

ביג

מרכזי קניות בע"מ

דוח תקופתי לשנת 2023

ביג מרכזי קניות בע"מ ("החברה")	שם החברה
513623314	מספר החברה ברשם החברות
רחוב ספיר 1, הרצליה, 46733	המען הרשום של החברה
assaf@bigcenters.co.il	כתובת הדואר האלקטרוני של החברה
www.bigcenters.co.il	אתר החברה
073-2600420, 073-2600400	מספרי טלפון
073-2600426	מספר פקס
31 בדצמבר 2023	תאריך הדוח על המצב הכספי
20 במרס 2024	תאריך הדוח

פרק 1

תיאור עסקי החברה
לשנת 2023

חלקי הדוח

פרק 1

תיאור עסקי החברה לשנת 2023

פרק 2

דוח הדירקטוריון
על מצב ענייני החברה

פרק 3

דוחות כספיים
ליום 31 בדצמבר 2023

פרק 4

פרטים נוספים על החברה

פרק 5

דוח בדבר אפקטיביות הבקרה
הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

פרק 6

מכתבי הסכמה של רואי החשבון
המבקרים של החברה

תוכן עניינים

חלק א' - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

9	פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה	1
12	השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה	2
12	חלוקת דיבידנדים	3

חלק 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

18	מידע כללי על הפעילות	6
22	תמצית התוצאות	7
22	אזורים גיאוגרפיים	8
24	פילוחים ברמת הפעילות בכללותה	9
28	הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים	10
30	שוכרים עיקריים (מצרפי)	11
30	נכסים בהקמה (מצרפי)	12
30	רכישה ומכירה של נכסים (מצרפי)	13
32	קרקעות להשקעה (מצרפי)	14
33	פרטים אודות נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה מהותיים	15
38	רשימת נכסים מהותיים	16
38	התאמות הנדרשות ברמת התאגיד	17
40	מעריך שווי מהותי	18
40	נכסי נדל"ן להשקעה מהותיים מאוד	19
108	תחרות	20

תוכן עניינים

109	רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים	21
109	ביטוח	22
110	נכסים לא מוחשיים	23
111	הון אנושי	24
114	הון חוזר	25
114	השקעות	26
115	מימון	27
118	מיסוי	28
118	סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם	29
119	מגבלות ופיקוח על פעילות קבוצת ביג	30
120	הסכמים מהותיים	31
120	הליכים משפטיים	32
120	יעדים ואסטרטגיה עסקית	33
121	צפי להתפתחות בשנה הקרובה	34
121	מידע כספי לגבי איזורים גיאוגרפיים	35
122	דיון בגרמי סיכון	36
126	תחום פעילות אפי נכסים	37

מידע כללי על קבוצת אפי נכסים

סביבה כללית והשפעת הגורמים החיצוניים על פעילות קבוצת אפי נכסים

מידע כספי לגבי אפי נכסים

אשראי מהותי

הון אנושי

מגבלות ופיקוח על פעילות קבוצת אפי נכסים

תחרות

יעדים ואסטרטגיה עסקית

צפי להתפתחות לשנה הקרובה

דיון בגרמי סיכון

חלק א

תיאור ההתפתחות הכלכלית של עסקי החברה

מקרא

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

חברה	ביג מרכזי קניות בע"מ.	ביג אירופה	CEE-BIG B.V. או "ביג אירופה", חברה המוחזקת על-ידי החברה בשיעור של כ-95%, אשר התאגדה בהולנד.
ביג או הקבוצה או קבוצת ביג	החברה יחד עם תאגידים מאוחדים, תאגידים מאוחדים באיחוד יחסי, חברות כלולות ושותפויות (למעט אפי נכסים כהגדרתה להלן).	קבוצת ביג אירופה	ביג אירופה יחד עם חברות בנות שהתאגדו בסרביה, פולין ומונטנגרו בבעלותה המלאה או החלקית.
ביג USA	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").	קבוצת ביג ארה"ב	ביג ארה"ב יחד עם תאגידים מאוחדים, תאגידים מאוחדים באיחוד יחסי ושותפויות.
ביג ארה"ב	Big Shopping Centers USA, Inc., חברה שהתאגדה בדלוור ארה"ב, שהינה בבעלות מלאה בשרשור של ביג USA.	שותפות ביג	ביג מרכזים מסחריים – שותפות מוגבלת (בה מחזיקה החברה 100%).
אפי נכסים	אפי נכסים בע"מ, חברה ציבורית הרשומה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, בה החברה מחזיקה 89.29% נכון למועד הדוח.	קבוצת אפי נכסים	אפי נכסים יחד עם תאגידים מאוחדים, תאגידים מאוחדים באיחוד יחסי, חברות כלולות ושותפויות.
הבורסה	הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ.	מניות רגילות	מניות בנות 0.01 ש"ח ערך נקוב כל אחת של החברה.

אירו	המטבע האחיד של מדינות האיחוד האירופי	חוק החברות	חוק החברות, התשנ"ט-1999.
חוק ניירות ערך	חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.	הדוח התקופתי או הדוח	הדוח התקופתי של החברה לשנת 2023.
דוח הדירקטוריון	דוח הדירקטוריון של החברה הכלול בפרק 2 לדוח התקופתי.	הדוחות הכספיים	הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 הכלולים בפרק 3 לדוח התקופתי.
סעיף _ לדוח	הפניה לסעיף הרלוונטי בפרק 1 לדוח התקופתי (תיאור עסקי התאגיד).	מועד הדוח	מועד פרסום הדוח או מועד סמוך למועד הפרסום, בהתאם לעניין.
מ"ר	מטר מרובע. ¹	תקופת הדוח או שנת הדוח	התקופה שמיום 1 בינואר 2023 ועד ליום 31 בדצמבר 2023.
רמ"י	רשות מקרקעי ישראל.		

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"מ², 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 כאמור³. 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.

החל מחודש ינואר 2021, החברה הינה בעלת השליטה באפי נכסים, כמפורט בסעיף 1.5.2 להלן.

בחודש יולי 2023 הקצתה החברה 471,618 מניות רגילות של החברה לניצע שהינו משקיע מסווג בתמורה ל- 1,197,000 מניות רגילות של אפי נכסים אשר הועברו לחברה. לפרטים נוספים ראו דיווח החברה מיום 19 ביוני, 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-056980), המובא בזאת בדרך של הפנייה. בנוסף, במהלך החודשים יוני-יולי 2023, רכשה החברה 350,027 מניות רגילות של אפי נכסים, בעסקאות מחוץ לבורסה. נכון למועד זה, מחזיקה החברה ב-89.29% בהון ובזכויות ההצבעה של אפי נכסים.

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, הכל כמפורט להלן:

ישראל | מרכזי הקניות של החברה בישראל פרוסים בכל רחבי הארץ.

ביג אירופה | החברה פועלת בתחום היזום והניהול של נדל"ן מניב בסרביה החל משנת 2008, באמצעות קבוצת ביג אירופה.

נכון למועד הדוח, ביג אירופה מחזיקה ב-12 מרכזי קניות, בנין משרדים, פרויקט מגורים, מרכז לוגיסטי ו-6 קרקעות לפיתוח בסרביה, ב-2 מרכזי קניות ופרויקט עירוב שימושים (מלון, בניין משרדים, דיור ומסחר) במונטנגרו וכן ב-2 מרכזי קניות ופרויקט מסחרי בפיתוח בפולין.

ארה"ב | החברה פועלת בארה"ב, החל משנת 2010, באמצעות חברת הבת ביג ארה"ב בה מחזיקה החברה 80%. בהמשך להחלטה האסטרטגית שהתקבלה בדירקטוריון החברה בחודש נובמבר 2020 למימוש כלל הפעילות של החברה בארה"ב, ברבעון הראשון של שנת 2023 השלימה ביג ארה"ב מכירה של הנכס Creekwood Commons ונכון למועד הדוח, מחזיקה ביג ארה"ב ב-4 מרכזי קניות ובקרקע המיועדת למגורים בארה"ב לאחר שמימשה את מרבית פעילותה. בכוונת החברה לממש גם את יתרת אחזקותיה בנכסים בארה"ב.

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

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 להלן.

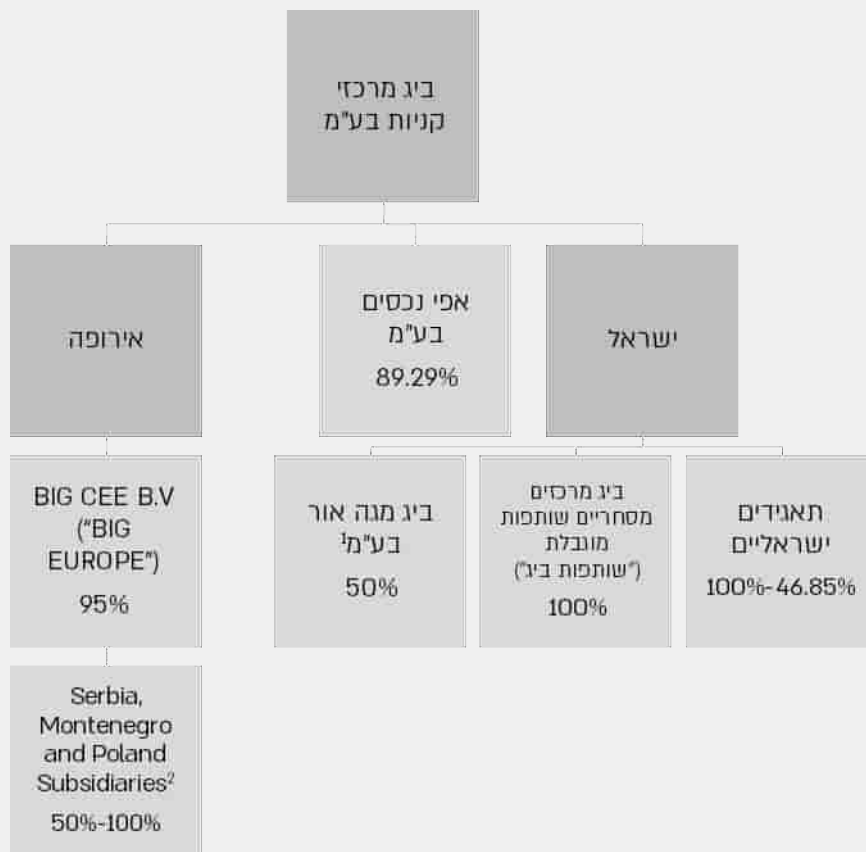
כאמור באזור פריז. נכון למועד זה, החברה המשותפת מחזיקה ב-7 נכסים מניבים, וקרקע לפיתוח עידי בהיקפים לא מהותיים.

סמוך למועד הדוח, שיעורי התפוסה במרכזי הקניות שלקבוצת ביג זכויות בהם בישראל, באירופה ובארזה"ב, הינם כ-100% בקירוב, כ-98% וכ-96%, בהתאמה.

1.5.2. אפי נכסים: נכון למועד הדוח, מחזיקה החברה ב-89.29% 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 למשרדים ומסחר, באירופה. בנוסף, הפעילות באירופה כוללת ייזום של פרויקטים המיועדים למגורים ולהשכרה.

1.6. ביג פועלת גם בביצוע השקעות ופעילות בתחומי אנרגיה ירוקה, בהיקפים לא מהותיים, בהתאם לאסטרטגיה של החברה, כמפורט בסעיף 33 להלן, באמצעות חברת ביג מגה אנרגיה מתחדשת בע"מ, המחזקת על ידה בשיעור של 50%.

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



1. 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").

2. 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 יולי 2023 הקצתה החברה 471,618 מניות רגילות בנות 0.01 ₪ ע.נ. של החברה בתמורה ל- 1,197,000 מניות רגילות של אפי נכסים. בנוסף, בחודשים יוני ויולי 2023 רכשה החברה 350,027 מניות רגילות של אפי נכסים, בעסקאות מחוץ לבורסה. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.4 לעיל. לפרטים נוספים אודות פעילותה של אפי נכסים ראו סעיף 37 להלן.

1.8.2 במהלך שנת 2023 ועד למועד הדוח, התקשרה ביג אירופה במספר הסכמים לא מהותיים, כדלקמן:

1.8.2.1 הסכמים לפיתוח משותף של שני מרכזים מסחריים בפולין, בהיקף מצרפי של כ-50 אלפי מ"ר ועלויות פיתוח בסך כולל של כ-70 מיליון אירו.

1.8.2.2 הסכמים לרכישת שני נכסים מניבים בסרביה, בהיקף מצרפי של כ-20 אלפי מ"ר ובתמורה לסכום כולל של כ-25 מיליון אירו. כמו כן, במהלך השנה נפתחו ו/או הורחבו 3 מרכזים מסחריים בסרביה.

1.8.2.3 בחודש ספטמבר 2023 התקשרה החברה, באמצעות שותפות המוחזקת על ידה, בהסכם מותנה לרכישת מלוא הון המניות המונפק והנפרע של חברת שבעת הכוכבים דיור מוגן בע"מ, המחזיקה בזכויות בבית דיור מוגן הידוע כבית "שבעת הכוכבים" בהרצליה פיתוח, בתמורה מיידית שתשולם במועד השלמת העסקה בסך של 169 מיליון ש"ח ותמורה עתידית בסך של 16 מיליון ש"ח שתשולם לא יאוחר מתום שבע שנים ממועד השלמת העסקה. במהלך חודש דצמבר 2023 הושלמה העסקה לאחר שכל התנאים המתלים התקיימו.

2. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

החל מיום 1 בינואר 2022 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 רכש חליפין למניות אפי נכסים (לפרטים ראו סעיף 1.4 לחלק א' של דוח תקופתי זה, אסמכתא מספר: 2023-01-025078), הקצאה של 471,618 מניות רגילות של החברה לניצע שהינו משקיע מסווג בתמורה ל-1,197,000 מניות רגילות של אפי נכסים ומכירת מניות של החברה בחודש נובמבר 2023 על-ידי מגה אור החזקות בעסקה מחוץ לבורסה (לפרטים ראו דוח מיידי של החברה מיום 9 בנובמבר 2023 (אסמכתא מספר: 2021-01-102244), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

3. חלוקת דיבידנדים

3.1. בהתאם למדיניות חלוקת 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 מט.

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

החברה לא חילקה דיבידנדים בשנתיים האחרונות.

3.2.1. ליום 31 בדצמבר 2023, מסתכמים ה"רווחים" הצבורים של החברה לעניין "מבחן הרווח" לפי סעיף 302 לחוק החברות, בכ-6,139,856 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 ראו סעיף 18 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.

חלק 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 2021, 2022 ו- 2023 (באלפי ש"ח):

סה"כ 2021	סה"כ 2022	אפי נכסים 2022	נדל"ן מניב 2022	סה"כ 2023	אפי נכסים 2023	נדל"ן מניב 2023	
1,807,122	1,949,824	1,161,235	788,589	2,337,146	1,369,797	967,349	הכנסות
(887,447)	(980,396)	(715,746)	(264,650)	(1,114,897)	(702,474)	(412,423)	עלויות קבועות המיוחסות לתחום הפעילות
(47,549)	(51,335)	(13,120)	(38,215)	(58,416)	(20,521)	(37,895)	עלויות המיוחסות לתחום הפעילות
(934,996)	(1,031,731)	(728,866)	(302,865)	(1,173,313)	(722,995)	(450,318)	סך הכל
679,166	772,220	323,512	448,709	1,047,318	565,150	482,168	רווח מפעולות רגילות המיוחס לבעלים של החברה האם
192,960	145,873	108,857	37,015	116,515	81,652	34,863	החלק ברווח מפעולות רגילות המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
26,900,545	32,056,387	12,552,644	19,503,743	36,631,181	13,806,594	22,824,587	סך הנכסים המיוחסים לתחום הפעילות
18,326,882	21,347,577	12,552,644	8,794,933	24,450,726	13,806,594	10,644,132	סך ההתחייבויות המיוחסות לתחום הפעילות

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.

למטרות ניהול, הקבוצה בנויה לפי אזורים גיאוגרפיים בהתאם למיקום הנכסים, ולה שני מגזרים גיאוגרפיים עיקריים כדלקמן: ישראל, אירופה וכן מגזר נוסף המבטא את פעילות אפי נכסים.

ביחס לתחום פעילות נדל"ן מניב יודגש כי, במסגרת הפילוחים ברמה המצרפית⁷ (במאחד), כמפורט בסעיף 9 להלן, 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 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, ראו הדוחות הכספיים. לפרטים נוספים אודות ההתפתחויות שחלו בנתונים לשנים 2021, 2022 ו-2023, ראו סעיפים 5 ו-6 לדוח הדירקטוריון.

5. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה⁸

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 הערכתה 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.

5.1 מצב הכלכלה העולמית

הכלכלה העולמית בשנת 2023 המשיכה בהתמודדות עם משבר האינפלציה הגלובלי ועם צמיחה נמוכה, שאפיינו את שנת 2022. הכלכלה העולמית המשיכה במגמת התאוששות, בין היתר לאחר פתיחה מחודשת של סין וסיום מדיניות ה"אפס COVID" שלה. שרשראות האספקה התאוששו ועלויות המשלוח זמני האספקה, חזרו לרמות שלפני פרוץ מגיפת הקורונה. עם זאת, יש לציין כי התקיפות התכופות של ארגון הטרור החות'י מתימן על אוניות תובלה בים סוף, אשר החלו עם פרוץ מלחמת "חרבות ברזל", עלולות להוביל להתייקרות מחודשת של עלויות כלל המשלוחים, ועלויות תובלה ימית בפרט, זאת כתוצאה מהתארכות נתיבי השייט לצורך עקיפת ים סוף.

האינפלציה בשווקים החלה עוד בסוף שנת 2021 בעקבות ביטול מגבלות הקורונה לצד עלייה בביקושים, שהתגברו בשנת 2022. להתפרצות האינפלציונית בשנת 2022 הוסיפה גם הלחימה הממושכת של רוסיה באוקראינה, שהחלה בפברואר 2022 ונמשכת עד היום. בניסיון לרסן את האינפלציה, החלו הבנקים המרכזיים להעלות את שיעורי הריבית בצורה מתמשכת במהלך השנים האחרונות.

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

7 "מצרפי" או "הרמה המצרפית" משמעם רמת הפעילות כולה בתחום הפעילות.
8 מבוסס על נתונים שונים שפורסמו באתר בנק ישראל בכתובת: www.boi.org.il לרבות "דוח המדיניות המוניטרית, המחצית השנייה של 2023" וכן על נתונים שפורסמו על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בכתובת: www.cbs.gov.il.

5.2. פעילות הקבוצה בישראל

5.2.1. המצב המדיני – משפטי בישראל

המשק הישראלי בכלל ופעילות המרכזים בפרט מושפעים בין היתר מהמצב המדיני בישראל, לרבות שינויים פוליטיים וחוסר היציבות המאפיינים את אזור המזרח התיכון. בחודש ינואר 2023 החלה הממשלה בניסיון לקדם תכנית לביצוע שינויים במערכת המשפט בישראל המכונה "הרפורמה המשפטית". השינויים שהוצעו עוררו מחלוקות בקרב גופים כלכליים בארץ ובעולם ובקרב מומחי משפט ואף הובילו לשסע עמוק בחברה הישראלית וגל מחאה חברתית שקם בעקבותיה. המשק הישראלי התמודד עם חוסר וודאות משמעותי, אינפלציה גאה, ריבית בנק ישראל גבוהה, משבר אשראי, האטה בשוק הנדל"ן ואף בשוק ההייטק, קטר הצמיחה של המשק. בחודש יולי 2023 אושר תיקון לחוק יסוד: השפיטה (תיקון מס' 3), שהיווה שלב ראשון ברפורמה המשפטית, לפיו צומצמה סמכות בית המשפט העליון להפעלת ביקורת שיפוטית על החלטות של ראש הממשלה ושריה. בחודש ינואר 2024 ביטל בג"ץ את התיקון האמור לחוק יסוד השפיטה. למועד זה, על פי הצהרות שונות של בעלי תפקידים בממשלה, השינויים האמורים אינם עוד על הפרק, אך טרם הוסרו מסדר היום. לשינויים כאמור עלולה להיות השפעה לרעה על הסביבה הכלכלית בה החברה פועלת, על עלות מקורות גיוס, דירוג האשראי של המשק הישראלי ועוד. בשלב זה אין ביכולתה של החברה לאמוד את ההשפעות האמורות ככל ותהיינה.

5.2.2. המצב הבטחוני והשפעת מלחמת "חרבות ברזל"

פעילות הקבוצה, בדומה למשק הישראלי בכלל, מושפעת, בין היתר, גם מהמצב הביטחוני. החמרה במצב הביטחוני בישראל, עלולה להביא להאטה במשק ולהקטנת ביקושים וכן, ביחס לפעילות הקמת המרכזים המסחריים של הקבוצה, למחסור בכוח אדם ובחומרי גלם והתייקרות עלות הבניה.

בעקבות מתקפת טרור של ארגון החמאס על מדינת ישראל, ביום 7 באוקטובר 2023, הכריזה ממשלת ישראל על מלחמת "חרבות ברזל" ("המלחמה"), במסגרתה גויסו למעלה מ-300 אלף חיילי מילואים והחלה לחימה מול ארגון הטרור חמאס בתוך רצועת עזה ואשר נמשכת בימים אלו. במקביל, ישנה מתיחות הולכת וגוברת בגבולה הצפוני של מדינת ישראל אל מול ארגון הטרור חיזבאללה.

בעקבות המלחמה ניכרת השפעה על המשק הישראלי בכלל ושוק ההון בפרט, בין היתר, בירידות שערים בבורסה, בפיחות בשער השקל אל מול מטבעות זרים, בהורדת דירוג האשראי של מדינת ישראל על ידי סוכנות הדירוג הבינלאומית Moody's לרמה של A2 וכן עדכון תחזית הדירוג מיציבה לשלילית ועוד. בשלב זה קיים סיכוי כי חברות דירוג נוספות יורידו את דירוג האשראי של ישראל, וזאת לאחר שבחודש אוקטובר 2023 הודיעה חברת הדירוג S&P על הורדת תחזית הדירוג של ישראל מ"יציבה" ל"שלילית", לצד אישור מחדש של דירוג האשראי על רמה של AA- ולאחר שבחודש אוגוסט 2023 הודיעה חברת הדירוג פיץ' שהכניסה את ישראל למעקב. פגיעה נוספת בדירוג האשראי של המדינה, עלול להביא לעליית ריבית, מיתון ופגיעה כלכלית בפעילות העסקית במשק.

במהלך הימים הראשונים של המלחמה נסגרו מרבית החנויות במרכזים המסחריים, למעט עסקים המוגדרים כחיוניים (מזון, פארמה וכדומה). בשבוע השני למלחמה החלו להיפתח בהדרגה מרבית החנויות בשעות עבודה מצומצמות. החל מתחילת חודש נובמבר 2023, החלה מגמת התאוששות במרבית המרכזים ונכון למועד הדיווח תנועת הקונים בהם חזרה להיקפים הזיהים בקירוב לתקופה המקבילה אשתקד (פרט למרכז בקרית שמונה אשר נותר סגור ברובו, למעט עסקים חיוניים).

בעקבות המצב הבטחוני המתמשך העניקה החברה לשוכרים הקלות בתשלומי שכ"ד שנועדו לשמור על יציבותם העסקית בשווי כספי של 24 מיליון ש"ח (חלק החברה).

יצוין כי מאז פרוץ המלחמה, החברה ממשיכה בפעילותה, בכפוף לנסיבות ולכלל המגבלות וההנחיות של פיקוד העורף, לרבות המשך ייצום, תכנון, הקמה, שיווק וניהול של הנכסים הקיימים.

על אף העובדה שהקמתם של כל פרויקטי החברה בישראל המצויים בבניה נמשכת כיום, המחסור בכוח אדם אצל הקבלנים המבצעים עשוי לגרום לעיכוב בלוחות הזמנים להשלמת הפרויקטים. עם זאת, יצוין כי בשים לב לשיעורי ההשלמה הגבוהים של הפרויקטים בבניה אשר השלמתם צפויה להסתיים במהלך שנת 2024, לדעת החברה אין באמור לעיל בכדי להשפיע באופן מהותי על מועדי השלמת הקמתם ואכלוסם, אך נכון למועד זה, אין ביכולתה של החברה לאמוד באופן סופי את היקף ההשפעה על לוחות הזמנים.

המשך הלחימה ו/או עימות מלא בחזית בגבול הצפון (או בחזיתות נוספות) עלול להביא לפגיעה משמעותית ורחבה יותר על הסביבה הכלכלית בה פועלת החברה בישראל, על עלות מקורות הגיוס, על העמקת הפגיעה בצריכה הפרטית ובבתי עסק, לרבות בשוכרים של החברה ועל ביקוש לשטחי שכירות וכן קיטון בהיקפי הפעילות במשק כאמור כתוצאה מגיוס המילואים בהיקף ניכר וגידול בעלויות ההקמה של פרויקטים בבנייה כתוצאה מהגבלת כמות עובדים ומניעת כניסתם של עובדים פלסטינים לאתרי הבניה. עם זאת, יודגש כי בתקופת המלחמה המשיכה החברה לפעול באופן סדיר ושוטף מול התאגידים הבנקאיים והגופים המוסדיים אשר העמידו מימון לחברה וזאת בהתאם להסכמי המימון השונים (לרבות בכל הנוגע להלוואות למימון בניה).

נכון למועד פרסום הדוח ולאור העובדה כי מדובר באירוע דינאמי שעלול להימשך זמן רב והוא מאופיין באי וודאות רבה, לא ניתן להעריך את השפעתה של המלחמה על תוצאות החברה.

החברה ועובדיה משתתפים באבולן הכבד של משפחות הנרצחים והנופלים, מייחלים להחלמת הפצועים ולהחזרת כל החטופים והנעדרים במהרה, לשובם בשלום של חיילי צה"ל וכל זרועות הביטחון וכן לשיקום של כל הנפגעים.

הערכות החברה בסעיף זה לעיל, בקשר עם השפעות המלחמה על השלמת הפרויקטים בבניה ועל פעילותה העסקית של החברה הינן מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בסעיף 3א2 בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוססות, בין היתר, על המידע הקיים בידי החברה לתאריך הדוח. מובהר כי אין כל ודאות כי ההערכות האמורות לעיל יתממשו, כולן או חלקן, וזאת עקב גורמים שאינם בשליטת החברה.

5.2.3. כללי

המשק הישראלי חווה בשנת 2023 אתגרים ומורכבויות בהיבטים שונים, בין היתר, אתגרים בטחוניים, חברתיים, כלכליים ועוד, כתוצאה מאירועים מקומיים בעלי השפעה מהותית, כמפורט לעיל. האירועים החריגים שאפיינו את המשק הישראלי בשנת 2023 הביאו לקיטון בתחזית הצמיחה, גידול צפוי בגרעון הממשלתי וביחס החוב לתוצר ואף הביאו לכך ששוק המניות הישראלי הציג השנה ביצועי חסר משמעותיים מול שוקי העולם.

בשנת 2023 בדומה למגמה הכלל עולמית של מדיניות מוניטרית מצומצמת, העלה בנק ישראל את הריבית לשיעור של 4.75%, בניסיון להתמודד עם האינפלציה הגואה שהגיעה במהלך השנה לשיעור של כ-3.3%. בינואר 2024 החליט בנק ישראל להפחית את הריבית ולהעמידה על רמה של 4.5%.

בהתאם לתחזית בנק ישראל, הפגיעה בפעילות המשקית בעקבות המלחמה תוביל לירידה בהכנסות ממיסים, כשבמקביל יגדלו הוצאות הממשלה בסעיפי ביטחון ותוכניות לסיוע אזרחי, מה שצפוי להתבטא בגידול ניכר בגרעון בתקציב הממשלה.

מדד המחירים לצרכן עלה בשנת 2023 בשיעור של 3.3%. הכנסותיה של החברה מדמי השכירות צמודות למדד המחירים לצרכן, והעלייה במדד מביאה מחד, לגידול בהכנסות החברה משטחי השכירות, ומאידך מביאה לגידול בהוצאות המימון של החברה כתוצאה מאגרות חוב והלוואות של החברה הצמודות גם כן למדד זה.

מדד תשומות הבנייה למסחר ומשרדים עלה אף הוא בשיעור של 2% בתקופת הדוח. עליה במדד תשומות הבניה, כמו גם ההתייקרות שחלה לאחרונה בעלויות חומרי הגלם ועלויות העסקה של עובדי בניין כתוצאה מהשפעות המלחמה, גורמות להתייקרות עלויות הבניה בפרויקטים בייזום של החברה.

שיעור האבטלה ליום 31 בדצמבר 2023 עומד על כ-3.1% עם פרוץ המלחמה, עלה בחדות שיעור האבטלה הרחבה (נתון הכולל, בנוסף על הבלתי מועסקים, גם נעדרים זמניים מסיבות כלכליות, כגון הוצאה לחל"ת) מ-4.2% ל-9.7% בחודש אוקטובר, אך בחודשים שחלפו מאז, ירד שיעור האבטלה הרחבה ל-8.5% בנובמבר ול-7.5% בחודש דצמבר.

על פי תחזית חטיבת המחקר של בנק ישראל, התוצר צפוי להתרחב בכ-2% בשנים 2023-2024. להערכת בנק ישראל שיעור האינפלציה בשנת 2024 צפוי לעמוד על 2.4%.

5.2.4. ענף המכירות הקמעונאיות בישראל⁹

סך כל פדיון רשתות השיווק גדל ב-2% בשנת 2023, זאת בהמשך לעלייה של 0.2% בשנת 2022.

5.3. פעילות הקבוצה באמצעות ביג אירופה

5.3.1. כללי

סרביה¹⁰ | על פי סקירה כלכלית של הבנק העולמי UniCredit, התל"ג הריאלי גדל בכ- 2.5% במהלך שנת 2023 וזאת כתוצאה מגידול בצריכה הפרטית ומגידול ההשקעות במדינה. בשנת 2023 שיעור האינפלציה (ממוצע לתקופה) הנו כ-7.6% לעומת שיעור של כ-15.1% בתקופה המקבילה אשתקד¹¹. שיעור האבטלה בסרביה ירד במעט והגיע בשנת 2023 לכ- 9.1%. אין שינוי מהותי ביחס לשיעור האבטלה משנה קודמת.

במהלך שנת 2024 האיחוד האירופי צפוי לאפשר לסרביה לעשות צעדים משמעותיים לקראת הצטרפותה לאיחוד האירופי, מה שעשוי לגרום להטבות במסחר וכן להשקעות של האיחוד בסרביה. כנגד זה, תידרש סרביה לבצע מספר רפורמות כלכליות וכן לנרמל את היחסים עם קוסובו.

הכרה של סרביה כאמור על ידי האיחוד האירופי, צפויה להביא להשקעה של כ- 3.8 מיליארד אירו במהלך השנים 2024 עד 2027. זאת, מבלי לקחת בחשבון את הסיוע הכלכלי לו זכאיות המדינות המצטרפות עוד קודם לכניסתן לאיחוד.

להערכת הבנק העולמי, התחזית לשנת 2024 הינה עלייה בצמיחה לשיעור של כ- 2.8%, ועלייה נוספת של כ- 3.1% בשנת 2025, וכן ירידה באינפלציה לשיעור של כ- 4.5% בשנת 2024 וקטון בשיעורי הריבית החל מחודש יוני 2024.

פולין¹² | על פי סקירה כלכלית של האיחוד האירופי, הכלכלה הפולנית צמחה בשיעור של כ- 0.6% בשנת 2023. עיקר הצמיחה נבע ממאזן חיובי בסחר חוץ והשקעה נרחבת מקרנות של האיחוד האירופי. הצמיחה התמתנה לאור היקף הצריכה הפרטית.

הצמיחה בכלכלה הפולנית צפויה להגיע לשיעור של כ- 2.7% בשנת 2024 ושיעור של כ- 3.2% בשנת 2025, כאשר הצריכה הפרטית צפויה להיות מנוע הצמיחה העיקרי, והגידול בשכר הריאלי יתרום להגדלת ההכנסה הפנויה. בנוסף, הצמיחה צפויה להיות מושפעת מהמשך התמיכות הממשלתיות והירידה באינפלציה.

האינפלציה בפולין הסתכמה בשיעור של כ- 10.9% בשנת 2023, זאת בעיקר כתוצאה ממחירי האנרגיה, הסחורות והמזון. בשנת 2024 האינפלציה צפויה לרדת לשיעור של כ- 5.2% ובשנת 2025 לשיעור של כ- 4.7% בעקבות הירידה הצפויה במחירי האנרגיה והסחורות.

5.3.2. ענף המכירות הקמעונאיות במזרח אירופה ובמדינות הבלקן

בשנת 2023 הייתה תוספת של כ-380 אלפי מ"ר שטחי מסחר בסרביה ובמדינות הבלקן.

5.3.3. לפרטים אודות המאפיינים הכלכליים בישראל, במזרח אירופה ובמדינות הבלקן ראו סעיף 8 להלן.

5.3.4. לפרטים נוספים אודות גורמי הסיכון המשפיעים על קבוצת ביג, ראו סעיף 36 להלן.

9 על-פי פרסום של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה "פדיון (מכירות) של רשתות השיווק בחודשים אוקטובר - דצמבר 2023".

10 הנתונים נלקחו מדוחות של European commission.

11 [Serbia Unemployment Rate \(tradingeconomics.com\)](https://tradingeconomics.com/Serbia/Unemployment-Rate)

12 הנתונים נלקחו מדוחות של European commission.

חלק 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 בשני אזורים גיאוגרפיים עיקריים – ישראל ואירופה - 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, ראו סעיף 20 להלן.

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

האתגרים העיקריים עימם מתמודד ענף המרכזים המסחריים בישראל כוללים בין היתר, את התעצמות מגמת הקניות המקוונות, השמיים הפתוחים שמסיטים קניות לחו"ל. 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 ובשינויי תמהיל, וככלל הוצג שיפור בפדיונות המרכזים.

6.2.1. 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 מאפייני המבנה, אשר אינם כוללים שטחים ציבוריים מקורים רבים המצריכים מיזוג ואו 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 ובליוי 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.

6.2.2 תמהיל שוכרים ומאפייני ההתקשרות עמם

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 עוגן¹³ אחד או יותר, המהווה 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 ל-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 בפיקדונות 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 יועלו במהלך השנים באופן מדורג (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 היצע (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.

6.2.3 מדיניות רכישת נכסים

קבוצת ביג פועלת לאיתור מרכזי קניות קיימים 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 לאוכלוסייה (בעיקר בפריברים) 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 חנייה; עיצוב ותכנון מרכז הקניות ומצבם הפיזי של המבנים; נקודות כניסה ויציאה ממרכזי הקניות; החוזק של תמהיל השוכרים במרכזי

¹³ 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.

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 ייצום, בהתאם לנסיבות ובהתאם לקריטריונים השונים. כל מקרה ניבחר לגופו על-ידי הקבוצה, על בסיס ניסיונה והמידע העומד לנפיה. 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 להלן.

6.2.4. 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 פורטפוליו הנכסים שלה לאסטרטגיה של הקבוצה.

6.2.5. שינויים מהותיים בבסיס הפעילות העסקית

לפרטים אודות העסקאות המהותיות אשר קבוצת ביג התקשרה בהן, בישראל, באירופה ובארה"ב ראו סעיפים 1.8 ו-3.3 לדוח.

6.2.6. ניהול מרכזי הקניות של הקבוצה

להלן פרטים עיקריים בדבר אופן ניהול מרכזי הקניות של הקבוצה באזורים הגאוגרפיים 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.

אירופה | כל הפרויקטים בהם מחזיקה הקבוצה בסרביה, פולין ומונטנגרו 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.

6.2.7. השלכות מס ייחודיות במסגרת הפעילות

לפרטים אודות הוראות הדין העיקריות בתחום המיסוי החלות על קבוצת ביג, ראו באור 2.2 לדוחות הכספיים.

6.3. מגבלות חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

6.3.1. לפרטים אודות מגבלות ופיקוח החלות על פעילות קבוצת ביג, ראו סעיף 3.0 להלן.

6.4. שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיות

בשנים האחרונות¹⁴ ניתן להצביע על גידול בתחום הפעילות של קבוצת ביג כדלקמן:

6.4.1. שמירה על אחוזי תפוסה גבוהים עד מלאים של מרכזי הקניות שמפעילה קבוצת ביג. לפרטים אודות שיעורי התפוסה הממוצעים במרכזי הקניות של קבוצת ביג באזורים הגאוגרפים בהם היא פועלת ראו סעיף 9.6 להלן.

6.4.2. 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 וה-Life Style.

6.4.3. 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).

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

6.5. 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.

6.6. מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות והשינויים החלים בהם

6.6.1. 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 6.2.3 לעיל.

6.6.2. 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.

6.7. מבנה התחרות בתחום הפעילות והשינויים החלים בו

לפרטים אודות התחרות בתחום הפעילות, ראו סעיף 20 להלן.

14 למעט התקופות בהן הושפע המשק ממשבר הקורונה החל מחודש מרס 2020 וכלה בפברואר 2022.

7. תמצית התוצאות¹⁵

להלן תמצית תוצאות פעילות נדל"ן מניב בלבד (ללא תחום פעילות אפי נכסים) עבור השנים 2021, 2022 ו-2023 (באלפי ש"ח):

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר,			
2021	2022	2023	
734,957	788,589	850,824	סך הכנסות הפעילות (מאוחד)
308,605	649,090	454,682	רווחים (הפסדים) משערוכים (מאוחד)*
756,564	1,134,816	971,713	רווח הפעילות (מאוחד)
435,780	487,441	495,556	NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (מאוחד)
508,431	570,988	584,121	NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (חלק התאגיד)
536,463	577,325	619,510	סה"כ NOI (מאוחד)**
664,055	684,691	721,161	סה"כ NOI (חלק התאגיד)**

* ללא הכנסות אחרות, נטו.
 ** במהלך השנים 2021 עד 2023 (כולל) בוצעו רכישות ומכירות של נכסים, כאמור בסעיף 13 להלן, 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. אזורי גיאוגרפיים

להלן פרטים מאקרו-כלכליים אודות המאפיינים הכלכליים באזורים הגיאוגרפיים, שבהם פועלת קבוצת ביג נון לתקופת הדוח, בשנים 2021, 2022 ו-2023:

פולין			סרביה			ישראל			
2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023	
681	691	842	63	64	75	490	525	522	תוצר מקומי גולמי PPP (במילארדי דולר)
18	18	22	9	9.5	11	47	52	55	תוצר לנפש PPP (בדולר)
7.2%	5.6%	0.7%	8.7%	5.2%	-	7.6%	4.4%	(0.1%)	שיעור צמיחה בתוצר לנפש
8.6%	16.6%	10.9%	7.9%	15.1%	8.2%	2.8%	5.3%	3%	שיעור אינפלציה
3.64%	6.85%	5.22%	2.9%	6.5%	6.6%	2.2%	3.7%	4.6%	התשואה על החוב הממשלתי מקומי לזמן ארוך

15 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 הינם 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.ג. וחברת Big Opium המנהלת את הפעילות בצרפת.

פולין			סרביה			ישראל			דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך
2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023	
A2	A2	A2	Ba2	Ba2	Ba2	A1	A1	A2	
3.5199	3.753	4.0116	0.0301	0.0322	0.034	-	-	-	שער חליפין מטבע מקומי ביחס לשקל ליום 31 בדצמבר

(1) מקורות מידע בסעיף זה: בנק ישראל - התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר, ינואר 2024. בנק ישראל – דו"ח המדיניות המוניטרית, המחצית השנייה של 2023, ינואר 2024. הלמ"ס - נתוני אינפלציה לחודש דצמבר 2023.

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

9. פילוחים ברמת הפעילות בכללותה¹⁶

להלן פילוחים שונים לגבי נכסי הנדל"ן המניב של הקבוצה לפי אזורים גיאוגרפיים¹⁷:

9.1 פילוח שטחי נדל"ן מניב

להלן פילוח שטחי הנדל"ן המניב של הקבוצה לפי אזורים, ליום 31 בדצמבר של השנים 2022 ו-2023, תוך הפרדה בין חלק החברה והדוח הכספי המאוחד:

אזורים	שימושים	ליום 31.12.2022		ליום 31.12.2023	
		אחוז מסך שטח הנכסים	מסחר (במ"ר)	אחוז מסך שטח הנכסים	מסחר (במ"ר)
ישראל	במאחד	15%	231,414	13%	236,615
	חלק החברה	19%	300,308	17%	307,712
אירופה	במאחד	17%	292,510	19%	366,856
	חלק החברה	19%	294,256	20%	364,890
אחר	במאחד	7%	121,791	5%	98,504
	חלק החברה	7%	110,236	5%	90,788
אפי נכסים	במאחד	61%	1,030,209	63%	1,195,767
	חלק החברה	55%	876,585	58%	1,067,700
סה"כ	במאחד	100%	1,675,924	100%	1,897,742
	חלק החברה	100%	1,581,385	100%	1,831,090

16 ראו הערת שוליים 19 בחלק זה.

17 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.

9.2. פילוח שווי הוגן נדל"ן מניב

להלן פילוח שווי הנדל"ן המניב של הקבוצה לפי אזורים, ליום 31 בדצמבר של השנים 2021, 2022 ו-2023, תוך הפרדה בין חלק החברה והדוח הכספי המאוחד:

ליום 31.12.2022			ליום 31.12.2023			שימושים	אזורים
אחוז מסך שווי הנכסים	סה"כ (באלפי ש"ח)	מסחר	אחוז מסך שווי הנכסים	סה"כ (באלפי ש"ח)	מסחר		
28%	5,242,880	5,242,880	25%	5,606,440	5,606,440	במאחד	ישראל (באלפי ש"ח)
36%	6,667,370	6,667,370	31%	7,041,527	7,041,527	חלק החברה	אירופה (אלפי אירו)
11%	2,089,783	556,830	13%	2,802,175	698,518	במאחד	אחר (באלפי ש"ח)
12%	2,150,105	572,903	13%	2,838,708	707,625	חלק החברה	אפי נכסים (אלפי ש"ח)
4%	770,029	770,029	4%	989,961	990,054	במאחד	אפי נכסים (אלפי ש"ח)
5%	837,318	837,318	5%	1,068,216	1,068,359	חלק החברה	אפי נכסים (אלפי ש"ח)
56%	10,430,798	10,430,798	58%	12,715,325	12,715,325	במאחד	אפי נכסים (אלפי ש"ח)
48%	8,875,144	8,875,144	51%	11,330,950	11,330,950	חלק החברה	אפי נכסים (אלפי ש"ח)
100%	18,533,490	17,000,537	100%	22,113,901	22,113,901	במאחד	סה"כ (באלפי ש"ח)
100%	18,529,937	16,952,735	100%	22,279,401	22,279,401	חלק החברה	סה"כ (באלפי ש"ח)

9.3. פילוח רווח תפעולי נקי (NOI)

להלן פילוח של סך רווח תפעולי נקי (NOI) לפי אזורים, ליום 31 בדצמבר של השנים 2021, 2022 ו-2023, תוך הפרדה בין חלק החברה והדוח הכספי המאוחד:

2021			2022			2023			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		
32%	322,632	322,632	32%	366,666	366,666	27%	360,825	360,825	במאחד	ישראל (באלפי ש"ח)
42%	401,484	401,484	41%	454,080	454,080	32%	441,734	441,734	חלק החברה	אירופה (אלפי אירו)
9%	96,103	25,412	12%	133,702	37,770	15%	210,234	52,258	במאחד	אחר (באלפי ש"ח)
10%	95,601	25,302	12%	136,659	38,686	15%	209,814	52,821	חלק החברה	אפי נכסים (אלפי ש"ח)
11%	107,818	107,818	6%	66,119	66,119	4%	53,304	53,304	במאחד	אפי נכסים (אלפי ש"ח)
16%	155,434	155,434	7%	81,842	81,842	4%	58,796	58,796	חלק החברה	אפי נכסים (אלפי ש"ח)
48%	491,803	491,803	50%	574,402	574,402	54%	736,691	736,692	במאחד	אפי נכסים (אלפי ש"ח)
32%	305,658	305,658	40%	438,065	438,065	49%	669,349	669,349	חלק החברה	אפי נכסים (אלפי ש"ח)
100%	1,018,356	1,018,356	100%	1,140,889	1,140,889	100%	1,361,054	1,361,054	במאחד	סה"כ (באלפי ש"ח)
100%	958,177	958,177	100%	1,110,646	1,110,646	100%	1,379,693	1,379,693	חלק החברה	סה"כ (באלפי ש"ח)

* 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 ראו סעיף 37 להלן.

9.4. פילוח רווחי והפסדי שערך

להלן פילוח של סך רווחי (או הפסדי) השערך ללא נדל"ן להשקעה בפיתוח לפי אזורים, ליום 31 בדצמבר של השנים 2021, 2022 ו-2023, תוך הפרדה בין חלק החברה והדוח הכספי המאוחד:

2021			2022			2023			שימושים	אזורים
אחוז מסך רווחי השערך	סה"כ (באלפי ש"ח)	מסחר	אחוז מסך רווחי השערך	סה"כ (באלפי ש"ח)	מסחר	אחוז מסך רווחי השערך	סה"כ (באלפי ש"ח)	מסחר		
70%	269,729	269,729	48%	348,534	348,534	70%	232,743	232,743	במאחד	ישראל
82%	351,989	351,989	58%	415,135	415,135	69%	216,018	216,018	חלק החברה	(באלפי ש"ח)
12%	44,223	11,568	17%	122,662	34,675	51%	172,005	43,128	במאחד	אירופה
12%	50,035	13,088	16%	114,783	32,447	51%	161,479	40,489	חלק החברה	(באלפי אירו)
(14%)	(52,636)	(52,636)	1%	11,039	11,039	(1%)	(1,406)	(1,406)	במאחד	אחר
(12%)	(52,726)	(52,726)	(1%)	(10,201)	(10,201)	(2%)	(6,928)	(6,928)	חלק החברה	(באלפי ש"ח)
32%	123,229	123,229	34%	247,720	247,720	(20%)	(68,552)	(68,552)	במאחד	אפי נכסים
18%	78,980	78,980	27%	192,382	192,382	(18%)	(56,655)	(56,655)	חלק החברה	(באלפי ש"ח)
100%	384,545	384,544	100%	729,955	729,955	100%	334,790	334,790	במאחד	סה"כ
100%	428,279	428,279	100%	712,099	712,099	100%	313,914	313,914	חלק החברה	(באלפי ש"ח)

9.5. פירוט דמי שכירות ממוצעים למ"ר

להלן פירוט בדבר דמי שכירות ממוצעים בגין שימושי מסחר למ"ר לחודש בפועל לפי אזורים (ללא אפי נכסים), לשנים 2022 ו-2023 (לנתוני דמי שכירות ממוצעים של אפי נכסים, סעיף 37 להלן):

מסחר		שימושים	אזורים
לשנה שנסתיימה ביום			
31.12.2022	31.12.2023		
118	*113	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש בפועל	ישראל (בש"ח)
236 עד 60	225 עד 50	טווח דמי השכירות החודשי הממוצע למ"ר	
14	17	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש בפועל	אירופה (באירו)
32 עד 6	40 עד 5	טווח דמי השכירות החודשי הממוצע למ"ר	
58	66	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש בפועל	אחר (בש"ח)
80 עד 30	89 עד 52	טווח דמי השכירות החודשי הממוצע למ"ר	

* דמי שכירות הממוצעים למ"ר בפועל בשנת 2023 בישראל מוטים כלפי מטה עקב השפעת מלחמת "חרבות ברזל". בנטרול השפעת המלחמה, דמי השכירות ההממוצעים בישראל עומדים על כ-120 ש"ח למ"ר.

9.6. פירוט שיעורי תפוסה ממוצעים

להלן פירוט בדבר שיעורי תפוסה ממוצעים בגין שימושי מסחר לפי אזורים (ללא אפי נכסים), לשנים 2022 ו-2023 וכן שיעור תפוסה ליום 31 בדצמבר 2023 (לשיעורי תפוסה ממוצעים של אפי נכסים, ראו סעיף 37 להלן):

מסחר (באחוזים %)			שימושים
לשנת 2022	לשנת 2023	ליום 31.12.2023	אזורים
100%	100%	100%	ישראל (בקירוב)
98%	96%	*98%	אירופה
97%	97%	97%	אחר

* בנטרול שיעור התפוסה של נכס לוגיסטי המיועד למכירה.

9.7. פירוט מספר נכסים מניבים

להלן פירוט בדבר מספר הנכסים המניבים של הקבוצה בגין שימושי מסחר לפי אזורים, ליום 31 בדצמבר של השנים 2022 ו-2023:

מסחר		שימושים
31.12.2022	31.12.2023	
26	26	ישראל
15	19	אירופה
5	4	אחר
31	33	אפי נכסים*
77	82	סה"כ מספר נכסים מניבים

* ללא נכסים השייכים לדיור להשכרה

9.8. פירוט שיעורי תשואה ממוצעים (לפי שווי בסוף שנה) בפועל

להלן פירוט בדבר שיעורי התשואה הממוצעים בפועל לפי שווי בסוף שנה ולפי אזורים ושימושים (ללא אפי נכסים), לשנים 2022 ו-2023 (לשיעורי תשואה ממוצעים של אפי נכסים, ראו סעיף 37 להלן):

מסחר		שימושים
לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר, (באחוזים %)		אזורים
2022	2023	
6.79%	6.90%	ישראל
7.85%	8.08%	אירופה*
7.05%	7.68%	אחר*

* בחישוב שיעורי התשואה באירופה וארה"ב (אחר), נטרלו השפעות ה-NOI בגין נכסים שנמכרו ובוצע נרמול NOI בגין נכסים שנרכשו במהלך התקופה.

10. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

להלן פרטים אודות הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים¹⁸:

קבוצת ביג | אפקטיבי (ללא אפי נכסים)

בהנחת מימוש תקופות אופציות שוכרים			בהנחת אי-מימוש תקופות אופציות שוכרים			תקופת הכרה בהכנסה
שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)	
13	184	178,567	40	301	178,449	רבעון 1
11	127	174,664	30	260	176,910	רבעון 2
12	90	170,710	25	136	171,689	רבעון 3
18	246	167,124	46	365	166,484	רבעון 4
52	358	622,530	134	573	580,972	שנת 2025
56	317	566,979	96	463	462,105	שנת 2026
67	355	493,270	100	326	351,129	שנת 2027
533	1,330	2,298,952	292	583	657,324	שנת 2028 ואילך
762	3,007	4,672,796	763	3,007	2,745,062	סה"כ

פעילות ישראל | אפקטיבי

בהנחת מימוש תקופות אופציות שוכרים			בהנחת אי-מימוש תקופות אופציות שוכרים			תקופת הכרה בהכנסה
שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)	
6	69	99,713	19	181	104,542	רבעון 1
6	68	97,380	24	194	104,426	רבעון 2
4	49	95,026	14	92	101,117	רבעון 3
4	67	93,335	20	164	98,483	רבעון 4
21	201	349,034	64	378	342,611	שנת 2025
20	172	316,885	41	281	266,457	שנת 2026
25	198	276,466	44	158	197,293	שנת 2027
209	827	1,103,120	69	203	293,854	שנת 2028 ואילך
295	1,651	2,430,959	295	1,651	1,508,783	סה"כ

18 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.

בהנחת מימוש תקופות אופציות שוכרים			בהנחת אי-מימוש תקופת אופציות שוכרים			תקופת הכרה בהכנסה
שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי אירו)	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי אירו)	
5	109	14,769	15	109	14,674	1 רבעון
5	57	14,417	5	61	14,373	2 רבעון
8	40	14,044	8	40	13,977	3 רבעון
13	173	13,597	20	187	13,436	4 רבעון
26	141	49,693	38	161	47,677	שנת 2025
31	133	44,615	45	161	40,519	שנת 2026
34	142	37,327	46	154	31,666	שנת 2027
238	381	129,702	184	303	71,064	שנת 2028 ואילך
360	1,176	318,164	361	1,176	247,386	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 להלן.

11. שוברים עיקריים | מצרפי

נכון למועד הדוח, לקבוצה אין שוברים עיקריים בנכסיה.

12. נכסים בהקמה | מצרפי

להלן פרטים אודות נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה, ברמה המצרפית, בשנים 2021, 2022 ו-2023:

שנה שנתימה ביום 31 בדצמבר,			פרמטרים	אזור
2021	2022	2023		
9	10	10	מספר נכסים בהקמה בתום התקופה	ישראל
222	341	408	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום התקופה (באלפי מ"ר)	
199	332	659	סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת (מאוחד) (באלפי ש"ח)	
704	1,266	2,106	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום התקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	
383	555	1,021	תקציב הקמה בתקופה העוקבת (אומדן) (באלפי ש"ח) **	
1,020	3,217	3,677	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אומדן לתום התקופה) (מיליוני ש"ח)	
29%	26%	25%	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.

13. רכישה ומכירה של נכסים | מצרפי

להלן פרטים אודות רכישה ומכירה של נכסים¹⁹ בשנים 2021, 2022 ו-2023:

ישראל |

בין השנים 2021-2023, לא נרכשו ולא נמכרו נכסים מסחריים בישראל.

ביום 30 בנובמבר, 2023 רכשה החברה, באמצעות ביג מגורים לגיל השלישי (שותפות מוגבלות), את מלוא זכויות דיור מוגן הידוע כ-"בית שבעת הכוכבים" בהרצליה פיתוח בסך של 169 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה ביאור 5 לדוחות הכספיים.

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

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	פרמטרים	
2	4	4	מספר נכסים שנרכשו בתקופה	נכסים שנרכשו
57,599	164,436	88,066	עלות נכסים שנרכשו בתקופה (חלק החברה) (באלפי יורו)	
2,662	5,723	3,775	NOI של נכסים שנרכשו (חלק החברה) (באלפי יורו) שנכללו בדוחות	
4,748	12,078	7,395	NOI מייצג של נכסים שנרכשו (חלק החברה) (באלפי יורו)	
29	61	62	שטח נכסים שנרכשו בתקופה (חלק החברה) (באלפי מ"ר)	
-	1	-	מספר נכסים שנמכרו בתקופה	נכסים שנמכרו
-	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 |

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	פרמטרים	
9	11	1	מספר נכסים שנמכרו בתקופה	נכסים שנמכרו
277,769	289,720	22,320	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בתקופה (חלק החברה) (באלפי דולר)	
109	121	14	שטח נכסים שנמכרו בתקופה (חלק החברה) (באלפי מ"ר)	
13,285	7,221	1,680	NOI של נכסים שנמכרו (חלק החברה) (באלפי דולר)	
15,209	23,474	1,368	רווח/הפסד שנרשם בגין מימוש הנכסים (חלק החברה) (באלפי דולר)	

בשנים 2021 עד 2023 (כולל) לא נרכשו נכסים בארה"ב.

14. קרקעות להשקעה | מצרפי

להלן פרטים בדבר קרקעות, המסווגות כנדל"ן להשקעה בהקמה, ברמה המצרפית, לפי אזורים, בשנים 2022 ו-2023:

תקופה (שנה שנסתיימה ביום)		פרמטרים	אזור
31.12.2022	31.12.2023		
160,006	163,511	הסכום שבו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום התקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	ישראל
114	55	סה"כ שטח הקרקעות בתום התקופה (באלפי מ"ר)	
27	5	סה"כ, זכויות בניה בקרקעות, לפי תוכניות מאושרות, לפי שימושים (באלפי מ"ר)	
29	17	מסחר משרדים	
14,000	18,300	הסכום שבו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום התקופה (חלק החברה) (באלפי אירו)	אירופה
276	801	סה"כ שטח הקרקעות בתום התקופה (באלפי מ"ר)	
52	152	סה"כ, זכויות בניה בקרקעות, לפי תוכניות מאושרות, לפי שימושים (באלפי מ"ר)	

20 לקבוצה קרקעות שסווגו כנדל"ן להשקעה בפתוח בישראל ואירופה בלבד.

15. פרטים אודות נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה מהותיים

ביג "פאשן" פתח תקווה | במאוחד במטבע המסחרי

נתונים אודות הערכת השווי והנחות שבבסיסה			שם מעריך השווי והניסיון	שיעור משטחי הנכס לגביהם נחתמו חוזי שכירות מחייבים לסוף שנה	שיעור השלמה תקציבי בתום שנה	נתונים כספיים			נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס - 100%	שם נכס הנדל"ן להשקעה ומאפייניו
הנחות נוספות בבסיס ההערכה	מודל הערכה	עלות מצטברת בתום שנה כולל קרקע בנייה ושונות				נתונים בדבר שווי הוגן				
						שווי הוגן בתום שנה	ערך בספרים בתום השנה	רווחי (הפסדי) שערון לשנה		
אין	גישת החילוץ/ גישת ההשוואה	ירון ספקטור	טרם החל שיווק	13.3% | שלב א' בלבד	22,545	579,170	579,170	369,399	2023	ביג "פאשן" פתח תקווה
										ביג "פאשן" פתח תקווה
										פתח תקווה
										שקל חדש
אין			טרם החל שיווק	טרם החל פיתוח	89,991	434,760	434,760	277,834	2022	קרקע היסטורית

נתונים אודות הערכת השווי והנחות שבבסיסה			שיעור השלמה תקציבי בתום שנה	שיעור משטחי הנכס לגביהם נחתמו חוזי שכירות מחייבים לסוף שנה	נתונים כספיים			נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס -100%	הקרקע עליה נבנה הנכס חלק התאגיד בפועל ב-100%	
הנחות נוספות בבסיס ההערכה	מודל הערכה	שם מעריך השווי והניסיון			נתונים בדבר שווי הוגן					עלות מצטברת בתום שנה כולל קרקע בנייה ושונות
					רווחי (הפסדי) שערך לשנה	ערך בספרים בתום השנה	שווי הוגן בתום שנה			
אין			טרם החל פיתוח	טרם החל שיווק	(6,354)	296,100	296,100	242,546	2021	
									שיטת הצגה בדו"ח המאוחד מועד סיום בניה משוער מ-2026 ש'לבים ב'ד': ט.נ	
									מסחר: כ-64 אלפי מ"ר משרדים: כ-240 אלפי מ"ר ו-3,400 מקומות חנייה	

נתונים אודות הערכת השווי והנחות 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%	סך כל ההשקעה צפויה (כולל קרקע, בנייה ושונות)	
הנחות נוספות בבסיס ההערכה	מודל הערכה	שם מעריך השווי והניסיון			נתונים בדבר שווי הוגן					עלות מצטברת בתום שנה כולל קרקע בנייה ושונות
					רווחי (הפסדי) שערון לשנה	ערך בספרים בתום השנה	שווי הוגן בתום שנה			
								שלב א' בלבד: כ-2.5 מיליארד ש"ח		

נתונים אודות הערכת השווי והנחות שבבסיסה			שיעור משטחי הנכס לגביהם נחתמו חוזי שכירות מחייבים לסוף שנה	שיעור השלמה תקציבי בתום שנה	נתונים בדבר שווי הוגן			עלות מצטברת בתום שנה, כולל קרקע, בנייה ושונות (מאוחד במטבע המסחרי)	נתונים כספיים			
הנחות נוספות בבסיס הערכה	מודל הערכה	שם מעריך השווי והניסיון			רווחי (הפסדי) שערך שנה (במאחד במטבע המסחרי)	ערך בספרים בתום השנה (מאוחד במטבע ההצגה)	שווי הוגן בתום שנה (מאוחד במטבע המסחרי)		נתונים לפי 50%, חלק החברה בנכס - 44.64%	שם נכס הנדל"ן להשקעה ומאפייניו	שנת	שם הנכס
אין			**54%	*69%	101,511	1,724,883	1,724,883	1,023,187	2023	Landmark Tel aviv	שם נכס הנדל"ן להשקעה ומאפייניו	
										לנדמרק	ציון שם הנכס	
										תל אביב	ציון מיקום הנכס	
										שקל חדש	ציון מטבע פעילות	
אין	גישת החילוץ	רענן דוד ממשרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות'	41%	51%	232,533	1,391,383	1,391,383	790,672	2022	8.9.2015	מועד רכישת הנכס/ הקרקע עליה נבנה הנכס	
										44.64%	חלק התאגיד בפועל ב-%	
										שווי הוגן באיחוד יחסי	שיטת הצגה בדו"ח המאוחד	
										בניין A: 2024 בניין B: 2026	מועד סיום בניה משוער	
אין			17%	23%	327,011	901,383	901,383	533,730	2021	משרדים: 143,975 אלפי מ"ר, מסחרי: 6,182 אלפי מ"ר	שטחי נכס מיועדים (לפי שימושים)	

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 50% חלק החברה בנכס - 44.64%	
הנחות נוספות בבסיס הערכה	מודל הערכה	שם מעריך השווי והניסיון			נתונים בדבר שווי הוגן				עלות מצטברת בתום שנה, כולל קרקע, בנייה ושונות (מאוחד במטבע המסחרי)
					רווחי (הפסדי) שערך שנה (במטבע המסחרי)	ערך בספרים בתום השנה (מאוחד במטבע ההצגה)	שווי הוגן בתום שנה (מאוחד במטבע המסחרי)		
								1,782-1 מקומות חנייה	
								סך כל ההשקעה צפויה (כולל קרקע, בנייה ושונות) כ-1.5 מיליארד ש"ח	

* שיעור השלמה ביחס לפרויקט בכללותו (דהיינו, שלבים א' ו-ב'). נכון ל-31.12.2023 שיעור ההשלמה ההנדסי של שלב א' הינו כ-88%.

** השיווק מתייחס לשטחי המשרדים והמסחר בבניינים A ו-B כפי שמתוכננים להיבנות. בבניין A בקשר לכ-80% מהשטחים נחתם חוזה מחייב.

*** יצוין כי במהלך שנת 2023, הוסכם בין החברה והשותף לבין אחד השוכרים על ביטול הסכם השכירות ביחס לשטח של 5,800 מ"ר.

16. רשימת נכסים מהותיים

להלן פרטים אודות הנכסים המהותיים של הקבוצה, לשנים 2021, 2022 ו-2023:

| AFI Cotroceni

שם הנכס ומאפייניו	שנה	ערך בספרים בסוף שנה (מאוחד) (אלפי אירו)	שווי הוגן בסוף שנה (אלפי אירו)	NOI בפועל בשנה (מאוחד) (באלפי אירו)	שיעור התשואה המותאם (%)	שיעור התשואה בפועל (%)	שיעור על העלות (%)	יחס שווי הנכס לחוב (LTV)	רווחי שערך (במאוחד) (באלפי אירו)	שיעור תפוסה לסוף שנה (%)	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (באירו)	עומס שכ"ד לפדיון (שם וניסיון)	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	הנחות נוספות בבסיס ההערכה
אזור | בוקרשט, רומניה	2023	544,235	544,235	45,879	8.43%	8.50%	12.2%	58.3%	12,952	99.6%	40.8	11%	CBRE	גישת היזון ההכנסות	7.17%
מטבע מסחרי | אירו	2022	531,003 ***	531,003 ***	40,713	7.67%	7.97%	12.2%	58.3%	16,413	97.4%	37.5	11%	CBRE	גישת היזון ההכנסות	7.17%
שימוש עיקרי | מסחר															
עלות מקורית | 333,250															
חלק התאגיד | 88%	2021	515,566	515,566	*30,832	6.45% ****	*7.07%	9.3%	51.1%	(629)	96.6%	33.4	13%	CBRE	גישת היזון ההכנסות	7.11%
שטח (במ"ר) | 85,507 מסחר 2,639 משרדים															

* הכנסות שכ"ד / NOI בפועל / שיעורי תשואה לשנים 2021 ו-2020 מוטים כלפי מטה בשל השפעת הקורונה, שיעור התשואה המותאם 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 2021 ו-2020 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 (במאחד) של נכסי הנדל"ן של הקבוצה כמפורט בסעיף 9.2 לעיל, תואם את השווי ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה כפי שמופיע בדוח על המצב הכספי (המאחד) של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2023, ולא נדרשות התאמות.

17.2. התאמה לרווחי FFO²¹

להלן פרטים אודות מדד רווח ה-FFO (Funds from Operations)²², וכן התאמות למדד זה לשנים 2021, 2022 ו-2023 (באלפי ש"ח, מאחד בלתי מבוקר):

2021	2022	2023	
1,048,313	1,204,889	860,986	רווח נקי (הפסד) לשנה המשויך למחזיקי הזכויות ההוניות של החברה (מאחד)
			התאמות:
(816,678)	(1,121,798)	(512,761)	נטרול שיערוך נדל"ן להשקעה ונדל"ן בהקמה
158,641	270,278	135,643	נטרול מיסים נדחים
10,357	10,066	8,717	נטרול הוצאות פחת והפחתות
2,635	1,141	231	נטרול הוצאות רכישה
(235,905)	(93,487)	(31,821)	התאמות המתייחסות לחברות כלולות המוצגות בהתאם לשיטת השווי המאזני
187,024	76,997	36,376	חלקן של זכויות שאינן מקנות שליטה בהתאמות לעיל
354,387	348,086	497,371	FFO (Funds From Operations) נומינאלי לפי הוראות ערך התוספת הרביעית
			התאמות נוספות:
72,321	(69,974)	(85,259)	הפרשי שער
164,486	461,913	305,265	הוצאות מימון אינפלציוניות
50,345	(25,448)	(20,605)	נטרול התאמות אחרות
(45,021)	21,697	12,579	נטרול הוצאות מימון חד פעמיות
(34,230)	(4,742)	(9,294)	תקנון רווח מפעילות מגורים למכירה
-	-	70,088	נטרול הפסד משינוי בשווי הוגן נגזרים פיננסיים
-	(14,575)	-	נטרול (הכנסות) הוצאות חד פעמיות של פעילות תעשייתית
562,288	716,957	770,145	FFO ריאלי לפי גישת ההנהלה*

* ה-FFO בנטרול השפעות חד פעמיות בגין מלחמת חרבות ברזל וניוד הפעילות התעשייתית למפעל החדש בקרית גת, לפי גישת ההנהלה לשנת 2023 **מסתכם לסך של כ-801,355 אלפי ש"ח.**

21 לפרטים אודות התפתחות ה-FFO ברמה הרבעונית בנטרול השפעת האינפלציה ראו סעיף 2 לדוח הדירקטוריון.

22 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. מעריך שווי מהותי מאוד

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 שהערכותיו מהותיות מאוד לתאגיד", מחודש יולי 2015, כפי שעודכנה). מר ספקטור הינו בעל ניסיון של כ-30 שנים בתחום שמאות המקרקעין והערכות השווי.

סך הנכסים שהוערכו על ידי מר ספקטור הסתכמו לסך של 6.5 מיליארד ש"ח המהווים כ-30% 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, ראו סעיף 19 להלן.

19. נכסי נדל"ן להשקעה מהותיים מאוד

להלן נתונים אודות נכסי נדל"ן להשקעה אשר עמדו ביום 31 בדצמבר 2023 בהגדרת "נכס נדל"ן להשקעה מהותי מאוד" לאור היותם משועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב של החברה.

בעקבות מלחמת "חרבות ברזל", במהלך חודשים אוקטובר ונובמבר 2023, העניקה החברה הקלות לשוכריה ואפשרה להם לשלם אחוזים ממחזור מכירות בלבד, ללא תשלום של דמי שכירות מינימלים בחודשים אלו.

נתוני דמי השכירות הממוצעים למ"ר חודשי בפועל ושיעורי תשואה בפועל המפורטים בטבלאות מטה, מחושבים ללא נטרול חודשים אלו.

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 להלן.

19.1. ביג יקנעם

19.1.1. הצגת הנכס

להלן פרטים אודות המרכז המסחרי ליום 31 בדצמבר 2023:

פירוט ליום 31.12.2023	(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

19.1.2. נתונים עיקריים

להלן נתונים עיקריים בקשר עם המרכז המסחרי לשנים 2021, 2022 ו-2023:

נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס - (100%)	שנת 2023	שנת 2022	שנת 2021	בתאריך רכישת הנכס*
שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	274,340	266,090	251,500	עלות ההקמה (באלפי ש"ח)
ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח)	274,340	266,090	251,500	86,032
רווחי או הפסדי שערון (באלפי ש"ח)	7,849	14,387	20,958	מועד הרכישה 22 בפברואר, 2006
שיעור תפוסה ממוצע (%)	100% (בקירוב)	100% (בקירוב)	100% (בקירוב)	
שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)	12,578	12,555	12,450	
סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)	19,737	19,173	17,783	
דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש) (ש"ח)	105	102	96	
דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (בש"ח)	101	109	94	
NOI (באלפי ש"ח)	16,974	16,832	15,432	
שיעור תשואה בפועל (%)	6.19%	6.33%	6.14%	
שיעור תשואה מותאם (%)	6.42%	6.30%	6.30%	
מספר שוכרים לתום שנת דיווח	62	61	64	
כדיון ממוצע למטר רבוע	1,979	1,861	1,834	
עומס כולל ניהול	7%	6.3%	5.8%	

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

19.1.3 פילוח מבנה הכנסות ועלויות

להלן נתונים בדבר הכנסות ועלויות בקשר עם המרכז המסחרי, לשנים 2021, 2022 ו-2023 (באלפי ש"ח):

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	(נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס - 100%) (באלפי ש"ח)
הכנסות:			
13,311	14,846	14,348	מדמי שכירות – קבועות
1,052	573	1,489	מדמי שכירות – משתנות
3,420	3,754	3,900	מדמי ניהול
17,783	19,173	19,737	סה"כ הכנסות
עלויות:			
2,351	2,341	2,763	ניהול, אחזקה ותפעול לרבות שיווק וללא העמסות מטה
2,351	2,341	2,763	סה"כ עלויות:
15,432	16,832	16,974	רווח:
15,432	16,832	16,974	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

לשנת 2028 ואילך	לשנת 2027	לשנת 2026	לשנת 2025	לשנת 2024	(נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס - 100%) אלפי ש"ח
29,775	11,402	12,439	13,795	14,575	מרכיבים קבועים
454	454	454	454	454	מרכיבים משתנים (אומדן)
30,229	11,856	12,893	14,249	15,029	סה"כ

19.1.6 השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

אין בכוונת החברה לבצע השבחות מהותיות בנכס במהלך שנת 2024.

19.1.7 מימון ספציפי

בשנים 2022, 2023 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 – הלואה 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

להלן פרטים בדבר שעבודים ומגבלות מהותיות בקשר עם המרכז המסחרי ליום 31 בדצמבר 2023:

סוג	פירוט	הסכום המובטח על-ידי השעבוד ליום 31.12.2023 (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.	434,614

19.1.9. פרטים אודות הערכת השווי²³

להלן פרטים אודות הערכת שווי בקשר עם המרכז המסחרי לשנים 2021, 2022 ו-2023:

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	(נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס - 100%)
251,500	266,090	274,340	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
		ירון ספקטור	זהות מעריך השווי
		כן	האם המעריך בלתי תלוי?
		כן	האם קיים הסכם שיפוי?
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	תאריך התוקף של הערכת השווי [1]
	היוון הכנסות		מודל הערכת השווי
			הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי
12,450	12,555	12,578	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-ההשכרה לצורך הערכת שווי (%)
96	102	106	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 1+ (ש"ח)
96	102	106	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 2+ (ש"ח)
96	102	106	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)
15,715	16,775	17,564	Noi מייצג לצורך הערכת השווי (אלפי ₪)
6.20%	6.20%	6.30%	שיעור היוון שכ"ד שנלקח לצורך הערכת השווי (%)
7.20%	7.45%	7.55%	שיעור היוון הפרשי פדיון שנלקח לצורך הערכת השווי (%)

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

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%)	
7.70%	7.70%	7.80%	שיעור היוון רווחי ניהול לצורך הערכת השווי (%)	
שינוי בשווי בשנת 2023 (באלפי ש"ח)			ניתוח רגישות לשווי:	
(12,640)			ירידה של 5%	שיעורי תפוסה*
(18,590)			עלייה של 0.5%	שיעורי היוון
21,800			ירידה של 0.5%	
12,650			עלייה של 5%	דמי שכירות ממוצעים למטר
(12,640)			ירידה של 5%	

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

19.2. ביג יהוד

19.2.1. הצגת הנכס

להלן פרטים אודות המרכז המסחרי ליום 31 בדצמבר 2023:

פירוט ליום 31.12.2023	(נתונים לפי חלק החברה בנכס, דהיינו 50% בהכנסות שכ"ד ו- 100% בהכנסות והוצאות הניהול)
ביג יהוד	שם הנכס
רחוב אלטלף אברהם 4, אזור התעשייה המזרחי, יהוד, ישראל	מיקום הנכס
המרכז המסחרי בנוי על מגרש בשטח של 19,646 מ"ר וכולל מבנה מסחרי בן שתי קומות מעל מרתפי חנייה, בשטח כולל של 14,701 מ"ר ומגדל משרדים בן שש קומות בשטח של כ-8,997 מ"ר ברוטו.	שטחי הנכס - כיצול לפי שימושים
החברה מחזיקה במלוא הזכויות בנכס.	מבנה ההחזקה בנכס
100%	חלק התאגיד בפועל בנכס
-	שמות השותפים בנכס
ביום 11 בפברואר 2007 רכשה החברה את מלוא זכויותיהם של הבעלים הקודמים בנכס, וביום 22 בדצמבר 2020 התקשרה החברה עם רמ"י, בחוזה החכירה במגרש עליו ממוקם המרכז המסחרי.	תאריך רכישת הנכס
זכות חכירה הרשומה בלשכת הרישום מקרקעין על שם החברה לתקופה של 49 שנים המסתיימת ביום 7 במרס 2059, על פי חוזה חכירה מהוונת על-פי הסכם לחכירה מהוונת שנחתם ביום 22 בדצמבר 2020 בין החברה לבין רשות מקרקעי ישראל, לתקופה של 49 שנים המסתיימת ביום 7 במרס 2059, ביחס למקרקעין הידועים כגוש 6711, חלקה 524, תת חלקה 3, הרשומה כבית משותף בפנקס הבתים המשותפים, חלק ממגרש מס' 53 בייעוד לאזור מסחר ומשרדים ותעשייה עתירת ידע לפי תוכנית בניין עיר יד/3008/א, לרבות ההצמדות לה המסומנות על-פי תשריט באותיות ב' עד ד', ו', ח', טו', טז', י', יא', יג', יד', יז' ו-ח', לרבות הצמדת מלוא זכויות הבניה לתת חלקה 3 בהתאם לתקנון המשותף בגין BIG יהוד, וכן של החלק היחסי של תת-החלקה כאמור ברכוש המשותף של הבית המשותף, שהינו בשיעור של כ-39.54% מהרכוש המשותף.	פירוט זכויות משפטיות בנכס
זכויות החכירה רשומות על-שם החברה בפנקס הבתים המשותפים.	מצב רישום זכויות משפטיות
-	זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות
-	נושאים מיוחדים
מאוחד	שיטת הצגה בדוחות הכספיים

19.2.2 נתונים עיקריים

להלן נתונים עיקריים בקשר עם המרכז המסחרי לשנים 2021, 2022 ו-2023:

נתונים לפי 100% חלק החברה (בנכס - 100%)		שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	נתונים לפי 100% חלק החברה (בנכס - 100%)
204,372	עלות ההקמה (באלפי ש"ח)	295,850	333,550	384,000	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
	מועד הרכישה	(17,234)	6,753	25,410	ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח)
11 בפברואר, 2007	הרכישה				רווחי או הפסדי שערון (באלפי ש"ח)
		96%	99%	מסחר- 99% משרדים- 96%	שיעור תפוסה ממוצע (%)
		14,315	15,048	מסחר- 15,261 משרדים- 4,742	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
		16,418	24,492	25,508	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)
		66	99	מסחר- 95 משרדים- 76	דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש) (ש"ח)
		-	110	מסחר- 174 משרדים- 72	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (בש"ח)
		10,130	15,317	18,964	NOI (באלפי ש"ח)
		3.70%	5.70%	4.94%	שיעור תשואה בפועל (%)
		6.80%	7.00%	7.21%	שיעור תשואה מותאם (%)
		42	50	50	מספר שוכרים לתום שנת דיווח
		1,098	1,118	1,055	כדיון ממוצע למטר רבוע
		11.2%	11.8%	11.3%	עומס כולל ניהול

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

19.2.3 פילוח מבנה הכנסות ועלויות

להלן נתונים בדבר הכנסות ועלויות בקשר עם המרכז המסחרי, לשנים 2021, 2022 ו-2023 (באלפי ש"ח):

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	נתונים לפי 100% חלק החברה (בנכס - 100%)
			(באלפי ש"ח)
הכנסות:			
11,202	16,648	15,560	מדמי שכירות - קבועות
773	1,881	3,060	מדמי שכירות - משתנות
4,443	5,964	6,888	מדמי ניהול
16,418	24,492	25,508	סה"כ הכנסות
עלויות:			
6,288	9,175	6,544	ניהול, אחזקה ותפעול לרבות שיווק וללא העמסות מטה
6,288	9,175	6,544	סה"כ עלויות:
10,130	15,317	18,964	רווח:
10,130	15,317	18,964	NOI:

19.2.4 שוכרים עיקריים בנכס

נכון למועד הדוח, לא קיימים שוכרים עיקריים במרכז המסחרי ביג יהוד.

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

לשנת 2028 ואילך	לשנת 2027	לשנת 2026	לשנת 2025	לשנת 2024	(נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס - 100%)
אלפי ש"ח					
83,393	17,312	20,921	20,909	20,913	מרכיבים קבועים
587	587	587	587	587	מרכיבים משתנים (אומדן)*
83,980	17,899	21,508	21,496	21,500	סה"כ

19.2.6. השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

אין בכוונת החברה לבצע השבחות מהותיות בנכס במהלך שנת 2024.

19.2.7. מימון ספציפי

בשנים 2022, 2023 ונכון למועד הדוח, לא היה קיים מימון ספציפי בקשר עם המרכז המסחרי. יצוין כי המרכז משועבד לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה כא'), כמפורט להלן.

19.2.8. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

להלן פרטים בדבר שעבודים ומגבלות מהותיות בקשר עם המרכז המסחרי ליום 31 בדצמבר 2023:

סוג	פירוט	הסכום המובטח על-ידי השעבוד ליום 31.12.2023 (באלפי ש"ח)
שעבודים | דרגה ראשונה	אגרות החוב (סדרה כא') מובטחות בשעבוד על-ידי החברה לטובת הנאמן לאגרות החוב (סדרה כא') בשעבודים כמפורט להלן: (1) משכנתא מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על זכויות החברה בביג יהוד; (2) שעבוד קבוע מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום והמחאה בלתי חוזרת ובלתי מותנית על דרך שעבוד קבוע בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום, על זכויותיה של החברה בהכנסות ביג יהוד (הכולל שעבוד מכוח הסכמי השכירות); (3) שעבוד קבוע מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום והמחאה בלתי חוזרת ובלתי מותנית על דרך שעבוד קבוע ראשונה בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על זכויותיה של החברה, לקבלת תגמולי ביטוח.	536,000

19.2.9. פרטים אודות הערכת השווי²⁴

להלן פרטים אודות הערכת שווי בקשר עם המרכז המסחרי לשנים 2021, 2022 ו-2023:

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	(נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס - 100%)
295,850	324,120	384,000	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
		ירון ספקטור	זהות מעריך השווי
		כן	האם המעריך בלתי תלוי?
		כן	האם קיים הסכם שיפוי?
31.12.2021	30.09.2022	10.12.2023	תאריך התוקף של הערכת השווי
היוון הכנסות			מודל הערכת השווי
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי			
14,315	15,048	מסחר 15,261 משרדים 7,276	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)
96%	100%	100%	שיעור תפוסה בשנה 1+ (%)
96%	100%	100%	שיעור תפוסה בשנה 2+ (%)
96%	100%	100%	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-ההשכרה לצורך הערכת שווי (%)
102	100	מסחר 103 משרדים 75	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 1+ (ש"ח)
102	100	מסחר 103 משרדים 75	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 2+ (ש"ח)
102	100	מסחר 103 משרדים 75	דמי שכירות בסיסיים חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)
18,019	17,932	27,678	NOI מייצג לצורך הערכת השווי (אלפי ש"ח)
7.00%	7.00%	7.10%	שיעור היוון שכ"ד שנלקח לצורך הערכת השווי (%)
7.50%	7.50%	8.35%	שיעור היוון הפרשי פדיון שנלקח לצורך הערכת השווי (%)
-	-	-	שיעור היוון רווחי ניהול לצורך הערכת השווי (%)
שינוי בשווי בשנת 2023 (באלפי ש"ח)			ניתוח רגישות לשווי:
(13,370)			שיעורי תפוסה* ירידה של 5%
(17,600)			שיעורי היוון עלייה של 0.5%
20,270			ירידה של 0.5%
13,370			עלייה של 5%
(13,370)			ירידה של 5%

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

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

19.3. ביג פרדס חנה

19.3.1. הצגת הנכס

להלן פרטים אודות המרכז המסחרי ליום 31 בדצמבר 2023:

פירוט ליום 31.12.2023	(נתונים לפי חלק החברה בנכס, דהיינו 50% בהכנסות שכ"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 ²⁵	שמות השותפים בנכס
ביום 29 ביולי 2007, התקשרה ביג מגה אור בהסכם שכירות עם בעלי המקרקעין ר. נטע נכסים והשקעות בע"מ, ראביד ניר, נר. מבני רוית 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 2021, 2022 ו-2023:

נתונים לפי חלק החברה בנכס, דהיינו 50% בהכנסות שכ"ד ו-100% בהכנסות והוצאות הניהול		שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	נתונים לפי חלק החברה בנכס, דהיינו 50% בהכנסות שכ"ד ו-100% בהכנסות והוצאות הניהול
23,570	עלות ההקמה (באלפי ש"ח)	44,530	45,585	45,895	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
	מועד הרכישה	44,530	45,585	45,895	ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח)
29 ביולי, 2007	מועד הרכישה	855	1,167	102	רווחי או הפסדי שערון (באלפי ש"ח)
		100% (בקירוב)	100% (בקירוב)	100% (בקירוב)	שיעור תכוסה ממוצע (%)
		11,512	11,691	11,693	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
		7,346	7,878	8,001	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)
		70	73	74	דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש) (ש"ח)**
		70	103	-	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (בש"ח)
		3,940	4,331	4,195	NOI (באלפי ש"ח)

25 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 ההחזקות של הצדדים והגבלת עבירות מניות הצדדים בביג מגה אור (כגון זכות סירוב ראשונה וזכות הצטרפות). לצדדים להסכם המייסדים, אשר יחסי ההחזקות 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").

(נתונים לפי חלק החברה בנכס, דהיינו 50% בהכנסות שכ"ד ו-100% בהכנסות והוצאות הניהול)	שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	בתאריך רכישת הנכס*
שיעור תשואה בפועל (%)	8.85%	9.50%	9.14%	
שיעור תשואה מותאם (%)	8.78%	9.05%	9.43%	
מספר שוכרים לתום שנת דיווח	30	31	31	
כדיון ממוצע למטר רבוע	2,047	1,995	2,185	
עומס כולל ניהול	4.8%	5.5%	6.5%	

* מוצג לפי עלות הקמה מקורית, ללא הפחתת פחת או ירידת ערך, כולל השבחות מהותיות שנעשו בנכס.
 ** דמי השכירות הינם בניכוי תשלום לבעלי הקרקע. דמי השכירות הממוצעים לחודש ברוטו לפני תשלום לבעלי הקרקע עמדו על סך של 87 ש"ח למ"ר.

19.3.3. פילוח מבנה הכנסות ועלויות פילוח מבנה הכנסות ועלויות

להלן נתונים בדבר הכנסות ועלויות בקשר עם המרכז המסחרי, לשנים 2021, 2022 ו-2023 (באלפי ש"ח):

(נתונים לפי חלק החברה בנכס, דהיינו 50% בהכנסות שכ"ד ו-100% בהכנסות והוצאות הניהול)	שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	(באלפי ש"ח)
הכנסות:				
מדמי שכירות – קבועות	4,280	4,860	4,560	
מדמי שכירות – משתנות	532	264	634	
בניכוי שכ"ד לבעלי הקרקע	(1,252)	(1,298)	(1,360)	
מדמי ניהול	2,533	2,754	2,808	
סה"כ הכנסות	6,093	6,579	6,642	
עלויות:				
ניהול, אחזקה ותפעול לרבות שיווק וללא העמסות מטה	2,153	2,249	2,447	
סה"כ עלויות:	2,153	2,249	2,447	
רווח:	3,940	4,331	4,195	
וס:	3,940	4,331	4,195	

19.3.4. שוכרים עיקריים בנכס

להלן נתונים אודות השוכרים העיקריים במרכז המסחרי, בשנת 2023:

תיאור הסכם השכירות					שיעור הנכס המשויך לשוכר (%) בשנת 2023	האם מהווה שוכר עוגן?	האם אחראי ל-20% או יותר מהכנסות הנכס?	שייך ענפי של השוכר	תקופת ההתקשרות המקורית והתקופה שנותרה (שנים)	אופציות להארכה (שנים)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	פירוט ערבוביות (ככל שקיימות)	ציין תלות מיוחדת בשוכר
השוכר האריך את תקופת השכירות בתקופה נוספת בת חמש (5) שנים עד פברואר 2027					34	כן	כן	רשתות מזון	תקופת השכירות הינה 5 שנים החל מחודש ינואר 2017.	השוכר האריך את תקופת השכירות בתקופה נוספת בת חמש (5) שנים עד פברואר 2027	צמוד למדד המחירים לצרכן.	-	לא קיימת תלות מיוחדת בשוכר

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

לשנת 2028 ואילך	לשנת 2027	לשנת 2026	לשנת 2025	לשנת 2024	(נתונים לפי חלק החברה בנכס, דהיינו 50% בהכנסות שכ"ד ו-100% בהכנסות הוצאות הניהול)
אלפי ש"ח					
19,333	5,933	6,186	6,320	6,460	מרכיבים קבועים
98	98	98	98	98	מרכיבים משתנים (אומדן)*
19,431	6,031	6,284	6,418	6,558	סה"כ

19.3.6. השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

אין בכוונת החברה לבצע השבחות מהותיות בנכס במהלך שנת 2024.

19.3.7. מימון ספציפי

בשנים 2022, 2023 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 מוגה אור החזקות. יצוין כי 50% מהמרכז משועבד לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה כא), כמפורט להלן.

19.3.8. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

להלן פרטים בדבר שעבודים ומגבלות מהותיות בקשר עם המרכז המסחרי ליום 31 בדצמבר 2023²⁶:

סוג	פירוט	הסכום המובטח על-ידי השעבוד ליום 31.12.2023 (באלפי ש"ח)
שעבודים | דרגה ראשונה	אגרות החוב (סדרה כא) מובטחות בשעבוד על-ידי החברה לטובת הנאמן לאגרות החוב (סדרה כא) בשעבודים כמפורט להלן: (1) משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום, על 50% בלתי מסוימים מביג פרדס חנה ושעבוד קבוע מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על 50% בלתי מסוימים מביג פרדס חנה; (2) שעבוד קבוע מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום והמחאה בלתי חוזרת ובלתי מותנית על דרך שעבוד קבוע בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום, על 50% בלתי מסוימים מזכויותיה של ביג מוגה אור בהכנסות ביג פרדס חנה (הכולל שעבוד של זכויותיה מכוח הסכמי השכירות); (3) שעבוד קבוע, מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום והמחאה בלתי חוזרת ובלתי מותנית על דרך שעבוד קבוע ראשונה בדרגה, ללא הגבלה בסכום, לטובת הנאמן, על 50% בלתי מסוימים מזכויותיה של ביג מוגה אור, לקבלת תגמולי ביטוח.	536,000

26 בין החברה, מוגה אור החזקות, ביג מוגה אור ונועה נכסי נדל"ן נחתם הסכם ביום 26 בנובמבר 2012, כדי שתוקן ביום 11 ביוני 2014 (אליו צורפה ביג מוגה אור קריית גת בע"מ), המסדיר את התנאים למתן הסכמת ביג מוגה אור וביג מוגה 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 מוגה אור").

19.3.9. פרטים אודות הערכת השווי²⁷

להלן פרטים אודות הערכת שווי בקשר עם המרכז המסחרי לשנים 2021, 2022 ו-2023:

שנת 2021		שנת 2022		שנת 2023	
89,060		91,170		91,790	
השווי שנקבע (באלפי ש"ח)					
זהות מעריך השווי					
ירון ספקטור					
האם המעריך בלתי תלוי?					
כן					
האם קיים הסכם שיפוי?					
כן					
31.12.2021		31.12.2022		31.12.2023	
תאריך התוקף של הערכת השווי					
היוון הכנסות					
מודל הערכת השווי					
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי					
11,512		11,691		11,693	
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-ההשכרה לצורך הערכת שווי (%)					
81		87		91	
דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 1+ (ש"ח)					
81		87		91	
דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 2+ (ש"ח)					
81		87		91	
דמי שכירות בסיסיים חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)					
7,823		8,251		8,652	
NOI מייצג לצורך הערכת השווי (אלפי ₪)					
6.50%		6.40%		6.50%	
שיעור היוון שכ"ד שנלקח לצורך הערכת השווי (%)					
8.05%		8.30%		8.40%	
שיעור היוון הפרשי כדיון שנלקח לצורך הערכת השווי (%)					
8.05%		8.05%		8.15%	
שיעור היוון רווחי ניהול לצורך הערכת השווי (%)					
תוספת גרט בסך 5,020		תוספת גרט בסך 16,070		תוספת גרט בסך 17,200	
פרמטרים מרכזיים אחרים					
ניתוח רגישות לשווי:					
שינוי בשווי בשנת 2023 (באלפי ש"ח)					
		(4,660)		ירידה של 5%	
שיעורי תפוסה*					
		(2,650)		עלייה של 0.5%	
שיעורי היוון					
		2,760		ירידה של 0.5%	
דמי שכירות ממוצעים למטר					
		4,650		עלייה של 5%	
		(4,660)		ירידה של 5%	

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

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

19.4. ביג קריית גת

19.4.1. הצגת הנכס

להלן פרטים אודות המרכז המסחרי ליום 31 בדצמבר 2023:

פירוט ליום 31.12.2023		(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 ²⁸		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:

19.4.2. נתונים עיקריים

להלן נתונים עיקריים בקשר עם המרכז המסחרי לשנים 2021, 2022 ו-2023:

		שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	(נתונים לפי חלק החברה בנכס, דהיינו 50% בהכנסות שכ"ד ו-100% בהכנסות והוצאות הניהול)
36,218	עלות ההקמה (באלפי ש"ח)	98,890	104,615	109,205	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
	מועד הרכישה	7,938	5,367	3,871	ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח)
4 במאי, 2006	רווחי או הפסדי שערון (באלפי ש"ח)	100%	100%	100%	שיעור תכוסה ממוצע (%)
		100%	100%	100%	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
		10,742	10,813	10,813	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)
		8,752	9,559	9,597	דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש) (ש"ח)
		99	105	104	

28 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.

נתונים לפי חלק החברה בנכס, דהיינו 50% בהכנסות שכ"ד ו-100% בהכנסות והוצאות הניהול)			
שנת 2023	שנת 2022	שנת 2021	בתאריך רכישת הנכס*
-	136	130	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (בש"ח)
7,423	7,232	6,613	NOI (באלפי ש"ח)
6.80%	6.91%	6.69%	שיעור תשואה בפועל (%)
6.63%	6.52%	6.51%	שיעור תשואה מותאם (%)
37	36	36	מספר שוכרים לתום שנת דיווח
2,190	2,001	1,938	כדיון ממוצע למטר רבוע
6.0%	6.3%	5.9%	עומס כולל ניהול

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

19.4.3. פילוח מבנה הכנסות ועלויות

להלן נתונים בדבר הכנסות ועלויות בקשר עם המרכז המסחרי, לשנים 2021, 2022 ו-2023 (באלפי ש"ח):

נתונים לפי חלק החברה בנכס, דהיינו 50% בהכנסות שכ"ד ו-100% בהכנסות והוצאות הניהול)			
שנת 2023	שנת 2022	שנת 2021	(באלפי ש"ח)
הכנסות:			
5,639	5,923	5,255	מדמי שכירות – קבועות
1,113	914	1,099	מדמי שכירות – משתנות
2,845	2,722	2,399	מדמי ניהול
9,597	9,559	8,753	סה"כ הכנסות
עלויות:			
2,174	2,327	2,140	ניהול, אחזקה ותפעול לרבות שיווק וללא העמסות מטה
2,174	2,327	2,140	סה"כ עלויות:
7,423	7,232	6,613	רווח:
7,423	7,232	6,613	NOI:

19.4.4. שוכרים עיקריים בנכס

להלן נתונים אודות השוכרים העיקריים במרכז המסחרי, בשנת 2023:

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 2023	שוכר א'
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	כפסור מהמצאת בחחונות לחוזה השכירות	5+	צמוד למדר המחירים לצרכן. בנוסף, במימוש תקופת האופציה עלייה של 5% בשכ"ד הבסיסי	רשתות מזון	לא	כן	29	שוכר א'

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

לשנת 2028 ואילך	לשנת 2027	לשנת 2026	לשנת 2025	לשנת 2024	50% דהיינו בנכס, החברה בנכס, 100% בהכנסות והוצאות (הניהול)
אלפי ש"ח					
9,237	4,480	4,773	5,845	6,456	מרכיבים קבועים
1,076	1,076	1,076	1,076	1,076	מרכיבים משתנים (אומדן)
10,313	5,556	5,849	6,921	7,532	סה"כ

19.4.6. השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

אין בכוונת החברה לבצע השבחות מהותיות בנכס במהלך שנת 2024.

19.4.7. מימון ספציפי

בשנים 2022, 2023 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 משה אור החזקות. יצוין כי 50% מהמרכז משועבד לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה כא'), כמפורט להלן.

19.4.8. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

להלן פרטים בדבר שעבודים ומגבלות מהותיות בקשר עם המרכז המסחרי ליום 31 בדצמבר 2023²⁹:

סוג	פירוט	הסכום המובטח על-ידי השעבוד ליום 31.12.2023 (באלפי ש"ח)
שעבודים | דרגה ראשונה	אגרות החוב (סדרה כא') מובטחות בשעבוד על-ידי החברה לטובת הנאמן לאגרות החוב (סדרה כא') בשעבודים כמפורט להלן: (1) משכנתא מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על 50% בלתי מסוימים מזכויות ביג משה אור קריית גת בביג קריית גת; (2) שעבוד קבוע מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום והמחאה בלתי חוזרת ובלתי מותנית על דרך שעבוד קבוע בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום, על 50% בלתי מסוימים מזכויותיה של ביג משה אור קריית גת בהכנסות ביג קריית גת (הכולל שעבוד של זכויותיה מכוח הסכמי השכירות); (3) שעבוד קבוע מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום והמחאה בלתי חוזרת ובלתי מותנית על דרך שעבוד קבוע ראשונה בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על 50% בלתי מסוימים מזכויותיה של ביג משה אור קריית גת, לקבלת תגמולי ביטוח.	536,000

19.4.9. פרטים אודות הערכת השווי³⁰

להלן פרטים אודות הערכת שווי בקשר עם המרכז המסחרי לשנים 2021, 2022 ו-2023:

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	
197,780	209,230	218,410	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
ירון ספקטור			זהות מעריך השווי
כן			האם המעריך בלתי תלוי?
כן			האם קיים הסכם שיפוי?
31.12.2021	31.12.2022	11.12.2023	תאריך התוקף של הערכת השווי
היוון הכנסות			מודל הערכת השווי

29 לפרטים אודות הסכם השעבודים בביג משה אור, ראו הערת שוליים בסעיף 19.3.8 לדוח.

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

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי	
10,742	10,813	10,813	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-ההשכרה לצורך הערכת שווי (%)	
89	95	99	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 1+ (ש"ח)	
89	95	99	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 2+ (ש"ח)	
89	95	99	דמי שכירות בסיסיים חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)	
12,885	13,634	14,485	NOI מייצג לצורך הערכת השווי (אלפי ₪)	
6.40%	6.40%	6.50%	שיעור היוון שכ"ד שנלקח לצורך הערכת השווי (%)	
7.40%	7.65%	7.75%	שיעור היוון הפרשי פדיון שנלקח לצורך הערכת השווי (%)	
8.05%	8.05%	8.15%	שיעור היוון רווחי ניהול לצורך הערכת השווי (%)	
שינוי בשווי בשנת 2023 (באלפי ש"ח)			ניתוח רגישות לשווי:	
		(9,900)	ירידה של 5%	שיעורי תפוסה*
		(14,140)	עלייה של 0.5%	שיעורי היוון
		16,490	ירידה של 0.5%	
		9,890	עלייה של 5%	דמי שכירות ממוצעים למטר
		(9,900)	ירידה של 5%	

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

19.5. ביג פאשן אשדוד

19.5.1. הצגת הנכס

להלן פרטים אודות המרכז המסחרי ליום 31 בדצמבר 2023:

פירוט ליום 31.12.2023	(נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס, 72% בהכנסות שכ"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 - כיצול 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. ³¹	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
ראה סעיף 19.5.6 מטה	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 2021, 2022 ו-2023:

בתאריך רכישת הנכס*		שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	(נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס, 72% בהכנסות שכ"ד ו-100% בהכנסות והוצאות הניהול)
526,430	עלות ההקמה (באלפי ש"ח)	757,600	843,400	1,047,000	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
	מועד הרכישה	757,600	843,400	1,047,000	ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח)
18 ביולי 2005	מועד הרכישה	43,360	43,171	152,292	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)
		55,550	69,827	67,083	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)
		123	154	143	דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש) (ש"ח)
		114	188	259	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (בש"ח)
		45,920	59,774	56,842	NOI (באלפי ש"ח)
		45,731	48,925	58,455	NOI מתואם (באלפי ש"ח)
		6.06%	7.09%	5.43%	שיעור תשואה בפועל (%)
		6.04%	6.52%	6.67%	שיעור תשואה מותאם (%) **

31 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.

בתאריך רכישת הנכס*	72% בהכנסות שכ"ד ו-100% חלק החברה בנכס, והוצאות הניהול)		
	שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023
	131	126	128
	1,624	1,493	1,388
	10.9%	12.2%	12.6%

* מוצג לפי עלות הקמה מקורית, ללא הפחתת פחת או ירידת ערך, כולל השבחות מהותיות שנעשו בנכס.
 ** שיעור תשואה מתואם חושב בהתייחס לחלק המניב ללא מתן ביטוי להרחבה.

19.5.3. פילוח מבנה הכנסות ועלויות

להלן נתונים בדבר הכנסות ועלויות בקשר עם המרכז המסחרי לשנים 2021, 2022 ו-2023 (באלפי ש"ח):

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	72% בהכנסות שכ"ד ו-100% חלק החברה בנכס, והוצאות הניהול)
(באלפי ש"ח)			
הכנסות:			
37,094	48,114	43,585	מדמי שכירות – קבועות
6,477	6,384	6,956	מדמי שכירות – משתנות
11,979	15,329	16,542	מדמי ניהול
55,550	69,827	67,083	סה"כ הכנסות
עלויות:			
9,630	10,053	10,241	ניהול, אחזקה ותפעול לרבות שיווק וללא העמסות מטה
9,630	10,053	10,241	סה"כ עלויות:
45,920	59,774	56,842	רווח:
45,920	59,774	56,842	נס:

19.5.4. שוכרים עיקריים בנכס

נכון למועד הדוח לא קיימים שוכרים עיקריים במרכז המסחרי.

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

לשנת 2028 ואילך	לשנת 2027	לשנת 2026	לשנת 2025	לשנת 2024	72% בהכנסות שכ"ד ו-100% חלק החברה בנכס, והוצאות הניהול)
אלפי ש"ח					
169,558	28,253	36,955	39,225	48,227	מרכיבים קבועים
2,348	2,348	2,348	2,348	2,348	מרכיבים משתנים (אומדן)
171,906	30,601	39,303	41,573	50,575	סה"כ

* הכנסות צפויות בגין חוזי השכירות מתייחסות לחלק המניב בלבד ללא 14,000 מ"ר הנספים.

19.5.6. השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

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 ראו הטבלה שלהלן:

מהות ההשבחה	הקמת שטחי מסחר נוספים
השטחים הנוספים שיתווספו (במ"ר)	כ-14,000 מ"ר
מצב סטטוטורי	התקבל היתר בנייה
תקציב הקמה (באלפי ש"ח)	140,000 אלפי ש"ח
יתרה שטרם הושקעה בפועל	71,400 אלפי ש"ח
שיעור השטחים שלגביהם נחתמו הסכמים להשכרה מתוך השטחים הנוספים (כולל ניירות תנאים מסחריים חתומים)	81%
תוספת צפויה ל-NOI (במונחים שנתיים) (באלפי ש"ח)	19,700
סטטוס ביצוע	החברה צופה להשלים את הבניה עד תום שנת 2024
תאריך צפוי להשלמה	2024

19.5.7. מימון ספציפי

בשנים 2022, 2023 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.

19.5.8. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

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-421 מיליון ש"ח (כולל ריבית צבורה).

להלן פרטים בדבר שעבודים ומגבלות מהותיות בקשר עם המרכז המסחרי ליום 31 בדצמבר 2023:

סוג	פירוט	הסכום המובטח על-ידי השעבוד ליום 31.12.2023 (באלפי ש"ח)
שעבודים | דרגה ראשונה	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	599,980

סוג	פירוט	הסכום המובטח על-ידי השעבוד ליום 31.12.2023 (באלפי ש"ח)
	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.	

19.5.9. פרטים אודות הערכת השווי³²

להלן פרטים אודות הערכות שווי בקשר עם המרכז המסחרי לשנים 2021, 2022 ו-2023:

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	(נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס, 72% בהכנסות שכ"ד ו-100% בהכנסות והוצאות הניהול)
757,600	843,400	1,047,000	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
ירון ספקטור			זהות מעריך השווי
כן			האם המעריך בלתי תלוי?
כן			האם קיים הסכם שיפוי?
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	תאריך התוקף של הערכת השווי
היוון הכנסות			מודל הערכת השווי
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי **			
29,500	29,500	29,500	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 (%)
124	132	143	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 1+ (ש"ח)
124	132	143	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 2+ (ש"ח)
124	132	143	דמי שכירות בסיסיים חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)
45,731	48,925	58,455	NOI מייצג לצורך הערכת השווי (אלפי ש"ח)
6.40%	6.40%	7.75%	שיעור היוון שכ"ד והפרשי פדיון הערכת השווי (%)
7.90%	7.90%	8.00%	שיעור היוון רווחי ניהול לצורך הערכת השווי (%)
שינוי בשווי בשנת 2023 (באלפי ש"ח)			ניתוח רגישות לשווי:
(36,850)			ירידה של 5%
(22,002)			עליה של 0.2%
23,394			ירידה של 0.2%
36,850			עליה של 5%
(36,850)			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.
 ** ההנחות העיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי מתייחסות לחלק המניב בלבד.

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

19.6. קניין בת ים

19.6.1. הצגת הנכס

להלן פרטים אודות הקניין ליום 31 בדצמבר 2023:

פירוט ליום 31.12.2023	(נתונים לפי חלק החברה בנכס דהיינו 50% מהכנסות שכירות ו-100% בהכנסות ובהוצאות הניהול)
קניין 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 בבעלות מלאה של אשטרום נכסים בע"מ ("אלדר נכסים" ו-"אשטרום נכסים", בהתאמה). ³³ קניונים בישראל מחזיקה בזכויות חכירה מהוות 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. 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). ³⁴ בחודש אפריל 2019 השלימה קניונים בישראל רכישת יתרת הזכויות בחלקה 320.	תאריך רכישת הנכס
קניונים בישראל מחזיקה בזכות חכירה מהוות, עד ליום 8 בספטמבר, 2036, הרשומה בלשכת רישום המקרקעין, במקרקעין הידועים כגוש 7128 חלקה 319; וכן בעלת זכות חכירה מהוות, 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 ראו דוח מידי של החברה מיום 3 במרץ 2019 (אסמכתא מספר: 2019-01-018381), 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 בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות
ראו סעיף 19.6.6 לדוח	נושאים מיוחדים
שווי מאזני	שיטת הצגה בדוחות הכספיים

19.6.2. נתונים עיקריים

להלן נתונים עיקריים בקשר עם הקניין לשנים 2021, 2022 ו-2023:

		שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	(נתונים לפי חלק החברה בנכס דהיינו 50% מהכנסות שכירות ו-100% בהכנסות ובהוצאות הניהול)
בתאריך רכישת הנכס					
-	עלות ההקמה (באלפי ש"ח)	360,015	380,850	389,580	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
-	עלות ההקמה (באלפי ש"ח)	360,015	380,850	389,580	ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח)
24 בינואר, 2018	מועד הרכישה	11,763	3,479	(10,811)	רווחי או הפסדי שערון (באלפי ש"ח)
		96%	95%	95%	שיעור תפוסה ממוצע (%)
		28,275	28,222	28,157	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
		35,615	39,984	40,244	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)
		114	124	125	דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש) (ש"ח)
		125	219	205	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (בש"ח)
		23,672	26,672	26,660	NOI (באלפי ש"ח)
		25,007	26,524	28,660	NOI מתואם (באלפי ש"ח)
		6.58%	7.00%	6.84%	שיעור תשואה בפועל (%)
		6.88%	6.96%	7.36%	שיעור תשואה מותאם (%)
		136	134	134	מספר שוכרים לתום שנת דיווח
		1,674	1,699	1,820	כדיון ממוצע למטר רבוע
		10.1%	11.8%	10.9%	עומס כולל ניהול

19.6.3. פילוח מבנה הכנסות ועלויות

להלן נתונים בדבר הכנסות ועלויות בקשר עם הקניין לשנים 2021, 2022 ו-2023 ביחס לקניין בת-ים (באלפי ש"ח):

נתונים לפי חלק החברה בנכס דהיינו 50% מהכנסות שכירות ו-100% בהכנסות ובהוצאות הניהול)			
שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	(באלפי ש"ח)
הכנסות:			
20,167	22,015	23,409	מדמי שכירות – קבועות ומשתנות
15,448	17,969	19,069	מדמי ניהול
35,615	39,983	42,477	סה"כ הכנסות
עלויות:			
11,943	13,312	13,584	ניהול, אחזקה ותפעול לרבות שיווק וללא העמסות מטה
11,943	13,312	13,584	סה"כ עלויות:
23,672	26,671	28,893	רווח:
23,672	26,671	28,893	NOI:

19.6.4. שוכרים עיקריים בנכס

להלן נתונים אודות השוכרים העיקריים בקניין בשנת 2023:

תיאור הסכם השכירות					השוכר				
ציון מיוחדת	פירוט בטחונות (ככל שקיימות)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אופציות להארכה (שנים)	תקופת ההתקשרות והתקופה שנתרה (שנים)	שיוך ענפי של השוכר	האם אחראי ל-20% או יותר מהכנסות הנכס?	האם מהווה שוכר עוגן?	שיעור משטח הנכס המשויך לשוכר (%) ליום 31.12.2023	שוכר א'
-	ערבות בנקאית בסך של 500 אלפי ש"ח צמוד למדד המחירים לצרכן	צמוד למדד המחירים לצרכן	שתי אופציות 10-7 שנים ו-4.5 שנים	התקופה המקורית והתקופה שנתרה (שנים)	רשת מזון	לא	כן	17%	שוכר א'

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

לשנת 2028 ואילך	לשנת 2027	לשנת 2026	לשנת 2025	לשנת 2024	נתונים לפי 100% חלק החברה בהכנסות שכירות - 50%, ובהכנסות ובהוצאות הניהול (100% -)
אלפי ש"ח					
69,797	14,369	16,107	17,720	20,653	מרכיבים קבועים
392	392	392	392	392	מרכיבים משתנים (אומדן)
70,189	14,761	16,499	18,112	21,045	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 במהלך שנת 2024.

ההערכה כאמור בקשר לביצוע פרויקט השיפוץ והשדרוג המרכז 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 להלן.

19.6.7. מימון ספציפי

בשנים 2022, 2023 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 אשטרם 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 הקניין ליום 31 בדצמבר 2023:

הסכום המובטח על-ידי השעבוד ליום 31.12.2023 (באלפי ש"ח)	פירוט	סוג
557,048	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 ושעבוד 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 ושעבוד 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.	שעבודים ³⁵ דרגה ראשונה

19.6.9. פרטים אודות הערכת השווי³⁶

להלן פרטים אודות הערכות השווי בקשר עם הקניין לשנים 2021, 2022 ו-2023:

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	(נתונים לפי 100% חלק החברה בהכנסות שכירות - 50%, ובהכנסות ובהוצאות הניהול – 100%)
720,030	761,700	779,160	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
ירון ספקטור			זהות מעריך השווי
כן			האם המעריך בלתי תלוי?
כן			האם קיים הסכם שיפוי?
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	תאריך התוקף של הערכת השווי
היוון הכנסות			מודל הערכת השווי
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי			

35 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.

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

(נתונים לפי 100% חלק החברה בהכנסות שכירות - 50% ובהכנסות ובהוצאות ניהול – 100%)				
שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023		
30,000	30,000	30,000	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)	
96%	95%	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 (%)	
133	142	143	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 1+ (ש"ח)	
133	142	143	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 2+ (ש"ח)	
133	142	143	דמי שכירות בסיסיים חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)	
6.90%	6.90%	7.0%	שיעור היוון שכ"ד שנלקח לצורך הערכת השווי (%)	
7.90%	8.15%	8.25%	שיעור היוון הפרשי פדיון שנלקח לצורך הערכת השווי (%)	
8.40%	8.40%	8.50%	שיעור היוון רווחי ניהול לצורך הערכת השווי (%)	
9.00%	9.00%	9.10%	שיעור היוון רווח מחשמל ואנטנות סולאריות (%)	
שינוי בשווי בשנת 2023			ניתוח רגישות לשווי:	
(באלפי ש"ח)				
	(35,281)		ירידה של 5%	שיעורי תפוסה*
	(24,332)		עלייה של 0.25%	שיעורי היוון
	26,134		ירידה של 0.25%	
	(47,041)		עלייה של 0.5%	דמי שכירות ממוצעים למטר
	(35,281)		ירידה של 5%	
	35,281		עלייה של 5%	

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

19.7. מרכז מסחרי "ביג קריות"

19.7.1. הצגת הנכס

להלן פרטים אודות המרכז המסחרי ליום 31 בדצמבר 2023:

פירוט ליום 31.12.2023	(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

19.7.2. נתונים עיקריים

להלן נתונים עיקריים בקשר עם המרכז המסחרי לשנים 2021, 2022 ו-2023:

נתונים לפי 100% חלק החברה (בנכס - 100%)		שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	בתאריך רכישת הנכס*
שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	589,930	569,750	505,870	186,867	עלות ההקמה (באלפי ש"ח)
ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח)	589,930	569,750	505,870		
רווחי או הפסדי שערור (באלפי ש"ח)	17,911	62,820	23,118	1 באפריל, 2003	מועד הרכישה
שיעור תפוסה ממוצע (%)	100%	100%	100%		
שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)	29,528	29,496	29,404		
סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)	42,386	42,139	38,429		
דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש) (ש"ח)	99	99	91		
דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (בש"ח)	160	113	189		
NOI (באלפי ש"ח)	37,665	37,672	38,391		
NOI מתואם (באלפי ש"ח)	38,372	36,672	32,416		
שיעור תשואה בפועל (%)	6.34%	6.61%	6.84%		
שיעור תשואה מותאם (%)	6.47%	6.32%	6.32%		
מספר שוכרים לתום שנת דיווח	61	61	59		
כדיון ממוצע למטר רבוע	1,647	1,763	1,748		
עומס כולל ניהול	6.6%	6.5%	6.7%		

19.7.3. פילוח מבנה הכנסות ועלויות

להלן נתונים בדבר הכנסות ועלויות בקשר עם המרכז המסחרי לשנים 2021, 2022 ו-2023 (באלפי ש"ח):

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	(נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס - 100%) (באלפי ש"ח)
הכנסות:			
26,506	30,512	27,709	מדמי שכירות – קבועות
5,470	4,648	7,478	מדמי שכירות – משתנות
6,415	6,979	7,199	מדמי ניהול
38,391	42,139	42,386	סה"כ הכנסות
עלויות:			
3,827	4,467	4,721	ניהול, אחזקה ותפעול לרבות שיווק וללא העמסות מטה
3,827	4,467	4,721	סה"כ עלויות:
34,564	37,672	37,665	רווח:
34,564	37,672	37,665	NOI:

19.7.4. שוכרים עיקריים בנכס

להלן נתונים אודות השוכרים העיקריים במרכז המסחרי בשנת 2023:

תיאור הסכם השכירות					השוכר				
ציון תלות מיוחדת	פירוט בטחונות (ככל שקיימות)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אופציות להארכה (שנים)	תקופת ההתקשרות המקורית והתקופה שנותרה (שנים)	שיוך ענפי של השוכר	האם אחראי ל-20% או יותר מהכנסות הנכס?	האם מהווה שוכר עוגן?	שיעור משטח הנכס המשויך לשוכר (%) ליום 31.12.2023	שוכר א'
-	ערבות בנקאית בסכום השווה לדמי השכירות המינימליים ודמי ניהול של שלושה חודשי שכירות וניהול צמודה למדד המחירים לצרכן.	צמוד למדד המחירים לצרכן	תקופת אופציה נוספת בת 7 שנים.	חוזה נחתם בדצמבר, 2019 החוזה מחולק לתקופה ראשונה של שנתיים ותקופה נוספת של 7 שנים. השוכר מימש את האופציה לתקופה השנייה.	רשת מזון	לא	כן	12%	שוכר א'

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

2028 לשנת ואילך	לשנת 2027	לשנת 2026	לשנת 2025	לשנת 2024	(נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס - 100%)
אלפי ש"ח					
84,812	22,494	24,130	27,535	29,827	מרכיבים קבועים
3,066	3,066	3,066	3,066	3,066	מרכיבים משתנים (אומדן)*
87,878	25,560	27,196	30,601	32,893	סה"כ

19.7.6. השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

אין בכוונת החברה לבצע השבחות מהותיות במרכז במהלך שנת 2024.

19.7.7. מימון ספציפי

בשנים 2022, 2023 ונכון למועד הדוח, לא היה קיים מימון ספציפי בקשר עם המרכז המסחרי. יצוין כי מרכז זה משועבד כבטוחה למחזיקי אגרות החוב (סדרה יג'), כמפורט להלן.

19.7.8. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

להלן פרטים בדבר שעבודים ומגבלות מהותיות בקשר עם המרכז המסחרי ליום 31 בדצמבר 2023:

סוג	פירוט	הסכום המובטח על-ידי השעבוד ליום 31.12.2023 (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.	434,614

19.7.9. פרטים אודות הערכת השווי³⁷

להלן פרטים אודות הערכת שווי בקשר עם המרכז המסחרי לשנים 2021, 2022 ו-2023:

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	(נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס - 100%)
505,870	569,750	589,930	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
ירון ספקטור			זהות מעריך השווי
כן			האם המעריך בלתי תלוי?
כן			האם קיים הסכם שיפוי?
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	תאריך התוקף של הערכת השווי
היוון הכנסות			מודל הערכת השווי

³⁷ הערכת השווי מצורפת לדוח תקופתי זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו, והיא כוללת, בין היתר, פרטים אודות מעריך השווי וניסיונו.

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	(נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס - 100%)	
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי				
29,404	29,496	29,528	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)	אם ההערכה בגישת היוון תזרימי מזומנים (Income) (Approach)
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 (%)	
86	98	102	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 1+ (ש"ח)	
86	98	102	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 2+ (ש"ח)	
86	98	102	דמי שכירות בסיסיים חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)	
6.20%	6.20%	6.30%	שיעור היוון שכ"ד שנלקח לצורך הערכת השווי (%)	
7.20%	7.45%	7.55%	שיעור היוון הפרשי פדיון שנלקח לצורך הערכת השווי (%)	
7.70%	7.70%	7.80%	שיעור היוון רווחי ניהול לצורך הערכת השווי (%)	
שינוי בשווי בשנת 2023			ניתוח רגישות לשווי:	
(באלפי ש"ח)				
	(26,130)		ירידה של 5%	שיעורי תפוסה*
	(38,420)		עלייה של 0.5%	שיעורי היוון
	45,060		ירידה של 0.5%	
	26,130		עלייה של 5%	דמי שכירות ממוצעים למטר
	(26,130)		ירידה של 5%	

* 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 2023:

פירוט ליום 31.12.2023		(נתונים לפי חלק החברה בנכס, דהיינו 50% בהכנסות שכ"ד ו-100% בהכנסות והוצאות הניהול) ³⁸
שם הנכס	BIG טבריה	
מיקום הנכס	בעיר טבריה	
שטחי הנכס – פיצול לפי שימושים	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.	
מבנה האחזקה בנכס	ביג מגה אור בעלת זכויות הבעלות במגרש עליו ממוקם המרכז המסחרי. החברה מחזיקה ב-50% מהונה המונפק והנפרע של ביג מגה אור.	
חלק התאגיד בפועל בנכס	50%	
שמות השותפים 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.	
תאריך רכישת הנכס	12.3.2008	
פירוט זכויות משפטיות בנכס	בעלות	
מצב רישום זכויות משפטיות	זכות הבעלות רשומה על שם ביג מגה אור בלשכת רישום המקרקעין	
זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות	-	
נושאים מיוחדים	-	
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	שווי מאזני – חברה בשליטה משותפת	

19.8.2. נתונים עיקריים

להלן נתונים עיקריים בקשר עם המרכז המסחרי לשנים 2021, 2022 ו-2023:

		נתונים לפי חלק החברה בנכס, דהיינו 50% בהכנסות שכ"ד ו-100% בהכנסות והוצאות הניהול		
	בתאריך רכישת הנכס*	שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023
שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	38,739	92,335	97,350	103,350
		92,335	97,350	103,350
ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח)				
רווחי או הפסדי שערון (באלפי ש"ח)	39845	7,902	4,945	5,914
שיעור תפוסה ממוצע (%)		100% (בקירוב)	100% (בקירוב)	100% (בקירוב)
שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)		10,720	10,777	10,777
סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)		8,589	8,991	9,260
דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש) (ש"ח)		89	90	94
דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (בש"ח)		-	114	-
NOI (באלפי ש"ח)		6,525	6,700	6,956
NOI מתואם (באלפי ש"ח)		6,113	6,445	6,986

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

(נתונים לפי חלק החברה בנכס, דהיינו 50% בהכנסות שכ"ד ו-100% בהכנסות והוצאות הניהול)	שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	בתאריך רכישת הנכס*
שיעור תשואה בפועל (%)	7.07%	6.88%	6.58%	
שיעור תשואה מותאם (%)	6.62%	6.62%	6.73%	
מספר שוכרים לתום שנת דיווח	33	33	34	
כדיין ממוצע למטר רבוע	1,898	1,893	2,214	
עומס כולל ניהול	5.2%	5.8%	5.6%	

19.8.3. פילוח מבנה הכנסות ועלויות

להלן נתונים בדבר הכנסות ועלויות בקשר עם המרכז המסחרי לשנים 2021, 2022 ו-2023 (באלפי ש"ח):

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	(נתונים לפי חלק החברה בנכס, דהיינו 50% בהכנסות שכ"ד ו-100% בהכנסות והוצאות הניהול)
הכנסות:			
5,039	5,429	5,030	מדמי שכירות – קבועות
654	416	1,021	מדמי שכירות – משתנות
2,896	3,146	3,209	מדמי ניהול
8,589	8,991	9,260	סה"כ הכנסות
עלויות:			
2,064	2,291	2,459	ניהול, אחזקה ותפעול לרבות שיווק וללא העמסות מטה
2,064	2,291	2,459	סה"כ עלויות:
6,525	6,700	6,801	רווח:
6,525	6,700	6,801	נסו:

19.8.4. שוכרים עיקריים בנכס

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 31.12.2023	השוכר
ציון מיוחדת	פירוט בטחונות (ככל שקיימות)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אופציות להארכה (שנים)	תקופת ההתקשרות המקורית והתקופה שנתירה (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'

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

אלפי ש"ח					נתונים לפי חלק החברה בנכס, דהיינו 50% בהכנסות שכ"ד ו-100% בהכנסות והוצאות הניהול)
לשנת 2028 ואילך	לשנת 2027	לשנת 2026	לשנת 2025	לשנת 2024	
10,684	3,977	4,239	4,893	5,680	מרכיבים קבועים
494	494	494	494	494	מרכיבים משתנים (אומדן)
11,178	4,471	4,733	5,387	6,174	סה"כ

19.8.6. השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

אין בכוונת החברה לבצע השבחות מהותיות בנכס במהלך שנת 2024.

19.8.7. מימון ספציפי

בשנים 2022, 2023 ולמועד הדוח לא קיים מימון ספציפי בקשר 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 יא) של החברה, כמפורט להלן.

19.8.8. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

להלן פרטים בדבר שעבודים ומגבלות מהותיות בקשר עם המרכז המסחרי ליום 31 בדצמבר 2023:

הסכום המובטח על-ידי השעבוד ליום 31.12.2023 (באלפי ש"ח)	פירוט	סוג
557,048	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 מגה 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 הממשכנת לקבלת תגמולי ביטוח - והכל, כמפורט באגרת החוב.	שעבודים | דרגה ראשונה

19.8.9. פרטים אודות הערכת השווי³⁹

להלן פרטים אודות הערכת שווי בקשר עם המרכז המסחרי לשנים 2021, 2022 ו-2023:

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	נתונים לפי חלק החברה בנכס, דהיינו 50% בהכנסות שכ"ד ו-100% בהכנסות והוצאות הניהול)
184,670	194,700	206,700	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
		ירון ספקטור	זהות מעריך השווי
		כן	האם המעריך בלתי תלוי?
		כן	האם קיים הסכם שיכיר?
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	תאריך התוקף של הערכת השווי

³⁹ הערכת השווי מצורפת לדוח תקופתי זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו, והיא כוללת, בין היתר, פרטים אודות מעריך השווי וניסיונו.

19.9. מרכז מסחרי BIG FASHION בית שמש

19.9.1. הצגת הנכס

להלן פרטים אודות המרכז המסחרי ליום 31 בדצמבר 2023:

פירוט ליום 31.12.2023		(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 בניי כולל של כ-18,000 מ"ר ברוטו ומגרש חניה פתוח בניי 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 מהוונות 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 /ואו 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	ראו סעיף 19.9.6 לדוח		
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	איחוד		

19.9.2. נתונים עיקריים

להלן נתונים עיקריים בקשר עם המרכז המסחרי לשנים 2021, 2022 ו-2023:

נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס - (100%)		שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	בתאריך רכישת הנכס*
שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	100% בקירוב	268,510	293,460	313,480	154,627
	100% בקירוב	268,510	293,460	313,480	
רווחי או הפסדי שערון (באלפי ש"ח)	100% בקירוב	18,562	20,122	18,428	16 בספטמבר, 2007
שיעור תפוסה ממוצע (%)	100% בקירוב	100% בקירוב	100% בקירוב	100% בקירוב	
שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)		14,213	14,376	13,995	
סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)		27,306	30,310	31,514	
דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש) (ש"ח)		105	109	116	
דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (בש"ח)		134	123	130	

נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס - (100%)	שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	בתאריך רכישת הנכס*
NOI (באלפי ש"ח)	20,659	20,716	22,952	
NOI מתואם (באלפי ש"ח)	18,829	20,716	22,794	
שיעור תשואה בפועל (%)	7.69%	7.84%	7.32%	
שיעור תשואה מותאם (%)	6.97%	6.97%	7.17%	
מספר שוכרים לתום שנת דיווח	90	90	95	
כדין ממוצע למ"ר	1,464	1,542	1,521	
עומס כולל ניהול	11.8%	13.7%	12.8%	

19.9.3 פילוח מבנה הכנסות ועלויות

להלן נתונים בדבר הכנסות ועלויות בקשר עם המרכז המסחרי לשנים 2021, 2022 ו-2023 (באלפי ש"ח):

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	(נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס - 100%)
(באלפי ש"ח)			
הכנסות:			
14,198	16,417	15,744	מדמי שכירות – קבועות
3,734	2,496	3,723	מדמי שכירות – משתנות
9,374	11,397	12,047	מדמי ניהול
27,306	30,310	31,514	סה"כ הכנסות
עלויות:			
6,647	7,293	8,562	ניהול, אחזקה ותפעול לרבות שיווק וללא העמסות מטה
6,647	7,293	8,562	סה"כ עלויות:
20,659	23,017	22,952	רווח:
20,659	23,017	22,952	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)

שנת 2028 ואילך	שנת 2027	שנת 2026	שנת 2025	שנת 2024	(נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס - 100%)
אלפי ש"ח					
33,221	13,979	15,723	17,603	21,238	מרכיבים קבועים
1,355	1,355	1,355	1,355	1,355	מרכיבים משתנים (אומדן)
34,576	15,334	17,078	18,958	22,593	סה"כ

19.9.6 השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

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 בניה 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 השבחה 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 להלן.

19.9.7. מימון ספציפי

בשנים 2022, 2023 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.

19.9.8. שעבדים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

סוג	פירוט	הסכום המובטח על-ידי השעבוד ליום 31.12.2023 (באלפי ש"ח)
שעבדים | דרגה ראשונה	אגרות החוב (סדרה יא') מובטחות בשעבוד על-ידי החברה לטובת הנאמן לאגרות החוב (סדרה יא') בשעבדים כמפורט להלן: (1) שעבוד קבוע ויחיד, מדרגה ראשונה, והמחאה יחידה על דרך השעבוד, מדרגה ראשונה, על כל זכויות החכירה (המהוונות) מאת ממ"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.	557,048

19.9.9. פרטים אודות הערכת השווי⁴⁰

להלן פרטים אודות הערכת שווי בקשר עם המרכז המסחרי לשנים 2021, 2022 ו-2023:

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%)
268,510	293,460	313,480	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
ירון ספקטור			זהות מעריך השווי
כן			האם המעריך בלתי תלוי?
כן			האם קיים הסכם שיפוי?
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	תאריך התוקף של הערכת השווי
היוון הכנסות			מודל הערכת השווי
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי			
14,299	14,422	13,995	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-ההשכרה לצורך הערכת שווי (%)
95	105	111	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 1+ (ש"ח)

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

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%)	
95	105	111	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 2+ (ש"ח)	
95	105	111	דמי שכירות בסיסיים חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)	
6.80%	6.85%	6.95%	שיעור היוון שכ"ד שנלקח לצורך הערכת השווי (%)	
7.30%	7.35%	8.20%	שיעור היוון הפרשי פדיון שנלקח לצורך הערכת השווי (%)	
8.30%	8.35%	8.45%	שיעור היוון רווחי ניהול לצורך הערכת השווי (%)	
שינוי בשווי בשנת 2023			ניתוח רגישות לשווי:	
(באלפי ש"ח)				
(13,440)			ירידה של 5%	שיעורי תפוסה*
(18,040)			עלייה של 0.5%	שיעורי היוון
20,840			ירידה של 0.5%	
13,440			עלייה של 5%	דמי שכירות ממוצעים למטר
(13,440)			ירידה של 5%	

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

19.10.מרכז מסחרי Big Fashion נצרת

19.10.1. הצגת הנכס

להלן פרטים אודות במרכז המסחרי ליום 31 בדצמבר 2023:

פירוט ליום 31.12.2023	(נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס -59%)
שם הנכס	Big Fashion נצרת
מיקום הנכס	נצרת, ישראל
שטחי 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").
מבנה האחזקה בנכס	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%.
חלק התאגיד בפועל בנכס	59%
שמות השותפים בנכס	ראו פירוט לעיל
תאריך רכישת הנכס	<p>1. רכישת זכויות החברה ב-Big Fashion נצרת (במישרין ובעקיפין) נעשתה מצדדים שלישיים בשלבים כמפורט להלן:</p> <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")⁴¹ ("מזכר העקרונות")⁴², 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,⁴³ 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")⁴⁴ 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

41 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.ת.ר. השקעות ונדל"ן בע"מ (10%), שהינם צדדים שלישיים.

42 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 ראשוני). יציין, כי בהסכם המסגרת (כהגדרתו להלן) הוסכם בין הצדדים על עדכון חלק מההוראות המתייחסות לאופן ניהול חברת המרכז.

43 הסכם הקצאת המניות כאמור היווה חלק מהסכם מסגרת להסכמי מזכר 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, החזקות 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 ניהול של חברת המרכז.

44 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 יענקו ל-ICE לתקופה של 24 שנים ו-11 חודשים החל מיום 1 בדצמבר 2017 ועד ליום 1 בנובמבר 2041.



פירוט ליום 31.12.2023	נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס (59%-)
<p>הארכה, על-פי הסכם מכר זכויות חכירה מיום 26 באפריל 2018 בין נירו טיטאן אחזקות בע"מ ("נירו")⁴⁵ ולבין החברה ("הסכם רכישת 18% מזכויות החכירה").</p> <p>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 המחתה ארמון ההגמון הישנה את הזכויות האמורות לחברת המרכז ("הסכם חברת המרכז – ארמון ההגמון")⁴⁶.</p> <p>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.</p>	
<p>מקרקעי הנכס הינם בבעלות של הפטריארכיה היוונית אורתודוקסית של ירושלים ("הכנסייה"), המוכרת לבעלי זכויות החכירה הבאים:⁴⁷</p> <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. 	פירוט זכויות משפטיות בנכס
<p>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.⁴⁸</p>	מצב רישום זכויות משפטיות
<p>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.</p>	זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות
<p>אין</p>	נושאים מיוחדים
<p>שווי מאזני</p>	שיטת הצגה בדוחות הכספיים

45 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-CE), 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 בפנקס המקרקעי.

46 יציין, 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 קומביניציה מיום 20 באוגוסט 1993, על תוספותיו, כאשר יתרת הזכויות על הקרקע (28%) נותרו בידיה של הכנסייה ("הסכם הקומביניציה"), ובהתאם לתוספת השניה להסכם הקומביניציה 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 הקומביניציה והתוספות לו.

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

19.10.2. נתונים עיקריים

להלן נתונים עיקריים בקשר עם המרכז המסחרי לשנים 2021, 2022 ו-2023:

		נתונים לפי 100% חלק החברה (בנכס - 59%)		
בתאריך רכישת הנכס		שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023
188,316	עלות ההקמה (באלפי ש"ח)	614,200	671,180	672,770
		614,200	671,180	672,770
רכישת זכויות החברה בנכס כמפורט בסעיף 19.10.1	מועד הרכישה	53,531	40,523	2,652
		100%	100%	100%
		16,183	15,445	16,028
		36,259	43,528	41,707
		187	236	217
		300	-	227
		35,801	42,826	40,695
		40,064	43,914	45,265
		5.83%	6.38%	6.05%
		6.52%	6.54%	6.73%
		81	81	87
		2,128	2,242	2,309
		11.3%	12.2%	11.8%

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

19.10.3. פילוח מבנה הכנסות ועלויות

להלן נתונים בדבר הכנסות ועלויות בקשר עם המרכז המסחרי לשנים 2021, 2022 ו-2023:

נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס - 59%			
שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	(באלפי ש"ח)
הכנסות:			
32,308	40,261	35,064	מדמי שכירות - קבועות
3,951	3,267	6,643	מדמי שכירות - משתנות
36,259	43,528	41,707	סה"כ הכנסות
עלויות:			
458	702	1,012	ניהול, אחזקה ותפעול לרבות שיווק וללא העמסות מטה
458	702	1,012	סה"כ עלויות:
35,801	42,826	40,695	רווח:
35,801	42,826	40,695	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)

2028 לשנת ואילך	2027 לשנת	2026 לשנת	2025 לשנת	2024 לשנת	(נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס - אלפי ש"ח)
58,063	26,029	32,278	36,252	41,146	מרכיבים קבועים
1,931	1,931	1,931	1,931	1,931	מרכיבים משתנים (אומדן)
59,994	27,960	34,209	38,183	43,077	סה"כ

19.10.6. השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

אין בכוונת החברה לבצע השבחות מהותיות בנכס במהלך שנת 2024.

19.10.7. מימון ספציפי

בשנים 2022, 2023 ונכון למועד הדוח, לא קיים מימון ספציפי בקשר עם המרכז המסחרי. יצוין כי מרכז זה משועבד כבטוחה למחזיקי אגרות החוב (סדרה יד'), כמפורט להלן.

19.10.8. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

להלן פרטים בדבר שעבודים ומגבלות מהותיות בקשר עם המרכז המסחרי ליום 31 בדצמבר 2023:

סוג	פירוט	הסכום המובטח על-ידי השעבוד ליום 31.12.2023 (במיליוני ש"ח)
שעבודים | דרגה ראשונה	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 הקומבינציה; (4) שעבוד קבוע ויחיד, מדרגה ראשונה, על תגמולי ביטוח – והכול, כמפורט באגרת החוב.	347,480
שעבודים | דרגה שנייה	הלוואות ביג מובטחות בשעבוד לטובת החברה על כל הנכסים והזכויות המפורטות לעיל, בשינויים המחויבים – והכל כמפורט באגרת החוב לטובת ביג.	

19.10.9. פרטים אודות הערכת השווי⁴⁹

להלן פרטים אודות הערכת שווי בקשר עם המרכז המסחרי לשנים 2021, 2022 ו-2023:

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	(נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס - 59%)	
614,200	671,180	672,770	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)	
ירון ספקטור			זהות מעריך השווי	
כן			האם המעריך בלתי תלוי?	
כן			האם קיים הסכם שיפוי?	
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	תאריך התוקף של הערכת השווי	
היוון הכנסות			מודל הערכת השווי	
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי				
16,183	15,445	16,028	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)	אם ההערכה בגישת היוון תזרימי מזומנים (Income Approach)
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 (%)	
206	237	235	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 1+ (ש"ח)	
206	237	235	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 2+ (ש"ח)	
206	237	235	דמי שכירות בסיסיים חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)	
6.50%	6.50%	6.70%	שיעור היוון שכ"ד שנלקח לצורך הערכת השווי (%)	
7.50%	7.75%	7.95%	שיעור היוון הפרשי כדיון שנלקח לצורך הערכת השווי (%)	
שינוי בשווי בשנת 2023 (באלפי ש"ח)			ניתוח רגישות לשווי:	
			ירידה של 5%	שיעורי תפוסה*
			עלייה של 0.5%	שיעורי היוון
			ירידה של 0.5%	דמי שכירות ממוצעים למטר
			עלייה של 5%	
			ירידה של 5%	

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

⁴⁹ הערכת השווי מצורפת לדוח תקופתי זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו, והיא כוללת, בין היתר, פרטים אודות מעריך השווי וניסיונו.

19.11. מרכז מסחרי Big רגבה

19.11.1. הצגת הנכס

להלן פרטים אודות המרכז המסחרי ליום 31 בדצמבר 2023:

פירוט ליום 31.12.2023	(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 מהוונת 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 בניה בלתי מנוצלות משמעותיות
החברה פועלת לקידום היתר הבניה להקמת בניין משרדים מעל המרכז המסחרי.	נושאים מיוחדים
שווי מאזני	שיטת הצגה בדוחות הכספיים

19.11.2. נתונים עיקריים

להלן נתונים עיקריים בקשר עם המרכז המסחרי לשנים 2021, 2022 ו-2023:

נתונים לפי 100% חלק (החברה בנכס - 50%)		שנת 2023	שנת 2022	שנת 2021	בתאריך רכישת הנכס*
שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	310,300	307,900	281,430	97,914	עלות ההקמה (באלפי ש"ח)
	310,300	307,900	281,430		
רווחי או הפסדי שערון (באלפי ש"ח)	1,050	23,466	12,782	2001	מועד הרכישה
שיעור תפוסה ממוצע (%)	100%	100%	96%		
שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)	15,817	15,871	15,007		
סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)	21,780	22,157	19,192		
דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש) (ש"ח)	93	96	84		
דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (בש"ח)	-	83	74		
NOI (באלפי ש"ח)	19,454	19,164	16,705		
NOI מתואם (באלפי ש"ח)	19,746	19,701	17,538		
שיעור תשואה בפועל (%)	6.27%	6.22%	5.94%		
שיעור תשואה מותאם (%)	6.36%	6.40%	6.23%		
מספר שוכרים לתום שנת דיווח	41	41	39		
כדיון ממוצע למטר רבוע	1,278	1,371	1,405		
עומס כולל ניהול	8.6%	8.6%	7.6%		

* הירידה בשיעור התפוסה בשנת 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 2021-2023 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 בכונת החברה להשכירו בטווח הקצר.

** משקף את סך העלות שהושקעה בנכס עד ליום 31 בדצמבר 2023.

19.11.3. פילוח מבנה הכנסות ועלויות

להלן נתונים בדבר הכנסות ועלויות בקשר עם המרכז המסחרי לשנים 2021, 2022 ו-2023:

נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס - 50%			שנת 2023	שנת 2022	שנת 2021
(באלפי ש"ח)					
הכנסות:					
מדמי שכירות - קבועות	14,464	16,694	13,640		
מדמי שכירות - משתנות	3,142	1,500	2,277		
מדמי ניהול	4,174	3,963	3,275		
סה"כ הכנסות	21,780	22,157	19,192		
עלויות:					
ניהול, אחזקה ותפעול לרבות שיווק וללא העמסות מטה	2,326	2,993	2,487		
סה"כ עלויות:	2,326	2,993	2,487		
רווח:	19,454	19,164	16,705		
NOI:	19,454	19,164	16,705		

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 2028 ואילך	לשנת 2027	לשנת 2026	לשנת 2025	לשנת 2024	(נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס - 50%)
אלפי ש"ח					
40,470	11,874	12,290	13,469	14,747	מרכיבים קבועים
1,122	1,122	1,122	1,122	1,122	מרכיבים משתנים (אומדן)
41,592	12,996	13,412	14,591	15,869	סה"כ

19.11.6. השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

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

19.11.7. מימון ספציפי

בשנים 2022, 2023 ונכון למועד הדוח, לא קיים מימון ספציפי בקשר עם המרכז המסחרי. יצוין כי המרכז המסחרי משועבד כבטוחה למחזיקי אגרות החוב (סדרה טז'), כמפורט להלן.

19.11.8. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

להלן פרטים בדבר שעבודים ומגבלות מהותיות בקשר עם המרכז המסחרי ליום 31 בדצמבר 2023:

סוג	פירוט	הסכום המובטח על-ידי השעבוד ליום 31.12.2023 (במיליוני ש"ח)
שעבודים | דרגה ראשונה	<p>אגרות החוב (סדרה טז') מובטחות בשעבוד על-ידי החברה לטובת הנאמן לאגרות החוב (סדרה טז') בשעבודים 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 המשועבדות (כל מניות חוצות רגבה ומניות רגבה נכסים אשר בבעלות שותפות ביג רגבה 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 המשועבדות 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, תשועבדנה 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>	192,163
שעבודים | דרגה שנייה	<p>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.</p>	

19.11.9 פרטים אודות הערכת השווי⁵⁰

להלן פרטים אודות הערכת שווי בקשר עם המרכז המסחרי ליום 31 בדצמבר בשנים 2021, 2022 ו-2023:

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	(נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס - 50%)
281,430	307,900	310,300	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
זהות מעריך השווי			
ירון ספקטור			
האם המעריך בלתי תלוי?			
כן			
האם קיים הסכם שיכיר?			
כן			
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	תאריך התוקף של הערכת השווי
מודל הערכת השווי			
היוון הכנסות			
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי			
15,701	15,871	15,817	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-ההשכרה לצורך הערכת שווי (%)
85	98	99	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 1+ (ש"ח)
85	98	99	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 2+ (ש"ח)
85	98	99	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)
6.30%	6.30%	6.50%	שיעור היוון שכ"ד שנלקח לצורך הערכת השווי (%)
7.30%	7.55%	7.75%	שיעור היוון הפרשי פדיון שנלקח לצורך הערכת השווי (%)
7.80%	7.80%	8.00%	שיעור היוון רווחי ניהול לצורך הערכת השווי (%)
שינוי בשווי בשנת 2023			ניתוח רגישות לשווי:
(באלפי ש"ח)			
(12,740)			ירידה של 5%
(18,200)			עלייה של 0.5%
21,240			ירידה של 0.5%
12,750			עלייה של 5%
(12,740)			ירידה של 5%

* שטח בר השכרה לשנת 2023 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 בנין עיר בהכנה) ולכן אין בכונת החברה להשכירו בטווח הקצר.

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

⁵⁰ הערכת השווי מצורפת לדוח תקופתי זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו, והיא כוללת, בין היתר, פרטים אודות מעריך השווי וניסיונו.

19.12. קניין BIG FASHION DANILOF, טבריה ("קניין ביג פאשן דנילוף")

19.12.1. הצגת הנכס

להלן פרטים אודות המרכז המסחרי ליום 31 בדצמבר 2023:

שם הנכס	פירוט ליום 31.12.2023
שם הנכס	קניין ביג פאשן דנילוף.
מיקום הנכס	מתחם הרחובות יהודה הלוי, העמקים ובן זכאי, טבריה.
שטחי הנכס - פיצול לפי שימושים	הקניין 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.
מבנה ההחזקה בנכס	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.
חלק התאגיד בפועל בנכס	50%.
שמות השותפים בנכס	יתרת המניות בדנילוף יזמות (50%) מוחזקת על-ידי דנילוף אחזקות בע"מ ⁵¹ .
תאריך רכישת הנכס	בחודש אוגוסט 2010 התקשרה ביג מרכזי קניות בע"מ בהסכם לרכישת 50% מהזכויות בקניין ביג פאשן דנילוף.
פירוט זכויות משפטיות בנכס	שטח בשיעור 44.3% מהמקרקעין עליהם הוקם קניין ביג פאשן דנילוף הינו בבעלות דנילוף יזמות, ויתרת השטח של המקרקעין האמורים הינו בבעלות רשות הפיתוח (14.3%) וקרן קיימת לישראל (41.3%), אשר מוחכרת במלואה בחכירה מהוונת לדנילוף יזמות.
מצב רישום זכויות משפטיות	זכויות הבעלות רשומות בלשכת רישום המקרקעין וזכויות החכירה של דנילוף יזמות רשומות ברמ"י.
זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות	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 הדיור הממשלתי, ולכשיאוכלס הוא ישמש לצרכי משרדי ממשלה.
נושאים מיוחדים	אין
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	שווי מאזני

51 בין בעלי המניות נחתם ביום 1 באוגוסט 2010 הסכם המסדיר, בין היתר, את החזקות הצדדים בדנילוף יזמות ואת מבנה הדיירקטוריון של דנילוף יזמות, ואשר כולל הוראות בדבר אופן קבלת ההחלטות בדנילוף יזמות, ניהול הקניין, המימון של דנילוף יזמות, הנבלות 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 2021, 2022 ו-2023:

		נתונים לפי 100% חלק החברה בהכנסות שכירות - 50%, ובהכנסות ובהוצאות ניהול - 100%		
בתאריך רכישת הנכס*		שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023
299,697	עלות ההקמה (באלפי ש"ח)	327,760	372,760	390,340
		327,760	372,760	390,340
2010	מועד הרכישה	12,172	9,730	7,506
	שיעור תכוסה ממוצע (%)	מסחר 99% משרדים 100%	מסחר 99% משרדים 100%	מסחר 99% משרדים 100%
	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)	מסחר 13,593 משרדים 3,000	מסחר 13,792 משרדים 3,000	מסחר 13,613 משרדים 7,446
	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)	29,129	34,077	36,464
	דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש) (ש"ח)	101	115	98
	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (בש"ח)	מסחר 112 משרדים 42	מסחר 123 משרדים 44	מסחר 123 משרדים 47
	NOI (באלפי ש"ח)	20,295	23,641	24,992
	NOI מתואם (באלפי ש"ח)	21,995	25,502	27,008
	שיעור תשואה בפועל (%)	6.19%	6.34%	6.40%
	שיעור תשואה מותאם (%)	*6.86%	*6.84%	6.92%
	מספר שוכרים לתום שנת דיווח	102	104	107
	כדיון ממוצע למטר רבוע	1,308	1,390	1,456
	עומס כולל ניהול	13.7%	11.4%	11.7%

* בחישוב ה-NOI המתואם הובאה בחשבון ההכנסה הצפויה משתי קומות המשרדים, אשר נכון למועד הדוח הושלמה בנייתן ברמת המעטפת והושכרו במלואן למנהל הדיור הממשלתי.

19.12.3. פילוח מבנה הכנסות ועלויות

להלן נתונים בדבר הכנסות ועלויות בקשר עם המרכז המסחרי, לשנים 2021, 2022 ו-2023:

		נתונים לפי 100% חלק החברה בהכנסות שכירות - 50%, ובהכנסות ובהוצאות ניהול - 100%		
שנת 2021		שנת 2022	שנת 2023	(באלפי ש"ח)
הכנסות:				
18,060	21,994	21,669	מדמי שכירות - קבועות	
2,043	1,277	3,166	מדמי שכירות - משתנות	
9,025	10,805	11,629	מדמי ניהול	
29,129	34,077	36,464	סה"כ הכנסות	
עלויות:				
8,833	10,436	11,472	ניהול, אחזקה ותפעול לרבות שיווק וללא העמסות מטה	
8,833	10,436	11,472	סה"כ עלויות:	
20,295	23,641	24,992	רווח:	
20,295	23,641	24,992	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 2028 ואילך	לשנת 2027	לשנת 2026	לשנת 2025	לשנת 2024	(נתונים לפי 100% חלק החברה בהכנסות שכירות - 50%, ובהכנסות ובהוצאות הניהול - 100%)
אלפי ש"ח					
99,878	18,434	19,586	20,301	22,926	מרכיבים קבועים
787	787	787	787	787	מרכיבים משתנים (אומדן)
100,665	19,221	20,373	21,088	23,713	סה"כ

19.12.6. השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

אין בכוונת החברה לבצע השבחות מהותיות בנכס במהלך שנת 2024.

19.12.7. מימון ספציפי

בשנים 2022, 2023 ונכון למועד הדוח, לא קיים מימון ספציפי בקשר עם המרכז המסחרי. יצוין כי המרכז המסחרי משועבד כבטוחה למחזיקי אגרות החוב (סדרה יז'), כמפורט להלן.

19.12.8. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

להלן פרטים בדבר שעבודים ומגבלות מהותיות בקשר עם המרכז המסחרי ליום 31 בדצמבר 2023:

סוג	פירוט	הסכום המובטח על-ידי השעבוד ליום 31.12.2023 (במיליוני ש"ח)
שעבודים | דרגה ראשונה	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 המשעבדת לקבלת תגמולי ביטוח – והכל, כמפורט באגרת החוב.	215,634
שעבודים | דרגה שנייה	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.	

19.12.9. פרטים אודות הערכת השווי⁵²

להלן פרטים אודות הערכת שווי בקשר עם המרכז המסחרי ליום 31 בדצמבר לשנים 2021, 2022 ו-2023:

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	(נתונים לפי 100% חלק החברה בהכנסות שכירות - 50% ובהכנסות ובהוצאות הניהול – 100%)	
327,760	372,760	390,340	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)	
ירון ספקטור			זהות מעריך השווי	
כן			האם המעריך בלתי תלוי?	
כן			האם קיים הסכם שיפוי?	
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	תאריך התוקף של הערכת השווי	
היוון הכנסות			מודל הערכת השווי	
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי				
16,713	16,912	מסחר 13,613 משרדים 7,446	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-ההשכרה לצורך הערכת שווי (%)	
117	124	מסחר 129 משרדים 47	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 1+ (ש"ח)	
117	124	מסחר 129 משרדים 47	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 2+ (ש"ח)	
117	124	מסחר 129 משרדים 47	דמי שכירות בסיסיים חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)	
6.80%	6.85%	מסחר 6.95% משרדים 6.40%	שיעור היוון שכ"ד שנלקח לצורך הערכת השווי (%)	
7.30%	7.35%	מסחר 8.2%	שיעור היוון הפרשי פדיון שנלקח לצורך הערכת השווי (%)	
8.30%	8.35%	8.45%	שיעור היוון רווחי ניהול לצורך הערכת השווי (%)	
שינוי בשווי בשנת 2023			ניתוח רגישות לשווי:	
(באלפי ש"ח)				
(15,190)			ירידה של 5%	שיעורי תפוסה*
(20,390)			עלייה של 0.5%	שיעורי היוון
23,570			ירידה של 0.5%	
15,200			עלייה של 5%	דמי שכירות ממוצעים למטר
(15,190)			ירידה של 5%	

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

⁵² הערכת השווי מצורפת לדוח תקופתי זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו, והיא כוללת, בין היתר, פרטים אודות מעריך השווי וניסיונו.

19.13. ביג ראשון לציין

19.13.1. הצגת הנכס

להלן פרטים אודות המרכז המסחרי ליום 31 בדצמבר 2023:

פירוט ליום 31.12.2023		(נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס - 100%)
שם הנכס	ביג ראשון לציין	
מיקום הנכס	דרך המכבים 62, אזור התעשייה הישן, ראשון לציין, ישראל	
שטחי הנכס - פיצול לפי שימושים	המרכז המסחרי בנוי על מגרש בשטח של כ-19,202 מ"ר וכולל מבנה בעל שלוש קומות (לרבות קומת הקרקע) בשטח כולל של כ-11,400 מ"ר.	
מבנה ההחזקה בנכס	ביג מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת הינה בעלת זכות חכירה במגרש עליו ממוקם המרכז המסחרי.	
חלק התאגיד בפועל בנכס	100%	
שמות השותפים בנכס	ביג מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת	
תאריך רכישת הנכס	ביום 22 בדצמבר 2003, התקשרה ביג מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת עם סולל בונה בע"מ ("סולל בונה") בהסכם לרכישת זכויות החכירה של סולל בונה במקרקעין, יחד עם כל זכויות וחובות סולל בונה מכוח הסכם השכירות מיום 1 ביולי 2003 שבינו לבין טיב טעם רשתות בע"מ.	
פירוט זכויות משפטיות בנכס	זכות חכירה לתקופה של 999 שנים.	
מצב רישום זכויות משפטיות	זכות החכירה רשומה על שם ביג מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת בלשכת רישום המקרקעין.	
זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות	יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלות בהיקף של כ-11,500 מ"ר שטח עיקרי.	
נשאים מיוחדים	בנכס אושר שימוש חורג מתעשייה למסחר לתקופה של 25 שנה הצפויה להסתיים בשנת 2029. ⁵³	
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	מאוחד	

19.13.2. נתונים עיקריים

להלן נתונים עיקריים בקשר עם המרכז המסחרי לשנים 2021, 2022 ו-2023:

		נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס - 100%		
בתאריך רכישת הנכס*		שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023
23,760	עלות ההקמה (באלפי ש"ח)	127,655	133,390	138,000
		127,655	133,390	138,000
22 בדצמבר, 2003	מועד הרכישה	1,125	5,735	4,610
		100%	100%	100%
		10,001	10,002	10,002
		9,059	9,446	9,920
		75	78	83

53 מובהר, כי אין וודאות כי האישיור לשימוש חורג יוארך לתקופה נוספת.

בתאריך רכישת הנכס*	שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	(נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס - 100%)
	-	-	-	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (בש"ח)
	8,907	9,292	9,757	NOI (באלפי ש"ח)
	9,166	9,650	9,848	NOI מתואם (באלפי ש"ח)
	7.00%	7.00%	7.07%	שיעור תשואה בפועל (%)
	7.10%	7.10%	7.14%	שיעור תשואה מותאם (%)
	1	1	1	מספר שוכרים לתום שנת דיווח
	-	-	-	פדיון ממוצע למטר רבוע

* משקף את סך העלות שהושקעה בנכס עד ליום 31 בדצמבר 2023.

19.13.3. פילוח מבנה הכנסות ועלויות

להלן נתונים בדבר הכנסות ועלויות בקשר עם המרכז המסחרי, לשנים 2021, 2022 ו-2023:

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	(נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס - 100%) (באלפי ש"ח)
הכנסות:			
9,046	9,392	9,914	מדמי שכירות – קבועות
13	54	6	מדמי שכירות – משתנות
9,059	9,446	9,920	סה"כ הכנסות
עלויות:			
152	154	163	ניהול, אחזקה ותפעול לרבות שיווק וללא העמסות מטה
152	154	163	סה"כ עלויות:
8,907	9,292	9,757	רווח:
8,907	9,292	9,757	NOI:

19.13.4. שוכרים עיקריים בנכס

תיאור הסכם השכירות					שיוך ענפי של השוכר	האם אחראי ל-20% או יותר מהכנסות הנכס?	האם מהווה שוכר עוגן?	שיעור משטח הנכס המשוך לשוכר (%) ליום 31.12.2023	השוכר
ציון מיוחדת	פירוט בטחונות (ככל שקיימות)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אופציות להארכה (שנים)	תקופת ההתקשרות והתקופה שנתרה (שנים)					
הנכס מושכר בשלמות לשוכר יחיד	ערבות בנקאית בגובה שלושה חודשי שכירות	צמוד למדד המחירים לצרכן, בנוסף, במימוש תקופת האופציה עלייה של 5% בדמי השכירות	נותרה תקופת אופציה נוספת בת 4.5 שנים מחודש פברואר 2005 עם תקופות אופציה בנות 5 שנים כל אחת ותקופת אופציה נוספת בת 4.5 שנים	תקופת השכירות הינה 10 שנים מחודש פברואר 2005 עם תקופות אופציה בנות 5 שנים כל אחת ותקופת אופציה נוספת בת 4.5 שנים	רשתות מזון	כן	כן	100%	טיב טעם

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

לשנת 2028 ואילך	לשנת 2027	לשנת 2026	לשנת 2025	לשנת 2024	(נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס - אלפי ש"ח)
16,240	10,011	10,011	10,011	10,011	מרכיבים קבועים
6	6	6	6	6	מרכיבים משתנים (אומדן)
16,246	10,017	10,017	10,017	10,017	סה"כ

19.13.6. השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

אין בכוונת החברה לבצע השבחות מהותיות בנכס במהלך שנת 2024.

19.13.7. מימון ספציפי

נכון למועד הדוח, לא קיים מימון ספציפי בקשר עם המרכז המסחרי. יצוין כי המרכז המסחרי משועבד כבטוחה למחזיקי אגרות החוב (סדרה כ'א), כמפורט להלן. להלן פרטים אודות המימון הספציפי שהיה קיים בקשר עם המרכז המסחרי עד ליום 12 בדצמבר, 2023:

הלוואה (*):			
-	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2023 (באלפי ש"ח) (*)	יתרות בדוח על המצב הכספי
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:		
67,200	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2022 (באלפי ש"ח)	

הלוואה (*):			
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:		
3,200	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2021	(באלפי ש"ח)
67,200	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:		
-		שווי הוגן ליום 31.12.2023 (באלפי ש"ח)	
12-2018		תאריך נטילת הלוואה מקורי	
80,000		גובה הלוואה מקורי (באלפי ש"ח)	
-		שיעור הריבית שבפועל (אפקטיבית) ליום 31.12.2023 (%)	
תאגיד בנקאי		מאפייני המלווה	
ביג מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת		התאגידים הלזים	
רבעוני		מועדי פירעון קרן וריבית	
יחס חוב לדמי השכירות לא יעלה על 9.5		תניות פיננסיות מרכזיות	
לא רלוונטי		תניות מרכזיות אחרות	
התאגיד עומד באמות המידה הפיננסיות		ציון האם התאגיד עומד בתניות המרכזיות ובאמות המידה הפיננסיות לתום שנת הדיווח	
שעבוד על הנכס		בטוחות (*)	
כן		האם מסוג Non-Recourse?	

(*) ביום 11 בדצמבר 2023 נפרעה ההלוואה במלואה, וביום 12 בדצמבר 2023 הוסרו השעבודים שנרשמו להבטחתה.

19.13.8. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

להלן פרטים בדבר שעבודים ומגבלות מהותיות בקשר עם המרכז המסחרי ליום 31 בדצמבר 2023:

סוג	פירוט	הסכום המובטח על-ידי השעבוד ליום 31.12.2023 (במיליוני ש"ח)
שעבודים | דרגה ראשונה	אגרות החוב (סדרה כא') מובטחות בשעבוד על-ידי החברה לטובת הנאמן לאגרות החוב (סדרה כא') בשעבודים כמפורט להלן: (1) משכנתא מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויותיה של שותפות ביג בביג ראשון לציון; (2) שעבוד קבוע מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום והמחאה בלתי חוזרת ובלתי מותנית על דרך שעבוד קבוע בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויותיה של שותפות ביג בהכנסות BIG ראשון לציון (הכולל שעבוד של זכויותיה מכוח הסכמי השכירות); (3) שעבוד קבוע מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום והמחאה בלתי חוזרת ובלתי מותנית על דרך שעבוד קבוע ראשונה בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויותיה של שותפות ביג, לקבלת תגמולי ביטוח.	536,000

19.13.9. פרטים אודות הערכת השווי⁵⁴

להלן פרטים אודות הערכת שווי בקשר עם המרכז המסחרי ליום 31 בדצמבר לשנים 2021, 2022 ו-2023:

נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס - (100%)			שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023
השווי שנקבע (באלפי ש"ח)	127,390	132,400	138,000		
זהות מעריך השווי	דוד ומנור סגל				
האם המעריך בלתי תלוי?	כן				
האם קיים הסכם שיפוי?	כן				
תאריך התוקף של הערכת השווי	31.12.2021	31.12.2022	10.12.2023		
מודל הערכת השווי	היוון הכנסות				
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי					
אם ההערכה בגישת היוון תזרימי מזומנים (Income Approach)	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)	10,001	10,001	10,002	
	שיעור תפוסה בשנה 1+ (%)	100%	100%	100%	
	שיעור תפוסה בשנה 2+ (%)	100%	100%	100%	
	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-ההשכרה לצורך הערכת שווי (%)	100%	100%	100%	
	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך	76	80	83	

⁵⁴ הערכת השווי מצורפת לדוח תקופתי זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו, והיא כוללת, בין היתר, פרטים אודות מעריך השווי וניסיונו.

(נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס -				
שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	100%)	
			הערכת שווי בשנה 1+ (ש"ח)	
76	80	83	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 2+ (ש"ח)	
76	80	83	דמי שכירות בסיסיים חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)	
8,896	9,417	9,848	Noi מייצג לצורך הערכת השווי (אלפי ש"ח)	
6.75%	6.75%	6.75%	שיעור היוון שכ"ד והפרשי פדיון הערכת השווי (%)	
שינוי בשווי בשנת 2023			ניתוח רגישות לשווי:	
(באלפי ש"ח)				
		(6,900)	ירידה של 5%	שיעורי תפוסה*
		(9,500)	עלייה של 0.5%	שיעורי היוון
		9,500	ירידה של 0.5%	
		6,900	עלייה של 5%	דמי שכירות ממוצעים למטר
		(6,900)	ירידה של 5%	

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

Big Fashion Outlat Park INOFA .19.14

19.14.1. הצגת הנכס

להלן פרטים אודות המרכז המסחרי ליום 31 בדצמבר 2023:

פירוט ליום 31.12.2023		(נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס – 95%)
BIG FASHION OUTLAT PARK INOFA		שם הנכס
E-75 בפאתי העיר INOFA בסרביה, בצמוד לאוטוסטרדה		מיקום 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		שטחי הנכס
חברת הפרויקט INOFA HVAC retail d.o.o ("חברת הפרויקט HVAC") מוחזקת בשרשור באמצעות ביג אירופה.		מבנה האחזקה בנכס
95%		חלק התאגיד בפועל בנכס
אין		שמות השותפים בנכס
ביום 1 ביולי 2019 נרכשו 67.5% ממניות חברת הפרויקט HVAC, במהלך חודש יוני 2021 הושלמה רכישת 32.5% הנותרים ממניות חברת הפרויקט HVAC.		תאריך רכישת הנכס
זכויות בעלות הרשומות על שם חברת הפרויקט HVAC.		פירוט זכויות משפטיות בנכס
זכויות הבעלות רשומות.		מצב רישום זכויות משפטיות
קיימת קרקע צמודה לנכס בשטח של כ-45,000 מ"ר.		זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות
אין		נושאים מיוחדים
איחוד		שיטת הצגה בדוחות הכספיים

19.14.2. נתונים עיקריים

להלן נתונים עיקריים בקשר עם המרכז המסחרי לשנים 2021, 2022 ו-2023:

נתונים לפי 100% חלק החברה (בנכס – 95%)		שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	בתאריך רכישת הנכס
שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי אירו)	21,200	20,200	17,975	14,500	עלות ההקמה* (באלפי אירו)
ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח)	85,046	75,811	63,272		
רווחי או הפסדי שערון (באלפי אירו)	833	1,712	3,026	1 ביולי, 2019	מועד הרכישה
שיעור תפוסה ממוצע (%)	99%	94%	93%		
שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)	11,132	10,583	10,314		
סה"כ הכנסות (באלפי אירו)	3,083	2,704	2,500		
דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש) (אירו)	16	14	13		
דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (באירו)	10	12	16		
NOI (באלפי אירו)	**1,788	1,836	1,446		
NOI מתואם (באלפי אירו)	1,788	1,836	1,557		
שיעור תשואה בפועל (%)	8.43%	9.10%	8.40%		
שיעור תשואה מותאם (%)	8.43%	9.10%	9.00%		
מספר שוכרים לתום שנת דיווח	54	53	54		
כדיון ממוצע (לחודש) למטר רבוע	210	181	156		
עומס כולל ניהול (%)	11.0%	11.8%	12.9%		

בתאריך רכישת הנכס	שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	(נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס - 95%)
	3.52	3.753	4.0116	שער חליפין אירו-ש"ח לתום תקופת הדיווח

* משקף 100% מזכויות בנכס וכן את סך העלות שהושקעה בנכס עד ליום 31 בדצמבר 2023.
** הירידה ב-NOI בתקופה נובעת מהוצאות חריגות בגין קמפיין טלוויזיה בסכום של כ-240 אלפי יורו.

19.14.3. פילוח מבנה הכנסות ועלויות

להלן נתונים בדבר הכנסות ועלויות בקשר עם המרכז המסחרי, לשנים 2021, 2022 ו-2023:

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	(נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס - 95%) (באלפי אירו)
הכנסות:			
1,446	1,485	1,729	מדמי שכירות – קבועות
159	313	361	מדמי שכירות – משתנות
895	906	993	מדמי ניהול
2,500	2,704	3,083	סה"כ הכנסות
עלויות:			
1,054	868	1,295	ניהול, אחזקה ותפעול לרבות שיווק וללא העמסות מטה
1,054	868	1,295	סה"כ עלויות:
1,446	1,836	1,788	רווח:
1,446	1,836	1,788	נס:

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 אירו)

לשנת 2028 ואילך	לשנת 2027	לשנת 2026	לשנת 2025	לשנת 2024	(נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס - 95%)
אלפי אירו					
3,770	1,391	1,452	1,544	1,616	מרכיבים קבועים
362	362	362	362	362	מרכיבים משתנים (אומדן)
4,132	1,753	1,814	1,906	1,978	סה"כ

19.14.6. השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

אין בכוונת החברה לבצע השבחות מהותיות בנכס במהלך שנת 2024.

19.14.7. מימון ספציפי

בשנים 2022, 2023 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 2023:

סוג	פירוט	הסכום המובטח על-ידי השעבוד ליום 31.12.2023 (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 HVAC בנכס; (2) משכנתא מדרגה ראשונה ויחידה על מלוא זכויותיה של חברת הפרויקט HVAC בנכס, וזאת להבטחת התחייבויותיה על-פי הסכם האשראי לחברת הפרויקט HVAC; (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.	188,600

19.14.9. פרטים אודות הערכת השווי⁵⁵

להלן פרטים אודות הערכת שווי בקשר עם המרכז המסחרי ליום 31 בדצמבר לשנים 2021, 2022 ו-2023:

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	(נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס - 95%)
17,975	20,200	21,200	השווי שנקבע לסוף התקופה (באלפי אירו)
CBS	CBS	CBS	זהות מעריך השווי
כן	כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי?
כן	כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי?
30.06.2021	31.12.2022	31.12.2023	תאריך התוקף של הערכת השווי
DCF	DCF	DCF	מודל הערכת השווי
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי			
11,132	11,234	11,234	שטח בר-השכרה (Area Leasable Gross) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)
92.5%	98%	95%	שיעור תפוסה בשנה 1+ (%)
92.5%	98%	95%	שיעור תפוסה בשנה 2+ (%)
92.5%	98%	95%	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-ההשכרה לצורך הערכת שווי (%)
12.3	12.1	13.83	דמי שכירות בסיסיים חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (אירו)

⁵⁵ הערכת השווי מצורפת לדוח תקופתי זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו, והיא כוללת, בין היתר, פרטים אודות מעריך השווי וניסיונו.

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס - (95%)
			שיעור היוון משוקלל שנלקח לצורך הערכת השווי (%)
9%	8.75% שכ"ד בסיסי 13% הכנסות הפרשי פדיון	8.75% שכ"ד בסיסי 13% הכנסות הפרשי פדיון	
שינוי בשווי (באלפי אירו) לשנת 2023			ניתוח רגישות לשווי:
	(1,787)		ירידה של 5%
	(1,870)		עלייה של 0.5%
	473		ירידה של 0.5%
	256		עלייה של 5%
	(1,787)		ירידה של 5%

Kragujevac Plaza Shopping Park .19.15

19.15.1. הצגת הנכס

להלן פרטים אודות המרכז המסחרי ליום 31 בדצמבר 2023:

פירוט ליום 31.12.2023	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 בשרשור באמצעות ביג אירופה.	מבנה האחזקה בנכס
95%	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
קיימת 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

19.15.2. נתונים עיקריים

להלן נתונים עיקריים בקשר עם המרכז המסחרי לשנים 2021, 2022 ו-2023:

נתונים לפי 100% חלק החברה (בנכס - 95%)		שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	בתאריך רכישת הנכס*
שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי אירו)	47,838	48,080	50,000	60,540	עלות ההקמה (באלפי אירו)
ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח)		169,242	187,650	242,862	
רווחי או הפסדי שערך (באלפי אירו)		1,612	2,936	1,148	מועד הרכישה יולי, 2021
שיעור תפוסה ממוצע (%)		95%	92%	97%	
שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)		21,528	20,814	29,058	
סה"כ הכנסות (באלפי אירו)		5,282	5,646	6,042	
דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש) (אירו)**		15	17	13	
דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (באירו)		18	23	25	
NOI (באלפי אירו)		4,266	4,230	4,442	
NOI מתואם (באלפי אירו)		4,108	4,230	5,298	
שיעור תשואה בפועל (%)		9.00%	8.46%	7.34%	
שיעור תשואה מותאם (%)		8.70%	8.46%	8.75%	
מספר שוכרים לתום שנת דיווח		110	116	126	
כדיון ממוצע (לחודש) למטר רבוע		158	187	183	
עומס כולל ניהול (%)		10.3%	12.1%	9.5%	
שער חליפין אירו-ש"ח לתום תקופת הדיווח		3.52	3.753	4.0116	

* בשנת 2021 תוצאות הפעילות מוצגות לשנה מלאה. חברת הנכס הינה בבעלות חברת הבת, היג אירופה החל מיום 1 ביולי, 2021.
** הירידה בשכ"ד ממוצע למ"ר נובעת מפתיחת Retail Park שנבנה על קרקע הצמודה למרכז הקניות ונפתח במהלך שנת 2023. שכ"ד הממוצע למ"ר בחוזים אלו עומד על כ-9 אירו למ"ר. שיעור התפוסה עומד על 100%.

19.15.3. כילוח מבנה הכנסות ועלויות

להלן נתונים בדבר הכנסות ועלויות בקשר עם המרכז המסחרי, לשנים 2021, 2022 ו-2023:

נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס - 95%			שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023
			(באלפי אירו)		
הכנסות:					
מדמי שכירות - קבועות			3,560	3,622	3,902
מדמי שכירות - משתנות			368	561	513
מדמי ניהול			1,354	1,463	1,627
סה"כ הכנסות			5,282	5,646	6,042
עלויות:					
ניהול, אחזקה ותפעול לרבות שיווק וללא העמסות מטה			1,016	1,416	1,600
סה"כ עלויות:			1,016	1,416	1,600
רווח:			4,266	4,230	4,442
NOI:			4,266	4,230	4,442

19.15.4. שוכרים עיקריים בנכס

נכון למועד הדוח, לא קיימים שוכרים עיקריים במרכז המסחרי.

19.15.5. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

לשנת 2028 ואילך	לשנת 2027	לשנת 2026	לשנת 2025	לשנת 2024	(נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס - 95%)
אלפי אירו					
14,222	2,990	3,763	4,035	4,513	מרכיבים קבועים
591	591	591	591	591	מרכיבים משתנים (אומדן)
14,813	3,581	4,354	4,626	5,104	סה"כ

19.15.6. השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

אין בכוונת החברה לבצע השבחות מהותיות בנכס במהלך שנת 2024.

19.15.7. מימון ספציפי

בשנים 2022, 2023 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 2023:

הסכום המובטח על-ידי השעבוד ליום 31.12.2023 (במיליוני ש"ח)	פירוט	סוג
188,600	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 חברת פרויקט הקיימות או כפי שיהיו בעתיד, לקבלת כספים שייגיעו 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.	שעבודים | דרגה ראשונה

19.15.9. פרטים אודות הערכת השווי⁵⁶

להלן פרטים אודות הערכת שווי בקשר עם המרכז המסחרי ליום 31 בדצמבר לשנים 2021, 2022 ו-2023:

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	(נתונים לפי 100% חלק התאגיד בכנס - 95%)
48,080	50,000	60,540	השווי שנקבע לסוף התקופה (באלפי אירו)
CBS	CBS	CBS	זהות מעריך השווי
כן	כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי?
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	האם קיים הסכם שיפוי?
30.06.2021	31.12.2022	31.12.2023	תאריך התוקף של הערכת השווי
DCF	DCF	DCF	מודל הערכת השווי
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי			
22,721	22,662	29,595	שטח בר-השכרה (Leasable Gross Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)
95%	94%	*100%, 94%	שיעור תפוסה בשנה 1+ (%)
95%	94%	*100%, 94%	שיעור תפוסה בשנה 2+ (%)
95%	94%	*100%, 94%	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-ההשכרה לצורך הערכת שווי (%)
16	14	*9.8, 14	דמי שכירות בסיסיים חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (אירו)
8.75%	8.5% שכ"ד בסיסי 13% הכנסות הפרשי פדיון	8.5%, 8.75% שכ"ד בסיסי 13% הכנסות הפרשי פדיון	שיעור היוון משוקלל שנלקח לצורך הערכת השווי (%)
שינוי בשווי לשנת 2023 (באלפי אירו)			ניתוח רגישות לשווי:
		(1,600)	ירידה של 5% שיעורי תפוסה **
		(1,930)	עלייה של 0.5% שיעורי היוון
		5,361	ירידה של 0.5%
		4,609	עלייה של 5% דמי שכירות ממוצעים למטר
		(1,600)	ירידה של 5%

* הנתונים מתייחסים ל-Retail Park שנבנה על קרקע הצמודה למרכז הקניות ונפתח במהלך שנת 2023.
** הואיל ומרכז הקניות מאוכלס בתפוסה של 100% בקרוב, לא הוצג ניתוח רגישות ביחס לעלייה בשיעורי התפוסה.

⁵⁶ הערכת השווי מצורפת לדוח תקופתי זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו, והיא כוללת, בין היתר, פרטים אודות מעריך השווי וניסיונו.

Krusevac Shopping Center .19.16

19.16.1. הצגת הנכס

להלן פרטים אודות המרכז המסחרי ליום 31 בדצמבר 2023:

פירוט ליום 31.12.2023	(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 בשרשור באמצעות ביג אירופה.	מבנה האחזקה בנכס
95%	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
-	נושאים מיוחדים
איחוד	שיטת הצגה בדוחות הכספיים

19.16.2. נתונים עיקריים

להלן נתונים עיקריים בקשר עם המרכז המסחרי לשנים 2021, 2022 ו-2023:

נתונים לפי 100% חלק החברה (נכס - 95%)		שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	בתאריך רכישת הנכס*
12,570	עלות ההקמה (באלפי אירו)	12,550	14,350	18,000	
	ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח)	44,176	53,856	72,209	
2021, יולי	מועד הרכישה	777	1,551	1,946	
	שיעור תפוסה ממוצע (%)	100%	100%	97%	
	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)	8,493	8,706	9,981	
	סה"כ הכנסות (באלפי אירו)	1,344	1,517	1,615	
	דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש) (אירו)	11	12	11	
	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (באירו)	-	16	-	
	NOI (באלפי אירו)	1,185	1,243	1,283	
	NOI מתואם (באלפי אירו)	1,068	1,243	1,604	
	שיעור תשואה בפועל (%)	9.70%	8.70%	7.13%	
	שיעור תשואה מותאם (%)	8.80%	8.70%	8.9%	
	מספר שוכרים לתום שנת דיווח	17	19	24	

(נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס - 95%)	שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	בתאריך רכישת הנכס*
כדיון ממוצע (לחודש) למטר רבוע	123	140	135	
עומס כולל ניהול (%)	10.7%	10.4%	10.0%	
שער חליפין אירו-ש"ח לתום תקופת הדיווח	3.52	3.753	4.0116	

* בשנת 2021 תוצאות הפעילות מוצגות לשנה מלאה. חברת הנכס הינה בבעלות חברת הבת, ביג אירופה החל מיום 1 ביולי, 2021.

19.16.3. פילוח מבנה הכנסות ועלויות

להלן נתונים בדבר הכנסות ועלויות בקשר עם המרכז המסחרי, לשנים 2021, 2022 ו-2023:

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	(נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס - 95%) (באלפי אירו)
הכנסות:			
990	1,028	1,120	מדמי שכירות – קבועות
223	274	206	מדמי שכירות – משתנות
131	215	289	מדמי ניהול
1,344	1,517	1,615	סה"כ הכנסות
עלויות:			
159	274	332	ניהול, אחזקה ותפעול לרבות שיווק וללא העמסות מטה
159	274	332	סה"כ עלויות:
1,185	1,243	1,283	רווח:
1,185	1,243	1,283	נס:

19.16.4. שוכרים עיקריים בנכס

נכון למועד הדוח, לא קיימים שוכרים עיקריים במרכז המסחרי.

19.16.5. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

לשנת 2028 ואילך	לשנת 2027	לשנת 2026	לשנת 2025	לשנת 2024	(נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס - 95%)
אלפי אירו					
1,410	659	659	806	1,245	מרכיבים קבועים
299	299	299	299	299	מרכיבים משתנים (אומדן)
1,709	958	958	1,105	1,544	סה"כ

19.16.6. השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

אין בכוונת החברה לבצע השבחות מהותיות בנכס במהלך שנת 2024.

19.16.7. מימון ספציפי

בשנים 2022, 2023 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.

19.16.8. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

להלן פרטים בדבר שעבודים ומגבלות מהותיות בקשר עם המרכז המסחרי ליום 31 בדצמבר 2023:

סוג	פירוט	הסכום המובטח על-ידי השעבוד ליום 31.12.2023 (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.	188,600

19.16.9. פרטים אודות הערכת השווי⁵⁷

להלן פרטים אודות הערכת שווי בקשר עם המרכז המסחרי ליום 31 בדצמבר לשנים 2021, 2022 ו-2023:

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	(נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס - 95%)
12,550	14,350	18,000	השווי שנקבע לסוף התקופה (באלפי אירו)
CBS	CBS	CBS	זהות מעריך השווי
כן	כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי?
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	האם קיים הסכם שיפוי?
30.06.2021	31.12.2022	31.12.2023	תאריך התוקף של הערכת השווי
DCF	DCF	DCF	מודל הערכת השווי
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי			
8,705	8,706	10,267	שטח בר-השכרה (Gross Area Leasable) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)
97%	100%	98%	שיעור תפוסה בשנה 1+ (%)
97%	100%	98%	שיעור תפוסה בשנה 2+ (%)
97%	100%	98%	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-השכרה לצורך הערכת שווי (%)

⁵⁷ הערכת השווי מצורפת לדוח תקופתי זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנן, והיא כוללת, בין היתר, פרטים אודות מעריך השווי וניסיונו.

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	(נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס - 95%)
10.4	10.2	11	דמי שכירות בסיסיים חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (אירו)
8.75%	8.5% שכ"ד בסיסי 13% הכנסות הפרשי פדיון	8.5% שכ"ד בסיסי 13% הכנסות הפרשי פדיון	שיעור היוון משוקלל שנלקח לצורך הערכת השווי (%)
שינוי בשווי לשנת 2023 (באלפי אירו)			ניתוח רגישות לשווי:
	(377)	ירידה של 5%	שיעורי תפוסה*
	(456)	עלייה של 0.5%	שיעורי היוון
	1,680	ירידה של 0.5%	
	1,478	עלייה של 5%	דמי שכירות ממוצעים למטר
	(377)	ירידה של 5%	

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

20.1. כללי

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 נוספים כגון גזית גלוב בע"מ, אלוני חץ (אמות השקעות), קבוצת מבנה, 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 משוכריה 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, קיים גידול משמעותי במסחר מקוון באינטרנט הן באתרים בינלאומיים והן באתרים המופעלים על ידי חברות ישראליות. התחזקות המסחר המקוון מייצרת חשיבה אסטרטגית שהשלכותיה מורגשות (התמקדות במרכזים שמסוגלים לייצר חוויות לקוח מעצבת ומכילה תמהיל גדול מספיק של שוכרים "חסיני E-COMMERCE" בתפעול המרכזים על-מנת לדאוג באופן אפקטיבי ליצירת חוויות הלקוח הנדרשת). המשמעות הינה התאמת הפורטפוליו הנכסי לאסטרטגיה כאמור וטיפול בכלל המרכזים לשדרוג חוויות 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: מרכיבים משמעותיים של בילוי ובידור ומסה קריטית של תמהיל וחוויות לקוח באמצעות אדריכלות ויצירת סביבת קניות אטרקטיבית ביותר). כמו כן, ישנה תופעה של שינוי בהרגלי הצריכה של הצרכן הישראלי והעולמי. גידול ברכישות של הישראלים במסגרת חופשות בחו"ל, לאור הגידול במספר הטיסות כחלק ממדיניות ה"שמיים הפתוחים" וכניסתן של חברות תעופה המפעילות טיסות "low cost".

שוק הנדל"ן המסחרי המניב בסרביה ומדינות הבלקן ממשיך להתפתח וכיום החברה מהווה אחת מהקבוצות המובילות הפועלות בתחום המסחר במדינות בהן היא פועלת. עם זאת חשופה הקבוצה לכניסת מתחרים נוספים לשוק.

שוק הנדל"ן המסחרי המניב בפולין נחשב כיום למוצר מבוקש ובפרט מרכזי קניות פתוחים, זאת לאור העובדה שהאינפלציה נבלמה ונמצאת במגמת ירידה. החברה רואה בזאת חלון הזדמנויות לרכישת קרקעות ומרכזים קיימים במחירים הזדמנותיים. כיום התחרות העיקרית לחברה היא בעיקר קניונים ומרכזי קניות קטנים. תחום ההתמחות של החברה, בו יש לה יתרון יחסי על מתחריה, הוא תחום מרכזי הקניות הפתוחים הגדולים אולם אין במדינה היצע מספק וזוהי התמקדות הפיתוח של החברה.

20.2. התמודדות עם התחרות

קבוצת ביג מתמודדת עם התחרות האזורית באמצעות הקפדה על ניהול נכון של מרכזיה תוך שימת דגש על תמהיל שוברים 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 מהשוברים הנמוכים מאלו המקובלים בקניונים. תקופות השכירות של רוב השוברים הינן ארוכות, ומרבית השוברים 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 ובאירופה 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, אולם להערכת החברה בטווח הבינוני היפוך המסחר המקוון לגורם תחרותי משמעותי יותר. יחד עם זאת, יש לציין את עלות השינוע והלוגיסטיקה של הרכישות באינטרנט שהתייקרו בין היתר, מהשפעות מלחמת 'חרבות ברזל' והמלחמה המתמשכת בין רוסיה לאוקראינה ובנוסף את המגמה בקשר לחברות שהוקמו כחברות אינטרנטיות אשר פותחות גם חנויות פיזיות.

21. רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים

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 חברת ביג מגה אנרגיה מתחדשת בע"מ, חברת בת של החברה, המוחזקת על ידי החברה ומגה אור החזקות (50%-50%). למועד הדוח, מתקבלים בפועל תקבולים מ-70 מערכות סולאריות (בהסדרים שונים) כאשר מרבית ייצור החשמל נצרכת במרכזי הקניות. ביג מגה אנרגיה מתחדשת פועלת להקמת מערכות סולאריות נוספות. הכנסות החברה נטו בקשר עם המערכות הסולאריות הינם בהיקף לא מהותי בפעילות החברה.

22. ביטוח

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.

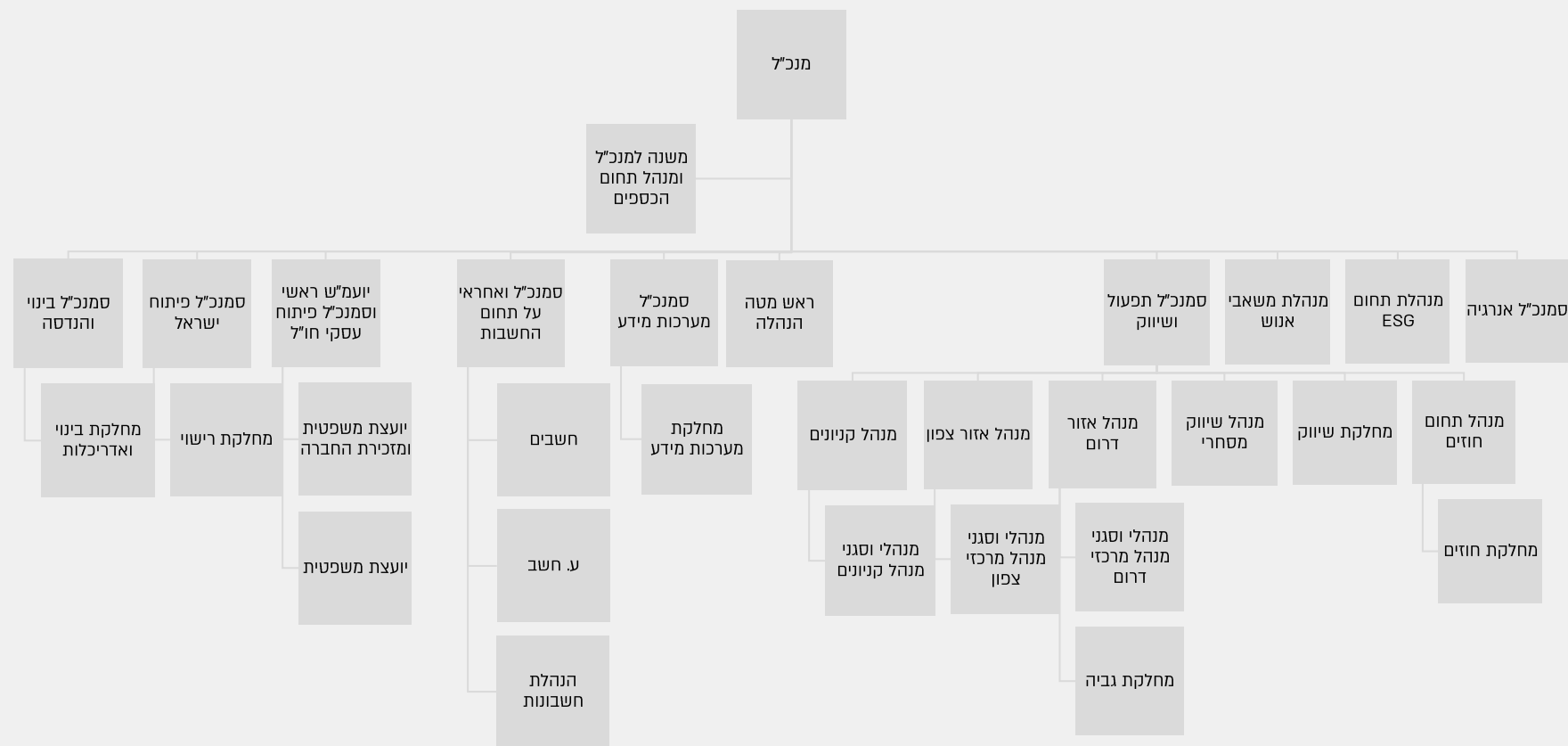
להערכת הנהלת קבוצת ביג בהסתמך על ייעוץ שקיבלה, קבוצת ביג אינה מצויה במצב של תת-ביטוח. לפרטים אודות ביטוח נושאי משרה ודירקטורים ראו סעיף 11.1.2 לפרק ד' לדוח התקופתי.

23.1.1. בישראל, בסרביה ומדינות הבלקן ובאיחוד האירופי, השם המסחרי של קבוצת ביג – "ביג" ו-"BIG" וכן הסימנים המעוצבים של הקבוצה הנושאים את שמה המסחרי הינם סימני מסחר הרשומים על שמה. כמו-כן, בבעלות הקבוצה סימני מסחר רשומים נוספים בסרביה ומדינות הבלקן ובאיחוד האירופי ובכללם הסימנים המילוליים BIG CEE ו-BIG FASHION ובישראל 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 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 ממרכזים מסחריים אחרים ומהווים מקור שבאמצעותו קהל הצרכנים מזהים את השירותים ואו 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 הסיימות המדינית של ישראל (il) והאיחוד האירופי (eu) ותחת הסיימות (.com) הגנרית.

23.1.3. קבוצת ביג וחברת מגה אור החזקות הן הבעלים במשותף של סימני המסחר המעוצבים SARONA MARKET שבתל אביב ו-BIG MEGA Renewable Energy.

24.1. להלן תיאור המבנה הארגוני של קבוצת ביג נכון למועד הדוח:



כמו-כן, לקבוצת ביג הנהלה וצוות עובדים נפרד בסרביה, פולין ובמדינות הבלקן ובארה"ב בהובלת צוות ישראלי בכיר שצמח בקבוצת ביג.

24.2. נכון למועד הדוח, מעסיקה החברה 96 עובדים. להלן פרטים אודות מצבת העובדים של החברה לשנים 2022 ו-2023:

ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 בדצמבר 2023	
29	24	הנהלה ומטה
16	17	מחלקת כספים
2	2	מחלקה משפטית
2	2	מחלקת שיווק
10	10	מחלקת פיתוח והנדסה
37	41	מנהלי ועובדי המרכזים המסחריים
96	96	סה"כ

נכון למועד הדוח, לחברה אין תלות מהותית בעובד מסוים.

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 ההעסקה כוללים את כל המתחייב על פי דין וכן תנאים נלווים מקובלים. הסכמי ההעסקה 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 וחופי 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 המחייבים על פי דין וגם תנאים נלווים מקובלים. הסכמי ההעסקה כאמור הינם, בדרך כלל, לתקופה בלתי קצובה כאשר כל צד רשאי להפסיק את ההסכם בהודעה מראש כקבוע בהסכם. חלק מהסכמי ההעסקה כוללים התחייבות של העובדים לשמירה על סודיות ואי תחרות. לפרטים נוספים ראו 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 ראו דוח מידי של החברה מיום 21 במרס 2023 (אסמכתא מספר: 2023-01-025546), המובא בדרך של הפניה.

24.6. התחייבויותיה של קבוצת ביג בשל סיום יחסי עובד-מעביד מכוסות במלואן באמצעות תשלומים שוטפים לחברות הביטוח בגין פוליסות ביטוח מנהלים 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 ("התכנית"), 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.

בחודש פברואר 2023 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה הקצאה של ניירות ערך חסומים לנושאי משרה ועובדים בחברה.

לפרטים אודות הקצאות אופציות של החברה מכוח התוכנית, וסטטוס ומימושים מכוחן והקצאת ניירות ערך חסומים כאמור, ראו באור 20 לדוחות הכספיים. חוק העסקת עובדים על-ידי קבלני כוח אדם, התשנ"ו-1996 ("חוק העסקת עובדים") – אין לחוק העסקת עובדים השלכה משמעותית על עסקיה.

24.8. החוק להגברת האכיפה של דיני העבודה, התשע"ב-2011 ("החוק להגברת האכיפה") – אין לחוק להגברת האכיפה השלכה משמעותית על עסקיה.

25. הון חוזר

25.1. אשראי ספקים

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).

25.2. אשראי לקוחות

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 2023, הסתכמה בכ-133,504 אלפי ש"ח.

25.3. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 לחברה גרעון בהון החוזר בסך, של כ-1,660 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו באור 2.1 לדוחות הכספיים ולסעיף 7 לדוח הדירקטוריון.

26. השקעות

בהתאם לאמור בסעיף 1.4 לעיל, החברה הנה בעלת שליטה באפי נכסים. נכון למועד הדוח, אין השקעות מהותיות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני.

27.1. כללי

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

27.2. הרכב אשראי ושיעורי ריבית

27.2.1. להלן פירוט הרכב האשראי ושיעורי הריבית הממוצעת והאפקטיבית בגינו ליום 31 בדצמבר 2023:

הלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך			הלוואות לזמן ארוך			סכום (באלפי ש"ח) ליום 31.12.2023	שיעור ריבית ממוצעת (%-ב) ליום 31.12.2023	שיעור ריבית אפקטיבית (%-ב) ליום 31.12.2023
סכום (באלפי ש"ח) ליום 31.12.2023	שיעור ריבית ממוצעת (%-ב) ליום 31.12.2023	שיעור ריבית אפקטיבית (%-ב) ליום 31.12.2023	סכום (באלפי ש"ח) ליום 31.12.2023	שיעור ריבית ממוצעת (%-ב) ליום 31.12.2023	שיעור ריבית אפקטיבית (%-ב) ליום 31.12.2023			
35,728	3.23%	3.23%	354,830	3.21%	3.21%	צמוד מדד		
474,633	4.78%	4.78%	5,196,172	4.58%	4.58%	צמוד יורו ומטבעות אחרים		
-	-	-	371,195	5.11%	5.11%	ריבית קבועה לא צמודה		
1,401,053	6.27%	6.27%	1,417,414	6.62%	6.62%	ריבית משתנה		
1,150,579	1.87%	1.99%	9,629,873	1.78%	1.78%	אגרות חוב צמודות מדד	מקורות חוץ	
89,301	2.77%	2.8%	999,724	2.4%	2.5%	אגרות חוב לא צמודות	בנקאיים	
3,151,293			17,969,208				סה"כ	

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, כ-13% מיתרת האשראי של קבוצת ביג צמוד לריבית הפריים. בשנת 2023 ריבית הפריים נעה בין 4.75%-ל-6.25%.

27.2.2. 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			צמוד מדד	צמוד יורו ומטבעות אחרים	ריבית משתנה	מקורות חוץ בנקאיים	סה"כ
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					
4.06%	4.06%	353,027	3.69%	3.69%	3,720,460					
4.81%	4.81%	1,338,200	5.12%	5.12%	1,408,190					
2.28%	2.48%	886,385	1.61%	1.66%	9,054,131					
3.87%	3.95%	529,453	2.5%	2.6%	1,087,451					
		3,107,065			15,438,315					

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%.

לפרטים נוספים אודות אשראי, הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים וערבויות, ראו 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, ראו באור 17 לדוחות הכספיים ופרק גילויי יעודי למחזיקי אגרות החוב בדוח דירקטוריון.

27.3. בסיסי הצמדה

נכון למועד הדוח, כ-72% 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 ההצמדה של הלוואות.

27.4. אגרות החוב שבמחזור

לפרטים אודות אגרות החוב של החברה, לרבות אודות דירוגן ושעבודים והתחייבויות החברה בקשר עם אגרות החוב כאמור, ראו באור 17 לדוחות הכספיים וסעיף 17 לדוח הדירקטוריון, בדבר גילוי יעודי למחזיקי אגרות החוב של החברה.

27.5. ניירות ערך מסחריים

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, יתרת ניירות הערך המסחריים של החברה הנה בסך של כ-196 מיליוני ש"ח. כמו כן, לחברת הבת אפי נכסים ניירות ערך מסחריים בסך של כ-325 מיליוני ש"ח.

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 2023, חלק הקבוצה ביתרת הפיקדונות של הקבוצה שהתקבלו משוכרים בהתאם לתנאי השכירות הינו- 100,628 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 תגמולי 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 והכל בהתאם להוראות מסמכי השעבוד. לפרטים נוספים ראו באור 18' לדוחות הכספיים.

27.7.2. יצוין כי כנגד חלק החברה במרכזים הידועים כביג קריית שמונה, ביג אילת, בניין דשנים (חיפה), ביג מודיעין, ביג עפולה, שרונה מרקט, ביג כרמיאל וביג באר שבע לא קיימות הלוואות. נכון למועד הדוח לחברה כ- 14.7 מיליון מניות אפי נכסים אשר אינן משועבדות.

27.7.3. קבוצת ביג שיעבדה את זכויותיה במרכזים ו/או רשמה שעבוד על מניות חברות הנכס, להבטחת אגרות חוב שהנפיקה, כמפורט בסעיף 19 לעיל. בנוסף, להבטחת אגרות חוב שהנפיקה החברה, שיעבדה החברה חלק מאחזקותיה במניות אפי נכסים.

לפרטים אודות חוקי המס החלים על החברה, ראו באור 22 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 פינאיים או תיקונם 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 היתר 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.

29.6. עלויות סביבתיות החלות על הקבוצה

במהלך שנת 2023 נכון למועד הדוח, קבוצת ביג לא נשאה בעלויות סביבתיות מהותיות. להערכת החברה, קבוצת ביג אינה צפויה לשאת בעלויות סביבתיות מהותיות במהלך שנת 2024.

ההערכות בדבר העלויות הסביבתיות הצפויות במהלך שנת 2024 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 להלן.

30. מגבלות ופיקוח על פעילות קבוצת ביג

30.1. ישראל |

30.1.1. פעילות קבוצת ביג בתחום הקמת הנכסים כפופה בין היתר לחוקים ותקנות בתחום דיני המקרקעין, דיני התכנון והבניה, מיסוי מקרקעין, מיסוי עירוני, רישוי עסקים, חוקים ותקנות שעניינם פיקוח מוניציפאלי, חוק רשות מקרקעי ישראל, הוראות מכוח הסכמים וחוזי חכירה עם רמ"י, אכיפת דיני עבודה לרבות בקשר עם העסקת קבלני שירות בתחומי השמירה והניקיון, דיני בטיחות בעבודה וכיוצ"ב.

30.1.2. פעילות קבוצת ביג בהשכרת מרכזי הקניות בישראל כפופה לחוק השכירות והשאילה, התשל"א-1971 (ביחס להסדרת מערכת היחסים בין שוכר למשכיר ותקופות הניתנות לצדדים במקרים של הפרת חוזה), חוק הגנת הדייר, חוקי תברואה שונים וכיוצ"ב.

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

30.1.4. היותה חברה ציבורית מכפיפה את החברה לדיני התאגידים וניירות הערך, הנחיות וגילויי דעת של רשות ניירות ערך וכן לתקנון הבורסה. כמו כן, כפופה החברה גם לדיני תחרות ודיני הגנת הפרטיות ואבטחת מידע.

30.2. מחוץ לישראל |

פעילות קבוצת ביג בחו"ל כפופה לדינים, לרבות דיני המקרקעין ודיני התכנון והבניה, 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, ראו סעיפים 24.8 ו-24.9 לעיל.

30.4. לפרטים אודות השלכות מהותיות של הוראות הדין הנוגעות לאיכות הסביבה החלות על פעילות הקבוצה, ראו סעיף 29.2 לעיל.

30.5. לפרטים אודות הוראות הדין העיקריות בתחום המיסוי החלות על הקבוצה, ראו באור 22 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

להליכים המשפטיים המהותיים של החברה ראו באור 18 לדוחות הכספיים.

33. יעדים ואסטרטגיה עסקית

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. בכונת החברה להמשיך לפעול לפיתוח מרכזי קניות ופרויקטים המאופיינים בעירוב שימושים בישראל מזרח אירופה ובמדינות הבלקן.

33.2. בתחום הלוגיסטיקה פועלת הקבוצה היום בצרפת. הפעילות בצרפת ממוקדת במחסנים קטנים מרובי שימושים וסמוכים למרכזי אוכלוסייה גדולים.

33.3. בתחום האנרגיה המתחדשת, פועלת החברה בישראל, במדינות הבלקן ומזרח אירופה באמצעות חברה ייעודית שמרכזת את הפעילות בתחום, ביג מגה אנרגיה מתחדשת בע"מ, בה מחזיקה החברה יחד עם מגה אור החזקות (50%-50%). החברה הייעודית כאמור, פועלת, בין היתר, לאיתור ובחינה של פרויקטים מניבים וזכויות בפרויקטים בשלבי פיתוח שונים, בתחומים של אנרגיה רוח, אנרגיה גאותרמית, אנרגיה סולארית ואגירה.

בנוסף, מפעילה ביג מגה אנרגיה מתחדשת בע"מ מערכות פוטו-וולטאיות על גגות מרכזי הקניות המנוהלים על-ידי החברה וכן בנכסים המנוהלים ע"י מגה אור החזקות. צעד זה הינו צעד אסטרטגי המשלב ניצול כלכלי של פוטנציאל הגגות הנרחב ומיצוב החברה כחברה ירוקה, הנעזרת באנרגיית השמש לשם ייצור חשמל וחיסכון באנרגיה.

נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים היקף ההשקעה בפעילות זו אינו מהותי לחברה.

33.4. בחודש נובמבר 2020 התקבלה החלטה אסטרטגית בדירקטוריון החברה למימוש כלל הפעילות של החברה בארה"ב. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.5 לעיל וסעיף 1 לדוח הדירקטוריון.

33.5. כתוצאה ממימוש פעילות החברה בארה"ב, נשיא ומנכ"ל ביג USA וסמנכ"ל כספים ביג USA, העתיקו בחודש אוגוסט 2023 את מגוריהם להולנד, לצורך הובלת ניהול הפעילות של ביג אירופה, זאת במקביל להמשך כהונתם בביג USA עד למימוש מלוא הפעילות של החברה בארה"ב.

33.6. ביג תומכת בפעולות הצמיחה וההרחבה באמצעות ניהול אקטיבי של מרכזיה. ביג עצמה משמשת כחברת הניהול במרבית מרכזי הקניות בישראל ומחוצה לה (פרט לארה"ב) וממנה מנהלים איכותיים אשר עוברים הכשרה בביג, תוך העברת מידע ניהולי בין מרכזי הקניות השונים. בנוסף, לביג אירופה ולחברות הבת שלה,

הנהלה וצוות עובדים נפרד אשר מנהלים את נכסי החברה בחו"ל (מרבית חברי הנהלה של ביג אירופה עברו הכשרה בביג).

33.7. בנוסף, בתחילת שנת 2022, הקימה ביג אירופה מטה נפרד במרכז העיר ורשה לפעילות בפולין, הכולל בין היתר, מנהלות ומנהלים לכל מרכז, מנהלת שיווק, חשבת שכר, מנהל בינוי ומזכירה.

33.8. ESG - הקבוצה פועלת לשילוב והטעמה של עקרונות אחריות תאגידית בפעילות הקבוצה בתחומי קיימות סביבתית, אחריות חברתית וממשל תאגידית. מתחילת שנת 2024 פעלה הקבוצה והשקיעה משאבים למיפוי היבטי ESG בפעילותה. בכוונת החברה לשלב את עקרונות האחריות התאגידית באסטרטגיית החברה. לפרטים נוספים ראו חלק ג' לדוח הדירקטוריון.

33.9. 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.

33.10. לפרטים אודות התשואה הנדרשת מנכסים מניבים כחלק מהאסטרטגיה למימוש ולרכישת נכסים, ראו סעיף 6.2.3 לעיל.

33.11. 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 להלן.

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, הינן 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 להלן.

35. מידע כספי לגבי אזורי גיאוגרפיים

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

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 המצב הביטחוני-מדיני בעולם: הכלכלות בהן פועלת החברה בכלל ופעילות המרכזים המסחריים בפרט, מושפעים מהמצב הביטחוני והמדיני בישראל ובעולם. מלחמת חרבות ברזל והשפעותיה על החברה כמפורט בסעיף 5 בדוח זה, וכן התדרדרות נוספת במצב הביטחוני בישראל, בין היתר, כתוצאה מהסלמה בשטחי יהודה ושומרון, פתיחת חזית נוספת בגבולה הצפוני של ישראל, המשך הלחימה בעזה, תקיפות החות'ים בים סוף ומגבלות חופש המסחר, עלולים לגרום לירידה בביקושים בשטחים המיועדים להשכרה, לירידה בדמי השכירות, להתייקרות עלויות עבודות הבניה במרכזים שבהקמה והתמשכותן, וסגירה או צמצום הפעילות בחלק ממרכזי הקניות של החברה באזורי סיכון בעקבות הלחימה. גורמים אלו עשויים להשפיע מהותית לרעה על תוצאות החברה. כמו-כן, אי היציבות הפוליטית במזרח התיכון ובמזרח אירופה, עלולה להשפיע משמעותית לרעה על מצבן של הכלכלות באותן מדינות.

36.1.2 מגפות: 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.

36.1.3 המצב הכלכלי במדינות הפעילות: פעילות קבוצת ביג עלולה להיות מושפעת מהמצב הכלכלי במדינות בהן היא פועלת ומגורמים אחרים הכוללים, בין היתר, המשך המשבר הפיננסי, 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.

36.1.4 קשיי מימון וגיוס הון: התפרצות משבר פיננסי, מחנק אשראי וקישון בהיקף ההון והחוב שגוייס בשוק ההון הישראלי, עלולים לפגוע באפשרות החברה לגייס מימון לשם השגת יעדיה העסקיים וביצוע השקעות נוספות.

36.1.5 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.

36.1.6 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 בפיקדונות שקליים וצמודי מט"ח.

36.1.7 שינויים בשער החליפין: לחברה הלוואות ופיקדונות במטבעות שונים, כאשר התנודות בשערי החליפין משפיעות לטובה או לרעה על הכנסות והוצאות המימון של הקבוצה, בנוסף שער החליפין

עשוי להשפיע על שווי ההשקעות בגין הנכסים של הקבוצה בסרביה, פולין ומדינות הבלקן (באירו) ובגין יתרת הנכסים של הקבוצה שטרם מומשו בארה"ב (בדולר).

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.

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. לפרטים נוספים, ראו סעיף 6.2.2 לעיל.

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 שלעיל, 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 ורכישות בחו"ל: ענף הקניונים ומרכזי הקניות חשוף לתחרות משמעותית לאור התחזקות המסחר המקוון והרכישות בחו"ל. תחרות זו עלולה להוביל להחלשות ופגיעה בשוכרים וכתוצאה מכך לירידה של דמי השכירות ופגיעה בתזרימי המזומנים ובתוצאות הכספיות של קבוצת ביג. לפרטים אודות השפעת מתחרי קבוצת ביג על תוצאותיה העסקיות וכן התמודדות הקבוצה עם התחזקות המסחר המקוון ורכישות בחו"ל, ראו סעיף 20 לעיל.

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, ראו סעיף 20 לעיל.

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 (לדוגמה 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 לעיכוב בפתיחת מרכז וכתוצאה מכך פגיעה ברווחיות הפרויקט או נשיאה 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 מושפעת 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 תרגולת שוטפת להתנהלות נכונה בקרות אירועי אבטחת מידע. בנוסף, לחברה קיימות מערכות גיבוי נתונים שונות העשויות לשמש את החברה לצורך התאוששות במקרה של פגיעה שמקורה בתקיפת סייבר. כמו כן, בחברה קיימים נהלים שונים בתחום ההתמודדות עם סיכונים סייבר, לרבות נוהל תגובה לאירועים הכולל צוות למענה ראשוני.

במהלך שנת 2023 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 ושימוש בזיהוי חיצוני נוסף על מנת למנוע גניבת זהות עובד.

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 סיכונים סייבר וסיכונים 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 וסיכונים 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 סיכונים סייבר אחרים, ובהתאם להתרחשותו של אירוע כאמור עשויה להיות השפעה מהותית על פעילות החברה.

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 מקומי שבו ממוקם הנכס, שלחברה אין ניסיון עסקי בו, 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.

36.4. להלן הערכות קבוצת ביג לגבי מידת ההשפעה של גורמי הסיכון האמורים עליה:

השפעה קטנה	מידת ההשפעה		גורמי סיכון
	השפעה בינונית	השפעה גדולה	
סיכונים מקרו			
		V	המצב הביטחוני-מדיני בישראל
		V	מגפות
		V	המצב הכלכלי במדינות הפעילות
		V	קשיי מימון וגיוס הון
	V		שינויים במדד המחירים לצרכן
		V	שינויים בשיעורי הריבית
		V	שינויים בשער החליפין
סיכונים ענפיים			

השפעה קטנה	מידת ההשפעה		גורמי סיכון
	השפעה בינונית	השפעה גדולה	
	✓		שינויים רגולטוריים
		✓	חשיפה לענף הקמעונאות
	✓		שוכרי עוגן
	✓		איתנות פיננסית של שוכרים
		✓	ירידת שווי נכסיה של קבוצת ביג
	✓		מסחר מקוון באינטרנט
✓			ביטוח
	✓		תחרות
✓			רגולציות סביבתיות ומקומיות
	✓		התייקרות בתשומות הבניה
	✓		עליה במחירי הקרקעות
	✓		סיכוני סייבר
סיכונים מיוחדים			
✓			שיפוצים, תיקון ליקויים והשבחות
	✓		רכישת מרכזים קיימים

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.

37. תחום פעילות אפי נכסים

כמפורט בסעיף 1.5.2 לעיל, אפי נכסים מהווה תחום פעילות של החברה. איחוד אפי נכסים בדוחות הכספיים של החברה החל בשנת 2021.

37.1 מידע כללי על קבוצת אפי נכסים

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 ובחו"ל. בישראל, לאפי נכסים שטחי משרדים, תעשייה ומסחר המיועדים להשכרה, וכן נכסי מקרקעין המוחזקים ומפותחים על ידה 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 שיפוץ ו/או השבחה) ומכירת היחידות שנבנו.

לקבוצת אפי נכסים שני תחומי פעילות – (1) נכסים מניבים בישראל ו- (2) נכסים מניבים באירופה⁵⁸. 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 השבחה), השכרה ותפעול של מבנים בישראל, בעיקר בייעוד לתעשייה, משרדים ומסחר.

37.1.2. נכסים מניבים באירופה | בתחום פעילות זה קבוצת אפי נכסים פועלת במרכז ובמזרח אירופה, בשני אפיקי פעילות, כדלקמן:

נכסים מניבים: רכישת נכסים, ייזום, הקמה (לרבות על דרך של השבחה), השכרה ותפעול של מבנים (בעיקר בייעוד למשרדים, מסחר ומגורים להשכרה), באירופה; בנוסף, אפי נכסים פועלת בהיקפים לא מהותיים בייזום של פרויקטים המיועדים למגורים למכירה באירופה על קרקעות שבבעלותה, הקמת המבנים (לרבות על דרך של שיפוץ ו/או השבחה) ומכירת היחידות.

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

37.2. 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, עיקר פעילותה של קבוצת אפי נכסים בחו"ל הינה במזרח אירופה.

לפרטים בדבר השפעת האינפלציה ועליית הריבית על פעילות אפי נכסים בישראל ובמדינות הפעילות של אפי נכסים באירופה בשנת 2022 ראו בסעיף 37.2 הנכלל בדוח התקופתי של החברה לשנת 2022 שפורסם ביום 21.3.2023 (אסמכתא: 2023-01-025078, להלן: "הדוח התקופתי 2022"). המידע הנכלל בדוח התקופתי 2022 מובא בזאת על דרך ההפניה.

המצב הכלכלי במשק הישראלי

בישראל, במהלך שנת 2023 מגמת העליה במדד המחירים לצרכן התמתנה (להלן: "המדד") (לעומת אשתקד), והוא עומד לתאריך הדוח על שיעור של 3.3% ב-12 החודשים האחרונים (לפי מדד חודש ינואר 2024). בשנת 2022 עלה המדד בשיעור של 5.3%.

לסקירה כללית אודות מצב המשק הישראלי ראו סעיף 5.2 לעיל.

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

מתחילת שנת 2023 המשיכה מגמת העליה האינפלציה במדינות הפעילות של החברה במזרח אירופה (רומניה, סרביה, צ'כיה ופולין) (להלן: "מדינות הפעילות").

במהלך שנת 2023 חלה עליה בשיעור הריבית יורובר 3 חודשים וליום 31.12.2023 עמדה על שיעור של כ- 3.91%. מנגד, חלה ירידה בריבית האירו הקבועה ל- 5 שנים (IRS) וליום 31.12.2023 עמדה על שיעור של כ- 2.42%. לפרטים בדבר נתוני האינפלציה ביחס לכל אחת ממדינות הפעילות ראו להלן.

בשים לב לעובדה שמרבית הסכמי השכירות של אפי נכסים במדינות הפעילות (בקניונים, משרדים) צמודים למדד המשולב האירופאי (Harmonised Indices of Consumer Prices) HICP, אפי נכסים צופה המשך גידול בהכנסות השכירות.

⁵⁸ יצוין, כי לאור הקיטון המשמעותי שחל בשנים האחרונות בפעילות אפי נכסים בקשר עם פיתוח המקרקעין למגורים באירופה עד לשיעור זניח בלבד מהיקף הפעילות שלה באירופה ובשים לב לתכניות העבודה של אפי נכסים, עמדת אפי נכסים הינה כי ציון רכיב הפעילות של "פיתוח מקרקעין" המאפיין יזמות מגורים, כחלק מתחום הפעילות, אינו משקף עוד באופן נאות את מצב הדברים כמו גם את ראיית ההנהלה של אפי נכסים, ועל כן עודכן שמו של תחום הפעילות לתחום הנכסים המניבים באירופה. עם זאת, במסגרת תיאור תחום פעילות זה יכללו גם נתונים אודות יתרת פעילות אפי נכסים בפיתוח המקרקעין למגורים באירופה.

גידול בשיעורי האינפלציה, כמו גם הגידול בעלויות חומרי הבניה והמוצרים הנלווים לשיירותים (גז, חשמל וכיו"ב) עשויים להגדיל את עלויות הקמת הנכסים שבהקמה במדינות הפעילות וזאת למרות מנגנוני הגנה מסוימים שקיימים בחלק מהסכמי הקבלנות הנוגעים לגידול בעלויות שונות. עם זאת, הנ"ל עשוי להשפיע הן על חלקם של הסכמי הקבלנות הקיימים אשר קיים בהם מנגנון הצמדה למדדים שונים והן על עלויות הבניה ביחס להתקשרויות חדשות עם קבלנים בנוגע להקמת נכסים שטרם החלה בנייתם.

בעקבות עליית האינפלציה (כאמור להלן), הבנקים המרכזים במדינות הפעילות העלו את הריביות המקומיות באופן אשר עשוי להשפיע על עלויות המימון, ככל ואפי נכסים תבחר לקבל אשראי במטבעות המקומיים (לתאריך הדוח, לאפי נכסים אין אשראי במטבעות מקומיים במדינות הפעילות).

עם זאת, במהלך שנת 2023, לאחר עליות חדות של שיעורי הריבית במדינות מזרח אירופה בהן פועלת אפי נכסים, חלק מהכלכלות החלו להראות התמודדות עם האינפלציה והריביות החלו לרדת.

א. צ'כיה⁵⁹ | על פי סקירה של ה- European Commission במהלך שנת 2023 היתה סטגנציה בפעילות הכלכלית בצ'כיה והשינוי בתמ"ג הסתכם בירידה בשיעור של כ-0.4%. הכלכלה בצ'כיה צפויה להתאושש במהלך השנים 2024 ו- 2025 ולצמוח בשיעורים של 1.45% ו- 3%, בהתאמה. ההתמתנות הצפויה של האינפלציה מ- 8.3% בשנת 2023 ל- 3.2% בשנת 2024 צפויה להגדיל את הביקושים מצד משקי הבית ולהאיץ את ההשקעות במדינה.

האינפלציה הגבוהה והתנאים הכלכליים השפיעו, ככל הנראה, בשנת 2023 על הקטנת ההכנסה הריאלית של משקי הבית וכתוצאה מכך להקטנת הצריכה הפרטית. להערכתם, בשנת 2024 צפוי גידול מתון בהשקעות במדינה לאור הרווחיות של החברות הצ'כיות שתתמוך בהגדלת ההשקעות, זאת לצד העובדה שהשקעות של קרנות אירופאיות צפויות לקטון, מהמצד השני. גידול משמעותי יותר בהשקעות צפוי במהלך שנת 2025.

שוק העבודה הצ'כי נותר יציב במהלך שנת 2023, כאשר ישנה עליה לא מהותית בשיעור האבטלה מ- 2.2% בשנת 2022 ל- 2.4% בשנת 2023. שוק העבודה צפוי להישאר יציב גם במהלך השנתיים הבאות, כאשר המחסור בעובדים מיומנים עדיין קיים.

לאחר שיעור שיא של רמת האינפלציה בצ'כיה של 18% ברבעון הראשון של שנת 2023, שיעור האינפלציה ירד משמעותית בהמשך השנה בעיקר כתוצאה מהתמתנות העלויות במחירי האנרגיה והמזון. מחירי האנרגיה צפויים להמשיך לעלות בשנת 2024 כתוצאה מהפסקת הסיוע הממשלתי לבלימת לעצירת המחירים. האינפלציה הצפויה בשנת 2024 עומדת על כ- 3.2%.

צ'כיה	2021	2022	2023
תוצר מקומי גולמי נומינלי (במיליארדי דולר ארה"ב)	281.79	290.53	335.24
תוצר לנפש PPP (בדולר ארה"ב)	26,790	26,830	30,470
שיעור צמיחה בתל"ג ריאלי (ביחס לשנה קודמת)	3.6%	2.3%	(0.4%)
שיעור צמיחה בתוצר לנפש	3.6%	2.4%	N/A
שיעור אינפלציה (מוצע לתקופה)	6.6%	15.8%	8.3%
התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך	2.62%	4.71%	3.97%
דרוג חוב ממשלתי (Moody's)	Aa3	Aa3	Aa3
שע"ח מטבע מקומי ביחס לאירו (לסוף תקופה)	24.858	24.116	24.724

ב. רומניה⁶⁰ | על פי סקירה כלכלית של האיחוד האירופי, התל"ג הריאלי ברומניה גדל בשיעור של כ- 2.2% בלבד במהלך שנת 2023. הסיבות העיקריות לכך הן אינפלציה גבוהה שפגעה בהכנסה הפנויה, סביבה כלכלית וירידה בביקושים ליצוא. להערכתם, הצפי לשנת 2024 הינו לעלייה בתל"ג בשיעור של 3.1%.

ירידה במחירי האנרגיה צפויה להביא לירידה באינפלציה במדינה משיעור של כ- 9.8% בשנת 2023 לשיעור של כ- 5.9% בשנת 2024 וכ- 3.4% בשנת 2025.

59 הנתונים נלקחו מדוחות ה- IMF ו- EU.

60 הנתונים נלקחו מדוחות של European commission.

במהלך שנת 2023 ניכרה האטה בכלכלת רומניה, כאשר עסקי הקמעונאות, השירותים והתעשייה איבדו את מגמת הצמיחה המהירה של שנת 2022. חלק ניכר מההשקעות בכלכלה הרומנית נובע מקרנות אירופאיות שמשקיעות בתשתיות של המדינה.

שוק העבודה ברומניה המשיך לסבול ממחסור במהלך שנת 2023 בעיקר כתוצאה ממגמות דמוגרפיות שליליות. שיעור האבטלה ירד במהלך שנת 2023 לשיעור של כ- 5.4% וצפוי לרדת לשיעור של כ- 5.2% בשנת 2024.

רומניה	2023	2022	2021
תוצר מקומי גולמי נומינלי (במיליארדי דולר ארה"ב)	350.41	301.27	285.61
תוצר לנפש PPP (בדולר ארה"ב)	18,410	15,820	14,870
שיעור צמיחה בתל"ג ריאלי (ביחס לשנה קודמת)	2.2%	4.7%	5.9%
שיעור צמיחה בתוצר לנפש	N/A	20.92%	10.03%
שיעור אינפלציה (ממוצע לתקופה)	9.8%	16.4%	8.2%
התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך	6.28%	8.25%	5.193%
חוב ממשלתי (אחוז מהתמ"ג)	51%	50.5%	51.7%
דרוג חוב ממשלתי (Moody's)	Baa3	Baa3	Baa3
שע"ח מטבע מקומי ביחס לאירו (לסוף תקופה)	4.975	4.945	4.95

ג. סרביה | לסקירה כללית ראו סעיף 5.3 לעיל.

ד. פולין | לסקירה כללית ראו סעיף 5.3 לעיל.

37.3. מידע כספי לגבי אפי נכסים

37.3.1. להלן תמצית תוצאות הפעילות | באלפי ש"ח

37.3.1.1. נכסים מניבים בישראל

ליום 31 בדצמבר			פרמטר
2021	2022	2023	
125,459	156,139	171,749	סך ההכנסות מהפעילות במאוחד
135,189	219,844	50,937	רווחים משערוך במאוחד
249,835	365,158	212,412	רווחי הפעילות מאוחד
-	121,250	152,332	NOI מנכסים זהים במאוחד
-	121,250	152,332	NOI מנכסים זהים במאוחד (חלק החברה)
114,646	145,314	161,475	סה"כ NOI מאוחד
114,646	145,314	161,475	סה"כ NOI - חלק החברה

37.3.1.2. נכסים מניבים באירופה

ליום 31 בדצמבר			פרמטר
2021	2022	2023	
473,672	507,622	678,799	סך ההכנסות מהפעילות במאוחד
57,965	83,323	(98,914)	רווחים (הפסדים) משערוך במאוחד
504,327	571,612	562,093	רווחי הפעילות מאוחד
-	463,008	614,653	NOI מנכסים זהים במאוחד (**)
-	460,964	611,984	NOI מנכסים זהים במאוחד - חלק חברה (**)
446,363	488,289	661,007	סה"כ NOI מאוחד
444,689	486,131	657,775	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 |

אזור	שימושים	משרדים ותעשייה	מגורים להשכרה	סה"כ	אחוז מסך שטח הנכסים
ת"א והסביבה	במאחד	177,171	25,317	202,488	100%
	חלק החברה	177,171	25,317	202,488	100%
סה"כ	במאחד	177,171	25,317	202,488	100%
	חלק החברה	177,171	25,317	202,488	100%
אחוז מסך השטחים	במאחד	87%	13%	100%	
	חלק החברה	87%	13%	100%	

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

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

37.3.2.2. נכסים מניבים באירופה |

ליום 31 בדצמבר, 2023						
אזור	שימושים	משרדים	דיוור להשכרה	מסחר	סה"כ	אחוז מסך השטחים
(1) צ'כיה	במאחד	122,667	30,613	-	153,280	16%
	חלק החברה	122,667	30,613	-	153,280	16%
(2) רומניה	במאחד	256,637	-	199,393	456,030	46%
	חלק החברה	256,637	-	198,154	454,791	46%
(3) סרביה	במאחד	224,772	-	16,950	241,722	24%
	חלק החברה	222,043	-	16,272	238,315	24%
בולגריה	במאחד	44,066	-	-	44,066	4%
	חלק החברה	44,066	-	-	44,066	4%
פולין (4)	במאחד	73,227	28,445	-	101,672	10%
	חלק החברה	73,227	28,445	-	101,672	10%
סה"כ	במאחד	721,369	59,058	216,343	996,770	100%
	חלק החברה	718,640	59,058	214,426	992,124	100%

ליום 31 בדצמבר, 2023						
אחוז מסך השטחים	סה"כ	מסחר	דיוור להשכרה	משרדים	שימושים	אזור
	100%	22%	6%	72%	במאחד	אחוז מסך השטחים
	100%	22%	6%	72%	חלק החברה	

- (1) בשנת 2023 נוספו בנייני דירות להשכרה אפי הום קרלין ואפי הום קולבנובה DE.
(2) בשנת 2023 נוספו מרכז מסחרי אראד.
(3) בשנת 2023 נוספו בניין משרדים נוסף בפרויקט אירפורט סיטי בלגרד, בניין משרדים בפרויקט סקייליין בלגרד וכן משרדים בפרויקט זמאי.
(4) בשנת 2023 נוספו בנייני דירות להשכרה אפי הום דיוור, אפי הום יורופסקי ואפי הום מטרו פארק.

ליום 31 בדצמבר, 2022						
אחוז מסך השטחים	סה"כ	מסחר	דיוור להשכרה	משרדים	שימושים	אזור
15%	126,241	-	3,331	122,910	במאחד	(1) צ'כיה
15%	126,241	-	3,331	122,910	חלק החברה	
51%	425,839	170,103	-	255,736	במאחד	(2) רומניה
51%	424,587	168,851	-	255,736	חלק החברה	
19%	161,276	16,950	-	144,326	במאחד	(3) סרביה
19%	160,451	16,272	-	144,179	חלק החברה	
5%	44,010	-	-	44,010	במאחד	בולגריה
5%	44,010	-	-	44,010	חלק החברה	
10%	85,076	-	11,849	73,227	במאחד	(4) פולין
10%	85,076	-	11,849	73,227	חלק החברה	
100%	842,442	187,053	15,180	640,209	במאחד	סה"כ
100%	840,365	185,123	15,180	640,062	חלק החברה	
	100%	22%	2%	76%	במאחד	אחוז מסך השטחים
	100%	22%	2%	76%	חלק החברה	

- (1) בשנת 2022 נוספו בנייני דירות להשכרה אפי הום טרבשין.
(2) בשנת 2022 נוספו מרכז מסחרי אפי סיטי ובניין משרדים אפי טק 2 בבוקרשט.
(3) בשנת 2022 נוספו 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.

37.3.3. פילוח שווי הוגן נדל"ן מניב

37.3.3.1. נכסים מניבים בישראל |

ליום 31 בדצמבר, 2023					
אחוז מסך שווי הנכסים	סה"כ אלפי ש"ח	מגורים להשכרה	משרדים ותעשייה	שימושים	אזור
100%	2,999,956	683,750	2,316,206	במאחד	ת"א והסביבה באלפי ש"ח
100%	2,999,956	683,750	2,316,206	חלק החברה	
100%	2,999,956	683,750	2,316,206	במאחד	סה"כ באלפי ש"ח
100%	2,999,956	683,750	2,316,206	חלק החברה	
	100%	23%	77%	במאחד	אחוז מסך שווי הנכסים
	100%	23%	77%	חלק החברה	

ליום 31 בדצמבר, 2022					
אחוז מסך שווי הנכסים	סה"כ אלפי ש"ח	מגורים להשכרה	משרדים ותעשייה	שימושים	אזור
100%	2,792,289	646,300	2,145,989	במאחד	ת"א והסביבה באלפי ש"ח
100%	2,792,289	646,300	2,145,989	חלק החברה	
100%	2,792,289	646,300	2,145,989	במאחד	סה"כ באלפי ש"ח
100%	2,792,289	646,300	2,145,989	חלק החברה	
	100%	23%	77%	במאחד	אחוז מסך שווי הנכסים
	100%	23%	77%	חלק החברה	

37.3.3.2. נכסים מניבים באירופה |

ליום 31 בדצמבר, 2023						
אחוז מסך שווי הנכסים	סה"כ (אלפי ש"ח)	מסחר	דיור להשכרה	משרדים	שימושים	אזור
19%	1,970,203	-	133,989	357,137	במאחד	צכיה באלפי אירו
19%	1,970,203	-	133,989	357,137	חלק החברה	
52%	5,499,069	812,611	-	558,181	במאחד	רומניה באלפי אירו
52%	5,468,067	804,883	-	558,181	חלק החברה	
18%	1,946,902	13,700	-	471,618	במאחד	סרביה באלפי אירו
18%	1,922,923	13,152	-	466,189	חלק החברה	
1%	92,102	-	-	22,959	במאחד	בולגריה באלפי אירו
1%	92,102	-	-	22,959	חלק החברה	
10%	1,065,648	-	103,222	162,419	במאחד	פולין באלפי אירו
10%	1,065,648	-	103,222	162,419	חלק החברה	
100%	10,573,924	3,314,828	951,597	6,307,499	במאחד	סה"כ באלפי ש"ח
100%	10,518,942	3,281,628	951,597	6,285,717	חלק החברה	
	100%	31%	9%	60%	במאחד	אחוז מסך שווי הנכסים
	100%	31%	9%	60%	חלק החברה	

ליום 31 בדצמבר, 2022						
אחוז מסך שווי הנכסים	סה"כ (אלפי ש"ח)	מסחר	דיור להשכרה	משרדים	שימושים	אזור
17%	1,418,268	-	14,397	363,505	במאחד	צניה באלפי אירו
17%	1,418,268	-	14,397	363,505	חלק החברה	
59%	4,974,782	744,879	-	580,669	במאחד	רומניה באלפי אירו
59%	4,946,483	737,339	-	580,669	חלק החברה	
14%	1,213,330	13,500	-	309,796	במאחד	סרביה באלפי אירו
14%	1,209,943	12,960	-	309,434	חלק החברה	
1%	78,216	-	-	20,841	במאחד	בולגריה באלפי אירו
1%	78,216	-	-	20,841	חלק החברה	
9%	786,587	-	43,526	166,062	במאחד	פולין באלפי אירו
9%	786,587	-	43,526	166,062	חלק החברה	
100%	8,471,182	2,846,195	217,387	5,407,600	במאחד	סה"כ באלפי ש"ח
100%	8,439,497	2,815,870	217,387	5,406,240	חלק החברה	
	100%	33%	3%	64%	במאחד	אחוז מסך שווי הנכסים
	100%	33%	3%	64%	חלק החברה	

37.3.4. פילוח רווח תפעולי נקי (NOI)

37.3.4.1 נכסים מניבים בישראל |

ליום 31 בדצמבר, 2023						
אחוז מסך של NOI הנכסים	סה"כ אלפי ש"ח	מסחר	מגורים להשכרה	משרדים ותעשייה	שימושים	אזור
100%	161,475	-	18,664	142,811	במאחד	ת"א והסביבה באלפי ש"ח
100%	161,475	-	18,664	142,811	חלק החברה	
-	-	-	-	-	במאחד	אחר באלפי ש"ח
-	-	-	-	-	חלק החברה	
100%	161,475	-	18,664	142,811	במאחד	סה"כ באלפי ש"ח
100%	161,475	-	18,664	142,811	חלק החברה	
-	100%	-	12%	88%	במאחד	אחוז מסך ה- NOI של הנכסים
-	100%	-	12%	88%	חלק החברה	

31 בדצמבר, 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	במאחד	ת"א והסביבה באלפי ש"ח
100%	144,701	-	13,597	131,104	חלק החברה	
0%	613	300	-	313	במאחד	אחר באלפי ש"ח
0%	613	300	-	313	חלק החברה	
100%	145,314	300	13,597	131,417	במאחד	סה"כ באלפי ש"ח
100%	145,314	300	13,597	131,417	חלק החברה	
-	100%	0%	10%	90%	במאחד	אחוז מסך ה- של NOI הנכסים
-	100%	0%	10%	90%	חלק החברה	

31 בדצמבר, 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	במאחד	ת"א והסביבה באלפי ש"ח
98%	112,801	-	8,298	104,503	חלק החברה	
2%	1,845	904	-	941	במאחד	אחר באלפי ש"ח
2%	1,845	904	-	941	חלק החברה	
100%	114,646	904	8,298	105,444	במאחד	סה"כ באלפי ש"ח
100%	114,646	904	8,298	105,444	חלק החברה	
-	100%	1%	7%	92%	במאחד	אחוז מסך ה- של NOI הנכסים
-	100%	1%	7%	92%	חלק החברה	

37.3.4.2. נכסים מניבים באירופה |

31 בדצמבר, 2023						
אחוז מסך של NOI הנכסים	סה"כ אלפי ש"ח	מסחר	דיוור להשכרה (*)	משרדים	שימושים	אזור
12%	58,542	-	148	16,407	במאחד	ציניה באלפי אירו
12%	58,542	-	148	16,407	חלק החברה	
64%	313,390	54,845	-	33,781	במאחד	רומניה באלפי אירו
64%	311,346	54,266	-	33,781	חלק החברה	
16%	76,132	645	-	20,885	במאחד	סרביה באלפי אירו
16%	76,019	619	-	20,879	חלק החברה	

31 בדצמבר, 2023						
אחוז מסך NOI של הנכסים	סה"כ אלפי ש"ח	מסחר	דיוור להשכרה (*)	משרדים	שימושים	אזור
1%	4,056	-	-	1,147	במאחד	בולגריה באלפי אירו
1%	4,056	-	-	1,147	חלק החברה	
7%	36,169	-	347	9,882	במאחד	פולין באלפי אירו
7%	36,169	-	347	9,882	חלק החברה	
100%	488,289	196,216	1,750	290,322	במאחד	סה"כ באלפי ש"ח
100%	486,131	194,080	1,750	290,300	חלק החברה	
	100%	40%	-	60%	במאחד	אחוז מסך ה- NOI של הנכסים
	100%	40%	-	60%	חלק החברה	

31 בדצמבר, 2022						
אחוז מסך NOI של הנכסים	סה"כ אלפי ש"ח	מסחר	דיוור להשכרה (*)	משרדים	שימושים	אזור
12%	58,542	-	148	16,407	במאחד	צ'כיה באלפי אירו
12%	58,542	-	148	16,407	חלק החברה	
64%	313,390	54,845	-	33,781	במאחד	רומניה באלפי אירו
64%	311,346	54,266	-	33,781	חלק החברה	
16%	76,132	645	-	20,885	במאחד	סרביה באלפי אירו
16%	76,019	619	-	20,879	חלק החברה	
1%	4,056	-	-	1,147	במאחד	בולגריה באלפי אירו
1%	4,056	-	-	1,147	חלק החברה	
7%	36,169	-	347	9,882	במאחד	פולין באלפי אירו
7%	36,169	-	347	9,882	חלק החברה	
100%	488,289	196,216	1,750	290,322	במאחד	סה"כ באלפי ש"ח
100%	486,131	194,080	1,750	290,300	חלק החברה	
	100%	40%	-	60%	במאחד	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.

31 בדצמבר, 2021						
אחוז מסך NOI של הנכסים	סה"כ אלפי ש"ח	מסחר	משרדים	שימושים	אזור	
11%	50,512	-	13,223	במאחד	צ'כיה באלפי אירו	
11%	50,512	-	13,223	חלק החברה		
64%	287,642	41,548	33,751	במאחד	רומניה באלפי אירו	
64%	285,970	41,111	33,751	חלק החברה		
16%	70,703	-	18,509	במאחד	סרביה	

31 בדצמבר, 2021					
אחוז מסך NOI של הנכסים	סה"כ אלפי ש"ח	מסחר	משרדים	שימושים	אזור
16%	70,702	-	18,508	חלק החברה	באלפי אירו
1%	3,415	-	894	במאחד	בולגריה
1%	3,415	-	894	חלק החברה	באלפי אירו
8%	34,091	-	8,924	במאחד	פולין
8%	34,091	-	8,924	חלק החברה	באלפי אירו
100%	446,363	158,715	287,648	במאחד	סה"כ
100%	444,689	157,043	287,647	חלק החברה	באלפי ש"ח
	100%	36%	64%	במאחד	אחוז מסך ה- NOI של הנכסים
	100%	35%	65%	חלק החברה	

37.3.5. פילוח רווחי והפסדי שערון:

37.3.5.1. נכסים מניבים בישראל |

31 בדצמבר, 2023					
אחוז מסך רווחי השערון	סה"כ אלפי ש"ח	מגורים להשכרה	משרדים ותעשייה	שימושים	אזור
100%	50,937	36,277	14,660	במאחד	ת"א והסביבה
100%	50,937	36,277	14,660	חלק החברה	באלפי ש"ח
-	-	-	-	במאחד	אחר באלפי ש"ח
-	-	-	-	חלק החברה	
100%	50,937	36,277	14,660	במאחד	סה"כ באלפי ש"ח
100%	50,937	36,277	14,660	חלק החברה	
-	100%	71%	29%	במאחד	אחוז מסך רווחי השערון
-	100%	71%	29%	חלק החברה	

31 בדצמבר, 2022						
אחוז מסך רווחי השערון	סה"כ אלפי ש"ח	מסחר (*)	מגורים להשכרה	משרדים ותעשייה	שימושים	אזור
89%	194,939	-	95,971	98,968	במאחד	ת"א והסביבה
89%	194,939	-	95,971	98,968	חלק החברה	באלפי ש"ח
11%	24,905	24,905	-	-	במאחד	אחר באלפי ש"ח
11%	24,905	24,905	-	-	חלק החברה	
100%	219,844	24,905	95,971	98,968	במאחד	סה"כ באלפי ש"ח
100%	219,844	24,905	95,971	98,968	חלק החברה	
-	100%	11%	44%	45%	במאחד	אחוז מסך רווחי השערון
-	100%	11%	44%	45%	חלק החברה	

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

31 בדצמבר, 2021						
אחוז מסך רווחי השערות	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 השערות
-	100%	1%	33%	65%	חלק החברה	

37.3.5.2. נכסים מניבים באירופה |

31 בדצמבר, 2023						
אחוז מסך רווחי השערות	סה"כ אלפי ש"ח	מסחר	דיוור להשכרה	משרדים	שימושים	אזור
(3%)	2,497	-	12,495	(11,736)	במאחד	ציכיה באלפי אירו
(3%)	2,497	-	12,495	(11,736)	חלק החברה	
78%	(76,849)	11,211	-	(31,191)	במאחד	רומניה באלפי אירו
78%	(77,386)	11,080	-	(31,191)	חלק החברה	
12%	(11,546)	(18)	-	(2,996)	במאחד	סרביה באלפי אירו
12%	(11,372)	(17)	-	(2,950)	חלק החברה	
(7%)	7,057	-	-	1,752	במאחד	בולגריה באלפי אירו
(7%)	7,057	-	-	1,752	חלק החברה	
20%	(20,074)	-	3,267	(8,324)	במאחד	פולין באלפי אירו
20%	(20,074)	-	3,267	(8,324)	חלק החברה	
100%	(98,914)	48,105	(2,562)	(144,456)	במאחד	סה"כ באלפי ש"ח
100%	(99,277)	47,568	(2,562)	(144,283)	חלק החברה	
	100%	(49%)	3%	146%	במאחד	אחוז מסך רווחי שערות
	100%	(48%)	3%	145%	חלק החברה	

31 בדצמבר, 2022						
אחוז מסך רווחי השערות	סה"כ אלפי ש"ח	מסחר	דיוור להשכרה	משרדים	שימושים	אזור
31%	25,947	-	2,464	5,060	במאחד	ציכיה באלפי אירו
31%	25,947	-	2,464	5,060	חלק החברה	
47%	39,034	14,108	-	(2,625)	במאחד	רומניה באלפי אירו
47%	38,406	13,927	-	(2,625)	חלק החברה	
18%	14,896	(305)	-	4,620	במאחד	סרביה באלפי אירו
18%	15,026	(293)	-	4,644	חלק החברה	

31 בדצמבר, 2022						
אחוז מסך רווחי השערות	סה"כ אלפי ש"ח	מסחר	דיור להשכרה	משרדים	שימושים	אזור
7%	5,802	-	-	1,667	במאחד	בולגריה
7%	5,802	-	-	1,667	חלק החברה	באלפי אירו
(3%)	(2,356)	-	3,127	(3,773)	במאחד	פולין
(3%)	(2,356)	-	3,127	(3,773)	חלק החברה	באלפי אירו
100%	83,323	48,977	19,625	14,720	במאחד	סה"כ
100%	82,825	48,349	19,625	14,851	חלק החברה	באלפי ש"ח
	100%	58%	24%	18%	במאחד	אחוז מסך רווחי
	100%	58%	24%	18%	חלק החברה	שערות

31 בדצמבר, 2021						
אחוז מסך רווחי השערות	סה"כ אלפי ש"ח	מסחר	משרדים	שימושים	אזור	
30%	17,443	-	4,673	במאחד	צ'כיה	
30%	17,443	-	4,673	חלק החברה	באלפי אירו	
66%	37,794	(433)	10,524	במאחד	רומניה	
66%	37,826	(424)	10,524	חלק החברה	באלפי אירו	
0%	217	-	56	במאחד	סרביה	
0%	180	-	46	חלק החברה	באלפי אירו	
2%	1,305	-	351	במאחד	בולגריה	
2%	1,305	-	351	חלק החברה	באלפי אירו	
2%	1,206	-	327	במאחד	פולין	
2%	1,206	-	327	חלק החברה	באלפי אירו	
100%	57,965	(1,539)	59,504	במאחד	סה"כ	
100%	57,960	(1,507)	59,467	חלק החברה	באלפי ש"ח	
	100%	(3%)	103%	במאחד	אחוז מסך רווחי	
	100%	(3%)	103%	חלק החברה	שערות	

37.3.6. פילוח דמי שכירות ממוצעים לחודש למ"ר

37.3.6.1. נכסים מניבים בישראל | בש"ח

מסחר		מגורים להשכרה		משרדים ותעשייה		שימושים
לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2022	2023	2022	2023	אזורים
-	-	63	66	67	70	ת"א והסביבה
-	-	55-73	59-77	57-89	58-89	טווח ת"א והסביבה (*)
-	-	-	-	-	-	אחר

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

37.3.6.2. נכסים מניבים באירופה | באירו

מסחר		מגורים להשכרה		משרדים ותעשייה		שימושים
לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2022	2023	2022	2023	אזורים
-	-	18.4	18.7	14.8	15.1	צ'כיה
28.2	27.8	-	-	14.3	14.9	רומניה
5.8	5.8	-	-	14.9	15.2	סרביה
-	-	-	-	4.8	5	בולגריה
-	-	12.2	18.5	13.6	14.6	כולין

(*) באשר לטבלה דלעיל יצוין, כי הטווח הרחב במחירי השכירות נובע, בין היתר, מהשונות בטיב הנכס המושכר, בגילו וברמת הגמר שלו. בטבלה כאמור פרמטרים דומים נוספים, שאינם באים לידי ביטוי בטבלה זו.

