

ביג

מרכזי קניות בע"מ ("החברה")

דוח תקופתי
לשנת 2024

ביג מרכזי קניות בע"מ ("החברה")	שם החברה
513623314	מספר החברה ברשם החברות
רחוב ספיר 1, הרצליה, 46733	המען הרשום של החברה
assaf@bigcenters.co.il	כתובת הדואר האלקטרוני של החברה
www.bigcenters.co.il	אתר החברה
073-2600420, 073-2600400	מספרי טלפון
073-2600426	מספר פקס
31 בדצמבר 2024	תאריך הדוח על המצב הכספי
19 במרס 2025	תאריך הדוח

חלקי הדוח

פרק 1

תיאור עסקי החברה לשנת 2024

פרק 4

פרטים נוספים על החברה

פרק 2

דוח הדירקטוריון
על מצב ענייני החברה

פרק 5

דוח בדבר אפקטיביות הבקרה
הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

פרק 3

דוחות כספיים
ליום 31 בדצמבר 2024

פרק 6

מכתבי הסכמה של רואי החשבון
המבקרים של החברה

תוכן עניינים | תיאור עסקי החברה

חלק א' - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

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

חלק ב' - מידע אחר

14	מידע כספי לגבי תחום הפעילות של החברה	4
15	סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה	5

פרק ג' - תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות

תחום פעילות נדל"ן מניב

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

תוכן עניינים | תיאור עסקי החברה

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

מידע כללי על קבוצת אפי נכסים

סביבה כללית והשפעת הגורמים החיצוניים על פעילות קבוצת אפי נכסים

מידע כספי לגבי אפי נכסים

אשראי מהותי

הון אנושי

מגבלות ופיקוח על פעילות קבוצת אפי נכסים

תחרות

יעדים ואסטרטגיה עסקית

צפי להתפתחות לשנה הקרובה

דיון בגורמי סיכון

פרק 1

תיאור עסקי החברה

לשנת 2024

חלק א

תיאור ההתפתחות הכלכלית של עסקי החברה

מקרא

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

חברה	ביג מרכזי קניות בע"מ.	ביג אירופה	CEE-BIG B.V. או "ביג אירופה", חברה המוחזקת על-ידי החברה בשיעור של כ- 95%, אשר התאגדה בהולנד.
ביג או הקבוצה או קבוצת ביג	החברה יחד עם תאגידים מאוחדים, תאגידים מאוחדים באיחוד יחסי, חברות כלולות ושותפויות (למעט אפי נכסים כהגדרתה להלן).	קבוצת ביג אירופה	ביג אירופה יחד עם חברות בנות שהתאגדו בסרביה, פולין ומונטנגרו בבעלותה המלאה או החלקית.
ביג USA	ביג יו.אס.אי. בע"מ, חברה בשליטתה של החברה, ואשר החברה מחזיקה במניות המהוות 80% מהונה המונפק והנפרע. יתרת הזכויות בביג USA (20%), מוחזקות על-ידי גופים מקבוצת מגדל ("מגדל").	קבוצת ביג ארה"ב	ביג ארה"ב יחד עם תאגידים מאוחדים, תאגידים מאוחדים באיחוד יחסי ושותפויות.
ביג ארה"ב	Big Shopping Centers USA, Inc., חברה שהתאגדה בדלוור ארה"ב, שהינה בבעלות מלאה בשרשור של ביג USA.	שותפות ביג	ביג מרכזים מסחריים – שותפות מוגבלת (בה מחזיקה החברה 100%).
אפי נכסים	אפי נכסים בע"מ, חברה ציבורית הרשומה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, בה החברה מחזיקה 89.29% נכון למועד הדוח.	קבוצת אפי נכסים	אפי נכסים יחד עם תאגידים מאוחדים, תאגידים מאוחדים באיחוד יחסי, חברות כלולות ושותפויות.
הבורסה	הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ.	מניות רגילות	מניות בנות 0.01 ש"ח ערך נקוב כל אחת של החברה.
אירו	המטבע האחד של מדינת האיחוד האירופי.	חוק החברות	חוק החברות, התשנ"ט-1999.

הדוח התקופתי של החברה לשנת 2024.	הדוח התקופתי או הדוח	חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.	חוק ניירות ערך
הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 הכלולים בפרק 3 לדוח התקופתי.	הדוחות הכספיים	דוח הדירקטוריון של החברה הכלול בפרק 2 לדוח התקופתי.	דוח הדירקטוריון
מועד פרסום הדוח או מועד סמוך למועד הפרסום, בהתאם לעניין.	מועד הדוח	הפניה לסעיף הרלוונטי בפרק 1 לדוח התקופתי (תיאור עסקי התאגיד).	סעיף _ לדוח
התקופה שמיום 1 בינואר 2024 ועד ליום 31 בדצמבר 2024.	תקופת הדוח או שנת הדוח	מטר מרובע. ¹	מ"ר
		רשות מקרקעי ישראל.	רמ"י

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

1. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

1.1. החברה הוקמה והתאגדה בישראל ביום 26 בדצמבר 2004 תחת השם ביג מרכזי קניות (2004) בע"מ², כחברה פרטית על-פי חוק החברות.

1.2. החברה הפכה לחברה ציבורית, כמשמעה בחוק החברות, עם הנפקת מניות רגילות של החברה לציבור במסגרת תסקיף שפורסם בחודש מאי 2006.

1.3. נכון למועד הדוח, ה"ה יהודה נפתלי ורון (רוני) נפתלי הינם בעלי השליטה בחברה (באמצעות חברות פרטיות בשליטתם).

1.4. מאז היווסדה, עוסקת קבוצת ביג בעיקר, בתפעול ובהשכרה של שטחי מסחר, במתכונת של מרכזי קניות פתוחים ובייזום פרויקטים, הן באמצעות הקמה של מרכזים כאמור והן באמצעות רכישת מרכזים כאמור. כמו-כן, עוסקת הקבוצה בהקמה, תפעול והשכרה של מרכזי קניות סגורים (קניונים) ומרכזי Life Style, בסגנון Street Mall (בנויים בסגנון של רחובות של חנויות לא מקורות תחת קורת גג אחת), הידועים בכינוי "Big Fashion" (להלן בדוח זה: "מרכזי הקניות")³.

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

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

1.5. לחברה שני תחומי פעילות עיקריים:

1.5.1. נדל"ן מניב: נכון לתקופת הדוח, פועלת קבוצת ביג בעצמה ובאמצעות תאגידיים בקבוצה, בשני אזורים גיאוגרפיים עיקריים – ישראל ואירופה, הכל כמפורט להלן:

ישראל | מרכזי הקניות של החברה בישראל פרוסים בכל רחבי הארץ. בבעלות החברה 30 מרכזים מסחריים מניבים וכן 4 מרכזי מסחר בפיתוח ו-6 קרקעות לפיתוח עתידי.

ביג אירופה | החברה פועלת בעיקר במזרח אירופה ובמדינות הבלקן בתחום היזום והניהול של נדל"ן מניב

נכון למועד הדוח, ביג אירופה מחזיקה ב-13 מרכזי קניות, בנין משרדים, פרויקט מגורים, מרכז לוגיסטי ו-6 קרקעות לפיתוח בסרביה, ב-2 מרכזי קניות ופרויקט עירוב שימושים (מלון, בניין משרדים, דיור ומסחר) במונטנגרו וכן ב-7 מרכזי קניות ופרויקט מסחרי בפיתוח בפולין.

ארה"ב | החברה פועלת בארה"ב, החל משנת 2010, באמצעות חברת הבת ביג ארה"ב בה מחזיקה החברה 80%. בהמשך להחלטה אסטרטגית שהתקבלה בדירקטוריון החברה למימוש כלל הפעילות של החברה בארה"ב, נכון למועד הדוח, מחזיקה ביג ארה"ב ב-3 מרכזי קניות ובקרקע המיועדת למגורים בארה"ב לאחר שמימשה את מרבית פעילותה. בכוונת החברה לממש גם את יתרת אחזקותיה בנכסים בארה"ב. יצוין כי התקשרות החברה מיום 13 בנובמבר, 2024 למכירת מרכז וילאג' פוינט בנבראסקה, אשר היתה כפופה לבדיקת נאותות, בוטלה עקב פטירתו של שותף האקוויטי בשותפות המיועדת לרכישת המרכז.

