בנייה ביחס לקרקע בשטח של כ-160 אלפי מ"ר. טרם התקבלו היתרי בנייה.	31.12.22	משרדים
-		31.12.21	
סה"כ זכויות בניה בקרקע, לפי תוכניות מאושרות, לפי שימושים (באלפי מ"ר)			

רומניה:

AFI Tech 3	AFI Global	AFI Home North Phase B	שם הנכס	
100%	100%	100%	אחוז אחזקה	
1,680	33,454	5,020	31.12.2022	הסכום בו מוצגת הקרקע בדוחות הכספיים בתום התקופה (מאוחד) (באלפי אירו)
6,633	32,649	-	31.12.2021	
6.6	51	3.8	31.12.2022	סה"כ שטח הקרקע בתום התקופה (באלפי מ"ר)
6.6	51	-	31.12.2021	
0.65	(*)	-	31.12.22	מסחר
0.65		-	31.12.21	
23.95		11.6	31.12.22	משרדים/דיוור להשכרה
23.95		-	31.12.21	
סה"כ זכויות בניה בקרקע (באלפי מ"ר)				

(*) התב"ע הקיימת בוטלה, כרגע בתהליכים של ערעור על ביטול התב"ע ובמקביל החברה הגישה תב"ע נקודתית לפרויקטים נוספים בקרקע.

פולין:

Towarowa 22	AFI Home Stalowa	שם הנכס (נתונים לפי חלק חברה)	
		אחוז אחזקה	
70%	100%	31.12.2022	הסכום בו מוצגת הקרקע בדוחות הכספיים בתום התקופה (מאוחד) (באלפי אירו)
97,410	3,133	31.12.2021	
-	-	31.12.2022	סה"כ שטח הקרקע בתום התקופה (באלפי מ"ר)
31	0.8	31.12.2021	
-	-	31.12.2022	סה"כ זכויות בניה בקרקע, לפי תוכניות מאושרות, לפי שימושים (באלפי מ"ר)
(*)	3	31.12.2021	
-	-	31.12.2022	
(*) 37	-	31.12.2021	
-	-	31.12.2022	דירות להשכרה
-	-	31.12.2021	משרדים
-	-	31.12.2022	
-	-	31.12.2021	

(*) לתאריך הדוח התקופתי קיימים תב"ע והיתר בניה לשלב הראשון בפרויקט בלבד. לפרטים נוספים בקשר עם הפרויקט.

אשראי מהותי

37.4

ליום 31.12.2022 ולתאריך דוח תקופתי זה מרבית האשראי הבנקאי אותו נטלה קבוצת החברה הינו אשראי המיועד למימון, הקמה ורכישה של נכסים של קבוצת החברה.

37.4.1

להלן פירוט הלוואות ו/או מסגרות אשראי מהותיות של החברה:

מס"ד	סכום הלוואה/ מסגרת האשראי	מאפייני המלווה	תיאור ההסכם/ מסגרת האשראי	מגבלות החלות על התאגיד	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה
1	הלוואה מסוג "נון-ריקורס", בקשר עם פרויקט קניון קוטרוצ'ין בבוקרשט רומניה, שניטלה על ידי חברות בת של החברה ביום 28.12.2022, למשך תקופה של 3 שנים.	שני תאגידים בנקאיים זרים	<u>מועדי פירעון הלוואה (קרן וריבית)</u> <u>קרן</u> באופן שוטף אחת לרבעון - סה"כ 3.35% מיתרת הקרן המקורית לשנה. <u>ריבית</u> באופן שוטף אחת לרבעון. שיעור הריבית: ריבית משתנה במרווח של 2.65% מעל לריבית היורבור 3 חודשים. לפרטים בדבר עסקאות גידור של הריבית ראו סעיף 1.7.2 לעיל. מועד סופי לפירעון הלוואה - 15.12.2025 (בכפוף לאפשרות הארכה לשנה).	א. היחס בין יתרת הלוואה לשווי השוק המצרפי של הקניונים ברומניה (LTV) לא יעלה בשנה הראשונה על 65% להלן: "ה- LTV המקסימלי", ובכל שנה יירד ה-LTV המקסימלי ב- 1.5% עד ל-60.5% בשנה הרביעית (בכפוף למימוש האופציה להארכת תקופת הלוואה). על בסיס הערכות השווי שבוצעה לקניונים ברומניה, ליום 31.12.2022 עומד ה-LTV על כ- 60.1%. ב. יחס ההכנסות התזרימיות לכלל תשלומי שירות החוב של חברות הבת (DSCR) יהיה גבוה מ- 110% ביחס לשנה החולפת ו- 130% ביחס לשנה הקרובה שלאחר מועד הבדיקה הרלוונטי. במידה ויחס ה-DSCR ביחס לשנה הקרובה ירד משיעור של 130%, יחולו על חברות הבת מגבלות בקשר עם העברות כספים לאפי אירופה. ליום 31.12.2022, יחס ה-DSCR	להבטחת פירעון הלוואה (קרן וריבית) כל השעבודים הקיימים הרשומים לטובת המלווים שהעמידו את הלוואות הקודמות, לרבות כל מניות חברות הבת המוחזקות (במישרין ובעקיפין) על-ידי אפי אירופה, וכן כל נכסיהן של חברות הבת, לרבות משכנתאות על חשבונות ברומניה וכן שעבודים על הלוואות שהעמידו או יעמידו חברות הבת לאפי אירופה, אשר יהיו ניתנים למימוש רק לאחר מימוש כל יתר הבטוחות על ידי המלווים.

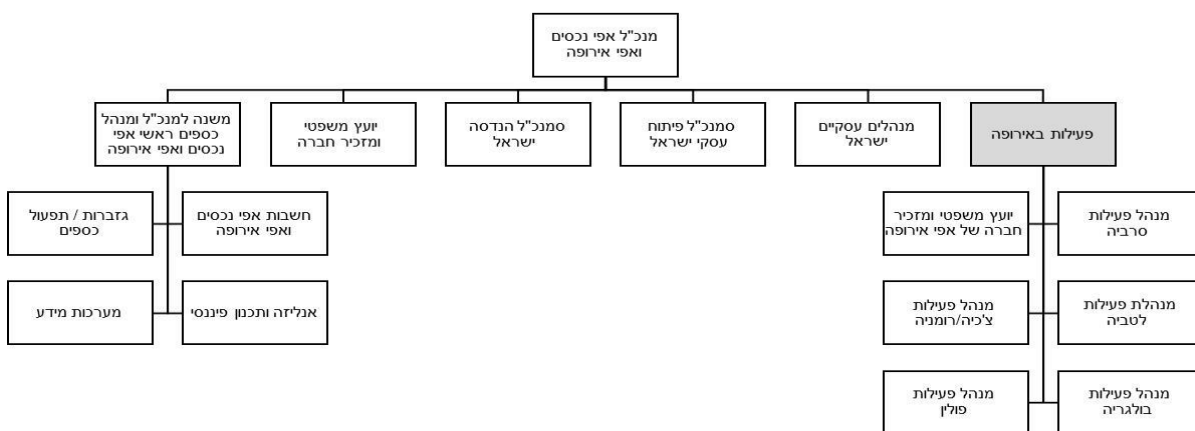
מס"ד	סכום ההלוואה/ מסגרת האשראי	מאפייני המלווה	תיאור ההסכם/ מסגרת האשראי	מגבלות החלות על התאגיד	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה	
				<p>לשנה הקרובה עומד על כ- 143%⁷⁶.</p> <p>ג. במקרה בו יחס ה-LTV בגין אחד הקניונים ברומניה (דהיינו היחס בין יתרת הלוואה המיוחסת לאותו הקניון ברומניה לבין שווי השוק של הקניון הנ"ל) יעלה על 80% בתקופה של שני מועדי בדיקה רצופים או במקרה שבו יחס ה-DSCR לשנה החולפת בגין אחד הקניונים ברומניה יהיה נמוך מ- 100% בשני מועדי בדיקה רצופים, או במקרה שבו יתרת תקופת השכירות הממוצעת על פי הסכמי השכירות בכל הקניונים ברומניה תקטן משנתיים (ליום 31.12.2022 עומד נתון זה על כ- 4.3 שנים), יחולו על חברות הבת מגבלות בקשר עם העברות כספים לאפי אירופה, עד לתיקון החריגה כאמור.</p>		
2	יתרת ההלוואה ליום 31.12.2022 – 1,293.7 מיליון ש"ח.	אגרות חוב (סדרה ח') הרשומות למסחר בבורסה	<p>מועדי פירעון אגרות החוב (קרן וריבית)</p> <p>קרן</p> <p>עומדת לפירעון ב- 4 תשלומים שנתיים לא שווים, אשר ישולמו ביום 15 לאוקטובר בכל אחת מהשנים 2020, 2024 - 2026, לפי החלוקה כדלקמן: (א) 15% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ח') תשולם בכל אחד מהימים 15.10.2020; 15.10.2024; ו- 15.10.2025; ו- (ב) 55% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ח') תשולם ביום 15.10.2026.</p> <p>ריבית</p> <p>באופן שוטף אחת לחצי שנה, בכל יום 15 לאפריל ו- 15 לאוקטובר של השנים 2018-2026. שיעור הריבית: 2.75% צמוד למדד המחירים לצרכן.</p>	<p>לפרטים ראו סעיף 4.5 לפרק א' לדוח הדירקטוריון.</p> <p>ליום 31.12.2022 עמדה החברה בהתניות הפיננסיות שנקבעו בהתאם לתחשיב המפורט בסעיף 4.5 לדוח הדירקטוריון.</p>		
3	ליום 31.12.2022 – 583.3 מיליון ש"ח	אגרות חוב (סדרה יב') הרשומות למסחר בבורסה	<p>מועדי פירעון אגרות החוב (קרן וריבית)</p> <p>קרן</p> <p>עומדת לפירעון ב- 13 תשלומים חצי שנתיים לא שווים, אשר ישולמו, לפי החלוקה כדלקמן: (א) 1.5% מקרן אגרות החוב (סדרה יב') תשולם ביום 15 בספטמבר 2021; (ב) 1.5% מקרן אגרות החוב (סדרה יב') תשולם ביום 15 במרץ 2022; (ג) 1.5% מקרן אגרות החוב (סדרה יב') תשולם ביום 15 בספטמבר 2022; (ד) 1.5% מקרן אגרות החוב (סדרה יב') תשולם ביום 15 במרץ 2023; (ה)</p>	<p>לפרטים ראו סעיף 4.9 לפרק א' לדוח הדירקטוריון.</p> <p>על פי דוחותיה הכספיים של החברה ליום 31.12.2022 עמדה החברה בהתניות הפיננסיות שנקבעו בהתאם לתחשיב המפורט בסעיף 4.9 לדוח הדירקטוריון.</p>	<p>לפרטים הבטוחות שהועמדו לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יב') וכן בדבר התחייבויות נוספות שנטלה על עצמה החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יב'), ראו סעיף 1.13.12 לעיל.</p>	

⁷⁶ בהסכם ההלוואה נקבעו מנגנונים לפיהם חברות הבת יהיו רשאיות לתקן חריגות מסוימות משיעורי ההתניות הפיננסיות הנ"ל (חריגה של עד 5% מיחס ה-LTV המקסימלי, חריגה של עד 5% מיחס ה-DSCR ביחס לשנה החולפת וחריגה של עד 20% מיחס ה-DSCR ביחס לשנה הקרובה).

מס"ד	סכום ההלוואה/ מסגרת האשראי	מאפייני המלווה	תיאור ההסכם/ מסגרת האשראי	מגבלות החלות על התאגיד	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה
			<p>1.5% מקרן אגרות החוב (סדרה יב') תשולם ביום 15 בספטמבר 2023; (ו) 2.5% מקרן אגרות החוב (סדרה יב') תשולם ביום 15 במרץ 2024; (ז) 2.5% מקרן אגרות החוב (סדרה יב') תשולם ביום 15 בספטמבר 2024; (ח) 2.5% מקרן אגרות החוב (סדרה יב') תשולם ביום 15 במרץ 2025; (ט) 2.5% מקרן אגרות החוב (סדרה יב') תשולם ביום 15 בספטמבר 2025; (י) 2.5% מקרן אגרות החוב (סדרה יב') תשולם ביום 15 במרץ 2026; (יא) 2.5% מקרן אגרות החוב (סדרה יב') תשולם ביום 15 בספטמבר 2026; (יב) 2.5% מקרן אגרות החוב (סדרה יב') תשולם ביום 15 במרץ 2027 ו- (יג) 75% מקרן אגרות החוב (סדרה יב') תשולם ביום 15 בספטמבר 2027.</p> <p><u>ריבית</u></p> <p>באופן שוטף אחת לחצי שנה, בכל 15 בספטמבר בכל אחת מהשנים 2021 עד 2027 ובכל 15 במרץ של כל אחת מהשנים 2022 עד 2027 כולל. שיעור הריבית: 2.3% לא צמוד לבסיס הצמדה כלשהו.</p>		
4	<p>מסגרות אשראי בקשר עם שלב א' בפרויקט לנדמרק בהיקף של 747 מיליון ש"ח.</p> <p>וכן הלוואת קרקע בקשר עם שלב ב' בהיקף של 87 מיליון ש"ח.</p> <p>יתרת ההלוואות ליום 31.12.2022 עומדת על 558,167 אלפי ש"ח.</p> <p>לפרטים נוספים ראו סעיף 1.13.16(ב) לעיל.</p>	<p><u>קבן</u></p> <p>כל הלוואה שתועמד מכוחו של הסכם האשראי תפרע עד ליום 30.6.2026.</p> <p><u>ריבית</u></p> <p>כל הלוואה שתועמד מכוחו של הסכם האשראי (למימון הקמת שלב א' בפרויקט) אשר יעמוד בתוקף עד ליום 30.6.2026, תישא ריבית משתנה בשיעור שנתי השווה לריבית הפריים כפי שתהיה במועד העמדת הלוואה, בתוספת מרווח של 0.3%.</p> <p>שיעור הריבית נשוא הלוואה החדשה (בקשר עם הקרקע) שתפרע בתום 23 ממועד העמדה יעמוד על פריים + 0.6%. להבטחת פרעונה של הלוואה החדשה ישמשו הבטוחות המבטיחים את התחייבויות החברה מכח הסכם האשראי.</p> <p>זאת, בתוספת עמלה בשיעור שנתי של 0.1% בגין כל הלוואה שתועמד לחברה מכח הסכם האשראי או הלוואה החדשה.</p>	<p>תאגיד בנקאי בישראל</p>	<p>א. שיעור ההון העצמי של החברה (מאוחד) מסך המאזן של החברה (על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים) לא יפחת מ- 20%. ליום 31.12.2022 עומד על 34%.</p> <p>ב. שיעור ההון העצמי של החברה (סולו) מסך המאזן של החברה (על פי דוחותיה הכספיים סולו) לא יפחת מ- 40%. ליום 31.12.2022 עומד על 48%.</p> <p>ג. היחס בין החוב הפיננסי לבין CAP נטו (מאוחד) (כהגדרת מונחים אלו בהסכם האשראי) (על פי הדוחות הכספיים המאוחדים) לא יעלה בכל עת על - 75%. ליום 31.12.2022 עומד על 56%.</p> <p>ד. היחס בין החוב הפיננסי לבין CAP נטו (סולו) (כהגדרת מונחים אלו בהסכם האשראי) (על פי הדוחות הכספיים סולו) לא יעלה בכל עת על - 60%. ליום 31.12.2022 עומד על 48%.</p> <p>לפרטים בדבר אפשרות לתיקון אמות המידה ראו סעיף 1.13.16(ב) לעיל.</p>	<p>להבטחת התחייבויותיה של החברה על פי הסכם האשראי, ישמשו, בין השאר, השעבודים שרשמו לטובת הבנק במסגרת הסכם ליווי החניון ובמסגרת הסכם מימון רכישת הקרקע, לעבורים קבועים על זכויותיה/חלקה של החברה בפרויקט (חלקה של החברה בפרויקט הינו 50%), על חלקה של החברה בדמי השכירות הנובעים מהפרויקט, ועל זכויותיה על פי הסכם השיתוף עם מליסרון בע"מ (השותפה של החברה בפרויקט).</p>

ליום 31.12.2022, העסיקה קבוצת אפי נכסים 308 עובדים, זאת לעומת 313 עובדים ליום 31.12.2021.

למיטב ידיעת אפי נכסים, כל בעלי התפקידים בקבוצת אפי נכסים, מועסקים בהסכמי עבודה אישיים לתקופה שהינה לרוב בלתי קצובה. על פי הסכמים עם עובדי קבוצת אפי נכסים, זכאים אלו לשכר, נילוות ותנאים סוציאליים מקובלים, ואנשי השיווק זכאים לעיתים גם למענקי תגמול כפונקציה של ביצוע. לאפי נכסים מדיניות תגמול לנושאי משרה ותכנית מענקים לפיה מנכ"ל החברה ונושאי משרה נוספים עשויים להיות זכאים למענק שנתי, בכפוף ובהתאם לעמידתם ביעדים השנתיים אשר נקבעו במסגרת תכניות המענקים, והכל בהתאם להוראות מדיניות התגמול של אפי נכסים וכן תכנית תגמול הונית לנושאי משרה ועובדים. להלן תיאור סכמטי של המבנה הארגוני של אפי נכסים:



מגבלות ופיקוח על פעילות הקבוצה

37.6

למיטב ידיעת החברה, תחום פעילות זה נשלט בעיקרו על ידי דיני המקרקעין ודיני התכנון והבניה, ההשכרה ורישוי עסקים. התכנון והבניה (כולל תקנות שהותקנו בגינם) מסדירים את פעילות הקבוצה בכל הנוגע לקבלת היתרי בניה, בטיחות באתרים בזמן הבניה, אפשרויות ומגבלות ניצול המקרקעין לבניה, אישורי אכלוס במידת הצורך. במהלכו ובסיומו של כל פרויקט, ולעיתים אף מעת לעת לאחר השלמתו, יש לקבל את אישורי הרשויות המוסמכות כגון, אישורים ממכון התקנים, אישור מכבי אש ואישור מרשויות מוסמכות אחרות.

בנוסף, הפעילות בתחום זה מושפעת משיעורי הארנונה המשתנים, מחקיקה בתחום רישוי עסקים, מיסוי המקרקעין והמיסוי העירוני, לרבות מיסוי רכישה, מכירה והיטלי השבחה המוטלים על עסקאות בנכסי מקרקעין.

תחרות

37.7

שוק הנדל"ן המניב במדינות בהן קבוצת אפי נכסים פועלת, מתאפיין בתחרות רבה, וקבוצת אפי נכסים חשופה בפעילותה לתחרות מצד גורמים רבים העוסקים בייזום, פיתוח, השכרה והשבחה של נדל"ן. בתחום הנכסים המניבים התחרות הינה בעיקר אזורית, בהתאם למיקומו הגיאוגרפי של כל נכס מניב. להערכת קבוצת אפי נכסים, היקף פעילותה בתחום הנדל"ן המניב בישראל אינו משמעותי באופן יחסי לסך שוק הנכסים מניבים בישראל ואין באפשרותה להעריך את חלקה בשוק.

דרכי ההתמודדות העיקריות עם התחרות הינן, כמפורט להלן:

שמירה על רמת תחזוקה וניהול גבוהה לאורך זמן של נכסיה תוך יצירה ושמירה על המוניטין של קבוצת אפי נכסים בתחום זה, העסקת עובדים איכותיים ומנוסים בתחום הנדל"ן המניב, השקעה בשיווק הקבוצה והפרויקטים (זאת, בין השאר, על מנת להדגיש את יתרונות נכסיה בהשוואה לנכסי מתחריה), שמירה על רמת שירות גבוהה ועמידה לאורך זמן בהתחייבויות קבוצת אפי נכסים כלפי השוכרים ובדיקה והערכה מתמדת של גובה דמי השכירות הנגבים מהשוכרים בהשוואה לגובה דמי השכירות הנגבים ממתחריה בפרויקטים דומים.

להערכת הקבוצה, הגורמים החיוביים, העיקריים, המשפיעים על מעמדה התחרותי של הקבוצה הינם:

- א. **מוניטין** - המוניטין החיובי מקנה לקבוצת אפי נכסים יתרון יחסי. הקבוצה נתפסת בתחום פעילות זה כאמינה, בעלת ניסיון ואיכותית.
- ב. **ניסיון** - ניסיון רב שנים בייזום, הקמה, השכרה ותפעול של מבנים, מהווה גורם חיובי בעל משמעות רבה ביחס למעמדה התחרותי של קבוצת אפי נכסים.
- ג. **הון אנושי** - רמת המקצועיות הגבוהה של עובדי קבוצת אפי נכסים בתחום פעילות זה מאפשרת יתרון יחסי של קבוצת אפי נכסים בפעילותה בשוק תחרותי זה, לרבות בזיהוי ובניצול הזדמנויות בשוק הרלוונטי, בשיווק ובמיצוב הנכסים.
- ד. **פריסה ארצית** - יכולת הקבוצה בפיזור (גיאוגרפי) של השקעותיה מאפשר פנייה אל פלחי שוק גדולים תוך התאמת הפרויקטים המוצעים ללקוחות הרלוונטיים.

צפי להתפתחות לשנה הקרובה

37.8

על פי תוכנית העבודה לשנת 2023 כפי שאושרה על ידי דירקטוריון אפי נכסים בסוף שנת 2022, אפי נכסים צפויה לעסוק בהקמת בניין נוסף בקרית המדע בנס ציונה (כ-34,000 מ"ר שטחים להשכרה – חלקה של אפי נכסים 60%). כמו כן, אפי נכסים צפויה להמשיך בהקמת פרויקט לנדמרק בתל אביב (חלקה של אפי נכסים 50%), להשלים את הקמת מתחם משרד המשפטים בירושלים, וכן להמשיך בהקמת הקריה המחוזית בירושלים.

כוונות קבוצת אפי נכסים המפורטות בסעיף זה הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, המבוסס, בין היתר, על הערכות קבוצת אפי נכסים לגבי התפתחותה הכלכלית והעסקית שלה ועל ניסיון העבר שלה. יתכן, כי בפועל ההערכות האמורות לא תתממשנה או שתתממשנה באופן שונה מכפי שצופה קבוצת אפי נכסים, וזאת בשל גורמים חיצוניים שונים, לרבות מצב שוק הנדל"ן בישראל ומצב השווקים הפיננסיים, בישראל ובח"ל, או בשל התממשותם של אילו מגורמי הסיכון הרלוונטיים של אפי נכסים.

בכוונת קבוצת אפי נכסים להמשיך בפיתוח של פרויקטים בתחום הנדל"ן המניב במדינות הפעילות של אפי נכסים (כולל רכישת קרקעות נוספות לפיתוח) וכן לבחון רכישתם של פרויקטים מניבים במדינות אלו.

בכוונת קבוצת אפי נכסים להתחיל בבנייתו של בניין משרדים נוסף בפרויקט איירפורט סיטי בבלגרד וכן תשלים את הקמתו של השלב הראשון בפרויקט המשרדים אפי זמאי בבלגרד. אפי נכסים צפויה להמשיך בהקמת פרויקט משרדים בבוקרשט (מעל קניון קוטרוצ'ן) וכן להמשיך בהקמת פרויקט דיור להשכרה ברומניה. החברה צפויה להשלים מספר פרויקטים של דיור להשכרה בורשה ובקראקוב בפולין, בפראג בצ'כיה ובבלגרד וכן להתחיל באכלוסם. בכוונת אפי נכסים להמשיך ולבחון רכישת קרקעות או פרויקטים נוספים במדינות בהן פעילה אפי נכסים, וזאת בהתאם לאסטרטגיה שאושרה על ידי דירקטוריון אפי נכסים..

במהלך עסקיה הרגיל, מנהלת אפי נכסים מעת לעת משאים ומתנים להתקשרות בעסקאות נוספות למכירת או לקניית נכסים מניבים. לתאריך דוח תקופתי זה, אין וודאות כי מו"מ כלשהו יתגבש לכלל עסקה מחייבת.

האמור הנו בגדר מידע צופה פני עתיד, המבוסס, בין היתר, על הערכות קבוצת אפי נכסים לגבי התפתחותה הכלכלית והעסקית שלה ועל ניסיון העבר שלה. יתכן כי בפועל, ההערכות האמורות לא תתממשנה או שתתממשנה באופן שונה מכפי שצופה הקבוצה, וזאת בשל גורמים חיצוניים שונים, לרבות מצב שוק הנדל"ן

באירופה ומצב השווקים הפיננסיים בחו"ל וכן בשל התממשותם של אילו מגורמי הסיכון של קבוצת אפי נכסים.

דיון בגורמי סיכון

37.9

קבוצת אפי נכסים עוסקת, כתחומי פעילות עיקריים, בנדל"ן מניב בארץ ובנדל"ן בחו"ל ולפיכך חשופה לשינויים במצב המשק בארץ ובמדינות השונות שבהם היא פועלת בכלל ובמצב שוק הנדל"ן בפרט, כמפורט להלן:

(א) סיכוני מקרו

1. שיעורי הצמיחה באזורי פעילותה של החברה - שיעורי הצמיחה והיקף הפעילות בישראל ובמדינות בהן פועלת אפי נכסים, משפיעים באופן מהותי על היקף הביקושים לשטחי השכרה, על היקף הביקושים בתחום המגורים לרכישה או השכרה וכן על היקפי הפעילות בקניונים שבבעלות אפי נכסים.
2. שינויים בשיעורי הריבית - לשינויים בשיעורי הריבית בארץ ובחו"ל השפעה על הוצאות המימון של אפי נכסים.
3. שיעור השינוי של מדד המחירים לצרכן בישראל - לשינויים במדד המחירים לצרכן ישנה השפעה על עלויות המימון של אשראים הצמודים למדד וכן על עלויות המימון בגין סדרות אגרות החוב הצמודות למדד של אפי נכסים.
4. חשיפה למטבעות שונים - לאפי נכסים הלוואות ופיקדונות במטבעות שונים (מטבע חוץ, שקלים צמודים ושקלים לא צמודים), כאשר התנודות בשערי החליפין (בעיקר ביחס לאירו) של המטבעות ובמדד המחירים לצרכן משפיעים לטובה או לרעה על הכנסות והוצאות המימון של קבוצת אפי נכסים.
5. נזקי רעידת אדמה - על פי פוליסות הביטוח המקובלות, חברות קבוצת אפי נכסים מחויבות בהשתתפות עצמית במקרה של נזקי רעידת אדמה. במידה ויגרם נזק נרחב לנכסי קבוצת אפי נכסים עקב רעידת אדמה, עלולה להיגרם לקבוצת אפי נכסים חשיפה מהותית אשר לא ניתן לאמוד אותה.
6. שינויים בשוקי ההון בעולם ובארץ - שפל בשוקי ההון בארץ ומחוצה לה, או הרעה בשוקי ההון בארץ ובעולם, עלולים להקשות על מציאת מקורות מימון לכשאלה יידרשו לאפי נכסים ולחברות המוחזקות על-ידה למימון פעילויותיהן השוטפות, וכן עלולים להביא להאטה בפעילות אפי נכסים ולפגיעה בהכנסותיה, בישראל ובחו"ל, בתחומי הפעילות של אפי נכסים.

7. סיכוני סייבר

אפי נכסים ניצבת בפני סיכון של מתקפות סייבר וסיכוני סייבר אחרים, שעלולים לגרום לשיבושים בפעילותה, לגרור לפגיעה במערכות המידע הטכנולוגיות של אפי נכסים, במאגרי המידע וזמינות המידע, מה שעשוי להביא לאובדן מידע פגיעה בניהול ההתקשרויות, גבייה וכיו"ב, לדליפת מידע סודי ו/או אישי, אשר עשויים לחשוף את אפי נכסים להליכים משפטיים ו/או רגולטוריים וכן תשלום פיצויים ו/או קנסות, פגיעה במוניטין אפי נכסים ונזקים כספיים וכפועל יוצא מכך, להוביל לחבויות או להוצאות כספיות שונות, לרבות לצורך טיפול באירועי מתקפות סייבר או חקירות בעקבותיהן.

המערכות הטכנולוגיות של אפי נכסים, של עובדיה, של ספקי שירותים חיצוניים שלה ושל לקוחותיה, עלולות להיות פגיעות למתקפות מכוונות, פריצות, תרמית, "וירוסים", מתקפות למניעת שירות, פעולות טרור, מתקפות "כופר", כשלים של תוכנות הגנה או קידוד ובעיות אבטחה אחרות.

פגיעה בזדון (כגון, החדרת וירוסים והתקפות סייבר) או תקלה בקנה מידה רחב עלולות להשפיע לרעה על עסקי קבוצת אפי נכסים ותוצאותיה, לרבות פגיעה במוניטין של הקבוצה, ובמצבה הכספי של הקבוצה.

מדיניות ניהול סיכונים הסייבר, מנוהלת על ידי מנהלת מערכות המידע של אפי נכסים (הכפופה למשנה למנכ"ל ומנהל הכספים הראשי). במסגרת זו, אפי נכסים מסתייעת ביועצים מקצועיים וספקים חיצוניים להגנה על מערכות המידע והשרתים שלה מפני תקיפות סייבר ולשימור יכולת התאוששות במקרה של תקיפה שכזו.

המתודולוגיה של מדיניות ניהול סיכונים הסייבר מבוססת על תקנים מקובלים בתחום הסייבר וזו נבנתה על בסיס נהלים המפרטים את דרכי הפעולה וההתמודדות עם אירועי סייבר, ובסיועם של יועצים חיצוניים בעלי מומחיות בתחום.

כחלק מניסיונה של אפי נכסים לצמצם את הסיכון, היא משקיעה משאבים רבים, כספיים וניהוליים בגיבוש ותחזוק מערכות הגנה נגד תקיפות סייבר. במסגרת זו, אפי נכסים עורכת אחת לתקופה סקר סיכונים סייבר באמצעות יועץ אבטחת מידע אשר ממצאיו מהווים, בין היתר, את הבסיס לתוכנית עבודה שנתית בתחום מערכות המידע.

זאת ועוד, אפי נכסים מתמודדת עם איומי הסייבר באמצעים שונים, לרבות הצפנת המידע הרגיש שלה, שימוש במערכות שונות לניהול ולניטור התרעות בדבר חריגות ברשת ובשרתי אפי נכסים לגילוי אירועי אבטחה, ביצוע בקורות אבטחה למערכות המחשוב ולמסדי הנתונים, וכן עושה שימוש במנגנוני הגנה נוספים ומגוונים לצמצום ביצוען של פעולות זדוניות כנגד החברה.

אפי נכסים פועלת באופן שוטף להטמעת אמצעים טכנולוגיים על מנת לצמצם את הסיכונים ולהקטין את הפגיעה למינימום. במסגרת זו, גם מבוצעות הדרכות ובקורות שוטפות לעובדים לעניין שימוש במערכות המידע, ולמערכות הטכנולוגיות וכן מבחני חדירה ממוקדים לצורך איתור תקלות, חידוד נהלים ויצירת תרגולת שוטפת להתנהלות נכונה בקורות אירועי אבטחת מידע. בנוסף, לאפי נכסים קיימות מערכות גיבוי נתונים שונות העשויות לשמש את החברה לצורך התאוששות במקרה של פגיעה שמקורה בתקיפת סייבר.

עוד יצוין, כי במסגרת הדיון שמקיים דירקטוריון אפי נכסים אחת לשנה בקשר עם תוכנית העבודה השנתית של אפי נכסים, דן הדירקטוריון גם בתוכנית עבודה שנתית לשנה העוקבת בקשר עם נושאי מערכות המידע בחברה ואבטחתן וכן בוחן את עמידת אפי נכסים ביעדי תוכנית העבודה השנתית בתחום מערכות המידע בשנה החולפת.

בנוסף, יצוין כי באפי נכסים קיימים נהלים שונים בתחום ההתמודדות עם סיכונים סייבר, לרבות נוהל תגובה לאירועים הכולל צוות למענה ראשוני כמו גם עיגון תהליכים ונהלים לעניין גילוי בקורות תקיפת סייבר מהותית, אשר נדון ואושר על ידי דירקטוריון אפי נכסים.

בשנת 2022 המשיכה אפי נכסים לפעול לחיזוק עמידותו של מערך אבטחת המידע, בין היתר, באמצעות שימוש בחברה חיצונית לניטור לוגים ולהתראה, שיפור מערך הסיסמאות ושימוש בזיהוי חיצוני נוסף על מנת למנוע גניבת זהות עובד.

בנוסף, במהלך השנים האחרונות בוצעו על ידי מבקר הפנים של אפי נכסים ביקורות לצורך בחינת סיכונים הסייבר וסיכונים אבטחת המידע להם חשופה אפי נכסים ומידת יכולתה להתמודד עימם.

להערכת אפי נכסים, מערכות ההגנה הקיימות, כמו גם מלוא הפעילויות והמשאבים המושקעים על ידה, מספקים לה הגנה אפקטיבית כנגד תקיפות סייבר וסיכונים סייבר אחרים וכי מידת הנזק היכול להיגרם לה מאירועי אבטחת מידע ו/או מתקפת סייבר אינה גבוהה.

עם זאת, יובהר כי הערכות אפי נכסים מבוססות על המידע המצוי בידי החברה, וכי לאור התקדמות הטכנולוגיה בתחום, לא תיתכן כל וודאות ביחס ליכולתה למנוע לחלוטין תקיפות סייבר או את התממשותם של סיכונים סייבר אחרים, ובהתאם להתרחשותו של אירוע כאמור עשויה להיות השפעה מהותית על פעילות אפי נכסים.

(ב) סיכונים ענפיים

1. חשיפה לענפי ההי-טק והביוטכנולוגיה בישראל - מרכיב ניכר מהכנסות קבוצת אפי נכסים בתחום פעילות זה בשנים האחרונות נבע מלקוחות העוסקים בענף ההי-טק והביוטכנולוגיה בפארקי התעשייה וכן

בפרויקט לנמדדק וכתוצאה מכך חשופה הקבוצה לפעילות ענף זה.

2. פעילות החברה בחו"ל - פעילות אפי נכסים בחו"ל חושפת את אפי נכסים לסיכוני המדינות שבהן היא פעילה. חשיפה זו נובעת, בין השאר, מהשינויים הפוליטיים והמדיניים העלולים להשפיע על המצב הכלכלי במדינות אלו.

(ג) בטבלה שלהלן יובא ריכוז של גורמי הסיכון של אפי נכסים, בחלוקה על פי טיבם של גורמי הסיכון, תוך דירוג של מידת השפעתם של פעילותה של קבוצת אפי נכסים בכללותה:

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על פעילות הקבוצה בכללותה			
השפעה גבוהה	השפעה בינונית	השפעה נמוכה	
גורמי סיכון מקרו כלכליים			
		X	המצב הכלכלי בישראל
		X	המצב הכלכלי במדינות באירופה בהן פועלת קבוצת החברה
גורמי סיכון מקרו			
	X		שיעורי הריבית בארץ ובמדינות באירופה בהן החברה פועלת
	X		שיעור השינוי של מדד המחירים לצרכן בישראל
	X		חשיפה למטבעות שונים
X			נזקי רעידת אדמה
		X	שינויים בשוקי ההון בעולם ובארץ
	X		סיכוני סייבר
גורמי סיכון ענפיים			
	X		חשיפה לשינויים בענף ההי-טק
		X	פעילות החברה בחו"ל

חי גאליס, מנכ"ל

איתן בר זאב, יו"ר דירקטוריון

תאריך: 21 במרס, 2023



ביג מרכזי קניות בע"מ **("החברה")**

תמצית דוחות כספיים מאוחדים
ליום 31 בדצמבר, 2022

פרק 2 - הסברי הדירקטוריון

לתקופה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2022

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את הדוחות הכספיים של החברה לתקופה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022:

דגשים עיקריים לתקופת הדוח:

- ה-NOI האפקטיבי (חלקה היחסי של החברה ללא אפי) בשנת 2022 הסתכם לסך של כ-684.7 מיליון ש"ח לעומת כ-664.1 מיליון ש"ח.
- ה-NOI האפקטיבי כולל אפי נכסים בשנת 2022 הסתכם לסך של כ-1,133 מיליון ש"ח לעומת כ-970 מיליון ש"ח.
- ה-FFO בשנת 2022 הסתכם לסך של כ-717 מיליון ש"ח.
- שיעור התפוסה בנכסים בישראל עומד על 100% בקירוב, בסרביה ומדינות הבלקן על כ-98% ובארה"ב על כ-97%.

חלק א. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי הקבוצה

1. כללי

א. מבוא

קבוצת ביג הינה הבעלים, המנהלת והמפתחת של נדל"ן מניב בישראל, במזרח אירופה ומדינות הבלקן וארה"ב וכן עוסקת בייזום ופיתוח של קרקעות בבעלותה המלאה או החלקית באותם איזורי פעילות. בנוסף, החברה הינה בעלת השליטה בחברת אפי נכסים (85.26%, נכון לפרסום הדוח) אשר מנהלת ומפתחת נדל"ן מניב בישראל ובמזרח אירופה. הקבוצה מתמקדת בעיקר בענף המרכזים המסחריים ואפי נכסים מתמקדת בעיקר בענף המשרדים והמגורים להשכרה. בנוסף פועלת הקבוצה בביצוע השקעות ופעילות בתחומי אנרגיה ירוקה.

הפיזור הגאוגרפי וכן כמות השוכרים וגיוונם, מהווים יתרון רב ערך, אשר מסייע להתפתחותה ולחוסנה של החברה.

בנוסף, פועלת הקבוצה לאיתור ומימוש הזדמנויות עסקיות בדרך של רכישת נכסים ו/או חברות הפועלות בתחומי עיסוקה, וכן בתחום הנדל"ן לאחסנה באזורי פעילותה.

מדיניות החברה, כפי שבאה לידי ביטוי לאורך השנים, הינה להתמקד בהגדלת תזרים המזומנים שלה על ידי ניהול אקטיבי של נכסיה. הנהלת החברה מאמינה, כי החזקת נכסיה לאורך זמן תביא ליצירת ערך נוסף לבעלי מניותיה.

ב. נכסים

ליום 31 בדצמבר 2022 מחזיקה הקבוצה (ללא אפי נכסים) 61 נכסים בישראל, מזרח אירופה ומדינות הבלקן וארה"ב כדלקמן:

- 46 מרכזים מסחריים מניבים <
- 6 מרכזים מסחריים בפיתוח <
- 9 קרקעות <

הנכסים המניבים משתרעים על שטח בנוי להשכרה בהיקף של כ-913 אלפי מ"ר.

בישראל, פועלת החברה ברכישה, פיתוח וניהול של מרכזים מסחריים בעצמה, באמצעות חברות מאוחדות, חברות כלולות וחברות בשליטה משותפת. בבעלות החברה 26 מרכזים מסחריים מניבים בשטח בנוי כולל של כ-402 אלפי מ"ר, וכן שישה מרכזי מסחר בפיתוח ושש קרקעות לפיתוח עתידי.

בארה"ב פועלת החברה באמצעות ביג USA. ליום 31 בדצמבר, 2022 מחזיקה ביג USA במישרין ובעקיפין 5 מרכזים מסחריים פתוחים ובקרקע המיועדת למגורים. הנכסים כאמור משתרעים על שטח בנוי להשכרה בהיקף של כ-184 אלפי מ"ר. לאחר תאריך המאזן, השלימה החברה מכירה של נכס נוסף. בתאריך 19 בנובמבר, 2020 התקבלה החלטה אסטרטגית בדירקטוריון החברה למימוש כלל הפעילות של החברה בארה"ב. נכון למועד פרסום הדוח, החברה השלימה מכירה של 24 נכסים בהיקף של כ-1,300 מיליון דולר (חלק החברה כ-697 מיליון דולר) המהווים כ-76% משווי הנכסים שהחזיקה החברה בארה"ב. בכוננת החברה להפנות את המקורות הכספיים שינבעו ממימוש הפעילות בארה"ב להרחבת הפעילות ביתר השווקים הגיאוגרפיים בהם פועלת החברה כיום.

ויבהר כי מימוש הפעילות, מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס בין היתר, על הערכות ואומדנים של החברה נכון לתאריך הדוח ביחס לגורמים אשר אינם בשליטתה. הערכות החברה מבוססות על מידע הקיים כיום בידי החברה, ואשר אין כל ודאות כי יתממשו, כולן או חלקן, והעשוי להתממש באופן שונה מהותית, וזאת עקב גורמים שאינם בשליטת החברה.

לקבוצה פעילות במזרח אירופה והבלקן באמצעות חברת ביג CEE. בסרביה, פולין ומונטנגרו, ביג CEE הנה הבעלים של 13 מרכזים מסחריים מניבים, מרכז לוגיסטי ובניין משרדים בשטח כולל של כ-327 אלפי מ"ר. בנוסף, ביג CEE נמצאת בשלבי פיתוח מתקדמים של הקמת 186 יחידות דיור בבלגרד מתוך 1,000 יחידות הצפויות בפרויקט ובשלבי פיתוח מתקדמים של מרכז קניות פתוח בשטח של כ-15,800 מ"ר בעיר פזובה בסרביה. כמו כן, התקשרה ביג CEE בהסכמים לרכישת מרכז מסחרי ופרויקט עירוב שימושים (מלון, משרדים, דירות ומסחר) במונטנגרו.

החל מחודש מאי 2018, קשורה קבוצת ביג בהסכם עם שותף מקומי בעל ניסיון בהקמה וניהול של מרכזי לוגיסטיקה קלה באזור פריז בצרפת. הצדדים פועלים לאיתור, רכישה והקמה של מרכזים כאמור באזור פריז. נכון למועד זה, החברה המשותפת מחזיקה ב-7 נכסים מניבים, וקרקע לפיתוח עתידי בהיקפים לא מהותיים.



מידע פומבי נוסף באשר לקבוצת ביג, לרבות מצגות עדכניות, מידע באשר לנכסים ועוד (מידע אשר מובהר כי אינו מהווה חלק מדוח זה ואף אינו כלול על דרך ההפניה), ניתן למצוא באתר האינטרנט של החברה - www.bigcenters.co.il

(Funds From Operation) FFO .2

ה- **FFO** הינו מדד מקובל למתן מידע נוסף על תוצאות הפעילות של חברות נדל"ן, המעניק בסיס נאות להשוואה בין חברות הנדל"ן המניב. **FFO** מציג את יכולת ייצור המזומנים של החברה מפעילות שוטפת ונמשכת בתקופת הדוח.

בחישוב ה-**FFO** לא נכללו שערוכים, הפרשי שער והוצאות הפרשי הצמדה בגין קרן אגרות חוב והלוואות צמודות מדד, זאת כי לדעת הנהלת החברה ההוצאות האמורות אינן משקפות תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת נמשכת. החברה סבורה כי פרסום מדד זה משקף באופן נכון יותר את תוצאותיה התפעוליות של החברה. כמו כן, פרסום ה- **FFO** כאמור יאפשר בסיס טוב יותר להשוואת תוצאותיה התפעוליות של החברה בתקופה מסוימת לעומת תקופות קודמות ויגביר את האחידות וההשוואתיות של מדד פיננסי זה, למול זה המפורסם על ידי חברות נדל"ן אחרות. יצוין, כי החברה כללה בחישוב ה-**FFO** המאוחד המיוחס לבעלי מניות של החברה את חלקה היחסי ב-**FFO** של החברות בשליטה משותפת.

יחד עם זאת יש להדגיש, כי ה-**FFO**:

- לא מציג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים.
- לא משקף מזומנים שבידי החברה ויכולתה לחלקם.
- אינו אמור להיחשב כתחליף לרווח הנקי המדווח לצורך הערכת תוצאות הפעילות של הקבוצה.

להלן **FFO** המיוחס לבעלי מניות (כולל אפי נכסים) החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 ו-

2022 באלפי ש"ח:

ל-12 חודשים שהסתיימו		
ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	
1,048,313	1,204,889	רווח נקי
(816,678)	(1,121,798)	נטרול שיערוך נדל"ן להשקעה ונדל"ן בהקמה
158,641	270,278	נטרול תנועה במיסים הנדחים
10,357	10,066	נטרול הוצאות פחת והפחתות
2,635	1,141	נטרול הוצאות רכישה
(235,905)	(93,487)	התאמות המתייחסות לחברות כלולות
187,024	76,997	חלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה בהתאמות לעיל
354,387	348,086	FFO נומינאלי
		<u>התאמות נוספות</u>
		הפרשי שער
72,321	(69,974)	
164,486	461,913	הוצאות (הכנסות) מימון אינפלציוניות
50,345	(25,448)	נטרול התאמות אחרות
(45,021)	21,697	נטרול הוצאות מימון חד פעמיות
(34,230)	(4,742)	תקנון רווח מפעילות מגורים למכירה
-	(14,575)	נטרול הכנסות חד פעמיות של פעילות תעשייתית
562,288	716,957	FFO ריאלי לפי גישת ההנהלה

התפתחות FFO מתוקנן (כולל אפי נכסים) של החברה במהלך 2022 (אלפי ש"ח).

<u>Q1-2022</u>	<u>Q2-2022</u>	<u>Q3-2022</u>	<u>Q4-2022</u>	
136,511	425,341	212,345	430,692	רווח נקי
(118,958)	(478,369)	(250,566)	(273,905)	נטרול שיערוך נדל"ן להשקעה ונדל"ן בהקמה
8,395	103,805	48,788	109,290	נטרול תנועה במיסים הנדחים
2,393	2,498	2,547	2,628	נטרול הוצאות פחת והפחתות
361	178	377	225	נטרול הוצאות רכישה
(20,121)	(41,040)	(22,828)	(9,498)	התאמות המתייחסות לחברות כלולות
1,069	94,739	(15,043)	(3,768)	חלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה בהתאמות לעיל
9,650	107,153	(24,380)	255,664	FFO נומינאלי
				<u>התאמות נוספות</u>
19,164	8,849	48,646	(146,633)	הפרשי שער
97,452	172,488	113,445	78,528	הוצאות (הכנסות) מימון אינפלציוניות
-	(8,321)	(6,982)	728	תקנון עונתיות ונטרול הכנסות חד פעמיות של פעילות תעשייתית
7,922	(113,691)	76,118	4,203	נטרול התאמות אחרות
20,762	3,884	(12,751)	9,802	נטרול הוצאות מימון חד פעמיות
1,093	(86)	(4,872)	(877)	תקנון רווח מפעילות מגורים למכירה
156,043	170,275	189,224	201,415	FFO ריאלי לפי גישת ההנהלה

* תרומת ה-FFO של חברת הבת אפי נכסים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2022 ולשנת 2022 עומדת על כ-72.2 מיליון ש"ח ו-243.1 מיליון ש"ח, בהתאמה.

3. **LTV אפקטיבי**

להלן תחשיב LTV בהתאם לנתונים אפקטיביים המשקפים את חלקה היחסי של החברה בנכסים ו/או ההתחייבויות של חברות הקבוצה, בין אם הנכסים ו/או ההתחייבויות מאוחדים בדוחות הכספיים ובין אם ההשקעה באותן היישויות טופלה לפי שיטת השווי המאזני (באלפי ש"ח) (למעט ההשקעה בחברת אפי נכסים, הפעילות התעשייתית המוחזקת על ידי קניאל תעשיות א.ט.ג. וחברת Big OPIUM המאגדת את פעילות צרפת הרשומים כהשקעה):

31 בדצמבר, 2021	31 בדצמבר, 2022	
7,941,949	8,904,021	החלק האפקטיבי של החברה בהתחייבויות
(1,060,030)	(1,226,104)	בניכוי חלקה האפקטיבי של החברה במזומן ובפיקדונות
(505,711)	(511,644)	בניכוי הלוואות עודפות שניתנו לשותפים
6,376,208	7,166,273	חוב נטו המיוחס לחברה
2,831,549	5,036,502	השקעה במניות אפי נכסים
9,148,334	9,655,137	חלקה האפקטיבי של החברה בנדל"ן להשקעה
1,359,516	2,021,106	חלקה האפקטיבי של החברה בנדל"ן להשקעה בפיתוח
110,700	168,832	מלאי מקרקעין ומגורים
13,450,099	16,881,577	סה"כ חלקה האפקטיבי של החברה בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן להשקעה בפיתוח
47.4%	42.45%	LTV אפקטיבי

4. **מדיניות חלוקת דיבידנד:**

בהתאם למדיניות הדיבידנד של החברה, מידי שנה תחלק החברה לפחות 30% מה-FFO, לפי גישת ההנהלה בנטרול חלק ה-FFO שמקורו בחברת אפי נכסים, בכפוף לכך שקיימים רווחים ראויים לחלוקה לצרכי מס.

5. **נתונים נבחרים ממאזן החברה (באלפי ש"ח)**

31 בדצמבר, 2021	31 בדצמבר, 2022	
26,900,545	32,056,387	סך מאזן
2,538,970	3,042,780	רכוש שוטף
19,826,465	23,590,670	נדל"ן להשקעה ונדל"ן בפיתוח
4,535,110	5,422,937	נכסים לא שוטפים
3,080,933	3,932,954	התחייבויות שוטפות
13,706,582	15,633,823	התחייבויות לזמן ארוך
1,539,367	1,780,800	מיסים נדחים
8,573,663	10,708,810	הון עצמי כולל זכויות מיעוט
6,645,423	9,410,805	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה

רכוש שוטף

הרכוש השוטף ליום 31 בדצמבר, 2022 הסתכם לסך של כ-3,043 מיליון ש"ח לעומת כ-2,539 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2021. עיקר הגידול כאמור מקורו בגידול ביתרת המזומנים ופיקדונות של החברה בהיקף של כ-445 מיליון ש"ח.

נכסים לא שוטפים

סך הנכסים הלא שוטפים במאזן החברה ליום 31 בדצמבר, 2022 הסתכמו לכ-29,014 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-24,362 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2021. עיקר השינוי מקורו בשינויים ביתרות הסעיפים כדלקמן:

נדל"ן להשקעה – הסתכם ליום 31 בדצמבר, 2022 לסך של כ-18,431 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-16,262 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2021. עיקר הגידול ביתרת הנדל"ן להשקעה בסך של כ-951 מיליון ש"ח נובע מהשקעות בנדל"ן להשקעה ורכישות נכסים במונטנגרו ופולין, משערוך חיובי של הנכסים בסך של כ-730 מיליון ש"ח ומסיווג של נכסים בסכום של כ-441 מיליון ש"ח מנדל"ן להשקעה בפיתוח ומלאי מקרקעין לנדל"ן להשקעה במהלך התקופה. מנגד, החברה מכרה נכסים בארה"ב בסך של כ-491 מיליון ש"ח, נכס בסרביה בסך של כ-30 מיליון ש"ח ונכס בישראל בסך של כ-76 מיליון ש"ח וסיווגה נכס בארה"ב בסך של כ-99 מיליון ש"ח מנדל"ן להשקעה לנכסים מוחזקים למכירה. גידול בסך של כ-758 מיליון ש"ח נובע משינוי בשע"ח סגירה של הדולר והאירו ביחס ל-31 בדצמבר 2021.

נדל"ן להשקעה בפיתוח – הסתכם ליום 31 בדצמבר, 2022 לסך של כ-5,160 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-3,564 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2021. עיקר הגידול ביתרת הנדל"ן להשקעה בפיתוח נובע מהשקעות בסך של כ-1,322 מיליון ש"ח, שערוך נדל"ן להשקעה בפיתוח בסכום של כ-392 מיליון ש"ח, מעליה בשע"ח סגירה של האירו ביחס ל-31 בדצמבר, 2021 בסך של כ-131 מיליון ש"ח וממיון ממלאי מקרקעין ומקדמות ע"ח מקרקעין בסך של כ-192 מיליון ש"ח. מנגד, חל קיטון הנובע מסיווג נדל"ן בפיתוח לנדל"ן מניב בסך של כ-441 מיליון ש"ח.

השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני - הסתכמו ליום 31 בדצמבר, 2022 לסך של כ-3,085 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-2,593 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2021. עיקר הגידול מקורו מרכישת חברה כלולה על ידי אפי נכסים, בסכום של כ-400 מיליון ש"ח ומרווחי אקוויטי לשנת 2022 בסך של 221 מיליון ש"ח. מנגד חל קיטון בסך של כ-168 מיליון ש"ח בגין דיבידנדים שחולקו בעיקר מחברות מוחזקות בארה"ב.

הלוואות וחייבים אחרים לזמן ארוך - הסתכם ליום 31 בדצמבר, 2022 לסך של כ-1,535 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-1,117 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2021. עיקר הגידול נובע מתשלומים על חשבון מקרקעין בסך של כ-112 מיליון ש"ח ומנכסי חוזה בגין הסדרי זכיון של חברת הבת, אפי נכסים, בסך של כ-179 מיליון ש"ח.

התחייבויות שוטפות

ההתחייבויות השוטפות ליום 31 בדצמבר, 2022 הסתכמו לסך של כ-3,932 מיליון ש"ח לעומת כ-3,081 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2021. עיקר הגידול מקורו בסיווג כ-681 מיליון ש"ח חלויות שוטפות של אגרות חוב. בנוסף, הכירה חברת הבת, אפי נכסים, בהתחייבות כלפי המוכר במסגרת רכישת חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני בסך של כ-200 מיליון ש"ח.

התחייבויות לזמן ארוך

סך ההתחייבויות לזמן ארוך במאזן החברה ליום 31 בדצמבר, 2022 הסתכמו לסך של כ-17,415 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-15,246 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2021. עיקר השינוי מקורו בגיוס אגרות חוב בסכום של כ-1,870 מיליון ש"ח, בנטילת הלוואות לזמן ארוך בסך של כ-3,029 מיליון ש"ח ומעלייה בערך ההתחייבות של החברה בסך של כ-491 מיליון ש"ח בעקבות עליית המדד. מנגד פרעה הקבוצה במהלך התקופה אגרות חוב בסך של כ-953 מיליון ש"ח והלוואות לזמן ארוך בסך של כ-2,084 מיליון ש"ח. בנוסף, במהלך התקופה הוסבו ונפרעו התחייבויות לזמן ארוך בגין נכסים שנמכרו בארה"ב בסכום של כ-465 מיליון ש"ח.

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

ההון המיוחס לבעלי מניות החברה ליום 31 בדצמבר, 2022 הסתכם בכ-9,411 מיליון ש"ח, לעומת כ-6,645 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2021. עיקר הגידול נובע מהנפקת מניות החברה במסגרת הצעת הרכש לרכישת כ-19% נוספים ממניות חברת אפי נכסים בסך של כ-961 מיליון ש"ח ורווח נקי בתקופה בסכום של כ-1,205 מיליון ש"ח. יתרת הגידול מקורו בקרנות הון בגין תרגום הדוחות הכספיים ותשלום מבוסס מניות בסכום של כ-537 מיליון ש"ח ו-63 מיליון ש"ח בהתאמה.

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
אלפי ש"ח			
(למעט נתוני רווח נקי למניה)			
598,104	1,469,126	1,674,136	הכנסות מהשכרה, דמי ניהול ואחרות
156,949	394,364	474,707	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה
441,155	1,074,762	1,199,429	
-	224,462	71,759	הכנסות מעסקאות בנייה ומקרקעין
-	228,774	91,536	הוצאות בגין עסקאות בנייה ומקרקעין
-	(4,312)	(19,777)	
-	113,534	203,929	הכנסות מעבודות הקמה של פרויקטי BOT
-	112,169	203,295	הוצאות מעבודות הקמה של פרויקטי BOT
-	1,365	634	
441,155	1,071,815	1,180,286	רווח גולמי
(45,144)	363,077	221,423	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
(225,613)	816,678	1,121,798	עלייה (ירידה) בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
23,437	47,548	51,335	הוצאות מכירה ושיווק
68,244	145,784	204,871	הוצאות הנהלה וכלליות
5,409	6,357	5,987	פחת והפחתות
4,860	868	98,222	הכנסות אחרות
78,168	2,052,749	2,359,536	רווח תפעולי
142,177	700,983	734,719	הוצאות מימון
16,881	227,795	92,861	הכנסות מימון
(47,128)	1,579,561	1,717,678	רווח לפני מסים על הכנסה
8,275	(236,542)	(306,204)	הטבת מס (מסים על הכנסה)
(38,853)	1,343,019	1,411,474	רווח נקי
			רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):
(86,922)	(660,497)	578,267	<u>סכומים שישווגו מחדש לרווח והפסד בהתקיים תנאים ספציפיים</u>
7,749	(1,829)	4,727	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברות מאוחדות
(8,550)	21,847	113,033	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברות כלולות
(87,723)	(640,479)	696,027	חלק החברה בקרן הון בגין עסקאות גידור של חברה כלולה
			סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
(126,576)	702,540	2,107,501	סה"כ רווח כולל

לשנה שהסתיימה ביום		
31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח		
(למעט נתוני רווח נקי למניה)		
(9,141)	1,048,313	1,204,889
(29,712)	294,706	206,585
(38,853)	1,343,019	1,411,474
(76,443)	618,296	1,742,272
(50,133)	84,244	365,229
(126,576)	702,540	2,107,501
(0.61)	52.07	54.01
(0.61)	51.30	53.04

רווח נקי מיוחס ל:
בעלי מניות החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה

סה"כ רווח כולל מיוחס ל:
בעלי מניות החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה

רווח נקי למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)

רווח נקי בסיסי
רווח נקי מדולל

הכנסות מהשכרה ודמי ניהול

בשנת 2022 חל גידול בהכנסות בשיעור של כ-14% והן הסתכמו בכ-1,674 מיליון ש"ח, לעומת כ-1,469 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. עיקר הגידול השנה, מקורו בהשפעת הקורונה שהובילה לירידה של כ-40 מיליון ש"ח בהכנסות הקבוצה בתקופה מקבילה אשתקד. כמו כן, במהלך שנת 2021 נפתח המרכז ביג יהוד שתרם כ-6 מיליון ש"ח, וכן רכשה החברה במהלך 2021 שני מרכזים מסחריים בסרביה ובמהלך שנת 2022 שני נכסים במונטנגרו ושני נכסים בפולין, שתרמו לעלייה בהכנסות של כ-40 מיליון ש"ח. עלייה במדד המחירים לצרכן בישראל גרמה לגידול של כ-20 מיליון ש"ח בהכנסות שכ"ד ודמ"נ. יתרת הגידול מקורה בחברת הבת, אפי נכסים.

הוצאות הפעלת נכסים להשכרה

בשנת 2022 הוצאות הפעלת נכסים הסתכמו בכ-475 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-394 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. עיקר הגידול מקורו בתוצאות חברת הבת, אפי נכסים אשר תרמה לגידול בהוצאות התפעול בשנת 2022 לעומת אשתקד בסך של כ-71 מיליון ש"ח. בנוסף חל גידול בהוצאות התפעול של החברה כתוצאה מרכישת שני נכסים בסרביה, שני נכסים במונטנגרו ושני נכסים נוספים בפולין כאמור, שתרמו כ-9 מיליון ש"ח וכן פתיחה של המרכז ביהוד שהובילה לגידול של כ-2 מיליון ש"ח נוספים.

עלייה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו

בשנת 2022 חלה עלייה בשווי ההוגן בסך של כ-1,122 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-817 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. העלייה בשווי הנכסים בתקופה הנוכחית מקורה בשערוך נכסים בישראל בסך של כ-515 מיליון ש"ח (מתוכם 167 מיליון ש"ח בגין נכסים בפיתוח), שערוך נכסים בסרביה ומונטנגרו בסך של כ-123 מיליון ש"ח ומשערוך נכסים בחברת הבת, אפי נכסים, בסך של כ-473 מיליון ש"ח.

עלויות מטה

בשנת 2022 חל גידול בעלויות מטה והן הסתכמו לסך של כ-205 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-146 מיליון ש"ח בשנה אשתקד. עיקר הגידול מקורו בתוצאות חברת הבת, אפי נכסים, בעיקר בשל האצת הבשלה של אופציות לעובדים בסכום של כ-42 מיליון ש"ח בעקבות הצעת הרכש.

הוצאות מימון, נטו

בשנת 2022 חל גידול בהוצאות המימון, נטו והן הסתכמו לכ-642 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-473 מיליון ש"ח בשנה אשתקד. במהלך שנת 2022 מדד המחירים לצרכן עלה בכ-5.3% לעומת 2.4% בשנה אשתקד, אשר הגדיל את הוצאות המימון בסך של כ-280 מיליון ש"ח. בנוסף, ביצעה החברה פירעון מוקדם של סדרת אג"ח י' אשר הביא להוצאה חד פעמית של כ-7 מיליון ש"ח. מנגד, בשנת 2022 נרשמו הכנסות הפרשי שער בסך של כ-70 מיליון ש"ח שמקורם בעלייה בשערי החליפין של האירו והדולר מול השקל לעומת הוצאות בסך של כ-72 מיליון ש"ח שנרשמו אשתקד.

תמצית דוחות רווח והפסד רבעוניים

רצ"ב תמצית דוחות רווח והפסד מאוחדים של החברה וחברות מאוחדות לכל אחד מהרבעונים בשנת הדיווח:

2022				
31	30	30	31	
בדצמבר	בספטמבר	ביוני	במרס	
אלפי ש"ח				
441,543	433,206	409,437	389,950	הכנסות מהשכרה, דמי ניהול ואחרות
114,437	139,456	112,586	108,228	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה
327,106	293,750	296,851	281,722	
11,549	33,527	17,011	9,672	הכנסות מעסקאות בנייה ומקרקעין
10,006	57,903	14,222	9,405	הוצאות בגין עסקאות בנייה ומקרקעין
1,543	(24,376)	2,789	267	
74,433	53,365	38,296	37,835	הכנסות מעבודות הקמה של פרויקטי BOT
74,148	53,141	38,224	37,782	הוצאות מעבודות הקמה של פרויקטי BOT
285	224	72	53	
328,934	269,598	299,712	282,042	רווח גולמי
34,534	60,905	77,531	48,453	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו עלייה (ירידה) בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
273,905	250,566	478,369	118,958	
14,745	13,708	12,316	10,566	הוצאות מכירה ושיווק
43,690	79,567	46,180	35,434	הוצאות הנהלה וכלליות
1,261	1,609	1,633	1,484	פחת והפחתות
(2,422)	(194)	97,660	3,178	הכנסות (הוצאות) אחרות
575,255	485,991	893,143	405,147	רווח תפעולי
55,638	221,833	237,111	220,137	הוצאות מימון
56,837	11,959	8,754	15,311	הכנסות מימון
576,454	276,117	664,786	200,321	רווח לפני מסים על הכנסה
(122,751)	(38,602)	(113,000)	(31,851)	הטבת מס (מסים על הכנסה)
453,703	237,515	551,786	168,470	רווח נקי

רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):

**סכומים שיסווגו מחדש לרווח או הפסד
בהתקיים תנאים ספציפיים**

515,719	(268,749)	299,413	31,884	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברות מאוחדות
5,411	(3,038)	2,267	87	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברות כלולות
5,615	36,361	28,253	42,804	חלק החברה בקרן הון בגין עסקאות גידור של חברה כלולה
526,745	(235,426)	329,933	74,775	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
980,448	2,089	881,719	243,245	סה"כ רווח כולל

7. ניזלות ומקורות מימון

לקבוצה מדיניות של שמירה על רמת ניזלות נאותה המאפשרת, מחד, צמצום של עלויות המימון ומאידך, ניצול הזדמנויות עסקיות בתחומי עיסוקה וכן גמישות בנגישות למקורות המימון. מקורות הניזלות של הקבוצה הינם מזומנים הנובעים מנכסיה המניבים, קווי אשראי, הלוואות לזמן ארוך, גיוסי אגרות חוב וגיוסי הון. הקבוצה משתמשת במקורות אלה, לשם רכישה, פיתוח של נכסים מניבים, פירעון התחייבויות, השקעות בחברות מוחזקות והשקעות אחרות.

לתאריך הדיווח לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ-890 מיליון ש"ח וגרעון בהון חוזר סולו של כ-443 מיליון ש"ח. עיקר הגרעון בהון החוזר המאוחד מקורו בחברת הבת, אפי נכסים, בסכום של כ-833 מיליון ש"ח, כאשר גרעון זה ימומן ממקורותיה העצמאיים של אפי נכסים. להלן פירוט בדבר חלק ממקורות המימון העומדים לרשות החברה (ללא אפי נכסים):

- (א) לתאריך הדיווח לחברה נכסים פנויים משעבוד (ללא אפי נכסים) בשווי כולל של כ-3,574 מיליון ש"ח (מתוכם כ-3,080 מיליון ש"ח נכסים מניבים). החברה מעריכה כי תוכל לגייס חוב כנגד שיעבוד נכסים אלו, ככל שתידרש.
- (ב) גוף מוסדי העמיד לחברה מסגרת אשראי, עד לחודש יוני 2024, בסכום של כ-600 מיליון ש"ח, כנגד שעבוד חלק ממניות אפי נכסים אשר בבעלות החברה. נכון ליום 31 בדצמבר, 2022 כל מסגרת האשראי פנויה.
- (ג) בנוסף למניות ששועבדו לטובת קו האשראי כאמור ולטובת מחזיקי אג"ח (סדרה ז'), לחברה החזקה נוספת בכ-9 מיליון מניות סחירות של אפי נכסים בע"מ בשווי של כ-937 מיליון ש"ח (בהתאם למחיר בבורסה נכון ליום 31 בדצמבר, 2022). להערכת החברה ככל שתידרש ניתן יהיה לקבל מימון גם כנגד מניות אלו.
- (ד) לאחר תאריך המאזן חתמה החברה על מימון מחדש של הלוואות הליזינג שהועמדה לחברה כנגד הנכס בגלילות, כאשר סכום של כ-238 מיליון ש"ח (חלק החברה) שסווג בדוח על המצב הכספי של החברה לזמן קצר מועד פרעונו נדחה לנובמבר 2025 וכן מסגרת האשראי הוגדלה לכ-1,520 מיליון ש"ח (כ-712 מיליון ש"ח, חלק החברה).
- (ה) לחברה צפוי תזרים חיובי משמעותי מתמשך מפעילות שוטפת, אשר משמש למימון פעילות החברה.

לאחר בחינה ודיון בדוחות הכספיים מאוחדים ונתונים כספיים מתוך הדוחות כספיים המאוחדים (דוחות סולו), דירקטוריון החברה סבור כי ביכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה השוטפות על-פי תזרים מזומנים חזוי שהוצג בפני הדירקטוריון, כי לא מתקיים בחברה סימן אזהרה, כהגדרת המונח בתקנה 10(ב) (14) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970, ולפיכך אין בגירעון בהון החוזר כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה. דוח בדבר מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון של החברה ליום 31 בדצמבר, 2022 יפורסם בטופס שסימונו ת-126.

8. תזרים מזומנים

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת - בשנת 2022 הסתכם התזרים שנבע מפעילות שוטפת לסך של כ-694 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-604 מיליון ש"ח בשנת 2021. עיקר הגידול בתזרים מפעילות שוטפת נובע מהכנסות אחרות בסך 40 מיליון ש"ח שמקורן בהסדר פשרה בעסקת ישפרו, תשלומי מס נמוכים יותר בסך של כ-20 מיליון ש"ח וכן בגין גידול ב- EBITDA של החברה בשל שיפור תוצאות הפעילות ויציאה ממשבר הקורונה במהלך הרבעון השני אשתקד.

תזרים מזומנים ששימשו לפעילות השקעה - בשנת 2022 הסתכם התזרים ששימש לפעילות השקעה לסך של כ-1,899 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-1,184 מיליון ש"ח בשנת 2021. עיקר התזרים בתקופה הנוכחית שימש להשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח בסך של כ-2,220 מיליון ש"ח (מתוכם כ-1,092 מיליון ש"ח השקעות בנכסי נדל"ן ומלאי שביצעה חברת הבת אפי נכסים). כמו כן, השקיעה חברת הבת, אפי נכסים בנכסי BOT סך של כ-207 מיליון ש"ח בתקופה. מנגד החברה מכרה נכסים בארה"ב ונכס בסרביה בסכום כולל נטו של כ-664 מיליון ש"ח, בניכוי המס ששולם בגין מכירות אלו.

מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון - בשנת 2022 הסתכם התזרים שנבע מפעילות מימון לסך של כ-1,559 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-1,947 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. במהלך התקופה הנפיקה החברה אגרות חוב בסך של כ-1,870 מיליון ש"ח (מתוכם כ-346 מיליון ש"ח שהנפיקה אפי נכסים). כמו כן, נטלה החברה הלוואת מתאגידים בנקאיים בסך של כ-3,221 מיליון ש"ח (מתוכם כ-2,694 מיליון ש"ח שנטלה אפי נכסים). מנגד, פרעה החברה אגרות חוב בסכום של כ-953 מיליון ש"ח (מתוכם כ-311 מיליון ש"ח באפי נכסים) וכן הלוואות מתאגידים בנקאיים בסכום של כ-2,549 מיליון ש"ח (מתוכם כ-1,810 מיליון ש"ח פרעה אפי נכסים).

חלק ב': סיכוני שוק ודרכי ניהולם

9. פרטים בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

האחראי לניהול סיכוני השוק בחברה הוא מר חי גאליס, המשמש כמנכ"ל קבוצת ביג. לפרטים אודות השכלתו, כישוריו וניסיונו העסקי של מר חי גאליס, ראה סעיף 16 בפרק 4 לדוח התקופתי.

תיאור סיכוני השוק

להערכת קבוצת ביג, לגורמים הבאים עלולה להיות השפעה מהותית על נכסיה של קבוצת ביג והתחייבויותיה ועל תוצאות פעילותה של קבוצת ביג ו/או על יכולתה של קבוצת ביג לקיים התחייבויותיה:

גורמי מקרו

משבר כלכלי בשווקים והאטה במשק, שינויים בשערי חליפין, שינויים במדד המחירים לצרכן, שינויים בשיעורי הריבית, החמרת המצב הביטחוני, הפוליטי והכלכלי.

גורמים ענפיים

ירידה בביקושים לשטחי מסחר, ירידה בכושר התשלום של שוכרים, עלייה בשיעור היוון הנכסים, התייקרות תשומות הבניה.

מדיניות החברה בניהול סיכוני השוק, פיקוח, אופן מימוש המדיניות ומנגנוני הבקרה:

החברה מקיימת דיונים שוטפים בהשתתפות, בין היתר, יו"ר הדירקטוריון, מנכ"ל החברה ומשנה למנכ"ל החברה בנוגע להתפתחויות כלכליות ותחזיות על נתוני השוק (ריבית אינפלציה, מט"ח ועוד). החברה מבצעת הערכות לגבי סיכוני השוק והשפעתם על מאזני ההצמדה של קבוצת ביג. בהמשך לדיון זה, מתקבלות החלטות ההנהלה הנוגעות לצורת המימון הרצויה וזאת בהתאם להנחיות הדירקטוריון, כפי שניתנות מעת לעת.

בהתאם להנחיות שנתקבלו בדירקטוריון החברה, נכון למועד הדוח, מרבית הלוואות הקבוצה בישראל, לזמן ארוך, צמודות למדד המחירים לצרכן, על מנת ליצור מתאם גבוה בין הכנסות החברה שהינן בחוים צמודי מדד, לבין בסיס ההצמדה של ההלוואות.

בנוסף, בישיבות הנהלה שוטפות, המהוות אף הן, מנגנוני בקרה פנימיים בחברה, נבחנים גורמי הסיכון הענפיים, על ידי הנהלת החברה, ומתקבלות החלטות, אד הוק, על דרך הטיפול בסיכונים אלו.

הואיל ופעילותה של קבוצת ביג מתאפיינת בכמות גדולה של שוכרים, בפיזור ענפי ובפיזור גיאוגרפי, הנתונים הללו מאפשרים לקבוצת ביג להקטין את חשיפתה לשינויים בפעילות ענף מסוים וכן להקטין את חשיפתה לפעילות שוכר ספציפי.

מנגנוני בקרה פנימיים אלו מונו על ידי החברה על מנת למנוע סטיות ממדיניות החברה בניהול סיכוני השוק ועל מנת להוות מנגנונים המאפשרים תגובה מיידית להתפתחויות חריגות ו/או לשינויים שחלים, מעת לעת.

להלן מאזן הצמדה של נכסי החברה והתחייבויותיה ליום 31 בדצמבר, 2022:

31 בדצמבר 2022							
ס"כ	פריטים לא כספיים	לא צמוד	בהצמדה למדד המחירים לצרכן	בקרונוות צ'כיות ומטבעות אחרים או בהצמדה אליהם	באירו וליש"ט או בהצמדה אליו	בדולר של ארה"ב או בהצמדה אליו	
אלפי ש"ח							
							נכסים שוטפים
2,046,096	-	1,116,380	-	142,743	661,395	125,578	מזומנים ושווי מזומנים
157,143	-	31,120	-	11,588	114,435	-	פקדונות וניירות ערך
112,629	-	21,303	-	1,894	82,865	6,567	שוכרים
485,319	41,298	106,555	58,122	133,307	145,974	63	חייבים ויתרות חובה ונכסים מוחזקים למכירה
103,060	-	-	-	-	-	103,060	נכס מוחזק למכירה
138,533	-	-	-	8,197	130,336	-	מלאי מגורים זמן קצר
<u>3,042,780</u>	<u>41,298</u>	<u>1,275,358</u>	<u>58,122</u>	<u>297,729</u>	<u>1,135,005</u>	<u>235,268</u>	
							נכסים לא שוטפים
1,535,278	17,043	224,218	699,162	195,896	300,901	98,058	הלוואות וחייבים אחרים
606,131	-	75,548	-	208,228	322,355	-	מלאי לזמן ארוך
3,085,129	-	2,687,798	-	-	246,932	150,399	השקעה בחברות כלולות
18,430,860	-	7,192,848	-	271,482	10,299,133	667,397	נדל"ן להשקעה
5,159,810	-	3,316,485	-	572,921	1,270,404	-	נדל"ן להשקעה בפיתוח
62,894	-	51,352	-	-	11,542	-	רכוש קבוע
121,646	-	121,646	-	-	-	-	נכסים בלתי מוחשיים
11,859	-	-	-	11,339	520	-	נכסי מסים נדחים
<u>29,013,607</u>	<u>17,043</u>	<u>13,669,895</u>	<u>699,162</u>	<u>1,259,866</u>	<u>12,451,787</u>	<u>915,854</u>	
<u>32,056,387</u>	<u>58,341</u>	<u>14,945,253</u>	<u>757,284</u>	<u>1,557,595</u>	<u>13,586,792</u>	<u>1,151,122</u>	
							התחייבויות שוטפות
1,691,227	-	1,378,887	5,575	-	306,765	-	אשראי מתאידיים בנקאים ומאחרים
1,415,838	-	529,454	886,384	-	-	-	חלויות שוטפות של אגרות חוב
291,690	-	94,166	-	122,981	69,336	5,207	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
533,454	81,298	47,343	24,002	102,051	275,328	3,432	זכאים ויתרות זכות
745	-	-	-	-	-	745	התחייבות המיוחסת לנכס המוחזק למכירה
<u>3,932,954</u>	<u>81,298</u>	<u>2,049,850</u>	<u>915,961</u>	<u>225,032</u>	<u>651,429</u>	<u>9,384</u>	
							התחייבויות לא שוטפות
5,296,733	-	1,357,203	162,507	-	3,777,023	-	התחייבויות לתאגידיים בנקאיים ואחרים
10,141,582	-	1,203,702	8,937,880	-	-	-	אגרות חוב
70,425	-	1,883	6,447	-	61,388	707	פקדונות משוכרים
14,569	-	14,569	-	-	-	-	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
40,268	-	(4,614)	16,252	27,652	978	-	התחייבות בגין חכירה מימונית
70,246	-	17,845	-	31,706	20,672	23	התחייבויות אחרות
<u>1,780,800</u>	<u>-</u>	<u>1,094,610</u>	<u>-</u>	<u>134,711</u>	<u>515,769</u>	<u>35,710</u>	מסים נדחים
<u>17,414,623</u>	<u>-</u>	<u>3,685,198</u>	<u>9,123,086</u>	<u>194,069</u>	<u>4,375,830</u>	<u>36,440</u>	
<u>21,347,577</u>	<u>81,298</u>	<u>5,735,048</u>	<u>10,039,047</u>	<u>419,101</u>	<u>5,027,259</u>	<u>45,824</u>	

להלן מאזן הצמדה של נכסי החברה והתחייבויותיה ליום 31 בדצמבר, 2021:

31 בדצמבר 2021

סה"כ	פריטים לא כספיים	לא צמוד	בהצמדה למדד המחירים לצרכן אלפי ש"ח	בקורות צ'כיות ומטבעות אחרים או בהצמדה אליהם	באירו וליש"ט או בהצמדה אליו	בדולר של ארה"ב או בהצמדה אליו	
נכסים שוטפים							
1,601,134	-	718,543	-	106,580	198,044	577,967	מזומנים ושווי מזומנים
174,937	-	75,397	-	8,310	84,852	6,378	פקדונות וניירות ערך
89,888	-	16,797	-	6,534	60,115	6,442	שוכרים
228,317	11,268	41,718	47,248	98,866	29,114	103	חייבים ויתרות חובה ונכסים מוחזקים למכירה
285,998	-	-	-	-	13,387	272,611	נכסים מוחזקים למכירה
158,696	-	-	-	95,766	62,930	-	מלאי מגורים זמן קצר
<u>2,538,970</u>	<u>11,268</u>	<u>852,455</u>	<u>47,248</u>	<u>316,056</u>	<u>448,442</u>	<u>863,501</u>	
נכסים לא שוטפים							
1,116,462	7,975	187,849	481,100	95,916	294,415	49,207	הלוואות וחייבים אחרים
626,277	-	52,919	-	168,534	404,824	-	מלאי לזמן ארוך
2,593,182	-	2,100,149	-	-	205,044	287,989	השקעה בחברות כלולות
16,262,046	-	6,636,333	-	51,301	8,488,654	1,085,758	נדל"ן להשקעה
3,564,419	-	2,290,163	-	290,312	983,944	-	נדל"ן להשקעה בפיתוח
62,448	-	53,307	-	-	8,947	194	רכוש קבוע
127,519	-	121,497	-	-	-	6,022	נכסים בלתי מוחשיים
9,222	-	109	-	7,839	1,274	-	נכסי מסים נדחים
<u>24,361,575</u>	<u>7,975</u>	<u>11,442,326</u>	<u>481,100</u>	<u>613,902</u>	<u>10,387,102</u>	<u>1,429,170</u>	
<u>26,900,545</u>	<u>19,243</u>	<u>12,294,781</u>	<u>528,348</u>	<u>929,960</u>	<u>10,835,544</u>	<u>2,292,671</u>	
התחייבויות שוטפות							
1,783,393	-	1,272,269	5,326	-	269,654	236,144	אשראי מתאגידים בנקאים ומאחרים
735,448	-	64,978	665,750	-	-	4,720	חלויות שוטפות של אגרות חוב התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
184,956	-	56,757	17,367	58,279	44,974	7,579	זכאים ויתרות זכות
208,356	50,052	2,895	30,732	82,747	38,772	3,158	התחייבות המיוחסת לנכסים המוחזקים למכירה
<u>168,780</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>168,780</u>	
<u>3,080,933</u>	<u>50,052</u>	<u>1,396,899</u>	<u>719,175</u>	<u>141,026</u>	<u>353,400</u>	<u>420,381</u>	
התחייבויות לא שוטפות							
4,054,556	-	565,527	157,284	28,801	3,104,490	198,454	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
9,439,569	-	1,739,093	7,509,793	-	-	190,683	אגרות חוב
66,844	-	2,007	9,885	-	53,321	1,631	פקדונות משוכרים
7,336	-	7,336	-	-	-	-	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
42,091	-	800	15,768	25,291	232	-	התחייבות בגין חכירה מימונית
96,186	-	1,501	-	12,579	45,132	36,974	התחייבויות אחרות
<u>1,539,367</u>	<u>-</u>	<u>925,185</u>	<u>-</u>	<u>96,467</u>	<u>419,639</u>	<u>98,076</u>	מסים נדחים
<u>15,245,949</u>	<u>-</u>	<u>3,241,449</u>	<u>7,692,730</u>	<u>163,138</u>	<u>3,622,814</u>	<u>525,818</u>	
<u>18,326,882</u>	<u>50,052</u>	<u>4,638,349</u>	<u>8,411,905</u>	<u>304,163</u>	<u>3,976,214</u>	<u>946,199</u>	

רגישות לשינויים בשע"ח דולר/ שקל

רווח (הפסד) מהשינויים		שווי הוגן	רווח (הפסד) מהשינויים		
-10%	-5%		5%	10%	
(12,558)	(6,279)	125,578	6,279	12,558	מזומנים ושווי מזומנים
(657)	(328)	6,567	328	657	שוכרים
(4,014)	(2,007)	40,139	2,007	4,014	חייבים ויתרות חובה
(9,806)	(4,903)	98,058	4,903	9,806	הלוואות וחייבים אחרים לז"א
521	260	(5,207)	(260)	(521)	התחייבות לספקים ונותני שירותים
343	172	(3,432)	(172)	(343)	זכאים ויתרות זכות
71	35	(707)	(35)	(71)	פקדונות משוכרים ז"א
75	37	(745)	(37)	(75)	התחייבות זמינה למכירה
2	1	(23)	(1)	(2)	הלוואה ממיעוט
(30,118)	(15,059)	301,178	15,059	30,118	חוזי שכירות - ארה"ב
(56,141)	(28,071)	561,406	28,071	56,141	סה"כ

השווי ההוגן של הרכיבים המוכרים ושאינם מוכרים במאזן מוערך בכ-561,406 אלפי ש"ח נכון ליום 31 בדצמבר, 2022.

לחברה התקשרויות איתנות - שכר דירה. תקבולים עבור התקשרויות אלו נקובים בדולר ארה"ב ולכן שווין של ההתקשרויות רגיש לשינויים בשער החליפין דולר/שקל.
חשיפת החברה הבסיסית היא חשיפה לירידת שע"ח דולר/שקל.

רגישות לשינויים בשע"ח אירו/שקל

רווח (הפסד) מהשינויים		שווי הוגן	רווח (הפסד) מהשינויים		
-10%	-5%		5%	10%	
		3.7530			
(66,139)	(33,070)	661,395	33,070	66,139	מזומנים ושווי מזומנים
(11,443)	(5,722)	114,435	5,722	11,443	פקדונות בתאגידים בנקאיים
(8,287)	(4,143)	82,865	4,143	8,287	שוכרים
(14,597)	(7,299)	145,974	7,299	14,597	חייבים ויתרות חובה
(29,326)	(14,663)	293,262	14,663	29,326	הלוואות וחייבים אחרים לז"א
6,934	3,467	(69,336)	(3,467)	(6,934)	התחייבות לספקים ונותני שירותים
408,379	204,189	(4,083,788)	(204,189)	(408,379)	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
27,533	13,766	(275,328)	(13,766)	(27,533)	זכאים ויתרות זכות
6,139	3,069	(61,388)	(3,069)	(6,139)	פקדונות משוכרים ז"א
2,067	1,034	(20,672)	(1,034)	(2,067)	התחייבויות אחרות
(60,057)	(30,029)	600,574	30,029	60,057	חוזי שכירות - סרביה
					מכשירים למטרות הגנה שאינם מוכרים חשבונאית
18,494	9,247	8,469	(9,247)	(18,494)	עסקאות החלפה אירו/שקל
279,697	139,846	(2,603,538)	(139,846)	(279,697)	סה"כ

השווי ההוגן של הרכיבים המוכרים ושאנם מוכרים במאזן מוערך בכ-(2,603,538) אלפי ש"ח נכון ליום 31 בדצמבר, 2022.

רגישות לשינויים בשע"ח קורונה צ'כית/שקל

רווח (הפסד) מהשינויים		שווי הוגן	רווח (הפסד) מהשינויים		
-10%	-5%		5%	10%	
		0.1554			
(824)	(412)	8,245	412	824	מזומנים ושווי מזומנים
(143)	(72)	1,432	72	143	פקדונות בתאגידים בנקאיים
(189)	(95)	1,894	95	189	שוכרים
(1,126)	(563)	11,260	563	1,126	חייבים ויתרות חובה
3,888	1,944	(38,884)	(1,944)	(3,888)	התחייבויות לזמן קצר
3,171	1,585	(31,706)	(1,585)	(3,171)	התחייבויות לזמן ארוך
4,777	2,387	(47,759)	(2,387)	(4,777)	סה"כ

חשיפת החברה הבסיסית היא חשיפה לעלייה בשע"ח קורונה צ'כית/שקל.

רגישות לשינויים בריבית שקלית ריאלית

רווח (הפסד) מהשינויים		שווי הוגן	רווח (הפסד) מהשינויים		
-10%	-5%		5%	10%	
23,101	11,460	1,290,063	(11,283)	(22,392)	התקשרויות איתנות-חוזי שכירות
(17)	(9)	(3,904)	8	17	התחייבות בגין ליסינג
(2,083)	(1,040)	(770,108)	1,037	2,071	אג"ח ז'
(3,539)	(1,766)	(613,702)	1,758	3,509	אג"ח ח'
(3,852)	(1,921)	(612,327)	1,912	3,815	אג"ח ט'
(3,985)	(1,986)	(400,044)	1,973	3,933	אג"ח י"א
(5,142)	(2,562)	(485,818)	2,543	5,067	אג"ח י"ב
(4,922)	(2,451)	(409,761)	2,432	4,846	אג"ח י"ג
(1,896)	(946)	(334,620)	942	1,881	אג"ח י"ד
(14,040)	(6,975)	(709,202)	6,886	13,683	אג"ח ט"ו
(2,207)	(1,099)	(177,814)	1,090	2,172	אג"ח ט"ז
(2,453)	(1,222)	(199,870)	1,212	2,414	אג"ח י"ז
(23,723)	(11,780)	(1,186,875)	11,619	23,080	אג"ח י"ח
(12,429)	(6,163)	(549,568)	6,063	12,028	אג"ח כ'
(889)	(443)	(91,875)	440	878	הלוואות ביג
(5,719)	(2,825)	(166,449)	2,757	5,449	הלוואות אפי
(28,289)	(14,067)	(2,684,386)	13,914	27,677	אג"ח אפי
(92,084)	(45,795)	(8,106,260)	45,303	90,128	סה"כ

החברה הנפיקה אגרות חוב (צמודות מדד). אגרות החוב חושב על ידי היוון תזרים המזומנים. השווי ההוגן של אגרות החוב מוצג לפי שווי בורסה, כלומר: הכפלת מחיר השוק ביום 31 בדצמבר, 2022 בכמות הערך הנקוב המונפק.

רגישות לשינויים בריבית שקלית נומינלית

רווח (הפסד) מהשינויים		שווי הוגן	רווח (הפסד) מהשינויים		
-10%	-5%		5%	10%	
(190)	(95)	(114,041)	95	189	אג"ח ו'
(4,700)	(2,329)	(166,867)	2,287	4,533	אג"ח י"ט
(19,821)	(9,838)	(1,215,706)	9,695	19,249	אג"ח אפי
(24,711)	(12,262)	(1,496,614)	12,077	23,971	סה"כ

החברה הנפיקה אגרות חוב (סדרה ו' וי"ט) שאינן צמודות. השווי ההוגן של אגרות החוב חושב על ידי היוון תזרים המזומנים.

רגישות לשינויים בריבית הדולרית

רווח (הפסד) מהשינויים		שווי הוגן	רווח (הפסד) מהשינויים		
-10%	-5%		5%	10%	
6,383	3,164	301,178	(3,109)	(6,165)	חוזי שכירות - ארה"ב
					מכשירים למטרות הגנה שאינם מוכרים חשבונאית
(72)	(36)	2,701	36	71	עסקאות אקדמה אירו/דולר
6,311	3,128	303,879	(3,073)	(6,094)	סה"כ

עלייה בריבית הדולרית מקטינה את השווי ההוגן של תקבולי החברה בגין חוזי שכירות.

רגישות לשינויים בריבית האירו

רווח (הפסד) מהשינויים		שווי הוגן	רווח (הפסד) מהשינויים		
-10%	-5%		5%	10%	
29	15	2,701	(15)	(29)	עסקאות אקדמה אירו/דולר
14,463	7,158	600,574	(7,014)	(13,889)	חוזי שכירות - סרביה
14,492	7,173	603,275	(7,029)	(13,918)	סה"כ

רגישות לשינויים בשע"ח אירו/דולר

רווח (הפסד) מהשינויים		שווי הוגן	רווח (הפסד) מהשינויים		
-10%	-5%		5%	10%	
(22,137)	(11,069)	2,701	11,069	22,137	עסקאות אקדמה אירו/דולר
(22,137)	(11,069)	2,701	11,069	22,137	סה"כ

רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן

רווח (הפסד) מהשינויים			שווי הוגן	רווח (הפסד) מהשינויים			
-1.5%	-0.2%	-0.1%		0.1%	0.2%	1.5%	
(10,487)	(1,398)	(699)	699,162	699	1,398	10,487	הלוואות וחייבים אחרים לז"א
(19,351)	(2,580)	(1,290)	1,290,063	1,290	2,580	19,351	התקשרויות איתנות-חוזי שכירות
(872)	(116)	(58)	58,122	58	116	872	חייבים ויתרות חובה
360	48	24	(24,002)	(24)	(48)	(360)	זכאים ויתרות זכות
59	8	4	(3,904)	(4)	(8)	(59)	התחייבות בגין ליסינג
244	33	16	(16,252)	(16)	(33)	(244)	התחייבות בגין חכירה מימונית
97	13	6	(6,447)	(6)	(13)	(97)	פקדונות משוכרים ז"א
11,552	1,540	770	(770,108)	(770)	(1,540)	(11,552)	אג"ח ז'
9,206	1,227	614	(613,702)	(614)	(1,227)	(9,206)	אג"ח ח'
9,185	1,225	612	(612,327)	(612)	(1,225)	(9,185)	אג"ח ט'
6,001	800	400	(400,044)	(400)	(800)	(6,001)	אג"ח י"א
7,287	972	486	(485,818)	(486)	(972)	(7,287)	אג"ח י"ב
6,146	820	410	(409,761)	(410)	(820)	(6,146)	אג"ח י"ג
5,019	669	335	(334,620)	(335)	(669)	(5,019)	אג"ח י"ד
10,638	1,418	709	(709,202)	(709)	(1,418)	(10,638)	אג"ח ט"ו
2,667	356	178	(177,814)	(178)	(356)	(2,667)	אג"ח ט"ז
2,998	400	200	(199,870)	(200)	(400)	(2,998)	אג"ח י"ז
17,803	2,374	1,187	(1,186,875)	(1,187)	(2,374)	(17,803)	אג"ח י"ח
8,244	1,099	550	(549,568)	(550)	(1,099)	(8,244)	אג"ח כ'
1,378	184	92	(91,875)	(92)	(184)	(1,378)	הלוואות ביג
2,497	333	166	(166,449)	(166)	(333)	(2,497)	הלוואות אפי
40,266	5,369	2,684	(2,684,386)	(2,684)	(5,369)	(40,266)	אג"ח אפי
110,937	14,794	7,396	(7,395,677)	(7,396)	(14,794)	(110,937)	סה"כ

ניתוח הרגישות של 5% ו-10% (למעלה ולמטה) בוצע על הערכת אינפלציה של 2% לשנה, המבוססת על מרכז יעד האינפלציה של בנק ישראל.

כמו כן הוספנו תרחיש קיצון של 1.5% (למעלה ולמטה) זאת על פי בדיקה היסטורית של שינוי במדד המחירים לצרכן.

בטבלה מוצגים הפריטים הרגישים לשינויים במדד המחירים לצרכן. נבחנו רגישותם של פריטים המופיעים במאזן וכן פריטים חוץ-מאזניים.

ההתקשרויות האיתנות הן התקשרויות חוץ-מאזניות, צמודות למדד המחירים לצרכן ולכן רגישות לשינויים במדד. ההתקשרויות כוללות תקבולים בגין שכר דירה ותשלומים בגין ליסינג.

נתוני בסיס ליום 31 בדצמבר, 2022

שער דולר/שקל - 3.5190

שער אירו/שקל - 3.7530

שער קורונה/שקל - 0.1554

שער אירו/דולר - 1.0665

מדד ידוע - 152.29 (לפי בסיס ממוצע 1998)

חלק ג': היבטי ממשל תאגידי

11. אחריות תאגידית

קבוצת ביג פועלת מתוך אמונה בקידום ערכים של אתיקה עסקית, אחריות סביבתית, קהילתית ותאגידית במקומות בהם היא פועלת כחלק מהצלחתה העסקית. הקבוצה מטפחת תרבות ארגונית שמקדמת ערכים של שקיפות, סביבת עבודה מאפשרת, תרומה לקהילה והוגנות בעסקים, כלפי לקוחותיה, ספקיה ועובדיה. תרבות זו הינה חלק מההצלחה העסקית של הקבוצה.

קבוצת ביג מוצאת חשיבות גדולה בקידום ערכים אלה וכחברת נדל"ן מובילה בישראל, רואה חשיבות בהצבת רף גבוה ושיפור תמידי בתחומים של אחריות תאגידית.

11.1 יחסי עבודה, בריאות ואיוון

הקבוצה רואה בעובדיה משאב עיקרי ומשמעותי להצלחתה ומקדשת סביבת עבודה הוגנת, שוויונית, מאפשרת, ומקדמת פיתוח אישי ומקצועי.

11.1.1 החברה מקדמת מודעות לאורח חיים בריא ומעודדת את עובדיה לסגל הרגלים בריאים.

11.1.2 החברה מקיימת השתלמויות מקצועיות ומעשירות לעובדים.

11.1.3 ברוב המוחלט של המקרים השכר המשולם על ידי קבוצת ביג עולה על שכר המינימום. העובדים שותפים להצלחת החברה בדרך של קבלת אופציות וני"ע אחרים המאפשרים להם ליהנות מעלייה בשווי מניות החברה.

11.1.4 החברה מינתה את אחת מהיועצות המשפטיות של החברה כממונה על מניעת הטרדה מינית והתנכלות אשר עברה הכשרה מיוחדת לצורך מילוי התפקיד. במהלך השנה מועברות הדרכות בנושא, וכן קיימת תיבת פניות אלקטרונית, נגישה לכל עובד, גם באופן אנונימי, דרכה ניתן לפנות לממונה בכל ענין, לרבות הטרדות והטרדות מיניות בפרט.

11.1.5 מתקיימות שיחות משוב הערכה שנתיות לכל עובד.

11.1.6 החברה מסייעת ומלווה את העובדים בנושא גיבוש תכניות פרישה לעובדים בגיל הפנסיה.

11.2 תרומה לקהילה, מעורבות חברתית, התנדבות ותרומה

לצד פעילותה העסקית קבוצת ביג רואה עצמה מחויבת לעשייה משמעותית למען החברה בישראל. הקבוצה שמה לעצמה ליעד מרכזי לפעול למען הקהילה שהיא חלק ממנה, במקומות בהן היא מפעילה את מרכזיה, הממוקמים בעיקר בפריפריה של מדינת ישראל. עיקר הפעילות מתמקדת בתחום החינוך לאוכלוסיות מוחלשות באזורים אלו, מכל הדתות והמגזרים, בדגש על ילדים ונוער. מערך התרומות הכספיות של החברה מנוהל על ידי מנהלת אחריות תאגידית העובדת בחברה ומבוקרת על ידי ועדת התרומות המתכנסת אחת לרבעון, תחת נהלים ברורים ותכנית אסטרטגית מדידה המאפשרת לאמוד את איכות הפעילות והאימפקט החברתי שנוצר.

בהתאם להחלטת הדירקטוריון, סך התרומות השנתיות של הקבוצה הנו בהיקף של עד 2% מסך הכנסות דמי השכירות ממרכזי הקבוצה, בישראל. סך תרומות הקבוצה במהלך השנים 2021 ו-2022 הסתכמו לכ- 2,745 אלפי ש"ח, וכ- 4,360 אלפי ש"ח בהתאמה. לחברה, לדירקטורים, למנהל הכללי ולבעלי השליטה וקרובם לא קיימים קשרים עם הגופים מקבלי התרומות. עובדי החברה שותפים פעילים למיזמים התנדבותיים של החברה.

קידום ערכים חברתיים ועשייה למען הקהילה

בנוסף לתרומות הכספיות, החברה תומכת בפעילות חברתית בשווה כסף באמצעות מתן אפשרות לשימוש בתשתיות הפיזיות והנכסים הדיגיטליים של החברה לקידום ערכים ומסרים חברתיים ברמה ארצית. באופן זה מקדמת החברה נושאים רחבים כמו חינוך, מודעות לבריאות, מניעת תאונות דרכים ועוד, על ידי שיתוף פעולה עם ארגונים ומתן

אפשרות לחשיפת פעילותם. מנהלי המרכזים של החברה משלבים בפעילות העסקית מקום לקידום ערכים אלו בפתיחות והקשבה לצרכים ופניות המגיעים מהשטח ואמונים על קידום ועידוד פרויקטים ברמה המקומית.

יצירת תשתיות מיטביות

הקבוצה פועלת באופן אקטיבי ליצירת תשתיות ופיתוח פרויקטים הנשענים על היותה מוקד משיכה למאות אלפי מבקרים במרכזי הקניות שלה. הכוונה ביצירת תשתית הינה יכולת ליצר מסגרת סדורה לפעילות קבועה שהופכת לחלק בלתי נפרד מחיי הארגון ומשפיעה על לקוחותינו. להלן התייחסות לפרויקטים מרכזיים שהקבוצה יזמה ומקדמת:

פרויקט "מרכזים שקטים" – פרויקט זה מאפשר ללקוחות עם רגישות חושית ושונות נוירולוגית לקיים שגרת קניות מותאמת באמצעות הנחת תשתית סדורה במסגרתה בכל יום ראשון הראשון בכל חודש, במשך 4 שעות כל מרכזי הקניות של החברה עוברים התאמה על ידי החלשת עוצמות התאורה, כיבוי המסכים וביטול המוסיקה במרכז ובחנויות. פעולות סדורות אלו מקלות על ילדים ומבוגרים שחווים קושי בסביבות קניות מוכרת, ומאפשר להם ליהנות מחוויית קניות מותאמת.

פרויקט "ביג משאלות" – פעילות שיזמה הקבוצה במטרה לקדם ולעודד את ערכי ההתנדבות בחברה הישראלית תוך חיבור הרשתות המובילות בישראל לעשייה החברתית. לצורך הפרויקט הוקם אתר ייעודי שמאפשר לצרכנים לבחור עמותה בה ירצו להתנדב וליהנות מהטבה לבחירה. באתר ההתנדבות יוכלו המבקרים לבחור פעילות התנדבותית מגוונת כגון: איסוף וחלוקת מזון, סיוע לקשישים, התנדבות במסגרות חינוכיות לילדים, תמיכה בילדים עם צרכים מיוחדים, ניקוי חופים, שמירה על הסביבה ועוד. לטובת הפעילות רתמה הקבוצה באופן אקטיבי את שוכריה, עשרות מהמותגים המובילים בישראל, אשר בחרו להעניק הטבות למתנדבים. באמצעות הפרויקט נחשפו אלפי אנשים לעמותות ופעילותן וכן הצטרפו למעגל ההתנדבות למעלה מ 1,500 מתנדבים חדשים.

פרויקט "מרכזים קשובים" – החל מחודש מרס 2022 הוכנס שירות חדשני לכלל מרכזי הקניות של הקבוצה המאפשר ללקוחות חירשים חוויית קניות טובה יותר. באמצעות אפליקציה מיוחדת של חברת SIGN NOW אדם חירש המבקר בחנות במרכז, יכול בזמן אמת להתקשר עם מתורגמן בשפת הסימנים אשר מסייע לו לנהל שיחה עם המוכר/ת בחנות. השירות ניתן ללקוחות ללא עלות ולא מצריך מהם הרשמה מוקדמת או הזדהות.

11.3 התנהלות מול לקוחות, ספקים ומבקרים

החברה שואפת לבנות מערכות יחסים ארוכות טווח עם ספקיה, המבוססות על אמון ואחריות הדדית. החברה בוחנת מספר פרמטרים בבואה להתקשר עם ספק ביניהם איכות, שירות, עלות אפקטיבית, שקיפות, יושרה. במסגרת התקשרויות עם ספקי כח אדם, מקפידה החברה כי יישמרו מלוא זכויותיהם של עובדי הקבלן באמצעות מנגנוני בקרה פנימיים וליווי חיצוני. החברה מבצעת בקרה שוטפת בכדי להבטיח שעובדי החברה ועובדי הקבלן שהיא מעסיקה באמצעות חברות קבלן מועסקים בהתאם לדרישות החוק. החברה רואה בשוכרים במרכזיה שותפים עסקיים לכל דבר ועניין תוך הקפדה על יחס הוגן בתנאי השכירות, תוך שמירה על עומסים נמוכים מבחינת השוכרים. החברה היתה חלוצה בהתנהלותה מול השוכרים מתחילת משבר נגיף הקורונה, והתייצבה לצד שוכריה תוך ויתור על סכומים משמעותיים בדמי השכירות - לא גבתה דמי שכירות לאורך תקופות ממושכות; סייעה בפריסת תשלומים והערכות המרכזים על מנת לאפשר את פתיחתם המהירה והיעילה כשניתן היה לעשות כן תוך מתן גיבוי מלא לשוכרים לאורך כל הדרך. כלל מרכזי הקניות מוגשים לבעלי מוגבלויות ובכלל זאת חניות, מעליות, שירותים, שלטי זיהוי והכוונה, ריהוט מוגש ועוד. מתקיימות בחברה הדרכות להכרת תחום הנגישות, יצירת מודעות והקניית כלים מעשיים למתן שירות נגיש. אתר החברה מוגש גם כן.

ממשל תאגידי

ביג מרכזי קניות בע"מ הנה חברה ציבורית הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב וככזו מחוייבת לעמוד בדרישות רגולטוריות הכוללות בין היתר תכנית אכיפה פנימית, הטמעה שלה ומעקב קפדני אחר עדכונה באופן שתמשך להיות רלוונטית כל העת. מטרתה העיקרית של תכנית האכיפה הנן אימוץ אמות מידה והתוויית עקרונות מנחים

להתנהלות החברה, נושאי המשרה בה ועובדיה; חיוק והטמעה של ערכי יסוד בדיני ניירות ערך ובדיני חברות בקרב עובדי החברה, באופן שיבטיח את קיומם ואכיפתם בתחום פעילותה של החברה; קיום מערכת אכיפה פנימית, הכוללת ממונה על האכיפה, אשר אחראית, בין היתר, על הבקרה על פעולות נושאי המשרה ועובדי החברה, מתן תשובות והבהרות לשאלותיהם בנוגע למילוי הוראות תוכנית אכיפה זו, בפרט, והוראות הדינים הרלבנטיים החלים בכלל והפעלת נוהל דיווח לממונים, בהתאם לנוהלי תוכנית האכיפה. לתכנית האכיפה 12 נהלים המסדירים נושאים עקרוניים של התנהלות החברה ובכללם עבודת הדירקטוריון; דיווח על ליקויים; עסקאות בעלי ענין; איסור שימוש במידע פנים ועוד. כמו כן לחברה קוד אתי הכולל את ערכי היסוד של החברה ביניהם יושרה, הגינות, סביבת עבודה נעימה וסיוע של עובדי החברה וכן מספר נושאים מהותיים כגון ניגוד עניינים, שמירה על נכסי החברה, שימוש במידע פנים, שמירה על החוק, מאבק בשוחד ושחיתות ואיסור קבלת טובות הנאה. כל עובדי החברה מחויבים להכיר את תכנית האכיפה והקוד אתי של החברה. כל עובד חדש שמצטרף לחברה מאשר כי קרא והבין את המסמכים הנ"ל. מעת לעת מבוצעים ריענונים ומבדקי הטמעה על ידי הממונה על האכיפה.

12. איכות הסביבה

בתחום הבניה, החברה מפעילה יועצי איכות סביבה בכל אחד מהפרויקטים החדשים שהיא מקימה, ומקפידה על שמירת תקנות איכות הסביבה, מניעת רעש, קרינה, זיהום אויר, וכד'. בנוסף, מקפידה החברה ליישם את התקן הישראלי לבניה ירוקה. האסטרטגיה של החברה בתחום זה מתמקדת במיציא ומקסום אפשרויות ייצור החשמל באנרגיה מתחדשת בנכסי החברה, השקעה בטכנולוגיות חדשות העוסקות בייצור ובאגירת אנרגיה ושיפור ביצועי מערכות ייצור חשמל.

11.3.1 גגות מרכזי הקניות של החברה כוללים מערכות סולריות לייצור חשמל באנרגיה מתחדשת, פעילות זו מטופלת באופן שוטף על ידי עובד ייעודי ומתרחבת משנה לשנה. בשנת 2019 הספק המתקנים הכולל על גגות המרכזים עמד על MW11.2, בשנת 2020 עמד על MW 13.3. בסוף שנת 2021 עמד על MW 14.5 ועוד MW 1.6 מותקן וממתין לחיבור ונכון לסוף שנת 2022 הספק המתקנים הכולל על גגות המרכזים עומד MW 16.8.

11.3.2 החברה פועלת להרחבת מעורבותה בפרויקטים הנוגעים ליצירת אנרגיה ירוקה ולצורך כך אף גייסה איש מקצוע ייעודי המכהן כסמנכ"ל אנרגיה בחברה ואיש מקצוע נוסף המנוסה בתחום, במטרה לקדם פרויקטים מסוג זה.

13. דירקטורים בעלי כשירות מקצועית ומומחיות חשבונאית פיננסית

בהתאם לתקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), התשס"ו-2005, ובהתחשב בהשכלתם האקדמאית, ניסיונם העסקי, כישוריהם וידיעותיהם בעבר ובהווה של חברי הדירקטוריון, בנושאים עסקיים - חשבונאיים ובנושאי דוחות כספיים, חברי דירקטוריון החברה אותם רואה הדירקטוריון כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית הינם: ה"ה מר איתן בר זאב, הגב' ורד יצחקי, הגב' נגה קנז-ברייר מר ישראל יעקבי וגב' הילה אמסטרדם וכבעל כשירות מקצועית: מר יפתח רוך-טל.

לפרטים בדבר השכלתם, כישוריהם וניסיונם העסקי של הדירקטורים האמורים בהתאם להוראות תקנה 26 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970, ראה פרק 4 לדוח התקופתי (להלן: "**תקנות דוחות תקופתיים ומידיים**").

המספר המזערי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית הנו 1.

14. דירקטורים בלתי תלויים

לחברה ארבעה דירקטורים חיצוניים – הגב' נגה קנז-ברייר, הגב' ורד יצחקי, מר יפתח רוך-טל והגב' הילה אמסטרדם. תקנון החברה אינו כולל הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים.

14.1 להלן פרטים אודות המבקרת הפנימית בחברה:

- 14.1.1 שם המבקרת הפנימית בחברה: לינור דלומי.
- 14.1.2 תאריך תחילת כהונה: 26 באוגוסט, 2014. ביום 12 במאי 2019 הודיעה על התפטרותה עקב מגבלות של אי תלות שהוסרו בסמוך לאחר ההתפטרות (ראה דיווח מיידי של החברה מיום 12 במאי 2019 (אסמכתא: 2019-01-040341) ומונתה מחדש ביום 6 באוגוסט 2019.
- 14.1.3 למיטב ידיעת החברה, המבקרת הפנימית עומדת בתנאים הקבועים בסעיף 3(א) לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב-1992 ("חוק הביקורת הפנימית").
- 14.1.4 למיטב ידיעת החברה, המבקרת הפנימית עומדת בהוראות סעיף 146ב לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות") וכן בהוראות סעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית;
- 14.1.5 המבקרת הפנימית, על פי הודעתה, אינה מחזיקה בניירות ערך של החברה או של גוף קשור אליה, כהגדרת מונח זה בתוספת הרביעית לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים.
- 14.1.6 למבקרת הפנימית אין קשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים עם החברה או עם גוף הקשור אליה אשר יש בהם כדי ליצור ניגוד עניינים עם תפקידה כמבקרת פנימית, והיא אינה עובדת של החברה.
- 14.1.7 המבקרת הפנימית בחברה אינה ממלאה בחברה כל תפקיד נוסף.

14.2 דרך מינוי המבקרת הפנימית:

מינוי המבקרת הפנימית אושר על ידי וועדת הביקורת ביום 31 ביולי 2014 ודירקטוריון החברה מיום 26 באוגוסט 2014. ביום 12 במאי 2019 הודיעה על התפטרותה (לפרטים ראה הדיווח המיידי מאותו מועד) וביום 6 באוגוסט, 2019 החליט דירקטוריון החברה בהתאם להצעת ועדת הביקורת על מינויה מחדש. השכלתה, כישוריה, וניסיונה הרב בביקורת פנימית הינם חלק מנימוקי הדירקטוריון לאישור המינוי וכן בהתחשב בסוג החברה, גודלה והיקף ומורכבות פעילותה. המבקרת הפנימית הינה רו"ח מוסמכת וחברה בלשכת רואי החשבון בישראל באיגוד המבקרים הפנימיים בישראל, בוגרת תואר ראשון במנהל עסקים – בהתמחות בחשבונאות, המכללה למינהל ובוגרת תואר שני במשפטים מאוניברסיטת בר-אילן.

14.3 זהות הממונה על המבקר הפנימי:

הממונה על המבקרת הפנימית הינו יו"ר הדירקטוריון.

14.4 תכנית העבודה :

תוכנית העבודה השנתית של הביקורת הפנימית מבוססת על סקר סיכונים ועדכונה אשר מבוצעים על ידי מבקרת הפנים, ובהתחשב בגורמים המפורטים להלן: התייחסות לתחום הפעילות של החברה וגורמי הסיכון הרלוונטיים, המבנה הארגוני ומבנה האחזקות של החברות בקבוצה, פעילות החברה בחו"ל, קיום בקורות רלוונטיות והסביבה הרגולטורית בה פועלת החברה.

בחודש מרץ 2023 הוצג סקר סיכונים שבוצע על ידי מבקרת הפנים כאשר תכנית עבודה לשנת 2023 תתבסס עליו. נכון למועד דוח זה, טרם אושרה תכנית עבודה לשנת 2023.

14.5 ביקורת של תאגידי מוחזקים:

תכנית הביקורת מתייחסת לחברה ולחברות מוחזקות מהותיות ולפעילות תאגידי מוחזקים בחו"ל.

14.6 היקף העסקה:

היקף השעות המאושר לשנת 2022 הנו 620 שעות עבודה. שעות העבודה שהושקעו בפועל עד לסיום שנת 2022 הנו 620.

2022	ביקורת החברה	ביקורת תאגידיים מוחזקים של החברה	סה"כ שעות
מספר שעות עבודה שהושקעו בפעילות בישראל	380	0	380
מספר שעות עבודה שהושקעו בפעילות בחו"ל	240	0	240
סה"כ	620	0	620

14.7 ערכת הביקורת:

הביקורת הפנימית נערכת על-פי תקנים מקצועיים מקובלים כאמור בסעיף 4(ב) לחוק הביקורת הפנימית, וההנחיות המקצועיות והתדריכים, כפי שאושרו ופורסמו על-ידי לשכת המבקרים הפנימיים בישראל. הדירקטוריון הסתמך על דיווחיה של המבקרת הפנימית בדבר עמידתה בדרישות התקנים המקצועיים האמורים. לדעת הדירקטוריון, המבקרת הפנימית עומדת בדרישות שנקבעו בתקנים המקצועיים וזאת בהתחשב במקצועיותה של המבקר, ניסיונה הרב בתחום הביקורת הפנימית, לרבות בחברות ציבוריות, כישוריה והאופן בו היא עורכת ומגישה את ממצאי הביקורת הנערכים על ידה.

14.8 גישה למידע:

החברה המציאה למבקרת הפנימית מסמכים ומידע כאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית. למבקרת הפנימית של החברה ניתנת גישה חופשית, מתמדת ובלתי אמצעית למסמכים ומידע שבבעלות החברה, בתאגידיים שבשליטתה, ובתאגידיים המוחזקים בחו"ל, לרבות למערכות המידע ולנתונים כספיים בהתאם לקבוע בסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית.

14.9 דין וחשבון המבקר:

דוחות הביקורת מוגשים בכתב ליו"ר דירקטוריון החברה, למנכ"ל החברה ולחברי ועדת הביקורת. הדוחות נידונים בוועדת הביקורת. בגין שנת 2022 הוכנו 4 הדוחות הבאים: דוח ביקורת בנושא נגישות; דוח מעקב יישום המלצות לדוחות שנת 2021; דוח בנושא הפעילות בצרפת; דוח ביקורת מרכז קניות "ביג יהוד".

14.10 הערכת הדירקטוריון את פעילות המבקרת הפנימית:

להערכת ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, היקף, אופי ורציפות פעילות המבקרת הפנימית ותכנית עבודתה הינם סבירים, בנסיבות העניין, ויש בהם כדי להגשים את מטרת הביקורת הפנימית בחברה.

14.11 תגמול

שכרה של המבקרת הפנימית בחברה, בהתאם לתנאי ההתקשרות עם דלויט ישראל (Deloitte), עמד בשנת 2022 על סך של 240 ש"ח לשעת עבודה בתוספת מע"מ כחוק. להערכת הדירקטוריון, שכרה של מבקרת הפנים בחברה הינו סביר ואין בו כדי להשפיע על הפעלת שיקול דעתה המקצועי בערכת הביקורת.

16. רואה חשבון מבקר

קוסט פורר גבאי את קסירר (ERNST & YOUNG) הינם רואי החשבון המבקרים של החברה. להלן פרטים אודות שכר ושעות עבודה בגין שירותי ביקורת, בגין שירותים הקשורים לביקורת ובגין שירותי מס בשנת הדוח ובשנה שקדמה לה כדלקמן:

שנת 2021	שנת 2022	
שכר טרחה (אלפי ש"ח)	שכר טרחה (אלפי ש"ח)	
כ-2,563	כ-2,161	שירותי ביקורת ושירותי מס שוטפים

שכר ר"ח המבקר נקבע על ידי דירקטוריון החברה. העקרונות לקביעת שכר הטרחה של ר"ח המבקר הינם על בסיס הערכת שעות עבודה הנדרשות לביקורת החברה בהתבסס על היקף הפעילות המבוקרת ומורכבותה.

חלק ד': גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

17. מידע נוסף ואירועים לאחר תאריך הדו"ח על המצב הכספי

לפירוט אודות אירועים נוספים ראה ביאור 29 לדוחות הכספיים.

18. גילוי יעודי למחזיקי אגרות חוב

שינויים מהותיים לגבי נתונים בנושא אגרות החוב של החברה שבמחזור נכון ליום פרסום דוח זה: נכון למועד פרסום דוח זה, החברה עומדת, למיטב ידיעתה, בכל התנאים וההתחייבויות בהתאם לשטרי הנאמנות שנחתמו עם הנאמנים לבעלי סדרות אגרות החוב של החברה שבמחזור ולא התקיימו, למיטב ידיעת החברה, תנאים המקימים עילות להעמדת איגרות החוב לפירעון מיידי או למימוש בטוחות שניתנו להבטחת התשלום למחזיקי אגרות החוב (אם וככל שניתנו בטוחות להבטחתן).

להלן יובאו נתוני אגרות החוב של החברה נכון ליום פרסום דוח זה. כמו כן להלן יובאו פרטים אודות אמות מידה פיננסיות לגבי כל סדרות אגרות החוב של החברה. לפרטים נוספים אודות השעבודים/בטוחות להבטחת אגרות החוב ראה סעיף 19 בחלק א' של הדוח (במסגרת פירוט אודות נכסי נדל"ן להשקעה מהותיים מאוד). בכל הסדרות האמורות קיימת לחברה זכות לפדיון מוקדם ביוזמתה, בתנאים המפורטים בשטרי הנאמנות מכוחם הונפקו אגרות החוב מהסדרות האמורות.

באגרות החוב של החברה קיימות עילות להעמדה לפירעון מיידי במקרה של העמדה לפירעון מיידי של חובות אחרים של החברה לרבות במקרה של העמדה לפירעון מיידי של אגרות חוב אחרות.

כל סדרות אגרות החוב, למעט סדרות אגרות חוב ל', טז', יז', יט' המפורטות להלן הינן סדרות מהותיות, כמשמען בתקנה 10(ב)(13) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

יצוין כי ביום 21 במרס 2022 ביצעה החברה פדיון מוקדם מלא של אגרות החוב (סדרה י') של החברה. לפרטים ראה דיווחים מיידיים של החברה מיום 1 במרס 2022 (אסמכתא 020784-01-2022) ומיום 20 במרס 2022 בדבר פירעון אג"ח י' (אסמכתא 026868-01-2022) וביום 10 באוגוסט, 2022 ביצעה החברה פדיון מלא של אגרות החוב (סדרה ה').

שם הנאמן	ערבויות/נכסים משועבדים	מועדי תשלום ריבית		מועדי תשלום קרן			סוג הריבית ושיעורה	השווי הבורסאי ליום סמוך למועד הדוח (באלפי ש"ח)	יתרה (ללא ריבית) בדוחות הכספיים ליום 31.12.22 (באלפי ש"ח)	סכום הריבית שנצברה ליום 31.12.22 (באלפי ש"ח)	סך השווי הנקוב, לפי תנאי ההצמדה ליום 31.12.22 (באלפי ש"ח)	סך השווי הנקוב, נכון למועד הדוח (באלפי ש"ח)	מועד הנפקת הסדרה וסך כל שווייה הנקוב במועד ההנפקה		סדרת אגרות חוב	
		שנים	תאריך	שנים	תאריך	שיעור מהקרן							מועד ההנפקה	השווי הנקוב במועד ההנפקה (באלפי ש"ח)		
רוניק פז נבו נאמניות בע"מ**	כמפורט בסעיפים 19.2.8, 19.3.8 ו- 19.4.8, לחלק א' לדוח.	2015 עד 2023	3 בינואר 3 ביולי	2015 עד	3 ביולי	5%	קבועה (לא צמודה) - 3.5%	114,771	114,203	1,979	114,007	114,007	2014 יוני	112,345	סדרה ו'	
				2023	3 ביולי	60%							מרס 2017	69,900		
													סה"כ	182,245		
רוניק פז נבו נאמניות בע"מ**	כמפורט בביאור 18(ב) לדוחות הכספיים.	2015 עד 2025	10 במאי	2016 עד	10 במאי	3%	קבועה (צמודת מדד) - 2.5%	775,053	771,140	2,665	762,904	706,327	2015 יולי	186,642	סדרה ז'	
				2022									דצמבר 2016	207,300		
				2023 עד	10 במאי	26.33%							מרס 2017	71,662		
				2024									יוני 2017	37,700		
				2025	10 במאי	26.34%							אוגוסט 2022	300,000		
													סה"כ	803,304		
רוניק פז נבו נאמניות בע"מ**	כמפורט בסעיף 19.5.8 לחלק א' לדוח.	2016 עד 2025	12 באוקטובר	2017 עד	12 באפריל	5%	קבועה (צמודת מדד) - 1.34%	614,965	619,756	1,836	625,229	574,197	2016 אוגוסט	380,405	סדרה ח'	
				2025									דצמבר 2019	70,323		
				2017 עד	12 באפריל	2026							55%	נובמבר 2022		250,000
				2026									סה"כ	700,728		

שם הנאמן	ערבויות/נכסים משועבדים	מועדי תשלום ריבית		מועדי תשלום קרן			סוג הריבית ושיעורה	השווי הבורסאי ליום סמוך למועד הדוח (באלפי ש"ח)	יתרה (ללא ריבית) בדוחות הכספיים ליום 31.12.22 (באלפי ש"ח)	סכום הריבית שנצברה ליום 31.12.22 (באלפי ש"ח)	סך השווי הנקוב, לפי תנאי ההצמדה ליום 31.12.22 (באלפי ש"ח)	סך השווי הנקוב, נכון למועד הדוח (באלפי ש"ח)	מועד הנפקת הסדרה וסך כל שווייה הנקוב במועד ההנפקה		סדרת אגרות חוב
		שנים	תאריך	שנים	תאריך	שיעור מהקרן							מועד ההנפקה	השווי הנקוב במועד ההנפקה (באלפי ש"ח)	
רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ**	לא ניתנה ערבות ואין נכסים משועבדים להבטחת התחייבויות החברה עפ"י סדרה זו.	2018 עד 2026	20 בדצמבר	2018 עד	20 בדצמבר	4%	קבועה (צמודת מדד) - 1.95%	601,913	616,680	364	619,001	569,078	2017 יוני	353,432	סדרה 'ט'
				2022 עד		2023							9%	פברואר 2018		297,915
		2017 עד 2026	20 ביוני	2024	23.66%	2018 יוני							60,000		
				2025 עד 2026	23.67%	סה"כ							711,347		
רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ**	כמפורט בסעיף 19.7.8 ו- 19.9.8 לחלק א' לדוח	2019 עד 2027	20 באוקטובר	2019 עד	20 באוקטובר	5%	קבועה (צמודת מדד) - 1.82%	395,844	408,771	1,463	407,562	378,406	2018 יולי	263,000	סדרה 'יא'
				2023 עד		2026							5%	אפריל 2019		210,000
		2019 עד 2027	20 באפריל	2027	70%	סה"כ							473,000		
				2027											
רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ**	לא ניתנה ערבות ואין נכסים משועבדים להבטחת התחייבויות החברה עפ"י סדרה זו.	2019 עד 2028	25 בפברואר	2020 עד	25 בפברואר	4%	קבועה (צמודת מדד) - 3.35%	446,557	474,766	5,503	468,392	435,750	דצמבר 2018	270,000	סדרה 'יב'
				2027 עד		2027							22%	אפריל 2019		225,171
		2019 עד 2027	25 באוגוסט	2028	50%	סה"כ							495,171		

רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ**	כמפורט בסעיפים 19.1.8 ו- 19.8.8 לחלק א' לדוח	2020	25 במרס	עד 2020	25 במרס	4.5%	קבועה (צמודת מדד) - 0.78%	406,730	439,795	920	443,632	415,200	480,000	יולי 2019	סדרה יג'
		עד		2023											
		2029		2026		8%									
		2020	25	עד 2027		12%									
		עד	בספטמבר	2028		50%									
רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ**	כמפורט בסעיף 19.11.8 לחלק א' לדוח	2020	31 במאי	עד 2020	30 בנובמבר	4%	קבועה (צמודת מדד) - 0.2%	335,511	350,803	60	352,249	330,000	375,000	דצמבר 2019	סדרה יד'
		עד		2024											
		2025	30 בנובמבר	2025	30 בנובמבר	80%									
רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ**	לא ניתנה ערבות ואין נכסים משועבדים להבטחת התחייבויות החברה עפ"י סדרה זו.	2020	31 ביולי	עד 2021	31 בינואר	4%	קבועה (צמודת מדד) - 1.17%	672,020	786,772	3,964	808,191	754,150	600,000	ינואר 2020	סדרה טו'
		עד		,2024											
		2029		עד 2027											
		2021	31 בינואר	2029	31 בינואר	41%									
		עד		2030		35%									
				2030	31 בינואר								219,728	יולי 2020	
													819,728	סה"כ	
רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ**	כמפורט בסעיף 19.14.8 לחלק א' לדוח	2021	28 בפברואר	2021	28 באוגוסט	4%	קבועה (צמודת מדד) 0.69%	176,209	193,478	459	194,398	180,320	196,000	ספטמבר 2020	סדרה טז'
		עד		ועד											
		2028		2027											
				2028	28 באוגוסט	72%									
רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ**	כמפורט בסעיף 19.12.8 לחלק א' לדוח	2021	28 בפברואר	2021	28 באוגוסט	4%	קבועה (צמודת מדד) 0.69%	199,384	216,540	516	218,202	202,400	220,000	ספטמבר 2020	סדרה יז'
		עד		ועד											
		2028		2027											
				2028	28 באוגוסט	72%									
רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ**	לא ניתנה ערבות ואין נכסים משועבדים	2021	30 במרס	2023	30 במרס	5%	קבועה (צמודת מדד) 1.33%	1,204,125	1,383,751	4,513	1,346,250	1,250,000	575,767	מרס 2021	סדרה יח'
		עד	30-ו	ועד											
		2031	בספטמבר	2025											
				2026	30 במרס	12.5%							368,756	ספטמבר 2021	

	להבטחת התחייבויות החברה עפ"י סדרה זו.			2027													
				2028 ועד 2029	30 במרס	7.5%								305,477		ינואר 2022	
				2030	30 במרס	12%											
				2031	30 במרס	38%											
שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ***	כמפורט בסעיף 19.15.8, 19.16.8 ו-19.17.8	2022 ועד 2029	30 במרס ו-30 באוקטובר	2022 ועד 2024 ו-2026 ועד 2028 ו-2029	30 באוקטובר	4%	קבועה (לא צמודת מדד) 2.09%	161,140	199,499	699	196,800	196,800	205,000	205,000		אוקטובר 2021	סדרה יט'
						76%											
רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ***	לא ניתנה ערבות ואין נכסים משועבדים להבטחת התחייבויות החברה עפ"י סדרה זו.	2021 עד 2033	30 במרס ו-30 בספטמבר	2023 ו-2024 ו-2025 ו-2026 ו-2027 ו-2028 עד 2030 ו-2031 ו-2032 ו-2033	30 באפריל	6%	קבועה (צמודת מדד) 1.87%	555,100	609,174	1,923	615,401	594,835	594,835	594,835		מאי 2022	סדרה כ'
						4%											
						7%											
						11%											
						4%											
						8%											
						35%											
						11%											

** רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ – רחוב יד חרוצים 14, תל-אביב; טלפון – 03-6389200; פקס – 03-6393316; דואר אלקטרוני: Michal@rpn.co.il; האחראי מטעם הנאמן: הינה עו"ד מיכל אבטליון-ראשוני.

*** שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ – רחוב יגאל אלון 94, תל-אביב; טלפון – 03-6237777; פקס – 03-6237749; דואר אלקטרוני: ori@slcpa.co.il; האחראי מטעם הנאמן: הינה מר אורי לזר.

הגבלות על חלוקה בהתאם לשטרי הנאמנות מכולם מהן אגרות החוב מהסדרות האמורות:

1.1 החברה התחייבה בשטר נאמנות בגין אגרות החוב (סדרה ה'), אשר נחתם ביום 4 ביולי 2013 בין החברה לבין הנאמן, בין היתר, כי כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה ה') קיימות במחזור (קרי, כל עוד לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם), החברה תהא רשאית לבצע חלוקה של רווחים כמשמעותם בחוק החברות (לרבות בדרך של רכישה

של מניות החברה) (בסעיף זה: "חלוקה"), וכפוף לעמידה בתנאים המצטברים הבאים: (1) סך ההון העצמי המתואם של החברה, בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה האחרונים שפורסמו עובר למועד ביצוע החלוקה, לאחר ביצוע חלוקה כאמור, לא יפחת מסך של 3.3 מיליארד ש"ח; (2) החברה עומדת בהתחייביותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יט') בהתאם ובכפוף להוראות שטר הנאמנות; (3) לא מתקיימת איזה מעילות ההעמדה לפירעון מידי הקבועות בסעיף 10.1 לשטר הנאמנות ולמיטב ידיעת החברה, אין חשש להתקיימות איזו מהעילות האמורות; (4) החברה עומדת בתניות הפיננסיות הקבועות בסעיפים 7.1.1 – 7.1.3 (כולל) לשטר, אשר הפרתן מהווה עילה לפירעון מידי כאמור בסעיף 10.1.7 לשטר (מבלי בהתחשב בתקופת הבדיקה הקבועה בסעיף 7.1.4 לשטר); (5) החברה מעריכה כי ביצוע החלוקה לא יפגע ביכולתה של החברה לפרוע את אגרות החוב בהגיע מועד פירעון; (6) לא תבוצע חלוקה העולה על הסכום המותר. הון עצמי מתואם", "הסכום המותר" – הינם כמשמעותם בשטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה יט').

1.16 החברה התחייבה בשטר נאמנות בגין אגרות החוב (סדרה כ'), אשר נחתם ביום 28 באפריל 2022 בין החברה לבין הנאמן, כי כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה כ') קיימות במחזור (קרי כל עוד לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם), החברה תהא רשאית לבצע חלוקה כמשמעות המונח בחוק החברות (לרבות בדרך של רכישה עצמית של מניות החברה) (בסעיף זה: "חלוקה"), וכפוף לעמידה בתנאים המצטברים הבאים: (1) סך ההון העצמי המתואם של החברה, בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה האחרונים שפורסמו עובר למועד ביצוע החלוקה, לאחר ביצוע חלוקה כאמור, לא יפחת מסך של 3.5 מיליארד ש"ח; (2) החברה עומדת בהתחייביותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה כ') בהתאם ובכפוף להוראות שטר הנאמנות; (3) לא מתקיימת איזה מעילות ההעמדה לפירעון מידי הקבועות בסעיף 10.1 לשטר הנאמנות וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופת הריפוי וההמתנה המנויות בו, ולמיטב ידיעת החברה, אין חשש להתקיימות איזו מהעילות האמורות; (4) החברה עומדת בתניות הפיננסיות הקבועות בסעיפים 7.1.1 – 7.1.3 (כולל) לשטר, אשר הפרתן מהווה עילה לפירעון מידי כאמור בסעיף 10.1.7 לשטר (מבלי בהתחשב בתקופת הבדיקה הקבועה בסעיף 7.1.4 לשטר); (5) החברה מעריכה כי ביצוע החלוקה לא יפגע ביכולתה של החברה לפרוע את אגרות החוב בהגיע מועד פירעון; (6) לא תבוצע חלוקה העולה על הסכום המותר, כהגדרתו להלן. "הון עצמי מתואם", "הסכום המותר" – הינם כמשמעותם בשטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה ט').

דירוגים נוספים שנקבעו בין הנפקת הסדרה לבין מועד הדוח			הדירוג שנקבע למועד הנפקה הראשונה של הסדרה		סדרה			
הדירוג	החברה המדרגת	תאריך הדירוג	הדירוג	החברה המדרגת				
A1 Stable	מידרוג בע"מ	11 ביוני 2014	A1 Stable	מידרוג בע"מ	סדרה ז'			
A+ /Stable	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	5 באוגוסט 2014						
iiA+ /Stable	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	25 בינואר 2015	A1 Stable	מידרוג בע"מ	סדרה ז'			
A1 Stable	מידרוג בע"מ	14 ביולי 2015						
A1 Positive	מידרוג בע"מ	21 באפריל 2016						
A1 Positive	מידרוג בע"מ	26 במרס 2017						
A1 Positive	מידרוג בע"מ	25 בדצמבר 2017						
A1 Positive	מידרוג בע"מ	05 בפברואר 2018						
iiAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	6 במאי 2018						
iiAA-	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	21 במאי 2018						
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	31 במאי 2018						
iiAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	8 ביולי 2018						
iiAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	16 במאי 2019						
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	10 ביוני 2019						
Aa2 Stable	מידרוג בע"מ	10 בדצמבר 2020						
Aa2 Stable	מידרוג בע"מ	25 בפברואר 2021						
Aa2 Stable	מידרוג בע"מ	30 בדצמבר 2021						
iiAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	26 במאי 2022						
Aa2 Stable	מידרוג בע"מ	4 באוגוסט 2022						
Aa2 Stable	מידרוג בע"מ	7 באוגוסט 2022						
Aa2 Stable	מידרוג בע"מ	27 בנובמבר 2022						
Aa2 Stable	מידרוג בע"מ	29 בדצמבר 2022						
A1 Stable	מידרוג בע"מ	14 ביולי 2015				A1 Stable	מידרוג בע"מ	סדרה ז'
A1 Stable	מידרוג בע"מ	28 ביולי 2015						
A1 Positive	מידרוג בע"מ	21 באפריל 2016						
A1 Positive	מידרוג בע"מ	5 בדצמבר 2016						
A1 Positive	מידרוג בע"מ	7 בדצמבר 2016						
A1 Positive	מידרוג בע"מ	26 במרס 2017						
A1 Positive	מידרוג בע"מ	06 ביוני 2017						
A1 Positive	מידרוג בע"מ	25 בדצמבר 2017						
A1 Positive	מידרוג בע"מ	05 בפברואר 2018						
iiAA-	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	6 במאי 2018						
iiAA-	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	21 במאי 2018						
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	31 במאי 2018						
iiAA-	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	8 ביולי 2018						
iiAA-	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	16 במאי 2019						
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	10 ביוני 2019						
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	10 בדצמבר 2020						
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	25 בפברואר 2021						
iiAA-	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	27 במאי 2021						

דירוגים נוספים שנקבעו בין הנפקת הסדרה לבין מועד הדוח			הדירוג שנקבע למועד ההנפקה הראשונה של הסדרה		סדרה
הדירוג	החברה המדרגת	תאריך הדירוג	הדירוג	החברה המדרגת	
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	30 בדצמבר 2021	A1 Positive	מידרוג בע"מ	סדרה ח'
iIAA-	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	26 במאי 2022			
iIAA-	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	3 באוגוסט 2022			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	4 באוגוסט 2022			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	7 באוגוסט 2022			
iIAA-	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	7 באוגוסט 2022			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	27 בנובמבר 2022			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	29 בדצמבר 2022			
A1 Positive	מידרוג בע"מ	19 ביוני 2016			
A1 Positive	מידרוג בע"מ	28 ביולי 2016			
A1 Positive	מידרוג בע"מ	26 במרס 2017			
A1 Positive	מידרוג בע"מ	25 בדצמבר 2017			
A1 Positive	מידרוג בע"מ	05 בפברואר 2018			
iIAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	6 במאי 2018			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	31 במאי 2018			
iIAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	16 במאי 2019			
iIAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	18 בדצמבר 2019			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	10 ביוני 2019			
iIAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	18 בדצמבר 2019			
Aa2 Stable	מידרוג בע"מ	10 בדצמבר 2020			
Aa2 Stable	מידרוג בע"מ	25 בפברואר 2021			
iIAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	27 במאי 2021			
Aa2 Stable	מידרוג בע"מ	30 בדצמבר 2021			
iIAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	26 במאי 2022			
Aa2 Stable	מידרוג בע"מ	4 באוגוסט 2022			
Aa2 Stable	מידרוג בע"מ	7 באוגוסט 2022			
Aa2 Stable	מידרוג בע"מ	27 בנובמבר 2022			
iIAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	27 בנובמבר 2022			
Aa2 Stable	מידרוג בע"מ	29 בדצמבר 2022			
A1 Positive	מידרוג בע"מ	21 במאי 2017	A1 Positive	מידרוג בע"מ	סדרה ט'
A1 Positive	מידרוג בע"מ	07 ביוני 2017			
A1 Positive	מידרוג בע"מ	25 בדצמבר 2017			
A1 Positive	מידרוג בע"מ	5 בפברואר 2018			
iIAA-	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	6 במאי 2018			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	31 במאי 2018			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	5 ביוני 2018			
iIAA-	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	16 במאי 2019			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	10 ביוני 2019			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	10 בדצמבר 2020			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	25 בפברואר 2021			
iIAA-	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	27 במאי 2021			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	30 בדצמבר 2021			

דירוגים נוספים שנקבעו בין הנפקת הסדרה לבין מועד הדוח			הדירוג שנקבע למועד ההנפקה הראשונה של הסדרה		סדרה			
הדירוג	החברה המדרגת	תאריך הדירוג	הדירוג	החברה המדרגת				
iiAA-	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	26 במאי 2022						
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	4 באוגוסט 2022						
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	7 באוגוסט 2022						
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	27 בנובמבר 2022						
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	29 בדצמבר 2022						
iiAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	31 במרס 2019	iiAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	סדרה יא'			
iiAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	2 באפריל 2019						
iiAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	16 במאי 2019						
iiAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	18 במאי 2020						
iiAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	27 במאי 2021						
iiAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	26 במאי 2022						
iiAA-	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	31 במרס 2019	Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	סדרה יב'			
iiAA-	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	2 באפריל 2019						
iiAA-	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	16 במאי 2019						
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	10 ביוני 2019						
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	10 ביוני 2019						
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	10 בדצמבר 2020						
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	25 בפברואר 2021						
iiAA-	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	26 במאי 2022						
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	4 באוגוסט 2022						
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	7 באוגוסט 2022						
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	27 בנובמבר 2022						
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	29 בדצמבר 2022						
iiAA-	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	27 במאי 2021						
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	30 בדצמבר 2021						
iiAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	17 בנובמבר 2019				iiAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	סדרה יג'
iiAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	18 במאי 2020						
iiAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	27 במאי 2021						
iiAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	26 במאי 2022						
iiAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	14 ביולי 2019						
iiAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	18 במאי 2020						
iiAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	27 במאי 2021	iiAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	סדרה יד'			
iiAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	26 במאי 2022						
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	31 בדצמבר 2019				Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	סדרה טו'
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	10 בדצמבר 2020						
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	25 בפברואר 2021						
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	30 בדצמבר 2021						
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	4 באוגוסט 2022						
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	27 בנובמבר 2022						
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	29 בדצמבר 2022						
iiAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	19 באוגוסט 2020	iiAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	סדרה טז'			
iiAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	27 במאי 2021						

דירוגים נוספים שנקבעו בין הנפקת הסדרה לבין מועד הדוח			הדירוג שנקבע למועד ההנפקה הראשונה של הסדרה		סדרה			
הדירוג	החברה המדרגת	תאריך הדירוג	הדירוג	החברה המדרגת				
iIAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	26 במאי 2022	iIAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	סדרה יז'			
iIAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	19 באוגוסט 2020						
iIAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	27 במאי 2021						
iIAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	26 במאי 2022						
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	25 בפברואר 2021	Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	סדרה יח'			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	18 במרס 2021						
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	1 בספטמבר 2021						
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	3 בספטמבר 2021						
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	30 בדצמבר 2021						
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	2 בינואר 2022						
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	4 בינואר 2022						
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	4 באוגוסט 2022						
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	7 באוגוסט 2022						
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	27 בנובמבר 2022						
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	29 בדצמבר 2022						
iIAA-	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	28 ביולי 2021				iIAA-	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	סדרה יט'
iIAA-	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	26 במאי 2022						
iIAA-	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	14 באפריל 2022	iIAA-	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	סדרה כ'			
iIAA-	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	26 במאי 2022						

הדירוג הקובע למועד הדוח, לכלל סדרות אגרות החוב של החברה שבמחזור, בהתאם לדוחות הדירוג האחרונים שפורסמו הינם: דירוג Aa3 אופק יציב של מידרוג בע"מ לסדרות ז', ט', יב', טו' ו-יח'; דירוג Aa2 אופק יציב של מידרוג בע"מ לסדרות ו' ו-ח' והכל ביום 29 בדצמבר 2022 (לפרטים ראה דוח מיידי של החברה מאותו מועד, אסמכתא מספר: 2022-01-158410); דירוג iIAA של אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ¹ (להלן: "מעלות") מיום 26 במאי 2022 לסדרות ו', ח', יא', יג', יד', טז' ו-יז' וכן דירוג iIAA של מעלות לסדרות ז', ט', יב', יט' ו-כ'. לפרטים נוספים ראה דוח מיידי של החברה מאותו מועד (אסמכתא מספר: 2022-01-052884). דירוג iIAA של מעלות מיום 7 באוגוסט 2022 לסדרה ז' (לפרטים ראה דוח מיידי של החברה מאותו מועד, אסמכתא מספר: 2022-01-081000) ודירוג iIAA של מעלות מיום 27 בנובמבר 2022 לסדרה ח' (לפרטים ראה דוח מיידי של החברה מאותו מועד, אסמכתא מספר: 2022-01-142162).

¹ שמה הקודם של החברה היה סטנדרד & פורס מעלות בע"מ.

אמות מידה פיננסיות

אמות המידה	תוצאת החישוב 31 ליום במרס, 2022	תוצאת החישוב 30 ליום ביוני, 2022	תוצאת החישוב 30 ליום בספטמבר, 2022	תוצאת החישוב 31 ליום בדצמבר, 2022	אגרות החוב
					סדרה ה' החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') כי למשך 'תקופת הבדיקה' (דהיינו - שלושה רבעונים עוקבים רצופים, על פי הדוחות הכספיים הרלבנטיים לתום כל אחד מהרבעונים האמורים) -
החברה עומדת באמות המידה	8,746 מיליון ש"ח	9,675 מיליון ש"ח	ל.ר.	ל.ר.	1. הונה העצמי המתואם של החברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ- 700 מיליון.
החברה עומדת באמות המידה	32%	33%	ל.ר.	ל.ר.	2. היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ- 20%.
החברה עומדת באמות המידה	7.85	8.21	ל.ר.	ל.ר.	3. היחס בין החוב הפיננסי נטו של החברה לבין ה- NOI, כהגדרתם בשטר הנאמנות, לא יעלה על 14.
					סדרה ו' החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') כי במשך 'תקופת הבדיקה' -
החברה עומדת באמות המידה	52.2%	51.4%	46.4%	46.5%	1. הסך השווה ליתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ו') שבמחזור בתוספת ריבית בגינה שנצברה למועד הבדיקה, מחולק בסכום השווה ליתרת השווי הבטוחתי של הנכסים המשועבדים הנ"ל, לא יעלה על 75%.
החברה עומדת באמות המידה	8,746 מיליון ש"ח	9,675 מיליון ש"ח	9,723 מיליון ש"ח	10,709 מיליון ש"ח	2. הונה העצמי המתואם של החברה על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ- 700 מיליון.

אגרות החוב	אמות המידה	תוצאת החישוב ליום 31 בדצמבר, 2022	תוצאת החישוב ליום 30 ביוני, 2022	תוצאת החישוב ליום 31 במרס, 2022	עמידה/אי עמידה	
סדרה ז'	החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') כי במשך 'תקופת הבדיקה' –					
	1. החברה מתחייבת כי יחס הלוואה לבטוחה לא יעלה על 60%. יחס הלוואה לבטוחה מחושב בהתאם לנוסחה הבאה: $A-B/(C+D+E)^2 =$ יחס הלוואה לבטוחה	52%	50%	54%	71%	החברה עומדת באמות המידה
	2. החברה מתחייבת כי במשך תקופת הבדיקה כהגדרתה בסעיף 8.1 לשרט הנאמנות אגז ז', הונה העצמי המתואם של החברה ³ , על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, לא יפחת מ-1 מיליארד ש"ח.	10,709 מיליון ש"ח	9,723 מיליון ש"ח	9,675 מיליון ש"ח	8,746 מיליון ש"ח	החברה עומדת באמות המידה
3. החברה מתחייבת כי למשך תקופת הבדיקה ⁴ , היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן של החברה, על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, לא יפחת מ-20%.	33%	33%	33%	32%	החברה עומדת באמות המידה	
סדרה ח'	החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') –					
	1. החברה מתחייבת כי יחס הלוואה לבטוחה יהא קטן מ-1 או שווה לו. יחס הלוואה לבטוחה מחושב בהתאם לנוסחה הבאה: יחס הלוואה לבטוחה = $(A-B)/(0.75 \times C + 0.65 \times D + 0.6 \times E)^5$	0.99	0.57	0.58	0.63	החברה עומדת באמות המידה

- ⁴ A = יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ז') שיהיו קיימים במחזור במועד הבדיקה, בתוספת ריבית והפרשי הצמדה שנצברו עד לאותו מועד בהתאם לתנאי אגרות החוב (סדרה ז'); B = הסכום המצטבר של השווי הבטוחתי של פיקדונות כספיים ו/או ערבויות בנקאיות ו/או ניירות ערך ממשלתיים, אם וככל שיהיו משועבדים במועד הבדיקה;
- C = השווי הבטוחתי של הלוואות הבעלים, כהגדרתו בשרט הנאמנות מיום 23 ביולי 2015 שנחתם בין החברה לבין רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ בקשר עם אגרות החוב (סדרה ז') ("שרט הנאמנות אגז ז"); D = השווי הבטוחתי של המניות המשועבדות, כהגדרתו בשרט הנאמנות אגז ז';
- ³ 'הון עצמי מתואם', משמעו – הון עצמי לפי כללים חשבונאיים מקובלים, בתוספת זכויות מיעוט, ובתוספת שטר הון והלוואות בעלים הנחותים לכל חוב אחר של החברה, והכל בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה
- ⁴ 'תקופת הבדיקה' משמעה שני רבעונים עוקבים רצופים, על-פי הדוחות הכספיים הרלבנטיים לתום כל אחד משני הרבעונים האמורים.
- ⁵ A = יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ח') שתהיינה קיימות במחזור במועד הבדיקה, בתוספת ריבית והפרשי הצמדה שנצברו עד לאותו מועד בהתאם לתנאי אגרות החוב (סדרה ח'); B = הסכום המצטבר של השווי הבטוחתי של פיקדונות כספיים ו/או ערבויות בנקאיות ו/או ניירות ערך ממשלתיים, אם וככל שיהיו משועבדים במועד הבדיקה; C = השווי הבטוחתי של נכס מניב משועבד, אם וככל שיהיה משועבד במועד הבדיקה; D = השווי הבטוחתי של נכס בהקמה משועבד, אם וככל שיהיה משועבד במועד הבדיקה; E = השווי הבטוחתי של קרקע משועבדת, אם וככל שיהיה משועבד במועד הבדיקה.

אגרות חוב	אמות המידה	תוצאת החישוב ליום 31 בדצמבר, 2022	תוצאת החישוב ליום 30 ביוני, 2022	תוצאת החישוב ליום 31 במרס, 2022	עמידה/אי עמידה
	2. החברה מתחייבת כי במשך תקופת הבדיקה, הונה העצמי המתואם של החברה, על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, לא יפחת מ-1 מיליארד ש"ח.	10,709 מיליון ש"ח	9,723 מיליון ש"ח	9,675 מיליון ש"ח	8,746 מיליון ש"ח
	3. החברה מתחייבת כי למשך תקופת הבדיקה, היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן של החברה, על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, לא יפחת מ-20%.	33%	33%	33%	32%
סדרה ט'	החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') –				
	1. הונה העצמי המתואם של החברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ-1,500 מיליון.	10,709 מיליון ש"ח	9,723 מיליון ש"ח	9,675 מיליון ש"ח	8,746 מיליון ש"ח
	2. היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ-20%.	33%	33%	33%	32%
	3. היחס בין החוב הפיננסי נטו של החברה לבין ה- NOI, כהגדרתם בשטר הנאמנות, לא יעלה על 14.	7.98	7.9	6.66	6.42
סדרה י'	החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') –				
	1. יחס הלוואה לבטוחה יהא קטן מ-1 או שווה לו. יחס הלוואה לבטוחה יחושב בהתאם לנוסחא הבאה: $\frac{(A-B)}{C} \times 80\% =$	ל.ר	ל.ר	ל.ר	0.72

6 "הון עצמי מתואם", משמעו – הון עצמי לפי כללים חשבונאיים מקובלים, בתוספת זכויות מיעוט, ובתוספת שטר הון והלוואות בעלים הנחותים לכל חוב אחר של החברה, והכל בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

7 "סך המאזן", משמעו – סך מאזן מאוחד, לפי כללים חשבונאיים מקובלים והכל בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

8 $A =$ יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה י') שתהיינה קיימות במחזור במועד הבדיקה, בתוספת ריבית והפרשי הצמדה לדולר שנצברו עד לאותו מועד בהתאם לתנאי אגרות החוב (סדרה י');

$B =$ הסכום המצטבר של השווי הבטוחתי של פיקדונות כספיים ו/או ערבויות בנקאיות ו/או ניירות ערך ממשלתיים, אם וככל שיהיו משועבדים במועד הבדיקה,

$C =$ השווי הבטוחתי של נכס מניב משועבד, אם וככל שיהיה משועבד במועד הבדיקה.

אגרות החוב	אמות המידה	תוצאת החישוב ליום 31 בדצמבר, 2022	תוצאת החישוב ליום 30 בספטמבר, 2022	תוצאת החישוב ליום 30 ביוני, 2022	תוצאת החישוב ליום 31 במרס, 2022	עמידה/אי עמידה
	2. הונה העצמי המתואם של החברה, על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים, לא יפחת מ-1.5 מיליארד ש"ח.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	החברה עומדת באמות המידה
	3. היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן של החברה, על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים, לא יפחת מ-20%.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	החברה עומדת באמות המידה

החוב	אגרות	אמות המידה	תוצאת החישוב ליום 31 בדצמבר, 2022	תוצאת החישוב ליום 30 בספטמבר, 2022	תוצאת החישוב ליום 30 ביוני, 2022	תוצאת החישוב ליום 31 במרס, 2022	עמידה/אי עמידה
סדרה יא'		החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יא')-					
		1. א. החברה מתחייבת כי היחס המשוקלל יהא קטן מ-1 או שווה לו. היחב המשוקלל יחושב בהתאם לנוסחא הבאה: $(A-B)/(0.75 \times C + 0.65 \times D + 0.6 \times E) \geq 1$ ב. יחס ההלוואה לבטוחה יהא קטן מ-1 או שווה לו. יחס ההלוואה לבטוחה מחושב בהתאם לנוסחא הבאה: $(A-B)/(0.8 \times C + 0.65 \times D + 0.6 \times E) = 1$	0.66	0.71	0.71	0.72	החברה עומדת באמות המידה
		2. הונה העצמי המתואם של החברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ-1.8 מיליארד ש"ח.	10,709 מיליון ש"ח	9,723 מיליון ש"ח	9,675 מיליון ש"ח	8,746 מיליון ש"ח	החברה עומדת באמות המידה
	3. היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ-20%.	33%	33%	33%	32%	החברה עומדת באמות המידה	
סדרה יב'		החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יב')-					
		1. הונה העצמי המתואם של החברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ-2 מיליארד ש"ח.	10,709 מיליון ש"ח	9,723 מיליון ש"ח	9,675 מיליון ש"ח	8,746 מיליון ש"ח	החברה עומדת באמות המידה
		2. היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ-20%.	33%	33%	33%	32%	החברה עומדת באמות המידה
	3. היחס בין החוב הפיננסי נטו של החברה לבין ה-NOI, כהגדרתם בשטר הנאמנות, על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, של החברה, לא יעלה על 14.	7.98	7.9	6.66	6.42	החברה עומדת באמות המידה	

$A =$ יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה יא') שתהיינה קיימות במחזור במועד הבדיקה, בתוספת ריבית והפרשי הצמדה שנצברו עד לאותו מועד בהתאם לתנאי אגרות החוב (סדרה יא'); $B =$ הסכום המצטבר של השווי הבטוחתי של פיקדונות כספיים ו/או ערבויות בנקאיות ו/או ניירות ערך ממשלתיים, אם וככל שיהיו משועבדים במועד הבדיקה; $C =$ השווי הבטוחתי של נכס מניב משועבד, אם וככל שיהיה משועבד במועד הבדיקה; $D =$ השווי הבטוחתי של נכס בהקמה משועבד, אם וככל שיהיה משועבד במועד הבדיקה; $E =$ השווי הבטוחתי של קרקע משועבדת, אם וככל שיהיה משועבד במועד הבדיקה.

אגרות החוב	אמות המידה	תוצאת החישוב ליום 31 בדצמבר, 2022	תוצאת החישוב ליום 30 בספטמבר, 2022	תוצאת החישוב ליום 30 ביוני, 2022	תוצאת החישוב ליום 31 במרס, 2022	עמידה/אי עמידה
סדרה יג'	החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יג') –					
	יחס ההלוואה לבטוחה, אשר יחושב בהתאם לנוסחא כדלקמן יהא קטן מ-1 או שווה לו: ¹⁰					
	$\frac{A - B}{0.8 * C} \leq 1$	0.66	0.67	0.69	0.70	החברה עומדת באמות המידה
	הונה העצמי המתואם של החברה, כהגדרתו בשטר הנאמנות, לא יפחת מסך של 2 מיליארד ש"ח	10,709 ש"ח מיליון	9,723 ש"ח מיליון	9,675 ש"ח מיליון	8,746 ש"ח מיליון	החברה עומדת באמות המידה
היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן של החברה, כהגדרתם בשטר הנאמנות, לא יפחת מ-20%	33%	33%	33%	32%	החברה עומדת באמות המידה	
סדרה יד'	החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יד') –					
	יחס ההלוואה לבטוחה, אשר יחושב בהתאם לנוסחא כדלקמן יהא קטן מ-1 או שווה לו: ¹¹					
	$\frac{A - B * 0.8 * C}{C} \leq 1$	0.66	0.7	0.71	0.71	החברה עומדת באמות המידה
	הונה העצמי המתואם של החברה, כהגדרתו בשטר הנאמנות, לא יפחת מסך של 2.2 מיליארד ש"ח	10,709 ש"ח מיליון	9,723 ש"ח מיליון	9,675 ש"ח מיליון	8,746 ש"ח מיליון	החברה עומדת באמות המידה
היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן של החברה, כהגדרתם בשטר הנאמנות, לא יפחת מ-20%	33%	33%	33%	32%	החברה עומדת באמות המידה	
סדרה טו'	החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה טו') –					
	1. הונה העצמי המתואם של החברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ- 2.2 מיליארד ש"ח.	10,709 ש"ח מיליון	9,723 ש"ח מיליון	9,675 ש"ח מיליון	8,746 ש"ח מיליון	החברה עומדת באמות המידה
	2. היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ-20%.	33%	33%	33%	32%	החברה עומדת באמות המידה

¹⁰ A = יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה יג') במועד הבדיקה, בתוספת ריבית, הפרשי הצמדה וריבית פיגורים, ככל שנצברו, עד למועד הבדיקה בהתאם לתנאי אגרות החוב (סדרה יג'); B = הסכום המצטבר של השווי הבטוחתי, כהגדרתו בשטר הנאמנות, של פקדונות כספיים ו/או ערבויות בנקאיות ו/או ניירות ערך ממשלתיים, אם וככל שיהיו משועבדים במועד הבדיקה; C = השווי הבטוחתי, כהגדרתו בשטר הנאמנות, של נכס מניב משועבד, אם וככל שיהיה משועבד במועד הבדיקה.

¹¹ A = יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה יג') במועד הבדיקה, בתוספת ריבית, הפרשי הצמדה וריבית פיגורים, ככל שנצברו, עד למועד הבדיקה בהתאם לתנאי אגרות החוב (סדרה יג'); B = הסכום המצטבר של השווי הבטוחתי, כהגדרתו בשטר הנאמנות, של פקדונות כספיים ו/או ערבויות בנקאיות ו/או ניירות ערך ממשלתיים, אם וככל שיהיו משועבדים במועד הבדיקה; C = השווי הבטוחתי, כהגדרתו בשטר הנאמנות, של נכס מניב משועבד, אם וככל שיהיה משועבד במועד הבדיקה.

אגרות החוב	אמות המידה	תוצאת החישוב ליום 31 בדצמבר, 2022	תוצאת החישוב ליום 30 בספטמבר, 2022	תוצאת החישוב ליום 30 ביוני, 2022	תוצאת החישוב ליום 31 במרס, 2022	עמידה/אי עמידה
	3. היחס בין החוב הפיננסי נטו של החברה לבין ה- NOI, כהגדרתם בשטר הנאמנות, על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, של החברה, לא יעלה על 14.	7.98	7.9	6.66	6.42	החברה עומדת באמות המידה
סדרה ט' (סדרה טז')	החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה טז')-					
	1. הונה העצמי המתואם של החברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ- 2.2 מיליארד ש"ח.	10,709 ש"ח מיליון	9,723 ש"ח מיליון	9,675 ש"ח מיליון	8,746 ש"ח מיליון	החברה עומדת באמות המידה
	2. היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ- 20%.	33%	33%	33%	32%	החברה עומדת באמות המידה
סדרה י' (סדרה יז')	3. יחס ההלוואה לבטוחה, אשר יחושב בהתאם לנוסחא כדלקמן יהא קטן מ-1 או שווה לו: ¹² $\frac{A - B}{0.8 * C}$	0.79	0.79	0.83	0.86	החברה עומדת באמות המידה
	החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יז')-					
	1. הונה העצמי המתואם של החברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ- 2.2 מיליארד ש"ח.	10,709 ש"ח מיליון	9,723 ש"ח מיליון	9,675 ש"ח מיליון	8,746 ש"ח מיליון	החברה עומדת באמות המידה
סדרה יח' (סדרה יח')	2. היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ- 20%.	33%	33%	33%	32%	החברה עומדת באמות המידה
	3. יחס ההלוואה לבטוחה, אשר יחושב בהתאם לנוסחא כדלקמן יהא קטן מ-1 או שווה לו: ¹³ $\frac{A - B}{0.8 * C}$	0.73	0.73	0.77	0.80	החברה עומדת באמות המידה
	החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יח')-					
	1. הונה העצמי המתואם של החברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ- 3.3 מיליארד ש"ח.	10,709 ש"ח מיליון	9,723 ש"ח מיליון	9,675 ש"ח מיליון	8,746 ש"ח מיליון	החברה עומדת באמות המידה

¹² A = יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה טז') במועד הבדיקה, בתוספת ריבית, הפרשי הצמדה וריבית פיגורים, ככל שנצברו, עד למועד הבדיקה בהתאם לתנאי אגרות החוב (סדרה טז'); B = הסכום המצטבר של השווי הבטוחתי, כהגדרתו בשטר הנאמנות, של פקדונות כספיים ו/או ערבויות בנקאיות ו/או ניירות ערך ממשלתיים, אם וככל שיהיו משועבדים במועד הבדיקה; C = השווי הבטוחתי, כהגדרתו בשטר הנאמנות, של נכס מניב משועבד, אם וככל שיהיה משועבד במועד הבדיקה.

¹³ A = יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה יז') במועד הבדיקה, בתוספת ריבית, הפרשי הצמדה וריבית פיגורים, ככל שנצברו, עד למועד הבדיקה בהתאם לתנאי אגרות החוב (סדרה יז'); B = הסכום המצטבר של השווי הבטוחתי, כהגדרתו בשטר הנאמנות, של פקדונות כספיים ו/או ערבויות בנקאיות ו/או ניירות ערך ממשלתיים, אם וככל שיהיו משועבדים במועד הבדיקה; C = השווי הבטוחתי, כהגדרתו בשטר הנאמנות, של נכס מניב משועבד, אם וככל שיהיה משועבד במועד הבדיקה.

אגרות החוב	אמות המידה	תוצאת החישוב ליום 31 בדצמבר, 2022	תוצאת החישוב ליום 30 בספטמבר, 2022	תוצאת החישוב ליום 30 ביוני, 2022	תוצאת החישוב ליום 31 במרס, 2022	עמידה/אי עמידה
	2. היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ-20%.	33%	33%	33%	32%	החברה עומדת באמות המידה
	3. היחס בין החוב הפיננסי נטו של החברה לבין ה- NOI, כהגדרתם בשטר הנאמנות, על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, של החברה, לא יעלה על 14.	8.07	7.99	6.79	6.54	החברה עומדת באמות המידה
	החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יט')-					
סדרה יט'	1. הונה העצמי המתואם של החברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ-3.3 מיליארד ש"ח.	10,709 מיליון ש"ח	9,723	9,675	8,746	החברה עומדת באמות המידה
	2. היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ-20%.	33%	33%	33%	32%	החברה עומדת באמות המידה
	3. יחס ההלוואה לבטוחה, אשר יחושב בהתאם לנוסחא כדלקמן יהא קטן מ-1 או שווה לו: ¹⁴ $\frac{A - B}{0.8 * C}$	0.78	0.94	0.9	0.93	החברה עומדת באמות המידה
סדרה כ'	החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה כ')-					
	1. הונה העצמי המתואם של החברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ-3.3 מיליארד ש"ח.	10,709 מיליון ש"ח	9,723	9,675	ל.ר	החברה עומדת באמות המידה
	2. היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ-20%.	33%	33%	33%	ל.ר	החברה עומדת באמות המידה
	3. היחס בין החוב הפיננסי נטו של החברה לבין ה- NOI, כהגדרתם בשטר הנאמנות, על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, של החברה, לא יעלה על 14.	8.07	7.99	6.79	ל.ר	החברה עומדת באמות המידה

¹⁴ A = יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה יז') במועד הבדיקה, בתוספת ריבית, הפרשי הצמדה וריבית פיגורים, ככל שנצברו, עד למועד הבדיקה בהתאם לתנאי אגרות החוב (סדרה יז'); B = הסכום המצטבר של השווי הבטוחתי, כהגדרתו בשטר הנאמנות, של פקדונות כספיים ו/או ערבויות בנקאיות ו/או ניירות ערך ממשלתיים, אם וככל שיהיו משועבדים במועד הבדיקה; C = השווי הבטוחתי, כהגדרתו בשטר הנאמנות, של נכס מניב משועבד, אם וככל שיהיה משועבד במועד הבדיקה.

חי גאליס
מנכ"ל

איתן בר זאב
יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 21 במרס, 2023

ביג מרכזי קניות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2022

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח רואה החשבון המבקר בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על הדיווח הכספי
3-4	דוח רואה החשבון המבקר
5-6	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
7-8	דוחות מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר
9-11	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
12-14	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
15-89	באורים לדוחות הכספיים המאוחדים
90	נספח לדוחות הכספיים המאוחדים - רשימת החברות הפעילות של הקבוצה

דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של ביג מרכזי קניות בע"מ

בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי

בהתאם לסעיף 9(ג) בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של ביג מרכזי קניות בע"מ וחברות בנות (להלן ביחד - החברה) ליום 31 בדצמבר 2022. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר בפיסקה הבאה. הדירקטוריון וההנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דיעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי שבוקרו נקבעו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי" (להלן תקן ביקורת (ישראל) 911). רכיבים אלה הינם: (1) בקרות ברמת הארגון, לרבות בקרות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקרות כלליות של מערכות מידע; (2) בקרות על תהליך סגירת הדוחות הכספיים המאוחדים; (3) בקרות על תהליך הערכות שווי נדל"ן להשקעה (כל אלה יחד מכונים להלן - "רכיבי הבקרה המבוקרים").

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911. על-פי תקן זה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה לזהות את רכיבי הבקרה המבוקרים ולהשיג מידה סבירה של ביטחון אם רכיבי בקרה אלה קוימו באופן אפקטיבי מכל הבחינות המהותיות. ביקורתנו כללה השגת הבנה לגבי בקרה פנימית על דיווח כספי, זיהוי רכיבי הבקרה המבוקרים, הערכת הסיכון שקיימת חולשה מהותית ברכיבי הבקרה המבוקרים, וכן בחינה והערכה של אפקטיביות התכנון והתפעול של אותם רכיבי בקרה בהתבסס על הסיכון שהוערך. ביקורתנו, לגבי אותם רכיבי בקרה, כללה גם ביצוע נהלים אחרים כאלה שחשבנו כנחוצים בהתאם לנסיבות. ביקורתנו התייחסה רק לרכיבי הבקרה המבוקרים, להבדיל מבקרה פנימית על כלל התהליכים המהותיים בקשר עם הדיווח הכספי, ולפיכך חוות דעתנו מתייחסת לרכיבי הבקרה המבוקרים בלבד. כמו כן, ביקורתנו לא התייחסה להשפעות הדדיות בין רכיבי הבקרה המבוקרים לבין כאלה שאינם מבוקרים ולפיכך, חוות דעתנו אינה מביאה בחשבון השפעות אפשריות כאלה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו בהקשר המתואר לעיל.

בשל מגבלות מובנות, בקרה פנימית על דיווח כספי בכלל, ורכיבים מתוכה בפרט, עשויים שלא למנוע או לגלות הצגה מוטעית. כמו כן, הסקת מסקנות לגבי העתיד על בסיס הערכת אפקטיביות נוכחית כלשהי חשופה לסיכון שבקרות תהפוכנה לבלתי מתאימות בגלל שינויים בנסיבות או שמידת הקיום של המדיניות או הנהלים תשתנה לרעה.

לדעתנו, החברה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבחינות המהותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2022.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 והדוח שלנו, מיום 21 במרץ, 2023, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים.

דוח רואה החשבון המבקר

לבעלי המניות של ביג מרכזי קניות בע"מ

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של ביג מרכזי קניות בע"מ בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 ואת הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות בנות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-4.37% וכ-3.13% מכלל הנכסים המאוחדים לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021, בהתאמה, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-11.10%, כ-9.35% וכ-16% מכלל ההכנסות המאוחדות לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2022, 2021 ו-2020, בהתאמה. כמו כן לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות המוצגות על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן הסתכמה לסך של 1,245,538 אלפי ש"ח ו-1,106,120 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021, בהתאמה, ואשר חלקה של החברה ברווחי (בהפסדי) החברות הנ"ל הסתכם לסך של 96,731 אלפי ש"ח, 117,734 אלפי ש"ח ו-20,530 אלפי ש"ח לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2022, 2021 ו-2020, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS)) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

ענייני מפתח בביקורת

ענייני מפתח בביקורת הם עניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, לדירקטוריון החברה ואשר, לפי שיקול דעתנו המקצועי, היו משמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים לתקופה השוטפת. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר: (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים וכן (2) שיקול דעתנו לגביו היה מאתגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וגיבוש חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם. התקשור של עניינים אלה להלן אינו משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם ואין אנו נותנים באמצעותו חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

שווי הוגן נדל"ן להשקעה

בהתאם למתואר בביאורים 13 ו-14 לדוחות הכספיים המאוחדים, החברה מודדת את הנדל"ן להשקעה לראשונה לפי עלות ובתקופות עוקבות נמדד הנדל"ן להשקעה לפי שווי הוגן. נדל"ן להשקעה בהקמה נמדד לפי שווי הוגן החל מהמועד בו שווי הוגן ניתן למדידה באופן מהימן. שינויים בשווי הוגן נזקפים לדוח רווח והפסד. יתרת הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בהקמה של הקבוצה ליום 31 בדצמבר, 2022, הינה בסך של 23,591 מיליוני ש"ח המהווים כ-74% מנכסי הקבוצה. נכסי הנדל"ן בקבוצה נמדדים בשווי הוגן ברמה 3 בהיררכיית השווי הוגן וזאת מכיוון שלא היה בגינם מידע השוואתי מהימן ומשום שנתונים משמעותיים ששימשו במדידת השווי הוגן אינם נצפים בשוק.

השווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה נקבע על בסיס הערכות שווי שבוצעו על ידי מעריכים חיצוניים בלתי תלויים ובעלי כישורים מקצועיים מתאימים לגבי מיקום וסוג הנדל"ן להשקעה המוערך. השווי הוגן של נדל"ן להשקעה נקבע בהתבסס על עסקאות שנערכו לאחרונה בשוק ביחס לנדל"ן דומה ובמיקום דומה לזה של הנדל"ן שבבעלות החברה, במידה שקיימות עסקאות כאלו, וכן בהתבסס על היוון תחזיות תזרימי מזומנים הצפויים לנבוע מהנכסים. בביצוע הערכת השווי החברה משתמשת בהנחות מפתח אשר כוללות הערכות למחירי שכירות משוערים, ושיעורי היוון אשר מותאמים לאופי הנדל"ן ולתנאי השוק. השווי הוגן של הנדל"ן להשקעה בהקמה נקבע בעיקר לפי שיטת החילוף, ובמקרים מסוימים בשיטת ההשוואה. בקביעת השווי הוגן נלקחים בחשבון, בין היתר וככל שרלוונטי, משך הקמת הפרויקט, אומדן הזכויות של הנכס, גובה דמי השכירות שהוא יניב, העלות הנוספת שדרושה להקמתו עד לתפעולו השוטף וכן שיעור הריבית, פרמיית הסיכון של הפרויקט ושיעור ההיוון הנדרש. שינוי בערכו של מי ממרכיבים אלו, או בכלם, יכול להשפיע באופן משמעותי על שווי הוגן של הנכס כפי שנאמד על ידי הנהלת החברה. הערכת שווי נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (להלן – "נדל"ן להשקעה") כוללת שיקול דעת של המופקדים על הממשל התאגידי והנהלה בביצוע אומדנים והערכות.

זיהינו את האומדנים והנחות הנהלה המשמשים במדידת השווי הוגן של הנדל"ן להשקעה כעניין מפתח בביקורת. ביקורת נאותות מדידת השווי הוגן של נדל"ן להשקעה דורשת שיקול דעת סובייקטיבי מצד רואה החשבון המבקר וכן נדרשים ידע וניסיון על מנת לבחון את סבירות הנחות ששימשו את הנהלה בקביעת חישוב השווי הוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה.

נהלי הביקורת שבוצעו כמענה לעניין המפתח

להלן הנהלים העיקריים שביצענו בקשר עם עניין מפתח זה במסגרת ביקורתנו:

- הבנת סביבת הבקרה הפנימית בנוגע לקביעת השווי הוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה וביקורת אפקטיביות הבקורת הפנימיות הרלוונטיות לקביעת שווי הוגן.
- בחינת הנחות המפתח ונושאים הכוללים שיקול דעת רחב, והבנת הגישות ששימשו את מעריכי השווי של החברה בקביעת השווי הוגן.
- קיבלנו הערכות שווי חתומות והערכנו את הכשירות ואי התלות של מעריכי השווי אשר מעסיקה החברה.
- הערכה של סבירות הנחות הבסיס שיושמו בהערכות השווי, אשר נבחרו על בסיס מדגמי תוך עירוב שיקולים כמותיים ואיכותיים, וכללו בין היתר, שווי למטר רבוע, שיעורי היוון ותוצאות של שנה קודמת.
- בדיקה של שלמות, דיוק המידע והנתונים ויישום נאות של הנחות המשמשים במודל לקביעת השווי הוגן.
- סקרנו את המתודולוגיה שנבחרה לקביעת השווי הוגן ובדיקה כי היא תואמת למאפייני הנכס.
- סקירת הערכות שווי, על בסיס מדגמי, על ידי שמאי מומחה מטעמנו.
- קיום תקשורת ישירה מול השמאים מטעם החברה ככל שנדרש.

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי" רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, והדוח שלנו מיום 21 במרץ, 2023 כלל חוות דעת בלתי מסוייגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

ליום 31 בדצמבר		באור	
2021	2022		
אלפי ש"ח			
1,601,134	2,046,096	6	<u>נכסים שוטפים</u>
174,937	157,143	7	מזומנים ושווי מזומנים
89,888	112,629		פקדונות
158,696	138,533		שוכרים
228,317	485,319	8	מלאי מגורים זמן קצר
<u>2,252,972</u>	<u>2,939,720</u>		חייבים ויתרות חובה
285,998	103,060	9	<u>נכסים מוחזקים למכירה</u>
<u>2,538,970</u>	<u>3,042,780</u>		
1,116,462	1,535,278	10	<u>נכסים לא שוטפים</u>
626,277	606,131	11	הלוואות וחייבים אחרים
2,593,182	3,085,129	12	מלאי קרקעות לזמן ארוך
16,262,046	18,430,860	13	השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
3,564,419	5,159,810	14	נדל"ן להשקעה
62,448	62,894		נדל"ן להשקעה בפיתוח
127,519	121,646	15	רכוש קבוע, נטו
9,222	11,859		נכסים בלתי מוחשיים ומוניטין
<u>24,361,575</u>	<u>29,013,607</u>		נכסי מסים נדחים
<u>26,900,545</u>	<u>32,056,387</u>		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

ליום 31 בדצמבר		באור	
2021	2022		
אלפי ש"ח			
1,783,393	1,691,227	16	<u>התחייבויות שוטפות</u> חלויות שוטפות, אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
735,448	1,415,838	18	חלויות שוטפות של אגרות חוב
184,956	291,690		התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
208,356	533,454	17	זכאים ויתרות זכות
2,912,153	3,932,209		
168,780	745		התחייבויות המיוחסות לנכסים המוחזקים למכירה
3,080,933	3,932,954		
			<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
4,054,556	5,296,733	18	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
9,439,569	10,141,582	18	אגרות חוב
66,844	70,425		פקדונות משוכרים
7,336	14,569		התחייבויות בשל הטבות לעובדים
42,091	40,268		התחייבות בגין חכירה
96,186	70,246		התחייבויות אחרות
1,539,367	1,780,800	23	מסים נדחים
15,245,949	17,414,623		
		20	<u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>
137	193		הון מניות
3,043,638	4,288,063		פרמיה על מניות
71,915	71,901		תקבולים על חשבון אופציות
32,570	92,901	21	קרן מעסקאות תשלום מבוסס מניות
(615,880)	(471,356)		קרן בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
(30,324)	(2,773)		קרן בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה
9,330	9,330		קרן הערכה מחדש בגין העברה מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה
9,769	93,389		קרן בגין עסקאות גידור
4,124,268	5,329,157		יתרת רווח
6,645,423	9,410,805		
1,928,240	1,298,005		<u>זכויות שאינן מקנות שליטה</u>
8,573,663	10,708,810		<u>סה"כ הון</u>
26,900,545	32,056,387		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

21 במרס, 2023			
אסוף נגר	חי גאליס	איתן בר זאב	תאריך אישור הדוחות
משנה למנכ"ל ואחראי תחום כספים בחברה	מנכ"ל החברה	יו"ר הדירקטוריון	הכספיים

לשנה שהסתיימה ביום				
31 בדצמבר				
2020	2021	2022		
אלפי ש"ח				
(למעט נתוני רווח נקי למניה)			באור	
598,104	1,469,126	1,674,136	22	הכנסות מהשכרה, דמי ניהול ואחרות
156,949	394,364	474,707	22	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה
441,155	1,074,762	1,199,429		
-	224,462	71,759		הכנסות מעסקאות בנייה ומקרקעין
-	228,774	91,536	22	הוצאות בגין עסקאות בנייה ומקרקעין
-	(4,312)	(19,777)		
-	113,534	203,929		הכנסות מעבודות הקמה של פרויקטי BOT
-	112,169	203,295		הוצאות מעבודות הקמה של פרויקטי BOT
-	1,365	634		
441,155	1,071,815	1,180,286		רווח גולמי
(45,144)	363,077	221,423		חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
(225,613)	816,678	1,121,798		עלייה (ירידה) בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
23,437	47,548	51,335		הוצאות מכירה ושיווק
68,244	145,784	204,871	22	הוצאות הנהלה וכלליות
5,409	6,357	5,987		פחת והפחתות
4,860	868	98,222	22	הכנסות אחרות
78,168	2,052,749	2,359,536		רווח תפעולי
142,177	700,983	734,719	22	הוצאות מימון
16,881	227,795	92,861	22	הכנסות מימון
(47,128)	1,579,561	1,717,678		רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה
8,275	(236,542)	(306,204)	23	הטבת מס (מסים על הכנסה)
(38,853)	1,343,019	1,411,474		רווח נקי
				רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):
				<u>סכומים שישווגו מחדש לרווח או הפסד בהתקיים</u>
				<u>תנאים ספציפיים</u>
(86,922)	(660,497)	578,267		התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברות מאוחדות
7,749	(1,829)	4,727		התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(8,550)	21,847	113,033		חלק החברה בקרן הון בגין עסקאות גידור של חברות מאוחדות
(87,723)	(640,479)	696,027		סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
(126,576)	702,540	2,107,501		סה"כ רווח כולל

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום				
31 בדצמבר				
2020	2021	2022		
אלפי ש"ח				
(למעט נתוני רווח נקי למניה)				
				רווח נקי מיוחס ל:
(9,141)	1,048,313	1,204,889		בעלי מניות החברה
(29,712)	294,706	206,585		זכויות שאינן מקנות שליטה
(38,853)	1,343,019	1,411,474		
				סה"כ רווח כולל מיוחס ל:
(76,443)	618,296	1,742,272		בעלי מניות החברה
(50,133)	84,244	365,229		זכויות שאינן מקנות שליטה
(126,576)	702,540	2,107,501		
				<u>רווח נקי למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)</u>
(0.61)	52.07	54.01	26	רווח נקי בסיסי
(0.61)	51.30	53.04	26	רווח נקי מדולל

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה

הון מניות	תקבולים על חשבון אופציות למניות	פרמיה על מניות	קרן בגין עסקאות גידור	קרן הערכה מחדש בגין העברה מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה	קרן מעסקאות תשלום מבוסס מניות	קרן בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	יתרת רווח	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
בלתי מבוקר											
אלפי ש"ח											
137	71,915	3,043,638	9,769	9,330	32,570	(615,880)	(30,324)	4,124,268	6,645,423	1,928,240	8,573,663
-	-	-	-	-	-	-	-	1,204,889	1,204,889	206,585	1,411,474
-	-	-	83,620	-	-	-	-	-	83,620	29,413	113,033
-	-	-	-	-	-	449,036	-	-	449,036	129,231	578,267
-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,727	-	4,727
-	-	-	83,620	-	-	453,763	-	1,204,889	1,742,272	365,229	2,107,501
-	-	-	-	-	62,397	-	-	-	62,397	8,279	70,676
56	(14)	1,244,425	-	-	(2,066)	-	-	-	1,242,401	-	1,242,401
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(14,659)	(14,659)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	88,575	88,575
-	-	-	-	-	-	(309,239)	27,551	-	(281,688)	(1,077,659)	(1,359,347)
193	71,901	4,288,063	93,389	9,330	92,901	(471,356)	(2,773)	5,329,157	9,410,805	1,298,005	10,708,810

יתרה ליום 1 בינואר, 2022
 סה"כ רווח נקי
 רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס):
 רווח מעסקאות גידור תזרים מזומנים
 התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
 התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
 סה"כ רווח כולל
 עלות תשלום מבוסס מניות הנפקת הון מניות ואופציות למניות (בניכוי הוצאות הנפקה)
 דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
 הזרמת הון לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
 רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה

באזורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה												
הון מניות	תקבולים על חשבון אופציות למניות	פרמיה על מניות	קרן בגין עסקאות גידור	קרן הערכה מחדש בגין העברה מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה	קרן מעסקאות תשלום מבוסס מניות	קרן התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	יתרת רווח	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון	
בלתי מבוקר אלפי ש"ח												
70	5,549	878,880	(7,664)	9,330	27,740	(195,402)	(4,933)	3,275,955	3,989,525	390,706	4,380,231	יתרה ליום 1 בינואר, 2021
-	-	-	-	-	-	-	-	1,048,313	1,048,313	294,706	1,343,019	סה"כ רווח נקי רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס):
-	-	-	14,544	-	-	-	-	-	14,544	7,303	21,847	הפסד מעסקאות גידור תזרים מזומנים
-	-	-	-	-	-	(442,732)	-	-	(442,732)	(217,765)	(660,497)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
-	-	-	-	-	-	(1,829)	-	-	(1,829)	-	(1,829)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברה כלולה
-	-	-	14,544	-	-	(444,561)	-	1,048,313	618,296	84,244	702,540	סה"כ רווח כולל
-	-	-	-	-	19,536	-	-	-	19,536	3,463	22,999	עלות תשלום מבוסס מניות הנפקת הון מניות ואופציות למניות (בניכוי הוצאות הנפקה)
67	66,366	2,164,758	-	-	(14,706)	-	-	-	2,216,485	-	2,216,485	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
-	-	-	-	-	-	-	-	(200,000)	(200,000)	-	(200,000)	דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(32,481)	(32,481)	הנפקת הון לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(25,391)	5,042	(151,324)	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	-	-	-	-	24,083	-	-	26,972	-	26,972	מימוש קרן הון מחברה כלולה במסגרת כניסה לאיחוד זכויות שאינן מקנות שליטה שנוצרו בחברות שאוחדו לראשונה
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,603,199	1,603,199	
137	71,915	3,043,638	9,769	9,330	32,570	(615,880)	(30,324)	4,124,268	6,645,423	1,928,240	8,573,663	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה											
הון מניות	תקבולים על חשבון אופציות למניות	פרמיה על מניות	קרן בגין עסקאות גידור	קרן העברה מרכוש לנדל"ן להשקעה	קרן מעסקאות תשלום מבוסס מניות	קרן בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	יתרת רווח	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
בלתי מבוקר											
אלפי ש"ח											
70	5,672	873,443	(207)	9,330	16,022	(135,557)	(4,939)	3,285,096	4,048,930	441,316	4,490,246
-	-	-	-	-	-	-	-	(9,141)	(9,141)	(29,712)	(38,853)
-	-	-	(7,457)	-	-	-	-	-	(7,457)	(1,093)	(8,550)
-	-	-	-	-	-	(67,594)	-	-	(67,594)	(19,328)	(86,922)
-	-	-	-	-	-	7,749	-	-	7,749	-	7,749
-	-	-	(7,457)	-	-	(59,845)	-	(9,141)	(76,443)	(50,133)	(126,576)
-	-	-	-	-	14,067	-	-	-	14,067	-	14,067
-	(123)	5,437	-	(2,349)	-	-	-	-	2,965	-	2,965
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,105)	(3,105)	(3,105)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	738	738	738
-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,890	1,890	1,890
-	-	-	-	-	-	6	6	-	6	-	6
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
70	5,549	878,880	(7,664)	9,330	27,740	(195,402)	(4,933)	3,275,955	3,989,525	390,706	4,380,231

יתרה ליום 1 בינואר, 2020

סה"כ רווח נקי

רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס):

הפסד מעסקאות גידור תזרים מזומנים

התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ

התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברה

כלולה

סה"כ רווח כולל

עלות תשלום מבוסס מניות

הנפקת הון מניות ואופציות למניות (בניכוי הוצאות הנפקה)

דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה

דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

הנפקת הון לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

קרן הון בגין הלוואות מזכויות שאינן מקנות שליטה

רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה

זכויות שאינן מקנות שליטה שנוצרו בחברות שאוחדו לראשונה

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2020

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
אלפי ש"ח			
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u>
(38,853)	1,343,019	1,411,474	רווח נקי (הפסד)
			התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
			התאמות לסעיפי רווח והפסד:
(8,275)	236,542	306,204	הטבת מס (מסים על הכנסה)
152,835	311,190	423,662	הוצאות ריבית, נטו
(255)	(2,541)	(12,090)	שערוך פקדונות וניירות ערך
14,067	22,999	70,676	עלות תשלום מבוסס מניות
			חלק החברה בהפסדי (ברווחי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
45,144	(363,077)	(221,423)	שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
30	(118)	4,444	פחת והפחתות
10,489	10,357	10,066	ירידה (עלייה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח
225,613	(816,678)	(1,121,798)	השפעת מיצוע הכנסות
(3,936)	(103)	937	שערוך התחייבויות לתאגידי בנקאיים, אגרות חוב ואחרים
(18,673)	113,000	341,670	שינוי ביתרות בינחברתיות ושערוך הלוואות לחברות מוחזקות
712	83,867	(136,796)	שערוך התחייבויות אחרות
(4)	(1,573)	(1,583)	שערוך של חכירה
(182)	279	641	רווח מרכישת חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני במחיר הזדמנותי
-	(10,408)	(87,377)	הפסד מירידת ערך מלאי בנינים ומקרקעין
	16,550	31,431	
417,565	(399,714)	(391,336)	
			שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
(12,163)	2,406	(17,043)	ירידה (עלייה) בשוכרים
3,074	(60,706)	(34,204)	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
-	(48,857)	(90,784)	עלייה במלאי מקרקעין
-	228,411	(26,299)	ירידה (עלייה) במלאי בניינים למכירה
(22,646)	6,575	73,002	עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
(11,143)	(38,784)	201,623	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
(42,878)	89,045	106,295	
			מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך השנה עבור:
(160,259)	(361,562)	(391,791)	ריבית ששולמה
887	4,963	10,006	ריבית שהתקבלה
(27,620)	(74,889)	(56,341)	מסים ששולמו
10,347	3,318	5,536	מסים שהתקבלו
(176,645)	(428,170)	(432,590)	
159,189	604,180	693,843	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
אלפי ש"ח			
			תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
455,625	(20,672)	25,518	מימוש (השקעה) בפקדונות לזמן קצר בתאגידים בנקאיים, נטו
(6,806)	(7,053)	(8,268)	השקעה ברכוש קבוע, נטו
(286,382)	(13,134)	(123,013)	פירעון (מתן) הלוואות לחברות אשר מטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
(129,472)	(86,690)	(143,794)	מימוש (השקעה) בפקדונות והלוואות לזמן ארוך, נטו
-	470,375	-	רכישת חברות ושותפויות שאוחדו לראשונה (א)
(122,169)	-	-	רכישת חברות ושותפויות אשר מטופלות לפי שיטת השווי המאזני
54,989	354,728	168,146	דיבידנדים מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(321,541)	(926,748)	(1,311,809)	השקעה בנדל"ן להשקעה בפיתוח ובמלאי קרקעות
(1,287)	25,757	(80,703)	מימוש עסקאות הגנה, נטו
-	(304,773)	(135,239)	מסים בגין נדל"ן להשקעה
(248)	(104,372)	(206,799)	השקעה בנכסי BOT ונכסים בלתי מוחשיים
-	100,425	84,128	תקבולים בגין הסכם זכיון לזמן ארוך
(124,136)	(58,710)	(114,986)	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
4,228	222,155	262,557	פרעון הלוואות לזמן ארוך
(20,850)	(9,333)	(205,008)	השקעה בחברות אשר מטופלות לפי שיטת השווי המאזני
160,644	343,062	799,410	מימוש נדל"ן להשקעה
(362,971)	(1,169,046)	(908,645)	השקעה בנדל"ן להשקעה
(700,376)	(1,184,029)	(1,898,505)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
			תזרימי מזומנים מפעילות מימון
(188)	(5,988)	(5,961)	תשלום בגין חכירה
2,965	429,932	147	הנפקת מניות ואופציות
(566,983)	(787,100)	(952,670)	פרעון אגרות חוב
-	(200,000)	-	דיבידנד ששולם מבעלי מניות החברה
738	5,042	88,575	הזרמץ הון לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
1,890	-	-	קרן הון בגין הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(21,441)	18,311	17,465	הלוואות מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
485,315	808,598	3,028,623	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
(153,798)	(1,150,586)	(2,549,064)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
(558,603)	305,151	192,492	קבלה (פרעון) אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
137	(1,529)	(959)	פקדונות משוכרים, נטו
-	(129,435)	(116,076)	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה
1,201,367	2,686,785	1,870,272	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
(3,105)	(32,481)	(13,997)	דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
388,294	1,946,700	1,558,847	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
(9,913)	(51,518)	90,777	הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
(162,806)	1,315,333	444,962	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
448,607	285,801	1,601,134	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
285,801	1,601,134	2,046,096	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
אלפי ש"ח			
			(א) <u>רכישת חברות ושותפויות שאוחדו לראשונה</u>
			נכסים והתחייבויות ליום הרכישה:
-	(30,325)	-	הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
-	571,464	-	פקדון לזמן ארוך
-	13,972	-	רכוש קבוע
-	8,966,593	-	נדל"ן להשקעה
-	1,350,734	-	נדל"ן להשקעה בפיתוח
-	670,507	-	מלאי מקרקעין לזמן ארוך
-	111,040	-	מוניטין
-	(4,378,830)	-	התחייבויות לא שוטפות
-	(653,161)	-	מסים נדחים
-	(83,294)	-	התחייבויות אחרות
-	(3,012,996)	-	תמורה מותנית
-	(2,363,348)	-	השקעה בחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
-	(1,632,731)	-	זכויות מיעוט
-	-	-	רווח מאיחוד חברה כלולה
-	(470,375)	-	
			(ב) <u>פעילות מהותית שלא במזומן</u>
-	1,690,258	1,242,400	רכישת מניות חברה מאוחדת כנגד הנפקת מניות ואופציות
-	96,296	(215,962)	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה כנגד הנפקת מניות

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

- באור 1: - כללי

א. תיאור החברה

1. ביג מרכזי קניות בע"מ (להלן - החברה) הוקמה והתאגדה בישראל ביום 26 בדצמבר, 2004 כחברה פרטית על פי חוק החברות והחלה בפעילותה ביום 30 ביוני, 2005. החברה עוסקת בעצמה, באמצעות שותפויות, חברות מאוחדות וחברות כלולות (להלן - הקבוצה) בהחזקה, בתפעול והשכרת מרכזי קניות ומסחר ובייזום פרויקטים, באמצעות הקמת ורכישת מרכזים כאמור. החברה פועלת בישראל, מזרח אירופה והבלקן וארה"ב. בנוסף, החל מינואר 2021, החברה מאחדת בדוחותיה את פעילותה של חברת אפי נכסים בע"מ אשר עיקר פעילותה הינה ייזום, הקמה, השכרה ותפעול של נכסים מניבים וכן פעילות בתחום המגורים בארץ ובאירופה. כמו כן, החברה מפעילה מערכות פוטו וולטאיות על חלק מגגות מרכזי הקניות המנוהלים על-ידי קבוצת ביג (מערכות סולאריות), וזאת באמצעות שותפויות שונות בהן מחזיקה החברה זכויות. בנוסף, פועלת החברה לאיתור השקעות בתחום האנרגיה המתחדשת.
2. לתאריך הדיווח לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ-890 מליון ש"ח וגרעון בהון חוזר סולו של כ-443 מליון ש"ח. עיקר הגרעון בהון החוזר המאוחד מקורו בחברת הבת, אפי נכסים, בסכום של כ-833 מליון ש"ח, כאשר גרעון זה יממון ממקורותיה העצמאיים של אפי נכסים. להלן פירוט בדבר חלק ממקורות המימון העומדים לרשות החברה (ללא אפי נכסים):
- (א) לתאריך הדיווח לחברה נכסים פנויים משעבוד (ללא אפי נכסים) בשווי כולל של כ-3,574 מליון ש"ח (מתוכם כ-3,080 מליון ש"ח נכסים מניבים). החברה מעריכה כי תוכל לגייס חוב כנגד שיעבוד נכסים אלו, ככל שתידרש.
- (ב) גוף מוסדי העמיד לחברה מסגרת אשראי, עד לחודש יוני 2024, בסכום של כ-600 מליון ש"ח, כנגד שעבוד חלק ממניות אפי נכסים אשר בבעלות החברה. נכון ליום 31 בדצמבר, 2022 כל מסגרת האשראי פנויה.
- (ג) בנוסף למניות ששועבדו לטובת קו האשראי כאמור ולטובת מחזיקי אג"ח (סדרה ז'), לחברה החזקה נוספת בכ-9 מליון מניות סחירות של אפי נכסים בע"מ בשווי של כ-937 מליון ש"ח (בהתאם למחיר בבורסה נכון ליום 31 בדצמבר, 2022). להערכת החברה ככל שתידרש ניתן יהיה לקבל מימון גם כנגד מניות אלו.
- (ד) לאחר תאריך המאזן חתמה החברה על מימון מחדש של הלוואות הליווי שהועמדה לחברה כנגד הנכס בגלילות, כאשר סכום של כ-238 מליון ש"ח (חלק החברה) שסווג בדוח על המצב הכספי של החברה לזמן קצר מועד פרעונו נדחה לנובמבר 2025 וכן מסגרת האשראי הוגדלה לכ-1,520 מליון ש"ח (כ-712 מליון ש"ח, חלק החברה).
- (ה) לחברה צפוי תזרים חיובי משמעותי מתמשך מפעילות שוטפת, אשר משמש למימון פעילות החברה.
- להערכת הנהלת החברה, קווי האשראי, יתרת הנכסים המניבים הפנויים, היכולת למחזר את החוב בגין הלוואות שסווגו לזמן קצר, ובתוספת תזרים מזומנים חיובי משמעותי מתמשך מפעילות שוטפת, יאפשרו לחברה לעמוד בפרעון התחייבויותיה השוטפות.

באור 1: - כללי (המשך)

ב. מימוש הפעילות של החברה בארצות הברית

בהתאם להחלטה אסטרטגית של דירקטוריון החברה למימוש כלל הפעילות של החברה בארצות הברית, הנהלת חברת הבת, ביג יו.אס.אי, נוקטת בפעולות הנדרשות לביצוע ההחלטה כאמור. נכון למועד פרסום הדוח החברה מימשה 24 נכסים מתוך 28 נכסים שהחזיקה במועד ההחלטה. בכל עת הנהלה בוחנת את כדאיות ההצעות שהתקבלו. בחינת ההצעות, ככל שתמצאנה מתאימות, כרוכה בתהליך ארוך ומתמשך הן מבחינת החברה והן מבחינת הרוכש, הכולל תהליך בדיקת נאותות, קבלת אישור מהבנקים המלווים להסבת ההלוואות המיוחסות לנכסים לטובת הרוכש וכן ניהול משא ומתן. בשנת 2022 מימשה חברת הבת האמריקאית נכסים בסך כולל של 522,367 אלפי ש"ח. לאור פרק הזמן הנדרש ומורכבות התהליך קיימת אי ודאות משמעותית באשר להשלמת המכירה של הנכסים. כאשר הנהלת החברה צופה בסבירות גבוהה שהנכס יימכר בתקופה של שנה, אזי הנכס מסווג בדוח על המצב הכספי של החברה כנכס מוחזק למכירה בהתאם לתקן דיווח כספי בינלאומי מס' 5, "נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה ופעילויות שהופסקו".

ג. השפעות האינפלציה ועליית שיעור הריבית

הפעילות הכלכלית בשנת 2022 התאפיינה בהמשך התאוששות ממגפת הקורונה ובגל התייקרויות מחירי אנרגיה וסחורות ולהאצה בשיעורי האינפלציה בישראל. ריבית בנק ישראל עלתה במספר העלאות עד לרמה של 4.25% (כולל העלאה נוספת שבוצעה בחודש פברואר, 2023). שנת 2022 התאפיינה בסביבת אינפלציה גבוהה ביחס לשנים האחרונות ועמדה על רמה שנתית של כ-5.3% (לפי נתוני דצמבר, 2022). במהלך המחצית השנייה של שנת 2022, נמצאו הציפיות לאינפלציה לטווחים הקצרים בסביבת הגבול העליון של תחום היעד ולפרקים מעט מעליו. הציפיות לאינפלציה לטווחים ארוכים יותר, המשיכו להיות מעוגנות בתוך תחום היעד. תחזית האינפלציה של בנק ישראל לשנת 2023 עומדת על כ-3% ולשנת 2024 על כ-2%.

למידע נוסף בדבר השפעת שינוי הריבית ושינוי במדד המחירים לצרכן ראה ביאור 25(1).

באור 1: - כללי (המשך)

ד.

הגדרות

בדוחות כספיים אלה -

החברה - ביג מרכזי קניות בע"מ.

הקבוצה

- החברה והחברות המוחזקות שלה המצוינות בנספח המצורף.

ביג יו.אס.אי בע"מ - חברה המוחזקת בשיעור של 80% על ידי ביג מרכזי קניות בע"מ.

BIG-CEE

- חברה בת הולנדית המוחזקת בשיעור של כ-95% ע"י ביג מרכזי קניות בע"מ.

חברת הבת
האמריקאית

- Big Shopping Centers U.S.A Inc, חברה בת אמריקאית המוחזקת בשיעור של 100% על ידי ביג יו.אס.אי בע"מ.

אפי נכסים

- אפי נכסים בע"מ, חברה ציבורית הרשומה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, בה החברה מחזיקה 85.26%

חברות מאוחדת

- חברות אשר לחברה שליטה בהן (כהגדרתה ב- IFRS 10), ואשר דוחותיהן מאוחדים עם דוחות החברה.

עסקאות
משותפות

- חברות המוחזקות על ידי מספר גורמים ביניהם קיימת הסכמה חוזית לשליטה משותפת ואשר מטופלות בדוחות הכספיים של החברה על בסיס השווי המאזני.

פעילויות
משותפות

- חברות המוחזקות על ידי מספר גורמים ביניהם קיים הסדר לשליטה משותפת על הזכויות בנכסים וההתחייבויות של הפעילויות המשותפות.

חברות כלולות

- חברות אשר לחברה השפעה מהותית בהן (כהגדרתה ב- IAS 28) ואינן חברות מאוחדות או עסקאות משותפות ופעילויות משותפות שלה, ואשר השקעת החברה בהן מטופלת בדוחות הכספיים לפי שיטת השווי המאזני.

חברות מוחזקות

- חברות מאוחדות, עסקאות משותפות, פעילויות משותפות וחברות כלולות.

צדדים קשורים

- כהגדרתם ב- IAS 24 (מתוקן).

בעלי עניין ובעל
שליטה

- כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

דולר

- דולר ארה"ב

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

המדיניות החשבונאית המפורטת להלן יושמה בדוחות הכספיים בעקביות, בכל התקופות המוצגות, למעט אם נאמר אחרת.

א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - IFRS). כמו כן, הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

הדוחות הכספיים של החברה ערוכים על בסיס העלות, למעט: נדל"ן להשקעה; נדל"ן להשקעה בפיתוח; חברות אשר מטופלות לפי שיטת השווי המאזני; נכסים והתחייבויות פיננסיות (כולל מכשירים נגזרים) המוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד או רווח כולל אחר. החברה בחרה להציג את פריטי הרווח או ההפסד לפי שיטת מאפיין הפעילות.

ב. תקופת המחזור התפעולי

תקופת המחזור התפעולי הרגיל של הקבוצה הינה שנה. בהתייחס להקמת בניינים למכירה, תקופת המחזור התפעולי נמשכת עד שלוש שנים. עקב כך כוללים הנכסים השוטפים וההתחייבויות השוטפות פריטים המיועדים והצפויים להתממש בתוך תקופת המחזור התפעולי של הקבוצה, העולה על שנה.

ג. דוחות כספיים מאוחדים

הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את הדוחות של חברות שלחברה יש שליטה בהן (חברות בנות). שליטה מתקיימת כאשר לחברה יש כוח השפעה על החברה המושקעת, חשיפה או זכויות לתשואות משתנות כתוצאה ממעורבותה בחברה המושקעת וכן היכולת להשתמש בכוח שלה כדי להשפיע על סכום התשואות שינבע מהחברה המושקעת. בבחינת שליטה מובאת בחשבון השפעת זכויות הצבעה פוטנציאליות רק אם הן ממשיות. איחוד הדוחות הכספיים מתבצע החל ממועד השגת השליטה, ועד למועד בו הופסקה השליטה.

הדוחות הכספיים של החברה והחברות הבנות ערוכים לתאריכים ולתקופות זהים. המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים של החברות הבנות יושמה באופן אחיד ועקבי עם זו שיושמה בדוחות הכספיים של החברה. יתרות ועסקאות הדדיות מהותיות ורווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין החברה והחברות הבנות בוטלו במלואם בדוחות הכספיים המאוחדים.

זכויות שאינן מקנות שליטה בגין חברות בנות מייצגות את ההון בחברות הבנות שאינו ניתן לייחוס, במישרין או בעקיפין, לחברה האם. הזכויות שאינן מקנות שליטה מוצגות בנפרד במסגרת ההון של החברה. רווח או הפסד וכל רכיב של רווח כולל אחר מיוחסים לחברה ולזכויות שאינן מקנות שליטה. הפסדים מיוחסים לזכויות שאינן מקנות שליטה גם אם כתוצאה מכך יתרת הזכויות שאינן מקנות שליטה בדוח המאוחד על המצב הכספי הינה שלילית. שינויים בשיעור החזקה בחברה בת, אשר אינם מביאים למצב של איבוד שליטה, מוכרים כשינוי בהון על ידי התאמה של יתרת הזכויות שאינן מקנות שליטה כנגד ההון המיוחס לבעלי מניות החברה ובניכוי/ובתוספת של תמורה ששולמה או התקבלה.

ד. צירופי עסקים ומוניטין

צירופי עסקים מטופלים בשיטת הרכישה. עלות הרכישה נמדדת על פי השווי ההוגן של התמורה שהועברה במועד הרכישה בתוספת זכויות שאינן מקנות שליטה בנרכשת. בכל צירוף עסקים, החברה בוחרת האם למדוד את הזכויות שאינן מקנות שליטה בנרכשת בהתאם לשוויים ההוגן במועד הרכישה או לפי חלקן היחסי בשווי ההוגן של הנכסים המזוהים נטו של הנרכשת. עלויות רכישה ישירות נזקפות בעת התהוותן לדוח רווח או הפסד.

בצירוף עסקים המושג בשלבים, זכויות הונות בנרכשת שהוחזקו על ידי הרוכשת קודם להשגת השליטה נמדדות בשווי הוגן למועד הרכישה תוך הכרה בדוח רווח או הפסד משערוך ההשקעה הקודמת במועד העלייה לשליטה.

תמורה מותנית מוכרת בשוויה ההוגן במועד הרכישה. תמורה מותנית מסווגת כנכס או כהתחייבות פיננסית בהתאם ל-IFRS 9. שינויים עוקבים בשווי ההוגן של התמורה המותנית מוכרים ברווח או הפסד. אם התמורה המותנית מסווגת כמכשיר הוני, היא נמדדת לפי שוויה ההוגן במועד הרכישה ללא מידה עוקבת.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

מוניטין נמדד לראשונה לפי העלות, שהינה ההפרש בין תמורת הרכישה והזכויות שאינן מקנות שליטה לבין הסכום נטו של הנכסים המזוהים שנרכשו ושל ההתחייבויות שניטלו. אם סכום המוניטין שהתקבל הינו שלילי, הרוכש יכיר ברווח שנוצר במועד הרכישה.

ה. השקעה בהסדרים משותפים

הסדרים משותפים הם הסדרים שבהם יש לחברה שליטה משותפת. שליטה משותפת היא שיתוף חוזי מוסכם של שליטה על הסדר, אשר קיימת רק כאשר החלטות לגבי הפעילויות הרלוונטיות דורשות הסכמה פה אחד של הצדדים שחולקים שליטה.

1. עסקאות משותפות (Joint Ventures)

בעסקאות משותפות לצדדים להסדר יש שליטה משותפת על הזכויות בנכסים נטו של ההסדר. עסקה משותפת מטופלת לפי שיטת השווי המאזני.

2. פעילויות משותפות (Joint Operations)

בפעילויות משותפות לצדדים להסדר יש שליטה משותפת על ההסדר, זכויות לנכסים ומחויבויות להתחייבויות של ההסדר. החברה מכירה בגין הפעילות המשותפת בחלקה היחסי בנכסים, בהתחייבויות, בהכנסות ובהוצאות של הפעילות המשותפת. רכישת זכויות בפעילות משותפת המהווה עסק כהגדרתו ב- IFRS 3, מטופלת בשיטת הרכישה לרבות מדידת הנכסים וההתחייבויות המזוהים על פי שוויים ההוגן, הכרה במסים נדחים הנובעים ממדידה זו, טיפול בעלויות עסקה והכרה במוניטין או ברווח מרכישה במחיר הזדמנותי. האמור חל על הרכישה של הזכות הראשונית וזכויות נוספות בפעילות משותפת המהווה עסק.

1. השקעות בחברות כלולות

חברות כלולות הינן חברות שלקבוצה יש השפעה מהותית על המדיניות הכספית והתפעולית שלהן, אך לא שליטה. ההשקעה בחברה כלולה מוצגת על בסיס שיטת השווי המאזני.

2. השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

השקעות הקבוצה בחברות כלולות ובעסקאות משותפות מטופלות לפי שיטת השווי המאזני. לפי שיטת השווי המאזני, ההשקעה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת מוצגת לפי עלות בתוספת שינויים שלאחר הרכישה בחלק הקבוצה בנכסים נטו, לרבות רווח כולל אחר של החברה הכלולה או העסקה המשותפת. רווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין הקבוצה לבין החברה הכלולה או העסקה המשותפת מבוטלים בהתאם לשיעור ההחזקה. עלות ההשקעה כוללת בתוכה עלויות עסקה.

רווחים והפסדים הנובעים מעסקאות כלפי מעלה או מטה עם חברה כלולה או עסקה משותפת מוכרים בדוחותיה הכספיים של הקבוצה רק בגובה חלקם של המשקיעים הלא קשורים בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת. חלקה של הקבוצה ברווחים או הפסדים של החברה הכלולה או העסקה המשותפת בגין עסקאות אלה מבוטל.

מוניטין בגין רכישת חברה כלולה או עסקה משותפת מוצג כחלק מההשקעה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת, נמדד לפי העלות ואינו מופחת באופן שיטתי. מוניטין נבחן לצורך בחינת ירידת ערך כחלק מהשקעה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת בכללותה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

הדוחות הכספיים של החברה והחברה הכלולה או העסקה המשותפת ערוכים לתאריכים ולתקופות זהים. המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים של החברה הכלולה או העסקה המשותפת יושמה באופן אחיד ועקבי עם זו שיושמה בדוחות הכספיים של הקבוצה.

במקרה של רכישת חברה כלולה או עסקה משותפת המושגת בשלבים, כאשר ההשקעה הקודמת בחברה הנרכשת טופלה בהתאם להוראות IFRS 9, הקבוצה מיישמת את עקרונות IFRS 3 לגבי צירוף עסקים המושג בשלבים.

כפועל יוצא, זכויות הוניות בנרכשת שהוחזקו על ידי הקבוצה קודם להשגת ההשפעה המהותית או השליטה המשותפת נמדדות בשווי הוגן למועד הרכישה ונכללות בתמורת הרכישה תוך הכרה ברווח או הפסד בהתאם למדידה בשווי הוגן כאמור.

שיטת השווי המאזני מיושמת עד למועד איבוד ההשפעה המהותית בחברה הכלולה או איבוד השליטה המשותפת בעסקה המשותפת, או סיווגן כהשקעה המוחזקת למכירה.

החברה ממשיכה ליישם את שיטת השווי המאזני גם במקרים בהם השקעה בחברה כלולה הופכת להשקעה בעסקה משותפת, ולהיפך. החברה מיישמת את הוראות IFRS 5 על ההשקעה או חלק מההשקעה בחברה כלולה או בעסקה משותפת שמסווגת כמוחזקת למכירה. חלק כלשהו שנותר בהשקעה זו שלא מסווג כמוחזק למכירה, ממשיך להיות מטופל בשיטת השווי המאזני.

במועד איבוד ההשפעה המהותית או השליטה המשותפת, הקבוצה מודדת בשווי הוגן השקעה כלשהיא שנותרה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת, ומכירה ברווח או הפסד בהפרש שבין התמורה ממימוש ההשקעה בחברה הכלולה או העסקה המשותפת והשווי הוגן של ההשקעה שנותרה לבין הערך בספרים של ההשקעה שמומשה במועד זה.

ח. מטבע הפעילות, מטבע ההצגה ומטבע חוץ

1. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה

מטבע הפעילות וההצגה של הדוחות הכספיים הינו ש"ח. מטבע הפעילות הינו המטבע של הסביבה הכלכלית העיקרית שבה פועלת החברה.

הקבוצה קובעת עבור כל חברה בקבוצה, לרבות חברות המוצגות לפי שיטת השווי המאזני, מהו מטבע הפעילות של כל חברה.

נכסים והתחייבויות של חברה מוחזקת המהווה פעילות חוץ לרבות עודפי עלות שנוצרו מתורגמים לפי שער סגירה בכל תאריך דיווח. פריטי דוח רווח או הפסד מתורגמים לפי שערי חליפין ממוצעים בכל התקופות המוצגות. הפרשי התרגום שנוצרו נזקפים לרווח (הפסד) כולל אחר.

הלוואות בין-חברתיות בקבוצה, אשר אין כוונה לסלקן והן אינן צפויות להיפרע בעתיד הנראה לעין מהוות במהותן חלק מההשקעה בפעילות חוץ, ולפיכך הפרשי שער מהלוואות אלו (בניכוי השפעת המס) נזקפים, לרווח (הפסד) כולל אחר.

בעת מימוש פעילות חוץ, או בעת מימוש חלקי של פעילות חוץ, תוך איבוד שליטה, הרווח (הפסד) המצטבר המתייחס לאותה פעילות, שהוכר ברווח כולל אחר נזקף לרווח או הפסד. בעת מימוש חלקי של פעילות חוץ תוך שימור השליטה בחברה המאוחדת, חלק יחסי של הסכום שהוכר ברווח הכולל האחר מיוחס מחדש לזכויות שאינן מקנות שליטה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

2. עסקאות, נכסים והתחייבויות במטבע חוץ

עסקאות הנקובות במטבע חוץ נרשמות עם ההכרה הראשונית בהן לפי שער החליפין במועד העסקה. לאחר ההכרה הראשונית, נכסים והתחייבויות כספיים הנקובים במטבע חוץ מתורגמים בכל תאריך דיווח למטבע הפעילות לפי שער החליפין במועד זה.

הפרשי שער, למעט אלה המהוונים לנכסים כשירים או נזקפים להון בעסקאות גידור, נזקפים לרווח או הפסד. נכסים והתחייבויות לא כספיים הנקובים במטבע חוץ המוצגים לפי עלות מתורגמים לפי שער החליפין במועד העסקה. נכסים והתחייבויות לא כספיים הנקובים במטבע חוץ המוצגים לפי שווי הוגן מתורגמים למטבע הפעילות בהתאם לשער החליפין במועד שבו נקבע השווי ההוגן.

3. פריטים כספיים צמודי מדד

נכסים והתחייבויות כספיים הצמודים על פי תנאיהם לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל (להלן - המדד) מותאמים לפי המדד הרלוונטי, בכל תאריך דיווח, בהתאם לתנאי ההסכם.

ט. שווי מזומנים

שווי מזומנים נחשבים השקעות שנזילותן גבוהה, הכוללות פקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר אשר אינם מוגבלים בשעבוד, שתקופתם המקורית אינה עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה או שעולה על שלושה חודשים אך הם ניתנים למשיכה מיידית ללא קנס, ומהווים חלק מניהול המזומנים של הקבוצה.

י. פקדונות לזמן קצר

פקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר שתקופתם המקורית עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה ושאינם עונים להגדרת שווי מזומנים. הפקדונות מוצגים בהתאם לתנאי הפקדתם.

יא. מלאי מקרקעין, מלאי בניינים ודירות למכירה

עלות מלאי בניינים ודירות למכירה כוללת עלויות ישירות מזוהות בגין עלות הקרקע, כגון מסים, אגרות והיטלים וכן עלויות בנייה.

מקרקעין בבנייה נמדדים על בסיס העלות. עלות המקרקעין כוללת עלויות אשראי המתייחסות למימון הקמת הנכס עד למועד השלמה, עלויות תכנון ועיצוב, עלויות בנייה עקיפות שהוקצו ועלויות קשורות אחרות.

מלאי בניינים ודירות למכירה נמדד לפי הנמוך מבין עלות או שווי מימוש נטו. שווי מימוש נטו הינו אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן עלויות להשלמה ועלויות הדרושות לביצוע המכירה.

יב. הכרה בהכנסה

הכנסות מחוזים עם לקוחות מוכרות ברווח או הפסד כאשר השליטה בנכס או בשירות מועברות ללקוח. מחיר העסקה הוא סכום התמורה שצפוי להתקבל בהתאם לתנאי החוזה, בניכוי הסכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים (כגון מסים). בקביעת סכום ההכנסה מחוזים עם לקוחות, החברה בוחנת האם היא פועלת כספק עיקרי או כסוכן בחוזה. החברה היא ספק עיקרי כאשר היא שולטת בסחורה או בשירות שהובטח טרם העברתו ללקוח. במקרים אלה, החברה מכירה בהכנסות בסכום ברוטו של התמורה. במקרים בהם החברה פועלת כסוכן, מכירה החברה בהכנסה בסכום נטו, לאחר ניכוי הסכומים המגיעים לספק העיקרי.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

הכנסות ממתן שירותים (דמי ניהול)

הכנסות ממתן שירותים מוכרות לאורך זמן, על פני התקופה בה הלקוח מקבל וצורך את ההטבות המופקות על ידי ביצועי החברה. ההכנסות מוכרות בהתאם לתקופות הדיווח שבהן סופקו השירותים. החברה גובה תשלום מלקוחותיה בהתאם לתנאי התשלום שסוכמו בהסכמים ספציפיים, כאשר התשלומים יכולים להיות טרום תקופת מתן השירות או לאחר תקופת מתן השירות, ובהתאם מכירה החברה בנכס או בהתחייבות בגין החוזה עם הלקוח. בחלק מהחוזים למתן שירותי ניהול ואחזקה פועלת החברה כסוכן ועל כן מכירה בהכנסות בגין חוזים אלה בגובה תמורה נטו המתקבלת מביצוע החוזה, לאחר ניכוי הסכומים המגיעים לספק העיקרי.

יג. מסים על ההכנסה

תוצאות המס בגין מסים שוטפים או נדחים נזקפות לרווח או הפסד, למעט אם הן מתייחסות לפריטים הנזקפים לרווח כולל אחר או להון.

1. מסים שוטפים

חבות בגין מסים שוטפים נקבעת תוך שימוש בשיעורי המס וחוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד לתאריך הדיווח, וכן התאמות נדרשות בקשר לחבות המס לתשלום בגין שנים קודמות.

2. מסים נדחים

מסים נדחים מחושבים בגין הפרשים זמניים בין הסכומים הנכללים בדוחות הכספיים לבין הסכומים המובאים בחשבון לצורכי מס.

יתרות המסים הנדחים מחושבות לפי שיעור המס הצפוי לחול כאשר הנכס ימומש או ההתחייבות תסולק, בהתבסס על חוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד לתאריך הדיווח.

בכל תאריך דיווח נכסי מסים נדחים נבחנים בהתאם לצפי ניצולם. הפסדים מועברים והפרשים זמניים ניתנים לניכוי בגינם לא הוכרו נכסי מסים נדחים נבחנים בכל תאריך דיווח ובמידה שניצולם צפוי מוכר נכס מס נדחה מתאים אם צפוי שינוצלו.

המסים הנדחים בגין נדל"ן להשקעה המוחזק במטרה להשיב את מרבית (substantially all) ההטבות הכלכליות הגלומות בו בדרך של מימוש ולא בדרך של שימוש, נמדדים לפי אופן היישוב הצפוי של נכס הבסיס, על בסיס מימוש ולא שימוש.

במקרים בהם החברה מחזיקה בחברת נכס, והאופן שבו החברה צופה לממש את ההשקעה הוא על ידי מכירת מניות חברת הנכס ולא על ידי מימוש הנכס עצמו, החברה נדרשת להכיר במסים נדחים הן בהתייחס להפרשים הזמניים הפנימיים (inside differences) הנובעים מהפער בין בסיס המס של הנכס לבין ערכו בספרים והן ביחס להפרשים הזמניים החיצוניים (outside differences) הנובעים מהפער בין בסיס המס של המניות לבין חלק החברה המחזיקה בנכסים נטו של החברה הבת בדוחות המאוחדים.

בחישוב המסים הנדחים לא מובאים בחשבון המסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות, כל עוד מכירת ההשקעות בחברות מוחזקות אינה צפויה בעתיד הנראה לעין. כמו כן, לא הובאו בחשבון מסים נדחים בגין חלוקת רווחים על ידי חברות מוחזקות כדיבידנדים, מאחר שחלוקת הדיבידנד אינה כרוכה בחבות מס נוספת, או בשל מדיניות החברה שלא ליזום חלוקת דיבידנד על ידי חברה מאוחדת הגוררת חבות מס נוספת.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

מסים נדחים מקוזזים אם קיימת זכות חוקית לקיזוז נכס מס שוטף כנגד התחייבות מס שוטפת והמסים הנדחים מתייחסים לאותה ישות החייבת במס ולאותה רשות מס.

ד. נכס או קבוצת נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה ופעילויות שהופסקו

נכס או קבוצת נכסים לא שוטפים מסווגים כמוחזקים למכירה, כאשר יישובם ייעשה בעיקר באמצעות עסקת מכירה ולא באמצעות שימוש מתמשך. האמור מתקיים כאשר הנכסים זמינים למכירה מיידית במצבם הנוכחי, קיימת מחויבות של החברה למכירה, קיימת תוכנית לאיתור קונה והמימוש צפוי ברמה גבוהה (highly probable) להסתיים בתוך שנה ממועד הסיווג. נכסים אלה אינם מופחתים ממועד סיווגם כך לראשונה ומוצגים כנכסים שוטפים בנפרד, לפי הנמוך מבין ערכם בדוחות הכספיים ושוויים ההוגן בניכוי עלויות למכירה. רווח (הפסד) כולל אחר בגין נכס או קבוצת נכסים לא שוטפים המסווגים כמוחזקים למכירה מוצגים בנפרד בהון. כאשר החברה משנה את תכנון המכירה כך שההשבה של הנכס לא תתבצע באמצעות עסקת מכירה, היא מפסיקה לסווג את הנכס כמוחזק למכירה ומודדת אותו לפי הנמוך מבין ערכו בספרים אילו לא היה מסווג כמוחזק למכירה או לפי סכום בר ההשבה של הנכס במועד בו התקבלה ההחלטה לסגת מכוונת המכירה.

ט. חכירות

החברה מטפלת בחוזה כחוזה חכירה כאשר בהתאם לתנאי החוזה מועברת זכות לשלוט בנכס מזוהה לתקופת זמן בעבור תמורה.

1. הקבוצה כחוכר

עבור העסקאות בהן החברה מהווה חוכר היא מכירה במועד התחילה בחכירה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה וזאת למעט עסקאות חכירה לתקופה של עד 12 חודשים ועסקאות חכירה בהן נכס הבסיס בעל ערך נמוך, בהן בחרה החברה להכיר בתשלומי החכירה כהוצאה ברווח או הפסד בקו ישר על פני תקופת החכירה. במסגרת מדידת ההתחייבות בגין חכירה בחרה החברה ליישם את ההקלה הניתנת ב-IFRS 16 ולא ביצעה הפרדה בין רכיבי חכירה לרכיבים שאינם חכירה כגון: שירותי ניהול, שירותי אחזקה ועוד, הכלולים באותה עסקה. בעסקאות בהן זכאי העובד לרכב מהחברה כחלק מתנאי העסקתו, מטפלת החברה בעסקאות אלה כהטבות עובד בהתאם להוראות IAS 19 ולא כעסקת חכירת משנה.

במועד התחילה התחייבות בגין חכירה כוללת את כל תשלומי החכירה שטרם שולמו מהוונים בשיעור הריבית הגלומה בחכירה כאשר היא ניתנת לקביעה בנקל או בשיעור הריבית התוספתי של החברה. לאחר מועד התחילה מודדת החברה את ההתחייבות בגין חכירה בשיטת הריבית האפקטיבית.

נכס זכות השימוש במועד התחילה מוכר בגובה ההתחייבות בגין חכירה בתוספת תשלומי חכירה ששולמו במועד התחילה או לפניו ובתוספת של עלויות עסקה שהתהוו. נכס זכות השימוש נמדד במודל העלות ומופחת לאורך החיים השימושיים שלו, או תקופת החכירה לפי הקצר שבהם.

2. הקבוצה כמחכיר

המבחנים לסיווג חכירה כמימונית או כתפעולית מבוססים על מהות חוזה והם נבחנים במועד ההתקשרות על-פי הכללים שנקבעו ב-IFRS 16.

א. חכירה מימונית

עסקת חכירה בה מועברים באופן ממשי כל הסיכונים וההטבות הקשורים לבעלות על הנכס לחוכר, מסווגת כחכירה מימונית.

ב. חכירה תפעולית

עסקת חכירה בה לא מועברים באופן ממשי כל הסיכונים וההטבות הקשורים לבעלות על הנכס, מסווגת כחכירה תפעולית. תקבולי החכירה מוכרים כהכנסה ברווח או הפסד בקו ישר על פני תקופת החכירה. עלויות ראשוניות ישירות שהתהוו בגין הסכם החכירה, מתווספות לעלות הנכס המוכר ומוכרות כהוצאה לאורך תקופת החכירה לפי אותו בסיס.

3. תשלומי חכירה הצמודים למדד

במועד התחילה משתמשת החברה בשיעור המדד הקיים במועד התחילה לצורך חישוב תשלומי החכירה העתידיים.

בעסקאות בהן החברה מהווה חוכר, שינויים בגובה תשלומי החכירה העתידיים כתוצאה משינוי במדד מהוונים (ללא שינוי בשיעור ההיוון החל על ההתחייבות בגין חכירה) ליתרת נכס זכות שימוש ונזקפים כהתאמה ליתרת ההתחייבות בגין חכירה, רק כאשר חל שינוי בתזרימי המזומנים הנובע משינוי במדד (כלומר, במועד שבו התיאום לתשלומי החכירה נכנס לתוקף).

טז. רכוש קבוע

פריטי הרכוש הקבוע מוצגים לפי העלות בתוספת עלויות רכישה ישירות, בניכוי פחת שנצבר, בניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו ואינם כוללים הוצאות תחזוקה שוטפת. העלות כוללת חלקי חילוף וציוד עזר המשמשים את הרכוש הקבוע. נכס מופחת החל מהמועד בו הוא זמין לשימוש כלומר, כאשר הוא הגיע למיקום ולמצב הדרושים על מנת שיוכל לפעול באופן שאליו התכוונה ההנהלה.

הפחת מחושב בשיעורים שנתיים שווים על בסיס שיטת הקו הישר לאורך תקופת החיים השימושיים בנכס, כדלקמן:

בעיקר %	%	
33	6-33	ציוד משרדי ומכונות
15	15	כלי רכב
10	10-33	שיפורים במושכר
5	5	מערכות סולאריות

שיפורים במושכר מופחתים לפי שיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות (לרבות תקופת האופציה להארכה שבידי הקבוצה שבכוונתה לממשה) או בהתאם לתקופת החיים השימושיים של השיפור, לפי הקצר שבהם.

אורך החיים השימושיים, שיטת הפחת וערך השייר של כל נכס נבחנים לפחות בכל סוף שנה והשינויים מטופלים כשינוי אומדן חשבונאי באופן של מאן-ולהבא. הפחתת נכסים מופסקת כמוקדם מבין המועד בו הנכס מסווג כמוחזק למכירה לבין המועד שבו הנכס נגרע.

יז. עלויות אשראי

הקבוצה מהוונת עלויות אשראי הקשורות לרכישה, הקמה או ייצור של נכסים כשירים אשר נדרשת תקופת זמן משמעותית להכנתם, לשימושם המיועד או מכירתם. היוון עלויות האשראי מתחיל במועד שבו הוצאו עלויות בגין הנכס עצמו, התחילו הפעולות להכנת הנכס ונגרמו עלויות אשראי, ומסתיים כאשר הושלמו מהותית כל הפעולות להכנת הנכס הכשיר לשימוש המיועד או למכירתו. הסכום של עלויות האשראי המהוון בתקופת הדיווח כולל עלויות אשראי ישירות ועלות אשראי כללי על פי שיעור היוון משוקלל.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יח. נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה, או שניהם) המחוזק על ידי הבעלים (מחכיר בחכירה תפעולית) או חוכר בחכירה מימונית לצורך הפקת דמי שכירות או לשם עליית ערך, או שתיהן, ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל.

נדל"ן להשקעה נגרע כאשר הוא ממומש או כאשר נפסק השימוש בו ולא צפויות הטבות כלכליות עתידיות ממימושו. ההפרש בין התמורה נטו ממימוש הנכס לבין היתרה בדוחות הכספיים מוכר ברווח או הפסד בתקופה שבה נגרע הנכס.

נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי העלות כולל עלויות רכישה ישירות. לאחר ההכרה הראשונית, נדל"ן להשקעה נמדד בשווי ההוגן, אשר משקף את תנאי השוק במועד הדיווח. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה נזקפים לרווח או הפסד במועד התהוותם. נדל"ן להשקעה אינו מופחת באופן שיטתי.

נדל"ן להשקעה בפיתוח המיועד לשימוש עתידי כנדל"ן להשקעה נמדד אף הוא בשווי הוגן כאמור לעיל וזאת כאשר השווי ההוגן ניתן למדידה מהימנה. כשהשווי ההוגן אינו ניתן למדידה מהימנה, בשל אופי והיקף סיכוני הפרויקט, אזי הוא נמדד על פי עלותו, בניכוי הפסדים מירידת ערך אם קיימים, עד למועד שבו השווי ההוגן ניתן למדידה מהימנה או השלמת הבנייה, כמוקדם

מבניהם. בסיס העלות של נדל"ן להשקעה בפיתוח כולל את עלות המקרקעין בתוספת עלויות אשראי המשמשות למימון ההקמה, עלויות תכנון ופיתוח ישירות תוספתיות ודמי תיווך בשל התקשרויות בהסכמים להשכרתו.

לצורך קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה מתבססת הקבוצה על הערכת שווי שמבוצעת על ידי מעריכים חיצוניים בלתי תלויים שהינם מומחים בהערכות שווי של נדל"ן והינם בעלי הידע והניסיון הנדרשים ועל ידי הנהלת הקבוצה שהינה בעלת ידע מקצועי נרחב וכן על ידי מעריכי שווי מומחים פנימיים.

יט. נכסים בלתי מוחשיים

נכסים בלתי מוחשיים הנרכשים בנפרד נמדדים עם ההכרה הראשונית לפי העלות בתוספת עלויות רכישה ישירות. נכסים בלתי מוחשיים הנרכשים בצירופי עסקים נמדדים לפי השווי ההוגן במועד הרכישה. עלויות בגין נכסים בלתי מוחשיים אשר פותחו באופן פנימי, למעט עלויות פיתוח מהוונות, נזקפות לרווח או הפסד בעת התהוותן.

נכסים בלתי מוחשיים בעלי אורך חיים שימושיים מוגדר, מופחתים על פני אורך החיים השימושיים שלהם, על בסיס שיטת הקו הישר ונבחנת לגביהם ירידת ערך כאשר קיימים סימנים המצביעים על ירידת ערך. תקופת ההפחתה ושיטת ההפחתה של נכס בלתי מוחשי נבחנות לפחות בכל סוף שנה.

נכסים בלתי מוחשיים בעלי אורך חיים שימושיים בלתי מוגדר אינם מופחתים באופן שיטתי וכפופים לבחינת ירידת ערך מדי שנה וכן בכל עת שקיים סימן המצביע כי ייתכן שחלה ירידת ערך. אורך החיים השימושיים של נכסים אלה נבחן מדי שנה כדי לקבוע אם הערכת אורך החיים כבלתי מוגדר עדיין תקפה. אם האירועים והנסיבות אינם תומכים עוד בהערכה כאמור, השינוי באורך החיים השימושיים מבלתי מוגדר למוגדר מטופל כשינוי באומדן חשבונאי ובאותו מועד נבחנת גם ירידת ערך. החל מאותו מועד מופחת הנכס באופן שיטתי על פני תקופת אורך החיים השימושיים שלו.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

תוכנות

נכסי הקבוצה כוללים מערכות מחשב המורכבות מחומרה ותוכנות. תוכנות המהוות חלק אינטגרלי מחומרה, אשר אינה יכולה לפעול ללא התוכנות המותקנות עליה, מסווגות כרכוש קבוע. לעומת זאת, רישיונות לתוכנות העומדות בפני עצמן ומוסיפות פונקציונליות נוספת לחומרה, מסווגים כנכסים בלתי מוחשיים. הפחת מחושב בשיעורים שנתיים שווים על בסיס שיטת הקו הישר לאורך תקופת החיים השימושיים בנכס (בעיקר 33%).

כ. ירידת ערך נכסים לא פיננסיים

החברה בוחנת את הצורך בירידת ערך נכסים לא פיננסיים כאשר ישנם סימנים כתוצאה מאירועים או שינויים בנסיבות המצביעים על כך שהיתרה בדוחות הכספיים אינה ברת-השבה.

במקרים בהם היתרה בדוחות הכספיים של הנכסים הלא פיננסיים עולה על הסכום בר-ההשבה שלהם, מופחתים הנכסים לסכום בר-ההשבה שלהם. הסכום בר-ההשבה הינו הגבוה מבין שווי הוגן בניכוי עלויות למכירה ושווי שימוש. בהערכת שווי השימוש מהוונים תזרימי המזומנים הצפויים לפי שיעור ניכיון לפני מס המשקף את הסיכונים הספציפיים לכל נכס. בגין נכס שאינו מייצר תזרימי מזומנים עצמאיים נקבע הסכום בר-ההשבה עבור היחידה מניבת המזומנים שאליה שייך הנכס. הפסדים מירידת ערך נזקפים לרווח או הפסד.

הפסד מירידת ערך של נכס, למעט מוניטין, מבוטל רק כאשר חלו שינויים באומדנים ששימשו בקביעת הסכום בר-ההשבה של הנכס מהמועד בו הוכר לאחרונה ההפסד מירידת הערך. ביטול ההפסד כאמור מוגבל לנמוך מבין סכום ירידת הערך של הנכס שהוכר בעבר (בניכוי פחת או הפחתה) או סכום בר-ההשבה של הנכס. לגבי נכס הנמדד לפי העלות, ביטול הפסד כאמור נזקף לרווח או הפסד.

הקריטריונים הייחודיים להלן מיושמים בבחינת ירידת ערך של הנכסים הספציפיים הבאים:

1. השקעה בחברה כלולה או בעסקה משותפת

לאחר יישום שיטת השווי המאזני, החברה בוחנת אם יש צורך להכיר בהפסד נוסף בגין ירידת ערך של ההשקעה בחברות כלולות או בעסקאות משותפות. בכל תאריך דיווח מתבצעת בחינה אם קיימת ראייה אובייקטיבית לירידת ערך של ההשקעה בחברה כלולה או בעסקה משותפת. בחינת ירידת הערך נעשית בהתייחס להשקעה בכללותה, כולל המוניטין המיוחס לחברה הכלולה או לעסקה המשותפת.

2. מוניטין בגין חברות מאוחדות

החברה בוחנת ירידת ערך של מוניטין אחת לשנה, ליום 31 בדצמבר, או לעיתים קרובות יותר אם אירועים או שינויים בנסיבות מצביעים על כך שקיימת ירידת ערך.

בחינת ירידת ערך של מוניטין נקבעת על ידי בחינת הסכום בר-ההשבה של היחידה מניבת המזומנים (או קבוצה של יחידות מניבות מזומנים) שאליה הוקצה המוניטין. כאשר הסכום בר-ההשבה של היחידה מניבת המזומנים (או קבוצה של יחידות מניבות מזומנים) נמוך מהיתרה בדוחות הכספיים של היחידה מניבת המזומנים (או קבוצה של יחידות מניבות מזומנים) שאליה הוקצה המוניטין, מוכר הפסד מירידת ערך המיוחס ראשית למוניטין. הפסדים מירידת ערך מוניטין אינם מבוטלים בתקופות עוקבות.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כ.א. מכשירים פיננסיים1. נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים נמדדים במועד ההכרה לראשונה בשווים ההוגן ובתוספת עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין לרכישה של הנכס הפיננסי, למעט במקרה של נכס פיננסי אשר נמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, לגביו עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד. החברה מסווגת ומודדת את מכשירי החוב בדוחותיה הכספיים על בסיס הקריטריונים להלן:

- (א) המודל העסקי של החברה לניהול הנכסים הפיננסיים, וכן
(ב) מאפייני תזרים המזומנים החוזי של הנכס הפיננסי.

(א1) החברה מודדת מכשירי חוב בעלות מופחתת כאשר:

המודל העסקי של החברה הינו החזקת הנכסים הפיננסיים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים; וכן התנאים החוזיים של הנכס הפיננסי מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה. לאחר ההכרה הראשונית, מכשירים בקבוצה זו נמדדים על פי תנאיהם לפי עלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית ובניכוי הפרשה לירידת ערך. במועד ההכרה לראשונה חברה יכולה לייעד, ללא אפשרות לשינוי יעוד זה, מכשיר חוב כנמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד אם יעוד שכזה מבטל או מקטין משמעותית חוסר עקביות במדידה או בהכרה, לדוגמה במקרה בו ההתחייבות הפיננסית המתייחסת נמדדת אף היא בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

(ב1) החברה מודדת מכשירי חוב בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר כאשר:

המודל העסקי של החברה הינו הן החזקת הנכסים הפיננסיים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים והן מכירת הנכסים הפיננסיים; וכן התנאים החוזיים של הנכסים הפיננסיים מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה. לאחר ההכרה הראשונית, מכשירים בקבוצה זו נמדדים לפי השווי ההוגן. רווחים או הפסדים כתוצאה מהתאמות שווי הוגן, למעט ריבית והפרשי שער מוכרים ברווח כולל אחר.

(ג1) החברה מודדת מכשירי חוב בשווי הוגן דרך רווח או הפסד כאשר:

נכס פיננסי שמהווה מכשיר חוב אינו עומד בקריטריונים למדידתו בעלות מופחתת או בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר, לרבות נכס פיננסי המהווה מכשיר חוב אשר בהתקיים תנאים מסוימים מיועד למדידה עוקבת בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. לאחר ההכרה הראשונית, הנכס הפיננסי נמדד בשווי הוגן כאשר רווחים או הפסדים כתוצאה מהתאמות שווי הוגן, נזקפים לרווח או הפסד

2. ירידת ערך נכסים פיננסיים

החברה בוחנת בכל מועד דיווח את ההפרשה להפסד בגין מכשירי חוב פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.
החברה מבחינה בין שני מצבים של הכרה בהפרשה להפסד;

- א. מכשירי חוב אשר לא חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה, או מקרים בהם סיכון האשראי נמוך – ההפרשה להפסד שתוכר בגין מכשיר חוב זה תיקח בחשבון הפסדי אשראי חוזיים בתקופה של 12 חודשים לאחר מועד הדיווח, או;

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ב. מכשירי חוב אשר חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה בהם ואשר סיכון האשראי בגינם אינו נמוך, ההפרשה להפסד שתוכר תביא בחשבון הפסדי אשראי חזויים - לאורך יתרת תקופת חיי המכשיר.

לחברה נכסים פיננסיים בעלי תקופות אשראי קצרות כגון לקוחות, בגינם היא מיישמת את ההקלה שנקבעה ב-IFRS 9, קרי החברה מודדת את ההפרשה להפסד בסכום השווה להפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר.

החברה מיישמת את ההקלה שנקבעה ב-IFRS 9 לפיה היא מניחה שסיכון האשראי של מכשיר חוב לא עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה אם נקבע במועד הדיווח כי המכשיר הינו בעל סיכון אשראי נמוך, למשל כאשר המכשיר הינו בעל דירוג חיצוני של "דרגת השקעה". בנוסף, החברה מעריכה כי כאשר תשלומים חזויים בגין מכשיר חוב נמצאים בפיגור של יותר מ- 30 יום, חלה עלייה משמעותית בסיכון האשראי, אלא אם קיים מידע סביר וניתן לביסוס שמוכיח כי סיכון האשראי לא עלה באופן משמעותי.

החברה מחשיבה אירוע כשל בנכס פיננסי כאשר תשלומים חזויים בגין הנכס הפיננסי נמצאים בפיגור של יותר מ- 90 יום. אולם קיימים מצבים, בהם החברה מחשיבה אירוע כשל כאשר מתקבל מידע חיצוני או פנימי כי החברה אינה צפויה לקבל את מלוא התשלומים החזויים.

החברה מחשיבה נכס פיננסי שאינו נמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, כנכס פיננסי פגום בעקבות סיכון אשראי, כאשר מתרחש אחד, או יותר, מהאירועים אשר משפיעים באופן שלילי על קבלת תזרימי המזומנים העתידיים לנבוע מהנכס הפיננסי. החברה לוקחת בחשבון את האירועים הבאים כראיות לכך שנכס פיננסי הינו פגום:

- א. קושי פיננסי משמעותי של המנפיק או הלווה.
- ב. הפרה של חוזה, כגון אירוע כשל או אירוע פיגור בתשלומים.
- ג. ויתור שקיבל הלווה בעקבות קשיים פיננסיים בהם הוא נמצא ושלא היו ניתנים לולא כן.
- ד. צפוי כי הלווה יכנס להליכי פשיטת רגל או לשינוי מבני פיננסי.
- ה. היעלמות שוק פעיל לנכס הפיננסי עקב קשיים פיננסיים.
- ו. רכישה או יצירה של הנכס הפיננסי בניכיון עמוק אשר משקף הפסדי אשראי שהתהוו.

3. גריעת נכסים פיננסיים

החברה גורעת נכס פיננסי כאשר ורק כאשר פקעו הזכויות החוזיות לתזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי.

4. התחייבויות פיננסיות

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת.

במועד ההכרה לראשונה, החברה מודדת את התחייבויות הפיננסיות בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין להנפקה של התחייבות הפיננסית. לאחר ההכרה הראשונית, החברה מודדת את כל התחייבויות פיננסיות לפי העלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית, פרט ל:

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

- (א) התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד;
 (ב) התחייבויות פיננסיות שנוצרות כאשר העברת נכס פיננסי אינה כשירה לגריעה או כאשר גישת המעורבות הנמשכת חלה;
 (ג) חוזי ערבות פיננסית;
 (ד) מחויבויות למתן הלוואה בשיעור ריבית הנמוך משיעור ריבית השוק;
 (ה) תמורה מותנית שהוכרה על ידי רוכש בצירוף עסקים שתקן דיווח כספי בינלאומי 3 חל עליה.

5. גריעת התחייבויות פיננסיות

החברה גורעת התחייבות פיננסית כאשר ורק כאשר, היא מסולקת – דהיינו, כאשר המחויבות שהוגדרה בחוזה נפרעת או מבוטלת או פוקעת. התחייבות פיננסית מסולקת כאשר החייב פורע את ההתחייבות על ידי תשלום במזומן, בנכסים פיננסיים אחרים, בסחורות או שירותים, או משוחרר משפטית מההתחייבות. במקרה של שינוי תנאים בגין התחייבות פיננסית קיימת, החברה בוחנת האם תנאי ההתחייבות שונים מהותית מהתנאים הקיימים ומביאה בחשבון שיקולים איכותיים וכמותיים.

כאשר נעשה שינוי מהותי בתנאי התחייבות פיננסית קיימת או החלפה של התחייבות בהתחייבות אחרת בעלי תנאים השונים באופן מהותי, בין החברה לבין אותו מלווה, העסקה מטופלת כגריעה של ההתחייבות המקורית והכרה של התחייבות חדשה. ההפרש בין היתרות של שתי ההתחייבויות הנ"ל בדוחות הכספיים נזקף לרווח או הפסד. במקרה בו נעשה שינוי שאינו מהותי בתנאי התחייבות קיימת או החלפה של התחייבות בהתחייבות אחרת בעלי תנאים שאינם שונים באופן מהותי, בין החברה לבין אותו מלווה, החברה מעדכנת את סכום ההתחייבות, קרי היוון של תזרימי המזומנים החדשים בשיעור הריבית האפקטיבית המקורית, כאשר ההפרש נזקף לרווח או הפסד.

6. קיצוץ מכשירים פיננסיים

נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מקוזזים והסכום נטו מוצג בדוח על המצב הכספי אם קיימת זכות שניתנת לאכיפה משפטית לקזז את הסכומים שהוכרו, וכן קיימת כוונה לסלק את הנכס ואת ההתחייבות על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות במקביל. הזכות לקזז חייבת להיות ניתנת לאכיפה משפטית לא רק במהלך העסקים הרגיל של הצדדים לחוזה אלא גם במקרה של פשיטת רגל או חדלות פירעון של אחד הצדדים. על מנת שהזכות לקזז תהיה קיימת באופן מיידי, אסור שהיא תלויה באירוע עתידי או שיהיו פרקי זמן שבהם היא לא תחול, או שיהיו אירועים שיגרמו לפקיעתה.

7. הנפקת ניירות ערך בחבילה

בהנפקה של ניירות ערך בחבילה, מוקצית התמורה שהתקבלה (לפני הוצאות הנפקה) לניירות הערך שהונפקו בחבילה בהתאם לסדר ההקצאה להלן: נגזרים פיננסיים ומכשירים פיננסיים אחרים המוצגים בשווי הוגן מידי תקופה. לאחר מכן נקבע השווי ההוגן עבור התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת, כאשר התמורה המוקצית עבור מכשירים הוניים נקבעת כערך שייר. עלויות ההנפקה מוקצות לכל רכיב בהתאם ליחס הסכומים שנקבע לכל רכיב בחבילה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

8. אופציית מכר שהוענקה לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה

כאשר הקבוצה מעניקה לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה אופציית מכר (PUT), זכויות אלה מסווגות כהתחייבות פיננסית ולא מקנים לזכויות אלה את חלקם ברווחי החברה המאוחדת. בכל תאריך דיווח נמדדת ההתחייבות הפיננסית על בסיס אומדן הערך הנוכחי של התמורה שתועבר בעת מימוש אופציית המכר/ על בסיס השווי ההוגן של התמורה שנקבעה. עדכונים בסכום ההתחייבות נזקפים לרווח או הפסד.

9. חשבונאות גידורמכשירים פיננסיים נגזרים לצורכי גידור (הגנה)

הקבוצה מבצעת לעתים התקשרויות במכשירים פיננסיים נגזרים כגון חוזי אקדמה (Forward) בגין מטבע חוץ ועסקאות החלפה של שיעורי ריבית (IRS) כדי להגן על עצמה מפני הסיכונים הכרוכים בתנודות בשערי החליפין של מטבע חוץ ובשיעורי הריבית. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של נגזרים שאינם משמשים למטרות גידור נזקפים מידית לרווח או הפסד.

עסקאות גידור כשירות לחשבונאות גידור בין היתר כאשר במועד יצירת הגידור קיים ייעוד ותיעוד פורמלי של יחסי הגידור ושל מטרת ניהול הסיכונים והאסטרטגיה של הקבוצה לבצע גידור. הגידור נבחן על בסיס מתמשך ונקבע בפועל שהוא בעל אפקטיביות גבוהה במהלך תקופת הדיווח הכספי שאליהן יועד הגידור. עסקאות גידור (הגנה) מטופלות כדלקמן:

א. גידור תזרימי מזומנים

החלק האפקטיבי של השינויים בשווי ההוגן של המכשיר המגדר מוכר ברווח (הפסד) כולל אחר בעוד שהחלק הלא אפקטיבי מוכר מידית לרווח או הפסד. רווח (הפסד) כולל אחר מועבר לרווח או הפסד כאשר תוצאות עסקת הגידור נזקפות לרווח או הפסד, לדוגמה, בתקופות שהכנסת ריבית או הוצאת ריבית מוכרות או כאשר מכירה חזויה מתרחשת. כאשר הפריט המגודר הוא נכס או התחייבות לא פיננסיים, עלותם כוללת גם את סכום הרווח (הפסד) מהמכשיר המגדר.

החברה מפסיקה ליישם חשבונאות גידור מכאן ולהבא רק כאשר יחסי הגידור או חלקם, מפסיקים לקיים את הקריטריונים המזכים (לאחר הבאה בחשבון של איזון מחדש כלשהו של יחסי הגידור, אם רלוונטי) כולל מקרים בהם המכשיר המגדר פוקע, נמכר, מבוטל או ממומש. כאשר החברה מפסיקה ליישם חשבונאות גידור, הסכום שהצטבר בקרן הגידור יישאר בקרן הגידור עד שתזרים המזומנים יתרחש או יסווג לרווח או הפסד אם תזרימי המזומנים העתידיים המגודרים אינם חזויים עוד להתרחש.

ב. גידור השקעה נטו בפעילות חוץ

גידור השקעה נטו בפעילות חוץ, לרבות גידור של פריט כספי המטופל כחלק מההשקעה נטו, מטופל באופן דומה לגידור תזרימי מזומנים. רווחים או הפסדים המתייחסים לחלק האפקטיבי של הגידור (הפרשי שער) נזקפים לרווח כולל אחר, בעוד שרווחים או הפסדים המתייחסים לחלק הלא אפקטיבי של הגידור נזקפים לרווח או הפסד. עם מימוש פעילות החוץ מועבר הרווח או ההפסד המצטבר שהוכר ברווח (הפסד) כולל אחר לרווח או הפסד.

חשבונאות גידור אינה מיושמת לגבי נגזרים פיננסיים המשמשים לגידור כלכלי של נכסים והתחייבויות פיננסיים. השינויים בשווי ההוגן של נגזרים אלה נזקפים לרווח או הפסד במועד התהוותם.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כב. מדידת שווי הוגן

שווי הוגן הוא המחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או המחיר שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה.

מדידת שווי הוגן מבוססת על ההנחה כי העסקה מתרחשת בשוק העיקרי של הנכס או ההתחייבות, או בהיעדר שוק עיקרי, בשוק הכדאי (advantageous) ביותר.

השווי ההוגן של נכס או התחייבות נמדד תוך שימוש בהנחות שמשתתפים בשוק ישתמשו בעת תמחור הנכס או ההתחייבות, בהנחה שמשתתפים בשוק פועלים לטובת האינטרסים הכלכליים שלהם.

מדידת שווי הוגן לנכס לא פיננסי מביאה בחשבון את היכולת של משתתף בשוק להפיק הטבות כלכליות באמצעות הנכס בשימוש המיטבי שלו או על ידי מכירתו למשתתף אחר בשוק שישתמש בנכס בשימוש המיטבי שלו.

הקבוצה משתמשת בטכניקות הערכה שהן מתאימות לנסיבות ושקיימים עבורן מספיק נתונים שניתנים להשגה כדי למדוד שווי הוגן, תוך מקסום השימוש בנתונים רלוונטיים שניתנים לצפייה ומזעור השימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה.

כל הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן או שניתן גילוי לשווי הוגן שלהם מחולקים לקטגוריות בתוך מדרג השווי הוגן, בהתבסס על רמת הנתונים הנמוכה ביותר, המשמעותית למדידת השווי הוגן בכללותה:

- | | |
|--------|--|
| רמה 1: | מחירים מצוטטים (ללא התאמות) בשוק פעיל של נכסים והתחייבויות זהים. |
| רמה 2: | נתונים שאינם מחירים מצוטטים שנכללו ברמה 1 אשר ניתנים לצפייה במישרין או בעקיפין. |
| רמה 3: | נתונים שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפייה (טכניקות הערכה ללא שימוש בנתוני שוק ניתנים לצפייה). |

כג. הפרשות

הפרשה בהתאם ל-37 IAS מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות בהווה (משפטית או משתמעת) כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, צפוי שיידרש שימוש במשאבים כלכליים על מנת לסלק את המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן. כאשר הקבוצה צופה שחלק או כל ההוצאה תוחזר לחברה, כגון בחוזה ביטוח, ההחזר יוכר כנכס נפרד, רק במועד בו קיימת וודאות למעשה לקבלת הנכס. ההוצאה תוכר בדוח רווח או הפסד בניכוי החזר ההוצאה.

הסכום המוכר כהפרשה יהיה האומדן הטוב ביותר של היציאה הנדרשת לסילוק המחויבות בהווה בסוף תקופת הדיווח. האומדן הטוב ביותר של היציאה הנדרשת לסילוק מחויבות בהווה הוא הסכום שהחברה הייתה משלמת, באופן רציונלי, כדי לסלק את המחויבות בסוף תקופת הדיווח או כדי להעבירה לצד שלישי באותו תאריך. כאשר הפרשה הנמדדת כרוכה באוכלוסייה גדולה של פריטים, המחויבות נאמדת על ידי שקלול כל התוצאות האפשריות בהסתברויות המיוחסות אליהן. כאשר נמדדת מחויבות בודדת, התוצאה היחידה הסבירה ביותר יכולה להיות האומדן הטוב ביותר של הפרשה.

להלן סוגי הפרשות שנכללו בדוחות הכספיים:

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

תביעות משפטיות

הפרשה בגין תביעות מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית בהווה או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, כאשר יותר סביר מאשר לא כי הקבוצה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן.

היטלים

היטלים המוטלים על החברה על ידי מוסדות ממשלה באמצעות חקיקה, מטופלים בהתאם לפרשנות 21 IFRIC, לפיה ההתחייבות לתשלום ההיטל תוכר רק בעת קרות האירוע היוצר את המחויבות לתשלום.

כד. התחייבויות בשל הטבות לעובדים

בקבוצה קיימים מספר סוגי הטבות לעובדים:

1. הטבות עובד לזמן קצר

הטבות לעובדים לזמן קצר הינן הטבות אשר חזויות להיות מסולקות במלואן לפני 12 חודש לאחר תום תקופת הדיווח השנתית שבה העובדים מספקים את השירותים המתחייבים. הטבות אלו כוללות משכורות, ימי חופשה, מחלה, הבראה והפקדות מעסיק לביטוח לאומי ומוכרות כהוצאה עם מתן השירותים.

התחייבות בגין בונוס במזומן או תכנית להשתתפות ברווחים, מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית או משתמעת לשלם את הסכום האמור בגין שירות שניתן על ידי העובד בעבר וניתן לאמוד באופן מהימן את הסכום. ההתחייבות להטבות עובד לזמן קצר המוצגת בדוח על המצב הכספי מייצגת את הערך הלא מהוון של ההתחייבות.

2. הטבות לאחר סיום העסקה

התוכניות ממומנות בדרך כלל על ידי הפקדות לחברות ביטוח והן מסווגות כתוכניות להפקדה מוגדרת וכן כתוכניות להטבה מוגדרת.

לקבוצה תכניות להפקדה מוגדרת, בהתאם לסעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין שלפיהן הקבוצה משלמת באופן קבוע תשלומים מבלי שתהיה לה מחויבות משפטית או משתמעת לשלם תשלומים נוספים גם אם בקרן לא הצטברו סכומים מספיקים כדי לשלם את כל ההטבות לעובד המתחייבות לשירות העובד בתקופה השוטפת ובתקופות קודמות. הפקדות לתוכנית להפקדה מוגדרת בגין פיצויים או בגין תגמולים, מוכרות כהוצאה בעת ההפקדה לתוכנית במקביל לקבלת שירותי העבודה מהעובד.

כה. עסקאות תשלום מבוסס מניות

עובדים של החברה זכאים להטבות בדרך של תשלום מבוסס מניות המסולקות במכשירים הוניים (להלן - עסקאות המסולקות בהון) וחלק מהעובדים זכאים להטבות בדרך של תשלום מבוסס מניות המסולקות במזומן והנמדדות על בסיס עליית ערך מניות החברה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

עסקאות המסולקות במכשירים הוניים

עלות העסקאות עם עובדים המסולקות במכשירים הוניים נמדדת לפי השווי ההוגן של המכשירים הוניים במועד ההענקה. השווי ההוגן נקבע באמצעות שימוש במודל תמחור אופציות מקובל.

עלות העסקאות המסולקות במכשירים הוניים מוכרת ברווח או הפסד יחד עם גידול מקביל בהון על פני התקופה שבה תנאי הביצוע ו/או השירות מתקיימים ומסתיימת במועד שבו

העובדים הרלוונטיים זכאים לגמול (להלן- תקופת ההבשלה). ההוצאה המצטברת המוכרת בגין עסקאות המסולקות במכשירים הוניים בתום כל מועד דיווח עד למועד ההבשלה משקפת את מידת חלוף תקופת ההבשלה ואת האומדן הטוב ביותר של הקבוצה לגבי מספר המכשירים ההוניים שיבשילו בסופו של דבר.

הוצאה בגין הענקות שאינן מבשילות בסופו של דבר אינה מוכרת. כאשר החברה מבצעת שינויים בתנאים של הענקה המסולקת במכשירים הוניים, מוכרת הוצאה נוספת מעבר להוצאה המקורית שחושבה בגין כל שינוי המגדיל את השווי ההוגן הכולל של התגמול המוענק או שמיטיב עם העובד/נותן השירות האחר לפי השווי ההוגן במועד השינוי.

ביטול הענקה המסולקת במכשיר הוני, מטופלת כאילו הבשילה לתאריך הביטול וההוצאה שטרם הוכרה בגין הענקה מוכרת מיידית. עם זאת, אם הענקה שבוטלה מוחלפת בהענקה חדשה ומיועדת כהענקה תחליפית לתאריך בו הוענקה, ההענקה המבוטלת וההענקה החדשה תטופלנה שתיהן כשינוי של הענקה המקורית כמתואר לעיל.

עסקאות המסולקות במזומן

עלות עסקה המסולקת במזומן נמדדת לפי השווי ההוגן במועד ההענקה באמצעות שימוש במודל תמחור אופציות מקובל. השווי ההוגן מוכר כהוצאה על פני תקופת ההבשלה ובמקביל מוכרת התחייבות. ההתחייבות נמדדת מחדש בכל תקופת דיווח לפי השווי ההוגן עד לסילוקה, כאשר שינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח או הפסד.

רווח (הפסד) למניה כו.

רווח למניה מחושב על ידי חלוקה של הרווח הנקי המיוחס לבעלי מניות החברה במספר המניות הרגילות המשוקלל הקיים בפועל במהלך התקופה.

מניות רגילות פוטנציאליות נכללות בחישוב הרווח המדולל למניה במידה שהשפעתן מדללת את הרווח למניה מפעילויות נמשכות. מניות רגילות פוטנציאליות שהומרו במהלך התקופה נכללות ברווח המדולל למניה רק עד למועד ההמרה, ומאותו מועד נכללות ברווח הבסיסי למניה. חלקה של החברה ברווחי חברות מוחזקות מחושב לפי חלקה ברווח למניה של אותן חברות מוחזקות מוכפל במספר המניות המוחזקות על ידי החברה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כז. שינוי במדיניות חשבונאית - יישום לראשונה של תקני דיווח כספי חדשים ותיקונים לתקני חשבונאות קיימים

1. פרויקט השיפורים בתקינה הבינלאומית לשנים 2018-2020

בחדש מאי 2020 פרסם ה- IASB תיקונים מסוימים במסגרת פרויקט השיפורים מחזור 2018-2020. להלן התיקון העיקרי המתייחס ל- IFRS 9. התיקון ל- IFRS 9 מבהיר אילו עמלות על החברה לכלול כאשר היא מבצעת את מבחן "10 האחוזים", בעת בחינה האם תנאים של מכשיר חוב שתוקן או הוחלף שונים באופן מהותי ממכשיר החוב המקורי. בהתאם לתיקון, בקביעת עמלות ששולמו בניכוי עמלות שהתקבלו, לווה כולל בתזרימי המזומנים רק עמלות ששולמו או התקבלו בין הלווה לבין המלווה, לרבות עמלות ששולמו או התקבלו על ידי הלווה או המלווה לטובת האחר.