37.3.7. פירוט שיעורי תפוסה ממוצעים

37.3.7.1. נכסים מניבים בישראל |

מסחר			מגורים להשכרה			משרדים ותעשייה			שימושים
(באחוזים %)									
לשנת 2022	לשנת 2023	ליום 31.12.2023	לשנת 2022	לשנת 2023	ליום 31.12.2023	לשנת 2022	לשנת 2023	ליום 31.12.2023	אזורים
-	-	-	95%	100%	100%	95%	95%	94%	ת"א והסביבה

37.3.7.2. נכסים מניבים באירופה |

מסחר			מגורים להשכרה			משרדים ותעשייה			שימושים
(באחוזים %)									
לשנת 2022	לשנת 2023	ליום 31.12.2023	לשנת 2022	לשנת 2023	ליום 31.12.2023	לשנת 2022	לשנת 2023	ליום 31.12.2023	אזורים
-	-	-	-	47%	74%	84%	91%	93%	צ'כיה
97%	98%	98%	-	-	-	81%	87%	87%	רומניה (*)
100%	100%	100%	-	-	-	91%	86%	87%	סרביה (**)
-	-	-	-	-	-	59%	66%	82%	בולגריה
-	-	-	-	48%	63%	86%	92%	92%	כולין

(*) במהלך שנת 2022 הושלמה בניית בניין משרדים נוסף בפרויקט אפי טק בבוקרשט, רומניה. ליום 31.12.2023 שיעור התפוסה בבניין הינו כ- 42%. ללא הפרויקט שיעור התפוסה במשרדים ברומניה הינו כ- 91%.

(**) במהלך שנת 2023 הושלמה בניית בניין משרדים בפרויקט זמאי ווסט בבולגריה, סרביה. ליום 31.12.2023 שיעור התפוסה בפרויקט הינו כ- 26%. ללא הפרויקט שיעור התפוסה במשרדים בסרביה הינו כ- 96%.

37.3.8. פירוט מספר נכסים מניבים

37.3.8.1. נכסים מניבים בישראל |

מסחר		דיר להשכרה		משרדים		שימושים
לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		אזורים
2022	2023	2022	2023	2022	2023	
-	-	2	2	6	6	ת"א והסביבה
-	-	2	2	6	6	סה"כ

37.3.8.2. נכסים מניבים באירופה |

מסחר		דיר להשכרה		משרדים		שימושים
לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		אזורים
2022	2023	2022	2023	2022	2023	
-	-	1	3	6	6	ציכיה (*)
4	5	-	-	7	7	רומניה (**)
1	1	-	-	3	4	סרביה (***)
-	-	-	-	1	1	בולגריה
-	-	2	5	3	3	פולין
5	6	3	8	20	21	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. בנייני המשרדים בפריקט סקוילין מוצגים כנכס אחד.

37.3.9. פירוט שיעורי תשואה ממוצעים (לפי שווי בסוף שנה) בפועל

37.3.9.1. נכסים מניבים בישראל |

מסחר		דיר להשכרה		משרדים ותעשייה		שימושים
לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר,		לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר,		לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר,		אזורים
2022	2023	2022	2023	2022	2023	
-	-	2.1% (*)	2.7%	6.1%	6.4%	ת"א והסביבה

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

37.3.9.2. נכסים מניבים באירופה |

מסחר		דיר להשכרה		משרדים ותעשייה		שימושים
לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר,		לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר,		לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר,		אזורים
2022	2023	2022	2023	2022	2023	
-	-	4.1%	1.4%*	4.5%	5.1%	ציכיה
7.4%	7.9%	-	-	6.2%	7%	רומניה

מסחר		דיור להשכרה		משרדים ותעשייה		שימושים
לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר,						
2022	2023	2022	2023	2022	2023	אזורים
7.6%	7.5%	-	-	6.7%	6.8%	סרביה
-	-	-	-	5.5%	6.2%	בולגריה
-	-	4.8%	1.3%	6.5%	7.3%	פולין

37.3.10. הכנסות צפויים בגין חוזי שכירות חתומים

37.3.10.1 נכסים מניבים בישראל |

בהנחת אי-מימוש תקופת אופציות שוכרים				בהנחת אי-מימוש תקופת אופציות שוכרים				תקופת הכרה בהכנסה	
שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים משתנים (באלפי ש"ח)	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים משתנים (באלפי ש"ח)	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)		
3	16	-	43,206	10	26	-	43,206	רבעון 1	שנת 2024
10	22	-	42,518	12	44	-	41,527	רבעון 2	
2	15	-	40,066	5	34	-	37,947	רבעון 3	
3	19	-	39,363	6	35	-	37,947	רבעון 4	
27	187	-	151,228	48	223	-	139,596	שנת 2025	
15	142	-	131,801	21	196	-	100,661	שנת 2026	
12	59	-	120,090	29	189	-	79,990	שנת 2027	
110	346	-	373,033	50	59	-	160,920	שנת 2028 ואילך	
181	806	-	941,305	181	806	-	641,794	סה"כ	

37.3.10.2 נכסים מניבים באירופה* |

בהנחת מימוש תקופות אופציות שוכרים				בהנחת אי-מימוש תקופת אופציות שוכרים				תקופת הכרה בהכנסה
שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים משתנים (באלפי ש"ח)	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים משתנים (באלפי ש"ח)	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)	
16	157	8,659	181,039	19	163	8,659	180,825	רבעון 1
18	174	8,284	176,608	22	252	8,284	176,046	רבעון 2
12	178	7,539	173,613	27	380	7,539	170,889	רבעון 3
19	117	11,267	169,975	33	288	11,267	164,649	רבעון 4
74	243	29,075	635,411	119	287	28,910	576,150	שנת 2025
65	160	29,246	548,293	88	176	29,233	466,801	שנת 2026
116	167	30,111	490,122	132	180	30,119	395,400	שנת 2027
545	939	30,893	1,734,326	426	409	30,893	835,039	שנת 2028 ואילך
865	2,135	155,075	4,109,388	865	2,135	154,905	2,965,799	סה"כ

(*) תורגם לפי שע"ח לסוף התקופה
 (**) ההכנסות ממרכיבים משתנים מהוססים בעיקר על הכנסות פדיון בקניונים בהתאם להכנסות בפועל שהתקבלו במהלך שנת 2022.

37.3.11 רכישה ומכירה של נכסים | גילוי מצרפי

37.3.11.1 נכסים מניבים בישראל |

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

רכישת 50% מ-3 קומות נוספות במגדל היובל ⁶²	רכישת 50% ממגרש בהוד השרון	רכישת 50% מפארק משרדים בהוד השרון ⁶¹	שם הנכס	רכישת נכסים
31.12.2023	28.2.2022	25.7.2021	תאריך הרכישה	
50%	50%	50%	אחוז החזקה	
93,268	27,250	333,870	עלות הנכס (מאוחד) (אלפי ש"ח)	
-	550	18,290	NOI של הנכס שנרכש (מאוחד) (אלפי ש"ח)	
3	5.6	25	שטח שנרכש (מאוחד) (באלפי מ"ר)	

⁶¹ יצוין כי ביום 29.1.2021 התקשרה החברה יחד עם צד ג' (אשר החזיק בשרשור ב-33.3% מהזכויות בנכס ומנהל בפועל את הנכס) (להלן: "השותף") בהסכם לרכישת מלוא הזכויות בנכס בהוד השרון ממספר מוכרים שונים שהחזיקו בשרשור 66.7% מהנכס (להלן: "המוכרים"), לפיו כל אחת מבין החברה והשותף יחזיקו ב-50% מכלל הזכויות בנכס (במושע). שווי הנכס לצורך חישוב התמורה נקבע על כ-656 מיליון ש"ח. בתמורה לממכר המוכרים היו זכאים ביחד לתמורה כוללת של כ-437 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ) (חלקה של החברה בתמורה בגין רכישת 50% מרכישת הזכויות על ידה הינו כ-328 מיליון ש"ח). ביום 25.7.2021 הושלמה העסקה והחזקה בנכס נמסרה לידי החברה והשותף. בד בבד עם חתימת הסכם המכר, נחתם בין החברה והשותף הסכם שיתוף במסגרתו הוסדר אופן ניהול הנכס על ידי החברה והשותף, הוסכמו מקרים מסוימים שבהם החברה תעמיד הלוואות לטובת השותף בתנאים שנקבעו בהסכם השיתוף, וכן נקבעו מנגנוני שיפוי ודילול, בין היתר, במקרים של הפרה.

⁶² ביום 9.8.2022 החברה והשותפה של החברה בחברת מחצית היובל בע"מ (המחזיקה במלוא הזכויות במגדל היובל בת"א למעט שלוש קומות המוחזקות על ידי בנק מרכזי, להלן: "הקומות הנוספות" ו-"בנק מרכזי") התקשרו בהסכם עם בנק מרכזי לרכישת הקומות הנוספות בתמורה לסך של 170 מיליון ש"ח (בחלקים שווים, חלקה של החברה - 85 מיליון ש"ח) (להלן: "התמורה"). ביום 31.12.2023 הושלמה העסקה לאחר ביצוע תשלום מלוא התמורה על ידי החברה והשותפה. לאור האמור לעיל, לתאריך הדוח התקופתי, החברה והשותפה מחזיקות יחדיו, בחלקים שווים ביניהן, במלוא הזכויות במגדל היובל, במישרין ובעקיפין.

37.3.11.2. נכסים מניבים באירופה |

שם הנכס	כארק משרדים Avenir Business Park בכראג, צ'כיה	קרקע למשרדים AFI ומסחר City Zmaj, West, בבלגרד, סרביה	בניין מגורים להשכרה AFI בבנייה, Bagry, בפולין, קראקוב	סנטרל גרדן (נרכשו 58% מהנכס. הנתונים מוצגים לפי 100%)	בנייה מגורים, להשכרה, ומסחר, בבנייה AFI Swedzka, בקראקוב, פולין	קרקע לדירות להשכרה, AFI Home בבוקרשט, רומניה	בניין מגורים להשכרה Metro, Park 2, בוורשה, פולין	מבנה המשמש למסחר וקרקע למשרדים Zmaj East, בבלגרד, סרביה	קרקע לדירות להשכרה, AFI Home, בוורשה, פולין	שתי קרקעות לדירות להשכרה, AFI Home, Stalowa, בוורשה, פולין	קרקע למשרדים ולדירות להשכרה, Towarow, a 22, בוורשה, פולין	בניין מגורים להשכרה AFI Home, Długa, בוורוצלב, פולין
תאריך הרכישה	31/05/2021	26/07/2021	12/08/2021	30/09/2021	20/10/2021	15/11/2021	29/12/2021	13/5/2022	2/12/2022	10/10/2022 - 31/7/2023	8/6/2022	5/1/2023
אחוז החזקה	100%	96%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	70%	100%
עלות הנכס (מאוחד) (אלפי ש"ח)	263,179	56,505	23,399	126,786	334,085 (*)	42,576	104,490	62,505	68,389	20,258	360,686 (**)	124,426 (***)
NOI של הנכס שנרכש (מאוחד) (אלפי ש"ח)	15,161	-	-	8,606	-	-	-	4,177	-	-	-	-
שטח שנרכש (מאוחד) (באלפי מ"ר)	25.74	69	3.9	3.7	24.4	6.5	7.2	78.2	24.2	1.8	44.8	10.5

רכישת נכסים

* ליום 31.12.2023 שולמו כ- 220.2 מיליון ש"ח מתוך סך ההשקעה הצפויה כתשלומים על חשבון רכישת נדל"ן להשקעה.
 ** ליום 31.12.2023 שולמו כ- 218.7 מיליון ש"ח בהתאם להסכם הרכישה. עלות הנכס הסופית צפויה להיות מתואמת בגין שינויים בשטחים הנרכשים שייקבעו בהתאם לתב"ע הסופית בפרויקט.
 *** ליום 31.12.2023 שולמו כ- 38.9 מיליון ש"ח מתוך סך ההשקעה הצפויה כתשלומים על חשבון רכישת נדל"ן להשקעה.

37.3.12. קרקעות להשקעה | גילוי מצרפי

37.3.12.1. נכסים מניבים בישראל

סה"כ	קרקע+זכויות בנייה הוד השרון	קרקע פארק המדע, נס ציונה	שם הנכס	
	50%	100%	אחוז אחזקה	
146,251	80,550	65,701	31.12.2023	הסכום בו מוצגת הקרקע בדוחות הכספיים בתום התקופה (מאוחד) (אלפי ש"ח)
140,529	80,550	59,979	31.12.2022	
28	12	16	31.12.2023	סה"כ שטח הקרקע בתום התקופה (אלפי מ"ר)
28	12	16	31.12.2022	
43	13	30	31.12.2023	סה"כ, זכויות בניה בקרקות, לפי תוכניות מאושרות, לפי שימושים (באלפי מ"ר)
43	13	30	31.12.2022	
				תעשייה עתירת ידע ומשרדים

37.3.12.2. נכסים מניבים באירופה

סרביה |

סה"כ	Zmaj	West Port	ACB (*)	שם הנכס	
	96%	100%	100%	אחוז אחזקה	
45,157	15,458	16,906	12,793	31.12.2023	הסכום בו מוצגת הקרקע בדוחות הכספיים בתום התקופה (מאוחד) (אלפי אירו)
41,449	16,049	13,100	12,300	31.12.2022	
98	75	10	13	31.12.2023	סה"כ שטח הקרקע בתום התקופה (אלפי מ"ר)
98	75	10	13	31.12.2022	
120	עדיין אין זכויות מאושרות, בתהליך אישור	67	53	31.12.2023	סה"כ, זכויות בניה בקרקות, לפי תוכניות מאושרות, לפי שימושים (באלפי מ"ר)
119		67	52	31.12.2022	
					משרדים ו/או מסחר

סה"כ	Plovdiv Logistic Center	Business Park Varna	שם הנכס		
	75%	100%	אחוז אחזקה		
9,160	3,500	5,660	31.12.2023	הסכום בו מוצגת הקרקע בדוחות הכספיים בתום התקופה (מאוחד) (אלפי אירו)	
8,909	3,500	5,409	31.12.2022		
379	331	48	31.12.2023	סה"כ שטח הקרקע בתום התקופה (אלפי מ"ר)	
379	331	48	31.12.2022		
148	148	-	31.12.2023	לוגיסטיקה	סה"כ זכויות, בניה בקרקע, לפי תוכניות מאושרות, לפי שימושים (באלפי מ"ר)
148	148	-	31.12.2022		
-	-	קיימות זכויות בנייה ביחס לקרקע בשטח של כ-160 אלפי מ"ר. טרם התקבלו היתרי בנייה.	31.12.2023	משרדים	
-	-		31.12.2022		

רומניה |

סה"כ	AFI Tech 3	AFI Global	AFI Home North Phase B	שם הנכס		
	100%	100%	100%	אחוז אחזקה		
41,180	2,977	33,459	4,744	31.12.2023	הסכום בו מוצגת הקרקע בדוחות הכספיים בתום התקופה (מאוחד) (אלפי אירו)	
40,154	1,680	33,454	5,020	31.12.2022		
61.4	6.6	51	3.8	31.12.2023	סה"כ שטח הקרקע בתום התקופה (אלפי מ"ר)	
61.4	6.6	51	3.8	31.12.2022		
0.76	0.65	(*)	0.11	31.12.2023	לוגיסטיקה	סה"כ זכויות בניה בקרקע, לפי תוכניות מאושרות, לפי שימושים (באלפי מ"ר)
0.65	0.65		-	31.12.2022		
39.24	23.95	15.29	31.12.2023	משרדים		
35.55	23.95	11.6	31.12.2022			

(*) התב"ע הקיימת בוטלה, לתאריך הדוח קיים הליך ערעור על ביטול התב"ע ובמקביל החברה הגישה בקשה להיתר תב"ע נקודתית לפרויקטים נוספים במקרקעין.

סה"כ	Towarowa (*22)	AFI Home Stalowa	שם הנכס	
	70%	100%	אחוז אחזקה	
91,647	85,693 (**)	5,954	31.12.2023	הסכום בו מוצגת הקרקע בדוחות הכספיים בתום התקופה (מאוחד) (אלפי אירו)
100,543	97,410	3,133	31.12.2022	
22.8	21	1.8	31.12.2023	סה"כ שטח הקרקע בתום התקופה (אלפי מ"ר)
22.8	22	0.8	31.12.2022	
5	(*)	5	31.12.2023	סה"כ זכויות בניה בקרקע, לפי תוכניות מאושרות, לפי שימושים (באלפי מ"ר)
3	-	3	31.12.2022	
-	(*)	-	31.12.2023	דירות להשכרה
37	37	-	31.12.2022	
				משרדים

* לפרטים נוספים בקשר עם הפרויקט ראו סעיף 1.9.3.3 (ז) להלן.
** הקיטון בשנת 2023 נובע מתחילת הקמתו של בניין משרדים במהלך שנת 2023.

37.4. אשראי מהותי

37.4.1 ליום 31 בדצמבר, 2023 ולתאריך דוח תקופתי זה מרבית האשראי הבנקאי אותו נטלה קבוצת אפי נכסים הינו אשראי המיועד למימון, הקמה ורכישה של נכסים של קבוצת אפי נכסים.

להלן פירוט הלוואות ו/או מסגרות אשראי מהותיות של אפי נכסים:

בטוחות שהועמדו לטובת המלווה	מגבלות החלות על התאגיד	תיאור ההסכם/ מסגרת האשראי	מאפייני המלווה	סכום ההלוואה/ מסגרת האשראי	
להבטחת פירעון ההלוואה (קרן וריבית) ישמשו, בין היתר, כל השעבודים הקיימים הרשומים לטובת המלווים שהעמידו את ההלוואות הקודמות, לרבות כל מניות חברות הבת המוחזקות (במישרין ובעקיפין) על-ידי אפי אירופה, וכן כל נכסיהן של חברות הבת, לרבות משכנתאות על הקניונים ברומניה וכן שעבודים על	א. היחס בין יתרת ההלוואה 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 ההלוואה). על בסיס הערכות השווי שבוצעה לקניונים ברומניה, ליום 31.12.2023 עומד ה-LTV על כ-56.7%. ב. יחס ההכנסות התזרימיות לכלל תשלומי שירות החוב	מועדי פירעון ההלוואה (קרן וריבית) קרן באופן שוטף אחת לרבעון - סה"כ 3.35% מיתרת הקרן המקורית לשנה. ריבית באופן שוטף אחת לרבעון. שיעור הריבית: ריבית משתנה במרווח של 2.65% מעל לריבית היוריבור 3 חודשים. מועד סופי לפירעון ההלוואה - 15.12.2025 (בכפוף לאפשרות הארכה לשנה).	שני תאגידים בנקאיים זרים	הלוואה מסוג "נון-ריקורס", בקשר עם פרויקט קניון קוטרוצ'ין בבוקרשט רומניה, שניטלה על ידי חברות בת של אפי נכסים ביום 28.12.2022, למשך תקופה של 3 שנים. יתרת ההלוואה ליום 31.12.2023 - 434,925 אלפי אירו.	1

בטוחות שהועמדו לטובת המלווה	מגבלות החלות על התאגיד	תיאור ההסכם/ מסגרת האשראי	מאפייני המלווה	סכום ההלוואה/ מסגרת האשראי
<p>הלוואות שהעמידו או יעמידו חברות הבת לאפי אירופה, אשר יהיו ניתנים למימוש רק לאחר מימוש כל יתר הבטוחות על ידי המלווים.</p>	<p>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 כספיים לאפי אירופה. ליום 31.12.2023, יחס ה-DSCR לשנה הקרובה עומד על כ- 153%⁶³ ויחס ה-DSCR שחלפה עמד על כ- 159.5%.</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 31.12.2023 עומד נתון זה על כ- 3.9 שנים), יחולו על חברות הבת מגבלות בקשר עם העברות כספיים לאפי אירופה,</p>			

63 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).

מסגרת ההלוואה/ מסגרת האשראי	מאפייני המלווה	תיאור ההסכם/ מסגרת האשראי	מגבלות החלות על התאגיד	בטוחות השועמדו לטובת המלווה
		<p>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>		<p>להשכרה. השעבוד לטובת הנאמן על מניות חברת הפרויקט ועל כל הזכויות לקבלת כספים מכח מניות חברת הפרויקט נוצר להבטחת התחייבויותיהן של חברות בנות של אפי נכסים (המחזיקות בחברת הפרויקט) על פי כתב הערבות שהעמידו לטובת הנאמן להבטחת מלוא התחייבויות אפי נכסים כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יב').</p>
4	מסגרות אשראי בקשר עם שלב א' בפרויקט לנדמרק בהיקף של 870 מיליון ש"ח. וכן הלוואת קרקע בקשר עם שלב ב' בהיקף של 173 מיליון ש"ח. יתרת ההלוואות ליום 31.12.2023 עומדת על 679,541 אלפי ש"ח.	<p><u>קרן</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 ההלוואה, בתוספת מרווח של 0.3%.</p> <p>עם זאת, קרן כל הלוואה שתועמד על חשבון התוספת למסגרת האשראי בלבד (123 מיליון ש"ח), תועמד כהלוואה שקלית (לא צמודה) ותישא ריבית משתנה בשיעור שנתי</p>	<p>א. שיעור ההון העצמי של אפי נכסים (מאוחד) מסך המאזן (על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים) לא יפחת מ- 20% ליום 31.12.2023 עומד על 34%.</p> <p>ב. שיעור ההון העצמי של אפי נכסים (סולו) מסך המאזן (על פי דוחותיה הכספיים סולו) לא יפחת מ- 40% ליום 31.12.2023 עומד על 51%.</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</p>	<p>להבטחת התחייבויותיה של אפי נכסים על פי הסכם האשראי, ישמשו, בין היתר, השעבודים שנרשמו לטובת הבנק במסגרת הסכם ליווי החניון ובמסגרת הסכם מימון רכישת הקרקע, לרבות שעבודים קבועים על זכויותיה/חלקה של אפי נכסים בפרויקט (חלקה של אפי נכסים בפרויקט הינו 50%), על חלקה של אפי נכסים בדמי השכירות הנובעים מהפרויקט, ועל זכויותיה על פי</p>

בטוחות שהועמדו לטובת המלווה	מגבלות החלות על התאגיד	תיאור ההסכם/ מסגרת האשראי	מאפייני המלווה	סכום ההלוואה/ מסגרת האשראי
הסכם השיתוף עם מליסרון בע"מ (השותפה של אפי נכסים בפרויקט).	<p>31.12.2023 עומד על 59%.</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%.</p> <p>ליום 31.12.2023 עומד על 47%.</p>	<p>השווה לריבית הפריים בתוספת מרווח של 0.7%.</p> <p>שיעור הריבית נשוא ההלוואה החדשה הינו ריבית הפריים בתוספת מרווח של כ-1%.</p>		

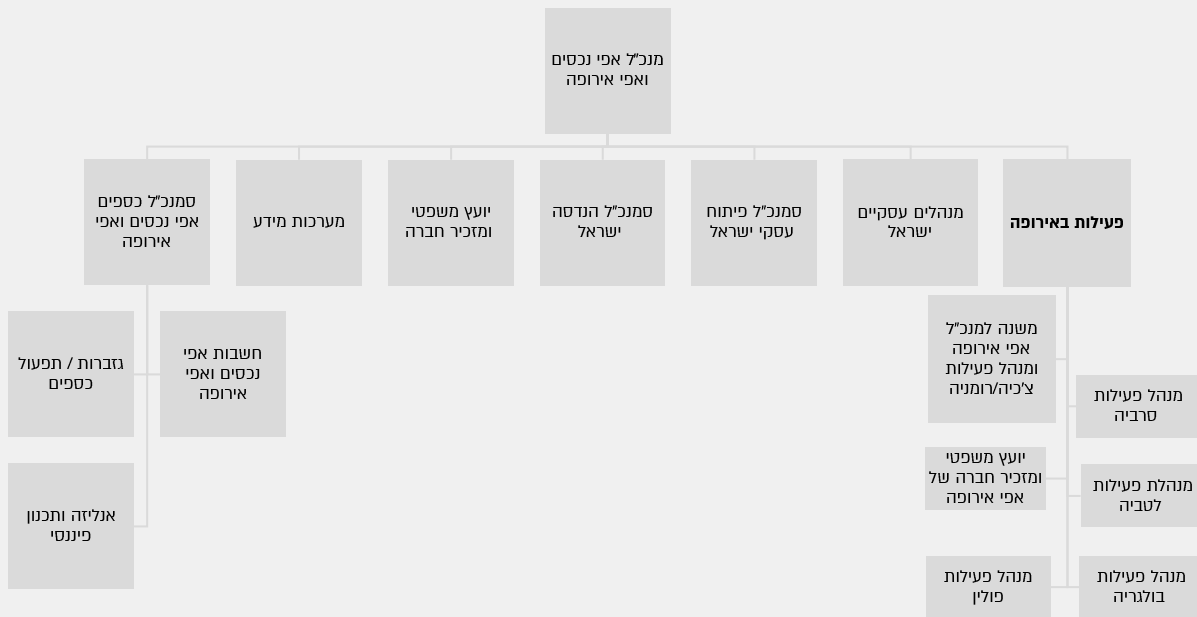
יצוין כי ליום 31.12.2023 לאפי נכסים קיימות הלוואות ומסגרות אשראי בישראל בהיקף כולל של כ- 918 מיליון ש"ח (מבלי לקחת בחשבון את ההלוואות והאשראים המפורטים בטבלה לעיל), אשר כל אחת מהן אינה מהווה אשראי בר דיווח, אך לאור "התניית הפרה צולבת" עלולות להיות מועמדות לפירעון מידי בעת העמדה לפירעון מידי של אגרות חוב או בשל העמדה לפירעון מידי של חובות אחרים של אפי נכסים (בישראל).

כמו כן, יצוין כי ליום 31.12.2023 לקבוצת אפי נכסים קיימות הלוואות ומסגרות אשראי באירופה בהיקף כולל של כ- 1,155 מיליון ש"ח (מבלי לקחת בחשבון את ההלוואות והאשראים המפורטים בטבלה לעיל) אשר כל אחת מהן אינה מהווה אשראי בר דיווח, אך לאור "התניית הפרה צולבת" עלולות להיות מועמדות לפירעון מידי בעת העמדה לפירעון מידי של אגרות חוב של אפי נכסים או חובות אחרים של אפי אירופה.

37.5. הון אנושי

ליום 31.12.2023, העסיקה קבוצת אפי נכסים 354 עובדים, זאת לעומת 308 עובדים ליום 31.12.2022.

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 הוני לנושאי משרה ועובדים. להלן תיאור סכמטי של המבנה הארגוני של אפי נכסים:



37.6. מגבלות ופיקוח על פעילות אפי נכסים

למיטב ידיעת אפי נכסים, תחום פעילות זה נשלט בעיקרו על ידי דיני המקרקעין ודיני התכנון והבניה, ההשכרה ורישוי עסקים. חוקי המקרקעין, התכנון והבניה, מיסוי מקרקעין, מקרקעי ישראל ורישוי עסקים (כולל תקנות שהותקנו בגינם) מסדירים את פעילות הקבוצה בכל הנוגע לקבלת היתרי בניה, נושאי מיסוי, בטיחות באתרים בזמן הבניה, אפשרויות ומגבלות ניצול המקרקעין לבניה, אישורי אכלוס במידת הצורך והסדרת ההתקשרויות עם רמ"י בהסכמי פיתוח והסכמי חכירה, 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.

כמו כן, פעילות קבוצת אפי נכסים כפופה, בין היתר, להוראות חוק החברות וחוק ניירות ערך. בכלל האמור, כפופות עסקאות בין התאגידים השונים בקבוצה לקבלת כל האישורים הנדרשים בהתאם להוראות החלק השישי של הפרק החמישי בחוק החברות.

37.7. תחרות

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.

ה. חדשנות ובניה ירוקה - הקבוצה משקיעה מאמצים רבים בהטמעת מערכות ושיטות בניה מהחדשניות הקיימות בשוק הבינלאומי והישראלי.

37.8 יעדים ואסטרטגיה עסקית

בכוונת אפי נכסים להתמקד בפעילות בתחום הנדל"ן המניב, בעיקר בתחום המשרדים ודירור להשכרה, הן באמצעות פיתוח פרויקטים חדשים והן באמצעות רכישת נכסים מניבים (לרבות, בדרך של רכישת נכסים או קרקעות אשר עשויים להתאפיין גם בעירוב שימושים, כאשר עיקר השימוש בהם הינו למשרדים או לדירור להשכרה), וזאת מתוך מגמה להגדיל את ה- FFO של אפי נכסים.

פעילות אפי נכסים תמשיך להתמקד בישראל, ברומניה, בצ'כיה, בסרביה ובפולין (להלן: "מדינות הפעילות").

בכוונת אפי נכסים להמשיך ולפעול להרחבת פעילות הדירור להשכרה במדינות הפעילות.

ככלל, בכוונת אפי נכסים, להקטין את השתתפותה בפרויקטים במתכונת של BOT, וזאת בכפוף לאיתור הזדמנויות עסקיות ייחודיות בתחום זה (ככל ויעלו כאלה), שיובאו לדיון ובחינה בפני דירקטוריון אפי נכסים.

בכל הקשור לפיתוח מקרקעין למגורים באירופה וכן בפיתוח של פרויקטים המיועדים בעיקר למסחר, בכוונת אפי נכסים להתבסס הן על קרקעות קיימות והן על הזדמנויות עסקיות לרכישת קרקעות חדשות.

בהתאם לאמור לעיל, בכוונת אפי נכסים להמשיך ולפתח את הפעילות היזמית בתחום הנדל"ן המניב ודירור להשכרה. הדבר יעשה תוך רכישת נכסים, השבחת הנכסים המניבים אשר בבעלות קבוצת אפי נכסים, פיתוח הקרקעות אשר מצויות בבעלות הקבוצה, בחינה, מעת לעת, של רכישת קרקעות או נכסים אחרים לצורכי פיתוח עתידי. המועד להתחלת כל פרויקט יקבע תוך שימת לב להעמדת מימון מתאים ובהתאם לתנאי השוק. במקביל, עוסקת הקבוצה בהשבחת הקרקעות אשר בהן טרם החלה בנייה בפועל, באמצעות השגת האישורים השונים הנדרשים לשם הקמתם.

כמו כן, קבוצת אפי נכסים בוחנת, מעת לעת, ניצול הזדמנויות והצעות עסקיות למימוש נכסים שבבעלותה או חלק מהם.

37.9 צפי להתפתחות לשנה הקרובה

על פי תוכנית העבודה לשנת 2024 כפי שאושרה על ידי דירקטוריון אפי נכסים, 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.

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.

אפי נכסים צפויה להמשיך בהקמתם של מספר פרויקטים למגורים להשכרה בפולין, בצ'כיה, ברומניה ובסרביה שהקמתם החלה משנת 2022 ואילך. בנוסף, אפי נכסים צפויה להמשיך בהקמתם של מספר פרויקטים המיועדים למשרדים בפולין, רומניה ובסרביה תכנית העבודה של אפי נכסים כוללת מספר פרויקטים נוספים שתחילת הקמתם תלויה בשיקול דעתה של אפי נכסים במהלך השנה לפי התקדמות ההשכרות בפרויקטים קיימים באזור. בנוסף, בכוונת אפי נכסים להמשיך ולבחון רכישת קרקעות או פרויקטים נוספים במדינות בהן היא פעילה, 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.

כוונת 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 הקבוצה, וזאת בשל גורמים חיצוניים שונים, לרבות מצב שוק הנדל"ן בישראל ובאירופה ומצב השווקים הפיננסיים בישראל ובחו"ל וכן בשל התממשותם של אילו מגורמי הסיכון הרלוונטיים של קבוצת אפי נכסים.

37.10 דיון בגורמי סיכון

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. סיכונים מקרו

1. מצב בטחוני ומדיני במדינות הפעילות- לשינויים והחמרה במצב המדיני והבטחוני עשויה להיות השפעה על פעילות אפי נכסים ופגיעה בתוצאותיה העסקיות. כתוצאה מאפשרות לקיטון בביקושים לשטחי משרדים להשכרה, וכן להתייקרות בעלויות הבניה לאור מחסור בכוח אדם. לפרטים אודות השפעת מלחמת "חרבות ברזל" ראו סעיף 5 לעיל. בנוסף, למלחמת רוסיה - אוקראינה עשויה להיות השפעה על פעילות אפי נכסים וזאת ככל והמלחמה תתפשט למדינות הפעילות של החברה המצויות בשכנות עם אוקראינה. עם זאת, בשלב זה לא קיימות כל אינדיקציות בקשר עם התממשותו של סיכון כאמור.
2. שיעורי הצמיחה באזורי פעילותה של אפי נכסים - 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.
3. שינויים בשיעורי הריבית - לשינויים בשיעורי הריבית בארץ ובחו"ל השפעה על הוצאות המימון של אפי נכסים.
4. 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.

5. חשיפה למטבעות שונים – לאפי נכסים הלוואות ופיקדונות במטבעות שונים (מטבע חוץ, שקלים צמודים ושקלים לא צמודים), כאשר התנדדות בשערי החליפין (בעיקר ביחס לאירו) של המטבעות ובמדד המחירים לצרכן משפיעים לטובה או לרעה על הכנסות והוצאות המימון של קבוצת אפי נכסים.

6. 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.

7. 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.

8. סיכוני סייבר

לתאריך הדוח התקופתי, אפי נכסים מבצעת שימוש נרחב במערכות מידע, תקשורת ומערכות עיבוד נתונים במסגרת פעילותה בישראל ובאירופה. בנוסף, לאפי נכסים מאגרי מידע ממוחשבים המשמשים אותה בפעילותה השוטפת, הכוללים הן מידע בדבר פעילותה העסקית של אפי נכסים והן מידע אישי ביחס ללקוחותיה ו/או עובדיה.

בהתאם, 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 קבוצת אפי נכסים.

מדיניות ניהול סיכוני 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 סיכוני 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 סיכוני סייבר באמצעות יועץ אבטחת מידע אשר ממצאיו מהווים, בין היתר, את הבסיס לתוכנית עבודה שנתית בתחום מערכות המידע.

זאת ועוד, אפי נכסים מתמודדת עם אימי 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 אפי נכסים.

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 2023 המשיכה אפי נכסים לפעול לחיזוק עמידותו של מערך אבטחת המידע, בין היתר, באמצעות שימוש בחברה חיצונית לניטור לוגים ולהתראה, וכן עריכת נהלים ובדיקות חדירה.

בנוסף, במהלך השנים האחרונות בוצעו על ידי מבקר הפנים של אפי נכסים ביקורות לצורך בחינת סיכונים סייבר 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 ואו 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 בפריקט לנמדק וכתוצאה מכך חשופה הקבוצה לפעילות ענף זה.

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

3. שינוי בצרכי שוברים בתחום המשרדים להשכרה - החברה חשופה לשינויים בצרכי השוברים שעשויים להתבטא ברצונם להקטין את שטחי המשרדים המושכרים וזאת בשים לב לשינוי שחל בשנים האחרונות בכל הנוגע לנכונות מעסיקים שונים לאפשר עבודה היברידית לעובדים (כלומר, מעבר לעבודה חלקית מביתם של העובדים חלף עבודה במשרדים).

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 קבוצת אפי נכסים בכללותה			גורמי סיכון מקרו כלכליים
השפעה גבוהה	השפעה בינונית	השפעה נמוכה	
			המצב הכלכלי בישראל
			המצב הכלכלי במדינות באירופה בהן פועלת קבוצת אפי נכסים

מידת השפעה של גורם הסיכון על פעילות קבוצת אפי נכסים בכללותה			
השפעה נמוכה	השפעה בינונית	השפעה גבוהה	
גורמי סיכון מקרו			
	v		מצב ביטחוני ומדיני במדינות הפעילות של אפי נכסים
	v		שיעורי הריבית בארץ ובמדינות באירופה בהן אפי נכסים פועלת
	v		שיעור השינוי של מדד המחירים לצרכן בישראל
	v		חשיפה למטבעות שונים
v			נזקי רעידת אדמה
		v	שינויים בשוקי ההון בעולם ובארץ
	v		סיכוני סייבר
גורמי סיכון ענפיים			
	v		חשיפה לשינויים בענף ההי-טק
		v	פעילות אפי נכסים בחו"ל
	v		שינוי בצרכי שוכרים בתחום המשרדים להשכרה

חי גאליס, מנכ"ל

איתן בר זאב, יו"ר דירקטוריון

תאריך: 20 במרס, 2024

פרק 2

הסברי הדירקטוריון



חלקי הדוח

פרק 1

תיאור עסקי החברה לשנת 2023

פרק 2

דוח הדירקטוריון
על מצב ענייני החברה

פרק 3

דוחות כספיים
ליום 31 בדצמבר 2023

פרק 4

פרטים נוספים על החברה

פרק 5

דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח
הכספי ועל הגילוי

פרק 6

מכתבי הסכמה של רואי החשבון המבקרים של החברה

דגשים עיקריים לתקופת הדוח:

שיעור התפוסה בנכסים בישראל עומד על 100% בקירוב, באירופה על כ-96% ובארה"ב על כ-96%.	ה-FFO בשנת 2023 הסתכם לסך של כ- 770 מיליון ש"ח לעומת כ-717 מיליון ש"ח אשתקד.	ה-NOI האפקטיבי כולל אפי נכסים בשנת 2023 הסתכם לסך של כ-1,396 מיליון ש"ח לעומת כ-1,133 מיליון ש"ח.	ה-NOI האפקטיבי (חלקה היחסי של החברה ללא אפי) בשנת 2023 הסתכם לסך של כ-727.0 מיליון ש"ח לעומת כ- 684.7 מיליון ש"ח.
--	--	--	---

חלק א

הסברי הדירקטוריון למצב עסקי הקבוצה

1. כללי

א. מבוא

קבוצת ביג הינה הבעלים, המנהלת והמפתחת של נדל"ן מניב בישראל ובאירופה וכן עוסקת בייזום ופיתוח של קרקעות בבעלותה המלאה או החלקית באותם איזורי פעילות. בנוסף, החברה הינה בעלת השליטה בחברת אפי נכסים (89.29%, נכון לפרסום הדוח) אשר מנהלת ומפתחת נדל"ן מניב בישראל ובאירופה. קבוצת ביג מתמקדת בעיקר בענף המרכזים המסחריים ואפי נכסים מתמקדת בעיקר בענף המשרדים והמגורים להשכרה.

בנוסף, החברה בעלת זכויות בארבעה מרכזי קניות ובזכויות בקרקע המיועדת למגורים בארה"ב לאחר שמימשה את מרבית פעילותה בארה"ב. בכוונת החברה לממש גם את יתרת אחזקותיה בנכסים בארה"ב.

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

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 2023 מחזיקה הקבוצה (ללא אפי נכסים) 70 נכסים בישראל, אירופה וארה"ב כדלקמן:

13	9	49
קרקעות	מרכזים מסחריים בפיתוח	מרכזים מסחריים מניבים

הנכסים המניבים משתרעים על שטח בנוי להשכרה בהיקף של כ-969 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-412 אלפי מ"ר, וכן 9 מרכזי מסחר בפיתוח ו-6 קרקעות לפיתוח עתידי.

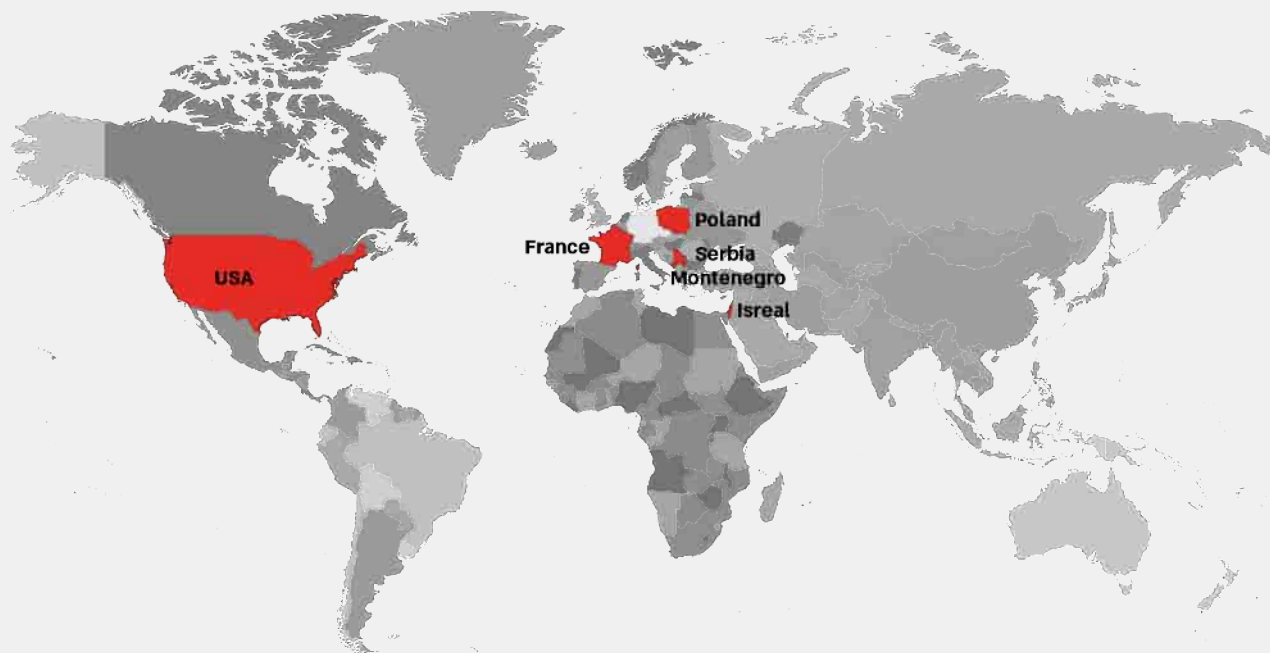
באירופה פועלת החברה במדינות סרביה, מונטנגרו ופולין באמצעות חברת ביג אירופה. נכון למועד הדוח, ביג אירופה מחזיקה ב-12 מרכזי קניות, בנין משרדים, מרכז לוגיסטי ו-6 קרקעות לפיתוח בסרביה, ב-2 מרכזי קניות ופרויקט עירוב שימושים (מלון, בניין משרדים, דיור ומסחר) במונטנגרו וכן ב-2 מרכזי קניות בפולין.

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.

בהמשך להחלטה אסטרטגית שהתקבלה בדירקטוריון החברה ב-19 בנובמבר 2020, למימוש כלל הפעילות של החברה בארה"ב, החברה מכרה את מרבית נכסיה בארה"ב, ובכוונתה להמשיך לפעול למימוש הנכסים שנותרו במועדים שהשוק יאפשר מימוש בתנאים נוחים לחברה. בכוונת החברה להפנות את המקורות הכספיים שנבעו ו/או ינבעו ממימוש הפעילות בארה"ב להמשך הרחבת הפעילות ביתר השווקים בהם פועלת החברה ולפעילותה השוטפת.

יובהר 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.

להלן מפה המפרטת את אזורי הפעילות של החברה



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

2. FFO (Funds From Operation)

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 שערורים, 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 2023 ו-2022 באלפי ש"ח:

ל-12 חודשים שהסתיימו

ביום 31 בדצמבר

2022	2023	
1,204,889	860,986	רווח נקי
(1,121,798)	(512,761)	נטרול שיערוך נדל"ן להשקעה ונדל"ן בהקמה
270,278	135,643	נטרול תנועה במיסים הנדחים
10,066	8,717	נטרול הוצאות פחת והפחתות
1,141	231	נטרול הוצאות רכישה
(93,487)	(31,821)	התאמות המתייחסות לחברות כלולות
76,997	36,376	חלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה בהתאמות לעיל
348,086	497,371	FFO נומינאלי
התאמות נוספות		
(69,974)	(85,259)	הפרשי שער
461,913	305,265	הוצאות (הכנסות) מימון אינפלציוניות
(25,448)	(20,605)	נטרול התאמות אחרות
21,697	12,579	נטרול הוצאות מימון חד פעמיות
(4,742)	(9,294)	תקנון רווח מפעילות מגורים למכירה
-	70,088	נטרול הפסד משינוי בשווי הוגן נגזרים פיננסיים
(14,575)	-	נטרול הכנסות חד פעמיות של פעילות תעשייתית
716,957	770,145	FFO ריאלי לפי גישת ההנהלה (*)

(*) לאחר נטרול השפעות חד פעמיות בגין מלחמת חרבות ברזל וניוד פעילות תעשייתית, FFO ריאלי לפי גישת ההנהלה לשנת 2023 מסתכם לסך של כ- 801,355 אלפי ש"ח.

התפתחות FFO מתוקנן (כולל אפי נכסים) של החברה במהלך 2023 (אלפי ש"ח)

Q1-2023	Q2-2023	Q3-2023	Q4-2023	
129,795	184,632	217,069	329,490	רווח נקי
26,137	(78,832)	(188,839)	(271,227)	נטרול שיערוך נדל"ן להשקעה ונדל"ן בהקמה
(3,132)	34,314	39,363	65,098	נטרול תנועה במיסים הנדחים
1,896	1,870	1,961	2,990	נטרול הוצאות פחת והפחתות
65	3	-	163	נטרול הוצאות רכישה
(4,663)	(21,532)	(18,395)	12,769	התאמות המתייחסות לחברות כלולות
(2,126)	(3,705)	6,815	35,392	חלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה בהתאמות לעיל
147,972	116,750	57,974	174,675	FFO נומינאלי
התאמות נוספות				
(63,595)	(28,035)	2,818	3,553	הפרשי שער
101,806	121,359	72,061	10,039	הוצאות מימון אינפלציוניות
(13,921)	(14,243)	32,788	(25,229)	נטרול התאמות אחרות
19,937	262	30,287	32,181	נטרול הוצאות מימון חד פעמיות ושינוי בשווי הוגן נגזרים פיננסיים
(1,195)	(2,240)	(1,275)	(4,584)	תקנון רווח מפעילות מגורים למכירה
191,004	193,853	194,653	190,635	FFO ריאלי לפי גישת ההנהלה
67,410	68,183	81,270	87,050	תרומת ה-FFO של חברת הבת אפי נכסים

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, 2022	31 בדצמבר, 2023	
8,904,021	10,242,457	החלק האפקטיבי של החברה בהתחייבויות
(1,226,104)	(1,331,315)	בניכוי חלקה האפקטיבי של החברה במזומן ובפיקדונות
(511,644)	(523,556)	בניכוי הלוואות עודפות שניתנו לשותפים
7,166,273	8,387,586	חוב נטו המיוחס לחברה
5,036,502	5,914,415	השקעה במניות אפי נכסים
9,655,137	10,948,451	חלקה האפקטיבי של החברה בנדל"ן להשקעה
2,021,106	2,744,130	חלקה האפקטיבי של החברה בנדל"ן להשקעה בפיתוח
168,832	130,490	מלאי מקרקעין ומגורים
16,881,577	19,737,486	סה"כ חלקה האפקטיבי של החברה בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן להשקעה בפיתוח
42.45%	42.50%	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, 2022	31 בדצמבר, 2022	
32,056,387	36,631,181	סך מאזן
3,042,780	2,567,846	רכוש שוטף
23,590,670	27,741,440	נדל"ן להשקעה ונדל"ן בפיתוח
5,422,937	6,321,895	נכסים לא שוטפים
3,932,954	4,227,598	התחייבויות שוטפות
15,633,823	18,225,737	התחייבויות לזמן ארוך
1,780,800	1,997,391	מיסים נדחים
10,708,810	12,180,455	הון עצמי כולל זכויות מיעוט
9,410,805	10,951,736	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה

רכוש שוטף

הרכוש השוטף ליום 31 בדצמבר 2023 הסתכם לסך של כ-2,568 מיליון ש"ח לעומת כ-3,043 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022. עיקר השינוי מקורו בקיטון ביתרת המזומנים ופיקדונות של החברה בהיקף של כ-286 מיליון ש"ח. בנוסף מימשה החברה נכס בארה"ב ששווה ליום 31 בדצמבר 2022 כזמין למכירה בסך של כ-103 מיליון ש"ח.

נכסים לא שוטפים

סך הנכסים הלא שוטפים במאזן החברה ליום 31 בדצמבר 2023 הסתכמו לכ-34,063 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-29,014 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022. עיקר השינוי מקורו בשינויים ביתרות הסעיפים כדלקמן:

נדל"ן להשקעה |

הסתכם ליום 31 בדצמבר 2023 לסך של כ-22,114 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-18,431 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022. עיקר הגידול ביתרת הנדל"ן להשקעה נבע מסיווג של נכסים בסכום של כ-1,506 מיליון ש"ח מנדל"ן להשקעה בפיתוח לנדל"ן להשקעה, מגידול ברכישות והשקעות בנדל"ן להשקעה בישראל ואירופה בסך של כ-1,060 מיליון ש"ח ומגידול של 795 מיליון ש"ח בערך השקלי של הנכסים בעקבות עליית שע"ח של היורו והדולר. בנוסף הכירה החברה בשערוך חיובי בסך של כ-335 מיליון ש"ח.

נדל"ן להשקעה בפיתוח |

הסתכם ליום 31 בדצמבר 2023 לסך של כ-5,628 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-5,160 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022. מחד ביצעה החברה השקעות בסך של 1,428 מיליון ש"ח וכן רכשה קרקעות בסך של 191 מיליון ש"ח. מנגד סווגו נכסים בפיתוח לנדל"ן להשקעה כאמור בסך של כ-1,506 מיליון ש"ח. בנוסף, בעקבות עליית שע"ח של היורו גדל שווי הנדל"ן להשקעה בפיתוח בסך של 129 מיליון ש"ח. כמו כן הכירה החברה בשערוך חיובי של כ-178 מיליון ש"ח.

השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני |

הסתכמו ליום 31 בדצמבר 2023 לסך של כ-3,506 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-3,085 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022. עיקר הגידול מקורו ברווחי אקוויטי בהם הכירה החברה בתקופה בסך של כ-119 מיליון ש"ח. בנוסף העמידה החברה הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני וכן ביצעה השקעות נוספות בחברות אלו בסך של כ-159 מיליון ש"ח. במהלך התקופה ביצעה החברה פיצול של פעילות האנרגיה ומיזוג עם פעילות האנרגיה של חברת מגה אור החזקות כך שפעילות זו תנוהל בנפרד מהפעילות השוטפת של החברה, דבר שהביא לגידול ביתרת ההשקעות בסך של 70 מיליון ש"ח. יתרת הגידול מקורה הכנסות מימון בגין הלוואות לחברות אלו.

הלוואות וחיובים אחרים לזמן ארוך |

הסתכמו ליום 31 בדצמבר 2023 לסך של כ-1,912 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-1,535 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022. עיקר הגידול נובע מתשלומים על חשבון מקרקעין בסך של כ-83 מיליון ש"ח ומנכסי חוזה בגין הסדרי זיכיון של חברת הבת, אפי נכסים, בסך של כ-270 מיליון ש"ח.

התחייבויות לזמן ארוך

ההתחייבויות לזמן ארוך במאזן החברה ליום 31 בדצמבר 2023 הסתכמו לסך של כ-20,223 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-17,415 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022. עיקר הגידול מקורו בנטילת הלוואות לזמן ארוך בסך של כ-2,075 מיליון ש"ח וגיוס של אגרות חוב בסך של 1,486 מיליון ש"ח. מנגד, פרעה החברה אגרות חוב בסך של 1,447 מיליון ש"ח והלוואות לזמן ארוך בסך של כ-383 מיליון ש"ח. כמו כן, עליית המדד בשיעור של 3.34% בתקופה הביאה לעלייה בשווי ההתחייבויות צמודות המדד של החברה בסך של כ-317 מיליון ש"ח. בנוסף, גידול בסך של כ-355 מיליון ש"ח נובע משינוי בשע"ח סגירה של האירו ביחס ליום 31 בדצמבר 2022. כמו כן, חל גידול נוסף בסך של כ-263 מיליון ש"ח הנובע מסיווג הלוואות מזמן קצר לזמן ארוך ורכישת 2 נכסים בסרביה לרבות הלוואות שעמדו כנגד אותם נכסים.

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

ההון המיוחס לבעלי מניות החברה ליום 31 בדצמבר 2023 הסתכם בכ-10,952 מיליון ש"ח, לעומת כ-9,411 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022. עיקר הגידול מקורו מהרווח הנקי בתקופה בסכום של 861 מיליון ש"ח וכן מעלייה בשער החליפין של האירו והדולר, שהביא לגידול בקרנות ההון בגין תרגום הדוחות הכספיים בסכום של כ-500 מיליון ש"ח. בנוסף, במהלך התקופה ביצעה החברה הנפקת הון בסכום של כ-204 מיליון ש"ח כנגד רכישת 3.2% ממניות חברת הבת, אפי נכסים. מנגד, רכשה החברה מניות באוצר בסך של כ-50 מיליון ש"ח.

6. דוח רווח והפסד לשנים 2021-2023

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
(למעט נתוני רווח נקי למניה)			
1,469,126	1,674,136	1,919,386	הכנסות מהשכרה, דמי ניהול ואחרות הוצאות הפעלת נכסים להשכרה
394,364	474,707	489,918	
1,074,762	1,199,429	1,429,468	
224,462	71,759	145,795	הכנסות מעסקאות בנייה ומקרקעין הוצאות בגין עסקאות בנייה ומקרקעין
228,774	91,536	159,899	
(4,312)	(19,777)	(14,104)	
113,534	203,929	256,288	הכנסות מעבודות הקמה של פרויקטי BOT הוצאות מעבודות הקמה של פרויקטי BOT
112,169	203,295	255,690	
1,365	634	598	
-	-	15,677	הכנסות מפעילות מלונאות הוצאות בגין תפעול פעילות מלונאות
-	-	11,795	
-	-	3,882	
1,071,815	1,180,286	1,419,844	רווח גולמי
363,077	221,423	119,302	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו עלייה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו הוצאות מכירה ושיווק הוצאות הנהלה וכלליות פחת והפחתות הכנסות אחרות רווח תפעולי הוצאות מימון הכנסות מימון רווח לפני מסים על הכנסה מסים על הכנסה רווח נקי
816,678	1,121,798	512,761	
47,548	51,335	58,416	
145,784	204,871	190,206	
6,357	5,987	7,389	
868	98,222	18,509	
2,052,749	2,359,536	1,814,405	
700,983	734,719	755,801	
227,795	92,861	112,685	
1,579,561	1,717,678	1,171,289	
(236,542)	(306,204)	(198,517)	
1,343,019	1,411,474	972,772	

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח נקי למניה)		
(660,497)	578,267	589,272
(1,829)	4,727	5,222
21,847	113,033	(54,637)
<u>(640,479)</u>	<u>696,027</u>	<u>539,857</u>
<u>702,540</u>	<u>2,107,501</u>	<u>1,512,629</u>
1,048,313	1,204,889	860,986
294,706	206,585	111,786
<u>1,343,019</u>	<u>1,411,474</u>	<u>972,772</u>
618,296	1,742,272	1,317,864
84,244	365,229	194,765
<u>702,540</u>	<u>2,107,501</u>	<u>1,512,629</u>
<u>52.07</u>	<u>54.01</u>	<u>35.50</u>
<u>51.30</u>	<u>53.04</u>	<u>35.27</u>

רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):
 סכומים שיסווגו מחדש לרווח והפסד בהתקיים תנאים ספציפיים התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברות מאוחדות
 התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברות כלולות
 חלק החברה בקרן הון בגין עסקאות גידור של חברה כלולה
 סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר

סה"כ רווח כולל
 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 2023 חל גידול בהכנסות בשיעור של כ-14.6% והן הסתכמו בכ-1,919 מיליון ש"ח, לעומת כ-1,674 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. עיקר הגידול השנה, מקורו בגידול בהכנסות של חברת הבת, אפי נכסים, בסך של כ-183 מיליון ש"ח. כמו כן, במהלך השנים 2022 ו-2023, רכשה החברה שמונה נכסים מניבים באירופה שתורמו לעלייה בהכנסות בסכום של כ-60 מיליון ש"ח. עלייה במדד המחירים לצרכן בישראל הביאה לגידול של כ-20 מיליון ש"ח בהכנסות שכ"ד ודמ"ג, אך מנגד, פרוץ מלחמת חרבות ברזל באוקטובר 2023, הובילה את החברה לסייע לשוכריה, מהלך שהוביל לפגיעה של כ-24 מיליון ש"ח בהכנסות החברה.

הוצאות הפעלת נכסים להשכרה

בשנת 2023 חל גידול בשיעור של כ-3% בהוצאות הפעלת נכסים והן הסתכמו בכ-490 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-475 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. עיקר הגידול מקורו ברכישת הנכסים באירופה כאמור, שתורמו לגידול בהוצאות הפעלת הנכסים בסך של כ-10 מיליון ש"ח. בנוסף, חלה עלייה רוחבית במחירי שמירה וניקיון בישראל שהובילה לגידול בהוצאות תפעול המרכזים בישראל בסך של כ-3 מיליון ש"ח.

הוצאות מימון, נטו

בשנת 2023 הסתכמו הוצאות המימון נטו לכ-643 מיליון ש"ח, בדומה לשנה אשתקד. במהלך שנת 2023 מדד המחירים לצרכן עלה בכ-3.3% לעומת 5.3% בשנה אשתקד, אשר הקטין את הוצאות המימון בסך של כ-153 מיליון ש"ח. בנוסף, חל קיטון בסך של כ-63 מיליון ש"ח, שמקורו בשינוי בשערי החליפין של האירו והדולר מול השקל. מנגד, חלה עלייה בסך של כ-115 מיליון ש"ח בהוצאות המימון הנובעת משינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים (נגזרים) בחברת הבת, אפי נכסים. יתרת הגידול בסך של כ-102 מיליון ש"ח מקורה בהרחבת פעילות החברה ובעלייה בשיעורי הריבית בישראל ובאירופה.

תמצית דוחות רווח והפסד רבעוניים

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

2023				
31 במרס	30 ביוני	30 בספטמבר	31 בדצמבר	
אלפי ש"ח				
446,063	473,287	498,896	501,140	הכנסות מהשכרה, דמי ניהול ואחרות
114,183	119,069	133,432	123,234		הוצאות הפעלת נכסים להשכרה
331,880	354,218	365,464	377,906	
9,495	17,734	104,028	14,538	הכנסות מעסקאות בנייה ומקרקעין
8,902	13,618	128,821	8,558		הוצאות בגין עסקאות בנייה ומקרקעין
593	4,116	(24,793)	5,980	
56,693	43,758	66,200	89,637	הכנסות מעבודות הקמה של פרויקטי BOT
56,651	44,369	65,003	89,667	הוצאות מעבודות הקמה של פרויקטי BOT
42	(611)	1,197	(30)	
-	5,934	5,194	4,549	הכנסות מפעילות מלונאות
-	4,577	3,659	3,559		הוצאות בגין תפעול פעילות מלונאות
-	1,357	1,535	990	
332,515	359,080	343,403	384,846	רווח גולמי

2023

31 במרס	30 ביוני	30 בספטמבר	31 בדצמבר	
אלפי ש"ח				
29,826	37,054	28,570	23,852	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו עלייה (ירידה) בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
(26,137)	78,832	188,839	271,227	הוצאות מכירה ושיווק
11,248	13,020	17,120	17,028	הוצאות הנהלה וכלליות
45,709	46,294	44,921	53,282	פחת והפחתות
1,534	1,538	1,645	2,672	הכנסות (הוצאות) אחרות
3,653	15,723	961	(1,828)	רווח תפעולי
281,366	429,837	498,087	605,115	הוצאות מימון
182,651	207,977	217,004	148,169	הכנסות מימון
65,547	25,529	7,403	14,206	רווח לפני מסים על הכנסה
164,262	247,389	288,486	471,152	הטבת מס (מסים על הכנסה)
(17,025)	(46,647)	(55,620)	(79,225)	רווח נקי
147,237	200,742	232,866	391,927	
				רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):
				סכומים שישווגו מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים
367,394	248,648	56,122	(82,892)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברות מאוחדות
3,707	1,771	699	(955)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברות כלולות
(6,865)	6,676	(13,303)	(41,145)	חלק החברה בקרן הון בגין עסקאות גידור של חברה כלולה
364,236	257,095	43,518	(124,992)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
511,473	457,837	276,384	266,935	סה"כ רווח כולל

בעקבות מתקפת טרור של ארגון החמאס על מדינת ישראל, ביום 7 באוקטובר 2023 הכריזה ממשלת ישראל על מלחמת "חרבות ברזל" ("המלחמה") אשר עדיין נמשכת בימים אלו. במסגרת המלחמה פונו עשרות אלפי אנשים מבתיהם בישובים בעוטף עזה ואזור הדרום וביישובים בצפון הארץ.

להלן ניתוח ההשפעה של המלחמה על תוצאות הדוחות של החברה לרבעון הרביעי של שנת 2023:

פעילות מרכזי המסחר והקניונים:

בתחילת המלחמה פעילות המסחר נפגעה והיו ירידות בשיעור של כ-24% בפדיונות השוכרים בחודש אוקטובר 2023 בהשוואה לחודש אוקטובר אשתקד. החל מאמצע חודש נובמבר חלה התאוששות בתנועת הקונים ובפדיונות, כך שהפדיונות חודש נובמבר 2023 הסתכמו בירידה בשיעור של כ-6% בהשוואה לחודש נובמבר אשתקד. פדיונות חודש דצמבר 2023 הסתכמו בעלייה של כ-8% בהשוואה לחודש דצמבר אשתקד ופדיונות השוכרים בשנת 2023 הסתכמו בעלייה של כ-1.3% לעומת שנת 2022 מבלי לנטרל את השפעת המלחמה.

מאז פרוץ המלחמה, החברה המשיכה בפעילותה השוטפת בכפוף למגבלות והנחיות פיקוד העורף מעת לעת, זאת תוך איזון זהיר בין מחויבות החברה לשמירה על בטחון שוכריה ועובדיה לבין הצורך בהמשכיות עסקית. מתחילת שנת 2024 פעילות המרכזים של החברה חזרו לרמתם טרום המלחמה ואף מראים גידול ושיפור בתוצאות ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, למעט "ביג קריית שמונה" שטרם נפתח בהתאם להנחיית הרשויות.

פדיונות השוכרים בחודשים ינואר ופברואר 2024 עלו בשיעור של כ-4% וכ-8% בהתאמה בהשוואה לחודשים מקבילים אשתקד. כמו כן, בנטרול פדיונות המרכז "ביג קריית שמונה", אשר עדיין סגור בהתאם להנחיית הרשויות, הפדיונות עלו בשיעור של כ-7% וכ-11% בהתאמה.

החברה נקטה בצעדים משמעותיים לתמיכה בחיזוק החוסן של שוכריה, ופעלה לייצור מנגנון הקלות שיסייע להם לשמור על יציבות, וזאת מתוך הסתכלות ארוכת טווח ורצון להבטיח את יכולת השוכרים לשוב לתפקוד מרבי בהקדם. עבור כלל השוכרים, למעט שוכרים חיוניים שפועלים כסדרם, שכ"ד הבסיסי בחודשים אוקטובר ונובמבר 2023 בוטל והשוכרים שילמו שכ"ד על פי אחוז מהפדיון לפי חוזה השכירות של כל שוכר. לחברה הזכות לבצע השוואת עומסים לפני ואחרי המלחמה על מנת לבדוק פגיעה ממשית בעסקי השוכרים ולדרוש השלמת שכר דירה על החודשים אוקטובר-נובמבר 2023 לפי העניין.

סך ההשפעה של ההקלות כאמור (חלק החברה אפקטיבי) הינו כ-24 מיליון ש"ח. מתוך סכום זה סך של כ-18 מיליון השפיע על קיטון בהכנסות שכירות בישראל וסך של כ-6 מיליון ש"ח השפיע על קיטון בסעיף חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני.

פעילות הבנייה והייזום:

בשבועות הראשונים של המלחמה נסגרו בהנחיית הרשויות המקומיות אתרי הבנייה ונרשם מחסור כלל ארצי בעובדים כתוצאה מאיסור כניסת פועלים מרצועת עזה ומהרשות הפלסטינאית ומעזיבה של עובדים זרים.

למועד פרסום הדוח, אתרי הבנייה בהם פועלת החברה חזרו לפעול במתכונת כמעט מלאה, אך המחסור בפועלים עדיין מורגש.

יצוין כי מאז פרוץ המלחמה, החברה ממשיכה בפעילותה, בכפוף לנסיבות ולכלל המגבלות וההנחיות של פיקוד העורף, לרבות המשך ייזום, תכנון, הקמה ושיווק של הנכסים בפיתוח. הגבלת כמות עובדים ומניעת כניסתם של עובדים פלסטינאיים לאתרי הבניה עשויה לגרום לעיכוב במועדי אכלוס וכן לגידול בעלויות ההקמה. בשלב זה לא ניתן לעמוד באופן מהימן את ההשפעה כאמור אך למיטב הערכת החברה בהתאם לנתונים הנמצאים בידיה בשלב זה אין מדובר בהשפעה מהותית.

השפעות פיננסיות:

בעקבות המלחמה ניכרה השפעה על המשק הישראלי בכלל ושוק ההון בפרט, בין היתר, בירידות שערים בבורסה, בפיחות השקל אל מול מטבעות זרים, בהורדת דירוג האשראי של מדינת ישראל עם תחזית שלילית ועוד.

בתחילת המלחמה חלה עלייה בתשואות אגרות החוב של החברה, המיוחסת בעיקר לעליית תשואות אג"ח מדינת ישראל בעלות מח"מ דומה. כיום התשואות דומות לתשואות טרום המלחמה.

החברה בוחנת ותוסיף לבחון את השפעות המלחמה על פעילותה ועל תוצאותיה הכספיות לרבות בקשר עם שווי נכסיה. יודגש כי האמור לעיל המתבסס על המידע שברשות החברה והערכותיה של החברה למועד פרסום דוח זה הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. המבוסס על הערכות סובייקטיביות של החברה למועד הדוח ואין כל וודאות בהתממשותם, כולם או חלקם, וכי בנסיבות העניין, לאור אי הוודאות ביחס לאופי ומשך המלחמה, לא ניתן להעריך בשלב זה את היקף ההשפעה הפוטנציאלית של המלחמה על מדינת ישראל ועל המשק הישראלי בכלל ועל החברה בפרט.

7. נזילות ומקורות מימון

לקבוצה מדיניות של שמירה על רמת נזילות נאותה המאפשרת, מחד, צמצום של עלויות המימון ומאידך, ניצול הזדמנויות עסקיות בתחומי עיסוקה וכן גמישות בנגישות למקורות המימון. מקורות הנזילות 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-1,660 מיליון ש"ח וגרעון בהון חוזר סולו של כ-298 מיליון ש"ח. עיקר הגרעון בהון החוזר המאוחד מקורו בחברת הבת, אפי נכסים, בסכום של כ-1,411 מיליון ש"ח, כאשר גרעון זה ימומן ממקורותיה העצמאיים של אפי נכסים. יתר הגרעון מקורו בסיווג חלויות שוטפות בסך של כ-260 מיליון ש"ח, בגין אגרות חוב סדרה ז' אשר עתידות להיפרע בחודש מאי 2024 ובהלוואה מתאגיד בנקאי בסך של כ-155 מיליון ש"ח אשר עתידה להיפרע במהלך מרס 2024. להלן פירוט בדבר חלק ממקורות המימון העומדים לרשות החברה (ללא אפי נכסים):

א. לאחר תאריך המאזן האריכה החברה את ההלוואה בסך 155 מיליון שקל כאמור לעיל לפירעון בחודש מרס, 2025.

ב. לאחר תאריך המאזן, העמיד בנק מסחרי לטובת החברה קו אשראי בהיקף של 464 מיליון שקל עד למרס, 2025. נכון למועד פרסום הדוח כל מסגרת האשראי כאמור פנויה.

ג. 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, 2023 כל מסגרת האשראי פנויה.

ד. לתאריך הדיווח לחברה נכסים פנויים משעבוד (ללא אפי נכסים) בשווי כולל של כ-3,573 מיליון ש"ח (מתוכם כ-3,120 מיליון ש"ח נכסים מניבים). החברה מעריכה כי תוכל לגייס חוב כנגד שיעבוד נכסים אלו, ככל שתידרש.

ה. בנוסף למניות ששועבדו לטובת קו האשראי כאמור ולטובת מחזיקי אג"ח (סדרה ז'), לחברה החזקה נוספת בכ-14.8 מיליון מניות סחירות של אפי נכסים בע"מ בשווי של כ-2,421 מיליון ש"ח (בהתאם למחיר בבורסה נכון ליום 31 בדצמבר, 2023). להערכת החברה ככל שתידרש ניתן יהיה לקבל מימון גם כנגד מניות אלו.

ו. 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 בגרעון בהון החוזר כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה. דוח בדבר מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 יפורסם בטופס שסימונו ת-126.

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

בשנת 2023 הסתכם התזרים שנבע מפעילות שוטפת לסך של כ-652 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-694 מיליון ש"ח בשנת 2022. עיקר הירידה בתזרים מפעילות שוטפת מקורו בהכנסה חד פעמית של 40 מיליון ש"ח בו הכירה החברה במהלך התקופה אשתקד ומנגד, פגיעה של כ-24 מיליון ש"ח בהכנסות החברה במהלך הרבעון הרביעי של השנה עקב מלחמת חרבות ברזל.

תזרים מזומנים ששימשו לפעילות השקעה

בשנת 2023 הסתכם התזרים ששימש לפעילות השקעה לסך של כ-3,425 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-1,899 מיליון ש"ח בשנת 2022. עיקר התזרים בתקופה הנוכחית שימש להשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח בסך של כ-2,361 מיליון ש"ח ולהשקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בסכום נטו של כ-178 מיליון ש"ח. בנוסף, רכשה חברות שאוחדו לראשונה לדיור מוגן בישראל ומלון במונטנגרו בסך כולל של כ-214 מיליון ש"ח. כספי גיוס חוב אג"ח סדרה כא' הופקדו בפיקדון זמני עד לינואר 2024 בסך של כ-526 מיליון ש"ח. כמו כן, השקיעה חברת הבת, אפי נכסים, בנכסי BOT סך של כ-190 מיליון ש"ח בתקופה. מנגד החברה מכרה נכסים בארה"ב בסכום כולל נטו של כ-138 מיליון ש"ח, בניכוי המס ששולם בגין מכירות אלו.

מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון

בשנת 2023 הסתכם התזרים שנבע מפעילות מימון לסך של כ-1,904 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-1,559 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר התזרים בתקופה נבע מהלוואות לזמן ארוך שהתקבלו מתאגידים בנקאיים בסך של כ-2,075 מיליון ש"ח בניכוי פירעונות בסך של כ-383 מיליון ש"ח וכן מנטילת הלוואות לזמן קצר (נטו מפירעונות שבוצעו בתקופה) בסך של כ-240 מיליון ש"ח. בנוסף, גייסה החברה אגרות חוב בסך של כ-1,485 מיליון ש"ח ומנגד פרעה אגרות חוב בסך של כ-1,447 מיליון ש"ח. מנגד, החברה ביצעה רכישה של מניותיה בסך של כ-50 מיליון ש"ח.

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, ראו 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, עליית האינפלציה, שינויים בשיעורי הריבית, מגפות, מגבלות חופש התנועה והמסחר, החמרת המצב הביטחוני, הפוליטי והכלכלי. להשלכות הרפורמה המשפטית ומלחמת "חרבות ברזל" ראו סעיף 5 לפרק 1 לדוח התקופתי.

גורמים ענפיים

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

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 בחוזים צמודי מדד, לבין בסיס ההצמדה של הלוואות.

בנוסף, הנהלת החברה, בוחנת מעת לעת את גורמי הסיכון של החברה, ומקבלת 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 2023

31 בדצמבר 2023						
סה"כ	כספיים לא	לא צמוד	בקורות צ'כיות		באירו או בהצמדה אליו	בדולר ארה"ב או בהצמדה אליו
			בהצמדה למדד המחירים לצרכן	ומטבעות אחרים או בהצמדה אליהם		
אלפי ש"ח						

							<u>נכסים שוטפים</u>
							מזומנים ושווי
1,216,587	-	579,874	-	172,231	282,645	181,837	מזומנים
							פקדונות
700,193	-	563,532	-	23,272	113,389	-	וניירות ערך
133,504	-	16,995	-	5,044	109,577	1,888	שוכרים
							חייבים ויתרות חובה ונכסים מוחזקים
432,865	33,541	55,718	37,614	203,957	101,987	48	למכירה
							מלאי מגורים
84,697	-	-	-	5,130	79,567	-	זמן קצר
2,567,846	33,541	1,216,119	37,614	409,634	687,165	183,773	

							<u>נכסים לא שוטפים</u>
							הלוואות
1,911,867	2,249	512,674	974,735	19,080	245,181	157,948	וחייבים אחרים
							מלאי לזמן ארוך
611,526	-	122,486	-	162,119	326,921	-	השקעה בחברות כלולות
							נדל"ן
3,505,662	-	3,118,901	-	-	239,358	147,403	להשקעה
							נדל"ן
22,113,900	-	8,071,838	-	385,407	12,990,688	665,967	להשקעה
							נדל"ן
5,627,540	-	4,239,613	-	408,311	979,616	-	בפיתוח
102,175	-	17,413	-	-	84,762	-	רכוש קבוע
							נכסים בלתי מוחשיים
164,223	-	164,223	-	-	-	-	נכסי מסים
							נדחים
26,442	-	366	-	23,601	2,475	-	נדחים
34,063,335	2,249	16,247,514	974,735	998,518	14,869,001	971,318	
36,631,181	35,790	17,463,633	1,012,349	1,408,152	15,556,166	1,155,091	

31 בדצמבר 2023

סה"כ	פריטים לא כספיים	לא צמוד	בקורות צ'כיות ומטבעות אחרים או בהצמדה למדד המחירים לצרכן			בדולר ארה"ב או בהצמדה אליו	
			בהצמדה למדד המחירים לצרכן	אחרים או בהצמדה אליהם	באירו או בהצמדה אליו	בדולר ארה"ב או בהצמדה אליו	

אלפי ש"ח

<u>התחייבויות שוטפות</u>						
						אשראי מתאגידים בנקאים ומאחרים חלויות שוטפות של אגרות חוב התחייבויות לספקים ולנותני שירותים זכאים ויתרות זכות
1,911,413	-	1,401,051	35,728	-	474,634	-
1,239,880	-	89,299	1,150,581	-	-	-
386,487	-	149,938	-	144,561	88,772	3,216
689,818	87,559	163,770	27,984	126,241	280,075	4,189
4,227,598	87,559	1,804,058	1,214,293	270,802	843,481	7,405
<u>התחייבויות לא שוטפות</u>						
						התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים אגרות חוב פקדונות משוכרים התחייבויות בשל הטבות לעובדים התחייבות בגין חכירה מימונית אחרות מסים נדחים
7,339,611	-	1,788,608	354,830	-	5,196,173	-
10,629,597	-	1,041,046	9,588,551	-	-	-
100,628	-	2,565	6,386	-	90,373	1,304
14,895	-	14,895	-	-	-	-
59,506	-	(3,640)	16,405	41,095	5,646	-
81,500	-	5,568	11,676	588	63,644	24
1,997,391	-	1,231,362	-	163,704	572,310	30,015
20,223,128	-	4,080,404	9,977,848	205,387	5,928,146	31,343
24,450,726	87,559	5,884,462	11,192,141	476,189	6,771,627	38,748

להלן מאזן הצמדה של נכסי החברה והתחייבויותיה ליום 31 בדצמבר 2022

31 בדצמבר 2022						
סה"כ	פריטים לא כספיים	לא צמוד	בהצמדה למדד המחירים לצרכן	בקורות צ'כיות ומטבעות אחרים או בהצמדה אליהם	באירו או בהצמדה אליו	בדולר של ארה"ב או בהצמדה אליו
אלפי ש"ח						
נכסים שוטפים						
מזומנים ושווי						
2,046,096	-	1,116,380	-	142,743	661,395	125,578
מזומנים פקדונות וניירות ערך						
157,143	-	31,120	-	11,588	114,435	-
112,629	-	21,303	-	1,894	82,865	6,567
שוכרים חייבים ויתרות חובה ונכסים מוחזקים למכירה						
485,319	41,298	106,555	58,122	133,307	145,974	63
נכס מוחזק למכירה מלאי מגורים זמן קצר						
103,060	-	-	-	-	-	103,060
138,533	-	-	-	8,197	130,336	-
3,042,780	41,298	1,275,358	58,122	297,729	1,135,005	235,268
נכסים לא שוטפים						
הלוואות וחייבים אחרים						
1,535,278	17,043	224,218	699,162	195,896	300,901	98,058
מלאי לזמן ארוך						
606,131	-	75,548	-	208,228	322,355	-
השקעה בחברות כלולות						
3,085,129	-	2,687,798	-	-	246,932	150,399
נדל"ן להשקעה						
18,430,860	-	7,192,848	-	271,482	10,299,133	667,397
נדל"ן להשקעה בפיתוח						
5,159,810	-	3,316,485	-	572,921	1,270,404	-
רכוש קבוע						
62,894	-	51,352	-	-	11,542	-
נכסים בלתי מוחשיים						
121,646	-	121,646	-	-	-	-
נכסי מסים נדחים						
11,859	-	-	-	11,339	520	-
29,013,607	17,043	13,669,895	699,162	1,259,866	12,451,787	915,854
32,056,387	58,341	14,945,253	757,284	1,557,595	13,586,792	1,151,122

31 בדצמבר 2022

סה"כ	פריטים לא כספיים	לא צמוד	בהצמדה למדד המחירים לצרכן	בקורות צ'כיות ומטבעות אחרים או בהצמדה אליהם	באירו או בהצמדה אליו	בדולר של ארה"ב או בהצמדה אליו
------	------------------	---------	---------------------------	---	----------------------	-------------------------------

אלפי ש"ח

<u>התחייבויות שוטפות</u>						
						אשראי מתאגידים בנקאים ומאחרים חלויות שוטפות של אגרות חוב
1,691,227	-	1,378,887	5,575	-	306,765	-
1,415,838	-	529,454	886,384	-	-	-
291,690	-	94,166	-	122,981	69,336	5,207
533,454	81,298	47,343	24,002	102,051	275,328	3,432
745	-	-	-	-	-	745
3,932,954	81,298	2,049,850	915,961	225,032	651,429	9,384

<u>התחייבויות לא שוטפות</u>						
						התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים אגרות חוב פקדונות משוכרים בשל הטבות לעובדים בגין חכירה מימונית אחרות מסים נדחים
5,296,733	-	1,357,203	162,507	-	3,777,023	-
10,141,582	-	1,203,702	8,937,880	-	-	-
70,425	-	1,883	6,447	-	61,388	707
14,569	-	14,569	-	-	-	-
40,268	-	(4,614)	16,252	27,652	978	-
70,246	-	17,845	-	31,706	20,672	23
1,780,800	-	1,094,610	-	134,711	515,769	35,710
17,414,623	-	3,685,198	9,123,086	194,069	4,375,830	36,440
21,347,577	81,298	5,735,048	10,039,047	419,101	5,027,259	45,824

ניתוח רגישות | רגישות לשינויים בשע"ח דולר/שקל

רווח (הפסד) מהשינויים		שווי הוגן	רווח (הפסד) מהשינויים		
-10%	-5%	3.627	5%	10%	
(18,184)	(9,092)	181,837	9,092	18,184	מזומנים ושווי מזומנים
(189)	(94)	1,888	94	189	שוכרים
(5)	(2)	48	2	5	חייבים ויתרות חובה
(15,795)	(7,897)	157,948	7,897	15,795	הלוואות וחייבים אחרים לז"א
322	161	(3,216)	(161)	(322)	התחייבות לספקים ונותני שירותים
419	209	(4,189)	(209)	(419)	זכאים ויתרות זכות
130	65	(1,304)	(65)	(130)	פקדונות משוכרים ז"א
2	1	(24)	(1)	(2)	הלוואה ממיעוט
2,175	1,087	(14)	(1,087)	(2,175)	עסקאות אקדמה מכירת דולר/שקל
(31,125)	(15,562)	332,674	15,562	31,125	סה"כ

רגישות לשינויים בשע"ח אירו/שקל

רווח (הפסד) מהשינויים		שווי הוגן	רווח (הפסד) מהשינויים		
-10%	-5%	4.0116	5%	10%	
(28,265)	(14,132)	282,645	14,132	28,265	מזומנים ושווי מזומנים
(11,339)	(5,669)	113,389	5,669	11,339	פקדונות בתאגידים בנקאיים
(10,958)	(5,479)	109,577	5,479	10,958	שוכרים
(10,199)	(5,099)	101,987	5,099	10,199	חייבים ויתרות חובה
(24,518)	(12,259)	245,181	12,259	24,518	הלוואות וחייבים אחרים לז"א
8,877	4,439	(88,772)	(4,439)	(8,877)	התחייבות לספקים ונותני שירותים
567,081	283,540	(5,670,807)	(283,540)	(567,081)	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
28,007	14,004	(280,075)	(14,004)	(28,007)	זכאים ויתרות זכות
9,037	4,519	(90,373)	(4,519)	(9,037)	פקדונות משוכרים ז"א
6,364	3,182	(63,644)	(3,182)	(6,364)	התחייבויות אחרות
(69,535)	(34,768)	695,351	34,768	69,535	חוזי שכירות - סרביה
127,919	50,734	(38,227)	(103,638)	(180,824)	עסקאות החלפה אירו/שקל
592,471	283,012	(4,683,768)	(335,916)	(645,376)	סה"כ

רגישות לשינויים בשע"ח קורונה צ'כית/שקל

רווח (הפסד) מהשינויים		שווי הוגן	רווח (הפסד) מהשינויים		
-10%	-5%	0.16	5%	10%	
(1,138)	(569)	11,377	569	1,138	מזומנים ושווי מזומנים
(626)	(313)	6,260	313	626	פקדונות בתאגידים בנקאיים
(504)	(252)	5,044	252	504	שוכרים
(4,988)	(2,494)	49,876	2,494	4,988	חייבים ויתרות חובה
(545)	(273)	5,452	273	545	הלוואות וחייבים אחרים לז"א
6,619	3,310	(66,190)	(3,310)	(6,619)	התחייבויות לזמן קצר
59	29	(588)	(29)	(59)	התחייבויות לזמן ארוך
(1,123)	(562)	11,231	562	1,123	סה"כ

רגישות לשינויים בריבית שקלית ריאלית

רווח (הפסד) מהשינויים		שווי הוגן	רווח (הפסד) מהשינויים		
-10%	-5%		5%	10%	
20,854	10,350	1,268,681	(10,199)	(20,250)	התקשרויות איתנות-חוזי שכירות
(34)	(17)	(6,201)	17	34	התחייבות בגין ליסינג
(1,005)	(502)	(528,481)	501	1,000	אג"ח ז'
(2,567)	(1,281)	(591,726)	1,277	2,549	אג"ח ח'
(2,671)	(1,333)	(562,229)	1,327	2,649	אג"ח ט'
(4,711)	(2,349)	(547,355)	2,336	4,659	אג"ח יא'
(6,830)	(3,404)	(762,462)	3,382	6,743	אג"ח יב'
(4,456)	(2,220)	(403,204)	2,204	4,393	אג"ח יג'
(1,250)	(624)	(336,011)	622	1,242	אג"ח יד'
(11,715)	(5,827)	(721,577)	5,766	11,472	אג"ח טו'
(1,851)	(923)	(178,482)	916	1,826	אג"ח טז'
(1,916)	(955)	(202,176)	949	1,892	אג"ח יז'
(19,579)	(9,734)	(1,200,444)	9,625	19,142	אג"ח יח'
(10,567)	(5,246)	(547,850)	5,174	10,276	אג"ח כ'
(8,696)	(4,327)	(531,605)	4,284	8,526	אג"ח כא'
(2,652)	(1,321)	(223,433)	1,310	2,610	הלוואות ביג
(5,167)	(2,553)	(159,136)	2,494	4,931	הלוואות אפי
(32,471)	(16,161)	(3,140,007)	16,015	31,885	אג"ח אפי
(97,284)	(48,427)	(9,373,698)	48,000	95,579	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, 2023 בכמות הערך הנקוב המונפק.

רגישות לשינויים בריבית שקלית נומינלית

רווח (הפסד) מהשינויים		שווי הוגן	רווח (הפסד) מהשינויים		
-10%	-5%		5%	10%	
(3,884)	(1,927)	(165,647)	1,899	3,769	אג"ח יט'
(13,277)	(6,599)	(846,267)	6,520	12,963	אג"ח אפי
2	1	(14)	(1)	(2)	עסקאות אקדמה מכירת דולר/שקל
(17,159)	(8,525)	(1,011,928)	8,418	16,730	סה"כ

החברה הנפיקה אגרות חוב שקליות 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%	
(2)	(1)	(14)	1	2	עסקאות אקדמה אירו/דולר
(2)	(1)	(14)	1	2	סה"כ

רגישות לשינויים בריבית האירו

רווח (הפסד) מהשינויים		שווי הוגן	רווח (הפסד) מהשינויים		
-10%	-5%		5%	10%	
15,437	7,644	695,351	(7,497)	(14,852)	חוזי שכירות - סרביה
15,437	7,644	695,351	(7,497)	(14,852)	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%	
(14,621)	(1,949)	(975)	974,735	975	1,949	14,621	הלוואות וחייבים אחרים לז"א
(19,030)	(2,537)	(1,269)	1,268,681	1,269	2,537	19,030	התקשרויות איתנות- חוזי שכירות
(564)	(75)	(38)	37,614	38	75	564	חייבים ויתרות חובה
420	56	28	(27,984)	(28)	(56)	(420)	זכאים ויתרות זכות
93	12	6	(6,201)	(6)	(12)	(93)	התחייבות בגין ליסינג
246	33	16	(16,405)	(16)	(33)	(246)	התחייבות בגין חכירה מימונית
96	13	6	(6,386)	(6)	(13)	(96)	פקדונות משוכרים ז"א
7,927	1,057	528	(528,481)	(528)	(1,057)	(7,927)	אג"ח ז'
8,876	1,183	592	(591,726)	(592)	(1,183)	(8,876)	אג"ח ח'
8,433	1,124	562	(562,229)	(562)	(1,124)	(8,433)	אג"ח ט'
8,210	1,095	547	(547,355)	(547)	(1,095)	(8,210)	אג"ח יא'
11,437	1,525	762	(762,462)	(762)	(1,525)	(11,437)	אג"ח יב'
6,048	806	403	(403,204)	(403)	(806)	(6,048)	אג"ח יג'
5,040	672	336	(336,011)	(336)	(672)	(5,040)	אג"ח יד'
10,824	1,443	722	(721,577)	(722)	(1,443)	(10,824)	אג"ח טו'
2,677	357	178	(178,482)	(178)	(357)	(2,677)	אג"ח טז'
3,033	404	202	(202,176)	(202)	(404)	(3,033)	אג"ח יז'
18,007	2,401	1,200	(1,200,444)	(1,200)	(2,401)	(18,007)	אג"ח יח'
8,218	1,096	548	(547,850)	(548)	(1,096)	(8,218)	אג"ח כ'
7,974	1,063	532	(531,605)	(532)	(1,063)	(7,974)	אג"ח כ"א
3,351	447	223	(223,433)	(223)	(447)	(3,351)	הלוואות ביג
2,387	318	159	(159,136)	(159)	(318)	(2,387)	הלוואות אפי
47,100	6,280	3,140	(3,140,007)	(3,140)	(6,280)	(47,100)	אג"ח אפי
126,182	16,824	8,408	(8,412,124)	(8,408)	(16,824)	(126,182)	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) וזאת על פי בדיקה היסטורית של שינוי במדד המחירים לצרכן. בטבלה לעיל מוצגים הפריטים הרגישים לשינויים במדד המחירים לצרכן. נבחנה 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 2023

157.34

מדד ידוע
(בסיס 1998)

0.16

שער קורונה/שקל

4.0116

שער אירו/שקל

3.627

שער דולר/שקל

חלק ג'

ניהול נושאי סביבה, חברה וממשל תאגידי | ESG

קבוצת ביג רואה בשילוב היבטי סביבה, חברה וממשל תאגידי (ESG) בפעילותה העסקית מנוע צמיחה, שיביא ליצירת ערך ארוך טווח, לקבוצה ולבעלי העניין השונים שלה. קבוצת ביג מנהלת את ההיבטים השונים הנובעים מהשפעות נוכחיות או עתידיות של גורמי ESG על הקבוצה, לצד השפעות ישירות של גורמים אלו על הקבוצה. הקבוצה פועלת מתוך אמונה בערכים של אתיקה עסקית, אחריות סביבתית, קהילתית ותאגידית, ומאמינה כי תרבות זו מהווה חלק מהצלחתה העסקית. החברה מטפחת תרבות ארגונית שמקדמת ערכים של שקיפות, סביבת עבודה מאפשרת, תרומה לקהילה והוגנות בעסקים, כלפי כל מחזיקי העניין של הקבוצה: עובדים, שוברים, לקוחות, ספקים, רשויות מקומיות, שותפים עסקיים ובעלי המניות.

תחום ה-ESG מאגד בתוכו מספר היבטים הגלומים בפעילויות ותהליכים המתקיימים בקבוצה, ולצורך תכלול הנושא, שילובו באסטרטגיה העסקית ושיפור ביצועי הקבוצה במדדים השונים, מינתה הקבוצה מנהלת תחום ESG בקבוצה, כחלק מהקצאת האחריות ברמת ההנהלה לטיפול בנושא. במקביל, החלה הקבוצה בתהליך כתיבת דוח ESG ראשון לשנת 2023, בליווי חברת יעוץ חיצונית, והוא עתיד להתפרסם במהלך שנת 2024. הדוח יפורסם בהתאם למתודולוגית הדיווח של תקן ה-SASB, ברוח תקני ה-GRI ומסגרת ה-GRESB¹, תוך התייחסות לדרישות אנליזות דירוג ESG מובילות ולפרקטיקה מיטבית. כל אלו, לצד אופי פעילותה של הקבוצה, השווקים בהם נוכחת והמגמות הרגולטוריות, היוו בסיס לבחירת הנושאים המהותיים הרלוונטיים לדיווח: (1) אנרגיה ואקלים (2) בנייה ירוקה (3) הון אנושי (4) לקוחות ושוברים (5) בריאות ובטיחות (6) אתיקה עסקית.

להלן הפעילות העיקרית ונתונים של הקבוצה לשנת 2023:

10. ניהול נושאי סביבה ואקלים | (E)

קיימות סביבתית וניהול המדרך הפחמני

הקבוצה פועלת למיסוד תכנית קיימות סביבתית בדגש על ניהול מדרך פחמני אשר תוצג במסגרת דוח ה-ESG שעתיד להתפרסם בשנת 2024.

- התכנית תכלול את ממצאי דוח גזי חממה המבוססים על התשתית שנבנתה לחישוב וניהול המדרך הפחמני על פי ה-GHG Protocol² ותתייחס לכלל מקורות הפליטה (scope 1,2,3).
- בנוסף יוגדרו באמצעות מנגנון SBTi³ יעדי ההפחתה מדעיים ותכנית אסטרטגית ואופרטיבית להשגתם.

בנייה ירוקה ותפעול המרכזים

הקבוצה פועלת באופן אקטיבי להפחתת טביעת הרגל הפחמנית של פעילותה:

- 100% מהמבנים החדשים נבנים לפי תקני בנייה ירוקה (ת"י 5281 ו/או LEED).
- הקבוצה מפעילה יועצי הגנת הסביבה וקיימות בכל אחד מהפרויקטים החדשים שהיא מקימה, ומקפידה על שמירת תקנות הגנת הסביבה וקיימות, מניעת רעש, קרינה, זיהום אוויר, טיפול בפסולת ותקנות התייעלות אנרגטית ובחינת המגוון הביולוגי באתריה וטיפול מתאים בממצאים.
- במרכזי הקניית הוקמו מקומות חניה לרכבים חשמליים.
- במרכזי הקניית קיימת הקפדה על הפרדת פסולת ומחזור.

1 מסגרת דיווח לחברות וקרנות נדל"ן על ביצועי ESG, המאפשרת למשקיעים להשוות את ביצועי ה-ESG של השקעות נדל"ן שונות. המסגרת נחשבת לאחד ממדדי ה-ESG המובילים לסקטור הנדל"ן, והיא מכסה מגוון רחב של נושאי ESG, כאשר למעלה מ-1,000 חברות וקרנות נדל"ן ברחבי העולם עושות בה שימוש.

2 GHG Protocol - פרוטוקול גזי החממה הבינלאומי.

3 Science Based Targets Initiative מנגנון בינלאומי לאיפוס פליטות גזי חממה.

- במרכזי הקניית קיימות מערכות סולאריות על גבי הגגות לייצור חשמל באנרגיה מתחדשת. סך האנרגיה הסולארית שיוצרה בשנת 2023 עמדה על 25,345 MW. להלן נתוני הספק המתקנים שהוקמו במרכזי הקניית בין השנים 2019-2023:

שנה	MW
2019	11.2
2020	13.3
2021	14.5
2022	16.8
2023	27.5

השקעה באנרגיה מתחדשת

הקבוצה מוכוונת למיצוי ומקסום אפשרויות ייצור החשמל באנרגיה מתחדשת בנכסיה, השקעה בטכנולוגיות חדשות העוסקות בייצור ובאגירת אנרגיה ושיפור ביצועי מערכות ייצור חשמל. החל משנת 2023 פועלת הקבוצה בתחום האנרגיה המתחדשת באמצעות חברת ביג מגה אנרגיה מתחדשת בע"מ, המוחזקת על ידי החברה בשותפות עם חברת מגה אור אחזקות בע"מ (50%-50%). להלן עיקרי פעילותה:

- השקעה בפרויקטים בינלאומיים של אנרגיות מתחדשות.
- פעילות לאיתור טכנולוגיות פורצות דרך בתחום אגירת האנרגיה.
- הרחבת ייצור החשמל באמצעות אנרגיות ירוקות בנכסיה הקיימים והקטנת פליטות גזי החממה.

11. ניהול נושאים חברתיים | (S)

יחסי עבודה, בריאות ובטיחות

הקבוצה רואה בעובדיה משאב עיקרי ומשמעותי להצלחתה ופועלת ליצירת סביבת עבודה בריאה, יצרנית, הוגנת, שוויונית, מאפשרת, ומקדמת פיתוח אישי ומקצועי.

- לקבוצה תכנית בריאות המעודדת את עובדיה לסגל אורח חיים בריא הכולל תזונה וספורט.
- הקבוצה דואגת לסביבת עבודה בריאה תוך מתן דגש על ארגונומיה משרדית.
- הקבוצה מסייעת ומלווה את העובדים בנושא גיבוש תוכניות פרישה לעובדים בגיל הפנסיה.
- הקבוצה מפנה את עובדיה להשתלמויות מקצועיות בהתאם לתפקידם ומקיימת ימי העשרה לעובדים.
- מתקיימות שיחות משוּב והערכה שנתיות לכל עובד.

העסקה מגוונת ותנאי העסקה של עובדי החברה

הקבוצה מחויבת לקדם העסקה מגוונת ולהבטיח שעובדיה מתוגמלים בצורה הוגנת ושוויונית עבור המיומנות המקצועית שהם מציגים, בהתאם לכישורים, ביצועים ועמידה ביעדים.

תיאור	אחוז מכלל החברה
נשים בדירקטוריון	44%
נשים בהנהלה	29%
נשים בחברה	46%
עובדים עם מוגבלות	3%

- ברוב המוחלט של המקרים השכר המשולם על ידי חברת ביג עולה על שכר המינימום.
- כלל העובדים שותפים להצלחת החברה בדרך של קבלת אופציות וני"ע אחרים המאפשרים להם ליהנות מעלייה בשווי מניות החברה.
- יצוין כי החברה פעלה במלחמת חרבות ברזל לשמר את הביטחון התעסוקתי של עובדיה, וכלל העובדים, ללא יוצא מן הכלל, לא הוצאו לחל"ת. בנוסף הוענק לעובדים סיוע רגשי במקרים פרטניים, ניתנה גמישות בשעות ומקום העבודה וכן ננקטו פעולות לעידוד העובדים להתנדבות במסגרות שונות: קטיף, הובלת ציוד סיוע, הגעה לשטחי כינוס להכנת ארוחות לחיילי צה"ל ועוד.

התנהלות מול שוכרים וספקים

- הקבוצה רואה בשוכרים שותפים עסקיים לכל דבר ועניין ומקפידה על יחס הוגן, מתן שירות איכותי ותנאי שכירות מיטביים השומרים על עומסים נמוכים מבחינת השוכרים. הקבוצה הייתה חלוצה בהתנהלותה מול השוכרים כבר במשבר נגיף הקורונה, והמשיכה בכך עם פרוץ מלחמת חרבות ברזל.
- מסקר איכות השירות אשר בוצע בקרב מנהלי החנויות של 150 שוכרים, נמצא כי מדד נאמנות השוכרים לחברה גבוה מאוד (NPS=88).
- במסגרת מלחמת חרבות ברזל ניתנו לשוכרים הקלות בתשלומי שכ"ד שנועדו לשמור על יציבותם העסקית בשווי כספי של 24 מיליון ש"ח. יש לציין כי לאור הערכת החברה כי בהמשך יקבלו העסקים מענק מהמדינה, הקבוצה שמרה לעצמה את הזכות לקבל את החלק היחסי בשכר הדירה מהכספים שיתקבלו.
- הקבוצה שואפת לבנות מערכות יחסים ארוכות טווח עם ספקיה, המבוססות על אמון ואחריות הדדית.
- 90% מהספקים דיווחו על שביעות רצון גבוהה בסקר שביעות רצון חיצוני שביצעה החברה בשנת 2023.
- הקבוצה בוחנת מספר פרמטרים בבואה להתקשר עם ספק ביניהם: איכות, שירות, עלות אפקטיבית, שקיפות, יושרה.
- במסגרת התקשרויות עם ספקי כוח אדם, מקפידה הקבוצה כי יישמרו מלא זכויותיהם של עובדי הקבלן באמצעות מנגנוני בקרה פנימיים וליווי חיצוני.
- הקבוצה מבצעת בקרה שוטפת בכדי להבטיח שעובדי החברה ועובדי הקבלן שהיא מעסיקה באמצעות חברות קבלן מועסקים בהתאם לדרישות החוק.

סביבה בטוחה, מוגשת ושוויונית ללקוחותינו

- בטיחות לקוחות היא ערך עליון והקבוצה מחויבת להקמה ותחזוקה של מרכזי הקניות באופן שישמור על בטיחותם ובריאותם של לקוחותיה. בנוסף כלל מרכזי הקניות של הקבוצה מוגשים לאנשים עם מוגבלות ובכלל זאת: חניות, מעליות, שירותים, שלטי זיהוי והכוונה ועוד.
- לקבוצה ממונה נגישות ומתקיימות בה הדרכות להכרת תחום הנגישות, יצירת מודעות והקניית כלים מעשיים למתן שירות נגיש. אתר האינטרנט של הקבוצה מוגש גם כן.
- הקבוצה יוזמת תשתיות לפעילות בעלת ערך מוסף המאפשרת התאמה לצרכים השונים של לקוחותיה ומעודדת חוויית קניות מיטבית לכולם:
 - פרויקט "מרכזים שקטים" – משנת 2019 מפעילה הקבוצה באופן עקבי פרויקט זה המאפשר ללקוחות עם רגישות חושית ושונות נירולוגית לקיים שגרת קניות מותאמת. 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 "מרכזים קשובים" – החל משנת 2022 הוכנס שירות חדשני לכלל מרכזי הקניות של החברה 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 המוכרת/בחנות. השירות ניתן ללקוחות ללא עלות ולא מצריך מהם הרשמה מוקדמת או הזדהות.

תרומה לקהילה, מעורבות חברתית והתנדבות

לצד פעילותה העסקית, הקבוצה 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. הפעילות מתמקדת בעיקר בתחום החינוך לאוכלוסיות מוחלשות באזורים אלו, מכל הדתות והמגזרים, בדגש על ילדים ונוער.

- לקבוצה מדיניות השקעות חברתיות פומבית ומערך התרומות מנוהל על ידי מנהלת תחום ESG ומבוקר על ידי ועדת התרומות המתכנסת אחת לרבעון, תחת נהלים ברורים ותכנית אסטרטגית מדידה המאפשרת לאמוד את איכות הפעילות וההשפעה החברתית שנוצרה.
- לחברות, לדירקטורים, למנהל הכללי ולבעלי השליטה וקרוביהם לא קיימים קשרים עם הגופים מקבלי התרומות.
- בשנת 2023 בוצעו על ידי עובדי החברה 1,190 שעות התנדבות במסגרת תרומה לקהילה בפרויקטים חברתיים בהם החברה תומכת.
- סך התרומות השנתיות של החברה הינו בהיקף של עד 2% מסך הכנסות דמי השכירות ממרכזי החברה בישראל. בשנת 2023 עמדו תרומות החברה על סך של כ-5 מיליון ש"ח וכ-3.5 מיליון ש"ח מחברת הבת, אפי נכסים.

קידום ערכים חברתיים וקשרי קהילה

בנוסף לתרומות הכספיות, הקבוצה תומכת בפעילות חברתית בשווה כסף באמצעות מתן אפשרות לשימוש בתשתיות הפיזיות והנכסים הדיגיטליים של החברה לקידום ערכים ומסרים חברתיים ברמה ארצית.

- הקבוצה מקדמת נושאים רחבים כגון חינוך, מודעות לבריאות, מניעת תאונות דרכים ועוד, על ידי שיתוף פעולה עם ארגונים ומתן אפשרות לחשיפת פעילותם.
- מנהלי ומנהלות המרכזים של הקבוצה מתנהלים בפתיחות והקשבה לצרכים ופניות בנושאים חברתיים, במטרה לקדם ולעודד פרויקטים העולים בקנה אחד עם הערכים החברתיים של הקבוצה גם ברמה המקומית.

12. ניהול נושאי ממשל תאגידי | (G)

תכנית אכיפה וקוד אתי

ביג מרכזי קניות בע"מ הנה חברה ציבורית הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב וככזו מחויבת לעמוד בדרישות רגולטוריות הכוללות בין היתר תכנית אכיפה פנימית, הטמעה שלה ומעקב קפדני אחר עדכונה באופן שתמשיך להיות רלוונטית כל העת. מטרותיה העיקריות של תכנית האכיפה הן אימוץ אמות מידה והתוויית עקרונות מנחים להתנהלות החברה, נושאי המשרה בה ועובדיה; חיזוק והטמעה של ערכי יסוד בדיני ניירות ערך ובדיני חברות בקרב עובדי החברה, באופן שיבטיח את קיומם ואכיפתם בתחום פעילותה של הקבוצה; 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 תכנית אכיפה זו, בפרט, והוראות הדינים הרלבנטיים החלים בכלל והפעלת נוהל דיווח לממונים, בהתאם לנוהלי תכנית האכיפה.

- לתכנית האכיפה 12 נהלים המסדירים נושאים עקרוניים של התנהלות הקבוצה ובכללם עבודת הדירקטוריון; דיווח על ליקויים; עסקאות בעלי ענין; איסור שימוש במידע פנים ועוד.
- לחברה קוד אתי הכולל את ערכי היסוד של הקבוצה ביניהם יושרה, הגינות, סביבת עבודה נעימה 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 בחתימתו כי קרא והבין את המסמכים הנ"ל. מעת לעת מבוצעים ריענונים ומבדקי הטמעה על ידי הממונה על האכיפה.
- לקבוצה גישת ניהול מבוססת סיכון (Risk-Based Approach) במסגרתה מבוצע סקר סיכונים אחת לשלוש שנים.

סביבת עבודה בטוחה, נטולת אפליה, אלימות או הטרדה

הקבוצה פועלת למנוע ולמגר באופן מידי כל סממן של אמירות פוגעניות או התנהגות מאיימת על רקע לאומני, דתי, גזעי, עדתי או מיני. עובדי הקבוצה נדרשים לפעול למניעת הטרדה מינית ולדווח באופן אישי לרבות באופן אנונימי לממונה על מניעת הטרדה מינית בקבוצה.

- כל עובדי החברה עברו הדרכה בנושא, וקיימת הקפדה לקיומה של הדרכה מידי שנה.
- הקבוצה מינתה עו"ד ממחלקת הייעוץ המשפטי בחברה כממונה על מניעת הטרדה מינית והתנכלות אשר עברה הכשרה מיוחדת לצורך מילוי התפקיד.
- קיימת תיבת פניות אלקטרונית, נגישה לכל עובד דרכה ניתן לפנות לממונה בכל ענין, גם באופן אנונימי.

מעורבות במלחמת חרבות ברזל

עם פרוץ מלחמת "חרבות ברזל" ב-7 באוקטובר 2023 פעלה החברה במסגרת פורום העסקים להקמת קרן סיוע לתושבי העוטף. נכון למועד הדיווח תרמה חברת כ-1,080 אלפי ש"ח לקרן הסיוע. במסגרת פורום העסקים סייעה החברה בחלוקת תווי קניה דיגיטליים ישירות לתושבי העוטף, בהיקף של כ-45 מיליון ש"ח ובבניית מתווה סיוע מול ראשי עיריות שדרות ואופקים, כערים מרכזיות שנפגעו, במסגרתו הוענק סיוע לתושבים בתקציב של כ-13 מיליון ש"ח מקרן התרומות של הפורום.

במקביל לפעילות זו פעלה החברה באופן אקטיבי לחיזוק החוסן העסקי והחברתי של מחזיקי העניין במספר מישורים במטרה לסייע לחיזוק חוסנה של חברת הישראלית, בין היתר באמצעות: (1) יצירת מנגנון הקלות תזרימיות לשוכרים לטובת שמירה על יציבותם העסקית. (2) יצירת תוכן ופעילות לילדים שמאפשרת להקל על המשפחות ולצורך הגברת התנועה במרכזי הקניות לטובת חיזוק השוכרים. (3) פעילות אקטיבית בשיתוף המטה להשבת החטופים להעלאת המודעות לנושא באמצעות: הקרנה קבועה של תמונות ושמות החטופים על גבי מסכים במרכזי הקניות; עצירת כל המסחר ל 100 דקות במלוא מאה ימים בשב"י; החלפת המיתוג של החברה לצהוב ונראות בכל מרכזי קניות ובמדיה. (4) יצירת הזדמנויות מכירה לעסקים קטנים על ידי פתיחת חנויות ודוכנים באירועי מכירה. (5) תמיכה כספית בעמותות הפועלות לסיוע בתחום החינוך לילדים מישוברים שפוננו ונפגעו במהלך הלחימה, בדגש על ארגונים מתאימים שאנו מלווים לאורך כל השנה.

כגוף עסקי מוביל במשק הקבוצה מחויבת להמשיך לפעול לטובת מחזיקי העניין בפרט, והחברה הישראלית ככלל. חוסנה הכלכלי של הקבוצה מאפשר לה תכנון מעמיק ארוך טווח והשקעה של משאבים במטרה לסייע להבטחת יציבותם, צמיחתם ושגשוגם של השוכרים, הספקים, עובדי החברה ובני משפחותיהם, הרשויות המקומיות והקהילות שהיא חלק מהן.

תכנית עבודה ויעדים

בשנת 2024 תפרסם החברה את דוח ה-ESG הראשון שלה, ותמשיך בתהליך העמקה ומיסוד של ניהול התחום בקבוצה בסיוע חברת יעוץ חיצונית, לרבות קביעת יעדים אסטרטגיים, הגדרת יעדים מרכזיים וגיבוש מדיניות ונהלים רשמיים לכלל הנושאים שבכונתה לקדם. בנושאי סביבה (E) יבוצע תהליך מדידה מעמיק ביותר של ההשפעות הסביבתיות של הקבוצה לשנת 2023 אשר יכלול: הגדרת תכולת מנגנון ניהול גזי חממה, מיפוי מקורות הפליטה, הדרכות למנהלים ואיסוף מידע בפועל מכל נכסי החברה. באמצעות המידע שייאסף יוכן דוח גזי חממה על בסיסו יקבעו יעדי הפחתה מדידים ותכנית להשגתם. את פעילות זו תלווה חברה מובילה בתחום שינויי אקלים וניהול פחמן, יועצת מוסמכת של ארגון CDP. בנושאי חברה (S) תפעל החברה לחיזוק השפעתה החיובית ומערכות הגומלין מול כל מחזיקי העניין: עובדי החברה, שוכרים, ספקים, לקוחות, קהילות ורשויות מקומיות, וכן כלל החברה הישראלית כחלק מהאתגרים הייחודיים שניצבים בפניה בהתמודדות עם השלכות המלחמה. בנושאי ממשל תאגידי (G) החברה תמשיך לחזק את גישת הניהול מבוססת סיכון (Risk-Based Approach) ותרחיב את תחום ניהול הסיכונים בנושאי סביבה ואקלים. בנוסף יתבצע תהליך מעמיק של עדכון הקוד האתי של הקבוצה באופן שיביא לידי ביטוי באופן רחב את ערכי הליבה של הקבוצה והמחויבות שלה כלפי מחזיקי העניין, וישמש כמדריך לאופן בו על העובדים לפעול ולעמוד אל מול דילמות מוסריות ואתגרים.

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-בריייר מר ישראל יעקבי וגב' הילה אמסטרדם וכבעלי כשירות מקצועית: מר יפתח רון-טל, מר דורון ברין, מר דניאל נפתלי וגב' נועה נפתלי.

לפרטים בדבר השכלתם, כישוריהם וניסיונם העסקי של הדירקטורים האמורים בהתאם להוראות תקנה 26 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970, ראו 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-בריייר⁴, הגב' ורד יצחקי, מר יפתח רון-טל והגב' הילה אמסטרדם. תקנון החברה אינו כולל הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים.

⁴ יצוין כי ביום 12 במרס 2024, החליטה אסיפת בעלי המניות של החברה שלא להאריך את כהונתה של גב' נגה קנז-בריייר לכהונה שלישית וגב' קנז-בריייר תסיים את כהונתה כדירקטורית חיצונית בחברה ביום 10 באפריל 2024.

15. גילוי בדבר מבקר פנים

15.1. להלן פרטים אודות המבקרת הפנימית בחברה:

- 15.1.1. שם המבקרת הפנימית בחברה: לינור דלומי.
- 15.1.2. תאריך תחילת כהונה: 26 באוגוסט, 2014. ביום 12 במאי 2019 הודיעה על התפטרותה עקב מגבלות של אי תלות שהוסרו בסמוך לאחר ההתפטרות. לפרטים ראו הדיווח המידי של החברה מיום 12 במאי 2019 (אסמכתא מספר: 2019-01-040341), המובא בדוח זה בדרך של הפניה. ביום 6 באוגוסט 2019 מונתה מחדש גב' דלומי.
- 15.1.3. למיטב ידיעת החברה, המבקרת הפנימית עומדת בתנאים הקבועים בסעיף 3(א) לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב-1992 ("חוק הביקורת הפנימית").
- 15.1.4. למיטב ידיעת החברה, המבקרת הפנימית עומדת בהוראות סעיף 146ב לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות") וכן בהוראות סעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית;
- 15.1.5. המבקרת הפנימית, על פי הודעתה, אינה מחזיקה בניירות ערך של החברה או של גוף קשור אליה, כהגדרת מונח זה בתוספת הרביעית לתקנות דוחות תקופתיים ומידיים.
- 15.1.6. 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.
- 15.1.7. המבקרת הפנימית בחברה אינה ממלאה בחברה כל תפקיד נוסף.

15.2. 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 ראו הדיווח המידי 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 ר"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.

15.3. זרות הממונה על המבקר הפנימי:

הממונה על המבקרת הפנימית הינו יו"ר הדירקטוריון.

15.4. תכנית העבודה:

תכנית העבודה השנתית של הביקורת הפנימית מבוססת על סקר סיכונים ועדכנו 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 בקרות רלוונטיות והסביבה הרגולטורית בה פועלת החברה.

בחודש מרץ 2023 הוצג סקר סיכונים שבוצע על ידי מבקרת הפנים כאשר תכנית עבודה רב שנתית לשנים 2023-2026 התבססה עליו. נכון למועד דוח זה, אושרה תכנית העבודה לשנת 2024.

15.5. ביקורת של תאגידים מוחזקים:

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

15.6. היקף העסקה:

היקף השעות המאושר לשנת 2023 הנו 550 שעות עבודה. שעות העבודה שהושקעו בפועל עד לסיום שנת 2023 הנו 750 וכללו ביצוע סקר סיכונים בהיקף של 200 שעות.

2023	ביקורת החברה	ביקורת תאגידים מוחזקים של החברה	סה"כ שעות
מספר שעות עבודה שהושקעו בפעילות בישראל	700	-	700
מספר שעות עבודה שהושקעו בפעילות בחו"ל	-	50	50
סה"כ	700	50	750

15.7. עריכת 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 המבקר הפנימית בדבר עמידתה בדרישות התקנים המקצועיים האמורים. לדעת הדירקטוריון, המבקר 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.

15.8. גישה למידע:

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

15.9. דין וחשבון המבקר:

דוחות הביקורת מוגשים בכתב ליו"ר דירקטוריון החברה, למנכ"ל החברה ולחברי ועדת הביקורת. הדוחות נידונים בוועדת הביקורת. בגין שנת 2023 הוכנו הדוחות הבאים:

סקר סיכונים, סקר מעילות והונאות, שכר ותגמול עובדים, דוח מעקב יישום המלצות לדוחות שנת 2022 ודוח מעקב יישום המלצות בנושא הפעילות בצרפת.

15.10. הערכת הדירקטוריון את פעילות המבקר הפנימית:

להערכת ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, היקף, אופי ורציפות פעילות המבקר הפנימית ותכנית עבודתה הינם סבירים, בנסיבות העניין, ויש בהם כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בחברה.

15.11. תגמול

שכרה של המבקרת הפנימית בחברה, בהתאם לתנאי ההתקשרות עם דלויט ישראל (Deloitte), עמד בשנת 2023 על סך של 280 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 בעריכת 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 2022	שנת 2023	
שכר טרחה (אלפי ש"ח)	שכר טרחה (אלפי ש"ח)	
כ-2,161	כ-2,054	שירותי ביקורת ושירותי מס שוטפים

שכר רואי המבקר נקבע על ידי דירקטוריון החברה. העקרונות לקביעת שכר הטרחה של רואי 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

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 אגרות 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 ראו 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 יד', 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 3 ביולי 2023 ביצעה החברה פדיון מלא של אגרות החוב (סדרה ו').

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 31.12.23 (באלפי ש"ח)	סכום הריבית שנצברה ליום 31.12.23 (באלפי ש"ח)	סך השווי הנקוב, לפי תנאי ההצמדה ליום 31.12.23 (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							השווי הנקוב במועד ההנפקה (באלפי ש"ח)	מועד ההנפקה	
רזניק פז נבו נאמניות בע"מ**	כמפורט בביאור 18(ב) לדוחות הכספיים.	2015 עד 2025	10 במאי	2016 עד 2022	10 במאי	3%	קבועה (צמודת מדד) - 2.5%	528,272	529,095	1,836	525,614	470,891	186,642	יולי 2015	סדרה ז'
				207,300	דצמבר 2016										
		2015 עד 2025	10 בנובמבר	2023 עד 2024	10 במאי	26.33%							71,662	מרס 2017	
				2025	10 במאי	26.34%									
		37,700	יוני 2017												
		300,000	אוגוסט 2022												
		803,304	סה"כ												
רזניק פז נבו נאמניות בע"מ**	כמפורט בסעיף 19.5.8 לחלק א' לדוח.	2016 עד 2025	12 באוקטובר	2017 עד 2025	12 באפריל	5%	קבועה (צמודת מדד) - 1.34%	594,286	596,287	1,762	599,981	533,183	380,405	אוגוסט 2016	סדרה ח'
				70,323	דצמבר 2019										
				250,000	נובמבר 2022										
		700,728	סה"כ												
		2017 עד 2026	12 באפריל	2026		55%									

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 31.12.23 (באלפי ש"ח)	סכום הריבית שנצברה ליום 31.12.23 (באלפי ש"ח)	סך השווי הנקוב, לפי תנאי ההצמדה ליום 31.12.23 (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							השווי הנקוב במועד ההנפקה (באלפי ש"ח)	מועד ההנפקה	
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 2022	20 בדצמבר	4%	קבועה (צמודת מדד) - 1.95%	567,128	566,239	334	567,731	505,056	353,432	יוני 2017	סדרה ט'
				2023		9%							297,915	פברואר 2018	
				2024		23.66%							60,000	יוני 2018	
		2017 עד 2026	20 ביוני	2025 עד 2026	23.67%	711,347							סה"כ		
				2027	70%										
רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ**	כמפורט בסעיף 19.7.8 ו-19.10.8 לחלק א' לדוח	2019 עד 2027	20 באוקטובר	2019 עד 2023	20 באוקטובר	5%	קבועה (צמודת מדד) - 1.82%	551,209	552,585	2,000	557,050	500,462	263,000	יולי 2018	סדרה יא'
				2026		5%							210,000	אפריל 2019	
		2019 עד 2027	20 באפריל	2027	70%	155,426							אוגוסט 2023		
				2027	70%	628,426							סה"כ		

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 31.12.23 (באלפי ש"ח)	סכום הריבית שנצברה ליום 31.12.23 (באלפי ש"ח)	סך השווי הנקוב, לפי תנאי ההצמדה ליום 31.12.23 (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							השווי הנקוב במועד ההנפקה (באלפי ש"ח)	מועד ההנפקה	
רזניק פז נבו נאמניות בע"מ**	לא ניתנה ערבות ואין נכסים משועבדים להבטחת התחייבויות החברה עפ"י סדרה זו.	2019 עד 2028	25 בפברואר	2020 עד 2026	25 בפברואר	4%	קבועה (צמודת מדד) - 3.35%	723,679	746,402	8,697	740,303	666,430	270,000	דצמבר 2018	סדרה יב'
				2027		22%							225,171	אפריל 2019	
		2019 עד 2027	25 באוגוסט	2028		50%							250,486	אוגוסט 2023	
													745,657	סה"כ	
רזניק פז נבו נאמניות בע"מ**	כמפורט בסעיפים 19.1.8 ו-19.8.8 לחלק א' לדוח	2020 עד 2029	25 במרס	2020 עד 2023	25 במרס	4.5%	קבועה (צמודת מדד) - 0.78%	407,297	431,468	901	434,614	393,600	480,000	יולי 2019	סדרה יג'
				2026		8%									
		2020 עד 2028	25 בספטמבר	2027 עד 2028		12%									
				2029		50%									
רזניק פז נבו נאמניות בע"מ**	כמפורט בסעיף 19.11.8 לחלק א' לדוח	2020 עד 2025	31 במאי	2020 עד 2024	30 בנובמבר	4%	קבועה (צמודת מדד) - 0.2%	336,987	346,550	59	347,480	315,000	375,000	דצמבר 2019	סדרה יד'
				2025	30 בנובמבר	80%									

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 31.12.23 (באלפי ש"ח)	סכום הריבית שנצברה ליום 31.12.23 (באלפי ש"ח)	סך השווי הנקוב, לפי תנאי ההצמדה ליום 31.12.23 (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							השווי הנקוב במועד ההנפקה (באלפי ש"ח)	מועד ההנפקה	
רזניק פז נבו נאמניות בע"מ**	לא ניתנה ערבות ואין נכסים משועבדים להבטחת התחייבויות החברה עפ"י סדרה זו.	2020 עד 2029	31 ביולי	2021 עד 2024	31 בינואר	4%	קבועה (צמודת מדד) - 1.17%	701,723	780,792	3,918	798,899	721,361	600,000	ינואר 2020	סדרה טו'
				2027 עד 2028	31 בינואר	41%							219,728	יולי 2020	
				2021 עד 2030	31 בינואר	35%							819,728	סה"כ	
רזניק פז נבו נאמניות בע"מ**	כמפורט בסעיף 19.14.8 לחלק א' לדוח	2021 עד 2028	28 בפברואר	2021 ועד 2027	28 באוגוסט	4%	קבועה (צמודת מדד) 0.69%	179,810	191,436	454	192,163	172,480	196,000	ספטמבר 2020	סדרה טז'
				2028	28 באוגוסט	72%									
רזניק פז נבו נאמניות בע"מ**	כמפורט בסעיף 19.12.8 לחלק א' לדוח	2021 עד 2028	28 בפברואר	2021 ועד 2027	28 באוגוסט	4%	קבועה (צמודת מדד) 0.69%	202,312	214,381	510	215,694	193,600	220,000	ספטמבר 2020	סדרה יז'
				2028	28 באוגוסט	72%									
	לא ניתנה ערבות ואין נכסים משועבדים		30 במרס	2023 ו- 2025	30 במרס	5%	קבועה (צמודת מדד)	1,232,625	1,353,120	4,431	1,321,698	1,187,500	575,767	מרס 2021	סדרה יח'

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 31.12.23 (באלפי ש"ח)	סכום הריבית שנצברה ליום 31.12.23 (באלפי ש"ח)	סך השווי הנקוב, לפי תנאי ההצמדה ליום 31.12.23 (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							השווי הנקוב במועד ההנפקה (באלפי ש"ח)	מועד ההנפקה	
רזניק פז נבו נאמניות בע"מ**	להבטחת התחייבויות החברה עפ"י סדרה זא.	2021 עד 2031	30-ו בספטמבר	2026 ועד 2027	30 במרס	12.5%	(מדד) 1.33%						368,756	ספטמבר 2021	
				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	30 באוקטובר	4%	קבועה (לא צמודת מדד) 2.09%	166,553	186,664	670	188,600	188,600	205,000	אוקטובר 2021	סדרה יט'
				2029		76%									
רזניק פז נבו נאמניות בע"מ**	לא ניתנה ערבות ואין נכסים משועבדים להבטחת התחייבויות החברה עפ"י סדרה זא.	2021 עד 2033	30 במרס ו- 30 בספטמבר	2023 ו- 2024	30 באפריל	6%	קבועה (צמודת מדד) 1.87%	563,283	592,437	1,868	597,818	559,155	594,835	מאי 2022	סדרה כ'
				2025	30 באפריל	4%									
				2026	30 באפריל	7%									
				2027	30 באפריל	11%									
				2028 עד 2030	30 באפריל	4%									

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 31.12.23 (באלפי ש"ח)	סכום הריבית שנצברה ליום 31.12.23 (באלפי ש"ח)	סך השווי הנקוב, לפי תנאי ההצמדה ליום 31.12.23 (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							השווי הנקוב במועד ההנפקה (באלפי ש"ח)	מועד ההנפקה		
				2031	30 באפריל	8%										
				2032	30 באפריל	35%										
				2033	30 באפריל	11%										
רזניק פז נבו נאמניות בע"מ**	כמפורט בסעיף 17.	2024	3 ביולי	2030	3 ביולי	100%	קבועה (צמודת מדד) 2.6%	539,538	529,600	153	536,000	536,000	536,000	דצמבר 2023	סדרה כא'	
		2025 עד 2030	3 בינואר ו-3 ביולי													

** רזניק פז נבו נאמניות 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.** החברה התחייבה בשטר נאמנות בגין אגרות החוב (סדרה ז'), אשר נחתם ביום 23 ביולי 2015 בין החברה לבין הנאמן, בין היתר, כי כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה ז') 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"), כפוף לעמידה בהוראות חוק החברות, ובתנאי שסך ההון העצמי המתואם של החברה, בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה האחרונים שפורסמו עובר למועד ביצוע החלוקה, לאחר ביצוע החלוקה כאמור, לא יפחת מסך של 1.2 מיליארד ש"ח. "הון עצמי מתואם" – הינו כמשמעותו בשטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה ז').
- 2.** החברה התחייבה בשטר נאמנות בגין אגרות החוב (סדרה ח'), אשר נחתם ביום 28 ביולי 2016 בין החברה לבין הנאמן, כי כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה ח') 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"), כפוף לעמידה בהוראות חוק החברות וכן בתנאי שסך 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 1.2 מיליארד ש"ח. "הון עצמי מתואם" – הינו כמשמעותו בשטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה ח').
- 3.** החברה התחייבה בשטר נאמנות בגין אגרות החוב (סדרה ט'), אשר נחתם ביום 6 ביוני 2017 בין החברה לבין הנאמן, כי כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה ט') 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"), כפוף לעמידה בתנאים המצטברים הבאים: (א) 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 1.75 מיליארד ש"ח; (ב) לא תבוצע חלוקה העולה על הסכום המותר. "הון עצמי מתואם", "הסכום המותר" – הינם כמשמעותם בשטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה ט').
- 4.** החברה התחייבה בשטר נאמנות בגין אגרות החוב (סדרה יא'), אשר נחתם ביום 29 ביולי 2018 בין החברה לבין הנאמן, כי כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה יא') 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: (א) 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 2 מיליארד ש"ח; (ב) החברה עומדת בהתחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יא') בהתאם ובכפוף להוראות שטר הנאמנות; (ג) לא מתקיימת איזה מעילות ההעמדה לפירעון מיידי הקבועות בסעיף 10.1 לשטר הנאמנות ולמיטב ידיעת החברה, אין חשש להתקיימות איזו מהעילות האמורות; (ד) החברה עומדת בתניות הפיננסיות הקבועות בסעיפים 7.1.1-7.1.3 (כולל) לשטר הנאמנות, אשר הפרתן מהווה עילה לפירעון מיידי כאמור בסעיף 10.1.7 לשטר הנאמנות (מבלי בהתחשב בתקופת

הבדיקה הקבועה בסעיף 7.1.4 לשרט הנאמנות); (ד) החברה מעריכה כי ביצוע החלוקה לא יפגע ביכולתה של החברה לפרוע את אגרות החוב בהגיע מועד פירעון; (ה) לא תבוצע חלוקה העולה על הסכום המותר. "הון עצמי מתואם", "הסכום המותר" – הינם כמשמעותם בשרט הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה יא').

5. החברה התחייבה בשרט נאמנות בגין אגרות החוב (סדרה יב'), אשר נחתם ביום 20 בדצמבר 2018 בין החברה לבין הנאמן, כי כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה יב') 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"), כפוף לעמידה בתנאים המצטברים הבאים: (א) 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 2.2 מיליארד ש"ח; (ב) החברה עומדת בהתחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יב') בהתאם ובכפוף להוראות שטר הנאמנות; (ג) לא מתקיימת איזה מעילות ההעמדה לפירעון מיידי הקבועות בסעיף 10.1 לשרט הנאמנות ולמיטב ידיעת החברה, אין חשש להתקיימות איזו מהעילות האמורות; (ד) החברה עומדת בתניות הפיננסיות הקבועות בסעיפים 7.1.1 – 7.1.3 (כולל) לשרט, אשר הפרתן מהווה עילה לפירעון מיידי כאמור בסעיף 10.1.7 לשרט (מבלי להתחשב בתקופת הבדיקה הקבועה בסעיף 7.1.4 לשרט); (ה) החברה מעריכה כי ביצוע החלוקה לא יפגע ביכולתה של החברה לפרוע את אגרות החוב בהגיע מועד פירעון; (ו) לא תבוצע חלוקה העולה על הסכום המותר. הון עצמי מתואם", "הסכום המותר" – הינם כמשמעותם בשרט הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה יב').

6. החברה התחייבה בשרט נאמנות בגין אגרות החוב (סדרה יג'), אשר נחתם ביום 25 ביולי 2018 בין החברה לבין הנאמן, כי עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה יג') 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 2.2 מיליארד ש"ח; (2) החברה עומדת בהתחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יג') בהתאם ובכפוף להוראות שטר הנאמנות; (3) לא מתקיימת איזה מעילות ההעמדה לפירעון מיידי הקבועות בסעיף 10.1 לשרט הנאמנות ולמיטב ידיעת החברה, אין חשש להתקיימות איזו מהעילות האמורות; (4) החברה עומדת בתניות הפיננסיות הקבועות בסעיפים 7.1.1 – 7.1.3 (כולל) לשרט, אשר הפרתן מהווה עילה לפירעון מיידי כאמור בסעיף 10.1.7 לשרט (מבלי להתחשב בתקופת הבדיקה הקבועה בסעיף 7.1.4 לשרט); (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 בשרט הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה יג').

7. החברה התחייבה בשרט נאמנות בגין אגרות החוב (סדרה יד'), אשר נחתם ביום 28 בנובמבר 2019 בין החברה לבין הנאמן, כי תהיינה אגרות החוב (סדרה יד') 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 2.4 מיליארד ש"ח; (2) החברה עומדת בהתחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יד') בהתאם ובכפוף להוראות שטר הנאמנות; (3) לא מתקיימת איזה מעילות ההעמדה לפירעון מיידי הקבועות בסעיף 10.1 לשרט 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 מיידי 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 יד').

8. החברה התחייבה בשטר נאמנות בגין אגרות החוב (סדרה טו'), אשר נחתם ביום 9 בינואר 2020 בין החברה לבין הנאמן, כי כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה טו') 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 2.4 מיליארד ש"ח; (2) החברה עומדת בהתחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה טו') בהתאם ובכפוף להוראות שטר הנאמנות; (3) לא מתקיימת איזה מעילות ההעמדה לפירעון מיידי 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 מיידי 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 טו').

9. החברה התחייבה בשטר נאמנות בגין אגרות החוב (סדרה טז'), אשר נחתם ביום 2 בספטמבר 2020 בין החברה לבין הנאמן, כי כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה טז') 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 2.4 מיליארד ש"ח; (2) החברה עומדת בהתחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה טז') בהתאם ובכפוף להוראות שטר הנאמנות; (3) לא מתקיימת איזה מעילות ההעמדה לפירעון מיידי 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 מיידי 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 טז').

10. החברה התחייבה בשטר נאמנות בגין אגרות החוב (סדרה יז'), אשר נחתם ביום 2 בספטמבר 2020 בין החברה לבין הנאמן, כי כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה יז') 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 2.4 מיליארד ש"ח; (2) החברה עומדת בהתחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יז') בהתאם ובכפוף להוראות שטר הנאמנות; (3) לא מתקיימת איזה מעילות

ההעמדה לפירעון מיידי 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 מיידי 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 יז').

11. החברה התחייבה בשטר נאמנות בגין אגרות החוב (סדרה יח'), אשר נחתם ביום 18 במרס 2021 בין החברה לבין הנאמן, כי כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה יח') 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 3.3 מיליארד ש"ח; (2) החברה עומדת בהתחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יח') בהתאם ובכפוף להוראות שטר הנאמנות; (3) לא מתקיימת איזה מעילות ההעמדה לפירעון מיידי 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 מיידי 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 יח').

12. החברה התחייבה בשטר נאמנות בגין אגרות החוב (סדרה יט'), אשר נחתם ביום 14 באוקטובר 2021 בין החברה לבין הנאמן, כי כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה יט') 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 3.3 מיליארד ש"ח; (2) החברה עומדת בהתחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יט') בהתאם ובכפוף להוראות שטר הנאמנות; (3) לא מתקיימת איזה מעילות ההעמדה לפירעון מיידי 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 מיידי 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').

13. 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 בהתחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה כ') בהתאם ובכפוף להוראות שטר הנאמנות; (3) לא מתקיימת איזה מעילות ההעמדה לפירעון מיידי הקבועות בסעיף 10.1 לשטר הנאמנות וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות 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 מיידי 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 כ').

14. החברה התחייבה בשטר נאמנות בגין אגרות החוב (סדרה כא'), אשר נחתם ביום 25 בדצמבר 2023 בין החברה לבין הנאמן, כי כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה כא') 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 4.2 מיליארד ש"ח; (2) החברה עומדת בהתחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה כא') בהתאם ובכפוף להוראות שטר הנאמנות; (3) לא מתקיימת איזה מעילות ההעמדה לפירעון מיידי הקבועות בסעיף 9.1 לשטר הנאמנות ולמיטב ידיעת החברה, אין חשש להתקיימות איזו מהעילות האמורות; (4) החברה עומדת בתניות הפיננסיות הקבועות בסעיפים 6.1.1 ו-6.1.2 לשטר, אשר הפרתן מהווה עילה לפירעון מיידי כאמור בסעיף 9.1.7 לשטר (מבלי בהתחשב בתקופת הבדיקה הקבועה בסעיף 6.1.3 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 כא').

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	
A1 Stable	מידרוג בע"מ	14 ביולי 2015	A1 Stable		מידרוג בע"מ
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			
ilAA-	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	6 במאי 2018			
ilAA-	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	21 במאי 2018			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	31 במאי 2018			
ilAA-	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	8 ביולי 2018			
ilAA-	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			
ilAA-	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	27 במאי 2021			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	30 בדצמבר 2021			
ilAA-	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	26 במאי 2022			

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	
ilAA-	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			
ilAA-	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			
ilAA-	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	31 במאי 2023			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	11 ביוני 2023			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	21 באוגוסט 2023			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	23 באוגוסט 2023			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	20 בדצמבר 2023			
A1 Positive	מידרוג בע"מ	19 ביוני 2016	A1 Positive	מידרוג בע"מ	סדרה ח'
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			
ilAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	6 במאי 2018			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	31 במאי 2018			
ilAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	16 במאי 2019			
ilAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	18 בדצמבר 2019			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	10 ביוני 2019			

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	
ilAA	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			
ilAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	27 במאי 2021			
Aa2 Stable	מידרוג בע"מ	30 בדצמבר 2021			
ilAA	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			
ilAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	27 בנובמבר 2022			
Aa2 Stable	מידרוג בע"מ	29 בדצמבר 2022			
ilAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	31 במאי 2023			
Aa2 Stable	מידרוג בע"מ	11 ביוני 2023			
Aa2 Stable	מידרוג בע"מ	21 באוגוסט 2023			
Aa2 Stable	מידרוג בע"מ	23 באוגוסט 2023			
Aa2 Stable	מידרוג בע"מ	20 בדצמבר 2023			
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			
ilAA-	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	6 במאי 2018			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	31 במאי 2018			

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	5 ביוני 2018			
ilAA-	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			
ilAA-	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	27 במאי 2021			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	30 בדצמבר 2021			
ilAA-	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			
ilAA-	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	31 במאי 2023			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	11 ביוני 2023			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	21 באוגוסט 2023			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	23 באוגוסט 2023			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	20 בדצמבר 2023			
ilAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	31 במרס 2019	ilAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	סדרה יא'
ilAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	2 באפריל 2019			
ilAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	16 במאי 2019			

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	
ilAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	18 במאי 2020			
ilAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	27 במאי 2021			
ilAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	26 במאי 2022			
ilAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	31 במאי 2023			
ilAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	21 באוגוסט 2023			
ilAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	23 באוגוסט 2023			
ilAA-	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	31 במרס 2019	Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	סדרה יב'
ilAA-	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	2 באפריל 2019			
ilAA-	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			
ilAA-	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			

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	
ilAA-	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	27 במאי 2021			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	30 בדצמבר 2021			
ilAA-	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	31 במאי 2023			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	11 ביוני 2023			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	21 באוגוסט 2023			
ilAA-	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	21 באוגוסט 2023			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	23 באוגוסט 2023			
ilAA-	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	23 באוגוסט 2023			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	20 בדצמבר 2023			
ilAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	17 בנובמבר 2019	ilAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	סדרה יג'
ilAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	18 במאי 2020			
ilAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	27 במאי 2021			
ilAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	26 במאי 2022			
ilAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	31 במאי 2023			
ilAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	14 ביולי 2019	ilAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	סדרה יד'
ilAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	18 במאי 2020			
ilAA	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		
ilAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	26 במאי 2022				
ilAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	31 במאי 2023				
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	31 בדצמבר 2019	Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	סדרה ט'	
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				
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	11 ביוני 2023				
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	21 באוגוסט 2023				
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	23 באוגוסט 2023				
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	20 בדצמבר 2023				
ilAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	19 באוגוסט 2020	ilAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ		סדרה טז'
ilAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	27 במאי 2021				
ilAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	26 במאי 2022				
ilAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	31 במאי 2023				
ilAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	19 באוגוסט 2020	ilAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	סדרה יז'	
ilAA	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		
ilAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	26 במאי 2022				
ilAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	31 במאי 2023				
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	25 בכברואר 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				
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	11 ביוני 2023				
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	21 באוגוסט 2023				
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	23 באוגוסט 2023				
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	20 בדצמבר 2023				
ilAA-	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	28 ביולי 2021	ilAA-	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	סדרה יט'	
ilAA-	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	26 במאי 2022				
ilAA-	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	31 במאי 2023				
ilAA-	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	14 באפריל 2022	ilAA-	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	סדרה כ'	

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	
ilAA-	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	26 במאי 2022			
ilAA-	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	31 במאי 2023			
ilAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	11 בדצמבר 2023	ilAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	סדרה כא'

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 לסדרה ח' והכל ביום 20 בדצמבר 2023. לפרטים ראו דוח מידי של החברה מאותו מועד (אסמכתא מספר: 2023-01-114862); דירוג ilAA של אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ 5 (להלן: "מעלות") לסדרות ח', יג', יד', טז' ו-יז' וכן דירוג ilAA של מעלות לסדרות ז', ט', יט' ו-כ' והכל מיום 31 במאי 2023. לפרטים נוספים ראו דוח מידי של החברה מאותו מועד (אסמכתא מספר: 2023-01-050689); דירוג ilAA של מעלות לסדרה יא' ודירוג ilAA של מעלות לסדרה יב' מיום 21 באוגוסט 2023. לפרטים נוספים ראו דוח מידי של החברה מאותו מועד (אסמכתא מספר: 2023-01-077971); דירוג ilAA של מעלות לסדרה כא' מיום 11 בדצמבר 2023. לפרטים ראו דוח מידי של החברה מאותו מועד (אסמכתא מספר: 2023-01-112387).

אמות מידה פיננסיות

אגרות החוב	אמות המידה	תוצאת החישוב ליום 31 בדצמבר, 2023	תוצאת החישוב ליום 30 בספטמבר, 2023	תוצאת החישוב ליום 31 במרץ, 2023	עמידה/אי עמידה
	החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') כי במשך 'תקופת הבדיקה':				
סדרה ו'	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%.	7.7	7.7	45.4%	החברה עומדת באמות המידה
	2. הונה העצמי המתואם של החברה על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ-700 מיליון.	7.7	7.7	11,223 מיליון ש"ח	החברה עומדת באמות המידה
	החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') כי במשך 'תקופת הבדיקה':				
סדרה ז'	1. החברה מתחייבת כי יחס הלוואה לבטוחה לא יעלה על 60%. יחס הלוואה לבטוחה מחושב בהתאם לנוסחה הבאה: $A-B/(C+D+E) \leq 60\%$	33%	46%	53%	החברה עומדת באמות המידה
	2. החברה מתחייבת כי במשך תקופת הבדיקה כהגדרתה בסעיף 8.1 לשרט הנאמנות אגח ז', הונה העצמי המתואם של החברה ⁷ , על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, לא יפחת מ-1 מיליארד ש"ח.	12,180 מיליון ש"ח	11,961 מיליון ש"ח	11,223 מיליון ש"ח	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 נירות 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 אגח ז'); D = השווי הבטוחתי של המניות המשועבדות, כהגדרתו בשרט הנאמנות אגח ז';

7 '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

אגרות החוב	אמות המידה	תוצאת החישוב ליום 31 בדצמבר, 2023	תוצאת החישוב ליום 30 בספטמבר, 2023	תוצאת החישוב ליום 31 ביולי, 2023	תוצאת החישוב ליום 31 במרס, 2023	עמידה/אי עמידה
		33%	34%	35%	34%	החברה עומדת באמות המידה
						3. החברה מתחייבת כי למשך תקופת הבדיקה ⁸ , 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%.
						החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') -
		0.77	0.83	0.84	0.91	החברה עומדת באמות המידה
						1. החברה מתחייבת כי יחס ההלוואה לבטוחה יהא קטן מ-1 או שווה לו. יחס הלוואה לבטוחה מחושב בהתאם לנוסחא הבאה: יחס הלוואה לבטוחה = $(A-B)/(0.75 \times C + 0.65 \times D + 0.6 \times E)^9$
סדרה ח'		12,180 ש"ח מיליון	11,961 ש"ח מיליון	11,716 ש"ח מיליון	11,223 ש"ח מיליון	החברה עומדת באמות המידה
						2. החברה מתחייבת כי במשך תקופת הבדיקה, הונה העצמי המתואם של החברה ¹⁰ , על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, לא יפחת מ-1 מיליארד ש"ח.
		33%	34%	35%	34%	החברה עומדת באמות המידה
						3. החברה מתחייבת כי למשך תקופת הבדיקה, היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן של החברה ¹¹ , על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, לא יפחת מ-20%.
סדרה ט'						החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') -

8 'תקופת הבדיקה' משמעה שני רבעונים עוקבים רצופים, על-פי הדוחות הכספיים הרלבנטיים לתום כל אחד משני הרבעונים האמורים.

9 $A =$ יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ח') שהייתה 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.

10 "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.

11 "סך המאזן", משמעו – סך מאזן מאוחד, לפי כללים חשבונאיים מקובלים והכל בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

אגרות החוב	אמות המידה	תוצאת החישוב ליום 31 בדצמבר, 2023	תוצאת החישוב ליום 30 בספטמבר, 2023	תוצאת החישוב ליום 31 במרץ, 2023	עמידה/אי עמידה	
	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.	12,180 ש"ח מיליון	11,961 ש"ח מיליון	11,716 ש"ח מיליון	11,223 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%	34%	35%	34%	החברה עומדת באמות המידה
	3. היחס בין החוב הפיננסי נטו של החברה לבין ה- NOI, כהגדרתם בשטר הנאמנות, לא יעלה על 14.	6.96	6.83	6.66	8.59	החברה עומדת באמות המידה
סדרה יא'	החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יא')-					
	1. א. החברה מתחייבת כי היחס המשוקלל יהא קטן מ-1 או שווה לו. היחס המשוקלל יחושב בהתאם לנוסחא הבאה ¹² : $\frac{A - B}{0.75 * C + 0.65 * D + 0.6 * E}$ ב. יחס ההלוואה לבטוחה יהא קטן מ-1 או שווה לו. יחס ההלוואה לבטוחה מחושב בהתאם לנוסחא הבאה: יחס ההלוואה לבטוחה = $\frac{A - B}{0.8 * C + 0.65 * D + 0.6 * E}$	0.87	0.93	0.66	0.66	החברה עומדת באמות המידה

12 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 נירות 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, 2023	תוצאת החישוב ליום 30 בספטמבר, 2023	תוצאת החישוב ליום 31 ביולי, 2023	תוצאת החישוב ליום 31 במרץ, 2023	עמידה/אי עמידה
	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.	12,180 מיליון ש"ח	11,961 מיליון ש"ח	11,716 מיליון ש"ח	11,223 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%	34%	35%	34%	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.	12,180 מיליון ש"ח	11,961 מיליון ש"ח	11,716 מיליון ש"ח	11,223 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%	34%	35%	34%	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%.	6.96	6.83	6.66	8.59	החברה עומדת באמות המידה
	החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יג') –					

אגרות החוב	אמות המידה	תוצאת החישוב ליום 31 בדצמבר, 2023	תוצאת החישוב ליום 30 בספטמבר, 2023	תוצאת החישוב ליום 31 במרץ, 2023	עמידה/אי עמידה
סדרה יג'	יחס ההלוואה לבטוחה, אשר יחושב בהתאם לנוסחא כדלקמן יהא קטן מ-1 או שווה ל-1: ¹³	0.63	0.63	0.63	החברה עומדת באמות המידה
	$\frac{A - B}{0.8 * C} \leq 1$				
	הונה העצמי המתואם של החברה, כהגדרתו בשטר הנאמנות, לא יפחת מסך של 2 מיליארד ש"ח	12,180 מיליון ש"ח	11,961 מיליון ש"ח	11,716 מיליון ש"ח	11,223 מיליון ש"ח	החברה עומדת באמות המידה
היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן של החברה, כהגדרתם בשטר הנאמנות, לא יפחת מ-20%	33%	34%	35%	34%	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 ל-1: ¹⁴	0.65	0.67	0.68	החברה עומדת באמות המידה
	$A - B * 0.8 * C \leq 1$				
הונה העצמי המתואם של החברה, כהגדרתו בשטר הנאמנות, לא יפחת מסך של 2.2 מיליארד ש"ח	12,180 מיליון ש"ח	11,961 מיליון ש"ח	11,716 מיליון ש"ח	11,223 מיליון ש"ח	החברה עומדת באמות המידה

13 = 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.

14 = 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, 2023	תוצאת החישוב ליום 30 בספטמבר, 2023	תוצאת החישוב ליום 31 במרץ, 2023	עמידה/אי עמידה
					החברה
					עומדת
					באמות
					המידה
					34%
					35%
					34%
					33%
					היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן של החברה, כהגדרתם בטר הנאמנות, לא יפחת מ-20%
					החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה טו') –
					החברה
					עומדת
					באמות
					המידה
					11,223
					מיליון ש"ח
					11,716
					מיליון ש"ח
					11,961
					מיליון ש"ח
					12,180
					מיליון ש"ח
					1. הונה העצמי המתואם של החברה (כהגדרתו בטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ-2.2 מיליארד ש"ח.
					2. היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן (כהגדרתו בטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ-20%.
					3. היחס בין החוב הפיננסי נטו של החברה לבין ה- NOI, כהגדרתם בטר הנאמנות, על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, של החברה, לא יעלה על 14.
					8.59
					6.66
					6.83
					6.96
					החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה טז') –
					החברה
					עומדת
					באמות
					המידה
					11,223
					מיליון ש"ח
					11,716
					מיליון ש"ח
					11,961
					מיליון ש"ח
					12,180
					מיליון ש"ח
					1. הונה העצמי המתואם של החברה (כהגדרתו בטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ-2.2 מיליארד ש"ח.
					2. היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן (כהגדרתו בטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ-20%.
					34%
					35%
					34%
					33%

אגרות החוב	אמות המידה	תוצאת החישוב ליום 31 בדצמבר, 2023	תוצאת החישוב ליום 30 בספטמבר, 2023	תוצאת החישוב ליום 31 במרס, 2023	עמידה/אי עמידה	
סדרה יז'	3. יחס ההלוואה לבטוחה, אשר יחושב בהתאם לנוסחא כדלקמן יהא קטן מ-1 או שווה ל:157	0.78	0.79	0.82	החברה עומדת באמות המידה	
	$\frac{A - B}{0.8 * C}$					
	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.	12,180 מיליון ש"ח	11,961 מיליון ש"ח	11,716 מיליון ש"ח	11,223 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%	34%	35%	34%	החברה עומדת באמות המידה
3. יחס ההלוואה לבטוחה, אשר יחושב בהתאם לנוסחא כדלקמן יהא קטן מ-1 או שווה ל:167	0.69	0.7	0.73	0.74	החברה עומדת באמות המידה	
$\frac{A - B}{0.8 * C}$						
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.	12,180 מיליון ש"ח	11,961 מיליון ש"ח	11,716 מיליון ש"ח	11,223 מיליון ש"ח	החברה עומדת באמות המידה	

15 A = יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה יז') (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 ערביות 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.

16 A = יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה יח') במועד הבדיקה, בתוספת ריבית, הפרשי הצמדה וריבית פיגורים, ככל שנצברו, עד למועד הבדיקה בהתאם לתנאי אגרות החוב (סדרה יח'); B = הסכום המצטבר של השווי הבטוחתי, כהגדרתו בשטר הנאמנות, של פקדונות כספיים ו/או ערביות 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, 2023	תוצאת החישוב ליום 30 בספטמבר, 2023	תוצאת החישוב ליום 31 במרץ, 2023	עמידה/אי עמידה
					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%	34%	34%	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.	7.17	6.99	8.68	החברה עומדת באמות המידה
סדרה יט'	החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (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.	12,180 מיליון ש"ח	11,961 מיליון ש"ח	11,716 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%	34%	35%	החברה עומדת באמות המידה
	3. יחס ההלוואה לבטוחה, אשר יחושב בהתאם לנוסחא כדלקמן יהא קטן מ-1 או שווה ל-1: ¹⁷	0.59	0.73	0.73	החברה עומדת באמות המידה

$$\frac{A - B}{0.8 * C}$$

17 = 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, 2023	תוצאת החישוב ליום 30 בספטמבר, 2023	תוצאת החישוב ליום 31 במרס, 2023	עמידה/אי עמידה
					החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה כ')-
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.	12,180 מיליון ש"ח	11,961 מיליון ש"ח	11,716 מיליון ש"ח	11,223 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%	34%	35%	34%
	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.	7.17	6.99	6.83	8.68
					החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה כא')-
סדרה כא'	1. הונה העצמי המתואם של החברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ-4 מיליארד ש"ח.	12,180 מיליון ש"ח	7.7	7.7	7.7
	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%	7.7	7.7	7.7

אגרות החוב	אמות המידה	תוצאת החישוב ליום 31 בדצמבר, 2023	תוצאת החישוב ליום 30 בספטמבר, 2023	תוצאת החישוב ליום 31 במרס, 2023	עמידה/אי עמידה
	3. יחס ההלוואה לבטוחה, אשר יחושב בהתאם לנוסחא כדלקמן יהא קטן מ-1 או שווה ל-1 ¹⁸ :	0.99	0.7	0.7	
	$\frac{A - B}{0.8 * C * D + 0.6 * E}$				

.....
חי גאליס
 מנכ"ל החברה

.....
איתן בן זאב
 יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 20 במרס 2024

¹⁸ A = יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה כא') במועד הבדיקה, בתוספת ריבית, הפרשי הצמדה וריבית פיגורים, ככל שנצברו, עד למועד הבדיקה בהתאם לתנאי אגרות החוב (סדרה כא'); 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. D = השווי הבטוחתי, כהגדרתו בשטר הנאמנות, של נכס מניב משועבד, אם וככל שיהיה רלוונטי במועד הבדיקה. E = השווי הבטוחתי, כהגדרתו בשטר הנאמנות, של קרקע משועבדת, אם וככל שתהא משועבדת במועד הבדיקה.

פרק 3

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר, 2023



חלקי הדוח

פרק 1

תיאור עסקי החברה לשנת 2023

פרק 4

פרטים נוספים על החברה

פרק 2

דוח הדירקטוריון
על מצב ענייני החברה

פרק 5

דוח בדבר אפקטיביות הבקרה
הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

פרק 3

דוחות כספיים
ליום 31 בדצמבר 2023

פרק 6

מכתבי הסכמה של רואי החשבון
המבקרים של החברה

ביג מרכזי קניות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2023

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
15-76	באורים לדוחות הכספיים המאוחדים
77	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 9ב(ג) בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של ביג מרכזי קניות בע"מ וחברות בנות (להלן ביחד - החברה) ליום 31 בדצמבר 2023. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר בפסקה הבאה. הדירקטוריון והנהלה 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 (4) בקרות על תהליך אגרות החוב (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 ולבצעה 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 2023.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 והדוח שלנו, מיום 20 במרס, 2024, 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 2023. 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-9.96% וכ-4.37% מכלל הנכסים המאוחדים לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021, בהתאמה, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-14.58%, כ-11.10% וכ-9.35% מכלל ההכנסות המאוחדות לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2023, 2022 ו-2021, בהתאמה. כמו כן לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות המוצגות על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן הסתכמה לסך של 1,722,303 אלפי ש"ח ו-1,245,538 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021, בהתאמה, ואשר חלקה של החברה ברווחי (בהפסדי) החברות הנ"ל הסתכם לסך של 39,875 אלפי ש"ח, 96,731 אלפי ש"ח ו-117,734 אלפי ש"ח לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2023, 2022 ו-2021, 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 2023 ו-2022 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 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. התקשרור 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 12 ו-13 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 אף הוא לפי שווי הוגן החל מהמועד בו שווי הוגן ניתן למדידה באופן מהימן. שינויים בשווי הוגן נזקפים לדוח רווח או הפסד. יתרת הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בהקמה של הקבוצה ליום 31 בדצמבר, 2023, הינה בסך של 27,740 ש"ח המהווים כ-75% 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 החילוץ, 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 וההנהלה בביצוע אומדנים והערכות.

זיהינו את האומדנים והנחות ההנהלה 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 ההנחות ששימשו את ההנהלה 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 הבקרות 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 ההנחות 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 2023, והדוח שלנו מיום 20 במרס, 2024 כלל חוות דעת בלתי מסוייגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

ליום 31 בדצמבר		באור	
2022	2023		
אלפי ש"ח			
2,046,096	1,216,587	6	<u>נכסים שוטפים</u>
157,143	700,193	7	מזומנים ושווי מזומנים
112,629	133,504		פקדונות
138,533	84,697		שוכרים
485,319	432,865	8	מלאי מגורים זמן קצר
2,939,720	2,567,846		חייבים ויתרות חובה
103,060	-		נכסים מוחזקים למכירה
3,042,780	2,567,846		
1,535,278	1,911,867	9	<u>נכסים לא שוטפים</u>
606,131	611,526	10	הלוואות וחייבים אחרים
3,085,129	3,505,662	11	מלאי קרקעות לזמן ארוך
18,430,860	22,113,900	12	השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
5,159,810	5,627,540	13	נדל"ן להשקעה
62,894	102,175		נדל"ן להשקעה בפיתוח
121,646	164,223	14	רכוש קבוע, נטו
11,859	26,442	22	נכסים בלתי מוחשיים ומוניטין
29,013,607	34,063,335		נכסי מסים נדחים
32,056,387	36,631,181		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

ליום 31 בדצמבר		באור	
2022	2023		
אלפי ש"ח			
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
1,691,227	1,911,413	15	חלויות שוטפות, אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
1,415,838	1,239,880	17	חלויות שוטפות של אגרות חוב
291,690	386,487		התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
533,454	689,818	16	זכאים ויתרות זכות
3,932,209	4,227,598		
745	-		התחייבויות המיוחסות לנכסים המוחזקים למכירה
3,932,954	4,227,598		
			<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
5,296,733	7,339,611	17	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
10,141,582	10,629,597	17	אגרות חוב
70,425	100,628		פקדונות משוכרים
14,569	14,895		התחייבויות בשל הטבות לעובדים
40,268	59,506		התחייבות בגין חכירה
70,246	81,500		התחייבויות אחרות
1,780,800	1,997,391	22	מסים נדחים
17,414,623	20,223,128		
		19	<u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>
193	199		הון מניות
4,288,063	4,575,277		פרמיה על מניות
71,901	-		תקבולים על חשבון אופציות
92,901	115,328	20	קרן מעסקאות תשלום מבוסס מניות
(471,356)	34,064		קרן בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
(2,773)	32,835		קרן בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה
9,330	9,330		קרן הערכה מחדש בגין העברה מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה
93,389	44,847		קרן בגין עסקאות גידור
5,329,157	6,139,856		יתרת רווח
9,410,805	10,951,736		
1,298,005	1,228,719		<u>זכויות שאינן מקנות שליטה</u>
10,708,810	12,180,455		<u>סה"כ הון</u>
32,056,387	36,631,181		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

20 במרס, 2024

אסף נגר
משנה למנכ"ל ואחראי
תחום כספים בחברה

חי גאליס
מנכ"ל החברה

איתן בר זאב
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות
הכספיים

לשנה שהסתיימה ביום				
31 בדצמבר				
2021	2022	2023		
אלפי ש"ח				
(למעט נתוני רווח נקי למניה)			באור	
1,469,126	1,674,136	1,919,386	21	הכנסות מהשכרה, דמי ניהול ואחרות
394,364	474,707	489,918	21	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה
1,074,762	1,199,429	1,429,468		
224,462	71,759	145,795	21	הכנסות מעסקאות בנייה ומקרקעין
228,774	91,536	159,899		הוצאות בגין עסקאות בנייה ומקרקעין
(4,312)	(19,777)	(14,104)		
113,534	203,929	256,288	21	הכנסות מעבודות הקמה של פרויקטי BOT
112,169	203,295	255,690		הוצאות מעבודות הקמה של פרויקטי BOT
1,365	634	598		
-	-	15,677		הכנסות מפעילות מלונאות
-	-	11,795		הוצאות בגין תפעול פעילות מלונאות
-	-	3,882		
1,071,815	1,180,286	1,419,844		רווח גולמי
363,077	221,423	119,302		חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
816,678	1,121,798	512,761		עלייה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
47,548	51,335	58,416		הוצאות מכירה ושיווק
145,784	204,871	190,206	21	הוצאות הנהלה וכלליות
6,357	5,987	7,389		פחת והפחתות
868	98,222	18,509	21	הכנסות אחרות
2,052,749	2,359,536	1,814,405		רווח תפעולי
700,983	734,719	755,801	21	הוצאות מימון
227,795	92,861	112,685	21	הכנסות מימון
1,579,561	1,717,678	1,171,289		רווח לפני מסים על הכנסה
(236,542)	(306,204)	(198,517)	22	מסים על הכנסה
1,343,019	1,411,474	972,772		רווח נקי

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
(למעט נתוני רווח נקי למניה)			
			רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):
			<u>סכומים שיסווגו מחדש לרווח או הפסד בהתקיים</u>
			<u>תנאים ספציפיים</u>
			התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברות מאוחדות
(660,497)	578,267	589,272	
			התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(1,829)	4,727	5,222	חלק החברה בקרן הון בגין עסקאות גידור של חברה מאוחדת
21,847	113,033	(54,637)	
(640,479)	696,027	539,857	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
702,540	2,107,501	1,512,629	סה"כ רווח כולל
			רווח נקי מיוחס ל:
1,048,313	1,204,889	860,986	בעלי מניות החברה
294,706	206,585	111,786	זכויות שאינן מקנות שליטה
1,343,019	1,411,474	972,772	
			סה"כ רווח כולל מיוחס ל:
618,296	1,742,272	1,317,864	בעלי מניות החברה
84,244	365,229	194,765	זכויות שאינן מקנות שליטה
702,540	2,107,501	1,512,629	
			<u>רווח נקי למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)</u>
52.07	54.01	35.50	רווח נקי בסיסי (ביאור 26)
51.30	53.04	35.27	רווח נקי מדולל (ביאור 26)

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 עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	יתרת רווח	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
בלתי מבוקר											
אלפי ש"ח											
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
-	-	-	-	-	-	-	-	860,986	860,986	111,786	972,772
-	-	-	(48,542)	-	-	-	-	-	(48,542)	(6,095)	(54,637)
-	-	-	-	-	-	500,198	-	-	500,198	89,074	589,272
-	-	-	-	-	-	5,222	-	-	5,222	-	5,222
-	-	-	(48,542)	-	-	505,420	-	860,986	1,317,864	194,765	1,512,629
-	-	-	-	-	23,978	-	-	-	23,978	159	24,137
2	(71,901)	117,903	-	-	(1,551)	-	-	-	44,453	-	44,453
-	-	-	-	-	-	-	-	(50,287)	(50,287)	-	(50,287)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,318)	(2,318)
4	-	169,311	-	-	-	-	35,608	-	204,923	(257,450)	(52,527)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,442)	(4,442)
<u>199</u>	<u>-</u>	<u>4,575,277</u>	<u>44,847</u>	<u>9,330</u>	<u>115,328</u>	<u>34,064</u>	<u>32,835</u>	<u>6,139,856</u>	<u>10,951,736</u>	<u>1,228,719</u>	<u>12,180,455</u>

יתרה ליום 1 בינואר, 2023

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 המטופלת לפי

שיטת השווי המאזני

סה"כ רווח כולל

עלות תשלום מבוסס מניות

הנפקת הון מניות ואופציות

למניות (בניכוי הוצאות

הנפקה)

רכישת מניות באוצר

דיבידנד ששולם לבעלי זכויות

שאינן מקנות שליטה

רכישת זכויות שאינן מקנות

שליטה

יציאה משליטה ומעבר לשיטת

השווי המאזני

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	יתרת רווח	קרן בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן מעסקאות תשלום מבוסס מניות	קרן הערכה מחדש בגין העברה מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה	קרן בגין עסקאות גידור	פרמיה על מניות	תקבולים על חשבון אופציות למניות	הון מניות	
בלתי מבוקר אלפי ש"ח												
8,573,663	1,928,240	6,645,423	4,124,268	(30,324)	(615,880)	32,570	9,330	9,769	3,043,638	71,915	137	יתרה ליום 1 בינואר, 2022
1,411,474	206,585	1,204,889	1,204,889	-	-	-	-	-	-	-	-	סה"כ רווח נקי רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס): הפסד מעסקאות גידור תזרים מזומנים
113,033	29,413	83,620	-	-	-	-	-	83,620	-	-	-	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
578,267	129,231	449,036	-	-	449,036	-	-	-	-	-	-	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
4,727	-	4,727	-	-	4,727	-	-	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל
2,107,501	365,229	1,742,272	1,204,889	-	453,763	-	-	83,620	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות הנפקת הון מניות ואופציות למניות (בניכוי הוצאות הנפקה)
70,676	8,279	62,397	-	-	-	62,397	-	-	-	-	-	דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
1,242,401	-	1,242,401	-	-	-	(2,066)	-	-	1,244,425	(14)	56	הנפקת הון לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(14,659)	(14,659)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה
88,575	88,575	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה
(1,359,347)	(1,077,659)	(281,688)	-	27,551	(309,239)	-	-	-	-	-	-	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022
10,708,810	1,298,005	9,410,805	5,329,157	(2,773)	(471,356)	92,901	9,330	93,389	4,288,063	71,901	193	

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	קבוע להשקעה	קרן העברה מרכוש קבוע לנדל"ן	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	5,549	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
-	-	-	14,544	-	-	-	-	-	-	7,303	21,847	רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס):
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	הפסד מעסקאות גידור תזרים מזומנים
-	-	-	-	-	-	(442,732)	-	-	-	(217,765)	(660,497)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
-	-	-	-	-	-	(1,829)	-	-	-	-	(1,829)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
-	-	-	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
67	66,366	2,164,758	-	-	(14,706)	-	-	-	-	-	2,216,485	הנפקת הון מניות ואופציות למניות (בניכוי הוצאות הנפקה)
-	-	-	-	-	-	-	-	(200,000)	(200,000)	-	(200,000)	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(32,481)	(32,481)	דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,042	5,042	הנפקת הון לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	-	-	-	-	-	(25,391)	-	(25,391)	(125,933)	(151,324)	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	-	2,889	-	-	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.

לשנה שהסתיימה ביום		
31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
1,343,019	1,411,474	972,772
236,542	306,204	198,517
311,190	423,662	582,153
(2,541)	(12,090)	(7,179)
22,999	70,676	24,137
(363,077)	(221,423)	(119,302)
(118)	4,444	1,428
10,357	10,066	8,717
(816,678)	(1,121,798)	(512,761)
(103)	937	476
113,000	341,670	240,586
83,867	(136,796)	(156,656)
(1,573)	(1,583)	2,938
279	641	420
(10,408)	(87,377)	-
16,550	31,431	28,015
(399,714)	(391,336)	291,489
2,406	(17,043)	(15,306)
(60,706)	(34,204)	(33,644)
(48,857)	(90,784)	(72,540)
228,411	(26,299)	73,665
6,575	73,002	17,849
(38,784)	201,623	(40,252)
89,045	106,295	(70,228)
(361,562)	(391,791)	(500,377)
4,963	10,006	26,724
(74,889)	(56,341)	(87,754)
3,318	5,536	19,689
(428,170)	(432,590)	(541,718)
604,180	693,843	652,315

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח נקי
 התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
 התאמות לסעיפי רווח והפסד:
 מסים על הכנסה
 הוצאות ריבית, נטו
 שערך פקדונות וניירות ערך
 עלות תשלום מבוסס מניות
 חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
 שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
 פחת והפחתות
 עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח
 השפעת מיצוע הכנסות
 שערך התחייבויות לתאגידים בנקאיים, אגרות חוב ואחרים
 שינוי ביתרות בינחברתיות ושערך הלוואות לחברות מוחזקות
 שערך התחייבויות אחרות
 שחיקה של חכירה
 רווח מרכישת חברה כלולה במחיר הזדמנותי
 הפסד מירידת ערך מלאי בנינים ומקרקעין

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

ירידה (עלייה) בשוכרים
 עלייה בחייבים ויתרות חובה
 שינוי במלאי מקרקעין
 שינוי במלאי בנינים למכירה
 עלייה בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
 עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך השנה עבור:

ריבית ששולמה
 ריבית שהתקבלה
 מסים ששולמו
 מסים שהתקבלו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>
(20,672)	25,518	(525,660)	מימוש (השקעה) בפקדונות לזמן קצר בתאגידים בנקאיים, נטו
(7,053)	(8,268)	(14,421)	השקעה ברכוש קבוע, נטו
(13,134)	(123,013)	(177,019)	מתן הלוואות לחברות אשר מטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
(86,690)	(143,794)	(57,538)	השקעה בפקדונות לזמן ארוך, נטו
470,375	-	(214,178)	רכישת חברות ושותפויות שאוחדו לראשונה (א)
354,728	168,146	23,497	דיבידנדים מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(926,748)	(1,311,809)	(1,889,068)	השקעה בנדל"ן להשקעה בפיתוח ובמלאי קרקעות
25,757	(80,703)	12,851	מימוש עסקאות הגנה, נטו
(304,773)	(135,239)	-	מסים בגין נדל"ן להשקעה
(104,372)	(206,799)	(190,495)	השקעה בנכסי BOT ונכסים בלתי מוחשיים
100,425	84,128	35,093	תקבולים בגין הסכם זכיון לזמן ארוך
(58,710)	(114,986)	(111,976)	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
222,155	262,557	18,583	גביית הלוואות לזמן ארוך
(9,333)	(205,008)	(822)	השקעה בחברות אשר מטופלות לפי שיטת השווי המאזני
343,062	799,410	137,918	מימוש נדל"ן להשקעה
(1,169,046)	(908,645)	(471,717)	השקעה בנדל"ן להשקעה
(1,184,029)	(1,898,505)	(3,424,952)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>
(5,988)	(5,961)	(8,539)	תשלום בגין חכירה מימונית
429,932	147	44,453	הנפקת מניות ואופציות
(787,100)	(952,670)	(1,446,900)	פרעון אגרות חוב
(200,000)	-	-	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
5,042	88,575	-	הנפקת הון לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	(52,601)	רכישת חלק מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	(50,287)	רכישת מניות באוצר
18,311	17,465	-	הלוואות מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
808,598	3,028,623	2,075,038	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
(1,150,586)	(2,549,064)	(383,142)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
305,151	192,492	239,842	קבלת אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
(1,529)	(959)	2,931	פקדונות משוכרים, נטו
(129,435)	(116,076)	-	פרעון התחייבות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
2,686,785	1,870,272	1,485,886	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
(32,481)	(13,997)	(2,318)	דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
1,946,700	1,558,847	1,904,363	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
(51,518)	90,777	38,765	<u>הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים</u>
1,315,333	444,962	(829,509)	<u>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
285,801	1,601,134	2,046,096	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה</u>
1,601,134	2,046,096	1,216,587	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה</u>

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
			(א) <u>רכישת חברות ושותפויות שאוחדו לראשונה</u>
			נכסים והתחייבויות ליום הרכישה:
			הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
(30,325)	-	(132,991)	פקדון לזמן ארוך
571,464	-	462	רכוש קבוע
13,972	-	46,976	נדל"ן להשקעה
8,966,593	-	324,000	נדל"ן להשקעה בפיתוח
1,350,734	-	-	מלאי מקרקעין לזמן ארוך
670,507	-	-	מוניטין
111,040	-	42,311	התחייבויות לא שוטפות
(4,378,830)	-	-	מסים נדחים
(653,161)	-	(54,227)	התחייבויות אחרות
(83,294)	-	(12,353)	תמורה מותנית
(3,012,996)	-	-	השקעה בחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
(2,363,348)	-	-	זכויות מיעוט
(1,632,731)	-	-	
(470,375)	-	214,178	
			(ב) <u>פעילות מהותית שלא במזומן</u>
			מיזוג פעילות אנרגיה לחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני כנד גריעת רכוש קבוע וחברות כלולות אחרות
-	-	111,564	רכישת מניות חברה מאוחדת כנגד הנפקת מניות ואופציות
1,690,258	1,242,400	-	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה כנגד הנפקת מניות
96,296	-	169,311	

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, אירופה 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.

2. לתאריך הדיווח לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ-1,660 מיליון ש"ח וגרעון בהון חוזר סולו של כ-298 מיליון ש"ח. עיקר הגרעון בהון החוזר המאוחד מקורו בחברת הבת, אפי נכסים, בסכום של כ-1,411 מיליון ש"ח, כאשר גרעון זה ימומן ממקורותיה העצמאיים של אפי נכסים. יתר הגרעון מקורו בסיווג חלויות שוטפות בסך של כ-260 מיליון ש"ח, בגין אגרות חוב סדרה ז' אשר עתידות להיפרע בחודש מאי 2024 ובהלוואה מתאגיד בנקאי בסך של כ-155 מיליון ש"ח אשר עתידה להיפרע במהלך מרס 2024. להלן פירוט בדבר חלק ממקורות המימון העומדים לרשות החברה (ללא אפי נכסים):

(א) לאחר תאריך המאזן האריכה החברה את ההלוואה בסך 155 מיליון ש"ח כאמור לעיל לפרעון בחודש מרס, 2025.

(ב) לאחר תאריך המאזן, העמיד בנק מסחרי לטובת החברה קו אשראי בהיקף של 464 מיליון ש"ח עד למרס, 2025. נכון למועד פרסום הדוח כל מסגרת האשראי כאמור פנויה.

(ג) 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, 2023 כל מסגרת האשראי פנויה.

(ד) לתאריך הדיווח לחברה נכסים פנויים משעבוד (ללא אפי נכסים) בשווי כולל של כ-3,573 מיליון ש"ח (מתוכם כ-3,120 מיליון ש"ח נכסים מניבים). החברה מעריכה כי תוכל לגייס חוב כנגד שיעבוד נכסים אלו, ככל שתידרש.

(ה) בנוסף למניות ששועבדו לטובת קו האשראי כאמור ולטובת מחזיקי אג"ח (סדרה ז'), לחברה החזקה נוספת בכ-14.8 מיליון מניות סחירות של אפי נכסים בע"מ בשווי של כ-2,421 מיליון ש"ח (בהתאם למחיר בבורסה נכון ליום 31 בדצמבר, 2023). להערכת החברה ככל שתידרש ניתן יהיה לקבל מימון גם כנגד מניות אלו.

(ו) 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 ההלוואות שסווגו לזמן קצר, ובתוספת תזרים מזומנים חיובי משמעותי מתמשך מפעילות שוטפת, יאפשרו לחברה לעמוד בפרעון התחייבויותיה השוטפות.

באור 1: - כללי (המשך)

3. בעקבות מתקפת טרור של ארגון החמאס על מדינת ישראל, ביום 7 באוקטובר, 2023 הכריזה ממשלת ישראל על מלחמת "חרבות ברזל" ("המלחמה"). במסגרת המלחמה פונו עשרות אלפי אנשים מבתיהם בישובים בעוטף עזה ואזור הדרום וביישובים בצפון הארץ.

בעקבות המלחמה ניכרה השפעה על המשק הישראלי בכלל ושוק ההון בפרט, בין היתר, בירידות שערים בבורסה, בפיחות בשער השקל אל מול מטבעות זרים, בהורדת דירוג האשראי של מדינת ישראל, על ידי חברת הדירוג הבינלאומית S&P עם תחזית דירוג שלילית ועוד. כמו כן, צפויות להיות השלכות כלכליות מהותיות נוספות, בין היתר בשל קיטון בהיקפי הפעילות במשק כתוצאה מגיוס המילואים בהיקף ניכר, הגבלת כמות עובדים ומניעת כניסתם של עובדים פלסטינאיים לאתרי הבניה אשר עשויה לגרום לעיכוב במועדי אכלוס וכן לגידול בעלויות ההקמה, פינוי תושבים מאזורים מסוכנים, השבתת מערכת החינוך ועוד.

יצוין כי מאז פרוץ המלחמה, החברה ממשיכה בפעילותה, בכפוף לנסיבות ולכלל המגבלות וההנחיות של פיקוד העורף, לרבות המשך ייזום, תכנון, הקמה, שיווק וניהול של הנכסים הקיימים.

החברה נקטה בצעדים משמעותיים לתמיכה בחיזוק החוסן של שוכריה, ופעלה לייצור מנגנון הקלות שיסייע להם לשמור על יציבות, וזאת מתוך הסתכלות ארוכת טווח ורצון להבטיח את יכולת השוכרים לשוב לתפקוד מרבי בהקדם. עבור כלל השוכרים, למעט שוכרים חיוניים שפועלים כסדרם, שכ"ד הבסיסי בחודשים אוקטובר ונובמבר 2023 בוטל והשוכרים שילמו שכ"ד על פי אחוז מהפדיון לפי חוזה השכירות של כל שוכר. לחברה הזכות לבצע השוואת עומסים לפני ואחרי המלחמה על מנת לבדוק פגיעה ממשית בעסקי השוכרים ולדרוש השלמת שכר דירה על החודשים אוקטובר-נובמבר, 2023 לפי העניין.

סך ההשפעה של ההקלות כאמור על קיטון בהכנסות שכירות בישראל (חלק החברה אפקטיבי) הינו כ- 24 מיליון ש"ח. החברה מטפלת בוותורים/הקלות שהוענקו לשוכרים כגריעת נכס חייבים בגין חכירה תפעולית, בהתאם לעמדת סגל רשות ניירות ערך מספר 3-19. בהתאם לכך, החברה גרעה את נכס החייבים לדוח על הרווח והפסד.

החברה מעריכה בשלב זה, בהתבסס על המידע המצוי בידיה נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, כי למלחמה צפויה השפעה לא מהותית על תוצאות פעילותה.

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, אין ביכולתה של החברה להעריך באופן מהימן את היקף ההשפעה העתידית של המלחמה על היקף פעילותה של החברה (למעט ההשפעות שפורטו לעיל) בין היתר לאור התנודתיות החריפה בשווקים, חוסר הוודאות בדבר משך זמן הלחימה, עוצמתה והשפעותיה על תחומי הפעילות של החברה.

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.איי, 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. לאור פרק הזמן הנדרש ומורכבות התהליך קיימת אי ודאות משמעותית באשר למועד להשלמת המכירה של יתרת הנכסים.

באור 1: - כללי (המשך)

<p>ג. 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 89.29% חברות מאוחדות - 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</p>	<p>ג. 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 89.29% חברות מאוחדות - 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</p>
--	--

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. צירופי עסקים

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.

ד. השקעה בהסדרים משותפים

הסדרים משותפים הם הסדרים שבהם יש לחברה שליטה משותפת.

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.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. 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.

ו. מטבע הפעילות, מטבע ההצגה ומטבע חוץ1. 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.

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.

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.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ז. 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.

ח. הכרה בהכנסה

לחברה הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה אשר נזקפות לדוח רווח או הפסד עם התהוותן על פני תקופת השכירות בקו ישר. החברה מכירה בהכנסות בגין מתן שירותי ניהול לנכסי הנדל"ן להשקעה שלה (תחזוקה, ניקיון וכו') על בסיס ברוטו מאחר והיא פועלת בעיקר כספק עיקרי בהתייחס לשירותים אלה.

הכנסות מפיתוח והקמה של נדל"ן ביזום

הקבוצה פועלת בתחום נדל"ן ביזום להקמה ומכירה של דירות מגורים, באמצעות חברת הבת, אפי נכסים, במספר מדינות באירופה. במועד ההתקשרות בחוזה עם לקוח, חברת הבת מזהה את יחידות הדיור כמחויבויות ביצוע.

בקשר עם פעילות חברת הבת בתחום הנדל"ן היזמי באירופה, חברת הבת הגיעה למסקנה על סמך חוזי המכירה שלה עם לקוחות בתחום הנדל"ן היזמי ועל סמך הוראות החוק והרגולציה הרלוונטיות, ובהתאם לחוות דעת משפטיות שהתקבלו, שכאשר חברת הבת מתקשרת בחוזה למכירת דירות מגורים, לא קיימת לה זכות הניתנת לאכיפה משפטית לקבלת תמורה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד וכן שהנכס לא נשלט על ידי הלקוח תוך כדי יצירתו.

בהתאם לבחינה זו, מסקנתה של החברה הינה כי ההכרה בהכנסה תמשיך להיות בנקודת זמן אחת, בעת מסירת הדיירות.

ט. מסים על ההכנסה

1. 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.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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 כדיבדנדים, מאחר שחלוקת הדיבדנד אינה כרוכה בחבות מס נוספת, או בשל מדיניות החברה שלא ליזום חלוקת דיבדנד על ידי חברה מאוחדת הגוררת חבות מס נוספת.

י. נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח

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 נמדד לראשונה לפי העלות כולל עלויות רכישה ישירות. לאחר ההכרה הראשונית, נדל"ן להשקעה נמדד בשווי ההוגן, אשר משקף את תנאי השוק במועד הדיווח.

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 מביניהם.

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. ראה ביאור 3 להלן.

יא. 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 בר-השבה. במקרים בהם היתרה בדוחות הכספיים של הנכסים הלא פיננסיים עולה על סכום בר-ההשבה שלהם, מופחתים הנכסים לסכום בר-ההשבה שלהם.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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.

י. מכשירים פיננסיים

1. התחייבויות פיננסיות

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת. לחברה התחייבויות פיננסיות שונות, בעיקר מבנקים ומאגרות חוב הצמודות למדד המחירים לצרכן אשר הונפקו על ידי החברה. התחייבויות פיננסיות אלו מוכרות לראשונה בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין להנפקה של אגרות החוב. לאחר ההכרה הראשונית, החברה מודדת התחייבויות פיננסיות אלו לפי העלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

2. חשבונאות גידור

מכשירים 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.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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.

יג. שינוי במדיניות חשבונאית - יישום לראשונה של תקני דיווח כספי חדשים ותיקונים לתקני חשבונאות קיימים

1. 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 יושם באופן פרוספקטיבי לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 והוא חל על שינויים במדיניות חשבונאית ובאומדנים חשבונאיים המתרחשים בתחילת אותה תקופה או אחריה.

לתיקון לעיל לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

2. תיקון ל- IAS 12, מסים על הכנסה

במאי 2021 פרסם ה- IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 12, מסים על הכנסה (להלן: "IAS 12" או "התקן") אשר מצמצם את תחולת 'חריג הכרה לראשונה' (להלן: "החריג") במסים נדחים המובא בסעיפים 15 ו- 24 ל IAS 12 (להלן: "התיקון").

במסגרת הנחיות ההכרה בנכסי והתחייבויות מסים נדחים, מחריג IAS 12 הכרה בנכסי והתחייבויות מסים נדחים בגין הפרשים זמניים מסוימים הנובעים מההכרה לראשונה בנכסים והתחייבויות בעסקאות מסוימות. התיקון מצמצם את תחולת החריג ומבהיר כי הוא אינו חל על הכרה בנכסי והתחייבויות מסים נדחים הנובעים מעסקה אשר אינה צירוף עסקים ואשר בגינה נוצרים הפרשים זמניים שווים בחובה ובזכות גם אם הם עומדים ביתר תנאי החריג.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

התיקון יושם לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023. בנוגע לעסקאות חכירה והכרה בהתחייבות בגין פירוק ושיקום - התיקון יושם החל מתחילת תקופת הדיווח המוקדמת ביותר המוצגת בדוחות הכספיים במועד היישום לראשונה, תוך זקיפת ההשפעה המצטברת של היישום לראשונה ליתרת הפתיחה של העודפים (או רכיב אחר בהון, ככל שרלוונטי) למועד זה.

לתיקון לעיל לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

3. 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 נדרשות לספק גילוי למדיניות החשבונאית המהותית שלהן חלף הדרישה כיום לספק גילוי למדיניות החשבונאית המשמעותית שלהן. אחת מהסיבות העיקריות לתיקון זה נובעת מכך שלמונח "משמעות" לא קיימת הגדרה ב- IFRS בעוד שלמונח "מהות" קיימת הגדרה בתקנים שונים ובפרט ב- IAS 1.

התיקון יושם לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023.

לתיקון לעיל הייתה השפעה על גילויי המדיניות החשבונאית של החברה, אך לא הייתה השפעה על המדידה, ההכרה או ההצגה של פריטים כלשהם בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

באור 3: - עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים

בתהליך יישום עיקרי המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים, הפעילה הקבוצה שיקול דעת וסקלה את השיקולים לגבי הנושאים הבאים, שלהם ההשפעה המהותית על הסכומים שהוכרו בדוחות 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 מערכי 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.

באור 3: - עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים (המשך)

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.

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.

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..

התיקון המקורי והתיקון העוקב ייושמו לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 לינואר 2024 או לאחריה. יישום מוקדם אפשרי. התיקונים ייושמו בדרך של יישום למפרע.

לתיקון לעיל לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

ב. תיקונים לתקן חשבונאות בינלאומי 7, דוח על תזרימי מזומנים, ולתקן דיווח כספי בינלאומי 7, מכשירים פיננסיים: גילויים

בחודש מאי 2023 פרסם ה-IASB תיקונים לתקן חשבונאות בינלאומי 7, דוח על תזרימי מזומנים, ולתקן דיווח כספי בינלאומי 7, מכשירים פיננסיים: גילויים (להלן: "התיקונים"), בכדי להבהיר את המאפיינים של הסדרי מימון ספקים ולדרוש גילוי נוסף להסדרים אלו.

דרישות הגילוי בתיקונים נועדו לסייע ולאפשר למשתמשים בדוחות הכספיים להעריך את ההשפעות של הסדרי מימון ספקים על התחייבויותיה של הישות וכן על תזרימי המזומנים והחשיפה של הישות לסיכון נזילות.

התיקונים ייושמו לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2024 או לאחר מכן. אימוץ מוקדם אפשרי בכפוף למתן גילוי.

להערכת החברה, לתיקונים לעיל לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

באור 5: - צירופי עסקים

א. ביום 30 בנובמבר, 2023 רכשה החברה, באמצעות ביג מגורים לגיל השלישי שותפות מוגבלות, את מלוא הון המניות המונפק והנפרע (100%) של חברת שבעת הכוכבים דיר מוגן בע"מ המחזיקה בזכויות דיר מוגן הידוע כ-"בית שבעת הכוכבים" בהרצליה פיתוח ("הנכס"). התמורה נקבעה בהתבסס על השווי ההוגן של הנכס בספרים נכון ליום 31 בדצמבר, 2022 ובניכוי התחייבות לפיקדונות ובתוספת/גריעה של ההון החוזר ליום ההשלמה (30 בנובמבר, 2023).

התמורה במזומן בעסקה הסתכמה לסך של 169 מיליון ש"ח צמוד למדד יוני 23 כאשר בהתאם להסכם ישולמו סך של כ- 16 מיליון ש"ח נוספים במועד הוצאת היתר להרחבת הבית או בחלוף 5 שנים ו-7 שנים כמפורט בהסכם.

למרות האמור, סך התמורה העתידית בגין הוצאת היתר בניה ומימוש זכויות נוספות לא תעלה על 56 מיליון ש"ח. חשוב לציין כי אין התחייבות מצד החברה לביצוע ההרחבה ולתשלום של 40 מיליון נוספים, כאמור, כנגד ביצועה.

בטבלה להלן ניתן לראות סיכום של רכיבי התמורה הנובעת מהרכישה (באלפי ש"ח):

170,957	תמורה מיידית במזומן (כולל הצמדה למדד)
11,077	תמורה עתידית ללא תלות בהיתר הבנייה (מהוון למועד הרכישה)
182,034	סה"כ תמורת הרכישה

במידה וצירוף העסקים בגין העסקה לעיל היה מתבצע בתחילת השנה, התרומה לרווח הנקי המאוחד היתה מסתכמת לסך של כ- 2,623 אלפי ש"ח והתרומה למחזור ההכנסות המאוחד היתה מסתכמת לסך של כ- 14,029 אלפי ש"ח, ללא הנחות פרופורמה.

ב. ברבעון ראשון של שנת 2023, רכשה החברה, באמצעות חברת הבת ביג CEE מלון במונטנגרו. תמורת הרכישה בסך של כ-46,815 אלפי ש"ח, נקבעה על בסיס השווי הוגן.

החברה הכירה בשווי ההוגן של הנכסים שנרכשו וההתחייבויות שניטלו במסגרת צירופי העסקים על פי מדידה ארעית. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים טרם התקבלה הערכת שווי סופית על ידי מעריך שווי חיצוני ביחס לשווי ההוגן של הנכסים המזוהים שנרכשו וההתחייבויות שניטלו. תמורת הרכישה וכן השווי ההוגן של הנכסים וההתחייבויות שנרכשו ניתנים להתאמה סופית עד 12 חודשים ממועד הרכישה. במועד המדידה הסופית, ההתאמות יבוצעו בדרך של הצגה מחדש של מספרי ההשוואה שדווחו בעבר בהתאם למדידה הארעית.

החברה ביצעה את הקצאת מחיר הרכישה כלהלן:

דיר מוגן	מלון במונטנגרו אלפי ש"ח	סה"כ	
182,034	46,815	228,849	סה"כ תמורה
2,592	1,002	3,594	מזומנים ושווי מזומנים
49	94	143	שוכרים
-	209	209	מלאי
1,736	351	2,087	חייבים ויתרות חובה
4,377	1,656	6,033	סה"כ נכסים שוטפים
462	-	462	פקדון לזמן ארוך
324,000	-	324,000	נדל"ן להשקעה
-	46,976	46,976	רכוש קבוע, נטו
324,462	46,976	371,438	סה"כ נכסים לא שוטפים
328,839	48,632	377,471	סה"כ נכסים ניתנים לזיהוי

באור 5: - צירופי עסקים (המשך)

סה"כ	מלון במונטנגרו אלפי ש"ח	דיור מוגן	
(1,844)	(1,120)	(724)	<u>התחייבויות שוטפות</u>
(133,586)	(697)	(132,889)	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
(135,430)	(1,817)	(133,613)	זכאים ויתרות זכות
			<u>סה"כ התחייבויות שוטפות</u>
(1,276)	-	(1,276)	התחייבויות אחרות
(54,227)	-	(54,227)	מסים נדחים
(55,503)	-	(55,503)	<u>סה"כ התחייבויות לא שוטפות</u>
(190,933)	(1,817)	(189,116)	<u>סה"כ התחייבויות מוערכות</u>
186,538	46,815	139,723	<u>נכסים מזהים נטו</u>
42,311	-	42,311	<u>מוניטין הנובע מהרכישה</u>
217,772	46,815	170,957	<u>מזומנים ששולמו תמורת הרכישה במזומן</u>
(3,594)	(1,002)	(2,592)	<u>מזומנים ושווי מזומנים בחברות הנרכשות</u>
214,178	45,813	168,365	<u>למועד הרכישה</u>
			<u>מזומנים, נטו</u>

ג. ביום 30 במרס, 2022 התקשרה ביג אנרגיה ירוקה בע"מ (להלן - "החברה הקולטת") עם מגה אור אנרגיה ירוקה בע"מ (להלן - "חברת היעד") בהסכם מיזוג (להלן - "הסכם המיזוג") אשר על פיו יבוצע שינוי מבנה באופן שבו תרוכז הפעילות המועברת (כהגדרתה בהסכם במיזוג) מחברת היעד, כאשר שינוי המבנה והמיזוג האמור יעשו ללא תמורה ובהתאם לסעיפי 103-104 לפקודת מס הכנסה. המיזוג בוצע בפטור ובכפוף לאישור של רשויות המס.

ביום 23 במרס, 2023 התקבל אישור בית המשפט לביצוע ההעברה ובכך למעשה הושלמו כל התנאים המתלים לקיום הסכם המיזוג והחברה ומגה אור החזקות בע"מ מחזיקים בחברה הקולטת בחלקים שווים (50% כל אחת), בהתאם לכך החברה הקולטת מהווה עסקה משותפת המטופלת בהתאם לשיטת השווי המאזני בדוחות של החברה.

החברה הקולטת עוסקת, באמצעות חברות ושותפויות המוחזקות על ידה (להלן - הקבוצה), ביזום, הקמה, ניהול ותפעול של ייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים.

כתוצאה מגריעת הפעילות (טרום המיזוג) בספרי החברה ורישום המכירה בהתאם לשווי ההוגן שלה, הכירה החברה ברווח בסך של כ-6.5 מיליון ש"ח שהוכר בסעיף הכנסות אחרות. השווי ההוגן של הנכסים המזוהים וההתחייבויות המזוהות של החלק שנרכש נקבע על סך של כ-117 מיליון ש"ח.

באור 6: - מזומנים ושווי מזומנים

31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
2,046,096	1,216,587

מזומנים ופקדונות למשיכה מידית

לגבי תנאי הצמדה, ראה באור 25 ד'.

באור 7: - פקדונות

א. ההרכב:

31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
31,121	563,533	פקדונות ופקדונות משועבדים (*)
126,022	136,660	פקדונות במטבע חוץ
157,143	700,193	

(*) ליום 31 בדצמבר, 2023, לחברה פקדון בנקאי בנאמנות בגין תמורת ההנפקה של אג"ח כא' בסכום של כ-532 מיליון ש"ח. עד ליום 10 בינואר, 2024, החברה השלימה את כל התנאים וכספי הפיקדון הועברו לחברה.

ב. לגבי תנאי ההצמדה, ראה באור 25 ד'.

באור 8: - חייבים ויתרות חובה

31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
54,447	25,436	הלוואות לשותפים והכנסות לקבל
468	556	יתרות חובה עם חברות לפי שיטת השווי המאזני
165,110	164,079	מוסדות
91,562	90,068	הוצאות מראש
105,113	66,110	מכשירים פיננסיים נגזרים
41,682	59,322	נכסי חוזה לזמן קצר
26,936	27,294	אחרים
485,319	432,865	

באור 9: - הלוואות וחייבים אחרים

א. הרכב

31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
360,573	467,138	הלוואות לשותפים (א', ב', ג')
178,034	37,611	מכשירים פיננסיים נגזרים (*)
225,195	308,272	תשלומים ע"ח מקרקעין (ד', ה')
156,615	212,831	פקדון משועבד
90,640	89,714	הלוואות לשוכרים
435,862	705,554	נכסי חוזה בגין הסדרי זכיון (ו', ז')
88,359	90,747	אחרים
1,535,278	1,911,867	

(*) למידע נוסף בגין מכשירים פיננסיים ראה ביאור 25.

באור 9: - הלוואות וחייבים אחרים (המשך)

- א. 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.
- ב. במהלך חודש ספטמבר, 2020 החברה הנפיקה אגרות חוב (סדרה י"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"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.
- ד. ביום 20 באוקטובר 2021 התקשרה חברת בת פולנית של חברת הבת אפי נכסים (להלן – "חברת הבת") עם צד ג' בהסכמי רכישה של 371 דירות להשכרה, שטחי מסחר ושטחי משרדים בורשה, פולין וזאת כנגד תשלום תמורה כוללת בסך של כ-361 מיליון זלוטי (כ-83 מיליון אירו). המוכרת תקים את הנכסים ותעביר את הבעלות בהם לחברת הבת הפולנית עם השלמת בנייתם. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 חברת הבת שילמה כ-238 מיליון זלוטי (כ-220 מיליון ש"ח) מתוך התמורה. הפרויקט נמצא בשלבי בנייה והנהלת חברת הבת מעריכה שהשלמת הנכסים ומסירתם צפויה להיות במהלך רבעון רביעי של שנת 2024.
- ה. ביום 5 בינואר 2023, חברת בת פולנית של חברת הבת אפי נכסים (להלן – "חברת הבת") חתמה על הסכם רכישה מקדמי, לפיו החברה תרכוש בניין מגורים בהקמה המיועד להשכרה בורוצלב, פולין הכולל 230 יח"ד בשטח כולל של 10,202 מ"ר בתמורה לסך של כ-134 מיליון זלוטי (כ-107 מיליון ש"ח). נכון ליום 31 בדצמבר, 2023 חברת הבת שילמה כ-42 מיליון זלוטי (כ-34 מיליון ש"ח) מתוך התמורה והיתרה תשולם במועד השלמת העסקה ומסירת הבעלות על הבניין לחברת הבת הפולנית. השלמת הבנייה ומסירת הנכס לחברת הבת צפויה במהלך רבעון רביעי של שנת 2024.
- ו. בחודש יוני 2016 זכתה חברת הבת, אפי נכסים, (להלן – "חברת הבת") 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. ע"פ תנאי המכרז לאחר ההקמה חברת הבת 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. חברת הבת 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 חברת הבת תתפעל את הבניין. במהלך שנת 2023 חברת הבת קיבלה מענקים על חשבון ההקמה בסך של כ-35 מיליון ש"ח כך שסך המענקים על חשבון ההקמה שהתקבלו עד ליום 31 בדצמבר 2023 הסתכמו בסך של כ-348 מיליון ש"ח. במהלך חודש נובמבר 2023 התקבלה תעודת השלמה זמנית אשר אינה ניתנת לביטול הכוללת תנאים ומטלות להשלמה לפרויקט בתוקף מיום 15 בספטמבר 2023 ובהתאם חברה הבת זכאית לקבל תשלומים רבעוניים מהמזמינה בסך של כ-5 מיליון ש"ח צמוד למדד בהתאם להסכם ההקמה. טופס 4 צפוי להתקבל במהלך רבעון שני 2024.
- ז. בחודש אוגוסט 2016 זכתה חברת הבת, אפי נכסים (להלן – "חברת הבת"), 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. ע"פ תנאי המכרז תקופת החכירה הינה בת 21 שנים ו-6 חודשים וזאת החל ממועד השלמת מבנה המשרדים ומסירתו. בתמורה, חברת הבת תהא זכאית

באור 9: - הלוואות וחייבים אחרים (המשך)

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, חברת הבת 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 2023 חברת הבת קיבלה סך של כ-28.3 מיליון ש"ח ע"ח מענק ההקמה. עוד יצוין, כי לתאריך הדוח חברת הבת והמזמינה מנהלות דיונים בקשר עם שינויים בתחולת העבודות שהתבקשו על ידי המזמינה וכן בקשר עם התמורה בגין השינויים כאמור והארכת תקופת הביצוע.

באור 10: - מלאי קרקעות לזמן ארוך

חברה בת סרבית נמצאת בשלבי ייזום ופיתוח של פרויקט מגורים, במספר שלבים, של כ-1,000 יחידות דיור בשטח כולל של כ-80 אלפי מ"ר. נכון ליום 31 בדצמבר, 2023 יתרת מלאי הקרקעות בסרביה עומד על כ-34 מיליון ש"ח.

יתרת מלאי הקרקעות בסך של כ-578 מיליון ש"ח כוללת קרקעות שנרכשו באירופה על ידי חברת הבת אפי נכסים, ומיועדות להקמת בניינים למגורים למכירה.

מלאי בניינים למכירה כולל עלויות קרקע ועלויות נוספות שהושקעו לצורך הקמת בניינים למגורים.

באור 11: - השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזניא. השקעות בחברות כלולות

סה"כ	היקף ההשקעה בחברה כלולה	סכומים שהעמידה החברה לחברה כלולה	
		ערבויות	הלוואות
אלפי ש"ח			
		-	163,915
1,241,948	1,078,033		
		-	87,254
1,069,157	981,903		

31 בדצמבר, 2023

סך השקעות בחברות כלולות

31 בדצמבר, 2022

סך השקעות בחברות כלולות

ב. השקעות בהסדרים משותפים

סה"כ	היקף ההשקעה בהסדרים משותפים	סכומים שהעמידה החברה לחברה כלולה	
		ערבויות	הלוואות
אלפי ש"ח			
		47,510	355,328
2,263,714	1,908,386		
		-	85,538
403,026	317,488		

31 בדצמבר, 2023

סך עסקאות משותפות

סך פעילויות משותפות

סה"כ	היקף ההשקעה בהסדרים משותפים	סכומים שהעמידה החברה לחברה כלולה	
		ערבויות	הלוואות
אלפי ש"ח			
		47,929	294,042
2,015,972	1,721,930		
		-	88,191
394,414	306,223		

31 בדצמבר, 2022

סך עסקאות משותפות

סך פעילויות משותפות

(*) ההלוואות שניתנו לחברות כלולות נושאות ריבית משתנה ותואמות או קרובות לשוויין ההוגן.

באור 11: - השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

ג. סכומי דיבידנד מעסקאות משותפות שהחברה קיבלה

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר,		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
-	24,500	ביג מוגה אור
5,000	5,000	חוצות רגבה בע"מ
14,238	3,987	מרכז מסחרי בכניסה לנצרת (2006) בע"מ
-	4,400	מודיעין
-	8,000	לב קסטינה
-	7,500	בן ישי את אלי קסטינה
-	11,750	ביג אוטלט ירכא
163,146	12,761	BIG-RED Portfolio ("BRP")
182,384	77,898	

ד. מידע לגבי זכויות שאינן מקנות שליטה

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, שיעור ההחזקה של זכויות שאינן מקנות שליטה בחברת הבת אפי נכסים עומד על 10.72%. (בשנת 2022 – 14.74%).

יתרות של זכויות שאינן מקנות שליטה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
819,618	679,874	אפי נכסים
819,618	679,874	

רווח המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
174,630	46,266	אפי נכסים
174,630	46,266	

סכומי דיבידנד מחברות מאוחדות ששולמו לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
18,115	662	-	אפי נכסים

באור 12: - נדל"ן להשקעה
א. תנועה:

מבנים להשכרה		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
16,262,046	18,430,860	יתרה ליום 1 בינואר
		<u>שינויים במשך השנה</u>
-	324,000	תוספות בגין חברות שאוחדו לראשונה
615,810	468,247	תוספות בגין נכסים שנרכשו
(597,013)	(34,536)	מימוש נדל"ן להשקעה
426,284	1,506,365	מיון מנדל"ן להשקעה בפיתוח
(99,101)	21,602	מיון ממלאי (לנכסים מוחזקים למכירה)
335,314	267,897	השקעה בנדל"ן להשקעה
757,565	794,676	קרן הון מהפרשי תרגום
729,955	334,789	עלייה בשווי ההוגן
<u>2,168,814</u>	<u>3,683,040</u>	סה"כ תוספות
<u>18,430,860</u>	<u>22,113,900</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר

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 הערכה 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:

	ביג	ישראל	
	אירופה	אפי נכסים	
	%		
מסחר 7.9			
משרדים 7.5	8.08	6.90	31 בדצמבר, 2023
מסחר 7.9			
משרדים 7	7.85	6.79	31 בדצמבר, 2022

באור 12: - נדל"ן להשקעה (המשך)

ג. להלן דמי השכירות הממוצעים למ"ר, בגין הנכסים המניבים באזורי הפעילות העיקריים של הקבוצה(*):

אפי נכסים	ביג אירופה	ישראל	
אירו	אירו	ש"ח	
מסחר 28 משרדים 15	17	113	31 בדצמבר, 2023
מסחר 28 משרדים 16	14	118	31 בדצמבר, 2022

(* דמי השכירות מוצגים ע"פ חוזים חתומים.)

ד. להלן שיעור התפוסה המשוקלל, בגין הנכסים המניבים באזורי הפעילות העיקריים של הקבוצה:

אפי נכסים	ביג אירופה*	ישראל	
	%		
מסחר 98% משרדים 89%	97%	100%	31 בדצמבר, 2023
מסחר 98% משרדים 84%	98%	100%	31 בדצמבר, 2022

* שיעור התפוסה המשוקלל בביג אירופה אינו כולל את הנכס הלוגיסטי בסרביה.

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, אירופה ואפי נכסים		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
(1,304,285)	(1,500,551)	עלייה של 0.5% בשיעור ההיוון
1,474,360	1,724,186	ירידה של 0.5% בשיעור ההיוון
(668,156)	(755,953)	עלייה של 0.25% בשיעור ההיוון
573,602	701,877	ירידה של 0.25% בשיעור ההיוון

ו. דמי החכירה המינימליים לקבל הינם כדלקמן:

31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
1,092,679	1,492,436	שנה ראשונה
967,114	1,187,103	שנה שנייה
789,576	942,485	שנה שלישית
610,338	767,701	שנה רביעית
1,177,390	1,592,564	שנה חמישית ואילך
4,637,097	5,982,289	

באור 12: - נדל"ן להשקעה (המשך)

ז. ביום 30 בנובמבר, 2023 רכשה החברה, באמצעות ביג מגורים לגיל השלישי שותפות מוגבלות, את מלוא זכויות דיור מוגן הידוע כ-"בית שבעת הכוכבים" בהרצליה פיתוח בסך של 324 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה באור 5 לעיל.

ח. באשר לשעבודים, ראה באור 18ד'.

באור 13: - נדל"ן להשקעה בפיתוח

א. התנועה וההרכב:

2022	2023	
אלפי ש"ח		
3,564,417	5,159,810	יתרה ליום 1 בינואר
-	(14,040)	<u>שינויים במהלך השנה</u>
1,321,511	1,618,954	העברה לרכוש קבוע
130,993	128,764	תוספות במשך השנה
391,843	177,972	תנועה בקרן הון מהפרשי תרגום בגין נדל"ן להשקעה בפיתוח
192,371	62,445	עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
(441,325)	(1,506,365)	מיון ממלאי מקרקעין וממקדמות ע"ח מקרקעין
5,159,810	5,627,540	מיון לנדל"ן להשקעה
		יתרה ליום 31 בדצמבר

ב. הוצאות שהונו

לשנה שהסתיימה ביום

31 בדצמבר

2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
38,429	79,424	126,173	הוצאות מימון
6,344	7,083	7,583	הוצאות הנהלה וכלליות

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 (להלן: "הפרוייקט"). התמורה נקבעה על סך של כ-536 מיליון ש"ח.

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 בפרוייקט. במהלך דצמבר 2019 החברות קיבלו היתר בניה להקמת שני בנייני משרדים בהתאם לתוכנית המקורית.

ביום 1 בינואר 2020 קיבלה חברת הבת את החלטת הועדה המחוזית מיום 30 בדצמבר 2019, לפיה הועדה המקומית אישרה להפקדה תוכנית מפורטת שעיקרה אישור תוספת זכויות בניה

באור 13: - נדל"ן להשקעה בפיתוח

במקרקעין, וביום 6 באפריל 2021 קיבלה החברה את החלטת הועדה 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.

במהלך חודש נובמבר 2023 החברות השלימו את תשלום היטל ההשבחה בסך של כ-237 מיליון ש"ח בהתבסס על השומה המכרעת שהתקבלה בקשר לתוספת זכויות בניה בפרויקט, זאת לאחר

שהחברות הגיעו להסכם פשרה זמני עם עיריית תל אביב וזאת ביחס לתשלום היטל ההשבחה במקביל להגשת עררים הדדיים על השומה המכרעת אשר ידונו בהמשך, וזאת, בין היתר, לצורך הוצאת היתר בנייה מעודכן לפרויקט.

בהתאם, ביום 19 בנובמבר 2023 קיבלו החברות היתר בניה מעודכן בקשר עם המשך ביצוע הפרויקט לפיו לאחר השינויים יוקמו במתחם שני מגדלים: מגדל A בן 41 קומות עבור מבנה ציבור, מסחר ומשרדים וכן מגדל B, בן 42 קומות עבור מסחר, משרדים ו-116 יחידות מגורים. יצוין שלמועד הדוחות הושלמו שתי קומות המסחר בבניין B וסיום הקמת בניין A וקבלת טופס 4 בגינו צפויה במהלך מרס-אפריל 2024.

לפרטים בקשר להסכם מסגרת שנחתם למימון חלקה של החברה בהקמת שלב א' בפרויקט ראו באור 17.

באור 14: - נכסים בלתי מוחשיים ומוניטין

יתרת הנכסים הבלתי מוחשיים ליום 31 בדצמבר, 2023 מורכבת בעיקר ממוניטין שנוצר במסגרת צירוף עסקים. במהלך שנת 2023, נוצר מוניטין נוסף מצירוף עסקים של דיור מוגן בסך של כ-42 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים בדבר המוניטין שהוכר בדוח על המצב הכספי ראה ביאור 5 לעיל.

נכון ליום 31 בדצמבר, 2023 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.

באור 15: - חלויות שוטפות, אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים

א. ההרכב:

31 בדצמבר		שיעור ריבית משוקלל
2022	2023	2023
אלפי ש"ח		%
1,278,298	1,112,963	6.14%
412,929	798,450	5.66%
1,691,227	1,911,413	

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים
חלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות מתאגידים בנקאיים

ב. להבטחת האשראי שניתן לה רשמה החברה שעבוד על נכסים מסוימים, ראה באור 18ד'.

באור 16: - זכאים ויתרות זכות והתחייבויות אחרות לזמן קצר

א. זכאים ויתרות זכות

31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
13,356	25,011	עובדים ומוסדות בגין שכר
64,450	99,501	ריבית לשלם
38,027	49,283	מוסדות
-	130,369	פקדונות מדיירים בגין דיור מוגן
81,298	87,559	הכנסות מראש
153	390	פקדונות משוכרים
-	3,012	נגזרים פיננסיים
229,856	215,206	התחייבות בגין רכישת מניות (*)
106,314	79,487	זכאים אחרים
<u>533,454</u>	<u>689,818</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).

ביום 8 ביוני, 2022 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 הנדחית, נכון ליום 31 בדצמבר 2023, עומדת על סך של כ-50 מיליון אירו (כ-203 מיליון ש"ח) ותשולם על פי אבני דרך שנקבעו בין הצדדים.

באור 17: - התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואגרות חוב

א. ההרכב

ליום 31 בדצמבר, 2023

יתרה בניכוי חלויות שוטפות אלפי ש"ח	יתרה אלפי ש"ח	שיעור ריבית אפקטיבית %	שיעור ריבית נקוב %	סכום הקרן הצמודה אלפי ש"ח	
354,830	390,558	צמוד + 2.32-3.85	צמוד + 2.32-3.85	390,558	הלוואות צמודות
1,417,414	1,748,221	פריים+1.08-0.35	פריים+1.08-0.35	1,748,221	הלוואות לא צמודות - ריבית משתנה
5,096,684	5,528,599	3M Euribor+1.8-3.35	3M Euribor+1.8-3.35	5,528,599	הלוואות בירו בריבית משתנה
371,195	371,195	4.82	4.82	371,195	הלוואות שקליות בריבית קבועה
99,488	99,488	5.1	5.1	99,488	הלוואות בירו בריבית קבועה
269,068	529,093	צמוד + 1.7	צמוד + 2.5	525,614	אגרות חוב (סדרה ז')
548,452	596,287	צמוד + 1.69	צמוד + 1.34	599,981	אגרות חוב (סדרה ח')
376,304	566,239	צמוד + 2.1	צמוד + 1.95	567,731	אגרות חוב (סדרה ט')
551,444	552,585	צמוד + 2.03	צמוד + 1.82	557,050	אגרות חוב (סדרה יא')
712,798	746,402	צמוד + 3	צמוד + 3.35	740,303	אגרות חוב (סדרה יב')
430,778	431,468	צמוד + 0.96	צמוד + 0.78	434,614	אגרות חוב (סדרה יג')
329,507	346,550	צמוד + 0.36	צמוד + 0.20	347,480	אגרות חוב (סדרה יד')
741,251	780,792	צמוד + 1.7	צמוד + 1.17	798,899	אגרות חוב (סדרה טו')
182,515	191,436	צמוד + 0.8	צמוד + 0.69	192,163	אגרות חוב (סדרה טז')
204,239	214,381	צמוד + 0.87	צמוד + 0.69	215,694	אגרות חוב (סדרה יז')
1,359,140	1,353,120	צמוד + 0.82	צמוד + 1.33	1,321,698	אגרות חוב (סדרה יח')
178,820	186,665	1.49	2.09	188,600	אגרות חוב (סדרה יט')
553,474	592,438	צמוד + 2.04	צמוד + 1.87	597,818	אגרות חוב (סדרה כ')
529,600	529,600	צמוד + 2.8	צמוד + 2.6	536,000	אגרות חוב (סדרה כא')
<u>3,662,207</u>	<u>4,252,421</u>	2.13	צמוד + 1.09-4 שקלי 1.9-3.1	<u>4,252,421</u>	אגרות חוב אפי נכסים
17,969,208	20,007,538			20,014,127	

באור 17: - התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואגרות חוב (המשך)

ליום 31 בדצמבר, 2022

יתרה בניכוי חלויות שוטפות	יתרה	שיעור ריבית אפקטיבית	שיעור ריבית נקוב	סכום הקרן הצמודה	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	%	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
3,777,023	4,074,091	3M Euribor+1.8-4	3M 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>	

* למועדי פירעון ראה באור 25.

ב. בטחונות

התחייבות החברה לפירעון 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 ז') שעבדה החברה 10 מיליון מניות אפי נכסים. בנוסף 9.2 מיליון מניות אפי נכסים משועבדים לטובת קו אשראי שהועמד לחברה בהיקף של 600 מיליון ש"ח, אשר נכון ליום 31 בדצמבר, 2023 כל קו האשראי פנוי.

להבטחת מחויבויות החברה על פי תנאי אגרות החוב (סדרה ח') שעבדה החברה את הזכות בנכס ביג "פאשן" באשדוד.

באור 17: - 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 BIG FASHION OUTLAT PARK INĐIJA בעיר INĐIJA בסרביה, (ב) 100% ממניות חברת 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.

להבטחת מחויבויות החברה על פי תנאי אגרות החוב (סדרה כא') שעבדה החברה את זכויותיה בנכסים "ביג יהוד", "ביג ראשון לציון", "ביג פרדס חנה" ו- "ביג קריית גת".

ג. הנפקות חוב ונטילת אשראי בנקאי מהותי

1. ביום 23 באוגוסט, 2023 הנפיקה החברה לציבור 155,426 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב סדרה יא' (הרחבה). התמורה הכוללת שקיבלה החברה בגין אגרות החוב הסתכמה ב- 168,482 אלפי ש"ח בשיעור ריבית נקובה שנתית של 1.82%. הריבית האפקטיבית בהנפקה הנ"ל הינה בשיעור של 1.42% צמוד.
2. ביום 23 באוגוסט, 2023 הנפיקה החברה לציבור 250,486 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב סדרה יב' (הרחבה). התמורה הכוללת שקיבלה החברה בגין אגרות החוב הסתכמה ב- 280,043 אלפי ש"ח בשיעור ריבית נקובה שנתית של 3.35%. הריבית האפקטיבית בהנפקה הנ"ל הינה בשיעור של 3.21% צמוד.
3. ביום 26 בדצמבר, 2023, הנפיקה החברה לציבור 536,000 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב סדרה כא'. התמורה הכוללת שקיבלה החברה בגין אגרות החוב הסתכמה ב- 529,600 אלפי ש"ח. בשיעור ריבית נקובה שנתית של 2.6%. הריבית האפקטיבית בהנפקה הנ"ל הינה בשיעור של 2.8% צמוד.
4. במהלך חודש מאי 2023, ביצעה חברת הבת, אפי נכסים, הרחבה לסדרת אג"ח ח' ובמסגרת זו גייסה כ- 100,000 אלפי ש"ח ברוטו כנגד הנפקת 93,110 אלפי ש"ח ע.ג. אג"ח. הריבית האפקטיבית הינה כ- 4.2% צמוד. אגרות החוב לא הובטחו בשעבוד.
5. במהלך חודש מאי 2023, ביצעה חברת הבת, אפי נכסים, הרחבה לאגרות חוב (סדרה יג') ובמסגרת זו גייסה החברה כ- 100,000 אלפי ש"ח ברוטו כנגד הנפקת 108,696 אלפי ש"ח ע.ג. אג"ח. הריבית האפקטיבית הינה כ- 4.5% צמוד. אגרות החוב לא הובטחו בשעבוד.

באור 17: - התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואגרות חוב (המשך)

6. ביום 11 בספטמבר, 2023 נערך מכרז ציבורי, במסגרתו גייסה חברת הבת, אפי נכסים, כ- 316.5 מיליון ש"ח ברוטו כנגד הנפקת כ- 316.5 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה טו') צמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של 4% לשנה. הריבית האפקטיבית הינה כ- 4.2% צמוד.

7. בהמשך לאמור בבאור 13 לעיל בקשר להקמת פרויקט Landmark TLV (להלן - הפרויקט) ביום 10 במרס, 2022 חברת הבת, אפי נכסים, ותאגיד בנקאי בישראל התקשרו בהסכם מסגרת להעמדת אשראי של עד 747 מיליון ש"ח (להלן - מסגרת האשראי) למימון חלקה של החברה בהקמת שלב א' בפרויקט (להלן - הסכם האשראי).

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%.

ביום 24 ליולי 2023 חברת הבת, אפי נכסים, והתאגיד הבנקאי התקשרו בתוספת להסכם האשראי, במסגרתה נקבע כי סכום מסגרת האשראי נשוא הסכם המסגרת להעמדת האשראי בקשר עם פרויקט לנדמרק, יגדל בסך של 123 מיליון ש"ח (להלן: "התוספת למסגרת האשראי") לסך של עד 870 מיליון ש"ח. בין הצדדים הוסכם כי קרן כל הלוואה שתועמד על חשבון התוספת למסגרת האשראי בלבד, תועמד כהלוואה שקלית (לא צמודה) ותישא ריבית משתנה בשיעור שנתי שווה לריבית הפריים בתוספת מרווח של 0.7%.

8. במהלך התקופה חתמה החברה על מימון מחדש של הלוואות ליווי שהועמדו לחברה כנגד הנכס בגלילות, כאשר מועד פרעונן נדחה לנובמבר 2025 וכן מסגרת האשראי הוגדלה לכ- 1,520 מיליון ש"ח (כ-712 מיליון ש"ח, חלק החברה).

ד. מגבלות חוזיות ואמות מידה פיננסיות

לחברה התניות פיננסיות שונות במסגרת התחייבויותיה למחזיקי אגרות החוב, ולתאגידים בנקאים ומוסדות פיננסים שהעמידו לחברה מסגרות אשראי והלוואות.

1. יחס כיסוי 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 מחזיק 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 מחזיק 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%.

באור 17: - התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואגרות חוב (המשך)

החברה התחייבה כלפי מחזיק 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 מחזיק 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%.

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.

באור 17: - התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואגרות חוב (המשך)

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.

החברה התחייבה כלפי מחזיק אגרות החוב (סדרה כא') לשמור על מספר התניות פיננסיות הכוללות בין היתר: (1) שהונה העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים לא יפחת מ-4,000 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%.

לתאריך הדיווח החברה עומדת באמות המידה שנקבעו.

לחברה הבת אפי נכסים התניות פיננסיות שונות במסגרת התחייבויותיה למחזיקי אגרות החוב, ולתאגידים 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 בין החוב (סולו) לבין סך ההון והחוב (CAP) לא יעלה על 60% (ג) יחס בין החוב (מאוחד) לבין סך ההון והחוב (CAP) לא יעלה על 75% (ד) 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 מתאגידים 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 2023 עומדות כל החברות בקבוצת אפי נכסים באמות המידה הפיננסיות שנקבעו להן.

באור 18: - התחייבויות תלויות והתקשרויות

א. התחייבויות תלויות

ביום ה-19 באפריל, 2020, הגישה החברה, יחד עם מגה אור החזקות בע"מ ("מגה אור"), תביעה כנגד חברה לנכסים ובניין בע"מ ונכסי הדריס בע"מ ("המוכרות") נוכח הפרות של הסכם שנכרת ביום 26.1.2020 ושעניינו מכירת מניות חברת ישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ (להלן: "הסכם רכישת מניות ישפרו") למגה אור ולחברה.

באור 18: - התחייבויות תלויות והתקשרויות (המשך)

נוכח אולטימטום שהציבו המוכרות למגה אור ולחברה לפיו בכוונתן להתקשר בעסקה נוגדת, הוגשה התביעה באופן מיידי ולצידה בקשה לצו זמני וארעי. אלא שהבקשה לצו ארעי נדחתה, והעסקה הנוגדת נכנסה לתוקפה לשיטת המוכרות, ביום 21.4.2020. ביום 27.8.2020 הגישו המוכרות כתבי הגנה, וטענו, בין היתר, כי לאחר הגשת התביעה, העסקה הנוגדת הפכה למעשה עשוי. לצד כתבי ההגנה הוגשה כנגד מגה אור והחברה תביעה שכנגד בטענה להפרת הסכם רכישת מניות ישפרו.

בהמלצת בית המשפט פנו הצדדים להליך גישור. התקיימו מספר ישיבות גישור, לאחר שהן הופסקו הליך הגישור עקב אי הסכמות, אולם לאחרונה חודש הליך הגישור בשנית ונכון למועד דוח זה הוא עדיין מתקיים.

ב. התקשרויות

לפרטים נוספים בדבר התקשרויות החברה במהלך שנת 2023, ראה ביאורים 9, 13 ו-16 להלן.

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 פיננסיים בישראל ומחזיקי אגרות חוב שיעבדה החברה בשעבוד ספציפי את מרבית הנכסים המניבים בישראל וכ-19.2 מיליון ממניות אפי נכסים מלבד הנכסים: אילת, באר שבע, כרמיאל, בניין דשנים, קריית שמונה, שרונה מרקט, מודיעין ועפולה. יתרת ההתחייבויות המובטחות בישראל ליום 31 בדצמבר, 2023 הינה בסך של 4,478 מיליון ש"ח.

להבטחת התחייבויות הקבוצה כלפי מוסדות פיננסיים בסרביה וכן כלפי מחזיקי אגרות חוב (סדרה יט') שיעבדה החברה בשעבוד ספציפי את כלל הנכסים המניבים בסרביה. יתרת ההתחייבויות המובטחות באירופה ליום 31 בדצמבר, 2023 הינה בסך של 1,322 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-552 מיליון ש"ח (2022 - 712 מיליון ש"ח).

באור 19: - הון

א. ההרכב:

31 בדצמבר 2023		
מונפק ונפרע	רשום	
מספר המניות		
24,429,726	420,000,000	מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א

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

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.

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 2022 ו-2023 השיגה החברה תשואה על ההון של 7.91% ושל 12.42%, 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, וקרנות שונות.

בשנת 2023, 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.

באור 19: - הון (המשד)

להלן נתונים בדבר יחס חוב נטו להון לתקופות הרלבנטיות:

יחס חוב להון:

31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
18,545,382	21,120,501	סך הכל חוב מדווח בדוחות הכספיים
2,203,239	1,916,780	בניכוי - מזומנים ושווי מזומנים, פקדונות וניירות ערך
16,342,143	19,203,721	חוב נטו
10,708,810	12,180,455	סך הכל הון מדווח בדוחות הכספיים
60.41%	61.19%	יחס חוב נטו להון בתוספת חוב, נטו

בדבר גילוי בגין אמות מידה פיננסיות, ראה באור 17ד'.

ד. הנפקת הון

- 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.
- 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.

ה. רכישת מניות באוצר

ביום 9 בנובמבר, 2023, רכשה החברה 165,000 מניות של עצמה במחיר של 304.77 ש"ח למניה ובסך כולל של 50,287 אלפי ש"ח מחברת מגה אור החזקות בע"מ אשר לאותו מועד הייתה בעלת עניין בחברה. המניות נרשמו בספרי החברה כמניות רדומות באוצר.

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			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
22,999	70,676	24,137	

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 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.

במועד המימוש יתאפשר לנצעים לא לשלם את מחיר המימוש ובפועל תוקצנה לניצעים שיממשו את האופציות, מניות בכמות המשקפת את סכום ההטבה הכספית הגלום בהן בלבד.

לצורך חישוב השווי ההוגן של האופציות המוענקות, בחרה החברה ליישם את המודל הבינומי.

ב. 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 20: - תשלום מבוסס מניות (המשד)

ג. 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.

ד. 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.

ה. 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.

ו. ביום 28 בנובמבר, 2023, אישר דירקטוריון החברה, הענקה של 731,250 אופציות לעובדיה ונושאי משרה ("הניצעים") בחברה, בחברות בנות ובחברות קשורות של החברה, לרבות מנכ"ל, נושאי משרה ועובדים של אפי נכסים בע"מ, חברה בת של החברה.

להלן ההנחות שהיוו בסיס בחישוב השווי ההוגן של כל אופציה לפי המודל הבינומי:

מחיר המימוש המקורי - 295.88 ש"ח.
שיעור הריבית חסרת הסיכון - 4.05%.
סטיית תקן - 33.95%
שיעור עזיבה - 6.7%.
מקדם מימוש מוקדם - 1.9.
השווי הכולל של האופציות המוענקות מסתכם לכ-71,260 אלפי ש"ח.

באור 20: - תשלום מבוסס מניות (המשך)

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 הוניים של החברה, במשך השנה השוטפת:

2021		2022		2023		
ממוצע משוקלל של מחיר המימוש	מספר האופציות	ממוצע משוקלל של מחיר המימוש	מספר האופציות	ממוצע משוקלל של מחיר המימוש	מספר האופציות	
ש"ח		ש"ח		ש"ח		
240.9	878,410	240.1	615,425	321.8	1,061,584	אופציות למניות לתחילת השנה
-	-	416.8	489,859	296.5	750,250	אופציות למניות שהוענקו במהלך השנה
242.7	(261,485)	236.0	(43,700)	240.7	(27,931)	אופציות למניות שמומשו ו/או נגרעו במהלך השנה
240.1	616,925	321.8	1,061,584	312.0	1,783,903	אופציות למניות לסוף השנה
227.5	22,183	234.3	217,499	237.2	407,217	אופציות למניות ניתנות למימוש לסוף השנה

באור 21: - פירוטים נוספים לסעיפי דוחות על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום

31 בדצמבר

2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
1,079,632	1,188,893	1,419,458
379,584	474,405	498,668
224,462	71,759	145,795
113,534	203,929	256,288
-	-	15,677
9,910	10,838	1,260
1,807,122	1,949,824	2,337,146

א. הכנסות

הכנסות מהשכרה
הכנסות מדמי ניהול
הכנסות מעסקאות בנייה ומקרקעין
הכנסות מעבודות הקמה של פרויקטי BOT
הכנסות מפעילות מלונאות
הכנסות מפעילות סולארית

ב. הוצאות הפעלת נכסים להשכרה

שמירה
ניקיון
חשמל ומים
אחזקה ותיקונים
מסים
דמי ניהול
פחת
הוצאות בגין תפעול פעילות מלונאות
הוצאות בגין עסקאות בנייה ומקרקעין (*)
הוצאות מעבודות הקמה של פרויקטי BOT
אחרות

באור 21: - פירוטים נוספים לסעיפי דוחות על הרווח הכולל (המשך)

(* ההרכב הוצאות בגין עסקאות בנייה ומקרקעין:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
25,108	11,002	12,220	קרקע
176,565	43,634	116,526	קבלני משנה
10,551	5,469	3,138	אחרות
212,224	60,105	131,884	
16,550	31,431	28,015	ירידת ערך מלאי
228,774	91,536	159,899	

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
66,800	81,642	98,356	ג. הוצאות הנהלה וכלליות
20,671	67,140	18,533	שכר והוצאות נלוות
24,285	23,930	27,248	אופציות לעובדים
5,822	6,448	8,801	שירותים מקצועיים
5,622	2,250	3,997	אחזקת משרד
2,276	3,504	4,417	הפרשה לחובות מסופקים וחובות אבודים
457	540	846	תרומות
19,851	19,417	28,008	נסיעות לחול
145,784	204,871	190,206	הוצאות אחרות

הכנסות והוצאות מימון			
2021	2022	2023	
הוצאות מימון			
20,829	29,298	64,813	הוצאות מימון מהלוואות לזמן קצר מבנקים
137,619	144,750	331,231	הוצאות מימון מהלוואות לזמן ארוך מבנקים
18,342	27,365	-	הוצאות מימון מהלוואות לזמן ארוך מאחרים
344,948	645,952	465,234	הוצאות מימון בגין אגרות חוב
35,585	84,984	42,468	הוצאות מימון אחרות
557,323	932,349	903,746	
182,089	(118,206)	(20,629)	הפרשי שער נטו
(38,429)	(79,424)	(127,316)	בניכוי - הוצאות מימון שהונו
700,983	734,719	755,801	

הכנסות מימון			
2021	2022	2023	
248	13,056	31,973	הכנסות מימון מבנקים
55,982	76,975	78,816	הכנסות מימון ממתן הלוואות
171,040	-	-	שינויים נטו בשווי הוגן של נכסים פיננסיים הנמדדים דרך רווח או הפסד
525	2,830	1,896	הכנסות מימון אחרות
227,795	92,861	112,685	

הכנסות אחרות, נטו			
2021	2022	2023	
868	98,222	18,509	ה. אחרות (1), (2)

באור 21: - פירוטים נוספים לסעיפי דוחות על הרווח הכולל (המשך)

(1) למידע נוסף בדבר הכנסות אחרות בשנת 2023, ראה ביאור ג' לעיל.

(2) 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.

באור 22: - 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 2021-2023 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 2021-2023) הינם:

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%.

באור 22: - מסים על הכנסה (המשך)

ג. מסים נדחים

הרכב ותנועת המסים הנדחים הינם כדלקמן:

סה"כ	אחרים	בגין הלוואות אלפי ש"ח	בגין הפסדים להעברה לצורכי מס	בגין נדל"ן להשקעה	
(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	מסיים בגין מימוש נדל"ן להשקעה
(70,573)	(23,654)	(10)	2,038	(48,947)	קרן מהפרשי תרגום
(1,685)	(1,685)	-	-	-	קרן הון בגין עסקאות גידור ואחרים
(269,366)	6,492	(89)	(4,036)	(271,733)	זקיפה לדוח על הרווח הכולל
(1,768,941)	(59,841)	1	179,168	(1,888,269)	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022
(54,227)	-	-	-	(54,227)	כניסה לאיחוד
(40,699)	2,305	-	2,326	(45,330)	קרן מהפרשי תרגום
(107,082)	19,842	(1)	17,089	(144,012)	זקיפה לדוח על הרווח הכולל
(1,970,949)	(37,694)	-	198,583	(2,131,838)	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023

ליום 31 בדצמבר, 2023 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 או הפסד

לשנה שהסתיימה ביום

31 בדצמבר

2021	2022	2023	
			אלפי ש"ח
68,777	38,893	93,273	מסים שוטפים
230,034	269,366	107,082	מסים נדחים
(62,269)	(2,055)	(1,838)	מסים בגין שנים קודמות
236,542	306,204	198,517	

באור 22: - מסים על הכנסה (המשך)

ה. מס תיאורטי

להלן מובאת התאמה בין סכום המס, שהיה חל אילו כל ההכנסות וההוצאות, הרווחים וההפסדים בדוח על הרווח או הפסד היו מתחייבים במס לפי שיעור המס הסטטוטורי, לבין סכום מסים על ההכנסה שנוקף בדוח על הרווח הכולל:

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
1,216,484	1,496,255	1,051,987	רווח לפני מסים על הכנסה ולפני חלק החברה ברווחי חברות כלולות
23%	23%	23%	שיעור המס הסטטוטורי
279,791	344,139	241,957	מס מחושב לפי שיעור המס הסטטוטורי עלייה (ירידה) במסים על ההכנסה הנובעת מהגורמים הבאים:
(1,615)	14,151	(533)	הוצאות (הכנסות) פטורות, נטו
8,934	10,551	6,054	הוצאות שאינן מותרות בניכוי לצורכי מס
4,300	9,682	(6,373)	הפרשים אשר לא נוצרו בגינם מסים נדחים
(16,856)	(39,182)	(27,446)	הפרשים בבסיס המדידה (מדד לצורכי מס ומטבע חוץ בדוחות הכספיים)
4,057	(30,821)	(12,591)	יצירת מסים נדחים בשיעורי מס שונים
20,442	(276)	-	השפעת שינוי שיעור המס
(242)	928	(713)	חלק זכויות שאינן מקנות שליטה
-	(913)	-	השפעת המס על הפחתת עודפי עלות חשבונאיים
(62,269)	(2,055)	(1,838)	מסים בגין שנים קודמות
236,542	306,204	198,517	מסים על ההכנסה
19.44%	20.5%	18.9%	שיעור מס אפקטיבי ממוצע

ו. שומות מס

לחברה שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2019.

באור 23: - עסקאות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
-	204	-	זכאים ויתרות זכות

באור 23: - עסקאות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ג. הוצאות ותשלומים אחרים

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
565	578	780	הוצאות שכר דירה
9,886	14,050	15,164	הוצאות שכר יו"ר ומנכ"ל (1) (2)

(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 12 חודשים (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, 2022 ו-2024, סך של 64,400, 100,000 ו-100,000 אופציות לא רשומות, בהתאמה, הניתנות למימוש למניות החברה.

באור 23: - עסקאות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

החל מחודש ינואר 2023, עודכנו 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 23: - 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 שתקבע 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 המשנתה בפועל. בנוסף, זכאי מר גאליס למענק בשיקול דעת החברה, אשר יוענק בהתאם להוראות מדיניות התגמול ולאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה.

באור 23: - עסקאות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

החל משנת 2020 ואילך 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, 2022 ו-2024 סך של 44,022, 44,022 ו-60,000 אופציות לא רשומות, בהתאמה, 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 בינואר, 2023, ולא יפחת ממנו. החל מיום 1 בינואר, 2024, תעודכן המשכורת ב-15%, דהיינו, לסך של 137,448 ש"ח ברוטו לחודש, והחל מיום 1 בינואר, 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 23: - 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 23: - 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.

באור 24: - הטבות לאנשי מפתח ניהוליים

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
13,377	21,177	17,638	הטבות לזמן קצר
9,943	26,615	7,786	תשלום מבוסס מניות
<u>23,320</u>	<u>47,792</u>	<u>25,424</u>	

לבעלי עניין שהינם נושאי משרה בכירים, ראה סעיף ביאור 23 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.

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, 2023 הינו כ-10,179,793 אלפי ש"ח (2022 - כ-9,281,763 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.

באור 25: - מכשירים פיננסיים (המשך)

(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 2023 כ-59.81% מההלוואות הן בריבית קבועה (2022 - כ-65.23%).

(ג) סיכון מטבע חוץ

הקבוצה פועלת בפריסה בינלאומית והיא חשופה לסיכון שער חליפין הנובע מחשיפה למטבעות שונים בעיקר ליורו. סיכון שער חליפין נובע בעיקר מהשקעות נטו בפעילויות חוץ. החברה מנהלת פוזיציה נטו של כל מטבע זר באמצעות שימוש בעסקאות גידור שונות. 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. כמו כן חברת הבת, אפי נכסים, ביצעה עסקאות להחלפת מטבע כנגד התחייבויות שנקובות בש"ח בהיקף של כ-323 מיליון יורו.

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, 2023 הסתכמו המזומנים ושווי מזומנים בסך של 1,216,587 אלפי ש"ח (2022 – 2,046,096 אלפי ש"ח). כל הפקדונות מופקדים בתאגידים פיננסיים מהדרג הגבוה ביותר.

הכנסות החברות המאוחדות נובעות בעיקר מלקוחות בישראל, ואירופה 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):

באור 25: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ליום 31 בדצמבר, 2023

סה"כ	5 שנים ואילך	מ-3 שנים עד 4 שנים	משנתיים עד 3 שנים	משנה עד שנתיים	עד שנה	
אלפי ש"ח						
10,630,525	1,658,111	602,320	3,479,297	2,555,360	2,335,437	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
386,487	-	-	-	-	386,487	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
552,976	-	-	-	-	552,976	זכאים ויתרות זכות
12,658,879	5,320,098	1,940,826	2,186,208	1,760,280	1,451,467	אגרות חוב
67,141	36,391	7,743	7,704	7,668	7,635	התחייבות בגין חכירה
101,018	40,251	25,157	20,126	15,094	390	פקדונות משוכרים
<u>24,397,026</u>	<u>7,054,851</u>	<u>2,576,046</u>	<u>5,693,335</u>	<u>4,338,402</u>	<u>4,734,392</u>	

ליום 31 בדצמבר, 2022

סה"כ	5 שנים ואילך	מ-3 שנים עד 4 שנים	משנתיים עד 3 שנים	משנה עד שנתיים	עד שנה	
אלפי ש"ח						
7,775,113	670,941	2,562,061	1,402,894	1,192,491	1,946,726	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
291,690	-	-	-	-	291,690	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
414,129	-	-	-	-	414,129	זכאים ויתרות זכות
12,242,728	5,717,288	1,936,816	1,635,750	1,324,521	1,628,353	אגרות חוב
75,289	30,934	11,089	11,088	11,089	11,089	התחייבות בגין חכירה מימונית
70,578	28,170	17,606	14,085	10,564	153	פקדונות משוכרים
<u>20,869,527</u>	<u>6,447,333</u>	<u>4,527,572</u>	<u>3,063,817</u>	<u>2,538,665</u>	<u>4,292,140</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	
2022	2023	2022	2023
אלפי ש"ח			
538,902	761,077	538,902	761,753
10,630,708	11,265,549	11,557,418	11,869,477
<u>11,169,610</u>	<u>12,026,626</u>	<u>12,096,320</u>	<u>12,631,230</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 2.88% (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.

באור 25: - מכשירים פיננסיים (המשך)

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, סיכוני 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 הפסד ו/או השינוי בהון העצמי (לפני מס), עבור כל מכשיר פיננסי בגין משתנה הסיכון הרלבנטי שנבחר עבורו נכון לכל מועד דיווח. בחינת גורמי הסיכון והנכסים 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.

1. רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכןליום 31 בדצמבר, 2023

מבחן רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן					המכשיר
רווח מהשינוי		הפסד מהשינוי		עלייה במדד של 2%	
ירידה של 1%	ירידה של 0.5%	שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2023	עלייה במדד של 1%		
		אלפי ש"ח			
5,256	2,628	528,507	5,256	10,512	אג"ח ז'
6,000	3,000	591,726	6,000	12,000	אג"ח ח'
5,677	2,839	562,229	5,677	11,355	אג"ח ט'
5,571	2,785	547,355	5,571	11,141	אג"ח יא'
7,403	3,702	762,462	7,403	14,806	אג"ח יב'
4,346	2,173	403,204	4,346	8,692	אג"ח יג'
3,475	1,737	336,011	3,475	6,950	אג"ח יד'
7,989	3,994	721,577	7,989	15,978	אג"ח טו'
1,922	961	178,482	1,922	3,843	אג"ח טז'
2,157	1,078	202,176	2,157	4,314	אג"ח יז'
13,217	6,608	1,200,444	13,217	26,434	אג"ח יח'
5,978	2,989	547,850	5,978	11,956	אג"ח כ'
5,360	2,680	531,605	5,360	10,720	אג"ח כא'
33,442	16,721	3,140,007	33,442	66,884	אג"ח אפי נכסים
3,906	1,953	389,882	3,906	7,811	הלוואות לא שוטפות בריבית קבועה
<u>111,699</u>	<u>55,848</u>	<u>10,643,517</u>	<u>111,699</u>	<u>223,396</u>	סה"כ

באור 25: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק (המשך)

ליום 31 בדצמבר, 2022

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 2022	עלייה במדד של 1%	עלייה במדד של 2%	
אלפי ש"ח					
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'
43,773	21,886	2,684,386	43,773	87,546	אג"ח אפי נכסים
112,387	56,193	9,134,095	112,387	224,775	סה"כ

2. רגישות לשינויים בריבית בנק ישראל

ליום 31 בדצמבר, 2023

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 2023	עלייה בריבית של 1%	עלייה בריבית של 2%	
אלפי ש"ח					
14,092	7,046	2,818,467	28,185	56,369	הלוואות לזמן ארוך בריבית משתנה

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

באור 25: - מכשירים פיננסיים (המשך)

3. רגישות לשינויים בשער החליפין של האירוליום 31 בדצמבר, 2023

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 2023	עלייה בשע"ח של 5%	עלייה בשע"ח של 10%	
אלפי ש"ח					
557,140	278,570	5,571,404	(278,570)	(557,140)	הלוואות באירו
127,919	50,734	(38,227)	(103,638)	(180,824)	עסקאות גידור אירו/ש"ח (מאפי)
<u>685,059</u>	<u>329,304</u>	<u>5,533,177</u>	<u>(382,208)</u>	<u>(737,964)</u>	

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					
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>425,872</u>	<u>212,937</u>	<u>4,084,661</u>	<u>(212,937)</u>	<u>(425,872)</u>	

4. רגישות לשינויים בשער החליפין של הדולרליום 31 בדצמבר, 2023

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 2023	עלייה בשע"ח של 5%	עלייה בשע"ח של 10%	
אלפי ש"ח					
(15,770)	(7,885)	157,702	7,885	15,770	הלוואה שניתנה
2,175	1,087	(14)	(1,087)	(2,175)	עסקת גידור דולר/שקל
<u>(15,768)</u>	<u>(7,884)</u>	<u>157,688</u>	<u>7,884</u>	<u>15,768</u>	

ליום 31 בדצמבר, 2022

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 2022	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)

ד. תנאי הצמדה של יתרות כספיות

31 בדצמבר, 2023					
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					
1,216,587	-	579,874	454,876	181,837	-
700,193	-	563,532	136,661	-	-
133,504	-	16,995	114,621	1,888	-
432,865	33,541	55,718	305,944	48	37,614
<u>1,911,866</u>	<u>2,249</u>	<u>512,674</u>	<u>264,261</u>	<u>157,947</u>	<u>974,735</u>
<u>4,395,015</u>	<u>35,790</u>	<u>1,728,793</u>	<u>1,276,363</u>	<u>341,720</u>	<u>1,012,349</u>

נכסים
 מזומנים ושווי מזומנים
 פקדונות וניירות ערך
 שוכרים
 חייבים ויתרות חובה
 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					
1,112,962	-	1,070,244	42,718	-	-
1,076,305	87,559	313,708	639,649	7,405	27,984
11,869,477	-	1,130,345	-	-	10,739,132
8,138,062	-	2,119,415	5,628,089	-	390,558
175,029	-	13,820	137,114	1,304	22,791
<u>22,371,835</u>	<u>87,559</u>	<u>4,647,532</u>	<u>6,447,570</u>	<u>8,709</u>	<u>11,180,465</u>

התחייבויות
 אשראי לזמן קצר מתאגידים
 בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
 התחייבויות לספקים ולנותני שירותים וזכאים ויתרות זכות אגרות חוב
 התחייבויות נושאות ריבית למוסדות פיננסיים ולאחרים
 התחייבויות פיננסיות אחרות

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	-
157,143	-	31,120	126,023	-	-
112,629	-	21,303	84,759	6,567	-
485,319	41,299	106,554	279,281	63	58,122
<u>1,535,278</u>	<u>17,044</u>	<u>224,218</u>	<u>496,797</u>	<u>98,057</u>	<u>699,162</u>
<u>4,336,465</u>	<u>58,343</u>	<u>1,499,576</u>	<u>1,790,997</u>	<u>230,265</u>	<u>757,284</u>

נכסים
 מזומנים ושווי מזומנים
 פקדונות וניירות ערך
 שוכרים
 חייבים ויתרות חובה
 הלוואות וחייבים אחרים לזמן ארוך

באור 25: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ד. תנאי הצמדה של יתרות כספיות (המשך)

31 בדצמבר, 2022						התחייבויות
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	-	-	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים התחייבויות לספקים ולנותני שירותים וזכאים ויתרות זכות אגרות חוב
825,144	81,298	141,509	569,696	8,639	24,002	התחייבויות נושאות ריבית למוסדות פיננסיים ולאחרים
11,557,420	-	1,733,156	-	-	9,824,264	התחייבויות פיננסיות אחרות
5,709,662	-	1,467,490	4,074,089	-	168,083	
125,264	-	11,837	90,018	710	22,699	
<u>19,495,789</u>	<u>81,298</u>	<u>4,622,592</u>	<u>4,743,502</u>	<u>9,349</u>	<u>10,039,048</u>	

ה. שינויים בהתחייבויות הנובעים מפעילות מימון

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023	שינויים אחרים	הכרה בהתחייבויות בגין איחוד לראשונה	השפעת שינויים בשערי חליפין	תזרים מזומנים מפעילות מימון	יתרה ליום 1 בינואר, 2023	
1,112,963	(405,178)	-	-	239,842	1,278,299	הלוואות בנקאיות לזמן קצר ומשיכת יתר
8,138,061	384,507	56,396	295,600	1,691,896	5,709,662	הלוואות בנקאיות לזמן ארוך (כולל חלויות שוטפות)
11,869,477	273,071	-	-	38,986	11,557,420	אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות)
<u>21,120,501</u>	<u>252,400</u>	<u>56,396</u>	<u>295,600</u>	<u>1,970,724</u>	<u>18,545,381</u>	סה"כ התחייבויות הנובעות מפעילות מימון
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022	שינויים אחרים	הכרה בהתחייבויות בגין איחוד לראשונה	השפעת שינויים בשערי חליפין	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>1,373,557</u>	<u>16,012,966</u>	סה"כ התחייבויות הנובעות מפעילות מימון

באור 26: - רווח נקי למניה

פרוט כמות המניות והרווח ששימשו בחישוב רווח נקי למניה:

לשנה שהסתיימה ביום		לשנה שהסתיימה ביום		לשנה שהסתיימה ביום	
31 בדצמבר 2021		31 בדצמבר, 2022		31 בדצמבר, 2023	
רווח נקי	כמות מניות משוקללת	רווח נקי	כמות מניות משוקללת	רווח נקי	כמות מניות משוקללת
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	
1,048,313	20,134,379	1,204,889	22,308,159	860,986	24,251,468
1,048,313	20,433,720	1,204,889	22,718,081	860,986	24,411,872

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 שני מגזרי פעילות כדלקמן: ישראל, ואירופה וכן מגזר נוסף המבטא את פעילות אפי נכסים.

בהמשך לאמור בביאור ב' לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2022, מגזר ארצות הברית אינו מהווה עוד מגזר בר דיווח ולכן נכלל במסגרת מגזר "אחרים". כמו כן, לאור רכישת הנכסים בפולין במונטנגרו במהלך שנת 2023, פעילות סרביה נכללת במגזר אירופה יחד עם הנכסים בפולין ובמונטנגרו

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	אירופה	אפי נכסים	אחרים	התאמות	סה"כ
אלפי ש"ח					
579,982	379,938	1,198,599	99,792	78,835	2,337,146
770	235	-	-	(1,005)	-
580,752	380,173	1,198,599	99,792	77,830	2,337,146
382,251	187,979	571,035	47,501	(16,660)	1,172,106
272,841	161,479	56,911	(6,927)	28,457	512,761
				(8,273)	(8,273)
				(643,116)	(643,116)
				18,509	18,509
				119,302	119,302
				1,171,289	1,171,289

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023
 הכנסות מחיצוניים
 הכנסות בין-מגזריות
 סה"כ הכנסות
 רווח מגזרי (EBITDA)
 שערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח
 פחת והפחתות
 הוצאות מימון, נטו
 הכנסות אחרות
 חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שווי מאזני
 רווח לפני מסים על הכנסה

ישראל	ארה"ב	סרביה	אפי נכסים	התאמות	סה"כ
אלפי ש"ח					
587,096	129,797	178,864	892,527	161,540	1,949,824
901	-	-	-	(901)	-
587,997	129,797	178,864	892,527	160,639	1,949,824
399,872	72,660	126,066	327,238	1,877	927,713
611,422	(10,201)	114,783	340,406	65,389	1,121,798
				(9,620)	(9,620)
				(641,858)	(641,858)
				98,222	98,222
				221,423	221,423
				1,717,678	1,717,678

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2022
 הכנסות מחיצוניים
 הכנסות בין-מגזריות
 סה"כ הכנסות
 רווח מגזרי (EBITDA)
 שערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח
 פחת והפחתות
 הוצאות מימון, נטו
 הכנסות אחרות
 חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שווי מאזני
 רווח לפני מסים על הכנסה

ישראל	ארה"ב	סרביה	אפי נכסים	התאמות	סה"כ
אלפי ש"ח					
515,526	236,933	127,008	718,858	208,797	1,807,122
845	-	-	-	(845)	-
516,371	236,933	127,008	718,858	207,952	1,807,122
360,914	140,284	81,690	313,170	(24,550)	882,483
387,959	(52,726)	73,618	346,412	61,415	816,678
				(10,357)	(10,357)
				(473,188)	(473,188)
				868	868
				363,077	363,077
				1,597,561	1,597,561

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2021
 הכנסות מחיצוניים
 הכנסות בין-מגזריות
 סה"כ הכנסות
 רווח מגזרי (EBITDA)
 שערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח
 פחת והפחתות
 הוצאות מימון, נטו
 הכנסות אחרות
 חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שווי מאזני
 רווח לפני מסים על הכנסה

באור 27: - מגזרי פעילות (המשך)

(*) להלן פילוח הכנסות ו-EBITDA בגין מגזרי הפעילות של חברת הבת, אפי נכסים, לפי מיקום גאוגרפי

ישראל	צ'כיה	סרביה	פולין	רומניה	אחרות	סה"כ
מבוקר						
אלפי ש"ח						
359,720	114,269	146,463	64,018	472,412	41,717	1,198,599
83,127	59,248	93,189	26,622	307,887	961	571,035
116,471	11,807	18,891	(15,095)	(82,119)	6,956	56,911

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023

סה"כ הכנסות

רווח מגזרי (EBITDA)

שערוך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח

ישראל	צ'כיה	סרביה	פולין	רומניה	אחרות	סה"כ
מבוקר						
אלפי ש"ח						
272,815	76,856	90,457	41,926	368,944	41,529	892,527
43,056	38,086	50,118	23,641	201,688	(29,352)	327,238
249,979	47,105	21,829	3,822	12,683	4,988	340,406

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2022

סה"כ הכנסות

רווח מגזרי (EBITDA)

שערוך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח

ישראל	צ'כיה	סרביה	פולין	רומניה	אחרות	סה"כ
מבוקר						
אלפי ש"ח						
144,943	148,726	76,944	57,473	254,354	36,418	718,858
33,890	63,387	41,916	26,397	158,648	(11,068)	313,170
272,167	27,309	17,596	709	28,053	578	346,412

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2021

סה"כ הכנסות

רווח מגזרי (EBITDA)

שערוך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח

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		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
8,695,172	10,166,151	ישראל
755,216	760,425	אחרים
2,307,475	3,122,030	אירופה
12,257,169	14,667,153	אפי נכסים
366,309	(96,395)	התאמות
24,381,341	28,619,364	סה"כ

באור 28: - תמצית נתונים של חברות הפרוייקטים

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 HVAC, NEPI 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-10.6 אלפי מ"ר.

חברת הפרוייקט SEK הינה בעלת מלוא הזכויות בפרוייקט Kragujevac Iaza Shopping Center בעיר Kragujevac בסרביה, ובו מרכז מסחרי בשטח כולל להשכרה של כ-29.7 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 ביאור ב'17 לעיל.

להלן תמצית נתונים הכספיים של חברות הפרוייקטים, כפי שנכללו בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה בתקופות להלן:

באור 28: - תמצית נתונים של חברות הפרוייקטים (המשך)

א.1 מידע פיננסי על המצב הכספי של חברת הפרויקט HVAC באלפי אירו:

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
מבוקר		
		<u>נכסים שוטפים</u>
428	461	חייבים ויתרות חובה
217	257	מזומנים ושווי מזומנים
645	718	סה"כ נכסים שוטפים
		<u>נכסים שאינם שוטפים</u>
61	49	רכוש קבוע
1,194	1,194	נדל"ן להשקעה בפיתוח
20,200	21,200	נדל"ן להשקעה
21,455	22,443	סה"כ נכסים שאינם שוטפים
22,100	23,161	סה"כ נכסים
		<u>התחייבויות שוטפות</u>
273	703	ספקים, זכאים ויתרות זכות
592	295	הלוואות מחברות קשורות
865	998	סה"כ התחייבויות שוטפות
		<u>התחייבויות שאינן שוטפות</u>
7,109	6,053	הלוואות מחברות קשורות
80	139	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
7,189	6,192	סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
22,100	23,161	סה"כ הון והתחייבויות

באור 28: - תמצית נתונים של חברות הפרוייקטים (המשך)

2.א מידע פיננסי על תוצאות הפעילות של חברת הפרוייקט HVAC באלפי אירו:

לתקופה של שנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
<u>מבוקר</u>			
1,446	1,512	1,515	הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים, נטו
3,026	1,712	833	עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
23	32	43	הוצאות הנהלה וכלליות
-	9	(1)	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
<u>4,449</u>	<u>3,201</u>	<u>2,304</u>	רווח תפעולי
(402)	(300)	(282)	הוצאות מימון, נטו
4,047	2,901	2,022	רווח לפני מסים על הכנסה
(69)	(50)	(96)	מסים על ההכנסה
<u>3,978</u>	<u>2,851</u>	<u>1,926</u>	רווח נקי (הפסד) לתקופה
			<u>תוצאות הפעילות</u>
682	1,155	1,297	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
(7)	(1,110)	(158)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
<u>(481)</u>	<u>(302)</u>	<u>(1,100)</u>	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
194	(257)	39	גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים
280	474	217	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
<u>474</u>	<u>217</u>	<u>257</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

באור 28: - תמצית נתונים של חברות הפרוייקטים (המשך)

1.1 מידע פיננסי על המצב הכספי של חברת הפרוייקט SEK באלפי אירו:

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
<u>מבוקר</u>		
898	1,696	<u>נכסים שוטפים</u>
512	176	חייבים ויתרות חובה
1,410	1,872	מזומנים ושווי מזומנים
		סה"כ נכסים שוטפים
87	106	<u>נכסים שאינם שוטפים</u>
1,200	-	רכוש קבוע
50,000	60,540	נדל"ן להשקעה בפיתוח
51,287	60,646	נדל"ן להשקעה
52,697	62,518	סה"כ נכסים שאינם שוטפים
		סה"כ נכסים
298	1,137	<u>התחייבויות שוטפות</u>
1,216	1,806	ספקים, זכאים ויתרות זכות
1,514	2,943	הלוואות מחברות קשורות
		סה"כ התחייבויות שוטפות
20,149	24,633	<u>התחייבויות שאינן שוטפות</u>
354	300	הלוואות מחברות קשורות
20,503	24,933	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
52,697	62,518	סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
		סה"כ הון והתחייבויות

באור 28: - תמצית נתונים של חברות הפרוייקטים (המשך)

ב.2 מידע פיננסי על תוצאות הפעילות של חברת הפרוייקט SEK באלפי אירו:

לתקופה של שנה שהסתיימה ביום

31 בדצמבר

	2021 (*)	2022	2023
<u>מבוקר</u>			
	3,780	4,033	4,197
	1,612	2,936	588
	87	68	78
	20	-	13
	<u>5,325</u>	<u>6,901</u>	<u>4,720</u>
	(860)	(845)	(400)
	4,465	6,056	4,320
	(62)	(80)	(353)
	<u>4,403</u>	<u>5,976</u>	<u>3,967</u>
	(524)	3,086	3,751
	(109)	(60)	(8,757)
	<u>(2,000)</u>	<u>(3,411)</u>	<u>4,670</u>
	<u>(2,633)</u>	<u>(385)</u>	<u>(336)</u>
	3,530	897	512
	897	512	176

הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים, נטו
עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
הוצאות הנהלה וכלליות
הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
רווח תפעולי
הוצאות מימון, נטו
רווח לפני מסים על הכנסה
מסים על ההכנסה
רווח נקי (הפסד) לתקופה

תוצאות הפעילות

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

(*) תוצאות הפעילות מוצגות לשנה מלאה. חברת הנכס הינה בבעלות חברת הבת, ביג CEE החל מיום 1 ביולי, 2021.

באור 28: - תמצית נתונים של חברות הפרוייקטים (המשך)

ג.1 מידע פיננסי על המצב הכספי של חברת הפרוייקט NEPI באלפי אירו:

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
מבוקר		
384	382	<u>נכסים שוטפים</u>
179	225	חייבים ויתרות חובה
563	607	מזומנים ושווי מזומנים
		סה"כ נכסים שוטפים
		<u>נכסים שאינם שוטפים</u>
14,350	18,000	נדל"ן להשקעה
7	11	רכוש קבוע
14,357	18,011	סה"כ נכסים שאינם שוטפים
14,920	18,618	סה"כ נכסים
		<u>התחייבויות שוטפות</u>
172	577	ספקים, זכאים ויתרות זכות
671	694	הלוואות מחברות קשורות
843	1,271	סה"כ התחייבויות שוטפות
		<u>התחייבויות שאינן שוטפות</u>
11,461	11,941	הלוואות מחברות קשורות
57	56	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
11,518	11,997	סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
14,920	18,618	סה"כ הון והתחייבויות

באור 28: - תמצית נתונים של חברות הפרוייקטים (המשך)

ג.2 מידע פיננסי על תוצאות הפעילות של חברת הפרוייקט NEPI באלפי אירו:

לתקופה של שנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2021 (*)	2022	2023	
מבוקר			
1,042	1,176	1,160	הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים, נטו
777	1,551	1,946	עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
14	17	16	הוצאות הנהלה וכלליות
(230)	1	-	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
1,575	2,711	3,090	רווח תפעולי
(592)	(453)	(155)	הוצאות מימון, נטו
983	2,258	2,935	רווח לפני מסים על הכנסה
(120)	(20)	(144)	מסים על ההכנסה
863	2,238	2,791	רווח נקי (הפסד) לתקופה
			תוצאות הפעילות
(2,250)	591	1,020	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
2,221	(203)	(1,474)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
(336)	(475)	500	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
(365)	(87)	46	גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים
631	266	179	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
266	179	225	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, 2023

חלקה האפקטיבי של החברה בהון ליום 31 בדצמבר 2023 %	
100	חברות ושותפויות מאוחדות
100	ביג מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת
100	ביג מרכזים מסחריים בע"מ
100	מצוקים חיפה (1995) בע"מ
100	ביג מלונאות בע"מ
100	ביג דיור מוגן בע"מ
95	ביג מגורים לגיל השלישי שותפות מוגבלת
80	ביג יו.אס.אי בע"מ
100	ביג אנרגיה בע"מ
100	מבוא אשדוד בע"מ
72	שער רכבת בע"מ
89.29	אפי נכסים בע"מ
80	(3) BIG 1 LP
80	(3) BIG 2LP
64	(3) WATERFRONT
100	BIG AFI Logistics
100	BIG Financing Enterprises
	פעילויות משותפות
50	ביג בית-שמש
50	ביג צ'ק פוסט
64	(4) Sparks
	הסדרים משותפים
50	ביג מגה אנרגיה מתחדשת בע"מ
50	ביג מגה אור בע"מ
50	חוצות רגבה בע"מ (1)
50	רגבה נכסים (1992) בע"מ (1)
50	ביג אוטלט 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	ביג דנילוף מלונאות בע"מ
50	דוד דנילוף יזמות בע"מ
50	קניונים בישראל בע"מ
56.95	מרכז מסחרי בכניסה לנצרת (2006) בע"מ*
37	ביג מגה אור כפר החורש אגודה שיתופית
64	(3) BIG-RED Portfolio ("BRP")
44	(3) VILLAGE POINTE
95	(2) CEE-BIG B.V.
32	chandler portfolio
	חברות כלולות
49.5	קניאל אריזות משקה בע"מ
22.95	ביג פאשן אוטלט אילות בע"מ
75	קניאל אטג בע"מ
50	(5) BIG-Opium
	(1) מוחזקות באמצעות שותפות מאוחדת.
	(2) חברה רשומה בהולנד.
	(3) שותפות הרשומה בארה"ב.
	(4) עסקה משותפת בארה"ב.
	(5) חברה רשומה בצרפת.

* 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, 2023

**לכבוד
בעלי המניות של חברת ביג מרכזי קניות בע"מ
הספיר 1, הרצליה**

א.ג.ג.,

**הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר
על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970**

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של ביג מרכזי קניות בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 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 3,691,484 אלפי ש"ח ו-2,863,106 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022, בהתאמה, ואשר חלקה של החברה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של 250,733 אלפי ש"ח, 264,739 אלפי ש"ח ו-197,992 אלפי ש"ח לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2023, 2022 ו-2021, 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 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
20 במרס, 2024

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, 2023 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	
2022	2023		
אלפי ש"ח			
904,547	388,061	ב	<u>נכסים שוטפים</u>
116	532,061		מזומנים ושווי מזומנים
15,178	12,163	ג	פקדונות בתאגידים בנקאיים
38,705	38,550	ג	שוכרים
958,546	970,835		חייבים ויתרות חובה
369,562	401,559	ג	<u>נכסים לא שוטפים</u>
10,622,296	12,402,841		הלוואות וחייבים אחרים
4,348,939	4,582,057		השקעה בחברות מוחזקות
1,682,789	2,240,681		נדל"ן להשקעה
13,994	8,510		נדל"ן להשקעה בפיתוח
10,598	10,867		רכוש קבוע
17,048,178	19,646,515		נכסים בלתי מוחשיים
18,006,724	20,617,350		

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

ליום 31 בדצמבר			
2022	2023		
אלפי ש"ח		מידע נוסף	
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
583,962	526,352	ד	אשראי מתאגידים בנקאיים ומאחרים
729,694	649,666	ד	חלויות שוטפות של אגרות חוב
39,627	42,629	ד	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
48,530	49,838	ד	זכאים ויתרות זכות
<u>1,401,813</u>	<u>1,268,485</u>		
			<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
51,000	687,500	ד	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
6,450,435	6,967,390	ד	אגרות חוב
5,146	5,060		פקדונות משוכרים
663	11,699		התחייבויות בשל הטבות לעובדים
16,252	16,405	ד	התחייבות בגין חכירה
<u>670,610</u>	<u>709,075</u>	ה	מסים נדחים
<u>7,194,106</u>	<u>8,397,129</u>		
			<u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>
193	199		הון מניות
4,288,063	4,575,277		פרמיה על מניות
71,901	-		תקבולים על חשבון אופציות למניות
92,901	115,328		קרן מעסקאות תשלום מבוסס מניות
5,329,157	6,139,856		יתרת רווח
(471,356)	34,064		קרן בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
(2,773)	32,835		קרן בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה
9,330	9,330		קרן הערכה מחדש בגין העברה מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה
<u>93,389</u>	<u>44,847</u>		קרן בגין עסקאות גידור
<u>9,410,805</u>	<u>10,951,736</u>		<u>סה"כ הון</u>
<u>18,006,724</u>	<u>20,617,350</u>		

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

20 במרץ, 2024			
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				
2021	2022	2023		
אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח נקי למנייה)				
373,307	423,865	421,079		הכנסות מהשכרה ודמי ניהול
80,227	94,841	97,054		הוצאות הפעלת נכסים להשכרה
293,080	329,024	324,025		רווח גולמי
233,290	438,863	127,297		עלייה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח
20,058	24,337	21,739		הוצאות מכירה ושיווק
51,000	64,675	68,302		הוצאות הנהלה וכלליות
2,118	(36,942)	(14,007)		הוצאות (הכנסות) אחרות
1,351	1,383	2,306		פחת והפחתות
451,843	714,434	372,982		רווח תפעולי
259,565	366,939	227,326		הוצאות מימון
61,878	83,529	100,687		הכנסות מימון
834,403	865,968	661,412		חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
1,088,559	1,296,992	907,755		רווח לפני מסים על ההכנסה
40,246	92,103	46,769	ה	הוצאות מסים על ההכנסה
1,048,313	1,204,889	860,986		רווח נקי המיוחס לחברה
<u>סכומים שישווגו מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים</u>				
(442,732)	449,036	500,198		התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
(1,829)	4,727	5,222		התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברות כלולות
14,544	83,620	(48,542)		קרן בגין עסקאות גידור
(430,017)	537,383	456,878		
618,296	1,742,272	1,317,864		סה"כ רווח כולל המיוחס לחברה
52.07	54.01	35.5		רווח נקי בסיסי
51.30	53.04	35.27		רווח נקי מדולל

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה</u>
1,048,313	1,204,889	860,986	רווח נקי המיוחס לחברה
(894,881)	(1,000,027)	(699,978)	התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה (א)
153,432	204,862	161,008	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת של החברה
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה</u>
(42,263)	44,436	(531,944)	פקדונות לזמן קצר בתאגידים בנקאיים
(874)	(1,943)	(440)	רכישת רכוש קבוע
(107,168)	(41,414)	(27,720)	השקעה בנדל"ן להשקעה
(165,880)	(326,955)	(612,396)	השקעה בנדל"ן להשקעה בפיתוח
(207)	(188)	(337)	השקעה בנכסים בלתי מוחשיים
(286,242)	(562,857)	(381,545)	השקעה בחברות מוחזקות ויתרות חובה לזמן ארוך
36,883	5,000	10,737	פירעון (מתן) הלוואה לצדדים קשורים
(126,269)	-	-	רכישת חברות כלולות
25,758	(80,703)	12,851	מימוש עסקאות הגנה, נטו
63,745	(67,750)	(44,738)	השקעה בפקדונות בנאמנות ויתרת חובה לזמן ארוך
(602,517)	(1,032,374)	(1,575,532)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה של החברה
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה</u>
(207)	(157)	(267)	תשלום בגין חכירה מימונית
429,933	147	44,457	הנפקת מניות ואופציות
(408,599)	(5,599)	(69,587)	פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
74,293	43,137	440,806	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
16,674	297,514	106,659	קבלת הלוואה מצדדים קשורים
(159)	(127)	(69)	קבלת פיקדונות משוכרים
1,170,277	1,524,211	973,580	הנפקת אגרות חוב (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה)
(416,672)	(642,107)	(754,923)	פירעון אגרות חוב
80,610	70,003	207,670	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים, נטו
-	-	(50,288)	רכישת מניות באוצר
(200,000)	-	-	דיבידנד ששולם
746,150	1,287,022	898,038	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון של החברה
297,065	459,510	(516,486)	<u>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
147,972	445,037	904,547	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה</u>
445,037	904,547	388,061	<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		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
(2,487)	(14,328)	(9,636)
3,104	2,594	3,063
(233,290)	(438,863)	(127,297)
148,429	117,922	42,468
19,536	22,624	23,054
(834,403)	(865,968)	(661,412)
39,935	93,748	43,889
279	641	420
(19)	102	(168)
2,264	-	-
(856,652)	(1,081,528)	(685,619)
2,753	(4,321)	2,569
(31,165)	830	(1,908)
5,911	8,563	(6,501)
(15,728)	76,429	(8,519)
(38,229)	81,501	(14,359)
(894,881)	(1,000,027)	(699,978)
-	1,242,400	169,311
-	(1,242,400)	(169,311)

(א) התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים של החברה:

שערוך פקדונות בתאגידים בנקאיים

פחת והפחתות

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

שערוך הלוואות שניתנו, התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים ואגרות חוב

עלות תשלום מבוסס מניות

חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות

מסים נדחים, נטו

שחיקה של חכירה

שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים

רווח מרכישת חברה כלולה במחיר הזדמנותי במחיר הזדמנותי

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:

ירידה (עלייה) בשוכרים

ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה

עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים

עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות

פעילות מהותית שלא במזומן

הנפקת הון מניות ואופציות

השקעות בחברות מוחזקות

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 1' בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2023.

ב. יתרת המזומנים ושווי מזומנים המיוחסת לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות)

31 בדצמבר, 2023

סה"כ	ללא הצמדה	במטבע חוץ או בהצמדה לו			מזומנים ושווי מזומנים
		ליש"ט	אירו	דולר	
388,061	374,054	6	5,215	8,786	

31 בדצמבר, 2022

סה"כ	ללא הצמדה	במטבע חוץ או בהצמדה לו			מזומנים ושווי מזומנים
		ליש"ט	אירו	דולר	
904,547	697,101	5	1,174	206,267	

ג. גילוי בדבר הנכסים הפיננסיים המיוחסים לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות)

1. שוכרים

31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
6,237	5,964	חובות פתוחים
315	827	המחאות לגבייה
9,164	6,140	הכנסות לקבל
15,716	12,931	
538	768	בניכוי – הפרשה לחובות מסופקים
15,178	12,163	

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		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
32,130	30,110	מוסדות
1,193	1,959	הוצאות מראש
1,398	3,169	יתרות חו"ז והכנסות לקבל משותפים
1,280	3,312	אחרים
2,704	-	חייבים בגין עסקת פוורד
<u>38,705</u>	<u>38,550</u>	

3. הלוואות וחייבים אחרים לא שוטפים

31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
307,545	311,419	הלוואות לשותפים חברות מוחזקות ושוכרים (1) (2) (3)
33,816	71,292	פיקדון משועבד
3,503	14,357	הלוואות לעובדים
14,818	2,250	מקדמות ע"ח מקרקעין
9,880	2,241	חייבים אחרים
<u>369,562</u>	<u>401,559</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	
2022	2023
אלפי ש"ח	
390,015	433,659

הלוואות וחייבים

5. תנאי הצמדה של הנכסים הפיננסיים לפי קבוצות המכשירים הפיננסיים בהתאם ל-IFRS 9 המיוחסים לחברה:

31 בדצמבר, 2023

סה"כ	ללא הצמדה	בהצמדה לבסיס אחר	בהצמדה למדד המחירים לצרכן	במטבע חוץ או בהצמדה לו	
				אירו	דולר
אלפי ש"ח					
433,659	116,620	-	316,499	-	540

הלוואות וחייבים

31 בדצמבר, 2022

סה"כ	ללא הצמדה	בהצמדה לבסיס אחר	בהצמדה למדד המחירים לצרכן	במטבע חוץ או בהצמדה לו	
				אירו	דולר
אלפי ש"ח					
390,015	56,470	-	322,662	7,639	3,244

הלוואות וחייבים

ד. גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות)

1. התחייבויות לספקים ולנותני שירותים

31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
4,537	8,603	חובות פתוחים
3,266	11,012	שטרות לפרעון
31,824	23,014	הוצאות לשלם
39,627	42,629	

2. זכאים ויתרות זכות המיחסים לחברה

31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
220	125	הכנסות מראש
28,447	31,147	ריבית לשלם
11,106	12,655	התחייבויות לעובדים ומוסדות בגין שכר מוסדות
4,509	2,066	פקדונות משוכרים
87	252	זכאים בגין עסקאות פורוורד
-	18	זכאים אחרים
4,161	3,575	
48,530	49,838	

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-298 מיליון ש"ח. עיקר הגרעון מקורו בסיווג חלויות שוטפות בסך של כ-260 מיליון ש"ח, בגין אגרות חוב סדרה ז' אשר עתידה להיפרע בחודש מאי 2024 ובהלוואה מתאגיד בנקאי בסך של כ-155 מיליון ש"ח אשר עתידה להיפרע במהלך מרס 2024.

(א) לאחר תאריך המאזן האריכה החברה את ההלוואה בסך 155 מיליון שקל לעיל לפרעון בחודש מרס, 2025.

(ב) לאחר תאריך המאזן, העמיד בנק מסחרי לטובת החברה קו אשראי בהיקף של 464 מיליון שקל עד למרס, 2025. נכון למועד פרסום הדוח כל מסגרת האשראי כאמור פנויה.

(ג) 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, 2023 כל מסגרת האשראי פנויה.

(ד) לתאריך הדיווח, לחברה (ללא אפי נכסים) נכסים פנויים משעבוד בשווי כולל של כ-2,934 מיליון ש"ח (מתוכם כ-2,489 מיליון ש"ח נכסים מניבים). החברה מעריכה כי תוכל לגייס חוב כנגד שיעבוד נכסים אלו, ככל שתידרש.

(ה) בנוסף למניות ששועבדו לטובת קו האשראי ולטובת מחזיקי אגח סדרה ז', לחברה החזקה נוספת בכ-14.8 מיליון מניות סחירות של אפי נכסים בע"מ המהוות שיעור של כ-43% מהחזקת החברה בשווי של כ-2,421 מיליון ש"ח (בהתאם למחיר בבורסה נכון ליום 31 בדצמבר, 2023). להערכת החברה ככל שתידרש ניתן יהיה לקבל מימון גם כנגד מניות אלו.

(ו) לחברה צפוי תזרים חיובי מתמשך מפעילות שוטפת, אשר משמש למימון פעילות החברה.

להערכת הנהלת החברה, קווי האשראי הפנויים, יתרת הנכסים המניבים הפנויים, היכולת למחזר את החוב בגין ההלוואות שסווגו לזמן קצר, ובתוספת תזרים מזומנים חיובי משמעותי מתמשך מפעילות שוטפת, יאפשרו לחברה לעמוד בפרעון התחייבויותיה השוטפות.

ד. גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות) (המשך)

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 ושבגינו קיימת לחברה חשיפה לשינויים במדד המחירים לצרכן ליום 31 בדצמבר, 2023 הינו כ- 7,382,821 אלפי ש"ח (2022 הינו כ-6,592,546 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 2023 כ-91% מההלוואות (לרבות אגרות חוב) היו בשיעור ריבית קבוע (2022 – כ-95%).

(3) סיכון תזרים מזומנים בגין שיעור ריבית

החברה חשופה לסיכון בגין שינויים בריבית השוק מהלוואות שהתקבלו ונושאות ריבית משתנה. ליום 31 בדצמבר, 2023 כ-91% בקירוב מההלוואות (לרבות אגרות חוב) לא שוטפות נקובות בריבית קבועה (2022 – כ-95%).

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, 2023 הסתכמו המזומנים ושווי מזומנים בסך של 388,061 אלפי ש"ח (2022 – 904,547 אלפי ש"ח). כל הפקדונות מופקדים בתאגידים פיננסיים מהדרג הגבוה ביותר. ליום 31 בדצמבר, 2023 לחברה פקדון בנקאי בנאמנות בגין תמורת הנפקה של אג"ח כא' בסכום של כ- 532 מיליון ש"ח. עד ליום 10 בינואר, 2024, החברה השלימה את כל התנאים וכספי הפקדון הועברו לחברה.

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 מהוונים (כולל תשלומים בגין ריבית):

31 בדצמבר, 2023

עד שנה	משנה עד שנתיים	עד 3 שנים	משנתיים עד 4 שנים	מ-3 שנים עד 4 שנים	מ-4 שנים עד 5 שנים	מעל 5 שנים	סה"כ
אלפי ש"ח							
587,927	519,622	15,169	14,890	190,547	-	1,328,155	הלוואות מתאגידים בנקאיים התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
42,629	-	-	-	-	-	42,629	זכאים
44,073	-	-	-	-	-	44,073	התחייבות בגין חכירה מימונית
768,835	1,089,646	1,153,443	1,164,977	1,069,039	22,990	8,170,376	אגרות חוב
<u>1,445,215</u>	<u>1,611,019</u>	<u>1,170,363</u>	<u>1,181,618</u>	<u>1,261,410</u>	<u>2,947,426</u>	<u>9,617,051</u>	

ד. גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות) (המשך)

31 בדצמבר, 2022

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
669,535	-	-	-	49,237	5,037	615,261
39,627	-	-	-	-	-	39,627
39,640	-	-	-	-	-	39,640
32,482	24,012	1,694	1,694	1,694	1,694	1,694
<u>7,677,681</u>	<u>3,146,228</u>	<u>887,713</u>	<u>1,068,631</u>	<u>1,016,697</u>	<u>713,642</u>	<u>844,770</u>
<u>8,458,965</u>	<u>3,170,240</u>	<u>889,407</u>	<u>1,070,325</u>	<u>1,067,628</u>	<u>720,373</u>	<u>1,540,992</u>

שעבודים

- (1) להבטחת התחייבויותיה של הקבוצה כלפי הבנקים, שיעבדה החברה בשעבוד ספציפי את מרבית הנכסים המניבים בישראל מלבד הנכס באילת, בניין דשנים, שרונה מרקט, כרמיאל, ובאר שבע. נכון ליום 31 בדצמבר 2022 לחברה נכסים מניבים פנויים בסך של 2,489 מיליוני ש"ח אשר לא הועמדה הלוואה לזכות החברה בגינם.
- (2) התחייבות החברה לפרעון אגרות חוב (קרן, ריבית והפרשי הצמדה) סדרות ט', יב', טו' יח' וכו' אינן מבוטחות בשעבוד כלשהו.
- (3) להבטחת מחויבויות החברה על פי תנאי אגרות החוב (סדרה ז') שעבדה החברה 10 מיליון מניות אפי נכסים. בנוסף 9.2 מיליון מניות אפי נכסים משועבדים לטובת קו אשראי שהועמד לחברה בהיקף של 600 מיליון ש"ח אשר נכון ליום 31 בדצמבר, 2022 כל קו האשראי פנוי.
- (4) להבטחת מחויבויות החברה על פי תנאי אגרות החוב (סדרה ח') שעבדה החברה זכויותיה במרכז ביג "פאשן" באשדוד.
- (5) להבטחת מחויבויות החברה על פי תנאי אגרות החוב (סדרה יא') שעבדה החברה את זכויותיה בנכסים קניון בת ים, ביג טבריה וביג "פאשן" בית שמש.
- (6) 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)

- (7) להבטחת מחויבויות החברה על פי תנאי אגרות החוב (סדרה יד) שעבדה החברה את הכנס ביג "פאשן" נצרת.
- (8) להבטחת מחויבויות החברה על פי תנאי אגרות החוב (סדרה טז) שעבדה החברה את הכנס ביג רגבה.
- (9) להבטחת מחויבויות החברה על פי תנאי אגרות החוב (סדרה יז) שעבדה החברה את הכנס ביג "פאשן" טבריה.
- (10) 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.
- (11) להבטחת מחויבויות החברה על פי תנאי אגרות החוב (סדרה כא) שעבדה החברה את זכויותיה בנכסים יהוד, ראשון לציון, פרדס חנה וקרית גת.

3. תנאי הצמדה של התחייבויות פיננסיות המיוחסות לחברה לפי קבוצות המכשירים הפיננסיים בהתאם ל- IFRS 9

31 בדצמבר, 2023

סה"כ	ללא הצמדה	בהצמדה לבסיס אחר	בהצמדה למדד המחירים לצרכן	במטבע חוץ או בהצמדה לו	
				אירו	דולר
אלפי ש"ח					
8,944,839	1,245,501	-	7,699,320	-	18
8,944,839	1,245,501	-	7,699,320	-	18

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת

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

- (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, 2023 ו-2022 הסתכם לסך של 7,113,628, אלפי ש"ח ו-6,449,709, אלפי ש"ח, בהתאמה.

היתרה בדוחות הכספיים של אגרות החוב למועדים כאמור הסתכמה לסך של 7,617,056 אלפי ש"ח ו-7,180,129 אלפי ש"ח, בהתאמה.

נכון ליום 31 בדצמבר, 2023 לחברה הלוואה לא שוטפת בריבית קבועה אשר השווי ההוגן שלה הסתכם ל-223,433 אלפי ש"ח, היתרה בדוחות הסתכמה ל-220,000 אלפי ש"ח.

5. מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק המיוחסים לחברה

(א) רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן

ליום 31 בדצמבר, 2023

מבחן רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן

רווח מהשינוי		שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2023 אלפי ש"ח	הפסד מהשינוי		המכשיר
ירידה במדד של 1%	ירידה במדד של 0.5%		עלייה במדד של 1%	עלייה במדד של 2%	
5,256	2,628	528,507	5,256	10,513	אג"ח ז'
6,000	3,000	591,726	6,000	12,000	אג"ח ח'
5,677	2,839	562,229	5,677	11,355	אג"ח ט'
5,570	2,785	547,355	5,570	11,141	אג"ח יא'
7,403	3,702	762,462	7,403	14,806	אג"ח יב'
4,346	2,173	403,204	4,346	8,692	אג"ח יג'
3,475	1,737	336,011	3,475	6,950	אג"ח יד'
7,989	3,994	721,577	7,989	15,978	אג"ח טו'
1,922	961	178,482	1,922	3,843	אג"ח טז'
2,157	1,078	202,176	2,157	4,314	אג"ח יז'
13,217	6,608	1,200,444	13,217	26,434	אג"ח יח'
5,978	2,989	547,850	5,978	11,956	אג"ח כ'
5,360	2,680	531,605	5,360	10,720	אג"ח כא'
<u>74,350</u>	<u>37,174</u>	<u>7,113,628</u>	<u>74,350</u>	<u>148,702</u>	סה"כ

ד. גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות) (המשך)

ליום 31 בדצמבר, 2022

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 2022	עלייה במדד של 1%	עלייה במדד של 2%	
אלפי ש"ח					
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

(ב) רגישות לשינויים בריבית בנק ישראל

ליום 31 בדצמבר 2023

מבחן רגישות לשינויים בריבית בנק ישראל					המכשיר
רווח מהשינוי		שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2023	הפסד מהשינוי		
ירידה בריבית של 0.5%	ירידה בריבית של 0.25%	שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2023	עלייה בריבית של 1%	עלייה בריבית של 2%	
אלפי ש"ח					
4,970	2,485	993,852	9,939	19,877	הלוואות לזמן ארוך בריבית משתנה

ליום 31 בדצמבר 2022

מבחן רגישות לשינויים בריבית בנק ישראל					המכשיר
רווח מהשינוי		שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2022	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					
<u>3,175</u>	<u>1,587</u>	<u>634,962</u>	<u>6,350</u>	<u>12,700</u>	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 2023

מבחן רגישות לשינויים בשער החליפין של האירו					המכשיר
רווח מהשינוי		שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2023	הפסד מהשינוי		
ירידה בשע"ח של 10%	ירידה בשע"ח של 5%			עלייה בשע"ח של 5%	עלייה בשע"ח של 10%
(88,184)	(44,092)	881,838	44,092	88,184	הלוואה שניתנה לחברה סרבית
19,720	9,860	(11,775)	(9,860)	(19,720)	עסקאות החלפה אירו/שקל
<u>(68,464)</u>	<u>(34,232)</u>	<u>870,063</u>	<u>34,232</u>	<u>68,464</u>	

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%
(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 החלפה אירו/שקל
<u>(61,799)</u>	<u>(30,900)</u>	<u>813,390</u>	<u>30,900</u>	<u>61,799</u>	

(ד) רגישות לשינויים בשער החליפין של הדולר

ליום 31 בדצמבר 2023

מבחן רגישות לשינויים בשער החליפין של הדולר					המכשיר
רווח מהשינוי		שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2023	הפסד מהשינוי		
ירידה בשע"ח של 10%	ירידה בשע"ח של 5%			עלייה בשע"ח של 5%	עלייה בשע"ח של 10%
40,306	20,153	(403,059)	(20,153)	(40,306)	הלוואה שהתקבלה מביג יו אס איי
<u>40,306</u>	<u>20,153</u>	<u>(403,059)</u>	<u>(20,153)</u>	<u>(40,306)</u>	

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 לחברה1. 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.

2. שיעורי המס החלים על החברה

שיעור מס החברות בישראל בשנים 2020-2023 - 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 לחברהשומות מס סופיות

לחברה שומות מס סופיות עד וכולל שנת מס 2019.

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)

4. מסים נדחים המיוחסים לחברה

הרכב

דוחות על הרווח הכולל לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			דוחות על המצב הכספי 31 בדצמבר		
2021	2022	2023	2022	2023	
אלפי ש"ח					
-	-	-	5,618	-	<u>התחייבויות מסים נדחים</u>
53,809	82,410	23,345	668,973	692,318	מס נדחה בגין ר"ק שנגרע
(16,775)	11,338	19,707	6,899	26,606	רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה המוצג
37,034	93,748	43,052	681,490	718,924	בשווי הוגן
					אחרים
					<u>נכסי מסים נדחים</u>
2,901	-	1,031	(10,880)	(9,849)	אחרים
2,901	-	1,031	(10,880)	(9,849)	
39,935	93,748	44,083	670,610	709,075	הוצאות מסים נדחים
					התחייבויות מסים נדחים, נטו

המסים הנדחים מוצגים במאזן כדלקמן:

31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
670,610	709,075	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

2021	2022	2023	
			אלפי ש"ח
4,139	-	4,364	מסים שוטפים
39,935	93,748	44,083	מסים נדחים, ראה גם סעיף 4 לעיל
(3,828)	(1,645)	(1,678)	מסים בגין שנים קודמות
40,246	92,103	46,769	

ו. הלוואות, יתרות והתקשרויות מהותיות עם חברות מוחזקות

יתרות ועסקאות עם חברות מוחזקות

1. יתרות עם חברות מוחזקות

(א) ההרכב

31 בדצמבר

2022	2023	
		אלפי ש"ח
1,004	1,980	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-476,164 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2023 (31 בדצמבר, 2022 - סך של 292,207 אלפי ש"ח).

2. עסקאות עם חברות מוחזקות

לשנה שהסתיימה ביום

31 בדצמבר

2021	2022	2023	
			אלפי ש"ח
5,926	6,420	6,894	הכנסות מדמי ניהול

1. הלוואות, יתרות והתקשרויות מהותיות עם חברות מוחזקות (המשך)

3. הכנסות והוצאות מימון עם חברות מוחזקות

לשנה שהסתיימה ביום

31 בדצמבר

2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
51,505	158,779	177,636	הכנסות מימון
1,852	1,818	27,273	הוצאות מימון
<u>49,653</u>	<u>156,961</u>	<u>150,363</u>	

2. אירועים מהותיים בתקופת הדוח

1. בשנים האחרונות לחברה פעילות בתחום האנרגיה המתחדשת בעיקר באמצעות הפעלת מערכות פוטו-וולטאיות על גגות מרכזי הקניות המנוהלים על-ידה.

מתוך צעד אסטרטגי המשלב ניצול כלכלי של פוטנציאל הגגות הנרחב ומיצוב החברה כחברה ירוקה, הנעזרת באנרגיית השמש לשם ייצור חשמל וחיסכון באנרגיה, החברה פעלה לארגון מחדש של נכסי האנרגיה שברשותה באמצעות חברה ייעודית שתרכז את פעילות החברה בתחום, יחד עם חברת מגה אור החזקות בע"מ, בדרך של מיזוג נכסי האנרגיה שברשותה וברשות מגה אור החזקות לחברה הייעודית כאמור.

ביום 30 במרס, 2022 התקשרה ביג אנרגיה ירוקה בע"מ (להלן - "החברה הקולטת") עם מגה אור אנרגיה ירוקה בע"מ (להלן - "חברת היעד") בהסכם מיזוג (להלן - "הסכם המיזוג") אשר על פיו יבוצע שינוי מבנה באופן שבו תרוכז הפעילות המועברת (כהגדרתה בהסכם במיזוג) מחברת היעד, כאשר שינוי המבנה והמיזוג האמור יעשו ללא תמורה ובהתאם לסעיפי 103-104 לפקודת מס הכנסה. המיזוג בוצע בפטור ובכפוף לאישור של רשויות המס.

ביום 23 במרס, 2023 התקבל אישור בית המשפט לביצוע ההעברה ובכך למעשה הושלמו כל התנאים המתלים לקיום הסכם המיזוג והחברה ומגה אור החזקות בע"מ מחזיקים בחברה הקולטת בחלקים שווים (50% כל אחת), בהתאם לכך החברה הקולטת מהווה עסקה משותפת המטופלת בהתאם לשיטת השווי המאזני בדוחות של החברה.

החברה הקולטת עוסקת, באמצעות חברות ושותפויות המוחזקות על ידה (להלן - הקבוצה), ביזום, הקמה, ניהול ותפעול של ייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים, בעיקר אנרגיה פוטו-וולטאית וחוות רוח.

כתוצאה מגריעת הפעילות (טרום המיזוג) בספרי החברה ורישום המכירה בהתאם לשווי ההוגן שלה, הכירה החברה ברווח בסך של כ-6.5 מיליון ש"ח שהוכר בסעיף הכנסות אחרות. השווי ההוגן של הנכסים המזוהים וההתחייבויות המזוהות של החלק שנרכש נקבע על סך של כ-117 מיליון ש"ח.

2. בחודש ינואר 2023, אישר דירקטוריון החברה הענקה של 19,000 אופציות לנושאי משרה בחברה ("הניצעים").

להלן ההנחות שהיוו בסיס בחישוב השווי ההוגן של כל אופציה לפי המודל הבינומי:

ז. אירועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך)

- מחיר המניה - 320.5 ש"ח
מחיר המימוש - 320.5 ש"ח.
שיעור הריבית חסרת הסיכון - 3.44%.
סטיית תקן - 30.27%
השווי ההוגן כולל של האופציות ליום הענקה הסתכם לכ-1,694 אלפי ש"ח.
3. ביום 23 באוגוסט, 2023 הנפיקה החברה לציבור 155,426 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב סדרה יא' (הרחבה). התמורה הכוללת שקיבלה החברה בגין אגרות החוב הסתכמה ב-168,482 אלפי ש"ח בשיעור ריבית נקובה שנתית של 1.82%. הריבית האפקטיבית בהנפקה הנ"ל הינה בשיעור של 1.42%.
4. ביום 23 באוגוסט, 2023 הנפיקה החברה לציבור 250,486 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב סדרה יב' (הרחבה). התמורה הכוללת שקיבלה החברה בגין אגרות החוב הסתכמה ב-280,043 אלפי ש"ח בשיעור ריבית נקובה שנתית של 3.35%. הריבית האפקטיבית בהנפקה הנ"ל הינה בשיעור של 3.21%.
5. במהלך התקופה חתמה החברה על מימון מחדש של הלוואות ליווי שהועמדו לחברה כנגד הנכס בגלילות, כאשר מועד פרעון נדחה לנובמבר 2025 וכן מסגרת האשראי הוגדלה לכ-1,520 מיליון ש"ח (כ-712 מיליון ש"ח, חלק החברה).
6. ביום 9 בנובמבר, 2023, רכשה החברה 165,000 מניות של עצמה במחיר של 304.77 ש"ח למניה ובסך כולל של 50,288 אלפי ש"ח מחברת מגה אור החזקות בע"מ אשר לאותו מועד הייתה בעלת עניין בחברה. המניות נרשמו בספרי החברה כמניות רדומות באוצר.
7. ביום 28 בנובמבר, 2023, אישר דירקטוריון החברה, הענקה של 731,250 אופציות לעובדיה ונושאי משרה ("הניצעים") בחברה, בחברות בנות ובחברות קשורות של החברה, לרבות מנכ"ל, נושאי משרה ועובדים של אפי נכסים בע"מ, חברה בת של החברה.
- להלן ההנחות שהיוו בסיס בחישוב השווי ההוגן של כל אופציה לפי המודל הבינומי:
- מחיר המימוש המקורי - 295.88 ש"ח.
שיעור הריבית חסרת הסיכון - 4.05%.
סטיית תקן - 33.95%.
שיעור עזיבה - 6.7%.
מקדם מימוש מוקדם - 1.9.
- השווי הכולל של האופציות המוענקות מסתכם לכ-71,260 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.
8. ביום 26 בדצמבר, 2023, הנפיקה החברה לציבור 536,000 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב סדרה כא'. התמורה הכוללת שקיבלה החברה בגין אגרות החוב הסתכמה ב-529,600 אלפי ש"ח. בשיעור ריבית נקובה שנתית של 2.6%. הריבית האפקטיבית בהנפקה הנ"ל הינה בשיעור של 2.8%.

פרנק 4

פרטים נוספים על החברה



חלקי הדוח

פרק 1

תיאור עסקי החברה לשנת 2023

פרק 4

פרטים נוספים על החברה

פרק 2

דוח הדירקטוריון
על מצב ענייני החברה

פרק 5

דוח בדבר אפקטיביות הבקרה
הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

פרק 3

דוחות כספיים
ליום 31 בדצמבר 2023

פרק 6

מכתבי הסכמה של רואי החשבון
המבקרים של החברה

שם החברה	ביג מרכזי קניות בע"מ ("החברה")
מספר החברה 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
אתר החברה	www.bigcenters.co.il
מספרי טלפון (תקנה 25א')	073-2600420, 073-2600400
מספר פקס	073-2600426
תאריך הדוח על המצב הכספי	31 בדצמבר 2023
תאריך הדוח	20 במרס 2024

1. **תקנה 9ד' | דוח בדבר מצבת ההתחייבויות**
ראו דוח מידי שמפרסמת החברה (ת-126) במקביל לדוח תקופתי זה ("הדוח").
2. **תקנה 10א' | תמצית דוחות על הרווח הכולל לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (באלפי ש"ח)**
ראו 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 2023 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 שח)
אוגוסט 2023	אגרות חוב (סדרה יא') הרחבת סדרה	155,426,000 ש"ח ערך נקוב	23 באוגוסט, 2023	כ-168
אוגוסט 2023	אגרות חוב (סדרה יב') הרחבת סדרה	250,486,000 ש"ח ערך נקוב	23 באוגוסט, 2023	כ-280
דצמבר 2023	אגרות חוב (סדרה כא')	536,000,000 ש"ח ערך נקוב	26 בדצמבר, 2023	כ-536

בהתאם לאמור בדוחות הצעת המדף מחודשים אוגוסט ודצמבר 2023 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.

4. תקנה 11 | רשימת השקעות בחברות בת וחברות כלולות מהותיות בתאריך הדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)

שער בבורסה ליום 31.12.2023	יתרת הלוואות ושטרי הון כמוצג בספרי החברה המוחזקת (חלק קבוצת ביג ליום 31.12.2023)	שיעור אחזקה בהון המניות המונפק, בכוח ההצבעה ומהסמכות למנות דירקטורים	ערך ההשקעה, לרבות הלוואות ושטרי הון, בדוח הכספי הנפרד של החברה ליום 31.12.2023		מספר המניות המונפקות	סוג		שם החברה
			סה"כ ערך נקוב	סה"כ ערך נקוב		החברה המחזיקה	המניה	
-	הלוואה (נושאת ריבית בשיעור 3.7%) בסך 905,705 אלפי ש"ח	95%	2,205,089	59,386	59,386	רגילה	החברה	ביג אירופה
163.9 ש"ח	שטר הון (ללא ריבית) בסך 677,479 אלפי ש"ח	89.29%	5,914,415	38,048,704	38,048,704	רגילה	החברה (*)	אפי נכסים בע"מ

(*) במהלך החודשים יוני-יולי 2023, הנפיקה החברה מניות רגילות לניצע שהינו משקיע מסווג כמפורט בסעיף 8.3 להלן וכן רכשה 350,027 מניות רגילות של אפי נכסים, בעסקאות מחוץ לבורסה. נכון למועד זה, מחזיקה החברה ב-89.29% בהון ובזכויות ההצבעה של אפי נכסים.

5. תקנה 12 | שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות קשורות

לפרטים אודות שינויים בהשקעות החברה בחברות בת וחברות קשורות של החברה ראו ביאור 12 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2023 ("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 2023 (חלק החברה)	רווח (הפסד) אחר בשנת 2023 (חלק החברה)	דמי ניהול מיום 31.12.2023 ועד מועד הדוח (אומדן)	דמי ניהול מיום 31.12.2023 ועד מועד הדוח	דיבידנד מיום 31.12.2023 ועד מועד הדוח	דיבידנד מיום 31.12.2023 ועד מועד הדוח	ריבית והפרשי שער עד יום 31.12.2023	ריבית והפרשי שער מיום 31.12.2023 ועד מועד הדוח
ביג אירופה	203,265	25,426	208	1,005	-	-	92,395	348
אפי נכסים בע"מ	189,659	394,608	-	-	-	-	-	-

.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 2023, ראו סעיף 3 לעיל.
- 8.2 בשנת 2023 לא חלו הפסקות מסחר בניירות הערך של החברה, למעט בקשר עם פרסום הדוח התקופתי של החברה לשנת 2022, עם פרסום הדוח התקופתי של אפי נכסים לשנת 2022 ועם פרסום דוח של אפי נכסים לרבעון השני של 2023.
- 8.3 בנוסף, במהלך שנת 2023 הנפיקה החברה 6,879 מניות רגילות של החברה בגין מימוש אופציות לא רשומות לעובדים ונושאי משרה, 151,361 מניות חסומות לעובדים ונושאי משרה ו-471,618 מניות רגילות של החברה לניצע שהינו משקיע מסווג בתמורה ל-1,197,000 מניות רגילות של אפי נכסים אשר הועברו לחברה. לפרטים נוספים ראו דיווח החברה מיום 19 ביוני, 2023 (אסמכתא מספר: 2023-01-056980), המובא בדוח בדרך של הפנייה. כמו כן, במהלך שנת 2023 נוצרו בהון החברה מניות רדומות. לפרטים נוספים ראו דיווח של החברה מיום 8 בנובמבר, 2023 (אסמכתא מספר: 2023-01-102145), המובא בדוח בדרך של הפנייה.

9. תקנה 21 | תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה

להלן פרטים אודות התגמולים שניתנו בשנת 2023 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:¹

שם	תפקיד	היקף משרה	שיעור אחזקה בהון למועד הדוח	שכר ²	מענק	תשלום מבוסס מניות	דמי יעוץ לרבות תשלום לדירקטורים	אחר ³	סה"כ (באלפי ש"ח)
מר איתן בר זאב	יו"ר דירקטוריון פעיל של החברה	100%	0.98% ⁴	4,295	1,050	4,915	-	-	10,260
מר חי גאליס	מנכ"ל החברה	100%	0.23%	1,978	478	2,292	-	156	4,904
מר אסף נגר	משנה למנכ"ל ואחראי תחום הכספים	100%	0.22%	1,837	442	2,256	-	154	4,689
מר מיכאל בר ⁵	נשיא ומנכ"ל BIG USA, מנכ"ל ביג אירופה	100%	0.06%	1,403	890	754	-	617	3,664
מר אבי ברזילי	מנכ"ל אפי נכסים	100%	-	2,103	534	450	-	142	3,229
יתר הדירקטורים	-	-	0.001%	-	-	698	1,888	-	2,586

1 סכומי התגמולים מוצגים במונחי עלות לחברה.

2 רכיב השכר הנקוב בטבלה לעיל מהווה את העלות הכוללת של השכר, לרבות משכורת, הפרשות סוציאליות ותנאים נלווים כמקובל.

3 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.

4 המניות מוחזקות גם באמצעות רעייתו.

5 במהלך שנת 2023 קיבל מר מיכאל בר מענק חד פעמי ותשלום עבור התחשבות עתידית בגין סיום העסקה בעקבות מימוש פעילות ביג USA בסכום כולל של 1,022 אלפי ש"ח.

9.1. 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. לפרטים אודות ההתקשרות האמורה, ראו ביאור 23(1) לדוחות הכספיים ודוח מידי של החברה מיום 2 במאי 2020 (אסמכתא מספר: 2020-01-043167), המובא 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. לפרטים אודות תנאי כהונתו והעסקתו, ראו ביאור 23(1) לדוחות הכספיים ודוח מידי של החברה מיום 5 במרס 2023 (אסמכתא מספר: 2023-01-020194), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

לפרטים אודות אופציות לא רשומות שקיבל מר איתן בר זאב בחודש ינואר 2024, ראו דוחות שפרסמה החברה ביום 28 בנובמבר 2023 (אסמכתאות מספר: 2023-01-107581 ו-2023-01-107587), 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 ש"ח למניה. התמורה תמומן באמצעות הלוואה מתאגיד בנקאי בתנאי Full Recourse, בערבות החברה כנגד שעבוד המניות לטובתה. לפרטים ראו דוח מידי של החברה מיום 14 בפברואר 2023 (אסמכתא מספר: 2023-01-014626), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

9.2. 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. 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, ראו ביאור 23(2) לדוחות הכספיים ודוח מידי של החברה מיום 5 במרס 2023 (אסמכתא מספר: 2023-01-020194), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

לפרטים אודות אופציות לא רשומות שקיבל מר חי גאליס בחודש ינואר 2024 ראו דוחות שפרסמה החברה ביום 28 בנובמבר 2023 (אסמכתאות מספר: 2023-01-107581 ו-2023-01-107587), 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, ראו דוח מידי של החברה מיום 30 בינואר 2023 (אסמכתא מספר: 2023-01-011005), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

ביום 13 בפברואר 2023 אישר דירקטוריון החברה הקצאה של 8,883 מניות רגילות של החברה למר גאליס, במחיר של 281.42 ש"ח למניה. התמורה תמומן באמצעות הלוואה מתאגיד בנקאי בתנאי Full Recourse, בערבות החברה כנגד שעבוד המניות לטובתה. לפרטים ראו דוח מידי של החברה מיום 14 בפברואר 2023 (אסמכתא מספר: 2023-01-014626), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

9.3. 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, 2022 ו-2023 בהיקפים שונים⁶.

לפרטים אודות אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה להאריך את תקופת המימוש של האופציות שהוענקו בחודש ינואר 2019, לתקופה בת שנתיים נוספות, ראו דוח מידי 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 ש"ח למניה. התמורה תמומן באמצעות הלוואה מתאגיד בנקאי בתנאי Full Recourse, בערבות החברה. לפרטים ראו דוח מידי של החברה מיום 14 בפברואר 2023 (אסמכתא מספר: 2023-01-014626), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

6 נכון למועד הדוח, למר נגר 23,334 אופציות משנת 2019, 43,337 אופציות משנת 2020, 43,337 אופציות משנת 2022 ו-60,000 אופציות משנת 2023.

9.4. מר מיכאל בר החל לכהן כנשיא ביג USA במאי 2018 ובינואר 2020 החל לכהן גם כמנכ"ל ביג USA. בחודש אוגוסט 2023, החל מר מיכאל בר לכהן במקביל כמנכ"ל ביג אירופה. בתמורה לשירותיו משולם למר מיכאל בר שכר חודשי, בתוספת גילום שווי רכב וטלפון נייד וכן הפרשות סוציאליות כפי שהחוק ההולנדי מחייב.

מכח תכנית האופציות משנת 2016, הוקצו למר מיכאל בר אופציות במהלך השנים 2019-2020 ו-2022 בהיקפים שונים.⁷

לפרטים אודות אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה להאריך את תקופת המימוש של האופציות שהוענקו בחודש ינואר 2019, לתקופה בת שנתיים נוספות, ראו דוח מידי של החברה מיום 30 בינואר 2023 (אסמכתא מספר: 2023-01-011005), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

9.5. 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 140 אלפי ש"ח (צמוד למדד). בנוסף, מר ברזילי יהיה זכאי לכך שאפי נכסים תעמיד ערבות להבטחת הלוואה (שייטול מגורם מממן לשם רכישת מניות של אפי נכסים, בסכום 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 וכן להטבות אחרות כמקובל באפי נכסים למנכ"ל החברה,

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, וזאת בשים לב לפרסומה של הצעת הרכש המלאה למניות אפי נכסים על ידי החברה ובהתאם במהלך שנת 2023 פקעו כלל האופציות שהוענקו לו במסגרת תוכנית התגמול ההוני 2022. לתאריך הדוח התקופתי, מר אבי ברזילי אינו מחזיק בניירות ערך ההמירים של אפי נכסים.

בחודש ינואר 2024, אישרה האסיפה הכללית של אפי נכסים הקצאה של 60,000 אופציות של החברה למר ברזילי, לאחר שההקצאה כאמור, אושרה בוועדת התגמול והדירקטוריון של החברה בחודש נובמבר 2023. לפרטים אודות תנאי האופציות ראו דוח שפרסמה החברה ביום 28 בנובמבר 2023 (אסמכתא מספר: 2023-01-107581), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

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).

9.6. בהתאם לאמור במדיניות התגמול של החברה, קבע דירקטוריון החברה 3 פרמטרים שישמשו לצורך חישוב המענק השנתי לנושאי המשרה בגין שנת 2023: NOI 30%/35% ישראל; NOI 15% ביג אירופה 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.

9.7. 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 2023:

מיום 1 בינואר 2023 ועד ליום 9 באוקטובר 2023, הדירקטורים והדירקטורים החיצוניים בחברה (למעט יו"ר הדירקטוריון) היו זכאים לגמול שנתי וגמול השתתפות בהתאם לסכום הקבוע, כהגדרתו בתוספת השנייה ובתוספת השלישית לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 ("תקנות הגמול"). החל מיום 10 באוקטובר 2023 ונכון למועד הדוח, הדירקטורים והדירקטורים החיצוניים בחברה (למעט יו"ר הדירקטוריון) זכאים לגמול שנתי וגמול השתתפות בהתאם לסכום המרבי, כהגדרתו בתקנות הגמול, כפי שיהיו מעת לעת, בגין כהונתם כדירקטורים בחברה.

⁷ נכון למועד הדוח, למר בר 15,000 אופציות משנת 2019, 15,000 אופציות משנת 2020 ו-13,500 אופציות משנת 2022.

סך הגמול במזומן שניתן בגין שנת 2023, לדירקטורים החיצוניים ולדירקטורים שניהנו בחברה במהלך שנת הדוח והזכאים לגמול דירקטורים, לרבות ההוצאות הנלוות אליו, הסתכם בכ-1,888 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 קנז ברייר, לדירקטור החיצוני מר יפתח רון - טל ולדירקטור מר ישראל יעקבי. לפרטים ראו דוח מידי של החברה מיום 5 במרס 2023 (אסמכתא מספר: 2023-01-011002), 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 במישרין 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: 2021-01-113841). לפרטים נוספים אודות אחזקותיהם של בעלי השליטה במניות החברה למועד הדוח, ראו דוח מידי מיום 7 בינואר 2024 (אסמכתא מספר: 2024-01-002395), 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 2023 או במהלך התקופה מיום 1 בינואר 2024 ועד למועד פרסום דוח זה או שהינן עדיין בתוקף במועד הדוח (למעט עסקאות זניחות כאמור בסעיף 11.2 לחלק 4 לדוח):

11.1. עסקאות המניות בסעיף (4)270 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 2016⁸, 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 2021¹⁰, הינו בהתאם לאמור בסעיף 9.9 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 ואו הפוליסות לביטוח אחריות נושאי משרה רק ביחס לתקרת ההשתתפות העצמית בפוליסת הביטוח, ללא שינוי ביתר תנאי הביטוח¹³.

תנאי פוליסת הביטוח כאמור, יחולו על כלל נושאי המשרה והדירקטורים אשר כיהנו ו/או המכהנים ו/או שיהנו 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 1ב(5) ו-1א לתקנות ההקלות, כמפורט בדוחות מידיים

8 ראו דוח מידי של החברה מיום 29 בספטמבר 2016 (אסמכתא מספר: 2016-01-057033) המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

9 ראו דוח מידי של החברה מיום 29 במאי 2019 (אסמכתא מספר: 2019-01-046035) המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

10 ראו דוח מידי 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 מידי של החברה מיום 16 במרס 2021 (אסמכתא מספר: 2021-01-036168).

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 שכיהן 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, בתנאים הקיימים בחברה. לפרטים ראו דוח משלים לדוח זימון האסיפה הכללית מיום 5 במרס 2023 (אסמכתא מספר: 2023-01-011002) המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

11.2. עסקאות זניחות

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 מרס 2024, 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 - התחייבויות 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, שתיקבע על-ידי החברה, ובלבד שאמת המידה הרלבנטית המחושבת לעסקה תהיה בשיעור של אחוז אחד (1%) ומטה והיקפה אינו עולה על 1 מיליון 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 מדר), 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 מדר). 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, ראו דיווח של החברה (ת-87) מיום 7 בינואר 2024 (אסמכתא מספר: 2024-01-002395) וכן דיווח מיידי (ת-76) מיום 20 בפברואר 2024 (אסמכתא מספר: 2024-01-015220), המובאים בדוח זה בדרך של הפניה.

13. תקנה 24א' | הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים

לפרטים אודות ההון הרשום והמונפק של החברה וניירות הערך ההמירים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, ראו ביאורים 20 ו-21 לדוחות הכספיים.

נכון למועד סמוך לדוח זה, ההון הרשום והמונפק וניירות הערך ההמירים של החברה הנם כמפורט בדוח מיידי של החברה מיום 25 בפברואר 2024 (אסמכתא מספר: 2024-01-016480) המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

14. תקנה 24ב' | מרשם בעלי המניות

למרשם בעלי המניות האחרון של החברה, ראו קובץ נלווה למצבת הון ומרשמי ניירות הערך של התאגיד והשינויים בה, כפי שפרסמה החברה בדוח מיידי (ת-87) מיום 25 בפברואר 2024 (אסמכתא מספר: 2024-01-016480), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

15. תקנה 26 | הדירקטורים של החברה

איתן בר זאב			
מספר זיהוי	031085665	תאריך לידה	26 ביוני 1952
מען להמצאת כתבי בי-דין	ספיר 1 הרצליה	נתינות	ישראלית
תפקיד בחברה	יו"ר הדירקטוריון	חברות בועדות דירקטוריון	-
דירקטורית חיצונית	-	דירקטורית בלתי תלויה	-
בעל/ת מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	עובד/ת של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין	לפרטים אודות הסכם העסקה של החברה עם מר בר זאב ראו סעיף 9.1 לעיל.
היום בו החל/ה לכהן כדירקטורית בחברה	27 בדצמבר 2004	השכלה	B.A בכלכלה, האוניברסיטה העברית בירושלים
עיסוק בחמש השנים האחרונות	מנכ"ל החברה, מנכ"ל ביג USA ויו"ר דירקטוריון אפי נכסים בע"מ	בן/בת משפחה של בעל עניין	-
<p>דירקטורית שהחברה רואה אות/תה כבעל/ת מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות</p> <p>כן</p>			
<p>תאגידים נוספים בהם הוא/היא מכהן/ת כדירקטורית</p> <p>מצוקים חיפה (1995) בע"מ, ביג יו.אס.איי בע"מ, ביג און ליין בע"מ, ביג צפון אמריקה בע"מ, ביג מרכזים מסחריים בע"מ, חוצות רגבה בע"מ, רגבה נכסים (1992) בע"מ, ביג מגה אור עפולה בע"מ, ביג מגה 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 קסטינה בע"מ, קניאל אריזות משקה בע"מ, קניאל תעשיות א.ט.ג. בע"מ, מגה אור מודיעין בע"מ, ביג אאוטלט ירכא בע"מ, Big USA Inc, אפי נכסים בע"מ, כפיר נלי אחזקות בע"מ, לאומי פרטנרס בע"מ, קרנות תשרי בע"מ, ביג מגה אנרגיה מתחדשת בע"מ, דוד דנילוף יזמות בע"מ, ביג דנילוף מלונאות בע"מ, ביג מרכזי קניות מלונאות בע"מ, ביג דיור מוגן בע"מ, שבעת הכוכבים דיור מוגן בע"מ.</p>			

ישראל יעקבי			
מספר זיהוי	054327283	תאריך לידה	23 ביוני 1956
מען להמצאת כתבי בי-דין	ברקנית 239 מודיעין מכבים רעות	נתינות	ישראלית
תפקיד בחברה	דירקטור	חברות בוועדות דירקטוריון	חבר בוועדת הביקורת והתגמול, חבר בוועדת מאזן
דירקטורית חיצונית	-	דירקטורית בלתי תלויה	-
בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	עובדת/ת של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין	-
היום בו החלה לכהן כדירקטורית בחברה	14 באוגוסט 2016	השכלה	B.A בכלכלה, האוניברסיטה העברית בירושלים; M.A מנהל עסקים, אוניברסיטת בר אילן; קורס דירקטורים
עיסוק בחמש השנים האחרונות	דירקטור בחברות	בן/בת משפחה של בעל עניין	-
דירקטורית שהחברה רואה אותה/תה כבעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות			
תאגידים נוספים בהם הוא/היא מכהן/נת כדירקטורית		חנן מור אחזקות בע"מ, ריטיילורס בע"מ.	

דניאל נפתלי			
מספר זיהוי	052996956	תאריך לידה	27 בדצמבר 1981
מען להמצאת כתיב בי-דין	ספיר 1 הרצליה	נתינות	ישראלית
תפקיד בחברה	דירקטור	חברות בוועדות דירקטוריון	-
דירקטורית חיצונית	-	דירקטורית בלתי תלויה	-
בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית	בעל כשירות מקצועית	עובדת של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין	-
היום בו החלה לכהן כדירקטורית בחברה	28 בספטמבר, 2016	השכלה	B.A במנהל עסקים עם התמחות במימון
עיסוק בחמש השנים האחרונות	השקעות הון סיכון וכלליות	בן/בת משפחה של בעל עניין	בנו של מר רון (רוני) נפתלי, מבעלי השליטה בחברה
דירקטורית שהחברה רואה אותה כבעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות	לא		
תאגידים נוספים בהם הוא/היא מכהן/נת כדירקטורית			ריקו ט.מ. בע"מ, אדתום בע"מ, תלמה שלמה טראוול סולושיינס בע"מ, נפתל החזקות בע"מ.

ורד יצחקי

מספר זיהוי	025437542	תאריך לידה	13 ביוני 1973
מען להמצאת כתבי בי-דין	לבונה 2, נווה צוף	נתינות	ישראלית
תפקיד בחברה	דירקטורית חיצונית	חברות בוועדות דירקטוריון	יו"ר ועדת מאזן; חברה בוועדת הביקורת והתגמול
דירקטורית חיצונית/	כן	דירקטורית בלתי תלויה	כן
בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית	בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית	עובדת של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין	-
היום בו החלה/ה לכהן כדירקטורית בחברה	9 באוקטובר, 2017	השכלה	B.A בכלכלה ומנהל עסקים, אוניברסיטת בר אילן; M.A בכלכלת עסקים, אוניברסיטת בר אילן; רישיון בניהול תיקים וייעוץ השקעות, הרשות לניירות ערך
עיסוק בחמש השנים האחרונות	מנכ"לית ובעלים איזי פייננס – אשראי חוץ בנקאי, מנכ"לית ובעלים פרוטקטיב ייעוץ פיננסי.	בן/בת משפחה של בעל עניין	-
דירקטורית שהחברה רואה אותה/תה כבעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות			
כן			
תאגידים נוספים בהם הוא/היא מכהן/נת כדירקטורית	רפאל מערכות לחימה מתקדמות בע"מ.		

נגה קנז-בריר ¹⁴			
מספר זיהוי	022433072	תאריך לידה	4 באוקטובר 1966
מען להמצאת כתבי בי-דין	טרומפלדור 37, תל אביב	נתינות	ישראלית ואמריקאית
תפקיד בחברה	דירקטורית חיצונית	חברות בוועדות דירקטוריון	יו"ר ועדת הביקורת והתגמול, חברה בוועדת מאזן
דירקטורית חיצונית	כן	דירקטורית בלתי תלויה	כן
בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית	בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית	עובדת של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין	-
היום בו החלה לכהן כדירקטורית בחברה	11 באפריל 2018	השכלה	בוגר בכלכלה ומנהל עסקים, אוניברסיטת חיפה; קורס דירקטורים, להב; קורסים מקצועיים בתחום שוק ההון; רישיון בניהול תיקים וייעוץ השקעות, הרשות לניירות ערך.
עיסוק בחמש השנים האחרונות	דירקטורית בחברות	בן/בת משפחה של בעל עניין	-
דירקטורית שהחברה רואה אותה/תה כבעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות	כן		
תאגידים נוספים בהם הוא/היא מכהן/נת כדירקטורית			חילן בע"מ, MGG (BVI) Limited, אקונרג' אנרגיה מתחדשת בע"מ, להב אל.אר רילאסטייט בע"מ.

¹⁴ יצוין כי ביום 12 במרס 2024, החליטה אסיפת בעלי המניות של החברה שלא להאריך את כהונתה של גב' נגה קנז-בריר לכהונה שלישית וגב' קנז-בריר תסיים את כהונתה כדירקטורית חיצונית בחברה ביום 10 באפריל 2024.

נועה נפתלי			
מספר זיהוי	336458062	תאריך לידה	11 במרס 1991
מען להמצאת כתבי בי-דין	רח' חנינא 23, תל אביב	נתינות	ישראלית ואמריקאית
תפקיד בחברה	דירקטורית	חברות בועדות דירקטוריון	-
דירקטורית חיצונית	-	דירקטורית בלתי תלויה	-
בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית	בעלת כשירות מקצועית	עובדת של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין	-
היום בו החלה לכהן כדירקטורית בחברה	1 ביולי, 2019	השכלה	B.A ביחסים בינלאומיים, Tufts University, בוסטון, ארה"ב; M.A בממשל, ניהול סכסוכים ודיפלומטיה, המרכז הבינתחומי הרצליה. קורס אסטרטגיה עסקית בת קיימא, Harvard Business School online; קורס שליטה במשא ומתן, הנהגה פיננסית, עסקים גלובליים
עיסוק בחמש השנים האחרונות	מנהלת עסקית בסידרוס – בית הארחה, גיוס כספים וקשרי חוץ בארגונים ועמותות; חברת ועדת מנהל בעמותת כח נשים	בן/בת משפחה של בעל עניין	בתו של מר יהודה נפתלי, מבעלי השליטה בחברה
דירקטורית שהחברה רואה אות/תה כבעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות		לא	
תאגידים נוספים בהם הוא/היא מכה/נת כדירקטורית		-	

דורון ברין

מספר זיהוי	23054356	תאריך לידה	19 בדצמבר 1967
מען להמצאת כתבי בי-דין	הארבעה 21 תל אביב	נתינות	ישראלית
תפקיד בחברה	דירקטור	חברות בועדות דירקטוריון	-
דירקטורית חיצונית	-	דירקטורית בלתי תלויה	-
בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית	בעלת כשירות מקצועית	עובדת של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין	-
היום בו החל/ה לכהן כדירקטורית בחברה	18 בנובמבר, 2021	השכלה	B.A בכלכלה ומדעי המחשב, אוניברסיטת תל אביב; M.A בכלכלה, אוניברסיטת תל אביב.
עיסוק בחמש השנים האחרונות	מנהל השקעות בקרן לניהול קרנות גידור ספרה ניהול קרנות בע"מ.	בן/בת משפחה של בעל עניין	אחיו של מר יהודה נפתלי ומר רון (רוני) נפתלי, בעלי השליטה בחברה
דירקטורית שהחברה רואה אות/תה כבעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות	-		
תאגידים נוספים בהם הוא/היא מכהן/נת כדירקטורית			Sphera Healthcare US, Sphera Global Healthcare Master Fund, Sphera Global Healthcare Fund, ספרה גלובל ניהול אסטרטגיות בע"מ, ספרה פארק-אין אחזקות בע"מ.

הילה אמסטרדם			
מספר זיהוי	024996399	תאריך לידה	3 בספטמבר 1970
מען להמצאת כתבי בי-דין	קוסובסקי 10/11 תל אביב	נתינות	ישראלית
תפקיד בחברה	דירקטורית חיצונית	חברות בוועדות דירקטוריון	חברה בוועדת הביקורת והתגמול, חברה בוועדת מאזן
דירקטורית חיצונית	כן	דירקטורית בלתי תלויה	כן
בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית	בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית	עובדת/ת של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין	-
היום בו החלה/ה לכהן כדירקטורית בחברה	12 במרס 2023	השכלה	תואר ראשון בכלכלה (B.A), התמחות במימון, אוניברסיטת בן גוריון; תואר שני במנהל עסקים (MBA), אוניברסיטת בן גוריון
עיסוק בחמש השנים האחרונות	מנהלת עסקים ראשית בלמדן אחזקות בע"מ	בן/בת משפחה של בעל עניין	-
דירקטורית שהחברה רואה אותה/תה כבעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות	כן		
תאגידים נוספים בהם הוא/היא מכהן/נת כדירקטורית		אוריין ש.מ. בע"מ, מטרו מוטור אחזקות בע"מ, מגדלי הים התיכון בע"מ, מטרו-דגן בע"מ.	

16. תקנה 26א' | נושאי משרה בכירה

שם	מספר זיהוי	תאריך לידה	מועד תחילת כהונה	תפקיד שהוא ממלא בחברה, 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(*)	לא	MBA ו-BA במנהל עסקים, התמחות בשיווק, אוניברסיטת מנצ'סטר-הקריה האקדמית	משנה למנכ"ל של קבוצת ביג
אסף נגר	034401505	6 באוקטובר 1977	1 ביולי 2019	משנה למנכ"ל ואחראי תחום הכספים(*)	לא	BA במנהל עסקים התמחות בחשבונאות MBA ו-BA במנהל עסקים, התמחות במימון, המסלול האקדמי של המכללה למנהל. רו"ח מוסמך	סמנכ"ל כספים ואחראי תחום החשבונאות של קבוצת ביג
ארז יהודה מילשטיין	022981815	25 ביוני 1967	נובמבר 2012	סמנכ"ל בינוי והנדסה(*)	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' זיהר ושות'
יניב קומימי	033941683	28 במרס 1977	27 באפריל	סמנכ"ל פיתוח ישראל(*)	לא	בוגר בכלכלה ומנהל	סמנכ"ל פיתוח

שם	מספר זיהוי	תאריך לידה	מועד תחילת כהונה	תפקיד שהוא ממלא בחברה, בחברה בת של החברה, או בבעל עניין בה	בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה	השכלה	עיסוק 5- השנים האחרונות
			2015			עסקים, המכללה האקדמית יהודה ושומרון	ישראל בקבוצת ביג
ערן אמציה	023962830	4 בספטמבר 1968	1 ביוני 2016	סמנכ"ל תפעול, שיווק וניהול(*)	לא	בוגר מנהל עסקים וחשבונאות מהמכללה למינהל. רו"ח מוסמך	סמנכ"ל תפעול ושיווק בחברה
טל דוד 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. רו"ח מוסמך	חשב בחברה
עזרא עוזי אלי	033008087	11 ביולי 1976	1 באוגוסט 2018	סמנכ"ל פיתוח עסקי חו"ל ויועץ משפטי ראשי(*)	לא	בוגר במשפטים (LLB), המכללה למנהל; MBA במנהל עסקים, המכללה למנהל, התמחות בחשבונאות ומימון. עו"ד מוסמך	סמנכ"ל פיתוח עסקי חו"ל בקבוצת ביג
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 לסמנכ"ל וסמנכ"ל תשתיות ואנרגיה בחברת TMNG

* נושאי המשרה האמורים מכהנים גם כדירקטורים בחברות בנות וקשורות של החברה.

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
בשנת הדוח לא חל שינוי בתקנון של החברה. לפרטים אודות תקנון החברה המעודכן למועד הדוח, ראו 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, ראו סעיף 8.3 לעיל.

20.3. שינוי תזכיר או תקנון החברה:
ראו סעיף 19 (תקנה 28) לעיל.

20.4. פדיון ניירות ערך בני פדיון, כמשמעותם בסעיף 312 לחוק החברות:
אין.

20.5. פדיון מוקדם של אגרות חוב:
אין.

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 אסיפות כלליות מיוחדות בימים 12 במרס 2023 ו-12 במרס 2024. לפרטים אודות נושאים שעל סדר יומן של האסיפות ראו דוחות מיידיים של החברה מיום 5 במרס 2023 (אסמכתא מספר: 2023-01-011002) ומיום 1 בפברואר 2024 (אסמכתא מספר: 2024-01-010225), בהתאמה, המובאים בדוח זה בדרך של הפניה. לפרטים אודות תוצאות הצבעה באסיפות כאמור, ראו דוחות מיידיים של החברה מיום 12 במרס 2023 ו-13 במרס 2024 (אסמכתאות מספר: 2023-01-021595 ו-2024-01-025404, בהתאמה), המובאים בדוח זה בדרך של הפניה.

21. תקנה 29א' | החלטות החברה

21.1. אישור פעולות נושא משרה לפי סעיף 255 לחוק החברות:
אין.

21.2. פעולה של נושא משרה לפי סעיף 254(א) לחוק החברות אשר לא אושרה, בין אם הובאה לאישור לפי סעיף 255 לחוק החברות ובין אם לא:
אין.

21.3. עסקאות חריגות הטעונות אישורים מיוחדים לפי סעיף 270(1) לחוק החברות:
למען הזהירות, מפנה החברה לעסקאות החברה עם בעלי השליטה בה, כמפורט בסעיף 11 לעיל.

21.4. פטור, ביטוח או התחייבות לשיפוי לנושא משרה, שבתוקף בתאריך הדוח:
ראו סעיף 11.1 לעיל.

חי גאליס
מנכ"ל החברה

איתן בן זאב
יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 20 במרס 2024

פרק 5

דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית
על הדיווח הכספי ועל הגילוי



חלקי הדוח

פרק 1

תיאור עסקי החברה לשנת 2023

פרק 4

פרטים נוספים על החברה

פרק 2

דוח הדירקטוריון
על מצב ענייני החברה

פרק 5

דוח בדבר אפקטיביות הבקרה
הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

פרק 3

דוחות כספיים
ליום 31 בדצמבר 2023

פרק 6

מכתבי הסכמה של רואי החשבון
המבקרים של החברה

דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 19ב(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), 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:

אסף נגר

משנה למנכ"ל
ואחראי תחום
הכספים בחברה

חי גאליס

מנהל כללי

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.
2. התהליך אותו רואה החברה כמהותי מאוד לדיווח הכספי ולגילוי הינו תהליך הערכת שווי נדל"ן להשקעה.
3. עדכון המטריות במטרה לוודא שהתהליכים והאתרים המהותיים נכללו במיפוי הנכחי.
4. עדכון התהליכים והבקרות בתחומי הפעילות ובאתרים שנקבעו כמהותיים ביותר בפעילות החברה, ככל שנדרש, בהתאם לשינויים שחלו בשנת 2023.
5. 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 2023 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 בייג מרכזי קניות בע"מ (להלן – התאגיד) לשנת 2023 (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 –

א. 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.

20 במרס, 2024

חי גאליס, מנכ"ל

הצהרת נושא המשרה

הבכיר ביותר בתחום הכספים

לפי תקנה 9ב(ד)(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 2023 (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; מסקנותי לגבי הערכתי כאמור הובאו לפני הדירקטוריון והנהלה ומשולבות בדוח זה.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

20 במרס, 2024

אסף נגר, משנה למנכ"ל

ואחראי תחום הכספים בחברה

פרק 6

מכתבי הסכמה של רואי
החשבון המבקרים של החברה



חלקי הדוח

פרק 1

תיאור עסקי החברה לשנת 2023

פרק 4

פרטים נוספים על החברה

פרק 2

דוח הדירקטוריון
על מצב ענייני החברה

פרק 5

דוח בדבר אפקטיביות הבקרה
הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

פרק 3

דוחות כספיים
ליום 31 בדצמבר 2023

פרק 6

מכתבי הסכמה של רואי החשבון
המבקרים של החברה

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 20 במרס, 2024 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2023 ו- 2022 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023.
- (2) דוח רואה החשבון המבקר מיום 20 במרס, 2024 על ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר, 2023, בהתאם לסעיף 9ב' (ג) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.
- (3) דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 20 במרס, 2024 על מידע כספי נפרד של החברה לימים 31 בדצמבר 2023 ו- 2022 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023, לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.

בכבוד רב,

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
20 במרס, 2024



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 מזריש

שמאית מקרקעין

ישראל פרץ

שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים

ברק נגבי

כלכלן ושמאי מקרקעין

טל אסרף

הנדסאי בניין

מיכל שלג

כלכלנית

סער טרץ

הנדסאי בניין

אדריאן מויסקו

הנדסאי בניין

לירון כמיסה

כלכלנית

טוהר אלבו

כלכלנית

חוות דעת – שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: אומדן שווי מרכז מסחרי הידוע בשם "BIG יוקנעם"

שדרות יצחק רבין, יוקנעם





תוכן עניינים

5..... פרטי הנכס :

6..... תאור הנכס והסביבה.

11..... הרקע התכנוני.

16..... רישוי.

20..... הזכויות בנכס.

24..... גורמים ושיקולים באומדן השווי.

29..... תחשיבים :

33..... ש ו מ ה



18 בדצמבר 2023

מספרנו: 30124.901/2023

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 שוויו, 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 IAS 40 – נדל"ן להשקעה (ומקבילו הישראלי תקן 16)אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדוח"ות של החברה המפורסמים לצבור. הנני מציין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 222(א) חוק החברות התשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

פירטי 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 בתאגידי 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 (על ידי המשנה למנכ"ל - מר אסף נגר)
- מועד הזמנת חוות הדעת** : 18 בדצמבר 2023
- 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.
- הנסיבות בגינן בוצעה ההתקשרות** : לצורך דוחות כספיים ישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S
- תאריך הביקור בנכס¹** : 18 בדצמבר 2023
- המועד הקובע לחוות הדעת:** 31 בדצמבר 2023
- 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 הביקור בנכס נערך על ידי גיא פורטל, שמאי מקרקעין.



פרטי הנכס:

11081	:	גוש
36 (בשלמות)	:	חלקה
26,263 מ"ר	:	שטח חלקה רשום
1 לפי תוכנית בניין עיר מספר 1/מע/מק/56/9190	:	מגרש מספר
26,260 מ"ר ¹	:	שטח המגרש
12,967 מ"ר ברוטו	:	שטח בנוי ²
רחוב יצחק רבין, יוקנעם עילית	:	מיקום
חכירה מהוונת ממנהל מקרקעי ישראל (ראה פרק "הזכויות בנכס")	:	זכויות

¹ שטח המגרש עפ"י חוזה החכירה הינו 26,680 מ"ר, שטח המגרש בהתאם לתוכנית בניין עיר מספר 1/מע/מק/56/9190 הינו 26,260 מ"ר, מטעמי שמרנות נתייחס לשטח הקטן מבין השניים כפי שמופיע בתוכניות בניין העיר.

² בהתאם להיתר בנייה מספר 200901117 מיום 18/7/2010.

תאור הנכס והסביבה

נשוא חוות הדעת מהווה מרכז מסחרי המכונה "BIG יוקנעם", הממוקם ברחוב יצחק רבין פינת רחוב יער אודם, יוקנעם.

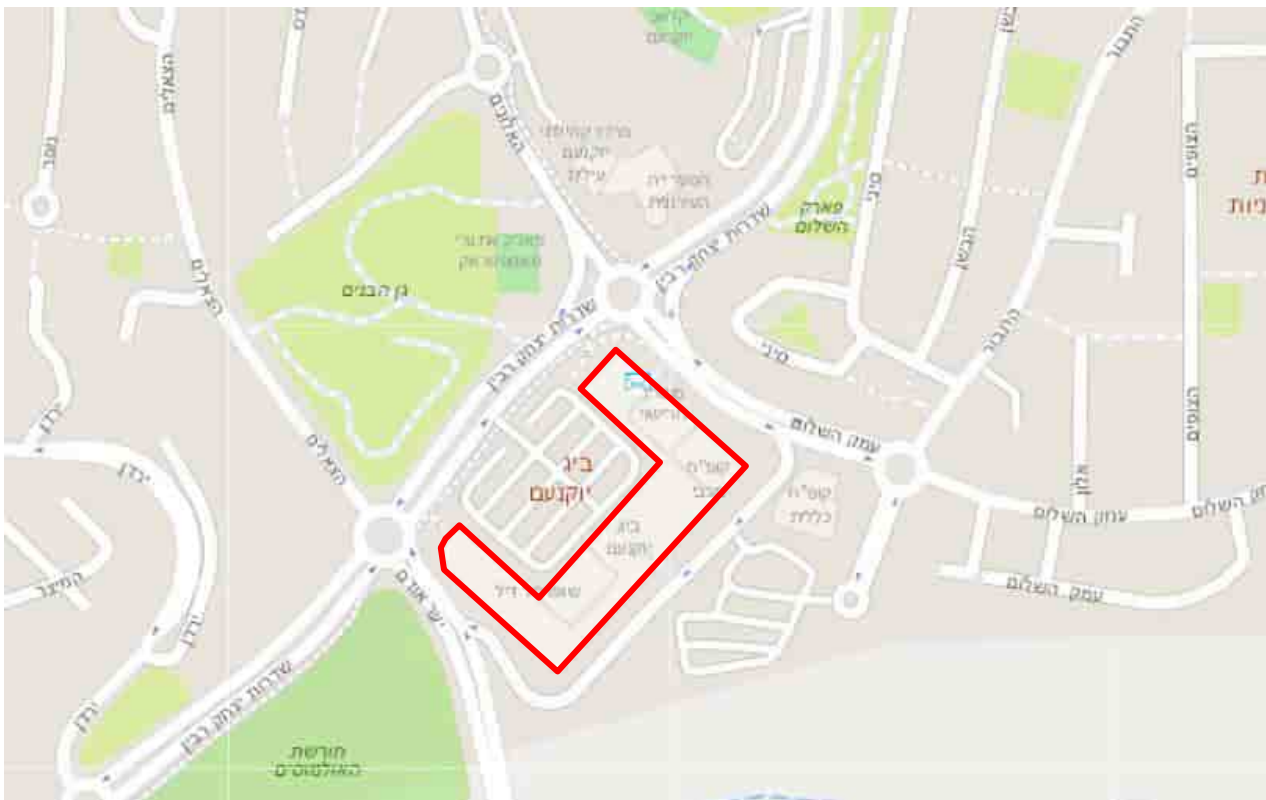
המרכז המסחרי "BIG יוקנעם", הוקם על קרקע הידועה כגוש מספר 11081, חלקה מספר 36 בשטח רשום של 26,263 מ"ר, אשר מהווה את מגרש מספר 1 לפי תוכנית בניין עיר מספר 1/מע/מק/56/9190.

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 לחודש אוקובר 2023, מתגוררים ביקנעם כ- 25,200 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.

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'י מסחרי). גובה הפנים בקומה נע בין 6.1 מטר ל- 6.75 מטר. הקומה כוללת חלוקה פנימית ליחידות מסחריות, המושכרות לשוכרים שונים.

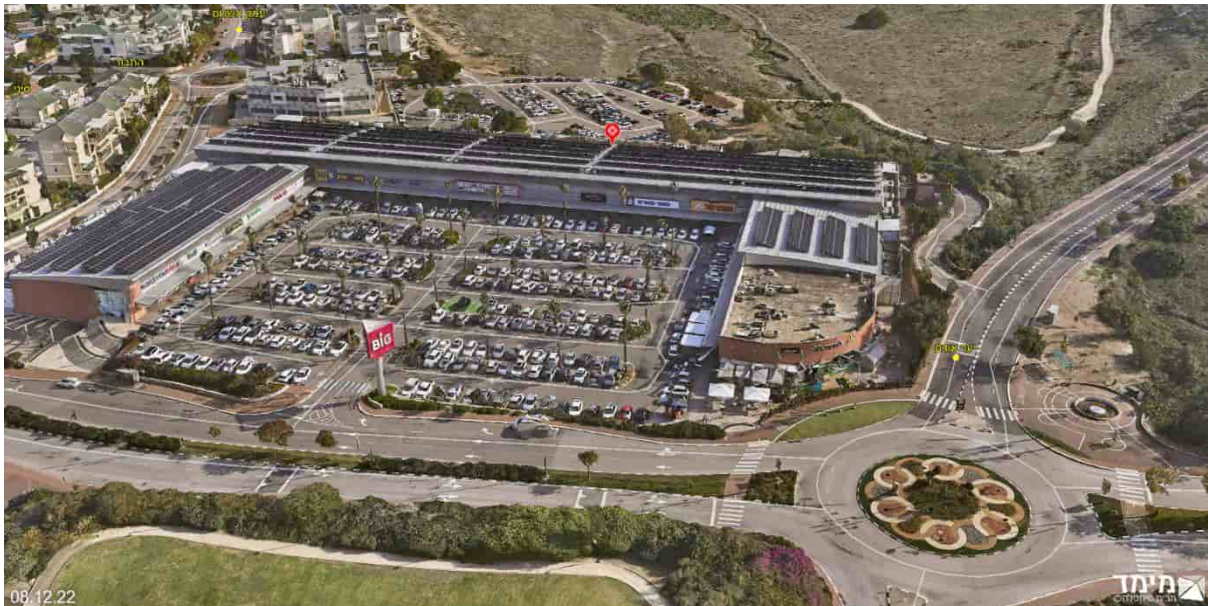
בנוסף קיים שטח מסחרי בצד הצפון מזרחי במפלס התחתון (החיצוני) אשר נובע מהפרשי הגבהים במגרש, המפלס התחתון הינו בשטח ברוטו של כ- 1,840 מ"ר, חלק מקומה זו הינו פאסאג'י מסחרי.

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 :





להלן תמונות של מרכז ביג יוקנעם שבנדון:





הסביבה העסקית וריכוזי קניות עיקריים באזור יוקנעם עילית:

כוח קנייה:

כאמור העיר יוקנעם מונה כיום כ – 25,200 תושבים, בנוסף המועצה האזורית מגידו אשר מצויה מדרום ליוקנעם ומאגדת 13 קיבוצים ומושבים (כגון: אליקים, הזרע, רמת השופט, מגידו וכו') מונה כ – 12,400 תושבים, בנוסף מועצה אזורית עמק יזרעאל אשר מצויה מצפון ליוקנעם ומונה כ – 39 יישובים אשר מרביתם רחוקים מידי מיוקנעם, עם זאת יישובים כגון: כפר יהושע (כ – 1,250 תושבים), רמת ישי (כ – 8,200 תושבים), קריית טבעון (כ – 19,600 תושבים), שדה יעקב (כ – 1,100 תושבים), שער העמקים (כ – 780 תושבים) אשר מצויים במרחק סביר מיוקנעם וסביר כי יגיעו למרכז ביג שבנדון. סה"כ כוח הקנייה באזור מסתכם לכ – 68,500 תושבים.

סיכום:

שם היישוב	כמות תושבים (בערך)
יוקנעם	25,200
מועצה אזורית מגידו	12,400
כפר יהושע	1,250
רמת ישי	8,200
קריית טבעון	19,600
שדה יעקב	1,100
שער העמקים	780
סה"כ	68,500 תושבים (לערך)

כמו כן בסביבה מספר כפרים של בני מיעוטים, דרוזים (כגון: דלית אל כרמל, עוסאפיה וכו').

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'.

הרקע התכנוני

תכנית ג/9190

א. בהתאם לתוכנית מפורטת מספר ג/9190 אשר פורסמה למתן תוקף ביום 4.11.1997 בילקוט פרסומים (י.פ.) מספר 4581, עולים הפרטים הבאים:

מטרת התוכנית:

תכנון מפורט מחודש של המרכז האזרחי מסחרי של שכונת רמות, יוקנעם.

מספר קומות מרבי	תכסית	שטח שירות	% בנייה עיקרי	שטח	ייעוד
מ + 5	40%	80%	60%	26.26 דונם	מסחרי

תצלום מתוך תשריט התב"ע מספר ג/9190:



הנכס שבנדון סווג כמגרש 101 ביעוד מסחרי

באזור מסחרי יותרו חנויות כלבו ואחרות, משרדי עסקים אישיים, מסעדות, עסקי שעשועים, שרותים מסחריים ועוד.



תכנית 1/מע/מק/56/9190

ב. בהתאם לתוכנית מפורטת מספר מספר 1/מע/מק/56/9190 אשר פורסמה למתן תוקף ביום 13.2.2007 בי.פ. מספר 5628, עולים הפרטים הבאים:

מטרת התוכנית:

פריסה שונה של ייעודי הקרקע במתחם למרכז אזרחי ביוקנעם עילית במסגרת איחוד וחלוקה ושינוי בתוכנית הבינוי (מבלי לשנות את זכויות הבנייה).

בינוי המתחם יעשה עפ"י נספח הבינוי.

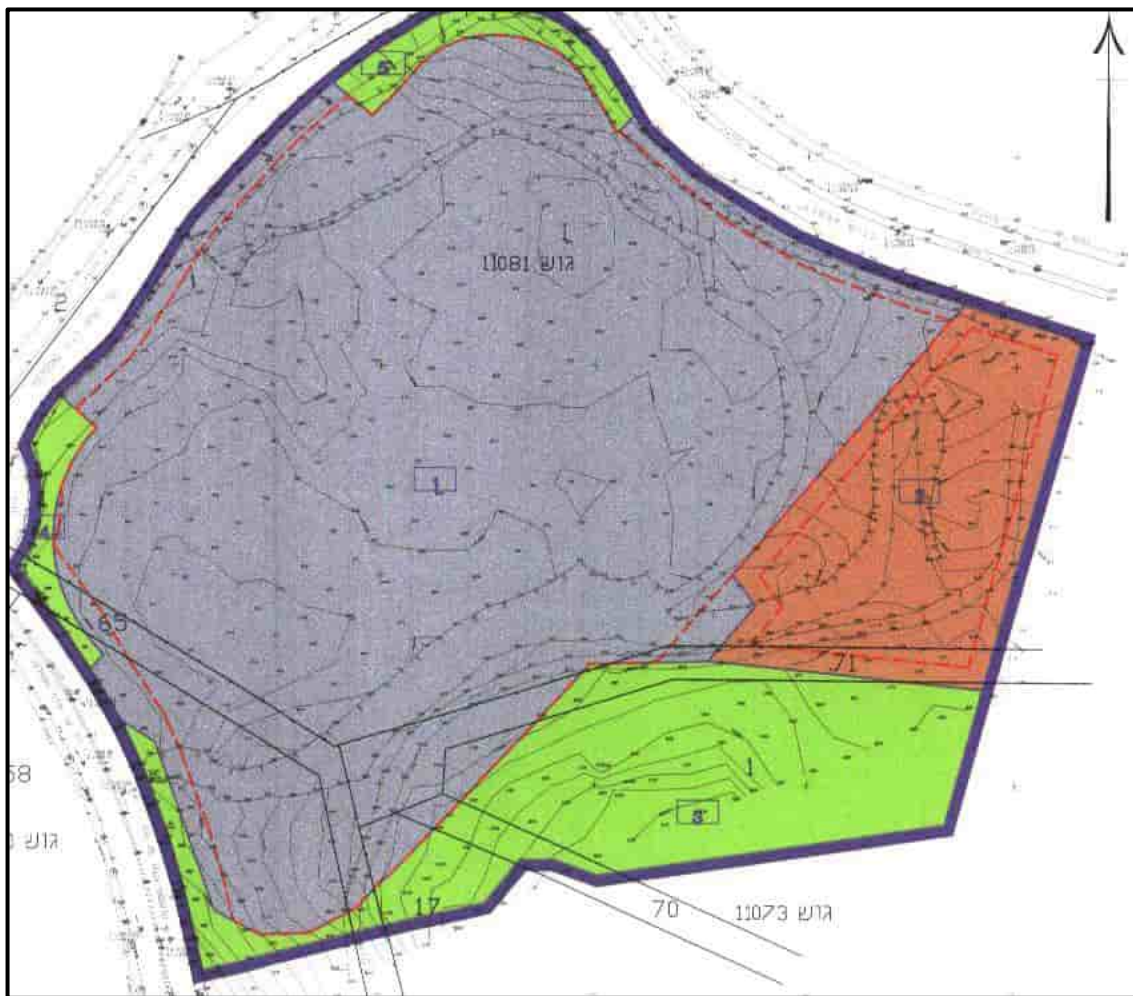
שלב 1 – יוקם המרכז המסחרי, במלואו או בחלקו, יפותחו השטחים הפתוחים ומערכת הנגישות להולכי רגל ולחנייה.

שלב 2 – ייבנה המבנה הציבורי.

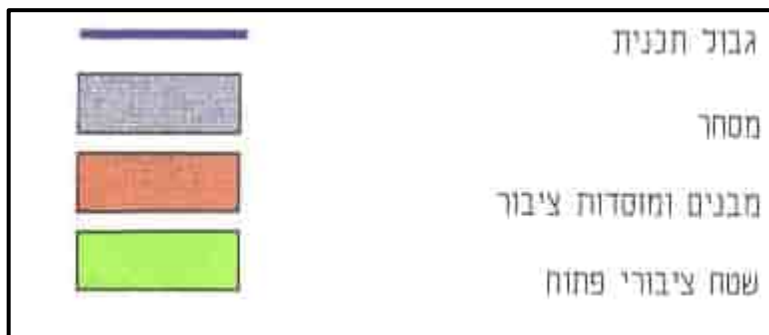
קומות	תכסית	שטח שירות במ"ר	שטח עיקרי במ"ר	גודל מגרש מזערי	מספר תא שטח	ייעוד
קומת מרתף + 5	40%	21,008	¹ 15,756	26,260 מ"ר	1	מסחר
קומת מרתף + 2	25%	2,300	3,220	4,600 מ"ר	2	מבנה ציבור

¹ על פי חוזה החכירה שטח המגרש הינו 26,680 מ"ר x 60% = 16,008 מ"ר, מטעמי שמרנות נתייחס למספר הנמוך מבין השניים.

תצלום מתוך תשריטת התב"ע מספר 56/9190/מק/מע/1 :

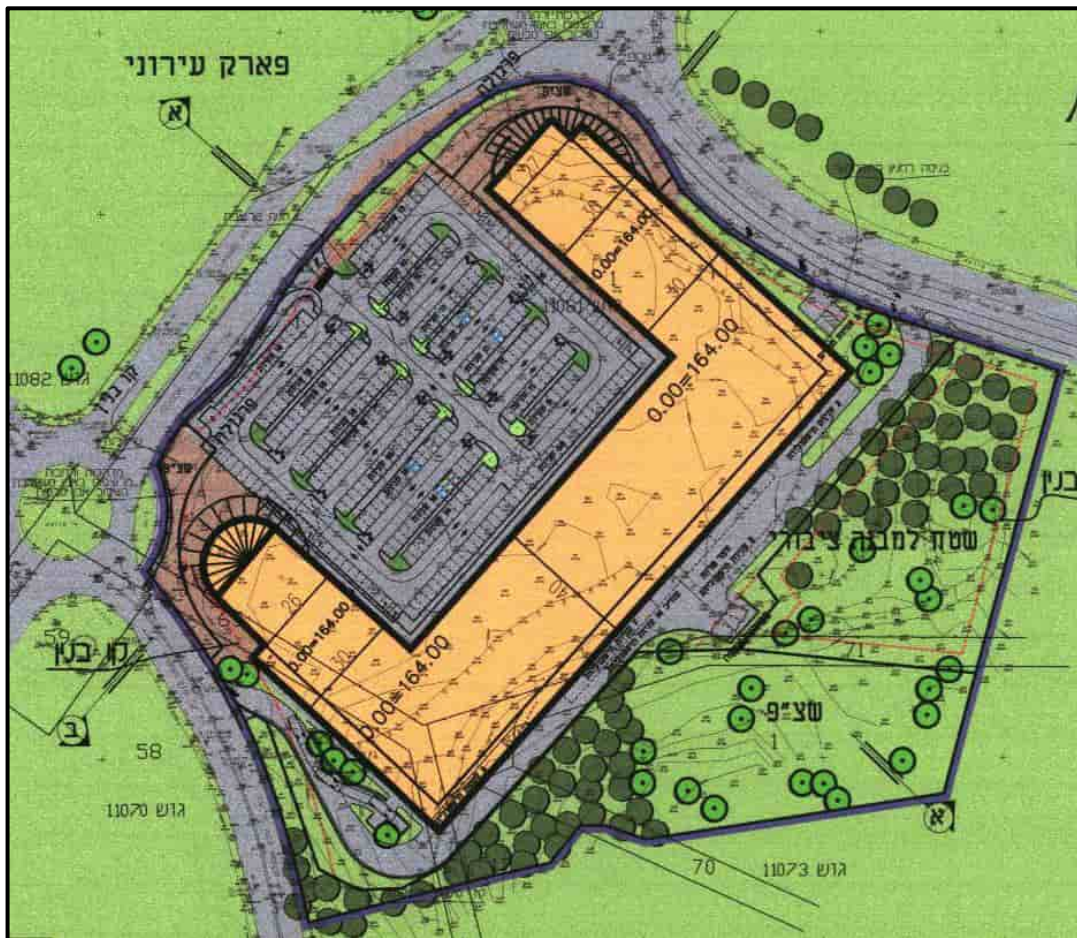


מקרא התב"ע מספר 56/9190/מק/מע/1 :





תצלום נספח הבינוי המחייב מתוך תב"ע מספר 1/מע/מק/56/9190 :





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.

רישוי

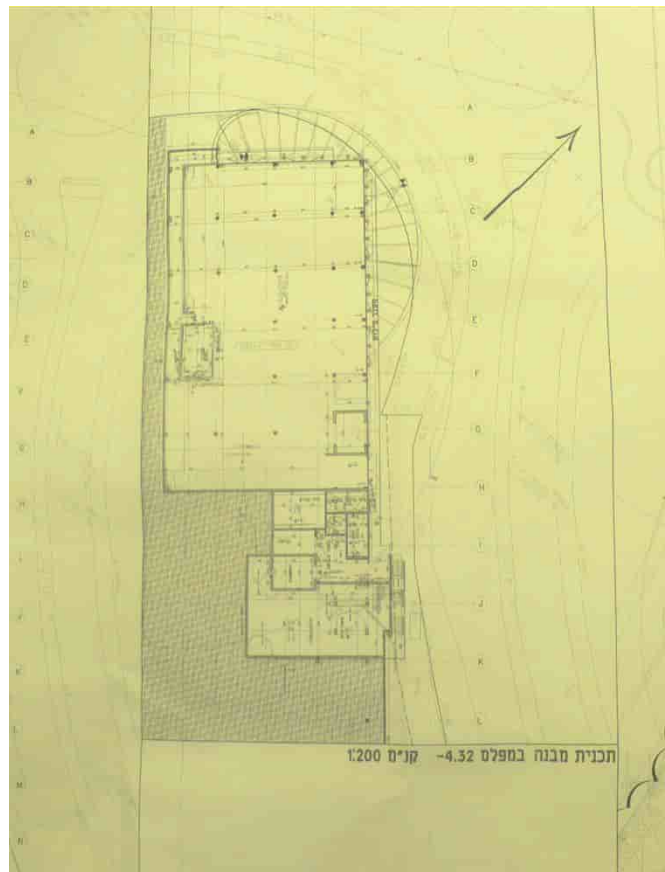
א. בהתאם להיתר בניה מספר 18069, שניתן על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מבוא העמקים בתאריך 15.4.2007, הותר בגוש 11070 חלקות: 58 (חלק), 65 (חלק), גוש 11073 חלקה: 71 (חלק), גוש 11081 חלקה: 1 (חלק), מותר: הקמת גדר של 550 מ"א, מבנה עזר בשטח 1970.8 מ"ר, בית עסק בשטח של 10,241.85 מ"ר.

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.

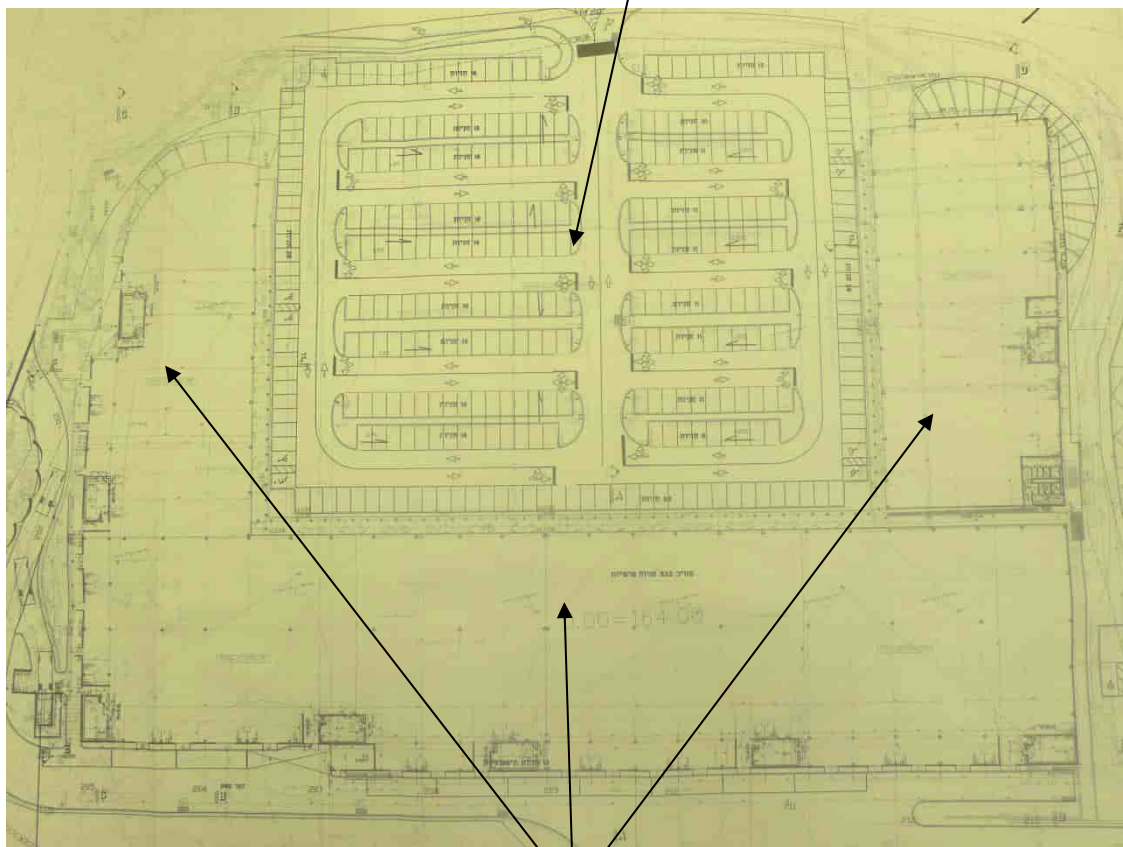
מפלס קומת מסחר תחתונה (-4.32)



¹ מהווה ניצול של 39.49% מתוך סה"כ 60% שטחים עיקריים מותרים.

להלן תשריט מפלס קומת הקרקע (מפלס +0.00) -

מתחם החניות



שטחי המסחר במפלס



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: לגייטמציה 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:
- גלריה אשר משמשת כחדר מכונות, שירותים ומלתחת עובדים מעל השטח המושכר לשופרסל (כ – 106 מ"ר).
 - גלריה שנמצאת מעל השטח שמושכר לקופת חולים (כ – 410 מ"ר).
 - 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 בניה מספר: 19056 מיום: 12/8/2008

¹ מהווה ניצול של 41% מתוך סה"כ 60% שטחים עיקריים מותרים.



ד. בהתאם להיתר בניה מספר 200901117 אשר ניתן על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבניה יקנעם עילית ביום 18.7.2010 עולה כי הותרה תוספת שטח לאחסון למתחם "ביג – יקנעם" ולגגון פריקה.

להלן טבלת שטחי הבניה בהתאם לתשריט היתר הבניה:

קומה	שטח עיקרי	אחסנה	גגון פריק	בנייה קיימת	סה"כ
-1	1,286.29			555.00	1,841.29
0	8,942.70	121.24	74.06	1416.20	10,554.20
1	558.07			13.32	571.39
סה"כ	10.787.06 מ"ר				12,966.88 מ"ר

ה. בהתאם לתעודת גמר (טופס 5) אשר הונפקה ביום 20.7.2011 עולה כי הנכס אשר נבנה על פי היתר מספר 200901117 מיום 18.7.2010 בגוש 11081 חלקה 1 מגרש 1 נבנה בהתאם להיתר הבניה.

ו. בהתאם להיתר בניה מספר 201200171 אשר התקבל בתאריך 15.6.2014 עולה כי אושר להקים ביתן אחיד של מפעל הפיס בנכס שבנדון.

ז. בהתאם להיתר בניה מספר 202300007 אשר התקבל בתאריך 26.10.2023 עולה כי הותר ביטול 8 מקומות חניה מסיבות שינוי פיתוח ומדרגות, שינוי חלוקה מסחרית לטובת חלל של תאגיד המים בקומת הקרקע, ותוספת גלריה פנימית בחלל מסחרי קיים.

להלן טבלת השטחים מתשריט היתר הבניה:

קומה	שטח עיקרי (במ"ר)			שטח שירות קיים (במ"ר)	סה"כ הבניין (במ"ר)
	קיים	מוצע	סה"כ		
קומה -1	1,286		1,286	555	1,841
קומת קרקע	8,943		8,943	1,612	10,554
קומה 1	558	188	746	13	759
סה"כ			10,975	2,180	13,155



הזכויות בנכס

נסח רישום מקרקעין

א. בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות¹ אשר הופק על ידי הח"מ בתאריך 18.12.2023 עולים הפרטים הבאים:

גוש : 11081
חלקה : 36
שטח : 26,263 מ"ר

בעלויות:

שם הבעלים : החלק בנכס :
מדינת ישראל : 1283/26263
קרן קיימת לישראל : 24980/26263

חכירות:

רשומה חכירה על החלקה בשלמות לתקופה של 49 שנים עד לתאריך 21.2.2055 לטובת ביג מרכזים מסחריים – שותפות מוגבלת, על כל הבעלים.

משכנתאות:

רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ על החלקה בשלמות, על כל החוכרים.

הערות:

רשומה הערה על יעוד מקרקעין לפי תקנה 27 לטובת הועדה המחוזית לתכנון ולבניה צפון.
הערות: תכנית ג/במ/249.

¹ נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א-2001.



חוזת 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 ₪
הייעוד	:	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 אזורי (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 2023 לא כולל אחזקה, ולא כולל אחוזים מפדיון, הינם סך של 1,327,733 ₪ 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 2023), עולה כי שולמה תוספת דמי פדיון בסך של 454,414 ₪, לאחר ניטרול שוכרים אשר לא צפוי שימשיכו לשלם הפרשי פדיון.

ג. חברת ניהול וצובר חשמל :

חברת האם, ביג מרכזי קניות בע"מ, אשר מחזיקה במרכזים מסחריים נוספים, אחראית לניהול הנכס והתחזוקה, ולא הוקמה חברת ניהול נפרדת.

הוצאות הניהול השנתיות נגבות מהשוכרים כאשר חברת ביג מציגה בפני השוכרים דו"ח הוצאות שנתי המבוקר ע"י רואה חשבון ועל בסיסם משולמים דמי הניהול כאשר כל שוכר משלם לפי החלק היחסי.

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

שנה	רווח מניהול
2019	1,049,576 ₪ לשנה
2021	1,069,600 ₪ לשנה
2022	1,412,293 ₪ לשנה
ממוצע	1,177,156 ₪ / לשנה

ממוצע רווחי הניהול והחשמל לשנים 2019, 2021 ו- 2022 (בנטרול שנת 2020, בה הייתה ירידה משמעותית בשל משבר הקורונה) הינו סך של 1,177,156 ₪/שנה.

יצוין כי טרם התקבלו מהחברה נתונים ביחס לשנת 2023, עם זאת עפ"י דיווח החברה קיים צפי לעלייה ברווחי הניהול בשנת 2023.



ד. חוזים אשר משקלם בדמי השכירות גדול מ-5% מסך דמי השכירות המתקבלים :
מתוך 60 חוזי שכירות, 2 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.



- 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 6.3% לדמי השכירות הבסיסיים (לשטחים מושכרים), שיעור היוון של 7.55% להכנסות נוספות מפידיון.
- הנתון כי בתאריך 7.10.2023 החלה מלחמת חרבות ברזל בין מדינת ישראל לארגון חמאס השולט ברצועת עזה וארגוני טרור נוספים.
מלחמה זו התרחבה לחזית הצפונית ללחימה בגבולות ישראל ולבנון וישראל וסוריה.
המלחמה יצרה אי וודאות בשוק וכן לא ידוע כמה זמן תימשך, ומה יהיו התוצאות הצבאיות וכפועל יוצא מכך התוצאות הכלכליות. לאור האמור לא ניתן בשלב זה לחזות את מלוא ההשפעות של המלחמה על ערכי המקרקעין.
- 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 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 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.



סקר שיעורי תשואה:

מקור מידע	שיעור תשואה כללי	תיאור	המקום
מחקר חברת CBRE 11/2019		ברבעון השלישי של שנת 2019 שיעור התשואה הממוצע לנדל"ן למשרדים הינו כ- 6.75%, שיעור התשואה הממוצע לנדל"ן מניב למרכזים מסחריים וקניונים הינו כ- 6.75% ושיעור התשואה הממוצע ברבעון זה לנדל"ן לתעשייה ולוגיסטיקה הינו כ- 7.25%.	כללי
ביז פורטל 9/2019	משקף תשואה של 6.2%	אמות רוכשת 50% מקניון קרית אונו	קרית אונו
מידע שוק 12/2019	משקף תשואה של 6.8%	מרכז מסחרי ומשרדים "רימונים"	בני ברק
גלובס 10/2019	משקף תשואה של 7%	קניון לב גני תקווה (בהקמה) נמכר ב- 175 מיליון ₪	גני תקווה
כלכליסט 12/2019	משקף תשואה 5.6%	מליסרון רוכשת 26.6% מקניון רמת אביב תמורת 425 מיליון ₪.	תל אביב
כלכליסט 12/2020	משקף תשואה של 5.5% - 6%	ישפרו סנטר מודיעין נמכר תמורת 425 מיליון ₪	מודיעין
דווח מאיה 3/2021	5.9%	בנין מסחר ומשרדים, בית אבגד בורסה רמת גן	רמת גן
גלובס 10/2021		הנכס מייצר הכנסות ביחס לשווי ההוגן בסך של 6.3% תשואה	TOHA תל אביב
10/2021 גלובס	משקף שיעור תשואה של 6.5%	ריט 1 רוכשת מאלקטרה נדל"ן 50% ממתחם SOHO בנתניה	מתחם סוהו בנתניה
משרד המשפטים 22/12/2021		עפ"י סקר שיעורי תשואה בנכסים מניבים של השמאי הממשלתי למחצית הראשונה של שנת 2021, שיעורי התשואה הינם כלהלן: נכסי משרדים – 6.8%; בנכסים מסחריים – 6.9%; בנכסי תעשייה ולוגיסטיקה – 6.9%.	כללי
משרד המשפטים 04/08/2022		עפ"י סקר שיעורי תשואה בנכסים מניבים של השמאי הממשלתי למחצית השנייה של שנת 2021, שיעורי התשואה הינם כלהלן: נכסי משרדים – 6.7%; בנכסים מסחריים – 6.7%; בנכסי תעשייה ולוגיסטיקה – 6.7%.	כללי
גלובס 7/2022 דו"ח רבעוני של חברת סלע קפיטל נדל"ן	שיעור תשואה של 5.8%	סלע קפיטל רכשה את הקומות העליונות במגדל (קומות 30-35)	תל אביב מגדלי הארבעה
סלע קפיטל נדל"ן	שיעור תשואה של 5.95%	סלע קפיטל נדל"ן רכשה מרכז מסחרי בחולון שיעור תפוסה 100%	חולון
ICE דיווח בעיתונות 07/2022		עזריאלי רכשה את קניון מול הים באילת תמורת 1.31 מיליארד ₪. משקף שיעור תשואה 6.56% (NOI מייצג על ביסס ספטמבר 2021 והערכות החברה בקשר לתוספת פדיון הינו 86 מיליון ₪)	אילת
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
ביז פורטל 01.01.2023 ומידע שוק		קניון ג'י סיטי נמכר לקרסו נדל"ן תמורת 154 מיליון ₪, משקף שיעור תשואה של כ- 7.2%	יבנה
פרסום 03/2023		שיעור התשואה הכללי למחצית ראשונה של 2022 למשרדים ומסחר – 6.7%	סקירת שמאי ממשלתי
כלכליסט 05/2023		חנן מור מכרה את המרכז המסחרי בסך של 58 מיליון ₪ המהווה חלק מפרויקט משולב של דירות להשכרה ומסחר בשכונת נרקיסים, לפי שיעור תשואה 6.8% לדמי השכירות הצפויים להתקבל בפרויקט	ראשון לציון
פרסום ICE 10/2023		מתחם עקרון 2000 מרכז מסחרי ומערכת סולארית נמכר בתמורה לשיעור תשואה המשקף 6.73%	קרית עקרון
מידע שוק 10/2023		נרכש מרכז מסחרי שכונתי בשכונת רוממה בירושלים לפי שיעור תשואה 6.7%	ירושלים



תחשיבים:

אומדן שווי בגישת היוון ההכנסות:

המרכז המסחרי:

דמי שכירות חודשיים בסיסים בש"ח	תיאור
₪ 1,327,733	דמי שכירות חודשיים לא כולל דמי אחזקה, במעוגל
₪ 15,932,794	דמי שכירות שנתיים לא כולל דמי אחזקה, במעוגל
6.30%	שיעור היוון שנתי
₪ 252,900,000	סה"כ שווי עפ"י היוון דמי השכירות החודשיים המינימליים *
₪ 454,414	תוספת דמי שכירות שנתיים כאחוזים מהפדיון
7.55%	שיעור היוון שנתי לתוספת מפדיון
₪ 6,020,000	סה"כ היוון תוספת דמי השכירות החודשיים כאחוזים מהפדיון
₪ 258,920,000	סה"כ שווי הנכס בשלמות עפ"י גישת היוון ההכנסות (במעוגל)

(* ניתוח רגישות ביחס לנתונים לעיל:

פרמטר	% שינוי	סה"כ שווי
שיעורי תפוסה	ירידה של 5%	₪ 240,260,000
שיעורי היוון	עלייה של 0.5%	₪ 234,310,000
	ירידה של 0.5%	₪ 274,700,000
דמי שכירות ממוצעים למ"ר	עלייה של 5%	₪ 265,550,000
	ירידה של 5%	₪ 240,260,000



שווי שטחים פנויים:

שטח במ"ר	דמ"ש ראויים למ"ר לחודש	דמי שכירות ראויים לשנה	שיעור היוון	סך הכל
115	90 ₪	123,898 ₪	6.80%	1,820,000 ₪

זכויות בניה נוספות:

קומה	יעוד	שטח עיקרי במ"ר	שווי מ"ר מבונה	סך הכל
עליונות	מסחר/ משרדים	4,781	500 ₪	2,390,000 ₪

שלטי פרסומת במגרש החניה¹

דמי שכירות חודשיים המתקבלם עבור שילוט	1,591 ₪
המהווים דמי שכירות שנתיים בסך	19,095 ₪
מקדם ערך נוכחי סידרתי (8 שנים, שיעור היוון 10.2%)	5.28
סך הכל תוספת שווי בגין שלטי פרסומת	100,000 ₪

הכנסות מצובר חשמל ורווחי ניהול²

ממוצע 3 שנים	שיעור היוון	סך הכל
1,177,156 ₪	7.80%	15,090,000 ₪

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 2019, 2021, 2022 בהתעלם משנת 2020 (משבר הקורונה).

יצוין כי טרם התקבלו מהחברה נתונים ביחס לשנת 2023, עם זאת עפ"י דיווח החברה קיים צפי לעלייה ברווחי הניהול בשנת 2022.

בנוסף בוצע תחשיב לפי שיעור הון של 7.8% (לעומת שיעור הון 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 הון גבוה יותר המגלם סיכון גבוה יותר.

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



לסיכום:

₪ 258,920,000	שווי חכירה במקרקעין לשימוש כפאוור סנטר
₪ 1,820,000	שווי השטחים הפנויים
₪ 2,390,000	שווי זכויות בניה נוספות
₪ 100,000	תוספת בגין הכנסות משילוט
₪ 15,090,000	תוספת בגין רווחי ניהול וחשמל
₪- 3,980,000	חידוש חוזה חכירה בתום תק' חכירה
₪ 274,340,000	סך הכל שווי הזכויות בנכס במצבו

הערת הח"מ¹:

שיעור התשואה הכולל הינו כ-	6.42%
----------------------------	-------

¹ שיעור התשואה הכולל הינו בניטרול זכויות הבניה הנוספות.



הערכות שמאיות קודמות:

ב-3 השנים שקדמו למועד הקובע, ביצעתי בנכס נשוא חוות דעת זו הערכות שמאיות כדלקמן:

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	₪ 226,280,000	21.24%
31.12.2021	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות הכספיים	₪ 251,500,000	9.08%
31.12.2022	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות הכספיים	₪ 266,090,000	3.10%

הערכה שמאית נוכחית:

מועד הקובע לחוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי
31.12.2023	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות הכספיים	₪ 274,340,000

העליה בשווי בין מועד קובע דצמבר 2020 למועד קובע דצמבר 2023 בסך של 21.24% + נובעת מגידול בהכנסות מדמי שכירות (לאור הסכמי שכירות חדשים ו/או חידושי הסכמי שכירות קיימים), עלייה ברווחי חברת הניהול וירידה בשיעורי ההיוון.



שומה

בשים לב למיקומו של הנכס ("BIG יוקנעם", גוש 11081 חלקה מספר 36, מגרש מספר 1 על פי תב"ע מספר 1/מע/מק/9190/56) ולכל שאר הנתונים כאמור ומפורט לעיל,

נראה כסביר לאמוד את מלוא שווי הזכויות סביב – 274,340,000 ₪ (מאתיים שבעים וארבעה מיליון, שלוש מאות וארבעים 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

31.12.2023

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

כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך במנהל עסקים

M.B.A

גיל סיטון

מתכנן עירוני M.A משפטן ושמאי מקרקעין

גולן וקראט

מהנדס אזרחי

רוני כהן

שמאי מקרקעין

ירון פריאנטי

מהנדס אזרחי

יניב כחלון

כלכלן ושמאי מקרקעין

גלעד גלבאום

שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים

יוסי אלמוזנינו

הנדסאי בניין

אורן שגיא

שמאי מקרקעין

שמעון גרוניך

כלכלן ושמאי מקרקעין

ברוך ברשק

כלכלן והנדסאי בניין

רמי כהן

כלכלן ושמאי מקרקעין

גילה סקודר אנגל

גיאוגרפית ושמאית מקרקעין

אופיר 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

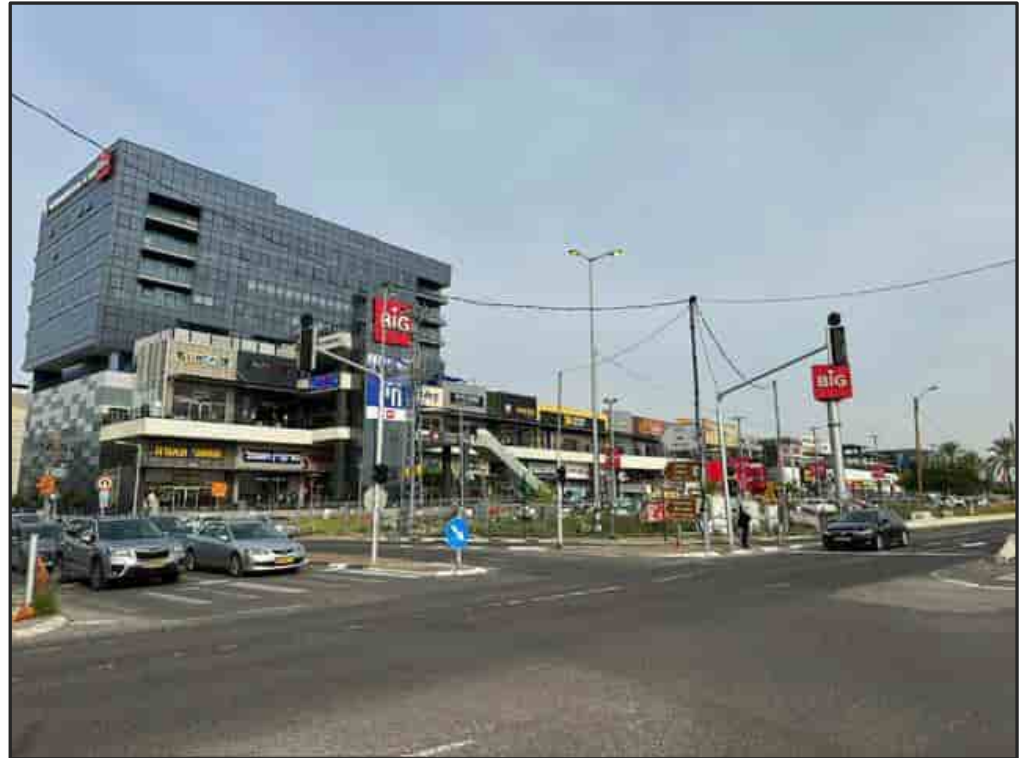
חוות דעת – שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: אומדן שווי חלק מנכס המכונה "ביג יהוד",

תת חלקה 3 בגוש 6711 חלקה 524, רחוב אלטלף אברהם מספר

4,

אזור התעשייה המזרחי, יהוד





10 בדצמבר 2023

מספרנו: 28619.110

לכבוד,

ביג מרכזי קניות בע"מ
א.ג.נ

חוות – דעת- שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: אומדן שווי חלק מנכס המכונה "ביג יהוד",
תת חלקה 3 בגוש 6711 חלקה 524, רחוב אלטלף אברהם מספר 4,
אזור התעשייה המזרחי, יהוד

בהתאם לבקשתכם בדקתי את הנכס שבנדון למטרת אומדן שוויו, 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 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 עורך חוות הדעת : ירון ספקטור, שמאי מקרקעין



פרטי 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.

פירוט ניסיון מקצועי - רצ"ב נספח א'

ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים:

המערך ביצע הערכות שווי בין היתר לחברות - ביג מרכזים מסחריים, 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"מ¹ (ע"י רוי"ח טל רוזן, סמנכ"ל ביג מרכזי קניות)

מועד הזמנת חוות הדעת: : 29 בנובמבר 2023

תאריך הביקור בנכס²: : 10 בדצמבר 2023

המועד הקובע לחוות הדעת: : 10 בדצמבר 2023

הנסיבות בגינן בוצעה ההתקשרות: : לצורך דוחות כספיים ישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S תקן IAS 40 – נדל"ן להשקעה (ומקבילו הישראלי תקן 16).

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.

שכר טרחה: : לא קיימות התניות לגבי שכר טרחה של השמאי, או אחרות, אשר יש בהן כדי להשפיע על תוצאות השומה.

¹ בהתאם לתעודת שינוי שם של חברה שניתן ביום 20.06.2011 ומיום 09.06.2011 מרשם החברות שונה שמה של ביג מרכזי קניות (2004) בע"מ ל- ביג מרכזי קניות בע"מ (ראה פרק "זכויות בנכס")

² הביקור בנכס בוצע ע"י גילה סקרדר-אנגל שמאית מקרקעין.



פרטי הנכס³ (נשוא חוות הדעת):

גוש מספר:	6711
חלקה מספר:	524 (חלק)
שטח החלקה הרשום:	19,646 מ"ר
תת חלקה מספר:	3 ⁴
שטח תת חלקה הרשום:	3,339.95 מ"ר + הצמדות
שטח ברוטו בשלמות עפ"י היתר ⁵ :	כ- 31,650 מ"ר עילי + 30,454 מ"ר מרתף
שטח בנוי לשיווק בפועל:	כ- 14,701 מ"ר ⁶ שטחי מסחר + 8,997 מ"ר ברוטו שטחי משרדים (לפי נתוני השכירות במתחם)
מיקום:	רחוב אלטלף אברהם מס' 4, אזור התעשייה המזרחי, יהוד.
זכויות בנכס:	זכות לחכירה מהוונת שתוקפו עד 07.03.2059. (ראה פרק "הזכויות בנכס")

³ בהתאם הסכם הרכישה מיום 11.02.07 וחווה חכירה חדש מיום 23.05.2010 המסתיים ביום 07.03.2059 (לפירוט ראה פרק "זכויות בנכס").

⁴ רישום תת החלקות הינו עפ"י בינוי טרם הקמת תוספת הבניה ואינו משקף את המצב הקיים בפועל עפ"י היתרי בניה.

⁵ שטח בנוי ברוטו (עיקרי + שירות) המהווה של א' בשלמות (כאשר נשוא חוות הדעת מהווה כ- 3,300 מ"ר בנוי ממנו) ושלב ב' 1 + ב'2 בשלמות, בהתאם להיתר בניה מספר 202000077 מיום 15.11.2020.

⁶ שטח זה אינו כולל את שטחי חנות שופרסל ששטחה כ- 5,000 מ"ר ברוטו בנוסף שטחי פריקה וטעינה ועגלות וכן חנות בשלב א' בשטח של כ- 250 מ"ר (בגין חנות זו קיים ייתרון כלכלי). חנויות אלו נמכרו לצד ג' ואינם מהווים חלק מנשוא חוות הדעת.



תיאור הנכס וסביבתו

נשוא חוות הדעת מהווה חלק ממרכז מסחר ומשרדים הידוע בשם "ביג יהוד" המהווה את תת חלקה 3 בה, אשר הושלמה בו הרחבה לפרויקט מרכז מסחרי בן 2 קומות מעל מרתפי חניה, ומגדל משרדים בן 6 קומות, הכולל את המרכז הקיים ותוספת בניה, הממוקם באזור התעשייה המזרחי, רחוב אלטלף אברהם מס' 4, יהוד.

הנכס נשוא חוות הדעת ידוע גם כגוש 6711 חלק מחלקה מספר 524 בשטח קרקע רשום של 19,646 מ"ר, חלק ממגרש מס' 753 ביעוד לאזור מסחר ומשרדים ותעשייה עתירת ידע לפי תוכנית בניין עיר מספר יד/3008 א בתוקף, תת חלקה מספר 3 לרבות ההצמדות לה.

המקרקעין ממוקמים בסמוך לכביש מס' 461, ראשי בין עירוני, המקשר את צומת הטייסים במזרח עם צומת סביון במערב.

סביבת הנכס שבנדון מהווה את אזור התעשייה המזרחי של יהוד המאופיין במבני תעשייה ותיקים לצד מבני תעשייה ומשרדים חדישים יותר, מלאכה ומסחר.

הפיתוח סביבתי מלא וכולל בין היתר כבישים, מדרכות, תשתיות ביוב ותקשורת, תאורת רחוב וכיוצא"ב.

הנכס גובל כדקלמן:

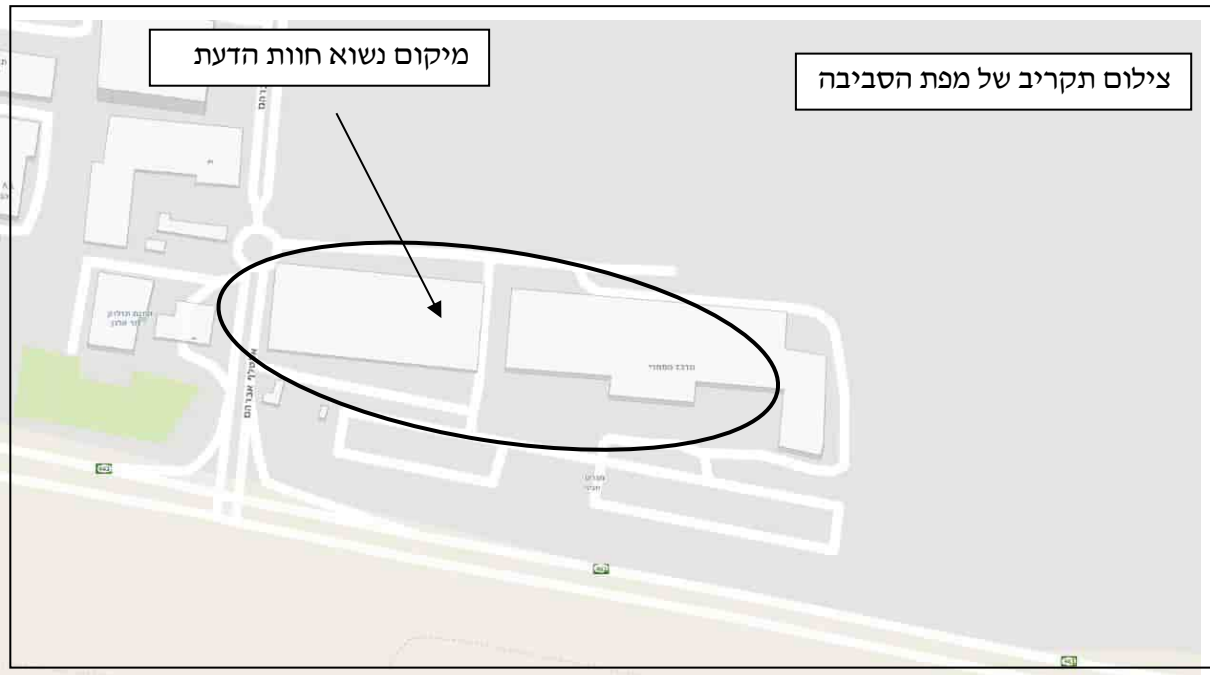
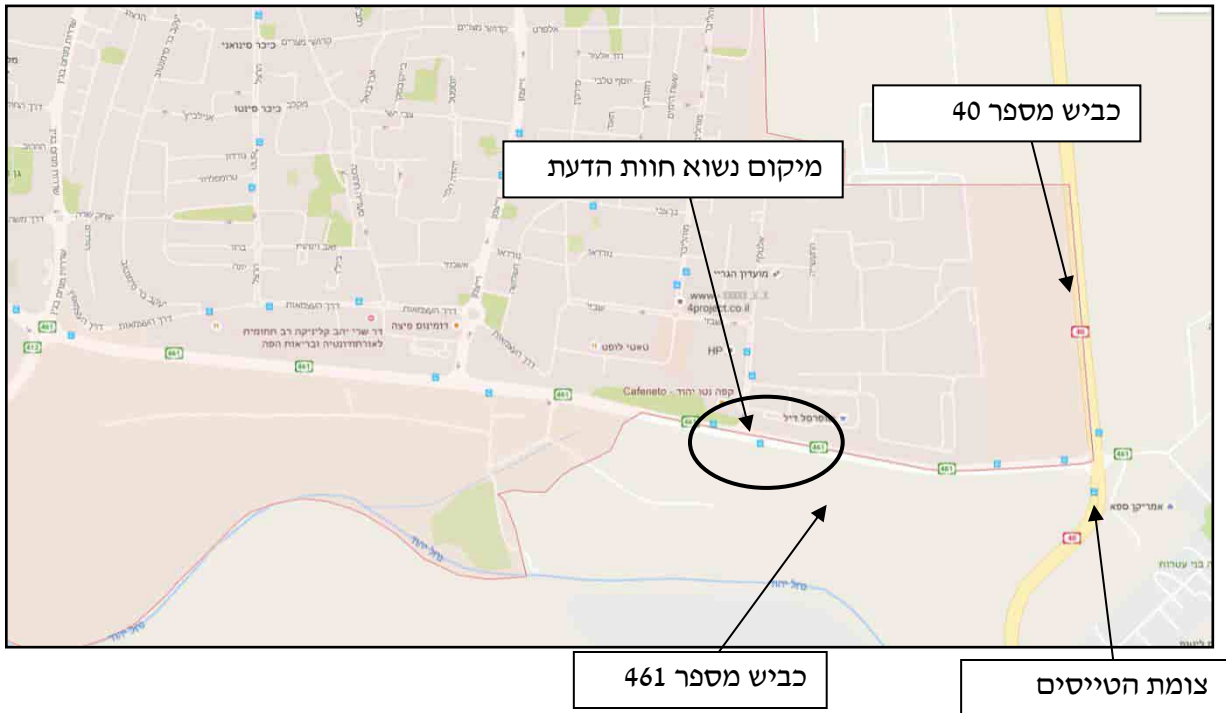
דרום- חזית לכביש 461.

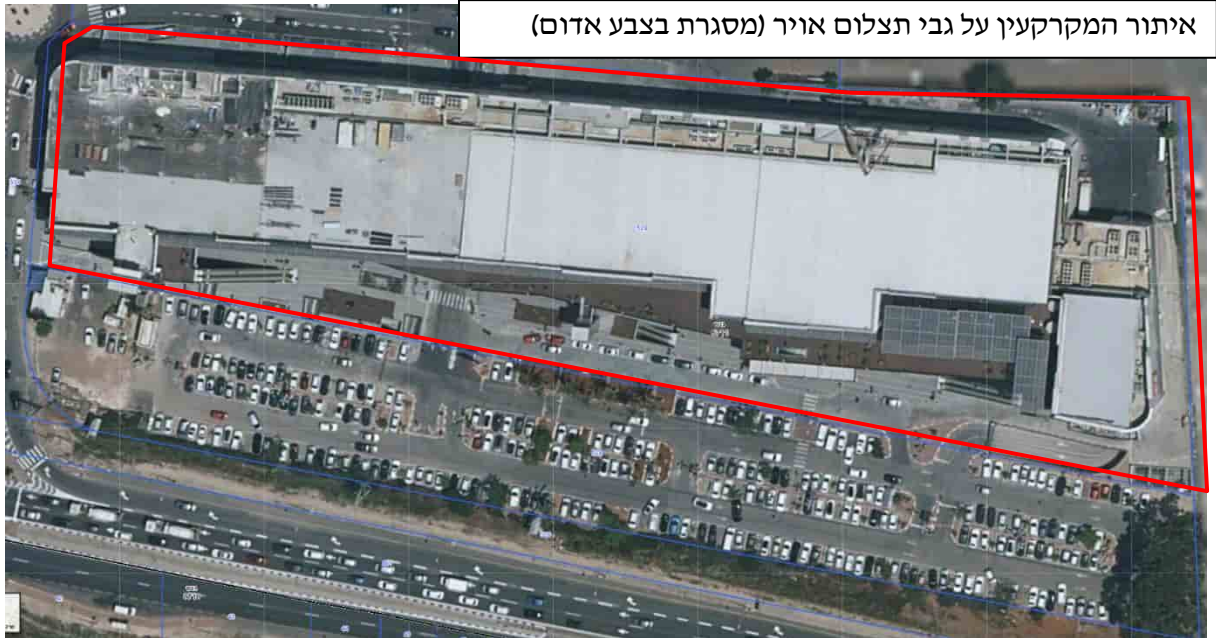
מערב- חזית לרחוב אלטלף אברהם, דו סטרי, מעברו תחנת דלק.

צפון- גובל במבני תעשייה ותיקים.

מזרח- גובל במבני תעשייה ותיקים.

להלן תרשים הסביבה:





להלן תשריט חלקה מספר 524 בשלמות מתוך הפורטל הגיאוגרפי הלאומי (מוקף מלבן בצבע אדום):





להלן תאור המגרש (כאשר נשוא חוות הדעת מהווה רק חלק ממנו):

מגרש מספר 53 (לפי תרש"צ 3/42/10) - המגרש בעל צורה "טרפזית" בשטח קרקע של 19,464 מ"ר פונה בצלע מערבית לרחוב אלטלף אברהם וצלע דרומית לגינה ציבורית מעברו כביש 461.

המגרש בשלמותו, בסיום הקמת פרויקט משולב למסחר ומשרדים הכולל חלוקה לשני שלבים:

צידו המזרחי של המגרש – שלב א', נבנו בעבר חלק משטחי הבנייה כאשר החלק שנבנה מוגדר ע"י החברה כ"שלב א'". יובהר כי חלק משטחי הבנייה אשר נבנו בשלב א' עברו שיפוץ ושדרוג עם הקמת שלב ב'. המבנה הקיים הכולל מרתף חניה, שני חנויות המושכרות ל"אייס" "ביגוד" יחידה מסחרית נוספת בקומת הקרקע ובקומת גלריה ושתי חנויות נוספות (בהם סופרמרקט אשר נמכרו לצד ג' ואינן מהוות חלק מנשוא חוות הדעת).

יצוין כי נשוא חוות הדעת מהווה כ- 3,300 מ"ר בנוי + הצמדות מכלל השטח הבנוי הקיים בשלב א'⁸. שלב זה בשלמותו (כאשר נשוא חוות הדעת מהווה רק חלק ממנו) בנוי בבניה קונבנציונאלית, בלוקים ובטון, חיפוי אבן שיש ו/או קרמיקה, גג עשוי בטון, החלוקה הפנימית תואמת לזו המקובלת במבני מסחר מסוג זה, פרטי הגמר בשטח היחידות המסחריות הפעילות תואם לשימוש הנוכחי שנעשה בשטחן וכולל, בין היתר, רצפת בטון מוחלקות ו/או ריצוף קרמיקה, ו/או פרקט, תאורה רבת עוצמה, צינורי מיזוג אויר תעשייתיים וכד'.

המרתף המשמש לחניה ושטחי שירות מתחת לשלב א' מיועד לכ-336 מקומות + שטחי שירות שונים (מכלל שטח המרתף הוקצו לשופרסל 235 מקומות חניה לשימוש שאין עימו חזקה על בסיס יומי הניתן להפסקה בכל עת⁹).

צידו המערבי של המגרש – שלב ב' (בחלוקה לשלב ב' 1 ושלב ב' 2):

שלב ב' בשלמותו מהווה הריסה/ לגליזציה למבנה קיים (בשלב א'), הרחבת מרתף קיים, תוספת בניה (אגף נוסף) לקומת הקרקע של המסחר הקיים לכיוון מערב על שטחי המגרש הריק לרבות תוספת קומה מסחרית מעל כל קומת קרקע וקומת גלריה קיימת ומעל תוספת הבניה חדשה (שלב ב' 1), כאשר לאחר השלב הזה הוקם מגדל משרדים בן 6 קומות (שלב ב' 2), אשר הוקם והתקבל לגביו טופס 4 – ראה להלן).

הגישה למתחם הינה מצדו הצפוני של המגרש למעבר מקורה למגרש החניה בחזית המגרש ולכניסה לחניון התת קרקעי.

סה"כ השטח לשיווק בשלב א' + שלב ב'1 נשוא חוות הדעת מהווה כ- 14,977 מ"ר ברוטו¹⁰ + כ- 8,997 מ"ר ברוטו למשרדים (שלב ב' 2).

⁸ שלב א' נרשם בשנת 2019 כבית משותף באופן בו נשוא חוות הדעת נרשמה כחת חלקה מספר 3 בשטח רשום של כ- 3,340 מ"ר בקומות קרקע + א' ונרשמו לטובתה הצמדות (בין היתר, חניון בשטח של כ- 3,302 מ"ר, קרקע בשטח של כ- 7,749 מ"ר, גג בשטח של כ- 7,760 מ"ר וכו', ראה פירוט בפרק : "זכויות בנכס")

⁹ ראה הסכם מכר לשופרסל לרבות מכר מקומות חניה, בסעיף יז. לחוות הדעת.
¹⁰ לאחר השלמת ביצוע מדידות סופיות לשטחי המושכר בפרויקט וכולל שטחי מחסנים, לא כולל שטחי חנויות שנמכרו לצד ג' בגינו קיים ייתרון כלכלי מכח הסכם שכירות.



להלן תיאור שלב ב' -

בחלקו המערבי של המגרש, ממערב למבנה הקיים, בוצעה הרחבה ותוספת בניה, אשר כוללת הרחבת קומת המסחר הקרקעית, תוספת קומת מסחר עליונה (סך הכל 2 קומות מסחר) מעל לקומות מרתף (שלב ב' 1) ותוספת בניה של 6 קומות למשרדים (שלב ב' 2).

רמת הגמר בשטחי המסחר (שלב ב' 1) כוללת, בין היתר, בניה קונבנציונאלית, בלוקים ובטון, חיפוי טיח בשילוב לוחות פח ואלמנטים מעץ, 6 דרגנועים (3 זוגות דרגנועים), 3 מעליות נוסעים, 6 מעליות משא, 5 גרמי מדרגות, גג משופע מפח על קונסטרוציית מתכת ועמודים, חלוקה פנימית התואמת לזו המקובלת במבני מסחר מסוג זה, רמת המעטפת ביחידות המסחר כוללת, בין היתר, רצפת בטון מוחלקת, ארונות כיבוי, מערכות גילוי עשן וספריקלרים, מערכות מיזוג בצילרים וכד', ויטרינות ודלתות וויטרינות ליחידות. עבודות גמר הפנים ביחידות בוצעו ע"י השוכרים ועפ"י טעמם האישי. פיתוח מגרש ושטחי ציבור הכולל פרקט דק עץ במרפסת קומה א', פינות ישיבה, גינון, צליות מעקות ופרגולות.

שלב ב' 2:

בעת הביקור במקום עולה כי שלב ב' 2 הושלם כאשר השטחים הציבוריים (לובי כניסה, לובי קומות וחדרי מדרגות) מצוי ברמת גמר מלאה. קומות 1 ו-2 מאוכלסות, קומות 3 ו-4 בשלבי סיום ביצוע עבודות התאמה לפני אכלוס, קומה 5 – בחלוקה לשטח שאוכלס, שטח המצוי בעבודות התאמה ושטח פנוי ברמת מעטפת. קומה 6 אוכלסה.

הקומות ממוקמות מעל קומת המסחר העליונה, כוללים בניה קונבנציונלית, עמודי בטון, קירות מסך אלומיניום, לובי כניסה הכולל 3 מעליות נוסעים וכו'.

סה"כ השטחים הבנויים ברוטו (שלב א' + שלב ב' 1 + ב' 2) בהתאם להיתר בניה מחודש 02/2021¹¹ הינם כ- 31,650 מ"ר עילי (מתוכם 8,304 מ"ר ברוטו קומות מגדל המשרדים) + 30,454 מ"ר מרתף¹².

¹¹ שטח בנוי ברוטו (עיקרי + שירות) המהווה של א' בשלמות (כאשר נשוא חוות הדעת מהווה כ- 3,300 מ"ר בנוי ממנו) ושלב ב' 1 + ב' 2 בשלמות, בהתאם להיתר בניה מספר 20190025 מיום 03.02.2021.

¹² שטח נשוא חוות הדעת מהווה חלק משטחים אלו. השטח בשלמות כולל שטחים שנמכרו לצד ג' בשלב א'.

להלן תמונת הנכס - מסחר :



חניון עילי 13

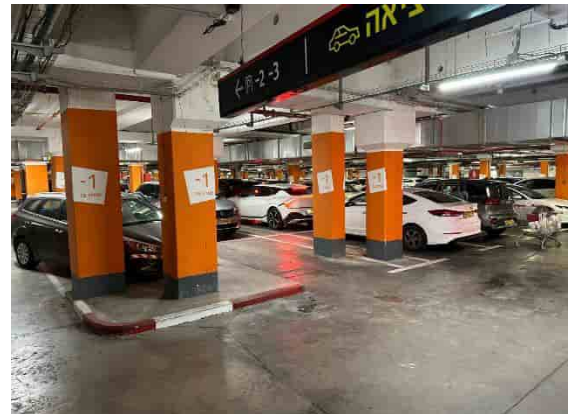


החניון כולל כ- 330 מקומות חניה לבאי המרכז המסחרי¹³.

¹³ החניה העילית הנה חניה בשצ"פ בבעלות עיריית יהוד.

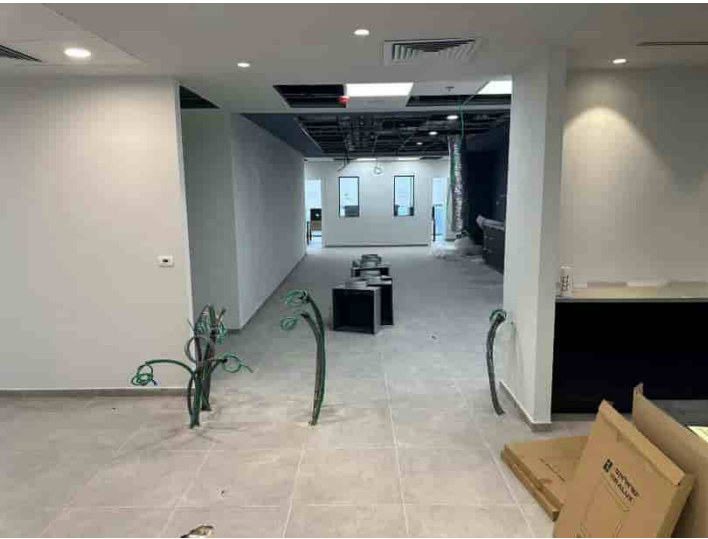


המשך מסחר:





להלן תצלומי- קומות המשרדים :



סביבה עסקית:

בסביבה הקרובה קיימים מספר מרכזים מסחריים העשויים להוות תחרות למרכז שבנדון:

- קניון סביונים:

ממוקם בקרית סביונים אשר במערב העיר יהוד בהיקף בינוי של כ- 10,500 מ"ר.

ממוקם בסמיכות יחסית לנשוא חוות הדעת ברם בנוי כקניון סגור בעל אופי שונה.



- אזור תעשייה יהוד:

אזור התעשייה מאופיין בשימושים מעורבים לתעשייה, מלאכה ומוסכים לצד בנייני מסחר ומשרדים חדשים (בעיקר לאורך דרך העצמאות ורחובות שבזי ואלטלף).

בסביבת אזור התעשייה מבנים שונים הכוללים את "בית ישי" בניין "טופ רסקו", "שער העיר" (בפינת הרחובות ויצמן והעצמאות), בנייני חברת HP (ברחוב שבזי וברחוב אלטלף), הכוללים שטחי מסחר ומשרדים, בנקים, קופ"ח וכו'.

- אזור תעשייה צפוני אור יהודה:

ממוקם מעברו הדרומי של כביש מספר 461, מהווה מתחם מרכזי הנהנה מגישה נוחה, רמת חשיפה גבוהה וחניה חופשית.

אזור התעשייה כולל בעיקר רבי מכר כגון סופרמרקט מגה, סופר פארם, הום סנטר "מחסני כמעט חנים" וכו'.



• ביג מיני אור יהודה - נווה רבין :

מרכז מסחרי שכונתי חדש בשטח מסחרי של כ- 3,300 מ"ר, הכוללת, בין היתר, חנויות, כמו חנות סופרמרקט, מספרה, סופרפארם, פיצרייה, בית קפה, קיוסק, מאפיה, חנויות אופנה, משרדים, מרפאת שיניים וקופת חולים וכו'.



• בארות יצחק, רשת מתחמי הקניות "מבנה" (לשעבר מרכז מסחרי ONE) :

כולל בעיקר חנויות רבי מכר של מזון, חנות ספורט גדולה, מוצרי בית, ריהוט, מוצרי חשמל וספורט בהיקף בינוי של כ- 21,000 מ"ר, סה"כ כ- 25 עסקים.



• קניון קריית אונו :

ממוקם בקריית אונו היקף בינוי של כ- 24,000 מ"ר



• מתחם איירפורט סיטי :

ממוקם בתחום פארק הלוגיסטיקה של איירפורט סיטי, מהווה מרכז פתוח בסגנון שדרת חנויות וכולל רשתות כגון סופרפארם, פוקס, סריגמיש, סופרמרקט יינות ביתן, אדידס, בתי קפה וחנות ציוד מסחרי ועוד.





מרכז "ביג יהוד" שבנדון משרת את האוכלוסייה הקרובה של הערים, יהוד, אור יהודה, סביון, קריית אונו, רמת אפעל, שוהם, ופתח תקווה ואוכלוסיות מזדמנות נוספות.

בחזית המרכז קיימת חניה פתוחה לשימוש באי המרכז. סלילת החניה הציבורית נעשתה ע"י מקימי השלב הראשון של המרכז כחלק ממטלות ציבוריות שהוטלו עליהם בעבר. החניה כוללת כ- 330 מקומות חניה.

קיים חניון תת קרקעי בן 3 קומות.

הפרויקט שבנדון משמש כמתחם street mall וכולל חנויות בתחום האופנה / fashion וחנויות רבי מכר כגון סופרמרקט, ביגוד ו- ACE פארמים, חנויות מסחריות, מסעדות ומזון מהיר ועוד.

מיקום הפרויקט שבנדון נהנה מגישה נוחה וכיום לא קיימת מצוקת חניה.



המצב התכנוני¹⁴

א. בהתאם לתכנית בניין עיר מס' **ממ/865** אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים (י.פ.) מס' 1782 מיום 2.12.1971 מיועדת הקרקע שבנדון ל"**אזור תעשייה**".

זכויות בניה :

שטח בניה כולל 50%

גובה : 12 מטר גובה מקסימום

קווי בניין : חזית לכביש 461 - 30 מטר

חזית לרחוב אלטלף אברהם - 5 מטר

צדדי - 4 מטר

אחורי - 4 מטר

הבניה באזור הדרומי תוקפא עד סלילת כביש עוקף.

ב. בהתאם לתכנית בניין עיר מס' **ממ/865 א'** אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים (י.פ.) מס' 2820 מיום 3.6.1982 ניתן הגדרה מדויקת של הוראות הבניה כדלקמן :

תכסית קרקע : 30%

מספר קומות : 2

סה"כ % בניה מרביים : 60%

ג. בהתאם לתכנית בניין עיר מס' **ממ/865 ב'** אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים (י.פ.) מס' 3123 מיום 16.11.1984 עולה כי מטרת התכנית שינוי בהוראות הבניה באזור התעשייה והמלאכה כדלקמן :

זכויות בניה : 1. בנייה בקומה אחת - תכסית קרקע 50% ברוטו משטח מגרש נטו ללא מבני עזר חיצוניים.

2. בנייה ב- 3 קומות - תכסית קרקע 40%, סה"כ $40\% \times 3 = 120\%$ ברוטו משטח המגרש נטו, ללא מבני עזר חיצוניים.

גובה בנייה מכסימלי :

גובה המבנה עד 12 מטר ברוטו.

תכנון מפורט :

על מגרשים לא מבונים ששטחם מעל 3 דונם הבנייה תהיה כפופה לתוכנית מפורטת עם תוכנית בינוי אשר תכלול שטחים לפריקה וטעינה ושטחי תמרון, מערכת דרכי גישה למגרש, מקום הכניסות לרכב ולהולכי רגל למגרש המפעל הנדון, מקום השערים והפתחים

¹⁴ המידע בפרק "הרקע התכנוני" מושתת, בין היתר, עפ"י מידע שהתקבל מגבי חנה נגר אחראית לתחום המידע וממנהל מחלקת רישוי ובניה בוועדה לתכנון ובניה יהוד מונוסון וכן עפ"י עיון 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.



בבניין, במגרשים אלה תותר תכנית קרקע עד 50% בתנאי פתרון הולם לבעיות הפריקה, הטעינה והתמרון ובתנאי שלא יבנו יותר משתי קומות.

תנאים למתן היתר: לבקשה להיתר יש לצרף תוכנית פיתוח השטח הכוללת מפלסי שטח, גישות, שטחי חניה, שטח ירוק, עמודי תאורה וכו'. התוכנית תייעד 30% משטח המגרש לגינון, כמחציתו בחזית המגרש, בהתאם לגודל המגרש והתנאים הספציפיים של המפעל.

תקנים לחניה, פריקה וטעינה:

שימוש הקרקע	מקום חניה אחד לכל:	מקום חניה תפעולית אחת לכל:
מלאכה	70 מ"ר	300 מ"ר
תעשייה	100 מ"ר	500 מ"ר (עד 2000 מ"ר) ולכל 2000 מ"ר נוספים מקום אחד.
מבנה אחסנה	300 מ"ר	200 מ"ר (עד 1000 מ"ר) ולכל 500 מ"ר נוספים מקום אחד.
תעשייה עתירת דע, מכוני מחקר, מעבדות וכו'.	40 מ"ר	500 מ"ר (עד 2000 מ"ר) ולכל 200 מ"ר נוספים מקום אחד.

מרווחים לאזורים סמוכים:

במגרשים לא מבונים המרווחים בין אזור תעשייה לבין אזור מגורים, בנייני ציבור, מסחר או כל יעוד המאפשר מבנים כנ"ל, יקבע בתאום עם הרשות המוסמכת, אך לא פחות מ- 25 מטר, אשר יינטעו עצים להפרדה בין אזור התעשייה לבין אזור אחר.

אולמות שמחה:

בתחום התכנית לא יורשה השימוש "אולמות שמחה".

ד. בהתאם ל**ישיבת מליאת הועדה מס' 94004** מיום 5.12.1994 עולים הפרטים הבאים כדלקמן:

מהות הבקשה- תוספת שטחי שירות לתכנית יד/865 ב' עפ"י התקנות החדשות מיום 12.8.1992 (תיקון) כדלקמן:

מרתף ייחשב כשטח שירות למטרת חניה ואחסנה באזור התעשייה מתחת לקומת הקרקע ועד לקווי בנין המותרים בכפוף למספר הקומות המותר.

החלטה-

לאשר הוספת שטחי שירות כמבוקש, תוספת קומה ואיחודי בניה יתוכננו בתכנית מתאר חדשה אם במסגרת תכנית האב ואם בנפרד.



ה. בהתאם לתכנית בניין עיר מס' **יד/מק/5000** אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4475 מיום 9.1.1997. עולים בין היתר הפרטים הבאים:

מטרת התוכנית: 1. שינוי הוראות הבנייה לאזור תעשייה בדבר תנועה וחניה.

2. תוספת קומות מתחת לפני הקרקע עבור חניות במסגרת שטחי השירות המותרים.

הוראות בנייה: 1. היתרי בנייה יוצאו לאחר אישור תוכנית תנועה וחניה מאושרת ע"י יועץ תנועה על פי תקן החניה. לוועדה המקומית תהיה סמכות לדרוש מקומות חניה נוספים על פי תקן החניה המוצע ובאופן שלא יפחת מהתקן שיהיה בתוקף במועד אישור ההיתר.

2. תותר תוספת קומות עבור חניה תת קרקעית במסגרת שטחי השירות המותרים בכל התוכניות.

3. הקומות התת קרקעיות יהיו עד לקווי בניין מותרים. לוועדה המקומית תהיה סמכות להתיר בנייה עד לגבול המגרש ובהתחשב בתשתיות הקיימות.

ו. בהתאם לתכנית מתאר מקומית מס' **יד/מק/5001** אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4493 מיום 20.2.1997. עולים בין היתר הפרטים הבאים:

מטרת התכנית:

שינוי התנאים לקבלת היתרי בניה בכל הנוגע לתכנית הפיתוח.

הוראות התכנית:

תנאי להוצאת היתר בניה בתחום תכנית יד/865 ב' יהיה הגשת תכנית פיתוח בק"מ 1:250 לכל מגרש עם פתרונות ניקוז, חניה, גדרות, מפלסים גינון וכל הוראה נוספת שתידרש ע"י מהנדס הועדה באישור הועדה שטח הגינון לא יפחת מ- 10% משטח המגרש.

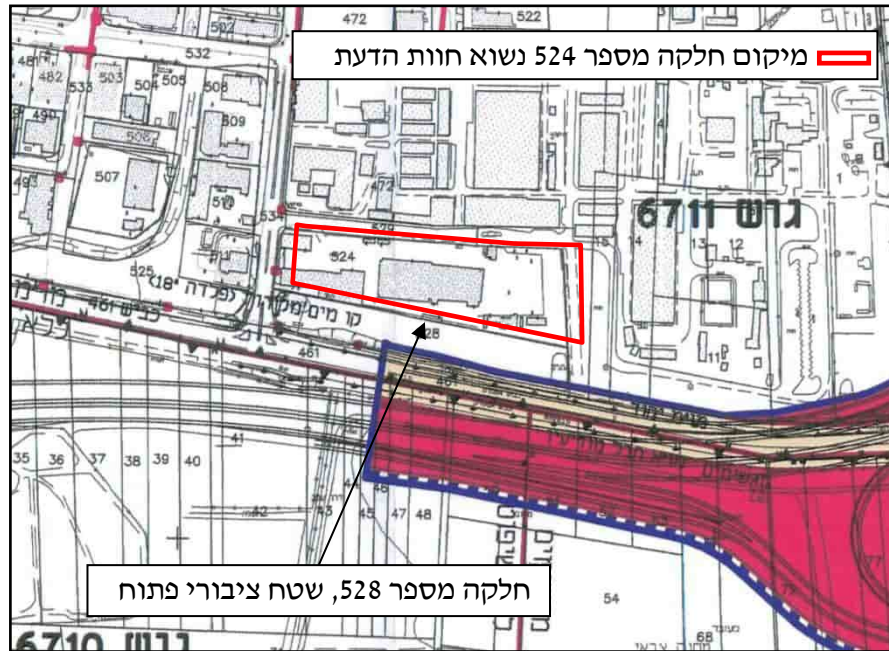
ז. בהתאם **לישיבת ועדת תכנון מקומית יהוד** מס' 96002 מיום 12.2.1996 וישיבה מס' 970002 מיום 17.2.1997 עולה כי:

בהתאם להחלטת הועדה המקומית - הוספו לזכויות על פי תוכנית ממ/865 שטחי שרות כדלקמן:
10% עבור מרחב מוגן וחדרי מדרגות.

7.5% בכל קומה עבור מערכות טכניות.

וסה"כ 32.5% שטחי שרות.

ח. בהתאם לתת"ל 3/3 אשר פורסם למתן תוקף בי.פ. מספר 5434 מיום 7 בספטמבר 2004 עולים בין היתר הפרטים הבאים:
התוכנית אינה חלה על החלקה נשוא חוות הדעת אלא חלה על חלקה מספר 528 המהווה שטח ציבורי פתוח בצידה הדרומי של החלקה נשוא חוות הדעת.
בהתאם לתת"ל חלק מהשטח הציבורי הפתוח מסומן כהרחבת כביש מספר 461.



ט. בהתאם לתכנית בנין עיר מפורטת מס' יד/3008/א אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5680 ביום 14.6.2007 עולים בין היתר הפרטים הבאים:
המיקום: חלקה 524 בגוש 6711, מגרש 53 עפ"י תב"עות מאושרות.

מטרות התוכנית:
א. שינוי מספר הקומות המותר מ-3 ל-5 קומות.
ב. שינוי תכליות מתעשייה לתעסוקה הכוללת מסחר, תעשייה עתירת ידע, משרדים ואולמות שמחה ללא תוספת זכויות בנייה.

שלבי ביצוע:
התכנית תבוצע בשלבים כאשר כל שלב ביצוע יהיה שלם ויקבל תעודת גמר עם השלמתו, כל קומה או חלק ממנה תהווה שלב ביצוע, המועד המשווער לביצועה של התכנית – תוך 10 שנים¹⁵.

¹⁵ בהתאם לבג"צ 1636/92 העמותה לשמירת איכות החיים והסביבה נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז תל אביב, נבחנה סוגיית תוקף תכנית אשר הוגבלה מראש לחמש שנים. בית המשפט הגבוה לצדק פסק כי קיימת הבחנה בין מועד מחייב לבין מועד מנחה - כאשר המחוקק לא קבע מה דינה של תכנית שחלף הזמן שנקבע אתר: yaron-spector.co.il | מייל: mazkirut@yaron-spector.co.il | טלפון: 03-6878111 | כתובת: יגאל אלון 53 תל אביב עמוד 20



שימושים מותרים :

מסחר - סיטונאי וקמעונאי לרבות בנקים, סוכנויות דואר, שירותי תקשורת, מסעדות, מזנונים ובתי קפה, אולמי תצוגה ואולמות קולנוע.

משרדים ותעשייה עתירת ידע לרבות מכון כושר, מרפאות ומעבדות רפואיות אולמות שמחה ושעשועים.

זכויות בנייה :

מס' קומות מרבי	היקפיי בנייה מרביים במגרש ב- %						שימושים
	תכסית	סה"כ עיקרי	מטרות שירות		מטרות עיקריות		
			מעל הכניסה הקובעת	מתחת הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת הכניסה הקובעת	
5	60%	23,575 מ"ר	בהתאם לתוכניות תקפות		-	11,316 מ"ר	מסחר
					-	12,259 מ"ר	משרדים ותעשייה עתירת ידע

		23,575 מ"ר			23,575 מ"ר	סה"כ במ"ר
--	--	------------	--	--	------------	-----------

- שטחי המסחר ימוקמו בקומות קרקע ו- א' בלבד.
 - תותר המרה של 40% מהשטח הכולל המיועד לבנייה, בין התכליות השונות, לכל אחת מהקומות.
 - עיצוב וגימור - חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים, הקירות יצופו אבן נסורה, ו/או זכוכית במרבית שטחם ו/או חומר אחר באישור מהנדס העיר. ניתן לשלב קטעי חזית בגמר בטון גלוי ו/או טיח וצבע ו/או קרמיקה. חצרות שירות ועמדות אשפה יוסתרו ע"י גדרות.
 - הגבלות בנייה בגין תמא/2/4 - תוכנית המתאר ארצית לנמל התעופה בן גוריון :
- א. על תחום התוכנית חלות הוראות והגבלות בנייה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 - תוכנית המתאר הארצית לנמל התעופה בן גוריון.

לביצועה ומה ההסדר המשפטי שיתפוס את מקומה, מתחייבת המסקנה שהמועד המשוער לביצועה של תכנית, אינו אלא בגדר הנחיה רשויות התכנון.



- ב. הגבלות בנייה בגין גובה, לרבות מכשול דקיק - התוכנית ממוקמת בתחום הגבלות הבנייה הנובעות מהמגנל"ה, מישור המעבר והמישור האופקי, על פי הוראות תמא/2/4. הגובה המרבי המותר לבנייה מעל פני הים, לרבות מתקנים טכניים על הגג, חדרי מעליות/שרות, מעקות בטיחות, אנטנות, תרנים, עמודי תאורה, עגורנים לבנייה, מנופיו וכו', היינו על פי הוראות תמא/2/4 ונספח הגבלות הבנייה כאמור בסעיף 9 (3) לעיל, ואין לחרוג ממנו.
- ג. הגבלות הבנייה בגין רעש מטוסים - חלק מהתוכנית ממוקם בתחום רעש מטוסים - מר"מ 1, על פי הוראות תמא/2/4. תכליות ושימושים המחוייבים בבנייה אקוסטית על פי תמא/2/4 ימוגנו בהתאם לנספח א-2 בתמא/2/4 - תדריך לתכנון אקוסטי במתחמי רעש מטוסים, שיהווה אף חלק בלתי נפרד מהיתרי הבנייה.
- ד. תנאי למתן היתר בנייה הינו אישור רשות שדות התעופה האזרחית.

- תנאים להיתר בנייה :
1. אישור תכנית בינוי ופיתוח ע"י הוועדה המקומית.
2. אישור נספח תנועה וחניה ע"י מהנדסת העיר.
3. ניתוק בפועל של הכניסה הדרומית למגרש מרחוב אלטלף.

חניה : החניות יהיו בתחום המגרש נשוא חוות הדעת בהתאם לתקן החניה במועד הגשת הבקשה להיתר.

איכות הסביבה : כל השימושים המותרים יעמדו בקריטריונים של איכות הסביבה, שתקבע הוועדה המקומית, ובמיוחד בנושאי רעש וזיהום אוויר ומים הן ביחס למשתמשים האחרים במבנים והן ביחס לסביבה.



רישוי

להלן ריכוז עיקרי נתוני ההיתרים וטופסי 4 שהופקו לשלב א' של הפרויקט:

- א. בהתאם להיתר בנייה מס' 20010089 מיום 19.12.2001 מותר הקמת מבנה תעשייה הכולל:
מרתף חניה בשטח של 12,339.31 מ"ר, קומת קרקע בשטח של 7,967.99 מ"ר (5,887.1 מ"ר עיקרי ו-
2,080.89 מ"ר שטח שירות).
- ב. בהתאם להיתר בנייה מס' 20030010 ניתן בתאריך 8.9.2003 הותר שינויים ותוספות למבנה מאושר
במהלך הבניה של המבנה.
להלן שטחי הבניה:
מרתף חניה בשטח של 11,669.52 מ"ר. קומת קרקע בשטח של 7,925.95 מ"ר (5,722.14 מ"ר עיקרי
ו- 2,203.81 מ"ר שטח שירות). גלריה בשטח 835.43 מ"ר וגג בשטח עליו בנויים שטחי שירות בשטח
260.49 מ"ר.
- ג. בהתאם להיתר בניה מס' 20030032 מתאריך 8.9.2003 ניתן לפיצול היתר - שינויים במהלך הבניה
של המבנה לשלב א' ושימוש חורג למסחר למשך 5 שנים¹⁶.
להלן שטחי הבניה:
מרתף חניה בשטח של 11,669.52 מ"ר.
קומת קרקע בשטח של 4,972.97 מ"ר (3,424.93 מ"ר עיקרי ו- 1,548.04 מ"ר שטח שירות).
גלריה בשטח 261.32 מ"ר
גג בשטח עליו בנויים שטחי שירות בשטח 260.49 מ"ר.
- ד. בתאריך 15.9.2003 התקבל טופס 4 (תקנה 5) אישור להספקת חשמל, מים וטלפון ליחידת המסחר
אשר בגוש 6711 חלקה 21-25, 16/18 אשר נבנו עפ"י היתר בניה מס' 20030032 מיום 7.9.03.

¹⁶ עפ"י תביעה מאושרת מס' יד/3008 א ניתן יהיה לאשר שימוש למסחר חלף השימוש החורג הנוכחי.



ה. בהתאם להיתר בניה מס' 20040076 מתאריך 25.5.2005 ניתן היתר לשימוש חורג למסחר - לשלב ב¹⁷.

להלן טבלת שטחי הבניה:

סה"כ הבניה	חלקי שירות במ"ר		שימושים עיקריים במ"ר		הקומה והמפלס בבנין
	תוספת לקיים	קיים לפי היתר	מוצע	קיים לפי היתר	
מ"ר 11,669.52	-	11,669.52	-	-	מרתף
7,925.95	655.77	1,548.04	2,297.21	3,424.93	כניסה
916.16	654.84	261.32	-	-	גלריה
260.46	-	260.46	-	-	מעל +5.44
20,772.09	1,310.61	13,739.34	2,297.21	3,424.93	סה"כ

ו. בהתאם לטופס 4 (תקנה 5) אישור להספקת שירותים לפי תקנות התכנון והבניה (אישורים למתן חשמל, מים וטלפון) אשר ניתן בחודש 01.2010 ל"איקרס" עבור הנכס בגוש 6711 חלקה 524, רחוב אלטלף 4 אשר נבנה לפי היתר בניה מספר 20040076 מיום 25.05.2005 (מהות הבקשה פיצול היתר ושימוש חורג למסחר- שלב ב' (שינויים במהלך הבניה)) עולה כי ניתן לספק את השירות המבוקש.

¹⁷ מעיון בתיקי הבניין ומבדיקה באגף הרישוי עולה כי היתר בנייה זה מתייחס ליתרת שטח המבנה הקיים הכולל את שטחי האופיס-דיפו לשעבר/ביגוד, אייס קנה ובנה, ויתרת השטחים שנבנו.



היתר בנייה - שלב ב1' של הפרויקט לשטחי מסחר בלבד (ללא משרדים - שלב ב2')

ז. בהתאם להיתר בנייה מספר **20160171** מיום 9 באוגוסט 2018 אשר ניתן לגוש מספר 6711 חלקה מספר 524 עולה בין היתר כי ניתן היתר לתוספת לבנייה קיימת: תוספת מרתפי חניה, תוספת שטח מסחרי בקומת הקרקע ובקומה א', שינויים פנימיים, תוספת דרגנועים, מדרגות ומעליות חיצוניות ושינויים בחזיתות חיצוניות.

בהתאם להיתר הבנייה תנאי להשלמת העבודות לאחר חפירה ודיפון: השלמת ביצוע סובת המעגל בהתאם להנחיות מהנדס העיר¹⁸, לא יאוחר ממועד סיום העבודות לחפירה ודיפון, להנחת דעתו של מהנדס העיר.

תנאים לטופס 4:

- הקצאת חדר שנאים לשימוש העירייה בשטח של כ- 30 מ"ר בהתאם למפרט חברת חשמל. כתנאי למימוש וביצוע חדר טראפו.
 - רישום זיקת הנאה בטאבו: רישום זיקת הנאה לכלל הציבור וכן זכות מעבר לכיוון מגרש 206 שבייעוד שטח ציבורי מעל ומתחת לקרקע על מנת לאפשר ירידה לחניון תת קרקעי בשצ"פ.
 - הסדרי התנועה של שופרסל לא ישתנו לעומת המצב הקיים היום (כניסה ויציאה דרך הכביש הצפוני בלבד).
 - לא תהייה תנועת משאיות מדרום למבנה. לא תהייה פריקה וטעינה של משאיות בצד הדרומי.
 - הכביש ממזרח יישמש אך ורק לרכב חירום.
 - פתרון החניה של שופרסל בצד הצפון-מזרחי יישאר כפי שהוא היום ושהוצג בעבר.
 - תוכנית שילוט באישור מהנדס הועדה.
 - המרפסת בקומת המסחר העליונה תפותח באופן פעיל לציבור הרחב בתאום עם מהנדס הועדה.
 - חומרי גמר הבניין ועיצוב חזיתות וסביבת הבניין באישור מהנדס הועדה.
 - חומרי גמר הבניין ועיצוב חזיתות וסביבת הבניין באישור מהנדס הועדה.
 - חזית צפונית: כניסה ללובי המשרדים – שהדלת לא תיפתח לכיוון המדרכה.
 - רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בהתאם להסכם בין הצדדים מיום 19.7.2018.¹⁹
- תנאים לאכלוס:
- חברת ביג תפתח על חשבונה בשטח הסמוך אליהם מדרום – חלקה 528 שטח לרווחת הציבור בהתאם לתנאי ההסכם בין הצדדים.
 - תנאי לאכלוס הבניין – ניתוק בפועל של הכניסה הדרומית למגרש ברחוב אלטלף.

¹⁸ על היזם לפתח כיכר בהצטלבות רחובות אלטלף והכניסה ל"מבתי". הביצוע יושלם עד לסיום עבודות החפירה והדיפון של המרתף באגף החדש. נכון למועד הביקור הכיכר הוקמה.

¹⁹ רישום הערה לפי תקנה 27 בהתאם להסכם זה הנה בגין רישום זיקות הנאה לטובת הציבור.



להלן יוצגו שטחי הבנייה מתוכנית ההגשה להיתר הבנייה :

מסמכים לא מקורים במ"ר	סה"כ במ"ר	שטחי שירות במ"ר									שטח עיקרי במ"ר				קומה
		סה"כ שירות מוצע	סה"כ שירות קיים	מעברים לכלל הציבור	קומת עמודים מפולשת	מבואות וחדרי מדרגות	חניה	אחסנה	מתקנים ומערכות טכניות	מקלט	מטבחים מוצע	מסעדות מוצע	מסחר		
													מוצע	קיים	
	6,433	6,433				168	5,311	865	89						מרתף 3-
	6,273	6,273				135	5,349	783	5						מרתף 2-
	17,803	6,133	11,670			176	5,273	408	276						מרתף 1-
	11,619	695	2,204		279	299			38	78			2,998	5,722	קרקע
	1,166	250	916			174			1	75					גלריה 1
	260		260												גלריה 2
2,849	9,995	2,570				1,585		808	48	129	713	836	5,876		א'
	225	128				125			2				97		גלריה
	333	333				193			59	81					גג טכני
2,849	54,106	22,814	15,050	0	279	2,855	15,934	2,864	518	364	713	836	8,971	5,722	סה"כ

בגין ההיתר כאמור שולמו דמי היתר למינהל

ט. בתאריך 23.05.2010 ניתן אישור ממנהל מקרקעי ישראל בתכנית בקשה להיתר לשטח בניה כולל של 40,049.43 מ"ר.

י. בתאריך 08.4.2018 שולם דמי היתר היוון – תוספת להיתר החדש בסך של כ- 1,144,911 ₪ לא כולל מע"מ.



י.א. בהתאם להיתר בנייה מספר **20200077** מיום 15 בנובמבר 2020 אשר ניתן לגוש מספר 6711 חלקה מספר 524 עולה בין היתר כי הותר שינויים במבנה קיים עפ"י היתר מספר 20160171 השינוי כולל ביטול מחסנים וחניות בקומת המרתף ושינויים פנימיים גם בקומת המסחר.

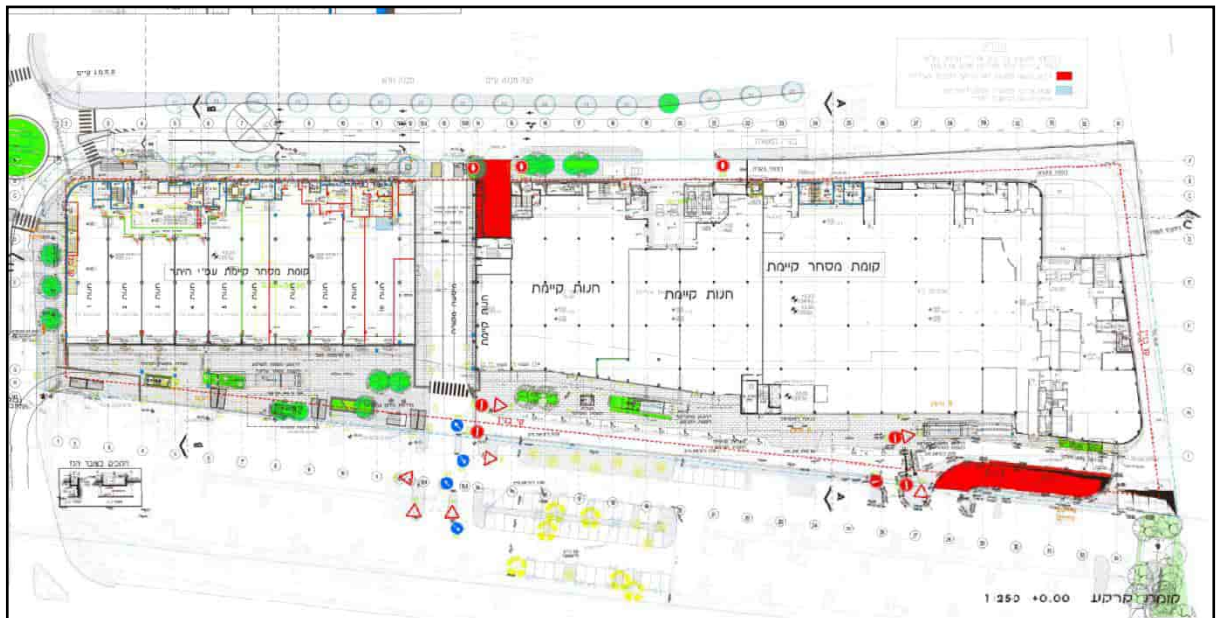
היתר זה אינו מבטל דרישות ותנאים כפי שהופיעו בהיתר המקורי שמספרו 20160171.

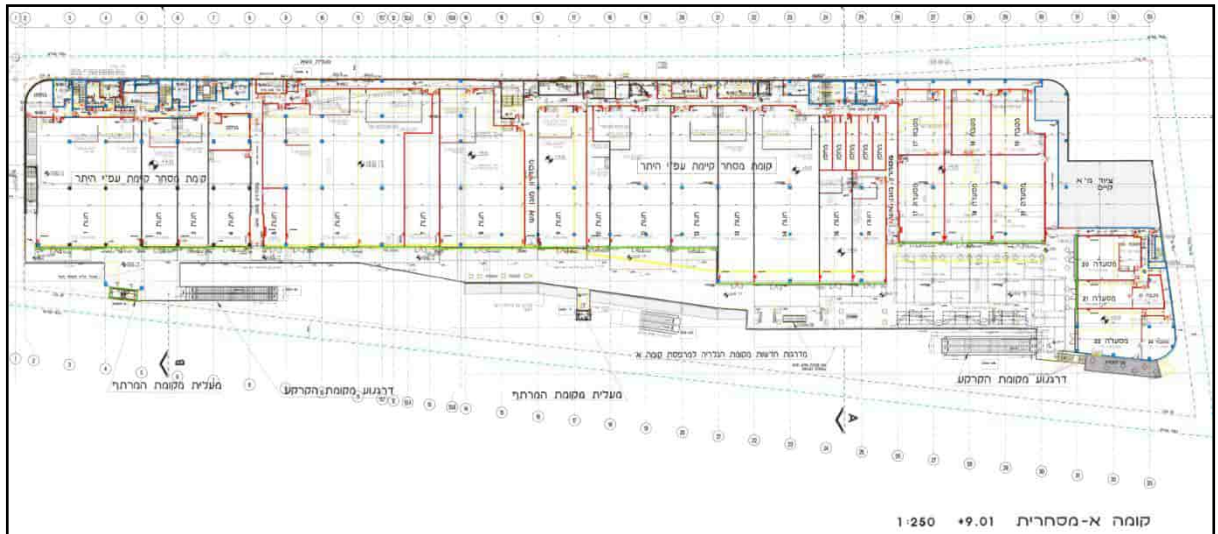
סה"כ מסומנים בהיתר 432 מקומות חניה ב- 3 מרתפים (שלב ב' בלבד)

להלן יוצגו שטחי הבנייה מתוכנית ההגשה להיתר הבנייה:

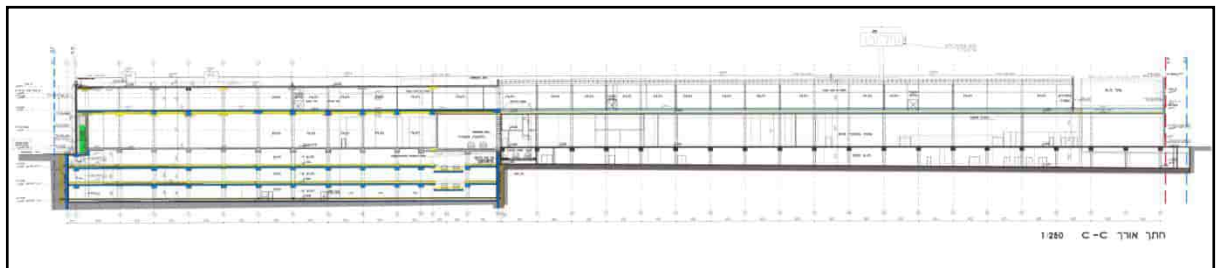
משטחים לא מקורים במ"ר	סה"כ במ"ר	שטחי שירות במ"ר								שטח עיקרי במ"ר					קומה		
		סה"כ שירות מוצע	סה"כ בנייה קיימת	מעברים לכלל הציבור	קומת עמודים מפולשת	מבואות וחדרי מדרגות	חניה	אחסנה	מתקנים ומערכות טכניות	מקלט	סה"כ עיקרי	מסחר		מסעדות קיים מוצע		מטבחים קיים מוצע	חלל אטום מוצע
												מוצע	קיים				
	6,382	6,382	6,433			53	605	-822	55	58							מרתף 3-
	6,272	6,272	6,273			35	659	-747	-5	58							מרתף 2-
	17,800	17,800	17,803			19	-193	-99	270								מרתף 1-
	11,613	3,118	2,899			112		114	-11	6	8,494				-226	8,720	קרקע
	1,100	1,100	1,166			-81			21	-5							גלריה 1
	260		260														גלריה 2
2,959	9,890	2,805	2,570			-133		355	10	3	7,085		591	1,028	-410	5,876	אי
	225	153	128			24			2		73	73			-97	97	גלריה
	258	-75	333			-69			-17	10							גג טכני
2,959	53,800	37,555	37,864	0	0	-41	1,071	-1,200	325	129	15,652	73	591	1,028	-733	14,693	סה"כ

להלן חלק מתשריטי ההיתר:





חתך:



יב. בהתאם לטופס 4 (תקנה 5) אישור להספקת שירותים לפי תקנות התכנון והבניה (אישורים למתן חשמל, מים וטלפון) אשר ניתן בתאריך 14.03.2021 ל"ביג"י עבור הנכס בגוש 6711 חלקה 524, רחוב אלטלף 4 אשר נבנה לפי היתר בניה מספר 20160171 מיום 09.08.2018 (מהות ההיתר תוספת לבניה קיימת, תוספת מרתפי חניה, תוספת שטח מסחרי בקומת קרקע ובקומה א' שינויים פנימיים, תוספת דרגנועים, מדרגות ומעליות חיצוניות ושינויים בחזיתות חיצוניות) ולפי היתר בניה מספר 20200077 מיום 05.11.2020 (מהות ההיתר שינויים במבנה קיים עפ"י היתר מספר 20160171, השינוי כולל ביטול מחסנים וחניות בקומות המרתף ושינויים פנימיים גם בקומות המסחר), עולה כי ניתן לספק את השירות המבוקש.



היתר בנייה - שלב ב' של הפרויקט - תוספת מגדל בעל שש קומות וגג טכני על גבי הבניין הקיים:

יג. בהתאם להיתר בניה מספר 20190025 שניתן ביום 03.02.2021 (עפ"י אישור וועדת משנה בישיבה

מספר 2020008 מיום 25.08.2020) הותר תוספת 6 קומות לשימוש משרדים מעל מבנה מסחרי קיים

ושינויים פנימיים במבנה קיים. תכנית שינויים להיתר מספר 20160171.

במסגרת ההיתר פורסמו ההקלות:

- תוספת 3 קומות משרדים

להלן צילום טבלת השטחים מתכנית ההיתר:

מספר ת.מ.	שטח	חלקי שירות (מ"ר)										השטח הכולל	השימושים העיקריים (מ"ר)						
		מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%		מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	
																			מ"ר
2849.14	316.11	62103.78	200.72	39434.65	1286.72	58143.84	129.04	898.34	24.19	281.68	115.38	22,669.13	7,017.09	15,652.04	7,017.09	72.71	591.25	1,028.04	13,663.04
2849.14	161.10	31649.85	45.71	8980.72	1286.72	7604.00	129.04	898.34	24.19	281.68	115.38	22,669.13	7,017.09	15,652.04	7,017.09	72.71	591.25	1,028.04	13,663.04
	155.01	30453.93	155.01	30453.93		30453.93													

להלן ריכוז פירוט השטחים (שלב א' + שלב ב' + שלב ב'):

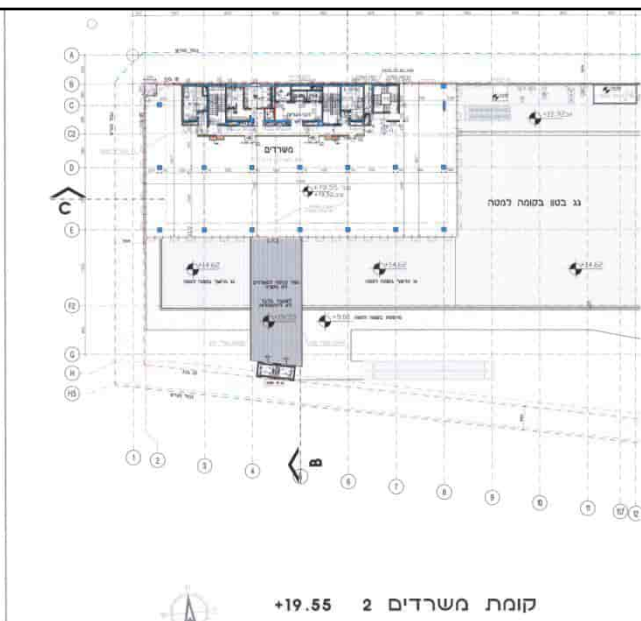
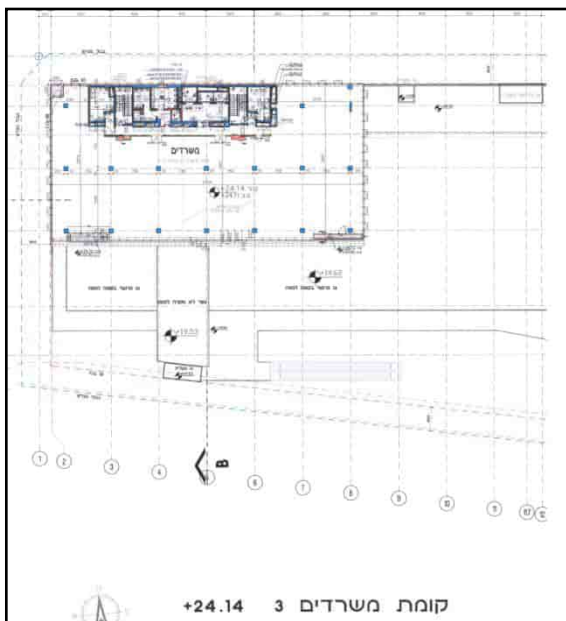
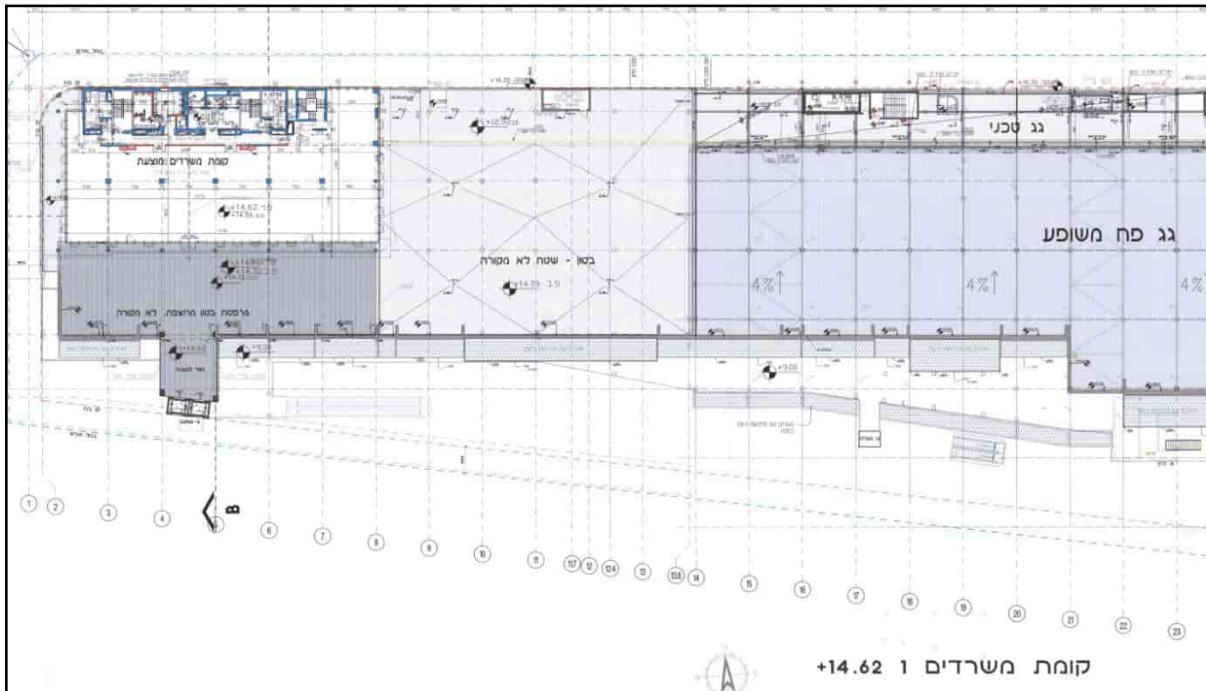
משטח לא מקורה בקומה א' במ"ר	סה"כ הבניין		שירות חלקי (במ"ר)	סה"כ עיקרי		מוצע	קיים
	במ"ר	%		סה"כ (קיימת + מוצעת)	סה"כ עיקרי		
2,849	316%	62,104	39,435 (מתוכם 30,454 מ"ר מתחת לקרקע)	22,669 (מתוכם 7,017 למשרדים)	7,017	15,652	

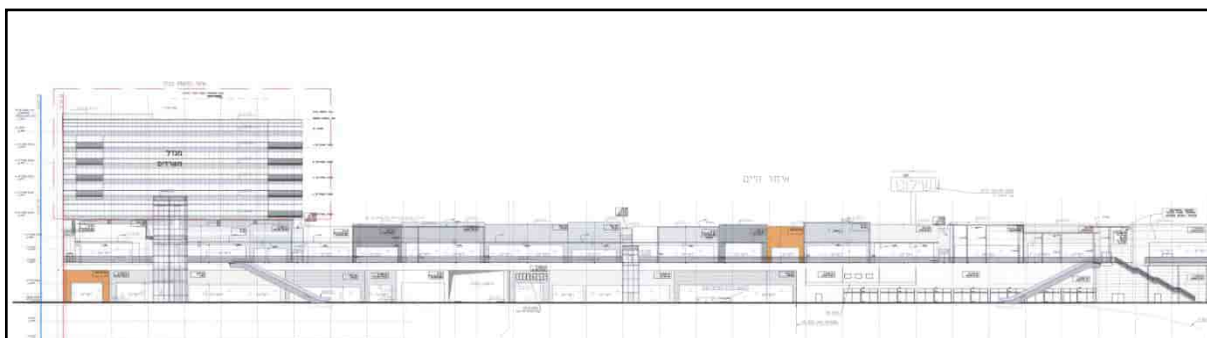
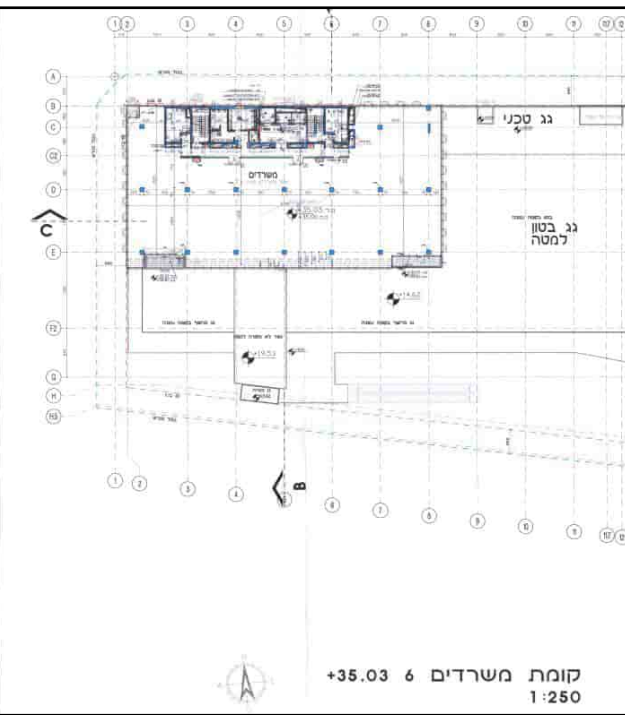
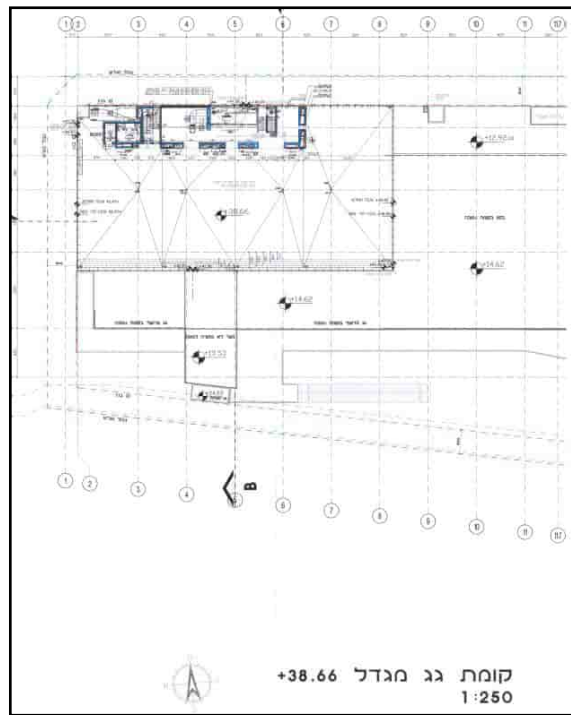
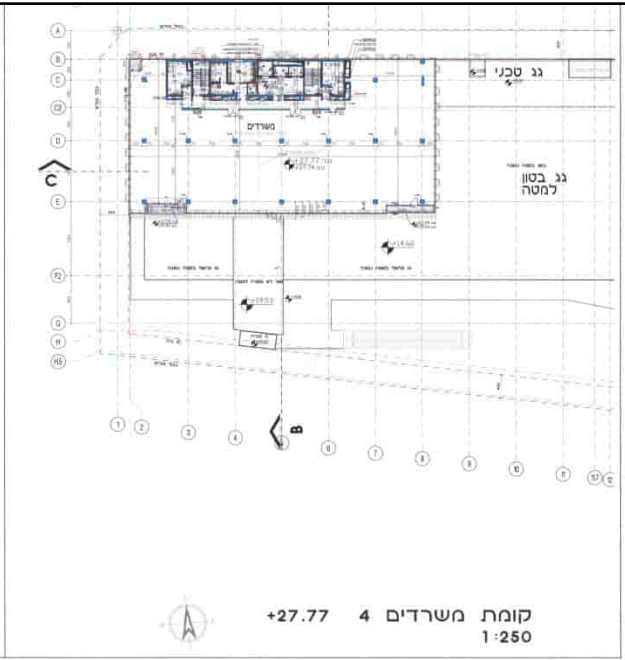
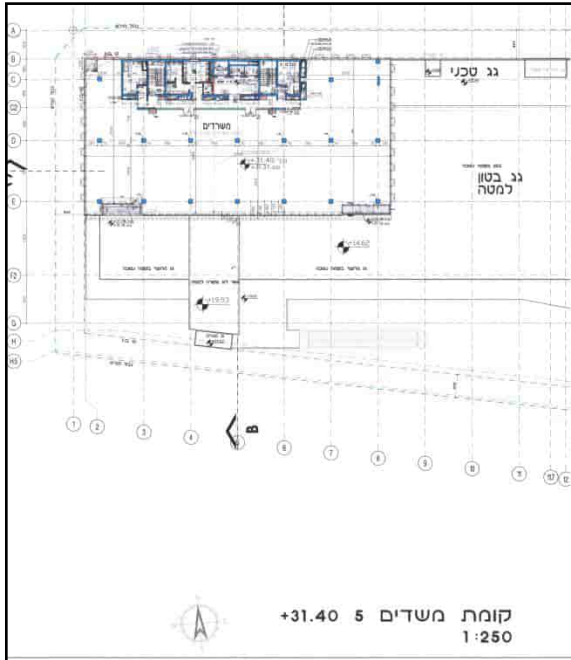
בגין בקשה להיתר בניה זה התקבלו דרישות תשלום כדלקמן:

- דרישת תשלום לדמי היתר ממנהל מקרקעי ישראל על בסיס שומת שמאי המנהל מיום 30.06.2020, בסך של כ- 3,771,590 ₪ לא כולל מע"מ, לאחר קיזוז תשלומים קודמים לדמי היתר, יתרה לתשלום כ- 2,388,337 ₪. אשר שולם בתאריך 26.11.2020
 - דרישת תשלום להיטל השבחה בגין הקלות בבקשה להיתר מיום 24.12.2020 בסך של 518,548 ₪. שולם בתאריך 28.12.2021
- ראה פירוט בפרק: "זכויות בנכס"



להלן תצלומים מתוך תכנית היתר הבניה:







זכויות בנכס

א. בהתאם לפלט²⁰ מידע מרוכז מפנקס הבתים המשותפים בלשכת רישום מקרקעין פתח תקווה אשר הונפק באמצעות האינטרנט ביום 05.12.2023 וביום 09.12.2023 רשומה חלקה 524 בגוש 6711 בשטח רשום של 19,646 מ"ר כדלקמן:

תת חלקה מספר	שטח תת חלקה רשום	תיאור קומה	בעלויות	חכירות	הצמדות	החלק ברכוש המשותף
1	78	מרתף	רשות הפיתוח		גג המסומן באות א' בצבע אדום בשטח של 16.15 מ"ר	78/8448
2	226.05	קרקע	רשות הפיתוח	רשומה חכירה מהוונת לטובת מבריק 5 צפוי מתכת (1993) בע"מ, ברמת חכירה ראשית, תאריך סיום : 07.03.2059, בשלמות		226/8448
3	3,339.95	קרקע וראשונה	רשות הפיתוח	רשומה חכירה מהוונת לטובת ביג מרכזי קניות בע"מ, ברמת חכירה ראשית, תאריך סיום : 07.03.2059, בשלמות	חניון בשטח 3,302.35 המסומן באות ב' בצבע ירוק חדר חשמל בשטח 59.30 מ"ר המסומן באות ג' בצבע ירוק חדר מונים בשטח 30.15 מ"ר המסומן באות ד' בצבע ירוק בריכה (בריכת מים) בשטח 90.30 מ"ר המסומן באות ו' בצבע ירוק מחסן בשטח 6 מ"ר המסומן באות ח' בצבע ירוק מחסן בשטח 27.40 מ"ר המסומן באות טו' בצבע ירוק גג בשטח 7,759.90 מ"ר המסומן באות טז' בצבע ירוק קרקע בשטח 767.95 מ"ר המסומן באות י' בצבע ירוק קרקע בשטח 7,749.15 מ"ר המסומן באות יא' בצבע ירוק מחסן בשטח 28.30 מ"ר המסומן באות יג' בצבע ירוק מחסן בשטח 55.35 מ"ר המסומן באות יד' בצבע ירוק גג בשטח 50.90 מ"ר המסומן באות יז' בצבע ירוק גג בשטח 28.80 מ"ר המסומן באות יח' בצבע ירוק	3340/8448

תת חלקה נשוא חוות הדעת

²⁰ פלט מידע זה אינו נסח רישום מאושר או העתק רישום, כמשמעותם בחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969, התקנות והנהלים שעל פיו.



המשך :

תת חלקה מספר	שטח תת חלקה רשום	תיאור קומה	בעלויות	חכירות	הצמדות	החלק ברכוש המשותף
4	4,804.10	קרקע וראשונה	רשות הפיתוח	רשומה חכירה מהוונת לטובת שופרסל בע"מ ברמת חכירה ראשית, תאריך סיום : 07.03.2059, בשלמות	גג בשטח 38.70 מ"ר המסומן באות ה' בצבע כחול פיר מעלית בשטח 13.75 מ"ר המסומן באות ז' בצבע כחול חדר מכוונות מעלית בשטח 35.80 מ"ר המסומן באות ט' בצבע כחול משטח בשטח 52.10 מ"ר המסומן באות יב' בצבע כחול חניון בשטח 7,439.25 מ"ר המסומן באות יט' בצבע כחול מחסן בשטח 31.25 מ"ר המסומן באות כ' בצבע כחול משטח בשטח 101.80 מ"ר המסומן באות כא' בצבע כחול בריכה (בריכת מים) בשטח 84.90 מ"ר המסומן באות כב' בצבע כחול גג בשטח 411.90 מ"ר המסומן באות כג' בצבע כחול חדר חשמל בשטח 23.95 מ"ר המסומן באות כד' בצבע כחול חדר גנרטור בשטח 30.20 מ"ר המסומן באות כה' בצבע כחול חדר שנאי בשטח 17.20 מ"ר המסומן באות כו' בצבע כחול חדר מכוונות בשטח 79.55 מ"ר המסומן באות כז' בצבע כחול לובי מעלית בשטח 57.85 מ"ר המסומן באות כח' בצבע כחול קרקע בשטח 3,074.50 מ"ר המסומן באות כט' בצבע כחול	4804/8448



חוזה חכירה חדש - שינוי יעוד ו/או ניצול (תעשייה ומלאכה) מהוון:

- ב. בהתאם לחוזה מכירה שינוי יעוד ו/או ניצול (תעשייה ומלאכה) מהוון שנחתם ביום 23.05.2010 בין "המינהל" לבין "איקרוס" ו"שרבט" עולים הפרטים הבאים כדלקמן:
- בין הצדדים נחתם חוזה חכירה ביום 24.12.2003 והצדדים מצהירים על בטלות חוזה החכירה המקורי ולא יטענו לכל זכות ו/או חובה הנובעת ממנו.
 - "שרבט" ו"איקרוס" מעוניינים לממש במקרקעין זכויות שנוצרו כתוצאה משינוי ייעוד המקרקעין עפ"י תכנית בנין עיר שבתוקף ו/או לשנות את הניצול עפ"י חוזה החכירה המקורי ו/או הניצול הקיים לגביו ניתנה הסכמת "המנהל".
 - גוש: 6711 חלקות: 524 (בשלמות) השטח: 19,646 מ"ר בערך
 - מגרש מס': 53 לפי תכנית מפורטת מס' 3/42/10 ולפי תכנית מפורטת מס' יד/3008/א
 - יום אישור העסקה: 08.03.2010
 - תקופת החכירה: 49 שנים החל מיום 08.03.2010 ועד - 07.03.2059. + תקופת חכירה נוספת בת 49 שנים.
 - מטרת החכירה: תעסוקה לרבות מסחר, תעשייה עתירת ידע
 - קיבולת הבניה: 23,575 מ"ר מבונים.
 - דמי שימוש מראש: בסך 3,233,646.57 ₪ ליום 11.04.2010 + מע"מ.
 - הערך היסודי של המגרש נכון ליום אישור העסקה: 25,828,400 ₪
 - הסכם זה מהווה עסקת שינוי יעוד וניצול להסכם למטרת תעשייה מיום 24.12.2003
 - הסכם זה מתבסס על תכנית יד/3008/א אשר אושרה למתן תוקף ביום 14.06.2007, עסקה זו מבוצעת בהתאם לקביעת השמאי הממשלתי מיום 19.10.2009, בהתאם לבקשת החוכרים ביום 29.03.2004 נחתם הסכם חכירה עם חברת שופרסל למטרת תעשייה, בעלי הזכויות אינם מתנגדים כי המנהל יחתום על תוספת להסכם חכירה עם חברת שופרסל אשר ישנה את מטרת החכירה למסחר.
 - החוכרים מתחייבים להכין תשריט רישום בית משותף.
 - החוכרים מצהירים כי ידוע להם שחלק מחלקה 528 הופקע לצורך הרחבת כביש 461 ומתחייבים לפנות את השטחים שהופקעו.



תוספת לחוזה חכירה מהוון משנת 2016:

- ג. בהתאם לחוזה חכירה מהוון שנחתם ביום **26.11.2016**²¹ בין "המינהל" לבין "איקרוס" ו"שרבט" עולים, בין היתר, הפרטים הבאים כדלקמן:
- בתאריך 23.05.2010 נחתם בין הצדדים לתוספת זו הסכם חכירה וככל שנערכו שינויים ו/או תיקונים הרי שלעניין תוספת זו ייחשבו כחוזה החכירה.
 - גוש: 6711 חלקות: 524 (בשלמות) השטח: 19,646 מ"ר בערך
 - מגרש מס': 53 לפי תכנית מפורטת מס' 3/42/10 ולפי תכנית מפורטת מס' יד/3008/א
 - המבנים: תעסוקה, מסחר, תעשייה עתירת ידע ומשרדים
 - מטרת החכירה – תעסוקה לרבות מסחר, תעשייה עתירת ידע
 - תקופת החכירה – 49 שנים החל מיום אישור העסקה דהיינו מ- 08.03.2010 ועד 07.03.2059 + 49 שנים נוספות.
 - קיבולת הבניה – 23,575 מ"ר מבונים
 - דמי שימוש מראש: בסך 3,178,392.16 ₪ ליום 22.04.2010 + מע"מ.
 - הערך היסודי של המגרש נכון ליום אישור העסקה: 17,480,360 ₪
 - הסכם זה מהווה עסקת שינוי יעוד וניצול להסכם למטרת תעשייה מיום 24.12.2003
 - הסכם זה מתבסס על תכנית יד/3008/א אשר אושרה למתן תוקף ביום 14.06.2007. עסקה זו מבוצעת בהתאם לקביעת השמאי הממשלתי מיום 19.10.2009. בהתאם לבקשת החוכרים ביום 29.03.2004 נחתם הסכם חכירה עם חברת שופרסל למטרת תעשייה. בעלי הזכויות אינם מתנגדים כי המנהל יחתום על תוספת להסכם חכירה עם חברת שופרסל אשר ישנה את מטרת החכירה למסחר.
 - החוכרים מתחייבים להכין תשריט רישום בית משותף. במסגרת הכנת תשריט בית משותף ורישום צו הבית המשותף יפעלו החוכרים לרישום חברת שופרסל בלשכת רישום המקרקעין.
 - החוכרים מצהירים כי ידוע להם שחלק מחלקה 528 הופקע לצורך הרחבת כביש 461 ומתחייבים לפנות את השטחים שהופקעו.
 - החוכרים מתחייבים להכין תשריט בית משותף ולרשום את הבית המשותף בלשכת רישום המקרקעין עד ליום 22.06.2016.

²¹ בכותרת התוספת להסכם החכירה צוין כי היא נחתמה בחודש נובמבר 2016. סביר כי נפלה טעות סופר בתאריך החתימה על ההסכם והכוונה הינה לשנת 2015. זאת ועוד בתחתית החוזה נרשם כי החוזה הופק ביום 25 בנובמבר 2015 ולא בשנת 2016.

²² נכון למועד חוות הדעת החלקה נרשמה כבית המשותף.



ד. תקנון, צו ותשריט רישום בית משותף:

בהתאם לתקנון מוסכם מיום 17.06.2019 החתום גם ע"י אוריאל מחלב מרכז בתים משותפים וזכויות אגף בעלות ורישום ברשות מקרקעי ישראל וע"י המפקחת על רישום מקרקעין רביב מייזל, עולים, בין היתר, הפרטים הבאים כדלקמן:

- הבית – מורכב ממבנה אחד ובו 4 יחידות
- הבית או המרכז המסחרי – הבית הבנוי על חלקה 524 בגוש 6711 המשמש כמרכז מסחרי
- סופמרקט – תת חלקה 524/4

להלן תצלום ההצמדות:

צמידויות				מספר חלקת משנה
שטח במ"ר	צבע בתשריט	מסומן בתשריט	תאור	
16.15	אדום	א	גג	524/1
3302.35	ירוק	ב	חניון	524/3
59.30		ג	חדר חשמל	
30.15		ד	חדר מונים	
90.30		ו	בריכת מים	
6.00		ח	מחסן	
767.95		י	קרקע	
7749.15		יא	קרקע	
28.30		יג	מחסן	
55.35		יד	מחסן	
27.40		טו	מחסן	
7459.90		טז	גג	
50.90		יז	גג	
28.80		יח	גג	

צמידויות				מספר חלקת משנה
שטח במ"ר	צבע בתשריט	מסומן בתשריט	תאור	
13.75	כחול	ז	פיר מעלית	524/4
35.80		ט	חדר מכונות מעלית	
7439.25		יט	חניון	
31.25		כ	מחסן	
84.90		כב	בריכת מים	
23.95		כד	חדר חשמל	
30.20		כה	חדר גנרטור	
17.20		כו	חדר שנאי	
79.55		כז	חדר מכונות	
57.85		כח	לובי מעלית	
3074.50		כט	קרקע	
411.90		כג	גג	
101.80		כא	משטח	
52.10		יב	משטח	
38.70		ה	גג	



שיעור החלקים ברכוש המשותף – בהתאם להוראות סעיף 57 לחוק שטחי ההצמדות לא יכללו בחישוב שיעור החלקים ברכוש המשותף והם יהיו בהתאם לשטח רצפת היחידה חלקי כלל שטחי הרצפות בבית

זכויות בניה – בעלי הזכויות בבית המשותף נותנים את הסכמתם מראש כי כל זכויות הבניה על החלקה, בין אם הן קיימות כיום ובין אם תיווספנה בעתיד, **מוצמדות בזאת ליחידת 524/3 בשלמות.** בעלי יחידה 524/3 יקראו להלן: "בעלי זכויות הבניה".

בעלי זכויות הבניה יהיו רשאים וזכאים לנצל את זכויות הבניה קיימים או עתידים אשר יהיו בחלקה בעמוק שמתחת לפני השטח ומעל חלל הרום שמעל המרכז המסחרי, ו/או להקים ולבנות ביחידה ובהצמדותיה, כפי שהינן עתה או כפי שתהיינה בעתיד, כל מבנה, ככל שיאושר על ידי הרשויות המוסמכות ורשות הפיתוח, שיכלול יחידות נוספות שייעודן יהיה אותו ייעוד שיאושר ע"י הרשויות המוסמכות.

כמו כן, להוסיף על מספר היחידות הקיימות במרכז המסחרי, לשנות את מספר היחידות הקיימות, לבקש תיקון צו רישום הבית המשותף ו/או ביטולו ורישום בית משותף חדש שנוצר לאחר תוספת הבניה, הכל כתוצאה מהבניה האמורה. לא יהיה בזכויות אלה כדי להתיר פגיעה בזכויותיהן של יתר בעלי היחידות במרכז המסחרי, כפי שהן במועד רישומו של תקנון זה. וכן להגיש ולחתום בשם כל בעלי היחידות במרכז המסחרי כל מסמך ובקשה הכרוכים בבניה האמורה וכולל הסדרת רישום היחידות הנוספות. כל זאת ללא צורך בקבלת רשות או הסכמה מאת שאר בעלי היחידות למעט מיחידה מספר 524/4 וללא צורך בתשלום כלשהו. וכן לנייד זכויות בניה וכו'.

בעלי יחידה 524/4 יהיו זכאים לעשות, על חשבונם, את כל הפעולות הבאות, מבלי שיהיו זקוקים לקבל את הסכמתם או רשותם של בעלי היחידות האחרות, לבצע שינויים או תיקונים או כל עבודות בניה ביחידתם ובהצמדות הצמודות ליחידתם ללא כל הגבלה בתנאי שאלה אינם עלולים לפגוע בכל דרך שהיא ברכוש המשותף ו/או ביחידה אחרת בבית המשותף או את הזכויות המוקנות לבעלי יחידות האחרות בבית. לבעלי יחידה 524/4 הזכות לפרסם בשלטים שיותקנו על הקירות החיצוניים של יחידה 524/4 במקום גבוה הנראה למרחוק וכן להציב עמוד שילוט בתנאי שיהיו דומים למצב הקיים בפועל במועד חתימת תקנון זה.

ייעוד היחידות והשימוש בהן – השימושי ביחידות במרכז המסחרי יהיה בהתאם לייעוד ע"פ כל דין פרט ליחידה 524/1 המשמשת חדר טרנספורמציה.

כל בעלי היחידות בבית המשותף נותנים זכויות לבעלי יחידה 524/4 לנהל ו/או למכור ו/או לעשות שימוש במישרין או בעקיפין ביחידה שלהם כסופרמרקט (לממכר מזון), מוצרי ניקיון, תמרוקים וכדומה) אין באמור מכדי לשלול שימושים אחרים מבעלי יחידה 524/4 או מבעלי היחידות האחרות בבית.

זכויות חברת חשמל, בעלת חלקת משנה 524/1, הינה למטרת התקנת תחנת טרנספורמציה והחזקתה והינה רשאית להניח כבלים וצינורות ולהתקין ציוד וכו'. לחברה ועובדיה זכות מעבר



חופשי יום ולילה וכס גישה חופשית אל חדר התחנה או הרצועה. בעלי יחידה 524/1 פטורים מהשתתפות בהוצאות ההחזקה והניהול מכל סוג של הרכוש המשותף.

אחזקת וניהול הבית – בעלי הזכויות של חלקה 524/3 תישא בכל הכרוך באחזקת, תיקון, ותחזוק הרכוש המשותף על חשבונה הבלעדי לרבות שירותי ניקיון שמירה ואחזקת מערכות, צריכת מים, חשמל ומיזוג אויר, גינון אחזקה, שיפור שטחי התחזוקה והציוד המשרת אותם, תשלום מיסים עירוניים עבור השטחים המנוהלים וכו'. בעלי היחידות האחרות לא יחויבו בכל עת בתשלום דמי ניהול ו/או דמי החזקה ו/או ועד בית לכל גוף או גורם שהוא במרכז המסחרי בגין הרכוש המשותף. ברכוש המשותף לא יכללו שטחים ומתקנים שהוקצו לשימוש בלעדי של מי מהיחידות במרכז המסחרי.

תקנון זה יבוא במקום התקנון המצוי והוראותיו יגברו.

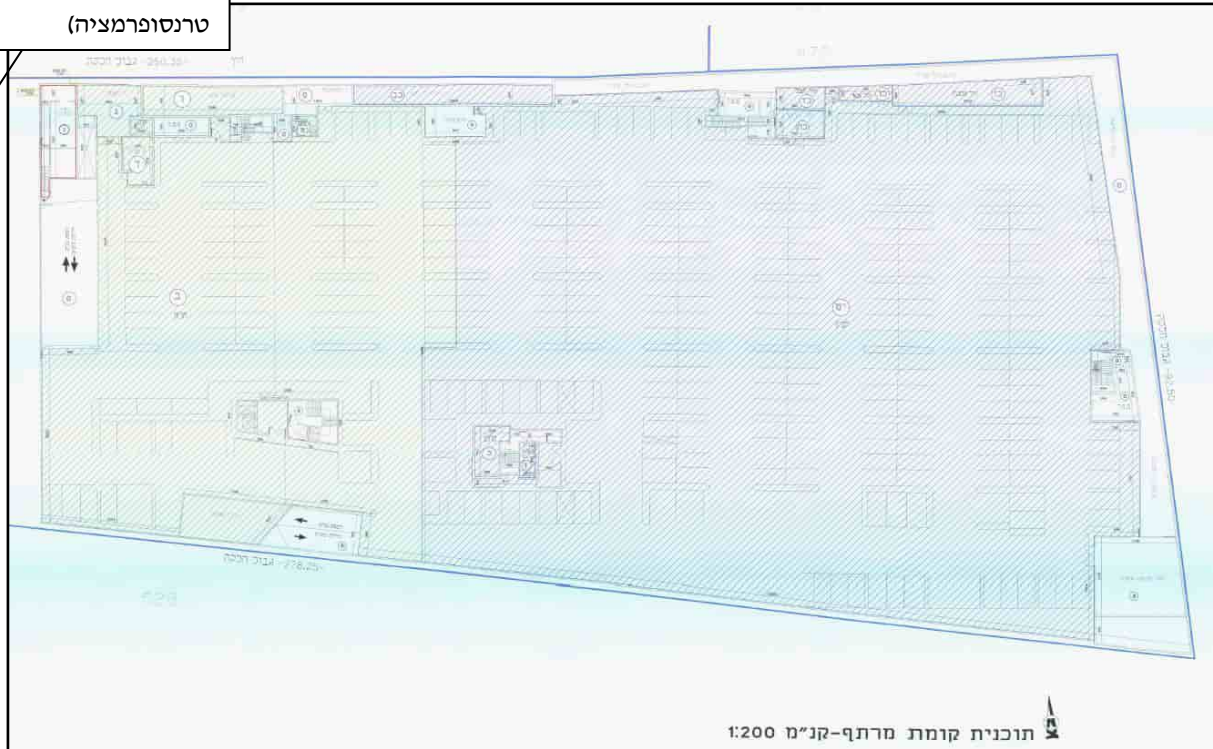
להלן תצלומים מתשריט הבית המשותף:

צמודות		מחיר שטח רצפת היחידה במ"ר	מספר חלקה/רצפת	חלקה	קומה	
צבע	שטח	סיומן	תאריך	הצמודה	הצמודה	
חלוקה	16.16	א	גג	78.00	524/1	חדר סטנדרט/מטבח
צירוף				226.05	524/2	אולם
יחידה	3302.95	ב	חדר	2709.50 + 630.45 3339.95	524/3	אולם קרקע + ראשונה
	59.30	ג	חדר חשמל			
	90.15	ד	חדר מנויים			
	80.30	ה	ברכת מים			
	6.00	ו	מחסן			
	767.85	ז	קרקע			
	7749.15	ח	קרקע			
	28.00	ט	מחסן			
	55.35	י	מחסן			
	27.40	יא	מחסן			
	7759.90	יב	מחסן			
	50.90	יג	מחסן			
28.60	יד	מחסן				
כניסה	19.75	טו	פיר מעלית	4672.50 + 101.60 4804.10	524/4	אולם קרקע + ראשונה
	35.80	טז	חדר מטבח מעלית			
	7438.25	טז	חדר			
	31.25	טז	מחסן			
	84.80	טז	ברכת מים			
	23.95	טז	חדר חשמל			
	30.20	טז	חדר גרם/פיר			
	17.20	טז	חדר ענאי			
	79.55	טז	חדר סכנות			
	57.85	טז	חדר מעלית			
	3074.50	טז	קרקע			
	411.90	טז	גג			
	101.80	טז	מחסן			
52.10	טז	מחסן				
38.70	טז	גג				
				524/0	דוכן משותף	

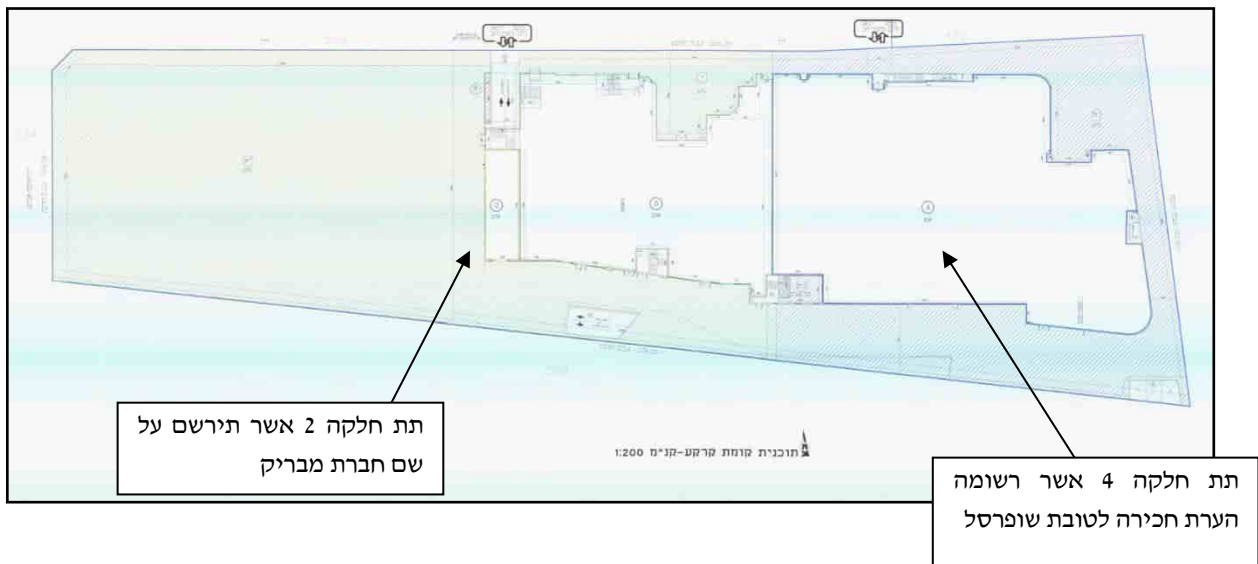


תת חלקה 1 אשר תירשם על שם חברת החשמל (חדר טרנספורמציה)

קומת מרתף – שטחים הצבועים בירוק צמודים לתת חלקה 3 שבנדון:



קומת קרקע – תת חלקה 3 ושטחים הצמודים לתת חלקה 3 הצבועים בצבע ירוק:

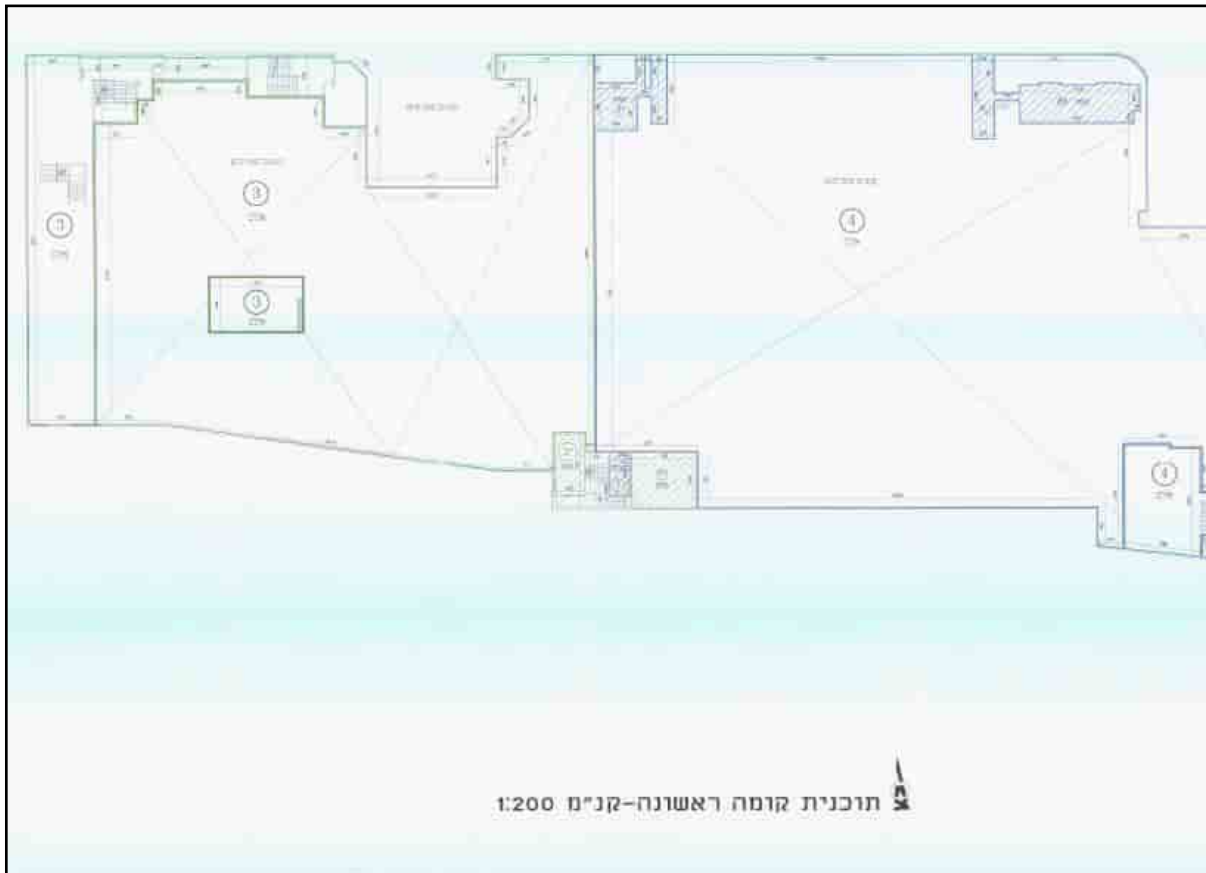


תת חלקה 2 אשר תירשם על שם חברת מבריק

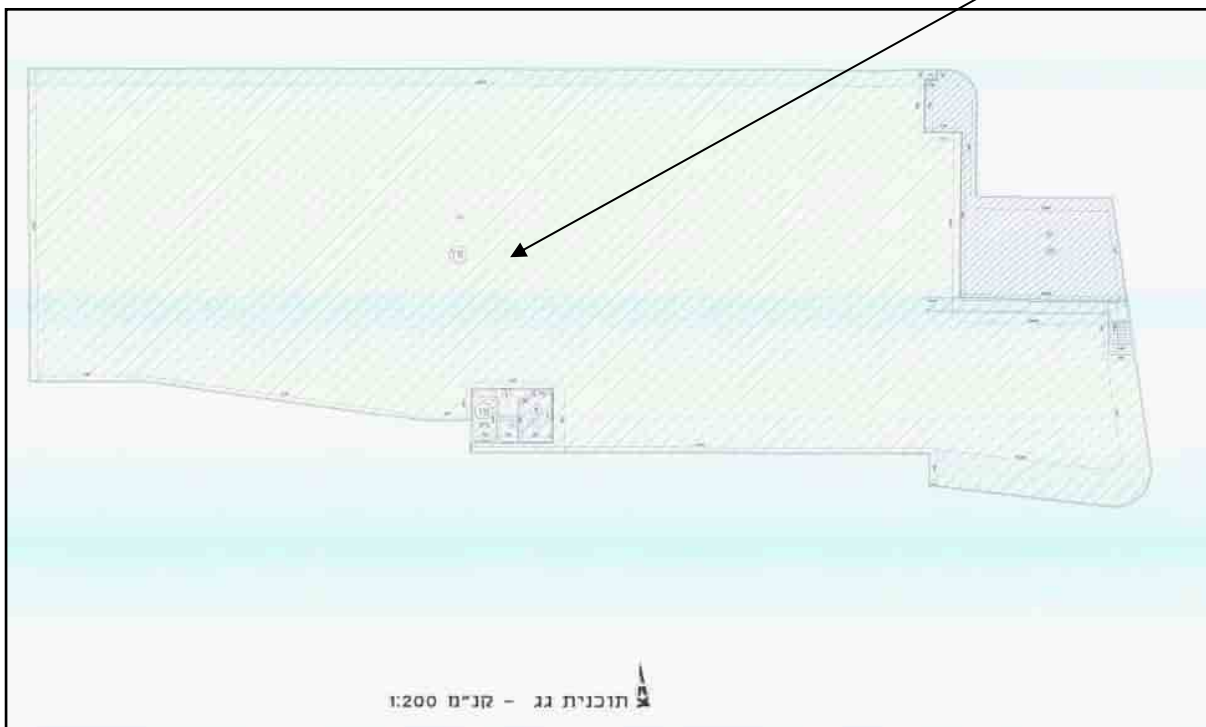
תת חלקה 4 אשר רשומה הערת חכירה לטובת שופרסל



קומה ראשונה – תת חלקה 3 והצמדות:



תכנית גג- הצמדה טז- לתת חלקה 3 :





חוזה חכירה מהוון – תת חלקה 3:

- ה. בהתאם לחוזה חכירה (מסחר ושירותים במבנה שבו לפחות 2 יחידות) מהוון שנחתם ביום 22.12.2020 בין "המינהל" לבין "ביג מרכזי קניות" עולים, בין היתר, הפרטים הבאים כדלקמן:
 - גוש: 6711, חלקה: 524 (בשלמות), חלקת משנה: 3, שטח רצפה: 3,339.9 מ"ר ("היחידה") צמידויות:

צמידויות:			
מחסן	בשטח	117.0	מ"ר
גג	בשטח	7,839.6	מ"ר
חצר	בשטח	8,517.1	מ"ר
אחר	בשטח	3,482.1	מ"ר

- מטרת החכירה – יחידה מסחרית בבניין רווי
- תקופת החכירה – 49 שנים החל מיום אישור העסקה דהיינו מ- 08.03.2010 ועד 07.03.2059 + 49 שנים נוספות.
- ידוע לחוכר כי השימוש בקומת הקרקע ובקומה א' הינו למסחר והשימוש בקומות העליונות למשרדים ותעסוקה וזאת בהתאם לתב"ע יד/3008/א.