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

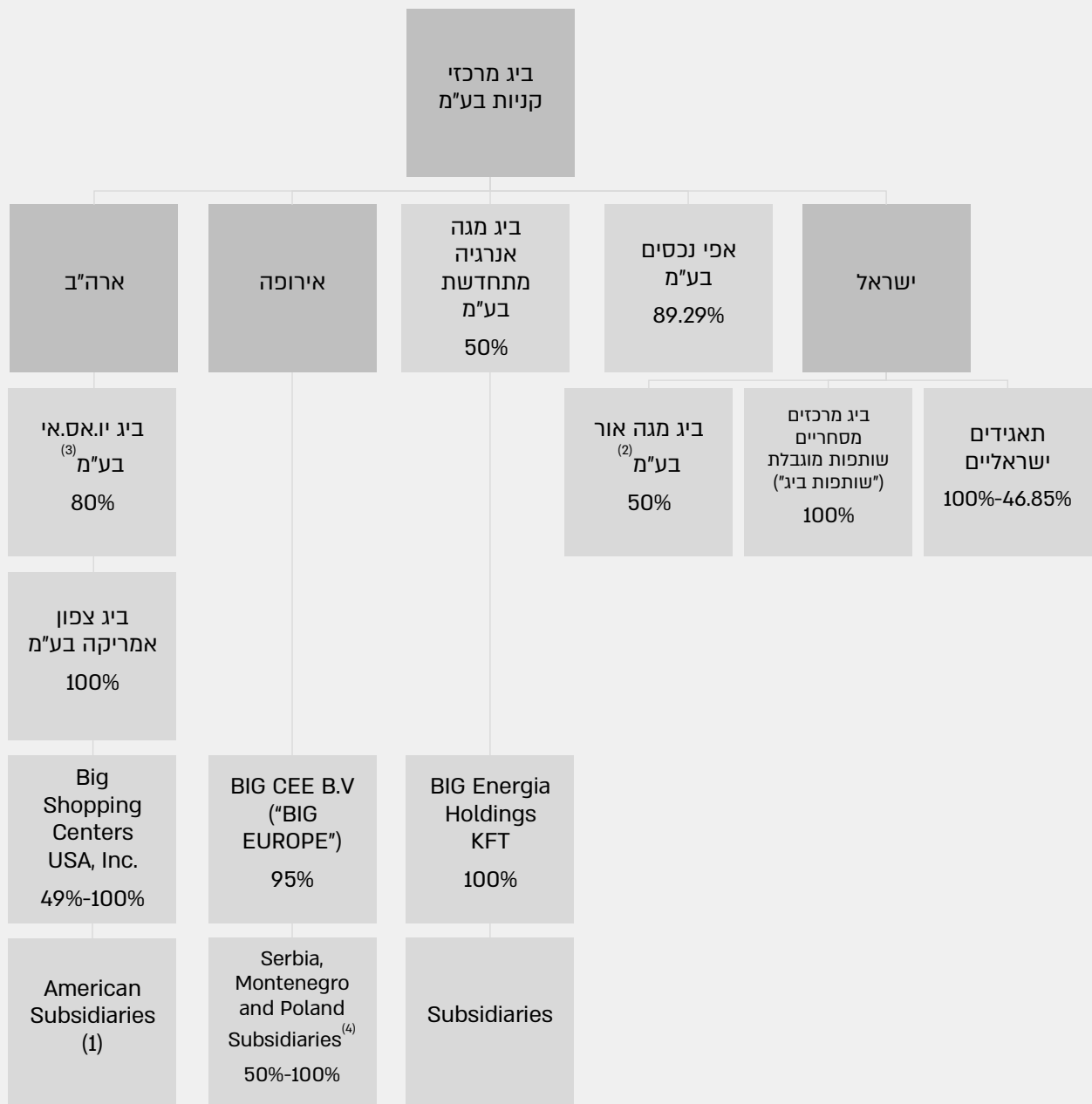
סמוך למועד הדוח, שיעורי התפוסה במרכזי הקניות שלקבוצת ביג זכויות בהם בישראל, באירופה ובארה"ב, הינם כ-100% בקירוב, כ-98% וכ-97%, בהתאמה.

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

3 יצוין, כי הקבוצה גם מפעילה מערכות סולאריות על גגות מרכזי הקניות של הקבוצה, כמפורט בסעיף 21.2 להלן.

1.5.2. אפי נכסים: נכון למועד הדוח, מחזיקה החברה ב-89.29% מההון המונפק והנפרע של אפי נכסים. אפי נכסים עוסקת בתחום הנדל"ן המניב בארץ ובחו"ל, בעיקר שטחי משרדים, ומסחר המיועדים להשכרה, וכן דיור להשכרה, בין בעצמה ובין באמצעות חברות בנות.

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



1. חברות פרויקט ייעודיות המוחזקות על ידי ביג ארה"ב בהיקף של בין 49%-100%.
2. לשעבר ביג נועה בע"מ. יתרת הזכויות מוחזקות על-ידי נועה נכסי נדל"ן בע"מ, שהינה למיטב ידיעת החברה, חברה בשליטת מגה אור החזקות בע"מ ("מגה אור החזקות"), חברה ציבורית אשר ניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה ("ביג מגה אור").
3. יתרת הזכויות בביג USA (20%), מוחזקות על-ידי גופים מקבוצת מגדל.
4. התאגידים המפורטים בסרביה, מונטנגרו ופולין כוללים חברות מטרה, חלקן חברות פרויקטים, חלקן חברות מדף לפעילות עתידית ושתי חברות ניהול.

1.7. אופיים ותוצאותיהם של כל שינוי מבני, מיזוג או רכישה או מכירה מהותיים

1.7.1. באוקטובר 2024 השלימה החברה את רכישת 100% מהון המניות של חברת מטרה סרבית אשר מחזיקה בקניין פעיל בעיר נובי סאד בסרביה, בשטח של כ-49,200 מ"ר לפי שווי נכס של 177 מיליון אירו. לפרטים נוספים ראה דוח מידי של החברה מיום 9 באוקטובר 2024 (מס' אסמכתא: 01-608998), המובא בזאת בדרך ההפניה.

1.7.2. במהלך שנת 2024 ועד למועד הדוח, התקשרה החברה בהסכמים לא מהותיים, באמצעות חברת הבת, ביג אירופה, לרכישת 6 מרכזים מסחרים בפולין, בהיקף מצרפי של כ-112,000 מ"ר ובשווי של כ-165 מיליון אירו. כמו כן, במהלך 2024 נפתח מרכז בעיר אוסטרודה שבפולין בשטח של כ-24,300 מ"ר בשווי של כ-31.3 מיליון אירו, אשר הוקם בשותפות עם שותף מקומי ולאחר הפתיחה החברה רכשה את חלקו של השותף והיום המרכז מוחזק במלואו על ידי החברה.

1.7.3. בינואר 2025 אושרה תב"ע בקשר עם קרקע שמחזיקה החברה באמצעות חברת קניאל אריזות משקה בע"מ (חברה המוחזקת על ידי החברה ב-50%), בשטח של כ-50 דונם בכפר סבא. לפרטים נוספים ראה דוח מידי של החברה מיום 30 בינואר 2025 (מס' אסמכתא: 01-007744-2025), המובא בזאת בדרך ההפניה.

1.7.4. במהלך הרבעון הרביעי ועד למועד הדוח, פתחה החברה 5 מרכזים חדשים בישראל, בכרמי גת, באור עקיבא, במגדל העמק, בגדרה ובגלילות. בנוסף, ביצעה החברה הרחבות למרכזים קיימים בבאר שבע ובאשדוד אשר נפתחו לקהל במהלך הרבעון הרביעי.

2. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

החל מיום 1 בינואר 2023 ועד למועד הדוח, למיטב ידיעת החברה, ההשקעות בהון החברה וכן כל עסקה מהותית אחרת שנעשתה על-ידי בעל עניין בחברה במניות החברה מחוץ לבורסה⁴ הנן כדלקמן: , הקצאה של 471,618 מניות רגילות של החברה לניצע שהינו משקיע מסווג בתמורה ל-1,197,000 מניות רגילות של אפי נכסים, לפרטים נוספים ראו דיווח החברה מיום 19 ביוני, 2023 (מס' אסמכתא: 01-056980-2023), המובא בזאת בדרך של הפניה; מכירת מניות של החברה בחודש נובמבר 2023 על-ידי מגה אור החזקות בעסקה מחוץ לבורסה⁴ לפרטים ראו דוח מידי של החברה מיום 9 בנובמבר 2023 (אסמכתא מספר: 01-102244-2023), המובא בדוח זה בדרך של הפניה; וכן הנפקת כתבי אופציה (סדרה 7) על-פי דוח הצעת מדף של החברה מיום 28 בנובמבר 2024 (אסמכתא מספר: 01-620312-2024), במסגרתו 117,997 כתבי אופציה (סדרה 7) נרכשו על-ידי בעל עניין בחברה. לפרטים ראה דוח מידי של החברה מיום 4 בדצמבר 2024 (אסמכתא מספר: 01-621861-2024), המובא בזאת בדרך של הפניה.

