

# ביג

מרכזי קניות בע"מ ("החברה")

---

תמצית דוחות כספיים מאוחדים

ליום 30 בספטמבר 2024

# תוכן עניינים

## פרק 1

סקירת שינויים וחדושים מהותיים  
אשר אירעו בעסקי החברה

## פרק 2

דוח דירקטוריון ליום 30 בספטמבר 2024

## פרק 3

תמצית דוחות כספיים ביניים  
מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2024

## פרק 4

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים  
המאוחדים המיוחסים לחברה ליום 30 בספטמבר 2024

## פרק 5

דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית  
על הדיווח הכספי ועל הגילוי

## פרק 6

מכתב הסכמה של רואי החשבון המבקרים של החברה

## נספח א'

עדכון לפרק תיאור עסקי התאגיד של אפי נכסים בע"מ  
ליום 30 בספטמבר 2024.

# פרק 1

סקירת שינויים וחידושים מהותיים  
אשר אירעו בעסקי החברה



1. בהתאם לתקנה 39 א. לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-7 – 1970, להלן פירוט השינויים או החידושים המהותיים אשר אירעו בעסקי החברה מאז פרסום הדוח התקופתי של החברה לשנת 2023 (כפי שפרסמה החברה ביום 20 במרס 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-024106), אשר נכלל בדוח זה על דרך ההפניה ("הדוח התקופתי") בכל עניין שיש לתארו בדוח התקופתי ("העדכונים"). העדכונים המפורטים להלן הינם בנוסף לשינויים המהותיים אשר אירעו בעסקי החברה, ואשר תוארו בדוח התקופתי וכן בדוח החברה לרבעון הראשון של שנת 2024 (כפי שפורסם ביום 22 במאי 2024, מס' אסמכתא: 2024-01-052749) (להלן: "דוח הרבעון הראשון") ובדוח החברה לרבעון השני של שנת 2024 (כפי שפורסם ביום 19 באוגוסט 2024, מס' אסמכתא: 2024-01-084444) (להלן: "דוח הרבעון השני"), אשר נכללים בדוח זה על דרך ההפניה. יצוין כי למונחים שלהלן תהא המשמעות הנודעת להם בדוח התקופתי ו/או בדוח הרבעון הראשון ו/או בדוח הרבעון השני, אלא אם צוין במפורש אחרת.

1.1 ביום 21 בנובמבר 2024 חתמה החברה על הסכם למכירת מלוא זכויותיה במרכז המסחרי באור יהודה. בתמורה לסך של 80 מיליון ש"ח. שווי המרכז בספרי החברה הינו כ-74 מיליון ש"ח.

1.2 ביום 13 בנובמבר 2024 התקשרה חברת הבת האמריקאית, BIG Shopping Centers USA בה מחזיקה החברה 80% בשרשור ("חברת הבת"), בחוזה מחייב למכירת מלוא זכויותיה (60%) במרכז הקניות הפתוח ווילאג' פוינט באומהה, נבראסקה שבארה"ב ("המרכז"). מחיר המכירה נקבע לפי שווי מרכז של כ-165 מיליון דולר, כאשר שווי המרכז בספרי החברה הינו 153 מיליון דולר. המרכז כולל שטח של כ-42,180 מ"ר. כנגד הנכס קיימת הלוואה בגובה של כ-83 מיליון דולר אשר תפרע בעת השלמת העסקה. העסקה כפופה לבדיקת נאותות שתבצע הרוכשת והתזרים הצפוי לחברת הבת ממכירת המרכז לפני עלויות נלוות, ככל שתושלם העסקה, יעמוד על כ-49.2 מיליון דולר. ההתקשרות בחוזה למכירת המרכז הנה המשך ישיר לאסטרטגיית החברה לממש אחזקותיה בארה"ב. יובהר כי המידע לעיל, ככל שהוא נוגע להשלמת העסקה, מהווה מידע צופה פני עתיד, אשר אין כל וודאות בהתקיימותו, בין היתר, בשל תוצאות בדיקת הנאותות ו/או גורמים שאינם בשליטת החברה.

1.3 ביום 12 בנובמבר 2024 התקבלה תעודת גמר למרכז המסחרי בכרמי גת והחברה צפויה לפתוח את המרכז לקהל הרחב בתאריך 19 בדצמבר, 2024. ביום 13 בנובמבר 2024 התקבלה תעודת גמר למרכז המסחרי בכפר החורש והחברה צפויה לפתוח את המרכז לקהל הרחב בתאריך 18 בפברואר, 2025.

1.4 בקשר לסעיף 1.5 לדוח התקופתי, נכון למועד פרסום הדוח שיווקה החברה שטח של כ-40 אלף מ"ר מתוך כ-65 אלף מ"ר משטחי המסחר של המרכז שהחברה מקימה בימים אלו בפתח תקוה ("המרכז"), המהווים כ-58% מסך שטחי המסחר. יצוין כי ביום 29 בדצמבר 2022, התקשרה החברה בהסכם שכירות עם פוקס ויזל בע"מ ("פוקס") לפיו תשכור פוקס שטח בהיקף כולל של כ-30,000 מ"ר במגדל המשרדים שיוקם מעל המרכז, לתקופה של 24 שנים ו-11 חודשים, כאשר מחצית מזכויות אלו נרכשו על ידי פוקס.

1.5 בקשר לסעיף 1.5 לפרק 1 לדוח התקופתי, חברת הבת CEE-BIG B.V (חברה המוחזקת על ידי החברה בשיעור של כ-95%), ובהמשך לסעיף 1.2 בדוח הרבעון השני, ביום 8 באוקטובר 2024 השלימה חברה בת סרבית של CEE-BIG B.V את רכישת 100% מהון המניות של חברת מטרה סרבית אשר מחזיקה בקניון פעיל בעיר נובי סאד, סרביה. לפרטים נוספים ראה דוח מידי של החברה מיום 9 באוקטובר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-608998). בנוסף, ביום 31 באוקטובר 2024 השלימה חברת הבת CEE-BIG B.V רכישה של מרכז מסחרי פתוח בפולין בשטח של 25,000 מ"ר ובשווי של 40.25 מיליון אירו. כמו כן, ביום 20 באוגוסט 2024 חתמה חברת הבת על הסכם מחייב לרכישת מרכז מסחרי נוסף בפולין בשטח של 13,500 מ"ר ובשווי של 18.8 מיליון אירו. השלמת העסקה צפויה להיות בחודש דצמבר 2024 עם השלמת כל התנאים המתלים.

1.6 ביום 22 באוקטובר 2024, השלימה החברה הנפקה של אגרות חוב (סדרה יג'), בדרך של הרחבת הסדרה, בהיקף כולל של 186,358,000 ערך נקוב. התמורה הכוללת ברוטו בגין יחידות אגרות החוב שהונפקו הינה 198,098,554 ש"ח. לפרטים נוספים אודות ההנפקה ותוצאותיה ראה דיווחים מידיים של החברה מיום 20 באוקטובר 2024 (מס' אסמכתא: 2023-01-078979) ומיום 21 באוקטובר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-611572), המובאים בזאת בדרך ההפניה.

1.7 בקשר עם סעיף 27 לפרק 1 לדוח התקופתי, ביום 14 באוקטובר 2024, פרסמה חברת הדירוג S&P גלובל רייטינגס מעלות בע"מ אישור דירוג ilAA לאגרות החוב (סדרה יג') בסך של 190 מיליון ש"ח ערך נקוב שתנפיק

החברה בדרך של הרחבת הסדרה. לפרטים נוספים אודות דוח הדירוג, ראו דוח מידי שפרסמה החברה, ביום 14 באוקטובר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-610825) המובא בזאת על דרך הפניה.

1.8. בהמשך לסעיף 1.10 בדוח הרבעון השני, ביום 25 בספטמבר 2024 ניתן תוקף של פסק דין להסכם הפשרה ובכך הושלמו התנאים המתלים והחברה ומגה אור החזקות בע"מ שילמו למוכרות סכום של 10 מיליון ש"ח (חלק החברה 5 מיליון ש"ח). החברה ביצעה הפרשה לתביעות בספריה בגין הסכום לעיל ועל כן, אין השפעה בתקופה על הרווח והפסד בדוחותיה הכספיים של החברה.

## 2. פרטים אודות נכסי קבוצת ביג

להלן נתונים אודות נכסי נדל"ן להשקעה אשר עמדו בהגדרת "נכס נדל"ן להשקעה מהותי מאוד בדוח התקופתי וכן נכסי נדל"ן המשועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב של החברה:

ה-NOI לרבעון הראשון לשנת 2024, כולל הכנסות משוכרים בגין החודשים אוקטובר ונובמבר בשנת 2023, כהחזר חלקי בגין ההקלות שניתנו ברבעון זה על ידי החברה עם פרוץ מלחמת "חרבות ברזל".

### ביג קריות

שנת 2023	רבעון 1 2024	רבעון 2 2024	רבעון 3 2024	הנתונים לפי 100%, חלק החברה בנכס 100%
589,930	593,310	601,200	602,790	שווי הנכס לתום התקופה (אלפי ש"ח)
37,665	10,121	9,928	10,469	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
17,911	3,073	7,866	1,420	רווחי (הפסדי) שערון בתקופה (אלפי ש"ח)
100% בקירוב	100% בקירוב	100% בקירוב	98%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
6.3%	6.8%	6.6%	6.9%	שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)
99	109	105	113	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה (בפועל)
160	-	-	-	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה
6.6%	6.7%	6.9%	6.8%	עומס כולל ניהול

### ביג יוקנעם

שנת 2023	רבעון 1 2024	רבעון 2 2024	רבעון 3 2024	הנתונים לפי 100%, חלק החברה בנכס 100%
274,340	275,430	282,510	284,510	שווי הנכס לתום התקופה (אלפי ש"ח)
16,974	4,703	4,694	4,648	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
7,849	1,046	6,956	1,977	רווחי (הפסדי) שערון בתקופה (אלפי ש"ח)
100% בקירוב	100% בקירוב	100% בקירוב	100% בקירוב	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
6.2%	6.8%	6.6%	6.5%	שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)
105	110	114	113	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה (בפועל)
101	-	-	-	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה
7.0%	6.9%	6.9%	6.7%	עומס כולל ניהול

## ביג יהוד

שנת 2023	רבעון 1 2024	רבעון 2 2024	רבעון 3 2024	הנתונים לפי 100% חלק החברה בנכס 100%
384,000	391,360	403,405	413,070	שווי הנכס לתום התקופה (אלפי ש"ח)
18,964	6,627	7,783	8,124	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
25,410	2,318	12,902	7,818	רווחי (הפסדי) שערון בתקופה (אלפי ש"ח)
מסחר - 99% משרדים - 96%	מסחר - 99% משרדים - 100%	מסחר - 99% משרדים - 100%	מסחר - 100% משרדים - 100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
4.9%	6.8%	7.7%	7.9%	שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)
מסחר - 95 משרדים - 76	מסחר - 112 משרדים - 77	מסחר - 116 משרדים - 70	מסחר - 119 משרדים - 74	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה (בפועל)
מסחר - 174 משרדים - 72	מסחר - 100	מסחר - 100 משרדים - 60*	-	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה
11.3%	12.3%	11.6%	11.9%	עומס כולל ניהול

\*שכר הדירה הממוצע למ"ר בחוזי המשרדים שנחתמו בתקופה כוללים רמת מעטפת בלבד

## ביג פרדס חנה

שנת 2023	רבעון 1 2024	רבעון 2 2024	רבעון 3 2024	(נתונים לפי חלק אפקטיבי של החברה בנכס, דהיינו 50% בהכנסות שכ"ד ו-100% בהכנסות והוצאות הניהול)
45,895	46,100	46,485	46,550	שווי הנכס לתום התקופה (אלפי ש"ח)
4,195	1,265	1,110	1,006	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
102	104	429	(141)	רווחי (הפסדי) שערון בתקופה (אלפי ש"ח)
100% בקירוב	100% בקירוב	100% בקירוב	100% בקירוב	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
9.1%	11.0%	9.6%	8.6%	שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)
74	81	76	77	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה (בפועל)
-	-	128	-	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה
6.5%	5.8%	5.7%	5.5%	עומס כולל ניהול

## ביג קריית גת

שנת 2023	רבעון 1 2024	רבעון 2 2024	רבעון 3 2024	(נתונים לפי חלק אפקטיבי של החברה בנכס, דהיינו 50% בהכנסות שכ"ד ו-100% בהכנסות והוצאות הניהול)
109,205	110,410	113,805	116,565	שווי הנכס לתום התקופה (אלפי ש"ח)
7,423	2,128	2,001	2,174	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
3,871	1,205	3,340	2,757	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
100% בקירוב	100% בקירוב	100% בקירוב	100% בקירוב	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
6.8%	7.7%	7.0%	7.5%	שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)
104	114	116	120	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה (בפועל)
-	-	-	-	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה
6.0%	6.0%	5.8%	5.8%	עומס כולל ניהול

## ביג ראשון לציון

שנת 2023	רבעון 1 2024	רבעון 2 2024	רבעון 3 2024	(נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס - 100%)
138,000	138,000	141,200	142,690	שווי הנכס לתום התקופה (אלפי ש"ח)
9,757	2,475	2,502	2,544	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
4,610	-	3,200	1,490	רווחי שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
100%	100%	100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
7.1%	7.2%	7.1%	7.1%	שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)
83	85	85	86	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה
-	-	-	-	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה

## אשדוד

שנת 2023	רבעון 1 2024	רבעון 2 2024	רבעון 3 2024	(נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס, 72% בהכנסות שכ"ד ו-100% בהכנסות והוצאות הניהול)
1,047,000	1,068,380	1,151,420	1,178,060	שווי הנכס לתום התקופה (אלפי ש"ח)
56,842	14,943	16,114	17,903	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
152,292	8,275	67,978	13,524	רווחי שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
100% בקירוב	100% בקירוב	100% בקירוב	100% בקירוב	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
5.4%	5.6%	5.6%	6.1%	שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)
143	135	144	144	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה
259	150	198	266	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה
12.6%	12.2%	12.3%	12.1%	עומס כולל ניהול

שיעור התשואה כאמור מוטה כלפי מטה היות ושווי הנכס כולל הרחבה שטרם החלה להניב באופן מלא. שיעור תשואה על החלק המניב בלבד עומד על כ-7.1%.

## בת ים

שנת 2023	רבעון 1 2024	רבעון 2 2024	רבעון 3 2024	(נתונים לפי חלק אפקטיבי של החברה בנכס, דהיינו 50% בהכנסות שכ"ד ו-100% בהכנסות והוצאות הניהול)
389,580	393,185	397,750	405,150	שווי הנכס לתום התקופה (אלפי ש"ח)
26,660	7,318	7,670	6,746	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
(10,811)	(2,171)	2,782	5,951	רווחי שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
95%	95%	96%	96%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
6.8%	7.4%	7.7%	6.7%	שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)
125	138	137	136	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה
205	-	110	-	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה
10.9%	11.5%	10.8%	10.6%	עומס כולל ניהול

\*בימים אלו החברה מבצעת שיפוץ מהותי בנכס בעלות כוללת של עשרות מיליוני שקלים, לרבות חיפוי מחדש של חזיתות החוץ של הקניון, חלוקה מחדש של שטחים מסחריים והחלפה ושינוי תמהיל השוכרים בקניון.

\*ה-NOI ברבעון השני כולל הכנסה חד פעמית של כ-470 אלפי ש"ח.



## קניון בית שמש

2023 שנת	רבעון 1 2024	רבעון 2 2024	רבעון 3 2024	(נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס - 100%)
313,480	318,350	323,565	341,740	שווי הנכס לתום התקופה (אלפי ש"ח)
22,952	6,718	6,437	6,461	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
18,428	4,387	4,835	17,845	רווחי שערון בתקופה (אלפי ש"ח)
100% בקירוב	100% בקירוב	100% בקירוב	100% בקירוב	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
7.3%	8.4%	8.0%	7.6%	שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)
116	131	124	133	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה
130	165	130	126	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה
12.8%	13.0%	11.9%	12.0%	עומס כולל ניהול

## טבריה

2023 שנת	רבעון 1 2024	רבעון 2 2024	רבעון 3 2024	(נתונים לפי חלק אפקטיבי של החברה בנכס, דהיינו 50% בהכנסות שכ"ד ו-100% בהכנסות והוצאות הניהול)
103,350	104,240	107,215	109,895	שווי הנכס לתום התקופה (אלפי ש"ח)
6,956	1,943	1,599	2,055	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
5,914	761	2,437	2,671	רווחי (הפסדי) שערון בתקופה (אלפי ש"ח)
100% בקירוב	100% בקירוב	100% בקירוב	100% בקירוב	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
6.6%	7.5%	6.0%	7.5%	שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)
94	107	98	111	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה (בפועל)
-	-	-	-	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה
5.6%	5.9%	5.5%	5.5%	עומס כולל ניהול

## נצרת

2023 שנת	רבעון 1 2024	רבעון 2 2024	רבעון 3 2024	(נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס - 59%)
672,770	674,614	687,773	697,030	שווי הנכס לתום התקופה (אלפי ש"ח)
40,695	11,693	11,090	11,924	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
2,652	1,700	13,062	8,307	רווחי שערון בתקופה (אלפי ש"ח)
100% בקירוב	100% בקירוב	100% בקירוב	100% בקירוב	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
6.1%	6.9%	6.4%	6.8%	שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)
217	247	248	263	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה
227	-	-	-	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה
11.8%	13.0%	11.3%	11.5%	עומס כולל ניהול

## רגבה

2023 שנת	2024 1 רבעון	2024 2 רבעון	2024 3 רבעון	(נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס - 50%)
310,300	311,650	319,235	327,680	שווי הנכס לתום התקופה (אלפי ש"ח)
19,454	4,982	4,951	5,183	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
1,050	218	6,054	7,671	רווחי שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
100% בקירוב	100% בקירוב	100% בקירוב	100% בקירוב	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
6.3%	6.4%	6.2%	6.3%	שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)
93	95	96	104	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה
-	-	87	90	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה
8.6%	8.7%	7.8%	7.9%	עומס כולל ניהול

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

2023 שנת	2024 1 רבעון	2024 2 רבעון	2024 3 רבעון	(נתונים לפי 100% חלק החברה בהכנסות שכירות - 50%, ובהכנסות ובהוצאות הניהול - 100%)
390,340	391,850	405,830	418,190	שווי הנכס לתום התקופה (אלפי ש"ח)
24,992	7,847	7,414	6,761	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
7,506	306	14,014	11,708	רווחי שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
מסחר - 99% משרדים - 100%	מסחר - 99% משרדים - 100%	מסחר - 99% משרדים - 100%	מסחר - 99% משרדים - 100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
6.4%	8.0%	7.3%	6.5%	שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)
מסחר 123 משרדים 47	מסחר - 138 משרדים - 48	מסחר - 137 משרדים - 47	מסחר - 138 משרדים - 48	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה
164	130	-	-	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה
11.7%	12.4%	12.8%	12.7%	עומס כולל ניהול

## BIG FASHION OUTLAT PARK INDIJA

שנת 2023	רבעון 1 2024	רבעון 2 2024	רבעון 3 2024	הנתונים לפי 100%, חלק החברה בנכס 95%
21,200	21,200	21,200	23,900	שווי הנכס לתום התקופה (אלפי אירו)
1,788	459	472	456	NOI בתקופה (אלפי אירו)
833	-	-	2,630	רווחי (הפסדי) שערון בתקופה (אלפי אירו)
99%	98%	97%	95%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
8.4%	8.7%	8.9%	7.6%	שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)
16	15	18	16	דמי שכירות והפרשי פדיון ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה באירו (בפועל)
10	-	-	-	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה
11%	11.1%	10.5%	11.3%	עומס כולל ניהול

### פרטים אודות הערכת השווי |

להלן פרטים אודות הערכת שווי בקשר עם המרכז המסחרי ליום 31 בדצמבר לשנים 2022, 2023 וליום 30 בספטמבר 2024:

שנת 2022	שנת 2023	30 בספטמבר 2024	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 95%)
20,200	21,200	23,900	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 שפיו?
31.12.2022	31.12.2023	30.09.2024	תאריך התוקף של הערכת השווי
DCF	DCF	DCF	מודל הערכת השווי
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי			
11,234	11,234	11,237	שטח בר-השכרה (Area Leasable Gross) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)
98%	95%	95%	שיעור תפוסה בשנה 1+ (%)
98%	95%	95%	שיעור תפוסה בשנה 2+ (%)
98%	95%	95%	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-השכרה לצורך הערכת שווי (%)
12.1	13.83	13.8	דמי שכירות בסיסיים חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (אירו)
8.75%	8.75%	8.25%	שיעור היוון משוקלל שנלקח לצורך הערכת השווי (%)
ניתוח רגישות לשווי:			
שינוי בשווי (באלפי אירו) ליום 30 בספטמבר 2024			
	1,195	עלייה של 5%	שיעורי תפוסה
	(1,195)	ירידה של 5%	
	(1,365)	עלייה של 0.5%	שיעורי היוון
	1,542	ירידה של 0.5%	
	1,195	עלייה של 5%	דמי שכירות ממוצעים
	(1,195)	ירידה של 5%	למטר

## Kragujevac Plaza Shopping Center

שנת 2023	רבעון 1 2024	רבעון 2 2024	רבעון 3 2024	הנתונים לפי 100%, חלק החברה בנכס 95%
60,540	60,540	60,540	64,200	שווי הנכס לתום התקופה (אלפי אירו)
4,442	1,286	1,262	1,299	NOI בתקופה (אלפי אירו)
1,148	-	-	2,748	רווחי (הפסדי) שערון בתקופה (אלפי אירו)
97%	97%	97%	97%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
8.8%	8.5%	8.3%	8.1%	שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)
13	15	15	16	דמי שכירות והפרשי פדיון ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה באירו (בפועל)
25	-	-	-	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה
12.6%	12.4%	11.3%	10.6%	עומס כולל ניהול

### פרטים אודות הערכת השווי |

להלן פרטים אודות הערכת שווי בקשר עם המרכז המסחרי ליום 31 בדצמבר לשנים 2022, 2023 וליום 30 בספטמבר 2024:

שנת 2022	שנת 2023	30 בספטמבר 2024	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 95%)
50,000	60,540	64,200	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?
31.12.2022	31.12.2023	30.09.2024	תאריך התוקף של הערכת השווי
DCF	DCF	DCF	מודל הערכת השווי
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי			
22,662	29,595	29,786	שטח בר-השכרה (Area Leasable Gross) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)
94%	*100%, 94%	*98%, 95%	שיעור תפוסה בשנה 1+ (%)
94%	*100%, 94%	*98%, 95%	שיעור תפוסה בשנה 2+ (%)
94%	*100%, 94%	*98%, 95%	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-ההשכרה לצורך הערכת שווי (%)
14	*9.8, 14	*9.8, 15.8	דמי שכירות בסיסיים חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (אירו)
8.5%	*8.75%, 8.5%	8.25% *8.5%	שיעור היוון משוקלל שנלקח לצורך הערכת השווי (%)
שיוני בשווי ליום 30 בספטמבר 2024 (באלפי אירו)			ניתוח רגישות לשווי:
2,904			עלייה של 2%/5%
(3,210)			ירידה של 5%
(3,653)			עלייה של 0.5%
4,122			ירידה של 0.5%
3,210			עלייה של 5%
(3,210)			ירידה של 5%
			שיעורי תפוסה
			שיעורי היוון
			דמי שכירות
			ממוצעים למטר

\* הנתונים מתייחסים ל-Retail Park שנבנה על קרקע הצמודה למרכז הקניות ונפתח במהלך שנת 2023.

## Krusevac Shopping Park

שנת 2023	רבעון 1 2024	רבעון 2 2024	רבעון 3 2024	הנתונים לפי 100%, חלק החברה בנכס 95%
18,000	18,000	18,000	18,900	שווי הנכס לתום התקופה (אלפי אירו)
1,283	380	400	395	NOI בתקופה (אלפי אירו)
1,946	-	-	853	רווחי (הפסדי) שערור בתקופה (אלפי אירו)
97%	96%	97%	98%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
7.1%	8.4%	8.9%	8.4%	שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)
11	13	14	14	דמי שכירות והפרשי פדיון ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה באירו (בפועל)
-	-	-	-	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה
10%	10.4%	9.8%	9.3%	עומס כולל ניהול

### פרטים אודות הערכת השווי |

להלן פרטים אודות הערכת שווי בקשר עם המרכז המסחרי ליום 31 בדצמבר לשנים 2022, 2023 וליום 30 בספטמבר 2024:

שנת 2022	שנת 2023	30 בספטמבר 2024	(נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס - 95%)
14,350	18,000	18,900	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?
31.12.2022	31.12.2023	30.09.2024	תאריך התוקף של הערכת השווי
DCF	DCF	DCF	מודל הערכת השווי
			הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי
8,706	10,267	10,636	שטח בר-השכרה (Area Leasable Gross) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)
100%	98%	97.5%	שיעור תפוסה בשנה 1+ (%)
100%	98%	97.5%	שיעור תפוסה בשנה 2+ (%)
100%	98%	97.5%	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-ההשכרה לצורך הערכת שווי (%)
10.2	11	11	דמי שכירות בסיסיים חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (אירו)
8.5%	8.5%	8.25%	שיעור היוון משוקלל שנלקח לצורך הערכת השווי (%)
			ניתוח רגישות לשווי:
	(945)		שיעורי תפוסה* ירידה של 5%
	(1,080)		עליה של 0.5%
	1,219		ירידה של 0.5%
	945		עלייה של 5%
	(945)		ירידה של 5%
			דמי שכירות ממוצעים למטר

לפרטים נוספים בדבר נכסים מהותיים באפי נכסים ראו נספח א' לחלק זה של הדוח.

# פרק 2

## הסברי הדירקטוריון

לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את הדוחות הכספיים של החברה לתקופה שנתיימה ביום 30 בספטמבר 2024:

### דגשים עיקריים לתקופת הדוח

שיעור התפוסה (כולל אפי נכסים) בענף המסחר בישראל עומד על 100% בקירוב ובאירופה על כ-98%. בענף המשרדים עומד שיעור התפוסה על כ-90%.	ה-FFO (כולל אפי נכסים) לשלושת הרבעונים הראשונים של שנת 2024 הסתכם לסך של כ-670 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-580 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.	ה-NOI האפקטיבי (כולל אפי נכסים) לשלושת הרבעונים הראשונים של שנת 2024 הסתכם לסך של כ-1,265 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-1,031 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
---	--	---

## 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 ודירור להשכרה.

#### ב. אסטרטגיה

אסטרטגיית החברה, כפי שבאה לידי ביטוי לאורך שנים, הנה החזקה בנכסים לטווח ארוך תוך התמקדות בהשבחה והגדלת תזרים המזומנים על ידי ניהול אקטיבי של הנכסים.

פעילות הקבוצה מתמקדת ב-3 ענפים עיקריים:

**מתחמי מסחר** | מרכזי קניות מסוג פאואר סנטרים, קניונים ומתחמי Life Style.

**משרדים** | בנייני משרדים בערים משמעותיות ובמיקומים מרכזיים ופארקי משרדים המהווים עוגן משמעותי (כדוגמת פארק ויצמן ו-Airport City בבלגראד).

**דירור להשכרה (בעיקר בחו"ל)** | מקבצי דירור הנמצאים בערים מרכזיות המתאפיינות בביקושים גבוהים.

בנוסף, הקבוצה מקימה **מתחמי עירוב שימושים**, הכוללים מסחר ואו משרדים ואו דירור להשכרה ויתכן ויכילו שימושים נוספים כגון דירור מוגן, אשר יספקו ערך מוסף ומוקד משיכה למשתמש הסופי.

מיקוד בנכסים אשר בליבת העסקים של החברה יצור פוקוס ניהולי אשר ימנע הסטת משאבי ניהול יקרים מהנכסים המהותיים של החברה. נכסים בתחומי האנרגיה המתחדשת, ככל שאינם מצויים על גגות נכסי החברה, והמפעל התעשייתי קניאל הינם נכסים שאינם בליבת העסקים כמתואר לעיל, ולכן החברה תפעל למימושם.

## ג. נכסים

ליום 30 בספטמבר 2024 מחזיקה הקבוצה (ללא אפי נכסים) 72 נכסים בישראל, אירופה וארה"ב, כדלקמן:

12	9	51
קרקות	נכסים בפיתוח	נכסים מניבים

הנכסים המניבים משתרעים על שטח בנוי להשכרה בהיקף של כ-1,004 אלפי מ"ר.

### 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](http://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 שערוכים, הפרשי שער והוצאות הפרשי הצמדה בגין קרן אגרות חוב והלוואות צמודות מדד, זאת כי לדעת הנהלת החברה ההוצאות האמורות אינן משקפות תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת נמשכת.

החברה סבורה כי פרסום מדד זה משקף באופן נכון יותר את תוצאותיה התפעוליות של החברה. כמו כן, פרסום ה- FFO כאמור יאפשר בסיס טוב יותר להשוואת תוצאותיה התפעוליות של החברה בתקופה מסוימת לעומת תקופות קודמות ויגביר את האחידות וההשוואתיות של מדד פיננסי זה, למול זה המפורסם על ידי חברות נדל"ן אחרות. יצוין, כי החברה כללה בחישוב ה- FFO המאוחד המיוחס לבעלי מניות של החברה את חלקה היחסי ב- FFO של החברות בשליטה משותפת.

### יחד עם זאת יש להדגיש כי ה- FFO:

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

FFO מאוחד מיוחס לבעלי מניות החברה | באלפי ש"ח

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
2023	2024	2023	2024	
217,069	668,025	531,496	1,092,965	רווח נקי (הפסד)
(188,839)	(657,719)	(241,534)	(934,124)	נטרול שיערוך נדל"ן להשקעה ונדל"ן בהקמה
39,363	128,388	70,545	201,657	נטרול תנועה במיסים הנדחים
1,961	2,317	5,727	7,058	נטרול הוצאות פחת והפחתות
-	41	68	79	נטרול הוצאות רכישה
(9,341)	(103,493)	(31,859)	(126,938)	התאמות המתייחסות לחברות כלולות
6,814	35,226	983	42,493	חלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה בהתאמות לעיל
<b>67,027</b>	<b>72,785</b>	<b>335,426</b>	<b>283,190</b>	<b>FFO נומינאלי</b>
התאמות נוספות				
2,818	(36,980)	(88,812)	(28,413)	הפרשי שער
72,060	162,636	295,226	357,830	הוצאות (הכנסות) מימון אינפלציוניות
32,788	19,522	4,624	38,567	נטרול התאמות אחרות
30,287	31,539	50,486	39,252	נטרול הוצאות מימון חד פעמיות ושינוי בשווי הוגן נגזרים פיננסיים
(1,275)	(5,082)	(4,710)	(3,153)	תקנון רווח מפעילות מגורים למכירה
<b>203,705</b>	<b>244,420</b>	<b>592,240</b>	<b>687,273</b>	<b>FFO ריאלי לפי גישת ההנהלה מפעילות נדל"ן</b>
(9,054)	(7,408)	(12,731)	(16,924)	FFO מפעילות תעשייתית (1)
<b>194,651</b>	<b>237,012</b>	<b>579,509</b>	<b>670,349</b>	<b>סה"כ FFO ריאלי לפי גישת ההנהלה</b>
<b>81,270</b>	<b>109,150</b>	<b>216,863</b>	<b>290,391</b>	מתוכם תרומת ה-FFO של חברת הבת אפי נכסים

(1) ההפסד מהפעילות התעשייתית נובע ממעבר הפעילות למפעל חדש בקריית גת, אשר הוביל להעדר יכולת להיענות לביקושים בשוק ומעיכוב בהתקנת קווי יצור חדשים שנרכשו, זאת בשל מלחמת חרבות ברזל שמנעה הגעת מהנדסים מחו"ל לצורך התקנתם.

### 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 הישויות טופלה לפי שיטת השווי המאזני (באלפי ש"ח) (למעט ההשקעה בפעילות התעשייתית המוחזקת על ידי קניאל תעשיות א.ט.ג, ביג מגה אנרגיה מתחדשת וחברת Big OPIUM המאגדת את פעילות צרפת המטופלות לפי שיטת השווי המאזני):

LTV אפקטיבי   כולל אפי נכסים	LTV אפקטיבי   ללא אפי נכסים	
<b>30 בספטמבר, 2024</b>		
22,227,131	10,487,614	חלקה האפקטיבי של החברה בהתחייבויות
(1,554,418)	(637,746)	בניכוי חלקה האפקטיבי של החברה במזומן ובפיקדונות
(640,757)	(640,757)	בניכוי הלוואות עודפות שניתנו לשותפים
<b>20,031,956</b>	<b>9,209,111</b>	חוב נטו המיוחס לחברה
-	6,544,594	השקעה במניות באפי נכסים
26,641,978	11,740,135	חלקה האפקטיבי של החברה בנדל"ן להשקעה
5,599,384	3,408,585	חלקה האפקטיבי של החברה בנדל"ן להשקעה בפיתוח
1,385,071	360,164	BOT ומקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה
824,121	141,332	מלאי מקרקעין ומגורים
<b>34,450,554</b>	<b>22,194,810</b>	סה"כ חלקה האפקטיבי של החברה בנדל"ן להשקעה
<b>58.15%</b>	<b>41.49%</b>	<b>LTV אפקטיבי</b>

## 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, 2023	30 בספטמבר, 2024	
36,631,181	40,134,434	סך מאזן
2,567,846	1,986,674	רכוש שוטף
27,741,440	31,079,376	נדל"ן להשקעה ונדל"ן בפיתוח
6,321,895	7,068,384	נכסים לא שוטפים
4,227,598	5,076,511	התחייבויות שוטפות
18,225,737	19,123,156	התחייבויות לזמן ארוך
1,997,391	2,246,396	מיסים נדחים
12,180,455	13,688,371	הון עצמי כולל זכויות מיעוט
10,951,736	12,326,325	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה

### רכוש שוטף

הרכוש השוטף ליום 30 בספטמבר 2024 הסתכם לסך של כ-1,987 מיליון ש"ח לעומת כ-2,568 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023. עיקר השינוי מקורו בקיטון ביתרת המזומנים ופיקדונות של החברה בהיקף של כ-561 מיליון ש"ח.

### נכסים לא שוטפים

סך הנכסים הלא שוטפים במאזן החברה ליום 30 בספטמבר 2024 הסתכמו לכ-38,148 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-34,063 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023. עיקר השינוי מקורו בשינויים ביתרות הסעיפים כדלקמן:

### נדל"ן להשקעה |

הסתכם ליום 30 בספטמבר 2024 לסך של כ-25,973 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-22,114 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023. עיקר הגידול ביתרת הנדל"ן להשקעה נובע מסיווג נכסים של החברה וחברת הבת, אפי נכסים, בסכום של כ-2,127 מיליון ש"ח מנדל"ן להשקעה בפיתוח לנדל"ן להשקעה. בנוסף השלימו החברה וחברת הבת רכישה של נכסי נדל"ן בסך של כ-484 מיליון ש"ח. עליית שער החליפין של האירו ביחס ליום 31 בדצמבר, 2023 תרמה לעלייה נוספת בשווי הנכסים בסך של כ-500 מיליון ש"ח. בנוסף הכירה החברה בשערוך חיובי בסך של כ-751 מיליון ש"ח.

## נדל"ן להשקעה בפיתוח |

הסתכם ליום 30 בספטמבר 2024 לסך של כ-5,106 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-5,628 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023. מחד ביצעה החברה וחברת הבת השקעות בסך של 1,368 מיליון ש"ח, מנגד סווגו נכסים בפיתוח לנדל"ן להשקעה כאמור בסך של כ-2,127 מיליון ש"ח. עליית שער החליפין של האירו ביחס ליום 31 בדצמבר, 2023 תרמה לעלייה נוספת בשווי הנכסים בסך של כ-61 מיליון ש"ח. בנוסף הכירה החברה בגין נכסים אלו בשערוך חיובי בסך של כ-174 מיליון ש"ח.

## השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני |

הסתכמו ליום 30 בספטמבר 2024 לסך של כ-3,731 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-3,506 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023. עיקר הגידול מקורו ברווחי אקוויטי בהם הכירה החברה בתקופה בסך של כ-203 מיליון ש"ח. כמו כן, העמידה החברה הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בסך של כ-15 מיליון ש"ח. בנוסף, עליית שער החליפין של האירו והדולר ביחס ליום 31 בדצמבר, 2023 תרמה לעלייה נוספת בערך ההשקעות בסך של כ-29 מיליון ש"ח. מנגד, חילקה חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני לחברת בת אמריקאית דיבידנד בסך של כ-22 מיליון בעקבות מימוש נכסים בארה"ב.

## הלוואות וחיובים אחרים לזמן ארוך |

הסתכמו ליום 30 בספטמבר 2024 לסך של כ-2,409 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-1,912 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023. עיקר הגידול מקורו בתשלום מקדמה על חשבון רכישת הקניון בנובי סאד בסרביה בסך של כ-367 מיליון ש"ח (ראה סעיף 1.4 לעיל), כאשר העסקה הושלמה באוקטובר 2024. עליית שער החליפין של האירו ביחס ליום 31 בדצמבר, 2023 תרמה לעלייה נוספת בשווי הנכסים בסך של כ-20 מיליון ש"ח. בנוסף הכירה חברת הבת, אפי נכסים, בגידול בנכסי הסכמי זיכיון (BOT) בסך של כ-110 מיליון ש"ח.

## התחייבויות לזמן ארוך

### אגרות חוב ואשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים (כולל חלויות שוטפות) |

אגרות חוב ואשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים (כולל חלויות שוטפות) במאזן החברה ליום 30 בספטמבר 2024 הסתכמו לסך של כ-22,827 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-21,121 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023. עיקר הגידול מקורו בנטילת הלוואות לזמן ארוך בסך של כ-1,358 מיליון ש"ח וגיוס של אגרות חוב בסך של כ-944 מיליון ש"ח. מנגד, פרעה החברה הלוואות בסך של 403 מיליון ש"ח ואגרות חוב בסך של כ-795 מיליון ש"ח. בנוסף, עליית המדד בשיעור של 3.5% בתקופה הביאה לעלייה בשווי ההתחייבויות כאמור של החברה בסך של כ-384 מיליון ש"ח. יתר הגידול מקורו בעליית שער החליפין של האירו ביחס ליום 31 בדצמבר, 2023 בסך של כ-212 מיליון ש"ח.

### הון המיוחס לבעלי מניות החברה |

ההון המיוחס לבעלי מניות החברה ליום 30 בספטמבר 2024 הסתכם בכ-12,326 מיליון ש"ח, לעומת כ-10,952 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023. עיקר הגידול מקורו מהרווח הנקי המיוחס לבעלים בתקופה בסכום של כ-1,093 מיליון ש"ח. בנוסף, עלייה בשער החליפין של האירו והדולר הביאה לגידול בקרנות ההון בגין תרגום הדוחות הכספיים בסך של כ-283 מיליון ש"ח.

## 6. דוחות מאוחדים על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	3-ל החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		9-ל החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2023	2024	2023	2024	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
	(למעט נתוני רווח נקי למניה)				
1,935,063	504,090	600,420	1,429,374	1,678,816	הכנסות מהשכרה, דמי ניהול ואחרות
501,713	137,091	159,156	374,920	430,900	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה
1,433,350	366,999	441,264	1,054,454	1,247,916	
145,795	104,028	12,195	131,257	25,555	הכנסות מעסקאות בנייה ומקרקעין
159,899	128,821	5,503	151,341	15,438	הוצאות בגין עסקאות בנייה ומקרקעין
(14,104)	(24,793)	6,692	(20,084)	10,117	
-	-	5,102	-	14,659	הכנסות משכירות, ניהול ושחיקת פיקדונות מדיר מוגן
-	-	3,056	-	7,944	הוצאות תפעול דיר מוגן
-	-	2,046	-	6,715	
256,288	66,200	36,658	166,651	124,909	הכנסות מעבודות הקמה של פרויקטי BOT
255,690	65,003	36,032	166,023	123,844	הוצאות מעבודות הקמה של פרויקטי BOT
598	1,197	626	628	1,065	
<b>1,419,844</b>	<b>343,403</b>	<b>450,628</b>	<b>1,034,998</b>	<b>1,265,813</b>	<b>רווח גולמי</b>
119,302	28,570	125,121	95,450	203,122	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
512,761	188,839	657,719	241,534	934,124	עלייה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
58,416	17,120	14,700	41,388	45,406	הוצאות מכירה ושיווק
190,206	44,921	66,806	136,924	168,566	הוצאות הנהלה וכלליות
7,389	1,645	2,041	4,717	6,201	פחת והפחתות
18,509	961	2,764	20,337	8,696	הכנסות אחרות
1,814,405	498,087	1,152,685	1,209,290	2,191,582	רווח תפעולי
755,801	217,004	343,305	607,632	879,735	הוצאות מימון
112,685	7,403	55,150	98,479	145,975	הכנסות מימון
1,171,289	288,486	864,530	700,137	1,457,822	רווח לפני מסים על הכנסה
(198,517)	(55,620)	(138,315)	(119,292)	(259,124)	מסים על הכנסה
<b>972,772</b>	<b>232,866</b>	<b>726,215</b>	<b>580,845</b>	<b>1,198,698</b>	<b>רווח נקי</b>

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	3-7 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		9-7 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
	2023	2024	2023	2024
מבוקר	בלתי מבוקר			
אלפי ש"ח				
(למעט נתוני רווח נקי למניה)				

סכומים שיסווגו מחדש לרווח או הפסד  
בהתקיים תנאים ספציפיים (נטו ממס)

התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של  
חברות מאוחדות

התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של  
חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

חלק החברה בקרן הון בגין עסקאות גידור של  
חברה מאוחדת

סה"כ רווח כולל אחר

589,272	56,122	234,975	672,164	317,922
5,222	699	2,920	6,177	3,035
(54,637)	(13,303)	(32,209)	(13,492)	(36,825)
539,857	43,518	205,686	664,849	284,132
1,512,629	276,384	931,901	1,245,694	1,482,830

סה"כ רווח כולל

רווח נקי (הפסד) מיוחס ל:

בעלי מניות החברה

זכויות שאינן מקנות שליטה

860,986	208,318	668,025	522,745	1,092,965
111,786	24,548	58,190	58,100	105,733
972,772	232,866	726,215	580,845	1,198,698

סה"כ רווח (הפסד) כולל מיוחס ל:

בעלי מניות החברה

זכויות שאינן מקנות שליטה

1,317,864	240,497	855,247	1,080,436	1,342,935
194,765	35,887	76,654	165,258	139,895
1,512,629	276,384	931,901	1,245,694	1,482,830

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

רווח נקי בסיסי

רווח נקי מדולל

35.50	8.49	27.33	21.63	44.73
35.27	8.44	27.12	21.49	44.40

## הכנסות מהשכרה ודמי ניהול

בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 חל גידול בהכנסות בשיעור של כ-17.5% והן הסתכמו לסך של כ-1,679 מיליון ש"ח, לעומת כ-1,429 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. ברבעון השלישי של שנת 2024 חל גידול בהכנסות בשיעור של 19.1% והן הסתכמו לסך של 600 מיליון ש"ח לעומת 504 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. עיקר הגידול בתקופה של תשעה חודשים מקורו בעלייה בהכנסות של חברת הבת, אפי נכסים בסך של כ-189 מיליון ש"ח ו-73 מיליון ש"ח בהתאמה. עיקר הגידול בחברת הבת נובע מפתיחת פרויקטים חדשים בישראל ואירופה. בנוסף, במהלך שנת 2023 ותשעת החודשים הראשונים של שנת 2024 רכשה החברה שני מרכזים מסחריים בפולין, נכס במונטנגרו ושלושה מרכזים מסחריים בסרביה יחד עם השלמת שתי הרחבות של מרכזים קיימים בסרביה. הרכישות וההרחבות כאמור תרמו לעלייה בהכנסות סכום של כ-21 מיליון ש"ח ו-6 מיליון ש"ח לתקופה של תשעה חודשים בהתאמה. בנוסף עלייה במדד המחירים לצרכן בישראל הביאה לגידול של כ-11 מיליון ש"ח ו-3 מיליון ש"ח בהכנסות שכ"ד ודמי ניהול לתקופות אלה. כמו כן, עלייה בשערי החליפין של האירו והדולר הביאו לעלייה נוספת בסך של כ-14 מיליון ש"ח בתקופה. יתר הגידול מקורו בנכסים המניבים הקיימים של החברה בישראל ואירופה.

## הוצאות הפעלת נכסים להשכרה

בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 חל גידול בשיעור של כ-14.9% בהוצאות הפעלת נכסים והן הסתכמו לסך של כ-431 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-375 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. ברבעון השלישי של שנת 2024 חל גידול בהוצאות אלו בשיעור של 16.1% והן הסתכמו לסך של 159 מיליון ש"ח לעומת 137 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. עיקר הגידול בתקופה של תשעה חודשים מקורו בעלייה בהוצאות של חברת הבת, אפי נכסים בסך של כ-38 מיליון ש"ח ו-17 מיליון ש"ח בהתאמה. בנוסף, רכישת הנכסים בפולין, סרביה ומונטנגרו כאמור, תרמו להוצאות הפעלת הנכסים סך של כ-5 מיליון ש"ח וכ-2 מיליון ש"ח לתקופה של תשעה חודשים חודשים בהתאמה. יתר הגידול נובע מהרחבה בפעילות הקבוצה בישראל ואירופה, וכן בגין התייקרויות שכר עובדי תפעול וניקיון.

## הוצאות הנהלה וכלליות

בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 חל גידול בשיעור של כ-23.1% בהוצאות הנהלה וכלליות והן הסתכמו בכ-169 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-137 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. ברבעון השלישי לשנת 2024 הסתכמו ההוצאות לסך של 67 מיליון ש"ח לעומת 45 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הגידול בתקופה מקורו בגידול בפעילות חברת הבת, אפי נכסים באירופה בסך של כ-17 מיליון ש"ח וכן בעלייה בהוצאות שכר של עובדי המטה בגין הפחתה חשבונאית של תשלום מבוסס מניות שהוענק לעובדי החברה וחברת הבת אפי נכסים במהלך חודש נובמבר, 2023 בסך של כ-14 מיליון ש"ח.

## הוצאות מימון, נטו

בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 חל גידול בהוצאות המימון, נטו בשיעור של כ-44.1% והן הסתכמו לסך של כ-734 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-509 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. ברבעון השלישי של שנת 2024 חל גידול בהוצאות המימון נטו בשיעור של 37.5% והן הסתכמו לסך של 288 מיליון ש"ח לעומת 210 מיליון ש"ח. עיקר השינוי בתקופה של תשעה חודשים נובע מעלייה בהוצאות המימון של הקבוצה בסך של כ-110 מיליון ש"ח שמקורה בהרחבת פעילות הקבוצה, בעלייה בשיעורי הריבית בישראל ובאירופה וכן בשל הפסקת היוון מימון לנכסים שהקמתם הסתיימה בתקופה. בנוסף, חל קיטון מהכנסות מהפרשי שער, בעיקר בגין הלוואות שניתנו לחברות המוחזקות על ידי חברות הקבוצה, בסכום של כ-37 מיליון ש"ח. כמו כן במהלך התקופה של תשעה חודשים עלה מדד המחירים לצרכן בכ-3.5% לעומת 3.2% בתקופה המקבילה אשתקד וכתוצאה מכך גדלו הוצאות המימון האינפלציוניות של החברה בסך של כ-73 מיליון ש"ח. ברבעון השלישי לשנת 2024 עלה מדד המחירים לצרכן בשיעור של כ-1.59% לעומת 0.77% ברבעון המקביל אשתקד, כך שהוצאות המימון האינפלציוניות ברבעון הנוכחי גדלו בכ-103 מיליון ש"ח.



## 8. 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.

א. לתאריך הדיווח לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ-3,090 מיליון ש"ח וגרעון בהון חוזר בדוחות סולו בסך של כ-1,235 מיליון ש"ח. הגרעון בהון החוזר שמקורו בחברת הבת, אפי נכסים, עומד על סך של כ-1,841 מיליון ש"ח, כאשר גרעון זה ימומן ממקורותיה העצמאיים של אפי נכסים. יתר הגרעון מקורו בהנפקת ניירות ערך מסחריים לזמן קצר בסך של כ-355 מיליון ש"ח, סיווג הלוואות ליווי בנקאי עבור פרויקטים בהקמה לזמן קצר בסך של כ-154 מיליון ש"ח, בסיווג חלויות שוטפות בסך של כ-273 וכ-195 מיליון ש"ח, בגין אגרות חוב סדרה ז' ו-ט', אשר עתידות להיפרע בחודשים מאי, 2025 ודצמבר, 2024, בהתאמה וכן בהלוואה מתאגיד בנקאי בסך של כ-155 מיליון ש"ח אשר עתידה להיפרע במהלך מרס 2025. להלן פירוט בדבר חלק ממקורות המימון העומדים לרשות החברה (ללא אפי נכסים):

א. לאחר תאריך המאזן, השלימה החברה הרחבת אגרות חוב סדרה יג' וגייסה כ-198 מיליון ש"ח.

ב. גוף מוסדי העמיד לחברה מסגרת אשראי, עד לחודש יוני 2026, בסכום של כ-600 מיליון ש"ח, כנגד שעבוד חלק ממניות אפי נכסים אשר בבעלות החברה. נכון ליום 30 בספטמבר, 2024 כל מסגרת האשראי פנויה.

ג. במהלך התקופה, העמיד בנק מסחרי לטובת החברה קו אשראי בהיקף של 464 מיליון ש"ח עד למרס, 2025, כנגד שעבוד הקרקע בפ"ת. נכון למועד פרסום הדוח כל מסגרת האשראי כאמור פנויה.

ד. לתאריך הדיווח לחברה נכסים פנויים משעבוד (ללא אפי נכסים) בשווי כולל של כ-3,689 מיליון ש"ח (מתוכם כ-3,200 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-20.8 מיליון מניות סחירות של אפי נכסים בע"מ בשווי של כ-3,558 מיליון ש"ח (בהתאם לשוויין בבורסה נכון ליום 30 בספטמבר, 2024). 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 30 בספטמבר 2024 יפורסם בטופס שסימונו ת-126.

### מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ב-30 בספטמבר, 2024 הסתכם תזרים המזומנים שנבע מפעילות שוטפת לסך של כ-592 מיליון ש"ח לעומת סך של 560 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. ברבעון השלישי לשנה זו, הסתכם תזרים המזומנים שנבע מפעילות שוטפת לסך של 172 מיליון ש"ח לעומת 166 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. עיקר הגידול נובע מעלייה ב-EBITDA של הקבוצה בעקבות השלמת הקמתם של נכסים מניבים בישראל ואירופה וכן מעלייה בשע"ח של האירו.

### תזרים מזומנים ששימשו לפעילות השקעה

בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ב-30 בספטמבר, 2024 הסתכם תזרים המזומנים ששימשו לפעילות השקעה לסך של כ-1,746 מיליון ש"ח לעומת סך של 1,949 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. ברבעון השלישי לשנה זו, הסתכם תזרים המזומנים ששימשו לפעילות השקעה לסך של 1,180 מיליון ש"ח לעומת 586 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. עיקר התזרים בתקופה הנוכחית שימש להשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח בסך כ-2,050 מיליון ש"ח וסך של כ-130 מיליון ש"ח ששימשו להשקעה בנכסי BOT על ידי חברת הבת אפי נכסים. בנוסף, השלימה חברת הבת תשלום בגין תמורה המותנית לרכישת בניין משרדים בפולין בסך של כ-159 מיליון ש"ח. מנגד, שוחררו בתקופה כ-534 מיליון ש"ח מפיקדון זמני שהופקד מתמורת הנפקת אג"ח כ"א. ברבעון השלישי עיקר התזרים שימש להשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח בסך של כ-1,038 מיליון ש"ח וכן להשלמת תשלום התמורה המותנית בסך של כ-159 מיליון ש"ח של חברת הבת כאמור.

### מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון

בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ב-30 בספטמבר, 2024 הסתכם תזרים המזומנים שנבע מפעילות מימון לסך של כ-1,090 מיליון ש"ח לעומת סך של 902 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. ברבעון השלישי לשנה זו, הסתכם תזרים המזומנים שנבע מפעילות מימון לסך של 833 מיליון ש"ח לעומת 866 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. עיקר התזרים בתקופה הנוכחית נבע מהנפקת אגרות חוב של חברת הבת, אפי נכסים בסך של כ-944 מיליון ש"ח וכן מהלוואות שהתקבלו מתאגידים בנקאיים בסך של כ-1,358 מיליון ש"ח. מנגד, פרעה הקבוצה אגרות חוב בסך של 795 מיליון ש"ח וכן הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים בסך של כ-403 מיליון ש"ח.

# חלק ב'

## סיכוני שוק ודרכי ניהולם

### 10. 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.

#### הסביבה העסקית | ישראל

לפרטים בדבר השפעה אפשרית של מלחמת "חברות ברזל" וכן השפעת האינפלציה ועליית הריבית על פעילות החברה ראו סעיף 5 לפרק תיאור עסקי החברה, הנכלל במסגרת הדוח התקופתי וכן פרק 9 לדוח הדיסקטוריון הנכלל במסגרת דוח הרבעון הראשון ודוח הרבעון השני. המידע הנכלל בדוח התקופתי ובדוחות הרבעוניים מובא בזאת על דרך ההפניה.

הרבעון השלישי של שנת 2024 התנהל על רקע המשך מלחמת "חברות ברזל", כשגם בצפון מתנהלת מלחמה מול ארגון הטרור חזבאללה וזאת לצד התגברות ירי רקטות, טילים וכטב"מים לעבר ישראל ממספר גזרות, כולל מאיראן, והחשש ממלחמה אזרית עדיין קיים.

במהלך תשעת החודשים הראשונים של שנת 2024 עלה מדד המחירים לצרכן בשיעור של כ-3.5%. בהתאם, תיקן בנק ישראל את תחזית האינפלציה השנתית ל-3.8%. 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.