הסכם עם עיריית יהוד בגין זיקת הנאה:

1. בהתאם להסכם מיום 19 ביולי 2018 בין "העירייה", מצד אחד, לבין "ביג" מצד שני עולים בין היתר הפרטים הבאים:

ביג הנה בעלת זכויות החכירה בחלקה 524 בגוש 6711 לגביהם הגישה בקשה להיתר בנייה להרחבת המרכז המסחרי הבנוי על המקרקעין.

העירייה מקדמת תוכנית מתאר לאזור התעסוקה אשר תחול בין היתר על חלקה מספר 528 מדרום למקרקעין לאורך כביש מספר 461 ואשר הנם בייעוד שצ"פ אשר משמש כיום לחניה באופן שיאפשר לעירייה להקים בשטח השצ"פ מבני ציבור לרבות חניה עילית וחניון תת קרקעי.

במסגרת התוכנית שבתכנון התוותה העירייה כביש גישה חדש במקרקעין.

העירייה תחריג את המקרקעין מתחולת סעיפים 77, 78 לחוק התכנון והבנייה.

ביג תרשום לטובת העירייה זיקת הנאה.

ביג תתכנן את הבניין המבוקש בקומת הקרקע באופן שתתאפשר הריסת חלק מהמבנה בצידו המזרחי ברוחב של 3.5 מ' כך שתתאפשר הרחבת הדרך. ביג תתכנן מפרץ הורדה למוניות ומשרד בשטח של 12 מ"ר לתחנת מוניות בתחומי המבנה המערבי החדש.

עם הקמת החניון התת קרקעי בתחומי השצ"פ ע"י העירייה תרשום ביג זיקת הנאה לטובת העירייה בתחום החניון התת קרקעי של ביג לטובת גישת לחניון התת קרקעי העתידי של העירייה.

ביג תגדר על חשבונה את מגרש החניה העירוני המצוי בחלקה מספר 528.

המדשאה הממוקמת במרכז החניה שבחלקה מספר 528 וכן הערוגה שמצפון לה יבוטלו ובמקומן תתכנן ביג בשיתוף עם העירייה גינת משחקים כולל מתקני משחק ותוספת מקומות חניה. כמו כן ביג תשלם נטיעות וגינות בחזית מגרש החניה לכיוון דרום.

יצוין כי במסגרת הרחבת המבנה הקיים ותוספת אגף הוכשרו מקומות חניה במרתף עם כניסה נפרדת. במסגרת ההסכם צריכה ביג לרשום זיקת הנאה לגישה לטובת העירייה בנסח רישום הטאבו. יצוין כי בהתאם להיתר הבניה שניתן בחודש 11/2020 סומנה רצועת זיקת ההנאה בהתאם להסכם. נכון למועד הקובע טרם נרשמה ההערה בנסח רישום המקרקעין.



ז. דמי היתר לרמ"י :

בהתאם לדרישת תשלום מרשות מקרקעי ישראל מיום 17.11.2020 בגין בקשה לתוספת מגדל בעל 6 קומות וגג טכני על גבי הבניין הקיים ושינויים פנימיים, דמי ההיתר עלפי שומת הרשות המתוקנת מיום 30.06.2020 הינה בסך ₪ 3,771,589.58 לא כולל מע"מ, נכון ליום 25.06.2020. כמו כן צוין כי בוצע קיזוז ע"י מחלקת גזברות בגין תשלומים ששולמו עבור הבקשה שהוגשה לרשות בשנת 2017 ובגינה שולמו 75% מסכום דמי ההיתר אז, קרי 1,144,911.28 ₪ ביום 08.04.2018 ו- 194,634.93 ₪ ביום 23.04.2018.

בתאריך 26.11.2020 שולם סך של 2,388,336.76 ₪ לא כולל מע"מ בגין דמי היתר היוון – תוספת, בהתאם לדרישת מנהל.



ח. הסכמי מכר נוספים במרכז (אשר אינם מהווים חלק מנשוא חוות הדעת):

א. בהתאם להסכמי מכר לחלק מהחלקים בפרוייקט שבנדון אשר נמכרו לצד ג' ואינם חלק מהפרוייקט שבנדון עולים בין היתר הפרטים הבאים:

חנות שופרסל

בהתאם להסכם שנחתם ביום 30.5.2001 בין חברת אחים שרבט (1989) בניה והשקעות בע"מ וחברת איקרוס ש.ב.ע בניה ויזום השקעות בע"מ לבין שופרסל בע"מ עולים בין היתר הפרטים הבאים:

הממכר: חנות מרכול בקומת קרקע בשטח של 5,003 מ"ר במרכז עסקים

מסחריים ומשרדים (Power Center) לרבות רמפה בשטח של כ- 76 מ"ר, גלריה בשטח של כ- 200 מ"ר, שטח טעינה ופריקה של כ- 325 מ"ר, משטח דחיסה של כ- 70 מ"ר, שטח עגלות מקורה בקירוי קל בשטח של כ- 42 מ"ר, שטח של כ- 200 מ"ר על גג מרכז העסקים עליו יוצבו מתקני מיזוג וקירור אוויר, מגרשי חניה - חניות שופרסל - 65 מקומות חניה במפלס קומת הקרקע של המרכז ו- 235 מקומות חניה בקומת המרתף של המרכז וזיקת הנאה ב- 9,600 מ"ר שצ"פ לחנייה.

ב. חנות מבריק 5 ציפוי מתכת (1993) בע"מ

בהתאם להסכם שנחתם ביום 14.3.2002 עם "מבריק 5 ציפוי מתכת (1993) בע"מ" (להלן: "מבריק") עולים בין היתר הפרטים הבאים:

הממכר: חנות בשטח של 250 מ"ר ברוטו מעטפת ללא ריצוף עם זכות שימוש חופשית ובלתי מוגבלת בכל מגרשי החניה העיליים של המרכז.

התמורה: \$ 250,000 + מע"מ

התחייבות המוכר: המוכר מתחייב לקבל היתר לשימוש חורג מתעשייה למסחר בחלקה. הצהרות הקונה: הקונה מצהיר כי בכוונתו לנהל בחנות עסק של מסעדה בשרית ו/או בורגר ראנץ', ו/או פיצריה.

ג. בהתאם לנספח להסכם שכירות מיום 18.01.09²³ שנחתם ביום 26.11.2019 בין מבריק

לביג עולה כי הצדדים הסכימו כי ליתרת תקופת השכירות המסתיימת ביום 17.01.24 תתווסף תקופה בת 9 שנים ו- 11 חודשים, כך שסך תקופת השכירות הכוללת את תקופת השכירות המקורית ואת 2 תקופות האופציה ביחד עם תקופת השכירות הנוספת תהא בת 24 שנים ו- 11 חודשים.

אם תתקבל החלטת מיסוי מרשות המיסים המאשרת כי אין בתוספת 10 שנים נוספות לאחר 17.12.2033 כדי עסקה במקרקעין, תתווסף אוטומטית לתקופת השכירות החדשה תקופת שכירות נוספת של 10 שנים ועד ליום 17.12.2043.

²³ ככל הנראה מדובר בטעות סופר שכן על גבי הסכם השכירות המקורי מצוין ה- 08 לחודש.



דמי השכירות – החל מיום 01.04.2019 ועד לתום 24 חודשים או לחילופין מועד סיום עבודות ההרחבה, לפי המוקדם, **סך חודשי של 100 ₪ / מ"ר משטח המושכר**. החל מתום התקופה הזו ועד לתום 12 חודשים (כל שנה), דמי השכירות החודשיים יהיו בסך של 110 ₪ עד 150 ₪ (כל שנת שכירות יעלו דמ"ש ב- 10 ₪ למ"ר עד לסך של 150 ₪/מ"ר לרבות הארכה אם תתקבל החלטת מיסוי מאשרת), בתוספת מע"מ והצמדה.

ט. יתרון כלכלי מתוקף הסכם פשרה:

בהתאם להסכמי השכירות והתוספת שנחתמו מול "מבריק" אשר נחתמו במסגרת הסכם הפשרה עולה כי ל"ביג" יתרון כלכלי כדלקמן:

דמי שכירות חודשיים צמודים למדד לא כולל מע"מ		
38,469 ₪ ²⁴	"ביג" משלמת ל"מבריק" מתוקף הסכם הפשרה דמי שכירות חודשיים בסך:	A
50,230 ₪ ²⁶	"ביג" מקבלת משוכרים חדשים ²⁵ בהתאם להסכמי שכירות במסגרת הפרויקט החדש דמי שכירות חודשיים בסך:	B
11,761 ₪/חודש	סה"כ יתרון כלכלי, נכון למועד הקובע:	B-A
141,135 ₪/שנה	סה"כ יתרון כלכלי לשנה, במעוגל	

בהתאם לנספח להסכם השכירות שנחתם עם מבריק, לאחר 01/2024 תהיה תוספת של 9 שנים ו- 11 חודשים) כל שנה לאחר עבודות ההרחבה, דמי השכירות של ביג יעלו ב- 10 ₪/מ"ר. ההסכם משקף 300,000 ₪ /שנה דמי שכירות לשנתיים הראשונות ולאחר מכן עליה של 30,000 ₪ /שנה עד לשנת 2026 ולאחריו יישאר קבוע (450,000 ₪ /שנה, החל מהשנה השביעית ועד תום התקופה). באומדן השווי הובא בחשבון ערך נוכחי של היתרון הכלכלי בגין תזרים ההכנסות הצפוי לתקופה של 10 שנה (תום תקופת השכירות).

²⁴ בהתאם לנספח להסכם השכירות מיום 26.11.2019, לפיו עד לתום תקופת עבודות ההרחבה ישולמו 100 ₪ למ"ר מושכר ולאחריו יעלו ב- 10 ₪ כל שנה. נכון למועד הקובע משולם כ- 153 ₪ /מ"ר X 252 מ"ר = 38,469 ₪ ובהתאם לריכוז חוזי שכירות שהוצג ע"י חברת ביג נכון ליום 10.12.2023 וחשבונית רבעונית אחרונה. ²⁵ בעבר, ביג קיבלה דמי שכירות מחברת אייס בהתאם לתוספת להסכם השכירות שנחתם עימה. נכון למועד הקובע, אייס הקטינה את שטח המושכר ולפיכך, אינה משתמשת עוד בשטחי "מבריק", ושטח זה הושכר במסגרת הפרויקט החדש ל- 3 שוכרים חדשים. ²⁶ בהתאם לריכוז חוזי שכירות שהוצג ע"י חברת ביג נכון ל- 10.12.2023. באומדן הייתרון הכלכלי יובא בחשבון העלויות הצפויות בהתאם להסכמים.



י. היטל השבחה

1. "השבחה הינה עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג".

בנכס נשוא חוות הדעת אושרה ביום 14.06.2007 תכנית בנין עיר מפורטת מס' יד/3008/א אשר שינתה את מספר הקומות המותר מ- 3 ל- 5 קומות ואת התכליות מתעשייה לתעסוקה הכוללת מסחר, תעשייה עתירת ידע, משרדים לרבות מכון כושר, מרפאות ומעבדות רפואיות אולמות שמחה ושעשועים, זאת ללא תוספת זכויות בנייה.

סה"כ זכויות הבניה : 23,575 מ"ר עיקרי (11,316 מ"ר מסחר בקומות קרקע ו- א' בלבד + 12,259 מ"ר משרדים ותעשייה עתירת ידע).

עוד נקבע בתוכנית כי תותר המרה של 40% מהשטח הכולל המיועד לבנייה, בין התכליות השונות, לכל אחת מהקומות.

בגין תוכנית זו שולם היטל השבחה.

2. היתר בניה הכולל הרחבת קומת קרקע למסחר והמרה של חלק משטח קומה א' לשטחי מסחרי :

בהתאם להיתר בניה מספר 20160171 אשר אושרה בתאריך 09.08.2018 בשטח כולל של כ- 16,242 מ"ר עיקרי בחלוקה כדלקמן :

קומת קרקע מסחרית	-	כ- 8,720 מ"ר
קומה א' מסחרית	-	כ- 7,425 מ"ר (דהיינו המרה של 4,926 מ"ר עיקרי ²⁷)
קומת גלריה א' מסחרית	-	כ- <u>97 מ"ר</u>
סה"כ		16,242 מ"ר

בהוראות תכנית בנין עיר יד/3008/א נקבע כי תותר המרה של 40% מהשטח הכולל המיועד לבנייה, בין התכליות השונות.

יצוין כי הבקשה להיתר תואמת את הוראות התכנית.

בפועל בגין היתר בניה זה לא התקבלה דרישת תשלום להיטל השבחה.

3. היתר שינויים להיתר בניה להרחבה ותוספת קומה א' :

בהתאם להיתר בניה מספר 20200077 אשר אושרה בתאריך 15.11.2020 בשטח כולל של כ- 15,652 מ"ר עיקרי בחלוקה כדלקמן :

קומת קרקע מסחרית	-	כ- 8,494 מ"ר
קומה א' מסחרית	-	כ- 7,085 מ"ר (דהיינו המרה של 4,336 מ"ר עיקרי ²⁸)
קומת גלריה א' מסחרית	-	כ- <u>73 מ"ר</u>
סה"כ		15,652 מ"ר

גם בגין היתר בניה זה לא התקבלה דרישת תשלום להיטל השבחה.

²⁷ 8,720 מ"ר (עיקרי מסחר קומת קרקע עפ"י בקשה להיתר) + 7,425 (עיקרי למסחר קומה א') + 97 מ"ר (עיקרי מסחר גלריה) - 11,316 מ"ר (עיקרי למסחר עפ"י תביע) = 4,926 מ"ר.
²⁸ 8,494 מ"ר (עיקרי מסחר קומת קרקע עפ"י בקשה להיתר) + 7,085 (עיקרי למסחר קומה א') + 73 מ"ר (עיקרי מסחר גלריה) - 11,316 מ"ר (עיקרי למסחר עפ"י תביע) = 4,336 מ"ר.



4. בגין בקשה להיתר בניה מספר 20190025/1 לתוספת מגדל 6 קומות וגג טכני ע"ג הבניין הקיים ושינויים פנימיים במבנה הקיים, **הכוללת הקלות**, בין היתר תוספת 3 קומות מעל 5 קומות המותרות, סה"כ 8 קומות ללא שינוי בשטחי הבנייה והבלטת מרפסות לחזית הרחוב, **התקבלה דרישת תשלום היטל השבחה – בגין הקלות מיום 24.12.2020 בסך של 518,548 ₪ לתשלום עד 15.01.2021.**

בהתאם לקבלה מעיריית יהוד עולה כי בתאריך 28.12.2020 שולם סך של 518,548 ₪ בגין בקשה 20190025/1 בגין היטל השבחה.



דמי שכירות

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

נכון למועד הקובע לחוות הדעת, פרויקט הרחבת המבנה הקיים, תוספת קומה עליונה למסחר והקמת 6 קומות המשרדים הושלמו והפרויקט בשיעור תפוסה גבוה של 100% בשטחי המסחר וכ- 98% של שטחי המסחר והמשרדים יחד (שטח פנוי לשיווק בקומה 5 של מבנה המשרדים בשטח של 396 מ"ר ברוטו, מתוך 8,997 מ"ר ברוטו לשיווק משרדים, שיעור תפוסה לשטחי המשרדים של 96%). כמו כן, מתוך הקומות לשיווק, 5 קומות הושכרו בשלמות לשוכרים יחידים וקומה 5 הושכרה לשני שוכרים + שטח פנוי לשיווק. קומות 1, 2, 6 וחלק מקומה 5 אוכלסו. יתר השטחים מצויים בשלבי עבודות התאמה וגרייס.

לפיכך, הובא בחשבון דמי שכירות המתקבלים בפועל במרכז המסחרי והצפויים להתקבל בקומות המשרדים בהתאם לחוזי השכירות שנחתמו בפועל, תוך מתן הפחתה בגין יתרת עלויות השתתפות החברה בעבודות התאמה ותקופות גרייס לשוכרים שטרם אוכלסו נכון למועד הקובע.

סך הכל השטח לשיווק בנכס שבנדון (שטחי מסחר) הינו כ- 14,977 מ"ר²⁹ (לא כולל שטחים שנמכרו בחלק א' של הפרויקט ואינם מהווים חלק מנשוא חוות הדעת).

א. כאמור המבנה מושכר לגופים שונים (ללא שטח חנות "מבריק").

1. בהתאם לאישור של חברת ביג (מצ"ב כנספת) עולה כי דמי השכירות החודשיים נכון ל- 10 בדצמבר 2023 עפ"י **חוזים חתומים/חוזים חדשים שנחתמו/זיכרון דברים** לא כולל הכנסות שכ"ד ממיזוג, לא כולל אחזקה ואחוזים מפדיון, הינם **1,759,959** ₪³⁰, לא כולל מע"מ **לשטחי המסחר**.

2. עם חלק מהשוכרים של שטחי המסחר נחתם **מנגנון "הגנה"** באופן בו במקום תשלום של דמי שכירות בסיסיים ודמי ניהול, משלמים דמי שכירות + דמי ניהול כנגזרת מפדיון בלבד. לפיכך, קיימת הנחה זמנית בדמי השכירות. בהתאם לאישור חברת ביג, נכון ל- 10.12.2023, סך ההנחה הצפויה לשוכרים בגין הנחות זמניות, בנטרול דמי ניהול, הינם **177,045** ₪ **חודש (-)**.

3. דמי השכירות החודשיים הצפויים עפ"י **חוזים חתומים/חוזים חדשים שנחתמו/זיכרון דברים** לא כולל הכנסות שכ"ד ממיזוג ולא כולל אחזקה **משטחי המשרדים בקומות** (שלב ב'), הינם **654,894** ₪, לא כולל מע"מ.

²⁹ לאחר השלמת ביצוע מדידות סופיות לשטחי המושכר בפרויקט וכולל שטחי מחסנים.

³⁰ לא כולל דמי שכירות שיתקבלו בגין שטחי חנויות בתחום חנות שנמכרה לצד ג' ובגינה קיים ייתרון כלכלי אשר יובא בנפרד.



ב. יתרון כלכלי (עד לתום תקופת האופציה הראשונה בלבד):

כאמור בהתאם להסכם הפשרה והסכמי השכירות של חברת ביג עם "מבריק" ושוכרים חדשים בפרויקט, לחברת ביג יתרון כלכלי בהפרש בדמי השכירות כדלקמן:
תזרים ההכנסות צפוי עד לתום תקופת השכירות בהתאם לנספח להסכם השכירות:

<u>יתרון כלכלי:</u>	
4,320,000 ₪ / לתקופה, במעוגל	תזרים דמי שכירות שנתיים אשר יתקבלו ע"י שוכרים חדשים לביג, לתקופה של 10 שנה, בשיעור היוון של 7.1%
<u>3,230,000 ₪ / לתקופה, במעוגל</u>	תזרים דמי שכירות שנתיים המשולמים ע"י ביג למבריק, לתקופה של 10 שנה, בשיעור היוון של 7.1%
1,090,000 ₪	סה"כ ערך נוכחי של יתרון כלכלי עד לתום תקופת השכירות (עד לשנת 2033) במעוגל

ג. 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).

היקף ההכנסות מפדיון, בהתאם לאישור החברה, נכון לתקופה שבין 01/2022 ל- 09/2023 (שנה ותשעה חודשים) הינו 1,027,303 ₪, המהווה לחודש 48,919 ₪, ולשנה כ- 587,000 ₪.

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

מתוך 42 חוזי שכירות, 2 חוזים הינם בעלי משקל של יותר מ- 5% מסך דמי השכירות.



ה. חברת ניהול:

1. חברת האם, ביג מרכזים מסחריים בע"מ, אשר מחזיקה במרכזים מסחריים נוספים, אחראית לניהול הנכס והתחזוקה, ולא הוקמה חברת ניהול נפרדת.
2. הוצאות הניהול השנתיות נגבות מהשוכרים לפי שיטות עלות (COST) בתוספת של 15%.
3. 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.
4. נכון למועד הקובע לחוות הדעת, עפ"י נתוני חברת הניהול, פעילות הניהול לתקופה שבין 01-09/2023 הינה רווחית. לאור הנתון כי הוצאות הניהול השנתיות נגבות מהשוכרים לפי שיטת עלות $cost + 15\%$ צפויה כי הוצאות הניהול יכוסו במלואן.
4. בשלב זה, בטרם הסתיימה שנת פעילות רווחית מלאה, לא הובאו בחשבון רווחי ניהול וחשמל.

ו. תפוסה:

שיעור התפוסה בשנים האחרונות, לאחר השלמת הקמת הפרויקט (שלבים א' + ב').

שנה	2022	2023
שיעור תפוסה במרכז המסחרי	כ- 99%	כ- 100%
שיעור תפוסה במגדל המשרדים	כ- 71%	כ- 96%



גורמים ושיקולים באומדן השווי

באומדן השווי הובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

- מיקום החלקה באזור התעשייה המזרחי של העיר יהוד, צפונית לכביש מס' 461 עם חשיפה מקסימאלית לכלי רכב העוברים בכניסה לעיר ודרך גישה נוחה.
- שטח החלקה הרשום - 19,646 מ"ר.
- צורת החלקה הרגולארית המלבנית ומידותיו והטופוגרפיה.
- הנתון כי בתחום החלקה בנוי מרכז מסחרי, כאשר בחזיתו רחבה לחניית כלי רכב לשימוש באי המרכז.
- הנתון כי סיווג הקרקע והוראות הבניה על פי תוכניות בניין העיר מספר יד/3008 אי אשר אושרה למתן תוקף ביוני 2007 באופן בו מגרש מספר 53 סווג ביעוד למסחר משרדים ותעשייה עתירת ידע לרבות שימושים נוספים למכון כושר, מרפאות ומעבדות רפואיות אולמות שמחה ושעשועים.
- שטחו הבנוי של שלב א' כאשר נשוא חוות הדעת מהווה רק חלק מהשטחים המפורטים בהיתר בשטח של 3,030.4 מ"ר בנוי בלבד (משלב א' בלבד), של שלב ב' של המרכז המסחרי ושל שלב ב' 2 מבנה המשרדים בהתאם להיתרי הבניה שניתנו.
- להלן פירוט השטחים המבוקשים (שלב א' + שלב ב' 1 + שלב ב' 2) בהתאם להיתר האחרון שניתן בחודש 02/2021:

משטח לא מקורה בקומה א' במ"ר	סה"כ הבניין		חלקי שירות (במ"ר)	השימושים העיקריים (במ"ר)		
	סה"כ (קיימת + מוצעת)	במ"ר		קיים	מוצע	סה"כ עיקרי
2,849	316%	62,104	39,435 (מתוכם 30,454 מ"ר מתחת לקרקע)	15,652	7,017	22,669 (מתוכם 7,017 למשרדים)

- הנתון כי ניתן טופס 4 לשטחי המסחר (שלב א' + שלב ב') וניתנה תעודת גמר לשטחי המשרדים (שלב ב' 2)
- חוות דעת זו עוצבה עפ"י השטחים הנקובים בהיתר הבניה.



- הנתון כי החלקים נשוא חוות הדעת אשר נבנו במתחם המסחרי (הקיים + ההרחבה) הושכרו במלואם.
- הנתון כי הושלם הקמתם של קומות המשרדים (שלב ב' 2) ונחתמו הסכמי שכירות במרבית השטח (כ- 96%). מרבית השטחים מצויים בשלבי עבודות התאמה או אוכלסו. שטחים ציבוריים ברמת גמר מלאה.
- הנתון כי המתחם שבנדון מנוהל עצמאית ע"י החברה. בהתאם להסכמי השכירות שנחתמו במתחם עולה, כי דמי הניהול עבור שטחי המסחר הינם לפי $cost + 15\%$, באופן בו לא צפוי הפסד של חברת הניהול.
- 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 / ישולמו ע"י השוכרים.
- הנתון כי לחלק מהשוכרים מנגנון "הגנה" באופן בו במקום תשלום של דמי שכירות בסיסיים ודמי ניהול, משלמים דמי שכירות + דמי ניהול כנגזרת מפדיון בלבד. לפיכך, קיימת הנחה זמנית בדמי השכירות. באומדן השווי, מטעמי שמרנות הופחת סכום ההנחה הצפויה, לצמיתות.
- הנתון כי מחודש אפריל 2022 החל בנק ישראל בהעלאות ריבית עד למועד 30.06.2023 בה עמד שיעור ריבית בנק ישראל על 4.75% (ריבית הפריים עמדה על 6.25%) כאשר מיוני 2023 בנק ישראל הותיר את שיעור הריבית ללא שינוי.
- מטרת העלאת הריבית היתה להקטין את האינפלציה וגם בהתאמה להעלאת הריבית בארה"ב. מדד המחירים לצרכן עלה ב- 12 החודשים האחרונים ב- 3.8% (מתוך נתוני בנק ישראל).
- דמי השכירות בנכס שבנדון צמודים לעליה במדד המחירים (לאינפלציה) ולמעשה מקזזים את מרבית העלייה בריבית הנומינלית.
- ב- 7.10.23 פרצה מלחמת "חרבות ברזל" בדרום הארץ אשר יצרה אי וודאות. המלחמה טרם הסתיימה כך שלא ידוע כמה זמן תימשך, ומה יהיו התוצאות הצבאיות והשלכה מכך התוצאות הכלכליות. לאור האמור לא ניתן בשלב זה לחזות את מלוא ההשפעות של המלחמה על ערכי המקרקעין.



- על פי נתוני בנק ישראל, על אף המלחמה, הציפיות והתחזיות לשיעור האינפלציה לשנה קדימה נותרו יציבות ומצויות בתוך תחום היעד. הוחלט להותיר את שיעור הריבית ללא שינוי ברמה של 4.75% על רקע המלחמה לאור מדיניות הוועדה המוניטרית בייצוב השווקים והפחתת אי הוודאות.
- עם זאת, לאור הגידול בריבית, עליית המדד מייצרת עלייה בדמי השכירות השוטפים. לפיכך, נכון למועד הקובע, הובא בחשבון תוספת של 0.1% לשיעור ההיוון, המנטרל חלקית את השפעת המדד על שווי הנכס.
- הנתון כי במתחם כולל כ- 330 מקומות חניה עיליים לרכב פרטי.
- הנתון כי 101 מקומות חניה במרתף מהווים חלק מנשוא חוות הדעת בשלב א' ו- 432 מקומות חניה ב- 3 מרתפים בשלב ב'.
- הנתון כי נכון למועד חוות הדעת הוסדר מלוא התשלום מול מנהל מקרקעי ישראל בגין דמי היתר ודמי שימוש, והועברו הזכויות ע"ש חברת "ביג" ברשות מקרקעי ישראל.
- הנתון כי שולם סכום דרישת תשלום להיטל השבחה בגין אישור הבקשה להיתר לתוספת מגדל המשרדים בגין הקלות.
- הנתון כי החלקה נרשמה כבית משותף בפנקס הבתים המשותפים באופן בו כל יחידה נרשמת כתת חלקה נפרדת, וזאת בהתאם להוראות חוזה החכירה החדש, ונרשמו הזכויות על שם חברת ביג, בעלת הזכויות בנכס.
- הנתון כי בהתאם להחלטות הוצאה לפועל, החלטה על מינוי כונס נכסים וצו פורמאלי, ביג בעלת מלוא החזקה בנכס (100% מהזכויות).
- אומדן השווי נערך ל- 100% מזכויות החכירה המהוונות לתעסוקה לרבות מסחר תעשייה עתירת ידע שתוקפן עד 07.03.2059.
- 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, 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 השכירות הצפויים לשטחים לא מושכרים.

לאחר קבלת תוצאות ההיוון מבוצעות התאמות שמאיות רלוונטיות למצב התיכנוני, למצב הקנייני ולמצב הפיזי של הנכס שבנדון.

בנוסף לנכס שבנדון הושלמו עבודות הבנייה לשטחי המשרדים, ובגין מרביתם נחתמו הסכמי שכירות נכון למועד הקובע לחוות הדעת וחלק מהשטחים כבר אוכלסו, לפיכך שווי שטחי המשרדים יובא בגישת היוון הכנסות, תוך מתן דחיה עד להשלמת אכלוס יתרת השטחים וקבלת הכנסות וכן השתתפות המשכיר בעבודות גמר, שטרם שולמו נכון למועד הקובע.



תחשיבים באומדן השווי

א. אומדן שווי הנכס הבנוי - שטחי מסחר בגישת היוון ההכנסות:

תיאור	דמי שכירות חודשיים בסיסים בש"ח	תוספת דמי שכירות שנתיים כאחוזים מהפדיון
דמי שכירות חודשיים לא כולל דמי אחזקה, במעוגל	₪ 1,759,959	
בניכוי הנחה בגין מנגון "הגנה" לחלק מהשוכרים	₪- 177,045	
דמי שכירות שנתיים לא כולל דמי אחזקה, במעוגל	₪ 18,994,975	₪ 587,000
שיעור היוון שנתי [1]	7.10%	8.35%
סה"כ שווי עפ"י היוון דמי השכירות החודשיים המינימליים (***) ודמי השכירות כאחוזים מפדיון - חלקי מסחר, עפ"י גישת היוון הכנסות (לא כולל מע"מ), במעוגל	₪ 267,530,000	₪ 7,030,000
סה"כ שווי הנכס - חלקי מסחר, עפ"י גישת היוון ההכנסות (במעוגל), לא כולל מע"מ	₪ 274,560,000	

[1] לעניין שיעור ההיוון - הובאה בחשבון עליה של 0.1% בשיעור ההיוון, זאת ביחס לחוות דעתנו הקודמת לאור הגידול בריבית, המתקן חלקית את עליית המדד.

(*) ניתוח רגישות ביחס לנתונים לעיל:**

פרמטר	% שינוי	סה"כ שווי
שיעורי תפוסה	ירידה של 5%	₪ 254,160,000
שיעורי היוון	עלייה של 0.5%	₪ 249,930,000
	ירידה של 0.5%	₪ 287,800,000
דמי שכירות ממוצעים למ"ר	עלייה של 5%	₪ 280,910,000
	ירידה של 5%	₪ 254,160,000



ב. אומדן שווי יתרון כלכלי "ביג" + "איקרוס":

תזרים ההכנסות צפוי :

<u>יתרון כלכלי:</u>	
4,320,000 ₪ / לתקופה , במעוגל	תזרים דמי שכירות שנתיים אשר יתקבלו ע"י שוכרים חדשים לביג, לתקופה של 10 שנה, בשיעור היוון של 7.1%
<u>3,230,000 ₪ / לתקופה, במעוגל</u>	תזרים דמי שכירות שנתיים המשולמים ע"י ביג למבריק, לתקופה של 10 שנה, בשיעור היוון של 7.1%
1,090,000 ₪	סה"כ ערך נוכחי של יתרון כלכלי עד לתום תקופת השכירות (עד לשנת 2033) במעוגל



ג. אומדן שווי הנכס הבנוי - שטחי משרדים בגישת היוון ההכנסות:

דמי שכירות חודשיים ראויים (עפ"י אומדן הח"מ) לשטח פנוי לשיווק [1]	דמי שכירות חודשיים בסיסים בש"ח	תיאור
₪ 19,808	₪ 654,894	דמי שכירות חודשיים לא כולל דמי אחזקה, במעוגל
₪ 237,692	₪ 7,858,733	דמי שכירות שנתיים לא כולל דמי אחזקה, במעוגל
7.60%	7.10%	שיעור היוון שנתי / מקדם ערך נוכחי
₪ 3,130,000	₪ 110,690,000	סה"כ שווי עפ"י היוון דמי השכירות החודשיים המינימליים (***)
₪ 113,820,000		סיכס ביניים
-₪ 237,692	-₪ 470,006	בניכוי הפחתה בגין דחיה עד להשלמת עבודות התאמה והתחלת הנבה [2]
-₪ 4,761,880		בניכוי הפחתה בגין השתתפות המשכיר בביצוע עבודות גמר לשוכר [3]
₪ 108,350,000		סה"כ שווי הנכס - חלק המשרדים, עפ"י גישת היוון הכנסות (במעוגל), לא כולל מע"מ

- [1] בגין יתרת שטחים לשיווק בקומה 5 בבניין המשרדים בפרויקט החדש, הובא בחשבון דמי שכירות ראויים של כ- 50 ₪ /מ"ר, בדומה לדמי השכירות שנחתמו במתחם, ובסה"כ דמי שכירות ראויים של 396 מ"ר ברוטו X 50 ₪ /מ"ר /חודש = 19,800 ₪ /חודש. הובא בחשבון שיעור היוון גבוה יותר ב-0.5% משיעור ההיוון לשטחים בגינם נחתמו הסכמי שכירות. [2] בגין שטחי משרדים אשר נחתמו בגינם חוזי שכירות וטרם אוכלסו נכון למועד הקובע הובא בחשבון גרייס לתקופה של חודש אחד עד לאכלוס ובגין שטחים פנויים הובא בחשבון גרייס לתקופה של 12 חודשים עד להתחלת קבלת הנבה. [3] החברה משתתפת בעבודות גמר של חלק מהשוכרים במבנה המשרדים וזאת בתמורה לתעריפי דמי שכירות גבוהים יותר. באומדן השווי הופחת יתרת השתתפות החברה בעבודות ההתאמה שטרם שולמו נכון למועד הקובע.

(*) ניתוח רגישות ביחס לנתונים לעיל:**

פרמטר	% שינוי	סה"כ שווי
שיעורי תפוסה	ירידה של 5%	₪ 105,150,000
שיעורי היוון	עלייה של 0.5%	₪ 103,400,000
	ירידה של 0.5%	₪ 119,070,000
דמי שכירות ממוצעים למ"ר	עלייה של 5%	₪ 116,220,000
	ירידה של 5%	₪ 105,150,000



ד. סה"כ שווי זכויות "ביג" בנכס (100% מהזכויות) :

₪ 274,560,000	סה"כ שווי הנכס המסחרי (100%) במעוגל, לא כולל מע"מ (סעיף א')
₪ 1,090,000	בתוספת ייתרון כלכלי (100%), לא כולל מע"מ (סעיף ב')
₪ 108,350,000	סה"כ שווי שטחי המשרדים (100%) במעוגל לא כולל מע"מ (סעיף ג')
₪ 384,000,000	סה"כ שווי זכויות (100% מהזכויות בתוספת ייתרון כלכלי

הערת הח"מ :

7.21%	שיעור תשואה כולל
-------	------------------



הערכות שמאיות קודמות

ביצעתי בנכס נשוא חוות הדעת זו הערכות שמאיות קודמות ב- 3 שנים אחרונות כדלקמן:

מועד הקובע לחוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי	שיעור השינוי
31.12.2020	עדכון אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים, עבור חלקי ביג (100%), לא כולל ייתרון כלכלי	₪ 243,690,000	57.13%
31.12.2021	עדכון אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים, עבור חלקי ביג (100%), לא כולל ייתרון כלכלי	₪ 293,850,000	30.31%
30.09.2022	עדכון אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים, עבור חלקי ביג (100%), לא כולל ייתרון כלכלי	₪ 321,800,000	18.99%

הערכה שמאית נוכחית

מועד הקובע לחוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי (*)
10.12.2023	עדכון אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים, עבור חלקי ביג (100%), לא כולל ייתרון כלכלי	₪ 382,910,000

(*) מהות השינוי – צמצום בהפחתות שנעשו בחוות דעתנו הקודמת בגין השלמת הקמת מבנה המשרדים ותשלום חלקי של החברה בהשתתפות בעבודות גמר לשוכר, כמו כן נחתמו הסכמי שכירות חדשים נוספים במבנה המשרדים והתחלת הנבה מחלק משטחים אלו וכן תוספת שווי בגין הכנסות הפרשי פדיון.



ש ו מ ה

בשים לב לגודל הנכס, מיקומו (גוש 6711 חלק מחלקה 524, חלק ממגרש 53 ביהוד) וכל שאר נתוניו כאמור ומפורט לעיל,
בהביאי בחשבון שוויים של נכסים דומים ורלוונטיים,
נראה כסביר לאמוד את שווי זכויות "ביג" בנכס (ל- 100% מהזכויות) סביב 382,910,000 ₪ (שלוש מאות שמונים ושניים מיליון תשע מאות ועשר אלף ש"ח) לא כולל מע"מ.
בנוסף קיים ל"ביג" יתרון כלכלי בהשכרת שטח של "מבריק" לשוכרים חדשים (הפרש בין דמי השכירות שמשלמת "ביג" ל"מבריק" לדמי השכירות שגובה "ביג" מהשוכרים החדשים) שווי יתרון כלכלי (100%) סביב 1,090,000 ₪ (מיליון ותשעים אלף ₪) לא כולל מע"מ.

הכל במצבו הנוכחי כריק, פנוי וחופשי מכל מחזיק חוב ושיעבוד, נכון למועד הקובע לחוות הדעת 10.12.2023.

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 בדבר גילוי מינימלי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968

הערות:

מימוש הזכויות בנכס כפוף למיסוי, היטלים והוצאות מימוש.
הערכת השווי אינה כוללת הפחתה לצורך מימוש בדרך של מכירה באילוץ (זמן חשיפה קצר יחסית).

ובאתי על החתום,



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

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 פרדס חנה"

חלקה מספר 85 בגוש 10096, דרך הנדיב, פרדס חנה





10 בדצמבר 2023

מספרנו: 30972.110

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 מציין 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 חגיגי, 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 מנה 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 מנה אור החזקות בע"מ)³

מועד הזמנת חוות הדעת : 29 בנובמבר 2023

הנסיבות בגינן בוצעה

ההתקשרות : לצורך דוחות כספיים ישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S

תאריך הביקור בנכס⁴ : 30 בנובמבר 2023

המועד הקובע לחוות הדעת : 10 בדצמבר 2023

² הזכויות בנכס שבנדון שייכות לחברת ביג מנה 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

10096	גוש
85	חלקה
25,861 מ"ר	שטח חלקה רשום
1001	מגרש מספר ⁵
26,059 מ"ר	שטח מגרש ¹
25,865 מ"ר	שטח המגרש עפ"י תכנית איחוד וחלוקה (תכנית מודד מיום 27.05.2010)
11,977 מ"ר ⁶	שטח בנוי ברוטו
קרן הרחובות תדהר ודרך הנדיב, פרדס חנה	מיקום
חוזה חכירה מגורם פרטי (להרחבה ראה פרק: "הזכויות בנכס")	זכויות 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".

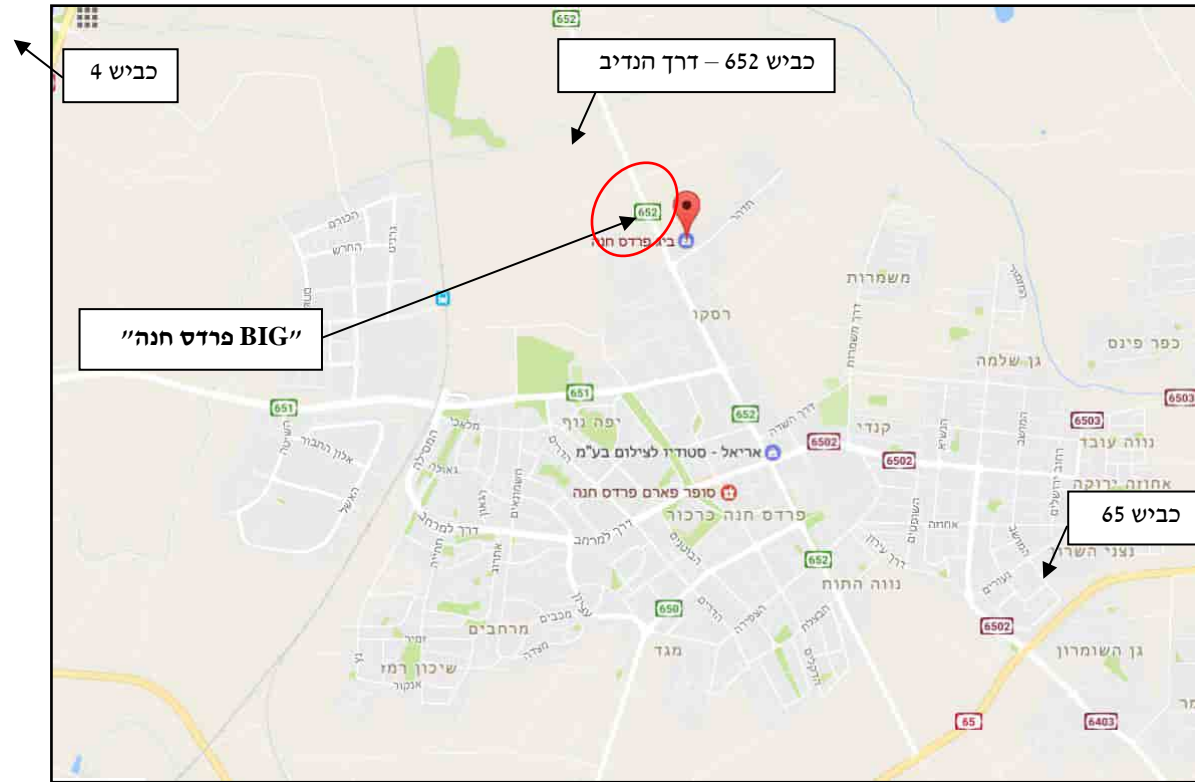
דרך הנדיב, מהווה ציר תנועה ראשי החוצה את פרדס חנה מצפון לדרום, מחבר בין כביש 65 וצומת חנה מדרום לבין היישובים בינימינה, גבעת עדה וזכרון יעקב.

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.

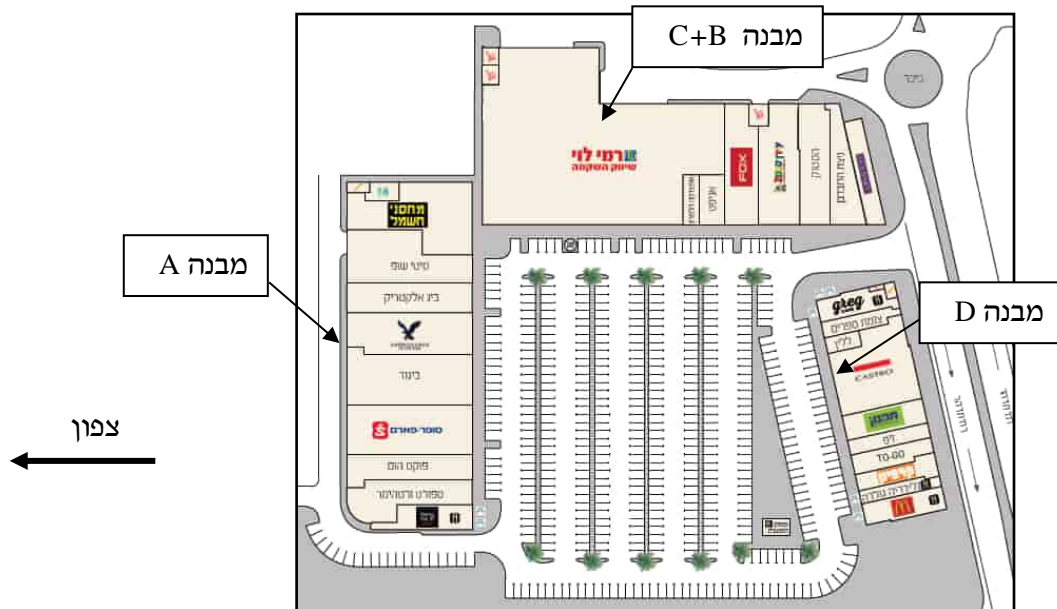
שטחו הבנוי הכולל של המרכז הינו כ-11,977 מ"ר⁸ וצמודים אליו כ-380 מקומות חניה עיליים + 11 מקומות חניה תפעוליים, במגרש חניה סלול פתוח המיועד למקומות חניה לרכב פרטי ומקומות חניה תפעולית.

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 בגינה 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 ובילוי 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
		



מהות	מיקום	שם
מרכז מסחרי ומרכז משרדים בשלבי הקמה במקום מתחם מפעל "תבורי" למשקאות הישן בהיקף של 15,000 מ"ר	מרכז פרדס חנה	מתחם תבורי, פרדס חנה
המרכז המסחרי החדש משתרע על פני 3 קומות ושטחו המסחרי עומד על 5,500 מ"ר, 160 מקומות חנייה וחניות בתי קפה, מסעדות, חניות לייף סטייל ואופנה, הנעלה והלבשה כולל תחתונה, צעצועים ומתנות לבית. המרכז בבעלות גרופית	שכונת כרמי בינימינה, בין בינימינה לגבעת עדה, רחוב השריג 2	מרכז מסחרי, הלב של בינימינה
		
מתחם פאוור סנטר פתוח, כולל חנויות עוגן וחנויות אופנה, מזון ומסעדות, בתוספת מתחם בתי קולנוע	כביש 4, אזור תעשייה מערבי-זכרון יעקב	קניון מול זכרון
		



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:

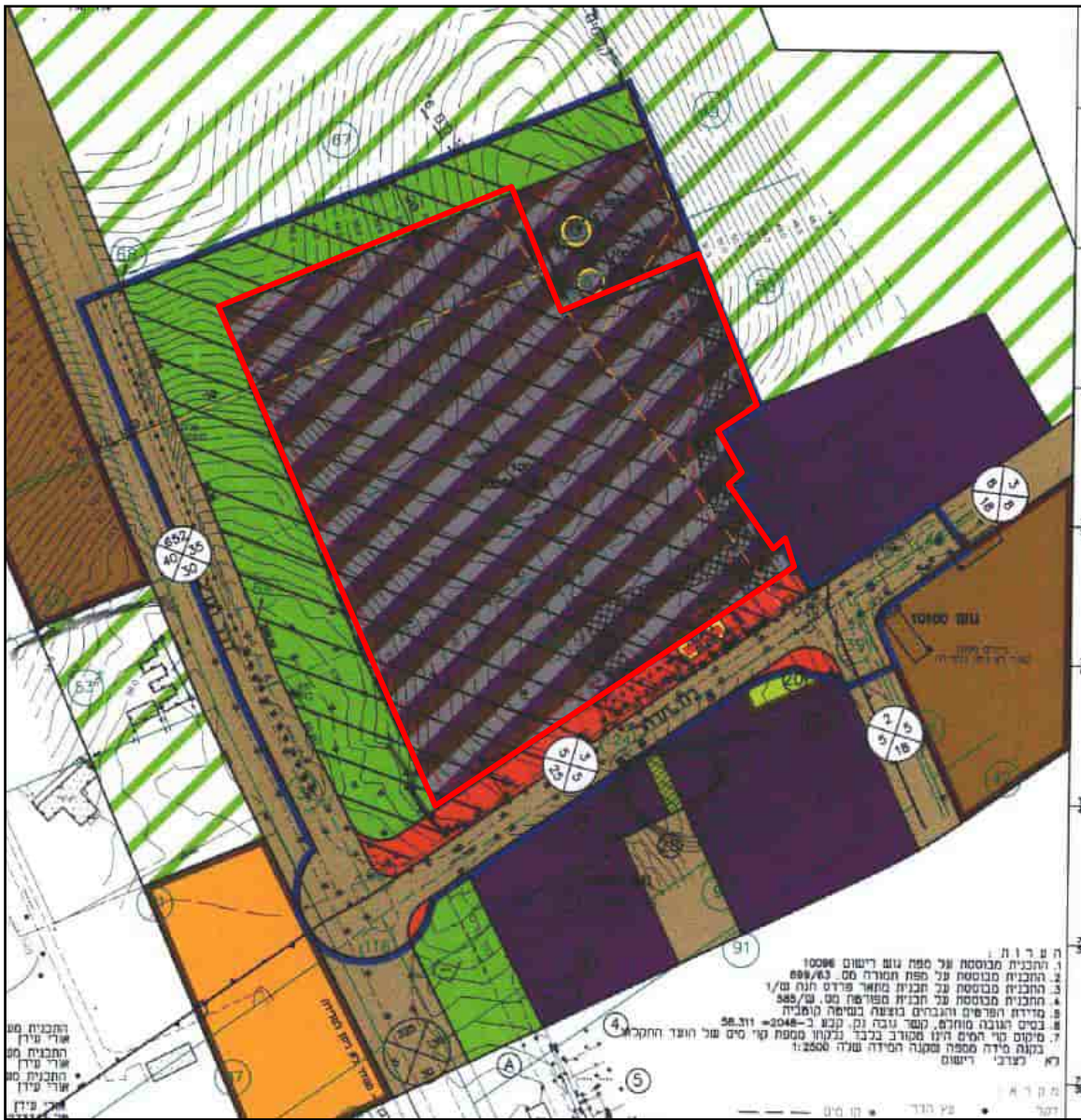
מסחר לרבות בנקים, סניפי דואר, אולמות תצוגה
מסעדות בתי קפה, מועדונים ובתי קולנוע
משרדים לרבות מרפאות, תעשיות עתירת ידע, מכללות ומוסדות לימוד
מכוני כושר, מתקני ספורט ומכון בריאות, בריכת שחיה
גלריות ומוזיאונים
אולם אירועים ומתקני משחקים שיהיו מקורים/סגורים כדי לצמצם מטרדי רעש.

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 האזור	סימון בזהרית	מספר מגרש	שטח מגרש במ"ר	זכויות בניה מרביות במ"ר				תכנית קרקע מרבית	גובה בניה ומספר קומות מרבי	קוי בנין במטרים (11) (10) (9) (7) (5)		
				שטחי שירות		שטחים עיקריים				קדמי	צדדי	אחורי
				מחלח מפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	מחלח מפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה					
תעסוקה	פסים אלכסוניים לסרוגין של חום, סגול ואפור	1001	26059	--	15528 מ"ר	8,500	3106	50%	2 קומות 11 מ' + 2 קומות מדותף	5	5	-
		1002	2411	--	4000 מ"ר	4788	800	60%	4 קומות 17 מ' + קומה טכנית מ' חלקית בגובה 3 מ' + 2 קומות מדותף	5	5	-

הוראות מיוחדות לאזור 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 הנופי.
- (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 למדויקט 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.

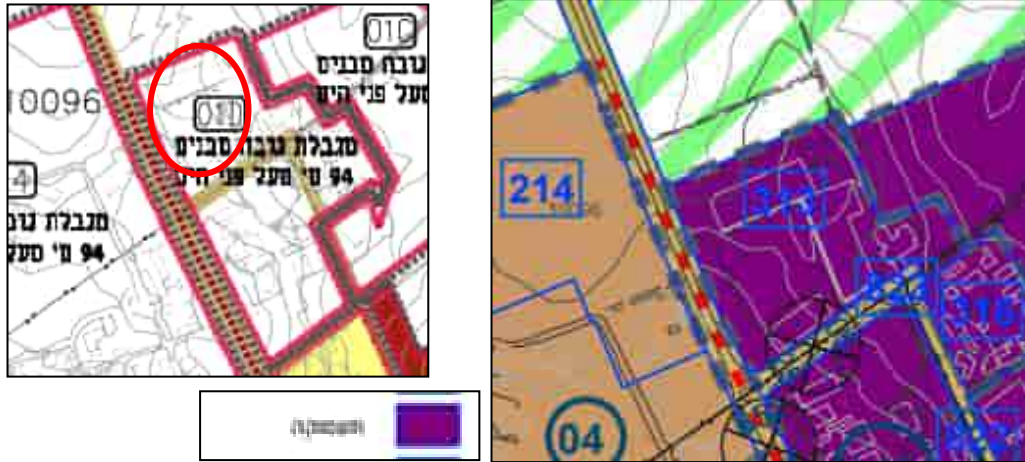
פיתו שצי"פ בחזית רחוב הנדיב הכוללת נטיעות של עצים בוגרים

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 לתכניות 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 תכניות מפורטות, בין היתר:

שטחי מסחר ושירותים עסקיים לתעסוקה יהוו שימוש נלווה, שטחי הבניה למסחר יהוו עד 10% מהשטח המותר לבניה באותו מתחם. תפרוסת שטחי מסחר חדשים (מעבר למאושר בתכניות 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.



להלן וטבלת זכויות מתוך תשריט מתחמים:

הערות	גובה מבנים	שטח ציבורי פתוח (דונם)	שטח מבני ציבור (דונם)	צפיפות יח"ד מוצעת	גודל יח"ד ממוצעת (מ"ר)	יחס ברוטו / נטו מגורים	קבלות יח"ד מוצעת	זכויות בניה				שטח עיקריים	שטח (דונם)	תת מתחם	מס' מתחם
								מגורים (מ"ר)	תעסוקה (מ"ר)	מסחר (מ"ר)	מבנים ומוסדות ציבור (מ"ר)				
במתחמים 01C 01B ו-01D ניתן להוסיף 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
במסגרת תוכנית 01C 01B ו-01D ניתן להוסיף 7,200 מ"ר לשטח מבנים ומוסדות ציבור	עד 4 קומות	37	29	0	ל.ר.	ל.ר.	0	0	34,800	10,100	101,200	0	363	01B	
במסגרת תוכנית 01C 01B ו-01D ניתן להוסיף 7,200 מ"ר לשטח מבנים ומוסדות ציבור	עד 4 קומות	13	0	0	ל.ר.	ל.ר.	0	0	0	3,400	34,200	0	122	01C	
במסגרת תוכנית 01C 01B ו-01D ניתן להוסיף 7,200 מ"ר לשטח מבנים ומוסדות ציבור	עד 4 קומות	0	22	0	ל.ר.	ל.ר.	0	0	19,200	18,900	21,500	0	113	01D	

זכויות בניה כוללות למתחם:

תת מתחם 01D

- בחלק שמצפון 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 בניה במרחב המוניציפאלי של העיר פרדס חנה בכפוף להכנת תוכנית מפורטת. במסגרת התכנית לא ניתן להוציא היתר בניה, 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 מופקדת הגובלת ממזרח (לידיעה בלבד):

בהתאם לתכנית בנין עיר מספר 308-0707372 אשר פורסמה להפקדה בתאריך 01.05.2023 בי.פ מספר 11308, הגובלת ממזרח לנכס (ואינה חלה על הנכס הנדון), עולה כי 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.

התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה.

להלן תשריט התכנית המופקדת:



למען הסר ספק התכנית אינה חלה על הנכס שבנדון, התכנית פורסמה להפקדה, הוגשו התנגדויות, לרבות התנגדות עצמית, אשר המועד לקיום דיון בוועדה התנגדויות הינו 25.12.2023, התכנית טרם אושרה למתן תוקף 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 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.



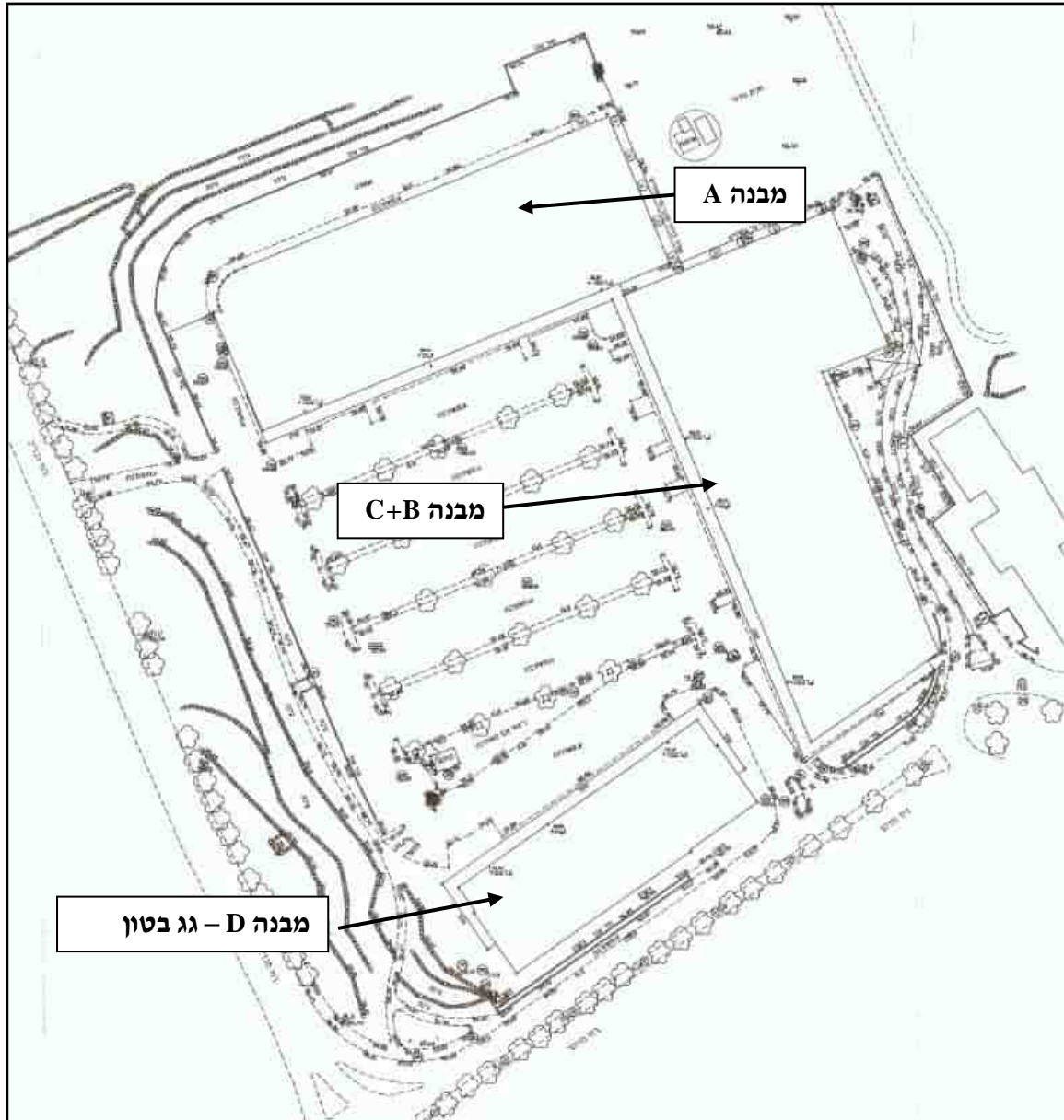


- ג. בהתאם להיתר בניה מספר **20120411** הותר הטמנת צובר גז תת קרקעי.
- ד. בהתאם להיתר בניה מספר **20130121** שניתן בתאריך 24.08.2014 הותר הקמת ביתן אחיד מפעל הפיס בחניית מתחם ביג, שטח הביתן: 3.92 מ"ר גגון בשטח של 8.813 מ"ר.
- ה. בהתאם להיתר בניה מספר **20121603** שניתן בתאריך 21.09.2014 הותר הקמת קיוסק 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.

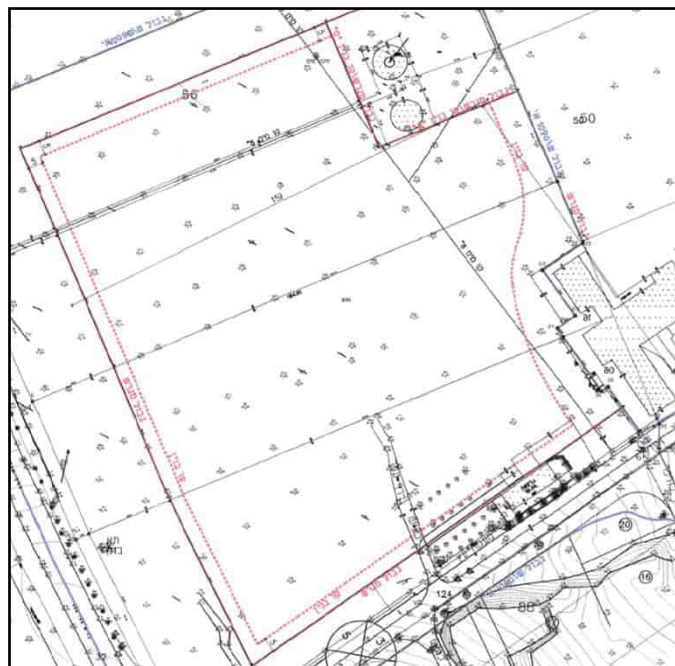
יעוד : תעסוקה

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 לענייני קווי הבנייה :





הזכויות בנכס

א. בהתאם לפלט¹¹ מידע של נסח רישום מפנקס הזכויות מתאריך 09.12.2023 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 רוית 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 רוית 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 מוגה אור בע"מ, בשלמות, תאריך סיום 20.02.2037, נרשמה הגבלה בהעברה, נרשמה הגבלה בהורשה, החלק בנכס: חלק במקרקעין, על כל הבעלים.

משכנתאות:

בתאריך 06.08.2018 נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, הלווה – ביג מוגה 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 רוית בע"מ, בסכום 8,000,000 ₪, החלק בנכס 2783/10000, על הבלעות של נ.ר. מבני רוית בע"מ

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.

¹¹ פלט מידע זה אינו נסח רישום מאושר או העתק רישום, כמשמעותם בחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969, התקנות והנהלים שעל פיו.



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 (טרקטמן), 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
 - **תקופת השכירות וסיום השכירות** – תקופת שכירות הינה ל-24 שנים ו-11 חודשים.

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 תחל ביום סיום בניית הפאואר סנטר וקבלת תעודת אישור אכלוס למבנה (טופס 4) כולו או חלקו או בתום 26 חודשים מיום אישור התב"ע 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:

- ג. 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 ו/או הערבים ו/או אורגנים של כל אחד מאלה ו/או אינטרס במושכר. בהזמנת העבודה של השמאי, יקבע כי עליו לתת את חוות 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 החזקה מהשוכר ותשלום בעבור המחוברים בהתאם להערכת השמאי, בניכוי פחת ו/או ירידת ערך פיסי בגין תחזוקה לקויה ו/או נזקים מכל סוג, בתקופה 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 תתחיל 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 יחדי המשכיר. לא מסר המשכיר הודעה במועד על בחירתו באחת מהחלופות כאמור בסעיף קטן ג שלעיל, ייחשב המשכיר כמי 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 – פינוי המושכר כמשמעו בסעיף זה, לרבות פינוי כל שוכרי המשנה משטח המושכר על ידי השוכר ועל חשבונם.

¹³ תקופת השכירות תחלה 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 הבנייה (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:

1. 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.
2. 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")
3. 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:

א. 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.

ב. 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 20.03.13-21.03.12:
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- 11,689 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- 10 בדצמבר 2023 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 **1,059,748 ₪** 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 **894,774 ₪**, 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 **355,912 ₪**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 **195,752 ₪**, 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 (2019-2022) ללא שנת 2020, שנת קורונה) הינו סך של **484,793 ₪/שנה**.

להלן טבלה המציגה רווח מניהול לשנים הללו:

רווח מניהול וחשמל 2019	139,476 ₪
רווח מניהול וחשמל 2021	584,693 ₪
רווח מניהול וחשמל 2022	730,209 ₪
רווח מניהול ממוצע	484,793 ₪ / שנה

ד. חוזים אשר משקלם בדמי השכירות גדול מ-5% מסך דמי השכירות המתקבלים:
מתוך 29 חוזי שכירות, 3 חוזים הינם בעלי משקל של יותר מ-5% מסך דמי השכירות.

ה. תפוסה:

שנה	2014 - 2023
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 וביעוד "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 מחודש אפריל 2022 החל בנק ישראל בהעלאות ריבית עד למועד 30.06.2023 בה עמד שיעור ריבית בנק ישראל על 4.75% (ריבית הפריים עמדה על 6.25%) כאשר מיוני 2023 בנק ישראל הותיר את שיעור הריבית ללא שינוי.
- מטרת העלאת הריבית היתה להקטין את האינפלציה וגם בהתאמה להעלאת הריבית בארה"ב. מדד המחירים לצרכן עלה ב- 12 החודשים האחרונים ב- 3.8% (מתוך נתוני בנק ישראל).
- דמי השכירות בנכס שבנדון צמודים לעליה במדד המחירים (לאינפלציה) ולמעשה מקוזים את מרבית העלייה בריבית הנומינלית.
- ב- 7.10.23 פרצה מלחמת "חרבות ברזל" בדרום הארץ אשר יצרה אי וודאות. המלחמה טרם הסתיימה כך שלא ידוע כמה זמן תימשך, ומה יהיו התוצאות הצבאיות והשלכה מכך התוצאות הכלכליות. לאור האמור לא ניתן בשלב זה לחזות את מלוא ההשפעות של המלחמה על ערכי המקרקעין.
- על פי נתוני בנק ישראל, על אף המלחמה, הציפיות והתחזיות לשיעור האינפלציה לשנה קדימה נותרו יציבות ומצויות בתוך תחום היעד. הוחלט להותיר את שיעור הריבית ללא שינוי ברמה של 4.75% על רקע המלחמה לאור מדיניות הוועדה המונוטרית בייצוב השווקים והפחתת אי הוודאות.



- עם זאת, לאור הגידול בריבית, עליית המדד מייצרת עלייה בדמי השכירות השוטפים. לפיכך, נכון למועד הקובע, הובא בחשבון תוספת של 0.1% לשיעור ההיוון, המנטרל חלקית את השפעת המדד על שווי הנכס.
- 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 13 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 הנותרת (13 שנים וחודשיים ובסה"כ 158 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 ביג מוגה אור [1]	דמי שכירות חודשיים בסיסים בש"ח - חלק חברת ביג מוגה אור	תיאור
	₪ 894,774	דמי שכירות חודשיים לא כולל דמי אחזקה, במעוגל
₪ 195,752	₪ 10,737,293	דמי שכירות שנתיים לא כולל דמי אחזקה, במעוגל
8.40%	6.50%	שיעור היוון שנתי
₪ 1,520,000	₪ 93,100,000	סה"כ שווי עפ"י היוון דמי השכירות החודשיים המינימליים ודמי השכירות כאחוזים מפדיון עד לתום תקופת החכירה (*)
	₪ 94,620,000	סה"כ ערך נוכחי של שווי הנכס בשלמות עפ"י גישת היוון ההכנסות (במעוגל), עד לתום תקופת החכירה

[1] לעניין שיעור ההיוון - הובאה בחשבון עליה של 0.1% בשיעור ההיוון, זאת ביחס לחוות דעתנו הקודמת לאור הגידול בריבית, המתקן חלקית את עליית המדד.

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

פרמטר	% שינוי	סה"כ שווי
שיעורי תפוסה	ירידה של 5%	₪ 88,440,000
שיעורי היוון	עלייה של 0.5%	₪ 90,450,000
	ירידה של 0.5%	₪ 95,860,000
דמי שכירות ממוצעים למ"ר	עלייה של 5%	₪ 97,750,000
	ירידה של 5%	₪ 88,440,000



ב. שטח ריק:

לא קיימים שטחים ריקים במרכז המסחרי שבנדון.

ג. הכנסה משילוט¹⁹:

556 ₪	דמי שכירות חודשיים המתקבלים עבור שילוט, חלק חברת ביג מגה אור
6,671 ₪	המהווים דמי שכירות שנתיים בסך
5.27	מקדם ערך נוכחי סידרתי (8 שנים, שיעור היוון 10.35%)
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 (2019-2022) ללא שנת 2020 (שנת קורונה)
3,830,000 ₪	8.15%	484,793 ₪

19 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 לצמיחות וכן שיעור ההיוון אשר הובא בחשבון הינו 10.35% (המגלם סיכון אפשרי כי העיריה לא תאשר המשך השימוש בשלטים במתכונת הקיימת). השלטים הותקנו בידיעת העיריה אשר גובה עבורם אגרות שילוט.

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



ה. לסיכום:

₪ 94,620,000	סה"כ שווי הנכס - שטח מסחרי (סעיף א')
₪ 40,000	תוספת שווי בגין הכנסות משילוט (סעיף ג')
₪ 3,830,000	תוספת בגין רווחי ניהול (סעיף ד')
₪ 98,490,000	סך הכל ערך נוכחי של הכנסות עד לתום תקופת החכירה
₪ 17,200,000	בתוספת ערך נוכחי של שווי המחוברים, בסוף תקופת החכירה [1]
₪ 115,690,000	סיכום ביניים
₪ -23,900,000	בניכוי דמי שכירות בסיסיים לבעלי הקרקע, עד לתום תקופת החכירה [2]
₪ 91,790,000	סה"כ שווי זכויות חברת ביג מגה אור בנכס, במעוגל, לא כולל מע"מ
[1] הובא בחשבון עלות הקמה של 3,500 ₪ /מ"ר בשיעור היוון של 7% (שיעור היוון המביא בחשבון את העדר הסיכון והפחתיים 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- 231,047 ₪ /חודש. הובא בחשבון ערך נוכחי לפי שיעור היוון של 6.6% ליתרת תקופת החכירה	

הערת הח"מ:

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



הערכות שמאיות קודמות:

מועד הקובע לחוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי	שיעור הגידול בין הערכת השווי הנוכחית להערכות שמאיות קודמות
31.12.2019	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות הכספיים	₪ 91,160,000	0.69%
31.12.2020	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות הכספיים	₪ 87,140,000	5.34%
30.06.2021	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות הכספיים	₪ 88,680,000	3.51%
31.12.2021	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות הכספיים	₪ 89,060,000	3.07%
30.06.2022	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות הכספיים	₪ 90,610,000	1.30%
31.12.2022	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות הכספיים	₪ 91,170,000	0.68%

(*) 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
10.12.2023	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות הכספיים	₪ 91,790,000



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 91,790,000 ₪ (תשעים ואחד מיליון, שבע מאות ותשעים 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 10.12.2023.

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.

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

עמוד 38



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



11 בדצמבר 2023

מספרנו: 30974.110

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" בישראל¹.

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 : 29 בנובמבר 2023

הנסיבות בגינן בוצעה

ההתקשרות : לצורך דוחות כספיים יישום חשבוונאות בינלאומית I.F.R.S

תאריך הביקור בנכס² : 11 בדצמבר 2023

המועד הקובע לחוות הדעת: 10 בדצמבר 2023

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.



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 "וי" 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:

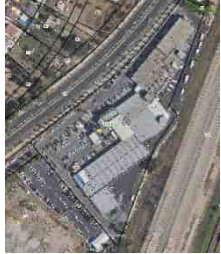


להלן תמונות של מרכז ביג קרית גת שבנדון:



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 ושמות, 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'.

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.

⁸ המידע בפרק "הרקע התכנוני" מושתת, בין היתר, על טופס מידע לפי סעיף 119א' מיום 07.12.2023 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.



שטחי שירות (סעיף 2.א.7 סעיף קטן א'): בהתאם להוראות החוק. לא כולל חניה מקורה תקנית,
לא כולל שטח ארקדה.

להלן תצלום טבלת הזכויות:

ז.7. טבלת אזורים שימושים זכויות ומגבלות בניה מצב מוצע:

אזור	שטח מגרש מזערי במ"ר	חיקפי בנייה מירביים במגרש (ב-%)														
		מטרות עיקריות					מטרות שירות									
		תת-קרקעי	על קרקעי	תת-קרקעי לחניה בלבד	על קרקעי	תת-קרקעי	תת-קרקעי	תת-קרקעי	על קרקעי	תת-קרקעי	על קרקעי					
מערך מרכז עסקים ראשי	300	-	100	100	100	20**	10	230	60	+6 מרתף	5	4/0*	6/0*	2	3/0*	3/0*
שביל עמדה לבניית ציבור	500	10	110	110	110	10	10	250	50	+3 מרתף	5	4/0*	6/0*	2	3/0*	3/0*

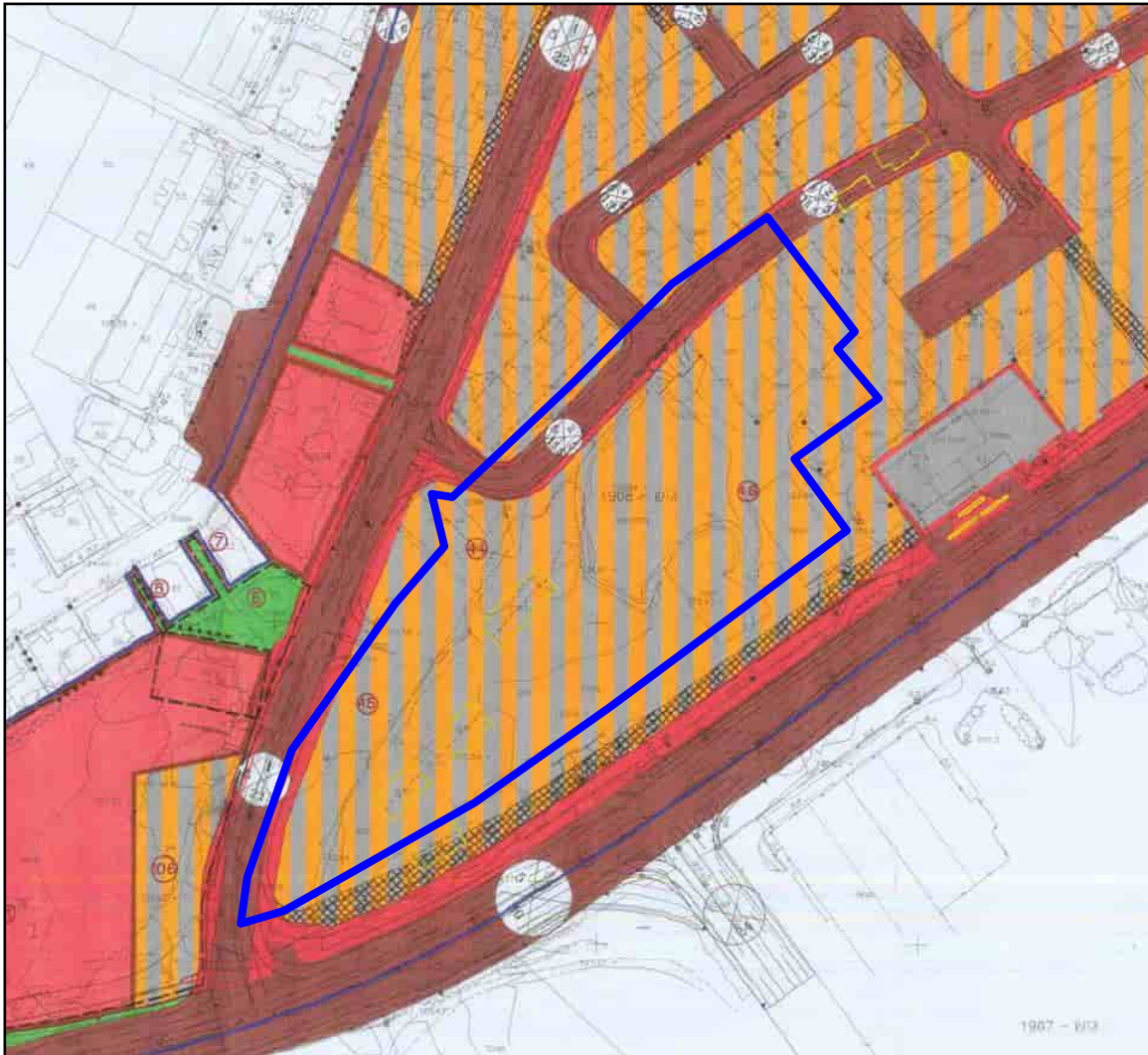
* קו בניין 0: רק לחניה בלבד ורק בהסכמת בעל המגרש הגובל.

** מע"ר, שטחי שירות תת-קרקעיים לחניה: בנוסף יותרו שינויים תת-קרקעיים לפי תקן החניה בתוקף.

*** קו בניין: במבנים קיימים בתחום התכנית ושאנם מיועדים להריסה תותר חריגה בקו הבניין ובלבד שהוצא לה היתר כחוק.



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' 34/104/03/9.⁹
- 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:

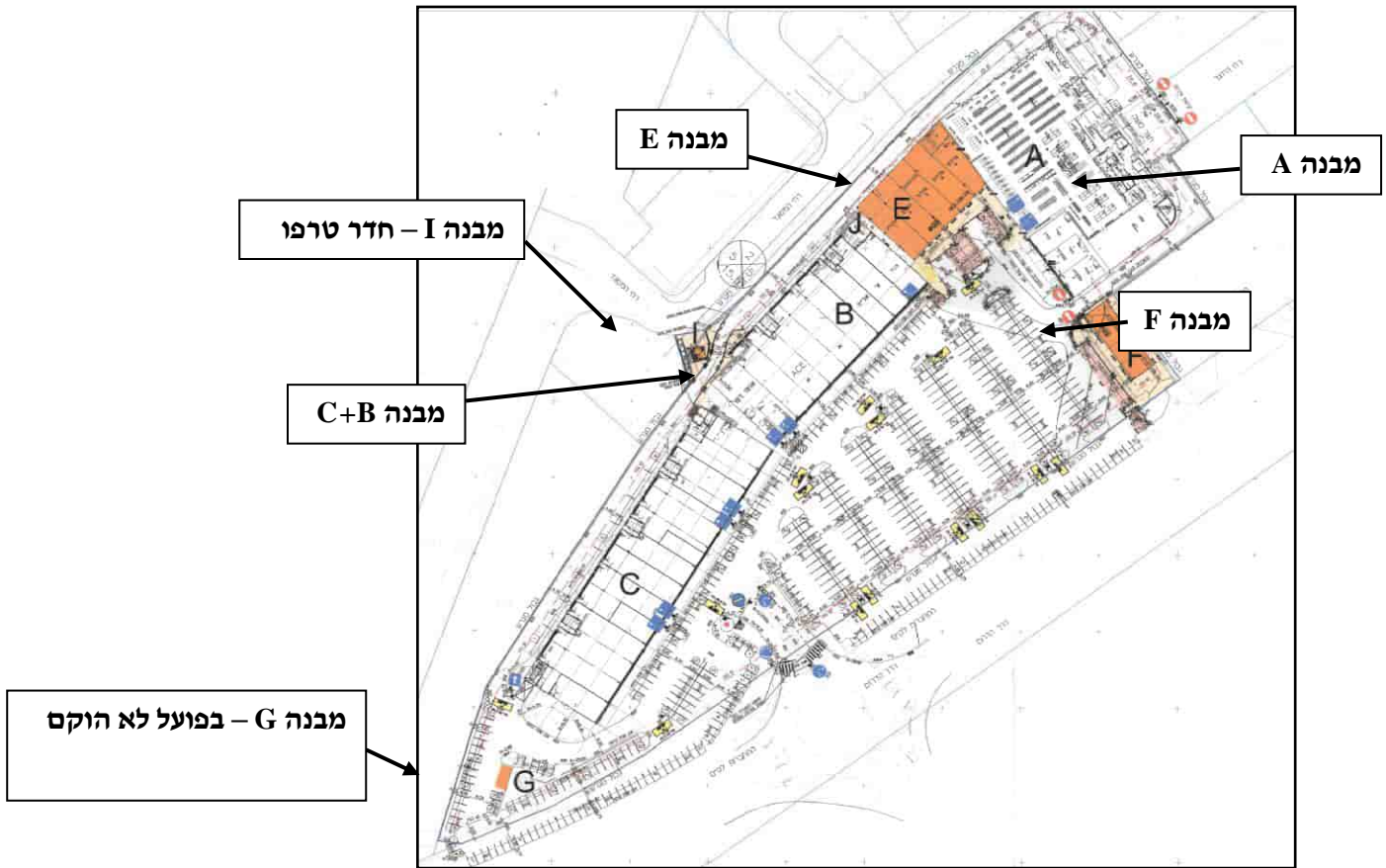
סה"כ	סה"כ שירות	שטח שירות		סה"כ עיקרי	שטח עיקרי	
		מבוקש	קיים		מבוקש	קיים
כ- 10,747 מ"ר ברוטו	2,663.84	214.70	2,449.14	8,083.36	1,042.11	127,041.25 ¹²

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.

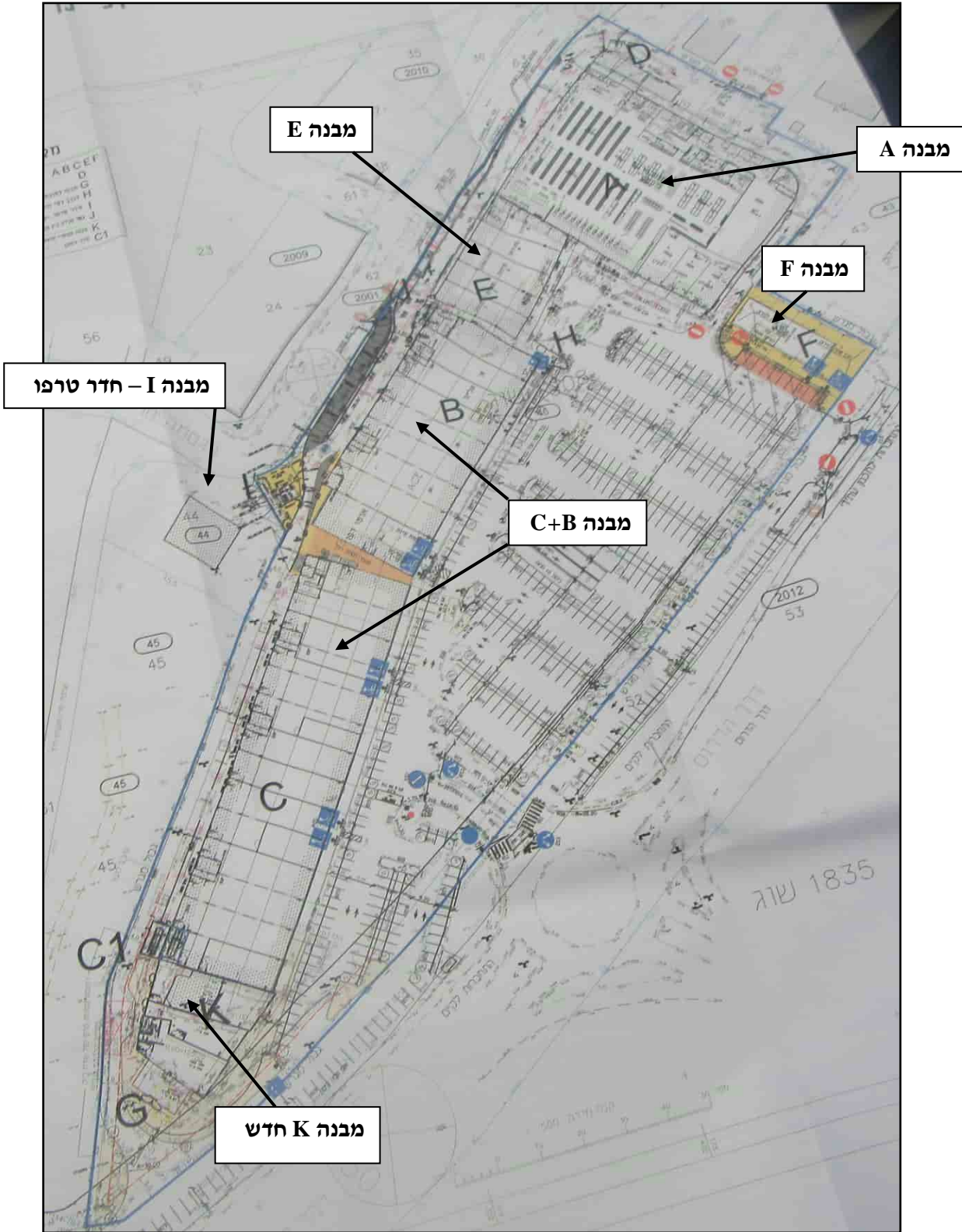


טו. בהתאם להיתר בניה מספר **20170221** שניתן בתאריך 19.10.2017 הותר במתחם ביג קרית גת – שינויים להיתרים קיימים : שינויים חיצוניים במבנה קיים C, תוספת מבנה חדש K, העברה למבנה החדש 1C, חדר דחסן וביטול מבנה G, העברת מיקום צובר גז ובור השאיבה.

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:



טז. 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 07.12.2023 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 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 ₪.
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- 10 בדצמבר 2023 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 **1,072,060** ₪ לא כולל מע"מ.

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

בהתאם לנתוני השכירות בעניין תוספת פדיון לדמי השכירות המינימליים (12 חודשים אחרונים), עולה כי שולמה תוספת דמי פדיון בסך של **1,076,349** ₪, 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 (2019-2022), ללא שנת 2020, שנת קורונה) הינו סך של 533,858 ₪/שנה.

להלן טבלה המציגה רווח מניהול לשנים הללו:

רווח מניהול וחשמל 2019	₪ 344,642
רווח מניהול וחשמל 2021	₪ 518,116
רווח מניהול וחשמל 2022	₪ 738,817
רווח מניהול ממוצע	₪ 533,858 / שנה



ד. חוזים אשר משקלם בדמי השכירות גדול מ-5% מסך דמי השכירות המתקבלים :
מתוך 36 חוזי שכירות, 2 חוזים הינם בעלי משקל של יותר מ-5% מסך דמי השכירות.

ה. תפוסה :

שנה	2009	2014 - 2023
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 מחודש אפריל 2022 החל בנק ישראל בהעלאות ריבית עד למועד 30.06.2023 בה עמד שיעור ריבית בנק ישראל על 4.75% (ריבית הפריים עמדה על 6.25%) כאשר מיוני 2023 בנק ישראל הותיר את שיעור הריבית ללא שינוי.
- מטרת העלאת הריבית היתה להקטין את האינפלציה וגם בהתאמה להעלאת הריבית בארה"ב. מדד המחירים לצרכן עלה ב- 12 החודשים האחרונים ב- 3.8% (מתוך נתוני בנק ישראל).
- דמי השכירות בנכס שבנדון צמודים לעליה במדד המחירים (לאינפלציה) ולמעשה מקזזים את מרבית העלייה בריבית הנומינלית.
- ב- 7.10.23 פרצה מלחמת "חרבות ברזל" בדרום הארץ אשר יצרה אי וודאות. המלחמה טרם הסתיימה כך שלא ידוע כמה זמן תימשך, ומה יהיו התוצאות הצבאיות והשלכה מכך התוצאות הכלכליות. לאור האמור לא ניתן בשלב זה לחזות את מלוא ההשפעות של המלחמה על ערכי המקרקעין.



- על פי נתוני בנק ישראל, על אף המלחמה, הציפיות והתחזיות לשיעור האינפלציה לשנה קדימה נותרו יציבות ומצויות בתוך תחום היעד. הוחלט להותיר את שיעור הריבית ללא שינוי ברמה של 4.75% על רקע המלחמה לאור מדיניות הוועדה המוניתרית בייצוב השווקים והפחתת אי הוודאות.
- עם זאת, לאור הגידול בריבית, עליית המדד מייצרת עלייה בדמי השכירות השוטפים. לפיכך, נכון למועד הקובע, הובא בחשבון תוספת של 0.1% לשיעור ההיוון, המנטרל חלקית את השפעת המדד על שווי הנכס.
- הנתון כי הזכויות המוערכות הינן זכויות לחכירה מהוונת ממנהל מקרקעי ישראל לתקופה של 49 שנים, עד ליום 2057.11.2002 + 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 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

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 היוון 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
₪ 1,072,060	דמי שכירות חודשיים לא כולל דמי אחזקה, במעוגל
₪ 12,864,721	דמי שכירות שנתיים לא כולל דמי אחזקה, במעוגל
6.50%	שיעור היוון שנתי
₪ 197,920,000	סה"כ שווי עפ"י היוון דמי השכירות החודשיים המינימליים *
₪ 1,076,349	תוספת דמי שכירות שנתיים כאחוזים מהפדיון
7.75%	שיעור היוון שנתי לתוספת מפדיון [1]
₪ 13,890,000	סה"כ היוון תוספת דמי השכירות החודשיים כאחוזים מהפדיון
₪ 211,810,000	סה"כ שווי הנכס בשלמות עפ"י גישת היוון ההכנסות (במעוגל)

[1] לעניין שיעור ההיוון - הובאה בחשבון עליה של 0.1% בשיעור ההיוון, זאת ביחס לחוות דעתנו הקודמת לאור הגידול בריבית, המתקן חלקית את עליית המדד.

(* ניתוח רגישות (ביחס לדמי השכירות המינימליים):

פרמטר	% שינוי	סה"כ שווי
שיעורי תפוסה	ירידה של 5%	₪ 188,020,000
שיעורי היוון	עלייה של 0.5%	₪ 183,780,000
	ירידה של 0.5%	₪ 214,410,000
דמי שכירות ממוצעים למ"ר	עלייה של 5%	₪ 207,810,000
	ירידה של 5%	₪ 188,020,000



ב. הכנסה משילוט²¹:

דמי שכירות חודשיים המתקבלים עבור שילוט	₪ 862
המהווים דמי שכירות שנתיים בסך	₪ 10,350
מקדם ערך נוכחי סידרתי (8 שנים, שיעור היוון 10.35%)	5.27
סך הכל תוספת שווי בגין שלטי פרסומת	₪ 50,000

ג. שווי רווחי הניהול והחשמל²²:

ממוצע 3 שנים אחרונות (2019-2022) (ללא שנת 2020)	שיעור היוון	סך הכל
₪ 533,858	8.15%	₪ 6,550,000

ד. לסיכום:

סה"כ שווי הנכס - שטח מסחרי (סעיף א')	₪ 211,810,000
תוספת שווי בגין הכנסות משילוט (סעיף ב')	₪ 50,000
תוספת בגין רווחי ניהול וחשמל (סעיף ג')	₪ 6,550,000
סה"כ שווי הזכויות בנכס	₪ 218,410,000

הערת הח"מ:

שיעור התשואה הכולל הינו כ-	6.63%
----------------------------	-------

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 10.35% (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 דוח בדו"חות הכספיים	₪ 170,380,000	28.19%
31.12.2019		אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות הכספיים	₪ 179,220,000	21.87%
31.12.2020		אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות הכספיים	₪ 181,690,000	20.21%
30.06.2021		אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות הכספיים	₪ 197,780,000	10.43%
30.06.2022		אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות הכספיים	₪ 202,970,000	7.61%
31.12.2022		אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות הכספיים	₪ 209,230,000	4.39%

הערכה שמאית נוכחית:

מועד הקובע לחוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי
10.12.2023	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות הכספיים	₪ 218,410,000

מהות השינוי : עליה ברווחי ניהול.



שומה

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 218,410,000 ₪ (מאתיים ושמונה עשרה מיליון, ארבע מאות ועשר 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 השבחה 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 10.12.2023.

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.

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

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 (עדכון)
הנדון: עדכון שווי חלק מחלקות שונות בגושים מספר 180 ו- 181
מבנה מסחר מסוג "BIG STREET MALL",
ומסוף תחבורה – חניון אוטובוסים
מגרשים מספר 200 ו- 301 בהתאם לתוכנית מספר 603-0154625
צמוד למתחם הרכבת בכניסה הדרומית לעיר אשדוד



2 בינואר 2024
מספרנו: 23/ 30132.904

לכבוד,

חברת שער רכבת אשדוד בע"מ

א.ג.ג.,

חוות דעת – שומת מקרקעין מקיפה (עדכון)
הנדון: עדכון שווי חלק מחלקות שונות בגושים מספר 180 ו-181
מבנה מסחר מסוג "BIG STREET MALL",
ומסוף תחבורה – חניון אוטובוסים
מגרשים מספר 200 ו-301 בהתאם לתוכנית מספר 603-0154625
צמוד למתחם הרכבת בכניסה הדרומית לעיר אשדוד

בהתאם לבקשתכם, נבדק הנכס שבנדון למטרת אומדן שוויו 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.



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, 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', 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 : 26 בנובמבר 2023

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 : 2 בינואר 2024

המועד הקובע לחוות הדעת : 31 בדצמבר 2023

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.

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



פרטי הנכס (זיהוי נשוא ההערכה):

חלק מחלקות מספר ⁴ : 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	180	גוש מספר חלקות וחלקי חלקות מספר ³ :
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)⁵		
מגרש מספר:	תא שטח מספר 200 (מתחם צפוני)	תא שטח מספר 301 (מתחם דרומי)
ייעוד מגרש:	"מסחר ותעסוקה"	"מרכז תחבורה"
שטח מגרש בשלמות:	44.628 דונם	9.000 דונם
שטח בנוי במ"ר עיקרי (על פי היתר בניה):	<u>תא שטח מספר 200</u> : כ - 38,608 מ"ר עיקרי (מרכז מסחרי "ביג פאשן") ⁶	הכולל בינוי עילי של כ - 231 מ"ר ⁷
מיקום:	בכניסה הדרומית לאשדוד, מערבית לכביש מספר 4	
זכויות:	חוזה חכירה מהוון על שם " שער רכבת אשדוד בע"מ " (לפירוט ראה בפרק "הזכויות בנכס")	

הערת הח"מ - בתחום המקרקעין שבנדון הוכן תצ"ר/415, אשר אושר בוועדה המקומית בתאריך 23.2.2021, המהווה תכנית לצרכי רישום חלקות חדשות בהתאם למגרשים בתכנית מספר 603-0154625. הוצג בפני הח"מ תשריט התצ"ר⁸, על פיה עולה כדלקמן:
מגרש מספר 200 – מספר ארעי 151 בשטח של 44.493 דונם
מגרש מספר 301 – מספר ארעי 152 בשטח של 9.000 דונם

³ פרטי הגושים, החלקות וחלקי החלקות, הינם בהתאם לחוזה החכירה מיום 20.7.2015 ובהתאם לאישור זכויות עדכני מרמ"י (4.1.2024).
⁴ 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).
⁵ 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).
⁶ 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 הינו בשטח של כ - 38,608 מ"ר עיקרי (נכון למועד הקובע מבנה "האגף החדש" בשלבי ביצוע והצפי לפתיחתו בינו מהלך שנת 2024)..
⁷ כמו כן, בתאריך 27.8.2023 אושרה בוועדה המקומית בקשה להיתר בניה מספר 20230520, המתירה תוספת 2 קומות תעסוקה מעל בניין מאושר בעל קומה אחת, ושינויים פנימיים בהיתר מספר 20210940 (המציעה תוספת של כ - 2,493 מ"ר עיקרי).
⁸ נכון למועד חוות הדעת טרם ניתן היתר בניה בגין בקשה זו, על כן שטחים מוצעים אלו לא הובאו במניין השטחים הבנויים בחוות דעת זו.
⁷ השטח הבנוי במגרש 301 הינו על פי היתר בנייה מספר 20210964, מיום 18.10.2021.
⁸ בהתאם לדיווח מזמין חוות הדעת עולה כי הרישום של התשריט עוד לא הושלם סופית לאור מחלוקות אשר הייתה בעבר בין אשדוד לבין רמ"י.

תאור הנכס והסביבה

נשוא חוות הדעת מהווה מרכז מסחרי מסוג " STREET MALL " הידוע כ"ביג FASHION אשדוד", ומסוף תחבורה הממוקמים בכניסה הדרומית לעיר אשדוד, לאורך תוואי כביש מספר 4 (אשדוד – תל אביב). המקרקעין שבנדון מהווה חלק מחלקות שונות בגוש 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, ואת תא שטח מספר 301 ("מתחם דרומי") ביעוד "מרכז תחבורה" (בשטח של 9.000 דונם).

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 מבונים, תחנת הרכבת ותחנת משנה של חברת חשמל.



איתור סביבת המקרקעין על גבי מפת עיר

תיאור המגרשים נשוא חוות הדעת:

הנכס נבנה על גבי מגרש מספר 200 ו- 301 על פי תכנית מספר בניין עיר מספר 603-0154625 (להלן: "המתחם"). המתחם הינו בעל צורה אי רגולרית, פני הקרקע יחסית מישוריים.

בחלקו הדרום מערבי של מגרש מספר 2' 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"⁹ 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 המדיקים של המתחם)

⁹ במתחם רובע מיוחד ממוקם בין היתר בית חולים אסותא אשר החל לפעול במהלך שנת 2017.



"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 טיח דקורטיבי, ריצוף 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.

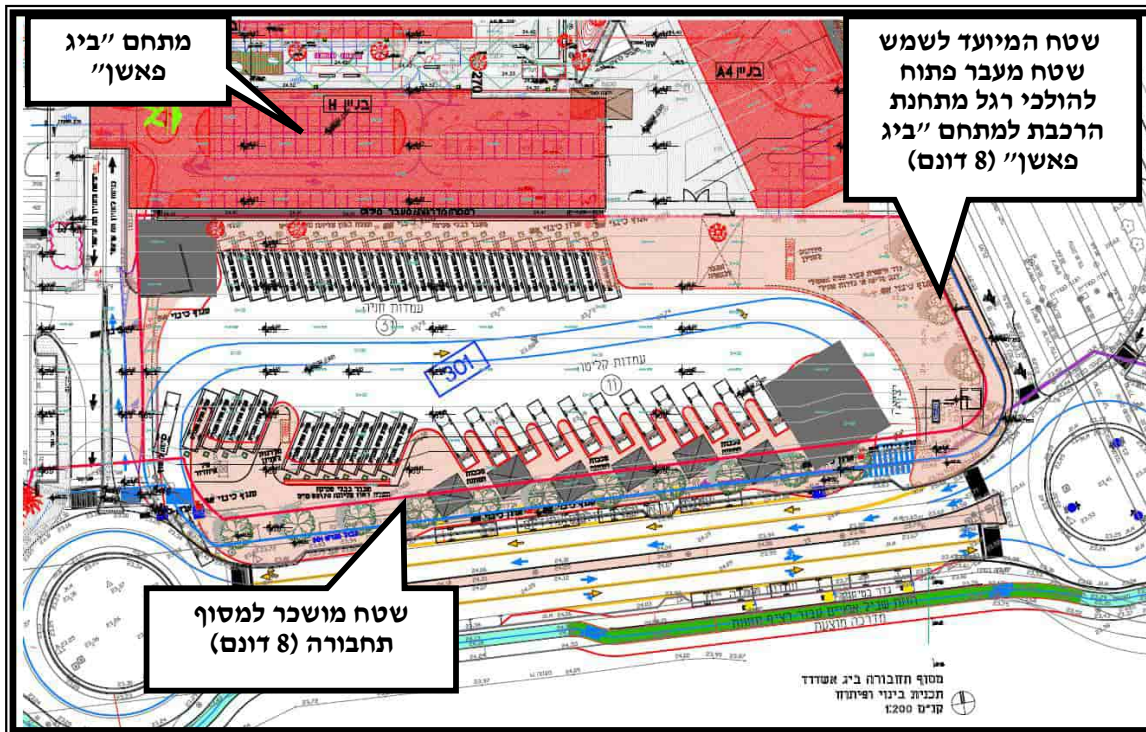
המרכז המסחרי שבנדון הינו מסוג STREET MALL, כאשר החנויות ממוקמות במפלס אחד לא מקורה, בשילוב עצים, פינות ירוקות, פינות ישיבה.

"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. בהתאם לדיווח מזמין חוות הדעת, האגף החדש צפוי להיפתח לציבור בשני שלבים: שלב ראשון בחודש אפריל 2024 ושלב שני בחודש אוגוסט 2024..

רקע כללי לעניין "מסוף התחבורה" (מגרש 301)

בצמוד ומדרום למרכז המסחרי "ביג פאשן" (מגרש מספר 200) ממוקם מגרש מספר 301 ביעוד "מרכז תחבורה". מגרש זה שימש שנים רבות כחלק ממגרש חניה עילי של לקוחות המרכז המסחרי. לימים נחתם חוזה שכירות עם משרד התחבורה לגבי מגרש זה (לגבי שטח של כ- 8 דונם)¹⁰ לשימוש מסוף תחבורה. חוזה השכירות הינו לתקופה של 24 שנים מיום קבלת החזקה במושכר. חלקו המזרחי של המתחם (שטח של כ- 1 דונם) מיועד לשמש כמעבר פתוח להולכי רגל בין תחנת רכבת אשדוד למרכז המסחרי "ביג פאשן". השוכר החל לשלם דמי שכירות החל מחודש נובמבר 2021.



תשריט "מסוף תחבורה ביג אשדוד" – על גבי תכנית בינוי ופיתוח

בהתאם לתשריט "מסוף תחבורה ביג אשדוד" -

בהתאם לתשריט "מסוף תחבורה ביג אשדוד" עולה כי המתחם כולל 31 עמדות טעינה מצברית (21 בחלקו הצפוני של המתחם ועוד 10 בחלקו הדרומי), 11 עמדות קליטה וסככות המתנה בסמוך אליהם, מדרכות ודרכי מעבר להולכי רגל, מדרגות ירידה לחניון תת קרקעי (מרתף החניה). בנוסף על פי התשריט מבנה המיועד לשמש לשימושים הבאים: מזנון, שירותים ציבוריים ומזנון.

¹⁰ מגרש בשטח של כ- 8,000 מ"ר, הכולל בינוי עילי של כ- 205 מ"ר, 55 מ"ר שירות (השטח המושכר אינו כולל שטחים תת קרקעיים לרבות שטחי החניון, ואינו כולל שטח של כ- 26 מ"ר מסחר (קיוסק/חנויות).



מגרש 301 - המשמש כמסוף תחבורה – חניון אוטובוסים, ממוקם בצמוד וממערב לתחנת רכבת אשדוד, המהווה את תחנת הרכבת היחידה בעיר אשדוד.

סביבת הנכס ממוקם נהנית מנגישות לצירי תחבורה מרכזיים כגון:

- מחלף דרום אשדוד המהווה את הכניסה הדרומית לעיר (לעיר שתי כנסיות בלבד (אשדוד צפון ואשדוד דרום)).
- שדרות מנחם בגין.
- כביש ארצי מספר 4,

בסביבת הנכס מספר מרכזים מושכי קהל כגון:

- מרכז מסחרי ביג מסוג STREET MALL (מהווה חלק מנשוא חוות הדעת).
- מתחם קרקע המיועד להוות פארק הייטק אזור תעשייה דרומי המוקם בצמוד ומדרום מערב למגרש שבנדון.
- בית חולים "אסותא" אשדוד.
- אזור תעשייה עד הלום הממוקם מדרום למתחם.
- שכונות מגורים.

מסוף התחבורה משרת את קווי אוטובוס המהווים נתיב תחבורה משלים לתחבורת הרכבת המהווה נתיב תנועה המונית בין עירונית, ברם לא נכנסת לתוך העיר אשדוד עצמה ואינה נכנסת לתוך שכונות המגורים והמרכזים השונים בעיר.

יש לציין כי העיר אשדוד הינה עיר גדולה המונה כ- 225,000 תושבים ומהווה מרכז עירוני גם למספר מושבים וקיבוצים בסביבה.

נכון למועד הקובע בעיר אשדוד תחנה מרכזית אחת באשדוד הממוקמת בחלקה המערבי של שדרות בגין, בסמוך לחוף הים והמרינה.



תצלומי הנכס



תצלום המרכז המסחרי "ביג פאשן"



מסוף תחבורה (מגרש 301)



תצלום מתחם בתי הקולנוע - קומה א'



"האגף החדש" (מדרום למבנה הקיים),
תוספת בניה על פי היתר בניה מספר 20210940 משנת 2022

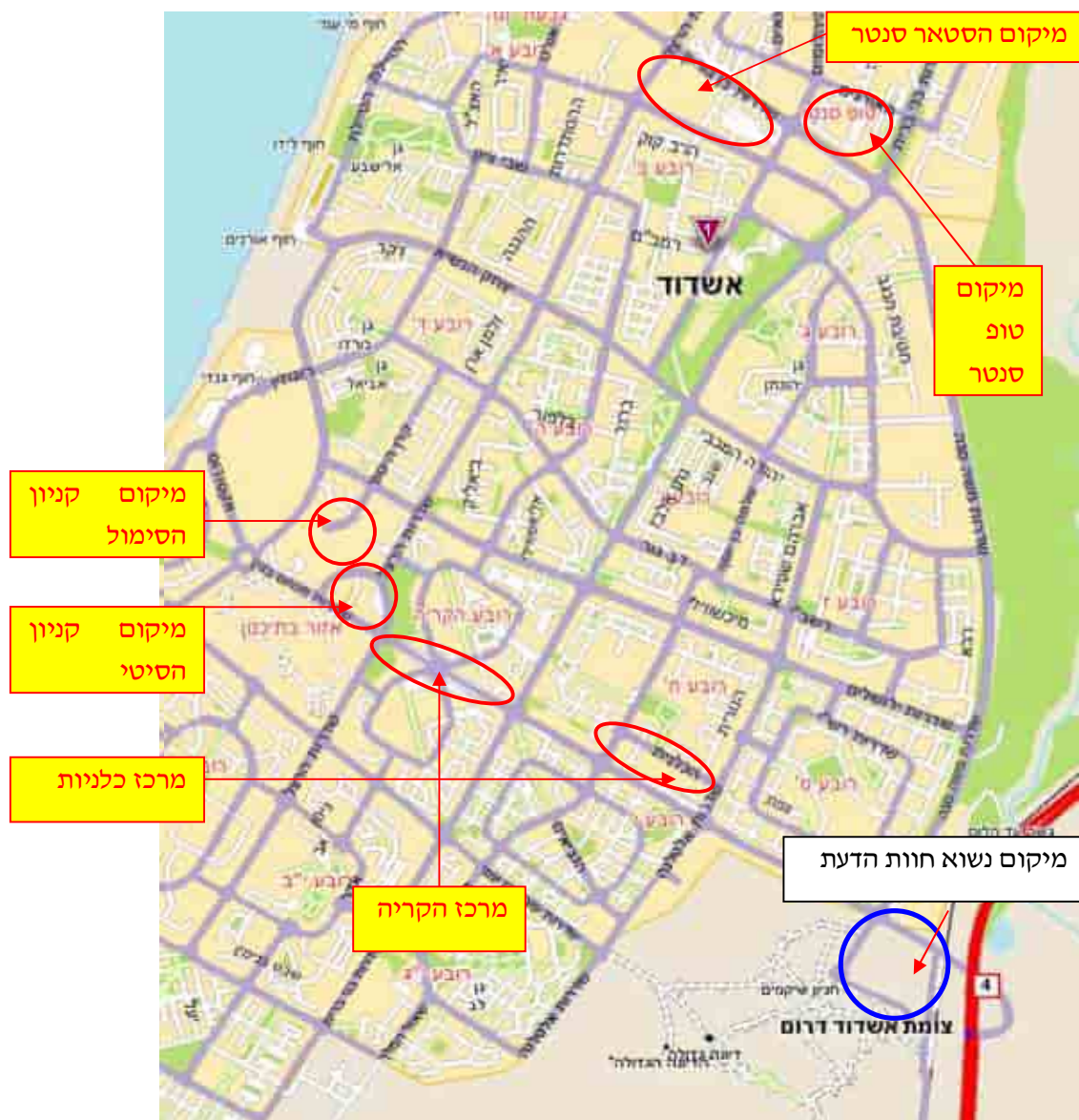
הסביבה העסקית

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:





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 במרכזה 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.



הרקע התכנוני¹¹

על המקרקעין שבנדון חלות, בין השאר, התוכניות כדלקמן:

הערות	תאריך מתן תוקף	ילקוט פרסומים	שם התוכנית ומספרה
המקרקעין שבנדון מסווג בייעוד ל"מרכז תחבורה ואחסנה"	24.6.1971	1732	12101/02/3 ¹²
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

¹¹ 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.

¹² תכנית המתאר של העיר אשדוד ובשמה הקודם ד/313.

א. בהתאם לתוכנית מפורטת מספר 603-0154625, אשר פורסמה ל**מתן 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.



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 ושמושים נלווים. זיקת הנאה - בתא שטח 200+301 תובטח זכות מעבר לציבור להולכי רגל, זכות שתעוגן על ידי רישום זיקת הנאה בלשכת הרישום.

מרכז תחבורה (תא מספר 301) – 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 בינוי ותנועה שתאושר על ידי משרד התחבורה. שטח הבניה לא יעלו על 500 מ"ר עיקרי (הערת הח"מ – נכון למועד חוות הדעת המסוף הוקם ופועל) 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 מבנה- מעל הקובעת (מטר)	תכסית (% מהא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	ייעוד	
			מזרחית לקובעת	מערבית לקובעת	עיקרי	שירות					מזרחית לקובעת	מערבית לקובעת	גודל מגרש כולל
3 (7)	4	25 (6)	70	97256 (5)	44628 (4)	1000 (3)	8000 (2)	38500 (2)	44628 (1)	200	מסחר ותעסוקה
1 (7)	3	25 (6)	70	13819 (5)	6694 (4)	150 (9)	1200 (2)	5775 (2)	44628 (1)	200	מסחר ותעסוקה
1 (16)	(16)	(15)	60	(14)	(13)		(12)	(11)	4667 (1)	302	מסחר ותעסוקה ותחבורה
1	1	5 (20)		621.74 (19)			29.17 (18)	592.57 (17)	4667 (1)	302	מסחר ותעסוקה ותחבורה
1 (7)	2	12 (23)	11.5	9750	9000 (22)		250	500 (21)	9000 (1)	301	מרכז תחבורה ותעסוקה



הערות לטבלה

הערה	כמות הטבלה:
א. תותר הקמת מרתפי חניה עד ובולות המגרש (קו 0) קווי בנין חוקיים למתחם והיו לפי תשריט.	
ב. בסמכות הוועדה המקומית לאשר העברת זכויות בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ללא שינוי בסה"כ זכויות בניה.	
ג. גובה המבנה המקסימלי ימדד ממפלס הכניסה הראשית של המבנה ואינו כולל מתקני תשתיות כגון, אנטנות, דוד שמש, פנקות 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 ניוד בין זכויות הבניה של השימושים הרשומים באותו מעד.
- (3) א. בתת הקרקע ויתרו שמושי מסחר ותעסוקה לרבות משרדי הנהלה, תחנת מוניות, שטיפת רכב ושרותי דלפק.
ב. יותר ניוד בין זכויות הבניה של השימושים הרשומים באותו מעד.
- (4) א. שטח שירות לקומת חניה תת קרקעית לפי 100% מאושרים. שטח זה יוכלל או ישולש בהתאם למנין קומות החניה תחת קרקעיות. יותר שטח חניה תת קרקעית נסף גם מתחת לתא שטח מס' 301.

בהתאם לקיים.

- ב. יותר ניוד בין זכויות הבניה של השימושים הרשומים באותו מעד.
- (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 יוכלל או ישולש בהתאם לצרכי השימוש המוצע.
- (8) לפי תשריט.
- (9) א. בתת הקרקע ויתרו שמושי מסחר ותעסוקה לרבות משרדי הנהלה, תחנת מוניות, שטיפת רכב ושרותי דלפק.
ב. יותר ניוד בין זכויות הבניה של השימושים הרשומים באותו מעד.
- (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 יוכלל או ישולש בהתאם למנין קומות החניה תחת קרקעיות...
- (23) הערך מתיחס למטר מקסימום.



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 לאחור/במקביל להקמת מסוף התחבורה.
- מימוש תכנית** – מימוש התכנית יהיה תוך 10 שנים מיום אישור התכנית.

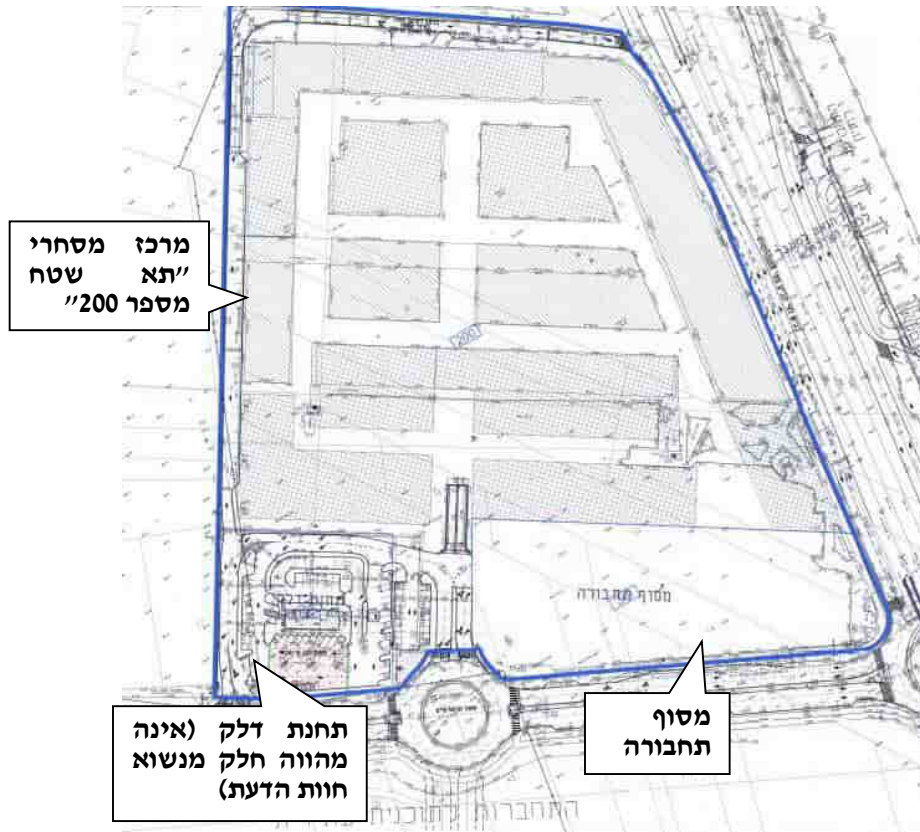
תשלום היטל השבחה

- תוכנית מפורטת מספר 603-0154625 פורסמה למתן תוקף ביום 31.5.2020.
בגין אישור התכנית התקבלה דרישת תשלום היטל השבחה.
היטל השבחה שולם לוועדה.

נספח תנועה וחניה תכנית מפורטת מספר 603-0154625,
בהתאם לטבלת מאזן חניה בנספח התנועה עולה כדלקמן:

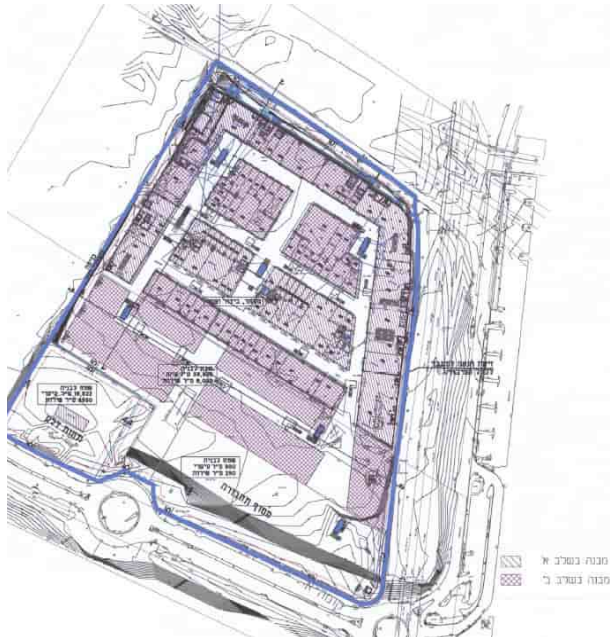
שמוש	שטח (מ"ר)	חלק החניה			מסי מקומות החניה הנדרשים			מסי מקומות החניה המוצעים		
		כיר פרטיים	כיר תפעוליים	אוטובוס	כיר פרטיים	כיר תפעוליים	אוטובוס	כיר פרטיים	כיר תפעוליים	אוטובוס
מסחר	עד 2000	1:30	1:500	—	67	4	—	67	4	—
	מ-2000 עד 10000	1:40	1:1000	—	200	8	—	200	8	—
	מ-10000 עד 29500	1:50	1:1500	—	390	13	—	639	13	—
בתי קולנוע	1200 כיסאות (3000 מ"ר)	1:10	—	1300	120	—	120	—	5	—
תחנת דלק	171 מ"ר (תאי שירות)	1:1/3	1	—	36	1	—	55	1	—
משרדים	19684	1:40	—	—	492	—	—	492	—	—
טרינ	90508	—	—	—	1305	—	—	1315*	26	—

הערת הח"מ – נשוא חוות הדעת אינו כולל את שטח תחנת הדלק.

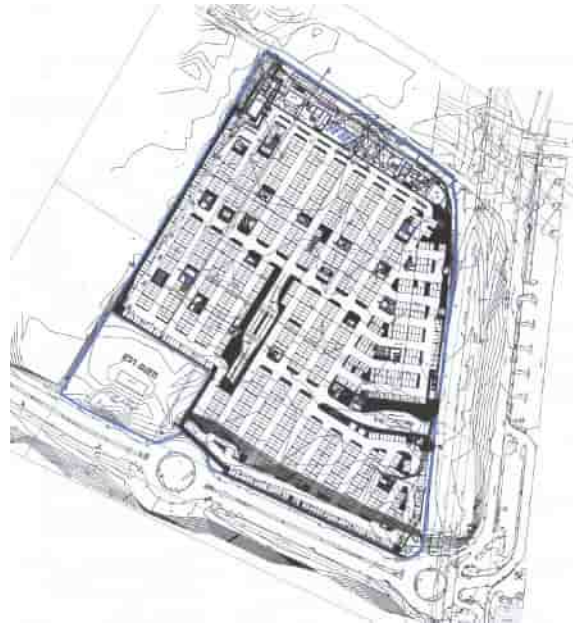


נספח תנועה

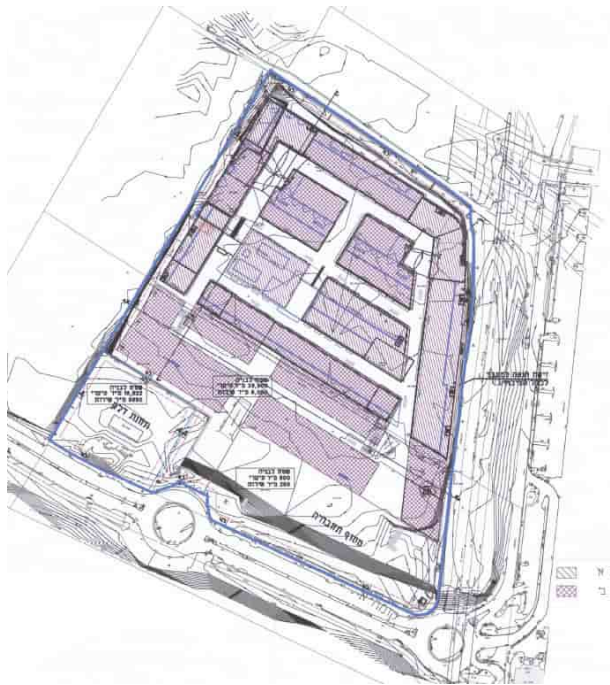
נספח בניוי תכנית מפורטת מספר 603-0154625



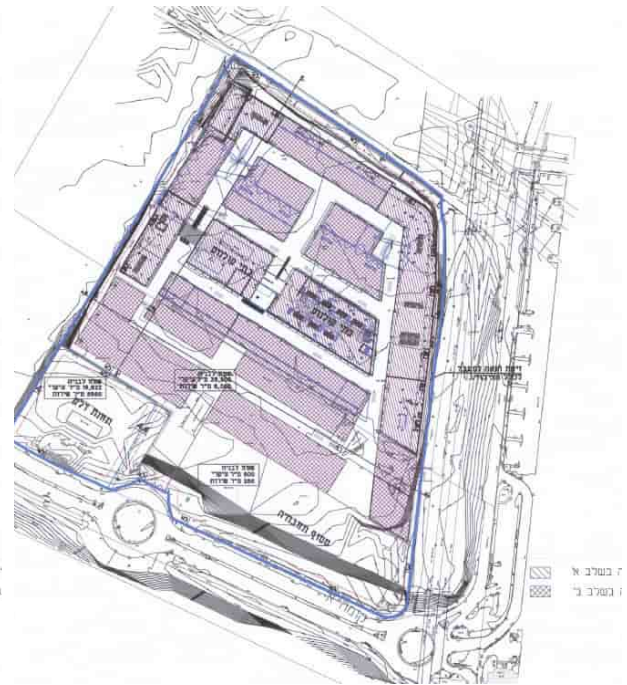
תכנית בניוי מפלס +0.00



תכנית בניוי מפלס -4.30

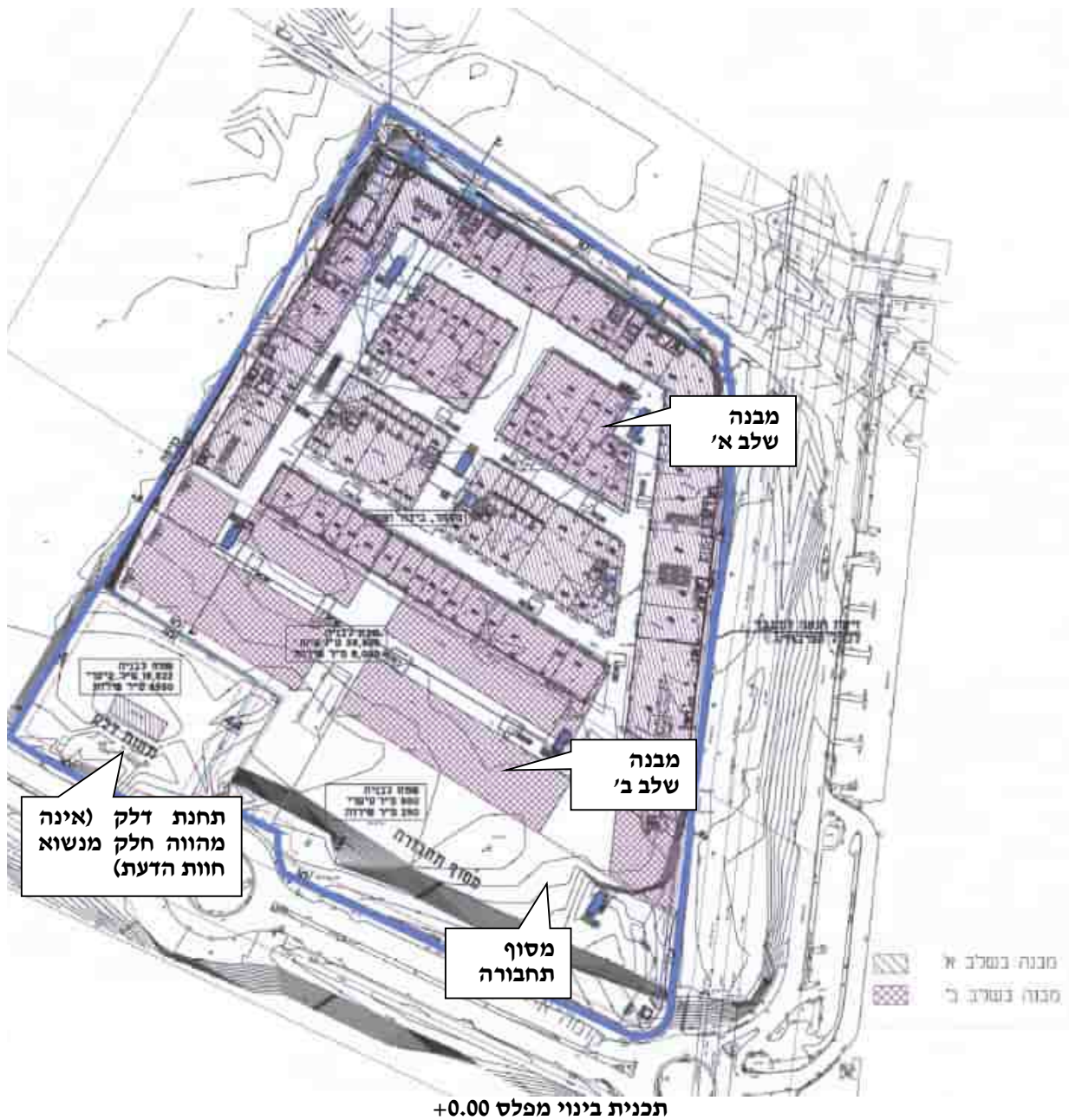


תכנית בניוי - גגות



תכנית בניוי מפלס +6.00

קומת קרקע (מפלס +0.00) על גבי נספח בינוי תכנית מפורטת מספר 603-0154625,





תצ"ר

בתחום המקרקעין שבנדון הוכן תצ"ר/415, אשר אושר בוועדה המקומית בתאריך 23.2.2021, המהווה תכנית לצרכי רישום חלקות חדשות בהתאם למגרשים בתכנית מספר 603-0154625.

בהתאם לדיווח מזמין חוות הדעת עולה כי הרישום של התשריט עוד לא הושלם סופית לאור מחלוקות אשר הייתה בעבר בין אשדוד לבין רמ"י.

הוצג בפני הח"מ תשריט התצ"ר, על פיה עולה כדלקמן:

מגרש מספר 200 – מספר ארעי 151 בשטח של 44.493 דונם (נשוא חוות הדעת)

מגרש מספר 301 – מספר ארעי 152 בשטח של 9.000 דונם (נשוא חוות הדעת)

מגרש מספר 302 – מספר ארעי 153 בשטח של 4.667 דונם (אינו מהווה חלק מנשוא חוות הדעת)

סה"כ – שטח של 58.160 דונם.

תשריט זיקת הנאה

בהתאם לתשריט זיקת הנאה בהתאם לתבי"ע 603-0154625 על פיה עולה כי ישנם שתי זיקות הנאה:

החלקות הנהנות	נוספר נוגרש	החלקה הכפופה		נוהות זיקת ההנאה	שטח בני"ר	צבע	סימון בתשריט
		גוש	נוספי חלקה ארעי				
כלל הציבור	<u>200</u>	E1511	180	זיקת הנאה לנועבר הולכי רגל	551		א
כלל הציבור	<u>301</u>	E1521	180	זיקת הנאה לנועבר הולכי רגל	83		ב



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, 128-129, 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.



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 (אין 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.



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 השטחים¹³ 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 ומלפס 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 -

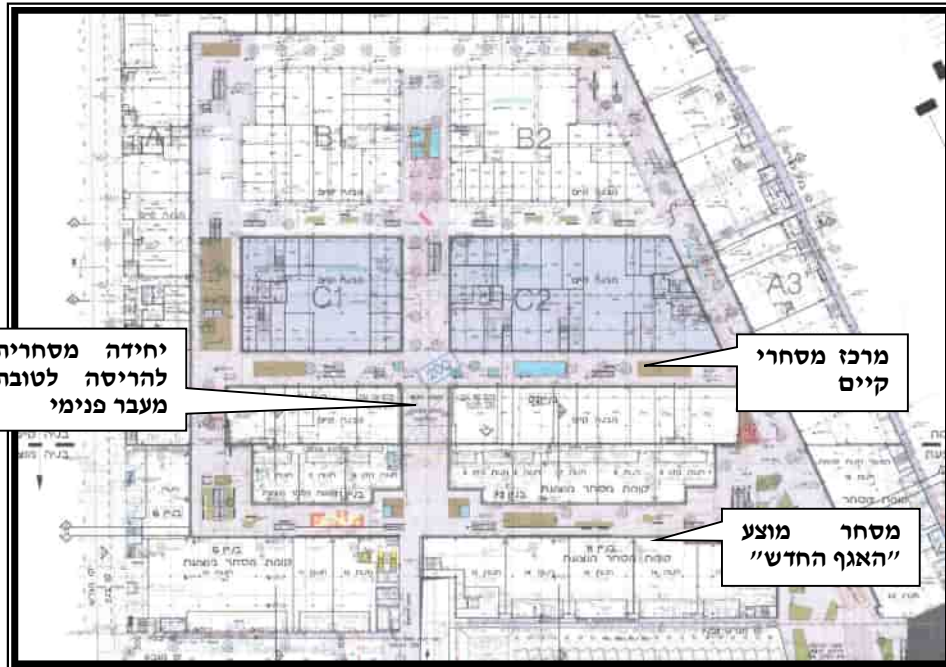
(* היתר הבניה כולל גם קומת קולנוע קיימת.

(**) בקומת קרקע מבנה D, סימון לשתי יחידות מסחריות המסומנות להריסה לטובת מעבר פנימי (נכון למועד

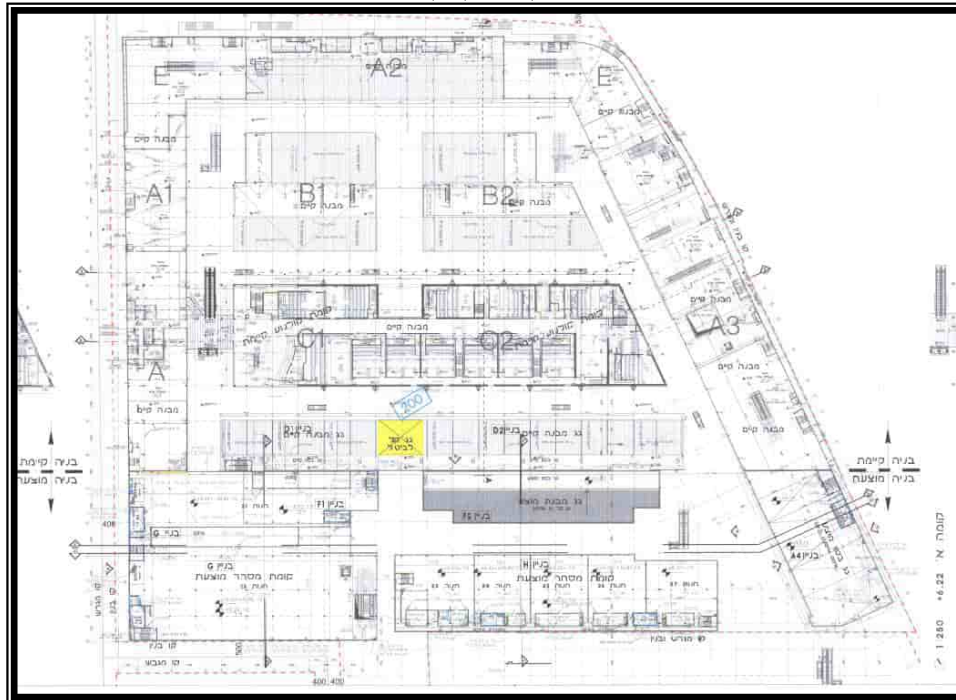
הביקור בנכס החנויות טרם נהרסו), באומדן השווי לא הובאו בחשבון הכנסות מיחידות אלו.

(**) לא כולל שטח שירות תת קרקעי בסך 8,673 מ"ר במגרש מספר 301.

¹³ 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 מנשוא חוות הדעת.



תכנית בינוי קומת קרקע מפלס 0.00



תכנית בינוי קומה א' מפלס +6.22



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 128-129 וחנות מספר 109-112 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 128-129.

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 109-112.

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.



בקשה להיתר בניה מספר 20230520

מהות הבקשה: תוספת 2 קומות תעסוקה מעל בניין מאושר בעל קומה אחת, ושינויים פנימיים בהיתר מספר 20210940.

שטח בניה מבוקש¹⁴:

שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס / קומה	תת חלקה
מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
443.11	47793.45	2493.71	38345.57		0.00	
443.11	47793.45	2493.71	38345.57			
48236.56		40839.28		סה"כ:		

בהתאם לפרוטוקול רשות רישוי מספר 202323 מיום 27.8.2023, עולה כי הותר: **החלטה:** לאשר את הבקשה בכפוף לבקרת התכ¹⁵

תשריט לבקשה להיתר בניה מספר 20230520,

בהתאם לתשריט הבקשה להיתר עולה כי מהות הבקשה תוספת 2 קומות תעסוקה מעל מאושר קומה אחת, ושינויים פנימיים במבנים מהיתר מספר 20210940. סה"כ השטחים המוצעים על פי הבקשה הינם:

סה"כ שטח עיקרי מוצע – 2,493 מ"ר¹⁶ (סה"כ עיקרי קיים + מוצע – 41,070 מ"ר)

סה"כ שטח שירות מוצע – 443 מ"ר (סה"כ שירות קיים + מוצע – 56,965 מ"ר)¹⁷

הערת הח"מ –

נכון למועד חוות הדעת טרם ניתן היתר בניה בגין בבקשה זו.

¹⁴ בקשה זו מהווה שינוי להיתר בניה מספר 20210940, ברם ישנם מספר אי התאמות בטבלת השטחים בבקשה ביחס למצב הקיים (על פי היתר 20210940), על פי הסבר אדרכלית התכנית עולה כי השינוי נובע הין היתר, כי בתשרי הקשה להיתר כולל גם שטח על פי היתר מרכז התחבורה.

¹⁵ בין התנאים לשלב התכ: -

- חתימה על התחייבות רישום זיקת הנאה בין תאר 200 לתא 301 להולכי רגלי לצורך גישה חופשית למסוף התחבורה.
- כתב התחייבות ושיפוי.
- התחייבות היזם לנשיאה בעלויות תשתיות חשמל/תאורה במתחם.
- אישור משרד הבריאות/כבאות/תאגיד מים וכו'.
- תשלום אגרות והיטלים.

¹⁶ מסה"כ מוצע של 2,493 מ"ר עיקרי, שטח של 2,277 מ"ר עיקרי הינו לשימוש משרדים ותעשייה עתירת ידע בקומות א' וב'. יתרת השטח העיקרי המוצע הינו למטרות מסחר.

¹⁷ כולל שטח שירות תת קרקעי בסך 8,673 מ"ר במגרש מספר 301.



מגרש מספר 301 "מרכז תחבורה"

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 המקרקעין¹⁸.

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

הערות הח"מ - הוצג בפני הח"מ תשריט היתר הבניה הכולל את חותמת רמ"י מיום 7.1.2021.

¹⁸ הוצג בפני הח"מ תשריט זיקת הנאה בהתאם לתב"ע 603-0154625 על פיה עולה כי ישנם שתי זיקות הנאה: זיקת הנאה א' – בשטח של 551 מ"ר, וזיקת הנאה ב' בשטח של 83 מ"ר.



סיכום פרק רישוי ותכנון:

תא שטח מספר 200 (על פי תכנית מספר בניין עיר מספר - 0154625-603)

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 בניה

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 בשלבי בניה מתקדמים).

בהתאם לדיווח מזמין חוות הדעת, האגף החדש צפוי להיפתח לציבור בשני שלבים: שלב ראשון בחודש אפריל 2024 ושלב שני בחודש אוגוסט 2024..

בקשה להיתר בניה לתוספת שטחים

בתאריך 27.8.2023 אושרה בוועדה המקומית בקשה להיתר בניה מספר 20230520, המתירה תוספת 2 קומות תעסוקה מעל בניין מאושר בעל קומה אחת, (המציעה תוספת בניה של כ – 2,493 מ"ר עיקרי). נכון למועד חוות הדעת טרם ניתן היתר בניה בגין בקשה זו, על כן שטחים מוצעים אלו לא הובאו במניין השטחים הבנויים בחוות דעת זו.

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.



הזכויות בנכס

א. בהתאם לפלטי¹⁹ מידע מפנקס הזכויות²⁰ אשר הופקו באמצעות האינטרנט ביום 21.12.2023, עולים בין היתר הפרטים כדלקמן:

המקרקעין שבנדון רשומים ברובם בבעלות רשות הפיתוח²¹.

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 אשדוד²².
 - 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 אשדוד²³.

ב. בהתאם לאישור על רישום הזכויות בנכס מתאריך 3.1.2024, 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.

הערת הח"מ - 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).

¹⁹ פלט מידע זה אינו נסח רישום מאושר או העתק רישום, כמשמעותם בחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969, התקנות והנהלים שעל פיו.

²⁰ לאור מספר החלקות וחלקי החלקות הגדול, נערכה בדיקה באופן מדגמי למספר חלקות.

²¹ בהתאם למדגם של נסחי טאבו עולה כי מרבית החלקות רשומות על שם רשות הפיתוח.

²² 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).

²³ בקשה מיום 5.7.2022 בדבר יעוד קרקע ושימוש של המקרקעין, תנאי בהיתר בניה מספר 20210940 – התחייבות לרישום זיקת הנאה.



ג. בהתאם לחוזה חכירה (מסחר ושרותים) מהוון מספר 10683513א' 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 מספר²⁴ :
 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 100/10/02/3²⁵ 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 10529146א', ס 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 החלוקה²⁶ ברם בשניהם שטח החוכר זהה - 61.232 דונם.
- קיימת התאמה בין חוזה פיתוח מספר 10683513א' 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).

²⁴ 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).

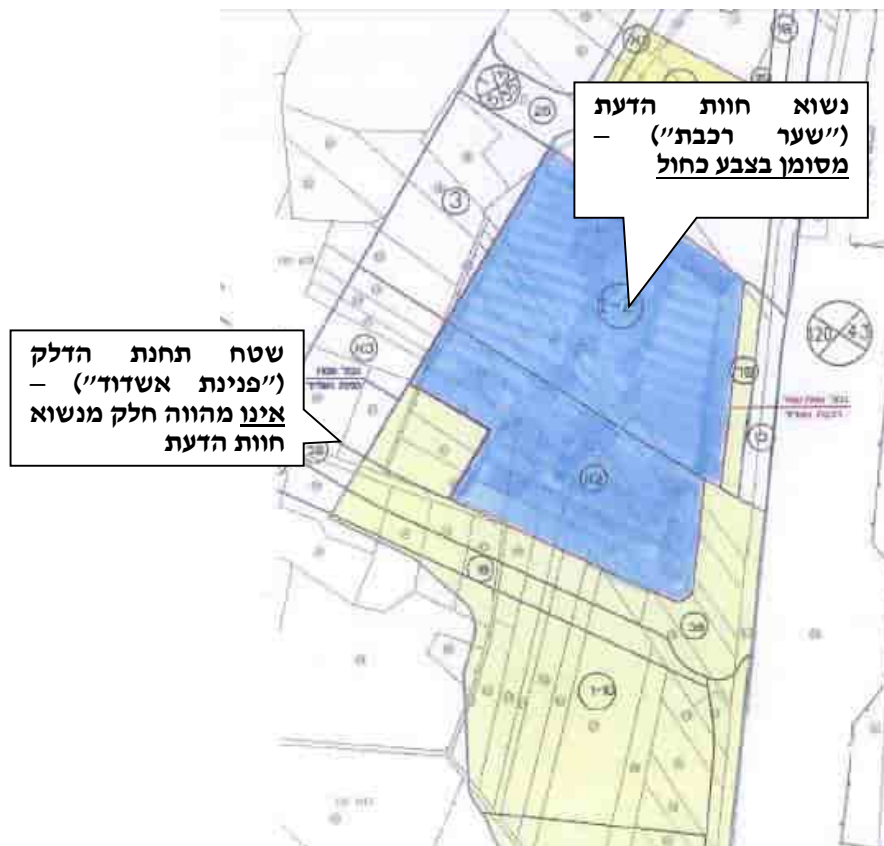
²⁵ בעבר הוגשה להפקדה תכנית מספר 100 / 101 / 02 / 3 (כביש גישה לתחנת רכבת), ברם תכנית זו לא הבשילה לידי הפקדה ואישור למתן תוקף, לימים תכנית מספר 3 / 121 / 03 / 3 אשר פורסמה **למתן תוקף** החליפה תכנית זו.

²⁶ 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.

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 כדלקמן²⁷:



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.

²⁷ 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).



ה. בהתאם לתשריט חלוקה למגרשים²⁸ (שטחי שדה עוזיה – שער רכבת אשדוד בע"מ)²⁹, החל בין השאר על המקרקעין שבנדון עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

מס' מגרש	שטח קרקע בדונ'מטר	י'עוד לפי תב"ע בתוקף	מס' גוש	מס' חלקי חלקות
1	7.808	תחבורה ואחסנה	180	1.2.4
2	33.049	תחבורה ואחסנה	180	4-9.12.17
2א	28.183	תחבורה ואחסנה	181	7.61
3	12.750	תחבורה ואחסנה	180	5.6.8-21.23-26.54
3א	9.900	תחבורה ואחסנה	181	13-17.60.61
4א	0.636	דרך	180	5.7.8.9.12.17
4א	10.355	מחלף	181	7-10.12.13.61
19	14.988	תחבורה ואחסנה	180	13-18.61
19א	2.229	תחבורה ואחסנה	181	4.5.6
19ב	2.340	שטח זכיון קו עוור איזה אשקלון	180	4.5
19ג	2.158	תחבורה ואחסנה	181	6.7
19ד	6.860	תחבורה ואחסנה	180	5.6.10-14.20.21.23-29.53.54
19ה	131.256	תחבורה ואחסנה	181	17.39.41-43.60.61
				17.18.37-39.60
				4.5
				37-39.60
				12.13.21.23-29.53.54
				39.41-43

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 ובניה 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 המהוון לבין תשריט החלוקה³⁰, ברם בשניהם שטח הוחקר זהה – 61.232 דונם.
- חלק ממגרש מספר 2א' 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 שה"כ שטח נשוא חוות הדעת במגרש מספר 2 וחלק ממגרש מספר 2א' הינו 56.555 דונם (61.232 ד' – 4.677 ד' = 56.555 ד').
- כמו כן, בשנת 2020 אושרה תכניות מספר בניין עיר מספר - 0154625-603, על פיה בבעלו, מזמין חוות הדעת מגרשים מספר:
 - תא שטח 200 ביעוד "מסחר ותעסוקה" בשטח של 44.628 דונם.
 - תא שטח 301 ביעוד "מרכז תחבורה" בשטח של 9.000 דונם.

²⁸ תשריט החלוקה הוכן על ידי "מדבא מדידות והנדסה בע"מ".

²⁹ 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 2א' שבנדון נחתם חוזה חכירה מהוון ביום 14.7.2015 (ביחס לשטח של 61.232 דונם).

בהתאם למידע תכנוני שנמסר על ידי גב' ריקי פלאור מהוועדה המקומית לתכנון ובניה עולה כי תשריט זה טרם אושר בוועדה ואין לו כל מעמד סטטורי.

³⁰ חלקה מספר 13 בגוש מספר 180 ו – 181 רשומה בתשריט החלוקה, ברם אינה רשומה בחוזה החכירה. יחד עם זאת, שה"כ השטח הכללי (61.232 דונם) בחוזה החכירה זהה לתשריט החלוקה תח/266.



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 הדלק³¹.
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	חוזה 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.

³¹ 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).



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 המשך ביצוע עבודות בניה "באגף החדש" כאשר צפי לפתיחה הינו במהלך שנת 2024. על פי דיווח מזמין חוות הדעת עולה כי נכון למועד הקובע לחוות הדעת, יתרת העלויות לביצוע משקפות כ – 71,400,000 ₪.

2. חוזי שכירות ותקבולים צפויים מתשלום דמי שכירות:

מרכז מסחרי - בהתאם לדווח חברת ביג עולה כי נכון למועד הקובע לשומה (31.12.2023) נחתמו חוזים ביחס לכ – 100% משטחי הפרויקט (לא נותר שטח פנוי), כאשר חוזי השכירות הינם חוזים לשכירות חופשית. מרבית השוכרים כוללים תקופות שכירות משתנות בין 2-5 שנים, ובנוסף תקופות אופציות של 2-5 שנים.
"האגף החדש" (תוספת בניה) – נחתמו חוזים שכירות לגבי שטחי האגף החדש, כאשר שטחי מסחר אלו מיועדים להיפתח לציבור במהלך שנת 2024.

דמי שכירות (שנתי):

דמי שכירות מרכז מסחרי - 47,904,844 ₪/לשנה לא כולל מע"מ.
דמי שכירות קולנוע (קומה א') - 2,754,108 ₪/ לשנה לא כולל מע"מ.
דמי שכירות "האגף החדש" - ע"פי חוזי שכירות - 19,700,793 ₪/ לשנה לא כולל מע"מ (פתיחה בשנת 2024)
דמי שכירות מסוף תחבורה (מגרש מספר 301) - 1,949,998 ₪/ לשנה לא כולל מע"מ.

3. תוספת פדיון לדמי השכירות המינימליים:

בהתאם לנתוני השכירות בעניין תוספת פדיון לדמי השכירות המינימליים (לשנת 2023), עולה כי שולמה תוספת דמי פדיון בסך של 2,347,657 ₪, לא כולל מע"מ.

4. חברת ניהול:

חברת "ביג מרכזי קניות בע"מ", אשר מחזיקה במרכזים מסחריים נוספים, אחראית לניהול הנכס והתחזוקה, ולא הוקמה חברת ניהול נפרדת.
לפי נתוני חברת ביג, עולה כי ממוצע רווחי הניהול ל (2019, 2021, 2022), בשלמות ו- 9 חודשים משנת 2023) הינו סך של 3,498,570 ₪ /שנה³².
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.

32 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 2019	1,767,370 ₪
רווח מניהול 2021	2,180,113 ₪
רווח מניהול 2022	4,523,936 ₪
רווח מניהול 2023 (9 חודשים)	5,522,861 ₪
רווח מניהול ממוצע	3,498,570 ₪



החלטות מנהל מקרקעי ישראל

א. תקציר החלטה מספר 717 מיום³³ 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 שהוחכר, או שיוחכר, 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 מזכויותיו בתאגיד לאחר, ובלבד שזכויותיו בתאגיד, לאחר העברה, לא יפחתו מ- 26% בכל אחד מאלה: בהון המניות בתאגיד, בזכות למנות מנהלים בתאגיד ובזכות לרווחים מהתאגיד.

³³ 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.



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 6.5% לדמי השכירות הבסיסיים (לשטחים המושכרים), שיעור היוון של 7.75% להכנסות הנוספות מפדיון.

הערת הח"מ - הנתון כי בתאריך 7.10.2023 החלה מלחמת חרבות ברזל בין מדינת ישראל לארגון חמאס השולט ברצועת עזה וארגוני טרור נוספים. מלחמה זו התרחבה לחזית הצפונית ללחימה בגבולות ישראל ולבנון וישראל וסוריה. המלחמה יצרה אי וודאות בשוק וכן לא ידוע כמה זמן תימשך, ומה יהיו התוצאות הצבאיות וכפועל יוצא מכך התוצאות הכלכליות. לאור האמור לא ניתן בשלב זה לחזות את מלוא ההשפעות של המלחמה על ערכי המקרקעין.



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.
- בצמוד ומדרום מזרח למגרש מספר 200 שבנדון, ממוקם תא שטח מספר 301 ("מתחם דרומי") ביעוד "מרכז תחבורה" (בשטח של 9.000 דונם), המהווה אף הוא חלק מנשוא חוות דעת זו.
- בתחום המקרקעין שבנדון הוכן תצ"ר/415, אשר אושר בוועדה המקומית בתאריך 23.2.2021, המהווה תכנית לצרכי רישום חלקות חדשות בהתאם למגרשים בתכנית מספר 603-0154625. הוצג בפני הח"מ תשריט התצ"ר³⁴, על פיה עולה כי מגרש מספר 200 – מספר ארעי 151 בשטח של 44.493 דונם ומגרש מספר 301 – מספר ארעי 152 בשטח של 9.000 דונם.
- הנתון כי סביבת הנכס מאופיינת, בין השאר, בשטחי טבע (דיונות), בשטחים חקלאיים פתוחים, בלתי מבוניים, 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"³⁵ ותא שטח מספר 301 ביעוד "מרכז תחבורה".
- הנתון כי בגין אישור תוכנית מפורטת מספר 603-0154625 התקבלה דרישת תשלום היטל השבחה. היטל השבחה שולם לוועדה.

³⁴ בהתאם לדיווח מזמין חוות הדעת עולה כי הרישום של התשריט עוד לא הושלם סופית לאור מחלוקות אשר הייתה בעבר בין אשדוד לבין רמ"י.

³⁵ 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.



- 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.
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 הינו בשטח של כ - 38,608 מ"ר עיקרי (נכון למועד הקובע מבנה "האגף החדש" בשלבי ביצוע והצפי לפתיחתו בינו מהלך שנת 2024).
- הנתון כי בתאריך 27.8.2023 אושרה בוועדה המקומית בקשה להיתר בניה מספר 20230520, המתירה תוספת 2 קומות תעסוקה מעל בניין מאושר בעל קומה אחת, ושינויים פנימיים בהיתר מספר 20210940 (המציעה תוספת של כ - 2,493 מ"ר עיקרי).
נכון למועד חוות הדעת טרם ניתן היתר בניה בגין בקשה זו, על כן שטחים מוצעים אלו לא הובאו במניין השטחים הבנויים בחוות דעת זו. כמו כן קיימת אי ודאות ביחס לשווי קומות התעסוקה (נחתם הסכם שכירות בדמי שכירות נמוכים מדמי השכירות הראויים הכוללים מנגנון של רווחיות מעל אחוז תפוסה מסוים, בשלב זה קיימת אי ודאות ביחס לדמי השכירות הצפויים משטח זה לנוכח הנתון כי המבנה טרם נבנה וטרם אוכלס).
- 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% מהמקרקעין ולכן הובאה בחשבון הפחתה בתחשיב השווי בשל מגבלה זו. יחד עם זאת בהתאם לתנאים הנקובים בחוזה ניהול הפרויקט (מנכ"ל החברה ורוב חברי הדיירקטוריון) 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 סיכויים 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 31.12.2023
- מחירי נכסים דומים ורלוונטיים ומצב שוק המקרקעין נכון למועד חוות הדעת.



להלן סקר שיעורי תשואה:

מקור מידע	שיעור תשואה כללי	תיאור	המקום
מחקר חברת CBRE 11/2019	שיעור התשואה הממוצע לנדל"ן למשרדים הינו כ- 6.75%, שיעור התשואה הממוצע לנדל"ן מניב למרכזים מסחריים וקניונים הינו כ- 6.75% ושיעור התשואה הממוצע ברבעון זה לנדל"ן לתעשייה ולוגיסטיקה הינו כ- 7.25%.	ברבעון השלישי של שנת 2019 שיעור התשואה הממוצע לנדל"ן למשרדים הינו כ- 6.75%, שיעור התשואה הממוצע לנדל"ן מניב למרכזים מסחריים וקניונים הינו כ- 6.75% ושיעור התשואה הממוצע ברבעון זה לנדל"ן לתעשייה ולוגיסטיקה הינו כ- 7.25%.	כללי
ביז פורטל 9/2019	משקף תשואה של 6.2%	אמות רוכשת 50% מקניון קרית אונו	קרית אונו
מידע שוק 12/2019	משקף תשואה של 6.8%	מרכז מסחרי ומשרדים "רימונים"	בני ברק
גלובס 10/2019	משקף תשואה של 7%	קניון לב גני תקווה (בהקמה) נמכר ב- 175 מיליון ₪	גני תקווה
כלכליסט 12/2019	משקף תשואה של 5.6%	מליסרון רוכשת 26.6% מקניון רמת אביב תמורת 425 מיליון ₪.	תל אביב
כלכליסט 12/2020	משקף תשואה של 6% - 5.5%	ישפרו סנטר מודיעין נמכר תמורת 425 מיליון ₪	מודיעין
דווח מאיה 3/2021	5.9%	בנין מסחר ומשרדים, בית אבגד בורסה רמת גן	רמת גן
גלובס 10/2021	הנכס מייצר הכנסות ביחס לשווי ההוגן בסך של 6.3% תשואה		TOHA תל אביב
10/2021 גלובס	משקף שיעור תשואה של 6.5%	ריט 1 רוכשת מאלקטרה נדל"ן 50% ממתחם SOHO בנתניה	מתחם סוהו בנתניה
משרד המשפטים 22/12/2021	עפ"י סקר שיעורי תשואה בנכסים מניבים של השמאי הממשלתי למחצית הראשונה של שנת 2021, שיעורי התשואה הינם כלהלן: נכסי משרדים – 6.8%; בנכסים מסחריים – 6.9%; בנכסי תעשייה ולוגיסטיקה – 6.9%.		
משרד המשפטים 04/08/2022	עפ"י סקר שיעורי תשואה בנכסים מניבים של השמאי הממשלתי למחצית השניה של שנת 2021, שיעורי התשואה הינם כלהלן: נכסי משרדים – 6.7%; בנכסים מסחריים – 6.7%; בנכסי תעשייה ולוגיסטיקה – 6.7%.		
גלובס 7/2022 + דו"ח רבעוני של חברת סלע קפיטל נדל"ן	שיעור תשואה של 5.8%	סלע קפיטל רכשה את הקומות העליונות במגדל (קומות 30-35)	תל אביב מגדלי הארבעה
גלובס 7/2022 + דו"ח רבעוני של חברת סלע קפיטל נדל"ן	שיעור תשואה של 5.95%	סלע קפיטל נדל"ן רכשה מרכז מסחרי בחולון שיעור תפוסה 100%	חולון
ICE דיווח בעיתונות 07/2022	עזריאלי רכשה את קניון מול הים באילת תמורת 1.31 מיליארד ₪. משקף שיעור תשואה של 6.56% (NOI מייצג על ביסס ספטמבר 2021 והערכות החברה בקשר לתוספת פדיון הינו 86 מיליון ₪)		
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
ביז פורטל 01.01.2023 ומידע שוק	קניון גיי סיטי נמכר לקרסו נדל"ן תמורת 154 מיליון ₪, משקף שיעור תשואה של כ- 7.2%		
פרסום 03/2023	שיעור התשואה הכללי למחצית ראשונה של 2022 למשרדים ומסחר – 6.7%		
כלכליסט 05/2023	חנן מור מכרה את המרכז המסחרי בסך של 58 מיליון ₪ המהווה חלק מפרויקט משולב של דירות להשכרה ומסחר בשכונת נרקיסים, לפי שיעור תשואה של 6.8% לדמי השכירות הצפויים להתקבל בפרויקט		
פרסום ICE 10/2023	מתחם עקרון 2000 מרכז מסחרי ומערכת סולארית נמכר בתמורה לשיעור תשואה המשקף 6.73%		
מידע שוק 10/2023	נרכש מרכז מסחרי שכונתי בשכונת רוממה בירושלים לפי שיעור תשואה של 6.7%		



תחשיב:

להלן תחשיב אומדן שווי הנכס (נכון למועד הקובע 31.12.2023):

מהות	סה"כ
א. הכנסה שנתית מדמי השכירות בפועל נכון למועד הקובע 31.12.2023	₪ 47,904,844
שיעור היוון (שטח מושכר)	6.50%
סה"כ שווי שטח מושכר	₪ 736,997,600
ב. תוספת דמי שכירות כאחוזים מהפדיון (שנתי)	₪ 2,347,657
שיעור היוון	7.75%
סה"כ שווי הכנסות מהפרשי פידיון	₪ 30,292,348
ג. הכנסה שנתית מניהול	₪ 3,498,570
שיעור הוון (הכנסות מניהול)	8.00%
סה"כ שווי מהכנסות מניהול	₪ 43,732,125
ד. הכנסה שנתית מקולנוע בקומה א'	₪ 2,754,108
שיעור הוון (הכנסות מקולנוע)	6.75%
סה"כ שווי מהכנסות מקולנוע	₪ 40,801,600
ד. אומדן שווי הכנסות "האגף החדש" (*)	₪ 170,700,000
סה"כ שווי מרכז מסחרי - מגרש מספר 200 (א+ב+ג+ד), במעוגל	₪ 1,022,500,000
הכנסה שנתית מדמי שכירות מסוף תחבורה (**)	₪ 1,949,988
שיעור היוון (שטח מושכר)	6.50%
סה"כ שווי מסוף תחבורה (מגרש מספר 301), במעוגל	₪ 30,000,000
סה"כ שווי מרכז מסחרי ומסוף תחבורה (מגרש מספר 200 + 301)	₪ 1,052,500,000
בניכוי הפחתה בגין מגבלת החלטה מספר 717 של מנהל מקרקעי ישראל (***)	-₪ 2,750,000
בניכוי הפחתה לחידוש חוזה חכירה	-₪ 2,770,000
סה"כ שווי בשלמות	₪ 1,046,980,000
סה"כ שווי בשלמות (נכון ליום 31.12.2023) במעוגל	₪ 1,047,000,000



הערות לתחשיב

(*) נכון למועד חוות הדעת עבודות הבניה ב"אגף החדש"³⁶, בשלבי בניה מתקדמים, כאשר על פי דיווח מזמין חוות הדעת הצפי לפתיחה לציבור הינו במהלך שנת 2024. כמו כן, נחתמו חוזה שכירות עם שוכרים שונים המשקפים הכנסה שנתית צפויה בסך של כ- 19,700,000 ₪/לשנה. בתחשיב היוון ההכנסות הובא בחשבון שיעור היוון בשיעור של כ- 7% לדמי שכירות צפויים. כמו כן, הובא בחשבון דחיה של שנה לקבלת דמי שכירות (לאחר סיום בניה ולאחר קבלת גרייס לסיום גמרים על ידי השוכרים), והפחתה של יתרת עלויות בניה לסיום (ברמת מעטפת).

הכנסה חודשית צפויה מדמ"ש	1,641,733 ₪
הכנסה לשנה	19,700,796 ₪
שיעור היוון (מגלם "סיכון" לנכס שטרם החלו לשלם דמ"ש בפועל)	7.00%
סה"כ שווי	281,400,000 ₪
בניכוי רווח יזמי חלקי (פרויקט בביצוע בניה מתקדם) 7.5%	-19,632,558 ₪
בדחיה לקבלת הכנסות דמי שכירות בפועל משוכרים (כשנה)	-19,700,796 ₪
יתרת עלויות לסיום בניה (על פי דיווח מזמין חוות הדעת)	-71,400,000 ₪
סה"כ שווי	170,700,000 ₪

(**) הכנסות דמי שכירות מסוף תחבורה (נחתם חוזה שכירות עם משרד התחבורה לתקופה של 24 שנים).

(***) 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.

ניתוח רגישות ביחס לשטחי המסחר בפועל³⁷ המושכרים (לפני הפחתות למגבלות רמ"י ודחיה):

שיעור הוון	6.3%	6.5%	6.7%
שווי במעוגל	760,400,000 ₪	737,000,000 ₪	715,000,000 ₪

³⁶ תוספת שטח בניה "באגף החדש" על פי היתר בניה מספר 20210940 משנת 2022.
³⁷ הכנסות מדמי השכירות המשולמים בפועל, לא כולל הכנסות מתוספת לפידיון, מניהול, ומהקולנוע. כמו כן לא כולל הכנסות צפויות בגין שטחי המסחר ב"אגף החדש" אשר צפוי להפתח לציבור במהלך שנת 2024.



הערכות שמאיות קודמות

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).

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
31.12.2021	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות כספיים	₪ 757,600,000	38.2%
30.11.2022	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות כספיים	₪ 840,000,000	24.6%
31.3.2023	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות כספיים	₪ 928,400,000	12.8%

הערכה שמאית נוכחית:

מועד הקובע לחוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי לא כולל מע"מ
31.12.2023	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות כספיים	₪ 1,047,000,000

(* השינוי בשווי המרכז המסחרי במהלך השנים, נובע, בין השאר, מהנתונים הבאים:

- בניית שטחים נוספים ופתיחת מתחם סינמה סיטי לציבור בחודש יולי 2021.
- תוספת הכנסה בשנת 2023 ממסוף התחבורה – חניון אוטובוסים (לא הובא באומדן השווי של חוות הדעת לפני שנת 2023).
- בנוסף, בחודש פברואר 2022 ניתן היתר בנייה מספר 20210940, לתוספת "אגף מסחרי חדש" בהתאם לתב"ע מספר 603-0154625 (במועד חוות הדעת האגף בעבודות בניה מתקדמות, נחתמו חוזי שכירות והוא צפוי להיפתח לציבור במהלך שנת 2024).



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 **1,047,000,000 ₪** (מיליארד ארבעים ושבעה 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 /או התשלום למנהל מקרקעי ישראל /או אומדן הפיצויים הינו אומדן משוער של הח"מ ואינו מחייב את הח"מ /או את הוועדה המקומית לתכנון ובנייה /או את מנהל מקרקעי ישראל. סכומים סופיים ייקבעו לאחר קבלת שומות מהוועדה המקומית /או מנהל מקרקעי ישראל /או פסיקת שמאי מכריע /או פסיקת בתי משפט וכו'.

אומדן השווי של הנכס הינו במצבו הנוכחי למחזיקים קיימים, וחופשי מכל חוב ושיעבוד, נכון למועד הקובע לחוות הדעת 31.12.2023.

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 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 אלמוזניני
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 (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



28 בדצמבר 2023
מספרנו: 31958.7/23

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

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).

מטרת חוות הדעת:

אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדוחות הכספים של החברה המפורסמים לצבור. הנני מציין 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:



פירטי השכלה וניסיון מקצועי

- 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 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 חגיגי, 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 : 26 בנובמבר 2023

התחייבות לשיפוי : קיימת התחייבות לשיפוי אשר ניתנה בתאריך 5.3.2012 על ידי חברת, קניונים בישראל 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 : 28 בדצמבר 2023

המועד הקובע לחוות הדעת : 31 בדצמבר 2023

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.



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	<u>זכות חכירה מהוונת על שם:</u> "קניונים בישראל בע"מ"	<u>זכות חכירה מהוונת על שם:</u> "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").

כמו כן, בתאריך 20.7.2023 אושרה בוועדה המקומית בקשה להיתר בניה מספר 20230273, הכוללת בין השאר תוספת שטח עיקרי מסחר בסך של כ – 58.8 מ"ר בקומה א' של המבנה, נכון למועד חוות הדעת טרם ניתן היתר בניה בגין בקשה זו, על כן שטחים מוצעים אלו לא הובא בבקשה במניין השטחים הבנויים על פי היתר בניה.

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").

תיאור הנכס והסביבה

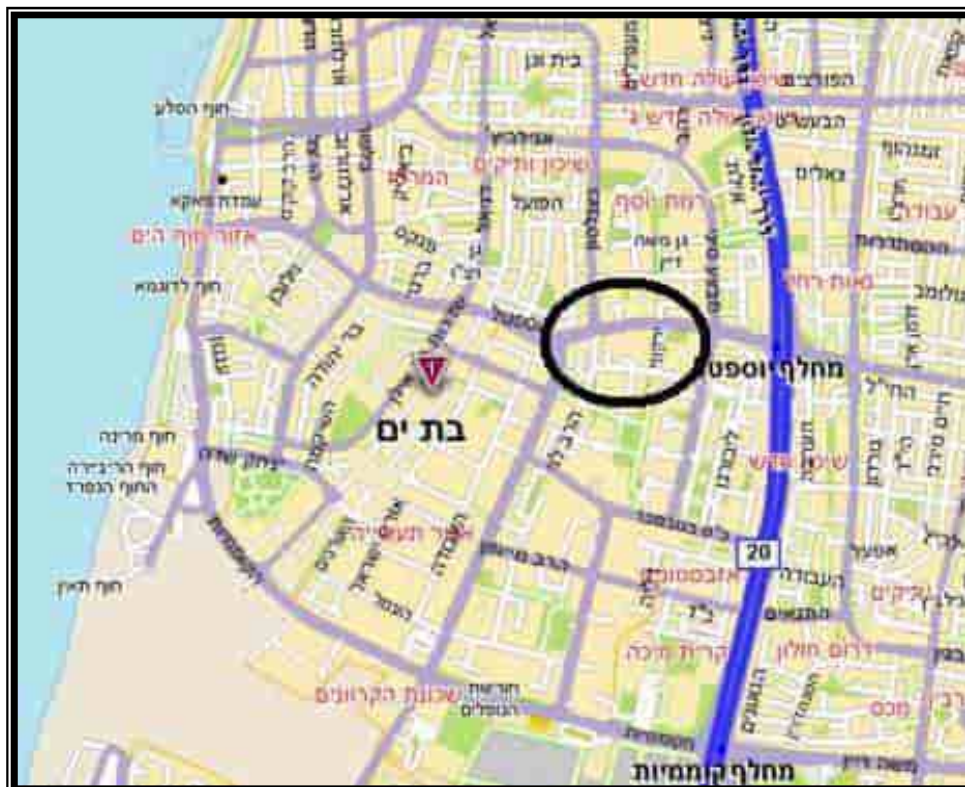
נשוא חוות הדעת מהווה שני מבנים מסחריים הבנויים בצמוד אחד לשני. מבנה מסחרי הידוע בשם "קניון בת ים" הבנוי בגובה 3 קומות מעל קומת מרתף, וכולל שישה מפלסים המשמשים לחניון כלי רכב, הממוקם ברחוב יוספטל 92, בת ים. ממערב ובצמוד לו מבנה מסחרי הידוע בשם "מבנה השקם" הבנוי בגובה 3 קומות מעל קומת מרתף, הממוקם ברחוב יוספטל פינת רחוב הרב לוי, מרכז העיר בת ים. "קניון בת ים" בנוי על קרקע הידועה כגוש 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.

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").

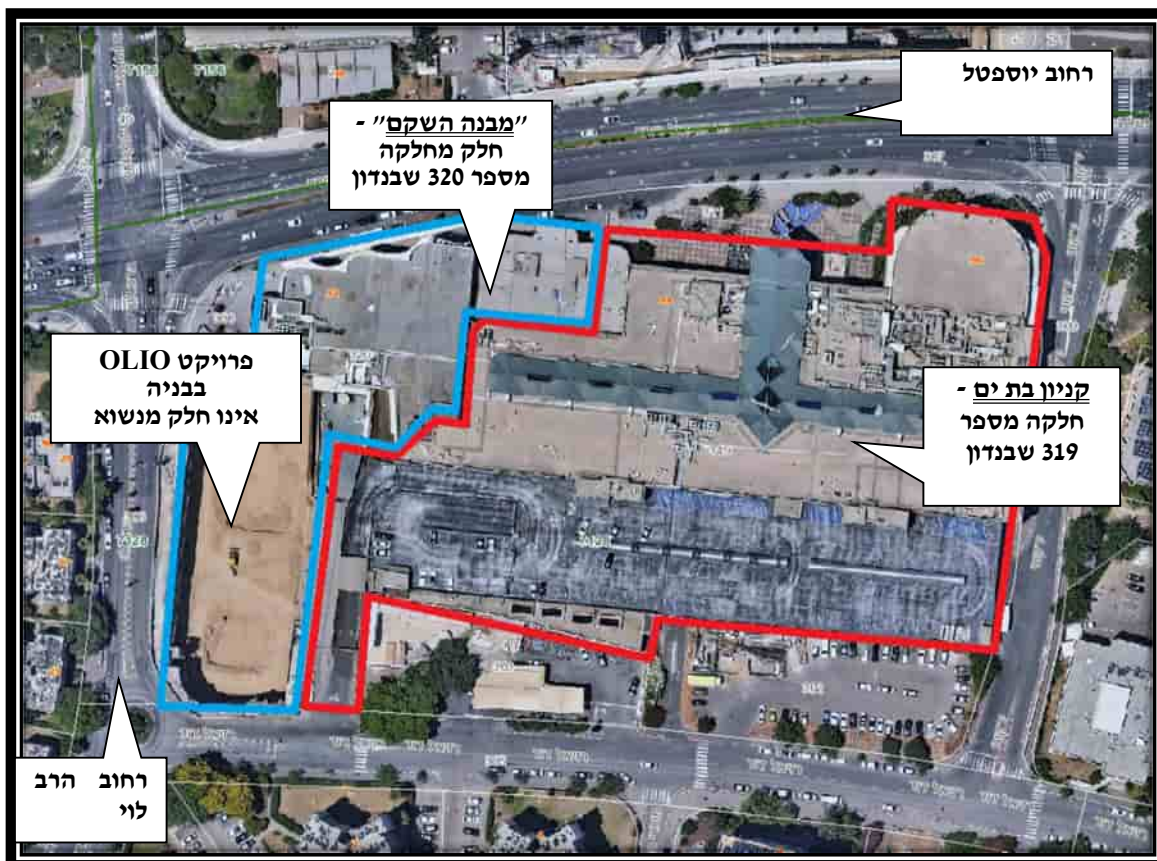
הנגישות לנכס טובה וזאת בשל קרבתו לצירי תנועה ראשיים כגון מחלף יוספטל, שדרות יוספטל ורחוב ניסנבאום.

תוואי הרכבת הקלה והמטרו ממוקמות 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



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".

בצמוד ומדרום מערב לפרויקט שבנדון החלו בעבודת חפירה, דיפון ויציקת מרתפי חניה בפרויקט OLIO (מגדל לשימושים מעורבים של מסחר/משרדים/מגורים), אשר אינו מהווה חלק מנשוא חוות הדעת



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.
עיצוב פנים החנויות שבתחום "קניון בת ים" מאופיין ברמת גמר ואחזקה טובה יותר מאשר בתחום "מבנה השקם".

יחד עם זאת, במועד הביקור בנכס (דצמבר 2023), הקניון בשלבי סיום של 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'.

– "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 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, שקם אלקטריק, מקדונלדס, סופר פארם/ניו פארם ועוד.



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, פרזודורים 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 לכלי 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.



קומה / מפלס	שטח ברוטו במ"ר ⁸	תאור הנכס
כניסה עליונה / מפלס חניון 4	כ- 5,515 מ"ר עיקרי	מסחר בחלוקה לחנויות (בין השאר: המשביר לצרכן ⁹ , גולף, רנואר, אופטיקנה, א.ל.מ), דוכנים וכו'.
	כ- 9,204 מ"ר שירות	שטח הכולל פרוזדורים ומעברים, מרחב מוגן קומתי, מדרגות ומעליות, מחסנים חדרי מכוונות וגלריות. כ- 166 מקומות חניה מקורים (לרכב פרטי).
מפלס חניון 5	כ- 33 מ"ר עיקרי	
	כ- 4,938 מ"ר שירות	כ- 147 מקומות חניה מקורים (לרכב פרטי).
קומה א' / (מפלס חניון 6)	כ- 3,633 מ"ר עיקרי	מסחר בחלוקה לחנויות (בין השאר: גלי, צומת ספרים, דלתא, איסתא, טרקלין), דוכנים, וכו'. 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 ואיננו מהווה חלק מנשוא השומה ¹¹ .
	כ- 3,201 מ"ר שירות	שטח הכולל פרוזדורים ומעברים, מרחב מוגן קומתי, מדרגות ומעליות, מחסנים חדרי מכוונות וגלריות. כ- 147 מקומות חניה לא מקורים (לרכב פרטי).
גג	כ- 96 מ"ר שירות	חדרי מדרגות, חדרי מכוונות, מערכת קירור/מיזוג אויר, צילרים, גנרטורים, חדר מפוחים, מתקנים ואנטנות סלולריות.
סה"כ	57,173 מ"ר ברוטו (הכוללים כ- 750 מקומות חניה רכב פרטי)	

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 עירוניות בתחום החינוך והתרבות (ראה פירוט בפרק "הזכויות בנכס").

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



"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").



תצלומי הנכס



חזית צפונית של המבנה שבנדון מרחוב יוספטל



מבט פנימי על קומות המסחר ב"קניון בת ים"



יחידה מסחרית "סופר דוש" – קומת מרתף



מבט פנימי על קומות המסחר ב"מבנה השקם"

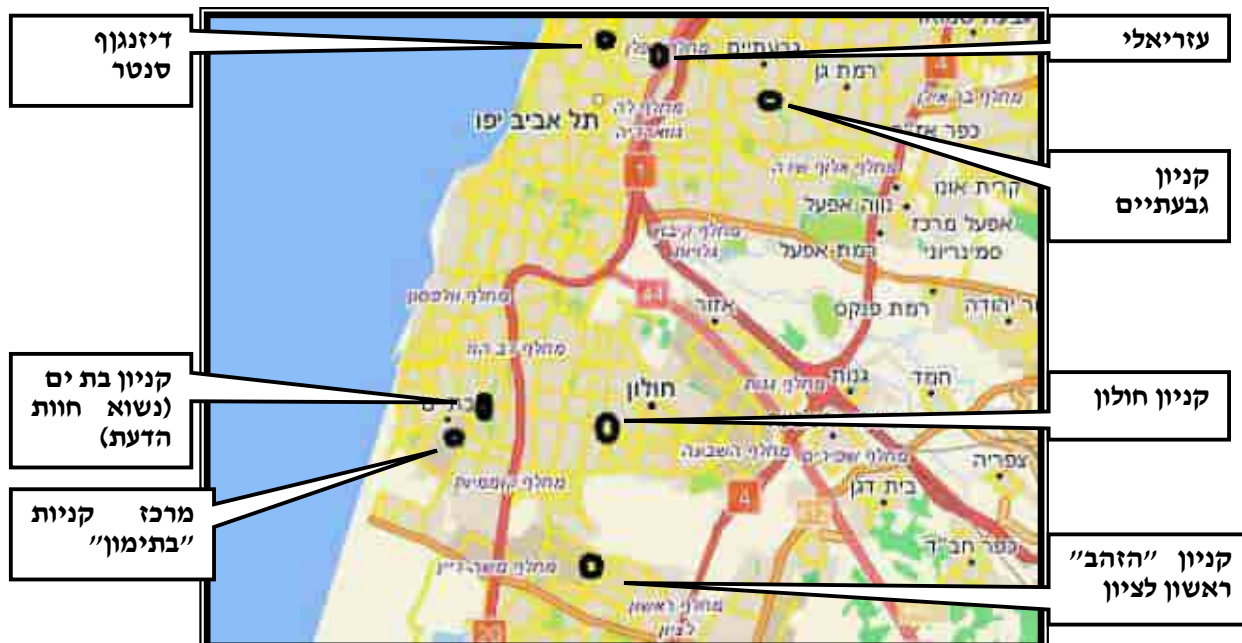


הסביבה העסקית

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

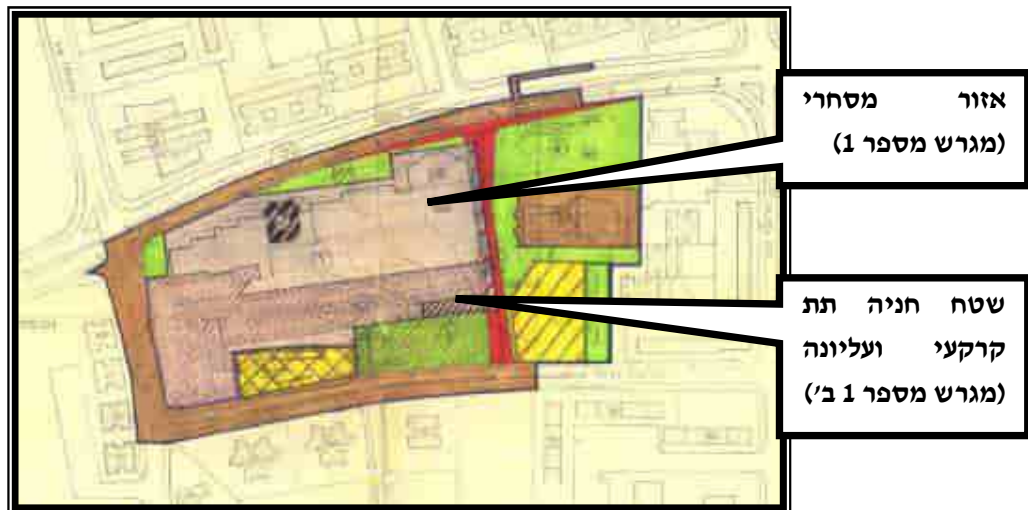
הרקע התכנוני¹³

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' ביעוד למשרדים, איננו מהווה חלק מנשוא חוות הדעת זו.

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:

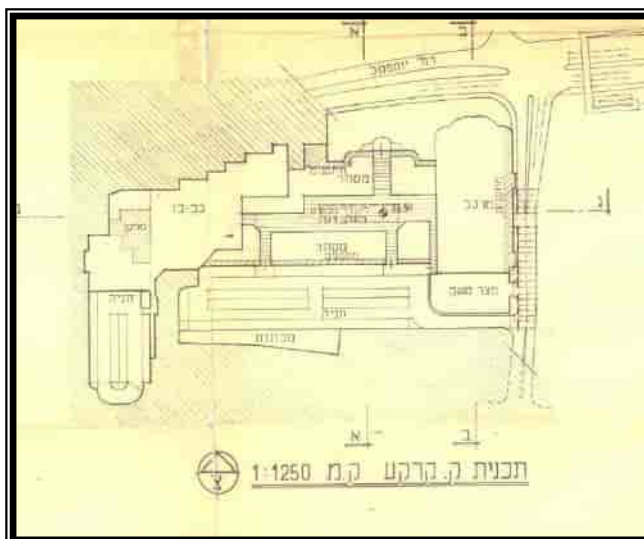
גובה מרבי : 11 קומות מעל הקומות המסחריות
שטח : משרדים בשטח שלא יעלה על 4,950 מ"ר.

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 מכונות, מיזוג וחשמל, חדרי אשפה, וחצרות משק.



איתור קומת קרקע של המבנה שבנדון על גבי נספח הבינוי תכנית בי/343



ג. בהתאם לתכנית מתאר מקומית בי/662/מק (502-026259) ניוו 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 (סמיננטק) 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.



זכויות בניה -

שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	תא שטח	שימוש	יעד	מעל הכניסה הקובעת	
					עיקרי	שרות
מתחת לכניסה הקובעת שרות	גודל מגרש כללי				שרות	עיקרי
		100	מבנים ומוסדות ציבור	יעוד עי"י תכנית מאושרת אחרת		1300
(3) 7578.31	(1) 17918.12	100	מסחר ותעסוקה	יעוד עי"י תכנית מאושרת אחרת	(2) 29001.95	16985
	(4) 5300	102	מבנים ומוסדות ציבור	יעוד עי"י תכנית מאושרת אחרת		3229

הערות לטבלה

הערה ברמת הטבלה:

1. בתא שטח 102 (הספרייה) הזכויות המאושרות ע"פ תכנית בי/6,600 343 מ"ר. בפועל נצלנו בהיתר הבניה כ- 2500 מ"ר. מתוך הותר מבוקש להפחית 1,300 מ"ר.
2. בתא שטח 100 (קניון בת-ים) הזכויות המאושרות ע"פ תכנית בי/25,750 343 מ"ר פחות הזכויות שהוקצו לתא שטח 320 (אינו כלול בתכנית הנוכחית) בתכנית בי/1/7831.88 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) בנוסף לטעוים אלו אושרו בהיתר הבניה הקיים 1,446 מ"ר עיקרי בחקלה כמותית.
- (2) מתוכם כ-18098 מ"ר לטובת חניה.
- (3) מתוכם כ-3540 מ"ר לטובת חניה.
- (4) מאושר 6,600 מ"ר עיקרי פחות 1,300 מ"ר לנידוד לתא שטח 100.



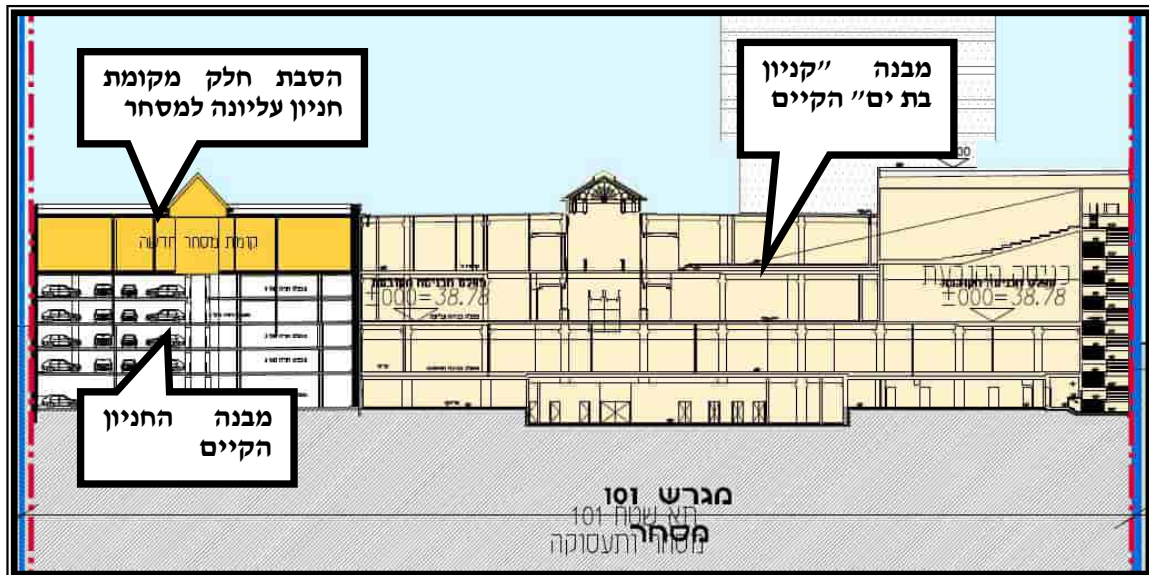
ד. בהתאם לתכנית מתאר מקומית בי/540 - "קניון בת ים" (502-0245712), אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8283 מיום 11.6.2019 תכנית זו חלה על "קניון בת ים"¹⁷.
בהתאם לתשריט התכנית "קניון בת ים" המהווה חלק מנשוא חוות הדעת, מסווג ביעוד "מסחר" כתא שטח מספר 101.
חלקו הדרומי של המבנה/תא שטח כולל סימון של "חניה".

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'.



חותך המבנה שבנדון על גבי נספח הבינוי תכנית מספר בי/540

¹⁷ "מבנה השקם" איננו מהווה חלק מתכנית זו.



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 ראוות 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					
				שטחי סה"כ בניה	עיקרי	עיקרי	שרות				
				63445.12	21886 (1)	9739	19695 (1)	12125.12	17010	מסחר	מסחר
								1300	101	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר
3	2 (3)	16	100	64745.12	21886 (1)	9739	19695 (1)	13425.12	17010	סך הכל	מסחר

הערה ברמת הטבלה:

- יותר ניוד שטחים וייקרים ושטחי שירות בין המפלסים השונים. לא תותר הנמרה של שטחים וייקרים לשטחי שירות, ולא תותר הנמרה של שטחי שירות לשטחים וייקרים.
- סה"כ שטח וייקרי למסחר בתכנית זו: 21,864.12 מ"ר, הכוללים 17,918.12 מ"ר מאושרים לפי תכנית כ/483 + תוספת של 3,946 מ"ר שטח וייקרי (הכוללים 1,446 מ"ר מאושרים בהקלה בהיתר הבניה + 2,500 מ"ר תוספת שטח וייקרי מבוקשת בתכנית זו).
- סה"כ שטח שירות למסחר בתכנית זו: 41,581 מ"ר, הכוללים 36,581 מ"ר לפי היתר + 5,000 מ"ר תוספת שטח שירות מבוקשת בתכנית זו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטחי השרות עבור כלל השימושים כולל שטחי התניונים.
- (2) כמסומן בתשריט.
- (3) 2 קי + מתקנים טכניים על הגג.



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 אי- תקן ארצי 2016 (270 מ' מציר הקו האדום)

* טבלאות היצע חנייה

מפלס	סה"כ מתוכנן נגישות	חניה לרכב פרטי	אופניים	אופנועים	רכב תפעולי
0			50		
1	64	9			2
2	110				3
3	120				
4	166	2	16	65	3
5	147	4			
6	21	2*2 לרכב גבוה			3
סה"כ	628	19	66	65	11

* החיצע הסופי יקבע בזימור הבנייה

תוספת ביקוש בתב"ע זו

שימוש	מ"ר	רכב פרטי		אופניים		אופנועים	
		מס' תקן	מס' תקן	מס' תקן	מס' תקן		
מסחר	3,191 *	150	21	1300	11	1200	16

* 21,864 (סה"כ מסחר בתב"ע זו) - 19,277 (שטח מאושר בהיתר) + 604 (שטח פרודוריים שנברו משטח עיקרי לשטח שרות)

4. סה"כ ביקוש

שימוש	מ"ר	רכב פרטי	אופניים	אופנועים
מסחר	21,864	390	11	16
מבנה ציבור	1,300	26	13	13
סה"כ	23,164	416	24	29



תכניות למבנה מגורים ומשרדים בצמוד לנכס שבנדון (מתייחס לפרויקט "OLIO הצמוד, אשר אינו

מהווה חלק מחוות הדעת – לידיעה בלבד)

א. בהתאם לתכנית מתאר מספר בי/1/483 "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.

הערת הח"מ - תכנית מתאר מספר בי/1/483 "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/2/483/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/1/483 על ידי שינוי הבינוי המוצע, תוספת יחד תוספת קומות מרתף וכן תוספת שטחים לטובת מסחר ותעסוקה למרתפי חנייה.

הערות הח"מ – תכנית מספר בי/2/483/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.

תוכנית בתוקף לקו המטרו – קו מטרו M3.

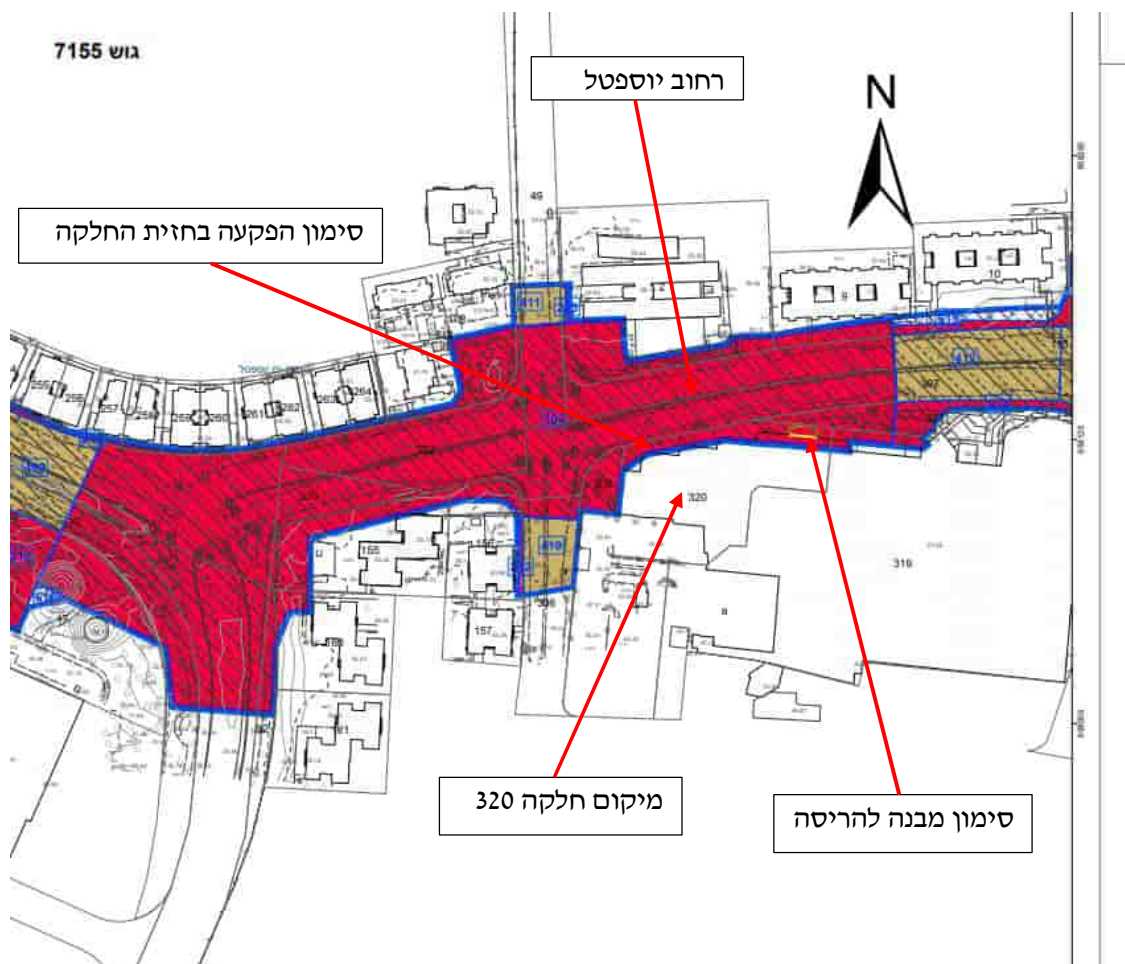
בהתאם לתוכנית מספר **תתל/103 – קו מטרו M3**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מספר 10659 מיום 11 ביולי 2022 עולים בין היתר הפרטים הבאים:

תוכנית זו היא תוכנית לקו המטרו M3 במטרופולין תל אביב שנועדה לקבוע רצועת מתע"ן תת קרקעית וכן למקם תחנות, שטחי התארגנות ומתקנים הנדסיים נוספים המיועדים להפעלת המטרו.

תחילתו של קו M3 בבת ים וסיומו בהרצליה.

בהתאם לתשריט התוכנית עולה בין היתר כי בחזית החלקה נשוא חוות הדעת מסומנת הפקעה וכן מסומנת רצועת מתע"ן תת קרקעית.

מטרת התוכנית בין היתר הנה התוויה של קו מטרו M3, המבנים והמתקנים המהווים חלק ממנו והמתקנים הנחוצים להקמתו, הפעלתו ותחזוקתו.





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 מכוונות 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 מכוונות.
- 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.



- 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 בטחוניים 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.



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	11,967
כניסה תחתונה	680.6		-215.3	5,556.6	6,021.8	8,373	14,589
חניון 3	-		-	62.2	62.2	3,935	3,997
כניסה עליונה	27.7		-259.0	5,746.5	5,515.2	8,735	14,719
חניון 5	-		-	32.8	32.8	4,938	4,971
קומה א'	582.6		-362.8	3,413.8	3,633.7	2,838	6,835
גג					-	183	96
סה"כ	1,689	-294	-837	18,804	19,362	36,580	57,173

"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.



תקן חניה - היתר הבניה מספר 20161311:

חניה לרכב הפעולי		חניה לרכב פרטי		מפלס
משאית	משאית 7	חחוכם נגישים	סה"ר	
	2*	8	64	1
	6	אין	100	2
		אין	120	3
	2	2	166	4
		4	147	5
	3	6 לרכב גבוה	147	6
2	11	20	750	סה"ר

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

²¹ 25,700 מ"ר על פי תב"ע.



טז. בהתאם לבקשה להיתר בניה מספר 20230273, עולה כי הותר:

מהות הבקשה: תכנית שינוי להיתר בניה 20161311 מיום 23.3.2022, תוספת מרפסות חדשות על עמודים, הרחבת רצפות קיימות בחלל הקניון, תוספת גשר במעבר הקניון, מרפסת פנימית ודרגנוע בכיכר המרכזית הפנימית, קורות לתעלות מיזוג בחלל הפוד קורות, קורות לתקרה תלויה בחלל הקניון. **שטחים מבוקשים:** 58.84 מ"ר עיקרי עבור דוכנים ושטחי שירות 464.82 מ"ר עבור הרחבת רצפות ושטח מקורה על ידי מרפסת. סה"כ שטח מבוקש הינו 523.66 מ"ר.

בהתאם לפרוטוקול **רשות רישוי מספר 20230007 מיום 20.7.2023**, עולה כי הותר:
החלטה: לאשר את הבקשה בתנאים (אישור רמ"י, וחישוב סטטיסטיים + אישור מהנדס)²²

הוצג בפני הח"מ **תשריט לבקשה להיתר בניה מספר 20230273**, אשר כולל את חותמת רמ"י מיום 11.12.2023.

בהתאם לתשריט הבקשה להיתר עולה כי תוספת שטח עיקרי מסחר בסך של כ- 58.8 מ"ר ממוקמת בקומה א' של המבנה.

סה"כ השטחים המוצעים על פי הבקשה הינם:

סה"כ שטח עיקרי – 19,423 מ"ר

סה"כ שטח שירות – 38,276 מ"ר

סה"כ שטח ברטון – 57,698 מ"ר

הערת הח"מ - נכון למועד חוות הדעת טרם ניתן היתר בניה בגין בבקשה זו.

²² תנאי להיתר יהיה תשלום אגרות והיטלים.



”מבנה השקם” – חלקה מספר 320

א. בהתאם להיתר בניה מספר 20040146, הניתן מיום 9.6.2005, ניתן אישור להרחבת דלת כניסה בחנות סופר פארם בצד הצפוני ללא תוספת שטח.

ב. בהתאם להיתר בניה מספר 20060158, הניתן מיום 26.12.2006, ניתן אישור לתוספת קומה לשימוש כמכון כושר למבנה קיים (שקם) + שינויים בקומות.

ג. 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 ברוטו ב - %	סה"כ ברוטו 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)²³.

ד. 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.

ה. 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.

²³ שינויים בגין תוספת מגדל משרדים ומגורים, כגון לובי כניסה, פירי מעליות, מרחבים מוגנים וכו'.
אתר: yaron-spector.co.il | מייל: mazkirut@yaron-spector.co.il | טלפון: 03-6878111 | כתובת: יגאל אלון 53 תל אביב
עמוד 27



1. 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 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 נושר קיים	מסחר מוצע	מסחר קיים	
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



ז. 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.

ח. 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 ברטוב - %	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	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



ט. 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)

הערות הח"מ –

פירוט היתרי הבניה בחלקה זו, אנה כוללת את הרישוי למבנה החדש אשר עתיד להבנות בתחום מקרקעי – "מבנה השקם" (מבנה חדש למגורים ומשרדים, המיועד להבנות בצמוד ומדרום מזרח למבנה המסחרי נשוא חוות הדעת).



רישיון עסק

לכנס שבנדון ניתן רישיון עסק זמני – קניון – חניון ועריכת מופעים (קניון בת ים)²⁴, התקף עד לתאריך 31.12.2023.

כמו כן, בתאריך 13.11.2023 הם קיבלו, בהתאם לחוק הארכת תקופות (הוראת שעה – חרבות ברזל), הארכה של רישיון העסק הזמני עד ליום 30.3.2024 בהתאם לדיווח מנהל הקניון, הושלם דרישות כיבוי אש והם בהליך קבלת חידוש אישור רישיון העסק.

²⁴ הרישיון חתום על ידי רפי דגן מנהל המחלקה לרישוי עסקים.



הזכויות בנכס

"קניון בת ים"

א. בהתאם לפלט²⁵ מידע מפנקס הזכויות מתאריך 20.12.2023, 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.

חכירות²⁶ : 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".

הערות²⁷:

– בתאריך 4.9.2023 נרשמה הערה על הפקעה לפי סעיף 5 ו-7, לטובת מדינת ישראל ומשרד התחבורה (י.פ. 11593 מיום 28.8.2023)²⁸.

²⁵ פלט מידע זה אינו נסח רישום מאושר או העתק רישום, כמשמעותם בחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969, התקנות והנהלים שעל פיו.

²⁶ 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).

²⁷ בתאריך 28.8.2023 נרשמה הערה לפי סעיף 254 לחוק התכנון והבניה, לטובת בית משפט לעניינים מקומיים בת ים, (תיק מספר ת.פ. 1126/23 לגבי הזז מיכל ואוקניין אושר אריאל

בהתאם לדיווח מזמין חוות הדעת, עולה כי מדובר בטעות רישום וכי הערה זו נרשמה בטעות בחלקה 319 שבנדון. למעשה מדובר בהערה המתייחסת לחריגת בניה בנכס אחר הממוקם ברחוב הרב לוי בתחום בחלקה 181 בגוש 7128 (אשר אינו מהווה חלק מנשוא חוות הדעת).

²⁸ בעלי הזכויות הגישו בקשה לרשם המקרקעין למחיקת הערה זו מחלקה 319 שבנדון. הודעה לרכישת קרקע לצרכי ציבור – פרויקט המטרו – תת"ל 103 – 3M, לגבי מספר קרקעות, בין השאר, לגבי חלקה 319 שבנדון: השטח לרכישה הנו 243 מ"ר מתוך חלקה בשטח של 17,010 מ"ר (ללא צורך בשטח לרכישת חזקה ושימוש לתקופת ביצוע העבודות (כפי שיש בחלקה 320 הצמודה)).



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

שבגינה 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.

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.



"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 לפלט²⁹ מידע מפנקס הזכויות אשר הופק בתאריך 20.12.2023 עולה, בין השאר, כדלקמן:

גוש : 7128.

חלקה מספר : 320 (מספר חלקה ישן - 318).

שטח חלקה רשום : 7,380 מ"ר.

בעלויות : קרן קיימת לישראל.

חכירות³⁰ :

קניונים בישראל בע"מ, החלק בזכות – בשלמות, תאריך סיום – 4.2.2069

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".

הערות:

– 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 ברוטו³¹.

– בתאריך 18.4.2023 נרשמה הערת על יעוד מקרקעין סעיף 27 לטובת הוועדה המקומית לתכנון, בגין בקשה מיום 16.3.2023 בדבר יעוד ושימוש מקרקעין³²

– בתאריך 4.9.2023 נרשמה הערה על הפקעה לפי סעיף 5 ו-7, לטובת מדינת ישראל ומשרד התחבורה (י.פ. 11593 מיום 28.8.2023)³³.

²⁹ פלט מידע זה אינו נסח רישום מאושר או העתק רישום, כמשמעותם בחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969, התקנות והנהלים שעל פיו.

³⁰ רשומה הערה בנסח כי קיימות הגבלות בהעברה ואין הגבלה בהורשה (לתשומת לב - על פי חוזה החכירה, נחתם הסכם חכירה מהוון).

³¹ בהתאם לדיווח מזמין חוות הדעת עולה כי מדובר בהערת אזהרה שנרשמה לטובת חברת החשמל שתבטיח את הקמת חדר הטרפו במקום זה שהיה ממוקם בחניון שנחפר.

³² הערה זו בדבר יעוד מקרקעין סעיף 27 אינה חלה על נשוא חוות הדעת אלא על פרויקט "OLIO" בהקמה הצמוד לנשוא חוות הדעת.

³³ הודעה לרכישת קרקע לצרכי ציבור – פרויקט המטרו – תת"ל 103 – 3M, לגבי מספר קרקעות, בין השאר, לגבי חלקה 320 שבנדון: השטח לרכישה הנו 694 מ"ר מתוך חלקה בשטח של 7,380 מ"ר וכי השטח לרכישת חזקה ושימוש לתקופת ביצוע העבודות שלא תעלה על 10 שנים ממועד מסירת החזקה בקרקע הנו 3 מ"ר.



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).



“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 : 7,128, 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 השכירות³⁴.
מטרת החכירה : תעסוקה מסחר ומגורים.
היעוד : על פי תביע
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 תחתית.
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.

³⁴ 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).



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 הניהול³⁵. 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 לדווח 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 הקניון³⁶. וכן מוענקת אופציה³⁷ בלתי חוזרת לרכישת יתרת הממכר³⁸.

³⁵ 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.

³⁶ "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".

³⁷ על פי דיוח מזמין חוות הדעת עולה כי "קניונים" מימשה את האופציה החודש אפריל 2019 ושילמה את מלוא התמורה בגינה.

³⁸ "יתרת הממכר" מהווה את הממכר הכולל למעט ממכר הקניון, דהינו ממכר הזכויות, זכויות הבניה הבלתי מנוצלות ויתרת השטחים למסחר.



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"ר³⁹

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 השבחה⁴⁰ –

על גבי דרישות התשלום רשום כי הסכומים שולמו על ידי העברה בנקאית.

³⁹ 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 ותחתי.

⁴⁰ לא הוצגו בפני הח"מ שומות הוועדה (שומות היטלי השבחה).



דמי שכירות

כללי - נתוני דמי השכירות ופרטי הסכמי השכירות נמסרו בכתב על ידי חברת "קניונים בישראל בע"מ" וחוות הדעת מושתתת על הדיווח.

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 - 4,116,104 ₪/לחודש לא כולל מע"מ.
דמי שכירות אנטנות סלולריות⁴¹ - 21,698 ₪/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 783,579 ₪, לא כולל מע"מ.

ב. חברת ניהול וחשמל:

עפ"י דווח החברה, עולה כי ממוצע רווחי הניהול והחשמל הינו סך של כ- 3,440,925 ₪/שנה⁴².

ג. שטחים פנויים:

ברחבי הקניון מספר יחידות בשטח כולל של כ- 1,407 מ"ר ברוטו פנוי להשכרה.

⁴¹ דמי השכירות כוללים תקבולים ביחס לאנטנות בסך של 15,618 ₪/חודש (אשר אותר בגינם היתר בניה). לגבי התקבולים מאנטנות שלא אותר בגינם היתר בניה בסך של 6,080 ₪/חודש, הובא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור של 10% (בגין הסדרה וטיפול בהיתר) ולכן הובא בחשבון דמי שכירות בהיקף של 6,028 ₪/חודש משוכרים אלו. סך דמי השכירות לגבי אנטנות סלולריות: 15,618 ₪ + 6,080 ₪ = 21,698 ₪/חודש.

⁴² הרווח מניהול הינו על בסיס ממוצע של השנים 2019, 2021 ו-2022. 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.

שנה	סה"כ רווח שנתי
רווח מניהול 2019	2,955,666 ₪
רווח מניהול 2021	3,078,479 ₪
רווח מניהול 2022	4,288,639 ₪
רווח מניהול ממוצע	3,440,925 ₪



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 והמטרו מתוכננות 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.



- 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)⁴³. באומדן השווי הובא בחשבון תרומת השווי הזכויות (3,946 מ"ר עיקרי מסחר) בניכוי עלויות התאמה (מתניון 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 נכון למועד הקובע (דצמבר 2023), הקניון בשלבי סיום של 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'.
- 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 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 7.0% לדמי השכירות הבסיסיים (לשטחים המושכרים), שיעור היוון של 8.25% להכנסות הנוספות מפדיון.
- הנתון כי בתאריך 7.10.2023 החלה מלחמת חרבות ברזל בין מדינת ישראל לארגון חמאס השולט ברצועת עזה וארגוני טרור נוספים. מלחמה זו התרחבה לחזית הצפונית ללחימה בגבולות ישראל ולבנון וישראל וסוריה. המלחמה יצרה אי וודאות בשוק וכן לא ידוע כמה זמן תימשך, ומה יהיו התוצאות הצבאיות וכפועל יוצא מכך התוצאות הכלכליות. לאור האמור לא ניתן בשלב זה לחזות את מלוא ההשפעות של המלחמה על ערכי המקרקעין.

⁴³ 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.



- הזכויות בנכס מהוות זכויות חכירה מהוונת. הובאה בחשבון בתחשיב השומה הפחתה בגין הסכום אשר ישולם למנהל מקרקעי ישראל עבור חידוש חוזה החכירה, לאחר תום מועד החכירה.
- אומדן השווי של הנכס הינו במצבו הנוכחי למחזיקים קיימים (שוכרים בשכירות חופשית), וחופשי מכל חוב ושיעבוד, נכון למועד הקובע לחוות הדעת 31.12.2023.
- 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 השוואה) - 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 השוואה וכדומה).

בגישה זו נעשה ניתוח של נתוני השוואה 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 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.



להלן סקר שיעורי תשואה:

מקור מידע	שיעור תשואה כללי	תיאור	המקום
מחקר חברת CBRE 11/2019	שיעור התשואה הממוצע לנדל"ן למשרדים הינו כ- 6.75%, שיעור התשואה הממוצע לנדל"ן מניב למרכזים מסחריים וקניונים הינו כ- 6.75% ושיעור התשואה הממוצע ברבעון זה לנדל"ן לתעשייה ולוגיסטיקה הינו כ- 7.25%.		כללי
ביז פורטל 9/2019	משקף תשואה של 6.2%	אמות רוכשת 50% מקניון קרית אונו	קרית אונו
מידע שוק 12/2019	משקף תשואה של 6.8%	מרכז מסחרי ומשרדים "רימונים"	בני ברק
גלובס 10/2019	משקף תשואה של 7%	קניון לב גני תקווה (בהקמה) נמכר ב- 175 מיליון ₪	גני תקווה
כלכליסט 12/2019	משקף תשואה של 5.6%	מליסרון רוכשת 26.6% מקניון רמת אביב תמורת 425 מיליון ₪.	תל אביב
כלכליסט 12/2020	משקף תשואה של 5.5% - 6%	ישפרו סנטר מודיעין נמכר תמורת 425 מיליון ₪	מודיעין
דווח מאיה 3/2021	5.9%	בנין מסחר ומשרדים, בית אבגד בורסה רמת גן	רמת גן
גלובס 10/2021	הנכס מייצר הכנסות ביחס לשווי ההוגן בסך של 6.3% תשואה		TOHA תל אביב
10/2021 גלובס	משקף שיעור תשואה של 6.5%	ריט 1 רוכשת מאלקטרה נדל"ן 50% ממתחם SOHO בנתניה	מתחם סוהו בנתניה
משרד המשפטים 22/12/2021	עפ"י סקר שיעורי תשואה בנכסים מניבים של השמאי הממשלתי למחצית הראשונה של שנת 2021, שיעורי התשואה הינם כלהלן: נכסי משרדים – 6.8%; בנכסים מסחריים – 6.9%; בנכסי תעשייה ולוגיסטיקה – 6.9%.		
משרד המשפטים 04/08/2022	עפ"י סקר שיעורי תשואה בנכסים מניבים של השמאי הממשלתי למחצית השנייה של שנת 2021, שיעורי התשואה הינם כלהלן: נכסי משרדים – 6.7%; בנכסים מסחריים – 6.7%; בנכסי תעשייה ולוגיסטיקה – 6.7%.		
גלובס + 7/2022 דו"ח רבעוני של חברת סלע קפיטל נדל"ן	שיעור תשואה של 5.8%	סלע קפיטל רכשה את הקומות העליונות במגדל (קומות 30-35)	תל אביב מגדלי הארבעה
	שיעור תשואה של 5.95%	סלע קפיטל נדל"ן רכשה מרכז מסחרי בחולון שיעור תפוסה 100%	חולון
ICE דיווח בעיתונות 07/2022	עזריאלי רכשה את קניון מול הים באילת תמורת 1.31 מיליארד ₪. משקף שיעור תשואה NOI 6.56% מייצג על ביסס ספטמבר 2021 והערכות החברה בקשר לתוספת פדיון הינו 86 מיליון ₪)		
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
ביז פורטל 01.01.2023 ומידע שוק	קניון גיי סיטי נמכר לקרסו נדל"ן תמורת 154 מיליון ₪, משקף שיעור תשואה של כ- 7.2%		
פרסום 03/2023	שיעור התשואה הכללי למחצית ראשונה של 2022 למשרדים ומסחר – 6.7%		
כלכליסט 05/2023	חנן מור מכרה את המרכז המסחרי בסך של 58 מיליון ₪ המהווה חלק מפרויקט משולב של דירות להשכרה ומסחר בשכונת נרקיסים, לפי שיעור תשואה 6.8% לדמי השכירות הצפויים להתקבל בפרויקט		
פרסום ICE 10/2023	מתחם עקרון 2000 מרכז מסחרי ומערכת סולארית נמכר בתמורה לשיעור תשואה המשקף 6.73%		
מידע שוק 10/2023	נרכש מרכז מסחרי שכונתי בשכונת רוממה בירושלים לפי שיעור תשואה 6.7%		



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 2023
	₪ 4,116,104	הכנסה חודשית מדמי השכירות במעוגל
₪ 783,579	₪ 49,393,248	הכנסה שנתית מדמי השכירות במעוגל
8.25%	7.00%	שיעור היוון
₪ 9,497,927	₪ 705,617,829	סיכום ביניים במעוגל
₪ 715,115,756		סה"כ שווי בשלמות על פי היוון הכנסות
₪ 715,100,000		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			
	7.50%	7.25%	7.00%	6.75%
	₪ 658,576,640	₪ 681,286,179	₪ 705,617,829	₪ 731,751,822
ירידה בתפוסה בשיעור 5%	₪ 625,647,808	₪ 647,221,870	₪ 670,336,937	₪ 695,164,231
ירידה בתפוסה בשיעור 10%	₪ 592,718,976	₪ 613,157,561	₪ 635,056,046	₪ 658,576,640
ירידה בתפוסה בשיעור 15%	₪ 559,790,144	₪ 579,093,252	₪ 599,775,154	₪ 621,989,049
ירידה בתפוסה בשיעור 20%	₪ 526,861,312	₪ 545,028,943	₪ 564,494,263	₪ 585,401,458



ב. אומדן שווי שטח המושכר לאנטנות סלולאריות -

דמי שכירות חודשיים	₪ 21,698
דמי שכירות שנתיים	₪ 260,376
<u>מקדם תשלומים</u>	
תקופה (בשנים)	6
שער היוון	9.10%
סה"כ	₪ 1,164,551
סה"כ שווי במעוגל	₪ 1,200,000

ג. אומדן שווי המיוחס לרווח מניהול וחשמל⁴⁴ -

רווח שנתי מייצג	₪ 3,440,925
שער היוון	8.50%
סה"כ	₪ 40,481,471
סה"כ שווי במעוגל	₪ 40,500,000

44 הרווח מניהול הינו על בסיס ממוצע של השנים 2019, 2021 ו-2022. 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.



סיכום

₪ 756,800,000 -	אומדן שווי הנכס (א' + ב' + ג')
₪ 29,260,000 -	בתוספת שווי שטחים פנויים ⁴⁵
₪ 7,000,000 -	בתוספת שווי זכויות בניה מסחר על פי תב"ע בי/540 - "קניון בת ים" ⁴⁶
₪ 13,900,000 (-)	בניכוי הפחתה תשלום לרמ"י עבור חידוש הסכם חכירה ⁴⁷
₪ 779,160,000 -	סה"כ לא כולל מע"מ (במעוגל)

⁴⁵ סה"כ שטחים פנויים: כ - 1,407 מ"ר ברוטו. הובאו בחשבון דמי שכירות ראויים בסך של כ - 130 ₪/למ"ר (מגלם בין השאר גם הפחתה לגודל וזמן לשיווק וביצוע התאמות), בגין 1,407 מ"ר, בשיעור היוון בסך 7.5% לשטחים פנויים = כ - 29,260,000 ₪.

⁴⁶ 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.

⁴⁷ בהתאם להחלטת מינהל מקרקעי בדבר חידוש חוזה חכירה בגין קרקע עירונית למטרות תעשייה, מסחר, ומשרדים, להלן התחייב תשלום דמי חכירה צפוי בגין חידוש חוזה החכירה לנכס שבנדון. בגין חידוש חוזה חכירה מבנה "קניון בת ים" (2036) = סך של כ - 13,100,000 ₪. בגין חידוש חוזה חכירה מבנה "מבנה השקם" (2069) = סך של כ - 800,000 ₪. סה"כ אומדן צפוי לחידוש חוזה חכירה בשני המבנים = 13,900,000 ₪.

הערת הח"מ - צפי לתשלום חידוש חוזה חכירה מהווה אומדן של הח"מ לדרישה הצפויה של רמ"י לצורך התחייב בלבד ואינו מחייב את רמ"י ו/את הח"מ. רק לאחר קבלת דרישת רמ"י ניתן יהיה לקבוע את סך דמי ההוון באופן סופי.



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
31.12.2021	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות כספיים	₪ 720,030,000
31.12.2022	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות כספיים	₪ 761,700,000
30.6.2023	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות כספיים	₪ 785,500,000

הערכה שמאית נוכחית:

מועד חוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי
31.12.2023	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות כספיים	₪ 779,160,000



שומה

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 **779,160,000 ₪ (שבע מאות שבעים ותשע מיליון מאה ושישים אלף שקלים חדשים) לא כולל מע"מ.**

היטל השבחה : לא צפויה דרישה להיטל השבחה⁴⁸

תשלום למנהל מקרקעי ישראל : הופחת בגוף השומה

אפשרות לחבות פיצויים בגין פגיעה במקרקעי צד שלישי : לא ידוע לח"מ ביחס לחבות קיימת.

היטל השבחה 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'.

אומדן השווי של הנכס הינו במצבו הנוכחי למחזיקים קיימים (שוכרים בשכירות חופשית), וחופשי מכל חוב ושיעבוד, נכון למועד הקובע לחוות הדעת 31.12.2023.

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 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 צוין כי הוצג המסמך המקורי.

⁴⁸ בגין תכנית מתאר מקומית ב/540 - "קניון בת ים" מספר 502-0245712 (משנת 2019) הובא בתחשיב אומדן השווי סה"כ שווי זכויות בניה נוספות למסחר בניכוי דרישה צפויה להיטל השבחה מהוועדה המקומית ותשלום דמי היתר לרמ"י עקב אישור התכנית.



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 מזריש

שמאית מקרקעין

ישראל פרץ

שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים

ברק נגבי

כלכלן ושמאי מקרקעין

טל אסרף

הנדסאי בניין

מיכל שלג

כלכלנית

סער טרץ

הנדסאי בניין

אדריאן מויסקו

הנדסאי בניין

לירון כמיסה

כלכלנית

טוהר אלבו

כלכלנית

שומת מקרקעין מקיפה

**הנדון: אומדן שווי מרכז מסחרי הידוע בשם "BIG קריות"
רחוב שדרות ההסתדרות מספר 248, בסמוך לצומת קרית אתא,**

חיפה





תוכן עניינים

5..... פרטי הנכס :

6..... תאור הנכס והסביבה

14..... הרקע התכנוני.....

17..... רישוי

21..... הזכויות בנכס

31..... גורמים ושיקולים באומדן השווי

35..... סקר שיעורי תשואה :

36..... תחשיבים :

39..... ש ו מ ה



1 בינואר 2024

מספרנו : 32578.4/24

לכבוד

ביג מרכזי קניות בע"מ

א.ג.נ.,

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 מציין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 222(א) לחוק החברות התשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.

פירוטי השכלה של עורך חוות הדעת:

- תואר ראשון בכלכלה ומינהל עסקים - בהצטיינות - 1988.
 - תואר שני במינהל עסקים, התמחות בשיווק - 1996.
 - שמואות מקרקעין וניהול נכסים - בהצטיינות - 1990.
- שמואי מקרקעין מוסמך על פי חוק שמואי המקרקעין, מספר רישום 296 בפנקס שמואי 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 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 : 18 בדצמבר 2023

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



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.

הנסיבות בגינן בוצעה ההתקשרות : לצורך דוחות כספיים ישום חשבוונאות 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 2023

תאריך הביקור בנכס¹ : 18 בדצמבר 2023

הערות לשכר הטרחה:

לא קיימות התניות לגבי שכר טרחה של השמאי, או אחרות, אשר יש בהן כדי להשפיע על תוצאות השומה.

¹ הביקור בנכס בוצע ע"י גיא פורטל, שמאי מקרקעין.



פרטי הנכס:

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 מבונים, בית הספר אורט, ומגרש הכדורגל.
ממזרח - מבני תעשייה ותיקים ושטחים לא מבונים, 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.

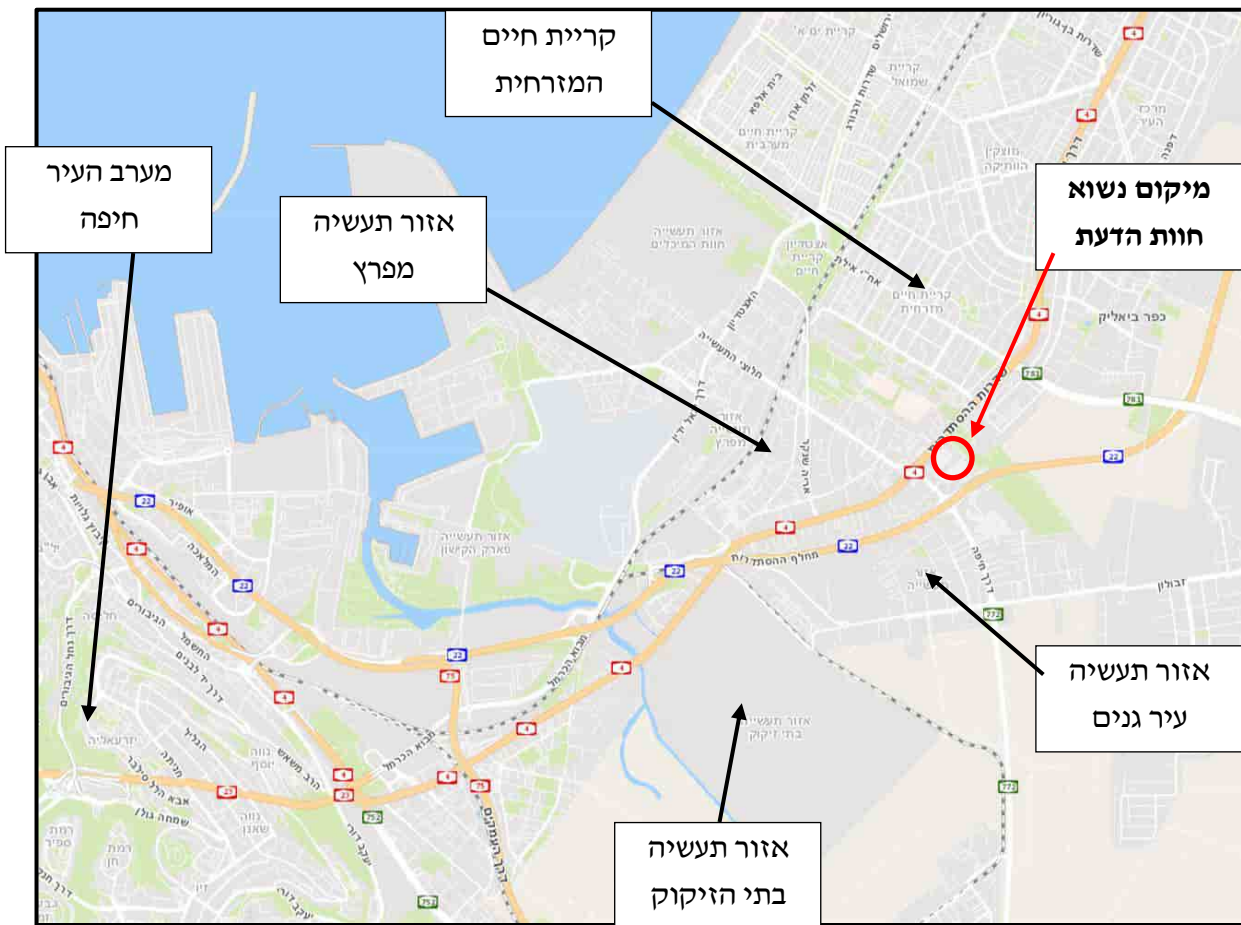
בקטע הדרך שמעל צומת קרית אתא בנוי גשר עילי, כאשר מצידו שני כבישים נוספים דו מסלולים, במפלס הרחוב, כמו כן ממזרח למרכז המסחרי קיים כביש חדש - עוקף קריות (כביש מספר 22)

הגישה למרכז המסחרי הנה באמצעות כביש גישה הממוקם במפלס הרחוב.

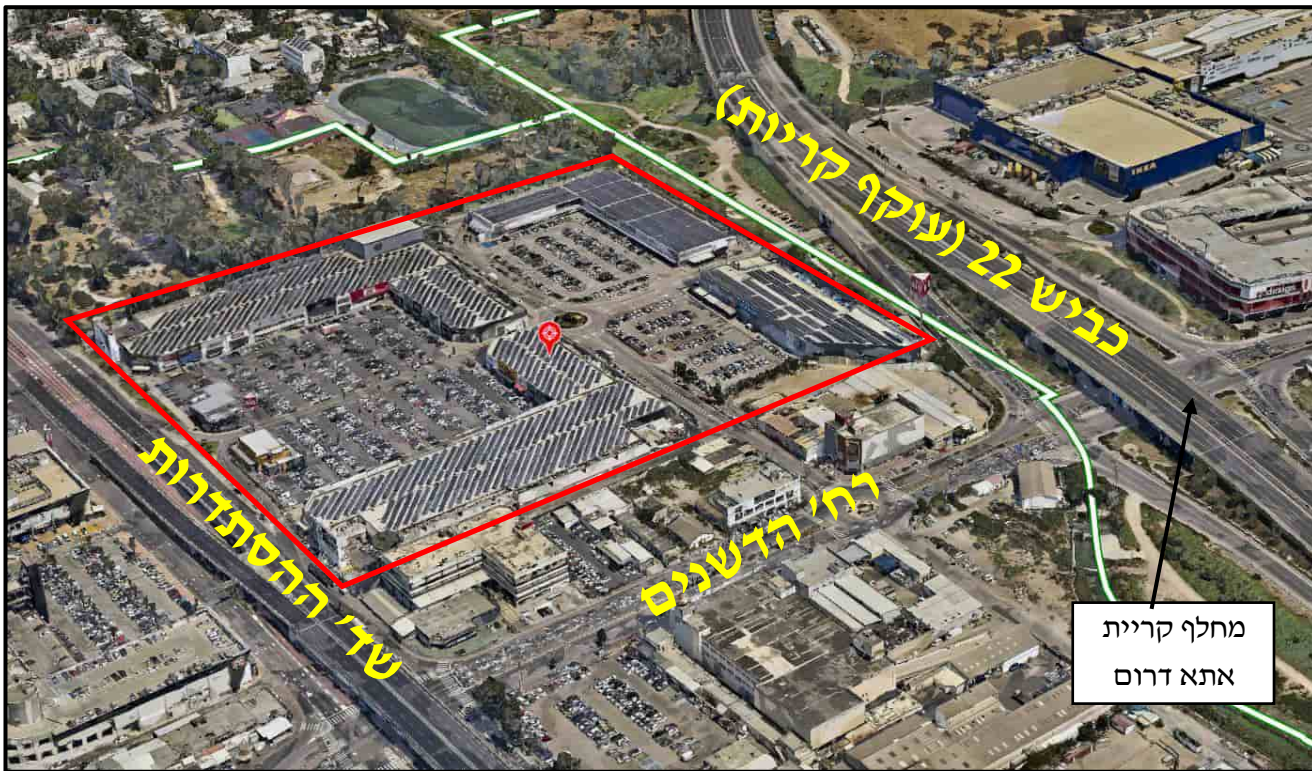
הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים, חשמל, ביוב, מים וכו'.



מפת הסביבה:



מבט תלת מימדי על המתחם שבנדון מכיוון מערב (מתוחם בקירוב בקו בצבא אדום)



מבט תלת מימדי על המתחם שבנדון מכיוון צפון-מזרח (מתוחם בקירוב בקו בצבא אדום)

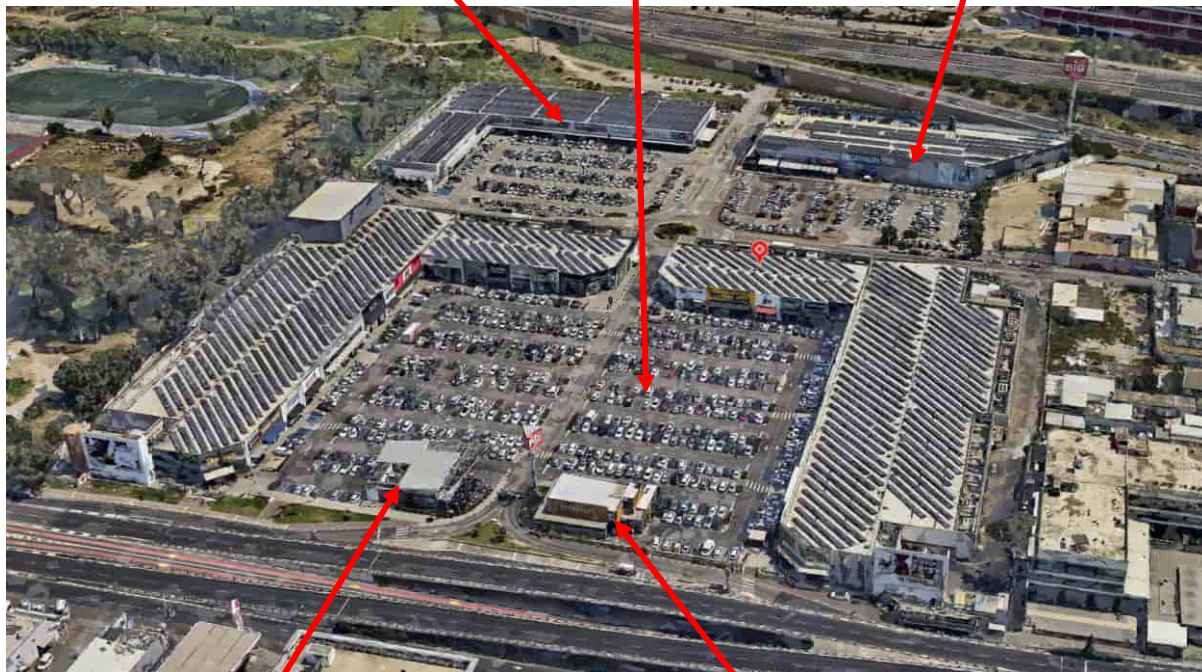




מרכז מסחרי חלקות 1 – 8

מרכז מסחרי הבנוי על חלקה 54

חלקות 9 - 12 - 18



מבנה ארומה

מיקום בית קפה/מסעדה חדש



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 חיצוני 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 אוויר מרכזי, ספרינקלרים, בחלק מהחניויות 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 חיצוני 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 וחניויות שונות.

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



המבנה נבנה בבניה קונבנציונאלית הכוללת בינוי מקונסטרוקציית מתכת + קירוי באיסכורית וקירות חוץ מחופים באבן בשילוב ויטרינות מזכוכית לאורך חזיתו וצידו של המבנה.

המבנה נבנה בתחום חלקות 9 – 12, כאשר בצידן המערבי קיים מגרש חניה, לבאי המרכז המסחרי. 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 149¹, אשר מצויה בבעלות המינהל. המבנה מושכר בשלמות.

מבנה מסחרי (חלקות 1 עד 8) :

בתחום החלקות מספר 8-1, 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 אויר מרכזי, ספרינקלרים, בחלק מהחנויות תקרה מונמכת.

להלן סיכום השטחים הבנויים :

מבנה	שטח ברוטו במ"ר
מבנה צפוני	כ- 9,443 מ"ר
מבנה דרומי	כ- 8,838 מ"ר
מבנה ארומה + בית קפה חדש	כ- 632 מ"ר (ללא פרגולות כולל סגירת חורף)
מבנה מסחרי	כ- 4,170 מ"ר ³
מרכז מסחרי בתחום חלקות 1 - 8	כ- 5,234 מ"ר
סה"כ	כ- 28,317 מ"ר

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.

תצלומי הנכס:



המבנה הדרומי



המבנה הצפוני



מבנה בית קפה



מבנה ארומה



מבנה מסחרי חלקות 1-8



מבנה מסחרי – "דקלטון"



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 IWAY (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'יק 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 מזון 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 התכנוני:

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 קרקעיות 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 וצדדי – 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.



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 כלול 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 ובילוי, 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.

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 כוללנית, 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	מוצע	
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.



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 שישמש 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	
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.



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.



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			
				סה"כ	מוצע	קיים	
4,087.36	349.11	144.41	204.7	3,738.25	909.88	2,828.37	קרקע
1439.56	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 3.1.2024, רשומות זכויות החכירה/בעלות באופן כדלקמן:

הערות	החלק בנכס	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 כל החוברים 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
		מצוקים חיפה (1995) בע"מ החלק בזכות - 571/2200 ביג מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת החלק בזכות - 1629/2200 תאריך סיום החכירה 3.3.2059.		2,172	3	
נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום, לטובת רוניק פז נבו נאמנויות בע"מ, על כל החוברים בשלמות, יחד עם חלקות 1 - 5, 8 - 12, 18, 54 בגוש 11588 (הלווה ביג מרכזי קניות בע"מ). נרשמה הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27, לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה	בשלמות	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 אלקטרונית כאמור חוק חתימה אלקטרונית תשס"א-2001.



גוש מס' / חלקה מס'	שטח רשום במ"ר	בעלים	הערות
11588 / 5	1,330	מצוקים חיפה (1995) בע"מ החלק בנכס - 345/1330 ביג מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת החלק בנכס - 197/266	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) נרשמה הערה על ייעוד מקרקעין תקנה 27 לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה ¹

גוש מס' / חלקה מס'	שטח רשום במ"ר	בעלים	חכירות	הערות
11588 / 6, 7	1,223	ביג מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת, בשלמות	ביג מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת, על חלק במקרקעין	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 קניות בע"מ) נרשמה זיקת הנאה חלקה נהנית מזכות מעבר למים.
	1,205		ביג מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת, על חלק במקרקעין	

גוש מס' / חלקה מס'	שטח רשום במ"ר	בעלים	חכירות	החלק בנכס	הערות
11588 / 8, 9	1,312	קרן קיימת לישראל	מצוקים חיפה (1995) בע"מ החלק בזכות - 85/328 ביג מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת החלק בזכות - 243/328 תאריך סיום החכירה 3.3.2059	בשלמות	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.
	1,390		מצוקים חיפה (1995) בע"מ החלק בזכות - 361/1390 ביג מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת החלק בזכות - 1029/1390 תאריך סיום החכירה 2.6.2053	בשלמות	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). נרשמה הערה על ייעוד מקרקעין תקנה 27 לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה ¹

¹ ההערה הינה בגין שימוש למטרות חניה בחלקות אלו.



גוש מס'	חלקה מס'	שטח רשום במ"ר	בעלים	חכירות	החלק בנכס	הערות
11588	10	1,998	קרן קיימת לישראל	מצוקים חיפה (1995) בע"מ החלק בזכות - 361/1390 ביג מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת החלק בזכות - 1029/1390 תאריך סיום החכירה 2.6.2053	בשלמות	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) נרשמה הערה על ייעוד מקרקעין תקנה 27 לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה ¹
	11	3,014	קרן קיימת לישראל	מצוקים חיפה (1995) בע"מ החלק בזכות - 391/1507 ביג מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת החלק בזכות - 1116/1507 תאריך סיום החכירה 2.6.2053	בשלמות	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) נרשמה הערה על ייעוד מקרקעין תקנה 27 לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה ¹
	12	2,958	קרן קיימת לישראל	מצוקים חיפה (1995) בע"מ החלק בזכות - 391/1507 ביג מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת החלק בזכות - 1116/1507 תאריך סיום החכירה 2.6.2053	בשלמות	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) 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
	18	1,012	קרן קיימת לישראל	מצוקים חיפה (1995) בע"מ החלק בזכות - 263/1012 ביג מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת החלק בזכות - 749/1012 תאריך סיום החכירה 31.12.2033	בשלמות	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)

¹ ההערה הינה בגין שימוש למטרות חניה 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.



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.

גוש 'מס'	חלקה 'מס'	שטח רשום במ"ר	בעלים	חכירות	החלק בנכס	הערות
11588	54	43,496	קרן קיימת לישראל	מצוקים חיפה (1995) בע"מ החלק בזכות - 273/1052 ביג מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת החלק בזכות - 779/1052 תאריך סיום החכירה 28.2.2039	חלק במקרקעין	נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום, לטובת רזניק 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)
				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 - 294/1133 שכון עובדים השקעות בע"מ החלק בזכות - 839/1133 תאריך סיום החכירה 28.2.2038	חלק במקרקעין	
				מצוקים חיפה (1995) בע"מ החלק בזכות - 199/767 ביג מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת החלק בזכות - 568/767 תאריך סיום החכירה 31.12.2033	חלק במקרקעין	
				מצוקים חיפה (1995) בע"מ החלק בזכות - 342/1319 ביג מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת החלק בזכות - 977/1319 תאריך סיום החכירה 28.2.2039	חלק במקרקעין	



הערות	החלק בנכס	חכירות	בעלים	שטח רשום במ"ר	חלקה 'מס'	גוש 'מס'
נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום, לטובת רזניק 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 ממינהל מקרקעי ישראל מחודש 7/2009 - המינהל מאשר ביצוע העברת זכות השכירות משיכון עובדים השקעות לביג ומצוקים חיפה (1995) בע"מ, ביחס לגוש 11588 חלקות 12-9, 54 (בחלק), 1, 18, 2, 3, 4, 8.

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, 11, 12, 18, 54	קרן קיימת לישראל (להלן: "קק"ל)	"שיכון עובדים"
	5	"שיכון עובדים"	-
	6, 7	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 מלוא 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/אן 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 "שכון עובדים" ואילו "המסים" לתקופה שמיום 1.4.2003 ואילך, יחולו על "ביג" וישולמו על ידה.



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, 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.



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 – תעשייה ומלאכה , חפ/1400 - מסחר ושרותים אחרים
	חפ/1400 יג – מסחר ושרותים אחרים.



ט. בהתאם לאישור חברת ביג מרכזי קניות, עולה כי דמי השכירות החודשיים נכון לדצמבר 2023 עפ"י חוזים חתומים, לא כולל אחזקה, ולא כולל אחוזים מפדיון, הינם בסך של 2,743,775 ₪ 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 2023), עולה כי שולמה תוספת דמי פדיון בסך של 3,066,394 ₪, לאחר ניטרול שוכרים אשר לא צפוי שימשיכו לשלם הפרשי פדיון.

יא. תפוסה:

שיעור התפוסה ב - 5 שנים אחרונות:

שנה	2019	2020	2021	2022	2023
שיעור תפוסה	100%	100%	100%	99%	98%

יב. קיימים 3 חוזים אשר משקלם בדמי השכירות גדול מ -5% מסך דמי השכירות המתקבלים בפועל במרכז.

יג. חברת ניהול:

חברת האם, ביג מרכזי קניות בע"מ, אשר מחזיקה במרכזים מסחריים נוספים, אחראית לניהול הנכס והתחזוקה, ולא הוקמה חברת ניהול נפרדת.

הוצאות הניהול השנתיות נגבות מהשוכרים כאשר חברת ביג מציגה בפני השוכרים דו"ח הוצאות שנתי המבוקר ע"י רואה חשבון ועל בסיסם משולמים דמי הניהול כאשר כל שוכר משלם לפי החלק היחסי.

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

שנה	רווח מניהול
2019	2,040,185 ₪ לשנה
2021	2,587,887 ₪ לשנה
2022	2,512,652 ₪ לשנה
ממוצע	2,380,241 ₪ / לשנה



ממוצע רווחי הניהול והחשמל לשנים 2019, 2021 ו-2022 (בנטרול שנת 2020, בה הייתה ירידה משמעותית בשל משבר הקורונה) הינו בסך של 2,380,241 ₪ לא כולל מע"מ.
יצוין כי טרם התקבלו מהחברה נתונים ביחס לשנת 2023, עם זאת עפ"י דיווח החברה קיים צפי לעלייה ברווחי הניהול בשנת 2023.



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 מבניה 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 אוויר 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%.



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 פאוור 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 6.3% לשטחים המסחריים ו-7.55% בגין דמי שכירות מפדיון.

- הנתון כי בתאריך 7.10.2023 החלה מלחמת חרבות ברזל בין מדינת ישראל לארגון חמאס השולט ברצועת עזה וארגוני טרור נוספים.

מלחמה זו התרחבה לחזית הצפונית ללחימה בגבולות ישראל ולבנון וישראל וסוריה. המלחמה יצרה אי וודאות בשוק וכן לא ידוע כמה זמן תימשך, ומה יהיו התוצאות הצבאיות וכפועל יוצא מכך התוצאות הכלכליות. לאור האמור לא ניתן בשלב זה לחזות את מלוא ההשפעות של המלחמה על ערכי המקרקעין.

- 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 7.8% (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.

- 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.