3. חלוקת דיבידנדים

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

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

ב-3 השנים האחרונות החברה לא חילקה דיבידנד עקב המדדים הגבוהים אשר בעטיים נפגע הרווח הראוי לחלוקה. בנוסף, שנים אלו התאפיינו בייזום בהיקפים שהחברה לא ידעה בעבר.

החל משנת 2025 החברה צופה כי תחזור לחלק דיבידנד בהתאם למדיניות כאמור. חלוקת דיבידנדים על-ידי החברה, אם וככל שיוחלט לגביה על-ידי דירקטוריון החברה, תהיה בהתאם להוראות חוק החברות ובכפוף לתנאים הקבועים בו ביחס לחלוקה, ולהוראות כל דין.

3.2 פרטים אודות דיבידנדים שהחברה הכריזה וחילקה בשנתיים האחרונות

החברה לא חילקה דיבידנדים בשנתיים האחרונות.

3.2.1 ליום 31 בדצמבר 2024, מסתכמים ה"רווחים" הצבורים של החברה לעניין "מבחן הרווח" לפי סעיף 302 לחוק החברות, בכ-7,599,322 אלפי ש"ח.

3.2.2 כחלק מהנפקת אגרות חוב של החברה התחייבה החברה במסגרת שטרי הנאמנות שנחתמו בגין אגרות החוב כאמור שחלוקה (כהגדרתה בשטרי הנאמנות כאמור) תהא כפופה לתנאים המפורטים בשטרי הנאמנות. לפרטים ראו סעיף 18 לדוח הדירקטוריון.

חלק ב

מידע אחר

4. מידע כספי לגבי תחום הפעילות נדל"ן מניב של החברה⁵

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

4.1 נתונים כספיים

להלן מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה, כפי שמפורט בדוחות הכספיים לשנים 2022, 2023 ו-2024 (באלפי ש"ח):

2022		2023		2024		הכנסות
סה"כ	סה"כ	אפי נכסים	נדל"ן מניב	סה"כ	אפי נכסים	
1,949,824	2,337,147	1,369,798	967,349	2,508,471	1,498,544	1,009,927
(980,396)	(1,114,897)	(702,474)	(412,423)	(1,012,454)	(640,509)	(371,945)
(51,335)	(58,416)	(20,521)	(37,895)	(64,626)	(19,828)	(44,798)
(1,031,731)	(1,173,313)	(722,995)	(450,318)	(1,077,080)	(660,337)	(416,743)
772,220	1,047,319	565,151	482,168	1,306,231	753,503	552,728
145,873	116,515	81,652	34,863	125,159	84,703	40,456
32,056,387	36,631,181	13,806,594	22,824,587	41,062,914	15,448,916	25,613,998
21,347,577	24,450,724	13,806,594	10,644,130	27,663,194	15,448,916	12,214,278

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

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

ביחס לתחום פעילות נדל"ן מניב יודגש כי, במסגרת הפילוחים ברמה המצרפית⁶ (במאחד), כמפורט בסעיף 9 להלן, החברה כללה נכסים המוחזקים בחברות בנות (מאוחדות) בלבד, ו"בחלק החברה" נכללו הנכסים המוחזקים בחברות בנות (מאוחדות) ונכסים המוחזקים בחברות בשליטה משותפת המוצגות לפי שיטת השווי המאזני (למעט ההשקעה בחברת אפי נכסים בע"מ, הפעילות התעשייתית המוחזקת על ידי קניאל תעשיות א.ט.ג, וחברת Big Opium המחזיקה את הפעילות בצרפת). יובהר, כי ב"חלק החברה" הנתונים הינם לפי החלק האפקטיבי של החברה, קרי הנתונים הכספיים המציגים את חלקה היחסי של החברה בתוצאות הכספיות של החברות המוחזקות ("איחוד אפקטיבי"), וזאת חלף הצגתם על בסיס שווי מאזני ואו איחודם בדוחות הכספיים שפורסמו.

לפרטים נוספים אודות התוצאות הכספיות של קבוצת ביג, ראו הדוחות הכספיים. לפרטים נוספים אודות ההתפתחויות שחלו בנתונים לשנים 2022, 2023 ו-2024, ראו סעיפים 5 ו-6 לדוח הדירקטוריון.

5. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה⁷

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

5.1. פעילות הקבוצה בישראל

5.1.1. מצב המשק ומלחמת "חרבות ברזל"

בעקבות מתקפת טרור חסרת תקדים מרצועת עזה על מדינת ישראל ב-7 באוקטובר, 2023, פרצה מלחמת "חרבות ברזל" אשר בהמשך התפתחה ללחימה גם בחזיתות נוספות, לרבות בגבול הצפון מול סוריה ולבנון וכן מול החות'ים בתימן ומול איראן. המלחמה נמשכת עד היום על אף שבחודש נובמבר 2024 נחתם הסכם להפסקת אש בגזרת לבנון ובחודש ינואר 2025 הגיעו ישראל וحمאס להסכם על שחרור חטופים והפסקת אש זמנית ברצועת עזה. יצויין כי למועד הדוח קיימת אי ודאות באשר להימשכות הפסקות האש בשתי החזיתות והשלמת ההסכם מול חמאס.

בעקבות המלחמה ניכרה השפעה על המשק הישראלי בכלל ושוק ההון בפרט, בין היתר, בירידות שערים בבורסה, בפיחות בשער השקל אל מול מטבעות זרים ובהורדת דירוג האשראי של מדינת ישראל על ידי שלוש סוכנויות הדירוג הבינלאומיות המדרגות אותה: Moody's שהפחיתה בפברואר 2024 את הדירוג מרמה של A1 עם תחזית יציבה לרמה של A2 עם תחזית שלילית ובספטמבר 2024, הודיעה על הורדת דירוג נוספת ל-Baa1 עם תחזית שלילית; חברת הדירוג S&P הורידה אף היא את דירוג האשראי פעמיים במהלך השנה, כאשר באפריל 2024 הורידה את הדירוג מרמה של AA- לרמה של A+ עם תחזית שלילית ובאוקטובר 2024 הורידה את הדירוג לרמה A, עם תחזית שלילית. חברת דירוג האשראי פיץ' הורידה את דירוג האשראי בחודש אוגוסט 2024 מרמה של A+ לרמה של A- עם תחזית שלילית.

6 "מצרפי" או "הרמה המצרפית" משמעם רמת הפעילות כולה בתחום הפעילות.

7 מבוסס על נתונים שונים שפורסמו באתר בנק ישראל בכתובת: www.boi.org.il וכן על נתונים שפורסמו על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בכתובת: www.cbs.gov.il

מאז פרוץ המלחמה, החברה ממשיכה בפעילותה, לרבות המשך ייזום, תכנון, הקמה, שיווק וניהול של הנכסים הקיימים. יציין כי המרכז המסחרי בקרית שמונה אשר נותר סגור ברובו מתחילת המלחמה, למעט עסקים חיוניים, החל לעבוד החל מחודש דצמבר 2024 באופן מדורג ונכון למועד הדוח 100% בקירוב משוכרי המרכז עובדים.

בשל המלחמה, המחסור בכח אדם אצל הקבלנים המבצעים בפרויקטים של החברה בישראל, הביא לעיכוב בלוחות הזמנים בהשלמת הפרויקטים שהיו מצויים בבנייה במהלך שנת 2024. יחד עם זאת, נכון למועד הדוח, השלימה החברה את כל הפרויקטים שהיו בבנייה והיו מיועדים לפתיחה עד סוף הרבעון הראשון של שנת 2025, ופתחה בין החודשים דצמבר 2024 עד פברואר 2025, 5 מרכזים חדשים וכן הרחבות בשני מרכזים קיימים.

יציין כי פעילות הקבוצה, בדומה למשק הישראלי בכלל, מושפעת, בין היתר, גם מהמצב הביטחוני. חוסר יציבות בטחונות בגזרות השונות, לרבות ביהודה ושומרון עשויה לגרום לסבב גיוסים נוסף של יחידות המילואים השונות ובכך עלולה להביא להאטה במשק ולהקטנת ביקושים וכן, ביחס לפעילות הקמת המרכזים המסחריים של הקבוצה, למחסור בכוח אדם ובחומרי גלם והתייקרות עלות הבניה.