התיקון יושם לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2022.

2. תיקון ל- IFRS 3, צירופי עסקים

בהתאם מאי 2020, פרסם ה- IASB תיקון לתקן דיווח כספי בינלאומי 3, צירופי עסקים, בהתייחס למסגרת המושגית. התיקון נועד להחליף התייחסות למסגרת להכנת דוחות כספיים ולהצגתם, בהתייחסות למסגרת המושגית לדיווח כספי שפורסמה במרס, 2018 מבלי לשנות משמעותית את דרישותיה.

התיקון הוסיף חריג לעיקרון ההכרה בהתחייבות בהתאם ל- IFRS 3 כדי להימנע ממצבים של הכרה ברווחים או הפסדים מיידי לאחר צירוף העסקים ('day 2 gain or loss') הנובעים מהתחייבויות והתחייבויות תלויות שהיו נכנסות לתחולת IAS 37 או IFRIC 21, במידה והיו מוכרות בנפרד.

בהתאם לחריג, הרוכש יישם את הוראות IAS 37, או IFRIC 21, לפי העניין, על מנת לקבוע אם במועד הרכישה קיימת מחויבות בהווה כתוצאה מאירוע העבר, או אם האירוע המחייב אשר יוצר התחייבות לשלם את ההיטל התרחש עד למועד הרכישה, בהתאמה, ולא בהתאם להגדרת התחייבות במסגרת המושגית.

התיקון גם מבהיר שנכסים תלויים לא יוכרו במועד צירוף העסקים.

התיקון יושם באופן פרוספקטיבי לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2022 או לאחריו.

לתיקון לעיל לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

3. תיקון ל- IAS 37 הפרשות, התחייבויות תלויות ונכסים תלויים

במאי 2020, פרסם ה- IASB תיקון ל- IAS 37 בדבר עלויות שעל החברה לכלול בעת הערכה האם חוזה הוא חוזה מכביד (להלן - התיקון).

בהתאם לתיקון, יש לכלול בבחינה זו הן עלויות תוספתיות (כגון חומרי גלם ושעות עבודה ישירות) והן הקצאת עלויות אחרות הקשורות ישירות למילוי החוזה (כגון הפחתת רכוש קבוע וציוד המשמשים למילוי החוזה).

התיקון יושם לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 לינואר 2022 או לאחריו. התיקון יחול על חוזים אשר ההתחייבויות בגינם טרם מולאו ליום 1 בינואר 2022. יישום מוקדם יותר אפשרי.

באור 3: - עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים

אומדנים והנחות -

בעת הכנת הדוחות הכספיים, נדרשת ההנהלה להסתייע באומדנים, והנחות המשפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים המדווחים של נכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות. בגיבוש האומדנים החשבונאיים הנהלת החברה מתבססת על ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים והנחות סבירות, בהתאם לנסיבות. שינויים באומדנים החשבונאיים נזקפים בתקופה בה נעשה שינוי האומדן.

להלן ההנחות העיקריות שנעשו בדוחות הכספיים בקשר לאי הודאות לתאריך הדיווח ואומדנים קריטיים שחושבו על ידי הקבוצה ואשר שינוי מהותי באומדנים ובהנחות עשוי לשנות את ערכם של נכסים והתחייבויות בדוחות הכספיים בשנה העוקבת:

נדל"ן להשקעה -

נדל"ן להשקעה הניתן למדידה מהימנה מוצג לפי שווי הוגן לתאריך הדיווח כאשר שינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח או הפסד בתקופה שבה הם נוצרו. השווי ההוגן נקבע בדרך כלל על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים, בהתאם להערכות שווי כלכליות הכוללות שימוש בטכניקות הערכה והנחות לגבי אומדנים של תזרימי מזומנים עתידיים הצפויים מהנכס ואומדן שיעור היוון מתאים לתזרימי מזומנים אלה. אם ניתן, השווי ההוגן נקבע בהתייחס לעסקאות שנעשו לאחרונה בנדל"ן בעל אופי ומיקום דומים לזה המוערך.

במדידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נדרשים מעריכי השווי והנהלת החברה להשתמש בהנחות מסוימות לגבי שיעורי התשואה הצפויים לגבי נכסי הקבוצה, מחירי ההשכרה העתידיים, שיעורי התפוסה, חידושי חוזים, הסתברות להשכרת שטחים פנויים, הוצאות תפעול הנכסים, איתנותם הפיננסית של השוכרים והשלכות הנובעות מהשקעות שיידרשו לפיתוח עתידי, על מנת להעריך את תזרימי המזומנים העתידיים מהנכסים. שינוי בהנחות המשמשות במדידת הנדל"ן להשקעה עשוי לגרום לשינוי בשווי ההוגן.

באור 3: - עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים (המשך)

מדידה מהימנה של נדל"ן להשקעה בהקמה

לצורך הבחינה האם השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה ניתן למדידה מהימנה, מביאה הקבוצה בחשבון, בין היתר, את הקריטריונים הרלוונטיים הבאים:

1. מיקום הנדל"ן בהקמה באזור שבו השוק מפותח ונזיל.
2. ציטוט מחיר מעסקאות אחרונות או הערכות קודמות של רכישה או מכירה של נכסים במצב ומיקום דומים.
3. חתימה על הסכם הקמה עם קבלן מבצע.
4. השגת היתרי בניה.
5. אחוז מהשטחים המיועדים להשכרה אשר הושכר מראש לשוכרים.
6. אומדן מהימן של עלויות הקמה.
7. אומדן מהימן של שווי הנכס המוגמר.

כאשר בחינת הגורמים לעיל מעלה כי שווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה בהקמה ניתן למדידה מהימנה, הנדל"ן נמדד לפי שווי ההוגן בהתאם למדיניות הקבוצה לגבי נדל"ן להשקעה. כאשר מדידה מהימנה אינה אפשרית, נדל"ן להשקעה בהקמה נמדד לפי עלות בניכוי הפסד מירידת ערך, במידה שקיים.

תביעות משפטיות

בהערכות סיכויי תוצאות התביעות המשפטיות שהוגשו נגד החברה וחברות מוחזקות שלה, הסתמכו החברות על חוות דעת יועציהן המשפטיים. הערכות אלה של היועצים המשפטיים מתבססות על מיטב שיפוטם המקצועי, בהתחשב בשלב בו מצויים ההליכים, וכן על הניסיון המשפטי שנצבר בנושאים השונים. מאחר שתוצאות התביעות תקבענה בבתי המשפט, עלולות תוצאות אלה להיות שונות מהערכות אלה. ההשלכות האפשריות הן זקיפת הפסדים מירידת ערך לרווח או הפסד בתקופה שבה התהוו.

קביעת השווי ההוגן של עסקאות תשלום מבוסס מניות

השווי ההוגן של עסקאות תשלום מבוסס מניות נקבע באמצעות שימוש במודל תמחור אופציות מקובל. המודל מתבסס על נתוני מחיר המניה ומחיר המימוש ועל הנחות בדבר תנודתיות צפויה, אורך החיים הצפוי ודיבידנד צפוי.

הבחנה בין רכישת קבוצת נכסים לרכישה של עסק

החברה מפעילה שיקול דעת בקביעה אם רכישת נדל"ן להשקעה היא רכישה של קבוצת נכסים או רכישה של עסק אשר דורשת יישום של חשבונאות צירופי עסקים. בהפעלת שיקול הדעת, הקבוצה בוחנת את כמות, היקף ואופי הנכסים הנרכשים. כמו כן, החברה בוחנת את מהות ומורכבות התהליכים הקיימים לרבות קיומם של שירותים נלווים בהיקף משמעותי הקשורים לתפעול הנכס ומורכבות ניהול הנכס.

באור 3: - עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים

מימוש נדל"ן להשקעה

בהתאם להחלטה אסטרטגית של דירקטוריון החברה למימוש כלל הפעילות של החברה בארצות הברית, החלה הנהלת חברת הבת האמריקאית, ביג יו.אס.אי, לנקוט בפעולות ההכנה הנדרשות לביצוע ההחלטה כאמור. נכון למועד הדיווח הנהלת החברה פועלת למימוש הנכסים, בין אם באמצעות שיווקם למכירה על ידי מתווכים ובין אם באמצעות פניות אקטיביות של רוכשים פוטנציאליים. יצויין כי החברה אינה מתכוונת למכור נכסים בכל מחיר (stress sale) והיא תשלים את מכירת הנכסים רק בתמורה למחיר המשקף את שוים. בכל עת ההנהלה בוחנת את כדאיות ההצעות שהתקבלו. בחינת ההצעות, ככל שתמצאנה מתאימות, כרוכה בתהליך ארוך ומתמשך הן מבחינת החברה והן מבחינת

הרוכש, הכולל תהליך בדיקת נאותות, קבלת אישור מהבנקים המלווים להסבת ההלוואות המיוחסות לנכסים לטובת הרוכש, קבלת הצהרות מהשוכרים וכן ניהול משא ומתן. כאמור, לאור פרק הזמן הנדרש ומורכבות התהליך קיימת אי ודאות משמעותית באשר להשלמת המכירה של הנכסים. כאשר הנהלת החברה צופה בסבירות גבוהה שהנכס יימכר בתקופה של שנה, אזי הנכס מסווג בדוח על המצב הכספי של החברה כנכס מוחזק למכירה בהתאם לתקן דיווח כספי בינלאומי מס' 5, "נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה ופעילויות שהופסקו".

ירידת ערך של מלאי מקרקעין ובניינים למכירה

ירידת ערך של מלאי בניינים למכירה ומלאי מקרקעין, נבחנת בהתבסס על מחירי המכירה הצפויים במהלך העסקים הרגיל, בניכוי אומדן עלויות ההשלמה הנדרשות, עלויות אשראי ועלויות המכירה הנדרשות למכירת המלאי.

כמו כן חלק ממלאי בניינים למכירה ומלאי מקרקעין נבחנו בהתאם לגישת ההשוואה לנכסים דומים. ההשלכה של אומדן זה הינה הכרה בהפסד מירידת ערך של מלאי מקרקעין או ביטול הפסד זה כאמור.

מסים על הכנסה

הקבוצה כפופה לחוקי המס במספר מדינות. שיקול דעת נרחב נדרש לצורך קביעת ההתחייבות למס שוטף ורישום מסים נדחים וכן רישום מסים נדחים בגין הפסדים להעברה, של כל אחת מחברות הקבוצה.

לקבוצה עסקאות רבות, אשר תוצאות המס לגביהן אינן וודאיות. הקבוצה מכירה בהתחייבויות בגין תוצאות המס של עסקאות אלה, בהתבסס על אומדני ההנהלה, אשר מסתמכת על יועצים מקצועיים, בנוגע לעיתוי וגובה חבות המס הנובעת מעסקאות אלה. כאשר תוצאת המס של עסקאות אלה שונה מאומדני ההנהלה, יוקטנו/יוגדלו הוצאות המסים וההתחייבויות למסים נדחים במועד קביעת השומה הסופית. כמו כן נכסי מסים נדחים מוכרים בגין הפסדים מועברים לצורכי מס ובגין הפרשים זמניים ניתנים לניכוי, שטרם נוצלו, אם צפוי שתהיה הכנסה חייבת עתידית שכנגדה ניתן יהיה לנצלם. נדרש אומדן של חברות הקבוצה על מנת לקבוע את סכום נכס המסים הנדחים שניתן להכיר בו בהתבסס על אי הוודאות בנוגע לטיפול המס, העיתוי, סכום ההכנסה החייבת במס הצפויה, מקורה ואסטרטגיית תכנון המס. דגש ניתן בחברות הפועלות במדינות בהם יש מגבלת שנים לניצול הפסדים מועברים או בהתקיים תנאים מסוימים.

באור 4: - גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

א. תיקון ל- IAS 1 הצגת דוחות כספיים

בחודש ינואר 2020, פרסם ה-IASB תיקון ל- IAS 1 בדבר הדרישות לסיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות (להלן: "התיקון המקורי"). בחודש אוקטובר 2022 פרסם ה- IASB תיקון עוקב לתיקון האמור לעיל (להלן: "התיקון העוקב").

התיקון העוקב קבע כי:

1. רק אמות מידה פיננסיות אשר ישות חייבת לעמוד בהן בסוף תקופת הדיווח או לפני כן, משפיעות על סיווגה של אותה ההתחייבות כהתחייבות שוטפת או התחייבות לא שוטפת.

2. עבור התחייבויות אשר הבדיקה של עמידה באמות המידה הפיננסיות נבחנת בתוך 12 חודשים העוקבים של תאריך הדיווח יש לתת גילוי באופן שיאפשר למשתמשים בדוחות הכספיים להעריך את הסיכונים בגין אותה ההתחייבות. קרי, התיקון העוקב קובע כי יש לתת גילוי לערך בספרים של ההתחייבות, מידע על אמות המידה הפיננסיות וכן, עובדות ונסיבות לסוף תקופת הדיווח אשר עשויות להביא למסקנה כי לישות יהיה קושי בעמידה באמות המידה פיננסיות.

התיקון המקורי קבע כי זכות המרה של התחייבות תשפיע על סיווג ההתחייבות כולה כהתחייבות שוטפת או לא שוטפת, למעט במקרים בהם רכיב ההמרה הינו הוני.

התיקון המקורי והתיקון העוקב ייושמו לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 לינואר 2024 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי. התיקונים ייושמו בדרך של יישום למפרע.

ב. תיקון ל- IAS 8 מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות

בחודש פברואר 2021, פרסם ה- IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 8: *מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות* (להלן – התיקון). מטרת התיקון הינה להציג הגדרה חדשה של המונח "אומדנים חשבונאיים". אומדנים חשבונאיים מוגדרים כ"סכומים כספיים בדוחות הכספיים הכפופים לאי ודאות במדידה". התיקון מבהיר מהם שינויים באומדנים חשבונאיים וכיצד הם נבדלים משינויים במדיניות החשבונאית ומתיקוני טעויות.

התיקון ייושם באופן פרוספקטיבי לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 והוא חל על שינויים במדיניות חשבונאית ובאומדנים חשבונאיים המתרחשים בתחילת אותה תקופה או אחריה. יישום מוקדם אפשרי.

ג. תיקון ל- IAS 1 גילוי למדיניות החשבונאית

בחודש פברואר 2021, פרסם ה- IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 1: הצגת דוחות כספיים (להלן – התיקון). בהתאם לתיקון, חברות ידרשו לספק גילוי למדיניות החשבונאית המהותית שלהן חלף הדרישה כיום לספק גילוי למדיניות החשבונאית המשמעותית שלהן. אחת מהסיבות העיקריות לתיקון זה נובעת מכך שלמונח "משמעותי" לא קיימת הגדרה ב- IFRS בעוד שלמונח "מהותי" קיימת הגדרה בתקנים שונים ובפרט ב- IAS 1.

התיקון ייושם לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 או לאחריו.

באור 5: - צירופי עסקים

- א. ביום 14 בדצמבר, 2020 פרסמה החברה הצעת רכש בדרך של רכש חליפין, לרכישה של עד 17,002 אלפי מניות אפי נכסים בתמורה למניות וכתבי אופציה סדרה 6 של החברה.
- כל כתב אופציה (סדרה 6) יהיה ניתן למימוש למניה רגילה אחת של החברה, וזאת בכל יום בו מתקיים מסחר בבורסה, החל מיום רישומם למסחר בבורסה ועד ליום 7 בספטמבר 2023 (כולל) ("המועד האחרון למימוש") כנגד תשלום במזומן של מחיר מימוש בסך של 410 ש"ח, ללא הצמדה.
- ביום 7 לינואר, 2021 פורסם עדכון להצעת הרכש בתמורה למניות החברה באחת משתי האפשרויות:
- 0.35 מניה רגילה בת 0.01 ש"ח ע.ג. של החברה.
 - 0.34 מניה רגילה בת 0.01 ש"ח ע.ג. של החברה ו-0.1 כתבי אופציה סדרה 6 של החברה.

בימים 19 בינואר ו-24 בינואר, 2021 (מועד הקיבול המאוחר) התקבלה בחברה הודעת קיבול מהניצעים של כ-13,931 אלפי מניות אפי נכסים בשיעור המהווה 38.67% מהון המניות, כך שלאחר הרכישה החברה החזיקה בשיעור של 61.48% מהון מניות אפי נכסים (לפני הרכישה כאמור, החברה החזיקה ב-22.81% ממניות אפי נכסים).

עלות הרכישה הינה 1,690 מיליון ש"ח אשר מתבססת על מחיר המניה ומחיר אופציה סדרה 6 של החברה.

מחיר המניה נקבע על פי מחיר הנעילה ביום הרכישה, 24 בינואר, 2021 ומחיר אופציה סדרה 6 על פי מודל Black&Scholes להלן יפורטו עיקרי ההנחות המודל.

שער נכס הבסיס (ש"ח):	341.2
תוספת מחיר מימוש (ש"ח):	410
מועד פקיעת האופציה:	7 בספטמבר, 2023
תקופה למימוש (שנים):	2.62
ריבית חסרת סיכון (אחוזים):	0.16%
סטיית תקן שנתית (אחוזים):	35.1%

בטבלה להלן ניתן לראות סיכום של רכיבי התמורה הנובעת מהמיזוג (הסכומים מוצגים באלפי ש"ח פרט לכמות המניות):

659,261	מספר המניות של אפי שנענו להחלפת מניות בלבד (חלופה 1)
13,271,617	מספר המניות של אפי שנענו להחלפת מניות ואופציות (חלופה 2)
4,743,091	סה"כ מניות החברה שהונפקו כתוצאה מהחלפת מניות אפי
341.2	מחיר מניית החברה ביום 24, בינואר 2021

1,618,343 תמורה במניות החברה (באלפי ש"ח)

1,327,162	סה"כ אופציה סדרה 6 של החברה שהונפקו כתוצאה מהחלפת מניות אפי
54.19	מחיר אופציה סדרה 6 ע"פ מודל (B&S)
71,915	תמורה באופציות סדרה 6 של החברה (באלפי ש"ח)

1,690,258 סה"כ תמורת הרכישה באופציות ומניות החברה (באלפי ש"ח)

החברה הכירה בשווי ההוגן של הנכסים שנרכשו והתחייבויות שניטלו במסגרת צירוף העסקים.

החברה מודדת את הזכויות שאינן מקנות שליטה בחברה הנרכשת לפי החלק היחסי של הזכויות שאינן מקנות שליטה בשווי ההוגן של הנכסים המזוהים נטו של החברה הנרכשת.

עלויות רכישה ישירות המיוחסות לעסקה בסך של כ-2.5 מיליון ש"ח נזקפו כהוצאה ונכללו בסעיף הוצאות אחרות.

באור 5: -צירופי עסקים (המשך)

החברה ביצעה את הקצאת מחיר הרכישה כלהלן:

אלפי ש"ח	
994,701	השקעה בחברת אפי נכסים בספרי ביג (22.81%)
1,690,258	עלות הרכישה (38.67%)
2,684,959	סה"כ תמורה
470,375	מזומנים ושווי מזומנים
116,592	פיקדונות
62,320	שוכרים
409,005	מלאי בניינים למכירה
167,853	חייבים ויתרות חובה
15,157	נכסים מוחזקים למכירה
1,241,302	סה"כ נכסים שוטפים
454,872	הלוואות וחייבים אחרים
670,507	מלאי קרקעות לזמן ארוך
321,610	השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
8,966,593	נדל"ן להשקעה
1,350,734	נדל"ן להשקעה בפיתוח
13,972	רכוש קבוע, נטו
12,755	נכסי מיסים נידחים
11,791,043	סה"כ נכסים שוטפים
13,032,345	סה"כ נכסים ניתנים לזיהוי
	<u>התחייבויות שוטפות</u>
(981,088)	חלויות שוטפות, אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
(383,619)	חלויות שוטפות של אגרות חוב
(261,938)	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
(56,376)	זכאים ויתרות זכות
(365,092)	התחייבויות מיסים שוטפים
(2,048,113)	סה"כ התחייבויות שוטפות
(3,360,905)	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
(2,629,377)	אגרות חוב
(1,254)	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
(129,496)	התחייבויות אחרות
(656,551)	מסים נדחים
(6,777,583)	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
(8,825,696)	סה"כ התחייבויות מוערכות
(19,815)	זכויות שאינן מקנות שליטה
4,186,834	סה"כ הון שניתן לזיהוי
61.48%	שיעור החזקה באפי
2,573,919	שיעור החזקה באפי
	סה"כ הון נרכש
111,040	מוניטין שנוצר

באור 6: - מזומנים ושווי מזומנים

א. ההרכב:

31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	
1,601,134	2,046,096

מזומנים ופקדונות למשיכה מידית

ב. לגבי תנאי הצמדה, ראה באור 25 ד'.

באור 7: - פקדונות

א. ההרכב:

31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	
75,398	31,121
99,539	126,022
174,937	157,143

פקדונות ופקדונות משועבדים

פקדונות במטבע חוץ

ב. לגבי תנאי ההצמדה, ראה באור 25 ד'.

באור 8: - חייבים ויתרות חובה

31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	
21,247	54,447
815	468
74,983	165,110
54,572	91,562
-	105,113
51,159	41,682
25,541	26,937
228,317	485,319

הלוואות לשותפים והכנסות לקבל

יתרות חובה עם חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

מוסדות

הוצאות מראש

מכשירים פיננסיים נגזרים

נכסי חוזה לזמן קצר

אחרים

באור 9: - נכסים מוחזקים למכירה

במהלך חודש ינואר, 2023 חברת הבת האמריקאית השלימה את מכירת מלוא אחזקותיה (100%) במרכז הקניות הפתוח Creekwood Commons, בעיר קנזס סיטי, מיזורי. מחירי המכירה עבור 100% מהזכויות במרכז נקבע על 31 מיליון דולר, כאשר שווי הנכס בספרי החברה עומד על 28 מיליון דולר. מסכום התמורה כאמור יופחתו כ-1.9 מיליון דולר בגין תשלומים שחברת הבת אמורה לשלם לשוכר עוגן חדש. המרכז כולל שטח של כ-19,000 מ"ר וביצוע תפוסה כולל של כ-95.1%. בגין המרכז לא עומדת הלוואה, כך שהתזרים שינבע לחברת הבת מהמכירה לפני עלויות נלוות הינו כ-29.1 מיליון דולר.

מכירת המרכז תואמת את אסטרטגיית החברה למימוש אחזקותיה בארה"ב.

באור 10: - הלוואות וחייבים אחרים

א. הרכב

31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	
251,305	360,573
225,389	178,034
103,390	225,195
75,990	156,615
76,651	90,640
289,628	435,862
94,109	88,359
1,116,462	1,535,278

(*) למידע נוסף בגין מכשירים פיננסיים ראה ביאור 25.

- א. במהלך חודש דצמבר, 2019 החברה הנפיקה אגרות חוב (סדרה "ד). כ-37 מיליון ש"ח מתמורת ההנפקה הועמדה כהלוואה לשותפים במרכז ביג "פאשן" נצרת. מועדי פירעון ההלוואה הינם בתנאי "Back to Back" לפירעון אגרות החוב שהונפקו לציבור.
- ב. במהלך חודש ספטמבר, 2020 החברה הנפיקה אגרות חוב (סדרה "ז), כ-110 מיליון ש"ח מתמורת ההנפקה הועמדה כהלוואה לשותפים במרכז ביג "פאשן" דנילוף. מועדי פירעון ההלוואה בתנאי "Back to Back" לפירעון אגרות החוב שהונפקו לציבור.
- ג. במהלך חודש ספטמבר, 2020 החברה הנפיקה אגרות חוב (סדרה "ט"), כ-58.5 מיליון ש"ח מתמורת ההנפקה הועמדה כהלוואה לשותפים במרכז ביג רגבה. מועדי פירעון ההלוואה הינם בתנאי "Back to Back" לפירעון אגרות החוב שהונפקו לציבור.
- ד. ביום 1 במרס, 2022 העמידה חברת הבת האמריקאית הלוואה בסך של כ-10 מיליון דולר לשותפים במרכז LEGENDS AT SPARKS MARINA. הלוואה נושאת ריבית קבועה של 4.5% ועתידה להפרע במוקדם מבין דצמבר 2025 או מכירת הנכס האמור, בהתאם למדיניות מימוש נכסי החברה בארה"ב.
- ה. ביום 30 ביוני, 2022 העמידה חברת הבת האמריקאית הלוואה בסך של כ-12 מיליון דולר לשותפים במרכז THE WATERFRONT. הלוואה נושאת ריבית של פריים+0.5% או 7.3%, הנמוכה מביניהן, ועתידה להפרע במוקדם מבין יולי 2024 או מכירת הנכס האמור, בהתאם למדיניות מימוש נכסי החברה בארה"ב.
- ו. ביום 20 באוקטובר 2021 התקשרה חברת בת פולנית של חברת הבת אפי נכסים עם צד ג' בהסכמי רכישה של 371 דירות להשכרה, שטחי מסחר ושטחי משרדים בורשה, פולין וזאת כנגד תשלום תמורה כוללת בסך של כ-328 מיליון זלוטי (כ-71.5 מיליון אירו). המוכרת תקים את הנכסים ותעביר את הבעלות בהם לחברת הבת הפולנית עם השלמת בנייתם.
- נכון ליום 31 בדצמבר 2022 החברה שילמה כ-156.3 מיליון זלוטי (כ-125 מיליון ש"ח) מתוך התמורה הפרויקט נמצא בשלבי בנייה והנהלת החברה מעריכה שהשלמת הנכסים ומסירתם לחברת הבת צפויה להיות במהלך שנת 2025.

באור 10: - הלוואות וחייבים אחרים (המשך)

- ז. ביום 22 בדצמבר, 2022 זכתה החברה במכרז שניהלה רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") לרכישת זכויות חכירה במקרקעין בשטח כולל של כ-12 דונם להקמת 250 יחידות דיור מוגן וכן כ-3,000 מ"ר שטחי מסחר נלווים בזיכרון יעקב. עבור זכויות החכירה תידרש החברה לשלם לרמ"י תמורה של כ-62.7 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ וכ-5 מיליון ש"ח בגין הוצאות פיתוח. נכון למועד הדיווח שילמה החברה לרמ"י מקדמה בסך של כ-4.7 מיליון ש"ח. לאחר מועד הדיווח שילמה החברה את יתרת התמורה כאמור.
- ח. בחודש יוני 2016 זכתה חברת הבת, אפי נכסים, במכרז לתכנון והקמת מבנה משרד המשפטים בירושלים. הפרויקט האמור יכלול כ-35 אלף מ"ר בנוי, חניון תת קרקעי הכולל כ-500 מקומות חניה וכן שטחי מסחר בהיקף של 1,500 מ"ר. סך עלויות ההקמה הצפויות עומדות על סך של כ-380 מיליוני ש"ח. ע"פ תנאי המכרז לאחר ההקמה החברה תתפעל את הבניין לתקופה של כ-22 שנה וזאת בתמורה לתשלום שנתי קבוע מהמדינה בגובה של כ-23 מיליון ש"ח צמודים למדד המחירים לצרכן וכן החזר מלא בגין שירותים שונים (בתנאים של +cost). כמו כן תקבל מענק הקמה בסך של 110 מיליון ש"ח (צמוד למדד מחירי תשומה בבניה למסחר ומשרדים). בתום תקופת התפעול המבנה יועבר למדינה. עבודות ההקמה החלו בחודש דצמבר 2016. החברה והמזמינה התקשרו במספר תוספות להסכם ההקמה לפיהן בתמורה להקמת השטחים הנוספים תתוספנה תמורה נוספת בסך כולל של כ-210 מיליון ש"ח אשר חלקה תתקבל במענקים וחלקה ב-87 תשלומים רבעוניים למשך כ-22 שנה בהם החברה תתפעל את הבניין.
- במהלך שנת 2022 החברה קיבלה מענקים על חשבון ההקמה בסך של כ-80 מיליון ש"ח כך שסך המענקים על חשבון ההקמה שהתקבלו עד ליום 31 בדצמבר 2022 הסתכמו בסך של כ-313 מיליון ש"ח. עבודות הבניה צפויות להסתיים במהלך שנת 2023.
- ט. בחודש אוגוסט 2016 זכתה חברת הבת, אפי נכסים, במכרז למימון חלקי, תכנון, הקמה תחזוקה ומסירה של מבנה משרדים ממשלתי ושטחי מסחר בקריה המחוזית בירושלים. הפרויקט נשוא המכרז הינו תכנון, הקמה והפעלה אשר יכלול מבנה משרדים בהיקף של כ-53,000 מ"ר שטחים עיליים, מתוכם כ-2,800 מ"ר שטחי מסחר וחניון תת קרקעי בעל 416 מקומות חניה ושטחים תת קרקעיים נוספים בהיקף של כ-4,000 מ"ר. סך עלויות ההקמה הצפויות עומדות על סך של כ-450 מיליוני ש"ח. ע"פ תנאי המכרז תקופת החכירה הינה בת 21 שנים ו-6 חודשים וזאת החל ממועד השלמת מבנה המשרדים ומסירתו. בתמורה, החברה תהא זכאית לתשלום שנתי קבוע לאורך תקופת ההפעלה, בסך של כ-33 מיליון ש"ח צמוד למדד, אשר ישולם החל מהרבעון העוקב להשלמת מבנה המשרדים ומסירתו. בתום תקופת התפעול הנכס יועבר למדינה. בנוסף, החברה תהיה זכאית לקבל החזר מלא בגין שירותים שונים אשר תעמיד במסגרת המכרז (בתנאים של +cost), וכן תקבל מענק הקמה בסך של 25 מיליון ש"ח (צמוד למדד מחירי תשומה בבניה למסחר ומשרדים). עד ליום 31 בדצמבר 2022 החברה קיבלה סך של כ-28.3 מיליון ש"ח ע"ח מענק ההקמה. מועד ההשלמה הצפוי עודכן בשים לב לדחיה בעקבות עדכון התב"ע הרלוונטית. עבודות הבנייה צפויות להסתיים במהלך שנת 2024.

באור 11: - מלאי קרקעות לזמן ארוך

- חברה בת סרבית נמצאת בשלבי ייזום ופיתוח של פרוייקט מגורים, במספר שלבים, של כ-1,000 יחידות דיור בשטח כולל של כ-80 אלפי מ"ר. נכון ליום 31 בדצמבר, 2022 יתרת מלאי הקרקעות בסרבית עומד על כ-23 מיליון ש"ח.
- יתרת מלאי הקרקעות בסך של כ-583 מיליון ש"ח כוללת קרקעות שנרכשו באירופה על ידי חברת הבת אפי נכסים, ומיועדות להקמת בניינים למגורים למכירה.

באור 12: - השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

א. השקעות בחברות כלולות

סה"כ	היקף ההשקעה בחברה כלולה	סכומים שהעמידה החברה לחברה כלולה	
		ערבויות	הלוואות (*)
אלפי ש"ח			
1,069,157	225,973	-	843,184
604,667	419,842	-	184,825

31 בדצמבר, 2022

סך השקעות בחברות כלולות

31 בדצמבר, 2021

סך השקעות בחברות כלולות

ב. השקעות בהסדרים משותפים

סה"כ	היקף ההשקעה בהסדרים משותפים	סכומים שהעמידה החברה לחברה כלולה	
		ערבויות	הלוואות (*)
אלפי ש"ח			
2,015,972	1,721,930	47,929	294,042
394,414	306,223	-	88,191

31 בדצמבר, 2022

סך עסקאות משותפות

סך פעילויות משותפות

סה"כ	היקף ההשקעה בהסדרים משותפים	סכומים שהעמידה החברה לחברה כלולה	
		ערבויות	הלוואות
אלפי ש"ח			
1,988,515	1,587,601	23,400	400,914
401,385	309,538	-	91,847

31 בדצמבר, 2021

סך עסקאות משותפות

סך פעילויות משותפות

(*) ההלוואות שניתנו לחברות כלולות נושאות ריבית משתנה ותואמות או קרובות לשוויין ההוגן.

ג. סכומי דיבידנד מעסקאות משותפות שהחברה קיבלה

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר,		
2021	2022	
אלפי ש"ח		
5,000	5,000	חוצות רגבה בע"מ
-	14,238	מרכז מסחרי בכניסה לנצרת (2006) בע"מ
60,457	-	Jordan plaza
17,859	-	Airport center
7,568	-	NCR
27,075	-	Campus view
236,769	163,146	BIG-RED Portfolio ("BRP")
354,728	182,384	

ד. מידע לגבי זכויות שאינן מקנות שליטה

נכון ליום 31 בדצמבר 2022, שיעור ההחזקה של זכויות שאינן מקנות שליטה בחברת הבת אפי נכסים עומד על 14.74%. (בשנת 2021 – 36.23%).

באור 12: - השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

יתרות של זכויות שאינן מקנות שליטה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח		
1,538,146	819,618	אפי נכסים
<u>1,538,146</u>	<u>819,618</u>	

רווח (הפסד) המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח		
263,448	174,630	אפי נכסים
<u>263,448</u>	<u>174,630</u>	

סכומי דיבידנד מחברות מאוחדות ששולמו לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
אלפי ש"ח			
-	18,115	662	אפי נכסים
<u>-</u>	<u>18,115</u>	<u>662</u>	

באור 13: - נדל"ן להשקעה

א. תנועה:

מבנים להשכרה		
2021	2022	
אלפי ש"ח		
7,227,356	16,262,046	יתרה ליום 1 בינואר
8,966,593	-	<u>שינויים במשך השנה</u>
625,824	615,810	תוספות בגין חברות שאוחדו לראשונה
(343,062)	(597,013)	תוספות בגין נכסים שנרכשו (ז', ח', ט')
147,654	426,284	מימוש נדל"ן להשקעה (ראה באור 1ב')
(273,193)	(99,101)	מיון מנדל"ן להשקעה בפיתוח
604,700	335,314	מיון לנכסים מוחזקים למכירה
(1,078,371)	757,565	השקעה בנדל"ן להשקעה
384,545	729,955	קרן הון מהפרשי תרגום
9,034,690	2,168,814	עלייה בשווי ההוגן
<u>16,262,046</u>	<u>18,430,860</u>	סה"כ תוספות, נטו
		יתרה ליום 31 בדצמבר

באור 13: - נדל"ן להשקעה (המשך)

נדל"ן להשקעה מוצג בשווי ההוגן כפי שנקבע הן על-פי הערכות שווי שבוצעו על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים שהינם בעלי כישורים מקצועיים מוכרים וניסיון רב בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך והן על פי הערכות שווי פנימיות של הנהלת החברה המבוססות על מתודולוגיה זהה למתודולוגיה בה השתמשו מעריכי השווי החיצוניים. השווי ההוגן מייצג את הסכום ביום ההערכה לפיו יוחלפו הנכסים בין המוכר לקונה בעסקה בתנאי שוק לאחר שהצדדים פעלו בתבונה ובזהירות ללא כפייה לפי תקני הערכות שווי בינלאומיים ו-40 IAS. השווי ההוגן נקבע, בין היתר, בהתבסס על עסקאות שנערכו לאחרונה בשוק ביחס לנדל"ן מסוג דומה ובמיקום דומה לזה של הנדל"ן שבבעלות הקבוצה, וכן בהתבסס על שיטות להערכות שווי כגון שיטת ההכנסה (Direct Income Capitalization) ושיטת היוון תזרימי מזומנים (Discounted Cash Flows).

הערכות השווי של הנדל"ן להשקעה שהוערך בשיטת ההכנסה או בשיטת היוון תזרימי מזומנים מתבססות על אומדן תזרימי המזומנים העתידיים מהנכס מחוזי שכירות קיימים בהתחשב בסיכון המובנה שלהם תוך שימוש באומדנים בגין חידושי חוזים וחוזי שכירות פוטנציאליים. בחישוב השווי ההוגן השתמשו מעריכי השווי בשיעורי היוון שנקבעו בהתחשב בסוג הנכס ויעודו, מיקום הנכס וטיב השוכרים.

הנדל"ן להשקעה נמדד לפי רמה 3 במידרג השווי ההוגן.

ב. להלן שיעורי ההיוון המשוקללים הממוצעים הגלומים בהערכות השווי, בגין הנכסים המניבים באזורי הפעילות העיקריים של הקבוצה:

אפי נכסים	סרביה	ארה"ב	ישראל	
%				
מסחר 7.9				
משרדים 7	7.85	7.05	6.79	31 בדצמבר, 2022
מסחר 7.6				
משרדים 7.24	8.05	6.71	6.53	31 בדצמבר, 2021

ג. להלן דמי השכירות הממוצעים למ"ר, בגין הנכסים המניבים באזורי הפעילות העיקריים של הקבוצה (*):

אפי נכסים	סרביה	ארה"ב	ישראל	
אירו	אירו	דולר	ש"ח	
מסחר 28				
משרדים 16	14	16	118	31 בדצמבר, 2022
מסחר 25				
משרדים 15	11	15	106	31 בדצמבר, 2021

(* דמי השכירות מוצגים ע"פ חוזים חתומים).

ד. להלן שיעור התפוסה המשוקלל, בגין הנכסים המניבים באזורי הפעילות העיקריים של הקבוצה:

אפי נכסים	סרביה	ארה"ב	ישראל	
%				
מסחר 98%				
משרדים 84%	98%	97%	100%	31 בדצמבר, 2022
מסחר 96%				
משרדים 87%	98%	94%	100%	31 בדצמבר, 2021

באור 13: - נדל"ן להשקעה (המשך)

ה. שווי הנכסים של החברה מושפע ממספר פרמטרים עיקריים כגון: שינוי בשווי השוק של תשלומי השכירות, שינוי בשיעור התפוסה של הנכסים ושינוי בשיעור ההיוון של תזרימי המזומנים. להלן השפעת שינוי שיעור היוון תזרים המזומנים על שווי הנכסים (חלק החברה):

ישראל, ארה"ב, סרביה ואפי נכסים		
2021	2022	
אלפי ש"ח		
(1,174,449)	(1,304,285)	עלייה של 0.5% בשיעור ההיוון
1,367,118	1,474,360	ירידה של 0.5% בשיעור ההיוון
(606,808)	(668,156)	עלייה של 0.25% בשיעור ההיוון
552,683	573,602	ירידה של 0.25% בשיעור ההיוון

ו. דמי החכירה המינימליים לקבל הינם כדלקמן:

31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח		
1,084,714	1,092,679	שנה ראשונה
943,279	967,114	שנה שנייה
798,128	789,576	שנה שלישית
638,419	610,338	שנה רביעית
1,327,050	1,177,390	שנה חמישית ואילך
4,791,590	4,637,097	

ז. ביום 22 במאי, 2022 השלימה חברת הבת ההולנדית, CEE-BIG B.V, רכישת 100% מהון המניות של חברת מטרה אשר מחזיקה בקניון פעיל בעיר פודגורציה במונטנגרו. שווי הנכס (100%) לצורך חישוב התמורה נשוא הסכם רכישת המניות נקבע על 95 מיליון אירו (כ-340 מיליון ש"ח).

ח. בחודש אוקטובר, 2022 השלימה חברת הבת ההולנדית, CEE-BIG B.V, באמצעות חברת בת פולנית את רכישת המרכז המסחרי הפתוח בעיר אנדריכוב, פולין לפי שווי נכס של 40 מיליון אירו.

ט. בחודש דצמבר, 2022 השלימה חברת הבת ההולנדית, CEE-BIG B.V, באמצעות חברת בת פולנית את רכישת המרכז המסחרי הפתוח בעיר לובין, פולין לפי שווי נכס של 24.6 מיליון אירו.

י. באשר לשעבודים, ראה באור 19ד'.

באור 14: - נדל"ן להשקעה בפיתוח

א. התנועה וההרכב:

2021	2022	
אלפי ש"ח		
1,103,406	3,564,416	יתרה ליום 1 בינואר
1,350,734	-	תוספות בגין חברות שאוחדו לראשונה
837,726	1,321,511	תוספות במשך השנה
(124,816)	130,994	תנועה בקרן הון מהפרשי תרגום בגין נדל"ן להשקעה בפיתוח
432,133	391,843	עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
112,890	192,371	מיון ממלאי מקרקעין וממקדמות ע"ח מקרקעין
(147,654)	(441,325)	מיון לנדל"ן בהשקעה
3,564,419	5,159,810	יתרה ליום 31 בדצמבר

ב. הוצאות שהונו

לשנה שהסתיימה ביום

31 בדצמבר

2020	2021	2022	
אלפי ש"ח			
11,249	38,429	79,424	הוצאות מימון
5,187	6,344	7,083	הוצאות הנהלה וכלליות

השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בפיתוח נמדד בעיקר תוך שימוש בגישת השוואה עבור מרכיב הקרקע ובתוספת העלות של מרכיב הבנייה. עם התקדמות הפרוייקט, במקביל להשכרת חלק מהשטחים, מתווסף לעלויות הבנייה חלק מהרווח היזמי. בשלבים הסופיים של בניית הנדל"ן להשקעה בפיתוח, מעריך השווי מתבסס בהערכתו על גישת היוון תחזית תזרים מזומנים. ביישום גישת השוואה, מסתמכים מעריכי השווי והנהלת הקבוצה על מחירי שוק של נכסים דומים תוך ביצוע ההתאמות הדרושות (כגון מיקום וגודל), ככל שהמידע זמין. הערכות שווי בוצעו על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים שהינם בעלי כישורים מקצועיים מוכרים וניסיון רב בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך. הנדל"ן להשקעה בפיתוח נמדד לפי רמה 3 במידרג השווי ההוגן.

ג. בחודש אוקטובר 2015 נחתם בין חברת הבת, אפי נכסים, וחברת מליסרון בע"מ (באמצעות עסקה משותפת בחלקים שווים, חלק חברת הבת - 50%) לבין רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") הסכם לחכירת מגרש למשך תקופה של 49 שנים (עם אופציה להארכה לתקופה נוספת של 49 שנים) בשטח של כ-13 אלפי מ"ר במתחם דרום הקריה בתל אביב להקמה של שטחי משרדים ומסחר בפרוייקט המכונה לנדמארק שרונה ("הפרוייקט"). התמורה נקבעה על סך של כ-536 מיליון ש"ח.

באור 14: - נדל"ן להשקעה בפיתוח (המשך)

בנוסף, חברת הבת תישא בחלקה בהוצאות פיתוח בסך של כ-42 מיליון ש"ח. בהתאם לתב"ע המקורית החלה על המגרש ניתן להקים על המגרש כ-114 אלפי מ"ר שטחים המיועדים לשיווק.

במהלך שנת 2017 החברות קיבלו היתר חפירה ודיפון והחלו בעבודות בפרויקט. במהלך דצמבר 2019 החברות קיבלו היתר בניה להקמת שני בנייני משרדים בהתאם לתוכנית המקורית.

במהלך חודש מאי 2019 החברות הגישו את מסמכי התוכנית המפורטת על בסיס תוכנית תא/5000 לתוספת שטחי בנייה ותוספת ייעודים (לרבות ייעוד מגורים) לוועדה המחוזית לתכנון ובניה במחוז תל אביב (להלן: "הוועדה המחוזית"). בהתאם להגשת מסמכי התוכנית המפורטת החליטה החברה במהלך רבעון שלישי 2019 לסווג מנדל"ן להשקעה בהקמה למלאי מקרקעין סך של כ-33.5 מיליון ש"ח המהווים את השווי ההוגן של חלק המגורים בפרוייקט.

ביום 1 בינואר 2020 קיבלה חברת הבת את החלטת הוועדה המחוזית מיום 30 בדצמבר 2019, לפיה הועדה המקומית אישרה להפקדה תוכנית מפורטת שעיקרה אישור תוספת זכויות בניה במקרקעין, וביום 6 באפריל 2021 קיבלה החברה את החלטת הוועדה המחוזית לפיה לאחר דיון בהתנגדויות שהוגשו, הועדה המחוזית החליטה לתת תוקף לתוכנית להקמת שני מגדלים בני 50 קומות אשר סך זכויות הבנייה יעמוד על כ-166 אלפי מ"ר (ברוטו) (כ-132 אלפי מ"ר שטחים עיקריים) מתוכם 8 אלפי מ"ר עבור יח"ד למגורים (כ-11.2 אלפי מ"ר ברוטו) וכן כ-7.5 אלפי מ"ר ברוטו (כ-6 אלפי מ"ר שטחים עיקריים) עבור מבני ציבור והיתרה לתעסוקה ומסחר.

ביום 10 במרץ 2022, במסגרת הקמת הפרוייקט, חברת הבת, אפי נכסים ותאגיד בנקאי בישראל התקשרו בהסכם מסגרת להעמדת אשראי של עד 747 מיליון ש"ח ("מסגרת האשראי"), למימון חלקה של חברת הבת בהקמת שלב א' בפרוייקט ("הסכם האשראי"). בהתאם למסגרת האשראי ובאמצעות ניצול מסגרת האשראי פרעה חברת הבת את יתרת האשראי הקיים למימון חלקה

בהקמת החניון בפרוייקט בסך של כ-86 מיליון ש"ח וכן פרעה סך של כ-74 מיליון ש"ח מתוך סכום האשראי שהועמד למימון רכישת הקרקע בפרוייקט.

מסגרת האשראי בסך של עד 747 מיליון ש"ח תהיה ניתנת לניצול עד ליום 30 ביוני 2026. כל הלוואה שתועמד מכוחו של הסכם האשראי תפרע עד ליום 30 ביוני 2026, ותישא ריבית משתנה בשיעור שנתי של פריים + 0.3%. נכון ליום 30 ביוני 2022 ההלוואות על בסיס מסגרת האשראי והלוואת הקרקע החדשה עמדו על סך של כ-378 מיליון ש"ח ו-87 מיליון ש"ח, בהתאמה.

ביום 23 בפברואר 2022 חברה בת של אפי נכסים, אפי אירופה, התקשרה בהסכם מחייב עם חברה המאוגדת בהולנד, לפיו אפי אירופה תרכוש 100% ממניותיה של חברה המאוגדת בפולין שבבעלותה 70% מן הזכויות בתאגיד המחזיק בזכויות חכירה במקרקעין בשטח כולל של כ-65 אלפי מ"ר במרכז ורשה, פולין ("חברת הנכס"), בו מתוכננת הקמתם של נכסים בייעודים שונים - מתחמי משרדים, שטחי מסחר ובנייני מגורים להשכרה ומתחמי דירות למכירה. שווי המקרקעין (100%) לצורך חישוב התמורה נשוא הסכם רכישת המניות נקבע על סך של כ-181 מיליון אירו. בהתאם לכך, תשלם אפי אירופה סך של כ-127 מיליון אירו (בכפוף להתאמות תמורה מקובלות וכן התאמות מחיר בהתאם לזכויות הבניה במקרקעין, כפי שיהיו בפועל).

ד.

ביום 8 ביוני השלימה אפי אירופה את העסקה כאמור. בנוסף, התקשרה אפי אירופה והשותפה המחזיקה ב-30% מהזכויות הנותרות בחברת הנכס במספר הסכמים נוספים המסדירים את מערכת היחסים ביניהן כבעלות זכויות בחברת הנכס ואת הקמתו וניהולו של הפרוייקט והנכסים שיוקמו וכן בהסכם מכר מקדמי בנוגע לחלוקה עתידית של המקרקעין. בהתאם להסכם האמור סכום של כ-73 מיליון אירו שולם למוכר במועד השלמת העסקה. יתרת התמורה בסך של כ-54 מיליון אירו תשולם על פי אבני דרך שנקבעו בין הצדדים.

ביום 19 בדצמבר, 2022 התקבל היתר הריסה, דיפון וחפירה בפרוייקט BIG FASHION בפתח תקוה. הפרוייקט עתיד לכלול כ-65 אלף מ"ר מסחר, כ-250 אלף מ"ר תעסוקה כ-10 אלף מ"ר מלונאות וכ-150 אלף מ"ר שטחי תפעול, אחסנה וחניונים.

ה.

באור 15: - נכסים בלתי מוחשיים

יתרת הנכסים הבלתי מוחשיים ליום 31 בדצמבר, 2022 מורכבת בעיקר ממוניטין שנוצר במסגרת צירוף עסקים ומרכוש אחר (תוכנה).

נכון ליום 31 בדצמבר, 2022 החברה בחנה את ירידת ערך המוניטין. מאחר וסכום בר ההשבה גבוה מהיתרה בדוח על המצב הכספי ולאור העובדה כי לא קיימים אירועים או שינויים מתמשכים בנסיבות לא הכירה החברה בהפסד מירידת ערך מוניטין. לפרטים נוספים בדבר המוניטין שהוכר בדוח על המצב הכספי ראה ביאור 5 לעיל.

באור 16: - חלויות שוטפות, אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים

א. ההרכב:

31 בדצמבר		שיעור ריבית משוקלל	
2021	2022	31 בדצמבר 2022	
אלפי ש"ח		%	
946,120	1,278,298	4.77%	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים
837,273	412,929	4.34%	חלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות מתאגידים בנקאיים
<u>1,783,393</u>	<u>1,691,227</u>		

ב. להבטחת האשראי שניתן לה רשמה החברה שעבוד על נכסים מסוימים, ראה באור 19ד'.

באור 17: - זכאים ויתרות זכות והתחייבויות אחרות לזמן קצר

א. זכאים ויתרות זכות

31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח		
9,472	13,356	עובדים ומוסדות בגין שכר
59,917	64,450	ריבית לשלם
27,986	38,027	מוסדות
122	-	שותפים
50,052	81,298	הכנסות מראש
145	153	פקדונות משוכרים
10,467	-	נגזרים פיננסיים
18,561	229,856	התחייבות בגין רכישת מניות (*)
31,634	106,314	זכאים אחרים
<u>208,356</u>	<u>533,454</u>	

ביום 23 בפברואר 2022 חברה בת של אפי נכסים, אפי אירופה, התקשרה בהסכם מחייב עם חברה המאוגדת בהולנד, לפיו אפי אירופה תרכוש 100% ממניותיה של חברה המאוגדת בפולין שבבעלותה 70% מן הזכויות בתאגיד המחזיק בזכויות חכירה במקרקעין בשטח כולל של כ-65 אלפי מ"ר במרכז ורשה, פולין (להלן: "חברת הנכס"), בו מתוכננת הקמתם של נכסים בייעודים שונים - מתחמי משרדים, שטחי מסחר ובנייני מגורים להשכרה ומתחמי דירות למכירה. שווי המקרקעין (100%) לצורך חישוב התמורה נשוא הסכם רכישת המניות נקבע על סך של כ-181 מיליון אירו. בהתאם לכך, תשלם אפי אירופה סך של כ-127 מיליון אירו (בכפוף להתאמות תמורה מקובלות וכן התאמות מחיר בהתאם לזכויות הבניה במקרקעין, כפי שיהיו בפועל).

באור 17: - זכאים ויתרות זכות והתחייבויות אחרות לזמן קצר (המשך)

ביום 8 ביוני השלימה אפי אירופה את העסקה כאמור. בנוסף, התקשרה אפי אירופה והשותפה המחזיקה ב-30% מהזכויות הנותרות בחברת הנכס במספר הסכמים נוספים המסדירים את מערכת היחסים ביניהן כבעלות זכויות בחברת הנכס ואת הקמתו וניהולו של הפרויקט והנכסים שיוקמו וכן בהסכם מכר מקדמי בנוגע לחלוקה עתידית של המקרקעין.

בהתאם להסכם האמור סכום של כ-73 מיליון אירו שולם למוכר במועד השלמת העסקה יתרת התמורה בסך של כ-54 מיליון אירו תשולם על פי אבני דרך שנקבעו בין הצדדים.

באור 18: - התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואגרות חוב

א. ההרכב

ליום 31 בדצמבר, 2022

יתרה בניכוי חלויות שוטפות אלפי ש"ח	יתרה אלפי ש"ח	שיעור ריבית אפקטיבית %	שיעור ריבית נקוב %	סכום הקרן הצמודה אלפי ש"ח	
162,507	168,083	צמוד + 2.32-3.85	צמוד + 2.32-3.85	168,083	הלוואות צמודות
1,357,203	1,467,491	פריים+1.2-0.35	פריים+1.2-0.35	1,467,491	הלוואות לא צמודות
		3M	3M		
3,777,023	4,074,091	Euribor+1.8-4	Euribor+1.8-4	4,074,091	הלוואות ביורו
-	114,203	3.16	3.5	114,007	אגרות חוב (סדרה ו')
521,636	771,139	צמוד + 1.7	צמוד + 2.5	762,904	אגרות חוב (סדרה ז')
573,445	619,756	צמוד + 1.69	צמוד + 1.34	625,229	אגרות חוב (סדרה ח')
546,176	616,680	צמוד + 2.1	צמוד + 1.95	619,001	אגרות חוב (סדרה ט')
383,564	408,771	צמוד + 1.75	צמוד + 1.82	407,560	אגרות חוב (סדרה יא')
454,870	474,766	צמוד + 2.89	צמוד + 3.35	468,392	אגרות חוב (סדרה יב')
416,024	439,795	צמוד + 0.96	צמוד + 0.78	443,632	אגרות חוב (סדרה יג')
334,273	350,803	צמוד + 0.36	צמוד + 0.20	352,249	אגרות חוב (סדרה יד')
748,313	786,772	צמוד + 1.7	צמוד + 1.17	808,191	אגרות חוב (סדרה טו')
184,831	193,478	צמוד + 0.8	צמוד + 0.69	194,398	אגרות חוב (סדרה טז')
206,703	216,540	צמוד + 0.87	צמוד + 0.69	218,202	אגרות חוב (סדרה יז')
1,322,535	1,383,751	צמוד + 0.82	צמוד + 1.33	1,346,250	אגרות חוב (סדרה יח')
186,665	194,500	1.49	2.09	196,800	אגרות חוב (סדרה יט')
571,401	609,175	צמוד + 2.04	צמוד + 1.87	615,401	אגרות חוב (סדרה כ')
3,691,146	4,377,291	2.24	צמוד + 1.09-3.7 שקלי 2.3-4.2	4,377,291	אגרות חוב אפי נכסים
<u>15,438,315</u>	<u>17,267,085</u>			<u>17,259,172</u>	

באור 18: - התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואגרות חוב (המשך)

ליום 31 בדצמבר, 2021

יתרה בניכוי חלויות שוטפות	יתרה	שיעור ריבית אפקטיבית	שיעור ריבית נקוב	סכום הקרן הצמודה	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	%	אלפי ש"ח	
157,284	162,735	צמוד + 2.32-5.1	צמוד + 2.32-5.1	162,735	הלוואות צמודות
565,469	913,697	פריים+0.4-1.2	פריים+0.4-1.2	913,697	הלוואות לא צמודות
3,104,548	3,352,000	3M Euribor+1.8-3.77	3M Euribor+1.8-3.77	3,352,000	הלוואות ביורו
198,454	434,596	דולרי 3.03-4.35	דולרי 3.03-4.35	434,596	הלוואות בדולר
28,801	28,801	3M Pribor+2.4%	3M Pribor+2.4%	28,801	הלוואות במטבעות אחרים
-	206,234	צמוד + 2.45	צמוד + 2.85	205,726	אגרות חוב (סדרה ה')
114,992	124,098	3.14	3.5	123,508	אגרות חוב (סדרה ו')
417,693	433,278	צמוד + 2.44	צמוד + 2.5	432,699	אגרות חוב (סדרה ז')
335,406	359,331	צמוד + 1.34	צמוד + 1.34	359,261	אגרות חוב (סדרה ח')
583,930	614,186	צמוד + 2.1	צמוד + 1.95	617,363	אגרות חוב (סדרה ט')
190,683	195,403	דולרי + 3.73	דולרי + 3.78	197,509	אגרות חוב (סדרה י')
388,897	412,811	צמוד + 1.75	צמוד + 1.82	411,321	אגרות חוב (סדרה יא')
454,151	472,937	צמוד + 2.89	צמוד + 3.35	465,131	אגרות חוב (סדרה יב')
416,104	438,751	צמוד + 0.96	צמוד + 0.78	443,311	אגרות חוב (סדרה יג')
332,063	347,811	צמוד + 0.36	צמוד + 0.20	349,796	אגרות חוב (סדרה יד')
739,435	776,224	צמוד + 1.7	צמוד + 1.17	801,046	אגרות חוב (סדרה טו')
183,328	191,558	צמוד + 0.8	צמוד + 0.69	192,680	אגרות חוב (סדרה טז')
204,874	214,249	צמוד + 0.87	צמוד + 0.69	216,273	אגרות חוב (סדרה יז')
983,679	981,484	צמוד + 1.10	צמוד + 1.33	966,247	אגרות חוב (סדרה יח')
194,424	202,250	1.49	2.09	205,000	אגרות חוב (סדרה יט')
3,899,910	4,204,412	2.4	צמוד+3.7-1.09 שקלי 2.3-4.2	4,204,412	אגרות חוב אפי נכסים
<u>13,494,125</u>	<u>15,066,846</u>			<u>15,083,112</u>	

* למועדי פירעון ראה באור 25.

ב. בטחונות

התחייבות החברה לפרעון אגרות החוב (קרן, ריבית והפרשי הצמדה) סדרות ט', יב', טו', יח' וכ' אינן מובטחות בשעבוד כלשהו.

להבטחת מחויבויות החברה על פי תנאי אגרות החוב (סדרה ו') נרשמו שעבודים בגין זכויות החברה בנכסים הידועים כ"ביג קריית שמונה", "ביג פרדס חנה" וכ"ביג קריית גת".

ביום 29 במרס, 2022, החברה תיקנה את שטר הנאמנות בגין אגרות חוב (סדרה ז') כך שהחברה תוכל לשעבד חלק מאחזקותיה במניות אפי נכסים בע"מ לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') חלק השעבוד הקיים על מניות ביג יו.אס.איי והלוואות הבעלים שהועמדה על ידי החברה לביג יו.אס.איי. החברה ביצעה את החלפת השעבוד בפועל, שחררה את מניות ביג יו אס איי והלוואות הבעלים ושעבדה מנגד כ-14.2 מיליון מניות אפי נכסים.

להבטחת מחויבויות החברה על פי תנאי אגרות החוב (סדרה ח') שעבדה החברה את הזכות בנכס ביג "פאשן" באשדוד.

באור 18: - התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואגרות חוב (המשך)

להבטחת מחויבויות החברה על פי תנאי אגרות החוב (סדרה יא') שעבדה החברה את זכויותיה במרכזים "קניון בת ים", "ביג טבריה" ו"קניון ביג פאשן בית שמש".

להבטחת מחויבויות החברה על פי תנאי אגרות החוב (סדרה יג') שעבדה החברה את המרכזים "ביג קריות" ו"ביג יקנעם".

להבטחת מחויבויות החברה על פי תנאי אגרות החוב (סדרה יד') שעבדה החברה את הזכות בנכס "ביג פאשן נצרת".

להבטחת מחויבויות החברה על פי תנאי אגרות החוב (סדרה טז') שעבדה החברה את הזכות בנכס "ביג רגבה".

להבטחת מחויבויות החברה על פי תנאי אגרות החוב (סדרה יז') שעבדה החברה את הזכות בנכס "קניון ביג פאשן דנילוף".

להבטחת מחויבויות החברה על פי תנאי אגרות החוב (סדרה יט') שעבדה החברה את מניות חברות הפרוייקטים (א) HVAC Retail d.o.o. INĐIJA, שהינה בעלת מלוא הזכויות בפרוייקט NEPI Krusevac Shopping Park בעיר INĐIJA בסרביה, (ב) 100% ממניות חברת NEPI Krusevac Real Estate Project Two d.o.o. Kragujevac שהינה בעלת מלוא הזכויות בפרוייקט NEPI Krusevac Shopping Park בעיר Krusevac בסרביה, ו- (ג) 100% ממניות חברת SEK DOO KRAGUJEVAC שהינה בעלת מלוא הזכויות בפרוייקט Kragujevac Plaza Shopping Center בעיר Kragujevac בסרביה.

ג. הנפקות חוב

1. ביום 5 בינואר, 2022 הנפיקה החברה לציבור 305,477 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב סדרה יח' (הרחבה). התמורה הכוללת שקיבלה החברה בגין אגרות החוב הסתכמה ב- 345,800 אלפי ש"ח, בשיעור ריבית שנתית נקובה של 1.33%. הריבית האפקטיבית בהנפקה הנ"ל הינה בשיעור של 0.03%.
2. ביום 1 במרס, 2022 החליט דירקטוריון החברה על ביצוע של פדיון מוקדם מלא של אגרות חוב (סדרה י') של החברה, בהתאם להוראות המפורטות בשטר הנאמנות שנחתם בין החברה לבין הנאמן. אגרות החוב נפרעו ביום 21 במרס, 2022. עם ביצוע הפדיון המוקדם, פרעה החברה את מלוא התחייבויותיה למחזיקי אגרות החוב והן נמחקו מהמסחר בבורסה.
3. ביום 1 במאי, 2022 הנפיקה החברה לציבור 594,835 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב סדרה כ' (סדרה חדשה). התמורה הכוללת שקיבלה החברה בגין אגרות החוב הסתכמה ב- 594,835 אלפי ש"ח, בשיעור ריבית שנתית נקובה של 1.87%.
4. ביום 28 בנובמבר, 2022 הנפיקה החברה לציבור 250,000 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב סדרה ח' (הרחבה). התמורה הכוללת שקיבלה החברה בגין אגרות החוב הסתכמה ב- 269,000 אלפי ש"ח, בשיעור ריבית שנתית נקובה של 1.34%. הריבית האפקטיבית בהנפקה הנ"ל הינה בשיעור של 2.14%.
5. ביום 17 בפברואר, 2022 נערך מכרז ציבורי, במסגרתו גייסה חברת הבת אפי נכסים 350,000 אלפי ש"ח ברוטו ערך נקוב אגרות חוב (סדרה יד') בשיעור ריבית שנתית נקובה של 1.54%, צמוד למדד המחירים לצרכן. הריבית האפקטיבית בהנפקה הנ"ל הינה בשיעור של 1.7%. אגרות החוב לא הובטחו בשעבוד.

באור 18: - התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואגרות חוב (המשך)

ד. מגבלות חוזיות ואמות מידה פיננסיות

לחברה התניות פיננסיות שונות במסגרת התחייבויותיה למחזיקי אגרות החוב, ולתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסים שהעמידו לחברה מסגרות אשראי והלוואות.

1. יחס כסוי הכנסות/NOI לפירעון קרן וריבית שנתית
2. יחס חוב לדמי שכירות/NOI
3. יחס בין יתרת החוב הבלתי מסולק בתוספת הריבית לשווי בטוחה (לגבי התחייבויות בגינן רשמה החברה שעבוד על נכסים)
4. הון עצמי מינימלי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים
5. יחס סך הון עצמי למאזן

ההתניות הפיננסיות עבור מחזיקי אגרות החוב של החברה מפורטות להלן.

החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') לשמור על מספר התניות פיננסיות הכוללות בין היתר: (1) שהיתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ו') בתוספת ריבית שנצברה לא תעלה על 75% משווי הנכסים "ביג קריית שמונה", "ביג פרדס חנה" ו"ביג קריית גת". (2) הונה העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים לא יפחת מ-700 מליון ש"ח.

החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') לשמור על מספר התניות פיננסיות הכוללות בין היתר: (1) שהונה העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים לא יפחת מ-1,000 מיליון ש"ח. (2) היחס בין ההון העצמי לסך מאזן החברה לא יפחת מ-20%. (3) היחס בין יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב הקיימות במועד הבדיקה כולל ריבית שנצברה בגינם לחלק לסך השווי הבטוחתי יהא קטן או שווה ל-60%.

החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') לשמור על מספר התניות פיננסיות הכוללות בין היתר: (1) שהונה העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים לא יפחת מ-1,000 מיליון ש"ח. (2) היחס בין ההון העצמי לסך מאזן החברה לא יפחת מ-20%. (3) היחס בין יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב הקיימות במועד הבדיקה כולל ריבית שנצברה בגינם לחלק לסך השווי הבטוחתי יהא קטן או שווה ל-75%.

החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') לשמור על מספר התניות פיננסיות הכוללות בין היתר: (1) שהונה העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים לא יפחת מ-1,500 מיליון ש"ח. (2) היחס בין ההון העצמי לסך מאזן החברה לא יפחת מ-20%. (3) יחס בין חוב פיננסי נטו של החברה לבין ה-NOI (כהגדרתם בשטר הנאמנות) לא יעלה על 14.

החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יא') לשמור על מספר התניות פיננסיות הכוללות בין היתר: (1) שהונה העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים לא יפחת מ-1,800 מיליון ש"ח. (2) היחס בין ההון העצמי לסך מאזן החברה לא יפחת מ-20%. (3) היחס בין יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב הקיימות במועד הבדיקה כולל ריבית שנצברה בגינם לחלק לסך השווי הבטוחתי יהא קטן או שווה ל-80%.

באור 18: - התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואגרות חוב (המשך)

ד. מגבלות חוזיות ואמות מידה פיננסיות (המשך)

החברה התחייבה כלפי מחזיק אגרות החוב (סדרה יב') לשמור על מספר התניות פיננסיות הכוללות בין היתר: (1) שהונה העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים לא יפחת מ-2,000 מיליון ש"ח. (2) היחס בין ההון העצמי לסך מאזן החברה לא יפחת מ-20%. (3) יחס בין חוב פיננסי נטו של החברה לבין ה-NOI (כהגדרתם בשטר הנאמנות) לא יעלה על 14.

החברה התחייבה כלפי מחזיק אגרות החוב (סדרה יג') לשמור על מספר התניות פיננסיות הכוללות בין היתר: (1) שהונה העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים לא יפחת מ-2,000 מיליון ש"ח. (2) היחס בין ההון העצמי לסך מאזן החברה לא יפחת מ-20%. (3) היחס בין יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב הקיימות במועד הבדיקה כולל ריבית שנצברה בגינם לחלק לסך השווי הבטוחתי יהא קטן או שווה ל-80%.

החברה התחייבה כלפי מחזיק אגרות החוב (סדרה יד') לשמור על מספר התניות פיננסיות הכוללות בין היתר: (1) שהונה העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים לא יפחת מ-2,200 מיליון ש"ח. (2) היחס בין ההון העצמי לסך מאזן החברה לא יפחת מ-20%. (3) היחס בין יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב הקיימות במועד הבדיקה כולל ריבית שנצברה בגינם לחלק לסך השווי הבטוחתי יהא קטן או שווה ל-80%.

החברה התחייבה כלפי מחזיק אגרות החוב (סדרה טו') לשמור על מספר התניות פיננסיות הכוללות בין היתר: (1) שהונה העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים לא יפחת מ-2,200 מיליון ש"ח. (2) היחס בין ההון העצמי לסך מאזן החברה לא יפחת מ-20%. (3) יחס בין חוב פיננסי נטו של החברה לבין ה-NOI (כהגדרתם בשטר הנאמנות) לא יעלה על 14.

החברה התחייבה כלפי מחזיק אגרות החוב (סדרה טז') לשמור על מספר התניות פיננסיות הכוללות בין היתר: (1) שהונה העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים לא יפחת מ-2,200 מיליון ש"ח. (2) היחס בין ההון העצמי לסך מאזן החברה לא יפחת מ-20%. (3) היחס בין יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב הקיימות במועד הבדיקה כולל ריבית שנצברה בגינם לחלק לסך השווי הבטוחתי יהא קטן או שווה ל-80%.

החברה התחייבה כלפי מחזיק אגרות החוב (סדרה יז') לשמור על מספר התניות פיננסיות הכוללות בין היתר: (1) שהונה העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים לא יפחת מ-2,200 מיליון ש"ח. (2) היחס בין ההון העצמי לסך מאזן החברה לא יפחת מ-20%. (3) היחס בין יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב הקיימות במועד הבדיקה כולל ריבית שנצברה בגינם לחלק לסך השווי הבטוחתי יהא קטן או שווה ל-80%.

החברה התחייבה כלפי מחזיק אגרות החוב (סדרה יח') לשמור על מספר התניות פיננסיות הכוללות בין היתר: (1) שהונה העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים לא יפחת מ-2,200 מיליון ש"ח. (2) היחס בין ההון העצמי לסך מאזן החברה לא יפחת מ-20%. (3) יחס בין חוב פיננסי נטו של החברה לבין ה-NOI (כהגדרתם בשטר הנאמנות) לא יעלה על 14.

החברה התחייבה כלפי מחזיק אגרות החוב (סדרה יט') לשמור על מספר התניות פיננסיות הכוללות בין היתר: (1) שהונה העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים לא יפחת מ-3,300 מיליון ש"ח. (2) היחס בין ההון העצמי לסך מאזן החברה לא יפחת מ-20%. (3) היחס בין יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב הקיימות במועד הבדיקה כולל ריבית שנצברה בגינם לחלק לסך השווי הבטוחתי יהא קטן או שווה ל-80%.

החברה התחייבה כלפי מחזיק אגרות החוב (סדרה כ') לשמור על מספר התניות פיננסיות הכוללות בין היתר: (1) שהונה העצמי המתואם של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים לא יפחת מ-3,300 מיליון ש"ח. (2) היחס בין ההון העצמי לסך מאזן החברה לא יפחת מ-20%. (3) יחס בין חוב פיננסי נטו של החברה לבין ה-NOI (כהגדרתם בשטר הנאמנות) לא יעלה על 14.

באור 18: - התחייבויות לתאגידי בנקאיים ואגרות חוב (המשך)

ד. מגבלות חוזיות ואמות מידה פיננסיות (המשך)

לתאריך הדיווח החברה עומדת באמות המידה שנקבעו.

לחברה הבת אפי נכסים התניות פיננסיות שונות במסגרת התחייבויותיה למחזיקי אגרות החוב, ולתאגידי בנקאיים ומוסדות פיננסיים שהעמידו לה מסגרות אשראי והלוואות. החברה אינה ערבה לחובות של אפי נכסים אשר לה מקורות עצמאיים ותזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת המאפשר לה לעמוד בהתחייבויותיה השוטפות.

להלן פירוט עיקרי אמות המידה אשר נקבעו במסגרת אגרות החוב של אפי נכסים, שאותן התחייבה אפי נכסים לקיים לאורך תקופת אגרות החוב. ובכללן: (א) יחס הון עצמי למאזן על בסיס מאוחד, שלא יפחת משיעור של 40% (ב) יחס הון עצמי למאזן על בסיס מאוחד שלא יפחת משיעור של 20%-22% (ג) יחס בין החוב (סולו) לבין סך ההון והחוב (CAP) לא יעלה על 60% (ד) יחס בין החוב (מאוחד) לבין סך ההון והחוב (CAP) לא יעלה על 75% (ה) שמירה על יחס בין יתרת חוב אגרות חוב ספציפיות לבטוחות שנקבעו להן.

כמו כן במסגרת הסכמי המימון ובמסגרות האשראי שקיבלו חברות בנות בקבוצת אפי נכסים מתאגידי בנקאיים ומוסדות פיננסיים נקבעו אמות מידה פיננסיות שאותן התחייבו החברות הלוות לקיים לאורך תקופת ההלוואה בנוסף לאמות המידה הפיננסיות שלעיל. ובכללן: (א) שמירה על יחס שנקבע בין יתרת ההלוואה הבלתי מסולקת לבין השווי ההוגן של הפרויקט נשוא ההלוואה ו- (ב) עמידה ביחס שנקבע בין ההכנסות התקופתיות משכירות נטו לבין החזרי ההלוואה התקופתיים, ויחסים דומים. נוסף על כך, מקובל שנקבעות בהסכמי המימון דרישות דיווח שונות, וכן דרישה להחזקה של יתרת מזומנים מינימאלית.

נכון ליום 31 בדצמבר 2022 עומדות כל החברות בקבוצת אפי נכסים באמות המידה הפיננסיות שנקבעו להן.

באור 19: - התחייבויות תלויות והתקשרויות

א. התחייבויות תלויות

בתביעה של החברה כנגד די אנד איי 2 בע"מ; דאהרי כידן; אדיב ירון וחברת ישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ, הגיעו הצדדים להסכם פשרה בתיק, לפיו הנתבעים ישלמו לחברה סכום של 40 מיליון ש"ח. פסק הדין ניתן ביום 25 במאי, 2022 והנתבעים שילמו את הסכום בהסכם הפשרה במלואו.

ב. התקשרויות

לפרטים נוספים בדבר התקשרויות החברה במהלך שנת 2022, ראה ביאורים 13, 14 ו-19 להלן.

באור 19: - התחייבויות תלויות והתקשרויות (המשך)

ג. ערבויות

החברה נתנה ערבויות לצדדים שלישיים (כגון חברת חשמל, מינהל מקרקעי ישראל ועיריות שונות) בסך כולל של כ-7.56 מיליון ש"ח להבטחת תשלומים המגיעים להם בקשר עם פעילותה השוטפת בפרויקטים השונים. לא הוכרה התחייבות בדוחות הכספיים בגין הערבויות הנ"ל.

ד. שעבודים

להבטחת התחייבויותיה של הקבוצה כלפי מוסדות פיננסים בישראל ומחזיקי אגרות החוב שיעבדה החברה בשעבוד ספציפי את מרבית הנכסים המניבים בישראל וכ-23.4 מיליון ממניות אפי נכסים מלבד הנכסים: אילת, בית שמש, באר שבע, כרמיאל, יהוד, צ'ק פוסט, בניין דשנים, אור יהודה, שרונה מרקט, קריית ים, מודיעין ועפולה וכן נכסים הנמצאים בשלבי הקמה שונים. יתרת ההתחייבויות המובטחות בישראל ליום 31 בדצמבר, 2022 הינה בסך של 3,142 מיליון ש"ח.

להבטחת התחייבויות הקבוצה כלפי מוסדות פיננסים בסרביה וכן כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יט') שיעבדה החברה בשעבוד ספציפי את כלל הנכסים המניבים בסרביה. יתרת ההתחייבויות המובטחות בסרביה ליום 31 בדצמבר, 2022 הינה בסך של 987 מיליון ש"ח (חלק החברה).

ה. התחייבויות תלויות להשלמת פיתוח ופיתוח מחדש של נכסים

לחברה ולחברות מאוחדות של החברה התחייבויות חוץ מאזניות להשלמת פיתוח ופיתוח מחדש של נכסים מניבים אשר לתאריך הדיווח מסתכמות לסך של כ-712 מיליון ש"ח (2021 - 464 מיליון ש"ח).

באור 20: - הון

א. ההרכב:

31 בדצמבר 2022		
מונפק ונפרע	רשום	
מספר המניות		
23,962,720	420,000,000	מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א
31 בדצמבר 2021		
מונפק ונפרע	רשום	
מספר המניות		
21,148,809	420,000,000	מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א

ב. זכויות הנלוות למניות

1. זכויות הצבעה באסיפה הכללית, זכויות לדיבידנד, זכויות בפירוק החברה וזכויות למינוי הדירקטורים בחברה.
2. סחירות בבורסה לניירות ערך בתל אביב.

באור 20: - הון (המשד)

ג. ניהול ההון בחברה

מטרת החברה בניהול ההון הינה לשמור על דירוג אשראי גבוה ויחסי הון טובים שיבטיחו תמיכה בפעילות העסקית ויצרו ערך מרבי לבעלי המניות.

החברה פועלת להשגת תשואה על ההון ברמה המקובלת בענף ובתחום הפעילות בשווקים בהם פועלת החברה. תשואה זו נתונה לשינויים בהתאם לגורמי השוק בענף הפעילות ובסביבה העסקית של החברה. החברה אינה נתונה לדרישות כלשהן באשר להשגת רמה מסוימת של תשואה על ההון. בשנים 2021 ו-2022 השיגה החברה תשואה על ההון של 12.42% ושל 26.92%, בהתאמה.

הקבוצה בוחנת את הונה בהתייחס ליחס חוב נטו להון בתוספת חוב נטו. חוב נטו מחושב כסך החוב בניכוי מזומנים ושווי מזומנים ופקדונות. הון כולל את מרכיבי ההון העצמי: הון מניות, פרמיה, יתרת רווח, קרנות, לרבות הלוואות בעלים.

בשנת 2022, כמו בשנים קודמות, אסטרטגיית הקבוצה הינה לשמור לאורך זמן על יחס של חוב נטו להון בתוספת חוב נטו הנמוך מ-70% וזאת כדי להבטיח גיוס מימון בעלות המקובלת בקבוצה והנמוכה ביותר האפשרית וכן להבטיח דירוג אשראי גבוה.

להלן נתונים בדבר יחס חוב נטו להון לתקופות הרלבנטיות:

יחס חוב להון:

31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח		
16,012,966	18,545,380	סך הכל חוב מדווח בדוחות הכספיים
1,776,071	2,203,239	בניכוי - מזומנים ושווי מזומנים, פקדונות וניירות ערך
14,236,895	16,342,141	חוב נטו
8,573,663	10,708,810	סך הכל הון מדווח בדוחות הכספיים
62.41%	60.41%	יחס חוב נטו להון בתוספת חוב, נטו

בדבר גילוי בגין אמות מידה פיננסיות, ראה באור 18ד'.

באור 20: - הון (המשד)

ה. הנפקת הון

1. ביום 2 בפברואר 2022, הודיעה חברת הבת, אפי נכסים, אשר החברה הינה בעלת השליטה בה (בשיעור של כ-63.8% מהון המניות המונפק, לאותו מועד ו-85.26% נכון למועד הפרסום), על כוונה לגייס הון באמצעות הנפקת מניות בסך כולל של כ-315 מיליון ש"ח. ביום 7 בפברואר 2022 התקיים המכרז הציבורי. במסגרת ההנפקה רכשה החברה 1,460,500 מניות של אפי בתמורה לכ-277 מיליון ש"ח.
- תמורת חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה בהנפקה הסתכם לכ-38 מיליון ש"ח. ביום 8 בפברואר, 2022 רכשה החברה בשתי עסקאות מחוץ לבורסה 600,000 מניות של חברת הבת אפי נכסים, בתמורה לכ-114 מיליון ש"ח.
2. ביום 19 ביולי, 2022 פרסמה החברה הצעת רכש בדרך של רכש חליפין עד למלוא מניות אפי נכסים בע"מ ביחס של 0.38 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח של החברה לכל מניה של אפי נכסים. ביום 2 באוגוסט, 2022 התקבלה בחברה הודעת קיבול מהניצעים של כ-7,326 אלפי מניות אפי נכסים בשיעור המהווה 19.3% מהון המניות, כך שלאחר הרכישה החברה מחזיקה בכ-85.26% מהון המניות של אפי נכסים. החברה הנפיקה לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה מניות של החברה בסך של כ-1.2 מיליארד ש"ח. ההפרש בסך של כ-51 מיליון ש"ח בין שווי המניות שהונפקו לבין היתרה בדוחות הכספיים של הזכויות שנרכשו נזקף לקרן בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה. כמו כן, במועד רכישת הזכויות הנוספות, ביצעה החברה הקצאה מחדש של סכומים שהוכרו בקרנות הון בגין החברה הנרכשת בסך של כ-267 מיליון ש"ח.

באור 21: - תשלום מבוסס מניות

א. הוצאה שהוכרה בדוחות הכספיים

ההוצאה שהוכרה בדוחות הכספיים בעבור שירותים שהתקבלו מעובדים מוצגת בטבלה שלהלן:

לשנה שהסתיימה ביום			תוכניות תשלום מבוסס מניות המסולקות במכשירים הוניים
31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
אלפי ש"ח			
14,067	22,999	70,676	

עסקאות תשלום מבוסס המניות שהוענקו על ידי החברה לעובדיה מתוארות להלן.

כל אחת מעסקאות הענקת אופציות לעובדים ניתנה בהתאם לתנאי תוכנית האופציות שאומצה על-ידי הדירקטוריון מחודש נובמבר 2016, כפי שתוקנה ותתוקן מעת לעת ("התוכנית"). כל אופציה תהיה ניתנת למימוש למניה רגילה אחת בעלת 0.01 ש"ח ע.ג.

מחיר המימוש נקבע בהתאם לשער הנעילה של מניית החברה בבורסה, ערב אישור הדירקטוריון או ממוצע מחיר המניה ב-30 ימי המסחר שקדמו למועד הדירקטוריון. מחיר המימוש כפוף להתאמות כמפורט בתנאי התוכנית. תקופת ההקניה של האופציות תהיה כך שהאופציות תהיינה ניתנות למימוש כדלקמן:

1/3 מהאופציות תהיינה ניתנות למימוש לאחר חלוף שנתיים ממועד ההקצאה שלהן ("מנת האופציות הראשונה"); 1/3 מהאופציות תהיינה ניתנות למימוש לאחר חלוף שלוש שנים ממועד ההקצאה שלהן ("מנת האופציות השניה"); ו-1/3 מהאופציות תהיינה ניתנות למימוש לאחר חלוף ארבע שנים ממועד ההקצאה שלהן ("מנת האופציות השלישית").

באור 21: - תשלום מבוסס מניות (המשד)

מנת האופציות הראשונה תהיה ניתנת למימוש החל מחלוף שנתיים ממועד ההקצאה ועד לחלוף חמש שנים ממועד ההקצאה; מנת האופציות השניה תהיה ניתנת למימוש החל מחלוף שלוש שנים ממועד ההקצאה ועד לחלוף חמש שנים ממועד ההקצאה; ומנת האופציות השלישית תהיה ניתנת למימוש החל מחלוף ארבע שנים ממועד ההקצאה ועד לחלוף חמש שנים ממועד ההקצאה.

במועד המימוש יתאפשר לנצעים לא לשלם את מחיר המימוש ובפועל תוקצינה לניצעים שיממשו את האופציות, מניות בכמות המשקפת את סכום ההטבה הכספי הגלום בהן בלבד.

לצורך חישוב השווי ההוגן של האופציות המוענקות, בחרה החברה ליישם את המודל הבינומי.

ב. ביום 1 בינואר 2019, אישר דירקטוריון החברה, הענקה של 201,725 אופציות לעובדיה ונושאי משרה בחברה ("הניצעים").

להלן ההנחות שהיוו בסיס בחישוב השווי ההוגן של כל אופציה לפי המודל הבינומי:

מחיר המניה - 209.6 ש"ח

מחיר המימוש - 209.6 ש"ח.

שיעור הריבית חסרת הסיכון - 1.6%.

סטיית תקן - 19.4%

השווי הכולל של האופציות ליום הענקה הסתכם לכ-8,626 אלפי ש"ח.

ג. ביום 1 בינואר 2019, אישר דירקטוריון החברה, הענקה של 13,700 יחידות מניה חסומות לעובדיה ונושאי משרה בחברה ("הניצעים") וזאת בהתאם לתכנית מתאר הצעת ניירות ערך לעובדים שאישר הדירקטוריון ביום 1 בינואר 2019. תקופת ההבשלה של יחידות המניה החסומות הינה לאחר חלוף שנתיים ממועד ההקצאה עבור מחצית ראשונה, ולאחר שלוש שנים ממועד ההקצאה עבור המחצית השנייה.

יחידות המניות החסומות תוקצנה לניצעים ללא תמורה כספית במזומן (אלא תמורת עבודתם ושרותיהם). בעת מימוש כל יחידות מניה חסומה למניה לא יידרש הניצע לשלם תמורה כספית כלשהי.

להלן ההנחות שהיוו בסיס בחישוב השווי ההוגן של כל יחידת מנייה חסומה לפי המודל הבינומי:

מחיר המניה - 209.6 ש"ח

שיעור הריבית חסרת הסיכון - 1.6%.

השווי הכולל של יחידות המניה החסומות ליום הענקה הסתכם לכ-3,039 אלפי ש"ח.

ד. ביום 2 במאי 2020, אישר דירקטוריון החברה, הענקה של 447,759 אופציות לעובדיה ונושאי משרה בחברה ("הניצעים").

להלן ההנחות שהיוו בסיס בחישוב השווי ההוגן של כל אופציה לפי המודל הבינומי:

מחיר המניה - 279.8 ש"ח

מחיר המימוש - 249.57 ש"ח.

שיעור הריבית חסרת הסיכון - 0.43%.

סטיית תקן - 23.48%

השווי הכולל של האופציות ליום הענקה הסתכם לכ-32,686 אלפי ש"ח.

באור 21: - תשלום מבוסס מניות (המשך)

ה. בחודשים אוקטובר ונובמבר 2020, אישר דירקטוריון החברה הענקה של 4,000- ו-12,000 אופציות, בהתאמה לנושאי משרה בחברה ("הניצעים").
להלן ההנחות שהיוו בסיס בחישוב השווי ההוגן של כל אופציה לפי המודל הבינומי:

מחיר המניה - 279.8 ש"ח
מחיר המימוש - 249.57 ש"ח.
שיעור הריבית חסרת הסיכון - 0.43%.
סטיית תקן - 23.48%

השווי הכולל של האופציות ליום הענקה הסתכם לכ-1,113 אלפי ש"ח.
1. ביום 27 במרס 2022, אישר דירקטוריון החברה, הענקה של 490,609 אופציות לעובדיה ונושאי משרה בחברה ("הניצעים") אשר הוקצו ביום 20 באפריל, 2022.
ביום 29 במאי, 2022 אישר הדירקטוריון, בהמלצת ועדת התגמול של החברה את עדכון מחיר המימוש של אופציות לעובדים ונושאי משרה, בכפוף לאישורים הנדרשים על פי דין.

להלן ההנחות שהיוו בסיס בחישוב השווי ההוגן של כל אופציה לפי המודל הבינומי:

מחיר המימוש המקורי - 485.19 ש"ח.
מחיר המימוש המעודכן - 457.5 ש"ח.
שיעור הריבית חסרת הסיכון - 2.2%.
סטיית תקן - 29.76%.
שיעור עזיבה - 4.1%.
מקדם מימוש מוקדם - 1.9.

ביום 21 ביולי 2022, אישר דירקטוריון החברה, בהמלצת ועדת התגמול של החברה הנפקה של 489,859 אופציות ועדכון למחיר המימוש המקורי של האופציות. עידכון מחיר המימוש יבוצע בדרך של ביטול הענקה המקורית מחודש מרס 2022 והקצאה מחדש של האופציות כאמור.

להלן ההנחות שהיוו בסיס בחישוב השווי ההוגן של כל אופציה מעודכנת לפי המודל הבינומי:

מחיר המימוש המעודכן - 416.8 ש"ח.
שיעור הריבית חסרת הסיכון - 2.4%.
סטיית תקן - 30.26%.
שיעור עזיבה - 4.1%.
מקדם מימוש מוקדם - 1.9.
השווי הכולל של האופציות המוענקות מסתכם לכ-59,529 אלפי ש"ח.

2. תנועה במהלך השנה

להלן טבלה הכוללת את מספר האופציות למניות, את הממוצע המשוקלל של מחיר המימוש שלהן ואת השינויים שנעשו בתוכניות אופציות לעובדי החברה, המסולקים במכשירים הונויים של החברה, במשך השנה השוטפת:

2020		2021		2022		
ממוצע משוקלל של מחיר המימוש	מספר האופציות	מספר האופציות	מספר האופציות	ממוצע משוקלל של מחיר המימוש	מספר האופציות	
ש"ח		ש"ח		ש"ח		
231.1	457,022	240.9	878,410	240.1	615,425	אופציות למניות לתחילת השנה
249.6	460,759	-	-	416.8	489,859	אופציות למניות שהוענקו במהלך השנה
228.8	(39,371)	242.7	(261,485)	236.0	(43,700)	אופציות למניות שמומשו ו/או נגרעו במהלך השנה
240.9	878,410	240.1	615,425	321.8	1,061,584	אופציות למניות לסוף השנה
248.9	141,718	227.5	22,183	234.3	217,499	אופציות למניות ניתנות למימוש לסוף השנה

באור 22: - פירוטים נוספים לסעיפי דוחות על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
אלפי ש"ח			
			<u>הכנסות</u>
			א. הכנסות מהשכרה
429,917	1,079,632	1,188,893	הכנסות מדמי ניהול
159,076	379,584	474,405	הכנסות מעסקאות בנייה ומקרקעין
-	224,462	71,759	הכנסות מעבודות הקמה של פרויקטי BOT
-	113,534	203,929	הכנסות מפעילות סולארית
9,111	9,910	10,838	
<u>598,104</u>	<u>1,807,122</u>	<u>1,949,824</u>	
			<u>הוצאות הפעלת נכסים להשכרה</u>
			ב. שמירה
17,380	37,444	41,042	ניקיון
21,431	40,885	44,909	חשמל ומים
12,812	59,359	118,561	אחזקה ותיקונים
52,766	107,107	183,681	מסים
36,099	56,020	49,149	דמי ניהול
1,478	2,972	4,824	פחת
5,080	4,441	4,080	הוצאות בגין עסקאות בנייה ומקרקעין(**)
-	228,774	91,536	הוצאות מעבודות הקמה של פרויקטי BOT
-	112,169	203,295	אחרות
9,903	86,136	28,461	
<u>156,949</u>	<u>735,307</u>	<u>769,538</u>	

באור 22: - פירוטים נוספים לסעיפי דוחות על הרווח הכולל (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
אלפי ש"ח			
			ג. הוצאות הנהלה וכלליות
27,089	66,800	77,753	שכר והוצאות נלוות
10,718	20,671	67,140	אופציות לעובדים
14,323	24,285	23,930	שירותים מקצועיים
1,156	-	-	שכר לבעל עניין (1)
5,940	5,822	6,448	אחזקת משרד
3,933	5,622	2,250	הפרשה לחובות מסופקים וחובות אבודים
733	2,276	3,504	תרומות
354	457	540	נסיעות לחול
3,998	19,851	23,306	הוצאות אחרות
<u>68,244</u>	<u>145,784</u>	<u>204,871</u>	
			(1) ראה באור 28ב'(2).
			(2) ראה באור 28ב'(1).
			ד. הכנסות והוצאות מימון
			הוצאות מימון
11,429	20,829	29,298	הוצאות מימון מהלוואות לזמן קצר מבנקים
55,101	137,619	144,750	הוצאות מימון מהלוואות לזמן ארוך מבנקים
14,956	18,342	27,365	הוצאות מימון מהלוואות לזמן ארוך מאחרים
69,486	344,948	645,952	הוצאות מימון בגין אגרות חוב
2,826	35,585	84,984	הוצאות (הכנסות) מימון אחרות
<u>153,798</u>	<u>557,323</u>	<u>932,349</u>	
(372)	182,089	(118,206)	הפרשי שער נטו
<u>(11,249)</u>	<u>(38,429)</u>	<u>(79,424)</u>	בניכוי - הוצאות מימון שהונו
<u>142,177</u>	<u>700,983</u>	<u>734,719</u>	
			הכנסות מימון
538	248	13,056	הכנסות מימון מבנקים וניירות ערך סחירים
15,703	55,982	76,975	הכנסות מימון ממתן הלוואות
640	525	2,830	הכנסות מימון אחרות
-	171,040	-	שינוי נטו בשווי הוגן של נכסים פיננסיים
-	-	-	הנמדדים דרך רווח או הפסד
16,881	227,795	92,861	הכנסות מימון מהלוואות לזמן קצר לאחרים
			ה. הכנסות אחרות, נטו
4,680	868	(*) 98,222	אחרות
<u>4,680</u>	<u>868</u>	<u>98,222</u>	

באור 22: - פירוטים נוספים לסעיפי דוחות על הרווח הכולל (המשך)

(*) ביום 6 במרס 2022 התקשרה חברת הבת, אפי נכסים, בהסכם מכר בקשר עם אחזקותיה של החברה בחברת הפרויקט (50%) אשר זכתה במכרז למימון, תכנון, הקמה, תפעול ואחזקה של קריית התקשוב הטכנולוגית בבאר שבע, עם השותפה המחזיקה ביתרת האחזקות בחברת הנכס. בהתאם להסכם תרכוש השותפה את מלוא אחזקותיה של החברה (AS IS) בחברת הנכס ובחברת התפעול של הנכס בתמורה לסך של כ-195 מיליון ש"ח, צמוד למדד ובתוספת ריבית שנקבעה בהסכם. הסכום כולל את החזר מלוא הלוואות הבעלים שהעמידה החברה לחברת הנכס. במהלך חודש מאי 2022, העסקה הושלמה והתמורה בסך של כ-197.6 מיליון ש"ח התקבלה. עם השלמת העסקה, החברה הכירה בסעיף הכנסות אחרות רווח, נטו בסכום של כ-86 מיליון ש"ח.

(**) ההרכב הוצאות בגין עסקאות בנייה ומקרקעין:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
אלפי ש"ח			
-	25,108	11,002	קרקע
-	176,565	43,634	קבלני משנה
-	10,551	5,469	אחרות
-	212,224	60,105	
-	16,550	31,431	ירידת ערך מלאי
-	228,774	91,536	

באור 23: - מסים על הכנסה

א. חוקי המס החלים על חברות הקבוצה

חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985

על פי החוק, עד לתום שנת 2007 נמדדו התוצאות לצורכי מס בישראל כשהן מותאמות לשינויים במדד המחירים לצרכן.

בחודש פברואר 2008 התקבל בכנסת תיקון לחוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985 המגביל את תחולתו של חוק התיאומים משנת 2008 ואילך. החל משנת 2008, נמדדות התוצאות לצורכי מס בערכים נומינליים למעט תיאומים מסוימים בגין שינויים במדד המחירים לצרכן בתקופה שעד ליום 31 בדצמבר, 2007. תיאומים המתייחסים לרווחי הון, כגון בגין מימוש נדל"ן (שבח) וניירות ערך, ממשיכים לחול עד למועד המימוש. התיקון לחוק כולל בין היתר את ביטול התוספת והניכוי בשל אינפלציה והניכוי הנוסף בשל פחת (לנכסים בני פחת שנרכשו לאחר שנת המס 2007) החל משנת 2008.

ב. שיעורי המס החלים על חברות הקבוצה

1. שיעור מס החברות בישראל בשנים 2020-2022 הינו 23%.

חבר בני אדם חייב במס על רווח הון ריאלי בשיעור מס החברות החל בשנת המכירה.

2. חברות הקבוצה מחוץ לישראל

שיעורי המס העיקריים החלים על החברות הקבוצה שמקום התאגדותן מחוץ לישראל (לשנים 2020-2022) הינם:

באור 23: - מסים על הכנסה (המשך)

שיעור המס החל על חברות שהתאגדו בהולנד - שיעור מס של 25.5%.
 שיעור המס החל על חברות שהתאגדו בסרביה - שיעור מס של 15%.
 שיעור המס החל על חברות שהתאגדו ברומניה - שיעור מס של 16%.
 שיעור המס החל על חברות שהתאגדו בצ'כיה - שיעור מס של 19%.
 שיעור המס החל על חברות שהתאגדו בהונגריה - שיעור מס של 9%.
 שיעור המס החל על חברות שהתאגדו בפולין - שיעור מס של 19%, ולחברות בעלות הכנסה חייבת של עד כ-1.2 מיליון אירו - שיעור מס של 9%.
 שיעורי המס העיקריים החלים על חברות הקבוצה המאוגדות בארה"ב - שיעור מס משוקלל של כ-26%.

ג. מסים נדחים

הרכב ותנועת המסים הנדחים הינם כדלקמן:

סה"כ	אחרים	בגין הלוואות	בגין הפסדים להעברה לצורכי מס	בגין נדל"ן להשקעה	
אלפי ש"ח					
(741,122)	(14,733)	(257)	37,474	(763,606)	יתרה ליום 1 בינואר, 2021
(653,161)	12,290	-	132,952	(798,403)	כניסה לאיחוד
93,320	(4,353)	5	(2,982)	100,650	קרן מהפרשי תרגום
(1,623)	(1,623)	-	-	-	קרן הון בגין עסקאות גידור ואחרים
2,476	-	-	-	2,476	אחרות
(230,035)	(32,574)	352	13,721	(211,534)	זקיפה לרווח הנקי
(1,530,145)	(40,993)	100	181,165	(1,670,417)	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021
102,828	-	-	-	102,828	מיסים בגין מימוש נדל"ן להשקעה
(70,572)	(23,654)	(10)	2,038	(48,946)	קרן מהפרשי תרגום
(1,685)	(1,685)	-	-	-	קרן הון בגין עסקאות גידור ואחרים
-	-	-	-	-	אחרות
(269,367)	6,492	(89)	(4,036)	(271,733)	זקיפה לרווח הנקי
(1,768,941)	(59,840)	1	179,167	(1,888,269)	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022

ליום 31 בדצמבר, 2022 המסים הנדחים בחברות הקבוצה מחושבים בהתבסס על שיעורי המס הצפויים לחול בעת המימוש. בהתאם לחוקי המס הקיימים לתאריך הדיווח.

ד. מסים על ההכנסה הכלולים ברווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום

31 בדצמבר

2020	2021	2022	
אלפי ש"ח			
25,222	68,777	38,892	מסים שוטפים
(31,782)	230,034	269,367	מסים נדחים
(1,715)	(62,269)	(2,055)	מסים בגין שנים קודמות
(8,275)	236,542	306,204	

באור 23: - מסים על הכנסה (המשך)

ה. מס תיאורטי

להלן מובאת התאמה בין סכום המס, שהיה חל אילו כל ההכנסות וההוצאות, הרווחים וההפסדים בדוח על הרווח הכולל היו מתחייבים במס לפי שיעור המס הסטטוטורי, לבין סכום מסים על ההכנסה שנזקק בדוח על הרווח הכולל:

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
אלפי ש"ח			
(1,984)	1,216,484	1,496,255	רווח לפני מסים על הכנסה ולפני חלק החברה ברווחי חברות כלולות
23%	23%	23%	שיעור המס הסטטוטורי
(456)	279,791	344,139	מס מחושב לפי שיעור המס הסטטוטורי עלייה (ירידה) במסים על ההכנסה הנובעת מהגורמים הבאים:
(4,608)	(1,615)	14,151	הוצאות (הכנסות) פטורות, נטו
3,446	8,934	10,551	הוצאות שאינן מותרות בניכוי לצורכי מס
1	4,300	9,682	הפרשים אשר לא נוצרו בגינם מסים נדחים
2,763	(16,856)	(39,182)	הפרשים בבסיס המדידה (מדד לצורכי מס ומטבע חוץ בדוחות הכספיים)
(10,025)	4,057	(30,821)	יצירת מסים נדחים בשיעורי מס שונים
-	20,442	(276)	השפעת שינוי שיעור המס
2,319	(242)	928	חלק זכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	(913)	השפעת המס על הפחתת עודפי עלות חשבונאיים
(1,715)	(62,269)	(2,055)	מסים בגין שנים קודמות
(8,275)	236,542	306,204	מסים על ההכנסה, (הטבת מס)
417.08%	19.44%	20.5%	שיעור מס אפקטיבי ממוצע

ו. שומות מס

לחברה שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2019.

באור 24: - עסקאות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
אלפי ש"ח			
-	-	204	זכאים ויתרות זכות

באור 24: - עסקאות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ב. הוצאות ותשלומים אחרים

לשנה שהסתיימה ביום			הוצאות שכר דירה לחברת הבת, אפי נכסים
31 בדצמבר			
2020	2021	2022	הוצאות שכר לבעל עניין (1) (2)
אלפי ש"ח			
-	565	578	
8,290	9,886	14,050	

(1) מר איתן בר זאב מכהן כיו"ר דירקטוריון פעיל של החברה בהיקף משרה מלאה בהתאם להסכם העסקה שנכנס לתוקף ביום 1 במאי 2020 (קודם למועד זה היה קשור בהסכם ייעוץ) כאשר עד לחודש יוני 2019 כיהן כמנכ"ל החברה.

בהתאם להסכם ההעסקה, זכאי מר בר זאב לתמורה בסך של 325,000 ש"ח לחודש צמוד למדד המחירים לצרכן של חודש דצמבר 2018. סך התמורה האמורה משקפת את מלוא עלות העסקתו של יו"ר הדירקטוריון בגין תשלום שכר חודשי ובגין יתר ההפרשות והתנאים הנלווים להם זכאי. מר בר זאב לא זכאי לגמול נוסף או נפרד עבור כהונתו כדירקטור בחברה או בחברות אחרות בקבוצה (אך ייתכן כי החברה תהא זכאית לקבלת גמול כאמור).

לגבי העמדת רכב, עומדת למר בר זאב האפשרות לבחור בין שתי חלופות: (1) החברה תעמיד לרשות מר בר זאב רכב צמוד מלא בדרגה מקסימלית 7 שעלותו כולל אחזקתו תגולם על ידה; או (2) החברה תשתתף בהוצאות בגין אחזקת רכב בסך שנתי כולל של 200,000 ש"ח (המהווים חלק מהשכר החודשי), צמוד למדד המחירים לצרכן הידוע ביום 15 בינואר 2011, בתוספת מע"מ כדין. כמו כן מר בר זאב זכאי לתקופת הסתגלות של שישה (6) חודשים ועשוי להיות זכאי לתקופת הסתגלות של עד שניים עשר (12) חודשים בהתאם לתנאים הקבועים במדיניות התגמול. הענקת תקופת הסתגלות בת 12 חודשים תינתן כנגד התחייבות מר בר זאב לאי תחרות בחברות המתחרות המפורטות בהסכם ההעסקה לתקופה של 24 חודשים. נוסף על כך, מר בר זאב זכאי להחזר הוצאות שהוציא מעת לעת (כולל הוצאות אירוח וכלכלה) כראוי לחברה (Out of pocket Expenses), וכן הוצאות טלפון נייד, טיסות ונסיעות לחו"ל, בהתאם למדיניות החברה ועל-פי התפקיד.

מר איתן בר זאב ממשיך להיות מבוטח בביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה ויהא זכאי לכתב שיפוי ופטור, והכל בתנאים הקיימים בחברה.

בנוסף לתנאים המפורטים לעיל, במסגרת הסכם ההעסקה האמור, זכאי מר בר זאב גם לתנאים הבאים, בכפוף לאישורים, ככל שנדרשים מהאורגנים המוסמכים: מענק שנתי - החל משנת 2020 ואילך שיחושב על בסיס יעדים מדידים בהתאם לקריטריונים כמותיים וכן על בסיס יעדים אישיים. עמידה בכל היעדים כאמור, עשויה לזכות את יו"ר הדירקטוריון בעד 12 משכורות, כאשר לוועדת התגמול ודירקטוריון החברה סמכות לאשר הפחתה באופן חלקי או מלא של המענק לו זכאי יו"ר הדירקטוריון החברה. בכל מקרה, יו"ר הדירקטוריון עשוי להיות זכאי למענק שבשיקול דעת, אשר לא יעלה על הגבוה מבין 3 משכורות או 25% מהתגמול המשתנה בפועל. תגמול הוני - החל משנת 2020 ואחת לשנתיים, להקצאה על ידי החברה, ללא תמורה, של עד 100,000 אופציות לא רשומות למסחר ו/או מניות חסומות ו/או יחידות מניה חסומות, ו/או כל סוג אחר של תשלום מבוסס מניות ("התגמול ההוני"), ובלבד ששווי התגמול ההוני במועד הענקתו, בגין כל שנה, לא יעלה על התקרה הקבועה במדיניות התגמול כפי שתהא מעת לעת.

בהתאם לאמור לעיל, הוענקו למר בר זאב בשנים 2020 ו-2022, סך של 64,400 ו-100,000 אופציות לא רשומות הניתנות למימוש למניות החברה.

באור 24: - עסקאות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

החל מינואר 2023 ובכפוף למדיניות התגמול, יעודכנו תנאי ההתקשרות עם בר זאב, כמפורט להלן:

סך התמורה שתשולם כנגד שירותי יו"ר דירקטוריון בהתאם להסכם ההעסקה, תיוותר ללא שינוי ותהא בסך ברוטו חודשי של כ-325 אלפי ש"ח לחודש, צמוד למדד המחירים לצרכן של חודש אפריל 2020 ולא יפחת ממנו. סך התמורה האמורה, תשקף את מלוא עלות העסקתו של מר בר זאב בגין תשלום שכר חודשי ובגין יתר ההפרשות והתנאים הנלווים להם זכאי. מר בר זאב אינו זכאי לגמול נוסף או נפרד עבור כהונתו כדירקטור בחברה או בחברות אחרות בקבוצה (אך ייתכן כי החברה תהא זכאית לקבלת גמול כאמור).

לגבי העמדת רכב, תמשיך לעמוד למר בר זאב האפשרות לבחור בין שתי חלופות וכן יהיה זכאי להחזר הוצאות שהוציא ויתר התנאים הנלווים, בהתאם למדיניות החברה ועל-פי התפקיד, כאמור בהסכם העסקתו הקודם.

בנוסף לתנאים המפורטים לעיל, במסגרת הסכם ההעסקה האמור, זכאי מר בר זאב גם לתנאים הבאים:

מענק שנתי: מר בר זאב זכאי למענק שנתי שיחושב על בסיס יעדים מדידים (עד 75%) וכן על בסיס יעדים אישיים. 75% מהמענק השנתי יחושב על בסיס עמידה ביעדים המדידים המורכבים מחלק מהקריטריונים הכמותיים, ובהתאם למשקל שיינתן לכל קריטריון כמפורט במדיניות התגמול של החברה. קביעת היעדים ומדידת העמידה בהם, לרבות לגבי רכיב שיקול הדעת, ייקבעו לגבי יו"ר הדירקטוריון (המחזיק בתפקיד תפעולי בחברה) על-ידי ועדת התגמול והדירקטוריון. בכל מקרה, הרכיב שבשיקול דעת לא יעלה על הגבוה מבין 3 משכורות או 25% מהתגמול המשתנה בפועל.

עמידה בכל היעדים כאמור, עשויה לזכות את יו"ר הדירקטוריון בעד 6 משכורות, כאשר לוועדת התגמול ודירקטוריון החברה סמכות לאשר הפחתה באופן חלקי או מלא של המענק לו זכאי יו"ר דירקטוריון החברה.

החברה תהא רשאית להעניק את המענק במזומן ו/או בתגמול הוני, וסכום המענק שיוענק בתגמול הוני יתווסף לתקרת התגמול ההוני הקבועה במדיניות התגמול לגבי יו"ר הדירקטוריון.

תגמול הוני: בכפוף לאישור של הדירקטוריון וועדת התגמול של החברה, מר בר זאב יהא זכאי בגין כהונתו ואחת לשנתיים, להקצאה על ידי החברה, ללא תמורה, של 100,000 אופציות לא רשומות למסחר ו/או מניות חסומות ו/או יחידות מניה חסומות, ו/או כל סוג אחר של תשלום מבוסס מניות ("התגמול ההוני"), ובלבד ששווי התגמול ההוני במועד הענקתו, בגין כל שנה, לא יעלה על התקרה הקבועה במדיניות התגמול כפי שתהא מעת לעת (נכון למועד זה הינה פעמיים עלות השכר השנתית הכוללת של יו"ר דירקטוריון החברה על כל רכיביה).

השווי בגין הענקת מניות חסומות למר בר זאב, לא יעלה על 25% משווי התגמול ההוני בגין כל שנה, במועד ההענקה, או על שלושה חודשי עלות שכר הידוע במועד ההענקה, הגבוה מביניהם. הקצאה מעבר לתקרה האמורה, תהיה מותנית בעמידה ביעדים שייקבעו על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה.

לוועדת התגמול ודירקטוריון החברה סמכות להפחית את כמות/שווי התגמול ההוני באופן חלקי או מלא, לו זכאי מר בר זאב כאמור לעיל לרבות בגין תקופות המאופיינות בחוסר וודאות משמעותי. יצוין, כי ככל שוועדת התגמול ודירקטוריון החברה הפחיתו את כמות/שווי התגמול ההוני באופן חלקי או מלא, לו זכאי מר בר זאב כאמור, לוועדת התגמול ודירקטוריון החברה סמכות להשיב למר בר זאב במועד ההקצאה הבא את כמות/שווי התגמול ההוני שהופחת כאמור.

ועדת התגמול והדירקטוריון רשאים לקבוע הוראות בדבר האצה מלאה של תקופות ההבשלה של התגמול ההוני במקרים של מוות, נכות, סיבות רפואיות וכן במקרה של העברת שליטה בחברה שכתוצאה ממנה הופסק המסחר במניות החברה. בנוסף, הדירקטוריון רשאי לקבוע הוראות בדבר האצה של המנה הקרובה שטרם הבשילה, מכל סיבה.

באור 24: - עסקאות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

יתר תנאי התגמול ההוני, לרבות אופן קביעת מחיר המימוש ותקופות ההבשלה, יהיו בהתאם להוראות מדיניות התגמול של החברה.

מר בר זאב זכאי לקבל הלוואה מהחברה, כפוף לאישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בסכום של פעמיים עלות השכר השנתית הכוללת של מר בר זאב על כל רכיביה, וזאת במנה אחת או יותר ובלבד שבכל עת, קרן הלוואה למר בר זאב לא תעלה על פעמיים עלות השכר השנתית הכוללת של מר בר זאב על כל רכיביה. תקופת הלוואה תהא לעד שמונה שנים ותישא ריבית שלא תפחת מהריבית כפי שתיקבע בתקנות מס הכנסה. לוועדת התגמול ודירקטוריון החברה סמכות להפחית את גובה הלוואה לה זכאי מר בר זאב כאמור לעיל וכן להחליט על פריסתה כאמור. הלוואה תהיה בתנאי

Full Recourse.

בנוסף, מר בר זאב זכאי לקבל הלוואה מהחברה, כפוף לאישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, לרבות בדרך של מתן ערבות ו/או בטוחה להלוואה, לשם רכישת מניות ו/או מימוש תגמול הוני לו זכאי מר בר זאב מעת לעת ו/או עבור תשלום תמורה בגין ניירות ערך אחרים של החברה או של חברה קשורה לחברה כאמור במדיניות התגמול, בריבית שלא תפחת מהריבית שתיקבע בתקנות מס הכנסה, בסכום של 30 מיליון ש"ח. העמדת הלוואה תהא כפופה לבחינת מבחני החלוקה במועד העמדתה, ככל שרלבנטי. ניתן יהא להעניק את המימון האמור, במנה אחת או יותר, ובלבד שבכל עת, קרן הלוואה למר בר זאב לא תעלה על 30 מיליון ש"ח. תקופת הלוואה תהא לעד שמונה שנים. המניות שירכשו ישמשו כבטוחה להשבת הלוואה. הלוואה תהיה בתנאי Full Recourse.

לוועדת התגמול ודירקטוריון החברה סמכות להפחית את גובה הלוואה לה זכאי מר בר זאב כאמור לעיל וכן להחליט על פריסתה כאמור.

מר בר זאב זכאי להקצאה של ניירות ערך שיהיו חסומים לתקופה של עד 60 חודשים ("ניירות ערך חסומים") וזאת, מבלי לגרוע ממגבלות על מכירה חוזרת אשר יחולו על הקצאה כאמור, מכח חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך") ותקנותיו, ככל שיחולו, ואשר יחולו במקביל לתקופה האמורה. המחיר של ניירות הערך החסומים כאמור יקבע על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי ("מעריך השווי") וחוות דעתו תובא לאישור ועדת התגמול והדירקטוריון, ומר בר זאב ידרש לשלם במועד ההקצאה את המחיר של ניירות הערך החסומים שיוקצו לו בהתאם לחוות הדעת של מעריך השווי.

התמורה בגין הקצאת ניירות ערך ו/או ניירות הערך החסומים, כאמור לעיל, יתכן שתשולם באמצעות מימון שיועמד למר בר זאב על ידי החברה בתנאי Full Recourse כפוף לאמור במדיניות התגמול של החברה.

שווי ההטבה במועד הענקה, ככל שתהא כזו, לא יעלה על עלות השכר השנתית הכוללת של מר בר זאב על כל רכיביה. תנאי ניירות הערך החסומים יהיו כקבוע במדיניות התגמול. מר בר זאב יהא זכאי, בכל עת שיהא מעוניין בכך ולפי שיקול דעתו הבלעדי, להעניק את שירותיו לחברה במסגרת הסכם יעוץ, או במסגרת הסכם העסקה, ובלבד שלא יחול שינוי בעלות ההתקשרות לחברה.

(2) החל מיום 1 ביולי 2019, מכהן מר חי גאליס כמנכ"ל החברה בהיקף של משרה מלאה. תנאי ההעסקה כוללים שכר חודשי בסך 99,600 ש"ח, רכב צמוד מלא בדרגה 7 וכל ההוצאות הקשורות לאחזקתו וגילום המס המלא בגין השימוש בו, טלפון נייד וההוצאות הקשורות בהעמדתו ועלות השימוש בו, 28 ימי חופשה בשנה לרבות צבירתם ואפשרות לפדיונם וכן הפרשות סוציאליות בשיעורים מקובלים בחברה לקרן השתלמות/ביטוח מנהלים/קרן פנסיה/קופות גמל בגין תגמולים, פיצויי פיטורין ואובדן כושר עבודה. כמו כן, זכאי מר גאליס להחזר הוצאות שהוציא מעת לעת (כולל הוצאות אירוח וכלכלה) בגין טיסות ונסיעות לחו"ל במסגרת העסקתו, בהתאם למדיניות החברה ועל-פי התפקיד. מר גאליס מבוטח בביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה זכאי לכתב שיפוי ופטור, והכל בתנאים הקיימים בחברה.

מר גאליס זכאי למענק שנתי שיחושב על בסיס קריטריונים כמותיים וכן על בסיס רכיב שבשיקול דעת שלא יעלה על הגבוה מבין 3 משכורות או 25% מהתגמול המשתנה בפועל. בנוסף, זכאי מר גאליס למענק בשיקול דעת החברה, אשר יוענק בהתאם להוראות מדיניות התגמול ולאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה.

באור 24: - עסקאות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

החל משנת 2020 ואילך יהא מר גאליס זכאי גם לתנאים הבאים:
מענק שנתי: מר גאליס זכאי למענק שנתי שיחושב על בסיס יעדים מדידים (עד 75%) בהתאם לקריטריונים כמותיים וכן על בסיס יעדים אישיים. עמידה בכל היעדים כאמור, עשויה לזכות את מנכ"ל החברה בעד 12 משכורות, כאשר לוועדת התגמול ודירקטוריון החברה סמכות לאשר הפחתה באופן חלקי או מלא של המענק. בכל מקרה מר גאליס עשוי להיות זכאי למענק שבשיקול דעת, אשר לא יעלה על הגבוה מבין 3 משכורות או 25% מהתגמול המשתנה בפועל.
תגמול הוני: מר גאליס זכאי בגין כהונתו החל משנת 2020 ואחת לשנתיים, להקצאה על ידי החברה, ללא תמורה, של עד 60,000 אופציות לא רשומות למסחר ו/או מניות חסומות ו/או יחידות מניה חסומות, ו/או כל סוג אחר של תשלום מבוסס מניות ("התגמול ההוני"), ובלבד ששווי התגמול ההוני במועד הענקתו, בגין כל שנה, לא יעלה על התקרה הקבועה במדיניות התגמול כפי שתהא מעת לעת.
בהתאם לאמור לעיל, הוענקו למר חי גאליס בשנים 2020 ו-2022 סך של 44,022 אופציות לא רשומות בכל אחת מהשנים הניתנות למימוש למניות החברה.

החל מחודש ינואר 2023, עודכנו תנאי ההתקשרות עם מר גאליס, כמפורט להלן:
שכרו של מר גאליס יעמוד על סכום חודשי ברוטו של 119,520 ש"ח, צמוד למדד המחירים לצרכן הידוע ביום 1.1.2023 ולא יפחת ממנו. החל מיום 1.1.2024, תעודכן המשכורת ב-15%, דהיינו, לסך של 137,448 ש"ח ברוטו לחודש, והחל מיום 1.1.2025, תעודכן המשכורת ב-10% נוספים, דהיינו לסך של 151,192 ש"ח ברוטו לחודש. מר גאליס אינו זכאי לגמול נוסף או נפרד עבור כהונתו כדירקטור בחברה, ככל שיכהן כדירקטור בחברה, או בחברות אחרות בקבוצה (אך ייתכן כי החברה תהא זכאית לקבלת גמול כאמור).
מענק שנתי: מר גאליס יהא זכאי למענק שנתי שיחושב על בסיס יעדים מדידים (עד 75%) וכן על בסיס יעדים אישיים. 75% מהמענק השנתי יחושב על בסיס עמידה ביעדים המדידים המורכבים מחלק מהקריטריונים הכמותיים, ובהתאם למשקל שיינתן לכל קריטריון כמפורט במדיניות התגמול של החברה. קביעת היעדים ומדידת העמידה בהם, לרבות לגבי רכיב שיקול הדעת, ייקבעו לגבי מנכ"ל החברה על-ידי ועדת התגמול והדירקטוריון. בכל מקרה, הרכיב שבשיקול דעת לא יעלה על הגבוה מבין 3 משכורות או 25% מהתגמול המשתנה בפועל. עמידה בכל היעדים כאמור, עשויה לזכות את מנכ"ל החברה בעד 6 משכורות, כאשר לוועדת התגמול ודירקטוריון החברה סמכות לאשר הפחתה באופן חלקי או מלא של המענק לו זכאי מנכ"ל החברה בהתאם להוראות מדיניות התגמול. החברה תהא רשאית להעניק את המענק במזומן ו/או בתגמול הוני, וסכום המענק שיוענק בתגמול הוני יתווסף לתקרת התגמול ההוני הקבועה במדיניות התגמול לגבי מנכ"ל החברה.

תגמול הוני: כפוף לאישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, מר גאליס יהא זכאי בגין כהונתו ואחת לשנתיים, להקצאה על ידי החברה, ללא תמורה, של 60,000 אופציות לא רשומות למסחר ו/או מניות חסומות ו/או יחידות מניה חסומות, ו/או כל סוג אחר של תשלום מבוסס מניות ("התגמול ההוני"), ובלבד ששווי התגמול ההוני במועד הענקתו, בגין כל שנה, לא יעלה על התקרה הקבועה במדיניות התגמול כפי שתהא מעת לעת (נכון למועד זה הינה פעמיים עלות השכר השנתית הכוללת של מנכ"ל החברה על כל רכיביה).
השווי בגין הענקת מניות חסומות למר גאליס, לא יעלה על 25% משווי התגמול ההוני בגין כל שנה, במועד ההענקה, או על שלושה חודשי עלות שכר הידוע במועד ההענקה, הגבוה מביניהם. הקצאה מעבר לתקרה האמורה, תהיה מותנית בעמידה ביעדים שייקבעו על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה.
לוועדת התגמול ודירקטוריון החברה סמכות להפחית את כמות/שווי התגמול ההוני באופן חלקי או מלא, לו זכאי מר גאליס כאמור לעיל, לרבות בגין תקופות המאופיינות בחוסר וודאות משמעותי. יצוין, כי ככל שוועדת התגמול ודירקטוריון החברה הפחיתו את כמות/שווי התגמול ההוני באופן חלקי או מלא, לו זכאי מר גאליס כאמור, לוועדת התגמול ודירקטוריון החברה סמכות להשיב למר גאליס במועד ההקצאה הבא את כמות/שווי התגמול ההוני שהופחת כאמור.

באור 24: - עסקאות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ועדת התגמול והדירקטוריון רשאים לקבוע הוראות בדבר האצה מלאה של תקופות ההבשלה של התגמול ההוני במקרים של מוות, נכות, סיבות רפואיות וכן במקרה של העברת שליטה בחברה שכתוצאה ממנה הופסק המסחר במניות החברה. בנוסף, הדירקטוריון רשאי לקבוע הוראות בדבר האצה של המנה הקרובה שטרם הבשילה, מכל סיבה.

יתר תנאי התגמול ההוני, לרבות אופן קביעת מחיר המימוש ותקופות ההבשלה, יהיו בהתאם להוראות מדיניות התגמול של החברה.

תנאים נלווים: החברה תעמיד למר גאליס רכב בדרגה 7 ותשא בכל ההוצאות הקשורות בהעמדת הרכב וגילום מלא של המס בגין השימוש בו וכן טלפון נייד וכל ההוצאות הקשורות בהעמדתו ועלות השימוש בו. מר גאליס יהא זכאי ל- 28 ימי חופשה בשנה לרבות צבירתם ואפשרות לפדיונם. כמו כן, יהא זכאי לתוספת ימי חופשה בגין ימי עבודה בחו"ל וכן להפרשות סוציאליות בשיעורים מקובלים בחברה לקרן השתלמות/ביטוח מנהלים/קרן פנסיה/קופות גמל בגין תגמולים, פיצויי פיטורין ואובדן כושר עבודה. מר גאליס זכאי להחזר הוצאות שהוציא (כולל הוצאות אירוח וכלכלה) בקשר עם מתן שירותיו לחברה (Out of pocket Expenses), והכל בהתאם למדיניות החברה, כפי שתקבע מעת לעת, טיסות ונסיעות לחו"ל במסגרת העסקתו ויתר התנאים הנלווים, בהתאם למדיניות החברה ועל-פי התפקיד.

מר גאליס יהא זכאי לקבל הלוואה מהחברה, כפוף לאישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בסכום של פעמיים עלות השכר השנתית הכוללת של מר גאליס על כל רכיביה, וזאת במנה אחת או יותר, ובלבד שבכל עת, קרן הלוואה למר גאליס לא תעלה על פעמיים עלות השכר השנתית הכוללת של מר גאליס על כל רכיביה. תקופת הלוואה תהא לעד שמונה שנים ותישא ריבית שלא תפחת מהריבית כפי שתקבע בתקנות מס הכנסה. לוועדת התגמול ודירקטוריון החברה סמכות להפחית את גובה הלוואה לה זכאי מר גאליס כאמור לעיל, באופן חלקי או מלא וכן להחליט על פריסתה כאמור. הלוואה תהיה בתנאי Full Recourse.

בנוסף, מר גאליס יהא זכאי לקבל הלוואה מהחברה, כפוף לאישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, לרבות בדרך של מתן ערבות ו/או בטוחה להלוואה, לשם רכישת מניות ו/או מימוש תגמול הוני לו יהא זכאי מר גאליס מעת לעת ו/או עבור תשלום תמורה בגין ניירות ערך אחרים של החברה או של חברה קשורה לחברה, בריבית שלא תפחת מהריבית שתקבע בתקנות מס הכנסה, בסכום של חמישה עשר מיליון ש"ח. העמדת הלוואה תהא כפופה לבחינת מבחני החלוקה במועד העמדתה, ככל שרלבנטי. ניתן יהא להעניק את המימון האמור, במנה אחת או יותר, ובלבד שבכל עת, קרן הלוואה למר גאליס לא תעלה על חמישה עשר מיליון ש"ח. תקופת הלוואה תהא לעד שמונה שנים. הלוואה תהיה בתנאי Full Recourse.

לוועדת התגמול ודירקטוריון החברה סמכות להפחית את גובה הלוואה לה זכאי מר גאליס כאמור לעיל באופן חלקי או מלא וכן להחליט על פריסתה כאמור.

כמו כן, מר גאליס יהא זכאי להקצאה של ניירות ערך שיהיו חסומים לתקופה של עד 60 חודשים ("ניירות ערך חסומים") וזאת, מבלי לגרוע ממגבלות על מכירה חוזרת אשר יחולו על הקצאה כאמור, מכח חוק ניירות ערך ותקנותיו, ככל שיחולו, ואשר יחולו במקביל לתקופה האמורה. המחיר של ניירות הערך החסומים כאמור יקבע על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי ("מעריך השווי") וחוות דעתו תובא לאישור ועדת התגמול והדירקטוריון, ומר גאליס ידרש לשלם במועד ההקצאה את המחיר של ניירות הערך החסומים שיוקצו לו בהתאם לחוות הדעת של מעריך השווי.

התמורה בגין הקצאת ניירות ערך ו/או ניירות הערך החסומים, כאמור לעיל, יתכן שתשולם באמצעות מימון שיועמד למר גאליס על ידי החברה בתנאי Full Recourse כפוף לאמור במדיניות התגמול של החברה.

שווי ההטבה במועד הענקה, ככל שתהא כזו, לא יעלה על עלות השכר השנתית הכוללת של מר גאליס על כל רכיביה. תנאי ניירות הערך החסומים יהיו כקבוע במדיניות התגמול. הסכם ההעסקה של מר גאליס כולל מנגנון הודעה מוקדמת הדדית של שישה חודשים ומענק הסתגלות של 12 חודשים לפי המשכורת האחרונה ששולמה למר גאליס. כן כולל ההסכם התחייבות לאי תחרות במהלך תקופת עבודתו בחברה.

באור 24: - עסקאות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

מר גאליס ימשיך להיות מבוטח בביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה ויהא זכאי לכתב שיפוי ופטור, והכל בתנאים הקיימים בחברה. מר גאליס יהא זכאי, בכל עת שיהא מעוניין בכך ולפי שיקול דעתו הבלעדי, להעניק את שירותיו לחברה במסגרת הסכם יעוץ, או במסגרת הסכם העסקה, ובלבד שלא יחול שינוי בעלות ההתקשרות לחברה.

ג. הטבות לאנשי מפתח ניהוליים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
אלפי ש"ח			
7,151	13,377	21,177	הטבות לזמן קצר
4,731	9,943	26,615	תשלום מבוסס מניות
11,882	23,320	47,792	

לבעלי עניין שהינם נושאי משרה בכירים, ראה סעיף א' לעיל.

באור 25: - מכשירים פיננסיים

א. גורמי סיכון פיננסיים

פעילויות הקבוצה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון סיכוני שוק (לרבות סיכון מטבע חוץ, סיכון מדד המחירים לצרכן, וסיכון שווי הוגן בגין שיעור ריבית), סיכון אשראי, סיכון נזילות וסיכון תזרים מזומנים בגין שיעור ריבית. תוכנית ניהול הסיכונים הכוללת של הקבוצה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של הקבוצה. הקבוצה השתמשה במכשירים פיננסיים נגזרים לגדר חשיפות מסוימות לסיכונים.

ניתוח סיכוני השוק והשפעתם על מאזן ההצמדה של הקבוצה מבוצע על ידי מחלקת הכספים של החברה בעזרת יעוץ חיצוני. בהתאם לתוצאות הניתוח ולהנחיות המתקבלות מדירקטוריון החברה, נקבע מבנה המימון האופטימלי לחברה.

באור 25: - מכשירים פיננסיים (המשך)

1. סיכוני שוק

(א) סיכון מדד המחירים לצרכן

לקבוצה הלוואות מתאגידים בנקאיים ואגרות חוב שהונפקו אשר צמודות לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל. כמו כן, לקבוצה הלוואות שניתנו אשר צמודות לשינויים במדד זה. הסכום נטו של המכשירים הפיננסיים הצמוד למדד המחירים לצרכן בגינו קיימת לקבוצה חשיפה לשינויים במדד המחירים לצרכן ליום 31 בדצמבר, 2022 הינו כ-9,281,763 אלפי ש"ח (2021 - כ-7,883,557 אלפי ש"ח).

כמו כן הכנסות הקבוצה מדמי שכירות וניהול צמודות למדד המחירים לצרכן. נוכח העובדה שרובן המכריע של ההתחייבויות הפיננסיות שנטלה החברה צמודות למדד המחירים לצרכן וכך גם הכנסותיה, עלייה באינפלציה תגרום לעלייה בהוצאות המימון של החברה ובהיקף בתחייבויותיה אך מנגד ירשם גידול בהכנסותיה שיכול לשיביא לשערוך חיובי בנכסי החברה באופן שיצמצם את ההשפעה על תוצאות החברה.

(ב) סיכון שיעור ריבית

סיכון שיעור הריבית של הקבוצה, נובע בעיקר מהלוואות לזמן ארוך ולזמן קצר. התחייבויות הנושאות שיעורי ריבית משתנים חושפות את הקבוצה לסיכון שיעור ריבית בגין תזרים מזומנים ואלו הנושאות שיעורי ריבית קבועים חושפות את הקבוצה לסיכון שיעור ריבית בגין שווי הוגן. בסוף שנת 2022 כ-65.23% מההלוואות הן בריבית קבועה (2021 - כ-71.5%).

(ג) סיכון מטבע חוץ

הקבוצה פועלת בפריסה בינלאומית והיא חשופה לסיכון שער חליפין הנובע מחשיפה למטבעות שונים בעיקר לדולר ויורו. סיכון שער חליפין נובע בעיקר מהשקעות נטו בפעילויות חוץ. החברה מנהלת פוזיציה נטו של כל מטבע זר באמצעות שימוש בעסקאות גידור מבוססות עיסקאות אקדמה. בגין החשיפה למטבע הדולר, החברה משתמשת בעסקאות גידור מבוססת עסקת אקדמה (Forward) בסכום של כ-100 מיליון דולר. בגין החשיפה למטבע האירו – לאחר השלמת גיוס אג"ח סדרה יט', החברה ביצעה עסקה להחלפת החוב השקלי לחוב במטבע האירו בלוח סילוקין זהה ללוח הסילוקין של אגרות החוב המונפקות בהיקף של 55 מיליון אירו.

באור 25: - מכשירים פיננסיים (המשך)

2. סיכון אשראי

לקבוצה אין ריכוזים משמעותיים של סיכון אשראי וזאת משום שהחברה נוהגת לגבות את הכנסותיה בגין שכר הדירה הבסיסי ודמי ניהול מראש.

לתאריך המאזן כוללת יתרת השוכרים בעיקר הכנסות משכר דירה בגין הפרשי פדיון והכנסות דמי ניהול הנגבים בתקופה של עד 3 חודשים.

ליום 31 בדצמבר, 2022 הסתכמו המזומנים ושווי מזומנים בסך של 2,046,096 אלפי ש"ח (2021 – 1,601,134 אלפי ש"ח). כל הפקדונות מופקדים בתאגידים פיננסיים מהדרג הגבוה ביותר.

הכנסות החברות המאוחדות נובעות בעיקר מלקוחות בישראל, ארה"ב וסרביה ומלקוחות חברת הבת, אפי נכסים. החברות המאוחדות עוקבות באופן שוטף אחר חובות הלקוחות, ובדוחות הכספיים נכללות הפרשות לחובות מסופקים המשקפות בצורה נאותה, לפי הערכת החברות המאוחדות, את ההפסד הגלום בחובות שגבייתם מוטלת בספק.

לחברות המאוחדות אין ריכוזים משמעותיים של סיכון אשראי.

בהתאם למדיניות החברה, מבוצעות באופן שוטף הערכות על איתנות האשראי היחסית של המוסדות הפיננסיים השונים בהם החברה מחזיקה את המזומנים ושווי המזומנים שבבעלותה.

3. סיכון נזילות

הטבלה שלהלן מציגה את מועדי הפרעון של ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהוונים (כולל תשלום בגין ריבית):

ליום 31 בדצמבר, 2022

עד שנה	משנה עד שנתיים	מ-3 שנים עד 3 שנים	מ-3 שנים עד 4 שנים	5 שנים ואילך	סה"כ	
אלפי ש"ח						
1,946,726	1,192,491	1,402,894	2,562,061	670,941	7,775,113	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
291,690	-	-	-	-	291,690	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
414,129	-	-	-	-	414,129	זכאים ויתרות זכות
1,628,353	1,324,521	1,635,750	1,936,816	5,717,288	12,242,728	אגרות חוב
11,089	11,089	11,088	11,089	30,934	75,289	התחייבות בגין חכירה מימונית
153	10,564	14,085	17,606	28,170	70,578	פקדונות משוכרים
<u>4,292,140</u>	<u>2,539,665</u>	<u>3,063,817</u>	<u>4,527,572</u>	<u>6,447,333</u>	<u>20,869,527</u>	

באור 25: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ליום 31 בדצמבר, 2021

סה"כ	5 שנים ואילך	מ-3 שנים עד 4 שנים	משנתיים עד 3 שנים	משנה עד שנתיים	עד שנה	
אלפי ש"ח						
6,424,550	1,004,691	910,924	1,097,291	1,435,959	1,975,685	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
184,956	-	-	-	-	184,956	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
130,173	-	-	-	-	130,173	זכאים ויתרות זכות
10,896,511	5,896,005	1,567,183	1,111,647	1,388,131	933,545	אגרות חוב
70,645	40,493	7,538	7,538	7,538	7,538	התחייבות בגין חכירה מימונית
66,989	33,817	9,886	11,031	8,843	3,412	פקדונות משוכרים
<u>17,773,824</u>	<u>6,975,006</u>	<u>2,495,531</u>	<u>2,227,507</u>	<u>2,840,471</u>	<u>3,235,309</u>	

ב. שווי הוגן

הטבלה שלהלן מפרטת את היתרה בדוחות הכספיים והשווי ההוגן של קבוצות מכשירים פיננסיים, אשר ערכם בדוחות הכספיים שונה משווי ההוגן:

שווי הוגן		יתרה בדוחות הכספיים	
31 בדצמבר		31 בדצמבר	
2021	2022	2021	2022
אלפי ש"ח			
720,419	538,902	597,331	538,902
10,948,393	10,630,708	10,175,017	11,557,418
<u>11,668,812</u>	<u>11,169,610</u>	<u>10,772,348</u>	<u>12,096,320</u>

התחייבויות פיננסיות

הלוואות לא שוטפות בריבית קבועה (2)
אגרות חוב (1)

(1) השווי ההוגן מבוסס על מחירים מצוטטים בשוק פעיל לתאריך המאזן (רמה 1).

(2) השווי ההוגן מבוסס על היוון תזרים מזומנים בריבית משוקללת של 2.72% (רמה 3)

היתרה בדוחות הכספיים של מזומנים ושווי מזומנים, פקדונות בתאגידים בנקאיים, שוכרים, חייבים ויתרות חובה, הלוואות לחברות כלולות, הלוואות שניתנו לזמן ארוך, אשראי לזמן קצר בריבית משתנה מתאגידים בנקאיים ואחרים, התחייבויות לספקים ולנותני שירותים וזכאים ויתרות זכות תואמת או קרובה לשווי ההוגן שלהם.

להלן השיטות וההנחות ששימשו לקביעת השווי ההוגן

- השווי ההוגן של אגרות חוב סחירות מבוסס על מחירים מצוטטים לתאריך החתך.
- השווי ההוגן של הלוואות מבנקים והתחייבויות פיננסיות אחרות מוערכות באמצעות היוון תזרימי המזומנים חזויים בריבית המקובלת למכשירים בעלי מאפיינים דומים מבחינת תנאים, סיכונים אשראי וזמני פרעון.

ג. מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק

החברה ביצעה מבחני רגישות לגורמי סיכון שוק עיקריים שיש בהם כדי להשפיע על תוצאות הפעילות או המצב הכספי המדווחים. מבחני הרגישות מציגים את הרווח או ההפסד ו/או השינוי בהון העצמי (לפני מס), עבור כל מכשיר פיננסי בגין משתנה הסיכון הרלבנטי שנבחר עבורו נכון לכל מועד דיווח. בחינת גורמי הסיכון וההנכסים וההתחייבויות הפיננסיים נעשתה על בסיס מהותיות החשיפה ביחס לכל סיכון, בהנחה שכל שאר המשתנים קבועים. מזומנים ושווי מזומנים, כולל נכסים עד טווח של שנה, לא נכללו בטבלאות החשיפה לעקומות ריבית.

באור 25: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק (המשך)

1. רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן

ליום 31 בדצמבר, 2022

מבחן רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן					המכשיר
רווח מהשינוי		שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח	הפסד מהשינוי		
ירידה במדד של 1%	ירידה במדד של 0.5%			עלייה במדד של 1%	עלייה במדד של 2%
7,629	3,815	770,108	7,629	15,258	אג"ח ז'
6,252	3,126	613,702	6,252	12,505	אג"ח ח'
6,190	3,095	612,327	6,190	12,380	אג"ח ט'
4,076	2,038	400,044	4,076	8,151	אג"ח יא'
4,684	2,342	485,818	4,684	9,368	אג"ח יב'
4,436	2,218	409,761	4,436	8,873	אג"ח יג'
3,522	1,761	334,620	3,522	7,045	אג"ח יד'
8,082	4,041	709,202	8,082	16,164	אג"ח טו'
1,944	972	177,814	1,944	3,888	אג"ח טז'
2,182	1,091	199,870	2,182	4,364	אג"ח יז'
13,463	6,731	1,186,875	13,463	26,925	אג"ח יח'
6,154	3,077	549,568	6,154	12,308	אג"ח כ'
<u>43,773</u>	<u>21,886</u>	<u>2,684,386</u>	<u>43,773</u>	<u>87,546</u>	אג"ח אפי נכסים
<u>112,387</u>	<u>56,193</u>	<u>9,134,095</u>	<u>112,387</u>	<u>224,775</u>	סה"כ

ג. מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק (המשך)

ליום 31 בדצמבר, 2021

מבחן רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן					המכשיר
רווח מהשינוי		הפסד מהשינוי			
ירידה במדד של 1%	ירידה במדד של 0.5%	שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2021	עלייה במדד של 1%	עלייה במדד של 2%	
אלפי ש"ח					
2,057	1,029	213,291	2,057	4,115	אג"ח ה'
4,327	2,163	473,886	4,327	8,654	אג"ח ז'
3,593	1,796	394,525	3,593	7,185	אג"ח ח'
6,174	3,087	688,057	6,174	12,347	אג"ח ט'
4,113	2,057	478,600	4,113	8,226	אג"ח יא'
4,651	2,326	565,574	4,651	9,303	אג"ח יב'
4,433	2,217	483,712	4,433	8,866	אג"ח יג'
3,498	1,749	368,391	3,498	6,996	אג"ח יד'
8,010	4,005	875,863	8,010	16,021	אג"ח טו'
1,927	963	211,021	1,927	3,854	אג"ח טז'
2,163	1,081	234,643	2,163	4,325	אג"ח יז'
9,662	4,831	1,063,344	9,662	19,325	אג"ח יח'
42,044	21,022	2,923,470	42,044	84,088	אגרות חוב אפי נכסים
96,652	48,326	8,974,377	96,652	193,305	סה"כ

2. רגישות לשינויים בריבית בנק ישראל

ליום 31 בדצמבר, 2022

מבחן רגישות לשינויים בריבית בנק ישראל					המכשיר
רווח מהשינוי		הפסד מהשינוי			
ירידה בריבית של 0.5%	ירידה בריבית של 0.25%	שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2022	עלייה בריבית של 1%	עלייה בריבית של 2%	
אלפי ש"ח					
11,826	5,913	2,365,272	23,653	47,305	הלוואות לזמן ארוך בריבית משתנה

ליום 31 בדצמבר, 2021

מבחן רגישות לשינויים בריבית בנק ישראל					המכשיר
רווח מהשינוי		הפסד מהשינוי			
ירידה בריבית של 0.5%	ירידה בריבית של 0.25%	שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2021	עלייה בריבית של 1%	עלייה בריבית של 2%	
אלפי ש"ח					
9,188	4,594	1,837,674	18,377	36,753	הלוואות לזמן ארוך בריבית משתנה

באור 25: - מכשירים פיננסיים (המשך)

3. רגישות לשינויים בשער החליפין של האירו

ליום 31 בדצמבר, 2022

מבחן רגישות לשינויים בשער החליפין של האירו					המכשיר
רווח מהשינוי		שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2022	הפסד מהשינוי		
ירידה בשע"ח של 10%	ירידה בשע"ח של 5%			עלייה בשע"ח של 5%	עלייה בשע"ח של 10%
		אלפי ש"ח			
407,349	203,675	4,073,491	(203,675)	(407,349)	הלוואות באירו
18,494	9,247	8,469	(9,247)	(18,494)	עסקאות גידור אירו/שקל
29	15	2,701	(15)	(29)	עסקאות גידור אירו/דולר
<u>212,937</u>	<u>425,872</u>	<u>4,084,661</u>	<u>(212,937)</u>	<u>(425,872)</u>	

ליום 31 בדצמבר, 2021

מבחן רגישות לשינויים בשער החליפין של האירו					המכשיר
רווח מהשינוי		שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2021	הפסד מהשינוי		
ירידה בשע"ח של 10%	ירידה בשע"ח של 5%			עלייה בשע"ח של 5%	עלייה בשע"ח של 10%
		אלפי ש"ח			
334,827	167,414	3,348,271	(167,414)	(334,827)	הלוואות באירו
154,193	77,097	226,381	(77,097)	(154,193)	עסקאות גידור אירו/שקל
<u>489,020</u>	<u>244,511</u>	<u>3,574,652</u>	<u>(244,511)</u>	<u>(489,020)</u>	

באור 25: - מכשירים פיננסיים (המשך)

4. רגישות לשינויים בשער החליפין של הדולר

ליום 31 בדצמבר, 2022

מבחן רגישות לשינויים בשער החליפין של הדולר					המכשיר
רווח מהשינוי		שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2022	הפסד מהשינוי		
ירידה בשע"ח של 10%	ירידה בשע"ח של 5%			עלייה בשע"ח של 5%	עלייה בשע"ח של 10%
		אלפי ש"ח			
9,617	4,809	96,173	4,809	9,617	הלוואה שניתנה

באור 25: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ליום 31 בדצמבר, 2021

מבחן רגישות לשינויים בשער החליפין של הדולר					המכשיר
רווח מהשינוי		שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2021	הפסד מהשינוי		
ירידה בשע"ח של 10%	ירידה בשע"ח של 5%			עלייה בשע"ח של 5%	עלייה בשע"ח של 10%
אלפי ש"ח					
43,459	21,730	557,689	(21,730)	(43,459)	הלוואות בדולר
21,654	10,827	203,331	(10,827)	(21,654)	אג"ח י'
65,113	32,557	761,020	(32,557)	(65,113)	

מבחן רגישות לשינויים בשער החליפין של הדולר					המכשיר
רווח מהשינוי		שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2021	הפסד מהשינוי		
ירידה בשע"ח של 10%	ירידה בשע"ח של 5%			עלייה בשע"ח של 5%	עלייה בשע"ח של 10%
אלפי ש"ח					
(19,266)	(9,633)	192,660	9,633	19,266	הלוואה שניתנה
62,199	31,099	(1,000)	(31,099)	(62,199)	עסקת גידור דולר/שקל
42,933	21,466	191,660	(21,466)	(42,933)	

באור 25: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ד. תנאי הצמדה של יתרות כספיות

31 בדצמבר, 2022						
סה"כ	לא כספי	בש"ח לא צמוד	באירו ומטבעות אחרים או בהצמדה להם	בדולר ארה"ב או בהצמדה לו	צמוד למדד המחירים לצרכן	
אלפי ש"ח						
2,046,096	-	1,116,381	804,137	125,578	-	נכסים
157,143	-	31,120	126,023	-	-	מזומנים ושווי מזומנים
112,629	-	21,303	84,759	6,567	-	פקדונות וניירות ערך
485,319	41,299	106,554	279,281	63	58,122	שוכרים
1,535,278	17,044	224,218	496,797	98,057	699,162	חייבים ויתרות חובה
4,336,465	58,343	1,499,576	1,790,997	230,265	757,284	הלוואות וחייבים אחרים לזמן ארוך

31 בדצמבר, 2022						
סה"כ	לא כספי	בש"ח לא צמוד	באירו ומטבעות אחרים או בהצמדה להם	בדולר ארה"ב או בהצמדה לו	צמוד למדד המחירים לצרכן	
אלפי ש"ח						
1,278,299	-	1,268,600	9,699	-	-	התחייבויות
825,144	81,298	141,509	569,696	8,639	24,002	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
11,557,420	-	1,733,156	-	-	9,824,264	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים וזכאים ויתרות זכות אגרות חוב
5,709,662	-	1,467,490	4,074,089	-	168,083	התחייבויות נושאות ריבית למוסדות פיננסיים ולאחרים
125,264	-	11,837	90,018	710	22,699	התחייבויות פיננסיות אחרות
19,495,789	81,298	4,622,592	4,743,502	9,349	10,039,048	

באור 25: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ד. תנאי הצמדה של יתרות כספיות (המשך)

31 בדצמבר, 2021						
סה"כ	לא כספי	בש"ח לא צמוד	באירו ומטבעות אחרים או בהצמדה להם	בדולר ארה"ב או בהצמדה לו	צמוד למדד המחירים לצרכן	
אלפי ש"ח						
1,601,134	-	718,543	304,624	577,967	-	נכסים מזומנים ושווי מזומנים
174,937	-	75,397	84,852	6,378	-	פקדונות וניירות ערך
89,888	-	16,797	60,115	6,442	-	שוכרים
228,317	11,268	41,718	29,114	103	47,248	חייבים ויתרות חובה
<u>1,116,462</u>	<u>7,975</u>	<u>187,849</u>	<u>390,331</u>	<u>49,207</u>	<u>481,100</u>	הלוואות וחייבים אחרים לזמן ארוך
<u>3,210,738</u>	<u>19,243</u>	<u>1,040,304</u>	<u>982,746</u>	<u>640,097</u>	<u>528,348</u>	

31 בדצמבר, 2021						
סה"כ	לא כספי	בש"ח לא צמוד	באירו ומטבעות אחרים או בהצמדה להם	בדולר ארה"ב או בהצמדה לו	צמוד למדד המחירים לצרכן	
אלפי ש"ח						
946,120	-	923,976	22,144	-	-	התחייבויות אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
393,312	50,052	59,652	224,772	10,737	48,099	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים וזכאים ויתרות זכות
10,175,017	-	1,804,071	-	195,403	8,175,543	אגרות חוב
4,891,829	-	913,820	3,380,801	434,598	162,610	התחייבויות נושאות ריבית למוסדות פיננסיים ולאחרים
116,271	-	10,143	78,844	1,631	25,653	התחייבויות פיננסיות אחרות
<u>16,522,549</u>	<u>50,052</u>	<u>3,711,662</u>	<u>3,706,561</u>	<u>642,369</u>	<u>8,411,905</u>	

ה. שינויים בהתחייבויות הנובעים מפעילות מימון

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022	שינויים אחרים	הכרה בהתחייבויות בגין רכישת נכסים	השפעת שינויים בשערי חליפין	סיווג להתחייבויות מוחזקות למכירה	תזרים מזומנים מפעילות מימון	יתרה ליום 1 בינואר, 2022	
1,278,299	139,687	-	-	-	192,492	946,120	הלוואות בנקאיות לזמן קצר ומשיכת יתר
5,709,662	48,908	204,504	300,958	-	263,463	4,891,829	הלוואות בנקאיות לזמן ארוך (כולל חלויות שוטפות)
11,557,420	464,801	-	-	-	917,602	10,175,017	אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות)
<u>18,545,381</u>	<u>653,396</u>	<u>204,504</u>	<u>300,958</u>	<u>-</u>	<u>1,373,557</u>	<u>16,012,966</u>	סה"כ התחייבויות הנובעות מפעילות מימון

באור 25: - מכשירים פיננסיים (המשך)

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021	שינויים אחרים	הכרה בהתחייבויות בגין איחוד לראשונה	השפעת שינויים בשערי חליפין	סיווג להתחייבויות מוחזקת למכירה	תזרים מזומנים מפעילות מימון	יתרה ליום 1 בינואר, 2021
946,120	(18,740)	443,439	-	-	275,061	246,360
4,891,829	15,909	3,889,189	(66,943)	(172,172)	(650,365)	1,876,211
10,175,017	151,598	3,012,996	-	-	1,899,685	5,110,738
<u>16,012,966</u>	<u>148,767</u>	<u>7,345,624</u>	<u>(66,943)</u>	<u>(172,172)</u>	<u>1,524,381</u>	<u>7,233,309</u>

הלוואות בנקאיות לזמן קצר ומשיכת יתר

הלוואות בנקאיות לזמן ארוך (כולל חלויות שוטפות) אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות)

סה"כ התחייבויות הנובעות מפעילות מימון

באור 26: - רווח נקי למניה

פרוט כמות המניות והרווח ששימשו בחישוב רווח נקי למניה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2021		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2022	
רווח נקי	כמות מניות משוקללת	רווח נקי	כמות מניות משוקללת	רווח נקי	כמות מניות משוקללת
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	
(9,141)	14,786,604	1,048,313	20,134,379	1,204,889	22,308,159
(9,141)	14,925,403	1,048,313	20,433,720	1,204,889	22,718,081

כמות המניות ורווח נקי המשוך לבעלי מניות החברה ששימשו בחישוב הרווח הנקי הבסיסי למניה

כמות המניות ורווח נקי המשוך לבעלי מניות החברה ששימשו בחישוב הרווח הנקי המדולל למניה

באור 27: - מגזרי פעילות

א. כללי

מגזרי הפעילות נקבעו בהתבסס על המידע הנבחן על ידי מקבל החלטות התפעוליות הראשי (CODM), לצורכי קבלת החלטות לגבי הקצאת משאבים והערכת ביצועים. מקבל החלטות התפעוליות הראשי הינו מנכ"ל החברה.

בהתאם לזאת, למטרות ניהול, הקבוצה בנויה לפי אזורים גיאוגרפיים בהתאם למיקום הנכסים ולה שלושה מגזרי פעילות כדלקמן: ישראל, הבלקן ומזרח אירופה וארה"ב וכן מגזר נוסף המבטא את פעילות אפי נכסים.

ההנהלה עוקבת אחר תוצאות הפעילות של האזורים הגיאוגרפיים שלה בנפרד לצורכי קבלת החלטות לגבי הקצאת משאבים והערכת ביצועים.

החברה מדווחת למקבל החלטות התפעולי הראשי כאמור לפי חלקה היחסי ב- EBITDA של חברות הקבוצה כמפורט להלן.

באור 27: - מגזרי פעילות (המשך)

ישראל	ארה"ב	הבלקן ומזרח אירופה	אפי נכסים	התאמות	סה"כ	
אלפי ש"ח						
587,096	129,797	178,864	892,527	161,540	1,949,824	<u>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2022</u>
901	-	-	-	(901)	-	הכנסות מחיצוניים
587,997	129,797	178,864	892,527	160,639	1,949,824	הכנסות בין-מגזריות
399,872	72,660	126,066	327,238	1,877	927,713	סה"כ הכנסות
						רווח מגזרי (EBITDA)
					1,121,798	שערוך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח
					(9,620)	פחת והפחתות
					(641,858)	הוצאות מימון, נטו
					98,222	הכנסות אחרות
					221,423	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שווי מאזני
					1,717,678	רווח לפני מסים על הכנסה
515,526	236,933	127,008	718,858	208,797	1,807,122	<u>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021</u>
845	-	-	-	(845)	-	הכנסות מחיצוניים
516,371	236,933	127,008	718,858	207,952	1,807,122	הכנסות בין-מגזריות
360,914	140,284	81,690	313,170	(13,575)	882,483	סה"כ הכנסות
						רווח מגזרי (EBITDA)
					816,678	שערוך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח
					(10,357)	פחת והפחתות
					(473,188)	הוצאות מימון, נטו
					868	הכנסות אחרות
					363,077	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שווי מאזני
					1,597,561	רווח לפני מסים על הכנסה
380,164		261,406	67,194	(110,660)	598,104	<u>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020</u>
5,888				(5,888)	-	הכנסות מחיצוניים
386,052		261,406	67,194	(116,548)	598,104	הכנסות בין-מגזריות
254,584		157,844	41,158	(99,032)	354,554	סה"כ הכנסות
						רווח מגזרי (EBITDA)
					(225,613)	שערוך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח
					(10,489)	פחת והפחתות
					(125,296)	הוצאות מימון, נטו
					4,860	הכנסות אחרות
					(45,144)	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שווי מאזני
					(47,128)	רווח לפני מסים על הכנסה

באור 27: - מגזרי פעילות (המשך)

ב. מידע גיאוגרפי

יתרות לפי חלקה האפקטיבי של החברה בנכסים לא שוטפים (רכוש קבוע, נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בפיתוח, מלאי לזמן ארוך ונכסים בלתי מוחשיים) לפי מדינת המושב (ישראל) ומחוצה לה, בהתבסס על מיקום הנכסים, כדלקמן:

31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח		
7,623,845	8,695,172	ישראל
1,372,121	755,216	ארה"ב
1,450,187	2,307,475	הבלקן ומזרח אירופה
7,685,686	12,257,169	אפי נכסים
2,510,871	366,309	התאמות
20,642,710	24,381,341	סה"כ

(* להלן פילוח הכנסות ו-EBITDA בגין מגזרי הפעילות של חברת הבת, אפי נכסים, לפי מיקום גאוגרפי

סעיף	ישראל	צ'כיה	סרביה	פולין	רומניה	אחרות	סה"כ
	מבוקר						
	אלפי ש"ח						
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2022	272,815	76,856	90,457	41,926	368,944	41,529	892,527
סה"כ הכנסות רווח מגזרי (EBITDA)	43,056	38,086	50,118	23,641	201,688	(29,352)	327,238
סעיף	ישראל	צ'כיה	סרביה	פולין	רומניה	אחרות	סה"כ
	מבוקר						
	אלפי ש"ח						
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2021	144,943	148,726	76,944	57,473	254,354	36,418	718,858
סה"כ הכנסות רווח מגזרי (EBITDA)	33,890	63,387	41,916	26,397	158,648	(11,068)	313,170

תמצית נתונים של חברות הפרוייקטים - באור 28:

במהלך חודש אוקטובר, 2021 פרסמה החברה דוח הצעת מדף לציבור על פיו הוצעו לציבור, בהצעה אחידה, אגרות חוב מסדרה חדשה (יט') אשר מובטחות בשיעבודים שונים בקשר עם החברות המחזיקות בפרוייקטים NEPI, HVAC ו-SEK (להלן: "חברות הפרוייקטים").

חברת הפרוייקט HVAC, הינה בעלת מלוא הזכויות בפרוייקט BIG FASHION OUTLAT PARK INDIJA בעיר INDIJA בסרביה, ובו מרכז מסחרי בשטח כולל להשכרה של כ-11 אלפי מ"ר.

חברת הפרוייקט NEPI הינה בעלת מלוא הזכויות בפרוייקט Krusevac Shopping Park בעיר Krusevac בסרביה, ובו מרכז מסחרי בשטח כולל להשכרה של כ-8.6 אלפי מ"ר.

חברת הפרוייקט SEK הינה בעלת מלוא הזכויות בפרוייקט Kragujevac laza Shopping Center בעיר Kragujevac בסרביה, ובו מרכז מסחרי בשטח כולל להשכרה של כ-22 אלפי מ"ר.

התמורה בגין אגרות החוב מהסדרה החדשה מיועדת בעיקרה לפירעון הלוואה בנקאית וכן הלוואות בינחברתיות שניתנו לחברות הפרוייקטים. לפרטים נוספים בנוגע לגיוס אגרות החוב ראה ביאור 8'ג'18 לעיל.

להלן תמצית נתונים הכספיים של חברות הפרוייקטים, כפי שנכללו בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה בתקופות להלן:

א.1 מידע פיננסי על המצב הכספי של חברת הפרוייקט HVAC באלפי אירו:

ליום 31 בדצמבר 2021	ליום 31 בדצמבר 2022	סעיף
מבוקר		
-	61	<u>נכסים שאינם שוטפים</u>
17,975	20,200	פקדונות
-	1,194	נדל"ן להשקעה
17,975	21,455	נדל"ן להשקעה בפיתוח
		סה"כ נכסים שאינם שוטפים
785	428	<u>נכסים שוטפים</u>
474	217	חייבים ויתרות חובה
1,259	645	מזומנים ושווי מזומנים
		סה"כ נכסים שוטפים
19,234	22,100	סה"כ נכסים
89	80	<u>התחייבויות שאינן שוטפות</u>
7,398	7,109	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
		הלוואות מחברות קשורות
7,487	7,189	סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
308	592	<u>התחייבויות שוטפות</u>
245	273	הלוואות מחברות קשורות
553	865	ספקים, זכאים ויתרות זכות
19,234	22,100	סה"כ התחייבויות שוטפות
		סה"כ הון והתחייבויות

באור 28: - תמצית נתונים של חברות הפרוייקטים (המשך)

א.2 מידע פיננסי על תוצאות הפעילות של חברת הפרוייקט HVAC באלפי אירו:

לתקופה של שנה שהסתיימה ביום			סעיף
2020	31 בדצמבר 2021	2022	
			<u>תוצאות הפעילות</u>
1,289	1,446	1,512	הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים, נטו
		1,712	עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן
283	3,026		להשקעה, נטו
10	23	32	הוצאות הנהלה וכלליות
-	-	9	הכנסות אחרות
<u>1,562</u>	<u>4,449</u>	<u>3,201</u>	רווח תפעולי
(426)	(402)	(300)	הוצאות מימון, נטו
<u>1,136</u>	<u>4,047</u>	<u>2,901</u>	רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה
(113)	(69)	(50)	מיסים על ההכנסה
<u>1,023</u>	<u>3,978</u>	<u>2,851</u>	רווח נקי (הפסד) לתקופה
			<u>תוצאות הפעילות</u>
			מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
439	682	1,155	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
(3)	(7)	(1,110)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
<u>(477)</u>	<u>(481)</u>	<u>(301)</u>	גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים
(41)	194	(257)	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
<u>321</u>	<u>280</u>	<u>474</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
<u>280</u>	<u>474</u>	<u>217</u>	

באור 28: - תמצית נתונים של חברות הפרוייקטים (המשך)

1. מידע פיננסי על המצב הכספי של חברת הפרוייקט SEK באלפי אירו:
ליום 31 בדצמבר

2021	2022	
מבוקר		
101	87	<u>נכסים שאינם שוטפים</u>
48,080	50,000	רכוש קבוע
-	1,200	נדל"ן להשקעה
		נדל"ן להשקעה בפיתוח
48,181	51,284	סה"כ נכסים שאינם שוטפים
מבוקר		
798	898	<u>נכסים שוטפים</u>
897	512	חייבים ויתרות חובה
		מזומנים ושווי מזומנים
1,695	1,410	סה"כ נכסים שוטפים
49,876	52,694	סה"כ נכסים
מבוקר		
23,243	20,149	<u>התחייבויות שאינן שוטפות</u>
369	354	הלוואות מחברות קשורות
		התחייבויות אחרות לזמן ארוך
23,612	20,503	סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
מבוקר		
395	298	<u>התחייבויות שוטפות</u>
1,170	1,216	ספקים, זכאים ויתרות זכות
		הלוואות מחברות קשורות
1,565	1,514	סה"כ התחייבויות שוטפות
49,876	52,694	סה"כ הון והתחייבויות

2. מידע פיננסי על תוצאות הפעילות של חברת הפרוייקט SEK באלפי אירו:
לתקופה של שנה שהסתיימה ביום

31 בדצמבר			סעיף
2020	2021 (*)	2022	
מבוקר			
3,347	3,780	4,033	<u>תוצאות הפעילות</u>
			הכנסות מהשכרת והפעלת
			נכסים, נטו
(1,578)	1,612	2,936	עליה (ירידה) בשווי הוגן של
37	87	68	נדל"ן להשקעה נטו
(2)	20	-	הוצאות הנהלה וכלליות
			הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
1,730	5,325	6,901	רווח תפעולי
(2,025)	(860)	(845)	הוצאות מימון, נטו
(295)	4,465	6,056	רווח (הפסד) לפני מיסים על
			הכנסה
(138)	(62)	(80)	מיסים על הכנסה
(433)	4,403	5,976	רווח נקי (הפסד) לתקופה

(*) תוצאות הפעילות מוצגות לשנה מלאה. חברת הנכס הינה בבעלות חברת הבת, ביג CEE החל מיום 1 ביולי, 2021.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	
מבוקר		
(524)	3,086	<u>תוצאות הפעילות</u>
(109)	(60)	מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) מפעילות שוטפת
(2,000)	(3,411)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
		מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
(2,633)	(385)	גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים
3,530	897	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
897	512	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

1.ג מידע פיננסי על המצב הכספי של חברת הפרוייקט NEPI באלפי אירו:

ליום 31 בדצמבר		סעיף
2021	2022	
מבוקר		
-	7	<u>נכסים שאינם שוטפים</u>
12,550	14,350	רכוש קבוע
		נדל"ן להשקעה
12,550	14,357	סה"כ נכסים שאינם שוטפים
301	384	<u>נכסים שוטפים</u>
266	179	חייבים ויתרות חובה
		מזומנים ושווי מזומנים
567	563	סה"כ נכסים שוטפים
13,117	14,920	סה"כ נכסים
11,916	11,461	<u>התחייבויות שאינן שוטפות</u>
53	57	הלוואות מחברות קשורות
		התחייבויות אחרות לזמן ארוך
11,969	11,518	סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
211	172	<u>התחייבויות שוטפות</u>
616	671	ספקים, זכאים ויתרות זכות
		הלוואות מחברות קשורות
827	843	סה"כ התחייבויות שוטפות
13,117	14,920	סה"כ הון והתחייבויות

באור 28: - תמצית נתונים של חברות הפרוייקטים (המשך)

2.ג מידע פיננסי על תוצאות הפעילות של חברת הפרוייקט NEPI באלפי אירו(*):
 לשנה שהסתיימה ביום

31 בדצמבר			סעיף
2020	2021	2022	
מבוקר			
			<u>תוצאות הפעילות</u>
			הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים, נטו
801	1,042	1,176	עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה נטו
(80)	777	1,551	הוצאות הנהלה וכלליות
-	14	17	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
-	(230)	1	
			רווח תפעולי
721	1,575	2,711	
(1,022)	(592)	(453)	הוצאות מימון, נטו
			רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה
(301)	983	2,258	
(119)	(120)	(20)	מיסים על הכנסה
(420)	863	2,238	רווח נקי (הפסד) לתקופה

לשנה שהסתיימה ביום
 31 בדצמבר

2021	2022	
מבוקר		
		<u>תוצאות הפעילות</u>
(2,250)	591	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
2,221	(203)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
(336)	(474)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
(365)	(87)	גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים
631	266	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
266	179	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

(* תוצאות הפעילות מוצגות לשנה מלאה. חברת הנכס הינה בבעלות חברת הבת, ביג CEE החל מיום 1 ביולי, 2021.

רשימת החברות הפעילות של הקבוצה ליום 31 בדצמבר, 2022

חלקה האפקטיבי של החברה בהון ליום 31 בדצמבר 2022 %	
100	חברות ושותפויות מאוחדות
100	ביג מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת
100	ביג מרכזים מסחריים בע"מ
80	מצוקים חיפה (1995) בע"מ
100	ביג יו.אס.אי בע"מ
100	ביג אנרגיה בע"מ
100	מבוא אשדוד בע"מ
86.26	אפי נכסים בע"מ
100	(4) Big Management
80	(5) CREEKWOOD COMMONS
80	(5) BIG 1 LP
80	(5) BIG 2LP
68	(5) CROSSPOINTE
64	(5) WATERFRONT
100	BIG Energia Holdings
	פעילויות משותפות
50	ביג בית-שמש
50	ביג צ'ק פוסט
64	(6) Sparks
64	(5) SUMMIT FAIR
	הסדרים משותפים
50	ביג מגה אור בע"מ
50	דלק ביג ושות' - שותפות מוגבלת (1)
50	חוצות רגבה בע"מ (1)
50	רגבה נכסים (1992) בע"מ (1)
50	ביג אאוטלט ירכא
50	לב קסטינה בע"מ
50	בן ישי את אלי קסטינה בע"מ
50	מגה אור מודיעין בע"מ
50	ביג מגה אור עפולה בע"מ
50	דוד דנילוף יזמות בע"מ
50	קניונים בישראל בע"מ
56.95	מרכז מסחרי בכניסה לנצרת (2006) בע"מ*
64	(5) BIG-RED Portfolio ("BRP")
44	(5) VILLAGE POINTE
40	(5) AIRPORT CENTER
40	(5) CAMPUS VIEW
95	(2) CEE-BIG B.V.
39.2	(5) JORDAN PLAZA
48	(5) CAMELBACK
62.08	(5) Regency court
64	(5) Hilton Village
64	(5) Greenway
32	(5) One pacific
32	(5) chandler portfolio
32	(5) SUMMIT WOODS
14.46	(6) Southpointe
50	BIG AFI Logistics
50	BIG Financing Enterprfues
	חברות כלולות
49.5	קניאל אריזות משקה בע"מ
75	קניאל אטג בע"מ
	(1) מוחזקות באמצעות שותפות מאוחדת.
	(2) חברה רשומה בהולנד.
	(3) חברה רשומה במאוריציוס.
	(4) חברה רשומה בארה"ב.
	(5) שותפות הרשומה בארה"ב
	(6) עסקה משותפת בארה"ב
	(* החברה זכאית ל- 56.95% מההכנסות של המרכז מסחרי בכניסה לנצרת בניכוי חלק הכניסה שמהווה כ- 10%.

ביג מרכזי קניות בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים
המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר, 2022

**לכבוד
בעלי המניות של חברת ביג מרכזי קניות בע"מ
הספיר 1, הרצליה**

א.ג.נ.,

**הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר
על מידע כספי נפרד לפי תקנה פ'9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970**

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה פ'9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של ביג מרכזי קניות בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 ואשר נכלל בדוח התקופתי של החברה. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את המידע הכספי הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר הנכסים בניכוי התחייבויות המיוחסים להן, נטו הסתכמו לסך של 2,863,106 אלפי ש"ח ו-1,929,139 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021, בהתאמה, ואשר חלקה של החברה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של 264,739 אלפי ש"ח, 197,992 אלפי ש"ח ו-86,067 אלפי ש"ח לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2022, 2021 ו-2020, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שיושמו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה פ'9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
21 במרס, 2023

דוח מיוחד לפי תקנה 9ג'

נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים

המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר, 2022 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים בהתאם לתקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה לצורך הצגת נתונים כספיים אלה פורטו בבאור 2 לדוחות המאוחדים.

חברות מוחזקות כהגדרתן בבאור 1ג' בדוחות המאוחדים.

ליום 31 בדצמבר		מידע נוסף	
2021	2022		
אלפי ש"ח			
445,037	904,547	ב	<u>נכסים שוטפים</u>
44,562	116		מזומנים ושווי מזומנים
10,857	15,178	ג	פקדונות בתאגידים בנקאיים
36,831	38,705	ג	שוכרים
537,287	958,546		חייבים ויתרות חובה
290,674	369,562	ג	<u>נכסים לא שוטפים</u>
7,736,953	10,622,296		הלוואות וחייבים אחרים
4,026,515	4,348,939		השקעה בחברות מוחזקות
1,206,576	1,682,789		נדל"ן להשקעה
14,589	13,994		נדל"ן להשקעה בפיתוח
10,467	10,598		רכוש קבוע
13,285,774	17,048,178		נכסים בלתי מוחשיים
13,823,061	18,006,724		

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

ליום 31 בדצמבר		מידע נוסף	
2021	2022		
אלפי ש"ח			
313,829	583,962	ד	<u>התחייבויות שוטפות</u> אשראי מתאגידים בנקאיים ומאחרים
430,946	729,694	ד	חלויות שוטפות של אגרות חוב
31,064	39,627	ד	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
50,070	48,530	ד	זכאים ויתרות זכות
825,909	1,401,813		
			<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
213,591	51,000	ד	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
5,539,659	6,450,435	ד	אגרות חוב
5,288	5,146		פקדונות משוכרים
561	663		התחייבויות בשל הטבות לעובדים
15,768	16,252	ד	התחייבות בגין חכירה מימונית
576,862	670,610	ה	מסים נדחים
6,351,729	7,194,106		
			<u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>
137	193		הון מניות
3,043,638	4,288,063		פרמיה על מניות
71,915	71,901		תקבולים על חשבון אופציות למניות
32,570	92,901		קרן מעסקאות תשלום מבוסס מניות
4,124,268	5,329,157		יתרת רווח
(615,880)	(471,356)		קרן בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
(30,324)	(2,773)		קרן בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה
9,330	9,330		קרן הערכה מחדש בגין העברה מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה
9,769	93,389		קרן בגין עסקאות גידור
6,645,423	9,410,805		<u>סה"כ הון</u>
13,823,061	18,006,724		

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

21 במרס, 2023			
אסף נגר	חי גאליס	איתן בר זאב	תאריך אישור הדוחות הכספיים
משנה למנכ"ל ואחראי תחום כספים	מנכ"ל החברה	יו"ר הדירקטוריון	

לשנה שהסתיימה ביום			מידע נוסף	
31 בדצמבר				
2020	2021	2022		
אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח נקי למנייה)				
288,275	373,307	423,865		הכנסות מהשכרה ודמי ניהול
72,361	80,227	94,841		הוצאות הפעלת נכסים להשכרה
215,914	293,080	329,024		רווח גולמי
(61,151)	233,290	438,863		עלייה (ירידה) בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח
13,903	20,058	24,337		הוצאות מכירה ושיווק
41,615	51,000	64,675		הוצאות הנהלה וכלליות
(180)	2,118	(36,942)		הוצאות (הכנסות) אחרות
4,622	1,351	1,383		פחת והפחתות
94,803	451,843	714,434		רווח תפעולי
64,177	259,565	366,939		הוצאות מימון
39,214	61,878	83,529		הכנסות מימון
(51,804)	834,403	865,968		חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
18,036	1,088,559	1,296,992		רווח לפני מסים על ההכנסה
27,177	40,246	92,103	ה	הוצאות מסים על ההכנסה
(9,141)	1,048,313	1,204,889		רווח נקי המיוחס לחברה
				סכומים שיסווגו מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים
(67,594)	(442,732)	449,036		התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
7,749	(1,829)	4,727		התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברות כלולות
(7,457)	14,544	83,620		קרן בגין עסקאות גידור
(67,302)	(430,017)	537,383		
(76,443)	618,296	1,742,272		סה"כ רווח כולל המיוחס לחברה
(0.61)	52.07	54.01		רווח נקי בסיסי
(0.61)	51.30	53.04		רווח נקי מדולל

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
אלפי ש"ח			
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה</u>
(9,141)	1,048,313	1,204,889	רווח נקי המיוחס לחברה
79,885	(894,881)	(1,000,027)	התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה (א)
70,744	153,432	204,862	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת של החברה
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה</u>
450,245	(42,263)	44,436	פקדונות לזמן קצר בתאגידים בנקאיים
152	(874)	(1,943)	רכישת רכוש קבוע
(54,986)	(107,168)	(41,414)	השקעה בנדל"ן להשקעה
(325,414)	(165,880)	(326,955)	השקעה בנדל"ן להשקעה בפיתוח
(240)	(207)	(188)	השקעה בנכסים בלתי מוחשיים
(378,232)	(286,242)	(562,857)	השקעה בחברות מוחזקות ויתרות חובה לזמן ארוך
35,879	36,883	5,000	דיבידנדים מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(122,169)	(126,269)	-	רכישת חברות כלולות
(1,286)	25,758	(80,703)	מימוש עסקאות הגנה, נטו
(229,534)	63,745	(67,750)	השקעה בפקדונות בנאמנות ויתרת חובה לזמן ארוך
(625,585)	(602,517)	(1,032,374)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה של החברה
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה</u>
(188)	(207)	(157)	תשלום חכירה מימונית
2,965	429,933	147	הנפקת מניות ואופציות
(6,999)	(408,599)	(5,599)	פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
364,971	74,293	43,137	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(22,607)	16,674	297,514	קבלת הלוואה מצדדים קשורים
(545)	(159)	(127)	קבלת פיקדונות משוכרים
1,201,367	1,170,277	1,524,211	הנפקת אגרות חוב (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה)
(566,983)	(416,672)	(642,107)	פירעון אגרות חוב
(558,661)	80,610	70,003	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים, נטו
-	(200,000)	-	דיבידנד ששולם
413,320	746,150	1,287,022	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון של החברה
(141,521)	297,065	459,510	<u>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
289,493	147,972	445,037	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה</u>
147,972	445,037	904,547	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה</u>

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
אלפי ש"ח			
			<u>התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה</u> (א)
			הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים של החברה:
			שערוך פקדונות בתאגידים בנקאיים
(442)	(2,487)	(14,328)	פחת והפחתות
7,366	3,104	2,594	עלייה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח
61,151	(233,290)	(438,863)	שערוך הלוואות שניתנו, התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים ואגרות חוב
(48,436)	148,429	117,922	עלות תשלום מבוסס מניות
14,067	19,536	22,624	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
51,804	(834,403)	(865,968)	מסים נדחים, נטו
12,856	39,935	93,748	שחיקה של חכירה מימונית
(182)	279	641	שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים
30	(19)	102	רווח מרכישת חברה כלולה במחיר הזדמנותי
-	2,264	-	שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:
98,214	(856,652)	(1,081,528)	ירידה (עלייה) בשוכרים
(2,809)	2,753	(4,321)	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
1,259	(31,165)	830	עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
(6,828)	5,911	8,563	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
(9,951)	(15,728)	76,429	
(18,329)	(38,229)	81,501	
79,885	(894,881)	(1,000,027)	

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

א. כללי

(1) המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם להוראות תקנה 9' והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים) התש"ל-1970.

(2) הגדרות:

החברה – ביג מרכזי קניות בע"מ

חברות מוחזקות – כהגדרתה בביאור ג' בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2022.

ב. יתרת המזומנים ושווי מזומנים המיוחסת לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות)

31 בדצמבר, 2022

סה"כ	ללא הצמדה	בהצמדה למדד המחירים אחר	במטבע חוץ או בהצמדה לו			מזומנים ושווי מזומנים
			ליש"ט	אירו	דולר	
אלפי ש"ח						
904,547	697,101	-	5	1,174	206,267	

31 בדצמבר, 2021

סה"כ	ללא הצמדה	בהצמדה למדד המחירים אחר	במטבע חוץ או בהצמדה לו			מזומנים ושווי מזומנים
			ליש"ט	אירו	דולר	
אלפי ש"ח						
445,037	426,830	-	9	2,722	15,476	

ג. גילוי בדבר הנכסים הפיננסיים המיוחסים לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות)

1. שוכרים

31 בדצמבר		חובות פתוחים המחאות לגבייה הכנסות לקבל בניכוי – הפרשה לחובות מסופקים
2021	2022	
אלפי ש"ח		
2,338	6,237	
643	315	
8,546	9,164	
11,527	15,716	
670	538	
10,857	15,178	

לקבוצה לקוחות רבים אשר אף אחד מהם אינו מהותי לקבוצה, ולפיכך חשיפתה לסיכוני אשראי נמוכה.

ג. גילוי בדבר הנכסים הפיננסיים המיוחסים לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות) (המשך)

2. חייבים ויתרות חובה

31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח		
25,469	32,130	מוסדות
4,864	1,193	הוצאות מראש
3,738	1,398	יתרות חו"ז והכנסות לקבל משותפים
2,760	1,280	אחרים
-	2,704	חייבים בגין עסקת פרוורד
<u>36,831</u>	<u>38,705</u>	

3. הלוואות וחייבים אחרים לא שוטפים

31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח		
219,797	307,545	הלוואות לשותפים חברות מוחזקות ושוכרים (1) (2) (3)
39,654	33,816	פיקדון משועבד
7,415	3,503	הלוואות לעובדים
5,733	14,818	מקדמות ע"ח מקרקעין
18,075	9,880	חייבים אחרים
<u>290,674</u>	<u>369,562</u>	

- (1) במהלך חודש דצמבר, 2019 החברה הנפיקה אגרות חוב (סדרה י"ד), כ-37 מיליון ש"ח מתמורת ההנפקה הועמדה כהלוואה לשותפים במרכז ביג "פאשן" נצרת. מועדי פירעון ההלוואה הינם בתנאי "Back to Back" לפירעון אגרות החוב שהונפקו לציבור.
- (2) במהלך חודש ספטמבר, 2020 החברה הנפיקה אגרות חוב (סדרה י"ז), כ-110 מיליון ש"ח מתמורת ההנפקה הועמדה כהלוואה לשותפים בקניון ביג "פאשן" טבריה. מועדי פירעון ההלוואה הינם בתנאי "Back to Back" לפירעון אגרות החוב שהונפקו לציבור.
- (3) במהלך חודש ספטמבר, 2020 החברה הנפיקה אגרות חוב (סדרה ט"ז), כ-58.5 מיליון ש"ח מתמורת ההנפקה הועמדה כהלוואה לשותפים במרכז ביג רגבה. מועדי פירעון ההלוואה הינם בתנאי "Back to Back" לפירעון אגרות החוב שהונפקו לציבור.

ג. גילוי בדבר הנכסים הפיננסיים המיוחסים לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות) (המשך)

4. פירוט ההשקעות המהותיות בקבוצות הנכסים הפיננסיים בהתאם ל-IFRS 9 המיוחסים לחברה

31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח		
314,359	390,015	הלוואות וחייבים

5. תנאי הצמדה של הנכסים הפיננסיים לפי קבוצות המכשירים הפיננסיים בהתאם ל-IFRS 9 המיוחסים לחברה:

31 בדצמבר, 2022

סה"כ	ללא הצמדה	בהצמדה לבסיס אחר	בהצמדה למדד המחירים לצרכן	במטבע חוץ או בהצמדה לו		הלוואות וחייבים
				אירו	דולר	
אלפי ש"ח						
390,015	56,470	-	322,662	7,639	3,244	

31 בדצמבר, 2021

סה"כ	ללא הצמדה	בהצמדה לבסיס אחר	בהצמדה למדד המחירים לצרכן	במטבע חוץ או בהצמדה לו		הלוואות וחייבים
				אירו	דולר	
אלפי ש"ח						
314,359	28,235	-	269,892	15,527	705	

ד. גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות)

1. התחייבויות לספקים ולנותני שירותים

31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח		
7,005	4,537	חובות פתוחים
1,467	3,266	שטרות לפרעון
22,592	31,824	הוצאות לשלם
<u>31,064</u>	<u>39,627</u>	

2. זכאים ויתרות זכות המיוחסים לחברה

31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח		
2,394	220	הכנסות מראש
25,433	28,447	ריבית לשלם
11,317	11,106	התחייבויות לעובדים ומוסדות בגין שכר מוסדות
1,453	4,509	פקדונות משוכרים
78	87	זכאים בגין עסקאות פורוורד
1,008	-	זכאים אחרים
8,387	4,161	
<u>50,070</u>	<u>48,530</u>	

ד. גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות) (המשך)

3. גורמי סיכון פיננסיים המיוחסים לחברה

1. גרעון בהון חוזר

לתאריך הדיווח לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ-443 מיליון ש"ח. עיקר הגרעון מקורו בסיווג חלויות שוטפות בסך של כ-250 מיליון ש"ח וכ-114 מיליון ש"ח, בגין אגרות חוב סדרות ז' ו-ו' אשר עתידות להיפרע בחודשים מאי ויולי 2023, בהתאמה ובהלוואה בסך של כ-155 מיליון ש"ח שעתידה להיפרע בחודש אוקטובר 2023.

(א) לתאריך הדיווח, לחברה (ללא אפי נכסים) נכסים פנויים משעבוד בשווי כולל של כ-3,503 מיליון ש"ח (מתוכם כ-3,009 מיליון ש"ח נכסים מניבים). החברה מעריכה כי תוכל לגייס חוב כנגד שיעבוד נכסים אלו, ככל שתידרש.

(ב) גוף מוסדי העמיד לחברה מסגרת אשראי, עד לחודש יוני 2024, בסכום של כ-600 מיליון ש"ח, כנגד שעבוד חלק ממניות אפי נכסים אשר בבעלות החברה. נכון ליום 31 בדצמבר, 2022 כל מסגרת האשראי פנויה.

(ג) בנוסף למניות ששועבדו לטובת קו האשראי ולטובת מחזיקי אגח סדרה ז', לחברה החזקה נוספת בכ-9 מיליון מניות סחירות של אפי נכסים בע"מ המהוות שיעור של כ-28% מהחזקת החברה בשווי של כ-937 מיליון ש"ח (בהתאם למחיר בבורסה נכון ליום 31 בדצמבר, 2022). להערכת החברה ככל שתידרש ניתן יהיה לקבל מימון גם כנגד מניות אלו.

(ד) לאחר תאריך המאזן חתמה החברה על מימון מחדש של הלוואות הליווי שהועמדה לחברה כנגד הנכס בגלילות, כאשר סכום של כ-238 מיליון ש"ח (חלק החברה) שסווג בדוח על המצב הכספי של החברה לזמן קצר מועד פרעונו נדחה לנובמבר 2025 וכן מסגרת האשראי הוגדלה לכ-1,520 מיליון ש"ח (כ-712 מיליון ש"ח, חלק החברה).

(ה) לחברה צפוי תזרים חיובי מתמשך מפעילות שוטפת, אשר משמש למימון פעילות החברה.

להערכת הנהלת החברה, יתרת הנכסים המניבים הפנויים, מסגרות האשראי כאמור, ובתוספת תזרים מזומנים משמעותי חיובי מתמשך מפעילות שוטפת, יאפשרו לחברה לעמוד בפירעון התחייבויותיה השוטפות.

ד. גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות) (המשד)

2. ניתוח סיכונים

פעילויות החברה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון סיכוני שוק (לרבות סיכון מדד המחירים לצרכן וסיכון שווי הוגן בגין שיעור ריבית), סיכון אשראי, סיכון נזילות וסיכון תזרים מזומנים בגין שיעור ריבית. תוכנית ניהול הסיכונים הכוללת של החברה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של החברה. הקבוצה השתמשה במכשירים פיננסיים נגזרים לגדר חשיפות מסוימות לסיכונים.

ניתוח סיכוני השוק והשפעתם על מאזן ההצמדה של החברה מבוצע על ידי מחלקת הכספים של החברה. בהתאם לתוצאות הניתוח ולהנחיות המתקבלות מדירקטוריון החברה, נקבע מבנה המימון האופטימלי לחברה.

(א) סיכוני שוק

(1) סיכון מדד המחירים לצרכן

לחברה הלוואות מתאגידים בנקאיים ואגרות חוב שהונפקו אשר צמודות לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל. כמו כן, לחברה הלוואות שניתנו אשר צמודות לשינויים במדד זה. הסכום נטו של המכשירים הפיננסיים אשר צמוד למדד המחירים לצרכן ושביגינו קיימת לחברה חשיפה לשינויים במדד המחירים לצרכן ליום 31 בדצמבר, 2022 הינו כ- 6,592,546 אלפי ש"ח (2021 הינו כ-5,221,676 אלפי ש"ח).

(2) סיכון שיעור ריבית

סיכון שיעור הריבית של החברה, נובע בעיקר מהלוואות שוטפות ולא שוטפות. התחייבויות הנושאות שיעורי ריבית משתנים חושפות את החברה לסיכון שיעור ריבית בגין תזרים מזומנים ואלו הנושאות שיעורי ריבית קבועים חושפות את החברה לסיכון שיעור ריבית בגין שווי הוגן. בסוף שנת 2022 כ-95% מההלוואות (לרבות אגרות חוב) היו בשיעור ריבית קבוע (2021 – כ-96%).

(3) סיכון תזרים מזומנים בגין שיעור ריבית

החברה חשופה לסיכון בגין שינויים בריבית השוק מהלוואות שהתקבלו ונושאות ריבית משתנה. ליום 31 בדצמבר, 2022 כ-95% בקירוב מההלוואות (לרבות אגרות חוב) לא שוטפות נקובות בריבית קבועה (2021 – כ-96%).

ד. גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות) (המשך)

(ב) סיכון אשראי

לחברה אין ריכוזים משמעותיים של סיכון אשראי וזאת משום שהחברה נוהגת לגבות את הכנסותיה בגין שכר הדירה הבסיסי ודמי ניהול מראש.

סיכון אשראי עשוי להיווצר מחשיפות של התקשרות במספר מכשירים פיננסיים עם גוף אחד או כתוצאה מהתקשרות עם מספר קבוצות חייבים בעלות אפיונים כלכליים דומים, שיכולתם לעמוד במחויבויותיהם צפויה להיות מושפעת באופן דומה משינויים בתנאים כלכליים או אחרים. תכונות העשויות לגרום לריכוז סיכון כוללות את מהות הפעילויות שבהן עוסקים החייבים, כגון הענף שבו הם פועלים, האזור הגיאוגרפי שבו מתבצעות פעילויותיהם ורמת איתנותם הפיננסית.

לתאריך המאזן כוללת יתרת השוכרים בעיקר הכנסות משכר דירה בגין הפרשי פדיון הנגבה בתקופה של עד 3 חודשים.

ליום 31 בדצמבר, 2022 הסתכמו המזומנים ושווי מזומנים בסך של 904,547 אלפי ש"ח (2021 – 445,037 אלפי ש"ח). כל הפקדונות מופקדים בתאגידים פיננסיים מהדרג הגבוה ביותר.

הכנסות החברה נובעות מלקוחות בישראל. החברה עוקבת באופן שוטף אחר חובות הלקוחות, ובדוחות הכספיים נכללות הפרשות לחובות מסופקים המשקפות בצורה נאותה, לפי הערכת החברה, את ההפסד הגלום בחובות שגבייתם מוטלת בספק.

בהתאם למדיניות החברה, מבוצעות באופן שוטף הערכות על איתנות האשראי היחסית של המוסדות הפיננסיים השונים בהם החברה מחזיקה את המזומנים ושווי המזומנים שבבעלותה.

(ג) סיכון נזילות

הטבלה להלן מציגה את זמני הפרעון של ההתחייבויות הפיננסיות של החברה על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהווים (כולל תשלומים בגין ריבית):

31 בדצמבר, 2022

עד שנה	משנה עד שנתיים	משנתיים עד 3 שנים	מ-3 שנים עד 4 שנים	מ-4 שנים עד 5 שנים	מעל 5 שנים	סה"כ
אלפי ש"ח						
615,261	5,037	49,237	-	-	-	669,535
39,627	-	-	-	-	-	39,627
39,640	-	-	-	-	-	39,640
1,694	1,694	1,694	1,694	1,694	24,012	32,482
844,770	713,642	1,016,697	1,068,631	887,713	3,146,228	7,677,681
1,540,992	720,373	1,067,628	1,070,325	889,407	3,170,240	8,458,965

ד. גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות) (המשך)

31 בדצמבר, 2021

סה"כ	מעל 5 שנים	מ-4 שנים עד 5 שנים	מ-3 שנים עד 4 שנים	משנתיים עד 3 שנים	משנה עד שנתיים	עד שנה
						אלפי ש"ח
540,558	-	-	48,851	3,455	166,668	321,584
31,064	-	-	-	-	-	31,064
37,836	-	-	-	-	-	37,836
32,465	24,612	1,413	1,610	1,610	1,610	1,610
6,472,080	3,104,857	719,168	979,646	513,255	625,198	529,956
7,114,003	3,129,469	720,581	1,030,107	518,320	793,476	922,050

שעבודים

- (1) להבטחת התחייבויותיה של הקבוצה כלפי הבנקים, שיעבדה החברה בשעבוד ספציפי את מרבית הנכסים המניבים בישראל מלבד הנכס באילת, בית שמש, בניין דשנים, אור יהודה, יהוד, קריית ים, שרונה מרקט, כרמיאל, באר שבע וצ'ק פוסט. נכון ליום 31 בדצמבר 2022 לחברה נכסים מניבים פנויים בסך של 3,009 מיליוני ש"ח אשר לא הועמדה הלוואה לזכות החברה בגינם.
- (2) להבטחת מחויבויות החברה על פי תנאי אגרות החוב (סדרה ו') נרשמו שעבודים בגין זכויות החברה בנכסים הידועים כ"ביג קריית שמונה", "ביג פרדס חנה" ו"ביג קריית גת" והכל כמפורט בדוחות הצעת המדף.
- (3) התחייבות החברה לפרעון אגרות חוב (קרון, ריבית והפרשי הצמדה) סדרות ט', יב', טו' יח' וכ' אינן מבוטחות בשעבוד כלשהו.
- (4) ביום 29 במרס, 2022, החברה תיקנה את שטר הנאמנות בגין אגרות חוב (סדרה ז') כך שהחברה תוכל לשעבד חלק מאחזקותיה במניות אפי נכסים בע"מ לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') חלף השעבוד הקיים על מניות ביג יו.אס.איי והלוואת הבעלים שהועמדה על ידי החברה לביג יו.אס.איי. החברה ביצעה את החלפת השעבוד בפועל, שחררה את מניות ביג יו אס איי והלוואת הבעלים ושעבדה מנגד כ-14.2 מיליון מניות אפי נכסים.
- (5) להבטחת מחויבויות החברה על פי תנאי אגרות החוב (סדרה ח') שעבדה החברה זכויותיה במרכז ביג "פאשן" באשדוד.
- (6) להבטחת מחויבויות החברה על פי תנאי אגרות החוב (סדרה י') שעבדה החברה לטובת מחזיקי אגרות החוב שעבודים שהועמדו לטובתה כנגד הלוואה שהעניקה לחברות המחזיקות בנכס הידוע כ-Sparks בפיניקס, אריזונה, ארה"ב. ביום 21 במרס, 2022 ביצעה החברה פרעון מוקדם ומלא של סדרת אג"ח י'.
- (7) להבטחת מחויבויות החברה על פי תנאי אגרות החוב (סדרה יא') שעבדה החברה את זכויותיה בנכסים קניון בת ים, ביג טבריה וביג "פאשן" בית שמש.
- (8) להבטחת מחויבויות החברה על פי תנאי אגרות החוב (סדרה יג') שעבדה החברה את זכויותיה בנכסים "ביג קריות" ו-"ביג יוקנעם".

ד. גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות) (המשך)

- (9) להבטחת מחויבויות החברה על פי תנאי אגרות החוב (סדרה יד) שעבדה החברה את הכנס ביג "פאשן" נצרת.
- (10) להבטחת מחויבויות החברה על פי תנאי אגרות החוב (סדרה טז) שעבדה החברה את הנכס ביג רגבה.
- (11) להבטחת מחויבויות החברה על פי תנאי אגרות החוב (סדרה יז) שעבדה החברה את הנכס ביג "פאשן" טבריה.
- (12) להבטחת מחויבויות החברה על פי תנאי אגרות החוב (סדרה יט) שעבדה החברה לטובת מחזיקי אגרות החוב את מניות החברות המחזיקות את הנכסים באינדג'יה, קרוגיאבץ ו- קרושבאץ בסרביה.

3. תנאי הצמדה של התחייבויות פיננסיות המיוחסות לחברה לפי קבוצות המכשירים הפיננסיים בהתאם ל- IFRS 9

31 בדצמבר, 2022

סה"כ	ללא הצמדה	בהצמדה לבסיס אחר	בהצמדה למדד המחירים לצרכן	במטבע חוץ או בהצמדה לו	
				אירו	דולר
אלפי ש"ח					
7,917,007	1,009,438	-	6,915,208	(7,639)	-
7,917,007	1,009,438	-	6,915,208	(7,639)	-

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת

31 בדצמבר, 2021

סה"כ	ללא הצמדה	בהצמדה לבסיס אחר	בהצמדה למדד המחירים לצרכן	במטבע חוץ או בהצמדה לו	
				אירו	דולר
אלפי ש"ח					
6,600,215	912,236	-	5,491,568	-	196,411
6,600,215	912,236	-	5,491,568	-	196,411

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת

(1) היתרה כוללת את כל ההתחייבויות הפיננסיות למעט התחייבויות בשל הטבות לעובדים ומסים נדחים.

ד. גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות) (המשך)

4. שווי הוגן המיוחס לחברה

היתרה בדוחות הכספיים של מזומנים ושווי מזומנים, השקעות לזמן קצר, לקוחות, חייבים ויתרות חובה, הלוואות שניתנו, אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים, התחייבויות לספקים ולנותני שירותים וזכאים ויתרות זכות תואמת או קרובה לשווי ההוגן שלהם.

השווי ההוגן של אגרות החוב לימים 31 בדצמבר, 2022 ו-2021 הסתכם לסך של 6,449,709, אלפי ש"ח ו-6,593,919 אלפי ש"ח, בהתאמה.

היתרה בדוחות הכספיים של אגרות החוב למועדים כאמור הסתכמה לסך של 7,180,129 אלפי ש"ח ו-5,970,604 אלפי ש"ח, בהתאמה.

נכון ליום 31 בדצמבר, 2022 אין לחברה הלוואות לא שוטפות בריבית קבועה.

5. מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק המיוחסים לחברה

(א) רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן

ליום 31 בדצמבר, 2022

מבחן רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן

רווח מהשינוי		שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח	הפסד מהשינוי		המכשיר
ירידה במדד של 1%	ירידה במדד של 0.5%		עלייה במדד של 1%	עלייה במדד של 2%	
7,629	3,815	770,108	7,629	15,258	אג"ח ז'
6,252	3,126	613,702	6,252	12,505	אג"ח ח'
6,190	3,095	612,327	6,190	12,380	אג"ח ט'
4,076	2,038	400,044	4,076	8,151	אג"ח יא'
4,684	2,342	485,818	4,684	9,368	אג"ח יב'
4,436	2,218	409,761	4,436	8,873	אג"ח יג'
3,522	1,761	334,620	3,522	7,045	אג"ח יד'
8,082	4,041	709,202	8,082	16,164	אג"ח טו'
1,944	972	177,814	1,944	3,888	אג"ח טז'
2,182	1,091	199,870	2,182	4,364	אג"ח יז'
13,463	6,731	1,186,875	13,463	26,925	אג"ח יח'
6,154	3,077	549,568	6,154	12,308	אג"ח כ'
<u>68,614</u>	<u>34,307</u>	<u>6,449,709</u>	<u>68,614</u>	<u>137,229</u>	סה"כ

ד. גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות) (המשך)

ליום 31 בדצמבר, 2021

מבחן רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן					המכשיר
רווח מהשינוי		שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2021 אלפי ש"ח	הפסד מהשינוי		
ירידה במדד של 1%	ירידה במדד של 0.5%			עלייה במדד של 1%	עלייה במדד של 2%
2,057	1,029	213,291	2,057	4,115	אג"ח ה'
4,327	2,163	473,886	4,327	8,654	אג"ח ז'
3,593	1,796	394,525	3,593	7,185	אג"ח ח'
6,174	3,087	688,057	6,174	12,347	אג"ח ט'
4,113	2,057	478,600	4,113	8,226	אג"ח יא'
4,651	2,326	565,574	4,651	9,303	אג"ח יב'
4,433	2,217	483,712	4,433	8,866	אג"ח יג'
3,450	1,725	368,391	3,450	6,900	אג"ח יד'
7,869	3,935	875,863	7,869	15,739	אג"ח טו'
1,882	941	211,021	1,882	3,763	אג"ח טז'
2,112	1,056	234,643	2,112	4,224	אג"ח יז'
9,662	4,831	1,063,344	9,662	19,325	אג"ח יח'
54,323	27,163	6,050,907	54,323	108,647	סה"כ

(ב) רגישות לשינויים בריבית בנק ישראל

ליום 31 בדצמבר 2022

מבחן רגישות לשינויים בריבית בנק ישראל					המכשיר
רווח מהשינוי		שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח	הפסד מהשינוי		
ירידה בריבית של 0.5%	ירידה בריבית של 0.25%			עלייה בריבית של 1%	עלייה בריבית של 2%
3,175	1,587	634,962	6,350	12,700	הלוואות לזמן ארוך בריבית משתנה

ליום 31 בדצמבר 2021

מבחן רגישות לשינויים בריבית בנק ישראל					המכשיר
רווח מהשינוי		שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2021 אלפי ש"ח	הפסד מהשינוי		
ירידה בריבית של 0.5%	ירידה בריבית של 0.25%			עלייה בריבית של 1%	עלייה בריבית של 2%
2,637	1,319	527,420	5,274	10,549	הלוואות לזמן ארוך בריבית משתנה

ד. גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות) (המשך)

ג) רגישות לשינויים בשער החליפין של האירו

ליום 31 בדצמבר 2022

מבחן רגישות לשינויים בשער החליפין של האירו					המכשיר
רווח מהשינוי		שווי הוגן	הפסד מהשינוי		
ירידה בשע"ח של 10%	ירידה בשע"ח של 5%	ליום 31 בדצמבר 2022	עלייה בשע"ח של 5%	עלייה בשע"ח של 10%	
אלפי ש"ח					
80,222	40,111	(802,220)	(40,111)	(80,222)	הלוואה שניתנה לחברה סרבית
(71)	(36)	2,701	36	71	עסקת גידור אירו/דולר
18,494	9,247	8,469	(9,247)	(18,494)	עסקאות גידור אירו/שקל
<u>(61,800)</u>	<u>(30,900)</u>	<u>(791,050)</u>	<u>30,900</u>	<u>61,799</u>	

ליום 31 בדצמבר 2021

מבחן רגישות לשינויים בשער החליפין של האירו					המכשיר
רווח מהשינוי		שווי הוגן	הפסד מהשינוי		
ירידה בשע"ח של 10%	ירידה בשע"ח של 5%	ליום 31 בדצמבר 2021	עלייה בשע"ח של 5%	עלייה בשע"ח של 10%	
אלפי ש"ח					
(19,246)	(9,623)	(192,461)	9,623	19,246	הלוואה שניתנה לחברה סרבית
21,673	10,837	16,518	(10,837)	(21,673)	עסקאות גידור אירו/שקל
<u>2,427</u>	<u>1,214</u>	<u>(175,943)</u>	<u>(1,214)</u>	<u>(2,427)</u>	

ד) רגישות לשינויים בשער החליפין של הדולר

ליום 31 בדצמבר 2021

מבחן רגישות לשינויים בשער החליפין של הדולר					המכשיר
רווח מהשינוי		שווי הוגן	הפסד מהשינוי		
ירידה בשע"ח של 10%	ירידה בשע"ח של 5%	ליום 31 בדצמבר 2021	עלייה בשע"ח של 5%	עלייה בשע"ח של 10%	
אלפי ש"ח					
19,749	9,875	203,331	(9,875)	(19,749)	אג"ח י'
(19,751)	(9,875)	208,066	9,875	19,751	הלוואה שניתנה לחברה בת אמריקאית
(14,784)	(7,392)	147,837	7,392	14,784	הלוואה שניתנה לארה"ב
<u>(14,786)</u>	<u>(7,392)</u>	<u>559,234</u>	<u>7,392</u>	<u>14,786</u>	

ד. גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות) (המשך)

מבחן רגישות לשינויים בשער החליפין של הדולר					המכשיר
רווח מהשינוי		שווי הוגן	הפסד מהשינוי		
ירידה של 10%	ירידה של 5%	ליום 31 בדצמבר 2021	עלייה של 5%	עלייה של 10%	עסקאות גידור דולר/שקל
		אלפי ש"ח			
62,199	31,099	(1,008)	(31,099)	(62,199)	

ה) מבחני רגישות והנחות העבודה העיקריות

השינויים שנבחרו במשתני הסיכון הרלוונטיים נקבעו בהתאם להערכות ההנהלה לגבי שינויים אפשריים סבירים במשתני סיכון אלה.

החברה ביצעה מבחני רגישות לגורמי סיכון שוק עיקריים שיש בהם כדי להשפיע על תוצאות הפעולות או המצב הכספי המדווחים. מבחני הרגישות מציגים את הרווח או ההפסד ו/או השינוי בהון (לפני מס), עבור כל מכשיר פיננסי בגין משתנה הסיכון הרלוונטי שנבחר עבורו נכון לכל מועד דיווח. בחינת גורמי הסיכון נעשתה על בסיס מהותיות החשיפה של תוצאות הפעולות או המצב הכספי בגין כל גורם סיכון בהתייחס למטבע הפעילות ובהנחה שכל שאר המשתנים קבועים.

בהלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה לא קיימת לחברה חשיפה בגין סיכון ריבית.

בהלוואות לזמן ארוך בריבית משתנה, מבחן הרגישות לסיכון ריבית התבצע רק על הרכיב המשתנה בריבית.

ה. גילוי בדבר יתרות נכסי מסים נדחים והתחייבויות מסים נדחים המיוחסות לחברה וגילוי בדבר הכנסות מסים או הוצאות מסים המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות)

מסים על ההכנסה המיוחסים לחברה

1. חוקי המס החלים על החברה

חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985

על פי החוק, עד לתום שנת 2007 נמדדו התוצאות לצורכי מס בישראל כשהן מותאמות לשינויים במדד המחירים לצרכן.

בחודש פברואר 2008 התקבל בכנסת תיקון לחוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985 המגביל את תחולתו של חוק התיאומים משנת 2008 ואילך. החל משנת 2008, נמדדות התוצאות לצורכי מס בערכים נומינליים למעט תיאומים מסוימים בגין שינויים במדד המחירים לצרכן בתקופה שעד ליום 31 בדצמבר, 2007. תיאומים המתייחסים לרווחי הון, כגון בגין מימוש נדל"ן (שבח) וניירות ערך, ממשיכים לחול עד למועד המימוש. התיקון לחוק כולל בין היתר את ביטול התוספת והניכוי בשל אינפלציה והניכוי הנוסף בשל פחת (לנכסים בני פחת שנרכשו לאחר שנת המס 2007) החל משנת 2008.

ה. גילוי בדבר יתרות נכסי מסים נדחים והתחייבויות מסים נדחים המיוחסות לחברה וגילוי בדבר הכנסות מסים או הוצאות מסים המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות)

2. שיעורי המס החלים על החברה

שיעור מס החברות בישראל בשנים 2020-2022 - 23% .

חבר בני אדם חייב במס על רווח הון ריאלי בשיעור מס החברות החל בשנת המכירה.

בדצמבר 2016 אושר חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2017 ו-2018), התשע"ז – 2016, אשר כולל הפחתת שיעור מס החברות החל מיום 1 בינואר, 2017 לשיעור של 24% (במקום 25%) והחל מיום 1 בינואר, 2018 לשיעור של 23%.

3. שומות מס המיוחסות לחברה

שומות מס סופיות

לחברה שומות מס סופיות עד וכולל שנת מס 2019.

4. מסים נדחים המיוחסים לחברה

הרכב

דוחות על הרווח הכולל לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			דוחות על המצב הכספי 31 בדצמבר	
2020	2021	2022	2021	2022
אלפי ש"ח				
3,234	53,809	82,410	592,181	674,591
6,720	(16,775)	11,338	(4,439)	6,899
9,954	37,034	93,748	587,742	681,490
2,902	2,901	-	(10,880)	(10,880)
2,902	2,901	-	(10,880)	(10,880)
12,856	39,935	93,748	576,862	670,610

התחייבויות מסים נדחים
רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה המוצג
בשווי הוגן

אחרים

נכסי מסים נדחים

אחרים

הוצאות מסים נדחים

התחייבויות מסים נדחים, נטו

המסים הנדחים מוצגים במאזן כדלקמן:

31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	
576,862	670,610

התחייבויות לא שוטפות

המסים הנדחים מחושבים לפי שיעור מס ממוצע של 23% בהתבסס על שיעורי המס הצפויים לחול בעת המימוש.

ה. גילוי בדבר יתרות נכסי מסים נדחים והתחייבויות מסים נדחים המיוחסות לחברה וגילוי בדבר הכנסות מסים או הוצאות מסים המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות)

5. מסים על ההכנסה המיוחסים לחברה הכלולים בדוחות על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
אלפי ש"ח			
15,510	4,139	-	מסים שוטפים
12,856	39,935	93,748	מסים נדחים, ראה גם סעיף 4 לעיל
(1,189)	(3,828)	(1,645)	מסים בגין שנים קודמות
<u>27,177</u>	<u>40,246</u>	<u>92,103</u>	

ו. הלוואות, יתרות והתקשרויות מהותיות עם חברות מוחזקות

יתרות ועסקאות עם חברות מוחזקות

1. יתרות עם חברות מוחזקות

(א) ההרכב

31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח		
<u>1,632</u>	<u>1,004</u>	חייבים ויתרות חובה

(ב) החברה ערבה לחובות של חברות מאוחדות, חברות מאוחדות באיחוד יחסי וחברות המוצגות בשווי מאזני ללא הגבלה בסכום עד לגובה החזקתה בחברה המאוחדת. להבטחת הערבות נרשם שעבוד קבוע ללא הגבלה בסכום על הנכס של החברה המאוחדת. יתרת חוב החברות המאוחדות להן ערבה החברה מסתכמת לסך של כ-292,207 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2022 (31 בדצמבר, 2021 - סך של 116,404 אלפי ש"ח).

2. עסקאות עם חברות מוחזקות

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
אלפי ש"ח			
<u>10,411</u>	<u>5,926</u>	<u>6,420</u>	הכנסות מדמי ניהול

1. הלוואות, יתרות והתקשרויות מהותיות עם חברות מוחזקות (המשך)

3. הכנסות והוצאות מימון עם חברות מוחזקות

לשנה שהסתיימה ביום

31 בדצמבר

2020	2021	2022	
אלפי ש"ח			
40,785	51,505	158,779	הכנסות מימון
2,303	1,852	1,818	הוצאות מימון
38,482	49,653	156,961	

2. אירועים מהותיים בתקופת הדוח

1. ביום 5 בינואר, 2022 הנפיקה החברה לציבור 305,477 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב סדרה יח' (הרחבה). התמורה הכוללת שקיבלה החברה בגין אגרות החוב הסתכמה ב-345,800 אלפי ש"ח, בשיעור ריבית שנתית נקובה של 1.33%. הריבית האפקטיבית בהנפקה הנ"ל הינה בשיעור של 0.03%.

2. ביום 2 בפברואר 2022, הודיעה אפי נכסים בע"מ, חברת הבת אשר החברה הינה בעלת השליטה בה (בשיעור של כ- 63.8% מהון המניות המונפק של אפי נכון לאותו מועד ו-85.26% נכון למועד הפרסום), על כוונה לגייס הון באמצעות הנפקת מניות בסך כולל של כ- 315 מיליון ש"ח.

ביום 7 בפברואר 2022 התקיים המכרז הציבורי. במסגרת ההנפקה רכשה החברה 1,460,500 מניות של אפי בתמורה לכ-277 מיליון ש"ח.

תמורת חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה בהנפקה הסתכם לכ-38 מיליון ש"ח. ביום 8 בפברואר, 2022 רכשה החברה בשתי עסקאות מחוץ לבורסה 600,000 מניות של חברת הבת אפי נכסים, בתמורה לכ-114 מיליון ש"ח.

ביום 19 ביולי, 2022 פרסמה החברה הצעת רכש בדרך של רכש חליפין עד למלוא מניות אפי נכסים בע"מ ביחס של 0.38 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח של החברה לכל מניה של אפי נכסים. ביום 2 באוגוסט, 2022 התקבלה בחברה הודעת קיבול מהניצעים של כ-7,326 אלפי מניות אפי נכסים בשיעור המהווה 19.3% מהון המניות, כך שלאחר הרכישה החברה מחזיקה בכ-85.26% מהון המניות של אפי נכסים.

3. ביום 1 במרס, 2022 החליט דירקטוריון החברה על ביצוע של פדיון מוקדם מלא של אגרות חוב (סדרה י') של החברה, בהתאם להוראות המפורטות בשרט הנאמנות שנחתם בין החברה לבין הנאמן. אגרות החוב נפרעו ביום 21 במרס, 2022. עם ביצוע הפדיון המוקדם, פרעה החברה את מלוא התחייבויותיה למחזיקי אגרות החוב והן נמחקו מהמסחר בבורסה.

ז. אירועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך)

4. ביום 27 במרס 2022, אישר דירקטוריון החברה, הענקה של 490,609 אופציות לעובדיה ונושאי משרה בחברה ("הניצעים") אשר הוקצו ביום 20 באפריל, 2022. ביום 29 במאי, 2022 אישר הדירקטוריון, בהמלצת ועדת התגמול של החברה את עדכון מחיר המימוש של אופציות לעובדים ונושאי משרה, בכפוף לאישורים הנדרשים על פי דין.

להלן ההנחות שהיוו בסיס בחישוב השווי ההוגן של כל אופציה לפי המודל הבינומי:

מחיר המימוש המקורי - 485.19 ש"ח.
מחיר המימוש המעודכן - 457.5 ש"ח.
שיעור הריבית חסרת הסיכון - 2.2%.
סטיית תקן - 29.76%.
שיעור עזיבה - 4.1%.
מקדם מימוש מוקדם - 1.9.

ביום 21 ביולי 2022, אישר דירקטוריון החברה, בהמלצת ועדת התגמול של החברה הנפקה של 489,859 אופציות ועדכון למחיר המימוש המקורי של האופציות. עדכון מחיר המימוש יבוצע בדרך של ביטול הענקה המקורית מחודש מרס 2022 והקצאה מחדש של האופציות כאמור.

להלן ההנחות שהיוו בסיס בחישוב השווי ההוגן של כל אופציה מעודכנת לפי המודל הבינומי:

מחיר המימוש המעודכן - 416.8 ש"ח.
שיעור הריבית חסרת הסיכון - 2.4%.
סטיית תקן - 30.26%.
שיעור עזיבה - 4.1%.
מקדם מימוש מוקדם - 1.9.
השווי הכולל של האופציות המוענקות מסתכם לכ-59,529 אלפי ש"ח.

1/3 מהאופציות תהיינה ניתנות למימוש לאחר חלוף שנתיים ממועד ההקצאה שלהן ("מנת האופציות הראשונה"); 1/3 מהאופציות תהיינה ניתנות למימוש לאחר חלוף שלוש שנים ממועד ההקצאה שלהן ("מנת האופציות השנייה"); ו-1/3 מהאופציות תהיינה ניתנות למימוש לאחר חלוף ארבע שנים ממועד ההקצאה שלהן ("מנת האופציות השלישית").

מנת האופציות הראשונה תהיה ניתנת למימוש החל מחלוף שנתיים ממועד ההקצאה ועד לחלוף חמש שנים ממועד ההקצאה; מנת האופציות השנייה תהיה ניתנת למימוש החל מחלוף שלוש שנים ממועד ההקצאה ועד לחלוף חמש שנים ממועד ההקצאה; ומנת האופציות השלישית תהיה ניתנת למימוש החל מחלוף ארבע שנים ממועד ההקצאה ועד לחלוף חמש שנים ממועד ההקצאה.

5. ביום 29 במרס, 2022, החברה תיקנה את שטר הנאמנות בגין אגרות חוב (סדרה ז') כך שהחברה תוכל לשעבד חלק מאחזקותיה במניות אפי נכסים בע"מ לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') חלף השעבוד הקיים על מניות ביג יו.אס.איי והלוואת הבעלים שהועמדה על ידי החברה לביג יו.אס.איי. החברה ביצעה את החלפת השעבוד בפועל, שחררה את מניות ביג יו.אס.איי והלוואת הבעלים ושעבדה מנגד כ-4.5 מיליון מניות אפי נכסים.

ביום 8 באוגוסט, 2022, הנפיקה החברה לציבור 300,000 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב סדרה ז' (הרחבה). התמורה הכוללת שקיבלה החברה בגין אגרות החוב הסתכמה בכ-310,245 אלפי ש"ח, בשיעור ריבית שנתית נקובה של 0.54%. החברה שיעבדה מנגד כ-3.5 מיליון מניות אפי נכסים. לאחר תאריך המאזן החברה שיעבדה 6.2 מיליון מניות אפי נכסים נוספות לטובת מחזיקי אג"ח סדרה ז'.

ז. אירועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך)

6. ביום 1 במאי, 2022 הנפיקה החברה לציבור 594,835 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב סדרה כ' (סדרה חדשה). התמורה הכוללת שקיבלה החברה בגין אגרות החוב הסתכמה ב-594,835 אלפי ש"ח, בשיעור ריבית שנתית נקובה של 1.87%.
7. בתביעה של החברה כנגד די אנד איי 2 בע"מ; דאהרי כידן; אדיב ירון וחברת ישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ, הגיעו הצדדים להסכם פשרה בתיק, לפיו הנתבעים ישלמו לחברה סכום של 40 מיליון ש"ח. פסק הדין ניתן ביום 25 במאי, 2022 והנתבעים שילמו את הסכום בהסכם הפשרה במלואו.
8. ביום 28 בנובמבר, 2022 הנפיקה החברה לציבור 250,000 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב סדרה ח' (הרחבה). התמורה הכוללת שקיבלה החברה בגין אגרות החוב הסתכמה ב-269,000 אלפי ש"ח, בשיעור ריבית שנתית נקובה של 1.34%. הריבית האפקטיבית בהנפקה הנ"ל הינה בשיעור של 2.14%.
9. ביום 22 בדצמבר, 2022 זכתה החברה במכרז שניהלה רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") לרכישת זכויות חכירה במקרקעין בשטח כולל של כ-12 דונם להקמת 250 יחידות דיור מוגן וכן כ-3,000 מ"ר שטחי מסחר נלווים בזיכרון יעקב. עבור זכויות החכירה תידרש החברה לשלם לרמ"י תמורה של כ-62.7 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ וכ-5 מיליון ש"ח בגין הוצאות פיתוח. נכון למועד החתימה על הדוחות הכספיים שילמה החברה את מלוא התמורה כאמור.

פרק 4 - פרטים נוספים על החברה

שם החברה: ביג מרכזי קניות בע"מ ("החברה")

מספר חברה ברשם החברות: 513623314

המען הרשום של החברה (תקנה 25א'): רחוב ספיר 1, הרצליה, 46733

כתובת הדואר האלקטרוני של החברה (תקנה 25א'): assaf@bigcenters.co.il

מספרי טלפון (תקנה 25א'): 073-2600400, 073-2600420

מספר פקס (תקנה 25א'): 073-2600426

תאריך הדוח על המצב הכספי: 31 בדצמבר 2022

תאריך הדוח: 21 במרס 2023

1. תקנה 49: דוח בדבר מצבת ההתחייבויות

ראו דוח מיידי שמפרסמת החברה (ת-126) במקביל לדוח תקופתי זה. ("הדוח")

2. תקנה 10א' - תמצית דוחות על הרווח הכולל לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (באלפי ש"ח)

ראה סעיף 6 לפרק 2 לדוח.

3. תקנה 10ג' - שימוש בתמורת ניירות הערך

3.1 ביום 7 ביולי 2021 פרסמה החברה תשקיף מדף (הנושא תאריך 8 ביולי 2021) (אסמכתא מספר -2021-01-113841). בשנת 2022 ועד למועד הדוח, פרסמה החברה מכוח תשקיף המדף, דוחות הצעת מדף, כמפורט להלן:

מועד ההנפקה	ניירות הערך המונפקים	כמות ניירות ערך המונפקים	מועד דוח הצעת המדף על-פיו בוצעה ההנפקה	תמורה כוללת ברוטו (במיליוני ש"ח)
ינואר 2022	אגרות חוב (סדרה יח') הרחבת סדרה	305,477,000 ש"ח ערך נקוב	4 בינואר 2022	כ-346
מאי 2022	אגרות חוב (סדרה כ')	594,835,000 ש"ח ערך נקוב	1 במאי 2022	כ-595
אוגוסט 2022	אגרות חוב (סדרה ז')	300,000,000 ש"ח ערך נקוב	8 באוגוסט 2022	כ-333
נובמבר 2022	אגרות חוב (סדרה ח')	250,000,000 ש"ח ערך נקוב	28 בנובמבר 2022	כ-269

בהתאם לאמור בדוחות הצעת המדף מיוחדים ינואר, מאי ואוגוסט 2022 כאמור לעיל, תמורת ההנפקה מההנפקות האמורות תשמש את החברה למימון פעילותה העסקית, השוטפת, לרבות אך לא רק, לצורך השקעותיה של החברה בארץ ו/או בחו"ל, למחזור חובות פיננסיים קיימים של החברה ו/או תשמש על-פי החלטות דירקטוריון החברה כפי שיהיו מעת לעת. בהתאם לאמור בדוח הצעת המדף מיוחדש נובמבר 2022 כאמור לעיל, תמורת ההנפקה מההנפקה האמורה תשמש את החברה למימון פעילותה העסקית, השוטפת, לרבות אך לא רק, לצורך השקעותיה של החברה בארץ ו/או בחו"ל, למחזור חובות פיננסיים קיימים של החברה, בין היתר, להעמדת הלוואה על-ידי החברה ו/או מבוא אשדוד בע"מ (חברית פרטית בבעלות מלאה של החברה המחזיקה 72% מההון המונפק של

שער הרכבת), לשער הרכבת, אשר תשמש על-פי החלטות דירקטוריון החברה כפי שיהיו מעת לעת.
בנוסף לכך, במהלך חודש אוגוסט 2022 השלימה החברה הצעת רכש בדרך של הצעת רכש חליפין
במסגרתה רכשה 7,325,938.75 מניות רגילות של אפי נכסים בע"מ ("אפי נכסים") בנות 1 ש"ח ערך
נקוב כל אחת ("הצעת הרכש") כנגד 2,783,857 מניות של החברה. לאחר השלמת הצעת הרכש
מחזיקה החברה בכ-85.26% מהונה המונפק והנפרע של אפי נכסים. לפרטים נוספים ראה דיווחי
החברה מיום 20.7.2022 ומיום 8.8.2022 (אסמכתאות מספר : 2022-01-076758 ו-2022-01-081672,
בהתאמה), המובאים בדוח זה בדרך של הפניה.

תקנה 11 - רשימת השקעות בחברות בת וחברות כלולות מהותיות בתאריך הדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)

שם החברה	החברה המחזיקה	סוג המניה	מספר המניות המונפקות	סה"כ ערך נקוב	ערך ההשקעה, לרבות הלוואות ושטרי הון, בדוח הכספי הנפרד של החברה ליום 31.12.2022	שיעור אחזקה בהון המניות המונפק, בכוח ההצבעה ומהסמכות למנות דירקטורים	יתרת הלוואות ושטרי הון כמוצג בספרי החברה המוחזקת (חלק קבוצת ביג) ליום 31.12.2022	שער בבורסה ליום 31.12.2022
CEE-BIG B.V	החברה	רגילה	59,386	59,386	1,827,103	95%	הלוואה (נושאת ריבית בשיעור 3.7%) בסך 817,964 באלפי ש"ח שטר הון (ללא ריבית) בסך 615,927 באלפי ש"ח	-
אפי נכסים בע"מ (*)	החברה	רגילה	38,015,779	38,015,779	5,036,502	85.26%	-	104 ש"ח

(*) במהלך חודש אוגוסט 2022 השלימה החברה את הצעת הרכש (כהגדרת המונח לעיל) ולאחר השלמתה מחזיקה החברה בכ-85.26% מהונה המונפק והנפרע של אפי נכסים.

5. **תקנה 12 - שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות קשורות**

לפרטים אודות שינויים בהשקעות החברה בחברות בת וחברות קשורות של החברה ראה ביאור 12 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2022 ("הדוחות הכספיים").

6. **תקנה 13 - הכנסות של חברות בת וחברות קשורות מהותיות והכנסות מהן לתאריך הדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)**

שם החברה	רווח (הפסד) בשנת 2022 (חלק החברה)	רווח (הפסד) כולל אחר בשנת 2022 (חלק החברה)	דמי ניהול עד יום 31.12.2022	דמי ניהול מיום 31.12.2022 ועד מועד הדוח (אומדן)	דיבידנד עד יום 31.12.2022	דיבידנד מיום 31.12.2022 מועד הדוח	ריבית והפרשי שער עד יום 31.12.2022	ריבית והפרשי שער מיום 31.12.2022 ועד מועד הדוח
CEE-BIG B.V	157,975	23,445	901	195	-	-	72,839	35,042
אפי נכסים בע"מ	419,598	421,839	-	-	-	-	-	-

7. **תקנה 14 - רשימת הלוואות**

מתן הלוואות אינו אחד מעיסוקיה העיקריים של החברה.

8. **תקנה 20 - מסחר בבורסה**

- 8.1 לפרטים בדבר ניירות הערך שהנפיקה החברה על-פי דוחות הצעת מדף, אשר נרשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ("הבורסה") בשנת 2022¹, ראה סעיף 3 לעיל.
- 8.2 בשנת 2022 לא חלו הפסקות מסחר בניירות הערך של החברה, למעט בקשר עם פדיון מוקדם מלא של אגרות החוב (סדרה י'), עם הצעת הרכש כמפורט בסעיף 3 לעיל, עם פרסום דוח אפי נכסים לרבעון השלישי לשנת 2022 ותקלה טכנית של הבורסה בחישוב שער בסיס של אגרות החוב (סדרה ו').
- 8.3 בנוסף, במהלך שנת 2022 הנפיקה החברה 32,007 מניות רגילות של החברה בגין מימוש אופציות לא רשומות לעובדים ונושאי משרה, בגין מימוש כתבי אופציה (סדרה 6) ובגין הבשלה של יחידות מניה חסומות ו-2,783,857 מניות רגילות של החברה בגין השלמת הצעת רכש חליפין למניות אפי נכסים.

¹ בנוסף, במהלך שנת 2021, הנפיקה החברה 122,606 מניות רגילות של החברה, בגין מימוש אופציות לא רשומות שהנפיקה החברה לעובדים ונושאי משרה של החברה וכן 486,155 מניות רגילות של החברה כתוצאה ממימוש כתבי אופציה (סדרה 5) ומימוש כתב אופציה (סדרה 6).

9. תקנה 21 - תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה

להלן פרטים אודות התגמולים שניתנו בשנת 2022 לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגיד בשליטתה, בקשר עם כהונתם בחברה או בתאגיד בשליטתה, בין אם התגמולים ניתנו על-ידי החברה ובין אם ניתנו על-ידי אחר:²

שם	תפקיד	משרה היקף	שיעור אחזקה בהון למועד הדוח	שכר ³	מענק	תשלום מבוסס מניות ⁴	דמי ניהול	דמי יעוץ לרבות תשלום לדירקטורים	עמלה	אחר ⁵	ריבית	דמי שכירות	סה"כ (באלפי ש"ח)	סה"כ מבלי לקחת בחשבון שווי כתבי אופציה נשוא תכנית תגמול הוני 2022
מר אבי ברזילי	מנכ"ל אפי נכסים	100%	-	1,812	1,037	8,031	-	-	-	137	-	-	11,017	6,442
מר איתן בר זאב	יו"ר דירקטוריון פעיל של החברה	100%	0.92% ⁶	4,114	700	4,408	-	-	-	-	-	-	9,222	-
מר אריאל גולדשטיין	משנה למנכ"ל ומנהל כספים ראשי באפי נכסים	100%	-	1,246	705	5,382	-	-	-	126	-	-	7,459	4,191
מר דורון קליין	מנהל פעילות צ'כיה ורומניה באפי נכסים	100%	-	1,047	560	3,572	-	-	-	2,069	-	-	7,248	4,634
מר אדיר אל על	מנהל פעילות סרביה באפי נכסים	100%	-	1,217	587	2,909	-	-	-	144	-	-	4,857	2,896
מר חי גאליס	מנכ"ל החברה	100%	0.14%	1,935	398	2,338	-	-	-	157	-	-	4,828	-
מר אסף נגר	משנה למנכ"ל ואחראי תחום הכספים	100%	0.13%	1,521	368	2,303	-	-	-	164	-	-	4,356	-
יתר הדירקטורים ⁷	-	-	0.001%	-	-	356	-	1,257	-	-	-	-	1,613	-

2 סכומי התגמולים מוצגים במונחי עלות לחברה.
 3 רכיב השכר הנקוב בטבלה לעיל מהווה את העלות הכוללת של השכר, לרבות משכורת, הפרשות סוציאליות ותנאים נלווים כמקובל.
 4 הסכום הרשום בטור "תשלום מבוסס מניות", מבטא את ההוצאה שרשמה החברה בשנת 2022 לפי תקן חשבונאות בינלאומי IFRS2 בגין הענקת אופציות כמפורט בטבלה וכמפורט להלן.
 5 הוצאות הקשורות בהעמדת רכב. עבור דורון קליין סך של 80 אלפי ש"ח בגין הוצאות הקשורות בהעמדת רכב ויתרת הסכום נובעת מהשלמה לפיצויים שבוצעה במהלך שנת 2022 והוצאות דיוור וביטוח בריאות. עבור אדיר אל על סך של 63 אלפי ש"ח נובע מהוצאות הקשורות בהעמדת רכב ויתרת הסכום נובעת מהוצאות דיוור וביטוח בריאות.
 6 המניות מוחזקות באמצעות רעייתו.
 7 לפרטים אודות התגמולים ליתר הדירקטורים, ראה סעיף 9.7 לחלק 4 לדוח.

מר אבי ברזילי החל לעבוד באפי נכסים החל משנת 2001 ומכהן בה מאז בתפקידים שונים, כאשר החל מיום 8 באוקטובר 2018 מכהן מר אבי ברזילי כמנכ"ל אפי נכסים (נוסף על תפקידו כמנכ"ל אפי אירופה). לתאריך הדוח עומד שכרו של מר ברזילי על 125 אלפי ₪ (צמוד למדד). בנוסף, מר ברזילי יהיה זכאי לכך שאפי נכסים תעמיד ערבות להבטחת הלוואה (אחת או יותר) שיטול מגורם מממן לשם רכישת מניות של אפי נכסים, בסכום כולל של עד 10 מיליון ש"ח, בכפוף לכך שההלוואה שתועמד עבורו, תועמד כנגד שעבוד המניות על ידו לטובת הגורם המממן ובכפוף לכך שההלוואה כאמור תהיה בתנאי ריקורס מלא למר ברזילי, אשר יהיה חייב אישית לפירעונה במלואה. לתאריך הדוח התקופתי לא מומשה זכאות זו על ידי מר ברזילי. כמו כן, זכאי מר ברזילי לרכב והוצאות הקשורות בהעמדתו ובגילום המס בשיעור של 90% בגין שווי השימוש ברכב, להחזר הוצאות ויתר התנאים הנלווים כמקובל באפי נכסים.

ביום 1 ביולי 2019 אישרה האסיפה הכללית של אפי נכסים הענקת 175,394 כתבי אופציה ניתנים למימוש למניות אפי נכסים וכן אישרה הענקת 43,387 יחידות RSU מותנות ביצועים וניתנות למימוש למניות אפי נכסים למר ברזילי במסגרת תוכנית תגמול הוני לנושאי משרה ("תוכנית התגמול ההוני 2019"). כמו כן, ביום 21 באפריל 2021 אישרה האסיפה הכללית של אפי נכסים הענקת 40,000 כתבי אופציה ניתנים למימוש למניות אפי נכסים, וזאת במסגרת תוכנית תגמול הוני לשנת 2021 ("תוכנית התגמול ההוני 2021"). ביום 27 באפריל 2022 אישרה האסיפה הכללית של אפי נכסים הענקת 70,000 כתבי אופציה ניתנים למימוש למניות אפי נכסים למר ברזילי, וזאת במסגרת תוכנית תגמול הוני לשנת 2022 ("תוכנית התגמול ההוני 2022").

בחודש יולי 2022, בוצעה האצה של כלל ניירות הערך ההמירים של אפי נכסים, לרבות של כתבי האופציה ויחידות ה-RSU מכח תוכנית התגמול ההוני 2019, וזאת בשים לב לפרסומה של הצעת הרכש המלאה למניות אפי נכסים על ידי החברה.

יצוין, כי תנאי העסקתו של מר ברזילי תואמים את מדיניות התגמול של אפי נכסים (וזאת למעט ההתחייבות הקיימת בהסכם העסקתו לקבלת מענק הסתגלות של 3 משכורות במקרה של סיום העסקתו).

מר איתן בר זאב מכהן כיו"ר דירקטוריון פעיל של החברה בהיקף משרה מלאה בהתאם להסכם העסקה שנכנס לתוקף ביום 1 במאי 2020 (קודם למועד זה היה קשור בהסכם ייעוץ) כאשר עד לחודש יוני 2019 כיהן כמנכ"ל החברה. לפרטים אודות ההתקשרות האמורה, ראה ביאור 24ב1) לדוחות הכספיים ודוח מיידי של החברה מיום 2 במאי 2020 (אסמכתא מספר 043167-01-2020), המובאים בדוח זה בדרך של הפניה.

לפרטים אודות אופציות לא רשומות שקיבל מר איתן בר זאב בחודש אפריל 2022 וכן לעדכון מחיר המימוש לאופציות שהוענקו כאמור, ראה דוחות מיידיים מיום 18 באפריל 2022 ו-21 ביולי 2022 (אסמכתאות מספר : 040815-01-2022 ו-093688-01-2022), המובאים בדוח זה בדרך של הפניה.

ביום 12 במרס 2023 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה את עדכון תנאי כהונתו והעסקתו של מר איתן בר זאב, בתוקף החל מיום 1 בינואר 2023, וזאת בכפוף לאישור מדיניות התגמול של החברה בהתאם להוראות הדין. לפרטים אודות תנאי כהונתו והעסקתו, ראה ביאור 24ב1) לדוחות הכספיים ודוח מיידי של החברה מיום 5 במרס 2023 (אסמכתא מספר : 01-2023-020194), המובאים בדוח זה בדרך של הפניה.

ביום 13 בפברואר 2023 אישר דירקטוריון החברה הקצאה של 17,767 מניות רגילות של החברה למר בר זאב, במחיר של 281.42 ₪ למניה. התמורה תמומן באמצעות הלוואה מתאגיד בנקאי בתנאי Full

Recourse, בערבות החברה כנגד שעבוד המניות לטובתה. ההקצאה כפופה לאישור על-פי דין של מדיניות התגמול של החברה כאמור. לפרטים ראה דוח מיידי של החברה מיום 14 בפברואר 2023 (אסמכתא מספר 01-014626-2023), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

9.3 מר אריאל גולדשטיין החל לעבוד באפי נכסים בשנת 2004. באוגוסט 2010 מונה כמנהל הכספים הראשי של אפי נכסים וביום 17 במרס 2019 אישר דירקטוריון אפי נכסים את מינויו הנוסף כמשנה למנכ"ל אפי נכסים. לתאריך הדוח עומד שכרו החודשי של מר גולדשטיין על סך של 85 אלפי ₪ (צמוד למדד). בנוסף, מר גולדשטיין זכאי להעמדת רכב על ידי אפי נכסים ולגילום 90% משווי השימוש בו וכן ליתר התנאים הנלווים כמקובל באפי נכסים.

ביום 16 במאי 2019 אישר דירקטוריון אפי נכסים הענקת 122,156 כתבי אופציה ניתנים למימוש למניות אפי נכסים וכן אישר הענקת 15,109 יחידות RSU מותנות ביצועים וניתנות למימוש למניות אפי נכסים למר גולדשטיין במסגרת תוכנית התגמול ההוני לשנת 2019.

כמו כן, ביום 21 באפריל 2021 אישר דירקטוריון אפי נכסים הענקת 30,000 כתבי אופציה ניתנים למימוש למניות אפי נכסים למר גולדשטיין, וזאת במסגרת תוכנית תגמול ההוני 2021.

ביום 20 במרס 2022 אישר דירקטוריון אפי נכסים הענקת 50,000 כתבי אופציה ניתנים למימוש למניות אפי נכסים למר גולדשטיין, וזאת במסגרת תוכנית תגמול ההוני 2022.

בחודש יולי 2022, בוצעה האצה של כלל ניירות הערך ההמירים של אפי נכסים, לרבות של כתבי האופציה ויחידות ה-RSU מכח תוכנית התגמול ההוני 2019, וזאת בשים לב לפרסומה של הצעת הרכש המלאה למניות אפי נכסים על ידי החברה.

יצוין, כי תנאי העסקתו של מר גולדשטיין תואמים את מדיניות התגמול של אפי נכסים (וזאת למעט ההתחייבות הקיימת בהסכם העסקתו לקבלת מענק הסתגלות של 2 משכורות במקרה של סיום העסקתו).

9.4 מר דורון קליין כיהן משנת 2008 כמנהל נכסים ופיתוח עסקי במסגרת פעילות אפי נכסים בצי'ה, ובשנת 2011 מונה מר קליין למנהל הפעילות של אפי נכסים במדינה זו. בנוסף, בחודש אוקטובר 2018 מונה מר קליין גם לתפקיד מנהל הפעילות של אפי נכסים ברומניה. ביום 16.3.2021 אישר דירקטוריון אפי נכסים הענקת 20,000 כתבי אופציה ניתנים למימוש למניות אפי נכסים למר קליין, וזאת במסגרת תוכנית התגמול ההוני 2021, וביום 20.3.2022 אישר דירקטוריון אפי נכסים הענקת 40,000 כתבי אופציה למר קליין במסגרת תוכנית התגמול ההוני 2022.

בחודש יולי 2022, בוצעה האצה של כלל ניירות הערך ההמירים של אפי נכסים, לרבות של כתבי האופציה ויחידות ה-RSU מכח תוכנית התגמול ההוני 2019, וזאת בשים לב לפרסומה של הצעת הרכש המלאה למניות אפי נכסים על ידי החברה.

9.5 מר אדיר אל על מכהן, החל מיום 24.9.2008, כמנהל חברה בת של אפי נכסים בסרביה. בהתאם להסכם העסקתו יהיה זכאי מר אל על לבונוס שנתי על בסיס עמידה ביעדים. ביום 16.3.2021 אישר דירקטוריון אפי נכסים הענקת 20,000 כתבי אופציה ניתנים למימוש למניות אפי נכסים למר אל על, וזאת במסגרת תוכנית התגמול ההוני 2021. בנוסף, ביום 20.3.2022 אישר דירקטוריון אפי נכסים הענקת 30,000 כתבי אופציה למר אל על במסגרת תוכנית התגמול ההוני 2022.

בחודש יולי 2022, בוצעה האצה של כלל ניירות הערך ההמירים של אפי נכסים, לרבות של כתבי האופציה ויחידות ה-RSU מכח תוכנית התגמול ההוני 2019, וזאת בשים לב לפרסומה של הצעת הרכש המלאה למניות אפי נכסים על ידי החברה.

9.6 מר חי גאליס החל לעבוד בחברה בספטמבר 2003 ומכהן בה מאז בתפקידים שונים, כאשר החל מיום 1 ביולי 2019 מכהן מר חי גאליס כמנכ"ל החברה. לפרטים אודות תנאי העסקתו שהיו בתוקף עד ליום 31 בדצמבר 2022, ראה דוח מיידי של החברה מיום 11 ביוני 2020 (אסמכתא מספר: 2020-01-052999) ולפרטים נוספים אודות ההתקשרות האמורה ראה ביאור 24ב(2) לדוחות הכספיים ודוח מיידי של החברה מיום 2 במאי 2020 (אסמכתא מספר 2020-01-043167), המובאים בדוח זה בדרך של הפניה.

לפרטים אודות אופציות לא רשומות שקיבל מר חי גאליס בחודש אפריל 2022 וכן לעדכון מחיר המימוש לאופציות שהוענקו כאמור, ראה דוחות מיידיים מיום 18 באפריל 2022 ו-31 באוגוסט 2022 (אסמכתאות מספר: 2022-01-040815 ו-2022-01-090252), המובאים בדוח זה בדרך של הפניה.

לפרטים אודות אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה להאריך את תקופת המימוש של האופציות שהוענקו בחודש ינואר 2019, לרבות האופציות שהוענקו למר גאליס, לתקופה בת שנתיים נוספות, ראה דוח מיידי של החברה מיום 30 בינואר 2023 (אסמכתא מספר: 2023-01-011005), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

ביום 12 במרס 2023 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה את עדכון תנאי כהונתו והעסקתו של מר חי גאליס, בתוקף החל מיום 1 בינואר 2023. לפרטים אודות תנאי כהונתו והעסקתו, ראה ביאור 24ב(1) לדוחות הכספיים ודוח מיידי של החברה מיום 5 במרס 2023 (אסמכתא מספר: 2023-01-020194), המובאים בדוח זה בדרך של הפניה.

9.7 ביום 13 בפברואר 2023 אישר דירקטוריון החברה הקצאה של 8,883 מניות רגילות של החברה למר גאליס, במחיר של 281.42 ₪ למניה. התמורה תמומן באמצעות הלוואה מתאגיד בנקאי בתנאי Full Recourse, בערבות החברה כנגד שעבוד המניות לטובתה. ההקצאה כפופה לאישור על-פי דין של מדיניות התגמול של החברה. לפרטים ראה דוח מיידי של החברה מיום 14 בפברואר 2023 (אסמכתא מספר 2023-01-014626), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

9.8 מר אסף נגר החל לעבוד בחברה בינואר 2007 ומכהן בה מאז בתפקידים שונים, כאשר החל מיום 1 ביולי 2019 מכהן מר אסף נגר בתפקיד משנה למנכ"ל ואחראי תחום הכספים בחברה. בתמורה לשירותיו משולם למר אסף נגר שכר חודשי, בתוספת גילום שווי רכב וטלפון נייד וכן הפרשות סוציאליות, קרן השתלמות ונלוות כמקובל וביטוח בגין אובדן כושר עבודה. מכח תכנית האופציות משנת 2016, הוקצו למר אסף נגר אופציות במהלך השנים 2017 – 2020 ו-2022 בהיקפים שונים⁸.

לפרטים אודות אופציות לא רשומות שקיבל מר נגר בחודש אפריל 2022 וכן לעדכון מחיר המימוש לאופציות שהוענקו כאמור, ראה דוחות מיידיים מיום 18 באפריל 2022 ו-21 ביולי 2022 (אסמכתאות מספר: 2022-01-040815 ו-2022-01-093685), המובאים בדוח זה בדרך של הפניה.

לפרטים אודות אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה להאריך את תקופת המימוש של האופציות שהוענקו בחודש ינואר 2019, לתקופה בת שנתיים נוספות, ראה דוח מיידי של החברה מיום 30 בינואר 2023 (אסמכתא מספר: 2023-01-011005), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

ביום 13 בפברואר 2023 אישרה החברה הקצאה של 8,883 מניות רגילות של החברה למר נגר, במחיר של 281.42 ₪ למניה. התמורה תמומן באמצעות הלוואה מתאגיד בנקאי, בערבות החברה. לפרטים ראה דוח מיידי של החברה מיום 14 בפברואר 2023 (אסמכתא מספר 2023-01-014626), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

9.9 בהתאם לאמור במדיניות התגמול של החברה, קבע דירקטוריון החברה 3 פרמטרים שימשו לצורך חישוב המענק השנתי לנושאי המשרה בגין שנת 2022: 35% NOI ישראל; 15% NOI CEE BIG; שיהיה רלוונטי למנכ"ל, משנה למנכ"ל וסמנכ"ל פיתוח עסקי חו"ל בלבד; 30%/40% תשואת FFO בנטרול השפעת אפי ומיסים שוטפים על ההון.

9.10 להלן יפורטו תגמולים שניתנו לכל בעל עניין בחברה, שאינו נמנה על מקבלי התגמולים כמפורט בטבלה לעיל, על-ידי החברה או על-ידי תאגיד בשליטתה בקשר עם שירותים שנתן כבעל תפקיד בחברה או בתאגיד בשליטתה, בין אם מתקיימים יחסי עובד-מעביד ובין אם לאו, ואף אם בעל העניין אינו נושא משרה בכירה, בשנת 2022:

נכון למועד הדוח, הדירקטורים והדירקטורים החיצוניים בחברה (למעט יו"ר הדירקטוריון) זכאים לגמול שנתי וגמול השתתפות בהתאם לסכום הקבוע, כהגדרתו בתוספת השנייה ובתוספת השלישית לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000, כפי שיהיו מעת לעת ("הסכום הקבוע" ו-"תקנות הגמול", בהתאמה), בגין כהונתם כדירקטורים בחברה.

סך הגמול במזומן שניתן בגין שנת 2022, לדירקטורים החיצוניים ולדירקטורים שכיהנו בחברה במהלך שנת הדוח והזכאים לגמול דירקטורים, לרבות ההוצאות הנלוות אליו, הסתכם בכ-1,257 אלפי ש"ח.

ביום 12 במרס 2023 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה את הענקת אופציות לדירקטורית החיצונית גב' הילה אמסטרדם, לדירקטורית החיצונית גב' ורד יצחקי, לדירקטורית החיצונית גב' נגה קנו ברייר, לדירקטור החיצוני מר יפתח רון - טל ולדירקטור מר ישראל יעקבי. לפרטים ראה דוח מיידי של החברה מיום 30 בינואר 2023 (אסמכתא מספר 01-01-2023-1002), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

10. תקנה 21א' - השליטה בחברה

נכון למועד הדוח, בעלי השליטה בחברה הינם ה"ה יהודה נפתלי ורון (רוני) נפתלי, המחזיקים במניות החברה באמצעות חברות פרטיות בבעלותם, לאור היותם צד להסכם מיום 12 ביוני 2007 בנוגע למניות החברה המוחזקות על-ידם או שתוחזקנה על-ידם בעתיד, בין במישור ובין בעקיפין באמצעות חברות בבעלותם, לרבות בנוגע להצבעה באסיפה הכללית, מינוי דירקטורים ומנגנונים בדבר עבירות המניות המוחזקות על-ידם ("בעלי השליטה"). פרטים אודות הסכם זה כאמור מובאים בדרך של הפניה לסעיף 2.4 לתשקיף המדף של החברה כפי שפורסם ביום 7 ביולי 2021 (הנושא תאריך 8 ביולי 2021) (אסמכתא מספר: 01-01-2021-113841). לפרטים נוספים אודות אחזקותיהם של בעלי השליטה במניות החברה למועד הדוח, ראה דוח מיידי מיום 5 בינואר 2023 (אסמכתא מספר 01-01-2023-003058), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

11. תקנה 22 - עסקאות עם בעל שליטה

להלן פרטים, למיטב ידיעת החברה, בדבר עסקאות של החברה עם בעל שליטה או שלבעל שליטה יש עניין אישי באישורן, אשר החברה התקשרה בהן בשנת 2022 או במהלך התקופה מיום 1 בינואר 2023 ועד למועד פרסום דוח זה או שהינן עדיין בתוקף במועד הדוח (למעט עסקאות זניחות כאמור בסעיף 11.2 לחלק 4 לדוח):

11.1 עסקאות המנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות"):

גמול שנתי וגמול השתתפות אשר שולם למר דניאל נפתלי בנו של מר רון (רוני) נפתלי, אשר מכהן כדירקטור בחברה החל מיום 28 בספטמבר 2016, לגב' נועה נפתלי בתו של מר יהודה נפתלי, אשר

מכהנת כדירקטורית בחברה החל מיום 1 ביולי 2019⁹ ולמר דורון ברין, אחיו של מר יהודה נפתלי ושל מר רון (רוני) נפתלי, אשר מכהן כדירקטור בחברה החל מיום 18 בנובמבר 2021,¹⁰ הינו בהתאם לאמור בסעיף 9.7 לעיל.

ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה

הדירקטורים בחברה ונושאי המשרה שלה, מבוטחים במסגרת פוליסה לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה. ביום 10 במאי 2020, אישרה האסיפה הכללית של החברה¹¹ (לאחר קבלת אישור ועדת התגמול והדירקטוריון מיום 26 במרס 2020), את עדכון תנאי פוליסת הביטוח באופן שתוגדל תקרת הפרמיה השנתית ל-200 אלף דולר ארה"ב, כאשר ביתר תנאי פוליסת הביטוח שאושרו ביום 8 ביולי 2019¹² על-ידי האסיפה הכללית של החברה לא יחול כל שינוי. ביום 21 באפריל 2021, אישרה האסיפה הכללית של החברה (לאחר קבלת אישור ועדת התגמול והדירקטוריון מיום 16 במרס 2021) עדכון נוסף של תנאי הפוליסה ו/או הפוליסות לביטוח אחריות נושאי משרה רק ביחס לתקרת ההשתתפות העצמית בפוליסת הביטוח, ללא שינוי ביתר תנאי הביטוח.¹³

תנאי פוליסת הביטוח כאמור, יחולו על כלל נושאי המשרה והדירקטורים אשר כיהנו ו/או המכהנים ו/או שיכהנו בחברה ו/או בחברות הבנות שלה ו/או המוחזקות על ידה, מעת לעת, לרבות נושאי משרה שהינם בעלי שליטה ו/או שבעלי השליטה בחברה עשויים להיחשב כבעלי עניין אישי בהכללתם בפוליסת הביטוח המעודכנת, וכן על מנכ"ל החברה, בהתאם לתקנות ב1(5) ו-1א לתקנות ההקלות, כמפורט בדוחות מיידיים שפורסמו על ידי החברה ביום 29 במרס 2020, 16 במרס 2021 ו-21 בנובמבר 2021 (אסמכתאות מספר: 2020-01-027322, 2021-01-036234 ו-2021-01-099463, בהתאמה), המובאים בדוח זה בדרך של הפניה.

פטור ושיפוי דירקטורים ונושאי משרה

דירקטורים ונושאי המשרה המכהנים בחברה, לרבות נושאי משרה שהינם בעלי שליטה בחברה, דהיינו מי שכהן מעת לעת בחברה כנושא משרה, כמשמעותו בחוק החברות, לרבות היועץ המשפטי, זכאים לכתבי פטור ושיפוי בנוסח שאושר על ידי האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה מיום 11 במאי 2011 (לאחר שנתקבל אישור דירקטוריון החברה וועדת הביקורת של החברה ביום 5 באפריל 2011). באסיפת בעלי המניות שהתקיימה בחודש ינואר 2017 תוקן כתב הפטור, באופן שבו הפטור לא יחול על החלטה או עסקה שלבעל השליטה או לנושא משרה כלשהו בחברה (גם נושא משרה אחר מזה שעבורו מוענק כתב הפטור) יש בה עניין אישי.

באסיפת בעלי המניות שהתקיימה ביום 12 במרס 2023 אושר להעניק כתב התחייבות לשיפוי ולפטור לה"ה דניאל נפתלי ונועה נפתלי, ובאסיפת בעלי המניות שהתקיימה ביום 5 ביולי 2022 אושר להעניק כתב התחייבות לשיפוי ולפטור למר דורון ברין, בתנאים הקיימים בחברה. לפרטים ראו דוח זימון האסיפה הכללית מיום 30 בינואר 2023 (אסמכתא מספר: 2023-01-011002) ודוח זימון האסיפה הכללית מיום 16 ביוני 2022 (אסמכתא מספר: 2022-01-061458), המובאים בדוח זה בדרך של הפניה.

⁹ ראה דוח מיידי של החברה מיום 29 במאי 2019 (אסמכתא מספר: 2019-01-046035) המובא בדוח זה בדרך של הפניה.
¹⁰ ראה דוח מיידי של החברה מיום 21 בנובמבר 2021 (אסמכתא מספר: 2021-01-099451) המובא בדוח זה בדרך של הפניה.
¹¹ אסמכתא מספר: 2020-01-027346, המובא בדוח זה בדרך של הפניה.
¹² אסמכתא מספר: 2019-01-058305, המובא בדוח זה בדרך של הפניה.
¹³ פרטים נוספים אודות העדכון בתנאי הביטוח מובאים בדרך של הפניה לדוח מיידי של החברה מיום 16 במרס 2021 (אסמכתא מספר: 2021-01-036168).

החברה אימצה כללים וקווים מנחים לסיווגה של עסקה של חברה או חברה מאוחדת שלה עם בעל עניין בה ("עסקת בעל עניין") כעסקה זניחה כקבוע בתקנה 41(א)(6)(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010 ובחודש ינואר 2023, אישרה מחדש ועדת הביקורת את הקווים המנחים כאמור.

החברה וחברות מאוחדות וקשורות שלה, מבצעות או עשויות לבצע במהלך העסקים הרגיל שלהן, עסקאות בעלי עניין וכן התחייבויות לביצוע עסקאות בעלי עניין בקשר עם רכישת או מכירת מוצרים או שירותים, לרבות אך לא רק עסקאות מן הסוגים ובעלות מאפיינים כמפורט להלן: עסקאות לרכישה ו/או למכירה, שכירות ו/או השכרת נכסי מקרקעין; התקשרויות עם ספקי ציוד לשימוש שוטף; התקשרויות עם ספקי מוצרים/שירותים שונים; התקשרויות בנוגע למתן/קבלת שירותים שונים ובכלל זאת שירותי ייעוץ לרבות יעוץ משפטי, הפעלה, ניהול וכיוצ"ב; עסקאות לרכישה, מכירה ו/או שכירה ו/או השכרה של מיטלטלין וטובין מבעלי עניין; עסקאות בקשר עם מבצעי שיווק, פרסום והנחות ביחד עם בעלי עניין או הקשורים למוצרים של בעלי עניין; אישור פעולות שאינן חריגות ואישור עסקאות שאינן חריגות ביחד עם גופים נוספים שלבעל השליטה עניין אישי בהם לשם עסקה שלהם עם גורם אחר או לשם התקשרות משותפת עם גורם אחר.

בכל עסקת בעל עניין שנבחן סיווגה כעסקה זניחה תחושב אחת או יותר מאמות המידה הרלבנטיות לעסקה מסוימת על בסיס הדוחות הכספיים השנתיים האחרונים של החברה: (א) יחס הכנסות-סך הכנסות נשוא עסקת בעלי העניין חלקי סך ההכנסות השנתי; (ב) יחס הוצאות תפעוליות - היקף ההוצאה נשוא עסקת בעל העניין חלקי סך ההוצאות התפעוליות השנתי; (ג) יחס רווחים - הרווח או ההפסד בפועל או החזוי המשויך לעסקת בעל העניין חלקי הרווח או ההפסד השנתי הממוצע בשלוש השנים האחרונות, מחושב על בסיס שנים עשר רבעונים שפורסמו לגביהם דוחות כספיים סקורים או מבוקרים; (ד) יחס נכסים - היקף הנכסים נשוא עסקת בעל העניין חלקי סך הנכסים; (ה) יחס התחייבויות - התחייבות נשוא עסקת בעל העניין חלקי סך ההתחייבויות.

במקרים בהם לפי שיקול דעת החברה, כל אמות המידה הכמותיות הנזכרות לעיל אינן רלבנטיות לבחינת זניחותה של עסקת בעלי עניין, תיחשב העסקה כזניחה, בהתאם לאמת מידה רלבנטית אחרת, שתקבע על-ידי החברה, ובלבד שאמת המידה הרלבנטית המחושבת לעסקה תהיה בשיעור של אחוז אחד (1%) ומטה והיקפה אינו עולה על 500 אלף ש"ח.

בחינת השיקולים האיכותיים של עסקת בעלי עניין עשויה להוביל לסתירת החזקה בדבר זניחות העסקה כאמור לעיל. כך לדוגמא, עסקת בעלי עניין לא תיחשב בדרך כלל כזניחה אם היא נתפסת כאירוע משמעותי על-ידי הנהלת החברה ומשמשת בסיס לקבלת החלטות ניהוליות, או אם במסגרת עסקת בעלי העניין צפויים בעלי העניין לקבל טובות הנאה שיש חשיבות במסירת דיווח עליהם בציבור.

זניחותה של עסקה תיבחן על בסיס שנתי לצורך דיווח במסגרת דוח תקופתי, דוחות כספיים ותשקיף (לרבות דוח הצעת מדף), תוך צירוף כלל העסקאות מאותו סוג של החברה עם בעל העניין או עם תאגידים בשליטתו של בעל העניין. יצוין, כי עסקאות נפרדות המתבצעות באופן תדיר וחוזר מידי תקופה, שאין ביניהן תלות (כגון רכישת מוצרים מבעל עניין על בסיס הזמנה נקודתית וללא שקיימת התחייבות לרכישה כאמור), יבחנו על בסיס שנתי לצורך דיווח במסגרת דוח תקופתי, דוחות כספיים ותשקיף (לרבות דוח הצעת מדף). עסקאות אשר מתקיימת ביניהן תלות, כך שבפועל הן חלק מאותה התקשרות (לדוגמא ניהול משא ומתן מרוכז לגבי מכלול העסקאות), ייבחנו כעסקה אחת.

11.3 בחודש מאי 2006 התחייב מר יהודה נפתלי, מבעלי השליטה בחברה, כלפי החברה כי לא יתחרה, בעצמו ו/או באמצעות חברות בשליטתו, בעסקי קבוצת ביג בישראל ובגרמניה וזאת כל עוד הינו מבעלי השליטה בחברה. למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח, לבעלי השליטה בחברה לא קיימים עסקים נוספים המתחרים בתחום פעילותה של החברה כפי שהוא נכון למועד זה.

12. תקנה 24 - החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה

לפרטים אודות החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בחברה במניות החברה וניירות הערך אחרים של החברה במועד הדוח או בתאריך סמוך למועד הדוח ככל האפשר, ראה דוח מיידי של החברה מיום 5 בינואר 2023 (אסמכתא מספר: 2023-01-003058) וכן דיווחים מיידיים (ת. 76 ו-ת79) מיום 15.2.2023 (אסמכתא מספר: 2023-01-015196) ומיום 28.2.2023 (אסמכתא מספר: 2023-01-018952 ו-018955), המובאים בדוח זה בדרך של הפניה.

13. תקנה 24א' - הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המיירים

לפרטים אודות ההון הרשום והמונפק של החברה וניירות הערך ההמיירים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, ראה ביאורים 20 ו-21 לדוחות הכספיים.