במהלך הרבעון השלישי של שנת 2024, הורידה סוכנות הדירוג הבינלאומית פיץ' (Fitch Ratings) את דירוג האשראי של ישראל מרמה של A+ לרמה של A עם תחזית שלילית. לקראת תום הרבעון השלישי של השנה ובעקבות ההסלמה בלחימה מול ארגון הטרור חזבאללה, הורידה חברת הדירוג הבינלאומית מודיס את דירוג האשראי של ישראל בפעם השנייה השנה, מ-A2 ל-BAA1 עם תחזית שלילית. לאחר תאריך הדוח, חברת הדירוג הבינלאומית S&P הורידה גם כן את דירוג האשראי של ישראל בפעם השנייה השנה, מרמה של A+ לרמה של A עם תחזית שלילית. כגיעה נוספת בדירוג האשראי של המדינה, עלולה להביא להמשך עליית ריבית, מיתון ופגיעה כלכלית בפעילות העסקית במשק. יצוין כי מאז פרוץ המלחמה, החברה ממשיכה בפעילותה (פרט למרכז המסחרי בקריית שמונה אשר נותר סגור ברובו למעט עסקים חיוניים), בכפוף לנסיבות ולכלל המגבלות וההנחיות של פיקוד העורף, לרבות המשך ייזום, תכנון, הקמה, שיווק וניהול של הנכסים הקיימים.

על אף העובדה שהקמתם של כל פרויקטי החברה בישראל המצויים בבניה נמשכת לאורך כל תקופת המלחמה, המחסור הקיים בכוח אדם אצל הקבלנים המבצעים גורם לעיכוב בהשלמת חלק מהפרויקטים של החברה וכתוצאה מכך, לדחיית פתיחתם של המרכזים בהקמה במספר חודשים. נכון למועד פרסום הדוח ולאור העובדה כי מדובר באירוע דינאמי שעלול להימשך עוד זמן רב והוא מאופיין באי וודאות רבה, לא ניתן להעריך את ההשפעה על תוצאות החברה.

הערכות החברה בקשר עם השפעות המלחמה על השלמת פרויקטים בבניה ועל פעילותה העסקית של החברה הינן מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בסעיף 32א 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 יתמשו, כולן או חלקן, וזאת עקב גורמים שאינם בשליטת החברה.

# חלק ג'

## היבטי ממשל תאגידי

המידע המפורט בפרק זה הנו מידע משלים ומעדכן לדיווחי החברה בדוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023 וליום 30 ביוני 2024.

### 11. 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, לדיירקטורים, למנהל הכללי ולבעלי השליטה וקרוביהם לא קיימים קשרים עם הגופים מקבלי התרומות.
- סך התרומות השנתיות של החברה הינו בהיקף של עד 2% מסך הכנסות דמי השכירות ממרכזי החברה בישראל. נכון ליום 30 בספטמבר 2024, עמדו תרומות החברה בשנת 2024 על סך של כ-2,082 אלפי ש"ח ותרומות חברת הבת, אפי נכסים על סך של כ-1,365 אלפי ש"ח (חלק אפקטיבי).

במקביל למעורבות החברתית בהתאם לאסטרטגיה של החברה, היא ממשיכה בפעילותה להעלאת המודעות לנושא השבת החטופים לביתם באמצעות קידום מסרים ואירועים בנכסיה השונים. בנוסף החברה מקיימת תכנית להפעלת "מרכזים שקטים" המותאמים בין היתר, למתמודדי טראומה בכדי לסייע לאוכלוסייה הזקוקה לסביבת קניות שקטה ומופחתת גירויים.

בחודש אוגוסט 2024 פרסמה החברה לראשונה דוח ESG באופן פומבי אשר מאפשר ללמוד כיצד החברה מנהלת באופן מעמיק ויישומי עקרונות אחריות תאגידית כחלק מהאסטרטגיה העסקית שלה. הדוח עוסק בנושאים המהותיים לפעילות החברה. הדוח נכתב בהתאם למתודולוגית הדיווח של תקני ה-GRI ו-SASB.

# גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

## 12. גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב

ממועד אישור דוח הרבעון השני, לא חלו שינויים מהותיים לגבי נתונים בנושא אגרות החוב סדרות ז'-כא' של החברה שבמחזור, למעט הרחבת אגרות חוב (סדרה יג') כמפורט בסעיף 1.6 לעיל. להלן יובאו פרטים אודות אמות מידה פיננסיות לגבי כל סדרות אגרות החוב של החברה נכון למועד 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).

### דירוג עדכני לסדרות אגרות החוב

לפרטים אודות דירוג עדכני לסדרות אגרות חוב של החברה על ידי חברות הדירוג מעלות ומידרוג ראו דוחות מיידיים של החברה, המובאים בזאת על דרך ההפניה, מיום 14 באוקטובר 2024 (מספר אסמכתא: 2024-01-610825) ומיום 2 ביולי 2024 (מספר אסמכתא: 2024-01-067569).

## אמות מידה פיננסיות

אגרות החוב	אמות המידה	תוצאות החישוב ליום 30 בספטמבר, 2024	תוצאת החישוב ליום 30 ביוני, 2024	תוצאת החישוב ליום 31 במרס, 2024	עמידה/אי עמידה
	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: $A-B/(C+D+E)=1$	40%	41%	33%	החברה עומדת באמות המידה
	2. החברה מתחייבת כי במשך תקופת הבדיקה כהגדרתה בסעיף 8.1 לשרט הנאמנות אגז'ז, הונה העצמי המתואם של החברה <sup>2</sup> , על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, לא יפחת מ-1 מיליארד ש"ח.	13,688 ש"ח מיליון	12,750 מיליון ש"ח	12,311 מיליון ש"ח	החברה עומדת באמות המידה
	3. החברה מתחייבת כי למשך תקופת הבדיקה <sup>3</sup> , 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%.	34%	34%	33%	החברה עומדת באמות המידה
	החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') -				
סדרה ח'	1. החברה מתחייבת כי יחס הלוואה לבטוחה יהא קטן מ-1 או שווה לו. יחס הלוואה לבטוחה מחושב בהתאם לנוסחה הבאה: יחס הלוואה לבטוחה = $(A-B)/(0.75 \times C + 0.65 \times D + 0.6 \times E)^4$	0.65	0.66	0.76	החברה עומדת באמות המידה

<sup>4</sup> A = יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ז') שיהיו קיימים במחזור במועד הבדיקה, בתוספת ריבית והפרשי הצמדה שנצברו עד לאותו מועד בהתאם לתנאי אגרות החוב (סדרה ז'); B = הסכום המצטבר של השווי הבטוחתי של פיקדונות כספיים ו/או ערבויות בנקאיות ו/או ניירות ערך ממשלתיים, אם וככל שיהיו משועבדים במועד הבדיקה; C = השווי הבטוחתי של הלוואות הבעלים, כהגדרתו בשרט הנאמנות מיום 23 ביולי 2015 שנחתם בין החברה לבין רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ בקשר עם אגרות החוב (סדרה ז') ("שרט הנאמנות אגז'ז"); D = השווי הבטוחתי של המניות המשועבדות, כהגדרתו בשרט הנאמנות אגז'ז;

<sup>2</sup> '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.

<sup>3</sup> 'תקופת הבדיקה' משמעה שני רבעונים עוקבים רצופים, על-פי הדוחות הכספיים הרלבנטיים לתום כל אחד משני הרבעונים האמורים.

<sup>4</sup> A = יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ח') שתהיינה קיימות במחזור במועד הבדיקה, בתוספת ריבית והפרשי הצמדה שנצברו עד לאותו מועד בהתאם לתנאי אגרות החוב (סדרה ח'); B = הסכום המצטבר של השווי הבטוחתי של פיקדונות כספיים ו/או ערבויות בנקאיות ו/או ניירות ערך ממשלתיים, אם וככל שיהיו משועבדים במועד הבדיקה; C = השווי הבטוחתי של נכס מניב משועבד, אם וככל שיהיה משועבד במועד הבדיקה; D = השווי הבטוחתי של נכס בהקמה משועבד, אם וככל שיהיה משועבד במועד הבדיקה; E = השווי הבטוחתי של קרקע משועבדת, אם וככל שיהיה משועבד במועד הבדיקה.

אגרות החוב	אמות המידה	תוצאות החישוב ליום 30 בספטמבר, 2024	תוצאת החישוב ליום 30 ביוני, 2024	תוצאת החישוב ליום 31 במרס, 2024	עמידה/אי עמידה
	2. החברה מתחייבת כי במשך תקופת הבדיקה, הונה העצמי המתואם של החברה, <sup>5</sup> על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, לא יפחת מ-1 מיליארד ש"ח.	13,688 ש"ח מיליון	12,750 מיליון ש"ח	12,311 מיליון ש"ח	החברה עומדת באמות המידה
	3. החברה מתחייבת כי למשך תקופת הבדיקה, היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן של החברה, <sup>6</sup> על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, לא יפחת מ-20%.	34%	34%	33%	החברה עומדת באמות המידה
	החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') -				
סדרה ט'	1. הונה העצמי המתואם של החברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ-1,500 מיליון.	13,688 ש"ח מיליון	12,750 מיליון ש"ח	12,311 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%.	34%	34%	33%	החברה עומדת באמות המידה
	3. היחס בין החוב הפיננסי נטו של החברה לבין ה- NOI, כהגדרתם בשטר הנאמנות, לא יעלה על 14.	5.48	5.23	6.51	החברה עומדת באמות המידה
סדרה יא'	החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יא')-				

<sup>5</sup> "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.

<sup>6</sup> "סך המאזן", משמעו – סך מאזן מאוחד, לפי כללים חשבונאיים מקובלים והכל בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

אגרות החוב	אמות המידה	תוצאות החישוב ליום 30 בספטמבר, 2024	תוצאת החישוב ליום 30 ביוני, 2024	תוצאת החישוב ליום 31 במרס, 2024	עמידה/אי עמידה
	1. א. החברה מתחייבת כי היחס המשוקלל יהא קטן מ-1 או שווה לו. היחס המשוקלל יחושב בהתאם לנוסחא הבאה <sup>7</sup> :				
	ב. יחס ההלוואה לבטוחה יהא קטן מ-1 או שווה לו. יחס ההלוואה לבטוחה מחושב בהתאם לנוסחא הבאה: יחס ההלוואה לבטוחה =				
	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.				
	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%.				
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.				

<sup>7</sup> A = יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה יא) שתהיינה קיימות במחזור במועד הבדיקה, בתוספת ריבית והפרשי הצמדה שנצברו עד לאותו מועד בהתאם לתנאי אגרות החוב (סדרה יא); B = הסכום המצטבר של השווי הבטוחתי של פיקדונות כספיים ו/או ערבויות בנקאיות ו/או ניירות ערך ממשלתיים, אם וככל שיהיו משועבדים במועד הבדיקה; C = השווי הבטוחתי של נכס מניב משועבד, אם וככל שיהיה משועבד במועד הבדיקה; D = השווי הבטוחתי של נכס בהקמה משועבד, אם וככל שיהיה משועבד במועד הבדיקה; E = השווי הבטוחתי של קרקע משועבדת, אם וככל שיהיה משועבד במועד הבדיקה.



אגרות החוב	אמות המידה	תוצאות החישוב ליום 30 בספטמבר, 2024	תוצאת החישוב ליום 30 ביוני, 2024	תוצאת החישוב ליום 31 במרס, 2024	עמידה/אי עמידה
	2. היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ-20%.	34%	34%	33%	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.	5.48	5.23	6.51	החברה עומדת באמות המידה
	החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יג') –				
סדרה יג'	יחס ההלוואה לבטוחה, אשר יחושב בהתאם לנוסחא כדלקמן יהא קטן מ-1 או שווה לו <sup>8</sup> :	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	13,688 מיליון ש"ח	12,750 מיליון ש"ח	12,311 מיליון ש"ח	החברה עומדת באמות המידה
סדרה יד'	היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן של החברה, כהגדרתם בשטר הנאמנות, לא יפחת מ-20%	34%	34%	33%	החברה עומדת באמות המידה
	החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יד') –				
	יחס ההלוואה לבטוחה, אשר יחושב בהתאם לנוסחא כדלקמן יהא קטן מ-1 או שווה לו <sup>9</sup> :	0.65	0.64	0.65	החברה עומדת באמות המידה

<sup>8</sup> 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.

<sup>9</sup> 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	תוצאות החישוב ליום 30 בספטמבר, 2024	תוצאת החישוב ליום 30 ביוני, 2024	תוצאת החישוב ליום 31 במרס, 2024	עמידה/אי עמידה
					$A - B * 0.8 * C \leq 1$
					הונה העצמי המתואם של החברה, כהגדרתו בשטר הנאמנות, לא יפחת מסך של 2.2 מיליארד ש"ח
					היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן של החברה, כהגדרתם בשטר הנאמנות, לא יפחת מ-20%
					החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה טו') –
					1. הונה העצמי המתואם של החברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ-2.2 מיליארד ש"ח.
					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%.
					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.
					החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה טז') –
					1. הונה העצמי המתואם של החברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ-2.2 מיליארד ש"ח.
					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%.

אגרות החוב	אמות המידה	תוצאות החישוב ליום 30 בספטמבר, 2024	תוצאת החישוב ליום 30 ביוני, 2024	תוצאת החישוב ליום 31 במרס, 2024	עמידה/אי עמידה
	3. יחס ההלוואה לבטוחה, אשר יחושב בהתאם לנוסחא כדלקמן יהא קטן מ-1 או שווה לו <sup>10</sup> :				
		$\frac{A - B}{0.8 * C}$	0.72	0.77	0.77
	החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יז') –				
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.		13,688 מיליון ש"ח	12,750 מיליון ש"ח	12,311 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%.		34%	34%	33%
	3. יחס ההלוואה לבטוחה, אשר יחושב בהתאם לנוסחא כדלקמן יהא קטן מ-1 או שווה לו <sup>11</sup> :				
		$\frac{A - B}{0.8 * C}$	0.64	0.68	0.69
	החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יח') –				
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.		13,688 מיליון ש"ח	12,750 מיליון ש"ח	12,311 מיליון ש"ח

<sup>10</sup> A = יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה טז') במועד הבדיקה, בתוספת ריבית, הפרשי הצמדה וריבית פיגורים, ככל שנצברו, עד למועד הבדיקה בהתאם לתנאי אגרות החוב (סדרה טז'); B = הסכום המצטבר של השווי הבטוחתי, כהגדרתו בשטר הנאמנות, של פקדונות כספיים ו/או ערבויות בנקאיות ו/או ניירות ערך ממשלתיים, אם וככל שיהיו משועבדים במועד הבדיקה; C = השווי הבטוחתי, כהגדרתו בשטר הנאמנות, של נכס מניב משועבד, אם וככל שיהיה משועבד במועד הבדיקה.

<sup>11</sup> 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	תוצאות החישוב ליום 30 בספטמבר, 2024	תוצאת החישוב ליום 30 ביוני, 2024	תוצאת החישוב ליום 31 במרס, 2024	עמידה/אי עמידה
	2. היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ- 20%.	34%	34%	33%	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.	5.70	5.46	6.73	החברה עומדת באמות המידה
	החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יט') –				
סדרה יט'	1. הונה העצמי המתואם של החברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ- 3.3 מיליארד ש"ח.	13,688 ש"ח מיליון	12,750 מיליון ש"ח	12,311 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%.	34%	34%	33%	החברה עומדת באמות המידה
	3. יחס ההלוואה לבטוחה, אשר יחושב בהתאם לנוסחא כדלקמן יהא קטן מ-1 או שווה ל-1: <sup>12</sup>	0.54	0.59	0.60	החברה עומדת באמות המידה
					$\frac{A - B}{0.8 * C}$
סדרה כ'	החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה כ') –				
	1. הונה העצמי המתואם של החברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ- 3.3 מיליארד ש"ח.	13,688 ש"ח מיליון	12,750 מיליון ש"ח	12,311 מיליון ש"ח	החברה עומדת באמות המידה

<sup>12</sup> 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	תוצאות החישוב ליום 30 בספטמבר, 2024	תוצאת החישוב ליום 30 ביוני, 2024	תוצאת החישוב ליום 31 במרס, 2024	עמידה/אי עמידה
	2. היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ- 20%.	34%	34%	33%	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.	5.70	5.46	6.73	החברה עומדת באמות המידה
סדרה כא'	החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (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.	13,688 מיליון ש"ח	12,750 מיליון ש"ח	12,311 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%.	34%	34%	33%	החברה עומדת באמות המידה

חי גאליס  
מנכ"ל החברה

איתן בן זאב  
יו"ר הדירקטוריון

תאריך : 26 בנובמבר 2024

# פרק 3

---

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים  
ליום 30 בספטמבר 2024

---



ביג מרכזי קניות בע"מ

דוחות כספיים ביניים תמציתיים מאוחדים ליום 30 בספטמבר, 2024

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

2	סקירת דוחות כספיים ביניים תמציתיים מאוחדים
3-4	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
5-6	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח (הפסד) כולל אחר
7-11	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
12-14	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
15-28	באורים לדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים

-----

## **דוח סקירה של רואה החשבון המבקר** **לבעלי המניות של ביג מרכזי קניות בע"מ**

### **מבוא**

סקרנו את המידע הכספי המצורף של ביג מרכזי קניות בע"מ וחברות מאוחדות (להלן - הקבוצה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר, 2024, ואת הדוחות התמציתיים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה חודשים ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-11.21% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר, 2024 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-14.11% כ-13.82%, בהתאמה, מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופה של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. כמו כן לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת ביניים של חברות המוצגות על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן הסתכמה לסך של כ-1,774,902 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר, 2024 ואשר חלקה של הקבוצה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ-46,866 אלפי ש"ח וסך של כ-10,898 אלפי ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

### **היקף הסקירה**

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבידורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין לנו מחויבים חוות דעת של ביקורת.

### **מסקנה**

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

בנוסף לאמור בפסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.



ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר		
	2023	2024	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
1,216,587	1,619,225	1,169,996	נכסים שוטפים
700,193	280,710	185,309	מזומנים ושווי מזומנים
133,504	112,673	150,047	פקדונות
84,697	82,132	112,138	שוכרים
432,865	442,875	363,993	מלאי למגורים זמן קצר
2,567,846	2,537,615	1,981,483	חייבים ויתרות חובה
-	-	5,191	נכסים מוחזקים למכירה
2,567,846	2,537,615	1,986,674	
1,911,867	1,869,381	2,409,360	נכסים לא שוטפים
611,526	567,932	615,245	הלוואות וחייבים אחרים
3,505,662	3,421,872	3,731,387	מלאי קרקעות לזמן ארוך
22,113,900	21,121,672	25,973,356	השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
5,627,540	5,371,938	5,106,020	נדל"ן להשקעה
102,175	79,142	121,198	נדל"ן להשקעה בפיתוח
164,223	121,707	164,262	רכוש קבוע, נטו
26,442	22,855	26,932	נכסים בלתי מוחשיים ומוניטין
34,063,335	32,576,499	38,147,760	נכסי מיסים נידחים
36,631,181	35,114,114	40,134,434	

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר		
	2023	2024	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
1,911,413	2,180,187	2,730,077	חלויות שוטפות, אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
1,239,880	1,280,737	1,314,076	חלויות שוטפות של אגרות חוב
386,487	341,001	406,423	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
689,818	592,202	625,935	זכאים ויתרות זכות
4,227,598	4,394,127	5,076,511	
			<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
7,339,611	6,055,494	7,700,505	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
10,629,597	10,588,835	11,082,616	אגרות חוב
100,628	99,113	113,914	פקדונות משוכרים
14,895	14,320	16,203	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
59,506	55,850	62,382	התחייבות בגין חכירה
81,500	57,699	147,536	התחייבויות אחרות
1,997,391	1,888,006	2,246,396	מסים נדחים
20,223,128	18,759,317	21,369,552	
			<u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>
199	199	200	הון מניות
4,575,277	4,574,557	4,588,726	פרמיה על מניות
115,328	110,611	134,093	קרן מעסקאות תשלום מבוסס מניות
34,064	98,372	316,913	קרן בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
32,835	32,835	32,274	קרן בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה
9,330	9,330	9,330	קרן הערכה מחדש בגין העברה מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה
44,847	81,352	11,968	קרן בגין עסקאות גידור
6,139,856	5,851,902	7,232,821	יתרת רווח
10,951,736	10,759,158	12,326,325	
1,228,719	1,201,512	1,362,046	<u>זכויות שאינן מקנות שליטה</u>
12,180,455	11,960,670	13,688,371	<u>סה"כ הון</u>
36,631,181	35,114,114	40,134,434	

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

26 בנובמבר, 2024

אסף נגר	חי גאליס	איתן בר זאב	תאריך אישור הדוחות הכספיים
משנה למנכ"ל ואחראי תחום הכספים	מנכ"ל	יו"ר הדירקטוריון	

לשנה	ל-3 החודשים שהסתיימו		ל-9 החודשים שהסתיימו		
שהסתיימה	ב-30 בספטמבר		ב-30 בספטמבר		
ביום 31					
בדצמבר					
2023	2023	2024	2023	2024	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלכי ש"ח				
	(למעט נתוני רווח נקי למניה)				
1,935,063	504,090	600,420	1,429,374	1,678,816	הכנסות מהשכרה, דמי ניהול ואחרות (*)
501,713	137,091	159,156	374,920	430,900	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה
1,433,350	366,999	441,264	1,054,454	1,247,916	
145,795	104,028	12,195	131,257	25,555	הכנסות מעסקאות בנייה ומקרקעין
159,899	128,821	5,503	151,341	15,438	הוצאות בגין עסקאות בנייה ומקרקעין
(14,104)	(24,793)	6,692	(20,084)	10,117	
-	-	5,102	-	14,659	הכנסות משכירות, ניהול ושחיקת פיקדונות
-	-	3,056	-	7,944	מדיוור מוגן
-	-	2,046	-	6,715	הוצאות תפעול דיור מוגן
256,288	66,200	36,658	166,651	124,909	הכנסות מעבודות הקמה של פרויקטי BOT
255,690	65,003	36,032	166,023	123,844	הוצאות מעבודות הקמה של פרויקטי BOT
598	1,197	626	628	1,065	
1,419,844	343,403	450,628	1,034,998	1,265,813	רווח גולמי
119,302	28,570	125,121	95,450	203,122	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
512,761	188,839	657,719	241,534	934,124	עלייה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בכיתוח, נטו
58,416	17,120	14,700	41,388	45,406	הוצאות מכירה ושיווק
190,206	44,921	66,806	136,924	168,566	הוצאות הנהלה וכלליות
7,389	1,645	2,041	4,717	6,201	פחת והפחתות
18,509	961	2,764	20,337	8,696	הכנסות אחרות
1,814,405	498,087	1,152,685	1,209,290	2,191,582	רווח תפעולי
755,801	217,004	343,305	607,632	879,735	הוצאות מימון
112,685	7,403	55,150	98,479	145,975	הכנסות מימון
1,171,289	288,486	864,530	700,137	1,457,822	רווח לפני מסים על הכנסה
(198,517)	(55,620)	(138,315)	(119,292)	(259,124)	מסים על הכנסה
972,772	232,866	726,215	580,845	1,198,698	רווח נקי

(\*) סווג מחדש

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
2023	2023	2024	2023	2024
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלכ"ח			
	(למעט נתוני רווח נקי למניה)			

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

סכומים שישווגו מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים (נטו ממס)

התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברות מאוחדות

התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

חלק החברה בקרן הון בגין עסקאות גידור של חברה מאוחדת

סה"כ רווח 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

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

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	הון מניות	
בלתי מבוקר											
אלפי ש"ח											
12,180,455	1,228,719	10,951,736	6,139,856	32,835	34,064	115,328	9,330	44,847	4,575,277	199	יתרה ליום 1 בינואר, 2024 (מבוקר)
1,198,698	105,733	1,092,965	1,092,965	-	-	-	-	-	-	-	סה"כ רווח נקי רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס):
(36,825)	(3,946)	(32,879)	-	-	-	-	-	(32,879)	-	-	רווח מעסקאות גידור תזרים מזומנים
3,035	-	3,035	-	-	3,035	-	-	-	-	-	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
317,922	38,108	279,814	-	-	279,814	-	-	-	-	-	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
1,482,830	139,895	1,342,935	1,092,965	-	282,849	-	-	(32,879)	-	-	סה"כ רווח כולל
32,214	560	31,654	-	(561)	-	32,215	-	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות הנפקת הון מניות ואופציות למניות
-	-	-	-	-	-	(13,450)	-	-	13,449	1	דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(7,166)	(7,166)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה
38	38	-	-	-	-	-	-	-	-	-	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2024
13,688,371	1,362,046	12,326,325	7,232,821	32,274	316,913	134,093	9,330	11,968	4,588,726	200	

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים



מיוחס לבעלי מניות החברה

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	מיוחס לבעלי מניות החברה										
		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	
												יתרה ליום 1 בינואר, 2023
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	(מבוקר)
580,845	58,100	522,745	522,745	-	-	-	-	-	-	-	-	סה"כ רווח נקי
												רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס):
(13,492)	(1,455)	(12,037)	-	-	-	-	-	(12,037)	-	-	-	הפסד מעסקאות גידור תזרים מזומנים
6,177	-	6,177	-	-	6,177	-	-	-	-	-	-	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
672,164	108,613	563,551	-	-	563,551	-	-	-	-	-	-	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
1,245,694	165,258	1,080,436	522,745	-	569,728	-	-	(12,037)	-	-	-	סה"כ רווח כולל
18,699	157	18,542	-	-	-	18,542	-	-	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות הנפקת הון מניות ואופציות למניות
44,452	-	44,452	-	-	-	(832)	-	-	117,183	(71,901)	2	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה
(52,545)	(257,468)	204,923	-	35,608	-	-	-	-	169,311	-	4	זכויות שאינן מקנות שליטה שנוצרו בחברות שאוחדו לראשונה
(4,440)	(4,440)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2023
11,960,670	1,201,512	10,759,158	5,851,902	32,835	98,372	110,611	9,330	81,352	4,574,557	-	199	הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.



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	הון מניות	
בלתי מבוקר											
אלפי ש"ח											
12,749,976	1,287,845	11,462,131	6,564,796	32,461	100,933	137,051	9,330	40,726	4,576,635	199	יתרה ליום 1 ביולי, 2024
726,215	58,190	668,025	668,025	-	-	-	-	-	-	-	סה"כ רווח נקי
											רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס):
(32,209)	(3,451)	(28,758)	-	-	-	-	-	(28,758)	-	-	הפסד מעסקאות גידור תזרים מזומנים
											התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
2,920	-	2,920	-	-	2,920	-	-	-	-	-	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
234,975	21,915	213,060	-	-	213,060	-	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל
931,901	76,654	855,247	668,025	-	215,980	-	-	(28,758)	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות הנפקת הון מניות ואופציות למניות
9,133	186	8,947	-	(187)	-	9,134	-	-	-	-	דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
											יתרה ליום 30 בספטמבר, 2024
13,688,371	1,362,046	12,326,325	7,232,821	32,274	316,913	134,093	9,330	11,968	4,588,726	200	

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

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												
11,716,177	1,421,187	10,294,990	5,643,584	(2,436)	54,315	105,145	9,330	93,230	4,319,727	71,901	194	יתרה ליום 1 ביולי, 2023
232,866	24,548	208,318	208,318	-	-	-	-	-	-	-	-	סה"כ רווח נקי
												רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס):
(13,303)	(1,425)	(11,878)	-	-	-	-	-	(11,878)	-	-	-	הפסד מעסקאות גידור תזרים מזומנים
												התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
699	-	699	-	-	699	-	-	-	-	-	-	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
56,122	12,764	43,358	-	-	43,358	-	-	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל
276,384	35,887	240,497	208,318	-	44,057	-	-	(11,878)	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
5,466	-	5,466	-	-	-	5,466	-	-	-	-	-	הנפקת הון מניות ואופציות למניות
13,619	-	13,619	-	-	-	-	-	-	85,519	(71,901)	1	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה
(50,976)	(255,562)	204,586	-	35,271	-	-	-	-	169,311	-	4	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2023
11,960,670	1,201,512	10,759,158	5,851,902	32,835	98,372	110,611	9,330	81,352	4,574,557	-	199	

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.



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	
מבוקר												
אלפי ש"ח												
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	יתרה ליום 1 בינואר, 2023 (מבוקר)
972,772	111,786	860,986	860,986	-	-	-	-	-	-	-	-	סה"כ רווח נקי
												רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס):
(54,637)	(6,095)	(48,542)	-	-	-	-	-	(48,542)	-	-	-	הפסד מעסקאות גידור תזרים מזומנים
589,272	89,074	500,198	-	-	500,198	-	-	-	-	-	-	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
5,222	-	5,222	-	-	5,222	-	-	-	-	-	-	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
1,512,629	194,765	1,317,864	860,986	-	505,420	-	-	(48,542)	-	-	-	סה"כ רווח כולל
24,137	159	23,978	-	-	-	23,978	-	-	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
44,453	-	44,453	-	-	-	(1,551)	-	-	117,903	(71,901)	2	הנפקת הון מניות ואופציות למניות
(50,287)	-	(50,287)	(50,287)	-	-	-	-	-	-	-	-	רכישת מניות באוצר
(2,318)	(2,318)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(52,527)	(257,450)	204,923	-	35,608	-	-	-	-	169,311	-	4	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה
(4,442)	(4,442)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה שנוצרו בחברות שאוחדו לראשונה
12,180,455	1,228,719	10,951,736	6,139,856	32,835	34,064	115,328	9,330	44,847	4,575,277	-	199	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	3-7 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		9-12 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
2023	2023	2024	2023	2024	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
					<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u>
972,772	232,866	726,215	580,845	1,198,698	רווח נקי
					התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
					התאמות לסעיפי רווח או הפסד:
198,517	55,620	138,315	119,292	259,124	מסים על הכנסה
582,153	177,761	249,576	448,469	594,728	הוצאות ריבית, נטו
(7,179)	(2,448)	(5,518)	(11,373)	(13,647)	שערך פקדונות וניירות ערך
24,137	5,466	9,134	18,699	32,215	עלות תשלום מבוסס מניות
(119,302)	(28,570)	(125,121)	(95,450)	(203,122)	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
1,428	74	(915)	536	(907)	שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
8,717	1,961	2,317	5,727	7,058	פחת והפחתות
(512,761)	(188,839)	(657,719)	(241,534)	(934,124)	עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח
476	642	21	317	(444)	השפעת מיצוע הכנסות
240,586	52,885	118,854	231,201	250,511	שערך הלוואות שניתנו, התחייבויות לתאגידים בנקאיים, אגרות חוב ואחרים
(156,656)	(26,920)	(68,939)	(174,710)	(98,751)	שינוי ביתרות בינחברתיות ושערך הלוואות לחברות מוחזקות
2,938	(650)	(3,209)	3,219	96	שערך התחייבויות אחרות
420	210	356	505	551	שחיקה של חכירה
28,015	28,015	-	28,015	-	הפסד מירידת ערך מלאי בנינים ומקרקעין
291,489	75,207	(342,848)	332,913	(106,712)	
		-			שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
(15,306)	(9,972)	(21,340)	5,915	(12,539)	ירידה (עלייה) בשוכרים
(33,644)	(15,091)	13,854	(51,778)	11,640	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
(72,540)	(5,805)	(1,603)	(26,042)	(5,594)	שינוי במלאי מקרקעין
73,665	83,473	(926)	69,154	(22,106)	שינוי במלאי בניינים למכירה
17,849	(600)	(28,641)	(13,622)	(8,737)	עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
(40,252)	(54,972)	25,096	31,509	35,418	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
(70,228)	(2,967)	(13,560)	15,136	(1,918)	
					מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה עבור:
(500,377)	(129,461)	(180,105)	(355,261)	(482,669)	ריבית ששולמה
26,724	5,345	9,978	19,826	34,930	ריבית שהתקבלה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	3-7 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		9-12 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
2023	2023	2024	2023	2024	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
(87,754)	(15,236)	(32,322)	(50,878)	(65,330)	מסים ששולמו
19,689	-	4,604	16,931	15,121	מסים שהתקבלו
(541,718)	(139,352)	(197,845)	(369,382)	(497,948)	
652,315	165,754	171,962	559,512	592,120	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
(525,660)	(64,113)	(3,578)	(108,220)	525,125	מימוש (השקעה) בפקדונות לזמן קצר בתאגידים בנקאיים, נטו
(14,421)	(1,729)	(15,904)	(5,406)	(22,517)	השקעה ברכוש קבוע, נטו
(177,019)	(7,410)	(10,981)	(119,825)	(20,755)	מתן הלוואות לחברות אשר מטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
(57,538)	(10,285)	12,394	(43,378)	9,802	השקעה בפקדונות לזמן ארוך, נטו
(214,178)	-	-	(45,813)	-	רכישת/ מיזוג חברות ושותפויות שאוחדו לראשונה (א)
23,497	-	13,354	35,972	22,188	דיבידנדים מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(1,889,068)	(412,432)	(874,540)	(1,303,626)	(1,704,374)	השקעה בנדל"ן להשקעה בפיתוח ובמלאי קרקעות
12,851	-	1,939	(1,628)	2,324	מימוש עסקאות הגנה, נטו
-	-	9,300	-	-	מסים בגין נדל"ן להשקעה
(190,495)	(39,613)	(37,634)	(133,854)	(130,090)	השקעה בנכסי BOT ונכסים בלתי מוחשיים תקבולים בגין הסכם זכיון לזמן ארוך
35,093	756	7,391	1,431	16,476	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
(111,976)	(7,089)	(35,325)	(45,973)	(57,889)	פרעון הלוואות לזמן ארוך
18,583	6,248	73,297	12,310	88,636	השקעה בחברות אשר מטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(822)	(17,000)	(159,441)	(17,822)	(159,441)	מימוש נדל"ן להשקעה
137,918	27,682	2,604	138,036	30,018	השקעה בנדל"ן להשקעה
(471,717)	(60,827)	(163,188)	(311,043)	(345,775)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה תזרימי מזומנים מפעילות מימון
(3,424,952)	(585,812)	(1,180,312)	(1,948,839)	(1,746,272)	תשלום בגין חכירה
(8,539)	(2,145)	(1,797)	(6,065)	(6,141)	הנפקת מניות ואופציות
44,453	13,623	-	44,456	-	פרעון אגרות חוב
(1,446,900)	(141,601)	(40,232)	(938,072)	(795,349)	רכישת מניות באוצר
(50,287)	-	-	-	-	הלוואות מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
-	791	-	3,350	-	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
2,075,038	285,096	427,605	1,002,487	1,149,633	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
(383,142)	(136,495)	(293,720)	(221,183)	(403,112)	

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		מבוקר
	2023	2024	2023	2024	
	בלתי מבוקר				
אלפי ש"ח					
239,842	139,391	394,321	111,633	208,699	קבלה אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
2,931	719	3,010	1,466	(930)	פקדונות משוכרים, נטו
(52,601)	(50,999)	-	(52,601)	-	רכישת חלק מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
1,485,886	757,817	346,532	956,295	944,075	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
(2,318)	-	(2,639)	-	(7,166)	דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
1,904,363	866,197	833,080	901,766	1,089,709	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
38,765	12,891	10,540	60,690	17,852	הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
(829,509)	459,030	(164,730)	(426,871)	(46,591)	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
2,046,096	1,160,195	1,334,726	2,046,096	1,216,587	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
1,216,587	1,619,225	1,169,996	1,619,225	1,169,996	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
<b>רכישת/ מיזוג חברות ושותפויות שאוחדו לראשונה</b>					
(132,991)	-	-	(1,163)	-	נכסים והתחייבויות ליום הרכישה:
462	-	-	-	-	הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
46,976	-	-	46,976	-	פקדון לזמן ארוך
324,000	-	-	-	-	רכוש קבוע
42,311	-	-	-	-	נדל"ן להשקעה
(54,227)	-	-	-	-	מוניטין
(12,353)	-	-	-	-	מסים נדחים
214,178	-	-	45,813	-	התחייבויות אחרות
<b>פעילות מהותית שלא במזומן</b>					
111,564	-	-	111,564	-	מיזוג פעילות אנרגיה לחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני כנגד גריעת רכוש קבוע וחברות כלולות אחרות
169,311	169,311	-	169,311	-	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה כנגד הנפקת מניות
-	-	-	-	48,555	מימוש נדל"ן להשקעה בהקמה הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

באור 1: - כולל

א. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 בספטמבר, 2024 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2023 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים).

ב. לתאריך הדיווח לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ-3,090 מיליון ש"ח וגרעון בהון חוזר בדוחות סולו בסך של כ-1,235 מיליון ש"ח. הגרעון בהון החוזר שמקורו בחברת הבת, אפי נכסים, עומד על סך של כ-1,841 מיליון ש"ח, כאשר גרעון זה ימומן ממקורותיה העצמאיים של אפי נכסים. יתר הגרעון מקורו בהנפקת ניירות ערך מסחריים לזמן קצר בסך של כ-355 מיליון ש"ח, סיווג הלוואות ליווי בנקאי עבור פרויקטים בהקמה לזמן קצר בסך של כ-154 מיליון ש"ח, בסיווג חלויות שוטפות בסך של כ-273 מיליון ש"ח וכ-195 מיליון ש"ח, בגין אגרות חוב סדרה ז' ו-ט', אשר עתידות להיפרע בחודשים מאי, 2025 ודצמבר, 2024, בהתאמה וכן בהלוואה מתאגיד בנקאי בסך של כ-155 מיליון ש"ח אשר עתידה להיפרע במהלך מרס 2025. להלן פירוט בדבר חלק ממקורות המימון העומדים לרשות החברה (ללא אפי נכסים):

א) לאחר תאריך המאזן, השלימה החברה הרחבת אגרות חוב סדרה יג' וגיסה כ-198 מיליון ש"ח.

ב) גוף מוסדי העמיד לחברה מסגרת אשראי, עד לחודש יוני 2026, בסכום של כ-600 מיליון ש"ח, כנגד שעבוד חלק ממניות אפי נכסים אשר בבעלות החברה. נכון למועד פרסום הדוח, כל מסגרת האשראי פנויה.

ג) במהלך התקופה, העמיד בנק מסחרי לטובת החברה קו אשראי בהיקף של 464 מיליון ש"ח עד למרס, 2025, כנגד שעבוד הקרקע בפ"ת. נכון למועד פרסום הדוח כל מסגרת האשראי כאמור פנויה.

ד) לתאריך הדיווח לחברה נכסים פנויים משעבוד (ללא אפי נכסים) בשווי כולל של כ-3,689 מיליון ש"ח (מתוכם כ-3,200 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-20.8 מיליון מניות סחירות של אפי נכסים בע"מ בשווי של כ-3,558 מיליון ש"ח (בהתאם למחירין בבורסה נכון ליום 30 בספטמבר, 2024). 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 הפנויים, יתרת הנכסים המניבים הפנויים, היכולת למחזר את החוב בגין הלוואות שסוגו לזמן קצר ובתוספת תזרים מזומנים חיובי משמעותי מתמשך מפעילות שוטפת, יאפשרו לחברה לעמוד בפירעון התחייבויותיה השוטפות.

ג. בהמשך לביאור 1 סעיף 3 לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2023 בדבר השפעת מלחמת "חברות ברזל" ("המלחמה"), 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.

באור 1: - כללי (המשך)

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, כלל מרכזי הקניית ברחבי ישראל (למעט ביג קריית שמונה), חזרו לפעילות מלאה ואף הראו גידול ממוצע בפדיונות לעומת תקופה מקבילה אשתקד. באשר לביג קריית שמונה, המרכז פועל באופן חלקי ומצומצם בהתאם להנחיות פיקוד העורף.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ערוכים בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן בהתאם להוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים עקבית לזו שיושמה בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

ב. יישום לראשונה של תיקונים לתקני חשבונאות קיימים

1. 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:

- 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.
- עבור התחייבויות אשר הבדיקה של עמידה באמות המידה הפיננסיות נבחנת בתוך 12 חודשים העוקבים של תאריך הדיווח יש לתת גילוי באופן שיאפשר למשתמשים בדוחות הכספיים להעריך את הסיכונים בגין אותה ההתחייבות. קרי, התיקון העוקב קובע כי יש לתת גילוי לערך בספרים של ההתחייבות, מידע על אמות המידה הפיננסיות וכן, עובדות ונסיונות לסוף תקופת הדיווח אשר עשויות להביא למסקנה כי לישות יהיה קושי בעמידה באמות המידה פיננסיות.

התיקון המקורי והתיקון העוקב יישמו לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 לינואר 2024 או לאחריו.

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

באור 3: - גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

תקן דיווח כספי בינלאומי 18, הצגה וגילוי בדוחות כספיים

בחודש אפריל 2024 פרסם המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (IASB) את תקן דיווח כספי בינלאומי 18 (IFRS 18), הצגה וגילוי בדוחות כספיים (להלן: "התקן החדש") אשר מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1 (IAS 1), הצגת דוחות כספיים (להלן: "IAS 1").

מטרת התקן החדש הינה לשפר את יכולת ההשוואה והשקיפות בדוחות הכספיים.

התקן החדש יכלול דרישות קיימות של IAS 1 ודרישות חדשות להצגה בדוח רווח או הפסד לרבות הצגת סכומים וסיכומי משנה אשר נדרשים בהתאם לתקן החדש, מתן גילוי על מדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה (management-defined performance measures) ודרישות חדשות להקבצה ופיצול של מידע פיננסי.

התקן החדש אינו משנה את הוראות ההכרה והמדידה של פריטים בדוחות הכספיים. עם זאת, מאחר ופריטים בדוח רווח או הפסד יצטרכו להיות מסווגים לאחת מחמש קטגוריות (פעילות תפעולית, פעילות השקעה, פעילות מימון, מסים על הכנסה ופעילות שהופסקה) הוא עשוי לשנות את הרווח התפעולי של הישות. כמו כן, פרסום התקן החדש גרם לתיקונים בהיקף מצומצם לתקני חשבונאות נוספים אשר ביניהם IAS 7, דוח על תזרימי מזומנים ו-IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים.

התקן החדש ייושם למפרע החל מתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027 או לאחרי. בהתאם להחלטת הרשות לניירות ערך, יישום מוקדם אפשרי, תוך מתן גילוי, החל מהתקופה המתחילה ביום 1 בינואר 2025.

החברה בוחנת את השפעת התקן החדש, לרבות השפעת התיקונים לתקני חשבונאות נוספים כתוצאה מהתקן החדש, על הדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 4: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח

א. ביום 25 במרס 2024 אישרה האסיפה הכללית של חברת הבת אפי נכסים (להלן: "חברת הבת"), לאחר אישור דירקטוריון חברת הבת ביום 18 בפברואר 2024 (לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת של חברת הבת) את התקשרותה של חברת הבת עם החברה בהסכם מסגרת למתן שירותים, מכוחו חברת הבת בעצמה ו/או באמצעות חברות בת שלה ונושאי משרה ועובדים במי מהן יעניקו שירותים שונים במדינות הפעילות העיקריות של חברות הבת (ישראל, הולנד, סרביה, פולין, רומניה וצ'כיה) (להלן: "מדינות הפעילות"), לחברה ולחברות בת של החברה במדינות הפעילות, הכל בתמורה ובתנאים כפי שסוכמו בין הצדדים.

ב. ביום 3 ביולי 2024 חתמה חברת בת סרבית של CEE-BIG B.V (חברה המוחזקת על ידי החברה בשיעור של כ-95%), על הסכם לרכישת 100% מהון המניות של חברת מטרה סרבית אשר מחזיקה בקניון פעיל בעיר נובי סאד, בסרביה. הקניון כולל שטח להשכרה של כ-49,200 מ"ר בשיעור תפוסה של כ-100%. תמורת העסקה נקבעה לפי שווי של 177 מיליון אירו, וה-NOI השנתי הצפוי הינו בסך של כ-14.9 מ' אירו. ביום 8 באוקטובר, 2024 הושלמו התנאים לעסקה. החברה קיבלה בעלות על הנכס והחל מיום זה החברה זכאית להכנסות בגינו.

באור 5: - תמצית נתונים של חברות הפרויקטים

להלן תמצית נתוניה הכספיים של חברות הפרויקטים, כפי שנכללו בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה בתקופות להלן:

1א מידע פיננסי על המצב הכספי של חברת הפרויקט HVAC באלפי אירו:

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר		
	2023	2024	
מבוקר	בלתי מבוקר		
			<u>נכסים שוטפים</u>
461	337	456	חייבים ויתרות חובה
257	419	447	מזומנים ושווי מזומנים
718	756	903	סה"כ נכסים שוטפים
			<u>נכסים שאינם שוטפים</u>
49	53	38	רכוש קבוע
1,194	1,194	1,194	נדל"ן להשקעה בפיתוח
21,200	20,200	23,900	נדל"ן להשקעה
22,443	21,447	25,132	סה"כ נכסים שאינם שוטפים
23,161	22,203	26,035	סה"כ נכסים
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
703	487	289	ספקים, זכאים ויתרות זכות
295	309	401	הלוואות מחברות קשורות
998	796	690	סה"כ התחייבויות שוטפות
			<u>התחייבויות שאינן שוטפות</u>
6,053	6,454	5,819	הלוואות מחברות קשורות
139	135	129	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
6,192	6,589	5,948	סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
23,161	22,203	26,035	סה"כ הון והתחייבויות



באור 5: - תמצית נתונים של חברות הפרויקטים (המשך)

א.2 מידע פיננסי על תוצאות הפעילות של חברת הפרויקט HVAC באלפי אירו:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	3-7 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		9-7 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2023	2024	2023	2024	
מבוקר	בלתי מבוקר				
1,515	388	394	1,252	1,140	הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים, נטו עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
833	(111)	2,700	(158)	2,630	הוצאות הנהלה וכלליות
43	12	6	29	19	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
(1)	-	-	-	-	רווח תפעולי
2,304	265	3,088	1,065	3,751	
(282)	(69)	(98)	(214)	(255)	הוצאות מימון, נטו
2,022	196	2,990	851	3,496	רווח לפני מסים על הכנסה
(96)	(26)	(27)	(78)	(71)	מסים על ההכנסה
1,926	170	2,963	773	3,425	רווח נקי (הפסד) לתקופה
<u>תוצאות הפעילות</u>					
1,297	330	84	1,032	506	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
(158)	(140)	1	(148)	(72)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
(1,100)	(201)	-	(682)	(244)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
39	(11)	85	202	190	גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים
217	430	362	217	257	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
257	419	447	419	447	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

באור 5: - תמצית נתונים של חברות הפרויקטים (המשך)

ב.1 מידע פיננסי על המצב הכספי של חברת הפרויקט SEK באלפי אירו:

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר		
2023	2023	2024	
מבוקר	בלתי מבוקר		
			<u>נכסים שוטפים</u>
1,696	966	1,214	חייבים ויתרות חובה
176	753	199	מזומנים ושווי מזומנים
1,872	1,719	1,413	סה"כ נכסים שוטפים
			<u>נכסים שאינם שוטפים</u>
106	85	95	רכוש קבוע
-	-	194	פקדונות
-	7,965	-	נדל"ן להשקעה בפיתוח
60,540	50,000	64,200	נדל"ן להשקעה
60,646	58,050	64,489	סה"כ נכסים שאינם שוטפים
62,518	59,769	65,902	סה"כ נכסים
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
1,137	2,476	406	ספקים, זכאים ויתרות זכות
1,806	1,567	1,201	הלוואות מחברות קשורות
2,943	4,043	1,607	סה"כ התחייבויות שוטפות
			<u>התחייבויות שאינן שוטפות</u>
24,633	23,193	24,633	הלוואות מחברות קשורות
300	356	340	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
24,933	23,549	24,973	סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
62,518	59,769	65,902	סה"כ הון והתחייבויות

באור 5: - תמצית נתונים של חברות הפרויקטים (המשך)

ב.2 מידע פיננסי על תוצאות הפעילות של חברת הפרויקט SEK באלפי אירו:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	3-7 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		9-7 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2023	2024	2023	2024	
	בלתי מבוקר				
מבוקר					
4,197	1,043	1,207	3,051	3,570	הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים, נטו עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
588	(85)	2,983	(981)	2,580	הוצאות הנהלה וכלליות
78	21	15	47	36	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
13	(17)	-	(4)	(1)	
4,720	920	4,175	2,019	6,113	רווח תפעולי
(400)	(167)	(624)	(223)	(1,200)	הוצאות מימון, נטו
4,320	753	3,551	1,796	4,913	רווח לפני מסים על הכנסה
(353)	(63)	(55)	(295)	(232)	מסים על ההכנסה
3,967	690	3,496	1,501	4,681	רווח נקי (הפסד) לתקופה
					<u>תוצאות הפעילות</u>
3,751	1,737	(176)	2,822	1,129	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
(8,757)	(2,600)	(314)	(5,751)	(1,106)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
4,670	1,370	-	3,170	-	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
(336)	507	(490)	241	23	גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים
512	246	689	512	176	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
176	753	199	753	199	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

באור 5: - תמצית נתונים של חברות הפרויקטים (המשך)

1.ג מידע פיננסי על המצב הכספי של חברת הפרויקט NEPI באלפי אירו:

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר		
	2023	2024	
מבוקר	בלתי מבוקר		
			<u>נכסים שוטפים</u>
382	257	463	חייבים ויתרות חובה
225	94	65	מזומנים ושווי מזומנים
607	351	528	סה"כ נכסים שוטפים
			<u>נכסים שאינם שוטפים</u>
18,000	14,000	18,900	נדל"ן להשקעה
-	1,258	-	נדל"ן להשקעה בפיתוח
11	6	9	רכוש קבוע
18,011	15,264	18,909	סה"כ נכסים שאינם שוטפים
18,618	15,615	19,437	סה"כ נכסים
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
577	595	115	ספקים, זכאים ויתרות זכות
694	588	625	הלוואות מחברות קשורות
1,271	1,183	740	סה"כ התחייבויות שוטפות
			<u>התחייבויות שאינן שוטפות</u>
11,941	11,173	11,941	הלוואות מחברות קשורות
56	90	66	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
11,997	11,263	12,007	סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
18,618	15,615	19,437	סה"כ הון והתחייבויות

באור 5: - תמצית נתונים של חברות הפרויקטים (המשך)

2.ג מידע פיננסי על תוצאות הפעילות של חברת הפרויקט NEPI באלפי אירו :

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	3-7 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		9-7 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2023	2024	2023	2024	
מבוקר	בלתי מבוקר				
1,160	301	364	866	1,084	הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים, נטו עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
1,946	(18)	852	(56)	813	הוצאות הנהלה וכלליות
16	3	(1)	7	3	רווח תפעולי
3,090	280	1,217	803	1,894	
(155)	(70)	(245)	(80)	(484)	הוצאות מימון, נטו
2,935	210	972	723	1,410	רווח לפני מסים על הכנסה
(144)	(38)	(13)	(114)	(70)	מסים על ההכנסה
2,791	172	959	609	1,340	רווח נקי (הפסד) לתקופה
<b>תוצאות הפעילות</b>					
1,020	363	(93)	807	245	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
(1,474)	(482)	(16)	(592)	(405)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
500	-	-	(300)	-	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
46	(119)	(109)	(85)	(160)	גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים
179	213	174	179	225	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
225	94	65	94	65	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

באור 6: - מגזרי פעילות

א. כללי

מגזרי הפעילות נקבעו בהתבסס על המידע הנבחן על ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי (CODM), לצורכי קבלת החלטות לגבי הקצאת משאבים והערכת ביצועים. מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי הינו מנכ"ל החברה.

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

ההנהלה עוקבת אחר תוצאות הפעילות של האזורים הגיאוגרפיים שלה בנפרד לצורכי קבלת החלטות לגבי הקצאת משאבים והערכת ביצועים.

החברה מדווחת למקבל ההחלטות התפעולי הראשי כאמור לפי חלקה היחסי ב- EBITDA של חברות הקבוצה כמפורט להלן.