קריסת הפסקת האש וחזרה ללחימה בחזיתות השונות עלולה להביא לפגיעה במשק ובכלל זה הורדה נוספת של דירוג האשראי של המדינה ובעקבותיה עלייה של ריבית וכפייה כלכלית בפעילות העסקית. לכך עשויה להיות השפעה על הסביבה הכלכלית בה פועלת החברה, על עלות מקורות הגיוס, העמקת הפגיעה בצריכה הפרטית ובבתי עסק, לרבות בשוכרים של החברה ועל ביקוש לשטחי שכירות. עם זאת, יודגש כי בתקופת המלחמה המשיכה החברה לפעול באופן סדיר ושוטף מול התאגידי הבנקאיים והגופים המוסדיים אשר העמידו מימון לחברה וזאת בהתאם להסכמי המימון השונים (לרבות בכל הנוגע להלוואות למימון בניה).

הערכות החברה בסעיף זה לעיל, בקשר עם השפעות המלחמה על 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 יתממשו, כולן או חלקן, וזאת עקב גורמים שאינם בשליטת החברה. כמו כן, נוכח העובדה שמדובר באירוע דינמי שמאופיין באי ודאות רבה, לא ניתן להעריך את מידת ההשפעה של אירועים בטחוניים שונים כגון חזרה ללחימה בעזה ובגבול הצפון, הסלמה מול איראן והסלמה בחזיתות נוספות, ככל שתהיינה, על פעילות החברה.

5.1.2. המצב המדיני – משפטי בישראל

המשק הישראלי בכלל ופעילות המרכזים בפרט מושפעים בין היתר מהמצב המדיני בישראל, לרבות שינויים פוליטיים וחוסר יציבות המאפיינים את אזור המזרח התיכון. בחודש ינואר 2023 החלה הממשלה בניסיון לקדם תכנית לביצוע שינויים במערכת המשפט בישראל המכונה "הרפורמה המשפטית". השינויים שהוצעו עוררו מחלוקות בקרב גופים כלכליים בארץ ובעולם ובקרב מומחי משפט ואף הובילו לשטע עמוק בחברה הישראלית וגל מחאה חברתית שקם בעקבותיה. בחודש יולי 2023 אושר תיקון לחוק יסוד: השפיטה (תיקון מס' 3), שהיווה שלב ראשון ברפורמה המשפטית, לפיו צומצמה סמכות בית המשפט העליון להפעלת ביקורת שיפוטית על החלטות של ראש הממשלה ושריה. בחודש ינואר 2024 ביטל בג"ץ את התיקון האמור לחוק יסוד השפיטה. למועד זה, קיימות עדיין מחלוקות בקשר עם קידום שינויים בנושאי משפט, וקידום חקיקה ללא הסכמה רחבה עלול לעורר מחדש את המאבק החברתי אשר עלול להביא להשלכות שליליות על המשק כולו ועל הסביבה הכלכלית בה החברה פועלת, על עלות מקורות גיוס, דירוג האשראי של המשק הישראלי ועוד. בשלב זה אין ביכולתה של החברה להעריך האם הרפורמה המשפטית תוחזר לסדר היום וככל שכן, לאמוד את ההשפעות האמורות, ככל ותהיינה.

5.1.3. סביבת הריבית והאינפלציה

בדומה לשנת 2023, גם בשנת 2024 חווה המשק הישראלי אתגרים ומורכבויות בהיבטים השונים, בין היתר, אתגרים בטחוניים, חברתיים, כלכליים ועוד. פעילות החברה מושפעת, בין היתר, ממצב הריבית במשק. שינויים בריבית עשויים להשפיע על הוצאות המימון של החברה, על עלות מקורות גיוס אגרות חוב ונע"מ ובנוסף עשויה להיות השפעה על שוויים של נכסים מניבים בעקבות שינוי שיעור ההיוון שלהם.

עקב התארכות המלחמה, הגיעה האינפלציה בישראל בשנת 2024 ל-3.2%. בניסיון להתמודד עם האינפלציה הגואה, שמר בנק ישראל על יציבות בריבית לאחר הפחתה בשיעור של 0.25% בינואר 2024 והריבית עומדת על 4.5%.

בהתאם לתחזית המקרו כלכלית של חטיבת המחקר בבנק ישראל, ההערכה היא כי התוצר בשנת 2024 צמח בשיעור של 0.6% והוא צפוי לצמוח בשיעור של 4% בשנת 2025 ובשיעור של 4.5% בשנת 2026. כמו כן, שיעור האינפלציה השנתית צפוי לעמוד על כ-2.6% בשנת 2025 ועל כ-2.3% בשנת 2026 וכן רמת הריבית בסוף שנת 2025 צפויה להיות בממוצע על 4%-4.25%.

מדד המחירים לצרכן עלה בשנת 2024 בשיעור של 3.2%. הכנסותיה של החברה מדמי השכירות צמודות למדד המחירים לצרכן, והעלייה במדד מביאה מחד, לגידול בהכנסות החברה משטחי השכירות ולעלייה בשווי ההוגן של הנכסים, ומאידך מביאה לגידול בהוצאות המימון של החברה כתוצאה מאגרות חוב וההלוואות של החברה הצמודות גם כן למדד זה.

מדד תשומות הבנייה למסחר ומשרדים עלה בשנת 2024 בשיעור של 2.9% בהמשך לעלייה בשנת 2023 בשיעור של 2%. עליה במדד תשומות הבניה, כמו גם ההתייקרות שחלה בעלויות חומרי הגלם ועלויות העסקה של עובדי בניין כתוצאה מהשפעות המלחמה, גורמות להתייקרות עלויות הבנייה בפרייקטים בייזום של החברה.

בהתאם לדוח היציבות הפיננסית למחצית השנייה של שנת 2024 של בנק ישראל, המערכת הפיננסית בישראל מפגינה עמידות גבוהה מול האתגרים הבטחוניים ואי הודאות הגיאופוליטית המתמשכת למעלה משנה. להערכת החברה, ההשפעה הכלכלית של המלחמה כבר עברה את שיאה והחברה צופה כי ההשפעה על פעילות החברה ותוצאותיה הכספיות תהייה זניחה.

5.1.4. ענף המכירות הקמעונאיות בישראל⁸

סך כל פדיון רשתות השיווק גדל ב-7.2% בשנת 2024, זאת בהמשך לעלייה של 2% בשנת 2023.

5.2. פעילות הקבוצה באמצעות ביג אירופה

5.2.1. כללי

סרביה⁹ | על פי סקירה כלכלית של הבנק העולמי, הת"ג הריאלי גדל בכ-3.9% במהלך שנת 2024 וזאת כתוצאה מגידול בצריכה הפרטית ומגידול ההשקעות במדינה. בשנת 2024 שיעור האינפלציה (ממוצע לתקופה) הנו כ-4.3% לעומת שיעור של כ-7.6% בתקופה המקבילה אשתקד¹⁰.

שיעור האבטלה בסרביה ירד במעט והגיע בשנת 2024 לכ-8.6%. אין שינוי מהותי ביחס לשיעור האבטלה משנה קודמת.

במחצית השניה של שנת 2024 הממשלה הסרבית הרחיבה את המדיניות הפיסקלית ע"י הגדלת פנסיות, העלאת שכר המינימום, העלאת השכר הציבורי ומתן סובסדיות לחקלאות.

בחודש אוקטובר 2024 הועלה הדירוג של סרביה ע"י S&P מדירוג BB+ לדירוג BBB- עם תחזית יציבה. חברות הדירוג מודיס ו-פיץ עדכנו גם הן את הדירוג של סרביה במהלך שנת 2024, והממשלה הסרבית מצפה להעלאה נוספת של הדירוג במהלך שנת 2025. תחזית זו נתמכת בתוכנית של קרן המטבע הבינלאומית.

פולין¹¹ | על פי סקירה כלכלית של האיחוד האירופה, כלכלת פולין צמחה בשיעור של כ-3% בשנת 2024 בהשוואה ל-0.2% בלבד בשנת 2023. עיקר הצמיחה נבע מצריכה פרטית אשר נתמכה בעלייה מהירה בשכר, הגדלת ההוצאה הממשלתית על תמיכה במשקי בית, שיפור סנטימנט הצרכנים וירידה בלחצים האינפלציוניים.

בשנת 2025 הצמיחה בכלכלת פולין צפויה לעלות ב-3.6% כאשר הצריכה הפרטית אמורה להישאר מנוע הצמיחה העיקרי.

8 על-פי פרסום של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה "פדיון (מכירות) של רשתות השיווק בחודשים אוקטובר - דצמבר 2024".

9 הנתונים נלקחו מדוחות של European commission.

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

11 הנתונים נלקחו מדוחות של European commission.