סקר שיעורי תשואה:

מקור מידע	שיעור תשואה כללי	תיאור	המקום
מחקר חברת CBRE 11/2019	6.75%	ברבעון השלישי של שנת 2019 שיעור התשואה הממוצע לנדל"ן למשרדים הינו כ-6.75%, שיעור התשואה הממוצע לנדל"ן מניב למרכזים מסחריים וקניונים הינו כ-6.75% ושיעור התשואה הממוצע ברבעון זה לנדל"ן לתעשייה ולוגיסטיקה הינו כ-7.25%.	כללי
ביז פורטל 9/2019	משקף תשואה של 6.2%	אמות רוכשת 50% מקניון קרית אונו	קריית אונו
מידע שוק 12/2019	משקף תשואה של 6.8%	מרכז מסחרי ומשרדים "רימונים"	בני ברק
גלובס 10/2019	משקף תשואה של 7%	קניון לב גני תקווה (בהקמה) נמכר ב-175 מיליון ₪	גני תקווה
כלכליסט 12/2019	משקף תשואה של 5.6%	מליסרון רוכשת 26.6% מקניון רמת אביב תמורת 425 מיליון ₪.	תל אביב
כלכליסט 12/2020	משקף תשואה של 5.5% - 6%	ישפרו סנטר מודיעין נמכר תמורת 425 מיליון ₪	מודיעין
דווח מאיה 3/2021	5.9%	בנין מסחר ומשרדים, בית אבגד בורסה רמת גן	רמת גן
גלובס 10/2021	הנכס מייצר הכנסות ביחס לשווי ההוגן בסך של 6.3% תשואה		TOHA תל אביב
10/2021 גלובס	משקף שיעור תשואה של 6.5%	ריט 1 רוכשת מאלקטרה נדל"ן 50% ממתחם SOHO בנתניה	מתחם סוהו בנתניה
משרד המשפטים 22/12/2021	עפ"י סקר שיעורי תשואה בנכסים מניבים של השמאי הממשלתי למחצית הראשונה של שנת 2021, שיעורי התשואה הינם כלהלן: נכסי משרדים – 6.8%; בנכסים מסחריים – 6.9%; בנכסי תעשייה ולוגיסטיקה – 6.9%.		
משרד המשפטים 04/08/2022	עפ"י סקר שיעורי תשואה בנכסים מניבים של השמאי הממשלתי למחצית השניה של שנת 2021, שיעורי התשואה הינם כלהלן: נכסי משרדים – 6.7%; בנכסים מסחריים – 6.7%; בנכסי תעשייה ולוגיסטיקה – 6.7%.		
גלובס רבעוני של חברת סלע קפיטל נדל"ן 7/2022 + דו"ח	שיעור תשואה של 5.8%	סלע קפיטל רכשה את הקומות העליונות במגדל (קומות 30-35)	תל אביב מגדלי הארבעה
	שיעור תשואה של 5.95%	סלע קפיטל נדל"ן רכשה מרכז מסחרי בחולון שיעור תפוסה 100%	חולון
ICE דיווח בעיתונות 07/2022	עזריאלי רכשה את קניון מול הים באילת תמורת 1.31 מיליארד ₪. משקף שיעור תשואה (NOI) 6.56% מייצג על ביסס ספטמבר 2021 והערכות החברה בקשר לתוספת פדיון הינו 86 מיליון ₪)		אילת
דו"ח רבעוני 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
ביז פורטל 01.01.2023 ומידע שוק	קניון ג'י סיטי נמכר לקרסו נדל"ן תמורת 154 מיליון ₪, משקף שיעור תשואה של כ-7.2%		יבנה
פרסום 03/2023	שיעור התשואה הכללי למחצית ראשונה של 2022 למשרדים ומסחר – 6.7%		
כלכליסט 05/2023	חנן מור מכרה את המרכז המסחרי בסך של 58 מיליון ₪ המהווה חלק מפרויקט משולב של דירות להשכרה ומסחר בשכונת נרקיסים, לפי שיעור תשואה 6.8% לדמי השכירות הצפויים להתקבל בפרויקט		
ICE פרסום 10/2023	מתחם עקרון 2000 מרכז מסחרי ומערכת סולארית נמכר בתמורה לשיעור תשואה המשקף 6.73%		קרית עקרון
מידע שוק 10/2023	נרכש מרכז מסחרי שכונתי בשכונת רוממה בירושלים לפי שיעור תשואה 6.7%		ירושלים



תחשיבים:

אומדן שווי בגישת היוון ההכנסות:

1. המרכז המסחרי (4 מבנים + ארומה + מסעדה/בית קפה חדש):

דמי שכירות חודשיים בסיסים בש"ח	תיאור
₪ 2,743,775	דמי שכירות חודשיים מייצגים לא כולל דמי אחזקה, במעוגל
₪ 32,925,299	דמי שכירות שנתיים לא כולל דמי אחזקה, במעוגל
6.30%	שיעור היוון שנתי (*)
₪ 522,620,000	סה"כ שווי על פי היוון דמי השכירות החודשיים
₪ 3,066,394	תוספת דמי שכירות שנתיים כאחוזים מהפדיון
7.55%	שיעור היוון שנתי לתוספת מפדיון
₪ 40,610,000	סה"כ היוון תוספת דמי השכירות החודשיים כאחוזים מהפדיון
₪ 563,230,000	סה"כ שווי הנכס בשלמות עפ"י גישת היוון ההכנסות (במעוגל)

ניתוח רגישות לשטחי המסחר המושכרים:

פרמטר	% שינוי	סה"כ שווי
שיעורי תפוסה	ירידה של 5%	₪ 496,490,000
שיעורי היוון	עלייה של 0.5%	₪ 484,200,000
	ירידה של 0.5%	₪ 567,680,000
דמי שכירות ממוצעים למ"ר	עלייה של 5%	₪ 548,750,000
	ירידה של 5%	₪ 496,490,000



2. רווחי ניהול¹:

רווח מניהול וחשמל לשנה	שיעור היוון	סך הכל
₪ 2,380,241	7.80%	₪ 30,520,000

3. שטחים ריקים:

שטח ריק (במ"ר)	דמי שכירות ראויים למ"ר לחודש	סה"כ דמי שכירות שנתיים	שיעור היוון	שווי
534	₪ 90	₪ 576,720	6.80%	₪ 8,480,000

4. סה"כ שווי הזכויות בנכס בשלמות במעוגל:

שווי הזכויות בנכס בשלמות	₪ 602,230,000
בניכוי הפחתה בגין חידוש חוזה חכירה	-₪ 12,100,000
בניכוי הפחתה בגין תשלום דמי הרשאה לשטח חניה	-₪ 200,000
סה"כ שווי הנכס נשוא חוות הדעת	₪ 589,930,000

שיעור התשואה הכולל הינו כ- 6.47%

הערות:

1. בהתאם לדוח חברת ביג קיים 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 7.8% (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. דמי האחזקה והרווח הינם סבירים כמקובל בשוק ובהתאמה לסוג הנכס וגודלו.



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
31.12.2020	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 479,865,000	22.94%
31.12.2021	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 505,870,000	16.62%
31.12.2022	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 569,750,000	3.54%

הערכה שמאית נוכחית:

מועד הקובע לחוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי
31.12.2023	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 589,930,000



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 589,930,000 ש"ח (חמש מאות שמונים ותשעה מיליון, תשע מאות ושלושים אלף שקלים חדשים)** לא כולל מע"מ.

הכל במצבו הנוכחי כריק, פנוי וחופשי מכל מחזיק חוב ושיעבוד, נכון למועד הקובע לחוות הדעת 31.12.2023.

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

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 טבריה"
חלקות מספר 17, 18, 90, 97 בגוש 15759
בסמוך לצומת פוריה, טבריה





תוכן עניינים

5..... פרטי הנכס

6..... תאור הנכס וסביבתו

16..... הרקע התכנוני

22..... רישוי

25..... הזכויות בנכס

30..... גורמים ושיקולים באומדן השווי

35..... תחשיבים :

38..... ש ו מ ה



21 בדצמבר 2023

מספרנו : 30978.904/2023

לכבוד,

ביג מגה אור בע"מ¹

א.ג.נ.,

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 שוויו, 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 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.

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



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 ₪.

מזמין חוות הדעת: ביג מגה אור בע"מ (על ידי רו"ח אסף נגר, משנה למנכ"ל בחברת ביג ועל ידי מר חיים אונפלוס, סמנכ"ל הכספים בחברת מגה אור החזקות)

מועד הזמנת חוות הדעת: 18 בדצמבר 2023

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 2023

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.

¹ הביקור בנכס נערך על ידי גיא פורטל, שמאי מקרקעין.



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

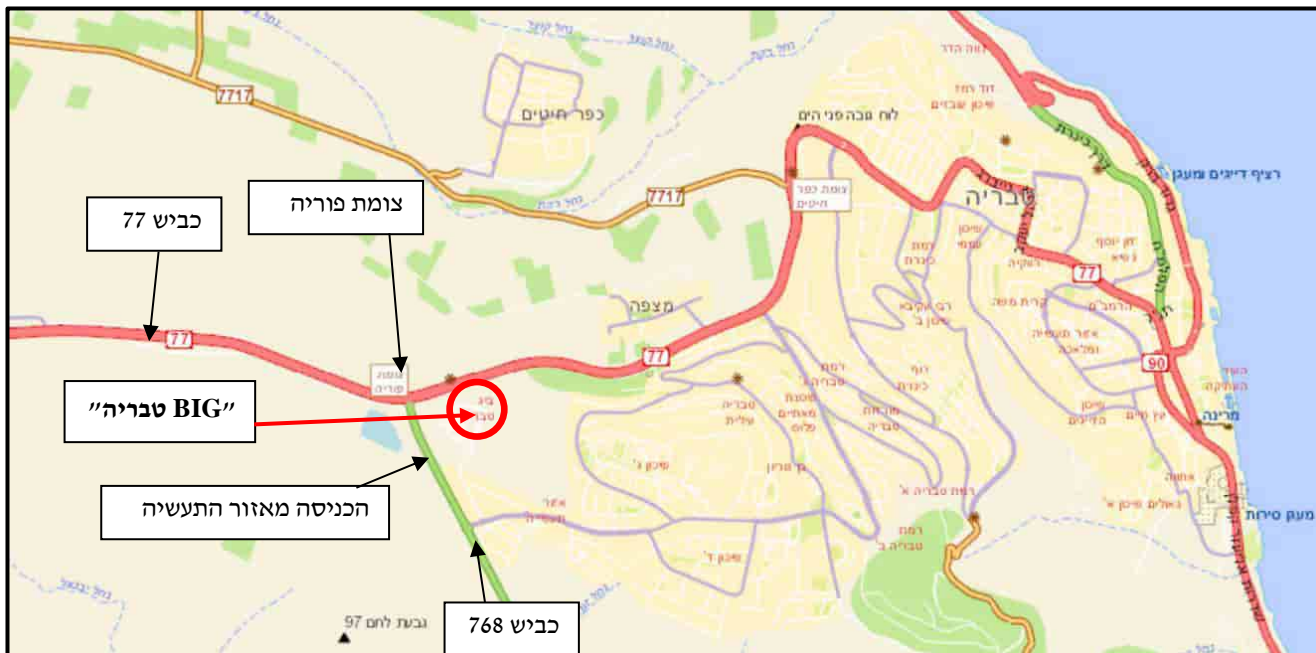
נשוא חוות הדעת מהווה מרכז מסחרי המכונה "BIG טבריה", וממוקם דרום מזרחית לצומת פוריה, בכניסה המערבית לעיר טבריה.

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.

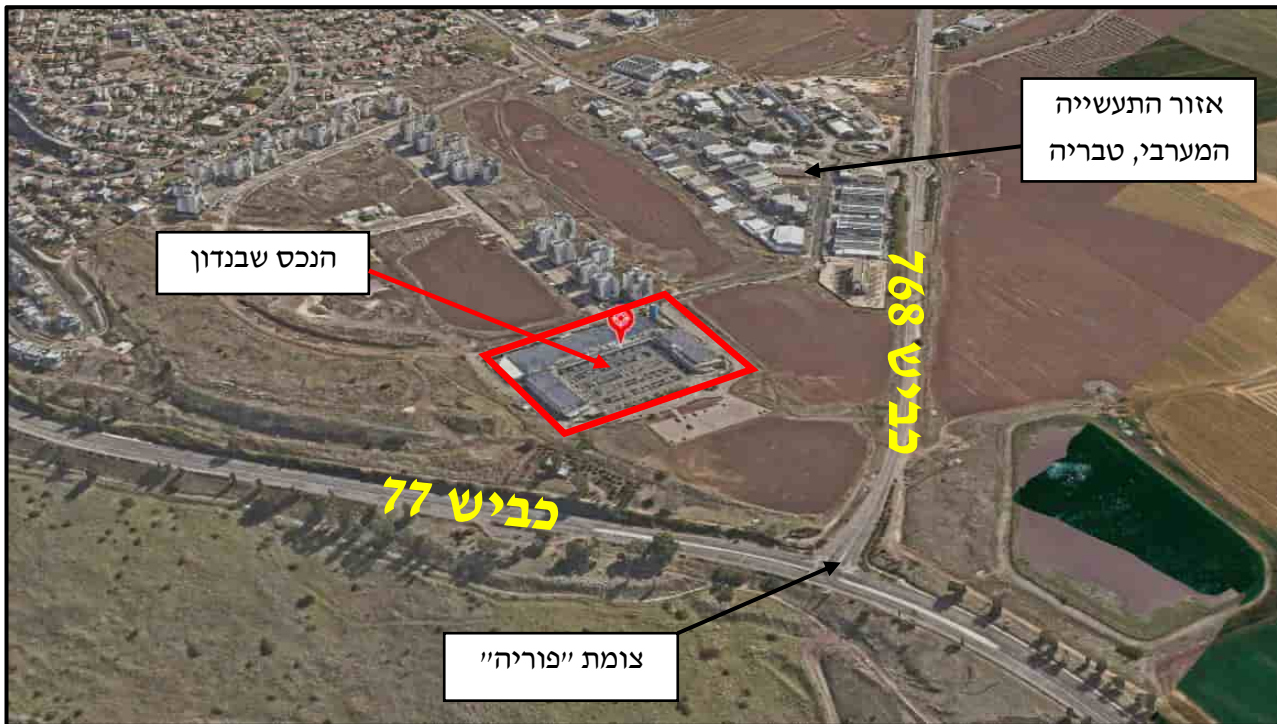
סביבת הנכס הקרובה מאופיינת בשטחים פתוחים מצפון וממערב, כאשר ממזרח ממוקם אזור התעשייה וממזרח החלה הקמתה של שכונת מגורים חדשה הגובלת בנכס שבנדון.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים, חשמל, ביוב, מים, מדרכות וכו'.



מיקום הנכס שבנדון על גבי מפת הסביבה

להלן מבט תלת מימדי על סביבת הנכס (מכיוון צפון מערב):



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.

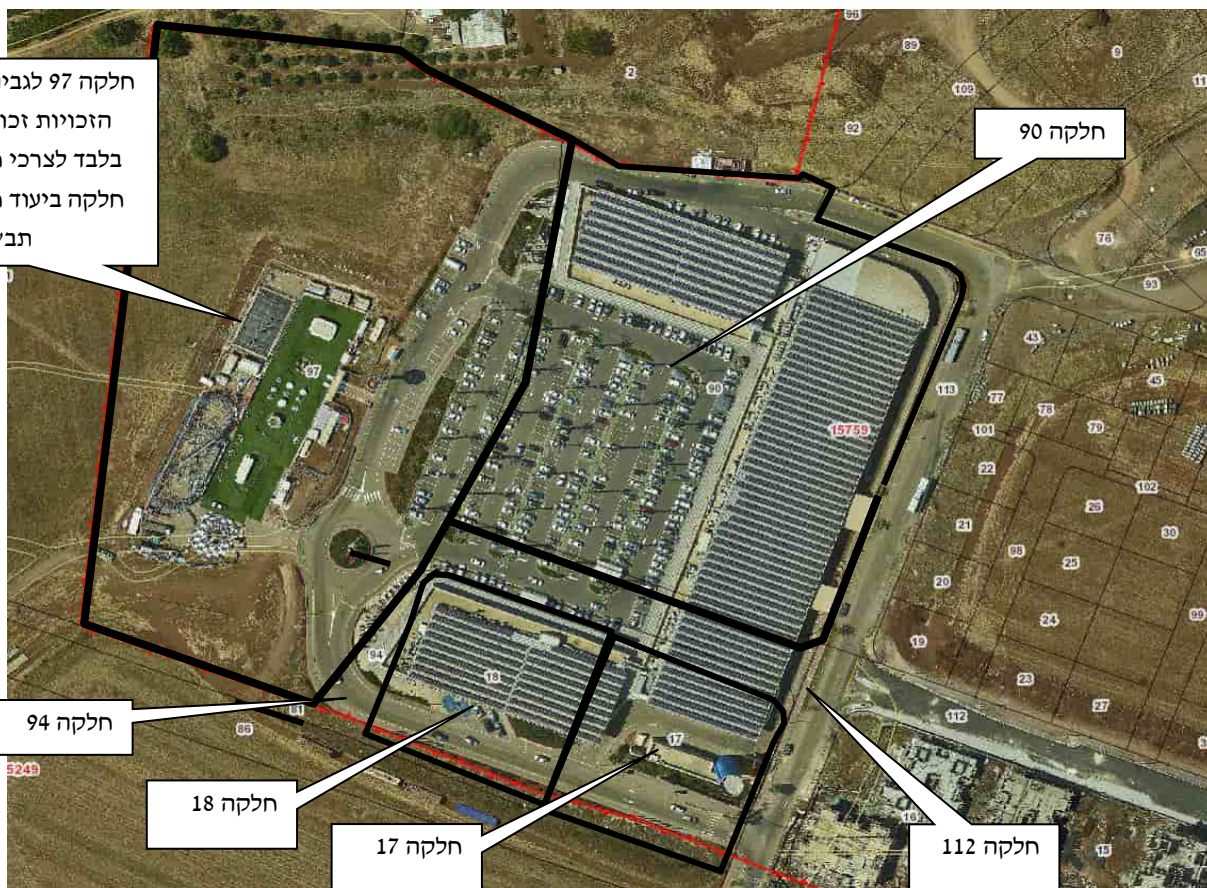
מבנה דרומי – מבנה D.

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 מבניה קלה בעוד שמבנה A כולל גג מבניה 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.

המרכז המסחרי שבנדון על גבי תצלום אוויר :



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), 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.





להלן תמונות של מרכז ביג טבריה שבנדון:



הסביבה העסקית

בתחום גיאוגרפי זה קיימים מספר מרכזים מסחריים כדלקמן:

מהות	מיקום	שם
<p>קניון מקורה בשטח בנוי של כ- 28,000 מ"ר ב-2 קומות מסחר + 2 קומות משרדים המושכרים למשרדי ממשלה + 2 קומות מרתף לחניה</p> <p>כולל חנויות אופנה, מזון ועוד</p>	<p>מתחם הרחובות בן זכאי, העמקים ויהודה הלוי, טבריה</p>	<p>קניון "ביג טבריה דנילופ",</p> <p>בשטח בנוי של כ- 28,000 מ"ר ב-2 קומות מסחר + 2 קומות משרדים חלקיות+ 2 קומות מרתף לחניה</p>
		
<p>קניון מקורה בו חנויות אופנה, מזון, סופרמרקט וכו'.</p>	<p>צומת גיבור, קריית שמונה</p>	
		<p>קניון בית נחמיה</p>






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
		




מהות	מיקום	שם
קניון מקורה בו חנויות אופנה, מזון, סופרמרקט, בנקים, משרדים וכו'.	חצור הגלילית	קניון חצור הגלילית הכולל כ - 4,000 מ"ר שטח 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)
		



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 כ – 23,750 מ"ר + כ – 408 מ"ר שטחים לא מקורים
		

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	<p>חאן ראש פינה – מרכז מסחרי דו קומתי, פתוח, כולל כ- 4,750 מ"ר ברוטו</p> 
		



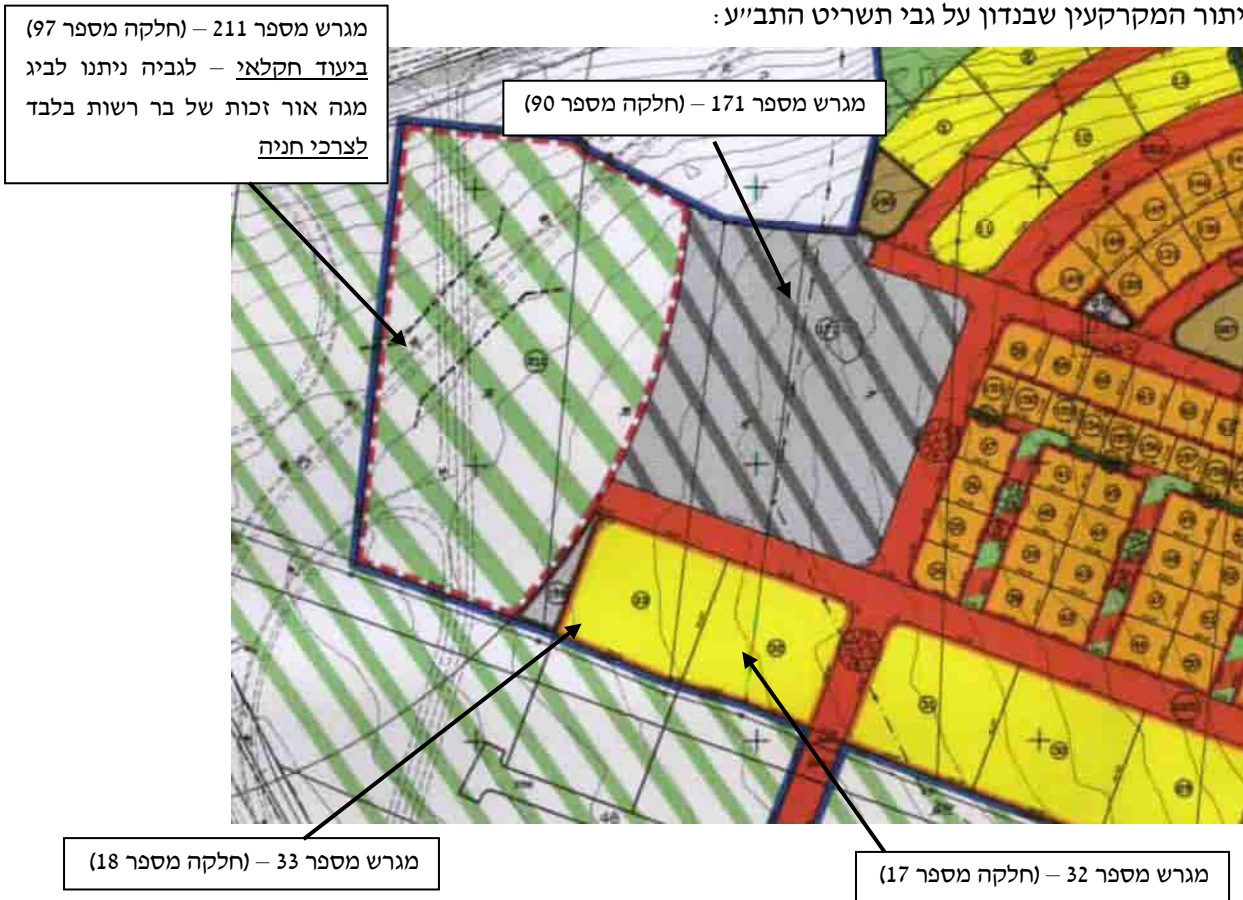
מהות	מיקום	שם
מרכז מסחרי בו חנויות אופנה, מזון, סופרמרקט, בנקים, משרדים וכו'.	ראש פינה	סנטר הגליל, מרכז מסחרי פתוח הבנוי בשלושה מבנים, כולל כ- 6,300 מ"ר המשמשים למסחר ומשרדים
		

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 התב"ע:



¹ המידע בפרק "הרקע התכנוני" מושתת, בין היתר, על מידע תכנוני מאתר האינטרנט של הועדה המקומית לתכנון ולבניה טבריה וכן על פי תוכניות בניין עיר.

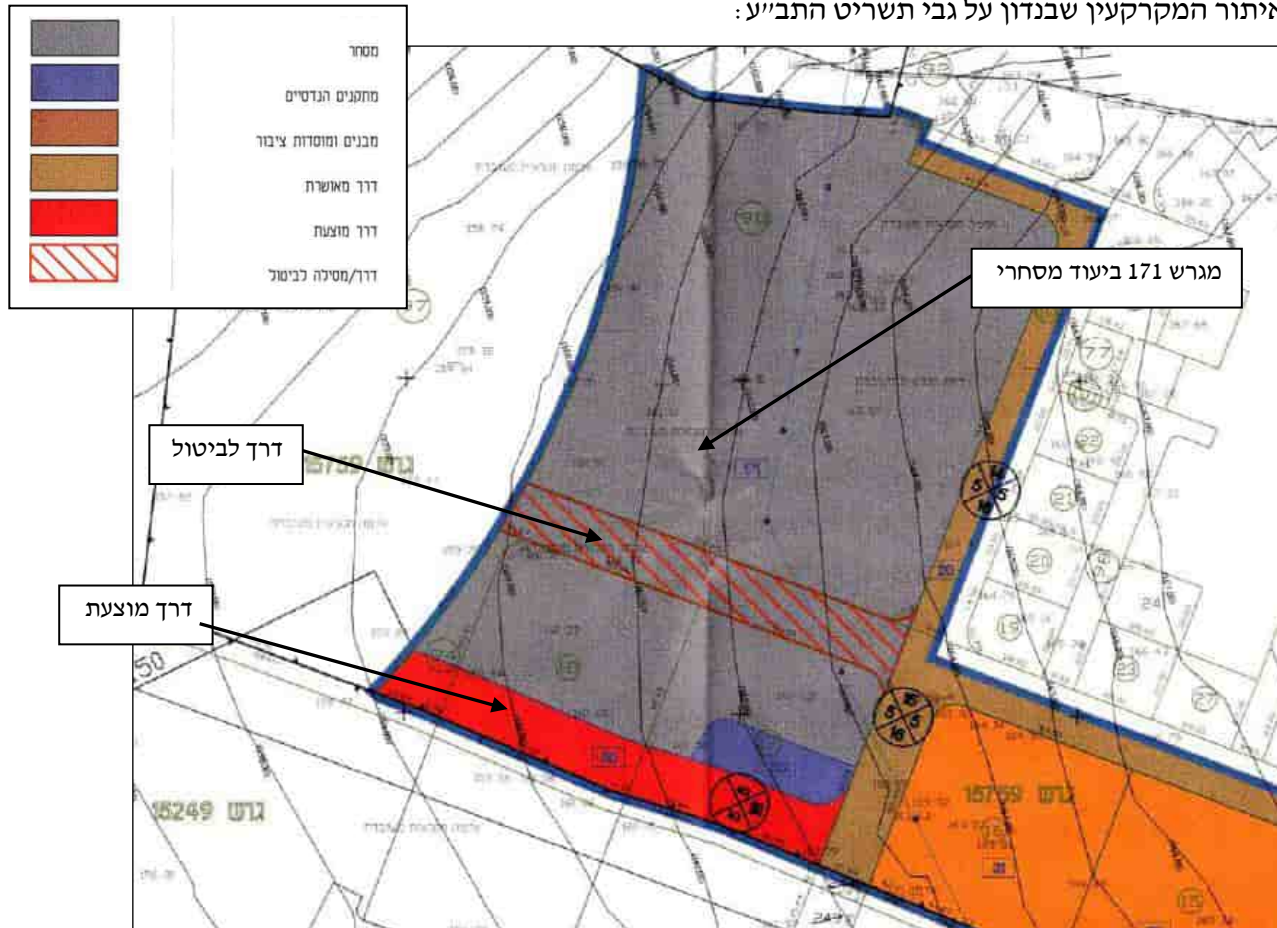
זכויות הבניה המתוארות לעיל הינן על פי הבנה ופרשנות סבירה לתוכניות בניין עיר, במועד עריכת חוות הדעת, ואינן מחייבות את הועדה המקומית לתכנון ולבניה. למען הסר ספק, יובהר כי רק לאחר הגשת בקשה להיתר בניה וקבלת אישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה תתבררנה זכויות הבניה באופן סופי.

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.

תכנית ג/17021

ב. בהתאם לתוכנית בניין עיר מספר ג/17201 – "מגה אור טבריה" אשר פורסמה למתן תוקף בי.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.



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 17, 18, 90 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.

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:

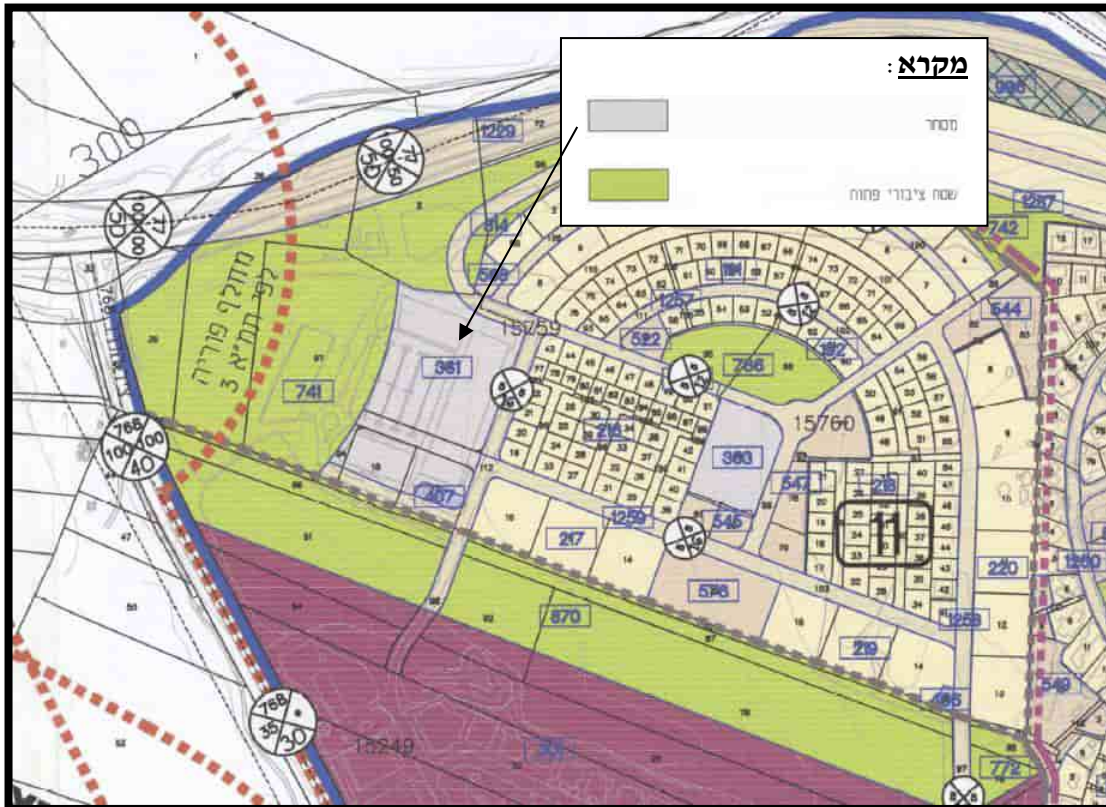
שינוי בקווי בניין באופן מקומי, באזור המסחר, מקו בניין 5 מ' לקו בניין 0.8 מ', על פי תשריט.

שימושים וזכויות בניה יישארו על פי תכנית ג/17201.

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 התב"ע:



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.



תכנית בהכנה – 207-0877670 (תוספת זכויות ושימושים לתיירות – "ביג פוריה")

ה. בעלי הזכויות בנכס הכינו את תב"ע מס' 207-0877670, אשר מטרתה הינה שינוי יעוד של האזור הצפוני של מתחם ביג שבנדון, ממסחר למסחר ומלונאות, וזאת לצורך בניית בית מלון עירוני מדרגה C (150 חדרים) ולהגדיל את זכויות הבניה בכ- 5,100 מ"ר ברוטו לצורך בניית המלון (מעל החלק הצפוני של המרכז המסחרי).

סטאטוס התכנית:

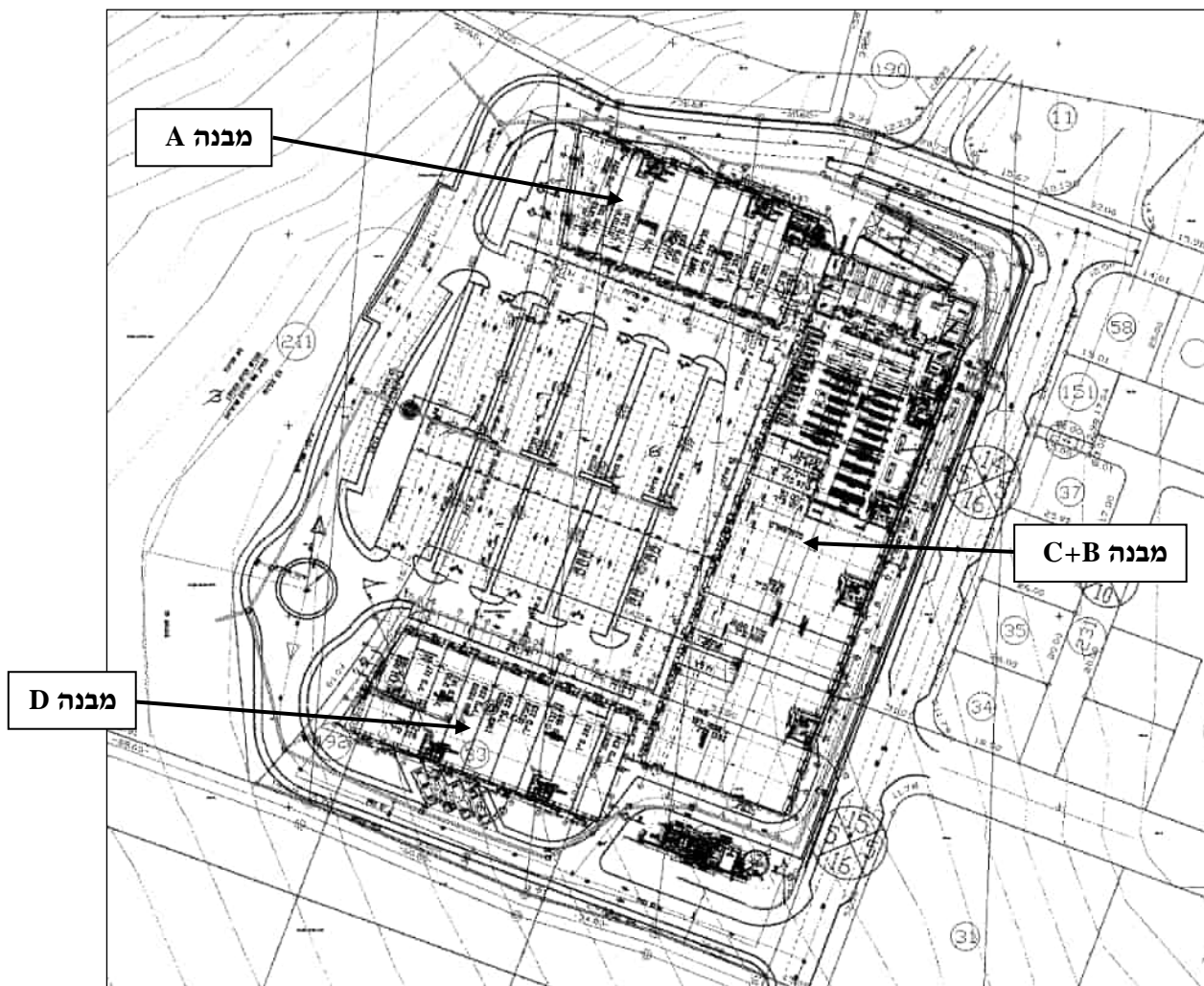
התכנית נקלטה בוועדה המחוזית לתו"ב – מחוז הצפון בתאריך 7.10.2021 ובתאריך 20.9.2022 הוחלט ע"י הוועדה להפקיד את התכנית בכפוף למס' שינויים¹.

¹ תוקף ההחלטה הינו ל- 180 יום (דהיינו עד למועד 20.3.2023), אך נכון להיום (ינואר 2024) טרם הוגשו ע"י החברה מסמכי תב"ע מעודכנים. כמו כן, עפ"י דיווח בעלי הזכויות בנכס, בשלב זה הוחלט לא לקדם את התכנית במתכונתה הנוכחית. לפיכך, לא בשלב זה לא נבחן האם קיים פוטנציאל בגין תוספת הזכויות המוצעת.

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:





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 201100018 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 201100066 מיום 28.3.2011, עולה כי אושרה הקלה בתכסית 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 201100083 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



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



הזכויות בנכס

חלקות בבעלות ביג מגה אור בע"מ:

א. בהתאם להעתיקי רישום מפנקס הזכויות¹ אשר הופקו על ידי הח"מ באמצעות האינטרנט בתאריך 25.12.2023 עולים הפרטים הבאים:

גוש	חלקה	שטח רשום	בעלויות	משכנתאות
15759	17	3,608 מ"ר	ביג מגה אור בע"מ, בשלמות	רשומות שתי משכנתאות מדרגה ראשונה לטובת רוניק פז נבו נאמנויות בע"מ, ללא הגבלת סכום, על הכל הבעלים.
	18	3,578 מ"ר		
	90	16,132 מ"ר		

¹ נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א-2001.



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 25.12.2023 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.



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 מוגה 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) ושל חלקות מספר 17, 18 בגוש 15759 (מגרשים 32, 33) (להלן: "המקרקעין").

על החלקות חלה תב"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 תב"ע ג/17201. ראה הרחבה בפרק: "הרקע התכנוני".

³ יצוין 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 2023 לא כולל אחזקה, ולא כולל אחוזים מפדיון, הינם סך של 997,312 ₪ 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 2022-2023), עולה כי שולמה תוספת דמי פדיון בסך של 988,319 ₪, 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:

חברת האם, ביג מרכזי קניות בע"מ, אשר מחזיקה במרכזים מסחריים נוספים, אחראית לניהול הנכס והתחזוקה, ולא הוקמה חברת ניהול נפרדת.

הוצאות הניהול השנתיות נגבות מהשוכרים כאשר חברת ביג מציגה בפני השוכרים דו"ח הוצאות שנתי המבוקר ע"י רואה חשבון ועל בסיסם משולמים דמי הניהול כאשר כל שוכר משלם לפי החלק היחסי.

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

שנה	רווח מניהול
2019	613,403 ₪ לשנה
2021	1,159,915 ₪ לשנה
2022	1,093,199 ₪ לשנה
ממוצע	955,506 ₪ / לשנה



ממוצע רווחי הניהול והחשמל לשנים 2019, 2021 ו- 2022 (בנטרול שנת 2020, בה הייתה ירידה משמעותית בשל משבר הקורונה) הינו סך של 955,506 ₪/שנה.
יצוין כי טרם התקבלו מהחברה נתונים ביחס לשנת 2023, עם זאת עפ"י דיווח החברה קיים צפי לעלייה ברווחי הניהול בשנת 2023.



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 ניתו 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.
- 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 תכניות 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 6.5% (לדמי השכירות הבסיסיים). יחד עם זאת הובא שיעור היוון גבוה יותר (6.6%) אשר מגלם הפחתה לנוכח הסוגיות המשפטיות (הצורך בהסדרת רישום לגבי מגרש חדש 171) והתכנוניות לעיל.
- 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 פאוור 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 6.6%¹ לדמי השכירות הבסיסים (לשטחים מושכרים), שיעור היוון של 7.85% להכנסות נוספות מפידיון.
- הנתון כי בתאריך 7.10.2023 החלה מלחמת חרבות ברזל בין מדינת ישראל לארגון חמאס השולט ברצועת עזה וארגוני טרור נוספים.
- מלחמה זו התרחבה לחזית הצפונית ללחימה בגבולות ישראל ולבנון וישראל וסוריה.
- המלחמה יצרה אי וודאות בשוק וכן לא ידוע כמה זמן תימשך, ומה יהיו התוצאות הצבאיות וכפועל יוצא מכך התוצאות הכלכליות. לאור האמור לא ניתן בשלב זה לחזות את מלוא ההשפעות של המלחמה על ערכי המקרקעין.
- מחירי נכסים דומים ורלבנטיים ומצב שוק המקרקעין נכון למועד חוות הדעת.

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



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 נושא 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 נושא 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 שגרת, 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).



סקר שיעורי תשואה:

מקור מידע	שיעור תשואה כללי	תיאור	המקום
מחקר חברת CBRE 11/2019		ברבעון השלישי של שנת 2019 שיעור התשואה הממוצע לנדל"ן למשרדים הינו כ- 6.75%, שיעור התשואה הממוצע לנדל"ן מניב למרכזים מסחריים וקניונים הינו כ- 6.75% ושיעור התשואה הממוצע ברבעון זה לנדל"ן לתעשייה ולוגיסטיקה הינו כ- 7.25%.	כללי
ביז פורטל 9/2019	משקף תשואה של 6.2%	אמות רוכשת 50% מקניון קרית אונו	קריית אונו
מידע שוק 12/2019	משקף תשואה של 6.8%	מרכז מסחרי ומשרדים "רימונים"	בני ברק
גלובס 10/2019	משקף תשואה של 7%	קניון לב גני תקווה (בהקמה) נמכר ב- 175 מיליון ₪	גני תקווה
כלכליסט 12/2019	משקף תשואה של 5.6%	מליסרון רוכשת 26.6% מקניון רמת אביב תמורת 425 מיליון ₪.	תל אביב
כלכליסט 12/2020	משקף תשואה של 5.5% - 6%	ישפרו סנטר מודיעין נמכר תמורת 425 מיליון ₪	מודיעין
דווח מאיה 3/2021	5.9%	בנין מסחר ומשרדים, בית אבגד בורסה רמת גן	רמת גן
גלובס 10/2021	הנכס מייצר הכנסות ביחס לשווי ההוגן בסך של 6.3% תשואה		TOHA תל אביב
10/2021 גלובס	משקף שיעור תשואה של 6.5%	ריט 1 רוכשת מאלקטרה נדל"ן 50% ממתחם SOHO בנתניה	מתחם סוהו בנתניה
משרד המשפטים 22/12/2021	עפ"י סקר שיעורי תשואה בנכסים מניבים של השמאי הממשלתי למחצית הראשונה של שנת 2021, שיעורי התשואה הינם כלהלן: נכסי משרדים – 6.8%; בנכסים מסחריים – 6.9%; בנכסי תעשייה ולוגיסטיקה – 6.9%.		כללי
משרד המשפטים 04/08/2022	עפ"י סקר שיעורי תשואה בנכסים מניבים של השמאי הממשלתי למחצית השניה של שנת 2021, שיעורי התשואה הינם כלהלן: נכסי משרדים – 6.7%; בנכסים מסחריים – 6.7%; בנכסי תעשייה ולוגיסטיקה – 6.7%.		כללי
גלובס 7/2022 + דו"ח רבעוני של חברת סלע קפיטל נדל"ן	שיעור תשואה של 5.8%	סלע קפיטל רכשה את הקומות העליונות במגדל (קומות 30-35)	תל אביב מגדלי הארבעה
	שיעור תשואה של 5.95%	סלע קפיטל נדל"ן רכשה מרכז מסחרי בחולון שיעור תפוסה 100%	חולון
ICE דיווח בעיתונות 07/2022	עזריאלי רכשה את קניון מול הים באילת תמורת 1.31 מיליארד ₪. משקף שיעור תשואה (NOI) 6.56% מייצג על ביסס ספטמבר 2021 והערכות החברה בקשר לתוספת פדיון הינו 86 מיליון ₪)		אילת
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
ביז פורטל 01.01.2023 ומידע שוק	קניון ג'י סיטי נמכר לקרסו נדל"ן תמורת 154 מיליון ₪, משקף שיעור תשואה של כ- 7.2%		יבנה
פרסום 03/2023	שיעור התשואה הכללי למחצית ראשונה של 2022 למשרדים ומסחר – 6.7%		סקירת שמאי ממשלתי
כלכליסט 05/2023	חנן מור מכרה את המרכז המסחרי בסך של 58 מיליון ₪ המהווה חלק מפרויקט משולב של דירות להשכרה ומסחר בשכונת נרקיסים, לפי שיעור תשואה 6.8% לדמי השכירות הצפויים להתקבל בפרויקט		ראשון לציון
ICE פרסום 10/2023	מתחם עקרון 2000 מרכז מסחרי ומערכת סולארית נמכר בתמורה לשיעור תשואה המשקף 6.73%		קרית עקרון
מידע שוק 10/2023	נרכש מרכז מסחרי שכונתי בשכונת רוממה בירושלים לפי שיעור תשואה 6.7%		ירושלים



תחשיבים:

א. דמי שכירות¹:

דמי שכירות חודשיים בסיסים בש"ח	תיאור
₪ 997,312	דמי שכירות חודשיים לא כולל דמי אחזקה, במעוגל
₪ 11,967,739	דמי שכירות שנתיים לא כולל דמי אחזקה, במעוגל
6.60%	שיעור היוון שנתי
₪ 181,330,000	סה"כ שווי עפ"י היוון דמי השכירות החודשיים המינימליים *
₪ 988,319	תוספת דמי שכירות שנתיים כאחוזים מהפדיון
7.85%	שיעור היוון שנתי לתוספת מפדיון
₪ 12,590,000	סה"כ היוון תוספת דמי השכירות החודשיים כאחוזים מהפדיון
₪ 193,920,000	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%	₪ 172,260,000
שיעורי היוון	עלייה של 0.5%	₪ 168,560,000
	ירידה של 0.5%	₪ 196,190,000
דמי שכירות ממוצעים למ"ר	עלייה של 5%	₪ 190,400,000
	ירידה של 5%	₪ 172,260,000

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



ב. שטח ריק:

לא קיימים שטחים ריקים במרכז המסחרי שבנדון.

ג. שווי רווחי הניהול:

ממוצע 3 שנים אחרונות	שיעור היוון	סך הכל
₪ 955,506	8.10%	₪ 11,800,000

ד. יתרת זכויות בניה לניצול¹:

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

ה. לסיכום:

שווי הזכויות במקרקעין לשימוש כפאוור סנטר	₪ 193,920,000
שווי זכויות בניה נוספות	₪ 980,000
תוספת בגין רווחי ניהול	₪ 11,800,000
סך הכל שווי הזכויות בנכס במצבו	₪ 206,700,000

הערת הח"מ²:

שיעור התשואה הכולל הינו כ-	6.76%
----------------------------	-------

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 הנוותרות.

² שיעור התשואה הכולל הינו בהתעלם משווי זכויות הבניה הנוספות.



עסקאות בנכס הסמוכות למועד הקובע:

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

הערכות שמאיות קודמות:

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

מועד הקובע לחוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי	שיעור הגידול בין הערכת השווי הנוכחית להערכות שמאיות קודמות
31.12.2020	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 168,700,000	22.53%
30.6.2021	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 172,810,000	19.61%
31.12.2021	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 184,670,000	11.93%
30.6.2022	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 188,760,000	9.50%
31.12.2022	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 194,700,000	6.16%
30.6.2023	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 205,340,000	0.66%

הערכה שמאית נוכחית:

מועד הקובע לחוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי
31.12.2023	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 206,700,000



שומה

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 **206,700,000 ₪ (מאתיים ושישה מיליון ושבע מאות 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 השבחה 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 31.12.2023.

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 סקדרר 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 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

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 קניין "BIG FASHION"

גוש 5205 חלקה 2

אזור התעשייה הישן, בית שמש





תוכן עניינים

5 פרטי הנכס :

6 תאור הנכס והסביבה.

10..... הרקע התכנוני.

19..... רישוי :

21..... הזכויות בנכס ..

30..... גורמים ושיקולים באומדן השווי ..

35..... תחשיבים :

38..... ש ו מ ה



20 בדצמבר 2023

מספרנו: 30107.904/2023

לכבוד,
ביג מרכזי קניות בע"מ
א.ג.י.,

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 שוויו, 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.

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 ₪.

מזמין חוות הדעת: ביג מרכזי קניות בע"מ (על ידי רו"ח אסף נגר, משנה למנכ"ל)

מועד הזמנת חוות הדעת: 18 בדצמבר 2023

הנסיבות בגינן בוצעה

ההתקשרות: לצורך דוחות כספיים ישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S

תאריך הביקור בנכס¹: 3 בדצמבר 2023

המועד הקובע לחוות הדעת: 31 בדצמבר 2023

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.

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 גלעד גלבאום, שמאי מקרקעין.



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 (2) 20110066 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 ומזרח 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.

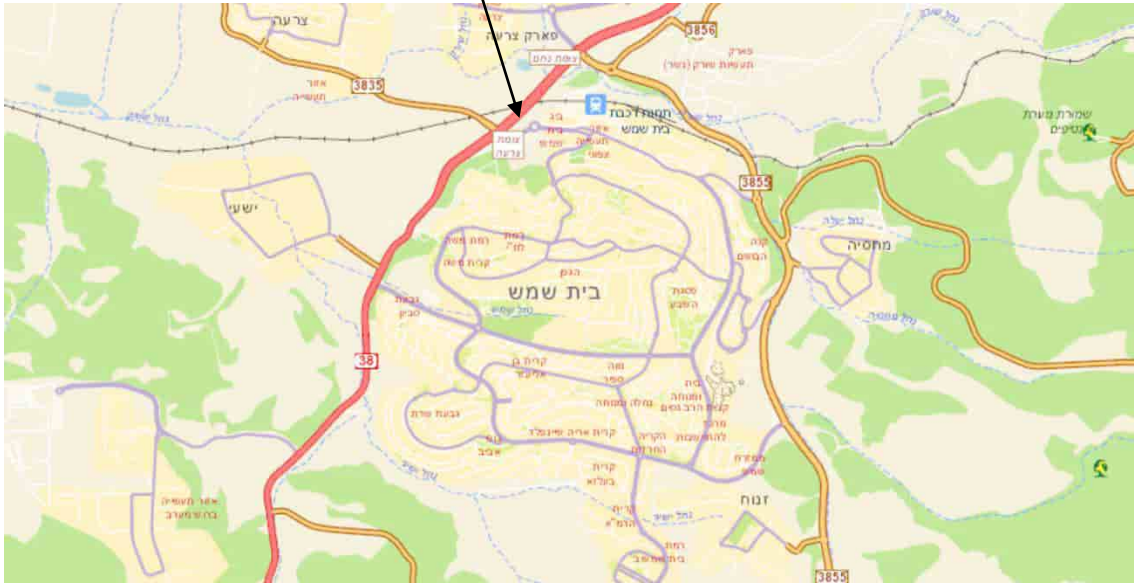
פני הקרקע של החלקה יורדים בשיפוע טופוגרפי מדרום לצפון.

כאמור, על החלקה הוקם מרכז מסחרי (קניון) ביג FASHION, בהיקף שטח כולל של 18,293 מ"ר ב-2 קומות.

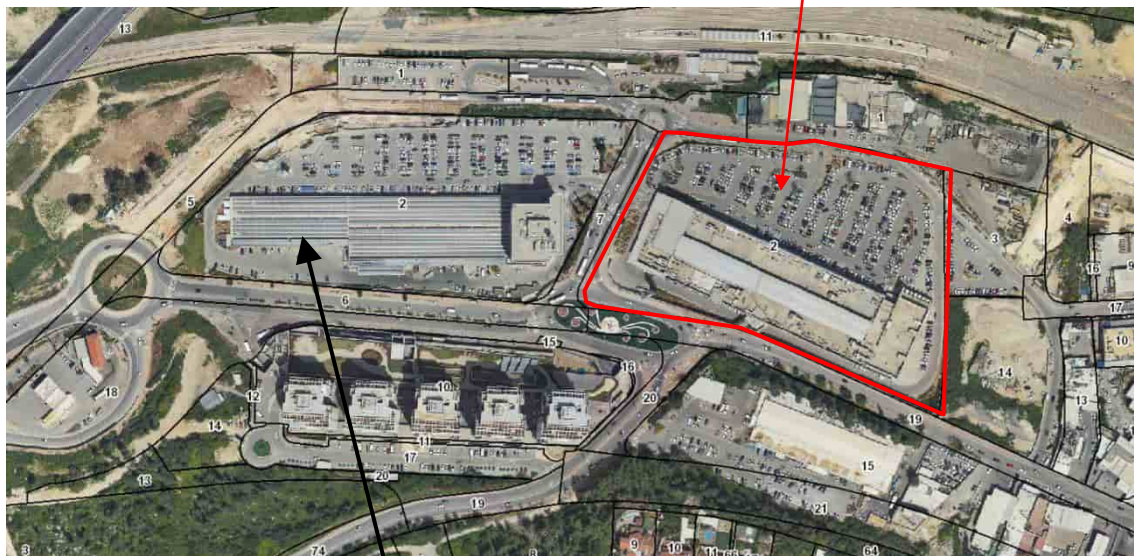
בסמוך ממערב ממוקם מרכז פאוור סנטר ביג אשר כולל שטחי מסחר ומשרדים בהיקף של כ-17,000 מ"ר.

להלן תשריט הסביבה ומיקום הנכס שבנדון :

מיקום הנכס שבנדון



מיקום הנכס שבנדון (קניון ביג FASHION בית שמש)



פאוור סנטר "ביג בית שמש" (אינו 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.

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 :



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:

שמושים עיקריים- 70%

שטח שירות על קרקעי – 10%

כסוי קרקע מקסימלי – 50%

סה"כ 80%

מספר קומות – 2 (15 מטרים)

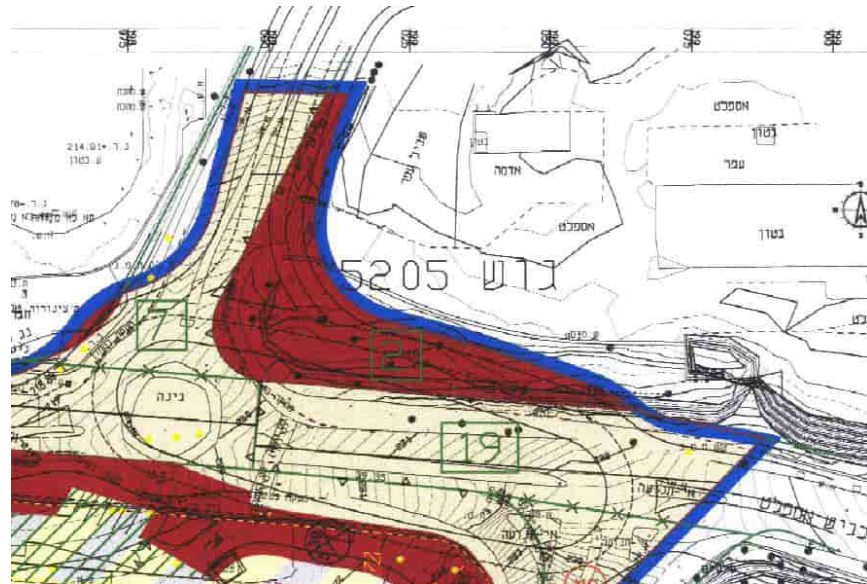
¹ בהתאם למידע תכנוני אשר נתקבל בוועדה המקומית לתכנון ולבניה בית שמש על ידי מר מרדכי חורש, מתכנן העיר.

המידע בפרק "הרקע התכנוני" מושתת, בין היתר, על מידע תכנוני ועל פי תוכניות בניין עיר.

² בתנאי שאין פתחים.

תכנית בש/135

ד. בהתאם לתוכנית מפורטת מספר **בש/135**, אשר פורסמה למתן תוקף ביום 5.6.2008 ב.פ. מספר 5815, מיועד שטח בפנינה הדרום מערבית של המתחם לשינוי מייעוד לתעשייה ליעוד דרך.



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 עיקרי+1 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).

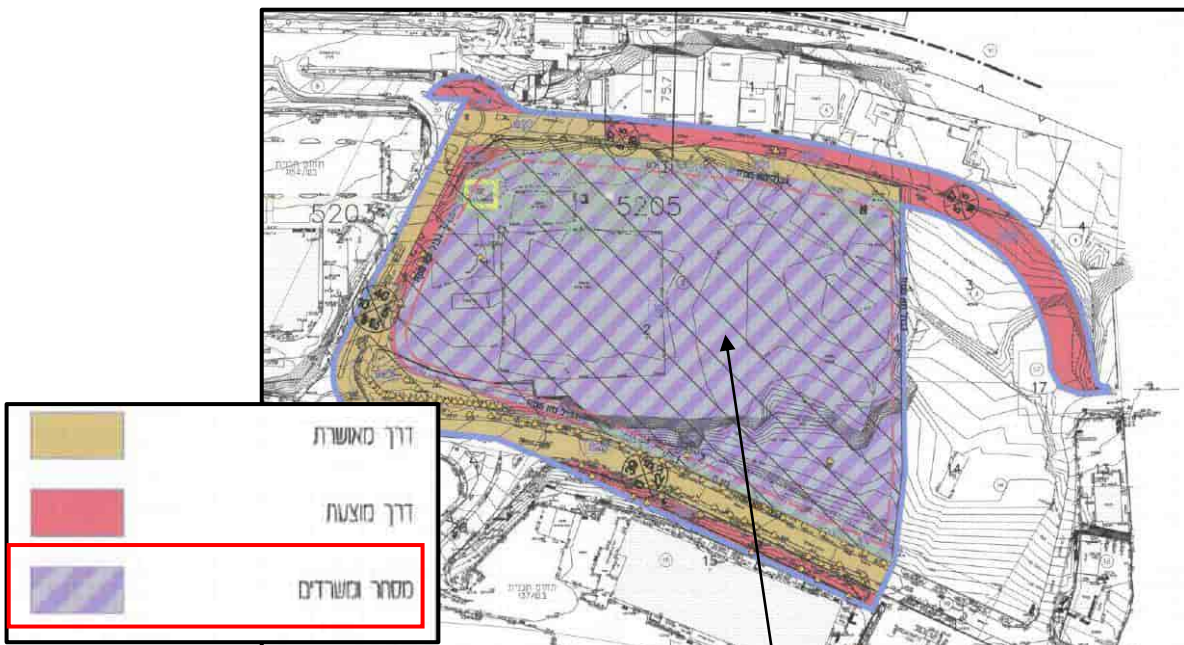
תכסית מקסימלית הינה 50%.

קו הבנין הצפוני לא יפחת מ-60 מטרים מציר פסי מסילת הברזל הקיימת.

יותר 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.

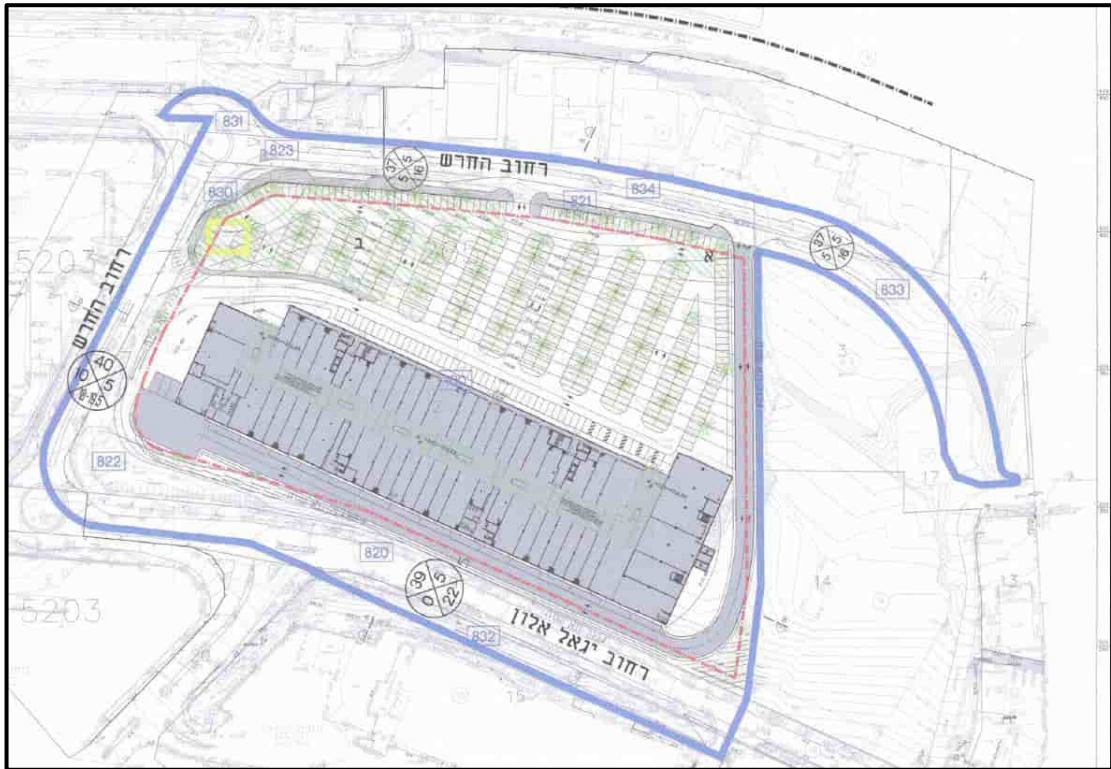
להלן תשריט התכנית (מצב מוצע):



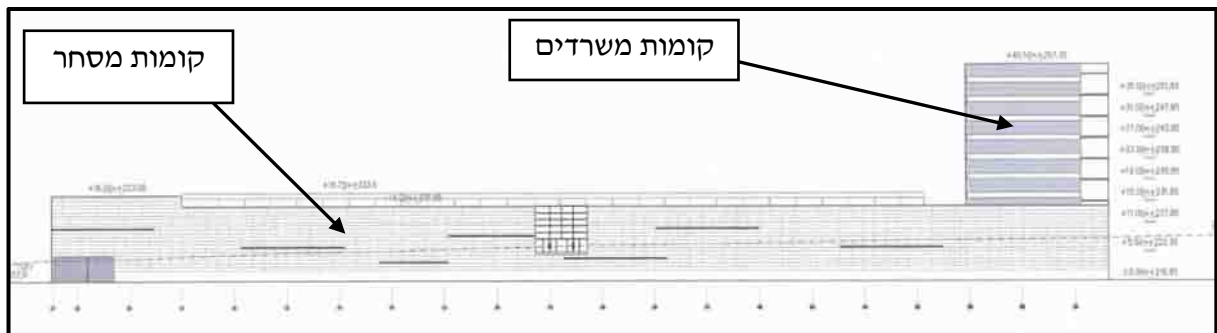
המגרש שבנדון סווג ביעוד מסחר ומשרדים.

¹ מתוך סך השטח העיקרי יוקצה עד 14,500 מ"ר ב-2 הקומות התחתונות לשימוש למסחר.

נספח בינוי מוצע (קומה ראשונה) :



נספח בינוי מוצע – חזית דרומית :



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):



תכנית בהכנה – 102-0879023 (בית שמש מע"ר צפוני)

1. בהתאם לתכנית 102-0879023 אשר מהווה תכנית מפורטת למע"ר הצפוני של העיר בית שמש, עולים הפרטים הבאים:

דברי הסבר:

התכנית מציעה הקמת מע"ר ומרכז תחבורה המשלב מגורים, תעסוקה ומסחר בחלק הצפוני של העיר. התכנית מחולקת ל-3 מתחמי תכנון.

הנכס שבנדון ממוקם במתחם המערבי המשלב בינוי קיים עם בינוי מוצע במסגרת תכנית פינוי/בינוי בייעוד מגורים, מסחר, תעסוקה ומבני ציבור.

התכנית מאפשרת הקמת מרכז תחבורה חדש לעיר הכולל תחנת רכבת חדשה שתחליף את התחנה הקיימת ותאפשר הגדלת קיבולת הנוסעים התואמת את היקפי הבניה והגידול הצפויים של העיר.

מטרת התכנית – יצירת מסגרת תכנונית לאזורי מגורים, תעסוקה, משרדים ולמרכז תחבורה הכולל רכבת בצפון מזרח העיר בית שמש ופארק נחל.

עיקרי הוראות התכנית:

- קביעת ייעודי קרקע והוראות למגורים, תעסוקה, משרדים, מבני ציבור, תיירות, פארק ותחנת רכבת.
- קביעת הנחיות הוראות ושימושים מותרים, לרבות זכויות ומגבלות בניה.
- חלוקה לתאי שטח ואיחוד וחלוקה בהסכמת בעלים/ללא הסכמה מייעוד תעשייה ליעוד מגורים מסחר ותעסוקה.
- קביעת הנחיות ותנאים למתן היתרי בניה. קביעת שלבים והתניות לביצוע.

להלן תשריט התכנית:



החלקה שבנדון סווגה כתא שטח מס' 201 ביעוד "מגורים, מסחר ותעסוקה". כאשר סומנו רצועות להפקעה לטובת "הרחבת דרך". המבנה הקיים על החלקה סומן להריסה.



הוראות ביעוד מגורים מסחר ותעסוקה:

שימושים מותרים:

1. מגורים.
2. משרדים לרבות מרפאות, מכונים ומעבדות.
3. אולמות תצוגה וכינוסים.
4. מוסדות להכשרה מקצועית.
5. מסחר.
6. מסעדות, בתי קפה, מזנונים וכד'.
7. חניה.

הוראות בינוי:

- שימוש למסחר יותר בקומת הקרקע בלבד.
- לובי המגורים יהיה מופרד מהכניסה למסחר.
- 20% מכלל כמות יח"ד יהיו יח"ד קטנות עד 80 מ"ר.

טבלת זכויות הבניה:

מ"ר (בנוסף)	מתחת	קומות		מס' יח"ד	תכסית	שטח תת קרקעי (במ"ר)		שימוש	שטח מגרש	תא שטח	
		מעל	מתחת			שירות	עיקרי				
3,552	1	21	296	80%	10,000		16,280	29,600	מגורים	26,242	201
	1	2			4,494	3,000	7,952	11,928	מסחר		
	1	21			3,500		8,750	16,250	תעסוקה		
		1					250	750	מבני ציבור		

סטאטוס התכנית:

התכנית נקלטה בוועדה המחוזית לתו"ב ירושלים בתאריך 11/2021, ובתאריך 24.5.2022 הוחלט ע"י הוועדה לקדם את התכנית כשתי תכניות נפרדות (למתחם המזרחי בנפרד ולמתחם המערבי בנפרד). כמו כן, ביחס למתחם המערבי (בו ממוקם הנכס שבנדון), הוועדה החליטה לאמץ את עקרונות התכנון במתחם המערבי כמדדיניות תכנונית (תכנית אב) שניתן לקדם לאורה תכניות מפורטות, וזאת עד לאישור תכנית המתאר לבית שמש או עד לאישור התכנית המפורטת למתחם המערבי.

תכנית בהכנה – 102-1135417 (בית שמש מע"ר צפוני – חלק מערבי)

ז. בהתאם לתכנית 102-1135417 אשר מהווה את החלק המערבי של תכנית המע"ר הצפוני בעיר בית שמש, עולים הפרטים הבאים:

דברי הסבר:

תכנית המע"ר הצפוני מחולקת ל- 2 תכניות נפרדות (החל המזרחי והחלק מערבי), כאשר תכנית זו מהווה הינה לחלק המערבי של המע"ר, ומציעה הקמת מע"ר המשלב מגורים, תעסוקה ומסחר. אזור ביג הקיים ישודרג גם הוא ויאפשר ליזמים הגדלת זכויות בניה ותוספת משמעותית של כ- 1,000 יח"ד.

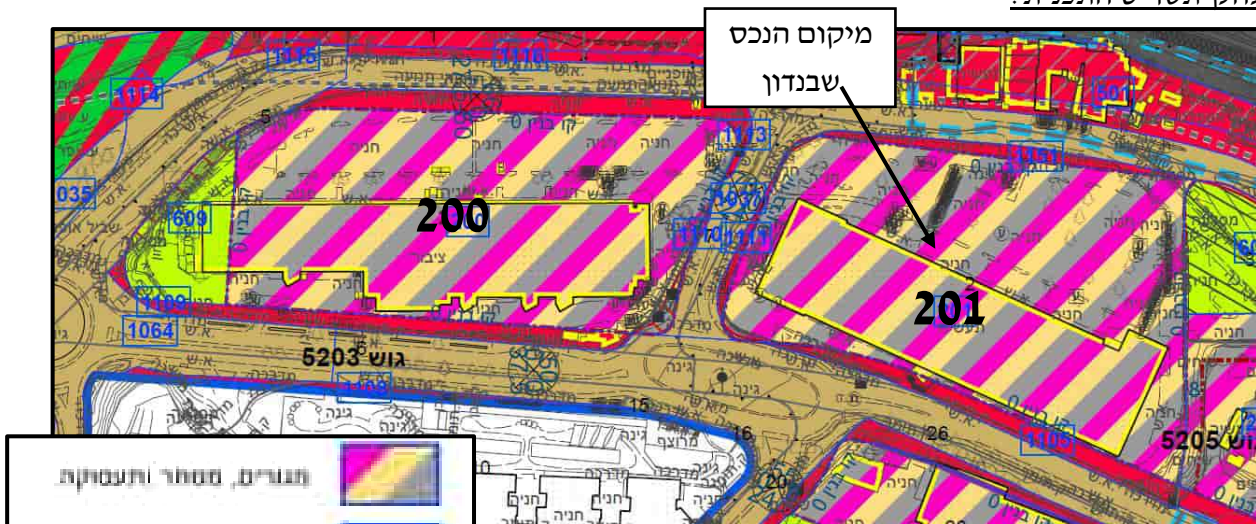
השטח המבונה מבוסס על דרך יגאל אלון, אשר עתיד לשמש כציר המרכזי עבור הולכי רגל ותחבורה ציבורית.

מטרת התכנית – יצירת מסגרת תכנונית לאזורי מגורים, תעסוקה, ומסחר ופארק בצפון העיר.

עיקרי הוראות התכנית:

- קביעת ייעודי קרקע והוראות למגורים, תעסוקה, משרדים, מבני ציבור, תיירות, פארק ותחנת רכבת.
- קביעת הנחיות הוראות ושימושים מותרים, לרבות זכויות ומגבלות בניה.
- איחוד וחלוקה ללא הסכמה בחלק מהתכנית.
- קביעת הנחיות ותנאים למתן היתרי בניה. קביעת שלבים והתניות לביצוע.

להלן תשריט התכנית:



החלקה שבנדון סווגה כתא שטח מס' 201 ביעוד "מגורים, מסחר ותעסוקה". כאשר סומנו רצועות להפקעה לטובת "הרחבת דרך". המבנה הקיים על החלקה סומן להריסה.



הוראות ביעוד מגורים מסחר ותעסוקה:

שימושים מותרים:

8. מגורים.
9. משרדים לרבות מרפאות, מכונים ומעבדות.
10. אולמות תצוגה וכינוסים.
11. מוסדות להכשרה מקצועית.
12. מסחר.
13. מסעדות, בתי קפה, מזנונים וכד'.
14. חניה.

הוראות בינוי:

- שימוש למסחר יותר בקומת הקרקע בלבד.
- לובי המגורים יהיה מופרד מהכניסה למסחר.
- 25% מכלל כמות יח"ד יהיו יח"ד קטנות עד 80 מ"ר, 10% יהיו יח"ד קטנות מאוד בשטח של עד 55 מ"ר, 5% יהיו יח"ד מיקרו בשטח של עד 23 מ"ר.

טבלת זכויות הבניה:

קומות	מס' יח"ד	תכסית	שטח עילי (במ"ר)		שימוש	שטח מגרש	תא שטח
			שירות	עיקרי			
מתחת	מעל						
1	21	296	10,000		מגורים	29,600	201
1	2	80%	4,494	3,000	מסחר	11,928	
1	21		3,500		תעסוקה	16,250	
	1				מבני ציבור	750	

סטאטוס התכנית:

התכנית נקלטה בוועדה המחוזית לתו"ב ירושלים בתאריך 16.3.2023 ובתאריך 9.10.2023 הוחלט ע"י הוועדה כי יש להכין תסקיר השפעה על הסביבה (עפ"י דרישת המשרד להגנת הסביבה) ולאחר מכן התכנית תחזור לדיון נוסף.
יצוין כי הוועדה החליטה לאמץ את תכנית זו (למתחם המערבי) כמדיניות תכנונית שניתן לקדם מכוחה תכניות מפורטות, וזאת עד לאישור תכנית זו או עד לאישור תכנית המתאר לעיר בית שמש.



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 תעשיה – בניה חדשה.
בקשה להתחלת עבודות לשלב א' – רצפת קומת קרקע , גרעין בטון , עבודות תשתיות ופיתוח למבנה לשימוש תעשיה.
3. בהתאם להיתר בניה מספר 20120121 אשר ניתן בתאריך 12.2.2012 עולה כי ניתן היתר למבנה תעשיה – בניה חדשה , אולמות ייצור לתעשיה.
בהתאם לטבלת השטחים עולה כי מבוקש שטח כולל של 19,315 מ"ר.
בתשריט קיימת חלוקה לאולמות ייצור לתעשיה.
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.



8. בהתאם להיתר בניה מס' 20220225 אשר ניתן בתאריך 30.6.2022 עולה כי הותרה הוספת 4 קומות משרדים מעל קניון קיים.

להלן טבלת השטחים מתשריט ההיתר:

סה"כ הבניין (במ"ר)	שטח שירות (במ"ר)			שטח עיקרי (במ"ר)			קומה
	סה"כ	שירות מוצע	שירות קיים	סה"כ עיקרי	משרדים (מוצע)	מסחר (קיים)	
10,004	2,790	221	2,569	7,214		7,214	קרקע
8,739	3,307	109	3,198	5,433		5,433	קומה א'
1,807	934	215	719	873	873		קומה ב'
1,447	174	174		1,273	1,273		קומה ג'
1,448	174	174		1,273	1,273		קומה ד'
1,443	174	174		1,269	1,269		קומה ה'
-				-			גג
24,889	7,553	1,069	6,485	17,336	4,689	12,647	סך הכל



הזכויות בנכס

א. בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות¹ אשר הופק על ידי הח"מ בתאריך 24.12.2023, 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.



ב. בהתאם לחוזה חכירה מיום 17.11.1958 אשר נערך בין רשות הפתוח (להלן: "המחכיר") לבין מפעלי אופניים ישראלים 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 4.8.2057-5.8.1958).

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. מטרת 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 לשינוי יעוד המקרקעין מיעוד לתעשייה ליעוד למסחר (תכנית בש/154/ד'2).

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 שווי 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).



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 ביצוע 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.



- 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 יב' 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 ההשבחה 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 - הוצגו 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 לדוח חברת ביג מרכזי קניות עולה כי דמי השכירות החודשיים נכון לחודש דצמבר 2023, לא כולל אחזקה, ולא כולל אחוזים מפדיון הינם בסך של 1,556,701 ₪/ בחודש.

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 2023), עולה כי שולמה תוספת דמי פדיון בסך של 1,354,860 ₪, לאחר ניטרול שוכרים אשר לא צפוי שימשיכו לשלם הפרשי פדיון.

שטחים פנויים להשכרה: נכון למועד 31.12.2023 לא קיימים שטחים פנויים בקניון.

ג. חברת ניהול וצובר חשמל:

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

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

שנה	רווח מניהול
2019	2,445,469 ₪ לשנה
2021	2,726,807 ₪ לשנה
2022	3,104,470 ₪ לשנה
ממוצע	2,758,915 ₪ / לשנה



ממוצע רווחי הניהול והחשמל לשנים 2019, 2021 ו- 2022 (בנטרול שנת 2020, בה הייתה ירידה משמעותית בשל משבר הקורונה) הינו סך של 2,758,915 ₪/שנה.
יצוין כי טרם התקבלו מהחברה נתונים ביחס לשנת 2023, עם זאת עפ"י דיווח החברה קיים צפי לעלייה ברווחי הניהול בשנת 2023.

ד. חוזים אשר משקלם בדמי השכירות גדול מ-5% מסך דמי השכירות המתקבלים :
מתוך 99 חוזי שכירות, חוזה 1 הינו בעלי משקל של יותר מ-5% מסך דמי השכירות.



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, מקולים, 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.
- הנתון כי קיימת תכנית בהכנה מס' 102-1135417 אשר מטרתה להגדיל את זכויות הבניה המאושרות וכן להוסיף זכויות בניה למגורים (296 יח"ד) בכפוף להריסת המבנה הקיים (סומן להריסה). עם זאת,



לאור היקף הזכויות המוצע, ולאור דחיה וסיכון עד לאישור התכנית בפועל, ובכפוף לתשלום היטל השבחה ודמי היתר, נראה כי לא קיימת תוספת שווי בגין תכנית זו.

- הזכויות המוערכות הינן זכויות לחכירה מהוונת עד לשנת 2057.
- דמי השכירות החודשיים הבסיסיים המינימליים כפי שמשולמים ע"י השוכרים נכון לחודש דצמבר 2023. 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 6.25% - 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 6.95% לדמי השכירות הבסיסיים (לשטחים המושכרים), שיעור היוון של 8.2% להכנסות הנוספות מפדיון.
- הנתון כי בתאריך 7.10.2023 החלה מלחמת חרבות ברזל בין מדינת ישראל לארגון חמאס השולט ברצועת עזה וארגוני טרור נוספים.
מלחמה זו התרחבה לחזית הצפונית ללחימה בגבולות ישראל ולבנון וישראל וסוריה.
המלחמה יצרה אי וודאות בשוק וכן לא ידוע כמה זמן תימשך, ומה יהיו התוצאות הצבאיות וכפועל יוצא מכך התוצאות הכלכליות. לאור האמור לא ניתן בשלב זה לחזות את מלוא ההשפעות של המלחמה על ערכי המקרקעין.
- 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 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 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 החוזיים בפועל ולדמי השכירות הראויים לשטחים הפנויים.



סקר שיעורי תשואה:

מקור מידע	שיעור תשואה כללי	תיאור	המקום
מחקר חברת CBRE 11/2019	6.75%	ברבעון השלישי של שנת 2019 שיעור התשואה הממוצע לנדל"ן למשרדים הינו כ- 6.75%, שיעור התשואה הממוצע לנדל"ן מניב למרכזים מסחריים וקניונים הינו כ- 6.75% ושיעור התשואה הממוצע ברבעון זה לנדל"ן לתעשייה ולוגיסטיקה הינו כ- 7.25%.	כללי
ביז פורטל 9/2019	6.2%	אמות רוכשת 50% מקניון קרית אונו	קרית אונו
מידע שוק 12/2019	6.8%	מרכז מסחרי ומשרדים "רימונים"	בני ברק
גלובס 10/2019	7%	קניון לב גני תקווה (בהקמה) נמכר ב- 175 מיליון ₪	גני תקווה
כלכליסט 12/2019	5.6%	מליסרון רוכשת 26.6% מקניון רמת אביב תמורת 425 מיליון ₪.	תל אביב
כלכליסט 12/2020	5.5% - 6%	ישפרו סנטר מודיעין נמכר תמורת 425 מיליון ₪	מודיעין
דווח מאיה 3/2021	5.9%	בנין מסחר ומשרדים, בית אבגד בורסה רמת גן	רמת גן
גלובס 10/2021	הנכס מייצר הכנסות ביחס לשווי ההוגן בסך של 6.3% תשואה		TOHA תל אביב
10/2021 גלובס	6.5%	ריט 1 רוכשת מאלקטרה נדל"ן 50% ממתחם SOHO בנתניה	מתחם סוהו בנתניה
משרד המשפטים 22/12/2021	עפ"י סקר שיעורי תשואה בנכסים מניבים של השמאי הממשלתי למחצית הראשונה של שנת 2021, שיעורי התשואה הינם כלהלן: נכסי משרדים – 6.8%; בנכסים מסחריים – 6.9%; בנכסי תעשייה ולוגיסטיקה – 6.9%.		
משרד המשפטים 04/08/2022	עפ"י סקר שיעורי תשואה בנכסים מניבים של השמאי הממשלתי למחצית השנייה של שנת 2021, שיעורי התשואה הינם כלהלן: נכסי משרדים – 6.7%; בנכסים מסחריים – 6.7%; בנכסי תעשייה ולוגיסטיקה – 6.7%.		
גלובס 7/2022 + דו"ח רבעוני של חברת סלע קפיטל נדל"ן	5.8%	סלע קפיטל רכשה את הקומות העליונות במגדל (קומות 30-35)	תל אביב מגדלי הארבעה
גלובס 7/2022 + דו"ח רבעוני של חברת סלע קפיטל נדל"ן	5.95%	סלע קפיטל נדל"ן רכשה מרכז מסחרי בחולון שיעור תפוסה 100%	חולון
ICE דיווח בעיתונות 07/2022	עזריאלי רכשה את קניון מול הים באילת תמורת 1.31 מיליארד ₪. משקף שיעור תשואה NOI) 6.56% מייצג על ביסס ספטמבר 2021 והערכות החברה בקשר לתוספת פדיון הינו 86 מיליון ₪)		
דו"ח רבעוני של 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
ביז פורטל 01.01.2023 ומידע שוק	קניון גיי סיטי נמכר לקרסו נדל"ן תמורת 154 מיליון ₪, משקף שיעור תשואה של כ- 7.2%		
פרסום 03/2023	שיעור התשואה הכללי למחצית ראשונה של 2022 למשרדים ומסחר – 6.7%		
כלכליסט 05/2023	חנן מור מכרה את המרכז המסחרי בסך של 58 מיליון ₪ המהווה חלק מפרויקט משולב של דירות להשכרה ומסחר בשכונת נרקיסים, לפי שיעור תשואה 6.8% לדמי השכירות הצפויים להתקבל בפרויקט		
פרסום ICE 10/2023	מתחם עקרון 2000 מרכז מסחרי ומערכת סולארית נמכר בתמורה לשיעור תשואה המשקף 6.73%		
מידע שוק 10/2023	נרכש מרכז מסחרי שכונתי בשכונת רוממה בירושלים לפי שיעור תשואה 6.7%		



תחשיבים:

א. דמי שכירות:

דמי שכירות חודשיים בסיסים בש"ח	תיאור
₪ 1,556,701	דמי שכירות חודשיים לא כולל דמי אחזקה, במעוגל
₪ 18,680,416	דמי שכירות שנתיים לא כולל דמי אחזקה, במעוגל
6.95%	שיעור היוון שנתי *
₪ 268,780,000	סה"כ שווי עפ"י היוון דמי השכירות החודשיים
₪ 1,354,860	תוספת דמי שכירות שנתיים כאחוזים מהפדיון
8.20%	שיעור היוון שנתי לתוספת מפדיון
₪ 16,520,000	סה"כ היוון תוספת דמי השכירות החודשיים כאחוזים מהפדיון
₪ 285,300,000	סה"כ שווי הנכס בשלמות עפ"י גישת היוון ההכנסות (במעוגל)

(*) ניתוח רגישות ביחס לנתונים לעיל:

פרמטר	% שינוי	סה"כ שווי
שיעורי תפוסה	ירידה של 5%	₪ 255,340,000
שיעורי היוון	עלייה של 0.5%	₪ 250,740,000
	ירידה של 0.5%	₪ 289,620,000
דמי שכירות ממוצעים למ"ר	עלייה של 5%	₪ 282,220,000
	ירידה של 5%	₪ 255,340,000



ב. רווח מחשמל וניהול הקניון¹:

רווח מניהול וחשמל מייצג לשנה	שיעור היוון	סך הכל
₪ 2,758,915	8.45%	₪ 32,650,000

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 8.45% (לעומת שיעור הוון של 6.95% 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.

ג. לסיכום:

שווי הנובע מדמי השכירות	₪ 285,300,000
תוספת שווי בגין רווחי חשמל וניהול הקניון	₪ 32,650,000
בתוספת שווי זכויות בניה למשרדים, מנוכה הוצאות צפויות	₪- 520,000
הפחתה בגין חידוש חוזה חכירה בתום תקופת חכירה	₪- 3,950,000
סך הכל שווי הזכויות בנכס במצבו	₪ 313,480,000

הערת הח"מ¹:

שיעור התשואה הכולל הינו כ-	7.17%
----------------------------	-------

הערות:

1. שיעור התשואה הכולל הינו בהתעלם משווי זכויות הבניה הנוספות.



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
31.12.2020	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 247,560,000	26.63%
31.12.2021	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 268,510,000	16.75%
31.12.2022	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 293,460,000	6.82%
30.6.2023	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 302,505,000	3.63%

הערכה שמאית נוכחית

מועד הקובע לחוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי
31.12.2023	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 313,480,000

העלייה בשווי הנכס שנקבע למועד קובע דצמבר 2020 (247.56 מיליון ₪) ובין המועד הקובע הנוכחי (313.48 מיליון ₪) משקף עלייה של 26.6%. העלייה נובעת מגידול בהכנסות מדמי השכירות ומפדיונות השוכרים וגידול ברווחים שנובעים מדמי ניהול וחשמל.



שומה

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 – **313,480,000 ₪ (שלוש מאות ושלושה עשר מיליון, ארבע מאות ושמונים 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 השבחה 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 31.12.2023.

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 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 שמאי מקרקעין

גיא פורטל

כלכלן ושמאי מקרקעין

שיר גילר

שמאית מקרקעין ובוגרת מנהל עסקים

רינה מזריש

שמאית מקרקעין

ישראל פרץ

שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים

ברק נגבי

כלכלן ושמאי מקרקעין

טל אסרף

הנדסאי בניין

מיכל שלג

כלכלנית

סער טרץ

הנדסאי בניין

אדריאן מויסקו

הנדסאי בניין

לירון כמיסה

כלכלנית

טוהר אלבו

כלכלנית

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





תוכן עניינים

5..... פרטי הנכס :

6..... תאור הנכס והסביבה.....

13..... הרקע התכנוני.....

16..... רישוי.....

19..... הזכויות בנכס.....

26..... גורמים ושיקולים באומדן השווי.....

29..... עקרונות השומה.....

31..... תחשיבים :

35..... ש ו מ ה.....



26 בדצמבר 2023
מספרנו: 32539.4/23

לכבוד,
ביג מרכזי קניות בע"מ
א.ג.נ.,

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 שווי 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 מיידים 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 המעריך: ירון ספקטור

פירוטי 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, 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
(ע"י מר אסף נגר – משנה למנכ"ל)



18 בדצמבר 2023 : מועד הזמנת חוות הדעת

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. : התחייבות לשיפוי

לצורך דוחות כספיים ישום חשבוונאות בינלאומית I.F.R.S. : הנסיבות בגינן בוצעה ההתקשרות

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. : מספר תקן חשבונאי

31 בדצמבר, 2023 : תאריך תוקף חוות הדעת

20 בדצמבר 2023 : תאריך הביקור בנכס¹

הערות לשכר הטרחה:

לא קיימות התניות לגבי שכר טרחה של השמאי, או אחרות, אשר יש בהן כדי להשפיע על תוצאות השומה.

¹ הביקור בנכס בוצע ע"י גיא פורטל, שמאי מקרקעין.



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, מפתן 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 75 - 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 בכביש מספר 3001.

המרכז המסחרי ממוקם כאמור לעיל, בסמוך לצירי תנועה ראשיים, כאשר הגישה אליו תהיינה דרך 3 כניסות נפרדות:

ממזרח - דרך כביש מספר 75.

מדרום - דרך רחוב תופיק זיאד המהווה את המשכו של כביש מספר 60 וכן כביש הכניסה לעיר מצפון - דרך רחוב 4062 המהווה רחוב פנימי בעיר.

להלן מבט תלת מימדי על הנכס מכיוון דרום מערב:



מבט תלת מימדי על הנכס מכיוון צפון:





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).

המרכז המסחרי נבנה בבניה קונבנציונאלית הכוללת קונסטרוקציה בטון מזויין, תקרת בטון, חיפוי חיזוני 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:

תאור	סה"כ שטח בנוי ברוטו	שטח בנוי ברוטו ¹	קומה/מפלס
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.	כ- 7,978 מ"ר	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	מרתף תחתון (מפלס -7.5)
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.	כ- 6,596 מ"ר	עיקרי: כ- 877 מ"ר טכני וממ"מ, אחסנה – 1,299 מ"ר חניה – 4,420 מ"ר	מרתף (מפלס -3.5)

¹ שטח ברוטו כולל שטח קירות פנים וחוץ, בהתאם להיתרי הבניה המאושרים (ראה פרק "רישוי").



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	חניה : 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

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 נוף הגליל (נצרת עילית לשעבר), ומשתרעת על שטח מונציפאלי של כ- 16,500 דונם.

אוכלוסיית העיר נצרת הינה ערבית נוצרית/מוסלמית המונה כיום כ- 78,000 נפש.

להלן ריכוזי הקניות העיקריים בסביבה:

(1) פאוור סנטר "דודג סנטר" ("עופר סנטר") ממוקם ברחוב דרך העמק, בתפר שבין העיר נצרת לעיר נוף הגליל 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 "מבנה נוף הגליל" (לשעבר קניון לב העיר), הממוקם ברחוב דרך החטיבות בעיר נוף הגליל 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 החניה לבאי המקום.

המרכז כולל רשתות אופנה, מסעדות, בתי קפה וכיוצ"ב.

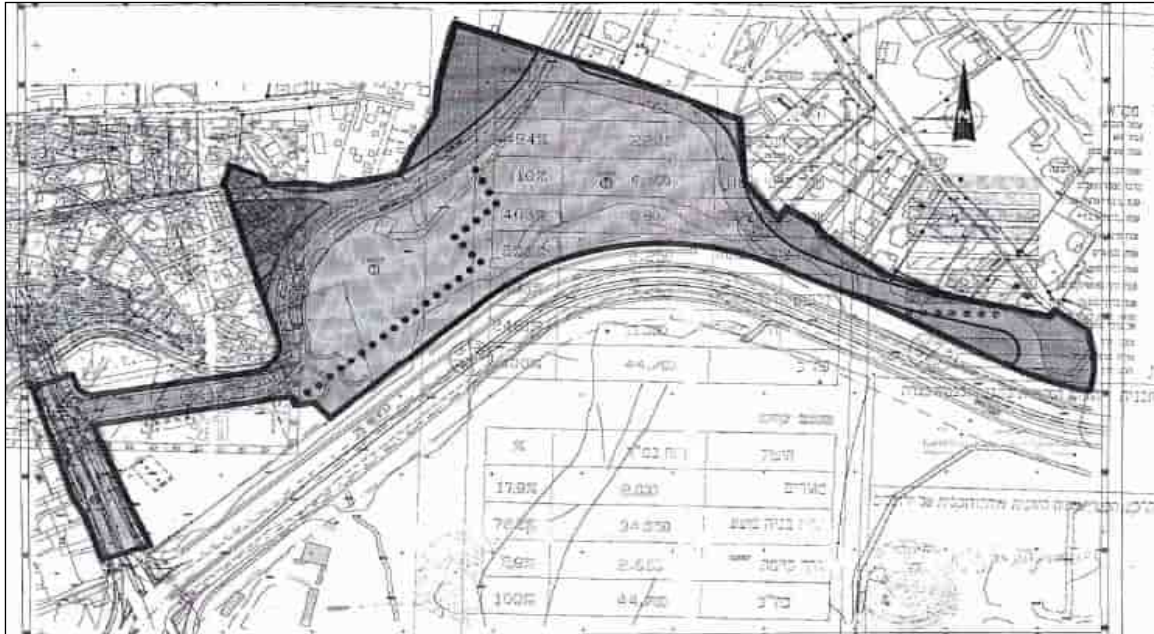
(5) מרכז מסחרי "מול הרים" ממוקם ברחוב הגלבע נוף הגליל, ממוקם כ- 2 ק"מ צפון מזרחית לנכס שבנדון, מהווה מרכז מסחרי בשטח כולל של כ- 12,000 מ"ר.

הרקע התכנוני

א. תכנית מס' ג/8500

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 לתוכניות בניין עיר, במועד עריכת חוות הדעת, ואינן מחייבות את הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.



הערות:

- קומות המשרדים יתוכננו בצורה מדורגת או בצורת מעגל.
- שטחי השירות יחושבו בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות ובחתיכים) התשנ"ב – 1992.
- גרירות, מגדלי מעליות ומפלסי חניה תת קרקעית לא ייחשבו במניין הקומות ובגובה הבניין.
- מפלסי חניה תת קרקעית לא ייחשבו לתכסית 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.



ב. תכנית מס' ג/8144

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 בצידו 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	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.



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.

משטחים לא מקורים	סה"כ הבניין	שטח שירות במ"ר						שטח עיקרי במ"ר			קומה
		בניה קיימת	מעברים	חניה מקורה	אחסנה	מתקנים טכני	מקלט	סה"כ קיים ומוצע	מוצע	קיים	
-	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



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 משחיקה 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 משחיקה במפלס +6.

מטחים לא מקורים	סה"כ הבנין	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	25	10,784	272	10,513	קרקע
		(-90.42)	- 115.0				
	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 הבנין	שטח שירות במ"ר	שטח עיקרי במ"ר			קומה
		בניה קיימת	סה"כ קיים ומוצע	מוצע		קיים
7,978	6,738		1,240		-2
6,595	5,706		877		-1
12,497	1,492		10,784	221	קרקע
199			199		גלריה
1,694	42		1,628	584	1
955	955				אוהל
¹ 29905	14,933		14,948	804	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 להעתיק¹ רישום מפנקס הזכויות מתאריך 31.12.2023, 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 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 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 דייפאלה עוואד ממשרד עוואד סרו- 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.



ב. התאם להעתק¹ 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 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 למסמך התחייבות מיום 1.1.2020.

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.

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 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).



סיכום ההסכמים משפטיים בנכס:

ג. על המקרקעין שבנדון קיימת מערכת הסכמים בין מספר שותפים במקרקעין, באופן כדלקמן:
להלן סיכום ההסכמים בגין המקרקעין שבנדון¹:

תאריך	הסכם בין	מהות (בקצרה)
20.8.1993	הפטריארכיה היוונית אורתודוכסית בירושלים ע"י הוד קדושתו הפטריארך היווני אורתודוכסי דיוודורוס הראשון (להלן: "הכנסייה") ובין ארמון ההגמון (קסר אל מוטראן) בע"מ (להלן: "ארמון ההגמון")	הסכם קומבינציה + מזומן: הסכימה "הכנסייה" להתקשר עם "ארמון ההגמון" בחוזה לגבי חלק מהחלקה, לפיו "ארמון ההגמון" תבנה על חשבונה על החלקה מבנה או מבנים ו"הכנסייה" תקבל אחוז מסוים (28%) מכל מה שייבנה על החלקה וכן תשלום במזומן.
16.2.2006	"ארמון ההגמון" לבין מרכז מסחרי בכניסה לנצרת (2006) בע"מ (להלן: "חברת הפרויקט" או "חברה")	"ארמון ההגמון" מעוניינת להמחות ולהעביר אל "חברת הפרויקט" בשלמות את מלוא זכויותיה לקבלת יחידות ארמון עפ"י החוזה (למעט זכויות וחובות שתוחרגנה בהסכם העתיד להחתם בין "ארמון ההגמון", החברה ובין ביג מרכזי קניות (2004) בע"מ), כולל זכות החכירה במקרקעין ביחס ליחידות אלה (להלן: "הזכות הנעברת") וזאת בדרך של הקצאת מניות החברה לארמון ההגמון.
16.2.2006 (מזכר עקרונות)	אפריקה ישראל להשקעות בע"מ (להלן: "אפריקה ישראל") לבין ב.ס.ט ייזום ובנייה בע"מ וסמיר עוואד בע"מ (להלן: "קבוצת נצרת") לבין "ארמון ההגמון" לבין "חברת הפרויקט"	ברצון "ארמון ההגמון" להתקשר עם חברת ביג מרכזי קניות (2004) בע"מ בהסכם ולגרום להקצאת מניות ב"חברת הפרויקט", לחברת ביג כך שחברת ביג תחזיק ב-37% מניות מההון המוקצה של "חברת הפרויקט", על מנת ש"ארמון ההגמון" וביג תבצענה יחדיו פרויקט בשטח התחתון, באמצעות "חברת הפרויקט".
16.2.2006 (מזכר עקרונות)	"חברת הפרויקט" לבין ביג מרכזי קניות (2004) בע"מ (להלן: "ביג")	להקים באמצעות "חברת הפרויקט" על גבי חלק מהשטח התחתון מבנה מסחרי בשני אגפים באופן שהצדדים יהיו שותפים באמצעות "חברת הפרויקט" בפרויקט ו"ביג" יתפעלו וינהלו הכל בכפוף לזכויות "הכנסייה", באופן שלאחר הקצאת המניות תהייה האחזקה במניות "חברת הפרויקט", עפ"י החלוקה כמפורט להלן: "ארמון ההגמון" - 63% ו"ביג" - 37% לאור האמור לעיל החלוקה של הון המניות ב"חברת הפרויקט" בשיעור אחזקה ע"י "ביג" של 37% מהון המניות הרשום והמונפק בחברת הפרויקט המשקפת רכישתם ע"י "ביג" של 26.666% מהזכויות בפרויקט כולו (באמצעות "חברת הפרויקט").

¹ על פי דיווח החברה.



תאריך	הסכם בין	מהות (בקצרה)
31.10.2011 (הסכם הקצאת מניות)	"ביג" לבין "ארמון ההגמון" לבין מרכז מסחרי בכניסה לנצרת (2006) בע"מ/"חברת הפרויקט.	על פי הסכם מתאריך 14.8.2008 שנחתם בין "ארמון ההגמון" לבין הפטריארכיה נקבע כי הזכויות "במקרקעי הפרוייקט" תהיינה במושעא וכן רכשה "הארמון ההגמון" מאת הפטריארכיה 10% מזכויות הפטריארכיה ב"מקרקעי הפרוייקט" כך שחלוקת הזכויות "במקרקעין הפרוייקט" הינן 72% ל"חברת הפרוייקט", 10% ל"ארמון ההגמון" ו- 18% לפטריארכיה. הצדדים הקימו על "מקרקעי הפרוייקט" את מרכז ביג פאשיין נצרת. "חברת הפרוייקט" הינה חברה פרטית מוגבלת במניות, "ארמון ההגמון" הינה בעלים של 63% מהון המניות המוקצה, ו"ביג" מחזיקה 37% מהון המניות המוקצה. כנגד תשלום התמורה על ידי "ביג" לחברה בלד יוקצו ל"ביג" על ידי החברה מניות "בחברת הפרוייקט" על מנת שלאחר ההקצאה "ביג" תחזיק ב- 56.95% ממניות "חברת הפרוייקט". בגין המניות המקצועות (19.95% המשלימים ל 56.95%) תשלם "ביג" לחברה בסך של 39,192,000 ש"ח.

תאריך	הסכם בין	מהות (בקצרה)
31.10.2011	"ארמון ההגמון" לבין "ביג"	במזכר העקרונות מתאריך 16.2.2006 הוסכם כי זכויות הבניה שלא תנוצלנה במסגרת הפרוייקט קרי זכויות מעבר ל- 15,000 מ"ר עיקרי וכל זכויות בניה שתאושרנה בעתיד מעבר ל- 15,000 מ"ר עיקרי תשארנה ותהיינה בבעלות "ארמון ההגמון" בלבד. הצדדים בדעה כי לא ניתן לנצל זכויות נוספות למסחר מעבר ל- 15,000 מ"ר עיקרי וכן זכויות מעבר ל- 6,000 מ"ר עיקרי למשרדים על גג הפרוייקט הבנוי "במקרקעי הפרוייקט" (להלן מקרקעי המשרדים). "ארמון ההגמון" מצהירה כי בתאריך 14.8.2008 נחתם הסכם בין הפטריארכיה ל"ארמון ההגמון" לפיו נקבע על פי הערכת שמאי כי זכויות "ארמון ההגמון" ב"מקרקעי המשרדים" הינם בשיעור של 91% וקביעה זו איננה שנוי במחלוקת בין הפטריארכיה ל"ארמון ההגמון". "ביג" רוכש מ"ארמון ההגמון" 45.5% מהזכויות "במקרקעי המשרדים" תמורת 4,550,000 ₪ + מע"מ. מס שבח/מס הכנסה, היטל השבחה, היטלי פיתוח ואגרות לסוגיהן יכולו עד ליום חתימת ההסכם על "ארמון ההגמון". <u>הערת הח"מ</u> "מקרקעי המשרדים" אשר נרכשו ע"י חברת ביג (וכן "מקרקעי המשרדים" בבעלות "ארמון ההגמון") אינם מהווים חלק מנשוא חוות הדעת. חוות הדעת נערכה ביחס לשטח המרכז המסחרי בלבד.



תאריך	הסכם בין	מהות (בקצרה)
9.1.2017	בין "ICE" לבין "BIG"	על פי הסכם שנחתם בין איי. סי. איי השקעות (ישראל) בע"מ ("ICE") לבין ביג, ביג רכשה 18% מהזכויות לקבלת דמי שכירות וכל תקבול שהוא לרבות תקבולים בגין ביטוח בקשר עם מרכז הקניות הקיים על "מקרקעי הפרויקט" ("זכויות התורים"), לתקופה של 24 שנים ו-11 חודשים, החל מיום 1 בדצמבר 2017 (ועד ליום 1 בנובמבר 2041).
26.4.2018	בין "נירו" לבין "BIG"	על פי הסכם מכר של זכויות חכירה בין נירו טיטאן אחזקות בע"מ ("נירו") לבין "ביג", רכשה ביג 18% בלתי מסויימים מזכויות החכירה של מקרקעי הפרויקט, לרבות כל הזכויות הנובעות לכנסייה מזכויות אלו, שאינן כוללות את זכויות התורים (שהוענקו לחברה בהסכם עם ICE כאמור), לתקופה של 99 שנים שתחילתן ביום 5 ביוני 2016, עם אפשרות להארכה, בהתאם לתנאים הקבועים בהסכם החכירה מול נירו.



הסכמי שכירות:

ד. בהתאם לאישור חברת ביג מרכזי קניות, עולה כי דמי השכירות החודשיים נכון לתאריך 31.12.2023 עפ"י חוזים חתומים, לא כולל אחזקה, ולא כולל אחוזים מפדיון, הינם בסך כולל של 3,606,223 ₪ לא כולל מע"מ.

בנוסף קיימות הכנסות משילוט בסך של 770 ₪/חודש + 4,225 ₪/חודש בגין אנטנות.

ה. 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 1,930,730 ₪, לאחר ניטרול שוכרים אשר לא צפוי שימשיכו לשלם הפרשי פדיון.

ו. תפוסה:

שנה	2018	2019	2020	2021	2022	2023
תפוסה	95%	100%	100%	100%	100%	99%

ז. מתוך כל חוזי השכירות של המרכז המסחרי, עולה כי ישנו חוזה אחד אשר משקלו בדמי השכירות גדול מ-5% מסך דמי השכירות המתקבלים.

ח. חברת ניהול:

חברת האם, ביג מרכזי קניות בע"מ, אשר מחזיקה במרכזים מסחריים נוספים, אחראית לניהול הנכס והתחזוקה, ולא הוקמה חברת ניהול נפרדת.

הוצאות הניהול השנתיות נגבות מהשוכרים כאשר חברת ביג מציגה בפני השוכרים דו"ח הוצאות שנתי המבוקר ע"י רואה חשבון ועל בסיסם משולמים דמי הניהול כאשר כל שוכר משלם לפי החלק היחסי.

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

שנה	רווח מניהול
2019	1,235,318 ₪ לשנה
2021	1,452,812 ₪ לשנה
2022	2,308,802 ₪ לשנה
ממוצע	1,665,644 ₪ / לשנה



ממוצע רווחי הניהול והחשמל לשנים 2019, 2021 ו- 2022 (בנטרול שנת 2020, בה הייתה ירידה משמעותית בשל משבר הקורונה) הינו בסך של 1,665,644 ₪ לא כולל מע"מ.
יצוין כי טרם התקבלו מהחברה נתונים ביחס לשנת 2023, עם זאת עפ"י דיווח החברה קיים צפי לעלייה ברווחי הניהול בשנת 2023.



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 בדיק 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 חנויות 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 2023. 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 6.25% - 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 6.7% 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 בתאריך 7.10.2023 החלה מלחמת חרבות ברזל בין מדינת ישראל לארגון חמאס השולט ברצועת עזה וארגוני טרור נוספים.
מלחמה זו התרחבה לחזית הצפונית ללחימה בגבולות ישראל ולבנון וישראל וסוריה.
המלחמה יצרה אי וודאות בשוק וכן לא ידוע כמה זמן תימשך, ומה יהיו התוצאות הצבאיות וכפועל יוצא מכך התוצאות הכלכליות. לאור האמור לא ניתן בשלב זה לחזות את מלוא ההשפעות של המלחמה על ערכי המקרקעין.
- 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 במצבן 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 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 במרכז מסחרי רב היקף המניב הכנסות, נכס זה הינו נכס ייחודי 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.



סקר שיעורי תשואה:

מקור מידע	שיעור תשואה כללי	תיאור	המקום
מחקר חברת CBRE 11/2019		ברבעון השלישי של שנת 2019 שיעור התשואה הממוצע לנדל"ן למשרדים הינו כ- 6.75%, שיעור התשואה הממוצע לנדל"ן מניב למרכזים מסחריים וקניונים הינו כ- 6.75% ושיעור התשואה הממוצע ברבעון זה לנדל"ן לתעשייה ולוגיסטיקה הינו כ- 7.25%.	כללי
ביז פורטל 9/2019	משקף תשואה של 6.2%	אמות רוכשת 50% מקניון קרית אונו	קריית אונו
מידע שוק 12/2019	משקף תשואה של 6.8%	מרכז מסחרי ומשרדים "רימונים"	בני ברק
גלובס 10/2019	משקף תשואה של 7%	קניון לב גני תקווה (בהקמה) נמכר ב- 175 מיליון ₪	גני תקווה
כלכליסט 12/2019	משקף תשואה של 5.6%	מליסרון רוכשת 26.6% מקניון רמת אביב תמורת 425 מיליון ₪.	תל אביב
כלכליסט 12/2020	משקף תשואה של 5.5% - 6%	ישפרו סנטר מודיעין נמכר תמורת 425 מיליון ₪	מודיעין
דווח מאיה 3/2021	5.9%	בנין מסחר ומשרדים, בית אבגד בורסה רמת גן	רמת גן
גלובס 10/2021	הנכס מייצר הכנסות ביחס לשווי ההוגן בסך של 6.3% תשואה		TOHA תל אביב
10/2021 גלובס	משקף שיעור תשואה של 6.5%	ריט 1 רוכשת מאלקטרה נדל"ן 50% ממתחם SOHO בנתניה	מתחם סוהו בנתניה
משרד המשפטים 22/12/2021	עפ"י סקר שיעורי תשואה בנכסים מניבים של השמאי הממשלתי למחצית הראשונה של שנת 2021, שיעורי התשואה הינם כלהלן: נכסי משרדים – 6.8%; בנכסים מסחריים – 6.9%; בנכסי תעשייה ולוגיסטיקה – 6.9%.		כללי
משרד המשפטים 04/08/2022	עפ"י סקר שיעורי תשואה בנכסים מניבים של השמאי הממשלתי למחצית השנייה של שנת 2021, שיעורי התשואה הינם כלהלן: נכסי משרדים – 6.7%; בנכסים מסחריים – 6.7%; בנכסי תעשייה ולוגיסטיקה – 6.7%.		
גלובס 7/2022 + דו"ח רבעוני של חברת סלע קפיטל נדל"ן	שיעור תשואה של 5.8%	סלע קפיטל רכשה את הקומות העליונות במגדל (קומות 30-35)	תל אביב מגדלי הארבעה
	שיעור תשואה של 5.95%	סלע קפיטל נדל"ן רכשה מרכז מסחרי בחולון שיעור תפוסה 100%	חולון
ICE דיווח בעיתונות 07/2022	עזריאלי רכשה את קניון מול הים באילת תמורת 1.31 מיליארד ₪. משקף שיעור תשואה 6.56% (NOI מייצג על ביסס ספטמבר 2021 והערכות החברה בקשר לתוספת פדיון הינו 86 מיליון ₪)		אילת
דו"ח רבעוני חברת ריט עסקה מחודש 11/2022	נמכר תמורת 69.3 מיליון ₪ משקף שיעור תשואה של כ-6.5% (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
ביז פורטל 01.01.2023 ומידע שוק	קניון ג'י סיטי נמכר לקרסו נדל"ן תמורת 154 מיליון ₪, משקף שיעור תשואה של כ- 7.2%		יבנה
פרסום 03/2023	שיעור התשואה הכללי למחצית ראשונה של 2022 למשרדים ומסחר – 6.7%		סקירת שמאי ממשלתי
כלכליסט 05/2023	חנן מור מכרה את המרכז המסחרי בסך של 58 מיליון ₪ המהווה חלק מפרויקט משולב של דירות להשכרה ומסחר בשכונת נרקיסים, לפי שיעור תשואה 6.8% לדמי השכירות הצפויים להתקבל בפרויקט		ראשון לציון
ICE פרסום 10/2023	מתחם עקרון 2000 מרכז מסחרי ומערכת סולארית נמכר בתמורה לשיעור תשואה המשקף 6.73%		קרית עקרון
מידע שוק 10/2023	נרכש מרכז מסחרי שכונתי רוממה בירושלים לפי שיעור תשואה 6.7%		ירושלים



תחשיבים:

א. שטחים מושכרים

דמי שכירות חודשיים בסיסים בש"ח	תיאור
₪ 3,606,223	דמי שכירות חודשיים מייצגים לא כולל דמי אחזקה, במעוגל
₪ 43,274,672	דמי שכירות שנתיים לא כולל דמי אחזקה, במעוגל
6.70%	שיעור היוון שנתי (*)
₪ 645,890,000	סה"כ שווי על פי היוון דמי השכירות החודשיים
₪ 1,930,730	תוספת דמי שכירות שנתיים כאחוזים מהפדיון
7.95%	שיעור היוון שנתי לתוספת מפדיון
₪ 24,290,000	סה"כ היוון תוספת דמי השכירות החודשיים כאחוזים מהפדיון
₪ 670,180,000	סה"כ שווי הנכס בשלמות עפ"י גישת היוון ההכנסות (במעוגל)

(*) ניתוח רגישות ביחס לנתונים לעיל:

פרמטר	% שינוי	סה"כ שווי
שיעורי תפוסה	ירידה של 5%	₪ 613,600,000
שיעורי היוון	עלייה של 0.5%	₪ 601,040,000
	ירידה של 0.5%	₪ 697,980,000
דמי שכירות ממוצעים למ"ר	עלייה של 5%	₪ 678,190,000
	ירידה של 5%	₪ 613,600,000



ב. שטחים ריקים:

שטח ריק (במ"ר)	דמי שכירות ראויים למ"ר לחודש	סה"כ דמי שכירות שנתיים	שיעור היוון	שווי
30	₪ 450	₪ 162,000	7.20%	₪ 2,250,000

ג. הכנסות משילוט

₪ 770	דמי שכירות חודשיים המתקבלים עבור שילוט
₪ 9,237	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

ד. הכנסות מאנטנות

₪ 4,225	דמי שכירות חודשיים המתקבלים עבור שילוט
₪ 50,700	המהווים דמי שכירות שנתיים בסך
5.7	מקדם ערך נוכחי סידרתי (8 שנים, שיעור היוון 8%)
₪ 290,000	סך הכל תוספת שווי בגין שלטי פרסומת



ה. שווי הנגזר מרווחי ניהול (כולל חשמל)¹:

רווח מניהול וחשמל לשנה	שיעור היוון	סך הכל
₪ 1,665,644	8.20%	₪ 20,310,000

ו. סיכום

₪ 672,770,000	שווי המרכז המסחרי בשלמות (ללא רווחי ניהול)
₪ 484,390,000	שווי החלק היחסי של מרכז מסחרי בכניסה לנצרת 2006 בע"מ, ללא רווחי ניהול (72%)
₪ 20,310,000	תוספת שווי בגין רווחי ניהול (100%)
₪ 504,700,000	סה"כ שווי הנכס נשוא חוות הדעת

שיעור התשואה המשוקלל הינו 6.79%.

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 8.2%. יצוין כי טרם התקבלו מהחברה נתונים ביחס לשנת 2023, עם זאת עפ"י דיווח החברה קיים צפי לעלייה ברווחי הניהול בשנת 2023. (לעומת שיעור הוון של 6.7% 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.



הערכות שמאיות קודמות:

ביצעתי בנכס נשוא חוות הדעת זו הערכות שמאיות קודמות כדלקמן:

מועד הקובע לחוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי (72% מהזכויות במרכז מסחרי, 100% מזכויות רווחי הניהול)	שיעור הגידול בין הערכת השווי הנוכחית להערכות שמאיות קודמות
31.12.2020	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות הכספיים	₪ 404,330,000	24.82%
31.12.2021	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות הכספיים	₪ 458,600,000	10.05%
31.12.2022	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות הכספיים	₪ 499,630,000	1.01%

הערכה שמאית נוכחית:

מועד הקובע לחוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי (72% מהזכויות במרכז מסחרי, 100% מזכויות רווחי הניהול)
31.12.2023	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות הכספיים	₪ 504,700,000

העליה בשווי הנכס בין חוות הדעת שנערכה למועד קובע דצמבר 2020 (404.33 מיליון ₪) ובין חוות הדעת הנוכחית שנערכה למועד קובע דצמבר 2023 (504.7 מיליון ₪) הינה בסך של 24.82%. העלייה נובעת מגידול בהכנסות מדמי השכירות ומפדיונות השוכרים, גידול ברווחים שנובעים מניהול המתחם וירידה בשיעור ההיוון.



שומה

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 504,700,000 ₪ (חמש מאות וארבעה מיליון, שבע מאות אלף שקלים חדשים) לא כולל מע"מ.

הכל במצבו הנוכחי כריק, פנוי וחופשי מכל מחזיק חוב ושיעבוד, נכון למועד הקובע לחוות הדעת 31.12.2023. 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 השבחה 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 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,





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 מזריש

שמאית מקרקעין

ישראל פרץ

שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים

ברק נגבי

כלכלן ושמאי מקרקעין

טל אסרף

הנדסאי בניין

מיכל שלג

כלכלנית

סער טרץ

הנדסאי בניין

אדריאן מויסקו

הנדסאי בניין

לירון כמיסה

כלכלנית

טוהר אלבו

כלכלנית

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





תוכן עניינים

5	פרטי הנכס :
6	תאור הנכס והסביבה.
10	תצלומי הנכס :
12	הרקע התכנוני.
27	רישוי.
30	סיכום :
31	זכויות בנכס.
38	גורמים ושיקולים באומדן השווי.
43	סקר שיעורי תשואה :
44	תחשיבים לאומדן השווי :
48	ש ו מ ה



26 בדצמבר 2023
מספרנו : 30343.902/23

לכבוד,
ביג מרכזי קניות בע"מ
א.ג.נ.,

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

בהתאם לבקשתכם, בדקתי את הנכס שבנדון למטרת אומדן שווי 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 מציין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 226(א) לחוק החברות התשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

פירוטי 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 בפנקס שמאי המקרקעין בישראל.

נסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידיים 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
(ע"י רו"ח אסף נגר, משנה למנכ"ל)



18 בדצמבר 2023 : מועד הזמנת חוות הדעת

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.

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.

31 בדצמבר 2023 : תאריך תוקף חוות הדעת

18 בדצמבר 2023 : תאריך הביקור בנכס¹

הערות לשכר הטרחה : לא קיימות התניות לגבי שכר טרחה של השמאי, או אחרות, אשר יש בהן כדי להשפיע על תוצאות השומה.

¹ הביקור בנכס בוצע ע"י גיא פורטל, שמאי מקרקעין.



פרטי הנכס:

גוש מספר	:	18482
חלקות מספר	:	11 (חלק), 15 (חלק), 31 (חלק)
מגרשים מספר	:	102, 101, 100 ¹
שטח המגרשים בשלמות	:	כ - 35,400 מ"ר
שטח בנוי	:	כ - 16,213 מ"ר ברוטו ³
מיקום	:	ממזרח לכביש מספר 4 (בקטע הכביש עכו-נהריה), בכניסה למושב רגבה
זכויות	:	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 "ר".

בצדו המערבי של המתחם, חניה פתוחה המיועדת לכ- 672 מקומות חניה לרכב פרטי.

¹ שטח ברוטו בהתאם להיתר הבניה.



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 תביעה 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.



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.

לסיכום:

להלן סיכום השטחים הבנויים (ללא מתחם תחנת התדלוק¹ וללא שטח שירותים ציבוריים):

מבנה	שטח ברוטו במ"ר
מבנה 1	כ - 5,020 מ"ר
מבנה 2	כ - 3,360 מ"ר
מבנה 3	כ - 3,060 מ"ר
מבנה 4	כ - 2,060 מ"ר
מבנה 5	כ - 2,713 מ"ר
סה"כ	כ - 16,213 מ"ר

מפת איתור המבנים:



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' , 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'.

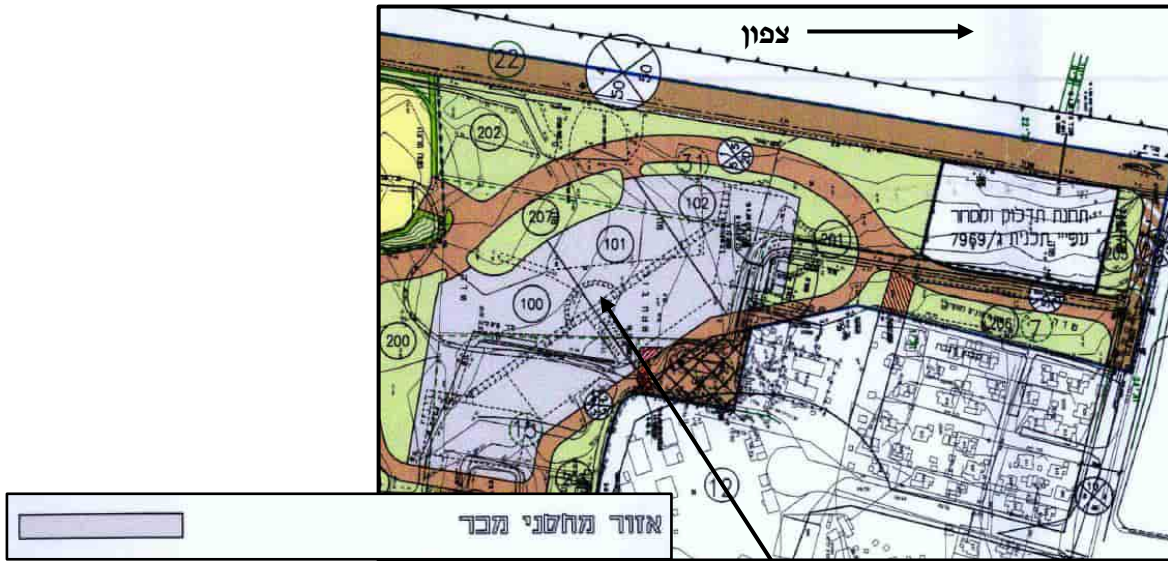
2) מרכז מסחרי "מרכזול", הממוקם בסמוך לצומת עין המפרץ, ובסמוך לכניסה הדרומית של העיר עכו. המרכז המסחרי הינו מרכז חד קומתי בשטח כולל של כ - 15,000 מ"ר, כאשר בצדו מקומות חניה המשמשים את באי המרכז.

הרקע התכנוני

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 התב"ע:



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	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.



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.

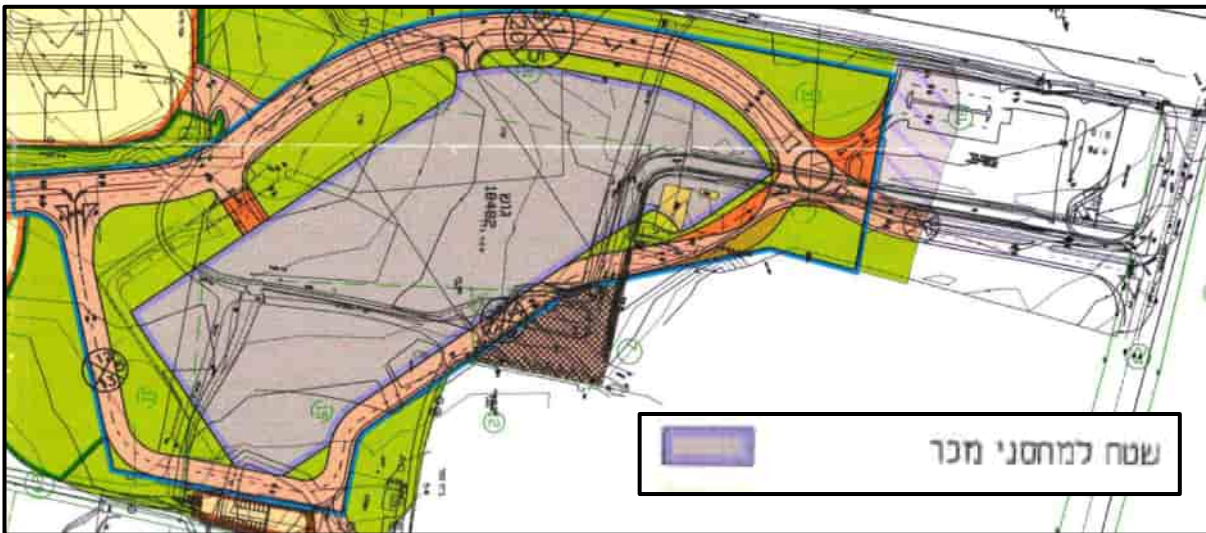
הנחיות למבנה המסחרי:

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/2000/2

ב. בהתאם לתוכנית בנין עיר מספר ח"א/מ"מ"ק/2000/2 - איחוד וחלוקה חדשה במתחם מסחר ברגבה, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ מספר 4982 מתאריך 30.4.2001, עבוצע במתחם הקרקע הליך של איחוד וחלוקה בהסכמה, תוך כדי שינוי צורת המגרש למסחר ללא שינוי בשטח.

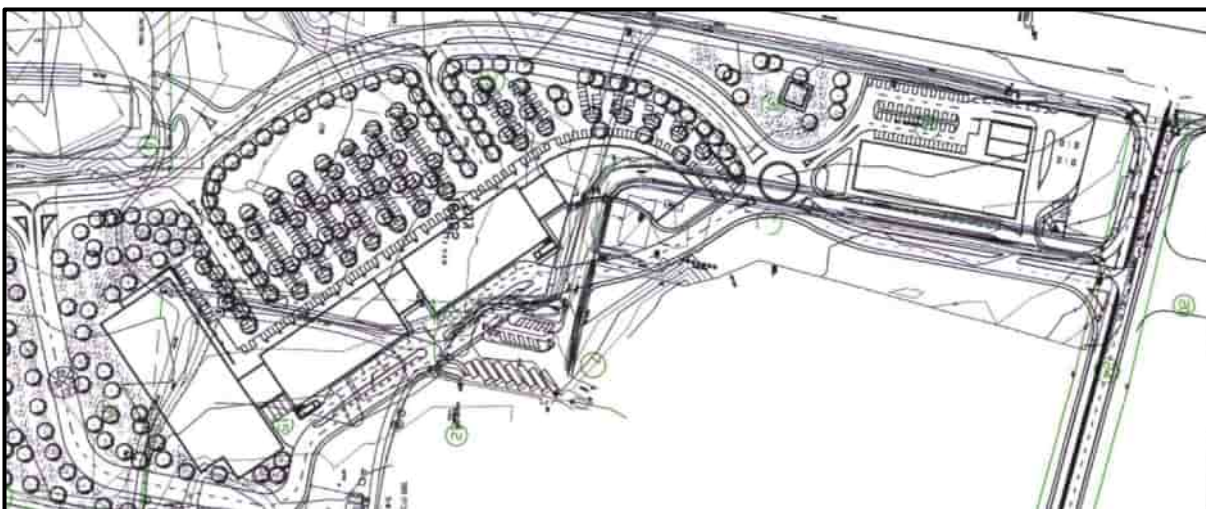
תשריט התכנית:



מגרשים מס' 100, 101 ו- 102 (עפ"י תב"ע ג/9096) אוחדו למגרש אחד ביעוד "שטח למחסני מכר", ללא שינוי בשטח (המגרש המאוחד נותר בשטח 35.35 דונם).

תכליות וזכויות הבניה יהיו בהתאם לתוכנית המאושרת ג/9096, למעט שינוי בגובה המבנים למסחר מ- 5 מטר ל- 8.5 מטר.

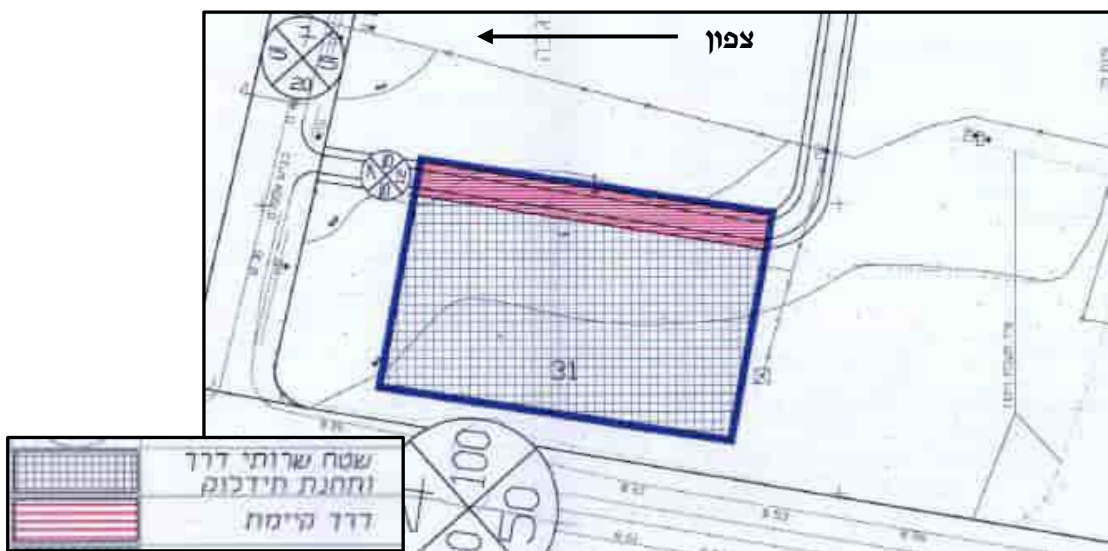
נספח בינוי של התב"ע:



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			שדות	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.



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 **20884/ג** אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ מספר 7060 מתאריך 18.6.2015, עולה כי מטרת התוכנית הינה, בין היתר, הגדלת מושב רגבה.

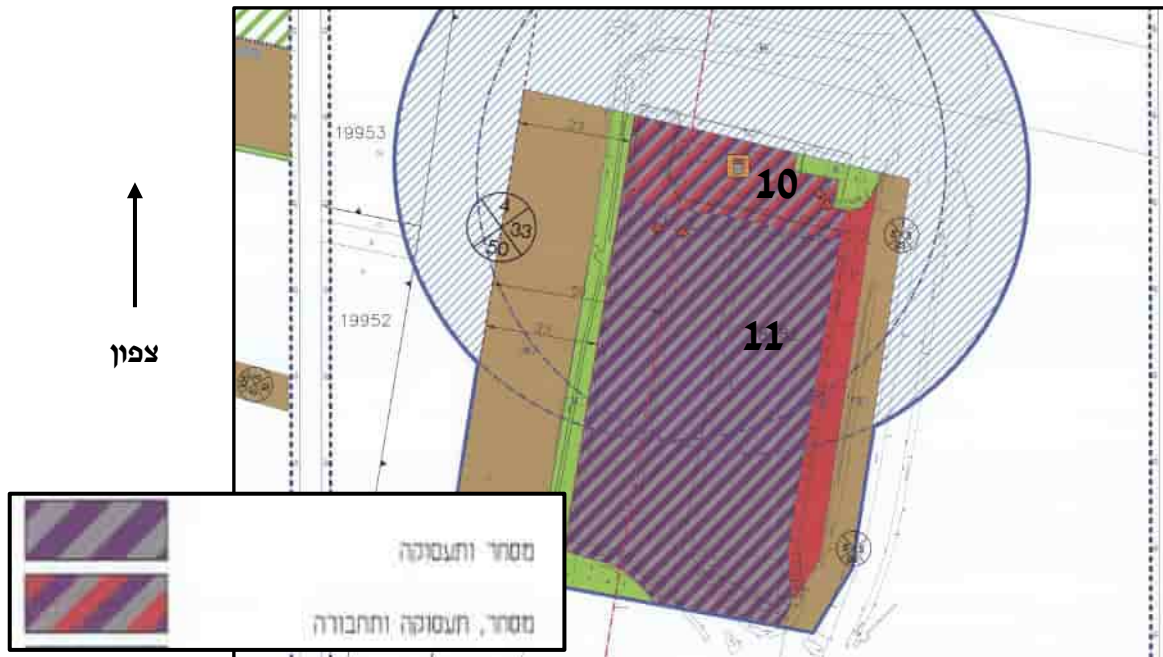
על פי תשריט התוכנית, עולה כי בחלק המזרחי של המרכז המסחרי (בגב המרכז המסחרי) מסומנת הרחבת דרך קיימת.

(הערת החתום מטה - אין בהרחבת הדרך משום השפעה על הנכס שבנדון)

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 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:

תא שטח	שטח קרקע	יעוד	שטח בניה עילי		סה"כ שטח
			עיקרי	שרות	
11	7,123 מ"ר	מסחר ותעסוקה	29.18%	10%	2,791 מ"ר
10	1,377 מ"ר	מסחר תעסוקה ותחבורה	30%	10%	551 מ"ר

התכליות והשימושים הינם על פי תוכנית ג/7969 המאושרת.

תכנית 201-0507210

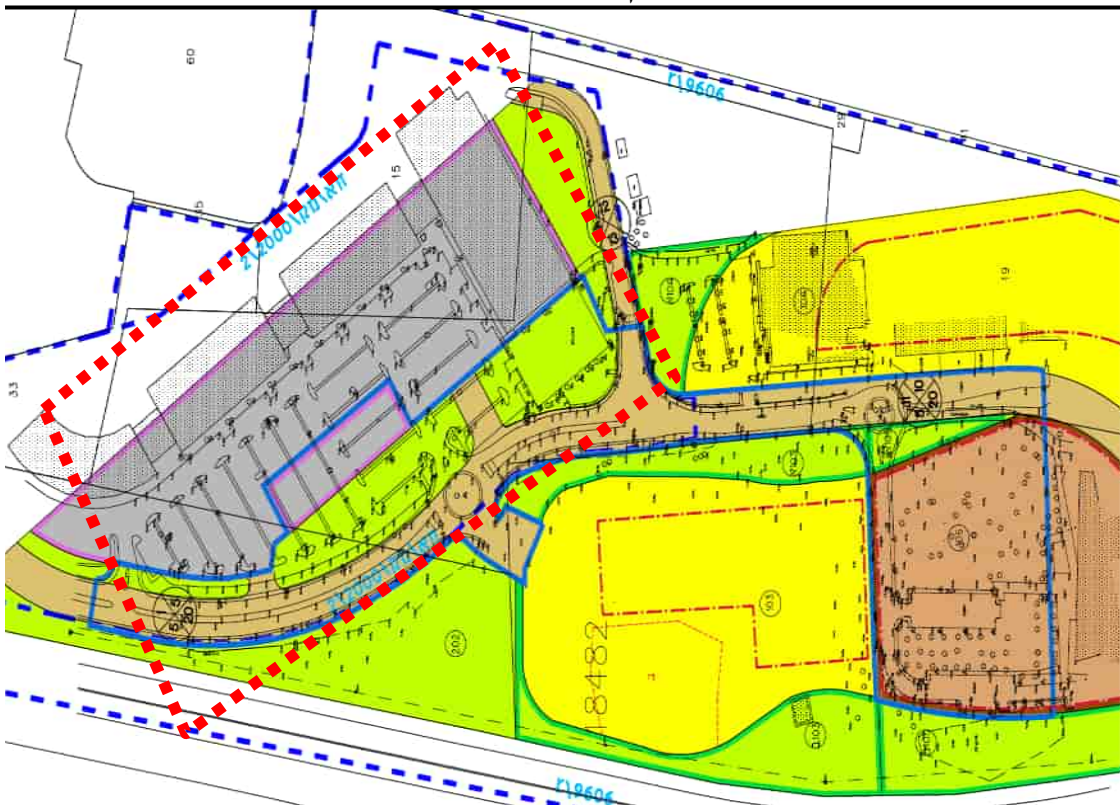
ז. בהתאם לתוכנית מפורטת 201-0507210 - איחוד וחלוקה בייעוד בנייני ציבור, מסחר, שצ"פ והסדרת כניסות קיימות, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מספר 8062 בתאריך 2.1.2019 עולים, בין היתר, הפרטים כדלקמן:

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 ביעוד 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 ביעוד 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



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.



להלן זכויות הבניה המוצעות :

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעד
				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת				
מעל הכניסה הקובעת					עיקרי	שרות	גודל מגרש מוזערי		
2 (2)	8.5	30		3187	637	(1) 2550	6000	18	מבנים ומוסדות ציבור
2 (2)	8.5	50	75	3000	600	(1) 2400	4000	6	מבנים ומוסדות ציבור
1	8.5	38	38		8%	30%	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 :

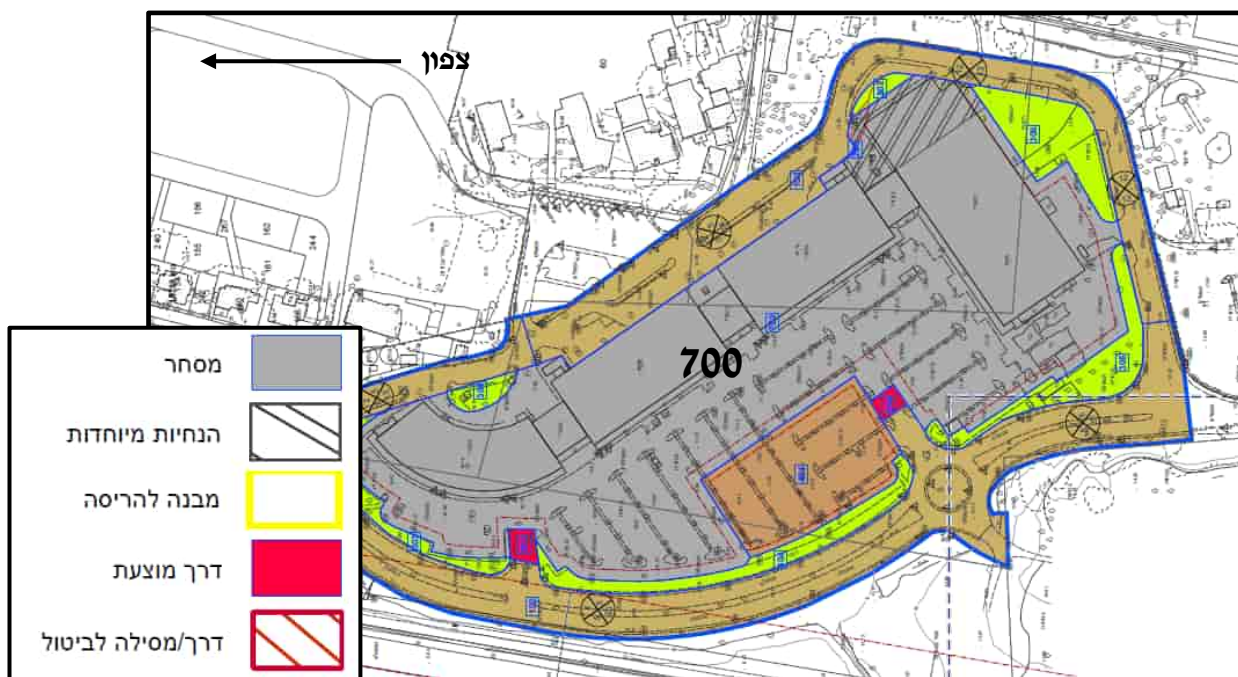
הוצאת היתרי בניה בשטח התוכנית תותנה בהגשת ואישור תוכנית בינוי ונספח נופי. תנאי למתן היתר בניה הינו תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים, או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים. חניה - פתרון החניה לתא שטח 6 יינתן גם במסגרת המגרש המסחרי על פי נספח החניה המצורף כרקע לתוכנית. תנאי למתן 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.

תכנית 201-0796342 (איחוד מגרשים 100-102)

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 ²	גובה בניה ²
700	30%	8%	38%	2	8.5 מ'

הערות לטבלה:

1. קווי הבנין – 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



הוראות בינוי - הוצאת היתרי בניה בשטח התכנית תותנה בהגשת ואישור של תכנית בינוי כוללת ונספח נרפי.

הערת 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).

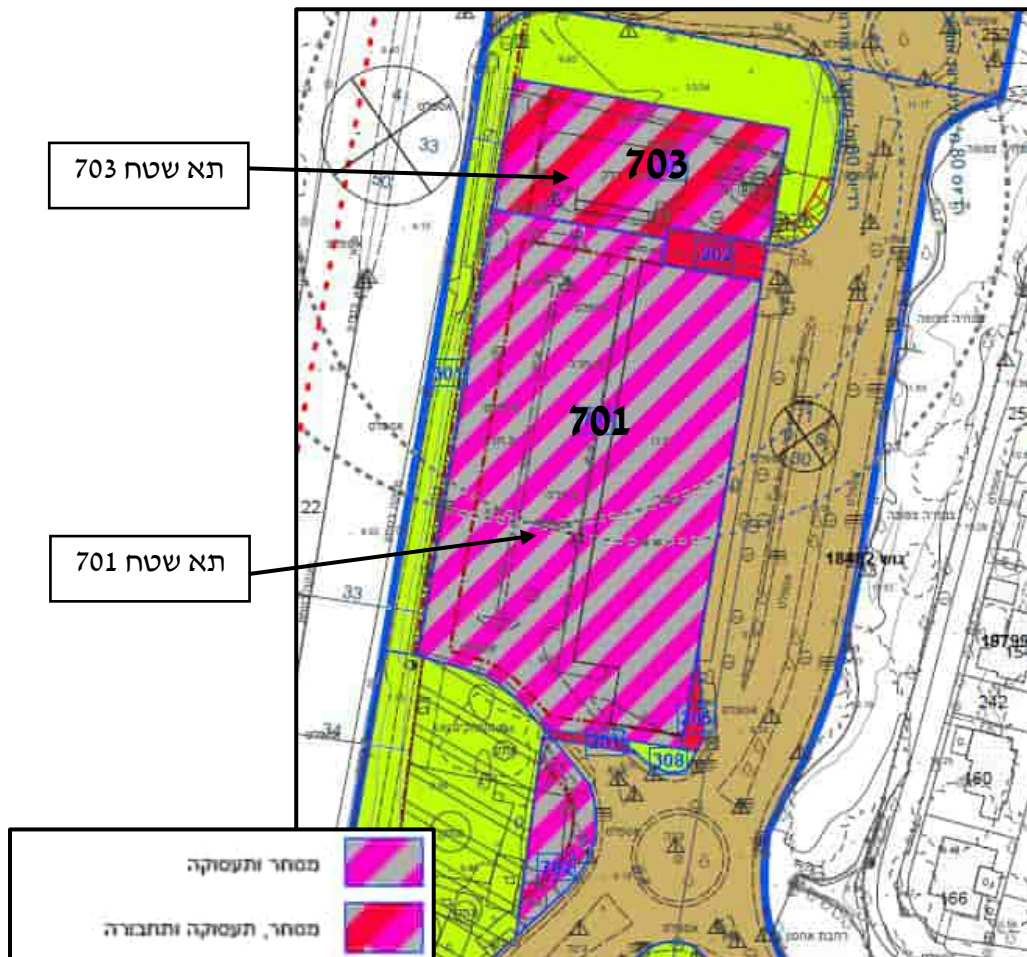
תכנית 201-0763425 (תוספת זכויות למשרדים)

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.

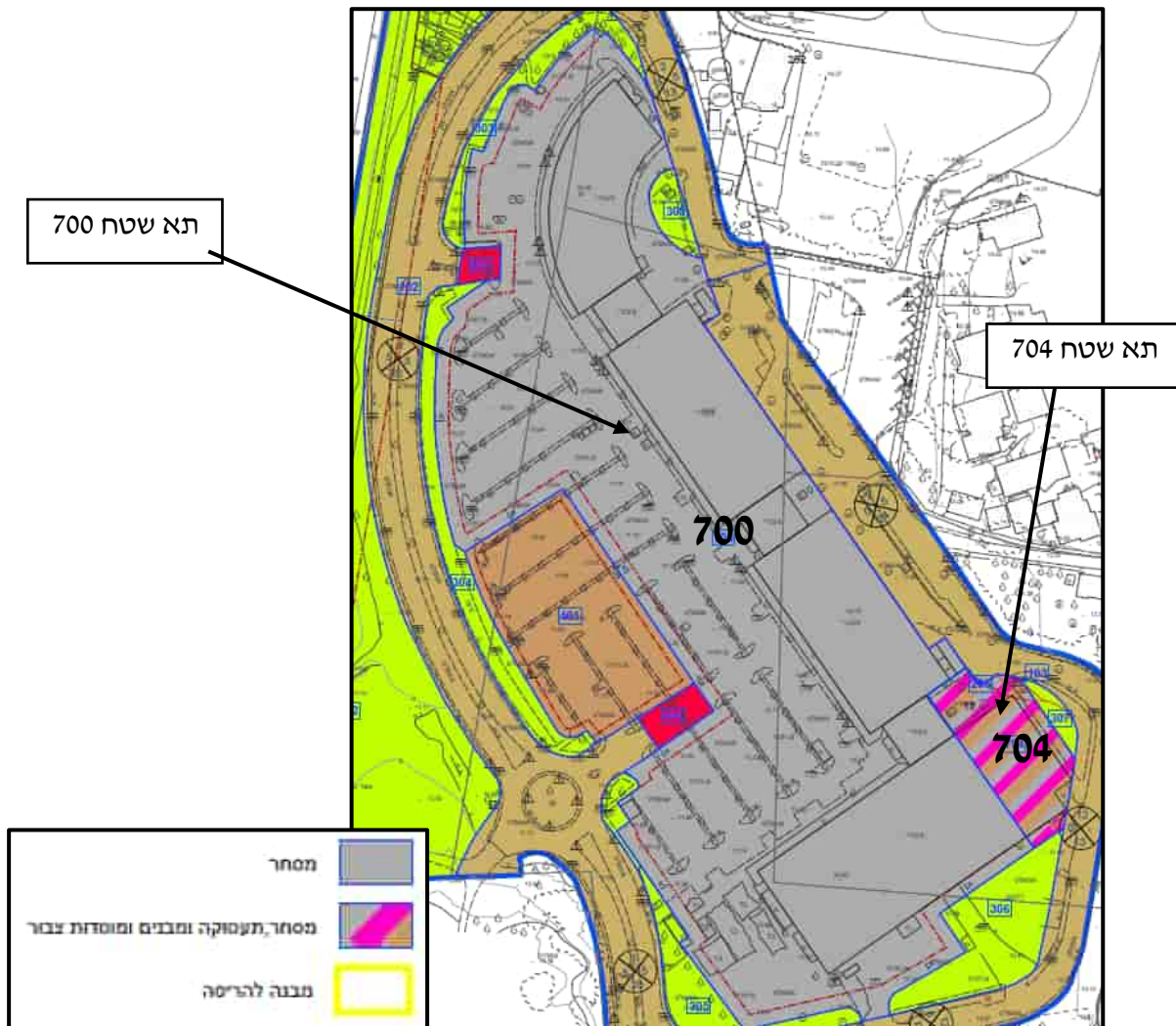
להלן תשריט התכנית:

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.

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.



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 מדרך 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, לוגיסטיים 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 לוגיסטיים 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.



טבלה זכויות הבניה :

קו בנין				מס' קומות	גובה מבנה	תכסית	סה"כ שטח ברוטו	שטח שירות	שטח עיקרי	שימוש	שטח מגרש	מגרש
קדמי	אחורי	צידי שמאלי	צידי - ימני									
3	3	3	3	3	13.5	50%	95% ¹	15%	80%	מבני ציבור	4004	401
5	0	5 ²	5 ²	2	9	36%	37%	6%	31%	מסחר	33,560	700
7	0	0	3 ²	2	9 ³	40%	39%	10%	29.18%	מסחר	6,510	701
7	0	0	3 ²	2	9	40%	7%	2%	5%	תעסוקה		
5	0	3 ²	3 ²	1	4 ³	17%	13%	4%	9%	מסחר	436	702
5	0	3 ²	3 ²	1	5 ³	17%	4%	1%	3%	תעסוקה		
5 ²	0 ²	5 ²	5 ²	6	22 ⁵	56%	44% ⁴	6%	38%	מסחר	1,789	704
5 ²	0 ²	5 ²	5 ²	6	22	60%	220%	20%	200% ⁶	תעסוקה		
5 ²	0 ²	5 ²	5 ²	6	22	56%	56%	6%	50%	מבני ציבור		
5 ²	0	0	0	2	9 ³	40%	32%	8%	24%	מסחר	1,739	703
5 ²	0	0	0	2	9 ³	40%	6%	2%	4%	תעסוקה		
5 ²	0	0	0	2	9	10%	8%	1% ⁸	7% ⁷	תחבורה		

הערות לטבלה:

1. מתוכם יותרו עד 20% לשימושים מסחריים.
2. או עפ"י תשריט.
3. תותר הקמת עמוד פירסומי, בגובה שלא יעלה על 15 מ', בתחום המגרש.
4. לקומת מסחר בקומת הקרקע.
5. גובה בניין משרדים יהיה 22 מ' (גובה קומת המסחר עד 5 מ').
6. ל- 5 קומות משרדים מעל קומת 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 שסה"כ השטחים ישמרו.

* יותר ניווד זכויות בניה בין השימושים ביעוד מסחר ותעסוקה, מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור, ללא חריגה מסה"כ המותר.



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				שטח עיקרי מוצע	מפלס
	גג תחנה	מבואות וחדרי מדרגות	מתקנים ומערכות טכניות	מרחב מוגן		
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.



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 סוגול ישראל בע"מ וספרינט מוטורס בע"מ רשאים לנהל תחנת דלק ותדלוק ברגבה.



ז. בתאריך 30.8.2023 התקיימה ישיבת וועדה מקומית לתו"ב חבל אשר מס' 2023009, בה הוחלט **לאשר** את תכנית בקשה להיתר מס' **20220563/5** בכפוף לתנאים.

מהות הבקשה:

הריסת מבנה קיים, והקמת מבנה בן 7 קומות למסחר ולמשרדים וחדר חשמל.

במסגרת הבקשה התבקשו ההקלות הבאות:

- הקלה בגובה המבנה, מ- 22 מ' ל- 27.2 מ'.
- הקלה בגובה קומת המסחר, מ- 5 מ' ל- 6 מ'.
- הקלה במס' הקומות – 7 קומות כולל חדר מדרגות יציאה לגג במקום 6 קומות.

להלן טבלת השטחים מתשריט היתר הבניה

קומה	שטח עיקרי			שטח שירות					סה"כ שטח בניה	מרפסת זיזית	הורדה
	מסחר	משרדים	סה"כ	ממ"מ	מבואות	מ. טכניות	מרפסת	בליטות				סה"כ
קרקע	814		814	61	30			17	108	921	1
חדר מתח נמוך	15	15	15	18	49	38			105	120	52
קומה א	829	829	829		37		11		49	878	29
קומה ב	807	807	807	28	37		23		88	895	24
קומה ג	807	807	807	28	37		24		89	896	24
קומה ד	807	807	807	28	37				65	872	24
סה"כ	3,265	814	4,079	162	228	38	59	17	504	4,583	154

ח. 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, מלבד להריסת המבנה בשטח של כ- 1,465 מ"ר אשר נהרס בפועל.

¹ על גבי ההיתר מצוין כי ההיתר מהווה אישור תכנוני לבניה בלבד ואינו מהווה אישור לתחילת עבודות הבניה בפועל.



סיכום:

קיימת בקשה להיתר שמנצלת את שטחי הבניה הבניה הבאים: 814 מ"ר עיקרי למסחר + 3,265 מ"ר למשרדים + 504 מ"ר שטחי שירות.
לאור האמור לעיל, שטחים אלה יובאו בחשבון בתחשיב השווי.



זכויות בנכס

א. נסח רישום מקרקעין

בהתאם להעתק¹ רישום מפנקס הזכויות מתאריך 4.1.2023, 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		
33	17,104 מ"ר		

הערה בחלקות 31 ו- 33:

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. 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.



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' ג/7969)
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.

ג. להלן סיכום חוזי החכירה והשטחים:

מספר מגרש	שטח קרקע	מטרת חכירה
100, 101, 102 (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



ד. 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 3.1.2024, עולה כי "המינהל" מאשר כי הזכויות בנכס הידוע כגוש 18482 חלקות 11, 15, 31 ו-33, מגרש 12 ו-15¹ (עפ"י תוכנית 201-0507210) ומגרש 2005 (עפ"י תכנית חא/מק/2/2000) 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 3.1.2024, 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 15.1.2024, 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



ה. הסכם שכירות – תחנת דלק

בהתאם להסכם שכירות שנחתם בתאריך 13.11.2000 בין סונוול ישראל בע"מ (להלן: "סונוול") לבין "רגבה נכסים", עולים בין היתר הפרטים כדלקמן:

"רגבה נכסים" מחכיר ל"סונוול" מגרש בשטח של 1,500 מ"ר, על מנת ש"סונוול" תקים עליו בעצמה ועל חשבונה את תחנת התדלוק, כתחנת דלק ברשת תחנות התדלוק הציבוריות של "סונוול".

דמי השכירות החודשיים הקבועים הנם \$ 12,000.

בנוסף לדמי השכירות הקבועים, תשלם סונוול 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 סונוול נפתחה בתאריך 24.1.2002 וממועד זה נספרים 21 שנות שכירות.

² בצמוד למדד המחירים של חודש דצמבר 2019.



1. כאמור המבנה מושכר לגופים שונים.

בהתאם לאישור חברת ביג מרכזי קניות, עולה כי דמי השכירות החודשיים לתאריך 31.12.2023 לא כולל אחזקה ולא כולל אחוזים מפדיון, הינם כדלקמן:

דמי שכירות חודשיים בש"ח לא כולל מע"מ	המושכר
1,380,455 ש"ח	שטחי מסחר
90,814 ש"ח	תחנת דלק + so good
1,471,269 ש"ח	סה"כ

בנוסף מושכר שטח לשילוט בסך של 1,619 מ"ר/חודש ואנטנות בסך של 10,758 מ"ר.

שטחים פנויים:

קיים שטח פנוי בהיקף של כ- 748 מ"ר.

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 2023), עולה כי שולמה תוספת פדיון בסך של 1,121,810 מ"ר לאחר נטרול שוכרים, אשר לא צפוי שימשיכו לשלם הפרשי פדיון.



ח. תפוסה:

שנה	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
שיעור תפוסה	100%	100%	92%	92%	92%	92%	95%

(*) בשנים 2021 - 2022 שיעור התפוסה כלל שטח של כ- 1,296 מ"ר אשר לא היו מיועדים לאכלוס (החברה קידמה תב"ע להגדלת זכויות הבניה על חשבון שטח זה) ולכן לא היו מוצעים להשכרה. בהתעלם משטח זה שיעור התפוסה היה בשנים אלה 100%.
יצוין כי מבנה זה נהרס בשנת 2023 (שיעור התפוסה בשנת 2023 אינו לוקח בחשבון את שטח זה).

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.

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

שנה	רווח מניהול
2019	1,261,889 ₪ לשנה
2021	703,428 ₪ לשנה
2022	882,987 ₪ לשנה
ממוצע	949,435 ₪ / לשנה

ממוצע רווחי הניהול והחשמל לשנים 2019, 2021 ו- 2022 (בנטרול שנת 2020, בה הייתה ירידה משמעותית בשל משבר הקורונה) הינו בסך של 949,435 ₪ לא כולל מע"מ.
יצוין כי טרם התקבלו מהחברה נתונים ביחס לשנת 2023, עם זאת עפ"י דיווח החברה קיים צפי לעלייה ברווחי הניהול בשנת 2023.



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 אויר.
- 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 בנייה.
- 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 2023. 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 פאוור-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.

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 6.5% לדמי השכירות הבסיסים ו- 7.75% 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 2019, 2021 ו- 2022 (בנטרול שנת 2020 בה הייתה ירידה בפעילות לאור משבר הקורונה). יצוין כי טרם התקבלו מהחברה נתונים ביחס לשנת 2023, עם זאת עפ"י דיווח החברה קיים צפי לעלייה ברווחי הניהול בשנת 2023. בנוסף בוצע תחשיב לפי שיעור הוון של 8% (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.

- הנתון כי בתאריך 7.10.2023 החלה מלחמת חרבות ברזל בין מדינת ישראל לארגון חמאס השולט ברצועת עזה וארגוני טרור נוספים. מלחמה זו התרחבה לחזית הצפונית ללחימה בגבולות ישראל ולבנון וישראל וסוריה. המלחמה יצרה אי וודאות בשוק וכן לא ידוע כמה זמן תימשך, ומה יהיו התוצאות הצבאיות וכפועל יוצא מכך התוצאות הכלכליות. לאור האמור לא ניתן בשלב זה לחזות את מלוא ההשפעות של המלחמה על ערכי המקרקעין.

- הנתון כי על פי תוכנית מפורטת 201-0507210 - איחוד וחלוקה ביעוד 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. בסה"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 אשר נהרס בפועל בשנת 2023).
- כמו כן, בתאריך אוגוסט 2023 אושרה בקשה להיתר לבניית בניין משרדים בן 4 קומות מעל קומת מסחר. לפיכך, הובאה בחשבון תוספת שווי לזכויות הבניה הנוספות, בניכוי תשלום צפוי להיטל 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.



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 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

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.



סקר שיעורי תשואה:

מקור מידע	שיעור תשואה כללי	תיאור	המקום
מחקר חברת CBRE 11/2019		ברבעון השלישי של שנת 2019 שיעור התשואה הממוצע לנדל"ן למשרדים הינו כ- 6.75%, שיעור התשואה הממוצע לנדל"ן מניב למרכזים מסחריים וקניונים הינו כ- 6.75% ושיעור התשואה הממוצע ברבעון זה לנדל"ן לתעשייה ולוגיסטיקה הינו כ- 7.25%.	כללי
ביז פורטל 9/2019	משקף תשואה של 6.2%	אמות רוכשת 50% מקניון קרית אונו	קריית אונו
מידע שוק 12/2019	משקף תשואה של 6.8%	מרכז מסחרי ומשרדים "רימונים"	בני ברק
גלובס 10/2019	משקף תשואה של 7%	קניון לב גני תקווה (בהקמה) נמכר ב- 175 מיליון ₪	גני תקווה
כלכליסט 12/2019	משקף תשואה של 5.6%	מליסרון רוכשת 26.6% מקניון רמת אביב תמורת 425 מיליון ₪.	תל אביב
כלכליסט 12/2020	משקף תשואה של 5.5% - 6%	ישפרו סנטר מודיעין נמכר תמורת 425 מיליון ₪	מודיעין
דווח מאיה 3/2021	5.9%	בנין מסחר ומשרדים, בית אבגד בורסה רמת גן	רמת גן
גלובס 10/2021	הנכס מייצר הכנסות ביחס לשווי ההוגן בסך של 6.3% תשואה		TOHA תל אביב
10/2021 גלובס	משקף שיעור תשואה של 6.5%	ריט 1 רוכשת מאלקטרה נדל"ן 50% ממתחם SOHO בנתניה	מתחם סוהו בנתניה
משרד המשפטים 22/12/2021	עפ"י סקר שיעורי תשואה בנכסים מניבים של השמאי הממשלתי למחצית הראשונה של שנת 2021, שיעורי התשואה הינם כלהלן: נכסי משרדים – 6.8%; בנכסים מסחריים – 6.9%; בנכסי תעשייה ולוגיסטיקה – 6.9%.		כללי
משרד המשפטים 04/08/2022	עפ"י סקר שיעורי תשואה בנכסים מניבים של השמאי הממשלתי למחצית השנייה של שנת 2021, שיעורי התשואה הינם כלהלן: נכסי משרדים – 6.7%; בנכסים מסחריים – 6.7%; בנכסי תעשייה ולוגיסטיקה – 6.7%.		
גלובס 7/2022 + דו"ח רבעוני של חברת סלע קפיטל נדל"ן	שיעור תשואה של 5.8%	סלע קפיטל רכשה את הקומות העליונות במגדל (קומות 30-35)	תל אביב מגדלי הארבעה
	שיעור תשואה של 5.95%	סלע קפיטל נדל"ן רכשה מרכז מסחרי בחולון שיעור תפוסה 100%	חולון
ICE דיווח בעיתונות 07/2022	עזריאלי רכשה את קניון מול הים באילת תמורת 1.31 מיליארד ₪. משקף שיעור תשואה (NOI) 6.56% מייצג על ביסס ספטמבר 2021 והערכות החברה בקשר לתוספת פדיון הינו 86 מיליון ₪)		אילת
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
ביז פורטל 01.01.2023 ומידע שוק	קניון ג'י סיטי נמכר לקרסו נדל"ן תמורת 154 מיליון ₪, משקף שיעור תשואה של כ- 7.2%		יבנה
פרסום 03/2023	שיעור התשואה הכללי למחצית ראשונה של 2022 למשרדים ומסחר – 6.7%		סקירת שמאי ממשלתי
כלכליסט 05/2023	חנן מור מכרה את המרכז המסחרי בסך של 58 מיליון ₪ המהווה חלק מפרויקט משולב של דירות להשכרה ומסחר בשכונת נרקיסים, לפי שיעור תשואה 6.8% לדמי השכירות הצפויים להתקבל בפרויקט		ראשון לציון
ICE פרסום 10/2023	מתחם עקרון 2000 מרכז מסחרי ומערכת סולארית נמכר בתמורה לשיעור תשואה המשקף 6.73%		קרית עקרון
מידע שוק 10/2023	נרכש מרכז מסחרי שכונתי בשכונת רוממה בירושלים לפי שיעור תשואה 6.7%		ירושלים



תחשיבים לאומדן השווי:

1. מרכז מחסני המכר ושירותי הדרך ללא תחנת התדלוק:

דמי שכירות חודשיים בסיסים בש"ח	תיאור
₪ 1,380,455	דמי שכירות חודשיים לא כולל דמי אחזקה, במעוגל
₪ 16,565,456	דמי שכירות שנתיים לא כולל דמי אחזקה, במעוגל
6.50%	שיעור היוון לשטחים המושכרים
₪ 254,850,000	סה"כ שווי עפ"י היוון דמי השכירות החודשיים המינימליים *
₪ 1,121,810	תוספת דמי שכירות שנתיים כאחוזים מהפדיון
7.75%	שיעור היוון שנתי לתוספת מפדיון
₪ 14,470,000	סה"כ היוון תוספת דמי השכירות החודשיים כאחוזים מהפדיון
₪ 269,320,000	סה"כ שווי הנכס בשלמות עפ"י גישת היוון ההכנסות (במעוגל)

(*) ניתוח רגישות ביחס לנתונים לעיל:

פרמטר	% שינוי	סה"כ שווי
שיעורי תפוסה	ירידה של 5%	₪ 242,110,000
שיעורי היוון	עלייה של 0.5%	₪ 236,650,000
	ירידה של 0.5%	₪ 276,090,000
דמי שכירות ממוצעים למ"ר	עלייה של 5%	₪ 267,600,000
	ירידה של 5%	₪ 242,110,000



2. תחנת התדלוק + חנות נוחות:

דמי שכירות שנתיים	1,089,768 ₪
שיעור היוון	7%
סך הכל תוספת שווי בגין תחנת הדלק	15,570,000 ₪

3. שווי שטחים פנויים:

שווי	שיעור היוון	סה"כ דמי שכירות שנתיים	דמי שכירות ראויים למ"ר לחודש	שטח ריק (במ"ר)
9,620,000 ₪	7.00%	673,470 ₪	75 ₪	748

4. הכנסות משילוט:

דמי שכירות חודשיים המתקבלם עבור שילוט	1,619 ₪
המהווים דמי שכירות שנתיים בסך	19,425 ₪
מקדם ערך נוכחי סידרתי (8 שנים, שיעור היוון 10.5%)	5.2
סך הכל תוספת שווי בגין שלטי פרסומת	100,000 ₪

5. הכנסות מאנטנות

דמי שכירות חודשיים המתקבלם עבור אנטנות סלולאריות	10,758 ₪
המהווים דמי שכירות שנתיים בסך	129,096 ₪
מקדם ערך נוכחי סידרתי (8 שנים, שיעור היוון 7.75%)	5.80
סך הכל תוספת שווי בגין אנטנות סלולאריות	750,000 ₪



6. רווחי ניהול¹:

ממוצע 3 שנים אחרונות	שיעור היוון	סך הכל
₪ 949,435	8.00%	₪ 11,870,000

7. סיכום

שווי חכירה במקרקעין לשימוש כפאזור סנטר	₪ 295,360,000
שווי זכויות בניה נוספות, בניכוי תשלומי מיסים צפויים	₪ 7,330,000
תוספת בגין רווחי ניהול	₪ 11,870,000
הפחתה בגין חידוש החכירה (בשנים 2045-2049)	₪ 4,260,000-
סך הכל שווי הזכויות בנכס במצבו	₪ 310,300,000

שיעור התשואה הכולל הינו כ-	6.69%
----------------------------	-------

הערות:

1. בהתאם לדיווח 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 2019, 2021, 2022 (בנטרול שנת 2020 בה הייתה ירידה בפעילות הכלכלית לאור משבר הקורונה). בנוסף בוצע תחשיב לפי שיעור הוון של 8%.
יצוין כי טרם התקבלו מהחברה נתונים ביחס לשנת 2023, עם זאת עפ"י דיווח החברה קיים צפי לעלייה ברווחי הניהול בשנת 2023.
(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.



הערכות שמאיות קודמות:

ביצעתי בנכס נשוא חוות הדעת זו הערכות שמאיות קודמות כדלקמן:

מועד הקובע לחוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי	שיעור הגידול בין הערכת השווי הנוכחית להערכות שמאיות קודמות
31.12.2020	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות כספיים	₪ 261,700,000	18.57%
31.12.2021	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות כספיים	₪ 281,430,000	10.26%
31.12.2022	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות כספיים	₪ 307,900,000	0.78%

הערכה שמאית נוכחית:

מועד הקובע לחוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי
31.12.2023	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות כספיים	₪ 310,300,000



שומה

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 **310,300,000 ₪ (שלוש מאות ועשרה מיליון ושלוש מאות אלף שקלים חדשים)** לא כולל מע"מ.

הכל במצבו הנוכחי כריק, פנוי וחופשי מכל מחזיק חוב ושיעבוד, נכון למועד הקובע לחוות הדעת 31.12.2023.

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 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 צוין כי הוצג המסמך המקורי

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



ירון ספקטור

שמאות מקרקעין בע"מ



ירון ספקטור

כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך במנהל עסקים

M.B.A

גיל סיטון

מתכנן עירוני M.A משפטן ושמאי מקרקעין

גולן וקראט

מהנדס אזרחי

רוני כהן

שמאי מקרקעין

ירון פריאנטי

מהנדס אזרחי

יניב כחלון

כלכלן ושמאי מקרקעין

גלעד גלבאום

שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים

יוסי אלמוזנינו

הנדסאי בניין

אורן שגיא

שמאי מקרקעין

שמעון גרוניך

כלכלן ושמאי מקרקעין

ברוך ברשק

כלכלן והנדסאי בניין

רמי כהן

כלכלן ושמאי מקרקעין

גילה 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 זבע

כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך M.A

דניאל פרי

כלכלן ושמאי מקרקעין

מאור חבס

כלכלן ושמאי מקרקעין

גיא פורטל

כלכלן ושמאי מקרקעין

שיר גילר

שמאית מקרקעין ובוגרת מנהל עסקים

רינה מזריש

שמאית מקרקעין

ישראל פרוץ

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 קניון "ביג פאשן דנילוף"

גושים 15033 חלקה 54

מתחם הרחובות יהודה הלוי, העמקים ובן זכאי, טבריה





תוכן עניינים

5	פרטי הנכס
6	תאור הנכס וסביבתו
10	תצלומי הנכס :
18	הרקע התכנוני
26	רישוי
29	הזכויות בנכס
35	גורמים ושיקולים באומדן השווי
41	תחשיבים :
45	ש ו מ ה



26 בדצמבר 2023
מספרנו: 30127.13/23

לכבוד,
ביג מרכזי קניות בע"מ
א.ג.ג.,

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 IAS 40 – נדל"ן להשקעה) (ומקבילו הישראלי תקן 16) אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדוח"ות של החברה המפורסמים לצבור. הנני מציין 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 בתאגידיים 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 חגיג, 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** : 18 בדצמבר 2023
- הנסיבות בגינן בוצעה ההתקשרות** : לצורך דוחות כספיים ישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S
- תאריך הביקור בנכס¹** : 20 בדצמבר 2023
- המועד הקובע לחוות הדעת:** 31 בדצמבר 2023
- 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 שהוא.
- 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.



פרטי הנכס

גוש	:	15033
חלקה	:	54
שטח החלקה	:	11,888 מ"ר
מגרש	:	501 (עפ"י תב"ע מספר ג/12078)
שטח מגרש	:	11,860 מ"ר (עפ"י תב"ע ג/12078)
שטח בנוי ¹	:	כ- 49,300 מ"ר
מיקום	:	מתחם הרחובות יהודה הלוי, העמקים ובן זכאי, טבריה
זכויות	:	בעלות פרטית + חכירה מהוונת ממנהל מקרקעי ישראל (ראה פרק "הזכויות בנכס")

¹ שטח ברוטו (עילי + תחת) בהתאם לתשריט היתר בניה מספר 20210039 אשר ניתן בתאריך 13.5.2021.

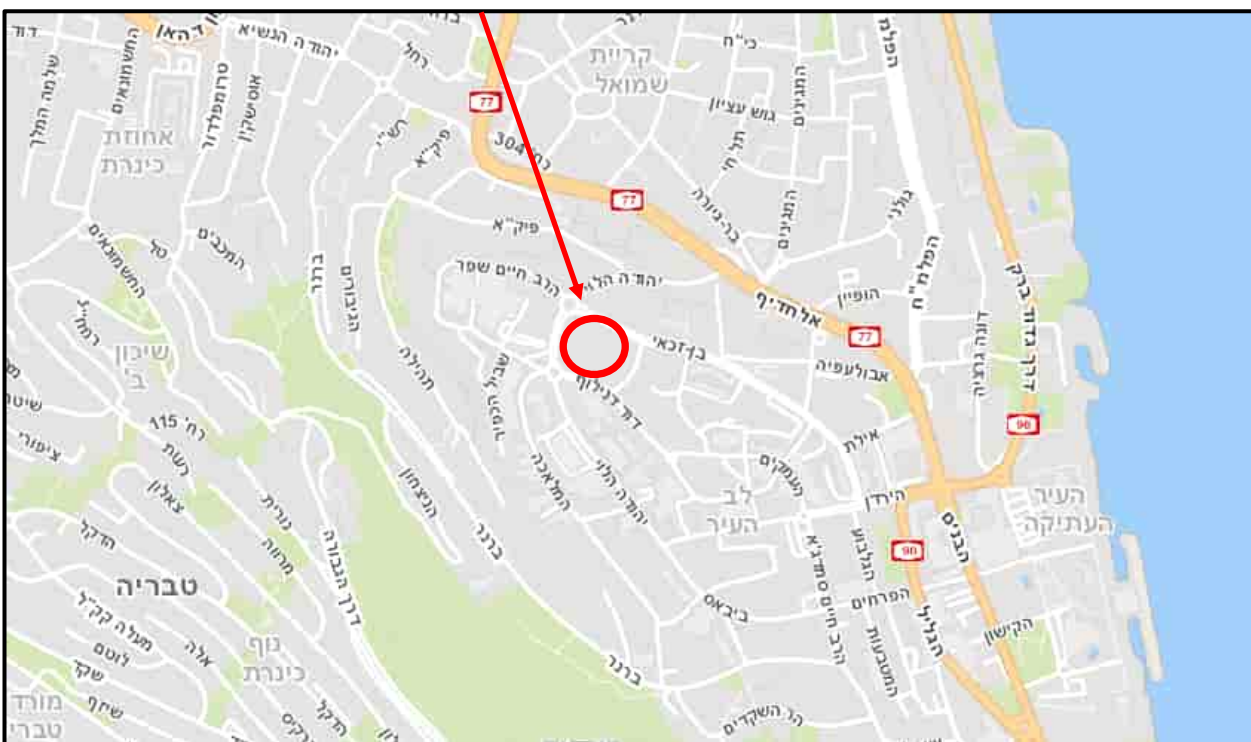
תאור הנכס וסביבתו

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 (הנכס שבנדון ממוקם בקירוב בעיגול בצבע אדום):



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 דוד דנילוף, 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".



"קניון ביג טבריה דנילוף" 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.

מעל לקניון נבנו 3 קומות משרדים חלקיות, אשר נבנות בשני שלבים, ואשר הושכרו למדינת ישראל (משרדי ממשלה) ונמסרו לשוכרת ברמת גמר מלאה.

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. בניית שלב ב' הסתיימה והשטחים אוכלסו בפועל ע"י השוכרת בשנת 2023.

להלן תיאור שטחי הנכס (שטח עילי, בהתאם להיתר הבניה¹):

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- 28,276 מ"ר

רמת הגמר בקניון (שטחי המסחר) הינה רמת גמר גבוהה 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.

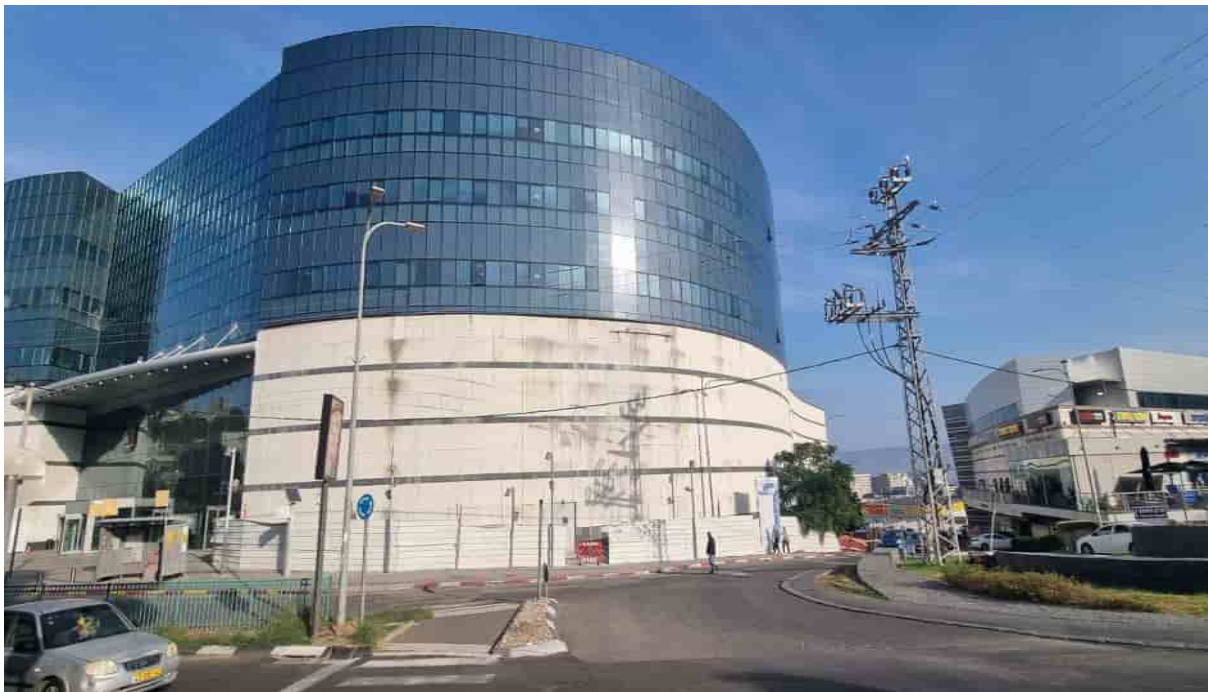
רמת הגמר בשטחי המשרדים טובה וכוללת ריצוף קרמיקה 40 ס"מ X 40 ס"מ, קירות מטוויחים וצבועים, תקרה מונמכת, מערכות מיזוג אוויר וכיבוי אש, תאורה פלורסנטית וכו'. על פי דיווח החברה הצפי לקבלת טופס 4 למשרדים שלב ב' ומסירתם למשרדי הממשלה הינו בחודש אפריל 2024.

¹ שטח ברוטו עילי עפ"י היתר בניה מס' 20210039 מתאריך 13.5.2021.

מבט על הקניון נשוא חוות הדעת ועל קומות המשרדים מכיוון צפון מערב:



מבט על שלב ב' (משרדים מעל הקניון) מכיוון דרום מערב - אוכלס בשנת 2023.





תצלומי הנכס:



מבט על הקניון שבנדון מכיוון צפון מזרח



מבט על מרתף החניה



קומה אי



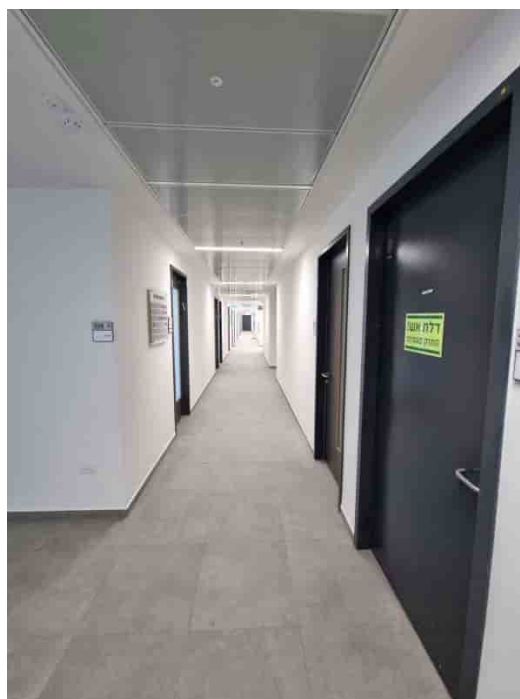
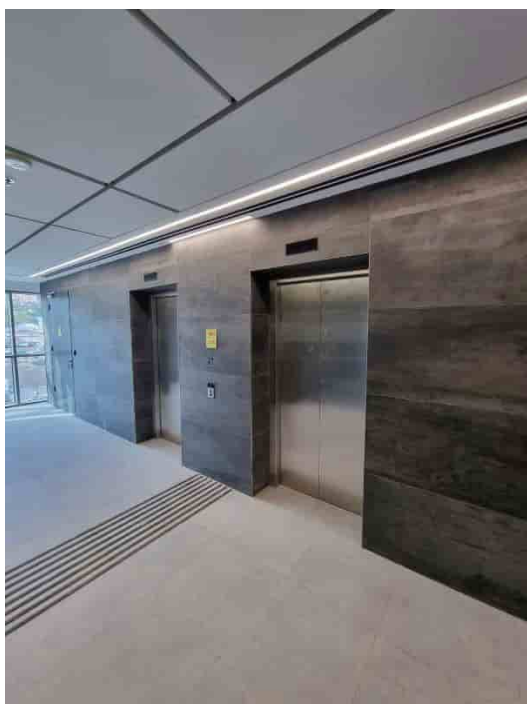
קומת הקרקע



משרדי הממשלה (שלב אי - מאוכלס)



תצלומי משרדי שלב ב' (אוכלס בחודש מאי 2023):



הסביבה העסקית

בתחום גיאוגרפי זה קיימים מספר מרכזים מסחריים כדלקמן:

שם	מיקום	מהות
<p>ביג טבריה, ביג טבריה משתרע על פני 12 דונם הכוללים כ-11,000 מ"ר של שטחי מסחר וכ-650 מקומות חניה.</p>	<p>צומת פורייה</p>	<p>ביג טבריה ממוקם בצומת פורייה, על כביש 77 המהווה כניסה ראשית לעיר טבריה ואת ציר התנועה העיקרי לרמת הגולן. ביג טבריה משרת כ-60,000 תושבי טבריה ויישובי הסביבה וכ-12,000 תושבי רמת הגולן</p>
<p>קניון מקורה בו חנויות אופנה, מזון, סופרמרקט וכו'.</p>	<p>צומת גיבור, קריית שמונה</p>	<p>קניון נחמיה</p>



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
		



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)
		

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
		

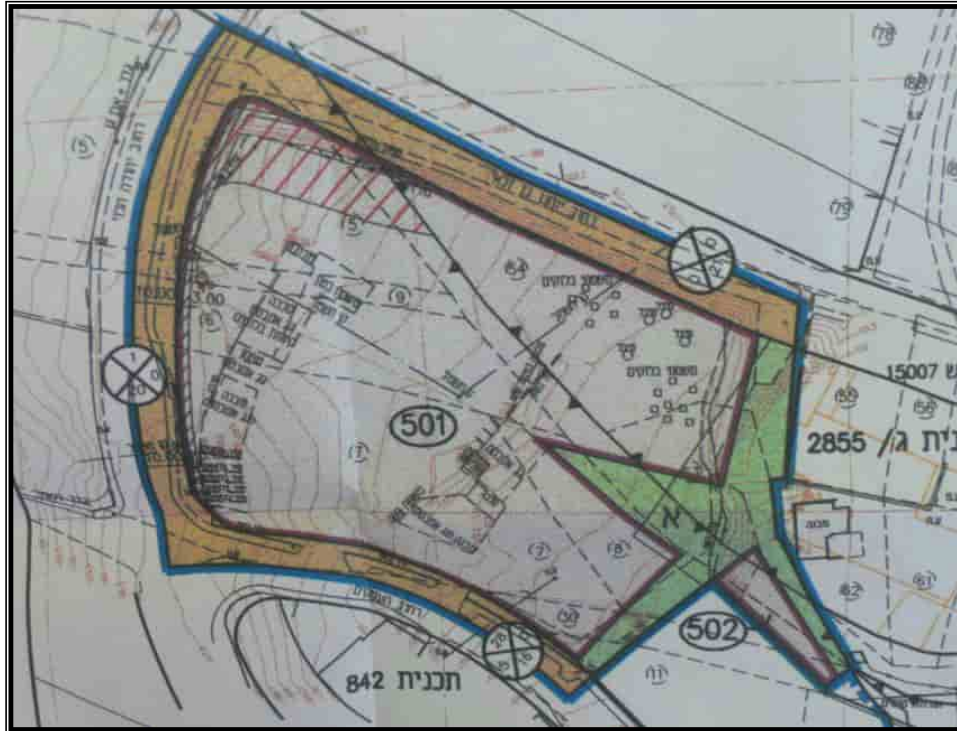
מהות	מיקום	שם
מרכז מסחרי הבנוי בשלושה מבנים, מבנה סגור המהווה את המבנה העיקרי, מבנה חיצוני ובו מספר חנויות ומבנה של מסעדת מקדונלדס, הכולל משחקה.	צומת אלונים	קניון חוצות אלונים
		
מרכז מסחרי בו קיימות חנויות מותגים, אופנה, מזון, וכו'.	ראש פינה	חאן ראש פינה – מרכז מסחרי דו קומתי, פתוח, כולל כ- 4,750 מ"ר ברוטו
		



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

א. בהתאם לתוכנית בניין עיר מספר ג/12078 אשר פורסמה למתן תוקף בי.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.



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:

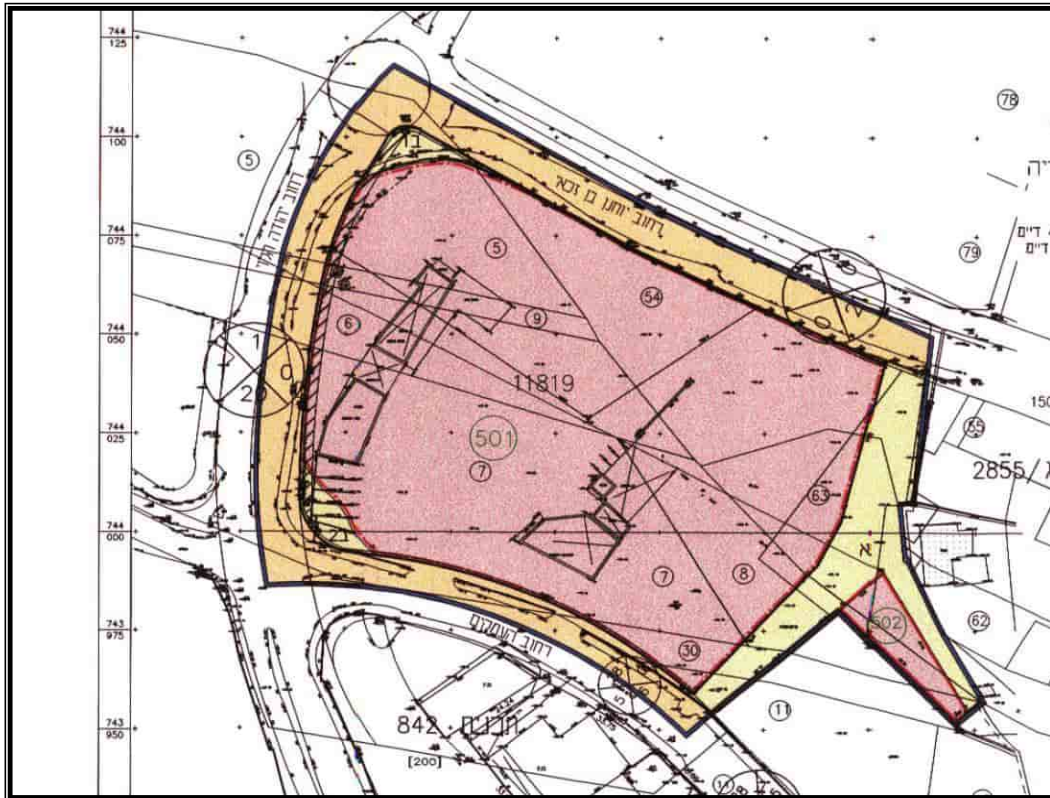
צדדי : 0 מ'

אחורי : 4 מ'

קדמי : 0 מ'

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".

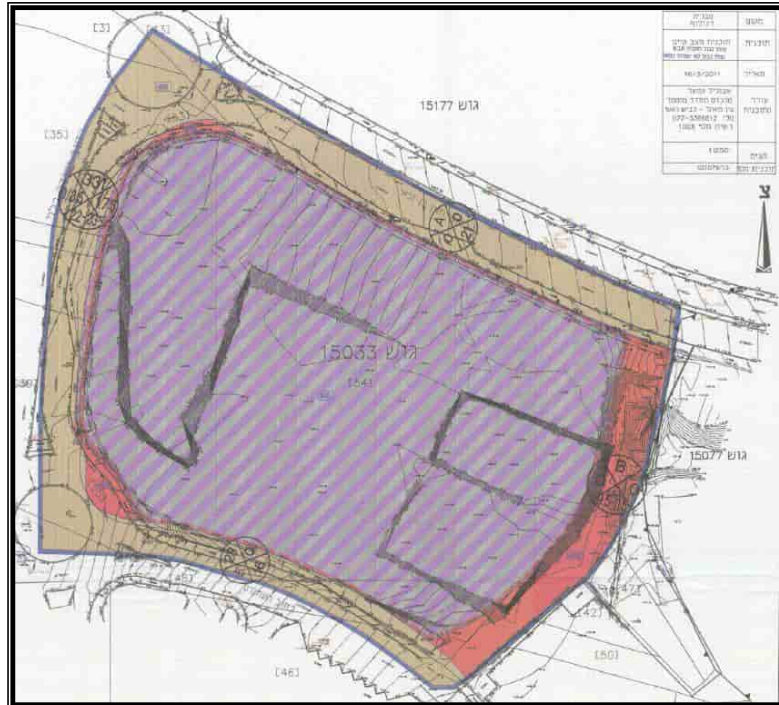
התכנית הינה תכנית לאיחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד קרקע עפ"י סעיף 62 א (א)(1), כדי לאפשר יצירת מעגלי תנועה ברחוב יהודה הלוי.



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.

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.



טבלת זכויות והוראות הבניה :

מספר קומות	גובה מבנה	תכסית	אחוזי בניה כוללים	שטחי בניה (אחוזים)				יעוד
				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת		
						שרות	עיקרי	
6 מעל לכניסה הקובעת ו-2 קומות חניה תת קרקעית	28 מטר	90% או על פי קווי בניין מאושרים	413%	27,727 מ"ר + 21,420 מ"ר לחניה תת קרקעית	180% לחניה ת.קרקעית + מע' נלוות	90%	100%	מסחר
							13%	30%	משרדים

קווי בניין :

קדמי : 0 או על פי תשריט

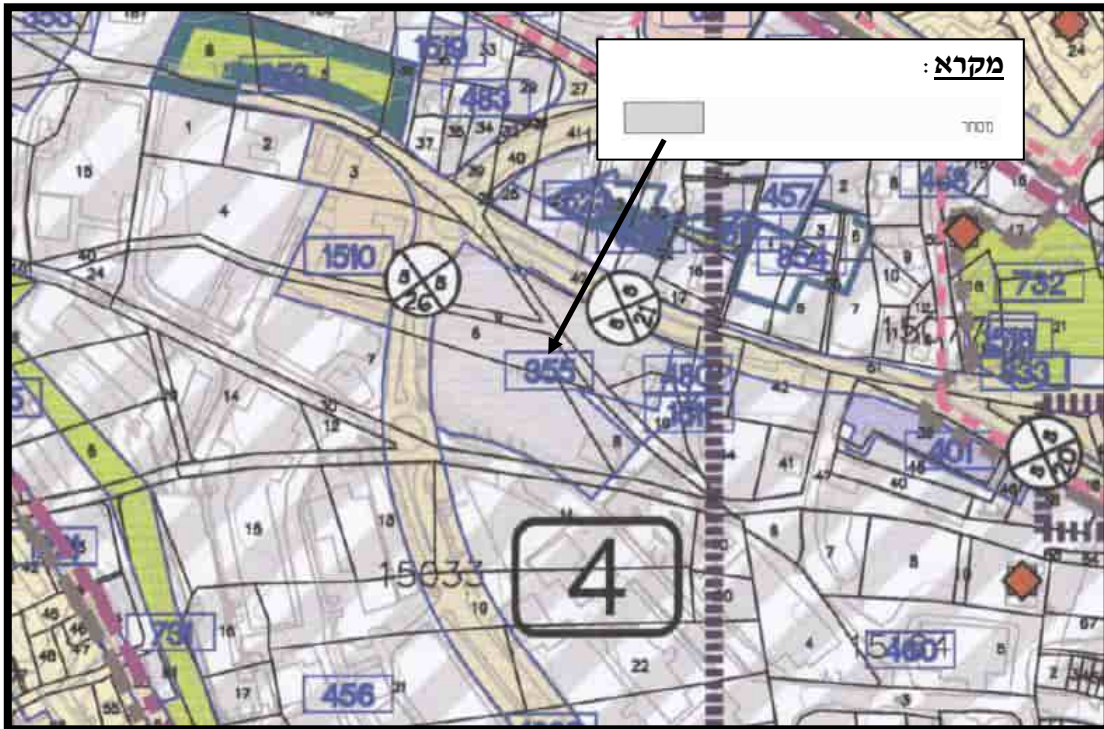
צידי ימני : 0 או על פי תשריט

צידי שמאלי : 0 או על פי תשריט

אחורי : 0 או על פי תשריט

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, 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.

ה. בהתאם לתכנית בניין עיר מספר ג/25083 (207-0628792) 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 חנויות תת קרקעיות כולל שרותי ניקוי רכב, מחסנים, חדרי מערכות טכניות.



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	6,150	קרקע
8,656	3,171	2,241	850			1	78	5,485	א
39,414	27,779	5,416	2,652	18,004	828	544	334	11,635	סה"כ

ב. בהתאם להיתר בנייה מספר 20110155 אשר ניתן בתאריך 5.9.2011 עולה כי במגרש מספר 501 על פי תכנית 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 תכנית 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.



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 ההיתר 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:

קומה	שטח עיקרי (במ"ר)			סך הכל שטח (במ"ר)
	קיים	מוצע	סה"כ שטח עיקרי במ"ר	
מרתף 2				10,605.78
מרתף 1				10,418.15
קרקע	6,116.16	-17.53	6,098.63	10,111.77
גלריה 1				450
ראשונה	5,309.66		5,309.66	8,697.22
גלריה 2				441.44
גגות				218.97
סך הכל	11,425.82	-17.53	11,408.23	40,913.29

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:

קומה	שטח עיקרי (במ"ר)			סך הכל שטח (במ"ר)
	קיים (מסחר)	מוצע (משרדים)	סה"כ שטח עיקרי במ"ר	
מרתף 2				10,605.78
מרתף 1				10,418.15
קרקע	6,098.63		6,098.63	10,135.42
גלריה 1				471.74
ראשונה	5,309.66		5,309.66	8,720.87
גלריה 2				429.2
קומה מפולשת				
קומה 1		1,145.60	1,145.60	1,417.31
קומה 2		1,145.60	1,145.60	1,417.31
סך הכל	11,408.29	2,291.20	13,699.49	43,615.78



ז. בתאריך 27.12.2020 התקבלה **תעודת גמר** להיתר בניה מס' **20190019** (משרדים שלב א'), שכלל תוספת 2 קומות משרדים על גבי קומה מפולשת מעל מבנה מסחרי קיים (משרדים שלב א').

משרדים שלב – ב' (3 קומות משרדים בחלק הדרום מערבי שמעל הקניון)

ח. 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 תביע : 6,070 מ"ר

שטח עיקרי למשרדים על פי היתר : 5,918 מ"ר

יתרה לניצול (שטח עיקרי למשרדים) : **152 מ"ר**

ט. בתאריך 19.3.2023 התקבלה **תעודת גמר** להיתר בניה מס' **20210039**, שכלל תוספת שטחי משרדים מעל מבנה מסחרי קיים (משרדים שלב ב').



הזכויות בנכס

א. נסח רישום מקרקעין

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות¹ אשר הופק על ידי הח"מ באמצעות האינטרנט בתאריך 26.12.2023, עולים הפרטים הבאים:

גוש : 15033
חלקה : 54
מספר חלקה ישן : 52
שטח רשום : 11,888 מ"ר

בעלויות:

רשות הפיתוח החלק בנכס : 1702/11888
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.



ב. חוזה חכירה

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:

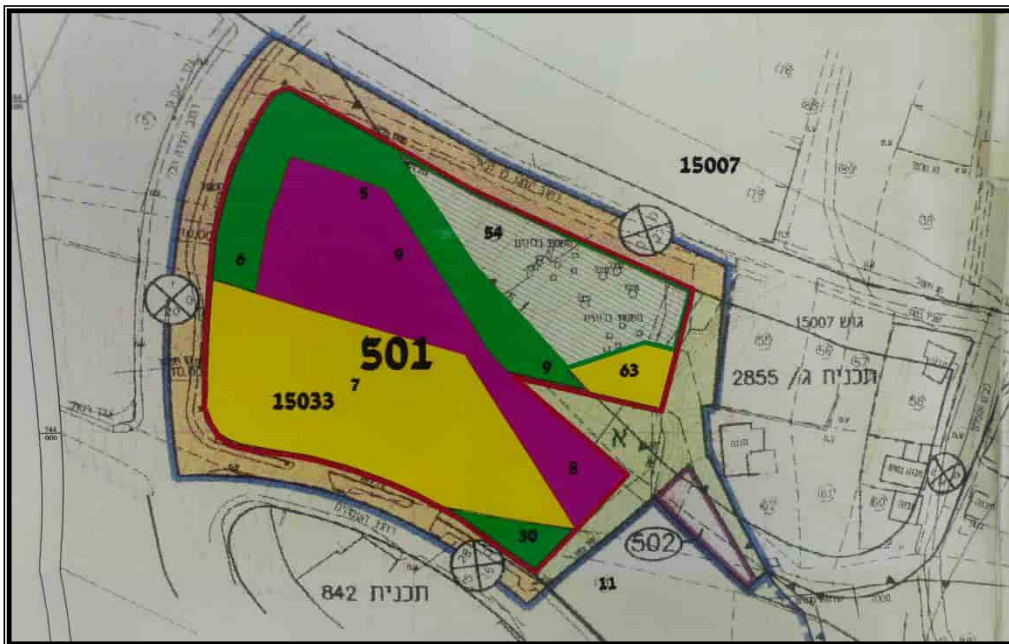
ידוע לחוכר כי עפ"י תוכנית ג/12078 מיום 21 במרץ 2002 ובהתאם לטבלת האיזון שנערכה על פיה, בין היתר ביזמת החוכר, שונה מיקום שטחי הבעלים בחלקות נשוא התוכנית. החוכר מתחייב לרשום הזכויות ע"ש הבעלים בשטח נשוא התוכנית בהתאם ליחסים הבאים:

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.

בהתאם לתשריט המצורף להסכם החכירה עולה כי השטח המוכר הנו כדלקמן:



מקרא:

הערות	שטח	
	4.694 ד' מרטי	
	3.645 ד' חכר	
	1.765 ד' מ.מ.י	
	1.756 ד' חלק(מ.מ.י+מוש ע)נכלל0.324 חלק(מרטי+מושע)	
	11.860 ד'	



ג. הסכם ניהול

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.
- בכוונת 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, ניקונו ביטוחו, גבייה וכו'.**
- למען הסר ספק לא ייכללו בשירותי הניהול שיינתנו על ידי המשקיעה תיקונים במבנה ובתשתיות ו/או שיפורים בהם אשר מטיבים ומטבעם האחראיות 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 הוצאות 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.



ד. דמי שכירות

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

1. דמי שכירות:

בהתאם לאישור חברת ביג מרכזי קניות בע"מ, עולה כי דמי השכירות החודשיים המייצגים נכון לחודש דצמבר 2023, לא כולל אחזקה, ולא כולל אחוזים מפדיון הינם כדלקמן:

מהות	דמי השכירות החודשיים בש"ח (לשטחים המושכרים)
מסחר	1,760,345 ₪ לא כולל מע"מ
משרדי ממשלה (שלב א + שלב ב')	350,195 ₪ לא כולל מע"מ
סה"כ	2,110,540 ₪ לא כולל מע"מ

שטחים פנויים:

מסחר - נכון למועד 31.12.2023 סך השטחים הפנויים בקניון הינם בהיקף של 219 מ"ר (מהווה כ- 2% מסך השטחים להשכרה בקניון).
משרדים – שיעור תפוסה לשטחי המשרדים הינו 100% (תפוסה מלאה).

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 2023), עולה כי דמי פדיון מייצגים הינם בסך של 787,178 ₪, לאחר ניטרול שוכרים אשר לא צפוי שימשיכו לשלם הפרשי פדיון.



3. חברת ניהול וצובר חשמל:

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

שנה	רווח מניהול
2019	908,400 ₪ לשנה
2021	1,144,321 ₪ לשנה
2022	629,291 ₪ לשנה
ממוצע	894,004 ₪ / לשנה

ממוצע רווחי הניהול לשנים 2019, 2021 ו-2022 הינו סך של 894,004 ₪/שנה (לא הובאה בחשבון שנת 2020 מאחר ובה הייתה ירידה משמעותית בפעילות בשל משבר הקורונה).
יצוין כי טרם התקבלו מהחברה נתונים ביחס לשנת 2023, עם זאת עפ"י דיווח החברה קיים צפי לעלייה ברווחי הניהול בשנת 2023.



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 דנילוף סנטר, "בית בזלת", שופרסל דיל, שפע שוק ולצד מבני משרדים כגון בניין "פלאפון".
- הנתון כי "קניון ביג טבריה דנילוף" 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 נבנו 3 קומות משרדים חלקיות, אשר נבנו בשני שלבים, הושכרו למדינת ישראל (משרדי ממשלה), ואשר נמסרו לשוכרת ברמת גמר מלאה.
- 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. בניית שלב ב' הסתיימה והשטחים אוכלסו בפועל ע"י השוכרת בשנת 2023.
- 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 המבנה נבנה על פי היתרי בניה, וכולל את השטחים כדלקמן¹ (שטח עילי):

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- 28,276 מ"ר

¹ שטח ברוטו עילי עפ"י היתר בניה מס' 20210039 מתאריך 13.5.2021.



- 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.
- 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 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 פברואר 2023.
- הנתון כי הקניון שבנדון נבנה בהתאם להיתרי הבניה וכי התקבל טופס 4 לקניון בחודש יולי 2013.
- הנתון כי בשנים 2019-2021 התקבלו היתר בניה לבניית שני אגפי משרדים (שלב א' + שלב ב') וכי התקבלו תעודות גמר בניה עבור שני היתרים אלה.
- דמי השכירות החודשיים הבסיסיים המינימליים כפי שמשולמים ע"י השוכרים נכון לחודש דצמבר 2023. 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 6.25% - 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 6.95% לדמי השכירות הבסיסיים (לשטחים המושכרים), שיעור היוון של 8.2% להכנסות הנוספות מפדיון.
- שיעור ההיוון של שטחי המשרדים – 6.4%, מגלם את הנתון כי מדובר על הסכם שכירות לתקופה של 15 שנים + 5 שנים נוספות למדינת ישראל (שוכר בטוח) וכי השטח הושכר ברמת גמר מלאה.



- הנתון כי בתאריך 7.10.2023 החלה מלחמת חרבות ברזל בין מדינת ישראל לארגון חמאס השולט ברצועת עזה וארגוני טרור נוספים.
מלחמה זו התרחבה לחזית הצפונית ללחימה בגבולות ישראל ולבנון וישראל וסוריה.
המלחמה יצרה אי וודאות בשוק וכן לא ידוע כמה זמן תימשך, ומה יהיו התוצאות הצבאיות וכפועל יוצא מכך התוצאות הכלכליות. לאור האמור לא ניתן בשלב זה לחזות את מלוא ההשפעות של המלחמה על ערכי המקרקעין.
- הסביבה העסקית והתחרותית של הנכס שבנדון.
- 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 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 שגרתית, 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 החוזיים בפועל ולדמי השכירות הראויים לשטחים הפנויים (ככל שישנם).



סקר שיעורי תשואה:

מקור מידע	שיעור תשואה כללי	תיאור	המקום
מחקר חברת CBRE 11/2019	ברבעון השלישי של שנת 2019 שיעור התשואה הממוצע לנדל"ן למשרדים הינו כ- 6.75%, שיעור התשואה הממוצע לנדל"ן מניב למרכזים מסחריים וקניונים הינו כ- 6.75% ושיעור התשואה הממוצע ברבעון זה לנדל"ן לתעשייה ולוגיסטיקה הינו כ- 7.25%.		כללי
ביז פורטל 9/2019	משקף תשואה של 6.2%	אמות רוכשת 50% מקניון קרית אונו	קריית אונו
מידע שוק 12/2019	משקף תשואה של 6.8%	מרכז מסחרי ומשרדים "רימונים"	בני ברק
גלובס 10/2019	משקף תשואה של 7%	קניון לב גני תקווה (בהקמה) נמכר ב- 175 מיליון ₪	גני תקווה
כלכליסט 12/2019	משקף תשואה של 5.6%	מליסרון רוכשת 26.6% מקניון רמת אביב תמורת 425 מיליון ₪.	תל אביב
כלכליסט 12/2020	משקף תשואה של 5.5% - 6%	ישפרו סנטר מודיעין נמכר תמורת 425 מיליון ₪	מודיעין
דווח מאיה 3/2021	5.9%	בנין מסחר ומשרדים, בית אבגד בורסה רמת גן	רמת גן
גלובס 10/2021	הנכס מייצר הכנסות ביחס לשווי ההוגן בסך של 6.3% תשואה		TOHA תל אביב
10/2021 גלובס	משקף שיעור תשואה של 6.5%	ריט 1 רוכשת מאלקטרה נדל"ן 50% ממתחם SOHO בנתניה	מתחם סוהו בנתניה
משרד המשפטים 22/12/2021	עפ"י סקר שיעורי תשואה בנכסים מניבים של השמאי הממשלתי למחצית הראשונה של שנת 2021, שיעורי התשואה הינם כלהלן: נכסי משרדים – 6.8%; בנכסים מסחריים – 6.9%; בנכסי תעשייה ולוגיסטיקה – 6.9%.		כללי
משרד המשפטים 04/08/2022	עפ"י סקר שיעורי תשואה בנכסים מניבים של השמאי הממשלתי למחצית השניה של שנת 2021, שיעורי התשואה הינם כלהלן: נכסי משרדים – 6.7%; בנכסים מסחריים – 6.7%; בנכסי תעשייה ולוגיסטיקה – 6.7%.		כללי
גלובס 7/2022 + דו"ח רבעוני של חברת סלע קפיטל נדל"ן	שיעור תשואה של 5.8%	סלע קפיטל רכשה את הקומות העליונות במגדל (קומות 30-35)	תל אביב מגדלי הארבעה
	שיעור תשואה של 5.95%	סלע קפיטל נדל"ן רכשה מרכז מסחרי בחולון שיעור תפוסה 100%	חולון
ICE דיווח בעיתונות 07/2022	עזריאלי רכשה את קניון מול הים באילת תמורת 1.31 מיליארד ₪. משקף שיעור תשואה (NOI) 6.56% מייצג על ביסס ספטמבר 2021 והערכות החברה בקשר לתוספת פדיון הינו 86 מיליון ₪)		אילת
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
ביז פורטל 01.01.2023 ומידע שוק	קניון ג'י סיטי נמכר לקרסו נדל"ן תמורת 154 מיליון ₪, משקף שיעור תשואה של כ- 7.2%		יבנה
פרסום 03/2023	שיעור התשואה הכללי למחצית ראשונה של 2022 למשרדים ומסחר – 6.7%		סקירת שמאי ממשלתי
כלכליסט 05/2023	חנן מור מכרה את המרכז המסחרי בסך של 58 מיליון ₪ המהווה חלק מפרויקט משולב של דירות להשכרה ומסחר בשכונת נרקיסים, לפי שיעור תשואה 6.8% לדמי השכירות הצפויים להתקבל בפרויקט		ראשון לציון
ICE פרסום 10/2023	מתחם עקרון 2000 מרכז מסחרי ומערכת סולארית נמכר בתמורה לשיעור תשואה המשקף 6.73%		קרית עקרון
מידע שוק 10/2023	נרכש מרכז מסחרי שכונתי בשכונת רוממה בירושלים לפי שיעור תשואה 6.7%		ירושלים



תחשיבים:

אומדן שווי הקניון בשלמות (שטחי מסחר + שטחי משרדים):

א. דמי שכירות:

תיאור	דמי שכירות חודשיים בסיסיים למסחר (קניון)	דמי שכירות חודשיים בסיסיים למשרדי הממשלה	תוספת דמי שכירות כאחוזים מהפדיון
דמי שכירות חודשיים מייצגים לא כולל דמי אחזקה, במעוגל	₪ 1,760,345	₪ 350,195	
דמי שכירות שנתיים לא כולל דמי אחזקה, במעוגל	₪ 21,124,140	₪ 4,202,337	₪ 787,178
שיעור היוון שנתי (**)	6.95%	6.40%	8.20%
סה"כ שווי על פי היוון דמי השכירות החודשיים	₪ 303,940,000	₪ 65,660,000	₪ 9,600,000
סה"כ (ביניים)	₪ 379,200,000		

(*) ניתוח רגישות ביחס לנתונים לעיל (לשטחי המסחר):

פרמטר	% שינוי	סה"כ שווי
שיעורי תפוסה	ירידה של 5%	₪ 288,750,000
שיעורי היוון	עלייה של 0.5%	₪ 283,550,000
	ירידה של 0.5%	₪ 327,510,000
דמי שכירות ממוצעים למ"ר	עלייה של 5%	₪ 319,140,000
	ירידה של 5%	₪ 288,750,000

(**) שיעור ההיוון של שטחי המשרדים מגלם את הנתון כי מדובר על הסכם שכירות לתקופה של 15 שנים + 5 שנים נוספות למדינת ישראל (שוכר בטוח) וכי השטח הושכר ברמת גמר מלאה.



שטח ריק :

שטח ריק (במ"ר)	דמי שכירות ראויים למ"ר לחודש	סה"כ דמי שכירות שנתיים	שיעור היוון	שווי
219	100 ₪	262,800 ₪	7.45%	3,530,000 ₪

ב. רווח מחשמל וניהול הקניון¹ :

רווח מניהול וחשמל לשנה	שיעור היוון	סך הכל
894,004 ₪	8.45%	10,580,000 ₪

הערות :

- 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 8.45% (לעומת שיעור הוון של 6.95% 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.



ג. לסיכום:

שווי הנובע מדמי השכירות החודשיים (מסחר + משרדים) + שווי ממרכיב הפדיונות	₪ 379,200,000
תוספת שווי בגין רווחי ניהול וחשמל	₪ 10,580,000
תוספת שווי בגין שטח ריק בקניון	₪ 3,530,000
הפחתה בגין חידוש חכירה בתום תקופת החכירה	₪- 2,970,000
סך הכל שווי הזכויות בנכס במצבו	₪ 390,340,000

הערת הח"מ*:

שיעור התשואה הכולל הינו כ-	6.93%
----------------------------	-------

הערות:

(*) שיעור התשואה הכולל הינו לפרויקט בשלמות (שטחי המסחר + שטחי המשרדים).

שיעור התשואה לשטחי המסחר בלבד הינו כ- 7.04%



הערכות שמאיות קודמות אשר בוצעו על ידי הח"מ:

ב-3 השנים שקדמו למועד הקובע לחוות הדעת, בוצעו על ידי שומות מקרקעין כדלקמן:

שיעור הגידול בין הערכת השווי הנוכחית להערכות שמאיות קודמות	הערכת השווי	מטרת חוות הדעת	מועד הקובע לחוות הדעת
30.01%	₪ 300,240,000	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	31.12.2020
19.09%	₪ 327,760,000	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	31.12.2021
4.72%	₪ 372,760,000	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	31.12.2022

הערכה שמאית נוכחית

הערכת השווי	מטרת חוות הדעת	מועד הקובע לחוות הדעת
₪ 390,340,000	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	31.12.2023

השינוי בין השומה למועד הקובע 31.12.2020 לשומה למועד הקובע 31.12.2023 (30.01%) נובע מעליה בדמי השכירות, בניית שטחי 3 קומות משרדים חלקיות ואכלוסם, וכן ירידה בשיעור ההיוון בין שתי התקופות (2020-2023).



שומה

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 – **390,340,000 ₪ (שלוש מאות תשעים מיליון, שלוש מאות וארבעים 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 השבחה 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 31.12.2023.

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 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.

שומת מקרקעין מקיפה

לצורך הכללה בדו"חות הכספיים

(מועד קובע 10/12/2023)

מבנה המשמש לסופרמרקט ולמסחר

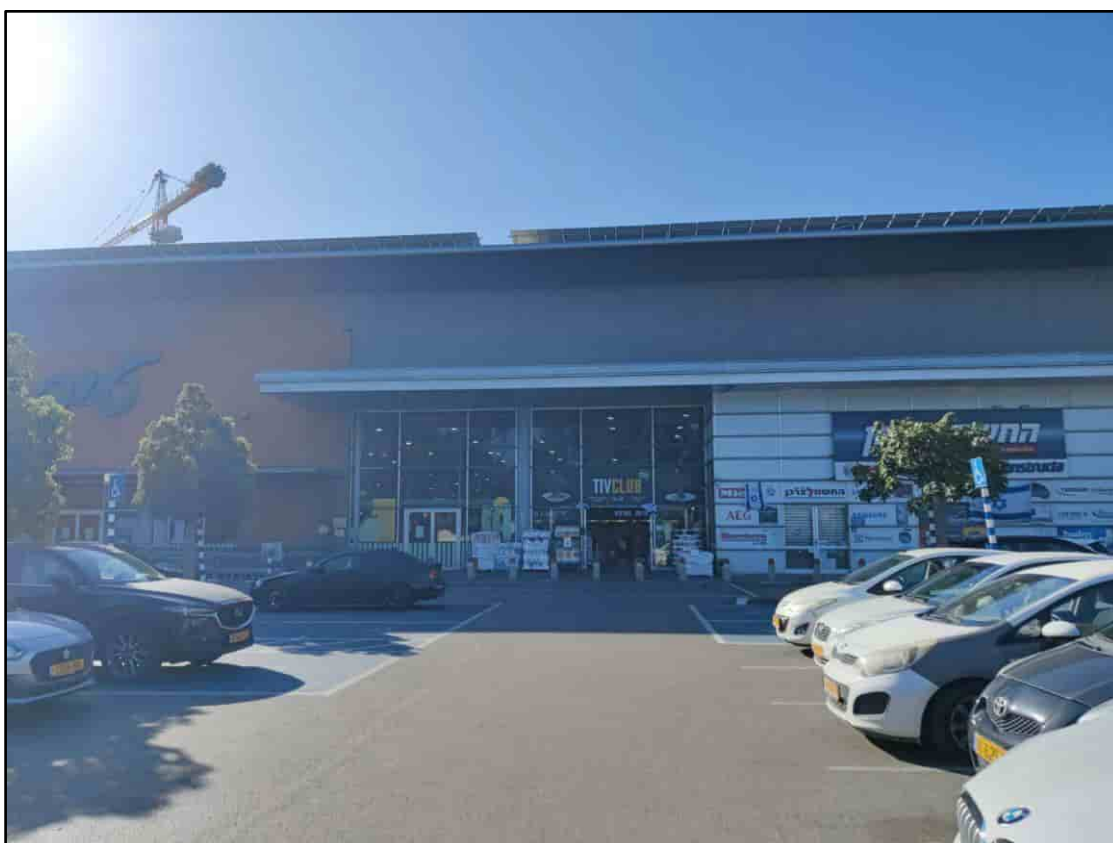
חלק מחלקות 1 ו-2 בגוש 3942

מגרש ארעי מס' 11

(עפ"י תצ"ר 460/05, מתאריך 31/10/2005)

דרך המכבים 62, אזור התעשייה הישן,

ראשון לציון





1. מטרת חוות הדעת

שווי הזכויות בהתאם לחוות דעת זו, אמור לבטא את התמורה הסבירה במקרה של מוכר מרצון וקונה מרצון, בתנאי השוק הקיימים כיום, כאשר הנכס פנוי וחופשי מכל חזקה ונקי מכל חוב, וללא שעבוד.

חוות דעת זו נערכה בהתאם לכללי תקן מס' 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין, הועדה לתקינה שמאית, בדבר גילוי מינימאלי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

הכללה בדו"חות הכספיים

מוסכם על ידינו כי חוות הדעת תצורף לדוחות הכספיים של חברת ביג מרכזי קניות בע"מ (להלן: "החברה") המפורסמים לציבור. חוות הדעת נערכה בהתאם לתקן דיווח כספי בינלאומי 13 - מדידת שווי הוגן (IFRS 13), ולצורך יישום תקן חשבונאות בינלאומי 40 - נדל"ן להשקעה (IAS40).

התחייבות לשיפוי

החברה התבקשה לספק את כל המידע העובדתי הרלוונטי המצוי בידה שבכוחו להשפיע על שווי של הנכס. ניתן כתב התחייבות לשיפוי דוד ומנור סגל - שמאות מקרקעין בע"מ (להלן: "דוד סגל/מנור סגל") בגין חוות דעת זו. בכתב השיפוי מצוין, בין היתר, כי החברה תשפה את דוד ומנור סגל - שמאות מקרקעין בע"מ בגין כל נזק או הוצאה שיגרמו לדוד סגל/מנור סגל כתוצאה מכל תביעה או דרישה שתוגש נגדו בקשר לחוות הדעת ובלבד שלא נגרמו כתוצאה ממעשים או מחדלים שנעשו ברשלנות או במזיד.

יחסי תלות

הנני להצהיר כי אין לי כל עניין בנכס הנדון בחוות דעת זו, כי לא קיימים ביני לבין החברה כל יחסי תלות וכי לא קיימת כל תלות בין תוצאות חוות הדעת לתנאי ההתקשרות לרבות אי התניית שכר הטרחה בתוצאות חוות הדעת.

2. המועד הקובע בחוות הדעת

10/12/2023



3. עורכי חוות הדעת

דוד סגל

רשום בפנקס שמאי המקרקעין משנת 1993 (רישיון מס' 355).
בוגר החוג ללימודי תעודה בשמאות מקרקעין וניהול נכסים, אוניברסיטת תל אביב (1990).
בוגר הפקולטה למדעי החברה, אוניברסיטת תל אביב (1985).
חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל.
רשום במאגר השמאים של השמאי הממשלתי.
בעל חברה פרטית לשמאות מקרקעין.

מנור סגל

עוסק בשמאות מקרקעין החל משנת 2006, במשרד "דוד ומנור סגל - שמאות מקרקעין בע"מ".
רשום בפנקס שמאי המקרקעין משנת 2015 (רישיון מס' 4085097).
בוגר התכנית ללימודי שמאות מקרקעין, הטכניון (השלוחה בת"א).
תואר ראשון בכלכלה וניהול, האוניברסיטה הפתוחה (2013). מצטיין נשיא.
בוגר קורס הכשרת בוררים מטעם מרכז פישר ואוניברסיטת בר-אילן.
בוגר קורס ניהול פרויקטים ופיקוח בנייה, היחידה ללימודי חוץ.
רשום במאגר השמאים של השמאי הממשלתי.
חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל.

הריני להצהיר כי הנני בעל ידע וניסיון רלוונטי לביצוע הערכת השווי לנכס הנדון וכי ביצעתי בעבר הערכות שווי לנכסים בהיקפים דומים ואף גבוהים מהם.

4. מזמין חוות הדעת

חוות הדעת הוזמנה ביום 22/11/2023, ע"י מר טל רוזן – סמנכ"ל חברת ביג מרכזי קניות בע"מ.

5. ביקור בנכס

ביקור אחרון בנכס נערך ע"י אלעזר גלמן, שמאי מקרקעין במשרדם של הח"מ, בתאריך 03/12/2023. הביקור נערך בנוכחות העובדים מטעם השוכר.



6. פרטי הנכס

מבנה המשמש לסופרמרקט ולמסחר.	-	מהות הנכס
3942	-	גוש
2	1 -	חלק מחלקות
8,738 מ"ר.	27,386 מ"ר.	- שטח חלקות (רשום)
	11 -	מגרש מס (ארעי ¹)
	19,202 מ"ר.	- שטח מגרש ²
10,736.46 מ"ר.	-	שטח בנוי ³
446.54 מ"ר.	-	קומת א' -
<u>216.60 מ"ר.</u>	-	קומת גג -
11,399.6 מ"ר.	-	סה"כ -
חכירה לתקופה של 999 שנים ⁴ .	-	הזכות במקרקעין
דרך המכבים 62, אזור התעשייה הישן, ראשון לציון.	-	מיקום

¹ עפ"י תכנית לצרכי רישום 460/05 מתאריך 31/10/2005. ראה פירוט בסעיף 8.10 להלן.
 (מגרש ארעי מס' 11 מהווה חלק מחלקות 1 ו-2 שבנדון).
² בהתאם לתכנית בניה מס' 200421810.
³ שטח המבנה בהתאם להיתר בניה מס' 200421810.
⁴ כמפורט במצב המשפטי.



7. תיאור הסביבה והנכס

7.1 תיאור הסביבה

הנכס הנדון ממוקם באזור התעשייה הישן, בחלקה הצפון מזרחי של העיר ראשלי"צ. אזור התעשייה מאופיין בשימושים מעורבים של תעשייה ותיקה לצד מבני משרדים ומסחר.

גבולות אזור התעשייה:

צפון: רחוב התעשיין ומעברו מכון מחקר (מרכז וולקני).

מזרח: תחילתו ברחוב התעשיין ומשתרע לכיוון דרום עד למפגש עם רחוב פיק"א מעברו שטחים פתוחים.

דרום: רחוב פיק"א ומעברו שכונת "קדמת ראשון".

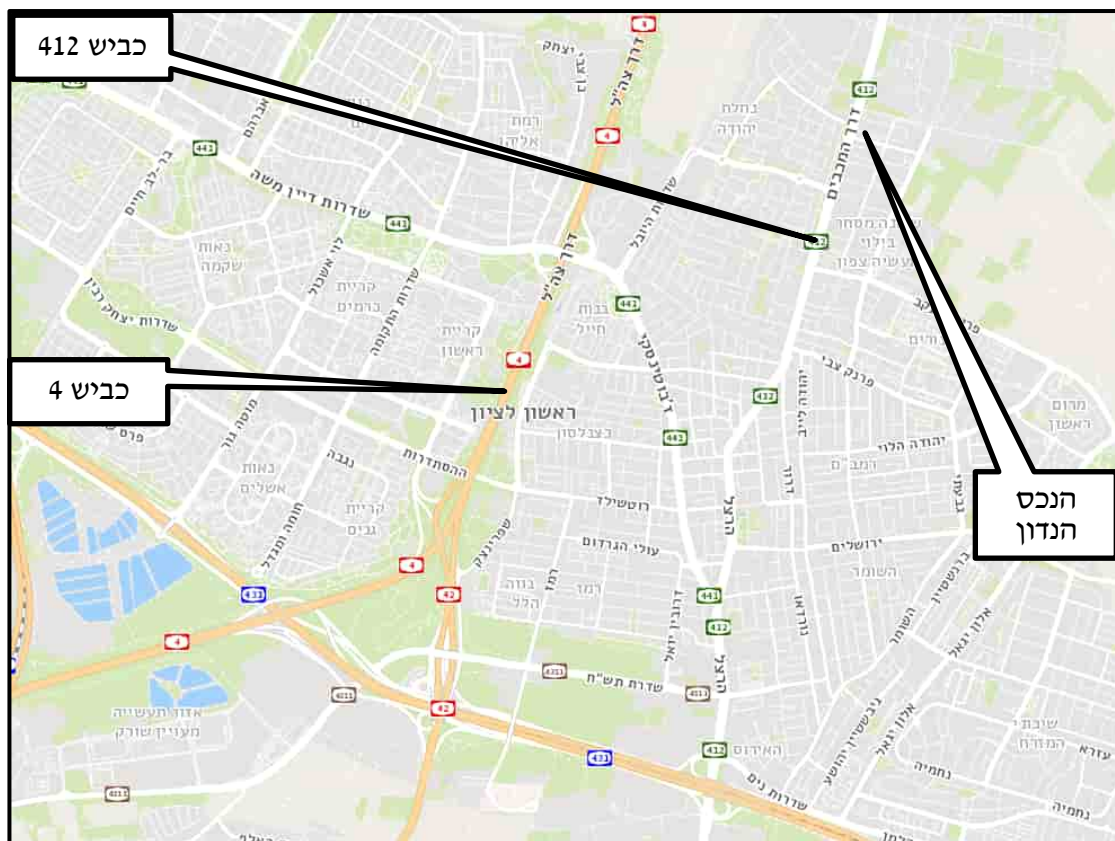
מערב: דרך המכבים (כביש 412) ומעברו שכונת "נחלת יהודה".

הנכס הנדון ממוקם בין רחוב פלוטיצקי (במזרח) לבין דרך המכבים (במערב). רחוב פלוטיצקי הינו דו סטרי הנע מצפון לדרום ומקשר בין רחוב משה בקר ורחוב התעשיין. דרך המכבים הינו כביש דו סטרי ראשי, הידוע גם כביש מס' 412, הנע מצומת בית דגן בצפון ועד רחוב הרצל בדרום.

הגישה למתחם הקניות הינו דרך רחוב פלוטיצקי.

הפיתוח הסביבתי והתשתיות העירוניות באזור מלאים.

להלן מפת סביבה של הנכס הנדון:



7.2 תיאור הסביבה העסקית

בסביבתו של הנכס ממוקמים מס' סופרמרקטים עיקריים:

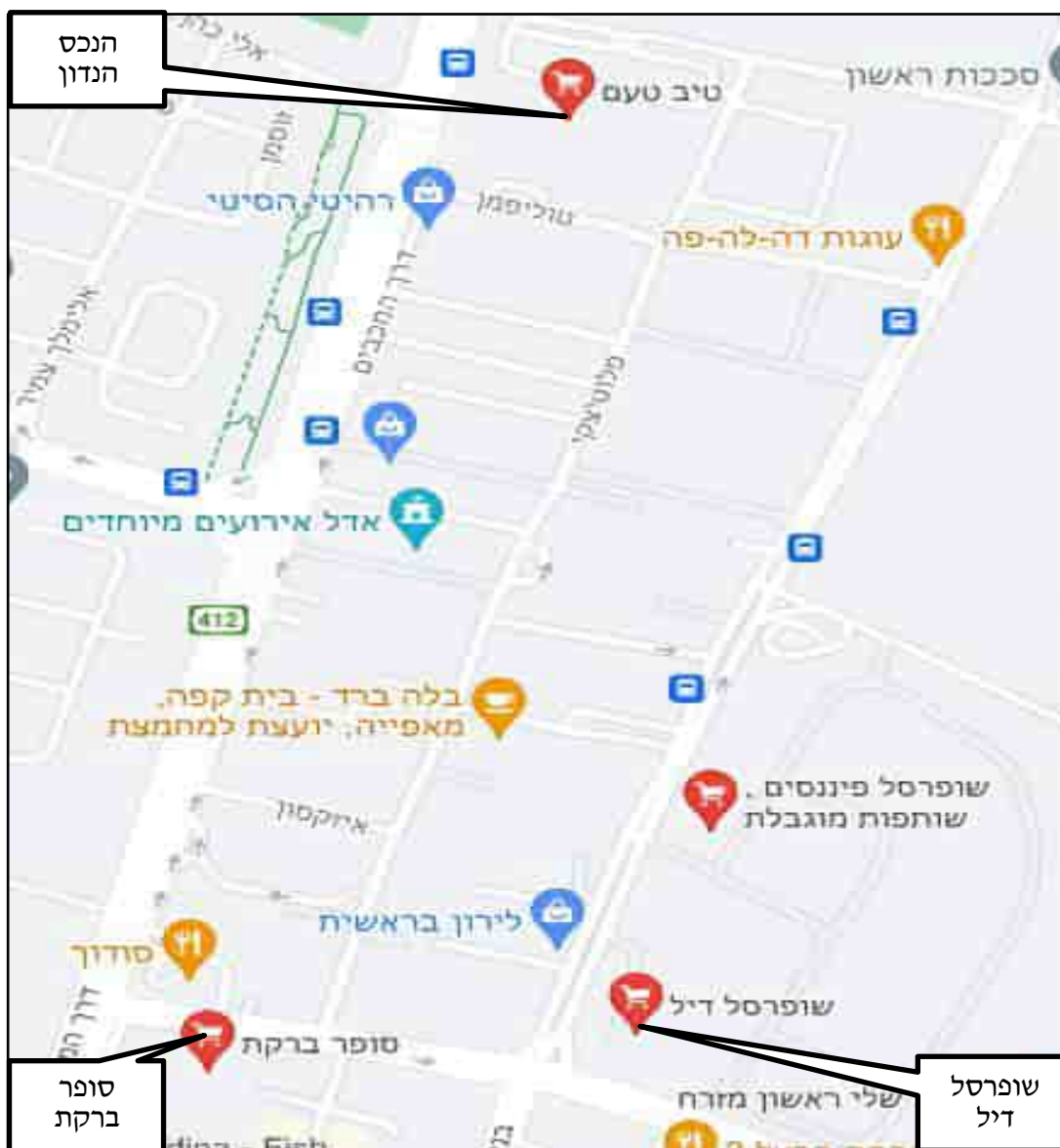
7.2.1 שופרסל דיל

מבנה הממוקם ברח' בנימין שמוטקין 30. משמש כסניף של שופרסל דיל בשטח כולל של כ-7,000 מ"ר וכ-380 מקומות חנייה.

7.2.2 סופר ברקת

מבנה הממוקם ברח' משה בקר 17 באזור התעשייה. שטחו הבנוי הכולל הינו כ-2,300 מ"ר.

להלן מרכזי קניות ומיקום הנכס הנדון ע"ג מפת סביבה מתוך Google Maps:



7.3 תיאור החלקה והמגרש

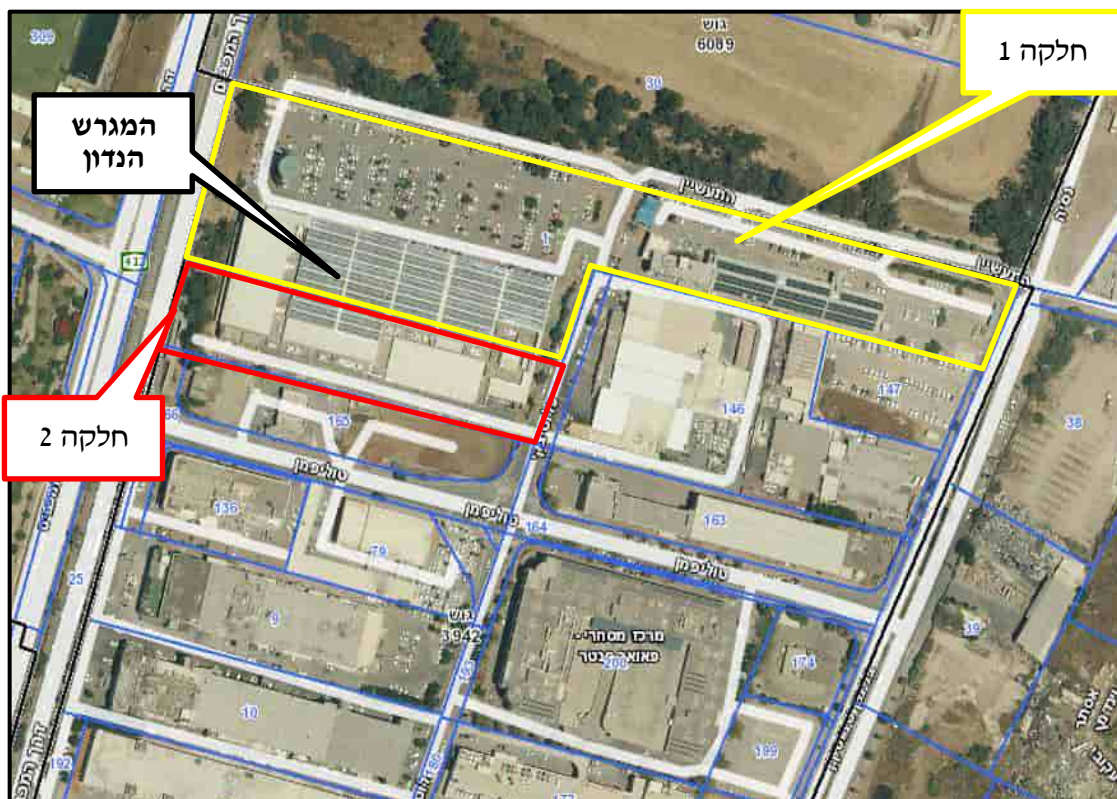
החלקות שבנדון ידועות כחלקות 1 ו-2 בגוש 3942. חלקה מס' 1 הינה בשטח רשום של 27,386 מ"ר וצורתה אי רגולרית. חלקה מס' 2 הינה בשטח רשום של 8,738 מ"ר וצורתה רגולרית דמוית מלבן.

הנכס הנדון מהווה חלק מחלקות 1 ו-2, וידוע כמגרש ארעי מס' 11 בשטח של 19,202⁵ מ"ר בהתאם לתצ"ר מס' 460/05.

להלן גבולות המגרש:

- צפון: חזית הפונה למגרש חניה ומעברו שטחים פתוחים.
- מזרח: צלע לרח' אריה פלוטיצקי ומעברו מבני מסחר.
- דרום: צלע לחלקה פנויה ומעברה תחנת דלק.
- מערב: צלע לשצ"פ ומעברו כביש 412 (דרך המכבים).

להלן סימון החלקות על רקע תצ"א משנת 2022:



⁵ עפ"י תכנית היתר מס' 20041492.



7.4 תיאור הנכס

ע"ג המגרש הנדון בנוי מבנה מסחרי המשמש ברובו כסופרמרקט מרשת "טיב טעם", ובחלקו משמש מספר יחידות מסחריות שונות. המבנה בנוי קומת קרקע + קומה א' חלקית + גג חלקי. על גג המבנה קיימת מערכת פוטוולטאית. בחוות דעת זו לא הובאו בחשבון הכנסות מהמערכת (ככל וקיימות).

להלן השימושים במבנה:

קומת קרקע

משמשת ברובה כסופרמרקט ובחלקה כוללת מספר יחידות מסחריות.

קומה א'

משמשת את משרדי הנהלת הסופרמרקט.

קומת הגג

משמשת בין היתר למערכת פוטוולטאית.

להלן החלוקה הפנימית ורמת הגמר במבנה:

קומת קרקע: שטח סופרמרקט, אחסנה ואזור פריקה וטעינה בעורף המבנה. שטח הסופר ושטחי התפעול מופרדים.

בחזית הכניסה לסופרמרקט קיימת רחבת חנייה גדולה המשמשת את הקונים. שטח הסופר מחולק לעמדות קופה ומכירה וכולל ריצוף וחיפוי קרמי. בתקרה מותקנים גופי תאורת פלורסנט ע"ג קונס' מתכת וויטרונת זכוכית.

שטחי התפעול כוללים שטחי אחסנה, סככות, חדר אשפה וחדר פריקה וטעינה.

יתרת הקומה משמשת מס' יחידות מסחריות לשימושים שונים, כגון רשת גולף וכו' ⁶.

קומה א': קומת משרדים המשמשת את הנהלת הסופרמרקט. הגישה למשרדים מפאתו המערבית של המבנה דרך גרם מדרגות.

חלוקתו הפנימית של הקומה הינה לחדרי משרדים, מטבחון ושירותים. בכניסה לקומה עמדת קבלה.

להלן שטח המבנה עפ"י היתר בניה:

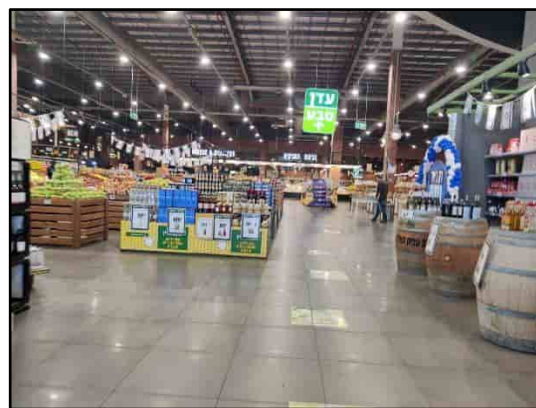
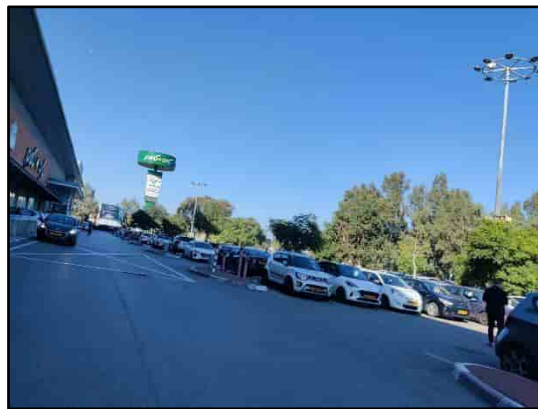
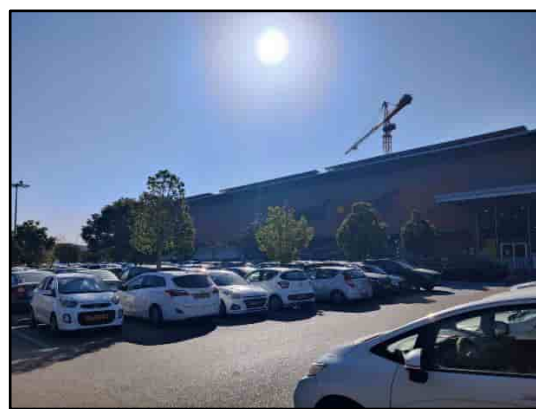
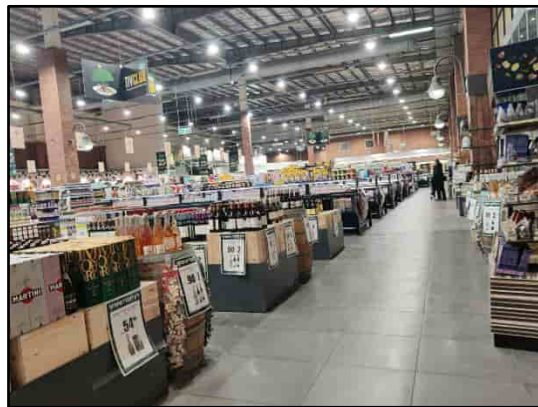
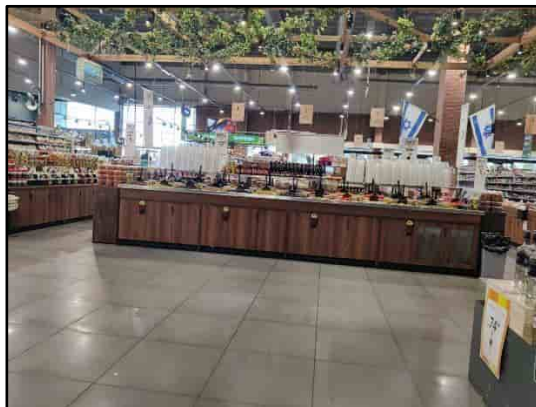
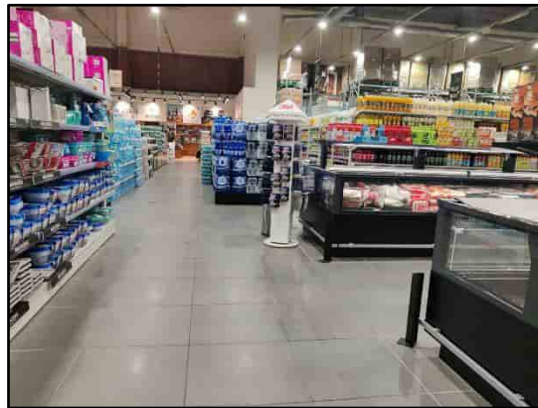
קומת קרקע	-	10,736.46 מ"ר
קומה א'	-	446.54 מ"ר
גג	-	215.6 מ"ר

⁶ מדובר ביחידות המושכרות בשכירות משנה ע"י "טיב טעם" (שוכר הנכס). לא נערך ביקור פיזי מלא בפנים היחידות הנ"ל.





להלן צילומים מייצגים של הנכס:



8. מצב תכנוני⁷

על הנכס הנדון חלות, בין היתר, תכניות בניין עיר הבאות:

8.1 תכנית רצ/114/א'

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1375 מתאריך 06/07/1967.

מטרות התכנית:

- פתיחת דרכים חדשות וביטול דרכים קיימות.
- הקצאת שטחים לתעשייה וחקלאות.
- איתור שטחים לבנייני ציבור.

התכנית מסווגת את נשוא חוה"ד ביעוד "תעשייה".

שימושים⁸:

כבאזור מלאכה. תעשייה בלתי מזיקה, שימושים הכרוכים בתעשייה.

זכויות הבנייה:

יעוד: תעשייה

אחוזי בניה מקסי': 40%

גובה: עד 12 מ'

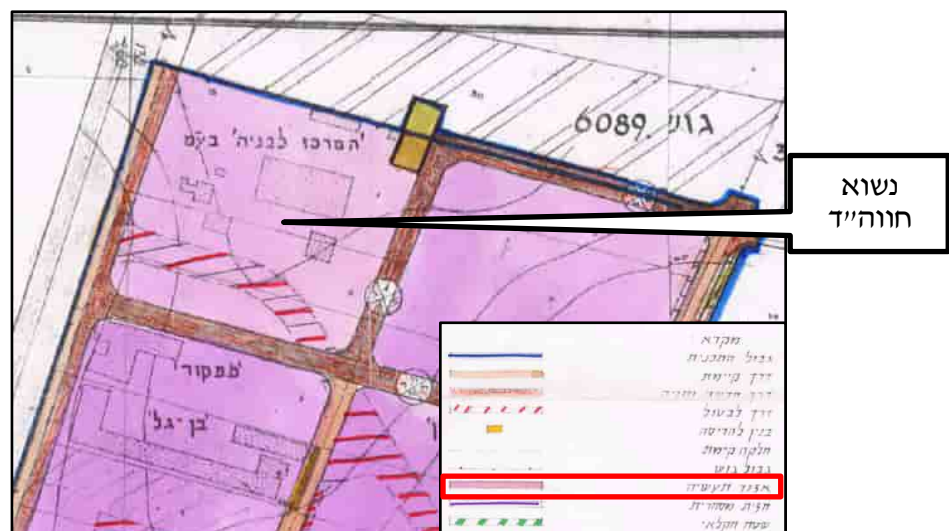
רוחב חזית מיני': 20 מ'

קווי בניין: חזית- כמסומן בתשריט

צדדי- 5 מ'

אחורי- 6 מ'

להלן איתור הנכס הנדון, מתוך חלק מתשריט "מצב מוצע" לתכנית:



⁷ זכויות הבנייה המצוינות הינן ע"פ פרשנות לתכניות בניין העיר וכל מידע שהתקבל אשר אינו חתום ומאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבנייה אינו מחייב.
⁸ סעיף 10 לתקנון מפנה לתכנית רצ/114 לעניין שימושים.



8.2 תכנית רצ/1/1/יא'

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4303 בתאריך 11/05/1995.
התכנית משנה את תכנית רצ/2/114/א'. מטרת התכנית בין היתר:

- קביעת הוראות לבניית רמפות ירידה למרתפי חניה.
 - קביעת הוראות בנייה למרתפי חניה.
 - קביעת גובה מתקנים הנדסיים על הגג.
- התכנית מתירה בניית מרתפי חניה בקו בניין אפס (0), ומגדירה כי גובה תקרה אחרונה יהיה 12 מ'. יציאת חדרי מדרגות, חדרי מכוונות או ארובות עד גובה 16 מ'.

8.3 תכנית רצ/1/15/ב/1

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4402 בתאריך 21/04/1996.
מטרות התכנית, בין היתר:

- קביעת יעודי הקרקע ושימושיה.
 - הפקעת שטחים.
 - קביעת אזורים לתכנון וחלוקה מחדש.
- התכנית מסווגת את נשוא חווה"ד כמבנן A וביעוד "אזור לתעשייה".

להלן חלק מהשימושים המותרים באזור תעשייה:

בתי חרושת ושטחי חרושת, בתי קירור, שטחי ומבני אחסנה, בנייני תעשייה עתירת ידע ומשרדים הקשורים בה, מסעדות לשרות המפעלים, שטחי ומתקני חניה, בתי מלאכה, תחנות דלק ותדלוק.

זכויות הבניה:

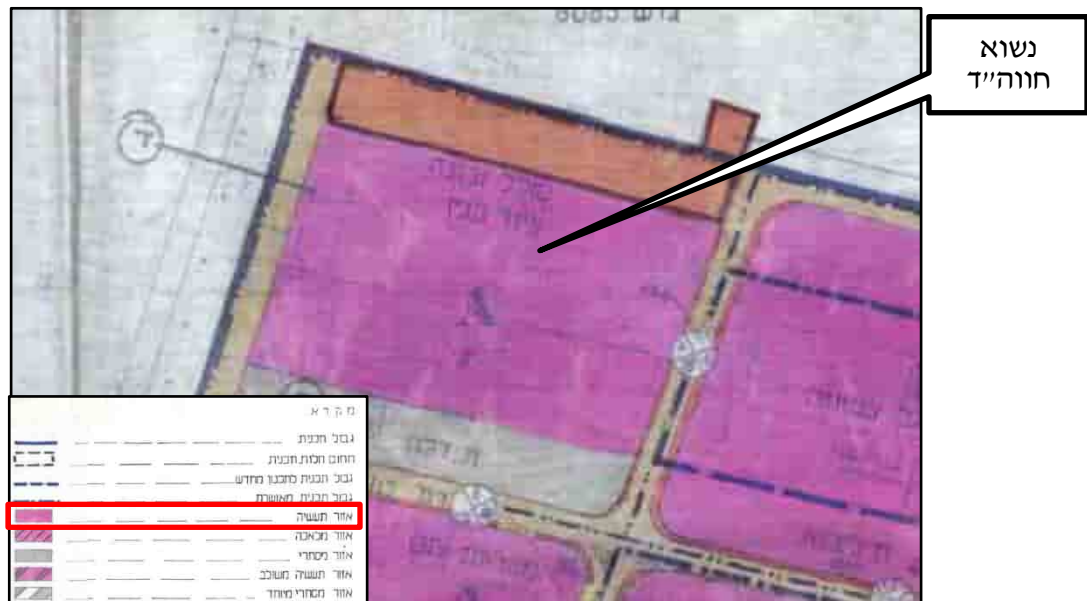
יעוד:	תעשייה
גודל מגרש מיני:	1,000 מ'
אחוזי בנייה:	120%
אחוז בנייה לקומה:	40%
מס' קומות:	3
גובה כולל:	14 מ'
קווי בניין:	לחזית- כמסומן בתשריט
	צדדי- 4 או 0 (בהסכמת שכן, ובינוי מתואם ומשותף)
	אחורי- 5



הוראות נוספות:

חניה תת קרקעית- בסמכות הועדה המקומית לאשר לצורך פתרון חניה.
מרתפים תת קרקעיים- באזור לתעשייה תותר הקמת מרתפים תת קרקעיים בנוסף לאחוזי הבנייה המותרים לצרכי אחסנה הקשורה בשימוש המפעל בלבד.
שימוש חורג- לא יתקבל היתר לשימוש חורג אלא אם עומד בתנאים הסביבתיים.