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות

ישראל	אירופה	אפי נכסים	אחרים	התאמות	סה"כ	
בלתי מבוקר						
אלפי ש"ח						
497,323	228,521	993,845	73,594	50,656	1,843,939	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2024
729	-	-	-	(729)	-	הכנסות מחיצוניים
498,052	228,521	993,845	73,594	49,927	1,843,939	הכנסות בין-מגזריות
327,512	150,945	552,524	37,275	(15,903)	1,052,353	סה"כ הכנסות
482,901	152,799	294,112	5,348	(1,036)	934,124	רווח מגזרי (EBITDA)
					(6,713)	שערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח
					(733,760)	פחת והפחתות
					203,122	הוצאות מימון, נטו
					8,696	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
					1,457,822	הכנסות אחרות
						רווח לפני מסים על הכנסה
10,885,283	3,506,468	16,831,379	752,038	(895,792)	31,079,376	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח

**באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים**

באור 6: - מגזרי פעילות (המשך)

ישראל	אירופה	אפי נכסים	אחרים	התאמות	סה"כ	
בלתי מבוקר						
אלפי ש"ח						
451,451	297,646	846,327	73,896	57,962	1,727,282	הכנסות מחיצוניים
765	-	-	-	(765)	-	הכנסות בין-מגזריות
452,216	297,646	846,327	73,896	57,197	1,727,282	סה"כ הכנסות
304,183	140,739	396,953	32,899	(17,385)	857,389	רווח מגזרי (EBITDA)
247,302	6,733	238	(4,444)	(8,295)	241,534	שערוך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח
				(5,420)	(5,420)	פחת והפחתות
				(509,153)	(509,153)	הוצאות מימון, נטו
					95,450	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
					20,337	הכנסות אחרות
					700,137	רווח לפני מסים על הכנסה

ישראל	אירופה	אפי נכסים	אחרים	התאמות	סה"כ	
בלתי מבוקר						
אלפי ש"ח						
171,429	80,002	356,067	24,779	22,098	654,375	הכנסות מחיצוניים
249	-	-	-	(249)	-	הכנסות בין-מגזריות
171,678	80,002	356,067	24,779	21,849	654,375	סה"כ הכנסות
113,460	48,489	200,043	11,700	(4,413)	369,279	רווח מגזרי (EBITDA)
217,154	160,769	265,857	(5,213)	19,151	657,719	שערוך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח
				(2,198)	(2,198)	פחת והפחתות
				(288,155)	(288,155)	הוצאות מימון, נטו
					125,121	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
					2,764	הכנסות אחרות
					864,530	רווח לפני מסים על הכנסה

**באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים**

באור 6: - מגזרי פעילות (המשך)

ישראל	אירופה	אפי נכסים	אחרים	התאמות	סה"כ	
בלתי מבוקר						
אלפי ש"ח						
152,891	165,622	313,089	25,726	16,990	674,318	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2023
288	-	-	-	(288)	-	הכנסות מחיצוניים
153,179	165,622	313,089	25,726	16,702	674,318	הכנסות בין-מגזריות
98,946	50,816	132,601	11,181	(11,983)	281,561	סה"כ הכנסות
64,576	(2,717)	107,209	3,295	16,476	188,839	רווח מגזרי (EBITDA)
					(1,844)	שערוך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח
					(209,601)	פחת והפחתות
					28,570	הוצאות מימון, נטו
					961	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
					288,486	הכנסות אחרות
						רווח לפני מסים על הכנסה

ישראל	אירופה	אפי נכסים	אחרים	התאמות	סה"כ	
בלתי מבוקר						
אלפי ש"ח						
579,982	379,938	1,198,599	99,792	78,835	2,337,146	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023
770	235	-	-	(1,005)	-	הכנסות מחיצוניים
580,752	380,173	1,198,599	99,792	77,830	2,337,146	הכנסות בין-מגזריות
382,251	187,979	571,035	47,501	(16,660)	1,172,106	סה"כ הכנסות
272,841	161,479	56,911	(6,928)	28,457	512,761	רווח מגזרי (EBITDA)
					(8,273)	שערוך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח
					(643,115)	פחת והפחתות
					18,509	הוצאות מימון, נטו
					119,302	הכנסות אחרות
					1,171,290	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
						רווח לפני מסים על הכנסה



באור 6: - 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	
לא מבוקר							
אלפי ש"ח							
263,183	101,797	144,120	63,502	390,970	30,273	993,845	סה"כ הכנסות
102,981	57,077	91,133	26,386	277,174	(2,228)	552,524	רווח מגזרי (EBITDA)
59,037	(42,582)	82,706	(5,795)	195,344	5,402	294,112	שערוך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח
לא מבוקר							
אלפי ש"ח							
249,989	78,495	102,074	45,704	335,108	34,957	846,327	סה"כ הכנסות
58,118	40,322	64,632	18,104	213,356	2,421	396,953	רווח מגזרי (EBITDA)
47,968	12,158	19,456	(6,159)	(80,139)	6,954	238	שערוך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח
לא מבוקר							
אלפי ש"ח							
97,206	35,261	50,274	22,721	136,805	13,801	356,066	סה"כ הכנסות
44,957	20,957	32,090	10,687	94,437	(3,084)	200,043	רווח מגזרי (EBITDA)
14,076	(37,887)	85,044	(941)	200,163	5,402	265,857	שערוך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2024

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2023

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2024

**באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים**

באור 6: - מגזרי פעילות (המשך)

ישראל	צ'כיה	סרביה	פולין	רומניה	אחרות	סה"כ
לא מבוקר						
אלפי ש"ח						

לתקופה של שלושה חודשים  
שהסתיימו ביום 30 בספטמבר,  
2023

98,535	27,048	39,277	16,297	122,665	9,267	313,089
23,233	14,911	23,798	4,822	62,960	2,877	132,601
27,668	(1,435)	24,206	3,522	47,546	5,702	107,209

סה"כ הכנסות

רווח מגזרי (EBITDA)

שערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן  
להשקעה בפיתוח

ישראל	צ'כיה	סרביה	פולין	רומניה	אחרות	סה"כ
מבוקר						
אלפי ש"ח						

לשנה שהסתיימה ביום 31  
בדצמבר, 2023

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

סה"כ הכנסות

רווח מגזרי (EBITDA)

שערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן  
להשקעה בפיתוח

באור 7: - מכשירים פיננסיים

השווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים אינו שונה מהותית בהשוואה לשווי ההוגן שהוצג בדוחות הכספיים, למעט השווי ההוגן של אגרות החוב כמפורט להלן:

שווי הוגן		יתרה בדוחות הכספיים		אגרות חוב כולל חלויות שוטפות
31 בדצמבר, 2023	30 בספטמבר, 2024	31 בדצמבר, 2023	30 בספטמבר, 2024	
11,265,549	11,887,707	11,869,477	12,396,692	

באור 8: - אירועים מהותיים לאחר תקופת הדיווח

א. ביום 12 בנובמבר 2024 התקבלה תעודת גמר למרכז המסחרי בכרמי גת והחברה צפויה לפתוח את המרכז לקהל הרחב בתאריך 19 בדצמבר, 2024. ביום 13 בנובמבר 2024 התקבלה תעודת גמר למרכז המסחרי בכפר החורש והחברה צפויה לפתוח את המרכז לקהל הרחב בתאריך 18 בפברואר, 2025.

# פרק 4

---

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים  
המיוחסים לחברה ליום 30 בספטמבר 2024

---



ביג מרכזי קניות בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים  
המיוחסים לחברה

ליום 30 בספטמבר, 2024

בלתי מבוקרים

עמוד

2	דוח מיוחד לפי תקנה 38ד'
4-5	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה
6	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה
7-8	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה
9-11	מידע נוסף

-----

## **דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי ביניים נפרד לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970**

### **מבוא**

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970 של ביג מרכזי קניות בע"מ (להלן - החברה) ליום 30 בספטמבר, 2024 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר הנכסים בניכוי ההתחייבויות המיוחסים להן, נטו הסתכמו לסך של כ-4,456,738 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר, 2024 ואשר חלקה של החברה ברווחי החברות הנ"ל הסתכמו לסך של כ-227,020 אלפי ש"ח וסך של כ-157,455 אלפי ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותן חברות מבוססת על דוחות הסקירה של רואי חשבון האחרים.

### **היקף הסקירה**

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחויבים חוות דעת של ביקורת.

### **מסקנה**

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הביניים הנפרד הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.

קוסט פורר גבאי את קסירר

תל-אביב,

רואי חשבון

26 בנובמבר, 2024

## דוח מיוחד לפי תקנה 38ד'

### נתונים כספיים ומידע כספי ביניים מתוך הדוחות הכספיים

#### ביניים המאוחדים המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד, המיוחסים לחברה, מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 ביוני, 2024 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970.

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2023	2023	2024
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	
388,061	547,762	201,288
532,061	80	164
12,163	13,569	15,509
38,550	38,340	92,336
970,835	599,751	309,297
401,559	391,842	422,940
12,402,841	11,951,305	13,889,687
4,582,057	4,492,359	4,784,802
2,240,681	2,196,641	2,844,307
8,510	9,608	9,556
10,867	10,661	10,898
19,646,515	19,052,416	21,962,190
20,617,350	19,652,167	22,271,487

נכסים שוטפים  
 מזומנים ושווי מזומנים  
 פקדונות בתאגידים בנקאיים  
 שוכרים  
 חייבים ויתרות חובה

נכסים לא שוטפים  
 הלוואות וחייבים אחרים  
 השקעה בחברות מוחזקות  
 נדל"ן להשקעה  
 נדל"ן להשקעה בפיתוח  
 רכוש קבוע  
 נכסים בלתי מוחשיים

המידע הנספח המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2023	2023	2024
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	
526,352	390,874	721,561
649,666	568,608	694,348
42,629	75,087	64,617
49,838	54,676	63,958
1,268,485	1,089,245	1,544,484
687,500	430,510	851,683
6,967,390	6,646,465	6,731,823
5,060	4,917	4,857
11,699	752	21,406
16,405	16,490	16,656
709,075	704,630	774,253
8,397,129	7,803,764	8,400,678
199	199	200
4,575,277	4,574,557	4,588,726
115,328	110,611	134,093
34,064	98,372	316,913
32,835	32,835	32,274
9,330	9,330	9,330
44,847	81,352	11,968
6,139,856	5,851,902	7,232,821
10,951,736	10,759,158	12,326,325
20,617,350	19,652,167	22,271,487

התחייבויות שוטפות  
אשראי מתאגידים בנקאיים ומאחרים  
חלויות שוטפות של אגרות חוב  
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים  
זכאים ויתרות זכות

התחייבויות לא שוטפות  
התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים  
אגרות חוב  
פקדונות משוכרים  
התחייבויות בשל הטבות לעובדים  
התחייבות בגין חכירה  
מסים נדחים

הון המיוחס לבעלי מניות החברה  
הון מניות  
פרמיה על מניות  
קרן מעסקאות תשלום מבוסס מניות  
קרן בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים  
קרן בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה  
קרן הערכה מחדש בגין העברה מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה  
קרן בגין עסקאות גידור  
יתרת רווח  
סה"כ הון

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

26 בנובמבר, 2024

אסף נגר משנה למנכ"ל ואחראי תחום כספים	חי גאליס מנכ"ל החברה	איתן בר זאב יו"ר הדירקטוריון	תאריך אישור הדוחות הכספיים
---	-------------------------	---------------------------------	----------------------------



**נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	3-7 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		9-7 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2023	2024	2023	2024	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
	(למעט נתוני רווח נקי למניה)				
421,079	110,128	120,747	325,939	349,790	הכנסות מהשכרה ודמי ניהול
97,054	25,907	27,611	73,273	80,852	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה
324,025	84,221	93,136	252,666	268,938	רווח גולמי
127,297	51,811	181,804	145,648	359,974	עלייה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח
21,739	7,624	6,127	15,986	14,936	הוצאות מכירה ושיווק
68,302	17,577	18,444	51,321	56,872	הוצאות הנהלה וכלליות
(14,007)	1,387	-	(13,901)	(245)	הוצאות (הכנסות) אחרות
2,306	372	388	1,107	1,341	פחת והפחתות
372,982	109,072	249,981	343,801	556,008	רווח תפעולי
227,326	76,190	89,219	196,693	294,700	הוצאות מימון
100,687	19,854	34,343	78,158	102,014	הכנסות מימון
661,412	166,927	506,801	335,440	794,947	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
907,755	219,663	701,906	560,706	1,158,269	רווח לפני מסים על ההכנסה
46,769	11,345	33,881	37,961	65,304	הוצאות מסים על ההכנסה
860,986	208,318	668,025	522,745	1,092,965	רווח נקי המיוחס לחברה
					<u>סכומים שישווגו מחדש לרווח או הפסד</u>
					<u>בהתקיים תנאים ספציפיים</u>
500,198	43,358	213,059	563,551	279,814	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
5,222	699	2,921	6,177	3,035	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברות כלולות
(48,542)	(11,878)	(28,758)	(12,037)	(32,879)	קרן בגין עסקאות גידור
456,878	32,179	187,222	557,691	249,970	
1,317,864	240,497	855,247	1,080,436	1,342,935	סה"כ רווח כולל המיוחס לחברה

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

**נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	3-7 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		9-7 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
2023	2023	2024	2023	2024	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
860,986	208,318	668,025	522,745	1,092,965	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה רווח נקי המיוחס לחברה
(699,978)	(163,504)	(588,033)	(375,910)	(908,662)	התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה (א)
161,008	44,814	79,992	146,835	184,303	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת של החברה תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה
(531,944)	-	(163)	36	532,041	פקדונות לזמן קצר בתאגידים בנקאיים
(440)	(104)	(1,640)	(218)	(2,656)	רכישת רכוש קבוע
-	-	5,625	-	(2,896)	מוסדות בגין נדל"ן להשקעה
(27,720)	(5,486)	(5,644)	(12,740)	(15,037)	השקעה בנדל"ן להשקעה
(612,396)	(130,065)	(179,777)	(441,025)	(472,383)	השקעה בנדל"ן להשקעה בפיתוח
(337)	(18)	(5)	(100)	(160)	השקעה בנכסים בלתי מוחשיים
(381,545)	(76,180)	(400,938)	(165,269)	(461,061)	השקעה בחברות מוחזקות ויתרות חובה לזמן ארוך
10,737	-	-	11,887	8,834	מתן הלוואה לצדדים קשורים
-	-	-	-	5,000	מימוש נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
12,851	-	1,939	(1,628)	2,324	מימוש עסקאות הגנה, נטו
(44,738)	(283)	(13,537)	(44,731)	(7,627)	השקעה בפקדונות ויתרות חובה לזמן ארוך מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה של החברה
(1,575,532)	(212,136)	(594,140)	(653,788)	(413,621)	תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה
(267)	(182)	(205)	(267)	(300)	תשלום חכירה מימונית
44,457	13,623	-	44,456	-	הנפקת מניות ואופציות
(69,587)	(1,400)	(2,800)	(4,200)	(8,400)	פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
440,806	49,303	107,762	143,533	211,851	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
106,659	94,464	127,191	96,880	131,516	קבלת הלוואה מצדדים קשורים
(69)	(147)	(106)	(216)	(203)	קבלת פיקדונות משוכרים
973,580	443,989	-	443,989	-	הנפקת אגרות חוב (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה)
(754,923)	(132,440)	(19,016)	(621,095)	(440,305)	פירעון אגרות חוב
207,670	25,247	178,912	47,088	148,386	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים, נטו
(50,288)	-	-	-	-	דיבידנד ששולם
898,038	492,457	391,738	150,168	42,545	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון של החברה עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
(516,486)	325,135	(122,410)	(356,785)	(186,773)	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
904,547	222,627	323,698	904,547	388,061	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
388,061	547,762	201,288	547,762	201,288	

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה	3-7 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		9-7 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
ביום 31 בדצמבר	2023	2024	2023	2024
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			
(9,636)	(2,799)	(4,255)	(9,917)	(12,297)
3,063	539	511	1,715	1,737
(127,297)	(51,811)	(181,804)	(145,648)	(359,974)
42,468	28,574	68,591	54,930	134,200
23,054	5,466	7,391	17,618	26,986
(661,412)	(166,927)	(506,801)	(335,440)	(794,947)
43,889	12,272	33,881	39,444	65,178
420	210	356	505	551
(168)	-	-	89	-
(685,619)	(174,476)	(582,130)	(376,704)	(938,566)
2,569	2,889	1,143	1,163	(3,346)
(1,908)	(938)	9,103	(1,722)	13,325
(6,501)	(1,807)	5,142	(9,134)	8,104
(8,519)	10,828	(21,291)	10,487	11,821
(14,359)	10,972	(5,903)	794	29,904
(699,978)	(163,504)	(588,033)	(375,910)	(908,662)

(א) התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים של החברה: שערך פקדונות בתאגידים בנקאיים פחת והפחתות עלייה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח שערך הלוואות שניתנו, התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואגרות חוב עלות תשלום מבוסס מניות חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות מסים נדחים, נטו שחיקה של חכירה מימונית שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים שינויים בנכסים והתחייבויות של החברה: ירידה (עלייה) בשוכרים ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

א. כללי

1. מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת ליום 30 בספטמבר, 2024 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי על הדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר, 2023 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם וגם בהקשר לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים ליום 30 בספטמבר, 2024 (להלן: הדוחות המאוחדים ביניים).

1. לתאריך הדיווח לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ-1,235 מיליון ש"ח. עיקר הגרעון מקורו בסיווג הלוואת ליווי בנקאי עבור פרויקטים בהקמה לזמן קצר בסך של כ-154 מיליון ש"ח, בהנפקת ניירות ערך מסחריים לזמן קצר בסך של כ-355 מיליון ש"ח, בסיווג חלויות שוטפות בסך של כ-273 מיליון ש"ח וכ-195 מיליון ש"ח, בגין אגרות חוב סדרות ז' ו-ט', בהתאמה, אשר עתידות להיפרע בחודשים מאי 2025, ודצמבר, 2024, בהתאמה וכן בהלוואה מתאגיד בנקאי בסך של כ-155 מיליון ש"ח אשר עתידה להיפרע במהלך מרס 2025.

(א) לאחר תאריך המאזן, השלימה החברה הרחבת אגרות חוב סדרה יג' וגייסה כ-198 מיליון ש"ח.

(ב) גוף מוסדי העמיד לחברה מסגרת אשראי, עד לחודש יוני 2026, בסכום של כ-600 מיליון ש"ח, כנגד שעבוד חלק ממניות אפי נכסים אשר בבעלות החברה. נכון ליום 30 בספטמבר, 2024 כל מסגרת האשראי פנויה.

(ג) במהלך התקופה, העמיד בנק מסחרי לטובת החברה קו אשראי בהיקף של 464 מיליון ש"ח עד למרס, 2025, כנגד שעבוד הקרקע בפ"ת. נכון למועד פרסום הדוח כל מסגרת האשראי כאמור פנויה.

(ד) לתאריך הדיווח, לחברה (ללא אפי נכסים) נכסים פנויים משעבוד בשווי כולל של כ-3,064 מיליון ש"ח (מתוכם כ-2,583 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-20.8 מיליון מניות סחירות של אפי נכסים בע"מ בשווי של כ-3,558 מיליון ש"ח (בהתאם למחיר בבורסה נכון ליום 30 בספטמבר, 2024). 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 בפירעון התחייבויותיה השוטפות.

ב. עיקרי המדיניות החשבונאית

א. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים

המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת הדוחות הכספיים ביניים עקבית לזו שיושמה בעריכת המידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר, 2023, למעט האמור להלן.

ב. עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

תקנים חדשים, פרשנויות ותיקונים שיושמו לראשונה על ידי החברה ואשר השפעתם על המידע הכספי הביניים הנפרד של החברה הינה מהותית

1. 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:

- 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.
- עבור התחייבויות אשר הבדיקה של עמידה באמות המידה הפיננסיות נבחנת בתוך 12 חודשים העוקבים של תאריך הדיווח יש לתת גילוי באופן שיאפשר למשתמשים בדוחות הכספיים להעריך את הסיכונים בגין אותה ההתחייבות. קרי, התיקון העוקב קובע כי יש לתת גילוי לערך בספרים של ההתחייבות, מידע על אמות המידה הפיננסיות וכן, עובדות ונסיבות לסוף תקופת הדיווח אשר עשויות להביא למסקנה כי לישות יהיה קושי בעמידה באמות המידה פיננסיות.

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

ג. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

תקן דיווח כספי בינלאומי 18, הצגה וגילוי בדוחות כספיים

בחודש אפריל 2024 פרסם המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (IASB) את תקן דיווח כספי בינלאומי 18 (IFRS 18), הצגה וגילוי בדוחות כספיים (להלן: "התקן החדש") אשר מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1 (IAS 1), הצגת דוחות כספיים (להלן: "IAS 1").

מטרת התקן החדש הינה לשפר את יכולת ההשוואה והשקיפות בדוחות הכספיים.

התקן החדש יכלול דרישות קיימות של IAS 1 ודרישות חדשות להצגה בדוח רווח או הפסד לרבות הצגת סכומים וסיכומי משנה אשר נדרשים בהתאם לתקן החדש, מתן גילוי על מדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה (management-defined performance measures) ודרישות חדשות להקבצה ופיצול של מידע פיננסי.

התקן החדש אינו משנה את הוראות ההכרה והמדידה של פריטים בדוחות הכספיים. עם זאת, מאחר ופריטים בדוח רווח או הפסד יצטרכו להיות מסווגים לאחת מחמש קטגוריות (פעילות תפעולית, פעילות השקעה, פעילות מימון, מסים על הכנסה ופעילות שהופסקה) הוא עשוי לשנות את הרווח התפעולי של הישות. כמו כן, פרסום התקן החדש גרם לתיקונים בהיקף מצומצם לתקני חשבונאות נוספים אשר ביניהם IAS 7, דוח על תזרימי מזומנים ו- IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים.

ג. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם (המשך)

התקן החדש ייושם למפרע החל מתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027 או לאחרי. בהתאם להחלטת הרשות לניירות ערך, יישום מוקדם אפשרי, תוך מתן גילוי החל מהתקופה המתחילה ביום 1 בינואר 2025.

החברה בוחנת את השפעת התקן החדש, לרבות השפעת התיקונים לתקני חשבונאות נוספים כתוצאה מהתקן החדש, על הדוחות הכספיים המאוחדים.

# פרק 5

דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית  
על הדיווח הכספי ועל הגילוי



# דוח רבעון שלישי של שנת 2024 בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(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 בקורות 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, בקורות 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 לדרישות 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.

בדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (להלן - הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון), נמצאה הבקרה הפנימית אפקטיבית.

עד למועד הדוח, לא הובא לידיעת הדירקטוריון וההנהלה כל אירוע או עניין שיש בהם כדי לשנות את הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית, כפי שנמצאה בדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון.

למועד הדוח, בהתבסס על האמור בדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל, הבקרה הפנימית היא אפקטיבית.



# הצהרת מנהלים

## הצהרת מנהל כללי

### לפי תקנה 38ג(ד)(1) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970:

אני, חי גאליס, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של ביג מרכזי קניות בע"מ (להלן – התאגיד) לרבעון השלישי של שנת 2024 (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:
  - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
  - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
  - (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
    - (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
    - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
    - (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (הדוח הרבעוני ליום 30 ביוני 2024) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

26 בנובמבר, 2024

חי גאליס, מנכ"ל

# הצהרת נושא המשרה

## הבכיר ביותר בתחום הכספים

לפי תקנה 38ג(ד)(2) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970:

אני, אסף נגר, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של ביג מרכזי קניות בע"מ (להלן – התאגיד) לרבעון השלישי של שנת 2024 (להלן – "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");
  - (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים 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 ביניים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים 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 ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, 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 פיקוחנו, 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 פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
- (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (הדוח הרבעוני ליום 30 ביוני 2024) לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

26 בנובמבר, 2024

אסף נגר, משנה למנכ"ל

ואחראי תחום הכספים בחברה

# 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 מרכז קניות בע"מ מיום 20 במאי 2024**

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בקשר לתשקיף המדף של החברה מיום 20 במאי 2024:

(1) דוח סקירה מיום 26 בנובמבר, 2024 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר, 2024 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

(2) דוח מיוחד מיום 26 בנובמבר, 2024 על מידע כספי ביניים נפרד של החברה ליום 30 בספטמבר, 2024 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

בכבוד רב,

קוסט פורר גבאי את קסירר  
רואי חשבון

תל-אביב,  
26 בנובמבר 2024

# נספח א'

עדכון לפרק תיאור עסקי התאגיד של אפי נכסים בע"מ |

ליום 30 בספטמבר 2024

## נספח א' | עדכון לפרק תיאור עסקי התאגיד של אפי נכסים בע"מ

בהתאם לתקנה 39א' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, יובאו להלן פרטים בדבר שינויים או חידושים מהותיים לנספח א' לפרק תיאור עסקי התאגיד של אפי נכסים שפורסם במסגרת הדוח התקופתי לשנת 2023 של קבוצת ביג ביום 20 במרס 2024 (אסמכתא מס': 024106-01-2024) (להלן: "הדוח התקופתי") ועד ליום פרסום דוח רבעוני זה. לצרכי נספח זה בלבד, בכל מקום שייכתב "החברה" משמע- "אפי נכסים".

### 1. לסעיף 15 לדוח התקופתי - להלן יובא מידע בדבר נכס "נדל"ן להשקעה בהקמה מהותי מאוד" של

#### קבוצת אפי נכסים:

#### פרויקט לנדמרק תל אביב:

להלן מידע בקשר לנדל"ן להשקעה בהקמה (שלב ב' בפרויקט):\*

נתונים לשנה/ שלושה חודשים שהסתיימו ביום				(נתונים לפי חלק החברה בנכס - כ-50%)
31.12.2023	31.3.2024	30.6.2024	30.9.2024	
<b>באלפי ש"ח</b>				
1,023,187	1,058,928	233,000	256,028	סה"כ עלות מצטברת לסוף תקופה (באלפי ש"ח)
1,724,883	1,760,624	258,383	281,913	שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)
101,511	-	-	-	רווחי שערון בתקופה (באלפי ש"ח)
54%	60%	-	-	שיעור מהשטח המוקם לגביו נחתמו חוזי שכירות (במצטבר) (ב-%)
-	144	-	-	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (בש"ח למ"ר)

\* נתוני ההשוואה ביחס לתקופות של 31.12.2023 ו- 31.3.2024 כוללות את שלב א' בפרויקט אשר היה מצוי בתקופות אלה בשלב הקמה.

להלן מידע בקשר לשלב א' בפרויקט (אשר הושלם במהלך תקופת הדוח):

נתונים לשנה/ שלושה חודשים שהסתיימו ביום				(נתונים לפי חלק החברה בנכס - 50%)
31.12.2023	31.3.2024	30.6.2024	30.9.2024	
<b>באלפי ש"ח</b>				
-	-	1,590,500	1,621,887	שווי הנכס (אלפי ש"ח)
-	-	16,871	22,900	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
-	-	55,342	-	רווחי (הפסדי) שערון בתקופה (באלפי אירו)
-	-	88%	90%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (ב-%)
-	-	4.2%	5.6%	שיעור תשואה בפועל (ב-%) במונחים שנתיים
-	-	160	162	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (ש"ח למ"ר)
-	-	158	200	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (באירו למ"ר)

2. **לסעיף 16 לדוח התקופתי - להלן יובא מידע בדבר "נדל"ן להשקעה מהותי מאוד" של קבוצת אפי**

**נכסים באירופה - קניין קוטרוצ'ן ברומניה:**

נתונים לשנה/ שלושה חודשים שהסתיימו ביום				(נתונים לפי 100% חלק הקבוצה בנכס - כ- 98.6%)
31.12.2023	31.3.2024	30.6.2024	30.9.2024	
<b>באלפי אירו</b>				
544,235	544,368	544,500	590,500	שווי הנכס (אלפי אירו)
45,879	11,073	12,135	11,622	NOI בתקופה (אלפי אירו)
12,925	(144)	(145)	45,838	רווחי (הפסדי) שערון בתקופה (באלפי אירו)
99.6%	99.2%	99.1%	99.4%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (ב-%)
8.43%	8.14%	8.91%	7.87%	שיעור תשואה בפועל (ב-%) במנחים שנתיים
41.1	41.2	43.9	42.8	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (באירו למ"ר)
27.8	49.7	98.3	60.3	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (באירו למ"ר)

3. **לסעיף 37.4 לדוח התקופתי - אשראי מהותי**

מס"ד	סכום ההלוואה/ מסגרת האשראי	מאפייני המלווה	תיאור ההסכם/ מסגרת האשראי	מגבלות החלות על התאגיד	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה
1	הלוואה מסוג "נון-ריקורט", בקשר עם פרויקט קניין קוטרוצ'ן בבוקרשט רומניה, שניטלה על ידי חברות בת של אפי נכסים ביום 28.12.2022 למשך תקופה של 3 שנים. <b>יתרת ההלוואה ליום 30.9.2024 = 423,619 אלפי אירו (כ- 1,759 מיליוני ש"ח).</b>	שני תאגידיים בנקאיים זרים	<b>מועדי פירעון ההלוואה (קרן וריבית) קרן</b> באופן שוטף אחת לרבעון - סה"כ 3.35% מיתרת הקרן המקורית לשנה. <b>ריבית</b> באופן שוטף אחת לרבעון. שיעור הריבית: ריבית משתנה במרווח של 2.65% מעל לריבית היריבור 3 חודשים.  מועד סופי לפירעון ההלוואה - 15.12.2025 (בכפוף לאפשרות הארכה לשנה).	<b>א.</b> היחס בין יתרת ההלוואה לשווי השוק המצרפי של הקניונים ברומניה (LTV) לא יעלה בשנה הראשונה על 65% (להלן: "ה-LTV המקסימלי"), ובכל שנה ירד ה-LTV המקסימלי ב-1.5% עד ל-60.5% בשנה הרביעית (בכפוף למימוש האופציה להארכת תקופת ההלוואה). על בסיס הערכות השווי שבוצעו לקניונים ברומניה ליום 30.9.2024, עומד ה-LTV על כ-55%. <b>ב.</b> יחס ההכנסות התזרימיות לכלל תשלומי שירות החוב של חברות הבת של אפי נכסים (DSCR)	להבטחת פירעון ההלוואה (קרן וריבית) ישמשו, בין היתר, כל השעבודים הקיימים הרשומים לטובת המלווים שהעמידו את ההלוואות הקודמות, לרבות כל מניות חברות הבת של אפי נכסים (במישרין ובעקיפין) על-ידי אפי אירופה, וכן כל נכסיהן של חברות הבת של אפי נכסים, לרבות משכנתאות על הקניונים ברומניה וכן שעבודים על הלוואות שהעמידו או יעמידו חברות הבת של אפי נכסים לאפי אירופה, אשר יהיו ניתנים למימוש רק לאחר מימוש כל יתר הבטוחות על ידי המלווים.

מס"ד	סכום ההלוואה/ מסגרת האשראי	מאפייני המלווה	תיאור ההסכם/ מסגרת האשראי	מגבלות החלות על התאגיד	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה
				<p>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 של אפי נכסים מגבלות בקשר עם העברות כספים לאפי אירופה. ליום 30.9.2024 יחס ה-DSCR לשנה הקרובה עומד על כ-162.4% (*) ויחס ה-DSCR לשנה שחלפה עומד על כ-160%.</p> <p><b>ג.</b> 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 30.9.2024 עומד נתון זה על כ-3.7 שנים), יחולו על חברות הבת של אפי נכסים מגבלות בקשר עם העברות כספים לאפי אירופה, עד לתיקון החריגה כאמור.</p>	
					<p>בהסכם הלוואה נקבעו מנגנונים לפיהם חברות הבת של אפי נכסים 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).</p>



מס"ד	סכום ההלוואה/ מסגרת האשראי	מאפייני המלווה	תיאור ההסכם/ מסגרת האשראי	מגבלות החלות על התאגיד	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה
2	<b>יתרת ההלוואה</b> <b>ליום 30.9.2024</b> <b>– 1,485.1</b> <b>מיליון ש"ח.</b>	אגרות חוב (סדרה ח') הרשומות למסחר בבורסה	<b>מועדי פירעון אגרות</b> <b>החוב (קרן וריבית)</b> קרן עומדת לפירעון ב- 4 תשלומים שנתיים לא שווים, אשר ישולמו ביום 15 לאוקטובר בכל אחת מהשנים 2020, 2024 - 2026, לפי החלוקה כדלקמן: (א) 15% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ח') תשולם בכל אחד מהימים 15.10.2020; 15.10.2024; ו- 15.10.2025; ו- (ב) 55% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ח') תשולם ביום 15.10.2026. <b>ריבית</b> באופן שוטף אחת לחצי שנה, בכל יום 15 לאפריל ו- 15 לאוקטובר של השנים 2018-2026. שיעור הריבית: 2.75% צמוד למדד המחירים לצרכן.	ליום 30.9.2024 עמדה אפי נכסים בהתניות הפיננסיות שנקבעו.	
3	<b>יתרת ההלוואה</b> <b>ליום 30.9.2024</b> <b>– 723.2</b> <b>מיליון</b> <b>ש"ח.</b>	אגרות חוב (סדרה יב') הרשומות למסחר בבורסה	<b>מועדי פירעון אגרות</b> <b>החוב (קרן וריבית)</b> קרן עומדת לפירעון ב- 13 תשלומים חצי שנתיים לא שווים, אשר ישולמו, לפי החלוקה כדלקמן: (א) 1.5% מקרן אגרות החוב (סדרה יב') תשולם ביום 15 בספטמבר 2021; (ב) 1.5% מקרן אגרות החוב (סדרה יב') תשולם ביום 15 במרץ 2022; (ג) 1.5% מקרן אגרות החוב (סדרה יב') תשולם ביום 15 בספטמבר 2022; (ד) 1.5% מקרן אגרות החוב (סדרה יב') תשולם ביום 15 במרץ 2023; (ה) 1.5% מקרן אגרות החוב (סדרה יב') תשולם ביום 15 בספטמבר 2023; (ו) 2.5% מקרן אגרות	על פי דוחותיה הכספיים של אפי נכסים ליום 30.9.2024 עמדה אפי נכסים בהתניות הפיננסיות שנקבעו.	להבטחת התחייבויותיה יצרה אפי נכסים שעבודים ראשוניים בדרגה ויחידים לטובת הנאמן על מלוא הון המניות של חברה בת בבעלות מלאה של אפי נכסים, שהינה חברת הפרויקט הרשומה בסרביה ובעלת מלוא זכויות הפרויקט Airport City בעיר בלגרד, סרביה (להלן: " <b>חברת</b> <b>הפרויקט</b> ") בין היתר, את מלוא הון המניות של חברת הפרויקט; משכנתא ראשונה בדרגה ויחידה על מלוא זכויותיה של חברת הפרויקט בנכסי הפרויקט; שעבודים על חשבונות הבנק של חברת הפרויקט, ההכנסות והמטלטלין של חברת הפרויקט; המחאה בלתי חוזרת מדרגה ראשונה של כל זכויותיה של אפי נכסים מכוח הסכם מסגרת להעמדת אשראי בין אפי נכסים לבין חברת מימון.

מס"ד	סכום ההלוואה/ מסגרת האשראי	מאפייני המלווה	תיאור ההסכם/ מסגרת האשראי	מגבלות התאגיד	החלות על	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה
			<p>החוב (סדרה יב') תשולם ביום 15 במרץ 2024; (ז) 2.5% מקרן אגרות החוב (סדרה יב') תשולם ביום 15 בספטמבר 2024; (ח) 2.5% מקרן אגרות החוב (סדרה יב') תשולם ביום 15 במרץ 2025; (ט) 2.5% מקרן אגרות החוב (סדרה יב') תשולם ביום 15 בספטמבר 2025; (י) 2.5% מקרן אגרות החוב (סדרה יב') תשולם ביום 15 במרץ 2026; (יא) 2.5% מקרן אגרות החוב (סדרה יב') תשולם ביום 15 בספטמבר 2026; (יב) 2.5% מקרן אגרות החוב (סדרה יב') תשולם ביום 15 במרץ 2027 ו- (יג) 75% מקרן אגרות החוב (סדרה יב') תשולם ביום 15 בספטמבר 2027.</p> <p><u>ריבית</u> באופן שוטף אחת לחצי שנה, בכל 15 בספטמבר בכל אחת מהשנים 2021 עד 2027 ובכל 15 במרץ של כל אחת מהשנים 2022 עד 2027 כולל. שיעור הריבית: 2.3% לא צמוד לבסיס הצמדה כלשהו.</p>			
4	<b>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 30.9.2024 עומדת על 849 מיליון ש"ח.</b>	תאגיד בנקאי בישראל	<p>קרן כל הלוואה שתועמד מכוחו של הסכם האשראי תפרע עד ליום 30.6.2026.</p> <p><u>ריבית</u> 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</p>	<p>א. שיעור ההון העצמי של אפי נכסים (מאוחד) מסך המאזן של אפי נכסים (על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים) לא יפחת מ- 20%. ליום 30.9.2024 עומד על 33%.</p> <p>ב. שיעור ההון העצמי של אפי נכסים (סולו) מסך המאזן של אפי נכסים (על פי דוחותיה הכספיים סולו) לא יפחת מ- 40%. ליום 30.9.2024 עומד על 48%.</p> <p>ג. היחס בין החוב הפיננסי לבין CAP נטו</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 הסכם השיתוף עם מליסרון בע"מ (השותפה של אפי נכסים בפרויקט).</p>	

מס"ד	סכום ההלוואה/ מסגרת האשראי	מאפייני המלווה	תיאור ההסכם/ מסגרת האשראי	מגבלות התאגיד	החלות על המלווה	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה
			ההלוואה, בתוספת מרווח של 0.3%. 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 השווה לריבית הפריים בתוספת מרווח של 0.7%. שיעור הריבית נשוא ההלוואה החדשה הינו ריבית הפריים בתוספת מרווח של כ-1%.	(מאוחד) (כהגדרת מונחים אלו בהסכם האשראי) (על פי הדוחות הכספיים המאוחדים) לא יעלה בכל עת על - 75%. ליום 30.9.2024 עומד על 59%. ד. היחס בין החוב הפיננסי לבין CAP נטו (סולו) (כהגדרת מונחים אלו בהסכם האשראי) (על פי הדוחות הכספיים סולו) לא יעלה בכל עת על - 60%. ליום 30.9.2024 עומד על 50%.		

יצוין כי ליום 30.9.2024 לאפי נכסים קיימות הלוואות ומסגרות אשראי בישראל בהיקף כולל של כ- 1,333 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 מיידי בעת העמדה לפירעון מיידי של אגרות חוב או בשל העמדה לפירעון מיידי של חובות אחרים של החברה (בישראל).

כמו כן, יצוין כי ליום 30.9.2024 לקבוצת אפי נכסים קיימות הלוואות ומסגרות אשראי באירופה בהיקף כולל של כ- 1,195 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 מיידי בעת העמדה לפירעון מיידי של חובות אחרים של אפי אירופה.

# VALUATION REPORT

## BIG FASHION OUTLET INDJIJA

**bb Vojvode Putnika Street,  
Indjija, Serbia**

Prepared for

**HVAC RETAIL DOO INDJIJA**

Date

September 30<sup>th</sup>, 2024



CBS International doo Beograd

Report date: October 1<sup>st</sup>, 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 INDJIIA, TOTALING 11,237 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 September 30<sup>th</sup>, 2024 is:

Value indicators	Fair value (EUR)
BIG FASHION OUTLET INDJIIA, bb Vojvode Putnika Street, Indjija	23,900,000
Excess land	<b>1,125,000</b>
<b>Final Conclusion of Fair value</b>	<b>25,025,000</b>

Source: CBS International doo

Kind regards,



**Nenad Suzić MRICS RV**  
Regional Head of Valuations  
CBS International d.o.o. Beograd



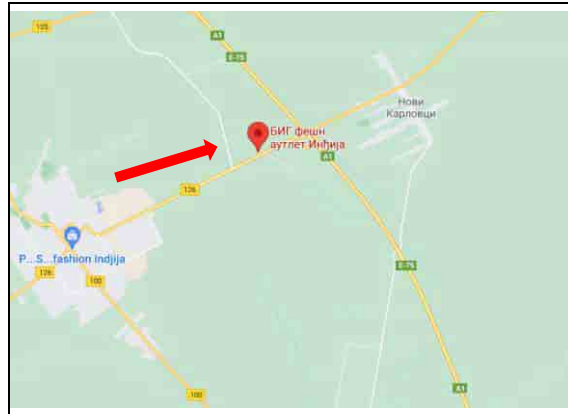
**Isidora Mrvić**  
Surveyor  
CBS International d.o.o. Beograd

## Contents

INTRODUCTION .....	5
Executive Summary .....	5
Assumptions and limiting conditions.....	6
Statement of Competency .....	10
PROPERTY DESCRIPTION .....	11
Location.....	11
Technical description .....	12
Tenancies .....	14
State of repair, planning and environmental issues .....	14
RETAIL MARKET OVERVIEW.....	16
Retail Park Formats .....	17
Supply.....	18
Market Development .....	20
Rental Levels in Retail Parks .....	21
VALUATION METHODOLOGY.....	23
Sales Approach .....	23
Income Approach .....	23
Cost Approach .....	23
Key Valuation Factors.....	24
Valuation assumptions and comments .....	25
Valuation Assumptions .....	25
Final Conclusion of Value .....	29
Achievable price in constrained marketing period .....	29
Reinstatement Value .....	29
APPENDIX.....	30

# INTRODUCTION

## Executive Summary



<b>The property</b>	BIG FASHION OUTLET INDJIIA
<b>Address</b>	Bb Vojvode Putnika Street, Indjija
<b>GPS coordinates</b>	45.068563, 20.135555
<b>Valuation date</b>	September 30 <sup>th</sup> 2024
<b>Inspection date</b>	September 10 <sup>st</sup> 2024
<b>Basis of valuation</b>	Fair value
<b>Purpose of valuation</b>	Internal purposes
<b>Property description</b>	BIG FASHION OUTLET INDJIIA situated at c.p. 2315/63 CM Novi Karlovci. Park has 67 stores
<b>The area of the property</b>	11,237 sqm of GLA
<b>Plot size</b>	116,629 sq m
<b>Capacity of valuer</b>	External
<b>The valuer's name</b>	Nenad Suzić
<b>License no</b>	017
<b>Inspection note</b>	Inspection was performed by Isidora Mrvić
<b>Special assumptions</b>	No
<b>Highest and best use</b>	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
- 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 km<sup>2</sup>. Indjija administratively belongs to the Srem district in Vojvodina. The Belgrade-Novi Sad-Subotica railway, and the Belgrade-Stara Pazova-Ruma-Sremska Mitrovica railway pass through Indjija. The international highway Belgrade-Novi 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 11,237 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	11,237
		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. 11,237 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
<b>Total (sq m)</b>	<b>12,538.66</b>	<b>13,458.26</b>

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 2024 is about EUR 13.89/sq m per month, with occupancy of 96%.

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 17<sup>th</sup> 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.

## RETAIL MARKET OVERVIEW

Over the years, the Serbian retail market has become an interesting destination for many international brands. The existing stock of modern shopping centres recorded a large percentage of occupancy, while in recent years high-street retail has become richer for more international brands. Despite the lower standard of living, the Serbian population can be characterized as a consumer population.

With 188 sq m of retail space per 1,000 inhabitants, Serbia could be considered 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, and 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 H1 2024, the total modern retail stock in Serbia amounts to app. 1,250,000 sq m of GLA, which includes western-type shopping centres, retail parks, neighbourhood malls and department stores. Following 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 city is given below.

City	Shopping Center Stock in sq m GLA*	Share in total	Stock in sq m/ 1,000 inhabitants
Beograd	590,123	47%	351
Novi Sad	124,399	10%	337
Nis	76,617	6%	307
Kragujevac	65,216	5%	381
Zrenjanin	33,933	3%	321
Pancevo	30,000	2%	260
Indjija	23,100	2%	532
Krusevac	24,000	2%	211
Sabac	21,102	2%	200
Cacak	18,320	1%	173
Stara Pazova	15,760	1%	253
Subotica	17,964	1%	145
Leskovac	16,707	1%	135
Sremska Mitrovica	16,100	1%	222

Vrsac	16,050	1%	353
Jagodina	14,500	1%	224
Sombor	14,200	1%	201
Kraljevo	13,709	1%	124
Uzice	12,554	1%	179
Pozarevac	11,896	1%	173
Others	92,860		
<b>SERBIA</b>	<b>1,249,112</b>	<b>100%</b>	<b>188</b>

Source: CBS International

\*GLA – Gross Leasable Area

## Retail Park Formats

Dominant portion of large-scale retail establishments in secondary cities comes from retail park formats. Enclosed shopping centres and neighbourhood malls are common only in Belgrade, Novi Sad and few larger towns.

Retail parks are centrally managed open-air schemes, usually configured in a straight line as a strip, L or U shape, that comprises mainly medium and large-scale retailers, providing ample on-site paved parking in front of the stores.

These formats are commonly developed in secondary locations. GBA (Gross Building Area) and GLA (Gross Leasable Area) are very similar, as the share of common space in the total area is minimal. Lower initial investment, shorter construction period and possibility to be developed in phases which is a common practice in this type of format (examples of retail parks in Novi Sad, Pancevo, and Kraljevo), are the key drivers of growing investors' interest in retail parks throughout Serbia. On the other hand, one-stop shopping, easy access, ample parking and a wide range of retailers offering value-for-money brands are the key factors attracting customers to this retail format.

In a period when time is often a greater value than material things, the need for easy and quick shopping rises. This trend is reflected in the growing share of online sales and the increasing popularity of smaller, convenience-based formats, where consumers are able to satisfy their basic needs in a shorter period of time.

Retail parks provide customers comfort and significantly reduce the stress of shopping since the consumers can find everything they need in one place and at the same time, including sufficient parking space. In addition, very well connected and accessible micro-location is also beneficial and attracts customers to this type of retail format.

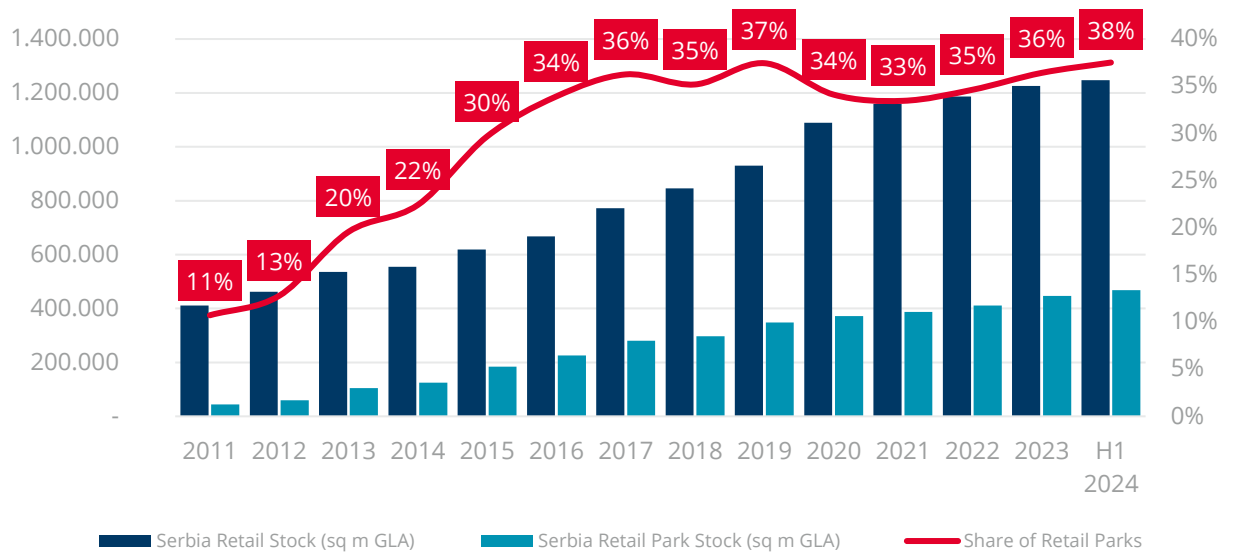
Smaller cities across Serbia, in the majority of cases, miss shopping centres at all, even the old-style formats. Cities usually hold only department stores or small trade centres, therefore the most attractive retail destinations in these cities are the main high street zone i.e., pedestrian streets. Generally, these streets are not too long and comprise a 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.

### Supply

Retail parks in Serbia are characterized by a great expansion in the previous five years. In the period 2017-2024, 24 retail parks were opened across Serbia, of which 5 schemes were developed in Belgrade and 2 retail parks were opened in Vrsac, while other cities such as Gornji Milanovac, Krusevac, Kraljevo, Leskovac, Pozarevac, Smederevo, Sombor, Sremska Mitrovica, Uzice, Vranje, Pirot, Bor, Ub, Stara Pazova and Zajecar also witnessed development of retail parks in the mentioned period. Consequently, retail park supply in the previous 7 years in Serbia was enlarged for 243,000 sq m of new retail space. As of 2014, the share of retail parks in the total supply of modern retail space in Serbia has grown steadily and reached 38% at the end of H1 2024, i.e., around 470,000 sq m of GLA.

The increasing trend of retail park formats is shown in the following chart.



Source: CBS International

The first Serbian retail park was developed in Pancevo in 2010 by Israeli investor Aviv Arlon and named Aviv Park Pancevo. Later acquired by another Israeli investor BIG CEE and renamed into **BIG Pancevo**, it holds nearly 30,000 sq m and hosts numerous domestic and international brands. So far, the retail park in Pancevo remained one of the largest retail parks in Serbia.



The largest retail park in Serbia is **BIG Novi Sad**, which was opened by the Israeli investor BIG CEE in 2013. The first phase included 25,000 sq m, while in the following year, the next phase was completed, totalling 34,000 sq m of GLA. In April 2021, the investor expanded the complex with the opening of the fourth building and the first Decathlon store in Novi Sad on 2,500 sq m. Currently, the retail park offers 45,700 sq m of GLA of retail space.



After the first investment of Swedish IKEA in Serbia retail market which occurred in 2017 with the opening of a large department store in Bubanj potok in Belgrade, totalling 33,000 sq m, the further investment represents the development of a retail park named **Ava Shopping Park**. In May 2022, the first phase of 18,700 sq m was opened next to the existing IKEA department store, followed by the second phase with an additional 11,400 sq m of retail space, opened in Q2 2024. Currently, the retail park consists of more than 30,000 sq m of GLA.



The list of operating retail parks in Serbia is given below.

Location	Project	Opening year	Size (sq m GLA)
Novi Sad	BIG Novi Sad	2013	45,700
Belgrade	Ava Shopping Park	2022-2024	30,166
Pancevo	BIG Pancevo	2010	30,000
Zrenjanin	BIG Zrenjanin	2015	25,500
Belgrade	BIG Rakovica	2017	23,600
Belgrade	Zemun Park	2015	16,000
Stara Pazova	BIG Pazova	2023	15,760

Indjija	BIG Fashion Outlet	2012	15,000
Belgrade	BIG Fashion Park	2019	14,800
Kragujevac	Delta Park	2010	14,000
Nis	STOP SHOP Nis	2016	13,500
Belgrade	STOP SHOP Borca	2016	13,000
Belgrade	Aviv Park Zvezdara	2015	11,500
Ub	Nova Retail Park Ub	2024	11,500
Belgrade	NEST Obrenovac	2021-2023	11,000
Vrsac	STOP SHOP Vrsac	2018-2022	10,250
Jagodina	Vivo Shopping Park	2014	10,000
Subotica	STOP SHOP Subotica	2016	10,000
Belgrade	STOP SHOP Lazarevac	2017	10,000
Krusevac	BIG Krusevac	2019-2023	10,000
Other			128,820
<b>SERBIA</b>			<b>470,096</b>

Source: CBS International

Taking into account the opened projects, as well as the acquisitions of retail parks in the last few years, the Israeli investor BIG CEE has the dominant role among retail investors in Serbia. Its retail portfolio currently consists of eleven retail parks (BIG Novi Sad, BIG Fashion Park Belgrade, BIG Rakovica, BIG Pancevo, BIG Zrenjanin, BIG Fashion Park Indjija, BIG Krusevac, BIG Kragujevac, BIG Stara Pazova, as well as the latest additions to the portfolio Obrenovac and Kraljevo). The same investor also owns two western-style shopping centres (BIG Fashion Belgrade and BIG Fashion Kragujevac), which in total make up 262,000 sqm of retail space.

In addition, other investors are present in the retail parks segment, such as the Czech CPI Property Group which acquired the portfolio of Austrian Immofinanz and their brand of retail parks STOP SHOP. Also, another Czech developer RC Reinvest was present in several cities with the NEST brand of retail parks. However, in 2023, RC Reinvest sold two retail parks to the investor BIG CEE. Several domestic developers are present with only one scheme, as well.

## Market Development

In terms of upcoming supply, several retail parks in Serbia will experience the expansion of existing facilities, while, at the same time, new projects have also been announced in cities that have not yet witnessed the development of retail park formats. Namely, cities such as Arandjelovac, Ruma, Kikinda, Sid, Smederevska Palanka, Prokuplje, Velika Plana, etc. currently have a retail park in the construction phase, while BIG CEE also announced additional investments in the retail market of Serbia. In addition to the recently completed retail parks in Stara Pazova and Kragujevac, the Israeli investor announced the construction of a retail park in Cacak.

The retail park projects that are currently under construction or planned for development are given in the table below, followed by the map showing their locations.

Location	Project	Investor	Size (sq m GLA)	Completion date
<b>Ongoing projects</b>				
Arandjelovac	Shop Park Arandjelovac	Niksen Ltd.	9,745	Q4 2024
Sid	NOVA Retail Park Ub	GO SHOP Retail Park Ruma	12,000	Q1 2025
Kikinda	NEST Kikinda	RC Reinvest/RC Europe RSB	5,000	Q4 2024
Vrbas	Retail Park Vrbas - phase 2	VS Retail 2022	4,000	Q4 2024
Velika Plana	RIVA shopping centar	Donic doo	4,600	Q3 2024
Subotica	STOP SHOP Subotica - phase 2	CPI Group	5,650	Q4 2024
Smederevska Palanka	Retail Park Smederevska Palanka	Rafos doo	4,320	Q4 2024
Prokuplje	STOP SHOP Prokuplje	CPI Group	9,000	Q4 2024
<b>Planned and Announced projects</b>				
Beograd	Zemun Park - phase 2	Marera Properties	8,000	n/a
Jagodina	Vivo Shopping Park - phase 2	Vivo Jagodina doo	8,000	n/a
Zrenjanin	BIG Zrenjanin - faza 2	BIG CEE	8,250	Q1 2025
Loznica	Shop Park Loznica	Niksen Ltd.	18,000	Q3 2025
Arandjelovac	Arandjelovac Retail Park	Pestan doo	10,000	Q1 2025
Cacak	BIG Cacak - phase 1	BIG CEE	16,000	Q1 2025
Ruma	NOVA Retail Park Ruma	GO SHOP Retail Park Ruma	12,200	Q4 2025
Kula	NOVA Retail Park Kula	GO SHOP Retail Park Ruma	15,800	Q3 2025

Izvor: CBS International

## Rental Levels in Retail Parks

In general, rental levels mostly depend on the credibility of the investor and management of the shopping park which will ensure that the retail park will run smoothly over time, tenant category and its size, achieved tenant mix, size of the catchment area, length of operations of the retail park, etc.

Based on our research, the realized rents in Belgrade retail parks by tenant category are given in the table:

Tenant category	Retail parks in Belgrade
	Base rent (EUR/sq m/monthly)
Supermarket (500+ sq m)	9-14



Supermarket (1,000+ sq m)	6-8
Entertainment (500+ sq m)	4-6
Entertainment (1,000+ sq m)	3-5
Anchor tenants (over 1,000 sq m)	6-11
Mini-anchors (600-1,000 sq m)	9-12
Medium tenants (100-600 sq m)	10-20

\* The rents are net of VAT and any additional expenses (service charge, utilities, etc.)