שיעור האבטלה בפולין בשנת 2024 הינו 2.9%. האינפלציה בפולין בשנת 2024 הסתכמה (ממוצע לתקופה) בשיעור של 4.7%. בשנת 2025 עקב ביטול הקפאת מחירי האנרגיה והעלאות מס הבלו, צפויה לעלות האינפלציה באופן זמני לשיעור של 4.7% ובנטרול אנרגיה, סחורות ומזון צפויה להגיע לשיעור של 4.3% ובשנת 2026, תוך צמצום שירותים צפויה לרדת לשיעור של 3%.

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

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

חלק ג

תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות

תחום פעילות נדל"ן מניב

6. מידע כללי על הפעילות

6.1. האזורים הגיאוגרפיים בהם מתבצעת הפעילות

נכון לתקופת הדוח, פועלת קבוצת ביג בתחום הפעילות בשני אזורים גיאוגרפיים עיקריים – ישראל ואירופה - בייזום (הקמה ורכישה), החזקה ותפעול של שטחי מסחר במתכונת של מרכזי קניות פתוחים בעיקרם.

6.2. מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

הגורמים המשפיעים על הצלחתם של מרכזי קניות הינם, בין היתר, מיקום הנכס וקרבה לשכונות מגורים, גישה לתחבורה (כולל תחבורה ציבורית), תמהיל החנויות במרכז והיצע המותגים הקיים בו, היצע המרכזים המסחריים באזור, זמינות המרכז המסחרי (שעות פתיחה וימי הפתיחה), מיצוב המרכז והתאמתו לקהל היעד אליו הוא פונה, נוחות החניה וקיום מוקדים בידוריים כמוקדי משיכה ללקוחות ומיתוג.

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

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

האתגרים העיקריים עימם מתמודד ענף המרכזים המסחריים בישראל כוללים בין היתר, את מגמת הקניית המקוונות והשמיים הפתוחים שמסטיים קניות לחו"ל. בנוסף, על רקע העלאות הריבית החדות שחלו בשנת 2022, החברה עומדת מול אתגר נוסף של התייקרות במקורות המימון שלה וכן עליה אפשרית בשיעורי היוון של נכסיה כתוצאה מסביבת ריבית גבוהה.

בתקופת הדוח בוצעו השקעות בהשבת המרכזים בישראל ובשינויי תמהיל, וככלל הוצג שיפור בפדיונות המרכזים. כמו כן, בתקופת הדוח בוצעו הרחבות של המרכזים בבאר שבע ובאשדוד וכן נפתח מרכז חדש בכרמי גת. לאחר תקופת הדוח נפתחו 4 מרכזים חדשים באור עקיבא, מגדל העמק, גדרה וגלילות.

6.2.1. סוגי נכסים מניבים

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

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

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

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

6.2.2 תמהיל שוכרים ומאפייני ההתקשרות עם

קבוצת ביג שואפת ליצור בכל מרכז קניות תמהיל מגוון של חנויות בענפים שונים ובהם, בין היתר, קמעונאות מזון, פארמה, חשמל, אופנה, הסעדה ובילוי, במטרה לענות על כל צרכיהם של קהל המבקרים בו. ברוב מרכזי הקניות קיים שוכר עוגן¹² אחד או יותר, המהווה גורם משיכה למרכז הקניות, ויתר השוכרים הינם שוכרים קטנים יותר. שוכרי העוגן הינם לרוב מסוג סופרמרקטים, רשתות חשמל גדולות, חנויות ביגוד מוזלות או היפר-פארמים המציעים מוצרים יומיומיים, ולא מוצרי יוקרה.

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

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

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

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

6.2.3 מדיניות רכישת נכסים

קבוצת ביג פועלת לאיתור מרכזי קניות קיימים או לאיתור קרקעות עליהן תוכל להקים מרכזי קניות חדשים (בסעיף זה להלן: "הנכס"). במהלך בחינת הנכס משתמשת הקבוצה בחלק או בכל הקריטריונים המפורטים להלן, בהתאם לנסיבות ולנתונים הקיימים: מיקום הנכס ביחס לאוכלוסייה (בעיקר בפרברים) וכן ביחס לתחרות קיימת ו/או עתידית; קירבה לצירי תנועה ראשיים; גודל האוכלוסייה; כמות המשתמשים הפוטנציאליים והמאפיינים הסוציו-דמוגרפיים של האוכלוסייה בסביבת הנכס; תוכניות לפיתוח בסביבת הנכס ושינויים צפויים בתחום התשתית (בעיקר בתחום הסביבה) שעשויים להשפיע על הנכס; שיעור התשואה הקיים והצפוי מהנכס, ורמת הסיכון להחזר ההשקעה, לרבות עומס הפדיון הקיים והצפוי משוכרים קיימים ו/או פוטנציאליים ורמת המינוף של הנכס; דמי השכירות המשולמים במרכז הקניות לרבות בהשוואה לאלו המשולמים במרכזי קניות אחרים; שטח מרכז הקניות והשטח הניתן להשכרה לרבות מספר מקומות החנייה; עיצוב ותכנון מרכז הקניות ומצבם הפיזי של המבנים; נקודות כניסה ויציאה ממרכזי הקניות; החוזק של תמהיל השוכרים במרכזי

¹² לעניין זה "שוכר עוגן" משמעו: רשת קמעונאית גדולה או שוכר אחר המהווה מוקד משיכה מרכזי של מבקרים לנכס מסוים והקשור בהסכמי שכירות ארוכי טווח בנכס, בהם לעיתים דמי השכירות נמוכים מדמי השכירות הרגילים שהיו משולמים בעד השטח המושכר.

הקניות (הן מבחינת אופי ואיכות השוכרים והן מבחינת החוזק הפיננסי של השוכרים); שוכרי עוגן (זהותם, איכותם וחוסנם); מועדי סיום של חוזי השכירות; שיעורי תפוסה; והיכולת להקים זרוע ניהולית עצמאית.

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

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

6.2.4. מדיניות מימוש נכסים

החלטות בדבר מימוש נכסים נבחנות אד-הוק בהתאם למאפייניו של כל נכס ונכס. כמו-כן, לעיתים נדרשת החברה למכירת נכסים לצורך התאמת פורטפוליו הנכסים שלה לאסטרטגיה של הקבוצה.

6.2.5. שינויים מהותיים בבסיס הפעילות העסקית

לפרטים אודות העסקאות המהותיות אשר קבוצת ביג התקשרה בהן, בישראל, באירופה ובארה"ב ראו סעיפים 1.8 ו-33 לדוח.

6.2.6. ניהול מרכזי הקניות של הקבוצה

להלן פרטים עיקריים בדבר אופן ניהול מרכזי הקניות של הקבוצה באזורים הגאוגרפיים בהם היא פועלת:

ישראל | מרכזי הקניות בהם מחזיקה הקבוצה בישראל (למעט בעפולה ובמודיעין) מנוהלים, מתוחזקים ומופעלים על-ידי הקבוצה המעסיקה את מנהלי המרכזים, הפועלים במרכזים עצמם ומעסיקים קבלני שירותים לצורך שירותי אבטחה וניקיון. דמי הניהול השנתיים נגבים מהשוכרים על-פי רוב, על-בסיס עלות שירותי הניהול (Cost) בתוספת שיעור מוסכם.

אירופה | כל הפרויקטים בהם מחזיקה הקבוצה בסרביה, פולין ומדינות הבלקן מנוהלים, מתוחזקים ומופעלים על-ידי צוות ניהול מקומי, הפועלים במרכזים עצמם ומעסיקים קבלני שירותים לצורך שירותי אבטחה וניקיון. דמי הניהול השנתיים נגבים מהשוכרים ומשולמים יחד עם דמי השכירות ע"פ הסכומים הקבועים בהסכמי השכירות. בנוסף, החברה נותנת יעוץ ושירותים לחברת הבת הקשורים בניהול הפרויקטים בהתאם להסכם שיש בין הצדדים.

6.2.7. השלכות מס ייחודיות במסגרת הפעילות

לפרטים אודות הוראות הדין העיקריות בתחום המיסוי החלות על קבוצת ביג, ראו באור 21 לדוחות הכספיים.

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

6.3.1. לפרטים אודות מגבלות ופיקוח החלות על פעילות קבוצת ביג, ראו סעיף 30 להלן.

6.4. שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיות

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

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

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

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

6.5. גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם

להערכת החברה, גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות הינם:

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

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

6.6.1. מחסום הכניסה העיקרי לתחום מרכזי הקניות הפתוחים הנו הקושי באיתור וברכישה של שטחי קרקע מתאימים, מבחינת גודלם, מיקומם והתב"ע החלה, להקמת פרויקטים כאמור ו/או קושי באיתור מרכזי קניות קיימים מניבים העונים על קריטריונים ופרמטרים שונים אשר קבעה הקבוצה בבואה לרכוש מרכזי קניות קיימים, כמפורט בסעיף 6.2.3 לעיל.