להלן איתור הנכס הנדון, מתוך חלק מתשריט "מצב מוצע" לתכנית:



8.4 תכנית רצ/מק/1/1/טו

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4431 בתאריך 28/07/1996.
התכנית קובעת הוראות בניה לרמפות עליה לרכב בתוך המגרשים באזורי התעשייה.
הוראות הבניה:
תותר בנית רמפות עליה לבניינים באזורי התעשייה ומלאכה בקו אפס (0), צדדי ואחורי בתנאים.

8.5 תכנית רצ/מק/1/1/יד

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4454 בתאריך 05/11/1996.
מטרת התכנית הינה קביעת הוראות פיתוח בתחומי מגרשים באזורי תעשייה ומלאכה.

8.6 תכנית רצ/1/1/יג

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5280 בתאריך 09/03/2004.
מטרת התכנית הינה קביעת שטחי שירות מרביים לייעודי הקרקע השונים בעיר.

זכויות הבניה:

יעוד:	תעשייה
שטח מגרש נטו:	מעל 2,000 מ"ר
מס' קומות:	3
אחוזי בנייה:	40% לקומה ובסה"כ 120%
שטחי שירות ⁹ :	30% שירות
	20% אחסנה
	20% גלריות

שימושים מותרים לשטחי שירות- ממ"ק, מדרגות חוץ, מדרגות פנימיות ועוד.

8.7 תכנית רצ/1/1/יא

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5715 בתאריך 10/09/2007.

מטרת התכנית:

הוספת הנחיות בינוי למרתפי חניה ע"פ התכנית הראשית.

עיקרי הוראות התכנית:

במגרשים מדרוניים ניתן יהיה לאשר את מרתף החנייה כקומה מפולשת בחלקה באופן שינצל את המדרון הטבעי של פני הקרקע, באישור מהנדס העיר.
התכנית מסווגת את נשוא חווה"ד ביעוד "תעשייה".

להלן איתור הנכס הנדון, מתוך חלק מתשריט "מצב מוצע" לתכנית:



⁹ לפי שטח מגרש נטו.

8.8 תכנית רצ/מק/1/1/39

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5947 בתאריך 07/05/2009.

מטרת התכנית:

הוספת הנחיות בינוי לגובה וביטול הגבלת מס' הקומות.

עיקרי הוראות התכנית:

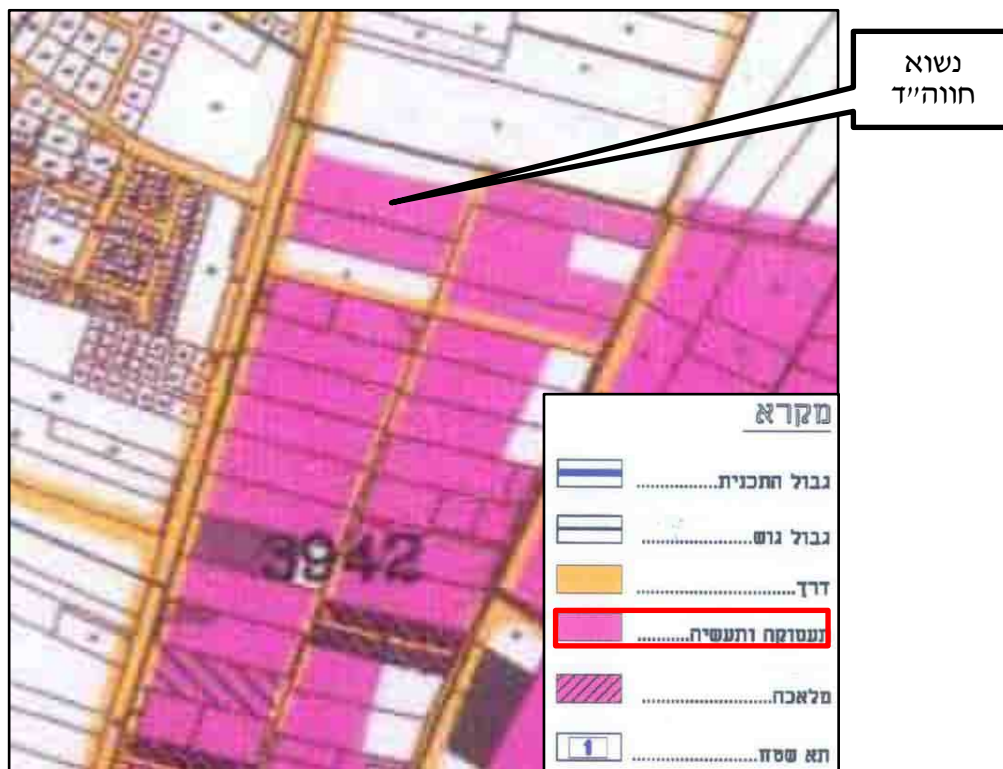
הוספת הנחיה להוראות התכנית כי גובה המבנה יהיה עד 20 מ' במקום 12 מ' ללא הגבלת מס' הקומות, ובנוסף, יותרו יציאות לחדרי מדרגות, חדרי מכונות או ארובות ומתקנים טכניים אחרים מעבר ל-20 מ'.

שימושים והוראות:

ע"פ רצ/1/1 וע"פ רצ/15/1/ב/1

התכנית מסווגת את נשוא חוה"ד כאזור לתעסוקה ותעשייה.

להלן מקטע רלוונטי מתשריט התכנית:





8.9 תכנית מתאר רצ/2030

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7531 בתאריך 26/06/2017.
תכנית רצ/2030 הינה תכנית כוללנית, התוחמת את גבולות שיקול הדעת של הוועדה המקומית בבואה לאשר תכניות מפורטות מכוחה. לא ניתן להוציא היתרי בנייה מכוחה של תכנית זו.

נשוא חוזה"ד מסווג "כאזור תעסוקה, מתחם תכנון מס' 136".

בין מטרות התכנית:

- התוויית מסגרת תכנונית כוללת להבטחת איכות חיים עירונית לכלל תושבי העיר תוך ניצול יתרונות מיקומה במרחב המטרופוליני של תל אביב.
- העצמת מעמדה הכלכלי של העיר בתחום התעסוקה על ידי הגדלת מס' מקומות העבודה תוך ריכוז מאמץ למשיכת תעסוקה מתקדמת לעיר.
- איחוד הרקמות העירוניות השונות לעיר אחת השוכנת לחוף הים, וחיבורה לים, תוך הגדרת תפקידן ברמה הכלל עירונית ופיתוחן תוך ניצול יתרונותיהן היחסיים.

בין עיקרי הוראות התכנית:

- קביעת הוראות להכנת תכניות מפורטות שמכוחן ניתן יהיה להוציא היתרי בניה.
- יצירת כלים לפיתוח שטחי תעסוקה קיימים ויעוד שטחי תעסוקה חדשים במטרה להגדיל את מס' המועסקים בעיר.
- הגברת יעילות ניצול הקרקע ויצירת עתודות קרקע זמינות לבניה למגורים ולהתחדשות עירונית בהתאם לצפי האוכלוסייה שבבסיס התכנית.

טבלת זכויות והוראות בניה

- זכויות הבניה המפורטות בטבלה להלן מתייחסות לתכניות שיוכנו מכוח הוראות תכנית מתאר זו ואינן גורעות מהזכויות על פי תכניות מאושרות.
- אחוזי הבניה המרבים למגרש, עבור תכניות חדשות שיוכנו כפועל יוצא של תכנית זו יהיו כמפורט בטבלה להלן.
- זכויות והוראות בניה על פי חלוקה למתחמי תכנון יהיו כמפורט בטבלה 5.2.
- היקף הקצאות לצורכי ציבור כמפורט בנספח ב' לתכנית.





טבלת אחוזי בניה מרביים למגרש (תא שטח)		5.1
אחוזי בניה מרביים כוללים	מספר קומות	יגד קרקע
ל.ר.	ל.ר.	סימולוגיה אחיידית
120	עד 2	מגורים
240	3-4	מגורים
300	5-7	מגורים
300	5-7	מגורים מסחר ותעסוקה - שימושים מעורבים
400	עד 8	מוסדות ומבני ציבור
360	8-12	מגורים מסחר ותעסוקה - שימושים מעורבים
360	8-12	תעסוקה
360	8-12	מגורים
500	13-40	מגורים
500	13-40	מגורים מסחר ותעסוקה - שימושים מעורבים
500	13-40	תעסוקה

שימושים

מותרים כל השימושים שנקבעו בתכנית מאושרות. ניתן לשלב בבניין שימושים שונים.

התכנית מסווגת את הנכס הנדון כדלקמן:

יעוד: "תעסוקה", אזור התחדשות עירונית.
 מס' קומות מרבי: 8, חזית החלקות (לכיוון דרך המכבים) מסומנת כאזור חיפוש לגובה.
 מתחם תכנון: 136

הוראות נוספות

- לא יוצא היתר בניה מכוחה של תכנית זו אלא לאחר אישורה של תכנית מפורטת התואמת תכנית זו.
- תכנית מפורטת שתאושר בהתאם לתכנית זו תפרט את השימושים המותרים מכוחה בכל מרחב תכנון.
- אין בהוראות תכנית זו כדי לפגוע בתוקפן של תכניות מאושרות לרבות הוראות שימור בהן, אלא אם נאמר במפורש אחרת בתכנית זו.
- במקרה של סתירה בין תכנית זו לבין תכניות מאושרות, יחולו הוראותיהן של התכניות המאושרות ככל שאלה לא תשונה על ידי תכנית שתאושר בהתאם להוראות תכנית זו.

הוראות להכנת תכנית מפורטת

לא יוצא היתר בניה מכוחה של תכנית זו אלא לאחר אישורה של תכנית מפורטת, הכוללת בין היתר:

- בתשריט התכנית יוצגו ייעודי הקרקע בהתאם לתכניות מאושרות.
- נספח בינוי אשר יכלול תכניות מפלס, חתכים חזיתות ועוד.
- נספח פיתוח נופי.





- תכנית מפורטת הכוללת בניה לגובה תחויב בנוסף לאמור לעיל לכלול נספחים בהתאם לאמור בסעיף 6.4.1 ג'.
- בתכנית מפורטת שתאושר מכוחה של תכנית זו יושלבו הוראות בדבר בניה ירוקה על פי הנחיות לבניה ירוקה של העירייה או תקנות שיקבעו לנושא.
- התכניות המפורטות יתנו את דעתן על פתרונות הניקוז בהתייחס לתכנית האב לניקוז ולתכניות תקפות בנושא.
- **הקצאה לצרכי ציבור** תעוגן בתכנית בהוראה בדבר הקצאה של שטחי קרקע אשר יוגדרו בתכנית כמגרשים נפרדים, בייעוד קרקע ציבורית. במגרש המיועד לשימושים סחירים שאינם מגורים, להחליף את ההקצאה של שטח לבנייני ציבור, כולה או חלקה, בשטחים בנויים לשימושים ציבוריים, במסגרת מגרש בו מותרים גם שימושים סחירים, תוך הבטחת הקניית השטח לרשות הציבורית, ורישומו על שמה בהתאם לדין.
- **מסחר נלווה במגרש המיועד לתעסוקה** - ניתן יהיה להוסיף שימוש למסחר נלווה לתעסוקה למגרשים בייעוד תעסוקה בהיקף שלא יעלה 10% מהשטח הכולל המותר לבנייה באותו המגרש, להנחת דעתה של הועדה המקומית.

תבנית הבנייה בעיר:

באזורים המסומנים בנספח מס' 1 כאזור "חיפוש לבניה לגובה" רשאי מוסד התכנון לאשר תכנית מפורטת לבניה לגובה לבניינים מעל ל-12 קומות ועד 40 קומות בכפוף

לתמ"א/2/4 (נמל תעופה בן גוריון) ובכפוף לתנאים בהוראות תכנית זו:

- בחינת יחס רוחב/גובה הבניין להבטחת תמירות של הבניין הגבוה.
- עיצוב הכניסה והמבואה לבניין הגבוה כחלק מעיצוב חלל הרחוב.
- עיצוב ייחודי של ראש הבניין לרבות שילוב תאורה.
- שימוש בחומרי בנייה איכותיים לרבות חומר הציפוי של קירות החוץ.
- בחינת האיכות הארכיטקטונית של הבניין להשגת מצוינות אדריכלית.
- חוות דעת סביבתית לעניין ההשפעה של רוח והצללה על בנייני מגורים סמוכים והפתרונות למזעור ההשפעות.
- הוראות התכנית ייקבעו בין השאר שלבי ביצוע אשר יבטיחו את מימושה המלא של התכנית.
- מתן פתרונות חניה תת קרקעית במלואה בהתאם לתקן החניה של פי התכנית ופתרון תנועה ונגישות.

הועדה המקומית תהיה רשאית לשנות את גבולותיו של "אזור לחיפוש לבניה בגובה" אם הדבר נדרש כך שהבניה לגובה תכלול מגרשים במלואם.

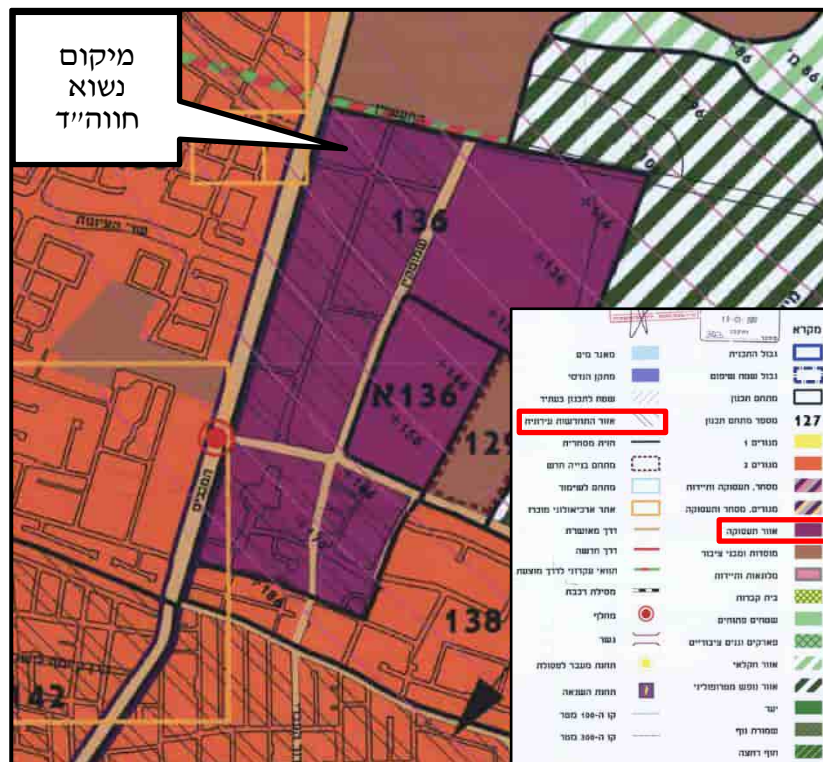




אזורים להתחדשות עירונית:

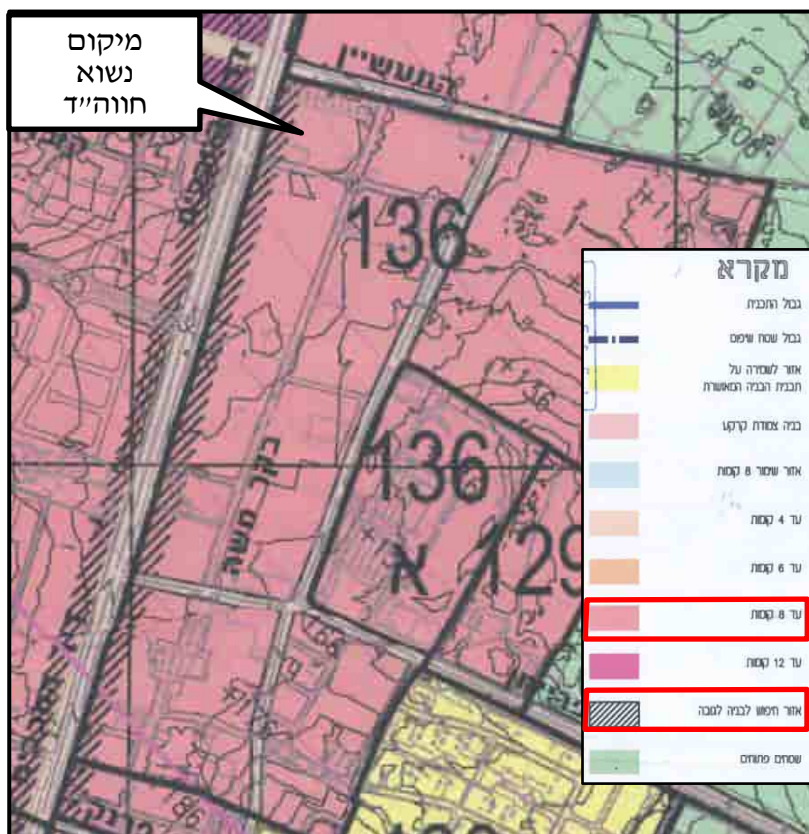
בשטח המסומן כאזור המיועד להתחדשות עירונית תוכן תכנית מפורטת להתחדשות עירונית הכוללת בין השאר הריסה ובניה מחדש ו/או תוספת קומות ו/או תוספת אגפים, או שדרוג ושיפור המרחב הציבורי. הכל בהתאם לזכויות שבטבלה 5 ולהוראות התכנית. בכל האזורים המסומנים להתחדשות עירונית בתשריט התכנית, ניתן יהיה לתכנן בתכנית מפורטת מבנים שגובהם עד 30 קומות.

להלן איתור הנכס הנדון, מתוך חלק מתשריט "מצב מוצע" לתכנית:





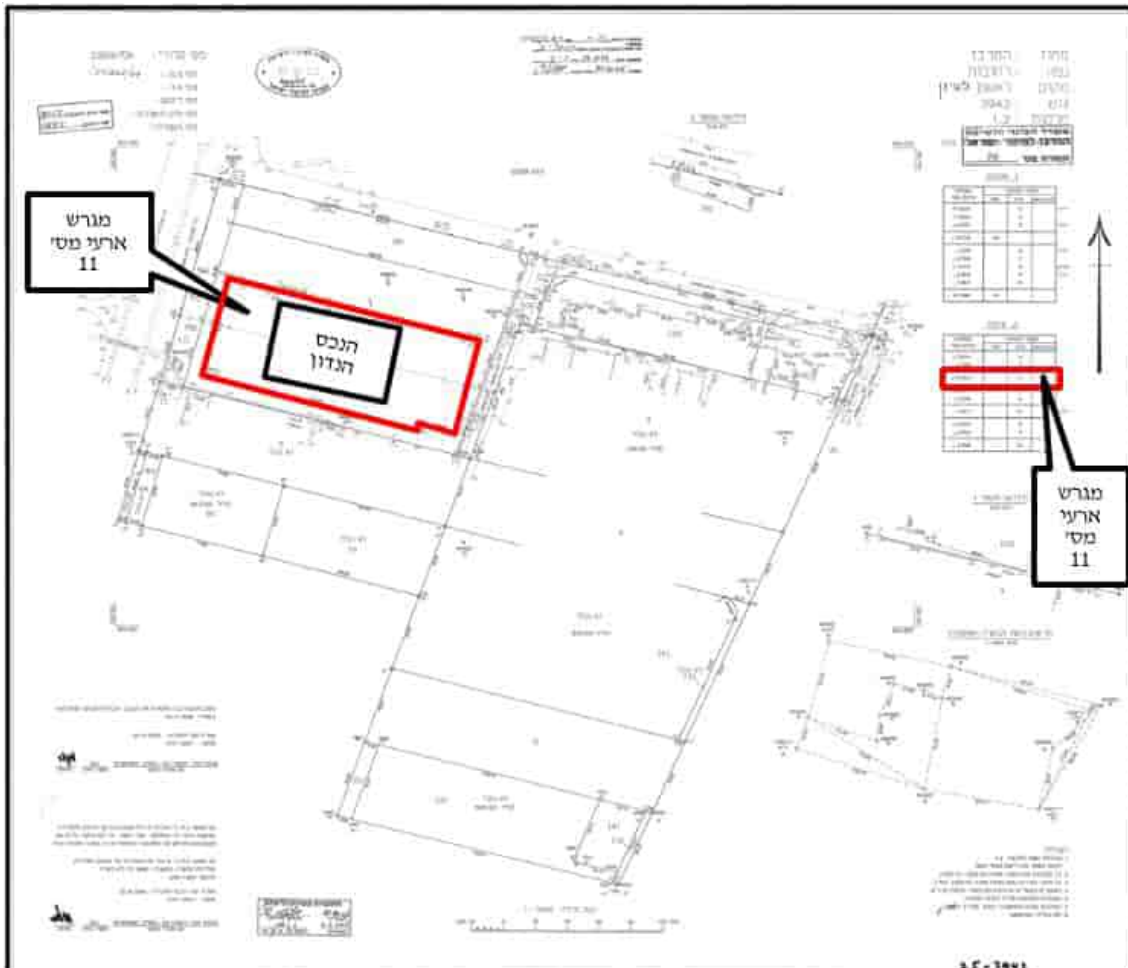
להלן איתור הנכס הנדון, מתוך חלק מתשריט "מצב מוצע" לתכנית:



8.10 תכנית לצרכי רישום

הוצגה בפניי תכנית לצרכי רישום מס' 460/05, מתאריך 31/10/2005, לפיו החלקות שבנדון (1 ו-2) פוצלו למס' מגרשים ארעיים, שחלקם אוחדו לכדי מגרש ארעי מס' 11, בו ממוקם הנכס הנדון.

להלן התצ"ר הנ"ל (הנכס הנדון מסומן באדום):





9. איכות הסביבה

מבדיקה שערכנו באתר המשרד להגנת הסביבה, המציג מתחמים מזוהמים ו/או החשודים בזיהום, אין אזכור למיקום בו נמצא הנכס הנדון. יחד עם זאת לא ביצענו בדיקות פרטניות כלשהן. האזור עירוני, בנוי, פעיל ומפותח. יצוין כי הנכס בנוי בפועל והתקבל טופס 4. יובהר כי אין לנו את הידע המקצועי המספיק להתייחס לנושא. הונח כי לא קיימים קרינה/חומרים מסוכנים בנכס הנדון. (הח"מ אינו בקיא בביצוע בדיקות כני"ל, ואינו בעל הידע הדרוש לגילויי קרינה ו/או חומרים מסוכנים. השווי בהערכה זו מבוסס על ההנחה כי אין חומרים מסוכנים/קרינה בנכס או בסביבתו שיכולים להשפיע על שווי הנכס. והנושאים הנ"ל אינם תחת אחריותו של הח"מ).





10. רישוי

מעיון בתיק הבניין אשר בוועדה המקומית לתכנון ולבנייה "ראשון לציון", נמצאו בין היתר, המסמכים הבאים:

10.1 היתר בנייה מס' 200421492

היתר בנייה מס' 200421492 אשר ניתן בתאריך 31/05/2004.

מותר: תעשייה - בניה חדשה.

הקמת מבנה תעשייה שכולל: קומת קרקע עם כ-7,701 מ"ר שטח עיקרי וכ-3,200 מ"ר שטח שרות עבור מחסנים, מעברים, חדרי מדרגות, מתקנים טכניים, מקלטים וגגונים וקומה א' חלקית כ-319 מ"ר.

על גג המבנה חדרי טכניים כ-239 מ"ר.

ביצוע, פיתוח, ממ"ד, חניה, תברואה, אינסטלציה סניטרית, גדרות חזיתות, גינות והשקיה בהתאם לאישורים כחלק בלתי נפרד מההיתר.

להלן טבלת שטחים מתוך תכנית ההיתר:

שטחי שירות									קומה/מפלס	עיקרי
סה"כ המבנה	סה"כ ש"ש במ"ר	גגונים	מעברי מילוט	אזורי פריקה ושירות	מבואות וחדרי מדרגות	אחסנה	מתקנים ומערכות טכניות	מקלט		
10,900.84	3,199.4	652.52	251.74	225.6	36.44	1638.94	221.96	172.22	7,701.42	0
339.66	21.03				21.03				318.63	1
260.12	260.12				21.03		239.09		גג	
11,500.62	3480.57	652.52	251.74	225.6	78.5	1638.94	461.05	172.22	8,020.05	סה"כ במ"ר

הערת הח"מ - שטח המגרש עפ"י תכנית היתר בניה הינו 19,202 מ"ר.

10.2 היתר בנייה מס' 200421810

היתר בנייה מס' 200421810 אשר ניתן בתאריך 30/11/2004.

מותר: מסחרי - שימוש חורג.

בקשה לשימוש חורג מתעשייה למסחר לתקופה של 25 שנים מתאריך 15/08/2004 בשטח כ-7,797.16 מ"ר - מסחר ומחסנים למסחר בשטח כ-3,507.41 מ"ר.

טבלת שטחים מתוך תכנית ההיתר:

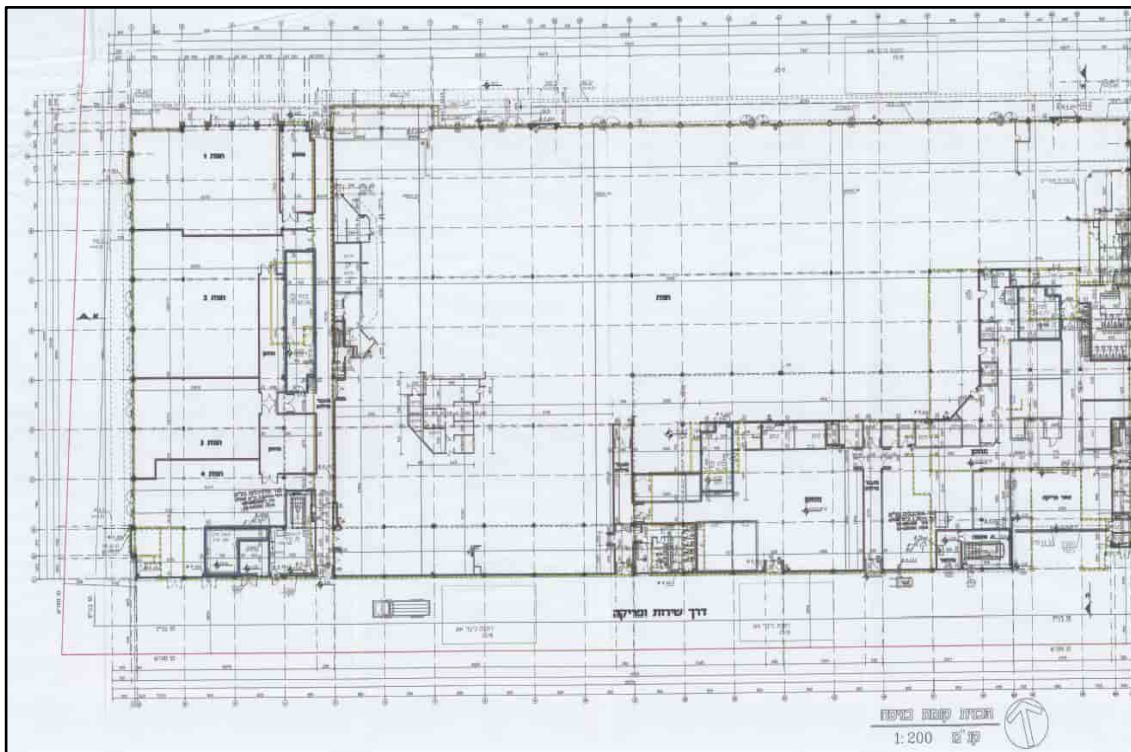
שטחי שירות									משרדים	מסחר	קומה/מפלס
סה"כ המבנה	בנייה קיימת	גגונים	מעברי מילוט	אזורי פריקה ושירות	מבואות וחדרי מדרגות	אחסנה	מתקנים ומערכות טכניות	מקלט			
10,736.46	3,199.42	-19.97	37.40	-96.64	7.50	-116.45	13.76	10.02	7701.42	0	
446.54	21.03				87.37		9.75		328.39	1	
216.60	260.12				2.45		-45.97		גג		
11,399.60	3,480.57	-19.97	37.40	-96.64	97.32	-116.45	-22.46	10.02	328.39	7701.42	



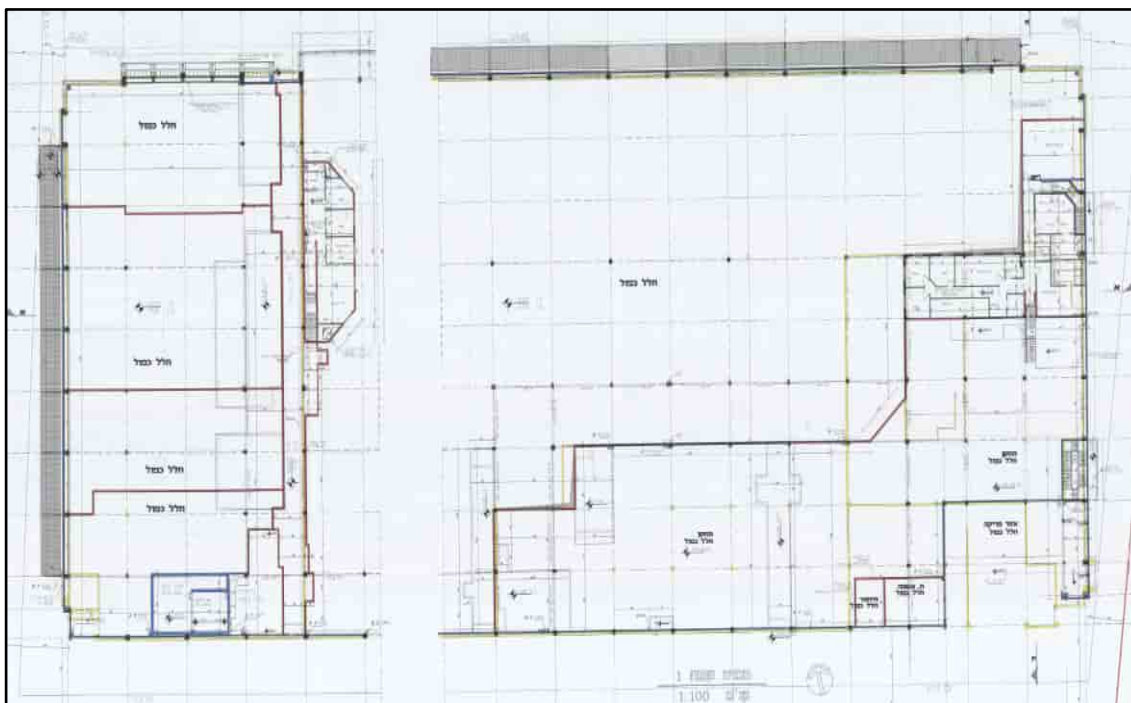


להלן תשריטי המבנה הנדון מתוך תכנית היתר הבנייה מס' 200421492:

תשריט קומת הכניסה



תשריט הקומה ראשונה



10.3 טופס 4

בהתאם לטופס 4 (תקנה 5) אשר הופק בתאריך 30/01/2005 לנכס שבנדון, לפיו הנכס הנדון נבנה לפי היתר בנייה שמספרו 200421492 מתאריך 31/5/2004.





11. מצב משפטי

11.1 רישום המקרקעין

עפ"י מידע מהעתק רישום מפנקס הזכויות, אשר הופק באמצעות האינטרנט¹⁰ בתאריך 29/11/2023, רשומות הזכויות בנכס כדלקמן:
להלן העתק מנסח רישום עבור חלקה 1:

לשנת רישום מקרקעין רחובות					
העתק רישום מפנקס הזכויות					
גוש: 3942 חלקה: 1					
תיאור הנכס					
רשומות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין			
עיריית ראשון לציון	27,386.00	בנין			
בעלויות					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים		
12372/1950	18/10/1950	מג'ר	חברת טיפניק בע"מ		
			החלק בנכס		
			בטלנות		
חכירות					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	סוג זיהוי	מס' זיהוי
38320/2005/1	30/10/2005	הקברת שכירות	בין מרזים מחרים טוחנות מוגבלת	שטחפת	552017677
			החלק בזכות		
			בטלנות		
			השטח: שטחפת מוגבלת		
			רמת חכירה	תקופה בשנים	
			ראשית	900	
			בזבאי שטר חקור		
			445/1858/0		
			החלק בנכס		
			186 / 279	קניית הגבלה בירושה	
			קניית הגבלה בהעברה		
			סימון בתעודים		
			א		
			החלקים הוספו לפי שטר חקון טעות מס' 574/62		
על כל הבעלים					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר		
12381/1973	20/08/1973	שכירות	ר.י.ל. העשית לבנין בע"מ		
			החלק בזכות		
			בטלנות		

¹⁰ פרטי הרישום הופקו באמצעות האינטרנט ואינם מהווים נסח רישום מאושר או העתק רישום, כמשמעותו בחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969, התקנות והנהלים שעל פיו.





העתק רישום מפנקס הזכויות						
גוש: 3942 חלקה: 1						
רמת חכירה	בתנאי שטר מקורי	תקופה בשנים				
ראשית	12381/1973/0	999				
		החלק בגוש				
		93 / 279	קיימת הגבלה בירושה			
סימון בתשורים						
A						
הערות:	החלקים האספו לפי שטר תקן טענת מספר 574/92					
על כל הבעלים						
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	סוג זיהוי	מס' זיהוי	
4239/2006/1	01/02/2006	העברת שמירת	המאגר נכסים בע"מ	חברה	51-3581993	
				החלק בזכות		
				בשלמות		
רמת חכירה	בתנאי שטר מקורי	תקופה בשנים				
משנה	8333/1979/3	993				
		החלק בגוש				
		6516 / 27386	קיימת הגבלה בירושה			
סימון בתשורים						
B						
על החכירה של: ר.ל. תעשיית לבנין בע"מ						
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	סוג זיהוי	מס' זיהוי	
4239/2006/3	01/02/2006	העברת שמירת	המאגר נכסים בע"מ	חברה	51-3581993	
				החלק בזכות		
				בשלמות		
רמת חכירה	בתנאי שטר מקורי	תקופה בשנים				
משנה	2510/1980/1	992				
		החלק בגוש				
		2906 / 27386	קיימת הגבלה בירושה			
סימון בתשורים						
A						
על החכירה של: ר.ל. תעשיית לבנין בע"מ						





העתק רישום מפנקס הזכויות					
גוש: 3942 חלקה: 1					
משכנתאות					
מס' זיהוי	מס' זיהוי	בעלי המשכנתה	מהות פעולה	תאריך	מס' שטר
520018078	חברה	בנק לאומי לישראל בע"מ	משכנתה	03/12/2018	61203/2018/1
מס' זיהוי	מס' זיהוי	שם הלוח			
550017877	שותפות	ביג מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת			
החלק בגבס		סכום	דרגה		
188 / 279		ללא הגבלת סכום	ראשונה		
הערות: יחד עם גוש 3942 חלקה 2					
על התכניה של: ביג מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת					
הערות					
			מהות פעולה	תאריך	מס' שטר
			הערה לפי פקודת הודרים	16/07/1975	7257/1975/1
הערות: פריסט בק"ת תשנ"ז עמוד 989					
		שם המוטב	מהות פעולה	תאריך	מס' שטר
		עדיית ראשון לציון	הערה על התקנת חלק מחלקה - סעיף 19	09/05/2004	14559/2004/1
הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 5288 מיום 29.3.04 עמוד 2475					
		שם המוטב	מהות פעולה	תאריך	מס' שטר
		בית נושאים לעיניים מקסימים ראשון לציון	זו הריסה	19/04/2021	19878/2021/1
הערות: תיק במ"ט תר"ב 19-12-41036 מיום 11.4.2021 (המאגר ב.ב.ב נכסים בע"מ 2004, וכדורי אלי)					
סוף נתונים					

הערת הח"מ:

בהתאם למידע שנמסר ע"י החברה ההערה המצוינת בנסח הרישום בדבר צו הריסה (תיק בית משפט המאגר נכסים 2004 וכדורי אלי) אינה מתייחסת לנכס הנדון.





להלן העתק מנסח רישום עבור חלקה 2:

העתק רישום מפנקס הזכויות						
גוש: 3942 חלקה: 2						
תיאור הנכס						
רשות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין				
עיריית ראשון לציון	8,738.00	מיר				
בעלויות						
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים			
12372/1950	18/10/1950	מכר	חברת סטניק בע"מ			
				החלק בבכס		
				בשלמות		
חכירות						
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	סוג זיהוי	מס' זיהוי	
36320/2005/1	30/10/2005	העברת שכירות	בין מרכזים מסחריים שטופות מוגבלות	שטופות	550017677	
				החלק בזכות		
				בשלמות		
				הערות: שטופות מוגבלות		
		רמת חכירה	בתנאי שטר מקצ"מ	תקופת בשנים		
		ראשית	445/1950/0	999		
				החלק בבכס		
				בשלמות		
				קיימת הגבלה בהעברה	קיימת הגבלה ברישום	בשלמות
על כל הבעלים						
משכנתאות						
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתא	סוג זיהוי	מס' זיהוי	
51203/2018/1	03/12/2018	מטבחה	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	550018078	
				שם הלוח	מס' זיהוי	
				550017677	שטופות	
				החלק בבכס		
				בשלמות		
				סכום		
				ללא הגבלת סכום		
				הערות:		
				ידוע גוש 3942 חלקה 1		
על כל החוכרים						
הערות						
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה				
7257/1975/1	18/07/1975	הערה לפי פקודת הדרגים				
העתק רישום מפנקס הזכויות						
גוש: 3942 חלקה: 2						
הערות: פורסם בקובץ תקנות תשנ"ז עמ' 989						
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם הנתובב			
2631/2005/1	28/01/2005	הערה על הפקעה סעיפים 5 7-4	עיריית ראשון לציון			
				הערות:		
				רואה ילקוט פרסומים מס' 5360 ביום 19.1.05 עמוד 1142-1143 על חל ק מהחלקה		
סוף נתונים						





11.2 הסכם שכירות¹¹

בהתאם לחוזה שכירות, שהוצג בפנינו, מתאריך 01/07/2003 אשר נערך ונחתם בין סולל בונה בע"מ¹² (להלן: "המשכירה") לבין טיב טעם רשתות בע"מ (להלן: "השוכרת"), עולים בין היתר הפרטים הבאים:

גוש: 3942.
חלקות: 1 (חלק) ו-2 (חלק).
הקרקע: חטיבת קרקע בהיקף של 18.5 דונם.
המושכר: 8,000 מ"ר בנוי עם אופציה למימוש עוד 2,000 מ"ר (סה"כ 10,000 מ"ר).
החניון: כ-400 מקומות חניה אך לא פחות מתקן החניה.
מטרת השכירות: תקופת השכירות: 10 שנים יחד עם 2 תקופות אופציה בנות 5 שנים כל אחת ותקופה אחת נוספת בת 4 שנים ו-6 חודשים. בכל מקרה לא יותר מ-25 שנים פחות חודש.
דמי השכירות¹³: סך של 65 ₪, בתוספת מע"מ, לחודש לכל מ"ר מושכר. במידה והאופציה תמומש יעמדו דמי השכירות בשטח המושכר שמעל 8,000 מ"ר על סך של 30 ₪, בתוספת מע"מ, לחודש לכל מ"ר שטח נוסף.
אופציה: בתקופת האופציה הראשונה יוגדלו דמ"ש בשיעור של 5%.
בתקופת האופציה השנייה יוגדלו דמ"ש בשיעור של 5% ביחס לתקופת השכירות הראשונה.
בתקופת האופציה השלישית יוגדלו דמ"ש בשיעור של 5% ביחס לתקופת השכירות השנייה.

מימוש אופציה להארכת תקופת שכירות

בהתאם "להודעה למשכיר בדבר מימוש אופציה להארכת תקופת שכירות", מתאריך 02/01/2020 עולה כי חברת "טיב טעם" מממשת את זכות האופציה בהסכם שכירות, בינה לבין "סולל בונה", שניתנה לה בהתאם לסעיף 6.2 להסכם השכירות, לתקופה נוספת של 5 שנים, עד לתאריך 06/02/2025.

¹¹ פרטי כלל ההסכמים כפי שמובאים כאן הינם תמציתים ואינם מהווים תחליף לעיון מקיף בכלל המסמכים.
¹² החברה שבנדון רכשה את זכויות סולל בונה בנכס כמפורט להלן בסעיף 11.3.
¹³ דמי השכירות יושלמו ל"סולל בונה" בצירוף תשלומי הצמדה למדד.





11.3 הסכם מכר

בהתאם להסכם מכר מתאריך 22/12/2003 בין סולל בונה בע"מ (להלן: "המוכר") לבין ביג מרכזים מסחריים – שותפות מוגבלת 550017677 (להלן: "הקונה") עולים בין היתר, הפרטים הבאים:

חברת "ביג" רוכשת את זכויות החכירה של "סולל בונה" במקרקעין הידועים כחלק מחלקה 1 וחלק מחלקה 2 בגוש 3942 בראשון לציון, יחד עם כל זכויות וחובות המוכר בהסכם שבינו לבין "טיב טעם"¹⁴.

להלן פירוט הנכס הנרכש:

זכות חכירה של המוכר במקרקעין בהתאם להסכמי החכירה והרשומות על שמו ביחס לשטח קרקע של 19,192 מ"ר, לאחר כל ההפקעות אשר מסומן כמגרש ארעי 4 ו-7 או כמגרש ארעי מס' 11.

11.4 הסכם זכות שימוש

בהתאם להסכם מתאריך 23/11/2004 בין עיריית ראשון לציון (להלן: "העירייה") לבין סולל בונה בע"מ (להלן: "המפעיל"), עולים בין היתר הפרטים הבאים: עיריית ראשון לציון הינה הבעלים של המקרקעין הידועים כחלק מחלקה 1 בגוש 3942 בשטח של כ-4,595 מ"ר (להלן: "מגרש העירייה").

סולל בונה מתכננת להקים על המקרקעין הסמוכים הידועים כחלק מחלקות 1 ו-2 בגוש 3942 מבנה מסחרי שיושכר "לטיב טעם". המפעיל מבקש להשתמש בחלק ממגרש העירייה כשטח חניה ציבורי נוסף לנוחות באי השטח המסחרי שיקים.

העירייה מסכימה להרשות למפעיל להקים ולהפעיל במגרש העירייה את מגרש החניה.

גוש: 3942

חלקות: 1 (חלק) ו-2

תקופת ההסכם: 10 שנים החל מתאריך 03/11/2004. תקופה נוספת של 10 שנים

(להלן: "תקופת הארכה ראשונה"). תקופה שנייה בת 5 שנים (להלן:

"תקופת הארכה השנייה").

התמורה: 7,200 דולר בתוספת מע"מ עבור כל שנה.

הערת הח"מ:

הוצגה בפנינו חשבונית מתאריך 20/10/2022 על תשלום דמי שימוש בקרקע בין התאריכים 01/11/2022 עד 31/10/2024 על סך של 326,172 ₪ (163,086 ₪ לשנה), לא כולל מע"מ.

¹⁴ חוזה השכירות עם "טיב טעם".





הכנסות במתחם 11.5

דמי שכירות 11.5.1

בהתאם לדיווח שהתקבל מהחברה, עולה כי דמי השכירות המעודכנים בנכס הינם בסך של 834,235 ₪, ללא אחזקה, ניהול ואחוזים מהפדיון.
נבדקו על ידינו חשבוניות משנת 2023.
חוות הדעת מושתתת על הדיווח הנ"ל.

תפוסה 11.5.2

הנכס הנדון מושכר בשלמות לשוכר יחיד- רשת הסופרמרקטים "טיב טעם".
(שיעור התפוסה הינו 100% החל משנת 2005)

חברת ניהול 11.5.3

בהתאם למידע שנמסר ע"י החברה לא קיים גרעון בחברת הניהול המשוך לנכס הנדון, וכן כי המבנה אינו מנוהל על ידה, ולפיכך לא קיימות הכנסות/הוצאות בגין ניהול.





12. גישות בהערכת השווי

12.1 גישות השומה

גישת ההשוואה, המבוססת על אומדן שווי השוק של הנכס בהתבסס על נתוני שוק ועסקאות בנכסים דומים במיקומם, אופיים, רמת הסיכון הגלומה בהם ומידת סחירותם, אשר התבצעו סמוך ככל האפשר למועד הקובע, תוך ביצוע התאמות לנכס הנדון.

גישת היוון ההכנסות, מבוססת על היוון זרם ההכנסות אשר מתקבלות וצפויות להתקבל לאורך יתרת החיים הכלכליים של הנכס.

שעור ההיוון מורכב ממספר מרכיבים ובהם: הריבית הבטוחה במשק, פחת, סיכון, איכות השוכרים וגובה דמי השכירות ביחס למקובל בשוק. שיעור ההיוון המקובל לנכסים מניבים תלוי באופי השוכר, טווח החוזה, אופי הנכס, סיכונים ודמי השכירות המעוגנים בחוזה ופוטנציאל לדמי שכירות מוספים כפונקציה של אחוז מהפדיון, ובהתאם לשיעורי ההיוון שנעשו בעסקאות בנכסים דומים מניבי תשואה.

גישת העלויות, מבוססת על סך מרכיבי תשומות הבנייה והעלות הצפויה להקמת נכס הדומה לנכס הנדון, ע"פ יישום עיקרון התחלופה.

השווי הינו סיכום של ערך הקרקע, בתוספת עלות ההקמה והיזום של מבנה חדש ובניכוי מרכיבי הפחת (פיזי, כלכלי ופונקציונלי) באם קיים.

12.2 הגישה בחוות הדעת

הנכס הוערך בגישת היוון ההכנסות המתאימה והמקובלת בהערכת נכסים מניבים.

שיעור ההיוון הכולל מורכב ממספר מרכיבים ובהם: הריבית הבטוחה במשק, פחת, סיכון, איכות השוכרים וגובה דמי השכירות ביחס למקובל בשוק. שיעור ההיוון תלוי באופי השוכר, טווח החוזה, אופי הנכס, סיכונים, דמי השכירות המעוגנים בחוזה ופוטנציאל לדמי שכירות מוספים כפונקציה של אחוז מהפדיון, ובהתאם לשיעורי ההיוון שנעשו בעסקאות בנכסים מניבי תשואה ומרכזים מסחריים.



13. נתוני השוואה

13.1 להלן נתוני שכירות לסופרמרקטים, בהתאם למידע משרדי:

- בשכונת רמת החייל, תל אביב, הושכר סופרמרקט בגודל של כ-5,100 מ"ר, תמורת כ-130 ₪/למ"ר.
- באזה"ת "עתייר ידע" כפר סבא מושכר סופרמרקט בשטח של כ-5,300 מ"ר תמורת כ-72 ₪/מ"ר.
- בשכונת "המגינים" במודיעין מושכר סופרמרקט בשטח של כ-2,500 מ"ר תמורת 90 ₪/מ"ר.
- באזה"ת "כפר סבא 50" בכפר סבא, הושכר שטח עבור סופרמרקט בגודל של כ-5,200 מ"ר תמורת כ-81 ₪/למ"ר.
- במרכז המסחרי "SOHO", א.ת. פולג, נתניה, מושכר סופרמרקט בגודל של כ-3,500 מ"ר תמורת כ-88 ₪/למ"ר.
- באזה"ת "נווה נאמן" בהוד השרון, מושכר שטח עבור סופרמרקט בגודל של כ-3,000 מ"ר תמורת כ-100 ₪/למ"ר.
- בשכונת "לב הפארק" בחדרה, מושכר סופרמרקט בגודל של כ-1,000 מ"ר, תמורת כ-100 ₪/למ"ר.
- בשכונת "קרית השרון" בנתניה, מושכר סופרמרקט בגודל של כ-1,400 מ"ר, תמורת כ-100 ₪/למ"ר.
- בקניון עופר רחובות, מושכר סופרמרקט בשטח של כ-2,300 מ"ר תמורת כ-125 ₪/מ"ר.
- בשכונת "כפר גנים" בפתח תקווה מושכר סופרמרקט בגודל של כ-1,250 מ"ר, תמורת כ-90 ₪/למ"ר.
- באזה"ת תלפיות, ירושלים, מושכר סופרמרקט בשטח של כ-4,800 מ"ר תמורת דמי שכירות חודשיים בסך של כ-80 ₪/למ"ר לחודש.
- בשכונת גבעת שאול, ירושלים, מושכר סופרמרקט בשטח של כ-5,000 מ"ר תמורת דמי שכירות חודשיים בסך כ-100 ₪/למ"ר לחודש.

13.2 להלן נתוני שכירות שפורסמו בדוחות שנתיים נכון למועד דצמבר 2022:

- בעיר תל אביב מושכר סופרמרקט בגודל של כ-4,700 מ"ר, תמורת כ-114 ₪/למ"ר.
- בעיר אשקלון מושכר סופרמרקט בגודל של כ-1,150 מ"ר, תמורת כ-90 ₪/למ"ר.
- באזה"ת בני ברק מושכר סופרמרקט בגודל של כ-4,550 מ"ר, תמורת כ-130 ₪/למ"ר.
- בעיר בקרית גת מושכר סופרמרקט בגודל של כ-1,200 מ"ר, תמורת כ-130 ₪/למ"ר.
- בעיר בני ברק מושכר סופרמרקט בגודל של כ-4,550 מ"ר, תמורת כ-130 ₪/למ"ר.



14. שיעור תשואה¹⁵:

14.1 בהתאם להערכות שווי שפורסמו למועד הקובע 30/09/2023 בדוחות הכספיים של חברת

"BIG", מצוינים שיעורי ההיוון הבאים:

6.2%	-	BIG קריות
6.2%	-	BIG יוקנעם
6.4%	-	BIG אשדוד
6.9%	-	BIG בת ים
6.85%	-	BIG קניון בית שמש
6.5%	-	BIG טבריה
6.7%	-	BIG נצרת
6.5%	-	BIG רגבה
6.85%	-	BIG טבריה דנילוף

14.2 בהתאם להערכות שווי שפורסמו למועד הקובע 30/09/2023 בדוחות הכספיים של חברת

"מליסרון", מצוינים שיעורי ההיוון הבאים:

6.5%	-	"הקניון הגדול", פתח תקווה
6.75%	-	קניון "גרנד קניון", חיפה
6.25%	-	קניון "רמת אביב"
6.75%	-	קניון "הקריון", קרית ביאליק
6.75%	-	חוצות המפרץ, חיפה
7.1%	-	גרנד קניון, באר שבע

¹⁵ חלק מהנתונים הינם בהתאם לפרסום באתר מאי"ה ולפרסומים בעיתונות.



14.3 שיעורי תשואה נוספים למסחר

- ביום 17/07/2022 דיווחה חברת "סלע קפיטל" כי היא התקשרה בהסכם לרכישת זכות הבעלות ב-6 קומות משרדים, במגדל הארבעה הצפוני, בשטח כולל של כ-7,000 מ"ר, ובנוסף 90 חניות, בתמורה ל-294,700,000 ₪ בתוספת מע"מ. 80% ממרכז מסחרי שכונתי המצוי ברחוב פנחס אילון 13, בחולון, הידוע כגוש 6869 חלקה 25, בשטח כולל של כ-4,000 מ"ר, בתמורה ל-136,000,000 ₪ בתוספת מע"מ. הנכסים מושכרים בתפוסה של 100% ל-30 שוכרים בחוזי שכירות לתקופות של 3 עד 9 שנים. כפי שמפורט בדיווח, להערכת החברה ה-NOI השנתי החזוי מהנכסים הנ"ל, יעמוד על כ-24.7 מיליון ₪, המהווים תשואה ממוצעת של כ-5.7%.
- ביום 01/01/2023 דיווחה חברת "גיי סיטי" כי היא התקשרה בהסכם למכירת המרכז המסחרי G יבנה לחברת קרסו, תמורת כ-154 מיליון ₪. המרכז כולל כ-10.7 אלף מ"ר שטחים סחירים וכ-400 מקומות חניה. המרכז מאוכלס בשיעור תפוסה של כ-95%, ודמי השכירות השנתיים הינם כ-11.2 מ' ₪. לפיכך הנכס משקף שיעור תשואה שנתי של כ-7.2%.
- בחודש ינואר 2023 פורסם בעיתונות כי חברת "דן נדל"ן" התקשרה בהסכם למכירת המרכז המסחרי בפסגת דן ברמת גן למשקיע פרטי, תמורת כ-58 מיליון ₪. המרכז כולל כ-2.2 אלף מ"ר שטחים סחירים וכ-70 מקומות חניה. המחיר משקף כ-26 א' ₪ למ"ר, ודמי השכירות הממוצעים הינם כ-120 ₪/למ"ר. לפיכך הנכס משקף שיעור תשואה שנתי של כ-5.6%.
- ביום 01/05/2023 דיווחה קבוצת "חנן מור" כי היא התקשרה בהסכם למכירת מלוא הזכויות בנכס מסחרי בפרויקט נרקיסים בראשון לציון, תמורת כ-58 מיליון ₪. הנכס הינו בשטח של כ-2,060 מ"ר. ה-NOI הצפוי בתפוסה מלאה בהתאם לדיווח הינו כ-3.9 מ' ₪. לפיכך הנכס משקף שיעור תשואה שנתי של כ-6.7%.
- ביום 18/05/2023 דיווחה קבוצת "חנן מור" כי היא התקשרה בהסכם למכירת מלוא הזכויות בנכס מסחרי בפרויקט מורשת 11 במודיעין, תמורת כ-35 מיליון ₪. הנכס הינו בשטח של כ-1,300 מ"ר. ה-NOI הצפוי בתפוסה מלאה בהתאם לדיווח הינו כ-2.3 מ' ₪. לפיכך הנכס משקף שיעור תשואה שנתי של כ-6.6%.



- ביום 28/05/2023 דיווחה קבוצת "חנן מור" כי היא התקשרה בהסכם למכירת מלוא הזכויות בנכס מסחרי בפרויקט מורשת 29 במודיעין, תמורת כ- 50 מיליון ₪. הנכס הינו בשטח של כ- 1,872 מ"ר. ה- NOI הצפוי בתפוסה מלאה בהתאם לדיווח הינו כ- 3.5 מ' ₪. לפיכך הנכס משקף שיעור תשואה שנתי של כ- 7%.
- ביום 11/06/2023 דיווחה קבוצת "חנן מור" כי היא התקשרה בהסכם למכירת מלוא הזכויות בנכס מסחרי בפרויקט אור ים (מתחם א') באור עקיבא, תמורת כ- 33 מיליון ₪. הנכס הינו בשטח של כ- 1,200 מ"ר. ה- NOI הצפוי בתפוסה מלאה בהתאם לדיווח הינו כ- 2.4 מ' ₪. לפיכך הנכס משקף שיעור תשואה שנתי של כ- 7.3%.
- ביום 15/10/2023 דיווחה חברת "מישורים" כי התקשרה בהסכם למכירת מרכז מסחרי באזור התעשייה עקרון 2000 (ביל"ו סנטר) לרוכשים פרטיים, תמורת כ- 46 מיליון ₪. הנכס הינו בשטח של כ- 2,420 מ"ר, גלריה בשטח של 108 מ"ר ומערכת סולרית. הנכס מצוי בתפוסה מלאה. ה- NOI בתפוסה מלאה בהתאם לדיווח הינו כ- 3.1 מ' ₪. לפיכך הנכס משקף שיעור תשואה שנתי של כ- 6.8%.





14.4 להלן ריכוז שיעורי תשואה שפרסם השמאי הממשלתי

שנה/חציון	שיעורי תשואה במשרדים	שיעורי תשואה במסחר	שיעורי תשואה בתעשייה ולוגיסטיקה
2021 - חציון ראשון	6.80%	6.90%	6.90%
2021 - חציון שני	6.70%	6.70%	6.70%
2022 - חציון ראשון	6.70%	6.70%	6.70%

על התקופה הנסקרת (2022 חציון ראשון) –

המחצית הראשונה של שנת 2022 התאפיינה בישראל בשגרה לצד מגיפת הקורונה. בתחילת החציון הנוכחי היה גל תחלואה, שדעך בהמשך השנה ולא הוטלו הגבלות חדשות.

בתקופה הנסקרת חלה עליה כלל עולמית בשיעורי הריבית. ריבית בנק ישראל עלתה משיעור של 0.1, בסוף שנת 2021, לשיעור של 0.75%, בחודש מאי 2022, כאשר באותה תקופה פורסם צפי לעלייה מתמשכת בתקוה לאחר מכן. מנקודת מבט של שוק הנדל"ן, ניתן לומר שהפעילות העסקית בנכסים מניבים, בתקופה הנסקרת, מעידה על המשך החזרה לשגרה ואף תיקון של המגמה שהייתה בתקופה הקודמת. בתחום המשרדים ניתן לראות עליה משמעותית בכמות העסקאות.

להלן כמות העסקאות המדווחות מרשות המיסים:

תקופה	משרדים	מסחר	תעשייה
סה"כ רבעון שני 2020	1,194	900	332
סה"כ רבעון שני 2021	1,644	910	462
סה"כ רבעון ראשון 2022	2,542	846	421





על התקופה הנסקרת (2021 חציון שני) –

המחצית השנייה של שנת 2021 התאפיינה, בישראל, באופטימיות בכל הקשור למיגור מגיפת הקורונה. במחצית השנייה של שנת 2021, נגיף הקורונה אמנם לא נעלם, אולם, החיסונים, אותם קיבלו רוב אזרחי ישראל, יחד עם ההבנה שהקורונה כאן כדי להישאר, אפשרו לממשלה החדשה לטפל בנגיף לצד הטיפול בכלכלה וללא צורך בנקיטת צעדים משמעותיים נוספים, כמו סגרים. גורם נוסף שתורם, בתקופה זו, ליציבות היחסית הוא הרכבת הממשלה ואישור התקציב, לאחר תקופה ארוכה, יחסית, של אי ודאות פוליטית וכלכלית. לסיכום, ניתן לומר שהפעילות העסקית בנכסים מניבים, בתקופת הנסקרת, מעידה על אופטימיות, חזרה לשגרה ואף תיקון של המגמה שהייתה בתקופה הקודמת, בעיקר בתחום המשרדים.

להלן כמות העסקאות המדווחות מרשות המיסים:

תקופה	משרדים	מסחר	תעשייה
1/2020	1,003	736	302
2/2020	1,194	900	332
1/2021	1,363	919	454
2/2021	1,644	910	462
1/2022	2,542	846	421

14.5 שיעור היוון בנכס הנדון

בחוות דעת זו נקבע שיעור היוון של 6.75%, זאת בהתחשב בכך שהמבנה מושכר בשלמותו לשוכר אחד המהווה רשת ארצית יציבה בשם "טיב טעם", במשך תקופה ארוכה (החל משנת 2005). בקביעת שיעור היוון, הובא בחשבון המיקום, כוח הקנייה, הנגישות והחשיפה לנכס הנדון.



15. גורמים ושיקולים בהערכת השווי

בהערכת שווי הזכויות בנכס שבנדון, הובאו בחשבון בין היתר, הגורמים והשיקולים כדלקמן:

15.1 הנכס הוערך כריק פנוי וחופשי מכל חזקה, נקי מכל חוב או שעבוד ובמצבו הנוכחי.

15.2 מיקום הנכס בדרך המכבים 62, אזה"ת הוותיק, ראשון לציון.

15.3 הנכס הנדון מהווה מבנה בשלמות המושכר בשלמות לרשת "טיב טעם".

15.4 שטח הנכס בהתאם לדיווח וחווה השכירות.

15.5 סטנדרט הבניה ורמת הגמר של הנכס.

15.6 רישוי

- הנכס תואם להיתרי בנייה.
- בנכס אושר שימוש חורג מתעשייה למסחר לתקופה של 25 שנה הצפוי להסתיים בעוד כ-6 שנים.
- הונח כי השימוש החורג יוארך לתקופה נוספת (הובאה בחשבון בתחשיב השווי הפחתה בגין היטל השבחה לצורך חידוש השימוש החורג).

15.7 מצב משפטי

- לחברה זכויות חכירה בנכס לתקופה של 999 שנים.
- המבנה הנדון מושכר בשלמותו לחברת טיב טעם בהסכם שכירות משנת 2004.
- הוצג בפניי מימוש תקופת האופציה להארכת חוזה השכירות עד לתאריך 06/02/2025.
- הוצג בפניי הסכם שנערך עם עיריית ראשון לציון בדבר זכות שימוש בחלק ממגרש העירייה הסמוך לנכס הנדון לטובת שטח חנייה לשימוש הנכס הנדון. הובאה בחשבון הפחתה בגין תשלום דמי שימוש של 163,086 ₪/לשנה המשולמים ע"י החברה לעירייה (הנ"ל הובא בחשבון בתחשיב).

15.8 הערכת השווי נעשתה בגישת היוון הכנסות, בהתאם לדמי השכירות המשולמים בפועל.

15.9 מחירי מקרקעין באזור הנכס תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות.



16. התייחסות כללית

16.1 העלאת ריבית ותהליכי חקיקה

- בנק ישראל החליט להעלות את הריבית החל משנת 2022 במס' פעימות, ובמקביל פורסם ע"י הבנק במהלך שנת 2023 כי קיימת אי וודאות לגבי המצב הכלכלי, וזאת על רקע תהליכים לשינויי חקיקה הנוגעים למערכת המשפט, ככל שיחולו.
- בהתאם לתחזית בנק ישראל לחודש יולי 2023 עולות בין היתר הנקודות הבאות :
- התוצר צפוי לצמוח בכ-3% בשנת 2023 ובשיעור דומה בשנת 2024.
 - בנקודת המוצא של התחזית שוק העבודה היה הדוק, וההערכה היא כי שוק העבודה יוותר הדוק בטווח התחזית.
 - הסיכונים העיקריים לתחזית הם שההתפתחויות והשינויים בתחום החקיקה המשפטית ילוו באחת או יותר מההתפתחויות הבאות : עלייה בפרמיית הסיכון של המדינה שתלווה בפיחות של השקל, פגיעה ביצוא, ירידה בהשקעות המקומיות ובצריכה הפרטית. סיכון בולט זה בא לידי ביטוי באמצעות השפעת החקיקה על שע"ח בתקופת התחזית וחשש להאטה במגזר ההייטק על רקע האטה בעולם והשפעות מקומיות. הוועדה המוניטרית החליטה ב-4/9/2023 להותיר את הריבית ללא שינוי ברמה של 4.75%.

השלכות מעשיות מבחינת שווי הנכס

לאור העלאת הריבית התכופות ע"י בנק ישראל שהביאו לצמצום משמעותי בהיקף העסקאות בענף הנדל"ן, וחרף הנתון כי נכון למועד הקובע לא התקבלו אינדיקציות של עסקאות השוואה המצביעות על שינוי בשיעור ההיוון (אם וככל שקיים) וכן לא קיימים נתונים המצביעים על שינוי בשיעורי התפוסה ו/או בתזרים ההכנסות.

16.2 מצב בטחוני

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





17. תחשיב

₪ 834,235	דמי שכירות חודשיים
₪ 10,010,820	דמי שכירות שנתיים
₪- 163,086	הפחתה בגין דמי שימוש שנתיים לעיריית ראש"צ (*)
₪ 9,847,734	סה"כ הכנסה שנתית בניכוי דמי שימוש לעירייה
6.75%	שיעור היוון
₪ 145,892,356	שווי מתקבל
₪- 7,900,000	הפחתה בגין תשלום היטל השבחה צפוי (בעוד כ- 6 שנים) עבור חידוש שימוש חורג מתעשייה למסחר במבנה (לתקופה של 25+25 שנה), כ-
₪ 137,992,356	סה"כ שווי מתקבל
₪ 138,000,000	שווי הנכס, במעוגל

(*) עבור שימוש בחלק ממגרש שבבעלות העירייה, לטובת חנייה לנכס הנדון (כמפורט בסעיף 11.4 לעיל)





18. הערכות שווי קודמות

ב- 3 השנים האחרונות בוצעו על ידנו הערכות לנכס הנדון, כדלקמן:

מועד קובע	שווי הנכס	מטרת חוות הדעת
30/09/2022	₪ 132,400,000	הכללה בדו"חות הכספיים של החברה (IFRS)

19. שווי הנכס בספרים

בהתאם למידע שנמסר ע"י החברה שווי הנכס בספרים הינו 136,190,000 ₪.

20. ניתוח רגישות

להלן ניתוח רגישות דו מימדית לשינוי בהכנסות ושינוי בשיעור ההיוון:

שינוי בהכנסות שנתיות					שינוי בשיעור ההיוון
10.00%	5.00%	0.00%	-5.00%	-10.00%	
₪ 132,200,000	₪ 126,200,000	₪ 120,200,000	₪ 114,200,000	₪ 108,200,000	1.00%
₪ 136,600,000	₪ 130,400,000	₪ 124,200,000	₪ 118,000,000	₪ 111,800,000	0.75%
₪ 141,300,000	₪ 134,900,000	₪ 128,500,000	₪ 122,100,000	₪ 115,600,000	0.50%
₪ 146,400,000	₪ 139,700,000	₪ 133,100,000	₪ 126,400,000	₪ 119,800,000	0.25%
₪ 151,800,000	₪ 144,900,000	₪ 138,000,000	₪ 131,100,000	₪ 124,200,000	0.00%
₪ 157,600,000	₪ 150,500,000	₪ 143,300,000	₪ 136,100,000	₪ 129,000,000	-0.25%
₪ 163,900,000	₪ 156,500,000	₪ 149,000,000	₪ 141,600,000	₪ 134,100,000	-0.50%
₪ 170,800,000	₪ 163,000,000	₪ 155,300,000	₪ 147,500,000	₪ 139,700,000	-0.75%
₪ 178,200,000	₪ 170,100,000	₪ 162,000,000	₪ 153,900,000	₪ 145,800,000	-1.00%



21. סיכום חוות הדעת

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

138,000,000 ₪ (מאה שלושים ושמונה מיליון ₪)

על הסך הנ"ל יחול מע"מ כחוק.

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

הערות כלליות

- בנק ישראל החליט להעלות את הריבית החל משנת 2022 במס' פעימות, ובמקביל פורסם ע"י הבנק במהלך שנת 2023 כי קיימת אי וודאות לגבי המצב הכלכלי, וזאת על רקע תהליכים לשינויי חקיקה הנוגעים למערכת המשפט, ככל שיחולו. ככל ויתקבלו בהמשך אינדיקציות לגבי השפעת תהליכי החקיקה ו/או השפעת העלאת ריבית בנק ישראל על שוק הנדל"ן, חוות דעת זו ומסקנותיה עלולות להשתנות.

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

ולראיה באתי על החתום,



מנור סגל, שמאי מקרקעין

VALUATION REPORT

BIG FASHION OUTLET INDJIJA

**bb Vojvode Putnika Street,
Indjija, Serbia**

Prepared for

HVAC RETAIL DOO INDJIJA

Date

December 31st, 2023



CBS International doo Beograd

Report date: January 10th, 2024

Airport City Belgrade
 11 Tadije Sondermajera St.
 11070 Belgrade, Serbia
 Direct +381 11 22 58 777
 office@cw-cbs.rs
 www.cw-cbs.rs

HVAC RETAIL DOO INDIJA

bb Vojvode Putnika Street,
 Indjija, Serbia

VALUATION OF BIG FASHION OUTLET INDJJA, TOTALING 11,232.8 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 Fair t Value of a property for internal purpose – financial reporting.

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 Fair value of the Subject Property as of December 31st, 2023 is:

Value indicators	Fair value (EUR)
BIG FASHION OUTLET INDJJA, bb Vojvode Putnika Street, Indjija	22,325,000
Final Conclusion of Fair value	22,325,000

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
SERBIAN MACROECONOMIC OVERVIEW.....	16
Key Economic Parameters	16
Foreign Direct Investments.....	17
Unemployment rate	18
The average salary	19
Belgrade Region	20
Northern Region / Vojvodina Region	21
Central Region / Sumadija and Western Serbia Region.....	22
Southern Region.....	23
SERBIAN RETAIL MARKET OVERVIEW	25
VALUATION METHODOLOGY.....	27
Sales Approach	27
Income Approach	27
Cost Approach	27
Key Valuation Factors.....	28
Valuation assumptions and comments	29
Valuation Assumptions	29
Final Conclusion of Value.....	33
Achievable price in constrained marketing period	33
Reinstatement Value	33
APPENDIX.....	34

INTRODUCTION

Executive Summary



The property	BIG FASHION OUTLET INDJIIA
Address	Bb Vojvode Putnika Street, Indjija
GPS coordinates	45.068563, 20.135555
Valuation date	December 31 st 2023
Inspection date	December 15 th 2023
Basis of valuation	Fair value
Purpose of valuation	Internal purpose
Property description	BIG FASHION OUTLET INDJIIA situated at c.p. 2315/63 CM Novi Karlovci. Park has 67 stores
The area of the property	11,233 sqm of GLA
Plot size	116,629 sq m
Capacity of valuer	External
The valuer's name	Nenad Suzić
License no	017
Inspection note	Inspection was performed by Isidora Mrvić
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.

Fair Value

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. Each valuation has been prepared on the basis of "Fair 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."

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.

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 Client 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. 37,000 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 11,233 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	11,232.8
		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. 11,233 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: HVAC Retail doo, 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, founded 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 2023 is about EUR 13.83/sq m per month, with occupancy of 95%.

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 fair 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.

SERBIAN MACROECONOMIC OVERVIEW

Key Economic Parameters

GDP

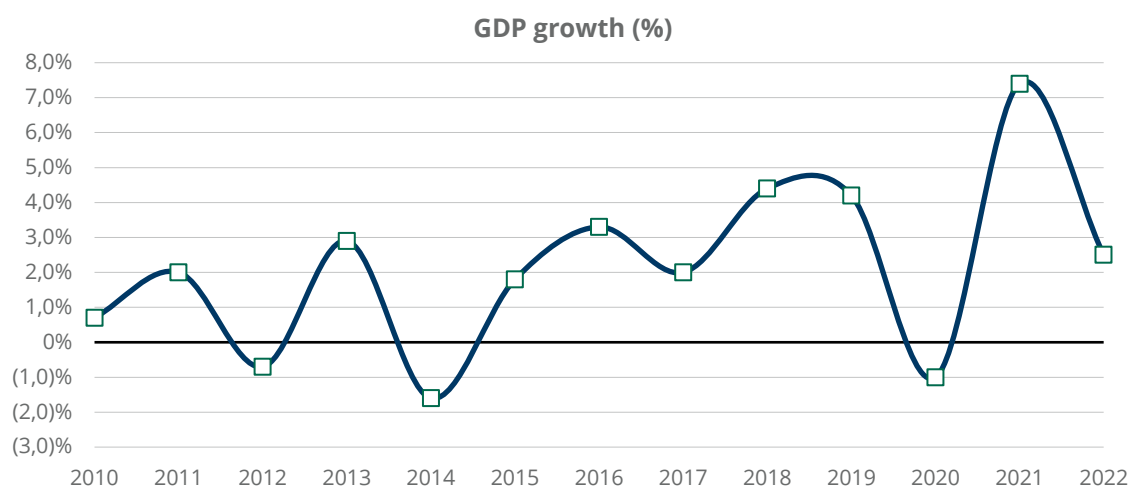
Favourable developments in the industry, agriculture and construction are reflecting positively on the economic activity in the last several years which has been trending above its pre-crisis level since 2016. The economic stability in Serbia continued in 2017 and 2018, as well as in 2019, when GDP increased 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, unfortunately 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 contracted only 1% in 2020.

After decline of 1.0% in 2020, according to the Statistical Office of the Republic of Serbia, GDP increased by 1.7% in Q1 y/y, reaching the pre-crisis level one quarter earlier than estimated. The growth was driven by construction and industry, while the service sector also made a positive contribution, despite the prolonged negative effect of the pandemic. Consequently, GDP growth in 2021 was higher than expected and amounted to 7.4%. Also, in March 2021, Moody's has upgraded Serbia's credit rating, while Fitch and S&P have confirmed a credit rating in March and June 2021 respectively, acknowledging the maintained macroeconomic stability and favourable outlook.

Following the outbreak of the conflict in Ukraine and due to its negative effect and uncertainty regarding its duration, the real GDP in 2022 dropped to 2.5%, compared to 2021 figures. The prolongation of the energy crisis, further increase in food prices and raw materials, as well as deepening problems with global supply chains, resulted in high inflation, not just in Europe, but also globally. Thus, an overall inflation in Serbia climbed and amounted to 15.1% in 2022. National Bank of Serbia forecast shows that an annual inflation should begin to decline and stand at around 8% at the end of 2023, while the return to the target tolerance band is expected in Q2 2024. In response to growing inflation pressures, NBS increased the key policy rate for several months in a row, and currently it stands at the level of 6.5%.

The following chart shows the GDP movements as of 2010.



Source: National Bank of Serbia, Ministry of Finance, compiled by CSB International

Serbia's economic growth slowed in the first half of 2023 as decelerating private and public investment as well as elevated inflation hurt consumption and weighed on economic activity. According to the projections by National Bank of Serbia, full-year economic growth is expected at 2%, with risks to the outlook tilted to the downside. Over the medium term, the Serbian economy is projected to grow steadily at around 3-4% annually, supported by increases in consumption and investment. Foreign direct investment is expected to continue to play a key financing role, while inflation is expected to decline gradually as energy and food prices normalize.

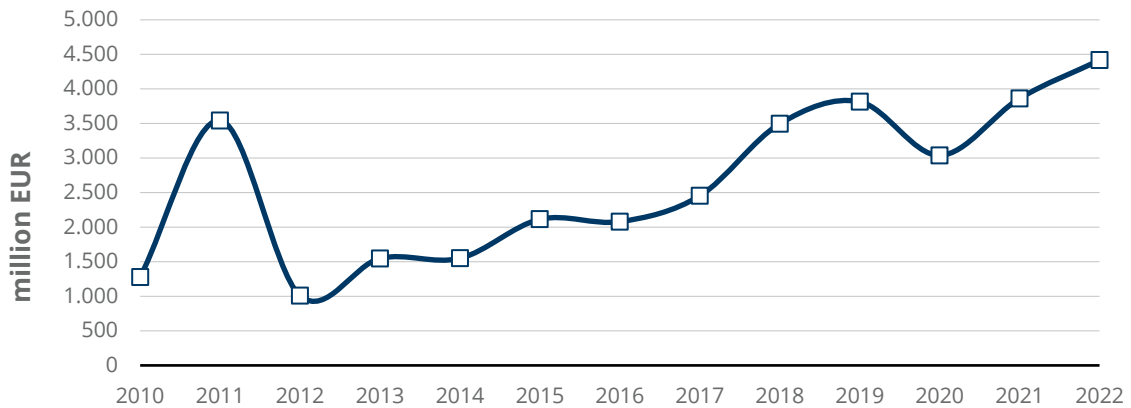
Foreign Direct Investments

The year 2022 marked the highest inflow of FDI, as the total net inflow of FDI exceeded EUR 4.4 billion. This represents 18% higher inflow compared to the previously record high 2021.

Previously, the transaction by Belgium's Delhaize, involving the acquisition of Delta Maxi for EUR 932 million was the largest single investment inflow in 2011. After a drop in 2012, the FDI inflow was constantly growing, pointing out 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.

In 2022, around half of inflow has been directed into tradable sectors most notably Manufacturing (43%), while within non-tradeable sectors Construction (33%) had the largest share. FDI inflows are diversified by region of origin as well, with a greater share of countries from the Asia Pacific, alongside Serbia's major trading partner - the European Union. Furthermore, in the first 9 months of 2023, FDI inflow amounted to EUR 1.8 bn, according to the NBS data.

The following chart shows the FDI inflow as of 2010.



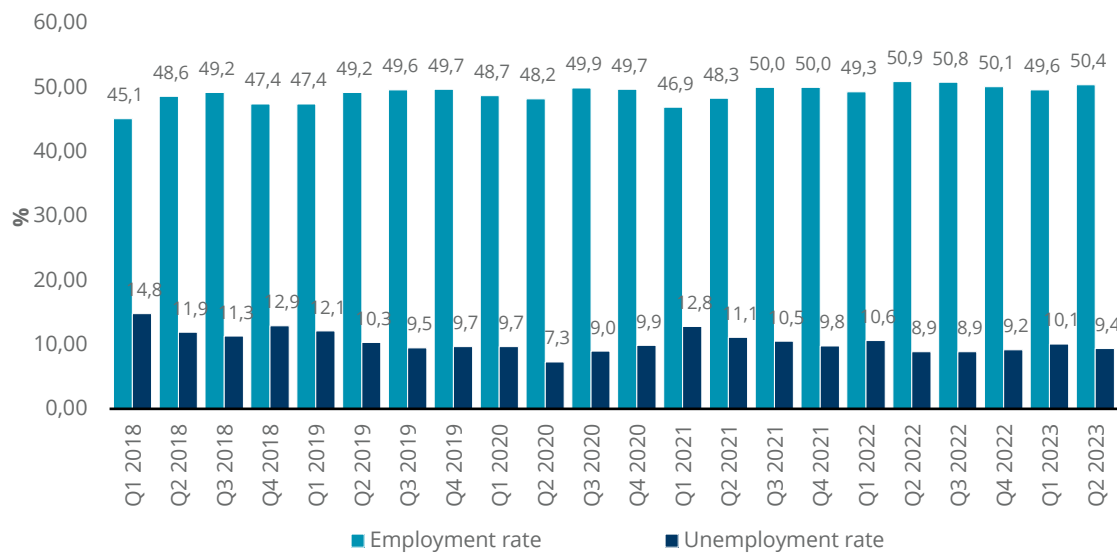
Source: Ministry of Finance, National Bank of Serbia, compiled by CSB International

Unemployment rate

As of 2013, the unemployment rate has been constantly decreasing, as battling the unemployment was one of the key issues, having in mind the high figures of unemployment rate recorded in 2012 when it amounted to 25.5%.

In 2022, when compared to the previous year, employment rate increased by 2.3 percentage points YOY, employment rate increased from 48.6% in 2021 to 50.3% in 2022, while the unemployment rate was 9.4% for the same period. Unemployment rate was the lowest in Belgrade region (7.8%), however, the reduction of unemployment is the most visible in the Region of Sumadija and West Serbia (10.4%), where it records decrease of 2.2%. The unemployment rate is at the same time lower in other regions compared to the year of 2021. South and East Serbia Region, despite the reduction of 2.0%, still has the highest value of unemployment rate (11,7%) against other regions.

The Statistical Office of the Republic of Serbia published the results of the Labour Force Survey for the first and second quarter of 2023, calculated based on final data from the 2022 Census. In the first quarter 2023, employment rate amounted to 49.6%, while unemployment rate had the value of 10.1%, which represents an increase compared to the previous quarter, however the unemployment rate in the second quarter decreased by 0.7% and amounted to 9.4%.

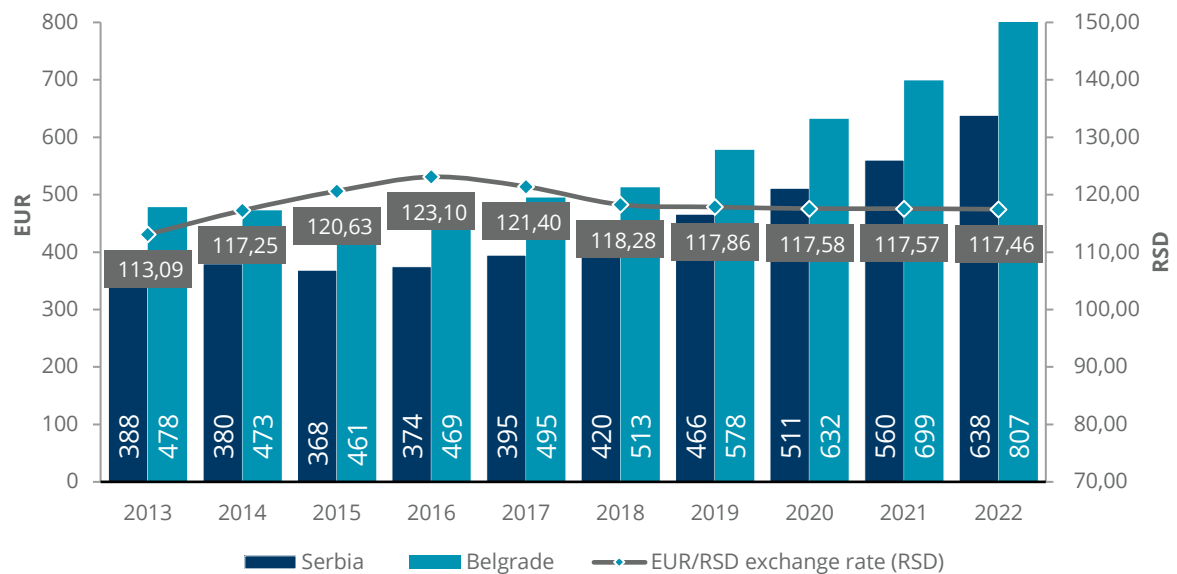


Source: Statistical Office of the Republic of Serbia, Labour Force Survey, compiled by CSB International

The average salary

According to the information published by Statistical Office of the Republic of Serbia, the average net salary in Serbia in 2022 amounted to EUR 638, while in Belgrade’s the net salary totalled EUR 807. In the second quarter 2023, the average net salary in Serbia amounted to EUR 726, being increased by 13.8%, as compared to the 2022 figures. In the same period, Belgrade marks the average net salary of EUR 922, which is 14.2% higher than in 2022.

The following chart shows the average net salaries in Serbia and Belgrade in the period 2013-2022.



Source: Statistical Office of the Republic of Serbia, compiled by CSB International

Belgrade Region

Belgrade is the capital of the Republic of Serbia. With population of nearly 2 million inhabitants (official figure as per preliminary results 2022 Census is 1,681,405), Belgrade is an administrative, business, cultural and university centre of Serbia. Due to its geographic and strategic position, the city is of primary importance for transportation. Its road and railway node, two international rivers (Sava and Danube) and airport and telecommunications centre are of special significance. At the same time, Belgrade is one of the oldest cities in Europe and significantly participates in the overall economic development of the country.

The certain macroeconomic indicators show that being a very centralized county, the capital city strongly outperforms Serbia average. Belgrade is characterized by high economic activity and large, economically active population concentrated on a relatively small territory. During the previous period, Belgrade has developed significant economic potentials, primarily industrial, especially metal working, metal processing and electronic industries, services, trade, banking and insurance.

In table below are presented chosen demographic and economic indicators:

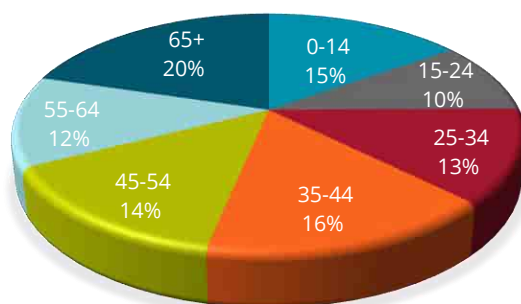
	Belgrade	Serbia*
Number of inhabitants		
2022 Census	1,681,405	6,647,003
Share (%)	25.30%	
Number of households		
2022 Census	652,847	2,520,854
Share (%)	25.89%	
Average net salary		
2022 (EUR)	807	638
Unemployment rate		
2022 (%)	7.8%	9.4%

Source: Statistical Office of the Republic of Serbia

*Serbia without Kosovo and Metohija

In terms of the number of inhabitants, Belgrade is among the few cities in Serbia that marked the increase in the population in the last 10 years. Namely, as per official 2011 Census results, Belgrade counted for 1,659,440 inhabitants, while the latest 2022-Census figures are indicating the growth of 1.5%, i.e., 1,681,405 inhabitants in 2022. Furthermore, over 25% of the population lives in Belgrade. If we analyse the distribution between genders, 25% of men and 26% of women live in Belgrade. In the case of analysing the age group in Belgrade, the largest population is in the age group of 65 years and more (around 341,000 inhabitants), while the lowest share has the age group between 15 - 24 years (about 163,000 inhabitants).

The following chart shows the structure of age groups in Belgrade, according to the 2022 Census preliminary data.



Source: Statistical Office of the Republic of Serbia

Northern Region / Vojvodina Region

Region Vojvodina is positioned on the northern part of the Republic of Serbia and represents its Autonomous Province. Vojvodina Region covers the area of 21,506 sq km, with 1,740,230 inhabitants (Census 2022 – preliminary data) and 681,929 households.

Vojvodina Region is geographically divided into three parts: Srem, Banat and Backa, which are further divided into districts. The main administrative centre of the Autonomous Province of Vojvodina is the city of Novi Sad, which stands as a cultural, educational and financial centre in this part of Serbia. According to the average salary in Novi Sad, the capital of the region is above national average. The average net salary in Novi Sad is EUR 757 in 2022, while the national average is EUR 638.

Selected demographic and economic parameters are shown in the following table:

	Vojvodina	Serbia*
Number of inhabitants		
2022 Census	1,740,230	6,647,003
Share (%)	25.90%	
Number of households		
2022 Census	681,929	2,520,854
Share (%)	27.05%	
Average net salary		
2022 (EUR)	606	638
Unemployment rate		
2022 (%)	8.2%	9.4%

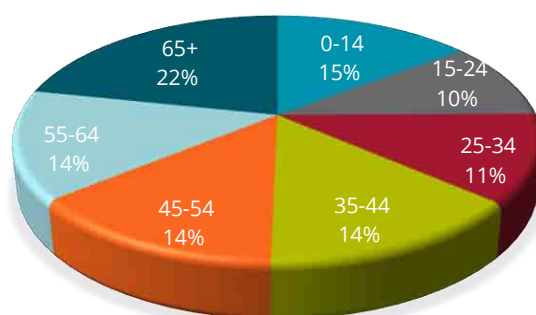
Source: Statistical Office of the Republic of Serbia

*Serbia without Kosovo and Metohija

With the total population of 376,012 inhabitants, Novi Sad has the share of app. 5% in Serbia population. In terms of the distribution per genders, 4.6% of men and 4.8% of women, out of total population, live in Novi Sad.

In the case of analysing the age group, the largest population is in the age group from 25 - 34 years (around 58,000 inhabitants), while the lowest share has the age group between 15 and

24 years (about 40,000). The following chart shows the structure of age groups in Vojvodina, based on the 2022 Census preliminary data.



Source: Statistical Office of the Republic of Serbia

Central Region / Sumadija and Western Serbia Region

Sumadija/Western Serbia Region occupies an area of Central and Western Serbia, totalling 26,486 sq km. According to the data from the latest Census, the region of Sumadija and Western Serbia has 1,834,791 inhabitants, with the share of 27% in the total population of Serbia, representing the largest region in Serbia. According to the same source, the total number of households in the region is 660,635.

As far as the economic indicators is concerned, the average salary in 2022 in this part of Serbia amounted to EUR 534, which is 15% below the average net salary paid in the Republic of Serbia. At the same time, the Region has the lowest average salary in Serbia.

Selected demographic and economic parameters are shown in the following table:

	Sumadija/ Western Serbia	Serbia*
Number of inhabitants		
2022 Census	1,834,791	6,647,003
Share (%)	27.42%	
Number of households		
2022 Census	660,635	2,520,854
Share (%)	26.21%	
Average net salary		
2022 (EUR)	534	638
Unemployment rate		
2022 (%)	10.4%	9.4%

Source: Statistical Office of the Republic of Serbia

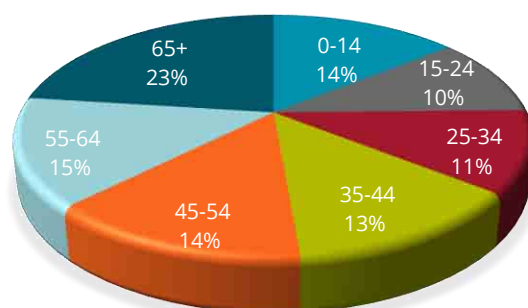
*Serbia without Kosovo and Metohija

Kragujevac is the largest city in the region. In the past few years, Kragujevac has attracted the numerous foreign investments. An agreement with Fiat contributed to the revival of automotive industry in Serbia and had a positive impact on the economic development of the city. This investment was one of the largest in Serbia in the recent years. According to the latest Census, Kragujevac has 171,628 inhabitants with the share of about 2% in the total population,

while the number of households stands at the level of app. 62,738. The average salary in Kragujevac in 2022 is around EUR 604, which is below the national average (about 5%).

As per the gender distribution, equal percentage of app. 2.5% of men and women live in Kragujevac. Analysing the age group, the largest part of population is in the age group over 65 years, while smallest share has the age group between 15 and 24 years.

The demographic analysis in Kragujevac is given in the following graph:



Source: Statistical Office of the Republic of Serbia

Southern Region

Southern and Eastern Serbia belong to the same region. With the total population of 1,421,177 inhabitants, this region has the lowest participation (21.24%) in the total population in Serbia. Total number of households amounts to 525,443.

Analysing the average salary, it amounted to the level of EUR 548 in 2022, which is by 14% below the national average. Unemployment rate was at the level of 11.7% in 2022, which is, at the same time, the highest unemployment rate in the country.

Selected demographic and economic parameters are shown in the following table:

	Southern/Eastern SERBIA	SERBIA*
Number of inhabitants		
2022 Census	1,421,177	6,647,003
Share (%)	21.24%	
Number of households		
2022 Census	525,443	2,520,854
Share (%)	20.84%	
Average net salary		
2022 (EUR)	548	638
Unemployment rate		
2022 (%)	11.7%	9.4%

Source: Statistical Office of the Republic of Serbia

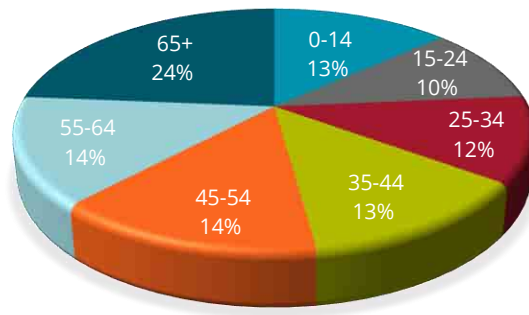
*Serbia without Kosovo and Metohija

Nis is the largest city, being the economic and administrative centre of the Region. According to the official data, Nis is the third largest city in Serbia, with 249,816 inhabitants, after Belgrade

and Novi Sad. The economic picture of the region was improved by the launch of Philip Morris International production facilities in 2003, which is one of the leading companies in the tobacco industry.

According to the latest information, Nis has 96,728 households. Average salary during 2022 totalled EUR 538, which is 16% below the national average in the same period.

In terms of gender split, around 4% of men and women live in Nis. Analysing the age groups, the largest population is in the age group from 65 and more, while the lowest share has the age group between 15 and 24 years.



Source: Statistical Office of the Republic of Serbia

SERBIAN 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 the 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 169 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, Stara Pazova have also attracted investors and recorded significant development in this segment, mostly through the development of retail park format. At the end of Q3 2023, the total modern retail stock in Serbia amounts to 1.2 million sq m of GLA, which includes western-type shopping centres, retail parks, neighbourhood malls and department stores. In accordance with the international definition of shopping centres, secondary retail formats (detached property from a minimum of 5,000 square meters with a large participation of hypermarkets and small galleries), also should be included in the total offer of modern shopping centres stock.

The total modern retail stock in Serbia per cities is given below.

City	Stock in sq m GLA*	Share in total	Stock in sq m/ 1,000 inhabitants
Belgrade	578,679	48%	350
Novi Sad	124,399	10%	364
Nis	76,617	6%	294
Kragujevac	58,216	5%	324
Zrenjanin	33,933	3%	275
Pancevo	30,000	2%	243
Indjija	23,100	2%	487
Krusevac	23,000	2%	179
Sabac	21,102	2%	182
Cacak	18,320	2%	159
Stara Pazova	18,310	2%	278
Subotica	17,964	1%	127
Leskovac	16,707	1%	116
Sremska Mitrovica	16,100	1%	201
Vrsac	16,050	1%	308
Jagodina	14,500	1%	202
Sombor	14,200	1%	165
Kraljevo	13,709	1%	109
Uzice	12,554	1%	161
Pozarevac	11,896	1%	158
Other cities	76,360		
SERBIA	1,215,718	100%	169

Source: CBS International

*GLA – Gross Leasable Area

Retail parks lead development sector throughout Serbia, marking huge expansion in the previous few years. The first Serbian retail park, Aviv Park Pancevo developed by Israeli investor Aviv Arlon and in 2019 was 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), BIG Zrenjanin (25,500 sq m), BIG Rakovica (23,600 sq m), BIG Pazova (18,310 sq m), Zemun Park (16,000 sq m), BIG Fashion Park Indjija (15,000 sq m), STOP SHOP Nis (13,500 sq m), 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.

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. 11,233 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 37,000 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 13.8 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 three vacant units. Average rent stands about EUR 13.8 per sq m per month, with occupancy of 95%, 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 to 2023 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
2023	13.83	1,770,618

Source: HVAC doo, compiled 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, pilon, stand, as well as from projected turnover rent above minimum rent based on 2023 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 53 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 125,000 in 2023. 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 Fair 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. We also refer that Delyty City mall was also transacted back in 2016 when purchase price was set at EUR 127.7M at indicative yield of app. 8.25%. In the meantime, NOI has significantly diminished due to supply pressures brought by new market entrants as well as the fact that the property was aging and losing its initial market position. However, realized yield of 8.15% indicates that the retail sector in Belgrade market has proven itself as robust during the Covid-19 pandemic and still very attractive to investors which did not allocate any significant risk premium to subject asset class.
- 2.** During Q4 2023 BIG CEE acquired two retail parks in Kraljevo and Obrenovac, where average yield stands at 8.5%. Both retail parks are mid size, 10,000-11,000 sqm GLA.
- 3.** 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.
- 4.** NEPI RockCastle in 2021 sold the shopping centre Plaza Kragujevac to 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.
- 5.** 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.

6. 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.

7. Four retail parks in Serbia, namely in city of Sabac, Sombor, Leskovac and Zajecar, totaling 28,000 sqm, were sold in 2020 at the yield of 8.9% to Immofinanze.

8. 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. Similar hypermarkets in Nis, Uzice, Pozarevac, Vrnjacka banja were sold in sale & lease back transactions during 2023 at yield levels between 8.5% to 9.2%.

Additionally, we would like to emphasize impact of the present crisis caused by global inflation, rapid interest rates growth, war conflicts, energy crisis, negatively affecting Serbia and CEE region. Namely, after a certain period of significant investment activity followed by yield compression, market is slightly repositioning towards a steady phase and adjusting to higher property risk environment. 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. Available market evidence for two retail parks transacted in 2023, current negotiations for another large-scale enclosed shopping centre marketed for sale in Serbia, as well as several vacant position office buildings sold, confirm yield level remain stable.

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 21,200,000**. Average rental value for the subject property stands at app. EUR 13.83 per sqm per month, whereas capitalization rate incorporating current vacancies is 8.75%.

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	Fair value (EUR)
BIG FASHION OUTLET INDJJA	21,200,000
Excess land	1,125,000
Final Conclusion of Fair value	22,325,000

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 2023, the final conclusion of the Fair value of the subject property is as follows:

EUR 22,325,000

(Twenty-Two 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 16,740,000

(Sixteen Million Seven hundred Forty 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

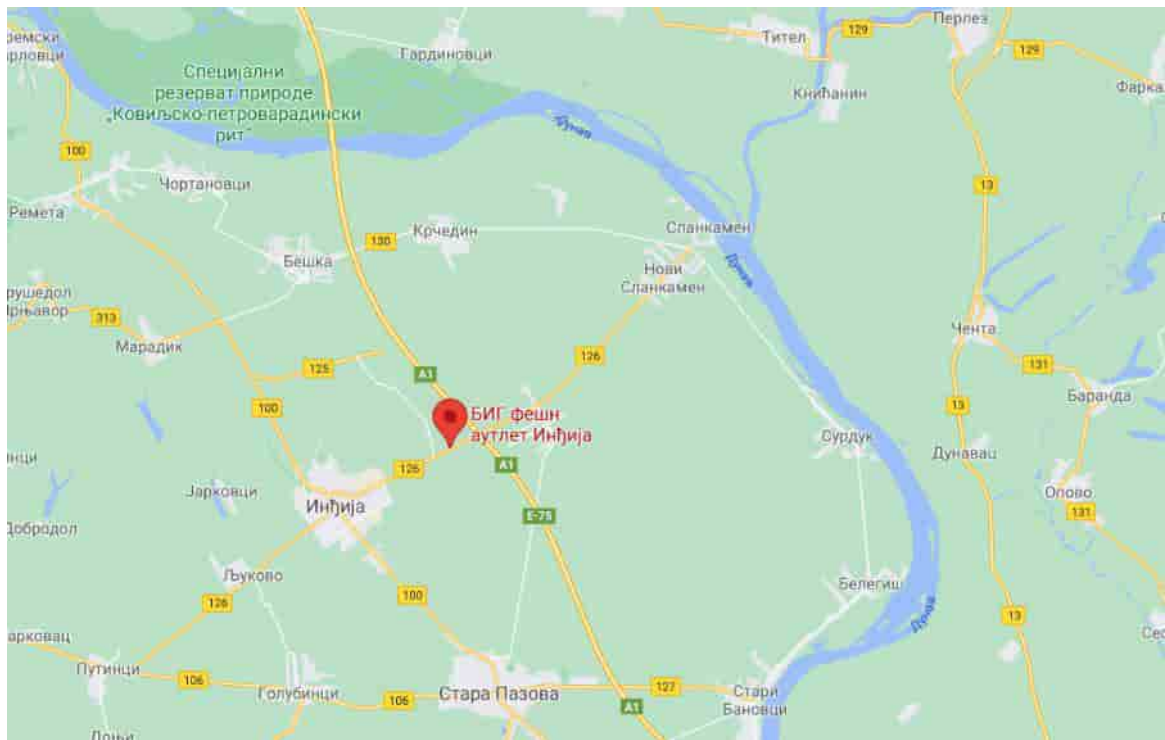
(Eleven Million Five Hundred Thousand Euros)

(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



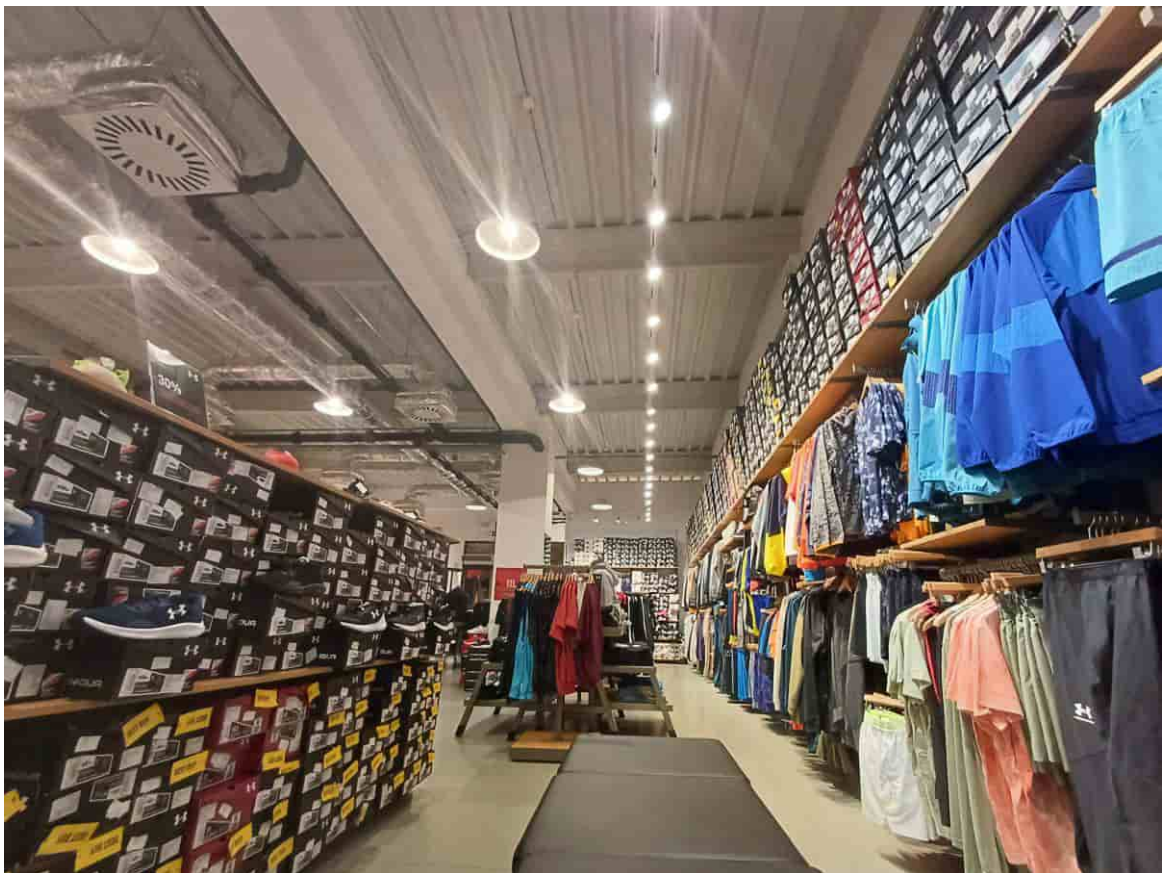
BIG Fashion Outlet



Interior



Interior



Interior



Excess land



Excess land

Source: CBS International doo



CADASTRAL EXTRACT



SITE PLAN



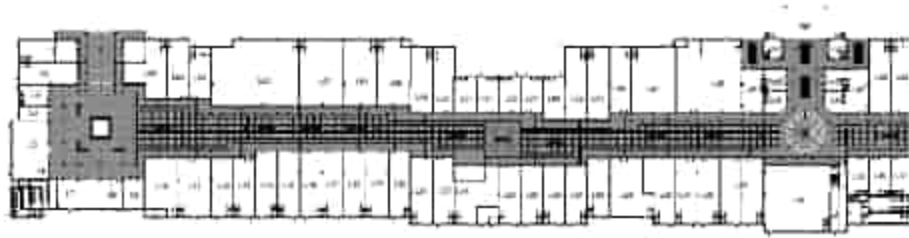
Source: Geosrbija.rs, compiled by CBS International doo



Source: Geosrbija.rs, compiled by CBS International doo



LAYOUT



Source: HVAC DOO, compiled by CBS International doo



VALUATION PRINTOUT

Single Line Tenancy (Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023






Property: BIG FASHION OUTLET INDJIJA 2023

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	31/12/2023	14/09/2032	8y 8m 15d		14/09/2032	8y 8m 15d		61,943 	61,943	61,943
Beosport			0	203	31/12/2023	22/12/2032	8y 11m 23d		22/12/2032	8y 11m 23d		45,685	45,685	46,245
Beosport			0	226	31/12/2023	22/12/2032	8y 11m 23d		22/12/2032	8y 11m 23d		50,828	50,828	51,450
Guess			0	348	31/12/2023	04/06/2032	8y 5m 5d		04/06/2032	8y 5m 5d		45,908 	45,908	45,908
Sport Vision			0	339	31/12/2023	04/07/2028	4y 6m 5d		04/07/2028	4y 6m 5d		40,408	40,408	40,734
Converse			0	257	31/12/2023	31/03/2028	4y 3m 1d		31/03/2028	4y 3m 1d		43,137 	43,137	43,137
Tommy Hilfiger			0	256	31/12/2023	20/06/2031	7y 5m 21d		20/06/2031	7y 5m 21d		37,351	37,351	38,458
Paul&Shark			0	207	31/12/2023	25/03/2031	7y 2m 26d		25/03/2031	7y 2m 26d		27,376	27,376	28,516
s.Oliver			0	328	31/12/2023	29/03/2033	9y 2m 30d		29/03/2033	9y 2m 30d		47,232	47,232	47,232
N sport			0	827	31/12/2023	12/12/2031	7y 11m 13d		12/12/2031	7y 11m 13d		98,645	98,645	99,240
Tom Tailor			0	397	31/12/2023	31/03/2028	4y 3m 1d		31/03/2028	4y 3m 1d		63,141 	63,141	63,140
Adidas			0	513	31/12/2023	13/10/2028	4y 9m 14d		13/10/2028	4y 9m 14d		108,785 	108,785	107,799
Fashion & Friends			0	381	31/12/2023	20/06/2031	7y 5m 21d		20/06/2031	7y 5m 21d		55,522	55,522	57,168
Under Armour			0	254	31/12/2023	25/04/2028	4y 3m 26d		25/04/2028	4y 3m 26d		31,185	31,185	31,976
Black Bear			0	246	31/12/2023	31/03/2025	1y 3m 1d		31/03/2025	1y 3m 1d		39,176	39,176	39,915
Nike outlet store			0	992	31/12/2023	20/05/2031	7y 4m 21d		20/05/2031	7y 4m 21d		168,284	168,284	168,998
Replay			0	266	31/12/2023	15/05/2032	8y 4m 16d		15/05/2032	8y 4m 16d		35,082	35,082	35,082
In line tenants			0	4,305	31/12/2023	31/08/2028	4y 8m 1d		31/08/2028	4y 8m 1d		744,867	744,867	753,386
Vacant			0	565	31/12/2023	30/06/2024	6m 1d		30/06/2024	6m 1d		0	0	101,758
Turnover rent above min			0	0	31/12/2023	31/12/2026	3y 1d		31/12/2026	3y 1d		240,000	240,000	240,000
Storage & other			0	0	31/12/2023	31/08/2025	1y 8m 1d		31/08/2025	1y 8m 1d		24,732	24,732	27,000
Totals			0	11,233								2,009,285	2,009,285	2,129,085
Total W A L E (Area)						5y 7m 28d	5y 7m 28d		5y 7m 28d					
Total W A L E (Rent)						5y 5m 25d	5y 5m 25d		5y 5m 25d					

*Weighted Average Lease Expiration is calculated as of report date. Remaining term used for WALE includes contract renewals.

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

Property

Address: BIG FASHION OUTLET INDJIJA 2023, bb Vojvode Putnika Street
 External ID
 Property Type: Retail

Classifications

Name: Primary Use
Region: 10005
Sector

Description/Notes

Valuation Tables: Monthly in Advance (EFF)

Valuation

Gross Valuation: 22,647,604
 Capital Costs: -1,459,465
 Net Value Before Fees: 21,188,139

Less Agents/Legal Fe @0.00% Net Sale Price: 0

Fees include non recoverable VAT @ 0.00%

Net Valuation: 21,188,139
 Say: 21,200,000

Equivalent Yield: 9.0847% True Equivalent Yield: 9.1531%
 Initial Yield (Valuation Rent): 8.2317% Initial Yield (Contracted Rent): 8.2317%
 Reversion Yield: 8.8839%

Total Valuation Rent: 2,009,285 Total Contracted Rent: 2,009,285
 Total Rental Value: 2,129,085 Number of Tenants: 21
 Capital Value Per Area: 1,887

Capital Costs

Label	Timing	Initial Annual Amount	Discount Rate	Discounted Value
Unexpected cost provisions	From 31/12/2023 In Perp	-20,000	8.75%	-248,571
Capex provisions	From 31/12/2023 In Perp	-100,464	8.75%	-1,210,895
				-1,459,465

Running Yields

Date	Gross Rent	Revenue Cost	Ground Lease Expenses	Net Rent	Annual	Quarterly
31/12/2023	2,009,285	-145,000	0	1,864,285	8.2317%	8.6733%
01/07/2024	2,009,285	-150,088	0	1,859,197	8.2092%	8.6484%
01/09/2024	2,111,043	-150,088	0	1,960,955	8.6586%	9.1482%
01/04/2025	2,071,867	-152,084	0	1,919,784	8.4768%	8.9456%
01/06/2025	2,111,782	-152,084	0	1,959,699	8.6530%	9.1420%
01/07/2025	2,111,782	-146,996	0	1,964,786	8.6755%	9.1671%
01/09/2025	2,087,050	-148,346	0	1,938,704	8.5603%	9.0387%

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

<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>
01/11/2025	2,114,050	-148,346	0	1,965,704	8.6795%	9.1716%
01/04/2026	2,114,050	-146,350	0	1,967,700	8.6883%	9.1814%
01/09/2026	2,114,050	-145,000	0	1,969,050	8.6943%	9.1881%
01/01/2027	1,874,050	-157,000	0	1,717,050	7.5816%	7.9549%
01/03/2027	2,114,050	-157,000	0	1,957,050	8.6413%	9.1290%
31/12/2027	2,114,050	-273,273	0	1,840,777	8.1279%	8.5582%
01/01/2028	2,114,050	-261,273	0	1,852,777	8.1809%	8.6169%
01/04/2028	2,007,772	-260,741	0	1,747,031	7.7140%	8.1007%
26/04/2028	1,976,588	-260,625	0	1,715,963	7.5768%	7.9497%
01/06/2028	2,082,865	-266,470	0	1,816,395	8.0203%	8.4390%
26/06/2028	2,114,841	-268,229	0	1,846,612	8.1537%	8.5868%
05/07/2028	2,074,433	-268,043	0	1,806,390	7.9761%	8.3901%
01/09/2028	1,329,565	-264,745	0	1,064,821	4.7017%	4.8432%
05/09/2028	1,370,299	-266,985	0	1,103,314	4.8717%	5.0237%
14/10/2028	1,261,514	-266,392	0	995,122	4.3939%	4.5173%
01/11/2028	2,014,900	-307,828	0	1,707,072	7.5375%	7.9065%
01/12/2028	2,014,900	-162,828	0	1,852,072	8.1778%	8.6135%
14/12/2028	2,122,699	-168,757	0	1,953,942	8.6276%	9.1137%
01/04/2029	2,122,699	-163,443	0	1,959,256	8.6511%	9.1398%
26/04/2029	2,122,699	-161,844	0	1,960,855	8.6581%	9.1477%
05/07/2029	2,122,699	-159,808	0	1,962,892	8.6671%	9.1577%
01/09/2029	2,122,699	-122,138	0	2,000,561	8.8334%	9.3435%
14/10/2029	2,122,699	-116,748	0	2,005,951	8.8572%	9.3701%
26/03/2031	2,095,324	-116,669	0	1,978,655	8.7367%	9.2354%
21/05/2031	1,927,040	-115,863	0	1,811,177	7.9972%	8.4135%
26/05/2031	1,955,556	-117,431	0	1,838,125	8.1162%	8.5452%
21/06/2031	1,862,684	-117,105	0	1,745,579	7.7076%	8.0937%
21/07/2031	2,031,682	-126,399	0	1,905,282	8.4127%	8.8744%
21/08/2031	2,127,308	-131,659	0	1,995,649	8.8117%	9.3193%
13/12/2031	2,028,663	-131,195	0	1,897,468	8.3782%	8.8360%
13/02/2032	2,127,903	-136,654	0	1,991,249	8.7923%	9.2976%
26/03/2032	2,127,903	-135,228	0	1,992,675	8.7986%	9.3046%
16/05/2032	2,092,821	-135,052	0	1,957,769	8.6445%	9.1325%
21/05/2032	2,092,821	-126,603	0	1,966,219	8.6818%	9.1741%
05/06/2032	2,046,913	-126,373	0	1,920,540	8.4801%	8.9493%
21/06/2032	2,046,913	-121,592	0	1,925,321	8.5012%	8.9728%
16/07/2032	2,081,995	-123,521	0	1,958,474	8.6476%	9.1360%
05/08/2032	2,127,903	-126,046	0	2,001,857	8.8392%	9.3499%

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

<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>
15/09/2032	2,065,960	-125,736	0	1,940,224	8.5670%	9.0461%
15/10/2032	2,127,903	-129,143	0	1,998,760	8.8255%	9.3346%
13/12/2032	2,127,903	-124,181	0	2,003,722	8.8474%	9.3591%
23/12/2032	2,031,390	-123,758	0	1,907,632	8.4231%	8.8859%
23/01/2033	2,129,085	-129,131	0	1,999,954	8.8308%	9.3405%
30/03/2033	2,081,853	-128,895	0	1,952,958	8.6232%	9.1088%
16/05/2033	2,081,853	-127,141	0	1,954,712	8.6310%	9.1175%
30/05/2033	2,129,085	-129,739	0	1,999,346	8.8281%	9.3375%
05/06/2033	2,129,085	-127,443	0	2,001,642	8.8382%	9.3489%
15/09/2033	2,129,085	-124,346	0	2,004,739	8.8519%	9.3641%
23/12/2033	2,129,085	-119,461	0	2,009,624	8.8734%	9.3883%
30/03/2034	2,129,085	-117,100	0	2,011,985	8.8839%	9.3999%

Yields Based On Gross Value

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

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>
Hugo Boss				14/09/2032	Group 1	T&R(8.75%, 8.75%)	61,943	61,943	61,943	691,437	8.3121%	8.3121%	8.3557%	8.4659%
Beosport				22/12/2032	Group 1	T&R(8.75%, 8.75%)	45,685	45,685	46,245	512,971	8.2633%	8.2633%	8.3572%	8.5193%
Beosport				22/12/2032	Group 1	T&R(8.75%, 8.75%)	50,828	50,828	51,450	570,709	8.2634%	8.2634%	8.3572%	8.5193%
Guess				04/06/2032	Group 1	T&R(8.75%, 8.75%)	45,908	45,908	45,908	510,469	8.3443%	8.3443%	8.3561%	8.4987%
Sport Vision				04/07/2028	Group 1	T&R(8.75%, 8.75%)	40,408	40,408	40,734	450,120	8.3293%	8.3293%	8.3586%	8.5519%
Converse				31/03/2028	Group 1	T&R(8.75%, 8.75%)	43,137	43,137	43,137	477,739	8.3779%	8.3779%	8.3580%	8.5328%
Tommy Hilfiger				20/06/2031	Group 1	T&R(8.75%, 8.75%)	37,351	37,351	38,458	421,535	8.2212%	8.2212%	8.3610%	8.6215%
Paul&Shark				25/03/2031	Group 1	T&R(8.75%, 8.75%)	27,376	27,376	28,516	310,992	8.1675%	8.1675%	8.3615%	8.6651%
s.Oliver				29/03/2033	Group 1	T&R(8.75%, 8.75%)	47,232	47,232	47,232	525,529	8.3389%	8.3389%	8.3563%	8.4932%
N sport				12/12/2031	Group 1	T&R(8.75%, 8.75%)	98,645	98,645	99,240	1,099,905	8.3213%	8.3213%	8.3570%	8.5264%
Tom Tailor				31/03/2028	Group 1	T&R(8.75%, 8.75%)	63,141	63,141	63,140	699,271	8.3779%	8.3779%	8.3580%	8.5328%
Adidas				13/10/2028	Group 1	T&R(8.75%, 8.75%)	108,785	108,785	107,799	1,198,092	8.4246%	8.4246%	8.3575%	8.5027%
Fashion & Friends				20/06/2031	Group 1	T&R(8.75%, 8.75%)	55,522	55,522	57,168	626,610	8.2212%	8.2212%	8.3610%	8.6216%
Under Armour				25/04/2028	Group 1	T&R(8.75%, 8.75%)	31,185	31,185	31,976	351,458	8.2326%	8.2326%	8.3610%	8.5977%
Black Bear				31/03/2025	Group 1	T&R(8.75%, 8.75%)	39,176	39,176	39,915	439,534	8.2699%	8.2699%	8.3617%	8.5817%
Nike outlet store				20/05/2031	Group 1	T&R(8.75%, 8.75%)	168,284	168,284	168,998	1,873,722	8.3331%	8.3331%	8.3576%	8.5233%
Replay				15/05/2032	Group 1	T&R(8.75%, 8.75%)	35,082	35,082	35,082	390,069	8.3447%	8.3447%	8.3561%	8.4991%
In line tenants				31/08/2028	Group 1	T&R(8.75%, 8.75%)	744,867	744,867	753,386	8,317,063	8.3096%	8.3096%	8.3589%	8.5601%
Vacant				30/06/2024	Group 1	T&R(8.75%, 8.75%)	0	0	101,758	1,074,709	0.0000%	-1.1238%	8.3762%	8.9477%
Turnover rent above				31/12/2026	General rate	Hardcore(13%)	240,000	240,000	240,000	1,810,915	12.2966%	12.2966%	12.1738%	12.5241%
Storage & other				31/08/2025	Group 1	T&R(8.75%, 8.75%)	24,732	24,732	27,000	294,753	7.7852%	7.7852%	8.3643%	8.6564%

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

Freehold

Tenant - Hugo Boss

Suite			
Lease Type	Retail		
Lease Status	Contract		
Lease	8y8m15d from 31/12/2023		
	Expiring 14/09/2032		
Parent Tenure	Freehold		
Cap Group	Group 1		
Current Rent	61,943		
Rental Value	61,943		
Valuation Method	T&R(8.75%, 8.75%)	Froth	8.75%
Initial Yield (Valuation Rent)	8.3121%		
Initial Yield (Contracted Rent)	8.3121%		
Equivalent Yield	8.3557%		
Reversionary Yield	8.4659%		

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	322.62		192.00	100%	0%	0%	192.00	0	0	61,943
	323									61,943

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>
31/12/2023	8	8	15 Base Rent	61,943	-4,470	0	57,473	8.3121%

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	15/09/2032	-3,097

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: 31/12/2023

<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>
31/12/2023	0 Yrs 6 Mths	Fixed	8.7500%	4%,40%	0 Yrs 0 Mths	61,943	61,943	-4,470	0	57,473	0	57,473	0.4940	1.0000	28,392
01/07/2024	0 Yrs 9 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	0 Yrs 6 Mths	61,943	61,943	-4,255	0	57,688	0	57,688	0.7294	0.9587	40,343
01/04/2025	0 Yrs 5 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	1 Yr 3 Mths	61,943	61,943	-4,253	0	57,690	0	57,690	0.4109	0.9003	21,340
01/09/2025	2 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	1 Yr 8 Mths	61,943	61,943	-4,249	0	57,694	0	57,694	2.1257	0.8693	106,614
31/12/2027	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 0 Mths	61,943	61,943	-7,655	0	54,288	0	54,288	0.2510	0.7150	9,740
01/04/2028	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 3 Mths	61,943	61,943	-7,484	0	54,459	0	54,459	0.0685	0.7000	2,613
26/04/2028	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 3 Mths	61,943	61,943	-7,431	0	54,512	0	54,512	0.0997	0.6960	3,783
01/06/2028	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 5 Mths	61,943	61,943	-7,602	0	54,341	0	54,341	0.0685	0.6902	2,571
26/06/2028	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 5 Mths	61,943	61,943	-7,654	0	54,289	0	54,289	0.0247	0.6863	921
05/07/2028	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 6 Mths	61,943	61,943	-7,588	0	54,355	0	54,355	0.1568	0.6848	5,837
01/09/2028	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 8 Mths	61,943	61,943	-6,362	0	55,581	0	55,581	0.0110	0.6759	413
05/09/2028	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 8 Mths	61,943	61,943	-6,428	0	55,515	0	55,515	0.1079	0.6753	4,044
14/10/2028	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 9 Mths	61,943	61,943	-6,256	0	55,687	0	55,687	0.0494	0.6692	1,840
01/11/2028	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 10 Mths	61,943	61,943	-7,465	0	54,478	0	54,478	0.0833	0.6665	3,026
01/12/2028	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 11 Mths	61,943	61,943	-3,234	0	58,709	0	58,709	0.0357	0.6619	1,387
14/12/2028	2 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 11 Mths	61,943	61,943	-3,407	0	58,536	0	58,536	2.0849	0.6599	80,537
26/03/2031	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	7 Yrs 2 Mths	61,943	61,943	-3,361	0	58,582	0	58,582	0.1541	0.5449	4,919

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

Start Date	Valuation Term	Slice Type (Reversion)	Yield	SF.Tax	Deferred	Gross Rent	Rental Value	Revenue Costs	Ground Rent	Net Rent	Less Froth Ded.	Valuation Rent	YP	PV	Gross Value
21/05/2031	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	7 Yrs 4 Mths	61,943	61,943	-3,090	0	58,853	0	58,853	0.0137	0.5380	435
26/05/2031	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	7 Yrs 4 Mths	61,943	61,943	-3,136	0	58,807	0	58,807	0.0713	0.5373	2,252
21/06/2031	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	7 Yrs 5 Mths	61,943	61,943	-2,983	0	58,960	0	58,960	0.0833	0.5342	2,625
21/07/2031	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	7 Yrs 6 Mths	61,943	61,943	-3,254	0	58,689	0	58,689	0.0833	0.5305	2,595
21/08/2031	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	7 Yrs 7 Mths	61,943	61,943	-3,407	0	58,536	0	58,536	0.3100	0.5268	9,560
13/12/2031	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	7 Yrs 11 Mths	61,943	61,943	-3,248	0	58,695	0	58,695	0.1661	0.5132	5,003
13/02/2032	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 1 Mnth	61,943	61,943	-3,407	0	58,536	0	58,536	0.2563	0.5061	7,594
16/05/2032	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 4 Mths	61,943	61,943	-3,351	0	58,592	0	58,592	0.0549	0.4953	1,592
05/06/2032	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 5 Mths	61,943	61,943	-3,277	0	58,666	0	58,666	0.1133	0.4930	3,278
16/07/2032	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 6 Mths	61,943	61,943	-3,333	0	58,610	0	58,610	0.0549	0.4884	1,570
05/08/2032	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 7 Mths	61,943	61,943	-3,407	0	58,536	0	58,536	0.1106	0.4862	3,148
15/09/2032	0 Yrs 1 Mnth	Void (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 8 Mths	0	61,943	-6,405	0	-6,405	0	-6,405	0.0833	0.4817	-257
15/10/2032	0 Yrs 2 Mths	Reversion (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 9 Mths	61,943	61,943	-6,504	0	55,439	0	55,439	0.1878	0.4784	4,979
23/12/2032	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 11 Mths	61,943	61,943	-6,348	0	55,595	0	55,595	0.0833	0.4708	2,181
23/01/2033	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	9 Yrs 0 Mths	61,943	61,943	-6,504	0	55,439	0	55,439	0.1850	0.4676	4,797
30/03/2033	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	9 Yrs 2 Mths	61,943	61,943	-6,428	0	55,515	0	55,515	0.1661	0.4603	4,244

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

<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>
30/05/2033	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	9 Yrs 4 Mths	61,943	61,943	-6,504	0	55,439	0	55,439	0.2913	0.4539	7,330
15/09/2033	In Perp	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	9 Yrs 8 Mths	61,943	61,943	-3,407	0	58,536	0	58,536	11.9633	0.4429	310,190
															691,437

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

Freehold

Tenant - Beosport

Suite			
Lease Type	Retail		
Lease Status	Contract		
Lease	8y11m23d from 31/12/2023		
	Expiring 22/12/2032		
Parent Tenure	Freehold		
Cap Group	Group 1		
Current Rent	45,685		
Rental Value	46,245		
Valuation Method	T&R(8.75%, 8.75%)	Froth	8.75%
Initial Yield (Valuation Rent)	8.2633%		
Initial Yield (Contracted Rent)	8.2633%		
Equivalent Yield	8.3572%		
Reversionary Yield	8.5193%		

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	202.83		228.00	100%	0%	0%	228.00	0	0	46,245
	203									46,245

Base Rent Schedule

Date	Years	Months	Days Event	Gross Rent	Revenue Costs	Ground Lease Expenses	Net Rent	Yield
31/12/2023	8	11	23 Base Rent	45,685	-3,297	0	42,389	8.2633%

Capital Costs

Label	Timing	Initial Annual Amount	Discount Rate	Discounted Value
--------------	---------------	------------------------------	----------------------	-------------------------

Revenue and Expenses

Label	Timing	Initial Annual Amoun
Leasing agent fee	23/12/2032	-2,312

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: 31/12/2023

<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>
31/12/2023	0 Yrs 6 Mths	Fixed	8.7500%	4%,40%	0 Yrs 0 Mths	45,685	46,245	-3,297	0	42,389	0	42,389	0.4940	1.0000	20,940
01/07/2024	0 Yrs 9 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	0 Yrs 6 Mths	45,685	46,245	-3,138	0	42,547	0	42,547	0.7294	0.9587	29,754
01/04/2025	0 Yrs 5 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	1 Yr 3 Mths	45,685	46,245	-3,137	0	42,549	0	42,549	0.4109	0.9003	15,739
01/09/2025	2 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	1 Yr 8 Mths	45,685	46,245	-3,134	0	42,552	0	42,552	2.1257	0.8693	78,632
31/12/2027	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 0 Mths	45,685	46,245	-5,646	0	40,039	0	40,039	0.2510	0.7150	7,184
01/04/2028	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 3 Mths	45,685	46,245	-5,520	0	40,166	0	40,166	0.0685	0.7000	1,927
26/04/2028	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 3 Mths	45,685	46,245	-5,481	0	40,205	0	40,205	0.0997	0.6960	2,790
01/06/2028	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 5 Mths	45,685	46,245	-5,607	0	40,078	0	40,078	0.0685	0.6902	1,896
26/06/2028	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 5 Mths	45,685	46,245	-5,645	0	40,040	0	40,040	0.0247	0.6863	679
05/07/2028	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 6 Mths	45,685	46,245	-5,596	0	40,089	0	40,089	0.1568	0.6848	4,305
01/09/2028	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 8 Mths	45,685	46,245	-4,692	0	40,993	0	40,993	0.0110	0.6759	305
05/09/2028	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 8 Mths	45,685	46,245	-4,741	0	40,945	0	40,945	0.1079	0.6753	2,983
14/10/2028	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 9 Mths	45,685	46,245	-4,614	0	41,071	0	41,071	0.0494	0.6692	1,357
01/11/2028	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 10 Mths	45,685	46,245	-5,506	0	40,180	0	40,180	0.0833	0.6665	2,232
01/12/2028	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 11 Mths	45,685	46,245	-2,385	0	43,300	0	43,300	0.0357	0.6619	1,023
14/12/2028	2 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 11 Mths	45,685	46,245	-2,513	0	43,173	0	43,173	2.0849	0.6599	59,400
26/03/2031	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	7 Yrs 2 Mths	45,685	46,245	-2,479	0	43,206	0	43,206	0.1541	0.5449	3,628

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

Start Date	Valuation Term	Slice Type (Reversion)	Yield	SF.Tax	Deferred	Gross Rent	Rental Value	Revenue Costs	Ground Rent	Net Rent	Less Froth Ded.	Valuation Rent	YP	PV	Gross Value
21/05/2031	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	7 Yrs 4 Mths	45,685	46,245	-2,279	0	43,406	0	43,406	0.0137	0.5380	321
26/05/2031	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	7 Yrs 4 Mths	45,685	46,245	-2,313	0	43,373	0	43,373	0.0713	0.5373	1,661
21/06/2031	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	7 Yrs 5 Mths	45,685	46,245	-2,200	0	43,485	0	43,485	0.0833	0.5342	1,936
21/07/2031	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	7 Yrs 6 Mths	45,685	46,245	-2,400	0	43,286	0	43,286	0.0833	0.5305	1,914
21/08/2031	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	7 Yrs 7 Mths	45,685	46,245	-2,513	0	43,173	0	43,173	0.3100	0.5268	7,051
13/12/2031	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	7 Yrs 11 Mths	45,685	46,245	-2,396	0	43,290	0	43,290	0.1661	0.5132	3,690
13/02/2032	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 1 Mnth	45,685	46,245	-2,513	0	43,173	0	43,173	0.2563	0.5061	5,601
16/05/2032	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 4 Mths	45,685	46,245	-2,471	0	43,214	0	43,214	0.0549	0.4953	1,174
05/06/2032	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 5 Mths	45,685	46,245	-2,417	0	43,268	0	43,268	0.1133	0.4930	2,418
16/07/2032	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 6 Mths	45,685	46,245	-2,458	0	43,227	0	43,227	0.0549	0.4884	1,158
05/08/2032	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 7 Mths	45,685	46,245	-2,513	0	43,173	0	43,173	0.1106	0.4862	2,322
15/09/2032	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 8 Mths	45,685	46,245	-2,440	0	43,246	0	43,246	0.0833	0.4817	1,736
15/10/2032	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 9 Mths	45,685	46,245	-2,513	0	43,173	0	43,173	0.1878	0.4784	3,877
23/12/2032	0 Yrs 1 Mnth	Void (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 11 Mths	0	46,245	-4,739	0	-4,739	0	-4,739	0.0833	0.4708	-186
23/01/2033	0 Yrs 2 Mths	Reversion (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	9 Yrs 0 Mths	46,245	46,245	-4,856	0	41,389	0	41,389	0.1850	0.4676	3,581
30/03/2033	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	9 Yrs 2 Mths	46,245	46,245	-4,799	0	41,446	0	41,446	0.1661	0.4603	3,169

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

<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>
30/05/2033	0 Yrs 6 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	9 Yrs 4 Mths	46,245	46,245	-4,856	0	41,389	0	41,389	0.5545	0.4539	10,418
23/12/2033	In Perp	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	9 Yrs 11 Mths	46,245	46,245	-2,543	0	43,702	0	43,702	11.9633	0.4330	226,358
															512,971

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

Freehold

Tenant - Beosport

Suite			
Lease Type	Retail		
Lease Status	Contract		
Lease	8y11m23d from 31/12/2023		
	Expiring 22/12/2032		
Parent Tenure	Freehold		
Cap Group	Group 1		
Current Rent	50,828		
Rental Value	51,450		
Valuation Method	T&R(8.75%, 8.75%)	Froth	8.75%
Initial Yield (Valuation Rent)	8.2634%		
Initial Yield (Contracted Rent)	8.2634%		
Equivalent Yield	8.3572%		
Reversionary Yield	8.5193%		

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	225.66		228.00	100%	0%	0%	228.00	0	0	51,450
	226									51,450

Base Rent Schedule

Date	Years	Months	Days Event	Gross Rent	Revenue Costs	Ground Lease Expenses	Net Rent	Yield
31/12/2023	8	11	23 Base Rent	50,828	-3,668	0	47,160	8.2634%

Capital Costs

Label	Timing	Initial Annual Amount	Discount Rate	Discounted Value
--------------	---------------	------------------------------	----------------------	-------------------------

Revenue and Expenses

Label	Timing	Initial Annual Amount
Leasing agent fee	23/12/2032	-2,573

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: 31/12/2023

<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>
31/12/2023	0 Yrs 6 Mths	Fixed	8.7500%	4%,40%	0 Yrs 0 Mths	50,828	51,450	-3,668	0	47,160	0	47,160	0.4940	1.0000	23,297
01/07/2024	0 Yrs 9 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	0 Yrs 6 Mths	50,828	51,450	-3,491	0	47,337	0	47,337	0.7294	0.9587	33,103
01/04/2025	0 Yrs 5 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	1 Yr 3 Mths	50,828	51,450	-3,490	0	47,338	0	47,338	0.4109	0.9003	17,511
01/09/2025	2 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	1 Yr 8 Mths	50,828	51,450	-3,486	0	47,341	0	47,341	2.1257	0.8693	87,482
31/12/2027	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 0 Mths	50,828	51,450	-6,282	0	44,546	0	44,546	0.2510	0.7150	7,993
01/04/2028	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 3 Mths	50,828	51,450	-6,141	0	44,686	0	44,686	0.0685	0.7000	2,144
26/04/2028	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 3 Mths	50,828	51,450	-6,098	0	44,730	0	44,730	0.0997	0.6960	3,104
01/06/2028	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 5 Mths	50,828	51,450	-6,238	0	44,590	0	44,590	0.0685	0.6902	2,109
26/06/2028	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 5 Mths	50,828	51,450	-6,280	0	44,547	0	44,547	0.0247	0.6863	756
05/07/2028	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 6 Mths	50,828	51,450	-6,226	0	44,602	0	44,602	0.1568	0.6848	4,790
01/09/2028	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 8 Mths	50,828	51,450	-5,221	0	45,607	0	45,607	0.0110	0.6759	339
05/09/2028	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 8 Mths	50,828	51,450	-5,274	0	45,553	0	45,553	0.1079	0.6753	3,319
14/10/2028	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 9 Mths	50,828	51,450	-5,133	0	45,694	0	45,694	0.0494	0.6692	1,510
01/11/2028	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 10 Mths	50,828	51,450	-6,126	0	44,702	0	44,702	0.0833	0.6665	2,483
01/12/2028	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 11 Mths	50,828	51,450	-2,654	0	48,174	0	48,174	0.0357	0.6619	1,138
14/12/2028	2 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 11 Mths	50,828	51,450	-2,796	0	48,032	0	48,032	2.0849	0.6599	66,085
26/03/2031	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	7 Yrs 2 Mths	50,828	51,450	-2,758	0	48,070	0	48,070	0.1541	0.5449	4,037

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

Start Date	Valuation Term	Slice Type (Reversion)	Yield	SF.Tax	Deferred	Gross Rent	Rental Value	Revenue Costs	Ground Rent	Net Rent	Less Froth Ded.	Valuation Rent	YP	PV	Gross Value
21/05/2031	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	7 Yrs 4 Mths	50,828	51,450	-2,536	0	48,292	0	48,292	0.0137	0.5380	357
26/05/2031	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	7 Yrs 4 Mths	50,828	51,450	-2,573	0	48,255	0	48,255	0.0713	0.5373	1,848
21/06/2031	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	7 Yrs 5 Mths	50,828	51,450	-2,448	0	48,380	0	48,380	0.0833	0.5342	2,154
21/07/2031	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	7 Yrs 6 Mths	50,828	51,450	-2,670	0	48,158	0	48,158	0.0833	0.5305	2,129
21/08/2031	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	7 Yrs 7 Mths	50,828	51,450	-2,796	0	48,032	0	48,032	0.3100	0.5268	7,845
13/12/2031	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	7 Yrs 11 Mths	50,828	51,450	-2,665	0	48,163	0	48,163	0.1661	0.5132	4,105
13/02/2032	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 1 Mnth	50,828	51,450	-2,796	0	48,032	0	48,032	0.2563	0.5061	6,231
16/05/2032	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 4 Mths	50,828	51,450	-2,749	0	48,078	0	48,078	0.0549	0.4953	1,306
05/06/2032	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 5 Mths	50,828	51,450	-2,689	0	48,139	0	48,139	0.1133	0.4930	2,690
16/07/2032	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 6 Mths	50,828	51,450	-2,735	0	48,092	0	48,092	0.0549	0.4884	1,289
05/08/2032	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 7 Mths	50,828	51,450	-2,796	0	48,032	0	48,032	0.1106	0.4862	2,583
15/09/2032	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 8 Mths	50,828	51,450	-2,714	0	48,114	0	48,114	0.0833	0.4817	1,931
15/10/2032	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 9 Mths	50,828	51,450	-2,796	0	48,032	0	48,032	0.1878	0.4784	4,314
23/12/2032	0 Yrs 1 Mnth	Void (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 11 Mths	0	51,450	-5,272	0	-5,272	0	-5,272	0.0833	0.4708	-207
23/01/2033	0 Yrs 2 Mths	Reversion (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	9 Yrs 0 Mths	51,450	51,450	-5,402	0	46,048	0	46,048	0.1850	0.4676	3,984
30/03/2033	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	9 Yrs 2 Mths	51,450	51,450	-5,339	0	46,111	0	46,111	0.1661	0.4603	3,525

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

<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>
30/05/2033	0 Yrs 6 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	9 Yrs 4 Mths	51,450	51,450	-5,402	0	46,048	0	46,048	0.5545	0.4539	11,590
23/12/2033	In Perp	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	9 Yrs 11 Mths	51,450	51,450	-2,830	0	48,620	0	48,620	11.9633	0.4330	251,835
															570,709

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

Freehold

Tenant - Guess

Suite			
Lease Type	Retail		
Lease Status	Contract		
Lease	8y5m5d from 31/12/2023		
	Expiring 04/06/2032		
Parent Tenure	Freehold		
Cap Group	Group 1		
Current Rent	45,908		
Rental Value	45,908		
Valuation Method	T&R(8.75%, 8.75%)	Froth	8.75%
Initial Yield (Valuation Rent)	8.3443%		
Initial Yield (Contracted Rent)	8.3443%		
Equivalent Yield	8.3561%		
Reversionary Yield	8.4987%		

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	347.79		132.00	100%	0%	0%	132.00	0	0	45,908
	348									45,908

Base Rent Schedule

Date	Years	Months	Days Event	Gross Rent	Revenue Costs	Ground Lease Expenses	Net Rent	Yield
31/12/2023	8	5	5 Base Rent	45,908	-3,313	0	42,595	8.3443%

Capital Costs

Label	Timing	Initial Annual Amount	Discount Rate	Discounted Value
--------------	---------------	------------------------------	----------------------	-------------------------

Revenue and Expenses

Label	Timing	Initial Annual Amount
Leasing agent fee	05/06/2032	-2,295

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: 31/12/2023

<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>
31/12/2023	0 Yrs 6 Mths	Fixed	8.7500%	4%,40%	0 Yrs 0 Mths	45,908	45,908	-3,313	0	42,595	0	42,595	0.4940	1.0000	21,042
01/07/2024	0 Yrs 9 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	0 Yrs 6 Mths	45,908	45,908	-3,153	0	42,755	0	42,755	0.7294	0.9587	29,899
01/04/2025	0 Yrs 5 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	1 Yr 3 Mths	45,908	45,908	-3,152	0	42,756	0	42,756	0.4109	0.9003	15,816
01/09/2025	2 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	1 Yr 8 Mths	45,908	45,908	-3,149	0	42,759	0	42,759	2.1257	0.8693	79,015
31/12/2027	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 0 Mths	45,908	45,908	-5,674	0	40,235	0	40,235	0.2510	0.7150	7,219
01/04/2028	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 3 Mths	45,908	45,908	-5,547	0	40,361	0	40,361	0.0685	0.7000	1,936
26/04/2028	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 3 Mths	45,908	45,908	-5,508	0	40,401	0	40,401	0.0997	0.6960	2,803
01/06/2028	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 5 Mths	45,908	45,908	-5,634	0	40,274	0	40,274	0.0685	0.6902	1,905
26/06/2028	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 5 Mths	45,908	45,908	-5,673	0	40,236	0	40,236	0.0247	0.6863	683
05/07/2028	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 6 Mths	45,908	45,908	-5,623	0	40,285	0	40,285	0.1568	0.6848	4,326
01/09/2028	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 8 Mths	45,908	45,908	-4,715	0	41,193	0	41,193	0.0110	0.6759	306
05/09/2028	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 8 Mths	45,908	45,908	-4,764	0	41,145	0	41,145	0.1079	0.6753	2,997
14/10/2028	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 9 Mths	45,908	45,908	-4,637	0	41,272	0	41,272	0.0494	0.6692	1,364
01/11/2028	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 10 Mths	45,908	45,908	-5,533	0	40,376	0	40,376	0.0833	0.6665	2,243
01/12/2028	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 11 Mths	45,908	45,908	-2,397	0	43,512	0	43,512	0.0357	0.6619	1,028
14/12/2028	2 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 11 Mths	45,908	45,908	-2,525	0	43,383	0	43,383	2.0849	0.6599	59,689
26/03/2031	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	7 Yrs 2 Mths	45,908	45,908	-2,491	0	43,417	0	43,417	0.1541	0.5449	3,646

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

Start Date	Valuation Term	Slice Type (Reversion)	Yield	SF.Tax	Deferred	Gross Rent	Rental Value	Revenue Costs	Ground Rent	Net Rent	Less Froth Ded.	Valuation Rent	YP	PV	Gross Value
21/05/2031	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	7 Yrs 4 Mths	45,908	45,908	-2,290	0	43,618	0	43,618	0.0137	0.5380	322
26/05/2031	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	7 Yrs 4 Mths	45,908	45,908	-2,324	0	43,584	0	43,584	0.0713	0.5373	1,669
21/06/2031	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	7 Yrs 5 Mths	45,908	45,908	-2,211	0	43,697	0	43,697	0.0833	0.5342	1,945
21/07/2031	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	7 Yrs 6 Mths	45,908	45,908	-2,411	0	43,497	0	43,497	0.0833	0.5305	1,923
21/08/2031	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	7 Yrs 7 Mths	45,908	45,908	-2,525	0	43,383	0	43,383	0.3100	0.5268	7,085
13/12/2031	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	7 Yrs 11 Mths	45,908	45,908	-2,407	0	43,501	0	43,501	0.1661	0.5132	3,708
13/02/2032	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 1 Mnth	45,908	45,908	-2,525	0	43,383	0	43,383	0.2563	0.5061	5,628
16/05/2032	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 4 Mths	45,908	45,908	-2,483	0	43,425	0	43,425	0.0549	0.4953	1,180
05/06/2032	0 Yrs 1 Mnth	Void (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 5 Mths	0	45,908	-4,724	0	-4,724	0	-4,724	0.1133	0.4930	-264
16/07/2032	0 Yrs 0 Mths	Void (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 6 Mths	0	45,908	-4,766	0	-4,766	0	-4,766	0.0549	0.4884	-128
05/08/2032	0 Yrs 1 Mnth	Reversion (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 7 Mths	45,908	45,908	-4,820	0	41,088	0	41,088	0.1106	0.4862	2,210
15/09/2032	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 8 Mths	45,908	45,908	-4,747	0	41,161	0	41,161	0.0833	0.4817	1,652
15/10/2032	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 9 Mths	45,908	45,908	-4,820	0	41,088	0	41,088	0.1878	0.4784	3,690
23/12/2032	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 11 Mths	45,908	45,908	-4,704	0	41,204	0	41,204	0.0833	0.4708	1,617
23/01/2033	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	9 Yrs 0 Mths	45,908	45,908	-4,820	0	41,088	0	41,088	0.1850	0.4676	3,555
30/03/2033	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	9 Yrs 2 Mths	45,908	45,908	-4,764	0	41,144	0	41,144	0.1661	0.4603	3,146
30/05/2033	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	9 Yrs 4 Mths	45,908	45,908	-4,820	0	41,088	0	41,088	0.0165	0.4539	307

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

<u>Start Date</u>	<u>Valuation Term</u>	<u>Slice Type</u> (Term & Reversion)	<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>
05/06/2033	In Perp	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	9 Yrs 5 Mths	45,908	45,908	-2,525	0	43,383	0	43,383	11.9633	0.4534	235,304
															510,469

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

Freehold

Tenant - Sport Vision

Suite			
Lease Type	Retail		
Lease Status	Contract		
Lease	4y6m5d from 31/12/2023		
	Expiring 04/07/2028		
Parent Tenure	Freehold		
Cap Group	Group 1		
Current Rent	40,408		
Rental Value	40,734		
Valuation Method	T&R(8.75%, 8.75%)	Froth	8.75%
Initial Yield (Valuation Rent)	8.3293%		
Initial Yield (Contracted Rent)	8.3293%		
Equivalent Yield	8.3586%		
Reversionary Yield	8.5519%		

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	339.45		120.00	100%	0%	0%	120.00	0	0	40,734
	339									40,734

Base Rent Schedule

Date	Years	Months	Days Event	Gross Rent	Revenue Costs	Ground Lease Expenses	Net Rent	Yield
31/12/2023	4	6	5 Base Rent	40,408	-2,916	0	37,492	8.3293%

Capital Costs

Label	Timing	Initial Annual Amount	Discount Rate	Discounted Value
--------------	---------------	------------------------------	----------------------	-------------------------

Revenue and Expenses

Label	Timing	Initial Annual Amount
Leasing agent fee	05/07/2028	-2,037

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: 31/12/2023

<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>
31/12/2023	0 Yrs 6 Mths	Fixed	8.7500%	4%,40%	0 Yrs 0 Mths	40,408	40,734	-2,916	0	37,492	0	37,492	0.4940	1.0000	18,521
01/07/2024	0 Yrs 9 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	0 Yrs 6 Mths	40,408	40,734	-2,775	0	37,633	0	37,633	0.7294	0.9587	26,317
01/04/2025	0 Yrs 5 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	1 Yr 3 Mths	40,408	40,734	-2,775	0	37,634	0	37,634	0.4109	0.9003	13,921
01/09/2025	2 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	1 Yr 8 Mths	40,408	40,734	-2,772	0	37,637	0	37,637	2.1257	0.8693	69,549
31/12/2027	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 0 Mths	40,408	40,734	-4,994	0	35,414	0	35,414	0.2510	0.7150	6,354
01/04/2028	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 3 Mths	40,408	40,734	-4,882	0	35,526	0	35,526	0.0685	0.7000	1,704
26/04/2028	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 3 Mths	40,408	40,734	-4,848	0	35,560	0	35,560	0.0997	0.6960	2,467
01/06/2028	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 5 Mths	40,408	40,734	-4,959	0	35,449	0	35,449	0.0685	0.6902	1,677
26/06/2028	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 5 Mths	40,408	40,734	-4,993	0	35,415	0	35,415	0.0247	0.6863	601
05/07/2028	0 Yrs 1 Mnth	Void (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 6 Mths	0	40,734	-7,026	0	-7,026	0	-7,026	0.1568	0.6848	-755
01/09/2028	0 Yrs 0 Mths	Void (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 8 Mths	0	40,734	-6,221	0	-6,221	0	-6,221	0.0110	0.6759	-46
05/09/2028	0 Yrs 1 Mnth	Reversion (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 8 Mths	40,734	40,734	-6,264	0	34,470	0	34,470	0.1079	0.6753	2,511
14/10/2028	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 9 Mths	40,734	40,734	-6,151	0	34,583	0	34,583	0.0494	0.6692	1,143
01/11/2028	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 10 Mths	40,734	40,734	-6,946	0	33,788	0	33,788	0.0833	0.6665	1,877
01/12/2028	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 11 Mths	40,734	40,734	-4,163	0	36,571	0	36,571	0.0357	0.6619	864
14/12/2028	0 Yrs 6 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 11 Mths	40,734	40,734	-4,277	0	36,457	0	36,457	0.5492	0.6599	13,214
05/07/2029	1 Yr 8 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	5 Yrs 6 Mths	40,734	40,734	-2,240	0	38,494	0	38,494	1.6109	0.6297	39,049

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

<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>
26/03/2031	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	7 Yrs 2 Mths	40,734	40,734	-2,210	0	38,524	0	38,524	0.1541	0.5449	3,235
21/05/2031	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	7 Yrs 4 Mths	40,734	40,734	-2,032	0	38,702	0	38,702	0.0137	0.5380	286
26/05/2031	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	7 Yrs 4 Mths	40,734	40,734	-2,062	0	38,672	0	38,672	0.0713	0.5373	1,481
21/06/2031	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	7 Yrs 5 Mths	40,734	40,734	-1,962	0	38,772	0	38,772	0.0833	0.5342	1,726
21/07/2031	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	7 Yrs 6 Mths	40,734	40,734	-2,140	0	38,594	0	38,594	0.0833	0.5305	1,706
21/08/2031	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	7 Yrs 7 Mths	40,734	40,734	-2,240	0	38,494	0	38,494	0.3100	0.5268	6,287
13/12/2031	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	7 Yrs 11 Mths	40,734	40,734	-2,136	0	38,598	0	38,598	0.1661	0.5132	3,290
13/02/2032	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 1 Mnth	40,734	40,734	-2,240	0	38,494	0	38,494	0.2563	0.5061	4,994
16/05/2032	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 4 Mths	40,734	40,734	-2,203	0	38,531	0	38,531	0.0549	0.4953	1,047
05/06/2032	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 5 Mths	40,734	40,734	-2,155	0	38,579	0	38,579	0.1133	0.4930	2,156
16/07/2032	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 6 Mths	40,734	40,734	-2,192	0	38,542	0	38,542	0.0549	0.4884	1,033
05/08/2032	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 7 Mths	40,734	40,734	-2,240	0	38,494	0	38,494	0.1106	0.4862	2,070
15/09/2032	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 8 Mths	40,734	40,734	-2,175	0	38,559	0	38,559	0.0833	0.4817	1,548
15/10/2032	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 9 Mths	40,734	40,734	-2,240	0	38,494	0	38,494	0.1878	0.4784	3,457
23/12/2032	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 11 Mths	40,734	40,734	-2,138	0	38,596	0	38,596	0.0833	0.4708	1,514
23/01/2033	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	9 Yrs 0 Mths	40,734	40,734	-2,240	0	38,494	0	38,494	0.1850	0.4676	3,331

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

<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>
30/03/2033	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	9 Yrs 2 Mths	40,734	40,734	-2,191	0	38,543	0	38,543	0.1661	0.4603	2,947
30/05/2033	In Perp	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	9 Yrs 4 Mths	40,734	40,734	-2,240	0	38,494	0	38,494	11.9633	0.4539	209,045
															450,120

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

Freehold

Tenant - Converse

Suite			
Lease Type	Retail		
Lease Status	Contract		
Lease	4y3m1d from 31/12/2023		
	Expiring 31/03/2028		
Parent Tenure	Freehold		
Cap Group	Group 1		
Current Rent	43,137		
Rental Value	43,137		
Valuation Method	T&R(8.75%, 8.75%)	Froth	8.75%
Initial Yield (Valuation Rent)	8.3779%		
Initial Yield (Contracted Rent)	8.3779%		
Equivalent Yield	8.358%		
Reversionary Yield	8.5328%		

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	256.77		168.00	100%	0%	0%	168.00	0	0	43,137
	257									43,137

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>
31/12/2023	4	3	1 Base Rent	43,137	-3,113	0	40,024	8.3779%

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	01/04/2028	-2,157

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: 31/12/2023

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
31/12/2023	0 Yrs 6 Mths	Fixed	8.7500%	4%,40%	0 Yrs 0 Mths	43,137	43,137	-3,113	0	40,024	0	40,024	0.4940	1.0000	19,772
01/07/2024	0 Yrs 9 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	0 Yrs 6 Mths	43,137	43,137	-2,963	0	40,174	0	40,174	0.7294	0.9587	28,095
01/04/2025	0 Yrs 5 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	1 Yr 3 Mths	43,137	43,137	-2,962	0	40,175	0	40,175	0.4109	0.9003	14,862
01/09/2025	2 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	1 Yr 8 Mths	43,137	43,137	-2,959	0	40,179	0	40,179	2.1257	0.8693	74,246
31/12/2027	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 0 Mths	43,137	43,137	-5,331	0	37,806	0	37,806	0.2510	0.7150	6,783
01/04/2028	0 Yrs 0 Mths	Void (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 3 Mths	0	43,137	-7,369	0	-7,369	0	-7,369	0.0685	0.7000	-354
26/04/2028	0 Yrs 1 Mnth	Void (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 3 Mths	0	43,137	-7,332	0	-7,332	0	-7,332	0.0997	0.6960	-509
01/06/2028	0 Yrs 0 Mths	Reversion (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 5 Mths	43,137	43,137	-7,451	0	35,686	0	35,686	0.0685	0.6902	1,688
26/06/2028	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 5 Mths	43,137	43,137	-7,487	0	35,650	0	35,650	0.0247	0.6863	605
05/07/2028	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 6 Mths	43,137	43,137	-7,441	0	35,696	0	35,696	0.1568	0.6848	3,833
01/09/2028	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 8 Mths	43,137	43,137	-6,587	0	36,550	0	36,550	0.0110	0.6759	272
05/09/2028	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 8 Mths	43,137	43,137	-6,633	0	36,504	0	36,504	0.1079	0.6753	2,659
14/10/2028	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 9 Mths	43,137	43,137	-6,513	0	36,624	0	36,624	0.0494	0.6692	1,210
01/11/2028	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 10 Mths	43,137	43,137	-7,356	0	35,781	0	35,781	0.0833	0.6665	1,987
01/12/2028	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 11 Mths	43,137	43,137	-4,409	0	38,728	0	38,728	0.0357	0.6619	915
14/12/2028	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 11 Mths	43,137	43,137	-4,529	0	38,608	0	38,608	0.2966	0.6599	7,557
01/04/2029	1 Yr 11 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	5 Yrs 3 Mths	43,137	43,137	-2,373	0	40,764	0	40,764	1.8351	0.6436	48,149

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

<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>
26/03/2031	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	7 Yrs 2 Mths	43,137	43,137	-2,341	0	40,796	0	40,796	0.1541	0.5449	3,426
21/05/2031	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	7 Yrs 4 Mths	43,137	43,137	-2,152	0	40,985	0	40,985	0.0137	0.5380	303
26/05/2031	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	7 Yrs 4 Mths	43,137	43,137	-2,184	0	40,953	0	40,953	0.0713	0.5373	1,568
21/06/2031	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	7 Yrs 5 Mths	43,137	43,137	-2,077	0	41,060	0	41,060	0.0833	0.5342	1,828
21/07/2031	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	7 Yrs 6 Mths	43,137	43,137	-2,266	0	40,871	0	40,871	0.0833	0.5305	1,807
21/08/2031	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	7 Yrs 7 Mths	43,137	43,137	-2,373	0	40,764	0	40,764	0.3100	0.5268	6,658
13/12/2031	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	7 Yrs 11 Mths	43,137	43,137	-2,262	0	40,875	0	40,875	0.1661	0.5132	3,484
13/02/2032	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 1 Mnth	43,137	43,137	-2,373	0	40,764	0	40,764	0.2563	0.5061	5,288
16/05/2032	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 4 Mths	43,137	43,137	-2,333	0	40,804	0	40,804	0.0549	0.4953	1,109
05/06/2032	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 5 Mths	43,137	43,137	-2,282	0	40,855	0	40,855	0.1133	0.4930	2,283
16/07/2032	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 6 Mths	43,137	43,137	-2,321	0	40,816	0	40,816	0.0549	0.4884	1,094
05/08/2032	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 7 Mths	43,137	43,137	-2,373	0	40,764	0	40,764	0.1106	0.4862	2,192
15/09/2032	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 8 Mths	43,137	43,137	-2,303	0	40,834	0	40,834	0.0833	0.4817	1,639
15/10/2032	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 9 Mths	43,137	43,137	-2,373	0	40,764	0	40,764	0.1878	0.4784	3,661
23/12/2032	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 11 Mths	43,137	43,137	-2,264	0	40,873	0	40,873	0.0833	0.4708	1,604
23/01/2033	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	9 Yrs 0 Mths	43,137	43,137	-2,373	0	40,764	0	40,764	0.1850	0.4676	3,527

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

<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>
30/03/2033	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	9 Yrs 2 Mths	43,137	43,137	-2,320	0	40,817	0	40,817	0.1661	0.4603	3,121
30/05/2033	In Perp	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	9 Yrs 4 Mths	43,137	43,137	-2,373	0	40,764	0	40,764	11.9633	0.4539	221,377
															477,739

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

Freehold

Tenant - Tommy Hilfiger

Classifications

		<u>Name</u>	<u>Value</u>
Suite		Covenant	Prime
Lease Type	Retail	Guarantor Covenant	Prime
Lease Status	Contract	Main Use	Retail Shop
Lease	7y5m21d from 31/12/2023	ValCap Status	Occupied and Let
	Expiring 20/06/2031		
Parent Tenure	Freehold		
Cap Group	Group 1		
Current Rent	37,351		
Rental Value	38,458		
Valuation Method	T&R(8.75%, 8.75%)	Froth	8.75%
Initial Yield (Valuation Rent)	8.2212%		
Initial Yield (Contracted Rent)	8.2212%		
Equivalent Yield	8.361%		
Reversionary Yield	8.6215%	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	256.39		150.00	100%	0%	0%	150.00	0	0	38,459
	256									38,459

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>
31/12/2023	7	5	21 Base Rent	37,351	-2,695	0	34,655	8.2212%

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	21/06/2031	-1,923

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: 31/12/2023

<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>
31/12/2023	0 Yrs 6 Mths	Fixed	8.7500%	4%,40%	0 Yrs 0 Mths	37,351	38,458	-2,695	0	34,655	0	34,655	0.4940	1.0000	17,120
01/07/2024	0 Yrs 9 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	0 Yrs 6 Mths	37,351	38,458	-2,565	0	34,785	0	34,785	0.7294	0.9587	24,326
01/04/2025	0 Yrs 5 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	1 Yr 3 Mths	37,351	38,458	-2,565	0	34,786	0	34,786	0.4109	0.9003	12,868
01/09/2025	2 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	1 Yr 8 Mths	37,351	38,458	-2,562	0	34,789	0	34,789	2.1257	0.8693	64,287
31/12/2027	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 0 Mths	37,351	38,458	-4,616	0	32,735	0	32,735	0.2510	0.7150	5,873
01/04/2028	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 3 Mths	37,351	38,458	-4,513	0	32,838	0	32,838	0.0685	0.7000	1,575
26/04/2028	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 3 Mths	37,351	38,458	-4,481	0	32,870	0	32,870	0.0997	0.6960	2,281
01/06/2028	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 5 Mths	37,351	38,458	-4,584	0	32,767	0	32,767	0.0685	0.6902	1,550
26/06/2028	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 5 Mths	37,351	38,458	-4,615	0	32,736	0	32,736	0.0247	0.6863	555
05/07/2028	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 6 Mths	37,351	38,458	-4,575	0	32,776	0	32,776	0.1568	0.6848	3,520
01/09/2028	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 8 Mths	37,351	38,458	-3,836	0	33,514	0	33,514	0.0110	0.6759	249
05/09/2028	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 8 Mths	37,351	38,458	-3,876	0	33,475	0	33,475	0.1079	0.6753	2,439
14/10/2028	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 9 Mths	37,351	38,458	-3,772	0	33,579	0	33,579	0.0494	0.6692	1,110
01/11/2028	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 10 Mths	37,351	38,458	-4,501	0	32,849	0	32,849	0.0833	0.6665	1,825
01/12/2028	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 11 Mths	37,351	38,458	-1,950	0	35,401	0	35,401	0.0357	0.6619	836
14/12/2028	2 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 11 Mths	37,351	38,458	-2,054	0	35,297	0	35,297	2.0849	0.6599	48,563
26/03/2031	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	7 Yrs 2 Mths	37,351	38,458	-2,027	0	35,324	0	35,324	0.1541	0.5449	2,966

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

Start Date	Valuation Term	Slice Type (Reversion)	Yield	SF.Tax	Deferred	Gross Rent	Rental Value	Revenue Costs	Ground Rent	Net Rent	Less Froth Ded.	Valuation Rent	YP	PV	Gross Value
21/05/2031	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	7 Yrs 4 Mths	37,351	38,458	-1,863	0	35,488	0	35,488	0.0137	0.5380	262
26/05/2031	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	7 Yrs 4 Mths	37,351	38,458	-1,891	0	35,460	0	35,460	0.0713	0.5373	1,358
21/06/2031	0 Yrs 1 Mnth	Void (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	7 Yrs 5 Mths	0	38,458	-3,775	0	-3,775	0	-3,775	0.0833	0.5342	-168
21/07/2031	0 Yrs 1 Mnth	Void (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	7 Yrs 6 Mths	0	38,458	-3,943	0	-3,943	0	-3,943	0.0833	0.5305	-174
21/08/2031	0 Yrs 3 Mths	Reversion (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	7 Yrs 7 Mths	38,458	38,458	-4,038	0	34,420	0	34,420	0.3100	0.5268	5,621
13/12/2031	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	7 Yrs 11 Mths	38,458	38,458	-3,939	0	34,519	0	34,519	0.1661	0.5132	2,942
13/02/2032	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 1 Mnth	38,458	38,458	-4,038	0	34,420	0	34,420	0.2563	0.5061	4,465
16/05/2032	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 4 Mths	38,458	38,458	-4,003	0	34,455	0	34,455	0.0549	0.4953	936
05/06/2032	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 5 Mths	38,458	38,458	-3,958	0	34,500	0	34,500	0.0439	0.4930	747
21/06/2032	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 5 Mths	38,458	38,458	-2,035	0	36,423	0	36,423	0.0685	0.4912	1,226
16/07/2032	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 6 Mths	38,458	38,458	-2,070	0	36,388	0	36,388	0.0549	0.4884	975
05/08/2032	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 7 Mths	38,458	38,458	-2,115	0	36,343	0	36,343	0.1106	0.4862	1,954
15/09/2032	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 8 Mths	38,458	38,458	-2,054	0	36,404	0	36,404	0.0833	0.4817	1,461
15/10/2032	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 9 Mths	38,458	38,458	-2,115	0	36,343	0	36,343	0.1878	0.4784	3,264
23/12/2032	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 11 Mths	38,458	38,458	-2,018	0	36,440	0	36,440	0.0833	0.4708	1,430
23/01/2033	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	9 Yrs 0 Mths	38,458	38,458	-2,115	0	36,343	0	36,343	0.1850	0.4676	3,144
30/03/2033	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	9 Yrs 2 Mths	38,458	38,458	-2,068	0	36,390	0	36,390	0.1661	0.4603	2,782

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

<u>Start Date</u>	<u>Valuation Term</u>	<u>Slice Type</u> (Term & Reversion)	<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>
30/05/2033	In Perp	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	9 Yrs 4 Mths	38,458	38,458	-2,115	0	36,343	0	36,343	11.9633	0.4539	197,364
															421,535

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

Freehold

Tenant - Paul&Shark

Suite			
Lease Type	Retail		
Lease Status	Contract		
Lease	7y2m26d from 31/12/2023		
	Expiring 25/03/2031		
Parent Tenure	Freehold		
Cap Group	Group 1		
Current Rent	27,376		
Rental Value	28,516		
Valuation Method	T&R(8.75%, 8.75%)	Froth	8.75%
Initial Yield (Valuation Rent)	8.1675%		
Initial Yield (Contracted Rent)	8.1675%		
Equivalent Yield	8.3615%		
Reversionary Yield	8.6651%		

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	206.64		138.00	100%	0%	0%	138.00	0	0	28,516
	207									28,516

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>
31/12/2023	7	2	26 Base Rent	27,376	-1,976	0	25,400	8.1675%

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	26/03/2031	-1,426

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: 31/12/2023

<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>
31/12/2023	0 Yrs 6 Mths	Fixed	8.7500%	4%,40%	0 Yrs 0 Mths	27,376	28,516	-1,976	0	25,400	0	25,400	0.4940	1.0000	12,548
01/07/2024	0 Yrs 9 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	0 Yrs 6 Mths	27,376	28,516	-1,880	0	25,495	0	25,495	0.7294	0.9587	17,829
01/04/2025	0 Yrs 5 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	1 Yr 3 Mths	27,376	28,516	-1,880	0	25,496	0	25,496	0.4109	0.9003	9,431
01/09/2025	2 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	1 Yr 8 Mths	27,376	28,516	-1,878	0	25,498	0	25,498	2.1257	0.8693	47,118
31/12/2027	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 0 Mths	27,376	28,516	-3,383	0	23,992	0	23,992	0.2510	0.7150	4,305
01/04/2028	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 3 Mths	27,376	28,516	-3,308	0	24,068	0	24,068	0.0685	0.7000	1,155
26/04/2028	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 3 Mths	27,376	28,516	-3,284	0	24,092	0	24,092	0.0997	0.6960	1,672
01/06/2028	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 5 Mths	27,376	28,516	-3,360	0	24,016	0	24,016	0.0685	0.6902	1,136
26/06/2028	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 5 Mths	27,376	28,516	-3,383	0	23,993	0	23,993	0.0247	0.6863	407
05/07/2028	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 6 Mths	27,376	28,516	-3,353	0	24,022	0	24,022	0.1568	0.6848	2,580
01/09/2028	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 8 Mths	27,376	28,516	-2,812	0	24,564	0	24,564	0.0110	0.6759	183
05/09/2028	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 8 Mths	27,376	28,516	-2,841	0	24,535	0	24,535	0.1079	0.6753	1,787
14/10/2028	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 9 Mths	27,376	28,516	-2,765	0	24,611	0	24,611	0.0494	0.6692	813
01/11/2028	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 10 Mths	27,376	28,516	-3,299	0	24,077	0	24,077	0.0833	0.6665	1,337
01/12/2028	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 11 Mths	27,376	28,516	-1,429	0	25,947	0	25,947	0.0357	0.6619	613
14/12/2028	2 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 11 Mths	27,376	28,516	-1,506	0	25,870	0	25,870	2.0849	0.6599	35,593
26/03/2031	0 Yrs 1 Mnth	Void (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	7 Yrs 2 Mths	0	28,516	-2,973	0	-2,973	0	-2,973	0.1541	0.5449	-250

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

<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>
21/05/2031	0 Yrs 0 Mths	Void (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	7 Yrs 4 Mths	0	28,516	-2,848	0	-2,848	0	-2,848	0.0137	0.5380	-21
26/05/2031	0 Yrs 0 Mths	Reversion (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	7 Yrs 4 Mths	28,516	28,516	-2,869	0	25,647	0	25,647	0.0713	0.5373	982
21/06/2031	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	7 Yrs 5 Mths	28,516	28,516	-2,799	0	25,717	0	25,717	0.0833	0.5342	1,145
21/07/2031	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	7 Yrs 6 Mths	28,516	28,516	-2,924	0	25,592	0	25,592	0.0833	0.5305	1,131
21/08/2031	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	7 Yrs 7 Mths	28,516	28,516	-2,994	0	25,522	0	25,522	0.3100	0.5268	4,168
13/12/2031	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	7 Yrs 11 Mths	28,516	28,516	-2,921	0	25,595	0	25,595	0.1661	0.5132	2,182
13/02/2032	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 1 Mnth	28,516	28,516	-2,994	0	25,522	0	25,522	0.1188	0.5061	1,534
26/03/2032	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 2 Mths	28,516	28,516	-1,568	0	26,948	0	26,948	0.1405	0.5011	1,898
16/05/2032	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 4 Mths	28,516	28,516	-1,543	0	26,973	0	26,973	0.0549	0.4953	733
05/06/2032	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 5 Mths	28,516	28,516	-1,509	0	27,007	0	27,007	0.1133	0.4930	1,509
16/07/2032	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 6 Mths	28,516	28,516	-1,535	0	26,981	0	26,981	0.0549	0.4884	723
05/08/2032	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 7 Mths	28,516	28,516	-1,568	0	26,948	0	26,948	0.1106	0.4862	1,449
15/09/2032	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 8 Mths	28,516	28,516	-1,523	0	26,993	0	26,993	0.0833	0.4817	1,084
15/10/2032	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 9 Mths	28,516	28,516	-1,568	0	26,948	0	26,948	0.1878	0.4784	2,420
23/12/2032	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 11 Mths	28,516	28,516	-1,496	0	27,020	0	27,020	0.0833	0.4708	1,060
23/01/2033	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	9 Yrs 0 Mths	28,516	28,516	-1,568	0	26,948	0	26,948	0.1850	0.4676	2,332
30/03/2033	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	9 Yrs 2 Mths	28,516	28,516	-1,534	0	26,982	0	26,982	0.1661	0.4603	2,063

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

<u>Start Date</u>	<u>Valuation Term</u>	<u>Slice Type</u> (Reversion)	<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>
30/05/2033	In Perp	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	9 Yrs 4 Mths	28,516	28,516	-1,568	0	26,948	0	26,948	11.9633	0.4539	146,343
															310,992

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

Freehold

Tenant - s.Oliver

Suite			
Lease Type	Retail		
Lease Status	Contract		
Lease	9y2m30d from 31/12/2023		
	Expiring 29/03/2033		
Parent Tenure	Freehold		
Cap Group	Group 1		
Current Rent	47,232		
Rental Value	47,232		
Valuation Method	T&R(8.75%, 8.75%)	Froth	8.75%
Initial Yield (Valuation Rent)	8.3389%		
Initial Yield (Contracted Rent)	8.3389%		
Equivalent Yield	8.3563%		
Reversionary Yield	8.4932%		

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	328.00		144.00	100%	0%	0%	144.00	0	0	47,232
	328									47,232

Base Rent Schedule

Date	Years	Months	Days Event	Gross Rent	Revenue Costs	Ground Lease Expenses	Net Rent	Yield
31/12/2023	9	2	30 Base Rent	47,232	-3,408	0	43,824	8.3389%

Capital Costs

Label	Timing	Initial Annual Amount	Discount Rate	Discounted Value
-------	--------	-----------------------	---------------	------------------

Revenue and Expenses

Label	Timing	Initial Annual Amount
Leasing agent fee	30/03/2033	-2,362

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: 31/12/2023

<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>
31/12/2023	0 Yrs 6 Mths	Fixed	8.7500%	4%,40%	0 Yrs 0 Mths	47,232	47,232	-3,408	0	43,824	0	43,824	0.4940	1.0000	21,649
01/07/2024	0 Yrs 9 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	0 Yrs 6 Mths	47,232	47,232	-3,244	0	43,988	0	43,988	0.7294	0.9587	30,761
01/04/2025	0 Yrs 5 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	1 Yr 3 Mths	47,232	47,232	-3,243	0	43,989	0	43,989	0.4109	0.9003	16,272
01/09/2025	2 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	1 Yr 8 Mths	47,232	47,232	-3,240	0	43,992	0	43,992	2.1257	0.8693	81,294
31/12/2027	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 0 Mths	47,232	47,232	-5,837	0	41,395	0	41,395	0.2510	0.7150	7,427
01/04/2028	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 3 Mths	47,232	47,232	-5,707	0	41,525	0	41,525	0.0685	0.7000	1,992
26/04/2028	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 3 Mths	47,232	47,232	-5,666	0	41,566	0	41,566	0.0997	0.6960	2,884
01/06/2028	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 5 Mths	47,232	47,232	-5,797	0	41,435	0	41,435	0.0685	0.6902	1,960
26/06/2028	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 5 Mths	47,232	47,232	-5,836	0	41,396	0	41,396	0.0247	0.6863	702
05/07/2028	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 6 Mths	47,232	47,232	-5,786	0	41,446	0	41,446	0.1568	0.6848	4,451
01/09/2028	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 8 Mths	47,232	47,232	-4,851	0	42,381	0	42,381	0.0110	0.6759	315
05/09/2028	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 8 Mths	47,232	47,232	-4,901	0	42,331	0	42,331	0.1079	0.6753	3,084
14/10/2028	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 9 Mths	47,232	47,232	-4,770	0	42,462	0	42,462	0.0494	0.6692	1,403
01/11/2028	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 10 Mths	47,232	47,232	-5,692	0	41,540	0	41,540	0.0833	0.6665	2,307
01/12/2028	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 11 Mths	47,232	47,232	-2,466	0	44,766	0	44,766	0.0357	0.6619	1,057
14/12/2028	2 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 11 Mths	47,232	47,232	-2,598	0	44,634	0	44,634	2.0849	0.6599	61,410
26/03/2031	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	7 Yrs 2 Mths	47,232	47,232	-2,563	0	44,669	0	44,669	0.1541	0.5449	3,751

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

Start Date	Valuation Term	Slice Type (Reversion)	Yield	SF.Tax	Deferred	Gross Rent	Rental Value	Revenue Costs	Ground Rent	Net Rent	Less Froth Ded.	Valuation Rent	YP	PV	Gross Value
21/05/2031	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	7 Yrs 4 Mths	47,232	47,232	-2,356	0	44,876	0	44,876	0.0137	0.5380	332
26/05/2031	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	7 Yrs 4 Mths	47,232	47,232	-2,391	0	44,841	0	44,841	0.0713	0.5373	1,717
21/06/2031	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	7 Yrs 5 Mths	47,232	47,232	-2,275	0	44,957	0	44,957	0.0833	0.5342	2,001
21/07/2031	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	7 Yrs 6 Mths	47,232	47,232	-2,481	0	44,751	0	44,751	0.0833	0.5305	1,978
21/08/2031	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	7 Yrs 7 Mths	47,232	47,232	-2,598	0	44,634	0	44,634	0.3100	0.5268	7,290
13/12/2031	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	7 Yrs 11 Mths	47,232	47,232	-2,477	0	44,755	0	44,755	0.1661	0.5132	3,815
13/02/2032	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 1 Mnth	47,232	47,232	-2,598	0	44,634	0	44,634	0.2563	0.5061	5,790
16/05/2032	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 4 Mths	47,232	47,232	-2,555	0	44,677	0	44,677	0.0549	0.4953	1,214
05/06/2032	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 5 Mths	47,232	47,232	-2,499	0	44,733	0	44,733	0.1133	0.4930	2,499
16/07/2032	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 6 Mths	47,232	47,232	-2,542	0	44,690	0	44,690	0.0549	0.4884	1,197
05/08/2032	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 7 Mths	47,232	47,232	-2,598	0	44,634	0	44,634	0.1106	0.4862	2,400
15/09/2032	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 8 Mths	47,232	47,232	-2,522	0	44,710	0	44,710	0.0833	0.4817	1,795
15/10/2032	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 9 Mths	47,232	47,232	-2,598	0	44,634	0	44,634	0.1878	0.4784	4,009
23/12/2032	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 11 Mths	47,232	47,232	-2,479	0	44,753	0	44,753	0.0833	0.4708	1,756
23/01/2033	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	9 Yrs 0 Mths	47,232	47,232	-2,598	0	44,634	0	44,634	0.1850	0.4676	3,862
30/03/2033	0 Yrs 2 Mths	Void (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	9 Yrs 2 Mths	0	47,232	-4,902	0	-4,902	0	-4,902	0.1661	0.4603	-375

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

<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>
30/05/2033	0 Yrs 10 Mths	Reversion (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	9 Yrs 4 Mths	47,232	47,232	-4,959	0	42,273	0	42,273	0.8077	0.4539	15,499
30/03/2034	In Perp	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	10 Yrs 2 Mths	47,232	47,232	-2,598	0	44,634	0	44,634	11.9633	0.4233	226,027
															525,529

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

Freehold

Tenant - N sport

Suite			
Lease Type	Retail		
Lease Status	Contract		
Lease	7y11m13d from 31/12/2023		
	Expiring 12/12/2031		
Parent Tenure	Freehold		
Cap Group	Group 1		
Current Rent	98,645		
Rental Value	99,240		
Valuation Method	T&R(8.75%, 8.75%)	Froth	8.75%
Initial Yield (Valuation Rent)	8.3213%		
Initial Yield (Contracted Rent)	8.3213%		
Equivalent Yield	8.357%		
Reversionary Yield	8.5264%		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	827.00		120.00	100%	0%	0%	120.00	0	0	99,240
	827									99,240

Base Rent Schedule

Date	Years	Months	Days Event	Gross Rent	Revenue Costs	Ground Lease Expenses	Net Rent	Yield
31/12/2023	7	11	13 Base Rent	98,645	-7,119	0	91,526	8.3213%

Capital Costs

Label	Timing	Initial Annual Amount	Discount Rate	Discounted Value
--------------	---------------	------------------------------	----------------------	-------------------------

Revenue and Expenses

Label	Timing	Initial Annual Amount
Leasing agent fee	13/12/2031	-4,962

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: 31/12/2023

<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>
31/12/2023	0 Yrs 6 Mths	Fixed	8.7500%	4%,40%	0 Yrs 0 Mths	98,645	99,240	-7,119	0	91,526	0	91,526	0.4940	1.0000	45,215
01/07/2024	0 Yrs 9 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	0 Yrs 6 Mths	98,645	99,240	-6,776	0	91,869	0	91,869	0.7294	0.9587	64,246
01/04/2025	0 Yrs 5 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	1 Yr 3 Mths	98,645	99,240	-6,773	0	91,871	0	91,871	0.4109	0.9003	33,985
01/09/2025	2 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	1 Yr 8 Mths	98,645	99,240	-6,766	0	91,879	0	91,879	2.1257	0.8693	169,783
31/12/2027	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 0 Mths	98,645	99,240	-12,191	0	86,453	0	86,453	0.2510	0.7150	15,512
01/04/2028	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 3 Mths	98,645	99,240	-11,919	0	86,726	0	86,726	0.0685	0.7000	4,160
26/04/2028	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 3 Mths	98,645	99,240	-11,834	0	86,810	0	86,810	0.0997	0.6960	6,024
01/06/2028	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 5 Mths	98,645	99,240	-12,107	0	86,538	0	86,538	0.0685	0.6902	4,094
26/06/2028	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 5 Mths	98,645	99,240	-12,189	0	86,456	0	86,456	0.0247	0.6863	1,467
05/07/2028	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 6 Mths	98,645	99,240	-12,083	0	86,561	0	86,561	0.1568	0.6848	9,296
01/09/2028	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 8 Mths	98,645	99,240	-10,132	0	88,513	0	88,513	0.0110	0.6759	658
05/09/2028	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 8 Mths	98,645	99,240	-10,236	0	88,409	0	88,409	0.1079	0.6753	6,441
14/10/2028	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 9 Mths	98,645	99,240	-9,963	0	88,682	0	88,682	0.0494	0.6692	2,931
01/11/2028	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 10 Mths	98,645	99,240	-11,888	0	86,756	0	86,756	0.0833	0.6665	4,819
01/12/2028	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 11 Mths	98,645	99,240	-5,150	0	93,495	0	93,495	0.0357	0.6619	2,208
14/12/2028	2 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 11 Mths	98,645	99,240	-5,425	0	93,219	0	93,219	2.0849	0.6599	128,256
26/03/2031	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	7 Yrs 2 Mths	98,645	99,240	-5,353	0	93,292	0	93,292	0.1541	0.5449	7,834

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

<u>Start Date</u>	<u>Valuation Term</u>	<u>Slice Type</u> (Reversion)	<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>
21/05/2031	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	7 Yrs 4 Mths	98,645	99,240	-4,921	0	93,723	0	93,723	0.0137	0.5380	693
26/05/2031	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	7 Yrs 4 Mths	98,645	99,240	-4,994	0	93,651	0	93,651	0.0713	0.5373	3,586
21/06/2031	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	7 Yrs 5 Mths	98,645	99,240	-4,751	0	93,894	0	93,894	0.0833	0.5342	4,180
21/07/2031	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	7 Yrs 6 Mths	98,645	99,240	-5,182	0	93,463	0	93,463	0.0833	0.5305	4,132
21/08/2031	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	7 Yrs 7 Mths	98,645	99,240	-5,425	0	93,219	0	93,219	0.3100	0.5268	15,225
13/12/2031	0 Yrs 2 Mths	Void (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	7 Yrs 11 Mths	0	99,240	-10,166	0	-10,166	0	-10,166	0.1661	0.5132	-867
13/02/2032	0 Yrs 3 Mths	Reversion (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 1 Mnth	99,240	99,240	-10,420	0	88,820	0	88,820	0.2563	0.5061	11,523
16/05/2032	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 4 Mths	99,240	99,240	-10,330	0	88,910	0	88,910	0.0549	0.4953	2,416
05/06/2032	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 5 Mths	99,240	99,240	-10,212	0	89,028	0	89,028	0.1133	0.4930	4,974
16/07/2032	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 6 Mths	99,240	99,240	-10,302	0	88,938	0	88,938	0.0549	0.4884	2,383
05/08/2032	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 7 Mths	99,240	99,240	-10,420	0	88,820	0	88,820	0.1106	0.4862	4,776
15/09/2032	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 8 Mths	99,240	99,240	-10,261	0	88,979	0	88,979	0.0833	0.4817	3,572
15/10/2032	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 9 Mths	99,240	99,240	-10,420	0	88,820	0	88,820	0.1622	0.4784	6,893
13/12/2032	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 11 Mths	99,240	99,240	-5,458	0	93,782	0	93,782	0.0275	0.4719	1,215
23/12/2032	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 11 Mths	99,240	99,240	-5,208	0	94,032	0	94,032	0.0833	0.4708	3,690
23/01/2033	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	9 Yrs 0 Mths	99,240	99,240	-5,458	0	93,782	0	93,782	0.1850	0.4676	8,114

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

<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>
30/03/2033	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	9 Yrs 2 Mths	99,240	99,240	-5,337	0	93,903	0	93,903	0.1661	0.4603	7,179
30/05/2033	In Perp	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	9 Yrs 4 Mths	99,240	99,240	-5,458	0	93,782	0	93,782	11.9633	0.4539	509,294
															1,099,905

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

Freehold

Tenant - Tom Tailor

Suite			
Lease Type	Retail		
Lease Status	Contract		
Lease	4y3m1d from 31/12/2023		
	Expiring 31/03/2028		
Parent Tenure	Freehold		
Cap Group	Group 1		
Current Rent	63,141		
Rental Value	63,140		
Valuation Method	T&R(8.75%, 8.75%)	Froth	8.75%
Initial Yield (Valuation Rent)	8.3779%		
Initial Yield (Contracted Rent)	8.3779%		
Equivalent Yield	8.358%		
Reversionary Yield	8.5328%		

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	397.11		159.00	100%	0%	0%	159.00	0	0	63,140
	397									63,140

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>
31/12/2023	4	3	1 Base Rent	63,141	-4,557	0	58,584	8.3779%

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	01/04/2028	-3,157

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: 31/12/2023

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
31/12/2023	0 Yrs 6 Mths	Fixed	8.7500%	4%,40%	0 Yrs 0 Mths	63,141	63,140	-4,557	0	58,584	0	58,584	0.4940	1.0000	28,941
01/07/2024	0 Yrs 9 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	0 Yrs 6 Mths	63,141	63,140	-4,337	0	58,804	0	58,804	0.7294	0.9587	41,122
01/04/2025	0 Yrs 5 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	1 Yr 3 Mths	63,141	63,140	-4,335	0	58,805	0	58,805	0.4109	0.9003	21,753
01/09/2025	2 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	1 Yr 8 Mths	63,141	63,140	-4,331	0	58,810	0	58,810	2.1257	0.8693	108,675
31/12/2027	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 0 Mths	63,141	63,140	-7,803	0	55,337	0	55,337	0.2510	0.7150	9,929
01/04/2028	0 Yrs 0 Mths	Void (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 3 Mths	0	63,140	-10,786	0	-10,786	0	-10,786	0.0685	0.7000	-517
26/04/2028	0 Yrs 1 Mnth	Void (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 3 Mths	0	63,140	-10,732	0	-10,732	0	-10,732	0.0997	0.6960	-745
01/06/2028	0 Yrs 0 Mths	Reversion (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 5 Mths	63,140	63,140	-10,906	0	52,234	0	52,234	0.0685	0.6902	2,471
26/06/2028	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 5 Mths	63,140	63,140	-10,959	0	52,181	0	52,181	0.0247	0.6863	885
05/07/2028	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 6 Mths	63,140	63,140	-10,891	0	52,249	0	52,249	0.1568	0.6848	5,611
01/09/2028	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 8 Mths	63,140	63,140	-9,642	0	53,498	0	53,498	0.0110	0.6759	397
05/09/2028	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 8 Mths	63,140	63,140	-9,709	0	53,431	0	53,431	0.1079	0.6753	3,893
14/10/2028	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 9 Mths	63,140	63,140	-9,534	0	53,606	0	53,606	0.0494	0.6692	1,772
01/11/2028	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 10 Mths	63,140	63,140	-10,766	0	52,374	0	52,374	0.0833	0.6665	2,909
01/12/2028	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 11 Mths	63,140	63,140	-6,453	0	56,687	0	56,687	0.0357	0.6619	1,339
14/12/2028	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 11 Mths	63,140	63,140	-6,630	0	56,510	0	56,510	0.2966	0.6599	11,062
01/04/2029	1 Yr 11 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	5 Yrs 3 Mths	63,140	63,140	-3,473	0	59,667	0	59,667	1.8351	0.6436	70,475

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

<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>
26/03/2031	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	7 Yrs 2 Mths	63,140	63,140	-3,426	0	59,714	0	59,714	0.1541	0.5449	5,014
21/05/2031	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	7 Yrs 4 Mths	63,140	63,140	-3,150	0	59,990	0	59,990	0.0137	0.5380	443
26/05/2031	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	7 Yrs 4 Mths	63,140	63,140	-3,196	0	59,944	0	59,944	0.0713	0.5373	2,296
21/06/2031	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	7 Yrs 5 Mths	63,140	63,140	-3,041	0	60,099	0	60,099	0.0833	0.5342	2,676
21/07/2031	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	7 Yrs 6 Mths	63,140	63,140	-3,317	0	59,823	0	59,823	0.0833	0.5305	2,645
21/08/2031	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	7 Yrs 7 Mths	63,140	63,140	-3,473	0	59,667	0	59,667	0.3100	0.5268	9,745
13/12/2031	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	7 Yrs 11 Mths	63,140	63,140	-3,311	0	59,829	0	59,829	0.1661	0.5132	5,100
13/02/2032	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 1 Mnth	63,140	63,140	-3,473	0	59,667	0	59,667	0.2563	0.5061	7,741
16/05/2032	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 4 Mths	63,140	63,140	-3,415	0	59,725	0	59,725	0.0549	0.4953	1,623
05/06/2032	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 5 Mths	63,140	63,140	-3,341	0	59,799	0	59,799	0.1133	0.4930	3,341
16/07/2032	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 6 Mths	63,140	63,140	-3,398	0	59,742	0	59,742	0.0549	0.4884	1,601
05/08/2032	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 7 Mths	63,140	63,140	-3,473	0	59,667	0	59,667	0.1106	0.4862	3,209
15/09/2032	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 8 Mths	63,140	63,140	-3,372	0	59,768	0	59,768	0.0833	0.4817	2,399
15/10/2032	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 9 Mths	63,140	63,140	-3,473	0	59,667	0	59,667	0.1878	0.4784	5,359
23/12/2032	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 11 Mths	63,140	63,140	-3,313	0	59,827	0	59,827	0.0833	0.4708	2,347
23/01/2033	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	9 Yrs 0 Mths	63,140	63,140	-3,473	0	59,667	0	59,667	0.1850	0.4676	5,163

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

<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>
30/03/2033	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	9 Yrs 2 Mths	63,140	63,140	-3,396	0	59,744	0	59,744	0.1661	0.4603	4,568
30/05/2033	In Perp	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	9 Yrs 4 Mths	63,140	63,140	-3,473	0	59,667	0	59,667	11.9633	0.4539	324,031
															699,271

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

Freehold

Tenant - Adidas

Suite			
Lease Type	Retail		
Lease Status	Contract		
Lease	4y9m14d from 31/12/2023		
	Expiring 13/10/2028		
Parent Tenure	Freehold		
Cap Group	Group 1		
Current Rent	108,785		
Rental Value	107,799		
Valuation Method	T&R(8.75%, 8.75%)	Froth	8.75%
Initial Yield (Valuation Rent)	8.4246%		
Initial Yield (Contracted Rent)	8.4246%		
Equivalent Yield	8.3575%		
Reversionary Yield	8.5027%		

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	513.33		210.00	100%	0%	0%	210.00	0	0	107,799
	513									107,799

Base Rent Schedule

Date	Years	Months	Days Event	Gross Rent	Revenue Costs	Ground Lease Expenses	Net Rent	Yield
31/12/2023	4	9	14 Base Rent	108,785	-7,850	0	100,934	8.4246%

Capital Costs

Label	Timing	Initial Annual Amount	Discount Rate	Discounted Value
-------	--------	-----------------------	---------------	------------------

Revenue and Expenses

Label	Timing	Initial Annual Amount
Leasing agent fee	14/10/2028	-5,390

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: 31/12/2023

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
31/12/2023	0 Yrs 6 Mths	Fixed	8.7500%	4%,40%	0 Yrs 0 Mths	108,785	107,799	-7,850	0	100,934	0	100,934	0.4940	1.0000	49,863
01/07/2024	0 Yrs 9 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	0 Yrs 6 Mths	108,785	107,799	-7,472	0	101,313	0	101,313	0.7294	0.9587	70,850
01/04/2025	0 Yrs 5 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	1 Yr 3 Mths	108,785	107,799	-7,469	0	101,315	0	101,315	0.4109	0.9003	37,478
01/09/2025	2 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	1 Yr 8 Mths	108,785	107,799	-7,461	0	101,324	0	101,324	2.1257	0.8693	187,236
31/12/2027	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 0 Mths	108,785	107,799	-13,445	0	95,340	0	95,340	0.2510	0.7150	17,106
01/04/2028	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 3 Mths	108,785	107,799	-13,144	0	95,641	0	95,641	0.0685	0.7000	4,588
26/04/2028	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 3 Mths	108,785	107,799	-13,051	0	95,734	0	95,734	0.0997	0.6960	6,643
01/06/2028	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 5 Mths	108,785	107,799	-13,351	0	95,434	0	95,434	0.0685	0.6902	4,515
26/06/2028	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 5 Mths	108,785	107,799	-13,442	0	95,343	0	95,343	0.0247	0.6863	1,617
05/07/2028	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 6 Mths	108,785	107,799	-13,325	0	95,459	0	95,459	0.1568	0.6848	10,252
01/09/2028	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 8 Mths	108,785	107,799	-11,173	0	97,611	0	97,611	0.0110	0.6759	725
05/09/2028	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 8 Mths	108,785	107,799	-11,288	0	97,497	0	97,497	0.1079	0.6753	7,103
14/10/2028	0 Yrs 0 Mths	Void (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 9 Mths	0	107,799	-16,277	0	-16,277	0	-16,277	0.0494	0.6692	-538
01/11/2028	0 Yrs 1 Mnth	Void (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 10 Mths	0	107,799	-18,381	0	-18,381	0	-18,381	0.0833	0.6665	-1,021
01/12/2028	0 Yrs 0 Mths	Void (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 11 Mths	0	107,799	-11,018	0	-11,018	0	-11,018	0.0357	0.6619	-260
14/12/2028	0 Yrs 10 Mths	Reversion (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 11 Mths	107,799	107,799	-11,319	0	96,480	0	96,480	0.8077	0.6599	51,425
14/10/2029	1 Yr 5 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	5 Yrs 9 Mths	107,799	107,799	-5,929	0	101,870	0	101,870	1.3697	0.6154	85,861
26/03/2031	0 Yrs 1	Adjustment (	8.7500%	4%.40%	7 Yrs 2 Mths	107.799	107.799	-5.849	0	101.950	0	101.950	0.1541	0.5449	8.561

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

<u>Start Date</u>	<u>Valuation Term</u> Mnth	<u>Slice Type</u> (Term & Reversion)	<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>
21/05/2031	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	7 Yrs 4 Mths	107,799	107,799	-5,378	0	102,421	0	102,421	0.0137	0.5380	757
26/05/2031	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	7 Yrs 4 Mths	107,799	107,799	-5,457	0	102,342	0	102,342	0.0713	0.5373	3,919
21/06/2031	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	7 Yrs 5 Mths	107,799	107,799	-5,191	0	102,608	0	102,608	0.0833	0.5342	4,568
21/07/2031	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	7 Yrs 6 Mths	107,799	107,799	-5,662	0	102,137	0	102,137	0.0833	0.5305	4,515
21/08/2031	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	7 Yrs 7 Mths	107,799	107,799	-5,929	0	101,870	0	101,870	0.3100	0.5268	16,637
13/12/2031	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	7 Yrs 11 Mths	107,799	107,799	-5,652	0	102,147	0	102,147	0.1661	0.5132	8,707
13/02/2032	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 1 Mnth	107,799	107,799	-5,929	0	101,870	0	101,870	0.2563	0.5061	13,216
16/05/2032	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 4 Mths	107,799	107,799	-5,831	0	101,968	0	101,968	0.0549	0.4953	2,770
05/06/2032	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 5 Mths	107,799	107,799	-5,703	0	102,096	0	102,096	0.1133	0.4930	5,705
16/07/2032	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 6 Mths	107,799	107,799	-5,801	0	101,998	0	101,998	0.0549	0.4884	2,733
05/08/2032	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 7 Mths	107,799	107,799	-5,929	0	101,870	0	101,870	0.1106	0.4862	5,478
15/09/2032	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 8 Mths	107,799	107,799	-5,756	0	102,043	0	102,043	0.0833	0.4817	4,096
15/10/2032	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 9 Mths	107,799	107,799	-5,929	0	101,870	0	101,870	0.1878	0.4784	9,149
23/12/2032	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 11 Mths	107,799	107,799	-5,657	0	102,142	0	102,142	0.0833	0.4708	4,008
23/01/2033	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	9 Yrs 0 Mths	107,799	107,799	-5,929	0	101,870	0	101,870	0.1850	0.4676	8,814
30/03/2033	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	9 Yrs 2 Mths	107,799	107,799	-5,797	0	102,002	0	102,002	0.1661	0.4603	7,799

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

<u>Start Date</u>	<u>Valuation Term</u>	<u>Slice Type</u> (Reversion)	<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>
30/05/2033	In Perp	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	9 Yrs 4 Mths	107,799	107,799	-5,929	0	101,870	0	101,870	11.9633	0.4539	553,219
															1,198,092

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

Freehold

Tenant - Fashion & Friends

Suite			
Lease Type	Retail		
Lease Status	Contract		
Lease	7y5m21d from 31/12/2023		
	Expiring 20/06/2031		
Parent Tenure	Freehold		
Cap Group	Group 1		
Current Rent	55,522		
Rental Value	57,168		
Valuation Method	T&R(8.75%, 8.75%)	Froth	8.75%
Initial Yield (Valuation Rent)	8.2212%		
Initial Yield (Contracted Rent)	8.2212%		
Equivalent Yield	8.361%		
Reversionary Yield	8.6216%		

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	381.12		150.00	100%	0%	0%	150.00	0	0	57,168
	381									57,168

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>
31/12/2023	7	5	21 Base Rent	55,522	-4,007	0	51,515	8.2212%

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	21/06/2031	-2,858

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: 31/12/2023

<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>
31/12/2023	0 Yrs 6 Mths	Fixed	8.7500%	4%,40%	0 Yrs 0 Mths	55,522	57,168	-4,007	0	51,515	0	51,515	0.4940	1.0000	25,449
01/07/2024	0 Yrs 9 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	0 Yrs 6 Mths	55,522	57,168	-3,814	0	51,708	0	51,708	0.7294	0.9587	36,160
01/04/2025	0 Yrs 5 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	1 Yr 3 Mths	55,522	57,168	-3,812	0	51,709	0	51,709	0.4109	0.9003	19,128
01/09/2025	2 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	1 Yr 8 Mths	55,522	57,168	-3,808	0	51,713	0	51,713	2.1257	0.8693	95,561
31/12/2027	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 0 Mths	55,522	57,168	-6,862	0	48,660	0	48,660	0.2510	0.7150	8,731
01/04/2028	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 3 Mths	55,522	57,168	-6,708	0	48,813	0	48,813	0.0685	0.7000	2,342
26/04/2028	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 3 Mths	55,522	57,168	-6,661	0	48,861	0	48,861	0.0997	0.6960	3,390
01/06/2028	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 5 Mths	55,522	57,168	-6,814	0	48,707	0	48,707	0.0685	0.6902	2,304
26/06/2028	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 5 Mths	55,522	57,168	-6,860	0	48,661	0	48,661	0.0247	0.6863	825
05/07/2028	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 6 Mths	55,522	57,168	-6,801	0	48,721	0	48,721	0.1568	0.6848	5,232
01/09/2028	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 8 Mths	55,522	57,168	-5,703	0	49,819	0	49,819	0.0110	0.6759	370
05/09/2028	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 8 Mths	55,522	57,168	-5,761	0	49,760	0	49,760	0.1079	0.6753	3,625
14/10/2028	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 9 Mths	55,522	57,168	-5,607	0	49,914	0	49,914	0.0494	0.6692	1,650
01/11/2028	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 10 Mths	55,522	57,168	-6,691	0	48,830	0	48,830	0.0833	0.6665	2,712
01/12/2028	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 11 Mths	55,522	57,168	-2,899	0	52,623	0	52,623	0.0357	0.6619	1,243
14/12/2028	2 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 11 Mths	55,522	57,168	-3,054	0	52,468	0	52,468	2.0849	0.6599	72,188
26/03/2031	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	7 Yrs 2 Mths	55,522	57,168	-3,013	0	52,509	0	52,509	0.1541	0.5449	4,409

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

Start Date	Valuation Term	Slice Type (Reversion)	Yield	SF.Tax	Deferred	Gross Rent	Rental Value	Revenue Costs	Ground Rent	Net Rent	Less Froth Ded.	Valuation Rent	YP	PV	Gross Value
21/05/2031	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	7 Yrs 4 Mths	55,522	57,168	-2,770	0	52,752	0	52,752	0.0137	0.5380	390
26/05/2031	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	7 Yrs 4 Mths	55,522	57,168	-2,811	0	52,711	0	52,711	0.0713	0.5373	2,019
21/06/2031	0 Yrs 1 Mnth	Void (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	7 Yrs 5 Mths	0	57,168	-5,612	0	-5,612	0	-5,612	0.0833	0.5342	-250
21/07/2031	0 Yrs 1 Mnth	Void (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	7 Yrs 6 Mths	0	57,168	-5,861	0	-5,861	0	-5,861	0.0833	0.5305	-259
21/08/2031	0 Yrs 3 Mths	Reversion (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	7 Yrs 7 Mths	57,168	57,168	-6,003	0	51,165	0	51,165	0.3100	0.5268	8,356
13/12/2031	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	7 Yrs 11 Mths	57,168	57,168	-5,856	0	51,312	0	51,312	0.1661	0.5132	4,374
13/02/2032	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 1 Mnth	57,168	57,168	-6,003	0	51,165	0	51,165	0.2563	0.5061	6,638
16/05/2032	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 4 Mths	57,168	57,168	-5,951	0	51,217	0	51,217	0.0549	0.4953	1,392
05/06/2032	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 5 Mths	57,168	57,168	-5,883	0	51,285	0	51,285	0.0439	0.4930	1,110
21/06/2032	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 5 Mths	57,168	57,168	-3,025	0	54,143	0	54,143	0.0685	0.4912	1,823
16/07/2032	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 6 Mths	57,168	57,168	-3,076	0	54,092	0	54,092	0.0549	0.4884	1,449
05/08/2032	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 7 Mths	57,168	57,168	-3,144	0	54,024	0	54,024	0.1106	0.4862	2,905
15/09/2032	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 8 Mths	57,168	57,168	-3,053	0	54,115	0	54,115	0.0833	0.4817	2,172
15/10/2032	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 9 Mths	57,168	57,168	-3,144	0	54,024	0	54,024	0.1878	0.4784	4,852
23/12/2032	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 11 Mths	57,168	57,168	-3,000	0	54,168	0	54,168	0.0833	0.4708	2,125
23/01/2033	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	9 Yrs 0 Mths	57,168	57,168	-3,144	0	54,024	0	54,024	0.1850	0.4676	4,674
30/03/2033	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	9 Yrs 2 Mths	57,168	57,168	-3,074	0	54,094	0	54,094	0.1661	0.4603	4,136

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

<u>Start Date</u>	<u>Valuation Term</u>	<u>Slice Type</u> (Term & Reversion)	<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>
30/05/2033	In Perp	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	9 Yrs 4 Mths	57,168	57,168	-3,144	0	54,024	0	54,024	11.9633	0.4539	293,383
															626,610

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

Freehold

Tenant - Under Armour

Suite			
Lease Type	Retail		
Lease Status	Contract		
Lease	4y3m26d from 31/12/2023		
	Expiring 25/04/2028		
Parent Tenure	Freehold		
Cap Group	Group 1		
Current Rent	31,185		
Rental Value	31,976		
Valuation Method	T&R(8.75%, 8.75%)	Froth	8.75%
Initial Yield (Valuation Rent)	8.2326%		
Initial Yield (Contracted Rent)	8.2326%		
Equivalent Yield	8.361%		
Reversionary Yield	8.5977%		

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	253.78		126.00	100%	0%	0%	126.00	0	0	31,976
	254									31,976

Base Rent Schedule

Date	Years	Months	Days Event	Gross Rent	Revenue Costs	Ground Lease Expenses	Net Rent	Yield
31/12/2023	4	3	26 Base Rent	31,185	-2,250	0	28,934	8.2326%

Capital Costs

Label	Timing	Initial Annual Amount	Discount Rate	Discounted Value
--------------	---------------	------------------------------	----------------------	-------------------------

Revenue and Expenses

Label	Timing	Initial Annual Amount
Leasing agent fee	26/04/2028	-1,599

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: 31/12/2023

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
31/12/2023	0 Yrs 6 Mths	Fixed	8.7500%	4%,40%	0 Yrs 0 Mths	31,185	31,976	-2,250	0	28,934	0	28,934	0.4940	1.0000	14,294
01/07/2024	0 Yrs 9 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	0 Yrs 6 Mths	31,185	31,976	-2,142	0	29,043	0	29,043	0.7294	0.9587	20,310
01/04/2025	0 Yrs 5 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	1 Yr 3 Mths	31,185	31,976	-2,141	0	29,043	0	29,043	0.4109	0.9003	10,744
01/09/2025	2 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	1 Yr 8 Mths	31,185	31,976	-2,139	0	29,046	0	29,046	2.1257	0.8693	53,673
31/12/2027	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 0 Mths	31,185	31,976	-3,854	0	27,330	0	27,330	0.2510	0.7150	4,904
01/04/2028	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 3 Mths	31,185	31,976	-3,768	0	27,417	0	27,417	0.0685	0.7000	1,315
26/04/2028	0 Yrs 1 Mnth	Void (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 3 Mths	0	31,976	-5,435	0	-5,435	0	-5,435	0.0997	0.6960	-377
01/06/2028	0 Yrs 0 Mths	Void (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 5 Mths	0	31,976	-5,523	0	-5,523	0	-5,523	0.0685	0.6902	-261
26/06/2028	0 Yrs 0 Mths	Reversion (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 5 Mths	31,976	31,976	-5,550	0	26,426	0	26,426	0.0247	0.6863	448
05/07/2028	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 6 Mths	31,976	31,976	-5,516	0	26,460	0	26,460	0.1568	0.6848	2,842
01/09/2028	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 8 Mths	31,976	31,976	-4,883	0	27,093	0	27,093	0.0110	0.6759	201
05/09/2028	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 8 Mths	31,976	31,976	-4,917	0	27,059	0	27,059	0.1079	0.6753	1,971
14/10/2028	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 9 Mths	31,976	31,976	-4,828	0	27,148	0	27,148	0.0494	0.6692	897
01/11/2028	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 10 Mths	31,976	31,976	-5,452	0	26,524	0	26,524	0.0833	0.6665	1,473
01/12/2028	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 11 Mths	31,976	31,976	-3,268	0	28,708	0	28,708	0.0357	0.6619	678
14/12/2028	0 Yrs 4 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 11 Mths	31,976	31,976	-3,357	0	28,619	0	28,619	0.3619	0.6599	6,835
26/04/2029	1 Yr 11 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	5 Yrs 3 Mths	31,976	31,976	-1,759	0	30,217	0	30,217	1.7767	0.6400	34,358

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

<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>
26/03/2031	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	7 Yrs 2 Mths	31,976	31,976	-1,735	0	30,241	0	30,241	0.1541	0.5449	2,539
21/05/2031	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	7 Yrs 4 Mths	31,976	31,976	-1,595	0	30,381	0	30,381	0.0137	0.5380	225
26/05/2031	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	7 Yrs 4 Mths	31,976	31,976	-1,619	0	30,357	0	30,357	0.0713	0.5373	1,163
21/06/2031	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	7 Yrs 5 Mths	31,976	31,976	-1,540	0	30,436	0	30,436	0.0833	0.5342	1,355
21/07/2031	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	7 Yrs 6 Mths	31,976	31,976	-1,680	0	30,296	0	30,296	0.0833	0.5305	1,339
21/08/2031	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	7 Yrs 7 Mths	31,976	31,976	-1,759	0	30,217	0	30,217	0.3100	0.5268	4,935
13/12/2031	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	7 Yrs 11 Mths	31,976	31,976	-1,677	0	30,299	0	30,299	0.1661	0.5132	2,583
13/02/2032	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 1 Mnth	31,976	31,976	-1,759	0	30,217	0	30,217	0.2563	0.5061	3,920
16/05/2032	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 4 Mths	31,976	31,976	-1,730	0	30,246	0	30,246	0.0549	0.4953	822
05/06/2032	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 5 Mths	31,976	31,976	-1,692	0	30,284	0	30,284	0.1133	0.4930	1,692
16/07/2032	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 6 Mths	31,976	31,976	-1,721	0	30,255	0	30,255	0.0549	0.4884	811
05/08/2032	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 7 Mths	31,976	31,976	-1,759	0	30,217	0	30,217	0.1106	0.4862	1,625
15/09/2032	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 8 Mths	31,976	31,976	-1,707	0	30,269	0	30,269	0.0833	0.4817	1,215
15/10/2032	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 9 Mths	31,976	31,976	-1,759	0	30,217	0	30,217	0.1878	0.4784	2,714
23/12/2032	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 11 Mths	31,976	31,976	-1,678	0	30,298	0	30,298	0.0833	0.4708	1,189
23/01/2033	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	9 Yrs 0 Mths	31,976	31,976	-1,759	0	30,217	0	30,217	0.1850	0.4676	2,614

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

<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>
30/03/2033	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	9 Yrs 2 Mths	31,976	31,976	-1,720	0	30,256	0	30,256	0.1661	0.4603	2,313
30/05/2033	In Perp	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	9 Yrs 4 Mths	31,976	31,976	-1,759	0	30,217	0	30,217	11.9633	0.4539	164,099
															351,458

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

Freehold

Tenant - Black Bear

Suite			
Lease Type	Retail		
Lease Status	Contract		
Lease	1y3m1d from 31/12/2023		
	Expiring 31/03/2025		
Parent Tenure	Freehold		
Cap Group	Group 1		
Current Rent	39,176		
Rental Value	39,915		
Valuation Method	T&R(8.75%, 8.75%)	Froth	8.75%
Initial Yield (Valuation Rent)	8.2699%		
Initial Yield (Contracted Rent)	8.2699%		
Equivalent Yield	8.3617%		
Reversionary Yield	8.5817%		

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	246.39		162.00	100%	0%	0%	162.00	0	0	39,915
	246									39,915

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>
31/12/2023	1	3	1 Base Rent	39,176	-2,827	0	36,349	8.2699%

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	01/04/2025	-1,996

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: 31/12/2023

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
31/12/2023	0 Yrs 6 Mths	Fixed	8.7500%	4%,40%	0 Yrs 0 Mths	39,176	39,915	-2,827	0	36,349	0	36,349	0.4940	1.0000	17,957
01/07/2024	0 Yrs 9 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	0 Yrs 6 Mths	39,176	39,915	-2,691	0	36,485	0	36,485	0.7294	0.9587	25,515
01/04/2025	0 Yrs 2 Mths	Void (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	1 Yr 3 Mths	0	39,915	-4,736	0	-4,736	0	-4,736	0.1661	0.9003	-708
01/06/2025	0 Yrs 3 Mths	Reversion (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	1 Yr 5 Mths	39,915	39,915	-4,736	0	35,179	0	35,179	0.2483	0.8878	7,753
01/09/2025	0 Yrs 7 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	1 Yr 8 Mths	39,915	39,915	-4,733	0	35,182	0	35,182	0.5713	0.8693	17,472
01/04/2026	1 Yr 8 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	2 Yrs 3 Mths	39,915	39,915	-2,738	0	37,177	0	37,177	1.6323	0.8278	50,236
31/12/2027	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 0 Mths	39,915	39,915	-4,933	0	34,982	0	34,982	0.2510	0.7150	6,277
01/04/2028	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 3 Mths	39,915	39,915	-4,823	0	35,092	0	35,092	0.0685	0.7000	1,683
26/04/2028	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 3 Mths	39,915	39,915	-4,789	0	35,126	0	35,126	0.0997	0.6960	2,437
01/06/2028	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 5 Mths	39,915	39,915	-4,899	0	35,016	0	35,016	0.0685	0.6902	1,656
26/06/2028	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 5 Mths	39,915	39,915	-4,932	0	34,983	0	34,983	0.0247	0.6863	593
05/07/2028	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 6 Mths	39,915	39,915	-4,889	0	35,026	0	35,026	0.1568	0.6848	3,761
01/09/2028	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 8 Mths	39,915	39,915	-4,100	0	35,815	0	35,815	0.0110	0.6759	266
05/09/2028	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 8 Mths	39,915	39,915	-4,142	0	35,773	0	35,773	0.1079	0.6753	2,606
14/10/2028	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 9 Mths	39,915	39,915	-4,031	0	35,884	0	35,884	0.0494	0.6692	1,186
01/11/2028	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 10 Mths	39,915	39,915	-4,810	0	35,105	0	35,105	0.0833	0.6665	1,950
01/12/2028	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 11 Mths	39,915	39,915	-2,084	0	37,831	0	37,831	0.0357	0.6619	894

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

<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>
14/12/2028	2 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 11 Mths	39,915	39,915	-2,195	0	37,720	0	37,720	2.0849	0.6599	51,897
26/03/2031	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	7 Yrs 2 Mths	39,915	39,915	-2,166	0	37,749	0	37,749	0.1541	0.5449	3,170
21/05/2031	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	7 Yrs 4 Mths	39,915	39,915	-1,991	0	37,924	0	37,924	0.0137	0.5380	280
26/05/2031	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	7 Yrs 4 Mths	39,915	39,915	-2,021	0	37,894	0	37,894	0.0713	0.5373	1,451
21/06/2031	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	7 Yrs 5 Mths	39,915	39,915	-1,922	0	37,993	0	37,993	0.0833	0.5342	1,691
21/07/2031	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	7 Yrs 6 Mths	39,915	39,915	-2,097	0	37,818	0	37,818	0.0833	0.5305	1,672
21/08/2031	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	7 Yrs 7 Mths	39,915	39,915	-2,195	0	37,720	0	37,720	0.3100	0.5268	6,160
13/12/2031	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	7 Yrs 11 Mths	39,915	39,915	-2,093	0	37,822	0	37,822	0.1661	0.5132	3,224
13/02/2032	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 1 Mnth	39,915	39,915	-2,195	0	37,720	0	37,720	0.2563	0.5061	4,893
16/05/2032	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 4 Mths	39,915	39,915	-2,159	0	37,756	0	37,756	0.0549	0.4953	1,026
05/06/2032	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 5 Mths	39,915	39,915	-2,112	0	37,803	0	37,803	0.1133	0.4930	2,112
16/07/2032	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 6 Mths	39,915	39,915	-2,148	0	37,767	0	37,767	0.0549	0.4884	1,012
05/08/2032	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 7 Mths	39,915	39,915	-2,195	0	37,720	0	37,720	0.1106	0.4862	2,028
15/09/2032	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 8 Mths	39,915	39,915	-2,131	0	37,784	0	37,784	0.0833	0.4817	1,517
15/10/2032	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 9 Mths	39,915	39,915	-2,195	0	37,720	0	37,720	0.1878	0.4784	3,388
23/12/2032	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 11 Mths	39,915	39,915	-2,095	0	37,820	0	37,820	0.0833	0.4708	1,484

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

<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>
23/01/2033	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	9 Yrs 0 Mths	39,915	39,915	-2,195	0	37,720	0	37,720	0.1850	0.4676	3,264
30/03/2033	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	9 Yrs 2 Mths	39,915	39,915	-2,147	0	37,768	0	37,768	0.1661	0.4603	2,888
30/05/2033	In Perp	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	9 Yrs 4 Mths	39,915	39,915	-2,195	0	37,720	0	37,720	11.9633	0.4539	204,842
															439,534

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

Freehold

Tenant - Nike outlet store

Classifications

		<u>Name</u>	<u>Value</u>
Suite		Covenant	Prime
Lease Type	Retail	Guarantor Covenant	Prime
Lease Status	Contract	Main Use	Retail Shop
Lease	7y4m21d from 31/12/2023	ValCap Status	Occupied and Let
	Expiring 20/05/2031		
Parent Tenure	Freehold		
Cap Group	Group 1		
Current Rent	168,284		
Rental Value	168,998		
Valuation Method	T&R(8.75%, 8.75%)	Froth	8.75%
Initial Yield (Valuation Rent)	8.3331%		
Initial Yield (Contracted Rent)	8.3331%		
Equivalent Yield	8.3576%		
Reversionary Yield	8.5233%		

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	991.77		170.40	100%	0%	0%	170.40	0	0	168,998
	992									168,998

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>
31/12/2023	7	4	21 Base Rent	168,284	-12,144	0	156,139	8.3331%

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	21/05/2031	-8,450

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: 31/12/2023

<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>
31/12/2023	0 Yrs 6 Mths	Fixed	8.7500%	4%,40%	0 Yrs 0 Mths	168,284	168,998	-12,144	0	156,139	0	156,139	0.4940	1.0000	77,134
01/07/2024	0 Yrs 9 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	0 Yrs 6 Mths	168,284	168,998	-11,559	0	156,725	0	156,725	0.7294	0.9587	109,600
01/04/2025	0 Yrs 5 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	1 Yr 3 Mths	168,284	168,998	-11,555	0	156,729	0	156,729	0.4109	0.9003	57,976
01/09/2025	2 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	1 Yr 8 Mths	168,284	168,998	-11,542	0	156,741	0	156,741	2.1257	0.8693	289,642
31/12/2027	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 0 Mths	168,284	168,998	-20,798	0	147,486	0	147,486	0.2510	0.7150	26,462
01/04/2028	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 3 Mths	168,284	168,998	-20,333	0	147,951	0	147,951	0.0685	0.7000	7,098
26/04/2028	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 3 Mths	168,284	168,998	-20,189	0	148,095	0	148,095	0.0997	0.6960	10,276
01/06/2028	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 5 Mths	168,284	168,998	-20,654	0	147,630	0	147,630	0.0685	0.6902	6,984
26/06/2028	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 5 Mths	168,284	168,998	-20,794	0	147,490	0	147,490	0.0247	0.6863	2,502
05/07/2028	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 6 Mths	168,284	168,998	-20,614	0	147,670	0	147,670	0.1568	0.6848	15,858
01/09/2028	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 8 Mths	168,284	168,998	-17,285	0	150,999	0	150,999	0.0110	0.6759	1,122
05/09/2028	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 8 Mths	168,284	168,998	-17,462	0	150,821	0	150,821	0.1079	0.6753	10,988
14/10/2028	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 9 Mths	168,284	168,998	-16,996	0	151,288	0	151,288	0.0494	0.6692	5,000
01/11/2028	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 10 Mths	168,284	168,998	-20,281	0	148,003	0	148,003	0.0833	0.6665	8,221
01/12/2028	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 11 Mths	168,284	168,998	-8,786	0	159,498	0	159,498	0.0357	0.6619	3,768
14/12/2028	2 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 11 Mths	168,284	168,998	-9,256	0	159,028	0	159,028	2.0849	0.6599	218,800
26/03/2031	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	7 Yrs 2 Mths	168,284	168,998	-9,131	0	159,152	0	159,152	0.1541	0.5449	13,365

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

<u>Start Date</u>	<u>Valuation Term</u>	<u>Slice Type</u> (Reversion)	<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>
21/05/2031	0 Yrs 0 Mths	Void (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	7 Yrs 4 Mths	0	168,998	-16,881	0	-16,881	0	-16,881	0.0137	0.5380	-125
26/05/2031	0 Yrs 0 Mths	Void (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	7 Yrs 4 Mths	0	168,998	-17,005	0	-17,005	0	-17,005	0.0713	0.5373	-651
21/06/2031	0 Yrs 1 Mnth	Void (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	7 Yrs 5 Mths	0	168,998	-16,589	0	-16,589	0	-16,589	0.0833	0.5342	-738
21/07/2031	0 Yrs 1 Mnth	Reversion (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	7 Yrs 6 Mths	168,998	168,998	-17,327	0	151,671	0	151,671	0.0833	0.5305	6,705
21/08/2031	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	7 Yrs 7 Mths	168,998	168,998	-17,745	0	151,253	0	151,253	0.3100	0.5268	24,703
13/12/2031	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	7 Yrs 11 Mths	168,998	168,998	-17,311	0	151,687	0	151,687	0.1661	0.5132	12,930
13/02/2032	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 1 Mnth	168,998	168,998	-17,745	0	151,253	0	151,253	0.2563	0.5061	19,622
16/05/2032	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 4 Mths	168,998	168,998	-17,592	0	151,406	0	151,406	0.0137	0.4953	1,030
21/05/2032	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 4 Mths	168,998	168,998	-9,142	0	159,856	0	159,856	0.0412	0.4947	3,256
05/06/2032	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 5 Mths	168,998	168,998	-8,941	0	160,057	0	160,057	0.1133	0.4930	8,943
16/07/2032	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 6 Mths	168,998	168,998	-9,094	0	159,904	0	159,904	0.0549	0.4884	4,284
05/08/2032	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 7 Mths	168,998	168,998	-9,295	0	159,703	0	159,703	0.1106	0.4862	8,588
15/09/2032	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 8 Mths	168,998	168,998	-9,024	0	159,974	0	159,974	0.0833	0.4817	6,422
15/10/2032	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 9 Mths	168,998	168,998	-9,295	0	159,703	0	159,703	0.1878	0.4784	14,343
23/12/2032	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 11 Mths	168,998	168,998	-8,868	0	160,130	0	160,130	0.0833	0.4708	6,283
23/01/2033	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	9 Yrs 0 Mths	168,998	168,998	-9,295	0	159,703	0	159,703	0.1850	0.4676	13,818
30/03/2033	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	9 Yrs 2 Mths	168,998	168,998	-9,089	0	159,909	0	159,909	0.1661	0.4603	12,226

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

<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>
30/05/2033	In Perp	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	9 Yrs 4 Mths	168,998	168,998	-9,295	0	159,703	0	159,703	11.9633	0.4539	867,289
															1,873,722

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

Freehold

Tenant - Replay

Suite			
Lease Type	Retail		
Lease Status	Contract		
Lease	8y4m16d from 31/12/2023		
	Expiring 15/05/2032		
Parent Tenure	Freehold		
Cap Group	Group 1		
Current Rent	35,082		
Rental Value	35,082		
Valuation Method	T&R(8.75%, 8.75%)	Froth	8.75%
Initial Yield (Valuation Rent)	8.3447%		
Initial Yield (Contracted Rent)	8.3447%		
Equivalent Yield	8.3561%		
Reversionary Yield	8.4991%		

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	265.77		132.00	100%	0%	0%	132.00	0	0	35,082
	266									35,082

Base Rent Schedule

Date	Years	Months	Days Event	Gross Rent	Revenue Costs	Ground Lease Expenses	Net Rent	Yield
31/12/2023	8	4	16 Base Rent	35,082	-2,532	0	32,550	8.3447%

Capital Costs

Label	Timing	Initial Annual Amount	Discount Rate	Discounted Value
--------------	---------------	------------------------------	----------------------	-------------------------

Revenue and Expenses

Label	Timing	Initial Annual Amount
Leasing agent fee	16/05/2032	-1,754

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: 31/12/2023

<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>
31/12/2023	0 Yrs 6 Mths	Fixed	8.7500%	4%,40%	0 Yrs 0 Mths	35,082	35,082	-2,532	0	32,550	0	32,550	0.4940	1.0000	16,080
01/07/2024	0 Yrs 9 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	0 Yrs 6 Mths	35,082	35,082	-2,410	0	32,672	0	32,672	0.7294	0.9587	22,848
01/04/2025	0 Yrs 5 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	1 Yr 3 Mths	35,082	35,082	-2,409	0	32,673	0	32,673	0.4109	0.9003	12,086
01/09/2025	2 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	1 Yr 8 Mths	35,082	35,082	-2,406	0	32,675	0	32,675	2.1257	0.8693	60,381
31/12/2027	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 0 Mths	35,082	35,082	-4,336	0	30,746	0	30,746	0.2510	0.7150	5,517
01/04/2028	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 3 Mths	35,082	35,082	-4,239	0	30,843	0	30,843	0.0685	0.7000	1,480
26/04/2028	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 3 Mths	35,082	35,082	-4,209	0	30,873	0	30,873	0.0997	0.6960	2,142
01/06/2028	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 5 Mths	35,082	35,082	-4,306	0	30,776	0	30,776	0.0685	0.6902	1,456
26/06/2028	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 5 Mths	35,082	35,082	-4,335	0	30,747	0	30,747	0.0247	0.6863	522
05/07/2028	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 6 Mths	35,082	35,082	-4,297	0	30,784	0	30,784	0.1568	0.6848	3,306
01/09/2028	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 8 Mths	35,082	35,082	-3,603	0	31,478	0	31,478	0.0110	0.6759	234
05/09/2028	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 8 Mths	35,082	35,082	-3,640	0	31,441	0	31,441	0.1079	0.6753	2,291
14/10/2028	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 9 Mths	35,082	35,082	-3,543	0	31,539	0	31,539	0.0494	0.6692	1,042
01/11/2028	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 10 Mths	35,082	35,082	-4,228	0	30,854	0	30,854	0.0833	0.6665	1,714
01/12/2028	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 11 Mths	35,082	35,082	-1,832	0	33,250	0	33,250	0.0357	0.6619	785
14/12/2028	2 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 11 Mths	35,082	35,082	-1,929	0	33,152	0	33,152	2.0849	0.6599	45,613
26/03/2031	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	7 Yrs 2 Mths	35,082	35,082	-1,904	0	33,178	0	33,178	0.1541	0.5449	2,786

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

Start Date	Valuation Term	Slice Type (Reversion)	Yield	SF.Tax	Deferred	Gross Rent	Rental Value	Revenue Costs	Ground Rent	Net Rent	Less Froth Ded.	Valuation Rent	YP	PV	Gross Value
21/05/2031	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	7 Yrs 4 Mths	35,082	35,082	-1,750	0	33,332	0	33,332	0.0137	0.5380	246
26/05/2031	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	7 Yrs 4 Mths	35,082	35,082	-1,776	0	33,306	0	33,306	0.0713	0.5373	1,275
21/06/2031	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	7 Yrs 5 Mths	35,082	35,082	-1,689	0	33,392	0	33,392	0.0833	0.5342	1,487
21/07/2031	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	7 Yrs 6 Mths	35,082	35,082	-1,843	0	33,239	0	33,239	0.0833	0.5305	1,469
21/08/2031	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	7 Yrs 7 Mths	35,082	35,082	-1,929	0	33,152	0	33,152	0.3100	0.5268	5,414
13/12/2031	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	7 Yrs 11 Mths	35,082	35,082	-1,840	0	33,242	0	33,242	0.1661	0.5132	2,834
13/02/2032	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 1 Mnth	35,082	35,082	-1,929	0	33,152	0	33,152	0.2563	0.5061	4,301
16/05/2032	0 Yrs 0 Mths	Void (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 4 Mths	0	35,082	-3,652	0	-3,652	0	-3,652	0.0549	0.4953	-99
05/06/2032	0 Yrs 1 Mnth	Void (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 5 Mths	0	35,082	-3,610	0	-3,610	0	-3,610	0.1133	0.4930	-202
16/07/2032	0 Yrs 0 Mths	Reversion (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 6 Mths	35,082	35,082	-3,642	0	31,440	0	31,440	0.0549	0.4884	842
05/08/2032	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 7 Mths	35,082	35,082	-3,684	0	31,398	0	31,398	0.1106	0.4862	1,688
15/09/2032	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 8 Mths	35,082	35,082	-3,627	0	31,455	0	31,455	0.0833	0.4817	1,263
15/10/2032	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 9 Mths	35,082	35,082	-3,684	0	31,398	0	31,398	0.1878	0.4784	2,820
23/12/2032	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 11 Mths	35,082	35,082	-3,595	0	31,487	0	31,487	0.0833	0.4708	1,235
23/01/2033	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	9 Yrs 0 Mths	35,082	35,082	-3,684	0	31,398	0	31,398	0.1850	0.4676	2,717
30/03/2033	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	9 Yrs 2 Mths	35,082	35,082	-3,641	0	31,441	0	31,441	0.1297	0.4603	1,877
16/05/2033	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	9 Yrs 4 Mths	35,082	35,082	-1,887	0	33,195	0	33,195	0.0384	0.4554	581

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

<u>Start Date</u>	<u>Valuation Term</u>	<u>Slice Type</u> (Term & Reversion)	<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>
30/05/2033	In Perp	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	9 Yrs 4 Mths	35,082	35,082	-1,930	0	33,152	0	33,152	11.9633	0.4539	180,039
															390,069

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

Freehold

Tenant - In line tenants

Suite			
Lease Type	Retail		
Lease Status	Contract		
Lease	4y8m1d from 31/12/2023		
	Expiring 31/08/2028		
Parent Tenure	Freehold		
Cap Group	Group 1		
Current Rent	744,867		
Rental Value	753,386		
Valuation Method	T&R(8.75%, 8.75%)	Froth	8.75%
Initial Yield (Valuation Rent)	8.3096%		
Initial Yield (Contracted Rent)	8.3096%		
Equivalent Yield	8.3589%		
Reversionary Yield	8.5601%		

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	4,305.06		175.00	100%	0%	0%	175.00	0	0	753,386
	4,305									753,386

Base Rent Schedule

Date	Years	Months	Days Event	Gross Rent	Revenue Costs	Ground Lease Expenses	Net Rent	Yield
31/12/2023	4	8	1 Base Rent	744,867	-53,753	0	691,114	8.3096%

Capital Costs

Label	Timing	Initial Annual Amount	Discount Rate	Discounted Value
--------------	---------------	------------------------------	----------------------	-------------------------

Revenue and Expenses

Label	Timing	Initial Annual Amoun
Leasing agent fee	01/09/2028	-37,669

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: 31/12/2023

<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>
31/12/2023	0 Yrs 6 Mths	Fixed	8.7500%	4%,40%	0 Yrs 0 Mths	744,867	753,386	-53,753	0	691,114	0	691,114	0.4940	1.0000	341,417
01/07/2024	0 Yrs 9 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	0 Yrs 6 Mths	744,867	753,386	-51,162	0	693,705	0	693,705	0.7294	0.9587	485,120
01/04/2025	0 Yrs 5 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	1 Yr 3 Mths	744,867	753,386	-51,144	0	693,723	0	693,723	0.4109	0.9003	256,619
01/09/2025	2 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	1 Yr 8 Mths	744,867	753,386	-51,090	0	693,778	0	693,778	2.1257	0.8693	1,282,032
31/12/2027	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 0 Mths	744,867	753,386	-92,057	0	652,810	0	652,810	0.2510	0.7150	117,129
01/04/2028	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 3 Mths	744,867	753,386	-89,998	0	654,870	0	654,870	0.0685	0.7000	31,416
26/04/2028	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 3 Mths	744,867	753,386	-89,360	0	655,508	0	655,508	0.0997	0.6960	45,485
01/06/2028	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 5 Mths	744,867	753,386	-91,419	0	653,449	0	653,449	0.0685	0.6902	30,912
26/06/2028	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 5 Mths	744,867	753,386	-92,038	0	652,829	0	652,829	0.0247	0.6863	11,075
05/07/2028	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 6 Mths	744,867	753,386	-91,241	0	653,626	0	653,626	0.1568	0.6848	70,194
01/09/2028	0 Yrs 0 Mths	Void (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 8 Mths	0	753,386	-115,050	0	-115,050	0	-115,050	0.0110	0.6759	-855
05/09/2028	0 Yrs 1 Mnth	Void (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 8 Mths	0	753,386	-115,845	0	-115,845	0	-115,845	0.1079	0.6753	-8,439
14/10/2028	0 Yrs 0 Mths	Void (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 9 Mths	0	753,386	-113,758	0	-113,758	0	-113,758	0.0494	0.6692	-3,760
01/11/2028	0 Yrs 1 Mnth	Reversion (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 10 Mths	753,386	753,386	-128,464	0	624,922	0	624,922	0.0833	0.6665	34,711
01/12/2028	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 11 Mths	753,386	753,386	-77,001	0	676,385	0	676,385	0.0357	0.6619	15,977
14/12/2028	0 Yrs 8 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 11 Mths	753,386	753,386	-79,106	0	674,280	0	674,280	0.6973	0.6599	310,296
01/09/2029	1 Yr 6 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	5 Yrs 8 Mths	753,386	753,386	-41,436	0	711,950	0	711,950	1.4748	0.6215	652,620
26/03/2031	0 Yrs 1	Adjustment (	8.7500%	4%.40%	7 Yrs 2 Mths	753.386	753.386	-40.880	0	712.506	0	712.506	0.1541	0.5449	59.832

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

<u>Start Date</u>	<u>Valuation Term</u> Mnth	<u>Slice Type</u> (Term & Reversion)	<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>
21/05/2031	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	7 Yrs 4 Mths	753,386	753,386	-37,584	0	715,802	0	715,802	0.0137	0.5380	5,290
26/05/2031	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	7 Yrs 4 Mths	753,386	753,386	-38,140	0	715,246	0	715,246	0.0713	0.5373	27,391
21/06/2031	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	7 Yrs 5 Mths	753,386	753,386	-36,282	0	717,104	0	717,104	0.0833	0.5342	31,924
21/07/2031	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	7 Yrs 6 Mths	753,386	753,386	-39,574	0	713,812	0	713,812	0.0833	0.5305	31,556
21/08/2031	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	7 Yrs 7 Mths	753,386	753,386	-41,436	0	711,950	0	711,950	0.3100	0.5268	116,276
13/12/2031	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	7 Yrs 11 Mths	753,386	753,386	-39,504	0	713,882	0	713,882	0.1661	0.5132	60,851
13/02/2032	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 1 Mnth	753,386	753,386	-41,436	0	711,950	0	711,950	0.2563	0.5061	92,362
16/05/2032	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 4 Mths	753,386	753,386	-40,753	0	712,633	0	712,633	0.0549	0.4953	19,362
05/06/2032	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 5 Mths	753,386	753,386	-39,859	0	713,527	0	713,527	0.1133	0.4930	39,869
16/07/2032	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 6 Mths	753,386	753,386	-40,542	0	712,844	0	712,844	0.0549	0.4884	19,099
05/08/2032	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 7 Mths	753,386	753,386	-41,436	0	711,950	0	711,950	0.1106	0.4862	38,286
15/09/2032	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 8 Mths	753,386	753,386	-40,230	0	713,156	0	713,156	0.0833	0.4817	28,628
15/10/2032	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 9 Mths	753,386	753,386	-41,436	0	711,950	0	711,950	0.1878	0.4784	63,942
23/12/2032	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 11 Mths	753,386	753,386	-39,535	0	713,851	0	713,851	0.0833	0.4708	28,009
23/01/2033	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	9 Yrs 0 Mths	753,386	753,386	-41,436	0	711,950	0	711,950	0.1850	0.4676	61,599
30/03/2033	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	9 Yrs 2 Mths	753,386	753,386	-40,517	0	712,869	0	712,869	0.1661	0.4603	54,502

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

<u>Start Date</u>	<u>Valuation Term</u>	<u>Slice Type</u> (Reversion)	<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>
30/05/2033	In Perp	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	9 Yrs 4 Mths	753,386	753,386	-41,436	0	711,950	0	711,950	11.9633	0.4539	3,866,336
															8,317,063

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

Freehold

Tenant - Vacant

Classifications

Suite		Name	Value
Lease Type	Retail	Covenant	Prime
Lease Status	Contract	Guarantor Covenant	Prime
Lease	6m1d from 31/12/2023	Main Use	Retail Shop
	Expiring 30/06/2024	ValCap Status	Occupied and Let
Parent Tenure	Freehold		
Cap Group	Group 1		
Current Rent	0		
Rental Value	101,758		
Valuation Method	T&R(8.75%, 8.75%)	Froth	8.75%
Initial Yield (Valuation Rent)	0%		
Initial Yield (Contracted Rent)	-1.1238%		
Equivalent Yield	8.3762%		
Reversionary Yield	8.9477%	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	565.32		180.00	100%	0%	0%	180.00	0	0	101,758
	565									101,758

Base Rent Schedule

Date	Years	Months	Days Event	Gross Rent	Revenue Costs	Ground Lease Expenses	Net Rent	Yield
31/12/2023	0	6	1 Base Rent	0	0	0	0	0.0000%

Capital Costs

Label	Timing	Initial Annual Amount	Discount Rate	Discounted Value
--------------	---------------	------------------------------	----------------------	-------------------------

Revenue and Expenses

Label	Timing	Initial Annual Amoun
Leasing agent fee	01/07/2024	-5,088

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: 31/12/2023

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
01/07/2024	0 Yrs 2 Mths	Void (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	0 Yrs 6 Mths	0	101,758	-12,077	0	-12,077	0	-12,077	0.1661	0.9587	-1,923
01/09/2024	0 Yrs 7 Mths	Reversion (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	0 Yrs 8 Mths	101,758	101,758	-12,077	0	89,681	0	89,681	0.5713	0.9454	48,436
01/04/2025	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	1 Yr 3 Mths	101,758	101,758	-12,075	0	89,683	0	89,683	0.2483	0.9003	20,044
01/07/2025	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	1 Yr 6 Mths	101,758	101,758	-6,987	0	94,771	0	94,771	0.1661	0.8816	13,876
01/09/2025	2 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	1 Yr 8 Mths	101,758	101,758	-6,979	0	94,779	0	94,779	2.1257	0.8693	175,141
31/12/2027	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 0 Mths	101,758	101,758	-12,576	0	89,182	0	89,182	0.2510	0.7150	16,001
01/04/2028	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 3 Mths	101,758	101,758	-12,295	0	89,463	0	89,463	0.0685	0.7000	4,292
26/04/2028	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 3 Mths	101,758	101,758	-12,208	0	89,550	0	89,550	0.0997	0.6960	6,214
01/06/2028	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 5 Mths	101,758	101,758	-12,489	0	89,269	0	89,269	0.0685	0.6902	4,223
26/06/2028	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 5 Mths	101,758	101,758	-12,574	0	89,184	0	89,184	0.0247	0.6863	1,513
05/07/2028	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 6 Mths	101,758	101,758	-12,465	0	89,293	0	89,293	0.1568	0.6848	9,589
01/09/2028	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 8 Mths	101,758	101,758	-10,452	0	91,306	0	91,306	0.0110	0.6759	678
05/09/2028	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 8 Mths	101,758	101,758	-10,559	0	91,199	0	91,199	0.1079	0.6753	6,644
14/10/2028	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 9 Mths	101,758	101,758	-10,277	0	91,481	0	91,481	0.0494	0.6692	3,023
01/11/2028	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 10 Mths	101,758	101,758	-12,263	0	89,495	0	89,495	0.0833	0.6665	4,971
01/12/2028	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 11 Mths	101,758	101,758	-5,312	0	96,446	0	96,446	0.0357	0.6619	2,278
14/12/2028	2 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 11 Mths	101,758	101,758	-5,597	0	96,161	0	96,161	2.0849	0.6599	132,304

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

<u>Start Date</u>	<u>Valuation Term</u>	<u>Slice Type</u> (Reversion)	<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>
26/03/2031	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	7 Yrs 2 Mths	101,758	101,758	-5,522	0	96,236	0	96,236	0.1541	0.5449	8,081
21/05/2031	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	7 Yrs 4 Mths	101,758	101,758	-5,076	0	96,682	0	96,682	0.0137	0.5380	715
26/05/2031	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	7 Yrs 4 Mths	101,758	101,758	-5,152	0	96,606	0	96,606	0.0713	0.5373	3,700
21/06/2031	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	7 Yrs 5 Mths	101,758	101,758	-4,900	0	96,858	0	96,858	0.0833	0.5342	4,312
21/07/2031	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	7 Yrs 6 Mths	101,758	101,758	-5,345	0	96,413	0	96,413	0.0833	0.5305	4,262
21/08/2031	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	7 Yrs 7 Mths	101,758	101,758	-5,597	0	96,161	0	96,161	0.3100	0.5268	15,705
13/12/2031	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	7 Yrs 11 Mths	101,758	101,758	-5,336	0	96,422	0	96,422	0.1661	0.5132	8,219
13/02/2032	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 1 Mnth	101,758	101,758	-5,597	0	96,161	0	96,161	0.2563	0.5061	12,475
16/05/2032	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 4 Mths	101,758	101,758	-5,504	0	96,254	0	96,254	0.0549	0.4953	2,615
05/06/2032	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 5 Mths	101,758	101,758	-5,384	0	96,374	0	96,374	0.1133	0.4930	5,385
16/07/2032	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 6 Mths	101,758	101,758	-5,476	0	96,282	0	96,282	0.0549	0.4884	2,580
05/08/2032	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 7 Mths	101,758	101,758	-5,597	0	96,161	0	96,161	0.1106	0.4862	5,171
15/09/2032	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 8 Mths	101,758	101,758	-5,434	0	96,324	0	96,324	0.0833	0.4817	3,867
15/10/2032	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 9 Mths	101,758	101,758	-5,597	0	96,161	0	96,161	0.1878	0.4784	8,637
23/12/2032	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 11 Mths	101,758	101,758	-5,340	0	96,418	0	96,418	0.0833	0.4708	3,783
23/01/2033	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	9 Yrs 0 Mths	101,758	101,758	-5,597	0	96,161	0	96,161	0.1850	0.4676	8,320

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

<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>
30/03/2033	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	9 Yrs 2 Mths	101,758	101,758	-5,473	0	96,285	0	96,285	0.1661	0.4603	7,361
30/05/2033	In Perp	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	9 Yrs 4 Mths	101,758	101,758	-5,597	0	96,161	0	96,161	11.9633	0.4539	522,217
															1,074,709

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

Freehold

Tenant - Turnover rent above min

Suite			
Lease Type	Retail		
Lease Status	Contract		
Lease	3y1d from 31/12/2023		
	Expiring 31/12/2026		
Parent Tenure	Freehold		
Cap Group	General rate		
Current Rent	240,000		
Rental Value	240,000		
Valuation Method	Hardcore(13%)	Froth	0%
Initial Yield (Valuation Rent)	12.2966%		
Initial Yield (Contracted Rent)	12.2966%		
Equivalent Yield	12.1738%		
Reversionary Yield	12.5241%		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	0.00		0.00	0%	0%	0%	0.00	1	240,000	240,000
	0									240,000

Base Rent Schedule

Date	Years	Months	Days Event	Gross Rent	Revenue Costs	Ground Lease Expenses	Net Rent	Yield
31/12/2023	3	0	1 Base Rent	240,000	-17,320	0	222,680	12.2966%

Capital Costs

Label	Timing	Initial Annual Amount	Discount Rate	Discounted Value
-------	--------	-----------------------	---------------	------------------

Revenue and Expenses

Label	Timing	Initial Annual Amount
Leasing agent fee	01/01/2027	-12,000

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: 31/12/2023

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
31/12/2023	In Perp	Fixed	13.0000%	4%,40%	0 Yrs 0 Mths	240,000	240,000	-17,320	0	222,680	0	222,680	8.2239	1.0000	1,831,293
01/07/2024	In Perp	Adjustment (Hardcore)	13.0000%	4%,40%	0 Yrs 6 Mths	240,000	240,000	-16,485	0	223,515	0	835	8.2239	0.9404	6,457
01/04/2025	In Perp	Adjustment (Hardcore)	13.0000%	4%,40%	1 Yr 3 Mths	240,000	240,000	-16,479	0	223,521	0	6	8.2239	0.8580	41
01/09/2025	In Perp	Adjustment (Hardcore)	13.0000%	4%,40%	1 Yr 8 Mths	240,000	240,000	-16,461	0	223,539	0	18	8.2239	0.8154	119
01/01/2027	0 Yrs 2 Mths	Void (Hardcore)	13.0000%	4%,40%	3 Yrs 0 Mths	0	240,000	-28,461	0	-28,461	0	-252,000	0.1658	0.6928	-28,951
01/03/2027	0 Yrs 9 Mths	Reversion (Hardcore)	13.0000%	4%,40%	3 Yrs 2 Mths	240,000	240,000	-28,461	0	211,539	0	-12,000	0.7953	0.6788	-6,479
31/12/2027	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Hardcore)	13.0000%	4%,40%	4 Yrs 0 Mths	240,000	240,000	-41,661	0	198,339	0	-25,200	0.0028	0.6133	-43
01/01/2028	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Hardcore)	13.0000%	4%,40%	4 Yrs 0 Mths	240,000	240,000	-29,661	0	210,339	0	-13,200	0.2475	0.6131	-2,003
01/04/2028	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Hardcore)	13.0000%	4%,40%	4 Yrs 3 Mths	240,000	240,000	-28,998	0	211,002	0	-12,536	0.0686	0.5947	-511
26/04/2028	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Hardcore)	13.0000%	4%,40%	4 Yrs 3 Mths	240,000	240,000	-28,792	0	211,208	0	-12,331	0.0997	0.5897	-725
01/06/2028	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Hardcore)	13.0000%	4%,40%	4 Yrs 5 Mths	240,000	240,000	-29,456	0	210,544	0	-12,994	0.0686	0.5827	-519
26/06/2028	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Hardcore)	13.0000%	4%,40%	4 Yrs 5 Mths	240,000	240,000	-29,655	0	210,345	0	-13,194	0.0247	0.5778	-189
05/07/2028	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Hardcore)	13.0000%	4%,40%	4 Yrs 6 Mths	240,000	240,000	-29,398	0	210,602	0	-12,937	0.1566	0.5760	-1,167
01/09/2028	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Hardcore)	13.0000%	4%,40%	4 Yrs 8 Mths	240,000	240,000	-24,651	0	215,349	0	-8,189	0.0110	0.5651	-51
05/09/2028	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Hardcore)	13.0000%	4%,40%	4 Yrs 8 Mths	240,000	240,000	-24,904	0	215,096	0	-8,443	0.1078	0.5644	-514
14/10/2028	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Hardcore)	13.0000%	4%,40%	4 Yrs 9 Mths	240,000	240,000	-24,239	0	215,761	0	-7,778	0.0494	0.5570	-214
01/11/2028	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Hardcore)	13.0000%	4%,40%	4 Yrs 10 Mths	240,000	240,000	-28,924	0	211,076	0	-12,463	0.0833	0.5537	-575
01/12/2028	In Perp	Adjustment (Hardcore)	13.0000%	4%,40%	4 Yrs 11 Mths	240,000	240,000	-12,530	0	227,470	0	3,932	8.2239	0.5481	17,723
14/12/2028	2 Yrs 3 Mths	Adjustment (Hardcore)	13.0000%	4%,40%	4 Yrs 11 Mths	240,000	240,000	-13,200	0	226,800	0	-670	2.0022	0.5458	-733
26/03/2031	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Hardcore)	13.0000%	4%,40%	7 Yrs 2 Mths	240,000	240,000	-13,023	0	226,977	0	-493	0.1539	0.4129	-31
21/05/2031	In Perp	Adjustment (Hardcore)	13.0000%	4%,40%	7 Yrs 4 Mths	240,000	240,000	-11,973	0	228,027	0	557	8.2239	0.4052	1,856
26/05/2031	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Hardcore)	13.0000%	4%,40%	7 Yrs 4 Mths	240,000	240,000	-12,150	0	227,850	0	-177	0.0713	0.4046	-5

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

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
21/06/2031	In Perp	Adjustment (Hardcore)	13.0000%	4%,40%	7 Yrs 5 Mths	240,000	240,000	-11,558	0	228,442	0	415	8.2239	0.4011	1,368
21/07/2031	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Hardcore)	13.0000%	4%,40%	7 Yrs 6 Mths	240,000	240,000	-12,607	0	227,393	0	-1,049	0.0833	0.3971	-35
21/08/2031	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Hardcore)	13.0000%	4%,40%	7 Yrs 7 Mths	240,000	240,000	-13,200	0	226,800	0	-1,642	0.3087	0.3930	-199
13/12/2031	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Hardcore)	13.0000%	4%,40%	7 Yrs 11 Mths	240,000	240,000	-12,584	0	227,416	0	-1,026	0.1658	0.3784	-64
13/02/2032	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Hardcore)	13.0000%	4%,40%	8 Yrs 1 Mnth	240,000	240,000	-13,200	0	226,800	0	-1,642	0.2555	0.3707	-156
16/05/2032	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Hardcore)	13.0000%	4%,40%	8 Yrs 4 Mths	240,000	240,000	-12,982	0	227,018	0	-1,424	0.0549	0.3592	-28
05/06/2032	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Hardcore)	13.0000%	4%,40%	8 Yrs 5 Mths	240,000	240,000	-12,698	0	227,302	0	-1,140	0.1133	0.3569	-46
16/07/2032	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Hardcore)	13.0000%	4%,40%	8 Yrs 6 Mths	240,000	240,000	-12,915	0	227,085	0	-1,357	0.0549	0.3520	-26
05/08/2032	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Hardcore)	13.0000%	4%,40%	8 Yrs 7 Mths	240,000	240,000	-13,200	0	226,800	0	-1,642	0.1105	0.3497	-63
15/09/2032	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Hardcore)	13.0000%	4%,40%	8 Yrs 8 Mths	240,000	240,000	-12,816	0	227,184	0	-1,258	0.0833	0.3450	-36
15/10/2032	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Hardcore)	13.0000%	4%,40%	8 Yrs 9 Mths	240,000	240,000	-13,200	0	226,800	0	-1,642	0.1874	0.3415	-105
23/12/2032	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Hardcore)	13.0000%	4%,40%	8 Yrs 11 Mths	240,000	240,000	-12,594	0	227,406	0	-1,036	0.0833	0.3337	-29
23/01/2033	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Hardcore)	13.0000%	4%,40%	9 Yrs 0 Mths	240,000	240,000	-13,200	0	226,800	0	-1,642	0.1847	0.3303	-100
30/03/2033	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Hardcore)	13.0000%	4%,40%	9 Yrs 2 Mths	240,000	240,000	-12,907	0	227,093	0	-1,349	0.1658	0.3229	-72
30/05/2033	In Perp	Adjustment (Hardcore)	13.0000%	4%,40%	9 Yrs 4 Mths	240,000	240,000	-13,200	0	226,800	0	-1,642	8.2239	0.3164	-4,273

1,810,915

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

Freehold

Tenant - Storage & other

Suite			
Lease Type	Retail		
Lease Status	Contract		
Lease	1y8m1d from 31/12/2023		
	Expiring 31/08/2025		
Parent Tenure	Freehold		
Cap Group	Group 1		
Current Rent	24,732		
Rental Value	27,000		
Valuation Method	T&R(8.75%, 8.75%)	Froth	8.75%
Initial Yield (Valuation Rent)	7.7852%		
Initial Yield (Contracted Rent)	7.7852%		
Equivalent Yield	8.3643%		
Reversionary Yield	8.6564%		

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	0.00		0.00	0%	0%	0%	0.00	1	8,400	8,400
Enter Item Name	0.00		0.00	0%	0%	0%	0.00	1	11,400	11,400
Enter Item Name	0.00		0.00	0%	0%	0%	0.00	1	5,400	5,400
Enter Item Name	0.00		0.00	0%	0%	0%	0.00	1	1,800	1,800
	0									27,000

Base Rent Schedule

Date	Years	Months	Days Event	Gross Rent	Revenue Costs	Ground Lease Expenses	Net Rent	Yield
31/12/2023	1	8	1 Base Rent	24,732	-1,785	0	22,947	7.7852%

Capital Costs

Label	Timing	Initial Annual Amount	Discount Rate	Discounted Value
--------------	---------------	------------------------------	----------------------	-------------------------

Revenue and Expenses

Label	Timing	Initial Annual Amount
Leasing agent fee	01/09/2025	-1,350

Component Valuation

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

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
31/12/2023	0 Yrs 6 Mths	Fixed	8.7500%	4%,40%	0 Yrs 0 Mths	24,732	27,000	-1,785	0	22,947	0	22,947	0.4940	1.0000	11,336
01/07/2024	0 Yrs 9 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	0 Yrs 6 Mths	24,732	27,000	-1,699	0	23,033	0	23,033	0.7294	0.9587	16,108
01/04/2025	0 Yrs 5 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	1 Yr 3 Mths	24,732	27,000	-1,698	0	23,034	0	23,034	0.4109	0.9003	8,521
01/09/2025	0 Yrs 2 Mths	Void (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	1 Yr 8 Mths	0	27,000	-3,202	0	-3,202	0	-3,202	0.1661	0.8693	-462
01/11/2025	0 Yrs 10 Mths	Reversion (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	1 Yr 10 Mths	27,000	27,000	-3,202	0	23,798	0	23,798	0.8077	0.8573	16,478
01/09/2026	1 Yr 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	2 Yrs 8 Mths	27,000	27,000	-1,852	0	25,148	0	25,148	1.2649	0.7994	25,428
31/12/2027	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 0 Mths	27,000	27,000	-3,337	0	23,663	0	23,663	0.2510	0.7150	4,246
01/04/2028	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 3 Mths	27,000	27,000	-3,262	0	23,738	0	23,738	0.0685	0.7000	1,139
26/04/2028	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 3 Mths	27,000	27,000	-3,239	0	23,761	0	23,761	0.0997	0.6960	1,649
01/06/2028	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 5 Mths	27,000	27,000	-3,314	0	23,686	0	23,686	0.0685	0.6902	1,121
26/06/2028	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 5 Mths	27,000	27,000	-3,336	0	23,664	0	23,664	0.0247	0.6863	401
05/07/2028	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 6 Mths	27,000	27,000	-3,307	0	23,693	0	23,693	0.1568	0.6848	2,544
01/09/2028	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 8 Mths	27,000	27,000	-2,773	0	24,227	0	24,227	0.0110	0.6759	180
05/09/2028	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 8 Mths	27,000	27,000	-2,802	0	24,198	0	24,198	0.1079	0.6753	1,763
14/10/2028	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 9 Mths	27,000	27,000	-2,727	0	24,273	0	24,273	0.0494	0.6692	802
01/11/2028	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 10 Mths	27,000	27,000	-3,254	0	23,746	0	23,746	0.0833	0.6665	1,319
01/12/2028	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 11 Mths	27,000	27,000	-1,410	0	25,590	0	25,590	0.0357	0.6619	604

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

<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>
14/12/2028	2 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 11 Mths	27,000	27,000	-1,485	0	25,515	0	25,515	2.0849	0.6599	35,105
26/03/2031	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	7 Yrs 2 Mths	27,000	27,000	-1,465	0	25,535	0	25,535	0.1541	0.5449	2,144
21/05/2031	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	7 Yrs 4 Mths	27,000	27,000	-1,347	0	25,653	0	25,653	0.0137	0.5380	190
26/05/2031	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	7 Yrs 4 Mths	27,000	27,000	-1,367	0	25,633	0	25,633	0.0713	0.5373	982
21/06/2031	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	7 Yrs 5 Mths	27,000	27,000	-1,300	0	25,700	0	25,700	0.0833	0.5342	1,144
21/07/2031	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	7 Yrs 6 Mths	27,000	27,000	-1,418	0	25,582	0	25,582	0.0833	0.5305	1,131
21/08/2031	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	7 Yrs 7 Mths	27,000	27,000	-1,485	0	25,515	0	25,515	0.3100	0.5268	4,167
13/12/2031	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	7 Yrs 11 Mths	27,000	27,000	-1,416	0	25,584	0	25,584	0.1661	0.5132	2,181
13/02/2032	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 1 Mnth	27,000	27,000	-1,485	0	25,515	0	25,515	0.2563	0.5061	3,310
16/05/2032	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 4 Mths	27,000	27,000	-1,461	0	25,539	0	25,539	0.0549	0.4953	694
05/06/2032	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 5 Mths	27,000	27,000	-1,428	0	25,572	0	25,572	0.1133	0.4930	1,429
16/07/2032	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 6 Mths	27,000	27,000	-1,453	0	25,547	0	25,547	0.0549	0.4884	684
05/08/2032	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 7 Mths	27,000	27,000	-1,485	0	25,515	0	25,515	0.1106	0.4862	1,372
15/09/2032	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 8 Mths	27,000	27,000	-1,442	0	25,558	0	25,558	0.0833	0.4817	1,026
15/10/2032	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 9 Mths	27,000	27,000	-1,485	0	25,515	0	25,515	0.1878	0.4784	2,292
23/12/2032	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	8 Yrs 11 Mths	27,000	27,000	-1,417	0	25,583	0	25,583	0.0833	0.4708	1,004

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

<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>
23/01/2033	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	9 Yrs 0 Mths	27,000	27,000	-1,485	0	25,515	0	25,515	0.1850	0.4676	2,208
30/03/2033	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	9 Yrs 2 Mths	27,000	27,000	-1,452	0	25,548	0	25,548	0.1661	0.4603	1,953
30/05/2033	In Perp	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	9 Yrs 4 Mths	27,000	27,000	-1,485	0	25,515	0	25,515	11.9633	0.4539	138,563
															294,753

Cash Flow As Of Report

BIG FASHION OUTLET INDJIJA 2023 (Amounts in EUR)

Dec, 2023 through Nov, 2035

08/03/2024 14:40:04

	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast
	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 6	Year 7	Year 8	Year 9	Year 10	Year 11	Year 12	Total
For the Years Ending	Nov-2024	Nov-2025	Nov-2026	Nov-2027	Nov-2028	Nov-2029	Nov-2030	Nov-2031	Nov-2032	Nov-2033	Nov-2034	Nov-2035	Total
Rental Revenue													
Headline Rent	1,889,645	2,112,103	2,114,050	2,114,050	2,116,654	2,122,699	2,122,699	2,125,080	2,127,884	2,129,015	2,129,085	2,129,085	25,232,051
Void Loss	-16,960	-11,153	0	-40,000	-169,609	-20,727	-8,903	-50,935	-75,327	-108,555	-89,632	-15,132	-606,933
Passing Rent	1,872,686	2,100,950	2,114,050	2,074,050	1,947,045	2,101,973	2,113,797	2,074,145	2,052,557	2,020,460	2,039,453	2,113,953	24,625,118
Total Rental Revenue	1,872,686	2,100,950	2,114,050	2,074,050	1,947,045	2,101,973	2,113,797	2,074,145	2,052,557	2,020,460	2,039,453	2,113,953	24,625,118
Total Tenant Revenue	1,872,686	2,100,950	2,114,050	2,074,050	1,947,045	2,101,973	2,113,797	2,074,145	2,052,557	2,020,460	2,039,453	2,113,953	24,625,118
Potential Gross Revenue	1,872,686	2,100,950	2,114,050	2,074,050	1,947,045	2,101,973	2,113,797	2,074,145	2,052,557	2,020,460	2,039,453	2,113,953	24,625,118
Effective Gross Revenue	1,872,686	2,100,950	2,114,050	2,074,050	1,947,045	2,101,973	2,113,797	2,074,145	2,052,557	2,020,460	2,039,453	2,113,953	24,625,118
Revenue Costs													
Structural vacancy	0	0	0	0	97,711	115,608	116,259	114,078	112,891	111,125	112,170	116,267	896,109
Leasing agent fee	5,088	3,346	0	12,000	52,009	5,088	3,346	14,657	24,109	53,865	10,478	1,996	185,980
Service charge loss	125,000	125,000	125,000	125,000	125,000	0	0	0	0	0	0	0	625,000
Rent reduction	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	0	0	0	0	0	0	0	100,000
Total Revenue Costs	150,088	148,346	145,000	157,000	294,719	120,696	119,605	128,735	136,999	164,990	122,648	118,263	1,807,089
Net Operating Income	1,722,598	1,952,605	1,969,050	1,917,050	1,652,326	1,981,276	1,994,192	1,945,410	1,915,558	1,855,470	1,916,805	1,995,690	22,818,029
Capital Costs													
Unexpected cost provisions	18,387	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	238,387
Capex provisions	93,634	105,048	105,703	103,703	97,352	105,099	105,690	103,707	102,628	101,023	101,973	105,698	1,231,256
Total Capital Costs	112,021	125,048	125,703	123,703	117,352	125,099	125,690	123,707	122,628	121,023	121,973	125,698	1,469,643
Total Leasing & Capital Costs	112,021	125,048	125,703	123,703	117,352	125,099	125,690	123,707	122,628	121,023	121,973	125,698	1,469,643
Cash Flow Before Debt Service	1,610,576	1,827,557	1,843,348	1,793,348	1,534,973	1,856,178	1,868,502	1,821,703	1,792,930	1,734,447	1,794,832	1,869,992	21,348,386
Cash Flow Available for Distribution	1,610,576	1,827,557	1,843,348	1,793,348	1,534,973	1,856,178	1,868,502	1,821,703	1,792,930	1,734,447	1,794,832	1,869,992	21,348,386

VALUATION REPORT

BIG FASHION KRAGUJEVAC

56 Kraljice Marije Boulevard,
Kragujevac, Serbia

Prepared for

SEK DOO KRAGUJEVAC

Date

December 31st, 2023



CBS International doo Beograd

Report date: January 16th 2024

Airport City Belgrade
 11 Tadije Sondermajera St.
 11070 Belgrade, Serbia
 Direct +381 11 22 58 777
 office@cw-cbs.rs
 www.cw-cbs.rs

SEK DOO KRAGUJEVAC

56 Kraljice Marije Boulevard,
 Kragujevac, Serbia

VALUATION OF BIG FASHION KRAGUJEVAC SHOPPING CENTER AT 56 KRALJICE MARIJE BOULEVARD, TOTALING 22,713 SQM OF GLA LOCATED AT C.P. 5374/4 CM KRAGUJEVAC III.