נכון למועד סמוך לדוח זה, ההון הרשום והמונפק וניירות הערך ההמיירים של החברה הנם כמפורט בדוח מיידי של החברה מיום 28 בפברואר 2023 (אסמכתא מספר: 2023-01-018547), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

14. תקנה 24ב' - מרשם בעלי המניות

למרשם בעלי המניות האחרון של החברה, ראה קובץ נלווה למצבת הון ומרשמי ניירות הערך של התאגיד והשינויים בה, כפי שפרסמה החברה בדוח מיידי (ת.87) מיום 28 בפברואר 2023 (אסמכתא מספר: 2023-01-018547), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

הילה אמסטרדם	דורון ברין	יפתח רון-טל	נועה נפתלי	נגה קנז-ברייך	ורד יצחקי	דניאל נפתלי	ישראל יעקבי	איתן בר זאב	עיסוק בחמש השנים האחרונות
מנהלת עסקים ראשית בלמדן אחזקות בע"מ	מנהל השקעות בקרן לניהול קרנות גידור ספרה ניהול קרנות בע"מ.	יו"ר חברת חשמל עד 08/2021 ; יו"ר מגדל חברה לביטוח בע"מ עד 11/2022	מנהלת עסקית בסידרוס – בית הארחה, גיוס כספים וקשרי חוץ בארגונים ועמותות ; חברת ועדת מנהל בעמותת כח נשים	דירקטורית בחברות	מנכ"לית ובעלים איזי פיינס – אשראי חוץ בנקאי, מנכ"לית ובעלים פרוטקטיב יעוץ פיננסי.	יזום וניהול עסקים שונים בתחום הביולוגי והנדל"ן בתל אביב	דירקטור חברות	מנכ"ל החברה, מנכ"ל ביג USA ויו"ר דירקטוריון אפי נכסים בע"מ	
דח"צית באינרום תעשיות בניה בע"מ ; דירקטורית באוריין ש.מ. בע"מ, במטרו מוטור אחזקות בע"מ ; במגדלי הים התיכון בע"מ ובמטרו-דגן בע"מ	ספרה גלובל הלת'קר ג'י פי בע"מ, Sphera Healthcare US Sphera ,Inc Global Healthcare ,Master Fund Sphera Global Healthcare Fund ספרה גלובל ניהול אסטרטגיות בע"מ, ספרה פארק-אין אחזקות בע"מ	-	אקונרגי אנרגיה מתחדשת בע"מ	Noble Assets (BVI) Limited MGG חילן בע"מ, (BVI) Limited ,) חילן בע"מ	רפאל מערכות לחימה מתקדמות בע"מ	Live The Co. Inc	דירקטור חיצוני בקבוצת חנן מור אחזקות בע"מ, דירקטור בלתי תלוי בריטיילורס בע"מ, דירקטור בלתי תלוי במהדרין בע"מ	מצוקים חיפה (1995) בע"מ, ביג יו.אס.איי בע"מ, ביג און ליינ בע"מ, ביג צפון אמריקה בע"מ, ביג מרכזים מסחריים בע"מ, חוצות רגבה בע"מ, רגבה נכסים (1992) בע"מ, ביג מנה אור עפולה בע"מ, ביג מנה אור קריית גת בע"מ, מרכז מסחרי בכניסה לנצרת (2006) בע"מ, מבוא אשדוד בע"מ, שער רכבת אשדוד בע"מ, בן ישי את אלי - קסטינה בע"מ, לב קניאל תעשיות אריזה בע"מ, קניאל אריות משקה בע"מ, קניאל תעשיות א.ט.ג. בע"מ, מנה אור מודיעין בע"מ, ביג אוטלט ירכא בע"מ, Big USA ,Inc. אפי נכסים בע"מ, כפיר נלי אחזקות בע"מ, לאומי פרטנרס בע"מ, קרנות תשרי בע"מ, ביג אנרגיה ירוקה בע"מ, דוד דנילוף יזמות בע"מ, ביג דנילוף מלונאות בע"מ.	תאגידים נוספים בהם הוא/היא מכהן/נת כדירקטור/ית
לא	אחיו של מר יהודה נפתלי ומר רון (רוני) נפתלי, בעלי השליטה בחברה	לא	בתו של מר יהודה נפתלי, מבעלי השליטה בחברה	לא	לא	בנו של מר רון (רוני) נפתלי מבעלי השליטה בחברה	לא	לא	בן/בת משפחה של בעל עניין

הילה אמסטרדם	דורון ברין	יפתח רון-טל	נועה נפתלי	נגה קנז-ברייך	ורד יצחקי	דניאל נפתלי	ישראל יעקבי	איתן בר זאב	דירקטור/ית שהחברה רואה אות/תה כבעל/ת מומחיות חשובות ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות
כן	לא	לא	לא	כן	כן	לא	כן	כן	

שם	מספר זיהוי	תאריך לידה	מועד תחילת כהונה	תפקיד שהוא ממלא בחברה בת של החברה, או בבעל עניין בה	בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה	השכלה	עיסוק ב-5 השנים האחרונות
חי גאליס	038312880	5 בינואר 1976	1 ביולי 2019	מנכ"ל ⁽¹⁾	לא	BA ו-MBA במנהל עסקים, התמחות בשיווק, אוניברסיטת מנצ'סטר- הקריה האקדמית	משנה למנכ"ל
אסף נגר	034401505	6 באוקטובר 1977	1 ביולי 2019	משנה למנכ"ל ואחראי תחום הכספים ⁽¹⁾	לא	BA במנהל עסקים התמחות בחשבונאות ו-MBA במנהל עסקים, התמחות במימון, המסלול האקדמי של המכללה למנהל. רו"ח מוסמך	סמנכ"ל כספים ואחראי תחום החשבות של קבוצת ביג
ארז יהודה מילשטיין	022981815	25 ביוני 1967	נובמבר 2012	סמנכ"ל בינוי והנדסה ⁽¹⁾	לא	B.Sc. בהנדסה אזרחית	סמנכ"ל בינוי ומהנדס ראשי בקבוצת ביג
לינור דלומי	025395765	5 באוקטובר 1973	26 באוגוסט 2014	מבקר פנימי	לא	בוגר במנהל עסקים, המסלול האקדמי של המכללה למנהל; מוסמך במשפטים, אוניברסיטת בר אילן	ניהול סיכונים וביקורת פנים, בבריטמן, אלמגור זהר ושות'
יניב קומימי	033941683	28 במרס 1977	27 באפריל 2015	סמנכ"ל פיתוח ישראל ⁽¹⁾	לא	בוגר בכלכלה ומנהל עסקים, המכללה האקדמית יהודה ושומרון	מנהל פיתוח נכסים בקבוצת ביג
ערן אמציה	023962830	4 בספטמבר 1968	1 ביוני 2016	סמנכ"ל תפעול, שיווק וניהול ⁽¹⁾	לא	בוגר מנהל עסקים וחשבונאות מהמכללה למינהל. רו"ח מוסמך.	סמנכ"ל תפעול ושיווק בחברה
טל רוזן	064987761	4 ביולי 1982	28 במרס 2016	סמנכ"ל ואחראי תחום חשבות	לא	בוגר כלכלה וחשבונאות אוניברסיטת תל אביב ו- MA במשפטים באוניברסיטת בר אילן	חשב בחברה
עזרא עוזי אלי	033008087	11 ביולי 1976	1 באוגוסט 2018	סמנכ"ל פיתוח עסקי חו"ל ויועץ משפטי ראשי ⁽¹⁾	לא	בוגר במשפטים (LLB), המכללה למנהל; MBA במנהל עסקים, המכללה למנהל, התמחות בחשבונאות ומימון. עו"ד מוסמך	סמנכ"ל ויועץ משפטי של קבוצת פלאזה סנטרס
דני קפלן	027234285	29 ביולי 1974	1 בדצמבר 2019	סמנכ"ל אנרגיה	לא	כלכלה ולוגיסטיקה תואר ראשון מנהל עסקים (MBA) התמחות במימון תואר שני	משנה למנכ"ל וסמנכ"ל תשתיות ואנרגיה בחברת TMNG

* נושאי המשרה האמורים מכהנים גם כדירקטורים בחברות בנות וקשורות של החברה.

¹⁴ בסוף חודש מרס 2022 חדלה גבי קרן יכיין דורון לכהן כסמנכ"לית, יועצת משפטית ראשית ומוזכירת החברה ובמקומה מונה מר עזרא עוזי אלי כיועץ משפטי ראשי בנוסף לתפקידו כסמנכ"ל פיתוח עסקי חו"ל.

17. **תקנה 26ב' - מורשה חתימה של התאגיד**
- נכון למועד הדוח, לא קיימים מורשי חתימה עצמאיים לחברה.
18. **תקנה 27 - רואה חשבון של החברה**
- קוסט פורר גבאי את קסירר, דרך מנחם בגין 144א, תל אביב.
19. **תקנה 28 - שינוי בתזכיר או בתקנון**
- לפרטים אודות שינויים בתקנון החברה ראה דיווח מיידי של החברה מיום 5 ביולי 2022 (אסמכתא מספר: 2022-01-070605), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.
20. **תקנה 29 - המלצות והחלטות הדירקטורים**
- 20.1 תשלום דיבידנד או ביצוע חלוקה, כהגדרתה בחוק החברות, בדרך אחרת או חלוקת מניות הטבה: אין.
- 20.2 שינוי ההון הרשום או המונפק של החברה: לפרטים אודות מימושים של אופציות לא רשומות למניות רגילות של החברה, ראה סעיף 8.3 (תקנה 20) לחלק 4 לדוח.
- 20.3 שינוי תזכיר או תקנון החברה: ראה סעיף 19 (תקנה 28) לחלק 4 לדוח.
- 20.4 פדיון ניירות ערך בני פדיון, כמשמעותם בסעיף 312 לחוק החברות: אין.
- 20.5 פדיון מוקדם של אגרות חוב: ביום 21 במרס 2022 ביצעה החברה פדיון מוקדם מלא של אגרות החוב (סדרה י') של החברה בהתאם להוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה י'). לפרטים ראה דוחות מיידיים של החברה מיום 1 במרס 2022 (אסמכתא מספר: 2022-01-020784) ומיום 20 במרס 2022 (אסמכתא מספר: 2022-01-026868) המובאים בדוח זה בדרך של הפניה.
- 20.6 עסקה שאינה בהתאם לתנאי השוק בין החברה לבעל עניין בה: אין.
- 20.7 החלטות אסיפה כללית, לרבות החלטות אסיפה כללית מיוחדת, שלא בהתאם להמלצות הדירקטורים: אין.
- 20.8 אסיפות כלליות מיוחדות: החברה כינסה אסיפה כללית מיוחדת בימים 5 ביולי 2022, 25 באוגוסט 2022 ו-12 במרס 2023. פרטים אודות החלטות האסיפות הכלליות המיוחדות כאמור לעיל מובאים בדרך של הפניה לדוחות מיידיים של החברה מיום 16 ביוני 2022 (אסמכתא מספר: 2022-01-061458), מיום 21 ביולי 2022 (אסמכתא מספר: 2022-01-093688) ומיום 30 בינואר 2023 (אסמכתא מספר: 2023-01-011002), בהתאמה, המובאים בדוח זה בדרך של הפניה.

21. תקנה 29א'- החלטות החברה
- 21.1 אישור פעולות נושא משרה לפי סעיף 255 לחוק החברות:
- 21.2 הצעת הרכש אושרה על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה בשל כהונתו הכפולה של יו"ר הדירקטוריון איתן בר זאב – כיו"ר דירקטוריון החברה ויו"ר דירקטוריון אפי נכסים.
- 21.3 פעולה של נושא משרה לפי סעיף 254(א) לחוק החברות אשר לא אושרה, בין אם הובאה לאישור לפי סעיף 255 לחוק החברות ובין אם לאו:
אין.
- 21.4 עסקאות חריגות הטעונות אישורים מיוחדים לפי סעיף 1)270 לחוק החברות:
למען הזהירות, מפנה החברה לעסקאות החברה עם בעלי השליטה בה, כמפורט בסעיף 11 לעיל.
- 21.5 פטור, ביטוח או התחייבות לשיפוי לנושא משרה, שבתוקף בתאריך הדוח:
ראה סעיף 11.1 לעיל.

חי גאליס מנכ"ל החברה

איתן בן זאב יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 21 במרס 2023

**דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9(א) לתקנות
ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970:**

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של ביג מרכזי קניות בע"מ (להלן – התאגיד), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. חי גאליס, מנהל כללי;

2. אסף נגר, משנה למנכ"ל ואחראי תחום הכספים בחברה;

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד, אשר נועדו לספק מידה סבירה של ביטחון בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקרות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישת הגילוי.

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד והאפקטיביות שלה;

הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כללה:

1. הערכת סיכוני הדיווח והגילוי, מיפוי וזיהוי התהליכים העסקיים אשר התאגיד ראה אותם כמהותיים מאוד לדיווח הכספי והגילוי, מיפוי הבקרות הקיימות בתהליכים שנבחרו ובחירת בקרות מפתח, הערכת אפקטיביות הבקרות והערכה כוללת של אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי.

התהליך אותו רואה החברה כמהותי מאוד לדיווח הכספי ולגילוי הינו תהליך הערכת שווי נדל"ן להשקעה.

2. עדכון המטריצות במטרה לוודא שהתהליכים והאתרים המהותיים נכללו במיפוי הנוכחי.

3. עדכון התהליכים והבקרות בתחומי הפעילות ובאתרים שנקבעו כמהותיים ביותר בפעילות החברה, ככל שנדרש, בהתאם לשינויים שחלו בשנת 2022.

4. ביצוע תהליך תיקוף (טסטינג) של אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי על ידי בודק חיצוני.

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31 בדצמבר 2022 היא אפקטיבית.

הצהרת מנהלים הצהרת מנהל כללי

לפי תקנה 9ב(ד)(1) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970:

אני, חי גאליס, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח התקופתי של ביג מרכזי קניות בע"מ (להלן – התאגיד) לשנת 2022 (להלן – הדוחות);
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי: והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
- (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
- (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
- (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
- (ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

21 במרס, 2023

חי גאליס, מנכ"ל

הצהרת מנהלים
הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

לפי תקנה 9(בד)2 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970:

אני, אסף נגר, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של ביג מרכזי קניות בע"מ (להלן – התאגיד) לשנת 2022 (להלן – הדוחות);
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - (ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות; מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו לפני הדירקטוריון וההנהלה ומשולבות בדוח זה.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

21 במרס, 2023

אסף נגר, משנה למנכ"ל
ואחראי תחום הכספים בחברה

לכבוד
הדירקטוריון של חברת ביג מרכזי קניות בע"מ ("החברה")
ספיר 1
הרצליה

ג.א.נ.,

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של חברת ביג מרכזי קניות בע"מ מיום 8 ביולי 2021

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בקשר לתשקיף המדף של החברה מיום 8 ביולי 2021:

- (1) דוח רואה החשבון המבקר מיום 21 במרס, 2022 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2022 ו- 2021 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022.
- (2) דוח רואה החשבון המבקר מיום 21 במרס, 2022 על ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר, 2022, בהתאם לסעיף 9ב' (ג) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.
- (3) דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 21 במרס, 2022 על מידע כספי נפרד של החברה לימים 31 בדצמבר 2022 ו- 2021 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022, לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.

בכבוד רב,

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
21 במרס, 2022



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

Yaron Spector	- Economist & Real Estate Appraiser, M.B.A.	- כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך במינהל עסקים M.B.A.	ירון ספקטור
Gil Sitten	- Urban Planner M.A., L.L.B & Real Estate Appraiser	- מתכנן עירוני M.A. משפטן ושמאי מקרקעין	גיל סיטון
Golan Vakrat	- Civ. Engineer	- מהנדס אזרחי	גולן וקראט
Roni Cohen	- Real Estate Appraiser	- שמאי מקרקעין	רוני כהן
Yaron Parientfi	- Civ. Engineer	- מהנדס אזרחי	ירון פריאנטי
Yaniv Cachlon	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	יניב כחלון
Gilad Gelbaum	- Business Management & Real Estate Appraiser	- שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים	גילעד גלבאום
Yossi Almozni	- Practical Engineer	- הנדסאי בניין	יוסי אלמוזני
Oren Sagi	- Real Estate Appraiser	- שמאי מקרקעין	אורן שאג
Shimon Gronich	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	שמעון גרוניך
Baruch Barshak	- Economist & Practical Engineer	- כלכלן והנדסאי בניין	ברוך ברשק
Rami Cohen	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	רמי כהן
Gila schurder Engel	- Geographer & Real Estate Appraiser	- גיאוגרפית ושמאית מקרקעין	גילה שקרדר אנגל
Ofir Ron	- Economist & Business Management	- כלכלן ובוגר מנהל עסקים	אופיר רון
Michael Zalcberg	- Practical Engineer	- הנדסאי בניין	מיכאל זלצברג
Mor Blumenfeld	- Real Estate Appraiser	- שמאית מקרקעין	מור בלומנפלד
Israel Atia	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	ישראל עטיה
Mimon Sabah	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	מימון צבע
Daniel Peri	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	דניאל פרי
Maor Habas	- Real Estate Appraiser	- שמאי מקרקעין	מאור חבס
Guy Portal	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	גיא פורטל
Shir Giller	- Business Management & Real Estate Appraiser	- שמאית מקרקעין ובוגרת מנהל עסקים	שיר גילר
Rina Medrish	- Real Estate Appraiser	- שמאית מקרקעין	רינה מדריש
Israel Perez	- Business Management & Real Estate Appraiser	- שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים	ישראל פרץ
Barak Negby	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	ברק נגבי

חוות דעת – שומת מקרקעין מקיפה
בעניין:
הנדון: אומדן שווי מרכז מסחרי הידוע בשם "BIG יוקנעם"
שדרות יצחק רבין, יוקנעם



docx I:\DATA\DOC30100\30124.9



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

Yaron Spector	- Economist & Real Estate Appraiser, M.B.A.	- כלכלן ושמואי מקרקעין, מוסמך במינהל עסקים M.B.A.	ירון ספקטור
Gil Sitton	- Urban Planner M.A., L.L.B & Real Estate Appraiser	- מתכנן עירוני M.A משפטן ושמואי מקרקעין	גיל סיטון
Golan Vakrat	- Civ. Engineer	- מהנדס אזרחי	גולן וקראט
Roni Cohen	- Real Estate Appraiser	- שמואי מקרקעין	רוני כהן
Yaron Parienti	- Civ. Engineer	- מהנדס אזרחי	ירון פריאנטי
Yaniv Cachlon	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמואי מקרקעין	יניב כחלון
Gilad Gelbaum	- Business Management & Real Estate Appraiser	- שמואי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים	גלעד גלבאום
Yossi Almozni	- Practical Engineer	- הנדסאי בניין	יוסי אלמוזני
Oren Sagi	- Real Estate Appraiser	- שמואי מקרקעין	אורן שגיא
Shimon Gronich	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמואי מקרקעין	שמעון גרוניך
Baruch Barshak	- Economist & Practical Engineer	- כלכלן והנדסאי בניין	ברוך ברשק
Rami Cohen	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמואי מקרקעין	רמי כהן
Gila schurder Engel	- Geographer & Real Estate Appraiser	- גיאוגרפית ושמואית מקרקעין	גילה סקרדר אנגל
Ofir Ron	- Economist & Business Management	- כלכלן ובוגר מנהל עסקים	אופיר רון
Michael Zalberg	- Practical Engineer	- הנדסאי בניין	מיכאל זלצברג
Mor Blumenfeld	- Real Estate Appraiser	- שמואית מקרקעין	מור בלומנפלד
Israel Atia	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמואי מקרקעין	ישראל עטיה
Mimon Sabah	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמואי מקרקעין	מימון צבע
Daniel Peri	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמואי מקרקעין	דניאל פרי
Maor Habas	- Real Estate Appraiser	- שמואי מקרקעין	מאור חבס
Guy Portal	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמואי מקרקעין	גיא פורטל
Shir Giller	- Business Management & Real Estate Appraiser	- שמואית מקרקעין ובוגרת מנהל עסקים	שיר גילר
Rina Medrish	- Real Estate Appraiser	- שמואית מקרקעין	רינה מדריש
Israel Perez	- Business Management & Real Estate Appraiser	- שמואי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים	ישראל פרץ
Barak Negby	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמואי מקרקעין	ברק נגבי

29 בדצמבר 2022
מספרנו: 30124.9

לכבוד,
ביג מרכזי קניות בע"מ
א.ג.ג.,

חוות דעת – שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: אומדן שווי מרכז מסחרי הידוע בשם "BIG יוקנעם"

שדרות יצחק רבין, יוקנעם

בהתאם לבקשתכם בדקתי את הנכס שבנדון למטרת אומדן שווי, להלן חוות דעתי:

מטרת חוות הדעת : אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון (הסכום שניתן לקבל ממכירת הנכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת), לצורך דוחות כספיים ישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S תקן 40 IAS – נדל"ן להשקעה (ומקבילו הישראלי תקן 16)אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדוח"ות של החברה המפורסמים לצבור. הנני מצייין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 222(א) חוק החברות התשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

פירוטי השכלה וניסיון מקצועי :

- אוניברסיטת בר אילן - תואר ראשון בכלכלה ומינהל עסקים - בהצטיינות - 1988.
- תואר שני במינהל עסקים, התמחות בשיווק - 1996.
- אוניברסיטת תל אביב - שמאות מקרקעין וניהול נכסים - בהצטיינות - 1990.
- שמאי מקרקעין מוסמך על פי חוק שמאי המקרקעין, מספר רישום 296 ב"פנקס שמאי המקרקעין" בישראל".

ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים :

המעריך ביצע הערכות שווי בין היתר לחברות - ביג מרכזים מסחריים, מעוז דניאל נכסים ובניין, מגדלי עסקים, משהב, ארנה סטאר גרופ, אשדר חברה לבניה, בית גיל הזהב, קרסו נדל"ן, הכשרה חברה לביטוח, יוחננוף, גלובוס סנטר, אזורים, י.ד. ברזאני, ארזים, גינדי החזקות, אחים אלה, אשטרום, קבוצת חגי'ג, תידהר, בהיקף של למעלה מ-10 מיליארד ₪.

מזמין חוות הדעת : ביג מרכזי קניות בע"מ (על ידי המשנה למנכ"ל - מר אסף נגר)

מועד הזמנת חוות הדעת : 5 בדצמבר 2022

התחייבות לשיפוי : קיימת התחייבות לשיפוי אשר ניתנה בתאריך 31.3.2007 ע"י חברת ביג מרכזים מסחריים ו/או ביג מרכזי קניות (2004) בע"מ, עבור הנכס שבנדון לצורך הכללת חוות הדעת ו/או אזכורה בדוחות הכספיים או לכל מטרה אחרת¹.

הנסיבות בגינן בוצעה ההתקשרות : לצורך דוחות כספיים ישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S

תאריך הביקור בנכס² : 11 בדצמבר 2022

המועד הקובע לחוות הדעת: 31 בדצמבר 2022

שכר טרחה : לא קיימות התניות לגבי שכר טרחה של השמאי, או אחרות, אשר יש בהן כדי להשפיע על תוצאות השומה.

הסכמת עורך חוות הדעת על פרסומה בציבור :

אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדיווחים מיידים של החברה המפורסמים לצבור. הנני מצייין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 222(א) לחוק החברות התשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

¹ אנו מקבלים על עצמנו את מגבלת גובה השיפוי כפי שנקבעה בעמדת סגל משפטית 105-30 של הרשות לניירות ערך.

² הביקור בנכס נערך על ידי גיא פורטל, שמאי מקרקעין.



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

תאור הנכס והסביבה

נשוא חוות הדעת מהווה מרכז מסחרי המכונה "BIG יוקנעם", הממוקם ברחוב יצחק רבין פינת רחוב יער אודם, יוקנעם.

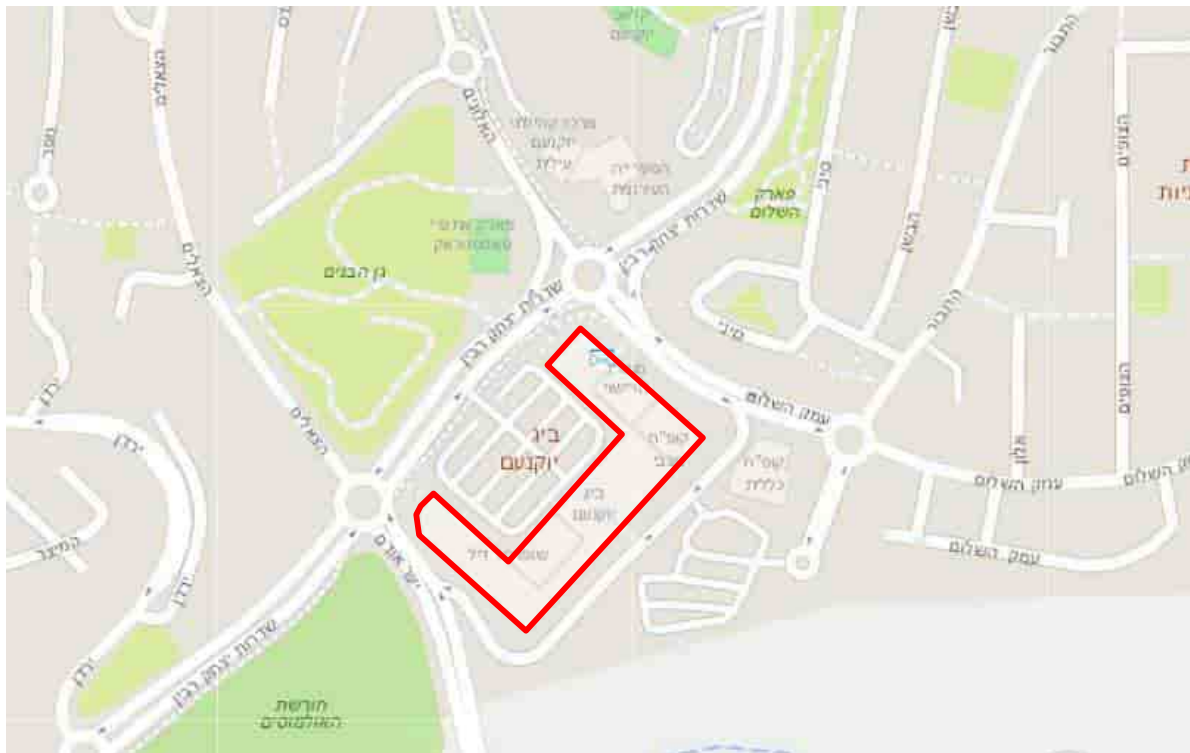
המרכז המסחרי "BIG יוקנעם", הוקם על קרקע הידועה כגוש מספר 11081, חלקה מספר 36 בשטח רשום של 26,263 מ"ר, אשר מהווה את מגרש מספר 1 לפי תוכנית בניין עיר מספר 56/9190/מק/מע/1.

יוקנעם (עד שנת 2006 נודעה בשם יקנעם עילית) היא עיר במחוז הצפון בישראל. היא הוכרזה כמועצה מקומית בשנת 1967 והוכרזה כעיר ב - 18 בדצמבר 2006. לפי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (הלמ"ס) נכון לשנת 2019, מתגוררים ביוקנעם כ- 23,800 תושבים.

כביש 70 חוצה את יוקנעם, ומפריד בין אזור המגורים לאזור התעשייה. בשנת 2009 נפתח לתנועה מחלף עין תות, המקשר את כביש 70 עם כביש 6, ומאפשר גישה מהירה מיוקנעם למרכז ישראל ולדרומה.

ליקנעם עתודות קרקע ניכרות לבנייה, ומאז סוף שנות ה - 90 היא נמצאת בתנופת בנייה. עקב בנייה אינטנסיבית זו הכפילה המועצה האזורית בעשור האחרון את שטחה מצדה המערבי, וכיום היא כמעט גובלת במושב עין העמק.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים, חשמל, ביוב, מים וכו'.



מיקום המגרש נשוא חוות הדעת מסומן ב "ח" בצבע אדום.



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

סביבת הנכס הקרובה מאופיינת בבנייה רוויה נמוכה של בניינים בני 2-4 קומות, לצד ספרייה עירונית, מבנה מסחרי של קופת חולים כללית ושטחים פתוחים.

הגישה למרכז ביג הינה מרחוב עמק השלום או משדרות יצחק רבין.

למרכז ביג שבנדון אין חשיפה לציר תנועה ראשי, ציר התנועה הראשי הקרוב ביותר למרכז ביג הינו כביש מספר 70 אשר נמצא במרחק נסיעה של כ- 3 ק"מ מהמרכז המסחרי שבנדון.

להלן תאור המרכז המסחרי -

קומת הקרקע (מפלס עליון) בשטח של כ- 10,554 מ"ר ברוטו (שטח עיקרי + שטח שירות, כולל פאסאג' מסחרי). גובה הפנים בקומה נע בין 6.1 מטר ל- 6.75 מטר. הקומה כוללת חלוקה פנימית ליחידות מסחריות, המושכרות לשוכרים שונים.

בנוסף קיים שטח מסחרי בצד הצפון מזרחי ממפלס התחתון (החיצוני) אשר נובע מהפרשי הגבהים במגרש, המפלס התחתון הינו בשטח ברוטו של כ- 1,840 מ"ר, חלק מקומה זו הינו פאסאג' מסחרי.

בנוסף שטחי גלריות במפלס +1 בשטח ברוטו של כ- 570 מ"ר.

המבנה בנוי בקירות מבניה קשיחה (קירות בלוקים ובטון) כאשר גג המבנה הינו מקונסטרוקציית מתכת בשילוב של לוחות מתכת.

רמת הגמר הפנימית ביחידות שונה בהתאם לשימוש האישי וכוללת רצפת בטון מוחלק לצד ריצוף באריחים בגדלים משתנים, מיזוג אוויר וספרינקלרים.

המרכז המסחרי שבנדון :





ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

להלן תמונות של מרכז ביג יוקנעם שבנדון:





תחרות עסקית:

1. בכניסה ליוקנעם מכביש מספר 70 קיים קניון דרכים הידוע כ-"מתחם G יוקנעם" בו מצויים עסקים כגון: מגה בעיר, מק'דונלדס, בנק לאומי, וכו'.



2. אזור התעשייה הישן של יוקנעם.
אזור התעשייה הישן מאופיין בעיקר בבנייה נמוכה של מבני תעשייה בני קומה אחת.
באזור התעשייה עסקים שונים, כגון: מוסכים, דפוס, חומרי בניין, אטליז, מינימרקט, ייצור גבינות, ייצור חלקי מתכת וכו'.

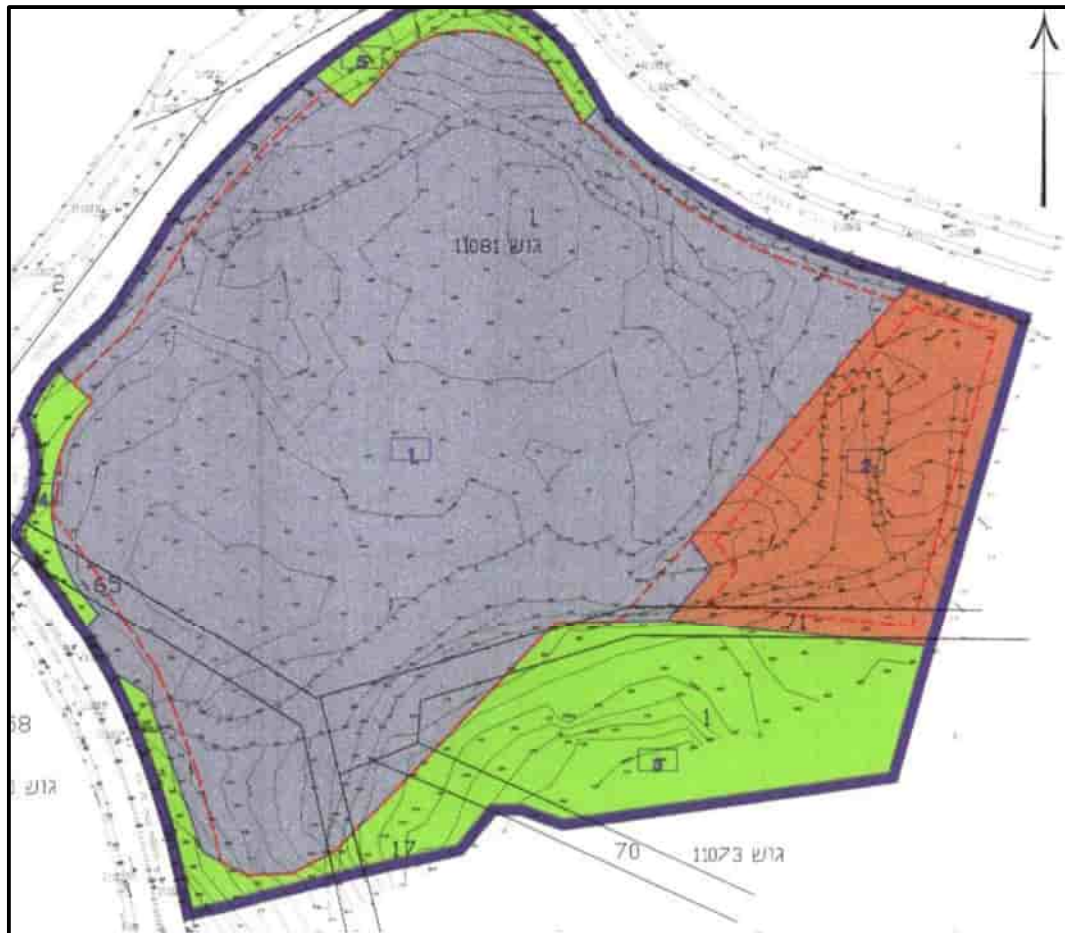


ירון ספקטור YARON SPECTOR

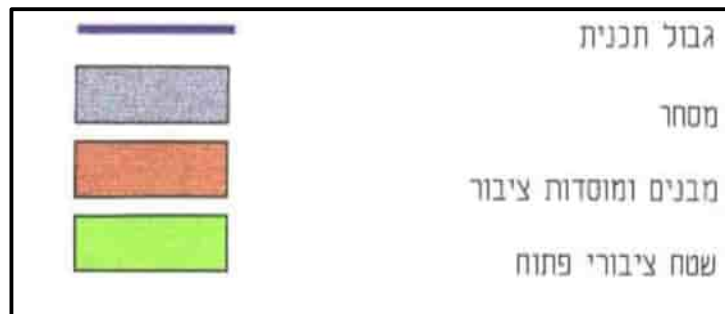
שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

תצלום מתוך תשריטת התב"ע מספר 1/מע/מק/56/9190:



מקרא התב"ע מספר 1/מע/מק/56/9190:





ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

תכנית יק/מק/01/297

ג. בהתאם לתכנית מפורטת מספר יק/מק/01/297 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6439 מתאריך 28.6.2012 עולה כי בכל תא שטח המוגדר לשימוש מסחרי יותרו השימושים הבאים בכפוף להגשת תכנית בינוי הכוללת פתרונות מלאים לכל המגרש ומילוי הנחיות הבינוי הבאות: חנויות קמעוניות, חנויות סיטוניות, משרדי עסקים, מסעדה/ קיוסק. לכל השימושים הנ"ל יוגש נספח תחבורה ערוך על ידי יועץ תחבורה המפרט את הסדרי התנועה, פתרונות חניה מלאים ושטחי פיתוח וגינון. תנאי להיתר בניה לשימושים המפורטים לעיל יהיו הגשת נספח פיתוח וגינון המפרט את שבילי הגישה להולכי רגל, רחבות ישיבה, גינון פרטי וציבורי בתחומי המגרש ובצמוד לו. נספח זה יאושר על ידי מהנדס הועדה המקומית ויהווה חלק ממסמכי הבקשה להיתר. בעת הגשת תכנית בינוי מפורטת ובקשה להיתר בניה המבנה המוצע בהיבט של מצוינות אדריכלית תוך מתן דגש על חומרי גמר, עיצוב קומת הקרקע, טיפול עיצובי בראש המבנה, הימנעות ככל הניתן מחזיתות אטומות והתייחסות למרחב הולכי הרגל כגון רחבה, כיכר כניסות ויציאות למבנה. מיקום המזגנים ומתקנים טכניים נוספים לשימושי המסחר יבוצע בליווי יועץ מתאים, כך שלא יגרמו מפגעים כולל מפגעי רעש לבניין הגובלת.



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

רישוי

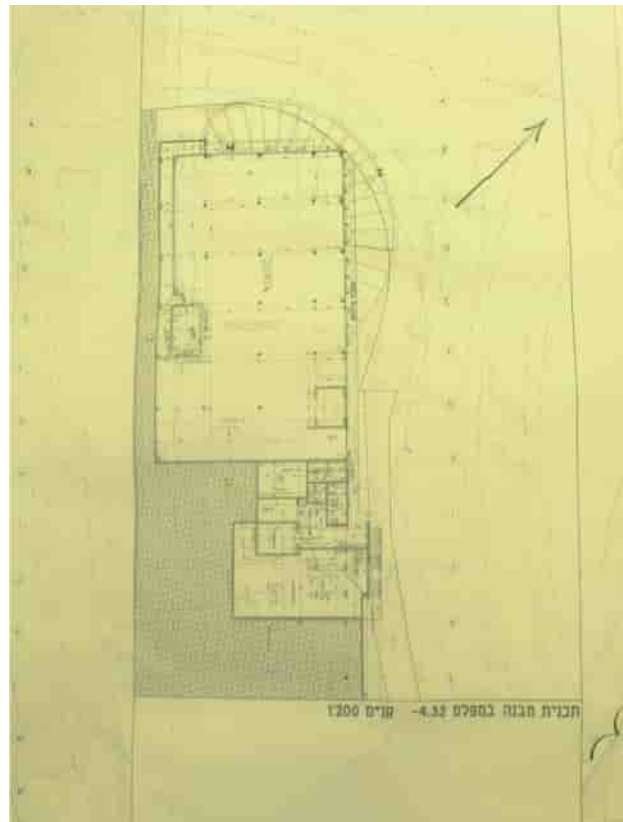
א. בהתאם להיתר בניה מספר 18069, שניתן על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מבוא העמקים בתאריך 15.4.2007, הותר בגוש 11070 חלקות: 58 (חלק), 65 (חלק), גוש 11073 חלקה: 71 (חלק), גוש 11081 חלקה: 1 (חלק), מותר: הקמת גדר של 550 מ"א, מבנה עזר בשטח 1970.8 מ"ר, בית עסק בשטח של 10,241.85 מ"ר.

להלן טבלת שטחי הבניה בהתאם לבקשה להיתר בניה:

קומה	שטח עיקרי	מקלט	טכני	מבואות	מעברים	סה"כ
-1	1,286.45	37.27	406.08	111.7	-	1,841.5
0	8,955.4	264.16	957.54	101.35	92.7	10,371.15
סה"כ	10,241.85 מ"ר ¹	301.43 מ"ר	1,363.62 מ"ר	213.05 מ"ר	92.7 מ"ר	12,212.65 מ"ר

כמו כן מוצעים 317 מקומות חנייה לרכב פרטי (על קרקעי) + 13 חניות תפעוליות.

מפלט קומת מסחר תחתונה (4.32)-



¹ מהווה ניצול של 39.49% מתוך סה"כ 60% שטחים עיקריים מותרים.



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

ב. בהתאם להיתר בניה מספר 19056, שניתן על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מבוא העמקים בתאריך 12.8.2008, הותר בגוש 11070 חלקות: 58 (חלק), 65 (חלק), גוש 11073 חלקה: 71 (חלק), גוש 11081 חלקה: 1 (חלק), מותר: לגיימצייה לתוספת קומה וגלריות במבנה קיים שטח של 558.07 מ"ר ותוספות לרשימת שימושים עיקריים לרבות מרפאות ומכונים רפואיים, גדר באורך 550 מ"א.

להלן טבלת שטחי הבניה בהתאם לבקשה להיתר בניה:

קומה	שטח עיקרי	מקלט	טכני	מבואות	מעברים	סה"כ
-1	1,286.26	37.29	406.02	111.69	-	1,841.29
0	8,942.7	264.35	957.82	101.36	92.67	10,358.9
1	558.07	-	-	13.32	-	571.39
סה"כ	10,787.03 מ"ר ¹	301.64 מ"ר	1363.84 מ"ר	226.37 מ"ר	92.67 מ"ר	12,771.58 מ"ר

הערה:

- היתר הבנייה למעשה הכשיר בדיעבד שטחי גלריה אשר נבנו באופן כדלקמן:
1. גלריה אשר משמשת כחדר מכונות, שירותים ומלתחת עובדים מעל השטח המושכר לשופרסל (כ – 106 מ"ר).
 2. גלריה שנמצאת מעל השטח שמושכר לקופת חולים (כ – 410 מ"ר).
 3. גלריה אשר משמשת כמשרד מנהל מתחם ביג יוקנעם (כ – 42 מ"ר).

לא בוצע כל שינוי נוסף בשטחים הבנויים.

- ג. בהתאם לטופס 4 מיום 25/8/2008, עולים הפרטים הבאים:
- פרטי המבקש: ביג מרכזיים מסחריים יד חרוצים 7 הרצליה
גוש: 11081 חלקה: 1 מגרש: 1
כתובת: יוקנעם
היתר בנייה מספר: 19056 מיום: 12/8/2008

¹ מהווה ניצול של 41% מתוך סה"כ 60% שטחים עיקריים מותרים.



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

חווה חכירה

ב. בהתאם להעתק **מהסכם חכירה**, שנחתם בתאריך 1/5/2006 בין מנהל מקרקעי ישראל, רשות הפיתוח וקרן קיימת לישראל (להלן: "המחכיר") לבין ביג מרכזים מסחריים בע"מ (להלן: "החוכר"), עולים הפרטים כדלקמן:

המקום :	יוקנעם עילית
גוש רשום :	11070 חלקות : 58 (חלק), 65 (חלק)
	11073 חלקה : 71 (חלק)
	11081 חלקה : 1 (חלק)
שטח :	כ – 26,680 מ"ר
תקופת החכירה :	49 שנים החל מיום 22.2.2006 ועד ליום 21.2.2055 + תקופת חכירה נוספת של 49 שנים
מטרת החכירה :	הקמת מרכז מסחרי
התמורה :	₪ 10,830,000
היעוד :	מרכז מסחרי
מגרש :	101 לפי תב"ע ג/9190

תנאים מיוחדים :

תוכנית ג/9190 מחייבת בנייה בהתאם לתוכנית הבינוי אשר מהווה חלק ממסמכי התוכנית (מסמך מחייב).

התוכנית מחייבת בניית כל המגרש עפ"י התב"ע בבת אחת. כלומר המגרש המיועד למרכז מסחרי אזרחי (מגרש 100 + 101) יהווה יחידה תכנונית אחת. התוכנית אינה מאפשרת בניית המרכז בשלבים. במידה וישופרו תנאי התוכנית לאחר הזכייה במכרז, לא ישלם החוכר סכומים נוספים לממ"י, אלא רק היטל השבחה, במידה ויידרש, לוועדה המקומית לתכנון ובנייה.

במגרש יותרו חנויות, משרדי עסקים, מסעדות, שרותים מסחריים וכד'. כל שימוש מסחרי יהיה באישור מהנדס הרשות המקומית.

סה"כ שטח לבנייה : שטח עיקרי 60% = 16,008 מ"ר, שטחי שירות 80% = 21,344 מ"ר.



דמי שכירות

כללי - נתוני דמי השכירות ופרטי הסכמי השכירות נמסרו בכתב על ידי חברת ביג מרכזי קניות בע"מ וחוות הדעת מושתתת על הדיווח.

א. המבנה מושכר לגופים שונים.

בהתאם לאישור חברת ביג מרכזי קניות בע"מ, עולה כי דמי השכירות לחודש דצמבר 2022 לא כולל אחזקה, ולא כולל אחוזים מפדיון, הינם סך של 1,278,499 ₪ 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 (משנת 2022), עולה כי שולמה תוספת דמי פדיון בסך של 504,438 ₪, לאחר ניטרול שוכרים אשר לא צפוי שימשיכו לשלם הפרשי פדיון.

ג. חברת ניהול וצובר חשמל:

לפי נתוני חברת ביג, עולה כי ממוצע רווחי הניהול והחשמל לשנים 2018, 2019 ו-2021 (בנטרול שנת 2020, בה הייתה ירידה משמעותית בשל משבר הקורונה) הינו סך של 928,771 ₪/שנה. יצוין כי טרם התקבלו מהחברה נתונים ביחס לשנת 2022, עם זאת עפ"י דיווח החברה קיים צפי לעלייה ברווחי הניהול בשנת 2022.

ד. חוזים אשר משקלם בדמי השכירות גדול מ-5% מסך דמי השכירות המתקבלים: מתוך 60 חוזי שכירות, 3 חוזים הינם בעלי משקל של יותר מ-5% מסך דמי השכירות.



גורמים ושיקולים באומדן השווי

באומדן שווי הנכס הובאו בחשבון בין היתר הגורמים והשיקולים הבאים:

- מיקום המרכז המסחרי "BIG יוקנעם", בחלק הדרום מזרחי של העיר יוקנעם, ללא חשיפה לציר תנועה ראשי.
- רמת הגמר של קומת הקרקע במבנה המסחרי הכוללת קירות בלוקים ובטון מזוין עם תקרה מבנייה קלה.
- שטח החנויות, מידותיהן ומיקומן במרכז המסחרי.
- סיווג הקרקע עפ"י תוכנית בניין עיר מס' 1/מע/מק/56/9190, אשר פורסמה למתן תוקף, ביעוד לאזור מסחרי, הוראות וזכויות הבניה.
- הנתון כי המבנה נבנה על פי היתר בנייה מספר 18069 מיום 15/4/2007, תוספת שטחי גלריה לפי היתר בניה מספר 19056 מיום 12.8.2008 ותוספת שטחי אחסון לפי היתר 200901117 מיום 18.7.2010.
- הנתון כי השטחים הבנויים מהווים ניצול חלקי של זכויות הבניה במגרש, כאשר נותרו לניצול 4,956 מ"ר שטחים עיקרים לשימוש מסחרי (שטח קומת הקרקע בנוי בתכנית מקסימאלית כ-40%) לפיכך יתרת השטח לניצול הינו בקומות עליונות מעל לבינוי הקיים.
- הנתון כי המרכז המסחרי כולל כ- 317 מקומות חניה לשימוש חופשי ללא תשלום.
- הנתון כי קיימים גופים גדולים (חברות ביטוח, קרנות פנסיה, משקיעים זרים, קרנות REIT), המוצאים נכס בבעלות אחת, עם ניהול אחזקה ושיווק מרכזיים, כעדיף על פיזור אותו סכום של השקעה, במספר רב של נכסים, הדורשים תשומות ניהול גדולות תוך כדי העדר שליטה על התמהיל, האחזקה והשיווק. לפיכך לא בוצעה הפחתה באומדן השווי להיקף ולגודל.
- הזכויות המוערכות הינן זכויות לחכירה מהוונת.



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

- דמי השכירות השנתיים הבסיסיים המינימאליים כפי שמשולמים ע"י השוכרים. בהקשר לדמי השכירות יצוין כי על פי הסכמי השכירות, "המשכיר" זכאי לקבל מחלק מהשוכרים במשך תקופת השכירות דמי שכירות כאחוז מתוך הפדיון במושכר.
שיעור ההיוון המקובל לנכסים מניבים נע כיום סביב 6.25% - 7.25%. יחד עם זאת לנכסים עם שוכרים טובים במיוחד (כגון משרדי ממשלה, חברות ביטוח, רשתות גדולות, בנקים וכו') עם חוזי שכירות לתקופות ארוכות של 10 שנים ומעלה שיעור ההיוון הינו נמוך מ- 6.25% ואילו לנכסים עם חוזי שכירות לתקופות קצרות של חברות "רגילות", במיקומים בהם רמת הפעילות נמוכה או שצפויה ירידה בשווי הנכסים, שיעור ההיוון יכול להיות אף גבוה מ-7.25%.
במקרה דנן, מדובר בנכס המצוי בתפוסה גבוהה, דמי שכירות נמוכים יחסית למסחר אשר משקלם בפידיון של החנויות נמוך בהשוואה למשקל דמי השכירות בפידיון של חנויות בקניונים (כלומר "עומס" נמוך על השוכר), סוג הנכס פאזור סנטר בו דמי ניהול נמוכים משטחי מסחר בקניונים ותמהיל שוכרים מגוון של חברות בפריסה ארצית.
זאת ועוד, הנכס שבנדון מוערך כחלק ממכלול של מרכזים (מרכזי ביג) המגלם פיזור סיכונים ויתרון בניהול משותף.
על רקע האמור לעיל נלקח בחישוב שווי בגישת היוון ההכנסות, שיעור היוון של 6.2% לדמי השכירות הבסיסיים (לשטחים מושכרים), שיעור היוון של 7.45% להכנסות נוספות מפידיון.
- הזכויות נשוא חוות הדעת מוערכות במצבן הנוכחי כריקות, פנויות וחופשיות מכל מחזיק, חוב ושיעבוד.
- מחירי נכסים דומים ורלבנטיים ומצב שוק המקרקעין נכון למועד חוות הדעת.



גישות השומה:

א. קיימות שלוש גישות עיקריות לשומת שווי נכסי מקרקעין:

- 1.א גישת שווי שוק (גישת ההשוואה) - הסכום שניתן לקבל ממכירת הנכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת) - גישה זו מבוססת על אומדן שווי שוק בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים דומים ככל האפשר במאפייניהם ביחס לנכס נשוא השומה (מאפיינים כגון: מיקום, שטח, שימוש, נתוני תכנון, שנת בנייה, הזכויות בנכס, מועד העסקה, נתון ההשוואה וכדומה). בגישה זו נעשה ניתוח של נתוני ההשוואה בסביבה הקרובה ובאזורים דומים במאפיינים שלהם, תוך כדי שימוש במקדמי התאמה לנכס נשוא חוות הדעת.
- גישה זו ישימה בעיקר כאשר נכון למועד הקובע לחוות הדעת קיימים מספר נתונים של עסקאות שהתבצעו בפועל או שקיימים מספר נכסים דומים המוצעים למכירה.
- 2.א גישת היוון ההכנסות - בגישה זו נעשה היוון ישיר של ההכנסות השנתיות הצפויות לפי שיעור היוון הראוי (כלומר השווי הינו הערך הנוכחי של כל ההנאות העתידיות הצפויות מהנכס). בקביעת שיעור היוון משפיעים גורמים כגון יציבות השוכרים, משך תקופת השכירות, מהות הנכס המושכר, השימושים וכו' (גישה זו מתאימה לנכסים מניבים - מסחר, משרדים, תעשייה, תחנות דלק, בתי מלון, מקבצי דיור וכו' ואינה מתאימה לדירות מגורים).
- 3.א גישת העלות (גישת השווי הפיזי) - בגישה זו נערך אומדן לשווי הקרקע בשוק החופשי, לאומדן עלויות הבניה וההקמה ולאומדן הרווח היזמי, בכפוף לפחתים (פחת פיזי ופונקציונאלי).



עקרונות השומה

מדובר בנכס מניב לא שגרתי, הכולל מרכז מסחרי פתוח רב היקף הידוע גם כ-"פאוור סנטר", כאשר קיימים מעט נתוני השוואה (אם בכלל) בסביבה או אפילו בעיר עצמה, באופן שלמעשה לא ניתן לבצע אומדן בגישת השוואה ישירה לשווי הנכס. הגישה בה נרכשים נכסים מסוג זה הינה גישת היוון הכנסות מהנכס כאשר שיעור ההיוון נלקח מנתוני השוואה לנכסים מניבים דומים, תוך התייחסות לכל אחד ממרכיבי דמי השכירות ומתן שיעור היוון רלוונטי:

- (1) דמי השכירות החוזיים בפועל.
- (2) דמי שכירות לשטחים הפנויים (ככל שישנם).
- (3) דמי השכירות כאחוז מתוך הפדיון.

לאחר קבלת תוצאות ההיוון מבוצעות התאמות שמאיות רלוונטיות למצב התכנוני, למצב הקנייני ולמצב הפיזי של הנכס שבנדון.



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

להלן סקר שיעורי תשואה:

מקור מידע	שיעור תשואה כללי	תאור	המקום
דווח מאיה 3/2021	5.9%	בנין מסחר ומשרדים בית אבגד בורסה רמת גן	רמת גן
גלובס 9/2021	משקף שיעור תשואה של 4%	אמות רכשה מתחם מרכזים לוגיסטיים	מתחם צריפין
10/2021 גלובס	משקף שיעור תשואה של 6.5%	עסקה ריט 1 רוכשת מאלקטרה נדל"ן מתחם חנויות לבית	מתחם סוהו בנתניה
גלובס 10/2021	הנכס מייצר הכנסות ביחס לשווי ההוגן בסך של 6.3% תשואה		TOHA תל אביב
פרסום 4/8/2022	סקירה המתייחסת למחצית השניה של שנת 2021 – נכסי משרדים – 6.7% נכסי מסחר – 6.7% נכסי תעשייה ¹ – 6.7%		סקירת שיעורי הוון שמאי ממשלתי
גלובס 7/2022 + דו"ח רבעוני של חברת סלע קפיטל נדל"ן	שיעור תשואה של 5.8% שיעור תשואה של 5.95%	סלע קפיטל רכשה את הקומות העליונות במגדל (קומות 30-35) סלע קפיטל נדל"ן רכשה מרכז מסחרי בחולון שיעור תפוסה 100%	תל אביב מגדלי הארבעה חולון
דו"ח רבעוני חברת ריט עסקה מחודש 11/2022	נמכר תמורת 69.3 מיליון ₪ משקף שיעור תשואה של כ-5.6% (בהנחה של תפוסה מלאה)	1/3 חלקים בנכס 7 קומות משרדים וקומת מסחר, חניון תת קרקעי הכולל 178 מקומות חניה שיעור התפוסה 88%	בית הרופאים ברמת החייל

¹ לא כולל שימוש לוגיסטיקה, אשר לגביו שיעור התשואה נמוך יותר משיעור התשואה שנקבע לתעשייה.



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמחות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

זכויות בניה נוספות:

קומה	יעוד	שטח עיקרי במ"ר	שווי מ"ר מבונה	סך הכל
עליונות	מסחר/ משרדים	4,969	500 ₪	2,480,000 ₪

שלטי פרסומת במגרש החניה¹

דמי שכירות חודשיים המתקבלים עבור שילוט	1,262 ₪
המהווים דמי שכירות שנתיים בסך	15,144 ₪
מקדם ערך נוכחי סידרתי (8 שנים, שיעור היוון 10.2%)	5.30
סך הכל תוספת שווי בגין שלטי פרסומת	80,000 ₪

הכנסות מצובר חשמל ורווחי ניהול²

ממוצע 3 שנים	שיעור היוון	סך הכל
928,771 ₪	7.70%	12,060,000 ₪

¹ 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 ההון אשר הובא בחשבון הינו 10.2% (המגלם סיכון אפשרי כי העיריה לא תאשר המשך השימוש בשלטים במתכונת הקיימת). השלטים הותקנו בידיעת העיריה אשר גובה עבורם אגרות שילוט.

² בהתאם לדווח חברת ביג קיים רווח מניהול לאורך השנים, באופן בו קונה מרצון יביא בחשבון את התקבולים הצפויים גם מרווחי הניהול. דמי האחזקה והרווח הינם סבירים כמקובל בשוק ובהתאמה לסוג הנכס וגודלו. תחשיב השווי הנגזר מרווחי הניהול באופן כדלקמן: נלקח בחשבון רווח ממוצע מייצג לשנים 2018, 2019, 2021 בהתעלם משנת 2020. יצוין כי טרם התקבלו מהחברה נתונים ביחס לשנת 2022, עם זאת עפ"י דיווח החברה קיים צפי לעלייה ברווחי הניהול בשנת 2022. בנוסף בוצע תחשיב לפי שיעור הון של 7.7% (לעומת שיעור הון של 6.2% אשר הובא בחשבון לדמי השכירות) מאחר ורווחי חברת הניהול קשורים לפעילות העסקית ויכולים להיות שינויים ברווחיות לאורך השנים. לפיכך הובא בחשבון שיעור הון גבוה יותר המגלם סיכון גבוה יותר.

עמוד 28

.docx\מסמך\DATA\DOC30100\30124.9



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

ש ו מ ה

בשים לב למיקומו של הנכס ("BIG יוקנעם", גוש 11081 חלקה מספר 36, מגרש מספר 1 על פי תב"ע מספר 1/מע/מק/56/9190) ולכל שאר הנתונים כאמור ומפורט לעיל,

נראה כסביר לאמוד את מלוא שווי הזכויות סביב – 266,090,000 ₪ (מאתיים שישים ושישה מיליון, ותשעים אלף שקלים חדשים) לא כולל מע"מ.

היטל השבחה: לא צפוי.

תשלום למנהל מקרקעי ישראל: לא צפוי

אפשרות לחבות פיצויים בגין פגיעה במקרקעי צד שלישי: לא ידוע לח"מ ביחס לחבות קיימת.

היטל ההשבחה ו/או התשלום למנהל מקרקעי ישראל ו/או אומדן הפיצויים הינו אומדן משוער של הח"מ ואינו מחייב את הח"מ ו/או את הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ו/או את מנהל מקרקעי ישראל. החבות וכן סכומים סופיים ייקבעו לאחר קבלת שומות מהוועדה המקומית ו/או מנהל מקרקעי ישראל ו/או פסיקת שמאי מכריע ו/או פסיקת בתי משפט וכו'.

הכל במצבו הנוכחי כריק, פנוי וחופשי מכל מחזיק חוב ושיעבוד, נכון למועד הקובע לחוות הדעת 31.12.2022.

הנני מצהיר בזאת כי קיימת אי תלות בדבר מהות היחסים ביני ובין מזמין השומה. אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדיווחים מיידים של החברה המפורסמים לצבור.

הדו"ח הוכן עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) ועפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל, 1998.

הדו"ח הוכן עפ"י תקן מספר 17.1 בדבר גילוי מינימלי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968

ובאתי על החתום,



שומה זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף ליעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא אשר אינו המזמין ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור."

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



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

Yaron Spector
Gil Sitton

Urban Planner M.A, L.L.B & Real Estate Appraiser

כלכלן ושמאי מקרקעין
מתכנן עירוני M.A משפטן ושמאי מקרקעין

ירון ספקטור
גיל סיטון

Golan Vakrat
Roni Cohen
Yaron Parienti
Yaniv Cachlon
Gilad Gelbaum
Yossi Almozni
Oren Sagi
Shimon Gronich
Baruch Barshak
Rami Cohen
Gila schurder Engel
Ofir Ron
Michael Zalberg
Mor Blumenfeld
Israel Atia
Mimon Sabah
Daniel Peri
Maor Habas
Guy Portal
Shir Giller
Rina Medrish
Israel Perez
Barak Negby
Tal Asraf
Michal Sheleg
Saar Teretzr
Adrian Moisescu
Liron Kamisa
Tohar Albo

Civ. Engineer
Real Estate Appraiser
Civ. Engineer
Economist & Real Estate Appraiser
Business Management & Real Estate Appraiser
Practical Engineer
Real Estate Appraiser
Economist & Real Estate Appraiser
Economist & Practical Engineer
Economist & Real Estate Appraiser
Geographer & Real Estate Appraiser
Economist & Business Management
Practical Engineer
Real Estate Appraiser
Economist & Real Estate Appraiser
Economist & Real Estate Appraiser M.A
Economist & Real Estate Appraiser
Real Estate Appraiser
Economist & Real Estate Appraiser
Business Management & Real Estate Appraiser
Real Estate Appraiser
Business Management & Real Estate Appraiser
Economist & Real Estate Appraiser
Practical Engineer
Economist
Practical Engineer
Practical Engineer
Economist
Economist

מהנדס אזרחי
שמאי מקרקעין
מהנדס אזרחי
כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים
הנדסאי בניין
שמאי מקרקעין
כלכלן ושמאי מקרקעין
כלכלן והנדסאי בניין
כלכלן ושמאי מקרקעין
גיאוגרפית ושמאית מקרקעין
כלכלן ובוגר מנהל עסקים
הנדסאי בניין
שמאית מקרקעין
כלכלן ושמאי מקרקעין
כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך M.A בנדל"ן
כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מקרקעין
כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאית מקרקעין ובוגרת מנהל עסקים
שמאית מקרקעין
שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים
כלכלן ושמאי מקרקעין
הנדסאי בניין
כלכלנית
הנדסאי בניין
הנדסאי בניין
כלכלנית
כלכלנית

גולן וקראט
רוני כהן
ירון פריאנטי
יניב כחלון
גלעד גלבאום
יוסי אלמוזני
אורן שגיא
שמעון גרוניך
ברוך ברשק
רמי כהן
גילה סקרדר אנגל
אופיר רון
מיכאל זלברג
מור בלומנפלד
ישראל עטיה
מימון צבע
דניאל פרי
מאור חבס
גיא פורטל
שיר גילר
רינה מדריש
ישראל פרץ
ברק נגבי
טל אסרף
מיכל שלג
סער טרץ
אדריאן מויסקו
לירון כמיסה
טוהר אלבו

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



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

11 בדצמבר 2022
מספרנו: 30996.902/22

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 תעשייה דרומי, קרית שמונה

בהתאם לבקשתכם בדקתי את הנכס שבנדון למטרת אומדן שווי, להלן חוות דעתי:

מטרת חוות הדעת: אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון (הסכום שניתן לקבל מכירת הנכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת בעסקה שאינה מושפעת מיחסים מיוחדים בין שני הצדדים), לצורך דוחות כספיים ישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S תקן IAS 40 – נדל"ן להשקעה (ומקבילו הישראלי תקן 16).

אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדוחות של ביג מרכזי קניות בע"מ ומגה אור החזקות בע"מ המפורסמים לצבור. הנני מצייין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 222(א) לחוק החברות התשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

שם המעריך: ירון ספקטור

פירוטי השכלה וניסיון מקצועי:

- אוניברסיטת בר אילן - תואר ראשון בכלכלה ומינהל עסקים - בהצטיינות - 1988.
- תואר שני במינהל עסקים, התמחות בשיווק - 1996.
- אוניברסיטת תל אביב - שמאות מקרקעין וניהול נכסים - בהצטיינות - 1990.
- שמאי מקרקעין מוסמך על פי חוק שמאי המקרקעין, מספר רישום 296 ב"פנקס שמאי המקרקעין בישראל".

נסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים:

המעריך ביצע הערכות שווי בין היתר לחברות - ביג מרכזים מסחריים, מעוז דניאל נכסים ובניין, מגדלי עסקים, משהב, ארנה סטאר גרופ, אשרד חברה לבניה, בית גיל הזהב, קרסו נדל"ן, הכשרה חברה לביטוח, יוחננוף, גלובוס סנטר, אזורים, י.ד. ברזאני, ארזים, גינדי החזקות, אחים אלה, אשטרם, קבוצת חגיגי, תידהר, בהיקף של למעלה מ-10 מיליארד ₪.

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)

docx.30996.902 למונש I:\DATA\DOC30900



ירון ספקטור
YARON SPECTOR
Appraisal of Real Estate L.T.D.
שמאות מקרקעין בע"מ
שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

- מזמין חוות הדעת :** ביג מגה אור בע"מ (על ידי רו"ח אסף נגר, המשנה למנכ"ל בחברת ביג ועל ידי מר חיים אונפלוס, סמנכ"ל הכספים בחברת מגה אור החזקות)
- מועד הזמנת חוות הדעת :** 5 בדצמבר 2022
- הנסיבות בגינן בוצעה ההתקשרות :** לצורך דוחות כספיים ישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S
- תאריך הביקור בנכס¹ :** 11 בדצמבר 2022
- המועד הקובע לחוות הדעת:** 31 בדצמבר 2022
- התחייבות לשיפוי :** קיימת התחייבות לשיפוי אשר ניתנה בתאריך 31.3.2007 על ידי חברת ביג מרכזים מסחריים ו/או ביג מרכזי קניות בע"מ, וכן התחייבות לשיפוי אשר ניתנה בתאריך 22.1.2017 אשר ניתנה על ידי חברת מגה אור החזקות בע"מ, עבור הנכס שבנדון לצורך הכללת חוות הדעת ו/או אזכורה בדוחות הכספיים או לכל מטרה אחרת².
- שכר טרחה :** לא קיימות התניות לגבי שכר טרחה של השמאי, או אחרות, אשר יש בהן כדי להשפיע על תוצאות השומה.

¹ הביקור בנכס נערך על ידי אורן שגיא שמאי מקרקעין.
² אנו מקבלים על עצמנו את מגבלת גובה השיפוי כפי שנקבעה בעמדת סגל משפטית 105-30 של הרשות לניירות ערך.
עמוד 3

.docx30996.902 \\\001\DATA\DOC30900\



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

פרטי הנכס

גוש	13150 :
חלק מחלקה מספר	19 :
שטח חלקה רשום בשלמות	178,747 מ"ר :
מגרשים מספר ¹	7א' (9,450 מ"ר) ; 14 (24,200 מ"ר) = סה"כ 33,650 מ"ר בשלמות
שטח בנוי במ"ר	כ - 10,795 מ"ר ברוטו ² + כ-923 מ"ר ³ .
מיקום	: אזור תעשייה דרומי, קרית שמונה
זכויות ⁴	: זכות חכירה מהוונת על שם "ביג מגה אור בע"מ" (ראה פרק "הזכויות בנכס")

¹ מספר המגרשים שבנדון ושטחם הינו בהתאם לחוזי החכירה ובהתאם לאישורי זכויות נכס מאת מנהל מקרקעי ישראל מחודש דצמבר 2022.
על פי חוזה החכירה ואישור הזכויות עולה כי זכויות החכירה במגרש מספר 7א' שבנדון הינם על פי תכנית מספר 1595.
על פי חוזה החכירה ואישור הזכויות עולה כי זכויות החכירה במגרש מספר 14 שבנדון הינו על פי תכנית מספר 6898.
הערת הח"מ – בתאריך 19.10.2021 פורסמה **למתן תוקף** תכנית מתאר מספר **217-0572784 (ג/23965)**, על פיה נשוא חוות הדעת מהווה את תא שטח מספר 560 שבנדון ביעוד "מסחר ותעשייה" עם "חזית מסחרית".
² השטח ברוטו הינו בהתאם להיתר בניה מספר 2007025 מיום 14.7.2008.
³ שטח מבנה הכדור עפ"י היתר בניה משנת 1996 להקמת חנות מפעל סיידר הגליל.
⁴ על פי אישור זכויות נכס מאת מנהל מקרקעי ישראל מחודש דצמבר 2022.



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

תאור הנכס וסביבתו

נשוא חוות הדעת מהווה מרכז מסחרי הידוע כ- "BIG קרית שמונה", הממוקם באזור התעשייה הדרומי, קרית שמונה.

המרכז המסחרי "BIG קרית שמונה", הוקם על קרקע הידועה כגוש מספר 13150 חלק מחלקה מספר 19. בהתאם לחוזי החכירה שנחתמו, נשוא חוות הדעת מהווה את מגרש 7'א' בשטח של כ- 9,450 מ"ר ואת מגרש 14 בשטח של כ- 24,200 מ"ר, סה"כ שטח המגרשים הינו 33,650 מ"ר. במהלך שנת 2021 פורסמה למתן תוקף תכנית מתאר מספר 217-0572784 (ג/23965) אשר מטרתה רה תכנון והסדרת "אזור תעסוקה מרחבי" הכולל שטחי תעשייה ותעסוקה, משרדים, מסחר ואחסנה. על פי התכנית נשוא חוות הדעת מהווה את תא שטח מספר 560 ביעוד "מסחר ותעשייה" עם "חזית מסחרית".

אזור התעשייה הדרומי ממוקם בחלק הדרום-מזרחי של קרית שמונה, תחום על ידי כביש ארצי מספר 90 ממערב, רחוב הנרייטה סולד מכיוון צפון ושטחים פתוחים/חקלאים מכיוון דרום ומערב. אזור התעשייה מחולק בין שתי רשויות: קרית שמונה ומועצה אזורית גליל עליון. האזור מאופיין במבני תעשייה/מפעלים, מבני אחסנה, תחנת דלק ומעט שטחי מסחר לצד מגרשים ריקים. בחלקו הדרומי של אזור התעשייה ממוקם מתקן טיהור שופכין.



איתור סביבת המקרקעין שבנדון על גבי מפת עיר



ירון ספקטור YARON SPECTOR

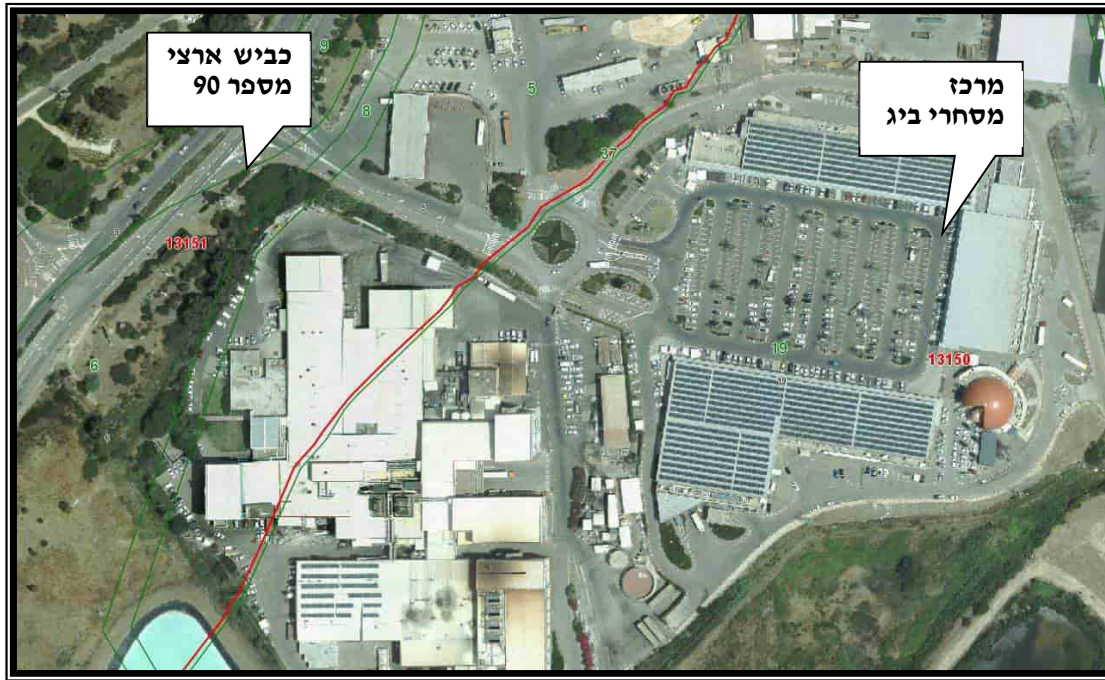
שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

נשוא חוות הדעת מהווה מרכז מסחרי "ביג קרית שמונה" הממוקם על גבי מגרשים מספר 7א' ו- 14, כאשר שטח הקרקע של המרכז הינו כ-33.65 דונם.

בהיקף המתחם מספר כבישים פנימיים, אשר בחלקם כוללים מקומות חניה. בחלק הצמוד לעורף היחידה המושכרת לרשת המזון "שופר סל" סלולה רחבה אשר משמשת לפריקת והעמסת סחורות.

המרכז המסחרי ממוקם באזור התעשייה הדרומי של קרית שמונה ממזרח ובסמוך לכביש מספר 90.



איתור המקרקעין שבנדון על גבי תצלום אוויר



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

להלן תיאור המרכז המסחרי -

המרכז המסחרי שבנדון בנוי בניה חדישה וצורתו דמויית האות "ח" ובמרכזו רחבת חניה פתוחה. המרכז המסחרי מחולק ל-3 מבנים כדלקמן:

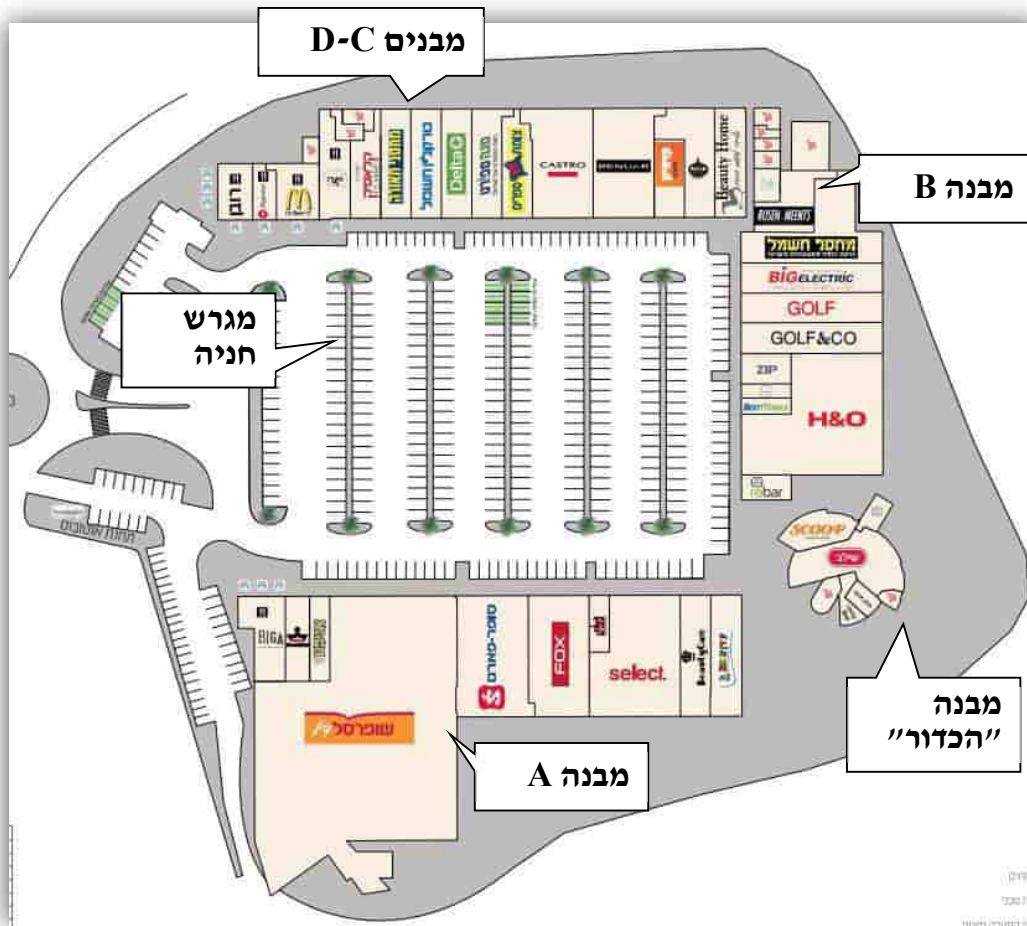
- מבנה דרומי – מבנה A
- מבנה מזרחי – מבנה B
- מבנה צפוני – מבנים C ו-D

בחלקו הדרום מזרחי של המרכז המסחרי קיים מבנה בצורת "תפוח" אשר שימש בעבר כמרכז מבקרים של חברת "סידר הגליל".

במועד הביקור המבנה מאוכלס בשוכרים¹ לאחר שיפוץ שהסתיים במהלך שנת 2017.

חלקו הדרומי של מבנה והמגרש הצמוד לו, היה פעיל גם בעבר.

נכון למועד חוות הדעת החלק הדרומי מושכר לשוכר לשימוש שטיפת מכוניות (בעבר הושכר בחלקו גם לחברת להשכרת רכב).



תשריט המרכז המסחרי

¹ כגון השוכרים "שילבי" ו"סקופ".

.docx30996.902 \\10101\DATA\DOC30900\



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

בהתאם להיתר הבניה הנכס שבנדון בנוי בשטח כולל של כ - 10,795 מ"ר ברוטו¹
המבנים בנויים שלד בטון. פנים החנויות כולל רמת גמר משתנה לרבות ריצוף באריחי קרמיקה/ פרקט/
ויטרינות זכוכית, הנמכת תקרה בגבס הכוללת תאורה שקועה בחלק מהחנויות, גלאי עשן, ספרינקלרים,
מיזוג אויר וכיוצ"ב.
הערה – על גג המבנים הונחו קולטנים פוטו וולטאיים (המתקן הפוטו וולטאי אינו מהווה חלק מנשוא חוות
הדעת).

¹ השטח ברוטו הינו בהתאם להיתר בניה מספר 2007025 מיום 14.7.2008.



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D. שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

תצלומי הנכס



חזית המתחם המסחרי שבנדון



חלקו הצפוני של המתחם



חלקו המזרחי של המתחם



מבנה "הכדור"



חלקו הדרומי של המתחם



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

הסביבה העסקית

בתחום גיאוגרפי זה קיימים מספר מרכזים מסחריים כדלקמן:

מהות	מיקום	שם
בשטח בנוי של כ- 13,800 מ"ר ב-2 קומות מסחר + כ- 8,000 מ"ר ב-2 קומות משרדים + 2 קומות מרתף לחניה כולל חנויות אופנה, מזון ועוד	מתחם הרחובות בן זכאי, העמקים ויהודה הלוי, טבריה	קניון "ביג טבריה דנילופ", בשטח בנוי של כ- 13,800 מ"ר ב-2 קומות מסחר + כ- 8,000 מ"ר ב-2 קומות משרדים + 2 קומות מרתף לחניה
קניון מקורה בו חנויות אופנה, מזון, סופרמרקט וכו'.	צומת גיבור, קריית שמונה	קניון בית נחמיה



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

מהות	מיקום	שם
מרכז מסחרי הכולל מסעדה, פיצוציה, חנות מתנות, בית קפה, פיצריה ובורגר בר.	צומת הגומא	מרכז מסחרי צומת הגומא (בצומת קיימת תחנת דלק) אלון
		
מרכז מסחרי פתוח הכולל חנויות נעליים, מזכרות וכיוצ"ב.	צומת יסוד המעלה	מרכז מסחרי יסוד המעלה (המרכז פעיל למחצה)
קניון מקורה בו חנויות אופנה, מזון, סופרמרקט, בנקים, משרדים וכו'.	מרכז העיר קריית שמונה	קניון 8 באמצע
		



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

מהות	מיקום	שם
קניון מקורה בו חנויות אופנה, מזון, סופרמרקט, בנקים, משרדים וכו'.	חצור הגלילית	קניון חצור הגלילית הכולל כ – 4,000 מ"ר שטחי מסחר + 2,000 מ"ר משרדים בקומה ב'. (במקום קיימת תחנת דלק דור).
מרכז מסחרי פתוח הכולל קניונית (24 שעות), מסעדה, בית קפה, בית מאפה, גלריה וחנויות מתנות.	צומת מחניים	מרכז מסחרי צומת מחניים (בצומת קיימת תחנת דלק פז)
		
		



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים


מהות	מיקום	שם
קניון מקורה בו חנויות אופנה, מזון, סופרמרקט, בנקים, משרדים וכו'.	נצרת עלית	קניון לב העיר נצרת עלית הכולל כ – 20,000 מ"ר שטחי מסחר המשתרעים על פני 4.5 קומות מסחר, הכוללות חנויות ומשרדים. לרשות המבקרים 5,000 מקומות חניה ללא תשלום
		
קניון מקורה הכולל בעיקר חנויות אופנה ומזון	נצרת	מרכז מסחרי הידוע בשם "BIG FASHION" בסמוך לכביש מספר 60 וכביש מספר 3001, אזור התעשייה ב', נצרת שטחי המרכז כ – 23,750 מ"ר + כ – 408 מ"ר שטחים לא מקורים
		



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

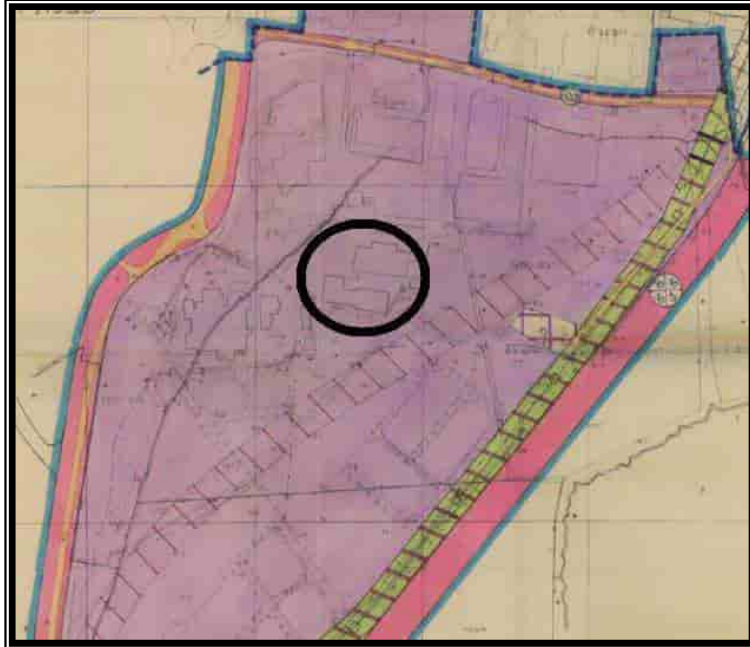
שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

מהות	מיקום	שם
מרכז מסחרי הבנוי בשלושה מבנים, מבנה סגור המהווה את המבנה העיקרי, מבנה חיצוני ובו מספר חנויות ומבנה של מסעדת מקדונלדס, הכולל משחקה.	צומת אלונים	קניון חוצות אלונים
		
מרכז מסחרי בו קיימות חנויות מותגים, אופנה, מזון, וכו'.	ראש פינה	חאן ראש פינה – מרכז מסחרי דו קומתי, פתוח, כולל כ- 4,750 מ"ר ברוטו
		
מרכז מסחרי בו חנויות אופנה, מזון, סופרמרקט, בנקים, משרדים וכו'.	ראש פינה	סנטר הגליל, מרכז מסחרי פתוח הבנוי בשלושה מבנים, כולל כ- 6,300 מ"ר המשמשים למסחר ומשרדים
		



הרקע התכנוני¹

א. בהתאם לתוכנית בניין עיר מספר ג/6898 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מספר 4028 מתאריך 30.7.1992, עולה כי המקרקעין שבנדון מהווים חלק ממתחם המסווג ביעוד "אזור תעשייה".



איתור סביבת המקרקעין שבנדון על גבי תשריט התכנית²

מטרת התכנית – הרחבת אזור התעשייה הדרומי של מועצה אזורית גליל עליון.
שימושים מותרים ביעוד תעשייה – תעשייה ומלאכה, אחסנה, בכפוף להנחיות להקמת מפעל, מזנונים ובתי קפה, חנויות ומשרדים, מתקנים הנדסים ומקלטים, דרכים, חנויות, שבילים וחנויות, מתקנים הנדסיים ומקלטים, מתקני ספורט וכל הנדרש לשיפור של איכות החיים של עובדי המפעלים.
מגבלות בניה – שטח מגרש מינימלי 500 מטר ושטח הבניה יהיה עד 60% משטח המגרש בכל קומה ובסה"כ לא יעלה על 100% משטח המגרש.
קווי הבניה כמסומן בתכנית ברם קווי הבניה לצדדים ולאחור לא יפחתו משלושה מטר.
גובה בניה יהיה לפי מגבלות גובה בטיחות טיסה ולא יותר מ- 20 מטר.
הערה – התכנית כוללת הנחיות סביבתיות לעניין איכות הסביבה וזיהום, ברם ההנחיות ברובם מתייחסות לשימושים תעשייתיים (השימוש בנכס שבנדון הינו מסחרי על פי היתר הבניה).

¹ המידע בפרק "הרקע התכנוני" מושתת, בין היתר, על מידע תכנוני שהתקבל באתר הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גליל עליון וכן על פי תכניות בניין עיר.

זכויות הבניה המתוארות לעיל הינן על פי הבנה ופרשנות סבירה לתוכניות בניין עיר, במועד עריכת חוות הדעת, ואינן מחייבות את הוועדה המקומית לתכנון ולבניה. למען הסר ספק, יובהר כי רק לאחר הגשת בקשה להיתר בניה וקבלת אישור הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תתבררנה זכויות הבניה באופן סופי.

² סימון סביבת הנכס הינו להמחשה בלבד ואינו מהוות את גבולות המדויקים של הנכס שבנדון.



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

תכנית ג/1595

בעבר קודמה תכנית מספר ג/1595 אשר הייתה אמורה לחול על שטח של כ – 306 דונם בתחום אזור התעשייה.

בהתאם למידע שנמסר בוועדה המקומית עולה כי תכנית זו מעולם לא הופקדה/אושרה. בוועדה המקומית לתכנון ובניה לא אותרו מסמכי התכנית (תקנון תשריט).

הערת הח"מ –

- על פי חוזה החכירה ואישור הזכויות עולה כי זכויות החכירה במגרש מספר 7א' שבנדון הינם על פי תכנית מספר 1595 (תכנית אשר אינה בתוקף).
- על פי חוזה החכירה ואישור הזכויות זכויות החכירה במגרש מספר 14 שבנדון הינן על פי תכנית מספר 6898 המאושרת.
- יחד עם זאת בהתאם לבדיקה של היתר הבניה (להקמת המבנה המסחרי) עולה כי קיימת חתימה של רשות מקרקעי ישראל.

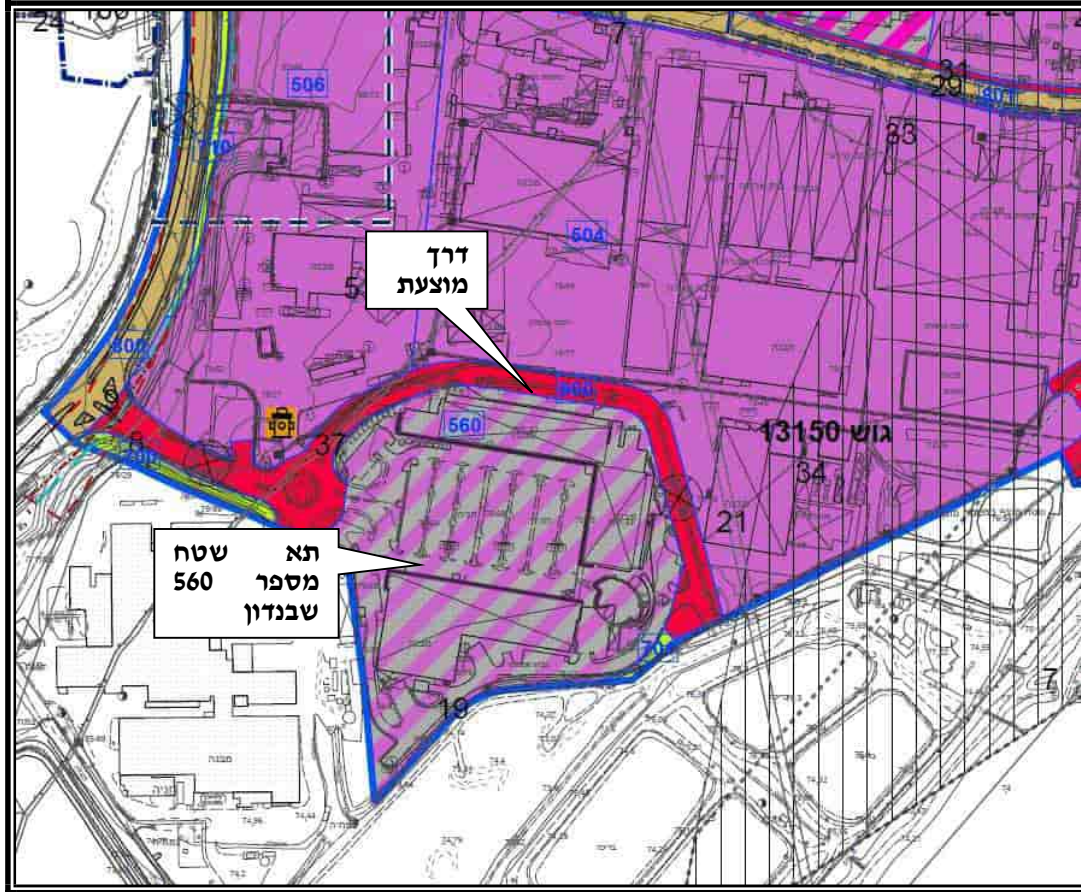


ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

ב. בהתאם לתוכנית מתאר מספר 217-0572784 ("אזור תעסוקה מרחבי: קרית שמונה – גליל עליון", ג/23965) אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מספר 9930 מתאריך 19.10.2021, עולה כי המקרקעין שבנדון מהווים את תא שטח מספר 560 שבנדון אשר מסווג ביעוד "מסחר ותעשייה" עם "חזית מסחרית".



איתור המקרקעין שבנדון (תא שטח 560) על גבי תשריט תכנית מספר ג/23965

יחס לתכניות מאושרות קודמות:

תכנית זו מחליפה את קביעתה של תכנית ג/6898 בתחומה של תכנית זו.

מטרת התכנית:

רה תכנון והסדרת "אזור תעסוקה מרחבי" הכולל שטחי תעשייה ותעסוקה, משרדים, מסחר ואחסנה. בהתאם להגדרות התכנית עולה כי בהתאם להוראות תנ"מ מ'2/9 (סעיף 4.4), "אזור תעסוקה מרחבי" הינו שטח המיועד להקמת מתקנים ומבנים לתעשייה, תעשייה עתירת ידע, אחסנה, משרדים, מסחר וכו'.



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

בין עיקרי התכנית:

קביעת שימושים ותכליות, קביעת הוראות בניה, קביעת שלביות ביצוע, הסדרת נושא איכות הסביבה, תכנון והתאמות תשתיות והנדסה, וכו'.

ייעודי קרקע ושימושים יעוד "מסחר ותעשייה" (תא שטח 560 – מתחם ביג):

בין השימושים המותרים:

- במבנים הקיימים במגרש זה תותר חזית מסחרית ושימושים הכוללים בין היתר מסחר קמעונאי לסוגיו, שטחי תצוגה, מסעדות, בתי קפה, שטחי אחסנה וכל השירותים הנלווים.
- מתקנים לאנרגיה מתחדשת ומערכות פוטו וולטאיות על גגות המבנים.
- מתקנים הנדסים לחשמל, מים, ביוב וכו'.
- שטחים ומתרנים לחניה.

איכות הסביבה:

- קירות המרכז המסחרי בצידו האחורי לכיוון מתקן האמוניה יהיו חסומים.
- תותקן במרכז המסחרי מערכת גילוי אמוניה.
- יתכננו מרחבים מוגנים במרכז הקניות.
- תנאי להיתר בניה יהיה קבלת ההתייחסות המשרד לאיכות הסביבה בקשר לסיכונים אפשריים ממתקן האמוניה.
- תנאי למתן היתר הכנת נוהל חרום בעת אירוע חומ"ס.

זכויות בניה (נשוא חוות הדעת מהווה את מגרש 560 ביעוד "מסחר ותעשייה" – "מתחם ביג"):

מספר קומות	גובה מנבא- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	הכנסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					מטחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מדערי
					שטחי בניה	שטחי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות						
1	5	24	(3) 50	210	210%	(2) 100	5%	20%	(1) 85	2500	500,402,504-506	תעשייה	תעשייה	
1	5	24	(3) 60	(4) 97	75%			10%	65%	500	560	תעשייה	מסחר ותעשייה	
1	5	24			8550			400	8150	500	560	מסחר	מסחר ותעשייה	
1	3	10	(3) 60	(7) 192	(8) 127	(5) 100	2%	3%	20%	500	403-400,414	מסחר ותעשייה	מסחר ותעשייה	
1	3	16			65%	%		5%	60%	500	403-400,414	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	

הערות לטבלה –

- לעניין התכסית, הערך המתייחס לסה"כ אחוזי הבניה התכסית ביעוד זה.
- לעניין סה"כ אחוזי הבניה, הערך המתייחס לסה"כ אחוזי הבניה המותרים במתחם ביג יחד.
- בתא שטח מספר 560 סך זכויות הבניה המרבי המותר למסחר מתוך סה"כ הזכויות לא יעלה על **8,550 מ"ר**, ולא ינתנו זכויות בניה נוספות עבור מסחר ביעוד זה.



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

תנאים למתן היתר בניה –

בין התנאים, הכנת תכנית בינוי ותכנית פיתוח ותשתיות.

איכות הסביבה –

התכנית כוללת הוראות לעניין איכות הסביבה, הכוללות בין השאר התייחסות לנושאים: איכות אוויר, מניעת רעד, אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה וכו'.

הנחיות מיוחדות –

- תנאי למימוש התכנית יהיה הקמת מנהלת אזור תעסוקה.
- תנאי להיתר בניה יהיה הכנת "סקר סביבתי".

תשתיות –

תנאי להיתר בניה הינו הצגת תכנית פיתוח ותשתיות לכל מגרש.

דרכים וחניות –

- תנאי להיתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה על פי התקנות.
- החניה תהיה בגבולות המגרש. במגרשים מבונים קיימים, בהם לא מתאפשר מתן פתרון חניה בהתאם לתקן הנדרש תתאפשר חניה במקומות ו/או מגרשים חלופים סמוכים.

מבנים קיימים –

- מבנים קיימים הינם מבנים הבנויים כחוק על פי היתר מכח תכניות מאושרות הקודמות לתכנית, יחולו עליהם, בין השאר, ההוראות הבאות:
- מבנה קיים שאינו חודר לתחום דרך או לתחום שטח ציבורי, רשאית הוועדה לאשר תוספת בניה על פי קו המתאר של המבנה הקיים..
- הוועדה המקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים המופעים בתשריט של תכנית זו ושלא עומדים בקווי הבניה, בכפוף לספר תנאים.

חלוקה ורישום –

תנאי להוצאת היתר בניה יהיה תכנית לאיחוד וחלוקה.

מימוש תכנית –

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו כ- 20 שנה מיום אישורה.



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

רישוי

א. בהתאם להיתר בניה מספר 6137 אשר אושר בוועדה המקומית בתאריך 13.5.1996 עולה ניתן היתר חנות המפעל סיידר הגליל בבניה חדשה בשטח של 923 מ"ר.

בהתאם לתשריט היתר הבניה עולה כדלקמן:

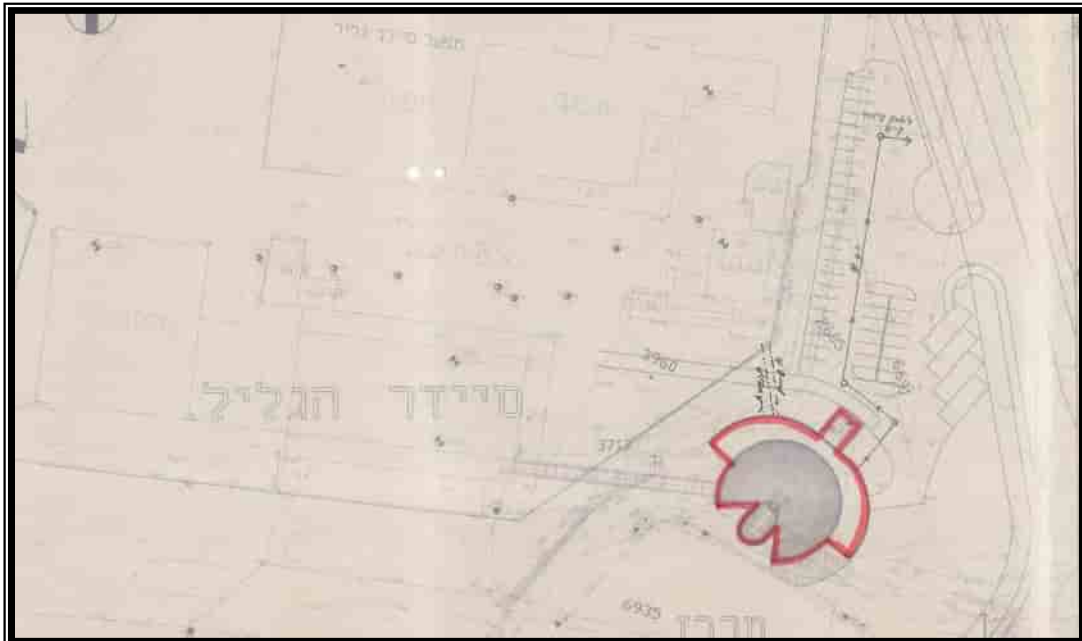
תאור הבקשה : חנות המפעל

להלן טבלת השטחים המצורפת לתשריט ההיתר:

שטח עיקרי – 555 מ"ר.

שטח שירות – 368 מ"ר (מתוכו 329 מ"ר אחסנה)

סה"כ שטח ברוטו – 923 מ"ר



איתור חנות המפעל "מבנה הכדור" על גבי תשריט היתר הבניה



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

ב. בהתאם להיתר בניה מספר 2007025 אשר ניתן בתאריך 24.1.2007 עולה כי ניתן היתר בניה להריסת מבנה תעשייה (סיידר הגליל¹), סה"כ שטח להריסה 10,743.86 מ"ר.

ג. בהתאם להיתר בניה מספר 2007025 מיום 14.7.2008 עולה כי ניתן היתר בניה למבנה מסחרי חדש בשטח כולל של 10,794.96 מ"ר (שטח עיקרי – 10,326 מ"ר, ממ"מים – 330 מ"ר, מבואות – 80 מ"ר, מתקנים ומערכות – 58 מ"ר).

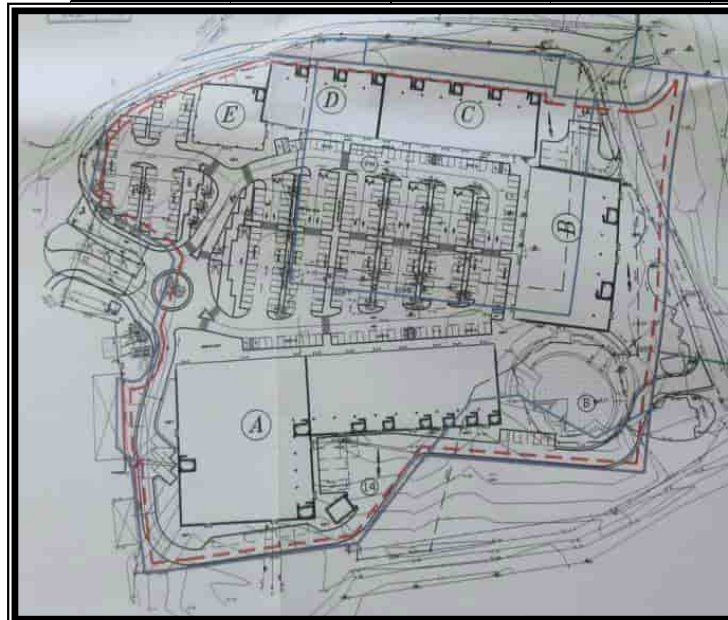
בהתאם לתשריט היתר הבניה עולה כדלקמן:

תאור הבקשה : הקמת מבנה מסחרי ופתוח שטח צמוד.

מגרשים מספר : 14, 7א', שטח מגרש : 33,201.6 מ"ר.

להלן טבלת השטחים המצורפת לתשריט ההיתר :

סך הכל הבניין במ"ר	שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר	קומה
	סך הכל שטח שירות	מקלט		
10,795.0	468.47	330.17	10,326.49	קרקע
10,795.0	468.47	330.17	10,326.49	סך הכל



תרשים המגרש על גבי תשריט היתר הבניה

הערות הח"מ –

- תשריט היתר הבניה כולל את חותמת אישור רשות רישוי מקומית גליל עליון.
- תשריט היתר הבניה כולל את חותמת מנהל מקרקעי ישראל מחוז צפון מיום 10.5.2006.

¹ בהתאם לאישור חברת ביג מרכזי קניות עולה כי "מבנה הכדור" אינו מהווה חלק מהיתר ההריסה והחברה לא נתבקשה להרוס את "מבנה הכדור".



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

- ד. הוצג בפני הח"מ טיוטא של תשריט היתר בניה למטרת "עמוד מותגים מרכז ביג קרית שמונה" (עמוד שלטים), בשטח מוצע של כ - 11 מ"ר.
- ה. הוצג בפני הח"מ להיתר בניה מספר 2012141 הניתן ביום 17.4.2012, הותר התקנת מתקנים פוטו וולטאים על גבי גגות מבנים קיימים בהיתר בהספק של עד 630 קילו וואט על שטח של כ - 8,969 מ"ר.
- ו. הוצג בפני הח"מ להיתר בניה מספר 2015063 הניתן ביום 19.3.2015, הותר הטמנת צובר גז 500 תת קרקעי.
- ז. בהתאם לטופס 4 (תקנה 5) מיום 22.2.2009, ניתן לבעלי הזכויות שבמקרקעין שבנדון, אשר בנו מבנה על פי היתר בניה מספר 2007025 מיום 24.1.2007 אישור למתן שירותי חשמל/מים/טלפון ולספק למבנה הנ"ל את השירות המבוקש.
- הערות –**
- האישור ניתן לחיבור מערכות אינטגרציה למבנים B, C, D בלבד, לא לאכלוס (הוגשה תכנית שינויים במצב סופי).
 - יש להשלים מספר עבודות כגון סיום עבודות פיתוח וסלילה, התאמות פנימיות, וכו'.
- ח. בהתאם לטופס 4 (תקנה 5) מיום 3.1.2012, ניתן לבעלי הזכויות שבמקרקעין שבנדון, אשר בנו מבנה על פי היתר בניה מספר 2007025 (על פי גרמושקה שהוגשה ב - 19.11.2011)¹ אישור למתן שירותי חשמל/מים/טלפון ולספק למבנה הנ"ל את השירות המבוקש.
- הערות –**
- האישור לאכלוס שטח של 8,550 מ"ר למטרות מסחר והיתרה לפי תכנית הגשה למטרות אחסנה, מתקני מיגון והנדסה ושירות לעובדים באזור.
 - הומצאה בטוחה להכנת תיק נהלי חרום בהתאם לסיכום עם משרד להגנת הסביבה².

¹ לעניין זה ראה סעיף ג' בפרק רישוי לעיל.

² לעניין זה ראה הרחבה בפרק "איכות הסביבה" בהמשך חוות הדעת.

\\dotx30996.902 \M\DATA\DOC30900\



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

הזכויות בנכס

- א. בהתאם לפלט¹ מידע מפנקס הזכויות אשר הופק על ידי הח"מ באמצעות האינטרנט בתאריך 5.12.2022, עולה, בין השאר, כדלקמן:
- גוש : 13150.
- חלקה מספר : 19 (מספר חלקה ישן - 2).
- שטח חלקה רשום : 178,747 מ"ר (שטח חלקה בשלמות).
- בעלויות : קרן קיימת לישראל ורשות הפיתוח.
- ב. בהתאם ל"תעודת שינוי שם של חברה" מיום 6.9.2011 עולה כי חברת "ביג נועה בע"מ", שינתה את שמה ומעתה תקרא "ביג מגה אור בע"מ".
- ג. בהתאם ל"הסכם מיסדים" משנת 2005, עולה כי חברת "ביג מרכזי קניות (2004) בע"מ" ובין "נועה נכסי נדל"ן בע"מ" אשר ברצונם לזום, לתכנן ולהקים בתחום המקרקעין שבנדון (מגרשים מספר 7'א ו - 14 בשטח של כ - 34 דונם) מרכז מסחרי מרשת BIG.
- הצדדים יקימו חברה בשם "ביג נועה בע"מ", שמטרתה העיקרית תהיה הקמת והפעלת הפרויקט. מניות החברה יחולקו בין הצדדים בכמות שווה (50% לכל צד).

¹ פלט מידע זה אינו נסח רישום מאושר או העתק רישום, כמשמעותם בחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969, התקנות והנהלים שעל פיו.



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

אישורי זכויות

ד. בהתאם לאישור על רישום זכות בנכס (22045966א) מתאריך 27.12.2022 מאת מנהל מקרקעי ישראל,

עולה בין השאר כדלקמן:

גוש: 13150, חלקה: 19, כתובת: אזור תעשיה קרית שמונה.

מגרש 7א' בשטח של כ- 9,450 מ"ר, תכנית מספר: 1595¹

רישום הזכויות במקרקעין על שם **ביג מנה אור בע"מ**, בשלמות.

לבעלי הזכויות הסכם **חכירה מהוון** לגבי הנכס הנדון שתוקפו עד 23.10.2027.

נכון למועד אישור זה אין רישומים, הערות ופעולות לגבי הנכס שבנדון, למעט **שתי הערות על משכנתא מדרגה ראשונה ברזניק פז נבו, ללא מגבלת סכום.**

נכון למועד אישור זה לא הוגשה למנהל בקשה להעברת זכויות בנכס שבנדון.

ה. בהתאם לאישור על רישום זכות בנכס (22184815א) מתאריך 27.12.2022 מאת מנהל מקרקעי ישראל,

עולה בין השאר כדלקמן:

גוש: 13150, חלקה: 19, כתובת: אזור תעשיה קרית שמונה.

מגרש 14 בשטח של כ- 24,200 מ"ר, תכנית מספר: 6898/ג

רישום הזכויות במקרקעין על שם **ביג מנה אור בע"מ**, בשלמות.

לבעלי הזכויות הסכם **חכירה מהוון** לגבי הנכס הנדון שתוקפו עד 15.5.2044.

נכון למועד אישור זה אין רישומים, הערות ופעולות לגבי הנכס שבנדון, למעט **שתי הערות על משכנתא מדרגה ראשונה ברזניק פז נבו, ללא מגבלת סכום.**

נכון למועד אישור זה לא הוגשה למנהל בקשה להעברת זכויות בנכס שבנדון.

¹ התכנית המאושרת החלה על המתחם הינה תכנית מספר ג/6898, בהתאם למידע שנמסר בוועדה המקומית עולה כי תכנית ג/1595 תוכננה בעבר ברם זו מעולם לא הבשלה לכדי הפקדה/אישור, ואין לה כל תוקף סטטורי.

² בהתאם לחוזה החכירה תוקף החכירה במגרש 7א' הינו עד 31.3.2027, ברם בהתאם לאישור הזכויות הינו עד 3.10.2027.



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

חוזי חכירה

1. בהתאם לחוזה חכירה מהוון שנערך ונחתם מיום 2.2.1979, בין "מנהל מקרקעי ישראל" ובין "מ.נ.ג.ל. מיצי הגליל העליון" (להלן: "החוכר") עולה בין השאר, כדלקמן:
- גוש : 13150.
- חלקה : 2 (חלק).
- שטח : כ - 9,450 מ"ר
- מגרש מספר : מגרש מספר 7א', על פי תכנית מספר 1595¹
- תקופת חכירה : 49 שנים, החל מיום 1.4.1978 ועד 31.3.2027 + תקופת חכירה נוספת של 49 שנים.
- מטרת החכירה : מפעל לרכז תפוחי עץ.
2. בהתאם לחוזה חכירה מהוון (221184815א') שנערך ונחתם מיום 20.10.1999, בין "מנהל מקרקעי ישראל" ובין "סידר הגליל בע"מ" (להלן: "החוכר") עולה בין השאר, כדלקמן:
- גוש : 13150.
- חלקה : 19 (חלק).
- שטח : כ - 24,200 מ"ר
- מגרש מספר : מגרש מספר 14 על פי תכנית מספר 6898
- תקופת חכירה : 49 שנים, החל מיום אישור העסקה דהינו 16.5.1995 ועד 15.5.2044 + תקופת חכירה נוספת של 49 שנים.
- מטרת החכירה : מפעל ליצור מים ותרסיסים.
- היעוד : אזור התעשייה.
- קיבולת הבניה : 23,000 מ"ר מבונה.
- הערך היסודי של המגרש : 1,828,216 ₪.

¹ התכנית המאושרת החלה על המתחם הינה תכנית מספר ג/6898, בהתאם למידע שנמסר בוועדה המקומית עולה כי תכנית ג/1595 תוכננה בעבר ברם זו מעולם לא הופקדה/אושרה, ואין לה כל תוקף סטטוטורי.

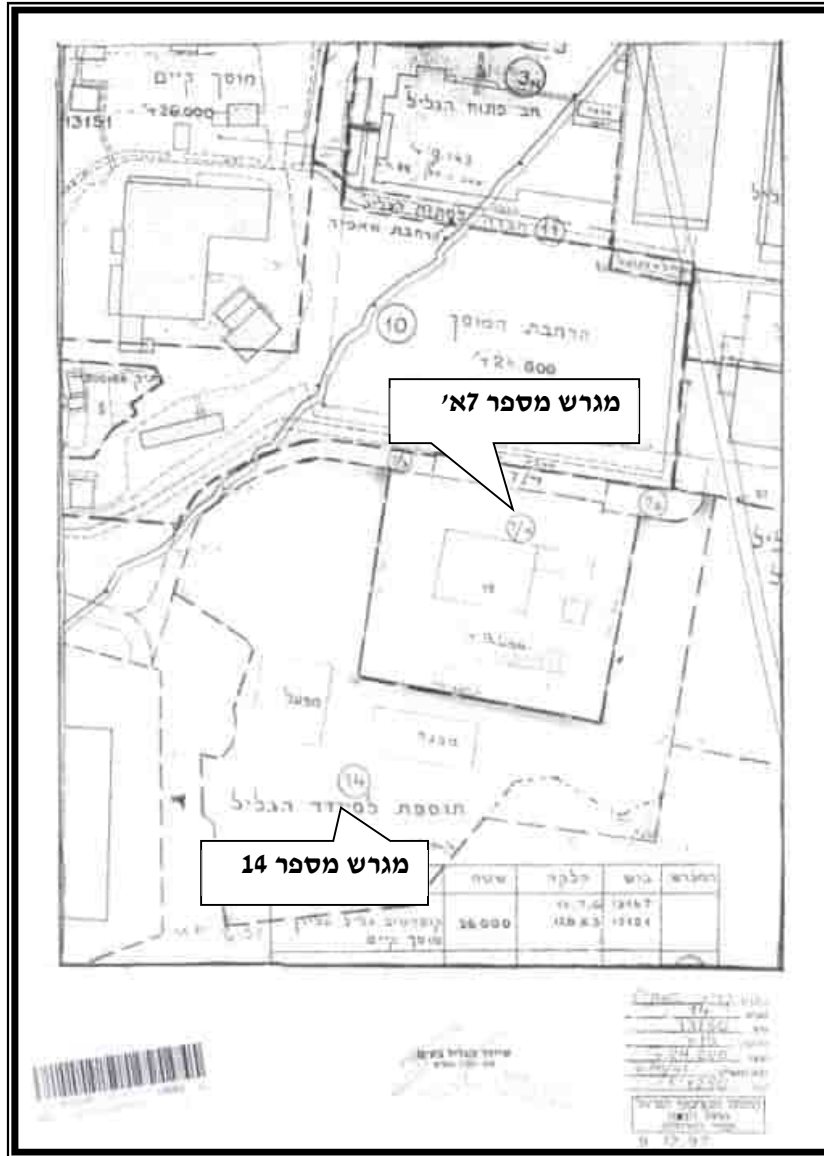


ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

ח. בהתאם לתשריט חוזה חכירה (221184815א')¹ של מגרש מספר 14, הנושא את חותמת ממנהל מקרקעי ישראל מיום 9.12.1997, עולה בין השאר כדלקמן:
מגרש מספר 14 בשטח של 24 דונם.
הערת הח"מ – מצפון ובצמוד למגרש 14 מסומן מגרש מספר 7 (בשטח של 9.45 דונם).



תשריט חוזה החכירה (221184815א') מגרש מספר 14

¹ מספר חוזה רשום בכתב יד על גבי התשריט.

.docx30996.902 \\\F:\DATA\DOC\30900\



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

ט. בהתאם להסכם שנערך ונחתם מיום 12.3.2008, בין מ.נ.ג.ל. בע"מ (לשעבר סיידר הגליל) (להלן: "המוכרת") ובין "ביג נועה בע"מ" (להלן: "הקונה") עולים, בין השאר, הפרטים הבאים:

המוכרת הינה בעלת זכות החכירה המהוונת והמחזיקה הבלעדית של שני מגרשים הסמוכים זה לזה, בשטח כולל של כ- 34 דונם, הידועים כמגרשים מספר 7א' ו- 14 לפי תב"ע ג/6898 באזור התעשייה במועצה גליל עליון (להלן: "המקרקעין").

הקונה מעוניינת לרכוש את המגרשים להקמת מרכז מסחרי מסוג power center. הצדדים מצהירים כי חלק ממגרש מספר 7א' בשטח של כ- 700 מ"ר מצוי בחזקת ובשימוש חברת קירור הגליל. מוסכם כי בשטח זה תינתן זיקת הנאה¹ על ידי הקונה ללא תמורה, וזאת בהנחה ששטח אינו עולה על 700 מ"ר.

התמורה: 6,447,000 ₪ + מע"מ.

מיסים:

- מס שבח ו/או מס הכנסה יחולו על המוכרים.
- מס רכישה יחול על הקונה.
- **דמי הסכמה למנהל ו/או השלמת דמי היוון בגין המגרש, אם יחולו, יחולו על המוכרת. המוכרת מתחייבת כי הזכויות במגרש יועברו לקונה כאשר הן מהוונות.**
- המוכרת תשא בתשלומים של מיסים/אגרות/היטלים החלים עד ליום מסירת החזקה, ממועד זה ואילך יחולו על הקונה.
- **היטל השבחה בגין תב"ע קיימת עד למועדת חתימת החוזה תחול על המוכרת, ממועד חתימת ההסכם יחולו על הקונה.**

¹ הוצג בפני הח"מ תשריט חלוקה חתום על ידי הצדדים (בין היתר עם קירור הגליל) להתאמת גבולות. לפי דווח החברה לא נעשה שימוש ע"י חברת קירור הגליל בשטח מרכז ביג שבנדון.



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

תקציר מצב משפטי (בנושא היתר הבניה ושימוש למסחר)

- א. בתאריך 28.9.2006 הוגש ערעור על ידי "אדריאל ישראל בע"מ (להלן: "אדריאל") לבית משפט עליון לעניין ביטול ההחלטה על רשות הרישוי לתת היתר בניה למרכז מסחרי בשטח של 10,794 מ"ר.
- ב. בתאריך 14 ביוני 2011 נחתם הסכם גישור¹ בו הוסכם בין השאר כדלקמן: המרכז יפתח בהתאם לתנאים הקבועים בעמדת היועץ המשפטי לממשלה על כל נספחיה, הוועדה המקומית גליל עליון מתחייבת שלא לסרב לחתום על בקשות לרישיון עסק, מנגד סידר הגליל רשאית להגיש תביעה, לרבות למרכז מסחרי ללא התנגדות כל הצדדים.
- ג. בחודש יולי 2011 קבע היועץ המשפטי לממשלה את עמדתו² בין השאר כדלקמן:
- חברת "ביג" תוכל לפתוח את המרכז המסחרי בכפוף לאישור הגנת הסביבה ובביצוע טיפול בהשפעת הריחות.
 - תכנית מפורטת של אזור התעסוקה המרחבי המשותף תוגש להפקדה.
 - התחייבות חברת ביג כי עם אישור התכנית ומיצוי כל ההלכים, יופסק השימוש המסחרי במרכז שהיקפם עולה על השטח המסחרי שהותר בתכנית, ותפעל להוצאת היתר מתוקן מכוחה של התכנית.
- ד. ביום 17.11.2011 פנו הצדדים לכבוד השופט זיאד הוואי (בית משפט - עת"ם 1086/06), והגישו את הסדר הגישור ומסכימים כי המרכז יפתח בהתאם לתנאים הקבועים בעמדת היועץ המשפטי. כבוד השופט נותן הסכמתו למתן תוקף של פסק הדין, וצו המניעה הזמני אשר ניתן על ידי בית המשפט העליון מבוטל.
- ה. בתאריך 19.10.2021 פורסמה למתן תוקף תכנית מתאר מספר 217-0572784 (ג/23965) אשר מטרתה רה תכנון והסדרת "אזור תעסוקה מרחבי" הכולל שטחי תעשייה ותעסוקה, משרדים, מסחר ואחסנה. **על פי התכנית נשוא חוות הדעת מהווה את תא שטח מספר 560 ביעוד "מסחר ותעשייה" עם "חזית מסחרית"**.

¹ בין הצדדים: הוועדה המקומית קרית שמונה, "אדריאל", הוועדה המקומית גליל עליון ומנגל סידר הגליל.
² לאחר שקיבל את הודעת צוות היגוי של מחוז צפון (בדבר התרת שימוש מסחרי בשטח של עד 8,550 מ"ר ברוטו בשני מגרשים (מגרש אחד 4,550 מ"ר ומגרש שני 4,000 מ"ר).



זיהום קרקע

הנכס שבנדון ממוקם באזור התעשייה הדרומי בקרית שמונה, בסביבת הנכס מספר מפעלי תעשייה הכוללים בחלקם שטחי קירור (מפעלי הקירור עובדים בחלקם על אמוניה אשר עלולה להוות סכנה לציבור). בנוסף בסביבת הנכס ממוקמת תחת דלק, ומדרום לה נמצא מתקן טיהור שופכין. המרכז המסחרי שבנדון הוקם על פני מקרקעין אשר שימשו בעבר את מפעל "סידר הגליל".

יחד עם זאת, למבנה שבנדון ניתן היתר בניה להקמת מרכז מסחרי ואף ניתן טופס 4 (תקנה 5) על ידי הוועדה המקומית, כאשר בין ההערות לטופס 4 נקבע כי הומצאה בטוחה להכנת תיק נהלי חרום בהתאם לסיכום עם משרד להגנת הסביבה.

- בתאריך 4.4.2012 ניתן אישור של גב' דורית סלע סגנית מנהלת ומתכננת המחוז במשרד להגנת הסביבה, למתן טופס 4 במקרקעין שבנדון. האישור ניתן לאחר שהתקבל נוהל החירום מחברת ביג, נוהל אשר מתייחס לכל המפעלים המחזיקים בחומ"ס באזור התעשייה, הנוהל אושר. כמו כן, על "ביג" והיחידה הסביבתית להגיש פתרון מוסכם הנוגע למתן התרעה וניהול אירוע.
- הוצג בפני הח"מ "פרוטוקול פגישת חרום אמוניה מיום 8.3.2012" בה השתתפו בין השאר נציגי "ביג" ונציגי היחידה לאיכות הסביבה במועצה האזורית גליל עליון, כאשר הפרוטוקול מתייחס, בין השאר, בנוהלי לטיפול באוכלוסיית המרכז המסחרי בעת הוגעת על תקלה במפעל הכולל חומריה אמוניה בסביבה.



גורמים ושיקולים באומדן השווי

- באומדן שווי הנכס הובאו בחשבון בין היתר הגורמים והשיקולים הבאים:
- התבקשתי לאמוד את שווי השוק של המקרקעין שבנדון. גישת השומה המתאימה להערכה זו הינה גישת היוון ההכנסות.
 - נשוא חוות הדעת מהווה מרכז מסחרי המכונה "BIG קרית שמונה", הממוקם באזור התעשייה הדרומי, קרית שמונה.
 - המרכז המסחרי "BIG קרית שמונה", הוקם על קרקע הידועה כגוש מספר 13150 חלק מחלקה מספר 19.
 - נשוא חוות הדעת מהווה את מגרש 7' בשטח של כ – 9,450 מ"ר ואת מגרש 14 בשטח של כ – 24,200 מ"ר, סה"כ שטח המגרשים הינו 33,650 מ"ר.
 - אזור התעשייה הדרומי ממוקם בחלק הדרום-מזרחי של קרית שמונה, תחום על ידי כביש ארצי מספר 90 ממערב, רחוב הנרייטה סולד מכיוון צפון ושטחים פתוחים/חקלאים מכיוון דרום ומערב.
 - אזור התעשייה מחולק בין שתי רשויות: קרית שמונה ומועצה אזורית גליל עליון.
 - האזור מאופיין במבני תעשייה/מפעלים, מבני אחסנה, תחנת דלק ומעט שטחי מסחר לצד מגרשים ריקים. בחלקו הדרומי של אזור התעשייה ממוקם מתקן טיהור שופכין.
 - הנתון כי סה"כ על פי היתר בניה מספר 2007025 מיום 14.7.2008 ניתן היתר למבנה מסחרי בשטח של 10,795 מ"ר ברוטו.
 - הנתון כי בתחום המגרש קיים מבנה הכדור (עפ"י היתר בניה משנת 1996 מסווג כחנות מפעל סיידר הגליל). השימוש המתבצע הינו למסחר (ולא חנות מפעל). בתחשיב השומה יובא בחשבון שווי לפי יעוד תעשייה.
 - הנתון כי למקרקעין שבנדון ניתנו טפסי 4 (תקנה 5), כאשר האחרון מבניהם מחודש ינואר 2012, האישור לאכלוס הינו לשטח של 8,550 מ"ר למטרות מסחר והיתרה לפי תכנית הגשה למטרות אחסנה, מתקני מיגון והנדסה ושירות לעובדים באזור.
 - הנתון כי בהתאם לתכנית מאושרת מספר ג/6898 המקרקעין שבנדון מסווגים ביעוד אזור תעשייה¹ וכוללים זכויות בניה בסך של 60% לקומה (20,190 מ"ר) ובסך הכל 100% (33,650 מ"ר).
 - הנתון כי על פי חוזה החכירה ואישור הזכויות נשוא חוות הדעת מהווה את:
 1. מגרש 7'א' בשטח של כ – 9,450 מ"ר על פי תכנית מספר 1595 (תכנית אשר אינה בתוקף)².
 2. מגרש 14 בשטח של כ – 24,200 מ"ר, הינו על פי תכנית מספר 6898 המאושרת.

¹ שימושים מותרים ביעוד תעשייה – תעשייה ומלאכה, אחסנה, בכפוף להנחיות להקמת מפעל, מזנוניים ובתי קפה, חנויות ומשרדים, מתקנים הנדסים ומקלטים, דרכים, חנויות וכו'.

² התכנית המאושרת החלה על המתחם הינה תכנית מספר ג/6898, בהתאם למידע שנמסר בוועדה המקומית עולה כי תכנית ג/1595 תוכננה בעבר ברם זו מעולם לא הבשלה לכדי הפקדה/אישור, ואין לה כל תוקף סטוטורי.



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

- הנתון כי סה"כ שטח המגרשים שבנדון הינו 33,650 מ"ר.
- הנתון כי בהתאם לחוזי החכירה ואישורי הזכויות עולה כי זכויות החכירה המהוונות במגרשים 7'א' ו – 14 שבנדון הינם על שם ביג מגה אור בע"מ, בשלמות.
זכויות החכירה בתוקף עד ליום 3.1.2027 ועד ליום 15.5.2044 בהתאמה (על פי החוזים לשני המגרשים לשני המגרשים זכות לתקופת חכירה נוספת של 49 שנים).
- הנתון כי בהתאם לחוזי החכירה מטרת החכירה והיעוד אינם לשימוש מסחרי¹. יחד עם זאת בתשריט היתר בניה מספר 2007025 מיום 14.7.2008 (היתר להקמת מבנה מסחרי) קיימת חתימת מנהל מקרקעי ישראל מחוז צפון מיום 10.5.2006.
- הנתון כי בתאריך 19.10.2021 פורסמה למתן תוקף תכנית מתאר מספר 217-0572784 (ג/23965) אשר מטרתה רה תכנון והסדרת "אזור תעסוקה מרחבי" הכולל שטחי תעשייה ותעסוקה, משרדים, מסחר ואחסנה.
על פי התכנית נשוא חוות הדעת מהווה את תא שטח מספר 560 ביעוד "מסחר ותעשייה" עם "חזית מסחרית".
- הנתון כי על פי החלטת בית המשפט, פסקי הדין וחוות דעתו של היועץ המשפטי לממשלה הוחלט, בין השאר, כי חברת "ביג" תוכל לפתוח את המרכז המסחרי בכפוף לתנאים שונים (בין היתר הכנת תכנית מפורטת לשינוי יעוד השטח למסחר), וכי סך הזכויות לשימושי מסחר במתחם יהיו בסך 8,550 מ"ר ברוטו (דהינו יתרת זכויות הבניה יהיו לשימושי תעשייה/אחסנה), וכי ביג תפעל להוצאת היתר מתוקן מכוחה של התכנית.
- לנוכח החלטת בית המשפט וקבלת מתן תוקף לתכנית מספר ג/23965, בתחשיב השומה תובא בחשבון הפחתה אשר סביר כי קונה מרצון יביא בחשבון בגין השלמת הליך הרישוי בנכס שבנדון (הפקת היתר בניה מעודכן הכולל הפרדה בין שימושי מסחר ואחסנה) – הפחתה תגלם דחיה וסיכון עד להשלמת ההליכים לעיל וכן צפי לתשלום היטל השבחה (שהוועדה המקומית יתכן ותדרוש) לאור אישור התכנית החדשה (מגולם בשיעור ההיוון).
- שיעור ההיוון הראוי לנכס שבנדון (מרכז מסחרי אשר מאופיין ביציבות בהכנסות לאורך השנים ובשיעורי תפוסה גבוהים, ומאופיין בעומסים נמוכים), הינו בגבולות של 6.3% לדמי השכירות הבסיסיים. יחד עם זאת הובא שיעור היוון גבוה יותר (6.5%) אשר מגלם הפחתה לנוכח הסוגיות התכנוניות (ראה הרחבה בפרק "גורמים ושיקולים").
- הובא בחשבון דמי השכירות הבסיסיים המתקבלים מהשוכרים.
הנתון כי בנוסף לדמי השכירות המינימליים, המשכיר זכאי לקבל מהשוכרים דמי שכירות כאחוז מתוך הפדיון במושכר.
התוספת לדמי השכירות כאחוז מהפדיון במושכר הובאה בחשבון בתחשיב השומה בשיעור היוון הגבוה משיעור ההיוון אשר הובא בחשבון לדמי השכירות המינימליים, לאור הסיכון וחוסר הוודאות באשר לסכום זה.

¹ מטרת החכירה במגרש 7'א' על פי החוזה החכירה "מפעל לרכז תפוחי עץ" ובמגרש 14 "מפעל ליצור מים ותרכיזים".
עמוד 32



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

- הנתון כי במקרקעין שבנדון קימת יתרת זכויות בניה לא מנוצלות גם על פי תב"ע מאושרת וגם על פי חוזה החכירה.
- יחד עם זאת, לאור הבינוי בפועל של מרכז מסחרי "ביג", תכסית הבניה וצורת המרכז דמויית האות "ח" (כאשר במרכזו רחבת חניה פתוחה), ולאור המצב התכנוני והמגבלות המשפטיות שנקבעו בהסכם הפשרה ובפסקי הדין, לא הובאו בחשבון באומדן השווי תרומת שווי זכויות הבניה הנוספות.
- הנתון כי על גבי המבנים הונחו קולטנים פוטו וולטאיים. יודגש כי המתקן הפוטו וולטאי אינו מהווה חלק מנשוא חוות הדעת.
- אומדן השווי של הנכס הינו במצבו הנוכחי למחזיקים קיימים, וחופשי מכל חוב ושיעבוד (בכפוף לזכויות השוכרים במרכז המסחרי), נכון למועד הקובע לחוות הדעת 31.12.2022.
- מחירי נכסים דומים ורלבנטיים ומצב שוק המקרקעין נכון למועד חוות הדעת.



גישות השומה:

א. קיימות שלוש גישות עיקריות לשומת שווי נכסי מקרקעין:

- 1.א. גישת שווי שוק (גישת ההשוואה) - הסכום שניתן לקבל ממכירת הנכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת) - גישה זו מבוססת על אומדן שווי שוק בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים דומים ככל האפשר במאפייניהם ביחס לנכס נשוא השומה (מאפיינים כגון: מיקום, שטח, שימוש, נתוני תכנון, שנת בנייה, הזכויות בנכס, מועד העסקה, נתון ההשוואה וכדומה).
בגישה זו נעשה ניתוח של נתוני ההשוואה בסביבה הקרובה ובאזורים דומים במאפיינים שלהם, תוך כדי שימוש במקדמי התאמה לנכס נשוא חוות הדעת.
- גישה זו ישימה בעיקר כאשר נכון למועד הקובע לחוות הדעת קיימים מספר נתונים של עסקאות שהתבצעו בפועל או שקיימים מספר נכסים דומים המוצעים למכירה.
- 2.א. גישת היוון ההכנסות - בגישה זו נעשה היוון ישיר של ההכנסות השנתיות הצפויות לפי שיעור ההיוון הראוי (כלומר השווי הינו הערך הנוכחי של כל ההנאות העתידיות הצפויות מהנכס). בקביעת שיעור ההיוון משפיעים גורמים כגון יציבות השוכרים, משך תקופת השכירות, מהות הנכס המושכר, השימושים וכו' (גישה זו מתאימה לנכסים מניבים - מסחר, משרדים, תעשייה, תחנות דלק, בתי מלון, מקבצי דיור וכו' ואינה מתאימה לדירות מגורים).
- 3.א. גישת העלות (גישת השווי הפיזי) - בגישה זו נערך אומדן לשווי הקרקע בשוק החופשי, לאומדן עלויות הבניה וההקמה ולאומדן הרווח היזמי, בכפוף לפחתים (פחת פיזי ופונקציונלי).

עקרונות השומה

מדובר בנכס מניב לא שגרתית, הכולל מרכז מסחרי בנוי, כאשר קיימים מעט נתוני השוואה לעסקאות מכר בסביבה (אם בכלל) באופן שלמעשה לא ניתן לבצע אומדן בגישת ההשוואה הישירה לשווי הנכס. הגישה בה נרכשים נכסים מסוג זה הינה גישת היוון הכנסות מהנכס כאשר שיעור ההיוון נלקח מנתוני השוואה לנכסים מניבים דומים, תוך התייחסות לדמי השכירות החוזיים בפועל ולדמי השכירות הראויים לשטחים הפנויים (ככל שישנם).



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

תחשיבים:

אומדן שווי הנכס על פי גישת היוון ההכנסות

א. אומדן שווי שטחי המסחר¹

תוספת דמי שכירות כאחוזים מהפדיון	דמי שכירות	נכון לחודש דצמבר 2022
	₪ 947,154	הכנסה חודשית מדמי השכירות כולל דוכנים
₪ 956,995	₪ 11,365,848	סה"כ דמי שכירות שנתיים
7.75%	6.50%	שיעור היוון
₪ 12,348,323	₪ 174,859,200	סיכום ביניים
₪ 187,207,523		סה"כ שווי בשלמות על פי היוון הכנסות
₪ 187,210,000		סה"כ שווי בשלמות על פי היוון הכנסות במעוגל

הערות 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			
	7.00%	6.75%	6.50%	6.25%
	₪ 162,369,257	₪ 168,382,933	₪ 174,859,200	₪ 181,853,568
ירידה בתפוסה בשיעור 5%	₪ 154,250,794	₪ 159,963,787	₪ 166,116,240	₪ 172,760,890
ירידה בתפוסה בשיעור 10%	₪ 146,132,331	₪ 151,544,640	₪ 157,373,280	₪ 163,668,211

1 שיעור ההיוון הראוי לנכס שבנדון (מרכז מסחרי אשר מאופיין ביציבות בהכנסות לאורך השנים ובשיעורי תפוסה גבוהים, ומאופיין בעומסים נמוכים), הינו בגבולות של 6.3% לדמי השכירות הבסיסיים. יחד עם זאת הובא שיעור היוון גבוה יותר (6.5%) אשר מגלם הפחתה לנוכח הסוגיות התכנוניות (ראה הרחבה בפרק "גורמים ושיקולים").
עמוד 35



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

ב. אומדן שווי הכנסות מגרש שטיפת רכבים¹ -

מהות	סה"כ לשנה	תקופה בשנים לתום החוזה	שיעור היוון	סך הכל
שטיפת רכבים	₪ 59,592	2	8.20%	₪ 105,978
סה"כ שווי במעוגל				₪ 110,000

ג. שלטי פרסומת במגרש החניה

מהות	סה"כ
דמי שכירות חודשיים המתקבלים עבור שילוט	₪ 1,442
המהווים דמי שכירות שנתיים בסך	₪ 17,304
מקדם ערך נוכחי סידרתי (8 שנים, שיעור היוון 10%)	₪ 92,316
סך הכל תוספת שווי בגין שלטי פרסומת	₪ 90,000

ד. אומדן שווי המיוחס לרווח מניהול וחשמל² -

מהות	סה"כ לשנה	שיעור היוון	סך הכל
ניהול וחשמל	₪ 1,013,148	8.00%	₪ 12,664,350
סה"כ במעוגל			₪ 12,660,000

ה. שווי מבנה הכדור³ - 555 מ"ר X 4,800 מ"ר/סה"כ = 2,700,000 ₪ (במעוגל)

ו. שטח ריק/פנוי להשכרה:

לא קיימים שטחים ריקים/פנויים להשכרה במרכז המסחרי שבנדון.

ז. יתרת זכויות בניה לניצול:

לא הובאו בחשבון באומדן השווי⁴.

¹ בעבר כלל גם הכנסה משוכר "שלמה סיקס" (מגרש להשכרת רכב), אשר פינה את המושכר במהלך שנת 2022, וכעת אינו מהווה חלק מנשוא חוות הדעת (31.12.2022)

² הרווח מניהול הינו על בסיס ממוצע של השנים 2018,2019,2021, בתוספת רווח מצובר החשמל במרכז המסחרי. דמי האחזקה והרווח הינם סבירים כמקובל בשוק ובהתאמה לסוג הנכס וגודלו.

יצוין כי מאחר ושנת 2020 לא היוותה שנה מייצגת, מאחר וכללה תקופות ממושכות במהלך השנה בהן היה העדר פעילות כלכלית, אשר אופיינה בירידה בפעילות עקב סגרים שנקבעו בשנה זו ע"י הממשלה, באומדן השווי לא הובאו בחשבון נתוני ניהול משנת 2020.

³ מסווג בהיתר משנת 1996 כחנות מפעל סיידר הגליל. בפועל משמש למסחר. הובא בחשבון שווי ביעוד כחנות מפעל/תעשייה. לפי 30 מ"ר/סה"כ, שיעור הוון 7.5% = כ-4,800 מ"ר/סה"כ.

⁴ במקרקעין שבנדון קיימת יתרת זכויות בניה לא מנוצלות גם על פי תבי"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.



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

ח. לסיכום¹:

מהות	סך הכל
הכנסות דמ"ש ופדיון (א')	₪ 187,210,000
מגרש שטיפת כלי רכב (ב')	₪ 110,000
הכנסות משלטים (ג')	₪ 90,000
הכנסות מניהול וחשמל (ד')	₪ 12,660,000
שווי מבנה הכדור (ה')	₪ 2,700,000
הפחתה בגין חידוש חוזה חכירה	₪ -3,900,000
סה"כ	₪ 198,870,000

הערת הח"מ:

שיעור תשואה כולל הינו כ -	6.61%
---------------------------	-------

¹ 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' מסתיימת בתאריך 3.10.2027.
תקופת החכירה הנוכחית של מגרש 14 מסתיימת בתאריך 15.5.2044.



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

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
31.12.2020	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות הכספיים	₪ 171,200,000	16.16%
30.6.2021	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות הכספיים	₪ 173,400,000	14.69%
31.12.2021	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות הכספיים	₪ 186,300,000	6.75%
30.6.2022	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות הכספיים	₪ 194,820,000	2.08%

הערכה שמאית נוכחית:

מועד חוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי
31.12.2022	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות כספיים	₪ 198,870,000



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

ש ו מ ה

בשים לב למיקומו של הנכס ("BIG קרית שמונה", גוש מספר 13150 חלקה 19, אזור התעשייה הדרומי קרית שמונה),

ולכל שאר הנתונים כאמור ומפורט לעיל,

נראה כסביר לאמוד את שווי הזכויות בנכס שבנדון סביב **198,870,000 ₪ (מאה תשעים ושמונה מיליון שמונה מאות ושבעים אלף שקלים חדשים) לא כולל מע"מ.**

היטל השבחה: הובא בחשבון במסגרת ההפחתה בגין הליך תכנון ורישוי.

תשלום למנהל מקרקעי ישראל: הופחת במסגרת תחשיב השומה.

אפשרות לחבות פיצויים בגין פגיעה במקרקעי צד שלישי: לא ידוע לח"מ ביחס לחבות קיימת.

היטל ההשבחה ו/או התשלום למנהל מקרקעי ישראל ו/או אומדן הפיצויים הינו אומדן משוער של הח"מ ואינו מחייב את הח"מ ו/או את הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ו/או את מנהל מקרקעי ישראל. סכומים סופיים ייקבעו לאחר קבלת שומות מהוועדה המקומית ו/או מנהל מקרקעי ישראל ו/או פסיקת שמאי מכריע ו/או פסיקת בתי משפט וכ"ו.

הכל במצבו הנוכחי כריק, פנוי וחופשי מכל מחזיק חוב ושיעבוד (בכפוף לזכויות השוכרים), נכון למועד הקובע 31.12.2022.

הנני בעל ידע וניסיון רלוונטי לביצוע הערכת השווי של הנכס נשוא השומה.

הנני מצהיר כי אין לי עניין אישי בנכס או בעל זכויות בנכס או עם מזמין השומה.

הנני מצהיר על העדר תלות ביני ובין מזמין השומה.

הדו"ח הוכן עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו 1966, ועל פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.

הדו"ח הוכן עפ"י תקן מספר 17.1 בדבר גילוי מינימלי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968

ובאתי על החתום,



"שומה זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף ליעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא אשר אינו המזמין ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור". המסמכים המתוארים בחוות הדעת הינם רק העתק/צילום של המסמכים, אלא אם צויין כי הוצג המסמך המקורי.



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 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

חוות דעת – שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: אומדן שווי מרכז מסחרי "ביג פרדס חנה"

חלקה מספר 85 בגוש 10096, דרך הנדיב, פרדס חנה





15 בינואר 2023

מספרנו: 30972.900

לכבוד,

ביג מגה אור בע"מ¹

חוות דעת – שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: אומדן שווי מרכז מסחרי "ביג פרדס חנה"

חלקה מספר 85 בגוש 10096, דרך הנדיב, פרדס חנה

בהתאם לבקשתכם בדקנו את הנכס שבנדון למטרת אומדן שווי, להלן חוות דעתנו:

מטרת חוות הדעת

: אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון (הסכום שניתן לקבל מכירת הנכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת בעסקה שאינה מושפעת מיחסים מיוחדים בין שני הצדדים), לצורך דוחות כספיים ישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S תקן IAS 40 – נדל"ן להשקעה (ומקבילו הישראלי תקן 16).

אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדוח"ות של חברת ביג מרכזי קניות בע"מ וחברת מגה אור החזקות בע"מ המפורסמים לצבור. הנני מצייין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 222(א) לחוק החברות התשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

שם המעריך

: ירון ספקטור

פירוטי השכלה וניסיון מקצועי:

- אוניברסיטת בר אילן
- תואר ראשון בכלכלה ומינהל עסקים - בהצטיינות - 1988.
- תואר שני במינהל עסקים, התמחות בשיווק - 1996.
- אוניברסיטת תל אביב
- שמאות מקרקעין וניהול נכסים - בהצטיינות - 1990.
- שמאי מקרקעין מוסמך על פי חוק שמאי המקרקעין, מספר רישום 296 ב"פנקס שמאי המקרקעין" בישראל.

נסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים:

המעריך ביצע הערכות שווי בין היתר לחברות - ביג מרכזים מסחריים, מעוז דניאל נכסים ובניין, מגדלי עסקים, משהב, ארנה סטאר גרופ, אשרד חברה לבניה, בית גיל הזהב, קרסו נדל"ן, הכשרה חברה לביטוח, יוחננוף, גלובוס סנטר, אזורים, י.ד. ברזאני, ארזים, גינדי החזקות, אחים אלה, אשטרום, קבוצת חגי'י, תידהר, בהיקף של למעלה מ-10 מיליארד ₪.

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.



מזמין חוות הדעת : ביג מגה אור בע"מ² (על ידי רו"ח טל רוזן, סמנכ"ל
ביג מרכזי קניות בע"מ ועל ידי רו"ח חיים אונפלוס, סמנכ"ל
כספים מגה אור החזקות בע"מ)³

מועד הזמנת חוות הדעת : 29 בדצמבר 2022

הנסיבות בגינן בוצעה

ההתקשרות : לצורך דוחות כספיים ישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S

תאריך הביקור בנכס⁴ : 13 באוקטובר 2022

המועד הקובע לחוות הדעת : 31 בדצמבר 2022

² 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.

³ אנו מקבלים על עצמנו את מגבלת גובה השיפוי כפי שנקבעה בעמדת סגל משפטית 105-30 של הרשות לניירות ערך.

⁴ הביקור בנכס נערך על ידי גילה סקרדר-אנגל, שמאית מקרקעין.



התחייבות לשיפוי : קיימת התחייבות לשיפוי אשר ניתנה בתאריך 31.3.2007 על ידי חברת ביג מרכזים מסחריים ו/או ביג מרכזי קניות בע"מ, וכן התחייבות לשיפוי אשר ניתנה בתאריך 22.1.2017 אשר ניתנה על ידי חברת מגה אור החזקות בע"מ, עבור הנכס שבנדון לצורך הכללת חוות הדעת ו/או אזכורה בדוחות הכספיים או לכל מטרה אחרת.

שכר טירחה : לא קיימות התניות לגבי שכר טרחה של השמאי, או אחרות, אשר יש בהן כדי להשפיע על תוצאות השומה.

פרטי הנכס

גוש	10096
חלקה	85
שטח חלקה רשום	25,861 מ"ר
מגרש מספר ⁵	1001
שטח מגרש ¹	26,059 מ"ר
שטח המגרש עפ"י תכנית איחוד וחלוקה (תכנית מודד מיום 27.05.2010)	25,865 מ"ר
שטח בנוי ברוטו	כ-11,977 מ"ר ⁶
מיקום	קרן הרחובות תדהר ודרך הנדיב, פרדס חנה
זכויות בנכס	חוזה חכירה מגורם פרטי (להרחבה ראה פרק: "הזכויות בנכס")

⁵ מספר המגרש ושטחו הינם בהתאם לתב"ע מספר ש/1090/א. מגרש 1001 מהווה מגרש תמורה לחלקות שנות 58, 62, 63 ו-66 בגוש 10096. יצוין כי קיים פער בין השטח הרשום לשטח המגרש עפ"י תב"ע ולשטח המגרש בתכנית איחוד וחלוקה שנערך ע"י מודד מוסמך. באומדן השווי הובא בחשבון שטח המגרש עפ"י שטח המגרש הרשום, הקטן יותר משטח המגרש עפ"י תב"ע ומשטח המגרש עפ"י תכנית מודד בשטח של 25,861 מ"ר.

⁶ השטח הבנוי הינו בהתאם להיתר בניה מספר 20150681 מיום 24.05.2016.



תאור הנכס וסביבתו

נשוא חוות הדעת מהווה מרכז מסחרי המכונה "BIG פרדס חנה", הממוקם בקרן הרחובות תדהר ודרך הנדיב, בסמוך לאזור התעשייה הצפוני, פרדס חנה.

הנכס נשוא חוות הדעת ידוע כגוש 10096 חלקה מספר 85, מגרש מספר 1001 (עפ"י תב"ע מס' ש/1090/א), בייעוד לאזור תעסוקה, בשטח קרקע של 25,861 מ"ר.

תיאור הסביבה

פרדס חנה כרכור ממוקמת בין קיסריה לחדרה, מעט מזרחה. פרדס חנה-כרכור הינה מועצה מקומית במחוז חיפה בישראל, שנוצרה בשנת 1969 מאיחוד שתי המועצות המקומיות פרדס חנה וכרכור.

היישוב ממוקם בצמוד ומצפון לכביש 65, המקשר את מישור החוף עם עמק יזרעאל והגליל. הכניסה ליישוב מכביש זה הינה משלושה צמתים עיקריים: צומת אלון, צומת חנה וצומת כרכור.

הנכס שבנדון ממוקם בחלק הצפוני של היישוב, על דרך הנדיב (כביש 652) בסמוך לאזור התעשייה הצפוני, שטחים חקלאיים פתוחים, פארק תעשיות ועסקים קיסריה, המאופיין בתעשיות מתחומי הטכנולוגיה, תחנת הרכבת קיסריה – פרדס חנה ושכונות מגורים חדשות "נווה יובלים" ו- "חלומות שיכון ובינוי".

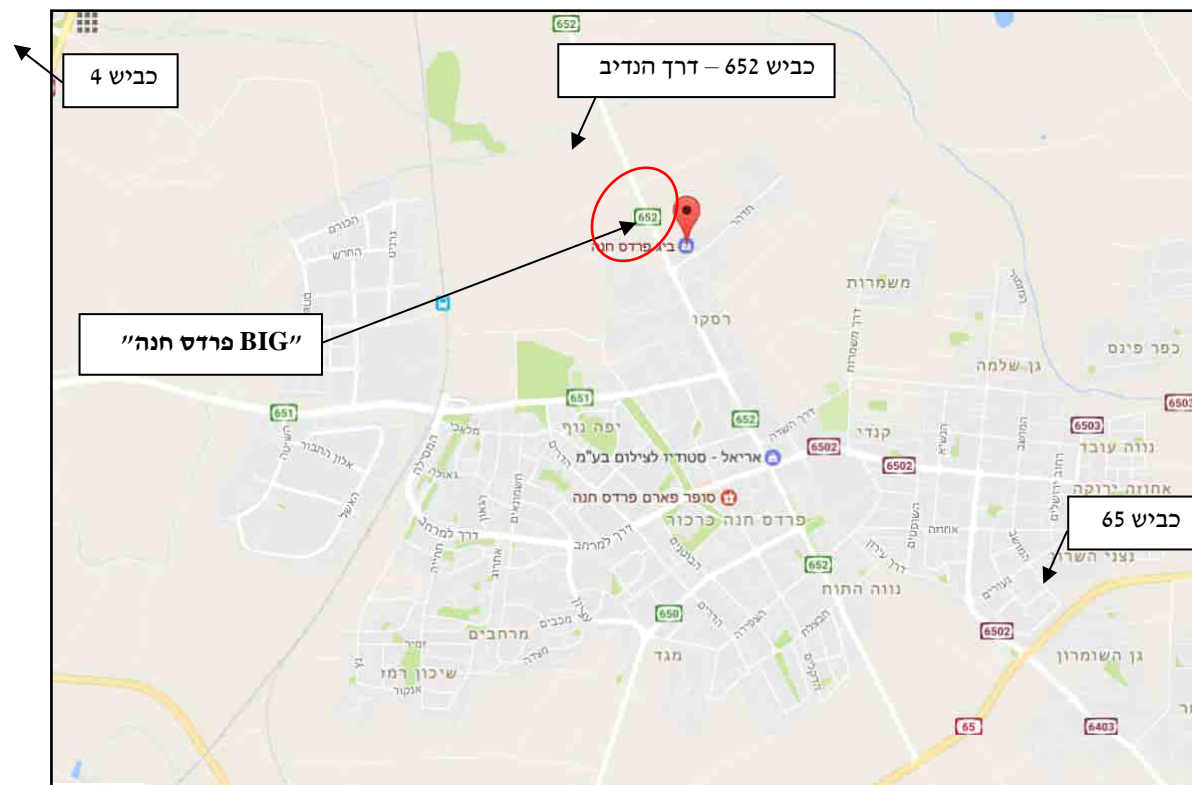
דרך הנדיב, מהווה ציר תנועה ראשי החוצה את פרדס חנה מצפון לדרום, מחבר בין כביש 65 וצומת חנה מדרום לבין היישובים בינימינה, גבעת עדה וזכרון יעקב.

רחוב התדהר, מהווה כביש דו סטרי, המחבר בין דרך הנדיב לאזור התעשייה הצפוני.

לנכס שבנדון נגישות נוחה ומיקום מרכזי ליישובים שבסביבה.

הפיתוח סביבתי מלא וכולל בין היתר כבישים, מדרכות, תשתיות ביוב ותקשורת, תאורת רחוב וכיו"ב.

להלן מפת הסביבה ומיקום הנכס שבנדון:



תיאור המגרש:

מגרש 1001 בשטח קרקע של 25,861 מ"ר בעלת צורה אי רגולארית, פונה בחזית מערבית לדרך הנדיב באורך של כ- 196 מטר ובחזית דרומית לרחוב תדהר באורך של כ- 154 מטר.

פני הקרקע מישוריים.

בתחום החלקה הוקם מרכז מסחרי מסוג "power center" הידוע בשם ביג פרדס חנה.

המגרש גובל כדלקמן:

מערב – חזית לדרך הנדיב (לפני החזית קיימת רצועת שטח ציבורי פתוח)

צפון – גובלת ברצועת שצ"פ, שטחים חקלאיים ולחלקה 86 המהווה את מגרש 1002 ביעוד לתעסוקה

מזרח – גובלת במבני תעשייה ותיקים חד קומתיים ושטחים חקלאיים

דרום – חזית לרחוב תדהר, מעברו מבני מסחר ותעשייה ובית הספר החקלאי פרדס חנה.

להלן תצלום אוויר של החלקה (מסגרת בצבע אדום) והבינוי בתחומה (מתוך אתר ה-GIS של הוועדה המקומית לתכנון ובניה פרדס חנה – כרכור):



להלן תאור המרכז המסחרי -

המרכז המסחרי שבנדון נבנה בשנים 2010-2012, צורתו דמויית האות "ח" ובמרכזו רחבת חניה פתוחה. המרכז המבחרי מחולק ל-3 מבנים כדלקמן:

- מבנה צפוני – מבנה A.
- מבנה מזרחי – מבנה C+B.
- מבנה דרומי – מבנה D.

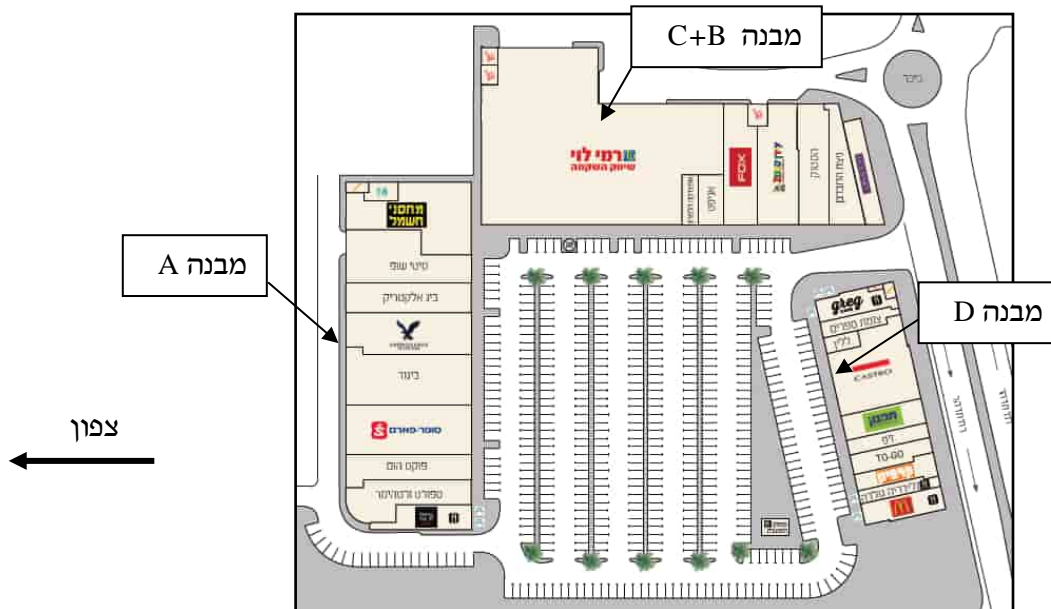
שטחו הבנוי הכולל של המרכז הינו כ-11,977 מ"ר⁸ וצמודים אליו כ-380 מקומות חניה עיליים + 11 מקומות חניה תפעוליים, במגרש חניה סלול פתוח המיועד למקומות חניה לרכב פרטי ומקומות חניה תפעולית.

במבנה A בנויה גלריה תפעולית ובמבנה D קיימת הכנה לקומה נוספת.

סטנדרט הבניה כולל שלד בבניה מתועשת מאלמנטים טרומיים בשלוב פח איסכורית ובידוד מצמר סלעים, גגות פח אלומיניום, למעט גג מבנה D שהינו גג בטון שטוח גמר הפנים הבסיסי כולל משטח בטון מוחלק, וטרינה + דלת כניסה, מערכות כיבוי אש (ספרינקלרים), ומערכות שונות כגון: מיזוג אוויר, מים, חשמל, ביוב וכיוצ"ב. גובה פנים המבנה כ- 6 מטר.

פנים החנויות כולל רמת גמר משתנה לרבות ריצוף באריחי קרמיקה/ פרקט/ ויטרינות זכוכית, הנמכת תקרה בגבס הכוללת תאורה שקועה בחלק מהחנויות, גלאי עשן, ספרינקלרים, מיזוג אוויר וכיוצ"ב.

להלן תצלום תכנית השיווק של המרכז:



⁷ במבנה C + B הוקמה גלריית אחסון בנינה לא נמצא היתר, באומדן השווי לא הובאה בחשבון.

⁸ השטח הבנוי הינו בהתאם להיתר בניה מספר 20150681 מיום 24.05.2016.




להלן תמונות של מרכז ביג פרדס חנה שבנדון:



הסביבה העסקית

בתחום גיאוגרפי זה קיימים מספר מרכזים מסחריים כדלקמן (מעבר לחזיתות מסחריות לארוך רחובות ראשיים, מרכזי מסחר שכונתיים וכד'): :

מהות	מיקום	שם
מתחם קניות הכולל מגוון חנויות אופנה, הנעלה, כלי בית, מסעדות, בתי קפה, חנויות למטיילים ואטרקציות לכל המשפחה	כביש 65 סמוך לקיבוץ גן שמואל	מתחם מבנה גן שמואל בשטח לשיווק של כ- 26,000 מ"ר
שלב א' – 10,000 מ"ר (שלב ב' יכלול 3,000 מ"ר, ומצוי בשלבי בניה) מהווה מרכז קניות וביילוי וכלל מספר גדול של חנויות אופנה, מותגים, מזון וסופר ועוד	על כביש 65, צומת הכניסה לגן השומרון ועין שמר, מדרום לפרדס חנה כרכור	אלון עין שמר fashion
		
		



שם	מיקום	מהות
מתחם תבורי, פרדס חנה	מרכז פרדס חנה	מרכז מסחרי ומרכז משרדים בשלבי הקמה במקום מתחם מפעל "תבורי" למשקאות הישן בהיקף של 15,000 מ"ר
מרכז מסחרי, הלב של בינימינה	שכונת כרמי בינימינה, בין בינימינה לגבעת עדה, רחוב השריג 2	המרכז המסחרי החדש משתרע על פני 3 קומות ושטחו המסחרי עומד על 5,500 מ"ר, 160 מקומות חנייה וחנויות בתי קפה, מסעדות, חנויות לייף סטייל ואופנה, הנעלה והלבשה כולל תחתונה, צעצועים ומתנות לבית. המרכז בבעלות גרופית
		
קניון מול זכרון		מתחם פאוור סנטר פתוח, כולל חנויות עוגן וחנויות אופנה, מזון ומסעדות, בתוספת מתחם בתי קולנוע
		



הרקע התכנוני⁹

א. בהתאם לתכנית מתאר מספר ש/1 אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים (בי.פ.) מספר 1324 ביום 22.12.1966 סווגה הקרקע שבנדון ביעוד לשטח חקלאי.

ב. בהתאם לתוכנית בניין עיר מספר ש/1090/א' אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מספר 6068 מיום 07.03.2010 סווגה החלקה שבנדון כמגרש מספר 1001 ביעוד לאזור תעסוקה במסגרת איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים בחלק מתחום התכנית, בין היתר עולים הפרטים הבאים כדלקמן:

מטרת התכנית:

שינוי יעוד של קרקע חקלאית לאזור תעסוקה, דרכים ושצ"פ.
איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים בחלק מתחום התכנית התווית דרכים
קביעת הוראות וזכויות בניה ותנאים להיתר
קביעת הוראות למניעת מפגעים סביבתיים
קביעת הנחיות בינוי.

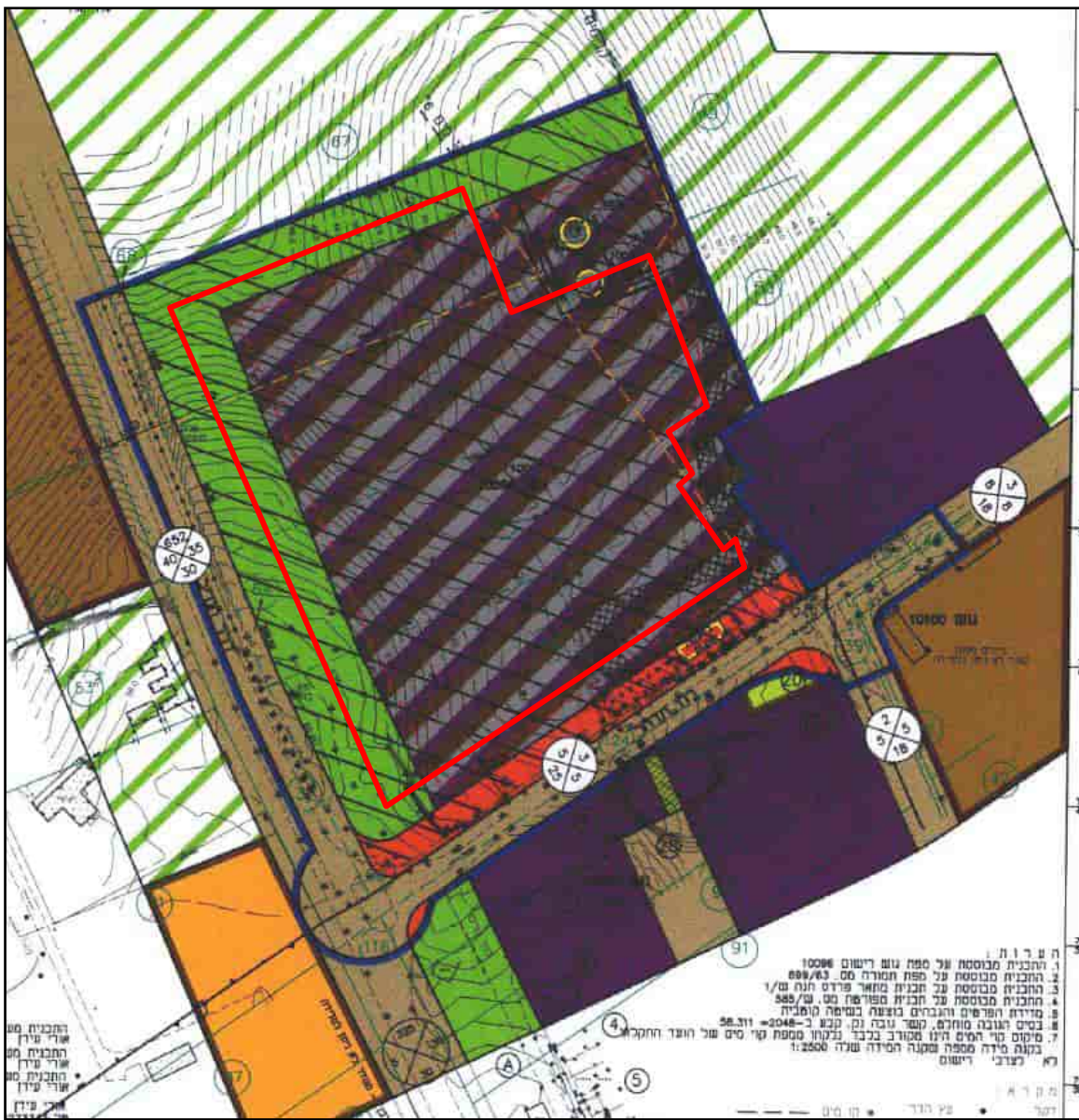
תכליות ושימושים באזור תעסוקה:

מסחר לרבות בנקים, סניפי דואר, אולמות תצוגה
מסעדות בתי קפה, מועדונים ובתי קולנוע
משרדים לרבות מרפאות, תעשיות עתירת ידע, מכללות ומוסדות לימוד
מכוני כושר, מתקני ספורט ומכון בריאות, בריכת שחיה
גלריות ומוזיאונים
אולם אירועים ומתקני משחקים שיהיו מקורים/סגורים כדי לצמצם מטרדי רעש.

בהתאם לטבלת הקצאות ואיזון של התכנית עולה כי לנטע ראביד, רינה ראביד (טרכטמן), אברהם לרנר וניצן ראביד הוקצו מלוא הזכויות במגרש 1001.

⁹ המידע בפרק "הרקע התכנוני" מושתת, בין היתר, על מידע תכנוני בע"פ שנמסר ע"י גיא עמית ומעיון באתר האינטרנט של הוועדה המקומית לתכנון ולבניה פרדס חנה כרכור וכן על פי תוכניות בניין עיר. זכויות הבניה המתוארות לעיל הינן על פי הבנה ופרשנות סבירה לתוכניות בניין עיר, במועד עריכת חוות הדעת, ואינן מחייבות את הוועדה המקומית לתכנון ולבניה. למען הסר ספק, יובהר כי רק לאחר הגשת בקשה להיתר בניה וקבלת אישור הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תתבררנה זכויות הבניה באופן סופי.

להלן תצלום תשריט התכנית והמגרש שבנדון (מוקף מסגרת בצבע אדום):





להלן טבלת זכויות הבניה והוראות הבניה:

שם האיזור	סימון בושריט	מספר מגרש	שטח מגרש במ"ר	זכויות בניה מרביות במ"ר				קדמי	צדדי	אחורי			
				שטחי שירות		שטחים עיקריים							
				מחלח מפלס הכניסה	מחלח מפלס מעל מפלס הכניסה	מחלח מפלס הכניסה	מחלח מפלס מעל מפלס הכניסה						
תעסוקה	פסים אלכסוניים לשרוון של חום, סגול ואפור	1001	26059	--	15528 מ"ר	8,500 *(12)	3106	27,134	50%	2 קומות 11 מ' + 2 קומות מרתף	5	5	-
		1002	2411	--	4000 מ"ר	4788 *(12)	800	9588	60%	4 קומות 17 מ' + קומה טכנית מ' חלקית בגובה 3 מ' + 2 קומות מרתף *(4) *(21)	5	5	-

הוראות מיוחדות לאיזור התעסוקה

- (1) שטחי המגרשים יהיו עפ"י תשריט החלוקה שיירשם לאחר אישור התכנית ואין בשינוי בהם כדי לשנות את זכויות הבניה.
- (2) בקומת הקרקע תותר גלריה בשטח של עד 30% מהשטח המסחרי עם קשר ישיר לקומה, במסגרת זכויות הבניה הנייל. הגלריה לא תיחשב כקומה נוספת.
- (3) הריסת המבנים המסומנים להריסה בכל מגרש תהיה הנאי למתן היתר באותו מגרש.
- (4) הקומה הטכנית תהיה בגודל המינימלי הנדרש.
- (5) לא תותר בניה בקו 0 למעט בניה בקיר משותף בין שני מגרשים.
- (6) מפלסי הבניה והפיתוח בחזית הצפונית והמזרחית יהיו מחייבים עפ"י נספח הבינוי ועפ"י הנספח הנומי.
- (7) יותרו גגון או קולונדה לאורך חזיתות הבנין ללא חריגה למרווחים.
- (8) זכות מעבר כמסומן בתשריט.
- (9) קו בנין לחניון תת-קרקעי 0 בכל הכוונים.
- (10) ביתן שומר/פקח ושלט ראשי למפויקט יותרו בקו 0.
- (11) קו בנין לדרך השירות המזרחית המסומנת כזכות מעבר יחיה 2.5 מ'.
- (12) חניה תת-קרקעית.
- (13) המרחק בין קירות הפגנה למיסעה של זכות המעבר לא יפחת מ-2.5 מ'.
- (14) קו הבנין מדרך מסי 652 בתחום השצי"פ יחיה 45 מ' מציר חדרך לבול היעוד המסחרי. בתחום זה לא תותר כל בניה ויותרו רק תכליות הפותרות בקו הבנין עפ"י תמ"א 3.

תנאים למתן היתר בניה, בין היתר:

אישור תכנית בינוי ופיתוח

אישור תכנית להסדרי תנועה בצומת דרך הנדיב ורחוב תדהר

רישום זכות מעבר לציבור במגרש 1002

תנאי לטופס 4:

ביצוע צומת דרכים 2 ו-3 רחוב תדהר, כולל מתן אפשרות לפניה חזרה מערבה ברחוב תדהר ובאישור

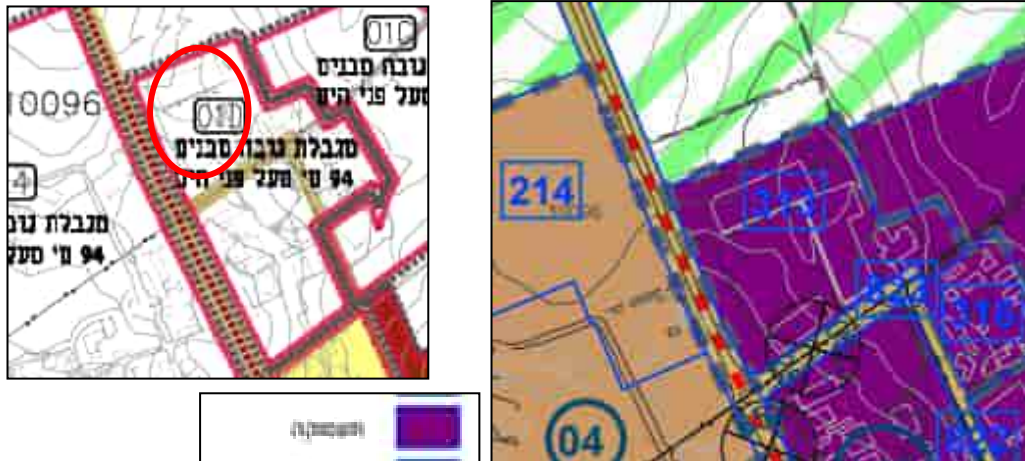
משרד התחבורה.

פיתו שצי"פ בחזית רחוב הנדיב הכוללת נטיעות של עצים בוגרים

העתקת קווי מים.

ג. בהתאם לתוכנית מתאר כוללנית¹⁰ 353-0138586 אשר פורסמה ביום 14.8.2017 עולים הפרטים הבאים:

התכנית מסווגת את החלקה במתחם 01D כתא שטח 313 ביעוד "תעסוקה".



מטרת התכנית:

הכנת מסגרת תכנונית לכל תחום הישוב לשנת היעד 2030, להכוונת תהליכי התכנון, שמירה וטיפול של המרחב הפתוח.

קביעת יעודי קרקע, קביעת שימושים.

התכנית קובעת בין היתר הוראות והנחיות לתכנון מפורטות ותנאים להיתרי בניה למבנים.

שימושים לתעסוקה:

תעשייה קלה, לא מזהמת, משרדים ואולמות תצוגה, תחנות דלק, מבנים ומוסדות ציבור, שירותי הסעדה, שירותים עסקיים ומסחר נלווה לאזור תעסוקה, מוסדות להשכלה גבוהה, מרכז תחבורה ציבורית, חניונים, גני אירועים ואולמות אירועים, מופעים ובידור, ספורט ונופש וכו'.

הוראות להכנת תכנון מפורטות, בין היתר:

שטחי מסחר ושירותים עסקיים לתעסוקה יהיו שימוש נלווה, שטחי הבניה למסחר יהיו עד 10% מהשטח המותר לבניה באותו מתחם. תפרוסת שטחי מסחר חדשים (מעבר למאוסר בתכנון תקפות) תהיה בתאי שטח קטנים יחסית ובפיזור נרחב, כאשר שטח המסחר בכל תא שטח לא יעלה על 10% מכלל שטחי המסחר המותרים במתחם התכנון לא יותרו הקמת מרכזים מסחריים ו/או ריכוז שטחי מסחר במגרש אחד וכו'.

¹⁰ תכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות.



הלן וטבלת זכויות מתוך תשריט מתחמים :

הערות	גובה מבנים	שטח ציבורי פתוח (דונם)	שטח מבני ציבור (דונם)	צפיפות יחיד מונעת	גודל יחיד ממונעת (מ"ר)	יחס ברוטו / שטח מגורים	קבולת יחיד מונעת	זכויות בניה				שטח עיקריים	שטח (דונם)	תת מתחם	מס' מתחם
								מבנים ומוסדות (מ"ר)	מסחר (מ"ר)	תעסוקה (מ"ר)	מגורים (מ"ר)				
במתחמים 01C 01B ו-01D ניתן להספיק 7,200 מ"ר לשטח מבנים ומוסדות ציבור	עד 4 קומות	0	53	0	ל.ר.	ל.ר.	0	0	82,500	1,900	18,500	0	97	01A	01
האפשרות בנוכחה לחלפה למרכז שירותי	עד 4 קומות	37	29	0	ל.ר.	ל.ר.	0	0	34,800	10,100	101,200	0	363	01B	
	עד 4 קומות	13	0	0	ל.ר.	ל.ר.	0	0	3,400	34,200	0	0	122	01C	
זרזים יישבי	עד 4 קומות	0	22	0	ל.ר.	ל.ר.	0	0	18,200	18,900	21,500	0	113	01D	

זכויות בניה כוללות למתחם :

תת מתחם 01D

- בחלק שמוצפון לרחי תדהר :
 - תעסוקה – 3,000 מ"ר
 - מסחר – 17,000 מ"ר
- בחלק שמדרום לרחי תדהר :
 - תעסוקה – 18,500 מ"ר
 - מסחר – 1,900 מ"ר
 - מבנים ומוסדות ציבור – 19,200 מ"ר

במתחמים 01C 01B ו-01D ניתן להוסיף 7,200 מ"ר לשטח מבנים ומוסדות ציבור למרכז שירותי חירום יישובי (במקרה שיוחלט להקימו במתחם זה). במקרה שזכויות הבניה בתכנית תקפה גבוהות יותר, יקבע האמור בתכנית התקפה.

ככלל תכנית 353-0138586 קובעת מתווה לזכויות בנייה במרחב המוניציפאלי של העיר פרדס חנה בכפוף להכנת תוכנית מפורטת. במסגרת התכנית לא ניתן להוציא היתר בנייה, אלא רק לאחר הכנת תכנית מפורטת. התכנית מסווגת את האזור שבנדון ביעוד לאזור תעסוקה כאשר זכויות בניה בתכנית תקפה לא יפגעו. לאור אי הוודאות לעניין זכויות הבניה הנוספות במידה ויאשרו והיקפן במסגרת תוכנית בנין עיר מפורטת שתוכן בעתיד אם בכלל, באומדן השווי לא הובא בחשבון הפוטנציאל כאמור לרבות היטל השבחה שכן אם יהיה היטל השבחה אזי מדובר בתוספת ערך. כמו כן, עפ"י תיקון 126 לחוק התכנון והבניה נקבע כי "תכנית" לצורך חיוב בהיטל השבחה, לא תכלול "תכנית כוללנית".

תכנית בנין עיר בשלבי הכנה ראשוניים הגובלת ממזרח (לידיעה בלבד):

בשלבי הכנה ראשוניים תכנית בנין עיר מספר 308-0707372 הגובלת ממזרח לנכס (ואינה חלה על הנכס הנדון) אשר פורסמה הודעה על קבלת תכנית לפי סעיף 62 (א) ביום 08.11.2020, וביום 27.01.2021 הוחלט בדיון בוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז חיפה להפקיד את התכנית בתנאים.

למען הסר ספק התכנית טרם הופקדה והובאה לידיעה בלבד.

התכנית מציעה שינוי יעוד מאיזור חקלאי לאיזור תעסוקה, חניון לרכב כבד, דרכים, שטח למבנין ומוסדות ציבור ושטח ציבורי פתוח. התכנית תאומת את המוצע בתכנית המתאר החדשה לפרדס חנה כרכור.



להלן תשריט התכנית המוצעת:

למען הסר ספק התכנית אינה חלה על הנכס שבנדון, טרם הופקדה והינה ללא כל מעמד סטטוטורי והובאה לידיעה בלבד

רישוי

א. בהתאם להיתר בניה מספר **20100292** שניתן בתאריך 08.12.2010 הותר הקמת מבנה מסחרי BIG ב- 3 מבנים, כדלקמן:

ק.מרתף: - חדר מדרגות בשטח 20.93 מ"ר, - מערכות טכניות בשטח 159.33 מ"ר.
ק.קרקע: - שטח עיקרי - 3775.97 מ"ר, - 3 ממ"מים בשטח 106.66 מ"ר,
- חדר מדרגות בשטח 46.78 מ"ר, - גגון מתכת בשטח 400.63 מ"ר.
קומה א: - שטח עיקרי - 74.0 מ"ר. מבנה B + C:
ק.קרקע: - שטח עיקרי - 3322.99 מ"ר - 3 חדרי מתקנים ומערכות טכניות בשטח 146.23 מ"ר,
- 3 ממ"מים בשטח 104.31 מ"ר, - מחסן בשטח 427.9 מ"ר,
- גגון מתכת בשטח 620.35 מ"ר, - חדר מדרגות לא מקורה בשטח 11.88 מ"ר,
- מבואות בשטח 19.89 מ"ר. קומה א: - שטחי שרות - 24.99 מ"ר.
מבנה D: ק.קרקע: - שטח עיקרי - 1628.2 מ"ר,
- 2 ממ"מים בשטח 46.93 מ"ר, - גגון מתכת בשטח 296.9 מ"ר,
- מערכות טכניות בשטח 7.44 מ"ר, - חדר מדרגות בשטח 14.78 מ"ר.
פיתוח: - מדרכות מרוצפות בשטח 4200.0 מ"ר,
- משטח חניה בשטח 9300.0 מ"ר. - הריסת מבנים.

ב. בהתאם להיתר בניה מספר **20110973** שניתן בתאריך 12.12.2011 הותר ביצוע שינויים במבנה B+C C הוגדל קומת הקרקע בשטח עיקרי 580.48 מ"ר, גגונים ב- 65.19 מ"ר, חדרי מדרגות ומבואות ב- 8.69 מ"ר ושונה מיקום שביל הולכי רגל.

סה"כ במבנה B+C: שטח עיקרי 3,903.47, סה"כ שטח גגונים: 685.49 מ"ר, סה"כ שטח מבואות 28.58 מ"ר.



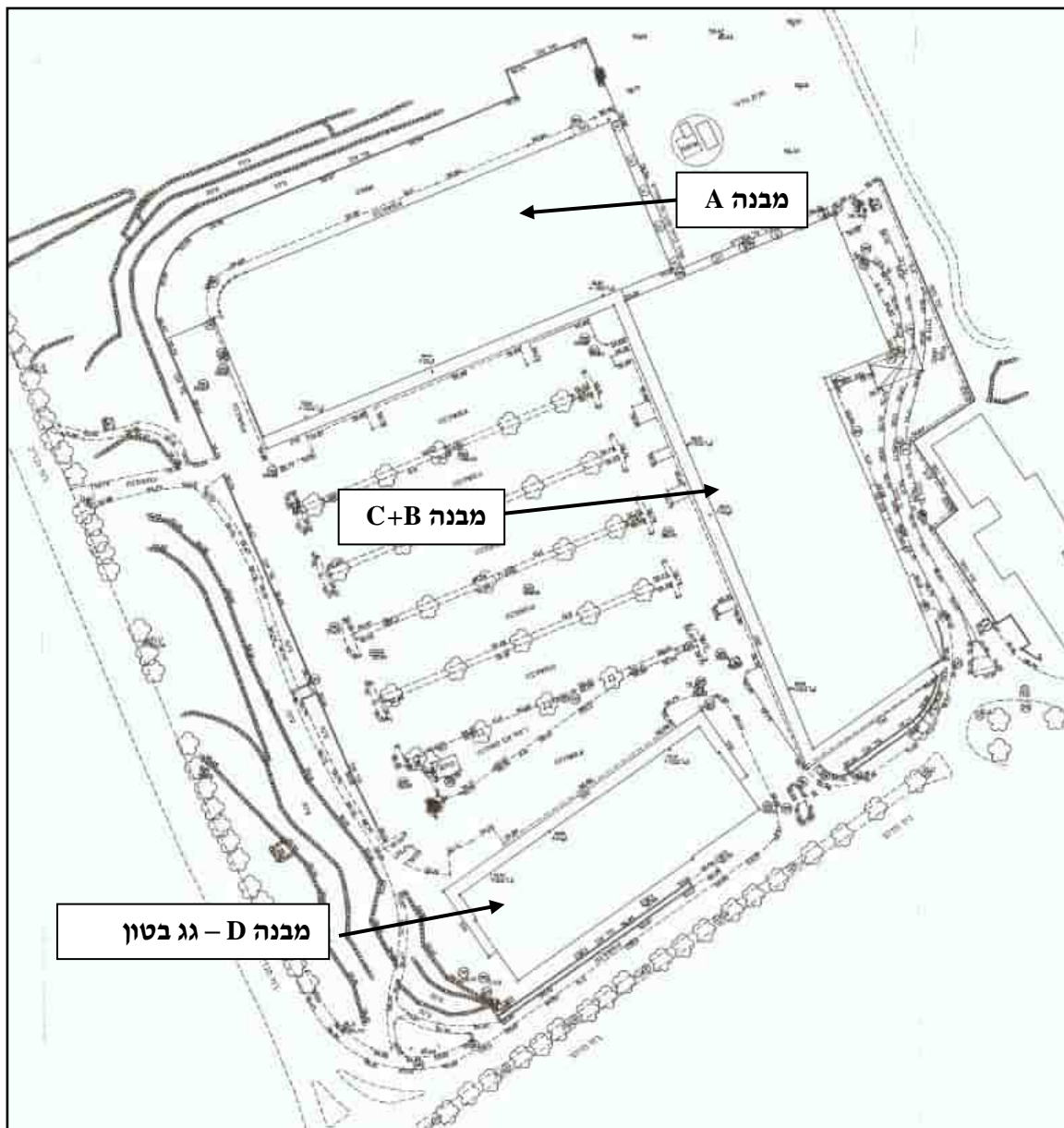


- ג. בהתאם להיתר בניה מספר **20120411** הותר הטמנת צובר גז תת קרקעי.
- ד. בהתאם להיתר בניה מספר **20130121** שניתן בתאריך 24.08.2014 הותר הקמת ביתן אחיד מפעל הפיס בחניית מתחם ביג, שטח הביתן: 3.92 מ"ר גגון בשטח של 8.813 מ"ר.
- ה. בהתאם להיתר בניה מספר **20121603** שניתן בתאריך 21.09.2014 הותר הקמת קיוסק ופרגולה במתחם ביג בקומת הקרקע: שטח עיקרי של 33.84 מ"ר, פרגולה 14.10 מ"ר.
- ו. בהתאם להיתר בניה מספר **20150681** מתאריך 24.05.2016 הותר תוספת שטחי מסחר לחנות בשטח של 114.46 מ"ר וכן הפחתת שטחי שירות לגגון חנות קיים בהיתר בשיעור של 42.4 מ"ר
- ז. בהתאם להיתר בניה מספר **20160477** שניתן בתאריך 11.01.2017 הותר שינויים להיתר 20150681 המציעה הזזת מיקום חנות.
- ח. בהתאם **לטופס 4** אשר התקבל בתאריך 21.03.2012 עולה כי ניתן אישור לחבר את הבניין אשר נבנה בהתאם להיתר בניה מספר 20100292 מיום 08.12.2010 ועבור היתרי שינויים שמספרם 20110973 , 20100411 ו- 20120412 לשירות המבוקש.

להלן טבלת סיכום השטחים הבנויים מתוך ההיתר האחרון:

מפלס	שטח עיקרי		סה"כ עיקרי	שטח שירות		סה"כ שירות	סה"כ
	קיים	מבוקש		קיים	מבוקש		
-1	0.26	-	0.26	159.33		159.59	159.59
0	9,330.94	114.46	9,445.70	2,335.27	-62.54	2,272.73	11,718.43
1	74	-	74	24.99		24.99	98.99
סה"כ	9,405.2	114.46	9,519.96			2,531.31	כ- 11,977

להלן תשריט העמדת המבנים מתוך היתר הבניה:



סיכום הרקע התכנוני והרישוי:

- גוש : 10096
- חלקה : 85
- מגרש : 1001 (על פי תב"ע ש/1090 א')
- שטח המגרש : 26,059 מ"ר. הובא בחשבון אומדן השווי שטח החלקה הרשום 25,861 מ"ר.
- יעוד : תעסוקה
- שימושים : מסחר לרבות בנקים, סניפי דואר, אולמות תצוגה, מסעדות בתי קפה, מועדונים ובתי קולנוע, משרדים לרבות מרפאות, תעשיות עתירת ידע, מכללות ומוסדות לימוד מכוני כושר, מתקני ספורט ומכון בריאות, בריכת שחיה, גלריות ומוזיאונים, אולם אירועים ומתקני משחקים שיהיו מקורים/סגורים.

זכויות בניה ושטח בנוי :

מהות	זכויות בניה (על פי תב"ע ש/1090 א')	שטח בנוי (על פי היתרי הבניה)	יתרת זכויות בניה
עיקרי עילי	15,528 מ"ר (60% עיקרי עילי)	9,520 מ"ר	6,008 מ"ר
עיקרי תת קרקעי	-	-	-
שירות עילי	3,106 מ"ר	2,298 מ"ר	808 מ"ר
שירות תת קרקעי	8,500 מ"ר (לחניה תת קרקעית)	160 מ"ר (לא בשימוש לחניה)	8,340 מ"ר (לחניה בלבד)

- תכסית : 50%
- מס' קומות מרבי : 2 קומות + מרתף
- קווי בניין : להלן תצלום מתשריט היתר הבניה לעניינו קווי הבנייה :





הזכויות בנכס

א. בהתאם לפלט¹¹ מידע של נסח רישום מפנקס הזכויות מתאריך 04.01.2023 רשומות זכויות הבעלות בגוש מספר 10096 חלקה מספר 85, בשטח רשום של 25,861 מ"ר, כדלקמן:

בעלות:

החלק בנכס 2783/10000	נ.ר. מבני רות בע"מ -
החלק בנכס 2434/10000	ר. נטע נכסים והשקעות בע"מ-
החלק בנכס 1197/5000	ראביד ניר-
החלק בנכס 796/10000	נ.ר. מבני רות בע"מ -
החלק בנכס 796/10000	ר. נטע נכסים והשקעות בע"מ-
החלק בנכס 797/5000	ראביד ניר-

חכירות:

בתאריך 13.08.2012 נרשמה חכירת שכירות ברמת חכירה ראשית לטובת ביג מגה אור בע"מ, בשלמות, תאריך סיום 20.02.2037, נרשמה הגבלה בהעברה, נרשמה הגבלה בהורשה, החלק בנכס: חלק במקרקעין, על כל הבעלים.

משכנתאות:

בתאריך 29.06.2014 נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, החלק הממושכן – 50%, ללא הגבלת סכום, חלק במקרקעין, על כל החוכרים.

בתאריך 06.08.2018 נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, הלווה – ביג מגה אור בע"מ, החלק הממושכן – 50%, ללא הגבלת סכום, חלק במקרקעין, על כל החוכרים.

בתאריך 18.05.2021 נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק הפועלים בע"מ, הלווה: ר.נטע נכסים והשקעות בע"מ, בסכום 8,000,000 ₪, החלק בנכס 2434/10000, על הבלעות של ר.נטע נכסים והשקעות בע"מ

בתאריך 18.05.2021 נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק הפועלים בע"מ, הלווה: נ.ר. מבני רות בע"מ, בסכום 8,000,000 ₪, החלק בנכס 2783/10000, על הבלעות של נ.ר. מבני רות בע"מ

¹¹ פלט מידע זה אינו נסח רישום מאושר או העתק רישום, כמשמעותם בחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969, התקנות והנהלים שעל פיו.



בתאריך 19.05.2021 נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק הפועלים בע"מ, הלווה:
ראביד ניר, בסכום 8,000,000 ₪, החלק בנכס 1197/5000, על הבלעות של ראביד ניר.

הערות:

בתאריך 17.04.2012 נרשמה הערה בגין הסכם שיתוף, הערות: קיים הסכם שיתוף בין הבעלים, על כל הבעלים.

ב. בהתאם לחוזה שכירות בלתי מוגנת שנחתמה ביום 29.07.2007 בין נטע ראביד, רינה ראביד (טרכטמן), ניצן ראביד ואברהם לרנר (להלן יחד: "המשכיר") לבין ביג נועה בע"מ¹² (להלן: "השוכר" / "ביג נועה") לבין מגה אור החזקות בע"מ וביג מרכזי קניות (2004) בע"מ (להלן יחד: "הערבים", ולחוד, מגה אור וביג, בהתאם), עולים בין היתר הפרטים הבאים כדלקמן:

- המושכר – מגרש חדש שיתקבל על פי התב"ע (תכנית ש/1090 השלבי הכנה) חלף חלק מחלקות 58, 62, 63 ו-66 בגוש 10096 בהתאם למסומן בתשריט איחוד וחלוקה המוצע במסגרת התב"ע אם וכאשר תאושר התב"ע ושיטחו לא יפחת מ-26,500 מ"ר וכל אשר יבנה על מגרשים אלה על פי הסכם זה, כולל עבודות פיתוח צמוד וחניה. מובהר שעל פי התב"ע יוצר מגרש נוסף אשר אינו נכלל בהגדרות המושכר והסכם זה אינו חל עליו, מגרש אשר יתקבל חלף זכויות בעלים אחרים בחלקות הנכללות בתב"ע ואינן מפורטות לעיל וחלף יתרת הזכויות של המשכיר בחלקות המפורטות לעיל.

- הפרויקט – כל מבנה ו/או מבנים אשר ייבנו ו/או המצויים במושכר בכל עת לרבות אך לא מוגבל ל: מבנים, מבני עזר, מתקנים, גדרות, שערים, משטחים סלולים, כבישים, דרכי גישה, עמודי תאורה ופיתוח.

- חברת הניהול – חברה שתספק שירותי ניהול למושכר ושתהיה רק בבעלות השוכר ו/או מגה אור ו/או ביג ו/או חברות בנות של ביג ו/או מגה אור בלבד.

- כל אחד מיחיד המשכיר מצהיר כי הינו הבעלות באחת מהחלקות הנכללות בת"ע ואשר חלף מהן יתקבל מגרש המושכר.

- השוכר אינו רשאי להאריך או לקצר את תקופת השכירות ללא הסכמת המשכיר. השוכר יבצע את על החיובים וישלם את כל התשלומים המוטלים עליו לפי חוזה זה בתקופת השכירות גם אם לא ישתמש במושכר

- מטרת השכירות - הקמה וניהול פאואר סנטר בתבנית מרכזי הקניות של ביג על ידי ועל חשבון השוכר בלבד בשטח מבני מסחר שלא יפחת מ-9,000 מ"ר. מובהר כי זהות השוכר והיות ביג בעלת מניות מהותית בו הם תנאים מהותיים ומרכיב מרכזי בשיקולי המשכיר להתקשר עם השוכר בחוזה זה

¹² בהתאם לתעודת שינוי שם חברה מ-06.09.2011 שינתה חברת ביג נועה את שמה לביג מגה אור בע"מ, ראה פירוט פרק "זכויות בנכס".



- **תקופת השכירות וסיום השכירות** – תקופת שכירות הינה ל- 24 שנים ו- 11 חודשים. תקופת השכירות תחל ביום סיום בניית הפאואר סנטר וקבלת תעודת אישור אכלוס למבנה (טופס 4) כולו או חלקו או בתום 26 חודשים מיום אישור התביעה לפי המוקדם¹³. ממועד תחילת תקופת השכירות יחל השוכר לשלם למשכיר דמי שכירות.
- בתום תקופת השכירות מתחייב השוכר להחזיר למשכיר את ההחזקה הבלעדית במושכר בכפוף לאמור לעיל:

1. לפחות 15 חודשים לפני תום תקופת השכירות תיערך הערכת שמאי מקרקעין (להלן: "השמאי"), שתקבע את השווי הפיסי של המבנים (בינוי בסיסי שביצע השוכר, לא כולל התאמות ספציפיות שבוצעו על ידי שוכרי המשנה ועל חשבונם, גם אם ההתאמות הספציפיות מומנו בהלוואה על ידי השוכר כאמור (להלן) שנבנו על מגרשי המושכר במצבם בתום תקופת השכירות, לא כולל שווי הקרקע שעליה הם עומדים, בתוספת השווי הפיסי של עבודות הפיתוח הצמוד של שטחי החניה במצבם. בתום תקופת השכירות (המבנים ועבודות הפיתוח להלן ביחד: "המחוברים"). השמאי יבחר בהסכמה בין הצדדים, או בהעדר הסכמה, יבחר המשכיר שמאי מתוך רשימה של חמישה שמאים, שיציג לו השוכר, ובלבד שהשמאים יצהירו כי אין להם קשר עם השוכר ואו הערבים ואו אורגנים של כל אחד מאלה ואו אינטרס במושכר. בהזמנת העבודה של השמאי, יקבע כי עליו לתת את הוות דעתו בתוך 60 יום מיום ביצוע הזמנת העבודה. תוך 3 חודשים מקבלת הערכת השמאי ולא יאוחר מ-9 חודשים לפני מועד סיום תקופת השכירות יבחר המשכיר בין שתי חלופות שלהלן בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי, ויודיע על בחירתו כאמור בכתב לשוכר(להלן: "מועד ההודעה"). שכן טרחת השמאי ישולם על ידי הצדדים בחלקים שווים ביניהם.

1. קבלת ההחזקה מהשוכר ותשלום בעבור המחוברים בהתאם להערכת השמאי, בניכוי פחת ואו ירידת ערך פיסי בגין תחזוקה לקויה ו/או נזקים מכל סוג, בתקופת שממועד ביצוע הערכת השמאי ועד תום תקופת השכירות. (להלן: "תקופת השימוש").

השמאי יבצע, על פי דרישת המשכיר, הערכה של ההפחתה הנדרשת, כאמור לעיל, בשווי המחוברים בתקופת השימוש ויעדכן בהתאם את הערכתו.

התשלום ישולם לשוכר בתום תקופת השכירות וכנגד קבלת החזקה במושכר. למען הסר ספק, לא תוחזר החזקה במושכר אלא כנגד ביצוע התשלום.

2. הארכת תקופת השכירות לתקופה נוספת, בתנאי הסכם זה (להלן: "תקופת השכירות הנוספת"). תקופת השכירות הנוספת ותחילת ממועד מתן ההודעה של המשכיר על הארכת תקופת השכירות ותסתיים לא יאוחר מ-24 שנים ו-11 חודשים ממועד ההודעה ובסיומה של תקופת השכירות הנוספת המשכיר יהיה פטור מתשלום בעבור המחוברים. בעת קבלת המושכר לחזקתו.

ד. החלטת המשכיר על בחירתו באחת מהחלופות תחול על זכויות כל יחיד המשכיר. לא מסר המשכיר הודעה במועד על בחירתו באחת מהחלופות כאמור בסעיף קטן ג שלעיל, ייחשב המשכיר כמו שבחר בחלופה של סיום תקופת השכירות.

ה. בתום תקופת השכירות ו/או בתום תקופת השכירות הנוספת, לפי העניין, יפנה השוכר את המושכר ואת המחוברים ויחזיר אותם למשכיר. יובהר – פינני המושכר כמשמעו בסעיף זה, לרבות פינני כל שוכרי המשנה משטח המושכר על ידי השוכר ועל חשבונם.

¹³ תקופת השכירות החלה בתאריך : 21.03.12



לעניין ההקמה, יחולו בין היתר, הסעיפים הבאים:

ה. השוכר יבנה מבנים בשטח שלא יפחת מ-9,000 מ"ר, שטחים ציבוריים ומגרשי הנייה למושכר בכמות מספקת ובהתאם להוראות כל דין. מוסכם כי השוכר אינו חייב לבנות שטח משרדים במושכר, גם אם חתבי"ע ותאפשר זאת. למען הסר ספק, במידה ויהיו זכויות בניה נוספות למושכרים בשטח המושכר, ואלה לא ינוצלו על ידי השוכר בתקופת הבנייה, זכויות אלה אינן נכללות בהסכם שכירות זה, ישארו בבעלותו המוחלטת של המשכיר, אולם המשכיר לא יוכל לעשות בהן כל שימוש בשטח המושכר במהלך תקופת השכירות, לרבות תקופת השכירות הנוספת אם זו תתקיים.

ו. עלות הקמת הפאואר סנטר לרבות עלות הריסת המבנים ומערכות שקיימים על קרקע המושכר (היות ושטח המושכר אינו כולל בריכות מים מובהר כי עלות הריסתן של בריכות המים תחול על המשכיר), לרבות הוצאות תכנון ויועצים, חיבור חשמל, כל המיסים ו/או האגרות ו/או ההיטלים, בין אם מחושבים לפי שטח המגרשים ובין אם מחושבים לפי שטח הבנייה, שידרשו לצורך הבנייה ו/או לצורך קבלת היתר הבניה (למעט היטל השבחה, שלגביו יחול האמור בסעיף 8 ה. להלן) וכל הוצאה אחרת הכרוכה בהקמת הפאואר סנטר, פיתוח המגרש ושטחי החניה, יחולו וישולמו על ידי השוכר בלבד.

ז. השוכר מתחייב לבנות את הפאואר סנטר בהתאם למפרט המקובל במרכזים דומים של חברת ביג הנבנים באותה תקופה או בסמוך לה ובכדי להרבות את הכנסות השכירות וכולל כל הנדרש כדי לעמוד בכל דין ו/או דרישה של מי מהרשויות. טרם ביצוע הבנייה יגיש השוכר את תוכניות הבנייה והמפרט (להלן בהתאמה: "תוכניות הבנייה והמפרט") לאישור המשכיר שלא יסרב לאשרן אלא מטעמים סבירים.

דמי השכירות - דמי השכירות (כולל רווחים מדמי הניהול, להלן דמי השכירות והרווחים מדמי הניהול יקראו: "דמי השכירות") יהיו כדלקמן:

- דמי שכירות חודשיים, סך בשקלים השווה לסך של \$36,000 אשר יתורגמו ל- ₪ על פי השער היציג היודע של דולר ארה"ב במועד חתימת הסכם זה¹⁴ ויתווספו אליו הפרשי הצמדה¹⁵ ומע"מ.
- בנוסף, 45% מכל ההכנסות החודשיות שיצמחו לשוכר מהמושכר, לרבות מהשכרתו לשוכרי משנה ולרבות תקבולים שיקבל השוכר כתוצאה מהפעלת מרכיבי סעיפי אובדן הכנסה, לא כולל דמי ניהול בניכוי סך של \$108,000 דולר ארה"ב לפי שער הדולר שידוע ביום חתימת הסכם זה צמוד למדד הבסיס ובתוספת מע"מ. (להלן: "דמי השכירות הנוספים")
- בנוסף, ישלם למשכיר 45% מהכנסות חברת הניהול בניכוי סכום של 3 דולר צמודים למדד המוכפלים בכמות המ"ר המושכרת אותה עת לשוכרי משנה. לאחר תום 5 שנים מתחילת השכירות ומסיום הקמת מבני הפאואר סנטר על המושכר וחודש לפני תום כל שנה קלנדרית בלבד יוכל השוכר להודיע למשכיר על שינוי שיטת תשלום דמי הניהול ובמקרה שכזה יוכל המשכיר לבחור באחת משתי החלופות:

- תשלום 45% מרווחי חברת הניהול (הכנסות חברת הניהול בניכוי הוצאות הניהול הישירות בלבד, מבלי לגרוע מהאמור מוסכם על הצדדים כי בנוסף להוצאות הניהול הישירות של המושכר, יופחת מהרווח חלק יחסי בהוצאות פרסום משותפות של כל אתרי ביג בהם יוזכר שמו של הפאואר סנטר שיבנה על המושכר). המשכיר יוכל בתום כל שנה קלנדרית לשנות את בחירתו לחלופה ב. להלן.
- קבלת הבעלות על 45% מכלל הזכויות והחובות (לרבות במניות) ולרבות הזכות למנות 45% מהדירקטורים בחברת הניהול. למען הסר ספק הזכויות יועברו ללא תמורה.

¹⁴ \$ 1 = 4.321 ₪

¹⁵ מדד בסיס – יוני 2007.



דמי השכירות החודשיים ישולמו למשכיר עבור שנת השכירות הראשונה במועד תחילת תקופת השכירות, מתום השנה הראשונה ישולמו למשכיר דמי שכירות בעבור כל 3 חודשי שכירות מראש. דמי השכירות הנוספים ישולמו על פי דוח הכנסות (לא כולל דמי ניהול) חודשי לרבעון. דמי הניהול ישולמו למשכיר בעבור כל 3 חודשי שכירות מראש עפ"י דוח ההכנסות של חברת הניהול.

- מיסים, אגרות היטלים ותשלומי חובה – השוכר ישלם את כל ההיטלים/אגרות/ מים בקשר לבינוי במושכר וכל התשלומים בתקופת השכירות המיוחסים למושכר לרבות תשלומי ארנונה, חשמל גז ותקשורת.

היטל השבחה שיחול בגין תכנית ש/1090 ישולם על ידי המשכיר. השוכר יעמיד לרשות המשכיר ככל שיבקש הלוואה למימון תשלום ההיטל. במידה וההיטל גבוה מ- 1.1 מיליון דולר ישלם השוכר למשכיר דמי שכירות נוספים בסכום של 2/3 מהסכום העולה על 1.1 מיליון דולר (סעיף 8 ה. 3. להסכם).

- הוראות נוספות:

המשכיר יבצע איחוד וחלוקה שתידרש במסגרת התכנית אחריה יהא רשאי השוכר לרשום חכירה על נשוא הסכם זה בלשכת רישום מקרקעין.

המשכיר יהיה רשאי למכור את זכויותיו במושכר על פי ההסכם ו/או זכויותיו במקרקעי המושכר ו/או להמחותם לצד ג' ובלבד זכויות השוכר לא תיפגענה. ככל שהעברת הזכויות לצד ג' תהיה בתמורה – תינתן לשוכר זכות סירוב ראשונה לרכוש את הזכויות בתוספת 3.5% מהסכום הנקוב בהצעה שיציג לו המשכיר.

בתום 5 שנים ממועד תחילת השכירות, המשכיר לא יסרב להעברת זכויות לנעבר בעל יכולת כלכלית מוכחת.

השוכר לא יאפשר לשוכרי המשנה הפחתה בדמי שכירות בתמורה לביצוע עבודות התאמה בחלק שיושכר להם.

ג. בהתאם לתוספת מספר 1 להסכם השכירות שנחתם ביום 26.10.2011 עולה כי השוכר מעוניין לבנות במושכר שטח העולה על 9,000 מ"ר עיקרי כמוזכר בהסכם שכירות המקורי בהתאם לבקשה להיתר מתוקנת מתאריך 14.04.2011 (להלן השטח המוגדל), ולאור הגדלת השטח תבוצע התאמה לדמי השכירות המשולמים למשכיר כדלקמן:

- דמי השכירות החודשיים יגדלו מ-\$ 36,000 לסך של \$ 40,000

- הסכום המופחת לחישוב דמי השכירות הנוספים יגדל מ-\$ 108,000 ל-\$ 120,000.

אם לא יבנה השטח המוגדל לא יחול שינוי לעומת ההסכם. כל העלויות בגין תוספת השטח חלות על השוכר.



ד. בהתאם לנספח לחוזה השכירות מה- 29.07.07 שנחתם ביום 22.04.2012 פורטו, בין היתר, פרטי הבעלים והחלקים היחסיים של כל אחד מהם בעסקה, בדמי השכירות ובדמי השכירות הנוספים ובהלוואה של הבעלים: נ.ר מבני רוי תבע"מ, ר. נטע נכסים והשקעות בע"מ, אברהם לרנר וניר ראביד.

דמי השכירות הנוספים לתשלום במועד הפתיחה לפי סעיף 8 ה. 3. (לעניין היטל השבחה) עומדים על 3,271,060 ש. קרן דמי השכירות הנוספים תשמש לפירעון חוב הבעלים בגין הלוואת הגישור ותחשב כנפרעה.

דמי השכירות החודשיים לשנת השכירות הראשונה 21.03.12-20.03.13:
הינם כדלקמן: $40,000\$ \times 4.321\% \times 115.97/100.1 = 200,242$ ש"ח $\times 12$ חודשים = 2,402,908 ש"ח
לדמי השכירות יתווסף מע"מ
כל אחד מיחיד הבעלים ישולם לפי חלקו היחסי.

ה. בהתאם לנספח לחוזה השכירות מיום 29.07.07 שנחתם ביום 21/22 בחודש אוקטובר 2015 בין ר. נטע נכסים והשקעות בע"מ, ניר ראביד, נ.ר. מבני רווית בע"מ ואברהם לרנר (להלן יחד: "המשכיר") לבין ביג מגה אור בע"מ (לשעבר ביג נועה בע"מ) (להלן: "השוכר") עולים בין היתר, הפרטים הבאים כדלקמן:

- הצדדים לתוספת לחוזה השכירות הנם כמצוין בכותרת (דהיינו ניר ראביד במקום רינה ראביד ז"ל)
- ביום 22.04.12 הגיעו הצדדים להסכמות על פיו הוסדרה ההלוואה שהוענקה ע"י השוכר למשכיר.
- הצדדים הגיעו להבנות חדשות בנוגע להכנסות מצובר חשמל במושכר וכן בנוגע לתנאי ההלוואה.
- הצדדים מתקנים את הוראות החוזה בנושא הכנסות מצובר החשמל כדלקמן:
מוסכם בין הצדדים להחריג מההסדר החוזי הכלל רק את נושא ההכנסות מצובר חשמל שהתקין השוכר במושכר. לגבי הכנסות אלו, יהא המשכיר זכאי לקבל 20% מהפער בין הסכום שיתקבל מהכנסות בגין מכירת חשמל לבין הסכום שישולם לחברת החשמל עבור החשמל הנמכר. מוסכם עוד כי תשלום כאמור יחל רק החל מיום 01.04.2027. גרייס זה וחלק המשכיר בהכנסות כאמור לעיל לוקחים בחשבון את ההשקעות וההוצאות של השוכר בגין צובר החשמל ואת השינוי בתנאי ההלוואה (לעניין שיעור ריבית הלוואה).

ו. בהתאם לתעודת שינוי שם של חברה מיום 06.09.2011 עולה כי חברת ביג נועה בע"מ שמספרה 513762310 שינתה את שמה ומעתה תיקרא **ביג מגה אור בע"מ**.



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- 11,687 מ"ר¹⁶.
הנכס מושכר בתפוסה מלאה (100%).

א. דמי שכירות חודשיים:

בהתאם לאישור של חברת ביג (מצ"ב כנספח) עולה כי דמי השכירות החודשיים נכון ל- 31 בדצמבר 2022 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 **1,016,447 ₪** לא כולל מע"מ. סך דמי השכירות החודשיים המהווים את חלק החברה, לאחר ניכוי חלק בעלי הקרקע בהכנסה מדמי שכירות (45% ולאחר ניכוי ה"סכום המופחת" (\$120,000 = \$4.321 ₪) צמוד למדד יוני, הינו בסך של **860,003 ₪**, 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 (12 חודשים הנכונים לשנת 2022), עולה כי שולמה תוספת דמי פדיון בסך של **367,996 ₪**¹⁷, 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 **202,398 ₪**, לא כולל מע"מ.

¹⁶ כולל שטח הגלריות לשיווק במבנה C+B ולאחר עדכוני מדידות שנערכו ביחידות.
¹⁷ הירידה בהכנסות מפדיון בעיקר משינוי מהגדלת דמי השכירות הבסיסיים המובנים בחוזה של שוכר עיקרי באופן בו באופן בו ההפרש מפדיון הצטמצם ללא שינוי בפדיון הכולל של השוכר.



ג. חברת ניהול:

לפי נתוני חברת ביג, עולה כי ממוצע רווחי הניהול ל-3 השנים האחרונות (2018-2021) ללא שנת 2020, שנת קורונה) הינו סך של **396,648 ₪/שנה**.
להלן טבלה המציגה רווח מניהול לשנים הללו:

רווח מניהול 2018	₪ 361,346
רווח מניהול 2019	₪ 139,476
רווח מניהול צפוי 2021	₪ 689,121
רווח מניהול ממוצע	₪/שנה 396,648

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	2022 - 2014
שיעור תפוסה	100%-99%



גורמים ושיקולים באומדן השווי

באומדן שווי הנכס הובאו בחשבון בין היתר הגורמים והשיקולים הבאים:

- נשוא חוות הדעת מהווה מרכז מסחרי המכונה "BIG פרדס חנה", הממוקם קרן הרחובות תדהר ודרך הנדיב, פרדס חנה.
- הנתון כי המרכז המסחרי שבנדון, הוקם על קרקע הידועה כגוש 10096 חלקה מספר 85, מגרש מספר 1001 (עפ"י תב"ע מס' ש/1090/א), בייעוד לאזור תעסוקה, בשטח קרקע של 26,059 מ"ר.
- הנתון כי הנכס שבנדון ממוקם בחלה הצפוני של היישוב, על דרך הנדיב (כביש 652) בסמוך לאזור התעשייה הצפוני, שטחים חקלאיים פתוחים, פארק תעשיות ועסקים קיסריה, המאופיין בתעשיות מתחומי הטכנולוגיה, תחנת הרכבת קיסריה – פרדס חנה ושכונות מגורים חדשות "נווה יובלים" ו-"חלומות שיכון ובינוי".
- הנתון כי שטחו הבנוי הכולל של המרכז הינו כ-11,977 מ"ר¹⁸ וצמודים אליו כ-380 מקומות חניה עיליים + 11 מקומות חניה תפעוליים, במגרש חניה סלול פתוח המיועד למקומות חניה לרכב פרטי ומקומות חניה תפעולית. המרכז המסחרי שבנדון מחולק ל-3 מבנים (A, B + C, D) הכוללים גג מבניה קלה, למעט מבנה D הבנוי גג בטון וקיימת הכנה לקומה נוספת ובמבנה A בנויה גלריה תפעולית.
- הנתון כי על פי תכניות בניין עיר שבתוקף, הנכס שבנדון מהווה את מגרש מספר 1001 בשטח קרקע 25,861 מ"ר ובייעוד "תעסוקה" הכולל שימושים שונים, ביניהם, מסחר קמעונאי, מסחר סיטונאי, שירותים אישיים, מרכז קניות (קניונים), בנקים, חברות ביטוח מוסדות פיננסיים, משרדים מוסדיים וכו'.
- הנתון כי המרכז שבנדון נבנה בהתאם להיתרי הבניה.
- הנתון כי התקבל טופס 4 למרכז המסחרי התקבל בשנת 2012.
- הנתון כי המתחם כולל כ-380 מקומות חניה לרכב פרטי. יצוין כי כיום השימוש במקומות החניה הינו ללא תשלום לציבור הרחב.

¹⁸ השטח הבנוי הינו בהתאם להיתר בניה מספר 20150681 מיום 24.05.2016.



- הנתון כי במגרש שבנדון יתרת זכויות בניה לא מנוצלות בהיקף של כ- 6,008 מ"ר עיקרי. ברם, בהתאם להוראות הסכם השכירות עם בעלי הקרקע, זכויות הבניה הנוספות מעבר ל- 9,000 מ"ר, שטחים ציבוריים וחניה שייכות לבעלי הקרקע בלבד ואינן מהוות חלק מנשוא חוות הדעת ועל מנת לנצלם יש להגיע להסכמות עם בעלי הקרקע לעניין תוספת תשלום דמי שכירות. וכן, לאור היקף הבינוי הקיים, אופי הבנייה, והיות מרבית גג המבנים בנוי בבניה קלה ולא קשיחה למעט מבנה D נראה כי אין כדאיות כלכלית בניצול יתרת זכויות הבניה הנוספות ולפיכך לא הובאו בחשבון.
- הנתון כי קיימים גופים גדולים (חברות ביטוח, קרנות פנסיה, משקיעים זרים, קרנות REIT), המוצאים נכס בבעלות אחת, עם ניהול אחזקה ושיווק מרכזיים, כעדיף על פיזור אותו סכום של השקעה, במספר רב של נכסים, הדורשים תשומות ניהול גדולות תוך כדי העדר שליטה על התמהיל, האחזקה והשיווק. לפיכך לא בוצעה הפחתה באומדן השווי להיקף ולגודל.
- דמי השכירות השנתיים הבסיסיים המינימאליים כפי שמשולמים ע"י השוכרים. בהקשר לדמי השכירות יצוין כי על פי הסכמי השכירות, "המשכיר" זכאי לקבל מהשוכר במשך תקופת השכירות דמי שכירות כאחוז מתוך הפדיון במושכר. מטעמי שמרנות, באומדן השווי, דמי השכירות הנוספים כאחוז מהפדיון, ככל שקיימים, הובאו בחשבון בשיעור היוון גבוה יותר משיעור היוון דמי השכירות הבסיסיים.
- הנתון כי הזכויות המוערכות הינן זכויות לחכירה מגורם פרטי לתקופה של 24 שנים ו- 11 חודשים עד ליום 20.02.2037, (יתרת תקופת החכירה נכון למועד חוות הדעת 14 שנים וחודשיים) הרשומות על שם ביג מגה אור בע"מ, בשלמות.
- באומדן השווי הובא בחשבון זכויות חלק ביג מגה אור לפי ערך נוכחי של תזרים הכנסות מהמרכז המסחרי בניכוי דמי השכירות לבעלים כמפורט, ליתרת תקופת החכירה הנוותרת (14 שנים וחודשיים ובסה"כ 170 חודשים), בתוספת ערך נוכחי של תרומת המבנים בתום תקופת החכירה.
- הזכויות נשוא חוות הדעת מוערכות במצבן הנוכחי כפנויות וחופשיות מכל מחזיק, חוב ושיעבוד (בכפוף לזכויות השוכרים במרכז המסחרי).
- מחירי נכסים דומים ורלבנטיים ומצב שוק המקרקעין נכון למועד חוות הדעת.



גישות השומה:

א. קיימות שלוש גישות עיקריות לשומת שווי נכסי מקרקעין:

- 1.א גישת שווי שוק (גישת ההשוואה) - הסכום שניתן לקבל ממכירת הנכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת) - גישה זו מבוססת על אומדן שווי שוק בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים דומים ככל האפשר במאפייניהם ביחס לנכס נשוא השומה (מאפיינים כגון: מיקום, שטח, שימוש, נתוני תכנון, שנת בנייה, הזכויות בנכס, מועד העסקה, נתון ההשוואה וכדומה).
- בגישה זו נעשה ניתוח של נתוני ההשוואה בסביבה הקרובה ובאיזורים דומים במאפיינים שלהם, תוך כדי שימוש במקדמי התאמה לנכס נשוא חוות הדעת.
- גישה זו ישימה בעיקר כאשר נכון למועד הקובע לחוות הדעת קיימים מספר נתונים של עסקאות שהתבצעו בפועל או שקיימים מספר נכסים דומים המוצעים למכירה.
- 2.א גישת היוון ההכנסות -
- בגישה זו נעשה היוון ישיר של ההכנסות השנתיות הצפויות לפי שיעור ההיוון הראוי (כלומר השווי הינו הערך הנוכחי של כל ההנאות העתידיות הצפויות מהנכס). בקביעת שיעור ההיוון משפיעים גורמים כגון יציבות השוכרים, משך תקופת השכירות, מהות הנכס המושכר, השימושים וכו' (גישה זו מתאימה לנכסים מניבים - מסחר, משרדים, תעשייה, תחנות דלק, בתי מלון, מקבצי דיור וכו' ואינה מתאימה לדירות מגורים).
- 3.א גישת העלות (גישת השווי הפיזי)-
- בגישה זה נערך אומדן לשווי הקרקע בשוק החופשי, לאומדן עלויות הבניה וההקמה ולאומדן הרווח היזמי, בכפוף לפחתים (פחת פיזי ופונקציונלי).

עקרונות השומה

מדובר בנכס מניב לא שגרתי, הכולל מרכז מסחרי בנוי, כאשר קיימים מעט נתוני השוואה לעסקאות מכר בסביבה (אם בכלל) באופן שלמעשה לא ניתן לבצע אומדן בגישת ההשוואה הישירה לשווי הנכס. הגישה בה נרכשים נכסים מסוג זה הינה גישת היוון הכנסות מהנכס כאשר שיעור ההיוון נלקח מנתוני השוואה לנכסים מניבים דומים, תוך התייחסות לדמי השכירות החוזיים בפועל ולדמי השכירות הראויים לשטחים הפנויים (ככל שישנם).



תחשיבים:

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

תוספת דמי שכירות שנתיים כאחוזים מהפדיון - חלק <u>ביג מגה אור</u> [1]	דמי שכירות חודשיים בסיסים בש"ח - חלק חברת <u>ביג מגה אור</u>	תיאור
	₪ 860,003	דמי שכירות חודשיים לא כולל דמי אחזקה, במעוגל
₪ 202,398	₪ 10,320,031	דמי שכירות שנתיים לא כולל דמי אחזקה, במעוגל
8.30%	6.40%	שיעור היוון שנתי
₪ <u>1,650,000</u>	₪ <u>94,290,000</u>	סה"כ שווי עפ"י היוון דמי השכירות החודשיים המינימליים ודמי השכירות כאחוזים מפדיון עד לתום תקופת החכירה (*)
	₪ <u>24,000</u> -	בניכוי הפחתה בגין גרייס לשוכר אחד (חלקי חברת <u>ביג מגה אור</u>) [2]
		סה"כ ערך נוכחי של שווי הנכס בשלמות עפ"י גישת היוון ההכנסות (במעוגל), עד לתום תקופת החכירה
	₪ 95,920,000	

[1] לעניין שיעור ההיוון - הובאה בחשבון עליה של רבע אחוז בשיעור ההיוון בגין הכנסות מתוספת דמי שכירות מפדיון, זאת ביחס לחוות דעתנו הקודמת, המשקפת את שיעור עליית האינפלציה והירידה במחיר הכסף עבור אותם מוצרים. זאת בשונה מדמי השכירות הבסיסיים הצמודים למדד המתקן את עליית האינפלציה.

[2] בגין שוכר חדש אשר נחתם בגינו הסכם שכירות לפיו לשוכר גרייס לתקופה של 2 חודשים, עד לחודש מרץ 2023, לפי חלקי חברת ביג מגה אור (55%).

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

פרמטר	% שינוי	סה"כ שווי
שיעורי תפוסה	ירידה של 5%	₪ 89,570,000
שיעורי היוון	עלייה של 0.5%	₪ 91,450,000
	ירידה של 0.5%	₪ 97,270,000
דמי שכירות ממוצעים למ"ר	עלייה של 5%	₪ 99,000,000
	ירידה של 5%	₪ 89,570,000



ב. שטח ריק:

לא קיימים שטחים ריקים במרכז המסחרי שבנדון.

ג. הכנסה משילוט¹⁹:

578 ₪	דמי שכירות חודשיים המתקבלים עבור שילוט, חלק חברת ביג מגה אור
6,930 ₪	המהווים דמי שכירות שנתיים בסך
5.29	מקדם ערך נוכחי סידרתי (8 שנים, שיעור היוון 10.25%)
40,000 ₪	סך הכל תוספת שווי בגין שלטי פרסומת

ד. שווי רווחי הניהול²⁰:

סך הכל, ערך נוכחי עד לתום תקופת החכירה	שיעור היוון	ממוצע 3 שנים אחרונות (2018-2021 ללא שנת 2020 שנת קורונה)
3,280,000 ₪	8.05%	396,648 ₪

19 בהתאם לדוח 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 10.25% (המגלם סיכון אפשרי כי העיריה לא תאשר המשך השימוש בשלטים במתכונת הקיימת). השלטים הותקנו בידיעת העיריה אשר גובה עבורם אגרות שילוט.

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



ה. לסיכום:

סה"כ שווי הנכס - שטח מסחרי (סעיף א')	₪ 95,920,000
תוספת שווי בגין הכנסות משילוט (סעיף ג')	₪ 40,000
תוספת בגין רווחי ניהול (סעיף ד')	₪ 3,280,000
סך הכל ערך נוכחי של הכנסות עד לתום תקופת החכירה	₪ 99,240,000
בתוספת ערך נוכחי של שווי המחוברים, בסוף תקופת החכירה [1]	₪ 16,070,000
סיכום ביניים	₪ 115,310,000
בניכוי דמי שכירות בסיסיים לבעלי הקרקע, עד לתום תקופת החכירה [2]	₪ -24,140,000
סה"כ שווי זכויות חברת ביג מגה אור בנכס, במעוגל, לא כולל מע"מ	₪ 91,170,000
[1] הובא בחשבון עלות הקמה של 3,500 ₪ /מ"ר בשיעור היוון של 7% (שיעור היוון המביא בחשבון את העדר הסיכון והפחתים במבנה) לשטח בנוי ברוטו של 11,977 מ"ר	
[2] דמי החכירה הינם \$40,000 לפי שע"ח 4.321 ₪/, צמוד למדד יוני 2007 המהווה במעוגל כ- 222,931 ₪ /חודש. הובא בחשבון ערך נוכחי לפי שיעור היוון של 6.6% ליתרת תקופת החכירה	

הערת הח"מ:

שיעור התשואה הכולל הינו כ-	6.50%
----------------------------	-------



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	0.01%
31.12.2020	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות הכספיים	₪ 87,140,000	4.62%
30.06.2021	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות הכספיים	₪ 88,680,000	2.81%
31.12.2021	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות הכספיים	₪ 89,060,000	2.37%
30.06.2022	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות הכספיים	₪ 90,610,000	0.62%

(*) 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
31.12.2022	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות הכספיים	₪ 91,170,000



שומה

בשים לב למיקומו של הנכס (BIG פרדס חנה", גוש מספר 10096 חלקה 85, מגרש מספר 1001 על פי תכנית בניין עיר מספר ש/090/אי בשטח קרקע של 25,861 מ"ר, ולכל שאר הנתונים כאמור ומפורט לעיל, נראה כסביר לאמוד את שווי הזכויות בנכס שבנדון סביב **91,170,000 ₪ (תשעים ואחד מיליון, מאה ושבעים אלף שקלים חדשים) לא כולל מע"מ.**

היטל השבחה: לא רלוונטי.

תשלום למנהל מקרקעי ישראל: לא רלוונטי.

אפשרות לחבות פיצויים בגין פגיעה במקרקעי צד שלישי: לא ידוע לח"מ ביחס לחבות קיימת. היטל ההשבחה ו/או התשלום למנהל מקרקעי ישראל ו/או אומדן הפיצויים הינו אומדן משוער של הח"מ ואינו מחייב את הח"מ ו/או את הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ו/או את מנהל מקרקעי ישראל. סכומים סופיים ייקבעו לאחר קבלת שומות מהוועדה המקומית ו/או מנהל מקרקעי ישראל ו/או פסיקת שמאי מכריע ו/או פסיקת בתי משפט וכו'.

הכל במצבו הנוכחי כריק, פנוי וחופשי מכל מחזיק חוב ושיעבוד (בכפוף לזכויות השוכרים בקניון), נכון למועד הקובע 31.12.2022.

הנני בעל ידע וניסיון רלוונטי לביצוע הערכת השווי של הנכס נשוא השומה. הנני מצהיר כי אין לי עניין אישי בנכס או בעל זכויות בנכס או עם מזמין השומה. הנני מצהיר על העדר תלות ביני ובין מזמין השומה.

הדו"ח הוכן עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו 1966, ועל פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.

הדו"ח הוכן עפ"י תקן מספר 17.1 בדבר גילוי מינימלי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968

ובאתי על החתום,



"שומה זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא אשר אינו המזמין ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור".

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



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

חוות דעת – שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: אומדן שווי מרכז מסחרי "ביג קריית גת"

חלקה מספר 46 בגוש 1908,

דרך הדרום 3, אזור המלאכה, קרית גת



15 בינואר 2023

מספרנו : 30974.900

לכבוד,

ביג מגה אור בע"מ¹

חוות דעת – שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: אומדן שווי מרכז מסחרי "ביג קריית גת"

חלקה מספר 46 בגוש 1908,

דרך הדרום 3, אזור המלאכה, קריית גת

בהתאם לבקשתכם בדקתי את הנכס שבנדון למטרת אומדן שווי, להלן חוות דעתי:

מטרת חוות הדעת : אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון (הסכום שניתן לקבל מכירת הנכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת בעסקה שאינה מושפעת מיחסים מיוחדים בין שני הצדדים), לצורך דוחות כספיים ישום חשבונאות בינלאומית (I.F.R.S תקן IAS 40 – נדל"ן להשקעה (ומקבילו הישראלי תקן 16).

אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדוח"ות של חברת ביג מרכזי קניות בע"מ וחברת מגה אור החזקות בע"מ המפורסמים לצבור. הנני מצייין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 222(א) לחוק החברות התשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

שם המעריך : ירון ספקטור

פירוטי השכלה וניסיון מקצועי :

- אוניברסיטת בר אילן - תואר ראשון בכלכלה ומינהל עסקים - בהצטיינות - 1988.
- תואר שני במינהל עסקים, התמחות בשיווק - 1996.
- אוניברסיטת תל אביב - שמאות מקרקעין וניהול נכסים - בהצטיינות - 1990.
- שמאי מקרקעין מוסמך על פי חוק שמאי המקרקעין, מספר רישום 296 ב"פנקס שמאי המקרקעין" בישראל".

נסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים :

המעריך ביצע הערכות שווי בין היתר לחברות - ביג מרכזים מסחריים, מעוז דניאל נכסים ובניין, מגדלי עסקים, משהב, ארנה סטאר גרופ, אשדר חברה לבניה, בית גיל הזהב, קרסו נדל"ן, הכשרה חברה לביטוח, יוחננוף, גלובוס סנטר, אזורים, י.ד. ברזאני, ארזים, גינדי החזקות, אחים אלה, אשטרום, קבוצת חגי'ג, תידהר, בהיקף של למעלה מ-10 מיליארד ₪.

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.



מזמין חוות הדעת : ביג מגה אור בע"מ (על ידי טל רוזן, סמנכ"ל ביג מרכזי קניות וחיים אונפלוס, סמנכ"ל כספים במגה אור החזקות)

מועד הזמנת חוות הדעת : 25 בדצמבר 2022

הנסיבות בגינן בוצעה

ההתקשרות : לצורך דוחות כספיים יישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S

תאריך הביקור בנכס² : 09 בינואר 2023

המועד הקובע לחוות הדעת: 31 בדצמבר 2022

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



התחייבות לשיפוי : קיימת התחייבות לשיפוי אשר ניתנה בתאריך 31.3.2007 על ידי חברת ביג מרכזים מסחריים ו/או ביג מרכזי קניות בע"מ, וכן התחייבות לשיפוי אשר ניתנה בתאריך 22.1.2017 אשר ניתנה על ידי חברת מגה אור החזקות בע"מ, עבור הנכס שבנדון לצורך הכללת חוות הדעת ו/או אזכורה בדוחות הכספיים או לכל מטרה אחרת³.

שכר טירחה : לא קיימות התניות לגבי שכר טרחה של השמאי, או אחרות, אשר יש בהן כדי להשפיע על תוצאות השומה.

פרטי הנכס

גוש	1908
חלקה	46
שטח חלקה רשום	27,167 מ"ר
מגרש מספר ⁴	46
שטח מגרש ¹	26,934 מ"ר
שטח בנוי ברוטו	כ-11,396 מ"ר ⁵
מיקום	דרך הדרום 3, אזור המלאכה, קרית גת
זכויות בנכס	חוזה חכירה מהוון ממנהל מקרקעי ישראל (להרחבה ראה פרק: "הזכויות בנכס")

³ אנו מקבלים על עצמנו את מגבלת גובה השיפוי כפי שנקבעה בעמדת סגל משפטית 105-30 של הרשות לניירות ערך.

⁴ מספר המגרש ושטחו הינם בהתאם לתב"ע מספר 34/101/02/9

⁵ השטח הבנוי הינו בהתאם להיתר בניה מספר 20140013 מיום 18.02.2014 והיתר בניה מספר 20160007 מיום 18.01.2016 והיתר מחודש 10/2017. לא כולל מבנה G אשר בפועל לא הוקם בשטח של כ- 27 מ"ר עיקרי, ולא כולל חדר טרנספורמציה בשטח של כ- 16 מ"ר אשר אינו מהווה חלק מנשוא חוות הדעת. יצוין כי בחודש 10/2017 ניתן היתר לתוספת מבנה K אשר מבטל את מבנה G. נכון למועד הקובע לחוות הדעת המבנה החדש הוקם, הושלמה בנייתו ונמצא בשלבי סיום אכלוס.

תאור הנכס וסביבתו

נשוא חוות הדעת מהווה מרכז מסחרי המכונה "BIG קרית גת", הממוקם באזור המלאכה קריית גת, רחוב דרך הדרום 3, בקרבה לשדרות דרך השלום.

הנכס נשוא חוות הדעת ידוע כגוש 1908 חלקה מספר 46, מגרש מספר 46 (עפ"י תב"ע מס' 34/101/02/9), בייעוד למע"ר, בשטח קרקע כולל של 26,934 מ"ר.

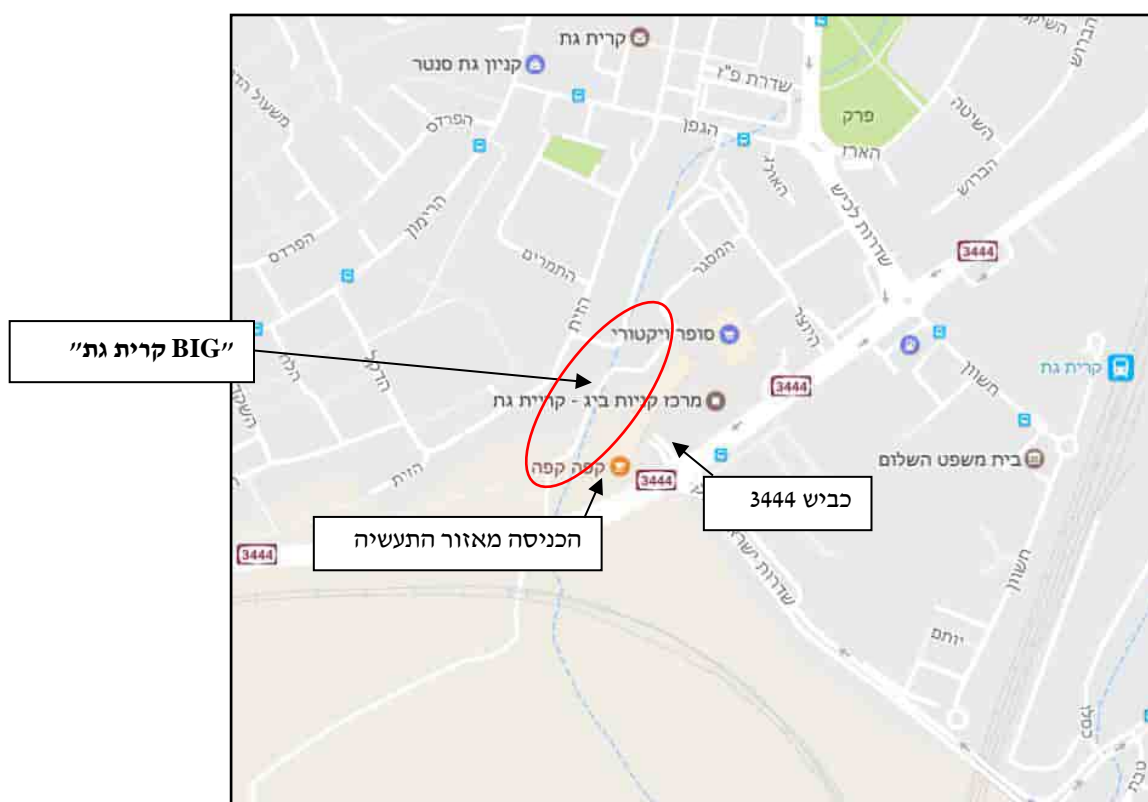
תיאור הסביבה

אזור המלאכה בקריית גת ממוקם בצד הדרומי - מזרחי של העיר קרית גת, המהווה אזור מלאכה ותיק בעיר אשר מאופיין בשנים האחרונות בהקמת מבני מסחר כדוגמת "בית גבריאלי", "בית אפי" סופרים כגון: סופר סל, מגה- בול ותחנות תדלוק.

הנכס נשוא חוות הדעת ממוקם בסמוך לשדרות דרך הדרום המהווה ציר תנועה מרכזי באזור המלאכה, המתמשך מכביש מס' 35 בצפון ועד כביש מס' 40 בדרום המחבר את תל אביב בצפון עם קריית גת ובאר שבע בדרום.

הפיתוח סביבתי מלא וכולל בין היתר כבישים, מדרכות, תשתיות ביוב ותקשורת, תאורת רחוב וכיו"ב.

להלן מפת הסביבה ומיקום הנכס שבנדון:





תיאור המגרש:

מגרש 46 בשטח קרקע של 26,934 מ"ר בעלת צורה אי רגולארית, פונה בחזית דרומית לדרך הדרום באורך של כ- 281 מטר.

פני הקרקע מישוריים.

בתחום החלקה הוקם מרכז מסחרי מסוג "power center" הידוע בשם ביג קרית גת.

המגרש גובל כדלקמן:

דרום – חזית לדרך הדרום, מעברו סופרמרקט "מחסני השוק" ושטחים ריקים.

מערב – חזית לשטחים ריקים, מעברם שכונת מגורים

צפון – גובלת במבני תעשייה ותיקים לצד שימושי מסחר

מזרח – גובלת בתחנת תדלוק, מבני תעשייה ומסחר.

להלן תאור המרכז המסחרי –

המרכז המסחרי שבנדון נבנה בשנים 2009-2015, צורתו דמויית האות "ו" הפוכה ובמרכזו רחבת חניה פתוחה. המרכז המבחרי מחולק ל-5 מבנים אשר נבנו בשני שלבים כדלקמן:

שלב א': הוקמו שלושה מבנים חד קומתיים חדשים (הידועים כבניין A, B ו-C) אשר נבנו על פי היתרי בנייה, בשטח בנוי כולל של כ- 9,590 מ"ר ברוטו אשר נפתחו לקהל בשנת 2009.

שלב ב': בשנת 2015 נפתחו לקהל שני מבנים נוספים חד קומתיים, (הידועים כבניינים E ו-F) וחדר "טרפו" (אשר אינו מהווה חלק מנשוא חוות הדעת) בשטח בנוי ברוטו כולל של כ- 1,230 מ"ר.

שטחו הבנוי הכולל של המרכז (שלב א' + שלב ב') הינו כ-11,396 מ"ר⁶ וצמודים אליו כ-400 מקומות חניה עיליים. על גבי המבנים הונחו קולטנים פוטו וולטאיים⁷.

בתאריך 19.10.2017 ניתן היתר לשינויים להיתרים קיימים ותוספת מבנה חדש K לתוספת בניה של כ- 533 מ"ר ברוטו (לאחר הפחתות שטחים ותוספות שטחים במבנים השונים) והתקבלה תעודת גמר בחודש 05/2019.

שטחו הבנוי הכולל של המתחם לאחר ביצוע השינויים בהיתר הנ"ל ותוספת המבנה מסתכמים לכ- 11,396 מ"ר ברוטו.

בסמוך למבנים סלול מגרש חניה פתוח המיועד למקומות חניה לרכב פרטי ומקומות חניה תפעולית.

⁶ השטח הבנוי הינו בהתאם להיתר בניה מספר 20140013 מיום 18.02.2014 והיתר בניה מספר 20160007

מיום 18.01.2016 והיתר בניה מיום 19.10.2017 לא כולל מבנה G אשר בפועל לא הוקם בשטח של כ- 27 מ"ר עיקרי, ולא כולל חדר טרנספורמציה בשטח של כ- 16 מ"ר אשר אינו מהווה חלק מנשוא חוות הדעת.

⁷ המתקנים הפוטו וולטאי אינו מהווה חלק מנשוא חוות הדעת.

סטנדרט הבניה כולל שלד בבניה מתועשת מאלמנטים טרומיים בשלוב פח איסכורית ובידוד מצמר סלעים. גמר הפנים הבסיסי כולל משטח בטון מוחלק, וטרינה + דלת כניסה, מערכות כיבוי אש (ספרינקלרים), ומערכות שונות כגון: מיזוג אויר, מים, חשמל, ביוב וכיוצ"ב. גובה פנים המבנה כ- 6 מטר.

פנים החנויות כולל רמת גמר משתנה לרבות ריצוף באריחי קרמיקה/ פרקט/ ויטרינות זכוכית, הנמכת תקרה בגבס הכוללת תאורה שקועה בחלק מהחנויות, גלאי עשן, ספרינקלרים, מיזוג אויר וכיוצ"ב.

להלן המרכז המסחרי שבנדון על גבי תצלום אויר:





להלן תמונות של מרכז ביג קרית גת שבנדון:



הסביבה העסקית

בתחום גיאוגרפי זה קיימים מספר מועט של מרכזים מסחריים בהיקף בינוי גדול, מרביתם בשכונות מגורים כדלקמן:

מהות	מיקום	שם
<p>פאוור סנטר הכולל כ- 16 בתי עסק, בהם בתי קפה, סופר סטוק, חנויות אפנה, חנויות תאורה, חנויות פארם ועוד. שטח ברוטו כולל כ- 8,900 מ"ר</p> 	דרך הדרום 22	<p>מתחם I Solomon מרכז קניות חדש, סמוך למתחם ביג</p> 
<p>פאוור סנטר הכולל כ- 45 בתי עסק בהם שופרסל חנויות אופנה, קופת חולים, חנויות חשמל מזון ועוד</p> 	שדרות מלאכי ישראל 178	<p>מתחם ישפרו סנטר בשטח לשיווק של כ- 12,000 מ"ר</p>
<p>קניון מקורה בו חנויות אופנה, מזון, סופרמרקט וכו'. בשטח לשיווק של כ- 15,000 מ"ר, וכן שטחי משרדים</p> 	כיכר פז	קניון לב העיר
<p>מרכז מסחרי הכולל כ- 2,200 מ"ר חנויות מסעדות ובית קפה סופרמרקט ועוד.</p> 	שכונת הבונים	מרכז מסחרי דונה שכונת הבונים



הרקע התכנוני⁸

א. בהתאם לתוכנית בניין עיר מספר 2/104/03/9 (ד/11/292) אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מספר 2123 מיום 03.07.1975 עולה כי החלקה סווגה ביעוד למלאכה ותעשייה עם זכויות בנייה של 35% משטח המגרש, כאשר במקרים מיוחדים רשאית הוועדה המחוזית לאשר אחוז שלא יעלה באף מקרה מעל 50% משטח המגרש. קווי בניין: חזית – בהתאם לתשריט, צדדי – 3 מ', אחורי – 5 מ'.

ב. בהתאם לתוכנית בניין עיר מספר 34/101/02/9 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מספר 5441 מיום 27.09.2005 ממנה עולה כי החלקה נשוא חוות הדעת מסווגת ביעוד "אזור המע"ר" (מרכז עסקים ראשי) ופרטים כדלקמן:

מטרת התכנית:

הינה יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור המע"ר ברובע המלאכה בקרית גת, ע"י שינויים ביעודי הקרקע, איחוד וחלוקת מגרשים, קביעת הנחיות, זכויות ומגבלות בנייה. קביעת שטחים לדרכים, קביעת שטחים לצורכי ציבור, קביעת שטחים עם זיקת הנאה לציבור, קביעת תנאים למתן היתר בנייה, קביעת הנחיות בנייה ומגבלות בנייה וקביעת חזית מסחרית ומעברים מקורים.

תכליות ושימושים (מע"ר – מרכז עסקים ראשי):

תעשייה ומלאכה "נקיים" בלבד, מסחר קמעונאי, מסחר סיטונאי, שירותים אישיים, מרכז קניות (קניונים), בנקים, חברות ביטוח ומוסדות פיננסיים, משרדים מוסדיים, ממשלתיים ועירוניים, משרדים פרטיים, מסעדות ושירותי האכלה, אולמות אירועים ושמוחות, מועדנים, בתי קולנוע, מרפאות ומרכזי בריאות, מרכזים סיעודיים, תחנות טרנספורמציה וכו'.

מתחם בניה משותף:

שטח הכולל מספר מגרשים או חלקות הגובלים זה בזה ואשר נכללים במסגרת הבקשה אחת להיתר בנייה.

קומה מסחרית:

השימוש המסחרי מותר רק ב- 2 קומות ראשונות מעל לפני קרקע סופית. גובה מירבי של קומה מסחרית יהיה 6 מ'.

⁸ המידע בפרק "הרקע התכנוני" מושתת, בין היתר, על מידע תכנוני בע"פ שנמסר ע"י הגב' טניה קורנפלד ועפ"י טופס מידע לפי סעיף 119א' מיום 04.01.2023 ומעיון באתר האינטרנט של הוועדה המקומית לתכנון ולבניה קרית גת וכן על פי תוכניות בניין עיר.

זכויות הבניה המתוארות לעיל הינן על פי הבנה ופרשנות סבירה לתוכניות בניין עיר, במועד עריכת חוות הדעת, ואינן מחייבות את הוועדה המקומית לתכנון ולבניה. למען הסר ספק, יובהר כי רק לאחר הגשת בקשה להיתר בניה וקבלת אישור הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תתבררנה זכויות הבניה באופן סופי.



הוראות ומגבלות בנייה:

שטחים עיקריים: כל שטחי הבנייה לשימושים השונים, כולל מרפסות מקורות ומעברים פנימיים מקורים בשטחים מסחריים בלבד ולמעט שטחי שירות כהגדרתם. אחסנה בשטח המסחרי תיחשב כשטח עיקרי.

שטחי שירות (סעיף 2.א.7 סעיף קטן א'): בהתאם להוראות החוק. לא כולל חניה מקורה תקנית, לא כולל שטח ארקדה.

7.7. טבלת אזורי שימושים זכויות ומגבלות בניה מצב מוצע:

אזור	שטח מגרש מזערי במ"ר	חיקפי בנייה מירביים במגרש (ב-%)										
		קח בניין			מס' קומות מירבי	תכנית מירבית ב-%	סה"כ עיקרי+ שירות	מטרות שירות		מטרות עיקריות		
		תת-קרקעי		על-קרקעי				שירות על קרקעי	תת-קרקעי	תת-לחניה בלבד	על קרקעי	תת-קרקעי
מערב מרכז עסקים ראשי	300	2	3/0*	3/0*	5	60	230	10	20**	100	100	-
שב"צ שטח לבנייה ציבור	500	2	3/0*	3/0*	5	50	250	10	10	110	110	10

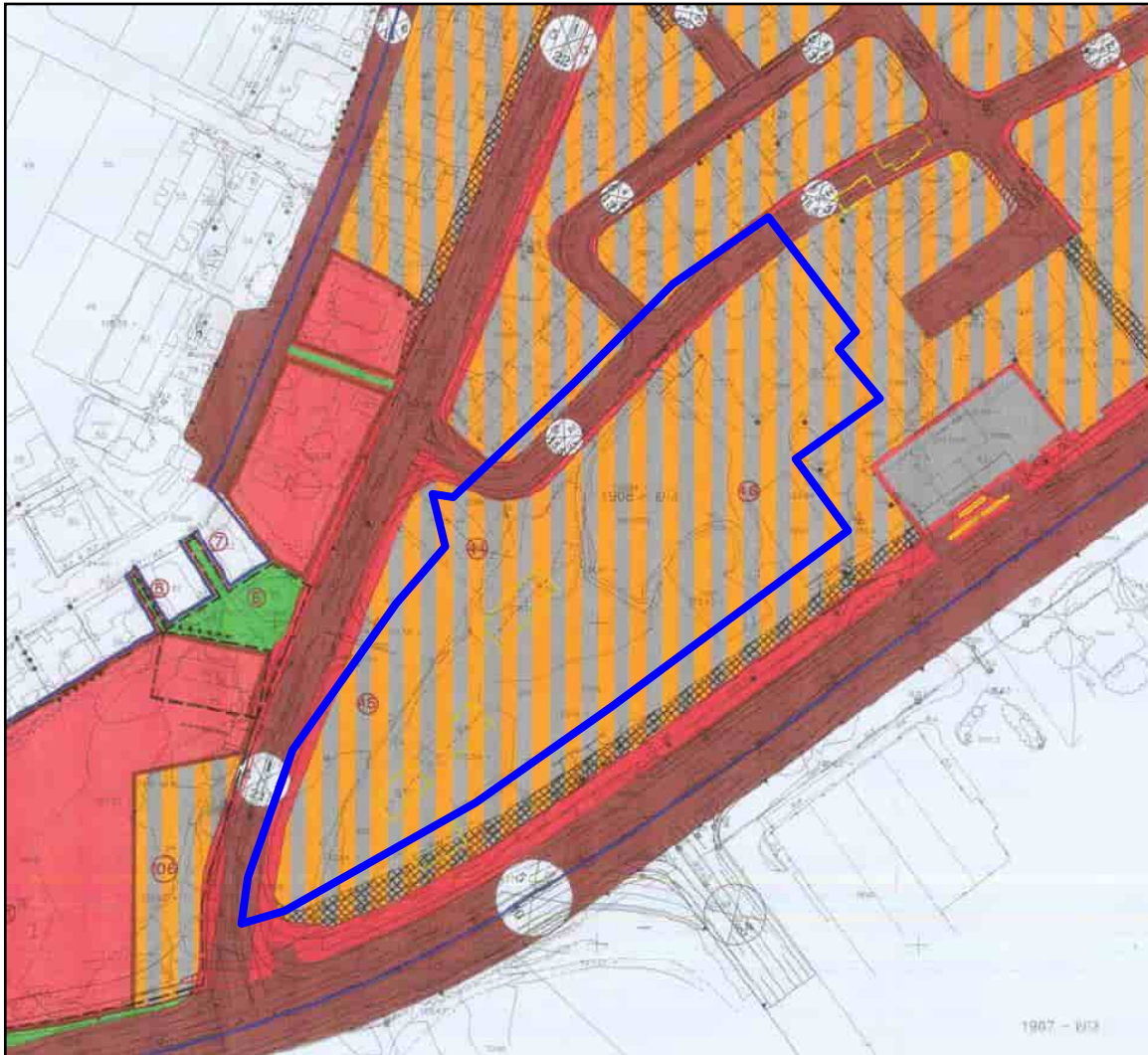
* קו בניין 0: רק לחניה בלבד ורק בהסכמת בעל המגרש הגובל.

** מע"ר, שטחי שירות תת-קרקעיים לחניה: בנוסף יותרו שינויים תת-קרקעיים לפי תקן החניה בתוקף.

*** קו בניין: במבנים קיימים בתחום התכנית ושאינם מיועדים להריסה תותר חריגה בקו הבניין ובלבד שהוצא לה היתר כחוק.

להלן תצלום טבלת הזכויות:

להלן תצלום תשריט התכנית והמגרש שבנדון (מוקף מסגרת בצבע כחול):





רישוי

- א. בהתאם להיתר בניה מספר **20080018** שניתן בתאריך 16.03.2008 הותר מבנה מסחרי – הריסת מבנים, עבודות עפר.
- ב. בהתאם להיתר בניה מספר **20080108** שניתן בתאריך 09.12.2008 הותר הקמת מבני מסחר, בשטח עיקרי מבוקש של 6,356.67 מ"ר + 2,376.02 מ"ר שטח שירות ובסה"כ שטח של 8,732.69 מ"ר (עיקרי + שירות).
- ג. בהתאם להיתר בניה מספר **200990047** שניתן בתאריך 06.09.2009 הותרו שינויים ותוספת בניה של 581.55 מ"ר שטח עיקרי + 29.68 מ"ר שטחי שירות. סה"כ שטח של 9,343.92 מ"ר (עיקרי + שירות) (סה"כ שטח עיקרי 6,938 מ"ר + 2,406 מ"ר שטחי שירות).
- ד. בהתאם **לטופס 4** אשר התקבל בתאריך 03.11.2009 עולה כי ניתן אישור לחבר את הבניין אשר נבנה בהתאם להיתר בניה מספר 20090047 מיום 06.09.2009 לשירות המבוקש.
- ה. בהתאם להיתר בניה מספר **20100054** שניתן בתאריך 09.06.2010 הותרה בקשה לתוספת מערכת פוטוולטאית על גגות קיימים. תואם תכנית בניין עיר מס' 34/104/03/9⁹.
- ו. בהתאם להיתר בניה מספר **201000059** שניתן בתאריך 22.06.2010 הותר בקשה לתוספת בניה – גלרייה טכנית וגלריית אחסון¹⁰. שטח עיקרי מבוקש: 34.10 מ"ר שטח שירות מבוקש 43.44 מ"ר.
- ז. בהתאם להיתר בניה מספר **20110093** שניתן בתאריך 02.08.2011 הותרה בקשה להקמת מערכת פוטוולטאית מעל גגות קיימים. בקשה זו מבטלת בקשה מס' 20100136 והיתר בנייה מס' 20100054. בהתאם לטבלת השטחים מהיתר הבנייה, עולה כי סה"כ השטחים הבנויים הינו 9,344 מ"ר (עיקרי + שירות) (סה"כ שטח עיקרי 6,938 מ"ר + 2,406 מ"ר שטחי שירות).
- ח. בהתאם להיתר בניה מספר **20120066** שניתן בתאריך 25.07.2012 הותר מבנה מסחרי- תוספת למבנה קיים, בקשה לתוספת בניה – תוספת גלריות, איחוד וחלוקת חנויות, שינויים פנימיים. שטח עיקרי מבוקש 68.63 מ"ר.
- ט. בהתאם להיתר בניה מספר **20130013** שניתן בתאריך 11.02.2013 הותר מבנה מסחרי – סגירת חורף, בקשה לסגירה עונתית בחורף לתקופה בין תאריכים מ-1.12 עד 1.03, השימוש הינו זמני עד 5 שנים

⁹ בבדיקה באתר מינהל מקרקעי ישראל, אתר משרד הפנים ובשיחה עם גברת טניה קרונפלד ממחלקת מידע תכנוני בוועדה המקומית "קרית גת" עולה כי לא קיימת תוכנית מס' 34/104/03/9. ככל הנראה נפלה טעות סופר והכוונה הייתה לתכנית מס' 34/101/02/9.

¹⁰ יצוין כי הבקשה מתייחסת לגלריות בתחום חנות ACE שנכון למועד חוות הדעת אינה ממוקמת עוד במתחם שבנדון.



מיום הנפקת ההיתר כחוק. שטח עיקרי מבוקש – 91 מ"ר. תואם תכנית בנין עיר מספר 34/101/02/9
המאפשר שימוש בשטח שיקורה וייסגר לתכלית העקרי.

י. בהתאם להיתר בניה מספר **20140013**¹¹ שניתן בתאריך 18.02.2014 הותר תוספת מבנים חדשים E, F, G, I, J תוספת להיתרים קיימים. מבנה מסחרי משולב 3 קומות.
להלן טבלת שטחים מתוך דף ההיתר:

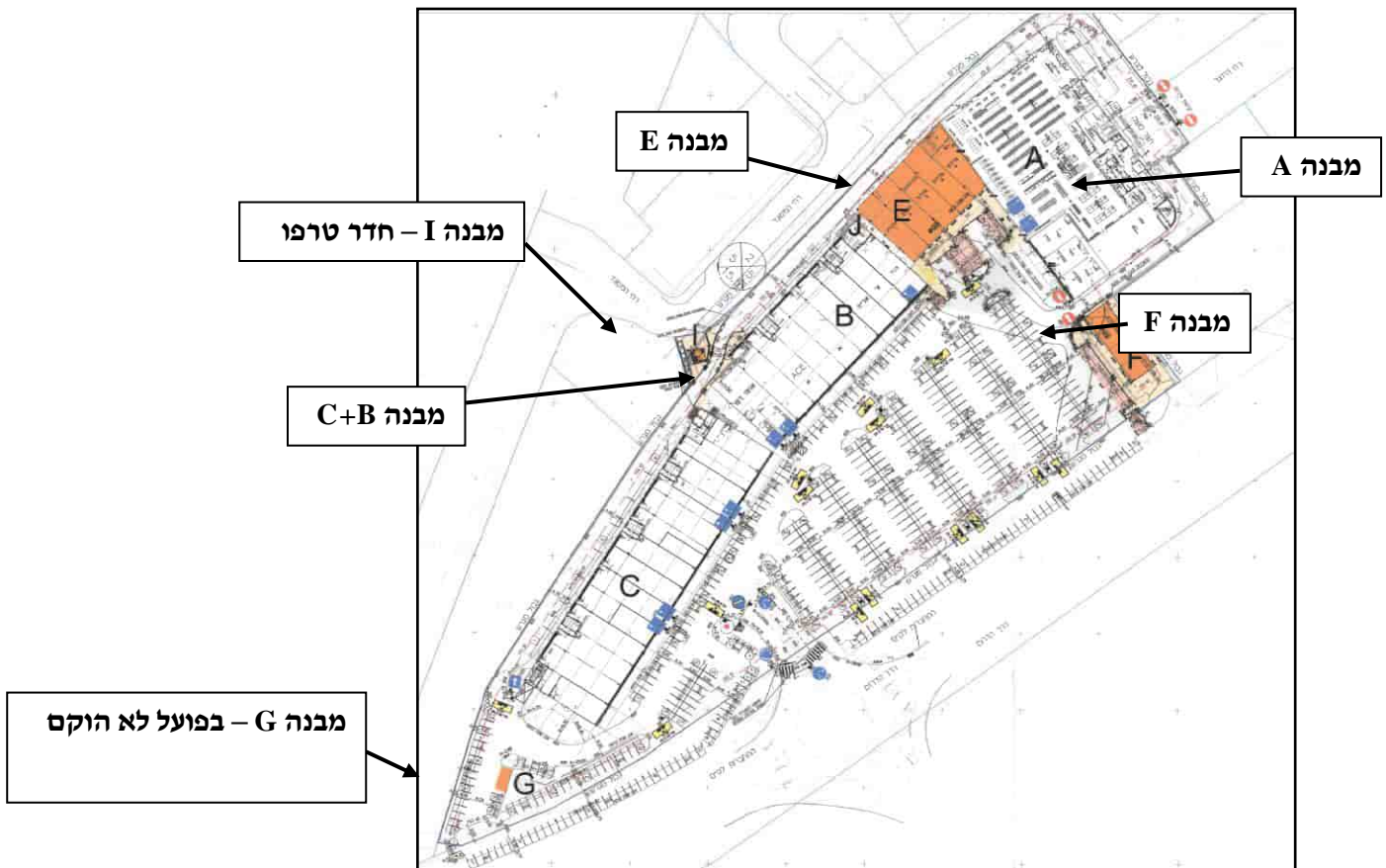
סה"כ	סה"כ שירות	שטח שירות		סה"כ עיקרי	שטח עיקרי	
		מבוקש	קיים		מבוקש	קיים
כ- 10,747 מ"ר ברוטו	2,663.84	214.70	2,449.14	8,083.36	1,042.11	¹² 7,041.25

מתוך שטחי השירות כ- 178 מ"ר מהווים מעבר מקורה וכ- 37 מ"ר מהווה שטח ממ"ד.
מבנה I הינו בשטח של כ- 16 מ"ר ומהווה מבנה טרפו (מבנה שירות – חדר שנאים) ונרשמה בגינו הערת אזהרה – סעיף 126 לטובת חברת החשמל לישראל. ואינו מהווה חלק מנשוא חוות הדעת.
מבנה J מהווה גשר פלדה למעבר לגג מבנה E אשר לא נכלל במסגרת השטחים.

¹¹ בקשה מספר 20130279.

¹² מתוך השטח העיקרי שטח של 27 מ"ר עיקרי מהווה שטח למבנה G אשר בפועל לא הוקם.

להלן תשריט העמדת המבנים מתוך היתר הבניה:



יא. בהתאם ל**טופס 4** אשר התקבל בתאריך 24.02.2014 עולה כי ניתן אישור לחבר את הבניין אשר נבנה בהתאם להיתר בניה מספר 20130100 מיום 17.09.2013 לשירות המבוקש - חיבור חשמל למתקן פוטו וולטאי.

יב. בתאריך 23.12.2014 ניתן **היתר בניה מספר 20140136** להטמנת צובר גז תת קרקעי.

יג. בתאריך 29.09.2016 התקבלה **תעודת גמר מספר 20160080** למהות היתר בבקשה מספר 20130279. מהות ההיתר – תוספת מבנים חדשים למבנים קיימים והקמת מערכת פוטו וולטאית שניתן בתאריך 18.02.2014 הותר תוספת מבנים חדשים.

הוועדה מאשרת כי הבניין/התוספות לבניין / השינוי בבניין בכתובת דרך הדרום 3 קרית גת נבנה/הושלם/הותאם על פי תנאי ההיתר וכי מותר להשתמש בבניין למטרות המפורטות בהיתר.

יד. בהתאם להיתר בניה מספר **20160007** שניתן בתאריך 18.01.2016 הותר תוספת בניה מוצעת בדיעבד לבית הקפה "קפה קפה" – תוספת להיתרים קיימים. שטח עיקרי מבוקש – 115.65 מ"ר.