Source: CBS International

Rents in retail parks at secondary locations in cities across Serbia are given in the table by tenant category:

Tenant category	Retail parks in secondary locations
	Base rent (EUR/sq m/monthly)
Anchor tenants (over 1,000 sq m)	5-9
Mini-anchors (600-1,000 sq m)	6-11
Medium tenants (100-600 sq m)	8-17

\* The rents are net of VAT and any additional expenses (service charge, utilities, etc.)

Source: CBS International

## VALUATION METHODOLOGY

### Sales Approach

Sales Approach is a very convenient method used to estimate the value of a commercial property, as it is generally considered the most direct approach in determining market value. Two factors frequently limit the usefulness of this method of valuation. First, not all sales give a good indication of market value, as a strong seller will hold the price up while a strong buyer will drive the price down. Second, certain types of property sold infrequently results in the lack of close substitutes and in insufficient market evidence. Requirements for successful use of this approach include: (i) the existence of an active market involving comparable properties; (ii) past transactions of comparable properties; (iii) access to price information at which comparable properties were exchanged; (iv) arm's length transactions between independent parties.

### Income Approach

Income Approach takes into consideration the anticipated income that a property might be expected to generate if rented to tenants. The estimated income is then divided by a market capitalization rate in order to estimate value of the property. This method is commonly used for valuing owner occupied commercial properties or income-generating properties leased out at long-term contracts.

### Cost Approach

Cost Approach is applicable for improved property, when the existing property and land have the same highest and best use and the improvements have suffered little loss in value (depreciation) due to age, wear and tear, functional or external market problems and in markets where reliable market data for the Sales Approach and the Income n 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. 11,237 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 13.89 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 96%, 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 2021-2024 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
2024	13.89	1,872,805

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 antenas, pilon, stand, as well as from projected turnover rent above minimum rent based on 2024 results in yearly amount of EUR 362,000.

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.

#### Indexation

We have accounted for the purpose of this valuation that each tenancy is subject to an increase in rental each year through indexation in accord with CPI in Euro Zone.

### **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 220,000 in 2024. 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 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. As an example, 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 8.5% 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. As a key indicator, we relied on the fact that Obrenovac retail park, along with the retail park in Kraljevo, with an area of approximately 10,000-11,000 sq m GLA, were transacted at a rate of 8.50% during Q4 2023. Promenada shopping centre in Novi Sad, holding app. 50,000 sqm GLA that was sold in Q3 2024 at 8.4% yield is another example confirming yields are relatively stable over the course of the last couple of years in spite of changing capital market fundamentals.
2. Delta City Belgrade transaction in 2021, where the mall 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.
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%

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 risky 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 and large-scale enclosed shopping centre in Novi Sad, 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, by employing Income Approach methodology, our final valuation conclusion is **EUR 23,900,000**. Average rental value for the subject property currently stands at app. EUR 13.8 per sqm per month. Stabilized Annual Net Operating Income was based on information provided EUR 1,982,122, thus indicating 8.25% initial yield.

Detailed financial projections are attached to Appendix G.

### **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 Indjja	Sold	2022	68,618	20
2	Construction land Indjja	Sold	2022	575,991	19
3	Construction land Indjja	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 25,025,000**, as presented below:

Value indicators	Fair value (EUR)
BIG FASHION OUTLET INDJJA	23,900,000
Excess land	1,125,000
<b>Final Conclusion of Fair value</b>	<b>25,025,000</b>

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 September 30<sup>th</sup> 2024, the final conclusion of the Fair value of the subject property is as follows:

**EUR 25,025,000**

**(Twenty-Five Million 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 20% discounted forced sale price for the subject property.

**EUR 20,020,000**

**(Twenty Million Twenty 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:

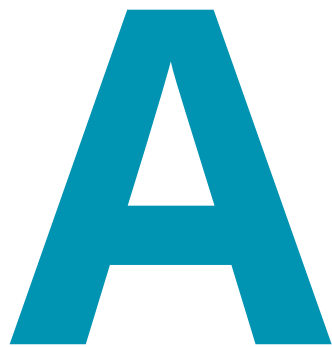
**EUR 11,500,000**

**(Eleven Million Five Hundred Thousand Euros)**

(exclusive of VAT and transaction costs)

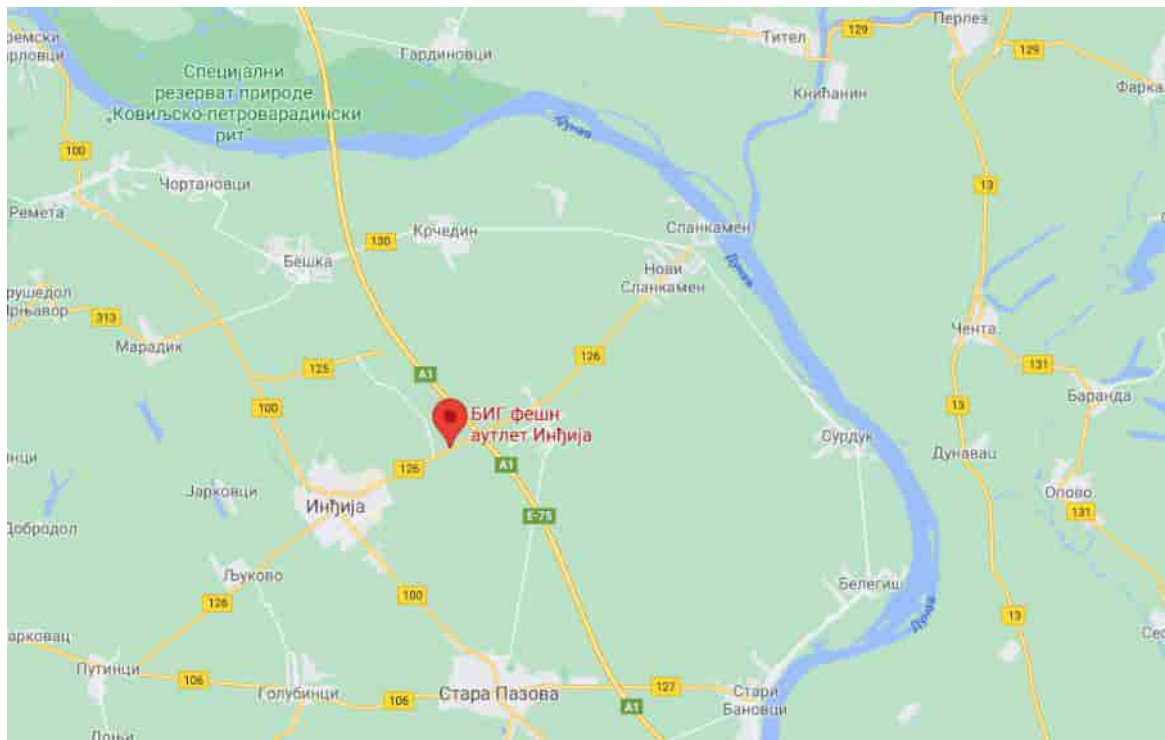


## APPENDIX



## LOCATION PLANS

---



Source: Google maps, compiled by CBS International doo



Source: Google maps, compiled by CBS International doo

---

# B

## PHOTOGRAPHS

---



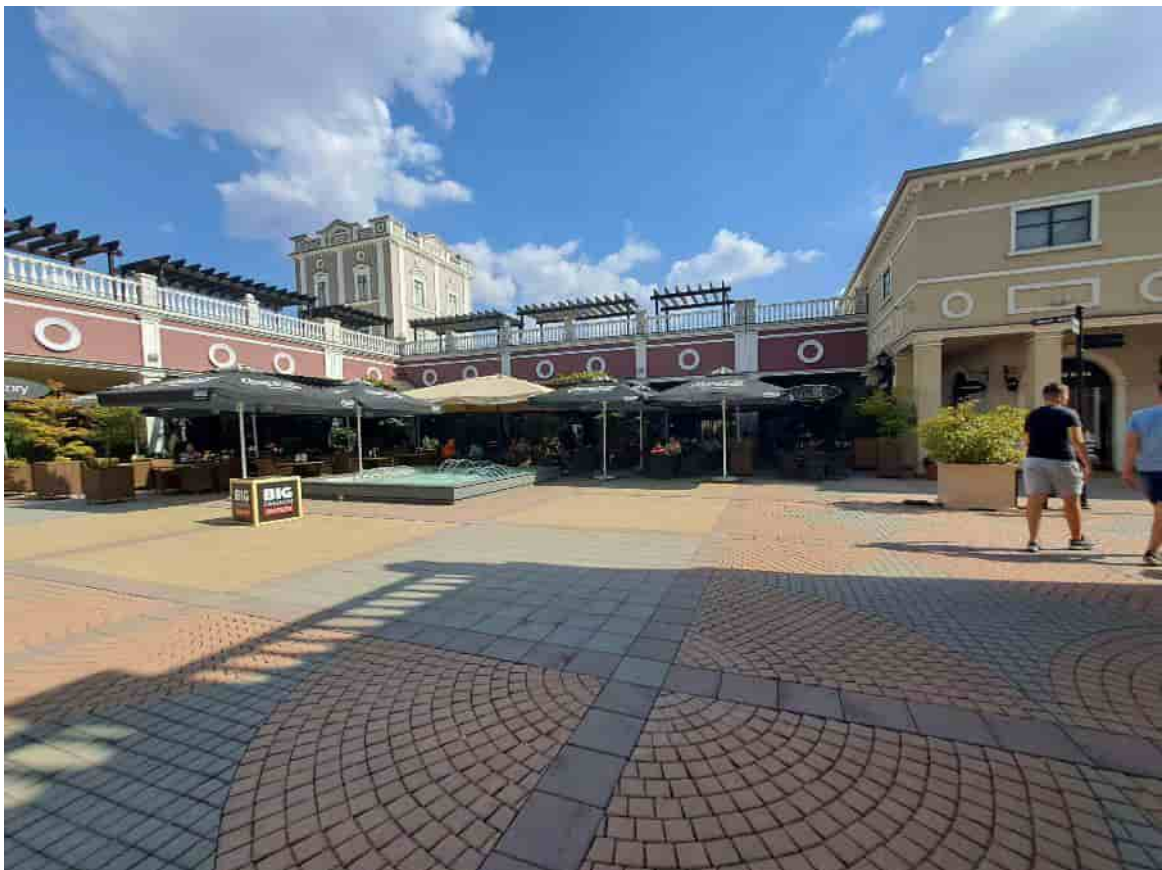
BIG Fashion Outlet



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



# CERTIFICATE

---



Република Србија  
МИНИСТАРСТВО ФИНАНСИЈА  
Број: 000158501/2023/10520/016/000  
420/001  
12. јун 2023. године  
Кнеза Милоша 20  
Београд

На основу чл. 9. и 11. ст. 6 - 8. Закона о проценитељима вредности непокретности („Службени гласник РС”, бр. 108/16 и 113/17-др.закон), члана 23. став 2. Закона о државној управи („Службени гласник РС”, бр. 79/05, 101/07, 95/10, 99/14, 30/18-др.закон и 47/18), члана 136. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС”, бр. 18/16 и 95/18-аутентично тумачење) и Решења о преносу овлашћења Број: 021-02-1/128/2022-08 од 14. новембра 2022. године, решавајући по захтеву Ненада Сузића за обнављање лиценце за вршење процене вредности непокретности, доноси

## РЕШЕЊЕ

којим се

**НЕНАДУ СУЗИЋУ**

Јединствени матични број грађана (ЈМБГ): 2506976710310

обнавља

## ЛИЦЕНЦА

за вршење процене вредности непокретности  
регистарски број: 017  
на период од три године и важи до 12. јула 2026. године.

### Образложење

Лиценцирани проценитељ Ненад Сузић поднео је 6. јуна 2023. године захтев за обнављање лиценце за вршење процене вредности непокретности (регистарски број 017 од 12. јула 2023. године) и уз захтев је доставио документацију из члана 11. ст. 6. и 7. Закона о проценитељима вредности непокретности („Службени гласник РС”, бр. 108/16 и 113/17-др.закон - у даљем тексту: Закон), односно члана 9. Правилника о поступку издавања, обнављања и одузимања лиценци за вршење процене вредности непокретности („Службени гласник РС”, број 35/17).

У складу са одредбама члана 11. Закона, лиценца се издаје на период од три године и обнавља се на захтев лиценцираног проценитеља, уз подношење доказа да је похађао програме континуираног професионалног усавршавања, уговора о осигурању од професионалне одговорности из члана 12. Закона и доказ о плаћеним таксама за обнављање лиценце. Захтев за обнављање лиценце може се поднети најраније 90 дана, а најкасније 30 дана, пре истека рока важења лиценце. Ако се захтев за обнављање лиценце поднесе по истеку прописаног рока, сматраће се да је поднет захтев за издавање нове лиценце. Лиценца престаје да важи истеком три године од дана издавања, ако лиценцирани проценитељ у прописаном року не поднесе уредан и потпун захтев за обнављање лиценце.

Увидом у приложени и прибављену документацију утврђено је да подносилац захтева испуњава услове из чл. 9 и 11. Закона и да се може обнови лиценца у складу са Законом.

Такса за ово решење наплаћена је у износу од 6.160,00 динара, у складу са чланом 3. Закона о републичким административним таксама („Службени гласник РС”, бр. 43/03... 90/19-исправка и 144/20) и тарифним бројем 61а Тарифе републичких административних такси.

**Упутство о правном средству:** Против овог решења може се поднети тужба Управном суду, у року од 30 дана од дана достављања овог решења.



Државни секретар

Ана Триповић





VALUATION  
PRINTOUT

---

# Single Line Tenancy (Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 30/09/2024

Property: BIG FASHION OUTLET INDJIJA 2024

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	30/09/2024	14/09/2032	7y 11m 16d		14/09/2032	7y 11m 16d		64,072	64,072	65,814
Beosport			0	203	30/09/2024	22/12/2032	8y 2m 23d		22/12/2032	8y 2m 23d		47,268	47,268	47,462
Beosport			0	226	30/09/2024	22/12/2032	8y 2m 23d		22/12/2032	8y 2m 23d		52,588	52,588	52,804
Guess			0	348	30/09/2024	04/06/2032	7y 8m 6d		04/06/2032	7y 8m 6d		47,494	47,494	48,691
Sport Vision			0	339	30/09/2024	04/07/2028	3y 9m 5d		04/07/2028	3y 9m 5d		41,793	41,793	42,771
Tommy Hilfiger			0	256	30/09/2024	20/06/2031	6y 8m 22d		20/06/2031	6y 8m 22d		38,642	38,642	39,995
Paul&Shark			0	207	30/09/2024	25/03/2031	6y 5m 26d		25/03/2031	6y 5m 26d		28,318	28,318	29,756
s.Oliver			0	328	30/09/2024	29/03/2033	8y 6m		29/03/2033	8y 6m		51,168	51,168	53,136
N sport			0	827	30/09/2024	12/12/2031	7y 2m 13d		12/12/2031	7y 2m 13d		102,012	102,012	104,202
Tom Tailor			0	397	30/09/2024	31/03/2028	3y 6m 2d		31/03/2028	3y 6m 2d		65,333	65,333	66,714
Adidas			0	513	30/09/2024	13/10/2028	4y 14d		13/10/2028	4y 14d		112,542	112,542	117,039
Fashion & Friends			0	381	30/09/2024	20/06/2031	6y 8m 22d		20/06/2031	6y 8m 22d		57,442	57,442	59,455
Under Armour			0	254	30/09/2024	25/04/2028	3y 6m 27d		25/04/2028	3y 6m 27d		32,250	32,250	38,067
Black Bear			0	246	30/09/2024	31/03/2025	6m 2d		31/03/2025	6m 2d		40,536	40,536	41,394
Nike outlet store			0	992	30/09/2024	20/05/2031	6y 7m 21d		20/05/2031	6y 7m 21d		174,115	174,115	178,519
Replay			0	266	30/09/2024	15/05/2032	7y 7m 16d		15/05/2032	7y 7m 16d		36,294	36,294	38,271
In line tenants			0	4,658	30/09/2024	31/08/2028	3y 11m 2d		31/08/2028	3y 11m 2d		854,556	854,556	866,336
Vacant			0	474	30/09/2024	30/09/2024	1d		30/09/2024	1d		0	0	85,275
Turnover rent above min			0	0	30/09/2024	31/12/2026	2y 3m 2d		31/12/2026	2y 3m 2d		362,400	362,400	370,000
Storage & other			0	0	30/09/2024	31/08/2025	11m 2d		31/08/2025	11m 2d		26,376	26,376	27,000
<b>Totals</b>			0	11,237								2,235,199	2,235,199	2,372,701
<b>Total W A L E (Area)</b>						4y 11m 17d	4y 11m 17d		4y 11m 17d					
<b>Total W A L E (Rent)</b>						4y 7m 9d	4y 7m 9d		4y 7m 9d					

\*Weighted Average Lease Expiration is calculated as of report date. Remaining term used for WALE includes contract renewals.

# Summary Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 30/09/2024

## Property

Address BIG FASHION OUTLET INDIJIA 2024, bb Vojvode Putnika Street  
External ID

Gross Valuation 24,941,372  
Capital Costs -1,047,726  
Net Value Before Fees 23,893,646

Less Agents/Legal @0.00% Net Sale Price 0  
Fees include non recoverable VAT @ 0.00%

Net Valuation 23,893,646  
Say 23,900,000

Equivalent Yield 8.9846% True Equivalent Yield 9.0502%  
Initial Yield (Valuation Rent) 7.8993% Initial Yield (Contracted Rent) 7.8993%  
Reversion Yield 8.9899%

Total Valuation Rent 2,235,199 Total Contracted Rent 2,235,199  
Total Rental Value 2,372,701 Number of Tenants 20  
Capital Value Per Area 2,127

## Running Yields

Date	Gross Rent	Revenue Cost	Ground Lease Expenses	Net Rent	Annual	Quarterly
30/09/2024	2,235,199	-265,000	0	1,970,199	7.8993%	8.3053%
01/10/2024	2,235,199	-269,264	0	1,965,935	7.8822%	8.2864%
01/12/2024	2,320,474	-269,264	0	2,051,210	8.2241%	8.6649%
01/04/2025	2,279,938	-271,333	0	2,008,604	8.0533%	8.4756%
01/06/2025	2,321,332	-271,333	0	2,049,998	8.2193%	8.6595%
01/09/2025	2,294,956	-272,683	0	2,022,273	8.1081%	8.5363%
01/10/2025	2,294,956	-268,420	0	2,026,536	8.1252%	8.5552%
01/11/2025	2,321,956	-268,420	0	2,053,536	8.2335%	8.6752%
01/04/2026	2,321,956	-266,350	0	2,055,606	8.2418%	8.6844%
01/09/2026	2,321,956	-265,000	0	2,056,956	8.2472%	8.6904%
01/01/2027	1,959,556	-283,500	0	1,676,056	6.7200%	7.0120%
01/03/2027	2,329,556	-283,500	0	2,046,056	8.2035%	8.6420%
31/12/2027	2,329,556	-411,626	0	1,917,930	7.6898%	8.0740%
01/01/2028	2,329,556	-393,126	0	1,936,430	7.7639%	8.1558%
01/04/2028	2,264,223	-392,868	0	1,871,355	7.5030%	7.8685%
26/04/2028	2,231,973	-392,998	0	1,838,975	7.3732%	7.7259%
01/06/2028	2,298,687	-396,667	0	1,902,020	7.6260%	8.0038%
26/06/2028	2,336,754	-398,761	0	1,937,994	7.7702%	8.1627%
05/07/2028	2,294,961	-398,600	0	1,896,360	7.6033%	7.9788%
01/09/2028	1,440,405	-394,917	0	1,045,488	4.1918%	4.3039%
05/09/2028	1,483,176	-397,269	0	1,085,907	4.3538%	4.4749%
14/10/2028	1,370,634	-396,931	0	973,702	3.9040%	4.0011%

# Summary Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 30/09/2024

01/11/2028	2,236,970	-444,580	0	1,792,390	7.1864%	7.5212%
14/12/2028	2,354,009	-451,017	0	1,902,992	7.6299%	8.0081%
01/04/2029	2,354,009	-447,681	0	1,906,327	7.6432%	8.0228%
26/04/2029	2,354,009	-445,778	0	1,908,231	7.6509%	8.0312%
05/07/2029	2,354,009	-443,639	0	1,910,369	7.6594%	8.0406%
01/09/2029	2,354,009	-135,322	0	2,218,686	8.8956%	9.4131%
14/10/2029	2,354,009	-129,470	0	2,224,538	8.9191%	9.4393%
26/03/2031	2,325,691	-129,401	0	2,196,290	8.8058%	9.3126%
21/05/2031	2,151,575	-128,750	0	2,022,825	8.1103%	8.5387%
26/05/2031	2,181,331	-130,387	0	2,050,944	8.2231%	8.6637%
21/06/2031	2,085,247	-130,075	0	1,955,173	7.8391%	8.2387%
21/07/2031	2,263,766	-139,893	0	2,123,873	8.5155%	8.9887%
21/08/2031	2,363,216	-145,363	0	2,217,853	8.8923%	9.4093%
13/12/2031	2,261,204	-144,963	0	2,116,242	8.4849%	8.9546%
13/02/2032	2,365,406	-150,694	0	2,214,713	8.8797%	9.3952%
26/03/2032	2,365,406	-149,206	0	2,216,200	8.8856%	9.4019%
16/05/2032	2,329,113	-149,123	0	2,179,990	8.7405%	9.2396%
21/05/2032	2,329,113	-140,197	0	2,188,916	8.7762%	9.2796%
05/06/2032	2,281,619	-140,020	0	2,141,599	8.5865%	9.0679%
21/06/2032	2,281,619	-135,047	0	2,146,571	8.6065%	9.0901%
16/07/2032	2,319,890	-137,152	0	2,182,738	8.7515%	9.2519%
05/08/2032	2,368,581	-139,830	0	2,228,751	8.9360%	9.4582%
15/09/2032	2,304,508	-139,597	0	2,164,912	8.6800%	9.1721%
15/10/2032	2,370,322	-143,217	0	2,227,106	8.9294%	9.4508%
13/12/2032	2,370,322	-138,007	0	2,232,316	8.9503%	9.4742%
23/12/2032	2,270,467	-137,528	0	2,132,939	8.5518%	9.0292%
23/01/2033	2,370,733	-143,042	0	2,227,691	8.9317%	9.4535%
30/03/2033	2,319,565	-142,885	0	2,176,680	8.7272%	9.2248%
16/05/2033	2,319,565	-140,971	0	2,178,594	8.7349%	9.2334%
30/05/2033	2,372,701	-143,894	0	2,228,807	8.9362%	9.4585%
05/06/2033	2,372,701	-141,459	0	2,231,242	8.9459%	9.4694%
15/09/2033	2,372,701	-138,169	0	2,234,532	8.9591%	9.4842%
23/12/2033	2,372,701	-133,155	0	2,239,546	8.9792%	9.5067%
30/03/2034	2,372,701	-130,499	0	2,242,202	8.9899%	9.5186%

Yields Based On Gross Value

## 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
Hugo Boss				14/09/2032	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	64,072	64,072	65,814	731,979	7.7155%	7.7155%	8.1361%	8.4967%

# Summary Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 30/09/2024

Beosport	22/12/2032	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	47,268	47,268	47,462	533,554	7.8087%	7.8087%	8.1325%	8.4062%
Beosport	22/12/2032	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	52,588	52,588	52,804	593,608	7.8087%	7.8087%	8.1325%	8.4062%
Guess	04/06/2032	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	47,494	47,494	48,691	539,915	7.7537%	7.7537%	8.1364%	8.5223%
Sport Vision	04/07/2028	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	41,793	41,793	42,771	475,029	7.7549%	7.7549%	8.1365%	8.5087%
Tommy Hilfiger	20/06/2031	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	38,642	38,642	39,995	441,917	7.7074%	7.7074%	8.1380%	8.5526%
Paul&Shark	25/03/2031	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	28,318	28,318	29,756	326,927	7.6349%	7.6349%	8.1386%	8.6011%
s.Oliver	29/03/2033	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	51,168	51,168	53,136	585,466	7.7035%	7.7035%	8.1377%	8.5767%
N sport	12/12/2031	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	102,012	102,012	104,202	1,157,585	7.7677%	7.7677%	8.1355%	8.5066%
Tom Tailor	31/03/2028	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	65,333	65,333	66,714	741,296	7.7684%	7.7684%	8.1371%	8.5047%
Adidas	13/10/2028	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	112,542	112,542	117,039	1,294,240	7.6647%	7.6647%	8.1382%	8.5457%
Fashion & Friends	20/06/2031	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	57,442	57,442	59,455	656,934	7.7074%	7.7074%	8.1380%	8.5526%
Under Armour	25/04/2028	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	32,250	32,250	38,067	409,200	6.9469%	6.9469%	8.1466%	8.7911%
Black Bear	31/03/2025	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	40,536	40,536	41,394	460,099	7.7658%	7.7658%	8.1382%	8.5019%
Nike outlet store	20/05/2031	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	174,115	174,115	178,519	1,980,054	7.7509%	7.7509%	8.1366%	8.5200%
Replay	15/05/2032	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	36,294	36,294	38,271	419,129	7.6327%	7.6327%	8.1390%	8.6289%
In line tenants	31/08/2028	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	854,556	854,556	866,336	9,644,678	7.8099%	7.8099%	8.1364%	8.4885%
Vacant	30/09/2024	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	0	0	85,275	947,693	0.0000%	-1.4775%	8.1384%	8.5033%

# Summary Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 30/09/2024

Turnover rent above	31/12/2026	General rate	Hardcore(13%)	362,400	362,400	370,000	2,702,021	11.8221%	11.8221%	12.1928%	12.9403%
Storage & other	31/08/2025	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	26,376	26,376	27,000	300,047	7.7483%	7.7483%	8.1381%	8.5037%

# Cash Flow Report

BIG FASHION OUTLET INDJIJA 2024 (Amounts in EUR)

Sep, 2024 through Aug, 2036

25/09/2024 12:54:21

	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	Aug-2025	Aug-2026	Aug-2027	Aug-2028	Aug-2029	Aug-2030	Aug-2031	Aug-2032	Aug-2033	Aug-2034	Aug-2035	Aug-2036	Total
<b>Rental Revenue</b>													
Headline Rent	2,133,667	2,321,956	2,327,023	2,332,304	2,353,477	2,354,009	2,356,517	2,365,654	2,371,369	2,372,701	2,372,701	2,372,701	28,034,077
Void Loss	-21,112	-4,500	-61,667	-24,132	-164,371	-21,112	-55,609	-93,742	-39,992	-171,463	-17,662	-36,005	-711,365
Passing Rent	2,112,556	2,317,456	2,265,356	2,308,172	2,189,106	2,332,897	2,300,907	2,271,912	2,331,377	2,201,238	2,355,039	2,336,696	27,322,712
<b>Total Rental Revenue</b>	<b>2,112,556</b>	<b>2,317,456</b>	<b>2,265,356</b>	<b>2,308,172</b>	<b>2,189,106</b>	<b>2,332,897</b>	<b>2,300,907</b>	<b>2,271,912</b>	<b>2,331,377</b>	<b>2,201,238</b>	<b>2,355,039</b>	<b>2,336,696</b>	<b>27,322,712</b>
Total Tenant Revenue	2,112,556	2,317,456	2,265,356	2,308,172	2,189,106	2,332,897	2,300,907	2,271,912	2,331,377	2,201,238	2,355,039	2,336,696	27,322,712
Potential Gross Revenue	2,112,556	2,317,456	2,265,356	2,308,172	2,189,106	2,332,897	2,300,907	2,271,912	2,331,377	2,201,238	2,355,039	2,336,696	27,322,712
Effective Gross Revenue	2,112,556	2,317,456	2,265,356	2,308,172	2,189,106	2,332,897	2,300,907	2,271,912	2,331,377	2,201,238	2,355,039	2,336,696	27,322,712
<b>Revenue Costs</b>													
Structural vacancy	0	0	0	84,585	120,401	128,309	126,550	124,955	128,226	121,068	129,527	128,518	1,092,140
Leasing agent fee	6,333	1,350	18,500	7,378	49,169	6,333	16,736	28,058	16,200	51,307	6,333	16,736	224,435
Service charge loss	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	0	0	0	0	0	0	0	1,000,000
Rent reduction	65,000	65,000	65,000	65,000	65,000	0	0	0	0	0	0	0	325,000
<b>Total Revenue Costs</b>	<b>271,333</b>	<b>266,350</b>	<b>283,500</b>	<b>356,963</b>	<b>434,570</b>	<b>134,643</b>	<b>143,286</b>	<b>153,013</b>	<b>144,426</b>	<b>172,375</b>	<b>135,861</b>	<b>145,255</b>	<b>2,641,574</b>
Net Operating Income	1,841,222	2,051,106	1,981,856	1,951,209	1,754,536	2,198,254	2,157,621	2,118,899	2,186,952	2,028,863	2,219,178	2,191,442	24,681,138
<b>Capital Costs</b>													
Unexpected cost provisions	18,232	20,000	20,000	19,724	18,507	19,795	19,476	19,585	19,616	18,414	19,830	19,682	232,861
Capex provisions	63,377	69,524	67,961	69,245	65,673	69,987	69,027	68,157	69,941	66,037	70,651	70,101	819,681
<b>Total Capital Costs</b>	<b>81,609</b>	<b>89,524</b>	<b>87,961</b>	<b>88,969</b>	<b>84,180</b>	<b>89,782</b>	<b>88,504</b>	<b>87,743</b>	<b>89,557</b>	<b>84,451</b>	<b>90,481</b>	<b>89,782</b>	<b>1,052,542</b>
Total Leasing & Capital Costs	81,609	89,524	87,961	88,969	84,180	89,782	88,504	87,743	89,557	84,451	90,481	89,782	1,052,542
Cash Flow Before Debt Service	1,759,613	1,961,582	1,893,895	1,862,239	1,670,356	2,108,472	2,069,118	2,031,156	2,097,394	1,944,412	2,128,697	2,101,659	23,628,595
Cash Flow Available for Distribution	1,759,613	1,961,582	1,893,895	1,862,239	1,670,356	2,108,472	2,069,118	2,031,156	2,097,394	1,944,412	2,128,697	2,101,659	23,628,595

# VALUATION REPORT

## BIG FASHION KRAGUJEVAC

56 Kraljice Marije Boulevard,  
Kragujevac, Serbia

Prepared for

**SEK DOO KRAGUJEVAC**

Date

September 30<sup>th</sup> 2024





CBS International doo Beograd

Report date: October 1<sup>st</sup> 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 22,853 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 September 30<sup>th</sup> 2024 is:

Value indicators	Fair value (EUR)
BIG FASHION KRAGUJEVAC Shopping Center, 56 Kraljice Marije Boulevard, Kragujevac	54,000,000
<b>Final Conclusion of Fair value</b>	<b>54,000,000</b>

Source: CBS International doo

Kind regards,



**Nenad Suzić MRICS RV**  
Regional Head of Valuations  
CBS International d.o.o. Beograd



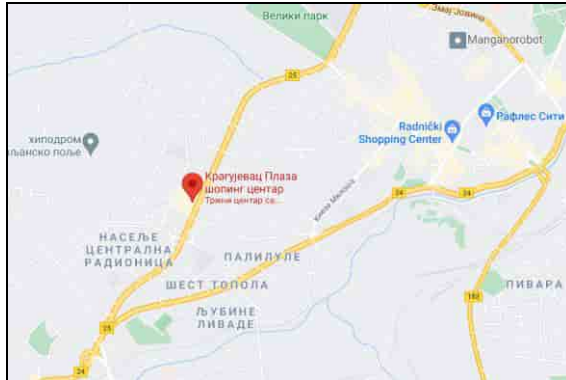
**Isidora Mrvić**  
Surveyor  
CBS International d.o.o. Beograd

## Contents

INTRODUCTION .....	5
Executive Summary .....	5
Assumptions and limiting conditions.....	6
Statement of Competency .....	10
PROPERTY DESCRIPTION .....	11
Location.....	11
Technical description .....	12
Tenancies .....	14
State of repair, planning and environmental issues .....	14
RETAIL MARKET OVERVIEW.....	16
Retail Park Formats .....	17
Supply.....	18
Market Development .....	20
Rental Levels in Retail Parks .....	21
VALUATION METHODOLOGY.....	23
Sales Approach .....	23
Income Approach .....	23
Cost Approach .....	23
Key Valuation Factors.....	24
Valuation assumptions and comments .....	25
Valuation Assumptions .....	25
Final Conclusion of Value .....	28
Achievable price in constrained marketing period .....	28
Reinstatement Value .....	28
APPENDIX.....	29

# INTRODUCTION

## Executive Summary



<b>The property</b>	BIG FASHION KRAGUJEVAC Shopping center
<b>Address</b>	56 Kraljice Marije Boulevard, Kragujevac
<b>GPS coordinates</b>	44.008217, 20.896695
<b>Valuation date</b>	September 30 <sup>th</sup> 2024
<b>Inspection date</b>	September 12 <sup>th</sup> 2024
<b>Basis of valuation</b>	Fair value
<b>Purpose of valuation</b>	Internal purpose – Financial reporting
<b>Property description</b>	BIG FASHION KRAGUJEVAC Shopping Center on the c.p. 5374/4 CM Kragujevac III
<b>The area of the property</b>	22,853 sqm of GLA;
<b>Plot size</b>	24,354 sq m
<b>Capacity of valuer</b>	External
<b>The valuer's name</b>	Nenad Suzić
<b>License no</b>	017
<b>Inspection note</b>	Inspection performed by Isidora Mrvić
<b>Special assumptions</b>	No
<b>Highest and best use</b>	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 km<sup>2</sup>. 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 22,853 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	22,853

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. 22,853 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 2024 was about EUR 15.84/sq m per month, with occupancy of 97%.

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.

## RETAIL MARKET OVERVIEW

Over the years, the Serbian retail market has become an interesting destination for many international brands. The existing stock of modern shopping centres recorded a large percentage of occupancy, while in recent years high-street retail has become richer for more international brands. Despite the lower standard of living, the Serbian population can be characterized as a consumer population.

With 188 sq m of retail space per 1,000 inhabitants, Serbia could be considered 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, and 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 H1 2024, the total modern retail stock in Serbia amounts to app. 1,250,000 sq m of GLA, which includes western-type shopping centres, retail parks, neighbourhood malls and department stores. Following 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 city is given below.

City	Shopping Center Stock in sq m GLA*	Share in total	Stock in sq m/ 1,000 inhabitants
Beograd	590,123	47%	351
Novi Sad	124,399	10%	337
Nis	76,617	6%	307
Kragujevac	65,216	5%	381
Zrenjanin	33,933	3%	321
Pancevo	30,000	2%	260
Indjija	23,100	2%	532
Krusevac	24,000	2%	211
Sabac	21,102	2%	200
Cacak	18,320	1%	173
Stara Pazova	15,760	1%	253
Subotica	17,964	1%	145
Leskovac	16,707	1%	135
Sremska Mitrovica	16,100	1%	222

Vrsac	16,050	1%	353
Jagodina	14,500	1%	224
Sombor	14,200	1%	201
Kraljevo	13,709	1%	124
Uzice	12,554	1%	179
Pozarevac	11,896	1%	173
Others	92,860		
<b>SERBIA</b>	<b>1,249,112</b>	<b>100%</b>	<b>188</b>

Source: CBS International

\*GLA – Gross Leasable Area

## Retail Park Formats

Dominant portion of large-scale retail establishments in secondary cities comes from retail park formats. Enclosed shopping centres and neighbourhood malls are common only in Belgrade, Novi Sad and few larger towns.

Retail parks are centrally managed open-air schemes, usually configured in a straight line as a strip, L or U shape, that comprises mainly medium and large-scale retailers, providing ample on-site paved parking in front of the stores.

These formats are commonly developed in secondary locations. GBA (Gross Building Area) and GLA (Gross Leasable Area) are very similar, as the share of common space in the total area is minimal. Lower initial investment, shorter construction period and possibility to be developed in phases which is a common practice in this type of format (examples of retail parks in Novi Sad, Pancevo, and Kraljevo), are the key drivers of growing investors' interest in retail parks throughout Serbia. On the other hand, one-stop shopping, easy access, ample parking and a wide range of retailers offering value-for-money brands are the key factors attracting customers to this retail format.

In a period when time is often a greater value than material things, the need for easy and quick shopping rises. This trend is reflected in the growing share of online sales and the increasing popularity of smaller, convenience-based formats, where consumers are able to satisfy their basic needs in a shorter period of time.

Retail parks provide customers comfort and significantly reduce the stress of shopping since the consumers can find everything they need in one place and at the same time, including sufficient parking space. In addition, very well connected and accessible micro-location is also beneficial and attracts customers to this type of retail format.

Smaller cities across Serbia, in the 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 a 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

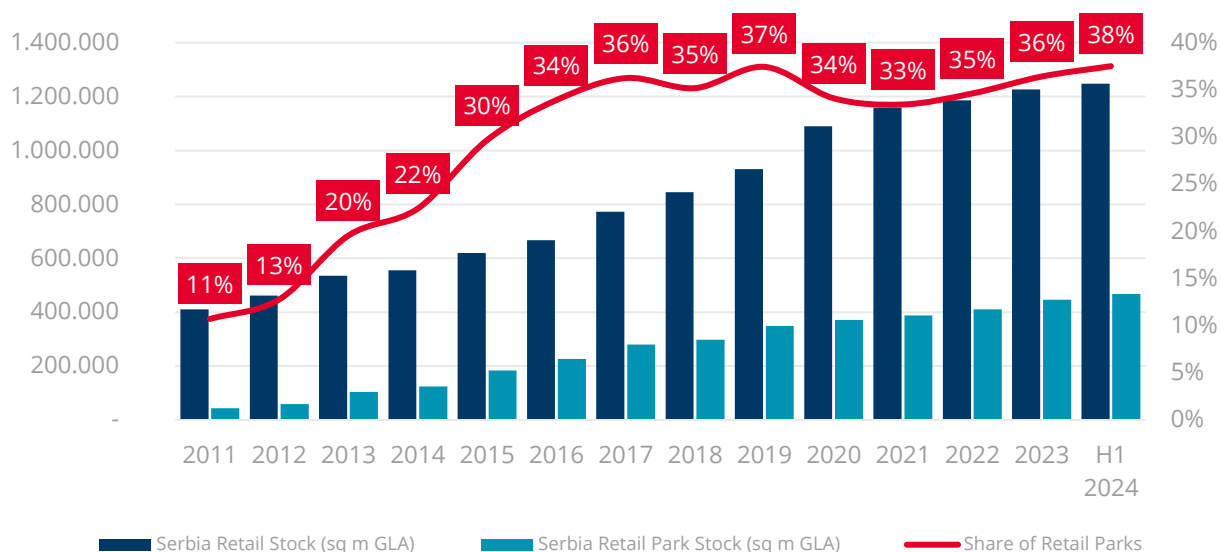


pressure on the rents, while some retail units command much higher rental levels, even if this does not correspond to the economic and purchase power of the city. The percentage of vacant space is reduced to the minimum, and along with the constant pressure on the tenants, retail units become undependable of the income that could be generated.

### Supply

Retail parks in Serbia are characterized by a great expansion in the previous five years. In the period 2017-2024, 24 retail parks were opened across Serbia, of which 5 schemes were developed in Belgrade and 2 retail parks were opened in Vrsac, while other cities such as Gornji Milanovac, Krusevac, Kraljevo, Leskovac, Pozarevac, Smederevo, Sombor, Sremska Mitrovica, Uzice, Vranje, Pirot, Bor, Ub, Stara Pazova and Zajecar also witnessed development of retail parks in the mentioned period. Consequently, retail park supply in the previous 7 years in Serbia was enlarged for 243,000 sq m of new retail space. As of 2014, the share of retail parks in the total supply of modern retail space in Serbia has grown steadily and reached 38% at the end of H1 2024, i.e., around 470,000 sq m of GLA.

The increasing trend of retail park formats is shown in the following chart.



Source: CBS International

The first Serbian retail park was developed in Pancevo in 2010 by Israeli investor Aviv Arlon and named Aviv Park Pancevo. Later acquired by another Israeli investor BIG CEE and renamed into **BIG Pancevo**, it holds nearly 30,000 sq m and hosts numerous domestic and international brands. So far, the retail park in Pancevo remained one of the largest retail parks in Serbia.



The largest retail park in Serbia is **BIG Novi Sad**, which was opened by the Israeli investor BIG CEE in 2013. The first phase included 25,000 sq m, while in the following year, the next phase was completed, totalling 34,000 sq m of GLA. In April 2021, the investor expanded the complex with the opening of the fourth building and the first Decathlon store in Novi Sad on 2,500 sq m. Currently, the retail park offers 45,700 sq m of GLA of retail space.



After the first investment of Swedish IKEA in Serbia retail market which occurred in 2017 with the opening of a large department store in Bubanj potok in Belgrade, totalling 33,000 sq m, the further investment represents the development of a retail park named **Ava Shopping Park**. In May 2022, the first phase of 18,700 sq m was opened next to the existing IKEA department store, followed by the second phase with an additional 11,400 sq m of retail space, opened in Q2 2024. Currently, the retail park consists of more than 30,000 sq m of GLA.



The list of operating retail parks in Serbia is given below.

Location	Project	Opening year	Size (sq m GLA)
Novi Sad	BIG Novi Sad	2013	45,700
Belgrade	Ava Shopping Park	2022-2024	30,166
Pancevo	BIG Pancevo	2010	30,000
Zrenjanin	BIG Zrenjanin	2015	25,500
Belgrade	BIG Rakovica	2017	23,600
Belgrade	Zemun Park	2015	16,000
Stara Pazova	BIG Pazova	2023	15,760
Indjija	BIG Fashion Outlet	2012	15,000
Belgrade	BIG Fashion Park	2019	14,800
Kragujevac	Delta Park	2010	14,000
Nis	STOP SHOP Nis	2016	13,500
Belgrade	STOP SHOP Borca	2016	13,000
Belgrade	Aviv Park Zvezdara	2015	11,500
Ub	Nova Retail Park Ub	2024	11,500
Belgrade	NEST Obrenovac	2021-2023	11,000

Vrsac	STOP SHOP Vrsac	2018-2022	10,250
Jagodina	Vivo Shopping Park	2014	10,000
Subotica	STOP SHOP Subotica	2016	10,000
Belgrade	STOP SHOP Lazarevac	2017	10,000
Krusevac	BIG Krusevac	2019-2023	10,000
Other			128,820
<b>SERBIA</b>			<b>470,096</b>

Source: CBS International

Taking into account the opened projects, as well as the acquisitions of retail parks in the last few years, the Israeli investor BIG CEE has the dominant role among retail investors in Serbia. Its retail portfolio currently consists of eleven retail parks (BIG Novi Sad, BIG Fashion Park Belgrade, BIG Rakovica, BIG Pancevo, BIG Zrenjanin, BIG Fashion Park Indjija, BIG Krusevac, BIG Kragujevac, BIG Stara Pazova, as well as the latest additions to the portfolio Obrenovac and Kraljevo). The same investor also owns two western-style shopping centres (BIG Fashion Belgrade and BIG Fashion Kragujevac), which in total make up 262,000 sqm of retail space.

In addition, other investors are present in the retail parks segment, such as the Czech CPI Property Group which acquired the portfolio of Austrian Immofinanz and their brand of retail parks STOP SHOP. Also, another Czech developer RC Reinvest was present in several cities with the NEST brand of retail parks. However, in 2023, RC Reinvest sold two retail parks to the investor BIG CEE. Several domestic developers are present with only one scheme, as well.

## Market Development

In terms of upcoming supply, several retail parks in Serbia will experience the expansion of existing facilities, while, at the same time, new projects have also been announced in cities that have not yet witnessed the development of retail park formats. Namely, cities such as Arandjelovac, Ruma, Kikinda, Sid, Smederevska Palanka, Prokuplje, Velika Plana, etc. currently have a retail park in the construction phase, while BIG CEE also announced additional investments in the retail market of Serbia. In addition to the recently completed retail parks in Stara Pazova and Kragujevac, the Israeli investor announced the construction of a retail park in Cacak.

The retail park projects that are currently under construction or planned for development are given in the table below, followed by the map showing their locations.

Location	Project	Investor	Size (sq m GLA)	Completion date
<b>Ongoing projects</b>				
Arandjelovac	Shop Park Arandjelovac	Niksen Ltd.	9,745	Q4 2024
Sid	NOVA Retail Park Ub	GO SHOP Retail Park Ruma	12,000	Q1 2025
Kikinda	NEST Kikinda	RC Reinvest/RC Europe RSB	5,000	Q4 2024

Vrbas	Retail Park Vrbas - phase 2	VS Retail 2022	4,000	Q4 2024
Velika Plana	RIVA shopping centar	Donic doo	4,600	Q3 2024
Subotica	STOP SHOP Subotica - phase 2	CPI Group	5,650	Q4 2024
Smederevska Palanka	Retail Park Smederevska Palanka	Rafos doo	4,320	Q4 2024
Prokuplje	STOP SHOP Prokuplje	CPI Group	9,000	Q4 2024
<b>Planned and Announced projects</b>				
Beograd	Zemun Park - phase 2	Marera Properties	8,000	n/a
Jagodina	Vivo Shopping Park - phase 2	Vivo Jagodina doo	8,000	n/a
Zrenjanin	BIG Zrenjanin - faza 2	BIG CEE	8,250	Q1 2025
Loznica	Shop Park Loznica	Niksen Ltd.	18,000	Q3 2025
Arandjelovac	Arandjelovac Retail Park	Pestan doo	10,000	Q1 2025
Cacak	BIG Cacak - phase 1	BIG CEE	16,000	Q1 2025
Ruma	NOVA Retail Park Ruma	GO SHOP Retail Park Ruma	12,200	Q4 2025
Kula	NOVA Retail Park Kula	GO SHOP Retail Park Ruma	15,800	Q3 2025

Izvor: CBS International

## Rental Levels in Retail Parks

In general, rental levels mostly depend on the credibility of the investor and management of the shopping park which will ensure that the retail park will run smoothly over time, tenant category and its size, achieved tenant mix, size of the catchment area, length of operations of the retail park, etc.

Based on our research, the realized rents in Belgrade retail parks by tenant category are given in the table:

Tenant category	Retail parks in Belgrade
	Base rent (EUR/sq m/monthly)
Supermarket (500+ sq m)	9-14
Supermarket (1,000+ sq m)	6-8
Entertainment (500+ sq m)	4-6
Entertainment (1,000+ sq m)	3-5
Anchor tenants (over 1,000 sq m)	6-11
Mini-anchors (600-1,000 sq m)	9-12
Medium tenants (100-600 sq m)	10-20

\* The rents are net of VAT and any additional expenses (service charge, utilities, etc.)

Source: CBS International

Rents in retail parks at secondary locations in cities across Serbia are given in the table by tenant category:

Tenant category	Retail parks in secondary locations
	Base rent (EUR/sq m/monthly)
Anchor tenants (over 1,000 sq m)	5-9
Mini-anchors (600-1,000 sq m)	6-11
Medium tenants (100-600 sq m)	8-17

\* The rents are net of VAT and any additional expenses (service charge, utilities, etc.)

Source: CBS International

## VALUATION METHODOLOGY

### Sales Approach

Sales Approach is a very convenient method used to estimate the value of a commercial property, as it is generally considered the most direct approach in determining market value. Two factors frequently limit the usefulness of this method of valuation. First, not all sales give a good indication of market value, as a strong seller will hold the price up while a strong buyer will drive the price down. Second, certain types of property sold infrequently results in the lack of close substitutes and in insufficient market evidence. Requirements for successful use of this approach include: (i) the existence of an active market involving comparable properties; (ii) past transactions of comparable properties; (iii) access to price information at which comparable properties were exchanged; (iv) arm's length transactions between independent parties.

### Income Approach

Income Approach takes into consideration the anticipated income that a property might be expected to generate if rented to tenants. The estimated income is then divided by a market capitalization rate in order to estimate value of the property. This method is commonly used for valuing owner occupied commercial properties or income-generating properties leased out at long-term contracts.

### Cost Approach

Cost Approach is applicable for improved property, when the existing property and land have the same highest and best use and the improvements have suffered little loss in value (depreciation) due to age, wear and tear, functional or external market problems and in markets where reliable market data for the Sales Approach and the Income Approach is limited. Using this approach, the appraiser should estimate the depreciated Replacement Cost of the land improvements and then add it to the value of the land on which the buildings are built in order to arrive at the overall value of the property

## Key Valuation Factors

Property represents commercial property – shopping center holding app. 22,853 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 EUR 15,84 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 – 2024 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
2024	15.84	4,343,848

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 97%. Average rent stands about EUR 15.84 per sq m per month. We have also included income from turnover rent in yearly amount of app. EUR 540,000.

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 2024 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 5,093,000, i.e. app. EUR 18.57 per sq m, which is base rent with upside potential of turn over rent.

### **Indexation**

We have accounted for the purpose of this valuation that each tenancy is subject to an increase in rental each year through indexation in accord with CPI in Euro Zone.

### **Void and Expiry Voids**

The subject property is with app 90 lease covenants in place. In order to reflect tenant fluctuations, we have applied structural vacancy of 5.0% of rental income in perpetuity.

We applied two months void/rent free period for vacant units at the time of valuation.

### **Service charge**

It should be noted that with few exceptions, the tenants are paying service charges also incorporating management and marketing fees, that stands around EUR 5/sqm/month on average. We have assumed that the Landlord recovers the entire operating, management and marketing costs for the premises via service charge provisions. As per provided information there is a loss from asset management operations of approx. EUR 120,000 during the observed



period. Having in mind open book policy 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. As a key indicator, we relied on the fact that Obrenovac retail park, along with the retail park in Kraljevo, with an area of approximately 10,000-11,000 sq m GLA, were transacted at a rate of 8.50% during Q4 2023. Promenada shopping centre in Novi Sad, holding app. 50,000 sqm GLA that was sold in Q3 2024 at 8.4% yield is another example confirming yields are relatively stable over the course of the last couple of years in spite of changing capital market fundamentals.
2. Delta City Belgrade transaction in 2021, where the mall 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.
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%

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 risky 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 and large-scale enclosed shopping centre in Novi Sad, 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, by employing Income Approach methodology, our final valuation conclusion is **EUR 54,000,000**. Average rental value for the subject property currently stands at app. EUR 15.84 per sqm per month. Stabilized Annual Net Operating Income was based on information provided EUR 4,457,031, thus indicating 8.25% initial yield.

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 September 30<sup>th</sup> 2024, the final conclusion of the Fair value of the subject property is as follows:

**EUR 54,000,000**

**(Fifty-Four 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 20% discounted forced sale price for the subject property.