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

6.7. מבנה התחרות בתחום הפעילות והשינויים החלים בו

לפרטים אודות התחרות בתחום הפעילות, ראו סעיף 20 להלן.

7. תמצית התוצאות¹³

להלן תמצית תוצאות פעילות נדל"ן מניב בלבד (ללא תחום פעילות אפי נכסים) עבור השנים 2022, 2023 ו-2024 (באלפי ש"ח):

לשנה שנתיימה ביום			
31 בדצמבר 2022	31 בדצמבר 2023	31 בדצמבר 2024	
788,589	850,824	989,846	סך הכנסות הפעילות (מאוחד)
649,090	454,682	936,515	רווחים (הפסדים) משערוכים (מאוחד)*
1,134,816	971,713	1,529,698	רווח הפעילות (מאוחד)
526,535	541,082	603,530	NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (מאוחד)
566,289	619,408	722,737	NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (חלק התאגיד)
577,325	619,510	707,744	סה"כ NOI (מאוחד)**
684,691	721,161	818,153	סה"כ NOI (חלק התאגיד)**

* ללא הכנסות אחרות, נטו.
 ** במהלך השנים 2022 עד 2024 (כולל) בוצעו רכישות ומכירות של נכסים, כאמור בסעיף 13 להלן, אשר ייצרו הכנסות באופן חלקי במהלך השנים שבהן בוצעו עסקאות הרכישה או המכירה כאמור, ולפיכך הנכסים שנרכשו או נמכרו בכל אחת מהשנים כאמור אינם נכללים באופן מייצג במסגרת חישוב ה-NOI (במאוחד ובחלק החברה) בשנה הרלוונטית.

8. אזורים גיאוגרפיים

להלן פרטים מאקרו-כלכליים אודות המאפיינים הכלכליים באזורים הגיאוגרפיים, שבהם פועלת קבוצת ביג נון לתקופת הדוח, בשנים 2022, 2023 ו-2024:

פולין (3)			סרביה (3)			ישראל (1)			
2022	2023	2024	2022	2023	2024	2022	2023	2024	
691	842	863	64	75	83	525	522	550	תוצר מקומי גולמי PPP (במילארדי דולר)
18	22	24	9.5	11	12.5	52	55	55	תוצר לנפש PPP (בדולר)
14%	10.1%	6.7%	5.2%	4.5%	4.1%	4.3%	(0.1%)	(0.3%)	שיעור צמיחה בתוצר לנפש
16.6%	6.2%	5.1%	15.1%	7.6%	3.9%	5.3%	3.3%	3.2%	שיעור אינפלציה
6.85%	5.22%	5.87%	2.5%	2.5%	4%	3.7%	4.6%	4.7%	התשואה על החוב הממשלתי מקומי לזמן ארוך
A2	A2	A2	Ba2	Ba2	Ba2	A1	A2	Baa1	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך (2)
0.8035	0.8724	0.8525	0.0322	0.034	0.0328	1	1	1	שער חליפין מטבע מקומי ביחס לשקל ל-31 בדצמבר

(1) מקורות מידע בסעיף זה: בנק ישראל והלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
 (2) הנתונים נלקחו מאתר חברת הדירוג Moody's.
 (3) הנתונים נלקחו מדוחות של European commission.

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

9. ברמת הפעילות בכללותה¹⁴

להלן פילוחים שונים לגבי נכסי הנדל"ן המניב של הקבוצה לפי אזורים גיאוגרפיים:¹⁵

9.1. פילוח שטחי נדל"ן מניב

להלן פילוח שטחי הנדל"ן המניב של הקבוצה לפי אזורים, ליום 31 בדצמבר של השנים 2023 ו-2024, תוך הפרדה בין חלק החברה והדוח הכספי המאוחד:

ליום 31.12.2023		ליום 31.12.2024		שימושים	אזורים
אחוז מסך שטח הנכסים	מסחר (במ"ר)	אחוז מסך שטח הנכסים	מסחר (במ"ר)		
13%	236,615	12%	269,995	במאחד	ישראל
17%	307,712	16%	336,629	חלק החברה	
19%	366,856	23%	503,060	במאחד	אירופה
20%	364,890	23%	492,447	חלק החברה	
5%	98,504	4%	98,997	במאחד	אחר
5%	90,788	4%	87,974	חלק החברה	
63%	1,195,767	60%	1,332,718	במאחד	אפי נכסים
58%	1,067,700	56%	1,189,984	חלק החברה	
100%	1,897,742	100%	2,204,770	במאחד	סה"כ
100%	1,831,090	100%	2,107,034	חלק החברה	

14 ראו הערת שוליים 19 בחלק זה.

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

9.2. פילוח שווי הוגן נדל"ן מניב

להלן פילוח שווי הנדל"ן המניב של הקבוצה לפי אזורים, ליום 31 בדצמבר של השנים 2023 ו-2024, תוך הפרדה בין חלק החברה והדוח הכספי המאוחד:

ליום 31.12.2023			ליום 31.12.2024			שימושים	אזורים
אחוז מסך שווי הנכסים	סה"כ (באלפי ש"ח)	מסחר	אחוז מסך שווי הנכסים	סה"כ (באלפי ש"ח)	מסחר		
25%	5,606,440	5,606,440	25%	6,679,827	6,679,827	במאחד	ישראל (באלפי ש"ח)
31%	7,041,527	7,041,527	30%	8,099,585	8,099,585	חלק החברה	אירופה (אלפי אירו)
13%	2,802,175	698,518	15%	4,069,054	1,071,819	במאחד	אחר (באלפי ש"ח)
13%	2,838,708	707,625	15%	4,025,608	1,060,376	חלק החברה	אפי נכסים (אלפי ש"ח)
4%	989,960	990,054	4%	979,429	979,429	במאחד	
5%	1,068,216	1,068,359	4%	1,047,201	1,047,201	חלק החברה	
58%	12,715,325	12,715,325	57%	15,344,846	15,344,846	במאחד	
51%	11,330,950	11,330,950	52%	14,269,649	14,269,649	חלק החברה	
100%	22,113,900	22,113,900	100%	27,073,156	27,073,156	במאחד	סה"כ (באלפי ש"ח)
100%	22,279,401	22,279,401	100%	27,441,899	27,442,048	חלק החברה	ש"ח

9.3. פילוח רווח תפעולי נקי (NOI)

להלן פילוח של סך רווח תפעולי נקי (NOI) לפי אזורים, ליום 31 בדצמבר של השנים 2022, 2023 ו-2024, תוך הפרדה בין חלק החברה והדוח הכספי המאוחד:

2022			2023			2024			שימושים	אזורים
אחוז מסך NOI של הנכסים	סה"כ (באלפי ש"ח)	מסחר	אחוז מסך NOI של הנכסים	סה"כ (באלפי ש"ח)	מסחר	אחוז מסך NOI של הנכסים	סה"כ (באלפי ש"ח)	מסחר		
32%	366,666	366,666	27%	360,825	360,825	25%	412,732	412,732	במאחד	ישראל (באלפי ש"ח)
41%	454,080	454,080	32%	441,734	441,734	30%	510,905	510,905	חלק החברה	אירופה (באלפי אירו)
12%	133,702	37,770	15%	210,234	52,258	15%	243,295	61,423	במאחד	אחר (באלפי ש"ח)
12%	136,659	38,686	15%	209,814	52,821	14%	242,556	60,144	חלק החברה	אפי נכסים (אלפי ש"ח)
6%	66,119	66,119	4%	53,304	53,304	4%	59,610	59,610	במאחד	
7%	81,842	81,842	4%	58,796	58,796	4%	65,836	65,836	חלק החברה	
50%	574,402	574,402	54%	736,691	736,692	57%	958,487	958,487	במאחד	
39%	438,065	438,065	49%	669,349	669,349	52%	899,479	899,479	חלק החברה	
100%	1,140,889	1,140,889	100%	1,361,054	1,361,054	100%	1,674,123	1,674,123	במאחד	סה"כ (באלפי ש"ח)
100%	1,110,646	1,110,647	100%	1,379,693	1,379,693	100%	1,718,777	1,718,777	חלק החברה	ש"ח

* רווח תפעולי נקי בישראל (NOI) מוצג ללא רווח מתפעול מערכות סולאריות על גגות המרכזים המסחריים וללא רווח מפעילות בנייה ומקרקעין ופרוייקטי BOT של אפי נכסים.
** לפרטים נוספים בדבר NOI של אפי נכסים בע"מ ראו סעיף 37 להלן.