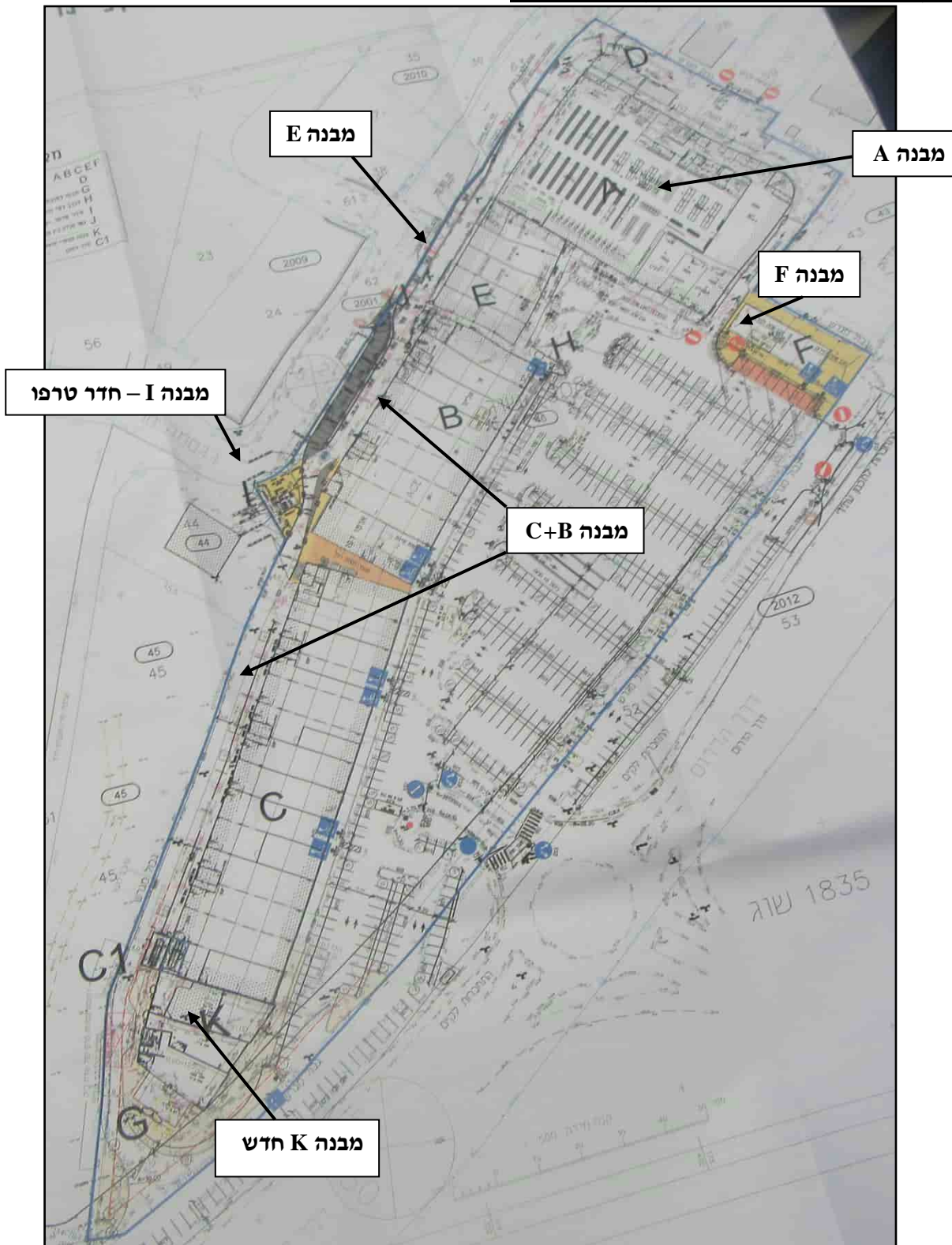


טו. בהתאם להיתר בניה מספר **20170221** שניתן בתאריך 19.10.2017 הותר במתחם ביג קרית גת – שינויים להיתרים קיימים : שינויים חיצוניים במבנה קיים C, תוספת מבנה חדש K, העברה למבנה החדש 1C, חדר דחסן וביטול מבנה G, העברת מיקום צובר גז ובור השאיבה.

להלן טבלת השטחים להיתר :

סה"כ הבניין (במ"ר)	חלקי שירות במ"ר			שימושים עיקריים במ"ר			מפלס /בניין
	סה"כ שירות	קיים	מוצע	סה"כ שטח עיקרי	קיים	מוצע	
10,862.86	2,663.85	2,663.85	-	8,199.01	8,199.01	-	לפי היתר 2013- 0736
-105.27	-37.84	-	-37.84	-67.43	-	-67.43	בניין C
+665.45	+47.20	-	+47.20	+618.25	-	+618.25	בניין K
-27.00	-	-	-	-27.00	-	-27.00	בניין G
11,396.04	2,673.21	2,663.85	9.36	8,722.83	8,199.01	523.82	סה"כ

להלן תשריט העמדת המבנים מתוך היתר הבניה:



ט.ז. בתאריך 13.05.2019 ניתנה תעודת גמר מספר 20190147 לבניין שהוקם בהיתר 20170221 מיום 19.10.2017



סיכום הרקע התכנוני והרישוי:

גוש : 1908
 חלקה : 46
 מגרש : 46 (על פי תב"ע 34/101/02/9)
 שטח המגרש : 26,934 מ"ר
 יעוד : מע"ר (מרכז עסקים ראשי)
 שימושים : תעשייה ומלאכה "נקיים" בלבד, מסחר קמעונאי, מסחר סיטונאי, שירותים אישיים, מרכז קניות (קניונים), בנקים, חברות ביטוח ומוסדות פיננסיים, משרדים מוסדיים, ממשלתיים ועירוניים, משרדים פרטיים, מסעדות ושירותי האכלה, אולמות אירועים ושמחות, מועדנים, בתי קולנוע, מרפאות ומרכזי בריאות, מרכזים סיעודיים, תחנות טרנספורמציה וכו'.

זכויות בניה ושטח בנוי :

מהות	זכויות בניה (על פי תב"ע 34/101/02/9)	שטח בנוי בפועל (על פי היתרי הבניה)	יתרת זכויות בניה
עיקרי עילי	26,934 מ"ר (100% עיקרי עילי)	8,723 מ"ר ¹³	18,211 מ"ר ¹⁴
עיקרי תת קרקעי	26,934 מ"ר (לחניה בלבד)	-	26,934 מ"ר (לחניה בלבד)
שירות עילי	2,693 מ"ר	2,664 מ"ר	29 מ"ר
שירות תת קרקעי	5,387 מ"ר	0 מ"ר	5,387 מ"ר

מתוך יתרת זכויות הבניה לניצול התקבל היתר בניה לתוספת שטח של כ- 533 מ"ר ברוטו (תוספת מבנה K) אשר הוקם.

מימוש יתרת זכויות הבניה כפוף לתשלום דמי היתר למנהל מקרקעי ישראל (בשיעור 31%) ותשלום היטל השבחה מעבר לקיבולת הבניה בחוזה החכירה וכן ביצוע התאמות במבנים הקיים. לפיכך, באומדן השווי לא הובאו בחשבון בשלב זה ערך/שווי ליתרת זכויות הבניה הקיימות.

תכסית : 60%
 מס' קומות מרבי : 6 קומות + מרתף
 קווי בניין : עילי : קדמי – 5 מ', צדדי 0/4¹⁵, אחורי 0/6²
 תת קרקעי : קדמי – 2 מ', צדדי 0/3², אחורי 0/3²

¹³ לא כולל מבנה G בשטח של 27 מ"ר עיקרי אשר בפועל לא הוקם.

¹⁴ יצוין כי על גג המבנים הקיימים הוקמו מתקנים פוטו וולטאיים (שאינם מהווים חלק מנשוא חוות הדעת)

¹⁵ קו בניין 0 לחניה בלבד ורק בהסכמת בעל המגרש הגובל.



הזכויות בנכס

א. בהתאם לפלט¹⁶ מידע של נסח רישום מפנקס הזכויות מתאריך 04.01.2023 רשומות זכויות הבעלות בגוש מספר 1908 חלקה מספר 46, בשטח רשום של 27,167 מ"ר, כדלקמן:

בעלות:

רשות הפיתוח - בשלמות

חכירות:

בתאריך 25.06.2014 נרשמה עדכון פרטי זיהוי – חוכר ברמת חכירה ראשית, לטובת **ביג מגה אור קרית גת בע"מ**, בשלמות, לתקופה של 49 שנים, תאריך סיום: 02.11.2057, על כל הבעלים.

משכנתאות:

בתאריך 25.06.2014 נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה לטובת רוניק פז נבו נאמנויות בע"מ, החלק בנכס 1/2, ללא הגבלת סכום, על כל החוכרים.

בתאריך 02.04.2020 נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה לטובת רוניק פז נבו נאמנויות בע"מ, הלווה: **מגה אור החזקות בע"מ**, החלק בנכס- 1/2, ללא הגבלת סכום, על כל החוכרים.

הערות:

בתאריך 05.05.2005 נרשמה הערה בגין הפקדת תכנית לפי סעיף 123 לחוק התכנון, הערות: תכנית מפורטת מספר 34/101/02/9 פורסמה בילקוט פרסומים 5388, בתאריך 05.04.2005.

בתאריך 18.05.2014 נרשמה הערת אזהרה – סעיף 126 לטובת חברת החשמל לישראל בע"מ, הערות: תחנת טרנספורמציה בשטח של כ- 15.99 מ"ר, על כל החוכרים.

ב. בהתאם **לתעודת שינוי שם של חברה** מיום 01.09.2011 עולה כי חברת **ביג נועה קריית גת בע"מ** שמספרה 510518491 שינתה את שמה ומעתה תיקרא **ביג מגה אור קריית גת בע"מ**.

¹⁶ פלט מידע זה אינו נסח רישום מאושר או העתק רישום, כמשמעותם בחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969, התקנות והנהלים שעל פיו.



ג. בהתאם לחוזה חכירה מהוון מיום 01.09.2009 בין מנהל מקרקעי ישראל (להלן: "המנהל") / "המחכיר" לבין ביג נועה קרית גת בע"מ¹⁷ (להלן: "ביג קרית גת" / "החוכר"), עולים בין היתר הפרטים הבאים:

- המקום: קרית גת
- השטח: 27,167 מ"ר
- גוש רשום: 1908 חלקה מספר 46
- מגרש מספר: 46 לפי תוכנית מפורטת מספר 34/101/02/9
- תקופת החכירה: 49 שנים החל מיום אישור העסקה, דהיינו החל מיום 03.11.2208 – 02.11.2057.
- תקופת חכירה נוספת: 49 שנים החל מתום תקופת החכירה.
- מטרת החכירה: תעשייה נקיה, מסחר קמעונאי, מרכזי קניות.
- קיבולת הבנייה: 9,031.8 מ"ר (6,357.6 מ"ר עיקרי + 2,674.2 שירות)
- הערך היסודי של המגרש: 9,007,320 ש"ח.
- היעוד: מרכז עסקים.

תנאים מיוחדים:

שטחי הבניה בעסקה מפורטים להלן:

שטח לשימושים עיקרי – 6,357.6 מ"ר¹⁸

ממ"ד – 240.26 מ"ר

שטחי שירות – 1,422.06 מ"ר

אחסנה – 1,011.9 מ"ר (עפ"י התקנון יחשב כעיקרי)

סה"כ – 9,031.82 מ"ר

כל תוספת ניצול מכל סוג שהוא מעבר לקיבולת הבניה המותרת עפ"י החוזה וכמפורט לעיל הן של שטחים עיקריים והן של שטחי שירות תחוייב בתשלום נוסף למנהל בשיעור כפי שייקבע המנהל מעת לעת בין אם תוספת הניצול נוסעת מהקלה, שינוי תכנית, מפורטת או כל דרך אחרת.

¹⁷ ראה תעודת שינוי שם של חברה סעיף ב' לעיל.

¹⁸ בשנת 2009 שולמו דמי היתר בגין תוספת בניה של 312.12 מ"ר עיקרי ובשנת 2014 שולמו דמי היתר בגין תוספת בניה של 1,246.1 מ"ר עיקרי. לפיכך, סה"כ שטח עיקרי – קיבלת בניה מעודכנת הינה כ- 7,916 מ"ר עיקרי. בפני הח"מ הוצגה שומת שמאי המנהל עבור 1,246.1 מ"ר עיקרי, דרישת תשלום המנהל מיום 25.11.13 וחשבונית מס בגין תשלום בפועל (יצוין כי בגין השומה הוגשה השגה למנהל והתקבלו בגינו החזרים מהמנהל).



ד. 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- 10,801 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- 31 בדצמבר 2022 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 **1,023,727** ₪ 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 **979,332** ₪, 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 (2018-2021), ללא שנת 2020, שנת קורונה) הינו סך של 361,771 ₪/שנה.

להלן טבלה המציגה רווח מניהול לשנים הללו:

רווח מניהול 2018	₪ 213,898
רווח מניהול 2019	₪ 344,642
רווח מניהול צפוי 2021	₪ 526,773
רווח מניהול ממוצע	₪ 361,771 / 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	2014 - 2022
שיעור תפוסה	המרכז נפתח בסוף שנת 2009	100%-99%



גורמים ושיקולים באומדן השווי

באומדן שווי הנכס הובאו בחשבון בין היתר הגורמים והשיקולים הבאים:

- נשוא חוות הדעת מהווה מרכז מסחרי המכונה "BIG קרית גת", הממוקם בדרך הדרום 3, אזור המלאכה, קרית גת.
- הנתון כי המרכז המסחרי שבנדון, הוקם על קרקע הידועה כגוש מספר 1908 חלקה 46 ומהווה את מגרש מספר 46 על פי תכנית בניין עיר מספר 34/101/02/9 בשטח קרקע של 26,934 מ"ר.
- הנתון כי סביבת הנכס הקרובה מהווה אזור מלאכה ותיק בעיר אשר מאופיין בשנים האחרונות בהקמת מבני מסחר כדוגמת "בית גבריאל", "בית אפי" סופרים כגון: סופר סל, מגה- בול ותחנות תדלק.
- הנתון כי שטחו הבנוי הכולל של המרכז (שלב א' + שלב ב') הינו כ- 11,396 מ"ר¹⁹ וצמודים אליו כ-400 מקומות חניה עיליים. המרכז המסחרי שבנדון מחולק ל-6 מבנים (K, F+E, C, B, A) הכוללים גג מבניה קלה.
- הנתון כי על גבי המבנים הונחו קולטנים פוטו וולטאיים. יודגש כי המתקן הפוטו וולטאי אינו מהווה חלק מנשוא חוות הדעת.
- הנתון כי על פי תכניות בניין עיר שבתוקף, הנכס שבנדון מהווה את מגרש מספר 46 בשטח קרקע 26,934 מ"ר וביעוד "מע"ר" (מרכז עסקים ראשי) הכולל שימושים שונים, ביניהם, מסחר קמעונאי, מסחר סיטונאי, שירותים אישיים, מרכז קניות (קניונים), בנקים, חברות ביטוח מוסדות פיננסיים, משרדים מוסדיים וכו'.
- הנתון כי המרכז שבנדון נבנה בהתאם להיתרי הבניה.
- הנתון כי התקבל טופס 4 למרכז המסחרי התקבל בשנת 2009 ותעודת גמר בשנת 2016.

¹⁹ השטח הבנוי הינו בהתאם להיתר בניה מספר 20140013 מיום 18.02.2014 והיתר בניה מספר 20160007 מיום 18.01.2016 והיתר מחודש 10/2017. לא כולל מבנה G אשר בפועל לא הוקם בשטח של כ- 27 מ"ר עיקרי, ולא כולל חדר טרנספורמציה בשטח של כ- 16 מ"ר אשר אינו מהווה חלק מנשוא חוות הדעת. יצוין כי בחודש 10/2017 ניתן היתר לתוספת מבנה K אשר מבטל את מבנה G. נכון למועד הקובע לחוות הדעת המבנה החדש הוקם, הושלמה בנייתו, אוכלס והתקבלה תעודת גמר.



- הנתון כי המתחם כולל כ- 400 מקומות חניה לרכב פרטי. יצוין כי כיום השימוש במקומות החניה הינו ללא תשלום לציבור הרחב.
- הנתון כי במגרש שבנדון יתרת זכויות בניה לא מנוצלות בהיקף של כ- 18,000 מ"ר עיקרי. ברם, לאור היקף הבינוי הקיים, אופי הבנייה, והיות גג המבנים בנוי בבניה קלה ולא קשיחה לרבות מתקנים פוטו וולטאיים אשר הוקמו על גג המבנים נראה כי אין כדאיות כלכלית בניצול יתרת זכויות הבניה הנוספות ולפיכך לא הובאו בחשבון.
- הנתון כי היתר בניה שהתקבל, למבנה K, הינו מעבר לקיבולת הבניה, בחוזה החכירה, ברם בפועל לא נתקבלה דרישת היטל השבחה ודמי היתר לתוספת כאמור, יחד עם זאת הובאה בחשבון עלות צפויה במידה ותידרש, ראה התייחסות- בפרק "שומה" בחוות הדעת.
- הנתון כי קיימים גופים גדולים (חברות ביטוח, קרנות פנסיה, משקיעים זרים, קרנות REIT), המוצאים נכס בבעלות אחת, עם ניהול אחזקה ושיווק מרכזיים, כעדיף על פיזור אותו סכום של השקעה, במספר רב של נכסים, הדורשים תשומות ניהול גדולות תוך כדי העדר שליטה על התמהיל, האחזקה והשיווק. לפיכך לא בוצעה הפחתה באומדן השווי להיקף ולגודל.
- דמי השכירות השנתיים הבסיסיים המינימאליים כפי שמשולמים ע"י השוכרים. בהקשר לדמי השכירות יצוין כי על פי הסכמי השכירות, "המשכיר" זכאי לקבל מהשוכר במשך תקופת השכירות דמי שכירות כאחוז מתוך הפדיון במושכר. מטעמי שמרנות, באומדן השווי, דמי השכירות הנוספים כאחוז מהפדיון, ככל שקיימים, הובאו בחשבון בשיעור היוון גבוה יותר משיעור היוון דמי השכירות הבסיסיים.
- הנתון כי הזכויות המוערכות הינן זכויות לחכירה מהוונת ממנהל מקרקעי ישראל לתקופה של 49 שנים, עד ליום 2002.11.2057 + 49 שנים נוספות, הרשומות על שם ביג מגה אור קרית גת בע"מ, בשלמות.
- הזכויות נשוא חוות הדעת מוערכות במצבן הנוכחי כפנויות וחופשיות מכל מחזיק, חוב ושיעבוד (בכפוף לזכויות השוכרים במרכז המסחרי).
- מחירי נכסים דומים ורלבנטיים ומצב שוק המקרקעין נכון למועד חוות הדעת.

²⁰ דמי חכירה צפויים לחידוש החכירה בעוד כ- 34 שנים הינו זניח ולפיכך לא הובא בחשבון.



גישות השומה:

א. קיימות שלוש גישות עיקריות לשומת שווי נכסי מקרקעין:

- 1.א גישת שווי שוק (גישת ההשוואה) - הסכום שניתן לקבל ממכירת הנכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת) - גישה זו מבוססת על אומדן שווי שוק בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים דומים ככל האפשר במאפייניהם ביחס לנכס נשוא השומה (מאפיינים כגון: מיקום, שטח, שימוש, נתוני תכנון, שנת בנייה, הזכויות בנכס, מועד העסקה, נתון ההשוואה וכדומה).
- בגישה זו נעשה ניתוח של נתוני ההשוואה בסביבה הקרובה ובאיזורים דומים במאפיינים שלהם, תוך כדי שימוש במקדמי התאמה לנכס נשוא חוות הדעת.
- גישה זו ישימה בעיקר כאשר נכון למועד הקובע לחוות הדעת קיימים מספר נתונים של עסקאות שהתבצעו בפועל או שקיימים מספר נכסים דומים המוצעים למכירה.
- 2.א גישת היוון ההכנסות - בגישה זו נעשה היוון ישיר של ההכנסות השנתיות הצפויות לפי שיעור ההיוון הראוי (כלומר השווי הינו הערך הנוכחי של כל ההנאות העתידיות הצפויות מהנכס). בקביעת שיעור ההיוון משפיעים גורמים כגון יציבות השוכרים, משך תקופת השכירות, מהות הנכס המושכר, השימושים וכו' (גישה זו מתאימה לנכסים מניבים - מסחר, משרדים, תעשייה, תחנות דלק, בתי מלון, מקבצי דיור וכו' ואינה מתאימה לדירות מגורים).
- 3.א גישת העלות (גישת השווי הפיזי)- בגישה זה נערך אומדן לשווי הקרקע בשוק החופשי, לאומדן עלויות הבניה וההקמה ולאומדן הרווח היזמי, בכפוף לפחתים (פחת פיזי ופונקציונלי).

עקרונות השומה

מדובר בנכס מניב לא שגרתי, הכולל מרכז מסחרי בנוי, כאשר קיימים מעט נתוני השוואה לעסקאות מכר בסביבה (אם בכלל) באופן שלמעשה לא ניתן לבצע אומדן בגישת ההשוואה הישירה לשווי הנכס. הגישה בה נרכשים נכסים מסוג זה הינה גישת היוון הכנסות מהנכס כאשר שיעור ההיוון נלקח מנתוני השוואה לנכסים מניבים דומים, תוך התייחסות לדמי השכירות החוזיים בפועל ולדמי השכירות הראויים לשטחים הפנויים (ככל שישנם).



תחשיבים:

א. דמי שכירות:

דמי שכירות חודשיים בסיסים בש"ח	תיאור
₪ 1,023,727	דמי שכירות חודשיים לא כולל דמי אחזקה, במעוגל
₪ 12,284,727	דמי שכירות שנתיים לא כולל דמי אחזקה, במעוגל
6.40%	שיעור היוון שנתי
₪ 191,950,000	סה"כ שווי עפ"י היוון דמי השכירות החודשיים המינימליים *
₪ 979,332	תוספת דמי שכירות שנתיים כאחוזים מהפדיון
7.65%	שיעור היוון שנתי לתוספת מפדיון [1]
₪ 12,800,000	סה"כ היוון תוספת דמי השכירות החודשיים כאחוזים מהפדיון
₪ 204,750,000	סה"כ שווי הנכס בשלמות עפ"י גישת היוון (ההכנסות) (במעוגל)

[1] לעניין שיעור ההיוון - הובאה בחשבון עליה של רבע אחוז בשיעור ההיוון בגין הכנסות מתוספת דמי שכירות מפדיון, זאת ביחס לחוות דעתנו הקודמת, המשקפת את שיעור עליית האינפלציה והירידה במחיר הכסף עבור אותם מוצרים. זאת בשונה מדמי השכירות הבסיסיים הצמודים למדד המתקן את עליית האינפלציה.

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

פרמטר	% שינוי	סה"כ שווי
שיעורי תפוסה	ירידה של 5%	₪ 182,350,000
שיעורי היוון	עלייה של 0.5%	₪ 178,040,000
	ירידה של 0.5%	₪ 208,220,000
דמי שכירות ממוצעים למ"ר	עלייה של 5%	₪ 201,550,000
	ירידה של 5%	₪ 182,350,000



ב. הכנסה משילוט²¹:

דמי שכירות חודשיים המתקבלים עבור שילוט	₪ 655
המהווים דמי שכירות שנתיים בסך	₪ 7,860
מקדם ערך נוכחי סידרתי (8 שנים, שיעור היוון 10.25%)	5.29
סך הכל תוספת שווי בגין שלטי פרסומת	₪ 40,000

ג. שווי רווחי הניהול והחשמל²²:

ממוצע 3 שנים אחרונות (2018-2021) (לא שנת 2020)	שיעור היוון	סך הכל
₪ 361,771	8.05%	₪ 4,490,000

ד. לסיכום:

סה"כ שווי הנכס - שטח מסחרי (סעיף א')	₪ 204,750,000
תוספת שווי בגין הכנסות משילוט (סעיף ב')	₪ 40,000
תוספת בגין רווחי ניהול וחשמל (סעיף ג')	₪ 4,490,000
סה"כ שווי הזכויות בנכס	₪ 209,280,000
בניכוי הפחתה בגין גרייס לשוכר חדש [1]	₪ 50,000-
סך הכל שווי הזכויות נכס במצבו	₪ 209,230,000

[1] בגין שוכר חדש אשר נחתם בגינו הסכם שכירות לפיו לשוכר גרייס לתקופה של 3 חודשים, עד לחודש אפריל 2023.

הערת הח"מ:

שיעור התשואה הכולל הינו כ	6.52%
---------------------------	-------

21 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.

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



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	שמאי מקרקעין	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי	שיעור הגידול בין הערכת השווי הנוכחית להערכות שמאיות קודמות
31.12.2018	ירון ספקטור	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 170,380,000	22.80%
31.12.2019		אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 179,220,000	16.74%
31.12.2020		אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 181,690,000	15.16%
30.06.2021		אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 197,780,000	5.79%
30.06.2022		אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 202,970,000	3.08%

הערכה שמאית נוכחית:

מועד הקובע לחוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי
31.12.2022	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 209,230,000



ש ו מ ה

בשים לב למיקומו של הנכס ("BIG קרית גת", גוש מספר 1908 חלקה 46, מגרש מספר 46 על פי תכנית בניין עיר מספר 34/101/02/9 בשטח קרקע של 26,934 מ"ר, ולכל שאר הנתונים כאמור ומפורט לעיל, נראה כסביר לאמוד את שווי הזכויות בנכס שבנדון סביב 209,230,000 ₪ (מאתיים ותשעה מיליון, מאתיים ושלושים אלף שקלים חדשים) לא כולל מע"מ.

היטל השבחה ותשלום למנהל מקרקעי ישראל צפוי²³: כ- 1,700,000 ₪ (מיליון שבע מאות אלף ₪) אפשרות לחבות פיצויים בגין פגיעה במקרקעי צד שלישי: לא ידוע לח"מ ביחס לחבות קיימת. היטל ההשבחה ו/או התשלום למנהל מקרקעי ישראל ו/או אומדן הפיצויים הינו אומדן משוער של הח"מ ואינו מחייב את הח"מ ו/או את הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ו/או את מנהל מקרקעי ישראל. סכומים סופיים ייקבעו לאחר קבלת שומות מהוועדה המקומית ו/או מנהל מקרקעי ישראל ו/או פסיקת שמאי מכריע ו/או פסיקת בתי משפט וכו'.

הכל במצבו הנוכחי כריק, פנוי וחופשי מכל מחזיק חוב ושיעבוד (בכפוף לזכויות השוכרים בקניון), נכון למועד הקובע 31.12.2022.

הנני בעל ידע וניסיון רלוונטי לביצוע הערכת השווי של הנכס נשוא השומה. הנני מצהיר כי אין לי עניין אישי בנכס או בעל זכויות בנכס או עם מזמין השומה. הנני מצהיר על העדר תלות ביני ובין מזמין השומה.

הדו"ח הוכן עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו 1966, ועל פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.

הדו"ח הוכן עפ"י תקן מספר 17.1 בדבר גילוי מינימלי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968,

ובאתי על החתום,



"שומה זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף ליעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא אשר אינו המזמין ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור".

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

²³ היטל השבחה ותשלום למנהל מקרקעי ישראל הינו: בגין תוספת שטח עיקרי של כ- 116 מ"ר לבית קפה – מתחם ישיבה חיצוני (היתר משנת 2016) ובגין היתר חדש משנת 2017 בגין תוספת מבנה K ושינויים מהיתרים קיימים ובסה"כ תוספת של 524 מ"ר בגין תוספות כאמור לא התקבלה דרישה מרשות מקרקעי ישראל לתשלום דמי היתר מעבר לקיבולת בחוזה החכירה ולא התקבלה דרישה מהוועדה לתשלום היטל השבחה. יכול ודרישה לתשלום היטלים אלו תתקבל. לפי אומדן הח"מ הסכום הצפוי אותו הרשות עשויה לדרוש בגין תוספת הניצול (מנקודת המבט של רשות מקרקעי ישראל) ואינו מחייב את הרשות והסכום הצפוי אותו הוועדה המקומית עשויה לדרוש בגין היטל השבחה למימוש הזכויות ואינו מחייב את הוועדה, נע יחד סביב 1,700,000 ₪.



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

Yaron Spector
Gil Sitton

- Economist & Real Estate Appraiser, M.B.A.
- Urban Planner M.A., L.L.B & Real Estate Appraiser

- כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך במינהל עסקים M.B.A.
- מתכנן עירוני M.A. משפטן ושמאי מקרקעין

ירון ספקטור
גיל סיטון

Golan Vakrat

- Civ. Engineer

- מהנדס אזרחי

גולן וקראט

Roni Cohen

- Real Estate Appraiser

- שמאי מקרקעין

רוני כהן

Yaron Parienti

- Civ. Engineer

- מהנדס אזרחי

ירון פריאנטי

Yaniv Cachlon

- Economist & Real Estate Appraiser

- כלכלן ושמאי מקרקעין

יניב כחלון

Gilad Gelbaum

- Business Management & Real Estate Appraiser

- שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים

גלעד גלבאום

Yossi Almozni

- Practical Engineer

- הנדסאי בניין

יוסי אלמוזני

Oren Sagi

- Real Estate Appraiser

- שמאי מקרקעין

אורן שגיא

Shimon Gronich

- Economist & Real Estate Appraiser

- כלכלן ושמאי מקרקעין

שמעון גרוניך

Baruch Barshak

- Economist & Practical Engineer

- כלכלן והנדסאי בניין

ברוך ברשק

Rami Cohen

- Economist & Real Estate Appraiser

- כלכלן ושמאי מקרקעין

רמי כהן

Gila schurder Engel

- Geographer & Real Estate Appraiser

- גיאוגרפית ושמאית מקרקעין

גילה סקרדר אנגל

Ofir Ron

- Economist & Business Management

- כלכלן ובוגר מנהל עסקים

אופיר רון

Michael Zalcborg

- Practical Engineer

- הנדסאי בניין

מיכאל זלצברג

Mor Blumenfeld

- Real Estate Appraiser

- שמאית מקרקעין

מור בלומנפלד

Israel Atia

- Economist & Real Estate Appraiser

- כלכלן ושמאי מקרקעין

ישראל עטיה

Mimon Sabah

- Economist & Real Estate Appraiser

- כלכלן ושמאי מקרקעין

מימון סבע

Daniel Peri

- Economist & Real Estate Appraiser

- כלכלן ושמאי מקרקעין

דניאל פרי

Maor Habas

-Real Estate Appraiser

- שמאי מקרקעין

מאור חבס

Guy Portal

- Economist & Real Estate Appraiser

- כלכלן ושמאי מקרקעין

גיא פורטל

Shir Giller

- Business Management & Real Estate Appraiser

- שמאית מקרקעין ובוגרת מנהל עסקים

שיר גילר

Rina Medrish

- Real Estate Appraiser

- שמאית מקרקעין

רינה מדריש

Israel Perez

- Business Management & Real Estate Appraiser

- שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים

ישראל פרץ

Barak Negby

- Economist & Real Estate Appraiser

- כלכלן ושמאי מקרקעין

ברק נגבי

חוות דעת – שומת מקרקעין מקיפה (עדכון)

הנדון: אומדן שווי מבנה מסחרי מסוג "BIG STREET MALL",

חלק מחלקות שונות בגושים מספר 180 ו-181,

מגרש מספר 200 בהתאם לתוכנית מספר 0154625-603

מתחם המושב שדה עוזיהו, צמוד למתחם הרכבת, הכניסה הדרומית לעיר אשדוד



Roni Cohen

Yaron Parienti

Yaniv Cachlon

Gilad Gelbaum

Yossi Almozni

Oren Sagi

Shimon Gronich

Baruch Barshak

Rami Cohen

Gila schurder Engel

Ofir Ron

Michael Zalberg

Mor Blumenfeld

Israel Atia

Mimon Sabah

Daniel Peri

Maor Habas

Guy Portal

Shir Giller

Rina Medrish

Israel Perez

Barak Negby

ירון ספקטור Yaron Spector

- Economist & Real Estate Appraiser, M.B.A.

- Urban Planner M.A., L.L.B. & Real Estate Appraiser

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

- Civ. Engineer

- Economist & Real Estate Appraiser

- Business Management & Real Estate Appraiser

- Practical Engineer

- Real Estate Appraiser

- Economist & Real Estate Appraiser

- Economist & Practical Engineer

- Economist & Real Estate Appraiser

- Geographer & Real Estate Appraiser

- Economist & Business Management

- Practical Engineer

- Real Estate Appraiser

- Economist & Real Estate Appraiser

- Economist & Real Estate Appraiser

- Economist & Real Estate Appraiser

- Real Estate Appraiser

- Economist & Real Estate Appraiser

- Business Management & Real Estate Appraiser

- Real Estate Appraiser

- Business Management & Real Estate Appraiser

- Economist & Real Estate Appraiser

- כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך במינהל עסקים M.B.A.

- מתכנן עירוני M.A. משפטן ושמאי מקרקעין

- מהנדס אזרחי

- שמאי מקרקעין

- מהנדס אזרחי

- כלכלן ושמאי מקרקעין

- שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים

- הנדסאי בניין

- שמאי מקרקעין

- כלכלן ושמאי מקרקעין

- כלכלן והנדסאי בניין

- כלכלן ושמאי מקרקעין

- גיאוגרפית ושמאות מקרקעין

- כלכלן ובוגר מנהל עסקים

- הנדסאי בניין

- שמאות מקרקעין

- כלכלן ושמאי מקרקעין

- כלכלן ושמאי מקרקעין

- כלכלן ושמאי מקרקעין

- שמאי מקרקעין

- כלכלן ושמאי מקרקעין

- שמאות מקרקעין ובוגרת מנהל עסקים

- שמאות מקרקעין

- שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים

- כלכלן ושמאי מקרקעין

ירון ספקטור

גיל סייטון

גולן וקראט

רוני כהן

ירון פריאנטי

יניב כחלון

גלעד גלבאום

יוסי אלמוזני

אורן שגיא

שמעון גרוניך

ברוך ברשק

רמי כהן

גילה סקרדר אנגל

אופיר רון

מיכאל זלצברג

מור בלומנפלד

ישראל עטיה

מימון צבע

דניאל פרי

מאור חבס

גיאל פורטל

שיר גילר

רינה מדריש

ישראל פרץ

ברק נגבי

21 בנובמבר 2022

מספרנו: 30132.902/22

לכבוד

חברת שער רכבת אשדוד בע"מ

א.ג.ג.,

חוות דעת – שומת מקרקעין מקיפה (עדכון)

הנדון: אומדן שווי מבנה מסחרי מסוג "BIG STREET MALL",

חלק מחלקות שונות בגושים מספר 180 ו-181,

מגרש מספר 200 בהתאם לתוכנית מספר 0154625-603

מתחם המושב שדה עוזיהו, צמוד למתחם הרכבת, הכניסה הדרומית לעיר אשדוד

בהתאם לבקשתכם, נבדק הנכס שבנדון למטרת אומדן שווי ולהלן חוות הדעת:

מטרת חוות הדעת:

אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון. (הסכום שניתן לקבל ממכירת

נכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים בצורה

מושכלת בעסקה שאינה מושפעת מיחסים מיוחדים בין הצדדים),

לצורך דוחות כספיים ישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S, תקן

IAS 40 – נדל"ן להשקעה (ומקבילו הישראלי תקן 16).

אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדוחות הכספים של החברה

המפורסמים לצבור. הנני מצייין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה

בסעיף 222(א) לחוק החברות התשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק

ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

נסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים:

המערך ביצע הערכות שווי בין היתר לחברות - ביג מרכזים מסחריים, מעוז דניאל נכסים ובניין, מגדלי עסקים, משהב, ארנה סטאר גרופ, אשדר חברה לבניה, בית גיל הזהב, קרסו נדל"ן, הכשרה חברה לביטוח, יוחננוף, גלובוס סנטר, אזורים, י.ד. ברזאני, ארזים, גינדי החזקות, אחים אלה, אשטרם, קבוצת חגי'ג, תידהר, בהיקף של למעלה מ-10 מיליארד ₪.

מזמין חוות הדעת : חברת שער רכבת אשדוד בע"מ (על ידי מר אסף נגר)

מועד הזמנת חוות הדעת : 6 בנובמבר 2022

התחייבות לשיפוי : קיימת התחייבות לשיפוי אשר ניתנה בתאריך 15.3.2010 על ידי חברת שער רכבת אשדוד בע"מ, עבור הנכס שבנדון לצורך הכללת חוות הדעת ו/או אזכורה בדוחות הכספיים או לכל מטרה אחרת.¹

הנסיבות בגינן בוצעה ההתקשרות : לצורך דוחות כספיים ישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S

תאריך הביקור בנכס² : 21 בנובמבר 2022

המועד הקובע לחוות הדעת : 30 בנובמבר 2022

הסכמת עורך חוות הדעת על פרסומה בציבור:

הנני נותן בזאת את הסכמתי כי חוות דעת זו תצורף לדו"חות כספיים של החברה וכן את הסכמתי כי חוות דעת זו תפורסם בציבור.

הערות לשכר הטרחה:

שכר הטרחה הינו סכום קבוע ללא התניות לעניין חוות הדעת.

פירוטי השכלה וניסיון מקצועי

- אוניברסיטת בר אילן - תואר ראשון בכלכלה ומינהל עסקים - בהצטיינות - 1988.
- תואר שני במינהל עסקים, התמחות בשיווק - 1996.
- אוניברסיטת תל אביב - שמאות מקרקעין וניהול נכסים - בהצטיינות - 1990.
- שמאי מקרקעין מוסמך על פי חוק שמאי המקרקעין, מספר רישום 296 ב"פנקס שמאי המקרקעין" בישראל.³

¹ אנו מקבלים על עצמנו את מגבלת גובה השיפוי כפי שנקבעה בעמדת סגל משפטית 105-30 של הרשות לניירות ערך.

² נערכו מספר ביקורים במקרקעין שבנדון, האחרון שבהם בוצע על ידי אורן שגיא שמאי מקרקעין.

עמוד 3

docx מוגש I:\DATA\DOC30100\30132.902



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

פרטי הנכס (זיהוי נשוא ההערכה):

חלק מחלקות מספר ² :	180	גוש מספר חלקות וחלקי חלקות מספר ¹ :
.6,7,8,9,10,11,12,14,15,16,17,18,19,20,21,23,24,25,26,58,60,92 וחלקות בשלמות מספר 15,16,18,19		
גוש מספר 181 - חלק מחלקות מספר 7,14,15,16,17,60,61	181	
מספר מגרש שבנדון ויעוד על פי תכנית מספר בניין עיר מספר 603-0154625 (אושרה בשנת 2020)³		
תא שטח מספר 200 (מתחם צפוני) ⁴		מגרש מספר:
"מסחר ותעסוקה"		ייעוד מגרש:
44.628 דונם		שטח מגרש בשלמות:
בכניסה הדרומית לאשדוד, מערבית לכביש מספר 4		מיקום:
<u>תא שטח מספר 200: כ - 38,608 מ"ר עיקרי (מרכז מסחרי "ביג פאשן")⁵</u>		שטח בנוי במ"ר עיקרי (על פי היתר בניה):
חוזה חכירה מהוון על שם "שער רכבת אשדוד בע"מ" לפירוט ראה בפרק "הזכויות בנכס"		זכויות:

הערת הח"מ - בתחום המקרקעין שבנדון הוכן תצ"ר/415, אשר על פי דיווח מזמין חוות הדעת עולה כי נכון למועד הקובע לחוות הדעת התצ"ר עדיין בהליך רישום (טרם נרשם נכון למועד חוות הדעת). מטרת התצ"ר הינו רישום חלקות חדשות בהתאם למגרשים בתכנית מספר 603-0154625.

¹ פרטי הגושים, החלקות וחלקי החלקות, הינם בהתאם לחוזה החכירה מיום 20.7.2015 ובהתאם לאישור זכויות עדכני מרמ"י (15.11.2022).
חוזה החכירה כולל גם את תא שטח מספר 301 (מתחם דרומי), בשטח של כ - 9.000 דונם וביעוד "מרכז תחבורה", מגרש מספר 301 אינו מהווה חלק מנשוא חוות דעת זו.
² בגוש 180 נשוא חוות הדעת היווה בדוח הקודם (31.12.2019) גם את חלקות 4,5,54 אשר לימים קיבלו מספר חלקות חדשים 58,60,92 (כפי שרשום באישור הזכויות העדכני).
³ בעבר, טרם אישור תכנית מספר 603-0154625 (בשנת 2020), נשוא חוות דעת היווה חלק ממגרשים מספר 2 ו - 2א' על פי תכניות מספר בניין עיר מספר - 101/02/3 ו - 121/03/3, בשטח כולל של כ - 56.5 דונם (לא כולל שטח קרקע של תחנת הדלק שאינה מהווה חלק מנשוא חוות הדעת).
⁴ בצמוד ומדרום מזרח למגרש מספר 200 שבנדון, ממוקם תא שטח מספר 301 ("מתחם דרומי") ביעוד "מרכז תחבורה" (בשטח של 9.000 דונם), אשר אינו מהווה חלק מנשוא חוות דעת זו.
מגרש מספר 200 ומגרש מספר 301 הינם בבעלות מזמין חוות הדעת, אומדן השווי בחוות דעת זו הינו למגרש מספר 200 בלבד.
⁵ בתאריך 1.2.2022 ניתן היתר בניה מספר 2021940 לתוספת אגף מסחרי חדש ("האגף החדש" מדרום למבנה הקיים), כך שסה"כ השטח העיקרי הכולל במרכז יהיה בשטח של כ - 38,608 מ"ר עיקרי (נכון למועד הקובע החלו בעבודות ברם טרם הוקם המבנה החדש).



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

תאור הנכס והסביבה

נשוא חוות הדעת מהווה מרכז מסחרי מסוג " STREET MALL " הידוע כ"ביג FASHION אשדוד" הממוקם בכניסה הדרומית לעיר אשדוד, לאורך תוואי כביש מספר 4 (אשדוד – תל אביב). המקרקעין שבנדון מהווה חלק מחלקות שונות בגוש 180 ו- 181.

בשנת 2020 אושרה תכנית מספר בניין עיר מספר - 603-0154625, על פיה נשוא חוות הדעת מהווה את תא שטח מספר 200 ("מתחם צפוני") ביעוד "מסחר ותעסוקה" בשטח של 44.628 דונם.

בצמוד ומדרום מזרח למגרש מספר 200 שבנדון, ממוקם תא שטח מספר 301 ("מתחם דרומי") ביעוד "מרכז תחבורה" (בשטח של 9.000 דונם), אשר אינו מהווה חלק מנשוא חוות דעת זו¹.

בתחום המקרקעין שבנדון הוכן תצ"ר/415 אשר נכון למועד הקובע לחוות הדעת הוא בתהליך רישום (טרם נרשם נכון למועד חוות הדעת).

מטרת התצ"ר הינו רישום חלקות חדשות בהתאם למגרשים בתכנית מספר 603-0154625.

המקרקעין שבנדון ממוקמים בסמוך לכניסה הדרומית לעיר אשדוד ולאזור התעשייה ותחנת הרכבת "עד הלום", לאורך תוואי כביש מספר 4 (אשדוד – תל אביב) החוצה את המדינה מדרום לצפון.

המרכז מתוכנן לשרת את האוכלוסייה הקרובה של הערים/ישובים, אשדוד, אשקלון, גן יבנה ואת המושבים בסביבה.

הסביבה מאופיינת, בין השאר, בשטחי טבע (דיונות), בשטחים חקלאיים פתוחים, בלתי מבוונים, תחנת הרכבת ותחנת משנה של חברת חשמל.



איתור סביבת המקרקעין על גבי מפת עיר

¹ מגרש מספר 200 ומגרש מספר 301 הינם בבעלות מזמין חוות הדעת, אומדן השווי בחוות דעת זו הינו למגרש מספר 200 בלבד. עמוד 5



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

תיאור המגרשים נשוא חוות הדעת:

הנכס נבנה על גבי מגרש מספר 200 על פי תכנית מספר בניין עיר מספר 603-0154625 (להלן: "המתחם")¹. המתחם הינו בעל צורה אי רגולרית, פני הקרקע יחסית מישוריים. בחלקו הדרום מערבי של מגרש מספר 2א' ממוקמת תחנת דלק (בשטח קרקע של כ- 4.677 דונם) אשר אינה מהווה חלק מנשוא חוות הדעת. בצידו הדרומי של המתחם עובר ממערב למזרח כביש סלול אספלט המוליך על עבר תחנת הרכבת עד הלום והחניון הצמוד לתחנה. בצידו הצפוני של המתחם קיים מחלף (צומת אשדוד דרום), המחלף מקשר בין חלקה הדרומי של העיר אשדוד (דרך מנחם בגין) לבין כביש ארצי מספר 4. מתחם המקרקעין שבנדון תחום, בין השאר, כדלקמן: ממערב: מתחם קרקע לא מבונה ברובו הידוע כ- "רובע מיוחד"² ומעברו שכונות מגורים. ממזרח: תוואי צינור אילת אשקלון (קצ"א), תוואי מסילת הרכבת ומעברו כביש ארצי מספר 4. מדרום: חטיבת קרקע לא מבונה ומעברה אזור התעשייה עד הלום, מדרום מערב חטיבת קרקע אשר החלו עבודות בניה של מתחם תעסוקה חדש (משרדים).



איתור סביבת המקרקעין על גבי תצלום אוויר (הסימון שבנדון הינו להמחשה בלבד ואינו מהווה את הגבולות המדויקים של המתחם)

¹ במהלך בשנת 2020 אושרה תכנית מספר בניין עיר מספר - 603-0154625, על פי נשוא חוות הדעת מהווה את תא שטח מספר 200 (מתחם צפוני), בשטח של 44.628 דונם, ביעוד "מסחר ותעסוקה". בצמוד ומדרום מזרח את שטח מספר 301 (מתחם דרומי), בשטח של 9.0 דונם, ביעוד "מרכז ותחבורה", אשר אינו מהווה חלק מנשוא חוות הדעת.

² במתחם רובע מיוחד ממוקם בין היתר בית חולים אסותא אשר החל לפעול במהלך שנת 2017.



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

"מרכז מסחרי בוג פאשן" –

עבודות הבניה במתחם הסתיימו והמרכז המסחרי נפתח לציבור ביום 26.3.2015.
המבנה כולל שטח למסחר הבנוי על פי היתר בניה מספר 20190979 משנת 2020 בשטח של כ – 29,907 מ"ר עיקרי.

המתחם כולל חניון עילי וכן חניון תת קרקעי.

השטח מושכר לחנויות אופנה (רשתות מובילות), הנעלה, מסעדות, בתי קפה, אטרקציות ובילוי ועוד.

המבנים בנויים ברמת גמר גבוהה וחדשה.

המרכז המסחרי נבנה בבניה קונבנציונאלית הכוללת קונסטרוקציית בטון מזויין, תקרת בטון, חיפוי חיפוי ספרינקלרים וריצוף המעברים ודרכי הגישה באבני מדרכה/רחוב, מעליות נוסעים דרגנועים, מעלית משא, ספרינקלרים ומערכת בקרה וכיבוי אש.
חיפוי חזיתות פנים בחומרים שונים, כגון עץ, בריקים, זכוכית, אלומיניום ופח.

המרכז המסחרי שבנדון הינו מסוג STREET MALL, כאשר החנויות ממוקמות במפלס אחד לא מקורה, בשילוב עצים, פינות ירוקות, פינות ישיבה.

"האגף החדש" –

בתאריך 1.2.2022 ניתן היתר בניה מספר 2021940 לתוספת אגף מסחרי חדש ("האגף החדש" - מדרום למבנה הקיים), כך שסה"כ השטח העיקרי הכולל במרכז לאחר סיום הבניה יהיה בשטח של כ – 38,608 מ"ר עיקרי (נכון למועד הקובע החלו בעבודות ברם טרם הוקם המבנה החדש).



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.
שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

תצלומי הנכס



תצלום המרכז המסחרי "ביג פאשן"



מבט על חזית המרכז המסחרי "ביג פאשן"



תצלום עילי המרכז המסחרי "ביג פאשן"



תצלום מתחם בתי הקולנוע - קומה א'



"האגף החדש" (מדרום למבנה הקיים),
מיועד לתוספת בניה על פי היתר בניה מספר
20210940 משנת 2022



חניון תת קרקעי - המרכז המסחרי "ביג פאשן"



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

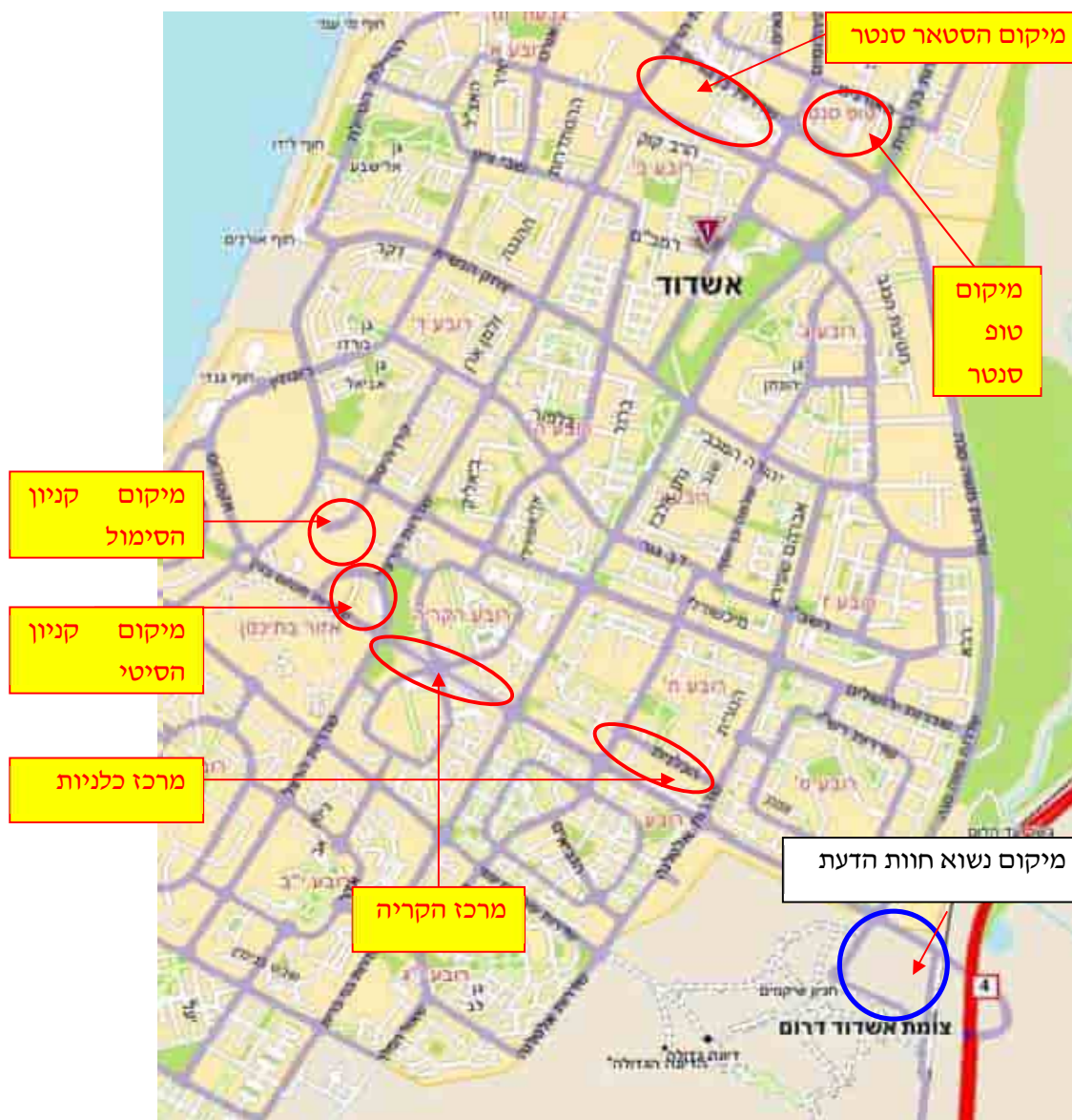
הסביבה העסקית

בקרקע נשוא חוות הדעת מוקם מרכז מסחרי מסוג STREET MALL. בתחום גיאוגרפי של העיר אשדוד קיימים מספר מרכזים מסחריים כדלקמן:

תיאור הסביבה העסקית

העיר אשדוד מונה כ- 225,000 תושבים. בעיר אזורי תעשייה ומרכזי קניות לפי התיאור הבא:

להלן חלק ממפת העיר אשדוד ומיקומי המרכזים שבה:





ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

מרכז מסחרי	תאור המרכז
סטאר סנטר	ממוקם ברחוב ז'בוטינסקי מספר 45, פינת שדרות ויצמן, כולל כ- 51,000 מ"ר של שטחי מסחר ותחנת תדלוק, כולל כ- 9 מבנים ותחנת תדלוק, משתרי על פני שטח קרקע של כ- 93 דונם, כולל חנויות שונות בהן מותגים ורשתות ארציות ובינלאומיות, מסעדות ובתי קפה, רשתות מזון ועוד. במתחם חניה פתוחה ללא תשלום.
קניון סימול	ממוקם ברחוב הגדוד העברי, סמוך לתחנת האוטובוסים ולמוסדות ציבור עיקריים, כולל כ- 13,600 מ"ר של שטחי מסחר, מעוצב בצורה חדשנית ומודרנית, משתרע על פני שתי קומות מסחר עיקריות המציעות כ- 80 חנויות בהם מותגים ורשתות ארציות ובינלאומיות, מסעדות ובתי קפה, בית קולנוע בשטח של 14,000 מ"ר ומכון כושר המשלב ספא ובריכה בשטח 18,000 מ"ר, חניון מקורה בן 3 קומות בהיקף 28,000 מ"ר ובו כ- 640 מקומות חניה.
קניון הסיטי- תחנה מרכזית	ממוקם בשדרות מנחם בגין וכולל כ- 20,000 מ"ר שטחי מסחר. קניון וותיק המאכל בתוכו מותגים ארציים כגון: קסטרו, רנואר, שילב, סטימצקי, פוקס, מסעדות ועוד.
טופ סנטר	ממוקם בין רחוב דרך בן גוריון מדרום ורחוב האורגים מצפון, כולל בתוכו תחנת דלק יחידות מסחריות כגון: סניף של הום סנטר, פלאפון, וחנויות נוספות.
מרכז כלניות	ממוקם לאורך שדרות מנחם בגין המהווה ציר תנועה ראשי החוצה את העיר מהכניסה הדרומית. המרכז מאופיין במכלול חנויות, בתי קפה, מרכז רפואי, מסעדות וכו'.
מרכז הקריה	ממוקם לאורך שדרות מנחם בגין, במרכז העיר (הסיטי), מאופיין במבני מגורים רווי קומות מעל קומת קרקע מסחרית הכוללת מגוון רחב של חנויות מסוגים שונים, כאשר במרכז זה כיכר ובה רמת המחירים למ"ר מסחר הינה גבוהה ביחס לסביבה.
סניף איקאה	מדרום ובסמוך למקרקעין שבנדון, במתחם קרקע בשטח של כ- 30 דונם, מתוכנן לקום סניף איקאה בשטח של כ- 25,000 מ"ר.



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

הרקע התכנוני¹

על המקרקעין שבנדון חלות, בין השאר, התוכניות כדלקמן:

הערות	תאריך מתן תוקף	ילקוט פרסומים	שם התוכנית ומספרה
המקרקעין שבנדון מסווג ביעוד ל"מרכז תחבורה ואחסנה"	24.6.1971	1732	² 101/02/3
חלקו הצפוני של המתחם (מגרש מספר 2) מסווג ביעוד "מרכז תחבורה ואחסנה".	12.7.1979	2550	121/03/3
תקן חנייה לגבי כל ייעודי הקרקע בשטח העיר אשדוד	22.11.1979	2581	22/101/02/3
הקמת סככות והקלות בקווי הניה צדדים	1.1.1988	3514	35/101/02/3
חלקו הצפוני של המתחם (מגרש מספר 2) מסווג ביעוד "מרכז תחבורה ואחסנה".	12.3.1992	3982	1/121/03/3
תוספת תכליות באזורי תעשייה ותוספת שטחי שירות	25.1.1997	4591	62/101/02/3
במקרקעין שבנדון מסומנת רצועת קרקע המסווגת בתחום שבין מסילת ברזל לקווי בניין על פי תמ"א 23, אשר עליהן חלות מגבלות תכנון ובניה	27.8.2002	5105	82/101/02/3/ד
הסדרת מערכת הכבישים בסביבת הנכס שבנדון (כביש גישה לתחנת רכבת אשדוד)	2.8.2016	7313	3/121/03/3
שינוי יעוד הקרקע למסחר ותעסוקה ומסוף תחבורה - אשדוד.	31.5.2020	8887	603-0154625

¹ המידע בפרק "הרקע התכנוני" ערוך על פי תקן 6 ("הוראות לעריכת סעיף המצב התכנוני בשומת מקרקעין") אשר אושר ע"י מועצת שמאי המקרקעין ומושתת, בין היתר, על מידע תכנוני באתר האינטרנט של הוועדה המקומית ובהתאם לעיון בתוכניות בניין עיר.

זכויות הבניה המתוארות לעיל הינן על פי הבנה ופרשנות סבירה לתוכניות בניין עיר, במועד עריכת חוות הדעת, ואינן מחייבות את הוועדה המקומית לתכנון ולבניה. למען הסר ספק, יובהר כי רק לאחר הגשת בקשה להיתר בניה וקבלת אישור הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תתבררנה זכויות הבניה באופן סופי.

² תכנית המתאר של העיר אשדוד ובשמה הקודם ד/313.



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

א. בהתאם לתוכנית מפורטת מספר 603-0154625, אשר פורסמה למתן תוקף ב.פ. מספר 8887 ביום 31.5.2020, עולה כי המקרקעין שבנדון מסווגים ביעוד:

בחלקו הצפוני - מסווג ביעוד "מסחר ותעסוקה" (תא שטח מספר 200).

בחלקו הדרומי - מסווג ביעוד "מרכז תחבורה" (תא שטח מספר 301).

בחלקה המזרחי של המתחם סימון ל"זיקת הנאה למעבר רגלי".

בנוסף התכנית כוללת בחלקה הדרום מערבי סימון את תא שטח מספר 302 ביעוד "מסחר ותעסוקה ותחבורה" ותחנת דלק אשר – שטח זה אינו מהווה חלק מנשוא חוות הדעת.



איתור סביבת המקרקעין על גבי תשריט התכנית

סוג התכנית –

תכנית מפורטת שמכוחה ניתן להוציא היתרים.

מטרת התכנית –

שינוי יעוד הקרקע למסחר ותעסוקה ומסוף תחבורה -אשדוד.

עיקרי התכנית –

שינוי יעוד ממרכז תחבורה ואחסנה ליעוד מסחר ותעסוקה, ומרכז תחבורה, שינוי קווי בנין שינוי גובה בניה, קביעת זכויות בניה, קביעת זיקת הנאה למעבר להולכי רגל, קביעת הוראות והנחיות בינוי בהתאם.



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

ייעודי קרקע –

מסחר ותעסוקה (תא שטח 200) – יותר בין השאר: מסחר לסוגיו, מכללות, מרפאות, בתי מרקחת, משרדים, בנק ושרותי דלפק, תחנת מוניות, מרכז בידור ופנאי לרבות בתי קולנוע ושימושים נלווים. זיקת הנאה - בתא שטח 200+301 תובטח זכות מעבר לציבור להולכי רגל, זכות שתעוגן על ידי רישום זיקת הנאה בלשכת הרישום.

מרכז תחבורה – בשטח זה יוקם מסוף פרטי לתחבורה ציבורית אשר יכלול בין השאר אולם נוסעים, קופות, משרדי הנהלה, רציפים למוניות ואוטובוסים, שטחי חניה, בתי קפה, חנות נוחות וכו'. תנאי להיתר בניה למסוף תחבורה יהיה הכנת תכנית בנינו ותנועה שתאושר על ידי משרד התחבורה. שטח הבניה לא יעלו על 500 מ"ר עיקרי.

תנאי להיתר בניה ותעודת גמר לשימושים המסחריים בתא שטח מרכז תחבורה יהיה הגשת בקשה להיתר לכל השימושים המסחריים והתחבורתיים בתא השטח במבנה אחד. הוועדה המקומית לא תתיר פיצול היתר.

שטח הבניה לא יעלו על 500 מ"ר עיקרי.

החניון העילי במתחם מסוף התחבורה יהיה פתוח לציבור.

הנחיות מיוחדות – על אף האמור בסעיף 188 לחוק תכנון והבניה, הוועדה המקומית לא תפקיע את המקרקעין במגרש זה.

זכויות בניה –

מספר קומות	גובה מוכת-מועל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מהא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות					מעל הכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי
מתחת לכניסה הקובעת (7) 3	מעל הכניסה הקובעת 4	(6) 25	70	(5) 97256	(4) 44628	(3) 1000	(2) 8000	(2) 38500	(1) 44628	200	מסחר ותעסוקה
(7) 1	3	(6) 25	70	) 13819	(4) 6694	(9) 150	(2) 1200	(2) 5775	(1) 44628	200	מסחר ותעסוקה
(16) 1	(16)	(15)	60	(14)	(13)		(12)	(11)	(1) 4667	302	מסחר ותעסוקה ותחבורה
1	1	(20) 5		) 621.74 (19)			) 29.17 (18)	) 592.57 (17)	(1) 4667	302	מסחר ותעסוקה ותחבורה
(7) 1	2	(23) 12	11.5	9750	(22) 9000		250	(21) 500	(1) 9000	301	מרכז תחבורה ותעסוקה



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

הערות לטבלה

הערה ברמת הטבלה:

- א. תותר הקמת מרתמי חניה עד ובולות המגרוש (קו 0) קווי בנין חיקויים למתחם יהיו לפי תשריט.
- ב. בסמכות הוועדה המקומית לאשר העברת זכויות בניה ממפעל מפלס הבנייה אל מתחת למפלס הבנייה ללא שינוי בסה"כ זכויות בניה.
- ג. גובה המבנה המקסימלי ומדד ממפלס הבנייה הראשית יאל המבנה ואינו כולל מתקני תשתיות כגון, אנטנות, דוד שמש, פעקות וכד'.
- ד. בתא שטח מס' 301 תותר הקמת מסוף קצה לתחבורה ציבורית

הערות לטבלת זכויות הוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) או לפי הקיים.
- (2) יותר ניווד בין זכויות הבניה של השימושים הרשומים באותו יעוד.
- (3) א. בתת הקרקע ויתרו שמושי מסחר ותעסוקה לרבות משרדי הנהלה, תחנת מוניות, שטיפת רכב ושרותי דלפק
- ב יותר ניווד בין זכויות הבניה של השימושים הרשומים באותו יעוד.
- (4) א. שטח שרות לקומת חניה תת קרקעית לפי 100% מאושרים. שטח זה יוכפל או יישולש בהתאם למנין קומות החניה התת קרקעיות יותר שטח חניה תת קרקעית נוסף גם מתחת לתא שטח מס' 301.

בהתאם לקיים:

- ב. יותר ניווד בין זכויות הבניה של השימושים הרשומים באותו יעוד.
- (5) כולל חניה תת קרקעית לכלל השימושים.
- (6) הערך מתיחס למטר מקסימום, הערה: תותר הקמת ממברנות (אוהל מרחבי) עד גובה 45 מ' בהתאם לנספח בינוי ...
- (7) לקומת חניה תת קרקעית. מס' הקומות יוכפל או ישולש בהתאם לצרכי השימוש המוצע.
- (8) לפי תשריט.
- (9) א. בתת הקרקע יותרו שמושי מסחר ותעסוקה לרבות משרדי הנהלה, תחנת מוניות, שטיפת רכב ושרותי דלפק.
- ב יותר ניווד בין זכויות הבניה של השימושים הרשומים באותו יעוד.
- (10) כולל חניה תת קרקעית לכלל השימושים
- (11) בתא שטח זה זכויות הבניה הינם מתאריות ויעמדו על סך של 53288 מ"ר.
- (12) בתא שטח זה זכויות הבניה הינם מתאריות ויעמדו על סך של 15986 מ"ר.
- (13) בתא שטח זה זכויות הבניה הינם מתאריות ויעמדו על סך של 4667 מ"ר לחניה תת קרקעית.
- (14) בתא שטח זה זכויות הבניה הינם מתאריות ויעמדו על סך של 73941 מ"ר
- מגרש זה הינו מתוכנן ברמה מתארית בלבד. זכויות אלה ימומשו רק לאחר הכנת תכנית מפורטת וכתנאי להוצאת היתר בניה במגרש זה.
- זכויות הבניה לתחנת הדלק הקיימת בתא שטח זה, הינם מכוח תכנית מתאר 101/02/3 לה ניתן היתר מס' 2011/0063.
- (15) הערך מתיחס למטר מקסימום, הערה: יקבע במסגרת תכנית מפורטת ובכפוף לאשור משרד הבטחון.
- (16) יקבע במסגרת תכנית מפורטת ובכפוף לאשור משרד הבטחון.
- (17) 129.97 מ"ר שטח מבנה התחנה הכולל מסחר, סככת יבוש 121.6 מ"ר, 341 מ"ר גגון
- (18) שטח השירותים הסניטריים בשטח 14.31 מ"ר וממ"מ בשטח 14.86 מ"ר.
- (19) זכויות הבניה לתחנת הדלק הקיימת בתא שטח זה, הינם מכוח תכנית מתאר 101/02/3 לה ניתן היתר מס' 2011/0063.
- (20) הערך מתיחס למטר מקסימום.
- (21) מתוך שטחי הבניה המאושרים.
- (22) שטח שרות לקומת חניה תת קרקעית לפי 100% מאושרים. שטח זה יוכפל או ישולש בהתאם למנין קומות החניה התת קרקעיות...
- (23) הערך מתיחס למטר מקסימום.



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

תנאים להיתר ולטופס 4 – בין השאר: פתרון חניה כנדרש בתקנות, ביצוע דרכי גישה, הכנת תצ"ר, אישור משרד הבריאות ואיגוד ערים לאיכות הסביבה, הסכם הפעלת מסוף תחבורה עם משרד התחבורה, הכנת תכנית בינוי למסוף התחבורה וכו'.
תנאי להיתר למסוף תחבורה יהיה הכנת תכנית בינוי ותנועה שתאושר על ידי המפקח על התעבורה.

זיקת הנאה – בתא שטח מספר 200 (צד מזרח) מסומנת זיקת הנאה למעבר להולכי רגל לצורך מעבר לכלל הציבור. בין תא שטח 200 לתא שטח 301 (באזור הככר) זיקת הנאה ברוחב 2 מטר למעבר הולכי רגל לצורך גישה חופשית למסוף התחבורה.
בחלקות 18-21 תובטח זכות מעבר לצבור להולכי רגל ברוחב 3 מטר, זכות המעבר תעוגן על ידי רישום בלשכת הרישום המקרקעין.

ביצוע התכנית

1. הקמת המסוף-כשלב ראשון בפיתוח שטח החניה העילית.
 2. הרחבת מרכז מסחר ותעסוקה דרומה על שטח החניה העילית לאחר/במקביל להקמת מסוף התחבורה.
- מימוש תכנית** – מימוש התכנית יהיה תוך 10 שנים מיום אישור התכנית.

תשלום היטל השבחה

- תוכנית מפורטת מספר 603-0154625 פורסמה למתן תוקף ביום 31.5.2020.
בגין אישור התכנית התקבלה דרישת תשלום היטל השבחה.
היטל השבחה שולם לוועדה.



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

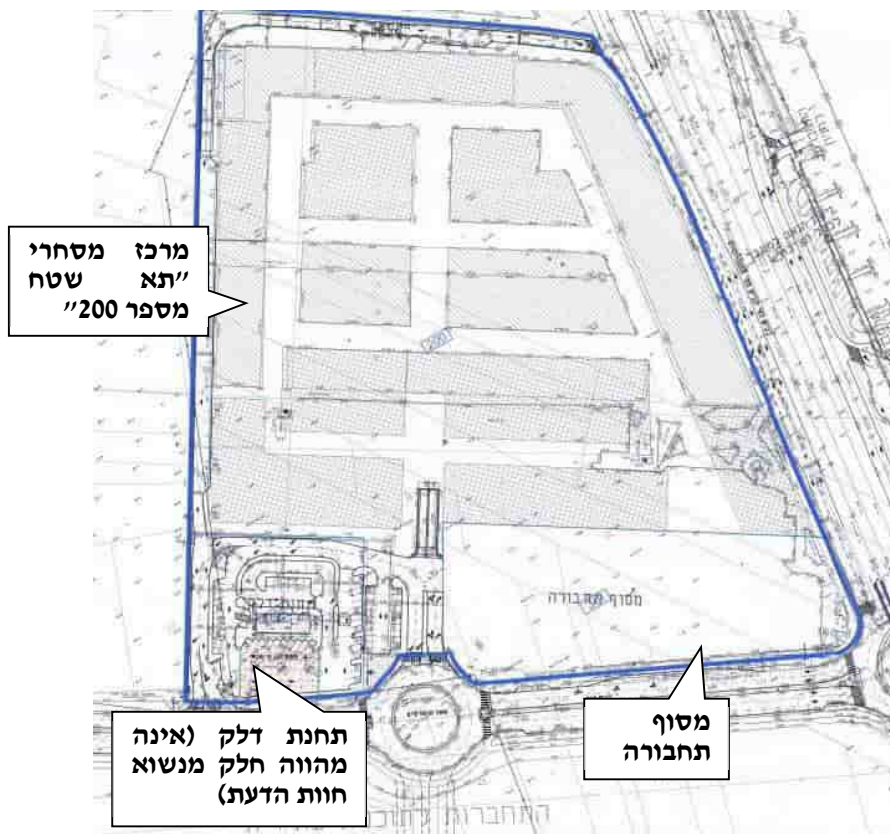
שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

נספח תנועה וחניה תכנית מפורטת מספר 603-0154625,

בהתאם לטבלת מאזן חניה בנספח התנועה עולה כדלקמן:

שמוש	שטח (מ"ר)	חוק החניה		מסי מקומות החניה הנדרשים		מסי מקומות החניה המוצעים	
		כ"ד פרטיים	כ"ד תפעוליים	אוטובוס	כ"ד תפעוליים	אוטובוס	כ"ד תפעוליים
מסחר	עד 2000	1:30	1:500	67	4	67	4
	מ-2000 עד 10000	1:40	1:1000	200	8	200	8
	מ-10000 עד 29500	1:50	1:1500	390	13	639	13
בתי קולנוע	1200 כיסאות (3000 מ"ר)	1:10	1300	120	5	120	5
תחנת דלק	171 מ"ר (תאי שירות)	1:1/3	1	36	1	55	1
משרדים	19684	1:40	492	492		492	
טריכ	90508		1305	26	4	1315	26

הערת הח"מ – נשוא חוות הדעת אינו כולל את שטח תחנת הדלק.



נספח תנועה



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

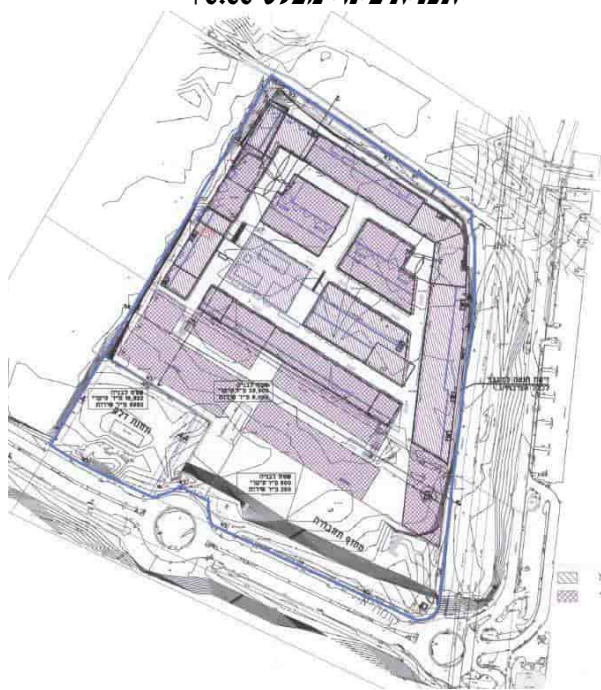
נספח בניוי תכנית מפורטת מספר 603-0154625



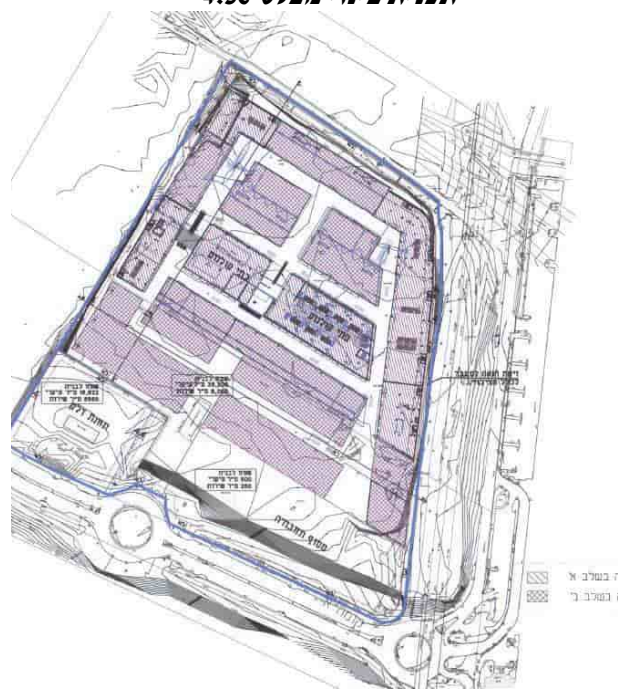
תכנית בניוי מפלס +0.00



תכנית בניוי מפלס -4.30



תכנית בניוי - גגות



תכנית בניוי מפלס +6.00

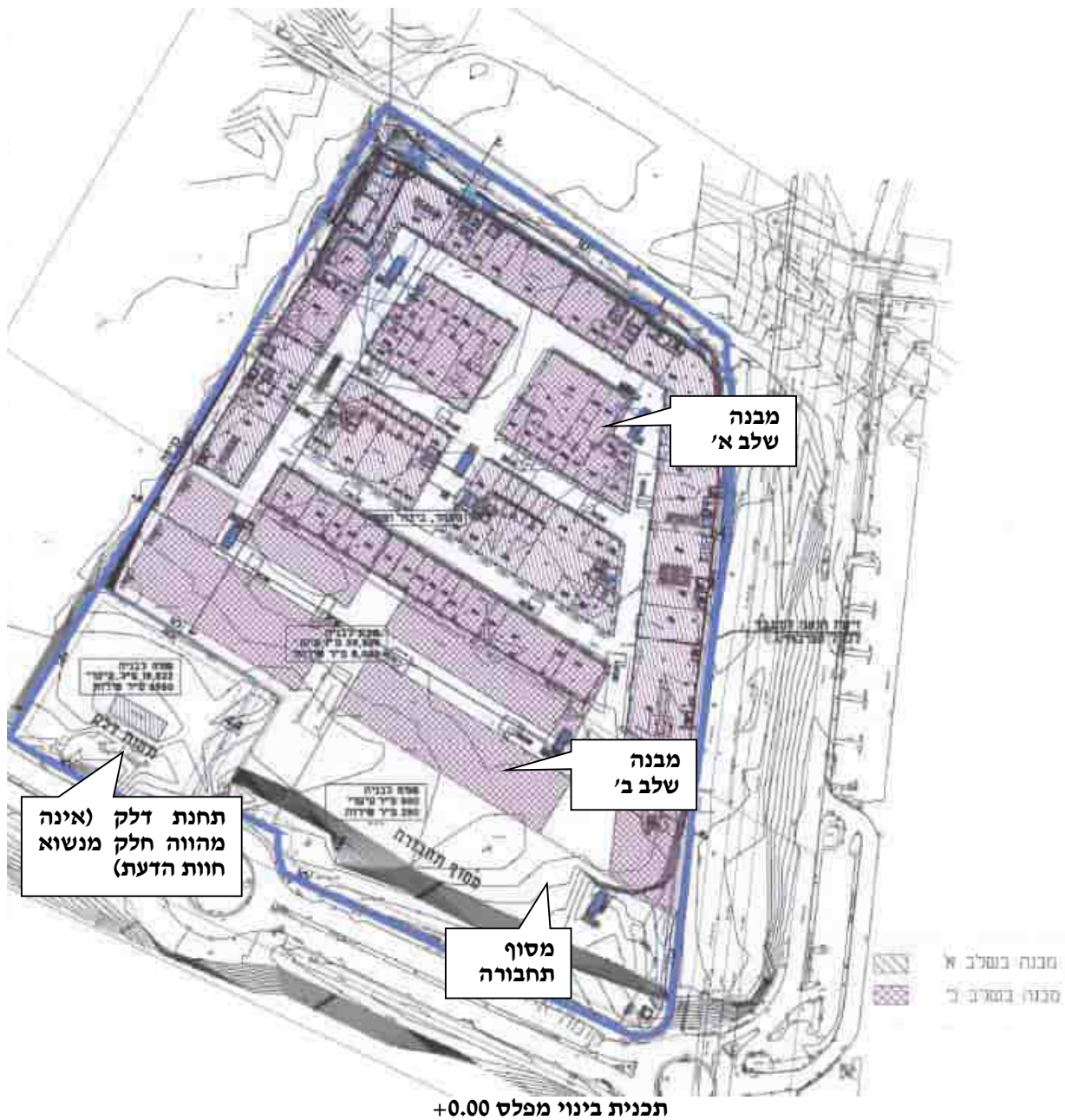


ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

קומת קרקע (מפלס +0.00) על גבי נספח בינוי תכנית מפורטת מספר 603-0154625,





ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

תצ"ר

בתחום המקרקעין שבנדון הוכן תצ"ר/415, אשר על פי דיווח מזמין חוות הדעת עולה כי נכון למועד הקובע לחוות הדעת התצ"ר עדיין בהליך רישום (טרם נרשם נכון למועד חוות הדעת). מטרת התצ"ר הינו רישום חלקות חדשות בהתאם למגרשים בתכנית מספר 603-0154625.



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

רישוי

למקרקעין שבנדון ניתנו במהלך השנים מספר היתרי בניה, בין השאר:

- א. בהתאם להיתר בנייה מספר 20070316 מיום 7 באוקטובר 2008 אשר ניתן לשער רכבת אשדוד בע"מ עולה כי ניתן היתר במגרש מספר 2, להקמת מבנים למסחר ופיתוח המגרש.
- ב. בהתאם להיתר בנייה מספר 20090962 הניתן ביום 15.8.2012, עולה כי הותר במגרש מספר 2 תכנית שינויים למבנה מסחרי לעבודות פיתוח (שינויים להיתר מספר 20070316) שינויים והרחבת קומת קרקע וקומה א', תוספת קומת מרתף לחניה ומרתף ביניים לממד"ים, תוספת גלריה ותחנת מוניות.
- ג. בהתאם להיתר בניה מספר 20130879 הניתן ביום 18.3.2015 הותר שינויים והתאמות בכל הקומות במרכז מסחרי "ביג" + שינויים מפלסים + שינויים חזיתות על פי תכנית מתוקנת מיום 3.7.2014.
- ד. בהתאם להיתר בנייה מספר 20130879(2) הניתן ביום 25.3.2015, עולה כי הותר במקרקעין שבנדון הוספת תנאי להיתר שינויים במרכז מסחרי ביג.
- ה. בהתאם להיתר בנייה מספר 2015037, עולה כי הותר שינוי פנים בחנויות 109-112, 129-128, 134, הכולל שינוי במיקום הדרגנועים ופירי מעליות ופתיחת פתחים בתקרת קומת הקרקע.
- ו. בהתאם להיתר בנייה מספר 20160055, הניתן ביום 30.11.2017 עולה כי הותר במקרקעין שבנדון תוספת גלריה בשטח של 215.88 מ"ר ושינויים פנימיים בקומה א' בחנות מספר 401.
- ז. בהתאם להיתר בנייה מספר 20180249, הניתן ביום 17.9.2018 עולה כי הותר במקרקעין שבנדון הקמת גשר לטובת גישה לחנות עידן 2000 חנות מספר 402 בקומה א' ללא תוספת שטחים, והריסת דרגנוע ותוספת קומות – הסדרת מצב קיים במרכז מסחרי.
- ח. בהתאם להיתר בנייה מספר 20180466, הניתן ביום 27.12.2018 עולה כי הותר במקרקעין שבנדון היתר לתוספת שטח מסחרי בקומה א' ותוספת מדרגות עליה לגג בניין C במבנה מסחרי ביג.
- ט. בהתאם להיתר בנייה מספר 20190554, הניתן ביום 26.9.2019 עולה כי הותר במקרקעין שבנדון היתר לתוספת גשר, תוספת מדרגות והגבהת מעלית לטובת כניסה לחנות בקומה א' – ללא תוספת שטח.
- י. בהתאם להיתר בנייה מספר 20191102, הניתן ביום 21.6.2020 עולה כי הותר במקרקעין שבנדון היתר לשימוש חורג מחנויות קמעוניות לבתי קולנוע לשנתיים כולל שינויים פנימיים לצורך שימוש חורג.



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

יא. בהתאם להיתר בנייה מספר 20190979, הניתן ביום 19.5.2020 עולה כי הותר במקרקעין שבנדון היתר לשינויים להיתר מספר 20180466 – תוספת שטח ובקשה להקלה בגובה.

בהתאם לתשריט היתר מספר 20190979 התקבל היתר לשינויים להיתר מספר 20180466 – תוספת שטח ובקשה להקלה בגובה.

הערות –

- ההיתר כולל הקלה בגובה בניין C והקלה בתוספת שטח.
- בנוסף הבקשה כוללת שטחים להריסה ופירוק.
- על פי ההיתר שטח מבנה תחנת הדלק הינו כ – 130 מ"ר (אינו מהווה חלק מנשוא חוות הדעת)
- היתר הבניה מספר 20190979 כולל תוספת של כ – 5,773 מ"ר עיקרי בקומת קרקע בקומה א' וקומת הגג של מבנה C במבנה שבנדון.
- הליך הבניה הסתיים במהלך שנת 2021.

הערת הח"מ –

בנושא זכויות בניה - בהתאם להיתרי הבניה שאושרו לא נוצלו מלוא זכויות הבניה בנכס.

הערה – במהלך בשנת 2020 אושרה תכנית מספר בניין עיר מספר - 603-0154625, על פיה המתחם הדרומי (תא שטח מספר 301), בשטח של 9.0 דונם סווג ביעוד "מרכז ותחבורה", בשטח זה יוקם מסוף פרטי לתחבורה ציבורית, כאשר נקבע בין השאר, כי החניון העילי במתחם מסוף התחבורה יהיה פתוח לציבור.

כמו כן, בתא שטח מספר 200 ניתן להוסיף מבנים בשלב ב' – ראה המחשה בנספח הבינוי של תכנית מספר - 603-0154625 (בפרק "התכנון" לעיל) וכן ראה היתר מספר 20210940 (מיום 1.2.2022) בהמשך חוות הדעת.



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

י.ב. בהתאם להיתר בנייה מספר 20210940, הניתן ביום 1.2.2022 עולה כי הותר במקרקעין שבנדון היתר תוספת אגף מסחרי חדש למבנה מסחרי קיים על גבי מרתף חניה קיים, הסדרת שימוש בסינמה סיטי בהתאם לתב"ע חדשה מספר 603-0154625.

בין התנאים בהיתר הבניה – רישום זיקת הנאה על מקרקעין למעבר להולכי רגל/כלי רכב/חניה חופשת על פי תכנית 603-0154625

בהתאם לתשריט היתר מספר 20210940 התקבל היתר לתוספת אגף מסחרי חדש למבנה מסחרי קיים על גבי מרתף חניה קיים, הסדרת שימוש בסינמה סיטי בהתאם לתב"ע חדשה מספר 603-0154625.

הערת הח"מ – בהתאם לתשריט הבקשה עולה כי תוספת האגף המבוקש הינו מדרום למבנה המסחרי הקיים.

בהתאם לטבלת השטחים¹ של היתר הבניה עולה, כדלקמן:

סה"כ מ"ר ברוטו	שטח שירות			שטח עיקרי / מסחר במ"ר			קומה
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
41,033.9	40,787.7		40,787.7	246.1		246.1	-4.3
26,146.7	3,230.3	2,107.1	1,123.3	22,916.4	5,854.5	17,061.8	ק.קרקע
15,565.9	3,450.6	3,133.6	317.0	12,115.3	5,258.0	6,857.3	מפלס 3.2 ומפלס 6.22
3,827.3	496.8	496.8		3,330.5		3,330.5	מפלס עליון
59.3	59.3		59.29	-			גג
86,633.0	48,024.8	5,737.5	42,287.3	38,608.2	11,112.5	27,495.7	סה"כ

הערות -

(* היתר הבניה כולל גם קומת קולנוע קיימת.

(**) בקומת קרקע מבנה D, סימון לשתי יחידות מסחריות המסומנות להריסה לטובת מעבר פנימי (נכון למועד הביקור בנכס החנויות טרם נהרסו), באומדן השווי לא הובאו בחשבון הכנסות מיחידות אלו.

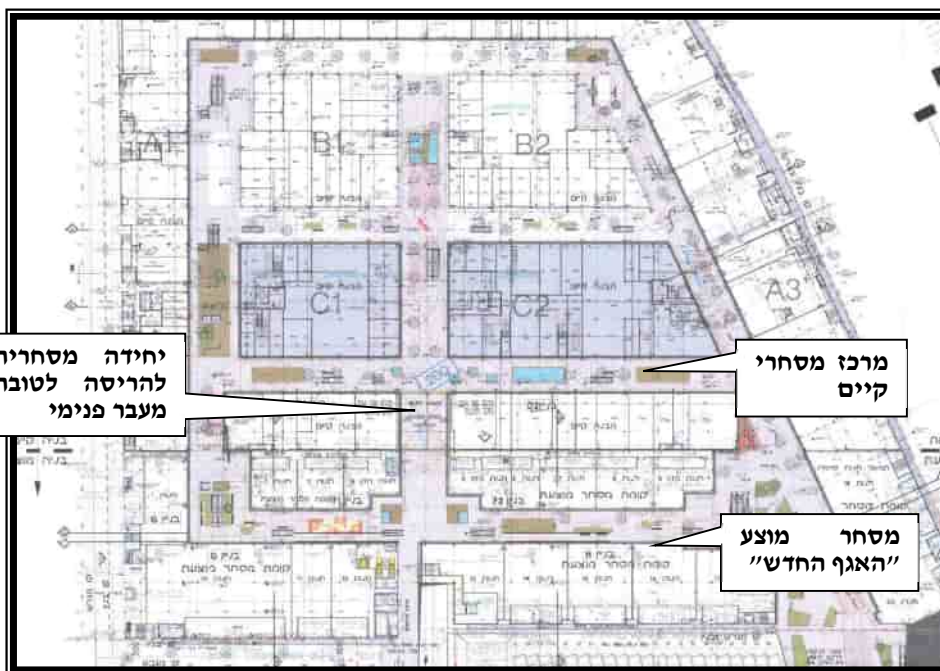
¹ טבלת השטחים בתשריט היתר הבניה כוללת את מגרש מספרים 200, 301, 302: בטבלה לעיל הוצג שטח בנוי במגרש מספר 200 בלבד (המרכז המסחרי שבנדון). מגרש מספר 301 – ראה היתר בניה מספר 20210964 בהמשך פרק "רישוי". מגרש מספר 302 כולל תחנת הדלק והוא אינו מהווה חלק ממשוא חוות הדעת.



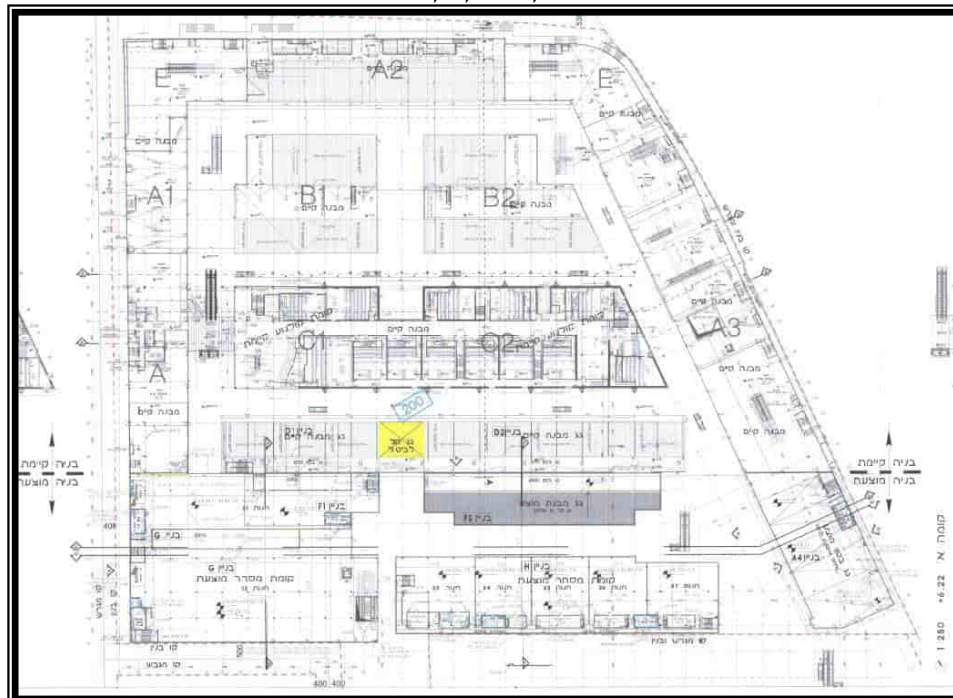
ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים



תכנית בינוי קומת קרקע מפלס 0.00



תכנית בינוי קומה א' מפלס +6.22



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

טופס 4 –

למקרקעין שבנדון ניתנו במהלך השנים מספר טפסי 4 :

א. בהתאם ל**טופס 4 (תקנה 5)** מיום 25.3.2015, ניתן לבעלי הזכויות שבמקרקעין שבנדון, אשר בנו מבנה על פי היתר בניה מספר (1)20070316 מיום 6.10.2008, אישור למתן שירותי חשמל/מים/טלפון ולספק למבנה הנ"ל את השירות המבוקש.

הערות –

- טופס 4 זה כולל את היתרים מספר 20090962, 20130879, 20130879(2).
- אישור זה לשימוש המבנה הינו למשך שנה מיום הוצאתו ובלבד שבתום תקופה זו יושלמו כל העבודות לפי היתר הבניה ותוצא תעודת גמר.
- **היתר זה לא כולל חנות מספר 134, חנות מספר 129-128 וחנות מספר 112-109 בהתאם להיתר.**

ב. בהתאם ל**טופס 4 (תקנה 5)** מיום 10.9.2015, ניתן לבעלי הזכויות שבמקרקעין שבנדון, אשר בנו מבנה על פי היתר בניה מספר (1)20070316 מיום 6.10.2008, אישור למתן שירותי חשמל/מים/טלפון ולספק למבנה הנ"ל את השירות המבוקש.

טופס 4 זה הינו חנות מספר 129-128.

אישור זה לשימוש המבנה הינו למשך שנה מיום הוצאתו ובלבד שבתום תקופה זו יושלמו כל העבודות לפי היתר הבניה ותוצא תעודת גמר.

ג. בהתאם ל**טופס 4 (תקנה 5)** מיום 10.9.2015, ניתן לבעלי הזכויות שבמקרקעין שבנדון, אשר בנו מבנה על פי היתר בניה מספר (1)20070316 מיום 6.10.2008, אישור למתן שירותי חשמל/מים/טלפון ולספק למבנה הנ"ל את השירות המבוקש.

טופס 4 זה הינו חנות מספר 112-109.

אישור זה לשימוש המבנה הינו למשך שנה מיום הוצאתו ובלבד שבתום תקופה זו יושלמו כל העבודות לפי היתר הבניה ותוצא תעודת גמר.

ד. בהתאם ל**טופס 4 (תקנה 5)** מיום 20.9.2016, ניתן לבעלי הזכויות שבמקרקעין שבנדון, אשר בנו מבנה על פי היתר בניה מספר (1)20070316 מיום 6.10.2008, אישור למתן שירותי חשמל/מים/טלפון ולספק למבנה הנ"ל את השירות המבוקש.

טופס 4 זה הינו חנות מספר 134.

אישור זה לשימוש המבנה הינו למשך שנה מיום הוצאתו ובלבד שבתום תקופה זו יושלמו כל העבודות לפי היתר הבניה ותוצא תעודת גמר.



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

מגרש מספר 301 "מרכז תחבורה" (אינו מהווה חלק מנשוא חוות הדעת)

בצמוד למגרש מספר 200 שבנדון, ממוקם נגרש מספר 301 המהווה "מרכז תחבורה".
מגרש מספר 301 אינו מהווה חלק מנשוא חוות הדעת זו, תאור הרישוי שלו מובא לידיעה בלבד.

למגרש מספר 301 ניתן **היתר בנייה מספר 20210964**, ביום 18.10.2021, על פיו הותר היתר להקמת מסוף תחבורה ציבורית וחדר טרפו.

בתנאי היתר רשום, בין היתר, כי יש לרשום תצ"ר הכולל זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין¹.
הוצג בפני הח"מ טיוטא של תשריט היתר הבניה.

בהתאם לתשריט עולה:

מהות הבקשה	– מסוף תחבורה ציבורית.
שטח מגרש	– 9,000 מ"ר.
<u>שטח בניה מבוקש בקומת הקרקע (לא כולל מרתף חניה) –</u>	
שטח עיקרי	– 231 מ"ר עיקרי.
שטח שירות	– 54 מ"ר

¹ בתחום המקרקעין שבנדון הוכן תצ"ר אשר נכון למועד הקובע לחוות הדעת הוא בתהליך רישום (טרם נרשם נכון למועד חוות הדעת). מטרת התצ"ר הינו רישום חלקות חדשות בהתאם למגרשים בתכנית מספר 603-0154625.



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

סיכום פרק רישוי ותכנון:

תא שטח מספר 200 (על פי תכנית מספר בניין עיר מספר - 603-0154625)

יעוד - "מסחר ותעסוקה"

שטח מגרש - 44.628 דונם

שטח עיקרי למסחר – 39,500 מ"ר עיקרי למסחר (לא כולל שטח לתעסוקה)

סה"כ שטח בנוי על פי היתרי בניה¹

סה"כ שטח קיים על פי היתר בניה (2020) – 29,907 מ"ר עיקרי.

סה"כ שטח מוצע על פי היתר בניה (2022) – 38,608 מ"ר עיקרי (כולל "אגף חדש", אשר נכון למועד חוות הדעת טרם הוקם בפועל).

תשלום היטל השבחה

תוכנית מפורטת מספר 603-0154625 פורסמה למתן תוקף ביום 31.5.2020.

בגין אישור התכנית התקבלה דרישת תשלום היטל השבחה בתאריך 26.5.2021.

היטל השבחה שולם לוועדה.

¹ בחודש מאי 2020 התקבל היתר בניה מספר 20190979 אשר כולל תוספת שטח עיקרי מסחר כך שסה"כ שטח עיקרי יהיה 29,907 מ"ר (ראה הרחבה בפרק "הרישוי").
בתאריך 1.2.2022 ניתן היתר בניה מספר 2021940 לתוספת אגף מסחרי חדש ("האגף החדש" מדרום למבנה הקיים), כך שסה"כ השטח העיקרי הכולל במרכז יהיה בשטח של כ - 38,608 מ"ר עיקרי (נכון למועד הקובע החלו בעבודות ברום טרם הוקם המבנה החדש).



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

הזכויות בנכס

א. בהתאם לפלטי¹ מידע מפנקס הזכויות² אשר הופקו באמצעות האינטרנט ביום 16.11.2022, עולים בין היתר הפרטים כדלקמן:

המקרקעין שבנדון רשומים ברובם בבעלות רשות הפיתוח³.

הערות:

על המקרקעין שבנדון (חלק מהחלקות שבנדון) רשומות מספר הערות, בין השאר, כדלקמן:

- הערות על הפקעת חלק מחלקה על פי סעיף 19, מוטבי ההערה - מדינת ישראל ועיריית אשדוד⁴.
- הערה על הפקעת חלק מחלקה על פי סעיף 19, לשימוש לשם הנחת צינור דלק והחזקתו המסתיימת בשנת 2071.
- הערה לפי פקודת הדרכים.
- הערות על זיקות הנאה - זכויות מעבר.
- הערות על יעוד מקרקעין תקנה 27, מוטבי ההערה - עיריית אשדוד⁵.

ב. בהתאם לאישור על רישום הזכויות בנכס מתאריך 15.11.2022 עולה, בין השאר, כדלקמן:

פרטי המקרקעין

השטח: 61,232 מ"ר

גוש מספר 180 - חלקות מספר: 6,7,8,9,10,11,12,14,15,16,17,18,19,20,21,23,24,25,26,58,60,92.

הערת הח"מ – בהתאם לחוזה החכירה משנת 2015 נשוא חוות הדעת כולל בגוש 180 גם את חלקות 4,5,54, אשר לימים קיבלו מספר חלקות חדשים 58,60,92 (כפי שרשום באישור הזכויות העדכני).

גוש מספר 181 - חלקות מספר 7,14,15,16,17,60,61.

הזכויות בנכס רשומות במנהל מקרקעי ישראל על שם **שער רכבת אשדוד בע"מ**, בשלמות.

לבעלי הזכויות הסכם **חכירה מהוון** שתוקפו עד 10.3.2056.

קיימת משכנתא ראשונה ברזניק פז נבו, ללא הגבלת סכום.

נכון למועד האישור לא הוגשה למנהל בקשה להעברת זכויות בנכס שבנדון.

אין במסמך זה כדי לשנות חובות או זכויות משפטיות כפי שהן משתקפות בתיק המנהל ואין בו כדי להוות הסכמה לחריגה / הפרה מתנאי ההסכם המוזכר לעיל. יתרת הפרטים (תנאי חכירה, תנאים כספיים, זכויות בנייה) הנם כמפורט בחוזה החכירה, לרבות תנאים מיוחדים ככל שישנם.

חלקה מספר 13 בגוש מספר 180 ו- 181 רשומה בתשריט החלוקה, ברם אינה רשומה בחוזה החכירה משנת 2015 ולא באישור הזכויות. יחד עם זאת, השטח (61.232) הינו זהה לתשריט החלוקה תח/266. חלקות 13 משיקות לקו הכחול של תחום התכנית ולכן יתכן כי אינן מהוות חלק מהסכם הפיתוח המעודכן (מדידה מעודכנת).

¹ פלט מידע זה אינו נסח רישום מאושר או העתק רישום, כמשמעותם בחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969, התקנות והנהלים שעל פיו.

² לאור מספר החלקות וחלקי החלקות הגדול, נערכה בדיקה באופן מדגמי למספר חלקות.

³ בהתאם למדגם של נסחי טאבו עולה כי מרבית החלקות רשומות על שם רשות הפיתוח.

⁴ בין היתר הערות על הפקעת חלק מחלקה לטובת עיריית אשדוד על פי המפורסם בילקוט פרסומים מספר 4213 וילקוט פרסומים מספר 5349 (על פי הרשום בילקוט הפרסומים מדובר בהפקעה על פי תכנית 1/121/03/3.

⁵ בקשה מיום 5.7.2022 בדבר יעוד קרקע ושימוש של המקרקעין, תנאי בהיתר בניה מספר 20210940 – התחייבות לרישום זיקת הנאה.



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

ג. בהתאם לחוזה חכירה (מסחר ושרותים) מהוון מספר 10683513 א' מיום 14.7.2015 בין מנהל מקרקעי ישראל (להלן: "המנהל") לבין שער רכבת אשדוד בע"מ (להלן: "היזם"), עולים בין היתר הפרטים הבאים:

הישוב : אשדוד
השטח : 61,232 מ"ר
גוש רשום : גוש מספר 180 - חלק מחלקות מספר¹:
4,5,6,7,8,9,10,11,12,14,17,20,21,23,24,25,26,54
וחלקות בשלמות מספר 15,16,18,19
גוש מספר 181 - חלק מחלקות מספר 7,14,15,16,17,60,61
המבנים (מטרת ההקצאה) : תעשייה מלאכה זעירה ומסחר.
תקופת החכירה : 49 שנים החל מיום אישור העסקה (11.3.2007 ועד 10.3.2056).
תקופת החכירה הנוספת : 49 שנים החל מתום תקופת החכירה.
קיבולת הבניה : 40% ב 4 - קומות וסה"כ 160% המהווים כ - 97,971 מ"ר מבונה.
הערך היסודי של המגרש : כ - 15,330,000 ₪ (ליום אישור העסקה).

לתנאי החוזה יחולו בנוסף, בין היתר התנאים המיוחדים הבאים:

- ידוע לחוכר כי תכנית 100/10/02/3² מקודמת על ידי העירייה, ונמצאת בהפקדה ועתידה להפקיע שטח לטובת כבישים, והמושב לא יבוא בדרישה כלשהיא למנהל.
- ידוע לחוכר כי חלק משטח העסקה מצוי בתחום "הדיונה הגדולה".
- ידוע לחוכר כי בחלק מהקרקע חלה תכנית ד/313 (101/02/3) ובחלק מהקרקע חלה תכנית מתאר מספר 62/101/02/3.
- השימושים, היעודים וזכויות הבניה הינם בהתאם לתבעות החלות במועד ההקצאה.
- היטל השבחה יחול על החוכר והוא לא יוכל לפנות למנהל להחזר כלשהוא.
- תוספת זו הינה בעקבות פיצול הסכם הפיתוח מיום 2.9.2010 לשלושה הסכמים נפרדים.
- שווי הקרקע מהווה חלק יחסי משווי הקרקע הכולל בעסקה המקורית בתיק 10529146 א', ש שולמו הכספים במלואם.
- ידוע לחוכר כי בגין הפיצול שולם סכום של 5,623,800 ₪.
- ידוע לחוכר כי עסקה זו אושרה כעסקת תעסוקה למושב בהתאם להחלטות המועצה ועל כן על המושב להיות בעל שליטה בו ובעל שליטה בתאגיד יהיה רשאי להעביר חלק מזכויותיו ובלבד שזכויותיו לאחר העברה לא תפחתנה מ - 26% (מכל אחד מאלה: הון המניות בתאגיד, בזכות למנות מנהלים ובזכות לרווחים מהתאגיד).

הערת הח"מ לעניין מספר החלקות:

- קיימת אי התאמה בנוגע לחלקה מספר 13 המפורטות בחוזה החכירה המהוון לבין תשריט החלוקה³ ברם בשניהם שטח החוכר זהה - 61.232 דונם.
- קיימת התאמה בין חוזה פיתוח מספר 10683513 א' לבין התשריט המצורף לו.

הערת הח"מ לעניין מספר החלקות: חוזה החכירה כולל שטח של 61,232 מ"ר, ברם על פי הסכמים בין "שער רכבת" ו"פנינת אשדוד", שטח של כ - 4.677 דונם בבעלות "פנינת אשדוד" (ראה סעיף ד' לפרק זה).

¹ חלקות מספר 4,5,54, בגוש 180 הרשומות בחוזה החכירה משנת 2015, לימים קיבלו מספר חלקות חדשים 58,60,92 (כפי שרשום באישור הזכויות העדכני).

² בעבר הוגשה להפקדה תכנית מספר 101/02/3 / 100 (כביש גישה לתחנת רכבת), ברם תכנית זו לא הבשילה לידי הפקדה אישור למתן תוקף, לימים תכנית מספר 3/121/03/3 אשר פורסמה למתן תוקף החליפה תכנית זו.

³ חלקה מספר 13 בגוש מספר 180 ו - 181 רשומה בתשריט החלוקה, ברם אינה רשומה בחוזה החכירה. יחד עם זאת, סה"כ השטח הכללי (61.232 דונם) בחוזה החכירה זהה לתשריט החלוקה תח/266.



ירון ספקטור YARON SPECTOR

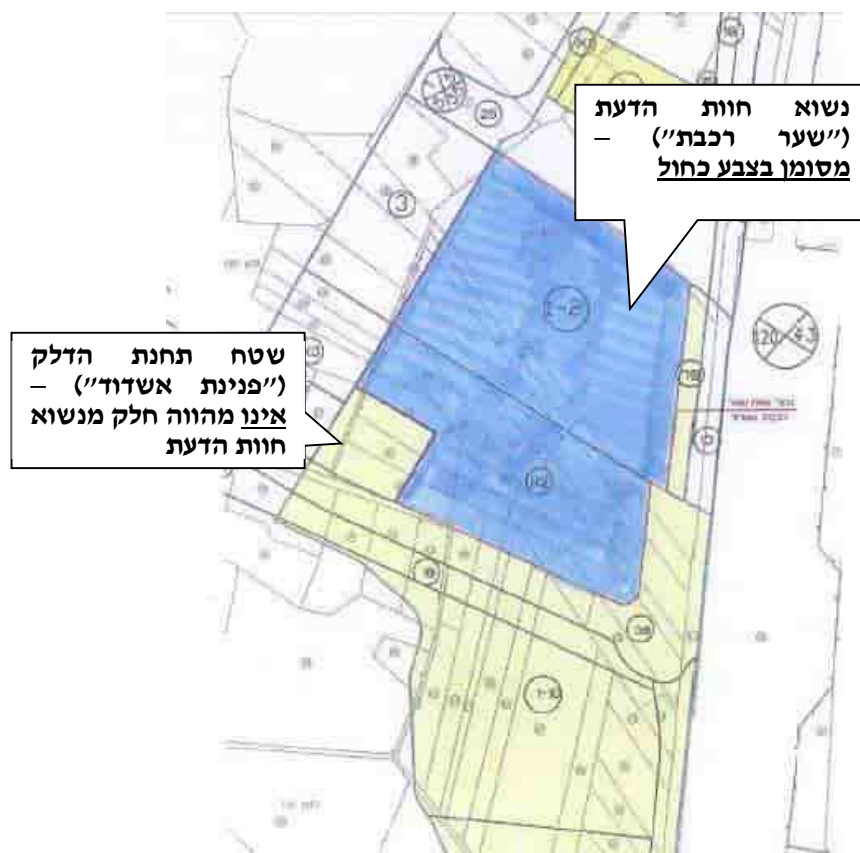
שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

ד. בהתאם לתוספת תיקון והבהרות להסכם מכר מיום 9 בפברואר 2006 אשר נחתמה ביום 4 באוגוסט 2012 בין "שער רכבת" לבין "פנינת אשדוד (2005) בע"מ" (להלן: "פנינה"), עולה, בין השאר, כדלקמן:

- הצדדים מסכימים כי **פנינה תקים, תתפעל ותהא בעלת מלוא הזכויות היחידה בתחנת הדלק.**
- פנינה מתחייבת כי תאפשר לשער רכבת לבצע כל הליך תכנוני בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי והמוחלט ומבלי ששער הרכבת תידרש לקבלת כל אישור ו/או הסכמה לכך ובלבד שהיקף זכויות הבנייה שיאושר לשער רכבת לא יעלה על 40,000 מ"ר עיקרי למסחר.
- שער רכבת מתחייבת כי תאפשר לפנינה לבצע כל הליך תכנוני.

בהתאם לתשריט המהווה חלק מהסכם זה עולה כי חלקי הצדדים הנו כדלקמן¹:



מקרקעי שער רכבת אשדוד – מסומן בכחול

מקרקעי פנינת אשדוד – מסומן בצהוב

פירוק השיתוף – על פי ההסכם פירוק השיתוף יהיה בדרך של חלוקה בעין באמצעות פיצול חוזה הפיתוח או חתימת חוזה חכירה נפרדים עם המנהל, כל צד ביחס לחלקו במקרקעין.

¹ בהתאם לתשריט – תוכנית חלוקה של מגרש מספר 2 א' המהווה אף הוא חלק ממסמכי הסכם זה קיימת חלוקה פנימית בין שטח תחנת התדלוק המסומנת כמגרש מספר 2 א-2 לבין השטח עליו יוקם המרכז המסחרי המסומן כמגרש מספר 2 א-1. בהתאם למדידה המצוינת על גבי תוכנית החלוקה עולה כי שטח הקרקע של תחנת הדלק הנו כ- 4,677 (כולל זכות מעבר למגרש המסחרי בשטח של 987 מ"ר, דהיינו שטח הקרקע לתחנת התדלוק ללא זיקת ההנאה הנו כ- 3,690 מ"ר).



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

ה. בהתאם לתשריט חלוקה למגרשים¹ (שטחי שדה עוזיה – שער רכבת אשדוד בע"מ)², החל בין השאר על המקרקעין שבנדון עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

מס' מגרש	שטח קרקע בדונ' מטר	יעוד לפי תב"ע בתוקף	מס' גוש	מס' חלקי חלקות
1	7.808	תחבורה ואחסנה	180	1.2.4 4.5.6.7
2	33.049	תחבורה ואחסנה	180	4-9.12.17 7.61
א2	28.183	תחבורה ואחסנה	180	5.6.8-21.23-26.54 13-17.60.61
3	12.750	תחבורה ואחסנה	180	5.7.8.9.12.17 7-10.12.13.61
א3	9.900	תחבורה ואחסנה	181	13-18.61
א1	0.636	דך	181	4.5.6
א9	10.355	מחלף	180	4.5
			181	6.7
19	14.988	תחבורה ואחסנה	180	5.6.10-14. 20.21.23-29.53.54
			181	17.39.41-43.60.61
א9	2.229	תחבורה ואחסנה	181	17.18.37-39.60
19	2.340	שטח וכיוון קו צוור אי"ח אשדוד	180	4.5
9	2.158	תחבורה ואחסנה	181	37-39.60
19	6.860	תחבורה ואחסנה	180	12.13.21.23-29.53.54
			181	39.41-43
סה"כ	131.256			

תצלום תשריט חלוקה - טבלת שטחים

הערות הח"מ –

- תשריט חלוקה זה מהווה תיקון/המשך של תשריט חלוקה תח/266, אשר הוכן אף הוא על ידי מדבא מדידה והנדסה (תשריט זה אושר על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובנייה אשדוד ביום 11.7.2007).
- תשריט חלוקה תח/266 לא כלל חלוקה למגרשים של מתחם הקרקע הממוקם מדרום למגרש 9' (מגרש מספר 10 בתשריט החלוקה החדש).
- קיימת אי התאמה בין פירוט החלקות/חלק מחלקות המפורטות בחוזה החכירה המהווה לבין תשריט החלוקה³, ברם בשניהם שטח הוחכר זהה – 61.232 דונם.
- חלק ממגרש מספר א2' בשטח של כ- 4.677 דונם בבעלות "פנינת אשדוד" על פי הסכם בין "שער רכבת" ו"פנינת אשדוד" והוא אינו מהווה חלק מנשוא חוות הדעת, דהיינו סה"כ שטח נשוא חוות הדעת במגרש מספר 2 וחלק ממגרש מספר א2' הינו 56.555 דונם (61.232 ד' – 4.677 ד' = 56.555 ד').
- כמו כן, בשנת 2020 אושרה תכניות מספר בניין עיר מספר - 603-0154625, על פיה בבעלות מזמין חוות הדעת מגרשים מספר:
 - תא שטח 200 (נשוא חוות הדעת) ביעוד "מסחר ותעסוקה" בשטח של 44.628 דונם.
 - תא שטח 301 (אינו מהווה חלק מנשוא חוות הדעת) ביעוד "מרכז תחבורה" - 9.000 דונם.

¹ תשריט החלוקה הוכן על ידי "מדבא מדידות והנדסה בע"מ".

² בהתאם לחותמת המנהל על גבי תשריט (החתומה על ידי עמליה אברמוביץ', מתכנתת מחוז ירושלים - ממי, מתאריך 7.11.2012), החלוקה עולה כי למנהל אין התנגדות עקרונית לתכנית בתנאי שתהיה כפופה לאישור רשויות התכנון המוסמכות.

עוד עולה כי אין בה להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עם המנהל הסכם מתאים בגינו. יחד עם זאת, יש לציין כי למגרשים 2 ו א2' שבנדון נחתם חוזה חכירה מהווה ביום 14.7.2015 (ביחס לשטח של 61.232 דונם).

בהתאם למידע תכנוני שנמסר על ידי גבי ריקי פלאור מהוועדה המקומית לתכנון ובנייה עולה כי תשריט זה טרם אושר בוועדה ואין לו כל מעמד סטטורי.

³ חלקה מספר 13 בגוש מספר 180 ו- 181 רשומה בתשריט החלוקה, ברם אינה רשומה בחוזה החכירה. יחד עם זאת, סה"כ השטח הכללי (61.232 דונם) בחוזה החכירה זהה לתשריט החלוקה תח/266.



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

סיכום מצב הזכויות בנכס

תאריך	צדדים להסכם	מהות/הערות
12.3.2007	מבוא אשדוד וביג מרכזי קניות (2004)	הסכם ביג מרכזי קניות (2004) בע"מ רכשה 50% ממניות חברת מבוא אשדוד בע"מ תמורת \$ 4,160,000 (17,484,480 ₪ על פי תוספת להסכם מיום 28.8.2008)
4.8.2012	תוספת להסכם בין "שער רכבת" ופנינה	תוספת תיקון והבהרות להסכם מכר מיום 9.2.2006 פנינה תהייה רשאית קודם לביצוע "הפיצול" להעביר על שמה אצל מנהל מקרקעי ישראל 108/165 חלקים (במושע) מהסכם הפיתוח שנחתם ביום 12 בספטמבר 2010 כאשר שער רכבת תיוותר עם 57/165 חלקים (במושע) מהסכם הפיתוח. עם חתימת תוספת זו נחתם גם הסכם שיתוף וחלוקה אשר הסדיר את היחסים בין הצדדים בקשר עם חלקיהם במקרקעין. הצדדים מסכימים כי פנינה תקים, תתפעל ותהא בעלת מלוא הזכויות היחידה בתחנת הדלק ¹ .
9.8.2012	תוספת להסכם בין "שער רכבת" ופנינה	הסכם שיתוף - הצדדים מסכימים כי מוענקות זיקות הנאה למעבר לטובת שער רכבת ו/או חליפיה דרך מגרש תחנת הדלק למקרקעי שער רכבת וזיקת הנאה למעבר דרך מקרקעי שער רכבת. - כל אחד מהצדדים רשאי למכור את זכויותיו במקרקעין כולן או חלקן לרבות זכות השימוש והחזקה וכל זכות אחרת הנובעת מכוח הסכם זה.
14.7.2015	מנהל מקרקעי ישראל	שער רכבת חווה חכירה (מסחר ושרותים) מהוון - השטח : 61,232 מ"ר. מטרת ההקצאה: תעשייה מלאכה זעירה ומסחר. תקופת החכירה: 49 שנים עד 10.3.2056 + 49 שנים נוספות.

תצ"ר -

בתחום המקרקעין שבנדון הוכן תצ"ר/415, אשר על פי דיווח מזמין חוות הדעת עולה כי נכון למועד הקובע לחוות הדעת התצ"ר עדיין בהליך רישום (טרם נרשם נכון למועד חוות הדעת). מטרת התצ"ר הינו רישום חלקות חדשות בהתאם למגרשים בתכנית מספר 0154625-603.

¹ בהתאם לתשריט- תוכנית חלוקה של מגרש מספר 2 א' המהווה אף הוא חלק ממסמכי הסכם זה קיימת חלוקה פנימית בין שטח תחנת התדלוק המסומנת כמגרש מספר 2 א-2 לבין השטח עליו יוקם המרכז המסחרי המסומן כמגרש מספר 2 א-1. בהתאם למדידה המצוינת על גבי תוכנית החלוקה עולה כי שטח הקרקע של תחנת הדלק הנו כ- 4,677 (כולל זכות מעבר למגרש המסחרי בשטח של 987 מ"ר, דהיינו שטח הקרקע לתחנת התדלוק ללא זיקת ההנאה הנו כ- 3,690 מ"ר).



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

כללי -

1. יתרת עלויות בניה לגמר פרויקט:

א. מרכז מסחרי

על פי דיווח חברת ביג, בניית הפרויקט הסתיימה, המרכז פועל החל מחודש מרץ 2015

ב. "האגף החדש" (תוספת בניה)

במועד הביקור התחילו בעבודות בניה "באגף החדש" (על פי היתר בניה מספר 20210940, הניתן ביום 1.2.2022).

לגבי שטח זה קיימת על פי דיווח מזמין חוות הדעת, התחייבות בהשתתפות מצד הבעלים בהשקעת בסך של כ – 19,400,000 ₪ (אשר ישולם במועד סיום הבניה של "האגף החדש").

2. חוזי שכירות ותקבולים צפויים מתשלום דמי שכירות¹:

בהתאם לדיווח חברת ביג עולה כי נכון למועד הקובע לשומה (30.11.2022) נחתמו חוזים ביחס לכ – 100% משטחי הפרויקט (לא נותר שטח פנוי) – לא כולל שטח הרחבה אשר נמצא בהליכי בניה.

חוזי השכירות הינם חוזים לשכירות חופשית.

מרבית השוכרים כוללים תקופות שכירות משתנות בין 2-5 שנים, ובנוסף תקופות אופציות נוספות של 2-5 שנים.

דמי שכירות:

בהתאם לאישור חברת ביג, עולה כי דמי השכירות השנתיים כולל הכנסות בגין אחוזים מפדיון ברם לא כולל רווח מניהול, הינם בסך כולל של 43,996,892 ₪/לשנה לא כולל מע"מ.

בנוסף, עולה כי דמי השכירות השנתיים בגין הקולנוע בקומה א' (אשר נפתח לקהל בחודש יולי 2021), הינם בסך כולל של 2,604,891 ₪/לשנה² לא כולל מע"מ.

¹ לא כולל שטח בניה חדש אשר במועד הקובע לחוות הדעת נמצא בשלבי בניה.

² הקולנוע נפתח לקהל בחודש יולי 2021, הובא בחשבון הכנסה שנתית מרבעון 4/2021 ועד רבעון 3/2022.



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

חברת ניהול:

חברת "ביג מרכזי קניות בע"מ", אשר מחזיקה במרכזים מסחריים נוספים, אחראית לניהול הנכס והתחזוקה, ולא הוקמה חברת ניהול נפרדת.
המרכז המסחרי שבנדון נפתח לציבור ביום 26.3.2015.
לפי נתוני חברת ביג, עולה כי ממוצע רווחי הניהול ל- 3.5 השנים (2018, 2019, 2021, ומחצית שנת 2022) הינו סך של 2,323,088 ₪ /שנה¹.

יצוין כי מאחר ושנת 2020 לא היוותה שנה מייצגת, מאחר וכללה תקופות ממושכות במהלך השנה בהן היה העדר פעילות כלכלית, אשר אופיינה בירידה בפעילות עקב סגרים שנקבעו בשנה זו ע"י הממשלה, באומדן השווי לא הובאו בחשבון נתוני רווח מניהול משנת 2020.

1 הרווח מניהול הינו בתוספת רווח מצובר החשמל במרכז המסחרי. דמי האחזקה והרווח הינם סבירים כמקובל בשוק ובהתאמה לסוג הנכס וגודלו.

שנה	סה"כ רווח שנתי
רווח מניהול 2018	1,814,966 ₪
רווח מניהול 2019	1,767,370 ₪
רווח מניהול 2021	2,180,113 ₪
רווח מניהול 2021 (רבעון 10 – 2 בלבד)	2,368,358 ₪
רווח מניהול ממוצע	2,323,088 ₪



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

החלטות מנהל מקרקעי ישראל

א. תקציר החלטה מספר 717 מיום¹ 20.6.1995 (עודכנה על ידי החלטה מספר 750):

1. קרקע בשטח שבחזקת קיבוץ, המשמשת למפעל, כהגדרתו בחוזה החכירה לקיבוץ, לא תיכלל בחוזה החכירה לקיבוץ, או תוצא ממנו, לפי העניין.
2. קרקע בשטח שהוכר, או שיוכר, בחוזה חכירה לקיבוץ, שהקיבוץ יבקש להקים עליה מפעל, בהתאם ליעודה המאושר כחוק, תוצא מחוזה החכירה לקיבוץ, או לא תיכלל בו, לפי העניין.
3. לגבי קרקע למפעל, כאמור בסעיפים 1 ו-2, ייחתם חוזה חכירה נפרד בין המינהל ובין הקיבוץ, או התאגיד שבשליטת הקיבוץ, אם הוא בעל שליטה בו למשך כל תקופת החכירה, והכל בתנאים הנהוגים במינהל למפעל מאותו הסוג ובאותו אזור.

"בעל שליטה" בתאגיד - המחזיק ב-26% לפחות מהון המניות הנפרע על התאגיד, שהינו בעל הזכות למנות 26% לפחות ממנהלי התאגיד והינו בעל הזכות לקבל 26% לפחות מרווחי התאגיד. לגבי קרקע למפעל שייחתם לגביה חוזה נפרד, כאמור בסעיף 3 ישולמו דמי חכירה מהוונים בשעורים הבאים:

ב. בהתאם לפרק 8.12 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל בדבר "החכרת קרקע למטרות תעסוקה במשבצות ישוב חקלאי" עולה בין השאר כדלקמן:

- בחישוב השטח המרבי יובאו בחשבון, בין השאר, כל שטחי הקרקע נטו אשר בוצעו לגביהם עסקאות על פי החלטת מועצת מקרקעי מספר 717 ועל פי החלטות מאוחרות יותר.
- לעניין העברת זכויות בתאגיד נקבע כי הישוב החקלאי רשאי להעביר חלק מזכויותו בתאגיד לאחר, ובלבד שזכויותו בתאגיד, לאחר העברה, לא יפחתו מ- 26% בכל אחד מאלה: בהון המניות בתאגיד, בזכות למנות מנהלים בתאגיד ובזכות לרווחים מהתאגיד.

¹ בהתאם להחלטת מועצה מספר 1557 אשר אושרה בשנת 2018 עולה כי החלטת מנהל מספר 717 בוטלה.



שיטת ההערכה

א. קיימות שלוש גישות עיקריות לשומת שווי נכסי מקרקעין:

1.א. גישת שווי שוק (גישת ההשוואה) - הסכום שניתן לקבל ממכירת הנכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת) -

גישה זו מבוססת על אומדן שווי שוק בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים דומים ככל האפשר במאפייניהם ביחס לנכס נשוא השומה (מאפיינים כגון: מיקום, שטח, שימוש, נתוני תכנון, שנת בנייה, הזכויות בנכס, מועד העסקה, נתון ההשוואה וכדומה). בגישה זו נעשה ניתוח של נתוני ההשוואה בסביבה הקרובה ובאיזורים דומים במאפיינים שלהם, תוך כדי שימוש במקדמי התאמה לנכס נשוא חוות הדעת.

גישה זו ישימה בעיקר כאשר נכון למועד הקובע לחוות הדעת קיימים מספר נתונים של עסקאות שהתבצעו בפועל או שקיימים מספר נכסים דומים המוצעים למכירה.

2.א. גישת היוון ההכנסות -

בגישה זו נעשה היוון ישיר של ההכנסות השנתיות הצפויות לפי שיעור ההיוון הראוי (כלומר השווי הינו הערך הנוכחי של כל ההנאות העתידיות הצפויות מהנכס). בקביעת שיעור ההיוון משפיעים גורמים כגון יציבות השוכרים, משך תקופת השכירות, מהות הנכס המושכר, השימושים וכו' (גישה זו מתאימה לנכסים מניבים - מסחר, משרדים, תעשייה, תחנות דלק, בתי מלון, מקבצי דיור וכו' ואינה מתאימה לדירות מגורים).

3.א. גישת העלות (גישת השווי הפיזי) -

בגישה זו נערך אומדן לשווי הקרקע בשוק החופשי, לאומדן עלויות הבניה וההקמה ולאומדן הרווח היזמי, בכפוף לפחתים (פחת פיזי ופונקציונלי).

ב. מדובר במרכז מסחרי רב היקף, אשר אוכלס במהלך שנת 2015, ומניב הכנסות, נכס זה הינו נכס יחודי כאשר קיימים מעט נתוני השוואה (אם בכלל) בסביבה או אפילו בעיר עצמה, באופן שלמעשה לא ניתן לבצע אומדן בגישת השוואה ישירה לשווי הנכס.

הגישה בה נרכשים נכסים מסוג זה הינה גישת היוון הכנסות מהנכס כאשר שיעור ההיוון נלקח מנתוני השוואה לנכסים מניבים דומים, תוך התייחסות לכל אחד משלושת מרכיבי דמי השכירות ומתן שיעור היוון רלוונטי:

(1) דמי השכירות החוזיים בפועל.

(2) דמי השכירות הנובעים מתוספת בגין פדיון.



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

לאחר קבלת תוצאות ההיוון מבוצעות התאמות שמאיות רלוונטיות למצב התיכנוני, למצב הקנייני ולמצב הפיזי של הנכס שבנדון.

שיעור ההיוון המקובל לנכסים מניבים דומים נע כיום סביב 6.0% - 7.0%. יחד עם זאת לנכסים עם שוכרים טובים במיוחד (כגון משרדי ממשלה, חברות ביטוח, בנקים וכו') עם חוזי שכירות לתקופות ארוכות של 10 שנים ומעלה שיעור ההיוון הינו נמוך מ- 6.0% ואילו לנכסים עם חוזי שכירות לתקופות קצרות של חברות "רגילות", במיקומים בהם רמת הפעילות נמוכה או שצפויה ירידה בשווי הנכסים, שיעור ההיוון יכול להיות אף גבוה מ-7.0%.

במקרה דנן, מדובר בנכס מניב בתפוסה גבוהה, מיקום אסטרטגי בסמוך לתחנת הרכבת ובסמוך לכניסה הראשית לאשדוד ולכביש ארצי מספר 4, דמי שכירות נמוכים יחסית למסחר אשר משקלם בפידיון של החנויות נמוך בהשוואה למשקל דמי השכירות בפידיון של חנויות בקניונים, סוג הנכס STREET MALL בו דמי ניהול אשר נמוכים משטחי מסחר בקניונים ותמהיל שוכרים מגוון של חברות עם פריסה ארצית.

לפיכך, שיעור התשואה שהובא בחשבון הינו 6.4%.



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

עקרונות גורמים ושיקולים באומדן השווי

באומדן השווי, הובאו בחשבון, בין היתר, העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:

- התבקשתי לאמוד את שווי השוק של המקרקעין שבנדון למטרת אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים, גישת השומה המתאימה להערכה זו הינה גישת היוון ההכנסות.
- נשוא חוות הדעת מהווה מרכז מסחרי מסוג " STREET MALL " הידוע כ"ביג FASHION אשדוד" הממוקם בכניסה הדרומית לעיר אשדוד, לאורך תוואי כביש מספר 4 (אשדוד – תל אביב).
- המקרקעין שבנדון מהווה חלק מחלקות שונות בגוש 180 ו- 181.
- הנכס נבנה במתחם קרקע הידוע גם כמגרש מספר 2 בשטח בשלמות של 33.049 דונם וחלק ממגרש מספר 2 א', באופן בו סה"כ שטח המגרשים שבנדון המוערך הינו כ- 56.5 דונם.
- הנתון כי בשנת 2020 אושרה תכניות מספר בניין עיר מספר - 603-0154625, על פיה נשוא חוות הדעת מהווה את תא שטח מספר 200 ("מתחם צפוני") ביעוד "מסחר ותעסוקה" בשטח של 44.628 דונם.
- בצמוד ומדרום מזרח למגרש מספר 200 שבנדון, ממוקם תא שטח מספר 301 ("מתחם דרומי") ביעוד "מרכז תחבורה" (בשטח של 9.000 דונם), אשר אינו מהווה חלק מנשוא חוות דעת זו¹.
- בתחום המקרקעין שבנדון הוכן תצ"ר/415 אשר נכון למועד הקובע לחוות הדעת הוא בתהליך רישום (טרם נרשם נכון למועד חוות הדעת).
- מטרת התצ"ר הינו רישום חלקות חדשות בהתאם למגרשים בתכנית מספר 603-0154625.
- הנתון כי סביבת הנכס מאופיינת, בין השאר, בשטחי טבע (דיונות), בשטחים חקלאיים פתוחים, בלתי מבונים, תחנת הרכבת ותחנת משנה של חברת חשמל.
- מדרום למקרקעין שבנדון סלול כביש אספלט המוליך מכיוון מערב למזרח, אל עבר תחנת הרכבת עד הלום והחניון הצמוד לתחנה.
- בצידו בצפוני של המתחם קיים מחלף (צומת אשדוד דרום), המחלף מקשר בין חלקה הדרומי של העיר אשדוד (דרך מנחם בגין) לבין כביש ארצי מספר 4.
- הנתון כי בשנת 2020 אושרה תוכנית מפורטת מספר 603-0154625, אשר מטרתה הינו שינוי יעוד הקרקע למסחר ותעסוקה ומסוף תחבורה. נשוא חוות הדעת מהווה את **תא שטח מספר 200** ביעוד "מסחר ותעסוקה"² הכולל זכויות בניה בסך של כ- 39,500 מ"ר עיקרי (38,500 מ"ר עילי + 1,000 מ"ר תחתית)
- הנתון כי בתא שטח מספר 200 ("ביג פאשן") בנוי מבנה בשטח של 29,907 מ"ר עיקרי על פי היתר בניה מספר 201090979 מחודש מאי 2020.

¹ מגרש מספר 200 ומגרש מספר 301 הינם בבעלות מזמין חוות הדעת, אומדן השווי בחוות דעת זו הינו למגרש מספר 200 בלבד.

² ביעוד זה יותר בין השאר השימושים הבאים: מסחר לסוגיו, מכללות, מרפאות, בתי מרקחת, משרדים, בנק ושרותי דלפק, תחנת מוניות, מרכז בידור ופנאי לרבות בתי קולנוע ושימושים נלווים.



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

כמו כן, בתאריך 1.2.2022 ניתן היתר בניה מספר 2021940 לתוספת אגף מסחרי חדש ("האגף החדש" מדרום למבנה הקיים), כך שסה"כ השטח העיקרי הכולל במרכז יהיה בשטח של כ- 38,608 מ"ר עיקרי נכון למועד הקובע החלו בעבודות, ברם טרם הוקם המבנה החדש).

- הנתון כי תוכנית מפורטת מספר 603-0154625 פורסמה למתן תוקף ביום 31.5.2020. בגין אישור התכנית התקבלה דרישת תשלום היטל השבחה. היטל השבחה שולם לוועדה.
- הנתון כי בהתאם לחוזה החכירה המהוון ידוע לחוכר כי עסקה זו אושרה כעסקת תעסוקה למושב בהתאם להחלטות המועצה ועל כן על המושב להיות בעל שליטה בו ובעל שליטה בתאגיד יהיה רשאי להעביר חלק מזכויותיו לאחר שזכויותיו לאחר העברה לא תפחתנה מ- 26% (מכל אחד מאלה: הון המניות בתאגיד, בזכות למנות מנהלים ובזכות לרווחים מהתאגיד).
- המקרקעין שבנדון הוקצו למושב שדה עוזיה המהווה חלק מבעלי המניות של פנינת אשדוד. בהתאם להחלטה מספר 717 של מנהל מקרקעי ישראל, שקבעה בין היתר, כי אחזקת המושב לא תפחת מ- 26% מהזכויות בנכס. לפי כך, הובא בחשבון כי לא ניתן למכור 100% מהזכויות מהמקרקעין ולכן הובאה בחשבון הפחתה בתחשיב השווי בשל מגבלה זו. יחד עם זאת בהתאם לתנאים הנקובים בחוזה ניהול הפרויקט (מנכ"ל החברה ורוב חברי הדירקטוריון) הינו בשליטת החברה, באופן בו ערך המטרד (בדבר השותפות בין הצדדים) הינו מצומצם ולכן קונה מרצון יביא בחשבון מקדם הפחתה בהיקף נמוך מאוד בגין השותפות המצומצמת הקיימת בין הצדדים.
- הנתון כי להערכת הח"מ לא גלומים בנכס הנישום סיכונים/ או סיכונים מעבר לסיכונים/סיכוי שוק המקרקעין שאליו הוא משתייך, העשויים להשפיע על שווי.
- הזכויות המוערכות חוזה חכירה מהוון לתקופה של 49 שנים עד 10.3.2056 + 49 שנים נוספות.
- אומדן השווי של הנכס הינו במצבו הנוכחי למחזיקים קיימים, וחופשי מכל חוב ושיעבוד (בכפוף לזכויות השוכרים במרכז המסחרי), נכון למועד הקובע לחוות הדעת 30.11.2022.
- מחירי נכסים דומים ורלוונטיים ומצב שוק המקרקעין נכון למועד חוות הדעת.



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

נתוני השוואה לעסקאות בנכסים מניבים:

מקור מידע	שיעור תשואה כללי	תאור	המקום
דווח מאיה 3/2021	5.9%	בנין מסחר ומשרדים בית אבגד בורסה רמת גן	רמת גן
גלובס 3/2021	ריט 1 רוכשת מרכז לוגיסטי תמורת 91 מיליון ₪ משקף תשואה 5.8%		נאות חובב
דווח לבורסה גב ים מצגת 28.4.2021	הקמת מפעל רב בריח, שטח 41,000 מ"ר, תקופת ההסכם 25 שנים, תשואה 6%		אשקלון
גלובס 10/2021	הנכס מייצר הכנסות ביחס לשווי ההוגן בסך של 6.3% תשואה		TOHA תל אביב
גלובס 9/2021	משקף שיעור תשואה של 4.5%	אמות רכשה מתחם מרכזים לוגיסטיים	מתחם צריפין
10/2021 גלובס	משקף שיעור תשואה של 6.5%	עסקה ריט 1 רוכשת מאלקטרה נדל"ן מתחם חנויות לבית	מתחם סוהו בנתניה
פרסום 4/8/2022	סקירה המתייחסת למחצית השניה של שנת 2021 – נכסי משרדים – 6.7% נכסי מסחר – 6.7% נכסי תעשייה ¹ – 6.7%		סקירת שעורי הוון שמאי ממשלתי

¹ לא כולל שימוש לוגיסטיקה, אשר לגביו שיעור התשואה נמוך יותר משיעור התשואה שנקבע לתעשייה.



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

תחשיבים

להלן תחשיב אומדן שווי הנכס (נכון למועד הקובע 30.11.2022):

מהות	סה"כ
א. הכנסה שנתית צפויה מדמי השכירות נכון למועד הקובע 30.11.2022	₪ 43,996,892
שיעור היוון (שטח מושכר)	6.40%
סה"כ שווי שטח מושכר	₪ 687,451,438
ב. הכנסה שנתית בגיו רווחי ניהול	₪ 2,323,088
שיעור הוון (הכנסות מניהול)	7.90%
סה"כ שווי הונגז מהכנסות מניהול	₪ 29,406,177
ג. סה"כ שווי בשלמות על פי היוון הכנסות (א+ב)	₪ 716,857,615
אומדן שווי הכנסות מקולנוע בקומה א' (שיעור הוון 6.65% *)	₪ 39,200,000
שווי יתרת זכויות הבניה + השקעות שביצעו ב"אגף החדש" (**)	₪ 89,100,000
סה"כ שווי	₪ 845,157,615
בניכוי הפחתה בגין מגבלת החלטה מספר 717 של מנהל מקרקעי ישראל (***)	-₪ 2,750,000
בניכוי הפחתה לחידוש חוזה חכירה	-₪ 2,370,000
סה"כ שווי בשלמות	₪ 840,037,615
סה"כ שווי בשלמות (נכון ליום 30.11.2022) במעוגל	₪ 840,000,000

הערות לתחשיב

(*) הכנסות בית קולנוע בקומה א' (הכנסה שנתית בסך של 2,604,891 ₪ בשיעור היוון של 6.65%).

(**) הובאה בחשבון תוספת זכויות בניה על פי תכנית מספר 603-0154625 אשר אושרה בשנת 2020.

תרומת שווי בגין זכויות בניה מנוצלות למסחר ביחס לבנוי בפועל ¹	כ - 69,700,000 ₪
השקעות שבוצעו נכון למועד חוות הדעת (בגין "האגף החדש")	כ - 19,400,000 ₪
סה"כ אומדן שווי תרומת זכויות בניה והשקעות שבוצעו בפועל נכון למועד חוות הדעת	כ - 89,100,000 ₪

(***) בגין מגבלת החלטות מנהל מקרקעי ישראל כפי שנקוב בחוזה החכירה, עולה כי אחזקת המושב לא תפחת מ-26% מהזכויות בנכס. לפי כך, הובא בחשבון כי לא ניתן למכור 100% מהזכויות מהמקרקעין ולכן הובאה בחשבון הפחתה בתחשיב השווי בשל מגבלה זו. יחד עם זאת בהתאם לתנאים הנקובים בחוזה ניהול הפרויקט (מנכ"ל החברה ורוב חברי הדירקטוריון) הינו בשליטת החברה, באופן בו ערך המטרד (בדבר השותפות בין הצדדים) הינו מצומצם ולכן קונה מרצון יביא בחשבון מקדם הפחתה בהיקף נמוך מאוד בגין השותפות המצומצמת הקיימת בין הצדדים.

הערות הח"מ – בהתאם לדווח חברת ביג קיים רווח מניהול הקניון, באופן בו קונה מרצון יביא בחשבון את התקבולים הצפויים גם מרווחי הניהול. בוצע תחשיב לפי שיעור הוון של 7.9% (לעומת שיעור הוון של 6.4% אשר הובא לדמי השכירות (לא כולל הכנסות מבית הקולנוע)).

ניתוח רגישות ביחס לשטחי המסחר המושכרים (לפני הפחתות למגבלות רמ"י ודחיה):

שיעור הוון	6.2%	6.4%	6.6%
שווי במעוגל	₪ 709,630,000	₪ 687,450,000	₪ 666,620,000

¹ לא הובא בחשבון תוספת שטח בניה "באגף החדש" על פי היתר בניה מספר 20210940 משנת 2022, אשר נכון למועד הקובע טרם נבנה בפועל (בשלב בניה ראשוני), בשלב זה לאור מצבו, הובא בחשבון כזכויות בניה בלבד.



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

הערכות שמאיות קודמות

ביצעתי בנכס נשוא חוות דעת זו הערכות שמאיות קודמות כדלקמן:

בדיקת כדאיות כלכלית (דו"ח "0") לביצוע פרויקט

בוצע מספר בדיקת כדאיות כלכלית (דו"ח "0") לביצוע פרויקט מרכז מסחרי מסוג STREET MALL במקרקעין שבנדון.

להלן שומות נוספות שנערכו לנכס שבנדון (בשלוש השנים האחרונות):

מועד קובע חוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי	סטייה מהערכת השווי הנוכחית
31.12.2019	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות כספיים	₪ 620,900,000	35.3%
31.12.2020	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות כספיים	₪ 656,500,000	28.0%
31.12.2021	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות כספיים	₪ 757,600,000	10.9%

הערכה שמאית נוכחית:

מועד הקובע לחוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי לא כולל מע"מ
30.11.2022	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות כספיים	₪ 840,000,000

הפעל בשווי בין התאריכים 30.11.2022-31.12.2019 נובע מבניית שטחים נוספים (ופתיחת סינמה סיטי לציבור בחודש יולי 2021), אישור תכנית בנין עיר חדשה בתחום המקרקעין, שינוי שחל בשיעור ההיוון בשנים אלו וכו'.

כמו כן, תחשיב אומדן השווי הקודם (דצמבר 2020) כלל את השפעת התפרצות מגפה ווירלית (קורונה Covid 19-) והסגרים, אשר לא הובא בחשבון דוח דצמבר 2021 ונובמבר 2022).

כמו כן, בחודש פברואר 2022 ניתן היתר בנייה מספר 20210940, לתוספת אגף מסחרי בהתאם לתב"ע חדשה מספר 603-0154625 (במועד חוות הדעת החלו בעבודות ראשוניות של הבניה).

לא ידוע לח"מ לגבי הערכות נוספות אשר בוצעו על ידי שמאי מקרקעין אחרים ב-3 השנים אשר קדמו למועד הקובע לשומה (לא דווח על ידי התאגיד).



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

ש ו מ ה

בשים לב למיקום השטח נשוא חוות הדעת (מרכז מסחרי ביג פאשן אשדוד, חלק מחלקות שונות בגושים מספר 180 ו-181 הכניסה הדרומית לעיר אשדוד), גודלו, אפשרויות ניצולו, וכל שאר נתוניו כאמור ומפורט לעיל,

בהביאי בחשבון שוויים של נכסים דומים ורלוונטיים,

נראה כסביר לאמוד את שווי זכויות החכירה המהוונות סביב 840,000,000 ₪ (שמונה מאות וארבעים מיליון שקלים חדשים) לא כולל מע"מ.

היטל השבחה : לא צפוי

תשלום למנהל מקרקעי ישראל : לא צפוי

אפשרות לחבות פיצויים בגין פגיעה במקרקעי צד שלישי : לא ידוע לח"מ ביחס לחבות קיימת.
היטל ההשבחה ו/או התשלום למנהל מקרקעי ישראל ו/או אומדן הפיצויים הינו אומדן משוער של הח"מ ואינו מחייב את הח"מ ו/או את הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ו/או את מנהל מקרקעי ישראל. סכומים סופיים ייקבעו לאחר קבלת שומות מהוועדה המקומית ו/או מנהל מקרקעי ישראל ו/או פסיקת שמאי מכריע ו/או פסיקת בתי משפט וכו'.

אומדן השווי של הנכס הינו במצבו הנוכחי למחזיקים קיימים, וחופשי מכל חוב ושיעבוד, נכון למועד הקובע לחוות הדעת 30.11.2022.

הנני מצהיר על העדר תלות ביני ובין מזמין השומה.

הנני בעל ידע וניסיון רלוונטי לביצוע הערכת השווי של הנכס נשוא השומה.

הנני מצהיר כי אין לי עניין אישי בנכס או בעל זכויות בנכס או עם מזמין השומה.

הדו"ח הוכן עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו 1966, ועל פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.

ובאתי על החתום,



"שומה זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף ליעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא אשר אינו המזמין ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור".
המסמכים המתוארים בחוות הדעת הינם רק העתק/צילום של המסמכים, אלא אם צויין כי הוצג המסמך המקורי.



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמחות מקרקעין, יעוץ כלכלי ולינוי פרויקטים

Yaron Spector
Gil Sitton

- Urban Planner M.A., L.L.B & Real Estate Appraiser

- כלכלן ושמאי מקרקעין, מ
- מתכנן עירוני M.A. משפטן ושמאי מקרקעין

ירון ספקטור
גיל סיטון

Golan Vakrat
Roni Cohen
Yaron Parient
Yaniv Cachlon
Gilad Gelbaum
Yossi Almozni
Oren Sagi
Shimon Gronich
Baruch Barshak
Rami Cohen
Gila schurder Engel
Ofir Ron
Michael Zalcberg
Mor Blumenfeld
Israel Atia
Mimon Sabah
Daniel Peri
Maor Habas
Guy Portal
Shir Giller
Rina Medrish
Israel Perez
Barak Negby

- Civ. Engineer
- Real Estate Appraiser
- Civ. Engineer
- Economist & Real Estate Appraiser
- Business Management & Real Estate Appraiser
- Practical Engineer
- Real Estate Appraiser
- Economist & Real Estate Appraiser
- Economist & Practical Engineer
- Economist & Real Estate Appraiser
- Geographer & Real Estate Appraiser
- Economist & Business Management
- Practical Engineer
- Real Estate Appraiser
- Economist & Real Estate Appraiser
- Economist & Real Estate Appraiser
- Economist & Real Estate Appraiser
- Real Estate Appraiser
- Economist & Real Estate Appraiser
- Business Management & Real Estate Appraiser
- Real Estate Appraiser
- Business Management & Real Estate Appraiser
- Real Estate Appraiser
- Economist & Real Estate Appraiser

- מהנדס אזרחי
- שמאי מקרקעין
- מהנדס אזרחי
- כלכלן ושמאי מקרקעין
- שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים
- הנדסאי בניין
- שמאי מקרקעין
- כלכלן ושמאי מקרקעין
- כלכלן והנדסאי בניין
- כלכלן ושמאי מקרקעין
- גיאוגרפית ושמאי מקרקעין
- כלכלן ובוגר מנהל עסקים
- הנדסאי בניין
- שמאית מקרקעין
- כלכלן ושמאי מקרקעין
- כלכלן ושמאי מקרקעין
- כלכלן ושמאי מקרקעין
- שמאי מקרקעין
- כלכלן ושמאי מקרקעין
- שמאית מקרקעין ובוגר מנהל עסקים
- שמאית מקרקעין
- שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים
- כלכלן ושמאי מקרקעין

גולן וקראט
רוני כהן
ירון פריאנטי
יניב כחלון
גלעד גלבאום
יוסי אלמוזנינו
אורן שאג
שמעון גרוניך
ברוך ברשק
רמי כהן
גילה שקרדר אנגל
אופיר רון
מיכאל זלצברג
מור בלומנפלד
ישראל עטיה
מימון צבע
דניאל פרי
מאור חבס
גיא פורטל
שיר גילר
רינה מדריש
ישראל פרץ
ברק נגבי

חוות דעת – שומת מקרקעין מקיפה (עדכון)
הנדון: אומדן שווי "קניון בת ים" ו"מבנה השקם"
גוש 7128, חלקות מספר 319 - 320
רחוב יוספטל פינת רחוב הרב לוי, מרכז העיר בת ים



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמחות מקרקעין, יעוץ כלכלי ולייני פריוקטייה

Yaron Spector
Gil Sitton

- Urban Planner M.A., L.L.B & Real Estate Appraiser

- כלכלן ושמאי מקרקעין, מ.א. משפטן עירוני M.A. משפטן ושמאי מקרקעין

ירון ספקטור
גיל סיטון

- Golan Vakrat - Civ. Engineer
- Roni Cohen - Real Estate Appraiser
- Yaron Parient - Civ. Engineer
- Yaniv Cachlon - Economist & Real Estate Appraiser
- Gilad Gelbaum - Business Management & Real Estate Appraiser
- Yossi Almozni - Practical Engineer
- Oren Sagi - Real Estate Appraiser
- Shimon Gronich - Economist & Real Estate Appraiser
- Baruch Barshak - Economist & Practical Engineer
- Rami Cohen - Economist & Real Estate Appraiser
- Gila schurder Engel - Geographer & Real Estate Appraiser
- Ofir Ron - Economist & Business Management
- Michael Zalberg - Practical Engineer
- Mor Blumenfeld - Real Estate Appraiser
- Israel Atia - Economist & Real Estate Appraiser
- Mimon Sabah - Economist & Real Estate Appraiser
- Daniel Peri - Economist & Real Estate Appraiser
- Maor Habas - Real Estate Appraiser
- Guy Portal - Economist & Real Estate Appraiser
- Shir Giller - Business Management & Real Estate Appraiser
- Rina Medrish - Real Estate Appraiser
- Israel Perez - Business Management & Real Estate Appraiser
- Barak Negby - Economist & Real Estate Appraiser

- גול וקראט - מהנדס אזרחי
- רוני כהן - שמאי מקרקעין
- ירון פריאנטי - מהנדס אזרחי
- יניב כחלון - כלכלן ושמאי מקרקעין
- גלעד גלבאום - שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים
- יוסי אלמוזני - הנדסאי בניין
- אורן שגיא - שמאי מקרקעין
- שמעון גרוניך - כלכלן ושמאי מקרקעין
- ברוך ברשק - כלכלן והנדסאי בניין
- רמי כהן - כלכלן ושמאי מקרקעין
- גילה שקרדר 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
- דניאל פרי - כלכלן ושמאי מקרקעין
- מאור חבס - שמאי 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

18 בינואר 2023
מספרנו: 31958.5/22

לכבוד
קניונים בישראל בע"מ
א.ג.נ.,

חוות דעת – שומת מקרקעין מקיפה (עדכון)
הנדון: אומדן שווי "קניון בת ים" ו"מבנה השקם"
גוש 7128, חלקות מספר 319 - 320
רחוב יוספטל פינת רחוב הרב לוי, מרכז העיר בת ים

מטרת חוות הדעת:

אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון. (הסכום שניתן לקבל ממכירת נכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת בעסקה שאינה מושפעת מיחסים מיוחדים בין הצדדים), לצורך דוחות כספיים ישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S, תקן IAS 40 – נדל"ן להשקעה (ומקבילו הישראלי תקן 16).

אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדוחות הכספים של החברה המפורסמים לצבור. הנני מצייין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 226(א) לחוק החברות התשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

ירון ספקטור **שם המעריך:**

.docx31958.5I:\DATA\DOC31900\



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

פירוטי השכלה וניסיון מקצועי

- אוניברסיטת בר אילן - תואר ראשון בכלכלה ומינהל עסקים - בהצטיינות - 1988.
- תואר שני במינהל עסקים, התמחות בשיווק - 1996.
- אוניברסיטת תל אביב - שמאות מקרקעין וניהול נכסים - בהצטיינות - 1990.
- שמאי מקרקעין מוסמך על פי חוק שמאי המקרקעין, מספר רישום 296 ב"פנקס שמאי המקרקעין" בישראל.

נסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים:

המעריך ביצע הערכות שווי בין היתר לחברות - ביג מרכזים מסחריים, מעוז דניאל נכסים ובניין, מגדלי עסקים, משהב, ארנה סטאר גרופ, אשרד חברה לבניה, בית גיל הזהב, קרסו נדל"ן, הכשרה חברה לביטוח, יוחננוף, גלובוס סנטר, אזורים, י.ד. ברזאני, ארזים, גינדי החזקות, אחים אלה, אשטרם, קבוצת חגי'ג, תידהר, בהיקף של למעלה מ-10 מיליארד ₪.

מזמין חוות הדעת : ביג מרכזי קניות בע"מ (על ידי רו"ח אסף נגר, המשנה למנכ"ל)

מועד הזמנת חוות הדעת : 5 בדצמבר 2022

התחייבות לשיפוי : קיימת התחייבות לשיפוי אשר ניתנה בתאריך 5.3.2012 על ידי חברת, קניונים ישראל בע"מ, לפיו מתחייבת החברה לשפות את השמאי באם תוטל עליו חבות כספית בקשר לשומה בגין כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה, מכל סוג שהוא.

הנסיבות בגינן בוצעה

ההתקשרות : לצורך דוחות כספיים יישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S

תאריך הביקור בנכס¹ : 18 בינואר 2023

המועד הקובע לחוות הדעת : 31 בדצמבר 2022

הסכמת עורך חוות הדעת על פרסומה בציבור:

הנני נותן בזאת את הסכמתי כי חוות דעת זו תצורף לדו"חות כספיים של החברה וכן את הסכמתי כי חוות דעת זו תפורסם בציבור.

הערות לשכר הטרחה:

שכר הטרחה הינו סכום קבוע ללא התניות לעניין חוות הדעת.

¹ הביקור בנכס בוצע על ידי אורן שגיא שמאי מקרקעין בליווי נציג בעלי הזכויות.



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמחות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

פרטי הנכס

מבנה	"קניון בת ים"	"מבנה השקם" ²
גוש	7128	
חלקה מספר	319	320
שטח חלקה רשום ³	17,010 מ"ר	7,380 מ"ר
שטח בנוי מוערך	כ - 57,173 מ"ר ברוטו ⁴	כ - 13,915 מ"ר ברוטו ⁵
מיקום	רחוב יוספטל 92, בת ים	רחוב יוספטל פינת הרב לוי, בת ים
זכויות	זכות חכירה מהוונת על שם: "קניונים בישראל בע"מ"	זכות חכירה מהוונת על שם: "קניונים בישראל בע"מ"

² ידוע גם כמבנה "ליברטי".

³ בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות.

⁴ סה"כ השטחים הבנויים המוערכים ("קניון בת ים") הינם בהתאם להיתר בניה מספר 20161311, אשר ניתן ביום 23.3.2022 (ראה פרק "רישוי").

⁵ סה"כ שטח בנוי ("מבנה השקם"/"ליברטי") הינו בהתאם להיתר בניה מספר 20200320, אשר ניתן ביום 25.1.2022, בחודש אוגוסט 2022 ניתן היתר בניה נוסף מספר 20221210 ברם הוא אינו כולל שינוי שטחים ביחס להיתר בניה מספר 20200320 (ראה פרק "רישוי").



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

תיאור הנכס והסביבה

נשוא חוות הדעת מהווה שני מבנים מסחריים הבנויים בצמוד אחד לשני. מבנה מסחרי הידוע בשם "קניון בת ים" הבנוי בגובה 3 קומות מעל קומת מרתף, וכולל שישה מפלסים המשמשים לחניון כלי רכב, הממוקם ברחוב יוספטל 92, בת ים. ממערב ובצמוד לו מבנה מסחרי הידוע בשם "מבנה השקם" הבנוי בגובה 3 קומות מעל קומת מרתף, הממוקם ברחוב יוספטל פינת רחוב הרב לוי, מרכז העיר בת ים.

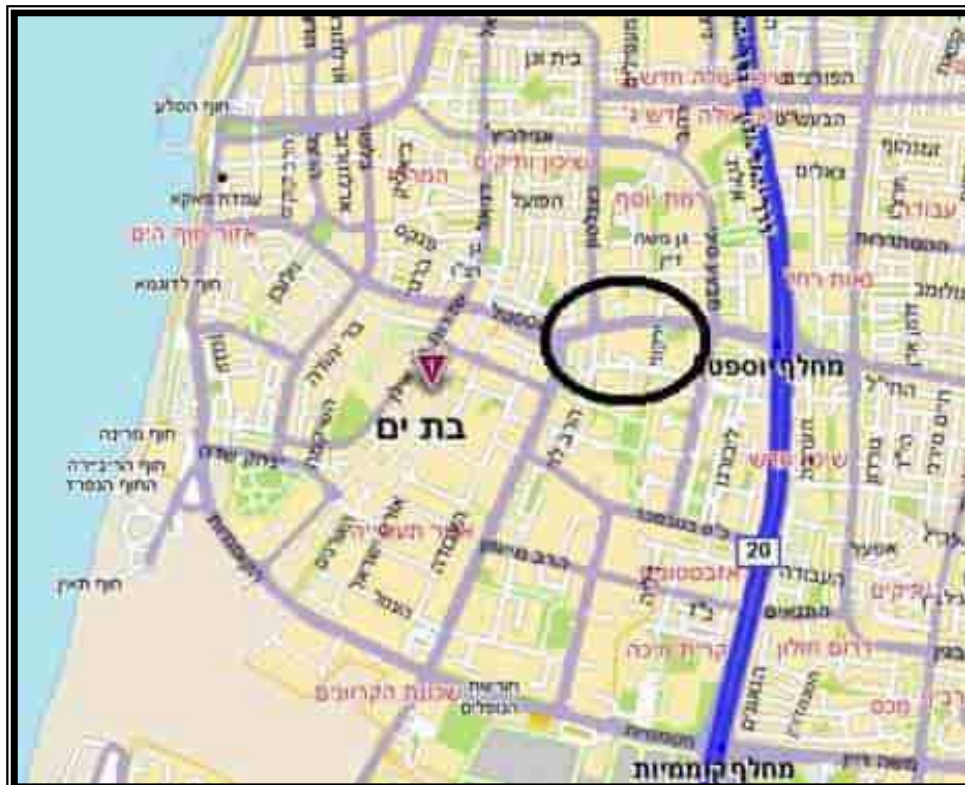
"קניון בת ים" בנוי על קרקע הידועה כגוש 7,128, חלקה מספר 319 בשטח רשום של 17,010 מ"ר. "מבנה השקם" בנוי על קרקע הידועה כגוש 7,128, חלקה מספר 320 בשטח רשום של 7,380 מ"ר.

רחוב יוספטל מהווה עורק תנועה מרכזי החוצה את העיר בת ים ממערב למזרח ומקשר בין דרך בן גוריון במערב וכביש ארצי מספר 20 במזרח הידוע כדרך יגאל אלון ("אילון דרום").

הנגישות לנכס טובה וזאת בשל קרבתו לצירי תנועה ראשיים כגון מחלף יוספטל, שדרות יוספטל ורחוב ניסנבאום.

תוואי הרכבת הקלה ממוקמת בסמוך למקרקעין שבנדון.

הסביבה הקרובה לנכס מאופיינת במבני מגורים הבנויים בבניה רוויה, מבני ציבור כגון הספרייה העירונית ומשרדי יאח"ה של משטרת ישראל, תחנת דלק ושטחים ציבוריים פתוחים. הפיתוח הסביבתי מלא ברובו וכולל כבישים, מדרכות, תאורת רחוב וכו'.

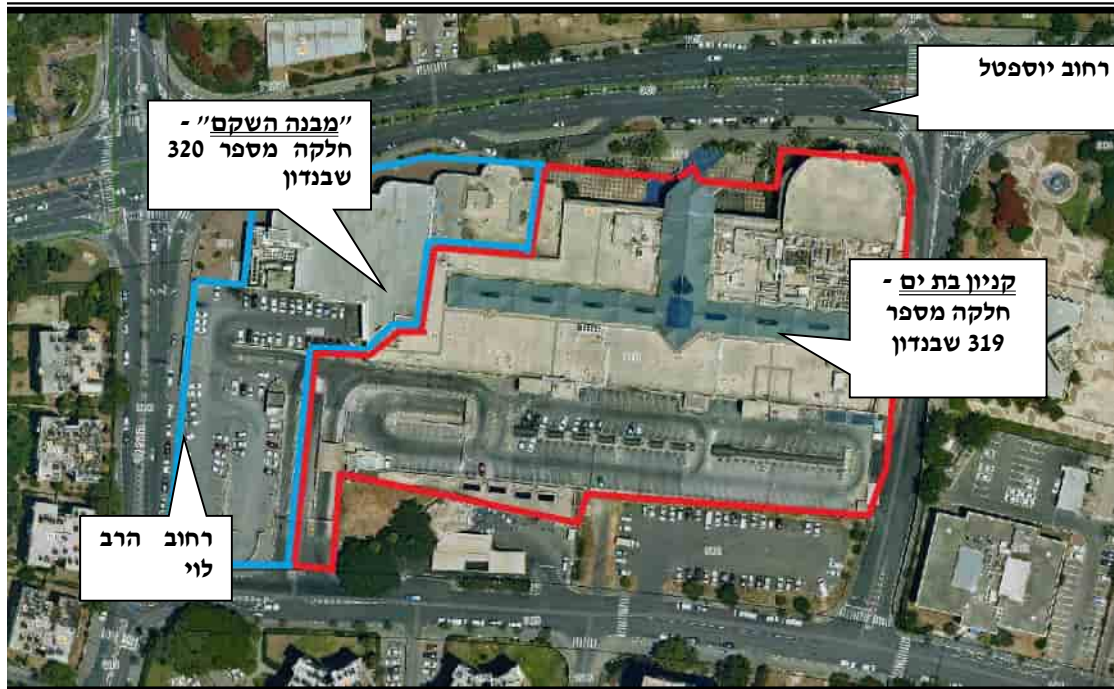


איתור סביבת המקרקעין שבנדון על גבי מפת עיר



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.
שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים



איתור חלקות מספר 319 - 320 שבנדון (מתוחמות בקו בצבע אדום וכחול) על גבי תצלום אוויר

הנכסים שבנדון מתוחם בין השאר, כדלקמן:

מצפון - רחוב יוספטל.

ממזרח - רחוב ירקוני.

מדרום - רחוב דוד רזיאל.

ממערב - רחוב הרב לוי.

בעורף הקניון ניצבת תחנת דלק של חברת "פז".



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמחות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

תאור המבנים נשוא חוות הדעת:

שני המרכזים המסחריים שבנדון ("קניון בת ים" ו"מבנה השקם"), בנויים בקיר משותף וכוללים מספר מעברים פנימיים משותפים, שטחי חניה משותפים וכן ניהול משותף.

"מבנה השקם" ו"קניון בת ים" מהווים יחידה מסחרית אינטגרלית בזכות הקרבה והמעברים המשותפים ביניהם.

במהלך שנת 2018 נרכשו הזכויות של "מבנה השקם" על ידי "קניונים" וכעת הבעלות בשני המבנים הינה של "קניונים".

"קניון בת ים" נבנה בתחילת שנות ה-90 ונפתח בשנת 1993, כאשר במהלך שנת 2014 בוצע בנכס שיפוץ הכולל חידוש רמות גמר בשטחים הציבוריים כגון: החלפת ריצוף, חידוש חיפוי וצביעה של קירות פנים, עמודי פנים, מערכות מיזוג, תאורה והתקנת מסכי פלזמה ברחבי הקניון.

יעצוב פנים החנויות שבתחום "קניון בת ים" מאופיין ברמת גמר ואחזקה טובה יותר מאשר בתחום "מבנה השקם".

יחד עם זאת, במועד הביקור בנכס (ינואר 2023), מבוצע בשיפוץ יסודי ומקיף בשני המבנים, הכולל בין השאר: שיפוץ במעברים הפנימיים, במפלסי החניון, החלפת ריצוף, חידוש חיפוי וצביעה של קירות פנים, שיפוץ פנימי בחלק מהיחידות, פתיחת תקרות פנימיים, שינוי בחלק מהחזיתות והפתחים במבנה, הוספת דרגנועים וכו'.

על פי דיווח מזמין חוות הדעת הצפי לסיום השיפוץ הינו סוף שנת 2023.

– "מבנה השקם" בנוי בגובה שתי קומות וקומת גג תחתון מעל קומת מרתף. בחלקו הדרום מערבי של המגרש חניון כלי רכב, אשר במועד הביקור החלו בעבודות בניה של "מגדל המגורים והמדרשים המתוכנן לקום שם (מגדל זה אינו מהווה חלק מנשוא חוות הדעת).

– "קניון בת ים" כולל בין השאר שלושת קומות מסחר הבנויות מסביב לחלל מרכזי הכולל בין היתר מעברים, מספר דרגנועים ומעליות. בקומת המרתף ממוקמת חנות מסחרית "סופר דוש". בתוך הקניון מספר מעליות חלקן מעליות נוסעים, חלקן מעליות משא, ומעליות נוסעים שקופות במרכז הקניון.

בכל קומה מסחרית שירותים ציבוריים ומרחב מוגן קומתי.

חלקו הדרומי של הקניון מהווה 6 מפלסי חניה כדלקמן: 5 מפלסים מקורים ומפלס עליון לא מקורה. יצוין כי מקומות החניה שבתחום הקניון הינם ללא תשלום לשימוש הציבור הרחב.

– "מבנה השקם" ו"לקניון בת ים" מספר שערים/כניסות להולכי רגל. בין היתר כניסה הרחובות (המקיפים את המבנים) כגון רחוב ירקוני, רחוב יוספטל ורחוב הרב לוי) ודרך מפלסי החניה (כלי רכב).

– "קניון בת ים" ו"מבנה השקם" כוללים מגוון רחב של חנויות ועסקים – סופרמרקט (רשת סופר דוש), חנויות השייכות לרשתות ארציות כגון צומת ספרים, קרביץ, פוקס, קסטרו, הוניגמן, KEDS, אפרודיטה, ארומה, קפה קפה, בודי שופ, לליון, גולף, אופטיקנה, שקס אלקטריק, מקדונלדס, סופר פארם/ניו פארם ועוד.



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמחות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

להלן תאור השטחים הבנויים על פי היתר בנייה בנכס נשוא חוות הדעת:

"קניון בת ים" – חלקה מספר 319

תאור הנכס	שטח ברוטו במ"ר ⁶	קומה / מפלס
מסחר – בשימוש סופרמרקט ("סופר דושי").	כ- 4,093 מ"ר עיקרי	מרתף / מפלס חניון 1
כולל חלוקה לשטח חניה, מעברים, חדר חשמל, מקלטים, מחסנים (בשימוש סופרמרקט), חלל לאטימה, חדרים טכניים וחדר מכונות בשטח של כ- 320 מ"ר אשר משמש בפועל כמשרדי הנהלת סופרמרקט ⁷ . כ- 64 מקומות חניה מקורים (לרכב פרטי).	כ- 7,871 מ"ר שירות	
מסחר בחלוקה לחנויות (בין השאר: "h&m", קסטרו, פוקס, ארומה), מחסן, דוכנים וכו'. בנוסף חצר משק בשטח של כ- 1,068 מ"ר.	כ- 6,022 מ"ר עיקרי	כניסה תחתונה / מפלס חניון 2
כולל חלוקה לשטח חניה, פרוזדורים ומעברים, מרחב מוגן קומתי, מדרגות ומעליות, מחסנים, חדרי מכונות, גלריות וחצר משק. כ- 106 מקומות חניה מקורים (לרכב פרטי).	כ- 8,567 מ"ר שירות	ידוע גם "קומת קרקע"
מסחר (בשימוש כמטווח כלכלי נשק).	כ- 62 מ"ר עיקרי	מפלס חניון 3
כ- 120 מקומות חניה מקורים (לרכב פרטי).	כ- 3,935 מ"ר שירות	

⁶ השטח הינו בהתאם להיתר בניה מספר 20161311, אשר ניתן ביום 23.3.2022.
⁷ בהתאם לתשריט המושכר שטח זה אינו מהווה חלק מהמושכר.



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

תאור הנכס	שטח ברוטו במ"ר ⁸	קומה / מפלס
מסחר בחלוקה לחנויות (בין השאר: המשביר לצרכן, גולף, רנואר, אופטיקנה, א.ל.מ), דוכנים וכו'.	כ- 5,515 מ"ר עיקרי	כניסה עליונה / מפלס חניון 4
שטח הכולל פרוזדורים ומעברים, מרחב מוגן קומתי, מדרגות ומעליות, מחסנים חדרי מכוונות וגלריות. כ- 166 מקומות חניה מקורים (לרכב פרטי).	כ- 9,204 מ"ר שירות	ידוע גם "קומה" אמצעית"
	כ- 33 מ"ר עיקרי	מפלס חניון 5
כ- 147 מקומות חניה מקורים (לרכב פרטי).	כ- 4,938 מ"ר שירות	
מסחר בחלוקה לחנויות (בין השאר: גלי, צומת ספרים, דלתא, איסתא, טרקלין), דוכנים, וכו'.	כ- 3,633 מ"ר עיקרי	קומה א' / (מפלס חניון 6)
המפלס ¹⁰ כולל מתחם מזון (מסעדות, מזון מהיר - מקדונלדס, פיצה דומינו וכו'). בקומה זו גם ממוקמים משרדי ההנהלה של הקניון. <u>הערת הח"מ</u> - חלק משטח הקומה שימש בעבר כבית קולנוע, וכיום הינו בחזקת עיריית בת ים לשימושה ואינו מהווה חלק מנשוא השומה ¹¹ .	כ- 3,201 מ"ר שירות	ידוע גם "קומה עליונה"
שטח הכולל פרוזדורים ומעברים, מרחב מוגן קומתי, מדרגות ומעליות, מחסנים חדרי מכוונות וגלריות. כ- 147 מקומות חניה לא מקורים (לרכב פרטי).	כ- 96 מ"ר שירות	גג
חדרי מדרגות, חדרי מכוונות, מערכת קירור/מיזוג אוויר, צילרים, גנרטורים, חדר מפוחים, מתקנים ואנטנות סלולריות.	57,173 מ"ר ברוטו (הכוללים כ- 750 מקומות חניה רכב פרטי)	סה"כ

⁸ השטח הינו בהתאם להיתר בניה מספר 20161311, אשר ניתן ביום 23.3.2022.

⁹ בתחום המשביר שטח מעבר/כניסה לקניון מכיוון מזרח.

¹⁰ בנוסף 13 מקומות חניה לרכב תפעולי.

¹¹ השטח הועבר לידי עיריית בת ים בהתאם להסכם "שיתוף פעולה" שנחתם בין הצדדים לגבי העברת שטח זה לעירייה להפעלת פעילות עירונית בתחום החינוך והתרבות (ראה פירוט בפרק "הזכויות בנכס").



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמחות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

"מבנה השקם" – חלקה מספר 320

תאור הנכס	שטח ברוטו במ"ר ¹²	קומה / מפלס
מסחר בחלוקה לחנויות, בין השאר: פוקס ופוקס הוס, KSP קפה נאמן, וכו'.	כ- 2,154 מ"ר עיקרי	מסחר 1-
שטחי שירות/שטחים ציבורים כגון: מעברים ציבורים, דרגנועים, מעליות נוסעים, חדרי טכנים, מרחבים מוגנים וכו'.	כ- 707 מ"ר שירות	
מסחר בחלוקה לחנויות בין השאר: סופר פארם, הלפרין, B גוד וכו'.	כ- 1,939 מ"ר עיקרי	קומת קרקע (קומת כניסה)
שטחי שירות/שטחים ציבורים כגון: מעברים ציבורים, דרגנועים, מעליות נוסעים, חדרי טכנים, מרחבים מוגנים וכו'.	כ- 1,876 מ"ר שירות	
מסחר בחלוקה לחנויות (במועד הביקור מרבית שטח הקומה בשלבי שיפוץ ועבודות התאמה פנימיים (בין השאר למחסני חשמל ולשוכר "סופרפארם" (אשר שוכר יחידה במפלס קומת הקרקע ועל פי היתר בניה יוקם דרגנוע אשר יחבר בין שני המפלסים לשימוש פנימי ביחידה).	כ- 1,906 מ"ר עיקרי	קומה א'
שטחי שירות/שטחים ציבורים כגון: מעברים ציבורים, חדרי מדרגות, מעליות נוסעים, חדרי טכנים, מרחבים מוגנים וכו'.	כ- 480 מ"ר שירות	
	כ- 96 מ"ר שירות	קומת ביניים
מסחר – מושכר ומשמש כחדר כושר	כ- 1,665 מ"ר עיקרי	מפלס +8.83
	כ- 62 מ"ר שירות	
	כ- 241 מ"ר שירות	מפלס +12.52
חלק משטח זה נהרס, לטובת הקמת פרויקט סמוך (מגדל משרדים מגורים אשר אינו מהווה חלק מנשוא חוות הדעת)	כ- 2,790 מ"ר שירות	חניון + 42.9
	13,915 מ"ר ברוטו	סה"כ

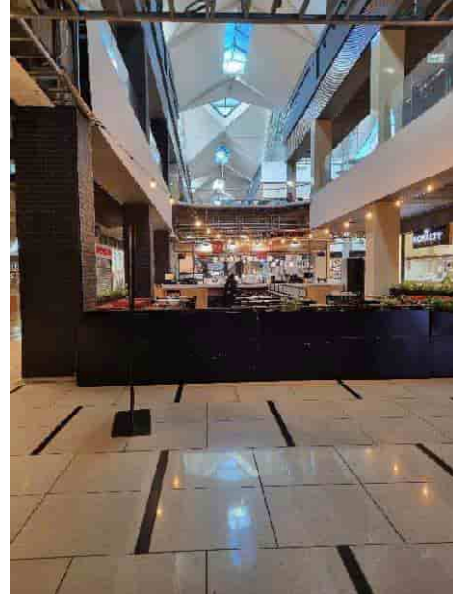
¹² סה"כ שטח בנוי ("מבנה השקם"/"ליברטי") הינו בהתאם להיתר בניה מספר 20200320, אשר ניתן ביום 25.1.2022, בחודש אוגוסט 2022 ניתן היתר בניה נוסף מספר 20221210 ברם הוא אינו כולל שינוי שטחים ביחס להיתר בניה מספר 20200320 (ראה פרק "רישוי").



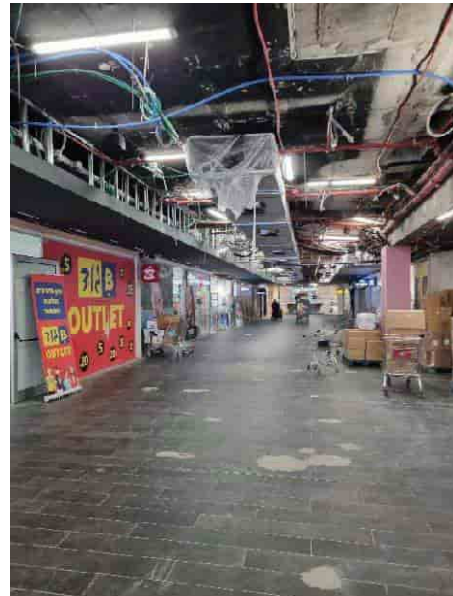
ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.
שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

תצלומי הנכס



מבט פנימי על קומות המסחר ב"קניון בת ים"



יחידה מסחרית "סופר דוש" – קומת מרתף

מבט פנימי על קומות המסחר ב"מבנה השקם"



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

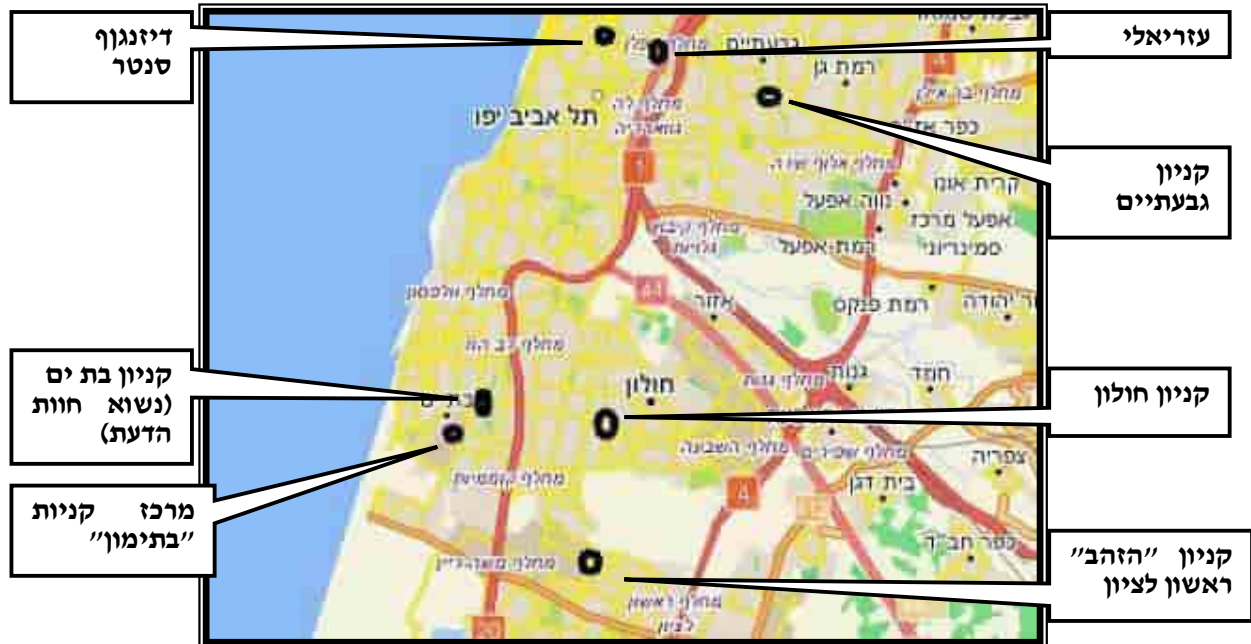
שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

הסביבה העסקית

הנכס שבנדון ממוקם במרכז העיר בת ים, ומשרת בעיקר את תושבי העיר בת ים והערים הסמוכות (חולון וראשון לציון).

בתחום הגיאוגרפי הסובב, קיימים מספר מרכזים מסחריים רלוונטיים כדלקמן:

שם	מיקום	היקף בנוי במ"ר מסחר לא כולל מקומות חניה
קניון "חולון"	רחוב גולדה מאיר, מרכז העיר חולון	כ- 15,500 מ"ר
קניון "הזהב"	אזור התעשייה המערבי, ראשון לציון	כ- 110,000 מ"ר
מרכז קניות "בתימון"	רחוב ניסנבאום, אזור התעשייה, בת ים	כ- 13,000 מ"ר
קניון עזריאלי	מרכז עזריאלי, דרך השלום, ת"א	כ- 35,000 מ"ר
"דיזנגוף סנטר"	רחוב דיזנגוף, מרכז העיר תל אביב	כ- 45,000 מ"ר
קניון "גבעתיים"	דרך יצחק רבין, מרכז העיר גבעתיים	כ- 22,000 מ"ר
קניון "בת ים" (נשוא חוות הדעת)	רחוב יוספטל, בת ים	



איתור מרכזים מסחריים/קניונים בסביבת הנכס



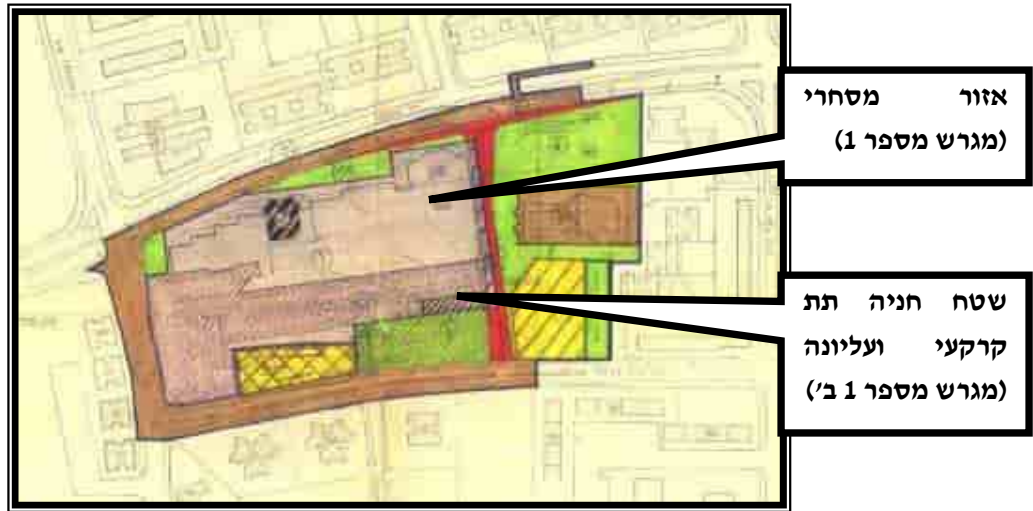
הרקע התכנוני¹³

א. בהתאם לתכנית מתאר מספר **בי/2א'** אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ מספר 1738 מתאריך 15.7.1971, עולה כי **באזור מסחרי** מותרים, בין השאר, השימושים הבאים: בתי דירות, מוסדות, בתי ספר, אולמות, בתי קפה ומסעדות, משרדים, חנויות לממכר בקמעונות של מוצרי מזון, מספרות/סלוני יופי, חנויות ובנקים.

ב. בהתאם לתכנית מתאר מספר **בי/343** אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ מספר 3800 מתאריך 19.9.1990 עולה כי המקרקעין שבנדון מסווגים ברובם כחלק מאזור מסחרי (מגרש מספר 1), משרדים מעל בניין קיים (מגרש מספר 1א').¹⁴

חלק משטח חניה תת קרקעי ועליון (מגרש מספר 1ב') מדרום ובצמוד למגרש מספר 1. בנוסף בחלק המזרחי רצועת קרקע המסווגת כשטח השלמה לדרך ציבורית.

הערת הח"מ - התכנית חלה על המקרקעין שבנדון - חלקה מספר 319 ו- 320



איתור המקרקעין שבנדון על גבי תשריט התכנית

בין מטרות התכנית לקבוע הוראות בניה באזור מסחרי להקמת מרכז מסחרי מקורה (קניון ושקם) בשלוש קומות ומרתפים ובנין משרדים בן אחד עשר קומות מעל בנין השקם.

רשימת תכליות באזור מסחרי יהיו אותם תכליות המותרות באזור מסחרי בתכנית מתאר 2א' ובנוסף יהיה מותר להקים בתי קולנוע, אולמות אירועים ושמחות, מכוני בריאות וספורט אך אסור להקים באזור המסחר דירות למגורים.

¹³ המידע בפרק "הרקע התכנוני" מושתת, בין היתר, על מידע תכנוני שהתקבל במחלקת מידע תכנוני במינהל ההנדסה "בת ים" ועל פי תכניות בניין עיר.

זכויות הבניה המתוארות לעיל הינן על פי הבנה ופרשנות סבירה לתוכניות בניין עיר, במועד עריכת חוות הדעת, ואינן מחייבות את הוועדה המקומית לתכנון ולבניה. למען הסר ספק, יובהר כי רק לאחר הגשת בקשה להיתר בניה וקבלת אישור והיתר בניה הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תתבררנה זכויות הבניה באופן סופי.

¹⁴ מגרש מספר 1א' ייעוד למשרדים, איננו מהווה חלק מנשוא חוות הדעת זו.



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמחות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

להלן הוראות הבניה באזור מסחרי (מגרש מספר 1):

שטח בניה במ"ר : 25,700 מ"ר הכולל שטח מסחרי שלא יעלה על 20,750 מ"ר (כולל שקם קיים).
גובה מרבי : מרתף ומעליו שלוש קומות מסחריות.
הערות : תותר הקמת מחסנים בשטח שלא יעלה על 5,000 מ"ר (כולל מחסנים הקיימים עבור השקם) המחסנים יבנו בקומות השונות בצמוד למעליות ו/או בעורף החניות לפי קביעת מהנדס העירייה.

להלן הוראות הבניה במגרש מספר 1 א' - בניין משרדים:

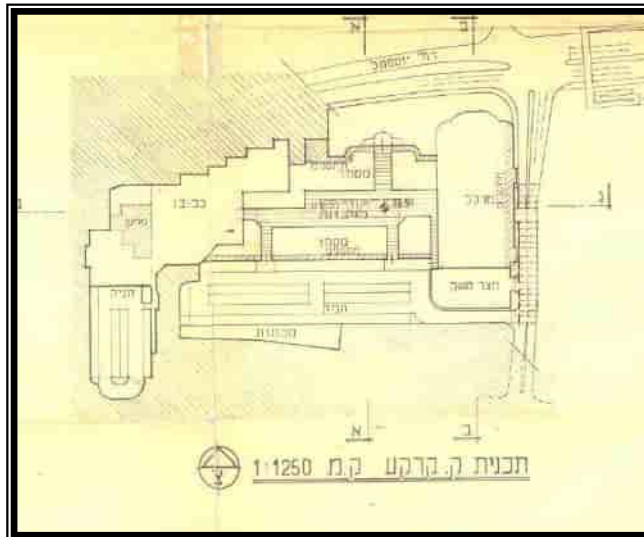
גובה מרבי : 11 קומות מעל הקומות המסחריות
שטח : משרדים בשטח שלא יעלה על 4,950 מ"ר.

להלן הוראות הבניה במגרש מספר 1 ב' - בניין חניה:

גובה מרבי : 3 קומות מרתף + 3 קומות עליונות.
הערות : ניתן להוסיף קומת מרתף אחת נוספת לחניה.

הערות:

המרתפים ישמשו לחניה וכן ניתן יהיה לכלול במרתפים את מתקני העזר שאינם נחשבים בשטחי הבניה, מותר להקים את המרתפים עד קווי המגרש.
על השטחים המפורטים בטבלת הוראות הבניה יוספו שטחים לתנועה ושירותים, בין השאר, מעברי קהל שמעל רוחב 2 מטר, מעליות, מדרגות, מקלטים, חניות, חדרי מכוונות, מיזוג וחשמל, חדרי אשפה, וחצרות משק.



איתור קומת קרקע של המבנה שבנדון על גבי נספח הבינוי תכנית בי/343



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

ג. בהתאם לתכנית מתאר מקומית בי/662/מק (502-026259) ניווד שטחים לקניון בת ים, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7404 מיום 20.12.2016, תכנית זו חלה על "קניון בת ים"¹⁵.
על פי תשריט התכנית "מבנה קניון בת ים" מהווה את מגרש מספר 100, מגרש מספר 102 מהווה את המגרש הציבורי הבנוי ממזרח לו (אשר אינו מהווה חלק מנשוא חוות הדעת).

דברי הסבר לתכנית - הקולנוע בקניון בת ים (בקומה העליונה) אינו בשימוש. הבעלים ועיריית בת ים החליטו להעברת שטח זה לבעלות העירייה לשימוש מבנה ציבור (סמינטק) לרווחת תושבי העיר, כאשר לעירייה יוקנו זכויות בשטחים אלו בהתאם להסכם שנחתם עם בעלי המקרקעין¹⁶.

מטרת התכנית - העברת אולמות הקולנוע בקניון בת-ים לטובת הציבור, על ידי הפיכתם משטח מסחרי לשטח ציבורי, וזאת על ידי שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית בי/343 שהיא תכנית שאישרה הוועדה המחוזית, מבלי לשנות את סך כל השטח המותר לבניה.

בין עיקרי הוראות התכנית -

- א. הפחתת 1,300 מ"ר עיקרי מתא שטח 102 מתוך 6600 מ"ר והעברתם לתא שטח 100.
- ב. תוספת 1,300 מ"ר עיקרי עבור שטחי ציבור לתא שטח 100, בנוסף ל- 17,918 מ"ר המאושרים למסחר.

הוראות התכנית -

- שימושים מותרים על פי תכנית מאושרת.
- הבינוי יהיה על פי תכנית מאושרת.
- שטחי הציבור ימוקמו במתחם בתי הקולנוע.

¹⁵ "מבנה השקם" אינו מהווה חלק מתכנית זו.
¹⁶ ראה פירוט בפרק "הזכויות בנכס" בהמשך חוות הדעת.



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

זכויות בניה -

יעד	שימוש	תא שטח	גודל מגרש (מי"ר)	שטחי בניה (מי"ר)	
				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
			גודל מגרש כללי	שרות	שרות
יעד עימיי תכנית מאושרת אחרת	מבנים ומוסדות ציבור	100			
			1300		
יעד עימיי תכנית מאושרת אחרת	מסחר ותעסוקה	100	16985	(1) 17918.12	(2) 29001.95
					(3) 7578.31
יעד עימיי תכנית מאושרת אחרת	מבנים ומוסדות ציבור	102	3229	(4) 5300	

הערות לטבלה

הערה ברמת הטבלה:

1. בתא שטח 102 (הספרייה) הזכויות המאושרות ע"פ תכנית בי/6,600 מי"ר, בפועל נטעלו בחיתר הבנייה כ- 2500 מי"ר, מתוך הותר מבוקש להפחית 1,300 מי"ר.
2. בתא שטח 100 (קניון בתים) הזכויות המאושרות ע"פ תכנית בי/25,750 מי"ר פחות הזכויות שחוקצו לתא שטח 102 (אנו כלול בתכנית הנוכחית) בתכנית בי/7831.88 מי"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) בנוסף לשטחים אלו אושר בחיתר הבנייה חקיים 1,446 מי"ר עיקרי בחקלה כמותית.

(2) מתוכם כ-18098 מי"ר לטובת חניה.

(3) מתוכם כ-3540 מי"ר לטובת חניה.

(4) מאושר 6,600 מי"ר עיקרי פחות 1,300 מי"ר לגידול לתא שטח 100.





ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

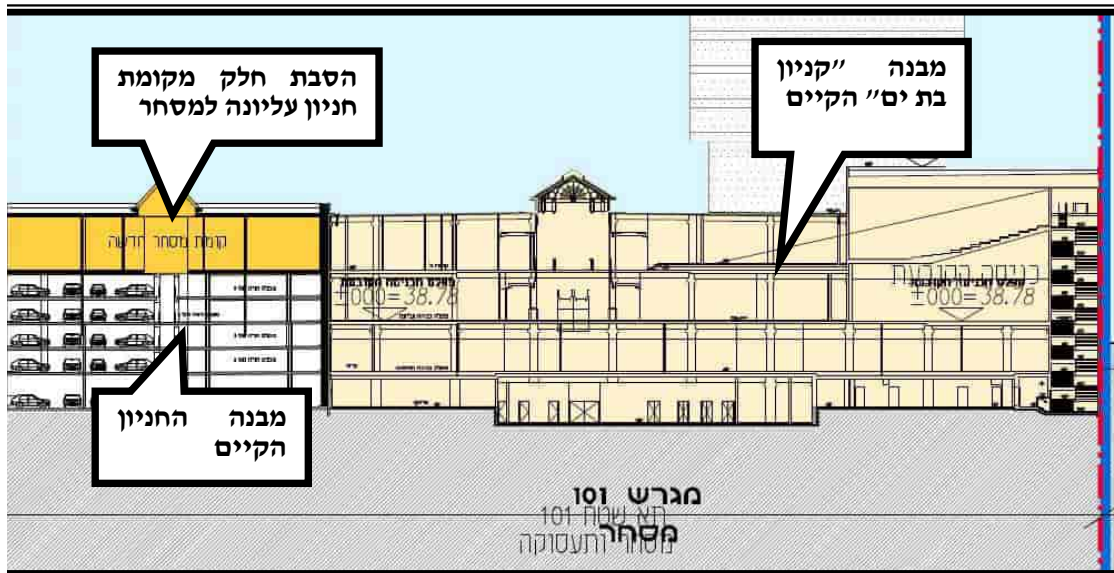
ד. בהתאם לתכנית מתאר מקומית בי/540 - "קניון בת ים" (502-0245712), אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8283 מיום 11.6.2019 תכנית זו חלה על "קניון בת ים"¹⁷.
בהתאם לתשריטת התכנית "קניון בת ים" המהווה חלק מנשוא חוות הדעת, מסווג ביעוד "מסחר" כתא שטח מספר 101.
חלקו הדרומי של המבנה/תא שטח כולל סימון של "חניה".

מטרת התכנית – הגדלת שטח מסחר בקניון בת ים.

עיקרי הוראות התכנית –

- תוספת שטח למסחר קניון בת ים, על ידי ביטול של חלק משטח קומת חניה שישית והרחבת שטח המסחר בקומה העליונה על חשבון שטח החניה.
- קביעת שטח ציבורי פתוח.
- קביעת הוראות בניה.
- קביעת תכסית בשטח התכנית.

שימושים מותרים ביעוד מסחר – מסחר קמעוני לסוגיו, בתי אוכל, בתי קולנוע, אירועים ושמחות, מועדונים וספריות, בתי מרקחת, מכוני בריאות וספורט, צרכי תרבות, משרדים, שירותים בנקאים, חניה, מחסנים וכו'.



חתך המבנה שבנדון על גבי נספח הבינוי תכנית מספר בי/540

¹⁷ "מבנה השקם" אינו מהווה חלק מתכנית זו.



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמחות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

הוראות בניוי ביעוד מסחר –

- תותר הקמת מחסנים במרתף ובקומה מעל המפלס הקובעת.
- תכסית מרבית קומת הקרקע – 100%.
- מספר קומות מירבי הוא 2 קומות מסחר גבוהות מעל כניסה קובעת + גג ו- 2 קומות מסחר גבוהות מתחת לכניסה הקובעת. מבנה חניה בגובה 2 קומות מעל כניסה קובעת ו- 3 קומות מתחת לכניסה הקובעת+ מתקנים טכניים על הגג. חלק ממבנה החניה הקיים יהפוך לקומת מסחר כהמשך למפלס קומה א' של שאר הקניון.
- בקומות המסחר תותר קומת גלריה/ביניים במסגרת השטחים המאושרים בתכנית.
- ככול הניתן, תשולבנה חזיתות מסחריות וחלונות ראויה לאורך הרחובות ובצמוד לשפ"פ.

זכויות בניה –

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
				סה"כ שטחי בניה	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי					גודל כללי
				63445.12	(1) 21886	9739	(1) 19695	12125.12	17010	101	מסחר
								1300		101	מסחר מבנים ומוסדות ציבור
3	2 (3)	16	100	64745.12	(1) 21886	9739	(1) 19695	13425.12	17010	101	מסחר >סך הכל<

הערה ברמת הטבלה:

- יותר נידוד שטחים עיקריים ושטחי שירות בין המפלסים השונים. לא תותר המרה של שטחים עיקריים לשטחי שירות, ולא תותר המרה של שטחי שירות לשטחים עיקריים.
- סה"כ שטח עיקרי למסחר בתכנית זו: 21,864.12 מ"ר, הכוללים 17,918.12 מ"ר מאושרים לצי תכנית במ/483 + תוספת של 3,946 מ"ר שטח עיקרי (הכוללים 1,446 מ"ר מאושרים בהקלה בהיתר הבניה + 2,500 מ"ר תוספת שטח עיקרי מבוקשת בתכנית זו).
- סה"כ שטח שרות למסחר בתכנית זו: 41,581 מ"ר, הכוללים 36,581 מ"ר לצי היותר + 5,000 מ"ר תוספת שטח שרות מבוקשת בתכנית זו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטחי השרות עבור כלל השימושים כולל שטחי החניונים.
- (2) כמסומן בתשריט.
- (3) 2 ק' + מתקנים טכניים על הגג.



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

בין התנאים להיתר הבניה –

- ביטול החניה בתחום השצ"פ ופיתוחו הנופי.
- אישור תכנית עיצוב ופיתוח על ידי הוועדה המקומית.
- עבור תוספת שטח מסחר בקומה עליונה בלבד : אישור ממכון התעדה מורשה ל עמידה בתנאי ת"י , הגשת חוות דעת אקוסטית וחוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי.
- אישור רשות מוסמכת לתכנית הסדרי תנועה וחניה מפורטת.
- תאום עם נת"ע.

מימוש התכנית –

אם תוך 5 שנים מיום אישור התכנית לא יוצא היתר בניה, יופקע זכויות הבניה ויכולו הזכויות לפי התכנית המאושרת ערב הפקדת התכנית. הוועדה המקומית רשאית להאריך פעם אחת את תקופתה של תכנית זו ב – 5 שנים נוספות, ובלבד שהוגשה בקשה טרם חלפו 5 שנים מיום האישור.

מאזן חניה על פי התכנית (למקרקעין במרחק 280 מטר מציר קו אדום) –

3. ביקוש בתב"ע זו - איזור א' - תקן ארצי 2016 (270 מ' מציר הקו האדום)

טבלאות היצע חניה

מפלס	טח"כ	חניה לרכב פרטי		רכב תפעולי
		מתוכנן	נגישים	
0		50		
1	64	9		2
2	110			3
3	120			
4	166	2	16	3
5	147	4		
6	21	2*2 לרכב גבוה		3
טחכ	628	19	66	11

* חזיצע הטופי יקבע בהיתר הבנייה

תוספת ביקוש בתב"ע זו

שימוש	מ"ר	רכב פרטי		אופנועים	
		מס' תקן	מס' תקן	מס' תקן	מס' תקן
מסחר	3,191 *	21	1:300	11	1:200

* 21,864 (סה"כ מסחר בתב"ע זו) - 19,277 (שטח מאושר בהיתר) + 604 (שטח פרודוריס שעברו משטח עיקרי לשטח שרות)

4. טח"כ ביקוש

שימוש	מ"ר	רכב פרטי	אופנויים	אופנועים
מסחר	21,864	390	11	16
מבנה ציבור	1,300	26	13	13
סה"כ	23,164	416	24	29



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

תכניות למבנה מגורים ומשרדים מעל הנכס שבנדון (אינו מהווה חלק מחוות הדעת – לידיעה בלבד)

א. בהתאם לתכנית מתאר מספר בי/483/1 "מגדל קניון בת – ים", אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ מספר 6233 מתאריך 8.5.2011 החלה על מתחם "מבנה השקם" (חלקה מספר 320), עולה כי מטרת התכנית הינה התחדשות עירונית למתחם "קניון בת ים" וזאת, בין השאר, על ידי מתן אפשרות להקים מגדל מעורב שימושים של משרדים ומגורים מעל מבנה מסחרי קיים.

הערות הח"מ - תכנית מתאר מספר בי/483/1 "מגדל קניון בת – ים" הינה תכנית לתוספת זכויות בניה למגדל מעורב שימושים – משרדים ומגורים מעל מבנה מסחר קיים. זכויות בניה אלו על פי תכנית זו, אינם מהווים חלק מנשוא חוות הדעת (נשוא חוות הדעת הינו ל"קניון בת ים" ו"מבנה השקם" בלבד).

ב. בהתאם לתכנית מתאר מקומית מספר בי/483/2/מק - "מגדל קניון בת – ים" (502-0643379), אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ מספר 9793 מתאריך 4.8.2021 התכנית חלה על מתחם "מבנה השקם" (חלקה מספר 320), המסווגת ברובה ביעוד "מגורים, מסחר ותעסוקה"¹⁸. מטרת התכנית הינה שינוי תכנית בי/483/1 על ידי שינוי הבינוי המוצע, תוספת יחד תוספת קומות מרתף וכן תוספת שטחים לטובת מסחר ותעסוקה למרתפי חנייה.

הערות הח"מ – תכנית מספר בי/483/2/מק "מגדל קניון בת – ים" הינה תכנית לתוספת זכויות בניה למגדל מעורב שימושים – משרדים ומגורים מעל מבנה מסחר קיים. זכויות בניה אלו על פי תכנית זו, אינם מהווים חלק מנשוא חוות הדעת (נשוא חוות הדעת הינו ל"קניון בת ים" ו"מבנה השקם" בלבד).

¹⁸ ובנוסף חלק ממבנה המסומן להריסה ורצועת קרקע המסומנת כזיקת הנאה לרכב.



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

רישוי

בעיון בתיקי הבניין של הנכס שבנדון, נמצאו מספר היתרי בניה, בין השאר כדלקמן:

"קניון בת ים" – חלקה מספר 319

- א. בהתאם להיתר בניה מספר 763, הניתן מיום 8.5.1991 ניתן אישור לבניית מקלטים ויסודות.
- ב. בהתאם להיתר בניה מספר 18, הניתן מיום 6.11.1991 ניתן אישור להקמת מרכז מסחרי ואזרחי שלב א' + (תוספת בניה לשקם) בגובה קומה אחת (קומת כניסה עליונה) שמעל קומת המרתף, כניסה תחתונה. המרכז המסחרי בשלב א' יכיל: בקומת מרתף חניון, מקלטים וחדרים טכניים. בקדמת קומה תחתונה שטח מסחרי, חניון, חדר מכונות וחצר משק. בקומת כניסה עליונה, חניון, שטח מסחרי, מחסנים בתי קולנוע והגדלת הלובי + משרדים בכניסה לשקם.
- ג. בהתאם להיתר בניה מספר 72, הניתן מיום 5.5.1992 ניתן אישור להקמת מרכז מסחרי ואזרחי שלב ב' + וביטול 2 מקלטים בקומת המרתף ובניית מרחבים מוגנים קומתיים, תוספת שטח מסחרי ושירותים בקומת המרתף, תוספת בניה לשטח המסחרי הקיים בכניסה התחתונה ועליונה וגלריות שישמשו כמבנה טכני. תוספת קומה א' שתכיל: שטח מסחרי, מחסנים, בתי קולנוע ושירותיים ובקומת הגג חדרי מכונות.
- ד. בהתאם להיתר בניה מספר 165, הניתן מיום 9.3.1993 ניתן אישור לתכנית שינויים לשלוש הקומות העליונות המיועדות לפי תכנית 343 למסחר, תוספת שטחים לגלריות וכן ביטול השטחים המסחריים בקומת המרתף וביטול המשרדים הזמניים והמטווח.
- ה. בהתאם לתעודת גמר מספר 772 מיום 12.2.1995 עולה כי המקרקעין שבנדון נבנו בהתאם להיתרי בניה מספר: היתר מספר 763 מתאריך 8.5.1991, היתר מספר 18 מתאריך 6.11.1991, היתר מספר 72 מתאריך 5.5.1992, והיתר מספר 165 מתאריך 9.3.1993. הערה - לקולנוע ולהיפרכל הוצאה תעודת גמר מספר 762 מיום 11.3.1993.
- ו. בהתאם להיתר בניה מספר 658, הניתן מיום 1.10.1997 ניתן אישור לתוספת דוכנים בקומת כניסה תחתונה, בקומת כניסה עליונה ובקומה א' בשיעור של כ- 86 מ"ר. לא נמצא התשריט המצורף להיתר הבניה.
- ז. בהתאם להיתר בניה מספר 791, הניתן מיום 9.11.1998 ניתן אישור לשימוש חורג¹⁹ מחניון לחנות למכירת אביזרי רכב + מתקן לשטיפת מכוניות. בהתאם לתשריט המצורף להיתר הבניה עולה כי שטח החנות ומתקן השטיפה הינו כ- 88 מ"ר. כמו כן עולה כי למעט שטח זה ושטח לחניון כלי רכב יתרת שטח קומת המרתף אינה לשימוש.

¹⁹ בהיתר הבניה אין הגבלה בזמן לשימוש החורג.



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

- ח. בהתאם לתעודת גמר מספר 993 משנת 1999 עולה כי המקרקעין שבנדון נבנה בין השאר בהתאם להיתרי בניה מספר 791 מתאריך 9.11.1998.
- ט. בהתאם להיתר בניה מספר 1161, הניתן מיום 23.6.2002 ניתן אישור להקמת 9 תרנים לאנטנות תקשורת סלולרית ניצבות ו- 2 אנטנות משתפלות בגובה 2 מ' מסביב לגג קיים, כשימוש חורג לתקופה של 5 שנים. בעל ההיתר - פלאפון תקשורת בע"מ.
- י. בהתאם להיתר בניה מספר 1156, הניתן מיום 4.7.2002 ניתן אישור להקמת מתקן תקשורת הכולל 3 אנטנות מעל לגג קניון בת ים. בעל ההיתר – סלקום ישראל בע"מ.
- יא. בהתאם לתשריט היתר בניה מספר 20040289, הניתן מיום 5.12.2004 ניתן אישור לשטחים מסחריים במרתף. היתר בניה זה לא מומש בפועל (עקב מחלוקת בין בעלי הזכויות בנכס לעירייה ביחס לדרישת היטל השבחה להיתר).
- יב. בהתאם להיתר בניה מספר 20040290, הניתן מיום 12.12.2005 ניתן אישור לתוספת בניה ודוכנים במבנה הקניון הקיים בשיעור של 730.11 מ"ר הכולל מחסן במרתף של 550 מ"ר ושינויים בחלוקת החנויות.
- יג. בהתאם להיתר בניה מספר 20100017, הניתן ביום 5.7.2011 הותר, בין השאר, תוספת קומה מסחרית במרתף בשטח של 3,492.69 מ"ר, ואטימת שטחים בקומות: "כניסה תחתונה" בשטח 896.93 מ"ר ו"כניסה עליונה" בשטח 844.53 מ"ר. סה"כ שטח מסחרי עיקרי הינו בהיקף של 19,084 מ"ר.
- יד. בהתאם להיתר בניה מספר 20120612, אשר ניתן ביום 7.6.2015, עולה כי הותר תכנית שינויים במבנה הקניון הקיים הכוללת פתיחת שטחים אטומים ואטימת שטחים חלופיים, לרבות שינויים במשטחי החניה במסגרת השטחים המאושרים.
- בהתאם לתשריט היתר בניה מספר 20120612 עולה כי מטרתה הינה תכנית שינויים במבנה הקניון הקיים הכוללים: פתיחת שטחים אטומים ואטימת שטחים חלופיים, שינויים בכל קומות הקניון, פירוק מעליות, מהלך מדרגה קיימת ומדרגות נעות, הוספת מעלית, שינוי מדרגות נעות, תוספת שני ביתני בידוק בטוחוניים בכניסה מרחוב יוספטל, שינוי במבנה חניה קיים: ביטול חניות קיימות, הוספת מחסנים, מעלית משא וחדר הנקה.
- טבלת שטחים המבוקשים בתשריט הבקשה להיתר הבניה:**
- סה"כ שטח עיקרי – 18,805 מ"ר.
- סה"כ שטח ברוטו – 55,385 מ"ר.



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

טו. בהתאם להיתר בניה מספר 20161311, אשר ניתן ביום 23.3.2022, עולה כי הותר:

1. תכנית להיתר מספר 20120612 למבנה קניון:
 - פתיחת שטחים אטומים בקומות ללא שינוי במבנה.
 - שינוי שטחי מסדרונות מעיקרי לשירות..
 - תוספת חניות תפעוליות בחניון קיים.
2. אישור תוספת שטחים מסחרים וגלריה לאחסון. תוספת סה"כ כ – 559 מ"ר עיקרי וכ -11,231 מ"ר שירות.

בהתאם לתשריט היתר בניה מספר 20161311 עולה כי מטרתה הינה תכנית שינויים להיתר מספר 20120612 למבנה קניון:

- פתיחת שטחים אטומים בקומות ללא שינוי במבנה.
- שינוי שטחי מסדרונות מעיקרי לשירות..
- תוספת חניות תפעוליות בחניון קיים..
- תוספת גלריה לאחסון..

טבלת שטחים המבוקשים בתשריט הבקשה להיתר הבניה:

קומה	שטח עיקרי במ"ר			במ"ר			סה"כ ברוטו במ"ר
	מסחר מוצע	אחסנה מוצע	מסדרון מילוט מוצע	עיקרי קיים	סה"כ עיקרי	קיים		סה"כ שירות
מרתף	397.7	-294.2		3,992.7	4,096.2	7,578	7,871
כניסה תחתונה	680.6		-215.3	5,556.6	6,021.8	8,373	8,567
חניון 3	-		-	62.2	62.2	3,935	3,935
כניסה עליונה	27.7		-259.0	5,746.5	5,515.2	8,735	9,204
חניון 5	-		-	32.8	32.8	4,938	4,938
קומה א'	582.6		-362.8	3,413.8	3,633.7	2,838	3,201
גג					-	183	96
סה"כ	1,689	-294	-837	18,804	19,362	36,580	37,811

"שטח אטום": בהתאם להיתר בניה מספר 20120612 (משנת 2015) סה"כ 2,512 מ"ר "שטח אטום", בהתאם להיתר 20161311 (משנת 2022) אין "שטח אטום" בהיתר.

רשות מקרקעי ישראל²⁰: תשריט היתר הבניה כוללים את חותמת רמ"י מיום 30.1.2022.

²⁰ בגין הבקשה להיתר הוגשה בקשה לתשלום דמי היתר על ידי רמ"י בסך של כ – 1,503,167 ₪ + מע"מ. הבקשה לתשלום הוגשה בתאריך 25.1.2022, התשלום בוצע בתאריך 27.1.2022.



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמחות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

תקן חניה - היתר הבניה מספר 20161311:

חניה לרכב הפעורי		חניה לרכב פרטי		מפלס
משאית	משאית 7	נתיבים	סה"כ	
	2*	8	64	1
	6	אי	100	2
		אי	120	3
	2	2	166	4
		4	147	5
	3	6 לרכב גבוה	147	6
2	11	20	750	סה"כ

זכויות הבניה (כפי שרשום בהיתר הבניה מספר 20161311)

שטח מגרש = 24,270 מ"ר
שטח עיקרי לבניה כולל מחסנים = 25,750 מ"ר²¹
שטח עיקרי ל"ליברטי" (לא כולל זכויות למגדל) = 7,832 מ"ר
שטח עיקרי ל"קניונים" = 17,918 מ"ר (25,750 מ"ר - 7,832 מ"ר = 17,918 מ"ר)

פרטי הקלות בניה - = 8.5% משטח המגרש (6% הקלה כללית + 2.5% בגין תוספת מרתף)

סך שטח עיקרי לבניה בהגשה

בגין הקלה 8.5% משטח מגרש 17,010 מ"ר = 1,446 מ"ר
שטח עיקרי לבניה על המגרש = 19,364 מ"ר (17,918 מ"ר + 1,446 מ"ר)
שטח עיקרי מבוקש על פי היתר בניה = 19,364 מ"ר



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמחות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

"מבנה השקם" – חלקה מספר 320

טז. בהתאם להיתר בניה מספר 20040146, הניתן מיום 9.6.2005, ניתן אישור להרחבת דלת כניסה בחנות סופר פארם בצד הצפוני ללא תוספת שטח.

יז. בהתאם להיתר בניה מספר 20060158, הניתן מיום 26.12.2006, ניתן אישור לתוספת קומה לשימוש כמכון כושר למבנה קיים (שקם) + שינויים בקומות.

יח. בהתאם להיתר בניה מספר 2008015, הניתן מיום 12.2.2008, ניתן אישור להוספת רמפה לנכים ושינויים – ללא תוספת שטח.

טבלת שטחים המבוקשים בתשריט היתר הבניה (2008015):

סה"כ ברטוב - %	סה"כ ברטוב במ"ר	סה"כ שירות	שטח עיקרי במ"ר				מפלס	
			סה"כ עיקרי ב %	סה"כ עיקרי במ"ר	חדר כושר מוצע	מסחר מוצע		מסחר קיים
41.8%	3,086	801	30.96%	2,285			2,285	-4.8
53.2%	3,926	1,839	28.28%	2,087		103	1,984	0.00
33.5%	2,475	680	24.33%	1,796		-64	1,860	4.5
23.4%	1,726	62	22.56%	1,665	1,665			8.835
3.3%	241	241	0.00%	-				+12.52
155.2%	11,454	3,623	106.12%	7,832	1,665	39	6,128	סה"כ

* על פי תשריט היתר הבניה, במבנה השקם מקומות חניה ל – 274 כלי רכב + 5 משאיות + 3 טנדרים.

הערת הח"מ - להיתר בניה (2008015): היתר זה משנת 2008 הינו היתר הבניה האחרון לפני שבעלי הזכויות הגישו בקשות להיתרי בניה הכוללות שינויים בחלק מהמבנה הקיים (שינויים הנובעים מהצורך ליצור תוספת למגדל משרדים/מגורים מעל המבנה הקיים)²².

יט. בהתאם לטופס 4 (תקנה 5) אשר ניתן ביום 5.12.2007, עולה כי למבנה שבנדון אשר נבנה על פי היתר מספר 20060158, ניתן אישור למתן שירותי חשמל.

כ. בהתאם להיתר בניה מספר 20120128, הניתן מיום 17.12.2013, ניתן אישור להתארגנות והיערכות ביצוע הריסה ובניה של שטחי מסחר וחניה בתחום המבנה המסחרי הקיים, ובשטחים הציבוריים שמחוץ למבנה, לרבות ביצוע עבודות הבניה הנדרשות כהכנה לבניית הבניין העתידי.

²² שינויים בגין תוספת מגדל משרדים ומגורים, כגון לובי כניסה, פירי מעליות, מרחבים מוגנים וכו'.



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

כא. בהתאם להיתר בניה מספר 20130850, אשר ניתן ביום 26.11.2015, עולה כי הותר תכנית שינויים במבנה קיים ללא תוספת שטחים.

בהתאם לתשריט היתר בניה מספר 20130850 עולה כי מטרתה הינה תכנית שינויים תכנית שינויים במבנה קיים ללא תוספת שטחים.

טבלת שטחים המבוקשים בתשריט הבקשה להיתר הבניה:

סה"כ ברטוב ב- %	סה"כ ברטוב במ"ר	סה"כ שירות	שטח עיקרי במ"ר				קומה	
			סה"כ עיקרי ב %	סה"כ עיקרי במ"ר	חדר כושר קיים	מסחר מוצע		
39.7%	2,931	652	30.9%	2,279			2,279	מסחר 1-
51.9%	3,833	1,951	25.5%	1,882		60	1,822	ק. קרקע
32.9%	2,426	619	24.5%	1,807		26	1,781	קומה א'
1.3%	96	96	0.0%	-				ק. ביניים
23.4%	1,726	62	22.6%	1,665	1,665			מפלס +8.83
3.3%	241	241	0.0%	-				מפלס +12.52
37.8%	2,790	2,790	0.0%	-				חניון 42.9
190.3%	14,043	6,410	103.4%	7,632	1,665	85	5,882	סה"כ



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

כב. בהתאם להיתר בניה מספר 202000349, אשר ניתן ביום 2.9.2021, עולה כי היתר להריסת מרתף קיים על פי היתר מספר 2881, חפירה ודיפון כולל ביצוע עוגנים זמניים + גידור זמני לתקופת הבניה הכולל כניסות ויציאות.

כג. בהתאם להיתר בניה מספר 20200320, אשר ניתן ביום 25.1.2022, עולה כי ניתן היתר בניה לתוספת שטח במבנה ליברטי ושינויים פנימיים בבניין ובשטח ציבורי, שינויים להיתרים 20130850, 2008015, 20060158.

תוספת דרגנועים על ידי פתיחת פתח בתקרה בין קומת מרתף לקומת קרקע וקומה א', בניית מעברי ציבור צמוד לקיר חיצוני בקומה א' חזית דרומית והגבה ושינויים בחזיתות בניין "ליברטי".

בהתאם לתשריט היתר בניה מספר 20200320 עולה בין השאר, כדלקמן:

טבלת שטחים המבוקשים בתשריט הבקשה להיתר הבניה:

סה"כ ברוטו ב- %	סה"כ ברוטו במ"ר	סה"כ שירות	שטח עיקרי במ"ר					קומה
			סה"כ עיקרי ב %	סה"כ עיקרי במ"ר	חדר כושר קיים	מסחר מוצע	מסחר קיים	
38.9%	2,862	707	29.3%	2,154		-125	2,279	מסחר 1-
51.9%	3,815	1,876	26.4%	1,939		57	1,882	ק. קרקע
32.5%	2,386	480	25.9%	1,906		99	1,807	קומה א'
1.3%	96	96	0.0%	-				ק. ביניים
23.5%	1,726	62	22.7%	1,665	1,665			מפלס +8.83
3.3%	241	241	0.0%	-				מפלס +12.52
38.0%	2,790	2,790	0.0%	-				חניון 42.9
189.4%	13,915	6,252	104.3%	7,663	1,665	31	5,967	סה"כ



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

כד. בהתאם לתשריט היתר בניה מספר 20221210 עולה כי מטרתה הינה תכנית שינויים פנימיים במקלט במפלס 1.3 + הוספת מעלית ודרגנוע בחנות (סופרפארם) מקומת הקרקע לקומה א', שינויים פנימיים בחנות סופר פארם קומה א'.

טבלת שטחים המבוקשים בתשריט הבקשה להיתר הבניה:
לא נעשה שינוי בשטחים מהיתר קיים מספר 20200320 (כך רשום בטבלת השטחים)



ירון ספקטור YARON SPECTOR
שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.
שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

רישיון עסק

לנכס שבנדון ניתן רישיון עסק זמני – קניון – חניון ועריכת מופעים (קניון בת ים)²³, התקף עד לתאריך 30.4.2023.

עוד רשום כי רישיון סופי יינתן בכפוף לאישור זמני של שירותי הכבאות עד ליום 30.4.2022 ובכפוף לאישור סופי של משרד הבריאות.

²³ הרישיון חתום על ידי רפי דגן מנהל המחלקה לרישוי עסקים.



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

הזכויות בנכס

"קניון בת ים"

א. בהתאם לפלט²⁴ מידע מפנקס הזכויות מתאריך 5.12.2022, עולה, בין השאר, כדלקמן:

גוש : 7128.

חלקה מספר : 319 (מספר חלקה ישן - 318).

שטח חלקה רשום : 17,010 מ"ר.

בעלויות : קרן קיימת לישראל ורשות הפיתוח.

חכירות²⁵ : קניונים בישראל בע"מ - בשלמות, תאריך סיום - 8.9.2036.

משכנתא:

– בתאריך 15.8.2018 נרשמה הערה על משכנתא דרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום על כל החוכרים (לגבי 1/2 בזכויות החכירה), בעלי המשכנתא – "רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ", שם הלווה – "קניונים בישראל בע"מ".

– בתאריך 16.9.2018 נרשמה הערה על משכנתא דרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום על כל החוכרים (לגבי 1/2 בזכויות החכירה), בעלי המשכנתא – "רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ", שם הלווה – "קניונים בישראל בע"מ".

²⁴ פלט מידע זה אינו נסח רישום מאושר או העתק רישום, כמשמעותם בחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969, התקנות והנהלים שעל פיו.

²⁵ רשומה הערה בנסח כי לא נרשמה חכירה מהוונת וכי נרשמו הגבלות בהעברה ובהורשה (לתשומת לב - על פי חוזה החכירה בסעיף ב', נחתם הסכם חכירה מהוון).



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

ב. בהתאם לחוזה חכירה מהוון שנערך ונחתם מיום 3.3.1999, בין "מנהל מקרקעי ישראל" ו"קניונים בישראל בע"מ" (להלן: "החוכר") עולה בין השאר, כדלקמן:

גוש : 7128.

חלקה : 299 (בשלמות).

תקופת חכירה : 49 שנים, החל מיום אישור העסקה דהינו 8.9.1987.

מטרת החכירה : מרכז מסחרי ואזרחי.

הערך היסודי של המגרש : 11,208,791 ₪.

קיבולת בניה לפי תכנית בניה להיתר כפי שבא לידי ביטוי בשומת השמאי הממשלתי מ - 1.4.1992 שביגנה שולמו דמי היתר :

שטח מסחרי

קומת מרתף : 1,838.67 מ"ר

קומת כניסה תחתונה : 5,935.74 מ"ר

קומת כניסה עליונה : 5,060.53 מ"ר

קומה א' : 4,664.42 מ"ר

סה"כ מסחר : 17,499.36 מ"ר

שטח חניון

קומת מרתף : 4,539 מ"ר

קומת כניסה תחתונה : 4,005 מ"ר

קומת כניסה עליונה : 5,432 מ"ר

מפלס 2.60 - : 4,000 מ"ר

מפלס 2.60 + : 5,034 מ"ר

סה"כ חניון : 28,470 מ"ר

שטח מעברים ופרוזדורים

קומת מרתף : 1,880 מ"ר

קומת כניסה תחתונה : 2,508 מ"ר

קומת כניסה עליונה : 2,885 מ"ר

קומה א' : 2,790 מ"ר

סה"כ : 10,063 מ"ר

בנוסף לשטחים הנ"ל כל קומה מכילה חדר מכונות, חדר חשמל, מדרגות ומעליות, שירותים, מקלטים במרתף וחדרי מכונות.

מעברים מקורים ופרוזדורים לא כלולים בחישוב שטחים מסחריים.

בקומה א' רחבה בשטח כ - 400 מ"ר המיועדת למזנון פתוח לא כלולה בשטחי המסחר.

שטח המחסנים כלולים בשטחי המסחר.

דמי היתר עבור זכויות בניה המפורטות לעיל שהן מעבר לזכויות שפורסמו במכרז (דהינו 11,000 מ"ר

מסחר, 2,000 מ"ר מחסנים ו - 3,420 מ"ר שטחי מעברים מקורים) שולמו דמי היתר בגובה של 7,643,944

₪ כולל מע"מ בתאריך 13.4.1992.

עמוד 31

docx.31958.5\I:\DATA\DOC31900



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

ג. בהתאם להודעת מינהל מקרקעי ישראל בקשר לתוספת בניה מיום 22.6.2011, מודיע המנהל לחברת "קניונים בישראל בע"מ" כי הם מוכנים לתוספת בניה בנכס, לאחר שישולמו דמי היתר בסך של 1,398,369 ₪ (כולל מע"מ) שמבוסס על הנתונים הבאים:

סה"כ שטח על פי חוזה + שטח מבוקש =	27,722.0 מ"ר
סה"כ שטח הפטור מתשלום =	27,562.3 מ"ר
סה"כ שטח החייב בתשלום =	159.7 מ"ר

בהתאם לחשבונית מיום 27.6.2011 שילמו "קניונים בישראל בע"מ" סך של 1,398,369 ₪ (כולל מע"מ) בגין דמי היתר.

ד. בהתאם להסכם שיתוף פעולה אשר נערך ונחתם "קניונים בישראל בע"מ" ובין "עיריית בת ים" (להלן: "העירייה") עולה בין השאר כי הקניון מעוניין להעביר את "הנכס" (יחידה בשטח ברוטו של 1,200 מ"ר בקומה העליונה של הקניון), אשר שימש בעבר כבית קולנוע, לידי העירייה למטרת הפעלת פעילות הנוגעת לחינוך ותרבות עירוניים לרבות סינמטק וזאת ללא כל תמורה. השימושים בנכס יעשו בשעות בהן הקניון פתוח לקהל. הנכס יימסר לעירייה לתקופה בלתי מוגבלת החל מיום 10.10.2012, והוא יימסר לעירייה ללא כל תמורה. במשך כל תקופת ההרשאה תשלם העירייה את תשלומי הארנונה, חשמל מים וכו'. העירייה לא תשלם דמי ניהול.



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

"מבנה השקם"

פרק הזכויות בנכס הינו לחלקה מספר 320, אשר כוללת גם את "מבנה השקם" הבנוי (נשוא חוות הדעת) וגם את זכויות הבניה למגדל מגורים/משרדים אשר אינו מהווה חלק מנשוא חוות הדעת).

ה. בהתאם לפלט²⁶ מידע מפנקס הזכויות אשר הופק בתאריך 5.12.2022 עולה, בין השאר, כדלקמן:

גוש : 7128.

חלקה מספר : 320 (מספר חלקה ישן - 318).

שטח חלקה רשום : 7,380 מ"ר.

בעלויות : קרן קיימת לישראל.

חכירות²⁷ :

קניונים בישראל בע"מ, החלק בזכות – בשלמות, תאריך סיום – 282.1.2032.

משכנתאות:

– בתאריך 13.5.2019 נרשמה הערה על משכנתא דרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, על החכירה של "ליברטי פרופטיס בע"מ" (לגבי 40/100 חלקים מהחכירה), בעלי המשכנתא – "בנק הפועלים בע"מ", שם הלווה – "קניונים בישראל בע"מ".

– בתאריך 9.9.2019 נרשמה הערה על משכנתא דרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, על החכירה של "קניונים בישראל בע"מ" (לגבי 30/100 חלקים במקרקעין), בעלי המשכנתא – "רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ", שם הלווה – "ביג מרכזי קניות בע"מ".

– בתאריך 9.9.2019 נרשמה הערה על משכנתא דרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, על החכירה של "קניונים בישראל בע"מ" (לגבי 30/100 חלקים במקרקעין), בעלי המשכנתא – "רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ", שם הלווה – "אשטרום נכסים בע"מ".

הערת אזהרה מספר 126:

– בתאריך 29.3.2022 נרשמה הערת אזהרה סעיף 126 לטובת חברת חשמל לישראל בע"מ, בגין: חדר שנאים (טרנספורמציה) "שקם" בשטח של 61 מ"ר ברוטו²⁹.

²⁶ פלט מידע זה אינו נסח רישום מאושר או העתק רישום, כמשמעותם בחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969, התקנות והנהלים שעל פיו.

²⁷ רשומה הערה בנסח כי קיימות הגבלות בהעברה ואין הגבלה בהורשה (לתשומת לב - על פי חוזה החכירה, נחתם הסכם חכירה מהוון).

²⁸ תאריך סיום חכירה זה הינו 2.1.2032 על פי חוזה חכירה מיום 3.5.1998. יחד עם זאת בתאריך 21.6.2020 נחתם חוזה חכירה חדש שתוקפו עד ליום 4.2.2069 שטרם נרשם בלשכת הרישום (בהתאם לדיווח מזמין חוות הדעת הם החלו בהליך הרישום המעודכן בלשכת הרישום והם ממתנינים לרישום).

²⁹ בהתאם לדיווח מזמין חוות הדעת עולה כי מדובר בהערת אזהרה שנרשמה לטובת חברת חשמל שתבטיח את הקמת חדר הטרפו במקום זה שהיה ממוקם בחניון שנחפר.



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמחות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

1. בהתאם לחוזה חכירה מהוון שנערך ונחתם מיום 3.5.1998, בין "מנהל מקרקעי ישראל" ו"שקם בע"מ" (להלן: "החוכר") עולה בין השאר, כדלקמן:
- גוש : 7128. חלקה : 311 (בשלמות).
- שטח : 7,267 מ"ר
- תקופת חכירה : 49 שנים, החל מיום אישור העסקה דהינו 2.1.1983 ועד 2.1.2032 + אופציה ל – 49 שנים נוספות.
- מטרת החכירה : מרכז מסחרי.
- קיבולת בניה
- מבנה בן 11 קומות משרדים מעל 3 קומות מסחריות ומרתף בשטח כולל של 25,445 מ"ר (עיקרי + שירות) כמפורט בתכנית בניה להיתר שאושרה על ידי המנהל בתאריך 7.11.1997.
- בהתאם לתשריט היתר הבניה שצורף לחוזה החכירה עולה בין השאר :
- סה"כ שטח עיקרי: 8,422 מ"ר (כולל 3 קומות מעל קומת מרתף).**
- סה"כ שטח עיקרי: 13,372 מ"ר (כולל 3 קומות מעל קומת מרתף + 11 קומות משרדים).



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

"חוזה החכירה החדש" (2020) –

נחתם חוזה חכירה חדש לחלקה 320 אשר כולל בנוסף לשטח המסחר גם זכויות בניה למגורים ומשרדים אשר אינם מהווים חלק מנשוא חוות הדעת.

ז. בהתאם לחוזה חכירה מהוון - שינוי יעוד ו/או ניצול (קבלנים פרטים) - מספר תיק 50170868 א' שנערך ונחתם מיום 21.6.2020, בין "מנהל מקרקעי ישראל" ו"קניונים בישראל בע"מ" (להלן: "החוכר" ו/או "קניונים") עולה בין השאר, כדלקמן:

גוש : 7128, חלקה : 320 (בשלמות).

תכנית מפורטת : מספר בי/483

תקופת חכירה : 49 שנים, החל מיום אישור העסקה דהיינו 5.2.2020 ועד 4.2.2069.

חכירה נוספת : 0 שנים החל מתום תקופת השכירות³⁰.

מטרת החכירה : תעסוקה מסחר ומגורים.

היעוד : על פי תב"ע

קיבולת בניה : 130 יח"ד.

דמי חכירה : 26,259,524 ₪ (הערך היסודי של המגרש – 84,708,144 ₪).

תנאים מיוחדים

- זכויות בניה לפי תכנית מפורטת מספר בי/483 : מגורים – 28 קומות הכוללים 130 יח"ד בשטח 12,500 מ"ר עיקרי + 11,500 מ"ר שירות. מסחר – 5,547 מ"ר עיקרי + 2,821 שירות עילי, 2,284 מ"ר עיקרי + 801 מ"ר שירות תחת. תעסוקה – 11 קומות הכוללים 4,950 מ"ר עיקרי + 5,000 מ"ר שירות. ציבורי – 500 מ"ר עיקרי + 500 מ"ר שירות.
- קיבולת הבניה הינה כפי שמופיע לעיל והתמורה ששולמה הינה בגינה בלבד. כל שינוי ו/או תוספת בניה, בין אם בדרך של הקלה/שימוש חורג/שינוי תכנית טעון באישור והסכמת המחכיר.
- בהתקיים התנאים המצטברים של סיום הבניה ורישום בית משותף, אכלוס ורישום זכויות חכירה בהתאם לצו בית משותף, תיבחן עמידתו בתנאים לפטור מדמי היתר.
- עם חתימת חוזה זה מבוטל חוזה החכירה המקורי מיום 3.5.1998.
- במידה והחוכר לא יממש את מלוא זכויות הבניה בגינם שילם דמי חכירה, לא יינתן החזר כספי.

הצהרות והתחייבויות החוכר

חוזה החכירה כולל הצהרות והתחייבויות החוכר (לעת בה רשומה ולעת בה לא רשומה החכירה בלשכת הרישום), אשר כוללות בין השאר התחייבות כי החוכר יחתום על תיקון זכות שכירות וימציא למחכירה לאחר רישום בלשכת הרישום תוך 180 יום מיום חתימת החוזה.

³⁰ חוזה חכירה זה מחליף את חוזה חכירה מיום 3.5.1998 (שנחתם לתקופה של 2.1.1983 ועד 2.1.2032 + אופציה ל – 49 שנים נוספות). בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל עולה כי בכפוף לתנאים ניתן לחדש את חוזה החכירה לתקופות חכירה נוספות (לתקופה שניה ושלישית).



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

ח. בהתאם להסכם ניהול שנחתם בתאריך 20.2.2018, בין "קניונים" ובין "ביג", עולה בין השאר, כי קניונים מוסרת לביג וביג מקבלת על עצמה את ביצוע השירותים המפורטים בהסכם הניהול³¹. תקופת ההסכם הינה החל מיום 30.6.2018, כאשר ניהול הפרויקט יכלול, בין השאר: ביצוע הנהח"ש, גביה, תפעול, תחזוקה, קידום, פרסום וכו'. לביג הזכות לבצע שינויים בכח האדם של הפרויקט וביג תפעל להכין ולהחתים חוזי שכירות. התמורה – בתמורה לביצוע השירותים על פי ההסכם תהיה ביג רשאית לגבות מהשוכרים את דמי הניהול להם היא זכאית.

הערת הח"מ לעניין דמי הניהול ב"קניון בת ים" - בהתאם לדוח חברת "קניונים בישראל" דמי הניהול והאחזקה הנגבים מהשוכרים הינם סבירים כמקובל בשוק ובהתאם לסוג הנכס וגודלו.

ט. בהתאם להסכם מכר, שנחתם בתאריך 9 במאי 2018 בין "ליברטי פרופרטיס בע"מ" (להלן: "המוכרת"/"ליברטי") לבין "קניונים בישראל בע"מ" (להלן: "הקונה"/"קניונים"), עולה, בין השאר, כי המוכרת מוכרת ומעבירה לקונה את ממכר הקניון ומלוא הזכויות בממכר הקניון³². וכן מוענקת אופציה³³ בלתי חוזרת לרכישת יתרת הממכר³⁴.

³¹ הסכם הניהול נערך לפני מועד חתימת החוזה על רכישת בעלות "ליברטי" במבנה השקם, ברם הסכם הניהול כולל הסכמה שבמידה "קניונים" תרכש את מבנה השקם מידי ליברטי, אזי הסכם הניהול יחול על מבנה השקם בנוסף למבנה קניון בת ים. כאמור ההסכם הרכישה נחתם לאחר הסכם הניהול ועל כן הוא חל על שני המבנים.

³² "ממכר הקניון" מהווה את השטחים המסומנים בתשריט בשם "קניונים", כולל הזכויות והחובות החל ממועד ההשלמה. הזכויות בממכר הקניון יקנו לקונה בחלקים בלתי מסוימים. הממכר בקניון אינו כולל את "יתרת השטחים למסחר" ואת "זכויות הבניה הבלתי מנוצלות".

³³ על פי דיוח מזמין חוות הדעת עולה כי "קניונים" מימשה את האופציה החודש אפריל 2019 ושילמה את מלוא התמורה בגינה.

³⁴ "יתרת הממכר" מהווה את הממכר הכולל למעט ממכר הקניון, דהיינו ממכר הזכויות, זכויות הבניה הבלתי מנוצלות ויתרת השטחים למסחר.



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

י. **תשלום דמי היתר לרמ"י/ היטל השבחה לוועדה המקומית (לעניין "מבנה השקם"):**
דמי חכירה לחוזה חכירה חדש לחלקה 320, אשר כולל בנוסף גם זכויות בניה למגורים ומשרדים אשר **אינם** מהווים חלק מנשוא חוות הדעת.

יא. בהתאם **למפרט כספי מיום 19.1.2020 מאת רשות מקרקעי ישראל**, עולה בין השאר, כדלקמן:
המקרקעין : גוש 7128 חלקה 320.
התכנית : בי/483 (*)
תשלום דמי היתר (31%) : כ - 26,259,000 ₪
הערת הח"מ – דמי ההיתר שולמו והתקבל חוזה חכירה חדש לחלקה 320 (אשר נשוא חוות הדעת מהווה חלק ממנו).

(*) על פי מפרט כספי רמ"י, משקף זכויות בניה לפי תכנית בי/483 שימושים של מגורים, תעסוקה, ציבורי ובנוסף מסחר בהיקף של כ - 11,454 מ"ר³⁵

יב. בהתאם **לדרישות היטלי השבחה**, אשר הוגשו לחברת "ליברטי פרופטיס בע"מ" על ידי עיריית בת ים, עולה בין השאר, כדלקמן:

1. היטל השבחה מספר 777 בגין תכנית בי/483 בסך של = 10,981,566 ₪.
2. היטל השבחה מספר 20140030 בגין תכנית בי/483 בסך של = 1,294,649 ₪.
3. היטל השבחה מספר 20170348 בגין הקלות בסך של = 161,063 ₪.

הערה הח"מ לעניין היטלי השבחה³⁶ –

על גבי דרישות התשלום רשום כי הסכומים שולמו על ידי העברה בנקאית.

³⁵ כך רשום במפרט רמ"י, על פי הוראות התב"ע וחוזה החכירה מדובר בסה"כ 11,454 מ"ר מסחר והוא כולל בשטח מסחר עיקרי ושירות, עילי ותחתני.
³⁶ לא הוצגו בפני הח"מ שומות הוועדה (שומות היטלי השבחה).



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

א. דמי שכירות

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

סך הכל השטח לשיווק בנכס שבנדון הינו כ- 30,000 מ"ר (כולל שטחי אחסנה). הנכס מושכר בתפוסה של כ- 95%.

1. דמי שכירות חודשיים:

דמי שכירות חנויות - 3,964,963 ₪/לחודש לא כולל מע"מ.
דמי שכירות אנטנות סלולריות³⁷ - 22,012 ₪/לחודש לא כולל מע"מ.

2. תוספת פדיון לדמי השכירות המינימליים:

בהתאם לנתוני השכירות בעניין תוספת פדיון לדמי השכירות המינימליים, עולה כי שולמה תוספת דמי פדיון בסך של 1,282,236 ₪, לא כולל מע"מ.

ב. רווח מחשמל:

בהתאם לדיווח חברת "ביג מרכזי קניות בע"מ", עולה כי על בסיס ההכנסות/ הוצאות צובר חשמל, סה"כ רווח צפוי מחשמל נכון למועד הקובע לחוות הדעת הינו בסך כ- 828,068 ₪/לשנה³⁸.

ג. שטחים פנויים:

ברחבי הקניון מספר יחידות בשטח כולל של כ- 1,373 מ"ר ברוטו פנוי להשכרה.

ד. חברת ניהול:

עפ"י דווח החברה, עולה כי ממוצע רווחי הניהול הינו סך של כ- 1,846,000 ₪/שנה³⁹.

³⁷ דמי השכירות כוללים תקבולים ביחס לאנטנות בסך של 16,129 ₪/חודש (אשר אותר בגינם היתר בניה). לגבי התקבולים מאנטנות שלא אותר בגינם היתר בניה בסך של 6,537 ₪/חודש, הובא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור של 10% (בגין הסדרה וטיפול בהיתר) ולכן הובא בחשבון דמי שכירות בהיקף של 5,883 ₪/חודש משוכרים אלו. סך דמי השכירות לגבי אנטנות סלולריות : 16,129 ₪ + 5,883 ₪ = 22,012 ₪/חודש

³⁸ הרווח מחשמל הינו על בסיס שנת 2022.

³⁹ הרווח מניהול הינו על בסיס ממוצע של השנים 2018, 2019 ו-2021.

יצוין כי מאחר ושנת 2020 לא היוותה שנה מייצגת, מאחר וכללה תקופות ממושכות במהלך השנה בהן היה העדר פעילות כלכלית, אשר אופיינה בירידה בפעילות עקב סגרים שנקבעו בשנה זו ע"י הממשלה, באומדן השווי לא הובאו בחשבון נתוני ניהול משנת 2020.



גורמים ושיקולים באומדן השווי

- באומדן השווי, הובאו בחשבון, בין היתר, העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:
- התבקשתי לאמוד את שווי השוק של המקרקעין שבנדון למטרת אומדן שווי. גישת השומה המתאימה להערכה זו הינה גישת היוון ההכנסות.
 - הנתון כי נשוא חוות הדעת מהווה שני מבנים מסחריים הבנויים בצמוד אחד לשני. מבנה מסחרי הידוע בשם "קניון בת ים" הבנוי בגובה 3 קומות מעל קומת מרתף, וכולל שישה מפלסים המשמשים לחניון כלי רכב, הממוקם ברחוב יוספטל 92, בת ים. ממערב ובצמוד לו מבנה מסחרי הידוע בשם "מבנה השקם" הבנוי בגובה 3 קומות מעל קומת מרתף, הממוקם ברחוב יוספטל פינת רחוב הרב לוי, מרכז העיר בת ים.
 - הנתון כי "קניון בת ים" בנוי על קרקע הידועה כגוש 7128, חלקה מספר 319 בשטח רשום של 17,010 מ"ר. "מבנה השקם" בנוי על קרקע הידועה כגוש 7128, חלקה מספר 320 בשטח רשום של 7,380 מ"ר.
 - הנתון כי הנכס שבנדון ממוקם בעיר בת ים, ומשרת בעיקר את אוכלוסיות הערים חולון, בת ים, ראשון לציון.
 - הנתון כי הנגישות לנכס טובה וזאת בשל קרבתו לצירי תנועה ראשיים כגון מחלף יוספטל, שדרות יוספטל ורחוב ניסנבאום. תוואי הרכבת הקלה מתוכננת לקום בסמוך למקרקעין שבנדון.
 - הובא בחשבון כי בגין היתר בניה מספר 20100017 שולם היטל השבחה לוועדה המקומית "בת ים" ודמי היתר למנהל מקרקעי ישראל.
 - הובא בחשבון כי בשנת 2015 ניתן היתר בניה מספר 20120612, היתר שינויים במבנה הקניון הקיים הכוללת פתיחת שטחים אטומים ואטימת שטחים חלופיים, לרבות שינויים במשטחי החניה במסגרת השטחים המאושרים.
 - בשנת 2022 ניתן היתר בניה מספר 20161311 המהווה תכנית שינויים להיתר מספר 20120612 למבנה קניון, והוא כולל בין היתר פתיחת שטחים אטומים בקומות ללא שינוי במבנה.
 - בשנת 2016 אושרה תכנית בי/662/מק לפיה שטח הקולנוע בקניון יהווה שטח ביעוד ציבורי לרווחת התושבים ובבעלות העירייה, בתמורה לתוספת 1,300 מ"ר עיקרי לשטח המסחר בקניון (וזאת על ידי שינוי השימוש בשטחי הבניה המותרים בתכנית בי/343 מבלי לשנות את סך כל השטח המותר לבניה). כמו כן, נחתם הסכם שיתוף פעולה עם עיריית בת ים לגבי העברת שטח זה לעירייה להפעלת פעילות עירוניות בתחום החינוך והתרבות. על כן, שטח זה אינו מהווה חלק מנשוא חוות הדעת.



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

- הנתון כי בחודש יוני 2019 אושרה למתן תוקף של תכנית מתאר מקומית ב/540 - "קניון בת ים" מספר 502-0245712 (פורסם למתן תוקף בי.פ. מספר 8283 מיום 11.6.2019).⁴⁰
באומדן השווי הובא בחשבון תרומת השווי הזכויות (3,946 מ"ר עיקרי מסחר) בניכוי עלויות התאמה (מחניון למסחר), עמידה בתנאי היתר הבניה וסיכון (מועדים למימוש התכנית) ובניכוי דרישה צפויה להיטל השבחה מהוועדה המקומית ותשלום דמי היתר לרמ"י עקב אישור התכנית.
- הנתון כי בגג המבנה מושכרים שטחים לאנטנות ומתקני תקשורת של מספר חברות סלולר. בביקור במשרדי הוועדה אותר היתר רק בגין חלק מהמתקנים.
באומדן השווי הובאה בחשבון הפחתה ביחס לתקבולים מאנטנות ללא היתר.
- הנתון כי נכון למועד הקובע מבוצע שיפוץ יסודי ומקיף בשני המבנים, הכולל בין השאר: שיפוץ במעברים הפנימיים, במפלסי החניון, החלפת ריצוף, חידוש חיפוי וצביעה של קירות פנים, שיפוץ פנימי בחלק מהיחידות, פתיחת תקרות פנימיים, שינוי בחלק מהחזיתות והפתחים במבנה, הוספת דרגנועים וכו'.
על פי דיווח החברה - הצפי לסיום השיפוץ הינו סוף שנת 2023.
באומדן השווי לא הובאה בחשבון הפחתה בגין עלויות השיפוץ בפרויקט, ומגד לא הובאה בחשבון תרומת השבחת שווי הנכס (בין היתר עקב עליה בדמי השכירות ועליה בפדיונות הצפויים להתקבל לאחר סיום השיפוץ).
- הובאו בחשבון דמי השכירות כפי שמשולמים על ידי השוכרים.
מטעמי שמרנות, באומדן השווי, דמי השכירות הנוספים כאחוז מהפדיון, ככל שקיימים, הובאו בחשבון בשיעור היוון גבוה יותר משיעור היוון דמי השכירות הבסיסיים.
- שיעור ההיוון המקובל לנכסים מניבים דומים נע כיום סביב 6% - 7%. יחד עם זאת לנכסים עם שוכרים טובים במיוחד (כגון משרדי ממשלה, חברות ביטוח, בנקים וכו') עם חוזי שכירות לתקופות ארוכות של 10 שנים ומעלה שיעור ההיוון הינו נמוך מ- 6% ואילו לנכסים עם חוזי שכירות לתקופות קצרות של חברות "רגילות", במיקומים בהם רמת הפעילות נמוכה או שצפויה ירידה בשווי הנכסים, שיעור ההיוון יכול להיות אף גבוה מ-7%.
- במקרה דנן, מדובר בנכס מניב בתפוסה גבוהה הכולל ביקוש גבוה לשטחי השכרה, מיקום אסטרטגי על ציר תנועה ראשי בעיר בת ים על רקע האמור לעיל נלקח בחישוב שווי בגישת היוון ההכנסות, שיעור היוון של 6.9% ממוצע משוקלל לדמי השכירות הבסיסיים ו- 8.15% לתוספת דמי השכירות הנובעים מפדיון.
- הזכויות בנכס מהוות זכויות חכירה מהוות. הובאה בחשבון בתחשיב השומה הפחתה בגין הסכום אשר ישולם למנהל מקרקעי ישראל עבור חידוש חוזה החכירה, לאחר תום מועד החכירה.

⁴⁰ מטרת התכנית הינה הגדלת שטח מסחר בקניון בת ים, בין השאר על ידי תוספת שטח למסחר קניון בת ים, על ידי ביטול של חלק משטח קומת חניה שישית והרחבת שטח המסחר בקומה העליונה על חשבון שטח החניה. התכנית מציעה, בין השאר, תוספת שטח עיקרי של כ- 3,946 מ"ר עיקרי מסחר.



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

- אומדן השווי של הנכס הינו במצבו הנוכחי למחזיקים קיימים (שוכרים בשכירות חופשית), וחופשי מכל חוב ושיעבוד, נכון למועד הקובע לחוות הדעת 31.12.2022.
- מחירי נכסים דומים ורלבנטיים ומצב שוק המקרקעין נכון למועד חוות הדעת.



גישות השומה:

א. קיימות שלוש גישות עיקריות לשומת שווי נכסי מקרקעין:

1.א. גישת שווי שוק (גישת ההשוואה) - הסכום שניתן לקבל ממכירת הנכס בעסקה בתום

לב בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת) -

גישה זו מבוססת על אומדן שווי שוק בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים דומים ככל האפשר במאפייניהם ביחס לנכס נשוא השומה (מאפיינים כגון: מיקום, שטח, שימוש, נתוני תכנון, שנת בנייה, הזכויות בנכס, מועד העסקה, נתון ההשוואה וכדומה).

בגישה זו נעשה ניתוח של נתוני ההשוואה בסביבה הקרובה ובאזורים דומים במאפיינים שלהם, תוך כדי שימוש במקדמי התאמה לנכס נשוא חוות הדעת.

גישה זו ישימה בעיקר כאשר נכון למועד הקובע לחוות הדעת קיימים מספר נתונים של עסקאות שהתבצעו בפועל או שקיימים מספר נכסים דומים המוצעים למכירה.

2.א. גישת היוון ההכנסות -

בגישה זו נעשה היוון ישיר של ההכנסות השנתיות הצפויות לפי שיעור ההיוון הראוי (כלומר השווי הינו הערך הנוכחי של כל ההנאות העתידיות הצפויות מהנכס). בקביעת שיעור ההיוון משפיעים גורמים כגון יציבות השוכרים, משך תקופת השכירות, מהות הנכס המושכר, השימושים וכו' (גישה זו מתאימה לנכסים מניבים - מסחר, משרדים, תעשיה, תחנות דלק, בתי מלון, מקבצי דיור וכו' ואינה מתאימה לדירות מגורים).

3.א. גישת העלות (גישת השווי הפיזי)-

בגישה זה נערך אומדן לשווי הקרקע בשוק החופשי, לאומדן עלויות הבניה וההקמה ולאומדן הרווח היזמי, בכפוף לפחתים (פחת פיזי ופונקציונלי).

עקרונות השומה

מדובר בנכס מניב הממוקם בעיר בת ים, ומשרת בעיקר את אוכלוסיות חולון בת ים וראשון לציון.

על רקע העדר נתוני השוואה ישירים לשטח בהיקף של הנכס נשוא חוות הדעת בסביבה הקרובה, גישת היוון ההכנסות הינה הגישה המתאימה לאומדן שווי הנכס.

הגישה בה נרכשים נכסים מסוג זה הינה גישת היוון הכנסות מהנכס כאשר שיעור ההיוון נלקח מנתוני השוואה לנכסים מניבים דומים, תוך התייחסות לכל אחד משני מרכיבי דמי השכירות ומתן שיעור היוון רלוונטי:

(1) דמי השכירות החוזיים בפועל.

(2) דמי השכירות הנובעים מתוספת בגין פדיון.

לאחר קבלת תוצאות ההיוון מבוצעות התאמות שמאיות רלוונטיות למצב התכנוני, למצב הקנייני ולמצב הפיזי של הנכס שבנדון.



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

להלן סקר שיעורי תשואה:

מקור מידע	שיעור תשואה כללי	תאור	המקום
דווח מאיה 3/2021	5.9%	בנין מסחר ומשרדים בית אבגד בורסה רמת גן	רמת גן
גלובס 9/2021	משקף שיעור תשואה של 4%	אמות רכשה מתחם מרכזים לוגיסטיים	מתחם צריפין
10/2021 גלובס	משקף שיעור תשואה של 6.5%	עסקה ריט 1 רוכשת מאלקטרה נדל"ן מתחם חנויות לבית	מתחם סוהו בנתניה
גלובס 10/2021	הנכס מייצר הכנסות ביחס לשווי ההוגן בסך של 6.3% תשואה		TOHA תל אביב
פרסום 4/8/2022	סקירה המתייחסת למחצית השניה של שנת 2021 – נכסי משרדים – 6.7% נכסי מסחר – 6.7% נכסי תעשייה ⁴¹ – 6.7%		סקירת שעורי הוון שמאי ממשלתי
גלובס 7/2022 + דו"ח רבעוני של חברת סלע קפיטל נדל"ן	שיעור תשואה של 5.8% שיעור תשואה של 5.95%	סלע קפיטל רכשה את הקומות העליונות במגדל (קומות 30-35) סלע קפיטל נדל"ן רכשה מרכז מסחרי בחולון שיעור תפוסה 100%	תל אביב מגדלי הארבעה חולון
דו"ח רבעוני חברת ריט עסקה מחודש 11/2022	נמכר תמורת 69.3 מיליון ₪ משקף שיעור תשואה של כ-5.6% (בהנחה של תפוסה מלאה)	1/3 חלקים בנכס 7 קומות משרדים וקומת מסחר, חניון תת קרקעי הכולל 178 מקומות חניה שיעור התפוסה 88%	בית הרופאים ברמת החייל

⁴¹ לא כולל שימוש לוגיסטיקה, אשר לגביו שיעור התשואה נמוך יותר משיעור התשואה שנקבע לתעשייה.



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

תחשיבים

אומדן שווי הנכס על פי גישת היוון ההכנסות

א. אומדן שווי שטחי המסחר והמחסנים (לא כולל הכנסה בגין דמ"ש אנטנות סלולריות וחשמל):

תוספת דמי שכירות כאחוזים מהפדיון	דמי שכירות חודשיים אקוויולנטיים	נכון לחודש דצמבר 2022
	₪ 3,964,963	הכנסה חודשית מדמי השכירות במעוגל
₪ 1,282,236	₪ 47,579,556	הכנסה שנתית מדמי השכירות במעוגל
8.15%	6.90%	שיעור היוון
₪ 15,732,957	₪ 689,558,783	סיכום ביניים במעוגל
₪ 705,291,740		סה"כ שווי בשלמות על פי היוון הכנסות
₪ 705,300,000		סה"כ שווי בשלמות על פי היוון הכנסות במעוגל

ניתוח רגישות דו מימדית לשינוי בשיעור התפוסה ושינויים בשיעור ההיוון בתחשיב היוון דמי השכירות הבסיסיים (לא כולל הכנסות אנטנות סלולריות וחשמל):

דמי שכירות שנתיים בסיסיים לא כולל תוספת מפדיון:

שיעור היוון				
7.40%	7.15%	6.90%	6.65%	
₪ 642,966,973	₪ 665,448,336	₪ 689,558,783	₪ 715,482,045	
₪ 610,818,624	₪ 632,175,919	₪ 655,080,843	₪ 679,707,943	ירידה בתפוסה בשיעור 5%
₪ 578,670,276	₪ 598,903,502	₪ 620,602,904	₪ 643,933,841	ירידה בתפוסה בשיעור 10%



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

ב. אומדן שווי שטח המושכר לאנטנות סלולאריות -

דמי שכירות חודשים	22,012 ₪
דמי שכירות שנתיים	264,144 ₪
מקדם תשלומים	
תקופה (בשנים)	6
שעור היוון	9.00%
סה"כ	1,184,928 ₪
סה"כ שווי במעוגל	1,180,000 ₪

ג. אומדן שווי המיוחס לרווח מניהול⁴² -

רווח שנתי מייצג	1,846,699 ₪
שעור היוון	8.40%
סה"כ	21,984,512 ₪
סה"כ שווי במעוגל	21,980,000 ₪

ד. אומדן שווי המיוחס לרווח מחשמל⁴³ -

רווח שנתי מייצג	828,068 ₪
שעור היוון	9.00%
סה"כ	9,200,756 ₪
סה"כ שווי במעוגל	9,200,000 ₪

⁴² הרווח מניהול הינו על בסיס ממוצע של השנים 2018, 2019, 2021. דמי האחזקה והרווח הינם סבירים כמקובל בשוק ובהתאמה לסוג הנכס וגודלו.

⁴³ הרווח המיוחס לחשמל מגלם גם רווח מהכנסות חשמל המיוחסות לניהול בחשמל הציבורי.



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

סיכום

737,660,000 ₪ -	אומדן שווי הנכס (א' + ב' + ג' + ד')
30,060,000 ₪ -	בתוספת שווי שטחים פנויים ⁴⁴
7,000,000 ₪ -	בתוספת שווי זכויות בניה מסחר על פי תב"ע בי/540 - "קניון בת ים" ⁴⁵
13,050,000 ₪ (-)	בניכוי הפחתה תשלום לרמ"י עבור חידוש הסכם חכירה ⁴⁶
761,700,000 ₪ -	סה"כ לא כולל מע"מ (במעוגל)

⁴⁴ סה"כ שטחים פנויים: כ - 1,373 מ"ר ברוטו. הובאו בחשבון דמי שכירות ראויים בסך של כ - 135 ₪/למ"ר (מגלם בין השאר גם הפחתה לגודל וזמן לשיווק וביצוע התאמות), בגין 1,373 מ"ר, בשיעור היוון בסך 7.4% לשטחים פנויים = כ - 30,060,000 ₪ (במעוגל).

⁴⁵ תכנית מתאר מקומית בי/540 - "קניון בת ים" מספר 502-0245712 (פורסם למתן תוקף בי.פ. מספר 8283 מיום 11.6.2019).

מטרת התוכנית הינה הגדלת שטח מסחר בקניון בת ים (תוספת של כ - 3,946 מ"ר עיקרי מסחר), בין השאר על ידי ביטול של חלק משטח קומת חניה שישית והרחבת שטח המסחר בקומה העליונה על חשבון שטח החניה. התכנית מציעה, בין השאר, תוספת שטח עיקרי של כ - 3,946 מ"ר עיקרי מסחר.

סה"כ שווי זכויות בניה נוספות למסחר מביא בחשבון את תרומת השווי הזכויות (3,946 מ"ר עיקרי מסחר) בניכוי עלויות התאמה (מחניון למסחר), עמידה בתנאי היתר הבניה וסיכון (מועדים למימוש התכנית) ובניכוי דרישה צפויה להיטל השבחה מהוועדה המקומית ותשלום דמי היתר לרמ"י עקב אישור התכנית.

⁴⁶ בהתאם להחלטת מינהל מקרקעי בדבר חידוש חוזה חכירה בגין קרקע עירונית למטרות תעשיה, מסחר, ומשרדים, להלן תחשיב תשלום דמי חכירה בגין חידוש חוזה החכירה לנכס שבנדון. בגין חידוש חוזה חכירה מבנה "קניון בת ים" (2036) = סך של כ - 12,800,000 ₪. בגין חידוש חוזה חכירה מבנה "מבנה השקם" (2069) = סך של כ - 250,000 ₪. סה"כ אומדן צפוי לחידוש חוזה חכירה בשני המבנים = 13,050,000 ₪.

הערת הח"מ - צפי לתשלום חידוש חוזה חכירה מהווה אומדן של הח"מ לדרישה הצפויה של רמ"י לצורך התחשיב בלבד ואינו מחייב את רמ"י ו/או את הח"מ. רק לאחר קבלת דרישת רמ"י ניתן יהיה לקבוע את סך דמי ההוון באופן סופי.



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

שומות ועסקאות בנכס שבנדון הסמוכות למועד הקובע:

בשנת 2018 רכשה חברת "ביג מרכזי קניות בע"מ" מחברת "אלדר נכסים בע"מ" מחיצת (50%) מהון המניות המונפק והנפרע של "קניונים בישראל בע"מ" ומכל הזכויות בקניונים ישראל.

ביצעתי בנכס נשוא חוות דעת זו הערכות שמאיות קודמות כדלקמן:

מועד חוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי
30.6.2019	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות כספיים	₪ 698,740,000
31.12.2019	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות כספיים	₪ 694,360,000
31.12.2020	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות כספיים	₪ 682,520,000
31.12.2021	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות כספיים	₪ 720,030,000

הערכה שמאית נוכחית:

מועד חוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי
31.12.2022	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות כספיים	₪ 761,700,000



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

ש ו מ ה

בשים לב למיקום המקרקעין שבנדון (מבנים מסחריים הידועים כ-"קניון בת ים" ו"מבנה השקם", הממוקם ברחוב יוספטל, בת ים, גוש 7128, חלקות מספר 319 ו-320) לגודלו וכל שאר נתוניו כאמור ומפורט לעיל, בהביאי בחשבון שווים של נכסים דומים ורלוונטיים,

נראה כסביר לאמוד את שווי זכויות החכירה בנכס בסך של 761,700,000 ₪ (שבע מאות שישים ואחד מיליון ושבע מאות אלף שקלים חדשים) לא כולל מע"מ.

היטל השבחה : לא צפוי דרישה להיטל השבחה⁴⁷

תשלום למנהל מקרקעי ישראל : הופחת בגוף השומה

אפשרות לחבות פיצויים בגין פגיעה במקרקעי צד שלישי : לא ידוע לח"מ ביחס לחבות קיימת.