**EUR 43,200,000**

**(Forty-Three Million Two 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 32,000,000**

**(Thirty-Two Million Euros)**

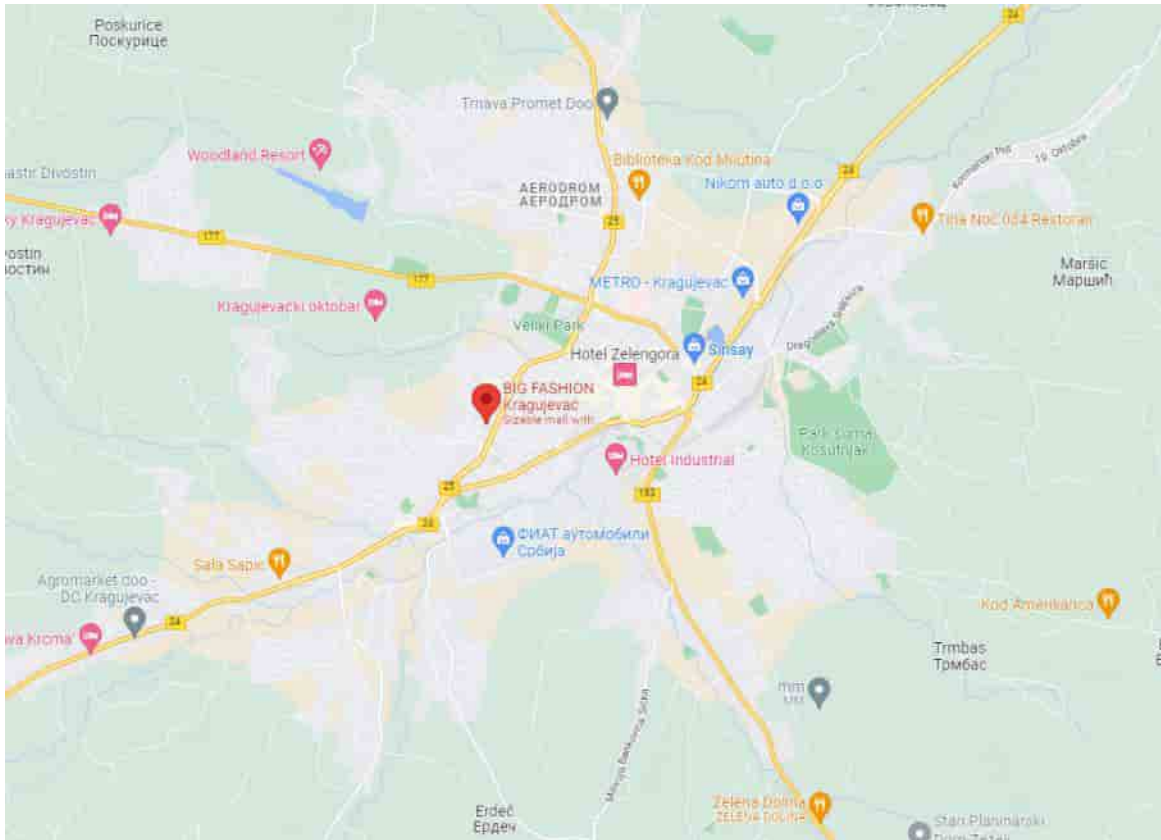
(exclusive of VAT and transaction costs)

## APPENDIX

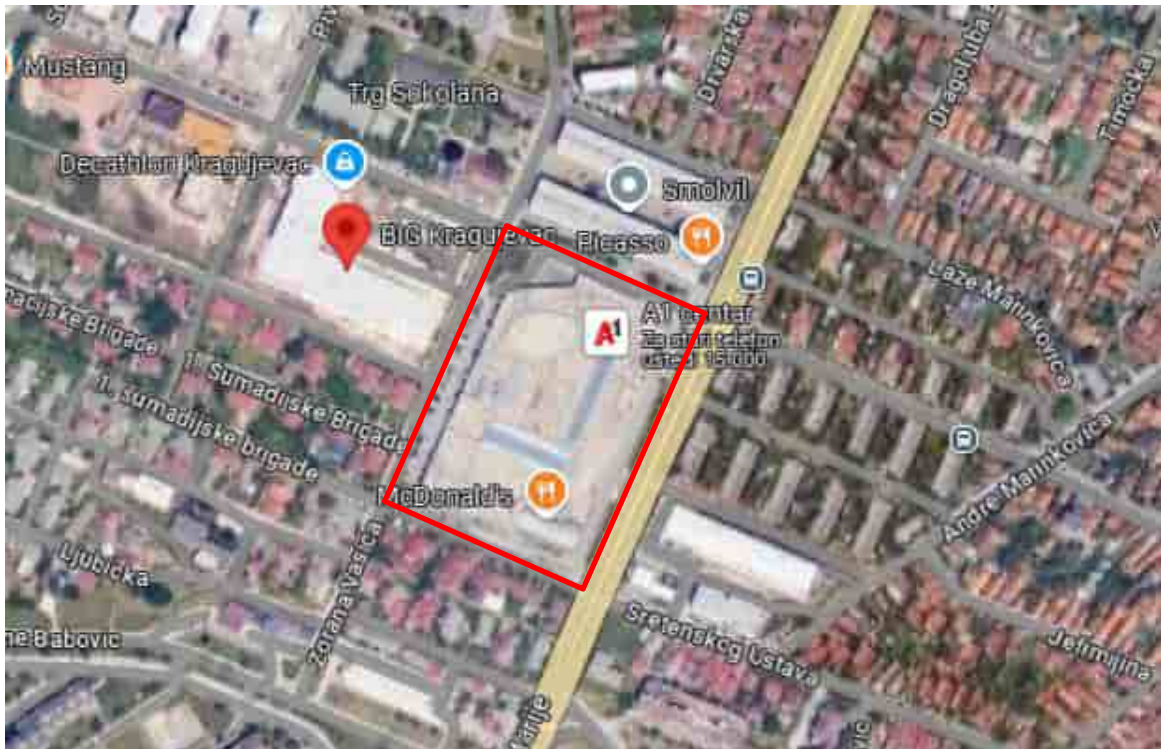


## LOCATION PLANS

---



Source: Google maps, compiled by CBS International doo



Source: Google maps, compiled by CBS International doo

---

# B

## PHOTOGRAPHS

---



BIG FASHION KRAGUJEVAC Shopping Center

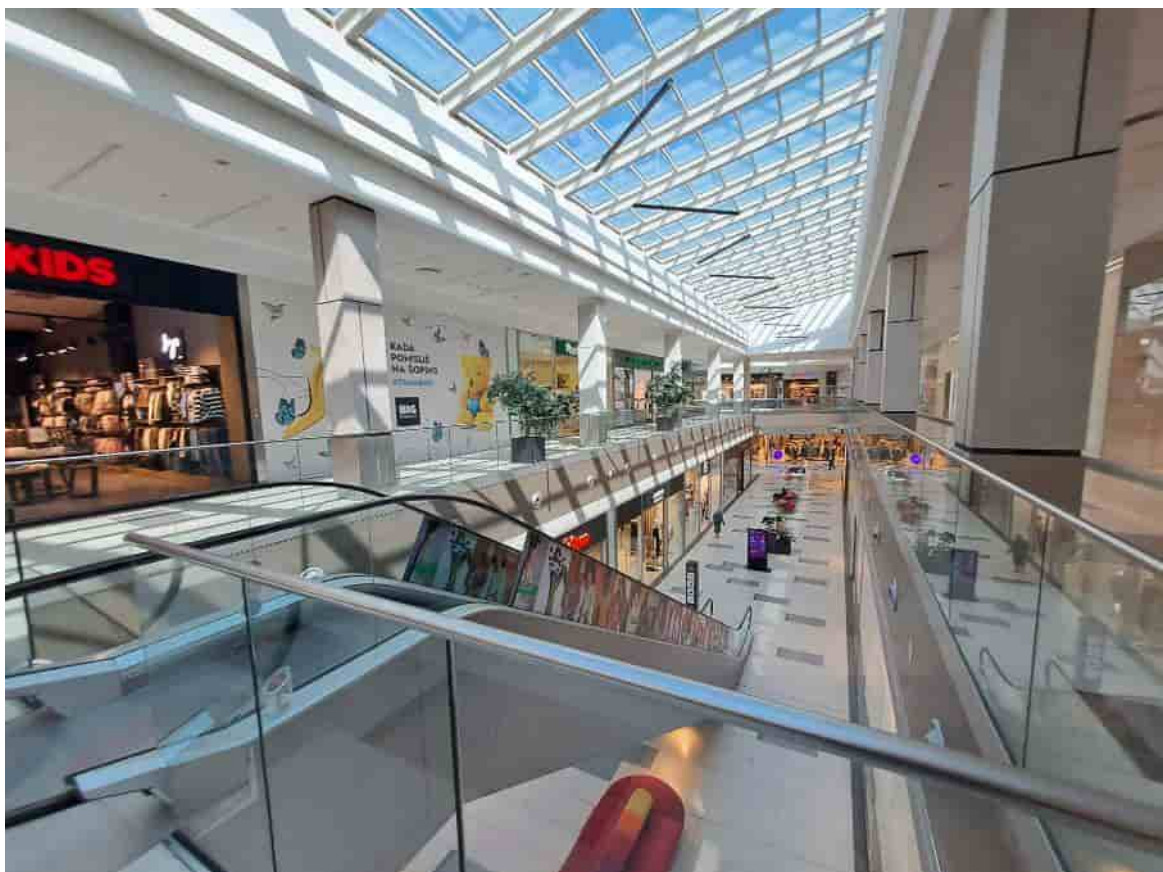


BIG FASHION KRAGUJEVAC Shopping Center





Interior



Interior



Interior



Interior



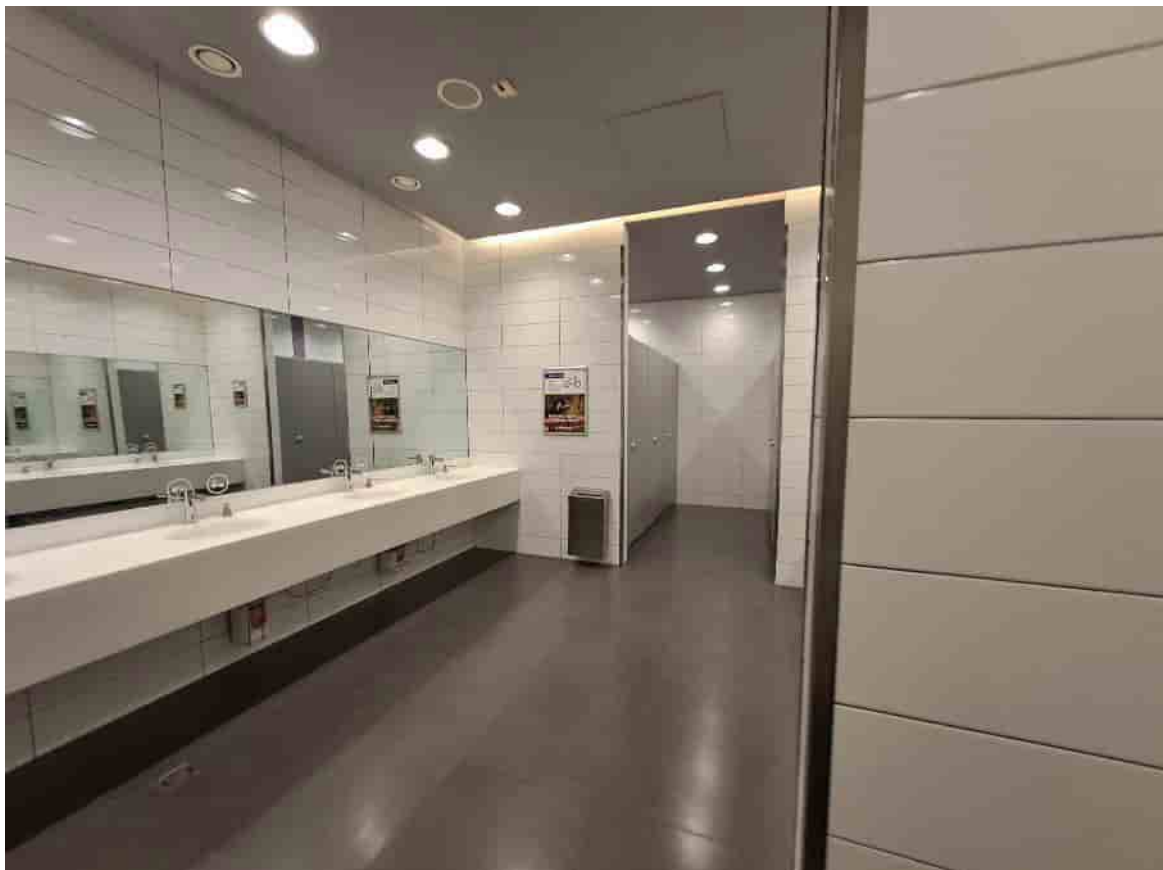
Interior



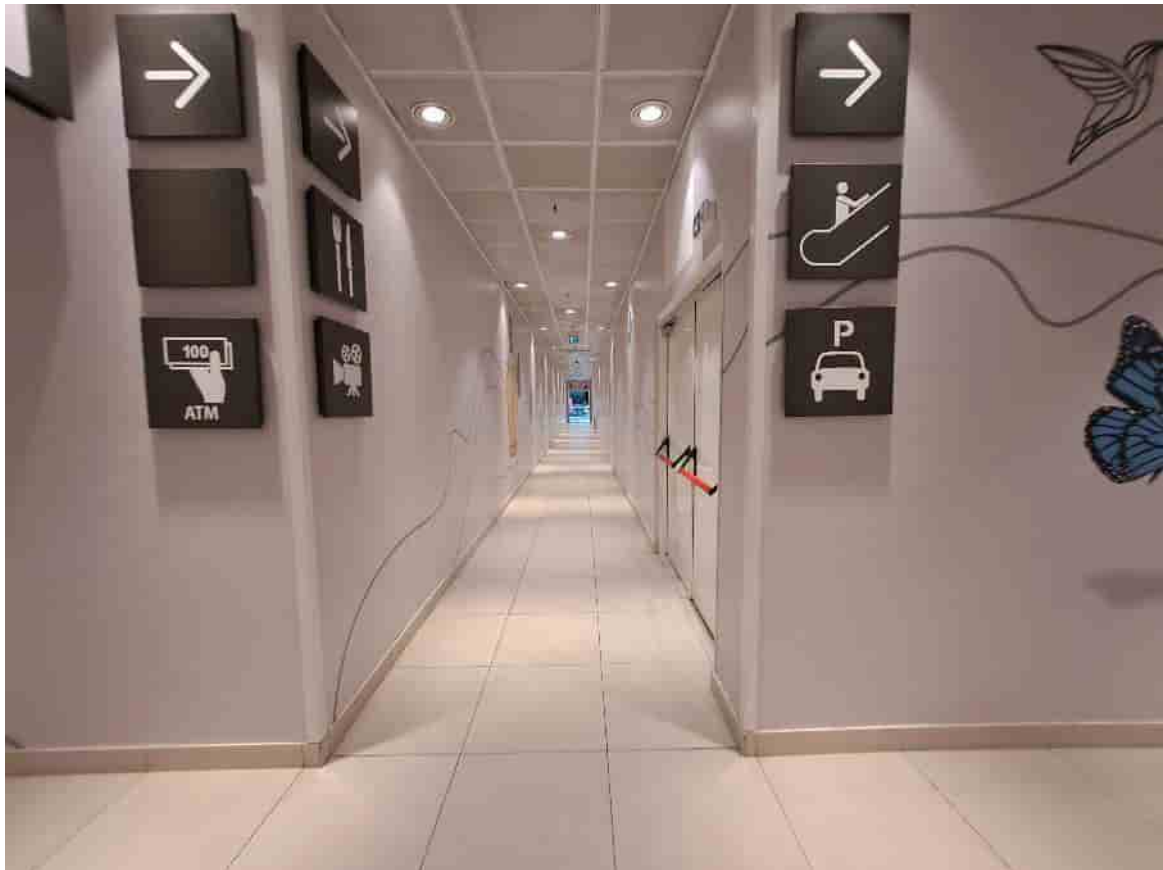
Interior



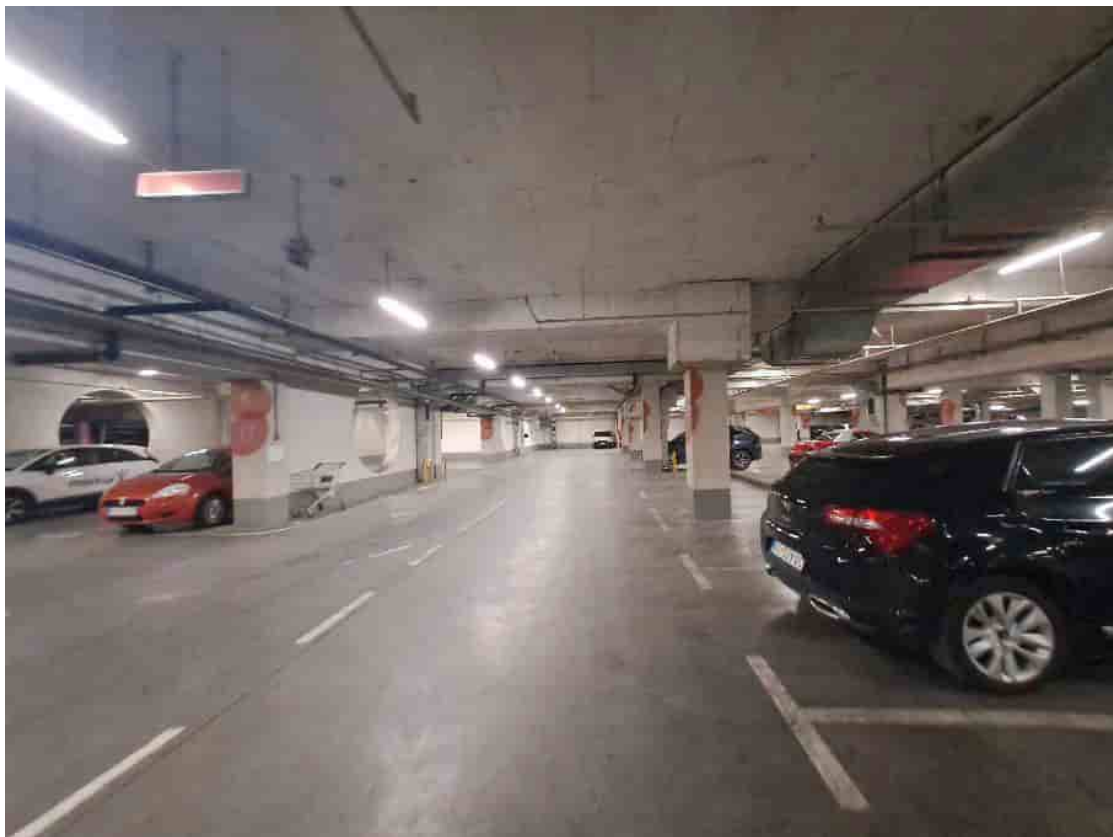
Interior



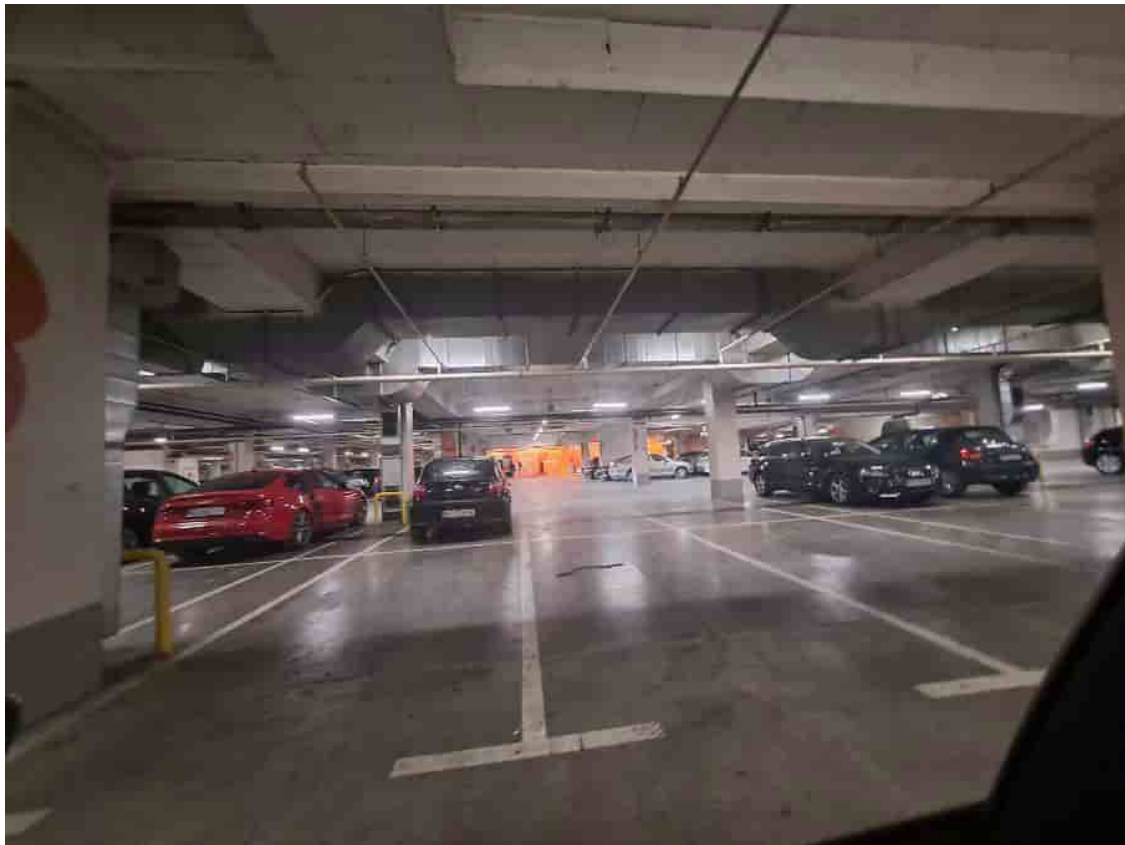
Interior



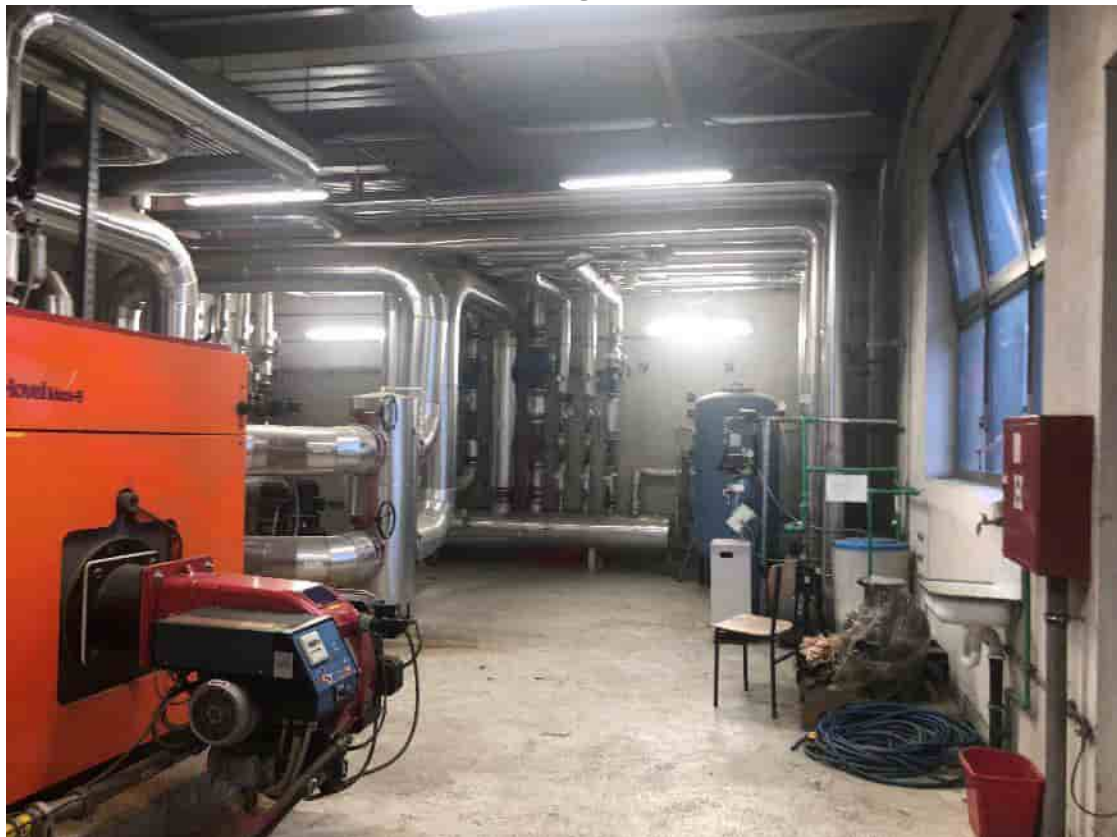
Interior



Garage



Garage



Technical area

Source: CBS International doo



# CADASTRAL EXTRACT

---

Општина:	КРАГУЈЕВАЦ				
Катастарска општина:	КРАГУЈЕВАЦ III				
Евиденција:	<input checked="" type="checkbox"/> Катастар непокретности <input type="checkbox"/> Катастар земљиште				
<b>Подаци о земљишту (парцела и делови парцела)</b>					
Број парцеле	Број дела парцеле	Површина (m <sup>2</sup> )	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					
<b>Подаци о зградама и другим грађевинским објектима (објекти на изабраном делу парцеле)</b>					
Улица	Кућни број	Кућни подброј	Површина (m <sup>2</sup> )	Начин коришћења објекта	Статус објекта
▶ БУЛЕВАР КРАЉИЦЕ МАРИЈЕ	56		16659	ОСТАЛЕ ЗГРАДЕ	ОБЈЕКАТ ИМА ОДОБРЕЊЕ ЗА УПОТРЕБУ
<b>Посебни делови изабраног објекта</b>					
Евид. број	Бр. улаза	Бр. стана	Подбр. стана	Начин коришћења посебног дела	Корисна површина (m <sup>2</sup> )
1	56	1		ПОСЛОВНИ ПРОСТОР ЗА КОЈИ НИЈЕ УТВРЂЕНА ДЕЛАТНОСТ	1828

<b>Подаци о непокретности</b>	20002e5b-c2c8-41e8-8124-e25781560966
Матични број општине:	70645
Општина:	КРАГУЈЕВАЦ
Матични број катастарске општине:	745103
Катастарска општина:	КРАГУЈЕВАЦ III
Датум ажурности:	20.09.2024. 14:43
Служба:	КРАГУЈЕВАЦ
<b>1. Подаци о парцели - А лист</b>	
Потес / Улица:	БУЛЕВАР КРАЉИЦЕ МАРИЈЕ
Број парцеле:	5374/4
Површина m <sup>2</sup> :	24354
Број листа непокретности:	74571
<b>Подаци о делу парцеле</b>	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m <sup>2</sup> :	16659
<b>Имаоци права на парцели - Б лист</b>	
Назив:	SEK DOO BEOGRAD -NOVI BEOGRAD
Лице уписано са матичним бројем:	<b>ДА</b>
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1



<b>2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист</b>	
Број објекта:	1
Назив улице:	БУЛЕВАР КРАЉИЦЕ МАРИЈЕ
Кућни број:	56
Кућни подброј:	
Површина m <sup>2</sup> :	16659
Корисна површина m <sup>2</sup> :	50465
Грађевинска површина m <sup>2</sup> :	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:	
<b>Имаоци права на објекту</b>	
Назив:	SEK DOO BEOGRAD -NOVI BEOGRAD
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1
<b>Терети на објекту - Г лист</b>	
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:	6.11.2021.
Трајање терета:	
Датум престанка:	*
Опис терета:	*
<b>Забележба објекта</b>	
*** Нема забележбе ***	

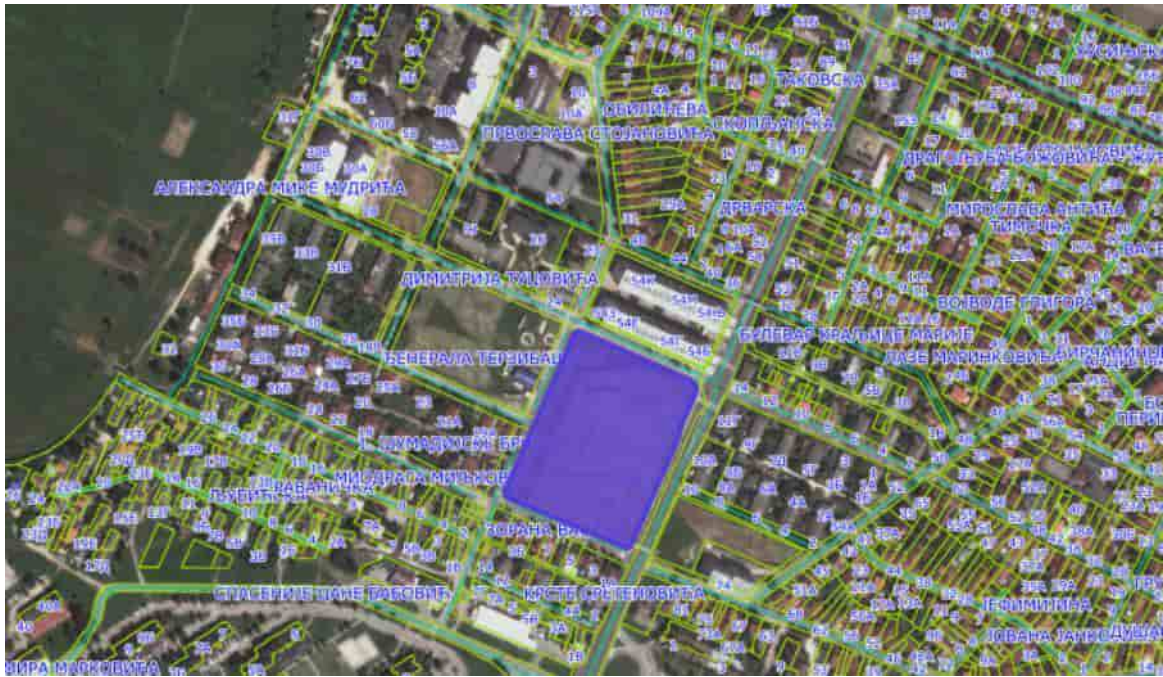
\* Извод из базе података катастра непокретности.

Source: kn web, compiled by CBS International doo



## SITE PLAN

---



Source: Geosrbija.rs, compiled by CBS International doo



Source: Geosrbija.rs, compiled by CBS International doo



## USAGE PERMIT

---



Број XVIII 3510-42/11

ГРАДСКА УПРАВА ЗА ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ, ИЗГРАДЊУ И ЗАШТИТУ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ ГРАДА КРАГУЈЕВЦА, ОДЕЉЕЊЕ ЗА ИЗГРАДЊУ, поступајући по захтеву "СЕК" д.о.о. из Београда, ради измене издате грађевинске дозволе услед промена у току грађења, на основу члана 44. став 1. тачка 5. Статута града Крагујевца ("Службени лист Града Крагујевца", бр. 18/08, 10/09), члана 134. став 2. а у вези члана 142. став 4. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр. 72/09,81/2009 – испр., 64/2010 – одлука УС и 24/2011), члана 9. Правилника о садржини и начину издавања грађевинске дозволе ("Службени гласник РС" бр. 93/2011) и члана 192. Закона о општем управном поступку ("Сл. лист СРЈ", бр. 33/94 и 31/2001 и "Сл. гласник РС", бр. 30/2010), по овлашћењу начелника Управе бр.035-1026/III/08-10 од 17.11.2008. године, доноси

### РЕШЕЊЕ

МЕЊА СЕ ГРАЂЕВИНСКА ДОЗВОЛА број XVIII 3510-42 од 13.06. 2011.године, која је издата инвеститору "СЕК" д.о.о. са седиштем у Лазаревачкој 1/5, Београд, услед измена насталих у току изградње трговачко пословног центра "ПУАЗА" Крагујевца, у улици Димитрија Туцовића, на кп.бр. 5374/3 КО Крагујевца 3 – насеље "Хиподром" у Крагујевцу, габарита 170.6m x 105.3m, сада спратности По+П+1+мезанин и бруто површине 32 167,10m<sup>2</sup>, са пројектованих 6 кино-биоскопских сала уместо fantasy park-а на првом спрату објекта, у свему према наредњем планском документу, решењу о локацијској дозволи број XVIII 353-770/10 од 27.12.2010.године, закључку под истим бројем од 13.04.2011.године и главном пројекту са насталим изменама у току грађења.

Предрачунска вредност објекта је 2.285.975.562,29 ред.

Главни пројекат о насталим изменама израдио је МАШИНОПРОЈЕКТ КОПРИНГ АД БЕОГРАД DOBRINJSKA 8A, са одговорним пројектантима: Љиљана Радивојевић, дипл. инж.арх, бр. лиценце 300 4063 03, Владимир Цветковић, дипл. инж.грађ, бр. лиценце 310 2775 03, Ивана Лепосавић, дипл.инж.грађ, бр. лиценце 310 4121 03, Небојша Милошевић, дипл. инж.грађ, бр. лиценце 314 2818 03, Милан Павлица, дипл.маш.инж, бр. лиценце 330 Ф433 07, Саша Јанковић, дипл. маш.инж, бр. лиценце 330 Д886 06, Синиша Ђерић, дипл.маш.инж, бр. лиценце 330 Е638 07, Бранислав Павловић, дипл.маш.инж, бр. лиценце 333 4365 03, Милан Стојановић, дипл.инж.ел, бр. лиценце 350 F801 08, Драгана Видановић, дипл.маш.инж, бр. лиценце 333 6490 04, Драган Пајенић, дипл.маш.инж, бр. лиценце 330 4327 03, Александар Милосављевић, дипл.инж.ел бр. лиценце 350 В185 05, Бојан Рис, дипл.инж.ел, бр. лиценце 352 В461 05 и Марија Радовановић, дипл.инж.ел, бр. лиценце 353 Н471 09, Вања Спасовска, дипл. маш.инж, бр. лиценце 330 В228 05 и Гордана Митић, дипл.инж.ел, бр. лиценце 350 4959 03; ПРИВРЕДНО ДРУШТВО ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ, ИНЖЕНЈЕРИГ I CONSALTING, MEGA PLUS, ДРУШТВО СА ОГРАНИЧЕНОМ ОДГОВОРНОШЋУ БЕОГРАД, GUNDULIČEV VENAC BR.5, са одговорним пројектантима Мирослав Р. Џамбић, дипл.инж.ел, бр. лиценце 350 6580 04 од 12.01.2011.године и Милован М. Главоваћ, дипл.инж.ел, бр. лиценце 353 Е561 07 од 28.09.2010.године и ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОМЕТ РОБА I УСЛУГА PERPETUO DOO БЕОГРАД 16. ОКТОБРА 32, са одговорним пројектантом Зораном М. Милетићем, дипл. маш.инж, бр. лиценце 330 0667 03 од 03.11.2010. године, а техничку контролу извршило је ДРУШТВО СА ОГРАНИЧЕНОМ ОДГОВОРНОШЋУ PMC-ИНЖЕНЈЕРИГ ЗА УПРАВЉАЊЕ ПРОЈЕКТИМА I ИЗВОЂЕЊЕ ГРАЂЕВИНСКИХ РАДОВА U ZEMЉИ I ИНОСТРАНСТВУ, БЕОГРАД, БУЛЕВАР УМЕТНОСТИ 2.

У осталом делу грађевинска дозвола број XVIII 3510-42 од 13.06.2011.године, остаје неизмењена.

## Образложење

Инвеститор "СЕК" д.о.о. из Београда, поднело је овом Одељењу дана 22.09.2011. године, захтев заведен у Управи под бројем XVIII 3510-42 за измену решења којим је издата грађевинска дозвола број XVIII 3510-42 од 13.06. 2011.године, услед промена у току грађења, сагласно члану 142. Закона о планирању и изградњи.

Уз захтев за измену грађевинске дозволе инвеститор је приложио нови главни пројекат са насталим изменама у току грађења са потврдом и извештајем о извршеној техничкој контроли који је ближе описан у диспозитиву решења, решење Министарства унутрашњих послова РС, Сектора за ванредне ситуације, Управе за ванредне ситуације у Крагујевцу, бр.217-1/11-2046 од 21.12.2011.године и II Анекс Уговора о уређивању грађевинског земљишта бр. 02 – 11/у од 26.01.2012.године.

Да су настале измене у складу са важећим планским документом, решењем о локацијској дозволи и поменутим 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 ИГЛАСНАЖНО

Датум

12.03.2014.



Број III 05-3510 – 108/13

ГРАД КРАГУЈЕВАЦ, ГРАДСКА УПРАВА ЗА ПОСЛОВЕ ЛОКАЛНЕ САМОУПРАВЕ И ОПШТЕ УПРАВЕ, СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА ГРАЂЕВИНАРСТВО, УРБАНИЗАМ И ЗАШТИТУ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ, ОДЕЉЕЊЕ ЗА ИЗГРАДЊУ, решавајући по захтеву "СЕК" ДОО БЕОГРАД, са седиштем у Београду, ул. Лазаревачка бр 1/5, на основу члана 44. став 1. тачка 5. Статута Града Крагујевца ("Службени лист Града Крагујевца", бр. 37/12-пречишћен текст), члана 158. став 2. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 – испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011 и 121/2012), члана 18. Правилника о садржини и начину вршења техничког прегледа објекта и издавању употребне дозволе ("Сл. гласник РС", бр. 93/2011) и члана 192. Закона о општем управном поступку ("Сл. лист СРЈ", бр. 33/97 и 31/2001 и "Сл. гласник РС", бр. 30/2010), а по овлашћењу начелника Управе број 035-323/2013-III од 22.02.2013. године, доноси

## РЕШЕЊЕ

ИЗДАЈЕ СЕ "СЕК" ДОО БЕОГРАД, из Београда, са седиштем у ул. Лазаревачка број 1/5, УПОТРЕБНА ДОЗВОЛА за објекат трговачко пословног центра "ПЛАЗА" Крагујевац, у улици Димитрија Туцовића, у Крагујевцу, означеног бројем 1 у изводу из листа непокретности бр. 11505 КО Крагујевац 3, на кт. бр. 5374/3 КО Крагујевац 3, спратности По+П+1+мезанин.

Радови на изградњи објекта трговачко пословног центра "ПЛАЗА" изведени су у свему према овереном главном пројекту на основу кога је донета грађевинска дозвола број XVIII 3510-42 дана 13.06.2011. године, овереном измењеном главном пројекту на основу кога је донето решење о измени грађевинске дозволе под бројем XVIII 3510-42/11 од 26.01.2012. године, пројекту изведеног стања – локали, Крагујевац, Плаза Тржни центар, број 4/13 од 27.02.2013. године, који је израдила Агенција за пројектовање "СИКО-ТЕК" из Београда, Зорана Радмилковића 5/Б, одговорни пројектант је Јелена Чангаловић, дип.инж.арх. број лиценце 300 М005 13, Пројекту изведеног стања – тржни центар Плаза од октобра 2013. године који је израдио BIRO ZA PROJEKTOVANJE STRUKTURE SIMOVIĆ PETAR SIMOVIĆ PR KRAGUJEVAC, KNEZA MIHAILA 222, одговорни пројектант је Петар М. Симовић, дипл.инж.арх. број лиценце 300 Е384 07 од 15.02.2007. године и следећим пројектима изведеног стања:

Пројекат изведеног стања локала број 164, Martini Westo (А, МИ инсталације климатизације), пројекат изведеног стања локала број 206, изложбени простор (А, ЕИ, МИ клима вентилационог система), пројекат изведеног стања локала број 237, изложбени салон (А, ЕИ, МИ клима вентилационог система), пројекат изведеног стања локала број 241, мини биоскоп Cinema 8D (А, ЕИ) и пројекат изведеног стања локал број 126, књижара Вулкан (А) израдио је BIRO ZA PROJEKTOVANJE STRUKTURE SIMOVIĆ PETAR SIMOVIĆ PR KRAGUJEVAC, KNEZA MIHAILA 222, а одговорни пројектанти су Петар М. Симовић, дипл.инж.арх. број лиценце 300 Е384 07 од 09.04.2013. године, Мирослав Ф. Павлек, дипл. инж.еп. број лиценце 350 G177 08 од 05.09.2012. године и Сања Б. Лугомирски, дипл. маш.инж. број лиценце 330 2284 03 од 07.03.2013. године. Пројекат изведеног објекта вентилационог система за локал број 126 израдила је SLOBODAN 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 м<sup>2</sup>, а бруто површина објекта је 51.722,15 м<sup>2</sup>.

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 9.002,48m<sup>2</sup> и делу спрата од 7.183,41m<sup>2</sup>, односно на укупном делу објекта од 16.185,89 m<sup>2</sup>. 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 50.529,77м<sup>2</sup>, бруто површине 51.704,30м<sup>2</sup>, а који су прегледани од стране Комисије (приказани у овереним пројектима на основу којих је издата грађевинска дозвола, извршена измена грађевинске дозволе и пројектима ентеријера локала – изведеног стања функционалног дела објекта), подобни за употребу у функционалном смислу, и то, део објекта који чине: 87 локала, 6 биоскопа, 655 паркинг места, управно-канцеларијски и технички део објекта, због чега је дала мишљење и предлог да се изда делимична употребна дозвола за наведени део објекта, осим за део објекта – 6 локала (са ознакама број 126, 164, 202а, 206, 237 и 241), који су незавршени – без обраде ентеријера и инсталација. Локали закупаца за које се издаје употребна дозвола су означени бројевима: 100, 108, 110, 113, 115, 116, 117, 118, 120, 120а, 121, 121а, 122, 122а, 123, 123а, 126а, 127, 130, 133, 142, 142а, 142б, 143, 143а, 145, 146, 147, 148, 150, 150а, 151, 152, 153, 154, 154а, 155, 156, 157, 159, 160, 161, 162, 163, 163а, 164а, 165, 166, 166б, 168, 169, 169а, 200, 202а1, 202ц, 202д, 202ф, 204, 205, 207, 208, 213, 216, 218, 219, 227, 229, 231, 231а, 232а, 233, 237б, 238, 240, 242, 243, 244а, 245, 245а, 245б, 246, 248, 250, 255, 255а, 260, 261 и 262.

Из разлога напред наведених, у складу са чланом 158. став 2. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 – испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011 и 121/2012) и чланом 18. Правилника о садржини и начину вршења техничког прегледа објекта и издавању употребне дозволе ("Сл.гласник РС", бр. 93/2011), управа је донела решење о издавању делимичне употребне дозволе број III 05-3510-53/12 од 21.03.2013. године.

По захтеву инвеститора за технички преглед шест локала који раније нису

- 6 -

били предмет техничког прегледа, Управа је проследила списе предмета Комисији за технички преглед, која је својим записником број 1636 од 05.06.2013. године, између осталог, констатовала да се измене до којих је дошло током пробног рада и градње објекта односе на "укрупњавања" и на "уситњавања" појединих локала, све у смислу померања преградних зидова, а у једном покалу и до израде галерије, на који начин је препројектовано на пословне јединице – локале: у приземљу 52 на површини од 8.992,43 m<sup>2</sup> и спрату 39 на површини од 7.357,21 m<sup>2</sup>, укупно 91 пословна јединица на површини од 16.349,64 m<sup>2</sup>, 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 50.529,77m<sup>2</sup>, бруто површине 51.704,30m<sup>2</sup>, приказани у пројекту на основу којих је издата грађевинска дозвола, изведеног објекта и пројектима ентеријера локала – изведеног стања функционалног дела објекта, подобни за употребу, и то у функционалном смислу 91 локал, 6 биоскопа, 655 паркинг места, управно-канцеларијски и технички део објекта, у габариту и димензијама према приложеној техничкој документацији (локали закупца са означеним бројевима: 108, 110, 113, 115, 116, 117, 118, 120, 120а, 121, 121а, 122, 122а, 123, 123а, 126, 126а, 127, 130, 133, 142, 142а, 143, 143а, 145, 146, 147, 148, 150, 150а, 151, 152, 153, 154, 154а, 155, 156, 157, 159, 160, 161, 162, 163, 163а, 164, 164а, 165, 166, 166а, 168, 169, 169а, 202а, 202а1, 202ц, 202д, 202ф, 204, 205, 206, 207, 208, 213, 216, 218, 219, 227, 229, 231, 231а, 232а, 233, 237, 237б, 238, 240, 241, 242, 243, 244а, 245, 245а, 245б, 246, 248, 250, 255, 255а, 260, 261 и 262), те је Комисија предложила да се на основу члана 18. Правилника о садржини и начину вршења техничког прегледа објекта и издавању употребне дозволе ("Сл.гласник РС", бр. 93/2011) изда употребна дозвола за целину предметно објекта, јер нису констатовани недостаци и неправилности који битно утичу на подобност објекта за употребу.

По захтеву инвеститора за исправку записника од 02.08.2013. године Комисија за вршење техничког прегледа објекта сачинила је пречишћени текст записника под бројем 2585 од 05.08.2013. године. Комисија је у записнику констатовала

- 7 -

да визуелним прегледом нису уочене деформације које би утицале на стабилност објекта, али су уочени недостаци код грађевинских и грађевинско-занатских радова који не утичу на подобност објекта за употребу, и то : није урађена завршна обрада непроходне терасе – крова са заштитним слојем бетона од 4 цм, као и да су завршни грађевински радови, као и разводи и завршеци свих инсталација са опремом у складу са урбанистичким условима, који више уподобљавају делове објекта, а нису били приказани одобреном техничком документацијом, те је нова документација ( пројекти ентеријера – изведеног стања функционалног дела објекта) репрезентована Комисији, као и атести уграђеног материјала, па су као такви предмет техничког прегледа. Такође је констатовала да су тачне површине и њихов број репрезентоване овим записником, тако да је измењен број локала, од пројектованих локала у приземљу и спрату 114, односно по измени пројекта 105 (са биоскопом и супермаркетом), сада је 93 (са биоскопом и супермаркетом ), и сви су завршени. У записнику је даље дата и препорука, обзиром да завршна обрада кровног покривача не одговара за проходне терасе, да се изради заштита кровног покривача у делу комуникације, као и да се, обзиром да су примећена места задржавања атмосфере, припреми ново техничко решење које би се применило у тренутку или пре појаве промишљавања.

У записнику је Комисија утврдила да је објекат укупно површине ( подрум, приземље, спрат и подкровље-крив):  $19.192,98 \text{ m}^2 + 15.537,64 \text{ m}^2 + 14.953,63 \text{ m}^2 + 745,48 \text{ m}^2 = 50.429,76 \text{ m}^2$ ; (заједничке просторије и комуникације:  $19.192,98 \text{ m}^2 + 3.993,59 \text{ m}^2 + 4.584,20 \text{ m}^2 + 745,48 \text{ m}^2 = 28.516,25 \text{ m}^2$ , пословни-канцеларије  $241,69 \text{ m}^2$ ); и супермаркет, биоскопи и локали-радње:  $11.544,05 \text{ m}^2 + 10.127,74 \text{ m}^2 = 21.671,79 \text{ m}^2$ ); односно да је укупна бруто површина објекта (подрум, приземље, спрат и подкровље-крив):  $19.550,05 \text{ m}^2 + 16.066,40 \text{ m}^2 + 15.296,00 \text{ m}^2 + 840,70 \text{ m}^2 = 51.722,15 \text{ m}^2$ . У напомени је назначено да су супермаркет, биоскопи и локали-радње означени бројевима:

- у приземљу: 100, 108, 110, 113, 115, 116, 117, 118, 120, 120а, 121, 121а, 122, 122а, 123, 123а, 126, 126а, 127, 130, 133, 142, 142а, 143, 143а, 145, 146, 147, 148, 150, 150а, 151, 152, 153, 154, 154а, 155, 156, 157, 159, 160, 161, 162, 163, 163а, 164, 164а, 165, 166, 166б, 168, 169 и 169а, укупно 53 локала са супермаркетом,
- на спрату: 200, 202а, 202а1, 202д, 202с, 202ф, 204, 205, 206, 207, 208, 213, 216, 218, 219, 227, 229, 231, 231а, 232, 233, 237, 237б, 238, 240, 241, 242, 243, 244а, 245, 245а, 245б, 248, 250, 255, 255а, 260, 261 и 262, укупно 40 локала са биоскопом, што је укупно 93 локала са супермаркетом и биоскопом, тако да је укупна површина:
  - надземних етажа:  $31.236,75 \text{ m}^2$  нето и  $32.172,10 \text{ m}^2$  бруто;
  - свих етажа:  $50.429,73 \text{ m}^2$  нето и  $51.722,15 \text{ m}^2$  бруто;
  - под објектом:  $16.653,10 \text{ m}^2$ .

Комисија је у резимеу налаза даље констатовала да су изведени радови на изграђеном објекту на кп. бр. 5374/3 КО Крагујевац 3, у Крагујевцу, бул. Краљице Марије бб – блок Стара радничка колонија ( блок између улица Димитрија Туцовића и Зорана Васића, улице Шумадијске бригаде и бул. Краљице Марије) димензија неправилног правоугаоника  $174,40 \times 119,75 \text{ m}$ , спратности По+П+1+мезанин, нето површине  $50.429,77 \text{ m}^2$ , бруто површине  $51.722,15 \text{ m}^2$ , чији је инвеститор "СЕК" ДОО БЕОГРАД, из Београда, ул. Лазаревачка број 1/5, подобни за употребу, те је Комисија предложила да се на основу члана 18. Правилника о садржини и начину вршења

- 8 -

техничког прегледа објекта и издавању употребне дозволе ("Сл. гласник РС", бр. 93/2011) изда употребна дозвола за предметни објекта, јер нису констатовани недостаци и неправилности у делу објекта, који битно утичу на подобност објекта за употребу.

Ово решење је на основу тарифног броја 170. став 3. Закона о републичким административним таксама ("Службени гласник РС", бр. 43/03, 51/03, 53/04, 42/05, 61/05, 101/05, 42/06, 47/07, 54/08, 5/09, 54/09, 35/10, 50/11, 70/11, 55/12, 93/12 и 47/13) донето по наплати републичке административне таксе од 0,2% на укупну предрачунску вредност објекта, а која вредност по процени Комисије за технички преглед објекта износи 3.900.000.000,00 динара, и то тако што је износ од 7.200.000,00 динара већ плаћен приликом издавања делимичне употребне дозволе (као 0,2% на тада процењену предрачунску вредност објекта и изведених радова, која је износила 3.600.000.000,00 динара), а износ од 600.000,00 динара је плаћен као 0,2% од разлике на предрачунску вредност објекта у износу од 300.000.000,00 до пуне, укупне предрачунске вредности објекта која, као што је већ наведено, износи 3.900.000.000,00 динара, до пуног износа републичке административне таксе од 7.800.000,00 динара.

Против овог решења може се изјавити жалба Министарству грађевинарства и урбанизма у Београду - Шумадијски управни округ у Крагујевцу, у року од 15 дана од дана пријема решења, преко овог Одељења, таксирана са 420,00 динара републичке административне таксе.

ГРАД КРАГУЈЕВАЦ, ГРАДСКА УПРАВА ЗА ПОСЛОВЕ ЛОКАЛНЕ САМОУПРАВЕ И  
ОПШТЕ УПРАВЕ, СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА ГРАЂЕВИНАРСТВО, УРБАНИЗАМ И ЗАШТИТУ  
ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ, ОДЕЉЕЊЕ ЗА ИЗГРАДЊУ,  
Број III 05-3510-108/13 дана 21.02.2014. године

Мотивација за давање овог решења издати је на основу поднесене документације и резултата техничког прегледа објекта.

ОБРАЂИВАЧ  
Цветањка 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



# CERTIFICATE

---



Република Србија  
МИНИСТАРСТВО ФИНАНСИЈА  
Број: 000158501.2023.10520.016.000  
420.001  
12. јун 2023. године  
Кнеза Милоша 20  
Београд

На основу чл. 9. и 11. ст. 6 - 8. Закона о проценитељима вредности непокретности („Службени гласник РС”, бр. 108/16 и 113/17-др.закон), члана 23. став 2. Закона о државној управи („Службени гласник РС”, бр. 79/05, 101/07, 95/10, 99/14, 30/18-др.закон и 47/18), члана 136. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС”, бр. 18/16 и 95/18-аутентично тумачење) и Решења о преносу овлашћења Број: 021-02-1/128/2022-08 од 14. новембра 2022. године, решавајући по захтеву Ненада Сузића за обнављање лиценце за вршење процене вредности непокретности, доноси

## РЕШЕЊЕ

којим се

**НЕНАДУ СУЗИЋУ**

Јединствени матични број грађана (ЈМБГ): 2506976710310

обнавља

## ЛИЦЕНЦА

за вршење процене вредности непокретности  
регистарски број: 017  
на период од три године и важи до 12. јула 2026. године.

### Образложење

Лиценцирани проценитељ Ненад Сузић поднео је 6. јуна 2023. године захтев за обнављање лиценце за вршење процене вредности непокретности (регистарски број 017 од 12. јула 2023. године) и уз захтев је доставио документацију из члана 11. ст. 6. и 7. Закона о проценитељима вредности непокретности („Службени гласник РС”, бр. 108/16 и 113/17-др.закон - у даљем тексту: Закон), односно члана 9. Правилника о поступку издавања, обнављања и одузимања лиценци за вршење процена вредности непокретности („Службени гласник РС”, број 35/17).

У складу са одредбама члана 11. Закона, лиценца се издаје на период од три године и обнавља се на захтев лиценцираног проценитеља, уз подношење доказа да је похађао програме континуираног професионалног усавршавања, уговора о осигурању од професионалне одговорности из члана 12. Закона и доказ о плаћеним таксама за обнављање лиценце. Захтев за обнављање лиценце може се поднети најраније 90 дана, а најкасније 30 дана, пре истека рока важења лиценце. Ако се захтев за обнављање лиценце поднесе по истеку прописаног рока, сматраће се да је поднет захтев за издавање нове лиценце. Лиценца престаје да важи истеком три године од дана издавања, ако лиценцирани проценитељ у прописаном року не поднесе уредан и потпун захтев за обнављање лиценце.

Увидом у приложени и прибављену документацију утврђено је да подносилац захтева испуњава услове из чл. 9 и 11. Закона и да се може обновити лиценца у складу са Законом.

Такса за ово решење наплаћена је у износу од 6.160,00 динара, у складу са чланом 3. Закона о републичким административним таксама („Службени гласник РС”, бр. 43/03... 90/19-исправка и 144/20) и тарифном бројем 61а Тарифе републичких административних такси.

**Упутство о правном средству:** Против овог решења може се поднети тужба Управном суду, у року од 30 дана од дана достављања овог решења.



Државни секретар

Ана Триповић





VALUATION  
PRINTOUT

---

# Single Line Tenancy (Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 30/09/2024

Property: BIG FASHION KRAGUJEVAC 2024

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	30/09/2024	15/05/2034	9y 7m 16d		15/05/2034	9y 7m 16d		293,280	293,280	293,770
CCC			0	712	30/09/2024	10/10/2026	2y 11d		10/10/2026	2y 11d		152,346	152,346	153,798
LC WAIKIKI RETAIL RS			0	1,163	30/09/2024	06/06/2026	1y 8m 8d		06/06/2026	1y 8m 8d		161,471	161,471	167,472
LC WAIKIKI RETAIL RS			0	175	30/09/2024	06/06/2026	1y 8m 8d		06/06/2026	1y 8m 8d		35,931	35,931	36,750
H&M HENNES & MAURITZ			0	1,961	30/09/2024	17/08/2042	17y 10m 19d		17/08/2042	17y 10m 19d		147,991	147,991	152,932
NEW YORKER			0	1,131	30/09/2024	19/03/2034	9y 5m 20d		19/03/2034	9y 5m 20d		215,437	215,437	217,202
DEICHMANN			0	456	30/09/2024	28/03/2027	2y 5m 29d		28/03/2027	2y 5m 29d		57,443	57,443	58,538
CINEPLEXX			0	1,731	30/09/2024	19/03/2033	8y 5m 20d		19/03/2033	8y 5m 20d		118,608	118,608	124,632
DEXY CO KIDS			0	412	30/09/2024	20/04/2027	2y 6m 22d		20/04/2027	2y 6m 22d		61,499	61,499	61,845
DM			0	326	30/09/2024	20/03/2029	4y 5m 21d		20/03/2029	4y 5m 21d		37,728	37,728	39,096
INTERSPORT			0	802	30/09/2024	28/02/2025	5m 1d		28/02/2025	5m 1d		119,915	119,915	120,300
SPORT VISION			0	676	30/09/2024	19/03/2027	2y 5m 20d		19/03/2027	2y 5m 20d		135,957	135,957	137,904
FASHION&FRIENDS			0	598	30/09/2024	30/03/2033	8y 6m 1d		30/03/2033	8y 6m 1d		107,586	107,586	111,172
Bershka			0	683	30/09/2024	10/05/2038	13y 7m 11d		10/05/2038	13y 7m 11d		106,495	106,495	110,591
N Fashion			0	356	30/09/2024	25/04/2028	3y 6m 27d		25/04/2028	3y 6m 27d		88,363	88,363	89,687
N Sport			0	442	30/09/2024	25/04/2028	3y 6m 27d		25/04/2028	3y 6m 27d		82,318	82,318	84,864
In line tenants			0	8,262	30/09/2024	05/06/2026	1y 8m 7d		05/06/2026	1y 8m 7d		2,220,113	2,220,113	2,230,675
Other			0	131	30/09/2024	31/07/2028	3y 10m 2d		31/07/2028	3y 10m 2d		201,367	201,367	203,967
Vacant			0	797	30/09/2024	30/06/2025	9m 1d		30/06/2025	9m 1d		0	0	143,469
Turnover rent above min			0	0	30/09/2024	30/09/2025	1y 1d		30/09/2025	1y 1d		540,000	540,000	555,000
<b>Totals</b>			0	22,853								4,883,849	4,883,849	5,093,664
<b>Total W A L E (Area)</b>						5y 3m 26d	5y 3m 26d		5y 3m 26d					
<b>Total W A L E (Rent)</b>						3y 8m 10d	3y 8m 10d		3y 8m 10d					

\*Weighted Average Lease Expiration is calculated as of report date. Remaining term used for WALE includes contract renewals.