As per your request CBS International d.o.o. Beograd has prepared a valuation report of the Fair Value of a property for internal purpose – financial reporting.

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 Fair value of the Subject Property as of December 31st, 2023 is:

Value indicators	Fair value (EUR)
BIG FASHION KRAGUJEVAC Shopping Center, 56 Kraljice Marije Boulevard, Kragujevac	51,000,000
Final Conclusion of Fair value	51,000,000

Source: CBS International doo

Kind regards,



Nenad Suzić MRICS RV
Regional Head of Valuations
CBS International d.o.o. Beograd



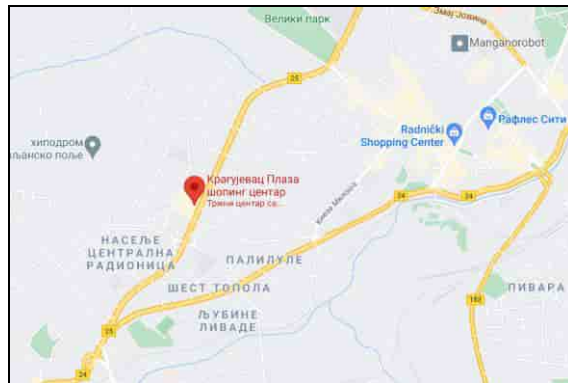
Isidora Mrvić
Surveyor
CBS International d.o.o. Beograd

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
SERBIAN MACROECONOMIC OVERVIEW.....	16
Key Economic Parameters	16
Foreign Direct Investments.....	17
Unemployment rate	18
The average salary	19
Belgrade Region	20
Northern Region / Vojvodina Region	21
Central Region / Sumadija and Western Serbia Region.....	22
Southern Region.....	23
SERBIAN RETAIL MARKET OVERVIEW	25
VALUATION METHODOLOGY.....	27
Sales Approach	27
Income Approach	27
Cost Approach	27
Key Valuation Factors.....	28
Valuation assumptions and comments	29
Valuation Assumptions	29
Final Conclusion of Value.....	32
Achievable price in constrained marketing period	32
Reinstatement Value	32
APPENDIX.....	33

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 2023
Inspection date	December 1 st 2023
Basis of valuation	Fair value
Purpose of valuation	Internal purpose – Financial reporting
Property description	BIG FASHION KRAGUJEVAC Shopping Center on the c.p. 5374/4 CM Kragujevac III
The area of the property	22,713 sqm of GLA;
Plot size	24,354 sq m
Capacity of valuer	External
The valuer's name	Nenad Suzić
License no	017
Inspection note	Inspection performed by Isidora Mrvić
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.

Fair Value

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. Each valuation has been prepared on the basis of "Fair 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."

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.

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 Client 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 146,000 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. 5374/4 cadastral municipality of Kragujevac III. The subject site covers an area of total 24,354 sqm. Parcel is with multiangle regular shape and flat topography.

Cadastral Municipality	Cadastral parcel	Description	Area (sq m)
Kragujevac III	5374/4	Construction land	24,354

Source: Cadastral excerpt, compiled by CBS International

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 5374/4 CM Kragujevac III. Subject property features 22,713 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	5374/4	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	5374/4	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. 22,713 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, CINEPLEXX.

Average passing base rent for entire property in 2023 was about EUR 14.9/sq m per month, with occupancy of 95%.

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 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 not been provided with the relevant Cadastral Extracts. Having insight into online cadastral data, the subject property encompasses one building built on the cadastral parcel 5374/4 totalling 24,354 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
5374/4	1	Commercial building Plaza	UG+GF+1	16,659	50,465	SEK DOO BEOGRAD	Private Ownership	1/1
	-	Construction land	-	24,354	-	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 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.

SERBIAN MACROECONOMIC OVERVIEW

Key Economic Parameters

GDP

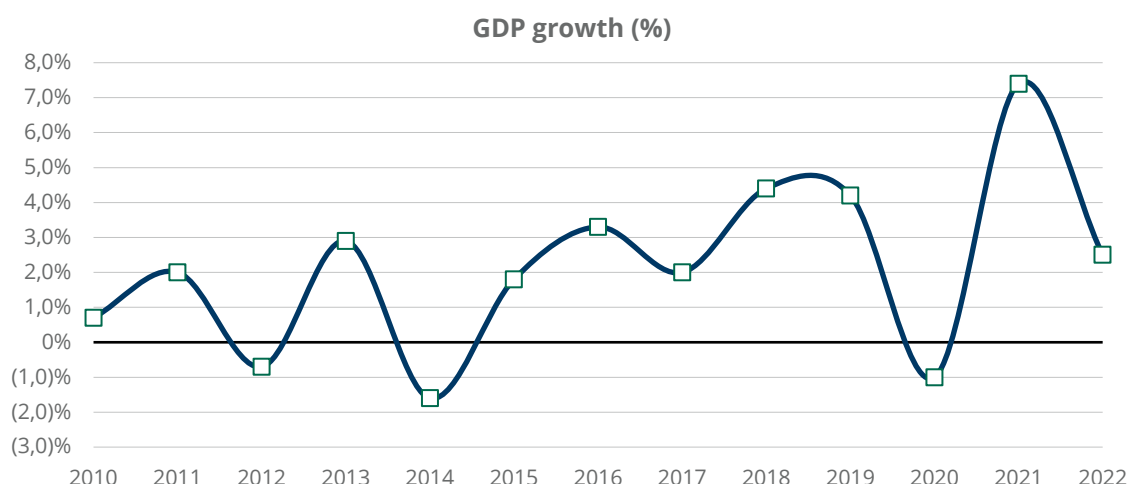
Favourable developments in the industry, agriculture and construction are reflecting positively on the economic activity in the last several years which has been trending above its pre-crisis level since 2016. The economic stability in Serbia continued in 2017 and 2018, as well as in 2019, when GDP increased 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, unfortunately 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 contracted only 1% in 2020.

After decline of 1.0% in 2020, according to the Statistical Office of the Republic of Serbia, GDP increased by 1.7% in Q1 y/y, reaching the pre-crisis level one quarter earlier than estimated. The growth was driven by construction and industry, while the service sector also made a positive contribution, despite the prolonged negative effect of the pandemic. Consequently, GDP growth in 2021 was higher than expected and amounted to 7.4%. Also, in March 2021, Moody's has upgraded Serbia's credit rating, while Fitch and S&P have confirmed a credit rating in March and June 2021 respectively, acknowledging the maintained macroeconomic stability and favourable outlook.

Following the outbreak of the conflict in Ukraine and due to its negative effect and uncertainty regarding its duration, the real GDP in 2022 dropped to 2.5%, compared to 2021 figures. The prolongation of the energy crisis, further increase in food prices and raw materials, as well as deepening problems with global supply chains, resulted in high inflation, not just in Europe, but also globally. Thus, an overall inflation in Serbia climbed and amounted to 15.1% in 2022. National Bank of Serbia forecast shows that an annual inflation should begin to decline and stand at around 8% at the end of 2023, while the return to the target tolerance band is expected in Q2 2024. In response to growing inflation pressures, NBS increased the key policy rate for several months in a row, and currently it stands at the level of 6.5%.

The following chart shows the GDP movements as of 2010.



Source: National Bank of Serbia, Ministry of Finance, compiled by CSB International

Serbia’s economic growth slowed in the first half of 2023 as decelerating private and public investment as well as elevated inflation hurt consumption and weighed on economic activity. According to the projections by National Bank of Serbia, full-year economic growth is expected at 2%, with risks to the outlook tilted to the downside. Over the medium term, the Serbian economy is projected to grow steadily at around 3-4% annually, supported by increases in consumption and investment. Foreign direct investment is expected to continue to play a key financing role, while inflation is expected to decline gradually as energy and food prices normalize.

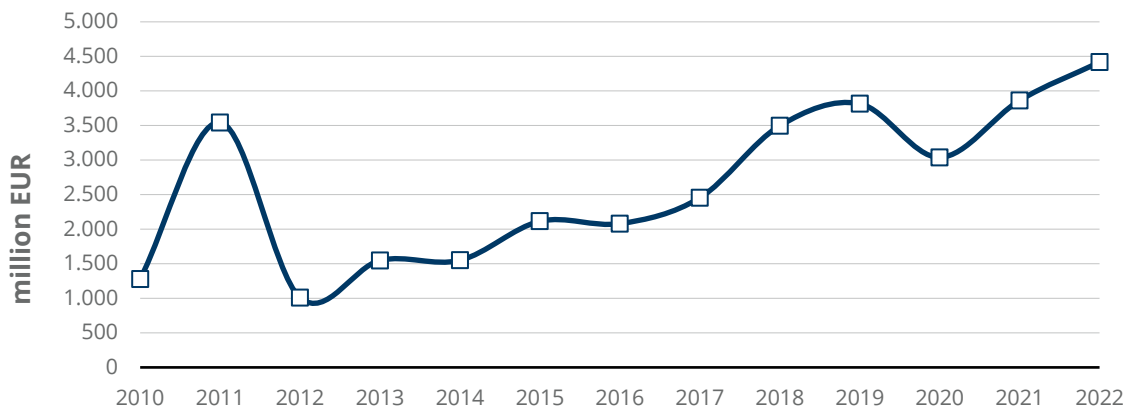
Foreign Direct Investments

The year 2022 marked the highest inflow of FDI, as the total net inflow of FDI exceeded EUR 4.4 billion. This represents 18% higher inflow compared to the previously record high 2021.

Previously, the transaction by Belgium's Delhaize, involving the acquisition of Delta Maxi for EUR 932 million was the largest single investment inflow in 2011. After a drop in 2012, the FDI inflow was constantly growing, pointing out 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.

In 2022, around half of inflow has been directed into tradable sectors most notably Manufacturing (43%), while within non-tradeable sectors Construction (33%) had the largest share. FDI inflows are diversified by region of origin as well, with a greater share of countries from the Asia Pacific, alongside Serbia’s major trading partner - the European Union. Furthermore, in the first 9 months of 2023, FDI inflow amounted to EUR 1.8 bn, according to the NBS data.

The following chart shows the FDI inflow as of 2010.



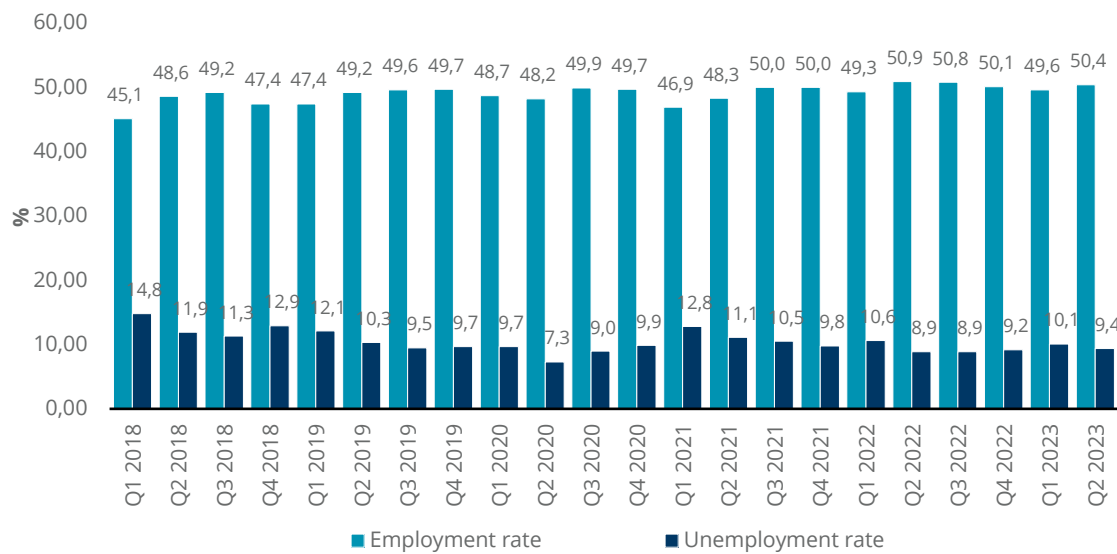
Source: Ministry of Finance, National Bank of Serbia, compiled by CSB International

Unemployment rate

As of 2013, the unemployment rate has been constantly decreasing, as battling the unemployment was one of the key issues, having in mind the high figures of unemployment rate recorded in 2012 when it amounted to 25.5%.

In 2022, when compared to the previous year, employment rate increased by 2.3 percentage points YOY, employment rate increased from 48.6% in 2021 to 50.3% in 2022, while the unemployment rate was 9.4% for the same period. Unemployment rate was the lowest in Belgrade region (7.8%), however, the reduction of unemployment is the most visible in the Region of Sumadija and West Serbia (10.4%), where it records decrease of 2.2%. The unemployment rate is at the same time lower in other regions compared to the year of 2021. South and East Serbia Region, despite the reduction of 2.0%, still has the highest value of unemployment rate (11,7%) against other regions.

The Statistical Office of the Republic of Serbia published the results of the Labour Force Survey for the first and second quarter of 2023, calculated based on final data from the 2022 Census. In the first quarter 2023, employment rate amounted to 49.6%, while unemployment rate had the value of 10.1%, which represents an increase compared to the previous quarter, however the unemployment rate in the second quarter decreased by 0.7% and amounted to 9.4%.

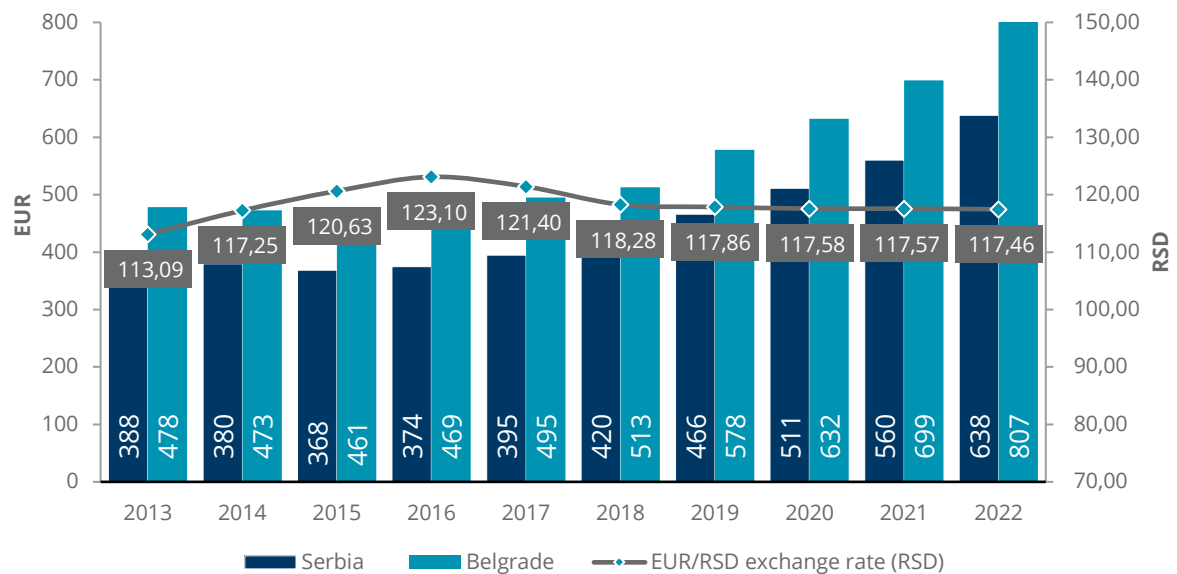


Source: Statistical Office of the Republic of Serbia, Labour Force Survey, compiled by CSB International

The average salary

According to the information published by Statistical Office of the Republic of Serbia, the average net salary in Serbia in 2022 amounted to EUR 638, while in Belgrade’s the net salary totalled EUR 807. In the second quarter 2023, the average net salary in Serbia amounted to EUR 726, being increased by 13.8%, as compared to the 2022 figures. In the same period, Belgrade marks the average net salary of EUR 922, which is 14.2% higher than in 2022.

The following chart shows the average net salaries in Serbia and Belgrade in the period 2013-2022.



Source: Statistical Office of the Republic of Serbia, compiled by CSB International

Belgrade Region

Belgrade is the capital of the Republic of Serbia. With population of nearly 2 million inhabitants (official figure as per preliminary results 2022 Census is 1,681,405), Belgrade is an administrative, business, cultural and university centre of Serbia. Due to its geographic and strategic position, the city is of primary importance for transportation. Its road and railway node, two international rivers (Sava and Danube) and airport and telecommunications centre are of special significance. At the same time, Belgrade is one of the oldest cities in Europe and significantly participates in the overall economic development of the country.

The certain macroeconomic indicators show that being a very centralized county, the capital city strongly outperforms Serbia average. Belgrade is characterized by high economic activity and large, economically active population concentrated on a relatively small territory. During the previous period, Belgrade has developed significant economic potentials, primarily industrial, especially metal working, metal processing and electronic industries, services, trade, banking and insurance.

In table below are presented chosen demographic and economic indicators:

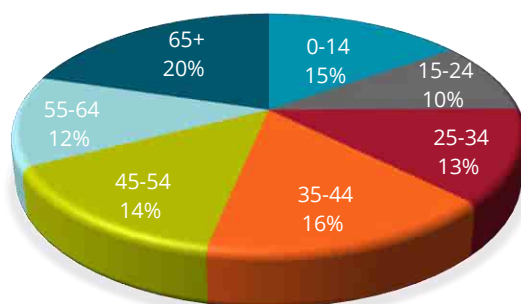
	Belgrade	Serbia*
Number of inhabitants		
2022 Census	1,681,405	6,647,003
Share (%)	25.30%	
Number of households		
2022 Census	652,847	2,520,854
Share (%)	25.89%	
Average net salary		
2022 (EUR)	807	638
Unemployment rate		
2022 (%)	7.8%	9.4%

Source: Statistical Office of the Republic of Serbia

*Serbia without Kosovo and Metohija

In terms of the number of inhabitants, Belgrade is among the few cities in Serbia that marked the increase in the population in the last 10 years. Namely, as per official 2011 Census results, Belgrade counted for 1,659,440 inhabitants, while the latest 2022-Census figures are indicating the growth of 1.5%, i.e., 1,681,405 inhabitants in 2022. Furthermore, over 25% of the population lives in Belgrade. If we analyse the distribution between genders, 25% of men and 26% of women live in Belgrade. In the case of analysing the age group in Belgrade, the largest population is in the age group of 65 years and more (around 341,000 inhabitants), while the lowest share has the age group between 15 - 24 years (about 163,000 inhabitants).

The following chart shows the structure of age groups in Belgrade, according to the 2022 Census preliminary data.



Source: Statistical Office of the Republic of Serbia

Northern Region / Vojvodina Region

Region Vojvodina is positioned on the northern part of the Republic of Serbia and represents its Autonomous Province. Vojvodina Region covers the area of 21,506 sq km, with 1,740,230 inhabitants (Census 2022 – preliminary data) and 681,929 households.

Vojvodina Region is geographically divided into three parts: Srem, Banat and Backa, which are further divided into districts. The main administrative centre of the Autonomous Province of Vojvodina is the city of Novi Sad, which stands as a cultural, educational and financial centre in this part of Serbia. According to the average salary in Novi Sad, the capital of the region is above national average. The average net salary in Novi Sad is EUR 757 in 2022, while the national average is EUR 638.

Selected demographic and economic parameters are shown in the following table:

	Vojvodina	Serbia*
Number of inhabitants		
2022 Census	1,740,230	6,647,003
Share (%)	25.90%	
Number of households		
2022 Census	681,929	2,520,854
Share (%)	27.05%	
Average net salary		
2022 (EUR)	606	638
Unemployment rate		
2022 (%)	8.2%	9.4%

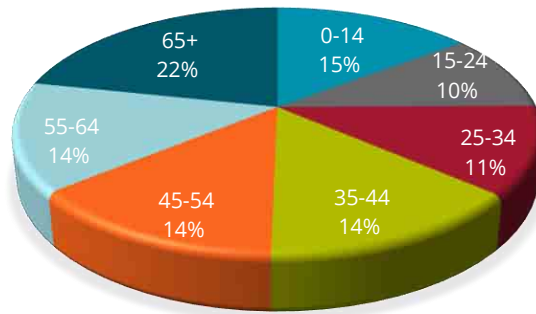
Source: Statistical Office of the Republic of Serbia

*Serbia without Kosovo and Metohija

With the total population of 376,012 inhabitants, Novi Sad has the share of app. 5% in Serbia population. In terms of the distribution per genders, 4.6% of men and 4.8% of women, out of total population, live in Novi Sad.

In the case of analysing the age group, the largest population is in the age group from 25 - 34 years (around 58,000 inhabitants), while the lowest share has the age group between 15 and

24 years (about 40,000). The following chart shows the structure of age groups in Vojvodina, based on the 2022 Census preliminary data.



Source: Statistical Office of the Republic of Serbia

Central Region / Sumadija and Western Serbia Region

Sumadija/Western Serbia Region occupies an area of Central and Western Serbia, totalling 26,486 sq km. According to the data from the latest Census, the region of Sumadija and Western Serbia has 1,834,791 inhabitants, with the share of 27% in the total population of Serbia, representing the largest region in Serbia. According to the same source, the total number of households in the region is 660,635.

As far as the economic indicators is concerned, the average salary in 2022 in this part of Serbia amounted to EUR 534, which is 15% below the average net salary paid in the Republic of Serbia. At the same time, the Region has the lowest average salary in Serbia.

Selected demographic and economic parameters are shown in the following table:

	Sumadija/ Western Serbia	Serbia*
Number of inhabitants		
2022 Census	1,834,791	6,647,003
Share (%)	27.42%	
Number of households		
2022 Census	660,635	2,520,854
Share (%)	26.21%	
Average net salary		
2022 (EUR)	534	638
Unemployment rate		
2022 (%)	10.4%	9.4%

Source: Statistical Office of the Republic of Serbia

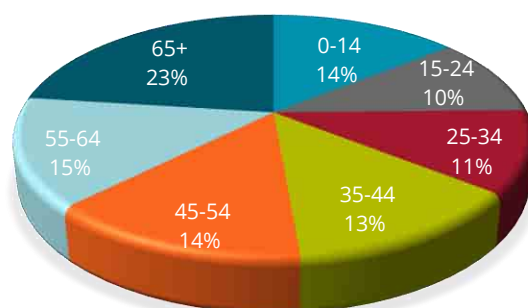
*Serbia without Kosovo and Metohija

Kragujevac is the largest city in the region. In the past few years, Kragujevac has attracted the numerous foreign investments. An agreement with Fiat contributed to the revival of automotive industry in Serbia and had a positive impact on the economic development of the city. This investment was one of the largest in Serbia in the recent years. According to the latest Census, Kragujevac has 171,628 inhabitants with the share of about 2% in the total population,

while the number of households stands at the level of app. 62,738. The average salary in Kragujevac in 2022 is around EUR 604, which is below the national average (about 5%).

As per the gender distribution, equal percentage of app. 2.5% of men and women live in Kragujevac. Analysing the age group, the largest part of population is in the age group over 65 years, while smallest share has the age group between 15 and 24 years.

The demographic analysis in Kragujevac is given in the following graph:



Source: Statistical Office of the Republic of Serbia

Southern Region

Southern and Eastern Serbia belong to the same region. With the total population of 1,421,177 inhabitants, this region has the lowest participation (21.24%) in the total population in Serbia. Total number of households amounts to 525,443.

Analysing the average salary, it amounted to the level of EUR 548 in 2022, which is by 14% below the national average. Unemployment rate was at the level of 11.7% in 2022, which is, at the same time, the highest unemployment rate in the country.

Selected demographic and economic parameters are shown in the following table:

	Southern/Eastern SERBIA	SERBIA*
Number of inhabitants		
2022 Census	1,421,177	6,647,003
Share (%)	21.24%	
Number of households		
2022 Census	525,443	2,520,854
Share (%)	20.84%	
Average net salary		
2022 (EUR)	548	638
Unemployment rate		
2022 (%)	11.7%	9.4%

Source: Statistical Office of the Republic of Serbia

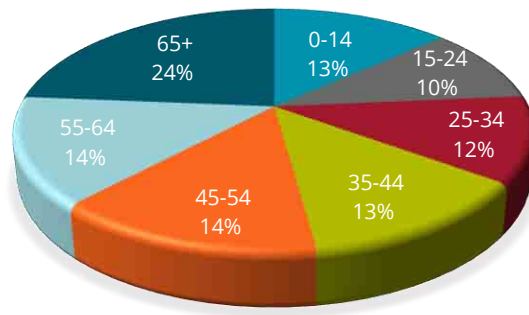
*Serbia without Kosovo and Metohija

Nis is the largest city, being the economic and administrative centre of the Region. According to the official data, Nis is the third largest city in Serbia, with 249,816 inhabitants, after Belgrade

and Novi Sad. The economic picture of the region was improved by the launch of Philip Morris International production facilities in 2003, which is one of the leading companies in the tobacco industry.

According to the latest information, Nis has 96,728 households. Average salary during 2022 totalled EUR 538, which is 16% below the national average in the same period.

In terms of gender split, around 4% of men and women live in Nis. Analysing the age groups, the largest population is in the age group from 65 and more, while the lowest share has the age group between 15 and 24 years.



Source: Statistical Office of the Republic of Serbia

SERBIAN 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 the 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 169 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, Stara Pazova have also attracted investors and recorded significant development in this segment, mostly through the development of retail park format. At the end of Q3 2023, the total modern retail stock in Serbia amounts to 1.2 million sq m of GLA, which includes western-type shopping centres, retail parks, neighbourhood malls and department stores. In accordance with the international definition of shopping centres, secondary retail formats (detached property from a minimum of 5,000 square meters with a large participation of hypermarkets and small galleries), also should be included in the total offer of modern shopping centres stock.

The total modern retail stock in Serbia per cities is given below.

City	Stock in sq m GLA*	Share in total	Stock in sq m/ 1,000 inhabitants
Belgrade	578,679	48%	350
Novi Sad	124,399	10%	364
Nis	76,617	6%	294
Kragujevac	58,216	5%	324
Zrenjanin	33,933	3%	275
Pancevo	30,000	2%	243
Indjija	23,100	2%	487
Krusevac	23,000	2%	179
Sabac	21,102	2%	182
Cacak	18,320	2%	159
Stara Pazova	18,310	2%	278
Subotica	17,964	1%	127
Leskovac	16,707	1%	116
Sremska Mitrovica	16,100	1%	201
Vrsac	16,050	1%	308
Jagodina	14,500	1%	202
Sombor	14,200	1%	165
Kraljevo	13,709	1%	109
Uzice	12,554	1%	161
Pozarevac	11,896	1%	158
Other cities	76,360		
SERBIA	1,215,718	100%	169

Source: CBS International

*GLA – Gross Leasable Area

Retail parks lead development sector throughout Serbia, marking huge expansion in the previous few years. The first Serbian retail park, Aviv Park Pancevo developed by Israeli investor Aviv Arlon and in 2019 was 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), BIG Zrenjanin (25,500 sq m), BIG Rakovica (23,600 sq m), BIG Pazova (18,310 sq m), Zemun Park (16,000 sq m), BIG Fashion Park Indjija (15,000 sq m), STOP SHOP Nis (13,500 sq m), 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.

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. 22,713 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 to 2023 of key performance of shopping center:

Year	Average Monthly Rent (EUR/sqm)	Yearly Base Rent Total (EUR)
2021	13.2	3,596,696
2022	14.0	3,813,751
2023	14.87	4,052,720

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 is 95%. Average rent stands about EUR 14.87 per sq m per month. We have also included income from turnover rent in yearly amount of app. EUR 500,000.

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 2023 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 4,795,000, i.e. app. EUR 17.6 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 6.0% 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 3% 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 Fair 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. We also refer that Delyt City mall was also transacted back in 2016 when purchase price was set at EUR 127.7M at indicative yield of app. 8.25%. In the meantime, NOI has significantly diminished due to supply pressures brought by new market entrants as well as the fact that the property was aging and losing its initial market position. However, realized yield of 8.15% indicates that the retail sector in Belgrade market has proven itself as robust during the Covid-19 pandemic and still very attractive to investors which did not allocate any significant risk premium to subject asset class.
- 2.** During Q4 2023 BIG CEE acquired two retail parks in Kraljevo and Obrenovac, where average yield stands at 8.5%. Both retail parks are mid size, 10,000-11,000 sqm GLA.
- 3.** 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.
- 4.** NEPI RockCastle in 2021 sold the shopping centre Plaza Kragujevac to 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.
- 5.** 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.
- 6.** 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.
- 7.** Four retail parks in Serbia, namely in city of Sabac, Sombor, Leskovac and Zajecar, totaling 28,000 sqm, were sold in 2020 at the yield of 8.9% to Immofinanze.
- 8.** 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. Similar hypermarkets in Nis,

Uzice, Pozarevac, Vrnjacka banja were sold in sale & lease back transactions during 2023 at yield levels between 8.5% to 9.2%.

Additionally, we would like to emphasize impact of the present crisis caused by global inflation, rapid interest rates growth, war conflicts, energy crisis, negatively affecting Serbia and CEE region. Namely, after a certain period of significant investment activity followed by yield compression, market is slightly repositioning towards a steady phase and adjusting to higher property risk environment. 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. Available market evidence for two retail parks transacted in 2023, current negotiations for another large-scale enclosed shopping centre marketed for sale in Serbia, as well as several vacant position office buildings sold, confirm yield level remain stable.

We believe that the capitalization rate used is adequate, having in mind tenant mix in place and technical/location attributes of the subject property interest.

Conclusion

Based on presented assumptions, our valuation conclusion based on the Income Approach is **EUR 51,000,000**, Average rental value for the subject property stands at app. EUR 14.87 per sqm per. month, whereas capitalization rate incorporating current vacancies is 8.5%.

Detailed financial projections are attached to Appendix G.

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 2023, the final conclusion of the Fair value of the subject property is as follows:

EUR 51,000,000

(Fifty-One Million 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 38,250,000

(Thirty-Eight Million Two 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

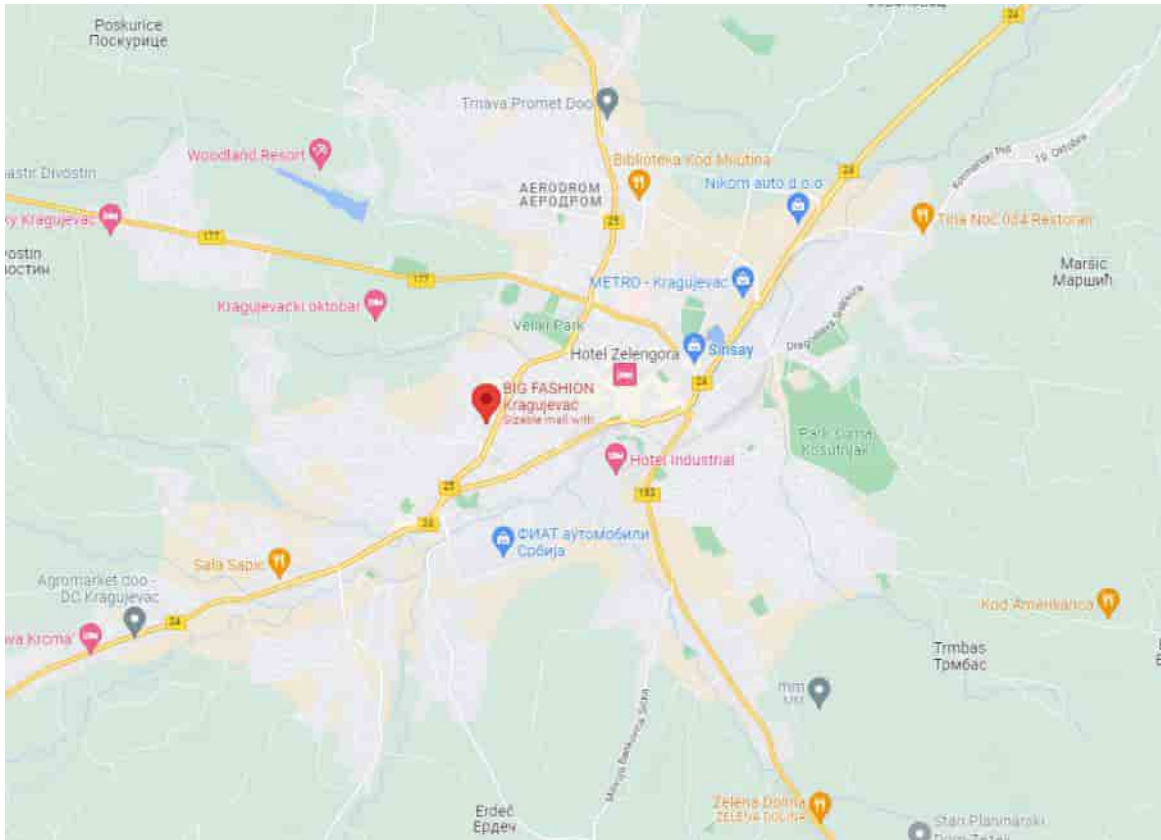
(Thirty-Two Million Euros)

(exclusive of VAT and transaction costs)

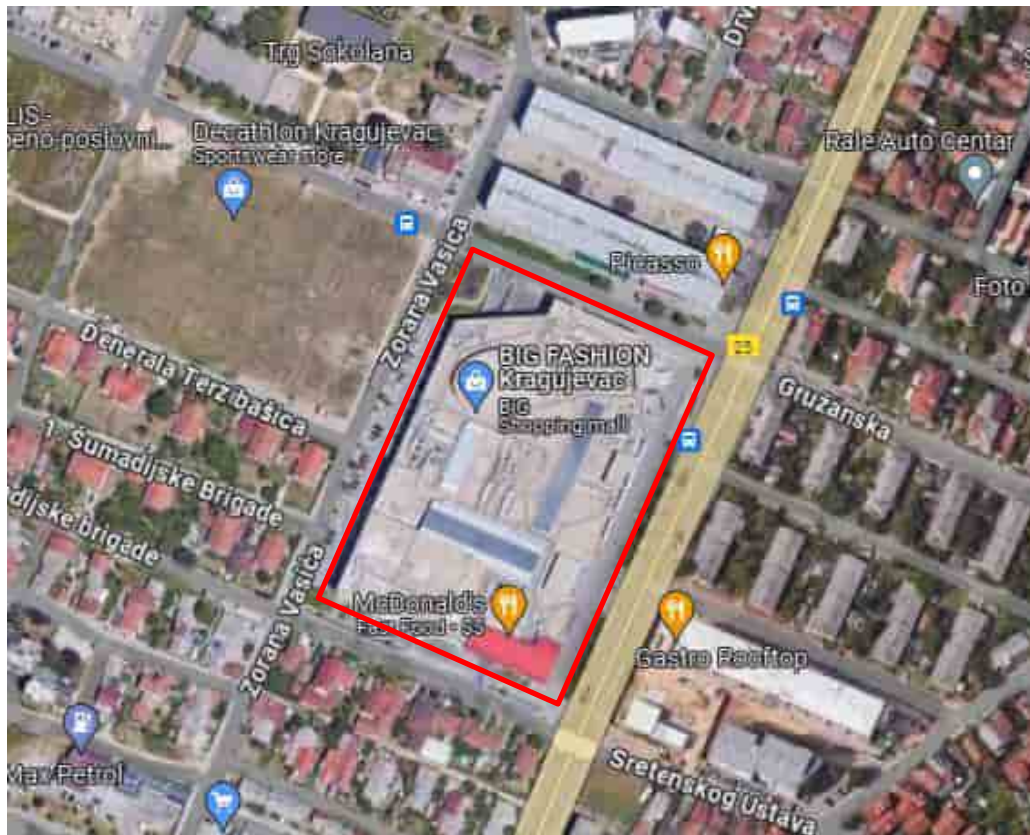
APPENDIX



LOCATION PLANS



Source: Google maps, compiled by CBS International doo



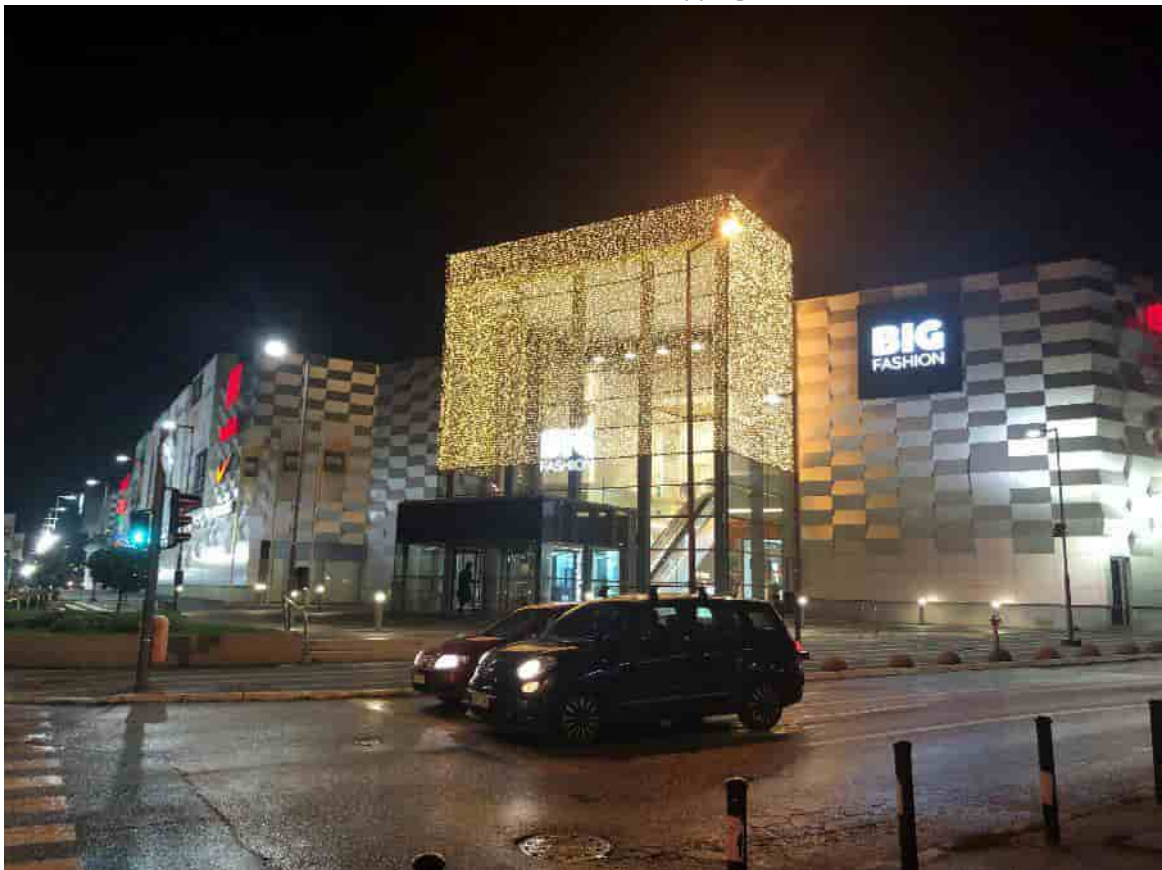
Source: Google maps, compiled by CBS International doo

B

PHOTOGRAPHS



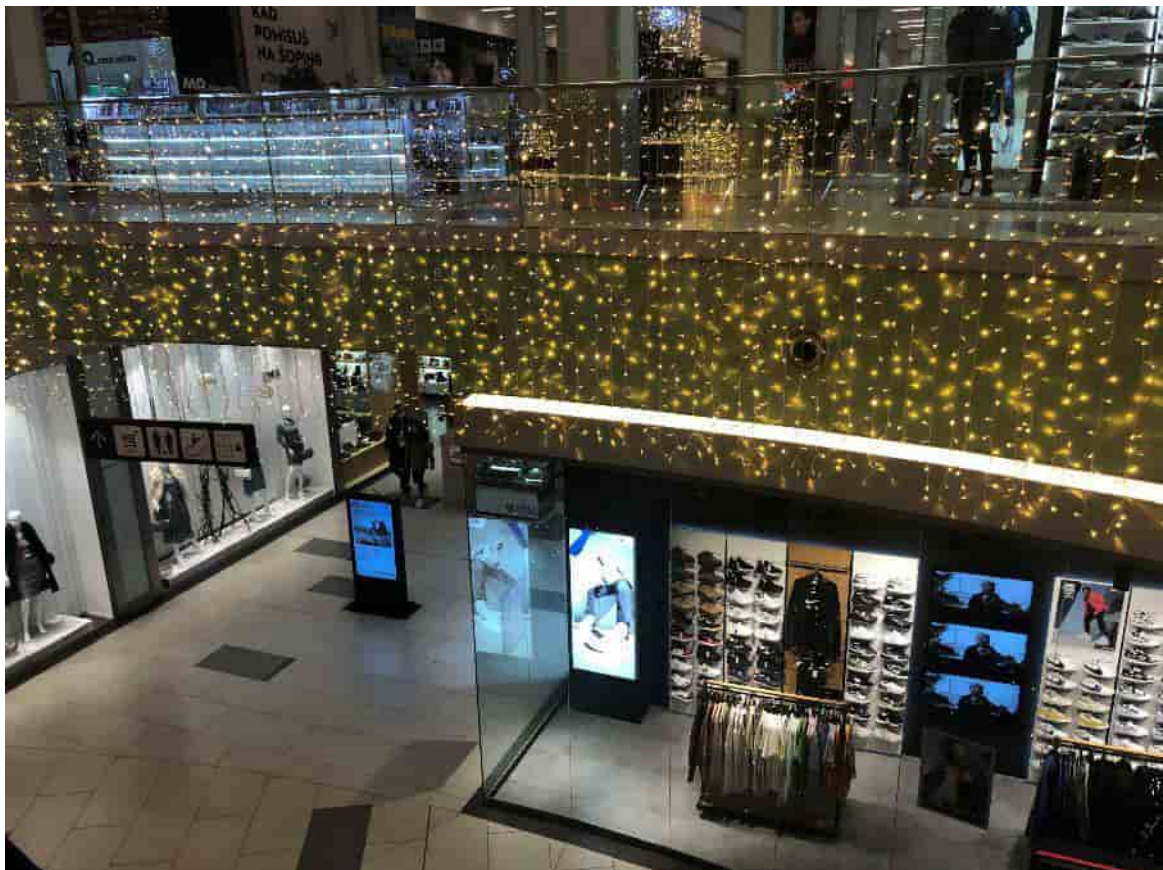
BIG FASHION KRAGUJEVAC Shopping Center



BIG FASHION KRAGUJEVAC Shopping Center



Interior



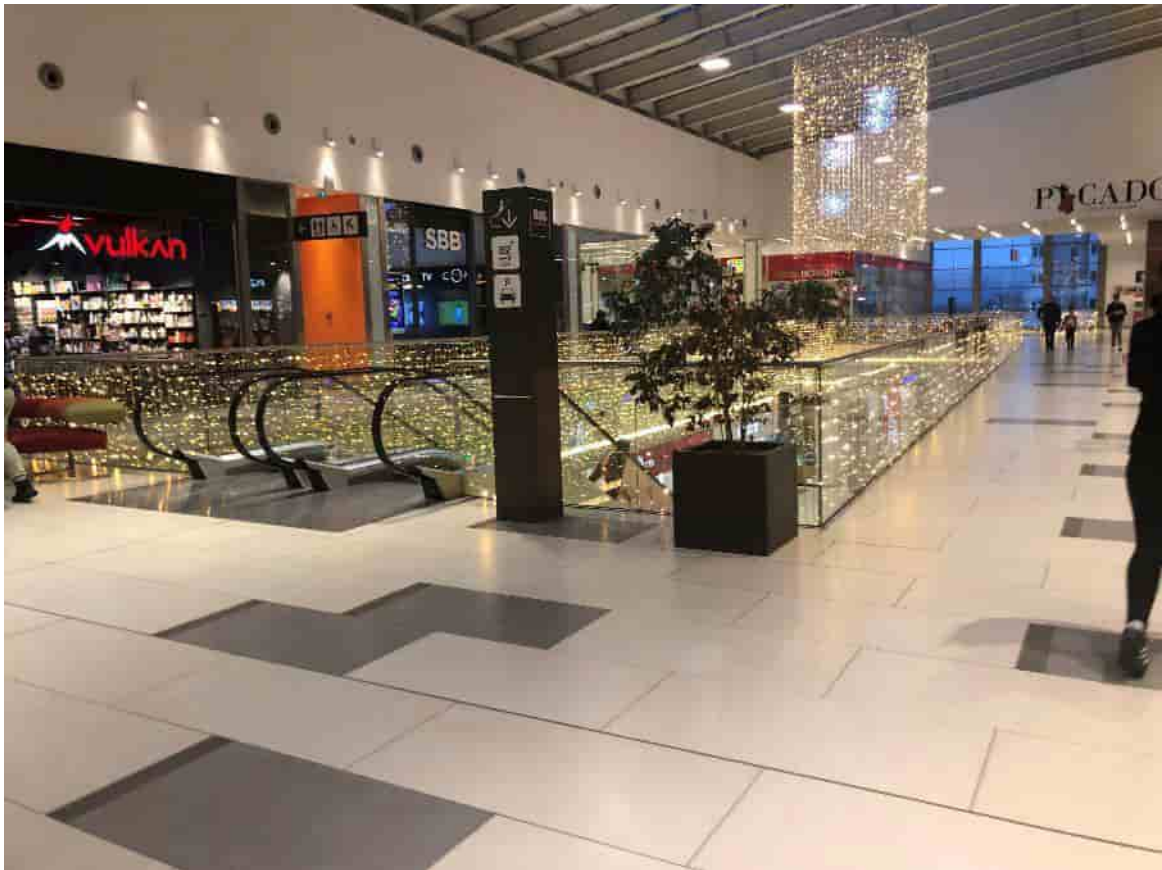
Interior



Interior



Interior



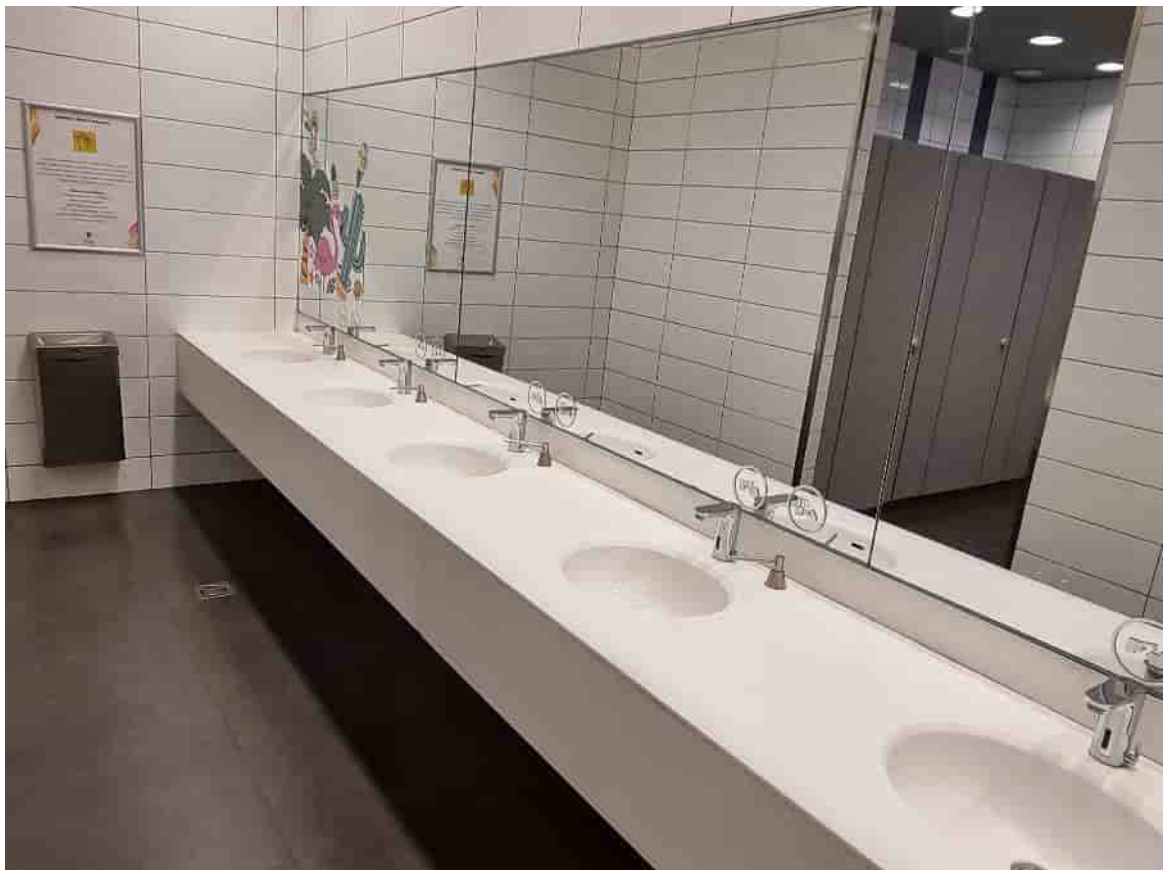
Interior



Interior



Interior



Interior



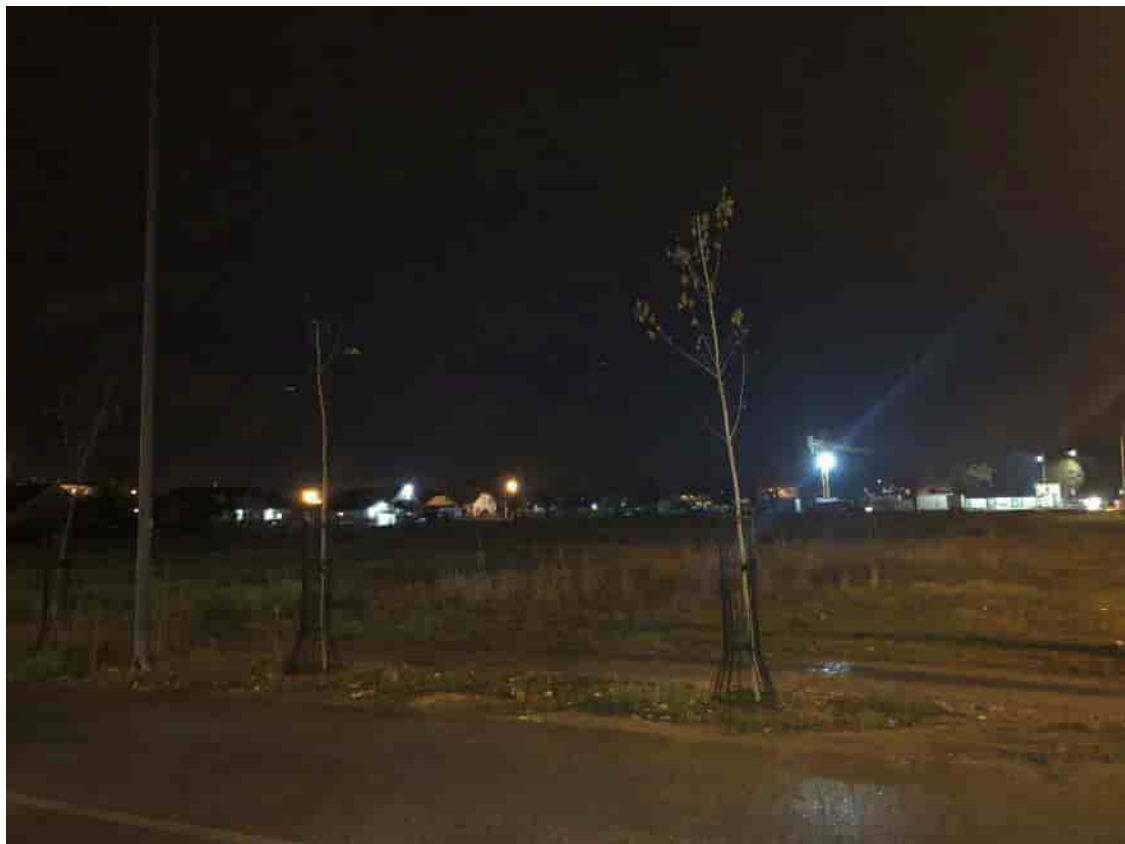
Garage



Garage



Technical area



Land on the c.p. 5353/1
Source: CBS International doo



CADASTRAL EXTRACT

Општина:	КРАГУЈЕВАЦ				
Катастарска општина:	КРАГУЈЕВАЦ III				
Евиденција:	<input checked="" type="checkbox"/> Катастар непокретности <input type="checkbox"/> Катастар земљишта				
Подаци о земљишту (парцела и делови парцела)					
Број парцеле	Број дела парцеле	Површина (m ²)	Улица/Потес	Начин коришћења земљишта	Врста земљишта
▶ 5374/4	1	16.659	БУЛЕВАР КРАЉИЦЕ МАРИЈЕ	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
▶ 5374/4	2	7.695	БУЛЕВАР КРАЉИЦЕ МАРИЈЕ	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Σ: 24.354					
Подаци о зградама и другим грађевинским објектима (објекти на изабраном делу парцеле)					
Улица	Кућни број	Кућни подброј	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	Подбр. стана	Начин коришћења посебног дела	Корисна површина (m ²)
1	56	1		ПОСЛОВНИ ПРОСТОР ЗА КОЈИ НИЈЕ УТВРЂЕНА ДЕЛАТНОСТ	1828

Подаци о непокретности	8d36b714-4c64-49fe-866c-fd169588e3bd
Матични број општине:	70645
Општина:	КРАГУЈЕВАЦ
Матични број катастарске општине:	745103
Катастарска општина:	КРАГУЈЕВАЦ III
Датум ажурности:	28.12.2023. 14:44
Служба:	КРАГУЈЕВАЦ
1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	БУЛЕВАР КРАЉИЦЕ МАРИЈЕ
Број парцеле:	5374/4
Површина m ² :	24354
Број листа непокретности:	74571
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m ² :	16659
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

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:	
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 :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Корисна пов. m ² :	1828
Начин утврђивања кор.пов.:	ИЗ УПОТРЕБНЕ ДОЗВОЛЕ
Имаоци права на посебном делу	
Назив:	SEK DOO BEOGRAD -NOVI BEOGRAD
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:	*

Source: kn web, compiled by CBS International doo



SITE PLAN

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 Крагујевац 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 највећем 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 И 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. Главоњић, дипл.инж.ел, бр. лиценце 353 Е561 07 од 28.09.2010.године и ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОМЕТ РОБА И 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-INŽENJERING ZA UPRAVLJANJE PROJEKTIMA I IZVOĐENJE GRAĐEVINSKIH RADOVA U ZEMLJI I INOSTRANSTVU, 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 СТАВСОМНАЖНО

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 – локал, 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 пројектант 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 TODOROVIĆ PR AGENCIJA ZA INŽENJERSKE 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 појалу 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, 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 "СЕК" доо БЕОГРАД,
са седиштем у ул. Лазаревској 1/3,
- ГУ за финансије, Служба ревизије
ул. Цара Лазара бр.15,
- Грађевинској инспекцији
- архиви




Source: SEK DOO, compiled by CBS International doo



VALUATION PRINTOUT

Single Line Tenancy (Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023


Property: BIG FASHION KRAGUJEVAC 2023

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
IDEA			0	2,040	31/12/2023	31/12/2023	1d		31/12/2023	1d		283,488	283,488	283,570
CCC			0	712	31/12/2023	10/10/2026	2y 9m 11d		10/10/2026	2y 9m 11d		152,346	152,346	152,374
LC WAIKIKI RETAIL RS			0	1,163	31/12/2023	06/06/2026	2y 5m 7d		06/06/2026	2y 5m 7d		161,471	161,471	161,657
H&M HENNES & MAURITZ			0	1,961	31/12/2023	17/08/2042	18y 7m 18d		17/08/2042	18y 7m 18d		156,697	156,697	156,854
NEW YORKER			0	1,131	31/12/2023	19/03/2034	10y 2m 20d		19/03/2034	10y 2m 20d		211,636	211,636	212,677
DEICHMANN			0	456	31/12/2023	28/03/2027	3y 2m 29d		28/03/2027	3y 2m 29d		57,443	57,443	57,899
CINEPLEXX			0	2,213	31/12/2023	19/03/2033	9y 2m 20d		19/03/2033	9y 2m 20d		146,563	146,563	148,244
DEXY CO KIDS			0	412	31/12/2023	20/04/2027	3y 3m 21d		20/04/2027	3y 3m 21d		59,470	59,470	59,784
DM			0	326	31/12/2023	20/03/2029	5y 2m 21d		20/03/2029	5y 2m 21d		36,477	36,477	36,490
INTERSPORT			0	802	31/12/2023	28/02/2025	1y 2m 1d		28/02/2025	1y 2m 1d		87,001	87,001	88,220
SPORT VISION			0	676	31/12/2023	19/03/2027	3y 2m 20d		19/03/2027	3y 2m 20d		131,414	131,414	131,820
FASHION&FRIENDS			0	598	31/12/2023	30/03/2033	9y 3m		30/03/2033	9y 3m		107,586	107,586	108,781
Bershka			0	683	31/12/2023	10/05/2038	14y 4m 11d		10/05/2038	14y 4m 11d		106,495	106,495	107,860
N Fashion			0	356	31/12/2023	25/04/2028	4y 3m 26d		25/04/2028	4y 3m 26d		93,958	93,958	94,314
N Sport			0	442	31/12/2023	25/04/2028	4y 3m 26d		25/04/2028	4y 3m 26d		90,168	90,168	91,052
In line tenants			0	7,406	31/12/2023	05/06/2026	2y 5m 6d		05/06/2026	2y 5m 6d		1,985,580	1,985,580	1,999,531
Storages			0	119	31/12/2023	31/12/2023	1d		31/12/2023	1d		10,440	10,440	10,674
Vacant			0	1,219	31/12/2023	30/06/2024	6m 1d		30/06/2024	6m 1d		0	0	194,960
Turnover rent above min			0	0	31/12/2023	31/12/2025	2y 1d		31/12/2025	2y 1d		504,000 	504,000	500,000
Other			0	0	31/12/2023	31/12/2023	1d		31/12/2023	1d		174,480	174,480	198,000
Totals			0	22,713								4,556,712	4,556,712	4,794,761
Total W A L E (Area)						5y 2m 17d	5y 2m 17d		5y 2m 17d					
Total W A L E (Rent)						3y 10m 3d	3y 10m 3d		3y 10m 3d					

*Weighted Average Lease Expiration is calculated as of report date. Remaining term used for WALE includes contract renewals.

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

Property

Address: BIG FASHION KRAGUJEVAC 2023, 56 Kraljice Marije Boulevard
 External ID:
 Property Type: Retail

Classifications

Name: Primary Use
Value: Region 10005
 Sector

Description/Notes

Valuation Tables: Monthly in Advance (EFF)

Valuation

Gross Valuation: 52,939,690
 Capital Costs: -1,933,527
 Net Value Before Fees: 51,006,163

Less Agents/Legal Fe @0.00% Net Sale Price: 0

Fees include non recoverable VAT @ 0.00%

Net Valuation: 51,006,163
 Say: 51,000,000

Equivalent Yield	8.8185%	True Equivalent Yield	8.8836%
Initial Yield (Valuation Rent)	8.4562%	Initial Yield (Contracted Rent)	8.4562%
Reversion Yield	8.5136%		
Total Valuation Rent	4,556,712	Total Contracted Rent	4,556,712
Total Rental Value	4,794,761	Number of Tenants	20
Capital Value Per Area	2,245		

Capital Costs

<u>Label</u>	<u>Timing</u>	<u>Initial Annual Amount</u>	<u>Discount Rate</u>	<u>Discounted Value</u>
Unexpected cost provisions	From 31/12/2023 In Perp	-20,000	8.5%	-255,293
Capex provisions	From 31/12/2023 In Perp	-136,701	8.5%	-1,678,234
				-1,933,527

Running Yields

<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>
31/12/2023	4,556,712	-80,000	0	4,476,712	8.4562%	8.9228%
01/01/2024	4,088,304	-104,612	0	3,983,692	7.5250%	7.8926%
01/04/2024	4,580,548	-104,612	0	4,475,936	8.4548%	8.9212%
01/07/2024	4,580,548	-114,360	0	4,466,188	8.4364%	8.9007%
01/10/2024	4,775,508	-114,360	0	4,661,148	8.8046%	9.3113%
01/01/2025	4,775,508	-89,748	0	4,685,760	8.8511%	9.3633%
01/03/2025	4,688,507	-94,159	0	4,594,348	8.6785%	9.1704%

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

<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>
01/06/2025	4,776,727	-94,159	0	4,682,568	8.8451%	9.3566%
01/07/2025	4,776,727	-84,411	0	4,692,316	8.8635%	9.3772%
01/01/2026	4,272,727	-109,411	0	4,163,316	7.8643%	8.2665%
01/03/2026	4,272,727	-105,000	0	4,167,727	7.8726%	8.2757%
01/04/2026	4,772,727	-105,000	0	4,667,727	8.8171%	9.3252%
06/06/2026	2,787,147	-204,977	0	2,582,171	4.8776%	5.0300%
07/06/2026	2,625,676	-213,059	0	2,412,617	4.5573%	4.6901%
06/09/2026	4,625,207	-213,059	0	4,412,148	8.3343%	8.7872%
07/09/2026	4,786,864	-213,059	0	4,573,805	8.6397%	9.1271%
11/10/2026	4,634,518	-220,678	0	4,413,840	8.3375%	8.7907%
01/01/2027	4,634,518	-195,678	0	4,438,840	8.3847%	8.8432%
11/01/2027	4,786,892	-195,678	0	4,591,214	8.6725%	9.1638%
20/03/2027	4,655,478	-202,269	0	4,453,209	8.4119%	8.8734%
29/03/2027	4,598,035	-205,164	0	4,392,871	8.2979%	8.7467%
21/04/2027	4,538,564	-208,153	0	4,330,411	8.1799%	8.6158%
06/06/2027	4,538,564	-108,177	0	4,430,388	8.3687%	8.8255%
07/06/2027	4,538,564	-100,094	0	4,438,471	8.3840%	8.8425%
20/06/2027	4,670,384	-100,094	0	4,570,291	8.6330%	9.1197%
29/06/2027	4,728,283	-100,094	0	4,628,190	8.7424%	9.2418%
21/07/2027	4,788,067	-100,094	0	4,687,974	8.8553%	9.3680%
11/10/2027	4,788,067	-92,475	0	4,695,592	8.8697%	9.3841%
31/12/2027	4,788,067	-379,759	0	4,408,308	8.3270%	8.7791%
20/03/2028	4,788,067	-373,168	0	4,414,899	8.3395%	8.7930%
29/03/2028	4,788,067	-370,273	0	4,417,794	8.3450%	8.7990%
21/04/2028	4,788,067	-367,284	0	4,420,783	8.3506%	8.8053%
26/04/2028	4,603,942	-365,505	0	4,238,437	8.0062%	8.4234%
26/07/2028	4,789,308	-376,627	0	4,412,681	8.3353%	8.7883%
01/12/2028	4,789,308	-296,627	0	4,492,681	8.4864%	8.9564%
21/03/2029	4,752,831	-296,263	0	4,456,569	8.4182%	8.8805%
26/04/2029	4,752,831	-286,994	0	4,465,837	8.4357%	8.8999%
21/06/2029	4,789,321	-289,184	0	4,500,138	8.5005%	8.9720%
21/03/2030	4,789,321	-287,359	0	4,501,962	8.5039%	8.9759%
20/03/2033	4,642,759	-285,978	0	4,356,781	8.2297%	8.6711%
31/03/2033	4,535,173	-284,962	0	4,250,211	8.0284%	8.4480%
20/06/2033	4,683,417	-293,856	0	4,389,561	8.2916%	8.7398%
30/06/2033	4,792,198	-300,383	0	4,491,815	8.4848%	8.9545%
20/03/2034	4,580,562	-290,907	0	4,289,655	8.1029%	8.5305%
31/03/2034	4,580,562	-285,468	0	4,295,094	8.1132%	8.5419%

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

<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>
20/06/2034	4,793,239	-298,228	0	4,495,011	8.4908%	8.9613%
20/03/2035	4,793,239	-287,594	0	4,505,644	8.5109%	8.9836%
11/05/2038	4,686,744	-286,598	0	4,400,146	8.3116%	8.7620%
11/08/2038	4,794,604	-293,069	0	4,501,534	8.5031%	8.9750%
11/05/2039	4,794,604	-287,676	0	4,506,927	8.5133%	8.9863%
18/08/2042	4,637,907	-286,117	0	4,351,790	8.2203%	8.6606%
18/11/2042	4,794,761	-295,528	0	4,499,233	8.4988%	8.9701%
18/08/2043	4,794,761	-287,686	0	4,507,075	8.5136%	8.9866%
Yields Based On	Gross Value					

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

Tenants

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
IDEA				31/12/2023	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	283,488	283,488	283,570	3,234,504	8.6106%	8.6106%	8.1335%	8.2410%
CCC				10/10/2026	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	152,346	152,346	152,374	1,746,993	8.5674%	8.5674%	8.1308%	8.1987%
LC WAIKIKI RETAIL				06/06/2026	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	161,471	161,471	161,657	1,852,314	8.5642%	8.5642%	8.1298%	8.2037%
H&M HENNES & MAU				17/08/2042	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	156,697	156,697	156,854	1,824,016	8.4399%	8.4399%	8.1240%	8.0834%
NEW YORKER				19/03/2034	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	211,636	211,636	212,677	2,454,741	8.4702%	8.4702%	8.1256%	8.1441%
DEICHMANN				28/03/2027	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	57,443	57,443	57,899	663,108	8.5107%	8.5107%	8.1296%	8.2076%
CINEPLEXX				19/03/2033	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	146,563	146,563	148,244	1,703,527	8.4524%	8.4524%	8.1274%	8.1801%
DEXY CO KIDS				20/04/2027	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	59,470	59,470	59,784	685,205	8.5268%	8.5268%	8.1301%	8.2015%
DM				20/03/2029	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	36,477	36,477	36,490	419,959	8.5332%	8.5332%	8.1273%	8.1676%
INTERSPORT				28/02/2025	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	87,001	87,001	88,220	1,007,303	8.4854%	8.4854%	8.1324%	8.2326%
SPORT VISION				19/03/2027	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	131,414	131,414	131,820	1,511,290	8.5428%	8.5428%	8.1293%	8.1990%
FASHION&FRIENDS				30/03/2033	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	107,586	107,586	108,781	1,250,516	8.4523%	8.4523%	8.1268%	8.1770%
Bershka				10/05/2038	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	106,495	106,495	107,860	1,241,270	8.4289%	8.4289%	8.1261%	8.1681%
N Fashion				25/04/2028	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	93,958	93,958	94,314	1,082,891	8.5242%	8.5242%	8.1285%	8.1869%
N Sport				25/04/2028	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	90,168	90,168	91,052	1,043,504	8.4892%	8.4892%	8.1290%	8.2021%
In line tenants				05/06/2026	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	1,985,580	1,985,580	1,999,531	22,885,583	8.5238%	8.5238%	8.1293%	8.2129%
Storages				31/12/2023	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	10,440	10,440	10,674	121,751	8.4243%	8.4243%	8.1335%	8.2411%
Vacant				30/06/2024	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	0	0	194,960	2,131,420	0.0000%	-0.6106%	8.1469%	8.5981%
Turnover rent above				31/12/2025	Override	Hardcore(13%)	504,000	504,000	500,000	3,821,398	12.9573%	12.9573%	12.1652%	12.2992%
Other				31/12/2023	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	174,480	174,480	198,000	2,258,397	7.5902%	7.5902%	8.1335%	8.2412%

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

Freehold

Tenant - IDEA

Suite			
Lease Type	Retail		
Lease Status	Contract		
Lease	1d from 31/12/2023		
	Expiring 31/12/2023		
Parent Tenure	Freehold		
Cap Group	Group 1		
Current Rent	283,488		
Rental Value	283,570		
Valuation Method	T&R(8.5%, 8.5%)	Froth	8.5%
Initial Yield (Valuation Rent)	8.6106%		
Initial Yield (Contracted Rent)	8.6106%		
Equivalent Yield	8.1335%		
Reversionary Yield	8.241%		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	2,040.07		139.00	100%	0%	0%	139.00	0	0	283,570
	2,040									283,570

Base Rent Schedule

Date	Years	Months	Days Event	Gross Rent	Revenue Costs	Ground Lease Expenses	Net Rent	Yield
31/12/2023	0	0	1 Base Rent	283,488	-4,977	0	278,511	8.6106%

Capital Costs

Label	Timing	Initial Annual Amount	Discount Rate	Discounted Value
--------------	---------------	------------------------------	----------------------	-------------------------

Revenue and Expenses

Label	Timing	Initial Annual Amount
Leasing agent fee	01/01/2024	-14,179

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: 31/12/2023

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
31/12/2023	0 Yrs 0 Mths	Fixed	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 0 Mths	283,488	283,570	-4,977	0	278,511	0	278,511	0.0027	1.0000	766
01/01/2024	0 Yrs 3 Mths	Void (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 0 Mths	0	283,570	-19,131	0	-19,131	0	-19,131	0.2483	0.9998	-4,749
01/04/2024	0 Yrs 3 Mths	Reversion (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 3 Mths	283,570	283,570	-19,131	0	264,439	0	264,439	0.2483	0.9796	64,323
01/07/2024	0 Yrs 6 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 6 Mths	283,570	283,570	-18,929	0	264,641	0	264,641	0.4916	0.9598	124,872
01/01/2025	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 0 Mths	283,570	283,570	-4,750	0	278,820	0	278,820	0.1661	0.9215	42,675
01/03/2025	0 Yrs 10 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 2 Mths	283,570	283,570	-4,749	0	278,821	0	278,821	0.8084	0.9090	204,884
01/01/2026	0 Yrs 5 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	2 Yrs 0 Mths	283,570	283,570	-4,753	0	278,817	0	278,817	0.4243	0.8493	100,479
06/06/2026	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	2 Yrs 5 Mths	283,570	283,570	-4,739	0	278,831	0	278,831	0.0027	0.8200	628
07/06/2026	0 Yrs 4 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	2 Yrs 5 Mths	283,570	283,570	-4,739	0	278,831	0	278,831	0.3407	0.8198	77,868
11/10/2026	0 Yrs 5 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	2 Yrs 9 Mths	283,570	283,570	-4,739	0	278,831	0	278,831	0.4349	0.7971	96,667
20/03/2027	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	3 Yrs 2 Mths	283,570	283,570	-4,739	0	278,831	0	278,831	0.0247	0.7689	5,299
29/03/2027	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	3 Yrs 2 Mths	283,570	283,570	-4,738	0	278,832	0	278,832	0.0631	0.7673	13,494
21/04/2027	0 Yrs 8 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	3 Yrs 3 Mths	283,570	283,570	-4,738	0	278,832	0	278,832	0.6771	0.7635	144,144
31/12/2027	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	4 Yrs 0 Mths	283,570	283,570	-21,752	0	261,818	0	261,818	0.3181	0.7216	60,103
26/04/2028	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	4 Yrs 3 Mths	283,570	283,570	-21,092	0	262,478	0	262,478	0.2483	0.7029	45,813
26/07/2028	0 Yrs 4 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	4 Yrs 6 Mths	283,570	283,570	-21,751	0	261,819	0	261,819	0.3460	0.6887	62,391
01/12/2028	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	4 Yrs 11 Mths	283,570	283,570	-17,014	0	266,556	0	266,556	0.3021	0.6694	53,900

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

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
21/03/2029	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 2 Mths	283,570	283,570	-16,885	0	266,685	0	266,685	0.2483	0.6530	43,242
21/06/2029	3 Yrs 8 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 5 Mths	283,570	283,570	-17,014	0	266,556	0	266,556	3.2388	0.6398	552,360
20/03/2033	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	9 Yrs 2 Mths	283,570	283,570	-16,488	0	267,082	0	267,082	0.0302	0.4713	3,802
31/03/2033	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	9 Yrs 3 Mths	283,570	283,570	-16,102	0	267,468	0	267,468	0.2202	0.4702	27,695
20/06/2033	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	9 Yrs 5 Mths	283,570	283,570	-16,628	0	266,942	0	266,942	0.0275	0.4618	3,385
30/06/2033	0 Yrs 8 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	9 Yrs 6 Mths	283,570	283,570	-17,014	0	266,556	0	266,556	0.7030	0.4607	86,333
20/03/2034	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	10 Yrs 2 Mths	283,570	283,570	-16,259	0	267,311	0	267,311	0.2483	0.4344	28,831
20/06/2034	3 Yrs 10 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	10 Yrs 5 Mths	283,570	283,570	-17,014	0	266,556	0	266,556	3.3452	0.4256	379,493
11/05/2038	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	14 Yrs 4 Mths	283,570	283,570	-16,631	0	266,939	0	266,939	0.2483	0.3098	20,536
11/08/2038	4 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	14 Yrs 7 Mths	283,570	283,570	-17,014	0	266,556	0	266,556	3.4384	0.3036	278,224
18/08/2042	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	18 Yrs 7 Mths	283,570	283,570	-16,458	0	267,112	0	267,112	0.2483	0.2187	14,506
18/11/2042	In Perp	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	18 Yrs 10 Mths	283,570	283,570	-17,014	0	266,556	0	266,556	12.2996	0.2143	702,543
															3,234,504

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

Freehold

Tenant - CCC

Suite			
Lease Type	Retail		
Lease Status	Contract		
Lease	2y9m11d from 31/12/2023		
	Expiring 10/10/2026		
Parent Tenure	Freehold		
Cap Group	Group 1		
Current Rent	152,346		
Rental Value	152,374		
Valuation Method	T&R(8.5%, 8.5%)	Froth	8.5%
Initial Yield (Valuation Rent)	8.5674%		
Initial Yield (Contracted Rent)	8.5674%		
Equivalent Yield	8.1308%		
Reversionary Yield	8.1987%		

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	712.03		214.00	100%	0%	0%	214.00	0	0	152,374
	712									152,374

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>
31/12/2023	2	9	11 Base Rent	152,346	-2,675	0	149,671	8.5674%

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	11/10/2026	-7,619

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: 31/12/2023

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
31/12/2023	0 Yrs 0 Mths	Fixed	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 0 Mths	152,346	152,374	-2,675	0	149,671	0	149,671	0.0027	1.0000	411
01/01/2024	0 Yrs 6 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 0 Mths	152,346	152,374	-2,661	0	149,685	0	149,685	0.4916	0.9998	73,570
01/07/2024	0 Yrs 8 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 6 Mths	152,346	152,374	-2,552	0	149,794	0	149,794	0.6511	0.9598	93,607
01/03/2025	0 Yrs 10 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 2 Mths	152,346	152,374	-2,551	0	149,794	0	149,794	0.8084	0.9090	110,073
01/01/2026	0 Yrs 5 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	2 Yrs 0 Mths	152,346	152,374	-2,554	0	149,792	0	149,792	0.4243	0.8493	53,981
06/06/2026	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	2 Yrs 5 Mths	152,346	152,374	-2,546	0	149,800	0	149,800	0.0027	0.8200	338
07/06/2026	0 Yrs 4 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	2 Yrs 5 Mths	152,346	152,374	-2,546	0	149,800	0	149,800	0.3407	0.8198	41,834
11/10/2026	0 Yrs 3 Mths	Void (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	2 Yrs 9 Mths	0	152,374	-10,165	0	-10,165	0	-10,165	0.2483	0.7971	-2,012
11/01/2027	0 Yrs 2 Mths	Reversion (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	3 Yrs 0 Mths	152,374	152,374	-10,165	0	142,209	0	142,209	0.1905	0.7810	21,156
20/03/2027	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	3 Yrs 2 Mths	152,374	152,374	-10,165	0	142,209	0	142,209	0.0247	0.7689	2,703
29/03/2027	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	3 Yrs 2 Mths	152,374	152,374	-10,165	0	142,209	0	142,209	0.0631	0.7673	6,882
21/04/2027	0 Yrs 5 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	3 Yrs 3 Mths	152,374	152,374	-10,165	0	142,209	0	142,209	0.4641	0.7635	50,389
11/10/2027	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	3 Yrs 9 Mths	152,374	152,374	-2,546	0	149,828	0	149,828	0.2202	0.7346	24,239
31/12/2027	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	4 Yrs 0 Mths	152,374	152,374	-11,688	0	140,686	0	140,686	0.3181	0.7216	32,296
26/04/2028	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	4 Yrs 3 Mths	152,374	152,374	-11,334	0	141,040	0	141,040	0.2483	0.7029	24,617
26/07/2028	0 Yrs 4 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	4 Yrs 6 Mths	152,374	152,374	-11,688	0	140,686	0	140,686	0.3460	0.6887	33,525
01/12/2028	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	4 Yrs 11 Mths	152,374	152,374	-9,142	0	143,232	0	143,232	0.3021	0.6694	28,963

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

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
21/03/2029	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 2 Mths	152,374	152,374	-9,073	0	143,301	0	143,301	0.2483	0.6530	23,236
21/06/2029	3 Yrs 8 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 5 Mths	152,374	152,374	-9,142	0	143,232	0	143,232	3.2388	0.6398	296,806
20/03/2033	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	9 Yrs 2 Mths	152,374	152,374	-8,860	0	143,514	0	143,514	0.0302	0.4713	2,043
31/03/2033	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	9 Yrs 3 Mths	152,374	152,374	-8,652	0	143,722	0	143,722	0.2202	0.4702	14,882
20/06/2033	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	9 Yrs 5 Mths	152,374	152,374	-8,935	0	143,439	0	143,439	0.0275	0.4618	1,819
30/06/2033	0 Yrs 8 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	9 Yrs 6 Mths	152,374	152,374	-9,142	0	143,232	0	143,232	0.7030	0.4607	46,390
20/03/2034	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	10 Yrs 2 Mths	152,374	152,374	-8,737	0	143,637	0	143,637	0.2483	0.4344	15,492
20/06/2034	3 Yrs 10 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	10 Yrs 5 Mths	152,374	152,374	-9,142	0	143,232	0	143,232	3.3452	0.4256	203,918
11/05/2038	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	14 Yrs 4 Mths	152,374	152,374	-8,937	0	143,437	0	143,437	0.2483	0.3098	11,035
11/08/2038	4 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	14 Yrs 7 Mths	152,374	152,374	-9,142	0	143,232	0	143,232	3.4384	0.3036	149,501
18/08/2042	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	18 Yrs 7 Mths	152,374	152,374	-8,843	0	143,531	0	143,531	0.2483	0.2187	7,795
18/11/2042	In Perp	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	18 Yrs 10 Mths	152,374	152,374	-9,142	0	143,232	0	143,232	12.2996	0.2143	377,505
															1,746,993

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

Freehold

Tenant - LC WAIKIKI RETAIL RS

Classifications

			<u>Name</u>	<u>Value</u>
Suite			Covenant	Prime
Lease Type	Retail		Guarantor Covenant	Prime
Lease Status	Contract		Main Use	Retail Shop
Lease	2y5m7d from 31/12/2023		ValCap Status	Occupied and Let
	Expiring 06/06/2026			
Parent Tenure	Freehold			
Cap Group	Group 1			
Current Rent	161,471			
Rental Value	161,657			
Valuation Method	T&R(8.5%, 8.5%)	Froth 8.5%		
Initial Yield (Valuation Rent)	8.5642%			
Initial Yield (Contracted Rent)	8.5642%			
Equivalent Yield	8.1298%			
Reversionary Yield	8.2037%			

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	1,163.00		139.00	100%	0%	0%	139.00	0	0	161,657
	1,163									161,657

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>
31/12/2023	2	5	7 Base Rent	161,471	-2,835	0	158,636	8.5642%

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	07/06/2026	-8,083

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: 31/12/2023

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
31/12/2023	0 Yrs 0 Mths	Fixed	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 0 Mths	161,471	161,657	-2,835	0	158,636	0	158,636	0.0027	1.0000	436
01/01/2024	0 Yrs 6 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 0 Mths	161,471	161,657	-2,820	0	158,651	0	158,651	0.4916	0.9998	77,976
01/07/2024	0 Yrs 8 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 6 Mths	161,471	161,657	-2,705	0	158,766	0	158,766	0.6511	0.9598	99,214
01/03/2025	0 Yrs 10 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 2 Mths	161,471	161,657	-2,704	0	158,767	0	158,767	0.8084	0.9090	116,666
01/01/2026	0 Yrs 5 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	2 Yrs 0 Mths	161,471	161,657	-2,707	0	158,764	0	158,764	0.4243	0.8493	57,215
06/06/2026	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	2 Yrs 5 Mths	161,471	161,657	-2,699	0	158,772	0	158,772	0.0027	0.8200	358
07/06/2026	0 Yrs 3 Mths	Void (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	2 Yrs 5 Mths	0	161,657	-10,785	0	-10,785	0	-10,785	0.2483	0.8198	-2,195
07/09/2026	0 Yrs 1 Mnth	Reversion (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	2 Yrs 8 Mths	161,657	161,657	-10,785	0	150,872	0	150,872	0.0943	0.8032	11,422
11/10/2026	0 Yrs 5 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	2 Yrs 9 Mths	161,657	161,657	-10,785	0	150,872	0	150,872	0.4349	0.7971	52,306
20/03/2027	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	3 Yrs 2 Mths	161,657	161,657	-10,784	0	150,873	0	150,873	0.0247	0.7689	2,867
29/03/2027	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	3 Yrs 2 Mths	161,657	161,657	-10,784	0	150,873	0	150,873	0.0631	0.7673	7,301
21/04/2027	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	3 Yrs 3 Mths	161,657	161,657	-10,784	0	150,873	0	150,873	0.1297	0.7635	14,936
07/06/2027	0 Yrs 6 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	3 Yrs 5 Mths	161,657	161,657	-2,701	0	158,956	0	158,956	0.5548	0.7556	66,629
31/12/2027	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	4 Yrs 0 Mths	161,657	161,657	-12,400	0	149,257	0	149,257	0.3181	0.7216	34,264
26/04/2028	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	4 Yrs 3 Mths	161,657	161,657	-12,024	0	149,633	0	149,633	0.2483	0.7029	26,117
26/07/2028	0 Yrs 4 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	4 Yrs 6 Mths	161,657	161,657	-12,400	0	149,257	0	149,257	0.3460	0.6887	35,568
01/12/2028	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	4 Yrs 11 Mths	161,657	161,657	-9,699	0	151,958	0	151,958	0.3021	0.6694	30,727

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

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
21/03/2029	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 2 Mths	161,657	161,657	-9,626	0	152,031	0	152,031	0.2483	0.6530	24,651
21/06/2029	3 Yrs 8 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 5 Mths	161,657	161,657	-9,699	0	151,958	0	151,958	3.2388	0.6398	314,888
20/03/2033	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	9 Yrs 2 Mths	161,657	161,657	-9,399	0	152,258	0	152,258	0.0302	0.4713	2,167
31/03/2033	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	9 Yrs 3 Mths	161,657	161,657	-9,179	0	152,478	0	152,478	0.2202	0.4702	15,788
20/06/2033	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	9 Yrs 5 Mths	161,657	161,657	-9,479	0	152,178	0	152,178	0.0275	0.4618	1,930
30/06/2033	0 Yrs 8 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	9 Yrs 6 Mths	161,657	161,657	-9,699	0	151,958	0	151,958	0.7030	0.4607	49,216
20/03/2034	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	10 Yrs 2 Mths	161,657	161,657	-9,269	0	152,388	0	152,388	0.2483	0.4344	16,436
20/06/2034	3 Yrs 10 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	10 Yrs 5 Mths	161,657	161,657	-9,699	0	151,958	0	151,958	3.3452	0.4256	216,341
11/05/2038	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	14 Yrs 4 Mths	161,657	161,657	-9,481	0	152,176	0	152,176	0.2483	0.3098	11,707
11/08/2038	4 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	14 Yrs 7 Mths	161,657	161,657	-9,699	0	151,958	0	151,958	3.4384	0.3036	158,609
18/08/2042	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	18 Yrs 7 Mths	161,657	161,657	-9,382	0	152,275	0	152,275	0.2483	0.2187	8,269
18/11/2042	In Perp	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	18 Yrs 10 Mths	161,657	161,657	-9,699	0	151,958	0	151,958	12.2996	0.2143	400,504
															1,852,314

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

Freehold

Tenant - H&M HENNES & MAURITZ

Classifications

		Name	Value
Suite		Covenant	Prime
Lease Type	Retail	Guarantor Covenant	Prime
Lease Status	Contract	Main Use	Retail Shop
Lease	18y7m18d from 31/12/2023	ValCap Status	Occupied and Let
	Expiring 17/08/2042		
Parent Tenure	Freehold		
Cap Group	Group 1		
Current Rent	156,697		
Rental Value	156,854		
Valuation Method	T&R(8.5%, 8.5%)	Froth	8.5%
Initial Yield (Valuation Rent)	8.4399%		
Initial Yield (Contracted Rent)	8.4399%		
Equivalent Yield	8.124%		
Reversionary Yield	8.0834%	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	1,960.67		80.00	100%	0%	0%	80.00	0	0	156,854
	1,961									156,854

Base Rent Schedule

Date	Years	Months	Days Event	Gross Rent	Revenue Costs	Ground Lease Expenses	Net Rent	Yield
31/12/2023	18	7	18 Base Rent	156,697	-2,751	0	153,946	8.4399%

Capital Costs

Label	Timing	Initial Annual Amount	Discount Rate	Discounted Value
--------------	---------------	------------------------------	----------------------	-------------------------

Revenue and Expenses

Label	Timing	Initial Annual Amount
Leasing agent fee	18/08/2042	-7,843

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: 31/12/2023

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
31/12/2023	0 Yrs 0 Mths	Fixed	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 0 Mths	156,697	156,854	-2,751	0	153,946	0	153,946	0.0027	1.0000	423
01/01/2024	0 Yrs 6 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 0 Mths	156,697	156,854	-2,737	0	153,960	0	153,960	0.4916	0.9998	75,671
01/07/2024	0 Yrs 8 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 6 Mths	156,697	156,854	-2,625	0	154,072	0	154,072	0.6511	0.9598	96,281
01/03/2025	0 Yrs 10 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 2 Mths	156,697	156,854	-2,624	0	154,072	0	154,072	0.8084	0.9090	113,216
01/01/2026	0 Yrs 5 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	2 Yrs 0 Mths	156,697	156,854	-2,627	0	154,070	0	154,070	0.4243	0.8493	55,523
06/06/2026	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	2 Yrs 5 Mths	156,697	156,854	-2,619	0	154,078	0	154,078	0.0027	0.8200	347
07/06/2026	0 Yrs 4 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	2 Yrs 5 Mths	156,697	156,854	-2,619	0	154,078	0	154,078	0.3407	0.8198	43,029
11/10/2026	0 Yrs 5 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	2 Yrs 9 Mths	156,697	156,854	-2,619	0	154,078	0	154,078	0.4349	0.7971	53,417
20/03/2027	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	3 Yrs 2 Mths	156,697	156,854	-2,619	0	154,078	0	154,078	0.0247	0.7689	2,928
29/03/2027	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	3 Yrs 2 Mths	156,697	156,854	-2,618	0	154,078	0	154,078	0.0631	0.7673	7,456
21/04/2027	0 Yrs 8 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	3 Yrs 3 Mths	156,697	156,854	-2,618	0	154,079	0	154,079	0.6771	0.7635	79,652
31/12/2027	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	4 Yrs 0 Mths	156,697	156,854	-12,020	0	144,677	0	144,677	0.3181	0.7216	33,212
26/04/2028	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	4 Yrs 3 Mths	156,697	156,854	-11,655	0	145,041	0	145,041	0.2483	0.7029	25,315
26/07/2028	0 Yrs 4 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	4 Yrs 6 Mths	156,697	156,854	-12,019	0	144,677	0	144,677	0.3460	0.6887	34,476
01/12/2028	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	4 Yrs 11 Mths	156,697	156,854	-9,402	0	147,295	0	147,295	0.3021	0.6694	29,784
21/03/2029	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 2 Mths	156,697	156,854	-9,330	0	147,367	0	147,367	0.2483	0.6530	23,895
21/06/2029	3 Yrs 8 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 5 Mths	156,697	156,854	-9,402	0	147,295	0	147,295	3.2388	0.6398	305,226

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

Start Date	Valuation Term	Slice Type (Reversion)	Yield	SF.Tax	Deferred	Gross Rent	Rental Value	Revenue Costs	Ground Rent	Net Rent	Less Froth Ded.	Valuation Rent	YP	PV	Gross Value
20/03/2033	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	9 Yrs 2 Mths	156,697	156,854	-9,111	0	147,586	0	147,586	0.0302	0.4713	2,101
31/03/2033	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	9 Yrs 3 Mths	156,697	156,854	-8,898	0	147,799	0	147,799	0.2202	0.4702	15,304
20/06/2033	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	9 Yrs 5 Mths	156,697	156,854	-9,188	0	147,508	0	147,508	0.0275	0.4618	1,870
30/06/2033	0 Yrs 8 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	9 Yrs 6 Mths	156,697	156,854	-9,402	0	147,295	0	147,295	0.7030	0.4607	47,706
20/03/2034	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	10 Yrs 2 Mths	156,697	156,854	-8,985	0	147,712	0	147,712	0.2483	0.4344	15,932
20/06/2034	3 Yrs 10 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	10 Yrs 5 Mths	156,697	156,854	-9,402	0	147,295	0	147,295	3.3452	0.4256	209,703
11/05/2038	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	14 Yrs 4 Mths	156,697	156,854	-9,190	0	147,506	0	147,506	0.2483	0.3098	11,348
11/08/2038	4 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	14 Yrs 7 Mths	156,697	156,854	-9,402	0	147,295	0	147,295	3.4384	0.3036	153,742
18/08/2042	0 Yrs 3 Mths	Void (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	18 Yrs 7 Mths	0	156,854	-16,946	0	-16,946	0	-16,946	0.2483	0.2187	-920
18/11/2042	0 Yrs 9 Mths	Reversion (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	18 Yrs 10 Mths	156,854	156,854	-17,254	0	139,600	0	139,600	0.7300	0.2143	21,837
18/08/2043	In Perp	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	19 Yrs 7 Mths	156,854	156,854	-9,411	0	147,443	0	147,443	12.2996	0.2016	365,541
															1,824,016

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

Freehold

Tenant - NEW YORKER

Suite			
Lease Type	Retail		
Lease Status	Contract		
Lease	10y2m20d from 31/12/2023		
	Expiring 19/03/2034		
Parent Tenure	Freehold		
Cap Group	Group 1		
Current Rent	211,636		
Rental Value	212,677		
Valuation Method	T&R(8.5%, 8.5%)	Froth	8.5%
Initial Yield (Valuation Rent)	8.4702%		
Initial Yield (Contracted Rent)	8.4702%		
Equivalent Yield	8.1256%		
Reversionary Yield	8.1441%		

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	1,131.26		188.00	100%	0%	0%	188.00	0	0	212,677
	1,131									212,677

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>
31/12/2023	10	2	20 Base Rent	211,636	-3,716	0	207,920	8.4702%

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	20/03/2034	-10,634

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: 31/12/2023

<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>
31/12/2023	0 Yrs 0 Mths	Fixed	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 0 Mths	211,636	212,677	-3,716	0	207,920	0	207,920	0.0027	1.0000	572
01/01/2024	0 Yrs 6 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 0 Mths	211,636	212,677	-3,696	0	207,940	0	207,940	0.4916	0.9998	102,202
01/07/2024	0 Yrs 8 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 6 Mths	211,636	212,677	-3,545	0	208,091	0	208,091	0.6511	0.9598	130,037
01/03/2025	0 Yrs 10 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 2 Mths	211,636	212,677	-3,544	0	208,092	0	208,092	0.8084	0.9090	152,911
01/01/2026	0 Yrs 5 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	2 Yrs 0 Mths	211,636	212,677	-3,547	0	208,089	0	208,089	0.4243	0.8493	74,990
06/06/2026	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	2 Yrs 5 Mths	211,636	212,677	-3,537	0	208,099	0	208,099	0.0027	0.8200	469
07/06/2026	0 Yrs 4 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	2 Yrs 5 Mths	211,636	212,677	-3,537	0	208,099	0	208,099	0.3407	0.8198	58,115
11/10/2026	0 Yrs 5 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	2 Yrs 9 Mths	211,636	212,677	-3,537	0	208,099	0	208,099	0.4349	0.7971	72,146
20/03/2027	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	3 Yrs 2 Mths	211,636	212,677	-3,537	0	208,099	0	208,099	0.0247	0.7689	3,955
29/03/2027	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	3 Yrs 2 Mths	211,636	212,677	-3,536	0	208,100	0	208,100	0.0631	0.7673	10,071
21/04/2027	0 Yrs 8 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	3 Yrs 3 Mths	211,636	212,677	-3,536	0	208,100	0	208,100	0.6771	0.7635	107,578
31/12/2027	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	4 Yrs 0 Mths	211,636	212,677	-16,234	0	195,402	0	195,402	0.3181	0.7216	44,857
26/04/2028	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	4 Yrs 3 Mths	211,636	212,677	-15,742	0	195,894	0	195,894	0.2483	0.7029	34,191
26/07/2028	0 Yrs 4 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	4 Yrs 6 Mths	211,636	212,677	-16,233	0	195,403	0	195,403	0.3460	0.6887	46,564
01/12/2028	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	4 Yrs 11 Mths	211,636	212,677	-12,698	0	198,938	0	198,938	0.3021	0.6694	40,227
21/03/2029	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 2 Mths	211,636	212,677	-12,601	0	199,035	0	199,035	0.2483	0.6530	32,272
21/06/2029	3 Yrs 8 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 5 Mths	211,636	212,677	-12,698	0	198,938	0	198,938	3.2388	0.6398	412,242

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

Start Date	Valuation Term	Slice Type (Reversion)	Yield	SF.Tax	Deferred	Gross Rent	Rental Value	Revenue Costs	Ground Rent	Net Rent	Less Froth Ded.	Valuation Rent	YP	PV	Gross Value
20/03/2033	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	9 Yrs 2 Mths	211,636	212,677	-12,305	0	199,331	0	199,331	0.0302	0.4713	2,837
31/03/2033	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	9 Yrs 3 Mths	211,636	212,677	-12,017	0	199,619	0	199,619	0.2202	0.4702	20,670
20/06/2033	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	9 Yrs 5 Mths	211,636	212,677	-12,410	0	199,226	0	199,226	0.0275	0.4618	2,526
30/06/2033	0 Yrs 8 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	9 Yrs 6 Mths	211,636	212,677	-12,698	0	198,938	0	198,938	0.7030	0.4607	64,433
20/03/2034	0 Yrs 3 Mths	Void (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	10 Yrs 2 Mths	0	212,677	-22,828	0	-22,828	0	-22,828	0.2483	0.4344	-2,462
20/06/2034	0 Yrs 9 Mths	Reversion (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	10 Yrs 5 Mths	212,677	212,677	-23,394	0	189,283	0	189,283	0.7300	0.4256	58,807
20/03/2035	3 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	11 Yrs 2 Mths	212,677	212,677	-12,761	0	199,916	0	199,916	2.7823	0.4003	222,679
11/05/2038	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	14 Yrs 4 Mths	212,677	212,677	-12,474	0	200,203	0	200,203	0.2483	0.3098	15,402
11/08/2038	4 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	14 Yrs 7 Mths	212,677	212,677	-12,761	0	199,916	0	199,916	3.4384	0.3036	208,667
18/08/2042	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	18 Yrs 7 Mths	212,677	212,677	-12,343	0	200,334	0	200,334	0.2483	0.2187	10,879
18/11/2042	In Perp	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	18 Yrs 10 Mths	212,677	212,677	-12,761	0	199,916	0	199,916	12.2996	0.2143	526,906
															2,454,741

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

Freehold

Tenant - DEICHMANN

Suite			
Lease Type	Retail		
Lease Status	Contract		
Lease	3y2m29d from 31/12/2023		
	Expiring 28/03/2027		
Parent Tenure	Freehold		
Cap Group	Group 1		
Current Rent	57,443		
Rental Value	57,899		
Valuation Method	T&R(8.5%, 8.5%)	Froth	8.5%
Initial Yield (Valuation Rent)	8.5107%		
Initial Yield (Contracted Rent)	8.5107%		
Equivalent Yield	8.1296%		
Reversionary Yield	8.2076%		

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	455.90		127.00	100%	0%	0%	127.00	0	0	57,899
	456									57,899

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>
31/12/2023	3	2	29 Base Rent	57,443	-1,009	0	56,435	8.5107%

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	29/03/2027	-2,895

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: 31/12/2023

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
31/12/2023	0 Yrs 0 Mths	Fixed	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 0 Mths	57,443	57,899	-1,009	0	56,435	0	56,435	0.0027	1.0000	155
01/01/2024	0 Yrs 6 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 0 Mths	57,443	57,899	-1,003	0	56,440	0	56,440	0.4916	0.9998	27,740
01/07/2024	0 Yrs 8 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 6 Mths	57,443	57,899	-962	0	56,481	0	56,481	0.6511	0.9598	35,295
01/03/2025	0 Yrs 10 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 2 Mths	57,443	57,899	-962	0	56,481	0	56,481	0.8084	0.9090	41,504
01/01/2026	0 Yrs 5 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	2 Yrs 0 Mths	57,443	57,899	-963	0	56,481	0	56,481	0.4243	0.8493	20,354
06/06/2026	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	2 Yrs 5 Mths	57,443	57,899	-960	0	56,483	0	56,483	0.0027	0.8200	127
07/06/2026	0 Yrs 4 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	2 Yrs 5 Mths	57,443	57,899	-960	0	56,483	0	56,483	0.3407	0.8198	15,774
11/10/2026	0 Yrs 5 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	2 Yrs 9 Mths	57,443	57,899	-960	0	56,483	0	56,483	0.4349	0.7971	19,582
20/03/2027	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	3 Yrs 2 Mths	57,443	57,899	-960	0	56,483	0	56,483	0.0247	0.7689	1,073
29/03/2027	0 Yrs 0 Mths	Void (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	3 Yrs 2 Mths	0	57,899	-3,862	0	-3,862	0	-3,862	0.0631	0.7673	-187
21/04/2027	0 Yrs 2 Mths	Void (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	3 Yrs 3 Mths	0	57,899	-3,862	0	-3,862	0	-3,862	0.1878	0.7635	-554
29/06/2027	0 Yrs 6 Mths	Reversion (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	3 Yrs 5 Mths	57,899	57,899	-3,862	0	54,037	0	54,037	0.4969	0.7519	20,187
31/12/2027	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	4 Yrs 0 Mths	57,899	57,899	-7,336	0	50,563	0	50,563	0.2445	0.7216	8,920
29/03/2028	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	4 Yrs 2 Mths	57,899	57,899	-4,441	0	53,458	0	53,458	0.0767	0.7072	2,901
26/04/2028	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	4 Yrs 3 Mths	57,899	57,899	-4,307	0	53,592	0	53,592	0.2483	0.7029	9,354
26/07/2028	0 Yrs 4 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	4 Yrs 6 Mths	57,899	57,899	-4,441	0	53,458	0	53,458	0.3460	0.6887	12,739
01/12/2028	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	4 Yrs 11 Mths	57,899	57,899	-3,474	0	54,425	0	54,425	0.3021	0.6694	11,005

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

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
21/03/2029	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 2 Mths	57,899	57,899	-3,447	0	54,452	0	54,452	0.2483	0.6530	8,829
21/06/2029	3 Yrs 8 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 5 Mths	57,899	57,899	-3,474	0	54,425	0	54,425	3.2388	0.6398	112,780
20/03/2033	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	9 Yrs 2 Mths	57,899	57,899	-3,366	0	54,533	0	54,533	0.0302	0.4713	776
31/03/2033	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	9 Yrs 3 Mths	57,899	57,899	-3,288	0	54,611	0	54,611	0.2202	0.4702	5,655
20/06/2033	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	9 Yrs 5 Mths	57,899	57,899	-3,395	0	54,504	0	54,504	0.0275	0.4618	691
30/06/2033	0 Yrs 8 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	9 Yrs 6 Mths	57,899	57,899	-3,474	0	54,425	0	54,425	0.7030	0.4607	17,627
20/03/2034	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	10 Yrs 2 Mths	57,899	57,899	-3,320	0	54,579	0	54,579	0.2483	0.4344	5,887
20/06/2034	3 Yrs 10 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	10 Yrs 5 Mths	57,899	57,899	-3,474	0	54,425	0	54,425	3.3452	0.4256	77,485
11/05/2038	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	14 Yrs 4 Mths	57,899	57,899	-3,396	0	54,503	0	54,503	0.2483	0.3098	4,193
11/08/2038	4 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	14 Yrs 7 Mths	57,899	57,899	-3,474	0	54,425	0	54,425	3.4384	0.3036	56,807
18/08/2042	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	18 Yrs 7 Mths	57,899	57,899	-3,360	0	54,539	0	54,539	0.2483	0.2187	2,962
18/11/2042	In Perp	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	18 Yrs 10 Mths	57,899	57,899	-3,474	0	54,425	0	54,425	12.2996	0.2143	143,444
															663,108

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

Freehold

Tenant - CINEPLEXX

Suite			
Lease Type	Retail		
Lease Status	Contract		
Lease	9y2m20d from 31/12/2023		
	Expiring 19/03/2033		
Parent Tenure	Freehold		
Cap Group	Group 1		
Current Rent	146,563		
Rental Value	148,244		
Valuation Method	T&R(8.5%, 8.5%)	Froth	8.5%
Initial Yield (Valuation Rent)	8.4524%		
Initial Yield (Contracted Rent)	8.4524%		
Equivalent Yield	8.1274%		
Reversionary Yield	8.1801%		

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	2,212.60		67.00	100%	0%	0%	67.00	0	0	148,244
	2,213									148,244

Base Rent Schedule

<u>Date</u>	<u>Years</u>	<u>Months</u>	<u>Days</u>	<u>Event</u>	<u>Gross Rent</u>	<u>Revenue Costs</u>	<u>Ground Lease Expenses</u>	<u>Net Rent</u>	<u>Yield</u>
31/12/2023	9	2	20	Base Rent	146,563	-2,573	0	143,989	8.4524%

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	20/03/2033	-7,412

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: 31/12/2023

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
31/12/2023	0 Yrs 0 Mths	Fixed	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 0 Mths	146,563	148,244	-2,573	0	143,989	0	143,989	0.0027	1.0000	396
01/01/2024	0 Yrs 6 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 0 Mths	146,563	148,244	-2,560	0	144,003	0	144,003	0.4916	0.9998	70,777
01/07/2024	0 Yrs 8 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 6 Mths	146,563	148,244	-2,455	0	144,107	0	144,107	0.6511	0.9598	90,054
01/03/2025	0 Yrs 10 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 2 Mths	146,563	148,244	-2,455	0	144,108	0	144,108	0.8084	0.9090	105,894
01/01/2026	0 Yrs 5 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	2 Yrs 0 Mths	146,563	148,244	-2,457	0	144,106	0	144,106	0.4243	0.8493	51,932
06/06/2026	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	2 Yrs 5 Mths	146,563	148,244	-2,450	0	144,113	0	144,113	0.0027	0.8200	325
07/06/2026	0 Yrs 4 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	2 Yrs 5 Mths	146,563	148,244	-2,449	0	144,113	0	144,113	0.3407	0.8198	40,246
11/10/2026	0 Yrs 5 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	2 Yrs 9 Mths	146,563	148,244	-2,449	0	144,113	0	144,113	0.4349	0.7971	49,962
20/03/2027	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	3 Yrs 2 Mths	146,563	148,244	-2,449	0	144,113	0	144,113	0.0247	0.7689	2,739
29/03/2027	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	3 Yrs 2 Mths	146,563	148,244	-2,449	0	144,114	0	144,114	0.0631	0.7673	6,974
21/04/2027	0 Yrs 8 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	3 Yrs 3 Mths	146,563	148,244	-2,449	0	144,114	0	144,114	0.6771	0.7635	74,500
31/12/2027	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	4 Yrs 0 Mths	146,563	148,244	-11,243	0	135,320	0	135,320	0.3181	0.7216	31,064
26/04/2028	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	4 Yrs 3 Mths	146,563	148,244	-10,902	0	135,661	0	135,661	0.2483	0.7029	23,678
26/07/2028	0 Yrs 4 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	4 Yrs 6 Mths	146,563	148,244	-11,242	0	135,321	0	135,321	0.3460	0.6887	32,247
01/12/2028	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	4 Yrs 11 Mths	146,563	148,244	-8,794	0	137,769	0	137,769	0.3021	0.6694	27,858
21/03/2029	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 2 Mths	146,563	148,244	-8,727	0	137,836	0	137,836	0.2483	0.6530	22,349
21/06/2029	3 Yrs 8 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 5 Mths	146,563	148,244	-8,794	0	137,769	0	137,769	3.2388	0.6398	285,486

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

Start Date	Valuation Term	Slice Type (Reversion)	Yield	SF.Tax	Deferred	Gross Rent	Rental Value	Revenue Costs	Ground Rent	Net Rent	Less Froth Ded.	Valuation Rent	YP	PV	Gross Value
20/03/2033	0 Yrs 0 Mths	Void (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	9 Yrs 2 Mths	0	148,244	-16,032	0	-16,032	0	-16,032	0.0302	0.4713	-228
31/03/2033	0 Yrs 2 Mths	Void (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	9 Yrs 3 Mths	0	148,244	-15,830	0	-15,830	0	-15,830	0.2202	0.4702	-1,639
20/06/2033	0 Yrs 0 Mths	Reversion (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	9 Yrs 5 Mths	148,244	148,244	-16,105	0	132,139	0	132,139	0.0275	0.4618	1,676
30/06/2033	0 Yrs 8 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	9 Yrs 6 Mths	148,244	148,244	-16,307	0	131,937	0	131,937	0.7030	0.4607	42,732
20/03/2034	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	10 Yrs 2 Mths	148,244	148,244	-8,500	0	139,744	0	139,744	0.2483	0.4344	15,072
20/06/2034	3 Yrs 10 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	10 Yrs 5 Mths	148,244	148,244	-8,895	0	139,349	0	139,349	3.3452	0.4256	198,391
11/05/2038	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	14 Yrs 4 Mths	148,244	148,244	-8,695	0	139,549	0	139,549	0.2483	0.3098	10,736
11/08/2038	4 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	14 Yrs 7 Mths	148,244	148,244	-8,895	0	139,349	0	139,349	3.4384	0.3036	145,449
18/08/2042	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	18 Yrs 7 Mths	148,244	148,244	-8,604	0	139,640	0	139,640	0.2483	0.2187	7,583
18/11/2042	In Perp	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	18 Yrs 10 Mths	148,244	148,244	-8,895	0	139,349	0	139,349	12.2996	0.2143	367,273
															1,703,527

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

Freehold

Tenant - DEXY CO KIDS

Classifications

Suite						Name	Value
Lease Type	Retail					Covenant	Prime
Lease Status	Contract					Guarantor Covenant	Prime
Lease	3y3m21d from 31/12/2023					Main Use	Retail Shop
	Expiring 20/04/2027					ValCap Status	Occupied and Let
Parent Tenure	Freehold						
Cap Group	Group 1						
Current Rent	59,470						
Rental Value	59,784						
Valuation Method	T&R(8.5%, 8.5%)	Froth	8.5%				
Initial Yield (Valuation Rent)	8.5268%						
Initial Yield (Contracted Rent)	8.5268%						
Equivalent Yield	8.1301%						
Reversionary Yield	8.2015%						

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	412.30		145.00	100%	0%	0%	145.00	0	0	59,784
	412									59,784

Base Rent Schedule

Date	Years	Months	Days Event	Gross Rent	Revenue Costs	Ground Lease Expenses	Net Rent	Yield
31/12/2023	3	3	21 Base Rent	59,470	-1,044	0	58,426	8.5268%

Capital Costs

Label	Timing	Initial Annual Amount	Discount Rate	Discounted Value
--------------	---------------	------------------------------	----------------------	-------------------------

Revenue and Expenses

Label	Timing	Initial Annual Amount
Leasing agent fee	21/04/2027	-2,989

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: 31/12/2023

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
31/12/2023	0 Yrs 0 Mths	Fixed	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 0 Mths	59,470	59,784	-1,044	0	58,426	0	58,426	0.0027	1.0000	161
01/01/2024	0 Yrs 6 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 0 Mths	59,470	59,784	-1,039	0	58,432	0	58,432	0.4916	0.9998	28,719
01/07/2024	0 Yrs 8 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 6 Mths	59,470	59,784	-996	0	58,474	0	58,474	0.6511	0.9598	36,541
01/03/2025	0 Yrs 10 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 2 Mths	59,470	59,784	-996	0	58,474	0	58,474	0.8084	0.9090	42,968
01/01/2026	0 Yrs 5 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	2 Yrs 0 Mths	59,470	59,784	-997	0	58,473	0	58,473	0.4243	0.8493	21,072
06/06/2026	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	2 Yrs 5 Mths	59,470	59,784	-994	0	58,476	0	58,476	0.0027	0.8200	132
07/06/2026	0 Yrs 4 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	2 Yrs 5 Mths	59,470	59,784	-994	0	58,476	0	58,476	0.3407	0.8198	16,330
11/10/2026	0 Yrs 5 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	2 Yrs 9 Mths	59,470	59,784	-994	0	58,476	0	58,476	0.4349	0.7971	20,273
20/03/2027	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	3 Yrs 2 Mths	59,470	59,784	-994	0	58,476	0	58,476	0.0247	0.7689	1,111
29/03/2027	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	3 Yrs 2 Mths	59,470	59,784	-994	0	58,476	0	58,476	0.0631	0.7673	2,830
21/04/2027	0 Yrs 3 Mths	Void (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	3 Yrs 3 Mths	0	59,784	-3,988	0	-3,988	0	-3,988	0.2483	0.7635	-756
21/07/2027	0 Yrs 5 Mths	Reversion (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	3 Yrs 6 Mths	59,784	59,784	-3,988	0	55,796	0	55,796	0.4376	0.7481	18,266
31/12/2027	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	4 Yrs 0 Mths	59,784	59,784	-7,575	0	52,209	0	52,209	0.3047	0.7216	11,480
21/04/2028	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	4 Yrs 3 Mths	59,784	59,784	-4,586	0	55,198	0	55,198	0.0137	0.7037	534
26/04/2028	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	4 Yrs 3 Mths	59,784	59,784	-4,447	0	55,337	0	55,337	0.2483	0.7029	9,659
26/07/2028	0 Yrs 4 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	4 Yrs 6 Mths	59,784	59,784	-4,586	0	55,198	0	55,198	0.3460	0.6887	13,154
01/12/2028	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	4 Yrs 11 Mths	59,784	59,784	-3,587	0	56,197	0	56,197	0.3021	0.6694	11,364

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

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
21/03/2029	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 2 Mths	59,784	59,784	-3,560	0	56,224	0	56,224	0.2483	0.6530	9,116
21/06/2029	3 Yrs 8 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 5 Mths	59,784	59,784	-3,587	0	56,197	0	56,197	3.2388	0.6398	116,452
20/03/2033	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	9 Yrs 2 Mths	59,784	59,784	-3,476	0	56,308	0	56,308	0.0302	0.4713	801
31/03/2033	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	9 Yrs 3 Mths	59,784	59,784	-3,395	0	56,389	0	56,389	0.2202	0.4702	5,839
20/06/2033	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	9 Yrs 5 Mths	59,784	59,784	-3,506	0	56,278	0	56,278	0.0275	0.4618	714
30/06/2033	0 Yrs 8 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	9 Yrs 6 Mths	59,784	59,784	-3,587	0	56,197	0	56,197	0.7030	0.4607	18,201
20/03/2034	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	10 Yrs 2 Mths	59,784	59,784	-3,428	0	56,356	0	56,356	0.2483	0.4344	6,078
20/06/2034	3 Yrs 10 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	10 Yrs 5 Mths	59,784	59,784	-3,587	0	56,197	0	56,197	3.3452	0.4256	80,007
11/05/2038	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	14 Yrs 4 Mths	59,784	59,784	-3,506	0	56,278	0	56,278	0.2483	0.3098	4,329
11/08/2038	4 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	14 Yrs 7 Mths	59,784	59,784	-3,587	0	56,197	0	56,197	3.4384	0.3036	58,657
18/08/2042	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	18 Yrs 7 Mths	59,784	59,784	-3,470	0	56,314	0	56,314	0.2483	0.2187	3,058
18/11/2042	In Perp	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	18 Yrs 10 Mths	59,784	59,784	-3,587	0	56,197	0	56,197	12.2996	0.2143	148,114
															685,205

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

Freehold

Tenant - DM

Suite			
Lease Type	Retail		
Lease Status	Contract		
Lease	5y2m21d from 31/12/2023		
	Expiring 20/03/2029		
Parent Tenure	Freehold		
Cap Group	Group 1		
Current Rent	36,477		
Rental Value	36,490		
Valuation Method	T&R(8.5%, 8.5%)	Froth	8.5%
Initial Yield (Valuation Rent)	8.5332%		
Initial Yield (Contracted Rent)	8.5332%		
Equivalent Yield	8.1273%		
Reversionary Yield	8.1676%		

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	325.80		112.00	100%	0%	0%	112.00	0	0	36,490
	326									36,490

Base Rent Schedule

Date	Years	Months	Days Event	Gross Rent	Revenue Costs	Ground Lease Expenses	Net Rent	Yield
31/12/2023	5	2	21 Base Rent	36,477	-640	0	35,836	8.5332%

Capital Costs

Label	Timing	Initial Annual Amount	Discount Rate	Discounted Value
--------------	---------------	------------------------------	----------------------	-------------------------

Revenue and Expenses

Label	Timing	Initial Annual Amount
Leasing agent fee	21/03/2029	-1,825

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: 31/12/2023

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
31/12/2023	0 Yrs 0 Mths	Fixed	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 0 Mths	36,477	36,490	-640	0	35,836	0	35,836	0.0027	1.0000	99
01/01/2024	0 Yrs 6 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 0 Mths	36,477	36,490	-637	0	35,839	0	35,839	0.4916	0.9998	17,615
01/07/2024	0 Yrs 8 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 6 Mths	36,477	36,490	-611	0	35,865	0	35,865	0.6511	0.9598	22,413
01/03/2025	0 Yrs 10 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 2 Mths	36,477	36,490	-611	0	35,866	0	35,866	0.8084	0.9090	26,355
01/01/2026	0 Yrs 5 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	2 Yrs 0 Mths	36,477	36,490	-611	0	35,865	0	35,865	0.4243	0.8493	12,925
06/06/2026	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	2 Yrs 5 Mths	36,477	36,490	-610	0	35,867	0	35,867	0.0027	0.8200	81
07/06/2026	0 Yrs 4 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	2 Yrs 5 Mths	36,477	36,490	-610	0	35,867	0	35,867	0.3407	0.8198	10,016
11/10/2026	0 Yrs 5 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	2 Yrs 9 Mths	36,477	36,490	-610	0	35,867	0	35,867	0.4349	0.7971	12,435
20/03/2027	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	3 Yrs 2 Mths	36,477	36,490	-610	0	35,867	0	35,867	0.0247	0.7689	682
29/03/2027	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	3 Yrs 2 Mths	36,477	36,490	-609	0	35,867	0	35,867	0.0631	0.7673	1,736
21/04/2027	0 Yrs 8 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	3 Yrs 3 Mths	36,477	36,490	-609	0	35,867	0	35,867	0.6771	0.7635	18,542
31/12/2027	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	4 Yrs 0 Mths	36,477	36,490	-2,798	0	33,678	0	33,678	0.3181	0.7216	7,731
26/04/2028	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	4 Yrs 3 Mths	36,477	36,490	-2,713	0	33,763	0	33,763	0.2483	0.7029	5,893
26/07/2028	0 Yrs 4 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	4 Yrs 6 Mths	36,477	36,490	-2,798	0	33,679	0	33,679	0.3460	0.6887	8,026
01/12/2028	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	4 Yrs 11 Mths	36,477	36,490	-2,189	0	34,288	0	34,288	0.3021	0.6694	6,933
21/03/2029	0 Yrs 3 Mths	Void (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 2 Mths	0	36,490	-3,997	0	-3,997	0	-3,997	0.2483	0.6530	-648
21/06/2029	0 Yrs 9 Mths	Reversion (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 5 Mths	36,490	36,490	-4,014	0	32,476	0	32,476	0.7300	0.6398	15,168

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

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
21/03/2030	2 Yrs 11 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	6 Yrs 2 Mths	36,490	36,490	-2,189	0	34,301	0	34,301	2.6693	0.6018	55,102
20/03/2033	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	9 Yrs 2 Mths	36,490	36,490	-2,122	0	34,368	0	34,368	0.0302	0.4713	489
31/03/2033	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	9 Yrs 3 Mths	36,490	36,490	-2,072	0	34,418	0	34,418	0.2202	0.4702	3,564
20/06/2033	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	9 Yrs 5 Mths	36,490	36,490	-2,140	0	34,350	0	34,350	0.0275	0.4618	436
30/06/2033	0 Yrs 8 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	9 Yrs 6 Mths	36,490	36,490	-2,189	0	34,301	0	34,301	0.7030	0.4607	11,109
20/03/2034	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	10 Yrs 2 Mths	36,490	36,490	-2,092	0	34,398	0	34,398	0.2483	0.4344	3,710
20/06/2034	3 Yrs 10 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	10 Yrs 5 Mths	36,490	36,490	-2,189	0	34,301	0	34,301	3.3452	0.4256	48,834
11/05/2038	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	14 Yrs 4 Mths	36,490	36,490	-2,140	0	34,350	0	34,350	0.2483	0.3098	2,643
11/08/2038	4 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	14 Yrs 7 Mths	36,490	36,490	-2,189	0	34,301	0	34,301	3.4384	0.3036	35,802
18/08/2042	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	18 Yrs 7 Mths	36,490	36,490	-2,118	0	34,372	0	34,372	0.2483	0.2187	1,867
18/11/2042	In Perp	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	18 Yrs 10 Mths	36,490	36,490	-2,189	0	34,301	0	34,301	12.2996	0.2143	90,404
															419,959

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

Freehold

Tenant - INTERSPORT

Suite			
Lease Type	Retail		
Lease Status	Contract		
Lease	1y2m1d from 31/12/2023		
	Expiring 28/02/2025		
Parent Tenure	Freehold		
Cap Group	Group 1		
Current Rent	87,001		
Rental Value	88,220		
Valuation Method	T&R(8.5%, 8.5%)	Froth	8.5%
Initial Yield (Valuation Rent)	8.4854%		
Initial Yield (Contracted Rent)	8.4854%		
Equivalent Yield	8.1324%		
Reversionary Yield	8.2326%		

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	802.00		110.00	100%	0%	0%	110.00	0	0	88,220
	802									88,220

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>
31/12/2023	1	2	1 Base Rent	87,001	-1,527	0	85,474	8.4854%

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	01/03/2025	-4,411

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: 31/12/2023

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
31/12/2023	0 Yrs 0 Mths	Fixed	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 0 Mths	87,001	88,220	-1,527	0	85,474	0	85,474	0.0027	1.0000	235
01/01/2024	0 Yrs 6 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 0 Mths	87,001	88,220	-1,519	0	85,481	0	85,481	0.4916	0.9998	42,014
01/07/2024	0 Yrs 8 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 6 Mths	87,001	88,220	-1,457	0	85,544	0	85,544	0.6511	0.9598	53,457
01/03/2025	0 Yrs 3 Mths	Void (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 2 Mths	0	88,220	-5,888	0	-5,888	0	-5,888	0.2483	0.9090	-1,329
01/06/2025	0 Yrs 7 Mths	Reversion (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 5 Mths	88,220	88,220	-5,888	0	82,332	0	82,332	0.5716	0.8907	41,916
01/01/2026	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	2 Yrs 0 Mths	88,220	88,220	-5,890	0	82,330	0	82,330	0.1661	0.8493	11,614
01/03/2026	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	2 Yrs 2 Mths	88,220	88,220	-1,479	0	86,741	0	86,741	0.2618	0.8378	19,023
06/06/2026	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	2 Yrs 5 Mths	88,220	88,220	-1,474	0	86,746	0	86,746	0.0027	0.8200	196
07/06/2026	0 Yrs 4 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	2 Yrs 5 Mths	88,220	88,220	-1,474	0	86,746	0	86,746	0.3407	0.8198	24,225
11/10/2026	0 Yrs 5 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	2 Yrs 9 Mths	88,220	88,220	-1,474	0	86,746	0	86,746	0.4349	0.7971	30,074
20/03/2027	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	3 Yrs 2 Mths	88,220	88,220	-1,474	0	86,746	0	86,746	0.0247	0.7689	1,649
29/03/2027	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	3 Yrs 2 Mths	88,220	88,220	-1,474	0	86,746	0	86,746	0.0631	0.7673	4,198
21/04/2027	0 Yrs 8 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	3 Yrs 3 Mths	88,220	88,220	-1,474	0	86,746	0	86,746	0.6771	0.7635	44,844
31/12/2027	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	4 Yrs 0 Mths	88,220	88,220	-6,767	0	81,453	0	81,453	0.3181	0.7216	18,698
26/04/2028	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	4 Yrs 3 Mths	88,220	88,220	-6,562	0	81,658	0	81,658	0.2483	0.7029	14,253
26/07/2028	0 Yrs 4 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	4 Yrs 6 Mths	88,220	88,220	-6,767	0	81,453	0	81,453	0.3460	0.6887	19,410
01/12/2028	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	4 Yrs 11 Mths	88,220	88,220	-5,293	0	82,927	0	82,927	0.3021	0.6694	16,769

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

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
21/03/2029	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 2 Mths	88,220	88,220	-5,253	0	82,967	0	82,967	0.2483	0.6530	13,453
21/06/2029	3 Yrs 8 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 5 Mths	88,220	88,220	-5,293	0	82,927	0	82,927	3.2388	0.6398	171,842
20/03/2033	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	9 Yrs 2 Mths	88,220	88,220	-5,129	0	83,091	0	83,091	0.0302	0.4713	1,183
31/03/2033	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	9 Yrs 3 Mths	88,220	88,220	-5,009	0	83,211	0	83,211	0.2202	0.4702	8,616
20/06/2033	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	9 Yrs 5 Mths	88,220	88,220	-5,173	0	83,047	0	83,047	0.0275	0.4618	1,053
30/06/2033	0 Yrs 8 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	9 Yrs 6 Mths	88,220	88,220	-5,293	0	82,927	0	82,927	0.7030	0.4607	26,859
20/03/2034	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	10 Yrs 2 Mths	88,220	88,220	-5,058	0	83,162	0	83,162	0.2483	0.4344	8,970
20/06/2034	3 Yrs 10 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	10 Yrs 5 Mths	88,220	88,220	-5,293	0	82,927	0	82,927	3.3452	0.4256	118,062
11/05/2038	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	14 Yrs 4 Mths	88,220	88,220	-5,174	0	83,046	0	83,046	0.2483	0.3098	6,389
11/08/2038	4 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	14 Yrs 7 Mths	88,220	88,220	-5,293	0	82,927	0	82,927	3.4384	0.3036	86,557
18/08/2042	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	18 Yrs 7 Mths	88,220	88,220	-5,120	0	83,100	0	83,100	0.2483	0.2187	4,513
18/11/2042	In Perp	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	18 Yrs 10 Mths	88,220	88,220	-5,293	0	82,927	0	82,927	12.2996	0.2143	218,564
															1,007,303

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

Freehold

Tenant - SPORT VISION

Suite			
Lease Type	Retail		
Lease Status	Contract		
Lease	3y2m20d from 31/12/2023		
	Expiring 19/03/2027		
Parent Tenure	Freehold		
Cap Group	Group 1		
Current Rent	131,414		
Rental Value	131,820		
Valuation Method	T&R(8.5%, 8.5%)	Froth	8.5%
Initial Yield (Valuation Rent)	8.5428%		
Initial Yield (Contracted Rent)	8.5428%		
Equivalent Yield	8.1293%		
Reversionary Yield	8.199%		

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	676.00		195.00	100%	0%	0%	195.00	0	0	131,820
	676									131,820

Base Rent Schedule

Date	Years	Months	Days Event	Gross Rent	Revenue Costs	Ground Lease Expenses	Net Rent	Yield
31/12/2023	3	2	20 Base Rent	131,414	-2,307	0	129,107	8.5428%

Capital Costs

Label	Timing	Initial Annual Amount	Discount Rate	Discounted Value
-------	--------	-----------------------	---------------	------------------

Revenue and Expenses

Label	Timing	Initial Annual Amount
Leasing agent fee	20/03/2027	-6,591

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: 31/12/2023

<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>
31/12/2023	0 Yrs 0 Mths	Fixed	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 0 Mths	131,414	131,820	-2,307	0	129,107	0	129,107	0.0027	1.0000	355
01/01/2024	0 Yrs 6 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 0 Mths	131,414	131,820	-2,295	0	129,119	0	129,119	0.4916	0.9998	63,462
01/07/2024	0 Yrs 8 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 6 Mths	131,414	131,820	-2,201	0	129,213	0	129,213	0.6511	0.9598	80,746
01/03/2025	0 Yrs 10 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 2 Mths	131,414	131,820	-2,201	0	129,213	0	129,213	0.8084	0.9090	94,949
01/01/2026	0 Yrs 5 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	2 Yrs 0 Mths	131,414	131,820	-2,203	0	129,212	0	129,212	0.4243	0.8493	46,565
06/06/2026	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	2 Yrs 5 Mths	131,414	131,820	-2,196	0	129,218	0	129,218	0.0027	0.8200	291
07/06/2026	0 Yrs 4 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	2 Yrs 5 Mths	131,414	131,820	-2,196	0	129,218	0	129,218	0.3407	0.8198	36,086
11/10/2026	0 Yrs 5 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	2 Yrs 9 Mths	131,414	131,820	-2,196	0	129,218	0	129,218	0.4349	0.7971	44,798
20/03/2027	0 Yrs 0 Mths	Void (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	3 Yrs 2 Mths	0	131,820	-8,794	0	-8,794	0	-8,794	0.0247	0.7689	-167
29/03/2027	0 Yrs 0 Mths	Void (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	3 Yrs 2 Mths	0	131,820	-8,794	0	-8,794	0	-8,794	0.0631	0.7673	-426
21/04/2027	0 Yrs 1 Mnth	Void (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	3 Yrs 3 Mths	0	131,820	-8,793	0	-8,793	0	-8,793	0.1650	0.7635	-1,108
20/06/2027	0 Yrs 6 Mths	Reversion (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	3 Yrs 5 Mths	131,820	131,820	-8,793	0	123,027	0	123,027	0.5206	0.7534	48,252
31/12/2027	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	4 Yrs 0 Mths	131,820	131,820	-16,703	0	115,117	0	115,117	0.2202	0.7216	18,293
20/03/2028	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	4 Yrs 2 Mths	131,820	131,820	-10,112	0	121,708	0	121,708	0.0997	0.7087	8,599
26/04/2028	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	4 Yrs 3 Mths	131,820	131,820	-9,805	0	122,015	0	122,015	0.2483	0.7029	21,296
26/07/2028	0 Yrs 4 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	4 Yrs 6 Mths	131,820	131,820	-10,111	0	121,709	0	121,709	0.3460	0.6887	29,003
01/12/2028	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	4 Yrs 11 Mths	131,820	131,820	-7,909	0	123,911	0	123,911	0.3021	0.6694	25,056
21/03/2029	0 Yrs 3	Adjustment (	8.5000%	4%.40%	5 Yrs 2 Mths	131.820	131.820	-7.849	0	123.971	0	123.971	0.2483	0.6530	20.101

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

<u>Start Date</u>	<u>Valuation Term</u> Mths	<u>Slice Type</u> Term & Reversion)	<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>
21/06/2029	3 Yrs 8 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 5 Mths	131,820	131,820	-7,909	0	123,911	0	123,911	3.2388	0.6398	256,769
20/03/2033	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	9 Yrs 2 Mths	131,820	131,820	-7,664	0	124,156	0	124,156	0.0302	0.4713	1,767
31/03/2033	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	9 Yrs 3 Mths	131,820	131,820	-7,485	0	124,335	0	124,335	0.2202	0.4702	12,874
20/06/2033	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	9 Yrs 5 Mths	131,820	131,820	-7,730	0	124,090	0	124,090	0.0275	0.4618	1,573
30/06/2033	0 Yrs 8 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	9 Yrs 6 Mths	131,820	131,820	-7,909	0	123,911	0	123,911	0.7030	0.4607	40,133
20/03/2034	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	10 Yrs 2 Mths	131,820	131,820	-7,558	0	124,262	0	124,262	0.2483	0.4344	13,403
20/06/2034	3 Yrs 10 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	10 Yrs 5 Mths	131,820	131,820	-7,909	0	123,911	0	123,911	3.3452	0.4256	176,411
11/05/2038	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	14 Yrs 4 Mths	131,820	131,820	-7,731	0	124,089	0	124,089	0.2483	0.3098	9,546
11/08/2038	4 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	14 Yrs 7 Mths	131,820	131,820	-7,909	0	123,911	0	123,911	3.4384	0.3036	129,335
18/08/2042	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	18 Yrs 7 Mths	131,820	131,820	-7,650	0	124,170	0	124,170	0.2483	0.2187	6,743
18/11/2042	In Perp	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	18 Yrs 10 Mths	131,820	131,820	-7,909	0	123,911	0	123,911	12.2996	0.2143	326,583
1,511,290															

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

Freehold

Tenant - FASHION&FRIENDS

Suite			
Lease Type	Retail		
Lease Status	Contract		
Lease	9y3m from 31/12/2023		
	Expiring 30/03/2033		
Parent Tenure	Freehold		
Cap Group	Group 1		
Current Rent	107,586		
Rental Value	108,781		
Valuation Method	T&R(8.5%, 8.5%)	Froth	8.5%
Initial Yield (Valuation Rent)	8.4523%		
Initial Yield (Contracted Rent)	8.4523%		
Equivalent Yield	8.1268%		
Reversionary Yield	8.177%		

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	597.70		182.00	100%	0%	0%	182.00	0	0	108,781
	598									108,781

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>
31/12/2023	9	3	0 Base Rent	107,586	-1,889	0	105,697	8.4523%

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	31/03/2033	-5,439

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: 31/12/2023

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
31/12/2023	0 Yrs 0 Mths	Fixed	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 0 Mths	107,586	108,781	-1,889	0	105,697	0	105,697	0.0027	1.0000	291
01/01/2024	0 Yrs 6 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 0 Mths	107,586	108,781	-1,879	0	105,707	0	105,707	0.4916	0.9998	51,955
01/07/2024	0 Yrs 8 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 6 Mths	107,586	108,781	-1,802	0	105,784	0	105,784	0.6511	0.9598	66,105
01/03/2025	0 Yrs 10 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 2 Mths	107,586	108,781	-1,802	0	105,784	0	105,784	0.8084	0.9090	77,733
01/01/2026	0 Yrs 5 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	2 Yrs 0 Mths	107,586	108,781	-1,803	0	105,783	0	105,783	0.4243	0.8493	38,121
06/06/2026	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	2 Yrs 5 Mths	107,586	108,781	-1,798	0	105,788	0	105,788	0.0027	0.8200	238
07/06/2026	0 Yrs 4 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	2 Yrs 5 Mths	107,586	108,781	-1,798	0	105,788	0	105,788	0.3407	0.8198	29,543
11/10/2026	0 Yrs 5 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	2 Yrs 9 Mths	107,586	108,781	-1,798	0	105,788	0	105,788	0.4349	0.7971	36,675
20/03/2027	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	3 Yrs 2 Mths	107,586	108,781	-1,798	0	105,788	0	105,788	0.0247	0.7689	2,010
29/03/2027	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	3 Yrs 2 Mths	107,586	108,781	-1,798	0	105,788	0	105,788	0.0631	0.7673	5,119
21/04/2027	0 Yrs 8 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	3 Yrs 3 Mths	107,586	108,781	-1,798	0	105,788	0	105,788	0.6771	0.7635	54,688
31/12/2027	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	4 Yrs 0 Mths	107,586	108,781	-8,253	0	99,333	0	99,333	0.3181	0.7216	22,803
26/04/2028	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	4 Yrs 3 Mths	107,586	108,781	-8,002	0	99,584	0	99,584	0.2483	0.7029	17,381
26/07/2028	0 Yrs 4 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	4 Yrs 6 Mths	107,586	108,781	-8,252	0	99,334	0	99,334	0.3460	0.6887	23,671
01/12/2028	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	4 Yrs 11 Mths	107,586	108,781	-6,455	0	101,131	0	101,131	0.3021	0.6694	20,450
21/03/2029	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 2 Mths	107,586	108,781	-6,406	0	101,180	0	101,180	0.2483	0.6530	16,406
21/06/2029	3 Yrs 8 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 5 Mths	107,586	108,781	-6,455	0	101,131	0	101,131	3.2388	0.6398	209,565

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

Start Date	Valuation Term	Slice Type (Reversion)	Yield	SF.Tax	Deferred	Gross Rent	Rental Value	Revenue Costs	Ground Rent	Net Rent	Less Froth Ded.	Valuation Rent	YP	PV	Gross Value
20/03/2033	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	9 Yrs 2 Mths	107,586	108,781	-6,255	0	101,331	0	101,331	0.0302	0.4713	1,442
31/03/2033	0 Yrs 2 Mths	Void (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	9 Yrs 3 Mths	0	108,781	-11,616	0	-11,616	0	-11,616	0.2202	0.4702	-1,203
20/06/2033	0 Yrs 0 Mths	Void (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	9 Yrs 5 Mths	0	108,781	-11,818	0	-11,818	0	-11,818	0.0275	0.4618	-150
30/06/2033	0 Yrs 8 Mths	Reversion (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	9 Yrs 6 Mths	108,781	108,781	-11,966	0	96,815	0	96,815	0.7030	0.4607	31,357
20/03/2034	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	10 Yrs 2 Mths	108,781	108,781	-11,676	0	97,105	0	97,105	0.0302	0.4344	1,274
31/03/2034	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	10 Yrs 3 Mths	108,781	108,781	-6,237	0	102,544	0	102,544	0.2202	0.4334	9,786
20/06/2034	3 Yrs 10 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	10 Yrs 5 Mths	108,781	108,781	-6,527	0	102,254	0	102,254	3.3452	0.4256	145,578
11/05/2038	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	14 Yrs 4 Mths	108,781	108,781	-6,380	0	102,401	0	102,401	0.2483	0.3098	7,878
11/08/2038	4 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	14 Yrs 7 Mths	108,781	108,781	-6,527	0	102,254	0	102,254	3.4384	0.3036	106,730
18/08/2042	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	18 Yrs 7 Mths	108,781	108,781	-6,313	0	102,468	0	102,468	0.2483	0.2187	5,565
18/11/2042	In Perp	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	18 Yrs 10 Mths	108,781	108,781	-6,527	0	102,254	0	102,254	12.2996	0.2143	269,504

1,250,516

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

Freehold

Tenant - Bershka

Suite			
Lease Type	Retail		
Lease Status	Contract		
Lease	14y4m11d from 31/12/2023		
	Expiring 10/05/2038		
Parent Tenure	Freehold		
Cap Group	Group 1		
Current Rent	106,495		
Rental Value	107,860		
Valuation Method	T&R(8.5%, 8.5%)	Froth	8.5%
Initial Yield (Valuation Rent)	8.4289%		
Initial Yield (Contracted Rent)	8.4289%		
Equivalent Yield	8.1261%		
Reversionary Yield	8.1681%		

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	682.66		158.00	100%	0%	0%	158.00	0	0	107,860
	683									107,860

Base Rent Schedule

Date	Years	Months	Days Event	Gross Rent	Revenue Costs	Ground Lease Expenses	Net Rent	Yield
31/12/2023	14	4	11 Base Rent	106,495	-1,870	0	104,625	8.4289%

Capital Costs

Label	Timing	Initial Annual Amount	Discount Rate	Discounted Value
-------	--------	-----------------------	---------------	------------------

Revenue and Expenses

Label	Timing	Initial Annual Amount
Leasing agent fee	11/05/2038	-5,393

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: 31/12/2023

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
31/12/2023	0 Yrs 0 Mths	Fixed	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 0 Mths	106,495	107,860	-1,870	0	104,625	0	104,625	0.0027	1.0000	288
01/01/2024	0 Yrs 6 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 0 Mths	106,495	107,860	-1,860	0	104,635	0	104,635	0.4916	0.9998	51,428
01/07/2024	0 Yrs 8 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 6 Mths	106,495	107,860	-1,784	0	104,711	0	104,711	0.6511	0.9598	65,435
01/03/2025	0 Yrs 10 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 2 Mths	106,495	107,860	-1,784	0	104,711	0	104,711	0.8084	0.9090	76,945
01/01/2026	0 Yrs 5 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	2 Yrs 0 Mths	106,495	107,860	-1,785	0	104,710	0	104,710	0.4243	0.8493	37,735
06/06/2026	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	2 Yrs 5 Mths	106,495	107,860	-1,780	0	104,715	0	104,715	0.0027	0.8200	236
07/06/2026	0 Yrs 4 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	2 Yrs 5 Mths	106,495	107,860	-1,780	0	104,715	0	104,715	0.3407	0.8198	29,243
11/10/2026	0 Yrs 5 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	2 Yrs 9 Mths	106,495	107,860	-1,780	0	104,715	0	104,715	0.4349	0.7971	36,304
20/03/2027	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	3 Yrs 2 Mths	106,495	107,860	-1,780	0	104,715	0	104,715	0.0247	0.7689	1,990
29/03/2027	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	3 Yrs 2 Mths	106,495	107,860	-1,779	0	104,716	0	104,716	0.0631	0.7673	5,068
21/04/2027	0 Yrs 8 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	3 Yrs 3 Mths	106,495	107,860	-1,779	0	104,716	0	104,716	0.6771	0.7635	54,133
31/12/2027	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	4 Yrs 0 Mths	106,495	107,860	-8,169	0	98,326	0	98,326	0.3181	0.7216	22,572
26/04/2028	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	4 Yrs 3 Mths	106,495	107,860	-7,921	0	98,574	0	98,574	0.2483	0.7029	17,205
26/07/2028	0 Yrs 4 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	4 Yrs 6 Mths	106,495	107,860	-8,169	0	98,326	0	98,326	0.3460	0.6887	23,431
01/12/2028	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	4 Yrs 11 Mths	106,495	107,860	-6,390	0	100,105	0	100,105	0.3021	0.6694	20,242
21/03/2029	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 2 Mths	106,495	107,860	-6,341	0	100,154	0	100,154	0.2483	0.6530	16,239
21/06/2029	3 Yrs 8 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 5 Mths	106,495	107,860	-6,390	0	100,105	0	100,105	3.2388	0.6398	207,439

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

Start Date	Valuation Term	Slice Type (Reversion)	Yield	SF.Tax	Deferred	Gross Rent	Rental Value	Revenue Costs	Ground Rent	Net Rent	Less Froth Ded.	Valuation Rent	YP	PV	Gross Value
20/03/2033	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	9 Yrs 2 Mths	106,495	107,860	-6,192	0	100,303	0	100,303	0.0302	0.4713	1,428
31/03/2033	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	9 Yrs 3 Mths	106,495	107,860	-6,047	0	100,448	0	100,448	0.2202	0.4702	10,401
20/06/2033	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	9 Yrs 5 Mths	106,495	107,860	-6,245	0	100,250	0	100,250	0.0275	0.4618	1,271
30/06/2033	0 Yrs 8 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	9 Yrs 6 Mths	106,495	107,860	-6,390	0	100,105	0	100,105	0.7030	0.4607	32,422
20/03/2034	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	10 Yrs 2 Mths	106,495	107,860	-6,106	0	100,389	0	100,389	0.2483	0.4344	10,828
20/06/2034	3 Yrs 10 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	10 Yrs 5 Mths	106,495	107,860	-6,390	0	100,105	0	100,105	3.3452	0.4256	142,519
11/05/2038	0 Yrs 3 Mths	Void (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	14 Yrs 4 Mths	0	107,860	-11,719	0	-11,719	0	-11,719	0.2483	0.3098	-902
11/08/2038	0 Yrs 9 Mths	Reversion (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	14 Yrs 7 Mths	107,860	107,860	-11,865	0	95,995	0	95,995	0.7300	0.3036	21,272
11/05/2039	3 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	15 Yrs 4 Mths	107,860	107,860	-6,472	0	101,388	0	101,388	2.8793	0.2855	83,359
18/08/2042	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	18 Yrs 7 Mths	107,860	107,860	-6,260	0	101,600	0	101,600	0.2483	0.2187	5,517
18/11/2042	In Perp	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	18 Yrs 10 Mths	107,860	107,860	-6,472	0	101,388	0	101,388	12.2996	0.2143	267,222
1,241,270															

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

Freehold

Tenant - N Fashion

Suite			
Lease Type	Retail		
Lease Status	Contract		
Lease	4y3m26d from 31/12/2023		
	Expiring 25/04/2028		
Parent Tenure	Freehold		
Cap Group	Group 1		
Current Rent	93,958		
Rental Value	94,314		
Valuation Method	T&R(8.5%, 8.5%)	Froth	8.5%
Initial Yield (Valuation Rent)	8.5242%		
Initial Yield (Contracted Rent)	8.5242%		
Equivalent Yield	8.1285%		
Reversionary Yield	8.1869%		

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	355.90		265.00	100%	0%	0%	265.00	0	0	94,314
	356									94,314

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>
31/12/2023	4	3	26 Base Rent	93,958	-1,650	0	92,308	8.5242%

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	26/04/2028	-4,716

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: 31/12/2023

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
31/12/2023	0 Yrs 0 Mths	Fixed	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 0 Mths	93,958	94,314	-1,650	0	92,308	0	92,308	0.0027	1.0000	254
01/01/2024	0 Yrs 6 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 0 Mths	93,958	94,314	-1,641	0	92,317	0	92,317	0.4916	0.9998	45,373
01/07/2024	0 Yrs 8 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 6 Mths	93,958	94,314	-1,574	0	92,384	0	92,384	0.6511	0.9598	57,731
01/03/2025	0 Yrs 10 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 2 Mths	93,958	94,314	-1,574	0	92,384	0	92,384	0.8084	0.9090	67,886
01/01/2026	0 Yrs 5 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	2 Yrs 0 Mths	93,958	94,314	-1,575	0	92,383	0	92,383	0.4243	0.8493	33,292
06/06/2026	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	2 Yrs 5 Mths	93,958	94,314	-1,570	0	92,387	0	92,387	0.0027	0.8200	208
07/06/2026	0 Yrs 4 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	2 Yrs 5 Mths	93,958	94,314	-1,570	0	92,387	0	92,387	0.3407	0.8198	25,801
11/10/2026	0 Yrs 5 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	2 Yrs 9 Mths	93,958	94,314	-1,570	0	92,387	0	92,387	0.4349	0.7971	32,030
20/03/2027	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	3 Yrs 2 Mths	93,958	94,314	-1,570	0	92,387	0	92,387	0.0247	0.7689	1,756
29/03/2027	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	3 Yrs 2 Mths	93,958	94,314	-1,570	0	92,388	0	92,388	0.0631	0.7673	4,471
21/04/2027	0 Yrs 8 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	3 Yrs 3 Mths	93,958	94,314	-1,570	0	92,388	0	92,388	0.6771	0.7635	47,760
31/12/2027	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	4 Yrs 0 Mths	93,958	94,314	-7,207	0	86,750	0	86,750	0.3181	0.7216	19,914
26/04/2028	0 Yrs 3 Mths	Void (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	4 Yrs 3 Mths	0	94,314	-11,731	0	-11,731	0	-11,731	0.2483	0.7029	-2,048
26/07/2028	0 Yrs 4 Mths	Reversion (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	4 Yrs 6 Mths	94,314	94,314	-11,950	0	82,364	0	82,364	0.3460	0.6887	19,627
01/12/2028	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	4 Yrs 11 Mths	94,314	94,314	-10,375	0	83,939	0	83,939	0.3021	0.6694	16,973
21/03/2029	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 2 Mths	94,314	94,314	-10,331	0	83,983	0	83,983	0.0970	0.6530	5,318
26/04/2029	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 3 Mths	94,314	94,314	-5,616	0	88,698	0	88,698	0.1541	0.6478	8,856

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

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
21/06/2029	3 Yrs 8 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 5 Mths	94,314	94,314	-5,659	0	88,655	0	88,655	3.2388	0.6398	183,712
20/03/2033	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	9 Yrs 2 Mths	94,314	94,314	-5,484	0	88,830	0	88,830	0.0302	0.4713	1,264
31/03/2033	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	9 Yrs 3 Mths	94,314	94,314	-5,355	0	88,959	0	88,959	0.2202	0.4702	9,211
20/06/2033	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	9 Yrs 5 Mths	94,314	94,314	-5,530	0	88,784	0	88,784	0.0275	0.4618	1,126
30/06/2033	0 Yrs 8 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	9 Yrs 6 Mths	94,314	94,314	-5,659	0	88,655	0	88,655	0.7030	0.4607	28,714
20/03/2034	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	10 Yrs 2 Mths	94,314	94,314	-5,408	0	88,906	0	88,906	0.2483	0.4344	9,589
20/06/2034	3 Yrs 10 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	10 Yrs 5 Mths	94,314	94,314	-5,659	0	88,655	0	88,655	3.3452	0.4256	126,218
11/05/2038	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	14 Yrs 4 Mths	94,314	94,314	-5,532	0	88,782	0	88,782	0.2483	0.3098	6,830
11/08/2038	4 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	14 Yrs 7 Mths	94,314	94,314	-5,659	0	88,655	0	88,655	3.4384	0.3036	92,536
18/08/2042	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	18 Yrs 7 Mths	94,314	94,314	-5,474	0	88,840	0	88,840	0.2483	0.2187	4,825
18/11/2042	In Perp	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	18 Yrs 10 Mths	94,314	94,314	-5,659	0	88,655	0	88,655	12.2996	0.2143	233,662
															1,082,891

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

Freehold

Tenant - N Sport

Suite			
Lease Type	Retail		
Lease Status	Contract		
Lease	4y3m26d from 31/12/2023		
	Expiring 25/04/2028		
Parent Tenure	Freehold		
Cap Group	Group 1		
Current Rent	90,168		
Rental Value	91,052		
Valuation Method	T&R(8.5%, 8.5%)	Froth	8.5%
Initial Yield (Valuation Rent)	8.4892%		
Initial Yield (Contracted Rent)	8.4892%		
Equivalent Yield	8.129%		
Reversionary Yield	8.2021%		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	442.00		206.00	100%	0%	0%	206.00	0	0	91,052
	442									91,052

Base Rent Schedule

Date	Years	Months	Days Event	Gross Rent	Revenue Costs	Ground Lease Expenses	Net Rent	Yield
31/12/2023	4	3	26 Base Rent	90,168	-1,583	0	88,585	8.4892%

Capital Costs

Label	Timing	Initial Annual Amount	Discount Rate	Discounted Value
--------------	---------------	------------------------------	----------------------	-------------------------

Revenue and Expenses

Label	Timing	Initial Annual Amount
Leasing agent fee	26/04/2028	-4,553

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: 31/12/2023

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
31/12/2023	0 Yrs 0 Mths	Fixed	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 0 Mths	90,168	91,052	-1,583	0	88,585	0	88,585	0.0027	1.0000	243
01/01/2024	0 Yrs 6 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 0 Mths	90,168	91,052	-1,575	0	88,593	0	88,593	0.4916	0.9998	43,543
01/07/2024	0 Yrs 8 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 6 Mths	90,168	91,052	-1,511	0	88,657	0	88,657	0.6511	0.9598	55,403
01/03/2025	0 Yrs 10 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 2 Mths	90,168	91,052	-1,510	0	88,658	0	88,658	0.8084	0.9090	65,148
01/01/2026	0 Yrs 5 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	2 Yrs 0 Mths	90,168	91,052	-1,511	0	88,657	0	88,657	0.4243	0.8493	31,950
06/06/2026	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	2 Yrs 5 Mths	90,168	91,052	-1,507	0	88,661	0	88,661	0.0027	0.8200	200
07/06/2026	0 Yrs 4 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	2 Yrs 5 Mths	90,168	91,052	-1,507	0	88,661	0	88,661	0.3407	0.8198	24,760
11/10/2026	0 Yrs 5 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	2 Yrs 9 Mths	90,168	91,052	-1,507	0	88,661	0	88,661	0.4349	0.7971	30,738
20/03/2027	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	3 Yrs 2 Mths	90,168	91,052	-1,507	0	88,661	0	88,661	0.0247	0.7689	1,685
29/03/2027	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	3 Yrs 2 Mths	90,168	91,052	-1,507	0	88,661	0	88,661	0.0631	0.7673	4,291
21/04/2027	0 Yrs 8 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	3 Yrs 3 Mths	90,168	91,052	-1,507	0	88,661	0	88,661	0.6771	0.7635	45,834
31/12/2027	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	4 Yrs 0 Mths	90,168	91,052	-6,917	0	83,251	0	83,251	0.3181	0.7216	19,111
26/04/2028	0 Yrs 3 Mths	Void (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	4 Yrs 3 Mths	0	91,052	-11,325	0	-11,325	0	-11,325	0.2483	0.7029	-1,977
26/07/2028	0 Yrs 4 Mths	Reversion (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	4 Yrs 6 Mths	91,052	91,052	-11,537	0	79,515	0	79,515	0.3460	0.6887	18,948
01/12/2028	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	4 Yrs 11 Mths	91,052	91,052	-10,016	0	81,036	0	81,036	0.3021	0.6694	16,386
21/03/2029	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 2 Mths	91,052	91,052	-9,974	0	81,078	0	81,078	0.0970	0.6530	5,134
26/04/2029	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 3 Mths	91,052	91,052	-5,421	0	85,631	0	85,631	0.1541	0.6478	8,550

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

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
21/06/2029	3 Yrs 8 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 5 Mths	91,052	91,052	-5,463	0	85,589	0	85,589	3.2388	0.6398	177,358
20/03/2033	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	9 Yrs 2 Mths	91,052	91,052	-5,294	0	85,758	0	85,758	0.0302	0.4713	1,221
31/03/2033	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	9 Yrs 3 Mths	91,052	91,052	-5,170	0	85,882	0	85,882	0.2202	0.4702	8,893
20/06/2033	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	9 Yrs 5 Mths	91,052	91,052	-5,339	0	85,713	0	85,713	0.0275	0.4618	1,087
30/06/2033	0 Yrs 8 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	9 Yrs 6 Mths	91,052	91,052	-5,463	0	85,589	0	85,589	0.7030	0.4607	27,721
20/03/2034	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	10 Yrs 2 Mths	91,052	91,052	-5,221	0	85,831	0	85,831	0.2483	0.4344	9,258
20/06/2034	3 Yrs 10 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	10 Yrs 5 Mths	91,052	91,052	-5,463	0	85,589	0	85,589	3.3452	0.4256	121,852
11/05/2038	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	14 Yrs 4 Mths	91,052	91,052	-5,340	0	85,712	0	85,712	0.2483	0.3098	6,594
11/08/2038	4 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	14 Yrs 7 Mths	91,052	91,052	-5,463	0	85,589	0	85,589	3.4384	0.3036	89,335
18/08/2042	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	18 Yrs 7 Mths	91,052	91,052	-5,284	0	85,768	0	85,768	0.2483	0.2187	4,658
18/11/2042	In Perp	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	18 Yrs 10 Mths	91,052	91,052	-5,463	0	85,589	0	85,589	12.2996	0.2143	225,581
															1,043,504

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

Freehold

Tenant - In line tenants

Suite				
Lease Type	Retail			
Lease Status	Contract			
Lease	2y5m6d from 31/12/2023			
	Expiring 05/06/2026			
Parent Tenure	Freehold			
Cap Group	Group 1			
Current Rent	1,985,580			
Rental Value	1,999,531			
Valuation Method	T&R(8.5%, 8.5%)	Froth	8.5%	
Initial Yield (Valuation Rent)	8.5238%			
Initial Yield (Contracted Rent)	8.5238%			
Equivalent Yield	8.1293%			
Reversionary Yield	8.2129%			

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	7,405.67		270.00	100%	0%	0%	270.00	0	0	1,999,531
	7,406									1,999,531

Base Rent Schedule

Date	Years	Months	Days Event	Gross Rent	Revenue Costs	Ground Lease Expenses	Net Rent	Yield
31/12/2023	2	5	6 Base Rent	1,985,580	-34,860	0	1,950,720	8.5238%

Capital Costs

Label	Timing	Initial Annual Amount	Discount Rate	Discounted Value
--------------	---------------	------------------------------	----------------------	-------------------------

Revenue and Expenses

Label	Timing	Initial Annual Amount
Leasing agent fee	06/06/2026	-99,977

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: 31/12/2023

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
31/12/2023	0 Yrs 0 Mths	Fixed	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 0 Mths	1,985,580	1,999,531	-34,860	0	1,950,720	0	1,950,720	0.0027	1.0000	5,362
01/01/2024	0 Yrs 6 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 0 Mths	1,985,580	1,999,531	-34,678	0	1,950,902	0	1,950,902	0.4916	0.9998	958,863
01/07/2024	0 Yrs 8 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 6 Mths	1,985,580	1,999,531	-33,263	0	1,952,317	0	1,952,317	0.6511	0.9598	1,220,018
01/03/2025	0 Yrs 10 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 2 Mths	1,985,580	1,999,531	-33,254	0	1,952,326	0	1,952,326	0.8084	0.9090	1,434,617
01/01/2026	0 Yrs 5 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	2 Yrs 0 Mths	1,985,580	1,999,531	-33,282	0	1,952,298	0	1,952,298	0.4243	0.8493	703,559
06/06/2026	0 Yrs 0 Mths	Void (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	2 Yrs 5 Mths	0	1,999,531	-133,395	0	-133,395	0	-133,395	0.0027	0.8200	-301
07/06/2026	0 Yrs 2 Mths	Void (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	2 Yrs 5 Mths	0	1,999,531	-133,394	0	-133,394	0	-133,394	0.2472	0.8198	-27,031
06/09/2026	0 Yrs 1 Mnth	Reversion (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	2 Yrs 8 Mths	1,999,531	1,999,531	-133,394	0	1,866,137	0	1,866,137	0.0970	0.8034	145,397
11/10/2026	0 Yrs 5 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	2 Yrs 9 Mths	1,999,531	1,999,531	-133,393	0	1,866,138	0	1,866,138	0.4349	0.7971	646,968
20/03/2027	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	3 Yrs 2 Mths	1,999,531	1,999,531	-133,390	0	1,866,141	0	1,866,141	0.0247	0.7689	35,465
29/03/2027	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	3 Yrs 2 Mths	1,999,531	1,999,531	-133,387	0	1,866,144	0	1,866,144	0.0631	0.7673	90,309
21/04/2027	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	3 Yrs 3 Mths	1,999,531	1,999,531	-133,385	0	1,866,146	0	1,866,146	0.1269	0.7635	180,870
06/06/2027	0 Yrs 6 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	3 Yrs 5 Mths	1,999,531	1,999,531	-33,409	0	1,966,122	0	1,966,122	0.5574	0.7557	828,219
31/12/2027	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	4 Yrs 0 Mths	1,999,531	1,999,531	-153,380	0	1,846,151	0	1,846,151	0.3181	0.7216	423,804
26/04/2028	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	4 Yrs 3 Mths	1,999,531	1,999,531	-148,728	0	1,850,803	0	1,850,803	0.2483	0.7029	323,038
26/07/2028	0 Yrs 4 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	4 Yrs 6 Mths	1,999,531	1,999,531	-153,372	0	1,846,159	0	1,846,159	0.3460	0.6887	439,937
01/12/2028	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	4 Yrs 11 Mths	1,999,531	1,999,531	-119,972	0	1,879,559	0	1,879,559	0.3021	0.6694	380,064

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

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
21/03/2029	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 2 Mths	1,999,531	1,999,531	-119,058	0	1,880,473	0	1,880,473	0.2483	0.6530	304,908
21/06/2029	3 Yrs 8 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 5 Mths	1,999,531	1,999,531	-119,972	0	1,879,559	0	1,879,559	3.2388	0.6398	3,894,845
20/03/2033	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	9 Yrs 2 Mths	1,999,531	1,999,531	-116,260	0	1,883,271	0	1,883,271	0.0302	0.4713	26,807
31/03/2033	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	9 Yrs 3 Mths	1,999,531	1,999,531	-113,537	0	1,885,994	0	1,885,994	0.2202	0.4702	195,286
20/06/2033	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	9 Yrs 5 Mths	1,999,531	1,999,531	-117,249	0	1,882,282	0	1,882,282	0.0275	0.4618	23,868
30/06/2033	0 Yrs 8 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	9 Yrs 6 Mths	1,999,531	1,999,531	-119,972	0	1,879,559	0	1,879,559	0.7030	0.4607	608,757
20/03/2034	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	10 Yrs 2 Mths	1,999,531	1,999,531	-114,649	0	1,884,882	0	1,884,882	0.2483	0.4344	203,299
20/06/2034	3 Yrs 10 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	10 Yrs 5 Mths	1,999,531	1,999,531	-119,972	0	1,879,559	0	1,879,559	3.3452	0.4256	2,675,914
11/05/2038	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	14 Yrs 4 Mths	1,999,531	1,999,531	-117,273	0	1,882,258	0	1,882,258	0.2483	0.3098	144,804
11/08/2038	4 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	14 Yrs 7 Mths	1,999,531	1,999,531	-119,972	0	1,879,559	0	1,879,559	3.4384	0.3036	1,961,831
18/08/2042	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	18 Yrs 7 Mths	1,999,531	1,999,531	-116,047	0	1,883,484	0	1,883,484	0.2483	0.2187	102,284
18/11/2042	In Perp	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	18 Yrs 10 Mths	1,999,531	1,999,531	-119,972	0	1,879,559	0	1,879,559	12.2996	0.2143	4,953,823
22,885,583															

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

Freehold

Tenant - Storages

Suite				
Lease Type	Retail			
Lease Status	Contract			
Lease	1d from 31/12/2023			
	Expiring 31/12/2023			
Parent Tenure	Freehold			
Cap Group	Group 1			
Current Rent	10,440			
Rental Value	10,674			
Valuation Method	T&R(8.5%, 8.5%)	Froth	8.5%	
Initial Yield (Valuation Rent)	8.4243%			
Initial Yield (Contracted Rent)	8.4243%			
Equivalent Yield	8.1335%			
Reversionary Yield	8.2411%			

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	118.60		90.00	100%	0%	0%	90.00	0	0	10,674
	119									10,674

Base Rent Schedule

Date	Years	Months	Days Event	Gross Rent	Revenue Costs	Ground Lease Expenses	Net Rent	Yield
31/12/2023	0	0	1 Base Rent	10,440	-183	0	10,257	8.4243%

Capital Costs

Label	Timing	Initial Annual Amount	Discount Rate	Discounted Value
--------------	---------------	------------------------------	----------------------	-------------------------

Revenue and Expenses

Label	Timing	Initial Annual Amount
Leasing agent fee	01/01/2024	-534

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: 31/12/2023

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
31/12/2023	0 Yrs 0 Mths	Fixed	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 0 Mths	10,440	10,674	-183	0	10,257	0	10,257	0.0027	1.0000	28
01/01/2024	0 Yrs 3 Mths	Void (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 0 Mths	0	10,674	-720	0	-720	0	-720	0.2483	0.9998	-179
01/04/2024	0 Yrs 3 Mths	Reversion (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 3 Mths	10,674	10,674	-720	0	9,954	0	9,954	0.2483	0.9796	2,421
01/07/2024	0 Yrs 6 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 6 Mths	10,674	10,674	-713	0	9,961	0	9,961	0.4916	0.9598	4,700
01/01/2025	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 0 Mths	10,674	10,674	-179	0	10,495	0	10,495	0.1661	0.9215	1,606
01/03/2025	0 Yrs 10 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 2 Mths	10,674	10,674	-179	0	10,495	0	10,495	0.8084	0.9090	7,712
01/01/2026	0 Yrs 5 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	2 Yrs 0 Mths	10,674	10,674	-179	0	10,495	0	10,495	0.4243	0.8493	3,782
06/06/2026	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	2 Yrs 5 Mths	10,674	10,674	-178	0	10,496	0	10,496	0.0027	0.8200	24
07/06/2026	0 Yrs 4 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	2 Yrs 5 Mths	10,674	10,674	-178	0	10,496	0	10,496	0.3407	0.8198	2,931
11/10/2026	0 Yrs 5 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	2 Yrs 9 Mths	10,674	10,674	-178	0	10,496	0	10,496	0.4349	0.7971	3,639
20/03/2027	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	3 Yrs 2 Mths	10,674	10,674	-178	0	10,496	0	10,496	0.0247	0.7689	199
29/03/2027	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	3 Yrs 2 Mths	10,674	10,674	-178	0	10,496	0	10,496	0.0631	0.7673	508
21/04/2027	0 Yrs 8 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	3 Yrs 3 Mths	10,674	10,674	-178	0	10,496	0	10,496	0.6771	0.7635	5,426
31/12/2027	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	4 Yrs 0 Mths	10,674	10,674	-819	0	9,855	0	9,855	0.3181	0.7216	2,262
26/04/2028	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	4 Yrs 3 Mths	10,674	10,674	-794	0	9,880	0	9,880	0.2483	0.7029	1,724
26/07/2028	0 Yrs 4 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	4 Yrs 6 Mths	10,674	10,674	-819	0	9,855	0	9,855	0.3460	0.6887	2,348
01/12/2028	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	4 Yrs 11 Mths	10,674	10,674	-640	0	10,034	0	10,034	0.3021	0.6694	2,029

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

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
21/03/2029	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 2 Mths	10,674	10,674	-636	0	10,038	0	10,038	0.2483	0.6530	1,628
21/06/2029	3 Yrs 8 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 5 Mths	10,674	10,674	-640	0	10,034	0	10,034	3.2388	0.6398	20,792
20/03/2033	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	9 Yrs 2 Mths	10,674	10,674	-621	0	10,053	0	10,053	0.0302	0.4713	143
31/03/2033	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	9 Yrs 3 Mths	10,674	10,674	-606	0	10,068	0	10,068	0.2202	0.4702	1,042
20/06/2033	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	9 Yrs 5 Mths	10,674	10,674	-626	0	10,048	0	10,048	0.0275	0.4618	127
30/06/2033	0 Yrs 8 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	9 Yrs 6 Mths	10,674	10,674	-640	0	10,034	0	10,034	0.7030	0.4607	3,250
20/03/2034	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	10 Yrs 2 Mths	10,674	10,674	-612	0	10,062	0	10,062	0.2483	0.4344	1,085
20/06/2034	3 Yrs 10 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	10 Yrs 5 Mths	10,674	10,674	-640	0	10,034	0	10,034	3.3452	0.4256	14,285
11/05/2038	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	14 Yrs 4 Mths	10,674	10,674	-626	0	10,048	0	10,048	0.2483	0.3098	773
11/08/2038	4 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	14 Yrs 7 Mths	10,674	10,674	-640	0	10,034	0	10,034	3.4384	0.3036	10,473
18/08/2042	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	18 Yrs 7 Mths	10,674	10,674	-619	0	10,055	0	10,055	0.2483	0.2187	546
18/11/2042	In Perp	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	18 Yrs 10 Mths	10,674	10,674	-640	0	10,034	0	10,034	12.2996	0.2143	26,445
121,751															

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

Freehold

Tenant - Vacant

Suite			
Lease Type	Retail		
Lease Status	Contract		
Lease	6m1d from 31/12/2023		
	Expiring 30/06/2024		
Parent Tenure	Freehold		
Cap Group	Group 1		
Current Rent	0		
Rental Value	194,960		
Valuation Method	T&R(8.5%, 8.5%)	Froth	8.5%
Initial Yield (Valuation Rent)	0%		
Initial Yield (Contracted Rent)	-0.6106%		
Equivalent Yield	8.1469%		
Reversionary Yield	8.5981%		

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	1,218.50		160.00	100%	0%	0%	160.00	0	0	194,960
	1,219									194,960

Base Rent Schedule

Date	Years	Months	Days Event	Gross Rent	Revenue Costs	Ground Lease Expenses	Net Rent	Yield
31/12/2023	0	6	1 Base Rent	0	0	0	0	0.0000%

Capital Costs

Label	Timing	Initial Annual Amount	Discount Rate	Discounted Value
-------	--------	-----------------------	---------------	------------------

Revenue and Expenses

Label	Timing	Initial Annual Amount
Leasing agent fee	01/07/2024	-9,748

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: 31/12/2023

<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>
01/07/2024	0 Yrs 3 Mths	Void (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 6 Mths	0	194,960	-13,014	0	-13,014	0	-13,014	0.2483	0.9598	-3,102
01/10/2024	0 Yrs 5 Mths	Reversion (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 9 Mths	194,960	194,960	-13,014	0	181,946	0	181,946	0.4111	0.9404	70,336
01/03/2025	0 Yrs 4 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 2 Mths	194,960	194,960	-13,013	0	181,947	0	181,947	0.3300	0.9090	54,573
01/07/2025	0 Yrs 6 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 6 Mths	194,960	194,960	-3,265	0	191,695	0	191,695	0.4916	0.8846	83,366
01/01/2026	0 Yrs 5 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	2 Yrs 0 Mths	194,960	194,960	-3,268	0	191,692	0	191,692	0.4243	0.8493	69,081
06/06/2026	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	2 Yrs 5 Mths	194,960	194,960	-3,258	0	191,702	0	191,702	0.0027	0.8200	432
07/06/2026	0 Yrs 4 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	2 Yrs 5 Mths	194,960	194,960	-3,258	0	191,702	0	191,702	0.3407	0.8198	53,536
11/10/2026	0 Yrs 5 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	2 Yrs 9 Mths	194,960	194,960	-3,258	0	191,702	0	191,702	0.4349	0.7971	66,461
20/03/2027	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	3 Yrs 2 Mths	194,960	194,960	-3,258	0	191,702	0	191,702	0.0247	0.7689	3,643
29/03/2027	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	3 Yrs 2 Mths	194,960	194,960	-3,258	0	191,702	0	191,702	0.0631	0.7673	9,277
21/04/2027	0 Yrs 8 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	3 Yrs 3 Mths	194,960	194,960	-3,257	0	191,703	0	191,703	0.6771	0.7635	99,102
31/12/2027	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	4 Yrs 0 Mths	194,960	194,960	-14,955	0	180,005	0	180,005	0.3181	0.7216	41,322
26/04/2028	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	4 Yrs 3 Mths	194,960	194,960	-14,501	0	180,459	0	180,459	0.2483	0.7029	31,497
26/07/2028	0 Yrs 4 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	4 Yrs 6 Mths	194,960	194,960	-14,954	0	180,006	0	180,006	0.3460	0.6887	42,895
01/12/2028	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	4 Yrs 11 Mths	194,960	194,960	-11,698	0	183,262	0	183,262	0.3021	0.6694	37,057
21/03/2029	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 2 Mths	194,960	194,960	-11,608	0	183,352	0	183,352	0.2483	0.6530	29,729
21/06/2029	3 Yrs 8 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 5 Mths	194,960	194,960	-11,698	0	183,262	0	183,262	3.2388	0.6398	379,759

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

Start Date	Valuation Term	Slice Type (Reversion)	Yield	SF.Tax	Deferred	Gross Rent	Rental Value	Revenue Costs	Ground Rent	Net Rent	Less Froth Ded.	Valuation Rent	YP	PV	Gross Value
20/03/2033	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	9 Yrs 2 Mths	194,960	194,960	-11,336	0	183,624	0	183,624	0.0302	0.4713	2,614
31/03/2033	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	9 Yrs 3 Mths	194,960	194,960	-11,070	0	183,890	0	183,890	0.2202	0.4702	19,041
20/06/2033	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	9 Yrs 5 Mths	194,960	194,960	-11,432	0	183,528	0	183,528	0.0275	0.4618	2,327
30/06/2033	0 Yrs 8 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	9 Yrs 6 Mths	194,960	194,960	-11,698	0	183,262	0	183,262	0.7030	0.4607	59,356
20/03/2034	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	10 Yrs 2 Mths	194,960	194,960	-11,179	0	183,781	0	183,781	0.2483	0.4344	19,822
20/06/2034	3 Yrs 10 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	10 Yrs 5 Mths	194,960	194,960	-11,698	0	183,262	0	183,262	3.3452	0.4256	260,909
11/05/2038	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	14 Yrs 4 Mths	194,960	194,960	-11,434	0	183,526	0	183,526	0.2483	0.3098	14,119
11/08/2038	4 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	14 Yrs 7 Mths	194,960	194,960	-11,698	0	183,262	0	183,262	3.4384	0.3036	191,284
18/08/2042	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	18 Yrs 7 Mths	194,960	194,960	-11,315	0	183,645	0	183,645	0.2483	0.2187	9,973
18/11/2042	In Perp	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	18 Yrs 10 Mths	194,960	194,960	-11,698	0	183,262	0	183,262	12.2996	0.2143	483,012
															2,131,420

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

Freehold

Tenant - Turnover rent above min

Suite			
Lease Type	Retail		
Lease Status	Contract		
Lease	2y1d from 31/12/2023		
	Expiring 31/12/2025		
Parent Tenure	Freehold		
Cap Group	Override		
Current Rent	504,000		
Rental Value	500,000		
Valuation Method	Hardcore(13%)	Froth	8%
Initial Yield (Valuation Rent)	12.9573%		
Initial Yield (Contracted Rent)	12.9573%		
Equivalent Yield	12.1652%		
Reversionary Yield	12.2992%		

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	0.00		0.00	0%	0%	0%	0.00	1	500,000	500,000
	0									500,000

Base Rent Schedule

Date	Years	Months	Days Event	Gross Rent	Revenue Costs	Ground Lease Expenses	Net Rent	Yield
31/12/2023	2	0	1 Base Rent	504,000	-8,848	0	495,152	12.9573%

Capital Costs

Label	Timing	Initial Annual Amount	Discount Rate	Discounted Value
-------	--------	-----------------------	---------------	------------------

Revenue and Expenses

Label	Timing	Initial Annual Amount
Leasing agent fee	01/01/2026	-25,000

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: 31/12/2023

<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>
31/12/2023	In Perp	Fixed	13.0000%	4%,40%	0 Yrs 0 Mths	504,000	500,000	-8,848	0	495,152	0	495,152	8.2239	1.0000	4,072,058
01/01/2024	In Perp	Adjustment (Hardcore)	13.0000%	4%,40%	0 Yrs 0 Mths	504,000	500,000	-8,802	0	495,198	0	46	8.2239	0.9997	379
01/07/2024	In Perp	Adjustment (Hardcore)	13.0000%	4%,40%	0 Yrs 6 Mths	504,000	500,000	-8,443	0	495,557	0	359	8.2239	0.9404	2,779
01/03/2025	In Perp	Adjustment (Hardcore)	13.0000%	4%,40%	1 Yr 2 Mths	504,000	500,000	-8,441	0	495,559	0	2	8.2239	0.8668	15
01/01/2026	0 Yrs 3 Mths	Void (Hardcore)	13.0000%	4%,40%	2 Yrs 0 Mths	0	500,000	-33,381	0	-33,381	0	-528,940	0.2475	0.7829	-102,479
01/04/2026	0 Yrs 2 Mths	Reversion (Hardcore)	13.0000%	4%,40%	2 Yrs 3 Mths	500,000	500,000	-33,381	0	466,619	0	-28,940	0.1793	0.7593	-3,940
06/06/2026	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Hardcore)	13.0000%	4%,40%	2 Yrs 5 Mths	500,000	500,000	-33,357	0	466,643	0	-28,916	0.0028	0.7428	-59
07/06/2026	0 Yrs 4 Mths	Adjustment (Hardcore)	13.0000%	4%,40%	2 Yrs 5 Mths	500,000	500,000	-33,356	0	466,644	0	-28,915	0.3389	0.7425	-7,276
11/10/2026	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Hardcore)	13.0000%	4%,40%	2 Yrs 9 Mths	500,000	500,000	-33,356	0	466,644	0	-28,915	0.2223	0.7119	-4,576
01/01/2027	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Hardcore)	13.0000%	4%,40%	3 Yrs 0 Mths	500,000	500,000	-8,356	0	491,644	0	-3,915	0.2169	0.6928	-588
20/03/2027	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Hardcore)	13.0000%	4%,40%	3 Yrs 2 Mths	500,000	500,000	-8,355	0	491,645	0	-3,915	0.0247	0.6745	-65
29/03/2027	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Hardcore)	13.0000%	4%,40%	3 Yrs 2 Mths	500,000	500,000	-8,355	0	491,645	0	-3,914	0.0631	0.6725	-166
21/04/2027	0 Yrs 8 Mths	Adjustment (Hardcore)	13.0000%	4%,40%	3 Yrs 3 Mths	500,000	500,000	-8,354	0	491,646	0	-3,913	0.6688	0.6675	-1,747
31/12/2027	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Hardcore)	13.0000%	4%,40%	4 Yrs 0 Mths	500,000	500,000	-38,354	0	461,646	0	-33,913	0.3166	0.6133	-6,585
26/04/2028	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Hardcore)	13.0000%	4%,40%	4 Yrs 3 Mths	500,000	500,000	-37,191	0	462,809	0	-32,750	0.2475	0.5897	-4,779
26/07/2028	0 Yrs 4 Mths	Adjustment (Hardcore)	13.0000%	4%,40%	4 Yrs 6 Mths	500,000	500,000	-38,352	0	461,648	0	-33,911	0.3441	0.5720	-6,675
01/12/2028	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Hardcore)	13.0000%	4%,40%	4 Yrs 11 Mths	500,000	500,000	-30,000	0	470,000	0	-25,559	0.3007	0.5481	-4,213
21/03/2029	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Hardcore)	13.0000%	4%,40%	5 Yrs 2 Mths	500,000	500,000	-29,771	0	470,229	0	-25,331	0.2475	0.5281	-3,310
21/06/2029	3 Yrs 8 Mths	Adjustment (Hardcore)	13.0000%	4%,40%	5 Yrs 5 Mths	500,000	500,000	-30,000	0	470,000	0	-25,559	3.0211	0.5122	-39,550
20/03/2033	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Hardcore)	13.0000%	4%,40%	9 Yrs 2 Mths	500,000	500,000	-29,072	0	470,928	0	-24,631	0.0302	0.3240	-241
31/03/2033	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Hardcore)	13.0000%	4%,40%	9 Yrs 3 Mths	500,000	500,000	-28,391	0	471,609	0	-23,950	0.2196	0.3229	-1,698
20/06/2033	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Hardcore)	13.0000%	4%,40%	9 Yrs 5 Mths	500,000	500,000	-29,319	0	470,681	0	-24,878	0.0275	0.3142	-215

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

<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>
30/06/2033	0 Yrs 8 Mths	Adjustment (Hardcore)	13.0000%	4%,40%	9 Yrs 6 Mths	500,000	500,000	-30,000	0	470,000	0	-25,559	0.6941	0.3132	-5,555
20/03/2034	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Hardcore)	13.0000%	4%,40%	10 Yrs 2 Mths	500,000	500,000	-28,669	0	471,331	0	-24,228	0.2475	0.2867	-1,719
20/06/2034	3 Yrs 10 Mths	Adjustment (Hardcore)	13.0000%	4%,40%	10 Yrs 5 Mths	500,000	500,000	-30,000	0	470,000	0	-25,559	3.1123	0.2781	-22,122
11/05/2038	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Hardcore)	13.0000%	4%,40%	14 Yrs 4 Mths	500,000	500,000	-29,325	0	470,675	0	-24,884	0.2475	0.1728	-1,064
11/08/2038	4 Yrs 0 Mths	Adjustment (Hardcore)	13.0000%	4%,40%	14 Yrs 7 Mths	500,000	500,000	-30,000	0	470,000	0	-25,559	3.1918	0.1676	-13,675
18/08/2042	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Hardcore)	13.0000%	4%,40%	18 Yrs 7 Mths	500,000	500,000	-29,019	0	470,981	0	-24,578	0.2475	0.1026	-624
18/11/2042	In Perp	Adjustment (Hardcore)	13.0000%	4%,40%	18 Yrs 10 Mths	500,000	500,000	-30,000	0	470,000	0	-25,559	8.2239	0.0995	-20,910
															3,821,398

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

Freehold

Tenant - Other

Suite				
Lease Type	Retail			
Lease Status	Contract			
Lease	1d from 31/12/2023			
	Expiring 31/12/2023			
Parent Tenure	Freehold			
Cap Group	Group 1			
Current Rent	174,480			
Rental Value	198,000			
Valuation Method	T&R(8.5%, 8.5%)	Froth	8.5%	
Initial Yield (Valuation Rent)	7.5902%			
Initial Yield (Contracted Rent)	7.5902%			
Equivalent Yield	8.1335%			
Reversionary Yield	8.2412%			

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	198,000	198,000
	0									198,000

Base Rent Schedule

Date	Years	Months	Days Event	Gross Rent	Revenue Costs	Ground Lease Expenses	Net Rent	Yield
31/12/2023	0	0	1 Base Rent	174,480	-3,063	0	171,417	7.5902%

Capital Costs

Label	Timing	Initial Annual Amount	Discount Rate	Discounted Value
-------	--------	-----------------------	---------------	------------------

Revenue and Expenses

Label	Timing	Initial Annual Amount
Leasing agent fee	01/01/2024	-9,900

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: 31/12/2023

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
31/12/2023	0 Yrs 0 Mths	Fixed	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 0 Mths	174,480	198,000	-3,063	0	171,417	0	171,417	0.0027	1.0000	471
01/01/2024	0 Yrs 3 Mths	Void (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 0 Mths	0	198,000	-13,358	0	-13,358	0	-13,358	0.2483	0.9998	-3,316
01/04/2024	0 Yrs 3 Mths	Reversion (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 3 Mths	198,000	198,000	-13,358	0	184,642	0	184,642	0.2483	0.9796	44,913
01/07/2024	0 Yrs 6 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 6 Mths	198,000	198,000	-13,217	0	184,783	0	184,783	0.4916	0.9598	87,190
01/01/2025	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 0 Mths	198,000	198,000	-3,317	0	194,683	0	194,683	0.1661	0.9215	29,797
01/03/2025	0 Yrs 10 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 2 Mths	198,000	198,000	-3,316	0	194,684	0	194,684	0.8084	0.9090	143,059
01/01/2026	0 Yrs 5 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	2 Yrs 0 Mths	198,000	198,000	-3,319	0	194,681	0	194,681	0.4243	0.8493	70,158
06/06/2026	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	2 Yrs 5 Mths	198,000	198,000	-3,309	0	194,691	0	194,691	0.0027	0.8200	439
07/06/2026	0 Yrs 4 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	2 Yrs 5 Mths	198,000	198,000	-3,309	0	194,691	0	194,691	0.3407	0.8198	54,370
11/10/2026	0 Yrs 5 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	2 Yrs 9 Mths	198,000	198,000	-3,309	0	194,691	0	194,691	0.4349	0.7971	67,497
20/03/2027	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	3 Yrs 2 Mths	198,000	198,000	-3,309	0	194,691	0	194,691	0.0247	0.7689	3,700
29/03/2027	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	3 Yrs 2 Mths	198,000	198,000	-3,308	0	194,692	0	194,692	0.0631	0.7673	9,422
21/04/2027	0 Yrs 8 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	3 Yrs 3 Mths	198,000	198,000	-3,308	0	194,692	0	194,692	0.6771	0.7635	100,647
31/12/2027	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	4 Yrs 0 Mths	198,000	198,000	-15,188	0	182,812	0	182,812	0.3181	0.7216	41,966
26/04/2028	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	4 Yrs 3 Mths	198,000	198,000	-14,728	0	183,272	0	183,272	0.2483	0.7029	31,988
26/07/2028	0 Yrs 4 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	4 Yrs 6 Mths	198,000	198,000	-15,187	0	182,813	0	182,813	0.3460	0.6887	43,564
01/12/2028	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	4 Yrs 11 Mths	198,000	198,000	-11,880	0	186,120	0	186,120	0.3021	0.6694	37,635

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

<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>
21/03/2029	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 2 Mths	198,000	198,000	-11,789	0	186,211	0	186,211	0.2483	0.6530	30,193
21/06/2029	3 Yrs 8 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 5 Mths	198,000	198,000	-11,880	0	186,120	0	186,120	3.2388	0.6398	385,680
20/03/2033	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	9 Yrs 2 Mths	198,000	198,000	-11,512	0	186,488	0	186,488	0.0302	0.4713	2,654
31/03/2033	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	9 Yrs 3 Mths	198,000	198,000	-11,243	0	186,757	0	186,757	0.2202	0.4702	19,338
20/06/2033	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	9 Yrs 5 Mths	198,000	198,000	-11,610	0	186,390	0	186,390	0.0275	0.4618	2,363
30/06/2033	0 Yrs 8 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	9 Yrs 6 Mths	198,000	198,000	-11,880	0	186,120	0	186,120	0.7030	0.4607	60,281
20/03/2034	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	10 Yrs 2 Mths	198,000	198,000	-11,353	0	186,647	0	186,647	0.2483	0.4344	20,131
20/06/2034	3 Yrs 10 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	10 Yrs 5 Mths	198,000	198,000	-11,880	0	186,120	0	186,120	3.3452	0.4256	264,978
11/05/2038	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	14 Yrs 4 Mths	198,000	198,000	-11,613	0	186,387	0	186,387	0.2483	0.3098	14,339
11/08/2038	4 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	14 Yrs 7 Mths	198,000	198,000	-11,880	0	186,120	0	186,120	3.4384	0.3036	194,267
18/08/2042	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	18 Yrs 7 Mths	198,000	198,000	-11,491	0	186,509	0	186,509	0.2483	0.2187	10,128
18/11/2042	In Perp	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	18 Yrs 10 Mths	198,000	198,000	-11,880	0	186,120	0	186,120	12.2996	0.2143	490,544
															2,258,397

Cash Flow As Of Report

BIG FASHION KRAGUJEVAC 2023 (Amounts in EUR)

Dec, 2023 through Nov, 2035

08/03/2024 13:30:24

	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast
	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 6	Year 7	Year 8	Year 9	Year 10	Year 11	Year 12	Total
For the Years Ending	Nov-2024	Nov-2025	Nov-2026	Nov-2027	Nov-2028	Nov-2029	Nov-2030	Nov-2031	Nov-2032	Nov-2033	Nov-2034	Nov-2035	Total
Rental Revenue													
Headline Rent	4,292,318	4,776,423	4,779,936	4,787,675	4,788,808	4,789,317	4,789,321	4,789,321	4,789,321	4,791,296	4,792,925	4,793,239	56,959,902
Void Loss	-171,801	-22,055	-686,597	-79,432	-45,926	-93,850	-38,302	-634,831	-58,904	-110,840	-185,715	-70,795	-2,199,048
Passing Rent	4,120,517	4,754,368	4,093,340	4,708,243	4,742,882	4,695,468	4,751,020	4,154,490	4,730,418	4,680,456	4,607,210	4,722,444	54,760,855
Total Rental Revenue	4,120,517	4,754,368	4,093,340	4,708,243	4,742,882	4,695,468	4,751,020	4,154,490	4,730,418	4,680,456	4,607,210	4,722,444	54,760,855
Total Tenant Revenue	4,120,517	4,754,368	4,093,340	4,708,243	4,742,882	4,695,468	4,751,020	4,154,490	4,730,418	4,680,456	4,607,210	4,722,444	54,760,855
Potential Gross Revenue	4,120,517	4,754,368	4,093,340	4,708,243	4,742,882	4,695,468	4,751,020	4,154,490	4,730,418	4,680,456	4,607,210	4,722,444	54,760,855
Effective Gross Revenue	4,120,517	4,754,368	4,093,340	4,708,243	4,742,882	4,695,468	4,751,020	4,154,490	4,730,418	4,680,456	4,607,210	4,722,444	54,760,855
Revenue Costs													
Structural vacancy	0	0	0	0	261,405	281,728	285,061	249,269	283,825	280,827	276,433	283,347	2,201,895
Leasing agent fee	34,360	4,411	140,678	12,475	9,268	22,006	4,411	133,059	5,884	22,120	37,071	14,159	439,903
Rent reduction	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	0	0	0	0	0	0	0	400,000
Total Revenue Costs	114,360	84,411	220,678	92,475	350,673	303,734	289,472	382,329	289,709	302,947	313,503	297,506	3,041,798
Net Operating Income	4,006,157	4,669,957	3,872,662	4,615,768	4,392,209	4,391,733	4,461,548	3,772,161	4,440,709	4,377,509	4,293,707	4,424,938	51,719,057
Capital Costs													
Unexpected cost provisions	18,387	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	238,387
Capex provisions	123,616	142,631	122,800	141,247	142,286	140,864	142,531	124,635	141,913	140,414	138,216	141,673	1,642,826
Total Capital Costs	142,003	162,631	142,800	161,247	162,286	160,864	162,531	144,635	161,913	160,414	158,216	161,673	1,881,213
Total Leasing & Capital Costs	142,003	162,631	142,800	161,247	162,286	160,864	162,531	144,635	161,913	160,414	158,216	161,673	1,881,213
Cash Flow Before Debt Service	3,864,155	4,507,325	3,729,861	4,454,520	4,229,922	4,230,869	4,299,017	3,627,526	4,278,796	4,217,095	4,135,491	4,263,265	49,837,844
Cash Flow Available for Distribution	3,864,155	4,507,325	3,729,861	4,454,520	4,229,922	4,230,869	4,299,017	3,627,526	4,278,796	4,217,095	4,135,491	4,263,265	49,837,844

VALUATION REPORT

BIG RETAIL PARK KRAGUJEVAC

**23 Dimitrija Tucovica,
Kragujevac, Serbia**

Prepared for

SEK DOO KRAGUJEVAC

Date

December 31st, 2023



CBS International doo Beograd

Report date: January 16th 2024

Airport City Belgrade
 11 Tadije Sondermajera St.
 11070 Belgrade, Serbia
 Direct +381 11 22 58 777
 office@cw-cbs.rs
 www.cw-cbs.rs

SEK DOO KRAGUJEVAC

56 Kraljice Marije Boulevard,
 Kragujevac, Serbia

VALUATION OF BIG RETAIL PASRK KRAGUJEVAC 23 DIMITRIJA TUCOVICA STREET, TOTALING 6,933 SQM OF GLA LOCATED AT C.P. 535/1 CM KRAGUJEVAC III.

As per your request CBS International d.o.o. Beograd has prepared a valuation report of the Fair Value of a property for internal purpose – financial reporting.

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 Fair value of the Subject Property as of December 31st, 2023 is:

Value indicators	Fair value (EUR)
BIG RETAIL PARK KRAGUJEVAC, 27 Dimitrija Tucovica Street, Kragujevac	9,540,000
Final Conclusion of Fair value	9,540,000

Source: CBS International doo

Kind regards,



Nenad Suzić MRICS RV
Regional Head of Valuations
CBS International d.o.o. Beograd



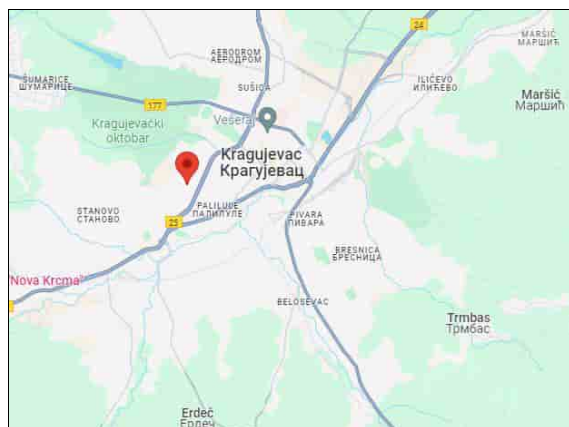
Isidora Mrvić
Surveyor
CBS International d.o.o. Beograd

Contents

INTRODUCTION	5
Executive Summary	5
Assumptions and limiting conditions.....	6
Statement of Competency	10
PROPERTY DESCRIPTION	11
Location.....	11
Technical description	12
Tenancies	13
State of repair, planning and environmental issues	14
SERBIAN MACROECONOMIC OVERVIEW.....	15
Key Economic Parameters	15
Foreign Direct Investments.....	16
Unemployment rate	17
The average salary	18
Belgrade Region	19
Northern Region / Vojvodina Region	20
Central Region / Sumadija and Western Serbia Region.....	21
Southern Region.....	22
SERBIAN RETAIL MARKET OVERVIEW	24
VALUATION METHODOLOGY.....	26
Sales Approach	26
Income Approach	26
Cost Approach	26
Key Valuation Factors.....	27
Valuation assumptions and comments	27
Valuation Assumptions	28
Final Conclusion of Value	31
Achievable price in constrained marketing period	31
Reinstatement Value	31
APPENDIX.....	32

INTRODUCTION

Executive Summary



The property	BIG RETAIL PARK KRAGUJEVAC
Address	23 Dimitrija Tucovića Street, Kragujevac
GPS coordinates	44°00'34.0"N 20°53'40.9"E
Valuation date	December 31 st 2023
Inspection date	December 1 st 2023
Basis of valuation	Fair value
Purpose of valuation	Internal purpose – Financial reporting
Property description	BIG retail park on the c.p. 5353/1 CM Kragujevac III
The area of the property	6,933 sqm of GLA;
Plot size	13,847 sq m
Capacity of valuer	External
The valuer's name	Nenad Suzić
License no	017
Inspection note	Inspection performed by Isidora Mrvić
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.

Fair Value

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. Each valuation has been prepared on the basis of "Fair 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."

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.

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.

- Rent Roll
- And information supplied to us by Client 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 146,000 people.

Being situated in the corner of Dimitrija Tucovica and Zorana Vasica Street, subject property undoubtedly enjoys very good location for retail activities.

BIG Retail park 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 Retail park 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. 5353/1 cadastral municipality of Kragujevac III. The subject site covers an area of total 13,847 sqm. 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

Source: Cadastral excerpt, compiled by CBS International

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 Retail park with and BIG FASHION Kragujevac are 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 2023. It features building built on cadastral parcel 5353/1 CM Kragujevac III. Subject property features 6,933 sq m GLA as per delivered rent roll.

It should be noted that the subject building is built as stand-alone commercial building GF+1 floor structure.

Car entrances to the property are from Dimitrija Tucovica and Zorana Vasica Street. Pedestrian access is available through both streets. The number of parking lots totals app. 200.

Detail information regarding building is presented below:

Building	Cadastral parcel	Building no.	Floors	Building footprint (sq m)	GLA (sq m)
Retail building	5353/1	1	GF+1	614*	6,933

Source: kn web, SEK doo, compiled by CBS International

*part of the building is registered in cadastar

For the purpose of this valuation, we have used GLA from the received rent roll i.e. 22,713 sq m.

In construction terms, building structural frames are made of combination of reinforced concrete and steel elements, founded 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: CoffeeDream, Extra Sport, Pepco, Galerija Podova, Kengur, Picador

Average passing base rent for entire property in 2023 was about EUR 9.83/sq m per month, with occupancy of 100%.

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.

We have not been provided with usage and construction permit for subject property. Part of the property is registered in cadaster, building has construction permit, but usage permit is not issued yet.

We have not been provided with ground contamination reports. We have assumed that the property is not contaminated.

Site plan is attached to Appendix D.

Tenure

We have not been provided with the relevant Cadastral Extracts. Having insight into online cadastral data, the subject property encompasses one building (part of the property) built on the cadastral parcel 5353/1 CM Kragujevac III totalling 13,847 sq m.

SEK DOO BEOGRAD is registered as a freehold owner of the subject building as well as 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.

SERBIAN MACROECONOMIC OVERVIEW

Key Economic Parameters

GDP

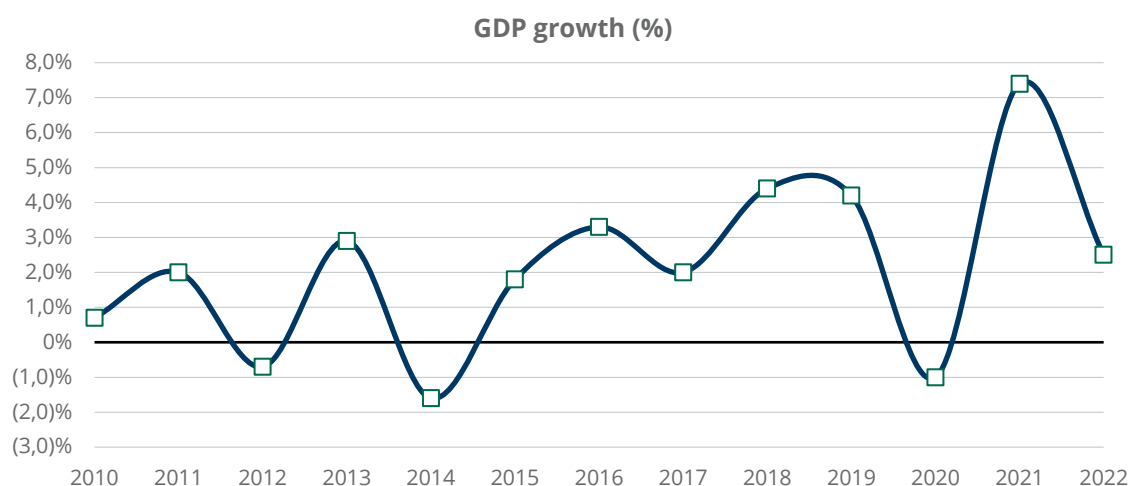
Favourable developments in the industry, agriculture and construction are reflecting positively on the economic activity in the last several years which has been trending above its pre-crisis level since 2016. The economic stability in Serbia continued in 2017 and 2018, as well as in 2019, when GDP increased 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, unfortunately 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 contracted only 1% in 2020.

After decline of 1.0% in 2020, according to the Statistical Office of the Republic of Serbia, GDP increased by 1.7% in Q1 y/y, reaching the pre-crisis level one quarter earlier than estimated. The growth was driven by construction and industry, while the service sector also made a positive contribution, despite the prolonged negative effect of the pandemic. Consequently, GDP growth in 2021 was higher than expected and amounted to 7.4%. Also, in March 2021, Moody's has upgraded Serbia's credit rating, while Fitch and S&P have confirmed a credit rating in March and June 2021 respectively, acknowledging the maintained macroeconomic stability and favourable outlook.

Following the outbreak of the conflict in Ukraine and due to its negative effect and uncertainty regarding its duration, the real GDP in 2022 dropped to 2.5%, compared to 2021 figures. The prolongation of the energy crisis, further increase in food prices and raw materials, as well as deepening problems with global supply chains, resulted in high inflation, not just in Europe, but also globally. Thus, an overall inflation in Serbia climbed and amounted to 15.1% in 2022. National Bank of Serbia forecast shows that an annual inflation should begin to decline and stand at around 8% at the end of 2023, while the return to the target tolerance band is expected in Q2 2024. In response to growing inflation pressures, NBS increased the key policy rate for several months in a row, and currently it stands at the level of 6.5%.

The following chart shows the GDP movements as of 2010.



Source: National Bank of Serbia, Ministry of Finance, compiled by CSB International

Serbia's economic growth slowed in the first half of 2023 as decelerating private and public investment as well as elevated inflation hurt consumption and weighed on economic activity. According to the projections by National Bank of Serbia, full-year economic growth is expected at 2%, with risks to the outlook tilted to the downside. Over the medium term, the Serbian economy is projected to grow steadily at around 3-4% annually, supported by increases in consumption and investment. Foreign direct investment is expected to continue to play a key financing role, while inflation is expected to decline gradually as energy and food prices normalize.

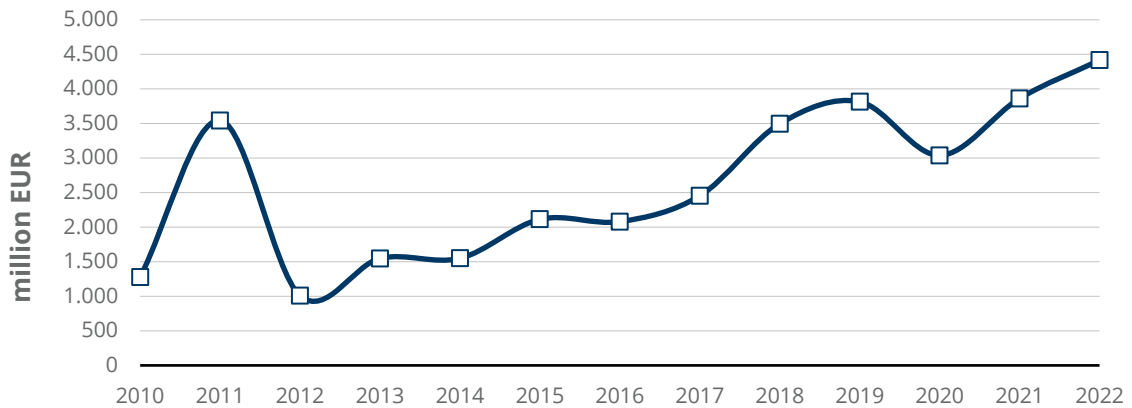
Foreign Direct Investments

The year 2022 marked the highest inflow of FDI, as the total net inflow of FDI exceeded EUR 4.4 billion. This represents 18% higher inflow compared to the previously record high 2021.

Previously, the transaction by Belgium's Delhaize, involving the acquisition of Delta Maxi for EUR 932 million was the largest single investment inflow in 2011. After a drop in 2012, the FDI inflow was constantly growing, pointing out 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.

In 2022, around half of inflow has been directed into tradable sectors most notably Manufacturing (43%), while within non-tradeable sectors Construction (33%) had the largest share. FDI inflows are diversified by region of origin as well, with a greater share of countries from the Asia Pacific, alongside Serbia's major trading partner - the European Union. Furthermore, in the first 9 months of 2023, FDI inflow amounted to EUR 1.8 bn, according to the NBS data.

The following chart shows the FDI inflow as of 2010.



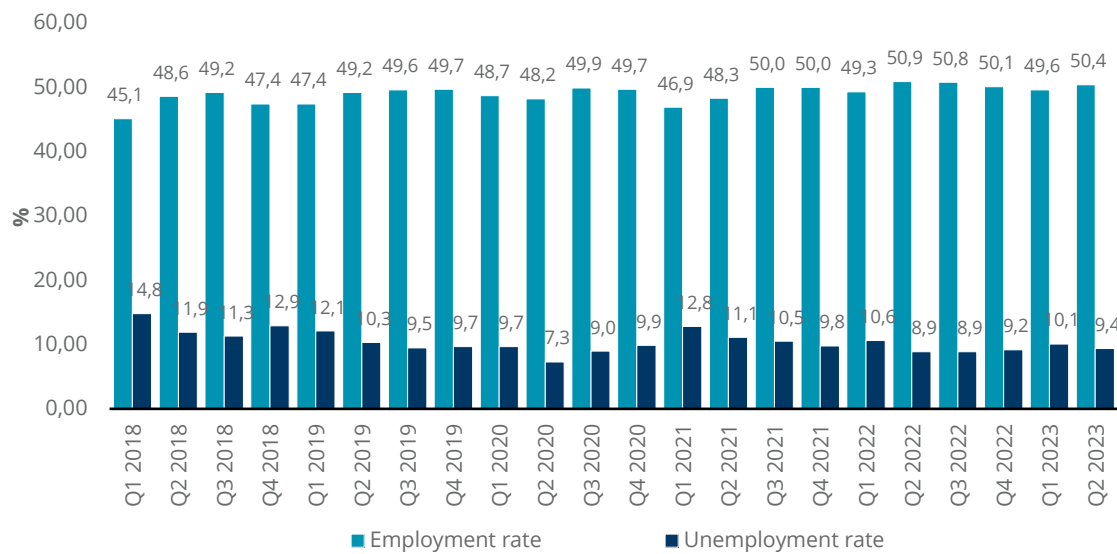
Source: Ministry of Finance, National Bank of Serbia, compiled by CSB International

Unemployment rate

As of 2013, the unemployment rate has been constantly decreasing, as battling the unemployment was one of the key issues, having in mind the high figures of unemployment rate recorded in 2012 when it amounted to 25.5%.

In 2022, when compared to the previous year, employment rate increased by 2.3 percentage points YOY, employment rate increased from 48.6% in 2021 to 50.3% in 2022, while the unemployment rate was 9.4% for the same period. Unemployment rate was the lowest in Belgrade region (7.8%), however, the reduction of unemployment is the most visible in the Region of Sumadija and West Serbia (10.4%), where it records decrease of 2.2%. The unemployment rate is at the same time lower in other regions compared to the year of 2021. South and East Serbia Region, despite the reduction of 2.0%, still has the highest value of unemployment rate (11,7%) against other regions.

The Statistical Office of the Republic of Serbia published the results of the Labour Force Survey for the first and second quarter of 2023, calculated based on final data from the 2022 Census. In the first quarter 2023, employment rate amounted to 49.6%, while unemployment rate had the value of 10.1%, which represents an increase compared to the previous quarter, however the unemployment rate in the second quarter decreased by 0.7% and amounted to 9.4%.

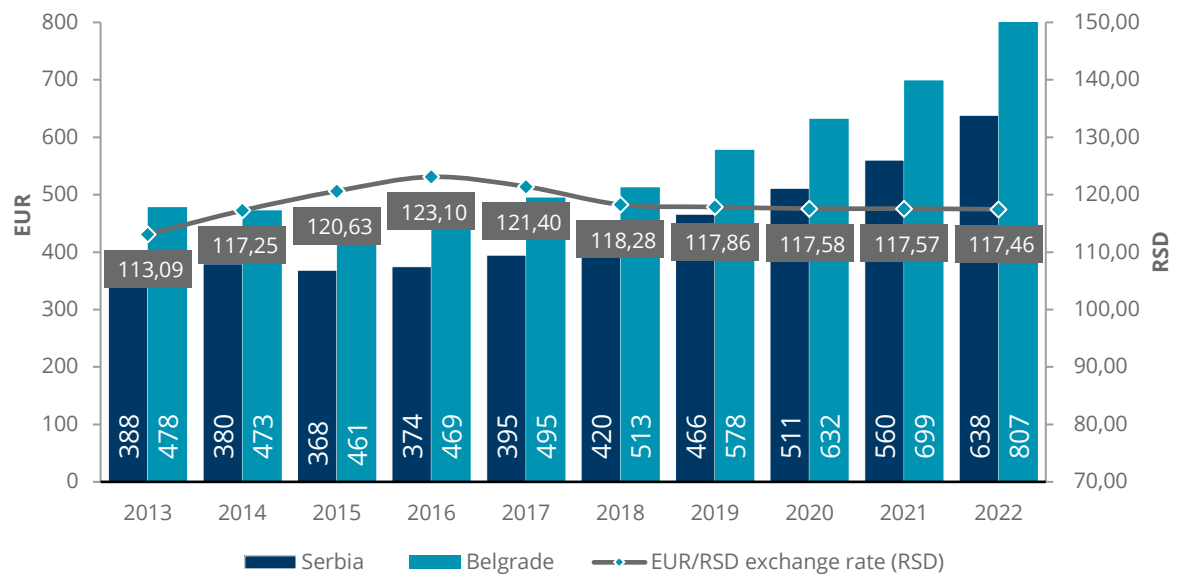


Source: Statistical Office of the Republic of Serbia, Labour Force Survey, compiled by CSB International

The average salary

According to the information published by Statistical Office of the Republic of Serbia, the average net salary in Serbia in 2022 amounted to EUR 638, while in Belgrade’s the net salary totalled EUR 807. In the second quarter 2023, the average net salary in Serbia amounted to EUR 726, being increased by 13.8%, as compared to the 2022 figures. In the same period, Belgrade marks the average net salary of EUR 922, which is 14.2% higher than in 2022.

The following chart shows the average net salaries in Serbia and Belgrade in the period 2013-2022.



Source: Statistical Office of the Republic of Serbia, compiled by CSB International

Belgrade Region

Belgrade is the capital of the Republic of Serbia. With population of nearly 2 million inhabitants (official figure as per preliminary results 2022 Census is 1,681,405), Belgrade is an administrative, business, cultural and university centre of Serbia. Due to its geographic and strategic position, the city is of primary importance for transportation. Its road and railway node, two international rivers (Sava and Danube) and airport and telecommunications centre are of special significance. At the same time, Belgrade is one of the oldest cities in Europe and significantly participates in the overall economic development of the country.

The certain macroeconomic indicators show that being a very centralized county, the capital city strongly outperforms Serbia average. Belgrade is characterized by high economic activity and large, economically active population concentrated on a relatively small territory. During the previous period, Belgrade has developed significant economic potentials, primarily industrial, especially metal working, metal processing and electronic industries, services, trade, banking and insurance.

In table below are presented chosen demographic and economic indicators:

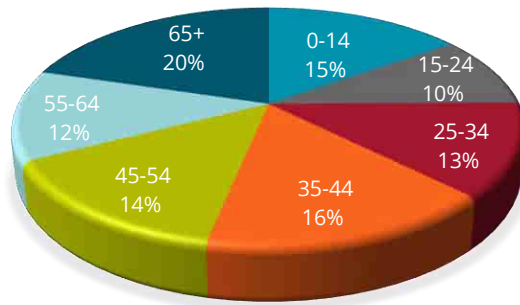
	Belgrade	Serbia*
Number of inhabitants		
2022 Census	1,681,405	6,647,003
Share (%)	25.30%	
Number of households		
2022 Census	652,847	2,520,854
Share (%)	25.89%	
Average net salary		
2022 (EUR)	807	638
Unemployment rate		
2022 (%)	7.8%	9.4%

Source: Statistical Office of the Republic of Serbia

*Serbia without Kosovo and Metohija

In terms of the number of inhabitants, Belgrade is among the few cities in Serbia that marked the increase in the population in the last 10 years. Namely, as per official 2011 Census results, Belgrade counted for 1,659,440 inhabitants, while the latest 2022-Census figures are indicating the growth of 1.5%, i.e., 1,681,405 inhabitants in 2022. Furthermore, over 25% of the population lives in Belgrade. If we analyse the distribution between genders, 25% of men and 26% of women live in Belgrade. In the case of analysing the age group in Belgrade, the largest population is in the age group of 65 years and more (around 341,000 inhabitants), while the lowest share has the age group between 15 - 24 years (about 163,000 inhabitants).

The following chart shows the structure of age groups in Belgrade, according to the 2022 Census preliminary data.



Source: Statistical Office of the Republic of Serbia

Northern Region / Vojvodina Region

Region Vojvodina is positioned on the northern part of the Republic of Serbia and represents its Autonomous Province. Vojvodina Region covers the area of 21,506 sq km, with 1,740,230 inhabitants (Census 2022 – preliminary data) and 681,929 households.

Vojvodina Region is geographically divided into three parts: Srem, Banat and Backa, which are further divided into districts. The main administrative centre of the Autonomous Province of Vojvodina is the city of Novi Sad, which stands as a cultural, educational and financial centre in this part of Serbia. According to the average salary in Novi Sad, the capital of the region is above national average. The average net salary in Novi Sad is EUR 757 in 2022, while the national average is EUR 638.

Selected demographic and economic parameters are shown in the following table:

	Vojvodina	Serbia*
Number of inhabitants		
2022 Census	1,740,230	6,647,003
Share (%)	25.90%	
Number of households		
2022 Census	681,929	2,520,854
Share (%)	27.05%	
Average net salary		
2022 (EUR)	606	638
Unemployment rate		
2022 (%)	8.2%	9.4%

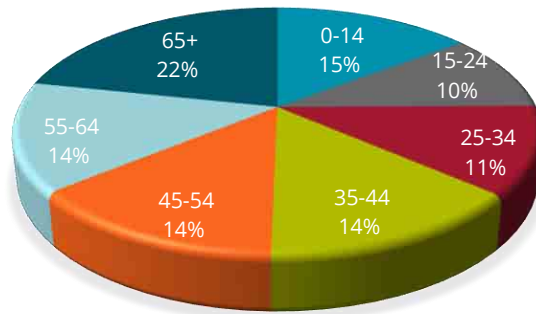
Source: Statistical Office of the Republic of Serbia

*Serbia without Kosovo and Metohija

With the total population of 376,012 inhabitants, Novi Sad has the share of app. 5% in Serbia population. In terms of the distribution per genders, 4.6% of men and 4.8% of women, out of total population, live in Novi Sad.

In the case of analysing the age group, the largest population is in the age group from 25 - 34 years (around 58,000 inhabitants), while the lowest share has the age group between 15 and

24 years (about 40,000). The following chart shows the structure of age groups in Vojvodina, based on the 2022 Census preliminary data.



Source: Statistical Office of the Republic of Serbia

Central Region / Sumadija and Western Serbia Region

Sumadija/Western Serbia Region occupies an area of Central and Western Serbia, totalling 26,486 sq km. According to the data from the latest Census, the region of Sumadija and Western Serbia has 1,834,791 inhabitants, with the share of 27% in the total population of Serbia, representing the largest region in Serbia. According to the same source, the total number of households in the region is 660,635.

As far as the economic indicators is concerned, the average salary in 2022 in this part of Serbia amounted to EUR 534, which is 15% below the average net salary paid in the Republic of Serbia. At the same time, the Region has the lowest average salary in Serbia.

Selected demographic and economic parameters are shown in the following table:

	Sumadija/ Western Serbia	Serbia*
Number of inhabitants		
2022 Census	1,834,791	6,647,003
Share (%)	27.42%	
Number of households		
2022 Census	660,635	2,520,854
Share (%)	26.21%	
Average net salary		
2022 (EUR)	534	638
Unemployment rate		
2022 (%)	10.4%	9.4%

Source: Statistical Office of the Republic of Serbia

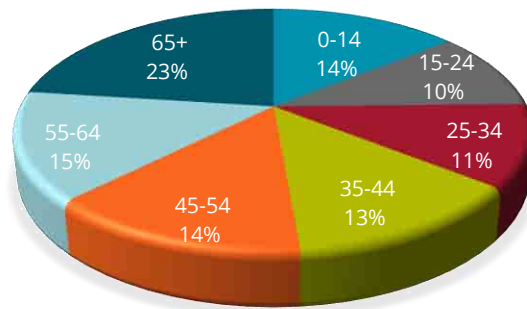
*Serbia without Kosovo and Metohija

Kragujevac is the largest city in the region. In the past few years, Kragujevac has attracted the numerous foreign investments. An agreement with Fiat contributed to the revival of automotive industry in Serbia and had a positive impact on the economic development of the city. This investment was one of the largest in Serbia in the recent years. According to the latest Census, Kragujevac has 171,628 inhabitants with the share of about 2% in the total population,

while the number of households stands at the level of app. 62,738. The average salary in Kragujevac in 2022 is around EUR 604, which is below the national average (about 5%).

As per the gender distribution, equal percentage of app. 2.5% of men and women live in Kragujevac. Analysing the age group, the largest part of population is in the age group over 65 years, while smallest share has the age group between 15 and 24 years.

The demographic analysis in Kragujevac is given in the following graph:



Source: Statistical Office of the Republic of Serbia

Southern Region

Southern and Eastern Serbia belong to the same region. With the total population of 1,421,177 inhabitants, this region has the lowest participation (21.24%) in the total population in Serbia. Total number of households amounts to 525,443.

Analysing the average salary, it amounted to the level of EUR 548 in 2022, which is by 14% below the national average. Unemployment rate was at the level of 11.7% in 2022, which is, at the same time, the highest unemployment rate in the country.

Selected demographic and economic parameters are shown in the following table:

	Southern/Eastern SERBIA	SERBIA*
Number of inhabitants		
2022 Census	1,421,177	6,647,003
Share (%)	21.24%	
Number of households		
2022 Census	525,443	2,520,854
Share (%)	20.84%	
Average net salary		
2022 (EUR)	548	638
Unemployment rate		
2022 (%)	11.7%	9.4%

Source: Statistical Office of the Republic of Serbia

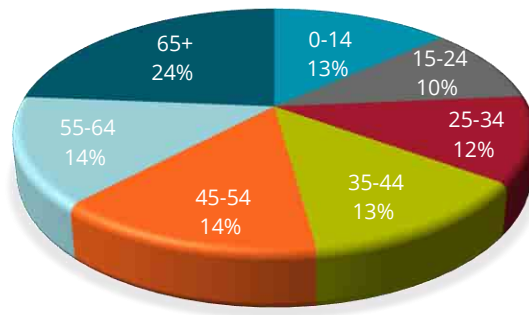
*Serbia without Kosovo and Metohija

Nis is the largest city, being the economic and administrative centre of the Region. According to the official data, Nis is the third largest city in Serbia, with 249,816 inhabitants, after Belgrade

and Novi Sad. The economic picture of the region was improved by the launch of Philip Morris International production facilities in 2003, which is one of the leading companies in the tobacco industry.

According to the latest information, Nis has 96,728 households. Average salary during 2022 totalled EUR 538, which is 16% below the national average in the same period.

In terms of gender split, around 4% of men and women live in Nis. Analysing the age groups, the largest population is in the age group from 65 and more, while the lowest share has the age group between 15 and 24 years.



Source: Statistical Office of the Republic of Serbia

SERBIAN 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 the 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 169 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, Stara Pazova have also attracted investors and recorded significant development in this segment, mostly through the development of retail park format. At the end of Q3 2023, the total modern retail stock in Serbia amounts to 1.2 million sq m of GLA, which includes western-type shopping centres, retail parks, neighbourhood malls and department stores. In accordance with the international definition of shopping centres, secondary retail formats (detached property from a minimum of 5,000 square meters with a large participation of hypermarkets and small galleries), also should be included in the total offer of modern shopping centres stock.

The total modern retail stock in Serbia per cities is given below.

City	Stock in sq m GLA*	Share in total	Stock in sq m/ 1,000 inhabitants
Belgrade	578,679	48%	350
Novi Sad	124,399	10%	364
Nis	76,617	6%	294
Kragujevac	58,216	5%	324
Zrenjanin	33,933	3%	275
Pancevo	30,000	2%	243
Indjija	23,100	2%	487
Krusevac	23,000	2%	179
Sabac	21,102	2%	182
Cacak	18,320	2%	159
Stara Pazova	18,310	2%	278
Subotica	17,964	1%	127
Leskovac	16,707	1%	116
Sremska Mitrovica	16,100	1%	201
Vrsac	16,050	1%	308
Jagodina	14,500	1%	202
Sombor	14,200	1%	165
Kraljevo	13,709	1%	109
Uzice	12,554	1%	161
Pozarevac	11,896	1%	158
Other cities	76,360		
SERBIA	1,215,718	100%	169

Source: CBS International

*GLA – Gross Leasable Area

Retail parks lead development sector throughout Serbia, marking huge expansion in the previous few years. The first Serbian retail park, Aviv Park Pancevo developed by Israeli investor Aviv Arlon and in 2019 was 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), BIG Zrenjanin (25,500 sq m), BIG Rakovica (23,600 sq m), BIG Pazova (18,310 sq m), Zemun Park (16,000 sq m), BIG Fashion Park Indjija (15,000 sq m), STOP SHOP Nis (13,500 sq m), 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.

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 – retail park holding app. 6,933 sq m gross leasable area with adequate open parking area with 200 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 facility
- Adequate car parking ratio
- Very good tenant mix

OPPORTUNITIES

- -

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 9.8 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 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 is 100% leased. Average rent stands about EUR 9.8 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 ATMs, Kiosks, Antenas, etc.

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 856,000 i.e. app. EUR 10.3 per sq m, which is base rent.

Void and Expiry Voids

The subject property is with app 11 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 with few exceptions, the tenants are paying service charges also incorporating management and marketing fees, that stands around EUR 3/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 1% 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 Fair 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. We also refer that Delta City mall was also transacted back in 2016 when purchase price was set at EUR 127.7M at indicative yield of app. 8.25%. In the meantime, NOI has significantly diminished due to supply pressures brought by new market entrants as well as the fact that the property was aging and losing its initial market position. However, realized yield of 8.15% indicates that the retail sector in Belgrade market has proven itself as robust during the Covid-19 pandemic and still very attractive to investors which did not allocate any significant risk premium to subject asset class.
- 2.** During Q4 2023 BIG CEE acquired two retail parks in Kraljevo and Obrenovac, where average yield stands at 8.5%. Both retail parks are mid size, 10,000-11,000 sqm GLA.
- 3.** 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.
- 4.** NEPI RockCastle in 2021 sold the shopping centre Plaza Kragujevac to 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.
- 5.** 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.
- 6.** 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.
- 7.** Four retail parks in Serbia, namely in city of Sabac, Sombor, Leskovac and Zajecar, totaling 28,000 sqm, were sold in 2020 at the yield of 8.9% to Immofinanze.
- 8.** 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. Similar hypermarkets in Nis, Uzice, Pozarevac, Vrnjacka banja were sold in sale & lease back transactions during 2023 at yield levels between 8.5% to 9.2%.

Additionally, we would like to emphasize impact of the present crisis caused by global inflation, rapid interest rates growth, war conflicts, energy crisis, negatively affecting Serbia and CEE region. Namely, after a certain period of significant investment activity followed by yield compression, market is slightly repositioning towards a steady phase and adjusting to higher property risk environment. 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. Available market evidence for two retail parks transacted in 2023, current negotiations for another large-scale enclosed shopping centre marketed for sale in Serbia, as well as several vacant position office buildings sold, confirm yield level remain stable.

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 9,540,000**, Average rental value for the subject property stands at app. EUR 9.8 per sqm per month, whereas capitalization rate incorporating current vacancies is 8.75%.

Detailed financial projections are attached to Appendix E.

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 2023, the final conclusion of the Fair value of the subject property is as follows:

EUR 9,540,000

(Nine Million Five Hundred Forty 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 20% discounted forced sale price for the subject property.