היטל ההשבחה ו/או התשלום למנהל מקרקעי ישראל ו/או אומדן הפיצויים הינו אומדן משוער של הח"מ ואינו מחייב את הח"מ ו/או את הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ו/או את מנהל מקרקעי ישראל. סכומים סופיים ייקבעו לאחר קבלת שומות מהוועדה המקומית ו/או מנהל מקרקעי ישראל ו/או פסיקת שמאי מכריע ו/או פסיקת בתי משפט וכו'.

אומדן השווי של הנכס הינו במצבו הנוכחי למחזיקים קיימים (שוכרים בשכירות חופשית), וחופשי מכל חוב ושיעבוד, נכון למועד הקובע לחוות הדעת 31.12.2022.

הנני מצהיר על העדר תלות ביני ובין מזמין השומה.

הנני בעל ידע וניסיון רלוונטי לביצוע הערכת השווי של הנכס נשוא השומה.

הנני מצהיר כי אין לי עניין אישי בנכס או בעל זכויות בנכס או עם מזמין השומה.

הדו"ח הוכן על פי תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו 1966, ועל פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.

ובאתי על החתום,



"שומה זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף ליעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא אשר אינו המזמין ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור".
המסמכים המתוארים בחוות הדעת הינם רק העתק/צילום של המסמכים, אלא אם צוין כי הוצג המסמך המקורי.

⁴⁷ בגין תכנית מתאר מקומית ב/540 - "קניון בת ים" מספר 502-0245712 (משנת 2019) הובא בתחשיב אומדן השווי שה"כ שווי זכויות בניה נוספות למסחר בניכוי דרישה צפויה להיטל השבחה מהוועדה המקומית ותשלום דמי היתר לרמ"י עקב אישור התכנית.



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

Yaron Spector
Gil Sitton

- Economist & Real Estate Appraiser, M.B.A.
- Urban Planner M.A., L.L.B & Real Estate Appraiser

- כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך במינהל עסקים M.B.A.
- מתכנן עירוני M.A. משפטן ושמאי מקרקעין

ירון ספקטור
גיל סיטון

Golan Vakrat
Roni Cohen
Yaron Parienti
Yaniv Cachlon
Gilad Gelbaum
Yossi Almozni
Oren Sagi
Shimon Gronich
Baruch Barshak
Rami Cohen
Gila schurder Engel
Ofir Ron
Dor Laron
Michael Zalberg
Mor Blumenfeld
Israel Atia
Imanouel Gatterer
Mimon Sabah
Daniel Peri
Maor Habas
Guy Portal

- Civ. Engineer
- Real Estate Appraiser
- Civ. Engineer
- Economist & Real Estate Appraiser
- Business Management & Real Estate Appraiser
- Practical Engineer
- Real Estate Appraiser
- Economist & Real Estate Appraiser
- Economist & Practical Engineer
- Economist & Real Estate Appraiser
- Geographer & Real Estate Appraiser
- Economist & Business Management
- Economist & Real Estate Appraiser
- Practical Engineer
- Real Estate Appraiser
- Economist & Real Estate Appraiser
- Business Management & Real Estate Appraiser
- Economist & Real Estate Appraiser
- Economist & Real Estate Appraiser
- Real Estate Appraiser
- Economist & Real Estate Appraiser

- מהנדס אזרחי
- שמאי מקרקעין
- מהנדס אזרחי
- כלכלן ושמאי מקרקעין
- שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים
- הנדסאי בניין
- שמאי מקרקעין
- כלכלן ושמאי מקרקעין
- כלכלן והנדסאי בניין
- כלכלן ושמאי מקרקעין
- גיאוגרפית ושמאית מקרקעין
- כלכלן ובוגר מנהל עסקים
- כלכלן ושמאי מקרקעין
- הנדסאי בניין
- שמאית מקרקעין
- כלכלן ושמאי מקרקעין
- שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים
- כלכלן ושמאי מקרקעין
- כלכלן ושמאי מקרקעין
- שמאי מקרקעין
- כלכלן ושמאי מקרקעין

גולן וקראט
רוני כהן
ירון פריאנטי
יניב כחלון
גלעד גלבאום
יוסי אלמוזני
אורן שאג
שמעון גרוניך
ברוך ברשק
רמי כהן
גילה שקרדר אנגל
אופיר רון
דור לרון
מיכאל זלצברג
מור בלומנפלד
ישראל עטיה
עמנואל גטרר
מימון צבע
דניאל פרי
מאור חבס
גיא פורטל

שומת מקרקעין מקיפה

בעניין:

הנדון: אומדן שווי מרכז מסחרי הידוע בשם "BIG קריות"
 רחוב שדרות ההסתדרות מספר 248, בסמוך לצומת קרית אתא, חיפה



I:\DATA\Doc32500\32578.3 מונגש docx



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

Yaron Spector	- Economist & Real Estate Appraiser, M.B.A.	- כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך במינהל עסקים M.B.A.	ירון ספקטור
Gil Sitton	- Urban Planner M.A., L.L.B & Real Estate Appraiser	- מתכנן עירוני M.A. משפטן ושמאי מקרקעין	גיל סיטון
Golan Vakrat	- Civ. Engineer	- מהנדס אזרחי	גולן וקראט
Roni Cohen	- Real Estate Appraiser	- שמאי מקרקעין	רוני כהן
Yaron Parienti	- Civ. Engineer	- מהנדס אזרחי	ירון פריאנטי
Yaniv Cachlon	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	יניב כחלון
Gilad Gelbaum	- Business Management & Real Estate Appraiser	- שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים	גלעד גלבאום
Yossi Almozni	- Practical Engineer	- הנדסאי בניין	יוסי אלמוזני
Oren Sagi	- Real Estate Appraiser	- שמאי מקרקעין	אורן שאגי
Shimon Gronich	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	שמעון גרוניך
Baruch Barshak	- Economist & Practical Engineer	- כלכלן והנדסאי בניין	ברוך ברשאק
Rami Cohen	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	רמי כהן
Gila schurder Engel	- Geographer & Real Estate Appraiser	- גיאוגרפית ושמאית מקרקעין	גילה שקרדר אנגל
Ofir Ron	- Economist & Business Management	- כלכלן ובוגר מנהל עסקים	אופיר רון
Dor Laron	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	דור לרון
Michael Zalberg	- Practical Engineer	- הנדסאי בניין	מיכאל זלצברג
Mor Blumenfeld	- Real Estate Appraiser	- שמאית מקרקעין	מור בלומנפלד
Israel Atia	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	ישראל עטיה
Imanouel Gatterer	- Business Management & Real Estate Appraiser	- שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים	עמנואל גטרר
Mimon Sabah	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	מימון צבע
Daniel Peri	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	דניאל פרי
Maor Habas	- Real Estate Appraiser	- שמאי מקרקעין	מאור חבס
Guy Portal	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	גיא פורטל

9 בינואר 2023
מספרנו : 32578.3/23

לכבוד
ביג מרכזי קניות בע"מ
א.ג.ג.

שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: אומדן שווי מרכז מסחרי הידוע בשם "BIG קריות"
רחוב שדרות ההסתדרות מספר 248, בסמוך לצומת קרית אתא, חיפה

בהתאם לבקשתכם, בדקתי את הנכס שבנדון למטרת אומדן שוויו ולהלן חוות דעתי :

מטרת חוות הדעת : אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון (הסכום שניתן לקבל ממכירת הנכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת). נמסר לי על ידי החברה כי נכס מוגדר כנדל"ן להשקעה על פי תקן חשבונאי 40 - IAS. אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדוח"ות של החברה המפורסמים לצבור. הנני מצייין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 222(א) לחוק החברות התשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

פירוטי השכלה של עורך חוות הדעת:

- אוניברסיטת בר אילן - תואר ראשון בכלכלה ומינהל עסקים - בהצטיינות - 1988.
 - אוניברסיטת תל אביב - תואר שני במינהל עסקים, התמחות בשיווק - 1996.
 - אוניברסיטת תל אביב - שמאות מקרקעין וניהול נכסים - בהצטיינות - 1990.
- שמאי מקרקעין מוסמך על פי חוק שמאי המקרקעין, מספר רישום 296 בפנקס שמאי המקרקעין בישראל

נסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים:

המעריך ביצע הערכות שווי בין היתר לחברות - ביג מרכזים מסחריים, מעוז דניאל נכסים ובניין, מגדלי עסקים, משהב, ארנה סטאר גרופ, אשדר חברה לבניה, בית גיל הזהב, קרסו נדל"ן, הכשרה חברה לביטוח, יוחננוף, גלובוס סנטר, אזורים, י.ד. ברזאני, ארזים, גינדי החזקות, אחים אלה, אשטרום, קבוצת חגי', תידהר, בהיקף של למעלה מ-10 מיליארד ₪.

מזמין חוות הדעת:

ביג מרכזי קניות בע"מ
(ע"י רו"ח אסף נגר, משנה למנכ"ל)

מועד הזמנת חוות הדעת:

5 בדצמבר 2022

התחייבות לשיפוי

קיימת התחייבות לשיפוי אשר ניתנה בתאריך 31.3.2007 ע"י חברת ביג מרכזים מסחריים ו/או ביג מרכזי קניות (2004) בע"מ, עבור הנכס שבנדון לצורך הכללת חוות הדעת ו/או אזכורה בדוחות הכספיים או לכל מטרה אחרת.¹

הנסיבות בגינן בוצעה

ההתקשרות

לצורך דוחות כספיים ישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S

מספר תקן חשבונאי

הדו"ח הוכן עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) ועל פי הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל, 1998, לרבות תקן 17.1 – גילוי מינימלי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין לצורך דיווחים עפ"י חוק ניירות ערך התשכ"ח 1968 הנכס מוגדר כנדל"ן להשקעה על פי תקן חשבונאי 40 - IAS.

תאריך תוקף חוות הדעת:

31 בדצמבר 2022

תאריך הביקור בנכס²

16 בדצמבר 2022

הערות לשכר הטרחה:

לא קיימות התניות לגבי שכר טרחה של השמאי, או אחרות, אשר יש בהן כדי להשפיע על תוצאות השומה.

¹ אנו מקבלים על עצמנו את מגבלת גובה השיפוי כפי שנקבעה בעמדת סגל משפטית 105-30 של הרשות לניירות ערך.

² הביקור בנכס בוצע ע"י גיא פורטל, שמאי מקרקעין.



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

פרטי הנכס (זיהוי נשוא ההערכה):

גוש	חלקה	שטח רשום	בעלות/חכירה
11588	1	2,200 מ"ר	חכירה מהוונת
	2	2,066 מ"ר	חכירה מהוונת
	3	2,172 מ"ר	חכירה מהוונת
	4	1,478 מ"ר	חכירה מהוונת
	5	1,330 מ"ר	בעלות פרטית
	6	1,223 מ"ר	חכירה פרטית
	7	1,205 מ"ר	חכירה פרטית
	8	1,312 מ"ר	חכירה מהוונת
	9	1,390 מ"ר	חכירה מהוונת
	10	1,998 מ"ר	חכירה מהוונת
	11	3,014 מ"ר	חכירה מהוונת
	12	2,958 מ"ר	חכירה מהוונת
	18	1,012 מ"ר	חכירה מהוונת
	154	43,496 מ"ר	חכירה מהוונת
סה"כ		66,854 מ"ר	

שטח בנוי ברוטו : כ- 28,317 מ"ר ברוטו²
כתובת : שדרות ההסתדרות מספר 248, בסמוך לצומת קרית אתא, חיפה
זכויות : בעלות פרטית/חכירה מהוונת ממנהל מקרקעי ישראל.

¹ לשעבר חלקות ישנות מס' 24 - 32, 38-45 ו- 52, אשר אוחדו לחלקה חדשה מס' 54.
² שטח בנוי ברוטו הינו בבינוי של 5 מבנים נפרדים (4 מבני מסחר עיקריים ומבנה ארומה ומבנה בית קפה/מסעדה חדש, וכולל את שטח עיקרי + שירות של המבנים הבנויים במתחם.



תאור הנכס והסביבה

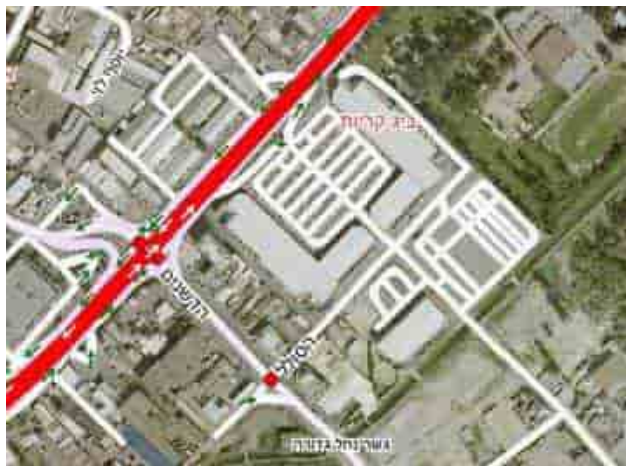
נשוא חוות הדעת מהווה קומפלקס מסחרי הידוע בשם "BIG קריות", הממוקם ברחוב שדרות ההסתדרות מספר 248, בסמוך לצומת קרית אתא, בעיר חיפה.

הקומפלקס המסחרי ידוע גם כגוש 11588, חלקות כדלקמן:

שימוש	חלקות	שטח רשום במ"ר
מרכז מסחרי (אגף צפוני ודרומי)	54	43,496 מ"ר
מבנה מסחרי נפרד (ממוקם בחלק הדרום מערבי במתחם)	9, 10, 11 ו-12	9,360 מ"ר
מרכז מסחרי נפרד (ממוקם בחלק הצפון מזרחי במתחם)	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8	12,986 מ"ר
שטח חניה	18	1,012 מ"ר
סה"כ שטח הקרקע הרשום		66,854 מ"ר

הקומפלקס ממוקם כאמור בסמוך לצומת קרית אתא ותחום כדלקמן:
 - מצפון - שטחים לא מבונוים, בית הספר אורט, ומגרש הכדורגל.
 - ממזרח - מבני תעשייה ותיקים ושטחים לא מבונוים, כביש מספר 22.
 - מדרום - רחוב הדשנים ומבני תעשייה ותיקים.

ממערב - שדרות ההסתדרות גשר העילי, שהוקם מעל צומת קרית אתא ומעברו מרכז מסחרי דו קומתי



רחוב שדרות ההסתדרות מהווה עורק תחבורה ראשי, המקשר בין העיר חיפה לקריות. הרחוב מאופיין במבנים עם שימושים מסחריים לצד מבני תעשייה ותיקים.

הקומפלקס ממוקם בקטע רחוב שדרות ההסתדרות, שבין רחוב יצחק בן צבי מצפון ורחוב שנקר מדרום, בסמוך לצומת קרית אתא.

בקטע הדרך שמעל צומת קרית אתא בנוי גשר עילי, כאשר מצידו שני כבישים נוספים דו מסלולים, במפלס הרחוב, כמו כן ממזרח למרכז המסחרי קיים כביש חדש - עוקף קריות (כביש מספר 22) הגישה למרכז המסחרי הנה באמצעות כביש גישה הממוקם במפלס הרחוב.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים, חשמל, ביוב, מים וכו'.



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.
שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

מרכז מסחרי חלקות 1 – 8

מרכז מסחרי הבנוי על חלקה 54

חלקות 9 – 12 ו- 18



מבנה ארומה

מיקום בית קפה/מסעדה חדש



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

להלן תאור הקומפלקס:
המרכז המסחרי -

משתרע כאמור בשטח קרקע של כ- 44.5 דונם וכולל שני מבנים מסחריים נפרדים (מבנה צפוני ומבנה דרומי), חד קומתיים בשטח בנוי כולל של כ- 18,280 מ"ר ברוטו. המבנים יוצרים ביחד בינוי בצורת האות "ח", כאשר בחזית המערבית (לרחוב שדרות ההסתדרות) מגרש חניה פתוח המשמש למטרת חניה לבאי המרכז המסחרי בנוסף קיים מבנה חד קומתי הידוע בשם "מבנה ארומה", ששטחו הכולל הינו כ- 365 מ"ר + פרגולה.

המבנה הצפוני - שטחו הבנוי כ- 9,443 מ"ר ברוטו, ממוקם בחלק הצפוני של חלקה מס' 54, הניצב לרחוב שדרות ההסתדרות. צורתו של האגף דמוית האות "ר".

המבנה הדרומי - שטחו הבנוי כ- 8,838 מ"ר ברוטו, ממוקם בחלק הדרומי של חלקה מס' 54, הניצב לרחוב שדרות ההסתדרות. צורתו של האגף דמוית האות "ר".

המבנה הצפוני והדרומי, אשר בנייתם הסתיימה בסוף שנות ה-90 וכן חלק מהמבנה הצפוני הורחב בשנת 2018, נבנו בבניה קונבנציונלית, הכוללת קונסטרוקציה בטון מזויין, קירות בלוקים, חיפוי חיפוי בלוחות פס בחלקן צבעונית וגג פח. גובה פנים המבנים נע בין 6 - 8 מטר. המבנים כוללים חלוקה פנימית ליחידות המסחריות המושכרות לשוכרים שונים. רמת הגמר ביחידות המסחריות כוללת חיפוי הרצפה פרקט/גרניט פורצן/פי וי.סי, מיזוג אויר מרכזי, ספרינקלרים, בחלק מהחנויות תקרה מונמכת.

מבנה ארומה - שטחו הבנוי על פי היתר בניה הינו כ- 282 מ"ר ברוטו + כ- 20 מ"ר סגירת חורף + כ- 82 מ"ר פרגולה, ממוקם בחלק המערבי של חלקה 54 הגובל לרחוב שדרות ההסתדרות. המבנה נבנה בבניה קונבנציונלית הכוללת קונסטרוקציה בטון, תקרת פח על גבי ריילסים מברזל, חיפוי חיפוי באבן בשילוב ד'ק, תקרה מונמכת, ריצוף גרניט, וטרינות מזכוכית.

מבנה בית קפה חדש - שטחו הבנוי על פי היתר בניה הינו כ- 330 מ"ר ברוטו + ממוקם בחלק המערבי של חלקה 54 הגובל לרחוב שדרות ההסתדרות. המבנה נבנה בבניה קונבנציונלית הכוללת קונסטרוקציה בטון, תקרת פח על גבי ריילסים מברזל, וטרינות מזכוכית, חיפוי בלוחות מתכת, תקרה מונמכת, ריצוף גרניט.

מבנה מסחרי

ממוקם ברחוב הסולל מספר 8, בעורפו של המבנה הדרומי. המבנה בשטח כולל של כ- 4,170 מ"ר ברוטו¹ כולל חלוקה פנימית לדקאטלון וחנויות שונות. המבנה נבנה בבניה קונבנציונלית הכוללת בינוי מקונסטרוקציה מתכת + קירוי באיסכורית וקירות חוץ מחופים באבן בשילוב וטרינות מזכוכית לאורך חזיתו וצידו של המבנה. המבנה נבנה בתחום חלקות 9 – 12, כאשר בצידן המערבי קיים מגרש חניה, לבאי המרכז המסחרי.

¹ על פי היתר בניה מאושר שטח המבנה הינו כ- 4,610 מ"ר ברוטו הכולל שטח גלריה של כ- 440 מ"ר ברוטו, ברם בפועל קומת הגלריה נהרסה ואינה בנוי כיום, לפיכך שטח בנוי הינו ללא שטח הגלריה המשקף כ- 4,170 מ"ר ברוטו



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

כמו כן חלקה 18 ששטחה הרשום 1,012 מ"ר הינה בעלת צורה דמויית משולש הממוקמת בסמוך למבנה ומהווה חלק משטח החניה. חלקה 18 אינה מהווה מקשה אחת ביחד עם חלקות 9 - 12 משום שבין חלקה 18 לחלקות 9 ו-10 חוצצת רצועת קרקע הידועה כחלק מחלקה 149, אשר מצויה בבעלות המינהל. המבנה מושכר בשלמות.

מבנה מסחרי (חלקות 1 עד 8):

בתחום החלקות מספר 1-8, בשטח קרקע רשום של כ-12,986 מ"ר², קיים מבנה מסחרי חד קומתי בשטח בנוי כולל של כ-5,234 מ"ר ברוטו כולל שטחי בליטות. המבנה נבנה בצורה דמוית האות "ר" כאשר במרכז המתחם מקומות חניה פתוחים הכוללים כ-227 מקומות חניה. המבנה כולל חלוקה פנימית ליחידות מסחריות שונות. כל החנויות במבנה מושכרות. המבנה נבנה מקונסטרוקציית בטון ובלוקים, קירוי פח וויטרינות מזכוכית ורמת הגמר ביחידות המסחריות כוללת חיפוי הרצפה פרקט/גרניט/בטון, מיזוג אוויר מרכזי, ספרינקלרים, בחלק מהחנויות תקרה מונמכת.

להלן סיכום השטחים הבנויים:

שטח ברוטו במ"ר	מבנה
כ- 9,443 מ"ר	מבנה צפוני
כ- 8,838 מ"ר	מבנה דרומי
כ- 632 מ"ר (ללא פרגולות כולל סגירת חורף)	מבנה ארומה + בית קפה חדש
כ- 4,170 מ"ר ³	מבנה מסחרי
כ- 5,234 מ"ר	מרכז מסחרי בתחום חלקות 1 - 8
כ- 28,317 מ"ר	סה"כ

¹ על פי חוזה הרשאה שנחתם בין מינהל מקרקעי ישראל לבין מצוקים חיפה וביג מרכזים מסחריים בתאריך 14.3.2010, עולה כי המינהל נתן למצוקים וביג הרשאה לשימוש בשטח קרקע של 338 מ"ר בגוש 11588 חלקה 49, לשימוש כמגרש חניה בלבד. תקופת ההרשאה הינה עד לתאריך 4.4.2020.

² בהתאם לכתב התחייבות מתאריך 31.5.2009, עולה כי חברת מצוקים התחייבה לרשום על שם עיריית חיפה בבעלות או בחכירה או זכות מעבר לציבור לצמיתות בגין שטח קרקע של 98 מ"ר למטרת דרך, באופן בו סה"כ שטח הקרקע הינו 12,888 מ"ר. שטח זה הינו בהיקף של חלק מחלקות ברוחב של כ-0.5 מטר.

³ על פי היתר בניה, שטח הבניה המאושר הינו 4,610 מ"ר, ברם בגרמושקה מצוין שטח של גלריות בהיקף של כ-440 מ"ר, אשר בפועל אינן קיימות, לפיכך סה"כ שטח הבנוי בפועל הינו 4,170 מ"ר (ללא גלריות) ברוטו.



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ
Appraisal of Real Estate L.T.D.
שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

תצלומי הנכס:



המבנה הדרומי



המבנה הצפוני



מבנה בית קפה



מבנה ארומה



מבנה מסחרי – "דקלטון"



מבנה מסחרי חלקות 1-8



הסביבה העסקית וריכוזי קניות עיקריים:

באזור חיפה והקריות קיימים מרכזים מסחריים רבים, קניונים, "פאואר סנטרס" ואחרים. להלן פירוט ריכוזי הקניות בסביבת חטיבת הקרקע שבנדון:

פאוור סנטר I WAY (ממול הנכס שבנדון):

מרכז מסחר/פאוור סנטר ממוקם בשדרות ההסתדרות 273 (ממול וממערב למתחם שבנדון). המרכז המסחרי כולל 3 קומות מעל הקרקע, כאשר ב- 2 הקומות הראשונות מצויים שטחי המסחר ובקומה 3 והאחרונה מצויים שטחי משרדים.

קניון "לב המפרץ" (כ- 3,700 מטרים מהנכס שבנדון)

קניון "לב המפרץ" ממוקם ברחוב שדרות ההסתדרות 50, בסמוך לצומת הקריות (צ'ק פוסט) וצומת קישון בעיר חיפה, דרומית לחטיבת הקרקע שבנדון.

קניון "חוצות המפרץ" מהווה מבנה תלת קומתי מעל קומת מרתף ששטחו הכולל כ- 37,000 מ"ר (ברוטו) ללא שטח החניון. הקניון כולל חנויות כגון: רשת סופרמרקט, סופרפארם, קסטרו, גולף וכד'.

מרכז "חוצות המפרץ" (כ- 1,200 מטרים מהנכס שבנדון)

ממוקם ברחוב שדרות ההסתדרות דרומית לחטיבת הקרקע שבנדון, בסמוך לצומת וולקן, בעיר חיפה. מרכז המסחרי "חוצות המפרץ" מהווה מבנה חד קומתי, הכולל חנויות כגון: טויס אר אס, רשת סופרמרקט מגה וכדומה.

קניון "הקריון" קרית ביאליק (כ- 4,000 מטרים מהנכס שבנדון)

קניון "קריון" ממוקם בכביש חיפה - עכו, בסמוך לצומת אפק בקרית ביאליק, צפונית לחטיבת הקרקע שבנדון. קניון "קריון" מהווה מבנה מסחרי חד קומתי/ בחלקו דו קומתי, ששטחו הכולל כ- 27,000 מ"ר (ברוטו) ללא שטח החניון.

הקניון כולל חנויות כגון: משביר לצרכן, סופרפארם, קסטרו, אולמות קולנוע וכיוצ"ב.

קניון "עזריאלי" קרית אתא:

קניון עזריאלי בקרית אתא ממוקם ברחוב העצמאות בדרום העיר. הקניון כולל שני מבנים בני 14,000 מ"ר ו-8,000 מ"ר מסחר ושתי קומות חניה תת קרקעיות עם 160 מקומות חניה ומעברו מבנה מסחרי נוסף שיכיל חנות מוזן בשטח של 1,500 מ"ר, משרדים בשטח של כ- 4,500 מ"ר ובנוסף 2 קומות חניה תת קרקעיות 90 מקומות חניה

חנות רשת איקאה קרית אתא ובצמוד קניון "שער הצפון"

חנות רשת איקאה הממוקמת בסמוך לצומת קרית אתא ממזרח למתחם ו"ביג". בצמוד לה קניון אשר כולל שטחי מסחר, הסעדה וכו'. סה"כ שטח המתחם כ-60,000 מ"ר.



הרקע התכנוני¹

תכנית חפ/174

א. בהתאם לתוכנית מאושרת חפ/174 משנת 1936, מסווגות החלקות כמגרשי בניה ב"אזור תעשייה". בחלקות מספר 1 - 8 הוגשה בקשה לאיחוד החלקות הנ"ל (1-8) וחלוקתן לשני מגרשי בניה תוך הפרשה לצרכי ציבור (הרחבת דרכים גובלות ל- 13 מטר), מגרש בניה אחד בשטח של 9,213 מ"ר השני בשטח של 3,675 מ"ר. מתן היתר בניה מותנה באישור האיחוד על ידי הועדה המקומית ובמתן התחייבות לרישום האיחוד בלשכת הרישום. בחלקות 9-12 (בהתאם למפת איחוד 40/03) החלקות מהוות מגרש בניה אחד לצרכי תכנון עיר והיתרי בניה, ששטחו לאחר הפרשות לצרכי ציבור (הרחבת הדרכים הגובלות ל- 13 מטר) הינו 9,285 מ"ר מתן היתר בניה מותנה במתן התחייבות לרישום האיחוד בלשכת הרישום. בחלקה 18 : המרווח הקדמי הוא 6 מטר מקו רחוב של 13 מטר חלקה 54 : המקום ידוע כמתחם "ביג", שטח החלקה 43,496 מ"ר

תכנית מק/חפ/1400/יג

ב. תוכנית מאושרת מק/חפ/1400/יג' מיום 15.8.1996 קובעות הוראות בינוי בנוגע לגובה הבניין והתכסית, על מנת לאפשר שטחי חניה נדרשים : תכסית הבניין לא תעלה על 50% גובה הבניין לא יעלה על 20 מטר. מספר הקומות לא יעלה על 3 קומות, תותר תוספת 2 קומות שירות על קרקעות או יותר בתנאי שהמספר הכולל של הקומות לא יעלה על 5 קומות. המרווחים המאושרים בחלקה 54 : קדמי – 5 מטר לשדרות ההסתדרות, קדמי – 6 מטר לרחוב הסולל צדדי – 3 מטר.

תכנית חפ/1400/ש"ש

ג. שטחי הבניה למטרות שירות יהיו על פי תוכנית חפ/1400/ש"ש מיום 30.3.1997.

תכנית חפ/1400/מר

ד. בהתאם לתקנות התוכנית חפ/1400/מר משנת 1994 מרווח צדדי באיזור התעשייה יהיו 3 מטר, יהיה בסמכות הועדה המקומית לאשר מרווח 0 מטר בתנאי כי ישאר מעבר פנוי לרכב ברוחב 3 מטר מהדרך הציבורית ועד המרווח האחורי.

¹ המידע בפרק "הרקע התכנוני" מושתת, בין היתר, עפ"י מידע תכנוני שהתקבל בעל פה. זכויות הבניה המתוארות לעיל הינן על פי הבנה ופרשנות סבירה לתוכניות בניין עיר, במועד עריכת חוות הדעת, ואינן מחייבות את הועדה המקומית לתכנון ולבניה. למען הסר ספק, יובהר כי רק לאחר הגשת בקשה להיתר בניה וקבלת אישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה תתבררנה זכויות הבניה באופן סופי.



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

תכנית חפ/1400/יב

ה. תוכנית מאושרת חפ/1400/י"ב מיום 21.4.1996 וחפ/1400/יב/1 מיום 8.3.1998 קובעות הוראות בניה למבנים במרווחים כולל פתרונות חניה.

תכנית חפ/1400

ו. בהתאם לתוכנית המתאר המופקדת חפ/1400 משנת 1980 שטחי הבניה ב"אזורי התעשייה" הינם כדלקמן:

שטח בניה בכל הקומות מסתכם ב- 150% שטח עיקרי שטח הבניה יחושב משטח המגרש נטו.

השימושים המותרים הינם כדלקמן: מסחר ומלאכה צרכנית, מסחר ועסקים, מלאכה ותעשייה זעירה, תעשייה, תעשייה מיוחדת, תעשייה עתירת מדע, שירותים עירוניים ותחבורה כגון: חנויות קמעוניות גדולות, כלבו, סופרמרקטים, שווקים, בתי מסחר של חשמל, מזון, בתי קולנוע, בתי קפה ומסעדות, בתי מלאכה ואחסנה, משרדים פרטיים וציבוריים, בנקים, בטוח, מפעלי הרכבה רפואיים ומעבדות אלקטרוניקה וכיוצ"ב.

תכנית חפ/1334

ז. בהתאם לתוכנית חפ/1334 "הרחבת שדה התעופה", השטח נכלל באזור הגבלה ב', בו גובהו של כל עצם לא יעלה על 50 מטר גובה אבסולוטי. לפי תוכנית חפ/1400 המופקדת ובהתאם להנחיות מינהל התעופה גובה המבנה או עצם כגון ארובה, עמוד, עץ וכד' לא יעלה על 30 מטר גובה אבסולוטי.

ח. המגרש כולל בתחום אגן הקישון. בכל מגרש הנכלל בתחום זה יש לתאם תחילה את הבקשה להיתר עם רשויות הניקוז.

תכנית חפ/2000

ט. בהתאם לתוכנית מתאר כוללנית מספר חפ/2000, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מספר 8137 מתאריך 5.3.2019, כלולה החלקה שבנדון ביעוד "אזור מסחר ותעסוקה".

עיקרי התוכנית הינן, בין היתר, חיזוק מעמדה של העיר חיפה כמטרופולין של הצפון על ידי קביעת מרכז עסקים ראשי דומיננטי בעיר התחתית, אזורי תעסוקה נרחבים, שירותים ובידור, התייחסות לפעילות התעשייה, הנמל ולמערכת התחבורה ושדרוג נגישות לעיר, שדרוג מפרץ חיפה והפיכתו לאזור תעסוקה ומסחר אינטנסיבי מרכזי במטרופולין, תוך מתן הנחיות לטיפול במקורות סיכון ובמטרדים. שטח הבניה למטרות עיקריות, במתחם "אזור מסחר ותעסוקה" במפרץ חיפה מצפון לצומת הל"ט (תת מתחם 2.3) עד 5,370,000 מ"ר.

לאורך רחוב ההסתדרות יותר מסחר בכל הקומות ובשאר שטחי תת המתחם יותר מסחר בקומת הקרקע ובקומה א' בלבד. שטח הבניה לתעסוקה ומסחר לא יפחת מ- 200% משטח המגרש. שטחי השירות לשימושים השונים יהיו על פי תקנות התכנון ובניה ובהתאם למפורט להלן: שטחי שירות לתעסוקה ומסחר בשיעור של 35% משטח הבניה למטרות עיקריות מעל מפלס הכניסה קובעת. מוסד תכנון יהיה רשאי להגדיל את שטח השירות עד ל- 45% לשימושי מעברי ציבוריים. שטחי השירות אינם כוללים חניה.

עמוד 12

docx מוגש I:\DATA\Doc32500\32578.3



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

גובה הבניינים יהיה עד 10 קומות, כאשר יחולו הגבלות גובה בגין שדה תעופה חיפה. השימושים המותרים באזור "מסחר ותעסוקה" הינם כדלקמן:

תעשייה עתירת ידע ומלאכה שאינה יוצרת מטרדים סביבתיים, מרכזים לוגיסטיים, משרדים ושימושים נלווים, שירותים עסקיים. מסחר לרבות מסעדות ובתי קפה, בילוי בידור אולמות אירועים. שטחי נופש או ספורט, מבנים לצרכי חינוך, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, מרפאות, מקלטים. תוכנית המתאר של חיפה היא תוכנית מתארית כוללת, שלא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה. בעקבות אישורה של תוכנית המתאר יערכו תוכניות מפורטות חדשות ויתוקנו תוכניות מאושרות קודמות, באופן אשר יוציא אל הפועל את עקרונות וכוונות התכנון המפורטות בתוכנית המתאר. יחד עם זאת אין בכוונת תוכנית המתאר לפגוע בתוכניות מאושרות קודמות, על הוראותיהן, אלא כאשר דברים נקבעים מפורשות במסמכי התוכנית.



רישוי

א. בהתאם להיתר בניה, שאושר על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה עיר חיפה בתאריך 1.11.1998, הותר בגוש 11588 חלקות¹ מס' 24 - 32, 38 - 45, 52, ברחוב ההסתדרות מספר 248, הקמת מרכז מחסני מכר (תוכנית שינויים לכל המבנה, תוכנית מצב סופי לגושים א' ו - ג')².
 להלן טבלת השטחים המאושרת:

סה"כ	שטח שירות		שטח עיקרי		מפלס
	טכני	ממ"ק	מוצע	קיים	
17,366.94 מ"ר	187.88 מ"ר	486.76 מ"ר	218.9 (מ"ר)-	16,911.2 מ"ר	0.00
157.02 מ"ר	45.92 מ"ר	-	20.38 מ"ר	90.72 מ"ר	3.00+
17,523.96 מ"ר	233.8 מ"ר	486.76 מ"ר	198.52 (מ"ר)-	17,001.92 מ"ר	סה"כ

ב. בהתאם להיתר בניה 10131, שאושר על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה עיר חיפה בתאריך 21.3.2001, הותר בגוש 11588 חלקות 24 - 32, 38 - 45, 52, ברחוב ההסתדרות 248, הקמת מרכז מחסני מכר (תוכנית שינויים לכל המבנה, תוכנית מצב סופי לגושים ב ו - ד')³, ללא שינוי בשטחים.

ג. בהתאם להיתר בניה מס' 40302, שניתן על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה עיר חיפה בתאריך 9.12.2004, הותר בגוש 11588 חלקות מס' 9 - 12, ברחוב הסולל מס' 8, הקמת בניין בן קומה אחת בשטח של 2,910 מ"ר שתשמש למסחר ובגובה של 9 מטר.
 להלן שטחי הבניה בהתאם לבקשה להיתר בניה:

סה"כ	שטח שירות במ"ר					שטח עיקרי במ"ר	מפלס
	בליטות	מבואות ומדרגות	אחסנה	מתקנים וטכני	מקלט		
3,028.61 מ"ר	4.29	58.74	207.48	50.38	75.79	2,631.93	קרקע
34.56 מ"ר	-	-	-	34.56	-	-	גלריה
3,063.17 מ"ר	4.29	58.74	207.48	84.94	75.79	2,631.93	סה"כ

ד. בתאריך 19.6.2005 ניתן טופס 4 (אישור להספקת חשמל/מים/טלפון) לאולמי ד'אור - מרכז ביג, שנבנה ברחוב הסולל 8 בחיפה, למטרת הרצת מערכות בלבד עד 19.8.2005.

¹ חלקות אלו אוחדו לחלקה חדשה מס' 54.
² גושים אלה מהווים את המבנה הדרומי.
³ גושים אלה מהווים את המבנה הצפוני.



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

ה. בהתאם להיתר בניה מספר 70247, שניתן ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה עיר חיפה בתאריך 20.5.2007, הותר בגוש 11588 חלקה 9 שינוי שימוש ממסחר לאולמי חתונות + גלריה. חלקות 4 ו- 5 בגוש 11588 תשמשנה למטרות חניה לטובת השימושים שעל חלקות 9, 10, 11, 12 בהתאם לטבלת השטחים, עולה כי אושר תוספת שטח בקומת הגלריה + דחסן אשפה + מאגר מים עלי בשטח של כ- 511 מ"ר וסה"כ שטח המבנה הכולל הינו 3,574 מ"ר ברוטו.

ו. בהתאם להיתר בניה 90767, שניתן על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה עיר חיפה בתאריך 28.1.2010, הותר בגוש 11588 חלקה 54 ברחוב הסולל 9, הקמת בניין שימש לבית קפה ארומה.

סה"כ	שטח שירות			שטח עיקרי			מפלס
	בניה קיימת	חצר משק	סגירת חורף	ממ"ק	מוצע	קיים	
17,631.02 מ"ר	674.64 מ"ר	30.96 מ"ר	20.67 מ"ר	13.69 מ"ר	219.43 מ"ר	16,692.3 מ"ר	0.0
157.02 מ"ר	45.92 מ"ר	-	-	-	-	111.1 מ"ר	3.0
17,788.04 מ"ר ¹	720.56 מ"ר	30.96 מ"ר	20.67 מ"ר	13.69 מ"ר	219.43 מ"ר	16,803.4 מ"ר	סה"כ

בנוסף תוספת פרגולה בשטח של 110.72 מ"ר.

ז. בהתאם להיתר בניה מספר 100267, שניתן על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה עיר חיפה בתאריך 14.4.2010, הותר בגוש 11588 חלקה מספר 9 וחלקות נוספות 1-8 ו- 10-12, ברחוב הסולל מס' 10, הקמת מבנה מסחר הכולל שינוי יעוד מחניה לא מקורה בחלקה 4 למרכז מסחרי בשטח של 4,820 מ"ר².

סה"כ במ"ר	שטח שירות במ"ר					שטח עיקרי במ"ר		קומה
	בליטות	מבואות ומדרגות	אחסנה	טכני	מקלט	מוצע	קיים	
5,234.68	264.5	246.78	542.11	106.79	97.44	3,977.06	0.0	

ח. בהתאם להיתר בניה מספר 110135, שניתן על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה עיר חיפה בתאריך 28.2.2011, הותר בגוש 11588 חלקה 1-8, ברחוב הסולל מס' 10, מצב סופי לבניין מסחרי כולל שלט פרסום.

סה"כ במ"ר	שטח שירות במ"ר					שטח עיקרי במ"ר		קומה
	בניה קיימת	מדרגות	אחסנה	טכני	טכני	מוצע	קיים	
5,233.26	1,257.62	28.84	-39.94	106.79	4.71	4.97	3,977.06	0.0

¹ שטח זה אינו כולל את שטח של כ- 20.67 מ"ר המהווה את שטח סגירת החורף.
² הכוונה הינה כי החישובים על פי תקן החניה יהיו לשטח עיקרי של 4,820 מ"ר.



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

ט. בהתאם להיתר בניה מספר 100783, אשר ניתן על ידי הועדה המקומית חיפה בתאריך 9.12.2010, עולה כי הותר בגוש 11588 חלקה 54, בחיפה, הקמת מאגר מתועש למי כיבוי אש בשטח של 25.48 מ"ר.

י. בהתאם להיתר בניה מס' 120467, שניתן על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבניה עיר חיפה בתאריך 8.8.2012, הותר בגוש 11588 חלקה 54, ברחוב הסולל מס' 8, תוכנית מצב סופי, תוספת שטח מסחרי מתחת לפרגולה בשטח של 18.37 מ"ר במבנה ארומה.

להלן טבלת השטחים המאושרת:

פרגולה	סה"כ	שטח שירות		שטח עיקרי		מפלס
		בניה קיימת	סגירת חורף	מוצע	קיים	
82.35 מ"ר	17,649.39 מ"ר	719.29 מ"ר	(20.67 מ"ר)	18.37 מ"ר	16,911.2 מ"ר	0.00
-	157.02 מ"ר	45.92 מ"ר	-	-	111.1 מ"ר	3.00+
82.35 מ"ר	17,808.41 מ"ר	-	-	18.37 מ"ר	17,022.83 מ"ר	סה"כ

יא. בהתאם לבקשה להיתר בניה, אשר אושרה על ידי הועדה המקומית חיפה בתאריך 24.9.2012, וטרם נחתם ההיתר, עולה כי התבקש בגוש 11588 חלקה 54, בחיפה, שימוש חורג ממסחר לאולם אירועים בשטח של 1,022.8 מ"ר.

יב. בהתאם להיתר בניה מספר 97119708, אשר ניתן על ידי הועדה המקומית חיפה בתאריך 20.3.2013, עולה כי הותר בגוש 11588 חלקה 54, בחיפה, תוכנית מצב סופי למאגר מים מתועש.

יג. בהתאם להיתר בניה מספר 2003023703, אשר ניתן על ידי הועדה המקומית חיפה בתאריך 18.5.2016, עולה כי הותר בגוש 11588 חלקה 9 (4, 5, 6, 8, 10, 11, 54), ברחוב הסולל 8, בחיפה, שינוי שימוש מאולם אירועים חזרה למסחר ושינויים פנימיים.

סה"כ	שטח שירות קיים					שימושים עיקריים מסחר קיים	קומה
	מעבר מילוט	מדרגות מילוט	אחסנה	טכני	מקלט		
3,033.07	79	10	40.5	42.44	32.76	2,828.37	קרקע
439.56	-	10	-	34.56	-	395	גלריה
36.65	-	-	-	36.65	-	-	דחסן אשפה
46.57	-	-	-	46.57	-	-	מאגר מים
3,555.85	79	20	40.5	160.22	32.76	3223.37	סה"כ

יד. בהתאם להיתר בניה מספר 2003023704, אשר ניתן על ידי הועדה המקומית חיפה בתאריך 6.7.2016, עולה כי הותר בגוש 11588 חלקה 54, ברחוב הסולל 8, בחיפה, הגדלת פתחים לויטרינות בחנות קיימת.



ירון ספקטור
YARON SPECTOR
שמחות מקרקעין בע"מ
Appraisal of Real Estate L.T.D.
שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

טו. בהתאם להיתר בניה מספר 93060301 אשר ניתן על ידי הוועדה המקומית חיפה בתאריך 24.5.2017, עולה כי הותר בגוש מספר 11588, חלקה 54, בשדרות ההסתדרות מספר 248, בחיפה, הגדלת פתחים לויטרינות בחנות קיימת ללא שינוי בשטחי בניה.

טז. בהתאם להיתר בניה מספר 93060303, אשר ניתן על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה בתאריך 11.6.2018, עולה כי התבקש בגוש מספר 11588, חלקה מספר 54, קירוי חצר קיימת בגובה 15 מטר, הגדלת פתחים וחזיתות, הסבת אולם שמחות למסחר ותוספת מעלית פנימית בין מפלס הקרקע למפלס +2.95 ברחוב הסולל 7, בחיפה. על פי טבלת השטחים המצורפת להיתר הבניה, עולה כי תוספת הבניה הינה בשטח של כ- 470 מ"ר עיקרי בקומת הקרקע + כ- 257 מ"ר שטח שירות וסה"כ תוספת של 727 מ"ר ברוטו.

יז. בהתאם להיתר בניה מס' 2003023706, אשר ניתן על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה עיר חיפה בתאריך 19.7.2018, הותר בגוש 11588 חלקה 11, ברחוב הסולל מס' 8, תוספת בניה בחלק הדרומי של מבנה מסחרי קיים הכוללת הריסת מבנה אשפה קיים.

סה"כ הבניין	שטח שירות במ"ר			שימוש עיקרי במ"ר			קומה
	סה"כ	מוצע: מקלט ואחסנה	קיים: מקלט + טכני + אחסנה + מדרגות מילוט + מסדרון מילוט	מסחר		קיים	
				מוצע	קיים		
4,087.36	349.11	144.41	204.7	3,738.25	909.88	2,828.37	קרקע
439.56 ¹	44.56	-	44.56	395	-	395	גלריה
36.65	36.65	-	36.65	-	-	-	דחסן אשפה
46.57	46.57	-	46.57	-	-	-	מאגר מים
4,610.14	476.89	144.41	332.48	4133.25	909.88	3223.37	סה"כ

יח. בהתאם להיתר בניה מס' 93060305, אשר ניתן על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה עיר חיפה בתאריך 10.12.2019, הותר בגוש 11588 חלקה 54, ברחוב הסולל, חיפה, הקמת מבנה מסחר רב תכליתי, בשטח של 330 מ"ר וסה"כ שטח בנוי של 18,419.7 מ"ר. על פי תשריט התוכנית, עולה כי תוספת הבניה הינה למטרת בית קפה, בבינוי דו קומתי (קרקע 285 מ"ר + 45 מ"ר גלריה) וכן מחסן וממ"ק בשטח של 30.75 מ"ר.

¹ בפועל קומת הגלריה נהרסה, ברם שטחי הגלריה לא הופחתו מסך השטחים המאושרים.



הזכויות בנכס

א. בהתאם לפלט¹ מידע מפנקס הזכויות מתאריך 26.12.2022, רשומות זכויות החכירה/בעלות באופן כדלקמן:

הערות	החלק בנכס	חכירות	בעלים	שטח רשום במ"ר	חלקה מס' מס'	גוש מס' מס'
נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום, לטובת רוניק פז נבו נאמנויות בע"מ, על כל החוכרים בשלמות, יחד עם חלקות 1 – 5, 8 – 12, 18, 54 בגוש 11588 (הלווה ביג מרכזי קניות בע"מ)	בשלמות	מצוקים חיפה (1995) בע"מ החלק בזכות - 571/2200 ביג מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת החלק בזכות - 1629/2200 תאריך סיום החכירה 3.3.2059	קרן קיימת לישראל	2,200	1	11588
		מצוקים חיפה (1995) בע"מ החלק בזכות - 571/2200 ביג מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת החלק בזכות - 1629/2200 תאריך סיום החכירה 3.3.2059	קרן קיימת לישראל	2,066	2	11588
נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום, לטובת רוניק פז נבו נאמנויות בע"מ, על כל החוכרים בשלמות, יחד עם חלקות 1 – 5, 8 – 12, 18, 54 בגוש 11588 (הלווה ביג מרכזי קניות בע"מ)	בשלמות	מצוקים חיפה (1995) בע"מ החלק בזכות - 571/2200 ביג מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת החלק בזכות - 1629/2200 תאריך סיום החכירה 3.3.2059	קרן קיימת לישראל	2,172	3	
		מצוקים חיפה (1995) בע"מ החלק בזכות - 383/1478 ביג מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת החלק בזכות - 1095/1478 תאריך סיום החכירה 23.6.2059	קרן קיימת לישראל	1,478	4	

על כל החלקות שלעיל (חלקות 1 עד 4) רשומה זיקת הנאה חלקה נהנית מזכות מעבר למים על פני חלקה 1 ו- 2 בגוש 11622, חלקה 1 ו- 2 בגוש 11623, חלקה 1 בגוש 11624 וחלקות 1 - 4 בגוש 11625.

¹ נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור חוק חתימה אלקטרונית תשס"א-2001.



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

הערות	בעלים	שטח רשום במ"ר	חלקה מס'	גוש מס'
נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום, לטובת רוניק פז נבו נאמנויות בע"מ, על כל החוכרים בשלמות, יחד עם חלקות 1 - 5, 8 - 12, 18, 54 בגוש 11588 (הלווה ביג מרכזי קניית בע"מ) נרשמה הערה על ייעוד מקרקעין תקנה 27 לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה ¹	מצוקים חיפה (1995) בע"מ החלק בנכס - 345/1330 ביג מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת החלק בנכס - 197/266	1,330	5	11588

הערות	חכירות	בעלים	שטח רשום במ"ר	חלקה מס'	גוש מס'
נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום, לטובת רוניק פז נבו נאמנויות בע"מ, על חלק במקרקעין, על כל החוכרים, יחד עם חלקות 6-7 בגוש 11588. (הלווה ביג מרכזי קניית בע"מ) נרשמה זיקת הנאה חלקה נהנית מזכות מעבר למים.	ביג מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת, על חלק במקרקעין	ביג מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת, בשלמות	1,223	6	11588
	ביג מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת, על חלק במקרקעין		1,205	7	

הערות	החלק בנכס	חכירות	בעלים	שטח רשום במ"ר	חלקה מס'	גוש מס'
נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום, לטובת רוניק פז נבו בע"מ, על כל החוכרים בשלמות, יחד עם חלקות 1 - 5, 8 - 12, 18, 54 בגוש 11588.	בשלמות	מצוקים חיפה (1995) בע"מ החלק בזכות - 85/328 ביג מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת החלק בזכות - 243/328 תאריך סיום החכירה 3.3.2059	קרן קיימת לישראל	1,312	8	11588
נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום, לטובת רוניק פז נבו נאמנויות בע"מ, על כל החוכרים בשלמות, יחד עם חלקות 1 - 5, 8 - 12, 18, 54 בגוש 11588 (הלווה ביג מרכזי קניית בע"מ). נרשמה הערה על ייעוד מקרקעין תקנה 27 לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה ¹	בשלמות	מצוקים חיפה (1995) בע"מ החלק בזכות - 361/1390 ביג מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת החלק בזכות - 1029/1390 תאריך סיום החכירה 2.6.2053	קרן קיימת לישראל	1,390	9	

¹ ההערה הינה בגין שימוש למטרות חניה בחלקות אלו.



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

הערות	החלק בנכס	חכירות	בעלים	שטח רשום במ"ר	חלקה מס'	גוש מס'
נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום, לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, על כל החוכרים בשלמות, יחד עם חלקות 1 - 5, 8 - 12, 18, 54 בגוש 11588 (הלווה ביג מרכזי קניות בע"מ) נרשמה הערה על ייעוד מקרקעין תקנה 27 לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה ¹	בשלמות	מצוקים חיפה (1995) בע"מ החלק בזכות - 361/1390 ביג מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת החלק בזכות - 1029/1390 תאריך סיום החכירה 2.6.2053	קרן קיימת לישראל	1,998	10	11588
נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום, לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, על כל החוכרים בשלמות, יחד עם חלקות 1 - 5, 8 - 12, 18, 54 בגוש 11588 (הלווה ביג מרכזי קניות בע"מ) נרשמה הערה על ייעוד מקרקעין תקנה 27 לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה ¹	בשלמות	מצוקים חיפה (1995) בע"מ החלק בזכות - 391/1507 ביג מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת החלק בזכות - 1116/1507 תאריך סיום החכירה 2.6.2053	קרן קיימת לישראל	3,014	11	11588
נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום, לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, על כל החוכרים בשלמות, יחד עם חלקות 1 - 5, 8 - 12, 18, 54 בגוש 11588 (הלווה ביג מרכזי קניות בע"מ) נרשמה הערה על ייעוד מקרקעין תקנה 27 לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה ¹ בתאריך 29.10.15 נרשמה הערה על הפקדת תוכנית מספר 352-0094631 ²	בשלמות	מצוקים חיפה (1995) בע"מ החלק בזכות - 391/1507 ביג מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת החלק בזכות - 1116/1507 תאריך סיום החכירה 2.6.2053	קרן קיימת לישראל	2,958	12	11588
נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום, לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, על כל החוכרים בשלמות, יחד עם חלקות 1 - 5, 8 - 12, 18, 54 בגוש 11588 (הלווה ביג מרכזי קניות בע"מ)	בשלמות	מצוקים חיפה (1995) בע"מ החלק בזכות - 263/1012 ביג מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת החלק בזכות - 749/1012 תאריך סיום החכירה 31.12.2033	קרן קיימת לישראל	1,012	18	

¹ ההערה הינה בגין שימוש למטרות חנייה בחלקות אלו.

² התוכנית אושרה למתן תוקף בשנת 2016. מטרת התוכנית הינה הקמת שכונת מגורים של כ- 1900 יח"ד, שטחי מסחר ומשרדים, כאשר כביש החיבור לשכונה הינו מהקצה של חלקה 12. הכביש קיים בפועל.



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

על כל החלקות שלעיל (חלקות 5 - 12, 18 למעט חלקה 9), רשומה זיקת הנאה חלקה נהנית מזכות מעבר למים על פני חלקה 1 ו - 2 בגוש 11622, חלקה 1 ו - 2 בגוש 11623, חלקה 1 בגוש 11624 וחלקות 1 - 4 בגוש 11625.

הערות	החלק בנכס	חכירות	בעלים	שטח רשום במ"ר	חלקה מס'	גוש מס'
<p>נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום, לטובת רוניק פז נבו נאמנויות בע"מ, על כל החוכרים, בחלק מהמקרקעין, יחד עם חלקות 1 - 5, 8 - 12, 18, 54 בגוש 11588 (הלווה ביג מרכזי קניות בע"מ)</p>	חלק במקרקעין	<p>מצוקים חיפה (1995) בע"מ</p> <p>החלק בזכות - 273/1052</p> <p>ביג מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת</p> <p>החלק בזכות - 779/1052</p> <p>תאריך סיום החכירה 28.2.2039</p>	קרן קיימת לישראל	43,496	54	11588
	חלק במקרקעין	<p>מצוקים חיפה (1995) בע"מ</p> <p>החלק בזכות - 260/1003</p> <p>ביג מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת</p> <p>החלק בזכות - 743/1003</p> <p>תאריך סיום החכירה 19.1.2043</p>				
	חלק במקרקעין	<p>מצוקים חיפה (1995) בע"מ</p> <p>החלק בזכות - 294/1133</p> <p>שכון עובדים השקעות בע"מ</p> <p>החלק בזכות - 839/1133</p> <p>תאריך סיום החכירה 28.2.2038</p>				
	חלק במקרקעין	<p>מצוקים חיפה (1995) בע"מ</p> <p>החלק בזכות - 199/767</p> <p>ביג מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת</p> <p>החלק בזכות - 568/767</p> <p>תאריך סיום החכירה 31.12.2033</p>				
	חלק במקרקעין	<p>מצוקים חיפה (1995) בע"מ</p> <p>החלק בזכות - 342/1319</p> <p>ביג מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת</p> <p>החלק בזכות - 977/1319</p> <p>תאריך סיום החכירה 28.2.2039</p>				



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

הערות	החלק בנכס	חכירות	בעלים	שטח רשום במ"ר	חלקה מס'	גוש מס'
נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום, לטובת רוניק פז נבו בע"מ, על חלק במקרקעין, על כל החוכרים, יחד עם חלקות 1 – 5, 8 – 12, 18, 54 בגוש 11588.	חלק במקרקעין	מצוקים חיפה (1995) בע"מ החלק בזכות - 260/1003 ביג מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת החלק בזכות - 743/1003 תאריך סיום החכירה 19.1.2043	קרן קיימת לישראל	43,496	54	11588
	חלק במקרקעין	מצוקים חיפה (1995) בע"מ החלק בזכות - 260/1003 ביג מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת החלק בזכות - 743/1003 תאריך סיום החכירה 19.1.2043				
	חלק במקרקעין	מצוקים חיפה (1995) בע"מ החלק בזכות - 191/736 ביג מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת החלק בזכות - 545/736 תאריך סיום החכירה 19.1.2043.				

הערת הח"מ-

הוצגו בפניי הודעות ממנהל מקרקעי ישראל מחודש 7/2009 - המינהל מאשר ביצוע העברת זכות השכירות משיכון עובדים השקעות לביג ומצוקים חיפה (1995) בע"מ, ביחס לגוש 11588 חלקות 9-12, 54 (בחלק), 1, 8, 3, 2.

נכס מהוון, לא חלים עליו דמי חכירה שנתיים.



ב. בהתאם להסכם מכר שנחתם בתאריך 31.3.2003, בין שיכון עובדים השקעות בע"מ (להלן: "שיכון עובדים") לבין ביג מרכזים מסחריים - שותפות מוגבלת (להלן: "ביג") עולים, בין היתר, הפרטים כדלקמן:
 "שיכון עובדים" היתה בעלת זכויות בעלות/חכירה של המקרקעין שלהלן:

גוש	חלקה	בעלות	חכירה
11588	1, 2, 3, 4, 8, 9, 10	קרן קיימת לישראל (להלן: "קק"ל)	"שיכון עובדים"
	5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 18, 54	"שיכון עובדים"	-
	7, 6	גב ים לקרקעות בע"מ (להלן: "גב ים")	"שיכון עובדים"

בתאריך 5.9.1995 נחתם בין "שיכון עובדים" לבין מצוקים חיפה (1995) בע"מ (להלן: "מצוקים - חיפה"), הסכם מכר ואופציה, לפיו מכרה "שיכון עובדים" ל"מצוקים - חיפה" 25.94% מהזכויות במקרקעין הידועים כגוש 11588 חלקות 1, 2, 3, 4, 5, 8, 9, 10, 11, 12, 18, 54 (להלן: "מקרקעין"), כך שכיום נותרו בידי "שיכון עובדים" 74.06% מהזכויות ב"מקרקעין" וכן מלא זכויות החכירה במקרקעין "גב ים" (חלקות 6 ו- 7) (להלן: "הנכס בחיפה").

בתאריך 5.9.1995 נחתם בין "שיכון עובדים" לבין "מצוקים - חיפה" הסכם שיתוף המתייחס למקרקעין בחיפה הידועים כגוש 11588 חלקות 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 18, 54 (להלן: "מקרקעין בחיפה")

ב"מקרקעין בחיפה" בנו הצדדים במשותף פרויקט מסחרי מסוג פאוור סנטר הקרוי ביג חיפה, בשטח בנוי של כ- 17,000 מ"ר, על חלקה חדשה אשר סומנה במספר 54 (להלן: "ביג חיפה")

"ביג" רוכש את זכויות "שיכון עובדים" "בנכס בחיפה" וב"ביג חיפה" תמורת 82,460,000 ש"ח + מע"מ.

"שיכון עובדים" מתחייבת להעביר את הזכויות על שם "ביג", באופן בו "ביג" ירשם בלשכת רישום המקרקעין כבעל הזכויות "בנכס בחיפה" וכבעל זכויות החכירה במקרקעין "גב ים".

כל המסים, האגרות, הארנונות, תשלומי החובה, ההיטלים ו/או תשלומים אחרים עירוניים ו/או ממשלתיים, ו/או אשר יחולו על הממכר, בעליו ו/או מחזיקו, לרבות תשלומים עבור מס רכוש, ארנונה כללית ודמי היתר למינהל (להלן: "המסים"), בתקופה שעד יום 31.3.2003, יחולו על "שיכון עובדים" ואילו "המסים" לתקופה שמיום 1.4.2003 ואילך, יחולו על "ביג" וישולמו על ידה.



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

ג. בהתאם לחוזה חכירה מהוון, המהווה חוזה מדגמי¹ לכל אחת מהחלקות שבחכירה ממינהל מקרקעי ישראל, שנחתם בתאריך 13.7.1994, בין מינהל מקרקעי ישראל (להלן: "המינהל") לבין מקימים ומייסדים סולל בונה בע"מ (להלן: "סולל בונה") עולים הפרטים כדלקמן:

המקום	:	מפרץ חיפה
גוש מספר	:	11588
חלקות מספר	:	45, 44, 43, 42, 41
שטח	:	כ - 10,030 מ"ר
מטרת החכירה	:	תעשייה ומלאכה
תקופת החכירה	:	49 שנים החל מתאריך 20.1.1994 וכלה בתאריך 19.1.2043.
קיבולת הבניה	:	50% בקומה, 3 קומות וסה"כ 150%, שטח לרישוי 15,045 מ"ר.
הערך היסודי של המגרש	:	3,579,861 ש"ח
שולמו 51% מערך הקרקע.		

ד. חוזה חכירה מהוון לחלקות 1 - 3, 8 בגוש 11588:

בהתאם להעתק מחוזה חכירה מהוון שינוי יעוד ו/או ניצול (מסחר ושרותים), אשר נחתם בתאריך 14.3.2010 בין "המינהל" לבין ביג מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת – 7406/10000 חלקים ומצוקים חיפה (1995) בע"מ – 2594/1000 חלקים, עולים הפרטים כדלקמן:

המקום	:	חיפה
גוש	:	11588
חלקות	:	1-3 ו-8 בשלמות (לפי תוכנית חפ/1400)
שטח	:	כ- 7,750 מ"ר
מטרת חכירה	:	מסחר ושרותים אחרים
תקופת חכירה	:	49 שנים החל מיום אישור העסקה 34.3.2010 ועד 2.6.2059
תקופת חכירה נוספת:	:	0 שנים
קיבולת בניה	:	11,625 מ"ר
ערך יסודי	:	3,277,450 ש"ח
יעוד	:	מסחר ושרותים אחרים

¹ בפני החתום מטה הוצג חוזה אחד, אשר לדברי בעלי הזכויות מהווה חוזה מייצג לכל החלקות למעט תקופת החכירה.



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

ה. חוזה חכירה מהוון לחלקות 4 בגוש 11588 :

בהתאם להעתק מחוזה חכירה מהוון שינוי יעוד ו/או ניצול (מסחר ושרותים), אשר נחתם בתאריך 26.9.2010 בין "המינהל" לבין ביג מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת – 7406/10000 חלקים ומצוקים חיפה (1995) בע"מ – 2594/1000 חלקים, עולים הפרטים כדלקמן :

המקום :	חיפה
גוש :	11588
חלקות :	4 בשלמות (לפי תוכנית חפ/222, חפ/1400, חפ/1400 שש חפ/1400 יג)
שטח	כ- 1,478 מ"ר
מטרת חכירה :	מסחר ושרותים אחרים
תקופת חכירה :	49 שנים החל מיום אישור העסקה 24.6.2010 ועד 23.6.2059
תקופת חכירה נוספת :	0 שנים
קיבולת בניה :	2217 מ"ר
ערך יסודי :	706,497.41 ש"ח
יעוד :	מסחר ושרותים אחרים

ו. חוזה חכירה מהוון לחלקות 9 – 12 בגוש 11588 :

בהתאם להעתק מחוזה חכירה מהוון שינוי יעוד ו/או ניצול (מסחר ושרותים), אשר נחתם בתאריך 11.3.2012 בין "המינהל" לבין ביג מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת - 7406/10000 חלקים ומצוקים חיפה (1995) בע"מ – 2594/1000 חלקים, עולים הפרטים כדלקמן :

המקום :	חיפה
גוש :	11588
חלקות :	9 - 12 בשלמות
שטח	כ- 9,360 מ"ר
מטרת חכירה :	מסחר ושרותים אחרים
תקופת חכירה :	49 שנים החל מיום אישור העסקה 3.6.2004 ועד 2.6.2053
תקופת חכירה נוספת :	0 שנים
קיבולת בניה :	14,092 מ"ר
ערך יסודי :	2,147,294 ש"ח
יעוד :	חפ/174 – תעשיה ומלאכה, חפ/1400 - מסחר ושרותים אחרים

חפ/1400 יג – מסחר ושרותים אחרים.



ירון ספקטור
YARON SPECTOR
Appraisal of Real Estate L.T.D.
שמאות מקרקעין בע"מ
שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

ט. בהתאם לאישור חברת ביג מרכזי קניות, עולה כי דמי השכירות החודשיים נכון לדצמבר 2022 עפ"י חוזים חתומים, לא כולל אחזקה, ולא כולל אחוזים מפדיון, הינם בסך של 2,610,388 ₪ לא כולל מע"מ.

י. 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 (משנת 2022), עולה כי שולמה תוספת דמי פדיון בסך של 3,251,013 ₪, לאחר ניטרול שוכרים אשר לא צפוי שימשיכו לשלם הפרשי פדיון.

יא. תפוסה:

שיעור התפוסה ב - 5 שנים אחרונות:

שנה	2018	2019	2020	2021	2022
שיעור תפוסה	98%	100%	100%	100%	99%

יב. קיימים 3 חוזים אשר משקלם בדמי השכירות גדול מ -5% מסך דמי השכירות המתקבלים בפועל במרכז.

יג. חברת ניהול:

לפי נתוני חברת ביג, עולה כי ממוצע רווחי הניהול והחשמל לשנים 2018, 2019 ו- 2021 (בנטרול שנת 2020, בה הייתה ירידה משמעותית בשל משבר הקורונה) הינו כדלקמן:

שנה	רווח מניהול
2018	1,686,828 ₪ לשנה
2019	2,040,185 ₪ לשנה
2021	2,563,422 ₪ לשנה
ממוצע	2,096,812 ₪

יצוין כי טרם התקבלו מהחברה נתונים ביחס לשנת 2022, עם זאת עפ"י דיווח החברה קיים צפי לעלייה ברווחי הניהול בשנת 2022.



גורמים ושיקולים באומדן השווי

באומדן שווי הנכס הובאו בחשבון בין היתר הגורמים והשיקולים הבאים:

- מיקום מרכז מסחרי "BIG קריות", ברחוב שדרות ההסתדרות מספר 248, בסמוך לצומת קרית אתא, בעיר חיפה.
- הנתון כי ברחוב שדרות ההסתדרות בקטע הסמוך למתחם "BIG קריות", קיים גשר עילי, אשר בנוי מעל צומת קריית אתא, ומצוי בשלבי הרחבה, באופן בו הכניסה למתחם בגין הנה דרך כביש צדדי הממוקם במפלס הרחוב.
- רמת הגמר של המבנה המסחרי "BIG קריות" הכוללת קירות בלוקים ובטון מזויין עם תקרה מבנייה קלה - איסכורית, חיפוי רצפה פרקט/פי.וי.סי. /קרמיקה, שטיח מקיר לקיר, בחלק מהיחידות המסחריות תקרה אקוסטית משולבת תאורת ניאון, ספרינקלרים, גלאי אש ומערכת מיזוג אויר מרכזית.
- הנתון כי המבנה המסחרי נבנה על פי היתרי בניה וכולל חלוקה ל- 4 מבנים נפרדים ומבנה ארומה ובית קפה/מסעדה, בשטח בנוי כולל של כ- 28,317 מ"ר ברוטו.
- שטח החנויות, מידותיהן ומיקומן במרכז המסחרי.
- הזכויות המוערכות הינן זכויות בעלות/חכירה מהוונת.
- הנתון כי קיימים גופים גדולים (חברות ביטוח, קרנות פנסיה, משקיעים זרים, קרנות REIT), המוצאים נכס בבעלות אחת, עם ניהול אחזקה ושיווק מרכזיים, כעדיף על פיזור אותו סכום של השקעה, במספר רב של נכסים, הדורשים תשומות ניהול גדולות תוך כדי העדר שליטה על התמהיל, האחזקה והשיווק. לפיכך לא בוצעה הפחתה באומדן השווי להיקף ולגודל.
- דמי השכירות השנתיים הבסיסיים המינימליים כפי שמשולמים ע"י השוכרים. בהקשר לדמי השכירות יצויין כי על פי הסכמי השכירות, "המשכיר" זכאי לקבל מהשוכר במשך תקופת השכירות דמי שכירות כאחוז מתוך הפדיון במושכר.
- מטעמי שמרנות, באומדן השווי, דמי השכירות הנוספים כאחוז מהפדיון, ככל שקיימים, הובאו בחשבון בשיעור היוון גבוה יותר משיעור היוון דמי השכירות הבסיסיים.
- שיעור ההיוון המקובל לנכסים מניבים נע כיום סביב 6% - 6.5%. יחד עם זאת לנכסים עם שוכרים טובים במיוחד (כגון משרדי ממשלה, חברות ביטוח, רשתות גדולות, בנקים וכו') עם חוזי שכירות לתקופות ארוכות של 10 שנים ומעלה שיעור ההיוון הינו נמוך מ- 6% ואילו לנכסים עם חוזי שכירות לתקופות קצרות של חברות "רגילות", במיקומים בהם רמת הפעילות נמוכה או שצפויה ירידה בשווי הנכסים, שיעור ההיוון יכול להיות אף גבוה מ-6.5%.



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

במקרה דנן, מדובר בנכס מניב בתפוסה גבוהה, מיקום אסטרטגי על ציר תנועה ראשי, דמי שכירות נמוכים יחסית למסחר אשר משקלם בפידיון של החנויות נמוך בהשוואה למשקל דמי השכירות בפידיון של חנויות בקניונים, סוג הנכס פאזור סנטר בו דמי ניהול אשר נמוכים משטחי מסחר בקניונים ותמהיל שוכרים מגוון של חברות עם פריסה ארצית.

זאת ועוד הנכס שבנדון מוערך כחלק ממכלול של מרכזים (מרכזי ביג) המגלם פיזור סיכונים ויתרון בניהול משותף.

שיעור התשואה שהובא בחשבון הינו 6.2% לשטחים המסחריים ו-7.45% בגין דמי שכירות מפדיון.

- הנתון כי המתחם כולל מקומות חניה ללא תשלום לציבור הרחב.
- הנתון כי בהתאם לתוכניות בניין עיר, בכל חלקה שבנדון קיימות זכויות בניה של 150% עיקרי ביעוד לתעשייה, כאשר השימושים המותרים הינם, בין היתר, למטרת מסחר ומלאכה צרכנית, מסחר ועסקים, מלאכה ותעשייה זעירה, תעשייה, תעשייה מיוחדת, תעשייה עתירת מדע, שירותים עירוניים ותחבורה וכיוצ"ב.
- הנתון כי המרכז המסחרי מנצל רק חלק מזכויות הבניה שמותרות עפ"י תוכנית בניין עיר. ברם על רקע אופי הבינוי הקיים (גג מבניה קלה), אין כדאיות כלכלית בבינוי מעל השטחים הקיימים.
- הנתון כי קיים רווח מדמי הניהול השנתיים שנגבים על ידי ביג במרכז המסחרי, לפיכך הובאו בחשבון הכנסות מרווחי ניהול לפי שיעור הוון של 7.7% (לעומת שיעור הוון של 6.2% אשר הובא בחשבון לדמי השכירות) מאחר ורווחי חברת הניהול קשורים לפעילות העסקית ויכולים להיות שינויים ברווחיות לאורך השנים. לפיכך הובא בחשבון שיעור הוון גבוה יותר המגלם סיכון גבוה יותר.
- הזכויות נשוא חוות הדעת מוערכות במצבן הנוכחי כריקות, פנויות וחופשיות מכל מחזיק, חוב ושיעבוד.
- מחירי נכסים דומים ורלבנטיים ומצב שוק המקרקעין נכון למועד חוות הדעת.



גישות השומה:

א. קיימות שלוש גישות עיקריות לשומת שווי נכסי מקרקעין:

1. א. גישת ההשוואה (גישת שווי שוק) –

גישה זו מבוססת על אומדן שווי שוק בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים דומים ככל האפשר במאפייניהם ביחס לנכס נשוא השומה (מאפיינים כגון: מיקום, שטח, שימוש, נתוני תכנון, שנת בנייה, הזכויות בנכס וכדומה).

בגישה זו נעשה ניתוח של נתוני ההשוואה תוך כדי שימוש במקדמי התאמה לנכס נשוא חוות הדעת.

גישה זו ישימה בעיקר כאשר נכון למועד הקובע לחוות הדעת קיימים מספר נתונים של עסקאות שהתבצעו בפועל או שקיימים מספר נכסים מוצעים למכירה.

2. א. גישת היוון ההכנסות -

בגישה זו נעשה היוון ישיר של ההכנסות השנתיות הצפויות לפי שיעור ההיוון הראוי (כלומר השווי הינו הערך הנוכחי של כל ההנאות העתידיות הצפויות מהנכס). בקביעת שיעור ההיוון משפיעים גורמים כגון יציבות השוכרים, משך תקופת השכירות, מהות הנכס המושכר, השימושים וכו'.

3. א. גישת העלות (גישת השווי הפיזי) -

בגישה זו נערך אומדן לשווי הקרקע בשוק החופשי, לאומדן עלויות הבניה וההקמה ולאומדן הרווח היזמי, בכפוף לפחתים (פחת פיזי ופונקציונלי).



עקרונות השומה

מדובר בנכס מניב לא שגרתי, הכולל מרכז מסחרי פתוח רב היקף הידוע גם כ-"פאוור סנטר", כאשר קיימים מעט נתוני השוואה (אם בכלל) בסביבה או אפילו בעיר עצמה, באופן שלמעשה לא ניתן לבצע אומדן בגישת השוואה ישירה לשווי הנכס.

הגישה בה נרכשים נכסים מסוג זה הינה גישת היוון הכנסות מהנכס כאשר שיעור ההיוון נלקח מנתוני השוואה לנכסים מניבים דומים, תוך התייחסות לכל אחד משני מרכיבי דמי השכירות ומתן שיעור היוון רלוונטי:

(1) דמי השכירות החוזיים בפועל.

(2) דמי השכירות הנובעים מתוספת בגין פדיון.

לאחר קבלת תוצאות ההיוון מבוצעות התאמות שמאיות רלוונטיות למצב התיכנוני, למצב הקנייני ולמצב הפיזי של הנכס שבנדון.



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

להלן סקר שיעורי תשואה:

מקור מידע	שיעור תשואה כללי	תאור	המקום
דווח מאיה 3/2021	5.9%	בנין מסחר ומשרדים בית אבגד בורסה רמת גן	רמת גן
גלובס 9/2021	משקף שיעור תשואה של 4%	אמות רכשה מתחם מרכזים לוגיסטיים	מתחם צריפין
10/2021 גלובס	משקף שיעור תשואה של 6.5%	עסקה ריט 1 רוכשת מאלקטרה נדל"ן מתחם חנויות לבית	מתחם סוהו בנתניה
גלובס 10/2021	הנכס מייצר הכנסות ביחס לשווי ההוגן בסך של 6.3% תשואה		TOHA תל אביב
פרסום 4/8/2022	סקירה המתייחסת למחצית השניה של שנת 2021 – נכסי משרדים – 6.7% נכסי מסחר – 6.7% נכסי תעשייה ¹ – 6.7%		סקירת שיעורי הוון שמאי ממשלתי
גלובס 7/2022 + דו"ח רבעוני של חברת סלע קפיטל נדל"ן	שיעור תשואה של 5.8% שיעור תשואה של 5.95%	סלע קפיטל רכשה את הקומות העליונות במגדל (קומות 35-30) סלע קפיטל נדל"ן רכשה מרכז מסחרי בחולון שיעור תפוסה 100%	תל אביב מגדלי הארבעה חולון
דו"ח רבעוני חברת ריט עסקה מחודש 11/2022	נמכר תמורת 69.3 מיליון ₪ משקף שיעור תשואה של כ-5.6% (בהנחה של תפוסה מלאה)	1/3 חלקים בנכס 7 קומות משרדים וקומת מסחר, חניון תת קרקעי הכולל 178 מקומות חניה שיעור התפוסה 88%	בית הרופאים ברמת החייל

¹ לא כולל שימוש לוגיסטיקה, אשר לגביו שיעור התשואה נמוך יותר משיעור התשואה שנקבע לתעשייה.



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

תחשיבים:

אומדן שווי בגישת היוון ההכנסות:

1. המרכז המסחרי (4 מבנים + ארומה + מסעדה/בית קפה חדש):

תיאור	דמי שכירות חודשיים בסיסים בש"ח
דמי שכירות חודשיים מייצגים לא כולל דמי אחזקה, במעוגל	₪ 2,610,388
דמי שכירות שנתיים לא כולל דמי אחזקה, במעוגל	₪ 31,324,659
שיעור היוון שנתי (*)	6.20%
סה"כ שווי על פי היוון דמי השכירות החודשיים	₪ 505,240,000
תוספת דמי שכירות שנתיים כאחוזים מהפדיון	₪ 3,251,013
שיעור היוון שנתי לתוספת מפדיון	7.45%
סה"כ היוון תוספת דמי השכירות החודשיים כאחוזים מהפדיון	₪ 43,640,000
סה"כ שווי הנכס בשלמות עפ"י גישת היוון ההכנסות (במעוגל)	₪ 548,880,000

ניתוח רגישות לשטחי המסחר המושכרים:

פרמטר	% שינוי	סה"כ שווי
שיעורי תפוסה	ירידה של 5%	₪ 479,970,000
שיעורי היוון	עלייה של 0.5%	₪ 467,530,000
	ירידה של 0.5%	₪ 549,560,000
דמי שכירות ממוצעים למ"ר	עלייה של 5%	₪ 530,500,000
	ירידה של 5%	₪ 479,970,000



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

2. רווחי מניהול¹:

רווח מניהול וחשמל לשנה	שיעור היוון	סך הכל
₪ 2,096,812	7.70%	₪ 27,230,000

3. שטחים ריקים:

שטח ריק (במ"ר)	דמי שכירות ראויים למ"ר לחודש	סה"כ דמי שכירות שנתיים	שיעור היוון	שווי
190	₪ 90	₪ 205,200	6.70%	₪ 3,060,000

4. סה"כ שווי הזכויות בנכס בשלמות במעוגל:

שווי הזכויות בנכס בשלמות	₪ 579,170,000
בניכוי הפחתה בגין חידוש חוזה חכירה	₪ 9,220,000-
בניכוי הפחתה בגין תשלום דמי הרשאה לשטח חניה	₪ 200,000-
סה"כ שווי הנכס נשוא חוות הדעת	₪ 569,750,000

שיעור התשואה הכולל הינו כ- 6.37%

הערות:

1. בהתאם לדוח חברת ביג קייס רווח מניהול לאורך השנים, באופן בו קונה מרצון יביא בחשבון את התקבולים הצפויים גם מרווחי הניהול. תחשיב השווי הנגזר מרווחי הניהול של השוכרים השונים. בנוסף בוצע תחשיב לפי שיעור הוון של 7.7% (לעומת שיעור הוון של 6.2% אשר הובא בחשבון לדמי השכירות) מאחר ורווחי חברת הניהול קשורים לפעילות העסקית ויכולים להיות שינויים ברווחיות לאורך השנים. לפיכך הובא בחשבון שיעור הוון גבוה יותר המגלם סיכון גבוה יותר. דמי האחזקה והרווח הינם סבירים כמקובל בשוק ובהתאמה לסוג הנכס וגודלו.



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

הערכות שמאיות קודמות:

ביצעתי בנכס נשוא חוות דעת זו הערכות שמאיות קודמות כדלקמן:

מועד הקובע לחוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי	שיעור השינוי בין הערכת השווי הנוכחית להערכות שמאיות קודמות
31.12.2019	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות הכספיים	₪ 484,600,000	17.57%
31.12.2020	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות הכספיים	₪ 479,865,000	18.73%
31.12.2021	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות הכספיים	₪ 505,870,000	12.63%

הערכה שמאית נוכחית:

מועד הקובע לחוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי
31.12.2022	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות הכספיים	₪ 569,750,000



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

שומה

בשים לב למיקומו של הנכס ("BIG קריות" גוש 11588 חלקות 1-12, 18, 54) ולכל שאר הנתונים כאמור ומפורט לעיל,

נראה כסביר לאמוד את שווי הזכויות בנכס (100% מהזכויות¹) בסך של 569,750,000 ש"ח (חמש מאות שישים ותשעה מיליון, שבע מאות וחמישים אלף שקלים חדשים) לא כולל מע"מ.

הכל במצבו הנוכחי כריק, פנוי וחופשי מכל מחזיק חוב ושיעבוד, נכון למועד הקובע לחוות הדעת 31.12.2022.

היטל השבחה: לא צפוי.

תשלום למנהל מקרקעי ישראל: לא צפוי

אפשרות לחבות פיצויים בגין פגיעה במקרקעי צד שלישי: לא ידוע לח"מ ביחס לחבות קיימת.

הנני מצהיר בזאת כי קיימת אי תלות בדבר מהות היחסים ביני ובין מזמין השומה.

אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדיווחים מיידיים של החברה המפורסמים לצבור.

הדו"ח הוכן עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) ועפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל, 1998.

הדו"ח הוכן עפ"י תקן מספר 17.1 בדבר גילוי מינימלי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968

ובאתי על החתום,



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

¹ הזכויות בנכס רשומות על שם חברת ביג מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת ומצוקים חיפה (1995) בע"מ, כאשר בהתאם לתשקיף חברת ביג, מצוקים חיפה (1995) בע"מ מהווה חלק משותפות ביג.



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

Yaron Spector
Gil Sitton

- Economist & Real Estate Appraiser, M.B.A.
- Urban Planner M.A., L.L.B. & Real Estate Appraiser

- כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך במסגרת פיקוח המבחן
- מתכנן עירוני M.A. משפטן ושמאי מקרקעין

ירון ספקטור
גיל סיטון

Golan Vakrat

- Civ. Engineer

- מהנדס אזרחי

גולן וקראט

Roni Cohen

- Real Estate Appraiser

- שמאי מקרקעין

רוני כהן

Yaron Parienti

- Civ. Engineer

- מהנדס אזרחי

ירון פריאנטי

Yaniv Cachlon

- Economist & Real Estate Appraiser

- כלכלן ושמאי מקרקעין

יניב כחלון

Gilad Gelbaum

- Business Management & Real Estate Appraiser

- שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים

גלעד גלבאום

Yossi Almozni

- Practical Engineer

- הנדסאי בניין

יוסי אלמוזני

Oren Sagi

- Real Estate Appraiser

- שמאי מקרקעין

אורן שאג

Shimon Gronich

- Economist & Real Estate Appraiser

- כלכלן ושמאי מקרקעין

שמעון גרוניך

Baruch Barshak

- Economist & Practical Engineer

- כלכלן והנדסאי בניין

ברוך ברשאק

Rami Cohen

- Economist & Real Estate Appraiser

- כלכלן ושמאי מקרקעין

רמי כהן

Gila schurder Engel

- Geographer & Real Estate Appraiser

- גיאוגרפית ושמאות מקרקעין

גילה שקרדר אנגל

Ofir Ron

- Economist & Business Management

- כלכלן ובוגר מנהל עסקים

אופיר רון

Michael Zalberg

- Practical Engineer

- הנדסאי בניין

מיכאל זלצברג

Mor Blumenfeld

- Real Estate Appraiser

- שמאות מקרקעין

מור בלומנפלד

Israel Atia

- Economist & Real Estate Appraiser

- כלכלן ושמאי מקרקעין

ישראל עטיה

Mimon Sabah

- Economist & Real Estate Appraiser

- כלכלן ושמאי מקרקעין

מימון צבע

Daniel Peri

- Economist & Real Estate Appraiser

- כלכלן ושמאי מקרקעין

דניאל פרי

Maor Habas

- Real Estate Appraiser

- שמאי מקרקעין

מאור חבס

Guy Portal

- Economist & Real Estate Appraiser

- כלכלן ושמאי מקרקעין

גיא פורטל

Shir Giller

- Business Management & Real Estate Appraiser

- שמאות מקרקעין ובוגרת מנהל עסקים

שיר גילר

Rina Medrish

- Real Estate Appraiser
Business Management &

- שמאות מקרקעין
ובוגר מנהל עסקים

רינה מדריש

Israel Perez

Estate Appraiser

Barak Negby

- Economist & Real Estate Appraiser

- כלכלן ושמאי מקרקעין

ברק נגבי

חוות דעת – שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: אומדן שווי מרכז מסחרי "ביג טבריה"

חלקות מספר 17, 18, 90, 97 בגוש 15759

בסמוך לצומת פוריה, טבריה



docx. מוגש I:\DATA\DOC30900\30978.901



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

Yaron Spector - Economist & Real Estate Appraiser, M.B.A.
Gil Sitton - Urban Planner M.A., L.L.B & Real Estate Appraiser

Golan Vakrat - Civ. Engineer
Roni Cohen - Real Estate Appraiser
Yaron Parienti - Civ. Engineer
Yaniv Cachlon - Economist & Real Estate Appraiser
Gilad Gelbaum - Business Management & Real Estate Appraiser
Yossi Almozni - Practical Engineer
Oren Sagi - Real Estate Appraiser
Shimon Gronich - Economist & Real Estate Appraiser
Baruch Barshak - Economist & Practical Engineer
Rami Cohen - Economist & Real Estate Appraiser
Gila Schurder Engel - Geographer & Real Estate Appraiser
Ofir Ron - Economist & Business Management
Michael Zalcborg - Practical Engineer
Mor Blumenfeld - Real Estate Appraiser
Israel Atia - Economist & Real Estate Appraiser
Mimon Sabah - Economist & Real Estate Appraiser
Daniel Peri - Economist & Real Estate Appraiser
Maor Habas - Real Estate Appraiser
Guy Portal - Economist & Real Estate Appraiser
Shir Giller - Business Management & Real Estate Appraiser
Rina Medrish - Real Estate Appraiser
Israel Perez - Business Management & Real Estate Appraiser
Barak Negby - Economist & Real Estate Appraiser

ירון ספקטור - כלכלן ושמואל מקרקעין, מוסמך במינהל עסקים M.B.A.
גיל סיטון - מתכנן עירוני M.A. משפטן ושמואל מקרקעין

גולן וקראט - מהנדס אזרחי
רוני כהן - שמואל מקרקעין
ירון פריאנטי - מהנדס אזרחי
יניב כחלון - כלכלן ושמואל מקרקעין
גלעד גלבאום - שמואל מקרקעין ובוגר מנהל עסקים
יוסי אלמוזני - הנדסאי בניין
אורן שאגי - שמואל מקרקעין
שמעון גרוניך - כלכלן ושמואל מקרקעין
ברוך ברשאק - כלכלן והנדסאי בניין
רמי כהן - כלכלן ושמואל מקרקעין
גילה סקרדר אנגל - גיאוגרפית ושמואלית מקרקעין
אופיר רון - כלכלן ובוגר מנהל עסקים
מיכאל זלצברג - הנדסאי בניין
מור בלומנפלד - שמואלית מקרקעין
ישראל עטיה - כלכלן ושמואל מקרקעין
מימון צבע - כלכלן ושמואל מקרקעין
דניאל פרי - כלכלן ושמואל מקרקעין
מאור חבס - שמואל מקרקעין
גיא פורטל - כלכלן ושמואל מקרקעין
שיר גילר - שמואלית מקרקעין ובוגרת מנהל עסקים
רינה מדריש - שמואלית מקרקעין
ישראל פרץ - שמואל מקרקעין ובוגר מנהל עסקים
ברק נגבי - כלכלן ושמואל מקרקעין

10 בינואר 2023
 מספרנו: 30978.901

לכבוד,
ביג מגה אור בע"מ¹
 א.ג.ג.,

חוות דעת – שומת מקרקעין מקיפה **הנדון: אומדן שווי מרכז מסחרי "ביג טבריה"** **חלקות מספר 17, 18, 90, 97 בגוש 15759** **בסמוך לצומת פוריה, טבריה**

בהתאם לבקשתכם בדקתי את הנכס שבנדון למטרת אומדן שווי, להלן חוות דעתי:

מטרת חוות הדעת : אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון (הסכום שניתן לקבל מכירת הנכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת בעסקה שאינה מושפעת מיחסים מיוחדים בין שני הצדדים), לצורך דוחות כספיים ישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S תקן 40 IAS – נדל"ן להשקעה (ומקבילו הישראלי תקן 16).
 אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדוח"ות של החברה המפורסמים לצבור. הנני מצייין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 222(א) לחוק החברות התשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

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



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

שם המעריך : ירון ספקטור

פירוטי השכלה וניסיון מקצועי :

- אוניברסיטת בר אילן - תואר ראשון בכלכלה ומינהל עסקים - בהצטיינות - 1988.
- תואר שני במינהל עסקים, התמחות בשיווק - 1996.
- אוניברסיטת תל אביב - שמאות מקרקעין וניהול נכסים - בהצטיינות - 1990.
- שמאי מקרקעין מוסמך על פי חוק שמאי המקרקעין, מספר רישום 296 ב"פנקס שמאי המקרקעין" בישראל".

נסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים :

המעריך ביצע הערכות שווי בין היתר לחברות - ביג מרכזים מסחריים, מעוז דניאל נכסים ובניין, מגדל עסקים, משהב, ארנה סטאר גרופ, אשדר חברה לבניה, בית גיל הזהב, קרסו נדל"ן, הכשרה חברה לביטוח, יוחננוף, גלובוס סנטר, אזורים, י.ד. ברזאני, ארזים, גינדי החזקות, אחים אלה, אשטרום, קבוצת חגי'ג', תידהר, בהיקף של למעלה מ-10 מיליארד ₪.

מזמין חוות הדעת : ביג מנה אור בע"מ (על ידי רו"ח אסף נגר, משנה למנכ"ל בחברת ביג ועל ידי מר חיים אונפלוס, סמנכ"ל הכספים בחברת מנה אור החזקות)

מועד הזמנת חוות הדעת : 5 בדצמבר 2022

הנסיבות בגינן בוצעה

ההתקשרות : לצורך דוחות כספיים ישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S

תאריך הביקור בנכס¹ : 11 בדצמבר 2022

המועד הקובע לחוות הדעת: 31 בדצמבר 2022

התחייבות לשיפוי : קיימת התחייבות לשיפוי אשר ניתנה בתאריך 31.3.2007 על ידי חברת ביג מרכזים מסחריים ו/או ביג מרכזי קניות בע"מ, וכן התחייבות לשיפוי אשר ניתנה בתאריך 22.1.2017 אשר ניתנה על ידי חברת מנה אור החזקות בע"מ, עבור הנכס שבנדון לצורך הכללת חוות הדעת ו/או אזכורה בדוחות הכספיים או לכל מטרה אחרת².

שכר טירחה : לא קיימות התניות לגבי שכר טרחה של השמאי, או אחרות, אשר יש בהן כדי להשפיע על תוצאות השומה.

¹ הביקור בנכס נערך על ידי גיא פורטל, שמאי מקרקעין.

² אנו מקבלים על עצמנו את מגבלת גובה השיפוי כפי שנקבעה בעמדת סגל משפטית 105-30 של הרשות לניירות ערך.



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

פרטי הנכס

15759				גוש
97	90	18	17	חלקה
23,809 מ"ר	16,132 מ"ר	3,578 מ"ר	3,608 מ"ר	שטח חלקה רשום
-	171			מגרש ¹
-	23,095 מ"ר			שטח מגרש ¹
כ-11,139 מ"ר ²				שטח בנוי
בסמוך לצומת פוריה, טבריה				מיקום
בר רשות	זכות בעלות (להרחבה ראה פרק: "הזכויות בנכס")			זכויות

¹ מספר המגרש ושטחו הינם בהתאם לתב"ע מספר ג/17201 ולתב"ע מספר טב/מק/17201/1.

² השטח הבנוי הינו בהתאם להיתר בניה מספר 20120185 מיום 20.12.2012.



תאור הנכס וסביבתו

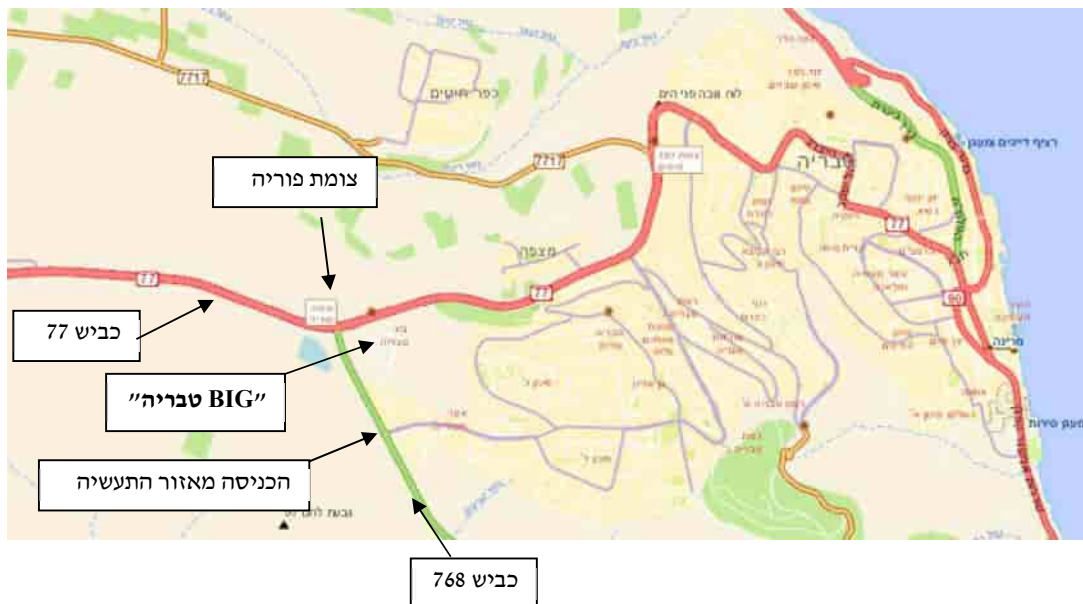
נשוא חוות הדעת מהווה מרכז מסחרי המכונה "BIG טבריה", וממוקם דרום מזרחית לצומת פוריה, בכניסה המערבית לעיר טבריה.

המרכז המסחרי "BIG טבריה", הוקם על קרקע הידועה כגוש מספר 15759 חלקות 17, 18, 90 ומהווה את מגרש מספר 171 על פי תכנית בניין עיר מספר ג/17201 בשטח של 23,095 מ"ר. ממערב ובצמוד למקרקעין שבנדון ממוקמת חלקה מספר 97 אשר לגביה ניתנו לבעלי הזכויות בנכס זכויות של בר רשות לצרכי חניה בלבד.

הנכס שבנדון ממוקם מדרום לכביש 77 וממזרח לכביש 768. כביש 77 מהווה כביש ראשי המקשר את צומת ישי במערב עם כביש 90 דרך העיר טבריה במערב. כביש 768 נע מצומת פוריה בצפון ועד צומת אלומות בדרום, דרך בית החולים פוריה ופוריה עילית. למרות הקירבה הגאוגרפית של הנכס לצומת פוריה, גישה אל הנכס איננה מתאפשרת דרך הכבישים הראשיים אלא רק דרך אזור התעשייה הממוקם בסמוך ומדרום.

סביבת הנכס הקרובה מאופיינת בשטחים פתוחים מצפון וממערב, כאשר ממזרח ממוקם אזור התעשייה וממזרח החלה הקמתה של שכונת מגורים חדשה הגובלת בנכס שבנדון.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים, חשמל, ביוב, מים, מדרכות וכו'.



מיקום הנכס שבנדון על גבי מפת הסביבה



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

להלן תאור המרכז המסחרי -

המרכז המסחרי שבנדון נבנה בשנים 2007-2008, צורתו דמויית האות "ח" ובמרכזו רחבת חניה פתוחה.

המרכז המבחרי מחולק ל-3 מבנים כדלקמן:

מבנה צפוני – מבנה A.

מבנה מזרחי – מבנה C+B.

מבנה דרומי – מבנה D.

שטחו של המרכז הינו כ-10,909 מ"ר בקומת הקרקע + משרדי הנהלה בשטח של כ-230 מ"ר בקומה א' וצמודים אליו כ-650 מקומות חניה עיליים. על גבי המבנים הונחו קולטנים פוטו וולטאיים¹.

המבנים בנויים שלד בטון, חלקם מחופים באבן נסורה. מבנים B, C, D כוללים גג מבנייה קלה בעוד שמבנה A כולל גג מבנייה קשיחה. פנים החנויות כולל רמת גמר משתנה לרבות ריצוף באריחי קרמיקה/ פרקט/ ויטרינות זכוכית, הנמכת תקרה בגבס הכוללת תאורה שקועה בחלק מהחנויות, גלאי עשן, ספרינקלרים, מיזוג אויר וכיוצ"ב.

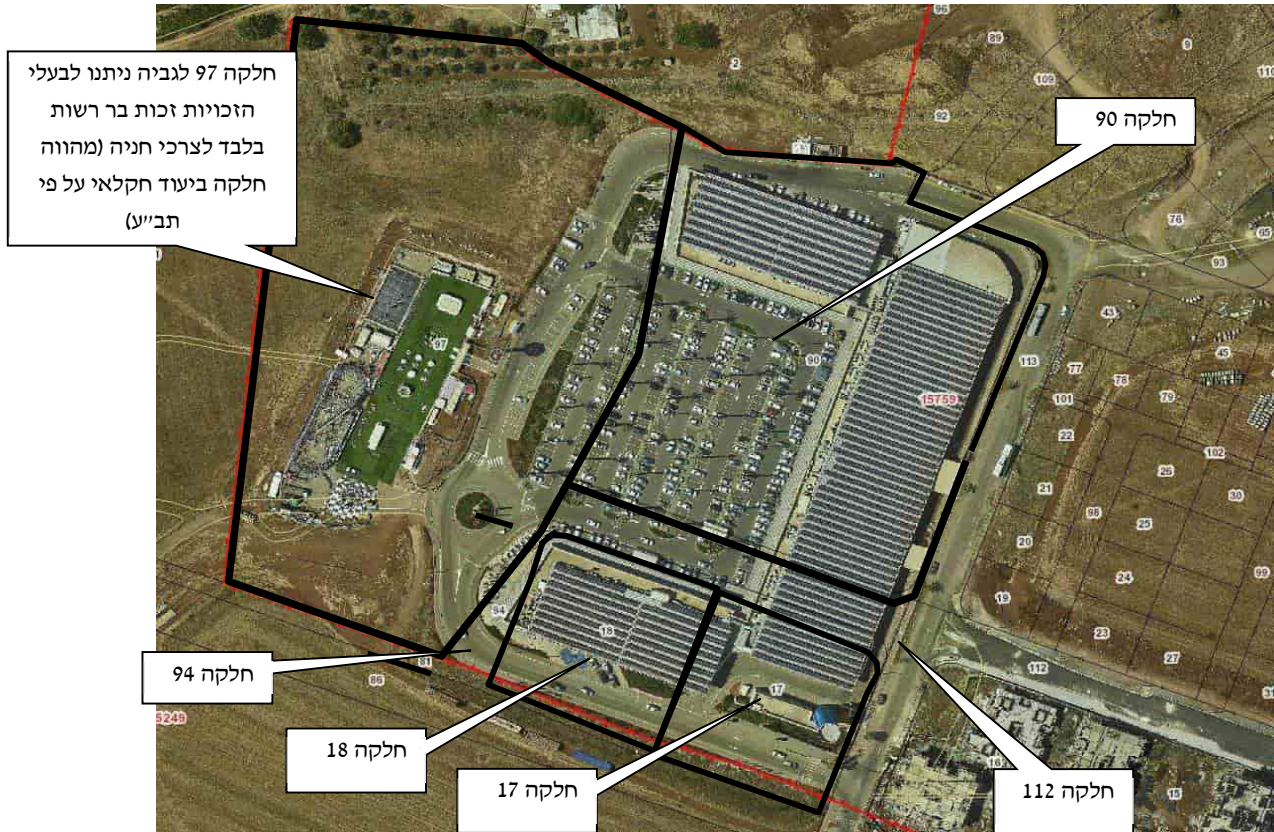
¹ המתקן הפוטו וולטאי אינו מהווה חלק מנשוא חוות הדעת.



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.
שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

המרכז המסחרי שבנדון על גבי תצלום אוויר :



הערת הח"מ – מגרש מספר 171 שבנדון מהווה את חלקות 18, 17, 90 וכן חלק מחלקה מספר 112 בבעלות עיריית טבריה (תוכננה בעבר כדרך), כאשר תכנית מספר ג/17201 אשר יצרה את מגרש חדש מספר 171 לא כללה הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש. לצורך הסדרת הנושא יש לאשר תב"ע/ תצ"ר ולרשום את מגרש מספר 171 כחלקה נפרדת בבעלות החברה.



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.
שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

להלן תמונות של מרכז ביג טבריה שבנדון:







ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

הסביבה העסקית

בתחום גיאוגרפי זה קיימים מספר מרכזים מסחריים כדלקמן:

שם	מיקום	מהות
קניון "ביג טבריה דנילוף", בשטח בנוי של כ- 28,000 מ"ר 2-2 קומות מסחר + 2 קומות משרדים המושכרים למשרדי ממשלה + 2 קומות מרתף לחניה	מתחם הרחובות בן זכאי, העמקים ויהודה הלוי, טבריה	כולל חנויות אופנה, מזון ועוד
		
קניון מקורה בו חנויות אופנה, מזון, סופרמרקט וכו'.	צומת גיבור, קריית שמונה	
		



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

מהות	מיקום	שם
מרכז מסחרי הכולל מסעדה, פיצוציה, חנות מתנות, בית קפה, פיצריה ובורגר בר.	צומת הגומא	מרכז מסחרי צומת הגומא (בצומת קיימת תחנת דלק) אלון
		
מרכז מסחרי פתוח הכולל חנויות נעליים, מזכרות וכיוצ"ב.	צומת יסוד המעלה	מרכז מסחרי יסוד המעלה (המרכז פעיל למחצה)
קניון מקורה בו חנויות אופנה, מזון, סופרמרקט, בנקים, משרדים וכו'.	מרכז העיר קריית שמונה	קניון 8 באמצע
		



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

מהות	מיקום	שם
קניון מקורה בו חנויות אופנה, מזון, סופרמרקט, בנקים, משרדים וכו'.	חצור הגלילית	קניון חצור הגלילית הכולל כ – 4,000 מ"ר שטחי מסחר + 2,000 מ"ר משרדים בקומה ב'. (במקום קיימת תחנת דלק דור).
מרכז מסחרי פתוח הכולל קניונית (24 שעות), מסעדה, בית קפה, בית מאפה, גלריה וחנוות מתנות.	צומת מחניים	מרכז מסחרי צומת מחניים (בצומת קיימת תחנת דלק פז)
		
		



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים



מהות	מיקום	שם
קניון מקורה בו חנויות אופנה, מזון, סופרמרקט, בנקים, משרדים וכו'.	נצרת עלית	קניון לב העיר נצרת עלית הכולל כ - 20,000 מ"ר שטחי מסחר המשתרעים על פני 4.5 קומות מסחר, הכוללות חנויות ומשרדים. לרשות המבקרים 5,000 מקומות חניה ללא תשלום
		
קניון מקורה הכולל בעיקר חנויות אופנה ומזון	נצרת	מרכז מסחרי הידוע בשם "BIG FASHION" בסמוך לכביש מספר 60 וכביש מספר 3001, אזור התעשייה ב', נצרת שטחי המרכז המסחרי הנם כדלקמן: חניה : כ- 6,083 מ"ר עיקרי : כ- 12,037 מ"ר טכני : כ- 1,182 מ"ר אחסנה : כ- 1,273 מ"ר מבואות מעברים : 2,022 מ"ר שירות (אוהל) : כ- 1,153 מ"ר סה"כ - 23,750 מ"ר + כ - 408 מ"ר שטחים לא מקורים
		



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים


מהות	מיקום	שם
מרכז מסחרי הבנוי בשלושה מבנים, מבנה סגור המהווה את המבנה העיקרי, מבנה חיצוני ובו מספר חנויות ומבנה של מסעדת מקדונלדס, הכולל משחקה.	צומת אלונים	קניון חוצות אלונים
		
מרכז מסחרי בו קיימות חנויות מותגים, אופנה, מזון, וכו'.	ראש פינה	חאן ראש פינה – מרכז מסחרי דו קומתי, פתוח, כולל כ- 4,750 מ"ר ברוטו
		



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

מהות	מיקום	שם
מרכז מסחרי בו חנויות אופנה, מזון, סופרמרקט, בנקים, משרדים וכו'.	ראש פינה	
		סנטר הגליל, מרכז מסחרי פתוח הבנוי בשלושה מבנים, כולל כ- 6,300 מ"ר המשמשים למסחר ומשרדים

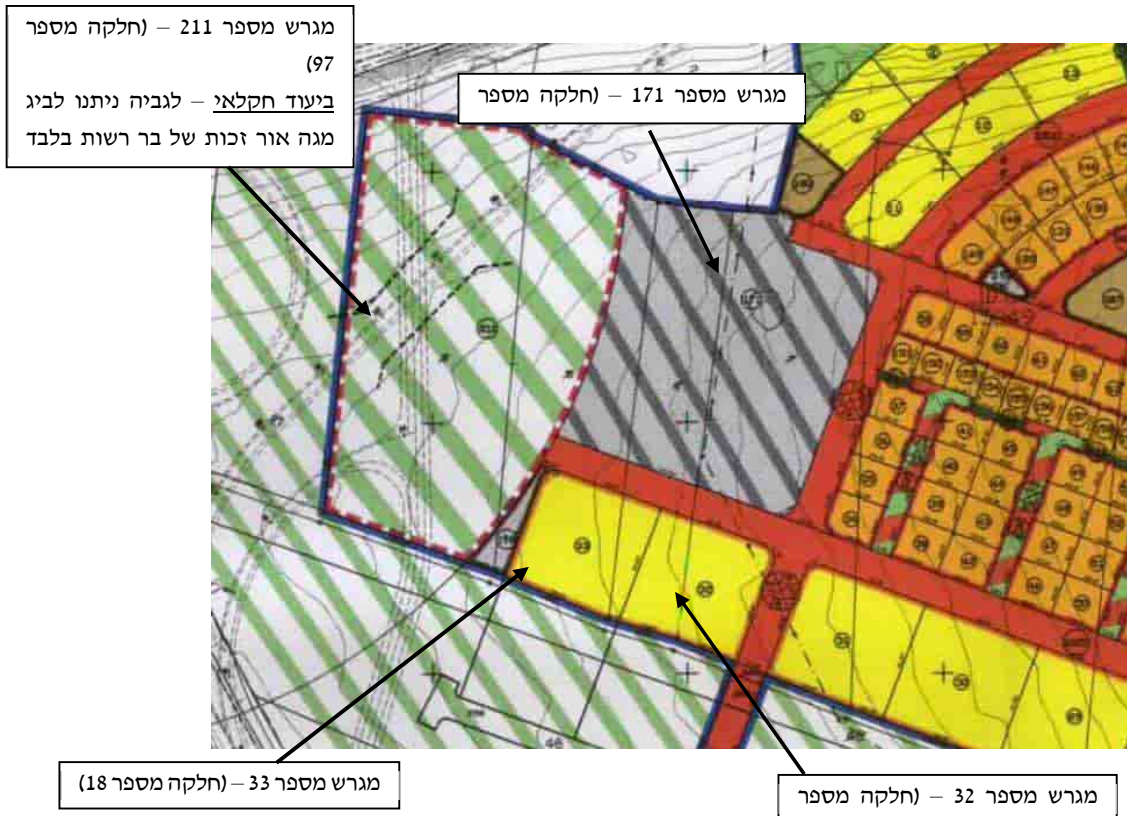


הרקע התכנוני¹

תכנית 10911

א. בהתאם לתוכנית בניין עיר מספר 10911 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מספר 4906 מתאריך 3.8.2000 עולה כי המקרקעין שבנדון סווגו כמגרשים מספר 32 ו-33 ביעוד "מגורים ג'2" ומגרש 171 ביעוד "מסחר ומגורים משולב"².
מגרש מספר 211 (חלקה מספר 97), לגביה ניתנו למגה אור זכות של בר רשות בלבד, סווגה ביעוד חקלאי.

איתור המקרקעין שבנדון על גבי תשריט התביע:



¹ המידע בפרק "הרקע התכנוני" מושתת, בין היתר, על מידע תכנוני מאתר האינטרנט של הוועדה המקומית לתכנון ולבניה טבריה וכן על פי תוכניות בניין עיר.

זכויות הבניה המתוארות לעיל הינן על פי הבנה ופרשנות סבירה לתוכניות בניין עיר, במועד עריכת חוות הדעת, ואינן מחייבות את הוועדה המקומית לתכנון ולבניה. למען הסר ספק, יובהר כי רק לאחר הגשת בקשה להיתר בניה וקבלת אישור הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תתבררנה זכויות הבניה באופן סופי.

² מגרש מספר 32 מהווה את חלקה מספר 17 בגוש 15759, מגרש מספר 33 מהווה את חלקה 18 ומגרש מספר 171 מהווה את חלקה 90.



ירון ספקטור YARON SPECTOR

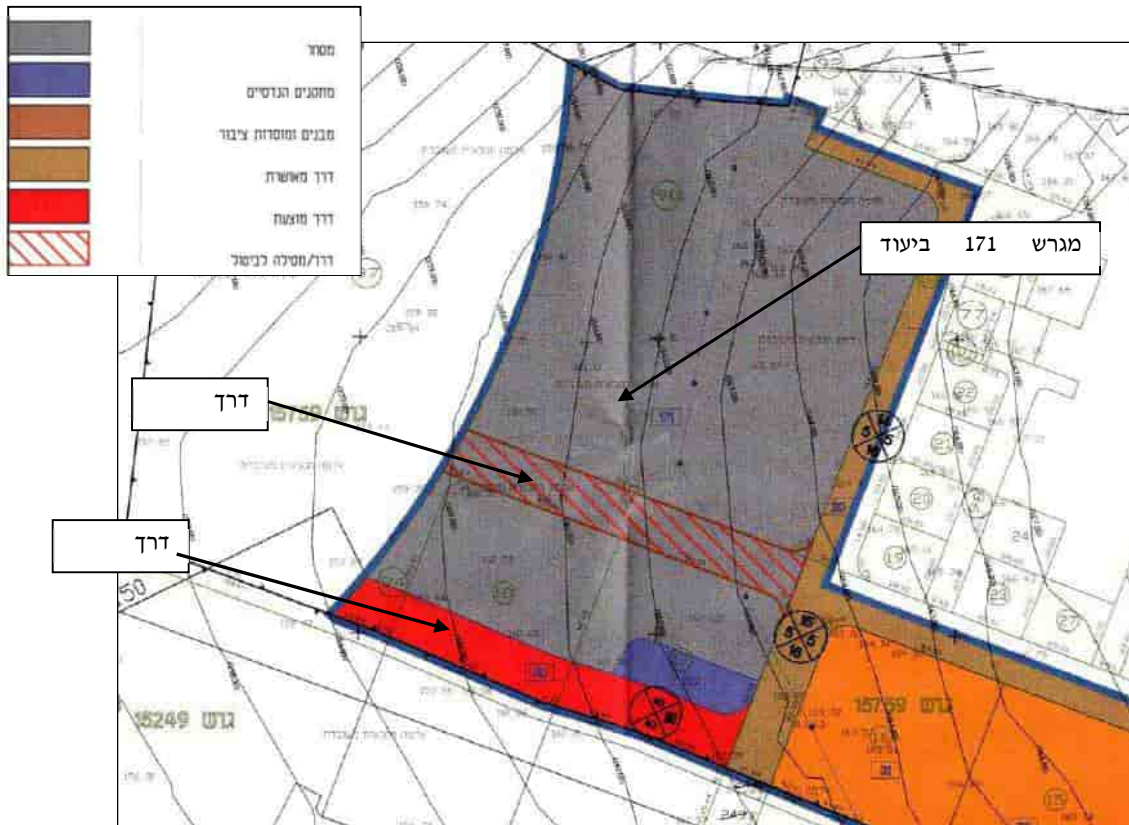
שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

תכנית ג/17021

ב. בהתאם לתוכנית בניין עיר מספר ג/17201 – "מגה אור טבריה" אשר פורסמה למתן תוקף ב.פ. מספר 5866 מתאריך 18.11.2008 עולה כי המקרקעין שבנדון סווגו כמגרש מספר 171 ביעוד "אזור מסחר". בחלק הדרומי של חלקות 17, 18 סומנה דרך מוצעת.

איתור המקרקעין שבנדון על גבי תשריט התבי"ע:



שימושים מותרים באזור מסחר:

מסחר כגון חנויות, מרפאות, סופר מרקט, בתי קפה, מסעדות, וכו' ומשרדים לרבות שימושים בעלי אופי ציבורי. לא יותר שימוש הפוגע באיכות החיים ומפריע לדיירי הסביבה.

עיצוב אדריכלי:

גימור החזיתות יהיה מחומרים עמידים כגון אבן טבעית, חיפוי מתכת, וזכוכית. פרגולות ומעברים מקורים בחזיתות המבנים יבנו מעמודים שיצופו בחומר הגמר של המבנה או ממתכת.



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמחות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

הוראות הבניה:

תא שטח	: 171
יעוד	: מסחר
גודל מגרש מזערי	: 23,090 מ"ר
שטחי בניה:	
שטח עיקרי מעל למפלס הקובע	: 15,000 מ"ר
שטח שירות מעל למפלס הקובע	: 1,500 מ"ר
שטח שירות מתת למפלס הקובע	: 11,350 מ"ר למרתף חניה
תכסית	: 30%
גובה מבנה	: 12 מ'
מספר קומות מעל המפלס הקובע	: 2
קווי בניין	: קידמי, צידי ואחורי – 5 מ'

הערת הח"מ:

מגרש מספר 171 שבנדון מהווה את חלקות 90, 17, 18 בבעלות החברה וכן חלק מחלקה מספר 112 בבעלות עיריית טבריה (תוכננה בעבר כדרך ובתכנית זו סומנה כדרך לביטול). כמו כן, בחלק הדרומי של חלקות 17, 18 שבנדון סומנה רצועה ביעוד "דרך מוצעת". על גבי תקנון התכנית נרשם – "סוג איחוד וחלוקה: איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים". יחד עם זאת, לתכנית לא צורף נספח איחוד וחלוקה. לצורך הסדרת הנושא יש לאשר תב"ע/ תצ"ר אשר ירשום את מגרש מספר 171 כחלקה נפרדת בבעלות החברה.



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

תכנית טה/מק/17201/1

ג. בהתאם לתכנית בניין עיר מספר טה/מק/17201/1 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ מספר 6361 מתאריך 16.1.2012. עולה כי המקרקעין שבנדון מסווגים כמגרש מספר 171 ביעוד "אזור מסחר" בשטח של 23,095 מ"ר.

להלן תשריט התביע:



עיקרי הוראות התכנית:

שינוי בקווי בניין באופן מקומי, באזור המסחר, מקו בניין 5 מ' לקו בניין 0.8 מ', על פי תשריט.

שימושים וזכויות בניה יישארו על פי תכנית ג/17201.



ירון ספקטור YARON SPECTOR

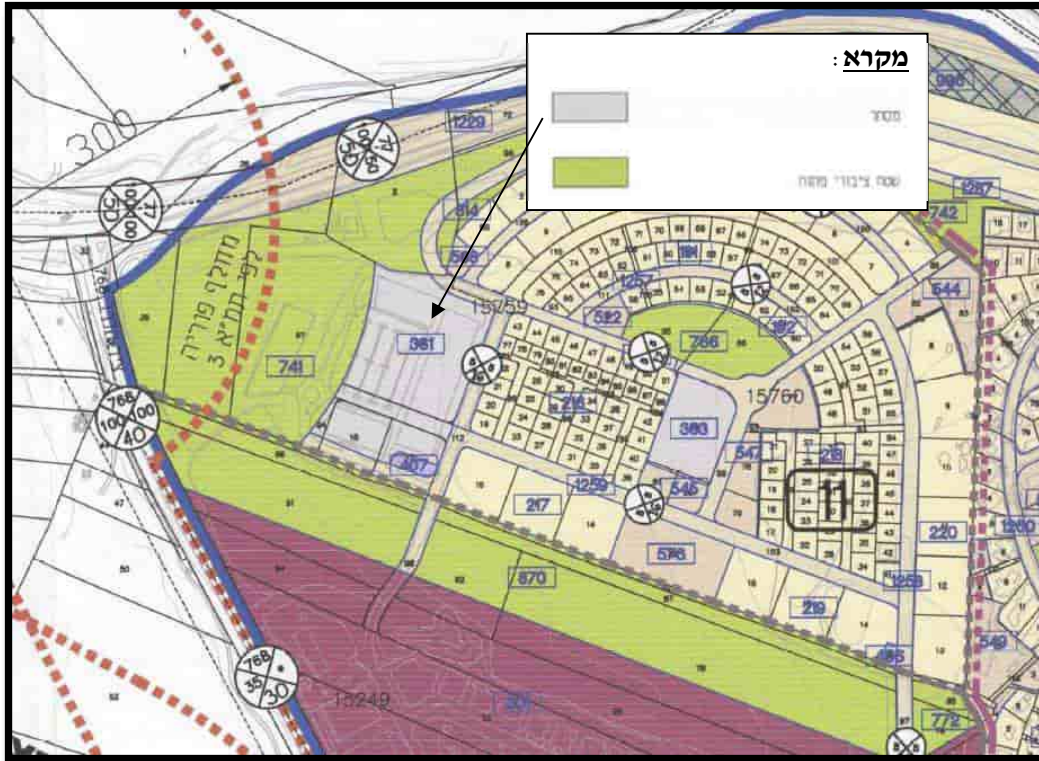
שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

תכנית ג/18071

ד. בהתאם לתכנית מתאר מקומית טבריה מספר ג/18071 אשר פורסמה לאישור בעיתונים בתאריך 15.8.2014, עולה כי המקרקעין שבנדון מסווגים ביעוד "מסחר".

להלן תשריט התביע:



היתרים או הרשאות:

מכוח תכנית זו ניתן להוציא היתרים רק במגרשים ציבוריים.
ביתר השטחים היתרים יינתנו מכוח תכנית מפורטת.

מסחר:

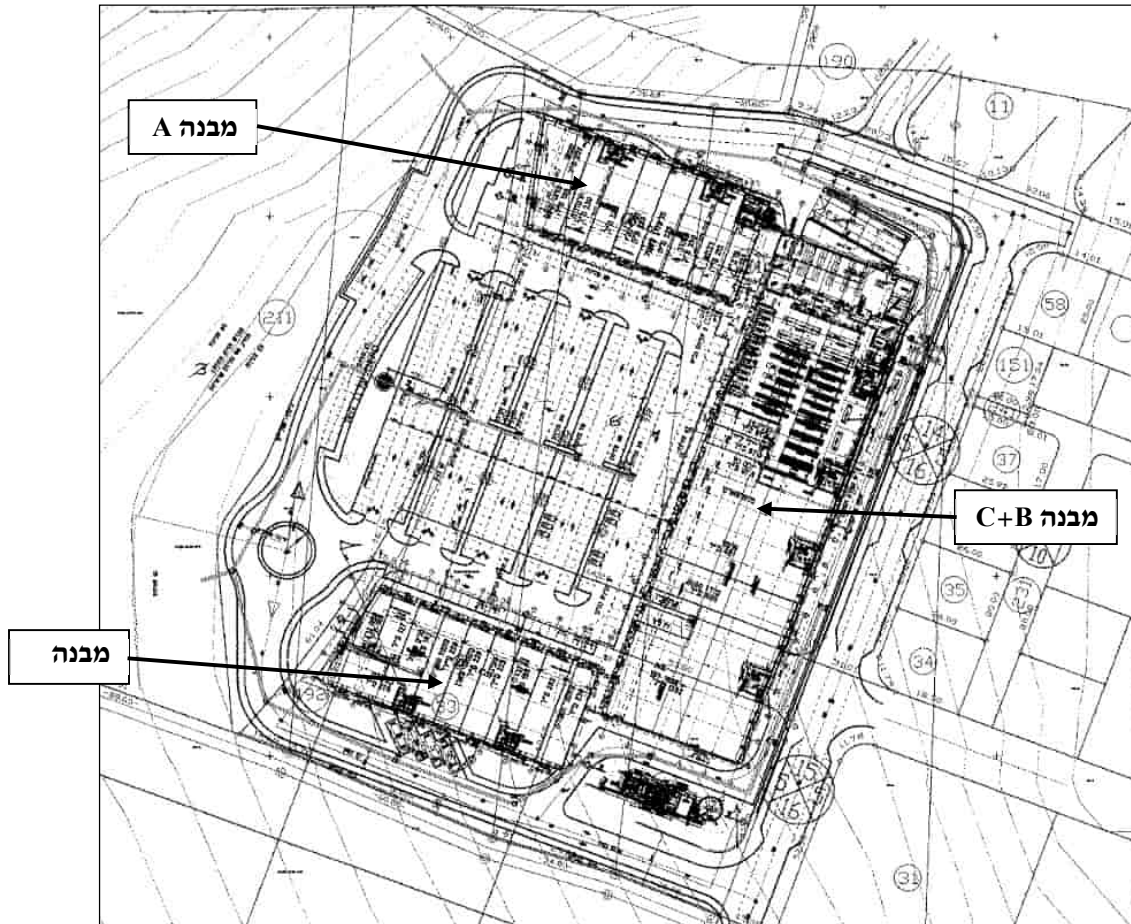
שימושים: מסחר קמעונאי, בתי קפה, משרדים, מסעדות, ברים, חניונים ומגרשי חניה, מחסנים המשרתים את המסחר באזור, מוסדות כגון מרפאות, מכללות, מתקנים הנדסיים המשרתים את הסביבה הקרובה, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים, שבילי אופניים, צירי הולכי רגל, כל שימוש אחר על פי תכנית תקפה ביעוד זה.



רישוי

- א. בהתאם להיתר בניה מספר 2007065 אשר ניתן בתאריך 19.7.2007 עולה כי אושרה בקשה להקמת מבנה מסחרי בשטח של 6,410.8 מ"ר ופיתוח שטח צמוד.
- ב. בהתאם להיתר בניה מספר 20080116 אשר ניתן בתאריך 27.10.2008 עולה כי הותר להקים מבנה מסחרי בשטח 9,987 מ"ר.
- ג. בהתאם להיתר בניה מספר 20080131 מיום 26.11.2008 עולה כי אושרה תכנית סופית של מתחם ביג בשטח 10,000 מ"ר, 29 יחידות.

להלן תכנית העמדה מתוך תשריט היתר הבניה:





ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

ד. בהתאם לטופס 4 אשר התקבל בתאריך 26.11.2008 עולה כי ניתן אישור לחבר את הבניין אשר נבנה בהתאם להיתר בניה מספר 2008131 מיום 26.11.2008 לשירות המבוקש.

ה. בהתאם להיתר בניה מספר 20100018 מיום 17.2.2010, עולה כי הותר להציב ביתן עץ של מפעל הפיס/ דגם בקתת עץ בשטח 4.5 מ"ר.

ו. בהתאם להיתר בניה מספר 20110066 מיום 28.3.2011, עולה כי אושרה הקלה בתכנית ל-48% ותוספת שטחי מסחר ושירות. סך הכל שטח עיקרי 10,084 מ"ר ו-1,055 מ"ר שירות.

ז. בהתאם להיתר בניה מספר 20110083 מיום 4.5.2011 עולה כי אושרה בקשה להצבת מתקן פוטו וולטאי, בהתאם לתמ"א 10/ד"10.

ח. בהתאם להיתר בניה מספר 20120100 מיום 9.7.2012, עולה כי אושרה בקשה לעדכון מצב קיים ללא תוספת שטח + חניה זמנית בחלק המערבי של המתחם.

ט. בהתאם להיתר בניה מספר 20120185 אשר ניתן בתאריך 20.12.2012, עולה כי אושרה בקשה לעדכון שטח מסחרי קיים.

להלן טבלת השטחים המצורפת לתשריט ההיתר:

סך הכל הבניין במ"ר	שטח שירות במ"ר				שטח עיקרי במ"ר	קומה
	סך הכל שטח שירות	אחסנה	מתקנים ומערכות טכניות	מקלט		
10,909.4	1,054.88	607.78	253.68	193.42	9,854.48	קרקע
229.81	0.00				229.81	1
11,139.2	1,054.88	607.78	253.68	193.42	10,084.29	סך הכל



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

סיכום הרקע התכנוני והרישוי:

- גוש : 15759
חלקות : 17, 18, 90
מגרש : 171 (על פי תב"ע 17201)
שטח המגרש : 23,095 מ"ר
יעוד : מסחר
שימושים : מסחר כגון חנויות, מרפאות, סופר מרקט, בתי קפה, מסעדות, וכו' ומשרדים לרבות שימושים בעלי אופי ציבורי. לא יותר שימוש הפוגע באיכות החיים ומפריע לדיירי הסביבה.

זכויות בניה ושטח בנוי:

מהות	זכויות בניה (על פי תב"ע ג/17201)	שטח בנוי (על פי היתרי הבניה)	יתרת זכויות בניה
עיקרי עילי	15,000 מ"ר	10,084 מ"ר	4,916 מ"ר
שירות עילי	1,500 מ"ר	1,055 מ"ר	445 מ"ר
שירות תת קרקעי	11,350 מ"ר למרתף חניה	0 מ"ר	11,350 מ"ר למרתף חניה



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

הזכויות בנכס

חלקות בבעלות ביג מגה אור בע"מ:

א. בהתאם להעסקי רישום מפנקס הזכויות¹ אשר הופקו על ידי הח"מ באמצעות האינטרנט בתאריך 26.12.2022 עולים הפרטים הבאים:

משכנתאות	בעלויות	שטח רשום	חלקה	גוש
רשומות שתי משכנתאות מדרגה ראשונה לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, ללא הגבלת סכום, על הכל הבעלים.	ביג מגה אור בע"מ, בשלמות	3,608 מ"ר	17	15759
		3,578 מ"ר	18	
		16,132 מ"ר	90	

¹ נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א-2001.



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

חלקה 97 בה לביג מגה אור ניתנה זכות בר רשות בלבד :

ב. בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות¹ אשר הופק על ידי הח"מ באמצעות האינטרנט בתאריך 10.1.2023 עולים הפרטים הבאים :

גוש : 15759
חלקה : 97
שטח : 23,809 מ"ר
מספר חלקה ישן : 1

בעלויות :

קלדש נדלן בע"מ : החלק בנכס : 49348/162918
פינסקי קרול ב : החלק בנכס : 39160/162918
נוסבאום שכנא : החלק בנכס : 4177/54306
שוורץ פריבה : החלק בנכס : 4177/54306
סנטר 1 שערי ירושלים בע"מ : החלק בנכס : 24674/81459

משכנתאות :

רשומות משכנתאות שונות על זכויות הבעלים לטובת בנקים שונים.

הערות :

- רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת דג הכסף פיתוח והשקעות בע"מ, על הבעלות של סנטר 1 שערי ירושלים בע"מ, בהתאם להסכם.
- רשומה הערה לפי פקודת הדרכים בהתאם לקובץ התקנות 6441 מיום 11.12.2005, תכנית כ/8003.

¹ נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א-2001.



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

ג. בהתאם להסכם¹ בין קלדש נדל"ן בע"מ, דג הכסף נכסים ומבנים (1992) בע"מ, נוסבאום שכנא, שוורץ פריכה ופינסקי קרול (להלן: "המוכרים") ובין מנה אור החזקות בע"מ (להלן: "הקונה") עולים, בין השאר, הפרטים הבאים:

המוכרים הינם הבעלים הרשום והמחזיקים הבלעדיים של חלקה מספר 90 בגוש 15759 (מגרש 171) ושלו חלקות מספר 17, 18 בגוש 15759 (מגרשים 32, 33) (להלן: "המקרקעין").

על החלקות חלה תבי"ע ג/10911 המייעדת את חלקה 90 למסחר ואת חלקות 17, 18 למגורים. המוכרים החלו לטפל ביזום תכנית בנין עיר חדשה לפיה ישונה ייעוד חלקות המגורים ליעוד מסחרי באופן שניתן יהיה לבנות על המקרקעין 15,000 מ"ר עיקרי ו-7,000 מ"ר שירות (להלן: "זכויות המסחר הנמכרות")².

יתרת זכויות הבניה הקיימות למקרקעין על פי התכנית שבתוקף יישארו בבעלות המוכרים אשר יהיו רשאים להעבירם למגרשים אחרים המצויים בבעלותם.

על מנת להסיר כל ספק מובהר ומוסכם כי הקונה אינה רוכשת כל זכויות בניה מעבר ל-15,000 מ"ר שטח מסחרי עיקרי בתוספת 7,000 מ"ר שטח שירות וכי בכל מקרה שיאושרו זכויות בניה מעבר לכך, יהיו הזכויות בבעלות המוכרים בלבד והם יהיו רשאים לניידם למגרשים אחרים במתחם.

התמורה: 20,472,000 ₪ + מע"מ.

המוכרים מסכימים לתת לקונה, ככל שהדבר תלוי בהם, ללא תמורה, רשות להחנות כלי רכב במגרש 211 (חלקה 97 בגוש 15759 שבבעלות המוכרים) כברי רשות בלבד³. המוכרים לא יתנגדו לכך שהקונה תגיש תכנית להקמת מרכז מסחרי בנכס בהסתמך על שימוש במגרש 211 לחניה.

מיסים:

- מס שבח ו/או מס הכנסה יחולו על המוכרים.
- מס רכישה יחול על הקונה.
- היטל השבחה שיחול על הנכס בגין תכנית שבתוקף ו/או התכנית המוצעת (עד 15,000 מ"ר שטח מסחרי עיקרי בתוספת 7,000 מ"ר שירות), יחול על המוכרים והיטל השבחה שיחול בגין כל תכנית ו/או הקלה ו/או שימוש שיאושר לאחר חתימת הסכם זה יחול על הקונה.

¹ בהסכם לא מצוין התאריך.

² תכנית כאמור פורסמה למתן תוקף בתאריך 18.11.2008 ומהווה את תבי"ע ג/17201. ראה הרחבה בפרק: "הרקע התכנוני".

³ יצויין כי על פי תכניות בניין עיר שבתוקף, החלקה מסווגת ביעוד חקלאי.



ד. 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- 10,693 מ"ר.
הנכס מושכר בתפוסה מלאה (100%).

א. דמי שכירות חודשיים:

בהתאם לאישור חברת ביג מרכזי קניות בע"מ, עולה כי דמי השכירות לחודש דצמבר 2022 לא כולל אחזקה, ולא כולל אחוזים מפדיון, הינם סך של 952,933 ₪ 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 (משנת 2021-2022), עולה כי שולמה תוספת דמי פדיון בסך של 788,976 ₪, לאחר ניטרול 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:

לפי נתוני חברת ביג, עולה כי ממוצע רווחי הניהול והחשמל לשנים 2018, 2019 ו- 2021 (בנטרול שנת 2020, בה הייתה ירידה משמעותית בשל משבר הקורונה) הינו סך של 608,973 ₪/שנה.
יצוין כי טרם התקבלו מהחברה נתונים ביחס לשנת 2022, עם זאת עפ"י דיווח החברה קיים צפי לעלייה ברווחי הניהול בשנת 2022.



גורמים ושיקולים באומדן השווי

באומדן שווי הנכס הובאו בחשבון בין היתר הגורמים והשיקולים הבאים:

- נשוא חוות הדעת מהווה מרכז מסחרי המכונה "BIG טבריה", וממוקם דרום מזרחית לצומת פוריה, בכניסה המערבית לעיר טבריה.
- הנתון כי המרכז המסחרי שבנדון, הוקם על קרקע הידועה כגוש מספר 15759 חלקות 17, 18, 90 ומהווה את מגרש מספר 171 על פי תכנית בניין עיר מספר ג/17201 בשטח של 23,095 מ"ר, כאשר ממערב ובצמוד למקרקעין שבנדון ממוקמת חלקה מספר 97 אשר לגביה ניתנו לבעלי הזכויות בנכס זכויות של בר רשות לצרכי חניה בלבד.
- הנתון כי סביבת הנכס הקרובה מאופיינת בשטחים פתוחים מצפון וממערב, כאשר ממזרח ממוקם אזור התעשייה וממזרח החלה הקמתה של שכונת מגורים חדשה.
- הנתון כי שטחו של המרכז הינו כ-10,909 מ"ר בקומת הקרקע + משרדי הנהלה בשטח של כ-230 מ"ר בקומה א' וצמודים אליו כ-650 מקומות חניה עיליים. המרכז המסחרי שבנדון מחולק ל-4 מבנים (A, B, C, D) כאשר מבנים B, C, D כוללים גג מבניה קלה בעוד שמבנה A כולל גג מבניה קשיחה.
- הנתון כי על גבי המבנים הונחו קולטנים פוטו וולטאיים. יודגש כי המתקן הפוטו וולטאי אינו מהווה חלק מנשוא חוות הדעת.
- הנתון כי על פי תכניות בניין עיר שבתוקף, הנכס שבנדון מהווה את מגרש מספר 171 בשטח 23,095 מ"ר וביעוד "אזור מסחרי".
- הנתון כי המרכז המסחרי שבנדון נבנה בהתאם להיתרי הבניה אשר ניתן לנכס.
- הנתון כי טופס 4 למרכז המסחרי התקבל בשנת 2008.
- הנתון כי במגרש שבנדון יתרת זכויות בניה לא מנוצלות בהיקף של כ-4,916 מ"ר עיקרי.
- הנתון כי חלקות מספר 17, 18, 19 רשומות על שם ביג מגה אור בע"מ, בשלמות.



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

- דמי השכירות הבסיסיים המתקבלים מהשוכרים.
- הנתון כי בנוסף לדמי השכירות המינימליים, המשכיר זכאי לקבל מהשוכרים דמי שכירות כאחוז מתוך הפדיון במושכר.
- התוספת לדמי השכירות כאחוז מהפדיון במושכר הובאה בחשבון בתחשיב השומה בשיעור היוון הגבוה משיעור ההיוון אשר הובא בחשבון לדמי השכירות המינימליים, לאור הסיכון וחוסר הוודאות באשר לסכום זה.
- הזכויות נשוא חוות הדעת מוערכות במצבן הנוכחי כפנויות וחופשיות מכל מחזיק, חוב ושיעבוד (בכפוף לזכויות השוכרים במרכז המסחר).
- הנתון כי מגרש מספר 171 שבנדון מהווה את חלקות 90, 17, 18 בבעלות החברה וכן חלק מחלקה מספר 112 בבעלות עיריית טבריה (תוכננה בעבר כדרך), כאשר תכנית מספר ג/17201 אשר יצרה את מגרש חדש מספר 171 לא כללה הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש. לצורך הסדרת הנושא יש לאשר תב"ע/ תצ"ר ולרשום את מגרש מספר 171 כחלקה נפרדת בבעלות החברה.
- כמו כן לגבי חלקה מספר 97 יעוד החלקה על פי תכנית בניין עיר שבתוקף הינו חקלאי, יחד עם זאת על פי היתר בניה השטח מסומן כמקומות חניה ושטח לדרכים פנימיות.
- שיעור ההיוון הראוי לנכס שבנדון הינו בגבולות של 6.4% (לדמי השכירות הבסיסיים). יחד עם זאת הובא שיעור היוון גבוה יותר (6.5%) אשר מגלם הפחתה לנוכח הסוגיות המשפטיות (הצורך בהסדרת רישום לגבי מגרש חדש 171) והתכנוניות לעיל.
- מחירי נכסים דומים ורלבנטיים ומצב שוק המקרקעין נכון למועד חוות הדעת.



גישות השומה:

א. קיימות שלוש גישות עיקריות לשומת שווי נכסי מקרקעין:

- 1.א גישת שווי שוק (גישת ההשוואה) - הסכום שניתן לקבל ממכירת הנכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת) - גישה זו מבוססת על אומדן שווי שוק בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים דומים ככל האפשר במאפייניהם ביחס לנכס נשוא השומה (מאפיינים כגון: מיקום, שטח, שימוש, נתוני תכנון, שנת בנייה, הזכויות בנכס, מועד העסקה, נתון ההשוואה וכדומה).
- בגישה זו נעשה ניתוח של נתוני ההשוואה בסביבה הקרובה ובאיזורים דומים במאפיינים שלהם, תוך כדי שימוש במקדמי התאמה לנכס נשוא חוות הדעת.
- גישה זו ישימה בעיקר כאשר נכון למועד הקובע לחוות הדעת קיימים מספר נתונים של עסקאות שהתבצעו בפועל או שקיימים מספר נכסים דומים המוצעים למכירה.
- 2.א גישת היוון ההכנסות - בגישה זו נעשה היוון ישיר של ההכנסות השנתיות הצפויות לפי שיעור ההיוון הראוי (כלומר השווי הינו הערך הנוכחי של כל ההנאות העתידיות הצפויות מהנכס). בקביעת שיעור ההיוון משפיעים גורמים כגון יציבות השוכרים, משך תקופת השכירות, מהות הנכס המושכר, השימושים וכו' (גישה זו מתאימה לנכסים מניבים - מסחר, משרדים, תעשייה, תחנות דלק, בתי מלון, מקבצי דיור וכו' ואינה מתאימה לדירות מגורים).
- 3.א גישת העלות (גישת השווי הפיזי) - בגישה זו נערך אומדן לשווי הקרקע בשוק החופשי, לאומדן עלויות הבניה וההקמה ולאומדן הרווח היזמי, בכפוף לפחתים (פחת פיזי ופונקציונלי).

עקרונות השומה

מדובר בנכס מניב לא שגרתי, הכולל מרכז מסחרי בנוי, כאשר קיימים מעט נתוני השוואה לעסקאות מכר בסביבה (אם בכלל) באופן שלמעשה לא ניתן לבצע אומדן בגישת ההשוואה הישירה לשווי הנכס. הגישה בה נרכשים נכסים מסוג זה הינה גישת היוון הכנסות מהנכס כאשר שיעור ההיוון נלקח מנתוני השוואה לנכסים מניבים דומים, תוך התייחסות לדמי השכירות החוזיים בפועל ולדמי השכירות הראויים לשטחים הפנויים (ככל שישנם).



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

להלן סקר שיעורי תשואה:

מקור מידע	שיעור תשואה כללי	תאור	המקום
דווח מאיה 3/2021	5.9%	בנין מסחר ומשרדים בית אבגד בורסה רמת גן	רמת גן
גלובס 9/2021	משקף שיעור תשואה של 4%	אמות רכשה מתחם מרכזים לוגיסטיים	מתחם צריפין
10/2021 גלובס	משקף שיעור תשואה של 6.5%	עסקה ריט 1 רוכשת מאלקטרה נדל"ן מתחם חנויות לבית	מתחם סוהו בנתניה
גלובס 10/2021	הנכס מייצר הכנסות ביחס לשווי ההוגן בסך של 6.3% תשואה		TOHA תל אביב
פרסום 4/8/2022	סקירה המתייחסת למחצית השניה של שנת 2021 – נכסי משרדים – 6.7% נכסי מסחר – 6.7% נכסי תעשייה ¹ – 6.7%		סקירת שיעורי הוון שמאי ממשלתי
גלובס 7/2022 + דו"ח רבעוני של חברת סלע קפיטל נדל"ן	שיעור תשואה של 5.8% שיעור תשואה של 5.95%	סלע קפיטל רכשה את הקומות העליונות במגדל (קומות 30-35) סלע קפיטל נדל"ן רכשה מרכז מסחרי בחולון שיעור תפוסה 100%	תל אביב מגדלי הארבעה חולון
דו"ח רבעוני חברת ריט עסקה מחודש 11/2022	נמכר תמורת 69.3 מיליון ₪ משקף שיעור תשואה של כ-5.6% (בהנחה של תפוסה מלאה)	1/3 חלקים בנכס 7 קומות משרדים וקומת מסחר, חניון תת קרקעי הכולל 178 מקומות חניה שיעור התפוסה 88%	בית הרופאים ברמת החייל

¹ לא כולל שימוש לוגיסטיקה, אשר לגביו שיעור התשואה נמוך יותר משיעור התשואה שנקבע לתעשייה.



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

תחשיבים:

א. דמי שכירות¹:

דמי שכירות חודשיים בסיסים בש"ח	תיאור
₪ 952,933	דמי שכירות חודשיים לא כולל דמי אחזקה, במעוגל
₪ 11,435,199	דמי שכירות שנתיים לא כולל דמי אחזקה, במעוגל
6.50%	שיעור היוון שנתי
₪ 175,930,000	סה"כ שווי עפ"י היוון דמי השכירות החודשיים המינימליים *
₪ 788,976	תוספת דמי שכירות שנתיים כאחוזים מהפדיון
7.75%	שיעור היוון שנתי לתוספת מפדיון
₪ 10,180,000	סה"כ היוון תוספת דמי השכירות החודשיים כאחוזים מהפדיון
₪ 186,110,000	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%	₪ 167,130,000
שיעורי היוון	עלייה של 0.5%	₪ 163,360,000
	ירידה של 0.5%	₪ 190,590,000
דמי שכירות ממוצעים למ"ר	עלייה של 5%	₪ 184,720,000
	ירידה של 5%	₪ 167,130,000

¹ שיעור ההיוון הראוי לנכס שבנדון הינו בגבולות של 6.4% (לדמי השכירות הבסיסיים). יחד עם זאת הובא שיעור היוון גבוה יותר (6.5%) אשר מגלם הפחתה לנוכח הסוגיות המשפטיות (הצורך בהסדרת רישום לגבי מגרש חדש 171) והתכנוניות (ראה הרחבה בפרק "גורמים ושיקולים").



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

ב. שטח ריק:

לא קיימים שטחים ריקים במרכז המסחרי שבנדון.

ג. שווי רווחי הניהול:

סך הכל	שיעור היוון	ממוצע 3 שנים אחרונות
₪ 7,610,000	8.00%	₪ 608,973

ד. יתרת זכויות בניה לניצול¹:

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

ה. לסיכום:

₪ 186,110,000	שווי הזכויות במקרקעין לשימוש כפאוור סנטר
₪ 980,000	שווי זכויות בניה נוספות
₪ 7,610,000	תוספת בגין רווחי ניהול
₪ 194,700,000	סך הכל שווי הזכויות בנכס במצבו

הערת הח"מ²:

שיעור התשואה הכולל הינו כ- 6.62%

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.



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

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
31.12.2019	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות הכספיים	₪ 168,780,000	15.36%
31.12.2020	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות הכספיים	₪ 168,700,000	15.41%
30.6.2021	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות הכספיים	₪ 172,810,000	12.67%
31.12.2021	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות הכספיים	₪ 184,670,000	5.43%
30.6.2022	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות הכספיים	₪ 188,760,000	3.15%

הערכה שמאית נוכחית:

מועד הקובע לחוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי
31.12.2022	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות הכספיים	₪ 194,700,000



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

ש ו מ ה

בשים לב למיקומו של הנכס ("BIG טבריה", גוש מספר 15759 חלקות 17, 18, 90, מגרש מספר 171 על פי תכנית בניין עיר מספר ג/17201 בשטח של 23,095 מ"ר, וחלקה 97 בגוש 15759 הכוללת זכויות של בר רשות בלבד)

ולכל שאר הנתונים כאמור ומפורט לעיל,

נראה כסביר לאמוד את שווי הזכויות בנכס שבנדון סביב **194,700,000 ₪ (מאה תשעים וארבעה מיליון ושבע מאות ושבעים אלף שקלים חדשים) לא כולל מע"מ.**

היטל השבחה: לא רלוונטי.

תשלום למנהל מקרקעי ישראל: לא רלוונטי.

אפשרות לחבות פיצויים בגין פגיעה במקרקעי צד שלישי: לא ידוע לח"מ ביחס לחבות קיימת.

היטל ההשבחה ו/או התשלום למנהל מקרקעי ישראל ו/או אומדן הפיצויים הינו אומדן משוער של הח"מ ואינו מחייב את הח"מ ו/או את הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ו/או את מנהל מקרקעי ישראל. סכומים סופיים ייקבעו לאחר קבלת שומות מהוועדה המקומית ו/או מנהל מקרקעי ישראל ו/או פסיקת שמאי מכריע ו/או פסיקת בתי משפט וכו'.

הכל במצבו הנוכחי כריק, פנוי וחופשי מכל מחזיק חוב ושיעבוד (בכפוף לזכויות השוכרים בקניון), נכון למועד הקובע 31.12.2022.

הנני בעל ידע וניסיון רלוונטי לביצוע הערכת השווי של הנכס נשוא השומה.

הנני מצהיר כי אין לי עניין אישי בנכס או בעל זכויות בנכס או עם מזמין השומה.

הנני מצהיר על העדר תלות ביני ובין מזמין השומה.

הדו"ח הוכן עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו 1966, ועל פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.

הדו"ח הוכן עפ"י תקן מספר 17.1 בדבר גילוי מינימלי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.

ובאתי על החתום,



שומה זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף ליעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא אשר אינו המזמין ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור. המסמכים המתוארים בחוות הדעת הינם רק העתק/צילום של המסמכים, אלא אם צויין כי הוצג המסמך המקורי.



ירון ספקטור YARON SPECTOR
שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.
שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

Yaron Spector	- Economist & Real Estate Appraiser, M.B.A.	M.B.A. מוסמך במינהל עסקים.	ירון ספקטור
Gil Sitton	- Urban Planner M.A., L.L.B & Real Estate Appraiser	מתכנן עירוני M.A. משפטן ושמאי מקרקעין	גיל סיטון
Golan Vakrat	- Civ. Engineer	מהנדס אזרחי	גולן וקראט
Roni Cohen	- Real Estate Appraiser	שמאי מקרקעין	רוני כהן
Yaron Parienti	- Civ. Engineer	מהנדס אזרחי	ירון פריאנטי
Yaniv Cachlon	- Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושמאי מקרקעין	יניב כחלון
Gilad Gelbaum	- Business Management & Real Estate Appraiser	שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים	גלעד גלבאום
Yossi Almozno	- Practical Engineer	הנדסאי בניין	יוסי אלמוזנינו
Oren Sagi	- Real Estate Appraiser	שמאי מקרקעין	אורן שגיא
Shimon Gronich	- Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושמאי מקרקעין	שמעון גרוניך
Baruch Barshak	- Economist & Practical Engineer	כלכלן והנדסאי בניין	ברוך ברשק
Rami Cohen	- Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושמאי מקרקעין	רמי כהן
Gila schurder Engel	- Geographer & Real Estate Appraiser	גיאוגרפית ושמאות מקרקעין	גילה שקרדר אנגל
Ofir Ron	- Economist & Business Management	כלכלן ובוגר מנהל עסקים	אופיר רון
Michael Zalberg	- Practical Engineer	הנדסאי בניין	מיכאל זלצברג
Mor Blumenfeld	- Real Estate Appraiser	שמאות מקרקעין	מור בלומנפלד
Israel Atia	- Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושמאי מקרקעין	ישראל עטיה
Mimon Sabah	- Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושמאי מקרקעין	מימון צבע
Daniel Peri	- Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושמאי מקרקעין	דניאל פרי
Maor Habas	- Real Estate Appraiser	שמאי מקרקעין	מאור חבס
Guy Portal	- Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושמאי מקרקעין	גיא פורטל
Shir Giller	- Business Management & Real Estate Appraiser	שמאות מקרקעין ובוגרת מנהל עסקים	שיר גילר
Rina Medrish	- Real Estate Appraiser	שמאות מקרקעין	רינה מדריש
Israel Perez	- Business Management & Real Estate Appraiser	שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים	ישראל פרץ
Barak Negby	- Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושמאי מקרקעין	ברק נגבי

חוות דעת – שומת מקרקעין מקיפה
הנדון: אומדן שווי קניון "BIG FASHION"
גוש 5205 חלקה 2
אזור התעשייה הישן, בית שמש



docx מונש I:\DATA\DOC\30100\30107.902



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

Yaron Spector	- Economist & Real Estate Appraiser, M.B.A.	- כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך במינהל עסקים M.B.A.	ירון ספקטור
Gil Sittou	- Urban Planner M.A., L.L.B. & Real Estate Appraiser	- מתכנן עירוני M.A. משפטן ושמאי מקרקעין	גיל סיטון
Golan Vakrat	- Civ. Engineer	- מהנדס אזרחי	גולן וקראט
Roni Cohen	- Real Estate Appraiser	- שמאי מקרקעין	רוני כהן
Yaron Parienti	- Civ. Engineer	- מהנדס אזרחי	ירון פריאנטי
Yaniv Cachlon	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	יניב כחלון
Gilad Gelbaum	- Business Management & Real Estate Appraiser	- שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים	גלעד גלבאום
Yossi Almozino	- Practical Engineer	- הנדסאי בניין	יוסי אלמוזינו
Oren Sagi	- Real Estate Appraiser	- שמאי מקרקעין	אורן שאג
Shimon Gronich	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	שמעון גרוניך
Baruch Barshak	- Economist & Practical Engineer	- כלכלן והנדסאי בניין	ברוך ברשאק
Rami Cohen	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	רמי כהן
Gila schurder Engel	- Geographer & Real Estate Appraiser	- גיאוגרפית ושמאית מקרקעין	גילה שקרדר אנגל
Ofir Ron	- Economist & Business Management	- כלכלן ובוגר מנהל עסקים	אופיר רון
Michael Zalberg	- Practical Engineer	- הנדסאי בניין	מיכאל זלצברג
Mor Blumenfeld	- Real Estate Appraiser	- שמאית מקרקעין	מור בלומנפלד
Israel Atia	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	ישראל עטיה
Mimon Sabah	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	מימון צבע
Daniel Peri	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	דניאל פרי
Maor Habas	- Real Estate Appraiser	- שמאי מקרקעין	מאור חבס
Guy Portal	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	גיא פורטל
Shir Giller	- Business Management & Real Estate Appraiser	- שמאית מקרקעין ובוגרת מנהל עסקים	שיר גילר
Rina Medrish	- Real Estate Appraiser	- שמאית מקרקעין	רינה מדריש
Israel Perez	- Business Management & Real Estate Appraiser	- שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים	ישראל פרץ
Barak Negby	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	ברק נגבי

28 בדצמבר 2022
מספרנו : 30107.902

לכבוד,
ביג מרכזי קניות בע"מ
א.ג.ג.

חוות דעת – שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: אומדן שווי קניון "BIG FASHION"

גוש 5205 חלקה 2

אזור התעשייה הישן, בית שמש

בהתאם לבקשתכם בדקתי את הנכס שבנדון למטרת אומדן שווי, להלן חוות דעתי:

מטרת חוות הדעת : אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון (הסכום שניתן לקבל מכירת הנכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת בעסקה שאינה מושפעת מיחסים מיוחדים בין שני הצדדים), לצורך דוחות כספיים ישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S תקן IAS 40 – נדל"ן השקעה (ומקבילו הישראלי תקן 16).

אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדוח"ות של החברה המפורסמים לצבור. הנני מצייין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 222(א) לחוק החברות התשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

docx. מוגש I:\DATA\DOC30100\30107.902



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

שם המעריך : ירון ספקטור

פירוטי השכלה וניסיון מקצועי :

- אוניברסיטת בר אילן - תואר ראשון בכלכלה ומינהל עסקים - בהצטיינות - 1988.
- תואר שני במינהל עסקים, התמחות בשיווק - 1996.
- אוניברסיטת תל אביב - שמאות מקרקעין וניהול נכסים - בהצטיינות - 1990.
- שמאי מקרקעין מוסמך על פי חוק שמאי המקרקעין, מספר רישום 296 ב"פנקס שמאי המקרקעין" בישראל".

נסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים :

המעריך ביצע הערכות שווי בין היתר לחברות - ביג מרכזים מסחריים, מעוז דניאל נכסים ובניין, מגדלי עסקים, משהב, ארנה סטאר גרופ, אשרד חברה לבניה, בית גיל הזהב, קרסו נדל"ן, הכשרה חברה לביטוח, יוחננוף, גלובוס סנטר, אזורים, י.ד. ברזאני, ארזים, גינדי החזקות, אחים אלה, אשטרום, קבוצת חגי'ג, תידהר, בהיקף של למעלה מ-10 מיליארד ₪.

מזמין חוות הדעת : ביג מרכזי קניות בע"מ (על ידי רו"ח אסף נגר, משנה למנכ"ל)

מועד הזמנת חוות הדעת : 5 בדצמבר 2022

הנסיבות בגינן בוצעה

ההתקשרות : לצורך דוחות כספיים ישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S

תאריך הביקור בנכס¹ : 2 בינואר 2023

המועד הקובע לחוות הדעת : 31 בדצמבר 2022

התחייבות לשיפוי

: קיימת התחייבות לשיפוי אשר ניתנה בתאריך 31.3.2007 על ידי חברת ביג מרכזים מסחריים ו/או ביג מרכזי קניות בע"מ, עבור הנכס שבנדון לצורך הכללת חוות הדעת ו/או אזכורה בדוחות הכספיים או לכל מטרה אחרת.²

שכר טירחה : לא קיימות התניות לגבי שכר טרחה של השמאי, או אחרות, אשר יש בהן כדי להשפיע על תוצאות השומה.

¹ הביקור בנכס נערך על ידי גיא פורטל, שמאי מקרקעין.

² אנו מקבלים על עצמנו את מגבלת גובה השיפוי כפי שנקבעה בעמדת סגל משפטית 105-30 של הרשות לניירות ערך.



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

פרטי הנכס:

גוש מספר	:	5205
חלקה מספר	:	2
שטח החלקה הרשום	:	32,206 מ"ר
שטח המגרש ¹	:	29.8 דונם
שטח בנוי ²	:	כ- 18,293 מ"ר ב-2 קומות
מיקום	:	אזור התעשייה הישן, בית שמש
זכויות	:	חכירה מהוונת ממנהל מקרקעי ישראל (ראה פרק "הזכויות בנכס")

¹ בהתאם לתכנית בש/154/יב'.

² השטח הבנוי הינו בהתאם להיתר בניה מספר 20110066(2) משנת 2012.



תאור הנכס והסביבה

נשוא חוות הדעת מהווה מתחם קרקע בשטח של כ-28.9 דונם ביעוד מסחר ומשרדים עליו הוקם מרכז קניות הידוע כ"קניון ביג FASHION בית שמש", הממוקם באזור התעשייה הצפוני בסמוך לכניסה הצפונית לבית שמש.

הנכס שבנדון ידוע גם כגוש מספר 5203, חלקה מספר 2, בשטח רשום של 32,206 מ"ר.

אזור התעשייה הצפוני של בית שמש תחום בין מסילת הרכבת מצפון ושדרות יגאל אלון מדרום, מאופיין במבנים חד קומתיים ישנים עם שימושים למוסכים, מסגריות, חומרי בניין לצד מפעלים עתירי שטח ומרכזים מסחריים חדשים. הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים, חשמל, ביוב, מים וכו'.

חלקה מספר 2 ממוקמת בחלק המערבי של אזור התעשייה בסמוך וממזרח לכניסה לעיר ובסמוך ומדרום לתחנת הרכבת של בית שמש. החלקה בעלת צורה בלתי רגולרית דמוית טרפז במידות כדלקמן: חזית דרומית באורך של כ-260 מטר הפונה לשדרות יגאל אלון. חזית מזרחית באורך של כ-170 מטר הפונה לחלקות ריקות ביעוד לתעשייה. חזית מערבית באורך של כ-130 מטר הפונה לרחוב החרש, המהווה דרך גישה גם למתחם פאוור סנטר ביג הקיים בסמוך. חזית צפונית באורך של כ-200 מטר הפונה להמשך רחוב החרש.

שדרות יגאל אלון הינן ציר תנועה ראשי ומהוות את הכניסה הצפונית לעיר. רחוב החרש הינה רחוב פנימי המוביל לתחנת הרכבת.

פני הקרקע של החלקה יורדים בשיפוע טופוגרפי מדרום לצפון.

כאמור, על החלקה הוקם מרכז מסחרי (קניון) ביג FASHION, בהיקף שטח כולל של 18,293 מ"ר ב-2 קומות.

בסמוך ממערב ממוקם מרכז פאוור סנטר ביג אשר כולל שטחי מסחר ומשרדים בהיקף של כ-17,000 מ"ר.



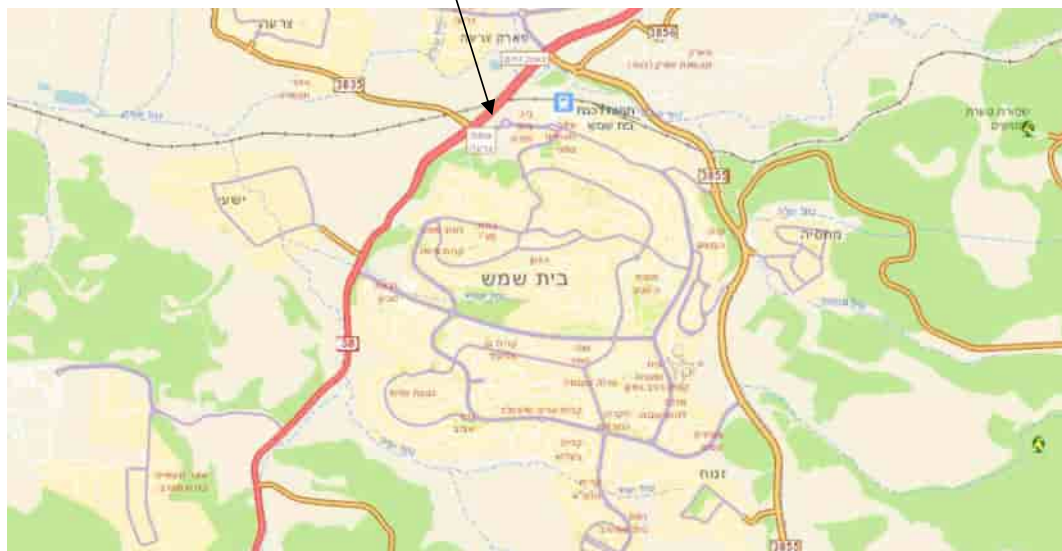
ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

להלן תשריט הסביבה ומיקום הנכס שבנדון :

מיקום הנכס שבנדון



מיקום הנכס שבנדון (קניון ביג FASHION בית שמש)



פאוור סנטר "ביג בית שמש" (אֵיננו מהווה חלק מנשוא חוות הדעת)

"קניון ביג FASHION בית שמש" מהווה קניון חדש ומודרני אשר נבנה בין השנים 2010-2013 וכולל 2 קומות מסחר לצד מגרש חניה פתוח. בניית הקניון הסתיימה בחודש מרץ 2013.

בחודש יוני 2022 התקבל היתר בניה להוספת 4 קומות משרדים מעל המבנה הקיים (הרחבה "בפרק הרישוי"). נכון למועד הביקור בנכס טרם החלה בניית קומות התוספת בפועל.



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ. Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

להלן תיאור שטחי הנכס (בהתאם להיתר הבניה):

מפלס	שטח עיקרי	שטח שירות	סך הכל
קומת קרקע	כ- 6,909 מ"ר	כ- 2,722 מ"ר	כ- 9,631 מ"ר
קומה א'	כ- 5,403 מ"ר	כ- 3,141 מ"ר	כ- 8,544 מ"ר
גג (טכני)		כ- 118 מ"ר	כ- 118 מ"ר
סך הכל	כ- 12,312 מ"ר	כ- 5,863 מ"ר	כ- 18,293 מ"ר

רמת הגמר בקניון הינה רמת גמר טובה וכוללת בין השאר ריצוף מאריחי שיש טבעי בשטחים הציבוריים, חלוקה לחנויות באמצעות מחיצות גבס, מעקה זכוכית במעברים, תקרה מונמכת, רמקולים, ספרינקלרים, גלאי עשן, מצלמות אבטחה, מיזוג אויר מרכזי, 4 דרגנועים בין קומות המסחר, חיפוי משולב אבן וזכוכית וכיוצ"ב.

מבט על הקניון נשוא חוות הדעת מכיוון מערב:





ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.
שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

להלן צילום הנכס שבנדון:



מבט על החזית הצפונית של הקניון



שטחי מסחר בקומת הקרקע



שטחי מסחר בקומה ראשונה



הרקע התכנוני¹

תכנית 5/32/1

א. בהתאם לתוכנית שיכון ציבורי מס' 5/32/1, אשר אושרה בהתאם לחוק רישום שיכונים ציבוריים מיום 24.3.65, סווגה החלקה ביעוד לשטח מלאכה ותעשייה, כאשר מותרת הקמת מבנה עד לגובה של 15 מטר.

תכנית בש/154

ב. בהתאם לתוכנית מפורטת מספר בש/154, אשר פורסמה למתן תוקף ביום 28.7.1999 בי.פ. מספר 4788, נקבעו שימושים אסורים באזור למפעל/בית מלאכה חדש (לפי רשימה מפורטת הכוללת בין היתר מפעלים ליצור מלט, בטון, חומרים רפואיים, זבל כימי, חומרי חיטוי או ניקוי ועוד).

תכנית בש/154 א

ג. בהתאם לתכנית מפורטת מספר בש/154 א' אשר אושרה למתן תוקף ביום 12.3.2001 בי.פ. מספר 4970 סווגה החלקה שבנדון ביעוד שטח למלאכה ותעשייה. מטרת התכנית – איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת בעלים, קביעת זכויות בניה וקווי בניה, קביעת הוראות בניה.

להלן זכויות הבניה במצב המוצע:

שטח המגרש – 31,110 מ"ר.

קווי בנין – בין מגרשים² – 0 מטרים.

צדדי – 4 מטרים.

קדמי – 5 מטרים.

שטחי בניה מותרים:

שימושים עיקריים – 70%

שטח שירות על קרקעי – 10%

כסוי קרקע מקסימלי – 50%

סה"כ 80%

מספר קומות – 2 (15 מטרים)

¹ בהתאם למידע תכנוני אשר נתקבל בוועדה המקומית לתכנון ולבניה בית שמש על ידי מר מרדכי חורש, מתכנן העיר. המידע בפרק "הרקע התכנוני" מושתת, בין היתר, על מידע תכנוני ועל פי תוכניות בניין עיר.

² בתנאי שאין פתחים.



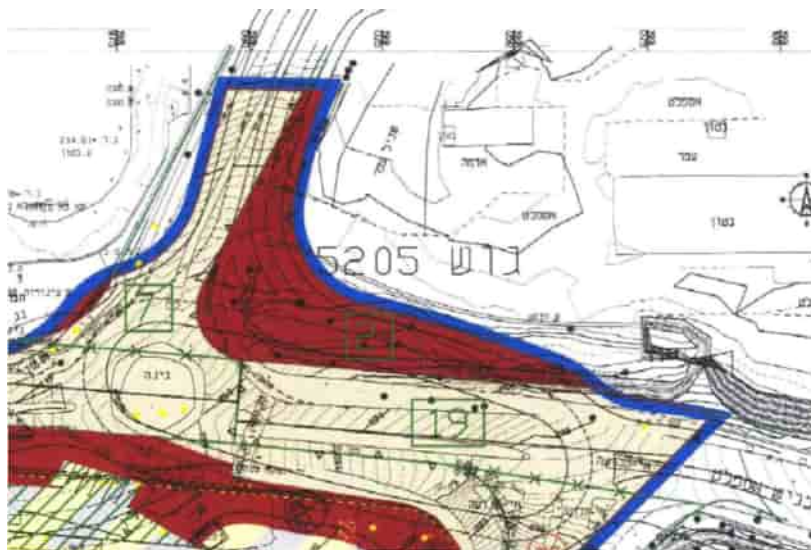
ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

תכנית בש/135

ד. בהתאם לתוכנית מפורטת מספר **בש/135**, אשר פורסמה למתן תוקף ביום 5.6.2008 ב.פ. מספר 5815, מיועד שטח בפינה הדרום מערבית של המתחם לשינוי מייעוד לתעשייה לייעוד דרך.





ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

תכנית בש/154/יב

ה. בהתאם לתכנית בש/154/יב אשר חלה על החלקה שבנדון ואושרה למתן תוקף בתאריך 26.7.2012 (י.פ. 6450), אשר מטרתה הינה שינוי יעוד השטח מאזור תעשייה ושטח לתחנת רכבת לאזור מסחר ומשרדים ולדרכים.

שטח המגרש הינו 28,931 מ"ר.

סה"כ השטחים המוצעים (מסחר ומשרדים) הינם 18,452 מ"ר עיקרי¹+6,436 מ"ר שרות (2 קומות מסחר + 6 קומות משרדים). תותרנה גלריות ב-2 קומות של המסחר שלא יחושבו לקומה אבל יכללו בשטחי הבניה ובגובה המרבי המותר של המבנה (בכפוף לתקנות התכנון והבניה 1992).

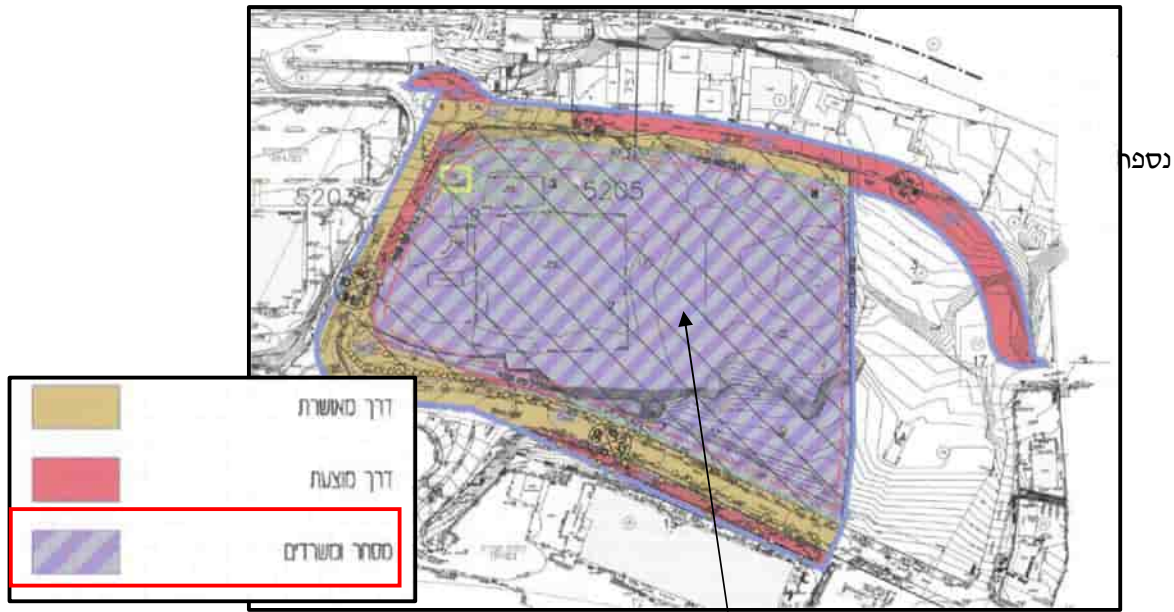
תכנית מקסימלית הינה 50%.

קו הבנין הצפוני לא יפחת מ-60 מטרים מציר פסי מסילת הברזל הקיימת.

יותרו השימושים הבאים:

משרדים (כולל שרותי בריאות), תעשייה עתירת ידע, מרכז מסחרי (MALL) הכולל חנויות כל בו סופרמרקטים, בתי מרקחת, חנויות בגדלים שונים, מסעדות ובתי קפה, מתקני שעשועים, משחקיות לילדים, בתי קולנוע ובידור, מכון התעמלות וכושר, באולינג וכיו"ב, חדר לתפילה, מגרשי חניה, שירותים הנדסיים.

להלן תשריט התכנית (מצב מוצע):



¹ מתוך סך השטח העיקרי יוקצה עד 14,500 מ"ר ב-2 הקומות התחתונות לשימוש למסחר.



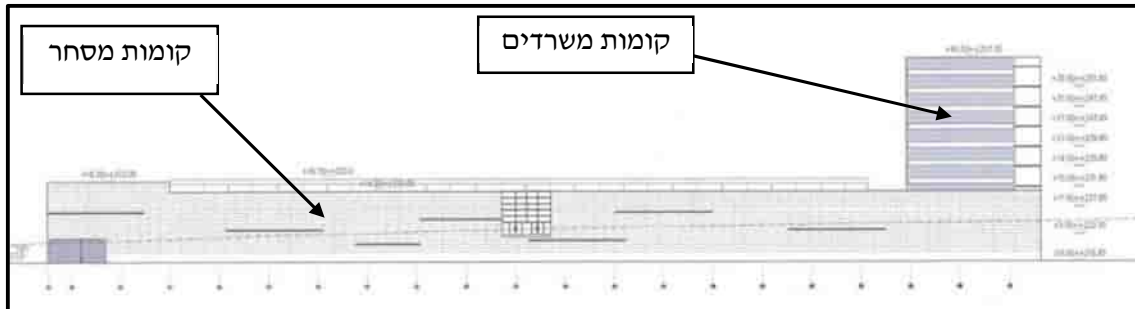
ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים



נספח בניוי מוצע – חזית דרומית :





ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

תכנית מתאר מחוזיות

בהתאם לתכנית מתאר מחוזית שינוי מספר 54 לתמ"מ 1 (שינוי מאזור לתעשיה מלאכה ואחסנה לאזור פיתוח עירוני, בית שמש) עולה כי התכנית חלה על החלקה שבנדון.
התכנית אושרה למתן תוקף בתאריך 29.3.2012 (ילקוט פרסומים מספר 6397).

מטרת התכנית – שינוי יעוד מתעשיה מלאכה ואחסנה ליעוד של אזור לפיתוח עירוני בהתאמה לתכנית תמ"מ 1 שינוי 30.
יעוד הקרקע – אזור לפיתוח עירוני.

להלן תשריט התכנית (מצב מוצע):



מקרא-מצב מוצע

-  אזור פיתוח עירוני
-  גבולות ברזל
-  מספר זה שטח
-  גבולות תכנית ארצי
-  גבולות תכנית



רישוי:

1. בהתאם להיתר בנייה מספר 20110066 מיום 28 במרץ 2011 עולה כי ניתן לגוש מספר 5205 חלקה מספר 2 היתר לעבודות עפר ודיפון ובניית קירות תמך הגובל עם מגרשים גובלים ובפרט בשטחים הציבוריים + כלונסאות (קניון BIG2).
 (לבניית מבנה חדש לשימוש מסחר בן שתי קומות, חניה עילית ועבודות פיתוח).
2. בהתאם להיתר בניה מספר 20110156 אשר נתקבל בתאריך 20.7.2011 עולה כי ניתן היתר למבנה תעשייה – בניה חדשה.
 בקשה להתחלת עבודות לשלב א' – רצפת קומת קרקע, גרעין בטון, עבודות תשתיות ופיתוח למבנה לשימוש תעשייה.
3. בהתאם להיתר בניה מספר 20120121 אשר ניתן בתאריך 12.2.2012 עולה כי ניתן היתר למבנה תעשייה – בניה חדשה, אולמות ייצור לתעשייה.
 בהתאם לטבלת השטחים עולה כי מבוקש שטח כולל של 19,315 מ"ר.
 בתשריט קיימת חלוקה לאולמות ייצור לתעשייה.
4. בהתאם להיתר בניה מספר (2) 20110066, אשר ניתן בתאריך 30.7.2012 עולה כי הותר מרכז מסחרי – בניה חדשה. לשימוש מסחר בן שתי קומות, חניה עילית ועבודות פיתוח.

להלן טבלת השטחים:

סה"כ הבניין (במ"ר)	שטח שירות (במ"ר)						שטח עיקרי (במ"ר)			קומה
	סה"כ שירות	מעברים לכלל הציבור	מבואות וחדרי מדרגות	אחסנה	מתקנים ומערכות טכניות	מקלט	סה"כ עיקרי	מסחר	משרדים	
9631	2722.26	1751.07	460.99	86.23	293.42	128.39	6908.74	6908.74		קרקע
8544.21	3141.31	1744.76	1105.22	78.01	101.65	99.97	5402.9	5298	104.9	ראשונה
117.84	117.84		67.68		50.16					גג
18293.05	5981.41	3495.83	1633.89	164.24	445.23	228.36	12311.64	12206.74		סך הכל

5. למבנה ניתן טופס 4 (אישור להספקת שירותים) בגין היתר בניה מספר 20120121 מיום 12.2.2012 – לצורך הרצת מערכות בלבד (תוקף טופס 4 עד ליום 1.1.13).
6. בהתאם לטופס 4 (תקנה 5) – אישור להספקת שירותים אשר ניתן בתאריך 11.3.2013 עולה כי ניתן אישור לספק את השירות המבוקש למבנה אשר נבנה בגוש 5205 חלקה 2 ביעוד מסחרי על פי היתר (2) 20110066 מתאריך 30.7.2012.
7. בהתאם להיתר בניה מספר 20160250 אשר התקבל בתאריך 8.8.2016 עולה כי בנכס שבנדון הותר לבנות מרפסת פתוחה בשטח של כ- 83 מ"ר.



הזכויות בנכס

א. בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות¹ אשר הופק על ידי הח"מ בתאריך 28.12.2022, רשומות זכויות הבעלות בגוש 5205, חלקה 2, בשטח רשום של 32,206 מ"ר, על שם מדינת ישראל, בשלמות.

בעלויות:

מדינת ישראל, בשלמות

חכירות:

רשומה חכירה לטובת ביג מרכזי קניות בע"מ, לתקופה של 99 שנים (תאריך סיום 4.8.2057).

משכנתאות:

בתאריך 10.4.2019 נרשמה משכנתא בדרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, לטובת רזניק פז נאמנויות בע"מ על הבעלות של ביג מרכזי קניות בע"מ בשלמות.

הערות:

רשומה הערה מתאריך 15.2.2000 בדבר הפקדת תכנית סעי' 123 לחוק התכנון והבניה, לטובת הועדה המחוזית לתכנון ולבניה ירושלים (תכנית בש/154/א).

רשומה הערה מתאריך 19.9.2006 בדבר הפקדת תכנית סעי' 123 לחוק התכנון והבניה, לטובת הועדה המחוזית לתכנון ולבניה ירושלים (תכנית בש/135).

רשומה הערה מתאריך 12.4.2010 בדבר הפקדת תכנית סעי' 123 חוק התכנון והבניה, לטובת הועדה המקומית בית שמש (תכנית מפורטת מספר בש/154/יב).

¹ נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א-2001.



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

ב. בהתאם לחוזה חכירה מיום 17.11.1958 אשר נערך בין רשות הפתוח (להלן: "המחכיר") לבין מפעלי אופניים ישראליים בע"מ (להלן: "החוכר") עולה כי המחכיר עומד לרשותם 35 דונם באזור התעשייה של בית שמש לפי התרשים המצורף בזה, והואיל והחוכר ביקש מאת המחכיר לחכור את הנכס על מנת להקים מפעל תעשייתי.

הסכם החכירה הינו לתקופה של 99 שנים (תקופת החכירה 5.8.1958-4.8.2057).

בתום תקופת החכירה לפי הסכם זה תחודש החכירה לתקופה נוספת לפי תנאים שיהיו מקובלים אז בהתחשב עם העובדה שדמי החכירה ו/או דמי השימוש שולמו ע"י החוכר מראש בעד תקופת החכירה. מטרות העסקה ותקנות לבניה – החוכר מתחייב להגיש לוועדת בנין ערים תכנית בניה מפורטת של המפעל התעשייתי שהוא עומד להקים על הנכס.

דמי החכירה עבור כל תקופת החכירה נקבעו ע"י הצדדים לסך של 9,187.5 ל"י.

התשלומים נקבעו עד לתאריך 5.2.1961.



ג. בהתאם להסכם¹ מיום 2.6.2005 אשר נערך בין מנהל מקרקעי ישראל ובין מפעלי אופניים ישראלים בע"מ עולה כי מפעלי אופניים הינה החוכרת של המקרקעין הידועים כחלקה 2 בגוש 5205 בשטח 32,206 מ"ר. מפעלי אופניים הכינה תכנית שינוי יעוד המקרקעין מיעוד לתעשיה ליעוד למסחר (תכנית בש/154/ד²).

עמדת המינהל היא כי אם תאושר התכנית הוא יהיה זכאי לגבות מאת מפעלי אופניים עבור קבלת היתר בניה, דמי היתר בגין שינוי היעוד של המקרקעין ועליית שוים עקב אישורה. עמדת מפעלי אופניים הינה כי המינהל לא יהיה זכאי לגבות דמי היתר בגין שינוי היעוד והם זכאים לממש את התכנית מבלי לשלם למינהל דמי היתר ו/או תשלום אחר.

המינהל יחתום על התכנית לצורך הגשתה לרשויות התכנון וזאת במעמד חתימת ההסכם. לאחר אישור התכנית המנהל יהיה זכאי לדרוש כי מפעלי אופניים ישלמו למינהל כתנאי לחתימתו על הבקשה להיתר בניה, דמי היתר בגין ההפרש בשווי המקרקעין בין השווי לפי המצב הקיים לבין השווי עפ"י מצבם החדש עפ"י התכנית וזאת עפ"י שומת השמאי הממשלתי בכפוף להחלטות מועצת ממ"י שיהיו תקפים בעת הגשת תכניות הבניה לחתימת המנהל.

מפעלי אופניים יהיו זכאים לטעון כי אין הם חבים בתשלום כלשהו למינהל עבור הסכמתו והם יהיו רשאים לפנות לבית המשפט.

אם מפעלי אופניים ינהגו כך, הם יהיו זכאים לשלם למינהל 75% מהסכום השנוי במחלוקת ולהמציא למינהל ערבות בנקאית על יתרת הסכום.

¹ ההסכם חתום רק ע"י קיבוץ צרעה ולא ע"י מנהל מקרקעי ישראל.

בנוסף נחתם ע"י הקיבוץ כתב התחייבות למנהל מקרקעי ישראל מיום 2.6.2005 בדבר תשלום דמי היתר בגין עליית שווי הנכס עפ"י התב"ע החדשה המוצעת.

² תכנית זו לא אותרה (אין תכנית הידועה כ-בש/154/ד' כמופקדת ו/או מאושרת).



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

ד. בהתאם להסכם מכר מיום 16.9.2007 אשר נערך בין רהיטי צרעה בע"מ¹ (להלן: "המוכר") לבין ביג מרכזי קניות (2004) בע"מ (להלן: "הקונה") עולים הפרטים כדלקמן:

המוכר הינו בעל זכויות חכירה במקרקעין הידועים כגוש 5205 חלקה 2 בשטח של 32,200 מ"ר המצויים בבית שמש על פי הסכם חכירה מהוון עם מנהל מקרקעי ישראל מיום 17.11.1958.

המוכר מצהיר כי הוגשה בעבר על ידיו תכנית בש/154/ד' אשר הועדה המקומית המליצה בזמנו להעבירה לדיון בוועדה המחוזית ואשר מסיבות שונות וביניהם חלוף הזמן יתכן שיהיה צורך להתחיל לגביה מחדש את הליכי התכנון.

התמורה – 17,000,000 ₪ + מע"מ.

מיסים ותשלומים – מס השבח ומס מכירה יחולו על המוכר.

תשלומים למינהל מקרקעי ישראל (עד ליום חתימת ההסכם) יחולו על המוכר.

דמי הסכמה ו/או דמי היתר ו/או כל תשלום אחר מכל מין וסוג שהוא למנהל מקרקעי ישראל ו/או לכל גוף או רשות אחרת בגין שינוי היעוד הנוכחי ליעוד מסחרי ו/או לכל יעוד אחר ו/או בגין השבחת הזכויות ממצב תעשייה למצב מסחרי, יחולו על הקונה.

היטל השבחה בגין תכנית ו/או היתר ו/או הקלות ו/או שימוש חורג ו/או תוספת ו/או בכל עילה אחרת בקשר עם המקרקעין לרבות במפורש בגין תוכניות תקפות במועד חתימת ההסכם או בגין תכניות שהיו תקפות בעבר יחולו על הקונה וישולמו על ידו.

ה. בהתאם לאישור מנהל מקרקעי ישראל מיום 21.2.2010 ביחס לתכנית בש/154/יב' עולה כי לממ"י אין התנגדות לאיחוד וחלוקה המתייחסת למגרש חדש 100 בתכנית שבנדון.

¹ בהתאם להסכם שמו הקודם היה "מפעל אופניים בע"מ".



1. בהתאם להסכם מיום 16 במרץ 2011 בין עיריית בית שמש (מצד אחד), הועדה המקומית לתכנון ולבנייה בבית שמש (מצד שני) ומי שמש בע"מ – תאגיד המים והביוב (מצד שלישי), שלושתם ביחד ייקראו (להלן: "הרשות") לבין ביג מרכזי קניות (2004) בע"מ (להלן: "ביג" / "היזם"), עולים בין היתר הפרטים הבאים:
- ביג הנה בעלת הזכויות להירשם כחוכרת לדורות (לאחר ביצוע ההליכים המתאימים להעברת הזכויות מאת "רהיטי צרעה") של המקרקעין הידועים כחלקה מספר 2 בגוש 5205 בבית שמש, הכלולים בתחום תב"ע בש/154 יב' המשנה את ייעוד החלקה מתעשייה למסחר ומשרדים, תא שטח מספר 100 (להלן: "המקרקעין").
 - תב"ע בש/154 יב' הופקדה בועדה המחוזית, לא נתקבלו התנגדויות, הוגש בגינה שינוי מספר 54 לתמ"מ 1 והצדדים מצפים שהיא עומדת להתאשר ולקבל תוקף בועדה המחוזית בטווח של כ- 6 חודשים מיום חתימת הסכם זה¹.
 - לצורך הקמת מרכז מסחרי ושטחי משרדים עפ"י תב"ע בש/154 יב' נדרש ביצוען של עבודות תכנון, בנייה ופיתוח בהיקף נרחב, לרבות לצורך שיפור התשתית העירונית והציבורית ודרכי הגישה בסמוך למרכז המסחרי.
 - ביג מתחייבת כלפי הרשות בתשלום האגרות ו/או ההיטלים ו/או המיסים ו/או תשלומי החובה כפי שיפורטו בהמשך ואשר טרם שולמו על ידי ביג עד למועד החתימה על הסכם זה.
 - הצדדים הגיעו להסכמה כי ביצוע עבודות הפיתוח ע"י ביג, התשלום שישולם לרשות והכל כמפורט בהסכם יהווה סילוק סופי ומוחלט מצד ביג כלפי הרשות של כל תשלומי החובה מכלן מין וסוג שהוא בקשר עם מרכיב הקרקע באגרות והיטלים, כל זכויות הבנייה שבתוכנית ובניית המרכז המסחרי בהיקף מטראז' בהתאם לגרמושקת הבקשה להיתר הבנייה המצורפת להסכם זה וכולל כל מטלות ציבוריות כלשהן.
 - ביג מתחייבת לרשות לבצע על חשבונה ובאחריותה הבלעדית את כל עבודות הפיתוח החלות עליה.
 - ביג תשלם ותישא בחלקה ותשתתף בתשלום של כל העבודות להרחבת ושדרוג של דרך אלון והסדרת התעבורה בו לרבות כיכר אליפטית וכן הרחבת ושדרוג רחוב החרש ורחוב 37 בדרך של תשלום של היטל השבחה, האגרות וההיטלים כפי שיפורט בהמשך עפ"י הסכם זה בלבד.
 - מובהר כי בגין הבנייה נשוא הסכם זה ביג לא תידרש לשאת בכל אגרות ו/או היטלים ו/או מיסים וכל הוצאה אחרת מעבר לנקוב בחוזה זה.
 - ביג תבצע את כל העבודות עפ"י הסכם זה ותשלימן תוך פרק זמן שלא יעלה על 36 חודשים ממועד קבלת היתר בנייה למרכז המסחרי.
 - העירייה תבצע בעצמה ועל חשבונה את עבודות ההרחבה והשדרוג של דרך אלון, הרחבת רחוב החרש והרחבת כביש 37 תוך שימוש בתשלומים של ביג.
 - מוסכם בין הצדדים כי שומת היטל השבחה, כפי שהוצאה לבקשת הועדה המקומית, היא השומה הקובעת, והצדדים מאשרים ומסכימים כי השומה סופית ומוחלטת.

¹ כאמור התכנית אושרה למתן תוקף ב-29.3.2012.



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

- מובהר כי ביצוע התשלומים עפ"י הסכם זה ע"י ביג יהווה סילוק סופי ומוחלט של כל אגרה ו/או היטל השבחה ו/או היטלי פיתוח ו/או היטלים ו/או דמי השתתפות מכל מין וסוג שהוא החלים על המקרקעין וכל זכויות הבנייה לפי התוכנית החדשה ובגין בניית המרכז המסחרי עפ"י גרמושקת הבקשה להיתר בנייה.

להלן יוצגו התשלומים אשר יחולו על ביג בהתאם לנספח התשלומים המצורף להסכם :

- מוסכם בין הצדדים כי בגין התב"ע החדשה בש/154 יבי ביג לא תשלם היטלי פיתוח בגין הרכיבים הבאים וזאת למעט במקרים בו יבצע התאגיד עבודות תשתית חדשות מעבר לחובתו עפ"י הסכם זה ויבצע גבייה בהתאם להוראות כל דין :

- ביוב ציבורי לכל מ"ר קרקע
- ביוב מאסף לכל מ"ר קרקע
- הנחת צנרת מים לכל מ"ר קרקע

- מוסכם כי העירייה לא תיגבה היטלי פיתוח בגין הרכיבים הבאים :

- סלילת כבישים לכל מ"ר קרקע וזאת למעט במקרים בהם תבצע העירייה עבודות תשתית חדשות מעבר לחובתה עפ"י הסכם זה.
- סלילת כבישים לכל מ"ר בניין.
- סלילת מדרכות לכל מ"ר קרקע.
- סלילת מדרכות לכל מ"ר בניין.
- היטל תיעול לכל מ"ר קרקע.
- היטל תיעול לכל מ"ר בניין.
- היטל שצ"פים בהתאם לחו"ד.



- בכוונת ביג לממש את הזכויות הנתונות בתב"ע בשני שלבים, ללא הגבלה בזמן, עפ"י שיקול דעתה הבלעדי:

- המבנה המסחרי.
- מבנה המשרדים.

- מובהר בזאת כי לביג ולעירייה טענות כלפי דרישת תאגיד המים להיטלים שונים ואופן חישובם וכי התשלום מבוצע על ידי ביג תחת מחאה.

בהתאם לנספח המצורף להסכם עולה כי סך התשלום בגין דרישת תאגיד המים לאחר קיזוז כל התשלומים אשר לביג פטור מתשלומם הנו בסך של כ- 4,341,457 ש"ח

היטל השבחה:

- היטל השבחה שנקבע לתוכנית בש/154 יב' הכוללת את תוכנית בש/154 א' עומד על סך של 11,722,471 ₪. החלק המיוחס לבש/154 א' ולמבנה המסחרי הנו על סך של 8,890,951 ₪, אשר ישולם במספר שלבים.

- עבור מבנה המשרדים ישולם ביום מתן ההיתר סך של 2,831,520 ₪ (בתוספת הפרשי הצמדה מיום אישור התב"ע).

- מוסכם כי מאחר ותב"ע בש/154 יב' טרם נכנסה לתוקף אך הצדדים מבקשים להגיע להסכמות, לצמצם חוסר ודאות ולהתחיל בפיתוח האזור בפועל, יעמדו הסכומים הנקובים כסכומי שומה המוסכמים ליום הקובע לתקופה מקסימאלית של שנה.

מפרט טכני / תיאור עבודות הפיתוח:

חברת ביג תבצע את עבודות הפיתוח הבאות:

- קיר תומך בגבול המגרש בין שדרות יגאל אלון (צפון) לבין המגרש (חלקה 2 בגוש 5205), כולל חדירת עוגני קרקע לעומק התת קרקעי של השטח הציבורי.

- הקיר יכלול קונסולה ברוחב 2 מטר עבור הרחבת שדרות יגאל אלון.

- מובהר כי למועד הסכם זה מעמסת עלות העבודות הציבוריות המוטלות על ביג הנו כ- 2,750,000 ש"ח

ז. תשלומים - הוצג בפני הח"מ קבלות בגין תשלום אגרות והיטלים בסך כולל של 5,948,000 ₪.

היטל השבחה – הוצג בפני אישור כי שולם סך של 8,890,951 ₪ (עבור שטחי המסחר).

הוצג בפני אישור כי שולם סך של 3,005,982 ₪ (עבור שטחי המשרדים).



דמי שכירות

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

א. דמי שכירות:

בהתאם לאישור חברת ביג מרכזי קניות בע"מ, עולה כי דמי שכירות שנתיים מייצגים בקניון לתקופה של שנה לא כולל דמי אחזקה, הינם בסך של 18,153,461 ₪ לא כולל מע"מ, המשקפים כ- 1,512,788 ₪/חודש בממוצע¹.

יצוין כי שנת 2020 לא היותה שנה מייצגת, מאחר וכללה תקופות ממושכות במהלך השנה אשר התאפיינו בהעדר פעילות כלכלית, לאור ירידה בפעילות עקב סגרים שנקבעו בשנה זו ע"י הממשלה, באומדן השווי הובאו בחשבון ממוצע הכנסות מרבעון רביעי של שנת 2021 ומשנת 2022 בשלמות, כשנה מייצגת.

שטחים פנויים להשכרה: נכון למועד 31.12.2022 סך השטחים הפנויים בקניון הינם בהיקף של 46 מ"ר.

ב. חברת ניהול וצובר חשמל:

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

שנה	רווח מניהול
2018	2,745,655 ₪ לשנה
2019	2,445,469 ₪ לשנה
2021	2,495,999 ₪ לשנה
ממוצע	2,562,374 ₪

לפי נתוני חברת ביג, עולה כי ממוצע רווחי הניהול והחשמל לשנים 2018, 2019 ו- 2021 (בנטרול שנת 2020, בה הייתה ירידה משמעותית בשל משבר הקורונה) הינו סך של 2,562,374 ₪/שנה. יצוין כי טרם התקבלו מהחברה נתונים ביחס לשנת 2022, עם זאת עפ"י דיווח החברה קיים צפי לעלייה ברווחי הניהול בשנת 2022.

¹ חוזי השכירות לגבי מרבית השוכרים בקניון שבנדון אינם כוללים הפרדה בין דמי השכירות הבסיסיים ובין דמי השכירות הנוספים כאחוז מהפדיון (ישנם חוזים הכוללים דמי שכירות כאחוז מהפדיון ללא דמי שכירות בסיסיים, ישנם חוזים הכוללים הגנה בדמי השכירות, חוזים הכוללים דמי שכירות מקסימליים וכו'). לפיכך, דמי השכירות המתוארים לעיל מהווים את סך ההכנסה מהשוכרים בקניון (ללא הפרדה בין דמי שכירות בסיסיים ודמי שכירות כאחוז מהפדיון במושכר).



גורמים ושיקולים באומדן השווי

באומדן שווי הנכס הובאו בחשבון בין היתר הגורמים והשיקולים הבאים:

- מיקום הנכס באזור התעשייה בית שמש, מדרום לכביש מס' 38, בסמוך לכניסה לבית שמש.
- אזור התעשייה בית שמש אשר מאופיין בשימושים לתעשייה לצד שימושים למסחר (כאשר בסמוך לנכס שבנדון ממוקמים מרכז ביג פאוור סנטר בשטח בנוי של 17,000 מ"ר ופרוייקט שער העיר).
- הנתון כי מתחם הקרקע ממוקם בסמוך לתחנת הרכבת בית שמש.
- סיווג הקרקע על פי תוכניות בניין עיר אשר פורסמו למתן תוקף, ביעוד לאזור מסחר ומשרדים, הוראות וזכויות הבניה (שטח מגרש 28.9 דונם), שטח עיקרי לבניה בהיקף של 18,452 מ"ר, בינוי של 2 קומות למסחר ו-6 קומות למשרדים.
- הנתון כי על גבי המגרש הוקם קניון "ביג FASHION בית שמש" בהיקף של כ-18,293 מ"ר ב-2 קומות.
- הנתון כי הקניון שבנדון מהווה קניון חדש ומודרני אשר קיבל טופס 4 בחודש מרץ 2013.
- רמת הגמר בקניון אשר הינה רמת גמר טובה וכוללת בין השאר ריצוף מאריחי שיש טבעי בשטחים הציבוריים, חלוקה לחנויות באמצעות מחיצות גבס, מעקה זכוכית במעברים, תקרה מונמכת, רמקולים, ספרינקלרים, גלאי עשן, מצלמות אבטחה, מיזוג אויר מרכזי, 4 דרגנועים בין קומות המסחר, חיפוי משולב אבן וזכוכית וכיוצ"ב.
- הנתון כי במגרש נשוא חוות הדעת יתרת זכויות בניה לניצול ביעוד משרדים.
- הנתון כי בתאריך יוני 2022 התקבל היתר בניה לתוספת קומות המשרדים, עם זאת, נכון למועד הקובע לשומה טרם החל ביצוע הבניה בפועל.
- הובאה בחשבון הפחתה בגין תשלום צפוי לרשות מקרקעי ישראל.
- הזכויות המוערכות הינן זכויות לחכירה מהוונת עד לשנת 2057.



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

- הזכויות נשוא חוות הדעת מוערכות במצבן הנוכחי כריקות, פנויות וחופשיות מכל מחזיק, חוב ושיעבוד.

- מחירי נכסים דומים ורלבנטיים ומצב שוק המקרקעין נכון למועד חוות הדעת.



גישות השומה:

א. קיימות שלוש גישות עיקריות לשומת שווי נכסי מקרקעין:

- 1.א גישת שווי שוק (גישת ההשוואה) - הסכום שניתן לקבל ממכירת הנכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת) - גישה זו מבוססת על אומדן שווי שוק בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים דומים ככל האפשר במאפייניהם ביחס לנכס נשוא השומה (מאפיינים כגון: מיקום, שטח, שימוש, נתוני תכנון, שנת בנייה, הזכויות בנכס, מועד העסקה, נתון ההשוואה וכדומה).
- בגישה זו נעשה ניתוח של נתוני ההשוואה בסביבה הקרובה ובאיזורים דומים במאפיינים שלהם, תוך כדי שימוש במקדמי התאמה לנכס נשוא חוות הדעת.
- גישה זו ישימה בעיקר כאשר נכון למועד הקובע לחוות הדעת קיימים מספר נתונים של עסקאות שהתבצעו בפועל או שקיימים מספר נכסים דומים המוצעים למכירה.
- 2.א גישת היוון ההכנסות -
- בגישה זו נעשה היוון ישיר של ההכנסות השנתיות הצפויות לפי שיעור היוון הראוי (כלומר השווי הינו הערך הנוכחי של כל ההנאות העתידיות הצפויות מהנכס). בקביעת שיעור היוון משפיעים גורמים כגון יציבות השוכרים, משך תקופת השכירות, מהות הנכס, המושכר, השימושים וכו' (גישה זו מתאימה לנכסים מניבים - מסחר, משרדים, תעשייה, תחנות דלק, בתי מלון, מקבצי דיור וכו' ואינה מתאימה לדירות מגורים).
- 3.א גישת העלות (גישת השווי הפיזי) -
- בגישה זו נערך אומדן לשווי הקרקע בשוק החופשי, לאומדן עלויות הבניה וההקמה ולאומדן הרווח היזמי, בכפוף לפחתים (פחת פיזי ופונקציונלי).



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

עקרונות השומה

מדובר בנכס מניב לא שגרת, הכולל קניון, כאשר קיימים מעט נתוני השוואה (אם בכלל) בסביבה או אפילו בעיר עצמה, באופן שלמעשה לא ניתן לבצע אומדן בגישת השוואה ישירה לשווי הנכס. הגישה בה נרכשים נכסים מסוג זה הינה גישת היוון ההכנסות מהנכס כאשר שיעור ההיוון נלקח מנתוני השוואה לנכסים מניבים דומים, תוך התייחסות לדמי השכירות החזויים בפועל ולדמי השכירות הראויים לשטחים הפנויים.



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

להלן סקר שיעורי תשואה:

מקור מידע	שיעור תשואה כללי	תאור	המקום
דווח מאיה 3/2021	5.9%	בנין מסחר ומשרדים בית אבגד בורסה רמת גן	רמת גן
גלובס 9/2021	משקף שיעור תשואה של 4%	אמות רכשה מתחם מרכזים לוגיסטיים	מתחם צריפין
10/2021 גלובס	משקף שיעור תשואה של 6.5%	עסקה ריט 1 רוכשת מאלקטרה נדל"ן מתחם חנויות לבית	מתחם סוהו בנתניה
גלובס 10/2021	הנכס מייצר הכנסות ביחס לשווי ההוגן בסך של 6.3% תשואה		TOHA תל אביב
פרסום 4/8/2022	סקירה המתייחסת למחצית השניה של שנת 2021 – נכסי משרדים – 6.7% נכסי מסחר – 6.7% נכסי תעשייה ¹ – 6.7%		סקירת שיעורי הוון שמאי ממשלתי
גלובס 7/2022 + דו"ח רבעוני של חברת סלע קפיטל נדל"ן	שיעור תשואה של 5.8% שיעור תשואה של 5.95%	סלע קפיטל רכשה את הקומות העליונות (במגדל (קומות 35-30) סלע קפיטל נדל"ן רכשה מרכז מסחרי בחולון שיעור תפוסה 100%	תל אביב מגדלי הארבעה חולון
דו"ח רבעוני חברת ריט עסקה מחודש 11/2022	נמכר תמורת 69.3 מיליון ₪ משקף שיעור תשואה של כ-5.6% (בהנחה של תפוסה מלאה)	1/3 חלקים בנכס 7 קומות משרדים וקומת מסחר, חניון תת קרקעי הכולל 178 מקומות חניה שיעור התפוסה 88%	בית הרופאים ברמת החייל

¹ לא כולל שימוש לוגיסטיקה, אשר לגביו שיעור התשואה נמוך יותר משיעור התשואה שנקבע לתעשייה.



תחשיבים:

א. דמי שכירות:

דמי שכירות חודשיים בסיסים בש"ח	תיאור
1,512,788 ₪	דמי שכירות חודשיים לא כולל דמי אחזקה, במעוגל
18,153,461 ₪	דמי שכירות שנתיים לא כולל דמי אחזקה, במעוגל
6.85%	שיעור היוון שנתי *
265,010,000 ₪	סה"כ שווי עפ"י היוון דמי השכירות החודשיים

(* ניתוח רגישות ביחס לנתונים לעיל:

פרמטר	% שינוי	סה"כ שווי
שיעורי תפוסה	ירידה של 5%	251,760,000 ₪
שיעורי היוון	עלייה של 0.5%	246,990,000 ₪
	ירידה של 0.5%	285,880,000 ₪
דמי שכירות ממוצעים למ"ר	עלייה של 5%	278,260,000 ₪
	ירידה של 5%	251,760,000 ₪

(* בבחירת שיעור ההיוון הובא בחשבון הנתון כי דמי השכירות המפורטים לעיל מהווים את סך דמי השכירות המתקבלים בנכס, ללא הפרדה בין דמי שכירות בסיסיים ובין דמי שכירות כאחוז מהפדיון במושכר (לאור הנתון כי חוזי השכירות לגבי מרבית השוכרים אינם כוללים הפרדה בין מרכיבי השכירות!).

¹ חוזים הכוללים דמי שכירות כאחוז מהפדיון ללא דמי שכירות בסיסיים, הגנה בדמי השכירות, דמי שכירות מקסימליים וכו'.



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

ב. שטח ריק:

שטח ריק (במ"ר)	דמי שכירות ראויים למ"ר לחודש	סה"כ דמי שכירות שנתיים	שיעור היוון	שווי
46	100 ₪	55,200 ₪	7.35%	750,000 ₪

ג. רווח מחשמל וניהול הקניון¹:

רווח מניהול וחשמל מייצג לשנה	שיעור היוון	סך הכל
2,562,374 ₪	8.35%	30,690,000 ₪

הערות:

1. בהתאם לדווח חברת ביג קיים רווח מחשמל ומניהול הקניון, כאשר להערכת הח"מ ובהתאם למקובל בשוק, סביר כי קונה מרצון יביא בחשבון את התקבולים הצפויים גם מרווחי הניהול. בוצע תחשיב לפי שיעור הוון של 8.3% (לעומת שיעור הוון של 6.8% אשר הובא בחשבון לדמי השכירות) שכן רווחי חברת הניהול קשורים לפעילות העסקית ויכולים להיות שינויים ברווחיות לאורך השנים. לפיכך הובא בחשבון שיעור הוון גבוה יותר. המגלם סיכון גבוה יותר.



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

ד. לסיכום:

שווי הנובע מדמי השכירות	₪ 265,010,000
תוספת שווי בגין שטח ריק בקניון	₪ 750,000
תוספת שווי בגין רווחי חשמל וניהול הקניון	₪ 30,690,000
בתוספת שווי זכויות בניה למשרדים, מנוכה הוצאות צפויות	₪- 320,000
הפחתה בגין חידוש חוזה חכירה בתום תקופת חכירה	₪- 2,670,000
סך הכל שווי הזכויות בנכס במצבו	₪ 293,460,000

הערת הח"מ¹:

שיעור התשואה הכולל הינו כ-	7.01%
----------------------------	-------

הערות:

1. שיעור התשואה הכולל הינו בהתעלם משווי זכויות הבניה הנוספות.



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

הערכות שמאיות קודמות אשר בוצעו ע"י הח"מ

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	₪ 249,920,000	17.42%
31.12.2020	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות הכספיים	₪ 247,560,000	18.54%
31.12.2021	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות הכספיים	₪ 268,510,000	9.29%

הערכה שמאית נוכחית

מועד הקובע לחוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי
31.12.2022	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות הכספיים	₪ 293,460,000



ש ו מ ה

בשים לב למיקומו של הנכס (מגרש ביעוד למסחר ולמשרדים עליו הוקם קניון "BIG FASHION", גוש מספר 5205, חלקה מס' 2, אזור התעשייה בבית שמש) ולכל שאר הנתונים כאמור ומפורט לעיל,

נראה כסביר לאמוד את שווי זכויות החכירה בנכס שבנדון סביב – 293,460,000 ₪ (מאתיים תשעים ושלושה מיליון, ארבע מאות ושישים אלף שקלים חדשים) לא כולל מע"מ.

היטל השבחה: לא צפוי.

תשלום למנהל מקרקעי ישראל: הופחת בגוף השומה.

אפשרות לחבות פיצויים בגין פגיעה במקרקעי צד שלישי: לא ידוע לח"מ ביחס לחבות קיימת.

היטל ההשבחה ו/או התשלום למנהל מקרקעי ישראל ו/או אומדן הפיצויים הינו אומדן משוער של הח"מ ואינו מחייב את הח"מ ו/או את הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ו/או את מנהל מקרקעי ישראל. סכומים סופיים ייקבעו לאחר קבלת שומות מהוועדה המקומית ו/או מנהל מקרקעי ישראל ו/או פסיקת שמאי מכריע ו/או פסיקת בתי משפט וכו'.

הכל במצבו הנוכחי כריק, פנוי וחופשי מכל מחזיק חוב ושיעבוד, נכון למועד הקובע 31.12.2022.

הנני בעל ידע וניסיון רלוונטי לביצוע הערכת השווי של הנכס נשוא השומה.

הנני מצהיר כי אין לי עניין אישי בנכס או בעל זכויות בנכס או עם מזמין השומה.

הנני מצהיר על העדר תלות ביני ובין מזמין השומה.

הדו"ח הוכן עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו 1966, ועל פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.

ובאתי על החתום,



שומה זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף ליעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא אשר אינו המזמין ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.

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

עמוד 33

..docx\11111\DATA\DOC30100\30107.902



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

Yaron Spector
Gil Sitton

- Urban Planner M.A., L.L.B & Real Estate Appraiser

- כלכלן ושמואי מקרקעין, מת
- מתכנן עירוני M.A. משפטן ושמואי מקרקעין

ירון ספקטור
גיל סיטון

Golan Vakrat

- Civ. Engineer

- מהנדס אזרחי

גולן וקראט

Roni Cohen

- Real Estate Appraiser

- שמואי מקרקעין

רוני כהן

Yaron Parienti

- Civ. Engineer

- מהנדס אזרחי

ירון פריאנטי

Yaniv Cachlon

- Economist & Real Estate Appraiser

- כלכלן ושמואי מקרקעין

יניב כחלון

Gilad Gelbaum

- Business Management & Real Estate Appraiser

- שמואי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים

גלעד גלבאום

Yossi Almozni

- Practical Engineer

- הנדסאי בניין

יוסי אלמוזני

Oren Sagi

- Real Estate Appraiser

- שמואי מקרקעין

אורן שאג

Shimon Gronich

- Economist & Real Estate Appraiser

- כלכלן ושמואי מקרקעין

שמעון גרוניך

Baruch Barshak

- Economist & Practical Engineer

- כלכלן והנדסאי בניין

ברוך ברשאק

Rami Cohen

- Economist & Real Estate Appraiser

- כלכלן ושמואי מקרקעין

רמי כהן

Gila schurder Engel

- Geographer & Real Estate Appraiser

- גיאוגרפית ושמואית מקרקעין

גילה שקרדר אנגל

Ofir Ron

- Economist & Business Management

- כלכלן ובוגר מנהל עסקים

אופיר רון

Dor Laron

- Economist & Real Estate Appraiser

- כלכלן ושמואי מקרקעין

דור לרון

Michael Zalberg

- Practical Engineer

- הנדסאי בניין

מיכאל זלברג

Mor Blumenfeld

- Real Estate Appraiser

- שמואית מקרקעין

מור בלומנפלד

Israel Atia

- Economist & Real Estate Appraiser

- כלכלן ושמואי מקרקעין

ישראל עטיה

Imanouel Gatterer

- Business Management & Real Estate Appraiser

- שמואי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים

עמנואל גטרר

Mimon Sabah

- Economist & Real Estate Appraiser

- כלכלן ושמואי מקרקעין

מימון סבא

Daniel Peri

- Economist & Real Estate Appraiser

- כלכלן ושמואי מקרקעין

דניאל פרי

Maor Habas

- Real Estate Appraiser

- שמואי מקרקעין

מאור חבס

Guy Portal

- Economist & Real Estate Appraiser

- כלכלן ושמואי מקרקעין

גיא פורטל

חוות דעת - שומת מקרקעין מקיפה

בעניין:

הנדון: חלק ממרכז מסחרי הידוע בשם "BIG FASHION"

בסמוך לכביש מספר 60 וכביש מספר 3001, אזור התעשייה ב', נצרת



..docx\11111\DATA\Doc32500\32539.3



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

Yaron Spector	-	כלכלן ושמואי מקרקעין, מ	ירון ספקטור
Gil Sitton	- Urban Planner M.A., L.L.B & Real Estate Appraiser	מתכנן עירוני M.A. משפטן ושמואי מקרקעין	גיל סיטון
Golan Vakrat	- Civ. Engineer	מהנדס אזרחי	גולן וקראט
Roni Cohen	- Real Estate Appraiser	שמואי מקרקעין	רוני כהן
Yaron Parienti	- Civ. Engineer	מהנדס אזרחי	ירון פריאנטי
Yaniv Cachlon	- Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושמואי מקרקעין	יניב כחלון
Gilad Gelbaum	- Business Management & Real Estate Appraiser	שמואי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים	גלעד גלבאום
Yossi Almozni	- Practical Engineer	הנדסאי בניין	יוסי אלמוזנינו
Oren Sagi	- Real Estate Appraiser	שמואי מקרקעין	אורן שגיא
Shimon Gronich	- Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושמואי מקרקעין	שמעון גרוניך
Baruch Barshak	- Economist & Practical Engineer	כלכלן והנדסאי בניין	ברוך ברשאק
Rami Cohen	- Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושמואי מקרקעין	רמי כהן
Gila schurder Engel	- Geographer & Real Estate Appraiser	גיאוגרפית ושמואית מקרקעין	גילה שקרדר אנגל
Ofir Ron	- Economist & Business Management	כלכלן ובוגר מנהל עסקים	אופיר רון
Dor Laron	- Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושמואי מקרקעין	דור לרון
Michael Zalberg	- Practical Engineer	הנדסאי בניין	מיכאל זלצברג
Mor Blumenfeld	- Real Estate Appraiser	שמואית מקרקעין	מור בלומנפלד
Israel Atia	- Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושמואי מקרקעין	ישראל עטיה
Imanouel Gatterer	- Business Management & Real Estate Appraiser	שמואי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים	עמנואל גטרר
Mimon Sabah	- Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושמואי מקרקעין	מימון צבע
Daniel Peri	- Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושמואי מקרקעין	דניאל פרי
Maor Habas	- Real Estate Appraiser	שמואי מקרקעין	מאור חבס
Guy Portal	- Economist & Real Estate Appraiser	כלכלן ושמואי מקרקעין	גיא פורטל

10 בינואר 2023

מספרנו: 32539.3/23

לכבוד,

ביג מרכז קניות בע"מ

א.ג.ג.

חוות דעת - שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: חלק ממרכז מסחרי הידוע בשם "BIG FASHION"

חלקות 43 ו- 52 בגוש 16557

בסמוך לכביש מספר 60 וכביש מספר 3001, אזור התעשייה ב', נצרת

בהתאם לבקשתכם, בדקתי את הנכס שבנדון למטרת אומדן שוויו ולהלן חוות דעתי:

מטרת חוות הדעת : אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון (הסכום שניתן לקבל ממכירת הנכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת).

אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדיווחים מיידיים של החברה המפורסמים לצבור. הנני מצייין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 226(א) לחוק החברות התשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

שם המערין : ירון ספקטור



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

פירוט השכלה של עורך חוות הדעת:

- אוניברסיטת בר אילן - תואר ראשון בכלכלה ומינהל עסקים - בהצטיינות - 1988.
- תואר שני במינהל עסקים, התמחות בשיווק - 1996.
- אוניברסיטת תל אביב - שמאות מקרקעין וניהול נכסים - בהצטיינות - 1990.
- שמאי מקרקעין מוסמך על פי חוק שמאי המקרקעין, מספר רישום 296 ב"פנקס שמאי המקרקעין" בישראל.

נסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים:

המעריך ביצע הערכות שווי בין היתר לחברות - ביג מרכזים מסחריים, מעוז דניאל נכסים ובניין, מגדלי עסקים, משהב, ארנה סטאר גרופ, אשדר חברה לבניה, בית גיל הזהב, קרסו נדל"ן, הכשרה חברה לביטוח, יוחננוף, גלובוס סנטר, אזורים, י.ד. ברזאני, ארזים, גינדי החזקות, אחים אלה, אשטרום, קבוצת חגיג, תידהר, בהיקף של למעלה מ-10 מיליארד ₪.

מזמין חוות הדעת

ביג מרכזי קניות בע"מ
(ע"י מר אסף נגר – משנה למנכ"ל)

מועד הזמנת חוות הדעת

5 בדצמבר 2022

התחייבות לשיפוי

קיימת התחייבות לשיפוי אשר ניתנה בתאריך 31.3.2007 ע"י חברת ביג מרכזים מסחריים ו/או ביג מרכזי קניות (2004) בע"מ, עבור הנכס שבנדון לצורך הכללת חוות הדעת ו/או אזכורה בדוחות הכספיים או לכל מטרה אחרת¹.

הנסיבות בגינן בוצעה ההתקשרות

לצורך דוחות כספיים ישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S

מספר תקן חשבונאי

הדו"ח הוכן עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) ועל פי הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל, 1998, לרבות תקן 17.1 – גילוי מינימלי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין לצורך דיווחים עפ"י חוק ניירות ערך התשכ"ח 1968 הנכס מוגדר כנדל"ן להשקעה על פי תקן חשבונאי 40 - IAS.

תאריך תוקף חוות הדעת

31 בדצמבר, 2022

תאריך הביקור בנכס²

13 בדצמבר 2022

הערות לשכר הטרחה:

לא קיימות התניות לגבי שכר טרחה של השמאי, או אחרות, אשר יש בהן כדי להשפיע על תוצאות השומה.

¹ אנו מקבלים על עצמנו את מגבלת גובה השיפוי כפי שנקבעה בעמדת סגל משפטית 105-30 של הרשות לניירות ערך.

² הביקור בנכס בוצע ע"י אורן שגיא, שמאי מקרקעין.



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

פרטי הנכס:

גוש מספר	:	16557
חלקה מספר ¹	:	43 ; 52
שטח חלקה רשום	:	2,755 מ"ר ; 19,818 מ"ר
שטח בנוי ברוטו	:	כ- 29,917 מ"ר ²
מיקום	:	בסמוך לכביש מספר 60 וכביש מספר 3001, אזור תעשייה ב', נצרת
זכויות	:	72% מזכויות הבעלות הפרטית (זכויות חברת מרכז מסחרי בכניסה לנצרת (2006) בע"מ)

¹ חלקה מספר 43 ו-53 מהווה את שטח הקרקע, אשר בתחומה ממוקם מרכז המסחרי שבנדון. כולל מקומות החניה. חלקות אלו נוצרו לאחר הליך של פרצלציה, שבוצע בתחום שטח קרקע הכולל מספר חלקות ששטחן מעל 400 דונם.

² שטח בנוי ברוטו הינו בהתאם להיתר בניה שניתן בתאריך 11.10.2018 על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה נצרת, וכולל את שטח תוספת הבניה שבוצע על פי היתר בניה וכן שטח האוהל (הרחבה בפרק "רישוי").

תאור הנכס והסביבה

נשוא חוות הדעת מהווה חלק ממרכז מסחרי הידוע בשם "BIG FASHION", המהווה קומפלקס מסחר, הממוקם בסמוך לכביש מספר 60, וכביש מספר 3001, באזור התעשייה ב', בעיר נצרת. המרכז מסחרי "BIG FASHION", הוקם על קרקע הידועה כגוש מספר 16557, חלקות מספר 43 ו- 52, ששטחן הרשום בהתאמה הינו 2,755 מ"ר ו- 19,818 מ"ר וסה"כ שטח כולל של 22,573 מ"ר. אזור התעשייה ב', ממוקם בחלק הדרומי של העיר נצרת, בסמוך ומצפון לכביש מספר 3001 וכביש מספר 60 ומאופיין במבני תעשייה ותיקים, לצד בנייני מגורים, חנויות מסחר, וכן לצד מוסדות ציבוריים כגון: בית ספר תיכון (אל ג'ליל, מפתח א-שרק), מבנה של עיריית נצרת וכיוצ"ב. הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים, מדרכות, חשמל, ביוב, מים וכו'.



המרכז המסחרי בשלמותו, ממוקם כאמור, בסמוך ומצפון לכביש מספר 3001 - המהווה ציר תנועה ראשי התחום ממערב בצומת "נצרת דרום", ומתנקז במזרח ל"דרך הציונות" ולצומת "נצרת צפון", וכן לעיר נצרת עילית.

כמו כן המרכז המסחרי, ממוקם בסמוך ומצפון מזרח לכביש מספר 60, המהווה ציר תנועה ראשי, התחום

(בקטע הרלוונטי לנכס שבנדון) מדרום בעיר עפולה, ומצפון לכביש מספר 3001.

המרכז המסחרי ממוקם כאמור לעיל, בסמוך לצירי תנועה ראשיים, כאשר הגישה אליו תהינה דרך 3 כניסות נפרדות:

ממזרח - דרך כביש מספר 3001.

מדרום - דרך רחוב תופיק זיאד המהווה את המשכו של כביש מספר 60 וכן כביש הכניסה לעיר מצפון - דרך רחוב 4062 המהווה רחוב פנימי בעיר.

מרכז מסחרי "BIG FASHION", אשר נפתח במחצית בשנת 2009 היינו בשטח בנוי של כ- 29,917 מ"ר ברוטו, הכולל שתי קומות מרתפי חניה, קומת קרקע/רחוב (מפלס 0.0), קומת גלריה חלקית וקומת גג (מתחם אורבניקה).



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

המרכז המסחרי נבנה בבניה קונבנציונאלית הכוללת קונסטרוקציה בטון מזויין, תקרת בטון, חיפוי חיפוי באריחי אבן, ריצוף המעברים ודרכי הגישה באבני מדרכה/רחוב, חיפוי קירות חוץ של חלק מקומת הגג בעץ, גשרים הבנויים מקונסטרוקציה ברזל ומחופים בדק בקומת הגג, 4 מעליות נוסעים שקופות, 2 מעליות נוסעים רגילות, 2 דרגנועים, ומעלית משא, ספרינקלרים ומערכת בקרה וכיבוי אש.

המרכז המסחרי שבנדון הינו מסוג STREET MALL, כאשר החנויות ממוקמות במפלס אחד לא מקורה + מפלס גג חלקי מקורה, בשילוב פינות ישיבה.

להלן תיאור הנכס שבנדון:

קומה/מפלס	שטח בנוי ברוטו ¹	סה"כ שטח בנוי ברוטו	תאור
מרתף תחתון (מפלס -7.5)	עיקרי: כ- 1,240 מ"ר טכני: כ- 509 מ"ר אחסנה: כ- 593 מ"ר מבואות מעברים: כ- 568 מ"ר חניה: כ- 5,068 מ"ר	כ- 7,978 מ"ר	הקומה מהווה ברובה שטח חניה תת קרקעי הכולל 178 מקומות חניה, למעט שטח של כ- 1,070 מ"ר עיקרי, אשר מהווה חלק מחנות H&M (הקומה התחתונה של החנות). כמו כן קיימים שטחי אחסנה (מחסנים), שטחים טכניים (חדר גנרטור, מאגרי מים, חדרי משאבות, חשמל, טרנספורמציה, חדר אשפה), מבואות מעברים ותאי שירותים. רמת הגמר של הקומה כוללת רצפת בטון, תקרת בטון, ספרינקלרים ומערכות גילוי אש, ותאורה פלורסנטית. גובה פנים החניה 3.7 עד 4.6 מטר. כל שטח הקומה מושכר, כאשר החניה במתחם הינה בחינם.
מרתף (מפלס -3.5)	עיקרי: כ- 877 מ"ר טכני וממ"מ, אחסנה – 1,299 מ"ר חניה – 4,420 מ"ר	כ- 6,596 מ"ר	הקומה כוללת חלוקה למשרדי ההנהלה שטחי אחסנה/מחסנים המשמשים בחלקם כחנויות שטחים טכניים, וכן מבואות/לובי, מעברים מחסנים ושטחי חניה. רמת הגמר של משרדי ההנהלה כוללת חלוקה לחדרים, ריצוף גרניט פורצלן, תקרה מונמכת, תאורה פלורסנטית ומערכות מיזוג אויר, ורמת גמר של שטחי החניה רצפת בטון, תקרת בטון, ספרינקלרים, גילוי אש, ותאורה פלורסנטית. גובה פנים החניה 2.7 מטר.

¹ שטח ברוטו כולל שטח קירות פנים וחוץ, בהתאם להיתרי הבניה המאושרים (ראה פרק "רישוי").



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמחות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

תאור	סה"כ שטח בנוי ברוטו	שטח בנוי ברוטו	קומה/מפלס
הקומה כוללת חלוקת פנים לחנויות בגדלים שונים, כמו כן קיימים שטחי אחסנה, ממד"ים, מבואות וחדרי מדרגות, שטחים טכניים ומעברים לכל הציבור. רמת הגמר של השטחים הציבוריים כוללת ריצוף באבני רחוב מאבן טבעית, שתילים/עצים במרכז המעברים, וכן תאורת רחוב, קולונדות מזכוכית מעל חלק מחנויות המסחר וכיוצ"ב. רמת גמר של החנויות הינה רמת גמר מלאה. כל שטח הקומה מושכר.	כ- 12,497 מ"ר	עיקרי : כ- 11,004 מ"ר טכני וממ"מ : כ- 152 מ"ר אחסנה : כ- 34 מ"ר מבואות ומדרגות ומעברים לציבור : כ- 1,306 מ"ר	קרקע (מפלס 0.0)
קומת גלריה בנויה מעל שתי חנויות במתחם.	כ- 199 מ"ר	כ- 199 מ"ר	גלריה
הקומה בשלמות מושכרת לחברת האופנה אורבניקה ויתרת שטח הקומה מהווה שטח פתוח המשמש כחניה עילית לא מקורה לבאי המרכז.	כ- 1,693 מ"ר + אוהל כ- 954 מ"ר	עיקרי : כ- 1,628 מ"ר שירות : כ- 65.5 מ"ר אוהל - 954 מ"ר	גג (מפלס +6.0)
כ - 29,917 מ"ר	כ- 9,488 מ"ר עיקרי : כ- 14,948 מ"ר טכני אחסנה ומבואות : כ- 4,527 מ"ר שירות (אוהל) : כ- 954 מ"ר	כ- 9,488 מ"ר עיקרי : כ- 14,948 מ"ר טכני אחסנה ומבואות : כ- 4,527 מ"ר שירות (אוהל) : כ- 954 מ"ר	סה"כ



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

להלן תצלומי הנכס:





הסביבה העסקית וריכוזי קניות עיקריים בסביבת הנכס שבנדון

העיר נצרת, הינה עיר ערבית המצויה בגליל התחתון על רכס הרי נצרת כ- 350 מטר מעל לפני הים. העיר מרוחקת כ- 10 ק"מ מעפולה, כ- 6 ק"מ ממגדל העמק, כ- 30 ק"מ מימת הכינרת ובסמוך לעיר נצרת עילית, ומשתרעת על שטח מונציפאלי של כ- 16,500 דונם.

אוכלוסיית העיר נצרת הינה ערבית נוצרית/מוסלמית המונה כיום כ- 70,000 נפש.

להלן ריכוזי הקניות העיקריים בסביבה:

(1) פאוור סנטר "דודג סנטר" ממוקם ברחוב דרך העמק, בתפר שבין העיר נצרת לעיר נצרת עילית כ- 500 מטר ממזרח לנכס שבנדון ומהווה מרכז מסחרי בשטח כולל של כ- 13,000 מ"ר + כ- 800 מקומות חניה המשתרע על פני כ- 58 דונם.

המרכז כולל רשתות כגון: אופיס דיפו, אייץ אנד או, ארומה, אייס קנה ובנה, סופרמרקט ריבוע כחול וכיוצ"ב.

המרכז מהווה מבנה חדיש, אשר נבנה לפני כ- 3 שנים.

(2) קניון "ONE" (לשעבר קניון לב העיר), הממוקם ברחוב דרך החטיבות בעיר נצרת עילית כ- 1 ק"מ צפונית מזרחית מהנכס שבנדון, מהווה קניון בן 4.5 קומות בשטח בנוי של כ- 20,000 מ"ר המשמש למסחר ומשרדים.

הקניון כולל רשתות כגון: קסטרו, מתאים לי, גולף, סטימצקי, הום סנטר, קופת חולים מכבי, ניו פארם וכיוצ"ב.

הקניון נבנה לפני כ- 16 שנה ושופץ במהלך השנים האחרונות.

(3) קניון דרכים "חוצות אלונים", הממוקם בצומת אלונים כ- 18 ק"מ ממערב לנכס שבנדון, בסמוך לכביש מספר 75, ומהווה קניון דרכים בשטח של כ- 6,000 מ"ר בנוי + כ- 570 מקומות חניה עיליים, המשתרע על פי כ- 20 דונם.

הקניון כולל רשתות כגון: ניו פארם, שופרסל ביג, מקדונלדס, גלי, אפרודיטה וכיוצ"ב.

הקניון נבנה לפני כ- 14 שנים וכולל שלושה מבנים.

(4) פאוור סנטר "G בעמק" ממוקם ברחוב שדרות רבין בעיר עפולה, כ- 14 ק"מ מדרום לנכס שבנדון ומהווה מרכז מסחרי פתוח בשטח כולל של כ- 22,000 מ"ר בבינוי של 6 מבנים חד קומתיים, כאשר במרכז קיימים מקומות חניה לבאי המקום.

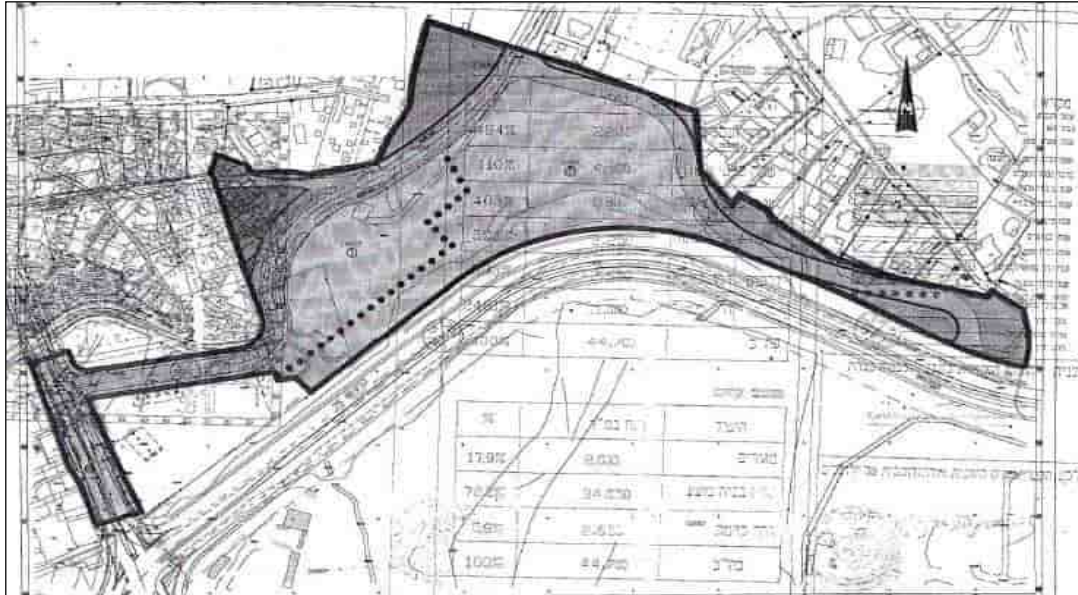
המרכז כולל רשתות אופנה, מסעדות, בתי קפה וכיוצ"ב.

(5) מרכז מסחרי "מול הרים" ממוקם ברחוב הגלבע נצרת עילית, ממוקם כ- 2 ק"מ צפון מזרחית לנכס שבנדון, מהווה מרכז מסחרי בשטח כולל של כ- 12,000 מ"ר.

הרקע התכנוני

א. בהתאם לתוכנית בניין עיר מספר ג/8500, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פירסומים (בי.פ.) מספר 4518 מתאריך 4.5.1997, סווגה חטיבת הקרקע שבנדון ביעוד "אזור מרכז מסחר ועסקים", וכן בחלק משטחו סומן "תוואי זכות מעבר דרך שטחי מסחר אל מרכז תחבורתי".

להלן תשריט חטיבת הקרקע:



להלן זכויות הבניה :

- שטח בניה מקסימלי : עיקרי – 35,100 מ"ר
- מעל מפלס הכניסה – 48,600 מ"ר
- מתחת מפלס הכניסה – 35,579 מ"ר
- שטח שירות – 49,079 מ"ר
- סה"כ שטח בניה : 84,179 מ"ר
- תכסית : 75%
- מספר קומות : 3 קומות מסחר + 8 קומות משרדים
- גובה בניין : 20 מטר לקומות המסחר + 25 מטר לקומות המשרדים
- קווי בניין : צדדי, אחורי וקדמי – 5 מטר

¹ המידע בפרק "הרקע התכנוני" מושתת, בין היתר, עפ"י מידע שהתקבל בעיריית נצרת. זכויות הבניה המתוארות לעיל הינן על פי הבנה ופרשנות סבירה לתוכנית בניין עיר, במועד עריכת חוות הדעת, ואינן מחייבות את הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.



הערות:

- קומות המשרדים יתוכננו בצורה מדורגת או בצורת מעגל.
- שטחי השירות יחשבו בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות ובחתיכים) התשנ"ב – 1992.
- גלריות, מגדלי מעליות ומפלסי חניה תת קרקעית לא ייחשבו במניין הקומות ובגובה הבניין.
- מפלסי חניה תת קרקעית לא ייחשבו לתכנית קרקע.
- קו בניין לחניונים תת קרקעים בסמוך לכבישים יהיה אפס.
- במסגרת תוכנית בינוי ניתן יהיה לאשר קו בניין אפס בקומות העליונות, לצדי כבישים בתוספת ארקדה, עמודים וחלקי בניין תומכים בקומת הקרקע.
- על אף האמור לעיל לצד כביש מספר 75 יהיה קו בניין 5 מ' בכל המפלסים.
- קומות החניון בשפ"פ תהיינה תת קרקעיות.

חניה:

יותקנו מקומות חניה בתוך המגרש או בתחומי השפ"פ עפ"י תקנות התכנון והבנייה בתוספת מקומות חניה בשיעור של 30%.

רשימת התכליות:

באזור ל"מרכז מסחרי ועסקים" יותר מרכז מסחרי כולל חנויות למסחר למיניהן, סופרמרקטים, מלאכות קלות כגון: ספרות, חייטות, חנויות מאפה, מעבדות צילום ואלקטרוניקה, בנייני בידור, משחקים, מרפאות ומתקני בריאות, בתי קפה ומסעדות, אולמות כנסים וקולנוע, אולמות שמחות ומשרדים.

בשטח פרטי פתוח יותרו נטיעות, עבודות גינון, מתקנים טכניים, חדרי טרנספורמציה, וחניה על הקרקע או במבנה תת קרקעי.

תוכנית בינוי ותנאים לקבלת היתר בנייה:

תוכנית בינוי המתאימה לנספח הבינוי של תוכנית זו, תאושר ע"י הועדה המחוזית לאחר המלצת הועדה המקומית במסגרת התנאים להיתר בנייה.

במסגרת תוכנית בינוי זו תאושר תוכנית הסדרי התנועה ותוכנית החניה.

אישור בנייה לזים, עם השלמת תוכנית המסוף התחבורתי, יינתן בהתאם לתנאים לתסקיר השפעה על הסביבה.

תנאי לאישור אכלוס והפעלה של המרכז המסחרי יהיה ביצוע מסקנות תסקיר ההשפעה התחבורתי.



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

- ב. בהתאם לתוכנית בניין עיר מספר ג/8144 - דרך מספר 60, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מספר 4656 מתאריך 21.6.1998, עולה כי מטרות התוכנית הינן כדלקמן:
- ליעד שטחים לדרך וסלילת כביש.
 - ליעד שטחים להקמת מעבירי מים, תעלות, קירות תומכים, גשרים ועבודות עפר וחציבות הכרוכות בסלילת כבישים.
 - הסדרת תנועה בצמתים.
- הגבלות והוראות בנייה:
- כל בנייה בשטח התוכנית אסורה, פרט למתקנים הקשורים בהפעלת הדרך. רשתות חשמל, טלפון, מים, ביוב וכדומה יתואמו עם הרשויות המקומיות ועם מע"צ מחוז צפון.
 - על תוכנית זו תחולנה הוראות ותקנות תמ"א 3 לגבי קווי בניין בצידי הדרך.
 - תנאי לביצוע התוכנית – הגשת נספח סקר נופי, אשר יכלול הוראות לשיקום נופי של הדרך בזמן הביצוע ולאחריו.
 - מספר הצמתים וצורת התחברותם לדרכים קיימות ו/או מתוכננות יתואמו עם משרד התחבורה והרשויות המקומיות.
 - הוגדרו המרחקים לבנייה מקווי חשמל.



רישוי

א. בהתאם להיתר בניה מספר E/18427, שניתן על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה עיריית נצרת בתאריך 9.8.2006, הותר בגוש 16557, חלק מחלקה 1, בשטח קרקע של 20,198 מ"ר, בנצרת, ביצוע עבודות עפר לבניין מסחרי, קירות תומכים, דיפון וביסוס.

ב. בהתאם להיתר בניה מספר E/18481, שניתן על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה עיריית נצרת בתאריך 28.2.2008, הותר בגוש 16557, חלק מחלקה 1, בשטח קרקע של 20,198 מ"ר, בנצרת, הקמת קומה (-2) חניה בשטח 6,251 מ"ר, קומה (-1) משרד הנהלה 197 מ"ר, קומת קרקע מסחר 10,655 מ"ר, קומה א' מסחר 874 מ"ר, מרחב מוגן 191 מ"ר, מתקנים ומערכות טכניות 991 מ"ר, אחסנה 1,274 מ"ר, מבואות וחדרי מדרגות 994 מ"ר, מעברים לכל הציבור 980 מ"ר.

להלן טבלת השטחים המאושרת:

משטחים לא מקורים	סה"כ הבניין	שטח שירות במ"ר							שטח עיקרי מוצע במ"ר	קומה
		אחר	מעברים	מבואות ומדרגות	חניה מקורה	אחסנה	מתקנים טכני	מרחב מוגן		
-	8,011.17	47.39	277.43	217.51	6,082.91	535.04	682.15	-	168.74	-2
-	1,494.73	-	201.02	160.78	-	683.3	205.02	47.13	197.48	-1
69.86	12,075.04	-	501.22	616.15	-	55.27	104.09	143.71	10,654.60	קרקע
338.76	2,027.31	1,152.83	-	-	-	-	-	-	874.48	גג
408.62	23,608.25	1,200.22	979.67	994.44	6,082.91	1,273.61	991.26	190.84	11,895.30	סה"כ

ג. בתאריך 4.5.2009 ניתן על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובניה נצרת טופס 5 – תעודת גמר למרכז ביג אשר נבנה על פי היתר בניה מספר E/18481 מתאריך 28.2.2008.

תעודה זו אושרה למעט התנאים המפורטים להלן שקיומם נדחה בהחלטתם של יו"ר ומהנדס הוועדה המקומית כאחד עד לתאריך 5.8.2009 וכי מותר להשתמש בבניין למטרות המפורטות בהיתר למעט תנאים של ההיתר שקיומם נדחה כדלקמן:

- אישור אדריכל הפרוייקט
- הנפקת היתר בניה בבקשה מספר 57/09¹.
- אישור יועץ נגישות

¹ היתר הבניה ניתן בתאריך 11.2.2010.



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

ד. בהתאם להיתר בניה מספר E/18572, אשר ניתן על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה נצרת בתאריך 11.2.2010, עולה כי הותר בגוש 16557, חלק מחלקה 1, בשטח קרקע של 20,198 מ"ר, בנצרת, תוספת גלריה בשטח 132 מ"ר וגגונים בשטח 122 מ"ר.

סה"כ הבניין	שטח שירות במ"ר						שטח עיקרי במ"ר		קומה	
	אחר	מעברים	מבואות ומדרגות	חניה מקורה	אחסנה	מתקנים טכני	מרחב מוגן	סה"כ קיים ומוצע		מוצע
8,011.17	47.39	277.43	217.51	6,082.91	535.04	682.15	-	168.74	-	-2
1,494.73	-	201.02	160.78	-	683.3	205.02	47.13	197.48	-	-1
12,075.04	-	501.22	616.15	-	55.27	104.09	143.71	10,654.60	-	קרקע
142.1	-	-	-	-	-	-	-	132.1	132.1	גלריה
2,027.31	1,152.83	-	-	-	-	-	-	874.48	-	גג
23,760.35	1,200.22	979.67	994.44	6,082.91	1,273.61	991.26	190.84	12,027.40	132.1	סה"כ

בנוסף 408.62 מ"ר משטחים לא מקורים בקומת הקרקע (69.86 מ"ר) ובקומת הגג (338.76 מ"ר).

ה. בתאריך 3.7.2009 ניתן על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה נצרת טופס 4 (תקנה 5) – אישור להספקת שירותים לפי תקנות התכנון והבניה 1981, לידי ארמון ההגמון מרכז (ביג) נצרת, אשר נבנה על פי היתר בניה מספר E/18481 מתאריך 28.2.2008.

ו. בהתאם להיתר בניה מספר E/18668, אשר ניתן על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה נצרת בתאריך 5.10.2012, עולה כי הותר בגוש 16557, חלק מחלקה 1, בשטח קרקע של 20,198 מ"ר, בנצרת, תוספת שטח מסחר בקומת קרקע, במפלס 3.5- ובמפלס 7-, מסעדה בקומת קרקע וסה"כ 1,445 מ"ר.

מסמכים לא מקורים	סה"כ הבניין	שטח שירות במ"ר						שטח עיקרי במ"ר		קיים	קומה
		בניה קיימת	מעברים	חניה מקורה	אחסנה	מתקנים טכני	מקלט	סה"כ קיים ומוצע	מוצע		
-	7977.89	7809.32	-7.87	63.25	-1048.36	-14.42	24.42	1239.94	1071.4	168.57	-2
-	2176.07	1187.07	-17.94	80.34		-8.88	-	876.65	184.79	691.86	-1
-	12,095.34	1580.36	-4.46	-6.54			-	10512.9	76.79	10436.11	קרקע
	199.39						-	199.39	0	199.39	גלריה
336.63	849.99	41.95					-	808.03	0	808.03	1
	954.94	954.94									אוהל
336.63	24,253.62	10616.7	-30.27	150.13	-1048.36	-23.3	24.12	13636.91	1333	12303.96	סה"כ



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

ז. בהתאם להיתר בניה מספר 2015080, אשר ניתן על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה נצרת בתאריך 3.7.2015, עולה כי הותר בגוש 16557, חלק מחלקה 1, בנצרת, תוספת משחקה במפלס +6 וחניה במפלס -3.5.

ח. בהתאם להיתר בניה מספר 2017085, אשר ניתן על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה נצרת בתאריך 6.7.2017, עולה כי הותר בגוש 16557, חלק מחלקה 1, בנצרת, תוספת שטחי מסחר לקניון קיים וחדר דחסנית והריסת משחקה במפלס +6.

משטחים לא מקורים	סה"כ הבניין	שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר			קומה
		בניה קיימת	מתקנים טכני	סה"כ קיים ומוצע	מוצע	קיים	
-	7,978	6,738		1,240		1,240	-2
-	6,596	5,720		877		877	-1
-	12,276	1,582 (-90.42)	25 -115.0	10,784	272	10,513	קרקע
	199			199		199	גלריה
337	1,087	42		1,045	237	808	1
	955	955					אוהל
337	29,092	15,037	-90.42	14,145	508	13636.91 ¹	סה"כ

1. ללא שטח של כ- 138 מ"ר המהווה פעלטון שבוטל.

ט. בהתאם להיתר בניה מספר 2018110, אשר ניתן על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה נצרת בתאריך 11.10.2018, עולה כי הותר בגוש 16557, חלקה מספר 37, מגרש מספר 300 בנצרת, תוספת שטחי מסחר לקניון קיים בקומת קרקע וקומה א', תוספת מרחבים מוגנים בקומת חניון (1-).

סה"כ הבניין	שטח שירות במ"ר	שטח עיקרי במ"ר			קומה	
		בניה קיימת	סה"כ קיים ומוצע	מוצע		קיים
7,978	6,738		1,240		1,240	-2
6,595	5,706		877		877	-1
12,497	1,492		10,784	221	10,784	קרקע
199			199		199	גלריה
1,694	42		1,628	584	1,045	1
955	955					אוהל
¹ 29905	14,933		14,948	804	14,145	סה"כ

1. סה"כ שטח על פי היתר הבניה בסיכום של כלל השטחים הינו כ- 29,917 מ"ר (פער של כ- 12 מ"ר מהרשום לעיל).



הזכויות בנכס

א. בהתאם להעתק¹ רישום מפנקס הזכויות מתאריך 27.12.2022, רשומות זכויות הבעלות בגוש מספר 16557, חלקה מספר 52, בשטח רשום של 19,818 מ"ר, על שם "הפטריארכיה היוונית אורתודוקסית ירושלים", בשלמות.

הערות:

בתאריך 2.10.2019 נרשמה הערת אזהרה על פי סעיף 126, לטובת מרכז מסחרי בכניסה לנצרת (2006) בע"מ, על כל הבעלים, בהתאם להסכם².

בתאריך 2.10.2019 נרשמה הערת אזהרה על פי סעיף 126, לטובת קבוצת ס.א.ב.ס. נכסים בע"מ, על כל הבעלים (בהתאם ליפ"כ)³.

בתאריך 2.10.2019 נרשמה הערת אזהרה על פי סעיף 126, לטובת ביג מרכזי קניות בע"מ בהתאם להתחייבות מיום 4.1.2017, על כל הבעלים.

בתאריך 2.10.2019 נרשמה הערת אזהרה על פי סעיף 126, לטובת ארמון ההגמון מרכזים מסחריים בע"מ, בהתאם להתחייבות מיום 19.12.2017 ו- 14.8.2008, על כל הבעלים.

בתאריך 29.12.2019 נרשמה הערת אזהרה על פי סעיף 126, לטובת רוניק פז נבו נאמנויות בע"מ, בהתאם למסמך התחייבות מיום 16.12.19.

בתאריך 6.1.2020 נרשמה הערת אזהרה על פי סעיף 126, לטובת ביג מרכזי קניות בע"מ בהתאם להתחייבות מיום 1.1.2020, על כל הבעלים.

בתאריך 8.1.2020 נרשמה הערת אזהרה על פי סעיף 126, לטובת ארמון ההגמון (קסר אל מוטראן) בע"מ, בהתאם להתחייבות מיום 19.12.2017 ו- 14.8.2008, זכויות המשרדים והזכויות העודפות כהגדרתם בהסכם 19.12.2017, על כל הבעלים.

בתאריך 8.3.2020 נרשמה הערה על הפקעה על פי סעיף 5 ו- 7, לטובת מדינת ישראל/משרד התחבורה⁴.

¹ נסח מקוון זה החתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית 2001.

² בבדיקה שנערכה עם חברת ביג מרכזי קניות עולה כי הערה זו נרשמה בהתאם להסכם המקורי לפיו נרכשו הזכויות. הערה זו הינה שלב ראשוני עד שתוסדר רישומה של חכירה/חכירת משנה של חברת המרכז המסחרי בקשר עם זכויותיה במרכז המסחרי בנצרת.

³ בבדיקה שנערכה עם חברת ביג (עו"ד קרן יכין דורון יועצמ"ש של החברה ועו"ד דיפאלה עוואד ממשרד עואד סרור- משרד עורכי דין עולה כי ההערה אינה מתייחסת למתחם ביג פאשן. חברת ס.א.ב.ס. רכשה זכויות של הכנסייה בחלקים אחרים במקרקעין (זכויות בניה למשרדים אשר אינם מהווים חלק מנשוא חוות הדעת).

⁴ הערה בדבר הפקעה צפוי בשטח קרקע של 333 מ"ר לצרכי הרכבת קלה חיפה-נצרת.



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

ב. בהתאם להערכת¹ רישום מפנקס הזכויות מתאריך 19.12.2021, רשומות זכויות הבעלות בגוש מספר 16557, חלקה מספר 43, בשטח רשום של 2,755 מ"ר, על שם "הפטריארכיה היוונית אורתודוקסית ירושלים", בשלמות.

הערות:

בתאריך 2.10.2019 נרשמה הערת אזהרה על פי סעיף 126, לטובת מרכז מסחרי בכניסה לנצרת (2006) בע"מ, על כל הבעלים, בהתאם להסכם²

בתאריך 2.10.2019 נרשמה הערת אזהרה על פי סעיף 126, לטובת קבוצת ס.א.ב.ס. נכסים בע"מ, על כל הבעלים (בהתאם ליפ"כ)³.

בתאריך 2.10.2019 נרשמה הערת אזהרה על פי סעיף 126, לטובת ביג מרכזי קניות בע"מ בהתאם להתחייבות מיום 4.1.2017, על כל הבעלים.

בתאריך 13.11.2019 נרשמה הערת אזהרה על פי סעיף 126, לטובת ארמון ההגמון מרכזים מסחריים בע"מ, בהתאם להתחייבות מיום 19.12.2017 ו- 14.8.2008, על כל הבעלים.

בתאריך 29.12.2019 נרשמה הערת אזהרה על פי סעיף 126, לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, בהתאם למסמך התחייבות מיום 16.12.19.

בתאריך 6.1.2020 נרשמה הערת אזהרה על פי סעיף 126, לטובת ביג מרכזי קניות בע"מ, בהתאם למסמך התחייבות מיום 1.1.2020.

בתאריך 8.1.2020 נרשמה הערת אזהרה על פי סעיף 126, לטובת ארמון ההגמון (קסר אל מוטראף) בע"מ, בהתאם להתחייבות מיום 19.12.2017 ו- 14.8.2008, זכויות המשרדים והזכויות העודפות כהגדרתם בהסכם 19.12.2017, על כל הבעלים.

¹ נסח מקוון זה החתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית 2001.

² בבדיקה שנערכה עם חברת ביג מרכזי קניות עולה כי הערה זו נרשמה בהתאם להסכם המקורי לפיו נרכשו הזכויות. הערה זו הינה שלב ראשוני עד שתוסדר רישומה של חכירה/חכירת משנה של חברת המרכז המסחרי בקשר עם זכויותיה במרכז המסחרי בנצרת.

³ בבדיקה שנערכה עם חברת ביג (עו"ד קרן יכון דורון יועצמ"ש של החברה ועו"ד דייפאלה עוואד ממשרד עוואד סרור- משרד עורכי דין עולה כי ההערה אינה מתייחסת למתחם ביג פאשן. חברת ס.א.ב.ס. רכשה זכויות של הכנסייה בחלקים אחרים במקרקעין (זכויות בניה למשרדים אשר אינם מהווים חלק מנשוא חוות הדעת).



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

הסכמי שכירות:

ג. בהתאם לאישור חברת ביג מרכזי קניות, עולה כי דמי השכירות החודשיים נכון לתאריך 31.12.2022 עפ"י חוזים חתומים, לא כולל אחזקה, ולא כולל אחוזים מפדיון, הינם בסך כולל של 3,525,824 ש"ח לא כולל מע"מ.
בנוסף קיימות הכנסות משילוט בסך של 840 ש"ח/חודש + 4,088 ש"ח/חודש בגין אנטנות.

ד. 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 (משנת 2022), עולה כי שולמה תוספת דמי פדיון בסך של 1,544,649 ש"ח, לאחר ניטרול שוכרים אשר לא צפוי שימשיכו לשלם הפרשי פדיון.

ה. תפוסה:

שנה	2017	2018	2019	2020	2021	2022
תפוסה	100%-99%	95%	100%	100%	100%	100%

ו. מתוך כל חוזי השכירות של המרכז המסחרי, עולה כי ישנם שני חוזים אשר משקלם בדמי השכירות גדול מ-5% מסך דמי השכירות המתקבלים.

ז. חברת ניהול:

לפי נתוני חברת ביג, עולה כי ממוצע רווחי הניהול והחשמל לשנים 2018, 2019 ו-2021 (בנטרול שנת 2020, בה הייתה ירידה משמעותית בשל משבר הקורונה) הינו כדלקמן:

שנה	רווח מניהול
2018	₪ 989,236
2019	₪ 1,235,318
2021	₪ 1,706,014
ממוצע	₪ 1,310,190

יצוין כי טרם התקבלו מהחברה נתונים ביחס לשנת 2022, עם זאת עפ"י דיווח החברה קיים צפי לעלייה ברווחי הניהול בשנת 2022.



גורמים ושיקולים באומדן השווי

- באומדן שווי הנכס הובאו בחשבון בין היתר הגורמים והשיקולים הבאים:
- מיקום מרכז מסחרי "BIG FASHION", בסמוך לכביש מספר 60, וכביש מספר 3001, באזור התעשייה ב', בעיר נצרת.
 - הנתון כי המרכז מסחרי "BIG FASHION", הוקם על קרקע הידועה כגוש מספר 16557, חלקות מספר 43 ו-52, ששטחן הרשום בהתאמה הינו 2,755 מ"ר ו-19,818 מ"ר.
 - הנתון כי שטחו הבנוי של המרכז המסחרי הינו כ-29,917 מ"ר, הכולל שתי קומות מרתף חניה, קומת קרקע/רחוב, קומת גלריה חלקית, קומת גג ואוהל.
 - הנתון כי המרכז המסחרי נבנה בבניה קונבנציונאלית הכוללת קונסטרוקציה בטון מזויין, תקרת בטון, חיפוי חיפוי באריחי אבן, ריצוף המעברים ודרכי הגישה באבני מדרכה/רחוב, חיפוי קירות חוץ של חלק מקומת הגג בעץ, גשרים הבנויים מקונסטרוקציה ברזל ומחופים בד"ק בקומת הגג, 4 מעליות נוסעים שקופות, 2 מעליות נוסעים רגילות, 2 דרגנועים, ומעלית משא, ספרינקלרים ומערכת בקרה וכיבוי אש.
 - הנתון כי המרכז המסחרי שבנדון הינו מסוג STREET MALL, כאשר החנויות ממוקמות במפלס אחד לא מקורה + מפלס קומת הגג, בשילוב עצים, פינות ירוקות, פינות ישיבה.
 - שטח החנויות, מידותיהן ומיקומן במרכז המסחרי, כאשר חנויות העוגן ממוקמות בקצוותיו של המבנה וחנויות המזון ממוקמות בקומת הגג.
 - הנתון כי המרכז המסחרי כולל חניות תת קרקעיות וחנויות עיליות, המשמשות את באי המרכז המסחרי.
 - הנתון כי בהתאם לתוכניות בניין עיר מאושרות, סווגה חטיבת הקרקע שבנדון ביעוד "אזור מרכז מסחר ועסקים", בו ניתן להקים מרכז מסחרי הכולל חנויות למסחר למיניהן, סופרמרקטים, מלאכות קלות, בנייני בידור, משחקים, מרפאות ומתקני בריאות, בתי קפה ומסעדות, אולמות כנסים וקולנוע, אולמות שמחות ומשרדים בשטח עיקרי כולל של 35,100 מ"ר בבינוי הכולל 3 קומות מסחר + 8 קומות משרדים.
 - הנתון כי המרכז המסחרי נבנה עפ"י היתרי בנייה מאושרים.
 - הנתון כי קיימים גופים גדולים (חברות ביטוח, קרנות פנסיה, משקיעים זרים, קרנות REIT), המוצאים נכס בבעלות אחת, עם ניהול אחזקה ושיווק מרכזיים, כעדיף על פיזור אותו סכום של השקעה, במספר רב של נכסים, הדורשים תשומות ניהול גדולות תוך כדי העדר שליטה על התמהיל, האחזקה והשיווק. לפיכך לא בוצעה הפחתה באומדן השווי להיקף ולגודל.
 - דמי השכירות החודשיים הבסיסיים המינימליים כפי שמשולמים ע"י השוכרים נכון לחודש דצמבר 2022. בהקשר לדמי השכירות יצויין כי על פי הסכמי השכירות, "המשכיר" זכאי לקבל מהשוכר במשך תקופת השכירות דמי שכירות כאחוז מתוך הפדיון במושכר.
 - מטעמי שמרנות, באומדן השווי, דמי השכירות הנוספים כאחוז מהפדיון, ככל שקיימים, הובאו בחשבון בשיעור היוון גבוה יותר משיעור היוון דמי השכירות הבסיסיים.



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

- שיעור ההיוון המקובל לנכסים מניבים נע כיום סביב 6.25% - 7.25%. יחד עם זאת לנכסים עם שוכרים טובים במיוחד (כגון משרדי ממשלה, חברות ביטוח, רשתות גדולות, בנקים וכו') עם חוזי שכירות לתקופות ארוכות של 10 שנים ומעלה שיעור ההיוון הינו נמוך מ- 6.25% ואילו לנכסים עם חוזי שכירות לתקופות קצרות של חברות "רגילות", במיקומים בהם רמת הפעילות נמוכה או שצפויה ירידה בשווי הנכסים, שיעור ההיוון יכול להיות אף גבוה מ-7.25%. במקרה דנן, מדובר בנכס מאוכלס במלואו בשיעורי תפוסה גבוהים הכולל שיעור עומס נמוך יחסית על השוכרים (מרכז מסחרי מסוגו). על רקע האמור לעיל נלקח בחישוב שווי בגישת היוון ההכנסות, שיעור היוון של 6.5% לדמי השכירות על פי חוזים חתומים המתקבלים בפועל.
- על המקרקעין שבנדון קיימת מערכת הסכמים סבוכה בין מספר שותפים במקרקעין - הפטריארכיה היוונית אורתודוכסית בירושלים, חברת ארמון ההגמון, חברת מרכז מסחרי בכניסה לנצרת בע"מ, אפריקה ישראל בע"מ, ב.ס.ט. ייזום ובניה בע"מ, חברת ביג מרכזי קניות (2004) בע"מ, נירו טיטאן. לבקשת חברת ביג הוערך החלק המיוחס ל-"מרכז מסחרי בכניסה לנצרת (2006) בע"מ, המהווה חלק יחסי בסך של 72% משווי המרכז המסחרי, כאשר הרווחים מדמי הניהול של הנכס מיוחסים לחברת ביג מרכזי קניות בלבד.
- הנתון כי על פי מערכת ההסכמים עולה כי כל זכויות בניה שתאושרנה בעתיד מעבר ל- 15,000 מ"ר עיקרי תשארנה ותהיינה בבעלות "ארמון ההגמון" בלבד. נכון למועד הקובע נוצלו כ- 14,948 מ"ר עיקרי, באופן בו שווי הנכס הינו על פי הבינוי הקיים, כאשר זכויות בניה נוספות במידה וקיימות אינן מהוות חלק מנשוא חוות הדעת.
- הזכויות נשוא חוות הדעת מוערכות במצב הנוכחי כריקות, פנויות וחופשיות מכל מחזיק, חוב ושיעבוד.
- מחירי נכסים דומים ורלבנטיים ומצב שוק המקרקעין נכון למועד תוקף חוות הדעת.