9.4. פילוח רווחי והפסדי שערך

להלן פילוח של סך רווחי (או הפסדי) השערך ללא נדל"ן להשקעה בפיתוח לפי אזורים, ליום 31 בדצמבר של השנים 2022, 2023 ו-2024, תוך הפרדה בין חלק החברה והדוח הכספי המאוחד:

2022			2023			2024			שימושים	אזורים
אחוז מסך רווחי השערך	סה"כ (באלפי ש"ח)	מסחר	אחוז מסך רווחי השערך	סה"כ (באלפי ש"ח)	מסחר	אחוז מסך רווחי השערך	סה"כ (באלפי ש"ח)	מסחר		
48%	348,534	348,534	70%	232,743	232,743	44%	419,344	419,344	במאוחד	ישראל
58%	415,135	415,135	69%	216,018	216,018	43%	445,911	445,911	חלק החברה	(באלפי ש"ח)
17%	122,662	34,675	51%	172,005	43,128	14%	133,832	33,455	במאוחד	אירופה
16%	114,783	32,447	51%	161,479	40,489	12%	127,141	31,783	חלק החברה	(באלפי אירו)
1%	11,039	11,039	(1%)	(1,406)	(1,406)	1%	570	570	במאוחד	אחר
(1%)	(10,201)	(10,201)	(2%)	(6,928)	(6,928)	1%	4,320	4,320	חלק החברה	(באלפי ש"ח)
34%	247,720	247,720	(20%)	(68,552)	(68,552)	42%	400,969	400,969	במאוחד	אפי נכסים
27%	192,382	192,382	(18%)	(56,655)	(56,655)	45%	469,357	469,357	חלק החברה	(באלפי ש"ח)
100%	729,955	729,955	100%	334,790	334,790	100%	954,716	954,716	במאוחד	סה"כ
100%	712,099	712,099	100%	313,914	313,914	100%	1,046,729	1,046,729	חלק החברה	(באלפי ש"ח)

9.5. פירוט דמי שכירות ממוצעים למ"ר

להלן פירוט בדבר דמי שכירות ממוצעים בגין שימושי מסחר למ"ר לחודש בפועל לפי אזורים (ללא אפי נכסים), לשנים 2023 ו-2024 (לנתוני דמי שכירות ממוצעים של אפי נכסים, סעיף 37 להלן):

מסחר						אזורים
לשנה שהסתיימה ביום						
31.12.2023			31.12.2024			
113			124			ישראל (בש"ח)
225	עד	50	267	עד	53	
17			18			אירופה (באירו)
40	עד	5	43	עד	5	
66			64			אחר (בש"ח)
89	עד	52	87	עד	53	

9.6. פירוט שיעורי תפוסה ממוצעים

להלן פירוט בדבר שיעורי תפוסה ממוצעים בגין שימושי מסחר לפי אזורים (ללא אפי נכסים), לשנים 2023 ו-2024 וכן שיעור תפוסה ליום 31 בדצמבר 2024 (לשיעורי תפוסה ממוצעים של אפי נכסים, ראו סעיף 37 להלן):

מסחר (באחוזים %)			שימושים
לשנת 2023	לשנת 2024	ליום 31.12.2024	אזורים
100%	100%	100%	ישראל (בקירוב)
96%	98%	98%	אירופה
97%	98%	98%	אחר

9.7. פירוט מספר נכסים מניבים

להלן פירוט בדבר מספר הנכסים המניבים של הקבוצה בגין שימושי מסחר לפי אזורים, ליום 31 בדצמבר של השנים 2023 ו-2024:

מסחר		שימושים
31.12.2023	31.12.2024	אזורים
26	26	ישראל
19	25	אירופה
4	3	אחר
33	*34	אפי נכסים
82	88	סה"כ מספר נכסים מניבים

* ללא נכסים השייכים לדיור להשכרה

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

להלן פירוט בדבר שיעורי התשואה הממוצעים בפועל לפי שווי בסוף שנה ולפי אזורים ושימושים (ללא אפי נכסים), לשנים 2023 ו-2024 (לשיעורי תשואה ממוצעים של אפי נכסים, ראו סעיף 37 להלן):

מסחר		שימושים
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (באחוזים %)		אזורים
2023	2024	
6.90%	7%	ישראל*
8.08%	7.9%	אירופה
7.68%	7%	אחר

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

10. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

להלן פרטים אודות הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים:¹⁶

קבוצת ביג | חלק החברה (ללא אפי נכסים)

בהנחת מימוש תקופות אופציות שוכרים			בהנחת אי-מימוש תקופת אופציות שוכרים			תקופת הכרה בהכנסה
שטח נשוא ההסכמים המסתיימים	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים קבועים	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים	מספר חוזים	הכנסות מרכיבים קבועים	
(באלפי מ"ר)		(באלפי ש"ח)	(באלפי מ"ר)	מסתיימים	(באלפי ש"ח)	
25	238	194,985	112	476	198,803	רבעון 1
16	139	191,187	49	277	194,023	רבעון 2
10	79	187,609	56	171	186,735	רבעון 3
31	270	183,784	75	378	178,712	רבעון 4
70	410	687,339	146	627	621,068	שנת 2026
92	410	604,746	190	621	484,420	שנת 2027
90	342	532,345	126	292	352,681	שנת 2028
775	1,515	2,588,515	355	562	557,047	שנת 2029 ואילך
1,109	3,403	5,170,510	1,109	3,404	2,773,489	סה"כ

פעילות ישראל | חלק החברה

בהנחת מימוש תקופות אופציות שוכרים			בהנחת אי-מימוש תקופת אופציות שוכרים			תקופת הכרה בהכנסה
שטח נשוא ההסכמים המסתיימים	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים קבועים	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים	מספר חוזים	הכנסות מרכיבים קבועים	
(באלפי מ"ר)		(באלפי ש"ח)	(באלפי מ"ר)	מסתיימים	(באלפי ש"ח)	
18	156	111,803	70	386	117,787	רבעון 1
8	61	109,481	21	171	116,092	רבעון 2
5	36	107,232	27	111	112,133	רבעון 3
8	58	105,856	30	155	107,943	רבעון 4
31	248	397,345	74	435	372,062	שנת 2026
36	210	350,295	95	382	286,102	שנת 2027
35	199	310,706	49	125	197,823	שנת 2028
304	1,002	1,229,071	80	205	219,776	שנת 2029 ואילך
445	1,970	2,721,789	446	1,970	1,529,718	סה"כ

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

בהנחת מימוש תקופות אופציות שוכרים			בהנחת אי-מימוש תקופת אופציות שוכרים			תקופת הכרה בהכנסה
שטח נשוא ההסכמים המסתיימים	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים קבועים	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים קבועים	
(באלפי מ"ר)		(באלפי אירו)	(באלפי מ"ר)		(באלפי אירו)	
3	78	17,123	26	81	17,086	1 רבעון
5	75	16,778	11	82	16,580	2 רבעון
3	40	16,473	4	46	16,112	3 רבעון
22	209	15,853	25	211	15,432	4 רבעון
33	147	58,030	47	166	55,322	שנת 2026
45	182	49,643	59	211	44,446	שנת 2027
48	131	41,914	59	149	34,505	שנת 2028
320	388	177,346	248	305	78,917	שנת 2029 ואילך
479	1,250	393,160	479	1,251	278,400	סה"כ

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

11. שוברים עיקריים | מצרפי

נכון למועד הדוח, לקבוצה אין שוברים עיקריים בנכסיה.

12. נכסים בהקמה | מצרפי

להלן פרטים אודות נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה, ברמה המצרפית, בשנים 2022, 2023 ו-2024:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			פרמטרים	אזור
2022	2023	2024		
10	10	7	מספר נכסים בהקמה בתום התקופה	ישראל
341	408	387	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום התקופה (באלפי מ"ר)	
332	659	1,097	סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת (מאוחד) (באלפי ש"ח)	
1,266	2,106	2,388	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום התקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	
555	1,021	570	תקציב הקמה בתקופה העוקבת (אומדן) (באלפי ש"ח) *	
3,217	3,677	3,335	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (אומדן לתום התקופה) (מיליוני ש"ח)**	
26%	25%	32%	שיעור מהשטח הנבנה לגבי נחתמו חוזי שכירות (%)	
-	-	129,176	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בתקופה העוקבת ושנחתמו בהם חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח (מאוחד) (אומדן) (באלפי ש"ח)	

* אומדן תקציב ההקמה הינו חלק החברה בלבד.