# Summary Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 30/09/2024

## Property

Address BIG FASHION KRAGUJEVAC 2024, 56 Kraljice Marije Boulevard  
External ID

Gross Valuation 55,444,904  
Capital Costs -1,433,000  
Net Value Before Fees 54,011,904

Less Agents/Legal @0.00% Net Sale Price 0  
Fees include non recoverable VAT @ 0.00%

Net Valuation 54,011,904  
Say 54,000,000

Equivalent Yield	8.834%	True Equivalent Yield	8.8987%
Initial Yield (Valuation Rent)	8.4838%	Initial Yield (Contracted Rent)	8.4838%
Reversion Yield	8.6357%		
Total Valuation Rent	4,883,849	Total Contracted Rent	4,883,849
Total Rental Value	5,093,664	Number of Tenants	20
Capital Value Per Area	2,363		

## Running Yields

Date	Gross Rent	Revenue Cost	Ground Lease Expenses	Net Rent	Annual	Quarterly
30/09/2024	4,883,849	-180,000	0	4,703,849	8.4838%	8.9535%
01/03/2025	4,763,934	-186,015	0	4,577,919	8.2567%	8.7010%
01/06/2025	4,884,234	-186,015	0	4,698,219	8.4737%	8.9422%
01/07/2025	4,884,234	-193,188	0	4,691,045	8.4607%	8.9278%
01/10/2025	4,487,703	-220,938	0	4,266,764	7.6955%	8.0804%
01/01/2026	5,042,703	-220,938	0	4,821,764	8.6965%	9.1905%
01/03/2026	5,042,703	-214,923	0	4,827,779	8.7073%	9.2027%
06/06/2026	2,822,590	-326,457	0	2,496,133	4.5020%	4.6316%
07/06/2026	2,625,188	-336,668	0	2,288,520	4.1276%	4.2363%
01/07/2026	2,625,188	-329,495	0	2,295,693	4.1405%	4.2499%
06/09/2026	4,855,863	-329,495	0	4,526,368	8.1637%	8.5979%
07/09/2026	5,060,085	-329,495	0	4,730,590	8.5321%	9.0072%
01/10/2026	5,060,085	-301,745	0	4,758,340	8.5821%	9.0630%
11/10/2026	4,907,739	-309,435	0	4,598,304	8.2935%	8.7418%
11/01/2027	5,061,537	-309,435	0	4,752,102	8.5709%	9.0504%
20/03/2027	4,925,580	-316,330	0	4,609,250	8.3132%	8.7638%
29/03/2027	4,868,137	-319,257	0	4,548,880	8.2043%	8.6429%
21/04/2027	4,806,638	-322,349	0	4,484,289	8.0878%	8.5138%
06/06/2027	4,806,638	-210,815	0	4,595,823	8.2890%	8.7369%
07/06/2027	4,806,638	-200,604	0	4,606,034	8.3074%	8.7573%
20/06/2027	4,944,542	-200,604	0	4,743,938	8.5561%	9.0340%
29/06/2027	5,003,080	-200,604	0	4,802,476	8.6617%	9.1517%

# Summary Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 30/09/2024

21/07/2027	5,064,925	-200,604	0	4,864,321	8.7733%	9.2763%
11/10/2027	5,064,925	-192,914	0	4,872,011	8.7871%	9.2918%
31/12/2027	5,064,925	-496,810	0	4,568,115	8.2390%	8.6814%
20/03/2028	5,064,925	-489,915	0	4,575,010	8.2515%	8.6952%
29/03/2028	5,064,925	-486,988	0	4,577,937	8.2567%	8.7011%
21/04/2028	5,064,925	-483,895	0	4,581,029	8.2623%	8.7073%
26/04/2028	4,894,244	-482,382	0	4,411,862	7.9572%	8.3692%
26/07/2028	5,068,795	-492,855	0	4,575,940	8.2531%	8.6971%
01/08/2028	4,867,428	-490,972	0	4,376,456	7.8933%	8.2987%
01/11/2028	5,071,395	-503,210	0	4,568,185	8.2391%	8.6815%
21/03/2029	5,033,667	-502,901	0	4,530,766	8.1717%	8.6067%
26/04/2029	5,033,667	-494,173	0	4,539,494	8.1874%	8.6241%
21/06/2029	5,072,763	-496,519	0	4,576,244	8.2537%	8.6977%
01/08/2029	5,072,763	-486,321	0	4,586,442	8.2721%	8.7181%
01/09/2029	5,072,763	-306,321	0	4,766,442	8.5967%	9.0792%
21/03/2030	5,072,763	-304,366	0	4,768,397	8.6002%	9.0832%
20/03/2033	4,954,155	-303,481	0	4,650,674	8.3879%	8.8468%
31/03/2033	4,846,569	-302,584	0	4,543,985	8.1955%	8.6331%
20/06/2033	4,971,201	-310,062	0	4,661,139	8.4068%	8.8678%
30/06/2033	5,082,373	-316,733	0	4,765,640	8.5953%	9.0776%
20/03/2034	4,866,936	-308,435	0	4,558,501	8.2217%	8.6622%
31/03/2034	4,866,936	-302,876	0	4,564,060	8.2317%	8.6733%
16/05/2034	4,573,655	-299,968	0	4,273,687	7.7080%	8.0941%
20/06/2034	4,790,857	-313,000	0	4,477,857	8.0762%	8.5010%
16/08/2034	5,084,627	-330,626	0	4,754,001	8.5743%	9.0542%
20/03/2035	5,084,627	-319,766	0	4,764,861	8.5939%	9.0761%
16/05/2035	5,084,627	-305,078	0	4,779,550	8.6204%	9.1056%
11/05/2038	4,978,132	-304,217	0	4,673,915	8.4298%	8.8934%
11/08/2038	5,088,723	-310,853	0	4,777,870	8.6173%	9.1022%
11/05/2039	5,088,723	-305,323	0	4,783,400	8.6273%	9.1133%
18/08/2042	4,940,732	-304,091	0	4,636,641	8.3626%	8.8187%
18/11/2042	5,093,664	-313,266	0	4,780,398	8.6219%	9.1073%
18/08/2043	5,093,664	-305,620	0	4,788,044	8.6357%	9.1227%

Yields Based On Gross Value

## 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				15/05/2034	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	293,280	293,280	293,770	3,363,200	8.3989%	8.3989%	8.1270%	8.2107%
CCC				10/10/2026	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	152,346	152,346	153,798	1,741,829	8.4240%	8.4240%	8.1333%	8.2999%

# Summary Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 30/09/2024

LC WAIKIKI RETAIL	06/06/2026	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	161,471	161,471	167,472	1,889,557	8.2305%	8.2305%	8.1332%	8.3312%
LC WAIKIKI RETAIL	06/06/2026	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	35,931	35,931	36,750	415,402	8.3309%	8.3309%	8.1326%	8.3160%
H&M HENNES & MA	17/08/2042	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	147,991	147,991	152,932	1,718,643	8.2936%	8.2936%	8.1291%	8.3645%
NEW YORKER	19/03/2034	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	215,437	215,437	217,202	2,477,482	8.3753%	8.3753%	8.1279%	8.2410%
DEICHMANN	28/03/2027	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	57,443	57,443	58,538	662,160	8.3554%	8.3554%	8.1321%	8.3100%
CINEPLEXX	19/03/2033	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	118,608	118,608	124,632	1,391,512	8.2095%	8.2095%	8.1335%	8.4192%
DEXY CO KIDS	20/04/2027	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	61,499	61,499	61,845	701,417	8.4446%	8.4446%	8.1319%	8.2881%
DM	20/03/2029	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	37,728	37,728	39,096	440,404	8.2509%	8.2509%	8.1323%	8.3447%
INTERSPORT	28/02/2025	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	119,915	119,915	120,300	1,360,211	8.4910%	8.4910%	8.1342%	8.3136%
SPORT VISION	19/03/2027	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	135,957	135,957	137,904	1,561,105	8.3880%	8.3880%	8.1318%	8.3037%
FASHION&FRIENDS	30/03/2033	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	107,586	107,586	111,172	1,251,737	8.2782%	8.2782%	8.1314%	8.3485%
Bershka	10/05/2038	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	106,495	106,495	110,591	1,239,586	8.2745%	8.2745%	8.1305%	8.3863%
N Fashion	25/04/2028	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	88,363	88,363	89,687	1,016,151	8.3753%	8.3753%	8.1311%	8.2966%
N Sport	25/04/2028	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	82,318	82,318	84,864	957,647	8.2791%	8.2791%	8.1324%	8.3300%
In line tenants	05/06/2026	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	2,220,113	2,220,113	2,230,675	25,273,606	8.4606%	8.4606%	8.1310%	8.2965%
Other	31/07/2028	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	201,367	201,367	203,967	2,312,473	8.3869%	8.3869%	8.1315%	8.2911%
Vacant	30/06/2025	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	0	0	143,469	1,522,115	0.0000%	-0.8087%	8.1547%	8.8601%

# Summary Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 30/09/2024

Turnover rent above	30/09/2025	Override	Hardcore(13%)	540,000	540,000	555,000	4,148,667	12.5365%	12.5365%	12.1805%	12.5751%
---------------------	------------	----------	---------------	---------	---------	---------	-----------	----------	----------	----------	----------

# Cash Flow Report

BIG FASHION KRAGUJEVAC 2024 (Amounts in EUR)

Sep, 2024 through Aug, 2036

25/09/2024 12:24:54

	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	Aug-2025	Aug-2026	Aug-2027	Aug-2028	Aug-2029	Aug-2030	Aug-2031	Aug-2032	Aug-2033	Aug-2034	Aug-2035	Aug-2036	Total
<b>Rental Revenue</b>													
Headline Rent	4,514,532	5,045,538	5,062,841	5,066,485	5,072,005	5,072,763	5,072,763	5,072,763	5,076,971	5,083,309	5,084,627	5,084,627	60,309,225
Void Loss	-53,987	-725,045	-137,677	-60,244	-43,839	-30,075	-174,617	-624,679	-89,546	-212,983	-2,172	-204,692	-2,359,556
Passing Rent	4,460,545	4,320,493	4,925,164	5,006,241	5,028,167	5,042,688	4,898,146	4,448,084	4,987,425	4,870,326	5,082,455	4,879,935	57,949,669
<b>Total Rental Revenue</b>	<b>4,460,545</b>	<b>4,320,493</b>	<b>4,925,164</b>	<b>5,006,241</b>	<b>5,028,167</b>	<b>5,042,688</b>	<b>4,898,146</b>	<b>4,448,084</b>	<b>4,987,425</b>	<b>4,870,326</b>	<b>5,082,455</b>	<b>4,879,935</b>	<b>57,949,669</b>
<b>Total Tenant Revenue</b>	<b>4,460,545</b>	<b>4,320,493</b>	<b>4,925,164</b>	<b>5,006,241</b>	<b>5,028,167</b>	<b>5,042,688</b>	<b>4,898,146</b>	<b>4,448,084</b>	<b>4,987,425</b>	<b>4,870,326</b>	<b>5,082,455</b>	<b>4,879,935</b>	<b>57,949,669</b>
<b>Potential Gross Revenue</b>	<b>4,460,545</b>	<b>4,320,493</b>	<b>4,925,164</b>	<b>5,006,241</b>	<b>5,028,167</b>	<b>5,042,688</b>	<b>4,898,146</b>	<b>4,448,084</b>	<b>4,987,425</b>	<b>4,870,326</b>	<b>5,082,455</b>	<b>4,879,935</b>	<b>57,949,669</b>
<b>Effective Gross Revenue</b>	<b>4,460,545</b>	<b>4,320,493</b>	<b>4,925,164</b>	<b>5,006,241</b>	<b>5,028,167</b>	<b>5,042,688</b>	<b>4,898,146</b>	<b>4,448,084</b>	<b>4,987,425</b>	<b>4,870,326</b>	<b>5,082,455</b>	<b>4,879,935</b>	<b>57,949,669</b>
<b>Revenue Costs</b>													
Structural vacancy	0	0	0	166,577	251,408	252,134	244,907	222,404	249,371	243,516	254,123	243,997	2,128,439
Leasing agent fee	13,188	149,495	20,604	18,926	1,955	6,015	34,923	127,764	20,518	37,702	0	40,938	472,029
Rent reduction	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	0	0	0	0	0	0	0	400,000
Service charge loss	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	0	0	0	0	0	0	0	500,000
<b>Total Revenue Costs</b>	<b>193,188</b>	<b>329,495</b>	<b>200,604</b>	<b>365,503</b>	<b>433,363</b>	<b>258,149</b>	<b>279,831</b>	<b>350,168</b>	<b>269,889</b>	<b>281,218</b>	<b>254,123</b>	<b>284,935</b>	<b>3,500,467</b>
<b>Net Operating Income</b>	<b>4,267,357</b>	<b>3,990,998</b>	<b>4,724,559</b>	<b>4,640,738</b>	<b>4,594,804</b>	<b>4,784,539</b>	<b>4,618,315</b>	<b>4,097,916</b>	<b>4,717,536</b>	<b>4,589,108</b>	<b>4,828,333</b>	<b>4,595,000</b>	<b>54,449,202</b>
<b>Capital Costs</b>													
Unexpected cost provisions	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	240,000
Capex provisions	122,665	118,814	135,442	137,672	138,275	138,674	134,699	122,322	137,154	133,934	139,768	134,198	1,593,616
<b>Total Capital Costs</b>	<b>142,665</b>	<b>138,814</b>	<b>155,442</b>	<b>157,672</b>	<b>158,275</b>	<b>158,674</b>	<b>154,699</b>	<b>142,322</b>	<b>157,154</b>	<b>153,934</b>	<b>159,768</b>	<b>154,198</b>	<b>1,833,616</b>
<b>Total Leasing &amp; Capital Costs</b>	<b>142,665</b>	<b>138,814</b>	<b>155,442</b>	<b>157,672</b>	<b>158,275</b>	<b>158,674</b>	<b>154,699</b>	<b>142,322</b>	<b>157,154</b>	<b>153,934</b>	<b>159,768</b>	<b>154,198</b>	<b>1,833,616</b>
<b>Cash Flow Before Debt Service</b>	<b>4,124,692</b>	<b>3,852,185</b>	<b>4,569,117</b>	<b>4,483,066</b>	<b>4,436,529</b>	<b>4,625,865</b>	<b>4,463,616</b>	<b>3,955,593</b>	<b>4,560,382</b>	<b>4,435,174</b>	<b>4,668,565</b>	<b>4,440,802</b>	<b>52,615,586</b>
<b>Cash Flow Available for Distribution</b>	<b>4,124,692</b>	<b>3,852,185</b>	<b>4,569,117</b>	<b>4,483,066</b>	<b>4,436,529</b>	<b>4,625,865</b>	<b>4,463,616</b>	<b>3,955,593</b>	<b>4,560,382</b>	<b>4,435,174</b>	<b>4,668,565</b>	<b>4,440,802</b>	<b>52,615,586</b>

# VALUATION REPORT

## BIG RETAIL PARK KRAGUJEVAC

**23 Dimitrija Tucovica,  
Kragujevac, Serbia**

Prepared for

**SEK DOO KRAGUJEVAC**

Date

September 30<sup>th</sup>, 2024





CBS International doo Beograd

Report date: October 1<sup>st</sup>, 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 PARK KRAGUJEVAC, 23 DIMITRIJA TUCOVICA STREET, TOTALING 6,933 SQM OF GLA LOCATED AT C.P. 5353/1 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 September 30<sup>th</sup>, 2024 is:

Value indicators	Fair value (EUR)
BIG RETAIL PARK KRAGUJEVAC, 23 Dimitrija Tucovica Street, Kragujevac	10,200,000
<b>Final Conclusion of Fair value</b>	<b>10,200,000</b>

Source: CBS International doo

Kind regards,



**Nenad Suzić MRICS RV**  
Regional Head of Valuations  
CBS International d.o.o. Beograd

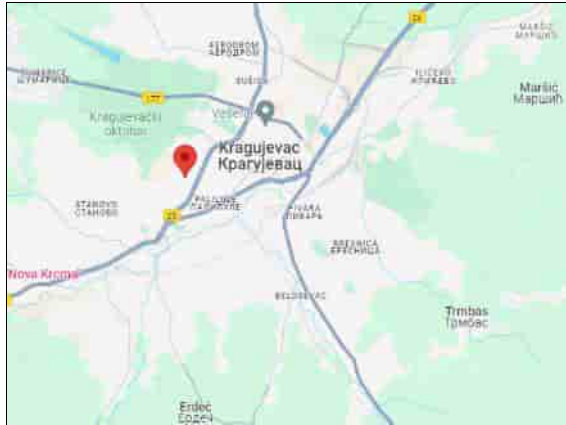


**Isidora Mrvić**  
Surveyor  
CBS International d.o.o. Beograd

## Contents

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
RETAIL MARKET OVERVIEW .....	15
Retail Park Formats .....	16
Supply.....	17
Market Development .....	19
Rental Levels in Retail Parks .....	20
VALUATION METHODOLOGY.....	22
Sales Approach .....	22
Income Approach .....	22
Cost Approach .....	22
Key Valuation Factors.....	23
Valuation assumptions and comments .....	23
Valuation Assumptions .....	24
Final Conclusion of Value .....	27
Achievable price in constrained marketing period .....	27
Reinstatement Value .....	27
APPENDIX.....	28

## Executive Summary



<b>The property</b>	BIG RETAIL PARK KRAGUJEVAC
<b>Address</b>	23 Dimitrija Tucovića Street, Kragujevac
<b>GPS coordinates</b>	44°00'34.0"N 20°53'40.9"E
<b>Valuation date</b>	September 30 <sup>th</sup> 2024
<b>Inspection date</b>	September 12 <sup>th</sup> 2024
<b>Basis of valuation</b>	Fair value
<b>Purpose of valuation</b>	Internal purpose – Financial reporting
<b>Property description</b>	BIG retail park on the c.p. 5353/1 CM Kragujevac III
<b>The area of the property</b>	6,933 sqm of GLA;
<b>Plot size</b>	13,847 sq m
<b>Capacity of valuer</b>	External
<b>The valuer's name</b>	Nenad Suzić
<b>License no</b>	017
<b>Inspection note</b>	Inspection performed by Isidora Mrvić
<b>Special assumptions</b>	No
<b>Highest and best use</b>	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 km<sup>2</sup>. 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. 6,933 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: Decathlon, CoffeeDream, Extra Sport, Pepco, Galerija Podova, Kengur, Picador

Average passing base rent for entire property in 2024 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 -building no 1 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.

## RETAIL MARKET OVERVIEW

Over the years, the Serbian retail market has become an interesting destination for many international brands. The existing stock of modern shopping centres recorded a large percentage of occupancy, while in recent years high-street retail has become richer for more international brands. Despite the lower standard of living, the Serbian population can be characterized as a consumer population.

With 188 sq m of retail space per 1,000 inhabitants, Serbia could be considered 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, and 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 H1 2024, the total modern retail stock in Serbia amounts to app. 1,250,000 sq m of GLA, which includes western-type shopping centres, retail parks, neighbourhood malls and department stores. Following 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 city is given below.

City	Shopping Center Stock in sq m GLA*	Share in total	Stock in sq m/ 1,000 inhabitants
Beograd	590,123	47%	351
Novi Sad	124,399	10%	337
Nis	76,617	6%	307
Kragujevac	65,216	5%	381
Zrenjanin	33,933	3%	321
Pancevo	30,000	2%	260
Indjija	23,100	2%	532
Krusevac	24,000	2%	211
Sabac	21,102	2%	200
Cacak	18,320	1%	173
Stara Pazova	15,760	1%	253
Subotica	17,964	1%	145
Leskovac	16,707	1%	135
Sremska Mitrovica	16,100	1%	222

Vrsac	16,050	1%	353
Jagodina	14,500	1%	224
Sombor	14,200	1%	201
Kraljevo	13,709	1%	124
Uzice	12,554	1%	179
Pozarevac	11,896	1%	173
Others	92,860		
<b>SERBIA</b>	<b>1,249,112</b>	<b>100%</b>	<b>188</b>

Source: CBS International

\*GLA – Gross Leasable Area

## Retail Park Formats

Dominant portion of large-scale retail establishments in secondary cities comes from retail park formats. Enclosed shopping centres and neighbourhood malls are common only in Belgrade, Novi Sad and few larger towns.

Retail parks are centrally managed open-air schemes, usually configured in a straight line as a strip, L or U shape, that comprises mainly medium and large-scale retailers, providing ample on-site paved parking in front of the stores.

These formats are commonly developed in secondary locations. GBA (Gross Building Area) and GLA (Gross Leasable Area) are very similar, as the share of common space in the total area is minimal. Lower initial investment, shorter construction period and possibility to be developed in phases which is a common practice in this type of format (examples of retail parks in Novi Sad, Pancevo, and Kraljevo), are the key drivers of growing investors' interest in retail parks throughout Serbia. On the other hand, one-stop shopping, easy access, ample parking and a wide range of retailers offering value-for-money brands are the key factors attracting customers to this retail format.

In a period when time is often a greater value than material things, the need for easy and quick shopping rises. This trend is reflected in the growing share of online sales and the increasing popularity of smaller, convenience-based formats, where consumers are able to satisfy their basic needs in a shorter period of time.

Retail parks provide customers comfort and significantly reduce the stress of shopping since the consumers can find everything they need in one place and at the same time, including sufficient parking space. In addition, very well connected and accessible micro-location is also beneficial and attracts customers to this type of retail format.

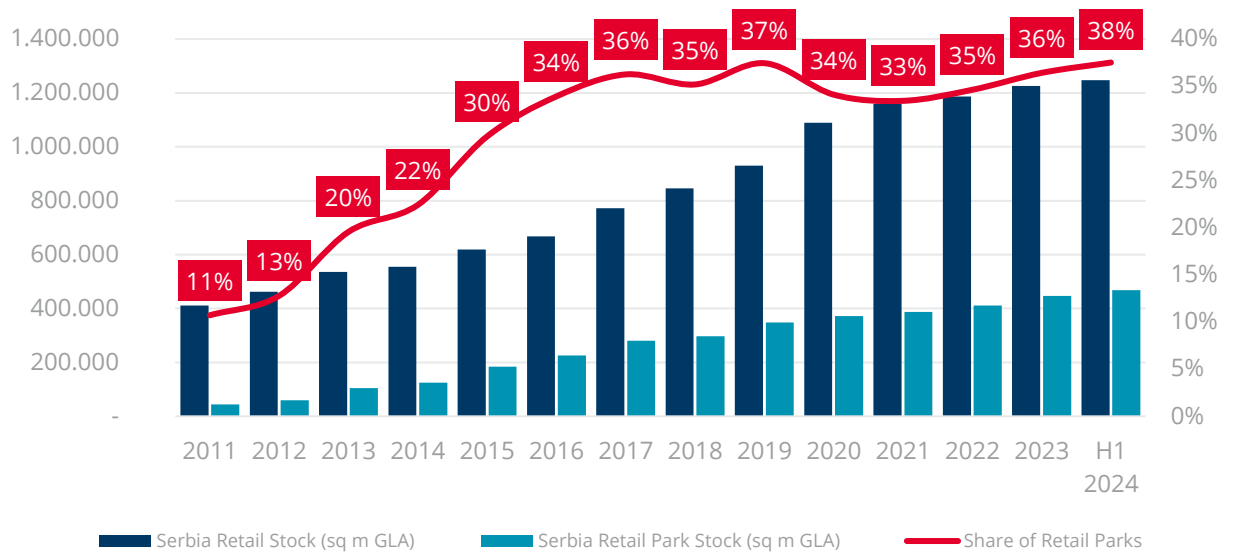
Smaller cities across Serbia, in the majority of cases, miss shopping centres at all, even the old-style formats. Cities usually hold only department stores or small trade centres, therefore the most attractive retail destinations in these cities are the main high street zone i.e., pedestrian streets. Generally, these streets are not too long and comprise a 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.

### Supply

Retail parks in Serbia are characterized by a great expansion in the previous five years. In the period 2017-2024, 24 retail parks were opened across Serbia, of which 5 schemes were developed in Belgrade and 2 retail parks were opened in Vrsac, while other cities such as Gornji Milanovac, Krusevac, Kraljevo, Leskovac, Pozarevac, Smederevo, Sombor, Sremska Mitrovica, Uzice, Vranje, Pirot, Bor, Ub, Stara Pazova and Zajecar also witnessed development of retail parks in the mentioned period. Consequently, retail park supply in the previous 7 years in Serbia was enlarged for 243,000 sq m of new retail space. As of 2014, the share of retail parks in the total supply of modern retail space in Serbia has grown steadily and reached 38% at the end of H1 2024, i.e., around 470,000 sq m of GLA.

The increasing trend of retail park formats is shown in the following chart.



Source: CBS International



The first Serbian retail park was developed in Pancevo in 2010 by Israeli investor Aviv Arlon and named Aviv Park Pancevo. Later acquired by another Israeli investor BIG CEE and renamed into **BIG Pancevo**, it holds nearly 30,000 sq m and hosts numerous domestic and international brands. So far, the retail park in Pancevo remained one of the largest retail parks in Serbia.



The largest retail park in Serbia is **BIG Novi Sad**, which was opened by the Israeli investor BIG CEE in 2013. The first phase included 25,000 sq m, while in the following year, the next phase was completed, totalling 34,000 sq m of GLA. In April 2021, the investor expanded the complex with the opening of the fourth building and the first Decathlon store in Novi Sad on 2,500 sq m. Currently, the retail park offers 45,700 sq m of GLA of retail space.



After the first investment of Swedish IKEA in Serbia retail market which occurred in 2017 with the opening of a large department store in Bubanj potok in Belgrade, totalling 33,000 sq m, the further investment represents the development of a retail park named **Ava Shopping Park**. In May 2022, the first phase of 18,700 sq m was opened next to the existing IKEA department store, followed by the second phase with an additional 11,400 sq m of retail space, opened in Q2 2024. Currently, the retail park consists of more than 30,000 sq m of GLA.



The list of operating retail parks in Serbia is given below.

Location	Project	Opening year	Size (sq m GLA)
Novi Sad	BIG Novi Sad	2013	45,700
Belgrade	Ava Shopping Park	2022-2024	30,166
Pancevo	BIG Pancevo	2010	30,000
Zrenjanin	BIG Zrenjanin	2015	25,500
Belgrade	BIG Rakovica	2017	23,600
Belgrade	Zemun Park	2015	16,000
Stara Pazova	BIG Pazova	2023	15,760
Indjija	BIG Fashion Outlet	2012	15,000

Belgrade	BIG Fashion Park	2019	14,800
Kragujevac	Delta Park	2010	14,000
Nis	STOP SHOP Nis	2016	13,500
Belgrade	STOP SHOP Borca	2016	13,000
Belgrade	Aviv Park Zvezdara	2015	11,500
Ub	Nova Retail Park Ub	2024	11,500
Belgrade	NEST Obrenovac	2021-2023	11,000
Vrsac	STOP SHOP Vrsac	2018-2022	10,250
Jagodina	Vivo Shopping Park	2014	10,000
Subotica	STOP SHOP Subotica	2016	10,000
Belgrade	STOP SHOP Lazarevac	2017	10,000
Krusevac	BIG Krusevac	2019-2023	10,000
Other			128,820
<b>SERBIA</b>			<b>470,096</b>

Source: CBS International

Taking into account the opened projects, as well as the acquisitions of retail parks in the last few years, the Israeli investor BIG CEE has the dominant role among retail investors in Serbia. Its retail portfolio currently consists of eleven retail parks (BIG Novi Sad, BIG Fashion Park Belgrade, BIG Rakovica, BIG Pancevo, BIG Zrenjanin, BIG Fashion Park Indjija, BIG Krusevac, BIG Kragujevac, BIG Stara Pazova, as well as the latest additions to the portfolio Obrenovac and Kraljevo). The same investor also owns two western-style shopping centres (BIG Fashion Belgrade and BIG Fashion Kragujevac), which in total make up 262,000 sqm of retail space.

In addition, other investors are present in the retail parks segment, such as the Czech CPI Property Group which acquired the portfolio of Austrian Immofinanz and their brand of retail parks STOP SHOP. Also, another Czech developer RC Reinvest was present in several cities with the NEST brand of retail parks. However, in 2023, RC Reinvest sold two retail parks to the investor BIG CEE. Several domestic developers are present with only one scheme, as well.

## Market Development

In terms of upcoming supply, several retail parks in Serbia will experience the expansion of existing facilities, while, at the same time, new projects have also been announced in cities that have not yet witnessed the development of retail park formats. Namely, cities such as Arandjelovac, Ruma, Kikinda, Sid, Smederevska Palanka, Prokuplje, Velika Plana, etc. currently have a retail park in the construction phase, while BIG CEE also announced additional investments in the retail market of Serbia. In addition to the recently completed retail parks in Stara Pazova and Kragujevac, the Israeli investor announced the construction of a retail park in Cacak.

The retail park projects that are currently under construction or planned for development are given in the table below, followed by the map showing their locations.

Location	Project	Investor	Size (sq m GLA)	Completion date
<b>Ongoing projects</b>				
Arandjelovac	Shop Park Arandjelovac	Niksen Ltd.	9,745	Q4 2024
Sid	NOVA Retail Park Ub	GO SHOP Retail Park Ruma	12,000	Q1 2025
Kikinda	NEST Kikinda	RC Reinvest/RC Europe RSB	5,000	Q4 2024
Vrbas	Retail Park Vrbas - phase 2	VS Retail 2022	4,000	Q4 2024
Velika Plana	RIVA shopping centar	Donic doo	4,600	Q3 2024
Subotica	STOP SHOP Subotica - phase 2	CPI Group	5,650	Q4 2024
Smederevska Palanka	Retail Park Smederevska Palanka	Rafos doo	4,320	Q4 2024
Prokuplje	STOP SHOP Prokuplje	CPI Group	9,000	Q4 2024
<b>Planned and Announced projects</b>				
Beograd	Zemun Park - phase 2	Marera Properties	8,000	n/a
Jagodina	Vivo Shopping Park - phase 2	Vivo Jagodina doo	8,000	n/a
Zrenjanin	BIG Zrenjanin - faza 2	BIG CEE	8,250	Q1 2025
Loznica	Shop Park Loznica	Niksen Ltd.	18,000	Q3 2025
Arandjelovac	Arandjelovac Retail Park	Pestan doo	10,000	Q1 2025
Cacak	BIG Cacak - phase 1	BIG CEE	16,000	Q1 2025
Ruma	NOVA Retail Park Ruma	GO SHOP Retail Park Ruma	12,200	Q4 2025
Kula	NOVA Retail Park Kula	GO SHOP Retail Park Ruma	15,800	Q3 2025

Izvor: CBS International

## Rental Levels in Retail Parks

In general, rental levels mostly depend on the credibility of the investor and management of the shopping park which will ensure that the retail park will run smoothly over time, tenant category and its size, achieved tenant mix, size of the catchment area, length of operations of the retail park, etc.

Based on our research, the realized rents in Belgrade retail parks by tenant category are given in the table:

Tenant category	Retail parks in Belgrade	
	Base rent (EUR/sq m/monthly)	
Supermarket (500+ sq m)	9-14	
Supermarket (1,000+ sq m)	6-8	
Entertainment (500+ sq m)	4-6	

Entertainment (1,000+ sq m)	3-5
Anchor tenants (over 1,000 sq m)	6-11
Mini-anchors (600-1,000 sq m)	9-12
Medium tenants (100-600 sq m)	10-20

\* The rents are net of VAT and any additional expenses (service charge, utilities, etc,)

Source: CBS International

Rents in retail parks at secondary locations in cities across Serbia are given in the table by tenant category:

Tenant category	Retail parks in secondary locations
	Base rent (EUR/sq m/monthly)
Anchor tenants (over 1,000 sq m)	5-9
Mini-anchors (600-1,000 sq m)	6-11
Medium tenants (100-600 sq m)	8-17

\* The rents are net of VAT and any additional expenses (service charge, utilities, etc,)

Source: CBS International

## VALUATION METHODOLOGY

### Sales Approach

Sales Approach is a very convenient method used to estimate the value of a commercial property, as it is generally considered the most direct approach in determining market value. Two factors frequently limit the usefulness of this method of valuation. First, not all sales give a good indication of market value, as a strong seller will hold the price up while a strong buyer will drive the price down. Second, certain types of property sold infrequently results in the lack of close substitutes and in insufficient market evidence. Requirements for successful use of this approach include: (i) the existence of an active market involving comparable properties; (ii) past transactions of comparable properties; (iii) access to price information at which comparable properties were exchanged; (iv) arm's length transactions between independent parties.

### Income Approach

Income Approach takes into consideration the anticipated income that a property might be expected to generate if rented to tenants. The estimated income is then divided by a market capitalization rate in order to estimate value of the property. This method is commonly used for valuing owner occupied commercial properties or income-generating properties leased out at long-term contracts.

### Cost Approach

Cost Approach is applicable for improved property, when the existing property and land have the same highest and best use and the improvements have suffered little loss in value (depreciation) due to age, wear and tear, functional or external market problems and in markets where reliable market data for the Sales Approach and the Income Approach is limited. Using this approach, the appraiser should estimate the depreciated Replacement Cost of the land improvements and then add it to the value of the land on which the buildings are built in order to arrive at the overall value of the property

## Key Valuation Factors

Property represents commercial property – 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 911,000 i.e. app. EUR 11 per sq m, which is base rent with TOR potential.

#### **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.

#### **Indexation**

We have accounted for the purpose of this valuation that each tenancy is subject to an increase in rental each year through indexation in accord with CPI in Euro Zone.

#### **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 8.5% 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. As a key indicator, we relied on the fact that Obrenovac retail park, along with the retail park in Kraljevo, with an area of approximately 10,000-11,000 sq m GLA, were transacted at a rate of 8.50% during Q4 2023. Promenada shopping centre in Novi Sad, holding app. 50,000 sqm GLA that was sold in Q3 2024 at 8.4% yield is another example confirming yields are relatively stable over the course of the last couple of years in spite of changing capital market fundamentals.
2. Delta City Belgrade transaction in 2021, where the mall 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.
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%
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 risky 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 and large-scale enclosed



shopping centre in Novi Sad, 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, by employing Income Approach methodology, our final valuation conclusion is **EUR 10,200,000**. Average rental value for the subject property currently stands at app. EUR 9.8 per sqm per month. Stabilized Annual Net Operating Income was based on information provided EUR 870,825, thus indicating 8.50% initial yield.

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 September 30<sup>th</sup> 2024, the final conclusion of the Fair value of the subject property is as follows:

**EUR 10,200,000**

**(Ten Million Two Hundred 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 8,200,000**

**(Eight Million Two Hundred Thousand Euros)**

(exclusive of transactional costs)

## Reinstatement Value

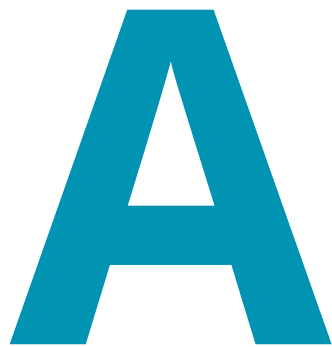
Reinstatement Cost Value (RCV) is estimation of the cost of rebuilding property following total destruction and represents the sum that a building should be insured for. It excludes land, and infrastructure development costs. Based on our analysis, reinstatement value is:

**EUR 5,000,000**

**(Five Million Euros)**

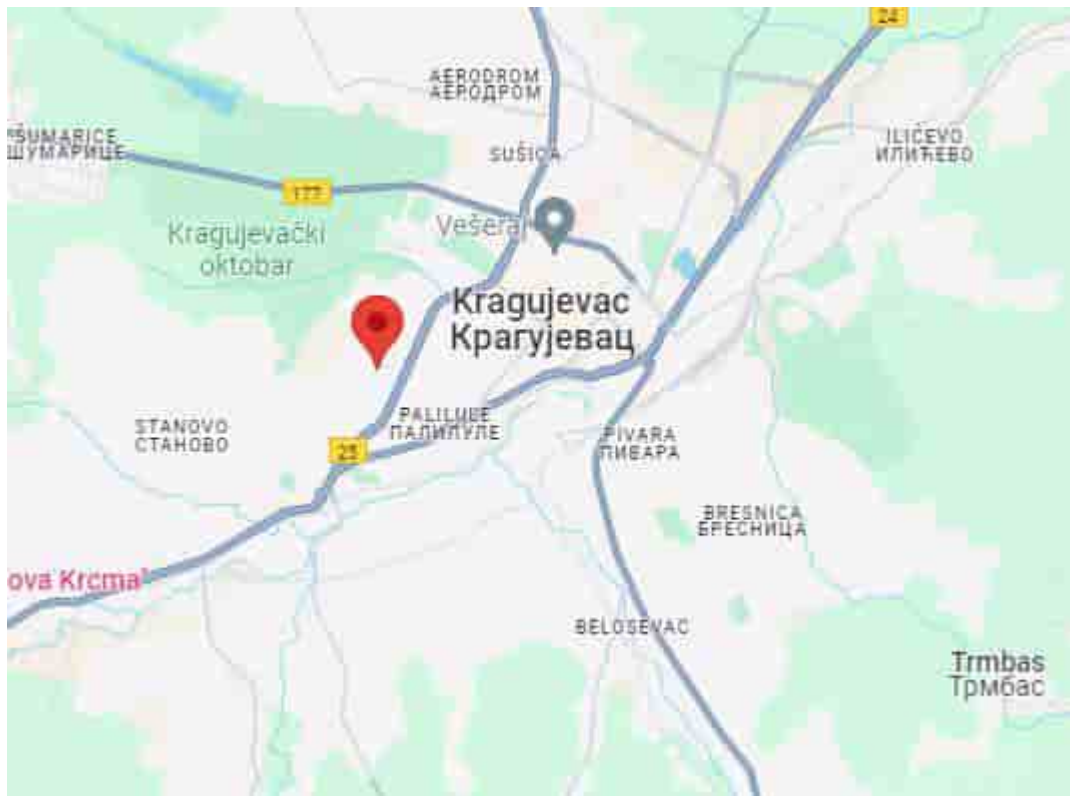
(exclusive of VAT and transaction costs)

## APPENDIX

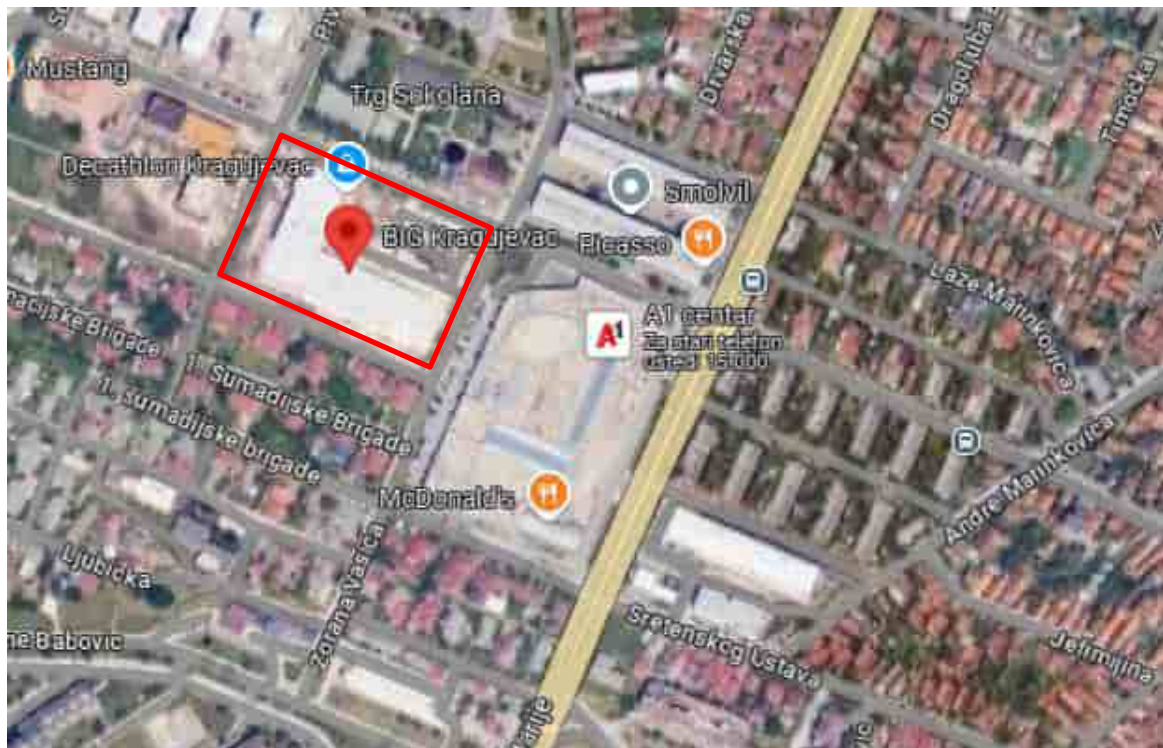


## LOCATION PLANS

---



Source: Google maps, compiled by CBS International doo



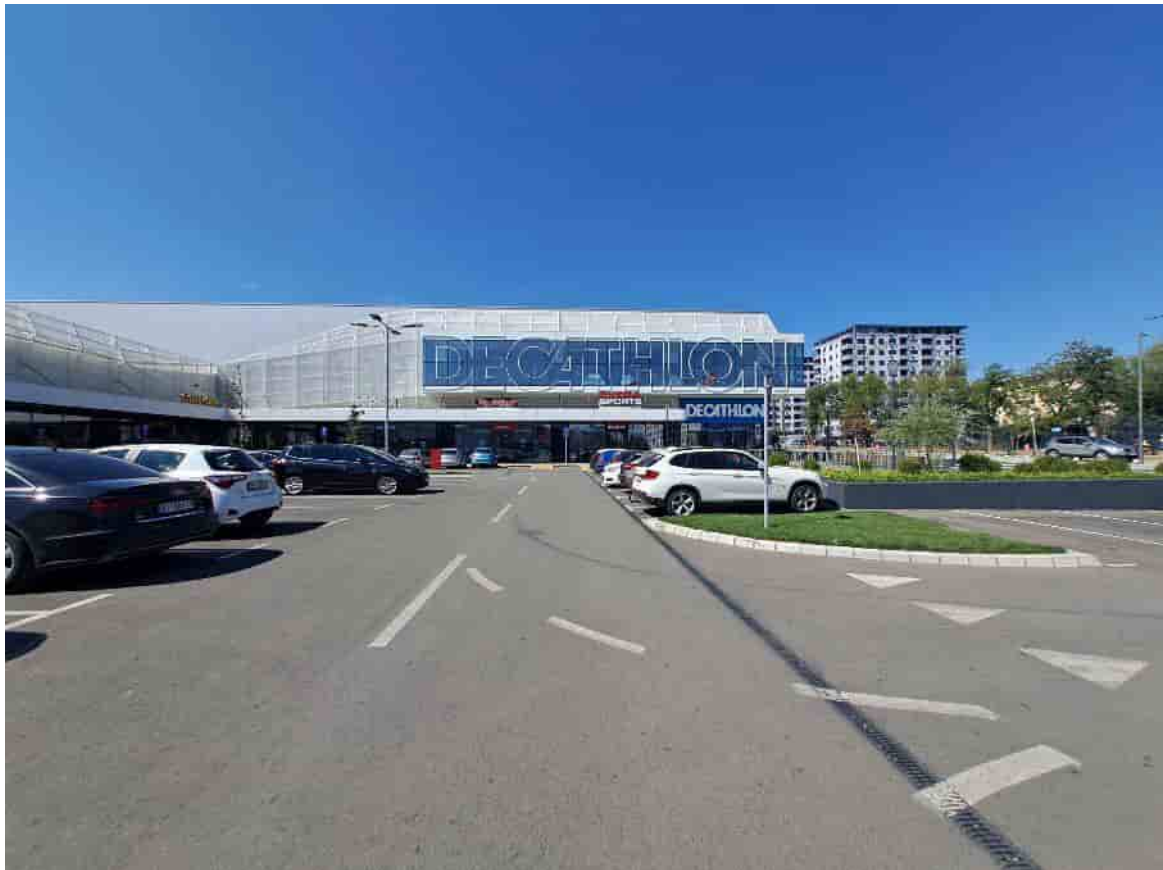
Source: Google maps, compiled by CBS International doo

---

# B

## PHOTOGRAPHS

---



Subject property



Subject property

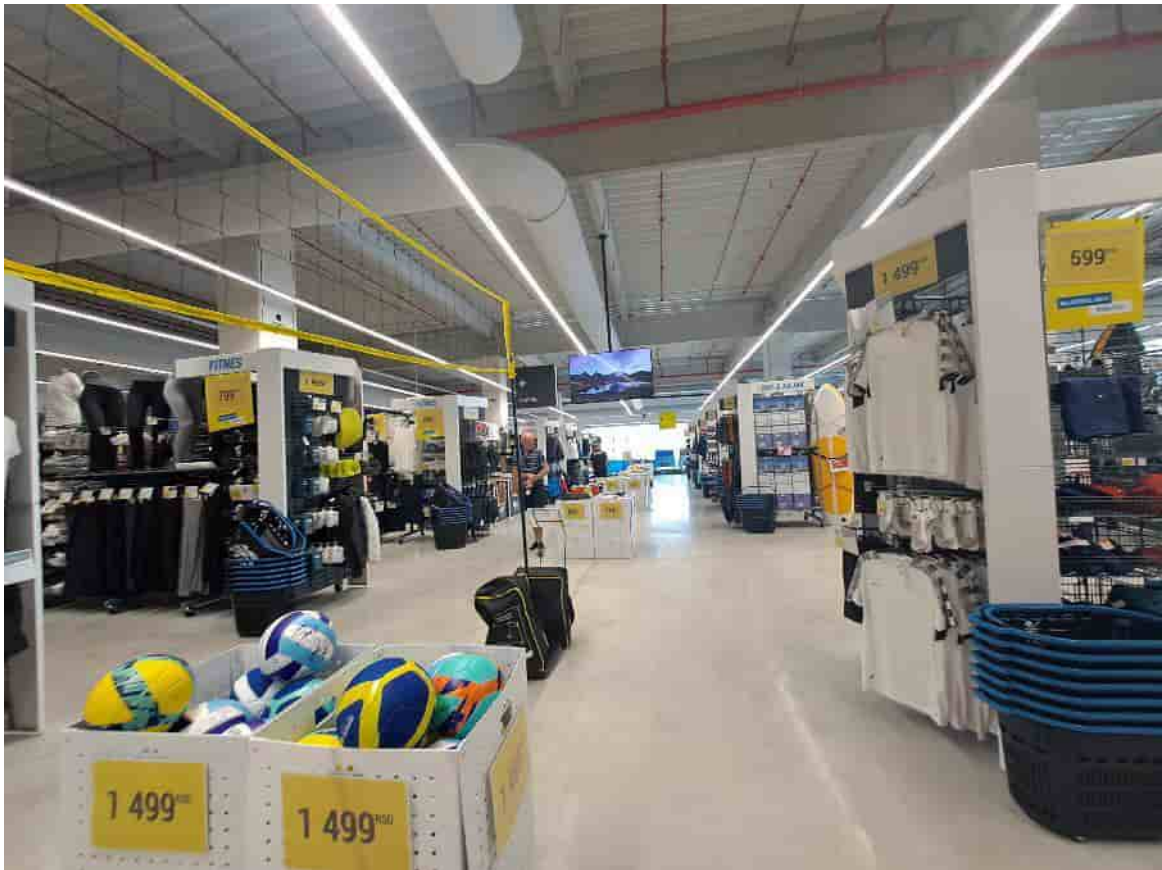


Subject property

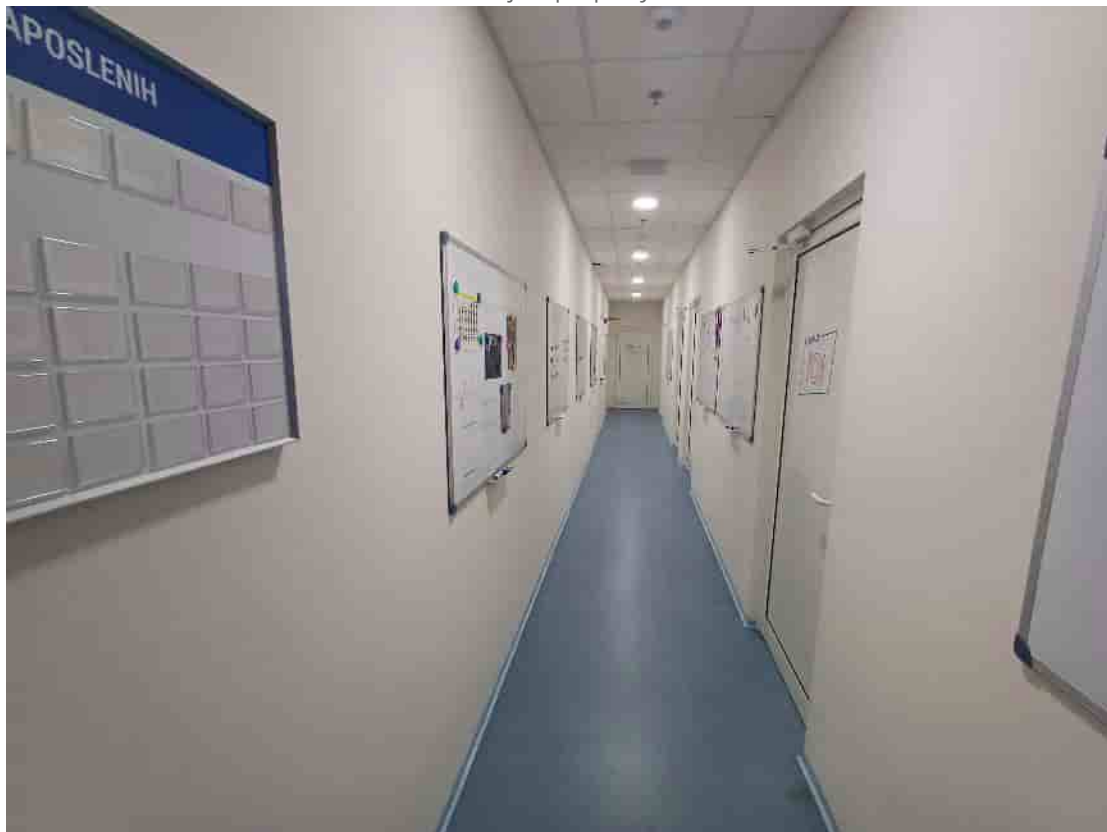


Subject property





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 <sup>2</sup> )	Улица/Потес	Начин коришћења земљишта	Врста земљишта
5353/1	1	614	ДИМИТРИЈА ТУЦОВИЋА	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ПРЕДВЕЛЕЖЕНИМ 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 <sup>2</sup> )	Начин коришћења објекта	Статус објекта
ДИМИТРИЈА ТУЦОВИЋА	23		614	ОСТАЛЕ ЗГРАДЕ	ОБЈЕКАТ ИМА ОДОБРЕЊЕ ЗА ГРАДЊУ, А НЕМА ОДОБРЕЊЕ ЗА УПОТРЕБУ

Нема података о посебним деловима изабраног објекта!

## Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности		904d1914-c811-4c80-8b1d-zeb2a45090da
Матични број општине:	70645	
Општина:	КРАГУЈЕВАЦ	
Матични број катастарске општине:	745103	
Катастарска општина:	КРАГУЈЕВАЦ III	
Датум ажурности:	20.09.2024. 14:43	
Служба:	КРАГУЈЕВАЦ	
1. Подаци о парцели - А лист		
Потес / Улица:	ДИМИТРИЈА ТУЦОВИЋА	
Број парцеле:	5353/1	
Површина m <sup>2</sup> :	13847	
Број листа непокретности:	74555	
Подаци о делу парцеле		
Број дела:	1	
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ПРЕДВЕЛЕЖЕНИМ ОБЈЕКТОМ	
Пројектована површина m <sup>2</sup>	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	
Терети на парцели - Г лист		
Терет број:	*	
Врста терета:	ХИПОТЕКА	
Датум уписа:	8.11.2021.	
Трајање терета:		
Датум престанка:	*	
Опис терета:	*	
Забележка парцеле		
*** Нема забележбе ***		

<b>2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист</b>	
Број објекта:	1
Назив улице:	ДИМИТРИЈА ТУЦОВИЋА
Кућни број:	23
Кућни подброј:	
Пројектована површина m <sup>2</sup> :	614
Пројектована корисна пов. m <sup>2</sup>	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Пројектована грађевинска пов. m <sup>2</sup>	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:	
<b>Имаоци права на објекту</b>	
Назив:	ПРЕДБЕЛЕЖБА: СЕК ДОО БЕОГРАД -NOVI БЕОГРАД
Лице уписано са матичним бројем:	<b>ДА</b>
Врста права:	СВОЗИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1
<b>Терети на објекту - Г лист</b>	
Терет број:	*
Врста терета:	ЗА ОБЈЕКАТ НИЈЕ ИЗДАТА УПОТРЕБНА ДОЗВОЛА
Датум уписа:	28.2.2023.
Трајање терета:	
Датум престанка:	*
Опис терета:	ПРЕДБЕЛЕЖБА: *
<b>Забележка објекта</b>	
*** Нема забележбе ***	
* Извод из базе података катастра непокретности.	