גישות השומה:

א. קיימות שלוש גישות עיקריות לשומת שווי נכסי מקרקעין:

- 1.א **גישת ההשוואה (גישת שווי שוק)** –
הסכום שניתן לקבל ממכירת הנכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת.
גישה זו מבוססת על אומדן שווי שוק בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים דומים ככל האפשר במאפייניהם ביחס לנכס נשוא השומה (מאפיינים כגון: מיקום, שטח, שימוש, נתוני תכנון, שנת בנייה, הזכויות בנכס וכדומה).
בגישה זו נעשה ניתוח של נתוני ההשוואה תוך כדי שימוש במקדמי התאמה לנכס נשוא חוות הדעת.
- גישה זו ישימה בעיקר כאשר נכון למועד הקובע לחוות הדעת קיימים מספר נתונים של עסקאות שהתבצעו בפועל או שקיימים מספר נכסים מוצעים למכירה.
- 2.א **גישת היוון ההכנסות** -
בגישה זו נעשה היוון ישיר של ההכנסות השנתיות הצפויות לפי שיעור היוון הראוי (כלומר השווי הינו הערך הנוכחי של כל ההנאות העתידיות הצפויות מהנכס). בקביעת שיעור היוון משפיעים גורמים כגון יציבות השוכרים, משך תקופת השכירות, מהות הנכס המושכר, השימושים וכו'. (גישה זו מתאימה לנכסים מניבים - מסחר, משרדים, תעשייה, תחנות דלק, בתי מלון, מקבצי דיור וכו' ואינה מתאימה לדירות מגורים).
- 3.א **גישת העלות (גישת השווי הפיזי)** –
בגישה זו נערך אומדן לשווי הקרקע בשוק החופשי, לאומדן עלויות הבניה וההקמה ולאומדן הרווח היזמי, בכפוף לפחתים (פחת פיזי ופונקציונלי).



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

עקרונות השומה

מדובר במרכז מסחרי רב היקף המניב הכנסות, נכס זה הינו נכס יחודי כאשר קיימים מעט נתוני השוואה (אם בכלל) בסביבה או אפילו בעיר עצמה, באופן שלמעשה לא ניתן לבצע אומדן בגישת השוואה ישירה לשווי הנכס.

הגישה בה נרכשים נכסים מסוג זה הינה גישת היוון הכנסות מהנכס כאשר שיעור ההיוון נלקח מנתוני השוואה לנכסים מניבים דומים, תוך התייחסות לכל אחד משלושת מרכיבי דמי השכירות ומתן שיעור היוון רלוונטי:

- (1) דמי השכירות החוזיים בפועל.
- (2) דמי השכירות הנובעים מתוספת בגין פדיון.
- (3) דמי השכירות הצפויים לשטחים לא מושכרים.

לאחר קבלת תוצאות ההיוון מבוצעות התאמות שמאיות רלוונטיות למצב התיכנוני, למצב הקנייני ולמצב הפיזי של הנכס שבנדון.



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

להלן סקר שיעורי תשואה:

מקור מידע	שיעור תשואה כללי	תאור	המקום
דווח מאיה 3/2021	5.9%	בנין מסחר ומשרדים בית אבגד בורסה רמת גן	רמת גן
גלובס 9/2021	משקף שיעור תשואה של 4%	אמות רכשה מתחם מרכזים לוגיסטיים	מתחם צריפין
10/2021 גלובס	משקף שיעור תשואה של 6.5%	עסקה ריט 1 רוכשת מאלקטרה נדל"ן מתחם חנויות לבית	מתחם סוהו בנתניה
גלובס 10/2021	הנכס מייצר הכנסות ביחס לשווי ההוגן בסך של 6.3% תשואה		TOHA תל אביב
פרסום 4/8/2022	סקירה המתייחסת למחצית השניה של שנת 2021 – נכסי משרדים – 6.7% נכסי מסחר – 6.7% נכסי תעשייה ¹ – 6.7%		סקירת שיעורי הוון שמאי ממשלתי
גלובס 7/2022 + דו"ח רבעוני של חברת סלע קפיטל נדל"ן	שיעור תשואה של 5.8% שיעור תשואה של 5.95%	סלע קפיטל רכשה את הקומות העליונות במגדל (קומות 30-35) סלע קפיטל נדל"ן רכשה מרכז מסחרי בחולון שיעור תפוסה 100%	תל אביב מגדלי הארבעה חולון
דו"ח רבעוני חברת ריט עסקה מחודש 11/2022	נמכר תמורת 69.3 מיליון ₪ משקף שיעור תשואה של כ-5.6% (בהנחה של תפוסה מלאה)	1/3 חלקים בנכס 7 קומות משרדים וקומת מסחר, חניון תת קרקעי הכולל 178 מקומות חניה שיעור התפוסה 88%	בית הרופאים ברמת החייל

¹ לא כולל שימוש לוגיסטיקה, אשר לגביו שיעור התשואה נמוך יותר משיעור התשואה שנקבע לתעשייה.



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

תחשיבים:

אומדן שווי בגישת היוון ההכנסות:

א. שטחים מושכרים

תיאור	דמי שכירות חודשיים בסיסים בש"ח
דמי שכירות חודשיים מייצגים לא כולל דמי אחזקה, במעוגל	₪ 3,525,824
דמי שכירות שנתיים לא כולל דמי אחזקה, במעוגל	₪ 42,309,891
שיעור היוון שנתי (*)	6.50%
סה"כ שווי על פי היוון דמי השכירות החודשיים	₪ 650,920,000
תוספת דמי שכירות שנתיים כאחוזים מהפדיון	₪ 1,544,649
שיעור היוון שנתי לתוספת מפדיון	7.75%
סה"כ היוון תוספת דמי השכירות החודשיים כאחוזים מהפדיון	₪ 19,930,000
סה"כ שווי הנכס בשלמות עפ"י גישת היוון ההכנסות (במעוגל)	₪ 670,850,000

(*) ניתוח רגישות ביחס לנתונים לעיל:

פרמטר	% שינוי	סה"כ שווי
שיעורי תפוסה	ירידה של 5%	₪ 618,380,000
שיעורי היוון	עלייה של 0.5%	₪ 604,430,000
	ירידה של 0.5%	₪ 705,160,000
דמי שכירות ממוצעים למ"ר	עלייה של 5%	₪ 683,470,000
	ירידה של 5%	₪ 618,380,000



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

ב. הכנסות משילוט

₪	840	דמי שכירות חודשיים המתקבלים עבור שילוט
₪	10,080	המהווים דמי שכירות שנתיים בסך
	5.2	מקדם ערך נוכחי סידרתי (8 שנים, שיעור היוון 10.5%)
₪	50,000	סך הכל תוספת שווי בגין שלטי פרסומת

ג. הכנסות מאנטנות

₪	4,088	דמי שכירות חודשיים המתקבלים עבור שילוט
₪	49,056	המהווים דמי שכירות שנתיים בסך
	5.7	מקדם ערך נוכחי סידרתי (8 שנים, שיעור היוון 8%)
₪	280,000	סך הכל תוספת שווי בגין שלטי פרסומת

ד. שווי הנגזר מרווחי ניהול (כולל חשמל)¹:

רווח מניהול וחשמל לשנה	שיעור היוון	סך הכל
₪ 1,310,190	8.00%	₪ 16,380,000

¹ בהתאם לדווח חברת ביג קיים רווח מניהול לאורך השנים, באופן בו קונה מרצון יביא בחשבון את התקבולים הצפויים גם מרווחי הניהול. תחשיב השווי הנגזר מרווחי הניהול באופן כדלקמן: נלקח בחשבון רווח ממוצע ל-3 השנים האחרונות (בנטרול שנת 2020, בה חלה פגיעה משמעותית בשל משבר הקורונה). בנוסף בוצע תחשיב לפי שיעור הוון של 8%. יצוין כי טרם התקבלו מהחברה נתונים ביחס לשנת 2022, עם זאת עפ"י דיווח החברה קיים צפי לעלייה ברווחי הניהול בשנת 2022. (לעומת שיעור הוון של 6.5% אשר הובא בחשבון לדמי השכירות) מאחר ורווחי חברת הניהול קשורים לפעילות העסקית ויכולים להיות שינויים ברווחיות לאורך השנים. לפיכך הובא בחשבון שיעור הוון גבוה יותר המגלם סיכון גבוה יותר.



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

ה. סיכום

₪ 671,180,000	שווי המרכז המסחרי בשלמות (ללא רווחי ניהול)
₪ 483,250,000	שווי החלק היחסי של מרכז מסחרי בכניסה לנצרת 2006 בע"מ, ללא רווחי ניהול (72%)
₪ 16,380,000	תוספת שווי בגין רווחי ניהול (100%)
₪ 499,630,000	סה"כ שווי הנכס נשוא חוות הדעת

שיעור התשואה המשוקלל הינו 6.58%.



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

הערכות שמאיות קודמות:

ביצעתי בכנס נשוא חוות דעת זו הערכות שמאיות קודמות כדלקמן:

ש יעור הגידול בין הערכת השווי הנוכחית להערכות שמאיות קודמות	הערכת השווי (72% מהזכויות במרכז מסחרי, 100% מזכויות רווחי הניהול)	מטרת חוות הדעת	מועד הקובע לחוות הדעת
23.56%	₪ 404,350,000	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות הכספיים	31.12.2019
23.57%	₪ 404,330,000	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות הכספיים	31.12.2020
8.95%	₪ 458,600,000	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות הכספיים	31.12.2021

הערכה שמאית נוכחית:

הערכת השווי (72% מהזכויות במרכז מסחרי, 100% מזכויות רווחי הניהול)	מטרת חוות הדעת	מועד הקובע לחוות הדעת
₪ 499,630,000	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות הכספיים	31.12.2022



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

ש ו מ ה

בשים לב למיקומו של הנכס ("BIG FASHION" גוש 16557, חלקות מספר 43 ו-52 בעיר נצרת) ולכל שאר הנתונים כאמור ומפורט לעיל,

נראה כסביר לאמוד את שווי הזכויות בנכס (72% מהזכויות במרכז המסחרי ו-100% מזכויות דמי הניהול) בסך של 499,630,000 ₪ (ארבע מאות תשעים ותשעה מיליון, שש מאות ושלושים אלף שקלים חדשים) לא כולל מע"מ.

הכל במצבו הנוכחי כריק, פנוי וחופשי מכל מחזיק חוב ושיעבוד, נכון למועד הקובע לחוות הדעת 31.12.2022.

היטל השבחה: לא צפוי

תשלום למנהל מקרקעי ישראל: לא צפוי

אפשרות לחבות פיצויים בגין פגיעה במקרקעי צד שלישי: לא ידוע לח"מ ביחס לחבות קיימת.

היטל ההשבחה ו/או התשלום למנהל מקרקעי ישראל ו/או אומדן הפיצויים הינו אומדן משוער של הח"מ ואינו מחייב את הח"מ ו/או את הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ו/או את מנהל מקרקעי ישראל. החבות וכן סכומים סופיים ייקבעו לאחר קבלת שומות מהוועדה המקומית ו/או מנהל מקרקעי ישראל ו/או פסיקת שמאי מכריע ו/או פסיקת בתי משפט וכו'.

הנני מצהיר בזאת כי קיימת אי תלות בדבר מהות היחסים ביני ובין מזמין השומה.

אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדיווחים מיידים של החברה המפורסמים לצבור.

הדו"ח הוכן עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) ועפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל, 1998.

הדו"ח הוכן עפ"י תקן מספר 17.1 בדבר גילוי מינימלי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968

ובאתי על החתום,



שומה זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא אשר אינו המזמין ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.

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



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

Yaron Spector	- Economist & Real Estate Appraiser, M.B.A.	- כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך במינהל עסקים M.B.A.	ירון ספקטור
Gil Sitton	- Urban Planner M.A., L.L.B & Real Estate Appraiser	- מתכנן עירוני M.A. משפטן ושמאי מקרקעין	גיל סיטון
Golan Vakrat	- Civ. Engineer	- מהנדס אזרחי	גולן וקראט
Roni Cohen	- Real Estate Appraiser	- שמאי מקרקעין	רוני כהן
Yaron Parienti	- Civ. Engineer	- מהנדס אזרחי	ירון פריאנטי
Yaniv Cachlon	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	יניב כחלון
Gilad Gelbaum	- Business Management & Real Estate Appraiser	- שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים	גלעד גלבאום
Yossi Almozni	- Practical Engineer	- הנדסאי בניין	יוסי אלמוזנינו
Oren Sagi	- Real Estate Appraiser	- שמאי מקרקעין	אורן שאגי
Shimon Gronich	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	שמעון גרוניך
Baruch Barshak	- Economist & Practical Engineer	- כלכלן והנדסאי בניין	ברוך ברשאק
Rami Cohen	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	רמי כהן
Gila schurder Engel	- Geographer & Real Estate Appraiser	- גיאוגרפית ושמאית מקרקעין	גילה סקרדר אנגל
Ofir Ron	- Economist & Business Management	- כלכלן ובוגר מנהל עסקים	אופיר רון
Michael Zalcborg	- Practical Engineer	- הנדסאי בניין	מיכאל זלצברג
Mor Blumenfeld	- Real Estate Appraiser	- שמאית מקרקעין	מור בלומנפלד
Israel Atia	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	ישראל עטיה
Mimon Sabah	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	מימון צבע
Daniel Peri	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	דניאל פרי
Maor Habas	- Real Estate Appraiser	- שמאי מקרקעין	מאור חבס
Guy Portal	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	גיא פורטל
Shir Giller	- Business Management & Real Estate Appraiser	- שמאית מקרקעין ובוגרת מנהל עסקים	שיר גילר
Rina Medrish	- Real Estate Appraiser	- שמאית מקרקעין	רינה מדריש
Israel Perez	- Business Management & Real Estate Appraiser	- שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים	ישראל פרץ
Barak Negby	- Economist & Real Estate Appraiser	- כלכלן ושמאי מקרקעין	ברק נגבי

שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: אומדן שווי מרכז מסחרי (מסחר ותחנת תדלוק) הידוע בשם "BIG רגבה"

ממזרח לכביש מספר 4 (בקטע הכביש עכו - נהריה), בסמוך לכניסה למושב רגבה





ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

פירוט השכלה של עורך חוות הדעת:

- אוניברסיטת בר אילן תואר ראשון בכלכלה ומינהל עסקים - בהצטיינות - 1988.
 - אוניברסיטת תל אביב תואר שני במינהל עסקים, התמחות בשיווק - 1996.
 - אוניברסיטת תל אביב שמאות מקרקעין וניהול נכסים - בהצטיינות - 1990.
- שמאי מקרקעין מוסמך על פי חוק שמאי המקרקעין, מספר רישום 296 בפנקס שמאי המקרקעין בישראל.

נסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים:

המעריך ביצע הערכות שווי בין היתר לחברות - ביג מרכזים מסחריים, מעוז דניאל נכסים ובניין, מגדלי עסקים, משהב, ארנה סטאר גרופ, אשדר חברה לבניה, בית גיל הזהב, קרסו נדל"ן, הכשרה חברה לביטוח, יוחננוף, גלובוס סנטר, אזורים, י.ד. ברזאני, ארזים, גינדי החזקות, אחים אלה, אשטרום, קבוצת חגיגי, תידהר, בהיקף של למעלה מ-10 מיליארד ₪.

מזמין חוות הדעת:

ביג מרכזי קניות בע"מ
(ע"י רו"ח אסף נגר, משנה למנכ"ל)

מועד הזמנת חוות הדעת:

5 בדצמבר 2022

התחייבות לשיפוי:

קיימת התחייבות לשיפוי אשר ניתנה בתאריך 31.3.2007 ע"י חברת ביג מרכזים מסחריים ו/או ביג מרכזי קניות (2004) בע"מ, עבור הנכס שבנדון לצורך הכללת חוות הדעת ו/או אזכורה בדוחות הכספיים או לכל מטרה אחרת¹.

הנסיבות בגינן בוצעה ההתקשרות:

לצורך דוחות כספיים ישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S

מספר תקן חשבונאי:

הדו"ח הוכן עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) ועל פי הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל, 1998, לרבות תקן 17.1 – גילוי מינימלי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין לצורך דיווחים עפ"י חוק ניירות ערך התשכ"ח 1968 הנכס מוגדר כנדל"ן להשקעה על פי תקן חשבונאי 40 - IAS.

תאריך תוקף חוות הדעת:

31 בדצמבר 2022

תאריך הביקור בנכס²:

14 בינואר 2023

הערות לשכר הטרחה:

לא קיימות התניות לגבי שכר טרחה של השמאי, או אחרות, אשר יש בהן כדי להשפיע על תוצאות השומה.

¹ אנו מקבלים על עצמנו את מגבלת גובה השיפוי כפי שנקבעה בעמדת סגל משפטית 105-30 של הרשות לניירות ערך.
² הביקור בנכס בוצע ע"י גיא פורטל, שמאי מקרקעין.



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

פרטי הנכס:

18482	:	גוש מספר
	:	חלקות מספר
	:	מגרשים מספר
	:	שטח המגרשים בשלמות
	:	שטח בנוי
	:	מיקום
	:	זכויות

31 (חלק)		11 (חלק), 15 (חלק), 31 (חלק)
ב'2	א'2	102, 101, 100
כ - 7,000 מ"ר	כ - 1,500 מ"ר	כ - 35,400 מ"ר

כ - 16,213 מ"ר ברוטו³

ממזרח לכביש מספר 4 (בקטע הכביש עכו-נהריה), בכניסה למושב רגבה

חכירה מהוונת (ראה פרק: "הזכויות בנכס")

¹ בהתאם לתוכנית בניין עיר מס' ג/9096.

² בהתאם לתוכנית בניין עיר מס' ג/7969 ובהתאם לתשריט המגרשים שצורף לחוזה החכירה.

³ סה"כ שטח בנוי ברוטו הינו בבינוי של 5 מבנים נפרדים, ולא כולל מתחם תחנת התדלוק ושירותים ציבוריים.



תאור הנכס והסביבה

נשוא חוות הדעת מהווה את מרכז מסחרי "BIG רגבה", המהווה קומפלקס מסחר, ותחנת תדלוק, הממוקם ממזרח לכביש מספר 4 (בקטע הכביש עכו - נהריה), בסמוך לכניסה למושב רגבה.



מרכז מסחרי "BIG רגבה", הוקם על קרקע הידועה כגוש 18482, חלק מחלקות 11, 15, 31, מגרשים 100, 101 ו- 102 (על פי לתוכנית בניין עיר מס' ג/9096), בשטח קרקע של כ- 35,400 מ"ר, וחלק מחלקה 31, מגרש מספר א' + ב' (על פי תשריט חוזה החכירה) בשטח קרקע כולל של כ- 8,500 מ"ר.

המגרשים מחולקים באופן כדלקמן:
מגרשים מספר 100, 101, 102 בשטח קרקע של כ- 35,400 מ"ר בייעוד "אזור מחסני מכר".
מגרשים מספר א' + ב' בשטח קרקע של כ- 8,500 מ"ר בייעוד "שירותי דרך ותחנת תדלוק".

המרכז המסחרי בשלמותו, ממוקם כאמור ממזרח לכביש מספר 4 (בקטע הכביש עכו - נהריה), בסמוך לכניסה למושב רגבה, ותחום כדלקמן: מצפון - מושב רגבה המאופיין בבניה צמודת קרקע וישוב הערבי מזרעה, ממזרח - אמת המים ההיסטורית, מדרום - מתחם גן אירועים אחוזת סנדרין ומשרדי מועצת חבל אשר וממערב כביש עכו - נהריה (כביש 4).
הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים, חשמל, ביוב, מים וכו'.

להלן תאור המגרשים והשטחים הבנויים נשוא חוות הדעת:



מגרשים מספר 100, 101, 102:

המגרשים בשטח קרקע כולל של כ- 35,400 מ"ר, הנם מגרשים צמודים, היוצרים ביחד צורה אי רגולרית.

בתחום המגרשים בנויים ארבעה מבנים מסחריים צמודים, חד קומתיים (מבנים מס' 1, 2, 3, 4) בשטח בנוי כולל של כ- 13,500 מ"ר ברוטו¹, היוצרים ביחד בינוי בצורת האות "רי".

בצדו המערבי של המתחם, חניה פתוחה המיועדת לכ- 672 מקומות חניה לרכב פרטי.

¹ שטח ברוטו בהתאם להיתר הבניה.



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

מבנים 1, 2, 3, 4, אשר בנייתם הסתיימה בתחילת שנת 2000, נבנו בבניה קונבנציונלית, הכוללת קונסטרוקציה בטון מזויין, קירות בלוקים, חיפוי חיצוני באבן, תאורת ניאון, ספרינקלרים, גלאי אש ומערכת מיזוג אויר וגג פח (איסכורית).
גובה פנים המבנים נע בין 5 - 8 מטר, כאשר גובה הפנים של כ- 5 מטר הינו במבנים המקשרים בין הבניינים.

להלן תאור המבנים:

- מבנה 1:** שטחו הבנוי כ- 5,020 מ"ר ברוטו¹, ממוקם בחלק הדרומי של המגרש. המבנה בעל צורה רגולרית דמוית מלבן.
בחלק המזרחי של המבנה קיים שטח של 1,296 מ"ר אשר אינם מיועדים לאכלוס (החברה קידמה תב"ע להגדלת הזכויות). שטח זה מיועד להריסה ובנייה מחדש.
- מבנה 2:** שטחו הבנוי כ- 3,360 מ"ר ברוטו², ממוקם בצמוד ובמאונך למבנה מס' 1. המבנה בעל צורה רגולרית דמוית מלבן.
- מבנה 3:** שטחו הבנוי כ- 3,060 מ"ר ברוטו¹, ממוקם בצמוד למבנה מס' 2. המבנה בעל צורה רגולרית דמוית מלבן.
- מבנה 4:** שטחו הבנוי כ- 2,060 מ"ר ברוטו³, ממוקם בצמוד למבנה מס' 3. המבנה בעל צורה אי רגולרית דמוית חצי גורן.

המבנים כוללים חלוקה פנימית ליחידות מסחריות שונות.

¹ שטח המבנה הנו בהתאם למדידה גרפית מתשריט היתר הבניה.

² שטח המבנה הנו בהתאם למדידה גרפית מתשריט היתר הבניה, ברם בפועל לאחרונה נהרס משטח זה כ- 340 מ"ר לטובת רחבת ישיבה/גינה ציבורית. שטח זה שנהרס לא הובא בחשבון בחוות הדעת, ברם לא הופחת בשטח הכולל לאור הנתון כי שטח זה מופיע בהיתר הבניה.

³ שטח המבנה הנו בהתאם למדידה גרפית מתשריט היתר הבניה. שטח זה אינו כולל שטח של כ- 42 מ"ר המהווה את שטח השירותים הציבוריים.



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמחות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

מגרשים מספר א' + ב' (תחנת התדלוק ומבנה מסחרי):

המגרשים בשטח קרקע כולל של כ- 8,500 מ"ר, הנם מגרשים צמודים, היוצרים ביחד צורה רגולרית מלבנית. בתחום המגרשים בנוי מבנה מסחרי, חד קומתי (מבנה מס' 5) בשטח בנוי של כ- 2,713 מ"ר ברוטו¹ ותחנת תדלוק "סונול", עם גג מקורה בשטח של כ- 290 מ"ר. בצדו המערבי של המגרשים, חניה פתוחה המיועדת לכ- 140 מקומות חניה לרכב פרטי.

מבנה מס' 5: שטחו הבנוי כ- 2,713 מ"ר ברוטו ממוקם בחלק המזרחי של המגרש. המבנה בעל צורה רגולרית דמוית מלבן. המבנה כולל חלוקה פנימית ל- 12 יחידות מסחריות ומושכר בשלמות.

המבנה נבנה בבניה קונבנציונלית, הכוללת קונסטרוקציית בטון מזויין, קירות בלוקים, חיפוי חיצוני באבן וגג פח (איסכורית). גובה פנים המבנה ברובו כ- 8 מטר.

תחנת תדלוק:

תחנת הדלק "סונול", ממוקמת בחלק הצפון מערבי של המגרש, פונה בחזית צפונית לכביש הכניסה למושב רגבה וחזית מערבית פונה לכביש מס' 4. הגישה לתחנת הדלק הינה דרך כביש הכניסה למושב רגבה. תחנת התדלוק כוללת שני איי תנועה (4 משאבות), מקורים בגגון ומבנה משרדי תחנת התדלוק וחנות נוחות, בשטח כולל של כ- 52 מ"ר ברוטו. שטח תחנת הדלק מפותח וסלול באספלט ובבטון מוחלק. סביבת הנכס שבנדון כוללת מספר תחנות תדלוק כדלקמן:

מרחק מתחנת התדלוק נשוא השומה	מיקום
כ- 4 ק"מ מצפון	2 תחנות דלק הממוקמות ברחוב גדוד 21, בסמוך לקניון "הצפון", בכניסה הדרומית של העיר נהריה,
כ- 6.5 ק"מ מדרום	4 תחנות דלק הממוקמות ברחוב הארבעה, המהווה את הכביש הראשי של העיר עכו החוצה אותה מדרום לצפון.

¹ כולל תוספת שטח של כ- 152 מ"ר ברוטו + 95 מ"ר גלריה בחלק הדרומי של המבנה.



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

לסיכום:

להלן סיכום השטחים הבנויים (ללא מתחם תחנת התדלוק¹ וללא שטח שירותים ציבוריים):

שטח ברוטו במ"ר	מבנה
כ - 5,020 מ"ר	מבנה 1
כ - 3,360 מ"ר	מבנה 2
כ - 3,060 מ"ר	מבנה 3
כ - 2,060 מ"ר	מבנה 4
כ - 2,713 מ"ר	מבנה 5
כ - 16,213 מ"ר	סה"כ

¹ מתחם תחנת התדלוק כולל גג תחנה ומבנה בשטח כולל של כ- 340 מ"ר.



תצלומי הנכס:



מבנה מספר 2



מבנה מספר 1



מבנה מספר 4



מבנה מספר 3



תחנת הדלק



מבנה מספר 5



הסביבה העסקית וריכוזי קניות עיקריים:

המרכז המסחרי BIG סנטר, ממוקם כאמור בסמוך וממזרח לכביש מס' 4, על אם הדרך בין העיר עכו ונהריה.

העיר עכו משתרעת על פני שטח של כ - 10,300 דונם, וקיימים בה כ - 50,000 תושבים.

העיר נהריה משתרעת על פני שטח של כ - 10,500 דונם, וקיימים בה כ - 45,000 תושבים.

להלן ריכוזי הקניות העיקריים בסביבה:

1) קניון "הצפון" ממוקם הכניסה הדרומית לעיר נהריה, בסמוך לכביש מס' 4, כ - 4 ק"מ מצפון למתחם ביג.

הקניון בשטח בנוי של כ - 12,000 מ"ר הינו חד קומתי הכולל חנויות כגון: סופרמרקט, רשת כיתן, בתי קולנוע, בתי קפה וכד'.

2) מרכז מסחרי "מרכזול", הממוקם בסמוך לצומת עין המפרץ, ובסמוך לכניסה הדרומית של העיר עכו. המרכז המסחרי הינו מרכז חד קומתי בשטח כולל של כ - 15,000 מ"ר, כאשר בצדו מקומות חניה המשמשים את באי המרכז.

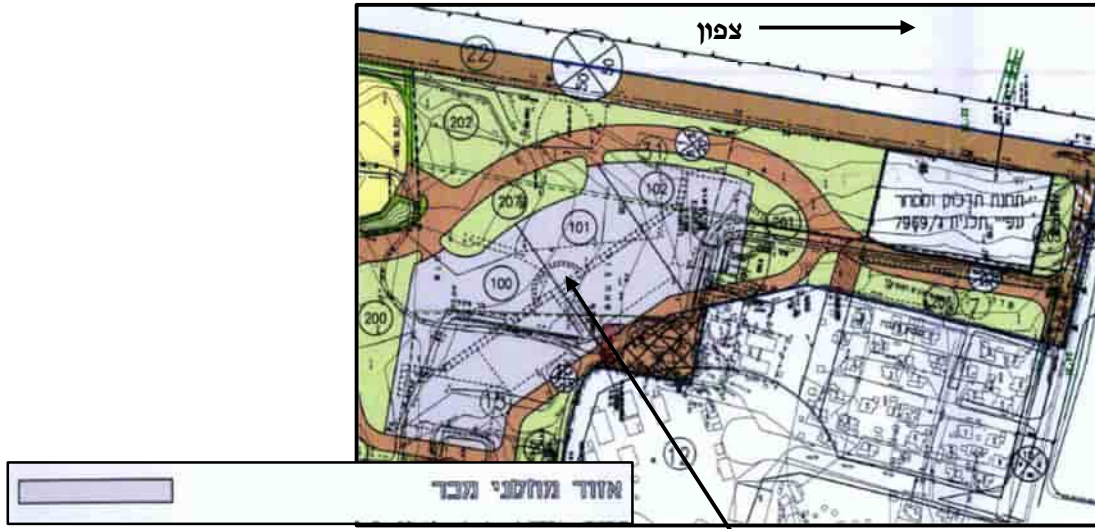


הרקע התכנוני¹

תכנית ג/9096

א. בהתאם לתוכנית בנין עיר מס' ג/9096 רגבה - מתחם מסחר, תיירות ותרבות, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים (י.פ.) מספר 4901 מתאריך 12.7.2000, עולים הפרטים הבאים:

להלן תשריט התביע:



הנכס שבנדון סווג כמגרשים 100, 101 ו-102 ביעוד "אזור מחסני מכר", בשטח קרקע כולל של 35,400 מ"ר.

להלן זכויות הבניה במגרשים נשוא חוות הדעת:

יעוד	גודל מגרש מינימלי	אחוזי בניה			גובה במטר			קווי בניין במטר		
		עיקרי	שרות	תכסית	מס' קומות	מס' קומות	גובה	קדמי	צדדי	אחורי
מחסני מכר מגרשים 102-100	5 דונם	30%	8%	38%	1	5	5	0	5	
מגרש 102	-	-	-	-	-	-	-	5	5	

הועדה המקומית רשאית לאשר העברת אחוזי בניה מעל למפלס כניסה אל מתחת למפלס ובתנאי שלא יעברו את סה"כ אחוזי הבניה המותרים.
 תותר קומת מרתף מתחת למפלס הכניסה במסגרת אחוזי הבניה המותרים.

¹ המידע בפרק "הרקע התכנוני" מושתת, בין היתר, עפ"י מידע תכנוני בעל פה שהתקבל במדור מידע במועצה האזורית מטה אשר. זכויות הבניה המתוארות לעיל הינן על פי הבנה ופרשנות סבירה לתוכניות בניין עיר, במועד עריכת חוות הדעת, ואינן מחייבות את הוועדה המקומית לתכנון ולבניה. למען הסר ספק, יובהר כי רק לאחר הגשת בקשה להיתר בניה וקבלת אישור הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תתבררנה זכויות הבניה באופן סופי.



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

תכליות:

שטח למכר (מגרשים 100, 101 ו- 102):

ישמש להקמת מחסני מכר למסחר קמעונאי, חנויות כלבו, חנויות מפעל, שירותים מסחריים, מסעדות, עסקי שעשועים, משרדי עסקים אישיים, שטחים לאחסנה, שירותים לוגיסטיים להפעלת המתחם וחניה.

הנחיות למבנה המסחרי:

המבנים המסחריים שבמגרשים מס' 100, 101 ו- 102 יבנו מחומרים בעלי קיום גבוה ותכונות "התנקות עצמית". קירות המבנים יחופו באחד מהחומרים הבאים: אבן כורכר או אבן חול נסורה, ציפוי לבנים או שילוב של חומרים אלו עם קירות מסך מאלומיניום וזכוכית וכד'. פרגולות ומעברים מקורים בין המבנים יבנו מעמודים שיצופו בחומר הגמר של המבנה או ממתכת. תכנון המבנים יעשה בצורה, שתמנע העברת קולות ורעש מהמבנה ומהמתקנים הטכניים שנלווים אליו לכיוון אזור המגורים ואזור בית הספר.

תכנית חא/מק/2/2000

ב. בהתאם לתוכנית בנין עיר מספר ח"א/מ"ק 2/2000 - איחוד וחלוקה חדשה במתחם מסחר ברגבה, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ מספר 4982 מתאריך 30.4.2001, בוצע במתחם הקרקע הליך של איחוד וחלוקה תוך כדי שינוי צורת המגרש למסחר ללא שינוי בשטח. עפ"י התוכנית מגרשים מס' 100, 101 ו- 102 אוחדו למגרש ביעוד "שטח למחסני מכר". תכליות וזכויות הבניה יהיו בהתאם לתוכנית המאושרת ג/9096, למעט שינוי בגובה המבנים למסחר מ- 5 מטר ל- 8.5 מטר.



ירון ספקטור YARON SPECTOR

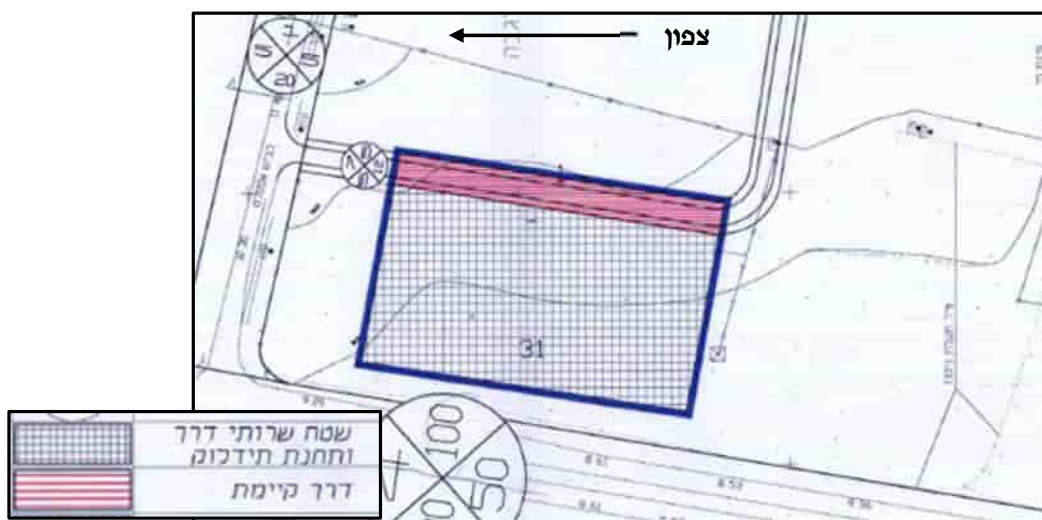
שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

תכנית ג/7969

ג. בהתאם לתוכנית בנין עיר מס' ג/7969, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ מספר 4268 מתאריך 18.12.1994, שונה יעוד חלק מחלקות 63 ו- 64 בגוש 18482 משטח חקלאות ל"אזור שירותי דרך ותחנת תידלוק", בשטח קרקע כולל של 8,051 מ"ר².

תשריט התב"ע:



להלן הוראות הבניה:

קווי בניין (מטר)			גובה מירבי	מספר קומות	אחוזי בניה		אזור
צדדי	אחורי	קדמי			שרות	עיקרי	
3	3	7	9 מטר	2	10%	30%	שירותי דרך ותחנת תדלוק

אזור שירותי הדרך ותחנת תדלוק, ישמש לתחנת תדלוק וסיכה לכלי רכב מטיפוס ג' בהתאם לתמ"א 18, כולל משרדים, מחסן שמנים, חדרי שירותים, חדרי חשמל וגנרטור, חדר מדחס, בית קפה, מזנון, מסעדה וכפריה לתצוגה ומכירה, בעיקר של תוצרת מושב רגבה.

¹ מספרים ישנים של החלקה.

² יצוין כי עפ"י חוזה החכירה, שטח זה הוחכר בשני שלבים:

מגרש א' בשטח של 1.5 דונם, מגרש ב' בשטח של 7 דונם וסה"כ 8.5 דונם.



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

תמ"א/18 – שינוי מס' 2

ד. בהתאם לתוכנית מתאר ארצית לתחנות דלק מס' תמא/18 - שינוי מס' 2, אשר אושרה ע"י הממשלה לפי החלטה מספר 874 מתאריך 11.12.1996, עולה כי מטרת התוכנית להבטיח שרות נאות לצרכנים של תחנות תדלוק, למנוע מפגעים תחבורתיים, בטיחותיים, וסביבתם לרבות זיהום מי התהום, עקב הקמתן והפעלתן של תחנות תדלוק, להתאים ולאפשר הרחבה של מערך תחנות התדלוק בהתאם לצורכי האוכלוסיה במדינת ישראל ולגידולה ולאפשר את השגת המטרות לקבוע קריטריונים למיקומן של תחנות תדלוק, לתכנון, להקמתן ולהפעלתן.

מקום שתכנית מקומית ייעדו מקרקעין לתעשייה או לתעשייה משרדים ומסחר, או למרכזי תחבורה, יהיו גם תחנות דלק במשמע, גם אם לא נאמר כך במפורש והיא כשאינן בתוכנית המקומית כוונה אחרת משתמעת. מקום שהתוכנית המקומית כאמור לעיל, כוללת הוראות של תוכנית מפורטת תותר הקמת תחנת תדלוק.

20884/ג

ה. בהתאם לתוכנית בנין עיר ג/20884 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ מספר 7060 מתאריך 18.6.2015, עולה כי מטרת התוכנית הינה, בין היתר, הגדלת מושב רגבה.

על פי תשריט התוכנית, עולה כי בחלק המזרחי של המרכז המסחרי (בגב המרכז המסחרי) מסומנת הרחבת דרך קיימת.

(הערת החתום מטה - אין בהרחבת הדרך משום השפעה על הנכס שבנדון)



ירון ספקטור YARON SPECTOR

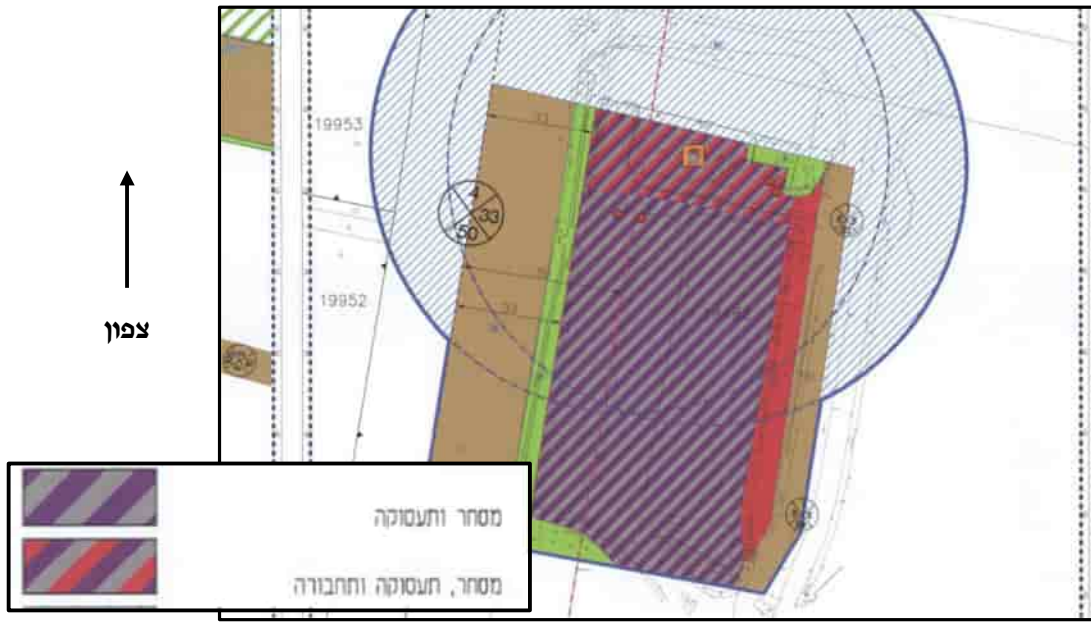
שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

20359/ג

1. בהתאם לתוכנית בנין עיר ג/20359, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ מספר 7060 מתאריך 18.6.2015, עולה כי מטרת התוכנית הינה החלפת שטחים באזור תחנת תדלוק. מדרום מזרח ובצמוד לצומת הכניסה למושב רגבה, ממוקמת תחנת דלק. התוכנית מציעה לתקן את אי התאמות בתוכניות מאושרות ובהתאמה למצב הקיים ומסדירה את היעודים לדרך, שצ"פ, מסחר ותעסוקה, מסחר תעסוקה ותחבורה מבלי לשנות או להוסיף שימושים וזכויות בניה.

להלן תשריט התוכנית:



על פי תשריט התוכנית תא שטח מספר 11 (המהווה חלק מהמרכז המסחרי - מבנה מספר 5) מסווג ביעוד "מסחר ותעסוקה" ותא שטח 10 המהווה את מתחם תחנת התדלוק מסווג ביעוד "מסחר, תעסוקה ותחבורה". שטחי תאי השטח ממוקמים על שטח קרקע של 8,500 מ"ר.

להלן זכויות הבניה המאושרות:

סה"כ שטח	שטח בניה עילי		יעוד	שטח קרקע	תא שטח
	עיקרי	שרות			
2,791 מ"ר	29.18%	10%	מסחר ותעסוקה	7,123 מ"ר	11
551 מ"ר	30%	10%	מסחר תעסוקה ותחבורה	1,377 מ"ר	10

התכליות והשימושים הינם על פי תוכנית ג/7969 המאושרת.

עמוד 15



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

תכנית 201-0507210

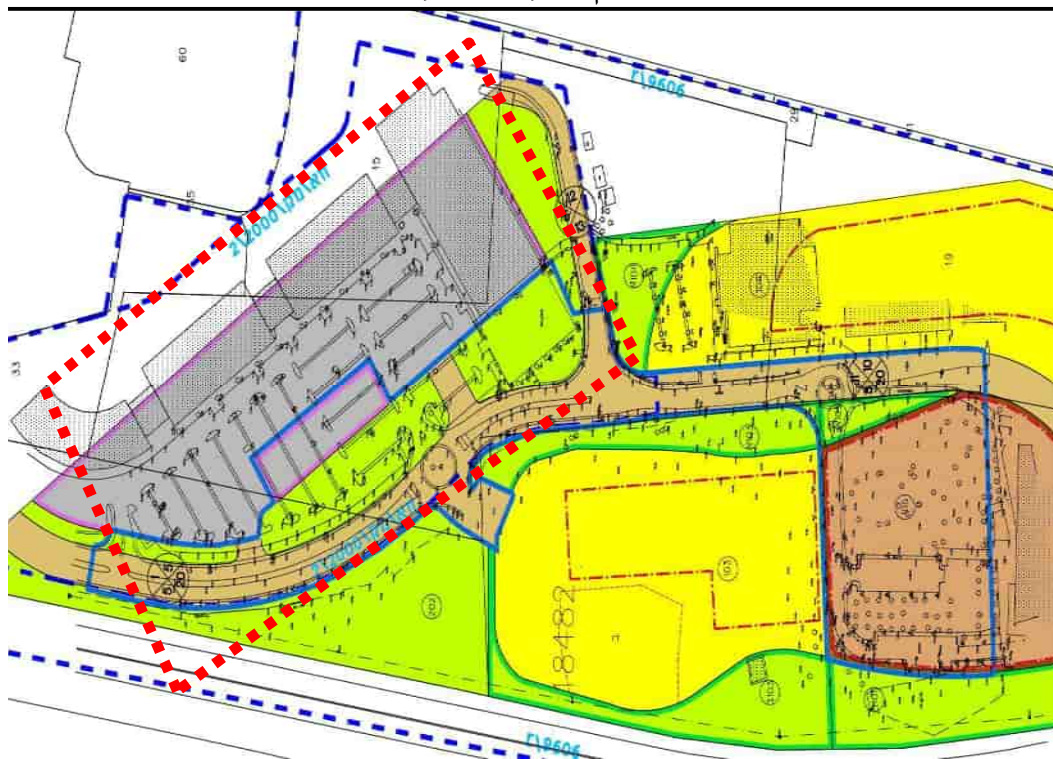
ז. בהתאם לתוכנית מפורטת 201-0507210 - איחוד וחלוקה בייעוד בנייני ציבור, מסחר, שצ"פ והסדרת כניסות קיימות, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מספר 8062 בתאריך 2.1.2019. עולים, בין היתר, הפרטים כדלקמן:

התוכנית מציעה איחוד וחלוקה של ייעודי קרקע (מבני ציבור, מסחר ושצ"פ) לטובת הקמת מבנה ציבור בסמוך לאזור המסחרי הקיים, מסדירה כניסות קיימות בפועל לאזור המסחרי ולאזור מבני הציבור. כמו כן התוכנית משנה גודל מגרש מינימאלי בייעוד מבני ציבור, ניווד זכויות בניה באזור מבנים ומוסדות ציבור על ידי העברת 1,000 מ"ר מתא שטח 18 לתא שטח 6 והגדלת תכסית בשטח מבני ציבור בתא שטח 6 ל- 50%.

על פי תשריט התוכנית וטבלת השטחים המפורטת בתקנון התוכנית, עולה כי שטח הקרקע המסווג למטרת מחסני מכר/מסחר ב"מצב המאושר" ו"במצב המוצע" זהה בשני המצבים והינו כ- 2.1 דונם וללא שינוי בזכויות הבניה בייעוד למסחרי, ברם אופן חלוקת הקרקע שונה לטובת הקמת מבנה ציבורי, אשר יופקע וירשם על שם הרשות המקומית.

בסה"כ לא בוצע שינוי בשטח הקרקע הכולל של הנכס נשוא חוות הדעת וכן בזכויות הבניה. להלן תשריט התוכנית ב"מצב הקודם" ו"במצב החדש":

מצב קודם על פי תב"ע



עמוד 16



מצב חדש על פי התב"ע



יעודי קרקע ושימושים:

מסחר - שימושים למטרת מחסני מכר למסחר קמעונאי, חנויות כלבו, חנויות מפעל, שירותים מסחריים, מסעדות, עסקי שעשועים, משרדי עסקים אישיים, שטחים לאחסנה, שירותים לוגיסטיים להפעלת המתחם וחניה.

תנאי למימוש המסחר הינו איחוד השטח המסחרי בתחום התוכנית עם השטח המסחרי הסמוך.
מבנים ומוסדות ציבור - שימושים למרכז תרבות אזורי, אולם מופעים, חדרי חוגים, אולמות כנסים, בית ספר למחול, אולפנא למוסיקה ודרמה, שירותים לוגיסטיים להפעלת המרכז, חניה.
מרתפים ישמשו כשטחי שירות, מתקנים טכניים, החסנת ציוד, מרחב מוגן, קומת חניה וכיוצ"ב.



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

להלן זכויות הבניה המוצעות :

מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית % בתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה			
מעל הכניסה הקובעת				עיקרי	שרות	גודל מגרש מזערי		
(2) 2	8.5	30		2550 (1)	637	6000	18	מבנים זמוסדות ציבור
(2) 2	8.5	50	75	2400 (1)	600	4000	6	מבנים זמוסדות ציבור
1	8.5	38	38	30%	8%	5000		מסחר

תותר קומת מרתף מתחת למפלס הכניסה במסגרת אחוזי הבניה המותרים. יותר להעביר זכויות ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה תוך שמירה על סך הזכויות המותרות. הועברו 1,000 מ"ר מתא שטח 18 לתא שטח 6.

הערת החתום מטה: השימושים למטרת מסחר זהים לשימושים המותרים על פי התב"ע מס' 9096/ג המאושרת משנת 2000, וכן זכויות הבניה הינם ללא שינוי.

הוראות נוספות:

הוצאת היתרי בניה בשטח התוכנית תותנה בהגשת ואישור תוכנית בינוי ונספח נופי. תנאי למתן היתר בניה הינו תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים, או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים. חניה - פתרון החניה לתא שטח 6 יינתן גם במסגרת המגרש המסחרי על פי נספח החניה המצורף כרקע לתוכנית. תנאי למתן היתר בניה הינו הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. הפקעות: כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189 ו-190 לחוק התכנון והבניה וירשמו על שם הרשות המקומית.

עמוד 18



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

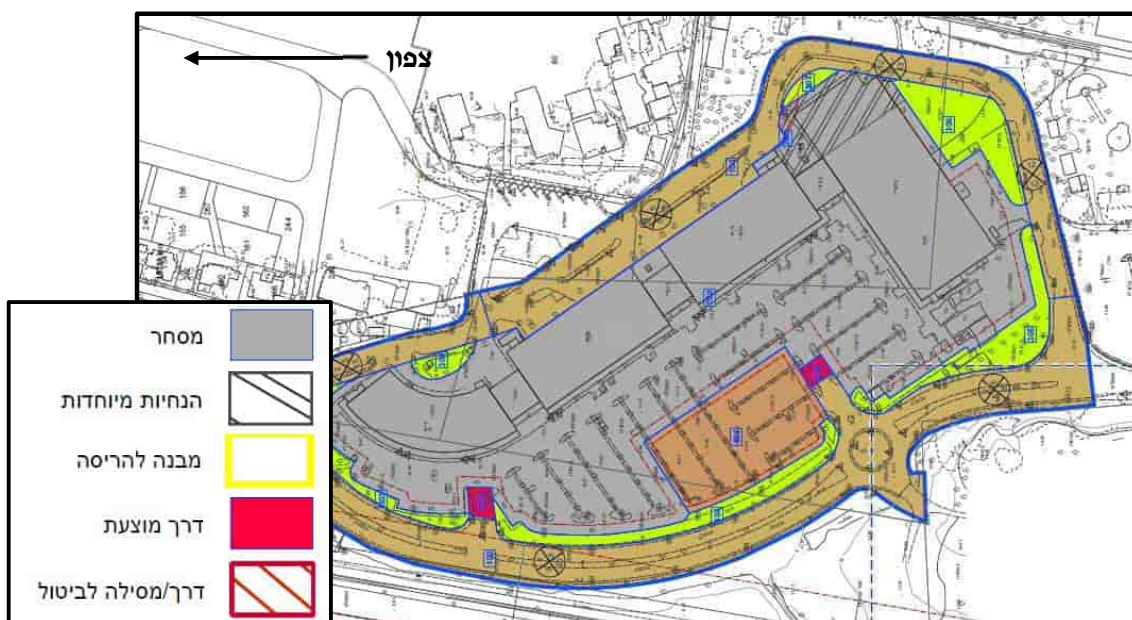
שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

תכנית 201-0796342

ח. בהתאם לתוכנית מפורטת 201-0796342 - איחוד וחלוקה בייעוד בנייני ציבור, מסחר, שצ"פ והסדרת כניסות קיימות, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מספר 9566 בתאריך 27.4.2021 עולים, בין היתר, הפרטים כדלקמן:

מטרת התוכנית הינה איחוד מגרשים 100-102 למגרש תכנוני אחד (מסומן כתא שטח 700), שינוי תוואי דרך והרחבתה, וכן שינוי קווי בנין במתחם ביג רגבה.

תשריט התכנית:



מגרשים 100-102 מסומנים כמגרש מס' 700 ביעוד מסחר. החלק הדרום מזרחי של החלקה (ומעל מבנה 1) מסומן כאזור עם הנחיות מיוחדות. כמו כן, מסומנים 3 מבנים להריסה.

להלן זכויות הבניה:

תא שטח	שטח עיקרי	שטח שירות	תכסית	מס' קומות
700	30%	8%	38%	2

הערות לטבלה:

1. קווי הבניין – עפ"י תשריט
2. באזור המסומן עם הנחיות מיוחדות יותרו 3 קומות בגובה של עד 15 מ'.
3. תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הוועדה המקומית ובתנאי

עמוד 19



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

הוראות בינוי - הוצאת היתרי בניה בשטח התכנית תותנה בהגשת ואישור של תכנית בינוי כוללת ונספח נופי.

הערות הח"מ:

התכנית אינה משנה את השימושים המותרים ואת זכויות הבניה המותרות בשטחי המסחר, אך משנה את הוראות הבינוי (בחלק הדרום מזרחי בחלקה אשר מסומן באזור עם הנחיות מיוחדות).

עמוד 20



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

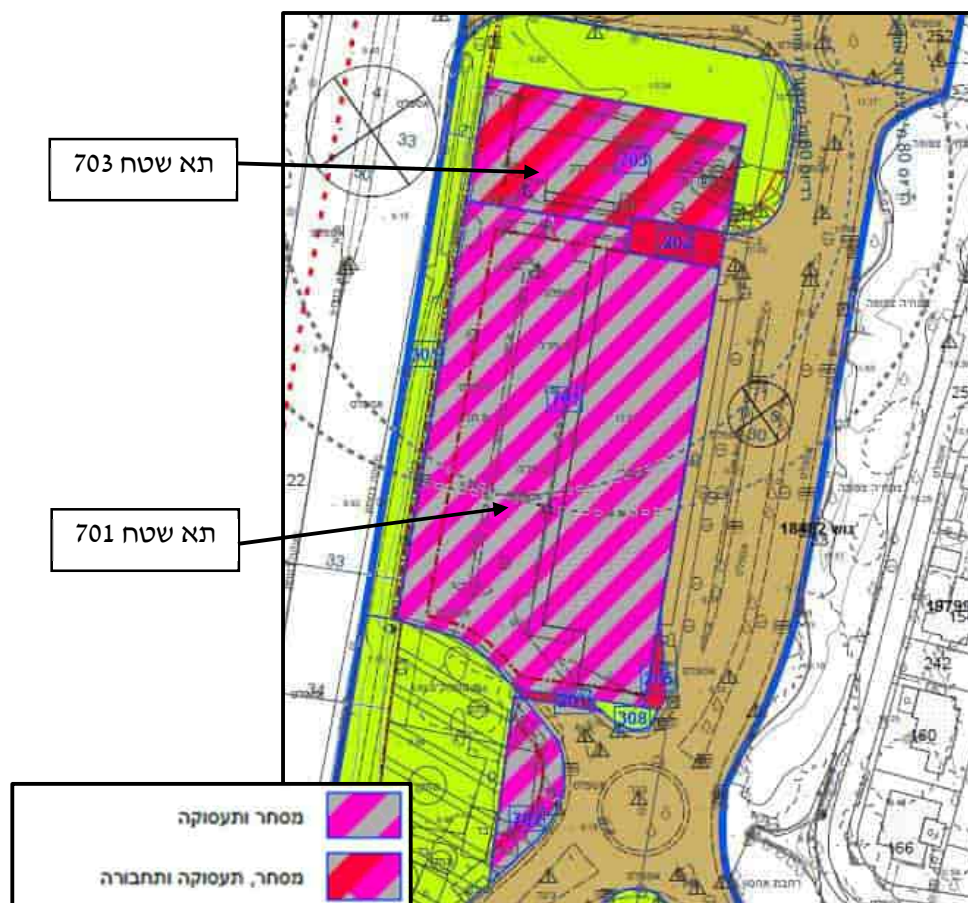
תכנית 201-0763425

ט. בהתאם לתוכנית מפורטת 201-0763425 תוספת שימושים למשרדים, מסחר והגדלת זכויות בניה במתחם חוצות רגבה, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מספר 10052 בתאריך 12.12.2021, בין היתר, הפרטים כדלקמן:

מטרת התכנית הינה תוספת זכויות בניה לצורך הקמת בניין משרדים ומבני ציבור במתחם ביג רגבה. התכנית מניידת זכויות מאושרות בין מס' תאי שטח במתחם ללא שינוי סה"כ מותר, ומגדילה את זכויות בתא שטח מס' 704 בלבד, לצורך הקמת בניין משרדים (כולל שימושים ציבוריים) מעל קומת מסחר.

להלן תשריט התכנית:

החלק הצפוני של המתחם (מבנה מספר 5 + תחנת הדלק):



תחנת הדלק מסומנת כתא שטח 703 ביעוד מסחר, תעסוקה ותחבורה.
מבנה מספר 5 מסומן כתא שטח 701 ביעוד מסחר ותעסוקה.

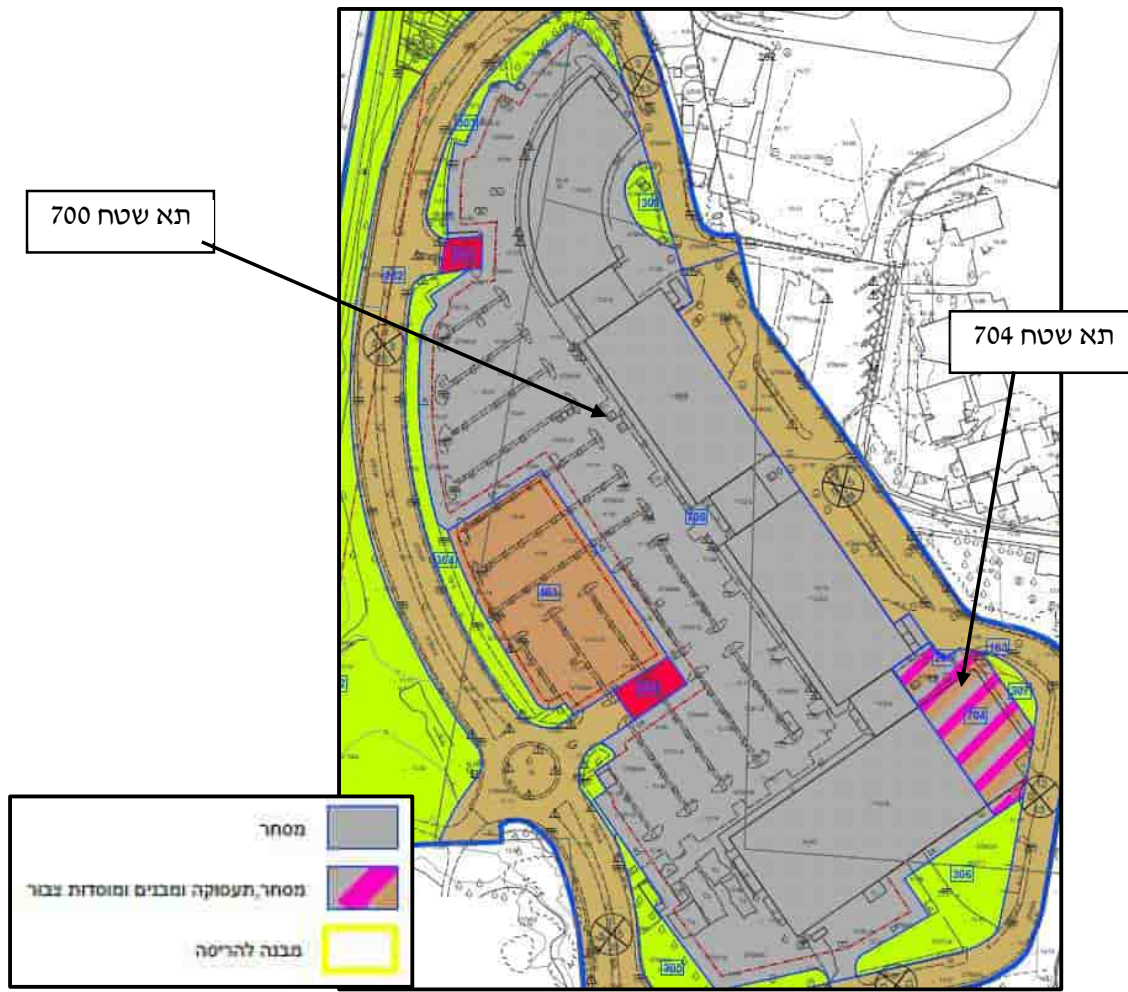
עמוד 21



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.
שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

החלק הדרומי של המתחם (מגרשים 100-102, מבנים 1-4):



מגרשים 100-102 מסומנים כתא שטח 700 ביעוד מסחרי.
החלק הדרום מסחרי (ומעל מבנה מס' 1 – הדרומי) מסומן כתא שטח 704 ביעוד מסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור.



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

עיקרי הוראות התכנית:

1. תוספת זכויות בניה בסך של 4,472 מ"ר בתא שטח 704 (ביעוד מסחר תעסוקה ומבנה ציבור) לצורך הקמת בניין משרדים ומבני ציבור.
2. ניווד זכויות בניה לתא שטח 703 לצורך מסחר תעסוקה ותחבורה.
3. הגדלת זכויות לשטח למבנה ציבור ב- 20%.
4. ניווד זכויות ביה לתא שטח 702 (מסחר ותעסוקה) לצורך הסדרת פארק משחקים.
5. איחוד וחלוקה תכנוני בין יעודי הקרקע לצורך הסדרת המצב הקיים.
6. תוספת שימושים בתא שטח 302 באזור המסומן עם הנחיות מיוחדות למטרת מתקני משחקים (הקלה בקו בניין מדרג ארצית מ- 50 מ' ל- 33 מ' מציר הדרך).
7. הארכת דרכים באופן נקודתי בהתאם לקיים.
8. מתן הוראות והנחיות בינוי בהתאם.

שימושים מותרים:

מסחר – הקמת מחסני מכר למסחר קמעונאי. חנויות כלבו, "חנויות מפעל", שרותים מסחריים, מסעדות, עסקי שעשועים, משרדים ותעסוקה. שטחים לאחסנה. שרותים, לוגיסטיקה להפעלת המתחם וחניה.

מסחר ותעסוקה – משרדים, חדרי שירותים, חדרי חשמל וגנרטור, חדר מדחס, בית קפה, מזנון, מסעדה וקפיטריה, תצוגה ומכירה.

מסחר תעסוקה ותחבורה – ישמש למסחר ותעסוקה ותחנת תדלוק מדרגה ג' לפי תמ"א 18.

מסחר תעסוקה ומוסדות ציבור (תא שטח 704) – משרדים, חדרי שירותים, בית קפה, מזנון, מסעדה וקפיטריה, תצוגה ומכירה. מרפאות ושירותי בריאות, חדר כושר, חדרי חוגים, אולמות כנסים, שירותים לוגיסטיקה להפעלת המרכז, חניה.

פונקציות ציבוריות כגון מרפאות, חדרי חוגים וכנסים ועוד אשר ישרתו את כלל האוכלוסיה של המועצה האזורית וכן משרדים לבעלי מקצוע חופשי שהינם בעיקר תושבי היישובים.

מרתפים ישמשו כשטחי שירות, מתקנים טכניים, אחסנת ציוד, מרחב מוגן, קומת חניה וכיוצ"ב.



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

טבלה זכויות הבניה :

מספר קומות	גובה מפתח- מעל התקפת הבניה (מטר)	הסתה (% מלאה) (סה"כ)	מרחב בניה מותר (%)	שטחי בניה (מ"ר מלא סה"כ)				גודל מניין (מ"ר)		מספר בניין / קומה	תאריך	שימוש	יחיד
				מכל הבניה התקפת התקפת		מותרת לבניה התקפת		גודל מניין מותר	גודל מניין כללי				
				קומות	קומות	קומות	קומות						
2	9	36	37			6	31	3000	33560		700	מסחר	מסחר
2	(3) 9	40	39.18			10	29.18	6510	6510		701	מסחר	מסחר
2	9	40	7			2	5	6510	6510		701	התעסוקה	התעסוקה
1	(3) 4	17	13			4	9	436	436		702	מסחר	מסחר
1	(3) 5	17	4			1	3	436	436		702	התעסוקה	התעסוקה
6	(5) 22	56	(4) 44			6	38		1789	מבנה משרדים	704	מסחר	מסחר
6	22	60	220			20	(6) 200		1789	מבנה משרדים	704	התעסוקה	מסחר
6	22	56	56			6	50		1789	מבנה משרדים	704	מבנים ומסדות ציבור	מסחר
2	(3) 9	40	32			8	24	1739	1739		703	מסחר	מסחר
2	(3) 9	40	6			2	4	1739	1739		703	התעסוקה	מסחר
2	9	10	10			(8) 1	(7) 7	1739	1739		703	התעסוקה	מסחר

הערות לטבלה :

- (1) מתוכם יותר עד 20% לשימושים מסחריים.
- (2) או ע"פ תשריט.
- (3) תותר הקמת עמוד פירסומי, בגובה שלא יעלה על 15 מ, בתחום המגרש.
- (4) לקומות מסחר בקומות הקרקע.
- (5) גובה בניין משרדים יהיה 22 מ. (גובה קומת המסחר עד 5 מ.).
- (6) 5- לקומות משרדים מעל קומות הקרקע.
- (7) ולא יותר מ- 120 מ' לפי תמ"א 18 תיקון 4.
- (8) ולא יותר מ- 10 מ' לפי תמ"א 18 תיקון 4.

* תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת מפלס הכניסה באישור הוועדה המקומית, ובתנאי ששה"כ השטחים ישמרו.

* יותר ניווד זכויות בניה בין השימושים ביעוד מסחר ותעסוקה, מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור, ללא חריגה מסה"כ המותר.

עמוד 24



רישוי

א. בהתאם להיתר בניה מספר **8061/2000/0001**, שאושר על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה חבל אשר בתאריך 25.01.2000, הותר בגוש 18482 חלק מחלקה 31, במושב רגבה, במגרש בשטח קרקע של 8.5 דונם, מבנה שירותי דרך תחנת תדלוק¹, פיתוח שטח ותשתיות (מבנה זה ידוע כמבנה מספר 5 במתחם).

להלן שטחי הבניה בהתאם לבקשה להיתר בניה המאושרת:

סה"כ במ"ר	שטח שירות במ"ר			מרחב מוגן	שטח עיקרי מוצע	מפלס
	גג תחנה	מבואות וחדרי מדרגות	מתקנים ומערכות טכניות			
2,802.78	-	16.2 מ"ר	-	95.63 מ"ר	2,690.95 מ"ר	0.00
200.7	-	16.2 מ"ר	70.2 מ"ר	-	114.3 מ"ר	4.7+
338.84	287.24	-	-	11.85 מ"ר	39.75 מ"ר	
3,342.32	287.24	32.4 מ"ר	70.2 מ"ר	107.48 מ"ר	2,845 מ"ר	סה"כ

הערה:

שטח של כ - 414 מ"ר ברוטו, אשר אושר בהיתר הבניה לעיל, לשמש כיחידה מסחרית נפרדת + שירותים וממ"ד לא נבנה.

ב. בהתאם להיתר בניה מספר **8192/0126/99**, שאושר על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה חבל אשר בתאריך 30.1.2001, הותר בגוש 18482 חלק מחלקות 7, 11, 15, 31, במושב רגבה, במגרש בשטח של 35,350 מ"ר, בניית מבנה למחסני מכר (מבנים 1 עד 4).

להלן שטחי הבניה בהתאם לבקשה להיתר בניה המאושרת:

סה"כ	שטח שירות		שטח עיקרי מוצע	מפלס
	מתקנים ומערכות טכניות	ממ"ד		
11,952.1 מ"ר	101.60 מ"ר	381.05 מ"ר	11,469.05 מ"ר	0.00

¹ היתר הבניה ניתן לתחנה בשנת 2000 (לאחר אישור תקנות זיהום המים בשנת 1997) ולכן נבנתה עפ"י התקנים החדשים.



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

ג. בהתאם להיתר בניה מספר **8292/0120/2001**, שאושר על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה חבל אשר בתאריך 15.5.2001, הותר בגוש 18482 חלק מחלקות 7, 11, 15, 31, במושב רגבה, תוספת בניה למבנה מסחרי (למבנה מס' 1 ולמבנה מס' 4).

להלן שטחי הבניה בהתאם לבקשה להיתר בניה המאושרת:

סה"כ במ"ר	שטח שירות במ"ר						שימוש עיקרי במ"ר	
	אחסנה מוצעת	אחסנה מאושרת	מתקנים טכניים מוצעים	מתקנים טכניים מאושרים	מרחב מוגן מוצעים	מרחב מוגן מאושרים	מוצע	מאושר
13,511.98	-45.38	2,308.88	101.01	101.6	114.67	338.47	1,457.63	9,135.1

ד. בהתאם להיתר בניה מספר **20030446**, שאושר על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה חבל אשר בתאריך 20.5.2004, הותר בגוש 18482 חלק מחלקות 7, 11, 15, 31, במושב רגבה, תוספת מבנה שירותים ציבוריים בשטח של 41.9 מ"ר.

ה. בהתאם להיתר בניה מספר **20050526** שניתן על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה חבל אשר בתאריך 18.5.2008, הותר בגוש 18482 חלקה 31, במושב רגבה, במגרש בשטח קרקע של כ- 8 דונם, תוספת בניה חלל מסחר ביג רגבה – תוכנית שינויים להיתר מספר 8061/2000/0001 (מבנה זה ידוע כמבנה מספר 5 במתחם).

להלן שטחי הבניה בהתאם לבקשה להיתר בניה המאושרת:

סה"כ שטח הבניין במ"ר	שטח שירות במ"ר					שטח עיקרי במ"ר		קומה
	גג תחנה	טכני	גגון כניסה	אחסנה	מקלט	מוצע	קיים	
2,601.88	-	-	24.58	278.27	132.48	151.89	2,014.66	קרקע
111.72	-	16.84	-	-	-	94.88	-	גלריה
338.84 (תחנת דלק)	287.24	-	-	-	11.85	-	39.75	קרקע
3,052.44	287.24	16.84	24.58	278.27	144.33	246.77	2,054.41	סה"כ

ו. בהתאם לרישיון עסק מספר 10202300, שניתן על ידי המועצה האזורית מטה אשר, עולה כי סוגל ישראל בע"מ וספרינט מוטורס בע"מ רשאים לנהל תחנת דלק ותדלוק ברגבה.



סיכום מצב התכנון והרישוי:

מגרשים	יעוד	שטח עיקרי על פי היתר בניה (במ"ר)	זכויות בניה עיקריות ניתנות לניצול (במ"ר)
100-102 (על פי תכנית ג/9096)	מסחר	10,593	491
	משרדים		3,578
	מבני ציבור		895
א' ו- ב' (על פי תכנית ג/7969)	מסחר	2,301	177
	משרדים		408.14

לידיעה - התקבל היתר אשר מהווה אישור תכנוני לבניה¹:

בתאריך 23.5.2022 אישרה רשות הרישוי המקומות בישיבה מס' 2022021 את העבודות להלן:
לגיטמציה להריסת מבנה + הריסת חלק ממבנה קיים + שינוי חזיתות לחנויות במבנה מס' 1 + 2 +
עבודות פיתוח שטח + תוספת בניה ל- 2 חנויות והשלמת קירוי לחנויות.

היקף השטחים המבוקשים בהיתר הינו 177.5 מ"ר עיקרי + כ- 77 מ"ר גגונים (שטחי שירות).
כמו כן, הותרה הריסת כ- 1,465 מ"ר.

על פי דיווח החברה, החברה לא מקדמת את ביצוע הבניה המוצעת בהיתר לאור רצון לשנות את התכנון.

¹ על גבי ההיתר מצוין כי ההיתר מהווה אישור תכנוני לבניה בלבד ואינו מהווה אישור לתחילת עבודות הבניה בפועל.
עמוד 27



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

זכויות בנכס

א. נסח רישום מקרקעין

בהתאם להעתק¹ רישום מפנקס הזכויות מתאריך 19.1.2023, רשומות זכויות הבעלות בגוש מספר 18482, חלקות מספר 11, 15 ו- 31, באופן כדלקמן:

חלקה מספר	שטח החלקה	בעלויות	החלק בנכס
11	52,093 מ"ר	קרן קיימת לישראל	בשלמות
15	19,322 מ"ר		
31	38,946 מ"ר		

הערה בחלקה 31:

בתאריך 19.9.2017 נרשמה הערה על הפקעה על פי סעיפים 5 ו-7, לטובת מדינת ישראל/משרד התחבורה (י.פ. 7588 מתאריך 17.9.2017)².

¹ נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר, באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית תשס"א-2001.

² בעיון בילקוט פרסומים מספר 7588, עולה כי שטח חלק מהחלקה הנדרש ל"צורך תשתית ציבורית של דרך" מחלקה 31 שבנדון על פי תוכנית 2100432898-- דרך 859 בין כביש 4 לכביש 70 הינו בשטח של כ-12 מ"ר, ברם בעיון במסמכי התוכנית ובתשריט התוכנית, עולה כי אין הפקעה לתשתית ציבורית של דרך מתחום חלקה 31.



ב. אישורי זכויות

מגרש 12 עפ"י תכנית 201-0507210 (לשעבר מגרשים 100-102 עפ"י תכנית ג/9096)
1. בהתאם לאישור על רישום זכות בנכס, שנחתם ע"י "המינהל" בתאריך 27.12.2022, עולה כי "המינהל" מאשר כי הזכויות בנכס הידוע כגוש 18482 חלקות 11 ו-15, מגרש 12 ו-15¹ (עפ"י תוכנית 201-0507210) בשטח של כ- 35,400 מ"ר רשומות על שם חוצות רגבה בע"מ, בשלמות. קיים הסכם חכירה מהוון שתוקפו עד 2.12.2049. קיימת משכנתא ראשונה ברזניק פז נבו, ללא הגבלת סכום, על שם חוצות רגבה בע"מ. קיימת משכנתא שניה בביג מרכזי קניות, ללא הגבלת סכום, על שם חוצות רגבה בע"מ.

מגרש ב עפ"י תכנית ג/7969

2. בהתאם לאישור על רישום זכות בנכס, שנחתם על ידי רחלי דמתי מקדמת עסקאות תעסוקה מרחב עסקי צפון ברשות מקרקעי ישראל (להלן: "המינהל") בתאריך 27.12.2022, עולה כי "המינהל" מאשר כי הזכויות בנכס הידוע כגוש 18482, חלקה 31 מגרש ב' (עפ"י תוכנית 7969), בשטח של כ- 7,000 מ"ר רשומות על שם רגבה נכסים (1992) בע"מ, בשלמות. קיים הסכם חכירה מהוון שתוקפו עד 10.1.2045. קיימת משכנתא ראשונה ברזניק פז נבו, ללא הגבלת סכום, על שם רגבה נכסים (1992) בע"מ. קיימת משכנתא שניה בביג מרכזי קניות, ללא הגבלת סכום, על שם רגבה נכסים (1992) בע"מ.

תחנת דלק:

3. בהתאם לאישור על רישום זכות בנכס, שנחתם ע"י "המינהל" בתאריך 27.12.2022, עולה כי "המינהל" מאשר כי הזכויות בנכס הידוע כגוש 18482 חלקה 31 (עפ"י תוכנית 7969), בשטח של כ- 1,500 מ"ר רשומות על שם רגבה נכסים (1992) בע"מ, בשלמות. קיים הסכם חכירה מהוון שתוקפו עד 23.10.2048. קיימת משכנתא ראשונה ברזניק פז נבו, ללא הגבלת סכום, על שם רגבה נכסים (1992) בע"מ. קיימת משכנתא שניה בביג מרכזי קניות, ללא הגבלת סכום, על שם רגבה נכסים (1992) בע"מ.

¹ לשעבר מגרשים 101, 102 ו-103 על פי תכנית ג/9096



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

ג. חוזי חכירה

מגרשים 100-102 עפ"י תכנית ג/9096

1. בהתאם להעתק מחוזה חכירה מהוון, שנחתם בתאריך 6.8.2002 בין מינהל מקרקעי ישראל (להלן: "המינהל") לבין חוצות רגבה בע"מ (להלן: "חוצות רגבה"), עולים הפרטים כדלקמן:

המקום	:	רגבה
גוש מספר	:	18482
חלקות מספר	:	11 (בחלק), 15 (בחלק), 31 (בחלק)
מגרשים מספר	:	100, 101, 102 (לפי תוכנית מפורטת מס' ג/9096)
שטח	:	כ - 35,400 מ"ר
תקופת החכירה	:	49 שנים החל מיום אישור העסקה דהיינו מ - 3.12.2000 ועד ל - 2.12.2049 + 49 שנים נוספות
מטרת החכירה	:	מרכז מחסני אחסון ומכירה.
היעוד	:	מסחר ושירותים.
קיבולת הבניה	:	13,452 מ"ר.
הערך היסודי של המגרש:	:	6,704,366.28 ש"ח ליום אישור העסקה האמור לעיל.

מגרש ב עפ"י תכנית ג/7969

2. בהתאם להעתק מחוזה חכירה מהוון, שנחתם בתאריך 6.8.2002 בין "המינהל" לבין רגבה נכסים (1992) בע"מ (להלן: "רגבה נכסים"), עולים הפרטים כדלקמן:

המקום	:	רגבה
גוש מספר	:	18482
חלקה מספר	:	31 (בחלק)
מגרש מס'	:	ב' (לפי תוכנית מפורטת מס' ג/7969)
שטח	:	כ - 7,000 מ"ר
תקופת החכירה	:	49 שנים החל מיום אישור העסקה דהיינו מ - 11.1.1996 ועד ל - 10.1.2045 + תקופת חכירה נוספת ל - 49 שנים החל מתום תקופת החכירה.
מטרת החכירה	:	שירותי דרך, צרכנייה, מסעדה וחנויות.
היעוד	:	שירותי דרך.
קיבולת הבניה	:	3,100 מ"ר.
הערך היסודי של המגרש:	:	2,692,307.69 ש"ח ליום אישור העסקה האמור לעיל.

עמוד 30



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

תחנת דלק

3. בהתאם להעתק מחוזה חכירה מהוון, שנחתם בתאריך 6.8.2002 בין "המינהל" לבין "רגבה נכסים", עולים הפרטים כדלקמן:

המקום : רגבה
גוש מספר : 18482
חלקה מספר : 31 (בחלק) (לפי תוכנית מפורטת מס' ג7969)
שטח : כ - 1,500 מ"ר
תקופת החכירה : 49 שנים החל מיום אישור העסקה דהיינו מ - 24.10.1999 ועד ל - 23.10.2048 + תקופת חכירה נוספת ל - 49 שנים החל מתום תקופת החכירה.
מטרת החכירה : תחנת דלק.
היעוד : תחנת דלק.
קיבולת הבניה : 150 מ"ר.
הערך היסודי של המגרש : 1,388,459.49 ש"ח ליום אישור העסקה האמור לעיל.

ד. להלן סיכום חוזה החכירה והשטחים:

מספר מגרש	שטח קרקע	מטרת חכירה
102, 101, 100 (לפי תב"ע ג/9096)	35,400 מ"ר	מרכז מחסני אחסון ומכירה
ב' (לפי תב"ע ג/7969)	7,000 מ"ר	שרותי דרך, צרכנייה, מסעדות וחנויות
א' (לפי תב"ע ג/7969)	1,500 מ"ר	תחנת דלק



ה. הסכם שכירות – תחנת דלק

בהתאם להסכם שכירות שנחתם בתאריך 13.11.2000 בין סונול ישראל בע"מ (להלן: "סונול") לבין "רגבה נכסים", עולים בין היתר הפרטים כדלקמן:

"רגבה נכסים" מחכיר ל"סונול" מגרש בשטח של 1,500 מ"ר, על מנת ש"סונול" תקים עליו בעצמה ועל חשבונה את תחנת התדלוק, כתחנת דלק ברשת תחנות התדלוק הציבוריות של "סונול".

דמי השכירות החודשיים הקבועים הנם \$ 12,000.
בנוסף לדמי השכירות הקבועים, תשלם סונול דמי שכירות משתנים, לפי כמות המכירות בפועל של דלקים, אשר ימכרו בתחנת התדלוק מידי חודש בחודשו.
סך של 141 ש"ח בגין כל ק"ל דלקים, אשר ימכרו בתחנת התדלוק מעבר להיקף מכירות של 300 ק"ל ועד להיקף מכירות של 400 ק"ל לחודש.
סך של 161 ש"ח בגין כל ק"ל דלקים, אשר ימכרו בתחנת התדלוק מעבר להיקף מכירות של 400 ק"ל לחודש.
תקופת השכירות עפ"י הסכם זה תהיה למשך 20 שנה, החל מיום סיום בנייתה של תחנת התדלוק¹.

בהתאם לתוספת להסכם השכירות אשר נחתם בין הצדדים בתאריך 27.5.2020, עולים בין היתר, הפרטים הבאים:

תקופת השכירות על פי ההסכם המקורי תבוא לסיומה בתאריך 31.1.2022.
הצדדים הגיעו להסכמה באשר להארכת תקופת השכירות.

המושכר:	תחנת הדלק + חנות הנוחות
תקופת השכירות:	10 שנים, החל מיום 1.2.2022 ועד לתאריך 31.1.2032.
תקופת אופציה:	5 שנים נוספות
דמי השכירות:	82,000 ₪ + מע"מ/ לחודש ²
	תוספת 5% בתקופת האופציה

¹ תחנת סונול נפתחה בתאריך 24.1.2002 וממועד זה נספרים 21 שנות שכירות.

² בצמוד למדד המחירים של חודש דצמבר 2019.



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

1. כאמור המבנה מושכר לגופים שונים.

בהתאם לאישור חברת ביג מרכזי קניות, עולה כי דמי השכירות החודשיים לתאריך 31.12.2022 לא כולל אחזקה ולא כולל אחוזים מפדיון, הינם כדלקמן:

המושכר	דמי שכירות חודשיים בש"ח לא כולל מע"מ
שטחי מסחר	1,379,976 ש"ח
תחנת דלק + so good	87,876 ש"ח
סה"כ	1,467,852 ש"ח

בנוסף מושכר שטח לשילוט בסך של 1,441 מ"ר/חודש ואנטנות בסך של 10,410 מ"ר.

שטחים פנויים:

קיים שטח של כ- 1,296 מ"ר במבנה 1 אשר אינו מיועד לאכלוס (החברה קידמה תב"ע להגדלת הזכויות¹). שטח זה מיועד להריסה ובנייה מחדש (לכן גם לא מושכר בשלב זה).

2. 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 (משנת 2022), עולה כי שולמה תוספת פדיון בסך של 1,016,998 מ"ר לאחר נטרול שוכרים, אשר לא צפוי שימשיכו לשלם הפרשי פדיון.

¹ התכנית אושרה בחודש דצמבר 2021. עם זאת, החברה מקדמת תב"ע להגדלה נוספת של זכויות הבניה.



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

ח. תפוסה:

שנה	2017	2018	2019	2020	2021	2022
שיעור תפוסה	100%	100%	92%	92%	92%	92%

(*) בשנים 2021 - 2022 שיעור התפוסה כולל שטח של כ- 1,296 מ"ר אשר לא מיועדים לאכלוס (החברה מקדמת תב"ע להגדלת זכויות הבניה) ולכן אינם מוצעים להשכרה. בהתעלם משטח זה שיעור התפוסה 100%.

ט. חוזי שכירות במשקל גדול מ- 5%:

קיימים במרכז המסחרי 3 חוזים אשר משקלם בדמי השכירות גדול מ- 5% מסך דמי השכירות המתקבלים במרכז המסחרי ללא תחנת הדלק:

י. 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.

להלן נתוני רווחים מניהול לשנים 2018, 2019 ו- 2021 (בהתאם לדיווח החברה):

שנה	רווח מניהול וחשמל
2018	₪ 1,100,956
2019	₪ 1,261,889
2021	₪ 794,018
ממוצע	₪ 1,052,288

לפי נתוני חברת ביג, עולה כי ממוצע רווחי הניהול והחשמל לשנים 2018, 2019 ו- 2021 (בנטרול שנת 2020, בה הייתה ירידה משמעותית בשל משבר הקורונה) הינו 1,052,888 ₪. יצוין כי טרם התקבלו מהחברה נתונים ביחס לשנת 2022, עם זאת עפ"י דיווח החברה קיים צפי לעלייה ברווחי הניהול בשנת 2022.



גורמים ושיקולים באומדן השווי

באומדן שווי הנכס הובאו בחשבון בין היתר הגורמים והשיקולים הבאים:

- מיקום מרכז מסחרי "BIG רגבה", ממזרח לכביש מס' 4 (בקטע הכביש עכו- נהריה) בסמוך לכניסה למושב רגבה.
- רמת הגמר של המבנה המסחרי (בניינים מס' 1, 2, 3, 4 - 5) הכוללת קירות בלוקים ובטון מזויין חיפוי חיצוני באבן, תקרה מבנייה קלה, תאורת ניאון, ספרינקלרים, גלאי אש ומערכת מיזוג אוויר.
- שטח החנויות, מידותיהן ומיקומן במרכז המסחרי.
- סיווג הקרקע על פי תוכנית בניין עיר (מגרשים מספר 100, 101, 102 לפי תב"ע ג/9096 ביעוד אזור מחסני מכר ומגרשים מס' א' ו-ב' ביעוד שירותי דרך ותחנת תדלוק) הוראות וזכויות הבניה.
- הנתון כי המרכז המסחרי נבנה עפ"י היתרי בניה.
- הנתון כי קיימים גופים גדולים (חברות ביטוח, קרנות פנסיה, משקיעים זרים, קרנות REIT), המוצאים נכס בבעלות אחת, עם ניהול אחזקה ושיווק מרכזיים, כעדיף על פיזור אותו סכום של השקעה, במספר רב של נכסים, הדורשים תשומות ניהול גדולות תוך כדי העדר שליטה על התמהיל, האחזקה והשיווק. לפיכך לא בוצעה הפחתה באומדן השווי להיקף ולגודל.
- דמי השכירות החודשיים הבסיסיים המינימליים כפי שמשולמים ע"י השוכרים נכון לחודש דצמבר 2022. בהקשר לדמי השכירות יצוין כי על פי הסכמי השכירות, "המשכיר" זכאי לקבל מהשוכר במשך תקופת השכירות דמי שכירות כאחוז מתוך הפדיון במושכר.
- מטעמי שמרנות, באומדן השווי, דמי השכירות הנוספים כאחוז מהפדיון, ככל שקיימים, הובאו בחשבון בשיעור היוון גבוה יותר משיעור היוון דמי השכירות הבסיסיים.
- שיעור ההיוון המקובל לנכסים מניבים נע כיום סביב 6% - 7%. יחד עם זאת לנכסים עם שוכרים טובים במיוחד (כגון משרדי ממשלה, חברות ביטוח, רשתות גדולות, בנקים וכו') עם חוזי שכירות לתקופות ארוכות של 10 שנים ומעלה שיעור ההיוון הינו נמוך מ- 6% ואילו לנכסים עם חוזי שכירות לתקופות קצרות של חברות "רגילות", במיקומים בהם רמת הפעילות נמוכה או שצפויה ירידה בשווי הנכסים, שיעור ההיוון יכול להיות אף גבוה מ-7%.
- במקרה דנן, מדובר בנכס מניב בתפוסה יחסית גבוהה, מיקום אסטרטגי על ציר תנועה ראשי, דמי שכירות נמוכים יחסית למסחר אשר משקלם בפדיון של החנויות נמוך בהשוואה למשקל דמי השכירות בפדיון של חנויות בקניונים, סוג הנכס פאזר-סנטר בו דמי ניהול אשר נמוכים משטחי מסחר בקניונים ותמהיל שוכרים מגוון של חברות עם פרישה ארצית.
- זאת ועוד הנכס שבנדון מוערך כחלק ממכלול של מרכזים מסחריים (מרכזי ביג) המגלם פיזור סיכונים ויתרון בניהול משותף.

עמוד 35



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

על רקע בדיקה של שיעורי ההיוון הנוכחיים בנכסים דומים ועל רקע משקל דמי השכירות הנוכחיים יחסית לפדיון, המצביע (במידה והוא נמוך כמו בנכס שבנדון) על שיעורי תפוסה יחסית גבוהים ואפשרויות לתוספת דמי שכירות בחידושי החוזה העתידיים.

על רקע האמור לעיל נלקח בחישוב שווי בגישת היוון ההכנסות, שיעור היוון של 6.3% לדמי השכירות הבסיסים ו- 7.55% לתוספת דמי השכירות הנובעים מפדיון.

- לאור הנתון כי קיים רווח מדמי הניהול השנתיים שנגבים על ידי ביג במרכז המסחרי, הובאו בחשבון הכנסות מרווחי ניהול כדלקמן: נלקח בחשבון רווח ממוצע לשנים 2018, 2019 ו- 2021 (בנטרול שנת 2020 בה הייתה ירידה בפעילות לאור משבר הקורונה). יצוין כי טרם התקבלו מהחברה נתונים ביחס לשנת 2022, עם זאת עפ"י דיווח החברה קיים צפי לעלייה ברווחי הניהול בשנת 2022.

בנוסף בוצע תחשיב לפי שיעור הוון של 7.8% (לעומת שיעור הוון של 6.3% אשר הובא בחשבון לדמי השכירות) מאחר ורווחי חברת הניהול קשורים לפעילות העסקית ויכולים להיות שינויים ברווחיות לאורך השנים. לפיכך הובא בחשבון שיעור הוון גבוה יותר המגלם סיכון גבוה יותר.

- הנתון כי על פי תוכנית מפורטת 201-0507210 - איחוד וחלוקה בייעוד בנייני ציבור, מסחר, שצ"פ והסדרת כניסות קיימות, עולה כי עולה כי שטח הקרקע המסווג למטרת מחסני מכר/מסחר וכלול בתחום התוכנית נשאר ללא שינוי בזכויות הבניה, ברם אופן חלוקת הקרקע שונה לטובת הקמת מבנה ציבורי, אשר יופקע וירשם על שם הרשות המקומית ואינו מהווה חלק מנשוא חוות הדעת. בשה"כ לא בוצע שינוי בשטח הקרקע הכולל של הנכס נשוא חוות הדעת וכן בזכויות הבניה ואין לכך השפעה על הנכס נשוא חוות הדעת.

- הנתון כי לאור אישורה של תכנית 201-0763425, קיימות זכויות בניה אשר ניתנות לניצול לשימושי משרדים ומסחר. מרבית הזכויות הנוספות הינן להקמת במבנה משרדים בן 4 קומות מעל קומה מסחרית, אשר ייבנה על חשבון שטח חלק ממבנה 1 (שטח בהיקף של כ- 1,296 מ"ר מיועד להריסה ובנייה מחדש).

עם זאת, לא הובא בחשבון שווי לזכויות הנוספות מאחר והתרומה לשווי של המבנה הקיים אשר מיועד להריסה גבוה מתרומת זכויות הבניה (שווי הזכויות בניכוי היטל השבחה ודמי היתר).

- הנתון כי המתחם כולל כ- 812 מקומות חניה. יצוין כי כיום השימוש במקומות החניה הינו ללא תשלום לציבור הרחב.

- הזכויות המוערכות הינן זכויות חכירה מהוונת.

- הזכויות נשוא חוות הדעת מוערכות במצבן הנוכחי בכפוף לשוכרים הקיימים וחופשיות מכל חוב ושיעבוד וכיוצ"ב.

- מחירי נכסים דומים ורלבנטיים ומצב שוק המקרקעין נכון למועד תוקף חוות הדעת.

עמוד 36



גישות השומה:

א. קיימות שלוש גישות עיקריות לשומת שווי נכסי מקרקעין:

1.א. גישת ההשוואה (גישת שווי שוק) –

הסכום שניתן לקבל ממכירת הנכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת.

גישה זו מבוססת על אומדן שווי שוק בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים דומים ככל האפשר במאפייניהם ביחס לנכס נשוא השומה (מאפיינים כגון: מיקום, שטח, שימוש, נתוני תכנון, שנת בנייה, הזכויות בנכס וכדומה).

בגישה זו נעשה ניתוח של נתוני ההשוואה תוך כדי שימוש במקדמי התאמה לנכס נשוא חוות הדעת.

גישה זו ישימה בעיקר כאשר נכון למועד הקובע לחוות הדעת קיימים מספר נתונים של עסקאות שהתבצעו בפועל או שקיימים מספר נכסים מוצעים למכירה.

2.א. גישת היוון ההכנסות -

בגישה זו נעשה היוון ישיר של ההכנסות השנתיות הצפויות לפי שיעור היוון הראוי (כלומר השווי הינו הערך הנוכחי של כל ההנאות העתידיות הצפויות מהנכס). בקביעת שיעור היוון משפיעים גורמים כגון יציבות השוכרים, משך תקופת השכירות, מהות הנכס המושכר, השימושים וכו'. (גישה זו מתאימה לנכסים מניבים - מסחר, משרדים, תעשייה, תחנות דלק, בתי מלון, מקבצי דיור וכו' ואינה מתאימה לדירות מגורים).

3.א. גישת העלות (גישת השווי הפיזי) -

בגישה זה נערך אומדן לשווי הקרקע בשוק החופשי, לאומדן עלויות הבניה וההקמה ולאומדן הרווח היזמי, בכפוף לפחתים (פחת פיזי ופונקציונלי).



עקרונות השומה

הנכס שבנדון הינו נכס מניב הממוקם בצמוד לקיבוץ רגבה (בין עכו לנהריה). נכס זה הינו נכס ייחודי בהיקף הקרקע (כ- 43.9 דונם) ובהיקף שטחי הבניה (כ – 16,000 מ"ר). בסביבה הקרובה לנכס לא קיימים נכסים דומים למעט קניון "הצפון" הממוקם בכניסה הדרומית לעיר נהריה ומרכז מסחרי "מרכזול", הממוקם בסמוך לצומת עין המפרץ, ובסמוך לכניסה הדרומית של העיר עכו

הנכס הינו בבעלות חוצות רגבה בע"מ ורגבה נכסים (1992) בע"מ, ולא בוצעו בתחומו עסקאות מכר של שטחים חלקיים.

על רקע העדר נתוני השוואה ישירים לעסקאות לשטחים מסחריים מתחום המרכז המסחרי או בסביבתו הקרובה ועל רקע העדר נתוני השוואה לשטח המיועד למרכז מסחרי בסביבה הקרובה, הגישה להערכת שווי הנכס שבנדון הינה גישת היוון הכנסות מהנכס, כאשר שיעור ההיוון נלקח מנתוני השוואה לנכסים מניבים דומים, תוך התייחסות לכל אחד משלושת מרכיבי דמי השכירות ומתן שיעור היוון רלוונטי:

(1) דמי השכירות החוזיים בפועל.

(2) דמי השכירות הנובעים מתוספת בגין פדיון.

(3) דמי השכירות הצפויים לשטחים לא מושכרים.

לאחר קבלת תוצאות ההיוון מבוצעות התאמות שמאיות רלוונטיות למצב התיכנוני, למצב הקנייני ולמצב הפיזי של הנכס שבנדון.



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

להלן סקר שיעורי תשואה:

מקור מידע	שיעור תשואה כללי	תאור	המקום
דווח מאיה 3/2021	5.9%	בנין מסחר ומשרדים בית אבגד בורסה רמת גן	רמת גן
גלובס 9/2021	משקף שיעור תשואה של 4%	אמות רכשה מתחם מרכזים לוגיסטיים	מתחם צריפין
10/2021 גלובס	משקף שיעור תשואה של 6.5%	עסקה ריט 1 רוכשת מאלקטרה נדל"ן מתחם חנויות לבית	מתחם סוהו בנתניה
גלובס 10/2021	הנכס מייצר הכנסות ביחס לשווי ההוגן בסך של 6.3% תשואה		TOHA תל אביב
פרסום 4/8/2022	סקירה המתייחסת למחצית השניה של שנת 2021 – נכסי משרדים – 6.7% נכסי מסחר – 6.7% נכסי תעשייה ¹ – 6.7%		סקירת שיעורי הוון שמאי ממשלתי
גלובס 7/2022 + דו"ח רבעוני של חברת סלע קפיטל נדל"ן	שיעור תשואה של 5.8% שיעור תשואה של 5.95%	סלע קפיטל רכשה את הקומות העליונות במגדל (קומות 30-35) סלע קפיטל נדל"ן רכשה מרכז מסחרי בחולון שיעור תפוסה 100%	תל אביב מגדלי הארבעה חולון
דו"ח רבעוני חברת ריט עסקה מחודש 11/2022	נמכר תמורת 69.3 מיליון ₪ משקף שיעור תשואה של כ-5.6% (בהנחה של תפוסה מלאה)	1/3 חלקים בנכס 7 קומות משרדים וקומת מסחר, חניון תת קרקעי הכולל 178 מקומות חניה שיעור התפוסה 88%	בית הרופאים ברמת החייל

¹ לא כולל שימוש לוגיסטיקה, אשר לגביו שיעור התשואה נמוך יותר משיעור התשואה שנקבע לתעשייה.



ירון ספקטור YARON SPECTOR

Appraisal of Real Estate L.T.D. שמחות מקרקעין בע"מ

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

תחשיבים לאומדן השווי:

1. מרכז מחסני המכר ושירותי הדרך ללא תחנת התדלוק:

תיאור	דמי שכירות חודשיים בסיסים בש"ח
דמי שכירות חודשיים לא כולל דמי אחזקה, במעוגל	₪ 1,379,976
דמי שכירות שנתיים לא כולל דמי אחזקה, במעוגל	₪ 16,559,710
	6.30%
סה"כ שווי עפ"י היוון דמי השכירות החודשיים המינימליים *	₪ 262,850,000
תוספת דמי שכירות שנתיים כאחוזים מהפדיון	₪ 1,016,998
שיעור היוון שנתי לתוספת מפדיון	7.55%
סה"כ היוון תוספת דמי השכירות החודשיים כאחוזים מהפדיון	₪ 13,470,000
סה"כ שווי הנכס בשלמות עפ"י גישת היוון ההכנסות (במעוגל)	₪ 276,320,000

(* ניתוח רגישות ביחס לנתונים לעיל:

פרמטר	% שינוי	סה"כ שווי
שיעורי תפוסה	ירידה של 5%	₪ 249,710,000
שיעורי היוון	עלייה של 0.5%	₪ 243,530,000
	ירידה של 0.5%	₪ 285,510,000
דמי שכירות ממוצעים למ"ר	עלייה של 5%	₪ 276,000,000
	ירידה של 5%	₪ 249,710,000



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

2. תחנת התדלוק + חנות נוחות:

דמי שכירות שנתיים	₪ 1,054,512
שיעור היוון	7%
סך הכל תוספת שווי בגין תחנת הדלק	₪ 15,060,000

3. שווי שטח ריק (רמת גמר ירודה, מיקום נחות):

שווי	שיעור היוון	סה"כ דמי שכירות שנתיים	דמי שכירות ראויים למ"ר לחודש	שטח ריק (במ"ר)
₪ 6,480,000	7.20%	₪ 466,560	₪ 30	1296

4. הכנסות משילוט:

דמי שכירות חודשיים המתקבלם עבור שילוט	₪ 1,441
המהווים דמי שכירות שנתיים בסך	₪ 17,294
מקדם ערך נוכחי סידרתי (8 שנים, שיעור היוון 10.5%)	5.2
סך הכל תוספת שווי בגין שלטי פרסומת	₪ 90,000

5. הכנסות מאנטנות

דמי שכירות חודשיים המתקבלם עבור אנטנות סלולאריות	₪ 10,410
המהווים דמי שכירות שנתיים בסך	₪ 124,920
מקדם ערך נוכחי סידרתי (8 שנים, שיעור היוון 7.75%)	₪ 5.80
סך הכל תוספת שווי בגין אנטנות סלולאריות	₪ 720,000



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

6. רווחי ניהול¹:

סך הכל	שיעור היוון	ממוצע 3 שנים אחרונות
₪ 13,490,000	7.80%	₪ 1,052,288

7. סיכום

₪ 298,670,000	שווי חכירה במקרקעין לשימוש כפאוור סנטר
₪ 13,490,000	תוספת בגין רווחי ניהול
₪ 4,260,000-	הפחתה בגין חידוש החכירה (בשנים 2045-2049) ²
₪ 307,900,000	סך הכל שווי הזכויות בנכס במצבו

שיעור התשואה הכולל הינו כ-	6.50%
----------------------------	-------

הערות:

1. בהתאם לדווח חברת ביג קיים רווח מניהול לאורך השנים, באופן בו קונה מרצון יביא בחשבון את התקבולים הצפויים גם מרווחי הניהול. תחשיב השווי הנגזר מרווחי הניהול באופן כדלקמן: נלקח בחשבון רווח ממוצע ל-3 השנים 2018, 2019, 2021. בנוסף בוצע תחשיב לפי שיעור הוון של 7.8%. יצוין כי טרם התקבלו מהחברה נתונים ביחס לשנת 2022, עם זאת עפ"י דיווח החברה קיים צפי לעלייה ברווחי הניהול בשנת 2022. (לעומת שיעור הוון של 6.3% אשר הובא בחשבון לדמי השכירות) מאחר ורווחי חברת הניהול קשורים לפעילות העסקית ויכולים להיות שינויים ברווחיות לאורך השנים. לפיכך הובא בחשבון שיעור הוון גבוה יותר המגלם סיכון גבוה יותר.
2. בהתאם לנוהלי מנהל מקרקעי ישראל נכון למועד הקובע לחוות הדעת. שווי קרקע שנלקח בחשבון הינו בשיעור של 2,400,000 ₪/דונם בשיעור היוון של 5% (דמי חכירה מהווים 13.65% משווי הקרקע) ובדחייה עד למועד חידוש החכירה.



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

הערכות שמאיות קודמות:

ביצעתי בנכס נשוא חוות דעת זו הערכות שמאיות קודמות כדלקמן:

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 כספיים	₪ 260,240,000	18.31%
31.3.2020	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות כספיים	₪ 255,970,000	20.29%
30.6.2020	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות כספיים	₪ 261,400,000	17.79%
31.12.2020	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות כספיים	₪ 261,700,000	17.65%
31.12.2021	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות כספיים	₪ 281,430,000	9.41%

הערכה שמאית נוכחית:

מועד הקובע לחוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי
31.12.2022	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות כספיים	₪ 307,900,000



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

ש ו מ ה

בשים לב למיקומו של הנכס ("BIG רגבה" גוש 18482 חלק מחלקות מס' 11, 15, 31, מתחם ביג, סמוך לכניסה למושב רגבה) ולכל שאר הנתונים כאמור ומפורט לעיל,

נראה כסביר לאמוד את שווי הזכויות בנכס (100% מהזכויות) סביב **307,900,000 ₪ (שלוש מאות ושבעה מיליון ותשע מאות ושלשים אלף שקלים חדשים)** לא כולל מע"מ.

הכל במצבו הנוכחי כריק, פנוי וחופשי מכל מחזיק חוב ושיעבוד, נכון למועד הקובע לחוות הדעת 31.12.2022.

היטל השבחה: לא צפוי

תשלום למנהל מקרקעי ישראל: הופחת בגוף השומה.

אפשרות לחבות פיצויים בגין פגיעה במקרקעי צד שלישי: לא ידוע לח"מ ביחס לחבות קיימת.

הנני מצהיר בזאת כי קיימת אי תלות בדבר מהות היחסים ביני ובין מזמין השומה.

אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדיווחים מיידיים של החברה המפורסמים לצבור.

הדו"ח הוכן עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) ועפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל, 1998.

הדו"ח הוכן עפ"י תקן מספר 17.1 בדבר גילוי מינימלי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968

ובאתי על החתום,



שומה זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף ליעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא אשר אינו המזמין ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.

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

עמוד 44



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

Yaron Spector
Gil Sitton

Economist & Real Estate Appraiser M.B.A
Urban Planner M.A, L.L.B & Real Estate Appraiser

כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך במינהל עסקים M.B.A
מתכנן עירוני M.A משפטן ושמאי מקרקעין

ירון ספקטור
גיל סיטון

Golan Vakrat
Roni Cohen
Yaron Parienti
Yaniv Cachlon
Gilad Gelbaum
Yossi Almozni
Oren Sagi
Shimon Gronich
Baruch Barshak
Rami Cohen
Gila schurder Engel
Ofir Ron
Michael Zalberg
Mor Blumenfeld
Israel Atia
Mimon Sabah
Daniel Peri
Maor Habas
Guy Portal
Shir Giller
Rina Medrish
Israel Perez
Barak Negby
Tal Asraf
Michal Sheleg
Saar Teretzr
Adrian Moisescu
Liron Kamisa
Tohar Albo

Civ. Engineer
Real Estate Appraiser
Civ. Engineer
Economist & Real Estate Appraiser
Business Management & Real Estate Appraiser
Practical Engineer
Real Estate Appraiser
Economist & Real Estate Appraiser
Economist & Practical Engineer
Economist & Real Estate Appraiser
Geographer & Real Estate Appraiser
Economist & Business Management
Practical Engineer
Real Estate Appraiser
Economist & Real Estate Appraiser
Economist & Real Estate Appraiser M.A
Economist & Real Estate Appraiser
Real Estate Appraiser
Economist & Real Estate Appraiser
Business Management & Real Estate Appraiser
Real Estate Appraiser
Business Management & Real Estate Appraiser
Economist & Real Estate Appraiser
Practical Engineer
Economist
Practical Engineer
Practical Engineer
Economist
Economist

מהנדס אזרחי
שמאי מקרקעין
מהנדס אזרחי
כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים
הנדסאי בניין
שמאי מקרקעין
כלכלן ושמאי מקרקעין
כלכלן והנדסאי בניין
כלכלן ושמאי מקרקעין
גיאוגרפית ושמאית מקרקעין
כלכלן ובוגר מנהל עסקים
הנדסאי בניין
שמאית מקרקעין
כלכלן ושמאי מקרקעין
כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך M.A בנדל"ן
כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מקרקעין
כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאית מקרקעין ובוגרת מנהל עסקים
שמאית מקרקעין
שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים
כלכלן ושמאי מקרקעין
הנדסאי בניין
כלכלנית
הנדסאי בניין
הנדסאי בניין
כלכלנית
כלכלנית

גולן וקראט
רוני כהן
ירון פריאנטי
יניב כחלון
גלעד גלבאום
יוסי אלמוזנינו
אורן שאגי
שמעון גרוניך
ברוך ברשק
רמי כהן
גילה סקרדר אנגל
אופיר רון
מיכאל זלצברג
מור בלומנפלד
ישראל עטיה
מימון צבע
דניאל פרי
מאור חבס
גיא מורטל
שיר גילר
רינה מדריש
ישראל פרץ
ברק נגבי
טל אסרף
מיכל שלג
סער טרץ
אדריאן מויססקו
לירון כמיסה
טוהר אלבו

חוות דעת – שומת מקרקעין מקיפה
הנדון: אומדן שווי קניון "ביג פאשן דנילופ"
גושים 15033 חלקה 54
מתחם הרחובות יהודה הלוי, העמקים ובן זכאי, טבריה





12 בינואר 2023
מספרנו: 30127.12/23

לכבוד,
ביג מרכזי קניות בע"מ
א.ג.ב.,

חוות דעת – שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: אומדן שווי קניון "ביג פאשן דנילופ"

גושים 15033 חלקה 54

מתחם הרחובות יהודה הלוי, העמקים ובן זכאי, טבריה

בהתאם לבקשתכם בדקתי את הנכס שבנדון למטרת אומדן שווי, להלן חוות דעתי:

מטרת חוות הדעת:

אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון (הסכום שניתן לקבל מכירת הנכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת בעסקה שאינה מושפעת מיחסים מיוחדים בין שני הצדדים), לצורך דוחות כספיים ישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S תקן 40 IAS – נדל"ן להשקעה (ומקבילו הישראלי תקן 16) אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדוחות של החברה המפורסמים לצבור. הנני מצייין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 222(א) לחוק החברות התשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

שם המעריך: ירון ספקטור

פירוטי השכלה וניסיון מקצועי:

- אוניברסיטת בר אילן - תואר ראשון בכלכלה ומינהל עסקים - בהצטיינות - 1988.
- תואר שני במינהל עסקים, התמחות בשיווק - 1996.
- אוניברסיטת תל אביב - שמאות מקרקעין וניהול נכסים - בהצטיינות - 1990.
- שמאי מקרקעין מוסמך על פי חוק שמאי המקרקעין, מספר רישום 296 ב"פנקס שמאי המקרקעין" בישראל.

נסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים:

המעריך ביצע הערכות שווי בין היתר לחברות - ביג מרכזים מסחריים, מעוז דניאל נכסים ובניין, מגדלי עסקים, משהב, ארנה סטאר גרופ, אשדר חברה לבניה, בית גיל הזהב, קרסו נדל"ן, הכשרה חברה לביטוח, יחוננוף, גלובוס סנטר, אזורים, י.ד. ברזאני, ארזים, גינדי החזקות, אחים אלה, אשטרום, קבוצת חגי'ג, תידהר, בהיקף של למעלה מ-10 מיליארד ₪.



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

מזמין חוות הדעת : ביג מרכזי קניות בע"מ (על ידי רו"ח אסף נגר, משנה למנכ"ל)

מועד הזמנת חוות הדעת : 5 בדצמבר 2022

הנסיבות בגינן בוצעה

ההתקשרות : לצורך דוחות כספיים ישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S

תאריך הביקור בנכס¹ : 11 בדצמבר 2022

המועד הקובע לחוות הדעת: 31 בדצמבר 2022

התחייבות לשיפוי

קיימת התחייבות לשיפוי אשר ניתנה בתאריך 31/3/2007 ע"י חברת ביג מרכזים מסחריים ו/או ביג מרכזי קניות בע"מ, לפיו מתחייבת החברה לשפות את השמאי באם תוטל עליו חבות כספית בקשר לשומה בגין כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה, מכל סוג שהוא².

שכר טירחה

לא קיימות התניות לגבי שכר טרחה של השמאי, או אחרות, אשר יש בהן כדי להשפיע על תוצאות השומה.

¹ הביקור בנכס נערך על ידי גיא פורטל, שמאי מקרקעין.

² אנו מקבלים על עצמנו את מגבלת גובה השיפוי כפי שנקבעה בעמדת סגל משפטית 105-30 של הרשות לניירות ערך.



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

פרטי הנכס

15033	:	גוש
54	:	חלקה
11,888 מ"ר	:	שטח החלקה
501 (עפ"י תבי"ע מספר ג/12078)	:	מגרש
11,860 מ"ר (עפ"י תבי"ע ג/12078)	:	שטח מגרש
כ- 43,616 מ"ר	:	שטח בנוי ¹
מתחם הרחובות יהודה הלוי, העמקים ובן זכאי, טבריה	:	מיקום
בעלות פרטית + חכירה מהוונת ממנהל מקרקעי ישראל	:	זכויות
(ראה פרק "הזכויות בנכס")		

¹ שטח ברוטו (עילי + תחת) בהתאם לתשריט היתר בניה מספר 20210039 אשר ניתן בתאריך 13.5.2021.



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

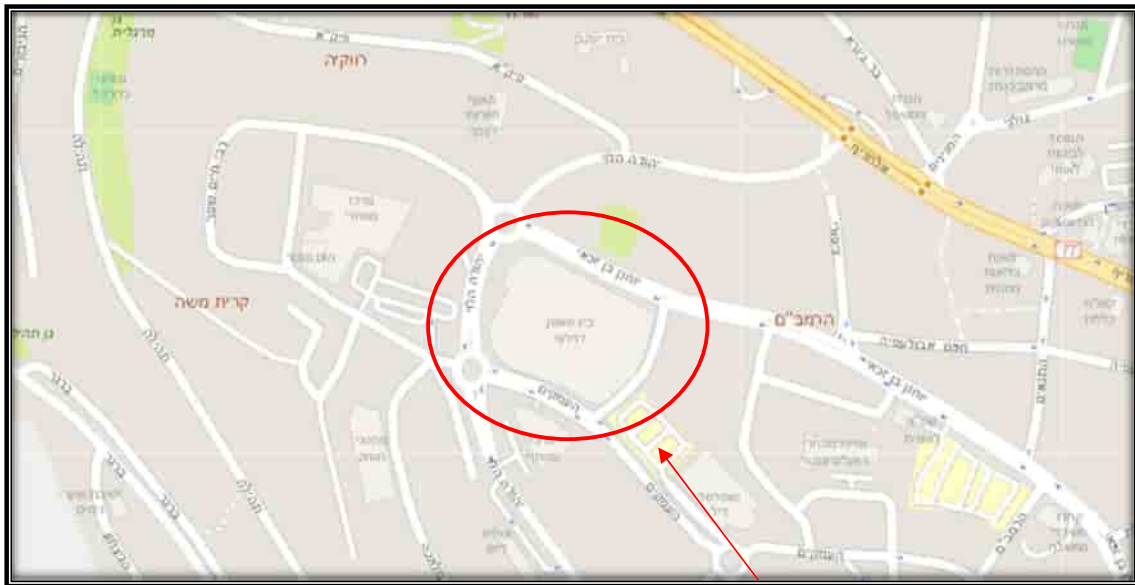
תאור הנכס וסביבתו

נשוא חוות הדעת מהווה מגרש בשטח של 11.86 דונם ביעוד למסחר ולמשרדים אשר עליו הוקם מרכז קניות הידוע כ"קניון ביג פאשן טבריה דנילוף" וממוקם במתחם הרחובות בן זכאי, העמקים ויהודה הלוי, טבריה.

תיאור הסביבה:

נשוא חוות הדעת ממוקם באזור התעשייה, מזרח העיר טבריה, מתחם הרחובות יוחנן בן זכאי, יהודה הלוי והעמקים. האזור מאופיין במבני תעשייה חד קומתיים הבנויים בבנייה ותיקה לצד מרכזי קניות כגון דנילוף סנטר, "בית בזלת", שופרסל דיל, רמב"ם סנטר, שפע שוק ולצד מבני משרדים כגון בניין "פלאפון". בחלקו הצפוני של רחוב יוחנן בן זכאי מתחילות שכונות המגורים הסמוכות הכוללות בנייני מגורים בני 1-3 קומות הבנויים בבנייה ותיקה. בסביבה פיתוח עירוני מלא באזורים הבנויים ופיתוח עירוני חלקי באזורים הלא בנויים הכולל כבישים, תאורת רחוב, מדרכות חלקיות וכו'.

להלן תרשים הסביבה:



סביבת הנכס שבנדון מסומנת בעיגול אדום



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

להלן איתור מיקום הנכס שבנדון על גבי תצלום אוויר:



על גבי המגרש נשוא חוות הדעת הוקם מרכז קניות הידוע כ"קניון BIG FASHION טבריה דנילוף".

הנכס שבנדון גובל כדלקמן:

- דרום: חזית לרחוב העמקים, רחוב דו סיטרי, מעברו מבנה בן שתי קומות מעל קומות חניה הידוע כ"בית בזלת", מבנה מסחרי מאוכלס ע"י מחסני חשמל, בורגרים, מחסני תאורה, נייט סליפ מרכז שרות סלקום וקפה ארומה.
- מערב: חזית הפונה לרחוב יהודה הלוי רחוב דו סיטרי, מעברו מבנה פאוור סנטר הידוע כ"דנילוף סנטר" הכולל תחנת תדלוק ושטחי מסחר וחניה הכוללים "הום סנטר", H&O, שוק למהדרין וכו'.
- צפון: חזית הפונה לרחוב בן זכאי, רחוב דו סיטרי ראשי, מעברו שטח פתוח הכולל בין היתר עצים ומוסכים.
- מזרח: צלע הפונה למבני תעשייה חד קומתיים, מעברם בין היתר מבנה המשרת את רשת המזון "שופרסל דיל".



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

"קניון ביג טבריה דנילופ" מהווה קניון חדש ומודרני אשר נבנה בין השנים 2010-2013 וכולל 2 קומות מסחר (קומת קרקע וקומה א') מעל ל-2 קומות מרתף חניה. בניית הקניון הסתיימה בחודש יולי 2013.

להלן תיאור שטחי הנכס (שטח עילי, בהתאם להיתר הבניה):

מפלס	שטח עיקרי	שטח שירות	סך הכל
קומת קרקע	כ- 6,098 מ"ר	כ- 4,037 מ"ר	כ- 10,135 מ"ר
גלריה		כ- 472 מ"ר	כ- 472 מ"ר
קומה א'	כ- 5,310 מ"ר	כ- 3,411 מ"ר	כ- 8,721 מ"ר
גלריה		כ- 429 מ"ר	כ- 429 מ"ר
קומה מופלשת	כ- 1,329 מ"ר	כ- 1,546 מ"ר	כ- 2,875 מ"ר
קומה 1 (משרדים)	כ- 2,341 מ"ר	כ- 481 מ"ר	כ- 2,822 מ"ר
קומה 2 (משרדים)	כ- 2,248 מ"ר	כ- 574 מ"ר	כ- 2,822 מ"ר
סך הכל	כ- 13,699 מ"ר	כ- 8,850 מ"ר	כ- 28,726 מ"ר

רמת הגמר בקניון הינה רמת גמר גבוה מאוד וכוללת בין השאר ריצוף מאריחי שיש טבעי בשטחים הציבוריים, חלוקה לחנויות באמצעות מחיצות גבס, מעקה זכוכית במעברים, תקרה מונמכת הכוללת תאורה ורמקולים שקועים, ספרינקלרים, גלאי עשן, מצלמות אבטחה, מיזוג אוויר מרכזי, 4 דרגנועים בין קומות המסחר ו-2 דרגנועים המובילים לקומות החניה, חיפוי משולב אבן וקירות מסך, ריצוף מרתפי החניה בבטון מוחלק צבוע בצבע אפוקסי וכיוצ"ב.

שטחי משרדים (נבנים מעל הקניון):

מעל לקניון מתבצעת בניה של 3 קומות משרדים חלקיות, אשר נבנות בשני שלבים, ואשר הושכרו למדינת ישראל (משרדי ממשלה) וצפויים להימסר ברמת גמר מלאה. נכון למועד הביקור בנכס, שלביות הבניה הינה כדלקמן:

- שלב א' – 2 קומות משרדים בשטח של כ- 2,834 מ"ר ברוטו, בחלק הצפון מערבי שמעל הקניון. בניית שלב א' הסתיימה והשטחים אוכלסו בפועל ע"י השוכרת.
- שלב ב' – 3 קומות משרדים בשטח של כ- 5,684 מ"ר ברוטו, בחלק הדרום מערבי שמעל הקניון בשלבי בנייה סופיים (לקראת סיום עבודות גמרים).

רמת הגמר בשטחי המשרדים (הן שלב א' המאוכלס והן הצפי בשלב ב') טובה וכוללת ריצוף קרמיקה 40 ס"מ X 40 ס"מ, קירות מטויחים וצבועים, תקרה מונמכת, מערכות מיזוג אוויר וכיבוי אש, תאורה פלורסנטית וכו'. על פי דיווח החברה הצפי לקבלת טופס 4 למשרדים שלב ב' ומסירתם למשרדי הממשלה הינו בחודש אפריל 2024.



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.
שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

משרדי ממשלה
– שלב א'
מאוכלס



משרדי ממשלה –
שלב ב'
שלבי בנייה סופיה

מבט על הקניון נשוא חוות הדעת ועל קומות המשרדים מכיוון צפון מערב:

מבט על שלב ב' (משרדים מעל הקניון) מכיוון דרום מערב – בשלבי בנייה סופיים





ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.
שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

תצלומי הנכס:



מבט על הקניון שבנדון מכיוון צפון מזרח



מבט על מרתף החניה



קומה א'



קומת הקרקע



משרדי הממשלה (שלב א' – מאוכלס)



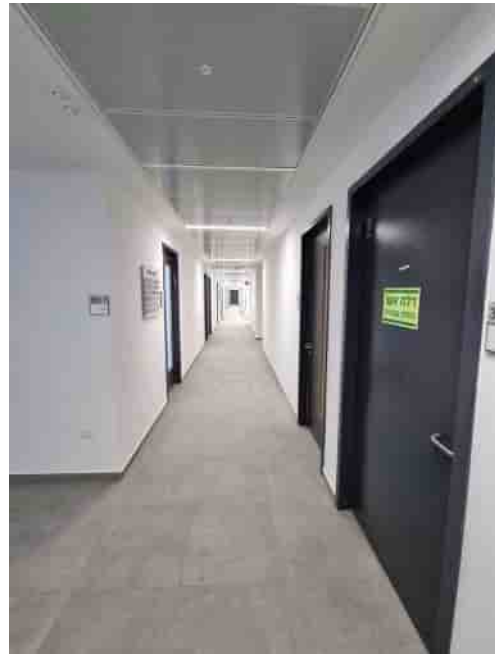


ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמחות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

תצלומי משרדי שלב ב' (אכלוס צפוי על פי דיווח החברה בחודש פברואר 2023):





ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

הסביבה העסקית

בתחום גיאוגרפי זה קיימים מספר מרכזים מסחריים כדלקמן:

שם	מיקום	מהות
ביג טבריה, ביג טבריה משתרע על פני 12 דונם הכוללים כ-11,000 מ"ר של שטחי מסחר וכ-650 מקומות חניה.	צומת פורייה	ביג טבריה ממוקם בצומת פורייה, על כביש 77 המהווה כניסה ראשית לעיר טבריה ואת ציר התנועה העיקרי לרמת הגולן. ביג טבריה משרתת כ-60,000 תושבי טבריה ויישובי הסביבה וכ-12,000 תושבי רמת הגולן
קניון בית נחמיה	צומת גיבור, קריית שמונה	קניון מקורה בו חנויות אופנה, מזון, סופרמרקט וכו'.



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.
שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

מהות	מיקום	שם
מרכז מסחרי הכולל מסעדה, פיצוציה, חנות מתנות, בית קפה, פיצריה ובורגר בר.	צומת הגומא	מרכז מסחרי צומת הגומא (בצומת קיימת תחנת דלק) אלון
		
מרכז מסחרי פתוח הכולל חנויות נעליים, מזכרות וכיוצ"ב.	צומת יסוד המעלה	מרכז מסחרי יסוד המעלה (המרכז פעיל למחצה)
קניון מקורה בו חנויות אופנה, מזון, סופרמרקט, בנקים, משרדים וכו'.	מרכז העיר קריית שמונה	קניון 8 באמצע
		



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

מהות	מיקום	שם
קניון מקורה בו חנויות אופנה, מזון, סופרמרקט, בנקים, משרדים וכו'.	חצור הגלילית	קניון חצור הגלילית הכולל כ- 4,000 מ"ר שטחי מסחר + 2,000 מ"ר משרדים בקומה ב'. (במקום קיימת תחנת דלק דור).
מרכז מסחרי פתוח הכולל קניונית (24 שעות), מסעדה, בית קפה, בית מאפה, גלריה וחנות מתנות.	צומת מחניים	מרכז מסחרי צומת מחניים (בצומת קיימת תחנת דלק פז)





ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים



מהות	מיקום	שם
קניון מקורה בו חנויות אופנה, מזון, סופרמרקט, בנקים, משרדים וכ"י.	נצרת עלית	קניון לב העיר נצרת עלית הכולל כ - 20,000 מ"ר שטחי מסחר המשתרעים על פני 4.5 קומות מסחר, הכוללות חנויות ומשרדים. לרשות המבקרים 5,000 מקומות חניה ללא תשלום
		
קניון מקורה הכולל בעיקר חנויות אופנה ומזון	נצרת	מרכז מסחרי הידוע בשם "BIG FASHION" בסמוך לכביש מספר 60 וכביש מספר 3001, אזור התעשייה ב', נצרת שטחי המרכז המסחרי הנם כדלקמן: חניה : כ- 6,083 מ"ר עיקרי : כ- 12,037 מ"ר טכני : כ- 1,182 מ"ר אחסנה : כ- 1,273 מ"ר מבואות מעברים : 2,022 מ"ר שירות (אוהל) : כ- 1,153 מ"ר סה"כ כ - 23,750 מ"ר + כ - 408 מ"ר שטחים לא מקורים
		



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

מהות	מיקום	שם
מרכז מסחרי הבנוי בשלושה מבנים, מבנה סגור המהווה את המבנה העיקרי, מבנה חיצוני ובו מספר חנויות ומבנה של מסעדת מקדונלדס, הכולל משחקה.	צומת אלונים	
		קניון חוצות אלונים
מרכז מסחרי בו קיימות חנויות מותגים, אופנה, מזון, וכו'.	ראש פינה	
		חאן ראש פינה – מרכז מסחרי דו קומתי, פתוח, כולל כ- 4,750 מ"ר ברוטו



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

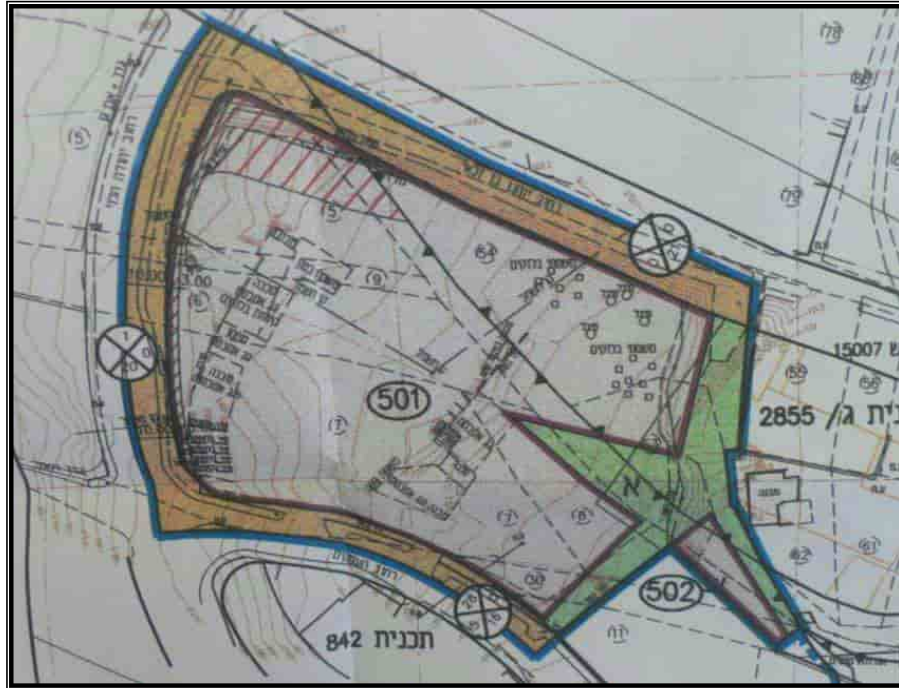
שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

מהות	מיקום	שם
מרכז מסחרי בו חנויות אופנה, מזון, סופרמרקט, בנקים, משרדים וכו'.	ראש פינה	סנטר הגליל, מרכז מסחרי פתוח הבנוי בשלושה מבנים, כולל כ- 6,300 מ"ר המשמשים למסחר ומשרדים
		



הרקע התכנוני

א. בהתאם לתוכנית בניין עיר מספר ג/12078 אשר פורסמה למתן תוקף ב.פ. מספר 5061 מתאריך 21.3.2002 מסווג נשוא חוות הדעת באזור "מסחר ומשרדים" (התוכנית הנה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים):



מטרות התוכנית כוללות בין היתר הקמת אזור מסחר ומשרדים וקביעת הוראות בנייה וזאת על ידי שינוי ייעודי קרקע שונים לקרקע למסחר ומשרדים, קביעת התכליות המותרות לייעודי הקרקע, וקביעת הוראות בנייה.

סך הכל שטח אזור מסחר ומשרדים הינו 12.184 דונם.
שטח עיקרי לבנייה באזור מסחר ומשרדים הינו 15,480 מ"ר עיקרי.

לכוון רחוב יהודה הלוי תיבנה קולונאדה ברוחב 3 מטר לפחות בתוך שטח המגרש, אשר תהיה פתוחה לשימוש הציבור ותהווה חלק בלתי נפרד מהמדרכה.

¹ בהתאם למידע תכנוני אשר נתקבל בוועדה המקומית טבריה.

המידע בפרק "הרקע התכנוני" מושתת, בין היתר, על מידע תכנוני ועל פי תוכניות בניין עיר. זכויות הבניה המתוארות לעיל הינן על פי הבנה ופרשנות סבירה לתוכניות בניין עיר, במועד עריכת חוות הדעת, ואינן מחייבות את הוועדה המקומית לתכנון ולבניה. למען הסר ספק, יובהר כי רק לאחר הגשת בקשה להיתר בניה וקבלת אישור הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תתבררנה זכויות הבניה באופן סופי.



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

מגרשים מספר 501, 502 מיועדים למסחר ומשרדים. השימושים יופרדו בקומות לפי הפרוט הבא:
קומת קרקע וקומת קרקע עליונה (קומה א') ישמשו בעיקרם למסחר.
קומות ב', ג', ד' ו-ה' ישמשו בעיקרם למשרדים.
במסגרת שימושי המסחר והמשרדים יותרו שימושים אחרים המתאימים לאזור תעסוקה כגון
אולמות אירועים וכינוסים, תחנות תדלוק, מלאכה זעירה וכו'.

טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

מספר קומות *	אחוזי בנייה					גודל מגרש מינימלי	מספר מגרש
	תכסית	שטחי שירות***	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה**	מעל מפלס הכניסה**		
6	60%	230%	130%	200%	190%	1,000	501
6	60%	230%	130%	200%	190%	300	502

הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד
ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה נשמר.

- * לא כולל מרתפי חניה
- ** מפלס הכניסה לעניין זה – מפלס רחוב יהודה הלוי במרכז הפרויקט.
- *** רוב שטחי השירות הנם שטחי חניה בנויה. חלק משטחי החניה הם תת קרקעיים וחלקם בשני מבני חניה עיליים.

קווי בניין:

צדדי : 0 מ'

אחורי : 4 מ'

קדמי : 0 מ'



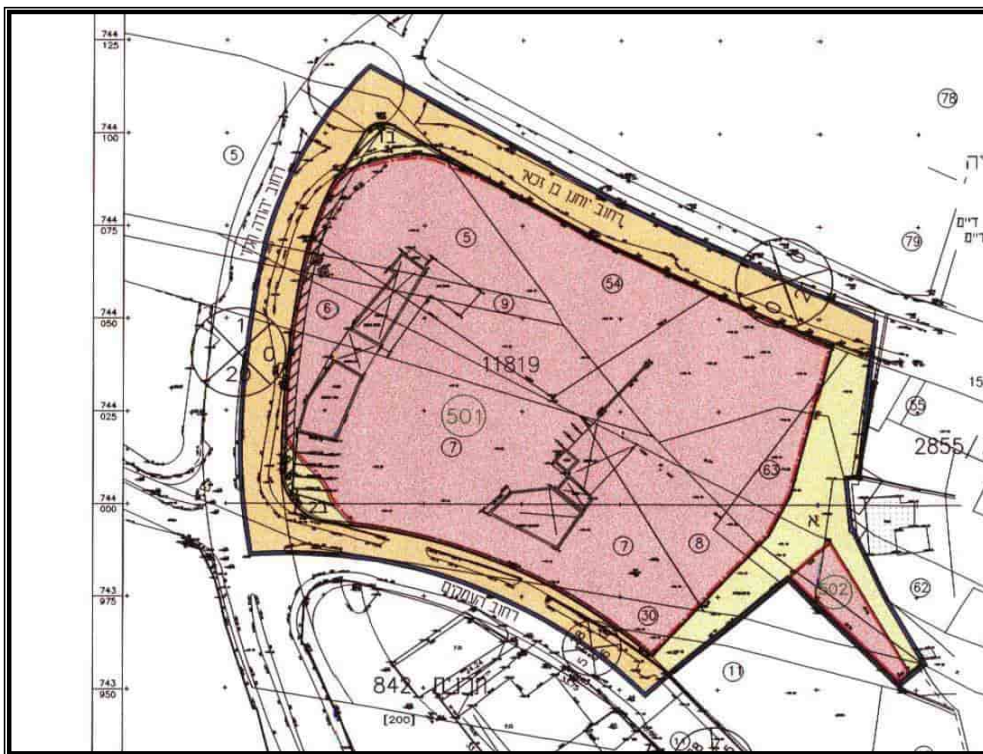
ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

ב. בהתאם לתוכנית בניין עיר מספר ג/מק/12078/א' אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מספר 5360 מתאריך 19.1.2005 מסווג נשוא חוות הדעת באזור "מסחר ומשרדים".

התכנית הינה תכנית לאיחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד קרקע עפ"י סעיף 62 א (א)(1), כדי לאפשר יצירת מעגלי תנועה ברחוב יהודה הלוי.



הוראות התוכנית:

- שטח למסחר ומשרדים: מגרשים 501 ו-502 מיועדים למסחר ומשרדים. השימושים, זכויות הבנייה והוראות נוספות לשטח זה עפ"י תוכנית תקפה ג/12078 ולא שונו בתוכנית זו.
- שטח ציבורי פתוח: בשטח זה לא תותר כל בנייה למעט ריצופים, קירות תמך, אביזרי רחוב ואלמנטים של תאורה.



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

ג. בהתאם לתכנית בניין עיר מספר ג/20039 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ מספר 6584 מתאריך 30.4.2013 מסווג נשוא חוות הדעת באזור "מסחר ומשרדים".



תשריט התכנית

מטרת התכנית:

- תוספת זכויות בניה למטרת שרות במתחם בזלת טבריה.
- הסדרת גישה למתחם ולחניון וכיכר קיימת בין דרך 331 לדרך 28.

שימושים:

בשטח זה יותרו שימושים למסחר ולמשרדים. במסגרת שימושים אלה יותרו גם שימושים כגון: חנויות בגדלים שונים, מסעדות, דוכני מכירה, אולם ארועים וכנסים. כמו כן יותרו חניות תת קרקעיות כולל שירותי ניקוי רכב, מחסנים, חדרי מערכות טכניות.



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

טבלת זכויות והוראות הבניה:

מספר קומות	גובה מבנה	תכסית	אחוזי בניה כוללים	שטחי בניה (אחוזים)			יעוד
				סה"כ שטחי בניה	מעל לכניסה הקובעת		
					מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	
6 מעל לכניסה הקובעת ו-2 קומות חניה תת קרקעית	28 מטר	90% או על פי קווי בניין מאושרים	413%	27,727	180% לחניה ת.קרקעית + מע' נלוות	100%	מסחר
				21,420		90%	
						13%	משרדים

קווי בניין:

קדמי : 0 או על פי תשריט

צידי ימני : 0 או על פי תשריט

צידי שמאלי : 0 או על פי תשריט

אחורי : 0 או על פי תשריט



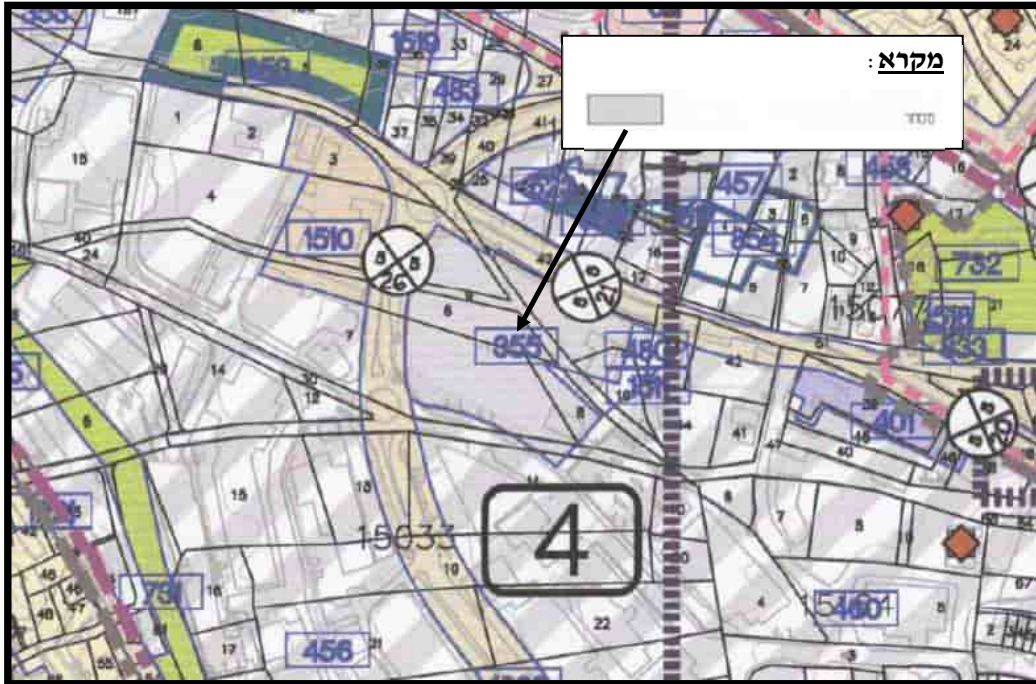
ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

ד. בהתאם לתכנית מתאר מקומית טבריה מספר ג/18071 אשר פורסמה לאישור בעיתונים בתאריך 15.8.2014, עולה כי המקרקעין שבנדון מסווגים ביעוד "מסחר".

להלן תשריט התב"ע:



סביבת המקרקעין שבנדון מסומנת בעיגול האדום

היתרים או הרשאות:

מכוח תכנית זו ניתן להוציא היתרים רק במגרשים ציבוריים.

ביתר השטחים היתרים יינתנו מכוח תכנית מפורטת.

מסחר:

שימושים: מסחר קמעונאי, בתי קפה, משרדים, מסעדות, ברים, חנוונים ומגרשי חניה, מחסנים המשרתים את המסחר באזור, מוסדות כגון מרפאות, מכללות, מתקנים הנדסיים המשרתים את הסביבה הקרובה, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים, שבילי אופניים, צירי הולכי רגל, כל שימוש אחר על פי תכנית תקפה ביעוד זה.



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

ה. בהתאם לתכנית בניין עיר מספר ג/25083 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ מספר 9169 מתאריך 26.10.2020, עולה כי המגרש שבנדון סווג כמגרש מספר 101 ביעוד אזור "מסחר ומשרדים".

תשריט התב"ע:



מטרת התכנית:

תוספת זכויות בניה ושינוי חלוקת השימושים בין הקומות – ביג פאשן טבריה.

שימושים מותרים:

בשטח זה יותרו שימושים למסחר, בידור ופנאי, למשרדים ולמרפאות. במסגרת שימושים אלה יותרו גם שימושים כגון: חנויות בגדלים שונים, מסעדות, דוכני מכירה, אולם ארועים וכנסים, כמו כן יותרו חניות תת קרקעיות כולל שרותי ניקוי רכב, מחסנים, חדרי מערכות טכניות.



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

זכויות בניה:

יעוד : מסחר ומשרדים
תא שטח : 101
שטח המגרש : 11,815 מ"ר

שטחי בניה במ"ר			שימוש
מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת		
שרות	שרות	עיקרי	
21,267	10,710	11,900	מסחר
	1,547	6,070	תעסוקה

תכסית : 90% או על פי הקיים
גובה המבנה : 28 מטרים מעל הכניסה הקובעת
מספר קומות : 6 מעל הכניסה הקובעת + 2 מתחת לכניסה הקובעת
קוי בנין : 0 מטרים לכל הכיוונים או על פי תשריט

הערות לזכויות הבניה:

- בסמכות הועדה המקומית לאשר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה.
- תותר חניה תת קרקעית בקווי בניין 0 מכל הכיוונים, באישור הועדה המקומית.
- בסמכות הועדה המקומית לנייד זכויות ושימושים בין השימושים השונים ובין הקומות.

חניה:

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הינו הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.



רישוי

א. בהתאם להיתר בנייה מספר 20100076 מיום 29.7.2010 עולה כי ניתן לבעלי הזכויות במגרש מספר 501 עפ"י תוכנית בניין עיר מספר ג/12078 היתר לבניית קניון חדש וחניה בשטח של 39,413.62 מ"ר.

להלן יוצגו שטחי הבנייה על פי היתר הבניה :

סה"כ הבניין במ"ר	סה"כ שירות במ"ר	שטחי שירות במ"ר						שטח עיקרי במ"ר	מפלס
		מעברים לכלל הציבור	מבואות וחדרי מדרגות	חניה	אחסנה	מתקנים ומערכות טכניות	מקלט		
10,480	10,480	262	385	9,016	463	270	85	מרתף 2-	
10,345	10,345	262	377	8,989	365	267	85	מרתף 1-	
9,933	3,783	2,650	1,041			7	86	קרקע	
8,656	3,171	2,241	850			1	78	א	
39,414	27,779	5,416	2,652	18,004	828	544	334	11,635	

ב. בהתאם להיתר בנייה מספר 20110155 אשר ניתן בתאריך 5.9.2011 עולה כי במגרש מספר 501 על פי תוכנית בניין עיר מספר ג/12078 הותר לבצע תכנית שינויים להיתר למבנה מסחר וחניה, ללא תוספת שטח.

ג. בהתאם להיתר בנייה מספר 20130135 אשר ניתן בתאריך 21.7.2013 עולה כי במגרש מספר 501 על פי תוכנית בניין עיר מספר ג/12078 הותר לתוספת שטחי חניה במרתפים בשטח 1,517 מ"ר + עדכון שטחים.

להלן פירוט שטחי המבנה על פי תשריט היתר הבניה :

קומה	שטח עיקרי (במ"ר)	שטח שירות (במ"ר)	סך הכל שטח (במ"ר)
מרתף 2		10,606	10,606
מרתף 1		10,418	10,418
קרקע	6,116	4,013	10,129
גלריה 1		450	450
ראשונה	5,310	3,388	8,697
גלריה 2		441	441
גגות		219	219
סך הכל	11,426	29,505	40,931

ד. בהתאם לטופס 4 (תקנה 5)¹ עולה כי ניתן אישור למבנה בגוש 15033 מגרש 501 אשר נבנה לפי היתר בניה 20130135 מיום 21.7.2013 את השירות המבוקש.

¹ לא נרשם תאריך על גבי הטופס 4.



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

ה. בהתאם לתשריט היתר בניה מספר 20130247 אשר ניתן ביום 29.12.2013 עולה כי אושרה בקשה לביצוע שינויים בקומת הקרקע ובקומת החניון (1-).
בהתאם לתשריט היתר עולה כי הבקשה כוללת הריסת שטח מסחר בקומת הקרקע של 17.53 מ"ר לצורך בניית מעלית ומדרגות לקומת המרתף 1- והסבת שטח של כ-250 מ"ר בקומת המרתף 1- לשטחי אחסנה וחדרי עזר.

להלן טבלת השטחים המעודכנת:

סך הכל שטח (במ"ר)	שטח שירות (במ"ר)	שטח עיקרי (במ"ר)			קומה
		סה"כ שטח עיקרי במ"ר	מוצע	קיים	
10,605.78	10,605.78				מרתף 2
10,418.15	10,418.15				מרתף 1
10,111.77	4,013.14	6,098.63	-17.53	6,116.16	קרקע
450	450				גלריה 1
8,697.22	3,387.56	5,309.66		5,309.66	ראשונה
441.44	441.44				גלריה 2
218.97	218.97				גגות
40,913.29	29,504.93	11,408.23	-17.53	11,425.82	סך הכל

משרדים שלב – א (2 קומות משרדים בחלק הצפון מערבי שמעל הקניון)

ו. בהתאם להיתר בניה מספר 20190019 אשר ניתן בתאריך 28.2.2019, עולה כי אושרה בקשה לתוספת 2 קומות משרדים על גבי קומה מפולשת מעל מבנה מסחרי (קניון) קיים, בשטח 3,043.27 מ"ר.

להלן טבלת השטחים מתוך תשריט היתר הבניה:

סך הכל שטח (במ"ר)	שטח שירות (במ"ר)	שטח עיקרי (במ"ר)			קומה
		סה"כ שטח עיקרי במ"ר	מוצע (משרדים)	קיים (מסחר)	
10,605.78	10,605.78				מרתף 2
10,418.15	10,418.15				מרתף 1
10,135.42	4,036.79	6,098.63		6,098.63	קרקע
471.74	471.74				גלריה 1
8,720.87	3,411.21	5,309.66		5,309.66	ראשונה
429.2	429.2				גלריה 2
					קומה מפולשת
1,417.31	250.69	1,145.60	1,145.60		קומה 1
1,417.31	250.69	1,145.60	1,145.60		קומה 2
43,615.78	29,874.25	13,699.49	2,291.20	11,408.29	סך הכל



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

משרדים שלב – ב' (3 קומות משרדים בחלק הדרום מערבי שמעל הקניון)

בהתאם להיתר בניה מספר 20210039 אשר ניתן בתאריך 13.5.2021, עולה כי אושרה בקשה לתוספת שטחי משרדים מעל מבנה מסחרי קיים - קניון

להלן טבלת השטחים מתוך תשריט היתר הבניה:

סך הכל שטח (במ"ר)	שטח שירות (במ"ר)	שטח עיקרי (במ"ר)				קומה
		סה"כ שטח עיקרי במ"ר	משרדים		מסחר (קיים)	
			סה"כ	מוצע			קיים
10606	10606					מרתף 2
10418	10418					מרתף 1
10135	4037	6099			6099	קרקע
472	472					גלריה 1
8721	3411	5310			5310	ראשונה
429	429					גלריה 2
2875	1546	1329	1329	1329		קומה מפולשת
2822	481	2341	2341	1195	1146	קומה 1
2822	574	2248	2248	1103	1146	קומה 2
49300	31974	17326	5918	3627	2291	סך הכל

הערת הח"מ:

בחלקה שבנדון ישנן זכויות בניה בלתי מנוצלות ביעוד משרדים, כדלקמן:

שטח עיקרי למשרדים על פי תב"ע : 6,070 מ"ר

שטח עיקרי למשרדים על פי היתר : 5,918 מ"ר

יתרה לניצול (שטח עיקרי למשרדים) : 152 מ"ר



הזכויות בנכס

א. בהתאם העתק רישום מפנקס הזכויות¹ אשר הופק על ידי הח"מ באמצעות האינטרנט בתאריך 12.1.2023, עולים הפרטים הבאים:

גוש : 15033
חלקה : 54
מספר חלקה ישן : 52
שטח רשום : 11,888 מ"ר

בעלויות:

רשות הפיתוח החלק בנכס : 1702/1188
קרן קיימת לישראל החלק בנכס : 4915/11888
דוד דנילוף יזמות בע"מ החלק בנכס : 5271/11888

חכירות:

רשומה חכירה לטובת דוד דנילוף יזמות בע"מ עד לתאריך 26.6.2053, על כל הבעלים.
החלק בנכס : 6617/11888.

משכנתאות:

- רשומה משכנתא מדרגה ראשונה על הבעלות של דוד דנילוף יזמות בע"מ לטובת רוניק פז נבו נאמנויות, ללא הגבלת סכום. החלק בנכס : 5271/11888. שם הלווה : ביג מרכזי קניות בע"מ.
- רשומה משכנתא מדרגה ראשונה על כל החוכרים לטובת רוניק פז נבו נאמנויות, ללא הגבלת סכום. החלק בנכס : 6617/11888. שם הלווה : ביג מרכזי קניות בע"מ.
- רשומה משכנתא מדרגה שניה על הבעלות של דוד דנילוף יזמות בע"מ לטובת ביג מרכזי קניות בע"מ, ללא הגבלת סכום. החלק בנכס : 5271/11888. שם הלווה : דנילוף אחזקות בע"מ.
- רשומה משכנתא מדרגה שניה על כל החוכרים לטובת ביג מרכזי קניות, ללא הגבלת סכום. החלק בנכס : 6617/11888. שם הלווה : דנילוף אחזקות בע"מ.
- בתאריך 8.9.2022 נרשמה הערה על הפקדת תכנית עפ"י סעיף 123 לחוק התכנון והבניה. הערות : תכנית 207-0795856 מיום 16.12.2020.
- בתאריך 8.9.2022 נרשמה הערה על הפקדת תכנית עפ"י סעיף 123 לחוק התכנון והבניה. הערות : תכנית 209-0910612 מיום 7.2.2022.

¹ נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א-2001.

² תכנית להקמת 3 מבני מגורים מדרום לנכס שבנדון. התכנית אינה משנה את המצב הקיים בנכס שבנדון.



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

ב. בהתאם להסכם חכירה מהוון מיום 28 ביולי 2004 בין מנהל מקרקעי ישראל (להלן: "המחכיר") לבין דנילוף דוד (להלן: "החוכר"), עולים בין היתר הפרטים הבאים:

המקום: טבריה.
גוש רשום: 15033, חלקות: 5 (חלק), 6 (חלק), 8 (חלק), 9 (חלק), 11 (חלק), 30 (חלק)
גוש שומה מספר 15007, חלקה: 54 (חלק)
מגרש מספר: 501 (עפ"י תוכנית בניין עיר מספר ג/12078)
תקופת החכירה: 49 שנים החל מיום 27 ביוני 2004 וכלה ביום 26 ביוני 2053.
תקופת חכירה נוספת: 49 שנים החל מתום תקופת החכירה.
מטרת החכירה: מסחר ושירותים אחרים.
קיבולת הבנייה: 25,798 מ"ר מבונים.
הערך היסודי של המגרש: 4,344,164.06 ₪.

תנאים מיוחדים:

ידוע לחוכר כי עפ"י תוכנית ג/12078 מיום 21 במרץ 2002 ובהתאם לטבלת האיזון שנערכה על פיה, בין היתר ביזמת החוכר, שונה מיקום שטחי הבעלים בחלקות נשוא התוכנית. החוכר מתחייב לרשום הזכויות ע"ש הבעלים בשטח נשוא התוכנית בהתאם ליחסים הבאים:

דוד דנילוף - 39.578%, ממ"י - 60.422%.

אי רישום זכויות הבעלים יהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

החוכר מתחייב לרשום תוך 60 יום מיום חתימת חוזה החכירה הערה לגבי כל החלקות נשוא הסכם זה בדבר קיומה של תוכנית ג/12078 מיום 21 במרץ 2002 לאיחוד וחלוקה.

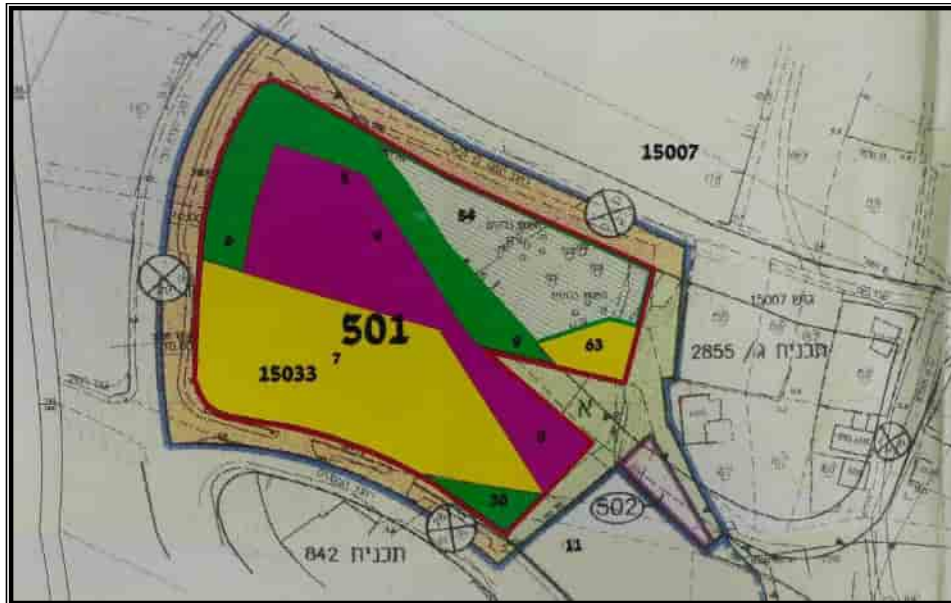


ירון ספקטור YARON SPECTOR

Appraisal of Real Estate L.T.D. שמאות מקרקעין בע"מ

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

בהתאם לתשריט המצורף להסכם החכירה עולה כי השטח המוכר הנו כדלקמן:



מקרא:

הערות	שטח	
	מרטי 4.694 ד'	Yellow
	חכר 3.645 ד'	Purple
	מ.מ.י 1.765 ד'	Green
חלק(מ.מ.י+מוש) ו(אנבלל0.324 חלק(מרטי+מושע)	1.756 ד'	Light Green
	11.860 ד'	Red



ג. בהתאם להסכם ניהול מיום 1 באוגוסט 2010 בין דוד דנילוף (להלן: דנילוף"), לבין ביג מרכזי קניות (2004) בע"מ (להלן: "המשקיעה"/"ביג") לבין דוד דנילוף יזמות בע"מ (להלן: "החברה"/"היזם") עולים בין היתר הפרטים הבאים:

- מקרקעי הפרויקט מהווים את מגרש מספר 501 לפי תב"ע ג/12078.
- בכוננת דנילוף והמשקיעה להקים על מקרקעי הפרויקט באמצעות היזם קניון בעל שתי קומות עליונות של שטחי מסחר מעל שתי קומות תת קרקעיות של חניה ומחסנים.
- היזם ממנה את המשקיעה את הביצוע והטיפול בכל הקשור והכרוך בניהול הפרויקט לכשיוקם על מכלול שטחיו לרבות הפעלתו, תפעולו, תחזוקתו, אחזקתו, ניקיונו ביטוחו, גבייה וכו'.
- למען הסר ספק לא ייכללו בשירותי הניהול שיינתנו על ידי המשקיעה תיקונים במבנה ובתשתיות ו/או שיפורים בהם אשר מטיבם ומטבעם האחריות להם מוטלת על בעלים של מבנה ולא על חברת ניהול.
- בתמורה לשירותי הניהול תהיה רשאית המשקיעה לגבות דמי ניהול בסך השווה לכלל הוצאותיה ובתוספת של 15% על הוצאות אלה. מוסכם כי בתום שנת ניהול תהא ביג רשאית לשנות את דמי הניהול הנגבים מהדיירים לדמי ניהול קבועים בגין כל מ"ר ברוטו משטחי המוכרים בפרויקט כדמי ניהול אלה יהיו צמודים למדד בסיסי כפי שיקבע ובתוספת מע"מ.
- במסגרת דמי הניהול לא יכללו ההוצאות הבאות ולא יוטלו על הדיירים ישירות באמצעות חברת הניהול אך מבלי לגבות בגינם 15% נוספים כגון החזר הוצאות שיווק ופרסום, תשלומים בגין ארנונה עבור שטחים ציבוריים ומיסים עירוניים, השתתפות דיירים בתשלומים בגין "ביטוחי משכירה".
- כל עוד המשקיעה הנה המנהלת של הפרויקט יהיה שמו של הפרויקט "ביג פאשן דנילוף".
- הרווחים ו/או העודפים שיהיו בחשבון הבנק לאחר הקמת הפרויקט יחולקו עפ"י החלטת הדירקטוריון לדנילוף ולמשקיעה בחלקים שווים.
- דנילוף מתחייב בשמו ובשם דנילוף בזלת בע"מ כי יעניקו לפרויקט שירותי מאגר מים, ממאגר המים אשר בנוי בפאואר סנטר הסמוך לפרויקט לאורך חיי הפרויקט וזאת ללא כל תמורה נוספת הואיל ובמסגרת תמורת ההקצאה שולם ע"י המשקיעה סך המהווה את השתתפות המשקיעה בסכומים שהשקיעו דנילוף ודנילוף בזלת בע"מ בבניית מאגר המים.
- הרווח או ההפסד שיהיו כתוצאה מפעילותה של חברת הניהול יזקפו לחשבון חברת הניהול, בין היתר, בהסתייגויות הבאות:
 - שטחים שאינם מושכרים דמי הניהול בגינם יהיו COST בלבד ללא תוספת 15%.
 - הוצאות הביטוח יחויבו בנפרד ובנוסף על דמי הניהול.
 - הוצאות ישירות בגין פרסום ושיווק ייגבו מהדיירים בנפרד בנוסף לדמי הניהול.
 - שכ"ט מתווך בהשכרות במידה וישולם, ישולם ע"י היזם ולא על חשבון חברת הניהול.



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

דמי שכירות

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

א. דמי שכירות:

בהתאם לאישור חברת ביג מרכזי קניות בע"מ, עולה כי דמי שכירות שנתיים מייצגים לקניון לא כולל אחזקה, הינם בסך כולל של 20,463,378 ₪ לא כולל מע"מ, המשקפים כ- 1,705,378 ₪/ חודש בממוצע¹.

שטחי המשרדים (שלב א') מושכרים בשלמות למשרדי ממשלה תמורת כ- 141,693 ₪ לחודש (משקף כ- 44 ₪ למ"ר ברוטו).

שטחי המשרדים (שלב ב') בשלבי בנייה סופיים וצפויים להימסר למשרדי הממשלה בתאריך 1 באפריל 2023. דמי השכירות שצפויים להתקבל עבור משרדי שלב ב' הינו כ- 200,964 ₪ לחודש. סה"כ דמי השכירות ממשרדי הממשלה הינם כ- 342,657 ₪ לחודש.

שטחים פנויים להשכרה: נכון למועד 31.12.2022 סך השטחים הפנויים בקניון הינם בהיקף של 120 מ"ר (מהווה כ- 1% מסך השטחים להשכרה בקניון).

ב. חברת ניהול וצובר חשמל:

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

שנה	רווח מניהול
2018	979,101 ₪ לשנה
2019	908,400 ₪ לשנה
2021	893,668 ₪ לשנה
ממוצע	927,056 ₪

ממוצע רווחי הניהול לשנים 2018, 2019 ו- 2021 הינו סך של 927,056 ₪/שנה (לא הובאה בחשבון שנת 2020 מאחר ובה הייתה ירידה משמעותית בפעילות בשל משבר הקורונה). יצוין כי טרם התקבלו מהחברה נתונים ביחס לשנת 2022, עם זאת עפ"י דיווח החברה קיים צפי לעלייה ברווחי הניהול בשנת 2022.

¹ חוזי השכירות לגבי מרבית השוכרים בקניון שבנדון אינם כוללים הפרדה בין דמי השכירות הבסיסיים ובין דמי השכירות הנוספים כאחוז מהפדיון (ישנם חוזים הכוללים דמי שכירות כאחוז מהפדיון ללא דמי שכירות בסיסיים, ישנם חוזים הכוללים הגנה בדמי השכירות וחוזים הכוללים דמי שכירות מקסימליים וכו'). לפיכך, דמי השכירות המתוארים לעיל מהווים את סך ההכנסה מהשוכרים בקניון (ללא הפרדה בין דמי שכירות בסיסיים ודמי שכירות כאחוז מהפדיון במושכר).



גורמים ושיקולים באומדן השווי

- באומדן שווי הנכס הובאו בחשבון בין היתר הגורמים והשיקולים הבאים:
- הנתון כי נשוא חוות הדעת ממוקם באזור התעשייה, מזרח העיר טבריה, מתחם הרחובות יוחנן בן זכאי, יהודה הלוי והעמקים.
 - הנתון כי אזור התעשייה מאופיין במבני תעשייה חד קומתיים הבנויים בבנייה ותיקה לצד מרכזי קניות כגון דנילופ סנטר, "בית בזלת", שופרסל דיל, שפע שוק ולצד מבני משרדים כגון בניין "פלאפון".
 - הנתון כי "קניון ביג טבריה דנילופ" שבנדון מהווה קניון חדש ומודרני הכולל 2 קומות מסחר (קומת קרקע וקומה א') מעל ל-2 קומות מרתף חניה ובנייתו הסתיימה בחודש יולי 2013. מעל לקניון התבצעה תוספת בניה של 2 קומות משרדים נוספות אשר הושכרו בשלמות למדינת ישראל.
 - רמת הגמר בקניון אשר הינה רמת גמר גבוה מאוד וכוללת בין השאר ריצוף מאריחי שיש טבעי בשטחים הציבוריים, חלוקה לחנויות באמצעות מחיצות גבס, מעקה זכוכית במעברים, תקרה מונמכת הכוללת תאורה ורמקולים שקועים, ספרינקלרים, גלאי עשן, מצלמות אבטחה, מיזוג אוויר מרכזי, 4 דרגנועים בין קומות המסחר ו-2 דרגנועים המובילים לקומות החניה, חיפוי משולב אבן וקירות מסך, ריצוף מרתפי החניה בבטון מוחלק צבוע בצבע אפוקסי וכיוצ"ב.
 - הסביבה העסקית והתחרותית של הנכס שבנדון.
 - הנתון כי בהתאם לתוכניות בניין עיר שבתוקף, מסווגים המקרקעין שבנדון באזור מסחר ומשרדים וכוללים זכויות בניה לשטח עיקרי למסחר בהיקף של 100% משטח המגרש ולשטח עיקרי למשרדים בהיקף של 30% משטח המגרש, הכל ב-6 קומות מעל ל-2 קומות מרתפי חניה.
 - הנתון כי על גבי המגרש הוקם קניון "ביג פאשן דנילופ" הכולל שטחי מסחר בהיקף של כ-19,889 מ"ר ב-2 קומות, מעל ל-2 קומות מרתפי חניה.
 - הנתון כי מעל לקניון מתבצעת בניה של 3 קומות משרדים חלקיות, אשר נבנות בשני שלבים, ואשר הושכרו למדינת ישראל (משרדי ממשלה) וצפויים להימסר ברמת גמר מלאה. נכון למועד הביקור בנכס, שלביות הבניה הינה כדלקמן:
שלב א' – 2 קומות משרדים בשטח של כ- 2,834 מ"ר ברוטו, בחלק הצפון מערבי שמעל הקניון. בניית שלב א' הסתיימה והשטחים אוכלסו בפועל ע"י השוכרת בשנת 2021.
שלב ב' – 3 קומות משרדים בשטח של כ- 5,684 מ"ר ברוטו, בחלק הדרום מערבי שמעל הקניון בשלבי בנייה סופיים (לקראת סיום עבודות הגמר)



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

- הנתון כי רמת הגמר בשטחי המשרדים (הן שלב א' המאוכלס והן הצפי בשלב ב') טובה וכוללת ריצוף קרמיקה 40 ס"מ X 40 ס"מ, קירות מטויוחים וצבועים, תקרה מונמכת, מערכות מיזוג אוויר וכיבוי אש, תאורה פלורסנטית וכו.
- על פי דיווח החברה הצפי לקבלת טופס 4 למשרדים שלב ב' ומסירתם למשרדי הממשלה הינו בחודש פברואר 2023.
- הנתון כי הקניון שבנדון נבנה בהתאם להיתרי הבניה וכי התקבל טופס 4 לקניון בחודש יולי 2013.
- הזכויות המוערכות הינן זכות בעלות (בחלק) וזכות חכירה מהוונת עד לשנת 2053.
- הזכויות נשוא חוות הדעת מוערכות במצבן הנוכחי כפנויות וחופשיות מכל מחזיק, חוב ושיעבוד (בכפוף לזכויות השוכרים בקניון).
- מחירי נכסים דומים ורלבנטיים ומצב שוק המקרקעין נכון למועד חוות הדעת.



גישות השומה:

א. קיימות שלוש גישות עיקריות לשומת שווי נכסי מקרקעין:

- 1.א גישת שווי שוק (גישת ההשוואה) - הסכום שניתן לקבל ממכירת הנכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת) - גישה זו מבוססת על אומדן שווי שוק בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים דומים ככל האפשר במאפייניהם ביחס לנכס נשוא השומה (מאפיינים כגון: מיקום, שטח, שימוש, נתוני תכנון, שנת בנייה, הזכויות בנכס, מועד העסקה, נתון ההשוואה וכדומה).
- בגישה זו נעשה ניתוח של נתוני ההשוואה בסביבה הקרובה ובאיזורים דומים במאפיינים שלהם, תוך כדי שימוש במקדמי התאמה לנכס נשוא חוות הדעת.
- גישה זו ישימה בעיקר כאשר נכון למועד הקובע לחוות הדעת קיימים מספר נתונים של עסקאות שהתבצעו בפועל או שקיימים מספר נכסים דומים המוצעים למכירה.
- 2.א גישת היוון ההכנסות -
- בגישה זו נעשה היוון ישיר של ההכנסות השנתיות הצפויות לפי שיעור היוון הראוי (כלומר השווי הינו הערך הנוכחי של כל ההנאות העתידיות הצפויות מהנכס). בקביעת שיעור היוון משפיעים גורמים כגון יציבות השוכרים, משך תקופת השכירות, מהות הנכס, המושכר, השימושים וכו' (גישה זו מתאימה לנכסים מניבים - מסחר, משרדים, תעשייה, תחנות דלק, בתי מלון, מקבצי דיור וכו' ואינה מתאימה לדירות מגורים).
- 3.א גישת העלות (גישת השווי הפיזי) -
- בגישה זו נערך אומדן לשווי הקרקע בשוק החופשי, לאומדן עלויות הבניה וההקמה ולאומדן הרווח היזמי, בכפוף לפחתים (פחת פיזי ופונקציונלי).



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

עקרונות השומה

מדובר בנכס מניב לא שגרתי, הכולל קניון בנוי, כאשר קיימים מעט נתוני השוואה (אם בכלל) בסביבה או אפילו בעיר עצמה, באופן שלמעשה לא ניתן לבצע אומדן בגישת השוואה ישירה לשווי הנכס. הגישה בה נרכשים נכסים מסוג זה הינה גישת היוון הכנסות מהנכס כאשר שיעור ההיוון נלקח מנתוני השוואה לנכסים מניבים דומים, תוך התייחסות לדמי השכירות החזויים בפועל ולדמי השכירות הראויים לשטחים הפנויים (ככל שישנם).



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

להלן סקר שיעורי תשואה:

מקור מידע	שיעור תשואה כללי	תאור	המקום
דווח מאיה 3/2021	5.9%	בנין מסחר ומשרדים בית אבגד בורסה רמת גן	רמת גן
גלובס 9/2021	משקף שיעור תשואה של 4%	אמות רכשה מתחם מרכזים לוגיסטיים	מתחם צריפין
10/2021 גלובס	משקף שיעור תשואה של 6.5%	עסקה ריט 1 רוכשת מאלקטרה נדל"ן מתחם חנויות לבית	מתחם סוהו בנתניה
גלובס 10/2021	הנכס מייצר הכנסות ביחס לשווי ההוגן בסך של 6.3% תשואה		TOHA תל אביב
פרסום 4/8/2022	סקירה המתייחסת למחצית השניה של שנת 2021 – נכסי משרדים – 6.7% נכסי מסחר – 6.7% נכסי תעשייה ¹ – 6.7%		סקירת שיעורי הוון שמאי ממשלתי
גלובס 7/2022 + דו"ח רבעוני של חברת סלע קפיטל נדל"ן	שיעור תשואה של 5.8% שיעור תשואה של 5.95%	סלע קפיטל רכשה את הקומות העליונות במגדל (קומות 30-35) סלע קפיטל נדל"ן רכשה מרכז מסחרי בחולון שיעור תפוסה 100%	תל אביב מגדלי הארבעה חולון
דו"ח רבעוני חברת ריט עסקה מחודש 11/2022	נמכר תמורת 69.3 מיליון ₪ משקף שיעור תשואה של כ-5.6% (בהנחה של תפוסה מלאה)	1/3 חלקים בנכס 7 קומות משרדים וקומת מסחר, חניון תת קרקעי הכולל 178 מקומות חניה שיעור התפוסה 88%	בית הרופאים ברמת החייל

¹ לא כולל שימוש לוגיסטיקה, אשר לגביו שיעור התשואה נמוך יותר משיעור התשואה שנקבע לתעשייה.



ירון ספקטור YARON SPECTOR

Appraisal of Real Estate L.T.D. שמחות מקרקעין בע"מ

שמחות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

תחשיבים:

השטח המסחרי

א. דמי שכירות:

דמי שכירות חודשיים בסיסים בש"ח	תיאור
₪ 1,705,281	דמי שכירות חודשיים מייצגים לא כולל דמי אחזקה, במעוגל
₪ 20,463,378	דמי שכירות שנתיים לא כולל דמי אחזקה, במעוגל
6.85%	שיעור היוון שנתי (**)
₪ 298,740,000	סה"כ שווי על פי היוון דמי השכירות החודשיים

(*) ניתוח רגישות ביחס לנתונים לעיל:

פרמטר	% שינוי	סה"כ שווי
שיעורי תפוסה	ירידה של 5%	₪ 283,800,000
שיעורי היוון	עלייה של 0.5%	₪ 278,410,000
	ירידה של 0.5%	₪ 322,260,000
דמי שכירות ממוצעים למ"ר	עלייה של 5%	₪ 313,670,000
	ירידה של 5%	₪ 283,800,000

(**) בבחירת שיעור ההיוון הובא בחשבון הנתון כי דמי השכירות המפורטים לעיל מהווים את סך דמי השכירות המתקבלים בנכס, ללא הפרדה בין דמי שכירות בסיסיים ובין דמי שכירות כאחוז מהפדיון במושכר (לאור הנתון כי חוזי השכירות לגבי מרבית השוכרים אינם כוללים הפרדה בין מרכיבי השכירות!).

¹ חוזים הכוללים דמי שכירות כאחוז מהפדיון ללא דמי שכירות בסיסיים, הגנה בדמי השכירות, דמי שכירות מקסימליים וכו'.



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

שטח ריק:

שטח ריק (במ"ר)	דמי שכירות ראויים למ"ר לחודש	סה"כ דמי שכירות שנתיים	שיעור היוון	שווי
120	100 ₪	144,000 ₪	7.35%	1,960,000 ₪

ב. רווח מחשמל וניהול הקניון¹:

רווח מניהול וחשמל לשנה	שיעור היוון	סך הכל
927,056 ₪	8.35%	11,100,000 ₪

הערות:

1. בהתאם לדווח חברת ביג קיים רווח מחשמל ומניהול הקניון, באופן בו קונה מרצון יביא בחשבון את התקבולים הצפויים גם מרווחי הניהול. דמי האחזקה והרווח הינם סבירים כמקובל בשוק ובהתאמה לסוג הנכס וגודלו.
בוצע תחשיב לפי שיעור הוון של 8.35% (לעומת שיעור הוון של 6.85% אשר הובא בחשבון לדמי השכירות) שכן רווחי חברת הניהול קשורים לפעילות העסקית ויכולים להיות שינויים ברווחיות לאורך השנים. לפיכך הובא בחשבון שיעור הוון גבוה יותר המגלם סיכון גבוה יותר.



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

ג. פרויקט משרדי הממשלה (אגף א' + אגף ב'):

דמי שכירות צפויים לחודש (אגף א' + אגף ב')	₪ 342,657
דמי שכירות שנתיים	₪ 4,111,884
שיעור היוון ¹	6.3%
סך הכל שווי של שטחי המשרדים כבנוי בשלמות	₪ 65,270,000
יתרת עלויות בניה לסיום בניית שלב ב'	₪- 3,710,000
הפחתה לגרייס (צפי לכניסת שוכר לאגף ב' הינו באפריל 2023)	₪- 600,000
סך הכל שווי של שטחי המשרדים	₪ 60,960,000

הערות:

1. שיעור ההיוון אשר הובא בחשבון מגלם את הנתון כי מדובר על הסכם שכירות לתקופה של 15 שנים + 5 שנים נוספות למדינת ישראל וכי המושכר כולל גמר מלא.
2. על פי דיווח החברה, כל תשלומי המיסים עבור שני אגפי המשרדים שולמו במלואם (היטל השבחה + דמי היתר).



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

ד. לסיכום:

שווי הנובע מדמי השכירות החודשיים	₪ 298,740,000
תוספת שווי בגין רווחי ניהול וחשמל	₪ 11,100,000
תוספת שווי בגין שטח ריק בקניון	₪ 1,960,000
שווי פרויקט משרדי ממשלה (אגף א' + אגף ב')	₪ 60,960,000
סך הכל שווי הזכויות בנכס במצבו	₪ 372,760,000

הערת הח"מ*:

שיעור התשואה הכולל הינו כ-	6.80%
----------------------------	-------

הערות:

(* שיעור התשואה הכולל הינו לפרויקט בשלמות (שטחי המסחר + שטחי המשרדים).

שיעור התשואה לשטחי המסחר בלבד הינו כ- 6.91%.



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

הערכות שמאיות קודמות אשר בוצעו על ידי הח"מ:

ב-3 השנים שקדמו למועד הקובע לחוות הדעת, בוצעו על ידי שומות מקרקעין כדלקמן:

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	₪ 295,550,000	26.12%
31.12.2019	אומדן שווי לצורך בטוחה למתן אשראי	₪ 295,550,000	26.12%
30.6.2020	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות הכספיים	₪ 293,470,000	27.02%
31.12.2020	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות הכספיים	₪ 300,240,000	24.15%
31.12.2021	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות הכספיים	₪ 327,760,000	13.73%

הערכה שמאית נוכחית

מועד הקובע לחוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי
31.12.2022	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות הכספיים	₪ 372,760,000

השינוי בין השומה למועד הקובע 31.12.2022 לשומה למועד הקובע 31.12.2019 (+26.12%) נובע מעליה בדמי השכירות, בניית שטחים נוספים ואכלוסם, וכן ירידה בשיעור ההיוון בין שתי התקופות (2019-2022).



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמאות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

ש ו מ ה

בשים לב למיקומו של הנכס (מגרש ביעוד למסחר ולמשרדים עליו הוקם קניון "BIG FASHION", גוש מספר 15033, חלקה 54, טבריה)

ולכל שאר הנתונים כאמור ומפורט לעיל,

נראה כסביר לאמוד את שווי זכויות החכירה בנכס שבנדון סביב – 372,760,000 ₪ (שלוש מאות שבעים ושניים מיליון, שבע מאות ושישים אלף שקלים חדשים) לא כולל מע"מ.

היטל השבחה: הופחת בגוף השומה.

תשלום למנהל מקרקעי ישראל: הופחת בגוף השומה.

אפשרות לחבות פיצויים בגין פגיעה במקרקעי צד שלישי: לא ידוע לח"מ ביחס לחבות קיימת.

היטל ההשבחה ו/או התשלום למנהל מקרקעי ישראל ו/או אומדן הפיצויים הינו אומדן משוער של הח"מ ואינו מחייב את הח"מ ו/או את הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ו/או את מנהל מקרקעי ישראל. סכומים סופיים ייקבעו לאחר קבלת שומות מהוועדה המקומית ו/או מנהל מקרקעי ישראל ו/או פסיקת שמאי מכריע ו/או פסיקת בתי משפט וכו'.

הכל במצבו הנוכחי כריק, פנוי וחופשי מכל מחזיק חוב ושיעבוד (בכפוף לזכויות השוכרים בקניון), נכון למועד הקובע 31.12.2022.

הנני בעל ידע וניסיון רלוונטי לביצוע הערכת השווי של הנכס נשוא השומה.

הנני מצהיר כי אין לי עניין אישי בנכס או בעל זכויות בנכס או עם מזמין השומה.

הנני מצהיר על העדר תלות ביני ובין מזמין השומה.

הדו"ח הוכן עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו 1966, ועל פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.

ובאתי על החתום,



שומה זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף ליעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא אשר אינו המזמין ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.

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

VALUATION REPORT

BIG FASHION OUTLET INDJIJA

**bb Vojvode Putnika Street,
Indjija, Serbia**

Prepared for

CEE-BIG MANAGEMENT DOO BEOGRAD

Date

December 31st, 2022



CBS International doo Beograd

Report date: January 16th, 2023

Airport City Belgrade
11 Tadije Sondermajera St.
11070 Belgrade, Serbia
Direct +381 11 22 58 777
office@cw-cbs.rs
www.cw-cbs.rs

CEE-BIG MANAGEMENT DOO BEOGRAD

88 Omladinskih brigada Street,
Belgrade, Serbia

VALUATION OF BIG FASHION OUTLET INDJJA, TOTALING 11,234 SQM OF GLA, LOCATED AT C.P. 2315/63 CM NOVI KARLOVCI.

As per your request CBS International d.o.o. Beograd has prepared a valuation report of the Market Value of a property for internal purpose – financial reporting and secured landing.

The contents of this report and appendices are confidential to the party to whom they are addressed for the specific purpose referred and for their use only. Before this report and any part thereof is reproduced or referred to in any other document, circular or statement, and before its contents are disclosed orally or otherwise to a third party, CBS's and Consultant's written approval must first be obtained.

Such publication or disclosure will both be permitted unless, where relevant, it incorporates adequate reference to the Assumptions and Limiting Conditions referred to herein. For the avoidance of doubt, such approval is required whether or not CBS International d.o.o. or any related companies is referred to by name and whether or not the contents of this Report are combined with others.

The property description and identification, market information, analysis and conclusions are set further in the enclosed report, subject to the assumptions and limiting conditions included therein. There are no extraordinary or limiting conditions to note.

It is our opinion that the Market value of the Subject Property as of December 31st, 2022 is:

Value indicators	Market value (EUR)
BIG FASHION OUTLET INDJJA, bb Vojvode Putnika Street, Indjija	21,325,000
Final Conclusion of Market value	21,325,000

Source: CBS International doo

Kind regards,

Nenad Suzić MRICS RV
Regional Head of Valuations
CBS International d.o.o. Beograd

Isidora Mrvić
Surveyor
CBS International d.o.o. Beograd

Contents

INTRODUCTION	5
Executive Summary	5
Assumptions and limiting conditions.....	6
Statement of Competency	10
PROPERTY DESCRIPTION	11
Location.....	11
Technical description	12
Tenancies	14
State of repair, planning and environmental issues	14
RETAIL MARKET OVERVIEW.....	16
Indjilja Retail Market	17
Supply.....	17
VALUATION METHODOLOGY.....	20
Sales Approach	20
Income Approach	20
Cost Approach	20
Key Valuation Factors.....	21
Valuation assumptions and comments	22
Valuation Assumptions	22
Final Conclusion of Value	26
Achievable price in constrained marketing period	26
Reinstatement Value	26
APPENDIX.....	27

INTRODUCTION

Executive Summary



The property	BIG FASHION OUTLET INDJJA
Address	Bb Vojvode Putnika Street, Indjija
GPS coordinates	45.068563, 20.135555
Valuation date	December 31 st 2022
Inspection date	December 16 th 2022
Basis of valuation	Market value
Purpose of valuation	Internal purpose and secured landing
Property description	BIG FASHION OUTLET INDJJA situated at c.p. 2315/63 CM Novi Karlovci. Park has 67 stores
The area of the property	11,234 sqm of GLA
Plot size	116,629 sq m
Capacity of valuer	External
The valuer's name	Nenad Suzić
License no	017
Special assumptions	No
Highest and best use	Existing use

Assumptions and limiting conditions

This report is prepared for use by the Client, for the specified purpose set forth in the valuation report. No responsibility and liability are assumed by CBS International d.o.o. for the use of this report by any other party or for any other purpose without the written consent of the Company and the Consultant.

CBS International d.o.o. assumes no responsibility for economic or physical factors occurring at any date other than the date of value set forth in the report.

Information, value estimates and opinions disclosed to CBS International contained in this report were obtained from sources considered reliable and are believed to be true and correct. However, CBS International can assume no responsibility for the accuracy of such information.

Capital Values

Unless we have said otherwise in the relevant Letter, the valuation will be prepared in accordance with the RICS Valuation Professional Standards current at the date of the Letter (the "Red Book") by valuers conforming to its requirements, acting as external valuer.

Each valuation has been prepared on the basis of "Market Value", which is defined as: "The estimated amount for which an asset or liability should exchange on the date of valuation between a willing buyer and a willing seller in an arm's-length transaction after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion."

The valuation represents the figure that would appear in a hypothetical contract of sale at the valuation date. No adjustment has been made to this figure for any expenses of acquisition or realisation - nor for taxation which might arise in the event of a disposal.

Opinion of market value

Opinion of market value is based upon analysis and valuation assumptions set forth in this report, and is primarily based upon available comparable market transactions realized between unbiased and informed parties, in an arm's-length transaction.

The description of the subject property was based on data and analysis by CBS International on the date of inspection and on relevant information provided by the Client and concerned parties.

Responsibility

CBS International assumes no responsibility for the occurrence or reporting of any building code violations or environmental conditions, where expertise or engineering knowledge is required to discover them. For the avoidance of doubt, CBS will not undertake an environmental assessment or prepare a land quality statement, which would be the responsibility of an environmental consultant or chartered environmental surveyor. In this respect, CBS will have regard to any environmental reports provided to CBS. Experts should be retained to determine compliance and environmental conditions.

CBS International did not perform detailed technical compliance analysis, testing of materials, soil sampling, inspection of exposed and non-exposed parts of structure, nor have we performed examination with an aim to determine presence of hazardous materials or techniques in any part of the property. CBS International is not in a position to state therefore that subject property does not contain any defects.

Property

Unless otherwise stated, subject property is analyzed assuming all required licenses, construction and occupancy permits, and other legislative documents relevant for valuation purposes are existing and valid, unless otherwise stated.

We will not carry out a structural survey of any property nor will we test services. Further, no inspection will be made of the woodwork and other parts of the structures which are covered, unexposed or inaccessible. In the absence of information to the contrary, the valuation will be on the basis that the property is free from defect. However, the value will reflect the apparent general state of repair of the property noted during inspection, but we do not give any warranty as to the condition of the structure, foundations, soil and services. Our report should not be taken or interpreted as giving any opinion or warranty as to the structural condition or state of repair of the property, nor should such an opinion be implied. If we give the age of a building in our report, this will be an estimate and for guidance only.

Measurements

We have not measured the Properties but have relied upon the floor areas provided.

Where we are required to measure a property we will generally do so in accordance with the latest edition of the RICS Code of Measuring Practice. However, you should specifically note that the floor areas contained in any report we may publish are approximate and if measured by us will be within a 3% tolerance either way. In cases where the configuration of the floor plate is unusually irregular or is obstructed, this tolerance may be exceeded.

We will not be able to measure areas that we are unable to access. In these cases we may estimate floor areas from plans or by extrapolation. Where we are required to measure land or site areas, the areas will be approximate and will be measured from plans supplied or from plans obtained from the relevant Land Registry. They will not be physically checked on site. The areas we report will be appropriate for the valuation purpose, but should not be relied upon for any other purpose.

Documentation

Where the Valuation Report is required to contain site plans these will be based on extracts of the Ordinance Survey or other maps showing, for identification purposes only, CBS's understanding of the extent of title based on site inspections or copy title plans supplied to CBS. The Client should not rely on CBS's plans to define boundaries.

Ownership documentation

Details regarding ownership rights or lease conditions related to subject property are disclosed as they have been communicated by the Client. CBS International did not have access to the entire documentation related to ownership or leasing. Information and documents upon which our analysis was performed will be disclosed in the report. Legal experts should be retained to determine compliance with suggested documents.

Opinions, analysis and conclusions

As agreed, CBS International will not provide full details of the valuation approach and reasoning in the Valuation Report.

CBS International reserves the right to make adjustments to disclosed opinions, analysis and conclusions within the report should any additional data become available. Unless agreed in writing in advance with the Client, CBS International will not obtain information from the Land Registry.

CBS International will not consent to publication or disclosure of the Valuation Report unless, where relevant, it incorporates adequate reference to the Special Assumptions and/or departures from the Red Book referred to in this valuation report.

Valuation of property

Unless CBS International has confirmed otherwise in engagement letter, each property will be valued individually; in the case of a portfolio, CBS will assume that each of the properties would be marketed in an orderly way and not placed on the market at the same time.

No allowance will be made by CBS for any items of plant or machinery not forming part of the service installations of the building(s). CBS will specifically exclude all items of plant, machinery and equipment installed wholly or primarily in connection with any of the occupants' businesses. CBS will also exclude furniture and furnishings, fixtures, fittings, vehicles, stock and loose tools, except where such items would ordinarily transfer to a prospective purchaser in the sale of a trading business as a going concern in accordance with Red Book and National Standards.

No account will be taken in the Valuation of any business goodwill that may arise from the present occupation of the Property, except where such business goodwill (excluding any personal goodwill) would ordinarily transfer to a prospective purchaser in the sale of a trading business as a going concern in accordance with Red Book and National Standards.

CBS International has not been provided with loan or financing details therefore we are not in a position to comment in connection with potential or existing loan security.

Trade Related Valuations

Unless we have agreed otherwise, for trading related property (such as hotels, marinas and self-storage properties where the property is trading and is expected to continue, we will value on the assumption of a fully equipped operational entity, having regard to trading potential.

Where we are instructed to value a property having regard to its trading potential, we will take account of any trading information that either the operator has supplied to us or that we have obtained from our own enquiries. We will rely on this information being correct and complete and on there being no undisclosed matters that could affect our valuation. The valuation will be based on our opinion as to future trading potential and the level of fair maintainable turnover and fair maintainable operating profit likely to be achieved by a reasonably efficient operator. Unless we have said otherwise in the relevant Letter:

- (i) the valuation will be made on the basis that each property will be sold as a whole including all fixtures, fittings, furnishings, equipment, stock and goodwill required to continue trading;
- (ii) we will assume that the new owner will normally engage the existing staff and the new management will have the benefit of existing and future bookings or occupational agreements (which may be an important feature of the continuing operation), together with all existing statutory consents, operational permits and licences;
- (iii) we will assume that all assets and equipment are fully owned by the operator and are not subject to separate finance leases or charges;
- (iv) we will exclude any consumable items, stock in trade and working capital; and
- (v) we will assume that all goodwill for the properties is tied to the land and buildings and does not represent personal goodwill to the operator.

Valuation uncertainty

In accordance with VPGA 10 of the RICS Valuation Standards, we would draw your attention to the following comment regarding current market conditions.

The current economic crisis triggered by COVID-19 virus, has created a significant degree of uncertainty in commercial real estate markets across the world. In this environment, it is possible that prices and values could go through a period of heightened volatility whilst the market absorbs the various issues and reaches its conclusions.

The lack of liquidity in the capital markets means that it may be very difficult to achieve a successful sale of these assets in the short term and we would recommend that the situation and the valuations are kept under regular review and specific marketing advice is obtained should you wish to effect a disposal.

Special Assumptions

No.

Disclosure

The principal signatory of this report has not continuously been the signatory of valuations for the same addressee and valuation purpose as this report. CBS International has not continuously been carrying out valuation instructions for the addressee of this report.

Sources of information

We have carried out our work based upon information supplied to us by client, as set out within this report, which we have assumed to be correct and comprehensive.

- Cadastral Excerpt
- Part of the Main design
- Rent Roll
- And information supplied to us by CEE-BIG MANAGEMENT DOO which we have assumed to be correct and comprehensive

Statement of Competency

Compliance with Valuation Standards

The valuation and valuation report will be prepared in accordance with the appropriate sections of the current edition of the RICS Valuation – Professional Standards (the "Red Book"). In this context "current edition" means the version of the Red Book in force at the Valuation Date. The Valuation will be compliant with International Valuation Standards ("IVS") and National Valuation Standards.

Valuer

The Valuation will be undertaken by a suitably qualified valuer, or valuers, who has or have the knowledge, skills and understanding to undertake the Valuation competently and who will act as "External Valuer(s)" (as defined in the Red Book) qualified for the Purpose of Valuation. The consultant is a member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), is familiar with International Valuation Standards (IVS), is familiar with National Valuation Standards, and other pertaining professional knowledge. We confirm that we have sufficient current local and national knowledge of the particular property market involved and have the skills and understanding to undertake the valuation competently.

Other Valuers

The Valuation Report to be provided by CBS International may include valuations by other valuers. CBS confirms its understanding that the valuations of others have been or will be prepared in accordance with the Red Book.

Conflicts of Interests

CBS International has had no previous recent or current involvement with the Property or where relevant in the case of a valuation for secured lending, with the parties to the transaction for which the loan is required and CBS does not anticipate any future fee earning relationship with the Property, the Borrower or a party connected to the transaction. Therefore, CBS International does not consider that any conflict arises in preparing the advice requested. We have no present or prospective interest in the property that is the subject of this report, and we have no personal interest or bias with respect to the parties involved.

Analysis, opinions and conclusions

The reported analysis, opinions and conclusions are limited only by the reported assumptions and limiting conditions, and are our personal, unbiased professional opinions and conclusions. Value conclusions are not based on a requested value, specific value or loan approval conditions.

Employment and compensation

Our employment or our compensation are not contingent upon the reporting of a predetermined value or direction in the value that favors Client's cause, the value estimate, attainment of a result or the occurrence of any subsequent events.

Inspection

CBS International's team has made a personal inspection of the subject property, unless otherwise is stated within the report.

PROPERTY DESCRIPTION

Location

Subject property is located in Indjija. The city has a population of app. 47,000 inhabitants and an area of 384 km². Indjija administratively belongs to the Srem district in Vojvodina. The Belgrade-Novı Sad-Subotica railway, and the Belgrade-Stara Pazova-Ruma-Sremska Mitrovica railway pass through Indjija. The international highway Belgrade-Novı Sad-Subotica-Budapest also passes by Indjija.

Indjija is located about 40 km away from Nikola Tesla Airport, 55 km from Belgrade and 60 km from Novi Sad.

BIG Fashion Outlet is located, approximately 5 km from Indjija Downtown. Property is situated in bb Vojvode Putnika Street, and more precisely, it is positioned at the distance of 1,2 km from E75 highway. Over highway E-75 property has connection with Hungary to the north and North Macedonia and Greece to the south. Newly built highway A2 "Milos the Great", after its fully completion will provide significantly better connection with Montenegro.

Vojvode Putnika Street, which links Indjija with E75 highway, used as a transit direction for passenger transport. Also, it can be characterised as a boulevard, as it has two traffic lanes per direction, being very important part of the network of Indjija. Subject property has excellent accessibility and visibility from the mentioned street. The boundaries of BIG Fashion Outlet include vacant land plots.

Location map is attached to Appendix A.

Site

The subject property is situated on cadastral parcel no. 2315/63 cadastral municipality of Novi Karlovci. The subject site covers an area of total 116,629 sqm. Parcel is with multiangle regular shape and flat topography.

Cadastral Municipality	Cadastral parcel	Description	Area (sq m)
Novi Karlovci	2315/63	Construction land	116,629

Source: Cadastral data, compiled by CBS International

As per information delivered by Client, area of the excess land is 45,000 sq m. On the subject land plot can be built commercial building. Subject land plot is located behind the shopping park and can be easily reached.

Location of the excess land within the complex is enclosed below:



Source: Geosrbija, compiled by CBS International

Site Plan is attached to Appendix D.

Technical description

Subject property represents BIG Fashion Outlet, built in 2012, in accordance with the latest market standards. It features five registered buildings built on cadastral parcel 2315/63 CM Novi Karlovci. Subject property features 11,234 sq m GLA as per delivered rent roll.

Graphical representation of the subject property is enclosed below:



Source: CEE-BIG MANAGEMENT DOO, compiled by CBS International

It should be noted that the subject complex is built as GF/GF+1 floor structure (first floor is administrative area for management), as a retail park type facility.

Main car entrance to the property is from Vojvode Putnika Street. Pedestrian access is available also through Vojvode Putnika Street. Internal roads along with 1,250 parking spots are located in front of the property. The complex has a pedestrian zone, with fountains and greenery.

Detail information's regarding buildings are presented below:

Cad. Municipality	Cadastral parcel	Building no.	Floors	Description	Building footprint (sq m)	GLA (sq m)
Novi Karlovci	2315/63	1	GF+1	Shopping center-Outlet	8,050	11,234
		2	GF	Shopping center-Outlet	5,433	
		3	GF	Shopping center-Outlet	773	
		4	GF	Auxiliary building	44	
		5	GF	Auxiliary building	44	

Source: Cadastral excerpt, rent roll, compiled by CBS International

Total net area of the building was adopted from the delivered main project. For the purpose of this valuation, we have used GLA from the received rent roll i.e. 11,234 sq m. Complex is divided into 67 retail units.

In the following table we presented net and gross area of the subject property:

Floors	Net area (sq m)	Gross area (sq m)
GF	12,272.32	13,072.36
First floor	266.34	385.9
Total (sq m)	12,538.66	13,458.26

Source: CEE BIG Management, compiled by CBS International

Subject property was developed in one phase. In construction terms, building structural frames are made of combination of reinforced concrete and steel elements, funded on reinforced concrete beams. Bearing structural elements i.e. columns, beams and slabs, are also precast concrete elements. Façade is constructed as sandwich panels with mineral wool insulation, mounted on a steel substructure.

Roof structures consist of reinforced concrete girders. The roofs of building is made of corrugated metal sheets, covered with thermal mineral wool insulation and roof membrane. External walls are made of thermally insulated sandwich façade panels with concrete blocks, while internal walls are combination of the fire proof gypsum boards, positioned on the steel substructure, and concrete blocks. All doors and windows are double-glazed made in aluminum frame.

Floors in retail units vary, depending on tenant's requirements, but the final layer handed over by the Investor was reinforced concrete slab. Finishing layer in sanitary areas comprises ceramic tiles, while reinforced concrete is in technical areas. Interior walls are plastered and painted in retail units or covered with ceramic tiles in sanitary areas. Ceilings in retail units depends on tenant's requirements i.t. suspended, painted or open type.

HVAC system is fully decentralized, more precisely each single retail unit has its own independent system for heating, cooling and ventilation. Water supply installation is connected to municipal water supply system. Sprinkler system coverage all retail units.

Outlet is equipped with an automatic fire alarm system, CCTV, access control, video surveillance with 47 cameras. General condition of the subject property can be characterized as very good.

Photographs of the subject property are attached to the Appendix B of this report.

Tenancies

For the purpose of this valuation, we have received rent roll, that specifies individual tenant rental area, monthly rent, and lease duration details. Main tenants include: Nike, Addidas, Tommy Hilfiger, N Sport, Hugo Boss.

Average passing base rent for entire property in 2022 is about EUR 12.1/sq m per month, with occupancy of 98%.

Detailed tenancy schedule is presented in the Appendix F.

State of repair, planning and environmental issues

CBS International has not undertaken a structural survey, or tested the services. We have not been supplied with a survey report prepared by any other firm. We have undertaken only a limited inspection for valuation purposes. We are under impression that the building is in good state of condition.

The subject property represents Shopping Park-Outlet which is adequately registered in cadaster system, stating that subject buildings have usage permit.

We have not been provided with Certificate of energy efficiency for the subject property.

We have not been provided with ground contamination reports. We have assumed that the property is not contaminated.

Usage permit is attached to Appendix E.

Tenure

We have been provided with the Cadastral Extract no. 2494 CM Novi Karlovci, dated June 17th 2021. According to the said source and having insight into online cadastral data, the subject property encompasses five buildings constructed on cadastral parcel 2315/63 totalling 116,629 sq m, with details as follows:

Cad. Municipality	Cadastral parcel	Building no.	Floors	Description	Building footprint (sq m)	Owner	Type of ownership	Share
Novi Karlovci	2315/63	1	GF+1	Shopping center-Outlet	8,050	HVAC RETAIL DOO	Private Ownership	1/1
		2	GF	Shopping center-Outlet	5,433			

3	GF	Shopping center- Outlet	773
4	GF	Auxiliary building	44
5	GF	Auxiliary building	44

Source: Cadastral records, compiled by CBS International

HVAC RETAIL DOO is registered as a freehold owner of the subject buildings as well as on the subject land plot, with ownership stake 1/1.

There are official inscriptions registered against the subject property interest. We assumed that no liens do materially impact on the market value of the Property. However, we have not undertaken further investigations and therefore we recommend that any third parties who have an interest in the Property make all necessary investigations to ensure this is the case. We would recommend that before any potential purchase of the Site and the Buildings that your lawyers verify the ownership status of the Site.

Cadastral extract is attached to Appendix C.

RETAIL MARKET OVERVIEW

Over the years, the Serbian retail market has become an interesting destination for many international brands. The existing stock of modern shopping centres recorded a large percentage of occupancy, while in recent years high-street retail have become richer for more international brands. Despite the lower standard of living, Serbian population can be characterized as a consumer population.

With 163 sq m of retail space per 1,000 inhabitants, Serbia could be considered as less developed as compared to the rest of the region. However, the focus of the retail space market shifted from Belgrade to secondary cities in Serbia. Until several years ago, only Belgrade and Kragujevac had Western-type shopping centres, yet in November 2018, Novi Sad also witnessed the opening of the first format of this type. Additionally, Delta Planet in Nis was opened in April 2021. In the last two to three years, cities such as Indjija, Pancevo, Sabac, Cacak, Subotica, Zrenjanin have also attracted investors and recorded significant development in this segment, mostly through the development of retail park format.

Total modern retail stock in Serbia is given below.

City	Shopping Centre Stock in sq m GLA*	Share in total	Stock in sq m/1,000 inhabitants
Belgrade	573,056	49%	345
Novi Sad	124,399	11%	364
Kragujevac	58,216	5%	324
Nis	76,617	7%	294
Pancevo	30,000	3%	243
Zrenjanin	33,933	3%	275
Indjija	23,100	2%	487
Sabac	21,102	2%	182
Cacak	18,320	2%	159
Subotica	17,964	2%	127
Leskovac	16,707	1%	116
Jagodina	14,500	1%	202
Sombor	14,200	1%	165
Sremska Mitrovica	13,800	1%	173
Kraljevo	13,709	1%	109
Uzice	12,554	1%	161
Other	106,446	9%	
SERBIA	1,168,625	100%	163

Source: CBS International

*GLA – Gross Leasable Area

Retail parks lead development sector throughout Serbia, marking huge expansion in the previous few years. The share of retail parks in the total retail supply in Serbia has been growing in the last few years and currently amounts to 35%.

The first Serbian retail park, Aviv Park Pancevo developed by Israeli investor Aviv Arlon and recently acquired by another Israeli investor BIG CEE, currently holds nearly 30,000 sq m and hosts numerous domestic and international brands. Besides, other key investments in this segment are: BIG CEE Novi Sad (45,700 sq m), Aviv Park/BIG Zrenjanin (25,500 sq m), Capitol Park/BIG Rakovica (24.000 sq m), Zemun Park (16,000 sq m), BIG Fashion Park Indjija (15,000 sq m), STOP SHOP Nis (13,500 sq m), Capitol Park /STOP SHOP Sabac (10,000 sq m), etc.

Smaller cities across Serbia, in majority of cases, miss shopping centres at all, even the old-style formats. Cities usually hold only department stores or small trade centres, therefore the most attractive retail destinations in these cities are the main high street zone i.e., pedestrian streets. Generally, these streets are not too long and comprise limited number of retail units, so many solvent tenants, i.e., banks and the tenants entering the market aim to position themselves near the main square or along the pedestrian zone. For this reason, there is high pressure on the rents, while some retail units command much higher rental levels, even if this does not correspond to the economic and purchase power of the city. The percentage of vacant space is reduced to the minimum, and along with the constant pressure on the tenants, retail units become undependable of the income that could be generated.

A typical buyer in Serbia is extremely price sensitive willing to compromise with quality. Average expenses per customer depend on product type but usually converge to the cheapest article in shop. Imported merchandize from China is doing well and these shops usually occupy very attractive retail units in these towns. This picture is more colourful in Northern Serbia where brand presence is more diversified.

Indjija Retail Market

Supply

The municipality of Indjija is located in Srem, on the southern slopes of Fruska gora. According to the 2011 Census, there were 47,433 inhabitants in an area of 385 square kilometres, distributed in 11 settlements: Indjija, Beska, Novi Slankamen, Novi Karlovci, Krceđin, Cortanovci, Moradi, Ljukovo, Stari Slankamen, Jarkovci and Slankamenacki Vinogradi. The Belgrade-Novı Sad-Subotica railway and the Belgrade-Stara Pazova-Ruma-Sremska Mitrovica railway pass through Indjija. The international highway Belgrade-Novı Sad-Subotica-Budapest also passes by Indjija. Having in mind the position of the municipality of Indjija, halfway between Belgrade and Novi Sad, at the place where important European corridors intersect - the E-75 highway and the Danube River, its tourist-geographical position can be characterized as very favourable.

Considering all the advantages of the locations, the municipality of Indjija has a significant retail offer. After the opening of the retail format of TradeUnique in 2010 of 8,100 sq m, named

TQ Vegas and located in the center of Indjija, BlackOak / Fashion Company developed one of the first retail parks in Serbia, **Fashion Park Outlet** on an area of 15,000 sq m.

Fashion Park Outlet Center was one of the largest investments made in Serbia that year. Initially, the construction of the Outlet was planned in three phases and should cover an area of 30,000 sq m with more than 130 retail units, however only the first phase was developed, while the continuation of construction was announced several times. The retail park has a number of brands, such as Adidas, GUESS outlet, Navigare, Lacoste, Nike, Nine West, Mona, Fashion & Friends, N Sport, Reebok, Replay outlet, Skechers, Sport Vision, Sportina outlet, Tom Tailor, Tommy Hilfiger, Extreme Intimo, Bomar, Galileo, Lisca, XYZ outlet, Paul & Shark Outlet, Ecco, Converse, and most brands are present in the form of outlet stores. In June 2019, the Israeli company BIG CEE Serbia acquired the Fashion Park Outlet shopping centre, and thus became the majority owner with 67.5% of shares in this project, while Fashion Company, as the main partner, kept the remaining 27.5%. After the acquisition, this retail format was renamed BIG Fashion Outlet Indjija.



BIG Fashion Outlet Indjija

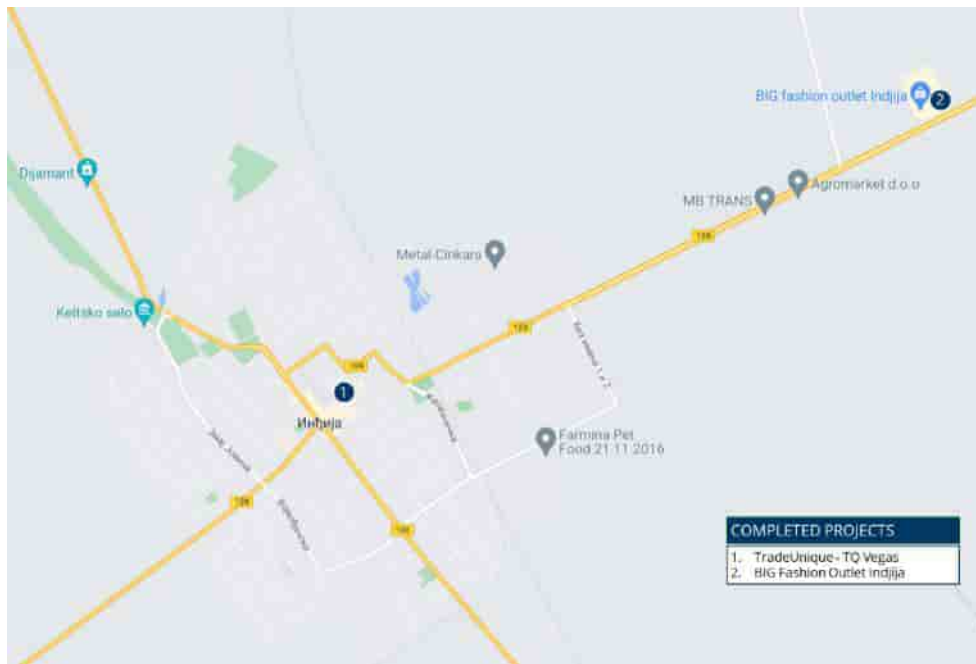
The offer according to the type of retail format in Indjija is presented in the following table.

Type of retail scheme	Size (sq m GLA)
Western-Style Shopping Centre	-
Neighbourhood Malls	8,100
Department store	-
Secondary SC schemes	-
Retail Park/Outlet	15,000

Izvor: CBS International

With less than 50,000 inhabitants and a total offer of 23,100 sq m, Indjija has 487 sq m, of modern retail space per 1,000 inhabitants, which makes it the location with the largest retail offer that any Serbian city currently has.

Below is the map with the position of the above-mentioned projects.



Source: Google Maps, prepared by CBS International

VALUATION METHODOLOGY

Sales Approach

Sales Approach is a very convenient method used to estimate the value of a commercial property, as it is generally considered the most direct approach in determining market value. Two factors frequently limit the usefulness of this method of valuation. First, not all sales give a good indication of market value, as a strong seller will hold the price up while a strong buyer will drive the price down. Second, certain types of property sold infrequently results in the lack of close substitutes and in insufficient market evidence. Requirements for successful use of this approach include: (i) the existence of an active market involving comparable properties; (ii) past transactions of comparable properties; (iii) access to price information at which comparable properties were exchanged; (iv) arm's length transactions between independent parties.

Income Approach

Income Approach takes into consideration the anticipated income that a property might be expected to generate if rented to tenants. The estimated income is then divided by a market capitalization rate in order to estimate value of the property. This method is commonly used for valuing owner occupied commercial properties or income-generating properties leased out at long-term contracts.

Cost Approach

Cost Approach is applicable for improved property, when the existing property and land have the same highest and best use and the improvements have suffered little loss in value (depreciation) due to age, wear and tear, functional or external market problems and in markets where reliable market data for the Sales Approach and the Income Approach is limited. Using this approach, the appraiser should estimate the depreciated Replacement Cost of the land improvements and then add it to the value of the land on which the buildings are built in order to arrive at the overall value of the property.

Key Valuation Factors

Property represents commercial property – shopping park-outlet holding app. 11,234 sq m gross leasable area with adequate open parking area with 1,250 parking spots and 67 retail units.

Having frontage along the important traffic artery, the subject location enjoys excellent visibility.

Subject retail concept is exclusive in Serbia, underpinning its market leadership position. Catchment area of more than 47,000 inhabitants in the town itself, inhabitants from Belgrade, Novi Sad and from other neighboring cities.

We have had regard to the physical and location attributes of the subject Property. We bullet pointed our main comments and assumptions below:

STRENGTHS

- Convenient location, near Indjija, Novi Sad and Belgrade
- Good accessibility and vicinity of main roads
- High occupancy level
- Unique retail park facility
- Adequate car parking ratio

OPPORTUNITIES

- Area become popular and attractive to potential investors
- Excess land

WEAKNESSES & THREATS

- Increasing of energy cost

The property has virtually no competing retail scheme in neighborhood and benefits from high occupancy rates. Economic outlook for Indjija is generally positive as unemployment rate is trending down due to fact that many of new international and domestic companies have been setting up offices or production facilities in the city.

We believe that the current average rent of about EUR 12 per sq m monthly is sustainable in the long term and that there are further opportunities for improvement of tenant mix.

Valuation assumptions and comments

We have adopted the following specific assumptions in calculating valuation advice based on the Income Approach:

The Income Approach

We have applied the Term and Reversion Method in estimating open market value based on the Income Approach. The value of the property is calculated by splitting the rental income into term and reversionary components. The term value is calculated by capitalising the passing net rent over the remaining lease period being the standard lease term in the office segment of property market; it is fixed until the next rent review. The reversion value is calculated by capitalizing the expected rental value starting from the reversionary year into perpetuity, and then back to the present value. Our assumptions were based on current and expected market levels in the subject property and the Indjija retail market.

VALUATION ASSUMPTIONS

The Income Approach

We have been provided with tenancy schedule as at the date of valuation. The subject property has two vacant units. Average rent stands about EUR 12.1 per sq m per month, with occupancy of 98%, which represent the highest level of occupancy and average rent since opening.

We believe that the current average rent is sustainable in the long term and that there are further opportunities for improvement of tenant mix.

Following table present comparison year 2021 to 2022 of key performance of retail park:

Year	Average Monthly Rent (EUR/sqm)	Yearly Base Rent Total (EUR)
2021	10.5	1,399,746
2022	12.1	1,629,717

Source: CEE – BIG Management, complied by CBS International

In the Cash Flow Projections, rental income is calculated on monthly in advance basis, which is a standard market practice. We have also accounted for additional income from antennas, pylon, stand, as well as from projected turnover rent above minimum rent based on 2022 results in yearly amount of EUR 300,000.

We did not account on any significant volatility in rental values on reversion. We therefore assumed that expected rental values on reversion will generally be at the same level as current rents for the most of the tenants.

Void and Expiry Voids

The subject property has 65 lease covenants in place. In order to reflect tenant fluctuations, we have applied structural vacancy of 5% of rental income in perpetuity.

We applied three months void/rent free period for vacant units at the time of valuation.

Service charge

It should be noted that the tenants are paying service charges of EUR 5.5/sqm/month on average. Service charge loss is app EUR 160,000 in 2022. Our assumption is that it will decrease in the coming years, i.e. that there will not be material loss/profit from asset management operations.

Non reimbursable expenses

We have accounted on capital reserves in the amount of 4.5% of rental income. Capital reserves (capital maintenance, reconstruction or replacement) is a deduction that reflects the fact that components of the building with short economic lives may need to be replaced (requiring a lump-sum payment) before the end of the economic life of the building (like HVAC, roofing, facade etc). The capital expenditures category also includes tenant improvements. Tenant improvements refers to refurbishing the space of a tenant who leaves the building and preparing it for the new tenant. Investment in fit out of two units for new tenants during 2022 was app. EUR 1,000,000.

Yield

In order to assess the Market value of the Property, we have capitalized the current and expected rental income with 8.75% yield. This yield is based on available transactional market evidence for income generating properties in Serbia, neighboring countries, as well as on the historical movements of CEE Weighted Average Prime Yield.

The most relevant market evidence of large-scale retail establishments relates as follows:

1. DELTA CITY Belgrade transaction in 2021, where shopping center holding 30,000 sq m GLA, was sold for EUR 115,000,000, indicating 8.15% yield;
2. In February 2022, Israeli BIG CEE acquired Delta City Podgorica and renamed it into BIG Fashion. Shopping centre holding 24,500 sq m GLA, was sold at 8.0% yield.
3. NEPI RockCastle in 2021 sold the shopping centre Plaza Kragujevac to Israeli developer BIG CEE, where shopping center holding 22,660 sq m GLA, was sold at 8.75% yield. Shortly after the acquisition, the centre was rebranded in BIG Fashion Kragujevac.
4. In July 2021, Krusevac retail park was sold to Israeli investor BIG Shopping Centres, who renamed it into BIG Krusevac, where retail park holding 8,706 sq m GLA, was sold at 8.75% yield.
5. In June 2021, Israeli company BIG CEE Serbia acquired Fashion Park Outlet shopping centre, where property holding 11,200 sq m of GLA, was sold at 9.0% yield. After the acquisition, this retail format was renamed BIG Fashion Outlet Indjija.
6. Four retail parks in Serbia, namely in city of Sabac, Sombor, Leskovac and Zajecar, totaling 28,000 sqm, was sold in 2020 at the yield of 8.9%
7. AVIV Retail Park in Pancevo totaling about 30,000 GLA, was sold in 2018 to BIG Cee at yield 8.4%;

8. Additionally, one small-scale retail scheme in Smederevo, totaling 4,800 sqm with hypermarket as anchor tenant, was sold in 2022 for EUR 4,375,000, indicating 9.15% yield;

Delta City Belgrade as the most relevant recent retail transaction also demonstrates continued yield compression trend in spite of recalculation of risk following outbreak of pandemic crisis. In order to assess the Market value of the Property, we have capitalized the current and expected rental income with 8.75% yield. This yield is based on available transactional market especially having in mind that Indjija is secondary city in comparison with Belgrade. Also, having in mind current market conditions, highest level of occupancy and highest average rent since opening, as well as extension of the retail park during the year.

Additionally, we would like to emphasize impact of the present crisis caused by war in Ukraine, on the yield levels, both in Serbia and surrounding countries and CEE region. Namely, after a certain period of significant investment activity followed by yield compression, market is slightly repositioning towards a steady phase. Potential buyers are challenged by increasing financing cost, while owners are still not pressured to sell its properties, due to stable occupancy and rent levels. There is still no reliable evidence of investment transaction that could confirm yield appreciation expectations, it should be noted that Q4 is the period when investment market is traditionally the most active.

We believe that the capitalization rate used is adequate, having in mind tenant mix in place and technical/locational attributes of the subject property interest.

Conclusion

Based on presented assumptions, our valuation conclusion based on the Income Approach is **EUR 20,200,000**.

Detailed financial projections are attached to Appendix F.

Excess land

As per information delivered by Client area of the excess land is 45,000 sq m. On the subject land plot can be built commercial building.

In our valuation of the subject property, we used the Sales Approach.

We enclose several comparable transactions for subject excess land:

	Comaparble transaction	Type of transaction	Date	Area (sq m)	Value (EUR/kvm)
1	Construction land Indjija	Sold	2022	68,618	20
2	Construction land Indjija	Sold	2022	575,991	19
3	Construction land Indjija	Sold	2022	760,137	15

Source: CBS International doo

Having in mind comparable transactions, area and location – vicinity of the highway, visibility and access, we applied EUR 25 per sq m for subject excess land.

We have not prepared adjustment grid having in mind, that we have not identified direct comparable transaction.

Final Conclusion

Based on presented assumptions, our valuation conclusion is **EUR 21,325,000**, as presented below:

Value indicators	Market value (EUR)
BIG FASHION OUTLET INDJJA	20,200,000
Excess land	1,125,000
Final Conclusion of Market value	21,325,000

Source: CBS International doo

Final Conclusion of Value

Subject to the comments and assumptions provided within the valuation report and that there are no restrictions or unusual encumbrances that we are aware of, as of December 31st 2022, the final conclusion of the Market value of the subject property is as follows:

EUR 21,325,000

(Twenty-One Million Three Hundred Twenty-Five Thousand Euros)

(exclusive of transactional costs)

Achievable price in constrained marketing period

Achievable price in constrained marketing period is the estimated amount of money that an asset could be sold within a severely limited future marketing period because of the need to extinguish a liability. We assumed 12-24 months as reasonable marketing period to achieve 25% discounted forced sale price for the subject property.

EUR 16,000,000

(Sixteen Million Euros)

(exclusive of transactional costs)

Reinstatement Value

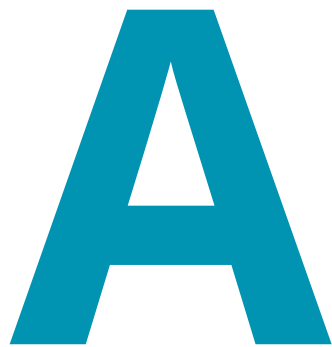
Reinstatement Cost Value (RCV) is estimation of the cost of rebuilding property following total destruction and represents the sum that a building should be insured for. It excludes land, and infrastructure development costs. Based on our analysis, reinstatement value is:

EUR 11,500,000

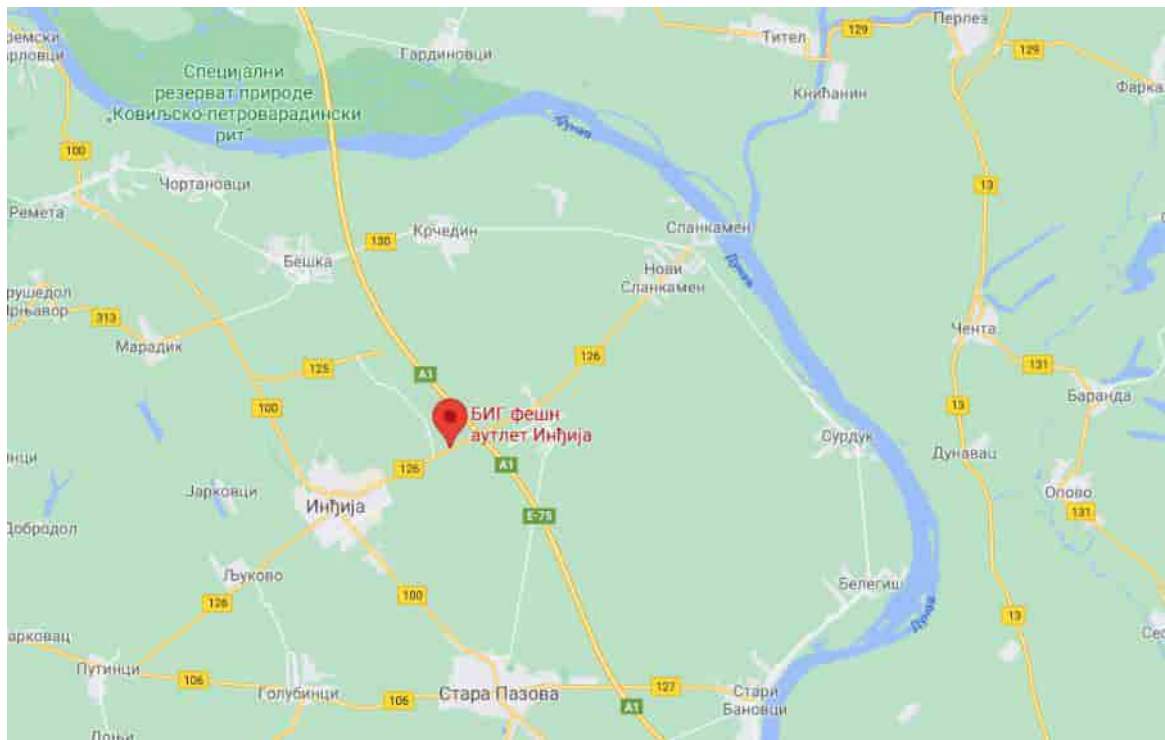
(Eleven Million Five Hundred Thousand Euros)

(exclusive of VAT and transaction costs)

APPENDIX



LOCATION PLANS



Source: Google maps, compiled by CBS International doo



Source: Google maps, compiled by CBS International doo

B

PHOTOGRAPHS



BIG Fashion Outlet



BIG Fashion Outlet



BIG Fashion Outlet



BIG Fashion Outlet



BIG Fashion Outlet



Interior



Interior



Interior



Excess land



Excess land

Source: CBS International doo



CADASTRAL EXTRACT



Одељак I

* Број листа непокретности: 2494

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	
Матични број општине:	80179
Општина:	ИНЂИЈА
Матични број катастарске општине:	805335
Катастарска општина:	НОВИ КАРЛОВЦИ
Датум ажурности:	17.06.2021 01:22:00
Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	МАЛА УМКА
Број парцеле:	2315
Подброј парцеле:	63
Површина м ² :	116629
Број листа непокретности:	2494
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ИЗВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА
Површина дела:	8050
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	"ХВАЦ РЕТАИЛ" ДОО
Адреса:	БЕОГРАД, БУЛЕВАР МИХАИЛА ПУПИНА 115/Б
Матични број лица:	0000020564741
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1
Терети на парцели - Г лист	
Датум уписа:	04.08.2011
Врста:	ХИПОТЕКА ПРИМ. 04.08.2011. ДН 939/11 ИСПРАВЉА СЕ РЕШЕЊЕ ОСНОВНОГ СУДА У СР. МИТРОВИЦИ ПОСЛ. БР. 1, ДН 939/11 ОД 10.11.2011. И ИСТО САДА ГЛАСИ: НА ОСНОВУ ЗАХТЕВА О ИСПРАВЦИ РЕШЕЊА ОД 29.11.2011.ГОД., ЗАЛОЖНЕ ИЗЈАВЕ ОВЕРЕНЕ У ПРВОМ ОСНОВНОМ СУДУ У БЕОГРАДУ ДАНА 03.08.2011,ГОД. ОВ. 1.БР.119427/2011, УГОВОРА О РЕВОЛВИНГ КРЕДИТУ БР. Р 1715/11 ОД 01.08.2011.ГОД. УГОВОРА О ДУГОРОЧНОМ КРЕДИТУ БР. Р 1710/11 ОД 01.08.2011.ГОД. УКЊИЖУЈЕ СЕ ПРАВО ЗАЛОГА-ИЗВРШНЕ ВАНСУДСКЕ ХИПОТЕКЕ 1.РЕДА НА НЕКРЕТНИНЕ У А РАДИ ОБЕЗБЕЂЕЊА НОВЧАНОГ ПОТРАЖИВАЊА ПО ОСНОВУ УГОВОРА О ДУГОРОЧНОМ КРЕДИТУ БР.Р 1710/11 ОД

* Извод из базе података катастра непокретности.



Опис терета:

01.08.2011.ГОД. ЗАКЉУЧЕНОГ ИЗМЕЂУ УНИЦРЕДИТ БАНК СРБИЈА АД БЕОГРАД, "ХВАЦ РЕТАИЛ" ДОО БЕОГРАД И "БЛАЦКОАК ДЕВЕЛОПМЕНТС" ДОО БЕОГРАД, У ИЗНОСУ ОД НАЈВИШЕ 12.700.000,00 ЕУР ПО СРЕДЊЕМ КУРСУ НБС НА ДАН ПЛАЋАЊА УВЕЋАНОМ ЗА ИЗНОС НОМИНАЛНЕ КАМАТНЕ СТОПЕ НА НИВОУ ТРОМЕСЕЧНОГ ЕУРИБОР_a ПЛУС 5,95% НА ГОДИШЊЕМ НИВОУ ТРОМЕСЕЧНОГ ЕУРИБОР_a ПЛУС 5,60% НА ГОДИШЊЕМ НИВОУ У ТОКУ ИНВЕСТИЦИОНОГ ПЕРИОДА КРЕДИТА, ЈЕДНОКРАТНЕ НАКНАДЕ У ИЗНОСУ ОД 0,95% УКУПНОГ ИЗНОСА КРЕДИТА, СА НАКНАДОМ ЗА НЕИСКОРИШЋЕНА СРЕДСТВА ПО СТОПИ ОД 0,50% НА ГОДИШЊЕМ НИВОУ И УВЕЋАН ЗА ОСТАЛЕ СТВАРНЕ ТРОШКОВЕ СА ОТПЛАТОМ КРЕДИТА НА НАЧИН ТАКО ДА УКОЛИКО КРЕДИТ НЕ УЂЕ У ИНВЕСТИЦИОНУ ФАЗУ ЗБОГ НЕИСПУЊЕЊА УСЛОВА НАВЕДЕНИХ КУМУЛАТИВНО У СТАВУ 5.6 ЧЛАНА 5 УГОВОРА КЛИЈЕНТ ЋЕ ДУГОВАЊУ ГЛАВНИЦУ КРЕДИТА ОТПЛАТИТИ ОДМАХ ПО ЗАВРШЕТКУ ИЗГРАДЊЕ НЕКРЕТНИНЕ, АЛИ КАСНИЈЕ ОД ИСТЕКА 15 МЕСЕЦИ ОД ДАТУМА ЗАКЉУЧЕЊА УГОВОРА, ОДНОСНО 01.11.2012.ГОД. КОЛИ ДАТУМ ЋЕ БИТИ ДАТУМ ДОСПЕЊА КРЕДИТА И УКОЛИКО КРЕДИТ УЂЕ У ИНВЕСТИЦИОНУ ФАЗУ КЛИЈЕНТ ЋЕ ДУГОВАЊУ ГЛАВНИЦУ КРЕДИТА ОТПЛАЋИВАТИ У ПЕРИОДУ ОД 4 ГОДИНЕ (У СКАЛАДУ СА ТАДА ДОСТАВЉЕНИМ ПЛАНОМ ОТПЛАТЕ КОЛИ БАНКА САЧИЊАВА) ОД ДАТУМА ПРЕЛАСКА КРЕДИТА У ИНВЕСТИЦИОНУ ФАЗУ НА НАЧИН ШТО ЋЕ ДЕО ГЛАВНИЦЕ КРЕДИТА У ИЗНОСУ ОД 18% УКУПНОГ ДУГОВАЊА, ОТПЛАЋИВАТИ У ЈЕДНАКИМ КВАРТАЛНИМ АНУИТЕТИМА ГДЕ ПРВИ АНУИТЕТ ДОСПЕВА ЗА ПЛАЋАЊЕ ЗА ТРИ МЕСЕЦА ОД ДАНА УЛАСКА КРЕДИТА У ИНВЕСТИЦИОНУ ФАЗУ АЛИ НЕ КАСНИЈЕ ОД 01.02.2013.ГОД., А ПОСЛЕДЊИ АНУИТЕТ ДОСПЕВА ЗА 4 ГОДИНЕ ОД ДАТУМА ПРЕЛАСКА КРЕДИТА У ИНВЕСТИЦИОНУ ФАЗУ, АЛИ У СВАКОМ СЛУЧАЈУ НЕ КАСНИЈЕ ОД 01.11.2016.ГОД., ДОК ЋЕ ДРУГИ ДЕО КРЕДИТА У ИЗНОСУ ОД 82% УКУПНОГ ДУГОВАЊА КЛИЈЕНТ ОТПЛАТИТИ НА ДАН ДОСПЕЊА ПОСЛЕДЊЕГ АНУИТЕТА КОЛИ ЋЕ НА ТАЈ НАЧИН БИТИ УВЕЋАН ЗА ОСТАТАК ДУГОВАЊА, ОДНОСНО ЗА ТИХ 82% УКУПНОГ ДУГОВАЊА А СВЕ У СКАЛАДУ СА ПЛАНОМ ОТПЛАТЕ КОЛИ ЋЕ БИТИ САЧИЊЕН ПРЕ УЛАСКА У ИНВЕСТИЦИОНИ ПЕРИОД(У СКАЛАДУ СА 14-ГОДИШЊИМ АМОРТИЗАЦИОНИМ ПЛАНОМ) ОВАЈ ДАТУМ ПРЕДСТАВЉАЋЕ И ДАТУМ КРАЈЊЕГ ДОСПЕЊА КРЕДИТА КАО И У СВЕМУ ОСТАЛОМ У САГЛАСНОСТИ СА НАВЕДЕНИМ УГОВОРОМ БР.Р 1710/11 ОД 01.08.2011.ГОД. И СВИМ ЕВЕНТУАЛНО БУДУЋИМ АНЕКСИМА КОЛИ ЋЕ СЕ ЗАКЉУЧИТИ РАДИ ОБЕЗБЕЂЕЊА НОВЧАНОГ ПОТРАЖИВАЊА ПО ОСНОВУ УГОВОРА О РЕВОЛВИПГ КРЕДИТУ БР. Р 1715/11 ОД 01.08.2011.ГОД. ЗАКЉУЧЕНОГ ИЗМЕЂУ УНИЦРЕДИТ БАНК СРБИЈА А.Д. БЕОГРАД,"ХВАЦ РЕТАИЛ" Д.О.О.БЕОГРАД И "БЛАЦКОАК ДЕВЕЛОПМЕНТС"

* Извод из базе података катастра непокретности.



Датум уписа:

Врста:

Д.О.О. БЕОГРАД, У ИЗНОСУ ОД РСД 72.000.000,00
УВЕЋАНОМ ЗА ИЗНОС КАМАТНЕ СТОПЕ НА НИВОУ
ТРОМЕСЕЧНОГ БЕЛИБОР-а ПЛУ 2,40% НА ГОДИШЊЕМ
НИВОУ, ЈЕДНОКРАТНЕ НАКНАДЕ У ИЗНОСУ ОД 1,00%
УКУПНОГ ИЗНОСА КРЕДИТА, СА НАКНАДОМ ЗА
НЕИСКОРИШЋЕНА СРЕДСТВА ПО СТОПИ ОД 1,00% НА
ГОДИШЊЕМ НИВОУ И УВЕЋАНОМ ЗА ОСТАЛЕ СТВАРНЕ
ТРОШКОВЕ, СА ОТПЛАТОМ КРЕДИТА ОДМАХ ПО УПЛАТИ
ПОВРАЋЕНОГ ПОРЕЗА АЛИ НЕ КАСНИЈЕ ОД 01.11.2012.ГОД.
КОЈИ ДАТУМ ЈЕ И КРАЈЊИ ДАТУМ ДОСПЕЋА КАО И У
СВЕМУ ОСТАЛОМ У САГЛАСНОСТИ СА НАВЕДЕНИМ
УГОВОРМ БР.Р1715/11 ОД 01.08.2011.ГОД И СВИМ
ЕВЕНТУАЛНО БУДУЋИМ АНЕКСИМА КОЈИ ЋЕ СЕ
ЗАКЉУЧИТИ, СВЕ У КОРИСТ: УНИЦРЕДИТ БАНК СРБИЈА
АД БЕОГРАД, УЛ. РАЈИЋЕВА БР. 27-29 БЕОГРАД.

04.08.2011

ХИПОТЕКА

ПРИМ. 04.08.2011.ГОД. ДН 941/11 НА ОСНОВУ ЗАЛОЖНЕ
ИЗЈАВЕ ОВЕРЕНЕ У ПРВОМ ОСНОВНОМ СУДУ У БЕОГРАДУ
ДАНА 03.08.2011.ГОД. ОВ.1.БР. 119431/2011, УГОВОРА О
РЕВОЛВИНГ КРЕДИТУ БР. Р 1715/11 ОД 01.08.2011.ГОД. И
УГОВОРА О ДУГОРОЧНОМ КРЕДИТУ БР.Р 1710/11 ОД
01.08.2011.ГОД. И ПРАВОСНАЖНОГ РЕШЕЊА ОПШТИНЕ
ИНЂИЈА ОПШ. УПРАВЕ ОДЕЉ. ЗА УРБ. И КОМ.СТ. ПОСЛОВЕ
И ЗАШ. ЖИВ. СРЕДИНЕ БР.02-351-1-167/2009-150 ОД
30.09.2009.ГОД. У СРВЊЕНОЈ ФОТОКОПИЈИ УКЊИЖУЈЕ СЕ
ПРАВО ЗАЛОГА -ИЗВРШНЕ ВАНСУДСКЕ ХИПОТЕКЕ 1.РЕДА
НА ОБЈЕКТУ У ИЗГРАДЊИ "ОУТЛЕТ СХОПИНГ МАЛЛ"
ТРЖНИ ЦЕНТАР СПРАТНОСТИ П+0 ДО П+1 У БЛОКУ 96 У
ИНЂИЈИ У ТРИ ФАЗЕ КАКАО ЈЕ ПРИКАЗАНО У ИДЕЈНОМ
ПРОЈЕКТУ БР. 4/09 КЊИГА 1-А КОЈИ СЕ ГРАДИ НА ПАРЦ. БР.
2315/63 ПАШЊАК МАЛА УМКА СА 11.66,29 ХА УПИС У А
ЛИСТУ, А КОЈИ ОБЈЕКАТ ЈЕ ВАНКЊИЖНО ВЛАСНИШТВО
ПРИВРЕДНОГ ДРУШТВА "ХВАЦ РЕТАИЛ" Д.О.О. БЕОГРАД, А
РАДИ ОБЕЗБЕЂЕЊА НОВЧАНОГ ПОТРАЖИВАЊА ПО
ОСНОВУ УГОВОРА О ДУГОРОЧНОМ КРЕДИТУ БР. Р 1710/11
ОД 01.08.2011.ГОД, ЗАКЉУЧЕНОГ ИЗМЕЂУ УНИЦРЕДИТ
БАНК СРБИЈА АД. БЕОГРАД, "ХВАЦ РЕТАИЛ" Д.О.О.
БЕОГРАД И "БЛАЦКОАК ДЕВЕЛОПМЕНТС" Д.О.О. БЕОГРАД
У ИЗНОСУ ОД НАЈВИШЕ 12.700.000,00 ЕУР, ПО СРЕДЊЕМ
КУРСУ НБС НА ДАН ПЛАЋАЊА УВЕЋАНОМ ЗА ИЗНОС
НОМИНАЛНЕ КАМАТНЕ СТОПЕ НА НИВОУ ТРОМЕСЕЧНОГ
ЕУРИБОР-а ПЛУС 5,95% НА ГОДИШЊЕМ НИВОУ У ТОКУ
ГРАЂЕВИНСКОГ ПЕРИОДА КРЕДИТА, ОДНОСНО НА НИВОУ
ТРОМЕСЕЧНОГ ЕУРИБОР-а ПЛУС 5,60% НА ГОДИШЊЕМ
НИВОУ У ТОКУ ИНВЕСТИЦИОНОГ ПЕРИОДА КРЕДИТА,
ЈЕДНОКРАТНЕ НАКНАДЕ У ИЗНОСУ ОД 0,95% УКУПНОГ
ИЗНОСА КРЕДИТА СА НАКНАДОМ ЗА НЕИСКОРИШЋЕНА
СРЕДСТВА ПО СТОПИ 0,50% НА ГОДИШЊЕМ НИВОУ И
УВЕЋАН ЗА ОСТАЛЕ СТВАРНЕ ТРОШКОВЕ СА ОТПЛАТОМ
КРЕДИТА НА НАЧИН ТАКО ДА УКОЛИКО КРЕДИТ НЕ УЂЕ У
ИНВЕСТИЦИОНУ ФАЗУ ЗБОГ НЕИСПУЊЕЊА УСЛОВА

* Извод из базе података катастра непокретности.



Опис терета:

НАВЕДЕНИХ КУМУЛАТИВНО У СТАВУ 5.6, ЧЛАНА 5 УГОВОРА КЛИЈЕНТ ЋЕ ДУГОВАНУ ГЛАВНИЦУ КРЕДИТА ОТПЛАТИТИ ОДМАХ ПО ЗАВРШЕТКУ ИЗГРАДЊЕ НЕКРЕТНИНЕ АЛИ НЕ КАСНИЈЕ ОД ИСТЕКА 15 МЕСЕЦИ ОД ДАТУМА ЗАКЉУЧЕЊА УГОВОРА, ОДНОСНО 01.11.2012.ГОД. КОЈИ ДАТУМ ЋЕ БИТИ ДАТУМ ДОСПЕЊА КРЕДИТА И УКОЛИКО КРЕДИТ УЋЕ У ИНВЕСТИЦИОНУ ФАЗУ КЛИЈЕНТ ЋЕ ДУГОВАНУ ГЛАВНИЦУ КРЕДИТА ОТПЛАЋИВАТИ У ПЕРИОДУ ОД 4 ГОДИНЕ (У СКЛАДУ СА ТАДА ДОСТАВЉЕНИМ ПЛАНОМ ОПЛАТЕ КОЈИ БАНКА САЧИЊАВА) ОД ДАТУМА ПРЕЛАСКА КРЕДИТА У ИНВЕСТИЦИОНУ ФАЗУ, НА НАЧИН ШТО ЋЕ ДЕО ГЛАВНИЦЕ КРЕДИТА У ИЗНОСУ ОД 18% УКУПНОГ ДУГОВАЊА, ОТПЛАЋИВАТИ У ЈЕДНАКИМ КВАРТАЛНИМ АНУИТЕТИМА ГДЕ ПРВИ АНУИТЕТ ДОСПЕВА ЗА ПЛАЋАЊЕ ЗА 3 МЕСЕЦА ОД ДАНА УЛАСКА КРЕДИТА У ИНВЕСТИЦИОНУ ФАЗУ АЛИ НЕ КАСНИЈЕ ОД 01.02.2013.ГОД., А ПОСЛЕДЊИ АНУИТЕТ ДОСПЕВА ЗА 4 ГОДИНЕ ОД ДАТУМА ПРЕЛАСКА КРЕДИТА У ИНВЕСТИЦИОНУ ФАЗУ АЛИ У СВАКОМ СЛУЧАЈУ НЕ КАСНИЈЕ ОД 01.11.2016.ГОД. ДОК ЋЕ ДРУГИ ДЕО КРЕДИТА У ИЗНОСУ ОД 82% УКУПНОГ ДУГОВАЊА КЛИЈЕНТ ОТПЛАТИТИ НА ДАН ДОСПЕЊА ПОСЛЕДЊЕГ АНУИТЕТА КОЈИ ЋЕ НА ТАЈ НАЧИН БИТИ УВЕЋАН ЗА ОСТАТАК ДУГОВАЊА ОДНОСНО ЗА ТИХ 82% УКУПНОГ ДУГОВАЊА А СВЕ У СКЛАДУ СА ПЛАНОМ ОПЛАТЕ КОЈИ ЋЕ БИТИ САЧИЊЕН ПРЕ УЛАСКА У ИНВЕСТИЦИОНИ ПЕРИОД (У СКЛАДУ СА 14-ГОДИШЊИМ АМОРТИЗАЦИОНИМ ПЛАНОМ), ОВАЈ ДАТУМ ПРЕДСТАВЉАЋЕ И ДАТУМ КРАЈЊЕГ ДОСПЕЊА КРЕДИТА, КАО И У СВЕМУ ОСТАЛОМ У СГЛАСНОСТИ СА НАВЕДЕНИМ УГОВОРОМ БР. Р 1710/11 ОД 01.08.2011.ГОД. И СВИМ ЕВЕНТУАЛНО БУДУЋИМ АНЕКСИМА КОЈИ ЋЕ СЕ ЗАКЉУЧИТИ РАДИ ОБЕЗБЕЂЕЊА НОВЧАНОГ ПОТРАЖИВАЊА ПО ОСНОВУ УГОВОРА О РЕВОЛВИНГ КРЕДИТУ БР. Р 1715/11 ОД 01.08.2011.ГОД. ЗАКЉУЧЕНОГ ИЗМЕЂУ УНИЦРЕДИТ БАНК СРБИЈА А.Д. БЕОГРАД, "ХВАЦ РЕТАИЛ" Д.О.О. БЕОГРАД И " БЛАЦКОАК ДЕВЕЛОПМЕНТС" Д.О.О. БЕОГРАД У ИЗНОСУ ОД РСД 72.000.000,00 УВЕЋАНОМ ЗА ИЗНОС КАМАТНЕ СТОПЕ НА НИВОУ ТРОМЕСЕЧНОГ БЕЛИБОР-а ПЛУС 2,40% НА ГОДИШЊЕМ НИВОУ, ЈЕДНОКРАТНЕ НАКНАДЕ У ИЗНОСУ ОД 1,00% УКУПНОГ ИЗНОСА КРЕДИТА СА НАКНАДОМ ЗА НЕИСКОРИШЋЕНА СРЕДСТВА ПО СТОПИ ОД 1,00% НА ГОДИШЊЕМ НИВОУ И УВЕЋАНОМ ЗА ОСТАЛЕ СТВАРНЕ ТРОШКОВЕ, СА ОТПЛАТОМ КРЕДИТА ОДМАХ ПО УПЛАТИ ПОВРАЋЕНОГ ПОРЕЗА АЛИ НЕ КАСНИЈЕ ОД 01.11.2012.ГОД. КОЈИ ДАТУМ ЈЕ И КРАЈЊИ ДАТУМ ДОСПЕЊА КАО И У СВЕМУ ОСТАЛОМ У САГЛАСНОСТИ СА НАВЕДЕНИМ УГОВОРОМ БР.Р 1715/11 ОД 01.08.2011.ГОД. И СВИМ ЕВЕНТУАЛНО БУДУЋИМ АНЕКСИМА КОЈИ ЋЕ СЕ ЗАКЉУЧИТИ, СВЕ У КОРИСТ: УНИЦРЕДИТ БАНК СРБИЈА А.Д.БЕОГРАД, УЛ. РАЈИЋЕВА БР.27-29, БЕОГРАД.

* Извод из базе података катастра непокретности.

Датум уписа:

Врста:



15.11.2013

ХИПОТЕКА

РЕШЕЊЕМ БРОЈ 952-02-4024/13Ц УПИСУЈЕ СЕ ЗАКЉУЧАК ПРИВРЕДНОГ СУДА У СРЕМСКОЈ МИТРОВИЦИ ПОСЛ.БР. 9 Р52/13 ОД 13.11.2013. ДОНЕТОГ НА ОСНОВУ СПОРАЗУМА О ОБЕЗБЕЂЕЊУ НОВЧАНОГ ПОТРАЖИВАЊА ИЗВРШНОГ ПОВЕРИОЦА ПРЕМА ИЗВРШНОМ ДУЖНИКУ, ЗАСНИВАЊЕМ ЗАЛОЖНОГ ПРАВА - ХИПОТЕКЕ НА НЕПОКРЕТНОСТИМА ИЗВРШНОГ ДУЖНИКА И РЕШЕЊЕ О ПРИХВАТАЊУ СПОРАЗУМА, ПРАВОСНАЖНО СА 12.11.2013. ДОНЕТОГ НА ЗАПИСНИКУ ПРИВРЕДНОГ СУДА У СРЕМСКОЈ МИТРОВИЦИ ПОСЛ.БР.П-52/2013 СА РОЧИШТА ОДРЖАНОГ 12.11.2013. КОЛИ ИМА СНАГУ СУДСКОГ ПОРАВНАЊА, ЗАЛОЖНО ПРАВО - ХИПОТЕКЕ НА ОБЈЕКТИМА У ТРЖНОМ ЦЕНТРУ "ОУТЛЕТ ШОПИНГ ЦЕНТАР" ИЗГРАЂЕНИМ НА КАТ.ПАРЦЕЛИ 2315/63 И ТО: ОБЈЕКТ БРОЈ 1 ОСТАЛЕ ЗГРАДЕ - ТРЖНИ ЦЕНТАР "ОУТЛЕТ СХОПИНГ МАЛЛ", ОБЈЕКАТ БР. 2 ОСТАЛЕ ЗГРАДЕ - ТРЖНИ ЦЕНТАР "ОУТЛЕТ СХОПИНГ МАЛЛ", ОБЈЕКАТ БР.3 ОСТАЛЕ ЗГРАДЕ - ТРЖНИ ЦЕНТАР "ОУТЛЕТ СХОПИНГ МАЛЛ", ОБЈЕКАТ БР.4 ОСТАЛЕ ЗГРАДЕ И НА ОБЈЕКТУ БР.5 ОСТАЛЕ ЗГРАДЕ СВИ САГРАЂЕНИ НА КП 2315/63 КАО И НА САМОЈ КП 2315/63 УКУПНЕ ПОВРШИНЕ 11ХА 66А 29М2, ВЛАСНИШТВО ЗАЛОЖНОГ ДУЖНИКА "ХВАЦ РЕТАИЛ" ДОО НОВИ БЕОГРАД, УЛ. ВЛАДИМИРА ПОПОВИЋА 6/А 306 СА УДЕЛОМ 1/1 КАО МЕРА ОБЕЗБЕЂЕЊА ИСПЛАТЕ ДУГА ОД СТРАНЕ ЗАЛОЖНОГ ДУЖНИКА КАО КОРИСНИКА КРЕДИТА ПО ОСНОВУ УГОВОРА О ДУГОРОЧНОМ КРЕДИТУ Р1710/11 ОД 01.08.2011. АНЕКСА 1 ОД 19.06.2013. И АНЕКСА 2 ОД 10.10.2013. ГОДИНЕ У ИЗНОСУ ОД 13.048.000,00 ЕУР-А ПО СРЕДЊЕМ КУРСУ НБС НА ДАН ПЛАЋАЊА, УВЕЋАНОМ ЗА ИЗНОС НОМИНАЛНЕ КАМАТНЕ СТОПЕ НА НИВОУ 3М ЕУРИБОР-А + 5.95% НА ГОДИШЊЕМ НИВОУ У ТОКУ ГРАЂЕВИНСКОГ ПЕРИОДА КРЕДИТА, ОДНОСНО НА НИВОУ 3М ЕУРИБОРА + 5.60% НА ГОДИШЊЕМ НИВОУ У ТОКУ ИНВЕСТИЦИОНОГ ПЕРИОДА КРЕДИТА, ЈЕДНОКРАТНЕ НАКНАДЕ У ИЗНОСУ ОД ЕУР 5.000,00 У ДИНАРСКОЈ ПРОТИВВРЕДНОСТИ ПО СРЕДЊЕМ КУРСУ НБС НА ДАН ПЛАЋАЊА, СА НАКНАДОМ НЕИСКОРИШЋЕНИХ СРЕДСТАВА ПО СТОПИ ОД 0.50% НА ГОДИШЊЕМ НИВОУ, УВЕЋАН ЗА ОСТАЛЕ СТВАРНЕ ТРОШКОВЕ, СА НАЧИНОМ И РОКОВИМА ОТПЛАТЕ КРЕДИТА И У СВЕМУ ДАЉЕ ПРЕМА ПОСТИГНУТОМ СПОРАЗУМУ И РЕШЕЊУ, ПРИ ЧЕМУ ЈЕ КРАЊЊИ РОК ДОСПЕЋА КРЕДИТА 01.11.2016.

Опис терета:

Датум уписа:

Врста:

08.09.2015

ХИПОТЕКА

РЕШЕЊЕМ БРОЈ 952-02-12-124/15Ц А НА ОСНОВУ ЗАЛОЖНЕ ИЗЈАВЕ ОПУ:707-2015 ОД 07.09.2015.ГОДИНЕ САСТАВЉЕНЕ У ФОРМИ ЈАВНОБЕЛЕЖНИЧКОГ ЗАПИСА И ОВЕРЕНЕ ОД СТРАНЕ ЈАВНОГ БЕЛЕЖНИКА СЛАВОЉУПКА ПАВЛОВИЋ БЕОГРАД, НОВИ БЕОГРАД БУЛЕВАР МИХАЈЛА ПУПИНА 10Б/П, УПИСУЈЕ СЕ ЗАЛОЖНО ПРАВО - ИЗВРШНА

* Извод из базе података катастра непокретности.



Опис терета:

ВАНСУДСКА ХИПОТЕКА НА НЕПОКРЕТНОСТИМА У ВЛАСНИШТВУ ДАВАОЦА ЗАЛОЖНЕ ИЗЈАВЕ ХВАЦ РЕТАИЛ ДОО БЕОГРАД (НОВИ БЕОГРАД) УЛ.ВЛАДИМИРА ПОПОВИЋА БР.6/А306, И ТО НА: КАТ.ПАРЦЕЛА БРОЈ 2315/63 УКУПНЕ ПОВРШИНЕ 11ха 66а 29м² НА КОЈОЈ СУ САГРАЂЕНИ - ОСТАЛЕ ЗГРАДЕ ТРЖНИ ЦЕНТАР "ОУТЛЕТ СХОПИНГ МАЛЛ", ЗГРАДА БРОЈ 1 ПОВРШИНЕ 80а 50м², ОСТАЛЕ ЗГРАДЕ-ТРЖНИ ЦЕНТАР "ОУТЛЕТ СХОПИНГ МАЛЛ", ЗГРАДА БРОЈ 2 ПОВРШИНЕ 54а 33м², ОСТАЛЕ ЗГРАДЕ-ТРЖНИ ЦЕНТАР "ОУТЛЕТ СХОПИНГ МАЛЛ", ЗГРАДА БРОЈ 3 ПОВРШИНЕ 7а 73м², ОСТАЛЕ ЗГРАДЕ, ЗГРАДА БРОЈ 4 ПОВРШИНЕ 44м² И ОСТАЛЕ ЗГРАДЕ ЗГРАДА БРОЈ 5 ПОВРШИНЕ 44м², СВЕ У ПОТЕСУ МАЛА УМКА У НОВИМ КАРЛОВЦИМА, КАО И СВЕ САСТАВНЕ ДЕЛОВЕ НЕПОКРЕТНОСТИ, ПРИРОДНЕ ПЛОДОВЕ КОЈИ НИСУ ОДВОЈЕНИ ОД НЕПОКРЕТНОСТИ, КАО И СВА ПОБОЉШАЊА И ПОВЕЋАЊА ВРЕДНОСТИ НЕПОКРЕТНОСТИ ДО КОЈИХ ЕВЕНТУАЛНО ДОЂЕ ПОСЛЕ ЗАСНИВАЊА ХИПОТЕКЕ, А РАДИ ОБЕЗБЕЂЕЊА НОВЧАНОГ ПОТРАЖИВАЊА ПОВЕРИОЦА УНИЦРЕДИТ БАНК СРБИЈА АД БЕОГРАД УЛ.РАЈИЋЕВА БР.27-29, ПО ОСНОВУ ОКВИРНОГ УГОВОРА О ОБАВЉАЊУ ТРАНСАКЦИЈА СА ФИНАНСИЈСКИМ ДЕРИВАТИМА БР.Р 1810/15 ОД 01.09.2015.ГОДИНЕ, ЗАКЉУЧЕНОГ ИЗМЕЂУ УНИЦРЕДИТ БАНК СРБИЈА АД БЕОГРАД УЛ.РАЈИЋЕВА БР.27-29 И ХВАЦ РЕТАИЛ ДОО БЕОГРАД (НОВИ БЕОГРАД) УЛ.ВЛАДИМИРА ПОПОВИЋА БР.6/А306, КАО КЛИЈЕНТА И БЛАЦКОАК ДЕВЕЛОПМЕНТС ДОО БЕОГРАД (НОВИ БЕОГРАД) УЛ.ВЛАДИМИРА ПОПОВИЋА БР.6/А306, КАО ЗАЛОЖНОГ ДУЖНИКА, ПОД СЛЕДЕЋИМ УСЛОВИМА: МАКСИМАЛАН ИЗНОС ЕУР 710.000,00 (СЛОВИМА:СЕДАМСТОДЕСЕТХИЉАДАЕУРА И 00/100), ДАТУМ КРАЈЊЕГ ПЛАЋАЊА ДАН ДОСПЕЋА КОЈИ БУДЕ ОДРЕЂЕН У ПОТВРДИ, АЛИ НЕ КАСНИЈЕ ОД КОНАЧНОГ ДАНА ОТПЛАТЕ 01.09.2020.ГОДИНЕ, ДАТУМ ДОСПЕЋА:У ПЕРИОДУ ОД 5 ГОДИНА (У СКЛАДУ СА ДОСТАВЉЕНИМ ПЛАНОМ ОТПЛАТЕ КОЈИ БАНКА САЧИЊАВА), НА НАЧИН ШТО ЋЕ ДЕО ГЛАВНИЦЕ КРЕДИТА У ИЗНОСУ ОД 26% УКУПНОГ ДУГОВАЊА (УКЉУЧИВ И КАМАТУ, ДЕФИНИСАНО УГОВОРОМ О КРЕДИТУ), ОТПЛАЊИВАТИ У ЈЕДНАКИМ КВАРТАЛНИМ АНУИТЕТИМА ГДЕ ПРВИ АНУИТЕТ ДОСПЕВА ЗА ПЛАЋАЊЕ 01.12.2015.ГОДИНЕ А ПОСЛЕДЊИ АНУИТЕТ ДОСПЕВА ЗА ПЛАЋАЊЕ НЕ КАСНИЈЕ ОД 01.09.2020.ГОДИНЕ (КРАЈЊИ ДАТУМ ДОСПЕЋА), ДОК ЋЕ ДРУГИ ДЕО КРЕДИТА У ИЗНОСУ 74% УКУПНОГ ДУГОВАЊА, КЛИЈЕНТ ОТПЛАТИТИ НА ДАН ДОСПЕЋА ПОСЛЕДЊЕГ АНУИТЕТА КОЈИ ЋЕ НА ТАЈ НАЧИН БИТИ УВЕЋАН ЗА ОСТАТАК ДУГОВАЊА ОДНОСНО ЗА ТИХ 74% УКУПНОГ ДУГОВАЊА, А СВЕ У СКЛАДУ СА ПЛАНОМ ОТПЛАТЕ КОЈИ ЋЕ БИТИ САЧИЊЕН (У СКЛАДУ СА 15-ГОДИШЊИМ АМОРТИЗАЦИОНИМ ПЛАНОМ), ФИКСНА КАМАТА КОЈА ЈЕ ОДРЕЂЕНА У ПОТВРДИ, КОЈА СЕ РАЧУНА

* Извод из базе података катастра непокретности.



Одељак I

* Број листа непокретности: 2494

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	
Матични број општине:	80179
Општина:	ИНЂИЈА
Матични број катастарске општине:	805335
Катастарска општина:	НОВИ КАРЛОВЦИ
Датум ажурности:	17.06.2021 01:22:00
Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	МАЛА УМКА
Број парцеле:	2315
Подброј парцеле:	63
Површина м ² :	116629
Број листа непокретности:	2494
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	2
Врста земљишта:	ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ИЗВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА
Површина дела:	5433
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	"ХВАЦ РЕТАИЛГ" ДОО
Адреса:	БЕОГРАД, БУЛЕВАР МИХАИЛА ПУПИНА 115/Б
Матични број лица:	0000020564741
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1
Терети на парцели - Г лист	
Датум уписа:	04.08.2011
Врста:	ХИПОТЕКА ПРИМ. 04.08.2011. ДН 939/11 ИСПРАВЉА СЕ РЕШЕЊЕ ОСНОВНОГ СУДА У СР. МИТРОВИЦИ ПОСЛ. БР. 1 ДН 939/11 ОД 10.11.2011. И ИСТО САДА ГЛАСИ: НА ОСНОВУ ЗАХТЕВА О ИСПРАВЦИ РЕШЕЊА ОД 29.11.2011 ГОД., ЗАЛОЖНЕ ИЗЈАВЕ ОВЕРЕНЕ У ПРВОМ ОСНОВНОМ СУДУ У БЕОГРАДУ ДАНА 03.08.2011 ГОД. ОВ. 1. БР. 119427/2011, УГОВОРА О РЕВОЛВИНГ КРЕДИТУ БР. Р 1715/11 ОД 01.08.2011. ГОД. УГОВОРА О ДУГОРОЧНОМ КРЕДИТУ БР. Р 1710/11 ОД 01.08.2011. ГОД. УКЊИЖУЈЕ СЕ ПРАВО ЗАЛОГА-ИЗВРШНЕ ВАНСУДСКЕ ХИПОТЕКЕ 1. РЕДА НА НЕКРЕТНИНЕ У А РАДИ ОБЕЗБЕЂЕЊА НОВЧАНОГ ПОТРАЖИВАЊА ПО ОСНОВУ УГОВОРА О ДУГОРОЧНОМ КРЕДИТУ БР. Р 1710/11 ОД

* Извод из базе података катастра непокретности.