EUR 7,630,000

(Seven Million Six Hundred Thirty Thousand Euros)

(exclusive of transactional costs)

Reinstatement Value

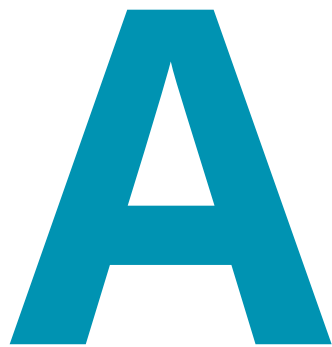
Reinstatement Cost Value (RCV) is estimation of the cost of rebuilding property following total destruction and represents the sum that a building should be insured for. It excludes land, and infrastructure development costs. Based on our analysis, reinstatement value is:

EUR 5,000,000

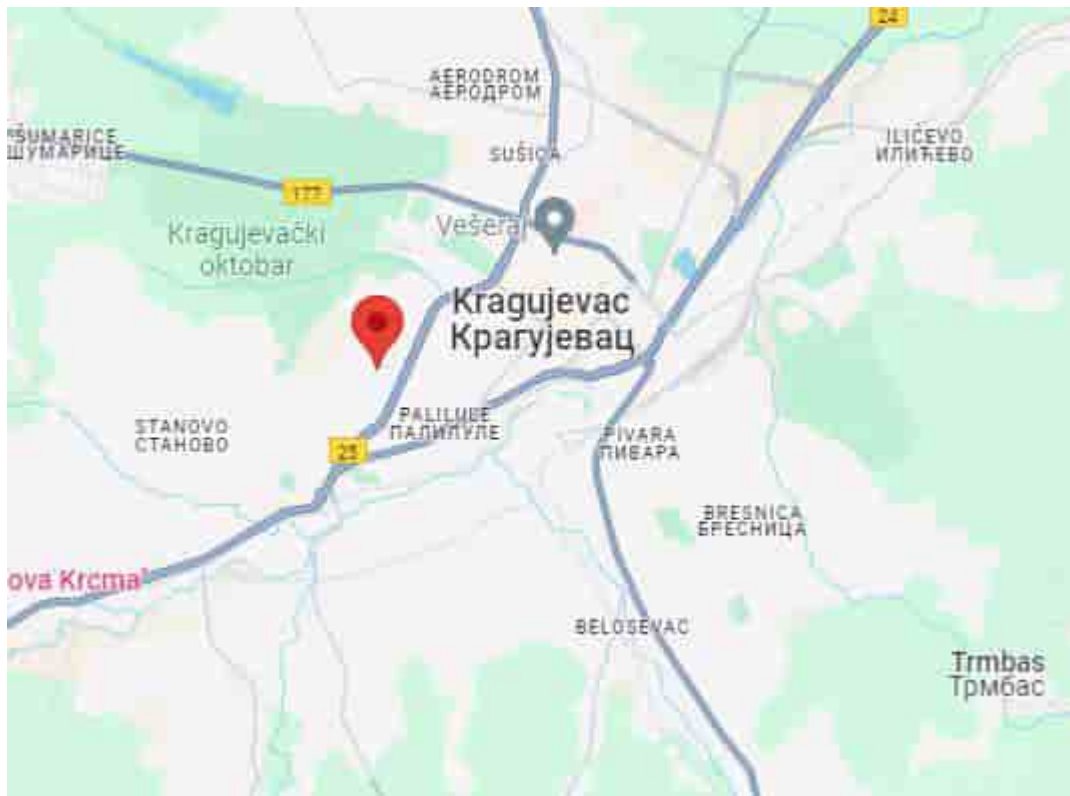
(Five Million Euros)

(exclusive of VAT and transaction costs)

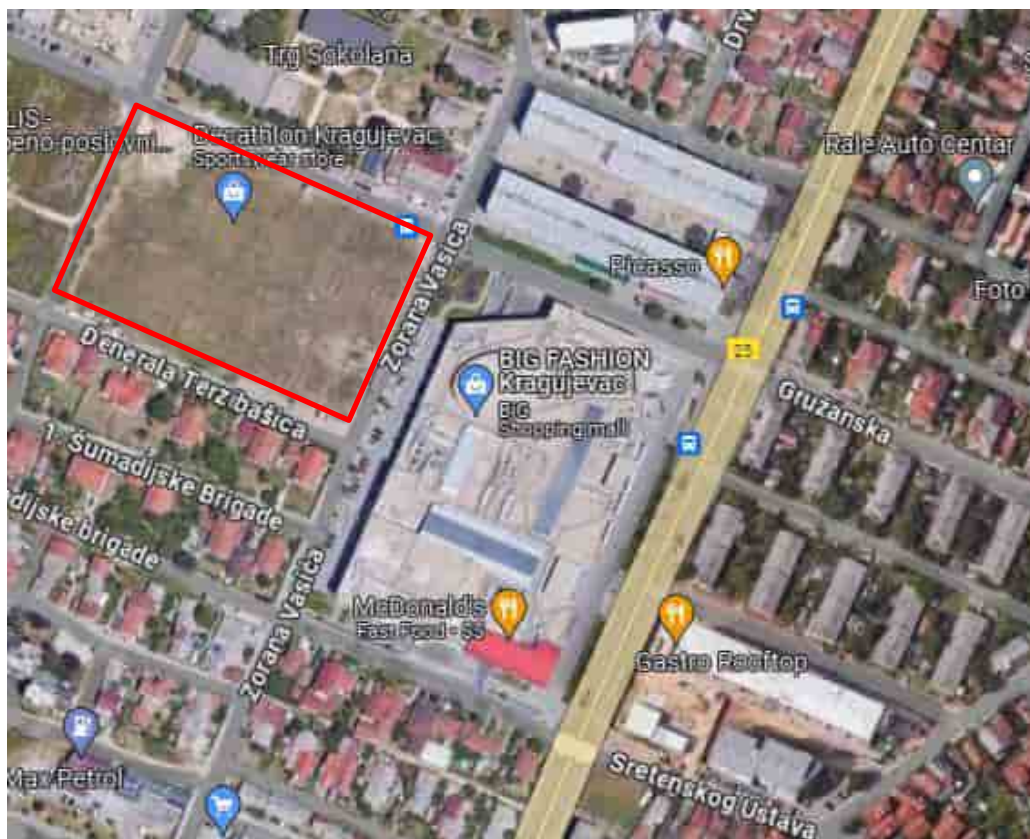
APPENDIX



LOCATION PLANS



Source: Google maps, compiled by CBS International doo



Source: Google maps, compiled by CBS International doo

B

PHOTOGRAPHS



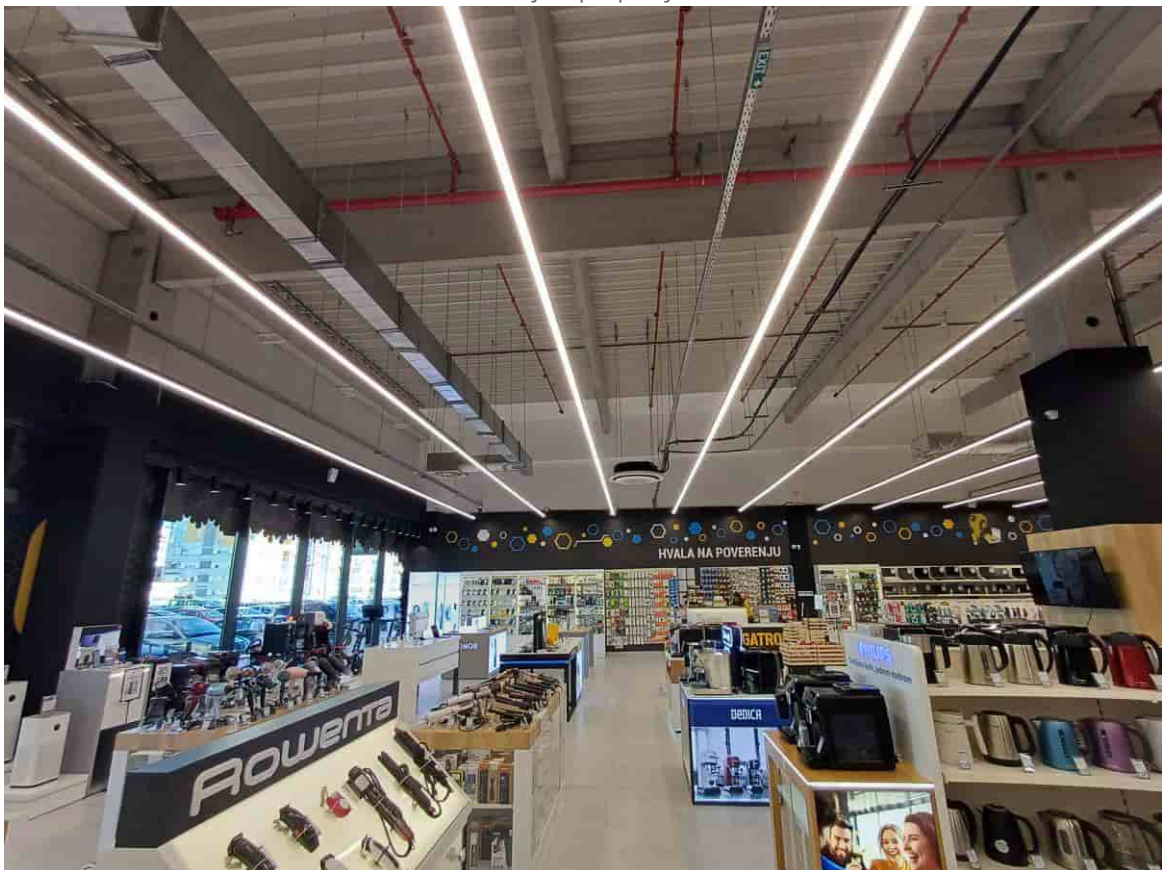
Subject property



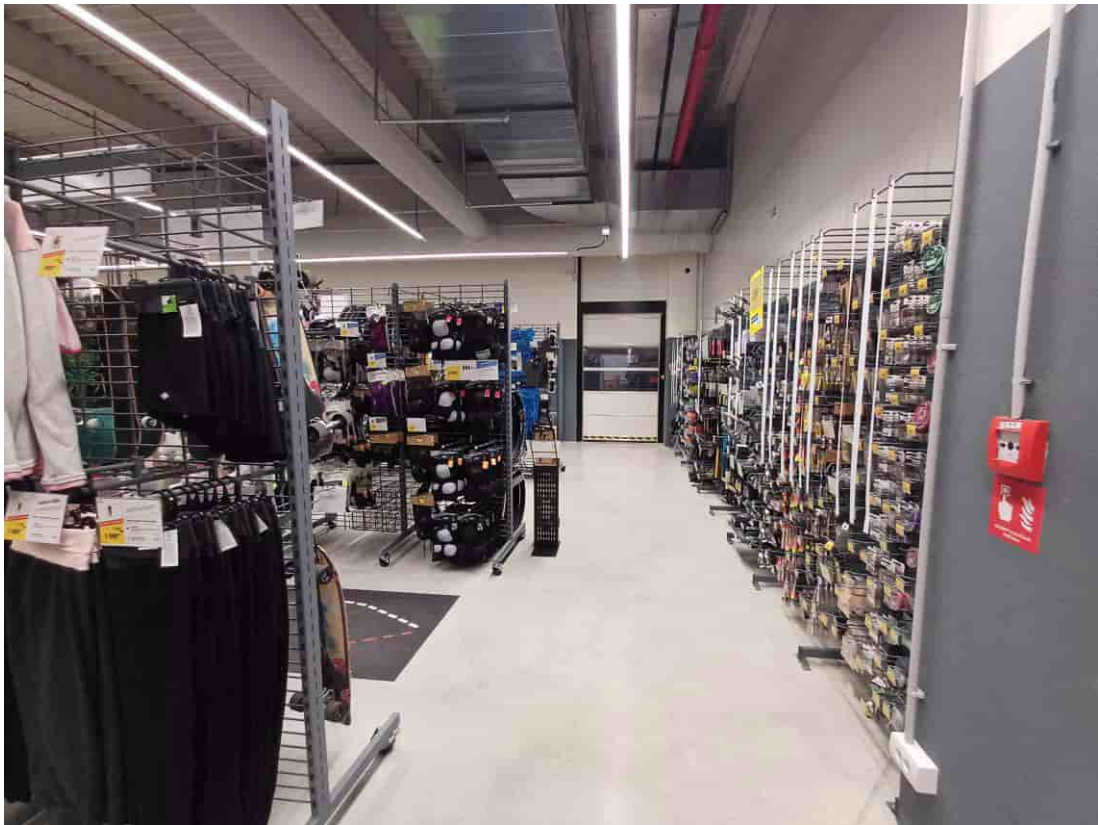
Subject property



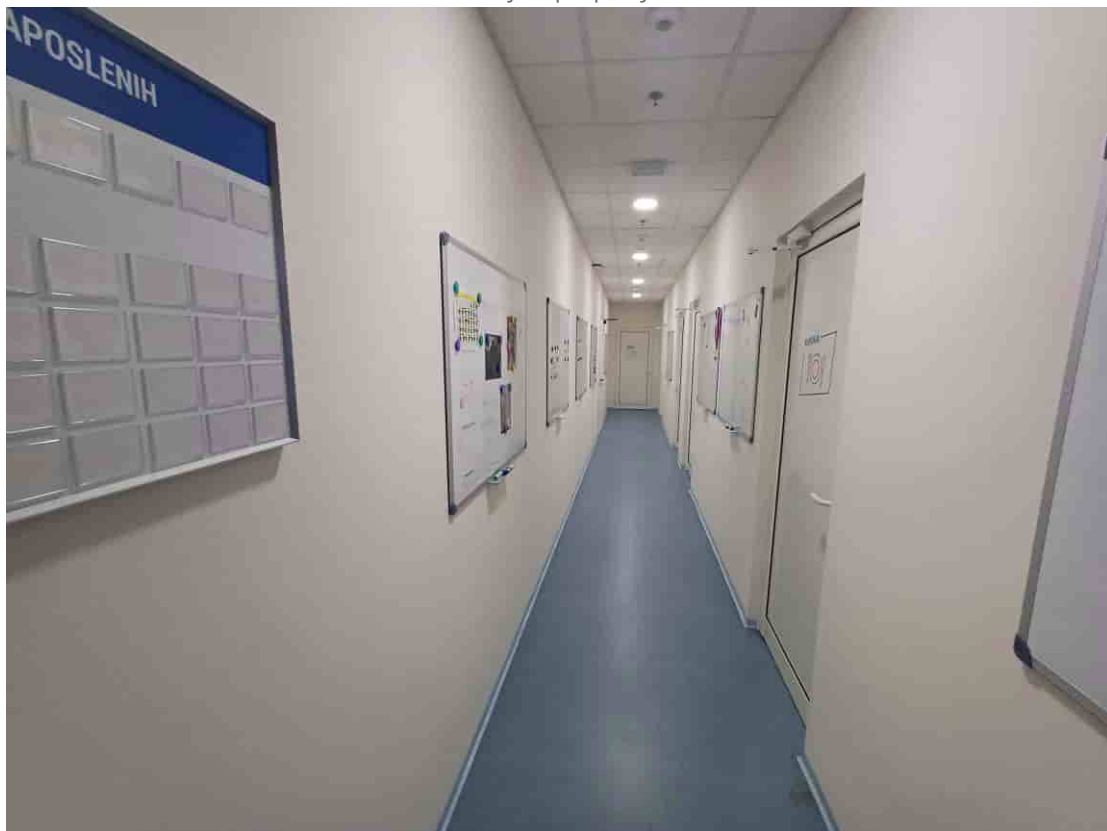
Subject property



Subject property



Subject property



Subject property

Source: CBS International doo



CADASTRAL EXTRACT

Насловна страна / Јавни приступ / Парцеле / Парцеле - резултат претраживања

Резултат претраживања парцела

Претрага парцела, преглед података објеката и посебних делова.

Помоћ

Општина: КРАГУЈЕВАЦ

Катастарска општина: КРАГУЈЕВАЦ III

Евиденција: Катастар непокретности Катастар земљишта**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	614	ДИМИТРИЈА ТУЦОВИЋА	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ПРЕДБЕЛЕЖЕНИМ ОБЈЕКТОМ	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
5353/1	2	13.233	ДИМИТРИЈА ТУЦОВИЋА	ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Σ: 13.847					

Подаци о зградама и другим грађевинским објектима (објекти на изабраном делу парцеле)

Улица	Кућни број	Кућни подброј	Површина (m ²)	Начин коришћења објекта	Статус објекта
ДИМИТРИЈА ТУЦОВИЋА	23		614	ОСТАЛЕ ЗГРАДЕ	ОБЈЕКТ ИМА ОДОБРЕЊЕ ЗА ГРАДЊУ, А НЕМА ОДОБРЕЊЕ ЗА УПОТРЕБУ

Нема података о посебним деловима изабраног објекта!

Google Translate

Подаци катастра непокретности**Подаци о непокретности**

80333280-8822-3950-6164-093700044676

Матични број општине:	70645
Општина:	КРАГУЈЕВАЦ
Матични број катастарске општине:	745103
Катастарска општина:	КРАГУЈЕВАЦ III
Датум ажурности:	28.12.2023. 14:44
Служба:	КРАГУЈЕВАЦ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ДИМИТРИЈА ТУЦОВИЋА
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:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ПРЕДБЕЛЕЖЕНИМ ОБЈЕКТОМ
Пројектована површина m ²	614

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

2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист	
Број објекта:	1
Назив улице:	ДИМИТРИЈА ТУЦОВИЋА
Кућни број:	23
Кућни подброј:	
Пројектована површина m ² :	614
Пројектована корисна пов. m ²	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Пројектована грађевинска пов. m ²	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ПРЕДБЕЛЕЖБА: ОСТАЛЕ ЗГРАДЕ-ОБЈЕКАТ ТРГОВАЧКОГ ЦЕНТРА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ИМА ОДОБРЕЊЕ ЗА ГРАДЊУ, А НЕМА ОДОБРЕЊЕ ЗА УПОТРЕБУ
Број етажа под земљом:	
Број етажа приземље:	1
Број етажа над земљом:	1
Број етажа поткровље:	
Имаоци права на објекту	
Назив:	ПРЕДБЕЛЕЖБА: СЕК ДОО БЕОГРАД -НОВИ БЕОГРАД
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЗИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1
Терети на објекту - Г лист	
Терет број:	*
Врста терета:	ЗА ОБЈЕКАТ НИЈЕ ИЗДАТА УПОТРЕБНА ДОЗВОЛА
Датум уписа:	28.2.2023.
Трајање терета:	
Датум престанка:	*
Опис терета:	ПРЕДБЕЛЕЖБА: *
Забележка објекта	
*** Нема забележбе ***	
* Извод из базе података катастра непокретности.	

Source: kn web, compiled by CBS International doo



SITE PLAN



VALUATION PRINTOUT

Single Line Tenancy (Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

Property: BIG RETAIL PARK 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
CoffeeDream			0	163	31/12/2023	19/10/2028	4y 9m 20d		19/10/2028	4y 9m 20d		23,537	23,537	24,518
CoffeeDream - Garden			0	116	31/12/2023	19/10/2028	4y 9m 20d		19/10/2028	4y 9m 20d		6,935	6,935	7,166
Extra Sport			0	294	31/12/2023	19/10/2028	4y 9m 20d		19/10/2028	4y 9m 20d		42,358	42,358	44,122
Pet centar			0	294	31/12/2023	19/10/2028	4y 9m 20d		19/10/2028	4y 9m 20d		45,833	45,833	47,008
Pepco			0	640	31/12/2023	19/10/2028	4y 9m 20d		19/10/2028	4y 9m 20d		69,171	69,171	71,733
Gigatron			0	1,398	31/12/2023	19/10/2028	4y 9m 20d		19/10/2028	4y 9m 20d		201,279	201,279	209,666
Đak			0	576	31/12/2023	19/10/2028	4y 9m 20d		19/10/2028	4y 9m 20d		103,640	103,640	105,944
Galerija Podova			0	545	31/12/2023	19/10/2028	4y 9m 20d		19/10/2028	4y 9m 20d		98,012	98,012	100,190
Kengur			0	479	31/12/2023	19/10/2028	4y 9m 20d		19/10/2028	4y 9m 20d		68,939	68,939	72,768
Picador			0	350	31/12/2023	19/10/2028	4y 9m 20d		19/10/2028	4y 9m 20d		50,377	50,377	52,476
Picador - Garden			0	304	31/12/2023	19/10/2028	4y 9m 20d		19/10/2028	4y 9m 20d		18,248	18,248	19,768
Decathlon			0	1,775	31/12/2023	19/10/2028	4y 9m 20d		19/10/2028	4y 9m 20d		85,200	85,200	95,850
Other			0	0	31/12/2023	31/12/2023	1d		31/12/2023	1d		4,440	4,440	5,000
Totals			0	6,933								817,967	817,967	856,209
Total W A L E (Area)						4y 9m 19d	4y 9m 20d		4y 9m 20d					
Total W A L E (Rent)						4y 9m 10d	4y 9m 10d		4y 9m 10d					

*Weighted Average Lease Expiration is calculated as of report date. Remaining term used for WALE includes contract renewals.

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

Property

Address: BIG RETAIL PARK KRAGUJEVAC, 23 Dimitrija Tucovica Street
 External ID
 Property Type: Retail

Classifications

Name: Primary Use
 Region: 10005
 Sector

Description/Notes

Valuation Tables: Monthly in Advance (EFF)

Valuation

Gross Valuation: 9,770,522
 Capital Costs: -226,349
 Net Value Before Fees: 9,544,173

Less Agents/Legal Fe @0.00% Net Sale Price: 0

Fees include non recoverable VAT @ 0.00%

Net Valuation: 9,544,173
 Say: 9,540,000

Equivalent Yield: 8.75% True Equivalent Yield: 8.8134%
 Initial Yield (Valuation Rent): 8.249% Initial Yield (Contracted Rent): 8.249%
 Reversion Yield: 8.5879%

Total Valuation Rent: 817,967 Total Contracted Rent: 817,967
 Total Rental Value: 856,209 Number of Tenants: 13
 Capital Value Per Area: 1,376

Capital Costs

Label	Timing	Initial Annual Amount	Discount Rate	Discounted Value
Unexpected cost provisions	From 31/12/2023 In Perp	-10,000	8.5%	-127,646
Capex provisions	From 31/12/2023 In Perp	-8,180	8.5%	-98,703
				-226,349

Running Yields

Date	Gross Rent	Revenue Cost	Ground Lease Expenses	Net Rent	Annual	Quarterly
31/12/2023	817,967	-12,000	0	805,967	8.2490%	8.6924%
01/01/2024	813,527	-12,250	0	801,277	8.2010%	8.6392%
01/04/2024	818,527	-12,250	0	806,277	8.2521%	8.6960%
01/12/2024	818,527	-250	0	818,277	8.3750%	8.8324%
01/01/2025	818,527	0	0	818,527	8.3775%	8.8352%
31/12/2027	818,527	-16,371	0	802,157	8.2100%	8.6492%
20/10/2028	5,000	-42,660	0	-37,660	-0.3854%	-0.3845%

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

<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>
20/01/2029	856,209	-59,685	0	796,524	8.1523%	8.5853%
20/10/2029	856,209	-17,124	0	839,085	8.5879%	9.0694%

Yields Based On Gross Value

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

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>
CoffeeDream				19/10/2028	Group 1	T&R(8.75%, 8.75%)	23,537	23,537	24,518	280,184	8.2772%	8.2772%	8.3643%	8.5757%
CoffeeDream - Gard				19/10/2028	Group 1	T&R(8.75%, 8.75%)	6,935	6,935	7,166	82,110	8.3218%	8.3218%	8.3635%	8.5528%
Extra Sport				19/10/2028	Group 1	T&R(8.75%, 8.75%)	42,358	42,358	44,122	504,218	8.2774%	8.2774%	8.3643%	8.5756%
Pet centar				19/10/2028	Group 1	T&R(8.75%, 8.75%)	45,833	45,833	47,008	539,979	8.3634%	8.3634%	8.3628%	8.5314%
Pepco				19/10/2028	Group 1	T&R(8.75%, 8.75%)	69,171	69,171	71,733	820,960	8.3020%	8.3020%	8.3639%	8.5629%
Gigatron				19/10/2028	Group 1	T&R(8.75%, 8.75%)	201,279	201,279	209,666	2,396,013	8.2773%	8.2773%	8.3643%	8.5756%
Đak				19/10/2028	Group 1	T&R(8.75%, 8.75%)	103,640	103,640	105,944	1,218,335	8.3819%	8.3819%	8.3624%	8.5219%
Galerija Podova				19/10/2028	Group 1	T&R(8.75%, 8.75%)	98,012	98,012	100,190	1,152,166	8.3819%	8.3819%	8.3624%	8.5219%
Kengur				19/10/2028	Group 1	T&R(8.75%, 8.75%)	68,939	68,939	72,768	827,951	8.2042%	8.2042%	8.3656%	8.6131%
Picador				19/10/2028	Group 1	T&R(8.75%, 8.75%)	50,377	50,377	52,476	599,684	8.2773%	8.2773%	8.3643%	8.5756%
Picador - Garden				19/10/2028	Group 1	T&R(8.75%, 8.75%)	18,248	18,248	19,768	223,026	8.0619%	8.0619%	8.3680%	8.6863%
Decathlon				19/10/2028	Group 1	T&R(8.75%, 8.75%)	85,200	85,200	95,850	1,068,461	7.8571%	7.8571%	8.3715%	8.7914%
Other				31/12/2023	Group 1	T&R(8.75%, 8.75%)	4,440	4,440	5,000	57,435	7.6170%	7.6170%	8.3656%	8.5314%

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

Freehold

Tenant - CoffeeDream

Suite			
Lease Type	Retail		
Lease Status	Contract		
Lease	4y9m20d from 31/12/2023		
	Expiring 19/10/2028		
Parent Tenure	Freehold		
Cap Group	Group 1		
Current Rent	23,537		
Rental Value	24,518		
Valuation Method	T&R(8.75%, 8.75%)	Froth	8.75%
Initial Yield (Valuation Rent)	8.2772%		
Initial Yield (Contracted Rent)	8.2772%		
Equivalent Yield	8.3643%		
Reversionary Yield	8.5757%		

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	163.45		150.00	100%	0%	0%	150.00	0	0	24,518
	163									24,518

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>
31/12/2023	4	9	20 Base Rent	23,537	-345	0	23,192	8.2772%

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	20/10/2028	-1,226

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: 31/12/2023

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
31/12/2023	0 Yrs 0 Mths	Fixed	8.7500%	4%,40%	0 Yrs 0 Mths	23,537	24,518	-345	0	23,192	0	23,192	0.0027	1.0000	64
01/01/2024	0 Yrs 11 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	0 Yrs 0 Mths	23,537	24,518	-345	0	23,192	0	23,192	0.8854	0.9998	20,529
01/12/2024	3 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	0 Yrs 11 Mths	23,537	24,518	0	0	23,537	0	23,537	2.7255	0.9258	59,388
31/12/2027	0 Yrs 9 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 0 Mths	23,537	24,518	-471	0	23,066	0	23,066	0.7810	0.7150	12,879
20/10/2028	0 Yrs 3 Mths	Void (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 9 Mths	0	24,518	-1,229	0	-1,229	0	-1,229	0.2483	0.6683	-204
20/01/2029	0 Yrs 9 Mths	Reversion (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	5 Yrs 0 Mths	24,518	24,518	-1,716	0	22,802	0	22,802	0.7294	0.6544	10,885
20/10/2029	In Perp	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	5 Yrs 9 Mths	24,518	24,518	-490	0	24,028	0	24,028	11.9633	0.6145	176,643
															280,184

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

Freehold

Tenant - CoffeeDream - Garden

Suite			
Lease Type	Retail		
Lease Status	Contract		
Lease	4y9m20d from 31/12/2023		
	Expiring 19/10/2028		
Parent Tenure	Freehold		
Cap Group	Group 1		
Current Rent	6,935		
Rental Value	7,166		
Valuation Method	T&R(8.75%, 8.75%)	Froth	8.75%
Initial Yield (Valuation Rent)	8.3218%		
Initial Yield (Contracted Rent)	8.3218%		
Equivalent Yield	8.3635%		
Reversionary Yield	8.5528%		

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	115.58		62.00	100%	0%	0%	62.00	0	0	7,166
	116									7,166

Base Rent Schedule

Date	Years	Months	Days Event	Gross Rent	Revenue Costs	Ground Lease Expenses	Net Rent	Yield
31/12/2023	4	9	20 Base Rent	6,935	-102	0	6,833	8.3218%

Capital Costs

Label	Timing	Initial Annual Amount	Discount Rate	Discounted Value
-------	--------	-----------------------	---------------	------------------

Revenue and Expenses

Label	Timing	Initial Annual Amount
Leasing agent fee	20/10/2028	-358

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: 31/12/2023

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
31/12/2023	0 Yrs 0 Mths	Fixed	8.7500%	4%,40%	0 Yrs 0 Mths	6,935	7,166	-102	0	6,833	0	6,833	0.0027	1.0000	19
01/01/2024	0 Yrs 11 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	0 Yrs 0 Mths	6,935	7,166	-102	0	6,833	0	6,833	0.8854	0.9998	6,049
01/12/2024	3 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	0 Yrs 11 Mths	6,935	7,166	0	0	6,935	0	6,935	2.7255	0.9258	17,498
31/12/2027	0 Yrs 9 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 0 Mths	6,935	7,166	-139	0	6,796	0	6,796	0.7810	0.7150	3,795
20/10/2028	0 Yrs 3 Mths	Void (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 9 Mths	0	7,166	-359	0	-359	0	-359	0.2483	0.6683	-60
20/01/2029	0 Yrs 9 Mths	Reversion (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	5 Yrs 0 Mths	7,166	7,166	-502	0	6,664	0	6,664	0.7294	0.6544	3,181
20/10/2029	In Perp	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	5 Yrs 9 Mths	7,166	7,166	-143	0	7,023	0	7,023	11.9633	0.6145	51,628
															82,110

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

Freehold

Tenant - Extra Sport

Suite			
Lease Type	Retail		
Lease Status	Contract		
Lease	4y9m20d from 31/12/2023		
	Expiring 19/10/2028		
Parent Tenure	Freehold		
Cap Group	Group 1		
Current Rent	42,358		
Rental Value	44,122		
Valuation Method	T&R(8.75%, 8.75%)	Froth	8.75%
Initial Yield (Valuation Rent)	8.2774%		
Initial Yield (Contracted Rent)	8.2774%		
Equivalent Yield	8.3643%		
Reversionary Yield	8.5756%		

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	294.15		150.00	100%	0%	0%	150.00	0	0	44,123
	294									44,123

Base Rent Schedule

Date	Years	Months	Days Event	Gross Rent	Revenue Costs	Ground Lease Expenses	Net Rent	Yield
31/12/2023	4	9	20 Base Rent	42,358	-621	0	41,736	8.2774%

Capital Costs

Label	Timing	Initial Annual Amount	Discount Rate	Discounted Value
--------------	---------------	------------------------------	----------------------	-------------------------

Revenue and Expenses

Label	Timing	Initial Annual Amount
Leasing agent fee	20/10/2028	-2,206

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: 31/12/2023

<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>
31/12/2023	0 Yrs 0 Mths	Fixed	8.7500%	4%,40%	0 Yrs 0 Mths	42,358	44,122	-621	0	41,736	0	41,736	0.0027	1.0000	115
01/01/2024	0 Yrs 11 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	0 Yrs 0 Mths	42,358	44,122	-621	0	41,737	0	41,737	0.8854	0.9998	36,945
01/12/2024	3 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	0 Yrs 11 Mths	42,358	44,122	0	0	42,358	0	42,358	2.7255	0.9258	106,877
31/12/2027	0 Yrs 9 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 0 Mths	42,358	44,122	-847	0	41,510	0	41,510	0.7810	0.7150	23,177
20/10/2028	0 Yrs 3 Mths	Void (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 9 Mths	0	44,122	-2,211	0	-2,211	0	-2,211	0.2483	0.6683	-367
20/01/2029	0 Yrs 9 Mths	Reversion (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	5 Yrs 0 Mths	44,122	44,122	-3,089	0	41,033	0	41,033	0.7294	0.6544	19,588
20/10/2029	In Perp	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	5 Yrs 9 Mths	44,122	44,122	-882	0	43,240	0	43,240	11.9633	0.6145	317,883
															504,218

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

Freehold

Tenant - Pet center

Suite			
Lease Type	Retail		
Lease Status	Contract		
Lease	4y9m20d from 31/12/2023		
	Expiring 19/10/2028		
Parent Tenure	Freehold		
Cap Group	Group 1		
Current Rent	45,833		
Rental Value	47,008		
Valuation Method	T&R(8.75%, 8.75%)	Froth	8.75%
Initial Yield (Valuation Rent)	8.3634%		
Initial Yield (Contracted Rent)	8.3634%		
Equivalent Yield	8.3628%		
Reversionary Yield	8.5314%		

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	293.80		160.00	100%	0%	0%	160.00	0	0	47,008
	294									47,008

Base Rent Schedule

Date	Years	Months	Days Event	Gross Rent	Revenue Costs	Ground Lease Expenses	Net Rent	Yield
31/12/2023	4	9	20 Base Rent	45,833	-672	0	45,160	8.3634%

Capital Costs

Label	Timing	Initial Annual Amount	Discount Rate	Discounted Value
--------------	---------------	------------------------------	----------------------	-------------------------

Revenue and Expenses

Label	Timing	Initial Annual Amount
Leasing agent fee	20/10/2028	-2,350

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: 31/12/2023

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
31/12/2023	0 Yrs 0 Mths	Fixed	8.7500%	4%,40%	0 Yrs 0 Mths	45,833	47,008	-672	0	45,160	0	45,160	0.0027	1.0000	124
01/01/2024	0 Yrs 11 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	0 Yrs 0 Mths	45,833	47,008	-672	0	45,161	0	45,161	0.8854	0.9998	39,976
01/12/2024	3 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	0 Yrs 11 Mths	45,833	47,008	0	0	45,833	0	45,833	2.7255	0.9258	115,645
31/12/2027	0 Yrs 9 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 0 Mths	45,833	47,008	-917	0	44,916	0	44,916	0.7810	0.7150	25,079
20/10/2028	0 Yrs 3 Mths	Void (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 9 Mths	0	47,008	-2,356	0	-2,356	0	-2,356	0.2483	0.6683	-391
20/01/2029	0 Yrs 9 Mths	Reversion (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	5 Yrs 0 Mths	47,008	47,008	-3,291	0	43,717	0	43,717	0.7294	0.6544	20,869
20/10/2029	In Perp	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	5 Yrs 9 Mths	47,008	47,008	-940	0	46,068	0	46,068	11.9633	0.6145	338,676
															539,979

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

Freehold

Tenant - Pepco

Suite			
Lease Type	Retail		
Lease Status	Contract		
Lease	4y9m20d from 31/12/2023		
	Expiring 19/10/2028		
Parent Tenure	Freehold		
Cap Group	Group 1		
Current Rent	69,171		
Rental Value	71,733		
Valuation Method	T&R(8.75%, 8.75%)	Froth	8.75%
Initial Yield (Valuation Rent)	8.302%		
Initial Yield (Contracted Rent)	8.302%		
Equivalent Yield	8.3639%		
Reversionary Yield	8.5629%		

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	640.47		112.00	100%	0%	0%	112.00	0	0	71,733
	640									71,733

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>
31/12/2023	4	9	20 Base Rent	69,171	-1,015	0	68,156	8.3020%

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	20/10/2028	-3,587

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: 31/12/2023

<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>
31/12/2023	0 Yrs 0 Mths	Fixed	8.7500%	4%,40%	0 Yrs 0 Mths	69,171	71,733	-1,015	0	68,156	0	68,156	0.0027	1.0000	187
01/01/2024	0 Yrs 11 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	0 Yrs 0 Mths	69,171	71,733	-1,014	0	68,157	0	68,157	0.8854	0.9998	60,332
01/12/2024	3 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	0 Yrs 11 Mths	69,171	71,733	0	0	69,171	0	69,171	2.7255	0.9258	174,531
31/12/2027	0 Yrs 9 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 0 Mths	69,171	71,733	-1,383	0	67,787	0	67,787	0.7810	0.7150	37,849
20/10/2028	0 Yrs 3 Mths	Void (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 9 Mths	0	71,733	-3,595	0	-3,595	0	-3,595	0.2483	0.6683	-596
20/01/2029	0 Yrs 9 Mths	Reversion (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	5 Yrs 0 Mths	71,733	71,733	-5,021	0	66,712	0	66,712	0.7294	0.6544	31,846
20/10/2029	In Perp	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	5 Yrs 9 Mths	71,733	71,733	-1,435	0	70,298	0	70,298	11.9633	0.6145	516,811
820,960															

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

Freehold

Tenant - Gigatron

Suite			
Lease Type	Retail		
Lease Status	Contract		
Lease	4y9m20d from 31/12/2023		
	Expiring 19/10/2028		
Parent Tenure	Freehold		
Cap Group	Group 1		
Current Rent	201,279		
Rental Value	209,666		
Valuation Method	T&R(8.75%, 8.75%)	Froth	8.75%
Initial Yield (Valuation Rent)	8.2773%		
Initial Yield (Contracted Rent)	8.2773%		
Equivalent Yield	8.3643%		
Reversionary Yield	8.5756%		

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	1,397.77		150.00	100%	0%	0%	150.00	0	0	209,666
	1,398									209,666

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>
31/12/2023	4	9	20 Base Rent	201,279	-2,953	0	198,326	8.2773%

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	20/10/2028	-10,483

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: 31/12/2023

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
31/12/2023	0 Yrs 0 Mths	Fixed	8.7500%	4%,40%	0 Yrs 0 Mths	201,279	209,666	-2,953	0	198,326	0	198,326	0.0027	1.0000	545
01/01/2024	0 Yrs 11 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	0 Yrs 0 Mths	201,279	209,666	-2,951	0	198,328	0	198,328	0.8854	0.9998	175,559
01/12/2024	3 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	0 Yrs 11 Mths	201,279	209,666	0	0	201,279	0	201,279	2.7255	0.9258	507,866
31/12/2027	0 Yrs 9 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 0 Mths	201,279	209,666	-4,026	0	197,253	0	197,253	0.7810	0.7150	110,137
20/10/2028	0 Yrs 3 Mths	Void (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 9 Mths	0	209,666	-10,508	0	-10,508	0	-10,508	0.2483	0.6683	-1,743
20/01/2029	0 Yrs 9 Mths	Reversion (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	5 Yrs 0 Mths	209,666	209,666	-14,677	0	194,989	0	194,989	0.7294	0.6544	93,080
20/10/2029	In Perp	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	5 Yrs 9 Mths	209,666	209,666	-4,193	0	205,473	0	205,473	11.9633	0.6145	1,510,569
															2,396,013

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

Freehold

Tenant - Dak

Suite			
Lease Type	Retail		
Lease Status	Contract		
Lease	4y9m20d from 31/12/2023		
	Expiring 19/10/2028		
Parent Tenure	Freehold		
Cap Group	Group 1		
Current Rent	103,640		
Rental Value	105,944		
Valuation Method	T&R(8.75%, 8.75%)	Froth	8.75%
Initial Yield (Valuation Rent)	8.3819%		
Initial Yield (Contracted Rent)	8.3819%		
Equivalent Yield	8.3624%		
Reversionary Yield	8.5219%		

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	575.78		184.00	100%	0%	0%	184.00	0	0	105,944
	576									105,944

Base Rent Schedule

Date	Years	Months	Days Event	Gross Rent	Revenue Costs	Ground Lease Expenses	Net Rent	Yield
31/12/2023	4	9	20 Base Rent	103,640	-1,520	0	102,120	8.3819%

Capital Costs

Label	Timing	Initial Annual Amount	Discount Rate	Discounted Value
--------------	---------------	------------------------------	----------------------	-------------------------

Revenue and Expenses

Label	Timing	Initial Annual Amount
Leasing agent fee	20/10/2028	-5,297

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: 31/12/2023

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
31/12/2023	0 Yrs 0 Mths	Fixed	8.7500%	4%,40%	0 Yrs 0 Mths	103,640	105,944	-1,520	0	102,120	0	102,120	0.0027	1.0000	281
01/01/2024	0 Yrs 11 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	0 Yrs 0 Mths	103,640	105,944	-1,519	0	102,121	0	102,121	0.8854	0.9998	90,397
01/12/2024	3 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	0 Yrs 11 Mths	103,640	105,944	0	0	103,640	0	103,640	2.7255	0.9258	261,505
31/12/2027	0 Yrs 9 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 0 Mths	103,640	105,944	-2,073	0	101,568	0	101,568	0.7810	0.7150	56,711
20/10/2028	0 Yrs 3 Mths	Void (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 9 Mths	0	105,944	-5,310	0	-5,310	0	-5,310	0.2483	0.6683	-881
20/01/2029	0 Yrs 9 Mths	Reversion (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	5 Yrs 0 Mths	105,944	105,944	-7,416	0	98,528	0	98,528	0.7294	0.6544	47,033
20/10/2029	In Perp	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	5 Yrs 9 Mths	105,944	105,944	-2,119	0	103,825	0	103,825	11.9633	0.6145	763,289
1,218,335															

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

Freehold

Tenant - Galerija Podova

Suite			
Lease Type	Retail		
Lease Status	Contract		
Lease	4y9m20d from 31/12/2023		
	Expiring 19/10/2028		
Parent Tenure	Freehold		
Cap Group	Group 1		
Current Rent	98,012		
Rental Value	100,190		
Valuation Method	T&R(8.75%, 8.75%)	Froth	8.75%
Initial Yield (Valuation Rent)	8.3819%		
Initial Yield (Contracted Rent)	8.3819%		
Equivalent Yield	8.3624%		
Reversionary Yield	8.5219%		

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	544.51		184.00	100%	0%	0%	184.00	0	0	100,190
	545									100,190

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>
31/12/2023	4	9	20 Base Rent	98,012	-1,438	0	96,574	8.3819%

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	20/10/2028	-5,010

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: 31/12/2023

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
31/12/2023	0 Yrs 0 Mths	Fixed	8.7500%	4%,40%	0 Yrs 0 Mths	98,012	100,190	-1,438	0	96,574	0	96,574	0.0027	1.0000	265
01/01/2024	0 Yrs 11 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	0 Yrs 0 Mths	98,012	100,190	-1,437	0	96,575	0	96,575	0.8854	0.9998	85,488
01/12/2024	3 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	0 Yrs 11 Mths	98,012	100,190	0	0	98,012	0	98,012	2.7255	0.9258	247,303
31/12/2027	0 Yrs 9 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 0 Mths	98,012	100,190	-1,960	0	96,052	0	96,052	0.7810	0.7150	53,631
20/10/2028	0 Yrs 3 Mths	Void (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 9 Mths	0	100,190	-5,021	0	-5,021	0	-5,021	0.2483	0.6683	-833
20/01/2029	0 Yrs 9 Mths	Reversion (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	5 Yrs 0 Mths	100,190	100,190	-7,013	0	93,177	0	93,177	0.7294	0.6544	44,479
20/10/2029	In Perp	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	5 Yrs 9 Mths	100,190	100,190	-2,004	0	98,186	0	98,186	11.9633	0.6145	721,833
															1,152,166

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

Freehold

Tenant - Kengur

Suite			
Lease Type	Retail		
Lease Status	Contract		
Lease	4y9m20d from 31/12/2023		
	Expiring 19/10/2028		
Parent Tenure	Freehold		
Cap Group	Group 1		
Current Rent	68,939		
Rental Value	72,768		
Valuation Method	T&R(8.75%, 8.75%)	Froth	8.75%
Initial Yield (Valuation Rent)	8.2042%		
Initial Yield (Contracted Rent)	8.2042%		
Equivalent Yield	8.3656%		
Reversionary Yield	8.6131%		

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	478.74		152.00	100%	0%	0%	152.00	0	0	72,768
	479									72,768

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>
31/12/2023	4	9	20 Base Rent	68,939	-1,011	0	67,927	8.2042%

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	20/10/2028	-3,638

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: 31/12/2023

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
31/12/2023	0 Yrs 0 Mths	Fixed	8.7500%	4%,40%	0 Yrs 0 Mths	68,939	72,768	-1,011	0	67,927	0	67,927	0.0027	1.0000	187
01/01/2024	0 Yrs 11 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	0 Yrs 0 Mths	68,939	72,768	-1,011	0	67,928	0	67,928	0.8854	0.9998	60,129
01/12/2024	3 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	0 Yrs 11 Mths	68,939	72,768	0	0	68,939	0	68,939	2.7255	0.9258	173,946
31/12/2027	0 Yrs 9 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 0 Mths	68,939	72,768	-1,379	0	67,560	0	67,560	0.7810	0.7150	37,722
20/10/2028	0 Yrs 3 Mths	Void (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 9 Mths	0	72,768	-3,647	0	-3,647	0	-3,647	0.2483	0.6683	-605
20/01/2029	0 Yrs 9 Mths	Reversion (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	5 Yrs 0 Mths	72,768	72,768	-5,094	0	67,674	0	67,674	0.7294	0.6544	32,305
20/10/2029	In Perp	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	5 Yrs 9 Mths	72,768	72,768	-1,455	0	71,313	0	71,313	11.9633	0.6145	524,268
827,951															

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

Freehold

Tenant - Picador

Suite			
Lease Type	Retail		
Lease Status	Contract		
Lease	4y9m20d from 31/12/2023		
	Expiring 19/10/2028		
Parent Tenure	Freehold		
Cap Group	Group 1		
Current Rent	50,377		
Rental Value	52,476		
Valuation Method	T&R(8.75%, 8.75%)	Froth	8.75%
Initial Yield (Valuation Rent)	8.2773%		
Initial Yield (Contracted Rent)	8.2773%		
Equivalent Yield	8.3643%		
Reversionary Yield	8.5756%		

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	349.84		150.00	100%	0%	0%	150.00	0	0	52,476
	350									52,476

Base Rent Schedule

Date	Years	Months	Days Event	Gross Rent	Revenue Costs	Ground Lease Expenses	Net Rent	Yield
31/12/2023	4	9	20 Base Rent	50,377	-739	0	49,638	8.2773%

Capital Costs

Label	Timing	Initial Annual Amount	Discount Rate	Discounted Value
--------------	---------------	------------------------------	----------------------	-------------------------

Revenue and Expenses

Label	Timing	Initial Annual Amount
Leasing agent fee	20/10/2028	-2,624

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: 31/12/2023

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
31/12/2023	0 Yrs 0 Mths	Fixed	8.7500%	4%,40%	0 Yrs 0 Mths	50,377	52,476	-739	0	49,638	0	49,638	0.0027	1.0000	136
01/01/2024	0 Yrs 11 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	0 Yrs 0 Mths	50,377	52,476	-739	0	49,638	0	49,638	0.8854	0.9998	43,940
01/12/2024	3 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	0 Yrs 11 Mths	50,377	52,476	0	0	50,377	0	50,377	2.7255	0.9258	127,111
31/12/2027	0 Yrs 9 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 0 Mths	50,377	52,476	-1,008	0	49,369	0	49,369	0.7810	0.7150	27,566
20/10/2028	0 Yrs 3 Mths	Void (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 9 Mths	0	52,476	-2,630	0	-2,630	0	-2,630	0.2483	0.6683	-436
20/01/2029	0 Yrs 9 Mths	Reversion (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	5 Yrs 0 Mths	52,476	52,476	-3,673	0	48,803	0	48,803	0.7294	0.6544	23,296
20/10/2029	In Perp	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	5 Yrs 9 Mths	52,476	52,476	-1,050	0	51,426	0	51,426	11.9633	0.6145	378,071
															599,684

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

Freehold

Tenant - Picador - Garden

Suite			
Lease Type	Retail		
Lease Status	Contract		
Lease	4y9m20d from 31/12/2023		
	Expiring 19/10/2028		
Parent Tenure	Freehold		
Cap Group	Group 1		
Current Rent	18,248		
Rental Value	19,768		
Valuation Method	T&R(8.75%, 8.75%)	Froth	8.75%
Initial Yield (Valuation Rent)	8.0619%		
Initial Yield (Contracted Rent)	8.0619%		
Equivalent Yield	8.368%		
Reversionary Yield	8.6863%		

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	304.13		65.00	100%	0%	0%	65.00	0	0	19,768
	304									19,768

Base Rent Schedule

Date	Years	Months	Days Event	Gross Rent	Revenue Costs	Ground Lease Expenses	Net Rent	Yield
31/12/2023	4	9	20 Base Rent	18,248	-268	0	17,980	8.0619%

Capital Costs

Label	Timing	Initial Annual Amount	Discount Rate	Discounted Value
--------------	---------------	------------------------------	----------------------	-------------------------

Revenue and Expenses

Label	Timing	Initial Annual Amount
Leasing agent fee	20/10/2028	-988

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: 31/12/2023

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
31/12/2023	0 Yrs 0 Mths	Fixed	8.7500%	4%,40%	0 Yrs 0 Mths	18,248	19,768	-268	0	17,980	0	17,980	0.0027	1.0000	49
01/01/2024	0 Yrs 11 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	0 Yrs 0 Mths	18,248	19,768	-268	0	17,980	0	17,980	0.8854	0.9998	15,916
01/12/2024	3 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	0 Yrs 11 Mths	18,248	19,768	0	0	18,248	0	18,248	2.7255	0.9258	46,043
31/12/2027	0 Yrs 9 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 0 Mths	18,248	19,768	-365	0	17,883	0	17,883	0.7810	0.7150	9,985
20/10/2028	0 Yrs 3 Mths	Void (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 9 Mths	0	19,768	-991	0	-991	0	-991	0.2483	0.6683	-164
20/01/2029	0 Yrs 9 Mths	Reversion (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	5 Yrs 0 Mths	19,768	19,768	-1,384	0	18,384	0	18,384	0.7294	0.6544	8,776
20/10/2029	In Perp	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	5 Yrs 9 Mths	19,768	19,768	-395	0	19,373	0	19,373	11.9633	0.6145	142,421
															223,026

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

Freehold

Tenant - Decathlon

Suite			
Lease Type	Retail		
Lease Status	Contract		
Lease	4y9m20d from 31/12/2023		
	Expiring 19/10/2028		
Parent Tenure	Freehold		
Cap Group	Group 1		
Current Rent	85,200		
Rental Value	95,850		
Valuation Method	T&R(8.75%, 8.75%)	Froth	8.75%
Initial Yield (Valuation Rent)	7.8571%		
Initial Yield (Contracted Rent)	7.8571%		
Equivalent Yield	8.3715%		
Reversionary Yield	8.7914%		

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	1,775.00		54.00	100%	0%	0%	54.00	0	0	95,850
	1,775									95,850

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>
31/12/2023	4	9	20 Base Rent	85,200	-1,250	0	83,950	7.8571%

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	20/10/2028	-4,793

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: 31/12/2023

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
31/12/2023	0 Yrs 0 Mths	Fixed	8.7500%	4%,40%	0 Yrs 0 Mths	85,200	95,850	-1,250	0	83,950	0	83,950	0.0027	1.0000	231
01/01/2024	0 Yrs 11 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	0 Yrs 0 Mths	85,200	95,850	-1,249	0	83,951	0	83,951	0.8854	0.9998	74,313
01/12/2024	3 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	0 Yrs 11 Mths	85,200	95,850	0	0	85,200	0	85,200	2.7255	0.9258	214,976
31/12/2027	0 Yrs 9 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 0 Mths	85,200	95,850	-1,704	0	83,496	0	83,496	0.7810	0.7150	46,620
20/10/2028	0 Yrs 3 Mths	Void (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 9 Mths	0	95,850	-4,804	0	-4,804	0	-4,804	0.2483	0.6683	-797
20/01/2029	0 Yrs 9 Mths	Reversion (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	5 Yrs 0 Mths	95,850	95,850	-6,710	0	89,141	0	89,141	0.7294	0.6544	42,552
20/10/2029	In Perp	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	5 Yrs 9 Mths	95,850	95,850	-1,917	0	93,933	0	93,933	11.9633	0.6145	690,565
1,068,461															

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

Freehold

Tenant - Other

Suite			
Lease Type	Retail		
Lease Status	Contract		
Lease	1d from 31/12/2023		
	Expiring 31/12/2023		
Parent Tenure	Freehold		
Cap Group	Group 1		
Current Rent	4,440		
Rental Value	5,000		
Valuation Method	T&R(8.75%, 8.75%)	Froth	8.75%
Initial Yield (Valuation Rent)	7.617%		
Initial Yield (Contracted Rent)	7.617%		
Equivalent Yield	8.3656%		
Reversionary Yield	8.5314%		

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	5,000	5,000
	0									5,000

Base Rent Schedule

Date	Years	Months	Days Event	Gross Rent	Revenue Costs	Ground Lease Expenses	Net Rent	Yield
31/12/2023	0	0	1 Base Rent	4,440	-65	0	4,375	7.6170%

Capital Costs

Label	Timing	Initial Annual Amount	Discount Rate	Discounted Value
--------------	---------------	------------------------------	----------------------	-------------------------

Revenue and Expenses

Label	Timing	Initial Annual Amount
Leasing agent fee	01/01/2024	-250

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: 31/12/2023

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
31/12/2023	0 Yrs 0 Mths	Fixed	8.7500%	4%,40%	0 Yrs 0 Mths	4,440	5,000	-65	0	4,375	0	4,375	0.0027	1.0000	12
01/01/2024	0 Yrs 3 Mths	Void (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	0 Yrs 0 Mths	0	5,000	-323	0	-323	0	-323	0.2483	0.9998	-80
01/04/2024	0 Yrs 8 Mths	Reversion (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	0 Yrs 3 Mths	5,000	5,000	-323	0	4,677	0	4,677	0.6506	0.9790	2,979
01/12/2024	0 Yrs 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	0 Yrs 11 Mths	5,000	5,000	-250	0	4,750	0	4,750	0.0833	0.9258	366
01/01/2025	2 Yrs 11 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	1 Yr 0 Mths	5,000	5,000	0	0	5,000	0	5,000	2.6607	0.9193	12,230
31/12/2027	0 Yrs 9 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 0 Mths	5,000	5,000	-100	0	4,900	0	4,900	0.7810	0.7150	2,736
20/10/2028	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	4 Yrs 9 Mths	5,000	5,000	-1	0	4,999	0	4,999	0.2483	0.6683	829
20/01/2029	In Perp	Adjustment (Term & Reversion)	8.7500%	4%,40%	5 Yrs 0 Mths	5,000	5,000	-100	0	4,900	0	4,900	11.9633	0.6544	38,362
															57,435

Cash Flow As Of Report

BIG RETAIL PARK KRAGUJEVAC (Amounts in EUR)

Dec, 2023 through Nov, 2035

08/03/2024 13:45:16

	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast
	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 6	Year 7	Year 8	Year 9	Year 10	Year 11	Year 12	Total
For the Years Ending	Nov-2024	Nov-2025	Nov-2026	Nov-2027	Nov-2028	Nov-2029	Nov-2030	Nov-2031	Nov-2032	Nov-2033	Nov-2034	Nov-2035	
Rental Revenue													
Headline Rent	752,515	818,527	818,527	818,527	822,883	856,209	856,209	856,209	856,209	856,209	856,209	856,209	10,024,443
Void Loss	-1,250	0	0	0	-98,392	-115,660	0	0	0	0	-202,551	0	-417,853
Passing Rent	751,265	818,527	818,527	818,527	724,490	740,549	856,209	856,209	856,209	856,209	653,658	856,209	9,606,590
Total Rental Revenue	751,265	818,527	818,527	818,527	724,490	740,549	856,209	856,209	856,209	856,209	653,658	856,209	9,606,590
Total Tenant Revenue	751,265	818,527	818,527	818,527	724,490	740,549	856,209	856,209	856,209	856,209	653,658	856,209	9,606,590
Potential Gross Revenue	751,265	818,527	818,527	818,527	724,490	740,549	856,209	856,209	856,209	856,209	653,658	856,209	9,606,590
Effective Gross Revenue	751,265	818,527	818,527	818,527	724,490	740,549	856,209	856,209	856,209	856,209	653,658	856,209	9,606,590
Revenue Costs													
Structural vacancy	0	0	0	0	13,170	14,811	17,124	17,124	17,124	17,124	13,073	17,124	126,675
Leasing agent fee	250	0	0	0	42,560	250	0	0	0	0	40,238	0	83,298
Rent reduction	12,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12,000
Total Revenue Costs	12,250	0	0	0	55,730	15,061	17,124	17,124	17,124	17,124	53,311	17,124	221,973
Net Operating Income	739,015	818,527	818,527	818,527	668,760	725,488	839,085	839,085	839,085	839,085	600,347	839,085	9,384,617
Capital Costs													
Unexpected cost provisions	9,194	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	119,194
Capex provisions	7,513	8,185	8,185	8,185	7,245	7,405	8,562	8,562	8,562	8,562	6,537	8,562	96,066
Total Capital Costs	16,706	18,185	18,185	18,185	17,245	17,405	18,562	18,562	18,562	18,562	16,537	18,562	215,259
Total Leasing & Capital Costs	16,706	18,185	18,185	18,185	17,245	17,405	18,562	18,562	18,562	18,562	16,537	18,562	215,259
Cash Flow Before Debt Service	722,309	800,342	800,342	800,342	651,515	708,083	820,523	820,523	820,523	820,523	583,811	820,523	9,169,357
Cash Flow Available for Distribution	722,309	800,342	800,342	800,342	651,515	708,083	820,523	820,523	820,523	820,523	583,811	820,523	9,169,357

VALUATION REPORT

BIG KRUSEVAC

**37 Krfska Street, Krusevac,
Serbia**

Prepared for

NEPI REAL ESTATE PROJECT TWO DOO

Date

December 31st, 2023



CBS International doo Beograd

Report date: January 13th 2024

Airport City Belgrade
 11 Tadije Sondermajera St.
 11070 Belgrade, Serbia
 Direct +381 11 22 58 777
 office@cw-cbs.rs
 www.cw-cbs.rs

NEPI REAL ESTATE PROJECT TWO DOO KRAGUJEVAC

56 Kraljice Marije Boulevard,
 Kragujevac, Serbia

VALUATION OF BIG KRUSEVAC – RETAIL PARK, TOTALING 10,637 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 Fair Value of a property for internal purpose - financial reporting.

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 Fair value of the Subject Property as of December 31st, 2023 is:

Value indicators	Fair value (EUR)
BIG Krusevac, 37 Krfska Street, Krusevac	18,000,000
Final Conclusion of Fair value	18,000,000

Source: CBS International doo

Kind regards,



Nenad Suzić MRICS RV
Regional Head of Valuations
CBS International d.o.o. Beograd



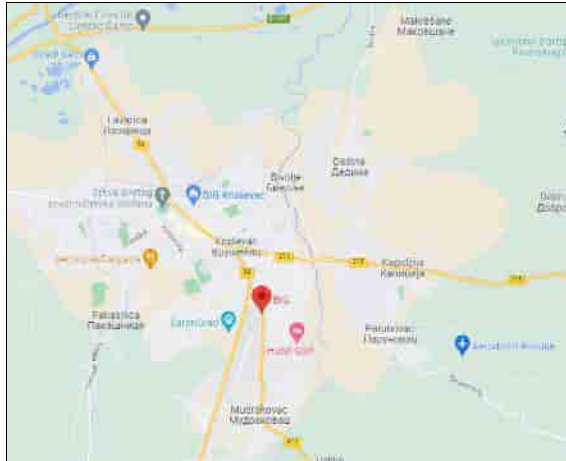
Isidora Mrvić
Surveyor
CBS International d.o.o. Beograd

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	15
SERBIAN MACROECONOMIC OVERVIEW.....	17
Key Economic Parameters	17
Foreign Direct Investments.....	18
Unemployment rate	19
The average salary	20
Belgrade Region	21
Northern Region / Vojvodina Region	22
Central Region / Sumadija and Western Serbia Region.....	23
Southern Region.....	24
SERBIAN RETAIL MARKET OVERVIEW	26
VALUATION METHODOLOGY.....	28
Sales Comparison Approach	28
Income Approach	28
Depreciated Replacement Cost Approach.....	28
Key Valuation Factors.....	29
Valuation assumptions and comments	30
Valuation Assumptions	30
Final Conclusion of Value	33
Achievable price in constrained marketing period	33
Reinstatement Value	33
APPENDIX.....	34

INTRODUCTION

Executive Summary



The property	BIG Krusevac
Address	37 Krfska Street, Krusevac
GPS coordinates	43.569424, 21.340287
Valuation date	December 31 st 2023
Inspection date	December 1 st 2023
Basis of valuation	Fair value
Purpose of valuation	Internal purpose - Financial reporting
Property description	BIG Krusevac - Retail Park situated at c.p. 2635/17 CM Krusevac. Park has 25 stores - 22 tenants
The area of the property	10,637.49 sqm of GLA
Plot size	27,699 sq m
Capacity of valuer	External
The valuer's name	Nenad Suzić
License no	017
Inspection note	Inspection performed by Isidora Mrvić
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.

Fair Value

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. Each valuation has been prepared on the basis of "Fair 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."

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.

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 2022 census, the city administrative area has a population of 113,582, while the urban area has 53,746 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



Source: GeoSrbija, compiled by CBS International

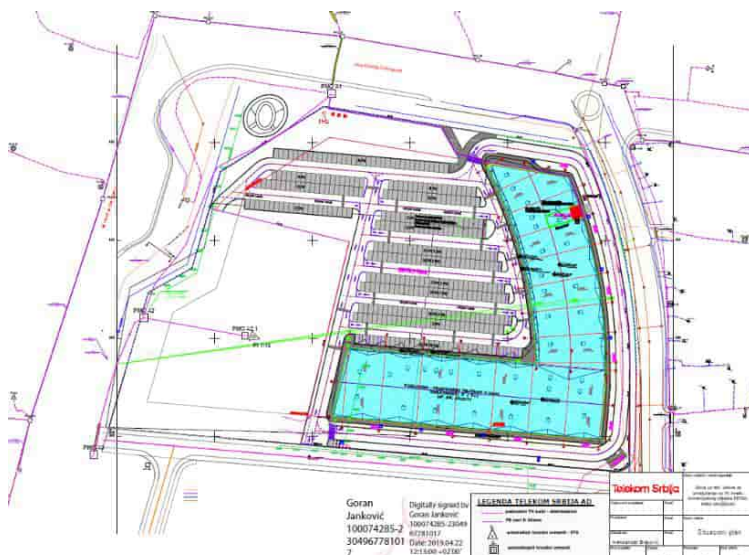
Site Plan is attached to Appendix D.

Technical description

Subject property represents BIG Krusevac - Retail Park, built in 2019, in accordance with the latest market standards, while new wing was opened at the beginning of december.

First Phase - 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: NEPI REAL ESTATE PROJECT TWO 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.

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)
		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
2635/17	Krusevac	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

Phase II - New wing of the retail center – registered as building no. 2 in cadaster, is developed and opened on 14 December 2023, with seven new stores out of which are two restaurants with gardens. Total GLA is 1,932 sq m. In construction terms property is same as the rest of the retail park. In the following table we enclose area of the subject retail units.

Separate part no	Description	Area (sq m)
1	retail unit	164.34
2	retail unit	380.03
3	retail unit	179.92
4	retail unit	175.19
5	retail unit	170.47

6	retail unit	328.05
7	retail unit	163.26

Total (sq m):	1,561.26
----------------------	-----------------

Source: Nepi Real Estate Project Two, compiled by CBS International doo

Main car entrance to the property is from Krfska Street. Pedestrian access is also available through Krfska Street. Internal roads along with approximately 300 parking spots are located in front of the property.

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 2023 (with new wing) was about EUR 11/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 Construction permit ROP-KRU-36912-CPA-9/2023 no. 351-2816/2023, dated November 23rd 2023, for development of retail park – Krusevac retail par-Phase II, GF floor structure, with 7 functional retail units, 1,622.86 sq m of GBA, net area of 1,554.68 sq m, on the cadastral parcel 2635/17 CM Krusevac, area of 27,699 sq m.

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 and construction permit are 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 two buildings 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.

Cadastral parcel	Building no.	Property	Floors	Building footprint (sq m)	Owner	Type of ownership	Share
2635/17	2	Krusevac Retail Park	GF	1,554	Pre note: NEPI REAL ESTATE PROJECT TWO DOO	Private Ownership	1/1

Source: Cadastral records, compiled by CBS International

Within subject building are registered 9 separate parts with total area of 1,554 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.

SERBIAN MACROECONOMIC OVERVIEW

Key Economic Parameters

GDP

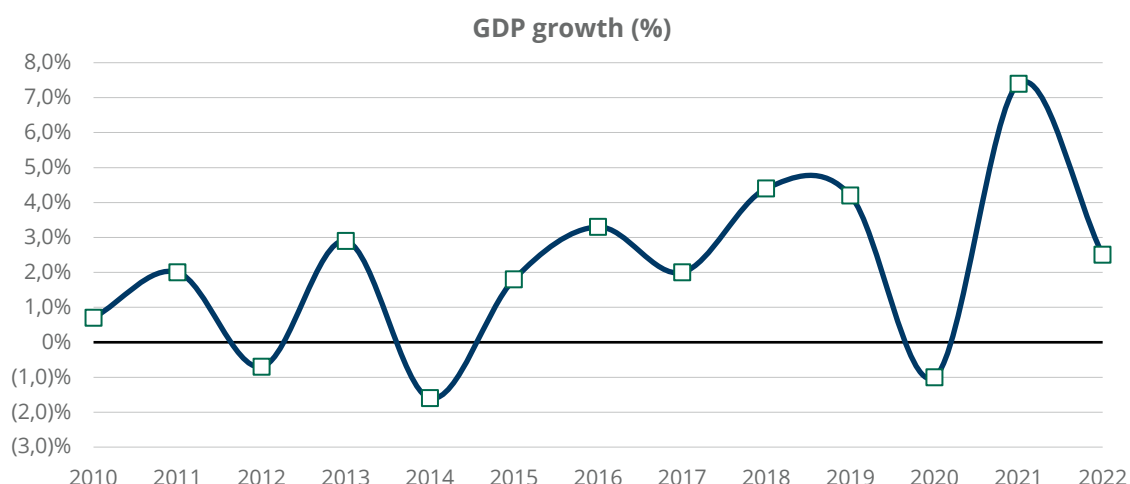
Favourable developments in the industry, agriculture and construction are reflecting positively on the economic activity in the last several years which has been trending above its pre-crisis level since 2016. The economic stability in Serbia continued in 2017 and 2018, as well as in 2019, when GDP increased 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, unfortunately 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 contracted only 1% in 2020.

After decline of 1.0% in 2020, according to the Statistical Office of the Republic of Serbia, GDP increased by 1.7% in Q1 y/y, reaching the pre-crisis level one quarter earlier than estimated. The growth was driven by construction and industry, while the service sector also made a positive contribution, despite the prolonged negative effect of the pandemic. Consequently, GDP growth in 2021 was higher than expected and amounted to 7.4%. Also, in March 2021, Moody's has upgraded Serbia's credit rating, while Fitch and S&P have confirmed a credit rating in March and June 2021 respectively, acknowledging the maintained macroeconomic stability and favourable outlook.

Following the outbreak of the conflict in Ukraine and due to its negative effect and uncertainty regarding its duration, the real GDP in 2022 dropped to 2.5%, compared to 2021 figures. The prolongation of the energy crisis, further increase in food prices and raw materials, as well as deepening problems with global supply chains, resulted in high inflation, not just in Europe, but also globally. Thus, an overall inflation in Serbia climbed and amounted to 15.1% in 2022. National Bank of Serbia forecast shows that an annual inflation should begin to decline and stand at around 8% at the end of 2023, while the return to the target tolerance band is expected in Q2 2024. In response to growing inflation pressures, NBS increased the key policy rate for several months in a row, and currently it stands at the level of 6.5%.

The following chart shows the GDP movements as of 2010.



Source: National Bank of Serbia, Ministry of Finance, compiled by CSB International

Serbia’s economic growth slowed in the first half of 2023 as decelerating private and public investment as well as elevated inflation hurt consumption and weighed on economic activity. According to the projections by National Bank of Serbia, full-year economic growth is expected at 2%, with risks to the outlook tilted to the downside. Over the medium term, the Serbian economy is projected to grow steadily at around 3-4% annually, supported by increases in consumption and investment. Foreign direct investment is expected to continue to play a key financing role, while inflation is expected to decline gradually as energy and food prices normalize.

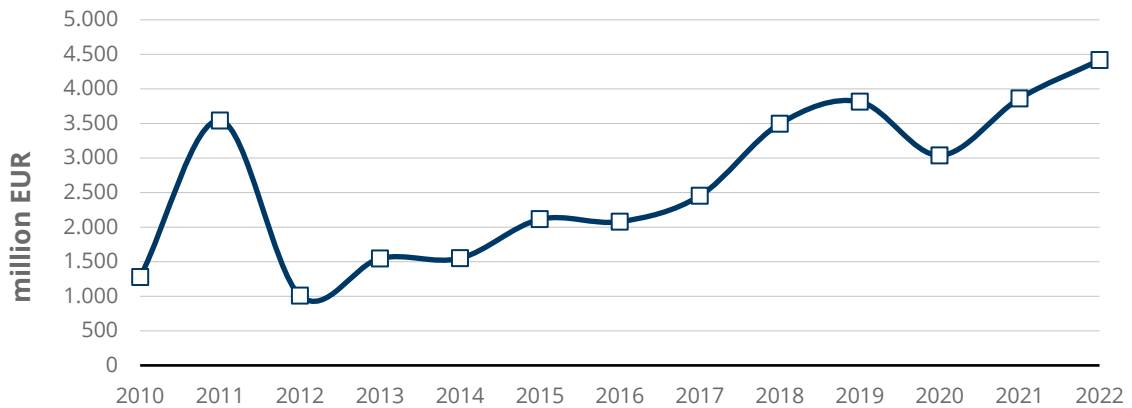
Foreign Direct Investments

The year 2022 marked the highest inflow of FDI, as the total net inflow of FDI exceeded EUR 4.4 billion. This represents 18% higher inflow compared to the previously record high 2021.

Previously, the transaction by Belgium's Delhaize, involving the acquisition of Delta Maxi for EUR 932 million was the largest single investment inflow in 2011. After a drop in 2012, the FDI inflow was constantly growing, pointing out 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.

In 2022, around half of inflow has been directed into tradable sectors most notably Manufacturing (43%), while within non-tradeable sectors Construction (33%) had the largest share. FDI inflows are diversified by region of origin as well, with a greater share of countries from the Asia Pacific, alongside Serbia’s major trading partner - the European Union. Furthermore, in the first 9 months of 2023, FDI inflow amounted to EUR 1.8 bn, according to the NBS data.

The following chart shows the FDI inflow as of 2010.



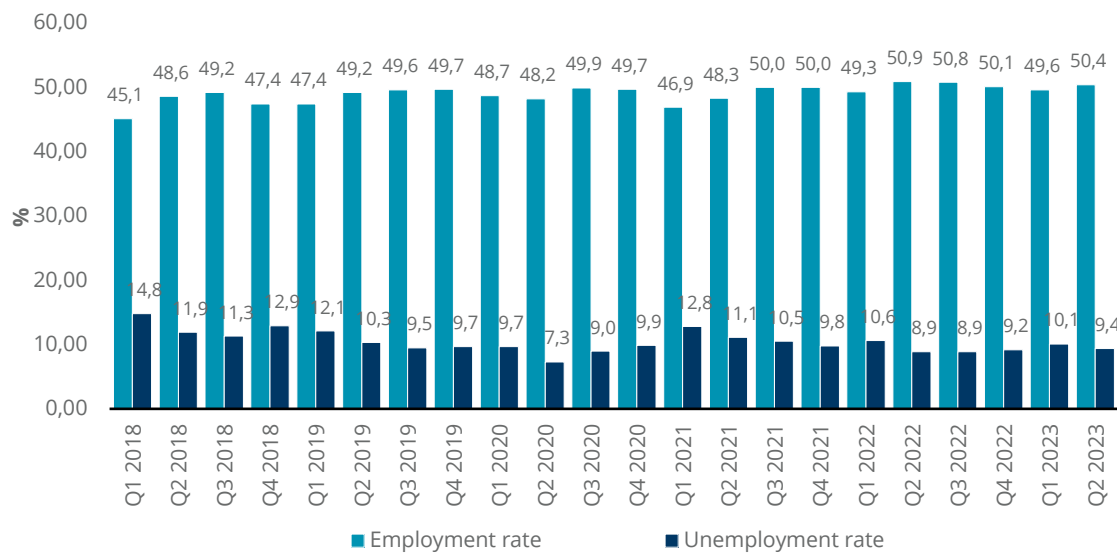
Source: Ministry of Finance, National Bank of Serbia, compiled by CSB International

Unemployment rate

As of 2013, the unemployment rate has been constantly decreasing, as battling the unemployment was one of the key issues, having in mind the high figures of unemployment rate recorded in 2012 when it amounted to 25.5%.

In 2022, when compared to the previous year, employment rate increased by 2.3 percentage points YOY, employment rate increased from 48.6% in 2021 to 50.3% in 2022, while the unemployment rate was 9.4% for the same period. Unemployment rate was the lowest in Belgrade region (7.8%), however, the reduction of unemployment is the most visible in the Region of Sumadija and West Serbia (10.4%), where it records decrease of 2.2%. The unemployment rate is at the same time lower in other regions compared to the year of 2021. South and East Serbia Region, despite the reduction of 2.0%, still has the highest value of unemployment rate (11,7%) against other regions.

The Statistical Office of the Republic of Serbia published the results of the Labour Force Survey for the first and second quarter of 2023, calculated based on final data from the 2022 Census. In the first quarter 2023, employment rate amounted to 49.6%, while unemployment rate had the value of 10.1%, which represents an increase compared to the previous quarter, however the unemployment rate in the second quarter decreased by 0.7% and amounted to 9.4%.

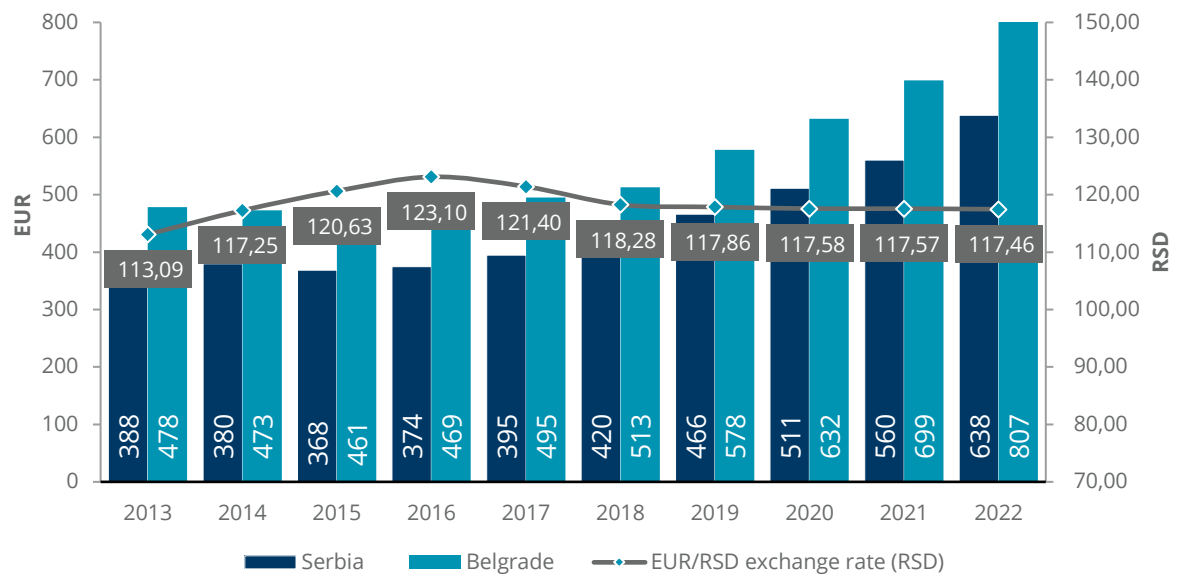


Source: Statistical Office of the Republic of Serbia, Labour Force Survey, compiled by CSB International

The average salary

According to the information published by Statistical Office of the Republic of Serbia, the average net salary in Serbia in 2022 amounted to EUR 638, while in Belgrade’s the net salary totalled EUR 807. In the second quarter 2023, the average net salary in Serbia amounted to EUR 726, being increased by 13.8%, as compared to the 2022 figures. In the same period, Belgrade marks the average net salary of EUR 922, which is 14.2% higher than in 2022.

The following chart shows the average net salaries in Serbia and Belgrade in the period 2013-2022.



Source: Statistical Office of the Republic of Serbia, compiled by CSB International

Belgrade Region

Belgrade is the capital of the Republic of Serbia. With population of nearly 2 million inhabitants (official figure as per preliminary results 2022 Census is 1,681,405), Belgrade is an administrative, business, cultural and university centre of Serbia. Due to its geographic and strategic position, the city is of primary importance for transportation. Its road and railway node, two international rivers (Sava and Danube) and airport and telecommunications centre are of special significance. At the same time, Belgrade is one of the oldest cities in Europe and significantly participates in the overall economic development of the country.

The certain macroeconomic indicators show that being a very centralized county, the capital city strongly outperforms Serbia average. Belgrade is characterized by high economic activity and large, economically active population concentrated on a relatively small territory. During the previous period, Belgrade has developed significant economic potentials, primarily industrial, especially metal working, metal processing and electronic industries, services, trade, banking and insurance.

In table below are presented chosen demographic and economic indicators:

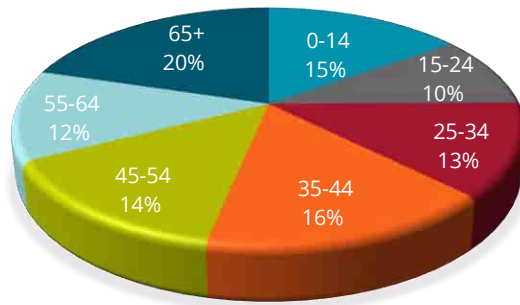
	Belgrade	Serbia*
Number of inhabitants		
2022 Census	1,681,405	6,647,003
Share (%)	25.30%	
Number of households		
2022 Census	652,847	2,520,854
Share (%)	25.89%	
Average net salary		
2022 (EUR)	807	638
Unemployment rate		
2022 (%)	7.8%	9.4%

Source: Statistical Office of the Republic of Serbia

*Serbia without Kosovo and Metohija

In terms of the number of inhabitants, Belgrade is among the few cities in Serbia that marked the increase in the population in the last 10 years. Namely, as per official 2011 Census results, Belgrade counted for 1,659,440 inhabitants, while the latest 2022-Census figures are indicating the growth of 1.5%, i.e., 1,681,405 inhabitants in 2022. Furthermore, over 25% of the population lives in Belgrade. If we analyse the distribution between genders, 25% of men and 26% of women live in Belgrade. In the case of analysing the age group in Belgrade, the largest population is in the age group of 65 years and more (around 341,000 inhabitants), while the lowest share has the age group between 15 - 24 years (about 163,000 inhabitants).

The following chart shows the structure of age groups in Belgrade, according to the 2022 Census preliminary data.



Source: Statistical Office of the Republic of Serbia

Northern Region / Vojvodina Region

Region Vojvodina is positioned on the northern part of the Republic of Serbia and represents its Autonomous Province. Vojvodina Region covers the area of 21,506 sq km, with 1,740,230 inhabitants (Census 2022 – preliminary data) and 681,929 households.

Vojvodina Region is geographically divided into three parts: Srem, Banat and Backa, which are further divided into districts. The main administrative centre of the Autonomous Province of Vojvodina is the city of Novi Sad, which stands as a cultural, educational and financial centre in this part of Serbia. According to the average salary in Novi Sad, the capital of the region is above national average. The average net salary in Novi Sad is EUR 757 in 2022, while the national average is EUR 638.

Selected demographic and economic parameters are shown in the following table:

	Vojvodina	Serbia*
Number of inhabitants		
2022 Census	1,740,230	6,647,003
Share (%)	25.90%	
Number of households		
2022 Census	681,929	2,520,854
Share (%)	27.05%	
Average net salary		
2022 (EUR)	606	638
Unemployment rate		
2022 (%)	8.2%	9.4%

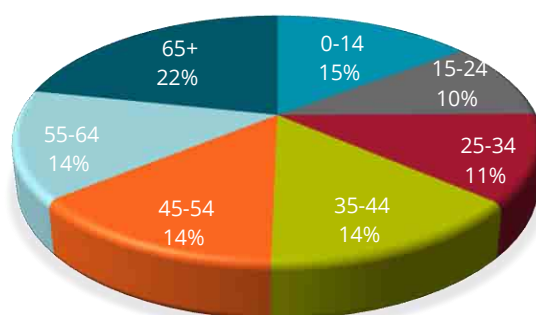
Source: Statistical Office of the Republic of Serbia

*Serbia without Kosovo and Metohija

With the total population of 376,012 inhabitants, Novi Sad has the share of app. 5% in Serbia population. In terms of the distribution per genders, 4.6% of men and 4.8% of women, out of total population, live in Novi Sad.

In the case of analysing the age group, the largest population is in the age group from 25 - 34 years (around 58,000 inhabitants), while the lowest share has the age group between 15 and

24 years (about 40,000). The following chart shows the structure of age groups in Vojvodina, based on the 2022 Census preliminary data.



Source: Statistical Office of the Republic of Serbia

Central Region / Sumadija and Western Serbia Region

Sumadija/Western Serbia Region occupies an area of Central and Western Serbia, totalling 26,486 sq km. According to the data from the latest Census, the region of Sumadija and Western Serbia has 1,834,791 inhabitants, with the share of 27% in the total population of Serbia, representing the largest region in Serbia. According to the same source, the total number of households in the region is 660,635.

As far as the economic indicators is concerned, the average salary in 2022 in this part of Serbia amounted to EUR 534, which is 15% below the average net salary paid in the Republic of Serbia. At the same time, the Region has the lowest average salary in Serbia.

Selected demographic and economic parameters are shown in the following table:

	Sumadija/ Western Serbia	Serbia*
Number of inhabitants		
2022 Census	1,834,791	6,647,003
Share (%)	27.42%	
Number of households		
2022 Census	660,635	2,520,854
Share (%)	26.21%	
Average net salary		
2022 (EUR)	534	638
Unemployment rate		
2022 (%)	10.4%	9.4%

Source: Statistical Office of the Republic of Serbia

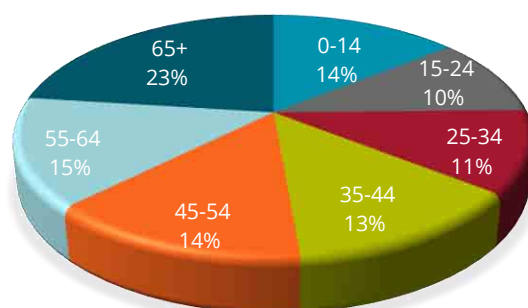
*Serbia without Kosovo and Metohija

Kragujevac is the largest city in the region. In the past few years, Kragujevac has attracted the numerous foreign investments. An agreement with Fiat contributed to the revival of automotive industry in Serbia and had a positive impact on the economic development of the city. This investment was one of the largest in Serbia in the recent years. According to the latest Census, Kragujevac has 171,628 inhabitants with the share of about 2% in the total population,

while the number of households stands at the level of app. 62,738. The average salary in Kragujevac in 2022 is around EUR 604, which is below the national average (about 5%).

As per the gender distribution, equal percentage of app. 2.5% of men and women live in Kragujevac. Analysing the age group, the largest part of population is in the age group over 65 years, while smallest share has the age group between 15 and 24 years.

The demographic analysis in Kragujevac is given in the following graph:



Source: Statistical Office of the Republic of Serbia

Southern Region

Southern and Eastern Serbia belong to the same region. With the total population of 1,421,177 inhabitants, this region has the lowest participation (21.24%) in the total population in Serbia. Total number of households amounts to 525,443.

Analysing the average salary, it amounted to the level of EUR 548 in 2022, which is by 14% below the national average. Unemployment rate was at the level of 11.7% in 2022, which is, at the same time, the highest unemployment rate in the country.

Selected demographic and economic parameters are shown in the following table:

	Southern/Eastern SERBIA	SERBIA*
Number of inhabitants		
2022 Census	1,421,177	6,647,003
Share (%)	21.24%	
Number of households		
2022 Census	525,443	2,520,854
Share (%)	20.84%	
Average net salary		
2022 (EUR)	548	638
Unemployment rate		
2022 (%)	11.7%	9.4%

Source: Statistical Office of the Republic of Serbia

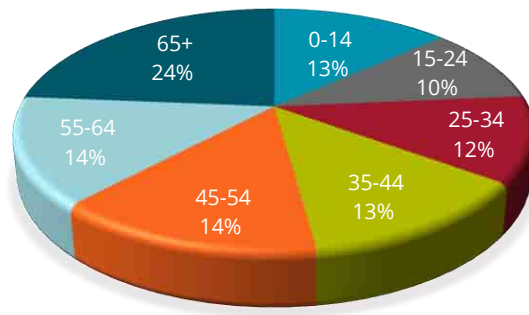
*Serbia without Kosovo and Metohija

Nis is the largest city, being the economic and administrative centre of the Region. According to the official data, Nis is the third largest city in Serbia, with 249,816 inhabitants, after Belgrade

and Novi Sad. The economic picture of the region was improved by the launch of Philip Morris International production facilities in 2003, which is one of the leading companies in the tobacco industry.

According to the latest information, Nis has 96,728 households. Average salary during 2022 totalled EUR 538, which is 16% below the national average in the same period.

In terms of gender split, around 4% of men and women live in Nis. Analysing the age groups, the largest population is in the age group from 65 and more, while the lowest share has the age group between 15 and 24 years.



Source: Statistical Office of the Republic of Serbia

SERBIAN 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 the 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 169 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, Stara Pazova have also attracted investors and recorded significant development in this segment, mostly through the development of retail park format. At the end of Q3 2023, the total modern retail stock in Serbia amounts to 1.2 million sq m of GLA, which includes western-type shopping centres, retail parks, neighbourhood malls and department stores. In accordance with the international definition of shopping centres, secondary retail formats (detached property from a minimum of 5,000 square meters with a large participation of hypermarkets and small galleries), also should be included in the total offer of modern shopping centres stock.

The total modern retail stock in Serbia per cities is given below.

City	Stock in sq m GLA*	Share in total	Stock in sq m/ 1,000 inhabitants
Belgrade	578,679	48%	350
Novi Sad	124,399	10%	364
Nis	76,617	6%	294
Kragujevac	58,216	5%	324
Zrenjanin	33,933	3%	275
Pancevo	30,000	2%	243
Indjija	23,100	2%	487
Krusevac	23,000	2%	179
Sabac	21,102	2%	182
Cacak	18,320	2%	159
Stara Pazova	18,310	2%	278
Subotica	17,964	1%	127
Leskovac	16,707	1%	116
Sremska Mitrovica	16,100	1%	201
Vrsac	16,050	1%	308
Jagodina	14,500	1%	202
Sombor	14,200	1%	165
Kraljevo	13,709	1%	109
Uzice	12,554	1%	161
Pozarevac	11,896	1%	158
Other cities	76,360		
SERBIA	1,215,718	100%	169

Source: CBS International

*GLA – Gross Leasable Area

Retail parks lead development sector throughout Serbia, marking huge expansion in the previous few years. The first Serbian retail park, Aviv Park Pancevo developed by Israeli investor Aviv Arlon and in 2019 was 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), BIG Zrenjanin (25,500 sq m), BIG Rakovica (23,600 sq m), BIG Pazova (18,310 sq m), Zemun Park (16,000 sq m), BIG Fashion Park Indjija (15,000 sq m), STOP SHOP Nis (13,500 sq m), 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.

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. 10,637 sq m gross leasable area with adequate open parking area with app. 300 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 11 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 to 2023 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
2023	10.99	1,148,630*

*without new wing

Source: Nepi Real Estate Project Two doo, 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 10.99 per sq m per month, i.e. with new wing opened in December EUR 10.7.

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 2023 results in yearly amount of EUR 174,000.

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 1,637,000, i.e. EUR 12.8 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 22 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 Fair 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. We also refer that Delyt City mall was also transacted back in 2016 when purchase price was set at EUR 127.7M at indicative yield of app. 8.25%. In the meantime, NOI has significantly diminished due to supply pressures brought by new market entrants as well as the fact that the property was aging and losing its initial market position. However, realized yield of 8.15% indicates that the retail sector in Belgrade market has proven itself as robust during the Covid-19 pandemic and still very attractive to investors which did not allocate any significant risk premium to subject asset class.
- 2.** During Q4 2023 BIG CEE acquired two retail parks in Kraljevo and Obrenovac, where average yield stands at 8.5%. Both retail parks are mid size, 10,000-11,000 sqm GLA.
- 3.** 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.
- 4.** NEPI RockCastle in 2021 sold the shopping centre Plaza Kragujevac to 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.
- 5.** 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.
- 6.** 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.
- 7.** Four retail parks in Serbia, namely in city of Sabac, Sombor, Leskovac and Zajecar, totaling 28,000 sqm, were sold in 2020 at the yield of 8.9% to Immofinanze.
- 8.** 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. Similar hypermarkets in Nis,

Uzice, Pozarevac, Vrnjacka banja were sold in sale & lease back transactions during 2023 at yield levels between 8.5% to 9.2%.

Additionally, we would like to emphasize impact of the present crisis caused by global inflation, rapid interest rates growth, war conflicts, energy crisis, negatively affecting Serbia and CEE region. Namely, after a certain period of significant investment activity followed by yield compression, market is slightly repositioning towards a steady phase and adjusting to higher property risk environment. 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. Available market evidence for two retail parks transacted in 2023, current negotiations for another large-scale enclosed shopping centre marketed for sale in Serbia, as well as several vacant position office buildings sold, confirm yield level remain stable.

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 18,000,000**, Average rental value for the subject property stands at app. EUR 10.7 per sqm per month, whereas capitalization rate is 8.5%.

Detailed financial projections are attached to Appendix F.

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 2023, the final conclusion of the Fair value of the subject property is as follows:

EUR 18,000,000

(Eighteen Million 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 13,500,000

(Thirteen Million Five Hundred Thousand Euros)

(exclusive of transactional costs)

Reinstatement Value

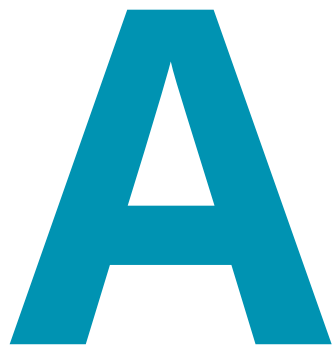
Reinstatement Cost Value (RCV) is estimation of the cost of rebuilding property following total destruction and represents the sum that a building should be insured for. It excludes land, and infrastructure development costs. Based on our analysis, reinstatement value is:

EUR 7,700,000

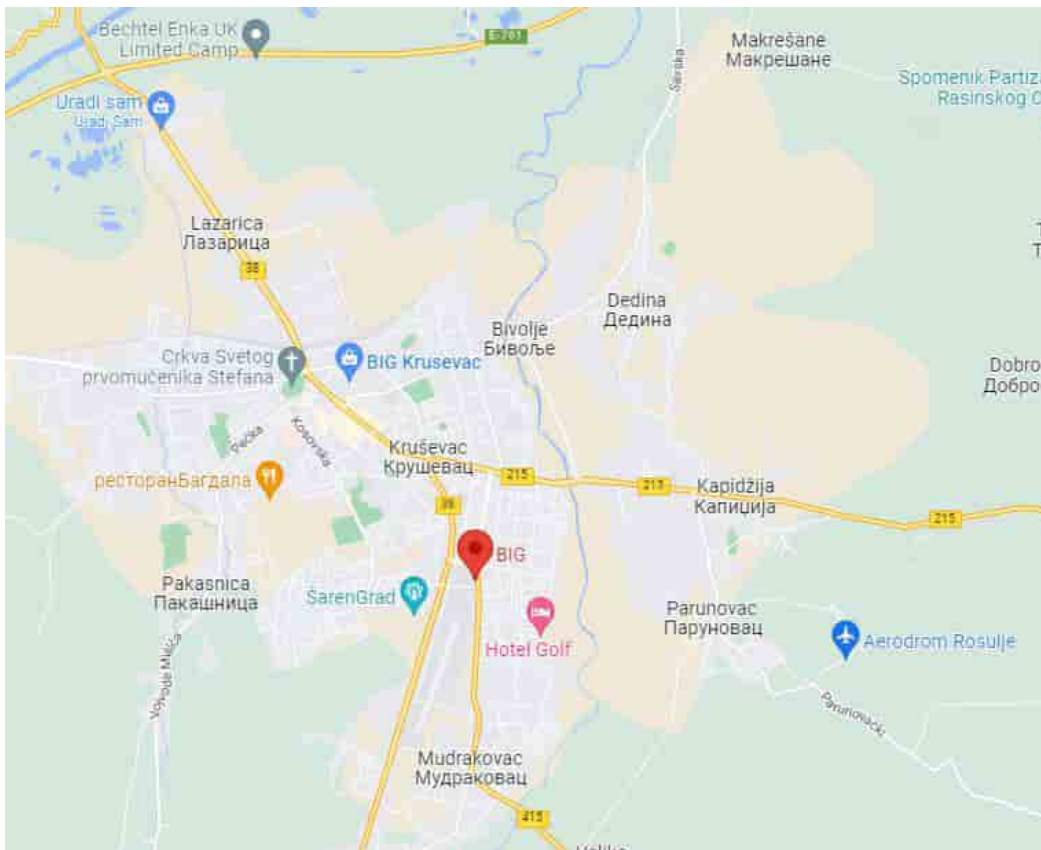
(Seven Million Seven Hundred Thousand Euros)

(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

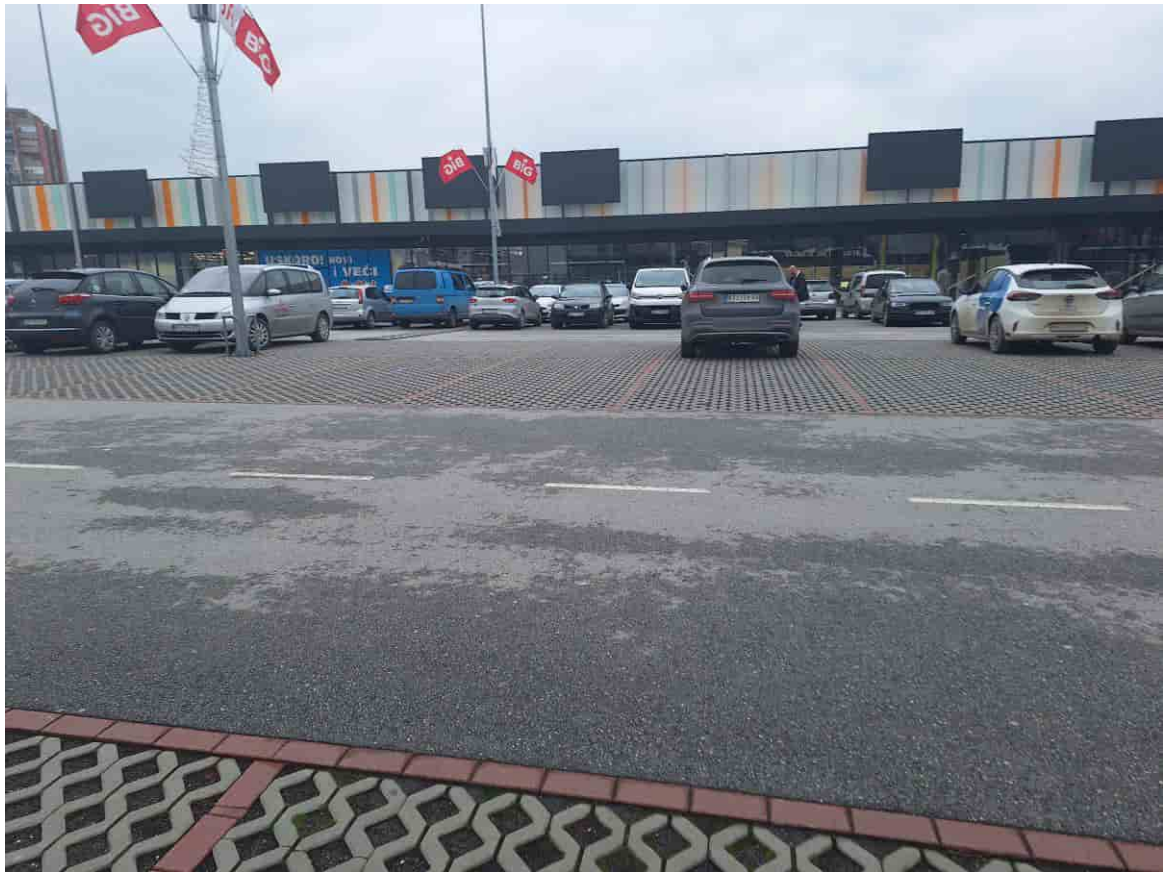
PHOTOGRAPHS



Krusevac Shopping Park



Krusevac Shopping Park



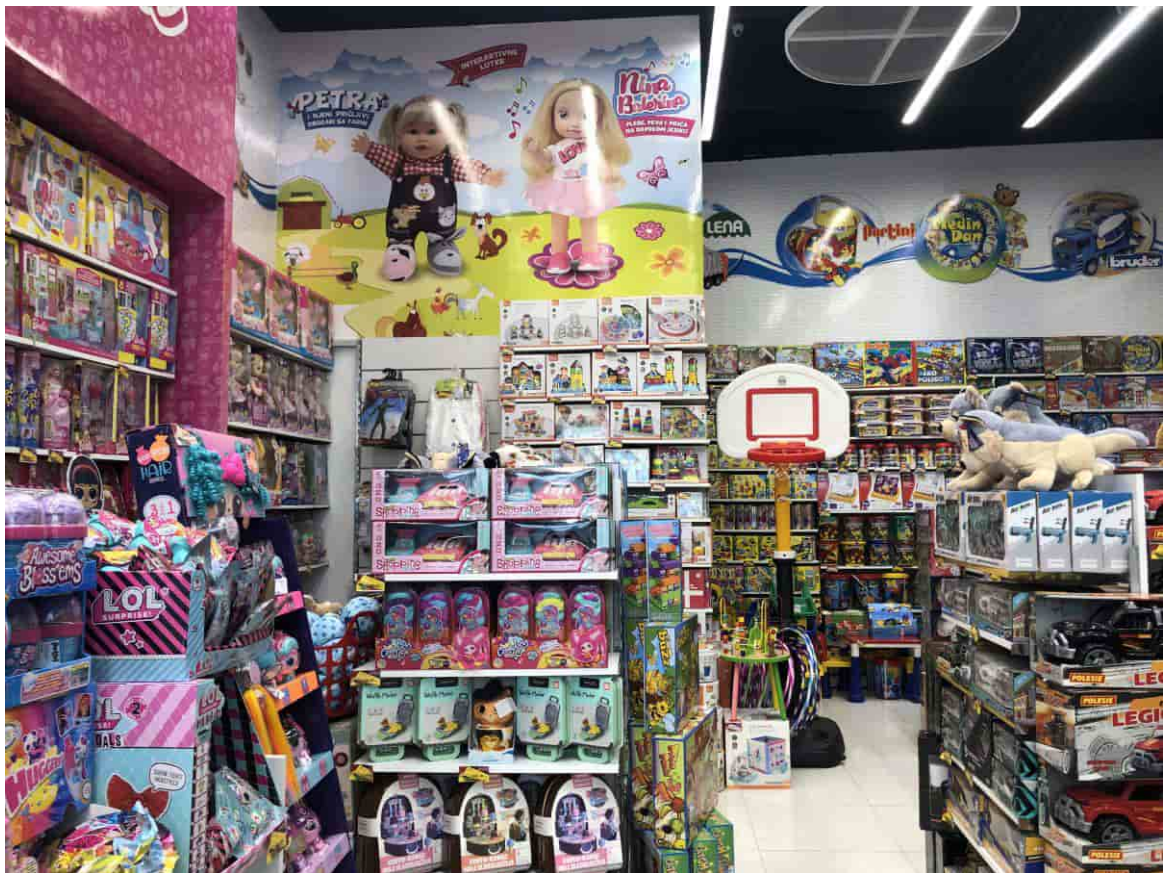
New wing



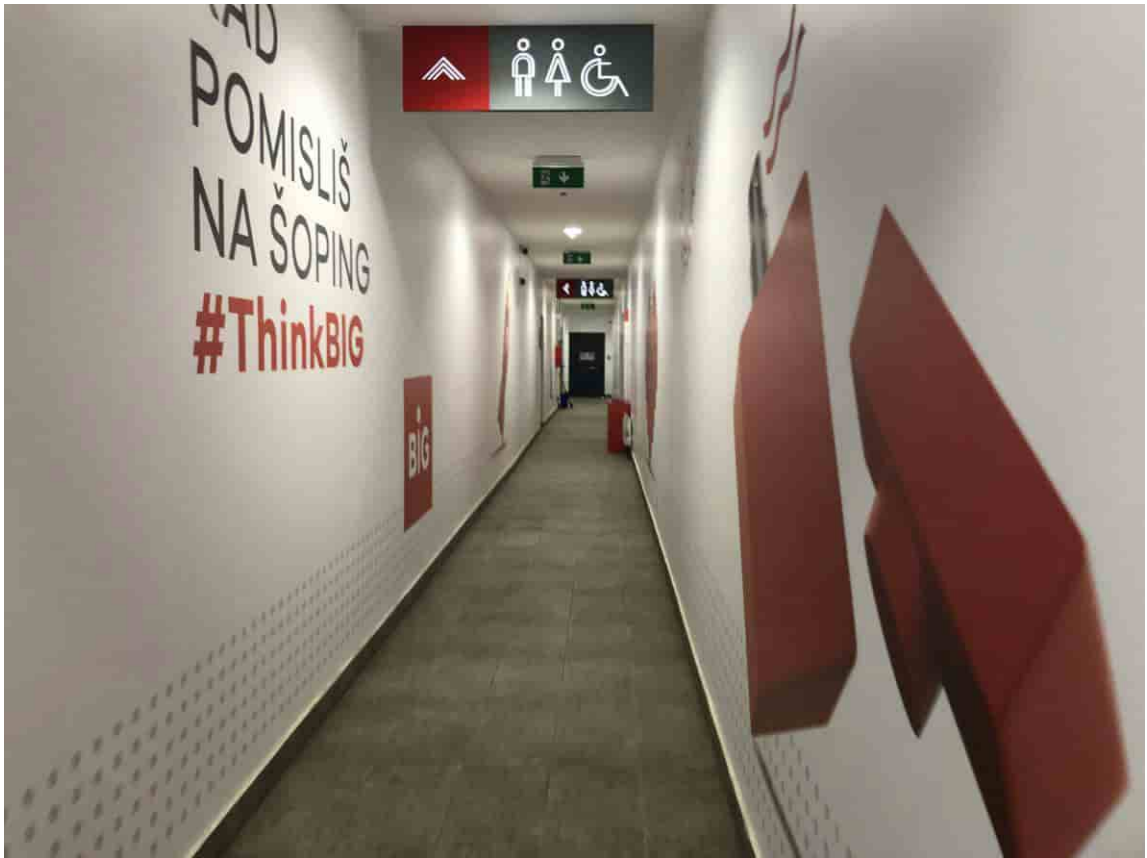
Interior



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 : 29.09.2019
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. део	страни	1
B лист – 2. део	страни	2
УКУПНО	страни	5

НАСТАВНИК СЛУЖБЕ

ПЕТАР ПАНЂЕВИЋ, ЈУРИДИЧ. ПРАК.

A – ДАЦИ ПОВРНО О ЗЕМЉИШУ

СТРАНА: 1

БРОЈ ЈУДИКА РЕГИСТРАЦИЈЕ: 5988

Катастарска општина: КРУСЕВАЦ

Број парцела	Број згт.	Повр: или удела и њихов број	Назив земљишта и катастарска класа	Површина по м ²	Катастарска вредност	Целна намена
2435/17	1	БРОЈКА 37 ЗЕМЉА	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДНО-СМЕСТОМ	88 28		Земљиште грађевинарско намене
			ОСТАТОК ЗЕМЉИШТА ПОД ЗГРАДНО-СМЕСТОМ	1 88 71		Земљиште грађевинарско намене
				2 76 99	0,00	
			УКУПНО:	2 76 99	0,00	

* Наведено

Извршио послове: Јован ЈАНКОВИЋ
12:00:07 28.08.2019

Б. ЈЗКП - ПЕРИОД О ПОСРЕДНОЈ ПОДАЦИ НА СЕМЕСТРУ

СЛОВА: 1

БРОЈ НАСТАВНИКОВА: 990

Каталогска ознака: КРУСЕВАЦ

Државна, или јединица државна, предузетница и адреса, одговорна фирма, станова и адреса	Износ (еври)	Обрци (којеве)	Одби (којеве)
МЕТ МЕАЛ СИСТЕМ ПРОЈЕКТ ДОО С.О.О БЕЉИНА-45М БЕЉИНА, БЕЉИНА, БЕОГРАД/СРБИЈА БЕЉИНА БР. (96421163700)	Својев	Просторо	1/1

* Износ

12:00:47 20.08.2019

В ЛИСТ - 3.1.00 : (Листа о стању и поседној) проценима на поседна средства, према стању пружања информација објеката и поседних средстава на дан

Страна: 1

БРОЈ ЛИСТА ИНВЕСТИЦИЈА: 300

Клијентова организација: РРМБНСГ

Цео/подцело	Или, број/броја	Српски	Број поседних средстава	Назив поседних средстава или објеката	Поседна средства		Број поседних средстава	Вредност	
					Поседна средства	Поседна средства			
2025/17	1	✓	1	Поседна поседна-јавна поседна средства на која сеје уградена јавност	✓	348	1000	1000	1000
	5	✓	1	Поседна поседна-јавна поседна средства на која сеје уградена јавност	✓	415	1000	1000	1000
		✓	1	Поседна поседна-јавна поседна средства на која сеје уградена јавност	✓	415	1000	1000	1000
		✓	1	Поседна поседна-јавна поседна средства на која сеје уградена јавност	✓	415	1000	1000	1000
		✓	1	Поседна поседна-јавна поседна средства на која сеје уградена јавност	✓	415	1000	1000	1000
		✓	1	Поседна поседна-јавна поседна средства на која сеје уградена јавност	✓	415	1000	1000	1000
		✓	1	Поседна поседна-јавна поседна средства на која сеје уградена јавност	✓	415	1000	1000	1000
		✓	1	Поседна поседна-јавна поседна средства на која сеје уградена јавност	✓	415	1000	1000	1000
		✓	1	Поседна поседна-јавна поседна средства на која сеје уградена јавност	✓	415	1000	1000	1000

* Напомена:

Изворне подаци су изјаве РРМБНСГ
12:00:48 - 28.09.2015

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						
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	1.554	КРФСКА	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ПРЕДБЕЖЕНИМ ОБЈЕКТОМ	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	
▶ 2635/17	3	17.317	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	Кућни број	Кућни подброј	Површина (m ²)	Начин коришћења објекта	Статус објекта	
▶ КРФСКА			1554	ЗГРАДА ПОСЛОВНИХ УСЛУГА	ОБЈЕКАТ ИМА ОДОБРЕЊЕ ЗА ГРАДЉУ, А НЕМА ОДОБРЕЊЕ ЗА УПОТРЕБУ	
Посебни делови изабраног објекта						
Евид. број	Бр. улаза	Бр. стана	Подбр. стана	Начин коришћења посебног дела	Корисна површина (m ²)	
1	39	9		ПОСЛОВНИ ПРОСТОР ЗА КОЈИ НИЈЕ УТВРЂЕНА ДЕЛАТНОСТ	163	
2	41	8		ПОСЛОВНИ ПРОСТОР ЗА КОЈИ НИЈЕ УТВРЂЕНА ДЕЛАТНОСТ	159	
3	43	7		ПОСЛОВНИ ПРОСТОР ЗА КОЈИ НИЈЕ УТВРЂЕНА ДЕЛАТНОСТ	166	
4	45	6		ПОСЛОВНИ ПРОСТОР ЗА КОЈИ НИЈЕ УТВРЂЕНА ДЕЛАТНОСТ	170	
5	47	5		ПОСЛОВНИ ПРОСТОР ЗА КОЈИ НИЈЕ УТВРЂЕНА ДЕЛАТНОСТ	175	
6	49	4		ПОСЛОВНИ ПРОСТОР ЗА КОЈИ НИЈЕ УТВРЂЕНА ДЕЛАТНОСТ	180	
7	51	3		ПОСЛОВНИ ПРОСТОР ЗА КОЈИ НИЈЕ УТВРЂЕНА ДЕЛАТНОСТ	185	
8	53	2		ПОСЛОВНИ ПРОСТОР ЗА КОЈИ НИЈЕ УТВРЂЕНА ДЕЛАТНОСТ	192	
9	55	1		ПОСЛОВНИ ПРОСТОР ЗА КОЈИ НИЈЕ УТВРЂЕНА ДЕЛАТНОСТ	164	
Републички геодетски завод 2008-2023						

1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	КРФСКА
Број парцеле:	2635/17
Површина m ² :	27699
Број листа непокретности:	9988
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	2
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ПРЕДБЕЖЕНИМ ОБЈЕКТОМ
Пројектована површина m ²	1554
Имаоци права на парцели - Б лист	
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 парцели - Г лист	
Терет број:	*
Врста терета:	ХИПОТЕКА
Датум уписа:	10.11.2021.
Трајање терета:	
Датум престанка:	*
Опис терета:	*
<i>Постоји решење на парцели које није коначно.</i>	
Забележба парцеле	
Датум:	29.11.2023. 0:00:00
Број предмета:	952-02-19-045-540/2023
Опис:	ЗАБЕЛЕЖБА ДА ПРВОСТЕПЕНА ОДЛУКА БРОЈ 952-02-19-045-540/2023 НИЈЕ КОНАЧНА.

* Извод из базе података катастра непокретности.

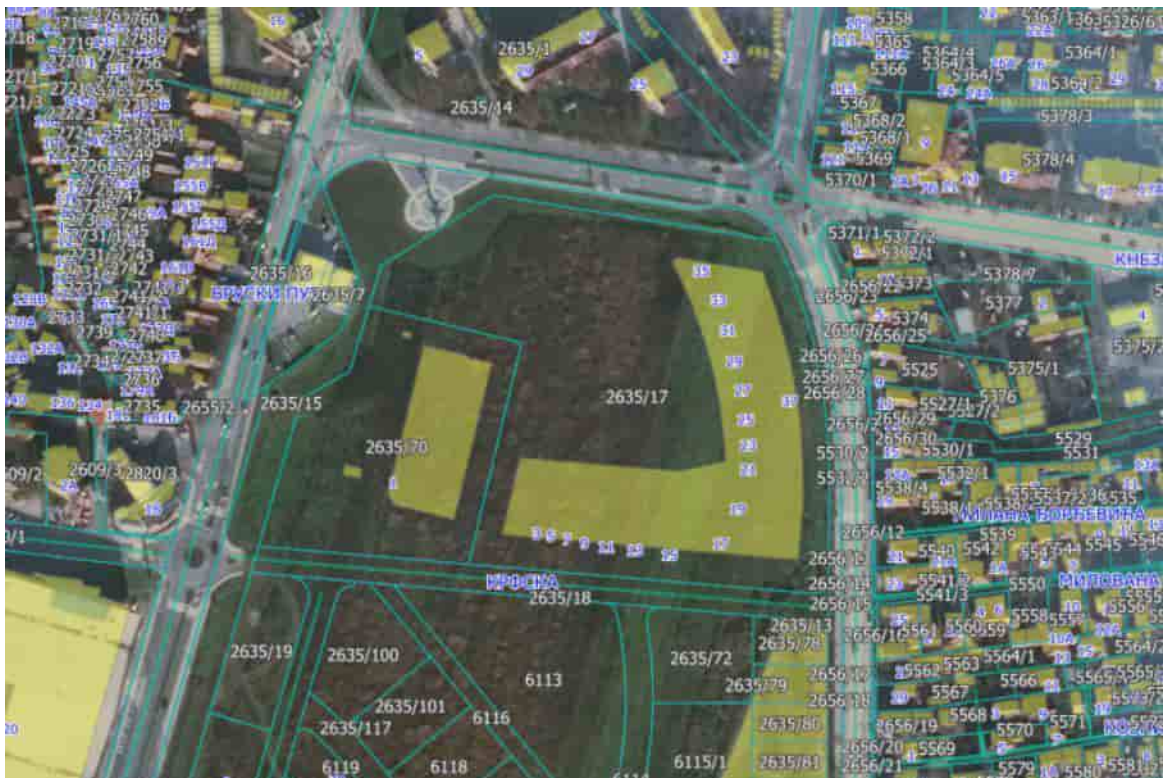
Source: kn web, compiled by CBS International doo



SITE PLAN



Source: Geosrbija.rs, compiled by CBS International doo



Source: Geosrbija.rs, compiled by CBS International doo



USAGE AND CONSTRUCTION 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 Пилић, 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, доноси:

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
 обострих димензија: 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 спљенак - 7,67м и 7,62м, диме

maks. naltrešinske - 3,60m, gorње maks. naltrešinske - 9,50m, reklamirani nivoi na naltrešinske - 10,50m, i totelma 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. Крушеваци, 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 течања, 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 – ПИИ - 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 „Технотрада“ 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. Надзорни орган за извођење радња био је MACE 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. **Призива се извести** 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 Нивога 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 опрему

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 резервоарима 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. Крушеваци, 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 - ПИИ - 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 – Нивила 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 пројекативном;
- 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 – предлошких конструкција 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 3733 03 – за машинске радње;
- решење о пријави радова које су издате од извођачног органа под бр. ROP-KRU-19512-WA-3/2018 (у извршној експлоатацији бр. 351-4773/2018) од 22.11.2018. године и ROP-KRU-19512-WA-15/2018 (у извршној 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 изведене објекте 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;
- гивомеђе за подизвођење актива извршено од стране инвеститора;
- листа о плаћеном административном таксума и накнадима

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 извршеном саобраћајницом, паркинг простором и трафостанцијом, као и гужном станицом са резервоаром воде за спринклер инсталацију обележаном бројем 3 у елaborату геодетских радња, пасивна 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 узимом у обзир сваку документацију коју је инвеститор доставио и Записник комисије за технички преглед који се приложио у потпуности, ово Одељење је утврдило да су испуњени прописани услови за издавање употребне дозволе, па је на основу изјаве инвеститора, 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 подноси преко овог органа, електронским путем кроз ЦНС. Жалба се такмира 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
46134765-0001
001786632
0000-00000001
166736-0200

Деловно-правни
 ПИБИ БИЛГА
 национална идентификација
 Министарство за привредну политику Републике Србије
 04.11.2023. 10:50:49

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД КРУШЕВАЦ
ГРАДСКА УПРАВА
ОДЕЛЈЕНЈЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕВИНАРСТВО
СЛУЖБА ЗА ОБЈЕДНЈЕНУ ПРОЦЕДУРУ И УРБАНИЗАМ
 Број пројекта: **НОР-КНУ-36013-СРП-07013**
 Завештај број: **ЗЗ-318/2023**
 Датум: **23.11.2023. године**
 Галванијана 1, Крушевац, Србија

Градска управа града Крушевца, Одељење за урбанизам и грађевинарство, Србија из обједињеног процедура и урбанизам, Завештај Националне Идентификације, реализоване по плану министарства, МЕРИ **Kaui Estia Project Too** д.о.о. Крајевачки, Ул. Крајевачка Манаја бр. 36 у Крајевачку, из планске грађевинарског решења и грађевинарског дозвола, а по класификацији документације, а по плану чл.142 Закона о изградњи и изградњи ("Сл. гласник РС" бр. 72/2009, 81/2009, 64/2010, 24/2011, 121/12, 42/13, 30/13, 14/13, 86/13, 122/14, 145/14, 83/15, 31/19, 9/20, 32/21, 62/23), чл. 22, 23, 24 и 25 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре административних процедура ("Сл. гласник РС" бр. 96/2022) и чл. 136 Закона о општем управном поступку ("Сл. Гласник РС" бр. 1814, 95/18), дозвола:

РЕШЕЊЕ О
ИМЕНИ РЕШЕЊА О
ГРАЂЕВИНСКОЈ ДОЗВОЛИ

ИМЕНА СЕ привремено решење о грађевинарској дозволи, издато од стране Градске управе града Крушевца, Одељење за урбанизам и грађевинарство, Србија из обједињеног процедура и урбанизам, план **ИЗ-ПТ-а**, означено под бројем **НОР-КНУ-36013-СРП-07013** (у изградњи општинског бр. 311-603/2023) од 31.03.2023. године, и по став 1 и 2 дозвољеног решења, из изградњу пословно-трговачког центра **"Kаui Estia Project"** – фаз.2, категорија II, са два функционална јединица - зграда, категорија објекта В – класификационог броја 123 002, објекта дозвољеног објекта: $8.18m + 6.82m + 64.73m + 20.13m + 73.73m + 18.13m$, укупна бруто (МНП) површина $P=1.822.86m^2$, укупна нето површина $P=1.534.83m^2$, дозвола објекта $H=7.30m$ – до спратова, из изградњеног парцела број **2815/17.К.О.** Крушевац у Крушевцу, укупна површина $P=27.699.00m^2$, из локација Стара мурларма у Крушевцу, у складу са условима из пројекта из грађевинарског дозвола и изградњених услова.

Имајући на предвиду из грађевинарског дозвола, урађено од стране "АБФ" д.о.о. из Немањин, означено под бројем **48/2022** из децембра 2022. године, са изградњом одговарајућег пројекта и вршењем таксиматра контрола и привремено класификацијом посебних дозвола објекта:

општи - дозвољено:

- зграда бр. 1, нето површина $P=164.34m^2$
- зграда бр. 2, нето површина $P=191.78m^2$
- зграда бр. 3, нето површина $P=154.63m^2$
- зграда бр. 4, нето површина $P=179.52m^2$
- зграда бр. 5, нето површина $P=175.16m^2$
- зграда бр. 6, нето површина $P=170.47m^2$
- зграда бр. 7, нето површина $P=161.73m^2$
- зграда бр. 8, нето површина $P=178.34m^2$

- планс бр. 9, нето површина П=141,36m², тана на седиште:

"ИЦАЈЕ СЕ, инвеститору, NEPI Real Estate Project Two d.o.o. Краљевоц, Ул. Крушевца Морава бр. 16, МБ 21181748, грађевинско дозвола за изградњу зградско-градњинског комплекса „Котеларска Канџи Рок“ – фаза 2, парцела II, из одређеног функционалног јединица - земља, катастрац објекта II – катастрацни број 113 002, објекти катастрац објекта 9.16m + 4.11m + 44.75m + 30.11m + 71.75m + 18.11m, укупна бруто (БВТТ) површина П=1.621,66m², укупна нето површина П=1.754,66m², земља објекта Н=7,10m – до планова, на катастрацној парцели број 06517 К.О. Крушевца у Крушевцу, укупна површина П=27.899,00m², на катастрацној Стара парцели у Крушевцу, у складу са катастрацним планом из пројекта за грађевинску дозвола и катастрацне услове.

Планс из пројекта за грађевинску дозвола, урађен од стране "АДР" д.о.о. на Плану, издаван под бројем 48/2022 од децембра 2022-е године, из којег се катастрацни пројекти и катастрацне планове контролира и катастрацна катастрацна посебна датум објекта:

катастрац - катастрац:

- планс бр. 1, нето површина П=144,14m²
- планс бр. 2, нето површина П=380,05m²
- планс бр. 3, нето површина П=179,91m²
- планс бр. 4, нето површина П=171,19m²
- планс бр. 5, нето површина П=170,47m²
- планс бр. 6, нето површина П=118,33m²
- планс бр. 7, нето површина П=141,36m².

Својим пројекта за грађевинску дозвола, која је урађена "АДР" д.о.о. на Плану, издаван под бројем 24/2021 од септембра 2021-е године, а катастрац датум су:

- планс 0 - планс катастрац бр. 24/21;
- планс 1 - пројекат катастрац бр. 24/21;
- планс 2 - пројекат катастрацни катастрац бр. 2021-10-1641, која је урађена "Мат пројекат" на Плану;
- планс 4 - пројекат катастрацни катастрац бр. 24/21;
- планс 5.1 - пројекат катастрацни катастрац и катастрац катастрац бр. 05-10/21, која је урађена "Мултикатастрац" д.о.о. на Плану;
- планс 5.2 - пројекат катастрацни катастрац и катастрац катастрац - катастрац катастрац бр. 05-10/21, која је урађена "Мултикатастрац" д.о.о. на Плану;
- планс 5.3 - пројекат катастрацни катастрац и катастрац катастрац - катастрац катастрац бр. 05-10/21, која је урађена "Мултикатастрац" д.о.о. на Плану;
- катастрац катастрац од катастрац бр. 05-10/21, која је урађена "Мултикатастрац" д.о.о. на Плану.

Планска је катастрац катастрац катастрац катастрац пројекта за грађевинску дозвола, дозвола која су урађена: "Анђелић пројекат катастрац" д.о.о. на Крушевцу, издаван под бројем ТК-19/23 од 24.10.2023. године - из пројекат катастрац и катастрацни катастрац, "СРНОН" д.о.о. на Крушевцу, издаван под бројем ТК-453/23 од 23.10.2023. године - из пројекат катастрацни катастрац катастрац, катастрацни катастрац и катастрац катастрац, и катастрац катастрац катастрац, и "Ренов катастрац катастрац" д.о.о. на Београду, издаван под бројем КБ-ТКС-23 од септембра 2023-е године - из пројекат катастрацни катастрац катастрац.

катастрац су два катастрац.

- **чланак 1.1** – пројекат техничко-технолошког и саобраћајног испитивања бр. 01-10/21, који је урадио "Мултиполек електроник" д.о.о. из Лесковца, а одговорна организација је Невил Стајфилд, инст.век.инж. са лиценцом бр.333 3073 10 и уверљиви бр.152-759717;
- **чланак 1.2** – пројекат техничко-технолошког и саобраћајног испитивања – систем аутоматске дијагнозе поклопа бр. 01-10/21, који је урадио "Мултиполек електроник" д.о.о. из Лесковца, а одговорна организација је Невил Стајфилд, инст.век.инж. са лиценцом бр.333 3073 10 и уверљиви бр.08-152-718717;
- **чланак 1.3** – пројекат техничко-технолошког и саобраћајног испитивања – систем техничког испитања бр. 01-10/21, који је урадио "Мултиполек електроник" д.о.о. из Лесковца, а одговорна организација је Невил Стајфилд, инст.век.инж. са лиценцом бр.333 3073 10 и уверљиви бр.08-152-718717 и уверљиви бр.08-152-718717;
- **акцијски планови на поклопа бр. 01-10/21**, који је урадио "Мултиполек електроник" д.о.о. из Лесковца, а одговорна организација је Невил Стајфилд, инст.век.инж. са лиценцом бр.333 3073 10 и уверљиви бр.152-38713;

Испитивање и одговорној техничкој организацији одговорног пројекта за грађевинску документацију, урађено од стране:

- "Анђелић пројекат инжењеринг" д.о.о. из Крушевца, издање под бројем ТК-18/21 од 24.10.2021. године - за пројекат архитектура и конструктивног испитивања, а одговорна организација је Невил Стајфилд, инст.век.инж. са лиценцом бр.333 3008 01;
- "ГРПСН" д.о.о. из Крушевца, издање под бројем ТК-09/21 од 25.10.2021. године - за пројекат електро-енергетског испитивања, техничко-технолошког и саобраћајног испитивања, и систем техничког испитања, а одговорна организација је Др.Др. Милошковић, инст.век.инж. са лиценцом бр.333 3442 03 и 333 3198 07 и уверљиви бр. лиценца МУП бр.03/21 60077;
- "Релик грађевинарство" д.о.о. из Београда, издање под бројем 88-ТК/Х-21 од септембра 2021. године - за пројекат аутоматске дијагнозе поклопа, а одговорна организација је Др.Др. Милошковић, инст.век.инж. са лиценцом 333 3198 07 и уверљиви бр.152-0414;

Докази о извршеном раду:

У складу са техничком документацијом, издавањем прегледа је утврђено да су сви подаци настали у току грађевинског објекта, а који се налазе у складу са пројекатном документацијом из пројекта броја 01-10/21 (архитектура) је 9 функционисања јединица – поклопа, а изграђено је 7 функционисања јединица – поклопа, на основу извршене организације за коју је извршено у складу са поступком грађевинске документације и одговорној организацији за изградњу објекта у складу са чл. 111 Закона о планирању и изградњи, та је одговорног рада у документацији радња.

Скенирањем чл. 111 Закона о планирању и изградњи, издавањем прегледа је проверено извршеног функционисања јединица за изградњу и који се налазе у складу са техничком документацијом, који је извршено извршеног рада у складу са техничком документацијом која је издавањем, тако да у складу са свим подацима који су извршени извршеног рада у складу са техничком документацијом која је издавањем грађевинске документације, на основу чл. 142. Закона о планирању и изградњи је извршено у складу са техничком документацијом, издавањем прегледа и извршеног рада у складу са чл. 111 Закона о планирању и изградњи.

Провером на поднетим документима, а у складу са техничком документацијом, сви подаци који су извршени извршеног рада у складу са техничком документацијом, који је издавањем, тако да у складу са свим подацима који су извршени извршеног рада у складу са техничком документацијом, издавањем прегледа и извршеног рада у складу са чл. 111. Закона о планирању и изградњи, тако да је одговорног рада у документацији радња.

ПОУКА О ПРАВНОМ ДЕЛУ: Према овој решенио земља се налази под Министарству грађевинарства, саобраћаја и инфраструктура, Републике Српске, у региону 8 земљи од земљи правног посата, који се налази право овог посата, електроинсталационог права, електроинсталационог система Агенције за привредно регистру. Земљи се налази се регистру електроинсталационог система у износу од 350,00 динара и грађевинарственог система у износу од 150,00 динара.

ЗАМЕНИК ПРАВОГ ДЕЛА ГРАЂЕВИНАРСТВА

Ивана Попић

Source: NEPI REAL ESTATE PROJECT TWO, compiled by CBS International doo



VALUATION PRINTOUT

Single Line Tenancy (Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023



Property: BIG RETAIL PARK KRUSEVAC 2023

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	31/12/2023	25/09/2024	8m 26d		25/09/2024	8m 26d		30,736	30,736	30,798
I&J Company doo Krusevac			0	81	31/12/2023	25/09/2024	8m 26d		25/09/2024	8m 26d		3,499 	3,499	3,499
CCC Shoes & Bags doo Beogra			0	796	31/12/2023	25/09/2029	5y 8m 26d		25/09/2029	5y 8m 26d		119,137	119,137	119,424
De Facto Retail RS doo			0	773	31/12/2023	25/09/2029	5y 8m 26d		25/09/2029	5y 8m 26d		97,037	97,037	97,408
Deichman Trgovina obucom d			0	430	31/12/2023	25/09/2024	8m 26d		25/09/2024	8m 26d		54,480 	54,480	54,170
dm drogerie markt doo			0	428	31/12/2023	25/09/2029	5y 8m 26d		25/09/2029	5y 8m 26d		54,371	54,371	54,473
Sport Vision doo Beograd			0	383	31/12/2023	25/09/2024	8m 26d		25/09/2024	8m 26d		63,611	63,611	64,300
Knjizare Vulkan doo			0	105	31/12/2023	25/09/2024	8m 26d		25/09/2024	8m 26d		21,142	21,142	21,180
LC Waikiki Retail RS doo			0	1,038	31/12/2023	25/09/2029	5y 8m 26d		25/09/2029	5y 8m 26d		111,493	111,493	112,116
Eminent doo			0	133	31/12/2023	25/09/2024	8m 26d		25/09/2024	8m 26d		26,773	26,773	26,821
ZU Lilly			0	368	31/12/2023	25/09/2024	8m 26d		25/09/2024	8m 26d		52,405	52,405	52,934
New Yorker Srbija doo			0	960	31/12/2023	25/09/2024	8m 26d		25/09/2024	8m 26d		115,775	115,775	117,503
N sport			0	212	31/12/2023	29/10/2025	1y 9m 30d		29/10/2025	1y 9m 30d		40,658	40,658	40,658
Pertini Toys doo			0	99	31/12/2023	25/09/2024	8m 26d		25/09/2024	8m 26d		21,454	21,454	21,490
Planeta Sport doo Beograd			0	233	31/12/2023	25/09/2024	8m 26d		25/09/2024	8m 26d		38,652	38,652	39,070
LPP Srbija doo			0	1,599	31/12/2023	22/11/2025	1y 10m 23d		22/11/2025	1y 10m 23d		136,790	136,790	138,133
Sport Vision doo Beograd			0	580	31/12/2023	25/09/2024	8m 26d		25/09/2024	8m 26d		88,437	88,437	89,063
Tom Tailor doo Beograd			0	171	31/12/2023	25/09/2025	1y 8m 26d		25/09/2025	1y 8m 26d		34,205	34,205	34,329
Djak			0	390	31/12/2023	13/12/2033	9y 11m 14d		13/12/2033	9y 11m 14d		72,072	72,072	72,540
Pertini			0	187	31/12/2023	13/12/2028	4y 11m 14d		13/12/2028	4y 11m 14d		29,094	29,094	29,094
Pet Centar			0	182	31/12/2023	13/12/2033	9y 11m 14d		13/12/2033	9y 11m 14d		32,234	32,234	32,670
Office Shoes			0	177	31/12/2023	13/12/2029	5y 11m 14d		13/12/2029	5y 11m 14d		23,364	23,364	23,364
Gigatron			0	340	31/12/2023	13/12/2028	4y 11m 14d		13/12/2028	4y 11m 14d		57,120	57,120	57,120
Vacant			0	657	31/12/2023	13/12/2028	4y 11m 14d		13/12/2028	4y 11m 14d		0	0	80,970
Storages			0	213	31/12/2023	25/09/2029	5y 8m 26d		25/09/2029	5y 8m 26d		22,872	22,872	23,004
Turnover rent above min			0	0	31/12/2023	31/12/2025	2y 1d		31/12/2025	2y 1d		174,000	174,000	185,000

Single Line Tenancy (Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

Property: BIG RETAIL PARK KRUSEVAC 2023

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>
Other			0	0	31/12/2023	19/10/2025	1y 9m 20d		19/10/2025	1y 9m 20d		15,100	15,100	15,600
Totals			0	10,637								1,536,511	1,536,511	1,636,731
Total W A L E (Area)						3y 6m 11d	3y 6m 11d		3y 6m 11d					
Total W A L E (Rent)						3y 3m 21d	3y 3m 21d		3y 3m 21d					

*Weighted Average Lease Expiration is calculated as of report date. Remaining term used for WALE includes contract renewals.

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

Property

Address BIG RETAIL PARK KRUSEVAC 2023, 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 18,317,859
 Capital Costs -316,225
 Net Value Before Fees 18,001,634

Less Agents/Legal Fe @0.00% Net Sale Price 0

Fees include non recoverable VAT @ 0.00%

Net Valuation 18,001,634
 Say 18,000,000

Equivalent Yield 8.847% True Equivalent Yield 8.9112%
 Initial Yield (Valuation Rent) 8.2516% Initial Yield (Contracted Rent) 8.2516%
 Reversion Yield 8.7565%

Total Valuation Rent 1,536,511 Total Contracted Rent 1,536,511
 Total Rental Value 1,636,731 Number of Tenants 27
 Capital Value Per Area 1,692

Capital Costs

Label	Timing	Initial Annual Amount	Discount Rate	Discounted Value
Unexpected cost provisions	From 31/12/2023 In Perp	-10,000	8.5%	-127,646
Capex provisions	From 31/12/2023 In Perp	-15,365	8.5%	-188,579
				-316,225

Running Yields

Date	Gross Rent	Revenue Cost	Ground Lease Expenses	Net Rent	Annual	Quarterly
31/12/2023	1,536,511	-25,000	0	1,511,511	8.2516%	8.6953%
26/09/2024	1,019,547	-51,041	0	968,506	5.2872%	5.4667%
26/12/2024	1,540,375	-51,041	0	1,489,334	8.1305%	8.5611%
26/09/2025	1,506,170	-26,716	0	1,479,454	8.0766%	8.5013%
20/10/2025	1,491,070	-27,496	0	1,463,574	7.9899%	8.4054%
30/10/2025	1,450,412	-29,529	0	1,420,883	7.7568%	8.1480%
23/11/2025	1,313,623	-36,436	0	1,277,187	6.9724%	7.2871%

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

<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>
01/12/2025	1,313,623	-11,436	0	1,302,187	7.1088%	7.4363%
26/12/2025	1,347,952	-11,436	0	1,336,516	7.2962%	7.6415%
01/01/2026	1,173,952	-20,686	0	1,153,266	6.2959%	6.5516%
20/01/2026	1,189,552	-20,686	0	1,168,866	6.3810%	6.6439%
30/01/2026	1,230,210	-20,686	0	1,209,524	6.6030%	6.8847%
23/02/2026	1,368,343	-20,686	0	1,347,657	7.3571%	7.7082%
01/04/2026	1,553,343	-20,686	0	1,532,657	8.3670%	8.8235%
26/09/2026	1,553,343	-18,970	0	1,534,373	8.3764%	8.8340%
20/10/2026	1,553,343	-18,190	0	1,535,153	8.3806%	8.8387%
30/10/2026	1,553,343	-16,157	0	1,537,186	8.3917%	8.8510%
23/11/2026	1,553,343	-9,250	0	1,544,093	8.4294%	8.8930%
01/01/2027	1,553,343	0	0	1,553,343	8.4799%	8.9492%
31/12/2027	1,553,343	-31,067	0	1,522,276	8.3103%	8.7606%
14/12/2028	1,467,129	-37,702	0	1,429,427	7.8035%	8.1994%
14/03/2029	1,634,313	-41,045	0	1,593,267	8.6979%	9.1921%
26/09/2029	1,229,402	-53,268	0	1,176,134	6.4207%	6.6869%
14/12/2029	1,206,038	-45,610	0	1,160,428	6.3350%	6.5939%
26/12/2029	1,612,463	-53,739	0	1,558,725	8.5093%	8.9819%
14/03/2030	1,635,827	-54,206	0	1,581,621	8.6343%	9.1212%
26/09/2030	1,635,827	-33,885	0	1,601,943	8.7453%	9.2450%
14/12/2030	1,635,827	-32,717	0	1,603,111	8.7516%	9.2521%
14/12/2033	1,531,521	-35,891	0	1,495,630	8.1649%	8.5992%
14/03/2034	1,636,731	-37,995	0	1,598,736	8.7277%	9.2254%
14/12/2034	1,636,731	-32,735	0	1,603,996	8.7565%	9.2575%

Yields Based On Gross Value

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

Tenants

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
I&J Company doo Kr				25/09/2024	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	30,736	30,736	30,798	363,869	8.3095%	8.3095%	8.1362%	8.2948%
I&J Company doo Kr				25/09/2024	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	3,499	3,499	3,499	41,345	8.3258%	8.3258%	8.1362%	8.2937%
CCC Shoes & Bags d				25/09/2029	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	119,137	119,137	119,424	1,421,015	8.2476%	8.2476%	8.1322%	8.2361%
De Facto Retail RS d				25/09/2029	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	97,037	97,037	97,408	1,158,425	8.2403%	8.2403%	8.1324%	8.2405%
Deichman Trgovina o				25/09/2024	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	54,480	54,480	54,170	640,298	8.3700%	8.3700%	8.1361%	8.2909%
dm drogerie markt d				25/09/2029	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	54,371	54,371	54,473	648,298	8.2502%	8.2502%	8.1322%	8.2344%
Sport Vision doo Beo				25/09/2024	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	63,611	63,611	64,300	759,289	8.2414%	8.2414%	8.1364%	8.2991%
Knjizare Vulkan doo				25/09/2024	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	21,142	21,142	21,180	250,239	8.3114%	8.3114%	8.1362%	8.2946%
LC Waikiki Retail RS				25/09/2029	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	111,493	111,493	112,116	1,332,448	8.2314%	8.2314%	8.1326%	8.2460%
Eminent doo				25/09/2024	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	26,773	26,773	26,821	316,886	8.3113%	8.3113%	8.1362%	8.2946%
ZU Lilly				25/09/2024	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	52,405	52,405	52,934	625,100	8.2471%	8.2471%	8.1364%	8.2987%
New Yorker Srbija do				25/09/2024	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	115,775	115,775	117,503	1,387,207	8.2101%	8.2101%	8.1365%	8.3011%
N sport				29/10/2025	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	40,658	40,658	40,658	481,372	8.3088%	8.3088%	8.1350%	8.2773%
Pertini Toys doo				25/09/2024	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	21,454	21,454	21,490	253,903	8.3122%	8.3122%	8.1362%	8.2946%
Planeta Sport doo Be				25/09/2024	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	38,652	38,652	39,070	461,360	8.2414%	8.2414%	8.1364%	8.2991%
LPP Srbija doo				22/11/2025	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	136,790	136,790	138,133	1,633,485	8.2379%	8.2379%	8.1353%	8.2872%
Sport Vision doo Beo				25/09/2024	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	88,437	88,437	89,063	1,051,936	8.2703%	8.2703%	8.1363%	8.2972%
Tom Tailor doo Beog				25/09/2025	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	34,205	34,205	34,329	406,210	8.2836%	8.2836%	8.1352%	8.2820%
Djak				13/12/2033	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	72,072	72,072	72,540	864,688	8.1994%	8.1994%	8.1304%	8.2214%
Pertini				13/12/2028	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	29,094	29,094	29,094	346,143	8.2684%	8.2684%	8.1322%	8.2371%
Pet Centar				13/12/2033	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	32,234	32,234	32,670	387,915	8.1744%	8.1744%	8.1313%	8.2535%
Office Shoes				13/12/2029	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	23,364	23,364	23,364	278,309	8.2584%	8.2584%	8.1315%	8.2271%
Gigatron				13/12/2028	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	57,120	57,120	57,120	679,580	8.2684%	8.2684%	8.1322%	8.2371%
Vacant				13/12/2028	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	0	0	80,970	635,563	0.0000%	-0.8657%	8.2352%	12.4851%
Storages				25/09/2029	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	22,872	22,872	23,004	273,373	8.2305%	8.2305%	8.1326%	8.2466%
Turnover rent above				31/12/2025	Override	Hardcore(13%)	174,000	174,000	185,000	1,435,743	11.9220%	11.9220%	12.1821%	12.6276%
Other				19/10/2025	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	15,100	15,100	15,600	183,860	8.0790%	8.0790%	8.1364%	8.3150%

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

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	8m26d from 31/12/2023		ValCap Status	Occupied and Let
	Expiring 25/09/2024			
Parent Tenure	Freehold			
Cap Group	Group 1			
Current Rent	30,736			
Rental Value	30,798			
Valuation Method	T&R(8.5%, 8.5%)	Froth	8.5%	
Initial Yield (Valuation Rent)	8.3095%			
Initial Yield (Contracted Rent)	8.3095%			
Equivalent Yield	8.1362%			
Reversionary Yield	8.2948%			

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		295.20	100%	0%	0%	295.20	0	0	30,798
	104									30,798

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>
31/12/2023	0	8	26 Base Rent	30,736	-500	0	30,236	8.3095%

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	-1,540

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: 31/12/2023

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
31/12/2023	0 Yrs 8 Mths	Fixed	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 0 Mths	30,736	30,798	-500	0	30,236	0	30,236	0.7186	1.0000	21,726
26/09/2024	0 Yrs 3 Mths	Void (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 8 Mths	0	30,798	-2,040	0	-2,040	0	-2,040	0.2483	0.9416	-477
26/12/2024	0 Yrs 9 Mths	Reversion (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 11 Mths	30,798	30,798	-2,040	0	28,758	0	28,758	0.7300	0.9226	19,368
26/09/2025	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 8 Mths	30,798	30,798	-500	0	30,298	0	30,298	0.0658	0.8678	1,730
20/10/2025	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 9 Mths	30,798	30,798	-500	0	30,298	0	30,298	0.0275	0.8631	718
30/10/2025	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 9 Mths	30,798	30,798	-500	0	30,298	0	30,298	0.0658	0.8612	1,717
23/11/2025	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 10 Mths	30,798	30,798	-499	0	30,299	0	30,299	0.0220	0.8567	570
01/12/2025	2 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 11 Mths	30,798	30,798	0	0	30,798	0	30,798	1.9215	0.8551	50,600
31/12/2027	0 Yrs 11 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	4 Yrs 0 Mths	30,798	30,798	-616	0	30,182	0	30,182	0.9219	0.7216	20,078
14/12/2028	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	4 Yrs 11 Mths	30,798	30,798	-553	0	30,245	0	30,245	0.2483	0.6675	5,013
14/03/2029	0 Yrs 6 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 2 Mths	30,798	30,798	-616	0	30,182	0	30,182	0.5232	0.6540	10,328
26/09/2029	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 8 Mths	30,798	30,798	-463	0	30,335	0	30,335	0.2148	0.6262	4,081
14/12/2029	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 11 Mths	30,798	30,798	-454	0	30,344	0	30,344	0.0329	0.6152	615
26/12/2029	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 11 Mths	30,798	30,798	-607	0	30,191	0	30,191	0.2175	0.6136	4,029
14/03/2030	3 Yrs 9 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	6 Yrs 2 Mths	30,798	30,798	-616	0	30,182	0	30,182	3.2417	0.6028	58,976
14/12/2033	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	9 Yrs 11 Mths	30,798	30,798	-576	0	30,222	0	30,222	0.2483	0.4439	3,331
14/03/2034	In Perp	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	10 Yrs 2 Mths	30,798	30,798	-616	0	30,182	0	30,182	12.2996	0.4349	161,465

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

<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>
-------------------	-----------------------	-------------------	--------------	---------------	-----------------	-------------------	---------------------	----------------------	--------------------	-----------------	------------------------	-----------------------	-----------	-----------	--------------------

363,869

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

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	8m26d from 31/12/2023	ValCap Status	Occupied and Let
	Expiring 25/09/2024		
Parent Tenure	Freehold		
Cap Group	Group 1		
Current Rent	3,499		
Rental Value	3,499		
Valuation Method	T&R(8.5%, 8.5%)	Froth	8.5%
Initial Yield (Valuation Rent)	8.3258%		
Initial Yield (Contracted Rent)	8.3258%		
Equivalent Yield	8.1362%		
Reversionary Yield	8.2937%		

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		43.20	100%	0%	0%	43.20	0	0	3,499
	81									3,499

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>
31/12/2023	0	8	26 Base Rent	3,499	-57	0	3,442	8.3258%

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	-175

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: 31/12/2023

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
31/12/2023	0 Yrs 8 Mths	Fixed	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 0 Mths	3,499	3,499	-57	0	3,442	0	3,442	0.7186	1.0000	2,473
26/09/2024	0 Yrs 3 Mths	Void (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 8 Mths	0	3,499	-232	0	-232	0	-232	0.2483	0.9416	-54
26/12/2024	0 Yrs 9 Mths	Reversion (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 11 Mths	3,499	3,499	-232	0	3,267	0	3,267	0.7300	0.9226	2,200
26/09/2025	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 8 Mths	3,499	3,499	-57	0	3,442	0	3,442	0.0658	0.8678	197
20/10/2025	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 9 Mths	3,499	3,499	-57	0	3,442	0	3,442	0.0275	0.8631	82
30/10/2025	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 9 Mths	3,499	3,499	-57	0	3,442	0	3,442	0.0658	0.8612	195
23/11/2025	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 10 Mths	3,499	3,499	-57	0	3,442	0	3,442	0.0220	0.8567	65
01/12/2025	2 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 11 Mths	3,499	3,499	0	0	3,499	0	3,499	1.9215	0.8551	5,749
31/12/2027	0 Yrs 11 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	4 Yrs 0 Mths	3,499	3,499	-70	0	3,429	0	3,429	0.9219	0.7216	2,281
14/12/2028	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	4 Yrs 11 Mths	3,499	3,499	-63	0	3,436	0	3,436	0.2483	0.6675	570
14/03/2029	0 Yrs 6 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 2 Mths	3,499	3,499	-70	0	3,429	0	3,429	0.5232	0.6540	1,173
26/09/2029	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 8 Mths	3,499	3,499	-53	0	3,446	0	3,446	0.2148	0.6262	464
14/12/2029	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 11 Mths	3,499	3,499	-52	0	3,447	0	3,447	0.0329	0.6152	70
26/12/2029	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 11 Mths	3,499	3,499	-69	0	3,430	0	3,430	0.2175	0.6136	458
14/03/2030	3 Yrs 9 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	6 Yrs 2 Mths	3,499	3,499	-70	0	3,429	0	3,429	3.2417	0.6028	6,700
14/12/2033	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	9 Yrs 11 Mths	3,499	3,499	-65	0	3,434	0	3,434	0.2483	0.4439	378
14/03/2034	In Perp	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	10 Yrs 2 Mths	3,499	3,499	-70	0	3,429	0	3,429	12.2996	0.4349	18,344

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

<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>
															41,345

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

Freehold

Tenant - CCC Shoes & Bags doo Beograd

Suite			
Lease Type	Retail		
Lease Status	Contract		
Lease	5y8m26d from 31/12/2023		
	Expiring 25/09/2029		
Parent Tenure	Freehold		
Cap Group	Group 1		
Current Rent	119,137		
Rental Value	119,424		
Valuation Method	T&R(8.5%, 8.5%)	Froth	8.5%
Initial Yield (Valuation Rent)	8.2476%		
Initial Yield (Contracted Rent)	8.2476%		
Equivalent Yield	8.1322%		
Reversionary Yield	8.2361%		

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		150.00	100%	0%	0%	150.00	0	0	119,424
	796									119,424

Base Rent Schedule

Date	Years	Months	Days Event	Gross Rent	Revenue Costs	Ground Lease Expenses	Net Rent	Yield
31/12/2023	5	8	26 Base Rent	119,137	-1,938	0	117,199	8.2476%

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	-5,971

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: 31/12/2023

<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>
31/12/2023	0 Yrs 8 Mths	Fixed	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 0 Mths	119,137	119,424	-1,938	0	117,199	0	117,199	0.7186	1.0000	84,215
26/09/2024	1 Yr 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 8 Mths	119,137	119,424	-1,934	0	117,204	0	117,204	0.9636	0.9416	106,336
26/09/2025	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 8 Mths	119,137	119,424	-1,933	0	117,204	0	117,204	0.0658	0.8678	6,693
20/10/2025	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 9 Mths	119,137	119,424	-1,933	0	117,205	0	117,205	0.0275	0.8631	2,778
30/10/2025	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 9 Mths	119,137	119,424	-1,933	0	117,205	0	117,205	0.0658	0.8612	6,641
23/11/2025	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 10 Mths	119,137	119,424	-1,931	0	117,206	0	117,206	0.0220	0.8567	2,206
01/12/2025	2 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 11 Mths	119,137	119,424	0	0	119,137	0	119,137	1.9215	0.8551	195,739
31/12/2027	0 Yrs 11 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	4 Yrs 0 Mths	119,137	119,424	-2,383	0	116,755	0	116,755	0.9219	0.7216	77,667
14/12/2028	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	4 Yrs 11 Mths	119,137	119,424	-2,139	0	116,998	0	116,998	0.2483	0.6675	19,392
14/03/2029	0 Yrs 6 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 2 Mths	119,137	119,424	-2,383	0	116,755	0	116,755	0.5232	0.6540	39,954
26/09/2029	0 Yrs 2 Mths	Void (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 8 Mths	0	119,424	-7,766	0	-7,766	0	-7,766	0.2148	0.6262	-1,045
14/12/2029	0 Yrs 0 Mths	Void (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 11 Mths	0	119,424	-7,732	0	-7,732	0	-7,732	0.0329	0.6152	-157
26/12/2029	0 Yrs 2 Mths	Reversion (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 11 Mths	119,424	119,424	-8,326	0	111,098	0	111,098	0.2175	0.6136	14,827
14/03/2030	0 Yrs 6 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	6 Yrs 2 Mths	119,424	119,424	-8,360	0	111,064	0	111,064	0.5232	0.6028	35,029
26/09/2030	3 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	6 Yrs 8 Mths	119,424	119,424	-2,388	0	117,036	0	117,036	2.8383	0.5771	191,716
14/12/2033	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	9 Yrs 11 Mths	119,424	119,424	-2,235	0	117,189	0	117,189	0.2483	0.4439	12,917
14/03/2034	In Perp	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	10 Yrs 2 Mths	119,424	119,424	-2,388	0	117,036	0	117,036	12.2996	0.4349	626,106

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

<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>
															1,421,015

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

Freehold

Tenant - De Facto Retail RS 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	5y8m26d from 31/12/2023	ValCap Status	Occupied and Let
	Expiring 25/09/2029		
Parent Tenure	Freehold		
Cap Group	Group 1		
Current Rent	97,037		
Rental Value	97,408		
Valuation Method	T&R(8.5%, 8.5%)	Froth	8.5%
Initial Yield (Valuation Rent)	8.2403%		
Initial Yield (Contracted Rent)	8.2403%		
Equivalent Yield	8.1324%		
Reversionary Yield	8.2405%	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	773.08		126.00	100%	0%	0%	126.00	0	0	97,408
	773									97,408

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>
31/12/2023	5	8	26 Base Rent	97,037	-1,579	0	95,458	8.2403%

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	-4,870

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: 31/12/2023

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
31/12/2023	0 Yrs 8 Mths	Fixed	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 0 Mths	97,037	97,408	-1,579	0	95,458	0	95,458	0.7186	1.0000	68,593
26/09/2024	1 Yr 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 8 Mths	97,037	97,408	-1,575	0	95,462	0	95,462	0.9636	0.9416	86,610
26/09/2025	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 8 Mths	97,037	97,408	-1,575	0	95,462	0	95,462	0.0658	0.8678	5,451
20/10/2025	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 9 Mths	97,037	97,408	-1,574	0	95,463	0	95,463	0.0275	0.8631	2,262
30/10/2025	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 9 Mths	97,037	97,408	-1,574	0	95,463	0	95,463	0.0658	0.8612	5,409
23/11/2025	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 10 Mths	97,037	97,408	-1,573	0	95,464	0	95,464	0.0220	0.8567	1,797
01/12/2025	2 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 11 Mths	97,037	97,408	0	0	97,037	0	97,037	1.9215	0.8551	159,428
31/12/2027	0 Yrs 11 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	4 Yrs 0 Mths	97,037	97,408	-1,941	0	95,096	0	95,096	0.9219	0.7216	63,259
14/12/2028	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	4 Yrs 11 Mths	97,037	97,408	-1,742	0	95,295	0	95,295	0.2483	0.6675	15,795
14/03/2029	0 Yrs 6 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 2 Mths	97,037	97,408	-1,941	0	95,096	0	95,096	0.5232	0.6540	32,542
26/09/2029	0 Yrs 2 Mths	Void (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 8 Mths	0	97,408	-6,335	0	-6,335	0	-6,335	0.2148	0.6262	-852
14/12/2029	0 Yrs 0 Mths	Void (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 11 Mths	0	97,408	-6,307	0	-6,307	0	-6,307	0.0329	0.6152	-128
26/12/2029	0 Yrs 2 Mths	Reversion (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 11 Mths	97,408	97,408	-6,791	0	90,617	0	90,617	0.2175	0.6136	12,094
14/03/2030	0 Yrs 6 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	6 Yrs 2 Mths	97,408	97,408	-6,819	0	90,589	0	90,589	0.5232	0.6028	28,571
26/09/2030	3 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	6 Yrs 8 Mths	97,408	97,408	-1,948	0	95,460	0	95,460	2.8383	0.5771	156,373
14/12/2033	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	9 Yrs 11 Mths	97,408	97,408	-1,823	0	95,585	0	95,585	0.2483	0.4439	10,536
14/03/2034	In Perp	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	10 Yrs 2 Mths	97,408	97,408	-1,948	0	95,460	0	95,460	12.2996	0.4349	510,683

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

<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>
															1,158,425

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

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	8m26d from 31/12/2023	ValCap Status	Occupied and Let
	Expiring 25/09/2024		
Parent Tenure	Freehold		
Cap Group	Group 1		
Current Rent	54,480		
Rental Value	54,170		
Valuation Method	T&R(8.5%, 8.5%)	Froth	8.5%
Initial Yield (Valuation Rent)	8.37%		
Initial Yield (Contracted Rent)	8.37%		
Equivalent Yield	8.1361%		
Reversionary Yield	8.2909%	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		126.00	100%	0%	0%	126.00	0	0	54,170
	430									54,170

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>
31/12/2023	0	8	26 Base Rent	54,480	-886	0	53,593	8.3700%

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	-2,709

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: 31/12/2023

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
31/12/2023	0 Yrs 8 Mths	Fixed	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 0 Mths	54,480	54,170	-886	0	53,593	0	53,593	0.7186	1.0000	38,510
26/09/2024	0 Yrs 3 Mths	Void (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 8 Mths	0	54,170	-3,588	0	-3,588	0	-3,588	0.2483	0.9416	-839
26/12/2024	0 Yrs 9 Mths	Reversion (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 11 Mths	54,170	54,170	-3,588	0	50,582	0	50,582	0.7300	0.9226	34,066
26/09/2025	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 8 Mths	54,170	54,170	-879	0	53,291	0	53,291	0.0658	0.8678	3,043
20/10/2025	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 9 Mths	54,170	54,170	-879	0	53,291	0	53,291	0.0275	0.8631	1,263
30/10/2025	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 9 Mths	54,170	54,170	-879	0	53,291	0	53,291	0.0658	0.8612	3,020
23/11/2025	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 10 Mths	54,170	54,170	-878	0	53,292	0	53,292	0.0220	0.8567	1,003
01/12/2025	2 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 11 Mths	54,170	54,170	0	0	54,170	0	54,170	1.9215	0.8551	88,999
31/12/2027	0 Yrs 11 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	4 Yrs 0 Mths	54,170	54,170	-1,083	0	53,087	0	53,087	0.9219	0.7216	35,314
14/12/2028	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	4 Yrs 11 Mths	54,170	54,170	-973	0	53,197	0	53,197	0.2483	0.6675	8,817
14/03/2029	0 Yrs 6 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 2 Mths	54,170	54,170	-1,083	0	53,087	0	53,087	0.5232	0.6540	18,166
26/09/2029	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 8 Mths	54,170	54,170	-814	0	53,356	0	53,356	0.2148	0.6262	7,177
14/12/2029	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 11 Mths	54,170	54,170	-799	0	53,371	0	53,371	0.0329	0.6152	1,082
26/12/2029	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 11 Mths	54,170	54,170	-1,068	0	53,102	0	53,102	0.2175	0.6136	7,087
14/03/2030	3 Yrs 9 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	6 Yrs 2 Mths	54,170	54,170	-1,083	0	53,087	0	53,087	3.2417	0.6028	103,732
14/12/2033	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	9 Yrs 11 Mths	54,170	54,170	-1,014	0	53,156	0	53,156	0.2483	0.4439	5,859
14/03/2034	In Perp	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	10 Yrs 2 Mths	54,170	54,170	-1,083	0	53,087	0	53,087	12.2996	0.4349	283,998

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

<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>
-------------------	-----------------------	-------------------	--------------	---------------	-----------------	-------------------	---------------------	----------------------	--------------------	-----------------	------------------------	-----------------------	-----------	-----------	--------------------

640,298

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

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	5y8m26d from 31/12/2023	ValCap Status	Occupied and Let
	Expiring 25/09/2029		
Parent Tenure	Freehold		
Cap Group	Group 1		
Current Rent	54,371		
Rental Value	54,473		
Valuation Method	T&R(8.5%, 8.5%)	Froth	8.5%
Initial Yield (Valuation Rent)	8.2502%		
Initial Yield (Contracted Rent)	8.2502%		
Equivalent Yield	8.1322%		
Reversionary Yield	8.2344%	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		127.20	100%	0%	0%	127.20	0	0	54,473
	428									54,473

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>
31/12/2023	5	8	26 Base Rent	54,371	-885	0	53,486	8.2502%

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	-2,724

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: 31/12/2023

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
31/12/2023	0 Yrs 8 Mths	Fixed	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 0 Mths	54,371	54,473	-885	0	53,486	0	53,486	0.7186	1.0000	38,433
26/09/2024	1 Yr 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 8 Mths	54,371	54,473	-882	0	53,488	0	53,488	0.9636	0.9416	48,528
26/09/2025	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 8 Mths	54,371	54,473	-882	0	53,488	0	53,488	0.0658	0.8678	3,054
20/10/2025	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 9 Mths	54,371	54,473	-882	0	53,489	0	53,489	0.0275	0.8631	1,268
30/10/2025	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 9 Mths	54,371	54,473	-882	0	53,489	0	53,489	0.0658	0.8612	3,031
23/11/2025	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 10 Mths	54,371	54,473	-881	0	53,489	0	53,489	0.0220	0.8567	1,007
01/12/2025	2 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 11 Mths	54,371	54,473	0	0	54,371	0	54,371	1.9215	0.8551	89,329
31/12/2027	0 Yrs 11 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	4 Yrs 0 Mths	54,371	54,473	-1,087	0	53,283	0	53,283	0.9219	0.7216	35,445
14/12/2028	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	4 Yrs 11 Mths	54,371	54,473	-976	0	53,395	0	53,395	0.2483	0.6675	8,850
14/03/2029	0 Yrs 6 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 2 Mths	54,371	54,473	-1,087	0	53,283	0	53,283	0.5232	0.6540	18,234
26/09/2029	0 Yrs 2 Mths	Void (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 8 Mths	0	54,473	-3,542	0	-3,542	0	-3,542	0.2148	0.6262	-477
14/12/2029	0 Yrs 0 Mths	Void (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 11 Mths	0	54,473	-3,527	0	-3,527	0	-3,527	0.0329	0.6152	-71
26/12/2029	0 Yrs 2 Mths	Reversion (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 11 Mths	54,473	54,473	-3,798	0	50,675	0	50,675	0.2175	0.6136	6,763
14/03/2030	0 Yrs 6 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	6 Yrs 2 Mths	54,473	54,473	-3,813	0	50,660	0	50,660	0.5232	0.6028	15,978
26/09/2030	3 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	6 Yrs 8 Mths	54,473	54,473	-1,089	0	53,384	0	53,384	2.8383	0.5771	87,448
14/12/2033	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	9 Yrs 11 Mths	54,473	54,473	-1,019	0	53,454	0	53,454	0.2483	0.4439	5,892
14/03/2034	In Perp	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	10 Yrs 2 Mths	54,473	54,473	-1,089	0	53,384	0	53,384	12.2996	0.4349	285,587

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

<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>
															648,298

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

Freehold

Tenant - Sport Vision doo Beograd

Classifications

Suite					Name	Value
Lease Type	Retail				Covenant	Prime
Lease Status	Contract				Guarantor Covenant	Prime
Lease	8m26d from 31/12/2023				Main Use	Retail Shop
	Expiring 25/09/2024				ValCap Status	Occupied and Let
Parent Tenure	Freehold					
Cap Group	Group 1					
Current Rent	63,611					
Rental Value	64,300					
Valuation Method	T&R(8.5%, 8.5%)	Froth	8.5%			
Initial Yield (Valuation Rent)	8.2414%					
Initial Yield (Contracted Rent)	8.2414%					
Equivalent Yield	8.1364%					
Reversionary Yield	8.2991%					

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	382.74		168.00	100%	0%	0%	168.00	0	0	64,300
	383									64,300

Base Rent Schedule

Date	Years	Months	Days Event	Gross Rent	Revenue Costs	Ground Lease Expenses	Net Rent	Yield
31/12/2023	0	8	26 Base Rent	63,611	-1,035	0	62,576	8.2414%

Capital Costs

Label	Timing	Initial Annual Amount	Discount Rate	Discounted Value
--------------	---------------	------------------------------	----------------------	-------------------------

Revenue and Expenses

Label	Timing	Initial Annual Amoun
Leasing agent fee	26/09/2024	-3,215

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: 31/12/2023

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
31/12/2023	0 Yrs 8 Mths	Fixed	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 0 Mths	63,611	64,300	-1,035	0	62,576	0	62,576	0.7186	1.0000	44,965
26/09/2024	0 Yrs 3 Mths	Void (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 8 Mths	0	64,300	-4,259	0	-4,259	0	-4,259	0.2483	0.9416	-996
26/12/2024	0 Yrs 9 Mths	Reversion (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 11 Mths	64,300	64,300	-4,259	0	60,041	0	60,041	0.7300	0.9226	40,436
26/09/2025	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 8 Mths	64,300	64,300	-1,043	0	63,257	0	63,257	0.0658	0.8678	3,612
20/10/2025	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 9 Mths	64,300	64,300	-1,043	0	63,257	0	63,257	0.0275	0.8631	1,499
30/10/2025	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 9 Mths	64,300	64,300	-1,043	0	63,257	0	63,257	0.0658	0.8612	3,584
23/11/2025	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 10 Mths	64,300	64,300	-1,042	0	63,258	0	63,258	0.0220	0.8567	1,191
01/12/2025	2 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 11 Mths	64,300	64,300	0	0	64,300	0	64,300	1.9215	0.8551	105,643
31/12/2027	0 Yrs 11 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	4 Yrs 0 Mths	64,300	64,300	-1,286	0	63,014	0	63,014	0.9219	0.7216	41,918
14/12/2028	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	4 Yrs 11 Mths	64,300	64,300	-1,154	0	63,146	0	63,146	0.2483	0.6675	10,466
14/03/2029	0 Yrs 6 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 2 Mths	64,300	64,300	-1,286	0	63,014	0	63,014	0.5232	0.6540	21,564
26/09/2029	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 8 Mths	64,300	64,300	-966	0	63,334	0	63,334	0.2148	0.6262	8,519
14/12/2029	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 11 Mths	64,300	64,300	-948	0	63,352	0	63,352	0.0329	0.6152	1,284
26/12/2029	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 11 Mths	64,300	64,300	-1,268	0	63,032	0	63,032	0.2175	0.6136	8,412
14/03/2030	3 Yrs 9 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	6 Yrs 2 Mths	64,300	64,300	-1,286	0	63,014	0	63,014	3.2417	0.6028	123,130
14/12/2033	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	9 Yrs 11 Mths	64,300	64,300	-1,203	0	63,097	0	63,097	0.2483	0.4439	6,955
14/03/2034	In Perp	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	10 Yrs 2 Mths	64,300	64,300	-1,286	0	63,014	0	63,014	12.2996	0.4349	337,107

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

<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>
-------------------	-----------------------	-------------------	--------------	---------------	-----------------	-------------------	---------------------	----------------------	--------------------	-----------------	------------------------	-----------------------	-----------	-----------	--------------------

759,289

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

Freehold

Tenant - Knjizare Vulkan doo

Suite			
Lease Type	Retail		
Lease Status	Contract		
Lease	8m26d from 31/12/2023		
	Expiring 25/09/2024		
Parent Tenure	Freehold		
Cap Group	Group 1		
Current Rent	21,142		
Rental Value	21,180		
Valuation Method	T&R(8.5%, 8.5%)	Froth	8.5%
Initial Yield (Valuation Rent)	8.3114%		
Initial Yield (Contracted Rent)	8.3114%		
Equivalent Yield	8.1362%		
Reversionary Yield	8.2946%		

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	105.06		201.60	100%	0%	0%	201.60	0	0	21,180
	105									21,180

Base Rent Schedule

Date	Years	Months	Days Event	Gross Rent	Revenue Costs	Ground Lease Expenses	Net Rent	Yield
31/12/2023	0	8	26 Base Rent	21,142	-344	0	20,798	8.3114%

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	-1,059

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: 31/12/2023

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
31/12/2023	0 Yrs 8 Mths	Fixed	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 0 Mths	21,142	21,180	-344	0	20,798	0	20,798	0.7186	1.0000	14,945
26/09/2024	0 Yrs 3 Mths	Void (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 8 Mths	0	21,180	-1,403	0	-1,403	0	-1,403	0.2483	0.9416	-328
26/12/2024	0 Yrs 9 Mths	Reversion (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 11 Mths	21,180	21,180	-1,403	0	19,777	0	19,777	0.7300	0.9226	13,319
26/09/2025	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 8 Mths	21,180	21,180	-344	0	20,836	0	20,836	0.0658	0.8678	1,190
20/10/2025	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 9 Mths	21,180	21,180	-344	0	20,836	0	20,836	0.0275	0.8631	494
30/10/2025	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 9 Mths	21,180	21,180	-344	0	20,836	0	20,836	0.0658	0.8612	1,181
23/11/2025	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 10 Mths	21,180	21,180	-343	0	20,837	0	20,837	0.0220	0.8567	392
01/12/2025	2 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 11 Mths	21,180	21,180	0	0	21,180	0	21,180	1.9215	0.8551	34,798
31/12/2027	0 Yrs 11 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	4 Yrs 0 Mths	21,180	21,180	-424	0	20,756	0	20,756	0.9219	0.7216	13,807
14/12/2028	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	4 Yrs 11 Mths	21,180	21,180	-380	0	20,800	0	20,800	0.2483	0.6675	3,447
14/03/2029	0 Yrs 6 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 2 Mths	21,180	21,180	-424	0	20,756	0	20,756	0.5232	0.6540	7,103
26/09/2029	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 8 Mths	21,180	21,180	-318	0	20,862	0	20,862	0.2148	0.6262	2,806
14/12/2029	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 11 Mths	21,180	21,180	-312	0	20,868	0	20,868	0.0329	0.6152	423
26/12/2029	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 11 Mths	21,180	21,180	-418	0	20,762	0	20,762	0.2175	0.6136	2,771
14/03/2030	3 Yrs 9 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	6 Yrs 2 Mths	21,180	21,180	-424	0	20,756	0	20,756	3.2417	0.6028	40,558
14/12/2033	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	9 Yrs 11 Mths	21,180	21,180	-396	0	20,784	0	20,784	0.2483	0.4439	2,291
14/03/2034	In Perp	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	10 Yrs 2 Mths	21,180	21,180	-424	0	20,756	0	20,756	12.2996	0.4349	111,041

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

<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>
															250,239

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

Freehold

Tenant - LC Waikiki Retail RS doo

Classifications

Suite						Name	Value
Lease Type	Retail					Covenant	Prime
Lease Status	Contract					Guarantor Covenant	Prime
Lease	5y8m26d from 31/12/2023					Main Use	Retail Shop
	Expiring 25/09/2029					ValCap Status	Occupied and Let
Parent Tenure	Freehold						
Cap Group	Group 1						
Current Rent	111,493						
Rental Value	112,116						
Valuation Method	T&R(8.5%, 8.5%)	Froth	8.5%				
Initial Yield (Valuation Rent)	8.2314%						
Initial Yield (Contracted Rent)	8.2314%						
Equivalent Yield	8.1326%						
Reversionary Yield	8.246%						

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	1,038.11		108.00	100%	0%	0%	108.00	0	0	112,116
	1,038									112,116

Base Rent Schedule

Date	Years	Months	Days Event	Gross Rent	Revenue Costs	Ground Lease Expenses	Net Rent	Yield
31/12/2023	5	8	26 Base Rent	111,493	-1,814	0	109,679	8.2314%

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	-5,606

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: 31/12/2023

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
31/12/2023	0 Yrs 8 Mths	Fixed	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 0 Mths	111,493	112,116	-1,814	0	109,679	0	109,679	0.7186	1.0000	78,811
26/09/2024	1 Yr 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 8 Mths	111,493	112,116	-1,810	0	109,683	0	109,683	0.9636	0.9416	99,513
26/09/2025	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 8 Mths	111,493	112,116	-1,809	0	109,684	0	109,684	0.0658	0.8678	6,263
20/10/2025	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 9 Mths	111,493	112,116	-1,809	0	109,684	0	109,684	0.0275	0.8631	2,600
30/10/2025	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 9 Mths	111,493	112,116	-1,809	0	109,684	0	109,684	0.0658	0.8612	6,215
23/11/2025	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 10 Mths	111,493	112,116	-1,807	0	109,686	0	109,686	0.0220	0.8567	2,065
01/12/2025	2 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 11 Mths	111,493	112,116	0	0	111,493	0	111,493	1.9215	0.8551	183,179
31/12/2027	0 Yrs 11 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	4 Yrs 0 Mths	111,493	112,116	-2,230	0	109,263	0	109,263	0.9219	0.7216	72,683
14/12/2028	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	4 Yrs 11 Mths	111,493	112,116	-2,002	0	109,491	0	109,491	0.2483	0.6675	18,148
14/03/2029	0 Yrs 6 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 2 Mths	111,493	112,116	-2,230	0	109,263	0	109,263	0.5232	0.6540	37,390
26/09/2029	0 Yrs 2 Mths	Void (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 8 Mths	0	112,116	-7,291	0	-7,291	0	-7,291	0.2148	0.6262	-981
14/12/2029	0 Yrs 0 Mths	Void (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 11 Mths	0	112,116	-7,259	0	-7,259	0	-7,259	0.0329	0.6152	-147
26/12/2029	0 Yrs 2 Mths	Reversion (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 11 Mths	112,116	112,116	-7,816	0	104,300	0	104,300	0.2175	0.6136	13,920
14/03/2030	0 Yrs 6 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	6 Yrs 2 Mths	112,116	112,116	-7,848	0	104,268	0	104,268	0.5232	0.6028	32,886
26/09/2030	3 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	6 Yrs 8 Mths	112,116	112,116	-2,242	0	109,874	0	109,874	2.8383	0.5771	179,984
14/12/2033	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	9 Yrs 11 Mths	112,116	112,116	-2,098	0	110,018	0	110,018	0.2483	0.4439	12,127
14/03/2034	In Perp	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	10 Yrs 2 Mths	112,116	112,116	-2,242	0	109,874	0	109,874	12.2996	0.4349	587,793

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

<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>
															1,332,448

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

Freehold

Tenant - Eminent doo

Classifications

Suite									
Lease Type	Retail								
Lease Status	Contract								
Lease	8m26d from 31/12/2023								
	Expiring 25/09/2024								
Parent Tenure	Freehold								
Cap Group	Group 1								
Current Rent	26,773								
Rental Value	26,821								
Valuation Method	T&R(8.5%, 8.5%)	Froth	8.5%						
Initial Yield (Valuation Rent)	8.3113%								
Initial Yield (Contracted Rent)	8.3113%								
Equivalent Yield	8.1362%								
Reversionary Yield	8.2946%								

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	133.04		201.60	100%	0%	0%	201.60	0	0	26,821
	133									26,821

Base Rent Schedule

Date	Years	Months	Days Event	Gross Rent	Revenue Costs	Ground Lease Expenses	Net Rent	Yield
31/12/2023	0	8	26 Base Rent	26,773	-436	0	26,337	8.3113%

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	-1,341

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: 31/12/2023

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
31/12/2023	0 Yrs 8 Mths	Fixed	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 0 Mths	26,773	26,821	-436	0	26,337	0	26,337	0.7186	1.0000	18,925
26/09/2024	0 Yrs 3 Mths	Void (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 8 Mths	0	26,821	-1,776	0	-1,776	0	-1,776	0.2483	0.9416	-415
26/12/2024	0 Yrs 9 Mths	Reversion (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 11 Mths	26,821	26,821	-1,776	0	25,045	0	25,045	0.7300	0.9226	16,867
26/09/2025	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 8 Mths	26,821	26,821	-435	0	26,386	0	26,386	0.0658	0.8678	1,507
20/10/2025	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 9 Mths	26,821	26,821	-435	0	26,386	0	26,386	0.0275	0.8631	625
30/10/2025	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 9 Mths	26,821	26,821	-435	0	26,386	0	26,386	0.0658	0.8612	1,495
23/11/2025	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 10 Mths	26,821	26,821	-435	0	26,386	0	26,386	0.0220	0.8567	497
01/12/2025	2 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 11 Mths	26,821	26,821	0	0	26,821	0	26,821	1.9215	0.8551	44,066
31/12/2027	0 Yrs 11 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	4 Yrs 0 Mths	26,821	26,821	-536	0	26,285	0	26,285	0.9219	0.7216	17,485
14/12/2028	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	4 Yrs 11 Mths	26,821	26,821	-482	0	26,339	0	26,339	0.2483	0.6675	4,366
14/03/2029	0 Yrs 6 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 2 Mths	26,821	26,821	-536	0	26,285	0	26,285	0.5232	0.6540	8,995
26/09/2029	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 8 Mths	26,821	26,821	-403	0	26,418	0	26,418	0.2148	0.6262	3,554
14/12/2029	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 11 Mths	26,821	26,821	-395	0	26,426	0	26,426	0.0329	0.6152	536
26/12/2029	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 11 Mths	26,821	26,821	-529	0	26,292	0	26,292	0.2175	0.6136	3,509
14/03/2030	3 Yrs 9 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	6 Yrs 2 Mths	26,821	26,821	-536	0	26,285	0	26,285	3.2417	0.6028	51,360
14/12/2033	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	9 Yrs 11 Mths	26,821	26,821	-502	0	26,319	0	26,319	0.2483	0.4439	2,901
14/03/2034	In Perp	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	10 Yrs 2 Mths	26,821	26,821	-536	0	26,285	0	26,285	12.2996	0.4349	140,615

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

<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>
															316,886

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

Freehold

Tenant - ZU Lilly

Suite			
Lease Type	Retail		
Lease Status	Contract		
Lease	8m26d from 31/12/2023		
	Expiring 25/09/2024		
Parent Tenure	Freehold		
Cap Group	Group 1		
Current Rent	52,405		
Rental Value	52,934		
Valuation Method	T&R(8.5%, 8.5%)	Froth	8.5%
Initial Yield (Valuation Rent)	8.2471%		
Initial Yield (Contracted Rent)	8.2471%		
Equivalent Yield	8.1364%		
Reversionary Yield	8.2987%		

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	367.60		144.00	100%	0%	0%	144.00	0	0	52,934
	368									52,934

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>
31/12/2023	0	8	26 Base Rent	52,405	-853	0	51,552	8.2471%

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	-2,647

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: 31/12/2023

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
31/12/2023	0 Yrs 8 Mths	Fixed	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 0 Mths	52,405	52,934	-853	0	51,552	0	51,552	0.7186	1.0000	37,044
26/09/2024	0 Yrs 3 Mths	Void (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 8 Mths	0	52,934	-3,506	0	-3,506	0	-3,506	0.2483	0.9416	-820
26/12/2024	0 Yrs 9 Mths	Reversion (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 11 Mths	52,934	52,934	-3,506	0	49,428	0	49,428	0.7300	0.9226	33,288
26/09/2025	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 8 Mths	52,934	52,934	-859	0	52,075	0	52,075	0.0658	0.8678	2,974
20/10/2025	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 9 Mths	52,934	52,934	-859	0	52,075	0	52,075	0.0275	0.8631	1,234
30/10/2025	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 9 Mths	52,934	52,934	-859	0	52,075	0	52,075	0.0658	0.8612	2,951
23/11/2025	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 10 Mths	52,934	52,934	-858	0	52,076	0	52,076	0.0220	0.8567	980
01/12/2025	2 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 11 Mths	52,934	52,934	0	0	52,934	0	52,934	1.9215	0.8551	86,969
31/12/2027	0 Yrs 11 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	4 Yrs 0 Mths	52,934	52,934	-1,059	0	51,875	0	51,875	0.9219	0.7216	34,508
14/12/2028	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	4 Yrs 11 Mths	52,934	52,934	-950	0	51,984	0	51,984	0.2483	0.6675	8,616
14/03/2029	0 Yrs 6 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 2 Mths	52,934	52,934	-1,059	0	51,875	0	51,875	0.5232	0.6540	17,752
26/09/2029	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 8 Mths	52,934	52,934	-796	0	52,138	0	52,138	0.2148	0.6262	7,014
14/12/2029	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 11 Mths	52,934	52,934	-781	0	52,153	0	52,153	0.0329	0.6152	1,057
26/12/2029	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 11 Mths	52,934	52,934	-1,044	0	51,890	0	51,890	0.2175	0.6136	6,925
14/03/2030	3 Yrs 9 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	6 Yrs 2 Mths	52,934	52,934	-1,059	0	51,875	0	51,875	3.2417	0.6028	101,365
14/12/2033	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	9 Yrs 11 Mths	52,934	52,934	-991	0	51,943	0	51,943	0.2483	0.4439	5,726
14/03/2034	In Perp	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	10 Yrs 2 Mths	52,934	52,934	-1,059	0	51,875	0	51,875	12.2996	0.4349	277,518

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

<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>
-------------------	-----------------------	-------------------	--------------	---------------	-----------------	-------------------	---------------------	----------------------	--------------------	-----------------	------------------------	-----------------------	-----------	-----------	--------------------

625,100

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

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	8m26d from 31/12/2023	ValCap Status	Occupied and Let
	Expiring 25/09/2024		
Parent Tenure	Freehold		
Cap Group	Group 1		
Current Rent	115,775		
Rental Value	117,503		
Valuation Method	T&R(8.5%, 8.5%)	Froth	8.5%
Initial Yield (Valuation Rent)	8.2101%		
Initial Yield (Contracted Rent)	8.2101%		
Equivalent Yield	8.1365%		
Reversionary Yield	8.3011%		

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		122.40	100%	0%	0%	122.40	0	0	117,503
	960									117,503

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>
31/12/2023	0	8	26 Base Rent	115,775	-1,884	0	113,891	8.2101%

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	-5,875

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: 31/12/2023

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
31/12/2023	0 Yrs 8 Mths	Fixed	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 0 Mths	115,775	117,503	-1,884	0	113,891	0	113,891	0.7186	1.0000	81,838
26/09/2024	0 Yrs 3 Mths	Void (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 8 Mths	0	117,503	-7,782	0	-7,782	0	-7,782	0.2483	0.9416	-1,820
26/12/2024	0 Yrs 9 Mths	Reversion (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 11 Mths	117,503	117,503	-7,782	0	109,721	0	109,721	0.7300	0.9226	73,893
26/09/2025	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 8 Mths	117,503	117,503	-1,907	0	115,596	0	115,596	0.0658	0.8678	6,601
20/10/2025	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 9 Mths	117,503	117,503	-1,906	0	115,597	0	115,597	0.0275	0.8631	2,740
30/10/2025	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 9 Mths	117,503	117,503	-1,906	0	115,597	0	115,597	0.0658	0.8612	6,550
23/11/2025	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 10 Mths	117,503	117,503	-1,905	0	115,598	0	115,598	0.0220	0.8567	2,176
01/12/2025	2 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 11 Mths	117,503	117,503	0	0	117,503	0	117,503	1.9215	0.8551	193,053
31/12/2027	0 Yrs 11 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	4 Yrs 0 Mths	117,503	117,503	-2,350	0	115,153	0	115,153	0.9219	0.7216	76,601
14/12/2028	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	4 Yrs 11 Mths	117,503	117,503	-2,110	0	115,393	0	115,393	0.2483	0.6675	19,126
14/03/2029	0 Yrs 6 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 2 Mths	117,503	117,503	-2,350	0	115,153	0	115,153	0.5232	0.6540	39,406
26/09/2029	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 8 Mths	117,503	117,503	-1,766	0	115,737	0	115,737	0.2148	0.6262	15,569
14/12/2029	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 11 Mths	117,503	117,503	-1,733	0	115,770	0	115,770	0.0329	0.6152	2,346
26/12/2029	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 11 Mths	117,503	117,503	-2,316	0	115,187	0	115,187	0.2175	0.6136	15,373
14/03/2030	3 Yrs 9 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	6 Yrs 2 Mths	117,503	117,503	-2,350	0	115,153	0	115,153	3.2417	0.6028	225,010
14/12/2033	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	9 Yrs 11 Mths	117,503	117,503	-2,199	0	115,304	0	115,304	0.2483	0.4439	12,710
14/03/2034	In Perp	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	10 Yrs 2 Mths	117,503	117,503	-2,350	0	115,153	0	115,153	12.2996	0.4349	616,035

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

<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>
															1,387,207

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

Freehold

Tenant - N sport

Suite			
Lease Type	Retail		
Lease Status	Contract		
Lease	1y9m30d from 31/12/2023		
	Expiring 29/10/2025		
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)	8.3088%		
Initial Yield (Contracted Rent)	8.3088%		
Equivalent Yield	8.135%		
Reversionary Yield	8.2773%		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
31/12/2023	1	9	30 Base Rent	40,658	-662	0	39,996	8.3088%

Capital Costs

Label	Timing	Initial Annual Amount	Discount Rate	Discounted Value
--------------	---------------	------------------------------	----------------------	-------------------------

Revenue and Expenses

Label	Timing	Initial Annual Amount
Leasing agent fee	30/10/2025	-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: 31/12/2023

<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>
31/12/2023	0 Yrs 8 Mths	Fixed	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 0 Mths	40,658	40,658	-662	0	39,996	0	39,996	0.7186	1.0000	28,740
26/09/2024	1 Yr 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 8 Mths	40,658	40,658	-660	0	39,998	0	39,998	0.9636	0.9416	36,289
26/09/2025	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 8 Mths	40,658	40,658	-660	0	39,998	0	39,998	0.0658	0.8678	2,284
20/10/2025	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 9 Mths	40,658	40,658	-660	0	39,998	0	39,998	0.0275	0.8631	948
30/10/2025	0 Yrs 0 Mths	Void (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 9 Mths	0	40,658	-2,693	0	-2,693	0	-2,693	0.0658	0.8612	-153
23/11/2025	0 Yrs 0 Mths	Void (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 10 Mths	0	40,658	-2,692	0	-2,692	0	-2,692	0.0220	0.8567	-51
01/12/2025	0 Yrs 1 Mnth	Void (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 11 Mths	0	40,658	-2,033	0	-2,033	0	-2,033	0.1623	0.8551	-282
30/01/2026	0 Yrs 9 Mths	Reversion (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	2 Yrs 0 Mths	40,658	40,658	-2,033	0	38,625	0	38,625	0.7300	0.8438	23,791
30/10/2026	1 Yr 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	2 Yrs 9 Mths	40,658	40,658	0	0	40,658	0	40,658	1.1192	0.7937	36,115
31/12/2027	0 Yrs 11 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	4 Yrs 0 Mths	40,658	40,658	-813	0	39,845	0	39,845	0.9219	0.7216	26,505
14/12/2028	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	4 Yrs 11 Mths	40,658	40,658	-730	0	39,928	0	39,928	0.2483	0.6675	6,618
14/03/2029	0 Yrs 6 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 2 Mths	40,658	40,658	-813	0	39,845	0	39,845	0.5232	0.6540	13,635
26/09/2029	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 8 Mths	40,658	40,658	-611	0	40,047	0	40,047	0.2148	0.6262	5,387
14/12/2029	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 11 Mths	40,658	40,658	-600	0	40,058	0	40,058	0.0329	0.6152	812
26/12/2029	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 11 Mths	40,658	40,658	-802	0	39,856	0	39,856	0.2175	0.6136	5,319
14/03/2030	3 Yrs 9 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	6 Yrs 2 Mths	40,658	40,658	-813	0	39,845	0	39,845	3.2417	0.6028	77,857
14/12/2033	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	9 Yrs 11 Mths	40,658	40,658	-761	0	39,897	0	39,897	0.2483	0.4439	4,398
14/03/2034	In Perp	Adjustment (	8.5000%	4%.40%	10 Yrs 2 Mths	40.658	40.658	-813	0	39.845	0	39.845	12.2996	0.4349	213.158

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

<u>Start Date</u>	<u>Valuation Term</u>	<u>Slice Type</u> (Term & Reversion)	<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>
															481,372

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

Freehold

Tenant - Pertini Toys doo

Suite			
Lease Type	Retail		
Lease Status	Contract		
Lease	8m26d from 31/12/2023		
	Expiring 25/09/2024		
Parent Tenure	Freehold		
Cap Group	Group 1		
Current Rent	21,454		
Rental Value	21,490		
Valuation Method	T&R(8.5%, 8.5%)	Froth	8.5%
Initial Yield (Valuation Rent)	8.3122%		
Initial Yield (Contracted Rent)	8.3122%		
Equivalent Yield	8.1362%		
Reversionary Yield	8.2946%		

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		216.00	100%	0%	0%	216.00	0	0	21,490
	99									21,490

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>
31/12/2023	0	8	26 Base Rent	21,454	-349	0	21,105	8.3122%

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	-1,075

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: 31/12/2023

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
31/12/2023	0 Yrs 8 Mths	Fixed	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 0 Mths	21,454	21,490	-349	0	21,105	0	21,105	0.7186	1.0000	15,165
26/09/2024	0 Yrs 3 Mths	Void (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 8 Mths	0	21,490	-1,423	0	-1,423	0	-1,423	0.2483	0.9416	-333
26/12/2024	0 Yrs 9 Mths	Reversion (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 11 Mths	21,490	21,490	-1,423	0	20,067	0	20,067	0.7300	0.9226	13,514
26/09/2025	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 8 Mths	21,490	21,490	-349	0	21,141	0	21,141	0.0658	0.8678	1,207
20/10/2025	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 9 Mths	21,490	21,490	-349	0	21,141	0	21,141	0.0275	0.8631	501
30/10/2025	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 9 Mths	21,490	21,490	-349	0	21,141	0	21,141	0.0658	0.8612	1,198
23/11/2025	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 10 Mths	21,490	21,490	-348	0	21,142	0	21,142	0.0220	0.8567	398
01/12/2025	2 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 11 Mths	21,490	21,490	0	0	21,490	0	21,490	1.9215	0.8551	35,307
31/12/2027	0 Yrs 11 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	4 Yrs 0 Mths	21,490	21,490	-430	0	21,060	0	21,060	0.9219	0.7216	14,010
14/12/2028	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	4 Yrs 11 Mths	21,490	21,490	-386	0	21,104	0	21,104	0.2483	0.6675	3,498
14/03/2029	0 Yrs 6 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 2 Mths	21,490	21,490	-430	0	21,060	0	21,060	0.5232	0.6540	7,207
26/09/2029	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 8 Mths	21,490	21,490	-323	0	21,167	0	21,167	0.2148	0.6262	2,847
14/12/2029	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 11 Mths	21,490	21,490	-317	0	21,173	0	21,173	0.0329	0.6152	429
26/12/2029	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 11 Mths	21,490	21,490	-424	0	21,066	0	21,066	0.2175	0.6136	2,811
14/03/2030	3 Yrs 9 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	6 Yrs 2 Mths	21,490	21,490	-430	0	21,060	0	21,060	3.2417	0.6028	41,152
14/12/2033	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	9 Yrs 11 Mths	21,490	21,490	-402	0	21,088	0	21,088	0.2483	0.4439	2,324
14/03/2034	In Perp	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	10 Yrs 2 Mths	21,490	21,490	-430	0	21,060	0	21,060	12.2996	0.4349	112,666

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

<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>
															253,903

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

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	8m26d from 31/12/2023	ValCap Status	Occupied and Let
	Expiring 25/09/2024		
Parent Tenure	Freehold		
Cap Group	Group 1		
Current Rent	38,652		
Rental Value	39,070		
Valuation Method	T&R(8.5%, 8.5%)	Froth	8.5%
Initial Yield (Valuation Rent)	8.2414%		
Initial Yield (Contracted Rent)	8.2414%		
Equivalent Yield	8.1364%		
Reversionary Yield	8.2991%		

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		168.00	100%	0%	0%	168.00	0	0	39,070
	233									39,070

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>
31/12/2023	0	8	26 Base Rent	38,652	-629	0	38,023	8.2414%

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	-1,954

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: 31/12/2023

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
31/12/2023	0 Yrs 8 Mths	Fixed	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 0 Mths	38,652	39,070	-629	0	38,023	0	38,023	0.7186	1.0000	27,322
26/09/2024	0 Yrs 3 Mths	Void (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 8 Mths	0	39,070	-2,588	0	-2,588	0	-2,588	0.2483	0.9416	-605
26/12/2024	0 Yrs 9 Mths	Reversion (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 11 Mths	39,070	39,070	-2,588	0	36,482	0	36,482	0.7300	0.9226	24,570
26/09/2025	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 8 Mths	39,070	39,070	-634	0	38,436	0	38,436	0.0658	0.8678	2,195
20/10/2025	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 9 Mths	39,070	39,070	-634	0	38,436	0	38,436	0.0275	0.8631	911
30/10/2025	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 9 Mths	39,070	39,070	-634	0	38,436	0	38,436	0.0658	0.8612	2,178
23/11/2025	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 10 Mths	39,070	39,070	-633	0	38,437	0	38,437	0.0220	0.8567	724
01/12/2025	2 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 11 Mths	39,070	39,070	0	0	39,070	0	39,070	1.9215	0.8551	64,191
31/12/2027	0 Yrs 11 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	4 Yrs 0 Mths	39,070	39,070	-781	0	38,289	0	38,289	0.9219	0.7216	25,470
14/12/2028	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	4 Yrs 11 Mths	39,070	39,070	-701	0	38,369	0	38,369	0.2483	0.6675	6,359
14/03/2029	0 Yrs 6 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 2 Mths	39,070	39,070	-781	0	38,289	0	38,289	0.5232	0.6540	13,102
26/09/2029	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 8 Mths	39,070	39,070	-587	0	38,483	0	38,483	0.2148	0.6262	5,177
14/12/2029	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 11 Mths	39,070	39,070	-576	0	38,494	0	38,494	0.0329	0.6152	780
26/12/2029	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 11 Mths	39,070	39,070	-770	0	38,300	0	38,300	0.2175	0.6136	5,111
14/03/2030	3 Yrs 9 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	6 Yrs 2 Mths	39,070	39,070	-781	0	38,289	0	38,289	3.2417	0.6028	74,816
14/12/2033	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	9 Yrs 11 Mths	39,070	39,070	-731	0	38,339	0	38,339	0.2483	0.4439	4,226
14/03/2034	In Perp	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	10 Yrs 2 Mths	39,070	39,070	-781	0	38,289	0	38,289	12.2996	0.4349	204,833

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

<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>
-------------------	-----------------------	-------------------	--------------	---------------	-----------------	-------------------	---------------------	----------------------	--------------------	-----------------	------------------------	-----------------------	-----------	-----------	--------------------

461,360

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

Freehold

Tenant - LPP 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	1y10m23d from 31/12/2023	ValCap Status	Occupied and Let
	Expiring 22/11/2025		
Parent Tenure	Freehold		
Cap Group	Group 1		
Current Rent	136,790		
Rental Value	138,133		
Valuation Method	T&R(8.5%, 8.5%)	Froth	8.5%
Initial Yield (Valuation Rent)	8.2379%		
Initial Yield (Contracted Rent)	8.2379%		
Equivalent Yield	8.1353%		
Reversionary Yield	8.2872%	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	1,598.76		86.40	100%	0%	0%	86.40	0	0	138,133
	1,599									138,133

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>
31/12/2023	1	10	23 Base Rent	136,790	-2,226	0	134,564	8.2379%

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	23/11/2025	-6,907

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: 31/12/2023

<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>
31/12/2023	0 Yrs 8 Mths	Fixed	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 0 Mths	136,790	138,133	-2,226	0	134,564	0	134,564	0.7186	1.0000	96,693
26/09/2024	1 Yr 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 8 Mths	136,790	138,133	-2,220	0	134,570	0	134,570	0.9636	0.9416	122,091
26/09/2025	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 8 Mths	136,790	138,133	-2,220	0	134,570	0	134,570	0.0658	0.8678	7,684
20/10/2025	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 9 Mths	136,790	138,133	-2,219	0	134,571	0	134,571	0.0275	0.8631	3,189
30/10/2025	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 9 Mths	136,790	138,133	-2,219	0	134,571	0	134,571	0.0658	0.8612	7,625
23/11/2025	0 Yrs 0 Mths	Void (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 10 Mths	0	138,133	-9,146	0	-9,146	0	-9,146	0.0220	0.8567	-172
01/12/2025	0 Yrs 2 Mths	Void (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 11 Mths	0	138,133	-6,907	0	-6,907	0	-6,907	0.2256	0.8551	-1,332
23/02/2026	0 Yrs 9 Mths	Reversion (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	2 Yrs 1 Mnth	138,133	138,133	-6,907	0	131,226	0	131,226	0.7300	0.8394	80,407
23/11/2026	1 Yr 1 Mnth	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	2 Yrs 10 Mths	138,133	138,133	0	0	138,133	0	138,133	1.0605	0.7896	115,660
31/12/2027	0 Yrs 11 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	4 Yrs 0 Mths	138,133	138,133	-2,763	0	135,370	0	135,370	0.9219	0.7216	90,050
14/12/2028	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	4 Yrs 11 Mths	138,133	138,133	-2,480	0	135,653	0	135,653	0.2483	0.6675	22,484
14/03/2029	0 Yrs 6 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 2 Mths	138,133	138,133	-2,763	0	135,370	0	135,370	0.5232	0.6540	46,324
26/09/2029	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 8 Mths	138,133	138,133	-2,076	0	136,057	0	136,057	0.2148	0.6262	18,302
14/12/2029	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 11 Mths	138,133	138,133	-2,037	0	136,096	0	136,096	0.0329	0.6152	2,758
26/12/2029	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 11 Mths	138,133	138,133	-2,723	0	135,410	0	135,410	0.2175	0.6136	18,072
14/03/2030	3 Yrs 9 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	6 Yrs 2 Mths	138,133	138,133	-2,763	0	135,370	0	135,370	3.2417	0.6028	264,514
14/12/2033	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	9 Yrs 11 Mths	138,133	138,133	-2,585	0	135,548	0	135,548	0.2483	0.4439	14,941

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

<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>
14/03/2034	In Perp	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	10 Yrs 2 Mths	138,133	138,133	-2,763	0	135,370	0	135,370	12.2996	0.4349	724,192
															1,633,485

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

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	8m26d from 31/12/2023	ValCap Status	Occupied and Let
	Expiring 25/09/2024		
Parent Tenure	Freehold		
Cap Group	Group 1		
Current Rent	88,437		
Rental Value	89,063		
Valuation Method	T&R(8.5%, 8.5%)	Froth	8.5%
Initial Yield (Valuation Rent)	8.2703%		
Initial Yield (Contracted Rent)	8.2703%		
Equivalent Yield	8.1363%		
Reversionary Yield	8.2972%	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		153.60	100%	0%	0%	153.60	0	0	89,063
	580									89,063

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>
31/12/2023	0	8	26 Base Rent	88,437	-1,439	0	86,998	8.2703%

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	-4,453

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: 31/12/2023

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
31/12/2023	0 Yrs 8 Mths	Fixed	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 0 Mths	88,437	89,063	-1,439	0	86,998	0	86,998	0.7186	1.0000	62,514
26/09/2024	0 Yrs 3 Mths	Void (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 8 Mths	0	89,063	-5,899	0	-5,899	0	-5,899	0.2483	0.9416	-1,379
26/12/2024	0 Yrs 9 Mths	Reversion (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 11 Mths	89,063	89,063	-5,899	0	83,164	0	83,164	0.7300	0.9226	56,009
26/09/2025	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 8 Mths	89,063	89,063	-1,445	0	87,618	0	87,618	0.0658	0.8678	5,003
20/10/2025	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 9 Mths	89,063	89,063	-1,445	0	87,618	0	87,618	0.0275	0.8631	2,077
30/10/2025	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 9 Mths	89,063	89,063	-1,445	0	87,618	0	87,618	0.0658	0.8612	4,965
23/11/2025	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 10 Mths	89,063	89,063	-1,444	0	87,619	0	87,619	0.0220	0.8567	1,649
01/12/2025	2 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 11 Mths	89,063	89,063	0	0	89,063	0	89,063	1.9215	0.8551	146,327
31/12/2027	0 Yrs 11 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	4 Yrs 0 Mths	89,063	89,063	-1,781	0	87,282	0	87,282	0.9219	0.7216	58,061
14/12/2028	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	4 Yrs 11 Mths	89,063	89,063	-1,599	0	87,464	0	87,464	0.2483	0.6675	14,497
14/03/2029	0 Yrs 6 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 2 Mths	89,063	89,063	-1,781	0	87,282	0	87,282	0.5232	0.6540	29,868
26/09/2029	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 8 Mths	89,063	89,063	-1,339	0	87,724	0	87,724	0.2148	0.6262	11,800
14/12/2029	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 11 Mths	89,063	89,063	-1,313	0	87,750	0	87,750	0.0329	0.6152	1,778
26/12/2029	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 11 Mths	89,063	89,063	-1,756	0	87,307	0	87,307	0.2175	0.6136	11,652
14/03/2030	3 Yrs 9 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	6 Yrs 2 Mths	89,063	89,063	-1,781	0	87,282	0	87,282	3.2417	0.6028	170,549
14/12/2033	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	9 Yrs 11 Mths	89,063	89,063	-1,667	0	87,396	0	87,396	0.2483	0.4439	9,633
14/03/2034	In Perp	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	10 Yrs 2 Mths	89,063	89,063	-1,781	0	87,282	0	87,282	12.2996	0.4349	466,932

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

<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>
															1,051,936

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

Freehold

Tenant - Tom Tailor doo Beograd

Classifications

Suite						Name	Value
Lease Type	Retail					Covenant	Prime
Lease Status	Contract					Guarantor Covenant	Prime
Lease	1y8m26d from 31/12/2023					Main Use	Retail Shop
	Expiring 25/09/2025					ValCap Status	Occupied and Let
Parent Tenure	Freehold						
Cap Group	Group 1						
Current Rent	34,205						
Rental Value	34,329						
Valuation Method	T&R(8.5%, 8.5%)	Froth	8.5%				
Initial Yield (Valuation Rent)	8.2836%						
Initial Yield (Contracted Rent)	8.2836%						
Equivalent Yield	8.1352%						
Reversionary Yield	8.282%						

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		200.40	100%	0%	0%	200.40	0	0	34,329
	171									34,329

Base Rent Schedule

Date	Years	Months	Days Event	Gross Rent	Revenue Costs	Ground Lease Expenses	Net Rent	Yield
31/12/2023	1	8	26 Base Rent	34,205	-557	0	33,649	8.2836%

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	-1,716

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: 31/12/2023

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
31/12/2023	0 Yrs 8 Mths	Fixed	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 0 Mths	34,205	34,329	-557	0	33,649	0	33,649	0.7186	1.0000	24,179
26/09/2024	1 Yr 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 8 Mths	34,205	34,329	-555	0	33,650	0	33,650	0.9636	0.9416	30,530
26/09/2025	0 Yrs 0 Mths	Void (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 8 Mths	0	34,329	-2,274	0	-2,274	0	-2,274	0.0658	0.8678	-130
20/10/2025	0 Yrs 0 Mths	Void (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 9 Mths	0	34,329	-2,273	0	-2,273	0	-2,273	0.0275	0.8631	-54
30/10/2025	0 Yrs 0 Mths	Void (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 9 Mths	0	34,329	-2,273	0	-2,273	0	-2,273	0.0658	0.8612	-129
23/11/2025	0 Yrs 0 Mths	Void (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 10 Mths	0	34,329	-2,273	0	-2,273	0	-2,273	0.0220	0.8567	-43
01/12/2025	0 Yrs 0 Mths	Void (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 11 Mths	0	34,329	-1,716	0	-1,716	0	-1,716	0.0685	0.8551	-101
26/12/2025	0 Yrs 9 Mths	Reversion (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 11 Mths	34,329	34,329	-1,716	0	32,613	0	32,613	0.7300	0.8503	20,243
26/09/2026	1 Yr 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	2 Yrs 8 Mths	34,329	34,329	0	0	34,329	0	34,329	1.2048	0.7998	33,081
31/12/2027	0 Yrs 11 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	4 Yrs 0 Mths	34,329	34,329	-687	0	33,642	0	33,642	0.9219	0.7216	22,379
14/12/2028	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	4 Yrs 11 Mths	34,329	34,329	-616	0	33,713	0	33,713	0.2483	0.6675	5,588
14/03/2029	0 Yrs 6 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 2 Mths	34,329	34,329	-687	0	33,642	0	33,642	0.5232	0.6540	11,513
26/09/2029	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 8 Mths	34,329	34,329	-516	0	33,813	0	33,813	0.2148	0.6262	4,548
14/12/2029	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 11 Mths	34,329	34,329	-506	0	33,823	0	33,823	0.0329	0.6152	685
26/12/2029	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 11 Mths	34,329	34,329	-677	0	33,652	0	33,652	0.2175	0.6136	4,491
14/03/2030	3 Yrs 9 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	6 Yrs 2 Mths	34,329	34,329	-687	0	33,642	0	33,642	3.2417	0.6028	65,737
14/12/2033	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	9 Yrs 11 Mths	34,329	34,329	-642	0	33,687	0	33,687	0.2483	0.4439	3,713
14/03/2034	In Perp	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	10 Yrs 2 Mths	34,329	34,329	-687	0	33,642	0	33,642	12.2996	0.4349	179,977

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

<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>
-------------------	-----------------------	-------------------	--------------	---------------	-----------------	-------------------	---------------------	----------------------	--------------------	-----------------	------------------------	-----------------------	-----------	-----------	--------------------

406,210

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

Freehold

Tenant - Djak

Suite				
Lease Type	Retail			
Lease Status	Contract			
Lease	9y11m14d from 31/12/2023			
	Expiring 13/12/2033			
Parent Tenure	Freehold			
Cap Group	Group 1			
Current Rent	72,072			
Rental Value	72,540			
Valuation Method	T&R(8.5%, 8.5%)	Froth	8.5%	
Initial Yield (Valuation Rent)	8.1994%			
Initial Yield (Contracted Rent)	8.1994%			
Equivalent Yield	8.1304%			
Reversionary Yield	8.2214%			

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	390.00		186.00	100%	0%	0%	186.00	0	0	72,540
	390									72,540

Base Rent Schedule

Date	Years	Months	Days Event	Gross Rent	Revenue Costs	Ground Lease Expenses	Net Rent	Yield
31/12/2023	9	11	14 Base Rent	72,072	-1,173	0	70,899	8.1994%

Capital Costs

Label	Timing	Initial Annual Amount	Discount Rate	Discounted Value
--------------	---------------	------------------------------	----------------------	-------------------------

Revenue and Expenses

Label	Timing	Initial Annual Amount
Leasing agent fee	14/12/2033	-3,627

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: 31/12/2023

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
31/12/2023	0 Yrs 8 Mths	Fixed	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 0 Mths	72,072	72,540	-1,173	0	70,899	0	70,899	0.7186	1.0000	50,946
26/09/2024	1 Yr 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 8 Mths	72,072	72,540	-1,170	0	70,902	0	70,902	0.9636	0.9416	64,328
26/09/2025	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 8 Mths	72,072	72,540	-1,170	0	70,902	0	70,902	0.0658	0.8678	4,049
20/10/2025	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 9 Mths	72,072	72,540	-1,169	0	70,903	0	70,903	0.0275	0.8631	1,680
30/10/2025	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 9 Mths	72,072	72,540	-1,169	0	70,903	0	70,903	0.0658	0.8612	4,018
23/11/2025	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 10 Mths	72,072	72,540	-1,168	0	70,904	0	70,904	0.0220	0.8567	1,335
01/12/2025	2 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 11 Mths	72,072	72,540	0	0	72,072	0	72,072	1.9215	0.8551	118,412
31/12/2027	0 Yrs 11 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	4 Yrs 0 Mths	72,072	72,540	-1,441	0	70,631	0	70,631	0.9219	0.7216	46,984
14/12/2028	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	4 Yrs 11 Mths	72,072	72,540	-1,294	0	70,778	0	70,778	0.2483	0.6675	11,731
14/03/2029	0 Yrs 6 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 2 Mths	72,072	72,540	-1,441	0	70,631	0	70,631	0.5232	0.6540	24,170
26/09/2029	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 8 Mths	72,072	72,540	-1,083	0	70,989	0	70,989	0.2148	0.6262	9,549
14/12/2029	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 11 Mths	72,072	72,540	-1,063	0	71,009	0	71,009	0.0329	0.6152	1,439
26/12/2029	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 11 Mths	72,072	72,540	-1,421	0	70,651	0	70,651	0.2175	0.6136	9,429
14/03/2030	3 Yrs 9 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	6 Yrs 2 Mths	72,072	72,540	-1,441	0	70,631	0	70,631	3.2417	0.6028	138,013
14/12/2033	0 Yrs 3 Mths	Void (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	9 Yrs 11 Mths	0	72,540	-4,985	0	-4,985	0	-4,985	0.2483	0.4439	-549
14/03/2034	0 Yrs 9 Mths	Reversion (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	10 Yrs 2 Mths	72,540	72,540	-5,078	0	67,462	0	67,462	0.7300	0.4349	21,420
14/12/2034	In Perp	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	10 Yrs 11 Mths	72,540	72,540	-1,451	0	71,089	0	71,089	12.2996	0.4091	357,735

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

<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>
-------------------	-----------------------	-------------------	--------------	---------------	-----------------	-------------------	---------------------	----------------------	--------------------	-----------------	------------------------	-----------------------	-----------	-----------	--------------------

864,688

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

Freehold

Tenant - Pertini

Suite				
Lease Type	Retail			
Lease Status	Contract			
Lease	4y11m14d from 31/12/2023			
	Expiring 13/12/2028			
Parent Tenure	Freehold			
Cap Group	Group 1			
Current Rent	29,094			
Rental Value	29,094			
Valuation Method	T&R(8.5%, 8.5%)	Froth	8.5%	
Initial Yield (Valuation Rent)	8.2684%			
Initial Yield (Contracted Rent)	8.2684%			
Equivalent Yield	8.1322%			
Reversionary Yield	8.2371%			

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	186.50		156.00	100%	0%	0%	156.00	0	0	29,094
	187									29,094

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>
31/12/2023	4	11	14 Base Rent	29,094	-473	0	28,621	8.2684%

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	14/12/2028	-1,455

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: 31/12/2023

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
31/12/2023	0 Yrs 8 Mths	Fixed	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 0 Mths	29,094	29,094	-473	0	28,621	0	28,621	0.7186	1.0000	20,566
26/09/2024	1 Yr 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 8 Mths	29,094	29,094	-472	0	28,622	0	28,622	0.9636	0.9416	25,968
26/09/2025	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 8 Mths	29,094	29,094	-472	0	28,622	0	28,622	0.0658	0.8678	1,634
20/10/2025	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 9 Mths	29,094	29,094	-472	0	28,622	0	28,622	0.0275	0.8631	678
30/10/2025	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 9 Mths	29,094	29,094	-472	0	28,622	0	28,622	0.0658	0.8612	1,622
23/11/2025	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 10 Mths	29,094	29,094	-472	0	28,622	0	28,622	0.0220	0.8567	539
01/12/2025	2 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 11 Mths	29,094	29,094	0	0	29,094	0	29,094	1.9215	0.8551	47,800
31/12/2027	0 Yrs 11 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	4 Yrs 0 Mths	29,094	29,094	-582	0	28,512	0	28,512	0.9219	0.7216	18,967
14/12/2028	0 Yrs 3 Mths	Void (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	4 Yrs 11 Mths	0	29,094	-1,977	0	-1,977	0	-1,977	0.2483	0.6675	-328
14/03/2029	0 Yrs 6 Mths	Reversion (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 2 Mths	29,094	29,094	-2,037	0	27,057	0	27,057	0.5232	0.6540	9,259
26/09/2029	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 8 Mths	29,094	29,094	-1,892	0	27,202	0	27,202	0.2148	0.6262	3,659
14/12/2029	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 11 Mths	29,094	29,094	-429	0	28,665	0	28,665	0.0329	0.6152	581
26/12/2029	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 11 Mths	29,094	29,094	-574	0	28,520	0	28,520	0.2175	0.6136	3,806
14/03/2030	3 Yrs 9 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	6 Yrs 2 Mths	29,094	29,094	-582	0	28,512	0	28,512	3.2417	0.6028	55,713
14/12/2033	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	9 Yrs 11 Mths	29,094	29,094	-544	0	28,550	0	28,550	0.2483	0.4439	3,147
14/03/2034	In Perp	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	10 Yrs 2 Mths	29,094	29,094	-582	0	28,512	0	28,512	12.2996	0.4349	152,532

346,143

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

Freehold

Tenant - Pet Centar

Suite			
Lease Type	Retail		
Lease Status	Contract		
Lease	9y11m14d from 31/12/2023		
	Expiring 13/12/2033		
Parent Tenure	Freehold		
Cap Group	Group 1		
Current Rent	32,234		
Rental Value	32,670		
Valuation Method	T&R(8.5%, 8.5%)	Froth	8.5%
Initial Yield (Valuation Rent)	8.1744%		
Initial Yield (Contracted Rent)	8.1744%		
Equivalent Yield	8.1313%		
Reversionary Yield	8.2535%		

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	181.50		180.00	100%	0%	0%	180.00	0	0	32,670
	182									32,670

Base Rent Schedule

<u>Date</u>	<u>Years</u>	<u>Months</u>	<u>Days</u>	<u>Event</u>	<u>Gross Rent</u>	<u>Revenue Costs</u>	<u>Ground Lease Expenses</u>	<u>Net Rent</u>	<u>Yield</u>
31/12/2023	9	11	14	Base Rent	32,234	-524	0	31,710	8.1744%

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	14/12/2033	-1,634

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: 31/12/2023

<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>
31/12/2023	0 Yrs 8 Mths	Fixed	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 0 Mths	32,234	32,670	-524	0	31,710	0	31,710	0.7186	1.0000	22,786
26/09/2024	1 Yr 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 8 Mths	32,234	32,670	-523	0	31,711	0	31,711	0.9636	0.9416	28,771
26/09/2025	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 8 Mths	32,234	32,670	-523	0	31,711	0	31,711	0.0658	0.8678	1,811
20/10/2025	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 9 Mths	32,234	32,670	-523	0	31,711	0	31,711	0.0275	0.8631	752
30/10/2025	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 9 Mths	32,234	32,670	-523	0	31,711	0	31,711	0.0658	0.8612	1,797
23/11/2025	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 10 Mths	32,234	32,670	-522	0	31,712	0	31,712	0.0220	0.8567	597
01/12/2025	2 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 11 Mths	32,234	32,670	0	0	32,234	0	32,234	1.9215	0.8551	52,960
31/12/2027	0 Yrs 11 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	4 Yrs 0 Mths	32,234	32,670	-645	0	31,590	0	31,590	0.9219	0.7216	21,014
14/12/2028	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	4 Yrs 11 Mths	32,234	32,670	-579	0	31,656	0	31,656	0.2483	0.6675	5,247
14/03/2029	0 Yrs 6 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 2 Mths	32,234	32,670	-645	0	31,590	0	31,590	0.5232	0.6540	10,810
26/09/2029	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 8 Mths	32,234	32,670	-485	0	31,750	0	31,750	0.2148	0.6262	4,271
14/12/2029	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 11 Mths	32,234	32,670	-475	0	31,759	0	31,759	0.0329	0.6152	644
26/12/2029	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 11 Mths	32,234	32,670	-635	0	31,599	0	31,599	0.2175	0.6136	4,217
14/03/2030	3 Yrs 9 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	6 Yrs 2 Mths	32,234	32,670	-645	0	31,590	0	31,590	3.2417	0.6028	61,726
14/12/2033	0 Yrs 3 Mths	Void (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	9 Yrs 11 Mths	0	32,670	-2,245	0	-2,245	0	-2,245	0.2483	0.4439	-247
14/03/2034	0 Yrs 9 Mths	Reversion (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	10 Yrs 2 Mths	32,670	32,670	-2,287	0	30,383	0	30,383	0.7300	0.4349	9,647
14/12/2034	In Perp	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	10 Yrs 11 Mths	32,670	32,670	-653	0	32,017	0	32,017	12.2996	0.4091	161,114

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

<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>
															387,915

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

Freehold

Tenant - Office Shoes

Suite			
Lease Type	Retail		
Lease Status	Contract		
Lease	5y11m14d from 31/12/2023		
	Expiring 13/12/2029		
Parent Tenure	Freehold		
Cap Group	Group 1		
Current Rent	23,364		
Rental Value	23,364		
Valuation Method	T&R(8.5%, 8.5%)	Froth	8.5%
Initial Yield (Valuation Rent)	8.2584%		
Initial Yield (Contracted Rent)	8.2584%		
Equivalent Yield	8.1315%		
Reversionary Yield	8.2271%		

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	177.00		132.00	100%	0%	0%	132.00	0	0	23,364
	177									23,364

Base Rent Schedule

<u>Date</u>	<u>Years</u>	<u>Months</u>	<u>Days</u>	<u>Event</u>	<u>Gross Rent</u>	<u>Revenue Costs</u>	<u>Ground Lease Expenses</u>	<u>Net Rent</u>	<u>Yield</u>
31/12/2023	5	11	14	Base Rent	23,364	-380	0	22,984	8.2584%

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	14/12/2029	-1,168

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: 31/12/2023

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
31/12/2023	0 Yrs 8 Mths	Fixed	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 0 Mths	23,364	23,364	-380	0	22,984	0	22,984	0.7186	1.0000	16,515
26/09/2024	1 Yr 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 8 Mths	23,364	23,364	-379	0	22,985	0	22,985	0.9636	0.9416	20,853
26/09/2025	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 8 Mths	23,364	23,364	-379	0	22,985	0	22,985	0.0658	0.8678	1,312
20/10/2025	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 9 Mths	23,364	23,364	-379	0	22,985	0	22,985	0.0275	0.8631	545
30/10/2025	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 9 Mths	23,364	23,364	-379	0	22,985	0	22,985	0.0658	0.8612	1,302
23/11/2025	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 10 Mths	23,364	23,364	-379	0	22,985	0	22,985	0.0220	0.8567	433
01/12/2025	2 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 11 Mths	23,364	23,364	0	0	23,364	0	23,364	1.9215	0.8551	38,386
31/12/2027	0 Yrs 11 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	4 Yrs 0 Mths	23,364	23,364	-467	0	22,897	0	22,897	0.9219	0.7216	15,231
14/12/2028	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	4 Yrs 11 Mths	23,364	23,364	-419	0	22,945	0	22,945	0.2483	0.6675	3,803
14/03/2029	0 Yrs 6 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 2 Mths	23,364	23,364	-467	0	22,897	0	22,897	0.5232	0.6540	7,835
26/09/2029	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 8 Mths	23,364	23,364	-351	0	23,013	0	23,013	0.2148	0.6262	3,096
14/12/2029	0 Yrs 0 Mths	Void (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 11 Mths	0	23,364	-1,513	0	-1,513	0	-1,513	0.0329	0.6152	-31
26/12/2029	0 Yrs 2 Mths	Void (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 11 Mths	0	23,364	-1,629	0	-1,629	0	-1,629	0.2175	0.6136	-217
14/03/2030	0 Yrs 9 Mths	Reversion (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	6 Yrs 2 Mths	23,364	23,364	-1,635	0	21,729	0	21,729	0.7300	0.6028	9,561
14/12/2030	3 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	6 Yrs 11 Mths	23,364	23,364	-467	0	22,897	0	22,897	2.6701	0.5670	34,665
14/12/2033	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	9 Yrs 11 Mths	23,364	23,364	-437	0	22,927	0	22,927	0.2483	0.4439	2,527
14/03/2034	In Perp	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	10 Yrs 2 Mths	23,364	23,364	-467	0	22,897	0	22,897	12.2996	0.4349	122,491

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

<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>
-------------------	-----------------------	-------------------	--------------	---------------	-----------------	-------------------	---------------------	----------------------	--------------------	-----------------	------------------------	-----------------------	-----------	-----------	--------------------

278,309

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

Freehold

Tenant - Gigatron

Suite			
Lease Type	Retail		
Lease Status	Contract		
Lease	4y11m14d from 31/12/2023		
	Expiring 13/12/2028		
Parent Tenure	Freehold		
Cap Group	Group 1		
Current Rent	57,120		
Rental Value	57,120		
Valuation Method	T&R(8.5%, 8.5%)	Froth	8.5%
Initial Yield (Valuation Rent)	8.2684%		
Initial Yield (Contracted Rent)	8.2684%		
Equivalent Yield	8.1322%		
Reversionary Yield	8.2371%		

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	340.00		168.00	100%	0%	0%	168.00	0	0	57,120
	340									57,120

Base Rent Schedule

Date	Years	Months	Days Event	Gross Rent	Revenue Costs	Ground Lease Expenses	Net Rent	Yield
31/12/2023	4	11	14 Base Rent	57,120	-929	0	56,191	8.2684%

Capital Costs

Label	Timing	Initial Annual Amount	Discount Rate	Discounted Value
--------------	---------------	------------------------------	----------------------	-------------------------

Revenue and Expenses

Label	Timing	Initial Annual Amount
Leasing agent fee	14/12/2028	-2,856

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: 31/12/2023

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
31/12/2023	0 Yrs 8 Mths	Fixed	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 0 Mths	57,120	57,120	-929	0	56,191	0	56,191	0.7186	1.0000	40,377
26/09/2024	1 Yr 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 8 Mths	57,120	57,120	-927	0	56,193	0	56,193	0.9636	0.9416	50,982
26/09/2025	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 8 Mths	57,120	57,120	-927	0	56,193	0	56,193	0.0658	0.8678	3,209
20/10/2025	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 9 Mths	57,120	57,120	-927	0	56,193	0	56,193	0.0275	0.8631	1,332
30/10/2025	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 9 Mths	57,120	57,120	-927	0	56,193	0	56,193	0.0658	0.8612	3,184
23/11/2025	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 10 Mths	57,120	57,120	-926	0	56,194	0	56,194	0.0220	0.8567	1,058
01/12/2025	2 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 11 Mths	57,120	57,120	0	0	57,120	0	57,120	1.9215	0.8551	93,846
31/12/2027	0 Yrs 11 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	4 Yrs 0 Mths	57,120	57,120	-1,142	0	55,978	0	55,978	0.9219	0.7216	37,237
14/12/2028	0 Yrs 3 Mths	Void (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	4 Yrs 11 Mths	0	57,120	-3,882	0	-3,882	0	-3,882	0.2483	0.6675	-643
14/03/2029	0 Yrs 6 Mths	Reversion (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 2 Mths	57,120	57,120	-3,998	0	53,122	0	53,122	0.5232	0.6540	18,178
26/09/2029	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 8 Mths	57,120	57,120	-3,715	0	53,405	0	53,405	0.2148	0.6262	7,184
14/12/2029	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 11 Mths	57,120	57,120	-842	0	56,278	0	56,278	0.0329	0.6152	1,141
26/12/2029	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 11 Mths	57,120	57,120	-1,126	0	55,994	0	55,994	0.2175	0.6136	7,473
14/03/2030	3 Yrs 9 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	6 Yrs 2 Mths	57,120	57,120	-1,142	0	55,978	0	55,978	3.2417	0.6028	109,381
14/12/2033	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	9 Yrs 11 Mths	57,120	57,120	-1,069	0	56,051	0	56,051	0.2483	0.4439	6,178
14/03/2034	In Perp	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	10 Yrs 2 Mths	57,120	57,120	-1,142	0	55,978	0	55,978	12.2996	0.4349	299,464

679,580

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

Freehold

Tenant - Vacant

Suite			
Lease Type	Retail		
Lease Status	Contract		
Lease	4y11m14d from 31/12/2023		
	Expiring 13/12/2028		
Parent Tenure	Freehold		
Cap Group	Group 1		
Current Rent	0		
Rental Value	80,970		
Valuation Method	T&R(8.5%, 8.5%)	Froth	8.5%
Initial Yield (Valuation Rent)	0%		
Initial Yield (Contracted Rent)	-0.8657%		
Equivalent Yield	8.2352%		
Reversionary Yield	12.4851%		

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	346.50		180.00	100%	0%	0%	180.00	0	0	62,370
Enter Item Name	310.00		60.00	100%	0%	0%	60.00	0	0	18,600
	657									80,970

Base Rent Schedule

Date	Years	Months	Days Event	Gross Rent	Revenue Costs	Ground Lease Expenses	Net Rent	Yield
31/12/2023	4	11	14 Base Rent	0	0	0	0	0.0000%

Capital Costs

Label	Timing	Initial Annual Amount	Discount Rate	Discounted Value
--------------	---------------	------------------------------	----------------------	-------------------------

Revenue and Expenses

Label	Timing	Initial Annual Amount
Leasing agent fee	14/12/2028	-4,049

Component Valuation

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

<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>
14/12/2028	0 Yrs 3 Mths	Void (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	4 Yrs 11 Mths	0	80,970	-5,502	0	-5,502	0	-5,502	0.2483	0.6675	-912
14/03/2029	0 Yrs 6 Mths	Reversion (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 2 Mths	80,970	80,970	-5,668	0	75,302	0	75,302	0.5232	0.6540	25,769
26/09/2029	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 8 Mths	80,970	80,970	-5,266	0	75,704	0	75,704	0.2148	0.6262	10,184
14/12/2029	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 11 Mths	80,970	80,970	-1,194	0	79,776	0	79,776	0.0329	0.6152	1,617
26/12/2029	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 11 Mths	80,970	80,970	-1,596	0	79,374	0	79,374	0.2175	0.6136	10,593
14/03/2030	3 Yrs 9 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	6 Yrs 2 Mths	80,970	80,970	-1,619	0	79,351	0	79,351	3.2417	0.6028	155,052
14/12/2033	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	9 Yrs 11 Mths	80,970	80,970	-1,515	0	79,455	0	79,455	0.2483	0.4439	8,758
14/03/2034	In Perp	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	10 Yrs 2 Mths	80,970	80,970	-1,619	0	79,351	0	79,351	12.2996	0.4349	424,503
															635,563

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

Freehold

Tenant - Storages

Suite				
Lease Type	Retail			
Lease Status	Contract			
Lease	5y8m26d from 31/12/2023			
	Expiring 25/09/2029			
Parent Tenure	Freehold			
Cap Group	Group 1			
Current Rent	22,872			
Rental Value	23,004			
Valuation Method	T&R(8.5%, 8.5%)	Froth	8.5%	
Initial Yield (Valuation Rent)	8.2305%			
Initial Yield (Contracted Rent)	8.2305%			
Equivalent Yield	8.1326%			
Reversionary Yield	8.2466%			

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		108.00	100%	0%	0%	108.00	0	0	23,004
	213									23,004

Base Rent Schedule

Date	Years	Months	Days Event	Gross Rent	Revenue Costs	Ground Lease Expenses	Net Rent	Yield
31/12/2023	5	8	26 Base Rent	22,872	-372	0	22,500	8.2305%

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	-1,150

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: 31/12/2023

<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>
31/12/2023	0 Yrs 8 Mths	Fixed	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 0 Mths	22,872	23,004	-372	0	22,500	0	22,500	0.7186	1.0000	16,168
26/09/2024	1 Yr 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 8 Mths	22,872	23,004	-371	0	22,501	0	22,501	0.9636	0.9416	20,414
26/09/2025	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 8 Mths	22,872	23,004	-371	0	22,501	0	22,501	0.0658	0.8678	1,285
20/10/2025	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 9 Mths	22,872	23,004	-371	0	22,501	0	22,501	0.0275	0.8631	533
30/10/2025	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 9 Mths	22,872	23,004	-371	0	22,501	0	22,501	0.0658	0.8612	1,275
23/11/2025	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 10 Mths	22,872	23,004	-371	0	22,501	0	22,501	0.0220	0.8567	424
01/12/2025	2 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 11 Mths	22,872	23,004	0	0	22,872	0	22,872	1.9215	0.8551	37,578
31/12/2027	0 Yrs 11 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	4 Yrs 0 Mths	22,872	23,004	-457	0	22,415	0	22,415	0.9219	0.7216	14,910
14/12/2028	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	4 Yrs 11 Mths	22,872	23,004	-411	0	22,461	0	22,461	0.2483	0.6675	3,723
14/03/2029	0 Yrs 6 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 2 Mths	22,872	23,004	-457	0	22,415	0	22,415	0.5232	0.6540	7,670
26/09/2029	0 Yrs 2 Mths	Void (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 8 Mths	0	23,004	-1,496	0	-1,496	0	-1,496	0.2148	0.6262	-201
14/12/2029	0 Yrs 0 Mths	Void (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 11 Mths	0	23,004	-1,489	0	-1,489	0	-1,489	0.0329	0.6152	-30
26/12/2029	0 Yrs 2 Mths	Reversion (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 11 Mths	23,004	23,004	-1,604	0	21,400	0	21,400	0.2175	0.6136	2,856
14/03/2030	0 Yrs 6 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	6 Yrs 2 Mths	23,004	23,004	-1,610	0	21,394	0	21,394	0.5232	0.6028	6,747
26/09/2030	3 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	6 Yrs 8 Mths	23,004	23,004	-460	0	22,544	0	22,544	2.8383	0.5771	36,929
14/12/2033	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	9 Yrs 11 Mths	23,004	23,004	-431	0	22,573	0	22,573	0.2483	0.4439	2,488
14/03/2034	In Perp	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	10 Yrs 2 Mths	23,004	23,004	-460	0	22,544	0	22,544	12.2996	0.4349	120,604

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

<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>
															273,373

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

Freehold

Tenant - Turnover rent above min

Suite			
Lease Type	Retail		
Lease Status	Contract		
Lease	2y1d from 31/12/2023		
	Expiring 31/12/2025		
Parent Tenure	Freehold		
Cap Group	Override		
Current Rent	174,000		
Rental Value	185,000		
Valuation Method	Hardcore(13%)	Froth	8%
Initial Yield (Valuation Rent)	11.922%		
Initial Yield (Contracted Rent)	11.922%		
Equivalent Yield	12.1821%		
Reversionary Yield	12.6276%		

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>
31/12/2023	2	0	1 Base Rent	174,000	-2,831	0	171,169	11.9220%

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: 31/12/2023

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
31/12/2023	In Perp	Fixed	13.0000%	4%,40%	0 Yrs 0 Mths	174,000	185,000	-2,831	0	171,169	0	171,169	8.2239	1.0000	1,407,670
26/09/2024	In Perp	Adjustment (Hardcore)	13.0000%	4%,40%	0 Yrs 8 Mths	174,000	185,000	-2,824	0	171,176	0	7	8.2239	0.9138	53
26/09/2025	In Perp	Adjustment (Hardcore)	13.0000%	4%,40%	1 Yr 8 Mths	174,000	185,000	-2,824	0	171,176	0	0	8.2239	0.8086	2
20/10/2025	In Perp	Adjustment (Hardcore)	13.0000%	4%,40%	1 Yr 9 Mths	174,000	185,000	-2,823	0	171,177	0	1	8.2239	0.8021	6
30/10/2025	In Perp	Adjustment (Hardcore)	13.0000%	4%,40%	1 Yr 9 Mths	174,000	185,000	-2,823	0	171,177	0	0	8.2239	0.7994	0
23/11/2025	In Perp	Adjustment (Hardcore)	13.0000%	4%,40%	1 Yr 10 Mths	174,000	185,000	-2,820	0	171,180	0	2	8.2239	0.7931	16
01/12/2025	In Perp	Adjustment (Hardcore)	13.0000%	4%,40%	1 Yr 11 Mths	174,000	185,000	0	0	174,000	0	2,820	8.2239	0.7909	18,344
01/01/2026	0 Yrs 3 Mths	Void (Hardcore)	13.0000%	4%,40%	2 Yrs 0 Mths	0	185,000	-9,250	0	-9,250	0	-183,250	0.2475	0.7829	-35,504
01/04/2026	In Perp	Reversion (Hardcore)	13.0000%	4%,40%	2 Yrs 3 Mths	185,000	185,000	-9,250	0	175,750	0	1,750	8.2239	0.7593	10,928
01/01/2027	In Perp	Adjustment (Hardcore)	13.0000%	4%,40%	3 Yrs 0 Mths	185,000	185,000	0	0	185,000	0	9,250	8.2239	0.6928	52,703
31/12/2027	0 Yrs 11 Mths	Adjustment (Hardcore)	13.0000%	4%,40%	4 Yrs 0 Mths	185,000	185,000	-3,700	0	181,300	0	-3,700	0.9060	0.6133	-2,056
14/12/2028	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Hardcore)	13.0000%	4%,40%	4 Yrs 11 Mths	185,000	185,000	-3,322	0	181,678	0	-3,322	0.2475	0.5458	-449
14/03/2029	0 Yrs 6 Mths	Adjustment (Hardcore)	13.0000%	4%,40%	5 Yrs 2 Mths	185,000	185,000	-3,700	0	181,300	0	-3,700	0.5185	0.5293	-1,016
26/09/2029	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Hardcore)	13.0000%	4%,40%	5 Yrs 8 Mths	185,000	185,000	-2,781	0	182,219	0	-2,781	0.2142	0.4960	-295
14/12/2029	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Hardcore)	13.0000%	4%,40%	5 Yrs 11 Mths	185,000	185,000	-2,728	0	182,272	0	-2,728	0.0330	0.4830	-43
26/12/2029	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Hardcore)	13.0000%	4%,40%	5 Yrs 11 Mths	185,000	185,000	-3,647	0	181,353	0	-3,647	0.2169	0.4810	-381
14/03/2030	3 Yrs 9 Mths	Adjustment (Hardcore)	13.0000%	4%,40%	6 Yrs 2 Mths	185,000	185,000	-3,700	0	181,300	0	-3,700	3.0235	0.4684	-5,240
14/12/2033	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Hardcore)	13.0000%	4%,40%	9 Yrs 11 Mths	185,000	185,000	-3,462	0	181,538	0	-3,462	0.2475	0.2962	-254
14/03/2034	In Perp	Adjustment (Hardcore)	13.0000%	4%,40%	10 Yrs 2 Mths	185,000	185,000	-3,700	0	181,300	0	-3,700	8.2239	0.2873	-8,742
1,435,743															

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

Freehold

Tenant - Other

Suite				
Lease Type	Retail			
Lease Status	Contract			
Lease	1y9m20d from 31/12/2023			
	Expiring 19/10/2025			
Parent Tenure	Freehold			
Cap Group	Group 1			
Current Rent	15,100			
Rental Value	15,600			
Valuation Method	T&R(8.5%, 8.5%)	Froth	8.5%	
Initial Yield (Valuation Rent)	8.079%			
Initial Yield (Contracted Rent)	8.079%			
Equivalent Yield	8.1364%			
Reversionary Yield	8.315%			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
Enter Item Name	0.00		0.00	0%	0%	0%	0.00	1	15,600	15,600
	0									15,600

Base Rent Schedule

Date	Years	Months	Days Event	Gross Rent	Revenue Costs	Ground Lease Expenses	Net Rent	Yield
31/12/2023	1	9	20 Base Rent	15,100	-246	0	14,854	8.0790%

Capital Costs

Label	Timing	Initial Annual Amount	Discount Rate	Discounted Value
--------------	---------------	------------------------------	----------------------	-------------------------

Revenue and Expenses

Label	Timing	Initial Annual Amount
Leasing agent fee	20/10/2025	-780

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: 31/12/2023

<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>
31/12/2023	0 Yrs 8 Mths	Fixed	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 0 Mths	15,100	15,600	-246	0	14,854	0	14,854	0.7186	1.0000	10,674
26/09/2024	1 Yr 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	0 Yrs 8 Mths	15,100	15,600	-245	0	14,855	0	14,855	0.9636	0.9416	13,477
26/09/2025	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 8 Mths	15,100	15,600	-245	0	14,855	0	14,855	0.0658	0.8678	848
20/10/2025	0 Yrs 0 Mths	Void (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 9 Mths	0	15,600	-1,033	0	-1,033	0	-1,033	0.0275	0.8631	-24
30/10/2025	0 Yrs 0 Mths	Void (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 9 Mths	0	15,600	-1,033	0	-1,033	0	-1,033	0.0658	0.8612	-59
23/11/2025	0 Yrs 0 Mths	Void (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 10 Mths	0	15,600	-1,033	0	-1,033	0	-1,033	0.0220	0.8567	-19
01/12/2025	0 Yrs 1 Mnth	Void (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	1 Yr 11 Mths	0	15,600	-780	0	-780	0	-780	0.1351	0.8551	-90
20/01/2026	0 Yrs 9 Mths	Reversion (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	2 Yrs 0 Mths	15,600	15,600	-780	0	14,820	0	14,820	0.7300	0.8457	9,149
20/10/2026	1 Yr 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	2 Yrs 9 Mths	15,600	15,600	0	0	15,600	0	15,600	1.1441	0.7955	14,198
31/12/2027	0 Yrs 11 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	4 Yrs 0 Mths	15,600	15,600	-312	0	15,288	0	15,288	0.9219	0.7216	10,170
14/12/2028	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	4 Yrs 11 Mths	15,600	15,600	-280	0	15,320	0	15,320	0.2483	0.6675	2,539
14/03/2029	0 Yrs 6 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 2 Mths	15,600	15,600	-312	0	15,288	0	15,288	0.5232	0.6540	5,232
26/09/2029	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 8 Mths	15,600	15,600	-234	0	15,366	0	15,366	0.2148	0.6262	2,067
14/12/2029	0 Yrs 0 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 11 Mths	15,600	15,600	-230	0	15,370	0	15,370	0.0329	0.6152	312
26/12/2029	0 Yrs 2 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	5 Yrs 11 Mths	15,600	15,600	-308	0	15,292	0	15,292	0.2175	0.6136	2,041
14/03/2030	3 Yrs 9 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	6 Yrs 2 Mths	15,600	15,600	-312	0	15,288	0	15,288	3.2417	0.6028	29,873
14/12/2033	0 Yrs 3 Mths	Adjustment (Term & Reversion)	8.5000%	4%,40%	9 Yrs 11 Mths	15,600	15,600	-292	0	15,308	0	15,308	0.2483	0.4439	1,687
14/03/2034	In Perp	Adjustment (Term &	8.5000%	4%,40%	10 Yrs 2 Mths	15,600	15,600	-312	0	15,288	0	15,288	12.2996	0.4349	81,786

Detailed Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/12/2023

<u>Start Date</u>	<u>Valuation Term</u>	<u>Slice Type</u> (Reversion)	<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>
<hr/>															
183,860															

Cash Flow As Of Report

BIG RETAIL PARK KRUSEVAC 2023 (Amounts in EUR)

Dec, 2023 through Nov, 2035

08/03/2024 13:42:33

	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast
	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 6	Year 7	Year 8	Year 9	Year 10	Year 11	Year 12	Total
For the Years Ending	Nov-2024	Nov-2025	Nov-2026	Nov-2027	Nov-2028	Nov-2029	Nov-2030	Nov-2031	Nov-2032	Nov-2033	Nov-2034	Nov-2035	Total
Rental Revenue													
Headline Rent	1,413,297	1,540,485	1,552,426	1,553,343	1,553,343	1,631,756	1,635,827	1,635,827	1,635,827	1,635,827	1,636,699	1,636,731	19,061,389
Void Loss	-94,038	-49,680	-89,278	0	0	-115,178	-141,554	-102,687	0	0	-68,293	-238,653	-899,361
Passing Rent	1,319,258	1,490,806	1,463,148	1,553,343	1,553,343	1,516,578	1,494,274	1,533,140	1,635,827	1,635,827	1,568,406	1,398,078	18,162,028
Total Rental Revenue	1,319,258	1,490,806	1,463,148	1,553,343	1,553,343	1,516,578	1,494,274	1,533,140	1,635,827	1,635,827	1,568,406	1,398,078	18,162,028
Total Tenant Revenue	1,319,258	1,490,806	1,463,148	1,553,343	1,553,343	1,516,578	1,494,274	1,533,140	1,635,827	1,635,827	1,568,406	1,398,078	18,162,028
Potential Gross Revenue	1,319,258	1,490,806	1,463,148	1,553,343	1,553,343	1,516,578	1,494,274	1,533,140	1,635,827	1,635,827	1,568,406	1,398,078	18,162,028
Effective Gross Revenue	1,319,258	1,490,806	1,463,148	1,553,343	1,553,343	1,516,578	1,494,274	1,533,140	1,635,827	1,635,827	1,568,406	1,398,078	18,162,028
Revenue Costs													
Structural vacancy	0	0	0	0	28,561	30,332	29,885	30,663	32,717	32,717	31,368	27,962	244,204
Leasing agent fee	26,041	11,436	9,250	0	0	28,680	22,848	20,686	0	0	13,620	47,531	180,092
Rent reduction	25,000	25,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	50,000
Total Revenue Costs	51,041	36,436	9,250	0	28,561	59,012	52,734	51,349	32,717	32,717	44,988	75,492	474,297
Net Operating Income	1,268,217	1,454,370	1,453,898	1,553,343	1,524,781	1,457,566	1,441,540	1,481,792	1,603,111	1,603,111	1,523,418	1,322,586	17,687,731
Capital Costs													
Unexpected cost provisions	9,194	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	119,194
Capex provisions	13,193	14,908	14,631	15,533	15,533	15,166	14,943	15,331	16,358	16,358	15,684	13,981	181,620
Total Capital Costs	22,386	24,908	24,631	25,533	25,533	25,166	24,943	25,331	26,358	26,358	25,684	23,981	300,814
Total Leasing & Capital Costs	22,386	24,908	24,631	25,533	25,533	25,166	24,943	25,331	26,358	26,358	25,684	23,981	300,814
Cash Flow Before Debt Service	1,245,831	1,429,461	1,429,266	1,527,809	1,499,248	1,432,400	1,416,597	1,456,460	1,576,753	1,576,753	1,497,734	1,298,605	17,386,917
Cash Flow Available for Distribution	1,245,831	1,429,461	1,429,266	1,527,809	1,499,248	1,432,400	1,416,597	1,456,460	1,576,753	1,576,753	1,497,734	1,298,605	17,386,917