Source: kn web, compiled by CBS International doo

---

# D

## SITE PLAN

---



---

A large, bold, teal-colored letter 'E' is centered on the page. It is a simple, blocky font with a consistent stroke width.

CERTIFICATE

---



Република Србија  
МИНИСТАРСТВО ФИНАНСИЈА  
Број: 000158501.2023.10520.016.000  
420.001  
12. јун 2023. године  
Кнеза Милоша 20  
Београд

На основу чл. 9. и 11. ст. 6 - 8. Закона о проценитељима вредности непокретности („Службени гласник РС”, бр. 108/16 и 113/17-др.закон), члана 23. став 2. Закона о државној управи („Службени гласник РС”, бр. 79/05, 101/07, 95/10, 99/14, 30/18-др.закон и 47/18), члана 136. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС”, бр. 18/16 и 95/18-аутентично тумачење) и Решења о преносу овлашћења Број: 021-02-1/128/2022-08 од 14. новембра 2022. године, решавајући по захтеву Ненада Сузића за обнављање лиценце за вршење процене вредности непокретности, доноси

## РЕШЕЊЕ

којим се

**НЕНАДУ СУЗИЋУ**

Јединствени матични број грађана (ЈМБГ): 2506976710310

обнавља

## ЛИЦЕНЦА

за вршење процене вредности непокретности  
регистарски број: 017  
на период од три године и важи до 12. јула 2026. године.

### Образложење

Лиценцирани проценитељ Ненад Сузић поднео је 6. јуна 2023. године захтев за обнављање лиценце за вршење процене вредности непокретности (регистарски број 017 од 12. јула 2023. године) и уз захтев је доставио документацију из члана 11. ст. 6. и 7. Закона о проценитељима вредности непокретности („Службени гласник РС”, бр. 108/16 и 113/17-др.закон - у даљем тексту: Закон), односно члана 9. Правилника о поступку издавања, обнављања и одузимања лиценци за вршење процене вредности непокретности („Службени гласник РС”, број 35/17).

У складу са одредбама члана 11. Закона, лиценца се издаје на период од три године и обнавља се на захтев лиценцираног проценитеља, уз подношење доказа да је похађао програме континуираног професионалног усавршавања, уговора о осигурању од професионалне одговорности из члана 12. Закона и доказ о плаћеним таксама за обнављање лиценце. Захтев за обнављање лиценце може се поднети најраније 90 дана, а најкасније 30 дана, пре истека рока важења лиценце. Ако се захтев за обнављање лиценце поднесе по истеку прописаног рока, сматраће се да је поднет захтев за издавање нове лиценце. Лиценца престаје да важи истеком три године од дана издавања, ако лиценцирани проценитељ у прописаном року не поднесе уредан и потпун захтев за обнављање лиценце.

Увидом у приложени и прибављену документацију утврђено је да подносилац захтева испуњава услове из чл. 9 и 11. Закона и да се може обновити лиценца у складу са Законом.

Такса за ово решење наплаћена је у износу од 6.160,00 динара, у складу са чланом 3. Закона о републичким административним таксама („Службени гласник РС”, бр. 43/03... 90/19-исправка и 144/20) и тарифном бројем 61а Тарифе републичких административних такси.

**Упутство о правном средству:** Против овог решења може се поднети тужба Управном суду, у року од 30 дана од дана достављања овог решења.



Државни секретар

Ана Триповић





# VALUATION PRINTOUT

---

# Single Line Tenancy (Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 30/09/2024

Property: BIG RETAIL PARK KRAGUJEVAC 2024

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	30/09/2024	17/11/2033	9y 1m 19d		17/11/2033	9y 1m 19d		23,537	23,537	24,518
CoffeeDream - Garden			0	116	30/09/2024	17/11/2033	9y 1m 19d		17/11/2033	9y 1m 19d		6,935	6,935	7,166
Extra Sport			0	294	30/09/2024	18/10/2033	9y 19d		18/10/2033	9y 19d		42,358	42,358	44,122
Pet centar			0	294	30/09/2024	18/10/2033	9y 19d		18/10/2033	9y 19d		45,833	45,833	47,008
Pepco			0	640	30/09/2024	18/10/2033	9y 19d		18/10/2033	9y 19d		69,171	69,171	71,733
Gigatron			0	1,398	30/09/2024	18/10/2028	4y 19d		18/10/2028	4y 19d		201,279	201,279	209,666
Đak			0	576	30/09/2024	18/10/2033	9y 19d		18/10/2033	9y 19d		103,640	103,640	105,944
Galerija Podova			0	545	30/09/2024	18/10/2033	9y 19d		18/10/2033	9y 19d		98,012	98,012	100,190
Kengur			0	479	30/09/2024	18/10/2033	9y 19d		18/10/2033	9y 19d		68,939	68,939	72,768
Picador			0	350	30/09/2024	18/10/2028	4y 19d		18/10/2028	4y 19d		50,377	50,377	52,476
Picador - Garden			0	304	30/09/2024	19/10/2028	4y 20d		19/10/2028	4y 20d		18,248	18,248	19,768
Decathlon			0	1,775	30/09/2024	18/10/2043	19y 19d		18/10/2043	19y 19d		85,200	85,200	95,850
Turnover rent above min			0	0	30/09/2024	30/09/2025	1y 1d		30/09/2025	1y 1d		50,400	50,400	55,000
Other			0	0	30/09/2024	18/10/2033	9y 19d		18/10/2033	9y 19d		4,440	4,440	5,000
<b>Totals</b>			0	6,933								868,367	868,367	911,209
<b>Total W A L E (Area)</b>						10y 1m 19d	10y 1m 19d		10y 1m 19d					
<b>Total W A L E (Rent)</b>						8y 5d	8y 5d		8y 5d					

\*Weighted Average Lease Expiration is calculated as of report date. Remaining term used for WALE includes contract renewals.

# Summary Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 30/09/2024

## Property

Address BIG RETAIL PARK KRAGUJEVAC 2024, 23 Dimitrija Tucovica Street  
 External ID

Gross Valuation 10,381,768  
 Capital Costs -229,464  
 Net Value Before Fees 10,152,304

Less Agents/Legal @0.00% Net Sale Price 0  
 Fees include non recoverable VAT @ 0.00%

Net Valuation 10,152,304  
 Say 10,200,000

Equivalent Yield 8.684% True Equivalent Yield 8.7466%  
 Initial Yield (Valuation Rent) 8.3643% Initial Yield (Contracted Rent) 8.3643%  
 Reversion Yield 8.5576%

Total Valuation Rent 868,367 Total Contracted Rent 868,367  
 Total Rental Value 911,209 Number of Tenants 14  
 Capital Value Per Area 1,471

## Running Yields

Date	Gross Rent	Revenue Cost	Ground Lease Expenses	Net Rent	Annual	Quarterly
30/09/2024	868,367	0	0	868,367	8.3643%	8.8206%
01/10/2025	817,967	-2,750	0	815,217	7.8524%	8.2534%
01/01/2026	872,967	-2,750	0	870,217	8.3822%	8.8404%
01/10/2026	872,967	0	0	872,967	8.4087%	8.8699%
31/12/2027	872,967	-21,824	0	851,143	8.1984%	8.6364%
19/10/2028	621,311	-28,640	0	592,671	5.7088%	5.9184%
20/10/2028	603,064	-29,172	0	573,891	5.5279%	5.7243%
19/01/2029	865,206	-35,726	0	829,480	7.9898%	8.4053%
20/01/2029	884,974	-36,220	0	848,754	8.1754%	8.6109%
19/10/2029	884,974	-23,113	0	861,861	8.3017%	8.7510%
20/10/2029	884,974	-22,124	0	862,849	8.3112%	8.7615%
19/10/2033	452,582	-33,653	0	418,929	4.0352%	4.1391%
18/11/2033	422,110	-34,475	0	387,635	3.7338%	3.8226%
19/01/2034	868,875	-45,644	0	823,231	7.9296%	8.3387%
18/02/2034	900,559	-46,436	0	854,123	8.2271%	8.6682%
19/10/2034	900,559	-24,098	0	876,461	8.4423%	8.9073%
18/11/2034	900,559	-22,514	0	878,045	8.4576%	8.9243%
19/10/2043	815,359	-25,176	0	790,183	7.6113%	7.9876%
19/01/2044	911,209	-27,573	0	883,636	8.5114%	8.9842%
19/10/2044	911,209	-22,780	0	888,429	8.5576%	9.0356%

Yields Based On Gross Value

# Summary Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 30/09/2024

## 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				17/11/2033	General rate	Hardcore(8.5%)	23,537	23,537	24,518	286,133	8.2258%	8.2258%	8.1346%	8.3545%
CoffeeDream - Gard				17/11/2033	General rate	Hardcore(8.5%)	6,935	6,935	7,166	83,984	8.2573%	8.2573%	8.1336%	8.3193%
Extra Sport				18/10/2033	General rate	Hardcore(8.5%)	42,358	42,358	44,122	514,951	8.2256%	8.2256%	8.1346%	8.3540%
Pet centar				18/10/2033	General rate	Hardcore(8.5%)	45,833	45,833	47,008	553,097	8.2866%	8.2866%	8.1327%	8.2866%
Pepco				18/10/2033	General rate	Hardcore(8.5%)	69,171	69,171	71,733	839,142	8.2430%	8.2430%	8.1341%	8.3347%
Gigatron				18/10/2028	General rate	Hardcore(8.5%)	201,279	201,279	209,666	2,456,189	8.1948%	8.1948%	8.1359%	8.3228%
Đak				18/10/2033	General rate	Hardcore(8.5%)	103,640	103,640	105,944	1,248,724	8.2997%	8.2997%	8.1323%	8.2721%
Galerija Podova				18/10/2033	General rate	Hardcore(8.5%)	98,012	98,012	100,190	1,180,905	8.2997%	8.2997%	8.1323%	8.2721%
Kengur				18/10/2033	General rate	Hardcore(8.5%)	68,939	68,939	72,768	843,458	8.1733%	8.1733%	8.1362%	8.4117%
Picador				18/10/2028	General rate	Hardcore(8.5%)	50,377	50,377	52,476	614,745	8.1948%	8.1948%	8.1359%	8.3228%
Picador - Garden				19/10/2028	General rate	Hardcore(8.5%)	18,248	18,248	19,768	229,062	7.9663%	7.9663%	8.1390%	8.4142%
Decathlon				18/10/2043	General rate	Hardcore(8.5%)	85,200	85,200	95,850	1,049,081	8.1214%	8.1214%	8.1412%	8.9082%
Turnover rent above				30/09/2025	Group 1	T&R(13%, 13%)	50,400	50,400	55,000	426,223	11.8248%	11.8248%	12.1799%	12.5814%
Other				18/10/2033	General rate	Hardcore(8.5%)	4,440	4,440	5,000	56,075	7.9180%	7.9180%	8.1438%	8.6938%

# Cash Flow Report

BIG RETAIL PARK KRAGUJEVAC 2024 (Amounts in EUR)

Sep, 2024 through Aug, 2036

25/09/2024 11:52:10

	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	<u>Aug-2025</u>	<u>Aug-2026</u>	<u>Aug-2027</u>	<u>Aug-2028</u>	<u>Aug-2029</u>	<u>Aug-2030</u>	<u>Aug-2031</u>	<u>Aug-2032</u>	<u>Aug-2033</u>	<u>Aug-2034</u>	<u>Aug-2035</u>	<u>Aug-2036</u>	<u>Total</u>
<b>Rental Revenue</b>													
Headline Rent	798,415	872,584	872,967	872,967	883,388	884,974	884,974	884,974	884,974	898,406	900,559	900,559	10,539,740
Void Loss	0	-13,750	0	0	-70,478	0	-13,750	0	0	-185,677	0	-13,750	-297,405
Passing Rent	798,415	858,834	872,967	872,967	812,910	884,974	871,224	884,974	884,974	712,729	900,559	886,809	10,242,335
<b>Total Rental Revenue</b>	<b>798,415</b>	<b>858,834</b>	<b>872,967</b>	<b>872,967</b>	<b>812,910</b>	<b>884,974</b>	<b>871,224</b>	<b>884,974</b>	<b>884,974</b>	<b>712,729</b>	<b>900,559</b>	<b>886,809</b>	<b>10,242,335</b>
Total Tenant Revenue	798,415	858,834	872,967	872,967	812,910	884,974	871,224	884,974	884,974	712,729	900,559	886,809	10,242,335
Potential Gross Revenue	798,415	858,834	872,967	872,967	812,910	884,974	871,224	884,974	884,974	712,729	900,559	886,809	10,242,335
Effective Gross Revenue	798,415	858,834	872,967	872,967	812,910	884,974	871,224	884,974	884,974	712,729	900,559	886,809	10,242,335
<b>Revenue Costs</b>													
Structural vacancy	0	0	0	14,608	20,323	22,124	21,781	22,124	22,124	17,818	22,514	22,170	185,587
Leasing agent fee	0	2,750	0	0	14,096	0	2,750	0	0	37,030	0	2,750	59,375
<b>Total Revenue Costs</b>	<b>0</b>	<b>2,750</b>	<b>0</b>	<b>14,608</b>	<b>34,418</b>	<b>22,124</b>	<b>24,531</b>	<b>22,124</b>	<b>22,124</b>	<b>54,848</b>	<b>22,514</b>	<b>24,920</b>	<b>244,962</b>
Net Operating Income	798,415	856,084	872,967	858,359	778,492	862,849	846,693	862,849	862,849	657,881	878,045	861,889	9,997,373
<b>Capital Costs</b>													
Unexpected cost provisions	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	120,000
Capex provisions	7,984	8,588	8,730	8,730	8,129	8,850	8,712	8,850	8,850	7,127	9,006	8,868	102,423
<b>Total Capital Costs</b>	<b>17,984</b>	<b>18,588</b>	<b>18,730</b>	<b>18,730</b>	<b>18,129</b>	<b>18,850</b>	<b>18,712</b>	<b>18,850</b>	<b>18,850</b>	<b>17,127</b>	<b>19,006</b>	<b>18,868</b>	<b>222,423</b>
Total Leasing & Capital Costs	17,984	18,588	18,730	18,730	18,129	18,850	18,712	18,850	18,850	17,127	19,006	18,868	222,423
Cash Flow Before Debt Service	780,431	837,495	854,237	839,629	760,363	843,999	827,981	843,999	843,999	640,754	859,039	843,021	9,774,950
Cash Flow Available for Distribution	780,431	837,495	854,237	839,629	760,363	843,999	827,981	843,999	843,999	640,754	859,039	843,021	9,774,950

# VALUATION REPORT

## BIG KRUSEVAC

**37 Krfska Street, Krusevac,  
Serbia**

Prepared for

**NEPI REAL ESTATE PROJECT TWO DOO**

Date

September 30<sup>th</sup>, 2024



CBS International doo Beograd

Report date: October 1<sup>st</sup>, 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 10,636 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 September 30<sup>th</sup> 2024 is:

<b>Value indicators</b>	<b>Fair value (EUR)</b>
BIG Krusevac, 37 Krfska Street, Krusevac	18,900,000
<b>Final Conclusion of Fair value</b>	<b>18,900,000</b>

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

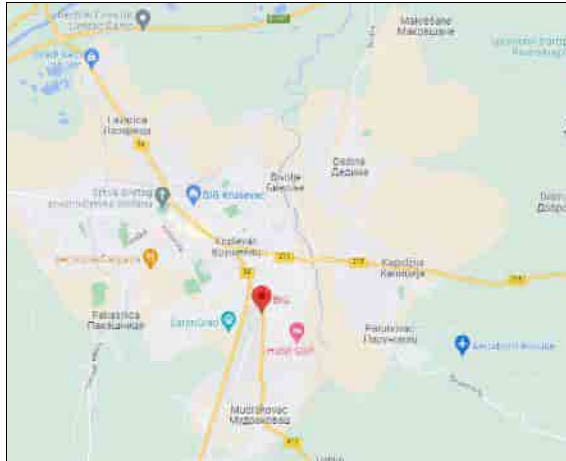


## Contents

INTRODUCTION .....	5
Executive Summary .....	5
Assumptions and limiting conditions.....	6
Statement of Competency .....	10
PROPERTY DESCRIPTION .....	11
Location.....	11
Site 11	
Technical description .....	12
Tenancies .....	14
State of repair, planning and environmental issues .....	15
RETAIL MARKET OVERVIEW .....	17
Retail Park Formats .....	18
Supply.....	19
Market Development .....	21
Rental Levels in Retail Parks .....	22
VALUATION METHODOLOGY.....	24
Sales Approach .....	24
Income Approach .....	24
Cost Approach .....	24
Key Valuation Factors.....	25
Valuation assumptions and comments .....	26
Valuation Assumptions .....	26
Final Conclusion of Value .....	29
Achievable price in constrained marketing period .....	29
Reinstatement Value .....	29
APPENDIX.....	30

# INTRODUCTION

## Executive Summary



<b>The property</b>	BIG Krusevac
<b>Address</b>	37 Krfska Street, Krusevac
<b>GPS coordinates</b>	43.569424, 21.340287
<b>Valuation date</b>	September 30 <sup>th</sup> , 2024
<b>Inspection date</b>	September 12 <sup>th</sup> 2024
<b>Basis of valuation</b>	Fair value
<b>Purpose of valuation</b>	Internal purpose - Financial reporting
<b>Property description</b>	BIG Krusevac - Retail Park situated at c.p. 2635/17 CM Krusevac. Park has 25 stores - 22 tenants
<b>The area of the property</b>	10,636.23 sqm of GLA
<b>Plot size</b>	27,699 sq m
<b>Capacity of valuer</b>	External
<b>The valuer's name</b>	Nenad Suzić
<b>License no</b>	017
<b>Inspection note</b>	Inspection performed by Isidora Mrvić
<b>Special assumptions</b>	No
<b>Highest and best use</b>	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
<b>Total (sq m)</b>					<b>8,585</b>

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
2	retail unit	192
3	retail unit	185
4	retail unit	180
5	retail unit	175

6	retail unit	170
7	retail unit	166
8	retail unit	159
9	retail unit	163

<b>Total (sq m):</b>	<b>1,554</b>
----------------------	--------------

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, 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: LC WAIKIKI, LPP SERBIA, NEW YORKER, SPORT VISION, CCC Shoes, DE Facto Retail and DM.

Currently base rents vary between EUR 10-15/sq m per month for larger units and up to EUR 15 per sq m per month for smaller units. Average passing base rent for entire property in 2024 (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. The usage permit has not been issued yet.

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 28<sup>th</sup> 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	Private Ownership	1/1

PROJECT TWO  
DOO

---

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.

## RETAIL MARKET OVERVIEW

Over the years, the Serbian retail market has become an interesting destination for many international brands. The existing stock of modern shopping centres recorded a large percentage of occupancy, while in recent years high-street retail has become richer for more international brands. Despite the lower standard of living, the Serbian population can be characterized as a consumer population.

With 188 sq m of retail space per 1,000 inhabitants, Serbia could be considered 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, and 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 H1 2024, the total modern retail stock in Serbia amounts to app. 1,250,000 sq m of GLA, which includes western-type shopping centres, retail parks, neighbourhood malls and department stores. Following 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 city is given below.

City	Shopping Center Stock in sq m GLA*	Share in total	Stock in sq m/ 1,000 inhabitants
Beograd	590,123	47%	351
Novi Sad	124,399	10%	337
Nis	76,617	6%	307
Kragujevac	65,216	5%	381
Zrenjanin	33,933	3%	321
Pancevo	30,000	2%	260
Indjija	23,100	2%	532
Krusevac	24,000	2%	211
Sabac	21,102	2%	200
Cacak	18,320	1%	173
Stara Pazova	15,760	1%	253
Subotica	17,964	1%	145
Leskovac	16,707	1%	135
Sremska Mitrovica	16,100	1%	222

Vrsac	16,050	1%	353
Jagodina	14,500	1%	224
Sombor	14,200	1%	201
Kraljevo	13,709	1%	124
Uzice	12,554	1%	179
Pozarevac	11,896	1%	173
Others	92,860		
<b>SERBIA</b>	<b>1,249,112</b>	<b>100%</b>	<b>188</b>

Source: CBS International

\*GLA – Gross Leasable Area

## Retail Park Formats

Dominant portion of large-scale retail establishments in secondary cities comes from retail park formats. Enclosed shopping centres and neighbourhood malls are common only in Belgrade, Novi Sad and few larger towns.

Retail parks are centrally managed open-air schemes, usually configured in a straight line as a strip, L or U shape, that comprises mainly medium and large-scale retailers, providing ample on-site paved parking in front of the stores.

These formats are commonly developed in secondary locations. GBA (Gross Building Area) and GLA (Gross Leasable Area) are very similar, as the share of common space in the total area is minimal. Lower initial investment, shorter construction period and possibility to be developed in phases which is a common practice in this type of format (examples of retail parks in Novi Sad, Pancevo, and Kraljevo), are the key drivers of growing investors' interest in retail parks throughout Serbia. On the other hand, one-stop shopping, easy access, ample parking and a wide range of retailers offering value-for-money brands are the key factors attracting customers to this retail format.

In a period when time is often a greater value than material things, the need for easy and quick shopping rises. This trend is reflected in the growing share of online sales and the increasing popularity of smaller, convenience-based formats, where consumers are able to satisfy their basic needs in a shorter period of time.

Retail parks provide customers comfort and significantly reduce the stress of shopping since the consumers can find everything they need in one place and at the same time, including sufficient parking space. In addition, very well connected and accessible micro-location is also beneficial and attracts customers to this type of retail format.

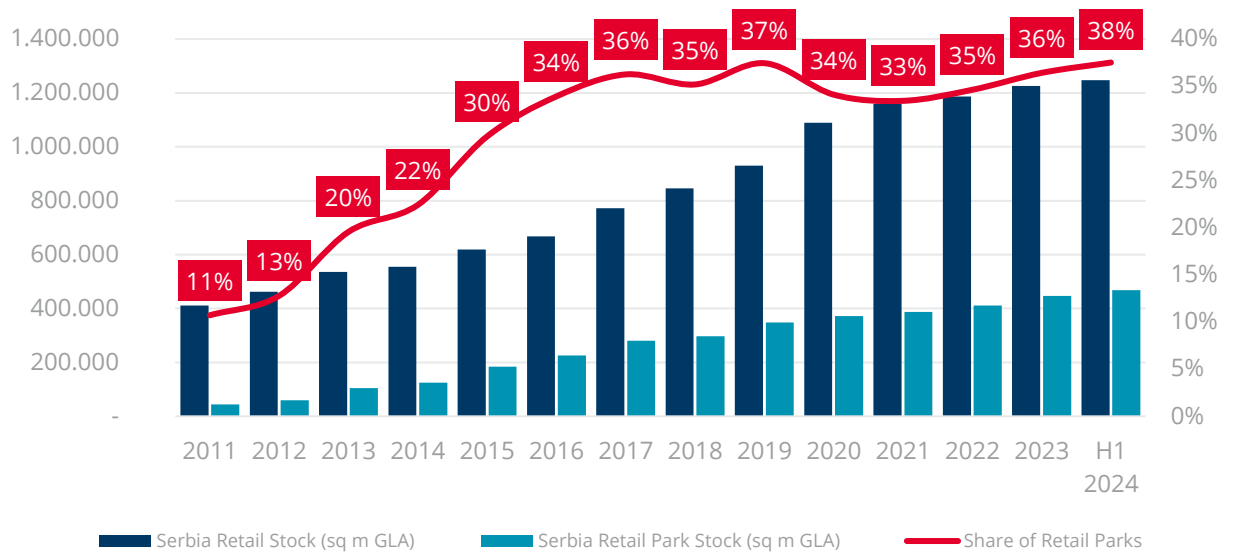
Smaller cities across Serbia, in the majority of cases, miss shopping centres at all, even the old-style formats. Cities usually hold only department stores or small trade centres, therefore the most attractive retail destinations in these cities are the main high street zone i.e., pedestrian streets. Generally, these streets are not too long and comprise a 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.

### Supply

Retail parks in Serbia are characterized by a great expansion in the previous five years. In the period 2017-2024, 24 retail parks were opened across Serbia, of which 5 schemes were developed in Belgrade and 2 retail parks were opened in Vrsac, while other cities such as Gornji Milanovac, Krusevac, Kraljevo, Leskovac, Pozarevac, Smederevo, Sombor, Sremska Mitrovica, Uzice, Vranje, Pirot, Bor, Ub, Stara Pazova and Zajecar also witnessed development of retail parks in the mentioned period. Consequently, retail park supply in the previous 7 years in Serbia was enlarged for 243,000 sq m of new retail space. As of 2014, the share of retail parks in the total supply of modern retail space in Serbia has grown steadily and reached 38% at the end of H1 2024, i.e., around 470,000 sq m of GLA.

The increasing trend of retail park formats is shown in the following chart.



Source: CBS International



The first Serbian retail park was developed in Pancevo in 2010 by Israeli investor Aviv Arlon and named Aviv Park Pancevo. Later acquired by another Israeli investor BIG CEE and renamed into **BIG Pancevo**, it holds nearly 30,000 sq m and hosts numerous domestic and international brands. So far, the retail park in Pancevo remained one of the largest retail parks in Serbia.



The largest retail park in Serbia is **BIG Novi Sad**, which was opened by the Israeli investor BIG CEE in 2013. The first phase included 25,000 sq m, while in the following year, the next phase was completed, totalling 34,000 sq m of GLA. In April 2021, the investor expanded the complex with the opening of the fourth building and the first Decathlon store in Novi Sad on 2,500 sq m. Currently, the retail park offers 45,700 sq m of GLA of retail space.



After the first investment of Swedish IKEA in Serbia retail market which occurred in 2017 with the opening of a large department store in Bubanj potok in Belgrade, totalling 33,000 sq m, the further investment represents the development of a retail park named **Ava Shopping Park**. In May 2022, the first phase of 18,700 sq m was opened next to the existing IKEA department store, followed by the second phase with an additional 11,400 sq m of retail space, opened in Q2 2024. Currently, the retail park consists of more than 30,000 sq m of GLA.



The list of operating retail parks in Serbia is given below.

Location	Project	Opening year	Size (sq m GLA)
Novi Sad	BIG Novi Sad	2013	45,700
Belgrade	Ava Shopping Park	2022-2024	30,166
Pancevo	BIG Pancevo	2010	30,000
Zrenjanin	BIG Zrenjanin	2015	25,500
Belgrade	BIG Rakovica	2017	23,600
Belgrade	Zemun Park	2015	16,000
Stara Pazova	BIG Pazova	2023	15,760
Indjija	BIG Fashion Outlet	2012	15,000

Belgrade	BIG Fashion Park	2019	14,800
Kragujevac	Delta Park	2010	14,000
Nis	STOP SHOP Nis	2016	13,500
Belgrade	STOP SHOP Borca	2016	13,000
Belgrade	Aviv Park Zvezdara	2015	11,500
Ub	Nova Retail Park Ub	2024	11,500
Belgrade	NEST Obrenovac	2021-2023	11,000
Vrsac	STOP SHOP Vrsac	2018-2022	10,250
Jagodina	Vivo Shopping Park	2014	10,000
Subotica	STOP SHOP Subotica	2016	10,000
Belgrade	STOP SHOP Lazarevac	2017	10,000
Krusevac	BIG Krusevac	2019-2023	10,000
Other			128,820
<b>SERBIA</b>			<b>470,096</b>

Source: CBS International

Taking into account the opened projects, as well as the acquisitions of retail parks in the last few years, the Israeli investor BIG CEE has the dominant role among retail investors in Serbia. Its retail portfolio currently consists of eleven retail parks (BIG Novi Sad, BIG Fashion Park Belgrade, BIG Rakovica, BIG Pancevo, BIG Zrenjanin, BIG Fashion Park Indjija, BIG Krusevac, BIG Kragujevac, BIG Stara Pazova, as well as the latest additions to the portfolio Obrenovac and Kraljevo). The same investor also owns two western-style shopping centres (BIG Fashion Belgrade and BIG Fashion Kragujevac), which in total make up 262,000 sqm of retail space.

In addition, other investors are present in the retail parks segment, such as the Czech CPI Property Group which acquired the portfolio of Austrian Immofinanz and their brand of retail parks STOP SHOP. Also, another Czech developer RC Reinvest was present in several cities with the NEST brand of retail parks. However, in 2023, RC Reinvest sold two retail parks to the investor BIG CEE. Several domestic developers are present with only one scheme, as well.

## Market Development

In terms of upcoming supply, several retail parks in Serbia will experience the expansion of existing facilities, while, at the same time, new projects have also been announced in cities that have not yet witnessed the development of retail park formats. Namely, cities such as Arandjelovac, Ruma, Kikinda, Sid, Smederevska Palanka, Prokuplje, Velika Plana, etc. currently have a retail park in the construction phase, while BIG CEE also announced additional investments in the retail market of Serbia. In addition to the recently completed retail parks in Stara Pazova and Kragujevac, the Israeli investor announced the construction of a retail park in Cacak.

The retail park projects that are currently under construction or planned for development are given in the table below, followed by the map showing their locations.

Location	Project	Investor	Size (sq m GLA)	Completion date
<b>Ongoing projects</b>				
Arandjelovac	Shop Park Arandjelovac	Niksen Ltd.	9,745	Q4 2024
Sid	NOVA Retail Park Ub	GO SHOP Retail Park Ruma	12,000	Q1 2025
Kikinda	NEST Kikinda	RC Reinvest/RC Europe RSB	5,000	Q4 2024
Vrbas	Retail Park Vrbas - phase 2	VS Retail 2022	4,000	Q4 2024
Velika Plana	RIVA shopping centar	Donic doo	4,600	Q3 2024
Subotica	STOP SHOP Subotica - phase 2	CPI Group	5,650	Q4 2024
Smederevska Palanka	Retail Park Smederevska Palanka	Rafos doo	4,320	Q4 2024
Prokuplje	STOP SHOP Prokuplje	CPI Group	9,000	Q4 2024
<b>Planned and Announced projects</b>				
Beograd	Zemun Park - phase 2	Marera Properties	8,000	n/a
Jagodina	Vivo Shopping Park - phase 2	Vivo Jagodina doo	8,000	n/a
Zrenjanin	BIG Zrenjanin - faza 2	BIG CEE	8,250	Q1 2025
Loznica	Shop Park Loznica	Niksen Ltd.	18,000	Q3 2025
Arandjelovac	Arandjelovac Retail Park	Pestan doo	10,000	Q1 2025
Cacak	BIG Cacak - phase 1	BIG CEE	16,000	Q1 2025
Ruma	NOVA Retail Park Ruma	GO SHOP Retail Park Ruma	12,200	Q4 2025
Kula	NOVA Retail Park Kula	GO SHOP Retail Park Ruma	15,800	Q3 2025

Izvor: CBS International

## Rental Levels in Retail Parks

In general, rental levels mostly depend on the credibility of the investor and management of the shopping park which will ensure that the retail park will run smoothly over time, tenant category and its size, achieved tenant mix, size of the catchment area, length of operations of the retail park, etc.

Based on our research, the realized rents in Belgrade retail parks by tenant category are given in the table:

Tenant category	Retail parks in Belgrade	
	Base rent (EUR/sq m/monthly)	
Supermarket (500+ sq m)	9-14	
Supermarket (1,000+ sq m)	6-8	
Entertainment (500+ sq m)	4-6	

Entertainment (1,000+ sq m)	3-5
Anchor tenants (over 1,000 sq m)	6-11
Mini-anchors (600-1,000 sq m)	9-12
Medium tenants (100-600 sq m)	10-20

\* The rents are net of VAT and any additional expenses (service charge, utilities, etc.)

Source: CBS International

Rents in retail parks at secondary locations in cities across Serbia are given in the table by tenant category:

Tenant category	Retail parks in secondary locations
	Base rent (EUR/sq m/monthly)
Anchor tenants (over 1,000 sq m)	5-9
Mini-anchors (600-1,000 sq m)	6-11
Medium tenants (100-600 sq m)	8-17

\* The rents are net of VAT and any additional expenses (service charge, utilities, etc.)

Source: CBS International

## VALUATION METHODOLOGY

### Sales Approach

Sales Approach is a very convenient method used to estimate the value of a commercial property, as it is generally considered the most direct approach in determining market value. Two factors frequently limit the usefulness of this method of valuation. First, not all sales give a good indication of market value, as a strong seller will hold the price up while a strong buyer will drive the price down. Second, certain types of property sold infrequently results in the lack of close substitutes and in insufficient market evidence. Requirements for successful use of this approach include: (i) the existence of an active market involving comparable properties; (ii) past transactions of comparable properties; (iii) access to price information at which comparable properties were exchanged; (iv) arm's length transactions between independent parties.

### Income Approach

Income Approach takes into consideration the anticipated income that a property might be expected to generate if rented to tenants. The estimated income is then divided by a market capitalization rate in order to estimate value of the property. This method is commonly used for valuing owner occupied commercial properties or income-generating properties leased out at long-term contracts.

### Cost Approach

Cost Approach is applicable for improved property, when the existing property and land have the same highest and best use and the improvements have suffered little loss in value (depreciation) due to age, wear and tear, functional or external market problems and in markets where reliable market data for the Sales Approach and the Income Approach is limited. Using this approach, the appraiser should estimate the depreciated Replacement Cost of the land improvements and then add it to the value of the land on which the buildings are built in order to arrive at the overall value of the property.

## Key Valuation Factors

Property represents commercial property – retail park holding app. 10,636 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 - 2024 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*
2024	11.23	1,433,201

\*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 11 per sq m per month.

In the Cash Flow Projections, rental income is calculated on monthly in advance basis, which is a standard market practice. We have also accounted for additional income from projected turnover rent above minimum rent based on 2024 results in yearly amount of EUR 298,000.

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 1,814,000, i.e. EUR 14.2 per sq m, which is base rent with upside potential of turn over rent.

#### **Void and Expiry Voids**

The subject property is 97% let with 22 lease covenants in place. In order to reflect tenant fluctuations, we have applied structural vacancy of 2.5% of rental income in perpetuity.

We applied two months void/rent free period for vacant units at the time of valuation.

#### **Indexation**

We have accounted for the purpose of this valuation that each tenancy is subject to an increase in rental each year through indexation in accord with CPI in Euro Zone.

#### **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. As per provided information there is a loss from asset management operations of approx. EUR 140,000 during the observed period. Please note, that there was no loss in 2023.

## Non reimbursable expenses

We have accounted on capital reserves in the amount of 3.0% 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. As a key indicator, we relied on the fact that Obrenovac retail park, along with the retail park in Kraljevo, with an area of approximately 10,000-11,000 sq m GLA, were transacted at a rate of 8.50% during Q4 2023. Promenada shopping centre in Novi Sad, holding app. 50,000 sqm GLA that was sold in Q3 2024 at 8.4% yield is another example confirming yields are relatively stable over the course of the last couple of years in spite of changing capital market fundamentals.
2. Delta City Belgrade transaction in 2021, where the mall 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.
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%
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 risky 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 and large-scale enclosed shopping centre in Novi Sad, 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, by employing Income Approach methodology, our final valuation conclusion is **EUR 18,900,000**. Average rental value for the subject property currently stands at app. EUR 11 per sqm per month. Stabilized Annual Net Operating Income was based on information provided EUR 1,557,091, thus indicating 8.25% initial yield.

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 September 30<sup>th</sup> 2024, the final conclusion of the Fair value of the subject property is as follows:

**EUR 18,900,000**

**(Eighteen Million Nine Hundred 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 15,100,000**

**(Fifteen Million One Hundred Thousand Euros)**

(exclusive of transactional costs)

## Reinstatement Value

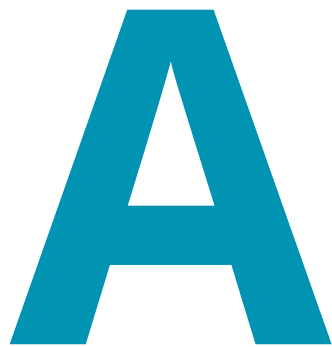
Reinstatement Cost Value (RCV) is estimation of the cost of rebuilding property following total destruction and represents the sum that a building should be insured for. It excludes land, and infrastructure development costs. Based on our analysis, reinstatement value is:

**EUR 7,700,000**

**(Seven Million Seven Hundred Thousand Euros)**

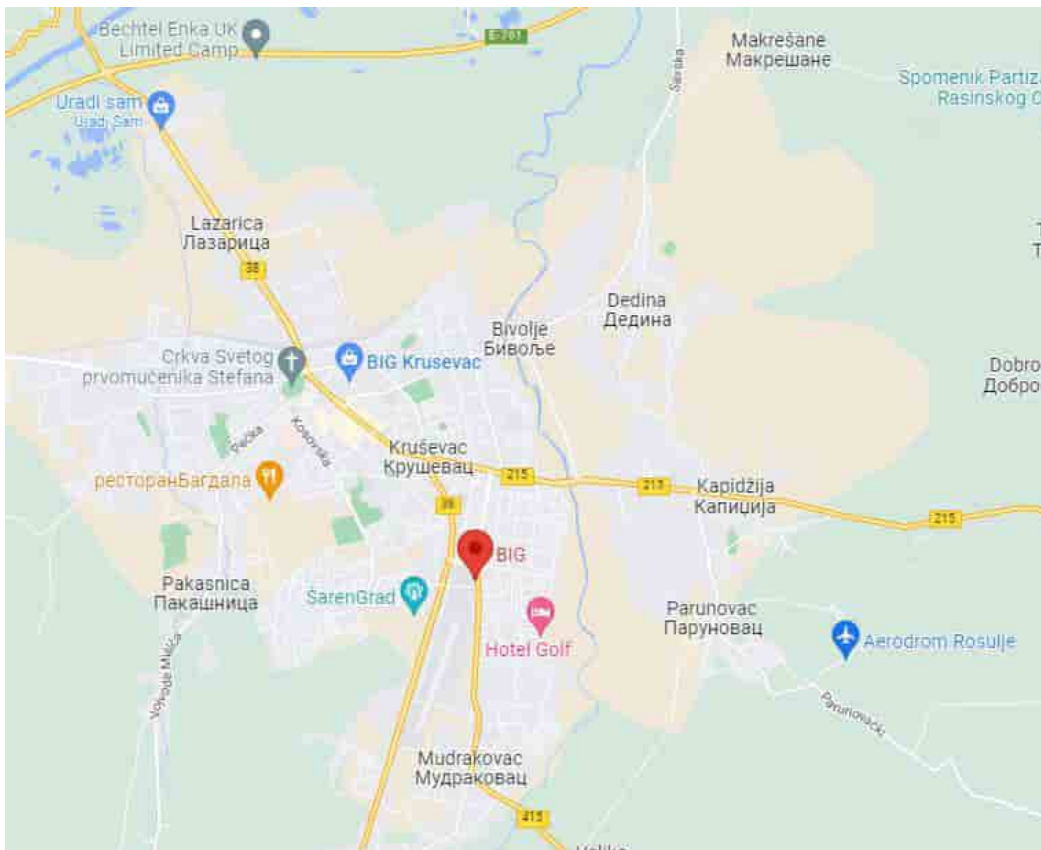
(exclusive of VAT and transaction costs)

## APPENDIX



## LOCATION PLANS

---



Source: Google maps, compiled by CBS International doo



Source: Google maps, compiled by CBS International doo

---

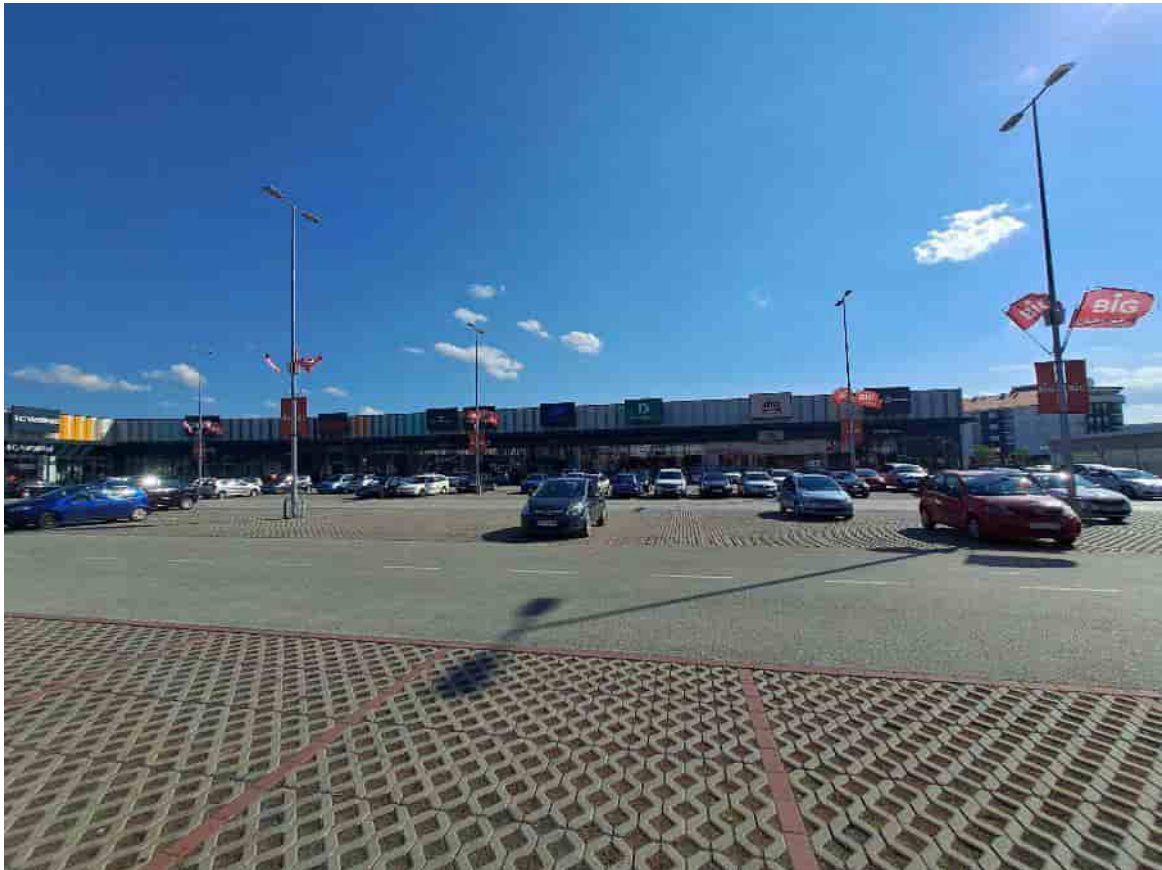
# B

## PHOTOGRAPHS

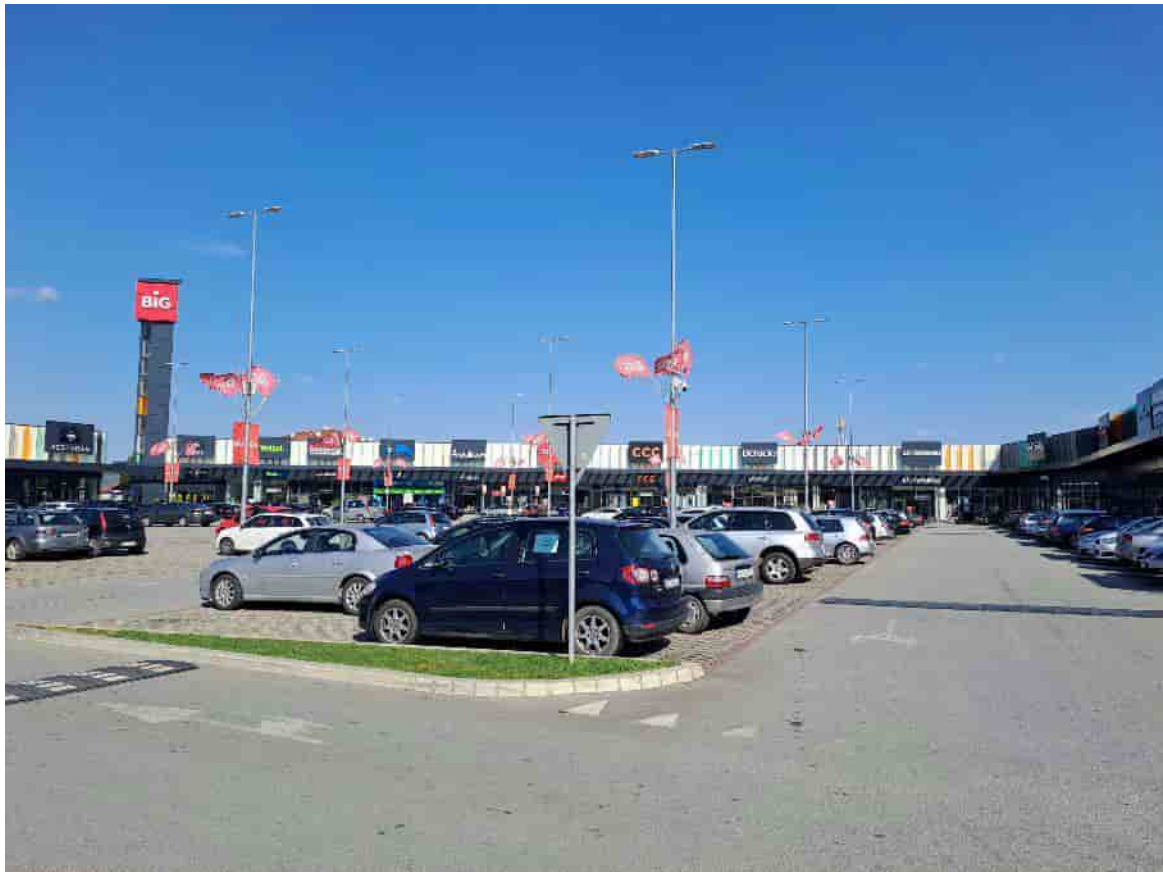
---



Krusevac Shopping Park



Krusevac Shopping Park



New wing



Interior

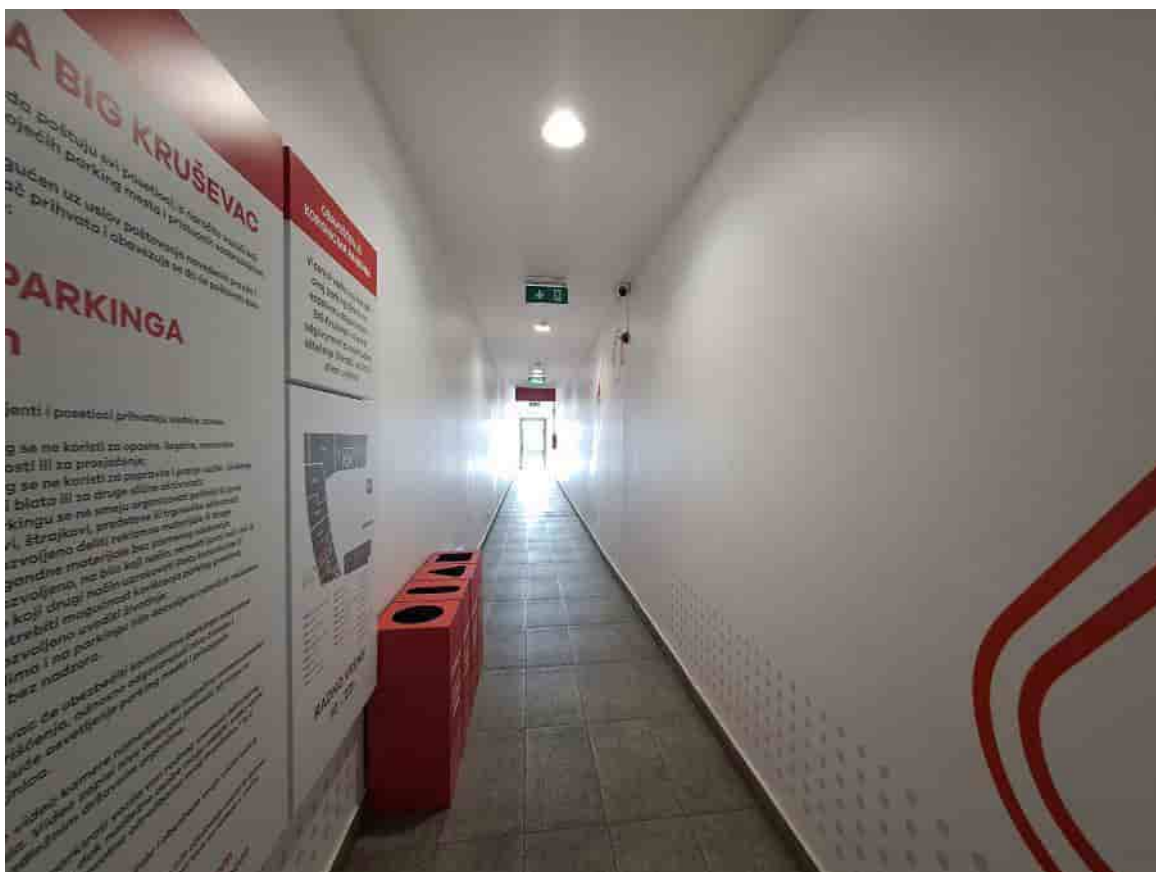




Interior



Interior



Interior



Interior

Source: CBS International doo



# CADASTRAL EXTRACT

---

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД  
ОДЈЕЛ 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. лист	страни	1
B лист – 2. лист	страни	2
УКУПНО	страни	5

НАСТАВНИК ОДЈЕЛА

ПЕТАР ПАНЂЕВИЋ, ДИПЛОМАТИКА

A – LISTI NEKRETNOSTI

LISTA: 1

PROJEKAT NEKRETNOSTI: 598

Nekretnost prema: KATASTAR

Drž.	Br.	Ime: ulica i broj (pr.)	Ime nekretnosti i katastarski broj	Većina m <sup>2</sup>	Ukupna m <sup>2</sup>	Prizn. stanje
SRB	1	BEOGA 37 BEOGA	NEKRETNOST ZA PROMET-POSREDOVANJE	88 28		priznato upisano u katastar
			POSREDOVANJE PROMETOM NEKRETNOSTI	1 88 71		priznato upisano u katastar
				2 76 99	0,00	
			<b>UKUPNO:</b>	<b>2 76 99</b>	<b>0,00</b>	

\* Napomena

Printovani prema izvornim podacima  
12:00:07 28.08.2019

Б. ЈЗКП - ПЕРИОД О ПОСРЕДНОЈ ПОДАЦИ НА СЕМЕСТРУ

СЛОВА: 1

БРОЈ НАСТАВНИКОВИЦИ: 990

Каталожна ознака: КРУСЕВАЦ

Државна, или јединица државна, предузећа или адреса, поредног имена, слогана и адреса	Износ (еври)	Обрци (којеве)	Одби (којеве)
БЕДР БЕАЛ СИСТЕМ ПРОЈЕКТ ДОО Д.О.О БЕЈОВИЋИ-ЊИЊИ БЕЛИНИ, БЕЈОВИЋИ, БЕОГРАД/БЕОГРАД БЕЈОВИЋИ 99 (96421163700)	Својев	Просторо	1/1

\* Изузетак

11:00:47 20.08.2019



В ЛСТ - 3.1.00 : (Листа о стању и поседној) процена за поседна средства, према стању приликом процене објекта и поседној стању на дан

Страна 1

БРОЈ ЛИСТА НЕКРЕТНОСТИ: 398

Катастарска општина: ПУДИШЕЊ

Број листе	Лист	Лист	Општина	Број поседно-стања	Назив непокретног поседног стања и особин	Поседна права		Број поседног стања	Однос Удела	
						Поседна права	Поседна права			
2635/17	1	✓	Поседно	1	Поседно право-дело процене за које важе уредбена одредаба	✓	348	ДЕП ПРА. ДЕЛНО ПРАВО Д.О.О. БЕХИНО-НОВИ БЕХИНО, БЕХИНО, БЕЛ.МУШТА НАМЕРИВА 98 (BR-2116760)	Општина Поседно	1/1
		✓	Поседно	5	Поседно право-дело процене за које важе уредбена одредаба	✓	415	ДЕП ПРА. ДЕЛНО ПРАВО Д.О.О. БЕХИНО-НОВИ БЕХИНО, БЕХИНО, БЕЛ.МУШТА НАМЕРИВА 98 (BR-2116760)	Општина Поседно	1/1
		✓	Поседно	7	Поседно право-дело процене за које важе уредбена одредаба	✓	416	ДЕП ПРА. ДЕЛНО ПРАВО Д.О.О. БЕХИНО-НОВИ БЕХИНО, БЕХИНО, БЕЛ.МУШТА НАМЕРИВА 98 (BR-2116760)	Општина Поседно	1/1
		✓	Поседно	11	Поседно право-дело процене за које важе уредбена одредаба	✓	418	ДЕП ПРА. ДЕЛНО ПРАВО Д.О.О. БЕХИНО-НОВИ БЕХИНО, БЕХИНО, БЕЛ.МУШТА НАМЕРИВА 98 (BR-2116760)	Општина Поседно	1/1
		✓	Поседно	12	Поседно право-дело процене за које важе уредбена одредаба	✓	419	ДЕП ПРА. ДЕЛНО ПРАВО Д.О.О. БЕХИНО-НОВИ БЕХИНО, БЕХИНО, БЕЛ.МУШТА НАМЕРИВА 98 (BR-2116760)	Општина Поседно	1/1
		✓	Поседно	13	Поседно право-дело процене за које важе уредбена одредаба	✓	420	ДЕП ПРА. ДЕЛНО ПРАВО Д.О.О. БЕХИНО-НОВИ БЕХИНО, БЕХИНО, БЕЛ.МУШТА НАМЕРИВА 98 (BR-2116760)	Општина Поседно	1/1
		✓	Поседно	14	Поседно право-дело процене за које важе уредбена одредаба	✓	421	ДЕП ПРА. ДЕЛНО ПРАВО Д.О.О. БЕХИНО-НОВИ БЕХИНО, БЕХИНО, БЕЛ.МУШТА НАМЕРИВА 98 (BR-2116760)	Општина Поседно	1/1
		✓	Поседно	15	Поседно право-дело процене за које важе уредбена одредаба	✓	422	ДЕП ПРА. ДЕЛНО ПРАВО Д.О.О. БЕХИНО-НОВИ БЕХИНО, БЕХИНО, БЕЛ.МУШТА НАМЕРИВА 98 (BR-2116760)	Општина Поседно	1/1
		✓	Поседно	17	Поседно право-дело процене за које важе уредбена одредаба	✓	423	ДЕП ПРА. ДЕЛНО ПРАВО Д.О.О. БЕХИНО-НОВИ БЕХИНО, БЕХИНО, БЕЛ.МУШТА НАМЕРИВА 98 (BR-2116760)	Општина Поседно	1/1
		✓	Поседно	25	Поседно право-дело процене за које важе уредбена одредаба	✓	424	ДЕП ПРА. ДЕЛНО ПРАВО Д.О.О. БЕХИНО-НОВИ БЕХИНО, БЕХИНО, БЕЛ.МУШТА НАМЕРИВА 98 (BR-2116760)	Општина Поседно	1/1