Опис терета:

01.08.2011.ГОД. ЗАКЉУЧЕНОГ ИЗМЕЂУ УНИЦРЕДИТ БАНК СРБИЈА АД БЕОГРАД, "ХВАЦ РЕТАИЛ" ДОО БЕОГРАД И "БЛАЦКОАК ДЕВЕЛОПМЕНТС" ДОО БЕОГРАД, У ИЗНОСУ ОД НАЈВИШЕ 12.700.000,00 ЕУР ПО СРЕДЊЕМ КУРСУ НБС НА ДАН ПЛАЋАЊА УВЕЋАНОМ ЗА ИЗНОС НОМИНАЛНЕ КАМАТНЕ СТОПЕ НА НИВОУ ТРОМЕСЕЧНОГ ЕУРИБОР_a ПЛУС 5,95% НА ГОДИШЊЕМ НИВОУ ТРОМЕСЕЧНОГ ЕУРИБОР_a ПЛУС 5,60% НА ГОДИШЊЕМ НИВОУ У ТОКУ ИНВЕСТИЦИОНОГ ПЕРИОДА КРЕДИТА, ЈЕДНОКРАТНЕ НАКНАДЕ У ИЗНОСУ ОД 0,95% УКУПНОГ ИЗНОСА КРЕДИТА, СА НАКНАДОМ ЗА НЕИСКОРИШЋЕНА СРЕДСТВА ПО СТОПИ ОД 0,50% НА ГОДИШЊЕМ НИВОУ И УВЕЋАН ЗА ОСТАЛЕ СТВАРНЕ ТРОШКОВЕ СА ОТПЛАТОМ КРЕДИТА НА НАЧИН ТАКО ДА УКОЛИКО КРЕДИТ НЕ УЋЕ У ИНВЕСТИЦИОНУ ФАЗУ ЗБОГ НЕИСПУЊЕЊА УСЛОВА НАВЕДЕНИХ КУМУЛАТИВНО У СТАВУ 5.6 ЧЛАНА 5 УГОВОРА КЛИЈЕНТ ЋЕ ДУГОВАНУ ГЛАВНИЦУ КРЕДИТА ОТПЛАТИТИ ОДМАХ ПО ЗАВРШЕТКУ ИЗГРАДЊЕ НЕКРЕТНИНЕ, АЛИ КАСНИЈЕ ОД ИСТЕКА 15 МЕСЕЦИ ОД ДАТУМА ЗАКЉУЧЕЊА УГОВОРА, ОДНОСНО 01.11.2012.ГОД. КОЛИ ДАТУМ ЋЕ БИТИ ДАТУМ ДОСПЕЊА КРЕДИТА И УКОЛИКО КРЕДИТ УЋЕ У ИНВЕСТИЦИОНУ ФАЗУ КЛИЈЕНТ ЋЕ ДУГОВАНУ ГЛАВНИЦУ КРЕДИТА ОТПЛАЋИВАТИ У ПЕРИОДУ ОД 4 ГОДИНЕ (У СКАЛАДУ СА ТАДА ДОСТАВЉЕНИМ ПЛАНОМ ОТПЛАТЕ КОЈИ БАНКА САЧИЊАВА) ОД ДАТУМА ПРЕЛАСКА КРЕДИТА У ИНВЕСТИЦИОНУ ФАЗУ НА НАЧИН ШТО ЋЕ ДЕО ГЛАВНИЦЕ КРЕДИТА У ИЗНОСУ ОД 18% УКУПНОГ ДУГОВАЊА, ОТПЛАЋИВАТИ У ЈЕДНАКИМ КВАРТАЛНИМ АНУИТЕТИМА ГДЕ ПРВИ АНУИТЕТ ДОСПЕВА ЗА ПЛАЋАЊЕ ЗА ТРИ МЕСЕЦА ОД ДАНА УЛАСКА КРЕДИТА У ИНВЕСТИЦИОНУ ФАЗУ АЛИ НЕ КАСНИЈЕ ОД 01.02.2013.ГОД., А ПОСЛЕДЊИ АНУИТЕТ ДОСПЕВА ЗА 4 ГОДИНЕ ОД ДАТУМА ПРЕЛАСКА КРЕДИТА У ИНВЕСТИЦИОНУ ФАЗУ, АЛИ У СВАКОМ СЛУЧАЈУ НЕ КАСНИЈЕ ОД 01.11.2016.ГОД., ДОК ЋЕ ДРУГИ ДЕО КРЕДИТА У ИЗНОСУ ОД 82% УКУПНОГ ДУГОВАЊА КЛИЈЕНТ ОТПЛАТИТИ НА ДАН ДОСПЕЊА ПОСЛЕДЊЕГ АНУИТЕТА КОЈИ ЋЕ НА ТАЈ НАЧИН БИТИ УВЕЋАН ЗА ОСТАТАК ДУГОВАЊА, ОДНОСНО ЗА ТИХ 82% УКУПНОГ ДУГОВАЊА А СВЕ У СКАЛАДУ СА ПЛАНОМ ОТПЛАТЕ КОЈИ ЋЕ БИТИ САЧИЊЕН ПРЕ УЛАСКА У ИНВЕСТИЦИОНИ ПЕРИОД(У СКАЛАДУ СА 14-ГОДИШЊИМ АМОРТИЗАЦИОНИМ ПЛАНОМ) ОВАЈ ДАТУМ ПРЕДСТАВЉАЋЕ И ДАТУМ КРАЈЊЕГ ДОСПЕЊА КРЕДИТА КАО И У СВЕМУ ОСТАЛОМ У САГЛАСНОСТИ СА НАВЕДЕНИМ УГОВОРОМ БР.Р 1710/11 ОД 01.08.2011.ГОД. И СВИМ ЕВЕНТУАЛНО БУДУЋИМ АНЕКСИМА КОЈИ ЋЕ СЕ ЗАКЉУЧИТИ РАДИ ОБЕЗБЕЂЕЊА НОВЧАНОГ ПОТРАЖИВАЊА ПО ОСНОВУ УГОВОРА О РЕВОЛВИНГ КРЕДИТУ БР. Р 1715/11 ОД 01.08.2011.ГОД. ЗАКЉУЧЕНОГ ИЗМЕЂУ УНИЦРЕДИТ БАНК СРБИЈА А.Д. БЕОГРАД, "ХВАЦ РЕТАИЛ" Д.О.О.БЕОГРАД И "БЛАЦКОАК ДЕВЕЛОПМЕНТС"

* Извод из базе података катастра непокретности.



Датум уписа:

Врста:

Д.О.О. БЕОГРАД, У ИЗНОСУ ОД РСД 72.000.000,00
УВЕЋАНОМ ЗА ИЗНОС КАМАТНЕ СТОПЕ НА НИВОУ
ТРОМЕСЕЧНОГ БЕЛИБОР-а ПЛУ 2,40% НА ГОДИШЊЕМ
НИВОУ, ЈЕДНОКРАТНЕ НАКНАДЕ У ИЗНОСУ ОД 1,00%
УКУПНОГ ИЗНОСА КРЕДИТА, СА НАКНАДОМ ЗА
НЕИСКОРИШЋЕНА СРЕДСТВА ПО СТОПИ ОД 1,00% НА
ГОДИШЊЕМ НИВОУ И УВЕЋАНОМ ЗА ОСТАЛЕ СТВАРНЕ
ТРОШКОВЕ, СА ОТПЛАТОМ КРЕДИТА ОДМАХ ПО УПЛАТИ
ПОВРАЋЕНОГ ПОРЕЗА АЛИ НЕ КАСНИЈЕ ОД 01.11.2012.ГОД.
КОЛИ ДАТУМ ЈЕ И КРАЉИ ДАТУМ ДОСПЕЋА КАО И У
СВЕМУ ОСТАЛОМ У САГЛАСНОСТИ СА НАВЕДЕНИМ
УГОВОРМ БР.Р1715/11 ОД 01.08.2011.ГОД И СВИМ
ЕВЕНТУАЛНО БУДУЋИМ АНЕКСИМА КОЛИ ЋЕ СЕ
ЗАКЉУЧИТИ, СВЕ У КОРИСТ: УНИЦРЕДИТ БАНК СРБИЈА
АД БЕОГРАД, УЛ. РАЈИЋЕВА БР. 27-29 БЕОГРАД.

04.08.2011

ХИПОТЕКА

ПРИМ. 04.08.2011.ГОД. ДН 941/11 НА ОСНОВУ ЗАЛОЖНЕ
ИЗЈАВЕ ОВЕРЕНЕ У ПРВОМ ОСНОВНОМ СУДУ У БЕОГРАДУ
ДАНА 03.08.2011.ГОД. ОВ.1.БР. 119431/2011, УГОВОРА О
РЕВОЛВИНГ КРЕДИТУ БР. Р 1715/11 ОД 01.08.2011.ГОД. И
УГОВОРА О ДУГОРОЧНОМ КРЕДИТУ БР.Р 1710/11 ОД
01.08.2011.ГОД. И ПРАВОСНАЖНОГ РЕШЕЊА ОПШТИНЕ
ИНЂИЈА ОПШ. УПРАВЕ ОДЕЉ. ЗА УРБ. И КОМ.СТ. ПОСЛОВЕ
И ЗАШ. ЖИВ. СРЕДИНЕ БР.02-351-1-167/2009-150 ОД
30.09.2009.ГОД. У СРВЊЕНОЈ ФОТОКОПИЈИ УКЊИЖУЈЕ СЕ
ПРАВО ЗАЛОГА -ИЗВРШНЕ ВАНСУДСКЕ ХИПОТЕКЕ 1.РЕДА
НА ОБЈЕКТУ У ИЗГРАДЊИ "ОУТЛЕТ СХОПИНГ МАЛЛ"
ТРЖНИ ЦЕНТАР СПРАТНОСТИ П+0 ДО П+1 У БЛОКУ 96 У
ИНЂИЈИ У ТРИ ФАЗЕ КАКАО ЈЕ ПРИКАЗАНО У ИДЕЈНОМ
ПРОЈЕКТУ БР. 4/09 КЊИГА 1-А КОЛИ СЕ ГРАДИ НА ПАРЦ. БР.
2315/63 ПАШЊАК МАЛА УМКА СА 11.66,29 ХА УПИС У А
ЛИСТУ, А КОЛИ ОБЈЕКАТ ЈЕ ВАНКЊИЖНО ВЛАСНИШТВО
ПРИВРЕДНОГ ДРУШТВА "ХВАЦ РЕТАИЛ" Д.О.О. БЕОГРАД, А
РАДИ ОБЕЗБЕЂЕЊА НОВЧАНОГ ПОТРАЖИВАЊА ПО
ОСНОВУ УГОВОРА О ДУГОРОЧНОМ КРЕДИТУ БР. Р 1710/11
ОД 01.08.2011.ГОД, ЗАКЉУЧЕНОГ ИЗМЕЂУ УНИЦРЕДИТ
БАНК СРБИЈА АД. БЕОГРАД, "ХВАЦ РЕТАИЛ" Д.О.О.
БЕОГРАД И "БЛАЦКОАК ДЕВЕЛОПМЕНТС" Д.О.О. БЕОГРАД
У ИЗНОСУ ОД НАЈВИШЕ 12.700.000,00 ЕУР, ПО СРЕДЊЕМ
КУРСУ НБС НА ДАН ПЛАЋАЊА УВЕЋАНОМ ЗА ИЗНОС
НОМИНАЛНЕ КАМАТНЕ СТОПЕ НА НИВОУ ТРОМЕСЕЧНОГ
ЕУРИБОР-а ПЛУС 5,95% НА ГОДИШЊЕМ НИВОУ У ТОКУ
ГРАЂЕВИНСКОГ ПЕРИОДА КРЕДИТА, ОДНОСНО НА НИВОУ
ТРОМЕСЕЧНОГ ЕУРИБОР-а ПЛУС 5,60% НА ГОДИШЊЕМ
НИВОУ У ТОКУ ИНВЕСТИЦИОНОГ ПЕРИОДА КРЕДИТА,
ЈЕДНОКРАТНЕ НАКНАДЕ У ИЗНОСУ ОД 0,95% УКУПНОГ
ИЗНОСА КРЕДИТА СА НАКНАДОМ ЗА НЕИСКОРИШЋЕНА
СРЕДСТВА ПО СТОПИ 0,50% НА ГОДИШЊЕМ НИВОУ И
УВЕЋАН ЗА ОСТАЛЕ СТВАРНЕ ТРОШКОВЕ СА ОТПЛАТОМ
КРЕДИТА НА НАЧИН ТАКО ДА УКОЛИКО КРЕДИТ НЕ УЂЕ У
ИНВЕСТИЦИОНУ ФАЗУ ЗБОГ НЕИСПУЊЕЊА УСЛОВА

* Извод из базе података катастра непокретности.



Опис терета:

НАВЕДЕНИХ КУМУЛАТИВНО У СТАВУ 5.6, ЧЛАНА 5 УГОВОРА КЛИЈЕНТ ЋЕ ДУГОВАНУ ГЛАВНИЦУ КРЕДИТА ОТПЛАТИТИ ОДМАХ ПО ЗАВРШЕТКУ ИЗГРАДЊЕ НЕКРЕТНИНЕ АЛИ НЕ КАСНИЈЕ ОД ИСТЕКА 15 МЕСЕЦИ ОД ДАТУМА ЗАКЉУЧЕЊА УГОВОРА, ОДНОСНО 01.11.2012.ГОД. КОЈИ ДАТУМ ЋЕ БИТИ ДАТУМ ДОСПЕЊА КРЕДИТА И УКОЛИКО КРЕДИТ УЋЕ У ИНВЕСТИЦИОНУ ФАЗУ КЛИЈЕНТ ЋЕ ДУГОВАНУ ГЛАВНИЦУ КРЕДИТА ОТПЛАЋИВАТИ У ПЕРИОДУ ОД 4 ГОДИНЕ (У СКЛАДУ СА ТАДА ДОСТАВЉЕНИМ ПЛАНОМ ОПЛАТЕ КОЈИ БАНКА САЧИЊАВА) ОД ДАТУМА ПРЕЛАСКА КРЕДИТА У ИНВЕСТИЦИОНУ ФАЗУ, НА НАЧИН ШТО ЋЕ ДЕО ГЛАВНИЦЕ КРЕДИТА У ИЗНОСУ ОД 18% УКУПНОГ ДУГОВАЊА, ОТПЛАЋИВАТИ У ЈЕДНАКИМ КВАРТАЛНИМ АНУИТЕТИМА ГДЕ ПРВИ АНУИТЕТ ДОСПЕВА ЗА ПЛАЋАЊЕ ЗА 3 МЕСЕЦА ОД ДАНА УЛАСКА КРЕДИТА У ИНВЕСТИЦИОНУ ФАЗУ АЛИ НЕ КАСНИЈЕ ОД 01.02.2013.ГОД., А ПОСЛЕДЊИ АНУИТЕТ ДОСПЕВА ЗА 4 ГОДИНЕ ОД ДАТУМА ПРЕЛАСКА КРЕДИТА У ИНВЕСТИЦИОНУ ФАЗУ АЛИ У СВАКОМ СЛУЧАЈУ НЕ КАСНИЈЕ ОД 01.11.2016.ГОД. ДОК ЋЕ ДРУГИ ДЕО КРЕДИТА У ИЗНОСУ ОД 82% УКУПНОГ ДУГОВАЊА КЛИЈЕНТ ОТПЛАТИТИ НА ДАН ДОСПЕЊА ПОСЛЕДЊЕГ АНУИТЕТА КОЈИ ЋЕ НА ТАЈ НАЧИН БИТИ УВЕЋАН ЗА ОСТАТАК ДУГОВАЊА ОДНОСНО ЗА ТИХ 82% УКУПНОГ ДУГОВАЊА А СВЕ У СКЛАДУ СА ПЛАНОМ ОПЛАТЕ КОЈИ ЋЕ БИТИ САЧИЊЕН ПРЕ УЛАСКА У ИНВЕСТИЦИОНИ ПЕРИОД (У СКЛАДУ СА 14-ГОДИШЊИМ АМОРТИЗАЦИОНИМ ПЛАНОМ), ОВАЈ ДАТУМ ПРЕДСТАВЉАЋЕ И ДАТУМ КРАЈЊЕГ ДОСПЕЊА КРЕДИТА, КАО И У СВЕМУ ОСТАЛОМ У СГЛАСНОСТИ СА НАВЕДЕНИМ УГОВОРОМ БР. Р 1710/11 ОД 01.08.2011.ГОД. И СВИМ ЕВЕНТУАЛНО БУДУЋИМ АНЕКСИМА КОЈИ ЋЕ СЕ ЗАКЉУЧИТИ РАДИ ОБЕЗБЕЂЕЊА НОВЧАНОГ ПОТРАЖИВАЊА ПО ОСНОВУ УГОВОРА О РЕВОЛВИНГ КРЕДИТУ БР. Р 1715/11 ОД 01.08.2011.ГОД. ЗАКЉУЧЕНОГ ИЗМЕЂУ УНИЦРЕДИТ БАНК СРБИЈА А.Д. БЕОГРАД, "ХВАЦ РЕТАИЛ" Д.О.О. БЕОГРАД И " БЛАЦКОАК ДЕВЕЛОПМЕНТС" Д.О.О. БЕОГРАД У ИЗНОСУ ОД РСД 72.000.000,00 УВЕЋАНОМ ЗА ИЗНОС КАМАТНЕ СТОПЕ НА НИВОУ ТРОМЕСЕЧНОГ БЕЛИБОР-а ПЛУС 2,40% НА ГОДИШЊЕМ НИВОУ, ЈЕДНОКРАТНЕ НАКНАДЕ У ИЗНОСУ ОД 1,00% УКУПНОГ ИЗНОСА КРЕДИТА СА НАКНАДОМ ЗА НЕИСКОРИШЋЕНА СРЕДСТВА ПО СТОПИ ОД 1,00% НА ГОДИШЊЕМ НИВОУ И УВЕЋАНОМ ЗА ОСТАЛЕ СТВАРНЕ ТРОШКОВЕ, СА ОТПЛАТОМ КРЕДИТА ОДМАХ ПО УПЛАТИ ПОВРАЋЕНОГ ПОРЕЗА АЛИ НЕ КАСНИЈЕ ОД 01.11.2012.ГОД. КОЈИ ДАТУМ ЈЕ И КРАЈЊИ ДАТУМ ДОСПЕЊА КАО И У СВЕМУ ОСТАЛОМ У САГЛАСНОСТИ СА НАВЕДЕНИМ УГОВОРОМ БР.Р 1715/11 ОД 01.08.2011.ГОД. И СВИМ ЕВЕНТУАЛНО БУДУЋИМ АНЕКСИМА КОЈИ ЋЕ СЕ ЗАКЉУЧИТИ, СВЕ У КОРИСТ: УНИЦРЕДИТ БАНК СРБИЈА А.Д.БЕОГРАД, УЛ. РАЈИЋЕВА БР.27-29,БЕОГРАД.

* Извод из базе података катастра непокретности.

Датум уписа:

Врста:

15.11.2013

ХИПОТЕКА

РЕШЕЊЕМ БРОЈ 952-02-4024/13Ц УПИСУЈЕ СЕ ЗАКЉУЧАК ПРИВРЕДНОГ СУДА У СРЕМСКОЈ МИТРОВИЦИ ПОСЛ.БР. 9 Р.52/13 ОД 13.11.2013. ДОНЕТОГ НА ОСНОВУ СПОРАЗУМА О ОБЕЗБЕЂЕЊУ НОВЧАНОГ ПОТРАЖИВАЊА ИЗВРШНОГ ПОВЕРИОЦА ПРЕМА ИЗВРШНОМ ДУЖНИКУ, ЗАСНИВАЊЕМ ЗАЛОЖНОГ ПРАВА - ХИПОТЕКЕ НА НЕПОКРЕТНОСТИМА ИЗВРШНОГ ДУЖНИКА И РЕШЕЊЕ О ПРИХВАТАЊУ СПОРАЗУМА, ПРАВОСНАЖНО СА 12.11.2013. ДОНЕТОГ НА ЗАПИСНИКУ ПРИВРЕДНОГ СУДА У СРЕМСКОЈ МИТРОВИЦИ ПОСЛ.БР.П-52/2013 СА РОЧИШТА ОДРЖАНОГ 12.11.2013. КОЛИ ИМА СНАГУ СУДСКОГ ПОРАВНАЊА, ЗАЛОЖНО ПРАВО - ХИПОТЕКЕ НА ОБЈЕКТИМА У ТРЖНОМ ЦЕНТРУ "ОУТЛЕТ ШОПИНГ ЦЕНТАР" ИЗГРАЂЕНИМ НА КАТ.ПАРЦЕЛИ 2315/63 И ТО: ОБЈЕКТ БРОЈ 1 ОСТАЛЕ ЗГРАДЕ - ТРЖНИ ЦЕНТАР "ОУТЛЕТ СХОПИНГ МАЛЛ", ОБЈЕКАТ БР. 2 ОСТАЛЕ ЗГРАДЕ - ТРЖНИ ЦЕНТАР "ОУТЛЕТ СХОПИНГ МАЛЛ", ОБЈЕКАТ БР.3 ОСТАЛЕ ЗГРАДЕ - ТРЖНИ ЦЕНТАР "ОУТЛЕТ СХОПИНГ МАЛЛ", ОБЈЕКАТ БР.4 ОСТАЛЕ ЗГРАДЕ И НА ОБЈЕКТУ БР.5 ОСТАЛЕ ЗГРАДЕ СВИ САГРАЂЕНИ НА КП 2315/63 КАО И НА САМОЈ КП 2315/63 УКУПНЕ ПОВРШИНЕ 11ХА 66А 29М2, ВЛАСНИШТВО ЗАЛОЖНОГ ДУЖНИКА "ХВАЦ РЕТАИЛ" ДОО НОВИ БЕОГРАД, УЛ. ВЛАДИМИРА ПОПОВИЋА 6/А 306 СА УДЕЛОМ 1/1 КАО МЕРА ОБЕЗБЕЂЕЊА ИСПЛАТЕ ДУГА ОД СТРАНЕ ЗАЛОЖНОГ ДУЖНИКА КАО КОРИСНИКА КРЕДИТА ПО ОСНОВУ УГОВОРА О ДУГОРОЧНОМ КРЕДИТУ Р1710/11 ОД 01.08.2011. АНЕКСА 1 ОД 19.06.2013. И АНЕКСА 2 ОД 10.10.2013. ГОДИНЕ У ИЗНОСУ ОД 13.048.000,00 ЕУР-А ПО СРЕДЊЕМ КУРСУ НБС НА ДАН ПЛАЋАЊА, УВЕЋАНОМ ЗА ИЗНОС НОМИНАЛНЕ КАМАТНЕ СТОПЕ НА НИВОУ 3М ЕУРИБОР-А + 5.95% НА ГОДИШЊЕМ НИВОУ У ТОКУ ГРАЂЕВИНСКОГ ПЕРИОДА КРЕДИТА, ОДНОСНО НА НИВОУ 3М ЕУРИБОРА + 5.60% НА ГОДИШЊЕМ НИВОУ У ТОКУ ИНВЕСТИЦИОНОГ ПЕРИОДА КРЕДИТА, ЈЕДНОКРАТНЕ НАКНАДЕ У ИЗНОСУ ОД ЕУР 5.000,00 У ДИНАРСКОЈ ПРОТИВВРЕДНОСТИ ПО СРЕДЊЕМ КУРСУ НБС НА ДАН ПЛАЋАЊА, СА НАКНАДОМ НЕИСКОРИШЋЕНИХ СРЕДСТАВА ПО СТОПИ ОД 0.50% НА ГОДИШЊЕМ НИВОУ, УВЕЋАН ЗА ОСТАЛЕ СТВАРНЕ ТРОШКОВЕ, СА НАЧИНОМ И РОКОВИМА ОТПЛАТЕ КРЕДИТА И У СВЕМУ ДАЉЕ ПРЕМА ПОСТИГНУТОМ СПОРАЗУМУ И РЕШЕЊУ, ПРИ ЧЕМУ ЈЕ КРАЈЊИ РОК ДОСПЕЋА КРЕДИТА 01.11.2016.

Опис терета:

Датум уписа:

Врста:

08.09.2015

ХИПОТЕКА

РЕШЕЊЕМ БРОЈ 952-02-12-124/15Ц А НА ОСНОВУ ЗАЛОЖНЕ ИЗЈАВЕ ОПУ:707-2015 ОД 07.09.2015.ГОДИНЕ САСТАВЉЕНЕ У ФОРМИ ЈАВНОБЕЛЕЖНИЧКОГ ЗАПИСА И ОВЕРЕНЕ ОД СТРАНЕ ЈАВНОГ БЕЛЕЖНИКА СЛАВОЉУПКА ПАВЛОВИЋ БЕОГРАД, НОВИ БЕОГРАД БУЛЕВАР МИХАЈЛА ПУПИНА 10Б/Ц, УПИСУЈЕ СЕ ЗАЛОЖНО ПРАВО - ИЗВРШНА

* Извод из базе података катастра непокретности.



Опис терета:

ВАНСУДСКА ХИПОТЕКА НА НЕПОКРЕТНОСТИМА У ВЛАСНИШТВУ ДАВАОЦА ЗАЛОЖНЕ ИЗЈАВЕ ХВАЦ РЕТАИЛ ДОО БЕОГРАД (НОВИ БЕОГРАД) УЛ.ВЛАДИМИРА ПОПОВИЋА БР.6/А306, И ТО НА: КАТ.ПАРЦЕЛА БРОЈ 2315/63 УКУПНЕ ПОВРШИНЕ 11ха 66а 29м² НА КОЈОЈ СУ САГРАЂЕНИ - ОСТАЛЕ ЗГРАДЕ ТРЖНИ ЦЕНТАР "ОУТЛЕТ СХОПИНГ МАЛЛ", ЗГРАДА БРОЈ 1 ПОВРШИНЕ 80а 50м², ОСТАЛЕ ЗГРАДЕ-ТРЖНИ ЦЕНТАР "ОУТЛЕТ СХОПИНГ МАЛЛ", ЗГРАДА БРОЈ 2 ПОВРШИНЕ 54а 33м², ОСТАЛЕ ЗГРАДЕ-ТРЖНИ ЦЕНТАР "ОУТЛЕТ СХОПИНГ МАЛЛ", ЗГРАДА БРОЈ 3 ПОВРШИНЕ 7а 73м², ОСТАЛЕ ЗГРАДЕ, ЗГРАДА БРОЈ 4 ПОВРШИНЕ 44м² И ОСТАЛЕ ЗГРАДЕ ЗГРАДА БРОЈ 5 ПОВРШИНЕ 44м², СВЕ У ПОТЕСУ МАЈА УМКА У НОВИМ КАРЛОВЦИМА, КАО И СВЕ САСТАВНЕ ДЕЛОВЕ НЕПОКРЕТНОСТИ, ПРИРОДНЕ ПЛОДОВЕ КОЈИ НИСУ ОДВОЈЕНИ ОД НЕПОКРЕТНОСТИ, КАО И СВА ПОБОЉШАЊА И ПОВЕЋАЊА ВРЕДНОСТИ НЕПОКРЕТНОСТИ ДО КОЈИХ ЕВЕНТУАЛНО ДОЂЕ ПОСЛЕ ЗАСНИВАЊА ХИПОТЕКЕ, А РАДИ ОБЕЗБЕЂЕЊА НОВЧАНОГ ПОТРАЖИВАЊА ПОВЕРИОЦА УНИЦРЕДИТ БАНК СРБИЈА АД БЕОГРАД УЛ.РАЈИЋЕВА БР.27-29, ПО ОСНОВУ ОКВИРНОГ УГОВОРА О ОБАВЉАЊУ ТРАНСАКЦИЈА СА ФИНАНСИЈСКИМ ДЕРИВАТИМА БР.Р 1810/15 ОД 01.09.2015.ГОДИНЕ, ЗАКЉУЧЕНОГ ИЗМЕЂУ УНИЦРЕДИТ БАНК СРБИЈА АД БЕОГРАД УЛ.РАЈИЋЕВА БР.27-29 И ХВАЦ РЕТАИЛ ДОО БЕОГРАД (НОВИ БЕОГРАД) УЛ.ВЛАДИМИРА ПОПОВИЋА БР.6/А306, КАО КЛИЈЕНТА И БЛАЦКОАК ДЕВЕЛОПМЕНТС ДОО БЕОГРАД (НОВИ БЕОГРАД) УЛ.ВЛАДИМИРА ПОПОВИЋА БР.6/А306, КАО ЗАЛОЖНОГ ДУЖНИКА, ПОД СЛЕДЕЋИМ УСЛОВИМА: МАКСИМАЛАН ИЗНОС ЕУР 710.000,00 (СЛОВИМА:СЕДАМСТОДЕСЕТХИЉАДАЕУРА И 00/100), ДАТУМ КРАЈЊЕГ ПЛАЋАЊА ДАН ДОСПЕЋА КОЈИ БУДЕ ОДРЕЂЕН У ПОТВРДИ, АЛИ НЕ КАСНИЈЕ ОД КОНАЧНОГ ДАНА ОТПЛАТЕ 01.09.2020.ГОДИНЕ, ДАТУМ ДОСПЕЋА:У ПЕРИОДУ ОД 5 ГОДИНА (У СКЛАДУ СА ДОСТАВЉЕНИМ ПЛАНОМ ОТПЛАТЕ КОЈИ БАНКА САЧИЊАВА), НА НАЧИН ШТО ЋЕ ДЕО ГЛАВНИЦЕ КРЕДИТА У ИЗНОСУ ОД 26% УКУПНОГ ДУГОВАЊА (УКЉУЧИВ И КАМАТУ, ДЕФИНИСАНО У УГОВОРОМ О КРЕДИТУ), ОТПЛАЋИВАТИ У ЈЕДНАКИМ КВАРТАЛНИМ АНУИТЕТИМА ГДЕ ПРВИ АНУИТЕТ ДОСПЕВА ЗА ПЛАЋАЊЕ 01.12.2015.ГОДИНЕ А ПОСЛЕДЊИ АНУИТЕТ ДОСПЕВА ЗА ПЛАЋАЊЕ НЕ КАСНИЈЕ ОД 01.09.2020.ГОДИНЕ (КРАЈЊИ ДАТУМ ДОСПЕЋА), ДОК ЋЕ ДРУГИ ДЕО КРЕДИТА У ИЗНОСУ 74% УКУПНОГ ДУГОВАЊА, КЛИЈЕНТ ОТПЛАТИТИ НА ДАН ДОСПЕЋА ПОСЛЕДЊЕГ АНУИТЕТА КОЈИ ЋЕ НА ТАЈ НАЧИН БИТИ УВЕЋАН ЗА ОСТАТАК ДУГОВАЊА ОДНОСНО ЗА ТИХ 74% УКУПНОГ ДУГОВАЊА, А СВЕ У СКЛАДУ СА ПЛАНОМ ОТПЛАТЕ КОЈИ ЋЕ БИТИ САЧИЊЕН (У СКЛАДУ СА 15-ГОДИШЊИМ АМОРТИЗАЦИОНИМ ПЛАНОМ), ФИКСНА КАМАТА КОЈА ЈЕ ОДРЕЂЕНА У ПОТВРДИ, КОЈА СЕ РАЧУНА

* Извод из базе података катастра непокретности.



Одељак I

* Број листа непокретности: 2494

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	
Матични број општине:	80179
Општина:	ИНЂИЈА
Матични број катастарске општине:	805335
Катастарска општина:	НОВИ КАРЛОВЦИ
Датум ажурности:	17.06.2021 01:22:00
Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	МАЛА УМКА
Број парцеле:	2315
Подброј парцеле:	63
Површина м ² :	116629
Број листа непокретности:	2494
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	3
Врста земљишта:	ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ИЗВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА
Површина дела:	773
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	"ХВАЦ РЕТАЈЛ" ДОО
Адреса:	БЕОГРАД, БУЛЕВАР МИХАЈЛА ПУПИНА 115/Б
Матични број лица:	0000020564741
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1
Терети на парцели - Г лист	
Датум уписа:	04.08.2011
Врста:	ХИПОТЕКА ПРИМ. 04.08.2011. ДН 939/11 ИСПРАВЉА СЕ РЕШЕЊЕ ОСНОВНОГ СУДА У СР. МИТРОВИЦИ ПОСЛ. БР. 1 ДН 939/11 ОД 10.11.2011. И ИСТО САДА ГЛАСИ: НА ОСНОВУ ЗАХТЕВА О ИСПРАВЦИ РЕШЕЊА ОД 29.11.2011. ГОД., ЗАЛОЖНЕ ИЗЈАВЕ ОВЕРЕНЕ У ПРВОМ ОСНОВНОМ СУДУ У БЕОГРАДУ ДАНА 03.08.2011. ГОД. ОВ. 1. БР. 119427/2011, УГОВОРА О РЕВОЛВИНГ КРЕДИТУ БР. Р 1715/11 ОД 01.08.2011. ГОД. УГОВОРА О ДУГОРОЧНОМ КРЕДИТУ БР. Р 1710/11 ОД 01.08.2011. ГОД. УКЊИЖУЈЕ СЕ ПРАВО ЗАЛОГА-ИЗВРШНЕ ВАНСУДСКЕ ХИПОТЕКЕ 1. РЕДА НА НЕКРЕТНИНЕ У А РАДИ ОБЕЗБЕЂЕЊА НОВЧАНОГ ПОТРАЖИВАЊА ПО ОСНОВУ УГОВОРА О ДУГОРОЧНОМ КРЕДИТУ БР. Р 1710/11 ОД

* Извод из базе података катастра непокретности.



Опис терета:

01.08.2011.ГОД. ЗАКЉУЧЕНОГ ИЗМЕЂУ УНИЦРЕДИТ БАНК СРБИЈА АД БЕОГРАД, "ХВАЦ РЕТАИЛ" ДОО БЕОГРАД И "БЛАЦКОАК ДЕВЕЛОПМЕНТС" ДОО БЕОГРАД, У ИЗНОСУ ОД НАЈВИШЕ 12.700.000,00 ЕУР ПО СРЕДЊЕМ КУРСУ НБС НА ДАН ПЛАЋАЊА УВЕЋАНОМ ЗА ИЗНОС НОМИНАЛНЕ КАМАТНЕ СТОПЕ НА НИВОУ ТРОМЕСЕЧНОГ ЕУРИБОРА ПЛУС 5,95% НА ГОДИШЊЕМ НИВОУ ТРОМЕСЕЧНОГ ЕУРИБОРА ПЛУС 5,60% НА ГОДИШЊЕМ НИВОУ У ТОКУ ИНВЕСТИЦИОНОГ ПЕРИОДА КРЕДИТА, ЈЕДНОКРАТНЕ НАКНАДЕ У ИЗНОСУ ОД 0,95% УКУПНОГ ИЗНОСА КРЕДИТА, СА НАКНАДОМ ЗА НЕИСКОРИШЋЕНА СРЕДСТВА ПО СТОПИ ОД 0,50% НА ГОДИШЊЕМ НИВОУ И УВЕЋАН ЗА ОСТАЛЕ СТВАРНЕ ТРОШКОВЕ СА ОТПЛАТОМ КРЕДИТА НА НАЧИН ТАКО ДА УКОЛИКО КРЕДИТ НЕ УЋЕ У ИНВЕСТИЦИОНУ ФАЗУ ЗБОГ НЕИСПУЊЕЊА УСЛОВА НАВЕДЕНИХ КУМУЛАТИВНО У СТАВУ 5.6 ЧЛАНА 5 УГОВОРА КЛИЈЕНТ ЋЕ ДУГОВАНУ ГЛАВНИЦУ КРЕДИТА ОТПЛАТИТИ ОДМАХ ПО ЗАВРШЕТКУ ИЗГРАДЊЕ НЕКРЕТНИНЕ, АЛИ КАСНИЈЕ ОД ИСТЕКА 15 МЕСЕЦИ ОД ДАТУМА ЗАКЉУЧЕЊА УГОВОРА, ОДНОСНО 01.11.2012.ГОД. КОЛИ ДАТУМ ЋЕ БИТИ ДАТУМ ДОСПЕЋА КРЕДИТА И УКОЛИКО КРЕДИТ УЋЕ У ИНВЕСТИЦИОНУ ФАЗУ КЛИЈЕНТ ЋЕ ДУГОВАНУ ГЛАВНИЦУ КРЕДИТА ОТПЛАЋИВАТИ У ПЕРИОДУ ОД 4 ГОДИНЕ (У СКАЛАДУ СА ТАДА ДОСТАВЉЕНИМ ПЛАНОМ ОТПЛАТЕ КОЛИ БАНКА САЧИЊАВА) ОД ДАТУМА ПРЕЛАСКА КРЕДИТА У ИНВЕСТИЦИОНУ ФАЗУ НА НАЧИН ШТО ЋЕ ДЕО ГЛАВНИЦЕ КРЕДИТА У ИЗНОСУ ОД 18% УКУПНОГ ДУГОВАЊА, ОТПЛАЋИВАТИ У ЈЕДНАКИМ КВАРТАЛНИМ АНУИТЕТИМА ГДЕ ПРВИ АНУИТЕТ ДОСПЕВА ЗА ПЛАЋАЊЕ ЗА ТРИ МЕСЕЦА ОД ДАНА УЛАСКА КРЕДИТА У ИНВЕСТИЦИОНУ ФАЗУ АЛИ НЕ КАСНИЈЕ ОД 01.02.2013.ГОД., А ПОСЛЕДЊИ АНУИТЕТ ДОСПЕВА ЗА 4 ГОДИНЕ ОД ДАТУМА ПРЕЛАСКА КРЕДИТА У ИНВЕСТИЦИОНУ ФАЗУ, АЛИ У СВАКОМ СЛУЧАЈУ НЕ КАСНИЈЕ ОД 01.11.2016.ГОД., ДОК ЋЕ ДРУГИ ДЕО КРЕДИТА У ИЗНОСУ ОД 82% УКУПНОГ ДУГОВАЊА КЛИЈЕНТ ОТПЛАТИТИ НА ДАН ДОСПЕЋА ПОСЛЕДЊЕГ АНУИТЕТА КОЛИ ЋЕ НА ТАЈ НАЧИН БИТИ УВЕЋАН ЗА ОСТАТАК ДУГОВАЊА, ОДНОСНО ЗА ТИХ 82% УКУПНОГ ДУГОВАЊА А СВЕ У СКАЛАДУ СА ПЛАНОМ ОТПЛАТЕ КОЛИ ЋЕ БИТИ САЧИЊЕН ПРЕ УЛАСКА У ИНВЕСТИЦИОНИ ПЕРИОД(У СКАЛАДУ СА 14-ГОДИШЊИМ АМОРТИЗАЦИОНИМ ПЛАНОМ) ОВАЈ ДАТУМ ПРЕДСТАВЉАЋЕ И ДАТУМ КРАЈЊЕГ ДОСПЕЋА КРЕДИТА КАО И У СВЕМУ ОСТАЛОМ У САГЛАСНОСТИ СА НАВЕДЕНИМ УГОВОРОМ БР.Р 1710/11 ОД 01.08.2011.ГОД. И СВИМ ЕВЕНТУАЛНО БУДУЋИМ АНЕКСИМА КОЛИ ЋЕ СЕ ЗАКЉУЧИТИ РАДИ ОБЕЗБЕЂЕЊА НОВЧАНОГ ПОТРАЖИВАЊА ПО ОСНОВУ УГОВОРА О РЕВОЉВИНГ КРЕДИТУ БР. Р 1715/11 ОД 01.08.2011.ГОД. ЗАКЉУЧЕНОГ ИЗМЕЂУ УНИЦРЕДИТ БАНК СРБИЈА АД. БЕОГРАД,"ХВАЦ РЕТАИЛ" Д.О.О.БЕОГРАД И "БЛАЦКОАК ДЕВЕЛОПМЕНТС"

* Извод из базе података катастра непокретности.



Датум уписа:

Врста:

Д.О.О. БЕОГРАД, У ИЗНОСУ ОД РСД 72.000.000,00
УВЕЋАНОМ ЗА ИЗНОС КАМАТНЕ СТОПЕ НА НИВОУ
ТРОМЕСЕЧНОГ БЕЛИБОР-а ПЛУ 2,40% НА ГОДИШЊЕМ
НИВОУ, ЈЕДНОКРАТНЕ НАКНАДЕ У ИЗНОСУ ОД 1,00%
УКУПНОГ ИЗНОСА КРЕДИТА, СА НАКНАДОМ ЗА
НЕИСКОРИШЋЕНА СРЕДСТВА ПО СТОПИ ОД 1,00% НА
ГОДИШЊЕМ НИВОУ И УВЕЋАНОМ ЗА ОСТАЛЕ СТВАРНЕ
ТРОШКОВЕ, СА ОТПЛАТОМ КРЕДИТА ОДМАХ ПО УПЛАТИ
ПОВРАЋЕНОГ ПОРЕЗА АЛИ НЕ КАСНИЈЕ ОД 01.11.2012.ГОД.
КОЈИ ДАТУМ ЈЕ И КРАЈЊИ ДАТУМ ДОСПЕЋА КАО И У
СВЕМУ ОСТАЛОМ У САГЛАСНОСТИ СА НАВЕДЕНИМ
УГОВОРОМ БР.Р1715/11 ОД 01.08.2011.ГОД И СВИМ
ЕВЕНТУАЛНО БУДУЋИМ АНЕКСИМА КОЈИ ЋЕ СЕ
ЗАКЉУЧИТИ, СВЕ У КОРИСТ: УНИЦРЕДИТ БАНК СРБИЈА
АД БЕОГРАД, УЛ. РАЈИЋЕВА БР. 27-29 БЕОГРАД.
04.08.2011

ХИПОТЕКА

ПРИМ. 04.08.2011.ГОД. ДН 941/11 НА ОСНОВУ ЗАЛОЖНЕ
ИЗЈАВЕ ОВЕРЕНЕ У ПРВОМ ОСНОВНОМ СУДУ У БЕОГРАДУ
ДАНА 03.08.2011.ГОД. ОВ.1.БР. 119431/2011, УГОВОРА О
РЕВОЛВИНГ КРЕДИТУ БР. Р 1715/11 ОД 01.08.2011.ГОД. И
УГОВОРА О ДУГОРОЧНОМ КРЕДИТУ БР.Р 1710/11 ОД
01.08.2011.ГОД. И ПРАВОСНАЖНОГ РЕШЕЊА ОПШТИНЕ
ИНЂИЈА ОПШ. УПРАВЕ ОДЕЉ. ЗА УРБ. И КОМ.СТ. ПОСЛОВЕ
И ЗАШ. ЖИВ. СРЕДИНЕ БР.02-351-1-167/2009-150 ОД
30.09.2009.ГОД. У СРВЊЕНОЈ ФОТОКОПИЈИ УКЊИЖУЈЕ СЕ
ПРАВО ЗАЛОГА -ИЗВРШНЕ ВАНСУДСКЕ ХИПОТЕКЕ 1.РЕДА
НА ОБЈЕКТУ У ИЗГРАДЊИ "ОУТЛЕТ СХОПИНГ МАЛЛ"
ТРЖНИ ЦЕНТАР СПРАТНОСТИ П+0 ДО П+1 У БЛОКУ 96 У
ИНЂИЈИ У ТРИ ФАЗЕ КАКАО ЈЕ ПРИКАЗАНО У ИДЕЈНОМ
ПРОЈЕКТУ БР. 4/09 КЊИГА 1-А КОЈИ СЕ ГРАДИ НА ПАРЦ. БР.
2315/63 ПАШЊАК МАЛА УМКА СА 11.66,29 ХА УПИС У А
ЛИСТУ, А КОЈИ ОБЈЕКАТ ЈЕ ВАНКЊИЖНО ВЛАСНИШТВО
ПРИВРЕДНОГ ДРУШТВА "ХВАЦ РЕТАИЛ" Д.О.О. БЕОГРАД, А
РАДИ ОБЕЗБЕЂЕЊА НОВЧАНОГ ПОТРАЖИВАЊА ПО
ОСНОВУ УГОВОРА О ДУГОРОЧНОМ КРЕДИТУ БР. Р 1710/11
ОД 01.08.2011.ГОД, ЗАКЉУЧЕНОГ ИЗМЕЂУ УНИЦРЕДИТ
БАНК СРБИЈА АД. БЕОГРАД, "ХВАЦ РЕТАИЛ" Д.О.О.
БЕОГРАД И "БЛАЦКОАК ДЕВЕЛОПМЕНТС" Д.О.О. БЕОГРАД
У ИЗНОСУ ОД НАЈВИШЕ 12.700.000,00 ЕУР, ПО СРЕДЊЕМ
КУРСУ НБС НА ДАН ПЛАЋАЊА УВЕЋАНОМ ЗА ИЗНОС
НОМИНАЛНЕ КАМАТНЕ СТОПЕ НА НИВОУ ТРОМЕСЕЧНОГ
ЕУРИБОР-а ПЛУС 5,95% НА ГОДИШЊЕМ НИВОУ У ТОКУ
ГРАЂЕВИНСКОГ ПЕРИОДА КРЕДИТА, ОДНОСНО НА НИВОУ
ТРОМЕСЕЧНОГ ЕУРИБОР-а ПЛУС 5,60% НА ГОДИШЊЕМ
НИВОУ У ТОКУ ИНВЕСТИЦИОНОГ ПЕРИОДА КРЕДИТА,
ЈЕДНОКРАТНЕ НАКНАДЕ У ИЗНОСУ ОД 0,95% УКУПНОГ
ИЗНОСА КРЕДИТА СА НАКНАДОМ ЗА НЕИСКОРИШЋЕНА
СРЕДСТВА ПО СТОПИ 0,50% НА ГОДИШЊЕМ НИВОУ И
УВЕЋАН ЗА ОСТАЛЕ СТВАРНЕ ТРОШКОВЕ СА ОТПЛАТОМ
КРЕДИТА НА НАЧИН ТАКО ДА УКОЛИКО КРЕДИТ НЕ УЂЕ У
ИНВЕСТИЦИОНУ ФАЗУ ЗБОГ НЕИСПУЊЕЊА УСЛОВА

* Извод из базе података катастра непокретности.



Опис терета:

НАВЕДЕНИХ КУМУЛАТИВНО У СТАВУ 5.6, ЧЛАНА 5 УГОВОРА КЛИЈЕНТ ЋЕ ДУГОВАНУ ГЛАВНИЦУ КРЕДИТА ОТПЛАТИТИ ОДМАХ ПО ЗАВРШЕТКУ ИЗГРАДЊЕ НЕКРЕТНИНЕ АЛИ НЕ КАСНИЈЕ ОД ИСТЕКА 15 МЕСЕЦИ ОД ДАТУМА ЗАКЉУЧЕЊА УГОВОРА, ОДНОСНО 01.11.2012.ГОД. КОЛИ ДАТУМ ЋЕ БИТИ ДАТУМ ДОСПЕЊА КРЕДИТА И УКОЛИКО КРЕДИТ УЋЕ У ИНВЕСТИЦИОНУ ФАЗУ КЛИЈЕНТ ЋЕ ДУГОВАНУ ГЛАВНИЦУ КРЕДИТА ОТПЛАЋИВАТИ У ПЕРИОДУ ОД 4 ГОДИНЕ (У СКЛАДУ СА ТАДА ДОСТАВЉЕНИМ ПЛАНОМ ОПЛАТЕ КОЈИ БАНКА САЧИЊАВА) ОД ДАТУМА ПРЕЛАСКА КРЕДИТА У ИНВЕСТИЦИОНУ ФАЗУ, НА НАЧИН ШТО ЋЕ ДЕО ГЛАВНИЦЕ КРЕДИТА У ИЗНОСУ ОД 18% УКУПНОГ ДУГОВАЊА, ОТПЛАЋИВАТИ У ЈЕДНАКИМ КВАРТАЛНИМ АНУИТЕТИМА ГДЕ ПРВИ АНУИТЕТ ДОСПЕВА ЗА ПЛАЋАЊЕ ЗА 3 МЕСЕЦА ОД ДАНА УЛАСКА КРЕДИТА У ИНВЕСТИЦИОНУ ФАЗУ АЛИ НЕ КАСНИЈЕ ОД 01.02.2013.ГОД., А ПОСЛЕДЊИ АНУИТЕТ ДОСПЕВА ЗА 4 ГОДИНЕ ОД ДАТУМА ПРЕЛАСКА КРЕДИТА У ИНВЕСТИЦИОНУ ФАЗУ АЛИ У СВАКОМ СЛУЧАЈУ НЕ КАСНИЈЕ ОД 01.11.2016.ГОД. ДОК ЋЕ ДРУГИ ДЕО КРЕДИТА У ИЗНОСУ ОД 82% УКУПНОГ ДУГОВАЊА КЛИЈЕНТ ОТПЛАТИТИ НА ДАН ДОСПЕЊА ПОСЛЕДЊЕГ АНУИТЕТА КОЈИ ЋЕ НА ТАЈ НАЧИН БИТИ УВЕЋАН ЗА ОСТАТАК ДУГОВАЊА ОДНОСНО ЗА ТИХ 82% УКУПНОГ ДУГОВАЊА А СВЕ У СКЛАДУ СА ПЛАНОМ ОПЛАТЕ КОЈИ ЋЕ БИТИ САЧИЊЕН ПРЕ УЛАСКА У ИНВЕСТИЦИОНИ ПЕРИОД (У СКЛАДУ СА 14-ГОДИШЊИМ АМОРТИЗАЦИОНИМ ПЛАНОМ), ОВАЈ ДАТУМ ПРЕДСТАВЉАЋЕ И ДАТУМ КРАЈЊЕГ ДОСПЕЊА КРЕДИТА, КАО И У СВЕМУ ОСТАЛОМ У СГЛАСНОСТИ СА НАВЕДЕНИМ УГОВОРОМ БР. Р 1710/11 ОД 01.08.2011.ГОД. И СВИМ ЕВЕНТУАЛНО БУДУЋИМ АНЕКСИМА КОЈИ ЋЕ СЕ ЗАКЉУЧИТИ РАДИ ОБЕЗБЕЂЕЊА НОВЧАНОГ ПОТРАЖИВАЊА ПО ОСНОВУ УГОВОРА О РЕВОЛВИНГ КРЕДИТУ БР. Р 1715/11 ОД 01.08.2011.ГОД. ЗАКЉУЧЕНОГ ИЗМЕЂУ УНИЦРЕДИТ БАНК СРБИЈА А.Д. БЕОГРАД, "ХВАЦ РЕТАИЛ" Д.О.О. БЕОГРАД И " БЛАЦКОАК ДЕВЕЛОПМЕНТС" Д.О.О. БЕОГРАД У ИЗНОСУ ОД РСД 72.000.000,00 УВЕЋАНОМ ЗА ИЗНОС КАМАТНЕ СТОПЕ НА НИВОУ ТРОМЕСЕЧНОГ БЕЛИБОР-а ПЛУС 2,40% НА ГОДИШЊЕМ НИВОУ, ЈЕДНОКРАТНЕ НАКНАДЕ У ИЗНОСУ ОД 1,00% УКУПНОГ ИЗНОСА КРЕДИТА СА НАКНАДОМ ЗА НЕИСКОРИШЋЕНА СРЕДСТВА ПО СТОПИ ОД 1,00% НА ГОДИШЊЕМ НИВОУ И УВЕЋАНОМ ЗА ОСТАЛЕ СТВАРНЕ ТРОШКОВЕ, СА ОТПЛАТОМ КРЕДИТА ОДМАХ ПО УПЛАТИ ПОВРАЋЕНОГ ПОРЕЗА АЛИ НЕ КАСНИЈЕ ОД 01.11.2012.ГОД. КОЛИ ДАТУМ ЈЕ И КРАЈЊИ ДАТУМ ДОСПЕЊА КАО И У СВЕМУ ОСТАЛОМ У САГЛАСНОСТИ СА НАВЕДЕНИМ УГОВОРОМ БР.Р 1715/11 ОД 01.08.2011.ГОД. И СВИМ ЕВЕНТУАЛНО БУДУЋИМ АНЕКСИМА КОЈИ ЋЕ СЕ ЗАКЉУЧИТИ, СВЕ У КОРИСТ: УНИЦРЕДИТ БАНК СРБИЈА А.Д.БЕОГРАД, УЛ. РАЈИЋЕВА БР.27-29,БЕОГРАД.

* Извод из базе података катастра непокретности.



Датум уписа:

Врста:

15.11.2013
ХИПОТЕКА

РЕШЕЊЕМ БРОЈ 952-02-4024/13Ц УПИСУЈЕ СЕ ЗАКЉУЧАК ПРИВРЕДНОГ СУДА У СРЕМСКОЈ МИТРОВИЦИ ПОСЛ.БР. 9 Р.52/13 ОД 13.11.2013. ДОНЕТОГ НА ОСНОВУ СПОРАЗУМА О ОБЕЗБЕЂЕЊУ НОВЧАНОГ ПОТРАЖИВАЊА ИЗВРШНОГ ПОВЕРИОЦА ПРЕМА ИЗВРШНОМ ДУЖНИКУ, ЗАСНИВАЊЕМ ЗАЛОЖНОГ ПРАВА - ХИПОТЕКЕ НА НЕПОКРЕТНОСТИМА ИЗВРШНОГ ДУЖНИКА И РЕШЕЊЕ О ПРИХВАТАЊУ СПОРАЗУМА, ПРАВОСНАЖНО СА 12.11.2013. ДОНЕТОГ НА ЗАПИСНИКУ ПРИВРЕДНОГ СУДА У СРЕМСКОЈ МИТРОВИЦИ ПОСЛ.БР.П-52/2013 СА РОЧИШТА ОДРЖАНОГ 12.11.2013. КОЛИ ИМА СНАГУ СУДСКОГ ПОРАВНАЊА, ЗАЛОЖНО ПРАВО - ХИПОТЕКЕ НА ОБЈЕКТИМА У ТРЖНОМ ЦЕНТРУ "ОУТЛЕТ ШОПИНГ ЦЕНТАР" ИЗГРАЂЕНИМ НА КАТ.ПАРЦЕЛИ 2315/63 И ТО: ОБЈЕКТ БРОЈ 1 ОСТАЛЕ ЗГРАДЕ - ТРЖНИ ЦЕНТАР "ОУТЛЕТ СХОПИНГ МАЛЛ", ОБЈЕКАТ БР. 2 ОСТАЛЕ ЗГРАДЕ - ТРЖНИ ЦЕНТАР "ОУТЛЕТ СХОПИНГ МАЛЛ", ОБЈЕКАТ БР.3 ОСТАЛЕ ЗГРАДЕ - ТРЖНИ ЦЕНТАР "ОУТЛЕТ СХОПИНГ МАЛЛ", ОБЈЕКАТ БР.4 ОСТАЛЕ ЗГРАДЕ И НА ОБЈЕКТУ БР.5 ОСТАЛЕ ЗГРАДЕ СВИ САГРАЂЕНИ НА КП 2315/63 КАО И НА САМОЈ КП 2315/63 УКУПНЕ ПОВРШИНЕ 11ХА 66А 29М2, ВЛАСНИШТВО ЗАЛОЖНОГ ДУЖНИКА "ХВАЦ РЕТАИЛ" ДОО НОВИ БЕОГРАД, УЛ. ВЛАДИМИРА ПОПОВИЋА 6/А 306 СА УДЕЛОМ 1/1 КАО МЕРА ОБЕЗБЕЂЕЊА ИСПЛАТЕ ДУГА ОД СТРАНЕ ЗАЛОЖНОГ ДУЖНИКА КАО КОРИСНИКА КРЕДИТА ПО ОСНОВУ УГОВОРА О ДУГОРОЧНОМ КРЕДИТУ Р1710/11 ОД 01.08.2011. АНЕКСА 1 ОД 19.06.2013. И АНЕКСА 2 ОД 10.10.2013. ГОДИШНЕ У ИЗНОСУ ОД 13.048.000,00 ЕУР-А ПО СРЕДЊЕМ КУРСУ НБС НА ДАН ПЛАЋАЊА, УВЕЋАНОМ ЗА ИЗНОС НОМИНАЛНЕ КАМАТНЕ СТОПЕ НА НИВОУ 3М ЕУРИБОР-А + 5.95% НА ГОДИШЊЕМ НИВОУ У ТОКУ ГРАЂЕВИНСКОГ ПЕРИОДА КРЕДИТА, ОДНОСНО НА НИВОУ 3М ЕУРИБОРА + 5.60% НА ГОДИШЊЕМ НИВОУ У ТОКУ ИНВЕСТИЦИОНОГ ПЕРИОДА КРЕДИТА, ЈЕДНОКРАТНЕ НАКНАДЕ У ИЗНОСУ ОД ЕУР 5.000,00 У ДИНАРСКОЈ ПРОТИВВРЕДНОСТИ ПО СРЕДЊЕМ КУРСУ НБС НА ДАН ПЛАЋАЊА, СА НАКНАДОМ НЕИСКОРИШЋЕНИХ СРЕДСТАВА ПО СТОПИ ОД 0.50% НА ГОДИШЊЕМ НИВОУ, УВЕЋАН ЗА ОСТАЛЕ СТВАРНЕ ТРОШКОВЕ, СА НАЧИНОМ И РОКОВИМА ОТПЛАТЕ КРЕДИТА И У СВЕМУ ДАЉЕ ПРЕМА ПОСТИГНУТОМ СПОРАЗУМУ И РЕШЕЊУ, ПРИ ЧЕМУ ЈЕ КРАЈЊИ РОК ДОСПЕЋА КРЕДИТА 01.11.2016.

Опис терета:

Датум уписа:

Врста:

08.09.2015
ХИПОТЕКА
РЕШЕЊЕМ БРОЈ 952-02-12-124/15Ц А НА ОСНОВУ ЗАЛОЖНЕ ИЗЈАВЕ ОПУ:707-2015 ОД 07.09.2015.ГОДИНЕ САСТАВЉЕНЕ У ФОРМИ ЈАВНОБЕЛЕЖНИЧКОГ ЗАПИСА И ОВЕРЕНЕ ОД СТРАНЕ ЈАВНОГ БЕЛЕЖНИКА СЛАВОЉУПКА ПАВЛОВИЋ БЕОГРАД, НОВИ БЕОГРАД БУЛЕВАР МИХАЈЛА ПУПИНА 10Б/Ц, УПИСУЈЕ СЕ ЗАЛОЖНО ПРАВО - ИЗВРШНА

* Извод из базе података катастра непокретности.



Опис терета:

ВАНСУДСКА ХИПОТЕКА НА НЕПОКРЕТНОСТИМА У ВЛАСНИШТВУ ДАВАОЦА ЗАЛОЖНЕ ИЗЈАВЕ ХВАЦ РЕТАИЛ ДОО БЕОГРАД (НОВИ БЕОГРАД) УЛ.ВЛАДИМИРА ПОПОВИЋА БР.6/А306, И ТО НА: КАТ.ПАРЦЕЛА БРОЈ 2315/63 УКУПНЕ ПОВРШИНЕ 11ха 66а 29м2 НА КОЈОЈ СУ САГРАЂЕНИ - ОСТАЛЕ ЗГРАДЕ ТРЖНИ ЦЕНТАР "ОУТЛЕТ СХОПИНГ МАЛЛ", ЗГРАДА БРОЈ 1 ПОВРШИНЕ 80а 50м2, ОСТАЛЕ ЗГРАДЕ-ТРЖНИ ЦЕНТАР "ОУТЛЕТ СХОПИНГ МАЛЛ", ЗГРАДА БРОЈ 2 ПОВРШИНЕ 54а 33м2, ОСТАЛЕ ЗГРАДЕ-ТРЖНИ ЦЕНТАР "ОУТЛЕТ СХОПИНГ МАЛЛ", ЗГРАДА БРОЈ 3 ПОВРШИНЕ 7а 73м2, ОСТАЛЕ ЗГРАДЕ, ЗГРАДА БРОЈ 4 ПОВРШИНЕ 44м2 И ОСТАЛЕ ЗГРАДЕ ЗГРАДА БРОЈ 5 ПОВРШИНЕ 44м2, СВЕ У ПОТЕСУ МАЛА УМКА У НОВИМ КАРЛОВЦИМА, КАО И СВЕ САСТАВНЕ ДЕЛОВЕ НЕПОКРЕТНОСТИ, ПРИРОДНЕ ПЛОДОВЕ КОЈИ НИСУ ОДВОЈЕНИ ОД НЕПОКРЕТНОСТИ, КАО И СВА ПОБОЉШАЊА И ПОВЕЋАЊА ВРЕДНОСТИ НЕПОКРЕТНОСТИ ДО КОЈИХ ЕВЕНТУАЛНО ДОЂЕ ПОСЛЕ ЗАСНИВАЊА ХИПОТЕКЕ, А РАДИ ОБЕЗБЕЂЕЊА НОВЧАНОГ ПОТРАЖИВАЊА ПОВЕРИОЦА УНИЦРЕДИТ БАНК СРБИЈА АД БЕОГРАД УЛ.РАЈИЋЕВА БР.27-29, ПО ОСНОВУ ОКВИРНОГ УГОВОРА О ОБАВЉАЊУ ТРАНСАКЦИЈА СА ФИНАНСИЈСКИМ ДЕРИВАТИМА БРР 1810/15 ОД 01.09.2015.ГОДИНЕ, ЗАКЉУЧЕНОГ ИЗМЕЂУ УНИЦРЕДИТ БАНК СРБИЈА АД БЕОГРАД УЛ.РАЈИЋЕВА БР.27-29 И ХВАЦ РЕТАИЛ ДОО БЕОГРАД (НОВИ БЕОГРАД) УЛ.ВЛАДИМИРА ПОПОВИЋА БР.6/А306, КАО КЛИЈЕНТА И БЛАЦКОАК ДЕВЕЛОПМЕНТС ДОО БЕОГРАД (НОВИ БЕОГРАД) УЛ.ВЛАДИМИРА ПОПОВИЋА БР.6/А306, КАО ЗАЛОЖНОГ ДУЖНИКА, ПОД СЛЕДЕЋИМ УСЛОВИМА: МАКСИМАЛАН ИЗНОС ЕУР 710.000,00 (СЛОВИМА:СЕДАМСТОДЕСЕТХИЉАДАЕУРА И 00/100), ДАТУМ КРАЈЊЕГ ПЛАЋАЊА ДАН ДОСПЕЋА КОЈИ БУДЕ ОДРЕЂЕН У ПОТВРДИ, АЛИ НЕ КАСНИЈЕ ОД КОНАЧНОГ ДАНА ОТПЛАТЕ 01.09.2020.ГОДИНЕ, ДАТУМ ДОСПЕЋА:У ПЕРИОДУ ОД 5 ГОДИНА (У СКЛАДУ СА ДОСТАВЉЕНИМ ПЛАНОМ ОТПЛАТЕ КОЈИ БАНКА САЧИЊАВА), НА НАЧИН ШТО ЋЕ ДЕО ГЛАВНИЦЕ КРЕДИТА У ИЗНОСУ ОД 26% УКУПНОГ ДУГОВАЊА (УКЉУЧИВ И КАМАТУ, ДЕФИНИСАНО У УГОВОРОМ О КРЕДИТУ), ОТПЛАЋИВАТИ У ЈЕДНАКИМ КВАРТАЛНИМ АНУИТЕТИМА ГДЕ ПРВИ АНУИТЕТ ДОСПЕВА ЗА ПЛАЋАЊЕ 01.12.2015.ГОДИНЕ А ПОСЛЕДЊИ АНУИТЕТ ДОСПЕВА ЗА ПЛАЋАЊЕ НЕ КАСНИЈЕ ОД 01.09.2020.ГОДИНЕ (КРАЈЊИ ДАТУМ ДОСПЕЋА), ДОК ЋЕ ДРУГИ ДЕО КРЕДИТА У ИЗНОСУ 74% УКУПНОГ ДУГОВАЊА, КЛИЈЕНТ ОТПЛАТИТИ НА ДАН ДОСПЕЋА ПОСЛЕДЊЕГ АНУИТЕТА КОЈИ ЋЕ НА ТАЈ НАЧИН БИТИ УВЕЋАН ЗА ОСТАТАК ДУГОВАЊА ОДНОСНО ЗА ТИХ 74% УКУПНОГ ДУГОВАЊА, А СВЕ У СКЛАДУ СА ПЛАНОМ ОТПЛАТЕ КОЈИ ЋЕ БИТИ САЧИЊЕН (У СКЛАДУ СА 15-ГОДИШЊИМ АМОРТИЗАЦИОНИМ ПЛАНОМ), ФИКСНА КАМАТА КОЈА ЈЕ ОДРЕЂЕНА У ПОТВРДИ, КОЈА СЕ РАЧУНА

* Извод из базе података катастра непокретности.



Одељак I

* Број листа непокретности: 2494

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	
Матични број општине:	80179
Општина:	ИНЂИЈА
Матични број катастарске општине:	805335
Катастарска општина:	НОВИ КАРЛОВЦИ
Датум ажуриности:	17.06.2021 01:22:00
Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	МАЈА УМКА
Број парцеле:	2315
Подброј парцеле:	63
Површина м ² :	116629
Број листа непокретности:	2494
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	4
Врста земљишта:	ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ИЗВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА
Површина дела:	44
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	"ХВАЦ РЕТАЈЛ" ДОО
Адреса:	БЕОГРАД, БУЛЕВАР МИХАИЛА ПУПИНА 115/Б
Матични број лица:	0000020564741
Врста права:	СВОЛИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1
Терети на парцели - Г лист	
Датум уписа:	04.08.2011
Врста:	ХИПОТЕКА ПРИМ. 04.08.2011. ДН 939/11 ИСПРАВЉА СЕ РЕШЕЊЕ ОСНОВНОГ СУДА У СР. МИТРОВИЦИ ПОСЛ. БР. 1, ДН 939/11 ОД 10.11.2011. И ИСТО САДА ГЛАСИ: НА ОСНОВУ ЗАХТЕВА О ИСПРАВЦИ РЕШЕЊА ОД 29.11.2011.ГОД., ЗАЛОЖНЕ ИЗЈАВЕ ОВЕРЕНЕ У ПРВОМ ОСНОВНОМ СУДУ У БЕОГРАДУ ДАНА 03.08.2011.ГОД. ОВ. 1.БР.119427/2011, УГОВОРА О РЕВОЛВИНГ КРЕДИТУ БР. Р 1715/11 ОД 01.08.2011.ГОД. УГОВОРА О ДУГОРОЧНОМ КРЕДИТУ БР. Р 1710/11 ОД 01.08.2011.ГОД. УКЊИЖУЈЕ СЕ ПРАВО ЗАЛОГА-ИЗВРШНЕ ВАНСУДСКЕ ХИПОТЕКЕ 1.РЕДА НА НЕКРЕТНИНЕ У А РАДИ ОБЕЗБЕЂЕЊА НОВЧАНОГ ПОТРАЖИВАЊА ПО ОСНОВУ УГОВОРА О ДУГОРОЧНОМ КРЕДИТУ БР.Р 1710/11 ОД

* Извод из базе података катастра непокретности.



Опис терета:

01.08.2011.ГОД. ЗАКЉУЧЕНОГ ИЗМЕЂУ УНИЦРЕДИТ БАНК СРБИЈА АД БЕОГРАД, "ХВАЦ РЕТАИЛ" ДОО БЕОГРАД И "БЛАЦКОАК ДЕВЕЛОПМЕНТС" ДОО БЕОГРАД, У ИЗНОСУ ОД НАЈВИШЕ 12.700.000,00 ЕУР ПО СРЕДЊЕМ КУРСУ НБС НА ДАН ПЛАЋАЊА УВЕЋАНОМ ЗА ИЗНОС НОМИНАЛНЕ КАМАТНЕ СТОПЕ НА НИВОУ ТРОМЕСЕЧНОГ ЕУРИБОРА ПЛУС 5,95% НА ГОДИШЊЕМ НИВОУ ТРОМЕСЕЧНОГ ЕУРИБОРА ПЛУС 5,60% НА ГОДИШЊЕМ НИВОУ У ТОКУ ИНВЕСТИЦИОНОГ ПЕРИОДА КРЕДИТА, ЈЕДНОКРАТНЕ НАКНАДЕ У ИЗНОСУ ОД 0,95% УКУПНОГ ИЗНОСА КРЕДИТА, СА НАКНАДОМ ЗА НЕИСКОРИШЋЕНА СРЕДСТВА ПО СТОПИ ОД 0,50% НА ГОДИШЊЕМ НИВОУ И УВЕЋАН ЗА ОСТАЛЕ СТВАРНЕ ТРОШКОВЕ СА ОТПЛАТОМ КРЕДИТА НА НАЧИН ТАКО ДА УКОЛИКО КРЕДИТ НЕ УЋЕ У ИНВЕСТИЦИОНУ ФАЗУ ЗБОГ НЕИСПУЊЕЊА УСЛОВА НАВЕДЕНИХ КУМУЛАТИВНО У СТАВУ 5.6 ЧЛАНА 5 УГОВОРА КЛИЈЕНТ ЋЕ ДУГОВАНУ ГЛАВНИЦУ КРЕДИТА ОТПЛАТИТИ ОДМАХ ПО ЗАВРШЕТКУ ИЗГРАДЊЕ НЕКРЕТНИНЕ, АЛИ КАСНИЈЕ ОД ИСТЕКА 15 МЕСЕЦИ ОД ДАТУМА ЗАКЉУЧЕЊА УГОВОРА, ОДНОСНО 01.11.2012.ГОД. КОЈИ ДАТУМ ЋЕ БИТИ ДАТУМ ДОСПЕЋА КРЕДИТА И УКОЛИКО КРЕДИТ УЋЕ У ИНВЕСТИЦИОНУ ФАЗУ КЛИЈЕНТ ЋЕ ДУГОВАНУ ГЛАВНИЦУ КРЕДИТА ОТПЛАЋИВАТИ У ПЕРИОДУ ОД 4 ГОДИНЕ (У СКАЛАДУ СА ТАДА ДОСТАВЉЕНИМ ПЛАНОМ ОТПЛАТЕ КОЈИ БАНКА САЧИЊАВА) ОД ДАТУМА ПРЕЛАСКА КРЕДИТА У ИНВЕСТИЦИОНУ ФАЗУ НА НАЧИН ШТО ЋЕ ДЕО ГЛАВНИЦЕ КРЕДИТА У ИЗНОСУ ОД 18% УКУПНОГ ДУГОВАЊА, ОТПЛАЋИВАТИ У ЈЕДНАКИМ КВАРТАЛНИМ АНУИТЕТИМА ГДЕ ПРВИ АНУИТЕТ ДОСПЕВА ЗА ПЛАЋАЊЕ ЗА ТРИ МЕСЕЦА ОД ДАНА УЛАСКА КРЕДИТА У ИНВЕСТИЦИОНУ ФАЗУ АЛИ НЕ КАСНИЈЕ ОД 01.02.2013.ГОД., А ПОСЛЕДЊИ АНУИТЕТ ДОСПЕВА ЗА 4 ГОДИНЕ ОД ДАТУМА ПРЕЛАСКА КРЕДИТА У ИНВЕСТИЦИОНУ ФАЗУ, АЛИ У СВАКОМ СЛУЧАЈУ НЕ КАСНИЈЕ ОД 01.11.2016.ГОД., ДОК ЋЕ ДРУГИ ДЕО КРЕДИТА У ИЗНОСУ ОД 82% УКУПНОГ ДУГОВАЊА КЛИЈЕНТ ОТПЛАТИТИ НА ДАН ДОСПЕЋА ПОСЛЕДЊЕГ АНУИТЕТА КОЈИ ЋЕ НА ТАЈ НАЧИН БИТИ УВЕЋАН ЗА ОСТАТАК ДУГОВАЊА, ОДНОСНО ЗА ТИХ 82% УКУПНОГ ДУГОВАЊА А СВЕ У СКАЛАДУ СА ПЛАНОМ ОТПЛАТЕ КОЈИ ЋЕ БИТИ САЧИЊЕН ПРЕ УЛАСКА У ИНВЕСТИЦИОНИ ПЕРИОД(У СКАЛАДУ СА 14-ГОДИШЊИМ АМОРТИЗАЦИОНИМ ПЛАНОМ) ОВАЈ ДАТУМ ПРЕДСТАВЉАЋЕ И ДАТУМ КРАЈЊЕГ ДОСПЕЋА КРЕДИТА КАО И У СВЕМУ ОСТАЛОМ У САГЛАСНОСТИ СА НАВЕДЕНИМ УГОВОРОМ БР.Р 1710/11 ОД 01.08.2011.ГОД. И СВИМ ЕВЕНТУАЛНО БУДУЋИМ АНЕКСИМА КОЈИ ЋЕ СЕ ЗАКЉУЧИТИ РАДИ ОБЕЗБЕЂЕЊА НОВЧАНОГ ПОТРАЖИВАЊА ПО ОСНОВУ УГОВОРА О РЕВОЛВИНГ КРЕДИТУ БР. Р 1715/11 ОД 01.08.2011.ГОД. ЗАКЉУЧЕНОГ ИЗМЕЂУ УНИЦРЕДИТ БАНК СРБИЈА А.Д. БЕОГРАД,"ХВАЦ РЕТАИЛ" Д.О.О.БЕОГРАД И "БЛАЦКОАК ДЕВЕЛОПМЕНТС"

* Извод из базе података катастра непокретности.



Датум уписа:

Врста:

Д.О.О. БЕОГРАД, У ИЗНОСУ ОД РСД 72.000.000,00
УВЕЋАНОМ ЗА ИЗНОС КАМАТНЕ СТОПЕ НА НИВОУ
ТРОМЕСЕЧНОГ БЕЛИБОР-а ПЛУ 2,40% НА ГОДИШЊЕМ
НИВОУ, ЈЕДНОКРАТНЕ НАКНАДЕ У ИЗНОСУ ОД 1,00%
УКУПНОГ ИЗНОСА КРЕДИТА, СА НАКНАДОМ ЗА
НЕИСКОРИШЋЕНА СРЕДСТВА ПО СТОПИ ОД 1,00% НА
ГОДИШЊЕМ НИВОУ И УВЕЋАНОМ ЗА ОСТАЛЕ СТВАРНЕ
ТРОШКОВЕ, СА ОТПЛАТОМ КРЕДИТА ОДМАХ ПО УПЛАТИ
ПОВРАЋЕНОГ ПОРЕЗА АЛИ НЕ КАСНИЈЕ ОД 01.11.2012.ГОД.
КОЛИ ДАТУМ ЈЕ И КРАЈЊИ ДАТУМ ДОСПЕЋА КАО И У
СВЕМУ ОСТАЛОМ У САГЛАСНОСТИ СА НАВЕДЕНИМ
УГОВОРМ БР.Р1715/11 ОД 01.08.2011.ГОД И СВИМ
ЕВЕНТУАЛНО БУДУЋИМ АНЕКСИМА КОЛИ ЋЕ СЕ
ЗАКЉУЧИТИ, СВЕ У КОРИСТ: УНИЦРЕДИТ БАНК СРБИЈА
АД БЕОГРАД, УЛ. РАЈИЋЕВА БР. 27-29 БЕОГРАД,
04.08.2011

ХИПОТЕКА

ПРИМ. 04.08.2011.ГОД. ДН 941/11 НА ОСНОВУ ЗАЛОЖНЕ
ИЗЈАВЕ ОВЕРЕНЕ У ПРВОМ ОСНОВНОМ СУДУ У БЕОГРАДУ
ДАНА 03.08.2011.ГОД. ОВ.1.БР. 119431/2011, УГОВОРА О
РЕВОЛВИНГ КРЕДИТУ БР. Р 1715/11 ОД 01.08.2011.ГОД. И
УГОВОРА О ДУГОРОЧНОМ КРЕДИТУ БР.Р 1710/11 ОД
01.08.2011.ГОД. И ПРАВОСНАЖНОГ РЕШЕЊА ОПШТИНЕ
ИНЂИЈА ОПШ. УПРАВЕ ОДЕЉ. ЗА УРБ. И КОМ.СТ. ПОСЛОВЕ
И ЗАШ. ЖИВ. СРЕДИНЕ БР.02-351-1-167/2009-150 ОД
30.09.2009.ГОД. У СРВЊЕНОЈ ФОТОКОПИЈИ УКЊИЖУЈЕ СЕ
ПРАВО ЗАЛОГА -ИЗВРШНЕ ВАНСУДСКЕ ХИПОТЕКЕ 1.РЕДА
НА ОБЈЕКТУ У ИЗГРАДЊИ "ОУТЛЕТ СХОПИНГ МАЛЛ"
ТРЖНИ ЦЕНТАР СПРАТНОСТИ П+0 ДО П+1 У БЛОКУ 96 У
ИНЂИЈИ У ТРИ ФАЗЕ КАКАО ЈЕ ПРИКАЗАНО У ИДЕЈНОМ
ПРОЈЕКТУ БР. 4/09 КЊИГА 1-А КОЛИ СЕ ГРАДИ НА ПАРЦ. БР.
2315/63 ПАШЊАК МАЛА УМКА СА 11.66,29 ХА УПИС У А
ЛИСТУ, А КОЛИ ОБЈЕКАТ ЈЕ ВАНКЊИЖНО ВЛАСНИШТВО
ПРИВРЕДНОГ ДРУШТВА "ХВАЦ РЕТАИЛ" Д.О.О. БЕОГРАД, А
РАДИ ОБЕЗБЕЂЕЊА НОВЧАНОГ ПОТРАЖИВАЊА ПО
ОСНОВУ УГОВОРА О ДУГОРОЧНОМ КРЕДИТУ БР. Р 1710/11
ОД 01.08.2011.ГОД, ЗАКЉУЧЕНОГ ИЗМЕЂУ УНИЦРЕДИТ
БАНК СРБИЈА АД. БЕОГРАД, "ХВАЦ РЕТАИЛ" Д.О.О.
БЕОГРАД И "БЛАЦКОАК ДЕВЕЛОПМЕНТС" Д.О.О. БЕОГРАД
У ИЗНОСУ ОД НАЈВИШЕ 12.700.000,00 ЕУР, ПО СРЕДЊЕМ
КУРСУ НБС НА ДАН ПЛАЋАЊА УВЕЋАНОМ ЗА ИЗНОС
НОМИНАЛНЕ КАМАТНЕ СТОПЕ НА НИВОУ ТРОМЕСЕЧНОГ
ЕУРИБОР-а ПЛУС 5,95% НА ГОДИШЊЕМ НИВОУ У ТОКУ
ГРАЂЕВИНСКОГ ПЕРИОДА КРЕДИТА, ОДНОСНО НА НИВОУ
ТРОМЕСЕЧНОГ ЕУРИБОР-а ПЛУС 5,60% НА ГОДИШЊЕМ
НИВОУ У ТОКУ ИНВЕСТИЦИОНОГ ПЕРИОДА КРЕДИТА,
ЈЕДНОКРАТНЕ НАКНАДЕ У ИЗНОСУ ОД 0,95% УКУПНОГ
ИЗНОСА КРЕДИТА СА НАКНАДОМ ЗА НЕИСКОРИШЋЕНА
СРЕДСТВА ПО СТОПИ 0,50% НА ГОДИШЊЕМ НИВОУ И
УВЕЋАН ЗА ОСТАЛЕ СТВАРНЕ ТРОШКОВЕ СА ОТПЛАТОМ
КРЕДИТА НА НАЧИН ТАКО ДА УКОЛИКО КРЕДИТ НЕ УЂЕ У
ИНВЕСТИЦИОНУ ФАЗУ ЗБОГ НЕИСПУЊЕЊА УСЛОВА

* Извод из базе података катастра непокретности.



Опис терета:

НАВЕДЕНИХ КУМУЛАТИВНО У СТАВУ 5.6, ЧЛАНА 5 УГОВОРА КЛИЈЕНТ ЋЕ ДУГОВАНУ ГЛАВНИЦУ КРЕДИТА ОТПЛАТИТИ ОДМАХ ПО ЗАВРШЕТКУ ИЗГРАДЊЕ НЕКРЕТНИНЕ АЛИ НЕ КАСНИЈЕ ОД ИСТЕКА 15 МЕСЕЦИ ОД ДАТУМА ЗАКЉУЧЕЊА УГОВОРА, ОДНОСНО 01.11.2012.ГОД. КОЛИ ДАТУМ ЋЕ БИТИ ДАТУМ ДОСПЕЊА КРЕДИТА И УКОЛИКО КРЕДИТ УЋЕ У ИНВЕСТИЦИОНУ ФАЗУ КЛИЈЕНТ ЋЕ ДУГОВАНУ ГЛАВНИЦУ КРЕДИТА ОТПЛАЋИВАТИ У ПЕРИОДУ ОД 4 ГОДИНЕ (У СКЛАДУ СА ТАДА ДОСТАВЉЕНИМ ПЛАНОМ ОПЛАТЕ КОЛИ БАНКА САЧИЊАВА) ОД ДАТУМА ПРЕЛАСКА КРЕДИТА У ИНВЕСТИЦИОНУ ФАЗУ, НА НАЧИН ШТО ЋЕ ДЕО ГЛАВНИЦЕ КРЕДИТА У ИЗНОСУ ОД 18% УКУПНОГ ДУГОВАЊА, ОТПЛАЋИВАТИ У ЈЕДНАКИМ КВАРТАЛНИМ АНУИТЕТИМА ГДЕ ПРВИ АНУИТЕТ ДОСПЕВА ЗА ПЛАЋАЊЕ ЗА 3 МЕСЕЦА ОД ДАНА УЛАСКА КРЕДИТА У ИНВЕСТИЦИОНУ ФАЗУ АЛИ НЕ КАСНИЈЕ ОД 01.02.2013.ГОД., А ПОСЛЕДЊИ АНУИТЕТ ДОСПЕВА ЗА 4 ГОДИНЕ ОД ДАТУМА ПРЕЛАСКА КРЕДИТА У ИНВЕСТИЦИОНУ ФАЗУ АЛИ У СВАКОМ СЛУЧАЈУ НЕ КАСНИЈЕ ОД 01.11.2016.ГОД. ДОК ЋЕ ДРУГИ ДЕО КРЕДИТА У ИЗНОСУ ОД 82% УКУПНОГ ДУГОВАЊА КЛИЈЕНТ ОТПЛАТИТИ НА ДАН ДОСПЕЊА ПОСЛЕДЊЕГ АНУИТЕТА КОЛИ ЋЕ НА ТАЈ НАЧИН БИТИ УВЕЋАН ЗА ОСТАТАК ДУГОВАЊА ОДНОСНО ЗА ТИХ 82% УКУПНОГ ДУГОВАЊА А СВЕ У СКЛАДУ СА ПЛАНОМ ОПЛАТЕ КОЛИ ЋЕ БИТИ САЧИЊЕН ПРЕ УЛАСКА У ИНВЕСТИЦИОНИ ПЕРИОД (У СКЛАДУ СА 14-ГОДИШЊИМ АМОРТИЗАЦИОНИМ ПЛАНОМ), ОВАЈ ДАТУМ ПРЕДСТАВЉАЋЕ И ДАТУМ КРАЈЊЕГ ДОСПЕЊА КРЕДИТА, КАО И У СВЕМУ ОСТАЛОМ У СГЛАСНОСТИ СА НАВЕДЕНИМ УГОВОРОМ БР. Р 1710/11 ОД 01.08.2011.ГОД. И СВИМ ЕВЕНТУАЛНО БУДУЋИМ АНЕКСИМА КОЛИ ЋЕ СЕ ЗАКЉУЧИТИ РАДИ ОБЕЗБЕЂЕЊА НОВЧАНОГ ПОТРАЖИВАЊА ПО ОСНОВУ УГОВОРА О РЕВОЛВИНГ КРЕДИТУ БР. Р 1715/11 ОД 01.08.2011.ГОД. ЗАКЉУЧЕНОГ ИЗМЕЂУ УНИЦРЕДИТ БАНК СРБИЈА А.Д. БЕОГРАД, "ХВАЦ РЕТАИЛ" Д.О.О. БЕОГРАД И " БЛАЦКОАК ДЕВЕЛОПМЕНТС" Д.О.О. БЕОГРАД У ИЗНОСУ ОД РСД 72.000.000,00 УВЕЋАНОМ ЗА ИЗНОС КАМАТНЕ СТОПЕ НА НИВОУ ТРОМЕСЕЧНОГ БЕЛИБОР-а ПЛУС 2,40% НА ГОДИШЊЕМ НИВОУ, ЈЕДНОКРАТНЕ НАКНАДЕ У ИЗНОСУ ОД 1,00% УКУПНОГ ИЗНОСА КРЕДИТА СА НАКНАДОМ ЗА НЕИСКОРИШЋЕНА СРЕДСТВА ПО СТОПИ ОД 1,00% НА ГОДИШЊЕМ НИВОУ И УВЕЋАНОМ ЗА ОСТАЛЕ СТВАРНЕ ТРОШКОВЕ, СА ОТПЛАТОМ КРЕДИТА ОДМАХ ПО УПЛАТИ ПОВРАЋЕНОГ ПОРЕЗА АЛИ НЕ КАСНИЈЕ ОД 01.11.2012.ГОД. КОЛИ ДАТУМ ЈЕ И КРАЈЊИ ДАТУМ ДОСПЕЊА КАО И У СВЕМУ ОСТАЛОМ У САГЛАСНОСТИ СА НАВЕДЕНИМ УГОВОРОМ БР.Р 1715/11 ОД 01.08.2011.ГОД. И СВИМ ЕВЕНТУАЛНО БУДУЋИМ АНЕКСИМА КОЛИ ЋЕ СЕ ЗАКЉУЧИТИ, СВЕ У КОРИСТ: УНИЦРЕДИТ БАНК СРБИЈА А.Д.БЕОГРАД, УЛ. РАЛИЋЕВА БР.27-29, БЕОГРАД.

* Извод из базе података катастра непокретности.

Датум уписа:

Врста:

И.Н.Б.И.А

15.11.2013

ХИПОТЕКА

РЕШЕЊЕМ БРОЈ 952-02-4024/13Ц УПИСУЈЕ СЕ ЗАКЉУЧАК ПРИВРЕДНОГ СУДА У СРЕМСКОЈ МИТРОВИЦИ ПОСЛ.БР. 9 Р.52/13 ОД 13.11.2013. ДОНЕТОГ НА ОСНОВУ СПОРАЗУМА О ОБЕЗБЕЂЕЊУ НОВЧАНОГ ПОТРАЖИВАЊА ИЗВРШНОГ ПОВЕРИОЦА ПРЕМА ИЗВРШНОМ ДУЖНИКУ, ЗАСНИВАЊЕМ ЗАЛОЖНОГ ПРАВА - ХИПОТЕКЕ НА НЕПОКРЕТНОСТИМА ИЗВРШНОГ ДУЖНИКА И РЕШЕЊЕ О ПРИХВАТАЊУ СПОРАЗУМА, ПРАВОСНАЖНО СА 12.11.2013. ДОНЕТОГ НА ЗАПИСНИКУ ПРИВРЕДНОГ СУДА У СРЕМСКОЈ МИТРОВИЦИ ПОСЛ.БР.П-52/2013 СА РОЧИШТА ОДРЖАНОГ 12.11.2013. КОЈИ ИМА СНАГУ СУДСКОГ ПОРАВНАЊА, ЗАЛОЖНО ПРАВО - ХИПОТЕКЕ НА ОБЈЕКТИМА У ТРЖНОМ ЦЕНТРУ "ОУТЛЕТ ШОПИНГ ЦЕНТАР" ИЗГРАЂЕНИМ НА КАТ.ПАРЦЕЛИ 2315/63 И ТО: ОБЈЕКТ БРОЈ 1 ОСТАЛЕ ЗГРАДЕ - ТРЖНИ ЦЕНТАР "ОУТЛЕТ СХОПИНГ МАЛЛ", ОБЈЕКАТ БР. 2 ОСТАЛЕ ЗГРАДЕ - ТРЖНИ ЦЕНТАР "ОУТЛЕТ СХОПИНГ МАЛЛ", ОБЈЕКАТ БР.3 ОСТАЛЕ ЗГРАДЕ - ТРЖНИ ЦЕНТАР "ОУТЛЕТ СХОПИНГ МАЛЛ", ОБЈЕКАТ БР.4 ОСТАЛЕ ЗГРАДЕ И НА ОБЈЕКТУ БР.5 ОСТАЛЕ ЗГРАДЕ СВИ САГРАЂЕНИ НА КП 2315/63 КАО И НА САМОЈ КП 2315/63 УКУПНЕ ПОВРШИНЕ 11ХА 66А 29М2, ВЛАСНИШТВО ЗАЛОЖНОГ ДУЖНИКА "ХВАЦ РЕТАИЛ" ДОО НОВИ БЕОГРАД, УЛ. ВЛАДИМИРА ПОПОВИЋА 6/А 306 СА УДЕЛОМ 1/1 КАО МЕРА ОБЕЗБЕЂЕЊА ИСПЛАТЕ ДУГА ОД СТРАНЕ ЗАЛОЖНОГ ДУЖНИКА КАО КОРИСНИКА КРЕДИТА ПО ОСНОВУ УГОВОРА О ДУГОРОЧНОМ КРЕДИТУ Р1710/11 ОД 01.08.2011. АНЕКСА 1 ОД 19.06.2013. И АНЕКСА 2 ОД 10.10.2013. ГОДИНЕ У ИЗНОСУ ОД 13.048.000,00 ЕУР-А ПО СРЕДЊЕМ КУРСУ НБС НА ДАН ПЛАЋАЊА, УВЕЋАНОМ ЗА ИЗНОС НОМИНАЛНЕ КАМАТНЕ СТОПЕ НА НИВОУ 3М ЕУРИБОР-А + 5.95% НА ГОДИШЊЕМ НИВОУ У ТОКУ ГРАЂЕВИНСКОГ ПЕРИОДА КРЕДИТА, ОДНОСНО НА НИВОУ 3М ЕУРИБОРА + 5.60% НА ГОДИШЊЕМ НИВОУ У ТОКУ ИНВЕСТИЦИОНОГ ПЕРИОДА КРЕДИТА, ЈЕДНОКРАТНЕ НАКНАДЕ У ИЗНОСУ ОД ЕУР 5.000,00 У ДИНАРСКОЈ ПРОТИВВРЕДНОСТИ ПО СРЕДЊЕМ КУРСУ НБС НА ДАН ПЛАЋАЊА, СА НАКНАДОМ НЕИСКОРИШЋЕНИХ СРЕДСТАВА ПО СТОПИ ОД 0.50% НА ГОДИШЊЕМ НИВОУ, УВЕЋАН ЗА ОСТАЛЕ СТВАРНЕ ТРОШКОВЕ, СА НАЧИНОМ И РОКОВИМА ОТПЛАТЕ КРЕДИТА И У СВЕМУ ДАЉЕ ПРЕМА ПОСТИГНУТОМ СПОРАЗУМУ И РЕШЕЊУ, ПРИ ЧЕМУ ЈЕ КРАЉЊИ РОК ДОСПЕЋА КРЕДИТА 01.11.2016.

Опис терета:

Датум уписа:

Врста:

08.09.2015

ХИПОТЕКА

РЕШЕЊЕМ БРОЈ 952-02-12-124/15Ц А НА ОСНОВУ ЗАЛОЖНЕ ИЗЈАВЕ ОПУ:707-2015 ОД 07.09.2015.ГОДИНЕ САСТАВЉЕНЕ У ФОРМИ ЈАВНОБЕЛЕЖНИЧКОГ ЗАПИСА И ОВЕРЕНЕ ОД СТРАНЕ ЈАВНОГ БЕЛЕЖНИКА СЛАВОЉУПКА ПАВЛОВИЋ БЕОГРАД, НОВИ БЕОГРАД БУЛЕВАР МИХАЈЛА ПУПИНА 10Б/П, УПИСУЈЕ СЕ ЗАЛОЖНО ПРАВО - ИЗВРШНА

* Извод из базе података катастра непокретности.

Опис терета:

ВАНСУДСКА ХИПОТЕКА НА НЕПОКРЕТНОСТИМА У ВЛАСНИШТВУ ДАВАОЦА ЗАЛОЖНЕ ИЗЈАВЕ ХВАЦ РЕТАИЛ ДОО БЕОГРАД (НОВИ БЕОГРАД) УЛ.ВЛАДИМИРА ПОПОВИЋА БР.6/А306, И ТО НА: КАТ.ПАРЦЕЛА БРОЈ 2315/63 УКУПНЕ ПОВРШИНЕ 11ха 66а 29м2 НА КОЈОЈ СУ САГРАЂЕНИ - ОСТАЛЕ ЗГРАДЕ ТРЖНИ ЦЕНТАР "ОУТЛЕТ СХОПИНГ МАЛЛ", ЗГРАДА БРОЈ 1 ПОВРШИНЕ 80а 50м2, ОСТАЛЕ ЗГРАДЕ-ТРЖНИ ЦЕНТАР "ОУТЛЕТ СХОПИНГ МАЛЛ", ЗГРАДА БРОЈ 2 ПОВРШИНЕ 54а 33м2, ОСТАЛЕ ЗГРАДЕ-ТРЖНИ ЦЕНТАР "ОУТЛЕТ СХОПИНГ МАЛЛ", ЗГРАДА БРОЈ 3 ПОВРШИНЕ 7а 73м2, ОСТАЛЕ ЗГРАДЕ, ЗГРАДА БРОЈ 4 ПОВРШИНЕ 44м2 И ОСТАЛЕ ЗГРАДЕ ЗГРАДА БРОЈ 5 ПОВРШИНЕ 44м2, СВЕ У ПОТЕСУ МАЛА УМКА У НОВИМ КАРЛОВЦИМА, КАО И СВЕ САСТАВНЕ ДЕЛОВЕ НЕПОКРЕТНОСТИ, ПРИРОДНЕ ПЛОДОВЕ КОЈИ НИСУ ОДВОЈЕНИ ОД НЕПОКРЕТНОСТИ, КАО И СВА ПОБОЉШАЊА И ПОВЕЋАЊА ВРЕДНОСТИ НЕПОКРЕТНОСТИ ДО КОЈИХ ЕВЕНТУАЛНО ДОЂЕ ПОСЛЕ ЗАСНИВАЊА ХИПОТЕКЕ, А РАДИ ОБЕЗБЕЂЕЊА НОВЧАНОГ ПОТРАЖИВАЊА ПОВЕРИОЦА УНИЦРЕДИТ БАНК СРБИЈА АД БЕОГРАД УЛ.РАЈИЋЕВА БР.27-29, ПО ОСНОВУ ОКВИРНОГ УГОВОРА О ОБАВЉАЊУ ТРАНСАКЦИЈА СА ФИНАНСИЈСКИМ ДЕРИВАТИМА БРР 1810/15 ОД 01.09.2015.ГОДИНЕ, ЗАКЉУЧЕНОГ ИЗМЕЂУ УНИЦРЕДИТ БАНК СРБИЈА АД БЕОГРАД УЛ.РАЈИЋЕВА БР.27-29 И ХВАЦ РЕТАИЛ ДОО БЕОГРАД (НОВИ БЕОГРАД) УЛ.ВЛАДИМИРА ПОПОВИЋА БР.6/А306, КАО КЛИЈЕНТА И БЛАЦКОАК ДЕВЕЛОПМЕНТС ДОО БЕОГРАД (НОВИ БЕОГРАД) УЛ.ВЛАДИМИРА ПОПОВИЋА БР.6/А306, КАО ЗАЛОЖНОГ ДУЖНИКА, ПОД СЛЕДЕЋИМ УСЛОВИМА: МАКСИМАЛАН ИЗНОС ЕУР 710.000,00 (СЛОВИМА:СЕДАМСТОДЕСЕТХИЉАДАЕУРА И 00/100), ДАТУМ КРАЈЊЕГ ПЛАЋАЊА ДАН ДОСПЕЋА КОЈИ БУДЕ ОДРЕЂЕН У ПОТВРДИ, АЛИ НЕ КАСНИЈЕ ОД КОНАЧНОГ ДАНА ОТПЛАТЕ 01.09.2020.ГОДИНЕ, ДАТУМ ДОСПЕЋА:У ПЕРИОДУ ОД 5 ГОДИНА (У СКЛАДУ СА ДОСТАВЉЕНИМ ПЛАНОМ ОТПЛАТЕ КОЈИ БАНКА САЧИЊАВА), НА НАЧИН ШТО ЋЕ ДЕО ГЛАВНИЦЕ КРЕДИТА У ИЗНОСУ ОД 26% УКУПНОГ ДУГОВАЊА (УКЉУЧИВ И КАМАТУ, ДЕФИНИСАНО У УГОВОРОМ О КРЕДИТУ), ОТПЛАЋИВАТИ У ЈЕДНАКИМ КВАРТАЛНИМ АНУИТЕТИМА ГДЕ ПРВИ АНУИТЕТ ДОСПЕВА ЗА ПЛАЋАЊЕ 01.12.2015.ГОДИНЕ А ПОСЛЕДЊИ АНУИТЕТ ДОСПЕВА ЗА ПЛАЋАЊЕ НЕ КАСНИЈЕ ОД 01.09.2020.ГОДИНЕ (КРАЈЊИ ДАТУМ ДОСПЕЋА), ДОК ЋЕ ДРУГИ ДЕО КРЕДИТА У ИЗНОСУ 74% УКУПНОГ ДУГОВАЊА, КЛИЈЕНТ ОТПЛАТИТИ НА ДАН ДОСПЕЋА ПОСЛЕДЊЕГ АНУИТЕТА КОЈИ ЋЕ НА ТАЈ НАЧИН БИТИ УВЕЋАН ЗА ОСТАТАК ДУГОВАЊА ОДНОСНО ЗА ТИХ 74% УКУПНОГ ДУГОВАЊА, А СВЕ У СКЛАДУ СА ПЛАНОМ ОТПЛАТЕ КОЈИ ЋЕ БИТИ САЧИЊЕН (У СКЛАДУ СА 15-ГОДИШЊИМ АМОРТИЗАЦИОНИМ ПЛАНОМ), ФИКСНА КАМАТА КОЈА ЈЕ ОДРЕЂЕНА У ПОТВРДИ, КОЈА СЕ РАЧУНА

* Извод из базе података катастра непокретности.



Одељак I

* Број листа непокретности: 2494

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	
Матични број општине:	80179
Општина:	ИНЂИЈА
Матични број катастарске општине:	805335
Катастарска општина:	НОВИ КАРЛОВЦИ
Датум ажуриности:	17.06.2021 01:22:00
Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	МАЛА УМКА
Број парцеле:	2315
Подброј парцеле:	63
Површина м ² :	116629
Број листа непокретности:	2494
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	5
Врста земљишта:	ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ИЗВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА
Површина дела:	44
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	6
Врста земљишта:	ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ИЗВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА
Површина дела:	102285
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	"ХВАЦ РЕТАИЛ" ДОО
Адреса:	БЕОГРАД, БУЛЕВАР МИХАЈЛА ПУПИНА 115/Б
Матични број лица:	0000020564741
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1
Терети на парцели - Г лист	
Датум уписа:	04.08.2011
Врста:	ХИПОТЕКА ПРИМ. 04.08.2011. ДН 939/11 ИСПРАВЉА СЕ РЕШЕЊЕ ОСНОВНОГ СУДА У СР. МИТРОВИЦИ ПОСЛ. БР. 1, ДН 939/11 ОД 10.11.2011. И ИСТО САДА ГЛАСИ: НА ОСНОВУ ЗАХТЕВА О ИСПРАВИЦИ РЕШЕЊА ОД 29.11.2011. ГОД., ЗАЛОЖНЕ ИЗЈАВЕ ОВЕРЕНЕ У ПРВОМ ОСНОВНОМ СУДУ У БЕОГРАДУ


* Извод из базе података катастра непокретности.



Опис терета:

ДАНА 03.08.2011.ГОД. ОВ. 1.БР.119427/2011, УГОВОРА О РЕВОЛВИНГ КРЕДИТУ БР. Р 1715/11 ОД 01.08.2011.ГОД. УГОВОРА О ДУГОРОЧНОМ КРЕДИТУ БР. Р 1710/11 ОД 01.08.2011.ГОД. УКЊИЖУЈЕ СЕ ПРАВО ЗАЛОГА-ИЗВРШНЕ ВАНСУДСКЕ ХИПОТЕКЕ 1.РЕДА НА НЕКРЕТНИНЕ У А РАДИ ОБЕЗБЕЂЕЊА НОВЧАНОГ ПОТРАЖИВАЊА ПО ОСНОВУ УГОВОРА О ДУГОРОЧНОМ КРЕДИТУ БР.Р 1710/11 ОД 01.08.2011.ГОД. ЗАКЉУЧЕНОГ ИЗМЕЂУ УНИЦРЕДИТ БАНК СРБИЈА АД БЕОГРАД, "ХВАЦ РЕТАИЛ" ДОО БЕОГРАД И "БЛАЦКОАК ДЕВЕЛОПМЕНТС" ДОО БЕОГРАД, У ИЗНОСУ ОД НАЈВИШЕ 12.700.000,00 ЕУР ПО СРЕДЊЕМ КУРСУ НБС НА ДАН ПЛАЋАЊА УВЕЋАНОМ ЗА ИЗНОС НОМИНАЛНЕ КАМАТНЕ СТОПЕ НА НИВОУ ТРОМЕСЕЧНОГ ЕУРИБОРА ПЛУС 5,95% НА ГОДИШЊЕМ НИВОУ ТРОМЕСЕЧНОГ ЕУРИБОРА ПЛУС 5,60% НА ГОДИШЊЕМ НИВОУ У ТОКУ ИНВЕСТИЦИОНОГ ПЕРИОДА КРЕДИТА, ЈЕДНОКРАТНЕ НАКНАДЕ У ИЗНОСУ ОД 0,95% УКУПНОГ ИЗНОСА КРЕДИТА, СА НАКНАДОМ ЗА НЕИСКОРИШЋЕНА СРЕДСТВА ПО СТОПИ ОД 0,50% НА ГОДИШЊЕМ НИВОУ И УВЕЋАН ЗА ОСТАЛЕ СТВАРНЕ ТРОШКОВЕ СА ОТПЛАТОМ КРЕДИТА НА НАЧИН ТАКО ДА УКОЛИКО КРЕДИТ НЕ УЂЕ У ИНВЕСТИЦИОНУ ФАЗУ ЗБОГ НЕИСПУЂЕЊА УСЛОВА НАВЕДЕНИХ КУМУЛАТИВНО У СТАВУ 5.6 ЧЛАНА 5 УГОВОРА КЛИЈЕНТ ЋЕ ДУГОВАНУ ГЛАВНИЦУ КРЕДИТА ОТПЛАТИТИ ОДМАХ ПО ЗАВРШЕТКУ ИЗГРАДЊЕ НЕКРЕТНИНЕ, АЛИ КАСНИЈЕ ОД ИСТЕКА 15 МЕСЕЦИ ОД ДАТУМА ЗАКЉУЧЕЊА УГОВОРА, ОДНОСНО 01.11.2012.ГОД. КОЛИ ДАТУМ ЋЕ БИТИ ДАТУМ ДОСПЕЋА КРЕДИТА И УКОЛИКО КРЕДИТ УЂЕ У ИНВЕСТИЦИОНУ ФАЗУ КЛИЈЕНТ ЋЕ ДУГОВАНУ ГЛАВНИЦУ КРЕДИТА ОТПЛАЋИВАТИ У ПЕРИОДУ ОД 4 ГОДИНЕ (У СКАЛАДУ СА ТАДА ДОСТАВЉЕНИМ ПЛАНОМ ОТПЛАТЕ КОЈИ БАНКА САЧИЊАВА) ОД ДАТУМА ПРЕЛАСКА КРЕДИТА У ИНВЕСТИЦИОНУ ФАЗУ НА НАЧИН ШТО ЋЕ ДЕО ГЛАВНИЦЕ КРЕДИТА У ИЗНОСУ ОД 18% УКУПНОГ ДУГОВАЊА, ОТПЛАЋИВАТИ У ЈЕДНАКИМ КВАРТАЛНИМ АНУИТЕТИМА ГДЕ ПРВИ АНУИТЕТ ДОСПЕВА ЗА ПЛАЋАЊЕ ЗА ТРИ МЕСЕЦА ОД ДАНА УЛАСКА КРЕДИТА У ИНВЕСТИЦИОНУ ФАЗУ АЛИ НЕ КАСНИЈЕ ОД 01.02.2013.ГОД., А ПОСЛЕДЊИ АНУИТЕТ ДОСПЕВА ЗА 4 ГОДИНЕ ОД ДАТУМА ПРЕЛАСКА КРЕДИТА У ИНВЕСТИЦИОНУ ФАЗУ, АЛИ У СВАКОМ СЛУЧАЈУ НЕ КАСНИЈЕ ОД 01.11.2016.ГОД., ДОК ЋЕ ДРУГИ ДЕО КРЕДИТА У ИЗНОСУ ОД 82% УКУПНОГ ДУГОВАЊА КЛИЈЕНТ ОТПЛАТИТИ НА ДАН ДОСПЕЋА ПОСЛЕДЊЕГ АНУИТЕТА КОЈИ ЋЕ НА ТАЈ НАЧИН БИТИ УВЕЋАН ЗА ОСТАТАК ДУГОВАЊА, ОДНОСНО ЗА ТИХ 82% УКУПНОГ ДУГОВАЊА А СВЕ У СКЛАДУ СА ПЛАНОМ ОТПЛАТЕ КОЈИ ЋЕ БИТИ САЧИЊЕН ПРЕ УЛАСКА У ИНВЕСТИЦИОНИ ПЕРИОД(У СКЛАДУ СА 14-ГОДИШЊИМ АМОРТИЗАЦИОНИМ ПЛАНОМ) ОВАЈ ДАТУМ ПРЕДСТАВЉАЋЕ И ДАТУМ КРАЈЊЕГ ДОСПЕЋА КРЕДИТА КАО И У СВЕМУ ОСТАЛОМ У САГЛАСНОСТИ СА

* Извод из базе података катастра непокретности.



НАВЕДЕНИМ УГОВОРОМ БР.Р 1710/11 ОД 01.08.2011.ГОД. И СВИМ ЕВЕНТУАЛНО БУДУЋИМ АНЕКСИМА КОЈИ ЋЕ СЕ ЗАКЉУЧИТИ РАДИ ОБЕЗБЕЂЕЊА НОВЧАНОГ ПОТРАЖИВАЊА ПО ОСНОВУ УГОВОРА О РЕВОЛВИНГ КРЕДИТУ БР. Р 1715/11 ОД 01.08.2011.ГОД. ЗАКЉУЧЕНОГ ИЗМЕЂУ УНИЦРЕДИТ БАНК СРБИЈА А.Д. БЕОГРАД, "ХВАЦ РЕТАИЛ" Д.О.О. БЕОГРАД И "БЛАЦКОАК ДЕВЕЛОПМЕНТС" Д.О.О. БЕОГРАД, У ИЗНОСУ ОД РСД 72.000.000,00 УВЕЋАНОМ ЗА ИЗНОС КАМАТНЕ СТОПЕ НА НИВОУ ТРОМЕСЕЧНОГ БЕЛИБОР-а ПЛУ 2,40% НА ГОДИШЊЕМ НИВОУ, ЈЕДНОКРАТНЕ НАКНАДЕ У ИЗНОСУ ОД 1,00% УКУПНОГ ИЗНОСА КРЕДИТА, СА НАКНАДОМ ЗА НЕИСКОРИШЋЕНА СРЕДСТВА ПО СТОПИ ОД 1,00% НА ГОДИШЊЕМ НИВОУ И УВЕЋАНОМ ЗА ОСТАЛЕ СТВАРНЕ ТРОШКОВЕ, СА ОТПЛАТОМ КРЕДИТА ОДМАХ ПО УПЛАТИ ПОВРАЋЕНОГ ПОРЕЗА АЛИ НЕ КАСНИЈЕ ОД 01.11.2012.ГОД. КОЈИ ДАТУМ ЈЕ И КРАЈЊИ ДАТУМ ДОСПЕЊА КАО И У СВЕМУ ОСТАЛОМ У САГЛАСНОСТИ СА НАВЕДЕНИМ УГОВОРОМ БР.Р 1715/11 ОД 01.08.2011.ГОД И СВИМ ЕВЕНТУАЛНО БУДУЋИМ АНЕКСИМА КОЈИ ЋЕ СЕ ЗАКЉУЧИТИ, СВЕ У КОРИСТ: УНИЦРЕДИТ БАНК СРБИЈА АД БЕОГРАД, УЛ. РАЈИЋЕВА БР. 27-29 БЕОГРАД.

Датум уписа:

Врста:

04.08.2011

ХИПОТЕКА

ПРИМ. 04.08.2011.ГОД. ДН 941/11 НА ОСНОВУ ЗАЛОЖНЕ ИЗЈАВЕ ОВЕРЕНЕ У ПРВОМ ОСНОВНОМ СУДУ У БЕОГРАДУ ДАНА 03.08.2011.ГОД. ОВ.1.БР. 119431/2011, УГОВОРА О РЕВОЛВИНГ КРЕДИТУ БР. Р 1715/11 ОД 01.08.2011.ГОД. И УГОВОРА О ДУГОРОЧНОМ КРЕДИТУ БР.Р 1710/11 ОД 01.08.2011.ГОД. И ПРАВОСНАЖНОГ РЕШЕЊА ОПШТИНЕ ИНЂИЈА ОПШ. УПРАВЕ ОДЕЉ. ЗА УРБ. И КОМ.СТ. ПОСЛОВЕ И ЗАШ. ЖИВ. СРЕДИНЕ БР.02-351-1-167/2009-150 ОД 30.09.2009.ГОД. У СРВЊЕНОЈ ФОТОКОПИЈИ УКЊИЖУЈЕ СЕ ПРАВО ЗАЛОГА -ИЗВРШНЕ ВАНСУДСКЕ ХИПОТЕКЕ 1.РЕДА НА ОБЈЕКТУ У ИЗГРАДЊИ "ОУТЛЕТ СХОПИНГ МАЛЛ" ТРЖНИ ЦЕНТАР СПРАТНОСТИ П+0 ДО П+1 У БЛОКУ 96 У ИНЂИЈИ У ТРИ ФАЗЕ КАКАО ЈЕ ПРИКАЗАНО У ИДЕЈНОМ ПРОЈЕКТУ БР. 4/09 КЊИГА 1-А КОЈИ СЕ ГРАДИ НА ПАРЦ. БР. 2315/63 ПАШЊАК МАЛА УМКА СА 11.66,29 ХА УПИС У А ЛИСТУ, А КОЈИ ОБЈЕКАТ ЈЕ ВАНКЊИЖНО ВЛАСНИШТВО ПРИВРЕДНОГ ДРУШТВА "ХВАЦ РЕТАИЛ" Д.О.О. БЕОГРАД, А РАДИ ОБЕЗБЕЂЕЊА НОВЧАНОГ ПОТРАЖИВАЊА ПО ОСНОВУ УГОВОРА О ДУГОРОЧНОМ КРЕДИТУ БР. Р 1710/11 ОД 01.08.2011.ГОД, ЗАКЉУЧЕНОГ ИЗМЕЂУ УНИЦРЕДИТ БАНК СРБИЈА А.Д. БЕОГРАД, "ХВАЦ РЕТАИЛ" Д.О.О. БЕОГРАД И "БЛАЦКОАК ДЕВЕЛОПМЕНТС" Д.О.О. БЕОГРАД У ИЗНОСУ ОД НАЈВИШЕ 12.700.000,00 ЕУР, ПО СРЕДЊЕМ КУРСУ НБС НА ДАН ПЛАЋАЊА УВЕЋАНОМ ЗА ИЗНОС НОМИНАЛНЕ КАМАТНЕ СТОПЕ НА НИВОУ ТРОМЕСЕЧНОГ ЕУРИБОР-а ПЛУС 5,95% НА ГОДИШЊЕМ НИВОУ У ТОКУ ГРАЂЕВИНСКОГ ПЕРИОДА КРЕДИТА, ОДНОСНО НА НИВОУ ТРОМЕСЕЧНОГ ЕУРИБОР-а ПЛУС 5,60% НА ГОДИШЊЕМ

* Извод из базе података катастра непокретности.



Опис терета:

НИВОУ У ТОКУ ИНВЕСТИЦИОНОГ ПЕРИОДА КРЕДИТА, ЈЕДНОКРАТНЕ НАКНАДЕ У ИЗНОСУ ОД 0,95% УКУПНОГ ИЗНОСА КРЕДИТА СА НАКНАДОМ ЗА НЕИСКОРИШЋЕНА СРЕДСТВА ПО СТОПИ 0,50% НА ГОДИШЊЕМ НИВОУ И УВЕЋАН ЗА ОСТАЛЕ СТВАРНЕ ТРОШКОВЕ СА ОТПЛАТОМ КРЕДИТА НА НАЧИН ТАКО ДА УКОЛИКО КРЕДИТ НЕ УЋЕ У ИНВЕСТИЦИОНУ ФАЗУ ЗБОГ НЕИСПУЊЕЊА УСЛОВА НАВЕДЕНИХ КУМУЛАТИВНО У СТАВУ 5.6, ЧЛАНА 5 УГОВОРА КЛИЈЕНТ ЋЕ ДУГОВАЊУ ГЛАВНИЦУ КРЕДИТА ОТПЛАТИТИ ОДМАХ ПО ЗАВРШЕТКУ ИЗГРАДЊЕ НЕКРЕТНИНЕ АЛИ НЕ КАСНИЈЕ ОД ИСТЕКА 15 МЕСЕЦИ ОД ДАТУМА ЗАКЉУЧЕЊА УГОВОРА, ОДНОСНО 01.11.2012.ГОД. КОЈИ ДАТУМ ЋЕ БИТИ ДАТУМ ДОСПЕЊА КРЕДИТА И УКОЛИКО КРЕДИТ УЋЕ У ИНВЕСТИЦИОНУ ФАЗУ КЛИЈЕНТ ЋЕ ДУГОВАЊУ ГЛАВНИЦУ КРЕДИТА ОТПЛАЋИВАТИ У ПЕРИОДУ ОД 4 ГОДИНЕ (У СКЛАДУ СА ТАДА ДОСТАВЉЕНИМ ПЛАНОМ ОПЛАТЕ КОЈИ БАНКА САЧИЊАВА) ОД ДАТУМА ПРЕЛАСКА КРЕДИТА У ИНВЕСТИЦИОНУ ФАЗУ, НА НАЧИН ШТО ЋЕ ДЕО ГЛАВНИЦЕ КРЕДИТА У ИЗНОСУ ОД 18% УКУПНОГ ДУГОВАЊА, ОТПЛАЋИВАТИ У ЈЕДНАКИМ КВАРТАЛНИМ АНУИТЕТИМА ГДЕ ПРВИ АНУИТЕТ ДОСПЕВА ЗА ПЛАЋАЊЕ ЗА 3 МЕСЕЦА ОД ДАНА УЛАСКА КРЕДИТА У ИНВЕСТИЦИОНУ ФАЗУ АЛИ НЕ КАСНИЈЕ ОД 01.02.2013.ГОД., А ПОСЛЕДЊИ АНУИТЕТ ДОСПЕВА ЗА 4 ГОДИНЕ ОД ДАТУМА ПРЕЛАСКА КРЕДИТА У ИНВЕСТИЦИОНУ ФАЗУ АЛИ У СВАКОМ СЛУЧАЈУ НЕ КАСНИЈЕ ОД 01.11.2016.ГОД. ДОК ЋЕ ДРУГИ ДЕО КРЕДИТА У ИЗНОСУ ОД 82% УКУПНОГ ДУГОВАЊА КЛИЈЕНТ ОТПЛАТИТИ НА ДАН ДОСПЕЊА ПОСЛЕДЊЕГ АНУИТЕТА КОЈИ ЋЕ НА ТАЈ НАЧИН БИТИ УВЕЋАН ЗА ОСТАТАК ДУГОВАЊА ОДНОСНО ЗА ТИХ 82% УКУПНОГ ДУГОВАЊА А СВЕ У СКЛАДУ СА ПЛАНОМ ОПЛАТЕ КОЈИ ЋЕ БИТИ САЧИЊЕН ПРЕ УЛАСКА У ИНВЕСТИЦИОНИ ПЕРИОД (У СКЛАДУ СА 14-ГОДИШЊИМ АМОРТИЗАЦИОНИМ ПЛАНОМ), ОВАЈ ДАТУМ ПРЕДСТАВЉАЋЕ И ДАТУМ КРАЈЊЕГ ДОСПЕЊА КРЕДИТА, КАО И У СВЕМУ ОСТАЛОМ У СГЛАСНОСТИ СА НАВЕДЕНИМ УГОВОРОМ БР. Р 1710/11 ОД 01.08.2011.ГОД. И СВИМ ЕВЕНТУАЛНО БУДУЋИМ АНЕКСИМА КОЈИ ЋЕ СЕ ЗАКЉУЧИТИ РАДИ ОБЕЗБЕЂЕЊА НОВЧАНОГ ПОТРАЖИВАЊА ПО ОСНОВУ УГОВОРА О РЕВОЛВИНГ КРЕДИТУ БР. Р 1715/11 ОД 01.08.2011.ГОД. ЗАКЉУЧЕНОГ ИЗМЕЂУ УНИЦРЕДИТ БАНК СРБИЈА А.Д. БЕОГРАД, "ХВАЦ РЕТАИЛ" Д.О.О. БЕОГРАД И " БЛАЦКОАК ДЕВЕЛОПМЕНТС" Д.О.О. БЕОГРАД У ИЗНОСУ ОД РСД 72.000.000,00 УВЕЋАНОМ ЗА ИЗНОС КАМАТНЕ СТОПЕ НА НИВОУ ТРОМЕСЕЧНОГ БЕЛИБОР-а ПЛУС 2,40% НА ГОДИШЊЕМ НИВОУ, ЈЕДНОКРАТНЕ НАКНАДЕ У ИЗНОСУ ОД 1,00% УКУПНОГ ИЗНОСА КРЕДИТА СА НАКНАДОМ ЗА НЕИСКОРИШЋЕНА СРЕДСТВА ПО СТОПИ ОД 1,00% НА ГОДИШЊЕМ НИВОУ И УВЕЋАНОМ ЗА ОСТАЛЕ СТВАРНЕ ТРОШКОВЕ, СА ОТПЛАТОМ КРЕДИТА ОДМАХ ПО УПЛАТИ

* Извод из базе података катастра непокретности.



Датум уписа:

Врста:

Опис терета:

Датум уписа:

ПОВРАЋЕНОГ ПОРЕЗА АЛИ НЕ КАСНИЈЕ ОД 01.11.2012.ГОД. КОЈИ ДАТУМ ЈЕ И КРАЈЊИ ДАТУМ ДОСПЕЋА КАО И У СВЕМУ ОСТАЛОМ У САГЛАСНОСТИ СА НАВЕДЕНИМ УГОВОРОМ БР.Р 1715/11 ОД 01.08.2011.ГОД. И СВИМ ЕВЕНТУАЛНО БУДУЋИМ АНЕКСИМА КОЈИ ЋЕ СЕ ЗАКЉУЧИТИ, СВЕ У КОРИСТ: УНИЦРЕДИТ БАНК СРБИЈА А.Д.БЕОГРАД, УЛ. РАЈИЋЕВА БР.27-29,БЕОГРАД.

15.11.2013

ХИПОТЕКА

РЕШЕЊЕМ БРОЈ 952-02-4024/13Ц УПИСУЈЕ СЕ ЗАКЉУЧАК ПРИВРЕДНОГ СУДА У СРЕМСКОЈ МИТРОВИЦИ ПОСЛ.БР. 9 Р.52/13 ОД 13.11.2013. ДОНЕТОГ НА ОСНОВУ СПОРАЗУМА О ОБЕЗБЕЂЕЊУ НОВЧАНОГ ПОТРАЖИВАЊА ИЗВРШНОГ ПОВЕРИОЦА ПРЕМА ИЗВРШНОМ ДУЖНИКУ, ЗАСНИВАЊЕМ ЗАЛОЖНОГ ПРАВА - ХИПОТЕКЕ НА НЕПОКРЕТНОСТИМА ИЗВРШНОГ ДУЖНИКА И РЕШЕЊЕ О ПРИХВАТАЊУ СПОРАЗУМА, ПРАВОСНАЖНО СА 12.11.2013.ДОНЕТОГ НА ЗАПИСНИКУ ПРИВРЕДНОГ СУДА У СРЕМСКОЈ МИТРОВИЦИ ПОСЛ.БР.П-52/2013 СА РОЧИШТА ОДРЖАНОГ 12.11.2013. КОЈИ ИМА СНАГУ СУДСКОГ ПОРАВНАЊА, ЗАЛОЖНО ПРАВО - ХИПОТЕКЕ НА ОБЈЕКТИМА У ТРЖНОМ ЦЕНТРУ "ОУТЛЕТ ШОПИНГ ЦЕНТАР" ИЗГРАЂЕНИМ НА КАТ.ПАРЦЕЛИ 2315/63 И ТО: ОБЈЕКТ БРОЈ 1 ОСТАЛЕ ЗГРАДЕ - ТРЖНИ ЦЕНТАР "ОУТЛЕТ СХОПИНГ МАЛЛ", ОБЈЕКАТ БР. 2 ОСТАЛЕ ЗГРАДЕ - ТРЖНИ ЦЕНТАР "ОУТЛЕТ СХОПИНГ МАЛЛ", ОБЈЕКАТ БР.3 ОСТАЛЕ ЗГРАДЕ - ТРЖНИ ЦЕНТАР "ОУТЛЕТ СХОПИНГ МАЛЛ", ОБЈЕКАТ БР.4 ОСТАЛЕ ЗГРАДЕ И НА ОБЈЕКТУ БР.5 ОСТАЛЕ ЗГРАДЕ СВИ САГРАЂЕНИ НА КП 2315/63 КАО И НА САМОЈ КП 2315/63 УКУПНЕ ПОВРШИНЕ 11ХА 66А 29М2, ВЛАСНИШТВО ЗАЛОЖНОГ ДУЖНИКА "ХВАЦ РЕТАИЛ" ДОО НОВИ БЕОГРАД, УЛ. ВЛАДИМИРА ПОПОВИЋА 6/А 306 СА УДЕЛОМ 1/1 КАО МЕРА ОБЕЗБЕЂЕЊА ИСПЛАТЕ ДУГА ОД СТРАНЕ ЗАЛОЖНОГ ДУЖНИКА КАО КОРИСНИКА КРЕДИТА ПО ОСНОВУ УГОВОРА О ДУГОРОЧНОМ КРЕДИТУ Р1710/11 ОД 01.08.2011. АНЕКСА 1 ОД 19.06.2013. И АНЕКСА 2 ОД 10.10.2013. ГОДИНЕ У ИЗНОСУ ОД 13.048.000,00 ЕУР-А ПО СРЕДЊЕМ КУРСУ НБС НА ДАН ПЛАЋАЊА, УВЕЋАНОМ ЗА ИЗНОС НОМИНАЛНЕ КАМАТНЕ СТОПЕ НА НИВОУ 3М ЕУРИБОР-А + 5.95% НА ГОДИШЊЕМ НИВОУ У ТОКУ ГРАЂЕВИНСКОГ ПЕРИОДА КРЕДИТА, ОДНОСНО НА НИВОУ 3М ЕУРИБОРА + 5.60% НА ГОДИШЊЕМ НИВОУ У ТОКУ ИНВЕСТИЦИОНОГ ПЕРИОДА КРЕДИТА, ЈЕДНОКРАТНЕ НАКНАДЕ У ИЗНОСУ ОД ЕУР 5.000,00 У ДИНАРСКОЈ ПРОТИВВРЕДНОСТИ ПО СРЕДЊЕМ КУРСУ НБС НА ДАН ПЛАЋАЊА, СА НАКНАДОМ НЕИСКОРИШЋЕНИХ СРЕДСТАВА ПО СТОПИ ОД 0.50% НА ГОДИШЊЕМ НИВОУ, УВЕЋАН ЗА ОСТАЛЕ СТВАРНЕ ТРОШКОВЕ, СА НАЧИНОМ И РОКОВИМА ОТПЛАТЕ КРЕДИТА И У СВЕМУ ДАЉЕ ПРЕМА ПОСТИГНУТОМ СПОРАЗУМУ И РЕШЕЊУ, ПРИ ЧЕМУ ЈЕ КРАЈЊИ РОК ДОСПЕЋА КРЕДИТА 01.11.2016.

08.09.2015

* Извод из базе података катастра непокретности.

Врста:



ХИПОТЕКА

РЕШЕЊЕМ БРОЈ 952-02-12-124/15Ц А НА ОСНОВУ ЗАЛОЖНЕ ИЗЈАВЕ ОПУ:707-2015 ОД 07.09.2015.ГОДИНЕ СASTАВЉЕНЕ У ФОРМИ ЈАВНОБЕЛЕЖНИЧКОГ ЗАПИСА И ОВЕРЕНЕ ОД СТРАНЕ ЈАВНОГ БЕЛЕЖНИКА СЛАВОЈУПКА ПАВЛОВИЋ БЕОГРАД, НОВИ БЕОГРАД БУЛЕВАР МИХАЈЛА ПУПИНА 10Б/II, УПИСУЈЕ СЕ ЗАЛОЖНО ПРАВО - ИЗВРШНА ВАНСУДСКА ХИПОТЕКА НА НЕПОКРЕТНОСТИМА У ВЛАСНИШТВУ ДАВАОЦА ЗАЛОЖНЕ ИЗЈАВЕ ХВАЦ РЕТАИЛ ДОО БЕОГРАД (НОВИ БЕОГРАД) УЛ.ВЛАДИМИРА ПОПОВИЋА БР.6/А306, И ТО НА: КАТ.ПАРЦЕЛА БРОЈ 2315/63 УКУПНЕ ПОВРШИНЕ 11ха 66а 29м2 НА КОЈОЈ СУ САГРАЂЕНИ - ОСТАЛЕ ЗГРАДЕ ТРЖНИ ЦЕНТАР "ОУТЛЕТ СХОПИНГ МАЛЛ", ЗГРАДА БРОЈ 1 ПОВРШИНЕ 80а 50м2, ОСТАЛЕ ЗГРАДЕ-ТРЖНИ ЦЕНТАР "ОУТЛЕТ СХОПИНГ МАЛЛ", ЗГРАДА БРОЈ 2 ПОВРШИНЕ 54а 33м2, ОСТАЛЕ ЗГРАДЕ-ТРЖНИ ЦЕНТАР "ОУТЛЕТ СХОПИНГ МАЛЛ", ЗГРАДА БРОЈ 3 ПОВРШИНЕ 7а 73м2, ОСТАЛЕ ЗГРАДЕ, ЗГРАДА БРОЈ 4 ПОВРШИНЕ 44м2 И ОСТАЛЕ ЗГРАДЕ ЗГРАДА БРОЈ 5 ПОВРШИНЕ 44м2, СВЕ У ПОТЕСУ МАЛА УМКА У НОВИМ КАРЛОВЦИМА, КАО И СВЕ СASTАВНЕ ДЕЛОВЕ НЕПОКРЕТНОСТИ, ПРИРОДНЕ ПЛОДОВЕ КОЈИ НИСУ ОДВОЈЕНИ ОД НЕПОКРЕТНОСТИ, КАО И СВА ПОБОЉШАЊА И ПОВЕЋАЊА ВРЕДНОСТИ НЕПОКРЕТНОСТИ ДО КОЈИХ ЕВЕНТУАЛНО ДОЂЕ ПОСЛЕ ЗАСНИВАЊА ХИПОТЕКЕ, А РАДИ ОБЕЗБЕЂЕЊА НОВЧАНОГ ПОТРАЖИВАЊА ПОВЕРИОЦА УНИЦРЕДИТ БАНК СРБИЈА АД БЕОГРАД УЛ.РАЈИЋЕВА БР.27-29, ПО ОСНОВУ ОКВИРНОГ УГОВОРА О ОБАВЉАЊУ ТРАНСАКЦИЈА СА ФИНАНСИЈСКИМ ДЕРИВАТИМА БР.Р 1810/15 ОД 01.09.2015.ГОДИНЕ, ЗАКЉУЧЕНОГ ИЗМЕЂУ УНИЦРЕДИТ БАНК СРБИЈА АД БЕОГРАД УЛ.РАЈИЋЕВА БР.27-29 И ХВАЦ РЕТАИЛ ДОО БЕОГРАД (НОВИ БЕОГРАД) УЛ.ВЛАДИМИРА ПОПОВИЋА БР.6/А306, КАО КЛИЈЕНТА И БЛАЦКОАК ДЕВЕЛОПМЕНТС ДОО БЕОГРАД (НОВИ БЕОГРАД) УЛ.ВЛАДИМИРА ПОПОВИЋА БР.6/А306, КАО ЗАЛОЖНОГ ДУЖНИКА, ПОД СЛЕДЕЋИМ УСЛОВИМА: МАКСИМАЛАН ИЗНОС ЕУР 710.000,00

Опис терета:

(СЛОВИМА:СЕДАМСТОДЕСЕТХИЉАДАЕУРА И 00/100), ДАТУМ КРАЉЕГ ПЛАЋАЊА ДАН ДОСПЕЋА КОЈИ БУДЕ ОДРЕЂЕН У ПОТВРДИ, АЛИ НЕ КАСНИЈЕ ОД КОНАЧНОГ ДАНА ОТПЛАТЕ 01.09.2020.ГОДИНЕ, ДАТУМ ДОСПЕЋА:У ПЕРИОДУ ОД 5 ГОДИНА (У СКЛАДУ СА ДОСТАВЉЕНИМ ПЛАНОМ ОТПЛАТЕ КОЈИ БАНКА САЧИЊАВА), НА НАЧИН ШТО ЋЕ ДЕО ГЛАВНИЦЕ КРЕДИТА У ИЗНОСУ ОД 26% УКУПНОГ ДУГОВАЊА (УКЉУЧИВ И КАМАТУ, ДЕФИНИСАНУ УГОВОРОМ О КРЕДИТУ), ОТПЛАЋИВАТИ У ЈЕДНАКИМ КВАРТАЛНИМ АНУИТЕТИМА ГДЕ ПРВИ АНУИТЕТ ДОСПЕВА ЗА ПЛАЋАЊЕ 01.12.2015.ГОДИНЕ А ПОСЛЕДЊИ АНУИТЕТ ДОСПЕВА ЗА ПЛАЋАЊЕ НЕ КАСНИЈЕ ОД 01.09.2020.ГОДИНЕ (КРАЊИ ДАТУМ ДОСПЕЋА), ДОК ЋЕ ДРУГИ ДЕО КРЕДИТА У ИЗНОСУ 74% УКУПНОГ

* Извод из базе података катастра непокретности.



SITE PLAN



Source: Geosrbija.rs, compiled by CBS International doo



Source: Geosrbija.rs, compiled by CBS International doo



LAYOUT



Source: CEE BIG MANAGEMENT, compiled by CBS International doo



VALUATION PRINTOUT

Summary Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2022

Property

Address BIG FASHION OUTLET INDJIJA , bb Vojvode Putnika Street
External ID

Gross Valuation 21,452,123
Capital Costs -1,217,626
Net Value Before Fees 20,234,497

Less Agents/Legal @0.00% Net Sale Price 0
Fees include non recoverable VAT @ 0.00%

Net Valuation 20,234,497
Say 20,200,000

Equivalent Yield 9.1881% True Equivalent Yield 9.2571%
Initial Yield (Valuation Rent) 8.1563% Initial Yield (Contracted Rent) 8.1563%
Reversion Yield 9.1255%

Total Valuation Rent 1,929,708 Total Contracted Rent 1,929,708
Total Rental Value 2,060,642 Number of Tenants 22
Capital Value Per Area 1,798

Running Yields

Date	Gross Rent	Revenue Cost	Ground Lease Expenses	Net Rent	Annual	Quarterly
31/12/2022	1,929,708	-180,000	0	1,749,708	8.1563%	8.5897%
01/04/2023	1,879,824	-182,686	0	1,697,138	7.9113%	8.3185%
01/06/2023	1,933,539	-182,686	0	1,750,853	8.1617%	8.5956%
01/07/2023	1,933,539	-185,195	0	1,748,344	8.1500%	8.5827%
01/09/2023	1,983,721	-185,195	0	1,798,526	8.3839%	8.8423%
01/01/2024	1,958,989	-186,545	0	1,772,444	8.2623%	8.7073%
01/03/2024	1,985,989	-186,545	0	1,799,444	8.3882%	8.8471%
01/04/2024	1,985,989	-183,859	0	1,802,130	8.4007%	8.8610%
01/07/2024	1,985,989	-181,350	0	1,804,639	8.4124%	8.8740%
01/01/2025	1,985,989	-180,000	0	1,805,989	8.4187%	8.8810%
01/04/2025	1,950,505	-181,774	0	1,768,731	8.2450%	8.6881%
01/06/2025	1,985,985	-181,774	0	1,804,211	8.4104%	8.8718%
01/01/2026	1,685,985	-196,774	0	1,489,211	6.9420%	7.2540%
01/03/2026	1,985,985	-196,774	0	1,789,211	8.3405%	8.7941%
01/04/2026	1,985,985	-195,000	0	1,790,985	8.3488%	8.8033%
01/01/2027	1,985,985	-180,000	0	1,805,985	8.4187%	8.8810%
01/12/2027	1,939,749	-2,312	0	1,937,437	9.0314%	9.5652%
31/12/2027	1,939,749	-99,299	0	1,840,450	8.5793%	9.0599%
01/01/2028	1,985,988	-101,611	0	1,884,377	8.7841%	9.2884%
01/02/2028	1,311,012	-105,002	0	1,206,010	5.6219%	5.8251%
01/04/2028	2,001,382	-142,141	0	1,859,241	8.6669%	9.1575%
26/04/2028	1,973,134	-142,252	0	1,830,882	8.5347%	9.0102%

Summary Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2022

01/06/2028	2,025,553	-144,873	0	1,880,680	8.7669%	9.2691%
26/06/2028	2,056,007	-146,395	0	1,909,612	8.9017%	9.4199%
05/07/2028	2,018,855	-146,473	0	1,872,383	8.7282%	9.2259%
05/09/2028	2,057,552	-148,407	0	1,909,145	8.8996%	9.4175%
15/10/2028	1,958,996	-148,408	0	1,810,589	8.4401%	8.9049%
01/12/2028	1,958,996	-146,096	0	1,812,900	8.4509%	8.9169%
15/12/2028	2,057,555	-151,024	0	1,906,532	8.8874%	9.4039%
01/02/2029	2,057,555	-113,884	0	1,943,671	9.0605%	9.5978%
01/04/2029	2,057,555	-111,263	0	1,946,292	9.0727%	9.6115%
26/04/2029	2,057,555	-109,741	0	1,947,814	9.0798%	9.6194%
05/07/2029	2,057,555	-107,806	0	1,949,749	9.0888%	9.6296%
15/10/2029	2,057,555	-102,878	0	1,954,677	9.1118%	9.6553%
26/03/2031	2,035,235	-102,878	0	1,932,357	9.0078%	9.5387%
21/05/2031	1,880,519	-102,878	0	1,777,641	8.2866%	8.7342%
26/05/2031	1,902,836	-103,993	0	1,798,843	8.3854%	8.8440%
21/06/2031	1,818,692	-104,148	0	1,714,544	7.9924%	8.4082%
21/07/2031	1,973,408	-111,883	0	1,861,525	8.6776%	9.1694%
21/08/2031	2,060,636	-116,245	0	1,944,391	9.0639%	9.6016%
14/12/2031	1,971,332	-116,245	0	1,855,087	8.6476%	9.1359%
14/02/2032	2,060,640	-120,710	0	1,939,930	9.0431%	9.5782%
26/03/2032	2,060,640	-119,595	0	1,941,045	9.0483%	9.5841%
19/04/2032	2,019,264	-119,595	0	1,899,669	8.8554%	9.3681%
16/05/2032	1,984,188	-119,595	0	1,864,593	8.6919%	9.1854%
18/05/2032	1,936,956	-119,595	0	1,817,361	8.4717%	8.9400%
19/05/2032	1,978,333	-121,664	0	1,856,669	8.6549%	9.1442%
21/05/2032	1,978,333	-113,928	0	1,864,405	8.6910%	9.1844%
06/06/2032	1,932,421	-113,928	0	1,818,493	8.4770%	8.9459%
21/06/2032	1,932,421	-109,566	0	1,822,855	8.4973%	8.9685%
16/07/2032	1,967,503	-111,321	0	1,856,183	8.6527%	9.1416%
18/07/2032	2,014,735	-113,682	0	1,901,053	8.8618%	9.3753%
06/08/2032	2,060,643	-115,978	0	1,944,666	9.0651%	9.6030%
16/09/2032	1,998,699	-115,977	0	1,882,722	8.7764%	9.2798%
16/10/2032	2,060,642	-119,075	0	1,941,567	9.0507%	9.5868%
14/12/2032	2,060,642	-114,609	0	1,946,033	9.0715%	9.6101%
19/04/2033	2,060,642	-112,540	0	1,948,102	9.0812%	9.6209%
16/05/2033	2,060,642	-110,786	0	1,949,856	9.0893%	9.6301%
18/05/2033	2,060,642	-108,425	0	1,952,217	9.1003%	9.6425%
06/06/2033	2,060,642	-106,129	0	1,954,513	9.1110%	9.6545%
16/09/2033	2,060,642	-103,032	0	1,957,610	9.1255%	9.6707%

Yields Based On Gross Value

Tenants

Summary Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2022

<u>Tenant Name</u>	<u>Suite</u>	<u>Lease ID</u>	<u>Next Review</u>	<u>Earliest Termination</u>	<u>CAP Group</u>	<u>Method</u>	<u>Contracted Rent</u>	<u>Valuation Rent</u>	<u>Rental Value</u>	<u>Gross Value</u>	<u>Initial Yield</u>	<u>Initial Yield (Contracted)</u>	<u>Equivalent Yield</u>	<u>Reversionary Yield</u>
Hugo Boss				15/09/2032	Group 1	T&R(8.75%, 8.75%)	61,944	61,944	61,943	690,788	8.1307%	8.1307%	8.3600%	8.5187%
Beosport				18/04/2032	Group 1	T&R(8.75%, 8.75%)	41,376	41,376	41,377	461,362	8.1317%	8.1317%	8.3601%	8.5200%
Beosport				30/11/2027	Group 1	T&R(8.75%, 8.75%)	46,236	46,236	46,239	514,299	8.1515%	8.1515%	8.3609%	8.5412%
Guess				05/06/2032	Group 1	T&R(8.75%, 8.75%)	45,912	45,912	45,908	510,194	8.1595%	8.1595%	8.3598%	8.5482%
Sport Vision				04/07/2028	Group 1	T&R(8.75%, 8.75%)	37,152	37,152	38,697	422,355	7.9759%	7.9759%	8.3656%	8.7041%
Converse				31/03/2023	Group 1	T&R(8.75%, 8.75%)	36,972	36,972	36,975	406,739	8.2420%	8.2420%	8.3661%	8.6361%
Tommy Hilfiger				20/06/2031	Group 1	T&R(8.75%, 8.75%)	33,840	33,840	36,920	392,648	7.8145%	7.8145%	8.3719%	8.9327%
Paul&Shark				25/03/2031	Group 1	T&R(8.75%, 8.75%)	22,320	22,320	22,317	247,792	8.1673%	8.1673%	8.3602%	8.5560%
s.Oliver				17/05/2032	Group 1	T&R(8.75%, 8.75%)	47,232	47,232	47,232	524,833	8.1600%	8.1600%	8.3604%	8.5495%
N sport				13/12/2031	Group 1	T&R(8.75%, 8.75%)	89,304	89,304	89,308	992,155	8.1614%	8.1614%	8.3600%	8.5513%
Calliope				31/03/2023	Group 1	T&R(8.75%, 8.75%)	12,912	12,912	16,740	183,276	6.3880%	6.3880%	8.3677%	8.6771%
Tom Tailor				31/03/2028	Group 1	T&R(8.75%, 8.75%)	52,416	52,416	52,419	580,374	8.1890%	8.1890%	8.3615%	8.5803%
Adidas				14/10/2028	Group 1	T&R(8.75%, 8.75%)	98,556	98,556	98,559	1,091,856	8.1845%	8.1845%	8.3619%	8.5754%
Fashion & Friends				20/06/2031	Group 1	T&R(8.75%, 8.75%)	50,304	50,304	50,308	558,615	8.1651%	8.1651%	8.3611%	8.5556%
Under Armour				25/04/2028	Group 1	T&R(8.75%, 8.75%)	28,248	28,248	30,454	328,512	7.7967%	7.7967%	8.3696%	8.8068%
Black Bear				31/03/2025	Group 1	T&R(8.75%, 8.75%)	35,484	35,484	35,480	391,451	8.2192%	8.2192%	8.3642%	8.6105%

Summary Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2022

Nike outlet store	20/05/2031	Group 1	T&R(8.75%, 8.75%)	154,716	154,716	154,716	1,717,859	8.1662%	8.1662%	8.3607%	8.5560%
Replay	15/05/2032	Group 1	T&R(8.75%, 8.75%)	35,076	35,076	35,082	389,787	8.1594%	8.1594%	8.3604%	8.5503%
In line tenants	31/01/2028	Group 1	T&R(8.75%, 8.75%)	674,976	674,976	742,786	7,966,825	7.6820%	7.6820%	8.3708%	8.8573%
Vacant	30/06/2023	Group 1	T&R(8.75%, 8.75%)	0	0	50,182	529,760	0.0000%	-1.3332%	8.3799%	8.9990%
Turnover rent above	31/12/2025	General rate	Hardcore(13%)	300,000	300,000	300,000	2,255,276	12.0613%	12.0613%	12.1795%	12.6370%
Storage & other	31/12/2023	Group 1	T&R(8.75%, 8.75%)	24,732	24,732	27,000	295,368	7.5922%	7.5922%	8.3676%	8.6841%

Single Line Tenancy (Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2022





Property: BIG FASHION OUTLET INDJIJA

Tenure: Freehold

 Future

 Over-rent

 Expiry

Tenant Name	Suite	Lease ID	ITZA Area	Standard Area	Start Date	Expiry	Remaining Term to Expiry	Active Break	Earliest Termination	Remaining Term to Earliest Termination	Next Review	Contracted Rent	Valuation Rent	Rental Value
Hugo Boss			0	323	31/12/2022	15/09/2032	9y 8m 16d		15/09/2032	9y 8m 16d		61,944 	61,944	61,943
Beosport			0	203	31/12/2022	18/04/2032	9y 3m 19d		18/04/2032	9y 3m 19d		41,376	41,376	41,377
Beosport			0	227	31/12/2022	30/11/2027	4y 11m 1d		30/11/2027	4y 11m 1d		46,236	46,236	46,239
Guess			0	348	31/12/2022	05/06/2032	9y 5m 6d		05/06/2032	9y 5m 6d		45,912 	45,912	45,908
Sport Vision			0	339	31/12/2022	04/07/2028	5y 6m 5d		04/07/2028	5y 6m 5d		37,152	37,152	38,697
Converse			0	257	31/12/2022	31/03/2023	3m 1d		31/03/2023	3m 1d		36,972	36,972	36,975
Tommy Hilfiger			0	256	31/12/2022	20/06/2031	8y 5m 21d		20/06/2031	8y 5m 21d		33,840	33,840	36,920
Paul&Shark			0	207	31/12/2022	25/03/2031	8y 2m 26d		25/03/2031	8y 2m 26d		22,320 	22,320	22,317
s.Oliver			0	328	31/12/2022	17/05/2032	9y 4m 18d		17/05/2032	9y 4m 18d		47,232	47,232	47,232
N sport			0	827	31/12/2022	13/12/2031	8y 11m 14d		13/12/2031	8y 11m 14d		89,304	89,304	89,308
Calliope			0	465	31/12/2022	31/03/2023	3m 1d		31/03/2023	3m 1d		12,912	12,912	16,740
Tom Tailor			0	397	31/12/2022	31/03/2028	5y 3m 1d		31/03/2028	5y 3m 1d		52,416	52,416	52,419
Adidas			0	513	31/12/2022	14/10/2028	5y 9m 15d		14/10/2028	5y 9m 15d		98,556	98,556	98,559
Fashion & Friends			0	381	31/12/2022	20/06/2031	8y 5m 21d		20/06/2031	8y 5m 21d		50,304	50,304	50,308
Under Armour			0	254	31/12/2022	25/04/2028	5y 3m 26d		25/04/2028	5y 3m 26d		28,248	28,248	30,454
Black Bear			0	246	31/12/2022	31/03/2025	2y 3m 1d		31/03/2025	2y 3m 1d		35,484 	35,484	35,480
Nike outlet store			0	992	31/12/2022	20/05/2031	8y 4m 21d		20/05/2031	8y 4m 21d		154,716	154,716	154,716
Replay			0	266	31/12/2022	15/05/2032	9y 4m 16d		15/05/2032	9y 4m 16d		35,076	35,076	35,082
In line tenants			0	4,127	31/12/2022	31/01/2028	5y 1m 1d		31/01/2028	5y 1m 1d		674,976	674,976	742,786
Vacant			0	279	31/12/2022	30/06/2023	6m 1d		30/06/2023	6m 1d		0	0	50,182
Turnover rent above min			0	0	31/12/2022	31/12/2025	3y 1d		31/12/2025	3y 1d		300,000	300,000	300,000
Storage & other			0	0	31/12/2022	31/12/2023	1y 1d		31/12/2023	1y 1d		24,732	24,732	27,000
Totals			0	11,234								1,929,708	1,929,708	2,060,642
Total W A L E (Area)						6y 17d	6y 17d		6y 17d					
Total W A L E (Rent)						5y 8m 24d	5y 8m 24d		5y 8m 24d					

*Weighted Average Lease Expiration is calculated as of report date. Remaining term used for WALE includes contract renewals.

Single Line Tenancy (Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2022

Property: BIG FASHION OUTLET INDJIJA

Tenure: Freehold

 **Future**

 **Over-rent**

 **Expiry**

<u>Tenant Name</u>	<u>Suite</u>	<u>Lease ID</u>	<u>ITZA Area</u>	<u>Standard Area</u>	<u>Start Date</u>	<u>Expiry</u>	<u>Remaining Term to Expiry</u>	<u>Active Break</u>	<u>Earliest Termination</u>	<u>Remaining Term to Earliest Termination</u>	<u>Next Review</u>	<u>Contracted Rent</u>	<u>Valuation Rent</u>	<u>Rental Value</u>
--------------------	--------------	-----------------	------------------	----------------------	-------------------	---------------	---------------------------------	---------------------	-----------------------------	---	--------------------	------------------------	-----------------------	---------------------

Cash Flow As Of Report

BIG FASHION OUTLET INDJIJA (Amounts in EUR)

Dec, 2022 through Nov, 2034

16/01/2023 11:20:31

	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast
	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 6	Year 7	Year 8
For the Years Ending	<u>Nov-2023</u>	<u>Nov-2024</u>	<u>Nov-2025</u>	<u>Nov-2026</u>	<u>Nov-2027</u>	<u>Nov-2028</u>	<u>Nov-2029</u>	<u>Nov-2030</u>
Rental Revenue								
Headline Rent	1,797,550	1,985,800	1,985,986	1,985,985	1,985,985	2,044,443	2,057,555	2,057,555
Void Loss	-17,316	-4,500	-5,913	-50,000	0	-177,960	-8,209	-5,913
Passing Rent	1,780,233	1,981,300	1,980,073	1,935,985	1,985,985	1,866,483	2,049,346	2,051,642
Total Rental Revenue	1,780,233	1,981,300	1,980,073	1,935,985	1,985,985	1,866,483	2,049,346	2,051,642
Total Tenant Revenue	1,780,233	1,981,300	1,980,073	1,935,985	1,985,985	1,866,483	2,049,346	2,051,642
Potential Gross Revenue	1,780,233	1,981,300	1,980,073	1,935,985	1,985,985	1,866,483	2,049,346	2,051,642
Effective Gross Revenue	1,780,233	1,981,300	1,980,073	1,935,985	1,985,985	1,866,483	2,049,346	2,051,642
Revenue Costs								
Structura vacancy	0	0	0	0	0	85,503	102,467	102,582
Leasing agent fee	5,195	1,350	1,774	15,000	0	55,653	1,350	1,774
Service charge loss	160,000	160,000	160,000	160,000	160,000	0	0	0
Rent reduction	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	0	0	0
Total Revenue Costs	185,195	181,350	181,774	195,000	180,000	141,155	103,817	104,356
Net Operating Income	1,595,039	1,799,950	1,798,299	1,740,985	1,805,985	1,725,328	1,945,529	1,947,286
Capital Costs								
Unexpected cost provisions	0	13,790	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000
Capex provisions	80,111	89,159	89,103	87,119	89,369	83,992	92,221	92,324
Total Capital Costs	80,111	102,949	104,103	102,119	104,369	98,992	107,221	107,324

Cash Flow As Of Report

Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast
Year 9 <u>Nov-2031</u>	Year 10 <u>Nov-2032</u>	Year 11 <u>Nov-2033</u>	Year 12 <u>Nov-2034</u>	<u>Total</u>
2,058,924	2,060,642	2,060,642	2,060,642	24,141,708
-93,887	-44,910	-157,125	-25,506	-591,240
<u>1,965,036</u>	<u>2,015,732</u>	<u>1,903,517</u>	<u>2,035,136</u>	<u>23,550,468</u>
<u>1,965,036</u>	<u>2,015,732</u>	<u>1,903,517</u>	<u>2,035,136</u>	<u>23,550,468</u>
<u>1,965,036</u>	<u>2,015,732</u>	<u>1,903,517</u>	<u>2,035,136</u>	<u>23,550,468</u>
<u>1,965,036</u>	<u>2,015,732</u>	<u>1,903,517</u>	<u>2,035,136</u>	<u>23,550,468</u>
<u>1,965,036</u>	<u>2,015,732</u>	<u>1,903,517</u>	<u>2,035,136</u>	<u>23,550,468</u>
98,252	100,787	95,176	101,757	686,523
28,213	16,043	48,413	6,278	181,042
0	0	0	0	800,000
0	0	0	0	100,000
<u>126,465</u>	<u>116,829</u>	<u>143,588</u>	<u>108,035</u>	<u>1,767,565</u>
<u>1,838,572</u>	<u>1,898,903</u>	<u>1,759,928</u>	<u>1,927,101</u>	<u>21,782,904</u>
15,000	15,000	15,000	15,000	163,790
88,427	90,708	85,658	91,581	1,059,771
<u>103,427</u>	<u>105,708</u>	<u>100,658</u>	<u>106,581</u>	<u>1,223,561</u>

Cash Flow As Of Report

BIG FASHION OUTLET INDJIJA (Amounts in EUR)

Dec, 2022 through Nov, 2034

16/01/2023 11:20:31

	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast
For the Years Ending	Year 1 <u>Nov-2023</u>	Year 2 <u>Nov-2024</u>	Year 3 <u>Nov-2025</u>	Year 4 <u>Nov-2026</u>	Year 5 <u>Nov-2027</u>	Year 6 <u>Nov-2028</u>	Year 7 <u>Nov-2029</u>	Year 8 <u>Nov-2030</u>
Total Leasing & Capital Costs	80,111	102,949	104,103	102,119	104,369	98,992	107,221	107,324
Cash Flow Before Debt Service	1,514,928	1,697,001	1,694,196	1,638,866	1,701,616	1,626,337	1,838,308	1,839,962
Cash Flow Available for Distribution	1,514,928	1,697,001	1,694,196	1,638,866	1,701,616	1,626,337	1,838,308	1,839,962

Cash Flow As Of Report

Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast
Year 9	Year 10	Year 11	Year 12	
<u>Nov-2031</u>	<u>Nov-2032</u>	<u>Nov-2033</u>	<u>Nov-2034</u>	<u>Total</u>
103,427	105,708	100,658	106,581	1,223,561
1,735,145	1,793,195	1,659,270	1,820,520	20,559,342
1,735,145	1,793,195	1,659,270	1,820,520	20,559,342

VALUATION REPORT

BIG FASHION KRAGUJEVAC

**56 Kraljice Marije Boulevard,
Kragujevac, Serbia**

Prepared for

CEE-BIG MANAGEMENT DOO BEOGRAD

Date

December 31st, 2022

CBS International doo Beograd

Report date: January 16th 2023

Airport City Belgrade
 11 Tadije Sondermajera St.
 11070 Belgrade, Serbia
 Direct +381 11 22 58 777
 office@cw-cbs.rs
 www.cw-cbs.rs

CEE BIG MANAGEMENT DOO BEOGRAD

88 Omladinskih brigada Street,
 Belgrade, Serbia

VALUATION OF BIG FASHION KRAGUJEVAC SHOPPING CENTER AT 56 KRALJICE MARIJE BOULEVARD, TOTALING 22,662 SQM OF GLA LOCATED AT C.P. 5374/3 CM KRAGUJEVAC III, AND EXCESS LAND TOTALLING 14,127 SQ M, LOCATED AT C.P. 5353/1, 5353/2, 5353/3, 5353/4 CM KRAGUJEVAC III.

As per your request CBS International d.o.o. Beograd has prepared a valuation report of the Market Value of a property for internal purpose – financial reporting and secured lending.

The contents of this report and appendices are confidential to the party to whom they are addressed for the specific purpose referred and for their use only. Before this report and any part thereof is reproduced or referred to in any other document, circular or statement, and before its contents are disclosed orally or otherwise to a third party, CBS's and Consultant's written approval must first be obtained.

Such publication or disclosure will both be permitted unless, where relevant, it incorporates adequate reference to the Assumptions and Limiting Conditions referred to herein. For the avoidance of doubt, such approval is required whether or not CBS International d.o.o. or any related companies is referred to by name and whether or not the contents of this Report are combined with others.

The property description and identification, market information, analysis and conclusions are set further in the enclosed report, subject to the assumptions and limiting conditions included therein. There are no extraordinary or limiting conditions to note.

It is our opinion that the Market value of the Subject Property as of December 31st, 2022 is:

Value indicators	Market value (EUR)
BIG FASHION KRAGUJEVAC Shopping Center, 56 Kraljice Marije Boulevard, Kragujevac	51,130,000
Final Conclusion of Market value	51,130,000

Source: CBS International doo

Kind regards,

Nenad Suzić MRICS RV
Regional Head of Valuations
CBS International d.o.o. Beograd

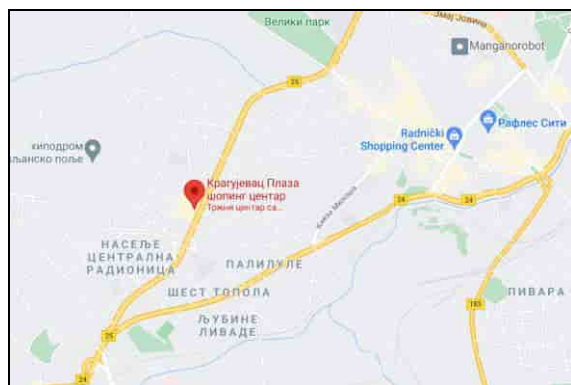
Isidora Mrvić
Surveyor
CBS International d.o.o. Beograd

Contents

INTRODUCTION	4
Executive Summary	5
Assumptions and limiting conditions.....	6
Statement of Competency	10
PROPERTY DESCRIPTION	11
Location.....	11
Technical description	13
Tenancies	14
State of repair, planning and environmental issues	14
ECONOMIC-DEMOGRAPHIC ANALYSIS OF SERBIAN REGIONS.....	17
Key Economic Parameters	17
Foreign Direct Investments (FDI)	18
Unemployment rate	19
The average salary	20
Inflation / CPI	20
RETAIL MARKET OVERVIEW.....	22
Kragujevac Retail Market	24
Supply.....	24
Rental levels.....	26
VALUATION METHODOLOGY.....	28
Sales Approach	28
Income Approach	28
Cost Approach	28
Key Valuation Factors.....	29
Valuation assumptions and comments	30
Valuation Assumptions	30
Final Conclusion of Value	34
Achievable price in constrained marketing period	34
Reinstatement Value	34
APPENDIX.....	35

INTRODUCTION

Executive Summary



The property	BIG FASHION KRAGUJEVAC Shopping center
Address	56 Kraljice Marije Boulevard, Kragujevac
GPS coordinates	44.008217, 20.896695
Valuation date	December 31 st 2022
Inspection date	December 1 st 2022
Basis of valuation	Market value
Purpose of valuation	Internal purpose – Financial reporting and Secured landing
Property description	BIG FASHION KRAGUJEVAC Shopping Center on the c.p. 5374/3 CM Kragujevac III and excess land on the c.p. 5353/1, 5353/2, 5353/3, 5353/4 CM Kragujevac III;
The area of the property	22,662 sqm of GLA;
Plot size	c. p. 5374/3 – 24,390 sq m; c. p. 5353/1 – 14,127 sq m;
Capacity of valuer	External
The valuer's name	Nenad Suzić
License no	017
Special assumptions	No
Highest and best use	Existing use

Assumptions and limiting conditions

This report is prepared for use by the Client, for the specified purpose set forth in the valuation report. No responsibility and liability are assumed by CBS International d.o.o. for the use of this report by any other party or for any other purpose without the written consent of the Company and the Consultant.

CBS International d.o.o. assumes no responsibility for economic or physical factors occurring at any date other than the date of value set forth in the report.

Information, value estimates and opinions disclosed to CBS International contained in this report were obtained from sources considered reliable and are believed to be true and correct. However, CBS International can assume no responsibility for the accuracy of such information.

Capital Values

Unless we have said otherwise in the relevant Letter, the valuation will be prepared in accordance with the RICS Valuation Professional Standards current at the date of the Letter (the "Red Book") by valuers conforming to its requirements, acting as external valuer.

Each valuation has been prepared on the basis of "Market Value", which is defined as: "The estimated amount for which an asset or liability should exchange on the date of valuation between a willing buyer and a willing seller in an arm's-length transaction after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion."

The valuation represents the figure that would appear in a hypothetical contract of sale at the valuation date. No adjustment has been made to this figure for any expenses of acquisition or realisation - nor for taxation which might arise in the event of a disposal.

Opinion of market value

Opinion of market value is based upon analysis and valuation assumptions set forth in this report, and is primarily based upon available comparable market transactions realized between unbiased and informed parties, in an arm's-length transaction.

The description of the subject property was based on data and analysis by CBS International on the date of inspection and on relevant information provided by the Client and concerned parties.

Responsibility

CBS International assumes no responsibility for the occurrence or reporting of any building code violations or environmental conditions, where expertise or engineering knowledge is required to discover them. For the avoidance of doubt, CBS will not undertake an environmental assessment or prepare a land quality statement, which would be the responsibility of an environmental consultant or chartered environmental surveyor. In this respect, CBS will have regard to any environmental reports provided to CBS. Experts should be retained to determine compliance and environmental conditions.

CBS International did not perform detailed technical compliance analysis, testing of materials, soil sampling, inspection of exposed and non-exposed parts of structure, nor have we performed examination with an aim to determine presence of hazardous materials or techniques in any part of the property. CBS International is not in a position to state therefore that subject property does not contain any defects.

Property

Unless otherwise stated, subject property is analyzed assuming all required licenses, construction and occupancy permits, and other legislative documents relevant for valuation purposes are existing and valid, unless otherwise stated.

We will not carry out a structural survey of any property nor will we test services. Further, no inspection will be made of the woodwork and other parts of the structures which are covered, unexposed or inaccessible. In the absence of information to the contrary, the valuation will be on the basis that the property is free from defect. However, the value will reflect the apparent general state of repair of the property noted during inspection, but we do not give any warranty as to the condition of the structure, foundations, soil and services. Our report should not be taken or interpreted as giving any opinion or warranty as to the structural condition or state of repair of the property, nor should such an opinion be implied. If we give the age of a building in our report, this will be an estimate and for guidance only.

Measurements

We have not measured the Properties but have relied upon the floor areas provided.

Where we are required to measure a property we will generally do so in accordance with the latest edition of the RICS Code of Measuring Practice. However, you should specifically note that the floor areas contained in any report we may publish are approximate and if measured by us will be within a 3% tolerance either way. In cases where the configuration of the floor plate is unusually irregular or is obstructed, this tolerance may be exceeded.

We will not be able to measure areas that we are unable to access. In these cases we may estimate floor areas from plans or by extrapolation. Where we are required to measure land or site areas, the areas will be approximate and will be measured from plans supplied or from plans obtained from the relevant Land Registry. They will not be physically checked on site. The areas we report will be appropriate for the valuation purpose, but should not be relied upon for any other purpose.

Documentation

Where the Valuation Report is required to contain site plans these will be based on extracts of the Ordinance Survey or other maps showing, for identification purposes only, CBS's understanding of the extent of title based on site inspections or copy title plans supplied to CBS. The Client should not rely on CBS's plans to define boundaries.

Ownership documentation

Details regarding ownership rights or lease conditions related to subject property are disclosed as they have been communicated by the Client. CBS International did not have access to the entire documentation related to ownership or leasing. Information and documents upon which our analysis was performed will be disclosed in the report. Legal experts should be retained to determine compliance with suggested documents.

Opinions, analysis and conclusions

As agreed, CBS International will not provide full details of the valuation approach and reasoning in the Valuation Report.

CBS International reserves the right to make adjustments to disclosed opinions, analysis and conclusions within the report should any additional data become available. Unless agreed in writing in advance with the Client, CBS International will not obtain information from the Land Registry.

CBS International will not consent to publication or disclosure of the Valuation Report unless, where relevant, it incorporates adequate reference to the Special Assumptions and/or departures from the Red Book referred to in this valuation report.

Valuation of property

Unless CBS International has confirmed otherwise in engagement letter, each property will be valued individually; in the case of a portfolio, CBS will assume that each of the properties would be marketed in an orderly way and not placed on the market at the same time.

No allowance will be made by CBS for any items of plant or machinery not forming part of the service installations of the building(s). CBS will specifically exclude all items of plant, machinery and equipment installed wholly or primarily in connection with any of the occupants' businesses. CBS will also exclude furniture and furnishings, fixtures, fittings, vehicles, stock and loose tools, except where such items would ordinarily transfer to a prospective purchaser in the sale of a trading business as a going concern in accordance with Red Book and National Standards.

No account will be taken in the Valuation of any business goodwill that may arise from the present occupation of the Property, except where such business goodwill (excluding any personal goodwill) would ordinarily transfer to a prospective purchaser in the sale of a trading business as a going concern in accordance with Red Book and National Standards.

CBS International has not been provided with loan or financing details therefore we are not in a position to comment in connection with potential or existing loan security.

Trade Related Valuations

Unless we have agreed otherwise, for trading related property (such as hotels, marinas and self-storage properties where the property is trading and is expected to continue, we will value on the assumption of a fully equipped operational entity, having regard to trading potential.

Where we are instructed to value a property having regard to its trading potential, we will take account of any trading information that either the operator has supplied to us or that we have obtained from our own enquiries. We will rely on this information being correct and complete and on there being no undisclosed matters that could affect our valuation. The valuation will be based on our opinion as to future trading potential and the level of fair maintainable turnover and fair maintainable operating profit likely to be achieved by a reasonably efficient operator. Unless we have said otherwise in the relevant Letter:

- (i) the valuation will be made on the basis that each property will be sold as a whole including all fixtures, fittings, furnishings, equipment, stock and goodwill required to continue trading;
- (ii) we will assume that the new owner will normally engage the existing staff and the new management will have the benefit of existing and future bookings or occupational agreements (which may be an important feature of the continuing operation), together with all existing statutory consents, operational permits and licences;
- (iii) we will assume that all assets and equipment are fully owned by the operator and are not subject to separate finance leases or charges;
- (iv) we will exclude any consumable items, stock in trade and working capital; and
- (v) we will assume that all goodwill for the properties is tied to the land and buildings and does not represent personal goodwill to the operator.

Special Assumptions

No.

Disclosure

The principal signatory of this report has not continuously been the signatory of valuations for the same addressee and valuation purpose as this report. CBS International has not continuously been carrying out valuation instructions for the addressee of this report.

Sources of information

We have carried out our work based upon information supplied to us by client, as set out within this report, which we have assumed to be correct and comprehensive.

- Cadastral Excerpts
- Usage permit
- Building permit
- Main design
- Rent Roll
- Certificate of energy efficiency
- And information supplied to us by CEE-BIG MANAGEMENT DOO which we have assumed to be correct and comprehensive

Statement of Competency

Compliance with Valuation Standards

The valuation and valuation report will be prepared in accordance with the appropriate sections of the current edition of the RICS Valuation – Professional Standards (the "Red Book"). In this context "current edition" means the version of the Red Book in force at the Valuation Date. The Valuation will be compliant with International Valuation Standards ("IVS") and National Valuation Standards.

Valuer

The Valuation will be undertaken by a suitably qualified valuer, or valuers, who has or have the knowledge, skills and understanding to undertake the Valuation competently and who will act as "External Valuer(s)" (as defined in the Red Book) qualified for the Purpose of Valuation. The consultant is a member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), is familiar with International Valuation Standards (IVS), is familiar with National Valuation Standards, and other pertaining professional knowledge. We confirm that we have sufficient current local and national knowledge of the particular property market involved and have the skills and understanding to undertake the valuation competently.

Other Valuers

The Valuation Report to be provided by CBS International may include valuations by other valuers. CBS confirms its understanding that the valuations of others have been or will be prepared in accordance with the Red Book.

Conflicts of Interests

CBS International has had no previous recent or current involvement with the Property or where relevant in the case of a valuation for secured lending, with the parties to the transaction for which the loan is required and CBS does not anticipate any future fee earning relationship with the Property, the Borrower or a party connected to the transaction. Therefore, CBS International does not consider that any conflict arises in preparing the advice requested. We have no present or prospective interest in the property that is the subject of this report, and we have no personal interest or bias with respect to the parties involved.

Analysis, opinions and conclusions

The reported analysis, opinions and conclusions are limited only by the reported assumptions and limiting conditions, and are our personal, unbiased professional opinions and conclusions. Value conclusions are not based on a requested value, specific value or loan approval conditions.

Employment and compensation

Our employment or our compensation are not contingent upon the reporting of a predetermined value or direction in the value that favors Client's cause, the value estimate, attainment of a result or the occurrence of any subsequent events.

Inspection

CBS International's team has made a personal inspection of the subject property, unless otherwise is stated within the report.

PROPERTY DESCRIPTION

Location

Subject property is located in Kragujevac. Kragujevac is 140 km south of Belgrade, and 150 km north of Nis. It covers an area of 835 km². The city area has population of 151,000 people.

Being situated in the corner of Kraljice Marije Boulevard one of the most important boulevards in the Kragujevac, Dimitrija Tucovica and Zorana Vasica Street, subject property undoubtedly enjoys very good location for retail activities.

BIG Fashion Kragujevac Shopping Center is located in the urban, densely populated part of Kragujevac named Hipodrom. This area is mainly occupied by medium-to-high rise residential buildings, providing wide customer base in the closest proximity of the property. Being placed in the corner, property enjoys excellent visibility and significant traffic flow. Grada Sirena Street, part of the very important traffic corridor, which links northern and southern parts of the city, used as a transit direction for passenger transport is located at the distance of 2.5 km. Also, it can be characterised as a boulevard, as it has two traffic lanes per direction, being very important part of the network of Kragujevac streets. Kraljice Marije Boulevard is of great importance, as it connects the very center of the Kragujevac some 2.5 km to the east of the property. Lepenicki Boulevard, which connects Kragujevac with E75 Highway exit near Batocina is located at the distance of 3 km.

BIG Fashion Kragujevac Shopping Center is characterized by exquisite visibility and accessibility, having comparative advantages to other city locations, as it combines proximity of Kragujevac city core, densely populated apartment area, as well as easy access on of the most important transit corridors.

Subject property has excellent location in respect to transport infrastructure, as well as with car and pedestrian accessibility. It is situated 2.5 km from the Kragujevac downtown. The subject property either has direct access, or is in close proximity of all major boulevards and traffic arteries of Kragujevac – (i) Lepenicki Boulevard, connecting Kragujevac with E75 highway via Batocina (ii) Grada Sirena Street, being part of important traffic corridor connecting northern and southern parts of Kragujevac (this corridor is part of so-called Old Belgrade Road, as it used to be the shortest link between Kragujevac and Belgrade, prior to development of E75 Highway, (iii) Save Kovacevica Street, connecting northern suburbs with the very centre of Kragujevac.

Kragujevac is located only 24 km from the E75 Highway via Kragujevac-Batocina motorway. There are several regional roads that connect Kragujevac with other cities of central Serbia, including Topola, Jagodina, Raca, Gornji Milanovac and Rudnik. The subject property has convenient public transportation pattern.

Location map is attached to Appendix A.

Site

The subject property is situated on cadastral parcel no. 5374/3 cadastral municipality of Kragujevac III. The subject site covers an area of total 24,390 sqm. Parcel is with multiangle regular shape and flat topography.

Cadastral Municipality	Cadastral parcel	Description	Area (sq m)
Kragujevac III	5374/3	Construction land	24,390

Source: Cadastral excerpt, compiled by CBS International

Subject of the valuation is also excess land on the cadastral parcels 5353/1, 5353/2, 5353/3, 5353/4 CM Kragujevac III, totaling 14,127 sq m. Parcel is with multiangle regular shape and flat topography.

Cadastral Municipality	Cadastral parcel	Description	Area (sq m)
Kragujevac III	5353/1	Construction land	13,847
Kragujevac III	5353/2	Construction land	244
Kragujevac III	5353/3	Construction land	18
Kragujevac III	5353/4	Construction land	18
Total (sq m)			14,127

Source: kn web, compiled by CBS International

Subject land plot is positioned across the BIG Fashion Shopping Center, at the corner of Zorana Vasica and Dimitrija Tucovica Street, and can be characterized by exquisite visibility and accessibility. On the subject land plot as per delivered information on location can be built residential building.

Graphical representation of the subject property is enclosed below:



Source: Geosrbija, compiled by CBS International

Site Plan is attached to Appendix D.

Technical description

BIG FASHION Kragujevac is together with Roda Center in Kragujevac the most modern shopping center in Kragujevac, introducing shopping concept which is unseen in this part of Serbia. The building itself has been built in accordance with contemporary construction industry standards in 2012. It features one registered building built on cadastral parcel 5374/3 CM Kragujevac III. Subject property features 22,662 sq m GLA as per delivered rent roll.

It should be noted that the subject building is built as stand-alone commercial building UG+GF+1 floor structure.

Car entrances to the property are from Dimitrija Tucovica and Sumadijske brigade Street. Pedestrian access is available through Kraljice Marije Boulevard. The number of parking lots totals app. 610, 520 of them being indoor on the underground floor and 90 being outdoor.

Detail information regarding building is presented below:

Building	Cadastral parcel	Building no.	Floors	Building footprint (sq m)	Net usable area (sq m)	GLA (sq m)
Plaza Shopping Center	5374/3	1	UG+GF+1	16,659	50,465	22,662

Source: Cadastral excerpt, construction permit and rent roll, compiled by CBS International

Within subject building is registered one separate part i.e. commercial unit with area of 1,828 sq m presented in the following table:

Building	Cadastral parcel	Building no.	Description	Separate part	Area (sq m)
Plaza Shopping Center	5374/3	1	Retail unit	1	1,828

Source: kn web, construction permit and rent roll, compiled by CBS International

Total net area of the building was adopted from the publicly available cadastral data. For the purpose of this valuation, we have used GLA from the received rent roll i.e. 22,662 sq m.

In construction terms, building structural frames are made of combination of reinforced concrete and steel elements, funded on reinforced concrete beams. Bearing structural elements i.e. columns, beams and slabs, are also precast concrete elements. Façade is constructed as sandwich panels with mineral wool insulation, mounted on a steel substructure.

Roof structures consist of reinforced concrete girders. The roof of building is made of corrugated metal sheets, covered with thermal mineral wool insulation and roof membrane. External walls are made of thermally insulated sandwich façade panels with concrete blocks, while internal walls are combination of the fire proof gypsum boards, positioned on the steel

substructure, and concrete blocks. All doors and windows are double-glazed made in aluminum frame.

Floors in retail units vary, depending on tenant's requirements, but the final layer handed over by the Investor was reinforced concrete slab. Finishing layer in sanitary areas comprises ceramic tiles, while reinforced concrete is in technical areas. Interior walls are plastered and painted in retail units or covered with ceramic tiles in sanitary areas. Ceilings in retail units depends on tenant's requirements i.t. suspended, painted or open type.

Heating is provided via own gas heating system. Air-conditioning is provided via fan-coil system, chillers are located outside the building. Water supply installation is connected to municipal water-supply system. Sprinkler system coverage all retail units. Building has diesel power unit.

Floor layout is typical and comprise of: circle hallway, central hall, retail shops and auxiliary rooms. Ground and first floor are mostly occupied by tenants. Underground floor layout includes garage space.

Building is equipped with 9 elevators. Elevators have 630 kg, 1,000 kg and 1,250 kg loading capacity. Also, building has tri two-way and three one-way escalators. As per safety measures, building has sprinkler system, fire detectors, video-surveillance as well as physical and technical security, CCTV, access control and intruder system are also installed.

Along with premium locational attributes, contemporary outlook and modern materials used, BIG Fashion Kragujevac Shopping Center is undoubtedly positioned as a coveted shopping center. The building is in very good general condition.

Photographs of the subject property are attached to the Appendix B of this report.

Tenancies

For the purpose of this valuation, we have received rent roll, that specifies individual tenant rental area, monthly rent, and lease duration details. Main tenants include: LC WAIKIKI, NEW YORKER, NIKE, SPORT VISION, INTERSPORT, CINEPLEX.

Average passing base rent for entire property in 2022 was about EUR 14/sq m per month, with occupancy of 94%.

Detailed tenancy schedule is presented in the Appendix F.

State of repair, planning and environmental issues

CBS International has not undertaken a structural survey, or tested the services. We have not been supplied with a survey report prepared by any other firm. We have undertaken only a limited inspection for valuation purposes. We are under impression that the building is in very good state of condition.

The subject property represents Shopping Center which is adequately registered in cadaster system, stating that subject building has usage permit.

We have been provided with usage permit no. III 05-3510-108/13 dated March 12, 2014.

We have been provided with Certificate of energy efficiency. The subject property has C energy efficiency class.

We also have been provided with Information on location no XVIII 350-870/16 dated August 23th 2016. for cadastral parcel 5353, for development of a residential building. Please note that we have not been provided with updated data.

Breakdown of basic parameters is given below:

Area of cadastral parcel	14,127 sq m
Occupancy index	45%
Max Building Height	35m
Floor Structure	GF+8
No of parking/garage units	One unit per apartment

Source: Information on location, compiled by CBS International doo

Graphical representation is enclosed below:



Source: Namena površina, sajt Opštine Kragujevac, compiled by CBS International doo

We have not been provided with ground contamination reports. We have assumed that the property is not contaminated.

Usage permit is attached to Appendix E.

Information on location is attached to Appendix F.

Tenure

We have been provided with the Cadastral Extracts no. 74571 and 74565 CM Kragujevac III, dated May 31st 2018. According to the said sources and having insight into online cadastral data, the subject property encompasses one building constructed on cadastral parcel 5374/3

totalling 24,390 sq m, and excess land on the cadastral parcels 5353/1, 5353/2, 5353/3, 5353/4 CM Kragujevac III, totaling 14,127 sq m, with details as follows:

Cadastral parcel	Building no.	Property	Floors	Building footprint/Land area (sq m)	Net area (sq m)	Owner	Type of ownership	Share
5374/3	1	Commercial building Plaza	UG+GF+1	16,659	50,465	SEK DOO BEOGRAD	Private Ownership	1/1
	-	Construction land	-	24,390	-	SEK DOO BEOGRAD	Private Ownership	1/1
5353/1	-	Construction land	-	13,847	-	SEK DOO BEOGRAD	Private Ownership	1/1
5353/2	-	Construction land	-	244	-	SEK DOO BEOGRAD	Private Ownership	1/1
5353/3	-	Construction land	-	18	-	SEK DOO BEOGRAD	Private Ownership	1/1
5353/4	-	Construction land	-	18	-	SEK DOO BEOGRAD	Private Ownership	1/1

Source: Cadastral records, compiled by CBS International

SEK DOO BEOGRAD is registered as a freehold owner of the subject shopping center as well as on the excess land, with ownership stake 1/1.

There are official inscriptions registered against the subject property interest. We assumed that no liens do materially impact on the market value of the Property. However, we have not undertaken further investigations and therefore we recommend that any third parties who have an interest in the Property make all necessary investigations to ensure this is the case. We would recommend that before any potential purchase of the Site and the Building that your lawyers verify the ownership status of the Site.

Cadastral extract is attached to Appendix C.

ECONOMIC-DEMOGRAPHIC ANALYSIS OF SERBIAN REGIONS



KREDITNI REJTING SRBIJE			
	RATING	DATE	ACTION
Standard and Poor's	BB+ / stable outlook	09.12.2022.	Rating affirmed
Fitch Ratings	BB+ / stable outlook	19.08.2022.	Rating affirmed
Moody's Investors Service	Ba2 / stable outlook	12.03.2021.	Rating upgraded

Serbia is located in the South-eastern Europe, in the central part of Balkan Peninsula, at the intersection of Pan European Corridors X and VII (Danube River), on the way from Europe to Asia. Pan European Corridor X is the most important European highway corridor passing through the country, which links Austria, Hungary, Slovenia, Croatia, Serbia Bulgaria, Macedonia and Greece. Another branch of the corridor links Belgrade with Budapest.

The Republic of Serbia encompasses an area of 88,361 square kilometres. The population density is about 105 persons per square kilometre. Serbia is divided into 29 districts and the City of Belgrade. The districts and the city of Belgrade are further divided into municipalities.

Generally, the infrastructure in Serbia is improving, although it needs a large amount of investment in order to be brought to the European standards. The fastest development should occur in road and air traffic, as well as in telecommunications, which are already the closest to the European standards in terms of the state of infrastructure and technological development. Slower development should be expected in the railway and river traffic.

Key Economic Parameters

GDP

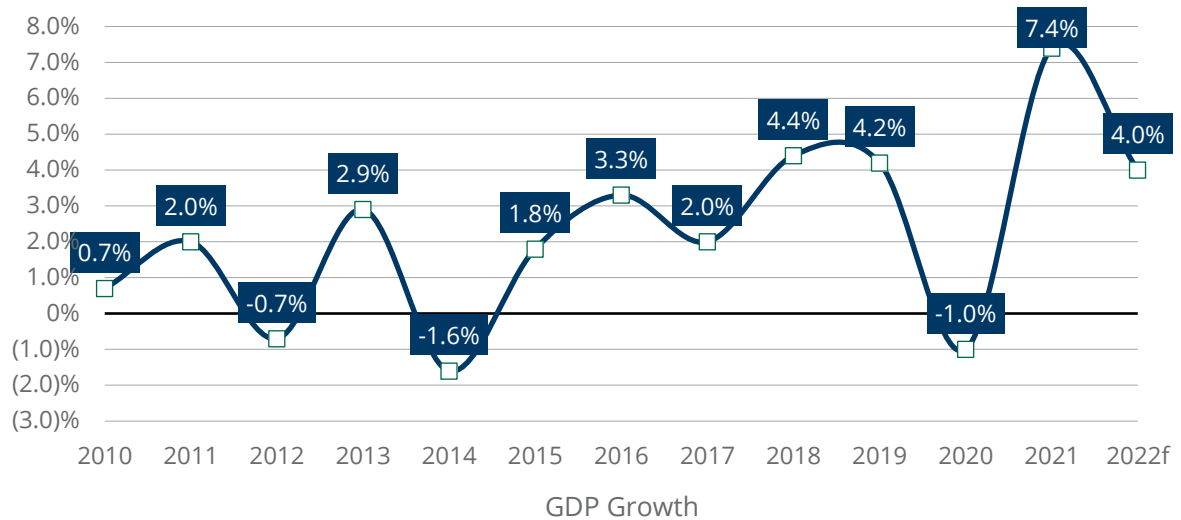
Favourable developments in the industry, agriculture and construction are reflecting positively on the economic activity in the last several years which has been trending above its pre-crisis level since 2016. The economic stability in Serbia continued in 2017 and 2018, as well as in 2019, when GDP increased by 4.2% in real terms. The strong results for few years had put Serbia in the group of the fastest expanding economies in Europe.

The beginning of 2020 promised to continue this trend, however the coronavirus pandemic lock down measures introduced by the Government to prevent spread of the virus resulted in contraction of GDP in the second quarter of 2020 by 6.4%. In Q3, GDP growth stood at -1.3%, which was better than initially expected. Due to the faster recovery of industrial production, smaller decline in investments, better performance of service and better agricultural season the GDP at the end of 2020 was -1.0%.

According to the official statistical data, Serbia achieved a real GDP growth of 7.4% in 2021, driven by recovery in service sectors, as well as growth in construction and industrial

production. Having in mind the uncertainty over further duration of the conflict in the Ukraine, and the economic effect of growth in energy, food and commodity prices in world markets, National Bank of Serbia revised downward projection of GDP growth for 2022 from the range of 4-5% to a range of 3.5-4.5%.

The following chart shows the GDP movement from 2010 onwards.



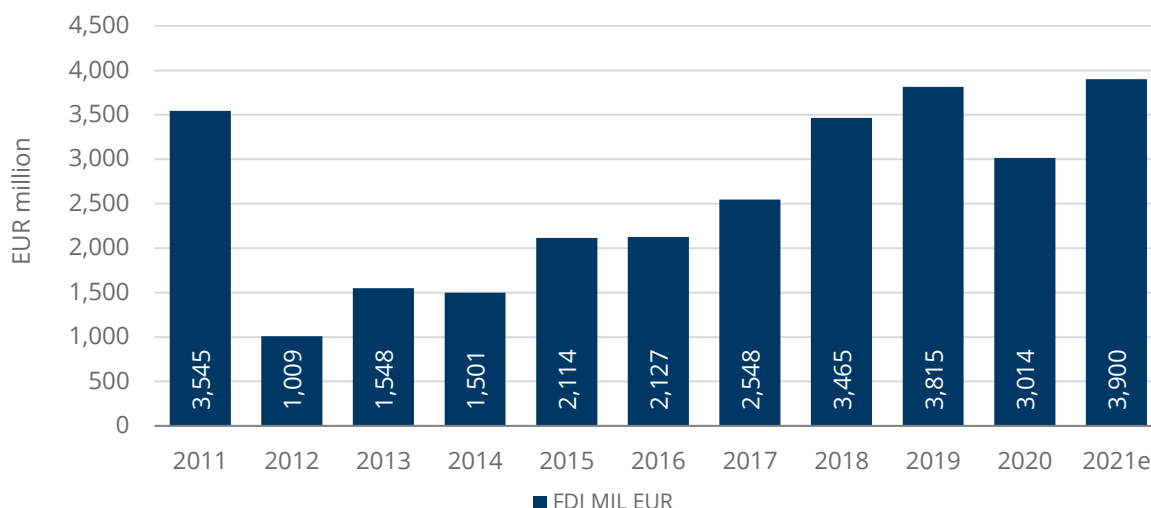
Source: National Bank of Serbia, Ministry of Finance, compiled by CSB International

Foreign Direct Investments (FDI)

After a drop in 2012, the FDI inflow was constantly growing, indicating strong activity among investors. In addition, the structure of FDI inflow has improved. More investments are directed to tradable sectors, while before the global economic crisis, dominant share of FDI inflows was directed at the finance sector, as well as construction and real estate.

During 2019 - 2021, the majority of FDI inflows came from EU countries (57%), but with an increasing share of Asian countries such as China and Hong Kong (15%), as well as USA and non-EU countries, such as Russia, Turkey and Switzerland.

The following chart shows the FDI inflow from 2011 onwards.



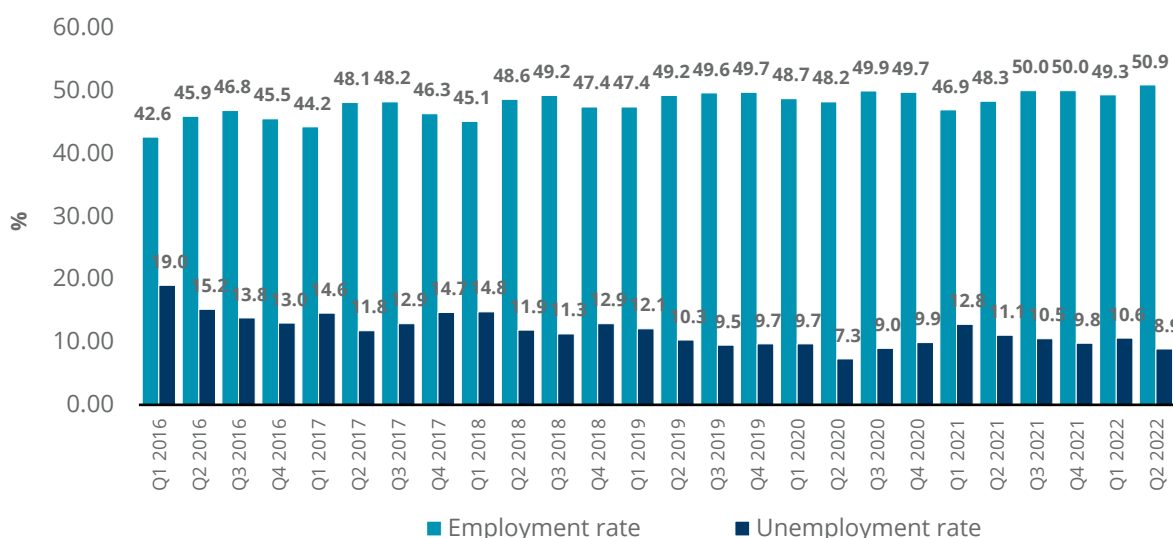
Source: Ministry of Finance, National Bank of Serbia, compiled by CSB International

Unemployment rate

According to the most recent data published by Statistical Office of the Republic of Serbia, number of the employed in Q2 2022 amounted to 2,953,500, and number of the unemployed to 287,200. Employment rate for the mentioned period amounted to 50.9%, while unemployment rate had the value of 8.9%.

Unemployment rate of people aged 15 and over amounted to 8.9%, and observed on regional level, this rate was the lowest in Belgrade Region (7.5%), followed by Vojvodina Region (7.7%), and Sumadija and Western Serbia Region (10%). The worst situation on the labour market is still recorded in South and Eastern Region, which is shown with the highest unemployment rate of 10.4%.

The following chart shows trend in the employment and unemployment rate on quarterly basis, in period 2016-Q2 2022.

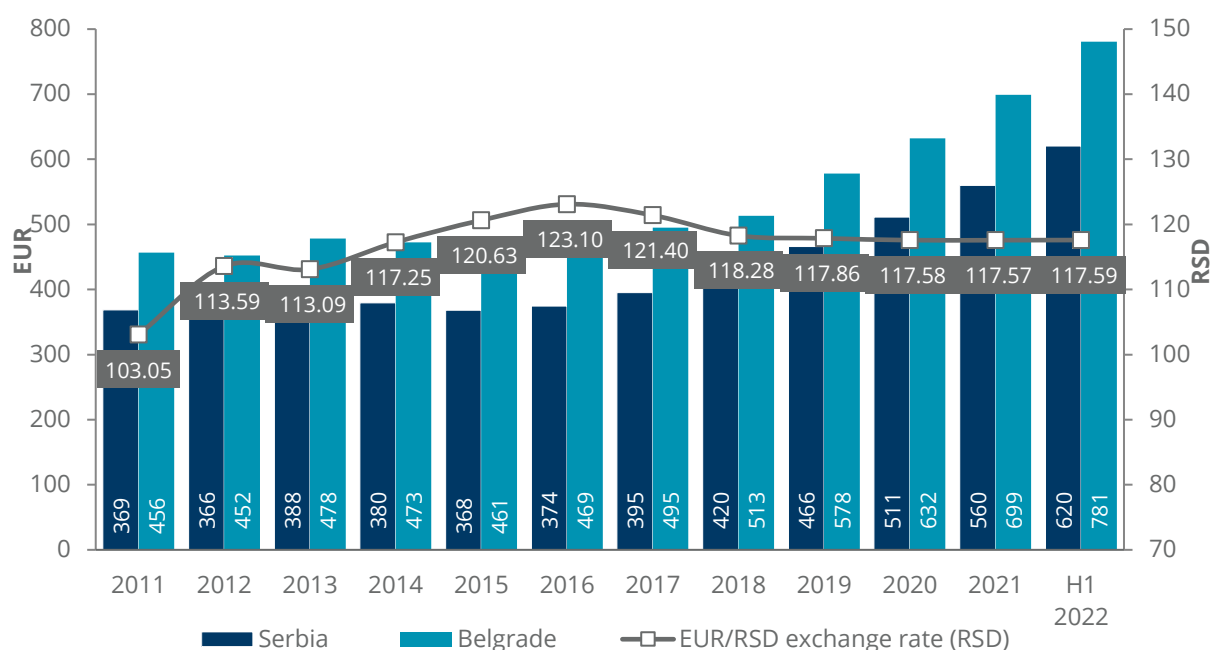


Source: Statistical Office of the Republic of Serbia, Labour Force Survey, compiled by CSB International

The average salary

According to the information published by Statistical Office of the Republic of Serbia, the average net salary in Serbia in 2021 amounted to EUR 560, while in Belgrade the net salary totalled EUR 699. In period January-Jun 2022, the average net and gross salary increased by 13.5% in nominal terms and 3.5% in real terms, as compared to the corresponding period of 2021. In the same period, the average net salary in Serbia amounted to EUR 620, while Belgrade marks the average net salary of EUR 781 in the same period.

The following chart shows the average net salaries in Serbia and Belgrade in the period 2011-H1 2022.



Source: Statistical Office of the Republic of Serbia, compiled by CSB International

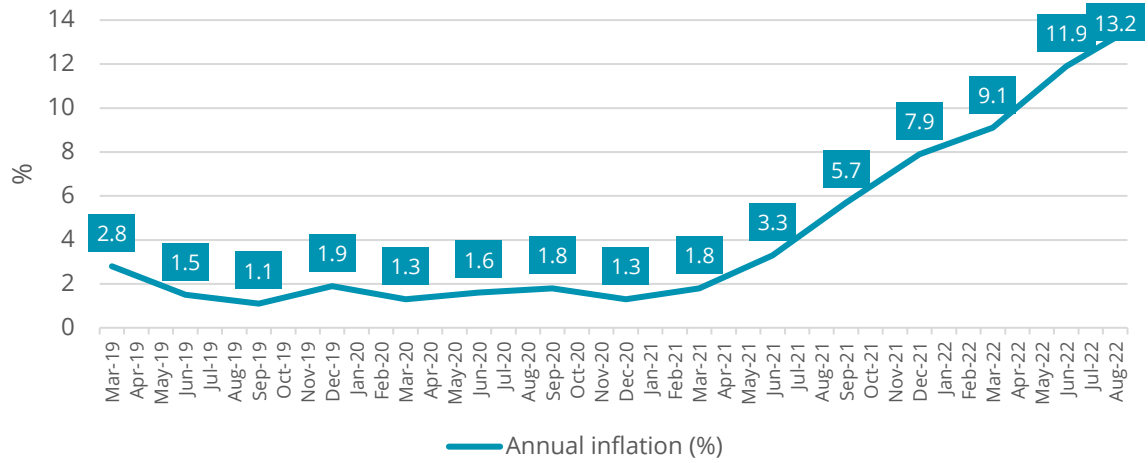
Inflation / CPI

The recovery of the world economy, which began in mid-2020, was slowed down by repetitive spread of corona virus as of October, which caused the return of restrictive health measures in many countries. After a long period of stable inflation, it remained low and stable during 2020 and amounted to 1.6% on average. However, in the previous few months, world economy is facing geopolitical tensions due to the emergence of the conflict in Ukraine, which escalated in February 2022 and led to the additional acceleration of inflation and the tightening of financial conditions. In July 2022, IMF revised downward the projection of global economic growth for 2022 to 3.2%, while further slowdown of GDP growth to 2.9% is projected in 2023.

In the middle of escalation of tensions between western countries and Russia and continuous increase of global energy and food prices, inflation in Serbia and other countries has been moving above the target band and amounted to 11.9% in July, i.e., 13.2% in August 2022, out of which more than two-thirds of the contribution comes from rising food and energy prices. According to the NBS's projections from August 2022, year-on-year inflation is expected to

peak during Q3 of this year, and should begin to decline afterwards with an expected sharper decline in the second half of 2023. The return to the target tolerance band is expected in H1 2024.

The following chart shows the inflation movements as of Q1 2019.



Source: National Bank of Serbia, compiled by CBS International

RETAIL MARKET OVERVIEW

Over the years, the Serbian retail market has become an interesting destination for many international brands. The existing stock of modern shopping centres recorded a large percentage of occupancy, while in recent years high-street retail have become richer for more international brands. Despite the lower standard of living, Serbian population can be characterized as a consumer population.

With 163 sq m of retail space per 1,000 inhabitants, Serbia could be considered as less developed as compared to the rest of the region. However, the focus of the retail space market shifted from Belgrade to secondary cities in Serbia. Until several years ago, only Belgrade and Kragujevac had Western-type shopping centres, yet in November 2018, Novi Sad also witnessed the opening of the first format of this type. Additionally, Delta Planet in Nis was opened in April 2021. In the last two to three years, cities such as Indjija, Pancevo, Sabac, Cacak, Subotica, Zrenjanin have also attracted investors and recorded significant development in this segment, mostly through the development of retail park format.

Total modern retail stock in Serbia is given below.

City	Shopping Centre Stock in sq m GLA*	Share in total	Stock in sq m/1,000 inhabitants
Belgrade	573,056	49%	345
Novi Sad	124,399	11%	364
Kragujevac	58,216	5%	324
Nis	76,617	7%	294
Pancevo	30,000	3%	243
Zrenjanin	33,933	3%	275
Indjija	23,100	2%	487
Sabac	21,102	2%	182
Cacak	18,320	2%	159
Subotica	17,964	2%	127
Leskovac	16,707	1%	116
Jagodina	14,500	1%	202

Sombor	14,200	1%	165
Sremska Mitrovica	13,800	1%	173
Kraljevo	13,709	1%	109
Uzice	12,554	1%	161
Other	106,446	9%	
SERBIA	1,168,625	100%	163

Source: CBS International

*GLA – Gross Leasable Area

Retail parks lead development sector throughout Serbia, marking huge expansion in the previous few years. The share of retail parks in the total retail supply in Serbia has been growing in the last few years and currently amounts to 35%.

The first Serbian retail park, Aviv Park Pancevo developed by Israeli investor Aviv Arlon and recently acquired by another Israeli investor BIG CEE, currently holds nearly 30,000 sq m and hosts numerous domestic and international brands. Besides, other key investments in this segment are: BIG CEE Novi Sad (45,700 sq m), Aviv Park/BIG Zrenjanin (25,500 sq m), Capitol Park/BIG Rakovica (24.000 sq m), Zemun Park (16,000 sq m), BIG Fashion Park Indjija (15,000 sq m), STOP SHOP Nis (13,500 sq m), Capitol Park /STOP SHOP Sabac (10,000 sq m), etc.

Smaller cities across Serbia, in majority of cases, miss shopping centres at all, even the old-style formats. Cities usually hold only department stores or small trade centres, therefore the most attractive retail destinations in these cities are the main high street zone i.e., pedestrian streets. Generally, these streets are not too long and comprise limited number of retail units, so many solvent tenants, i.e., banks and the tenants entering the market aim to position themselves near the main square or along the pedestrian zone. For this reason, there is high pressure on the rents, while some retail units command much higher rental levels, even if this does not correspond to the economic and purchase power of the city. The percentage of vacant space is reduced to the minimum, and along with the constant pressure on the tenants, retail units become undependable of the income that could be generated.

A typical buyer in Serbia is extremely price sensitive willing to compromise with quality. Average expenses per customer depend on product type but usually converge to the cheapest article in shop. Imported merchandize from China is doing well and these shops usually occupy very attractive retail units in these towns. This picture is more colourful in Northern Serbia where brand presence is more diversified.

Kragujevac Retail Market

Supply

Development of modern retail market in Kragujevac commenced in 2008 with the opening of Roda Centre of 15,000 sq m, followed by the opening of Department Store and Delta Park, while in 2012 Kragujevac was enriched by the first western-style shopping centre, Plaza Centre.

In 2010, Delta Real Estate company opened first retail park in Kragujevac, named **Delta Park Kragujevac**. It spreads on 14,000 sq m and provides 440 parking places. In addition to large Tempo hypermarket, the scheme offers several other brands, such as JYSK, Forma Ideale, Tehnomedija, Takko, Pertini Toys, Benu pharmacy and exchange office.



Delta Park Kragujevac

Plaza Centre was developed by Israeli company Plaza Centres. Plaza Kragujevac covers the area of 22,000 sq m of GLA, which doubled the total retail stock in Kragujevac. Moreover, the opening of Plaza Centre attracted new brands, which has not been presented in this part of the country. In 2014, Plaza shopping mall has been sold to South African fund NEPI RockCastle for EUR 38.6 million. The latest acquisition of this mall occurred in July 2021, when NEPI RockCastle sold the shopping centre to Israeli developer BIG CEE. Shortly after the acquisition, the centre was rebranded in **BIG Fashion Kragujevac**.

The latest information indicates a further expansion of this format having in mind that BIG has announced the construction of the second phase of the complex i.e., the construction of the retail park on the plot next to the shopping centre.



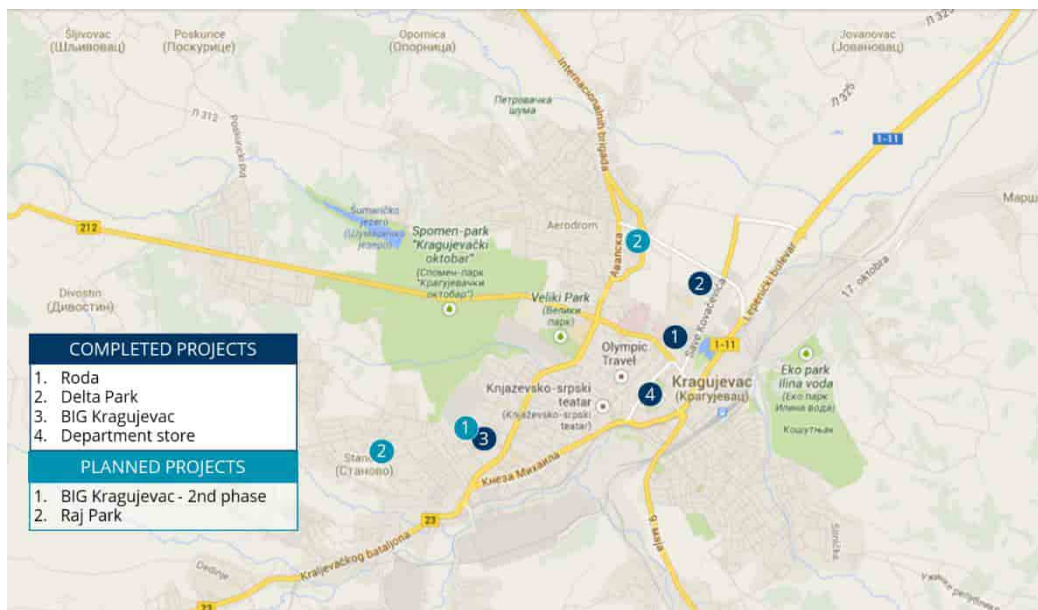
Plaza Kragujevac / BIG Fashion Kragujevac

At the beginning of 2020, the local company **Raj Park** announced the construction of the retail park, of the same name, located on a plot of 4.5 hectares, in the centre of the largest settlement in Kragujevac, Aerodrom. The retail park in the first phase is planned to include the construction of 18,000 sq m, a cafe restaurant on 1,000 sq m with 300 seats, a children's playroom on 3,500 sq m, as well as 350 parking spaces. However, the commencement of the construction of this project remains uncertain.



Raj Park, Kragujevac

The following map shows the location of these projects.



Source: Google Maps, prepared by CBS International

With the total modern retail stock of 58,216 sq m and app. 180,000 inhabitants, Kragujevac is one of the most saturated cities in terms of the retail offer, since there is 324 square meters of retail space per 1,000 inhabitants. The retail stock per type of scheme is given below.

Type of retail scheme	Size (sq m GLA)
Western-Style Shopping Centre	22,000
Neighbourhood Malls	15,200
Department store	7,016
Secondary SC schemes	-
Retail Park	14,000

Source: CBS International

Rental levels

As in the other cities, rental levels depend on the size of retail units, shop window size, position and overall demand. The next table shows the average rental levels at the most attractive locations.

Unit size	Up to 100 sq m	100-250 sq m	More than 250 sq m
	EUR/sq m	EUR/sq m	EUR/sq m
Old town - Kralja Petra	25-35	20-25	13-18
Old town - 27. marta/Zorana Djindjica /Nikole Pasica/Srete Mladenovica	20-25	15-20	9-13
Kralja Aleksandra I Karadjordjevica	18-23	15-20	9-15
Bubanj/Zmaj Jovina/ Svetozara Markovica	10-15	9-12	7-9
Karadjordjeva	10-14	9-12	7-9
Kraljice Marije Boulevard / Daniciceva	10-13	8-12	7-9

Erdoglija/Stara kolonija	10-13	8-12	7-9
Vasariste/Veliki park	10-14	9-12	7-9
Stanovo/Bagremar	9-12	7-11	6-8
Aerodrom/Susica	10-13	8-12	7-9
Mala vaga/Knez Mihailova	10-15	9-12	7-9

Source: CBS International

VALUATION METHODOLOGY

Sales Approach

Sales Approach is a very convenient method used to estimate the value of a commercial property, as it is generally considered the most direct approach in determining market value. Two factors frequently limit the usefulness of this method of valuation. First, not all sales give a good indication of market value, as a strong seller will hold the price up while a strong buyer will drive the price down. Second, certain types of property sold infrequently results in the lack of close substitutes and in insufficient market evidence. Requirements for successful use of this approach include: (i) the existence of an active market involving comparable properties; (ii) past transactions of comparable properties; (iii) access to price information at which comparable properties were exchanged; (iv) arm's length transactions between independent parties.

Income Approach

Income Approach takes into consideration the anticipated income that a property might be expected to generate if rented to tenants. The estimated income is then divided by a market capitalization rate in order to estimate value of the property. This method is commonly used for valuing owner occupied commercial properties or income-generating properties leased out at long-term contracts.

Cost Approach

Cost Approach is applicable for improved property, when the existing property and land have the same highest and best use and the improvements have suffered little loss in value (depreciation) due to age, wear and tear, functional or external market problems and in markets where reliable market data for the Sales Approach and the Income Approach is limited. Using this approach, the appraiser should estimate the depreciated Replacement Cost of the land improvements and then add it to the value of the land on which the buildings are built in order to arrive at the overall value of the property

Key Valuation Factors

Property represents commercial property – shopping center holding app. 22,660 sq m gross leasable area with adequate open parking area with 90 parking spots, and underground garage with 520 parking spots.

Being a corner property and having frontage along the important traffic artery - one of the most important boulevards in the Kragujevac, the subject location enjoys excellent visibility. The market usually assigns increased value to corner lots, particularly for commercial properties, due to advantages of corners, such as easier entrance and exit, increased visibility and exposure to more traffic.

Subject concept is exclusive in Kragujevac, underpinning its market leadership position. Catchment area of more than 151,000 inhabitants in the town itself, and some 280,000 people at 45 minutes driving.

We have had regard to the physical and location attributes of the subject Property. We bullet pointed our main comments and assumptions below:

STRENGTHS

- Convenient location, near densely populated residential areas, vicinity of primary catchment area
- Good accessibility and vicinity of main roads
- High occupancy level
- Unique shopping center facility
- Adequate car parking ratio
- Very good tenant mix

OPPORTUNITIES

- Leasing of vacant units

WEAKNESSES & THREATS

- Increasing of energy cost

The property has virtually no competing shopping scheme in neighborhood and benefits from high occupancy rates. Economic outlook for Kragujevac is generally positive as unemployment rate is trending down due to fact that many of new international and domestic companies have been setting up offices or production facilities in the city.

We believe that the current average rent of about EUR 14 per sq m monthly is sustainable in the long term and that there are further opportunities for improvement of tenant mix.

Following table present comparison year 2021 to 2022 of key performance of retail park:

Year	Average Monthly Rent (EUR/sqm)	Yearly Base Rent Total (EUR)
2021	13,2	3,596,696
2022	14,0	3,813,751

Source: CEE – BIG Management, compiled by CBS International

Valuation assumptions and comments

We have adopted the following specific assumptions in calculating valuation advice based on the Income Approach:

The Income Approach

We have applied the Term and Reversion Method in estimating open market value based on the Income Approach. The value of the property is calculated by splitting the rental income into term and reversionary components. The term value is calculated by capitalizing the passing net rent over the remaining lease period being the standard lease term in the office segment of property market; it is fixed until the next rent review. The reversion value is calculated by capitalizing the expected rental value starting from the reversionary year into perpetuity, and then back to the present value. Our assumptions were based on current and expected market levels in the subject property and the Kragujevac retail market.

VALUATION ASSUMPTIONS

We have been provided with tenancy schedule as at the date of valuation. The subject property has been leased 94%. Average rent stands about EUR 14 per sq m per month. We have also included income from turnover rent in yearly amount of app. EUR 555,000.

In the Cash Flow Projections, rental income is calculated on monthly in advance basis, which is a standard market practice. We have also accounted for additional income from ATMs, Kiosks, Antenas, etc, as well as from projected turnover rent above minimum rent based on 2022 results. We have presented just Anchor tenants per each tenant, while rest of tenants we have observed as Inline tenants as group.

We did not account on any significant volatility in rental values on reversion. We therefore assumed that expected rental values on reversion will generally be at the same level as current rents for the most of the tenants. The stabilized NOI is projected roughly at EUR 4,600,000, i.e. app. EUR 17 per sq m, which is base rent with upside potential of turn over rent.

Void and Expiry Voids

The subject property is with app 90 lease covenants in place. In order to reflect tenant fluctuations, we have applied structural vacancy of 5.0% of rental income in perpetuity.

We applied two months void/rent free period for vacant units at the time of valuation.

Service charge

It should be noted that with few exceptions, the tenants are paying service charges also incorporating management and marketing fees, that stands around EUR 5/sqm/month on average. We have assumed that the Landlord recovers the entire operating, management and marketing costs for the premises via service charge provisions. Our assumption therefore is that there is no loss/profit from asset management operations.

Non reimbursable expenses

We have accounted on capital reserves in the amount of 2.5% of rental income. Capital reserves (capital maintenance, reconstruction or replacement) is a deduction that reflects the

fact that components of the building with short economic lives may need to be replaced (requiring a lump-sum payment) before the end of the economic life of the building (like HVAC, roofing, facade etc). The capital expenditures category also includes tenant improvements. Tenant improvements refers to refurbishing the space of a tenant who leaves the building and preparing it for the new tenant.

Yield

In order to assess the Market value of the Property, we have capitalized the current and expected rental income with 8.5% yield. This yield is based on available transactional market evidence for income generating properties in Serbia, neighboring countries, as well as on the historical movements of CEE Weighted Average Prime Yield.

The most relevant market evidence of large-scale retail establishments relates as follows:

1. DELTA CITY Belgrade transaction in 2021, where shopping center holding 30,000 sq m GLA, was sold for EUR 115,000,000, indicating 8.15% yield;
2. In February 2022, Israeli BIG CEE acquired Delta City Podgorica and renamed it into BIG Fashion. Shopping centre holding 24,500 sq m GLA, was sold at 8.0% yield.
3. NEPI RockCastle in 2021 sold the shopping centre Plaza Kragujevac to Israeli developer BIG CEE, where shopping center holding 22,660 sq m GLA, was sold at 8.75% yield. Shortly after the acquisition, the centre was rebranded in BIG Fashion Kragujevac.
4. In July 2021, Krusevac retail park was sold to Israeli investor BIG Shopping Centres, who renamed it into BIG Krusevac, where retail park holding 8,706 sq m GLA, was sold at 8.75% yield.
5. In June 2021, Israeli company BIG CEE Serbia acquired Fashion Park Outlet shopping centre, where property holding 11,200 sq m of GLA, was sold at 9.0% yield. After the acquisition, this retail format was renamed BIG Fashion Outlet Indjija.
6. Four retail parks in Serbia, namely in city of Sabac, Sombor, Leskovac and Zajecar, totaling 28,000 sqm, was sold in 2020 at the yield of 8.9%
7. AVIV Retail Park in Pancevo totaling about 30,000 GLA, was sold in 2018 to BIG Cee at yield 8.4%;
8. Additionally, one small-scale retail scheme in Smederevo, totaling 4,800 sqm with hypermarket as anchor tenant, was sold in 2022 for EUR 4,375,000, indicating 9.15% yield;

Delta City Belgrade as the most relevant recent retail transaction also demonstrates continued yield compression trend in spite of recalculation of risk following outbreak of pandemic crisis. In order to assess the Market value of the Property, we have capitalized the current and expected rental income with 8.5% yield. This yield is based on available transactional market especially having in mind that Kragujevac is secondary city in comparison with Belgrade. Also, having in mind current market conditions, level of occupancy and average rent, as well as extension of the shopping center on the excess land - construction of retail park of app 8,000 sq m during the year, with two prelease agreement in place.

Additionally, we would like to emphasize impact of the present crisis caused by war in Ukraine, on the yield levels, both in Serbia and surrounding countries and CEE region. Namely, after a certain period of significant investment activity followed by yield compression, market is slightly repositioning towards a steady phase. Potential buyers are challenged by increasing financing cost, while owners are still not pressured to sell its properties, due to stable occupancy and rent levels. There is still no reliable evidence of investment transaction that could confirm yield appreciation expectations, it should be noted that Q4 is the period when investment market is traditionally the most active.

We believe that the capitalization rate used is adequate, having in mind tenant mix in place and technical/locational attributes of the subject property interest.

Conclusion

Based on presented assumptions, our valuation conclusion based on the Income Approach is **EUR 50,000,000**.

Detailed financial projections are attached to Appendix G.

Excess land

As per information delivered by Client area of the excess land is 14,127 sq m. Subject land plot is positioned across the BIG Fashion Shopping Center, at the corner of Zorana Vasica and Dimitrija Tucovica Street, and can be characterized by exquisite visibility and accessibility. On the subject land plot as per delivered information on location can be built residential building.

In our valuation of the subject property, we used the Sales Approach.

We enclose several comparable transactions for subject excess land:

	Comaparble transaction	Type of transaction	Area (sq m)	Value (EUR)	Value (EUR/kvm)
1	Constructuon land Sabac	Sold	8,000	827,000	103
2	Constructuon land, Lazarevac	Sold	38,300	3,290,000	86
3	Constructuon land, Sremska Mitrovica	Sold	33,000	2,575,000	78
4	Constructuon land, Pozarevac	Sold	28,345	1,834,000	65

Source: CBS International doo

Having in mind comparable transactions, area and location of the subject property we applied EUR 80 per sq m for subject excess land.

We have not prepared adjustment grid having in mind, that we have not identified direct comparable transaction.

We enclose market value of the subject land plot:

Description	Area	EUR/sq m	Market Value (EUR)
Construction land	14,127	80	1,130,000

Source: CBS International doo

Final Conclusion

Based on presented assumptions, our valuation conclusion is **EUR 51,130,000**, as presented below:

Value indicators	Market value (EUR)
BIG FASHION Kragujevac Shopping center	50,000,000
Excess land	1,130,000
Final Conclusion of Market value	51,130,000

Source: CBS International doo

Final Conclusion of Value

Subject to the comments and assumptions provided within the valuation report and that there are no restrictions or unusual encumbrances that we are aware of, as of December 31st 2022, the final conclusion of the Market value of the subject property is as follows:

EUR 51,130,000

(Fifty-One Million One Hundred Three Thousand Euros)

(exclusive of transactional costs)

Achievable price in constrained marketing period

Achievable price in constrained marketing period is the estimated amount of money that an asset could be sold within a severely limited future marketing period because of the need to extinguish a liability. We assumed 12-24 months as reasonable marketing period to achieve 25% discounted forced sale price for the subject property.

EUR 38,350,000

(Thirty-Eight Million Three Hundred Fifty Thousand Euros)

(exclusive of transactional costs)

Reinstatement Value

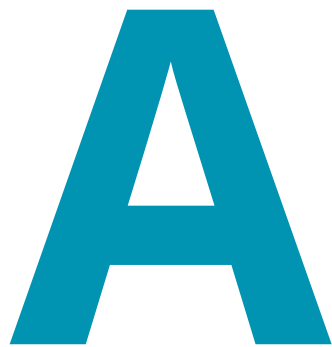
Reinstatement Cost Value (RCV) is estimation of the cost of rebuilding property following total destruction and represents the sum that a building should be insured for. It excludes land, and infrastructure development costs. Based on our analysis, reinstatement value is:

EUR 32,000,000

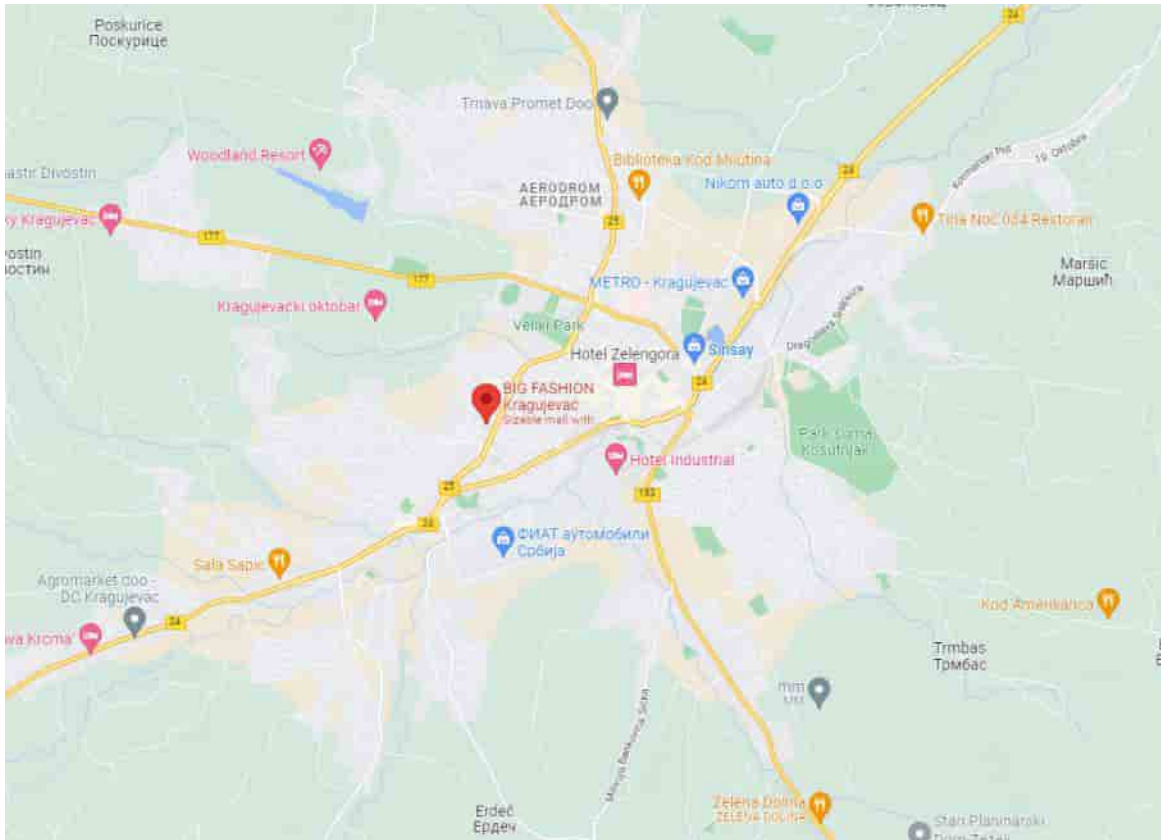
(Thirty-Two Million Euros)

(exclusive of VAT and transaction costs)

APPENDIX



LOCATION PLANS



Source: Google maps, compiled by CBS International doo



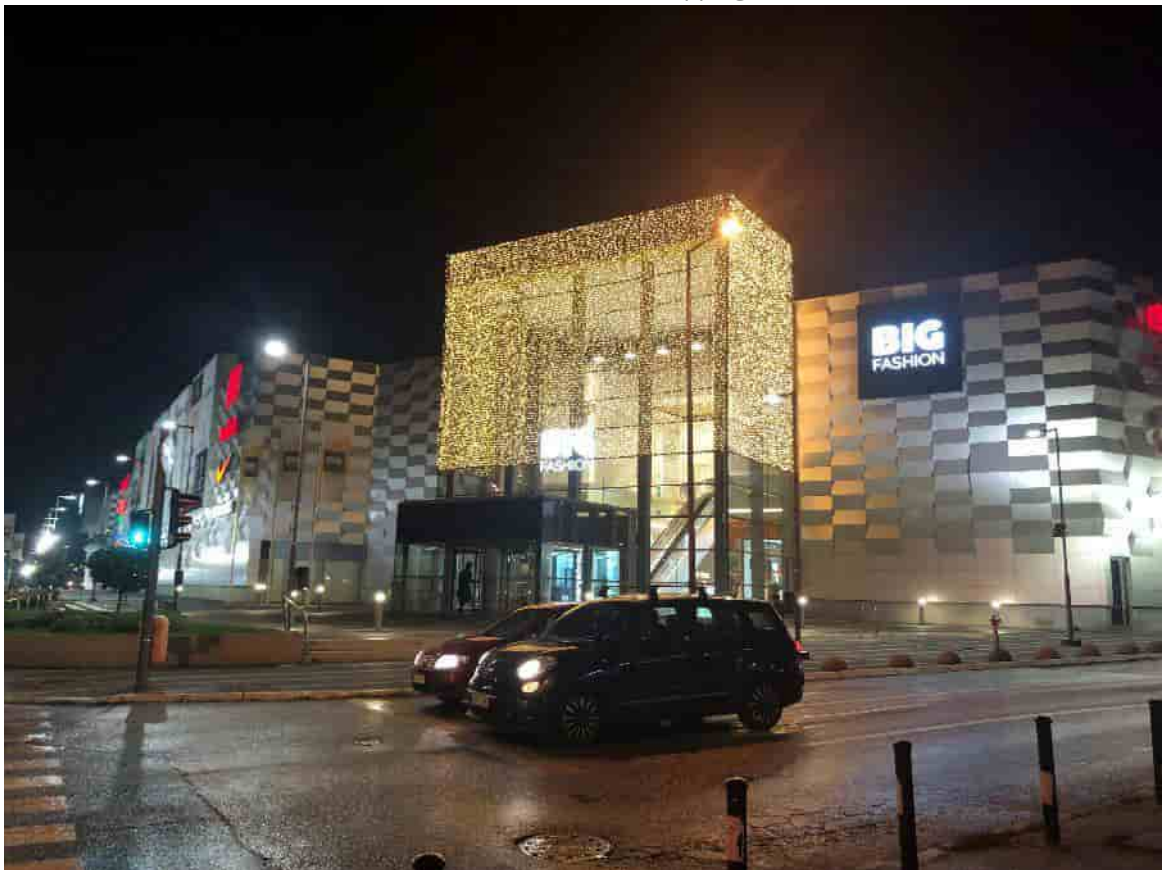
Source: Google maps, compiled by CBS International doo

B

PHOTOGRAPHS



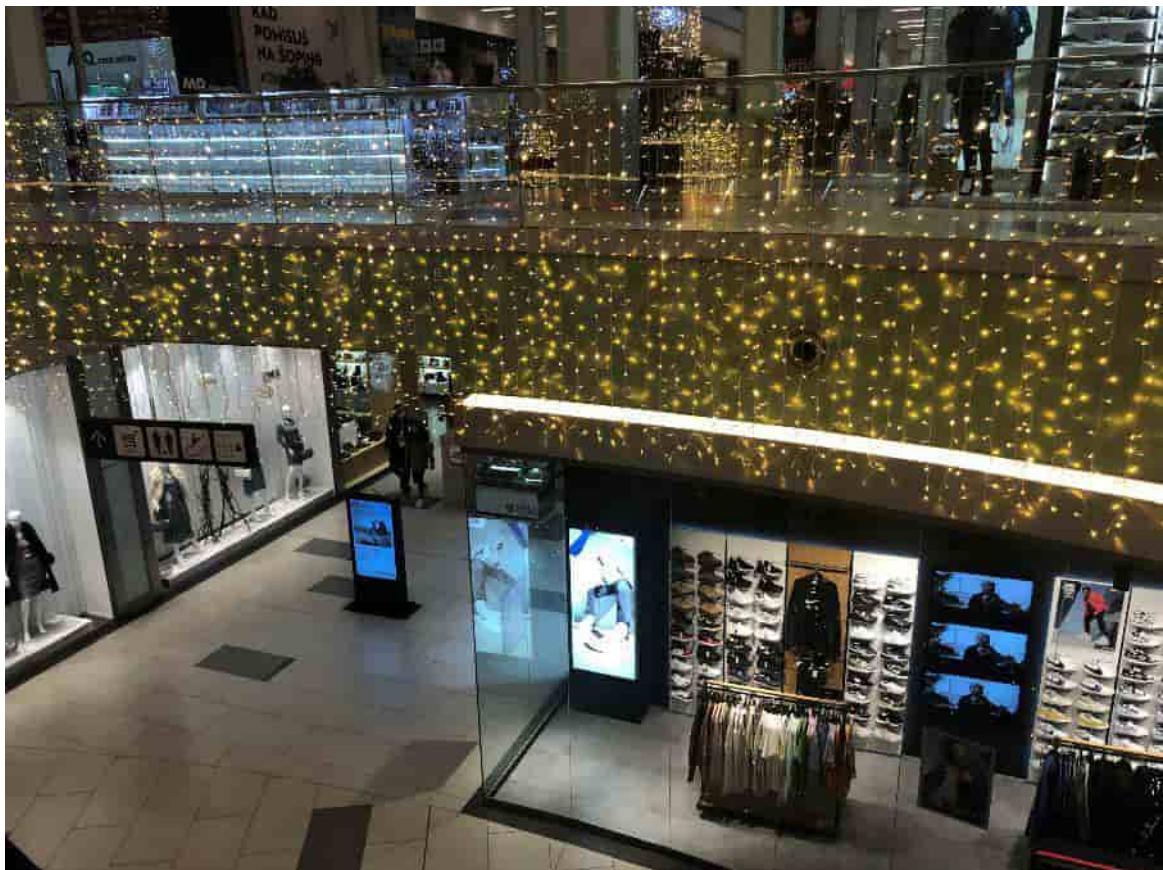
BIG FASHION KRAGUJEVAC Shopping Center



BIG FASHION KRAGUJEVAC Shopping Center



Interior



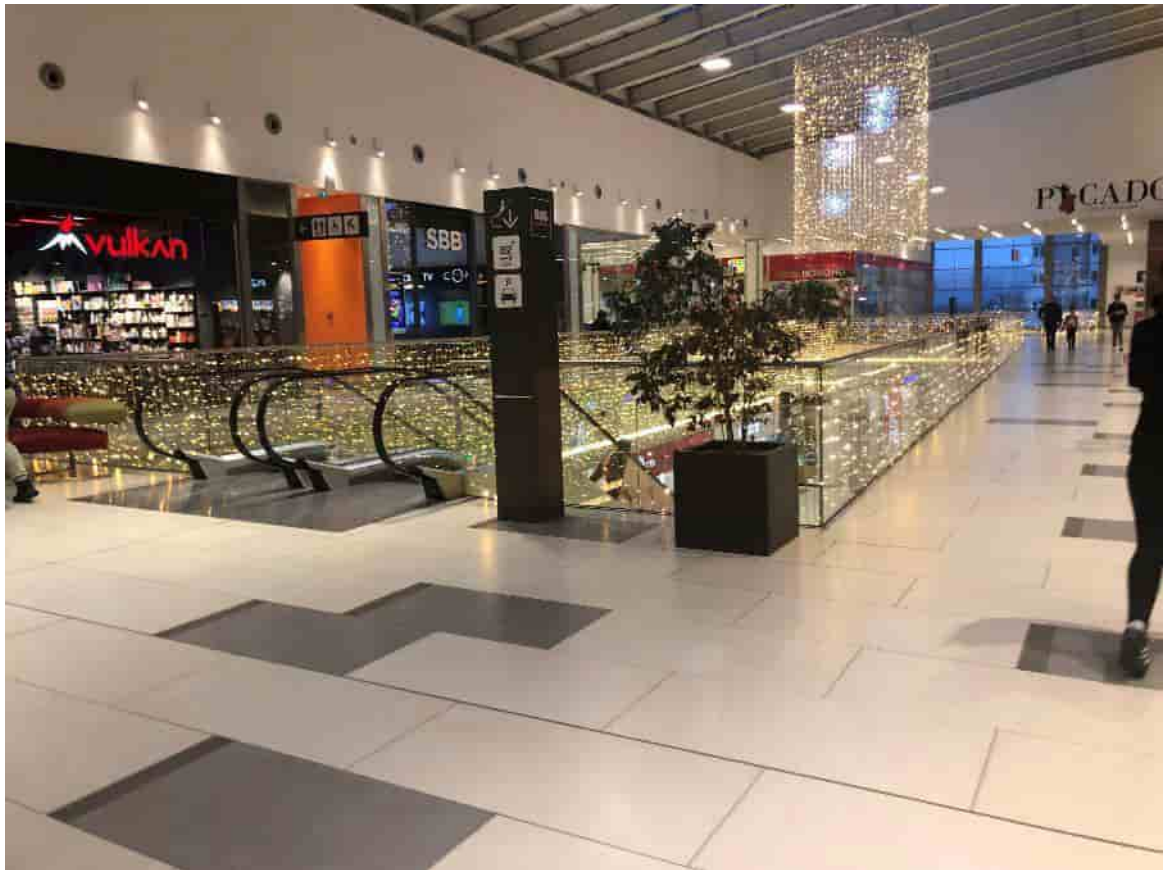
Interior



Interior



Interior



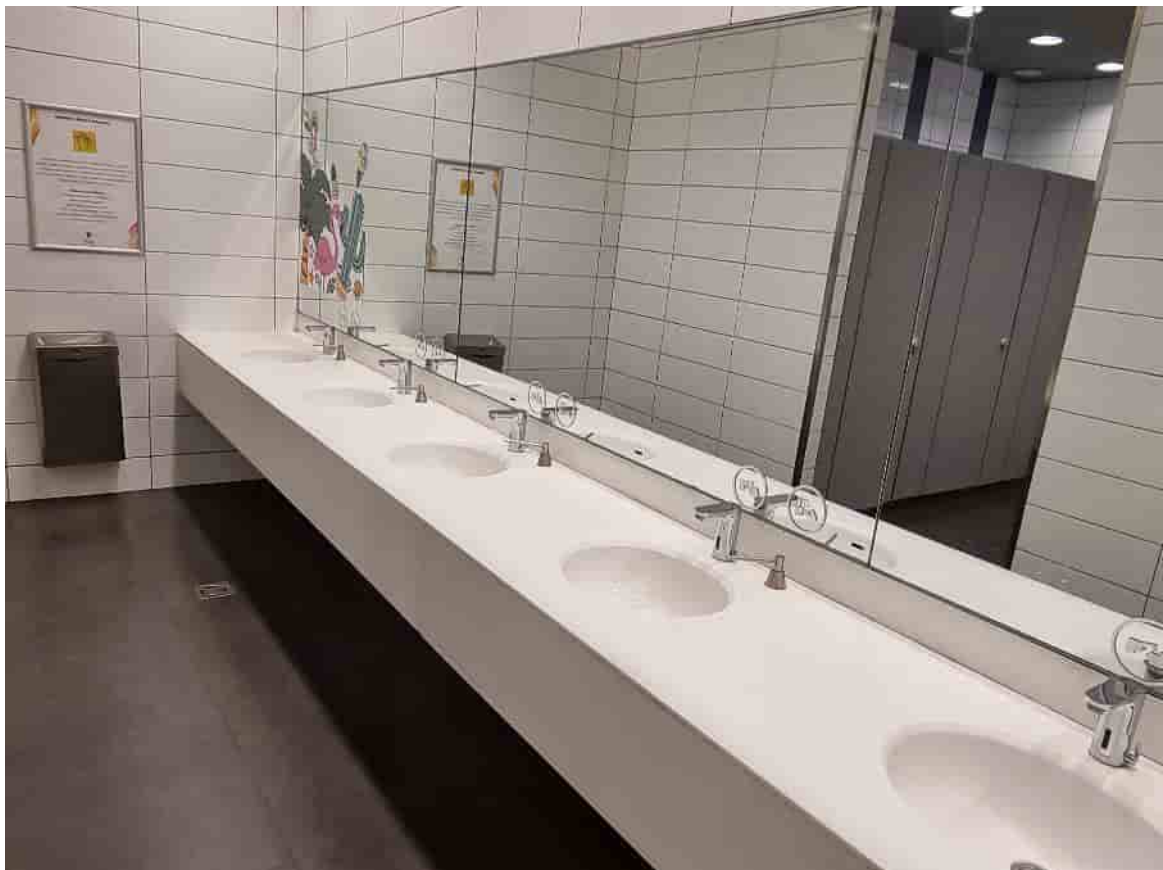
Interior



Interior



Interior



Interior



Garage



Garage



Technical area



Land on the c.p. 5353/1
Source: CBS International doo



CADASTRAL EXTRACT

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
СЛУЖБА ЗА КАТАСТАР НЕПОКРЕТНОСТИ КРАГУЈЕВАЦ
Број : 952-1/2018-5978
Датум : 31.05.2018.
Време : 12:16:10

ПРЕПИС

Листа непокретности број: 74571
К.О.: КРАГУЈЕВАЦ 3

Садржај листа непокретности

А лист	страна	1
Б лист	страна	1
В лист - 1 део	страна	1
В лист - 2 део	страна	нема
Г лист	страна	1

B - IMET/POSREDAVANJE ZEMLJAMA

LISTA 1

POSREDOVANJE NEKRETNIM PRAVIMA

POSREDOVANJE NEKRETNIM PRAVIMA

Broj Opštine	Opština	Ime i adresa u katastru	Ime, površina i kategorija zemlje	Površina m ²	Posredovana opština	Opština
5374/3	1	POSREDOVANJE NEKRETNIM PRAVIMA	POSREDOVANJE NEKRETNIM PRAVIMA	1 88 18		POSREDOVANJE NEKRETNIM PRAVIMA
			POSREDOVANJE NEKRETNIM PRAVIMA	77 71		POSREDOVANJE NEKRETNIM PRAVIMA
				2 43 58	0.00	
				2 43 58	0.00	

x 1000000

12.10.03 - 31.05.2019

II DIO - OPIS I VREDNOSTI DIOVA U ZEMNJI

LISTA: 1

OPIS DIOVA NEKRETNOSTI: 14571

Moćopisni broj: 1813/1810 3

Opis, kao što je iznet u zemlji, opširnost u opisu, ukupno m ² , cene u opisu	Vrsta dionice	Obrak dionice	Obrak dionice
SIS 000 KRAGUJEVAC - NOV. BECKING, NEKRETN. KODIRANJE MASTINA MASTINOVANJE SV - (MS/2008521)	Čisto zemljište	1/21	1/21

• Potpisano

12.15.06 31.05.2011

ВВЕДЕНИЕ – 1.ЦЕЛЬ, задачи и предмет оценки; 2.Описание объекта оценки и его основные данные по форме

СТРАНИЦА 1

ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОД: 74571

Идентификационный код: 4019/0000 5

Код объекта	Эк. Ед.	Имя объекта и место объекта	Коды Кварт.	Эк. Единицы			Платежные единицы объекта	Вид объекта	Адрес объекта, номер или индекс и к/п/д/п/о	Адрес объекта по объекту	Вид объекта	Статус
				Кв.	Эк.	Д/п/о							Вид объекта
001/01	1	Здание торгового центра "Милана"	50130 51722	1	1		05 жилая или нежилая	БЮЛГАРСКО УЛИЦЕ 26	СТЕ ЖО МЕТРО - КИМ БЕЛГРАД, БЕЛ ПУЛ, БУЛГАРСКО УЛИЦЕ 26	Объект приватизации	1/1	

в Милане:

12-16:00 - 31.05.2019

Г.И.К.Т. – Пословица Крагујевац и околине

СТРАНА: 1

БРОЈ ЛИСТА РЕКВИЗИТА: 14571 Назив/вредност облига: КРАГУЈЕВАЦ 3

Број сепарата	Број Листа	Број Листа	Број Листа	Момент когда исполнен облигацион обязательство	Текст облигационного обязательства Број облигационного обязательства и дата о том на koju не извршен обавезни односи	Датум указа	Тржиште
5774/3					Облигација: Показив је издат на Српскојма Банци Беој 152-04-220/2015-ПОКАЗИВАЧ ОБИГАЦИОННОГ ЛИСТА 115/2015 ЗА КРАГУЈЕВАЦ (ВАНДРАТНА У ПУКОВИКУ ОБИГАЦИОННОГ ПРОЦЕДУРА 1001.001)	11.07.2015	
5774/3					Облигација: Показив је издат на Српскојма Банци Беој 152-04-33/2017-ПОКАЗИВАЧ ОБИГАЦИОННОГ ЛИСТА 28/2017 ЗА КРАГУЈЕВАЦ (ВАНДРАТНА У ПУКОВИКУ ОБИГАЦИОННОГ ПРОЦЕДУРА 1001.001)	07.10.2017	
5774/3	1				Облигација: Показив је издат на Српскојма Банци Беој 152-02-13-3/2018-УПИС ПОКАЗИВАЧ ОБИГАЦИОННОГ ЛИСТА У ПУКОВИКУ ОБИГАЦИОННОГ ПРОЦЕДУРА	20.01.2018	

• Коментари:


(12:35:18 31.05.2019)

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
СЛУЖБА ЗА КАТАСТАР НЕПОКРЕТНОСТИ КРАГУЈЕВАЦ
Број : 952-1/2018-5978
Датум : 31.05.2018
Време : 12:16:25

ПРЕПИС
Листа непокретности број: 74565
К.О.: КРАГУЈЕВАЦ 3

Садржи листе непокретности

А лист	страна	1
Б лист	страна	1
В лист - 1 део	страна	нема
В лист - 2 део	страна	нема
Г лист	страна	1

НАЧЕЛНИК СЛУЖБЕ

СЛУЖБА ЗА КАТАСТАР НЕПОКРЕТНОСТИ, д.о.о., Крагујевац


А – ОПШТИНУ КРАГУЈЕВАЦ

ОПШТИНА КРАГУЈЕВАЦ: 7525 Катастарска општина: КРАГУЈЕВАЦ 3

Код (категорија)	Тип (тип)	Име или адреса и кат. број	Име и адресна и катастарска ознака	Плоштина по к. м ²	Катастарска вредност	Удео у износу
523		ЗЕМЉИШТИ ПАРЦЕЛА	ЗЕМЉИШТИ ПАРЦЕЛА - ОПШТИНА КРАГУЈЕВАЦ	1 41,27		Удео у износу
				1 41,27	0,00	

• Примедба:

12.10.2019 21.05.2019

F-1027 – ZAKUP I PROMET PRABIM ZEMLJAMA			
 СРПСКА АГРИКУЛТУРА, ШУМАРСКИ И ВОДНИ ЗЕМЉИШТИ Министарство пољопривреде, шumarства и вода	Издаće godine: 2023		
Против, или, или једног од подносиоца, одређивања и избора, односно продај, куповине и врата	Имена страна	Одлик својине	Одлик Земља
СЕХ ДОО БЕОГРАД - УЛУЗ БЕОГРАД, УЛУЗ, БЕОГРАД ЈБГ: 2023085211	Србија	Пољопривреда	1/1

ДРЖАВА СРБИЈА

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ПРЖИ - Покази о пословама и ограничењима

СТРАНИЦА 1

БРОЈ ДИЖИТАЛИЗОВАНОГ ДОКУМЕНТА: 1555

ИДЕНТИФИКАЦИЈА ПОСЛАЖЕ: КРГУ/1555/15

Број визитнице	Број Државе	Број Позива	Број Слобод. позива	Ниво ограничења Слободни позив објекта	Опис ограничења Ниво ограничења, ниво ограничења и број слободних позива на којима се ограничење примењује	Датум позива	Тржиште
					ТЕЛЕКОМУНИКАЦИЈЕ		

• Информације

12:19:25 (31.05.2018)

Source: CEE BIG MANAGEMENT, compiled by CBS International doo

Подаци о земљишту (парцела и делови парцела)						
Број парцеле	Бр.дела парцеле	Површина m ²	Улица/Потес	Начин коришћења земљишта	Врста земљишта	
▶ 5374/3	1	16.659	БУЛЕВАР КРАЉИЦЕ МАРИЈЕ	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	
▶ 5374/3	2	7.731	БУЛЕВАР КРАЉИЦЕ МАРИЈЕ	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	
Σ: 24.390						
Подаци о зградама и другим грађевинским објектима (објекти на изабраном делу парцеле)						
Улица	Кућни број	Кућни под. број	Површина m ²	Начин коришћења објекта	Статус објекта	
▶ БУЛЕВАР КРАЉИЦЕ МАРИЈЕ	56		16659	ОСТАЛЕ ЗГРАДЕ	ОБЈЕКАТ ИМА ОДОБРЕЊЕ ЗА УПОТРЕБУ	
Посебни делови изабраног објекта						
Евид. број	Бр. улаза	Бр. стана	Под. бр. стана	Начин коришћења објекта	Корисна површина m ²	
1	56	1		ПОСЛОВНИ ПРОСТОР ЗА КОЈИ НИЈЕ УТВРЂЕНА ДЕЛАТНОСТ	1828	

Датум издавања извода: 30.09.2021.

2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист	
Број објекта:	1
Назив улице:	БУЛЕВАР КРАЉИЦЕ МАРИЈЕ
Кућни број:	56
Кућни подброј:	
Површина m ² :	16659
Корисна површина m ² :	50465
Грађевинска површина m ² :	51722
Начин коришћења и назив објекта:	ОСТАЛЕ ЗГРАДЕ-трговачко пословни центар "ПЛАЗА"
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ИМА ОДОБРЕЊЕ ЗА УПОТРЕБУ
Број етажа под земљом:	1
Број етажа приземље:	1
Број етажа над земљом:	1
Број етажа поткровље:	
Имаоци права на објекту	
Назив:	SEK DOO BEOGRAD -NOVI BEOGRAD
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1
Терети на објекту - Г лист	
Терет број:	*
Врста терета:	ОСТАЛЕ ЗАБЕЛЕЖБЕ ПРОПИСАНЕ ЗАКОНОМ
Датум уписа:	4.10.2019.
Трајање терета:	
Датум престанка:	
Опис терета:	*
Терет број:	*
Врста терета:	ХИПОТЕКА
Датум уписа:	8.11.2021.
Трајање терета:	
Датум престанка:	
Опис терета:	*
Забележба објекта	

*** Нема забележбе ***

* Извод из базе података катастра непокретности.

3. Подаци о посебном делу објекта - В2 лист

Број објекта:	1
Назив улице:	БУЛЕВАР КРАЉИЦЕ МАРИЈЕ
Број улаза:	56
Евид. број:	1
Начин коришћења:	ПОСЛОВНИ ПРОСТОР ЗА КОЈИ НИЈЕ УТВРЂЕНА ДЕЛАТНОСТ-локал
Број посебног дела:	1
Подброј посебног дела:	
Грађевинска пов. m ² :	0
Корисна пов. m ² :	1828
Начин утврђивања кор.пов.:	ИЗ УПОТРЕБНЕ ДОЗВОЛЕ

Имаоци права на посебном делу

Назив:	БЕК ДОО БЕОГРАД -NOVI БЕОГРАД
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на посебном делу - Г лист

Терет број:	*
Врста терета:	ОСТАЛЕ ЗАБЕЛЕЖБЕ ПРОПИСАНЕ ЗАКОНОМ
Датум уписа:	4.10.2019.
Трајање терета:	
Датум престанка:	
Опис терета:	*
Терет број:	*
Врста терета:	ХИПОТЕКА
Датум уписа:	8.11.2021.
Трајање терета:	
Датум престанка:	
Опис терета:	*

Забележка посебног дела

*** Нема забележбе ***

* Извод из базе података катастра непокретности.

Подаци о земљишту (парцела и делови парцела)

Број парцеле	Број дела парцеле	Површина m ²	Улица/Потес	Начин коришћења земљишта	Врста земљишта
5353/1	1	13.847	БЕНЕРАЛА ТЕРЗИБАШИЋА	ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
5353/2	1	244	БЕНЕРАЛА ТЕРЗИБАШИЋА	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
5353/3	1	18	БЕНЕРАЛА ТЕРЗИБАШИЋА	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
5353/4	1	18	БЕНЕРАЛА ТЕРЗИБАШИЋА	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Σ: 14.127					
Нема података о зградама и другим грађевинским објектима изабраног дела парцеле!					
Републички геодетски завод 2008-2022					

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности		0a30b1b47-0a26-4801-9b28-3e76734a142c
Матични број општине:	70645	
Општина:	КРАГУЈЕВАЦ	
Матични број катастарске општине:	745103	
Катастарска општина:	КРАГУЈЕВАЦ III	
Датум ажурности:	12.12.2022, 14:18	
Служба:	КРАГУЈЕВАЦ	
1. Подаци о парцели - А лист		
Потес / Улица:	БЕНЕРАЛА ТЕРЗИБАШИЋА	
Број парцеле:	5353/1	
Површина m ² :	13847	
Број листа непокретности:	74565	
Подаци о делу парцеле		
Број дела:	1	
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	
Култура:	ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА	
Површина m ² :	13847	
Имаоци права на парцели - Б лист		
Назив:	SEK DOO BEOGRAD -NOVI BEOGRAD	
Лице уписано са матичним бројем:	ДА	
Врста права:	СВОЈИНА	
Облик својине:	ПРИВАТНА	
Удео:	1/1	
Терети на парцели - Г лист		
Терет број:	=	
Врста терета:	ХИПОТЕКА	
Датум уписа:	8.11.2021.	
Трајање терета:		
Датум престанка:		
Опис терета:	*	
Забележка парцеле		
*** Нема забележбе ***		

* Извод из базе података катастра непокретности.

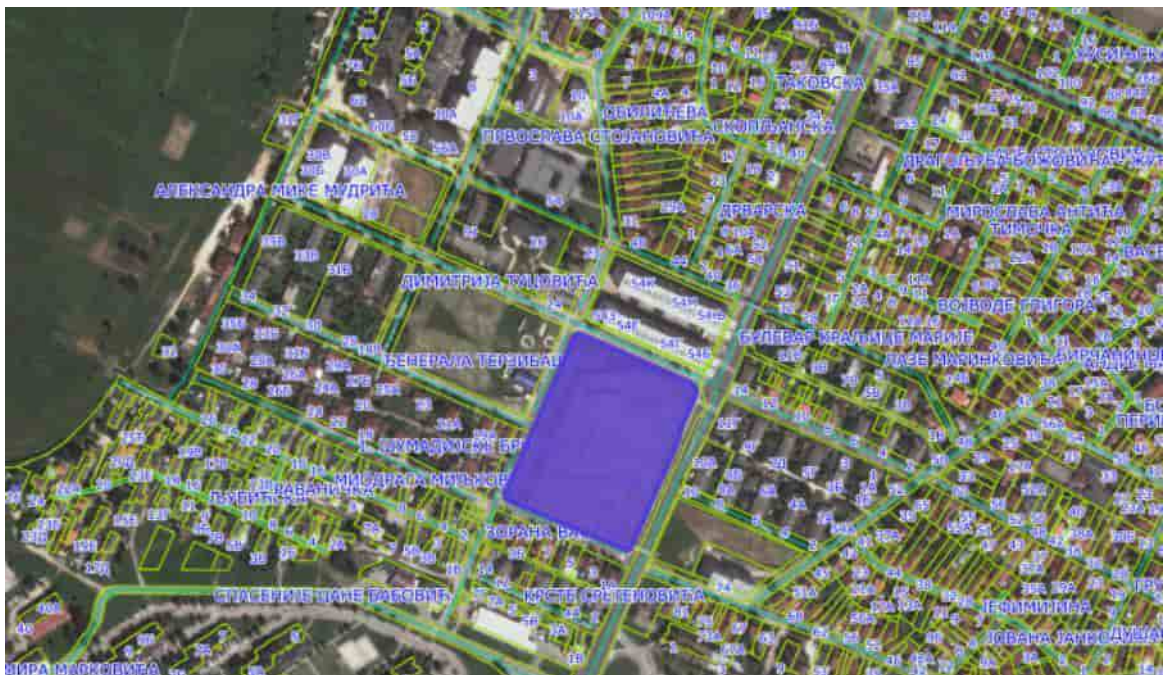
Source: kn web, compiled by CBS International doo



SITE PLAN



Source: Geosrbija.rs, compiled by CBS International doo



Source: Geosrbija.rs, compiled by CBS International doo



USAGE PERMIT



Број XVIII 3510-42/11

ГРАДСКА УПРАВА ЗА ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ, ИЗГРАДЊУ И ЗАШТИТУ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ ГРАДА КРАГУЈЕВЦА, ОДЕЉЕЊЕ ЗА ИЗГРАДЊУ, поступајући по захтеву "СЕК" д.о.о. из Београда, ради измене издате грађевинске дозволе услед промена у току грађења, на основу члана 44. став 1. тачка 5. Статута града Крагујевца ("Службени лист Града Крагујевца", бр. 18/08, 10/09), члана 134. став 2. а у вези члана 142. став 4. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр. 72/09,81/2009 – испр., 64/2010 – одлука УС и 24/2011), члана 9. Правилника о садржини и начину издавања грађевинске дозволе ("Службени гласник РС" бр. 93/2011) и члана 192. Закона о општем управном поступку ("Сл. лист СРЈ", бр. 33/94 и 31/2001 и "Сл. гласник РС", бр. 30/2010), по овлашћењу начелника Управе бр.035-1026/III/08-10 од 17.11.2008. године, доноси

РЕШЕЊЕ

МЕЊА СЕ ГРАЂЕВИНСКА ДОЗВОЛА број XVIII 3510-42 од 13.06. 2011.године, која је издата инвеститору "СЕК" д.о.о. са седиштем у Лазаревачкој 1/5, Београд, услед измена насталих у току изградње трговачко пословног центра "ПУЛЗА" Крагујевца, у улици Димитрија Туцовића, на кп.бр. 5374/3 КО Крагујевца 3 – насеље "Хиподром" у Крагујевцу, габарита 170.6m x 105.3m, сада спратности По+П+1+мезанин и бруто површине 32 167,10m², са пројектованих 6 кино-биоскопских сала уместо fantasy park-а на првом спрату објекта, у свему према наредњем планском документу, решењу о локацијској дозволи број XVIII 353-770/10 од 27.12.2010.године, закључку под истим бројем од 13.04.2011.године и главном пројекту са насталим изменама у току грађења.

Предрачунска вредност објекта је 2.285.975.562,29 ред.

Главни пројекат о насталим изменама израдио је МАШИНОПРОЈЕКТ КОПРИНГ АД БЕОГРАД DOBRINJSKA 8A, са одговорним пројектантима: Љиљана Радовацки, дипл. инж.арх, бр. лиценце 300 4063 03, Владимир Цветковић, дипл. инж.грађ, бр. лиценце 310 2775 03, Ивана Лепосавић, дипл.инж.грађ, бр. лиценце 310 4121 03, Небојша Милошевић, дипл. инж.грађ, бр. лиценце 314 2818 03, Милан Павлица, дипл.маш.инж, бр. лиценце 330 Ф433 07, Саша Јанковић, дипл. маш.инж, бр. лиценце 330 Д886 06, Синиша Ђерић, дипл.маш.инж, бр. лиценце 330 Е638 07, Бранислав Павловић, дипл.маш.инж, бр. лиценце 333 4365 03, Милан Стојановић, дипл.инж.ел, бр. лиценце 350 F801 08, Драгана Видановић, дипл.маш.инж, бр. лиценце 333 6490 04, Драган Пајенић, дипл.маш.инж, бр. лиценце 330 4327 03, Александар Милосављевић, дипл.инж.ел бр. лиценце 350 В185 05, Бојан Рис, дипл.инж.ел, бр. лиценце 352 В461 05 и Марија Радовановић, дипл.инж.ел, бр. лиценце 353 Н471 09, Вања Спасовска, дипл. маш.инж, бр. лиценце 330 В228 05 и Гордана Митић, дипл.инж.ел, бр. лиценце 350 4959 03; ПРИВРЕДНО ДРУШТВО ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ, ИНЖЕНЈЕРИГ I CONSALTING, MEGA PLUS, ДРУШТВО СА ОГРАНИЧЕНОМ ОДГОВОРНОШЋУ БЕОГРАД, GUNDULIČEV VENAC BR.5, са одговорним пројектантима Мирослав Р. Џамбић, дипл.инж.ел, бр. лиценце 350 6580 04 од 12.01.2011.године и Милован М. Главоваћ, дипл.инж.ел, бр. лиценце 353 Е561 07 од 28.09.2010.године и ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОМЕТ РОБА I УСЛУГА PERPETUO DOO БЕОГРАД 16. ОКТОБРА 32, са одговорним пројектантом Зораном М. Милетићем, дипл. маш.инж, бр. лиценце 330 0667 03 од 03.11.2010. године, а техничку контролу извршило је ДРУШТВО СА ОГРАНИЧЕНОМ ОДГОВОРНОШЋУ PMC-ИНЖЕНЈЕРИГ ЗА УПРАВЉАЊЕ ПРОЈЕКТИМА I ИЗВОЂЕЊЕ ГРАЂЕВИНСКИХ РАДОВА U ЗЕМЉИ I ИНОСТРАНСТВУ, БЕОГРАД, БУЛЕВАР УМЕТНОСТИ 2.

У осталом делу грађевинска дозвола број XVIII 3510-42 од 13.06.2011.године, остаје неизмењена.

Образложење

Инвеститор "СЕК" д.о.о. из Београда, поднело је овом Одељењу дана 22.09.2011. године, захтев заведен у Управи под бројем XVIII 3510-42 за измену решења којим је издата грађевинска дозвола број XVIII 3510-42 од 13.06. 2011.године, услед промена у току грађења, сагласно члану 142. Закона о планирању и изградњи.

Уз захтев за измену грађевинске дозволе инвеститор је приложио нови главни пројекат са насталим изменама у току грађења са потврдом и извештајем о извршеној техничкој контроли који је ближе описан у диспозитиву решења, решење Министарства унутрашњих послова РС, Сектора за ванредне ситуације, Управе за ванредне ситуације у Крагујевцу, бр.217-1/11-2046 од 21.12.2011.године и II Анекс Уговора о уређивању грађевинског земљишта бр. 02 – 11/у од 26.01.2012.године.

Да су настале измене у складу са важећим планским документом, решењем о локацијској дозволи и поменутих закључком потврдила су службена лица ове Управе по занимању дипломирани инжењер архитектуре у називу и мишљењу од 13.01.2012.године, дипломирани машински инжењер у називу и мишљењу од 09.01.2012.године и од 13.01.2012.године и дипломирани инжењер електротехнике у називу и мишљењу од 19.01.2012. године, као и на главном пројекту овером са печатом потврде.

Како је инвеститор уз захтев за измену решења којим је издата грађевинска дозвола, услед промена у току грађења, поднео сву потребну документацију и како је утврђено да су настале измене у складу са важећим планским документом, решењем о локацијској дозволи број XVIII 353-770/10 од 27.12.2010.године и закључком под истим бројем од 13.04.2011. године, то је решено као у диспозитиву решења на основу чл. 142. ст. 4. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр. 72/09, 81/2009 – испр., 64/2010 – одлука УС и 24/2011).

За издвање овог решења инвеститор је платио републичку административну таксу у износу од 660,00 динара (по тарифном броју 1. и 9.)

Против овог решења може се изјавити жалба Министарству животне средине, рударства и просторног планирања у Београду - Шумадијски управни округ у Крагујевцу, у року од 8 дана од дана пријема решења, преко ове Управе, таксирани са 370,00 динара републичке административне таксе.

**ГРАДСКА УПРАВА ЗА ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ, ИЗГРАДЊУ И ЗАШТИТУ
ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ ГРАДА КРАГУЈЕВЦА, ОДЕЉЕЊЕ ЗА ИЗГРАДЊУ,
Број XVIII 3510-42/11 дана 26.01.2012.године.**

НАЧЕЛНИК УПРАВЕ
Бојана Дивац, дипл.инж.арх.

По овлашћењу
НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

ОБРАЂИВАЧ
Мирјана Ранковић
Мирјана Ранковић, дипл.правник



Мирјана Ранковић
Мирјана Ранковић, дипл.правник

Д-ца:

- инвеститору, са два главна пројекта и техничком контролом,
- грађевинској инспекцији
- архиви, са једним главним пројектом и техничком контролом

ОНО РЕШЕЊЕ ЈЕ СТАВНОСНАЖНО

Датум

12.03.2014.



Број III 05-3510 – 108/13

ГРАД КРАГУЈЕВАЦ, ГРАДСКА УПРАВА ЗА ПОСЛОВЕ ЛОКАЛНЕ САМОУПРАВЕ И ОПШТЕ УПРАВЕ, СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА ГРАЂЕВИНАРСТВО, УРБАНИЗАМ И ЗАШТИТУ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ, ОДЕЉЕЊЕ ЗА ИЗГРАДЊУ, решавајући по захтеву "СЕК" ДОО БЕОГРАД, са седиштем у Београду, ул. Лазаревачка бр 1/5, на основу члана 44. став 1. тачка 5. Статута Града Крагујевца ("Службени лист Града Крагујевца", бр. 37/12-пречишћен текст), члана 158. став 2. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 – испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011 и 121/2012), члана 18. Правилника о садржини и начину вршења техничког прегледа објекта и издавању употребне дозволе ("Сл. гласник РС", бр. 93/2011) и члана 192. Закона о општем управном поступку ("Сл. лист СРЈ", бр. 33/97 и 31/2001 и "Сл. гласник РС", бр. 30/2010), а по овлашћењу начелника Управе број 035-323/2013-III од 22.02.2013. године, доноси

РЕШЕЊЕ

ИЗДАЈЕ СЕ "СЕК" ДОО БЕОГРАД, из Београда, са седиштем у ул. Лазаревачка број 1/5, УПОТРЕБНА ДОЗВОЛА за објекат трговачко пословног центра "ПЛАЗА" Крагујевац, у улици Димитрија Туцовића, у Крагујевцу, означеног бројем 1 у изводу из листа непокретности бр. 11505 КО Крагујевац 3, на кт. бр. 5374/3 КО Крагујевац 3, спратности По+П+1+мезанин.

Радови на изградњи објекта трговачко пословног центра "ПЛАЗА" изведени су у свему према овереном главном пројекту на основу кога је донета грађевинска дозвола број XVIII 3510-42 дана 13.06.2011. године, овереном измењеном главном пројекту на основу кога је донето решење о измени грађевинске дозволе под бројем XVIII 3510-42/11 од 26.01.2012. године, пројекту изведеног стања – локали, Крагујевац, Плаза Тржни центар, број 4/13 од 27.02.2013. године, који је израдила Агенција за пројектовање "СИКО-ТЕК" из Београда, Зорана Радмилковића 5/Б, одговорни пројектант је Јелена Чангаловић, дип.инж.арх. број лиценце 300 М005 13, Пројекту изведеног стања – тржни центар Плаза од октобра 2013. године који је израдио BIRO ZA PROJEKTOVANJE STRUKTURE SIMOVIĆ PETAR SIMOVIĆ PR KRAGUJEVAC, KNEZA MIHAILA 222, одговорни пројектант је Петар М. Симовић, дипл.инж.арх. број лиценце 300 Е384 07 од 15.02.2007. године и следећим пројектима изведеног стања:

Пројекат изведеног стања локала број 164, Martini Westo (А, МИ инсталације климатизације), пројекат изведеног стања локала број 206, изложбени простор (А, ЕИ, МИ клима вентилационог система), пројекат изведеног стања локала број 237, изложбени салон (А, ЕИ, МИ клима вентилационог система), пројекат изведеног стања локала број 241, мини биоскоп Cinema 8D (А, ЕИ) и пројекат изведеног стања локал број 126, књижара Вулкан (А) израдио је BIRO ZA PROJEKTOVANJE STRUKTURE SIMOVIĆ PETAR SIMOVIĆ PR KRAGUJEVAC, KNEZA MIHAILA 222, а одговорни пројектанти су Петар М. Симовић, дипл.инж.арх. број лиценце 300 Е384 07 од 09.04.2013. године, Мирослав Ф. Павлек, дипл. инж.еп. број лиценце 350 G177 08 од 05.09.2012. године и Сања Б. Лугомирски, дипл. маш.инж. број лиценце 330 2284 03 од 07.03.2013. године. Пројекат изведеног објекта вентилационог система за локал број 126 израдила је SLOBODAN TODOROVIC PR AGENCIJA ZA INZENJERSKE DELATNOSTI I TEHNIČKO SAVETOVANJE GAS-TERM KRAGUJEVAC, LEVAČKOG ODREDA 1, а одговорни пројектант је Слободан М.