\* Напомена:

Изворне подаци које важе БИХМНО  
12:00:48 - 28.09.2015



В ДАТ – 2.00 | Подаци о стању и издатној простору као посебним деловима зградe или друге припадности објеката и издана цена на дан

Страна: 2

БРОЈ ЛИСТА НЕКРЕТНОСТИ: 988

Катастарска општина: БРЧКА

Број катастра	Бр. ст.	Број зграда	Служб. ознака	Број издана	Врста издатне просторне целине и садржај	Повр. издана (кв. м)	Издатна цена		Основа издана	Основа издана
							Издатна цена	Издатна цена		
		✓ 21	Зграда	✓	Пословни простор-делови простора на који се не издана деловима	✓ 10	1000,00	1000,00	Делова	1/1
		✓ 22	Зграда	✓	Пословни простор-делови простора на који се не издана деловима	✓ 10	1000,00	1000,00	Делова	1/1
		✓ 23	Зграда	✓	Пословни простор-делови простора на који се не издана деловима	✓ 10	1000,00	1000,00	Делова	1/1
		✓ 24	Зграда	✓	Пословни простор-делови простора на који се не издана деловима	✓ 10	1000,00	1000,00	Делова	1/1
		✓ 25	Зграда	✓	Пословни простор-делови простора на који се не издана деловима	✓ 10	1000,00	1000,00	Делова	1/1
		✓ 26	Зграда	✓	Пословни простор-делови простора на који се не издана деловима	✓ 10	1000,00	1000,00	Делова	1/1
		✓ 27	Зграда	✓	Пословни простор-делови простора на који се не издана деловима	✓ 10	1000,00	1000,00	Делова	1/1
		✓ 28	Зграда	✓	Пословни простор-делови простора на који се не издана деловима	✓ 10	1000,00	1000,00	Делова	1/1
		✓ 29	Зграда	✓	Пословни простор-делови простора на који се не издана деловима	✓ 10	1000,00	1000,00	Делова	1/1
		✓ 30	Зграда	✓	Пословни простор-делови простора на који се не издана деловима	✓ 10	1000,00	1000,00	Делова	1/1
		✓ 31	Зграда	✓	Пословни простор-делови простора на који се не издана деловима	✓ 10	1000,00	1000,00	Делова	1/1
		✓ 32	Зграда	✓	Пословни простор-делови простора на који се не издана деловима	✓ 10	1000,00	1000,00	Делова	1/1
		✓ 33	Зграда	✓	Пословни простор-делови простора на који се не издана деловима	✓ 10	1000,00	1000,00	Делова	1/1
		✓ 34	Зграда	✓	Пословни простор-делови простора на који се не издана деловима	✓ 10	1000,00	1000,00	Делова	1/1
		✓ 35	Зграда	✓	Пословни простор-делови простора на који се не издана деловима	✓ 10	1000,00	1000,00	Делова	1/1
		✓ 36	Зграда	✓	Пословни простор-делови простора на који се не издана деловима	✓ 10	1000,00	1000,00	Делова	1/1
		✓ 37	Зграда	✓	Пословни простор-делови простора на који се не издана деловима	✓ 10	1000,00	1000,00	Делова	1/1

• Напомена:  
 Поступак правне акте неје КОМПИРЕД  
 12:00:49 29.08.2019

Г ДИТ – План за вредност и ограничении

СТРАНА: 1

СКОЈ ДИСТА ИСТИКОВАЊИ: 9888      Количарска единица: КИМЕНЦИ

Број партије	Број Сер.	Број Флаша	Број поклоб	Број датум	Назив исправна особине или објекта	Опис партије исправно ограничени Врста партије, исправно ограничени и партије в складу на које се партије исправно ограничени одлика	Датум уписа	Тријана
						ЗАКРЕПНА ЈА ПЛОСТИЛА (БОРНА ПЛОТ КИМЕНА 952-02-19-045-024/2019 - НА ПАРЦЕЛУ 2635/17 952-02-19-045-024/2019 - НА ПАРЦЕЛУ 2635/17, ОБЈЕКТУ 1 952-02-19-045-024/2019 - НА ПАРЦЕЛУ 2635/17, ОБЈЕКТУ 1, СТРАНИ 1, СТРАНИ 030, ИСПОСРЕДСТВО 1 952-02-19-045-024/2019 - НА ПАРЦЕЛУ 2635/17, ОБЈЕКТУ 1, СТРАНИ 2, СТРАНИ 030, ИСПОСРЕДСТВО 1 952-02-19-045-024/2019 - НА ПАРЦЕЛУ 2635/17, ОБЈЕКТУ 1, СТРАНИ 3, СТРАНИ 030, ИСПОСРЕДСТВО 1 952-02-19-045-024/2019 - НА ПАРЦЕЛУ 2635/17, ОБЈЕКТУ 1, СТРАНИ 4, СТРАНИ 030, ИСПОСРЕДСТВО 1 952-02-19-045-024/2019 - НА ПАРЦЕЛУ 2635/17, ОБЈЕКТУ 1, СТРАНИ 5, СТРАНИ 030, ИСПОСРЕДСТВО 1 952-02-19-045-024/2019 - НА ПАРЦЕЛУ 2635/17, ОБЈЕКТУ 1, СТРАНИ 6, СТРАНИ 030, ИСПОСРЕДСТВО 1 952-02-19-045-024/2019 - НА ПАРЦЕЛУ 2635/17, ОБЈЕКТУ 1, СТРАНИ 7, СТРАНИ 030, ИСПОСРЕДСТВО 1 952-02-19-045-024/2019 - НА ПАРЦЕЛУ 2635/17, ОБЈЕКТУ 1, СТРАНИ 8, СТРАНИ 030, ИСПОСРЕДСТВО 1 952-02-19-045-024/2019 - НА ПАРЦЕЛУ 2635/17, ОБЈЕКТУ 1, СТРАНИ 9, СТРАНИ 030, ИСПОСРЕДСТВО 1 952-02-19-045-024/2019 - НА ПАРЦЕЛУ 2635/17, ОБЈЕКТУ 1, СТРАНИ 10, СТРАНИ 030, ИСПОСРЕДСТВО 1 952-02-19-045-024/2019 - НА ПАРЦЕЛУ 2635/17, ОБЈЕКТУ 1, СТРАНИ 11, СТРАНИ 030, ИСПОСРЕДСТВО 1 952-02-19-045-024/2019 - НА ПАРЦЕЛУ 2635/17, ОБЈЕКТУ 1, СТРАНИ 12, СТРАНИ 030, ИСПОСРЕДСТВО 1 952-02-19-045-024/2019 - НА ПАРЦЕЛУ 2635/17, ОБЈЕКТУ 1, СТРАНИ 13, СТРАНИ 030, ИСПОСРЕДСТВО 1 952-02-19-045-024/2019 - НА ПАРЦЕЛУ 2635/17, ОБЈЕКТУ 1, СТРАНИ 14, СТРАНИ 030, ИСПОСРЕДСТВО 1 952-02-19-045-024/2019 - НА ПАРЦЕЛУ 2635/17, ОБЈЕКТУ 1, СТРАНИ 15, СТРАНИ 030, ИСПОСРЕДСТВО 1 952-02-19-045-024/2019 - НА ПАРЦЕЛУ 2635/17, ОБЈЕКТУ 1, СТРАНИ 16, СТРАНИ 030, ИСПОСРЕДСТВО 1 952-02-19-045-024/2019 - НА ПАРЦЕЛУ 2635/17, ОБЈЕКТУ 1, СТРАНИ 17, СТРАНИ 030, ИСПОСРЕДСТВО 1		

\* Издана:  
12:00:09 28.08.2019

Source: CEE BIG MANAGEMENT, compiled by CBS International doo

## Подаци о земљишту (парцела и делови парцела)

Број парцеле	Број дела парцеле	Површина m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup> :	8828					
Корисна површина m <sup>2</sup> :	0					
Грађевинска површина m <sup>2</sup> :	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:						
<b>Имаоци права на објекту</b>						
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					
<b>Терети на објекту - Г лист</b>						
Терет број:	*					
Врста терета:	ХИПОТЕКА					
Датум уписа:	10.11.2021.					
Трајање терета:						
Датум престанка:						
Опис терета:	*					
<b>Забележка објекта</b>						
*** Нема забележбе ***						
* Извод из базе података катастра непокретности.						
Source: kn web, compiled by CBS International doo						
Број парцеле	Број дела парцеле	Површина (m <sup>2</sup> )	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						
<b>Подаци о зградама и другим грађевинским објектима (објекти на изабраном делу парцеле)</b>						
Улица	Кућни број	Кућни подброј	Површина (m <sup>2</sup> )	Начин коришћења објекта	Статус објекта	
▶ КРФСКА			1554	ЗГРАДА ПОСЛОВНИХ УСЛУГА	ОБЈЕКАТ ИМА ОДОБРЕЊЕ ЗА ГРАДЉУ, А НЕМА ОДОБРЕЊЕ ЗА УПОТРЕБУ	
<b>Посебни делови изабраног објекта</b>						
Евид. број	Бр. улаза	Бр. стана	Подбр. стана	Начин коришћења посебног дела	Корисна површина (m <sup>2</sup> )	
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 <sup>2</sup> :	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 <sup>2</sup>	1554
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	NEPI REAL ESTATE PROJECT TWO D.O.O KRAGUJEVAC
Лице уписано са матичним бројем:	<b>ДА</b>
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.

<b>2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима – В1 лист</b>	
Број објекта:	2
Назив улице:	КРФСКА
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Пројектована површина m <sup>2</sup> :	1554
Пројектована корисна пов. m <sup>2</sup> :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Пројектована грађевинска пов. m <sup>2</sup> :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ПРЕДБЕЛЕЖБА: ЗГРАДА ПОСЛОВНИХ УСЛУГА
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:	
Број етажа поткровље:	
<b>Имаоци права на објекту</b>	
Назив:	ПРЕДБЕЛЕЖБА: NEPI REAL ESTATE PROJECT TWO D.O.O Kragujevac
Лице уписано са матичним бројем:	<b>ДА</b>
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1
<b>Терети на објекту – Г лист</b>	
Терет број:	*
Врста терета:	ЗА ОБЈЕКАТ НИЈЕ ИЗДАТА УПОТРЕБНА ДОЗВОЛА
Датум уписа:	29.11.2023.
Трајање терета:	
Датум престанка:	*
Опис терета:	ПРЕДБЕЛЕЖБА: *
<b>Забележка објекта</b>	
*** Нема забележбе ***	
* Извод из базе података катастра непокретности.	

Source: kn web, compiled by CBS International doo



## SITE PLAN

---



Source: Geosrbija.rs, compiled by CBS International doo



Source: Geosrbija.rs, compiled by CBS International doo





## USAGE AND CONSTRUCTION PERMIT

---

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
 ГРАД КРУШЕВАЦ  
 ГРАДСКА УПРАВА  
 ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕВИНАРСТВО  
 СЛУЖБА ЗА ОБЈЕДЊЕНУ ПРОЦЕДУРУ И УРБАНИЗАМ  
 Број: КОР-КРУ-19512-ПУР-27/2019  
 Заводни број: 351-975/2019  
 Крушевац, Ул. Глинисташка 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 НЕPI 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 НЕPI Real Estate Project Two д.о.о. Београд - Нови Београд, са седиштем у Ул. Милутина Миланковића 9ђ, Нови Београд, матични број 21165760, употреба пословних објекта инверзијалне делатности – пословно - трговинског центра „Крушевац 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 целини и са посебно дефинисаним деловима обележеним као:

ПД 1 - улаз 3, пословни простор у приземљу, П=547,95м<sup>2</sup>  
 ПД 1 - улаз 5, пословни простор у приземљу, П=414,67м<sup>2</sup>  
 ПД 1 - улаз 7, пословни простор у приземљу, П=427,80м<sup>2</sup>  
 ПД 1 - улаз 9, пословни простор у приземљу, П=223,97м<sup>2</sup>  
 ПД 1 - улаз 11, пословни простор у приземљу, П=128,45м<sup>2</sup>  
 ПД 1 - улаз 13, пословни простор у приземљу, П=164,43м<sup>2</sup>  
 ПД 1 - улаз 15, пословни простор у приземљу, П=960,00м<sup>2</sup>  
 ПД 1 - улаз 17, пословни простор у приземљу, П=1.783,42м<sup>2</sup>  
 ПД 1 - улаз 19, пословни простор у приземљу, П=1.045,55м<sup>2</sup>  
 ПД 1 - улаз 21, пословни простор у приземљу, П=763,24м<sup>2</sup>  
 ПД 1 - улаз 23, пословни простор у приземљу, П=781,85м<sup>2</sup>  
 ПД 1 - улаз 25, пословни простор у приземљу, П=206,70м<sup>2</sup>  
 ПД 1 - улаз 27, пословни простор у приземљу, П=99,66м<sup>2</sup>  
 ПД 1 - улаз 29, пословни простор у приземљу, П=339,63м<sup>2</sup>  
 ПД 1 - улаз 31, пословни простор у приземљу, П=381,16м<sup>2</sup>  
 ПД 1 - улаз 33, пословни простор у приземљу, П=95,75м<sup>2</sup>  
 ПД 1 - улаз 35, пословни простор у приземљу, П=98,49м<sup>2</sup>  
 ПД 1 - улаз 37, посебан део - техничка просторија на првом спрату, П=101,93м<sup>2</sup>  
 обостран 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

maske nastrupne - 3,60m, gornje maske nastrupne - 9,50m, reklamni znaci na nastrupnicima - 10,50m, i totema visine - 30,00m, БРПН објекта надземно 8.924,22m<sup>2</sup> (приликме 8.806,00m<sup>2</sup>+ спрат 118,22m<sup>2</sup>), укупне спратности П/П+1, категорије објекта В и класификационог броја 123 002, обележеног као објекат бр. 1 на кат. парцели бр. 2635/17 К.О. Крушевци, укупне површине 27.699,00m<sup>2</sup>, 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 тенда, које је издато од Градске управе града Крушевца, Одељења за инвестиционе 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 инвестиционе послове кроз ЦНС под бр. 354-48/2018-07 од 24.07.2019. године;

пројектима за извођење – ППН - који су урађени од стране „АБР“ д.о.о. из Ниша, под бр. 11/2019 из маја 2019. године, „Пут инжењеринг“ д.о.о. из Ниша под бр. 618 од 13.05.2019. године, „Мар Ни Феж“ д.о.о. из Ниша под бр. 50/2019 из маја 2019. године, и „Сигурност“ д.о.о. из Ниша под бр. 1705-1/2019 из маја 2019. године;

2. **Извођач радних** биле је „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. **Прихватио се извођачу** 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 уграђену 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 резерварним воде за спринклер инсталацију обележеном бројем 3 у elaborату геодетских радња, у целини и са посебно дефинисаним деловима, укупне спратности П/П+1, категорије објекта В и класификационог броја 123 002, обележеног као објекат бр. 1 на кат. парцели бр. 2635/17 К.О. Крушевци, укупне површине 27.699,00m<sup>2</sup> у Ул. Крафска 66 у Крушевцу.

Уз захтев за издавање употребне дозволе инвеститор је приложио потребну документацију:

- пројекте за извођење - ППН - који су урађени од стране „АБР“ д.о.о. из Ниша, под бр. 11/2019 из маја 2019. године, „Пут инжењеринг“ д.о.о. из Ниша под бр. 618 од 13.05.2019. године, „Мар Ни Феж“ д.о.о. из Ниша под бр. 50/2019 из маја 2019. године, и „Сигурност“ д.о.о. из Ниша под бр. 1705-1/2019 из маја 2019. године;

- izdati odgovorini listi izvođača radova - „Темградва“ д.о.о. из Крушевца – Нивела Петровић, и одговорни лист извођача радова – „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 – предлошки конструкције и члан за згр. грађевинске радње и хидротехничке инсталације и спољно уређење, Милан Лечић, дипл. инж. грађ. са лиценцом бр. 311 3011 03 - за конструкцију, Милорад Звијер, дипл. инж. ел. са лиценцом број 350 3826 03 - за електро радње средњег и високог напона, и Цвијо Шамња, дипл. инж. маш. са лиценцом бр. 330 3733 03 – за машинске радње;
- решење о пријави радова које су издате од извођача радова под бр. ROP-KRU-19512-WA-3/2018 (у изградњи експлоатацији бр. 351-4773/2018) од 22.11.2018. године и ROP-KRU-19512-WA-15/2018 (у изградњи експлоатацији бр. 351-490/2019) од 24.05.2019. године;
- обавештење о извршетку техника које је издато од Градске управе града Крушевца, Одељења за инспекторске послове кроз ИПС под бр. 354-50/2018-07 од 16.07.2019. године;
- обавештење о извршетку објекта у конструктивном смислу, које је издато од Градске управе града Крушевца, Одељења за инспекторске послове кроз ИПС под бр. 354-48/2018-07 од 24.07.2019. године;
- решење о сагласности на техничку документацију у погледу мера заштите од пожара за извођача радова на изградњи објекта, издато од стране Министарства унутрашњих послова РС, Сектор за ванредне ситуације, Одељење у Крушевцу под бројем 09.17.1 број 217-218/19 од 05.06.2019. године;
- решење о спровођењу мера заштите од пожара издато од стране Министарства унутрашњих послова РС, Сектор за ванредне ситуације, Одељење у Крушевцу под бројем 09.17.1 број 217-298/19, дана 09.08.2019. године;
- елaborат геодетских радња за извођача објекта на кат. парцели бр. 2635/17 К.О. Крушевац, урађен од стране „Тео Призма“ Крушевац под бр. 955-045-12579/2019 од јуна 2019. године;
- елaborат геодетских радња за подземне инсталације, на кат. парцели бр. 2635/17 К.О. Крушевац, урађен од стране „Тео Призма“ Крушевац под бр. 956-03-306-1495/2019 од јуна 2019. године;
- сертификат о енергетским својствима зграде – енергетски пасив, број 12298 од 10.06.2019. године који је урађен од стране „Института за безбедност и сигурност на раду“ из Новог Сада, Ул. Коста Ракића19, где је одговорни пројекатив Милан Лечић, дипл. инж. грађ. са лиценцом бр. 381 0044 12;
- решење РТЗ СКН Крушевац, под бр. 952-02-10-043-7045/2019 од 27.05.2019. године;
- гивенсвојне за подизање актења извршено од стране инвеститора;
- листе о плаћеном административном таксума и накнадама;

Комисија за технички преглед објекта је, у свом извештају о извршеном техничком прегледу, изведеном под бр. 01-1838/1 од 15.08.2019. године, који је урадио „Институт за безбедност и сигурност на раду“ из Новог Сада, Ул. Коста Ракића19, утврдила да је пословни објект комерцијалне делатности – пословно - трговински центар „Клубеас Retail park“ – I фаза са грађевинском изградњом саобраћајницема, паркинга простиром и трафостаницом, као и гужном станицом са резервоаром воде за спринклер инсталацију обележаном бројем 3 у елaborату геодетских радња, пасивни и са посебно дефинисаним деловима укупне спратности ПП-1, категорије објекта В и класификационог броја 123 002, обележан као објект бр. 1 на кат. парцели бр. 2635/17 К.О. Крушевац, укупне површине у Ул. Крфска 66 у Крушевцу, изграђен у свему према изведеној документацији и констатовала да је идообан за употребу.

Решавајући по поднетом захтеву, а узвратом у приложеном документацију коју је инвеститор доставио и Зависних комисије за технички преглед који се прихватио у потпуности, ово Одељење је утврдило да су испуњени прописани услови за издавање употребне дозволе, па је на основу изпред изнетог, а у складу са чл 158. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 54/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18 и 31/19) чл. 42, 43, 45, 46 и 47 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре ("Сл. гласник РС" бр. 113/2015, 96/2016, 120/17), Правилником о садржини и начину вршења техничког прегледа објекта, саставу комисије, садржини предлога комисије о утврђивању погодности објекта за употребу, осматрању тла и објекта у току грађења и употребе и минималним гарантним роковима за поједине врсте објекта ("Сл. гласник РС" бр. 27/2015, 29/16), узгласа о формату електронских докумената и њиховом достављању кроз ЦЕОП од априла 2016. године, и чл. 136 Закона о општем управном поступку ("Сл. гласник РС", бр. 18/16), одлучено као у диспозитиву решења.

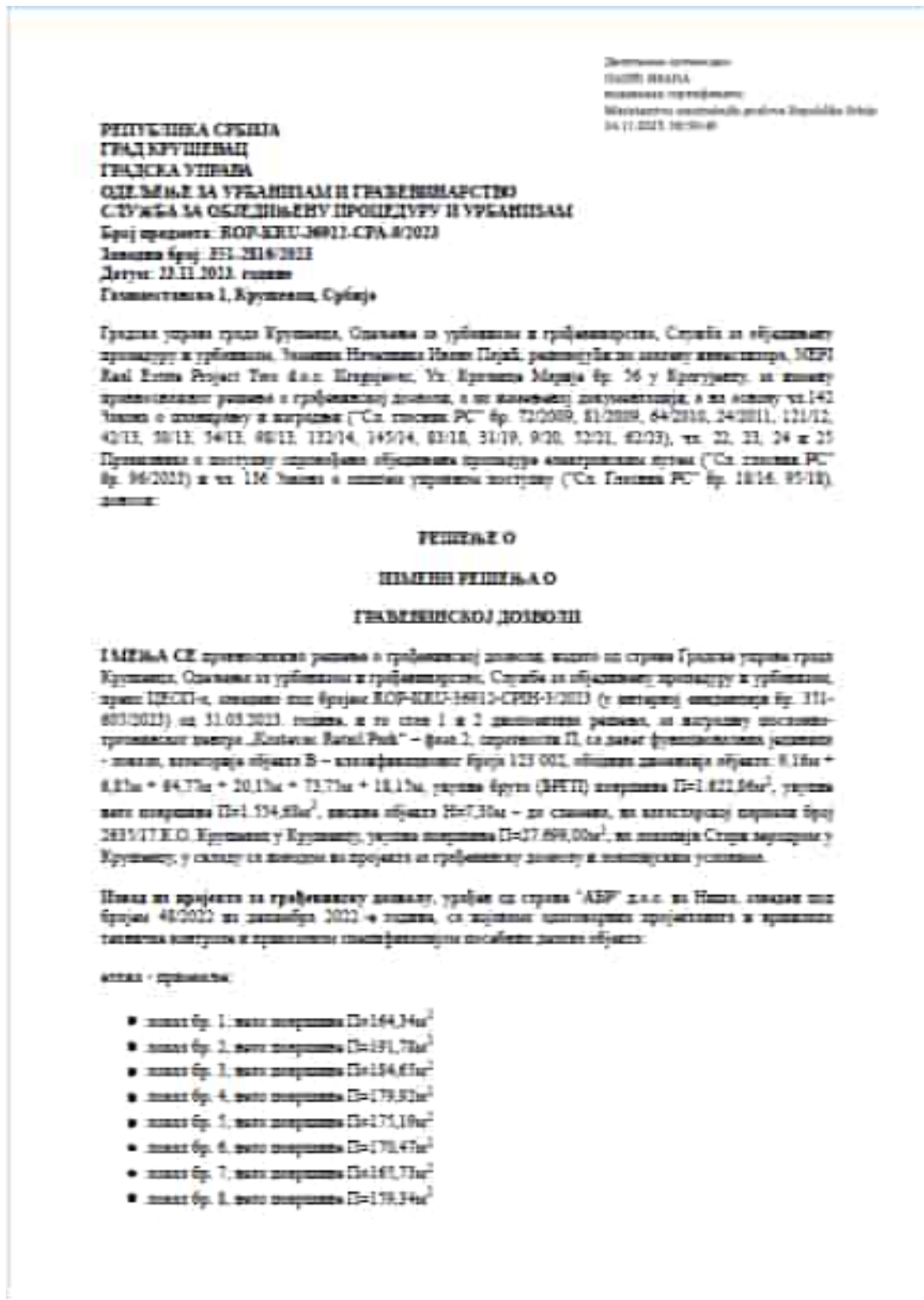
**ПОУКА О ПРАВНОМ ЛЕКУ:** Против овог решења може се изјавити жалба Министарству грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, Радни управни округ Краљево, у року од 8 дана од дана његовог пријема, која се предаје преко овог органа, електронским путем кроз ЦНС. Жалба се такмира са републичким административним 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 Pačić  
46174769  
5-0203979  
786632

Opština Krusevac  
46134765-000  
001786632  
0016-337908.21  
166736-0200





У случају штога желимо или потребно примемо додатно документацију на основу које је издата грађевинска дозвола, на коју се издано утврди да није у складу са прописаним техничким условима, из штога одговорно одговарају пројекат који је издан и издано додатно документацију, пројекат техничких услова и инвеститор прати члану 13 Закона о изградњи и изградњи.

II Остале две решења остаје непроменљива.

### Образложење

Градња устрој град Крушевац, Основана за урбанизам и грађевинарство, Служба за објекативну пројекцију и урбанизам, Улица Николаша Никола Ружић, издала је инвеститору NEPI Real Estate Projekt Two д.о.о. Крагујевац, Ул. Краљева Мираја бр. 36, МБ 21165788, пројекативно решење о грађевинској дозволи за изградњу пословно-трговинског центра „Колдас Калод Park“ – фазе 2, одређења II, са датим функционисањем услужног – смештај, администрација објекта B – класификационим бројем 121 001, објекативним бројем објекта 9,18m + 8,1m + 84,7m + 20,1m + 72,7m + 18,1m, укупно бруто (БВТТ) површина B-1.621,88m<sup>2</sup>, укупно нето површина B-1.334,88m<sup>2</sup>, смештај објекта B-2,30m – до смештај, до администрације површина број 2823/17 В.О. Крушевац у Крушевцу, укупно површина B-27.688,08m<sup>2</sup>, до смештај Стари вазари у Крушевцу, у складу са изданим за пројекат за грађевинску дозволу и изданим условима.

Инвеститор, NEPI Real Estate Projekt Two д.о.о. Крагујевац, Ул. Краљева Мираја бр. 36, МБ 21165788, издала је акта ЦЕОК-Одговору за урбанизам и грађевинарство – Служба за објекативну пројекцију и урбанизам, издат одговор под бројем ВОР-КРУ-36912-CPA-0/2023 од 22.11.2023. године (у изградњи одговарајуће смештај под бројем 311-2016/2023), из којегу пројекативно решење о грађевинској дозволи, издат од стране Градња устрој град Крушевац, Основана за урбанизам и грађевинарство, Служба за објекативну пројекцију и урбанизам, прати ЦЕОК-а, одговор под бројем ВОР-КРУ-36912-CPA-0/2023 (у изградњи одговарајуће број 311-601/2023) од 31.03.2023. године.

Реализација пројекативних услова и пројекативну документацију, изданих од стране је изградњи критериј испуњавања техничких услова за изградњу на основу у складу са чл. 25 Правилника о изградњи одређења објекативне пројекције одговарајуће путања („Сл. гласник РС“ бр. 68/19), и сл.

Налаз на пројекат, урађен од стране "ADP" д.о.о. из Ниша, одговор под бројем 48/2023 од децембра 2023. године, са издатим одговору под и издатим пројекатом – Нишама Ружић, смештај под бр. са смештајем број 300 Н187 09, и издатим одговору пројекативних техничких услова – Нишама Ружић, смештај под бр. са смештајем број 300 3000 03 - од пројекат пројекција и изградње смештаја, Драгана Живковић, смештај под бр. са смештајем број 330 3442 03 и 330 3196 07 и уградњом број смештаја МУП број 11/25 60077 - од пројекат одговарајуће смештаја, техничких услова и смештаја смештаја, и издатим техничким условима, и Драгана Живковић, смештај под бр. са смештајем 111 1196 07 и уградњом број 112-64/14 - од пројекат одговарајуће смештаја.

Сваки пројекат за грађевинску дозволу, који је урадио "ADP" д.о.о. из Ниша, одговор под бројем 24/2023 од септембра 2023. године, са издатим датим су:

- смештај II - смештај смештај бр. 24/21, од изградњи пројекат је Нишама Ружић, смештај под бр. са смештајем број 300 Н187 09;
- смештај I - пројекат пројекција бр. 24/21, од изградњи пројекат је Нишама Ружић, смештај под бр. са смештајем број 300 Н187 09;
- смештај 3 - пројекат одговарајуће смештаја бр. 2023-10-16/41, који је урадио "Мил пројекат" из Ниша, од изградњи пројекат је Драгана Живковић, смештај под бр. са смештајем број 314 6292 01;
- смештај 4 - пројекат одговарајуће смештаја бр. 24/21, од изградњи пројекат је Драгана Ружић, смештај под бр. са смештајем број 330 4937 03;



- **чланак 1.1** – пројекат телекомуникационих и савезаних инсталација бр. 01-10/21, који је урадио "Мултиполс електроник" д.о.о. из Лесковца, а одговорна организација је Невил Стајфелмај, лист венг ат. са лиценцом бр. 333 3073 10 и уверљиви број 152-759717;
- **чланак 1.2** – пројекат телекомуникационих и савезаних инсталација – систем аутоматске дојаве позива бр. 01-10/21, који је урадио "Мултиполс електроник" д.о.о. из Лесковца, а одговорна организација је Невил Стајфелмај, лист венг ат. са лиценцом бр. 333 3073 10 и уверљиви број 08-152-718717;
- **чланак 1.3** – пројекат телекомуникационих и савезаних инсталација – систем телеграмске линије бр. 01-10/21, који је урадио "Мултиполс електроник" д.о.о. из Лесковца, а одговорна организација је Невил Стајфелмај, лист венг ат. са лиценцом бр. 333 3073 10 и уверљиви број 08-152-718717 и уверљиви број 08-152-718717;
- **компјутерске линије на позиву бр. 01-10/21**, који је урадио "Мултиполс електроник" д.о.о. из Лесковца, а одговорна организација је Невил Стајфелмај, лист венг ат. са лиценцом бр. 117 1382 08 и уверљиви број 152-38713;

Настаје је с одговорној телеграмској инсталационој опреми пројекта за грађевинску документацију, уграђене су стране:

- "Анђелић пројекат инсталација" д.о.о. из Крушевца, издање под бројем ТК-18/21 од 24.10.2021. године - за пројекат архитектура и електроинженеринг инсталација, а одговорна организација је Невил Стајфелмај, лист венг ат. са лиценцом бр. 330 2008 01;
- "СРПСКИ" д.о.о. из Крушевца, издање под бројем ТК-09/21 од 25.10.2021. године - за пројекат електроинженеринг инсталација, телекомуникационих и савезаних инсталација, и систем телеграмске линије, а одговорна организација је Драгана Живковић, лист венг ат. са лиценцом бр. 330 3442 03 и 333 2198 07 и уверљиви број лиценце МУП бр. 03/21 80077;
- "Релиз грађевинској опреми" д.о.о. из Београда, издање под бројем 88-ТК/Х-21 од септембра 2021. године - за пројекат аутоматске дојаве позива, а одговорна организација је Драгана Живковић, лист венг ат. са лиценцом 333 2198 07 и уверљиви број 152-0414;

**Докази о изабраним документима.**

У складу са захтевом документације, изабраних страна је утврђено да су издати настали у току грађевинског објекта, а који се налазе у складу са пројекатом под бројем грађевинског јединице (проектација је 9 функционисања јединице - линија, а изграђено је 7 функционисања јединице - линија), на истој инсталационој опреми за коју је инвеститор у ранијем поступку грађевинске документације добио позитиван доказ о одговарајућем статусу за изградњу објекта у складу са чл. 111 Закона о планирању и изградњи, па је одлучено ван у дисциплинарној решења.

Скени чл. 111 Закона о планирању и изградњи, изабраних страна је пронађено изградњеним формалним условима за изградњу и који се уклапају у овега телеграмске документације, што је издати експлицитно документације која је изабрана, тако да у складу са овим издати ван дисциплинарно решења телеграмске документације на основу која је издати грађевинске документације, на коју се издати у складу са овим у складу са овим пројекатом изабраних страна, на истој инсталационој опреми пројекат који је издати и издати телеграмске документације, издати телеграмске инсталације и издатих страна члану 88 Закона о планирању и изградњи.

Решења на позитиван статус, а у складу са захтевом документације, ови Страница је утврђено да су издати издати с изабраним па да су издати услови за издати експлицитно решења за изградњу на изабраној телеграмској документације, а на основу чл. 142. Закона о планирању и изградњи, чл. 21, 23, 24 и 25. Пројекат о поступку спровођења објављене процедуре одговарајућим статусу и чл. 118. Закона о овим уградњеним поступак да је одлучено ван у дисциплинарној решења.

**ПОУКА О ПРАВНОМ ДЕЛУ:** Према овој решенио земља се налази под Министарству грађевинарства, саобраћаја и инфраструктура, Републике Српске, у региону 8 који се налази у оквиру земљишта који се налази под овој земљи, електроинсталација путем електричне инфраструктурне системе Агенције за привредно регистар. Земљи се налази се регулисаним електроинсталационим системом у износу од 350,00 динара и грађевинско-инфраструктурним системом у износу од 150,00 динара.

**ЗАМЕНИК ПРАВИЛНИКА ГРАЂЕВИНАРСТВА**

**Ивана Попић**

Source: NEPI REAL ESTATE PROJECT TWO, compiled by CBS International doo



## CERTIFICATE

---



Република Србија  
МИНИСТАРСТВО ФИНАНСИЈА  
Број: 000158501/2023 10520 016 000  
420 001  
12. јун 2023. године  
Кнеза Милоша 20  
Београд

На основу чл. 9. и 11. ст. 6 - 8. Закона о проценитељима вредности непокретности („Службени гласник РС”, бр. 108/16 и 113/17-др.закон), члана 23. став 2. Закона о државној управи („Службени гласник РС”, бр. 79/05, 101/07, 95/10, 99/14, 30/18-др.закон и 47/18), члана 136. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС”, бр. 18/16 и 95/18-аутентично тумачење) и Решења о преносу овлашћења Број: 021-02-1/128/2022-08 од 14. новембра 2022. године, решавајући по захтеву Ненада Сузића за обнављање лиценце за вршење процене вредности непокретности, доноси

## РЕШЕЊЕ

којим се

**НЕНАДУ СУЗИЋУ**

Јединствени матични број грађана (ЈМБГ): 2506976710310

обнавља

## ЛИЦЕНЦА

за вршење процене вредности непокретности  
регистарски број: 017  
на период од три године и важи до 12. јула 2026. године.

### Образложење

Лиценцирани проценитељ Ненад Сузић поднео је 6. јуна 2023. године захтев за обнављање лиценце за вршење процене вредности непокретности (регистарски број 017 од 12. јула 2023. године) и уз захтев је доставио документацију из члана 11. ст. 6. и 7. Закона о проценитељима вредности непокретности („Службени гласник РС”, бр. 108/16 и 113/17-др.закон - у даљем тексту: Закон), односно члана 9. Правилника о поступку издавања, обнављања и одузимања лиценци за вршење процена вредности непокретности („Службени гласник РС”, број 35/17).

У складу са одредбама члана 11. Закона, лиценца се издаје на период од три године и обнавља се на захтев лиценцираног проценитеља, уз подношење доказа да је похађао програме континуираног професионалног усавршавања, уговора о осигурању од професионалне одговорности из члана 12. Закона и доказ о плаћеним таксама за обнављање лиценце. Захтев за обнављање лиценце може се поднети најраније 90 дана, а најкасније 30 дана, пре истека рока важења лиценце. Ако се захтев за обнављање лиценце поднесе по истеку прописаног рока, сматраће се да је поднет захтев за издавање нове лиценце. Лиценца престаје да важи истеком три године од дана издавања, ако лиценцирани проценитељ у прописаном року не поднесе уредан и потпун захтев за обнављање лиценце.

Увидом у приложену и прибављену документацију утврђено је да подносилац захтева испуњава услове из чл. 9 и 11. Закона и да се може обновити лиценца у складу са Законом.

Такса за ово решење наплаћена је у износу од 6.160,00 динара, у складу са чланом 3. Закона о републичким административним таксама („Службени гласник РС”, бр. 43/03... 90/19-исправка и 144/20) и тарифном бројем 61а Тарифе републичких административних такси.

**Упутство о правном средству:** Против овог решења може се поднети тужба Управном суду, у року од 30 дана од дана достављања овог решења.



Државни секретар

Ана Триповић



# VALUATION PRINTOUT

---

# Single Line Tenancy (Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 30/09/2024

**Property:** BIG RETAIL PARK KRUSEVAC 2024

**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	30/09/2024	30/09/2024	1d		30/09/2024	1d		31,787	31,787	32,175
I&J Company doo Krusevac			0	81	30/09/2024	30/09/2024	1d		30/09/2024	1d		3,499	3,499	3,888
CCC Shoes & Bags doo Beogra			0	796	30/09/2024	10/01/2026	1y 3m 12d		10/01/2026	1y 3m 12d		100,316	100,316	102,227
De Facto Retail RS doo			0	773	30/09/2024	25/09/2029	4y 11m 27d		25/09/2029	4y 11m 27d		100,377	100,377	102,047
Deichman Trgovina obucom d			0	430	30/09/2024	25/09/2029	4y 11m 27d		25/09/2029	4y 11m 27d		56,337	56,337	56,749
dm drogerie markt doo			0	428	30/09/2024	25/09/2029	4y 11m 27d		25/09/2029	4y 11m 27d		56,221	56,221	56,529
Sport Vision doo Beograd			0	383	30/09/2024	30/09/2024	1d		30/09/2024	1d		65,816	65,816	66,597
Knjizare Vulkan doo			0	105	30/09/2024	30/09/2024	1d		30/09/2024	1d		21,873	21,873	22,063
LC Waikiki Retail RS doo			0	1,038	30/09/2024	25/09/2029	4y 11m 27d		25/09/2029	4y 11m 27d		115,355	115,355	118,345
Eminent doo			0	133	30/09/2024	30/09/2024	1d		30/09/2024	1d		27,699	27,699	27,938
ZU Lilly			0	368	30/09/2024	30/09/2024	1d		30/09/2024	1d		54,214	54,214	55,140
New Yorker Srbija doo			0	960	30/09/2024	25/09/2034	9y 11m 27d		25/09/2034	9y 11m 27d		119,807	119,807	120,959
N sport			0	212	30/09/2024	29/10/2028	4y 1m		29/10/2028	4y 1m		42,056	42,056	42,437
Pertini Toys doo			0	99	30/09/2024	07/05/2030	5y 7m 8d		07/05/2030	5y 7m 8d		23,878	23,878	23,878
Planeta Sport doo Beograd			0	233	30/09/2024	30/09/2024	1d		30/09/2024	1d		39,991	39,991	40,465
LPP Srbija doo			0	1,599	30/09/2024	22/11/2031	7y 1m 24d		22/11/2031	7y 1m 24d		141,586	141,586	143,888
Sport Vision doo Beograd			0	580	30/09/2024	30/09/2024	1d		30/09/2024	1d		91,499	91,499	93,934
Tom Tailor doo Beograd			0	171	30/09/2024	25/09/2029	4y 11m 27d		25/09/2029	4y 11m 27d		35,377	35,377	35,973
Djak			0	390	30/09/2024	13/12/2033	9y 2m 14d		13/12/2033	9y 2m 14d		65,520	65,520	66,924
Pertini			0	187	30/09/2024	13/12/2028	4y 2m 14d		13/12/2028	4y 2m 14d		30,079	30,079	30,213
Pet Centar			0	182	30/09/2024	13/12/2033	9y 2m 14d		13/12/2033	9y 2m 14d		23,958	23,958	25,047
Office Shoes			0	177	30/09/2024	13/12/2029	5y 2m 14d		13/12/2029	5y 2m 14d		25,488	25,488	26,550
Gigatron			0	339	30/09/2024	13/12/2028	4y 2m 14d		13/12/2028	4y 2m 14d		69,103	69,103	71,135
Vacant			0	308	30/09/2024	30/04/2025	7m 1d		30/04/2025	7m 1d		0	0	31,416
Storages			0	213	30/09/2024	29/05/2029	4y 8m		29/05/2029	4y 8m		22,872	22,872	24,069
Turnover rent above min			0	0	30/09/2024	30/09/2025	1y 1d		30/09/2025	1y 1d		300,000	300,000	325,000

# Single Line Tenancy (Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 30/09/2024

**Property:** BIG RETAIL PARK KRUSEVAC 2024

**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
Other			0	349	30/09/2024	27/06/2029	4y 8m 29d		27/06/2029	4y 8m 29d		68,400	68,400	68,498
<b>Totals</b>			0	10,636								1,733,106	1,733,106	1,814,084
<b>Total W A L E (Area)</b>						4y 7m 4d	4y 7m 4d		4y 7m 4d					
<b>Total W A L E (Rent)</b>						3y 9m 13d	3y 9m 13d		3y 9m 13d					

\*Weighted Average Lease Expiration is calculated as of report date. Remaining term used for WALE includes contract renewals.

# Summary Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 30/09/2024

## Property

Address BIG RETAIL PARK KRUSEVAC 2024, Krfska 37  
External ID

Gross Valuation 19,686,976  
Capital Costs -759,591  
Net Value Before Fees 18,927,385

Less Agents/Legal @0.00% Net Sale Price 0  
Fees include non recoverable VAT @ 0.00%

Net Valuation 18,927,385  
Say 18,900,000

Equivalent Yield 9.063% True Equivalent Yield 9.1302%  
Initial Yield (Valuation Rent) 8.1684% Initial Yield (Contracted Rent) 8.1684%  
Reversion Yield 8.9843%

Total Valuation Rent 1,733,106 Total Contracted Rent 1,733,106  
Total Rental Value 1,814,084 Number of Tenants 27  
Capital Value Per Area 1,777

## Running Yields

Date	Gross Rent	Revenue Cost	Ground Lease Expenses	Net Rent	Annual	Quarterly
30/09/2024	1,733,106	-125,000	0	1,608,106	8.1684%	8.6031%
01/10/2024	1,396,728	-142,110	0	1,254,618	6.3728%	6.6350%
01/01/2025	1,738,928	-142,110	0	1,596,818	8.1110%	8.5395%
01/05/2025	1,738,928	-143,681	0	1,595,247	8.1031%	8.5307%
01/08/2025	1,770,344	-143,681	0	1,626,663	8.2626%	8.7076%
01/09/2025	1,770,344	-127,681	0	1,642,663	8.3439%	8.7979%
01/10/2025	1,470,344	-126,821	0	1,343,523	6.8244%	7.1257%
01/01/2026	1,795,344	-126,821	0	1,668,523	8.4753%	8.9440%
11/01/2026	1,695,028	-131,932	0	1,563,096	7.9397%	8.3499%
11/04/2026	1,797,255	-131,932	0	1,665,323	8.4590%	8.9259%
01/05/2026	1,797,255	-130,361	0	1,666,893	8.4670%	8.9347%
01/09/2026	1,797,255	-118,361	0	1,678,893	8.5279%	9.0026%
01/10/2026	1,797,255	-102,111	0	1,695,143	8.6105%	9.0946%
11/01/2027	1,797,255	-97,000	0	1,700,255	8.6364%	9.1235%
01/09/2027	1,797,255	-25,000	0	1,772,255	9.0022%	9.5324%
31/12/2027	1,797,255	-69,931	0	1,727,323	8.7739%	9.2770%
30/10/2028	1,755,199	-71,002	0	1,684,197	8.5549%	9.0326%
14/12/2028	1,656,017	-73,590	0	1,582,428	8.0379%	8.4586%
30/01/2029	1,698,454	-74,651	0	1,623,804	8.2481%	8.6915%
14/03/2029	1,799,802	-77,184	0	1,722,618	8.7500%	9.2503%
30/05/2029	1,776,930	-77,816	0	1,699,115	8.6307%	9.1171%
28/06/2029	1,708,530	-79,531	0	1,629,000	8.2745%	8.7208%



# Summary Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 30/09/2024

30/08/2029	1,732,599	-80,133	0	1,652,467	8.3937%	8.8532%
26/09/2029	1,368,934	-89,523	0	1,279,411	6.4988%	6.7716%
28/09/2029	1,437,432	-91,236	0	1,346,196	6.8380%	7.1405%
30/10/2029	1,437,432	-89,114	0	1,348,318	6.8488%	7.1523%
14/12/2029	1,411,944	-84,737	0	1,327,207	6.7415%	7.0355%
26/12/2029	1,781,587	-93,978	0	1,687,609	8.5722%	9.0519%
14/03/2030	1,808,137	-94,641	0	1,713,495	8.7037%	9.1986%
08/05/2030	1,784,259	-95,238	0	1,689,021	8.5794%	9.0599%
30/05/2030	1,784,259	-94,035	0	1,690,224	8.5855%	9.0667%
28/06/2030	1,784,259	-90,610	0	1,693,649	8.6029%	9.0861%
08/08/2030	1,808,137	-91,207	0	1,716,930	8.7211%	9.2181%
26/09/2030	1,808,137	-72,725	0	1,735,412	8.8150%	9.3229%
14/12/2030	1,808,137	-71,397	0	1,736,740	8.8218%	9.3305%
08/05/2031	1,808,137	-70,203	0	1,737,934	8.8278%	9.3373%
23/11/2031	1,666,551	-73,858	0	1,592,693	8.0901%	8.5163%
23/02/2032	1,810,439	-77,455	0	1,732,983	8.8027%	9.3092%
23/11/2032	1,810,439	-70,261	0	1,740,178	8.8392%	9.3500%
14/12/2033	1,720,961	-72,623	0	1,648,338	8.3727%	8.8299%
14/03/2034	1,812,932	-74,922	0	1,738,010	8.8282%	9.3377%
26/09/2034	1,693,125	-77,975	0	1,615,150	8.2042%	8.6427%
01/10/2034	1,693,125	-52,975	0	1,640,150	8.3311%	8.7837%
14/12/2034	1,693,125	-48,376	0	1,644,749	8.3545%	8.8097%
26/12/2034	1,814,084	-51,400	0	1,762,684	8.9536%	9.4779%
26/09/2035	1,814,084	-45,352	0	1,768,732	8.9843%	9.5123%

Yields Based On Gross Value

## 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				30/09/2024	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	31,787	31,787	32,175	371,757	7.9339%	7.9339%	8.1377%	8.4385%
I&J Company doo Kr				30/09/2024	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	3,499	3,499	3,888	44,922	7.2277%	7.2277%	8.1376%	8.4387%
CCC Shoes & Bags d				10/01/2026	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	100,316	100,316	102,227	1,182,110	7.8741%	7.8741%	8.1358%	8.4316%
De Facto Retail RS d				25/09/2029	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	100,377	100,377	102,047	1,182,829	7.8741%	7.8741%	8.1336%	8.4117%
Deichman Trgovina				25/09/2029	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	56,337	56,337	56,749	659,796	7.9227%	7.9227%	8.1327%	8.3860%

# Summary Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 30/09/2024

dm drogerie markt d	25/09/2029	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	56,221	56,221	56,529	657,638	7.9323%	7.9323%	8.1325%	8.3809%
Sport Vision doo Be	30/09/2024	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	65,816	65,816	66,597	769,475	7.9364%	7.9364%	8.1377%	8.4385%
Knjizare Vulkan doo	30/09/2024	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	21,873	21,873	22,063	254,921	7.9616%	7.9616%	8.1377%	8.4385%
LC Waikiki Retail RS	25/09/2029	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	115,355	115,355	118,345	1,367,628	7.8263%	7.8263%	8.1344%	8.4370%
Eminent doo	30/09/2024	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	27,699	27,699	27,938	322,802	7.9619%	7.9619%	8.1377%	8.4385%
ZU Lilly	30/09/2024	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	54,214	54,214	55,140	637,098	7.8957%	7.8957%	8.1377%	8.4385%
New Yorker Srbija d	25/09/2034	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	119,807	119,807	120,959	1,409,968	7.8843%	7.8843%	8.1320%	8.3644%
N sport	29/10/2028	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	42,056	42,056	42,437	492,651	7.9209%	7.9209%	8.1329%	8.3987%
Pertini Toys doo	07/05/2030	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	23,878	23,878	23,878	278,490	7.9556%	7.9556%	8.1322%	8.3597%
Planeta Sport doo B	30/09/2024	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	39,991	39,991	40,465	467,541	7.9366%	7.9366%	8.1377%	8.4385%
LPP Srbija doo	22/11/2031	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	141,586	141,586	143,888	1,669,451	7.8693%	7.8693%	8.1331%	8.4034%
Sport Vision doo Be	30/09/2024	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	91,499	91,499	93,934	1,085,329	7.8225%	7.8225%	8.1377%	8.4385%
Tom Tailor doo Beog	25/09/2029	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	35,377	35,377	35,973	416,935	7.8730%	7.8730%	8.1336%	8.4123%
Djak	13/12/2033	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	65,520	65,520	66,924	775,035	7.8441%	7.8441%	8.1329%	8.4191%
Pertini	13/12/2028	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	30,079	30,079	30,213	351,198	7.9469%	7.9469%	8.1336%	8.3878%
Pet Centar	13/12/2033	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	23,958	23,958	25,047	286,573	7.7572%	7.7572%	8.1358%	8.5217%
Office Shoes	13/12/2029	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	25,488	25,488	26,550	305,169	7.7497%	7.7497%	8.1364%	8.4826%

# Summary Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 30/09/2024

Gigatron	13/12/2028	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	69,103	69,103	71,135	821,076	7.8091%	7.8091%	8.1357%	8.4470%
Vacant	30/04/2025	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	0	0	31,416	346,680	0.0000%	-1.0929%	8.1503%	8.8354%
Storages	29/05/2029	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	22,872	22,872	24,069	275,931	7.6912%	7.6912%	8.1368%	8.5047%
Turnover rent above	30/09/2025	Override	Hardcore(13%)	300,000	300,000	325,000	2,456,395	11.3322%	11.3322%	12.1953%	12.9000%
Other	27/06/2029	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	68,400	68,400	68,498	797,577	7.9574%	7.9574%	8.1323%	8.3736%

# Cash Flow Report

BIG RETAIL PARK KRUSEVAC 2024 (Amounts in EUR)

Sep, 2024 through Nov, 2035

25/09/2024 11:54:29

	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	Aug-2025	Aug-2026	Aug-2027	Aug-2028	Aug-2029	Aug-2030	Aug-2031	Aug-2032	Aug-2033	Aug-2034	Aug-2035	Nov-2035	Total
<b>Rental Revenue</b>													
Headline Rent	1,609,303	1,794,483	1,797,255	1,797,255	1,799,447	1,807,419	1,808,137	1,809,915	1,810,439	1,812,221	1,814,004	453,521	20,113,398
Void Loss	-93,404	-106,898	0	0	-53,951	-174,694	-111,951	-36,275	0	-59,297	-239,048	-7,062	-882,580
Passing Rent	1,515,899	1,687,585	1,797,255	1,797,255	1,745,496	1,632,725	1,696,186	1,773,639	1,810,439	1,752,925	1,574,956	446,459	19,230,818
Total Rental Revenue	1,515,899	1,687,585	1,797,255	1,797,255	1,745,496	1,632,725	1,696,186	1,773,639	1,810,439	1,752,925	1,574,956	446,459	19,230,818
Total Tenant Revenue	1,515,899	1,687,585	1,797,255	1,797,255	1,745,496	1,632,725	1,696,186	1,773,639	1,810,439	1,752,925	1,574,956	446,459	19,230,818
Potential Gross Revenue	1,515,899	1,687,585	1,797,255	1,797,255	1,745,496	1,632,725	1,696,186	1,773,639	1,810,439	1,752,925	1,574,956	446,459	19,230,818
Effective Gross Revenue	1,515,899	1,687,585	1,797,255	1,797,255	1,745,496	1,632,725	1,696,186	1,773,639	1,810,439	1,752,925	1,574,956	446,459	19,230,818
<b>Revenue Costs</b>													
Structural vacancy	0	0	0	30,075	43,637	40,818	42,405	44,341	45,261	43,823	39,374	11,161	340,896
Leasing agent fee	18,681	21,361	0	0	11,818	35,124	21,361	7,194	0	12,991	47,586	1,571	177,688
Rent reduction	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	2,083	0	252,083
Service charge loss	100,000	84,000	72,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	256,000
Total Revenue Costs	143,681	130,361	97,000	55,075	80,455	100,942	88,766	76,535	70,261	81,814	89,044	12,732	1,026,667
Net Operating Income	1,372,219	1,557,223	1,700,255	1,742,180	1,665,041	1,531,782	1,607,420	1,697,104	1,740,178	1,671,110	1,485,913	433,727	18,204,151
<b>Capital Costs</b>													
Unexpected cost provisions	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	120,000
Capex provisions	45,477	50,628	53,918	53,918	52,365	48,982	50,886	53,209	54,313	52,588	47,249	51,187	614,718
Total Capital Costs	55,477	60,628	63,918	63,918	62,365	58,982	60,886	63,209	64,313	62,588	57,249	61,187	734,718
Total Leasing & Capital Costs	55,477	60,628	63,918	63,918	62,365	58,982	60,886	63,209	64,313	62,588	57,249	61,187	734,718
Cash Flow Before Debt Service	1,316,742	1,496,596	1,636,337	1,678,262	1,602,676	1,472,801	1,546,534	1,633,895	1,675,865	1,608,523	1,428,664	372,539	17,469,433
Cash Flow Available for Distribution	1,316,742	1,496,596	1,636,337	1,678,262	1,602,676	1,472,801	1,546,534	1,633,895	1,675,865	1,608,523	1,428,664	372,539	17,469,433