- 2 -

Тодоровић, дип.маш.инж. број лиценце 330 D228 06 од 09.05.2013. године. Главни пројекат за адаптацију пословног простора ресторана брзе хране, локал број 202а (А.ЕИ.ВК) израдио је STUDIO ZA PROJEKTOVANJE ARHITEKT GRBO RANKO PREDUZETNIK JAGODINA, KNEZA LAZARA L4 III/21, одговорни пројектанти су Грбо Ранко, дип.инж.арх. број лиценце 300 1221 03 и Жељко Симоновић, дип.инж.ел. број лиценце 350 3430 03), а Главни машински пројекат термотехничких инсталација локала број 202а израдила је SZR AGENCIJA ENERGOINŽENJERING SRBIJANKA JOVANOVIĆ PREDUZETNIK KRAGUJEVAC, ŠANTIĆEVA 4, са одговорним пројектантом Србијанком К. Јовановић, дип.маш.инж. број лиценце 330 3759 03 од 06.11.2003. године.

Нето површина објекта износи 50.429,73 m², а бруто површина објекта је 51.722,15 m².

Извршено је геодетско снимање објекта.

Минимални гарантни рок (Правилник о минималним гарантним роковима за поједине врсте објеката, односно радова "Сл. гласник РС", бр. 93/11) је 5 година.

Инвеститор је дужан да поступи по препоруци из записника Комисије за технички преглед бр. 2585 од 05.08.2013. године, у погледу констатованих недостатака, а који не утичу на подобност дела објекта за употребу, обзиром да завршна обрада кровног покривача не одговара за проходне терасе, због чега се препоручује израда заштите кровног покривача у делу комуникације, као и да су примећена места задржавања атмосферичке влаге, те је препоручено да се припреми ново техничко решење које би се применило у тренутку или пре појаве прокишњавања.

Ово решење замењује решење о издавању делимичне употребне дозволе надлежног органа број III -3510-53/12 од 21.03.2013. године.

Образложење

"СЕК" ДОО БЕОГРАД, из Београда, са седиштем у улици Лазаревачка број 1/5, поднело је захтев овој Управи ради вршења техничког прегледа завршених шест локала који раније нису били предмет техничког прегледа и издавања употребне дозволе за изграђени објекат ближе описан у диспозитиву решења, заведен под бројем III 05-3510 – 108, дана 10.05.2013. године.

Уз захтев инвеститор је приложио решење надлежног органа којим је издата грађевинска дозвола бр. XVIII 3510–42 од 13.06.2011. године, решење о измени грађевинске дозволе бр. XVIII 3510–42/11 од 26.01.2012. године, оверену пројектну документацију на основу које је донета грађевинска дозвола, као и оверену пројектну документацију на основу које је донето решење о измени грађевинске дозволе на коју су инвеститор, извођач и надзорни орган ставили писмену констатацију да је изведено стање једнако пројектованом стању, решења надлежног органа под бројем XVIII 3510–53 од 20.03.2012. године, од 20.06.2012. године и од 21.12.2012. године, а којим решењима је одобрено, односно продужено пуштање у пробни рад објекта трговачно пословног центра Плаза, пројекат изведеног стања – локали, Крагујевац, Плаза Тржни центар, број 4/13 од 27.02.2013. године, који је израдила Агенција за пројектовање

"СИКО-ТЕК" из Београда, Зорана Радмиловића 5/6, главне сепаратне пројекте и пројекте изведеног стања завршених локала наведене у диспозитиву, копију плана издату од РГЗ-Службе за катастар непокретности Крагујевац број 953-1/2012-281 од 23.02.2012. године и копију плана водова исте Службе број 956-1/2012-72 од 28.02.2012. године, извод из листа непокретности број 11505 КО Крагујевац 3 од 23.02.2012. године, потврде ЈКП "Чистоћа" о регулисаној обавези у погледу обезбеђења посуда за одлагање смећа од 18.01.2012. године и о функционалној исправности димњака и вентилационих отвора под бр. 1-600 од 10.01.2012. године, III Анекс уговора о уређивању грађевинског земљишта закључен са ЈП "Предузеће за изградњу града Крагујевац" под бројем 02-65/у од 16.03.2012. године, IV Анекс уговора о уређивању грађевинског земљишта закључен са ЈП "Предузеће за изградњу града Крагујевац" под бројем 02-78/у од 21.03.2013. године, V Анекс уговора о уређивању грађевинског земљишта закључен са ЈП "Предузеће за изградњу града Крагујевац" под бројем 02-168/у од 21.02.2014. године, решење МУП-а РС, Сектора за ванредне ситуације, Управе за ванредне ситуације у Крагујевцу број 217-1/12-161 од 27.04.2012. године о спроведеним мерама заштите од пожара за изграђену економско-техничку целину Тржног центра, решење МУП-а РС, Сектора за ванредне ситуације, Управе за ванредне ситуације у Крагујевцу број 217-1/12-2442 од 14.09.2012. године о спроведеним мерама заштите од пожара за изведени простор за паркирање возила у подземној етажи Тржног центра и решење МУП-а РС, Сектора за ванредне ситуације, Управе за ванредне ситуације у Крагујевцу број 217-1/13-286 од 25.02.2013. године о спроведеним мерама заштите од пожара за изграђени комплекс биоскопских сала у Тржном центру "Плаза".

Увидом у списе предмета, утврђено је да је инвеститор првобитно поднео захтев за издавање употребне дозволе, дана 29.02.2012. године, а по ком захтеву је Комисија за технички преглед објекта извршила технички преглед, о чему је сачинила записник број 256 од 23.01.2012. године, у коме је констатовала да су предмет техничког прегледа, од стране Комисије, били само изведени радови који су приказани у овереној пројектној документацији на основу које је издата грађевинска дозвола и решење о измени грађевинске дозволе, а да предмет техничког прегледа није био незавршени део завршних радова и њима припадајућих инсталација на објекту који нису приказани у овереним пројектима и неприказани део завршних радова и њима припадајућих инсталација који је већ завршен, а све ово у делу приземља од 9.002,48m² и делу спрата од 7.183,41m², односно на укупном делу објекта од 16.185,89 m². Наиме, простори који су намењени издавању пројектовани су без завршно обрађених површина пода, зида и плафона, а у потпуности су припремљени за њихово завршно постављање. О свим овим завршним радовима рађени су допунски пројекти од стране овлашћених пројектних организација, а одабраних од стране закупца простора и уз сагласност инвеститора, али нису били предмет овог техничког прегледа (нису ни предмет грађевинских дозвола). У записник је стављена и напомена да је стручни консултант и опуномоћеник у процесу прибављања измене одобрена за изградњу по решењу бр. XVIII 3510-42 од 13.06.2011. године, од надлежних органа и/или тела, органа и организација у вези са изградњом предметног објекта је предузеће "МАШИНОПРОЈЕКТ КОПРИНГ" АД БЕОГРАД, Dobrinjska 8A, MB 7022387, по овлашћењу инвеститора заведеног под бр. 121/12 од 13.01.2012. године, односно сви одговорни пројектанти наведени у изменама пројектне документације од стране овлашћеног предузећа, као и сви ревиденти ове и овакве документације са водећим лицем Варинац Душком.

Комисија је даље констатовала да се објекат састоји од две посебне целине функционално повезане по свим етажама и раздвојене само дилатацијом у оси 12, без међусобне удаљености, да објекат у основи има облик неправилног правоугаоника димензија 174,40x119,75m, док су више етажа повучене у односу на темељну плочу и димензија су 166,90mх105,90m (максималних димензија у приземљу 170,60mх105,30m), а да се на нивоу крова, како на отвореном простору тако и у простору који је формиран лучним "Црвеним" кровом налазе техничке просторије: гасна котларница, пумпна станица, простор за чилере и клима коморе, као и да је изведен и обележен број паркинг места 655, од чега је 558 подземних и 97 надземних паркинг места.

Како је Комисија констатовала недостатке и неправилности који битно не утичу на подобност објекта за употребу и одредила рок и начин за њихово отклањање, то је на основу члана 18. Правилника о садржини и начину вршења техничког прегледа и издавања употребне дозволе ("Сл. Гласник РС", бр. 83/2011), записником број 256 од 23.01.2012. године, предложила је да се инвеститору "СЕК" доо БЕОГРАД, са седиштем у ул. Лазаревацка 1/5, изда употребна дозвола за предметни објекат, тј. за изведене радове који су прегледани од стране Комисије и били предмет техничког прегледа (приказани у овереном главном пројекту на основу кога је донета грађевинска дозвола и овереном измењеном главном пројекту на основу кога је донето решење о измени грађевинске дозволе), а не и за радове који нису били предмет техничког прегледа, односно који нису наведени у овереној техничкој документацији. Комисија је навела да радови који нису били предмет техничког прегледа, односно који нису наведени у техничкој документацији су незавршени део завршних радова и њима припадајућих инсталација на објекту (који нису приказани у пројекту) а који могу несметано да се одвијају и да не ометају и угрожавају употребу изграђеног дела објекта, узимајући у обзир и сам прилаз објекту, са свих улица, као и неприказани део завршних радова и њима припадајућих инсталација у пројекту, који је део радова већ завршен.

Комисија за вршење техничког прегледа је допуном записника број 256 од 20.03.2012. године, констатовала да инвеститор није прибавио решење МУП-а РС, Сектора за ванредне ситуације, Управе за ванредне ситуације, о утврђивању спроведености мера заштите од пожара, па је разматрајући новонасталу чињеничну ситуацију у наведеној допуни овог записника предложила да се обустави издавање употребе дозволе за објекат и предложила да се изда решење којим се одобрава пуштање у пробни рад у трајању од три месеца, на основу чега је надлежни орган донео решење под бројем XVIII 3510-53 од 20.03.2012. године, а затим и решења под истим бројем од 20.06.2012. године и од 21.12.2012. године, а којим решењима је продужавано пуштање у пробни рад објекта трговачко пословног центра Плаза.

По захтеву инвеститора за издавање употребне дозволе од 07.02.2013. године, Комисија за вршење техничког прегледа објекта сачинила је записник број 531 од 07.03.2013. године, у коме је навела да су основне карактеристике предметног објекта већ наведене у записнику Комисије број 256 од 23.01.2012. године, а да је након завршених радова у локалимa и у току пробног рада дошло до промене у површинама појединих локала (у смислу укрупњавања или уситњавања појединих локала, померањем преградних зидова, а у једном од локала и израдом галерије). Тако је од пројектованих 109 локала, изведено 92 локала, од којих је 86 завршено, а 6 незавршено. За 86 завршених локала, (51 локал у приземљу и 35 локала на спрату), инвеститор је Комисији доставио атесте и нову техничку документацију, односно пројекат изведеног стања – локали, Крагујевац, Плаза Тржни центар, број 4/13 од

27.02.2013. године, који је израдила Агенција за пројектовање "СИКО-ТЕК" из Београда, Зорана Радмиловића 5/6, као и главне сепаратне пројекте завршених локала наведене у записнику Комисије за технички преглед под тачком 3.2. За 6 локала (са ознакама број 126, 164, 202а, 206, 237 и 241) Комисија је утврдила да су незавршени, односно да нису урађени завршни грађевински радови, као и разводи и завршетци свих инсталација са опремом. За наведених 6 незавршених локала Комисији нису презентовани атести и техничка документација, али су исти локали били предмет техничког прегледа од стране Комисије, која је констатовала да су тако незавршени локали подобни само за магацински простор – оставе.

Истим записником Комисије број 531 од 07.03.2013. године, констатовано је да визуелним прегледом нису уочене деформације, које би утицале на стабилност објекта, али су уочени недостаци код грађевинских и грађевинско-занатских радова, који не утичу на подобност објекта за употребу и који се односе на напред поменуте незавршене локале за које се не може дати позитивна оцена њихове подобности за употребу из већ наведених разлога, као и недостаци који се односе на неурађену завршну обраду непроходне терасе – крова са заштитним слојем бетона од 4 цм, због чега је Комисија дала препоруку да се изради заштита кровног покривача у делу комуникација. Такође је, обзиром да су примећена места задржавања атмосферичности, а што може угрозити и гарантни рок, препоручено да се припреми ново техничко решење, које би се применило у тренутку или пре појаве прокишњавања.

У резимеу налаза Комисија је констатовала да су изведени радови на делу објекта трговачко пословног центра "ПЛАЗА" Крагујевац, у улици Димитрија Туцовића, у Крагујевцу, означеног бројем 1 у изводу из листа непокретности бр. 11505 КО Крагујевац 3, на кл. бр. 5374/3 КО Крагујевац 3, спратности По+П+1+мезанин, нето површине 50.529,77м², бруто површине 51.704,30м², а који су прегледани од стране Комисије (приказани у овереним пројектима на основу којих је издата грађевинска дозвола, извршена измена грађевинске дозволе и пројектима ентеријера локала – изведеног стања функционалног дела објекта), подобни за употребу у функционалном смислу, и то, део објекта који чине: 87 локала, 6 биоскопа, 655 паркинг места, управно-канцеларијски и технички део објекта, због чега је дала мишљење и предлог да се изда делимична употребна дозвола за наведени део објекта, осим за део објекта – 6 локала (са ознакама број 126, 164, 202а, 206, 237 и 241), који су незавршени – без обраде ентеријера и инсталација. Локали закупаца за које се издаје употребна дозвола су означени бројевима: 100, 108, 110, 113, 115, 116, 117, 118, 120, 120а, 121, 121а, 122, 122а, 123, 123а, 126а, 127, 130, 133, 142, 142а, 142б, 143, 143а, 145, 146, 147, 148, 150, 150а, 151, 152, 153, 154, 154а, 155, 156, 157, 159, 160, 161, 162, 163, 163а, 164а, 165, 166, 166б, 168, 169, 169а, 200, 202а1, 202ц, 202д, 202ф, 204, 205, 207, 208, 213, 216, 218, 219, 227, 229, 231, 231а, 232а, 233, 237б, 238, 240, 242, 243, 244а, 245, 245а, 245б, 246, 248, 250, 255, 255а, 260, 261 и 262.

Из разлога напред наведених, у складу са чланом 158. став 2. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 – испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011 и 121/2012) и чланом 18. Правилника о садржини и начину вршења техничког прегледа објекта и издавању употребне дозволе ("Сл.гласник РС", бр. 93/2011), управа је донела решење о издавању делимичне употребне дозволе број III 05-3510-53/12 од 21.03.2013. године.

По захтеву инвеститора за технички преглед шест локала који раније нису

- 6 -

били предмет техничког прегледа, Управа је проследила списе предмета Комисији за технички преглед, која је својим записником број 1636 од 05.06.2013. године, између осталог, констатовала да се измене до којих је дошло током пробног рада и градње објекта односе на "укрупњавања" и на "уситњавања" појединих локала, све у смислу померања преградних зидова, а у једном покалу и до израде галерије, на који начин је препројектовано на пословне јединице – локале: у приземљу 52 на површини од 8.992,43 m² и спрату 39 на површини од 7.357,21 m², укупно 91 пословна јединица на површини од 16.349,64 m², за које је и достављена техничка документација изведеног објекта. Изведен и обележен број паркинг места је остао исти, односно 655 паркинг места, од чега подземних 558 и надземних 97.

Комисија је такође констатовала да визуелним прегледом нису уочене деформације које би утицале на стабилност објекта, али су уочени недостаци код грађевинских и грађевинско-занатских радова који не утичу на подобност објекта за употребу, и то: није урађена завршна обрада непроходне терасе – крова са заштитним слојем бетона од 4 цм, као и да су завршни грађевински радови, као и разводи и завршеци свих инсталација са опремом у складу са урбанистичким условима, који више уподобљавају делове објекта, а нису били приказани одобреном техничком документацијом, те је нова документација (пројекти ентеријера – изведеног стања функционалног дела објекта) репрезентована Комисији, као и атести уграђеног материјала, па су као такви предмет техничког прегледа. У записнику је даље дата и препорука, обзиром да завршна обрада кровног покривача не одговара за проходне терасе, да се изради заштита кровног покривача у делу комуникације, као и да се, обзиром да су примећена места задржавања атмосферичке, припреми ново техничко решење које би се применило у тренутку или пре појаве прокишњавања.

Комисија је у резимеу налаза даље констатовала да су изведени радови на изграђеном објекту трговачко пословног центра "ГИАЗА" Крагујевац, инвеститора "СЕК" доо БЕОГРАД, у улици Димитрија Туцовића, у Крагујевцу, означеног бројем 1 у изводу из листа непокретности бр. 11505 КО Крагујевац 3, на кт. бр. 5374/3 КО Крагујевац 3, спратности По+П+1+мезанин, нето површине 50.529,77m², бруто површине 51.704,30m², приказани у пројекту на основу којих је издата грађевинска дозвола, изведеног објекта и пројектима ентеријера локала – изведеног стања функционалног дела објекта, подобни за употребу, и то у функционалном смислу 91 локал, 6 биоскопа, 655 паркинг места, управно-канцеларијски и технички део објекта, у габариту и димензијама према приложеној техничкој документацији (локали закупца са означеним бројевима: 108, 110, 113, 115, 116, 117, 118, 120, 120а, 121, 121а, 122, 122а, 123, 123а, 126, 126а, 127, 130, 133, 142, 142а, 143, 143а, 145, 146, 147, 148, 150, 150а, 151, 152, 153, 154, 154а, 155, 156, 157, 159, 160, 161, 162, 163, 163а, 164, 164а, 165, 166, 166а, 168, 169, 169а, 202а, 202а1, 202ц, 202д, 202ф, 204, 205, 206, 207, 208, 213, 216, 218, 219, 227, 229, 231, 231а, 232а, 233, 237, 237б, 238, 240, 241, 242, 243, 244а, 245, 245а, 245б, 246, 248, 250, 255, 255а, 260, 261 и 262), те је Комисија предложила да се на основу члана 18. Правилника о садржини и начину вршења техничког прегледа објекта и издавању употребне дозволе ("Сл.гласник РС", бр. 93/2011) изда употребна дозвола за целину предметно објекта, јер нису констатовани недостаци и неправилности који битно утичу на подобност објекта за употребу.

По захтеву инвеститора за исправку записника од 02.08.2013. године Комисија за вршење техничког прегледа објекта сачинила је пречишћени текст записника под бројем 2585 од 05.08.2013. године. Комисија је у записнику констатовала

- 7 -

да визуелним прегледом нису уочене деформације које би утицале на стабилност објекта, али су уочени недостаци код грађевинских и грађевинско-занатских радова који не утичу на подобност објекта за употребу, и то : није урађена завршна обрада непроходне терасе – крова са заштитним слојем бетона од 4 цм, као и да су завршни грађевински радови, као и разводи и завршеци свих инсталација са опремом у складу са урбанистичким условима, који више уподобљавају делове објекта, а нису били приказани одобреном техничком документацијом, те је нова документација (пројекти ентеријера – изведеног стања функционалног дела објекта) репрезентована Комисији, као и атести уграђеног материјала, па су као такви предмет техничког прегледа. Такође је констатовала да су тачне површине и њихов број репрезентоване овим записником, тако да је измењен број локала, од пројектованих локала у приземљу и спрату 114, односно по измени пројекта 105 (са биоскопом и супермаркетом), сада је 93 (са биоскопом и супермаркетом), и сви су завршени. У записнику је даље дата и препорука, обзиром да завршна обрада кровног покривача не одговара за проходне терасе, да се изради заштита кровног покривача у делу комуникације, као и да се, обзиром да су примећена места задржавања атмосфере, припреми ново техничко решење које би се применило у тренутку или пре појаве промишљавања.

У записнику је Комисија утврдила да је објекат укупно површине (подрум, приземље, спрат и подкровље-крив): $19.192,98 \text{ m}^2 + 15.537,64 \text{ m}^2 + 14.953,63 \text{ m}^2 + 745,48 \text{ m}^2 = 50.429,76 \text{ m}^2$; (заједничке просторије и комуникације: $19.192,98 \text{ m}^2 + 3.993,59 \text{ m}^2 + 4.584,20 \text{ m}^2 + 745,48 \text{ m}^2 = 28.516,25 \text{ m}^2$, пословни-канцеларије $241,69 \text{ m}^2$); и супермаркет, биоскопи и локали-радње: $11.544,05 \text{ m}^2 + 10.127,74 \text{ m}^2 = 21.671,79 \text{ m}^2$); односно да је укупна бруто површина објекта (подрум, приземље, спрат и подкровље-крив): $19.550,05 \text{ m}^2 + 16.066,40 \text{ m}^2 + 15.296,00 \text{ m}^2 + 840,70 \text{ m}^2 = 51.722,15 \text{ m}^2$. У напомени је назначено да су супермаркет, биоскопи и локали-радње означени бројевима:

- у приземљу: 100, 108, 110, 113, 115, 116, 117, 118, 120, 120а, 121, 121а, 122, 122а, 123, 123а, 126, 126а, 127, 130, 133, 142, 142а, 143, 143а, 145, 146, 147, 148, 150, 150а, 151, 152, 153, 154, 154а, 155, 156, 157, 159, 160, 161, 162, 163, 163а, 164, 164а, 165, 166, 166б, 168, 169 и 169а, укупно 53 локала са супермаркетом,
- на спрату: 200, 202а, 202а1, 202д, 202с, 202ф, 204, 205, 206, 207, 208, 213, 216, 218, 219, 227, 229, 231, 231а, 232, 233, 237, 237б, 238, 240, 241, 242, 243, 244а, 245, 245а, 245б, 248, 250, 255, 255а, 260, 261 и 262, укупно 40 локала са биоскопом, што је укупно 93 локала са супермаркетом и биоскопом, тако да је укупна површина:
 - надземних етажа: $31.236,75 \text{ m}^2$ нето и $32.172,10 \text{ m}^2$ бруто;
 - свих етажа: $50.429,73 \text{ m}^2$ нето и $51.722,15 \text{ m}^2$ бруто;
 - под објектом: $16.653,10 \text{ m}^2$.

Комисија је у резимеу налаза даље констатовала да су изведени радови на изграђеном објекту на кп. бр. 5374/3 КО Крагујевац 3, у Крагујевцу, бул. Краљице Марије бб – блок Стара радничка колонија (блок између улица Димитрија Туцовића и Зорана Васића, улице Шумадијске бригаде и бул. Краљице Марије) димензија неправилног правоугаоника $174,40 \times 119,75 \text{ m}$, спратности По+П+1+мезанин, нето површине $50.429,77 \text{ m}^2$, бруто површине $51.722,15 \text{ m}^2$, чији је инвеститор "СЕК" ДОО БЕОГРАД, из Београда, ул. Лазаревачка број 1/5, подобни за употребу, те је Комисија предложила да се на основу члана 18. Правилника о садржини и начину вршења

- 8 -

техничког прегледа објекта и издавању употребне дозволе ("Сл. гласник РС", бр. 93/2011) изда употребна дозвола за предметни објекта, јер нису констатовани недостаци и неправилности у делу објекта, који битно утичу на подобност објекта за употребу.

Ово решење је на основу тарифног броја 170. став 3. Закона о републичким административним таксама ("Службени гласник РС", бр. 43/03, 51/03, 53/04, 42/05, 61/05, 101/05, 42/06, 47/07, 54/08, 5/09, 54/09, 35/10, 50/11, 70/11, 55/12, 93/12 и 47/13) донето по наплати републичке административне таксе од 0,2% на укупну предрачунску вредност објекта, а која вредност по процени Комисије за технички преглед објекта износи 3.900.000.000,00 динара, и то тако што је износ од 7.200.000,00 динара већ плаћен приликом издавања делимичне употребне дозволе (као 0,2% на тада процењену предрачунску вредност објекта и изведених радова, која је износила 3.600.000.000,00 динара), а износ од 600.000,00 динара је плаћен као 0,2% од разлике на предрачунску вредност објекта у износу од 300.000.000,00 до пуне, укупне предрачунске вредности објекта која, као што је већ наведено, износи 3.900.000.000,00 динара, до пуног износа републичке административне таксе од 7.800.000,00 динара.

Против овог решења може се изјавити жалба Министарству грађевинарства и урбанизма у Београду - Шумадијски управни округ у Крагујевцу, у року од 15 дана од дана пријема решења, преко овог Одељења, таксирана са 420,00 динара републичке административне таксе.

ГРАД КРАГУЈЕВАЦ, ГРАДСКА УПРАВА ЗА ПОСЛОВЕ ЛОКАЛНЕ САМОУПРАВЕ И
ОПШТЕ УПРАВЕ, СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА ГРАЂЕВИНАРСТВО, УРБАНИЗАМ И ЗАШТИТУ
ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ, ОДЕЉЕЊЕ ЗА ИЗГРАДЊУ,
Број III 05-3510-108/13 дана 21.02.2014. године

Мотивација за да [је ово] процес извршења од стране
ЦЕНТРАЛНОГ АГЕНЦИЈА ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕВИНАРСТВО

ОБРАЂИВАЧ
Цветања Калтак, дипл. правник

НАЧЕЛНИК УПРАВЕ
Златко Милић

по овлашћењу
НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА
Љилјана Секулић, дипл. правник

4373 01 APR 2014

Дана:
- инвеститору "СЕС" доо БЕОГРАД,
са седиштем у ул. Лазаревској 1/3
- ГУ за финансије, Служба ревизије
ул. Цара Лазара бр. 15.
- Грађевинској инспекцији
- архиви




Source: CEE BIG MANAGEMENT, compiled by CBS International doo



INFORMATION ON LOCATION



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД КРАГУЈЕВАЦ
ГРАДСКА УПРАВА ЗА ПРОСТОРНО
ПЛАНИРАЊЕ, УРБАНИЗАЦИЈУ, ИЗГРАДЊУ И
ЗАШТИТУ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ
Одељење за просторно планирање,
заштиту животне средине и легализацију
Служба за просторно планирање
Број: XVIII 350- 870/16
Датум: 23.08.2016.
К Р А Г У Ј Е В А Ц

Милићевић Никола
Београд
Ул. Мишка Јовановића бр. 9

У вези Вашег захтева поднетог овом Одељењу дана 10.08.2016. године заведеног под бројем: XVIII 350-870/16, за издавање Информације о локацији, у складу са чланом 53. Закона о планирању и изградњи («Службени гласник РС» бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, , 121/12, 42/13– одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13– одлука УС, 132/14, 145/14), ППР-ом "Насеља Ердоглија - Багремар" ("Сл. лист града Крагујевца" бр. 34/15) и чланом 5. Правилника о садржини информације о локацији и о садржини локацијске дозволе ("Сл. гласник Републике Србије" бр. 3/10) и), по овлашћењу начелника градске управе број 035-331/16- XVIII од 07.04.2016. године издајемо Вам:

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ
за КП бр. 5352/1 и 5353
К.О. Крагујевац 3

КП бр. 5352/1 и 5353 КО Крагујевац 3, налази се у захвату ППР-а "Насеља Ердоглија - Багремар" ("Сл. лист града Крагујевца" бр. 34/15).

КП бр. 5352/1 КО Крагујевац 3 предвиђена је за Улицу Зорина Васића, односно предвиђена је као површина јавне намене.

КП бр. 5353 КО Крагујевац 3 у зони породичног становања високих густина типа А.1.2. , Стара радничка колонија–реконструкција (Подцелина 2.1.) и за коју важе следећи Правила уређења и грађења:

Катастарска парцела 5353 КО Крагујевац 3 представља је градњевинску парцелу.

Gс= 90-150 станова/ ha
Гн= 270-450 становника/ ha

I. Намена објеката и простора

ДОМИНАНТНА НАМЕНА - становање.

A.1.2: Постојећи и планирани вишепородични стамбени објекти у оквиру отворених блокова, слободностојећи или конглобатни

КОМПАТИБИЛНЕ И ПРАТЕЋЕ НАМЕНЕ - услуге, пословање, објекти и површине јавних намена, и инфраструктура.

НАМЕНА ОБЈЕКТА ЧИЈА ЈЕ ГРАДЊА ЗАБРАЊЕНА У (ОВОЈ) ЗОНИ - сав намене које могу да угрозе животну средину и основну намену.

2. Услов за формирања грађевинске парцеле

- Минимална површина парцеле

(грађевинског комплекса / блока / дела блока) 4.000 m²

У отвореним блоковима густине А.1.2 могуће је реализовати објекте и на мањим грађевинским парцелама од прописане минималне површине, под условом да се тиме обезбеђује комплетирање реализације блока/дела блока типа А.1.2. у складу са правилима грађења овог зона становања. У овом случају, обавезна је израда Плана детаљне регулације блока/дела блока.

Парцеле објеката у отвореним блоковима могу да се формирају на земљишту испод објекта, као земљишту за редовну употребу објекта у складу са чл. 70 Закона о планирању и изградњи.

- Минимална ширина фронта парцеле30,00 m

3. Хоризонтална регулација**НАДЗЕМНА ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА**

- код постојећих (изграђених) блокова, нови објекти се уклапају у систем постојеће регулације, а за нова блокова грађевинску линију дефинише план грађевинских линија.

ПОДЗЕМНА ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА - може да одступи од надземне грађевинске линије у оквиру парцеле, под условом да се, избором начина и кота фундација новог објекта, не угрозе постојећи темељи суседних објеката.

УДАЉЕНОСТ ОД ГРАНИЦЕ ПАРЦЕЛЕ - минимално удаљење од границе суседне парцеле условљено је минималним удаљењем од суседних објеката и других припрека (трикт, патворни зид, ограда и сл.).

МЕЂУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА:

- мин 1/2 висине вишег објекта

под условом да се задовоље минимална удаљења фасадних отвора појединих станбених просторија оријентисаних ка истом дворишту који су прописани одговарајућим Правилником о условима и нормативима за пројектовање станбених зграда и стана.

4. Највећи дозвољени индекс**ИНДЕКСИ ЗАУЗЕТОСТИ:**

- макс 45% под објектима;
- мин 20% урађене, претежно компактне, зелене површине;
- остало: саобраћајне површине и паркинг простори, уз обавезно озелењавање високим зеленилом и обезбеђење пропусности овог површина на мин 10% површине парцеле/грађевинског комплекса/блока/дела блока.

5. Највећа дозвољена висина објеката:

Максимална висина објекта, уколико се грађевинска и регулациона линија поклапају, не сме бити већа од 1,5 ширине регулације. Уколико је грађевинска линија пољупна, висина објекти не сме прећи 1,5 растојања масправних грађевинских линија на предметној саобраћајници.

- макс девет надземних етажа (П+8);

- макс висина објекта $h=35m$ (до коте венца).

6. Услов за изградњу других објеката на парцели

У отвореним блоковима, могућа је изградња више објеката на парцели под условом да сваки објекат излази на једну површину фронтом прописане ширине уз задовољење свих осталих прописаних параметара. Изградња другог објекта на парцели у (полу)затвореном блоку, могућа је само под условом да та парцела има излаз на 2 улице и задовољава остале прописане услове.

Помоћни и пратећи простори мереју да буду искључиво у складу основних објеката и не могу да се усагласе на други начин.

7. Присуп и смештај возила

За паркирање возила обезбеђује се простор на грађевинској парцели, изван површине јавног пута, према следећим нормативу:

- стамбени објекти:

- 1) породични стамбени објекат - једно паркинг или гаражно место на сваку стамбену јединицу,
- 2) вишепородични стамбени објекат - једно паркинг или гаражно место на сваку стамбену јединицу

Могуће је реализовати и више од 50% потребног капацитета паркинг места на парцели ван објекта. Обавезно је мин 10% површине парцеле за уређене, претекно компактне, зелене површине и озелењавање високом зеленилом паркинг простора, уз обезбеђење пропусности паркинг површина на мин 10% површине парцеле.

- остали објекти - број потребних паркинг или гаражних места (ПМ) се одређује према нормативима за намену и врсту делатности, у складу са важећим Правилником и одговарајућом градоном одлуком

У изузетним случајевима (за тип А.1. и трансформацију целог блока типа А.2., као и за зоне пословања) паркирање се може обезбедити и изван парцеле, у оквиру блока, на заједничком или јавном паркингу/гаражи, с тим да се они објекти паркирања, одређеног капацитета, граде и стављају у употребу истовремено са одговарајућим објектима становања.

За прилаз на парцелу, код пуне блоковске градње, формирају се пролази кроз објект у нишоу улице и приземља, чија ширина мора да буде у складу са противпожарним прописима. Положај пролаза се дефинише пројектном документацијом, на саобраћајно, противпожарно и функционално најповољнијим местима. Код изградње специфичних објеката пословања прилаз на парцелу се дефинише према противпожарним условима за одређену намену.

8. Архитектонско обликовање објеката

Објекти се раде квалитетно од стандардног материјала и носе обележја своје намене.

Искључена је примена неаутентичних стилских редова и мотива у обради фасадне пластике, стубова, ограде и других архитектонско грађевинских елемената објеката и партера.

9. Уређење парцеле

Парцела се уређује у складу према намени. Основно уређење обухвата нивелацију, зелене површине, партер и одводњавање. Минимални проценат зелених површина на парцели прописан је у оквиру посебних прописа грађевина за сваку намену.

Површинске воде са једне парцеле не могу се усмеравати према другој.

10. Заштита животне средине, технички, санитарни и безбедносни услови

Код увођења програма пословања, обавезно се дефинише карактер програма и мере заштите на локацији, са свим елементима заштите у оквиру објекта, инсталација, опреме, парцеле и земљишта. Се искључује из програма реализације свих оних који по условима коришћења и заштите, односно намени, не одговарају карактеру целине, односно према потреби се ради документација са аспекта заштите животне средине.

Основни безбедносни услови везани су за примену seizmичких прописа, противпожарних прописа, услова из геолошке подлоге и услова заштите од ретких разарања.

Код већих радова потребно је извршити испитивања стабилности терена.

11. Остали услови – прикључење објеката на инфраструктуру, минимални степен комуналне опремљености

Прикључење објеката на инфраструктуру врши се на основу услова овлашћених комуналних предузећа и организација.

Минимални степен комуналне опремљености подразумева обезбеђен излаз на јавни пут, капацитет паркирања, рашчло одлагање комуналног отпада и прикључење на електроенергетску мрежу, систем водоснабдевања и канализације.

Саставни део захтева за издавање локацијских услова је идејни пројекат израђен у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израда и начини вршења контроле техничке документације прве класе и намени објеката («Сл. гласник РС» бр. 23/15, 77/15) и овом информацијом о локацији.

Обавезна је примена свих важећих Закона, прописа и норматива који се односе на основу и пратећу намену објеката и комуналну инфраструктуру.

Израду пројектне документације прате и одговарајуће еколошке анализе према важећим законским прописима, као и обавеза инвеститора да приликом пројектовања и реализације примењује принципе еколошке заштите и енергетске ефикасности објеката.

Могућа је фазност према програму инвеститора.

Информација о локацији НИЈЕ ОСНОВ за издавање грађевинске дозволе.

Прилог : Извод из ППР-а "Насеља Ердоголија - Батремар"

1. Графички прилог "Планирана намена површина са заштитом НКД"
2. Графички прилог "План регулације са грађевинском линијом"

НАПОМЕНА: Поверљива је информација за издаду ПДР-а „СТАРА РАДНИЧКА КОЛОНИЗА- БЛОК ПЛАЗА“.

Обрађивачки:

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

Милена Попадич, и.арг.

Борјана Дивац, дипл.инж.арг.

Татјана Јовановић, дипл.инж.арг.

ШЕФ СЛУЖБЕ

Снежана Стојановић, дипл. правник

Доставити:

- оригинално
- у документацију
- у архиву



VALUATION
PRINTOUT

Summary Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2022

Property

Address BIG FASHION KRAGUJEVAC, 56 Kraljice Marije Boulevard
External ID

Gross Valuation 51,454,913
Capital Costs -1,469,582
Net Value Before Fees 49,985,331

Less Agents/Legal @0.00% Net Sale Price 0
Fees include non recoverable VAT @ 0.00%

Net Valuation 49,985,331
Say 50,000,000

Equivalent Yield 8.8675% True Equivalent Yield 8.9332%
Initial Yield (Valuation Rent) 8.3933% Initial Yield (Contracted Rent) 8.3933%
Reversion Yield 8.5471%

Total Valuation Rent 4,368,752 Total Contracted Rent 4,368,752
Total Rental Value 4,629,370 Number of Tenants 20
Capital Value Per Area 2,206

Running Yields

Date	Gross Rent	Revenue Cost	Ground Lease Expenses	Net Rent	Annual	Quarterly
31/12/2022	4,368,752	-50,000	0	4,318,752	8.3933%	8.8527%
01/01/2023	4,297,196	-53,588	0	4,243,607	8.2472%	8.6905%
20/03/2023	4,040,392	-66,441	0	3,973,951	7.7232%	8.1109%
01/04/2023	3,916,883	-76,341	0	3,840,542	7.4639%	7.8255%
05/05/2023	3,798,085	-82,294	0	3,715,791	7.2214%	7.5595%
20/06/2023	4,055,134	-82,294	0	3,972,840	7.7210%	8.1085%
01/07/2023	4,253,134	-94,652	0	4,158,482	8.0818%	8.5071%
05/08/2023	4,372,204	-94,652	0	4,277,552	8.3132%	8.7638%
01/10/2023	4,619,358	-94,652	0	4,524,706	8.7935%	9.2989%
01/01/2024	4,619,358	-91,064	0	4,528,294	8.8005%	9.3067%
20/03/2024	4,619,358	-78,211	0	4,541,147	8.8255%	9.3346%
01/04/2024	4,619,358	-68,311	0	4,551,047	8.8447%	9.3561%
05/05/2024	4,619,358	-62,358	0	4,557,000	8.8563%	9.3691%
01/07/2024	4,619,358	-50,000	0	4,569,358	8.8803%	9.3960%
20/02/2025	2,770,170	-142,710	0	2,627,459	5.1063%	5.2736%
01/03/2025	2,665,076	-147,980	0	2,517,096	4.8918%	5.0451%
20/03/2025	2,473,395	-157,618	0	2,315,777	4.5006%	4.6301%
21/03/2025	2,384,403	-162,068	0	2,222,336	4.3190%	4.4381%
20/05/2025	4,238,612	-162,068	0	4,076,545	7.9226%	8.3309%
01/06/2025	4,343,995	-162,068	0	4,181,928	8.1274%	8.5576%
20/06/2025	4,536,762	-162,068	0	4,374,695	8.5020%	8.9737%
21/06/2025	4,625,754	-162,068	0	4,463,687	8.6749%	9.1665%

Summary Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2022

01/01/2026	4,070,754	-189,818	0	3,880,937	7.5424%	7.9118%
20/02/2026	4,070,754	-97,107	0	3,973,647	7.7226%	8.1102%
01/03/2026	4,070,754	-91,838	0	3,978,916	7.7328%	8.1215%
20/03/2026	4,070,754	-82,200	0	3,988,555	7.7516%	8.1422%
21/03/2026	4,070,754	-77,750	0	3,993,004	7.7602%	8.1517%
01/04/2026	4,625,754	-77,750	0	4,548,004	8.8388%	9.3495%
07/06/2026	4,479,495	-85,077	0	4,394,418	8.5403%	9.0164%
07/09/2026	4,626,033	-85,077	0	4,540,956	8.8251%	9.3342%
01/01/2027	4,626,033	-57,327	0	4,568,706	8.8790%	9.3945%
20/03/2027	4,503,704	-63,443	0	4,440,261	8.6294%	9.1157%
29/03/2027	4,449,981	-66,151	0	4,383,830	8.5197%	8.9935%
21/04/2027	4,396,102	-68,848	0	4,327,254	8.4098%	8.8711%
07/06/2027	4,396,102	-61,521	0	4,334,581	8.4240%	8.8870%
20/06/2027	4,518,431	-61,521	0	4,456,910	8.6618%	9.1518%
29/06/2027	4,572,592	-61,521	0	4,511,071	8.7670%	9.2693%
21/07/2027	4,626,521	-61,521	0	4,565,000	8.8718%	9.3865%
01/12/2027	4,549,319	-15,381	0	4,533,938	8.8115%	9.3190%
31/12/2027	4,549,319	-242,847	0	4,306,472	8.3694%	8.8262%
01/03/2028	4,626,521	-246,707	0	4,379,814	8.5119%	8.9848%
20/03/2028	4,626,521	-240,591	0	4,385,930	8.5238%	8.9980%
29/03/2028	4,626,521	-237,883	0	4,388,638	8.5291%	9.0039%
05/04/2028	4,516,127	-237,895	0	4,278,232	8.3145%	8.7652%
21/04/2028	4,516,127	-235,199	0	4,280,929	8.3198%	8.7711%
05/07/2028	4,626,776	-240,731	0	4,386,045	8.5241%	8.9983%
01/12/2028	4,626,776	-236,871	0	4,389,905	8.5316%	9.0066%
21/03/2029	4,593,740	-236,871	0	4,356,869	8.4674%	8.9352%
05/04/2029	4,593,740	-231,339	0	4,362,402	8.4781%	8.9471%
21/06/2029	4,626,776	-232,991	0	4,393,786	8.5391%	9.0150%
26/09/2029	4,616,336	-233,002	0	4,383,334	8.5188%	8.9924%
26/12/2029	4,627,010	-233,536	0	4,393,474	8.5385%	9.0144%
21/03/2030	4,627,010	-231,884	0	4,395,126	8.5417%	9.0179%
26/09/2030	4,627,010	-231,351	0	4,395,660	8.5427%	9.0191%
20/03/2033	4,435,311	-231,457	0	4,203,854	8.1700%	8.6048%
20/06/2033	4,629,135	-241,148	0	4,387,987	8.5278%	9.0025%
20/03/2034	4,629,135	-231,457	0	4,397,678	8.5467%	9.0235%
17/10/2042	4,491,731	-231,469	0	4,260,263	8.2796%	8.7265%
17/01/2043	4,629,370	-238,350	0	4,391,020	8.5337%	9.0090%
17/10/2043	4,629,370	-231,469	0	4,397,902	8.5471%	9.0239%

Yields Based On Gross Value

Tenants

Summary Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2022

Tenant Name	Suite	Lease ID	Next Review	Earliest Termination	CAP Group	Method	Contracted Rent	Valuation Rent	Rental Value	Gross Value	Initial Yield	Initial Yield (Contracted)	Equivalent Yield	Reversionary Yield
MERCATOR-S DOO				19/03/2023	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	256,804	256,804	257,049	2,969,443	8.5492%	8.5492%	8.1361%	8.2236%
CCC Shoes and Bags				04/04/2028	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	110,393	110,393	110,649	1,288,587	8.4689%	8.4689%	8.1288%	8.1575%
LC Waikiki d.o.o.				06/06/2026	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	146,259	146,259	146,538	1,702,619	8.4919%	8.4919%	8.1301%	8.1763%
H&M Hennes&Maurit				16/10/2042	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	137,404	137,404	137,639	1,620,340	8.3829%	8.3829%	8.1251%	8.0697%
Fashion company d.				31/12/2022	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	71,557	71,557	71,765	828,849	8.5345%	8.5345%	8.1346%	8.2255%
Garbino d.o.o.				04/05/2023	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	118,798	118,798	119,070	1,376,096	8.5342%	8.5342%	8.1341%	8.2201%
New Yorker Srbija d				19/03/2025	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	191,681	191,681	192,767	2,233,967	8.4821%	8.4821%	8.1322%	8.1975%
Deichmann trgovina				28/03/2027	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	53,723	53,723	54,161	628,754	8.4466%	8.4466%	8.1300%	8.1833%
Cineplexx SRB doo				19/03/2033	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	191,700	191,700	193,824	2,257,110	8.3959%	8.3959%	8.1277%	8.1579%
Dexy Co Kids doo				20/04/2027	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	53,879	53,879	53,929	627,556	8.4873%	8.4873%	8.1293%	8.1638%
dm drogerie markt d				20/03/2029	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	33,036	33,036	33,036	385,531	8.4709%	8.4709%	8.1280%	8.1405%
Intersport S Trgovin				28/02/2025	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	105,094	105,094	105,383	1,221,659	8.5041%	8.5041%	8.1320%	8.1949%
N Sport doo				30/11/2027	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	77,202	77,202	77,202	899,321	8.4862%	8.4862%	8.1288%	8.1553%
N Sport doo				20/03/2025	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	88,992	88,992	88,992	1,032,339	8.5218%	8.5218%	8.1319%	8.1894%
Sport Vision doo				19/03/2027	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	122,329	122,329	122,329	1,423,574	8.4947%	8.4947%	8.1286%	8.1634%
In line tenants				19/02/2025	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	1,849,188	1,849,188	1,854,209	21,507,295	8.4996%	8.4996%	8.1320%	8.1902%

Summary Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2022

Storages	25/09/2029	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%))	10,440	10,440	10,674	123,429	8.3615%	8.3615%	8.1316%	8.2155%
Vacant	30/06/2023	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%))	0	0	247,154	2,736,341	0.0000%	-0.5494%	8.1500%	8.5807%
Turnover rent above	31/12/2025	Override	Hardcore(13%)	555,000	555,000	555,000	4,304,778	12.7451%	12.7451%	12.1616%	12.2480%
Other	31/03/2023	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%))	195,274	195,274	198,000	2,287,326	8.4395%	8.4395%	8.1344%	8.2236%

Single Line Tenancy (Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2022


Property: BIG FASHION KRAGUJEVAC

Tenure: Freehold

 Future

 Over-rent

 Expiry

Tenant Name	Suite	Lease ID	ITZA Area	Standard Area	Start Date	Expiry	Remaining Term to Expiry	Active Break	Earliest Termination	Remaining Term to Earliest Termination	Next Review	Contracted Rent	Valuation Rent	Rental Value
MERCATOR-S DOO NOVI SAD			0	2,040	31/12/2022	19/03/2023	2m 20d		19/03/2023	2m 20d		256,804	256,804	257,049
CCC Shoes and Bags d.o.o.			0	712	31/12/2022	04/04/2028	5y 3m 5d		04/04/2028	5y 3m 5d		110,393	110,393	110,649
LC Waikiki d.o.o.			0	1,163	31/12/2022	06/06/2026	3y 5m 7d		06/06/2026	3y 5m 7d		146,259	146,259	146,538
H&M Hennes&Mauritz			0	1,961	31/12/2022	16/10/2042	19y 9m 17d		16/10/2042	19y 9m 17d		137,404	137,404	137,639
Fashion company d.o.o.			0	348	31/12/2022	31/12/2022	1d		31/12/2022	1d		71,557	71,557	71,765
Garbino d.o.o.			0	567	31/12/2022	04/05/2023	4m 5d		04/05/2023	4m 5d		118,798	118,798	119,070
New Yorker Srbija doo			0	1,131	31/12/2022	19/03/2025	2y 2m 20d		19/03/2025	2y 2m 20d		191,681	191,681	192,767
Deichmann trgovina obucom d			0	456	31/12/2022	28/03/2027	4y 2m 29d		28/03/2027	4y 2m 29d		53,723	53,723	54,161
Cineplexx SRB doo			0	2,213	31/12/2022	19/03/2033	10y 2m 20d		19/03/2033	10y 2m 20d		191,700	191,700	193,824
Dexy Co Kids doo			0	412	31/12/2022	20/04/2027	4y 3m 21d		20/04/2027	4y 3m 21d		53,879	53,879	53,929
dm drogerie markt doo			0	326	31/12/2022	20/03/2029	6y 2m 21d		20/03/2029	6y 2m 21d		33,036 	33,036	33,036
Intersport S Trgovina doo			0	802	31/12/2022	28/02/2025	2y 2m 1d		28/02/2025	2y 2m 1d		105,094	105,094	105,383
N Sport doo			0	429	31/12/2022	30/11/2027	4y 11m 1d		30/11/2027	4y 11m 1d		77,202	77,202	77,202
N Sport doo			0	371	31/12/2022	20/03/2025	2y 2m 21d		20/03/2025	2y 2m 21d		88,992	88,992	88,992
Sport Vision doo			0	676	31/12/2022	19/03/2027	4y 2m 20d		19/03/2027	4y 2m 20d		122,329	122,329	122,329
In line tenants			0	7,726	31/12/2022	19/02/2025	2y 1m 20d		19/02/2025	2y 1m 20d		1,849,188	1,849,188	1,854,209
Storages			0	119	31/12/2022	25/09/2029	6y 8m 26d		25/09/2029	6y 8m 26d		10,440	10,440	10,674
Vacant			0	1,212	31/12/2022	30/06/2023	6m 1d		30/06/2023	6m 1d		0	0	247,154
Turnover rent above min			0	0	31/12/2022	31/12/2025	3y 1d		31/12/2025	3y 1d		555,000	555,000	555,000
Other			0	0	31/12/2022	31/03/2023	3m 1d		31/03/2023	3m 1d		195,274	195,274	198,000
Totals			0	22,662								4,368,752	4,368,752	4,629,370
Total W A L E (Area)						4y 6m 26d	4y 6m 26d		4y 6m 26d					
Total W A L E (Rent)						3y 2m 16d	3y 2m 16d		3y 2m 16d					

*Weighted Average Lease Expiration is calculated as of report date. Remaining term used for WALE includes contract renewals.

Cash Flow As Of Report

BIG FASHION KRAGUJEVAC (Amounts in EUR)

Dec, 2022 through Nov, 2034

16/01/2023 11:46:41

	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast
	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 6	Year 7	Year 8
For the Years Ending	<u>Nov-2023</u>	<u>Nov-2024</u>	<u>Nov-2025</u>	<u>Nov-2026</u>	<u>Nov-2027</u>	<u>Nov-2028</u>	<u>Nov-2029</u>	<u>Nov-2030</u>
Rental Revenue								
Headline Rent	4,121,750	4,619,358	4,624,234	4,625,889	4,626,359	4,626,688	4,626,819	4,627,010
Void Loss	-223,697	0	-550,679	-175,385	-57,852	-185,367	-30,842	-561,055
Passing Rent	3,898,053	4,619,358	4,073,556	4,450,505	4,568,507	4,441,322	4,595,977	4,065,955
Total Rental Revenue	3,898,053	4,619,358	4,073,556	4,450,505	4,568,507	4,441,322	4,595,977	4,065,955
Total Tenant Revenue	3,898,053	4,619,358	4,073,556	4,450,505	4,568,507	4,441,322	4,595,977	4,065,955
Potential Gross Revenue	3,898,053	4,619,358	4,073,556	4,450,505	4,568,507	4,441,322	4,595,977	4,065,955
Effective Gross Revenue	3,898,053	4,619,358	4,073,556	4,450,505	4,568,507	4,441,322	4,595,977	4,065,955
Revenue Costs								
Structura vacancy	0	0	0	0	0	203,722	229,799	203,298
Leasing agent fee	44,652	0	112,068	35,077	11,521	41,192	2,186	112,068
Rent reduction	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	0	0	0
Total Revenue Costs	94,652	50,000	162,068	85,077	61,521	244,914	231,984	315,365
Net Operating Income	3,803,401	4,569,358	3,911,488	4,365,428	4,506,986	4,196,407	4,363,993	3,750,590
Capital Costs								
Unexpected cost provisions	0	9,194	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
Capex provisions	97,451	115,484	101,839	111,263	114,213	111,033	114,899	101,649
Total Capital Costs	97,451	124,677	111,839	121,263	124,213	121,033	124,899	111,649

Cash Flow As Of Report

Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast
Year 9 <u>Nov-2031</u>	Year 10 <u>Nov-2032</u>	Year 11 <u>Nov-2033</u>	Year 12 <u>Nov-2034</u>	<u>Total</u>
4,627,010	4,627,010	4,628,495	4,629,135	55,009,758
-172,942	-59,968	-191,889	-99,551	-2,309,227
4,454,068	4,567,042	4,436,606	4,529,584	52,700,531
4,454,068	4,567,042	4,436,606	4,529,584	52,700,531
4,454,068	4,567,042	4,436,606	4,529,584	52,700,531
4,454,068	4,567,042	4,436,606	4,529,584	52,700,531
4,454,068	4,567,042	4,436,606	4,529,584	52,700,531
222,703	228,352	221,830	226,479	1,536,184
35,077	11,521	45,846	12,358	463,563
0	0	0	0	250,000
257,780	239,873	267,676	238,837	2,249,747
4,196,288	4,327,169	4,168,930	4,290,747	50,450,784
10,000	10,000	10,000	10,000	109,194
111,352	114,176	110,915	113,240	1,317,513
121,352	124,176	120,915	123,240	1,426,707

Cash Flow As Of Report

BIG FASHION KRAGUJEVAC (Amounts in EUR)

Dec, 2022 through Nov, 2034

16/01/2023 11:46:41

	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast
	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 6	Year 7	Year 8
For the Years Ending	<u>Nov-2023</u>	<u>Nov-2024</u>	<u>Nov-2025</u>	<u>Nov-2026</u>	<u>Nov-2027</u>	<u>Nov-2028</u>	<u>Nov-2029</u>	<u>Nov-2030</u>
Total Leasing & Capital Costs	97,451	124,677	111,839	121,263	124,213	121,033	124,899	111,649
Cash Flow Before Debt Service	3,705,950	4,444,680	3,799,649	4,244,165	4,382,773	4,075,374	4,239,093	3,638,941
Cash Flow Available for Distribution	3,705,950	4,444,680	3,799,649	4,244,165	4,382,773	4,075,374	4,239,093	3,638,941

Cash Flow As Of Report

Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast
Year 9	Year 10	Year 11	Year 12	
<u>Nov-2031</u>	<u>Nov-2032</u>	<u>Nov-2033</u>	<u>Nov-2034</u>	<u>Total</u>
121,352	124,176	120,915	123,240	1,426,707
4,074,936	4,202,993	4,048,015	4,167,507	49,024,077
4,074,936	4,202,993	4,048,015	4,167,507	49,024,077

VALUATION REPORT

BIG KRUSEVAC

**37 Krfska Street, Krusevac,
Serbia**

Prepared for

CEE-BIG MANAGEMENT DOO BEOGRAD

Date

December 31st, 2022

CBS International doo Beograd

Report date: January 13th 2023

Airport City Belgrade
 11 Tadije Sondermajera St.
 11070 Belgrade, Serbia
 Direct +381 11 22 58 777
 office@cw-cbs.rs
 www.cw-cbs.rs

CEE-BIG MANAGEMENT DOO BEOGRAD

88 Omladinskih brigada Street,
 Belgrade, Serbia

VALUATION OF BIG KRUSEVAC – RETAIL PARK, TOTALING 8,706 SQM OF GLA, LOCATED AT C.P. 2635/17 CM KRUSEVAC, 37 KRFSKA STREET, KRUSEVAC.

As per your request CBS International d.o.o. Beograd has prepared a valuation report of the Market Value of a property for internal purpose - financial reporting and secured lending.

The contents of this report and appendices are confidential to the party to whom they are addressed for the specific purpose referred and for their use only. Before this report and any part thereof is reproduced or referred to in any other document, circular or statement, and before its contents are disclosed orally or otherwise to a third party, CBS's and Consultant's written approval must first be obtained.

Such publication or disclosure will both be permitted unless, where relevant, it incorporates adequate reference to the Assumptions and Limiting Conditions referred to herein. For the avoidance of doubt, such approval is required whether or not CBS International d.o.o. or any related companies is referred to by name and whether or not the contents of this Report are combined with others.

The property description and identification, market information, analysis and conclusions are set further in the enclosed report, subject to the assumptions and limiting conditions included therein. There are no extraordinary or limiting conditions to note.

It is our opinion that the Market value of the Subject Property as of December 31st, 2022 is:

Value indicators	Market value (EUR)
BIG Krusevac, 37 Krfska Street, Krusevac	14,350,000
Final Conclusion of Market value	14,350,000

Source: CBS International doo

Kind regards,

Nenad Suzić MRICS RV
Regional Head of Valuations
CBS International d.o.o. Beograd

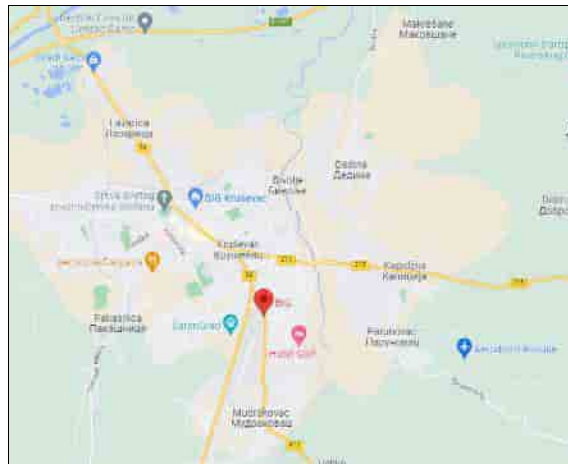
Isidora Mrvić
Surveyor
CBS International d.o.o. Beograd

Contents

INTRODUCTION	5
Executive Summary	5
Assumptions and limiting conditions.....	6
Statement of Competency	10
PROPERTY DESCRIPTION	11
Location.....	11
Technical description	12
Tenancies	14
State of repair, planning and environmental issues	14
ECONOMIC-DEMOGRAPHIC ANALYSIS OF SERBIAN REGIONS.....	16
Key Economic Parameters	16
Foreign Direct Investments (FDI)	17
Unemployment rate	18
The average salary	19
Inflation / CPI	19
RETAIL MARKET OVERVIEW.....	21
Krusevac Retail Market	22
Supply.....	22
Rental Levels.....	24
VALUATION METHODOLOGY.....	25
Sales Comparison Approach	25
Income Approach	25
Depreciated Replacement Cost Approach.....	25
Key Valuation Factors.....	26
Valuation assumptions and comments	27
Valuation Assumptions	27
Final Conclusion of Value	31
Achievable price in constrained marketing period	31
Reinstatement Value	31
APPENDIX.....	32

INTRODUCTION

Executive Summary



The property	BIG Krusevac
Address	37 Krfaska Street, Krusevac
GPS coordinates	43.569424, 21.340287
Valuation date	December 31 st 2022
Inspection date	December 1 st 2022
Basis of valuation	Market value
Purpose of valuation	Internal purpose - Financial reporting and Secured lending
Property description	BIG Krusevac - Retail Park situated at c.p. 2635/17 CM Krusevac. Park has 18 stores - 17 tenants
The area of the property	8,705.99 sqm of GLA
Plot size	27,699 sq m
Capacity of valuer	External
The valuer's name	Nenad Suzić
License no	017
Special assumptions	No
Highest and best use	Existing use

Assumptions and limiting conditions

This report is prepared for use by the Client, for the specified purpose set forth in the valuation report. No responsibility and liability are assumed by CBS International d.o.o. for the use of this report by any other party or for any other purpose without the written consent of the Company and the Consultant.

CBS International d.o.o. assumes no responsibility for economic or physical factors occurring at any date other than the date of value set forth in the report.

Information, value estimates and opinions disclosed to CBS International contained in this report were obtained from sources considered reliable and are believed to be true and correct. However, CBS International can assume no responsibility for the accuracy of such information.

Capital Values

Unless we have said otherwise in the relevant Letter, the valuation will be prepared in accordance with the RICS Valuation Professional Standards current at the date of the Letter (the "Red Book") by valuers conforming to its requirements, acting as external valuer.

Each valuation has been prepared on the basis of "Market Value", which is defined as: "The estimated amount for which an asset or liability should exchange on the date of valuation between a willing buyer and a willing seller in an arm's-length transaction after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion."

The valuation represents the figure that would appear in a hypothetical contract of sale at the valuation date. No adjustment has been made to this figure for any expenses of acquisition or realisation - nor for taxation which might arise in the event of a disposal.

Opinion of market value

Opinion of market value is based upon analysis and valuation assumptions set forth in this report, and is primarily based upon available comparable market transactions realized between unbiased and informed parties, in an arm's-length transaction.

The description of the subject property was based on data and analysis by CBS International on the date of inspection and on relevant information provided by the Client and concerned parties.

Responsibility

CBS International assumes no responsibility for the occurrence or reporting of any building code violations or environmental conditions, where expertise or engineering knowledge is required to discover them. For the avoidance of doubt, CBS will not undertake an environmental assessment or prepare a land quality statement, which would be the responsibility of an environmental consultant or chartered environmental surveyor. In this respect, CBS will have regard to any environmental reports provided to CBS. Experts should be retained to determine compliance and environmental conditions.

CBS International did not perform detailed technical compliance analysis, testing of materials, soil sampling, inspection of exposed and non-exposed parts of structure, nor have we performed examination with an aim to determine presence of hazardous materials or techniques in any part of the property. CBS International is not in a position to state therefore that subject property does not contain any defects.

Property

Unless otherwise stated, subject property is analyzed assuming all required licenses, construction and occupancy permits, and other legislative documents relevant for valuation purposes are existing and valid, unless otherwise stated.

We will not carry out a structural survey of any property nor will we test services. Further, no inspection will be made of the woodwork and other parts of the structures which are covered, unexposed or inaccessible. In the absence of information to the contrary, the valuation will be on the basis that the property is free from defect. However, the value will reflect the apparent general state of repair of the property noted during inspection, but we do not give any warranty as to the condition of the structure, foundations, soil and services. Our report should not be taken or interpreted as giving any opinion or warranty as to the structural condition or state of repair of the property, nor should such an opinion be implied. If we give the age of a building in our report, this will be an estimate and for guidance only.

Measurements

We have not measured the Properties but have relied upon the floor areas provided.

Where we are required to measure a property we will generally do so in accordance with the latest edition of the RICS Code of Measuring Practice. However, you should specifically note that the floor areas contained in any report we may publish are approximate and if measured by us will be within a 3% tolerance either way. In cases where the configuration of the floor plate is unusually irregular or is obstructed, this tolerance may be exceeded.

We will not be able to measure areas that we are unable to access. In these cases we may estimate floor areas from plans or by extrapolation. Where we are required to measure land or site areas, the areas will be approximate and will be measured from plans supplied or from plans obtained from the relevant Land Registry. They will not be physically checked on site. The areas we report will be appropriate for the valuation purpose, but should not be relied upon for any other purpose.

Documentation

Where the Valuation Report is required to contain site plans these will be based on extracts of the Ordinance Survey or other maps showing, for identification purposes only, CBS's understanding of the extent of title based on site inspections or copy title plans supplied to CBS. The Client should not rely on CBS's plans to define boundaries.

Ownership documentation

Details regarding ownership rights or lease conditions related to subject property are disclosed as they have been communicated by the Client. CBS International did not have access to the entire documentation related to ownership or leasing. Information and documents upon which our analysis was performed will be disclosed in the report. Legal experts should be retained to determine compliance with suggested documents.

Opinions, analysis and conclusions

As agreed, CBS International will not provide full details of the valuation approach and reasoning in the Valuation Report.

CBS International reserves the right to make adjustments to disclosed opinions, analysis and conclusions within the report should any additional data become available. Unless agreed in writing in advance with the Client, CBS International will not obtain information from the Land Registry.

CBS International will not consent to publication or disclosure of the Valuation Report unless, where relevant, it incorporates adequate reference to the Special Assumptions and/or departures from the Red Book referred to in this valuation report.

Valuation of property

Unless CBS International has confirmed otherwise in engagement letter, each property will be valued individually; in the case of a portfolio, CBS will assume that each of the properties would be marketed in an orderly way and not placed on the market at the same time.

No allowance will be made by CBS for any items of plant or machinery not forming part of the service installations of the building(s). CBS will specifically exclude all items of plant, machinery and equipment installed wholly or primarily in connection with any of the occupants' businesses. CBS will also exclude furniture and furnishings, fixtures, fittings, vehicles, stock and loose tools, except where such items would ordinarily transfer to a prospective purchaser in the sale of a trading business as a going concern in accordance with Red Book and National Standards.

No account will be taken in the Valuation of any business goodwill that may arise from the present occupation of the Property, except where such business goodwill (excluding any personal goodwill) would ordinarily transfer to a prospective purchaser in the sale of a trading business as a going concern in accordance with Red Book and National Standards.

CBS International has not been provided with loan or financing details therefore we are not in a position to comment in connection with potential or existing loan security.

Trade Related Valuations

Unless we have agreed otherwise, for trading related property (such as hotels, marinas and self-storage properties where the property is trading and is expected to continue, we will value on the assumption of a fully equipped operational entity, having regard to trading potential.

Where we are instructed to value a property having regard to its trading potential, we will take account of any trading information that either the operator has supplied to us or that we have obtained from our own enquiries. We will rely on this information being correct and complete and on there being no undisclosed matters that could affect our valuation. The valuation will be based on our opinion as to future trading potential and the level of fair maintainable turnover and fair maintainable operating profit likely to be achieved by a reasonably efficient operator. Unless we have said otherwise in the relevant Letter:

- (i) the valuation will be made on the basis that each property will be sold as a whole including all fixtures, fittings, furnishings, equipment, stock and goodwill required to continue trading;
- (ii) we will assume that the new owner will normally engage the existing staff and the new management will have the benefit of existing and future bookings or occupational agreements (which may be an important feature of the continuing operation), together with all existing statutory consents, operational permits and licences;
- (iii) we will assume that all assets and equipment are fully owned by the operator and are not subject to separate finance leases or charges;
- (iv) we will exclude any consumable items, stock in trade and working capital; and
- (v) we will assume that all goodwill for the properties is tied to the land and buildings and does not represent personal goodwill to the operator.

Special Assumptions

No.

Disclosure

The principal signatory of this report has not continuously been the signatory of valuations for the same addressee and valuation purpose as this report. CBS International has not continuously been carrying out valuation instructions for the addressee of this report.

Sources of information

We have carried out our work based upon information supplied to us by client, as set out within this report, which we have assumed to be correct and comprehensive.

- Cadastral Excerpt
- Usage permit
- Main design
- Rent Roll
- Certificate of energy efficiency
- And information supplied to us by CEE-BIG MANAGEMENT DOO which we have assumed to be correct and comprehensive

Statement of Competency

Compliance with Valuation Standards

The valuation and valuation report will be prepared in accordance with the appropriate sections of the current edition of the RICS Valuation – Professional Standards (the "Red Book"). In this context "current edition" means the version of the Red Book in force at the Valuation Date. The Valuation will be compliant with International Valuation Standards ("IVS") and National Valuation Standards.

Valuer

The Valuation will be undertaken by a suitably qualified valuer, or valuers, who has or have the knowledge, skills and understanding to undertake the Valuation competently and who will act as "External Valuer(s)" (as defined in the Red Book) qualified for the Purpose of Valuation. The consultant is a member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), is familiar with International Valuation Standards (IVS), is familiar with National Valuation Standards, and other pertaining professional knowledge. We confirm that we have sufficient current local and national knowledge of the particular property market involved and have the skills and understanding to undertake the valuation competently.

Other Valuers

The Valuation Report to be provided by CBS International may include valuations by other valuers. CBS confirms its understanding that the valuations of others have been or will be prepared in accordance with the Red Book.

Conflicts of Interests

CBS International has had no previous recent or current involvement with the Property or where relevant in the case of a valuation for secured lending, with the parties to the transaction for which the loan is required and CBS does not anticipate any future fee earning relationship with the Property, the Borrower or a party connected to the transaction. Therefore, CBS International does not consider that any conflict arises in preparing the advice requested. We have no present or prospective interest in the property that is the subject of this report, and we have no personal interest or bias with respect to the parties involved.

Analysis, opinions and conclusions

The reported analysis, opinions and conclusions are limited only by the reported assumptions and limiting conditions, and are our personal, unbiased professional opinions and conclusions. Value conclusions are not based on a requested value, specific value or loan approval conditions.

Employment and compensation

Our employment or our compensation are not contingent upon the reporting of a predetermined value or direction in the value that favors Client's cause, the value estimate, attainment of a result or the occurrence of any subsequent events.

Inspection

CBS International's team has made a personal inspection of the subject property, unless otherwise is stated within the report.

PROPERTY DESCRIPTION

Location

Krusevac is a city and administrative center of the Rasina district in central Serbia. It is located in the valley of West Morava, on Rasina river. According to the 2011 census, the city administrative area has a population of 128,752, while the urban area has 73,316 inhabitants.

BIG Krusevac – Retail Park is located, approximately 2 km south-east from Downtown. Property is situated in 37 Krfska Street, and more precisely, it is positioned at the roundabout of the Nikole Pasica Boulevard, Kneza Milosa and Ljube Tripkovic Street. The boundaries of Krusevac Retail Park include vacant land plot at north, NIS gas station and LIDL and Roda supermarket to west, residential area at the east and Sports airport at south. Subject property is surrounded by houses, and by high-rise residential buildings, providing customer base on a foot distance.

Blagoja Parovica Street is very important traffic corridor for inhabitants of towns located southern from Krusevac, including Brus, Blace, Prokuplje and Kursumlija. This road exceeds local character, as it is to a great extent used by tourists visiting Kopaonik Mountain, arguably the most prominent ski center in Serbia. BIG Krusevac Retail park has excellent accessibility and visibility from the mentioned street. Until year 2018, land was completely undeveloped. After grand opening of Lidl (year 2018) and Krusevac Retail Park (year 2019) this part of the city became new city destination and probably will be the subject of further commercial and/or residential development.

The highway no. E-75, is some 30 kilometres away. Over highway E-75 property has connection with Hungary to the north and North Macedonia and Greece to the south. Newly built highway A2 “Milos the Great”, after its fully completion will provide significantly better connection with Montenegro.

Location map is attached to Appendix A.

Site

The subject property is situated on cadastral parcel no. 2635/17 cadastral municipality of Krusevac. The subject site covers an area of total 27,699 sqm. Parcel is with multiangle irregular shape and flat topography.

Cadastral Municipality	Cadastral parcel	Description	Area (sq m)
Krusevac	2635/17	Construction land	27,699

Source: Cadastral excerpt, compiled by CBS International

As per information delivered by Client, area of the excess land is 5,000 sq m. On the subject land can be built commercial building with footprint of 2,250 sq m, having in mind occupancy index of subject cadastral parcel of 40%.

Location of the excess land within the complex is enclosed below:



Source: Googlemaps, compiled by CBS International

Site Plan is attached to Appendix D.

Technical description

Subject property represents BIG Krusevac - Retail Park, built in 2019, in accordance with the latest market standards. It features one registered building built on cadastral parcel 2635/17 CM Krusevac. Subject property features 8,705.99 sq m GLA as per delivered rent roll.

Graphical representation of the subject property is enclosed below:



Source: CEE-BIG MANAGEMENT DOO, compiled by CBS International

It should be noted that the subject building is built as stand-alone commercial building GF+1 floor structure (first floor is technical area), as a retail park type facility.

Main car entrance to the property is from Krfska Street. Pedestrian access is also available through Krfska Street. Internal roads along with approximately 276 parking spots are located in front of the property.

Detail information regarding building is presented below:

Building	Cadastral parcel	Building no.	Floors	Building footprint (sq m)	GLA (sq m)
BIG Krusevac Retail park	2635/17	1	GF+1	8,828	8,705.99

Source: Cadastral excerpt, construction permit and rent roll, compiled by CBS International

Total net area of the building was adopted from the delivered usage permit. For the purpose of this valuation, we have used GLA from the received rent roll i.e. 8,705.99 sq m.

Within subject building are registered 18 separate parts i.e. commercial units with area of 8,585 sq m presented in the following table:

Cadastral Municipality	Cadastral parcel	Entrance no	Separate part no	Description	Area (sq m)
2635/17	Krusevac	3	1	Commercial unit	548
		5	1	Commercial unit	415
		7	1	Commercial unit	428
		9	1	Commercial unit	224
		11	1	Commercial unit	128
		13	1	Commercial unit	164
		15	1	Commercial unit	960
		17	1	Commercial unit	1,783
		19	1	Commercial unit	1,046
		21	1	Commercial unit	763
		23	1	Commercial unit	782
		25	1	Commercial unit	207
		27	1	Commercial unit	100
		29	1	Commercial unit	360
		31	1	Commercial unit	381
		33	1	Commercial unit	96
		35	1	Commercial unit	98
		37	1	Commercial unit	102
Total (sq m)					8,585

Source: Cadastral excerpt, compiled by CBS International

Subject property was developed in one phase. In construction terms, building structural frames are made of combination of reinforced concrete and steel elements, funded on reinforced concrete beams. Bearing structural elements i.e. columns, beams and slabs, are also precast concrete elements. Façade is constructed as sandwich panels with mineral wool insulation, mounted on a steel substructure.

Roof structures consist of reinforced concrete girders. The roofs of building is made of corrugated metal sheets, covered with thermal mineral wool insulation and roof membrane. External walls are made of thermally insulated sandwich façade panels with concrete blocks, while internal walls are combination of the fire proof gypsum boards, positioned on the steel

substructure, and concrete blocks. All doors and windows are double-glazed made in aluminum frame.

Floors in retail units vary, depending on tenant's requirements, but the final layer handed over by the Investor was reinforced concrete slab. Finishing layer in sanitary areas comprises ceramic tiles, while reinforced concrete is in technical areas. Interior walls are plastered and painted in retail units or covered with ceramic tiles in sanitary areas. Ceilings in retail units depends on tenant's requirements i.t. suspended, painted or open type.

HVAC system is fully decentralized, more precisely each single retail unit has its own independent system for heating, cooling and ventilation. Water supply installation is connected to municipal water supply system. Sprinkler system coverage all retail units.

Retail park is equipped with an automatic fire alarm system, CCTV, access control and intruder system are also installed.

Photographs of the subject property are attached to the Appendix B of this report.

Tenancies

For the purpose of this valuation, we have received rent roll, that specifies individual tenant rental area, monthly rent, and lease duration details. Main tenants include: LC WAIKIKI, LPP SERBIA, NEW YORKER, SPORT VISION, CCC Shoes, DE Facto Retail and DM.

Currently base rents vary between EUR 9 - 12/sq m per month for larger units and up to EUR 15 per sq m per month and up for smaller units. Average passing base rent for entire property in 2022 was about EUR 10/sq m per month.

Detailed tenancy schedule is presented in the Appendix F.

State of repair, planning and environmental issues

CBS International has not undertaken a structural survey, or tested the services. We have not been supplied with a survey report prepared by any other firm. We have undertaken only a limited inspection for valuation purposes. We are under impression that the building is in good state of condition.

The subject property represents Retail Park Krusevac which is adequately registered in cadaster system, stating that subject building has usage permit.

We have been provided with usage permit no. ROP-KRU-19512-IUP-27/2019, 351-975/2019 dated August 21, 2019.

We have been provided with Certificate of energy efficiency. The subject property has C energy efficiency class.

We have not been provided with ground contamination reports. We have assumed that the property is not contaminated.

Usage permit is attached to Appendix E.

Tenure

We have been provided with the Cadastral Extract no. 9988 CM Krusevac, dated August 28th 2019. According to the said source and having insight into online cadastral data, the subject property encompasses one building constructed on cadastral parcel 2635/17 totalling 27,699 sq m, with details as follows:

Cadastral parcel	Building no.	Property	Floors	Building footprint (sq m)	Owner	Type of ownership	Share
2635/17	1	Krusevac Retail Park	GF+1	8,828	NEPI REAL ESTATE PROJECT TWO DOO	Private Ownership	1/1

Source: Cadastral records, compiled by CBS International

Within subject building are registered 18 separate parts with total area of 8,585 sq m.

NEPI REAL ESTATE PROJECT TWO DOO KRAGUJEVAC is registered as a freehold owner of the subject retail park building as well as subject separate parts and land, with ownership stake 1/1.

There are official inscriptions registered against the subject property interest. We assumed that no liens do materially impact on the market value of the Property. However, we have not undertaken further investigations and therefore we recommend that any third parties who have an interest in the Property make all necessary investigations to ensure this is the case. We would recommend that before any potential purchase of the Site and the Buildings that your lawyers verify the ownership status of the Site.

Cadastral extract is attached to Appendix C.

ECONOMIC-DEMOGRAPHIC ANALYSIS OF SERBIAN REGIONS



KREDITNI REJTING SRBIJE			
	RATING	DATE	ACTION
Standard and Poor's	BB+ / stable outlook	09.12.2022.	Rating affirmed
Fitch Ratings	BB+ / stable outlook	19.08.2022.	Rating affirmed
Moody's Investors Service	Ba2 / stable outlook	12.03.2021.	Rating upgraded

Serbia is located in the South-eastern Europe, in the central part of Balkan Peninsula, at the intersection of Pan European Corridors X and VII (Danube River), on the way from Europe to Asia. Pan European Corridor X is the most important European highway corridor passing through the country, which links Austria, Hungary, Slovenia, Croatia, Serbia Bulgaria, Macedonia and Greece. Another branch of the corridor links Belgrade with Budapest.

The Republic of Serbia encompasses an area of 88,361 square kilometres. The population density is about 105 persons per square kilometre. Serbia is divided into 29 districts and the City of Belgrade. The districts and the city of Belgrade are further divided into municipalities.

Generally, the infrastructure in Serbia is improving, although it needs a large amount of investment in order to be brought to the European standards. The fastest development should occur in road and air traffic, as well as in telecommunications, which are already the closest to the European standards in terms of the state of infrastructure and technological development. Slower development should be expected in the railway and river traffic.

Key Economic Parameters

GDP

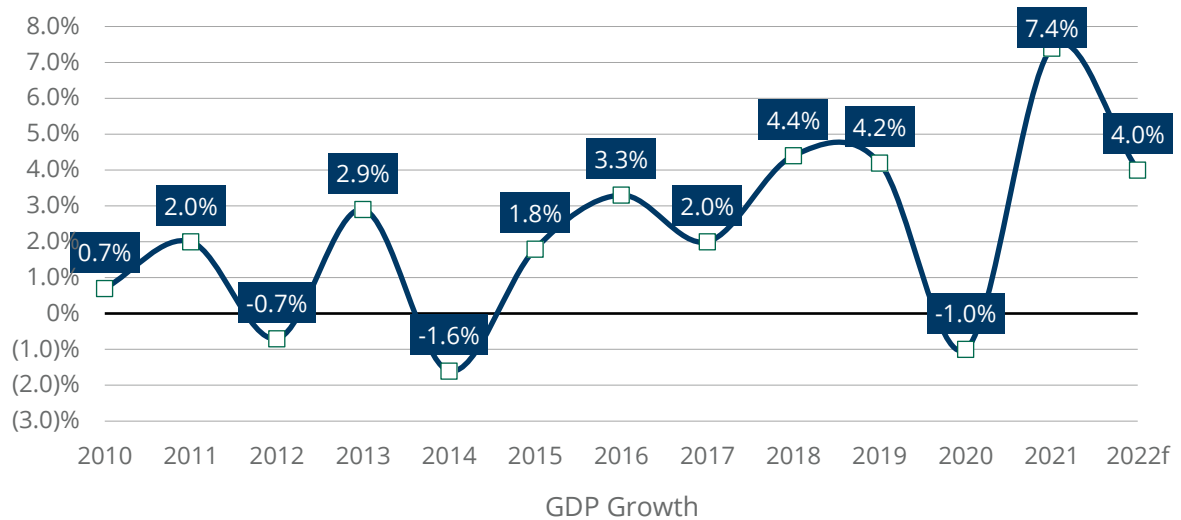
Favourable developments in the industry, agriculture and construction are reflecting positively on the economic activity in the last several years which has been trending above its pre-crisis level since 2016. The economic stability in Serbia continued in 2017 and 2018, as well as in 2019, when GDP increased by 4.2% in real terms. The strong results for few years had put Serbia in the group of the fastest expanding economies in Europe.

The beginning of 2020 promised to continue this trend, however the coronavirus pandemic lock down measures introduced by the Government to prevent spread of the virus resulted in contraction of GDP in the second quarter of 2020 by 6.4%. In Q3, GDP growth stood at -1.3%, which was better than initially expected. Due to the faster recovery of industrial production, smaller decline in investments, better performance of service and better agricultural season the GDP at the end of 2020 was -1.0%.

According to the official statistical data, Serbia achieved a real GDP growth of 7.4% in 2021, driven by recovery in service sectors, as well as growth in construction and industrial

production. Having in mind the uncertainty over further duration of the conflict in the Ukraine, and the economic effect of growth in energy, food and commodity prices in world markets, National Bank of Serbia revised downward projection of GDP growth for 2022 from the range of 4-5% to a range of 3.5-4.5%.

The following chart shows the GDP movement from 2010 onwards.



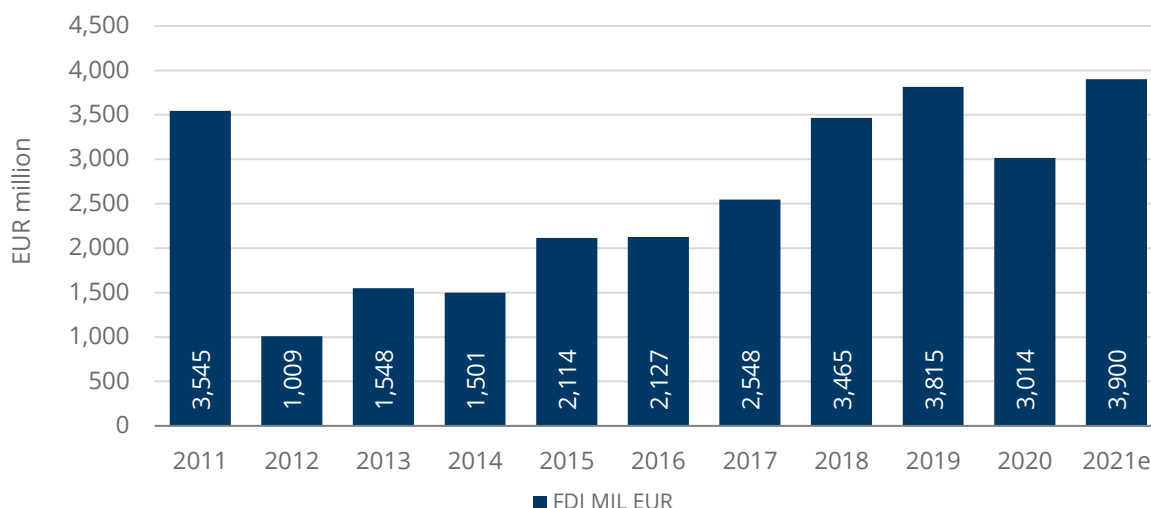
Source: National Bank of Serbia, Ministry of Finance, compiled by CSB International

Foreign Direct Investments (FDI)

After a drop in 2012, the FDI inflow was constantly growing, indicating strong activity among investors. In addition, the structure of FDI inflow has improved. More investments are directed to tradable sectors, while before the global economic crisis, dominant share of FDI inflows was directed at the finance sector, as well as construction and real estate.

During 2019 - 2021, the majority of FDI inflows came from EU countries (57%), but with an increasing share of Asian countries such as China and Hong Kong (15%), as well as USA and non-EU countries, such as Russia, Turkey and Switzerland.

The following chart shows the FDI inflow from 2011 onwards.



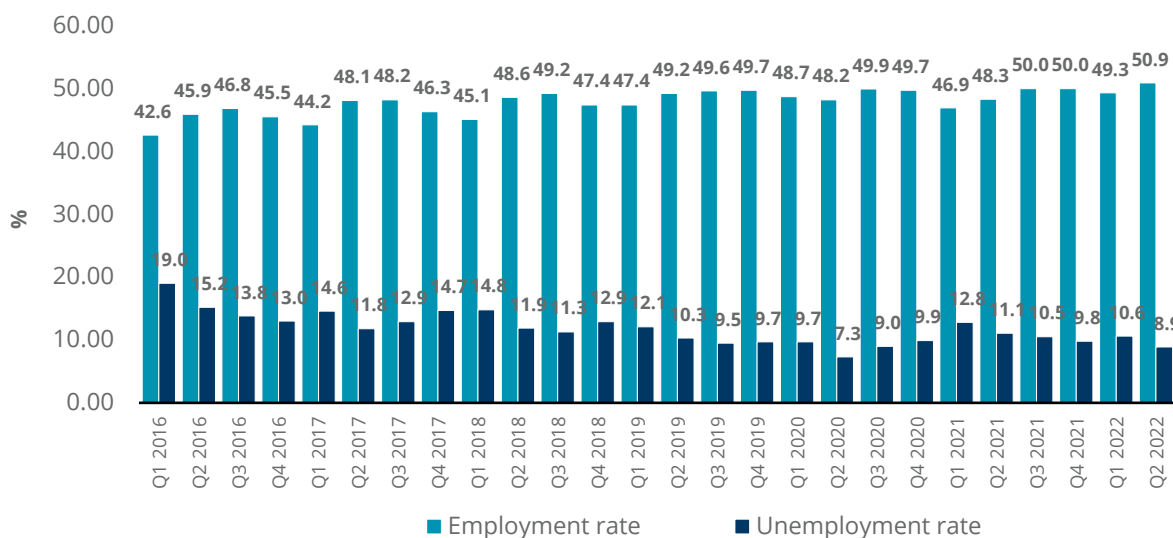
Source: Ministry of Finance, National Bank of Serbia, compiled by CSB International

Unemployment rate

According to the most recent data published by Statistical Office of the Republic of Serbia, number of the employed in Q2 2022 amounted to 2,953,500, and number of the unemployed to 287,200. Employment rate for the mentioned period amounted to 50.9%, while unemployment rate had the value of 8.9%.

Unemployment rate of people aged 15 and over amounted to 8.9%, and observed on regional level, this rate was the lowest in Belgrade Region (7.5%), followed by Vojvodina Region (7.7%), and Sumadija and Western Serbia Region (10%). The worst situation on the labour market is still recorded in South and Eastern Region, which is shown with the highest unemployment rate of 10.4%.

The following chart shows trend in the employment and unemployment rate on quarterly basis, in period 2016-Q2 2022.

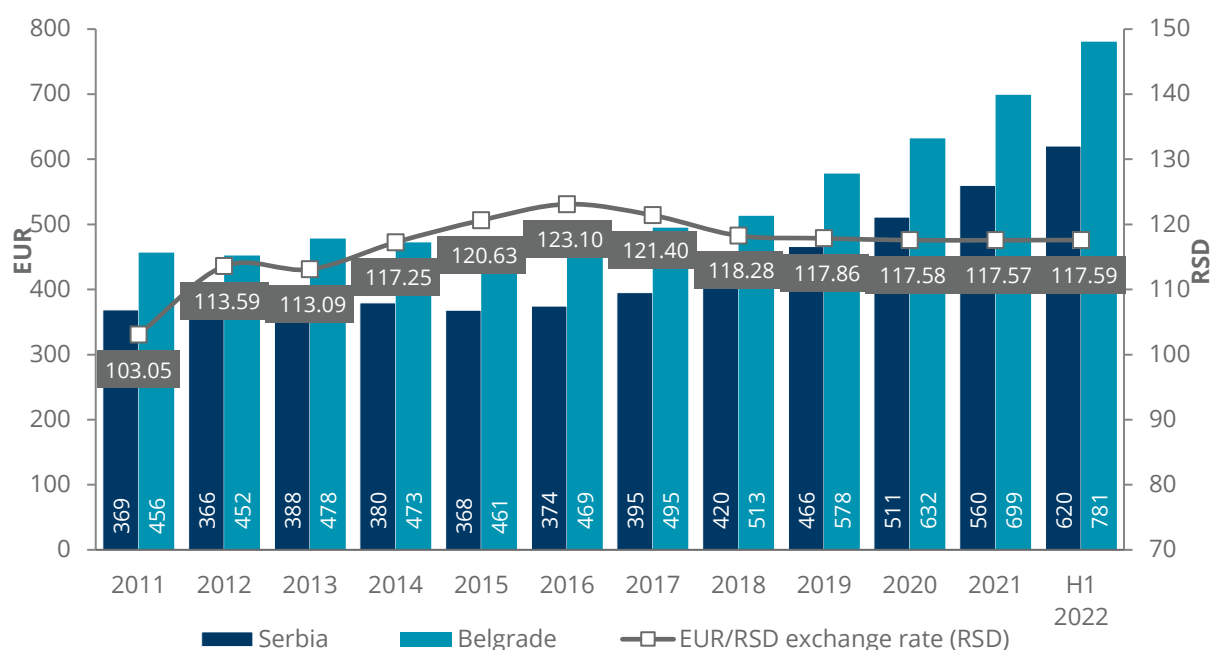


Source: Statistical Office of the Republic of Serbia, Labour Force Survey, compiled by CSB International

The average salary

According to the information published by Statistical Office of the Republic of Serbia, the average net salary in Serbia in 2021 amounted to EUR 560, while in Belgrade the net salary totalled EUR 699. In period January-Jun 2022, the average net and gross salary increased by 13.5% in nominal terms and 3.5% in real terms, as compared to the corresponding period of 2021. In the same period, the average net salary in Serbia amounted to EUR 620, while Belgrade marks the average net salary of EUR 781 in the same period.

The following chart shows the average net salaries in Serbia and Belgrade in the period 2011- H1 2022.



Source: Statistical Office of the Republic of Serbia, compiled by CSB International

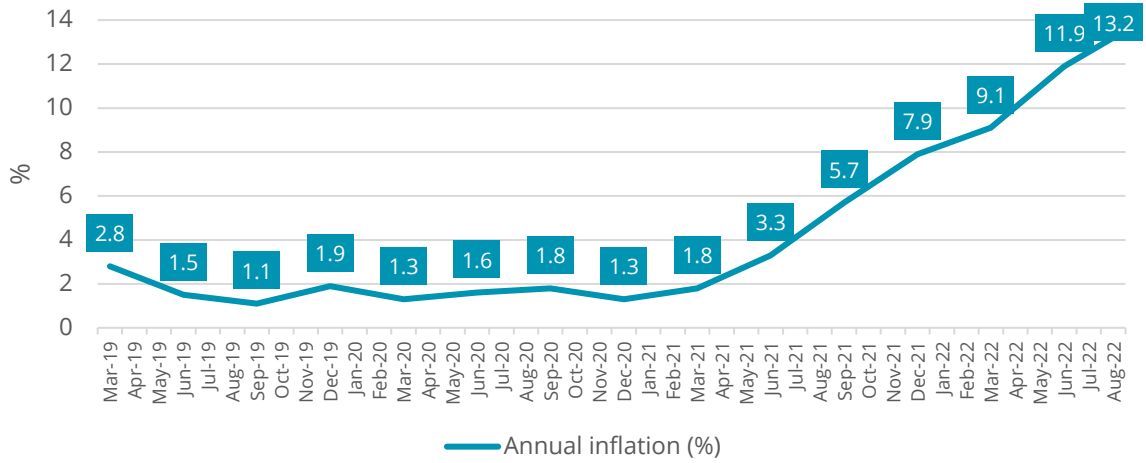
Inflation / CPI

The recovery of the world economy, which began in mid-2020, was slowed down by repetitive spread of corona virus as of October, which caused the return of restrictive health measures in many countries. After a long period of stable inflation, it remained low and stable during 2020 and amounted to 1.6% on average. However, in the previous few months, world economy is facing geopolitical tensions due to the emergence of the conflict in Ukraine, which escalated in February 2022 and led to the additional acceleration of inflation and the tightening of financial conditions. In July 2022, IMF revised downward the projection of global economic growth for 2022 to 3.2%, while further slowdown of GDP growth to 2.9% is projected in 2023.

In the middle of escalation of tensions between western countries and Russia and continuous increase of global energy and food prices, inflation in Serbia and other countries has been moving above the target band and amounted to 11.9% in July, i.e., 13.2% in August 2022, out of which more than two-thirds of the contribution comes from rising food and energy prices. According to the NBS's projections from August 2022, year-on-year inflation is expected to

peak during Q3 of this year, and should begin to decline afterwards with an expected sharper decline in the second half of 2023. The return to the target tolerance band is expected in H1 2024.

The following chart shows the inflation movements as of Q1 2019.



Source: National Bank of Serbia, compiled by CBS International

RETAIL MARKET OVERVIEW

Over the years, the Serbian retail market has become an interesting destination for many international brands. The existing stock of modern shopping centres recorded a large percentage of occupancy, while in recent years high-street retail have become richer for more international brands. Despite the lower standard of living, Serbian population can be characterized as a consumer population.

With 163 sq m of retail space per 1,000 inhabitants, Serbia could be considered as less developed as compared to the rest of the region. However, the focus of the retail space market shifted from Belgrade to secondary cities in Serbia. Until several years ago, only Belgrade and Kragujevac had Western-type shopping centres, yet in November 2018, Novi Sad also witnessed the opening of the first format of this type. Additionally, Delta Planet in Nis was opened in April 2021. In the last two to three years, cities such as Indjija, Pancevo, Sabac, Cacak, Subotica, Zrenjanin have also attracted investors and recorded significant development in this segment, mostly through the development of retail park format.

Total modern retail stock in Serbia is given below.

City	Shopping Centre Stock in sq m GLA*	Share in total	Stock in sq m/1,000 inhabitants
Belgrade	573,056	49%	345
Novi Sad	124,399	11%	364
Kragujevac	58,216	5%	324
Nis	76,617	7%	294
Pancevo	30,000	3%	243
Zrenjanin	33,933	3%	275
Indjija	23,100	2%	487
Sabac	21,102	2%	182
Cacak	18,320	2%	159
Subotica	17,964	2%	127
Leskovac	16,707	1%	116
Jagodina	14,500	1%	202
Sombor	14,200	1%	165
Sremska Mitrovica	13,800	1%	173
Kraljevo	13,709	1%	109
Uzice	12,554	1%	161
Other	106,446	9%	
SERBIA	1,168,625	100%	163

Source: CBS International

*GLA – Gross Leasable Area

Retail parks lead development sector throughout Serbia, marking huge expansion in the previous few years. The share of retail parks in the total retail supply in Serbia has been growing in the last few years and currently amounts to 35%.

The first Serbian retail park, Aviv Park Pancevo developed by Israeli investor Aviv Arlon and recently acquired by another Israeli investor BIG CEE, currently holds nearly 30,000 sq m and hosts numerous domestic and international brands. Besides, other key investments in this segment are: BIG CEE Novi Sad (45,700 sq m), Aviv Park/BIG Zrenjanin (25,500 sq m), Capitol Park/BIG Rakovica (24.000 sq m), Zemun Park (16,000 sq m), BIG Fashion Park Indjija (15,000 sq m), STOP SHOP Nis (13,500 sq m), Capitol Park /STOP SHOP Sabac (10,000 sq m), etc.

Smaller cities across Serbia, in majority of cases, miss shopping centres at all, even the old-style formats. Cities usually hold only department stores or small trade centres, therefore the most attractive retail destinations in these cities are the main high street zone i.e., pedestrian streets. Generally, these streets are not too long and comprise limited number of retail units, so many solvent tenants, i.e., banks and the tenants entering the market aim to position themselves near the main square or along the pedestrian zone. For this reason, there is high pressure on the rents, while some retail units command much higher rental levels, even if this does not correspond to the economic and purchase power of the city. The percentage of vacant space is reduced to the minimum, and along with the constant pressure on the tenants, retail units become undependable of the income that could be generated.

A typical buyer in Serbia is extremely price sensitive willing to compromise with quality. Average expenses per customer depend on product type but usually converge to the cheapest article in shop. Imported merchandize from China is doing well and these shops usually occupy very attractive retail units in these towns. This picture is more colourful in Northern Serbia where brand presence is more diversified.

Krusevac Retail Market

Supply

Krusevac retail market has become enriched by the opening of **Roda Centre** in 2012, when the project of 20,000 square meters was delivered to the market, out of which approximately 14,000 square represents the gross leasable area.



Roda Krusevac

In September 2019, the first retail park was opened in Krusevac, when NEPI RockCastle opened a 9,000 sq m-large retail scheme named Krusevac Shopping Park. Some of brands are offered

to the market for the first time in Krusevac, such as LC Waikiki, Vulkan and CCC, as well as previously known Sport Vision, Planet Sport, Legend and Lilly. In July 2021, the retail park was sold to Israeli investor BIG Shopping Centres, who renamed it into **BIG Krusevac**.



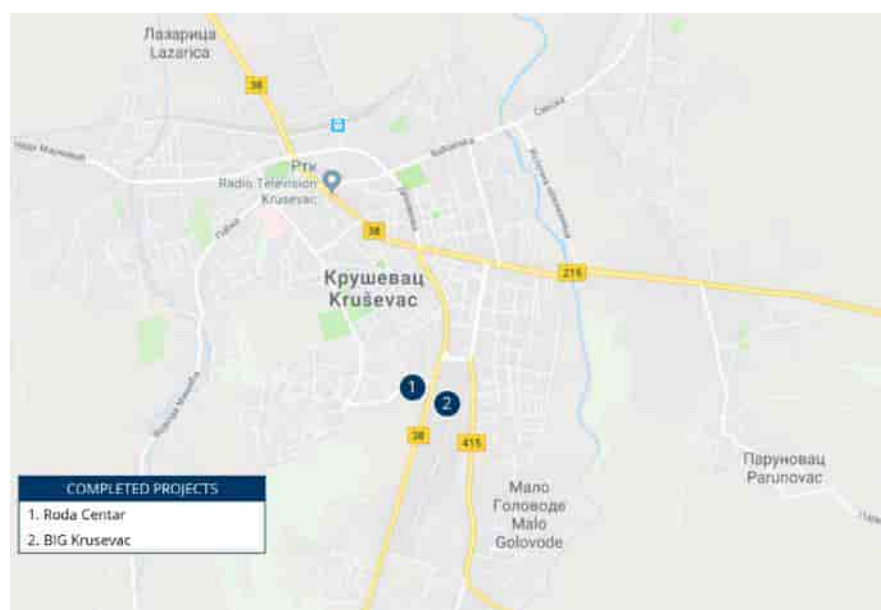
Krusevac Shopping Park / BIG Krusevac

Consequently, the total modern supply amounts to 23,000 sq GLA, i.e., 179 sq m of modern formats per 1,000 inhabitants. The retail stock per type of scheme is given in the following table.

Type of retail scheme	Size (sq m GLA)
Western-Style Shopping Centre	-
Neighbourhood Malls	14,000
Department store	-
Secondary SC schemes	-
Retail Park	9,000

Source: CBS International

The locations of retail formats are presented on the following map.



Source: Google Maps, prepared by CBS International

Rental Levels

Rental levels for the retail units are presented in the following table.

Unit size	Up to 100 sq m	100-250 sq m	More than 250 sq m
	EUR/sq m	EUR/sq m	EUR/sq m
Gazimestanska/ Trg kosovskih junaka	25-30	20-25	15-20
Vidovdanska (up to Takovska)	25-30	20-25	15-20
Majke Jugovica/Balkanska	15-20	13-18	9-13
Vidovdanska (other)/ Colak Antina	13-18	10-15	8-12
Stara carsija	10-15	8-13	7-10
Kolonija	10-15	8-13	7-10
Rasadnik/Sportski centar	10-15	8-13	7-10
Ujedinjene nacije	10-15	8-13	7-10

Source: CBS International

VALUATION METHODOLOGY

Sales Comparison Approach

The Sales Comparison Approach is a very convenient method used to estimate the value of a commercial property, as it is generally considered the most direct approach in determining market value. Two factors frequently limit the usefulness of this method of valuation. First, not all sales give a good indication of market value, as a strong seller will hold the price up while a strong buyer will drive the price down. Second, certain types of property sold infrequently results in the lack of close substitutes and in insufficient market evidence. Requirements for successful use of this approach include: (i) the existence of an active market involving comparable properties; (ii) past transactions of comparable properties; (iii) access to price information at which comparable properties were exchanged; (iv) arm's length transactions between independent parties.

Income Approach

Income Approach takes into consideration the anticipated income that a property might be expected to generate if rented to tenants. The estimated income is then divided by a market capitalization rate in order to estimate value of the property. This method is commonly used for valuing owner occupied commercial properties or income-generating properties leased out at long-term contracts.

Depreciated Replacement Cost Approach

The Depreciated Replacement Cost Approach is applicable for improved property, when the existing property and land have the same highest and best use and the improvements have suffered little loss in value (depreciation) due to age, wear and tear, functional or external market problems and in markets where reliable market data for the Sales Comparison Approach and the Income Approach is limited. Using this approach, the appraiser should estimate the depreciated Replacement Cost of the land improvements and then add it to the value of the land on which the buildings are built in order to arrive at the overall value of the property.

Key Valuation Factors

Property represents commercial property – retail park holding app. 8,706 sq m gross leasable area with adequate open parking area with app. 276 parking spots.

Being a corner property and having frontage along the important traffic artery in Krusevac, the subject location enjoys excellent visibility. The market usually assigns increased value to corner lots, particularly for commercial properties, due to advantages of corners, such as easier entrance and exit, increased visibility and exposure to more traffic.

Subject retail concept is exclusive in Krusevac, underpinning its market leadership position. Catchment area of more than 65,000 inhabitants in the town itself, and some 130,000 people in the Municipality.

We have had regard to the physical and location attributes of the subject Property. We bullet pointed our main comments and assumptions below:

STRENGTHS

- Convenient location, near densely populated residential areas, on a foot distance from primary catchment area
- Good accessibility and vicinity of main roads
- High occupancy level
- Unique retail park facility
- Adequate car parking ratio

OPPORTUNITIES

- Area become popular and attractive to potential investors due opening of Roda supermarket, Lidl supermarket and Krusevac Retail park
- New residential buildings under construction in the neighborhood

WEAKNESSES & THREATS

- Increasing of energy costs

The property has virtually no competing retail scheme in neighborhood and benefits from high occupancy rates. Economic outlook for Krusevac is generally positive as unemployment rate is trending down due to fact that many of new international and domestic companies have been setting up offices or production facilities in the city.

We believe that the current average rent of about EUR 10 per sq m monthly is sustainable in the long term and that there are further opportunities for improvement of tenant mix.

Following table present comparison year 2021 to 2022 of key performance of retail park:

Year	Average Monthly Rent (EUR/sqm)	Yearly Base Rent Total (EUR)
2021	9.6	1,003,950
2022	10.2	1,067,388

Source: CEE – BIG Management, compiled by CBS International

Valuation assumptions and comments

We have adopted the following specific assumptions in calculating valuation advice based on the Income Approach:

The Income Approach

We have applied the Term and Reversion Method in estimating open market value based on the Income Approach. The value of the property is calculated by splitting the rental income into term and reversionary components. The term value is calculated by capitalising the passing net rent over the remaining lease period being the standard lease term in the office segment of property market; it is fixed until the next rent review. The reversion value is calculated by capitalizing the expected rental value starting from the reversionary year into perpetuity, and then back to the present value. Our assumptions were based on current and expected market levels in the subject property and the Krusevac retail market.

VALUATION ASSUMPTIONS

The Income Approach

We have been provided with tenancy schedule as at the date of valuation. The subject property is presently fully leased. Average rent stands about EUR 10.2 per sq m per month.

In the Cash Flow Projections, rental income is calculated on monthly in advance basis, which is a standard market practice. We have also accounted for additional income from projected turnover rent above minimum rent based on 2022 results in yearly amount of EUR 185,000.

We did not account on any significant volatility in rental values on reversion. We therefore assumed that expected rental values on reversion will generally be at the same level as current rents for the most of the tenants. The stabilized NOI is projected roughly at EUR 1,262,000, i.e. EUR 12.0 per sq m, which is base rent with upside potential of turn over rent.

Void and Expiry Voids

The subject property is fully let with 17 lease covenants in place. In order to reflect tenant fluctuations, we have applied structural vacancy of 2.0% of rental income in perpetuity.

We applied two months void/rent free period for vacant units at the time of valuation.

Service charge

It should be noted that the tenants are paying service charges also incorporating management and marketing fees, that stands around EUR 2.0/sqm/month on average. We have assumed that the Landlord recovers the entire operating, management and marketing costs for the premises via service charge provisions. Our assumption therefore is that there is no material loss/profit from asset management operations.

Non reimbursable expenses

We have accounted on capital reserves in the amount of 1.0% of rental income. Capital reserves (capital maintenance, reconstruction or replacement) is a deduction that reflects the fact that components of the building with short economic lives may need to be replaced (requiring a lump-sum payment) before the end of the economic life of the building (like HVAC, roofing, facade etc). The capital expenditures category also includes tenant improvements. Tenant improvements refers to refurbishing the space of a tenant who leaves the building and preparing it for the new tenant.

Yield

In order to assess the Market value of the Property, we have capitalized the current and expected rental income with 8.5% yield. This yield is based on available transactional market evidence for income generating properties in Serbia, neighboring countries, as well as on the historical movements of CEE Weighted Average Prime Yield.

The most relevant market evidence of large-scale retail establishments relates as follows:

1. DELTA CITY Belgrade transaction in 2021, where shopping center holding 30,000 sq m GLA, was sold for EUR 115,000,000, indicating 8.15% yield;
2. In February 2022, Israeli BIG CEE acquired Delta City Podgorica and renamed it into BIG Fashion. Shopping centre holding 24,500 sq m GLA, was sold at 8.0% yield.
3. NEPI RockCastle in 2021 sold the shopping centre Plaza Kragujevac to Israeli developer BIG CEE, where shopping center holding 22,660 sq m GLA, was sold at 8.75% yield. Shortly after the acquisition, the centre was rebranded in BIG Fashion Kragujevac.
4. In July 2021, Krusevac retail park was sold to Israeli investor BIG Shopping Centres, who renamed it into BIG Krusevac, where retail park holding 8,706 sq m GLA, was sold at 8.75% yield.
5. In June 2021, Israeli company BIG CEE Serbia acquired Fashion Park Outlet shopping centre, where property holding 11,200 sq m of GLA, was sold at 9.0% yield. After the acquisition, this retail format was renamed BIG Fashion Outlet Indjija.
6. Four retail parks in Serbia, namely in city of Sabac, Sombor, Leskovac and Zajecar, totaling 28,000 sqm, was sold in 2020 at the yield of 8.9%
7. AVIV Retail Park in Pancevo totaling about 30,000 GLA, was sold in 2018 to BIG Cee at yield 8.4%;
8. Additionally, one small-scale retail scheme in Smederevo, totaling 4,800 sqm with hypermarket as anchor tenant, was sold in 2022 for EUR 4,375,000, indicating 9.15% yield

Delta City Belgrade as the most relevant recent retail transaction also demonstrates continued yield compression trend in spite of recalculation of risk following outbreak of pandemic crisis. In order to assess the Market value of the Property, we have capitalized the current and expected rental income with 8.5% yield. This yield is based on available transactional market especially having in mind that Krusevac is secondary city in comparison with Belgrade.

Additionally, we would like to emphasize impact of the present crisis caused by war in Ukraine, on the yield levels, both in Serbia and surrounding countries and CEE region. Namely, after a certain period of significant investment activity followed by yield compression, market is slightly repositioning towards a steady phase. Potential buyers are challenged by increasing financing cost, while owners are still not pressured to sell its properties, due to stable occupancy and rent levels. There is still no reliable evidence of investment transaction that could confirm yield appreciation expectations, it should be noted that Q4 is the period when investment market is traditionally the most active.

We believe that the capitalization rate used is adequate, having in mind tenant mix in place and technical/locational attributes of the subject property interest.

Conclusion

Based on presented assumptions, our valuation conclusion based on the Income Approach is **EUR 14,000,000**.

Detailed financial projections are attached to Appendix F.

Excess land

As per information delivered by Client area of the excess land is 5,000 sq m. On the subject land plot can be built commercial building with footprint of 2,250 sq m, having in mind occupancy index of subject cadastral parcel of 40%.

In our valuation of the subject property, we used the Sales Comparison Approach.

We enclose several comparable transactions for subject excess land:

	Comaparble transaction	Type of transaction	Area (sq m)	Value (EUR)	Value (EUR/kvm)
1	Constructuon land Sabac	Sold	8,000	827,000	103
2	Constructuon land, Lazarevac	Sold	38,300	3,290,000	86
3	Constructuon land, Sremska Mitrovica	Sold	33,000	2,575,000	78
4	Constructuon land, Pozarevac	Sold	28,345	1,834,000	65

Source: CBS International doo

Having in mind comparable transactions, area and location of the subject property we applied EUR 70 per sq m for subject excess land.

We enclose market value of the subject land plot:

Description	Area	EUR/sq m	Market Value (EUR)
Construction land	5,000	70	350,000

Source: CBS International doo

Final Conclusion

Based on presented assumptions, our valuation conclusion is **EUR 14,350,000**, as presented below:

Value indicators	Market value (EUR)
BIG Krusevac – Retail Park	14,000,000
Excess land	350,000
Final Conclusion of Market value	14,350,000

Source: CBS International doo

Final Conclusion of Value

Subject to the comments and assumptions provided within the valuation report and that there are no restrictions or unusual encumbrances that we are aware of, as of December 31st 2022, the final conclusion of the Market value of the subject property is as follows:

EUR 14,350,000

(Fourteen Million Three Hundred Fifty Thousand Euros)

(exclusive of transactional costs)

Achievable price in constrained marketing period

Achievable price in constrained marketing period is the estimated amount of money that an asset could be sold within a severely limited future marketing period because of the need to extinguish a liability. We assumed 12-24 months as reasonable marketing period to achieve 25% discounted forced sale price for the subject property.

EUR 10,760,000

(Ten Million Seven Hundred Sixty Thousand Euros)

(exclusive of transactional costs)

Reinstatement Value

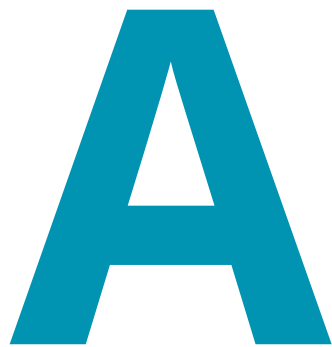
Reinstatement Cost Value (RCV) is estimation of the cost of rebuilding property following total destruction and represents the sum that a building should be insured for. It excludes land, and infrastructure development costs. Based on our analysis, reinstatement value is:

EUR 7,000,000

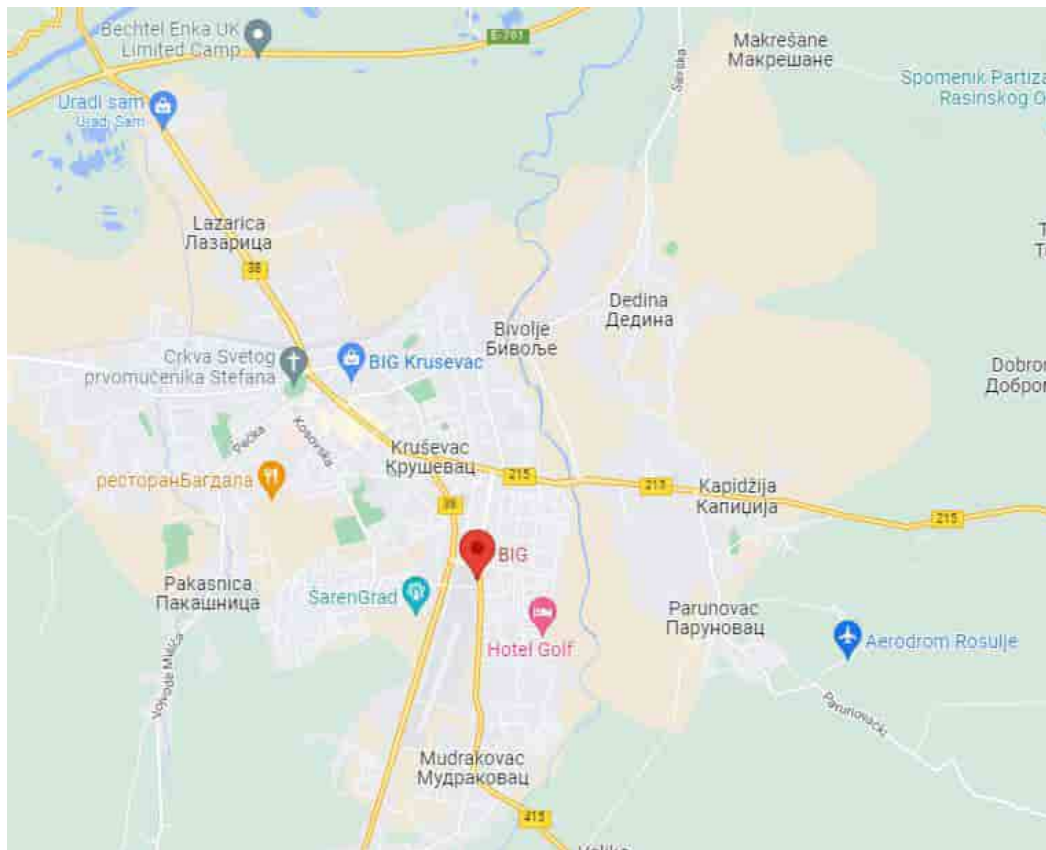
(Seven Million Euros)

(exclusive of VAT and transaction costs)

APPENDIX



LOCATION PLANS



Source: Google maps, compiled by CBS International doo



Source: Google maps, compiled by CBS International doo

B

PHOTOGRAPHS



Krusevac Shopping Park



Krusevac Shopping Park



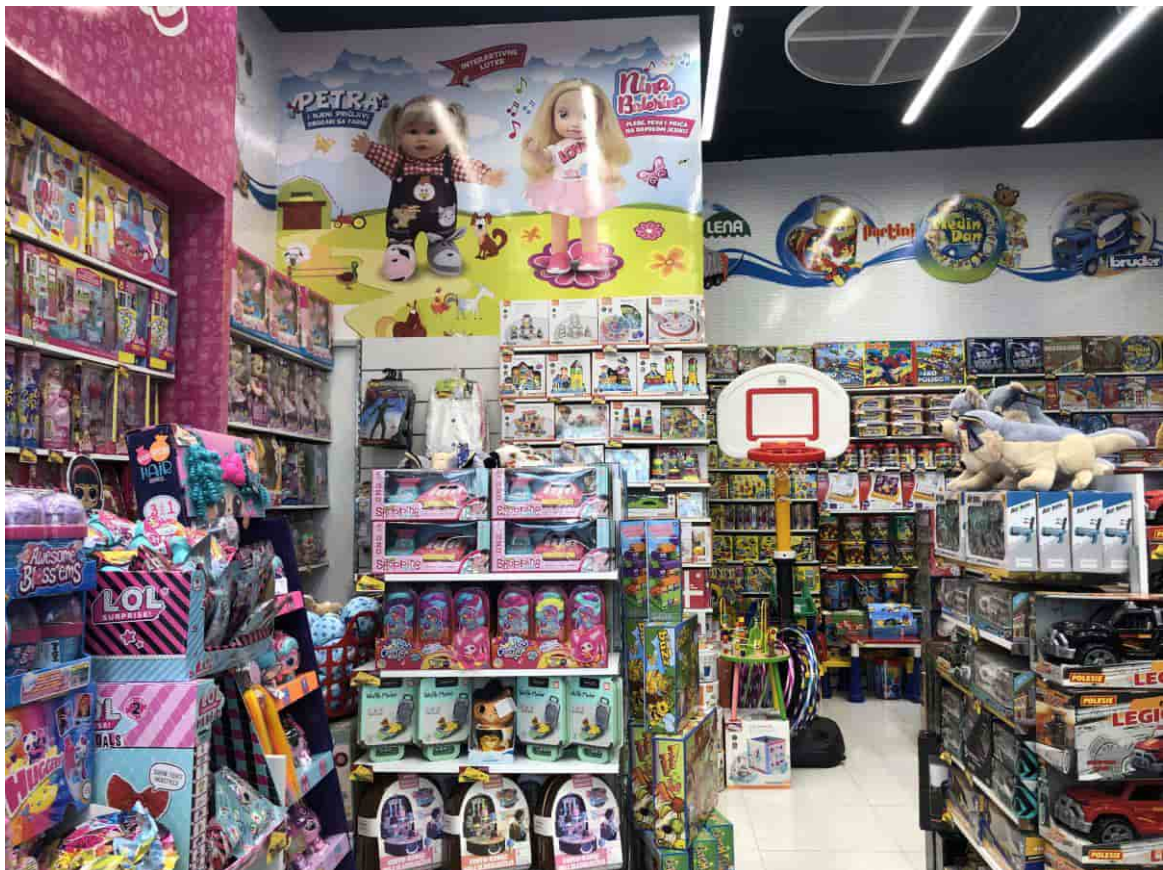
Excess land



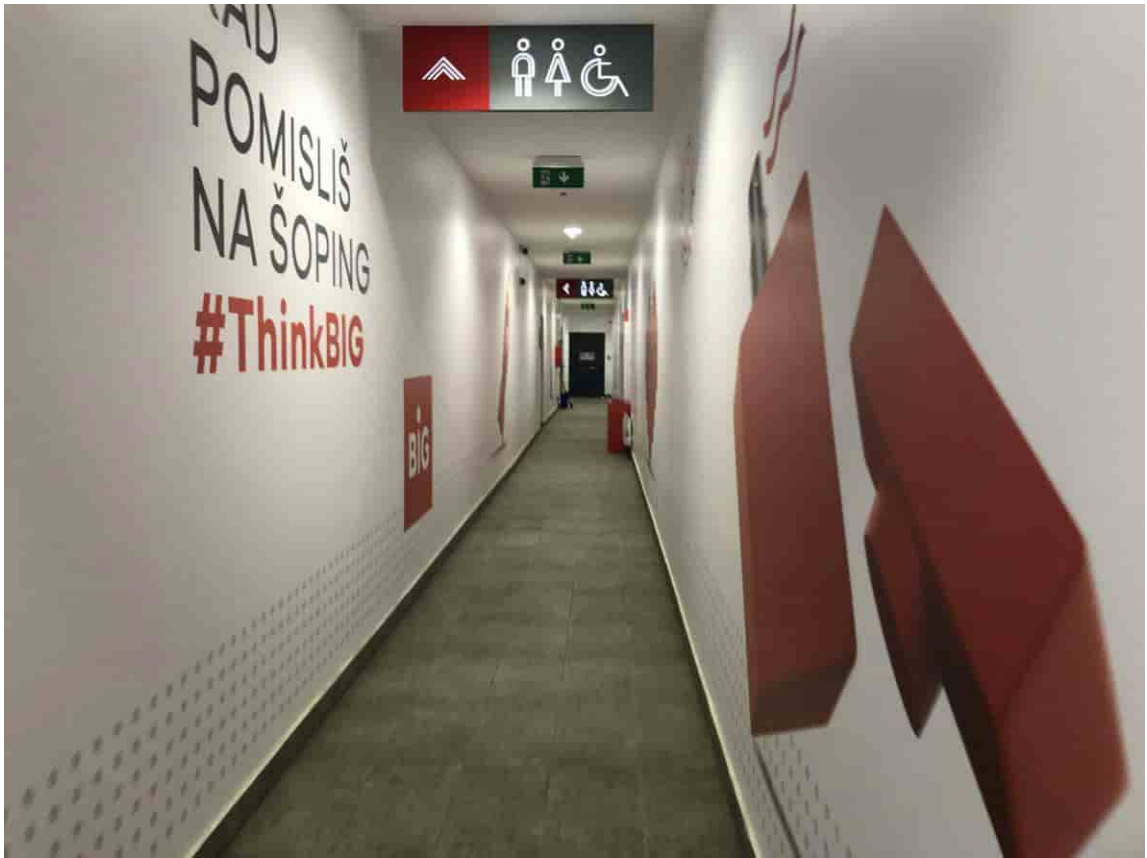
Interior



Interior



Interior



Interior



Interior

Source: CBS International doo



CADASTRAL EXTRACT

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
СЛУЖБА ЗА КАТАСТАР НЕПОКРЕТНОСТИ КРУШЕВАЦ
Број : 952-1/2019
Датум : 29.08.2019
Време : 12:00:49

ПРЕПИС
листа непокретности број: 9988
К.О.: КРУШЕВАЦ

Садржај листа непокретности

A лист	страни	1
B лист	страни	1
A лист – 1.000	страни	1
B лист – 2.000	страни	2
УКУПНО	страни	5

НАВЕШЕНЕ СЛОНЕ

ПРИПР. СТАНОВИМА, ДИТА.МНН.ГОДИ.

A – ДАЦИ ПОВРНО О ЗЕМЉИШЉУ

СТРАНА: 1

БРОЈ ЈУДИКА РЕГИСТРАЦИЈЕ: 598

Катастарска општина: КРУСЕВАЦ

Број парцела	Број згр.	Повр: или удела и њихов број	Назив земљишта и катастарска класа	Површина по м ²	Катастарска вредност	Целна ставка
2435/17	1	БРОЈА 37 ЗЕМЉА	ЗЕМЉИШЉЕ ПОД ЗЕМЉНО-СТУПНОМ	88 28		поземно грађевинарско земљиште
			ОСТАТОК ЗЕМЉИШЉА ПОД ЗЕМЉНОМ СТУПОМ	1 88 71		поземно грађевинарско земљиште
				2 76 99	0,00	
			УКУПНО:	2 76 99	0,00	

* Наведено

Извршио послове: Јорџе ЈАНКОВИЋ
12:00:07 28.08.2019

Б. ЈЗКП - ПЕРИОД О НЕКРЕТНОСТИ НА СЕМЕСТВУ

СЛОВА: 1

БРОЈ ЛИСТА НЕКРЕТНОСТИ: 990

Катастарска општина: КРУСЕВАЦ

Државна, или јединица државна, приватна или адреса, општинско место, општина и адреса	Износ (еври)	Обртек (својине)	Одбијање
МЕСТО НЕКРЕТНОСТИ ПРОЈЕКТ "МО С.О.О БЕЈОВИЋИ-КЕЛИ БЕЛИНИ, БЕЈОВИЋИ, БРОЈ 160/1788" КОМУНАЛНИ СР. (96:21163780)	Својине	Приватна	1/1

* Издат

12:00:47 20.08.2019

© ДАКТ - БУДЖЕТ | Показатели о состоянии и других характеристиках объектов и их стоимости приведены на языке

СТРАНА: 1

БРОЈ ДЕЛОВА НЕПОКРЕТНОСТИ: 9988

Катастарска општина: БУДЖЕТ

Број парцела	Бр. по	Назив катастарске и назив објекта	Површина	Број етажа				Правни статус објекта	Адреса објекта Улица, куќа, број, или редовно или привремено пребивалиште и адреса, општина, назив општине и адреса	Историја права на објекту	Врста права		Однос Удела
				Потпуно	Делумно	Делумно	Делумно				Облик	Својина	
2425/17	1	Објект пословна услуга-КДС БУДЖЕТ ДЕЈНОСТ - КОМЕРЦИЈАЛНО - ПОСРЕДСТВО УСЛУГА "КОМЕРЦИЈАЛНО БУДЖЕТ УСЛУГА"		1	1		Објект на стабрана на услугу	БУДЖЕТ 37	NEPT REAL ESTATE TRADING TM) D.O.O BUKARU-NOVI BUKARU, BULEVAR BEOGRADSKA KULAVIČKA BR. (M:21165740)	Својина Приватна		1/1	

* Времено:

Датум: 29.08.2019
12:00:48 29.08.2019

В ЛИСТ - 3.1.00 : (Листа о стању и поседној) проценају на поседна средства, према стању пружао
 грађевинарског objekata и поседних права на њима

Страна: 1

Број листа изјављивача: 000

Катастарска општина: ПУВАРЕНО

Број изјављивача	Листа, лист, парцела	Српски	Број посед. акта	Назив изјављивача поседних права и објекта	Посед. право	Посед. право	Изјављивач		Број посед. акта	Изна Услуга
							Име и презиме	Јуридички адреса		
2025/17	1	✓	1	Поседна право-љуба проценаја на њој стаје уградња зградности	✓	348	МЕТ ИМА ЕДИТЕ ПРАВИТ ТМО D.O.O. БИХРАД-НОВИ БЕГОВА, БЕЛОВА, БЕЛ.МУЛТИМА МУНЦИПАЛ 98 (98-2116700)	Општина Правна	1/1	
	5	✓	1	Поседна право-љуба проценаја на њој стаје уградња зградности	✓	415	МЕТ ИМА ЕДИТЕ ПРАВИТ ТМО D.O.O. БИХРАД-НОВИ БЕГОВА, БЕЛОВА, БЕЛ.МУЛТИМА МУНЦИПАЛ 98 (98-2116700)	Општина Правна	1/1	
	7	✓	1	Поседна право-љуба проценаја на њој стаје уградња зградности	✓	416	МЕТ ИМА ЕДИТЕ ПРАВИТ ТМО D.O.O. БИХРАД-НОВИ БЕГОВА, БЕЛОВА, БЕЛ.МУЛТИМА МУНЦИПАЛ 98 (98-2116700)	Општина Правна	1/1	
	11	✓	1	Поседна право-љуба проценаја на њој стаје уградња зградности	✓	418	МЕТ ИМА ЕДИТЕ ПРАВИТ ТМО D.O.O. БИХРАД-НОВИ БЕГОВА, БЕЛОВА, БЕЛ.МУЛТИМА МУНЦИПАЛ 98 (98-2116700)	Општина Правна	1/1	
	13	✓	1	Поседна право-љуба проценаја на њој стаје уградња зградности	✓	419	МЕТ ИМА ЕДИТЕ ПРАВИТ ТМО D.O.O. БИХРАД-НОВИ БЕГОВА, БЕЛОВА, БЕЛ.МУЛТИМА МУНЦИПАЛ 98 (98-2116700)	Општина Правна	1/1	
	15	✓	1	Поседна право-љуба проценаја на њој стаје уградња зградности	✓	420	МЕТ ИМА ЕДИТЕ ПРАВИТ ТМО D.O.O. БИХРАД-НОВИ БЕГОВА, БЕЛОВА, БЕЛ.МУЛТИМА МУНЦИПАЛ 98 (98-2116700)	Општина Правна	1/1	
	16	✓	1	Поседна право-љуба проценаја на њој стаје уградња зградности	✓	421	МЕТ ИМА ЕДИТЕ ПРАВИТ ТМО D.O.O. БИХРАД-НОВИ БЕГОВА, БЕЛОВА, БЕЛ.МУЛТИМА МУНЦИПАЛ 98 (98-2116700)	Општина Правна	1/1	
	17	✓	1	Поседна право-љуба проценаја на њој стаје уградња зградности	✓	422	МЕТ ИМА ЕДИТЕ ПРАВИТ ТМО D.O.O. БИХРАД-НОВИ БЕГОВА, БЕЛОВА, БЕЛ.МУЛТИМА МУНЦИПАЛ 98 (98-2116700)	Општина Правна	1/1	
	25	✓	1	Поседна право-љуба проценаја на њој стаје уградња зградности	✓	424	МЕТ ИМА ЕДИТЕ ПРАВИТ ТМО D.O.O. БИХРАД-НОВИ БЕГОВА, БЕЛОВА, БЕЛ.МУЛТИМА МУНЦИПАЛ 98 (98-2116700)	Општина Правна	1/1	

* Напомена:

Изјављивач: БЕЛОВА
 12:00:48 - 28.09.2015

В ДАТ – 2.00 | Подаци о стању и издатној простору као посебним деловима зградe или друге припадности објекта и издатна цена на дан

Страна: 2

БРОЈ ЛИСТА НЕКРЕТНОСТИ: 988

Катастарска општина: БРЧКА

Број катастра	Бр. ст.	Број зграда	Служб. ознака	Број изд. дела	Врста издатног посебног дела и садржај	Попр. површина изд. дела	Издатна цена		Основа износа	Осн. цена
							Издатна цена	Издатна цена		
		✓ 21	Зграда	✓	Пословни простор-дело зградња на које неје утврђена издатност	✓ 10	1000,00	1000,00	1000,00	1/1
		✓ 22	Зграда	✓	Пословни простор-дело зградња на које неје утврђена издатност	✓ 10	1000,00	1000,00	1000,00	1/1
		✓ 23	Зграда	✓	Пословни простор-дело зградња на које неје утврђена издатност	✓ 10	1000,00	1000,00	1000,00	1/1
		✓ 24	Зграда	✓	Пословни простор-дело зградња на које неје утврђена издатност	✓ 10	1000,00	1000,00	1000,00	1/1
		✓ 25	Зграда	✓	Пословни простор-дело зградња на које неје утврђена издатност	✓ 10	1000,00	1000,00	1000,00	1/1
		✓ 26	Зграда	✓	Пословни простор-дело зградња на које неје утврђена издатност	✓ 10	1000,00	1000,00	1000,00	1/1
		✓ 27	Зграда	✓	Пословни простор-дело зградња на које неје утврђена издатност	✓ 10	1000,00	1000,00	1000,00	1/1
		✓ 28	Зграда	✓	Пословни простор-дело зградња на које неје утврђена издатност	✓ 10	1000,00	1000,00	1000,00	1/1
		✓ 29	Зграда	✓	Пословни простор-дело зградња на које неје утврђена издатност	✓ 10	1000,00	1000,00	1000,00	1/1
		✓ 30	Зграда	✓	Пословни простор-дело зградња на које неје утврђена издатност	✓ 10	1000,00	1000,00	1000,00	1/1
		✓ 31	Зграда	✓	Пословни простор-дело зградња на које неје утврђена издатност	✓ 10	1000,00	1000,00	1000,00	1/1
		✓ 32	Зграда	✓	Пословни простор-дело зградња на које неје утврђена издатност	✓ 10	1000,00	1000,00	1000,00	1/1
		✓ 33	Зграда	✓	Пословни простор-дело зградња на које неје утврђена издатност	✓ 10	1000,00	1000,00	1000,00	1/1
		✓ 34	Зграда	✓	Пословни простор-дело зградња на које неје утврђена издатност	✓ 10	1000,00	1000,00	1000,00	1/1
		✓ 35	Зграда	✓	Пословни простор-дело зградња на које неје утврђена издатност	✓ 10	1000,00	1000,00	1000,00	1/1
		✓ 36	Зграда	✓	Пословни простор-дело зградња на које неје утврђена издатност	✓ 10	1000,00	1000,00	1000,00	1/1
		✓ 37	Зграда	✓	Пословни простор-дело зградња на које неје утврђена издатност	✓ 10	1000,00	1000,00	1000,00	1/1

• Напомена:

Поступак правне које неје КОМПИТЕ
12:00:49 29.08.2019

Подаци о земљишту (парцела и делови парцела)

Број парцеле	Број дела парцеле	Површина m ²	Улица/Потес	Начин коришћења земљишта	Врста земљишта
▶ 2635/17	1	8.828	КРФСКА	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
▶ 2635/17	2	18.871	КРФСКА	ОСТАЛО ВЕШТАЧКИ СТВОРЕНО НЕПЛОДНО ЗЕМЉИШТЕ	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Σ: 27.699					

Подаци о зградама и другим грађевинским објектима (објекти на изабраном делу парцеле)

Улица	Кубни број	Кубни подброј	Површина m ²	Начин коришћења објекта	Статус објекта
▶ КРФСКА	37		8828	ОБЈЕКАТ ПОСЛОВНИХ УСЛУГА	ОБЈЕКАТ ИМА ОДОВРЕЊЕ ЗА УПОТРЕБУ

Посебни делови изабраног објекта

Евид. број	Бр. улаза	Бр. стана	Подбр. стана	Начин коришћења посебног дела	Корисна површина m ²
1	3	1		ПОСЛОВНИ ПРОСТОР ЗА КОЈИ НИЈЕ УТВРЂЕНА ДЕЛАТНОСТ	548
2	5	1		ПОСЛОВНИ ПРОСТОР ЗА КОЈИ НИЈЕ УТВРЂЕНА ДЕЛАТНОСТ	415
3	7	1		ПОСЛОВНИ ПРОСТОР ЗА КОЈИ НИЈЕ УТВРЂЕНА ДЕЛАТНОСТ	428
4	9	1		ПОСЛОВНИ ПРОСТОР ЗА КОЈИ НИЈЕ УТВРЂЕНА ДЕЛАТНОСТ	224
5	11	1		ПОСЛОВНИ ПРОСТОР ЗА КОЈИ НИЈЕ УТВРЂЕНА ДЕЛАТНОСТ	128
6	13	1		ПОСЛОВНИ ПРОСТОР ЗА КОЈИ НИЈЕ УТВРЂЕНА ДЕЛАТНОСТ	164
7	15	1		ПОСЛОВНИ ПРОСТОР ЗА КОЈИ НИЈЕ УТВРЂЕНА ДЕЛАТНОСТ	960
8	17	1		ПОСЛОВНИ ПРОСТОР ЗА КОЈИ НИЈЕ УТВРЂЕНА ДЕЛАТНОСТ	1783
9	19	1		ПОСЛОВНИ ПРОСТОР ЗА КОЈИ НИЈЕ УТВРЂЕНА ДЕЛАТНОСТ	1046
10	21	1		ПОСЛОВНИ ПРОСТОР ЗА КОЈИ НИЈЕ УТВРЂЕНА ДЕЛАТНОСТ	763
11	23	1		ПОСЛОВНИ ПРОСТОР ЗА КОЈИ НИЈЕ УТВРЂЕНА ДЕЛАТНОСТ	782
12	25	1		ПОСЛОВНИ ПРОСТОР ЗА КОЈИ НИЈЕ УТВРЂЕНА ДЕЛАТНОСТ	207
13	27	1		ПОСЛОВНИ ПРОСТОР ЗА КОЈИ НИЈЕ УТВРЂЕНА ДЕЛАТНОСТ	100
14	29	1		ПОСЛОВНИ ПРОСТОР ЗА КОЈИ НИЈЕ УТВРЂЕНА ДЕЛАТНОСТ	360
15	31	1		ПОСЛОВНИ ПРОСТОР ЗА КОЈИ НИЈЕ УТВРЂЕНА ДЕЛАТНОСТ	381
16	33	1		ПОСЛОВНИ ПРОСТОР ЗА КОЈИ НИЈЕ УТВРЂЕНА ДЕЛАТНОСТ	96
17	35	1		ПОСЛОВНИ ПРОСТОР ЗА КОЈИ НИЈЕ УТВРЂЕНА ДЕЛАТНОСТ	98
18	37	1		ПОСЛОВНИ ПРОСТОР ТЕХНИЧКИХ УСЛУГА	102

Републички геодетски завод 2008-2022

2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист	
Број објекта:	1
Назив улице:	КРФСКА
Кућни број:	37
Кућни подброј:	
Површина m ² :	8828
Корисна површина m ² :	0
Грађевинска површина m ² :	0
Начин коришћења и назив објекта:	ОБЈЕКАТ ПОСЛОВНИХ УСЛУГА-КОМЕРЦИЈАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ - ПОСЛОВНО -ТРГОВИНСКИ ЦЕНТАР "KRUSEVAC RETAIL PARK" ОБЈЕКАТ ИМА ОДОБРЕЊЕ ЗА УПОТРЕБУ
Правни статус објекта:	
Број етажа под земљом:	
Број етажа приземље:	1
Број етажа над земљом:	1
Број етажа поткровље:	
Имаоци права на објекту	
Назив:	NEPI REAL ESTATE PROJECT TWO D.O.O KRAGUJEVAC
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1
Терети на објекту - Г лист	
Терет број:	*
Врста терета:	ХИПОТЕКА
Датум уписа:	10.11.2021.
Трајање терета:	
Датум престанка:	
Опис терета:	*
Забележка објекта	
*** Нема забележбе ***	

* Извод из базе података катастра непокретности.

Source: kn web, compiled by CBS International doo



SITE PLAN



Source: Geosrbija.rs, compiled by CBS International doo



Source: Geosrbija.rs, compiled by CBS International doo

A large, bold, teal-colored letter 'E' is centered on the page. It is a simple, blocky font with a consistent stroke width.

USAGE PERMIT

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
 ГРАД КРУШЕВАЦ
 ГРАДСКА УПРАВА
 ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕВИНАРСТВО
 СЛУЖБА ЗА ОБЈЕДЊЕНУ ПРОЦЕДУРУ И УРБАНИЗАМ
 Број: KOP-KRU-19512-PUP-27/2019
 Заводни број: 351-975/2019
 Крушевац, Ул. Глинистаска бр. 1
 Датум: 21.08.2019. године

Градска управа града Крушевца, Одељења за урбанизам и грађевинарство, Служба за обједињену процедуру и урбанизам, Начелник Одељења Ивана Пајић, решавајући по захтеву NEPI Real Estate Project Two д.о.о. Београд, са седиштем у Ул. Милутина Миланковића 9ђ, Нови Београд, за издавање решења о употребној дозволи, а на основу чл. 158. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 30/13, 54/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18 и 31/19), чл. 42, 43, 45, 46 и 47 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре ("Сл. гласник РС" бр. 113/2015, 96/2016, 120/17) и Правилника о садржини и начину вршења техничког прегледа објекта, саставу комисије, садржини предлога апелације о утврђивању погодности објекта за употребу, осматрању тла и објекта у току грађења и употребе и минималним гарантним роковима за поједине врсте објеката ("Сл. гласник РС" бр. 27/2015, 29/16), унутрња о формалним електронским документима и њиховом достављању кроз ЦЕОП од априла 2016. године, и чл. 136. Закона о општем управном поступку ("Сл. гласник РС" бр. 18/16), а по овлашћеном Начелника Градске управе града Крушевца IV бр. 020-10/2017 од 31.05.2017. године, донела:

РЕШЕЊЕ О УПОТРЕБНОЈ ДОЗВОЛИ

1. **ОДОБРАВА СЕ** инвеститору NEPI Real Estate Project Two д.о.о. Београд - Нови Београд, са седиштем у Ул. Милутина Миланковића 9ђ, Нови Београд, издатични број 21165760, употреба пословних објекта инверзијалне делатности – пословно - трговинског центра „Kruisevac Retail park“ – I фаза, са изграђеним интерним саобраћајницама, паркингом простором и трансформатором (у салону објекта) као и гужовним станицом са резерварном водом за спринклер инсталацију обележеном бројем 3 у елаборату геодетских радова, у складу и са посебно дефинисаним деловима обележеним као:

ПД 1 - улаз 3, пословни простор у приземљу, П=547,95м²
 ПД 1 - улаз 5, пословни простор у приземљу, П=414,67м²
 ПД 1 - улаз 7, пословни простор у приземљу, П=427,80м²
 ПД 1 - улаз 9, пословни простор у приземљу, П=223,97м²
 ПД 1 - улаз 11, пословни простор у приземљу, П=128,45м²
 ПД 1 - улаз 13, пословни простор у приземљу, П=164,43м²
 ПД 1 - улаз 15, пословни простор у приземљу, П=960,00м²
 ПД 1 - улаз 17, пословни простор у приземљу, П=1.783,42м²
 ПД 1 - улаз 19, пословни простор у приземљу, П=1.045,55м²
 ПД 1 - улаз 21, пословни простор у приземљу, П=763,24м²
 ПД 1 - улаз 23, пословни простор у приземљу, П=781,85м²
 ПД 1 - улаз 25, пословни простор у приземљу, П=206,70м²
 ПД 1 - улаз 27, пословни простор у приземљу, П=99,66м²
 ПД 1 - улаз 29, пословни простор у приземљу, П=339,63м²
 ПД 1 - улаз 31, пословни простор у приземљу, П=381,16м²
 ПД 1 - улаз 33, пословни простор у приземљу, П=95,75м²
 ПД 1 - улаз 35, пословни простор у приземљу, П=98,49м²
 ПД 1 - улаз 37, посебан део - техничка просторија на првом спрату, П=101,93м²
 обостран деменција: 39,90м + 7,62м + 11,83м + 12,38м + 15,18м + 15,13м + 15,16м + 15,16м + 17,75м + 27,27м + 139,26м + 37,06м + 74,77м - 21,90м + 7,76м + 17,57м + 13,14м + 18,74м + 20,31м + 20,36м + 3,25м висине објекта до атике - 8,50м и спевана - 7,67м и 7,62м, диме

maske nastrupne - 3,60m, gornje maske nastrupne - 9,50m, reklamni znaci na nastrupnicima - 10,50m, i totelna visine - 30,00m. БРПП објекта надземно 8.924,22m² (приликме 8.806,00m²+ спрат 118,22m²), укупне спратности П/П+1, категорије објекта В и класификационог броја 123 002, обележеног као објекат бр. 1 на кат. парцели бр. 2635/17 К.О. Крушевци, укупне површине 27.699,00m², у Ул. Крафска у Крушевцу, а у следећу према:

решаву о грађевинској дозволи, које је издато кроз ЦЕОП од надлежног органа под бр. ROP-KRU-19512-CPI-3/2017 од 31.07.2019. године (у интерној евиденцији под бр. 351-2381/2017),

имплементационом решаву о грађевинској дозволи, које је издато кроз ЦЕОП од надлежног органа под бр. ROP-KRU-19512-CPA-12/2019 од 10.05.2019. године (у интерној евиденцији под бр. 351-377/2019)

пожељима о пројави радних које су издате од надлежног органа под бр. ROP-KRU-19512-WA-3/2018 (у интерној евиденцији бр. 351-4773/2018) од 22.11.2018. године и ROP-KRU-19512-WA-15/2018 (у интерној евиденцији бр. 351-490/2019) од 24.05.2019. године,

обавештењу о заштитку тензида, које је издато од Градске управе града Крушевца, Одељења за индустријске послове кроз ЦНС под бр. 354-50/2018-07 од 16.07.2019. године;

обавештењу о заштитку објекта у конструктивном смислу, које је издато од Градске управе града Крушевца, Одељења за индустријске послове кроз ЦНС под бр. 354-48/2018-07 од 24.07.2019. године;

пројектима за извођење – ППН - који су урађени од стране „АБР“ д.о.о. из Ниша, под бр. 11/2019 из маја 2019. године, „Пут инжењеринг“ д.о.о. из Ниша под бр. 618 од 13.05.2019. године, „Мар Ни Феж“ д.о.о. из Ниша под бр. 50/2019 из маја 2019. године, и „Сигурност“ д.о.о. из Ниша под бр. 1705-1/2019 из маја 2019. године;

2. **Извођач радних** биле је „Технотради“ д.о.о. из Крушевца, са подизвођачима Еуро терма д.о.о. из Краљева према уговору 03/83 од 29.01.2019. године за електро радње и и ТЕНПРО д.о.о. из Београда за спринклер инсталације. Надлежни орган за извођење радња био је МАСЕ д.о.о. из Београда, на основу уговора са инвеститором и решаву бр. NEPSA/BS/ин/NEP/0046 од 21.12.2018. године. Грађевински пројекти за арп.-грађ. део, водовод и канализацију, електро-инсталације, као и квалитет инспекција су уредно вођени.
3. **Прихватио се извештај** комисије о извршеном техничком прегледу бр. 01-1838/1 од 15.08.2019. године, који је урадио „Институт за безбедност и сигурност на раду“ из Новог Сада, Ул. Коста Радина 19, у делови и чини саставни део овог решаву.
4. **Гарантни рок** за изведене радње је две године за конструкцију и стабилност, и завршно-завршетна радња и гаранција подизвођача за уградњу шпуреку.

Образложење

Инвеститор, NEPI Real Estate Project Two д.о.о. Београд, са седиштем у Ул. Милутина Миланковића 9б, Нови Београд, поднео је овом Одељењу, кроз ЦНС, дана 19.08.2019. године, преко пуномоћника Александра Цвишић из Ниша, захтев за издате под бр. ROP-KRU-19512-IUP-27/2019 (у евиденцији Одељења бр. 351-975/2019), за издавање употребне дозволе за пословни објекат комерцијалне делатности – пословно - трговински центар „Клијентс Retail park“ – I фаза са изграђеним интерним саобраћајницама, паркингом простором и трафостаницом (у салону објекта), као и службеном станицом са резерварним воде за спринклер инсталацију обележеном бројем 3 у elaborату геодетских радња, у целини и са посебно дефинисаним деловима, укупне спратности П/П+1, категорије објекта В и класификационог броја 123 002, обележеног као објекат бр. 1 на кат. парцели бр. 2635/17 К.О. Крушевци, укупне површине 27.699,00m² у Ул. Крафска 66 у Крушевцу.

Уз захтев за издавање употребне дозволе инвеститор је приложио потребну документацију:

- пројекте за извођење – ППН - који су урађени од стране „АБР“ д.о.о. из Ниша, под бр. 11/2019 из маја 2019. године, „Пут инжењеринг“ д.о.о. из Ниша под бр. 618 од 13.05.2019. године, „Мар Ни Феж“ д.о.о. из Ниша под бр. 50/2019 из маја 2019. године, и „Сигурност“ д.о.о. из Ниша под бр. 1705-1/2019 из маја 2019. године;

- izdati odgovorini lista izvođača radova - „Темградва“ д.о.о из Крушевца – Нивела Петровић, и одговорниг листа извођачног органа – “МАСЕ” д.о.о из Београда - Вељамин Солић, од јуна 2019.године да прихватише извођача радова на изградњи објекта и да је изведено стање једнако пројекативним;
- извештај комисије о извршеном техничком прегледу бр. 01-1838/1 од 15.08.2019.године, који је урадио „Институт за безбедност и сигурност на раду“ из Новог Сада, Ул. Коста Ракића19, а одговорни вршници техничког прегледа били су: Милорад Живковић, дипл. грађ. инж. са лиценцом бр. 300 5120 03 – предлошки конструкције и члан за згр. грађевинске радње и хидротехничке инсталације и спољно уређење, Милан Лечић, дипл. инж. грађ. са лиценцом бр. 311 3011 03 - за конструкцију, Милорад Звијер, дипл. инж. ел. са лиценцом број 350 3826 03 - за електро радње средњег и високог напона, и Цвијо Шамња, дипл. инж. маш. са лиценцом бр. 330 3753 03 – за машинске радње;
- решење о пријави радова које су издате од извођачног органа под бр. ROP-KRU-19512-WA-3/2018 (у изградњи експлоатацији бр. 351-4773/2018) од 22.11.2018. године и ROP-KRU-19512-WA-15/2018 (у изградњи експлоатацији бр. 351-490/2019) од 24.05.2019. године;
- обавештење о извршетку техника које је издато од Градске управе града Крушевца, Одељења за инспекторске послове кроз ИПС под бр. 354-50/2018-07 од 16.07.2019. године;
- обавештење о извршетку објекта у конструктивном смислу, које је издато од Градске управе града Крушевца, Одељења за инспекторске послове кроз ИПС под бр. 354-48/2018-07 од 24.07.2019. године;
- решење о сагласности на техничку документацију у погледу мера заштите од пожара за извођача радова на изградњи објекта, издато од стране Министарства унутрашњих послова РС, Сектор за ванредне ситуације, Одељење у Крушевцу под бројем 09.17.1 број 217-218/19 од 05.06.2019. године;
- решење о спровођењу мера заштите од пожара издато од стране Министарства унутрашњих послова РС, Сектор за ванредне ситуације, Одељење у Крушевцу под бројем 09.17.1 број 217-298/19, дана 09.08.2019. године;
- елaborат геодетских радња за извођача објекта на кат. парцели бр. 2635/17 К.О. Крушевац, урађен од стране “Тео Призма” Крушевац под бр. 955-045-12579/2019 од јуна 2019. године;
- елaborат геодетских радња за подземне инсталације, на кат. парцели бр. 2635/17 К.О. Крушевац, урађен од стране “Тео Призма” Крушевац под бр. 956-03-306-1495/2019 од јуна 2019. године;
- сертификат о енергетским својствима зграде – енергетски пасив, број 12298 од 10.06.2019. године који је урађен од стране „Института за безбедност и сигурност на раду“ из Новог Сада, Ул. Коста Ракића19, где је одговорни пројекатив Милан Лечић, дипл. инж. грађ. са лиценцом бр. 381 0044 12;
- решење РТЗ СКН Крушевац, под бр. 952-02-10-043-7045/2019 од 27.05.2019. године;
- гивисеаије за подизање актева извршено од стране инвеститора;
- листа о плаћеном административном таксума и накнадама

Комисија за технички преглед објекта је, у свом извештају о извршеном техничком прегледу, изведеном под бр. 01-1838/1 од 15.08.2019. године, који је урадио „Институт за безбедност и сигурност на раду“ из Новог Сада, Ул. Коста Ракића19, утврдила да је пословни објекат комерцијалне делатности – пословно - трговински центар „Крушевац Retail park“ – I фаза са грађевинском изградњом саобраћајнице, паркинг простором и трафостанцијом, као и гужном станицом са резервоаром воде за спринклер инсталацију обележаван бројем 3 у елаборату геодетских радња, пасива и са посебно дефинисаним деловима укупне спратности ПП-1, категорије објекта В и класификационог броја 123 002, обележан као објекат бр. 1 на кат. парцели бр. 2635/17 К.О. Крушевац, укупне површине у Ул. Крфска 66 у Крушевцу, израђен у свему према изведеној документацији и констатовао да је изгодан за употребу.

Решавајући по поднетом захтеву, а узимајући у обзир сваку документацију коју је инвеститор доставио и Записник комисије за технички преглед који се приложио у поступности, ово Одељење је утврдило да су испуњени прописани услови за издавање употребне дозволе, па је на основу напред изнетог, а у складу са чл. 158. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 54/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18 и 31/19) чл. 42, 43, 45, 46 и 47 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре ("Сл. гласник РС" бр. 113/2015, 96/2016, 120/17), Правилником о садржини и начину вршења техничког прегледа објекта, саставу комисије, садржини предлога комисије о утврђивању погодности објекта за употребу, осматрању тла и објекта у току грађења и употребе и минималним гарантним роковима за поједине врсте објекта ("Сл. гласник РС" бр. 27/2015, 29/16), узгласа о формату електронских докумената и начину достављања кроз ЦЕОП од априла 2016. године, и чл. 136 Закона о општем управном поступку ("Сл. гласник РС", бр. 18/16), одлучено као у диспозитиву решења.

ПОУКА О ПРАВНОМ ЛЕКУ: Против овог решења може се изјавити жалба Министарству грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, Радни управни округ Краљево, у року од 8 дана од дана његовог пријема, која се предаје преко овог органа, електронским путем кроз ЦНС. Жалба се тачира са републиканским административним таксом у износу од 450,00 динара и градском административном таксом у износу од 150,00 динара.

**НАЧЕЛНИК ГРАДСКЕ УПРАВЕ
П.О. НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА**

Ивана Пајић, дипл. правник

Ivana Pajic
46174769
5-0203979
786632

Opština Krusevac
46134765-000
001786632
0000 337908.21
346736-0200



VALUATION PRINTOUT

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2022

Property

Address: BIG RETAIL PARK KRUSEVAC, Krfska 37
 External ID:
 Property Type: Retail

Classifications

Name: Primary Use
Value: 10005
 Region:
 Sector:

Description/Notes

Valuation Tables: Monthly in Advance (EFF)

Valuation

Gross Valuation: 14,231,897
 Capital Costs: -264,456
 Net Value Before Fees: 13,967,441

Less Agents/Legal Fe @0.00% Net Sale Price: 0

Fees include non recoverable VAT @ 0.00%

Net Valuation: 13,967,441
 Say: 14,000,000

Equivalent Yield: 8.954% True Equivalent Yield: 9.0207%
 Initial Yield (Valuation Rent): 8.6509% Initial Yield (Contracted Rent): 8.6509%
 Reversion Yield: 8.6931%

Total Valuation Rent: 1,252,188 Total Contracted Rent: 1,252,188
 Total Rental Value: 1,262,445 Number of Tenants: 21
 Capital Value Per Area: 1,608

Capital Costs

Label	Timing	Initial Annual Amount	Discount Rate	Discounted Value
Unexpected cost provisions	From 31/12/2023 In Perp	-10,000	8.5%	-117,646
Capex provisions	From 31/12/2022 In Perp	-12,522	8.5%	-146,809
				-264,456

Running Yields

Date	Gross Rent	Revenue Cost	Ground Lease Expenses	Net Rent	Annual	Quarterly
31/12/2022	1,252,188	-21,000	0	1,231,188	8.6509%	9.1397%
01/04/2023	1,237,804	-21,720	0	1,216,084	8.5448%	9.0214%
01/07/2023	1,252,204	-21,720	0	1,230,484	8.6460%	9.1342%
01/04/2024	1,252,204	-21,000	0	1,231,204	8.6510%	9.1398%
26/09/2024	779,412	-44,835	0	734,577	5.1615%	5.3324%
01/12/2024	779,412	-23,835	0	755,577	5.3090%	5.4900%
26/12/2024	1,256,104	-23,835	0	1,232,269	8.6585%	9.1481%

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2022

<u>Date</u>	<u>Gross Rent</u>	<u>Revenue Cost</u>	<u>Ground Lease Expenses</u>	<u>Net Rent</u>	<u>Annual</u>	<u>Quarterly</u>
26/09/2025	1,225,126	-1,562	0	1,223,564	8.5973%	9.0799%
02/11/2025	1,184,468	-3,595	0	1,180,873	8.2974%	8.7462%
08/12/2025	1,060,532	-9,830	0	1,050,702	7.3827%	7.7364%
26/12/2025	1,091,777	-9,830	0	1,081,947	7.6023%	7.9777%
01/01/2026	906,977	-19,080	0	887,897	6.2388%	6.4898%
02/02/2026	947,635	-19,080	0	928,555	6.5245%	6.7994%
08/03/2026	1,072,338	-19,080	0	1,053,258	7.4007%	7.7561%
01/04/2026	1,257,338	-19,080	0	1,238,258	8.7006%	9.1951%
26/09/2026	1,257,338	-17,518	0	1,239,820	8.7116%	9.2074%
02/11/2026	1,257,338	-15,485	0	1,241,853	8.7258%	9.2233%
08/12/2026	1,257,338	-9,250	0	1,248,088	8.7697%	9.2722%
01/01/2027	1,257,338	0	0	1,257,338	8.8346%	9.3449%
31/12/2027	1,257,338	-25,147	0	1,232,191	8.6580%	9.1475%
26/09/2029	872,698	-36,941	0	835,757	5.8724%	6.0944%
26/12/2029	1,262,445	-44,736	0	1,217,709	8.5562%	9.0341%
26/09/2030	1,262,445	-25,249	0	1,237,196	8.6931%	9.1868%

Yields Based On Gross Value

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2022

Tenants

<u>Tenant Name</u>	<u>Suite</u>	<u>Lease ID</u>	<u>Next Review</u>	<u>Earliest Termination</u>	<u>CAP Group</u>	<u>Method</u>	<u>Contracted Rent</u>	<u>Valuation Rent</u>	<u>Rental Value</u>	<u>Gross Value</u>	<u>Initial Yield</u>	<u>Initial Yield (Contracted)</u>	<u>Equivalent Yield</u>	<u>Reversionary Yield</u>
I&J Company doo Kr				25/09/2024	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	27,844	27,844	28,169	333,307	8.2137%	8.2137%	8.1358%	8.2823%
I&J Company doo Kr				25/09/2024	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	3,169	3,169	3,402	39,944	7.7999%	7.7999%	8.1382%	8.3466%
CCC Shoes & Bags d				25/09/2029	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	105,380	105,380	107,004	1,268,836	8.1659%	8.1659%	8.1330%	8.2646%
De Facto Retail RS d				25/09/2029	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	107,706	107,706	108,540	1,291,237	8.2014%	8.2014%	8.1322%	8.2378%
Deichman Trgovina o				25/09/2024	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	49,372	49,372	50,559	597,270	8.1276%	8.1276%	8.1363%	8.2957%
dm drogerie markt d				25/09/2029	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	49,797	49,797	49,848	594,723	8.2327%	8.2327%	8.1314%	8.2141%
Sport Vision doo Beo				25/09/2024	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	59,156	59,156	59,248	701,993	8.2856%	8.2856%	8.1354%	8.2712%
Knjizare Vulkan doo				25/09/2024	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	19,150	19,150	19,163	227,078	8.2919%	8.2919%	8.1353%	8.2702%
LC Waikiki Retail RS				25/09/2029	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	101,029	101,029	103,396	1,221,946	8.1292%	8.1292%	8.1339%	8.2924%
Eminent doo				25/09/2024	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	24,251	24,251	24,266	287,548	8.2921%	8.2921%	8.1353%	8.2702%
ZU Lilly				25/09/2024	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	47,465	47,465	47,641	564,305	8.2701%	8.2701%	8.1354%	8.2736%
New Yorker Srbija do				25/09/2024	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	104,831	104,831	105,983	1,254,148	8.2186%	8.2186%	8.1357%	8.2816%
N sport				01/11/2025	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	40,658	40,658	40,658	482,689	8.2820%	8.2820%	8.1342%	8.2548%
Pertini Toys doo				25/09/2024	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	19,436	19,436	19,460	230,580	8.2880%	8.2880%	8.1353%	8.2708%
Planeta Sport doo Be				25/09/2024	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	35,944	35,944	36,000	426,542	8.2856%	8.2856%	8.1354%	8.2712%
LPP Srbija doo				07/12/2025	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	123,936	123,936	124,703	1,478,715	8.2408%	8.2408%	8.1345%	8.2645%
Sport Vision doo Beo				25/09/2024	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	82,175	82,175	82,801	980,262	8.2424%	8.2424%	8.1356%	8.2779%
Tom Tailor doo Beog				25/09/2025	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	30,978	30,978	31,245	370,228	8.2269%	8.2269%	8.1348%	8.2706%
Storages				25/09/2029	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	20,729	20,729	20,959	248,983	8.1859%	8.1859%	8.1325%	8.2495%
Turnover rent above				31/12/2025	Override	Hardcore(13%)	184,800	184,800	185,000	1,461,408	12.4333%	12.4333%	12.1691%	12.4058%
Other				31/03/2023	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	14,383	14,383	14,400	170,156	8.3112%	8.3112%	8.1371%	8.2936%

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2022

Freehold

Tenant - I&J Company doo Krusevac

Classifications

			<u>Name</u>	<u>Value</u>
Suite			Covenant	Prime
Lease Type	Retail		Guarantor Covenant	Prime
Lease Status	Contract		Main Use	Retail Shop
Lease	1y8m26d from 31/12/2022		ValCap Status	Occupied and Let
	Expiring 25/09/2024			
Parent Tenure	Freehold			
Cap Group	Group 1			
Current Rent	27,844			
Rental Value	28,169			
Valuation Method	T&R(8.5%, 8.5%)	Froth 8.5%		
Initial Yield (Valuation Rent)	8.2137%			
Initial Yield (Contracted Rent)	8.2137%			
Equivalent Yield	8.1358%			
Reversionary Yield	8.2823%	Note: Based on Initial tenant Rent / Gross Tenant Value		

Notes

<u>Areas</u>	<u>Area</u>	<u>Rental Value Group</u>	<u>Rental Value Rate</u>	<u>% of Rate</u>	<u>% Position</u>	<u>+/- % Adjust</u>	<u>Adjusted Rate/Year</u>	<u>Units</u>	<u>Unit Rent/Year</u>	<u>Rental Value</u>
Retail area	104.33		270.00	100%	0%	0%	270.00	0	0	28,169
	104									28,169

Base Rent Schedule

<u>Date</u>	<u>Years</u>	<u>Months</u>	<u>Days Event</u>	<u>Gross Rent</u>	<u>Revenue Costs</u>	<u>Ground Lease Expenses</u>	<u>Net Rent</u>	<u>Yield</u>
31/12/2022	1	8	26 Base Rent	27,844	-467	0	27,377	8.2137%

Capital Costs

<u>Label</u>	<u>Timing</u>	<u>Initial Annual Amount</u>	<u>Discount Rate</u>	<u>Discounted Value</u>
--------------	---------------	------------------------------	----------------------	-------------------------

Revenue and Expenses

<u>Label</u>	<u>Timing</u>	<u>Initial Annual Amount</u>
Leasing agent fee	26/09/2024	-1,408

Component Valuation

<u>Start Date</u>	<u>Valuation Term</u>	<u>Slice Type</u>	<u>Yield</u>	<u>SF,Tax</u>	<u>Deferred</u>	<u>Gross Rent</u>	<u>Rental Value</u>	<u>Revenue Costs</u>	<u>Ground Rent</u>	<u>Net Rent</u>	<u>Less Froth Ded.</u>	<u>Valuation Rent</u>	<u>YP</u>	<u>PV</u>	<u>Gross Value</u>
-------------------	-----------------------	-------------------	--------------	---------------	-----------------	-------------------	---------------------	----------------------	--------------------	-----------------	------------------------	-----------------------	-----------	-----------	--------------------

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2022

Start Date	Valuation Term	Slice Type	Yield	SF.Tax	Deferred	Gross Rent	Rental Value	Revenue Costs	Ground Rent	Net Rent	Less Froth Ded.	Valuation Rent	YP	PV	Gross Value
31/12/2022	0 Yrs 3 Mths	Fixed	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 0 Mths	27,844	28,169	-467	0	27,377	0	27,377	0.2510	1.0000	6,872
01/04/2023	1 Yr 5 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 3 Mths	27,844	28,169	-467	0	27,377	0	27,377	1.4035	0.9796	37,638
26/09/2024	0 Yrs 2 Mths	Void (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 8 Mths	0	28,169	-1,879	0	-1,879	0	-1,879	0.1797	0.8678	-293
01/12/2024	0 Yrs 0 Mths	Void (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 11 Mths	0	28,169	-1,408	0	-1,408	0	-1,408	0.0685	0.8551	-83
26/12/2024	0 Yrs 9 Mths	Reversion (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 11 Mths	28,169	28,169	-1,408	0	26,761	0	26,761	0.7300	0.8503	16,610
26/09/2025	2 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	2 Yrs 8 Mths	28,169	28,169	0	0	28,169	0	28,169	2.0740	0.7998	46,728
31/12/2027	1 Yr 8 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 0 Mths	28,169	28,169	-563	0	27,606	0	27,606	1.6258	0.6650	29,849
26/09/2029	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	6 Yrs 8 Mths	28,169	28,169	-389	0	27,780	0	27,780	0.2483	0.5771	3,981
26/12/2029	In Perp	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	6 Yrs 11 Mths	28,169	28,169	-563	0	27,606	0	27,606	12.2996	0.5655	192,004
															333,307

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2022

Freehold

Tenant - I&J Company doo Krusevac

Classifications

			<u>Name</u>	<u>Value</u>
Suite			Covenant	Prime
Lease Type	Retail		Guarantor Covenant	Prime
Lease Status	Contract		Main Use	Retail Shop
Lease	1y8m26d from 31/12/2022		ValCap Status	Occupied and Let
	Expiring 25/09/2024			
Parent Tenure	Freehold			
Cap Group	Group 1			
Current Rent	3,169			
Rental Value	3,402			
Valuation Method	T&R(8.5%, 8.5%)	Froth 8.5%		
Initial Yield (Valuation Rent)	7.7999%			
Initial Yield (Contracted Rent)	7.7999%			
Equivalent Yield	8.1382%			
Reversionary Yield	8.3466%	Note: Based on Initial tenant Rent / Gross Tenant Value		

Notes

<u>Areas</u>	<u>Area</u>	<u>Rental Value Group</u>	<u>Rental Value Rate</u>	<u>% of Rate</u>	<u>% Position</u>	<u>+/- % Adjust</u>	<u>Adjusted Rate/Year</u>	<u>Units</u>	<u>Unit Rent/Year</u>	<u>Rental Value</u>
Retail area	81.00		42.00	100%	0%	0%	42.00	0	0	3,402
	81									3,402

Base Rent Schedule

<u>Date</u>	<u>Years</u>	<u>Months</u>	<u>Days Event</u>	<u>Gross Rent</u>	<u>Revenue Costs</u>	<u>Ground Lease Expenses</u>	<u>Net Rent</u>	<u>Yield</u>
31/12/2022	1	8	26 Base Rent	3,169	-53	0	3,116	7.7999%

Capital Costs

<u>Label</u>	<u>Timing</u>	<u>Initial Annual Amount</u>	<u>Discount Rate</u>	<u>Discounted Value</u>
--------------	---------------	------------------------------	----------------------	-------------------------

Revenue and Expenses

<u>Label</u>	<u>Timing</u>	<u>Initial Annual Amount</u>
Leasing agent fee	26/09/2024	-170

Component Valuation

<u>Start Date</u>	<u>Valuation Term</u>	<u>Slice Type</u>	<u>Yield</u>	<u>SF,Tax</u>	<u>Deferred</u>	<u>Gross Rent</u>	<u>Rental Value</u>	<u>Revenue Costs</u>	<u>Ground Rent</u>	<u>Net Rent</u>	<u>Less Froth Ded.</u>	<u>Valuation Rent</u>	<u>YP</u>	<u>PV</u>	<u>Gross Value</u>
-------------------	-----------------------	-------------------	--------------	---------------	-----------------	-------------------	---------------------	----------------------	--------------------	-----------------	------------------------	-----------------------	-----------	-----------	--------------------

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2022

<u>Start Date</u>	<u>Valuation Term</u>	<u>Slice Type</u>	<u>Yield</u>	<u>SF.Tax</u>	<u>Deferred</u>	<u>Gross Rent</u>	<u>Rental Value</u>	<u>Revenue Costs</u>	<u>Ground Rent</u>	<u>Net Rent</u>	<u>Less Froth Ded.</u>	<u>Valuation Rent</u>	<u>YP</u>	<u>PV</u>	<u>Gross Value</u>
31/12/2022	0 Yrs 3 Mths	Fixed	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 0 Mths	3,169	3,402	-53	0	3,116	0	3,116	0.2510	1.0000	782
01/04/2023	1 Yr 5 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 3 Mths	3,169	3,402	-53	0	3,116	0	3,116	1.4035	0.9796	4,283
26/09/2024	0 Yrs 2 Mths	Void (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 8 Mths	0	3,402	-227	0	-227	0	-227	0.1797	0.8678	-35
01/12/2024	0 Yrs 0 Mths	Void (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 11 Mths	0	3,402	-170	0	-170	0	-170	0.0685	0.8551	-10
26/12/2024	0 Yrs 9 Mths	Reversion (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 11 Mths	3,402	3,402	-170	0	3,232	0	3,232	0.7300	0.8503	2,006
26/09/2025	2 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	2 Yrs 8 Mths	3,402	3,402	0	0	3,402	0	3,402	2.0740	0.7998	5,643
31/12/2027	1 Yr 8 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 0 Mths	3,402	3,402	-68	0	3,334	0	3,334	1.6258	0.6650	3,605
26/09/2029	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	6 Yrs 8 Mths	3,402	3,402	-47	0	3,355	0	3,355	0.2483	0.5771	481
26/12/2029	In Perp	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	6 Yrs 11 Mths	3,402	3,402	-68	0	3,334	0	3,334	12.2996	0.5655	23,189
															39,944

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2022

Freehold

Tenant - CCC Shoes & Bags doo Beograd

Suite			
Lease Type	Retail		
Lease Status	Contract		
Lease	6y8m26d from 31/12/2022		
	Expiring 25/09/2029		
Parent Tenure	Freehold		
Cap Group	Group 1		
Current Rent	105,380		
Rental Value	107,004		
Valuation Method	T&R(8.5%, 8.5%)	Froth	8.5%
Initial Yield (Valuation Rent)	8.1659%		
Initial Yield (Contracted Rent)	8.1659%		
Equivalent Yield	8.133%		
Reversionary Yield	8.2646%		

Classifications

Name	Value
Covenant	Prime
Guarantor Covenant	Prime
Main Use	Retail Shop
ValCap Status	Occupied and Let

Note: Based on Initial tenant Rent / Gross Tenant Value

Notes

Areas	Area	Rental Value Group	Rental Value Rate	% of Rate	% Position	+/- % Adjust	Adjusted Rate/Year	Units	Unit Rent/Year	Rental Value
Retail area	796.16		134.40	100%	0%	0%	134.40	0	0	107,004
	796									107,004

Base Rent Schedule

Date	Years	Months	Days Event	Gross Rent	Revenue Costs	Ground Lease Expenses	Net Rent	Yield
31/12/2022	6	8	26 Base Rent	105,380	-1,767	0	103,612	8.1659%

Capital Costs

Label	Timing	Initial Annual Amount	Discount Rate	Discounted Value
--------------	---------------	------------------------------	----------------------	-------------------------

Revenue and Expenses

Label	Timing	Initial Annual Amount
Leasing agent fee	26/09/2029	-5,350

Component Valuation

Start Date	Valuation Term	Slice Type	Yield	SF,Tax	Deferred	Gross Rent	Rental Value	Revenue Costs	Ground Rent	Net Rent	Less Froth Ded.	Valuation Rent	YP	PV	Gross Value
-------------------	-----------------------	-------------------	--------------	---------------	-----------------	-------------------	---------------------	----------------------	--------------------	-----------------	------------------------	-----------------------	-----------	-----------	--------------------

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2022

Start Date	Valuation Term	Slice Type	Yield	SF.Tax	Deferred	Gross Rent	Rental Value	Revenue Costs	Ground Rent	Net Rent	Less Froth Ded.	Valuation Rent	YP	PV	Gross Value
31/12/2022	0 Yrs 3 Mths	Fixed	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 0 Mths	105,380	107,004	-1,767	0	103,612	0	103,612	0.2510	1.0000	26,007
01/04/2023	1 Yr 5 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 3 Mths	105,380	107,004	-1,767	0	103,612	0	103,612	1.4035	0.9796	142,450
26/09/2024	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 8 Mths	105,380	107,004	-1,762	0	103,618	0	103,618	0.1797	0.8678	16,155
01/12/2024	3 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 11 Mths	105,380	107,004	0	0	105,380	0	105,380	2.7345	0.8551	246,394
31/12/2027	1 Yr 8 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 0 Mths	105,380	107,004	-2,108	0	103,272	0	103,272	1.6258	0.6650	111,664
26/09/2029	0 Yrs 3 Mths	Void (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	6 Yrs 8 Mths	0	107,004	-6,830	0	-6,830	0	-6,830	0.2483	0.5771	-979
26/12/2029	0 Yrs 9 Mths	Reversion (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	6 Yrs 11 Mths	107,004	107,004	-7,490	0	99,514	0	99,514	0.7300	0.5655	41,079
26/09/2030	In Perp	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	7 Yrs 8 Mths	107,004	107,004	-2,140	0	104,864	0	104,864	12.2996	0.5319	686,066
															1,268,836

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2022

Freehold

Tenant - De Facto Retail RS doo

Suite			
Lease Type	Retail		
Lease Status	Contract		
Lease	6y8m26d from 31/12/2022		
	Expiring 25/09/2029		
Parent Tenure	Freehold		
Cap Group	Group 1		
Current Rent	107,706		
Rental Value	108,540		
Valuation Method	T&R(8.5%, 8.5%)	Froth	8.5%
Initial Yield (Valuation Rent)	8.2014%		
Initial Yield (Contracted Rent)	8.2014%		
Equivalent Yield	8.1322%		
Reversionary Yield	8.2378%		

Classifications

Name	Value
Covenant	Prime
Guarantor Covenant	Prime
Main Use	Retail Shop
ValCap Status	Occupied and Let

Note: Based on Initial tenant Rent / Gross Tenant Value

Notes

Areas	Area	Rental Value Group	Rental Value Rate	% of Rate	% Position	+/- % Adjust	Adjusted Rate/Year	Units	Unit Rent/Year	Rental Value
Retail area	773.08		140.40	100%	0%	0%	140.40	0	0	108,540
	773									108,540

Base Rent Schedule

Date	Years	Months	Days Event	Gross Rent	Revenue Costs	Ground Lease Expenses	Net Rent	Yield
31/12/2022	6	8	26 Base Rent	107,706	-1,806	0	105,899	8.2014%

Capital Costs

Label	Timing	Initial Annual Amount	Discount Rate	Discounted Value
--------------	---------------	------------------------------	----------------------	-------------------------

Revenue and Expenses

Label	Timing	Initial Annual Amount
Leasing agent fee	26/09/2029	-5,427

Component Valuation

Start Date	Valuation Term	Slice Type	Yield	SF,Tax	Deferred	Gross Rent	Rental Value	Revenue Costs	Ground Rent	Net Rent	Less Froth Ded.	Valuation Rent	YP	PV	Gross Value
-------------------	-----------------------	-------------------	--------------	---------------	-----------------	-------------------	---------------------	----------------------	--------------------	-----------------	------------------------	-----------------------	-----------	-----------	--------------------

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2022

Start Date	Valuation Term	Slice Type	Yield	SF.Tax	Deferred	Gross Rent	Rental Value	Revenue Costs	Ground Rent	Net Rent	Less Froth Ded.	Valuation Rent	YP	PV	Gross Value
31/12/2022	0 Yrs 3 Mths	Fixed	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 0 Mths	107,706	108,540	-1,806	0	105,899	0	105,899	0.2510	1.0000	26,581
01/04/2023	1 Yr 5 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 3 Mths	107,706	108,540	-1,806	0	105,899	0	105,899	1.4035	0.9796	145,594
26/09/2024	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 8 Mths	107,706	108,540	-1,801	0	105,905	0	105,905	0.1797	0.8678	16,511
01/12/2024	3 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 11 Mths	107,706	108,540	0	0	107,706	0	107,706	2.7345	0.8551	251,833
31/12/2027	1 Yr 8 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 0 Mths	107,706	108,540	-2,154	0	105,551	0	105,551	1.6258	0.6650	114,128
26/09/2029	0 Yrs 3 Mths	Void (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	6 Yrs 8 Mths	0	108,540	-6,928	0	-6,928	0	-6,928	0.2483	0.5771	-993
26/12/2029	0 Yrs 9 Mths	Reversion (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	6 Yrs 11 Mths	108,540	108,540	-7,598	0	100,942	0	100,942	0.7300	0.5655	41,669
26/09/2030	In Perp	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	7 Yrs 8 Mths	108,540	108,540	-2,171	0	106,369	0	106,369	12.2996	0.5319	695,915
															1,291,237

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2022

Freehold

Tenant - Deichman Trgovina obucom doo

Classifications

		<u>Name</u>	<u>Value</u>
Suite		Covenant	Prime
Lease Type	Retail	Guarantor Covenant	Prime
Lease Status	Contract	Main Use	Retail Shop
Lease	1y8m26d from 31/12/2022	ValCap Status	Occupied and Let
	Expiring 25/09/2024		
Parent Tenure	Freehold		
Cap Group	Group 1		
Current Rent	49,372		
Rental Value	50,559		
Valuation Method	T&R(8.5%, 8.5%)	Froth	8.5%
Initial Yield (Valuation Rent)	8.1276%		
Initial Yield (Contracted Rent)	8.1276%		
Equivalent Yield	8.1363%		
Reversionary Yield	8.2957%		

Note: Based on Initial tenant Rent / Gross Tenant Value

Notes

<u>Areas</u>	<u>Area</u>	<u>Rental Value Group</u>	<u>Rental Value Rate</u>	<u>% of Rate</u>	<u>% Position</u>	<u>+/- % Adjust</u>	<u>Adjusted Rate/Year</u>	<u>Units</u>	<u>Unit Rent/Year</u>	<u>Rental Value</u>
Retail area	429.92		117.60	100%	0%	0%	117.60	0	0	50,559
	430									50,559

Base Rent Schedule

<u>Date</u>	<u>Years</u>	<u>Months</u>	<u>Days Event</u>	<u>Gross Rent</u>	<u>Revenue Costs</u>	<u>Ground Lease Expenses</u>	<u>Net Rent</u>	<u>Yield</u>
31/12/2022	1	8	26 Base Rent	49,372	-828	0	48,544	8.1276%

Capital Costs

<u>Label</u>	<u>Timing</u>	<u>Initial Annual Amount</u>	<u>Discount Rate</u>	<u>Discounted Value</u>
--------------	---------------	------------------------------	----------------------	-------------------------

Revenue and Expenses

<u>Label</u>	<u>Timing</u>	<u>Initial Annual Amoun</u>
Leasing agent fee	26/09/2024	-2,528

Component Valuation

<u>Start Date</u>	<u>Valuation Term</u>	<u>Slice Type</u>	<u>Yield</u>	<u>SF,Tax</u>	<u>Deferred</u>	<u>Gross Rent</u>	<u>Rental Value</u>	<u>Revenue Costs</u>	<u>Ground Rent</u>	<u>Net Rent</u>	<u>Less Froth Ded.</u>	<u>Valuation Rent</u>	<u>YP</u>	<u>PV</u>	<u>Gross Value</u>
-------------------	-----------------------	-------------------	--------------	---------------	-----------------	-------------------	---------------------	----------------------	--------------------	-----------------	------------------------	-----------------------	-----------	-----------	--------------------

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2022

<u>Start Date</u>	<u>Valuation Term</u>	<u>Slice Type</u>	<u>Yield</u>	<u>SF.Tax</u>	<u>Deferred</u>	<u>Gross Rent</u>	<u>Rental Value</u>	<u>Revenue Costs</u>	<u>Ground Rent</u>	<u>Net Rent</u>	<u>Less Froth Ded.</u>	<u>Valuation Rent</u>	<u>YP</u>	<u>PV</u>	<u>Gross Value</u>
31/12/2022	0 Yrs 3 Mths	Fixed	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 0 Mths	49,372	50,559	-828	0	48,544	0	48,544	0.2510	1.0000	12,185
01/04/2023	1 Yr 5 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 3 Mths	49,372	50,559	-828	0	48,544	0	48,544	1.4035	0.9796	66,740
26/09/2024	0 Yrs 2 Mths	Void (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 8 Mths	0	50,559	-3,373	0	-3,373	0	-3,373	0.1797	0.8678	-526
01/12/2024	0 Yrs 0 Mths	Void (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 11 Mths	0	50,559	-2,528	0	-2,528	0	-2,528	0.0685	0.8551	-148
26/12/2024	0 Yrs 9 Mths	Reversion (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 11 Mths	50,559	50,559	-2,528	0	48,031	0	48,031	0.7300	0.8503	29,813
26/09/2025	2 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	2 Yrs 8 Mths	50,559	50,559	0	0	50,559	0	50,559	2.0740	0.7998	83,870
31/12/2027	1 Yr 8 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 0 Mths	50,559	50,559	-1,011	0	49,548	0	49,548	1.6258	0.6650	53,574
26/09/2029	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	6 Yrs 8 Mths	50,559	50,559	-699	0	49,860	0	49,860	0.2483	0.5771	7,145
26/12/2029	In Perp	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	6 Yrs 11 Mths	50,559	50,559	-1,011	0	49,548	0	49,548	12.2996	0.5655	344,617
															597,270

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2022

Freehold

Tenant - dm drogerie markt doo

Classifications

		<u>Name</u>	<u>Value</u>
Suite		Covenant	Prime
Lease Type	Retail	Guarantor Covenant	Prime
Lease Status	Contract	Main Use	Retail Shop
Lease	6y8m26d from 31/12/2022	ValCap Status	Occupied and Let
	Expiring 25/09/2029		
Parent Tenure	Freehold		
Cap Group	Group 1		
Current Rent	49,797		
Rental Value	49,848		
Valuation Method	T&R(8.5%, 8.5%)	Froth	8.5%
Initial Yield (Valuation Rent)	8.2327%		
Initial Yield (Contracted Rent)	8.2327%		
Equivalent Yield	8.1314%		
Reversionary Yield	8.2141%		

Note: Based on Initial tenant Rent / Gross Tenant Value

Notes

<u>Areas</u>	<u>Area</u>	<u>Rental Value Group</u>	<u>Rental Value Rate</u>	<u>% of Rate</u>	<u>% Position</u>	<u>+/- % Adjust</u>	<u>Adjusted Rate/Year</u>	<u>Units</u>	<u>Unit Rent/Year</u>	<u>Rental Value</u>
Retail area	428.25		116.40	100%	0%	0%	116.40	0	0	49,848
	428									49,848

Base Rent Schedule

<u>Date</u>	<u>Years</u>	<u>Months</u>	<u>Days Event</u>	<u>Gross Rent</u>	<u>Revenue Costs</u>	<u>Ground Lease Expenses</u>	<u>Net Rent</u>	<u>Yield</u>
31/12/2022	6	8	26 Base Rent	49,797	-835	0	48,962	8.2327%

Capital Costs

<u>Label</u>	<u>Timing</u>	<u>Initial Annual Amount</u>	<u>Discount Rate</u>	<u>Discounted Value</u>
--------------	---------------	------------------------------	----------------------	-------------------------

Revenue and Expenses

<u>Label</u>	<u>Timing</u>	<u>Initial Annual Amoun</u>
Leasing agent fee	26/09/2029	-2,492

Component Valuation

<u>Start Date</u>	<u>Valuation Term</u>	<u>Slice Type</u>	<u>Yield</u>	<u>SF,Tax</u>	<u>Deferred</u>	<u>Gross Rent</u>	<u>Rental Value</u>	<u>Revenue Costs</u>	<u>Ground Rent</u>	<u>Net Rent</u>	<u>Less Froth Ded.</u>	<u>Valuation Rent</u>	<u>YP</u>	<u>PV</u>	<u>Gross Value</u>
-------------------	-----------------------	-------------------	--------------	---------------	-----------------	-------------------	---------------------	----------------------	--------------------	-----------------	------------------------	-----------------------	-----------	-----------	--------------------

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2022

<u>Start Date</u>	<u>Valuation Term</u>	<u>Slice Type</u>	<u>Yield</u>	<u>SF.Tax</u>	<u>Deferred</u>	<u>Gross Rent</u>	<u>Rental Value</u>	<u>Revenue Costs</u>	<u>Ground Rent</u>	<u>Net Rent</u>	<u>Less Froth Ded.</u>	<u>Valuation Rent</u>	<u>YP</u>	<u>PV</u>	<u>Gross Value</u>
31/12/2022	0 Yrs 3 Mths	Fixed	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 0 Mths	49,797	49,848	-835	0	48,962	0	48,962	0.2510	1.0000	12,290
01/04/2023	1 Yr 5 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 3 Mths	49,797	49,848	-835	0	48,962	0	48,962	1.4035	0.9796	67,314
26/09/2024	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 8 Mths	49,797	49,848	-833	0	48,964	0	48,964	0.1797	0.8678	7,634
01/12/2024	3 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 11 Mths	49,797	49,848	0	0	49,797	0	49,797	2.7345	0.8551	116,433
31/12/2027	1 Yr 8 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 0 Mths	49,797	49,848	-996	0	48,801	0	48,801	1.6258	0.6650	52,766
26/09/2029	0 Yrs 3 Mths	Void (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	6 Yrs 8 Mths	0	49,848	-3,182	0	-3,182	0	-3,182	0.2483	0.5771	-456
26/12/2029	0 Yrs 9 Mths	Reversion (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	6 Yrs 11 Mths	49,848	49,848	-3,489	0	46,359	0	46,359	0.7300	0.5655	19,137
26/09/2030	In Perp	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	7 Yrs 8 Mths	49,848	49,848	-997	0	48,851	0	48,851	12.2996	0.5319	319,605
															594,723

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2022

Freehold

Tenant - Sport Vision doo Beograd

Classifications

		<u>Name</u>	<u>Value</u>
Suite		Covenant	Prime
Lease Type	Retail	Guarantor Covenant	Prime
Lease Status	Contract	Main Use	Retail Shop
Lease	1y8m26d from 31/12/2022	ValCap Status	Occupied and Let
	Expiring 25/09/2024		
Parent Tenure	Freehold		
Cap Group	Group 1		
Current Rent	59,156		
Rental Value	59,248		
Valuation Method	T&R(8.5%, 8.5%)	Froth	8.5%
Initial Yield (Valuation Rent)	8.2856%		
Initial Yield (Contracted Rent)	8.2856%		
Equivalent Yield	8.1354%		
Reversionary Yield	8.2712%	Note: Based on Initial tenant Rent / Gross Tenant Value	

Notes

<u>Areas</u>	<u>Area</u>	<u>Rental Value Group</u>	<u>Rental Value Rate</u>	<u>% of Rate</u>	<u>% Position</u>	<u>+/- % Adjust</u>	<u>Adjusted Rate/Year</u>	<u>Units</u>	<u>Unit Rent/Year</u>	<u>Rental Value</u>
Retail area	382.74		154.80	100%	0%	0%	154.80	0	0	59,248
	383									59,248

Base Rent Schedule

<u>Date</u>	<u>Years</u>	<u>Months</u>	<u>Days Event</u>	<u>Gross Rent</u>	<u>Revenue Costs</u>	<u>Ground Lease Expenses</u>	<u>Net Rent</u>	<u>Yield</u>
31/12/2022	1	8	26 Base Rent	59,156	-992	0	58,164	8.2856%

Capital Costs

<u>Label</u>	<u>Timing</u>	<u>Initial Annual Amount</u>	<u>Discount Rate</u>	<u>Discounted Value</u>
--------------	---------------	------------------------------	----------------------	-------------------------

Revenue and Expenses

<u>Label</u>	<u>Timing</u>	<u>Initial Annual Amount</u>
Leasing agent fee	26/09/2024	-2,962

Component Valuation

<u>Start Date</u>	<u>Valuation Term</u>	<u>Slice Type</u>	<u>Yield</u>	<u>SF,Tax</u>	<u>Deferred</u>	<u>Gross Rent</u>	<u>Rental Value</u>	<u>Revenue Costs</u>	<u>Ground Rent</u>	<u>Net Rent</u>	<u>Less Froth Ded.</u>	<u>Valuation Rent</u>	<u>YP</u>	<u>PV</u>	<u>Gross Value</u>
-------------------	-----------------------	-------------------	--------------	---------------	-----------------	-------------------	---------------------	----------------------	--------------------	-----------------	------------------------	-----------------------	-----------	-----------	--------------------

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2022

Start Date	Valuation Term	Slice Type	Yield	SF.Tax	Deferred	Gross Rent	Rental Value	Revenue Costs	Ground Rent	Net Rent	Less Froth Ded.	Valuation Rent	YP	PV	Gross Value
31/12/2022	0 Yrs 3 Mths	Fixed	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 0 Mths	59,156	59,248	-992	0	58,164	0	58,164	0.2510	1.0000	14,599
01/04/2023	1 Yr 5 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 3 Mths	59,156	59,248	-992	0	58,164	0	58,164	1.4035	0.9796	79,966
26/09/2024	0 Yrs 2 Mths	Void (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 8 Mths	0	59,248	-3,953	0	-3,953	0	-3,953	0.1797	0.8678	-616
01/12/2024	0 Yrs 0 Mths	Void (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 11 Mths	0	59,248	-2,962	0	-2,962	0	-2,962	0.0685	0.8551	-174
26/12/2024	0 Yrs 9 Mths	Reversion (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 11 Mths	59,248	59,248	-2,962	0	56,286	0	56,286	0.7300	0.8503	34,937
26/09/2025	2 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	2 Yrs 8 Mths	59,248	59,248	0	0	59,248	0	59,248	2.0740	0.7998	98,283
31/12/2027	1 Yr 8 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 0 Mths	59,248	59,248	-1,185	0	58,063	0	58,063	1.6258	0.6650	62,781
26/09/2029	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	6 Yrs 8 Mths	59,248	59,248	-819	0	58,429	0	58,429	0.2483	0.5771	8,373
26/12/2029	In Perp	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	6 Yrs 11 Mths	59,248	59,248	-1,185	0	58,063	0	58,063	12.2996	0.5655	403,843
															701,993

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2022

Freehold

Tenant - Knjizare Vulkan doo

Classifications

		<u>Name</u>	<u>Value</u>
Suite		Covenant	Prime
Lease Type	Retail	Guarantor Covenant	Prime
Lease Status	Contract	Main Use	Retail Shop
Lease	1y8m26d from 31/12/2022	ValCap Status	Occupied and Let
	Expiring 25/09/2024		
Parent Tenure	Freehold		
Cap Group	Group 1		
Current Rent	19,150		
Rental Value	19,163		
Valuation Method	T&R(8.5%, 8.5%)	Froth	8.5%
Initial Yield (Valuation Rent)	8.2919%		
Initial Yield (Contracted Rent)	8.2919%		
Equivalent Yield	8.1353%		
Reversionary Yield	8.2702%	Note: Based on Initial tenant Rent / Gross Tenant Value	

Notes

<u>Areas</u>	<u>Area</u>	<u>Rental Value Group</u>	<u>Rental Value Rate</u>	<u>% of Rate</u>	<u>% Position</u>	<u>+/- % Adjust</u>	<u>Adjusted Rate/Year</u>	<u>Units</u>	<u>Unit Rent/Year</u>	<u>Rental Value</u>
Retail area	105.06		182.40	100%	0%	0%	182.40	0	0	19,163
	105									19,163

Base Rent Schedule

<u>Date</u>	<u>Years</u>	<u>Months</u>	<u>Days Event</u>	<u>Gross Rent</u>	<u>Revenue Costs</u>	<u>Ground Lease Expenses</u>	<u>Net Rent</u>	<u>Yield</u>
31/12/2022	1	8	26 Base Rent	19,150	-321	0	18,829	8.2919%

Capital Costs

<u>Label</u>	<u>Timing</u>	<u>Initial Annual Amount</u>	<u>Discount Rate</u>	<u>Discounted Value</u>
--------------	---------------	------------------------------	----------------------	-------------------------

Revenue and Expenses

<u>Label</u>	<u>Timing</u>	<u>Initial Annual Amount</u>
Leasing agent fee	26/09/2024	-958

Component Valuation

<u>Start Date</u>	<u>Valuation Term</u>	<u>Slice Type</u>	<u>Yield</u>	<u>SF,Tax</u>	<u>Deferred</u>	<u>Gross Rent</u>	<u>Rental Value</u>	<u>Revenue Costs</u>	<u>Ground Rent</u>	<u>Net Rent</u>	<u>Less Froth Ded.</u>	<u>Valuation Rent</u>	<u>YP</u>	<u>PV</u>	<u>Gross Value</u>
-------------------	-----------------------	-------------------	--------------	---------------	-----------------	-------------------	---------------------	----------------------	--------------------	-----------------	------------------------	-----------------------	-----------	-----------	--------------------

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2022

<u>Start Date</u>	<u>Valuation Term</u>	<u>Slice Type</u>	<u>Yield</u>	<u>SF.Tax</u>	<u>Deferred</u>	<u>Gross Rent</u>	<u>Rental Value</u>	<u>Revenue Costs</u>	<u>Ground Rent</u>	<u>Net Rent</u>	<u>Less Froth Ded.</u>	<u>Valuation Rent</u>	<u>YP</u>	<u>PV</u>	<u>Gross Value</u>
31/12/2022	0 Yrs 3 Mths	Fixed	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 0 Mths	19,150	19,163	-321	0	18,829	0	18,829	0.2510	1.0000	4,726
01/04/2023	1 Yr 5 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 3 Mths	19,150	19,163	-321	0	18,829	0	18,829	1.4035	0.9796	25,887
26/09/2024	0 Yrs 2 Mths	Void (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 8 Mths	0	19,163	-1,279	0	-1,279	0	-1,279	0.1797	0.8678	-199
01/12/2024	0 Yrs 0 Mths	Void (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 11 Mths	0	19,163	-958	0	-958	0	-958	0.0685	0.8551	-56
26/12/2024	0 Yrs 9 Mths	Reversion (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 11 Mths	19,163	19,163	-958	0	18,205	0	18,205	0.7300	0.8503	11,300
26/09/2025	2 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	2 Yrs 8 Mths	19,163	19,163	0	0	19,163	0	19,163	2.0740	0.7998	31,789
31/12/2027	1 Yr 8 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 0 Mths	19,163	19,163	-383	0	18,780	0	18,780	1.6258	0.6650	20,306
26/09/2029	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	6 Yrs 8 Mths	19,163	19,163	-265	0	18,898	0	18,898	0.2483	0.5771	2,708
26/12/2029	In Perp	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	6 Yrs 11 Mths	19,163	19,163	-383	0	18,780	0	18,780	12.2996	0.5655	130,618
															227,078

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2022

Freehold

Tenant - LC Waikiki Retail RS doo

Suite			
Lease Type	Retail		
Lease Status	Contract		
Lease	6y8m26d from 31/12/2022		
	Expiring 25/09/2029		
Parent Tenure	Freehold		
Cap Group	Group 1		
Current Rent	101,029		
Rental Value	103,396		
Valuation Method	T&R(8.5%, 8.5%)	Froth	8.5%
Initial Yield (Valuation Rent)	8.1292%		
Initial Yield (Contracted Rent)	8.1292%		
Equivalent Yield	8.1339%		
Reversionary Yield	8.2924%		

Classifications

Name	Value
Covenant	Prime
Guarantor Covenant	Prime
Main Use	Retail Shop
ValCap Status	Occupied and Let

Note: Based on Initial tenant Rent / Gross Tenant Value

Notes

<u>Areas</u>	<u>Area</u>	<u>Rental Value Group</u>	<u>Rental Value Rate</u>	<u>% of Rate</u>	<u>% Position</u>	<u>+/- % Adjust</u>	<u>Adjusted Rate/Year</u>	<u>Units</u>	<u>Unit Rent/Year</u>	<u>Rental Value</u>
Retail area	1,038.11		99.60	100%	0%	0%	99.60	0	0	103,396
	1,038									103,396

Base Rent Schedule

<u>Date</u>	<u>Years</u>	<u>Months</u>	<u>Days Event</u>	<u>Gross Rent</u>	<u>Revenue Costs</u>	<u>Ground Lease Expenses</u>	<u>Net Rent</u>	<u>Yield</u>
31/12/2022	6	8	26 Base Rent	101,029	-1,694	0	99,335	8.1292%

Capital Costs

<u>Label</u>	<u>Timing</u>	<u>Initial Annual Amount</u>	<u>Discount Rate</u>	<u>Discounted Value</u>
--------------	---------------	------------------------------	----------------------	-------------------------

Revenue and Expenses

<u>Label</u>	<u>Timing</u>	<u>Initial Annual Amount</u>
Leasing agent fee	26/09/2029	-5,170

Component Valuation

<u>Start Date</u>	<u>Valuation Term</u>	<u>Slice Type</u>	<u>Yield</u>	<u>SF,Tax</u>	<u>Deferred</u>	<u>Gross Rent</u>	<u>Rental Value</u>	<u>Revenue Costs</u>	<u>Ground Rent</u>	<u>Net Rent</u>	<u>Less Froth Ded.</u>	<u>Valuation Rent</u>	<u>YP</u>	<u>PV</u>	<u>Gross Value</u>
-------------------	-----------------------	-------------------	--------------	---------------	-----------------	-------------------	---------------------	----------------------	--------------------	-----------------	------------------------	-----------------------	-----------	-----------	--------------------

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2022

Start Date	Valuation Term	Slice Type	Yield	SF.Tax	Deferred	Gross Rent	Rental Value	Revenue Costs	Ground Rent	Net Rent	Less Froth Ded.	Valuation Rent	YP	PV	Gross Value
31/12/2022	0 Yrs 3 Mths	Fixed	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 0 Mths	101,029	103,396	-1,694	0	99,335	0	99,335	0.2510	1.0000	24,933
01/04/2023	1 Yr 5 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 3 Mths	101,029	103,396	-1,694	0	99,335	0	99,335	1.4035	0.9796	136,569
26/09/2024	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 8 Mths	101,029	103,396	-1,689	0	99,340	0	99,340	0.1797	0.8678	15,488
01/12/2024	3 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 11 Mths	101,029	103,396	0	0	101,029	0	101,029	2.7345	0.8551	236,221
31/12/2027	1 Yr 8 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 0 Mths	101,029	103,396	-2,021	0	99,008	0	99,008	1.6258	0.6650	107,053
26/09/2029	0 Yrs 3 Mths	Void (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	6 Yrs 8 Mths	0	103,396	-6,599	0	-6,599	0	-6,599	0.2483	0.5771	-946
26/12/2029	0 Yrs 9 Mths	Reversion (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	6 Yrs 11 Mths	103,396	103,396	-7,238	0	96,158	0	96,158	0.7300	0.5655	39,694
26/09/2030	In Perp	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	7 Yrs 8 Mths	103,396	103,396	-2,068	0	101,328	0	101,328	12.2996	0.5319	662,933
															1,221,946

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2022

Freehold

Tenant - Eminent doo

Suite			
Lease Type	Retail		
Lease Status	Contract		
Lease	1y8m26d from 31/12/2022		
	Expiring 25/09/2024		
Parent Tenure	Freehold		
Cap Group	Group 1		
Current Rent	24,251		
Rental Value	24,266		
Valuation Method	T&R(8.5%, 8.5%)	Froth	8.5%
Initial Yield (Valuation Rent)	8.2921%		
Initial Yield (Contracted Rent)	8.2921%		
Equivalent Yield	8.1353%		
Reversionary Yield	8.2702%		

Classifications

Name	Value
Covenant	Prime
Guarantor Covenant	Prime
Main Use	Retail Shop
ValCap Status	Occupied and Let

Note: Based on Initial tenant Rent / Gross Tenant Value

Notes

<u>Areas</u>	<u>Area</u>	<u>Rental Value Group</u>	<u>Rental Value Rate</u>	<u>% of Rate</u>	<u>% Position</u>	<u>+/- % Adjust</u>	<u>Adjusted Rate/Year</u>	<u>Units</u>	<u>Unit Rent/Year</u>	<u>Rental Value</u>
Retail area	133.04		182.40	100%	0%	0%	182.40	0	0	24,266
	133									24,266

Base Rent Schedule

<u>Date</u>	<u>Years</u>	<u>Months</u>	<u>Days Event</u>	<u>Gross Rent</u>	<u>Revenue Costs</u>	<u>Ground Lease Expenses</u>	<u>Net Rent</u>	<u>Yield</u>
31/12/2022	1	8	26 Base Rent	24,251	-407	0	23,844	8.2921%

Capital Costs

<u>Label</u>	<u>Timing</u>	<u>Initial Annual Amount</u>	<u>Discount Rate</u>	<u>Discounted Value</u>
--------------	---------------	------------------------------	----------------------	-------------------------

Revenue and Expenses

<u>Label</u>	<u>Timing</u>	<u>Initial Annual Amount</u>
Leasing agent fee	26/09/2024	-1,213

Component Valuation

<u>Start Date</u>	<u>Valuation Term</u>	<u>Slice Type</u>	<u>Yield</u>	<u>SF,Tax</u>	<u>Deferred</u>	<u>Gross Rent</u>	<u>Rental Value</u>	<u>Revenue Costs</u>	<u>Ground Rent</u>	<u>Net Rent</u>	<u>Less Froth Ded.</u>	<u>Valuation Rent</u>	<u>YP</u>	<u>PV</u>	<u>Gross Value</u>
-------------------	-----------------------	-------------------	--------------	---------------	-----------------	-------------------	---------------------	----------------------	--------------------	-----------------	------------------------	-----------------------	-----------	-----------	--------------------

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2022

Start Date	Valuation Term	Slice Type	Yield	SF.Tax	Deferred	Gross Rent	Rental Value	Revenue Costs	Ground Rent	Net Rent	Less Froth Ded.	Valuation Rent	YP	PV	Gross Value
31/12/2022	0 Yrs 3 Mths	Fixed	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 0 Mths	24,251	24,266	-407	0	23,844	0	23,844	0.2510	1.0000	5,985
01/04/2023	1 Yr 5 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 3 Mths	24,251	24,266	-407	0	23,844	0	23,844	1.4035	0.9796	32,781
26/09/2024	0 Yrs 2 Mths	Void (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 8 Mths	0	24,266	-1,619	0	-1,619	0	-1,619	0.1797	0.8678	-252
01/12/2024	0 Yrs 0 Mths	Void (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 11 Mths	0	24,266	-1,213	0	-1,213	0	-1,213	0.0685	0.8551	-71
26/12/2024	0 Yrs 9 Mths	Reversion (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 11 Mths	24,266	24,266	-1,213	0	23,053	0	23,053	0.7300	0.8503	14,309
26/09/2025	2 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	2 Yrs 8 Mths	24,266	24,266	0	0	24,266	0	24,266	2.0740	0.7998	40,254
31/12/2027	1 Yr 8 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 0 Mths	24,266	24,266	-485	0	23,781	0	23,781	1.6258	0.6650	25,713
26/09/2029	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	6 Yrs 8 Mths	24,266	24,266	-335	0	23,931	0	23,931	0.2483	0.5771	3,429
26/12/2029	In Perp	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	6 Yrs 11 Mths	24,266	24,266	-485	0	23,781	0	23,781	12.2996	0.5655	165,400
															287,548

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2022

Freehold

Tenant - ZU Lilly

Suite			
Lease Type	Retail		
Lease Status	Contract		
Lease	1y8m26d from 31/12/2022		
	Expiring 25/09/2024		
Parent Tenure	Freehold		
Cap Group	Group 1		
Current Rent	47,465		
Rental Value	47,641		
Valuation Method	T&R(8.5%, 8.5%)	Froth	8.5%
Initial Yield (Valuation Rent)	8.2701%		
Initial Yield (Contracted Rent)	8.2701%		
Equivalent Yield	8.1354%		
Reversionary Yield	8.2736%		

Classifications

Name	Value
Covenant	Prime
Guarantor Covenant	Prime
Main Use	Retail Shop
ValCap Status	Occupied and Let

Note: Based on Initial tenant Rent / Gross Tenant Value

Notes

Areas	Area	Rental Value Group	Rental Value Rate	% of Rate	% Position	+/- % Adjust	Adjusted Rate/Year	Units	Unit Rent/Year	Rental Value
Retail area	367.60		129.60	100%	0%	0%	129.60	0	0	47,641
	368									47,641

Base Rent Schedule

Date	Years	Months	Days Event	Gross Rent	Revenue Costs	Ground Lease Expenses	Net Rent	Yield
31/12/2022	1	8	26 Base Rent	47,465	-796	0	46,669	8.2701%

Capital Costs

Label	Timing	Initial Annual Amount	Discount Rate	Discounted Value
--------------	---------------	------------------------------	----------------------	-------------------------

Revenue and Expenses

Label	Timing	Initial Annual Amount
Leasing agent fee	26/09/2024	-2,382

Component Valuation

Start Date	Valuation Term	Slice Type	Yield	SF,Tax	Deferred	Gross Rent	Rental Value	Revenue Costs	Ground Rent	Net Rent	Less Froth Ded.	Valuation Rent	YP	PV	Gross Value
-------------------	-----------------------	-------------------	--------------	---------------	-----------------	-------------------	---------------------	----------------------	--------------------	-----------------	------------------------	-----------------------	-----------	-----------	--------------------

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2022

Start Date	Valuation Term	Slice Type	Yield	SF.Tax	Deferred	Gross Rent	Rental Value	Revenue Costs	Ground Rent	Net Rent	Less Froth Ded.	Valuation Rent	YP	PV	Gross Value
31/12/2022	0 Yrs 3 Mths	Fixed	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 0 Mths	47,465	47,641	-796	0	46,669	0	46,669	0.2510	1.0000	11,714
01/04/2023	1 Yr 5 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 3 Mths	47,465	47,641	-796	0	46,669	0	46,669	1.4035	0.9796	64,162
26/09/2024	0 Yrs 2 Mths	Void (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 8 Mths	0	47,641	-3,179	0	-3,179	0	-3,179	0.1797	0.8678	-496
01/12/2024	0 Yrs 0 Mths	Void (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 11 Mths	0	47,641	-2,382	0	-2,382	0	-2,382	0.0685	0.8551	-140
26/12/2024	0 Yrs 9 Mths	Reversion (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 11 Mths	47,641	47,641	-2,382	0	45,259	0	45,259	0.7300	0.8503	28,093
26/09/2025	2 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	2 Yrs 8 Mths	47,641	47,641	0	0	47,641	0	47,641	2.0740	0.7998	79,029
31/12/2027	1 Yr 8 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 0 Mths	47,641	47,641	-953	0	46,688	0	46,688	1.6258	0.6650	50,482
26/09/2029	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	6 Yrs 8 Mths	47,641	47,641	-659	0	46,982	0	46,982	0.2483	0.5771	6,733
26/12/2029	In Perp	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	6 Yrs 11 Mths	47,641	47,641	-953	0	46,688	0	46,688	12.2996	0.5655	324,728
															564,305

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2022

Freehold

Tenant - New Yorker Srbija doo

Classifications

		<u>Name</u>	<u>Value</u>
Suite		Covenant	Prime
Lease Type	Retail	Guarantor Covenant	Prime
Lease Status	Contract	Main Use	Retail Shop
Lease	1y8m26d from 31/12/2022	ValCap Status	Occupied and Let
	Expiring 25/09/2024		
Parent Tenure	Freehold		
Cap Group	Group 1		
Current Rent	104,831		
Rental Value	105,983		
Valuation Method	T&R(8.5%, 8.5%)	Froth	8.5%
Initial Yield (Valuation Rent)	8.2186%		
Initial Yield (Contracted Rent)	8.2186%		
Equivalent Yield	8.1357%		
Reversionary Yield	8.2816%		

Note: Based on Initial tenant Rent / Gross Tenant Value

Notes

<u>Areas</u>	<u>Area</u>	<u>Rental Value Group</u>	<u>Rental Value Rate</u>	<u>% of Rate</u>	<u>% Position</u>	<u>+/- % Adjust</u>	<u>Adjusted Rate/Year</u>	<u>Units</u>	<u>Unit Rent/Year</u>	<u>Rental Value</u>
Retail area	959.99		110.40	100%	0%	0%	110.40	0	0	105,983
	960									105,983

Base Rent Schedule

<u>Date</u>	<u>Years</u>	<u>Months</u>	<u>Days Event</u>	<u>Gross Rent</u>	<u>Revenue Costs</u>	<u>Ground Lease Expenses</u>	<u>Net Rent</u>	<u>Yield</u>
31/12/2022	1	8	26 Base Rent	104,831	-1,758	0	103,073	8.2186%

Capital Costs

<u>Label</u>	<u>Timing</u>	<u>Initial Annual Amount</u>	<u>Discount Rate</u>	<u>Discounted Value</u>
--------------	---------------	------------------------------	----------------------	-------------------------

Revenue and Expenses

<u>Label</u>	<u>Timing</u>	<u>Initial Annual Amount</u>
Leasing agent fee	26/09/2024	-5,299

Component Valuation

<u>Start Date</u>	<u>Valuation Term</u>	<u>Slice Type</u>	<u>Yield</u>	<u>SF,Tax</u>	<u>Deferred</u>	<u>Gross Rent</u>	<u>Rental Value</u>	<u>Revenue Costs</u>	<u>Ground Rent</u>	<u>Net Rent</u>	<u>Less Froth Ded.</u>	<u>Valuation Rent</u>	<u>YP</u>	<u>PV</u>	<u>Gross Value</u>
-------------------	-----------------------	-------------------	--------------	---------------	-----------------	-------------------	---------------------	----------------------	--------------------	-----------------	------------------------	-----------------------	-----------	-----------	--------------------

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2022

Start Date	Valuation Term	Slice Type	Yield	SF.Tax	Deferred	Gross Rent	Rental Value	Revenue Costs	Ground Rent	Net Rent	Less Froth Ded.	Valuation Rent	YP	PV	Gross Value
31/12/2022	0 Yrs 3 Mths	Fixed	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 0 Mths	104,831	105,983	-1,758	0	103,073	0	103,073	0.2510	1.0000	25,872
01/04/2023	1 Yr 5 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 3 Mths	104,831	105,983	-1,758	0	103,073	0	103,073	1.4035	0.9796	141,708
26/09/2024	0 Yrs 2 Mths	Void (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 8 Mths	0	105,983	-7,071	0	-7,071	0	-7,071	0.1797	0.8678	-1,102
01/12/2024	0 Yrs 0 Mths	Void (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 11 Mths	0	105,983	-5,299	0	-5,299	0	-5,299	0.0685	0.8551	-311
26/12/2024	0 Yrs 9 Mths	Reversion (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 11 Mths	105,983	105,983	-5,299	0	100,684	0	100,684	0.7300	0.8503	62,495
26/09/2025	2 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	2 Yrs 8 Mths	105,983	105,983	0	0	105,983	0	105,983	2.0740	0.7998	175,810
31/12/2027	1 Yr 8 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 0 Mths	105,983	105,983	-2,120	0	103,863	0	103,863	1.6258	0.6650	112,303
26/09/2029	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	6 Yrs 8 Mths	105,983	105,983	-1,465	0	104,518	0	104,518	0.2483	0.5771	14,978
26/12/2029	In Perp	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	6 Yrs 11 Mths	105,983	105,983	-2,120	0	103,863	0	103,863	12.2996	0.5655	722,395
1,254,148															

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2022

Freehold

Tenant - N sport

Suite			
Lease Type	Retail		
Lease Status	Contract		
Lease	2y10m2d from 31/12/2022		
	Expiring 01/11/2025		
Parent Tenure	Freehold		
Cap Group	Group 1		
Current Rent	40,658		
Rental Value	40,658		
Valuation Method	T&R(8.5%, 8.5%)	Froth	8.5%
Initial Yield (Valuation Rent)	8.282%		
Initial Yield (Contracted Rent)	8.282%		
Equivalent Yield	8.1342%		
Reversionary Yield	8.2548%		Note: Based on Initial tenant Rent / Gross Tenant Value

Classifications

Name	Value
Covenant	Prime
Guarantor Covenant	Prime
Main Use	Retail Shop
ValCap Status	Occupied and Let

Notes

Areas	Area	Rental Value Group	Rental Value Rate	% of Rate	% Position	+/- % Adjust	Adjusted Rate/Year	Units	Unit Rent/Year	Rental Value
Retail area	211.76		192.00	100%	0%	0%	192.00	0	0	40,658
	212									40,658

Base Rent Schedule

Date	Years	Months	Days Event	Gross Rent	Revenue Costs	Ground Lease Expenses	Net Rent	Yield
31/12/2022	2	10	2 Base Rent	40,658	-682	0	39,976	8.2820%

Capital Costs

Label	Timing	Initial Annual Amount	Discount Rate	Discounted Value
--------------	---------------	------------------------------	----------------------	-------------------------

Revenue and Expenses

Label	Timing	Initial Annual Amount
Leasing agent fee	02/11/2025	-2,033

Component Valuation

Start Date	Valuation Term	Slice Type	Yield	SF,Tax	Deferred	Gross Rent	Rental Value	Revenue Costs	Ground Rent	Net Rent	Less Froth Ded.	Valuation Rent	YP	PV	Gross Value
-------------------	-----------------------	-------------------	--------------	---------------	-----------------	-------------------	---------------------	----------------------	--------------------	-----------------	------------------------	-----------------------	-----------	-----------	--------------------

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2022

Start Date	Valuation Term	Slice Type	Yield	SF.Tax	Deferred	Gross Rent	Rental Value	Revenue Costs	Ground Rent	Net Rent	Less Froth Ded.	Valuation Rent	YP	PV	Gross Value
31/12/2022	0 Yrs 3 Mths	Fixed	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 0 Mths	40,658	40,658	-682	0	39,976	0	39,976	0.2510	1.0000	10,034
01/04/2023	1 Yr 5 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 3 Mths	40,658	40,658	-682	0	39,976	0	39,976	1.4035	0.9796	54,960
26/09/2024	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 8 Mths	40,658	40,658	-680	0	39,978	0	39,978	0.1797	0.8678	6,233
01/12/2024	0 Yrs 11 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 11 Mths	40,658	40,658	0	0	40,658	0	40,658	0.8888	0.8551	30,899
02/11/2025	0 Yrs 3 Mths	Void (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	2 Yrs 10 Mths	0	40,658	-2,033	0	-2,033	0	-2,033	0.2483	0.7933	-400
02/02/2026	0 Yrs 9 Mths	Reversion (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	3 Yrs 1 Mnth	40,658	40,658	-2,033	0	38,625	0	38,625	0.7300	0.7773	21,916
02/11/2026	1 Yr 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	3 Yrs 10 Mths	40,658	40,658	0	0	40,658	0	40,658	1.1131	0.7311	33,088
31/12/2027	1 Yr 8 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 0 Mths	40,658	40,658	-813	0	39,845	0	39,845	1.6258	0.6650	43,082
26/09/2029	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	6 Yrs 8 Mths	40,658	40,658	-562	0	40,096	0	40,096	0.2483	0.5771	5,746
26/12/2029	In Perp	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	6 Yrs 11 Mths	40,658	40,658	-813	0	39,845	0	39,845	12.2996	0.5655	277,131
															482,689

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2022

Freehold

Tenant - Pertini Toys doo

Suite			
Lease Type	Retail		
Lease Status	Contract		
Lease	1y8m26d from 31/12/2022		
	Expiring 25/09/2024		
Parent Tenure	Freehold		
Cap Group	Group 1		
Current Rent	19,436		
Rental Value	19,460		
Valuation Method	T&R(8.5%, 8.5%)	Froth	8.5%
Initial Yield (Valuation Rent)	8.288%		
Initial Yield (Contracted Rent)	8.288%		
Equivalent Yield	8.1353%		
Reversionary Yield	8.2708%		

Classifications

Name	Value
Covenant	Prime
Guarantor Covenant	Prime
Main Use	Retail Shop
ValCap Status	Occupied and Let

Note: Based on Initial tenant Rent / Gross Tenant Value

Notes

<u>Areas</u>	<u>Area</u>	<u>Rental Value Group</u>	<u>Rental Value Rate</u>	<u>% of Rate</u>	<u>% Position</u>	<u>+/- % Adjust</u>	<u>Adjusted Rate/Year</u>	<u>Units</u>	<u>Unit Rent/Year</u>	<u>Rental Value</u>
Retail area	99.49		195.60	100%	0%	0%	195.60	0	0	19,460
	99									19,460

Base Rent Schedule

<u>Date</u>	<u>Years</u>	<u>Months</u>	<u>Days Event</u>	<u>Gross Rent</u>	<u>Revenue Costs</u>	<u>Ground Lease Expenses</u>	<u>Net Rent</u>	<u>Yield</u>
31/12/2022	1	8	26 Base Rent	19,436	-326	0	19,110	8.2880%

Capital Costs

<u>Label</u>	<u>Timing</u>	<u>Initial Annual Amount</u>	<u>Discount Rate</u>	<u>Discounted Value</u>
--------------	---------------	------------------------------	----------------------	-------------------------

Revenue and Expenses

<u>Label</u>	<u>Timing</u>	<u>Initial Annual Amoun</u>
Leasing agent fee	26/09/2024	-973

Component Valuation

<u>Start Date</u>	<u>Valuation Term</u>	<u>Slice Type</u>	<u>Yield</u>	<u>SF,Tax</u>	<u>Deferred</u>	<u>Gross Rent</u>	<u>Rental Value</u>	<u>Revenue Costs</u>	<u>Ground Rent</u>	<u>Net Rent</u>	<u>Less Froth Ded.</u>	<u>Valuation Rent</u>	<u>YP</u>	<u>PV</u>	<u>Gross Value</u>
-------------------	-----------------------	-------------------	--------------	---------------	-----------------	-------------------	---------------------	----------------------	--------------------	-----------------	------------------------	-----------------------	-----------	-----------	--------------------

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2022

Start Date	Valuation Term	Slice Type	Yield	SF.Tax	Deferred	Gross Rent	Rental Value	Revenue Costs	Ground Rent	Net Rent	Less Froth Ded.	Valuation Rent	YP	PV	Gross Value
31/12/2022	0 Yrs 3 Mths	Fixed	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 0 Mths	19,436	19,460	-326	0	19,110	0	19,110	0.2510	1.0000	4,797
01/04/2023	1 Yr 5 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 3 Mths	19,436	19,460	-326	0	19,110	0	19,110	1.4035	0.9796	26,274
26/09/2024	0 Yrs 2 Mths	Void (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 8 Mths	0	19,460	-1,298	0	-1,298	0	-1,298	0.1797	0.8678	-202
01/12/2024	0 Yrs 0 Mths	Void (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 11 Mths	0	19,460	-973	0	-973	0	-973	0.0685	0.8551	-57
26/12/2024	0 Yrs 9 Mths	Reversion (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 11 Mths	19,460	19,460	-973	0	18,487	0	18,487	0.7300	0.8503	11,475
26/09/2025	2 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	2 Yrs 8 Mths	19,460	19,460	0	0	19,460	0	19,460	2.0740	0.7998	32,281
31/12/2027	1 Yr 8 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 0 Mths	19,460	19,460	-389	0	19,071	0	19,071	1.6258	0.6650	20,620
26/09/2029	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	6 Yrs 8 Mths	19,460	19,460	-269	0	19,191	0	19,191	0.2483	0.5771	2,750
26/12/2029	In Perp	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	6 Yrs 11 Mths	19,460	19,460	-389	0	19,071	0	19,071	12.2996	0.5655	132,642
															230,580

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2022

Freehold

Tenant - Planeta Sport doo Beograd

Classifications

		<u>Name</u>	<u>Value</u>
Suite		Covenant	Prime
Lease Type	Retail	Guarantor Covenant	Prime
Lease Status	Contract	Main Use	Retail Shop
Lease	1y8m26d from 31/12/2022	ValCap Status	Occupied and Let
	Expiring 25/09/2024		
Parent Tenure	Freehold		
Cap Group	Group 1		
Current Rent	35,944		
Rental Value	36,000		
Valuation Method	T&R(8.5%, 8.5%)	Froth	8.5%
Initial Yield (Valuation Rent)	8.2856%		
Initial Yield (Contracted Rent)	8.2856%		
Equivalent Yield	8.1354%		
Reversionary Yield	8.2712%		

Note: Based on Initial tenant Rent / Gross Tenant Value

Notes

<u>Areas</u>	<u>Area</u>	<u>Rental Value Group</u>	<u>Rental Value Rate</u>	<u>% of Rate</u>	<u>% Position</u>	<u>+/- % Adjust</u>	<u>Adjusted Rate/Year</u>	<u>Units</u>	<u>Unit Rent/Year</u>	<u>Rental Value</u>
Retail area	232.56		154.80	100%	0%	0%	154.80	0	0	36,000
	233									36,000

Base Rent Schedule

<u>Date</u>	<u>Years</u>	<u>Months</u>	<u>Days Event</u>	<u>Gross Rent</u>	<u>Revenue Costs</u>	<u>Ground Lease Expenses</u>	<u>Net Rent</u>	<u>Yield</u>
31/12/2022	1	8	26 Base Rent	35,944	-603	0	35,342	8.2856%

Capital Costs

<u>Label</u>	<u>Timing</u>	<u>Initial Annual Amount</u>	<u>Discount Rate</u>	<u>Discounted Value</u>
--------------	---------------	------------------------------	----------------------	-------------------------

Revenue and Expenses

<u>Label</u>	<u>Timing</u>	<u>Initial Annual Amount</u>
Leasing agent fee	26/09/2024	-1,800

Component Valuation

<u>Start Date</u>	<u>Valuation Term</u>	<u>Slice Type</u>	<u>Yield</u>	<u>SF,Tax</u>	<u>Deferred</u>	<u>Gross Rent</u>	<u>Rental Value</u>	<u>Revenue Costs</u>	<u>Ground Rent</u>	<u>Net Rent</u>	<u>Less Froth Ded.</u>	<u>Valuation Rent</u>	<u>YP</u>	<u>PV</u>	<u>Gross Value</u>
-------------------	-----------------------	-------------------	--------------	---------------	-----------------	-------------------	---------------------	----------------------	--------------------	-----------------	------------------------	-----------------------	-----------	-----------	--------------------

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2022

Start Date	Valuation Term	Slice Type	Yield	SF.Tax	Deferred	Gross Rent	Rental Value	Revenue Costs	Ground Rent	Net Rent	Less Froth Ded.	Valuation Rent	YP	PV	Gross Value
31/12/2022	0 Yrs 3 Mths	Fixed	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 0 Mths	35,944	36,000	-603	0	35,342	0	35,342	0.2510	1.0000	8,871
01/04/2023	1 Yr 5 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 3 Mths	35,944	36,000	-603	0	35,342	0	35,342	1.4035	0.9796	48,589
26/09/2024	0 Yrs 2 Mths	Void (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 8 Mths	0	36,000	-2,402	0	-2,402	0	-2,402	0.1797	0.8678	-374
01/12/2024	0 Yrs 0 Mths	Void (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 11 Mths	0	36,000	-1,800	0	-1,800	0	-1,800	0.0685	0.8551	-105
26/12/2024	0 Yrs 9 Mths	Reversion (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 11 Mths	36,000	36,000	-1,800	0	34,200	0	34,200	0.7300	0.8503	21,228
26/09/2025	2 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	2 Yrs 8 Mths	36,000	36,000	0	0	36,000	0	36,000	2.0740	0.7998	59,719
31/12/2027	1 Yr 8 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 0 Mths	36,000	36,000	-720	0	35,280	0	35,280	1.6258	0.6650	38,147
26/09/2029	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	6 Yrs 8 Mths	36,000	36,000	-498	0	35,502	0	35,502	0.2483	0.5771	5,088
26/12/2029	In Perp	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	6 Yrs 11 Mths	36,000	36,000	-720	0	35,280	0	35,280	12.2996	0.5655	245,381
															426,542

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2022

Freehold

Tenant - LPP Srbija doo

Suite			
Lease Type	Retail		
Lease Status	Contract		
Lease	2y11m8d from 31/12/2022		
	Expiring 07/12/2025		
Parent Tenure	Freehold		
Cap Group	Group 1		
Current Rent	123,936		
Rental Value	124,703		
Valuation Method	T&R(8.5%, 8.5%)	Froth	8.5%
Initial Yield (Valuation Rent)	8.2408%		
Initial Yield (Contracted Rent)	8.2408%		
Equivalent Yield	8.1345%		
Reversionary Yield	8.2645%		

Classifications

Name	Value
Covenant	Prime
Guarantor Covenant	Prime
Main Use	Retail Shop
ValCap Status	Occupied and Let

Note: Based on Initial tenant Rent / Gross Tenant Value

Notes

Areas	Area	Rental Value Group	Rental Value Rate	% of Rate	% Position	+/- % Adjust	Adjusted Rate/Year	Units	Unit Rent/Year	Rental Value
Retail area	1,598.76		78.00	100%	0%	0%	78.00	0	0	124,703
	1,599									124,703

Base Rent Schedule

Date	Years	Months	Days Event	Gross Rent	Revenue Costs	Ground Lease Expenses	Net Rent	Yield
31/12/2022	2	11	8 Base Rent	123,936	-2,078	0	121,857	8.2408%

Capital Costs

Label	Timing	Initial Annual Amount	Discount Rate	Discounted Value
--------------	---------------	------------------------------	----------------------	-------------------------

Revenue and Expenses

Label	Timing	Initial Annual Amount
Leasing agent fee	08/12/2025	-6,235

Component Valuation

Start Date	Valuation Term	Slice Type	Yield	SF,Tax	Deferred	Gross Rent	Rental Value	Revenue Costs	Ground Rent	Net Rent	Less Froth Ded.	Valuation Rent	YP	PV	Gross Value
-------------------	-----------------------	-------------------	--------------	---------------	-----------------	-------------------	---------------------	----------------------	--------------------	-----------------	------------------------	-----------------------	-----------	-----------	--------------------

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2022

Start Date	Valuation Term	Slice Type	Yield	SF.Tax	Deferred	Gross Rent	Rental Value	Revenue Costs	Ground Rent	Net Rent	Less Froth Ded.	Valuation Rent	YP	PV	Gross Value
31/12/2022	0 Yrs 3 Mths	Fixed	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 0 Mths	123,936	124,703	-2,078	0	121,857	0	121,857	0.2510	1.0000	30,587
01/04/2023	1 Yr 5 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 3 Mths	123,936	124,703	-2,078	0	121,857	0	121,857	1.4035	0.9796	167,534
26/09/2024	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 8 Mths	123,936	124,703	-2,072	0	121,864	0	121,864	0.1797	0.8678	18,999
01/12/2024	1 Yr 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 11 Mths	123,936	124,703	0	0	123,936	0	123,936	0.9813	0.8551	103,989
08/12/2025	0 Yrs 3 Mths	Void (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	2 Yrs 11 Mths	0	124,703	-6,235	0	-6,235	0	-6,235	0.2483	0.7868	-1,218
08/03/2026	0 Yrs 9 Mths	Reversion (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	3 Yrs 2 Mths	124,703	124,703	-6,235	0	118,468	0	118,468	0.7300	0.7710	66,673
08/12/2026	1 Yr 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	3 Yrs 11 Mths	124,703	124,703	0	0	124,703	0	124,703	1.0217	0.7252	92,396
31/12/2027	1 Yr 8 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 0 Mths	124,703	124,703	-2,494	0	122,209	0	122,209	1.6258	0.6650	132,139
26/09/2029	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	6 Yrs 8 Mths	124,703	124,703	-1,724	0	122,979	0	122,979	0.2483	0.5771	17,624
26/12/2029	In Perp	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	6 Yrs 11 Mths	124,703	124,703	-2,494	0	122,209	0	122,209	12.2996	0.5655	849,993
1,478,715															

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2022

Freehold

Tenant - Sport Vision doo Beograd

Classifications

		<u>Name</u>	<u>Value</u>
Suite		Covenant	Prime
Lease Type	Retail	Guarantor Covenant	Prime
Lease Status	Contract	Main Use	Retail Shop
Lease	1y8m26d from 31/12/2022	ValCap Status	Occupied and Let
	Expiring 25/09/2024		
Parent Tenure	Freehold		
Cap Group	Group 1		
Current Rent	82,175		
Rental Value	82,801		
Valuation Method	T&R(8.5%, 8.5%)	Froth	8.5%
Initial Yield (Valuation Rent)	8.2424%		
Initial Yield (Contracted Rent)	8.2424%		
Equivalent Yield	8.1356%		
Reversionary Yield	8.2779%	Note: Based on Initial tenant Rent / Gross Tenant Value	

Notes

<u>Areas</u>	<u>Area</u>	<u>Rental Value Group</u>	<u>Rental Value Rate</u>	<u>% of Rate</u>	<u>% Position</u>	<u>+/- % Adjust</u>	<u>Adjusted Rate/Year</u>	<u>Units</u>	<u>Unit Rent/Year</u>	<u>Rental Value</u>
Retail area	579.84		142.80	100%	0%	0%	142.80	0	0	82,801
	580									82,801

Base Rent Schedule

<u>Date</u>	<u>Years</u>	<u>Months</u>	<u>Days Event</u>	<u>Gross Rent</u>	<u>Revenue Costs</u>	<u>Ground Lease Expenses</u>	<u>Net Rent</u>	<u>Yield</u>
31/12/2022	1	8	26 Base Rent	82,175	-1,378	0	80,797	8.2424%

Capital Costs

<u>Label</u>	<u>Timing</u>	<u>Initial Annual Amount</u>	<u>Discount Rate</u>	<u>Discounted Value</u>
--------------	---------------	------------------------------	----------------------	-------------------------

Revenue and Expenses

<u>Label</u>	<u>Timing</u>	<u>Initial Annual Amount</u>
Leasing agent fee	26/09/2024	-4,140

Component Valuation

<u>Start Date</u>	<u>Valuation Term</u>	<u>Slice Type</u>	<u>Yield</u>	<u>SF,Tax</u>	<u>Deferred</u>	<u>Gross Rent</u>	<u>Rental Value</u>	<u>Revenue Costs</u>	<u>Ground Rent</u>	<u>Net Rent</u>	<u>Less Froth Ded.</u>	<u>Valuation Rent</u>	<u>YP</u>	<u>PV</u>	<u>Gross Value</u>
-------------------	-----------------------	-------------------	--------------	---------------	-----------------	-------------------	---------------------	----------------------	--------------------	-----------------	------------------------	-----------------------	-----------	-----------	--------------------

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2022

Start Date	Valuation Term	Slice Type	Yield	SF.Tax	Deferred	Gross Rent	Rental Value	Revenue Costs	Ground Rent	Net Rent	Less Froth Ded.	Valuation Rent	YP	PV	Gross Value
31/12/2022	0 Yrs 3 Mths	Fixed	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 0 Mths	82,175	82,801	-1,378	0	80,797	0	80,797	0.2510	1.0000	20,280
01/04/2023	1 Yr 5 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 3 Mths	82,175	82,801	-1,378	0	80,797	0	80,797	1.4035	0.9796	111,082
26/09/2024	0 Yrs 2 Mths	Void (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 8 Mths	0	82,801	-5,524	0	-5,524	0	-5,524	0.1797	0.8678	-861
01/12/2024	0 Yrs 0 Mths	Void (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 11 Mths	0	82,801	-4,140	0	-4,140	0	-4,140	0.0685	0.8551	-243
26/12/2024	0 Yrs 9 Mths	Reversion (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 11 Mths	82,801	82,801	-4,140	0	78,661	0	78,661	0.7300	0.8503	48,825
26/09/2025	2 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	2 Yrs 8 Mths	82,801	82,801	0	0	82,801	0	82,801	2.0740	0.7998	137,354
31/12/2027	1 Yr 8 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 0 Mths	82,801	82,801	-1,656	0	81,145	0	81,145	1.6258	0.6650	87,738
26/09/2029	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	6 Yrs 8 Mths	82,801	82,801	-1,145	0	81,656	0	81,656	0.2483	0.5771	11,702
26/12/2029	In Perp	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	6 Yrs 11 Mths	82,801	82,801	-1,656	0	81,145	0	81,145	12.2996	0.5655	564,383
															980,262

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2022

Freehold

Tenant - Tom Tailor doo Beograd

Suite			
Lease Type	Retail		
Lease Status	Contract		
Lease	2y8m26d from 31/12/2022		
	Expiring 25/09/2025		
Parent Tenure	Freehold		
Cap Group	Group 1		
Current Rent	30,978		
Rental Value	31,245		
Valuation Method	T&R(8.5%, 8.5%)	Froth	8.5%
Initial Yield (Valuation Rent)	8.2269%		
Initial Yield (Contracted Rent)	8.2269%		
Equivalent Yield	8.1348%		
Reversionary Yield	8.2706%		

Classifications

Name	Value
Covenant	Prime
Guarantor Covenant	Prime
Main Use	Retail Shop
ValCap Status	Occupied and Let

Note: Based on Initial tenant Rent / Gross Tenant Value

Notes

Areas	Area	Rental Value Group	Rental Value Rate	% of Rate	% Position	+/- % Adjust	Adjusted Rate/Year	Units	Unit Rent/Year	Rental Value
Retail area	171.30		182.40	100%	0%	0%	182.40	0	0	31,245
	171									31,245

Base Rent Schedule

Date	Years	Months	Days Event	Gross Rent	Revenue Costs	Ground Lease Expenses	Net Rent	Yield
31/12/2022	2	8	26 Base Rent	30,978	-520	0	30,458	8.2269%

Capital Costs

Label	Timing	Initial Annual Amount	Discount Rate	Discounted Value
--------------	---------------	------------------------------	----------------------	-------------------------

Revenue and Expenses

Label	Timing	Initial Annual Amount
Leasing agent fee	26/09/2025	-1,562

Component Valuation

Start Date	Valuation Term	Slice Type	Yield	SF,Tax	Deferred	Gross Rent	Rental Value	Revenue Costs	Ground Rent	Net Rent	Less Froth Ded.	Valuation Rent	YP	PV	Gross Value
-------------------	-----------------------	-------------------	--------------	---------------	-----------------	-------------------	---------------------	----------------------	--------------------	-----------------	------------------------	-----------------------	-----------	-----------	--------------------

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2022

Start Date	Valuation Term	Slice Type	Yield	SF.Tax	Deferred	Gross Rent	Rental Value	Revenue Costs	Ground Rent	Net Rent	Less Froth Ded.	Valuation Rent	YP	PV	Gross Value
31/12/2022	0 Yrs 3 Mths	Fixed	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 0 Mths	30,978	31,245	-520	0	30,458	0	30,458	0.2510	1.0000	7,645
01/04/2023	1 Yr 5 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 3 Mths	30,978	31,245	-520	0	30,458	0	30,458	1.4035	0.9796	41,875
26/09/2024	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 8 Mths	30,978	31,245	-518	0	30,460	0	30,460	0.1797	0.8678	4,749
01/12/2024	0 Yrs 9 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 11 Mths	30,978	31,245	0	0	30,978	0	30,978	0.7945	0.8551	21,044
26/09/2025	0 Yrs 3 Mths	Void (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	2 Yrs 8 Mths	0	31,245	-1,562	0	-1,562	0	-1,562	0.2483	0.7998	-310
26/12/2025	0 Yrs 9 Mths	Reversion (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	2 Yrs 11 Mths	31,245	31,245	-1,562	0	29,683	0	29,683	0.7300	0.7837	16,981
26/09/2026	1 Yr 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	3 Yrs 8 Mths	31,245	31,245	0	0	31,245	0	31,245	1.2048	0.7372	27,751
31/12/2027	1 Yr 8 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 0 Mths	31,245	31,245	-625	0	30,620	0	30,620	1.6258	0.6650	33,108
26/09/2029	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	6 Yrs 8 Mths	31,245	31,245	-432	0	30,813	0	30,813	0.2483	0.5771	4,416
26/12/2029	In Perp	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	6 Yrs 11 Mths	31,245	31,245	-625	0	30,620	0	30,620	12.2996	0.5655	212,970
															370,228

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2022

Freehold

Tenant - Storages

Suite			
Lease Type	Retail		
Lease Status	Contract		
Lease	6y8m26d from 31/12/2022		
	Expiring 25/09/2029		
Parent Tenure	Freehold		
Cap Group	Group 1		
Current Rent	20,729		
Rental Value	20,959		
Valuation Method	T&R(8.5%, 8.5%)	Froth	8.5%
Initial Yield (Valuation Rent)	8.1859%		
Initial Yield (Contracted Rent)	8.1859%		
Equivalent Yield	8.1325%		
Reversionary Yield	8.2495%		

Classifications

Name	Value
Covenant	Prime
Guarantor Covenant	Prime
Main Use	Retail Shop
ValCap Status	Occupied and Let

Note: Based on Initial tenant Rent / Gross Tenant Value

Notes

Areas	Area	Rental Value Group	Rental Value Rate	% of Rate	% Position	+/- % Adjust	Adjusted Rate/Year	Units	Unit Rent/Year	Rental Value
Retail area	213.00		98.40	100%	0%	0%	98.40	0	0	20,959
	213									20,959

Base Rent Schedule

Date	Years	Months	Days Event	Gross Rent	Revenue Costs	Ground Lease Expenses	Net Rent	Yield
31/12/2022	6	8	26 Base Rent	20,729	-348	0	20,382	8.1859%

Capital Costs

Label	Timing	Initial Annual Amount	Discount Rate	Discounted Value
--------------	---------------	------------------------------	----------------------	-------------------------

Revenue and Expenses

Label	Timing	Initial Annual Amount
Leasing agent fee	26/09/2029	-1,048

Component Valuation

Start Date	Valuation Term	Slice Type	Yield	SF,Tax	Deferred	Gross Rent	Rental Value	Revenue Costs	Ground Rent	Net Rent	Less Froth Ded.	Valuation Rent	YP	PV	Gross Value
-------------------	-----------------------	-------------------	--------------	---------------	-----------------	-------------------	---------------------	----------------------	--------------------	-----------------	------------------------	-----------------------	-----------	-----------	--------------------

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2022

<u>Start Date</u>	<u>Valuation Term</u>	<u>Slice Type</u>	<u>Yield</u>	<u>SF.Tax</u>	<u>Deferred</u>	<u>Gross Rent</u>	<u>Rental Value</u>	<u>Revenue Costs</u>	<u>Ground Rent</u>	<u>Net Rent</u>	<u>Less Froth Ded.</u>	<u>Valuation Rent</u>	<u>YP</u>	<u>PV</u>	<u>Gross Value</u>
31/12/2022	0 Yrs 3 Mths	Fixed	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 0 Mths	20,729	20,959	-348	0	20,382	0	20,382	0.2510	1.0000	5,116
01/04/2023	1 Yr 5 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 3 Mths	20,729	20,959	-348	0	20,382	0	20,382	1.4035	0.9796	28,021
26/09/2024	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 8 Mths	20,729	20,959	-347	0	20,383	0	20,383	0.1797	0.8678	3,178
01/12/2024	3 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 11 Mths	20,729	20,959	0	0	20,729	0	20,729	2.7345	0.8551	48,468
31/12/2027	1 Yr 8 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 0 Mths	20,729	20,959	-415	0	20,315	0	20,315	1.6258	0.6650	21,965
26/09/2029	0 Yrs 3 Mths	Void (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	6 Yrs 8 Mths	0	20,959	-1,338	0	-1,338	0	-1,338	0.2483	0.5771	-192
26/12/2029	0 Yrs 9 Mths	Reversion (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	6 Yrs 11 Mths	20,959	20,959	-1,467	0	19,492	0	19,492	0.7300	0.5655	8,046
26/09/2030	In Perp	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	7 Yrs 8 Mths	20,959	20,959	-419	0	20,540	0	20,540	12.2996	0.5319	134,381
															248,983

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2022

Freehold

Tenant - Turnover rent above min

Suite				
Lease Type	Retail			
Lease Status	Contract			
Lease	3y1d from 31/12/2022			
	Expiring 31/12/2025			
Parent Tenure	Freehold			
Cap Group	Override			
Current Rent	184,800			
Rental Value	185,000			
Valuation Method	Hardcore(13%)	Froth	8%	
Initial Yield (Valuation Rent)	12.4333%			
Initial Yield (Contracted Rent)	12.4333%			
Equivalent Yield	12.1691%			
Reversionary Yield	12.4058%			

Classifications

Name	Value
Covenant	Prime
Guarantor Covenant	Prime
Main Use	Retail Shop
ValCap Status	Occupied and Let

Note: Based on Initial tenant Rent / Gross Tenant Value

Notes

<u>Areas</u>	<u>Area</u>	<u>Rental Value Group</u>	<u>Rental Value Rate</u>	<u>% of Rate</u>	<u>% Position</u>	<u>+/- % Adjust</u>	<u>Adjusted Rate/Year</u>	<u>Units</u>	<u>Unit Rent/Year</u>	<u>Rental Value</u>
Retail area	0.00		0.00	0%	0%	0%	0.00	1	185,000	185,000
	0									185,000

Base Rent Schedule

<u>Date</u>	<u>Years</u>	<u>Months</u>	<u>Days Event</u>	<u>Gross Rent</u>	<u>Revenue Costs</u>	<u>Ground Lease Expenses</u>	<u>Net Rent</u>	<u>Yield</u>
31/12/2022	3	0	1 Base Rent	184,800	-3,099	0	181,701	12.4333%

Capital Costs

<u>Label</u>	<u>Timing</u>	<u>Initial Annual Amount</u>	<u>Discount Rate</u>	<u>Discounted Value</u>
--------------	---------------	------------------------------	----------------------	-------------------------

Revenue and Expenses

<u>Label</u>	<u>Timing</u>	<u>Initial Annual Amount</u>
Leasing agent fee	01/01/2026	-9,250

Component Valuation

<u>Start Date</u>	<u>Valuation Term</u>	<u>Slice Type</u>	<u>Yield</u>	<u>SF,Tax</u>	<u>Deferred</u>	<u>Gross Rent</u>	<u>Rental Value</u>	<u>Revenue Costs</u>	<u>Ground Rent</u>	<u>Net Rent</u>	<u>Less Froth Ded.</u>	<u>Valuation Rent</u>	<u>YP</u>	<u>PV</u>	<u>Gross Value</u>
-------------------	-----------------------	-------------------	--------------	---------------	-----------------	-------------------	---------------------	----------------------	--------------------	-----------------	------------------------	-----------------------	-----------	-----------	--------------------

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2022

<u>Start Date</u>	<u>Valuation Term</u>	<u>Slice Type</u>	<u>Yield</u>	<u>SF.Tax</u>	<u>Deferred</u>	<u>Gross Rent</u>	<u>Rental Value</u>	<u>Revenue Costs</u>	<u>Ground Rent</u>	<u>Net Rent</u>	<u>Less Froth Ded.</u>	<u>Valuation Rent</u>	<u>YP</u>	<u>PV</u>	<u>Gross Value</u>
31/12/2022	In Perp	Fixed	13.0000%	4%,40%	0 Yrs 0 Mths	184,800	185,000	-3,099	0	181,701	0	181,701	8.2239	1.0000	1,494,282
01/04/2023	In Perp	Adjustment (Hardcore)	13.0000%	4%,40%	0 Yrs 3 Mths	184,800	185,000	-3,099	0	181,701	0	0	8.2239	0.9696	0
26/09/2024	In Perp	Adjustment (Hardcore)	13.0000%	4%,40%	1 Yr 8 Mths	184,800	185,000	-3,090	0	181,710	0	10	8.2239	0.8086	64
01/12/2024	In Perp	Adjustment (Hardcore)	13.0000%	4%,40%	1 Yr 11 Mths	184,800	185,000	0	0	184,800	0	3,090	8.2239	0.7909	20,095
01/01/2026	0 Yrs 3 Mths	Void (Hardcore)	13.0000%	4%,40%	3 Yrs 0 Mths	0	185,000	-9,250	0	-9,250	0	-194,050	0.2475	0.6928	-33,271
01/04/2026	0 Yrs 9 Mths	Reversion (Hardcore)	13.0000%	4%,40%	3 Yrs 3 Mths	185,000	185,000	-9,250	0	175,750	0	-9,050	0.7203	0.6720	-4,380
01/01/2027	In Perp	Adjustment (Hardcore)	13.0000%	4%,40%	4 Yrs 0 Mths	185,000	185,000	0	0	185,000	0	200	8.2239	0.6131	1,008
31/12/2027	1 Yr 8 Mths	Adjustment (Hardcore)	13.0000%	4%,40%	5 Yrs 0 Mths	185,000	185,000	-3,700	0	181,300	0	-3,700	1.5737	0.5428	-3,160
26/09/2029	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Hardcore)	13.0000%	4%,40%	6 Yrs 8 Mths	185,000	185,000	-2,558	0	182,442	0	-2,558	0.2475	0.4389	-278
26/12/2029	In Perp	Adjustment (Hardcore)	13.0000%	4%,40%	6 Yrs 11 Mths	185,000	185,000	-3,700	0	181,300	0	-3,700	8.2239	0.4257	-12,953
															1,461,408

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2022

Freehold

Tenant - Other

Suite				
Lease Type	Retail			
Lease Status	Contract			
Lease	3m1d from 31/12/2022			
	Expiring 31/03/2023			
Parent Tenure	Freehold			
Cap Group	Group 1			
Current Rent	14,383			
Rental Value	14,400			
Valuation Method	T&R(8.5%, 8.5%)	Froth	8.5%	
Initial Yield (Valuation Rent)	8.3112%			
Initial Yield (Contracted Rent)	8.3112%			
Equivalent Yield	8.1371%			
Reversionary Yield	8.2936%			

Classifications

Name	Value
Covenant	Prime
Guarantor Covenant	Prime
Main Use	Retail Shop
ValCap Status	Occupied and Let

Note: Based on Initial tenant Rent / Gross Tenant Value

Notes

Areas	Area	Rental Value Group	Rental Value Rate	% of Rate	% Position	+/- % Adjust	Adjusted Rate/Year	Units	Unit Rent/Year	Rental Value
Enter Item Name	0.00		0.00	0%	0%	0%	0.00	1	14,400	14,400
	0									14,400

Base Rent Schedule

Date	Years	Months	Days Event	Gross Rent	Revenue Costs	Ground Lease Expenses	Net Rent	Yield
31/12/2022	0	3	1 Base Rent	14,383	-241	0	14,142	8.3112%

Capital Costs

Label	Timing	Initial Annual Amount	Discount Rate	Discounted Value
--------------	---------------	------------------------------	----------------------	-------------------------

Revenue and Expenses

Label	Timing	Initial Annual Amount
Leasing agent fee	01/04/2023	-720

Component Valuation

Start Date	Valuation Term	Slice Type	Yield	SF,Tax	Deferred	Gross Rent	Rental Value	Revenue Costs	Ground Rent	Net Rent	Less Froth Ded.	Valuation Rent	YP	PV	Gross Value
-------------------	-----------------------	-------------------	--------------	---------------	-----------------	-------------------	---------------------	----------------------	--------------------	-----------------	------------------------	-----------------------	-----------	-----------	--------------------

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2022

Start Date	Valuation Term	Slice Type	Yield	SF.Tax	Deferred	Gross Rent	Rental Value	Revenue Costs	Ground Rent	Net Rent	Less Froth Ded.	Valuation Rent	YP	PV	Gross Value
31/12/2022	0 Yrs 3 Mths	Fixed	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 0 Mths	14,383	14,400	-241	0	14,142	0	14,142	0.2510	1.0000	3,550
01/04/2023	0 Yrs 3 Mths	Void (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 3 Mths	0	14,400	-961	0	-961	0	-961	0.2483	0.9796	-234
01/07/2023	0 Yrs 9 Mths	Reversion (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 6 Mths	14,400	14,400	-961	0	13,439	0	13,439	0.7300	0.9598	9,416
01/04/2024	0 Yrs 5 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 3 Mths	14,400	14,400	-241	0	14,159	0	14,159	0.4773	0.9029	6,101
26/09/2024	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 8 Mths	14,400	14,400	-241	0	14,159	0	14,159	0.1797	0.8678	2,208
01/12/2024	3 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 11 Mths	14,400	14,400	0	0	14,400	0	14,400	2.7345	0.8551	33,669
31/12/2027	1 Yr 8 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 0 Mths	14,400	14,400	-288	0	14,112	0	14,112	1.6258	0.6650	15,259
26/09/2029	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	6 Yrs 8 Mths	14,400	14,400	-199	0	14,201	0	14,201	0.2483	0.5771	2,035
26/12/2029	In Perp	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	6 Yrs 11 Mths	14,400	14,400	-288	0	14,112	0	14,112	12.2996	0.5655	98,152
															170,156

Cash Flow As Of Report

BIG RETAIL PARK KRUSEVAC (Amounts in EUR)

Dec, 2022 through Nov, 2034

13/01/2023 15:48:56

	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast
For the Years Ending	Year 1 <u>Nov-2023</u>	Year 2 <u>Nov-2024</u>	Year 3 <u>Nov-2025</u>	Year 4 <u>Nov-2026</u>	Year 5 <u>Nov-2027</u>	Year 6 <u>Nov-2028</u>
Rental Revenue						
Headline Rent	1,151,216	1,252,908	1,256,152	1,257,307	1,257,338	1,257,338
Void Loss	-3,600	-86,069	-40,952	-86,423	0	-3,600
Passing Rent	1,147,616	1,166,839	1,215,200	1,170,884	1,257,338	1,253,738
Total Rental Revenue	1,147,616	1,166,839	1,215,200	1,170,884	1,257,338	1,253,738
Total Tenant Revenue	1,147,616	1,166,839	1,215,200	1,170,884	1,257,338	1,253,738
Potential Gross Revenue	1,147,616	1,166,839	1,215,200	1,170,884	1,257,338	1,253,738
Effective Gross Revenue	1,147,616	1,166,839	1,215,200	1,170,884	1,257,338	1,253,738
Revenue Costs						
Structura vacancy	0	0	0	0	0	23,047
Leasing agent fee	720	23,835	3,595	15,485	0	720
Rent reduction	21,000	21,000	0	0	0	0
Total Revenue Costs	21,720	44,835	3,595	15,485	0	23,767
Net Operating Income	1,125,896	1,122,004	1,211,604	1,155,399	1,257,338	1,229,971
Capital Costs						
Unexpected cost provisions	0	9,194	10,000	10,000	10,000	10,000

Cash Flow As Of Report

Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast
Year 7 <u>Nov-2029</u>	Year 8 <u>Nov-2030</u>	Year 9 <u>Nov-2031</u>	Year 10 <u>Nov-2032</u>	Year 11 <u>Nov-2033</u>	Year 12 <u>Nov-2034</u>	Total
1,258,260	1,262,445	1,262,445	1,262,445	1,262,445	1,262,445	15,002,745
-70,371	-125,563	-95,468	0	-2,400	-1,200	-515,646
1,187,889	1,136,882	1,166,977	1,262,445	1,260,045	1,261,245	14,487,098
1,187,889	1,136,882	1,166,977	1,262,445	1,260,045	1,261,245	14,487,098
1,187,889	1,136,882	1,166,977	1,262,445	1,260,045	1,261,245	14,487,098
1,187,889	1,136,882	1,166,977	1,262,445	1,260,045	1,261,245	14,487,098
1,187,889	1,136,882	1,166,977	1,262,445	1,260,045	1,261,245	14,487,098
23,758	22,738	23,340	25,249	25,201	25,225	168,556
19,487	19,874	19,080	0	720	0	103,517
0	0	0	0	0	0	42,000
43,245	42,612	42,420	25,249	25,921	25,225	314,073
1,144,644	1,094,271	1,124,557	1,237,196	1,234,124	1,236,020	14,173,025
10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	109,194

Cash Flow As Of Report

BIG RETAIL PARK KRUSEVAC (Amounts in EUR)

Dec, 2022 through Nov, 2034

13/01/2023 15:48:56

	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast
	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 6
For the Years Ending	<u>Nov-2023</u>	<u>Nov-2024</u>	<u>Nov-2025</u>	<u>Nov-2026</u>	<u>Nov-2027</u>	<u>Nov-2028</u>
Capex provisions	11,476	11,668	12,152	11,709	12,573	12,537
Total Capital Costs	11,476	20,862	22,152	21,709	22,573	22,537
Total Leasing & Capital Costs	11,476	20,862	22,152	21,709	22,573	22,537
Cash Flow Before Debt Service	1,114,420	1,101,143	1,189,452	1,133,690	1,234,765	1,207,434
Cash Flow Available for Distribution	1,114,420	1,101,143	1,189,452	1,133,690	1,234,765	1,207,434

Cash Flow As Of Report

Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast
Year 7	Year 8	Year 9	Year 10	Year 11	Year 12	
<u>Nov-2029</u>	<u>Nov-2030</u>	<u>Nov-2031</u>	<u>Nov-2032</u>	<u>Nov-2033</u>	<u>Nov-2034</u>	<u>Total</u>
11,879	11,369	11,670	12,624	12,600	12,612	144,871
21,879	21,369	21,670	22,624	22,600	22,612	254,065
21,879	21,369	21,670	22,624	22,600	22,612	254,065
1,122,765	1,072,902	1,102,887	1,214,572	1,211,524	1,213,408	13,918,961
1,122,765	1,072,902	1,102,887	1,214,572	1,211,524	1,213,408	13,918,961

Single Line Tenancy (Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2022

Property: BIG RETAIL PARK KRUSEVAC

Tenure: Freehold

 **Future**

 **Over-rent**

 **Expiry**

Tenant Name	Suite	Lease ID	ITZA Area	Standard Area	Start Date	Expiry	Remaining Term to Expiry	Active Break	Earliest Termination	Remaining Term to Earliest Termination	Next Review	Contracted Rent	Valuation Rent	Rental Value
I&J Company doo Krusevac			0	104	31/12/2022	25/09/2024	1y 8m 26d		25/09/2024	1y 8m 26d		27,844	27,844	28,169
I&J Company doo Krusevac			0	81	31/12/2022	25/09/2024	1y 8m 26d		25/09/2024	1y 8m 26d		3,169	3,169	3,402
CCC Shoes & Bags doo Beogra			0	796	31/12/2022	25/09/2029	6y 8m 26d		25/09/2029	6y 8m 26d		105,380	105,380	107,004
De Facto Retail RS doo			0	773	31/12/2022	25/09/2029	6y 8m 26d		25/09/2029	6y 8m 26d		107,706	107,706	108,540
Deichman Trgovina obucom d			0	430	31/12/2022	25/09/2024	1y 8m 26d		25/09/2024	1y 8m 26d		49,372	49,372	50,559
dm drogerie markt doo			0	428	31/12/2022	25/09/2029	6y 8m 26d		25/09/2029	6y 8m 26d		49,797	49,797	49,848
Sport Vision doo Beograd			0	383	31/12/2022	25/09/2024	1y 8m 26d		25/09/2024	1y 8m 26d		59,156	59,156	59,248
Knjizare Vulkan doo			0	105	31/12/2022	25/09/2024	1y 8m 26d		25/09/2024	1y 8m 26d		19,150	19,150	19,163
LC Waikiki Retail RS doo			0	1,038	31/12/2022	25/09/2029	6y 8m 26d		25/09/2029	6y 8m 26d		101,029	101,029	103,396
Eminent doo			0	133	31/12/2022	25/09/2024	1y 8m 26d		25/09/2024	1y 8m 26d		24,251	24,251	24,266
ZU Lilly			0	368	31/12/2022	25/09/2024	1y 8m 26d		25/09/2024	1y 8m 26d		47,465	47,465	47,641
New Yorker Srbija doo			0	960	31/12/2022	25/09/2024	1y 8m 26d		25/09/2024	1y 8m 26d		104,831	104,831	105,983
N sport			0	212	31/12/2022	01/11/2025	2y 10m 2d		01/11/2025	2y 10m 2d		40,658	40,658	40,658
Pertini Toys doo			0	99	31/12/2022	25/09/2024	1y 8m 26d		25/09/2024	1y 8m 26d		19,436	19,436	19,460
Planeta Sport doo Beograd			0	233	31/12/2022	25/09/2024	1y 8m 26d		25/09/2024	1y 8m 26d		35,944	35,944	36,000
LPP Srbija doo			0	1,599	31/12/2022	07/12/2025	2y 11m 8d		07/12/2025	2y 11m 8d		123,936	123,936	124,703
Sport Vision doo Beograd			0	580	31/12/2022	25/09/2024	1y 8m 26d		25/09/2024	1y 8m 26d		82,175	82,175	82,801
Tom Tailor doo Beograd			0	171	31/12/2022	25/09/2025	2y 8m 26d		25/09/2025	2y 8m 26d		30,978	30,978	31,245
Storages			0	213	31/12/2022	25/09/2029	6y 8m 26d		25/09/2029	6y 8m 26d		20,729	20,729	20,959
Turnover rent above min			0	0	31/12/2022	31/12/2025	3y 1d		31/12/2025	3y 1d		184,800	184,800	185,000
Other			0	0	31/12/2022	31/03/2023	3m 1d		31/03/2023	3m 1d		14,383	14,383	14,400
Totals			0	8,706								1,252,188	1,252,188	1,262,445
Total W A L E (Area)						3y 10m 13d	3y 10m 13d		3y 10m 13d					
Total W A L E (Rent)						3y 7m 15d	3y 7m 15d		3y 7m 15d					

*Weighted Average Lease Expiration is calculated as of report date. Remaining term used for WALE includes contract renewals.