13. רכישה ומכירה של נכסים | מצרפי

להלן פרטים אודות רכישה ומכירה של נכסים¹⁷ בשנים 2022, 2023 ו-2024:

ישראל |

בין השנים 2022-2024, נמכרו הנכסים הבאים בישראל:

ביום 24 ביוני 2024 השלימה החברה עסקה למכירת מלוא זכויותיה בקרקע בייעוד למסחר בטירת הכרמל בתמורה לסך של כ-53.5 מיליון ש"ח. שווי הקרקע בספרים עמד על כ-21 מיליון ש"ח. בנוסף, ביום 21 בנובמבר 2024 חתמה החברה על הסכם למכירת מלוא זכויותיה במרכז המסחרי באור יהודה בתמורה לסך של 80 מיליון ש"ח. שווי של המרכז המסחרי בספרים עמד על כ-76.8 מיליון ש"ח ועלותו עמדה על כ-60 מיליון ש"ח..

ביום 30 בנובמבר, 2023 רכשה החברה, באמצעות ביג מגורים לגיל השלישי (שותפות מוגבלות), את מלוא זכויות בית דיור מוגן הידוע כ-"בית שבעת הכוכבים" בהרצליה פיתוח בסך של 169 מיליון ש"ח. ביום 11 בפברואר, 2025 הגדילה החברה את אחזקותיה בקרקע בנס ציונה באמצעות רכישה כ-74% מאחזקות השותפה שמחזיקה עימה בקרקע.

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

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	פרמטרים	נכסים שנמכרו
-	-	1	מספר נכסים שנמכרו בתקופה	
-	-	80,000	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בתקופה (חלק החברה) (באלפי ש"ח)	
-	-	3	שטח נכסים שנמכרו בתקופה (חלק החברה) (באלפי מ"ר)	
-	-	3,798	NOI של נכסים שנמכרו (חלק החברה) (באלפי ש"ח) שנכללו בדוחות	
-	-	-	רווח/הפסד שנרשם בגין מימוש הנכסים (חלק החברה) (באלפי אירו)	

אירופה |

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	פרמטרים	נכסים שנרכשו
2	4	4	מספר נכסים שנרכשו בתקופה	
57,599	164,436	88,066	עלות נכסים שנרכשו בתקופה (חלק החברה) (באלפי אירו)	
2,662	5,723	3,775	NOI של נכסים שנרכשו (חלק החברה) (באלפי אירו) שנכללו בדוחות	
4,748	12,078	7,395	NOI מייצג של נכסים שנרכשו (חלק החברה) (באלפי אירו)	
29	61	62	שטח נכסים שנרכשו בתקופה (חלק החברה) (באלפי מ"ר)	

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	פרמטרים	נכסים שנמכרו
-	1	-	מספר נכסים שנמכרו בתקופה	
-	7,600	-	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בתקופה (חלק החברה) (באלפי אירו)	
-	14	-	שטח נכסים שנמכרו בתקופה (חלק החברה) (באלפי מ"ר)	
-	249	-	NOI של נכסים שנמכרו (חלק החברה) (באלפי אירו) שנכללו בדוחות	
-	-	-	רווח/הפסד שנרשם בגין מימוש הנכסים (חלק החברה) (באלפי אירו)	

ארה"ב |

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	פרמטרים	נכסים שנמכרו
11	1	1	מספר נכסים שנמכרו בתקופה	
289,720	22,320	9,936	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בתקופה (חלק החברה) (באלפי דולר)	
121	14	2,405	שטח נכסים שנמכרו בתקופה (חלק החברה) (באלפי מ"ר)	
7,221	1,680	4	NOI של נכסים שנמכרו (חלק החברה) (באלפי דולר)	
23,474	1,368	-	רווח/הפסד שנרשם בגין מימוש הנכסים (חלק החברה) (באלפי דולר)	

בשנים 2022 עד 2024 (כולל) לא נרכשו נכסים בארה"ב.

14. קרקעות להשקעה | מצרפי

להלן פרטים בדבר קרקעות, המסווגות כנדל"ן להשקעה בהקמה, ברמה המצרפית, לפי אזורים, בשנים 2023 ו-2024¹⁸

אזור	פרמטרים	תקופה (שנה שהסתיימה ביום)		
		31.12.2023	31.12.2024	
ישראל	הסכום שבו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום התקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	163,511	159,580	
	סה"כ שטח הקרקעות בתום התקופה (באלפי מ"ר)	55	55	
	סה"כ, זכויות בניה בקרקעות, לפי תוכניות מאושרות, לפי שימושים (באלפי מ"ר)	מסחר	5	20
		משרדים	17	16
אירופה	הסכום שבו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום התקופה (חלק החברה) (באלפי אירו)	18,300	44,526	
	סה"כ שטח הקרקעות בתום התקופה (באלפי מ"ר)	801	801	
	סה"כ, זכויות בניה בקרקעות, לפי תוכניות מאושרות, לפי שימושים (באלפי מ"ר)		152	252

18 לקבוצה קרקעות שסווגו כנדל"ן להשקעה בפיתוח בישראל ואירופה בלבד.

15. פרטים אודות נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה מהותיים

ביג "פאשן" פתח תקווה | במאוחד במטבע המסחרי

נתונים אודות הערכת השווי והנחות שבבסיסה			שם מעריך השווי והניסיון	שיעור משטחי הנכס לגביהם נחתמו חוזי שכירות מחייבים לסוף שנה	שיעור השלמה תקציבי בתום שנה	נתונים כספיים			נתונים לפי 100%, חלק החברה בנכס - 100%	
הנחות נוספות בבסיס בהערכה	מודל הערכה	ההערכה				נתונים בדבר שווי הוגן				עלות מצטברת בתום שנה כולל קרקע בנייה ושונות
						רווחי (הפסדי) שערך לשנה	ערך בספרים בתום השנה	שווי הוגן בתום שנה		
אין	גישת החילוץ	ירון ספקטור	58%*	21.7%	92,251	885,900	885,900	542,064	2024	<p>שם נכס הנדל"ן להשקעה ומאפייניו</p> <p>ביג "פאשן" פתח תקווה</p> <p>ציון שם הנכס</p> <p>ציון מיקום הנכס</p> <p>ציון מטבע פעילות</p>
אין			<p>מתייחס לשטחי המסחר בלבד בשלב א' של הפרוייקט</p> <p>מתייחס לשלב א' של הפרוייקט</p> <p>טרם החל שיווק</p> <p>טרם החל פיתוח</p>	22,545	579,170	579,170	396,399	2023	<p>מועד רכישת הנכס/ הקרקע עליה נבנה הנכס</p> <p>חלק התאגיד בפועל ב-100%</p>	

נתונים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה			שיעור משטחי הנכס לגביהם נחתמו חוזי שכירות מחייבים לסוף שנה	שיעור השלמה שנה תקציבי בתום שנה	נתונים כספיים			נתונים לפי 100%, חלק החברה בנכס - 100%		
הנחות נוספות בבסיס ההערכה	מודל הערכה	שם מעריך השווי והניסיון			נתונים בדבר שווי הוגן				עלות מצטברת בתום שנה כולל קרקע בנייה ושונות	
					רווחי (הפסדי) שערך לשנה	ערך בספרים בתום השנה	שווי הוגן בתום שנה			
אין			טרם החל שיווק	טרם החל פיתוח	89,991	434,760	434,760	277,834	2022	שיטת הצגה בדו"ח המאוחד מועד סיום בניה משוער מסחר: כ- 64 אלפי מ"ר משרדים: כ- 240 אלפי מ"ר ו-3,400 מקומות חנייה שטחי נכס מיועדים (לפי שימושים) סך כל ההשקעה צפויה (כולל קרקע, בנייה ושונות)
										שווי הוגן שלב א': 2026 שלבים ב'-ד': ט.ג. שלב א' בלבד: כ-2.5 מיליארד ש"ח

16. רשימת נכסים מהותיים

להלן פרטים אודות הנכסים המהותיים של הקבוצה, לשנים 2022, 2023 ו-2024:

| AFI Cotroceni

שם הנכס ומאפייניו	שנה	ערך בספרים בסוף שנה (מאוחד) אלפי אירו	שווי הוגן בסוף שנה (אלפי אירו)	הכנסות שכ"ד בשנה (מאוחד) אלפי אירו	NOI בפועל בשנה (מאוחד) אלפי אירו	שיעור התשואה המותאם (%)	שיעור התשואה בפועל (%)	שיעור על העלות (%)	יחס שווי הנכס לחוב (LTV)	רווחי שרוך (במאוחד) אלפי אירו	שיעור תפוסה לסוף שנה (%)	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (באירו)	עומס שכ"ד לכדיון	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	הנחות נוספות בבסיס ההערכה
אזור בוקרשט, רומניה	2024	*591,116	*591,116	46,205	48,438	8.3%	8.2%	12%	49.2%	45,549	99.8%	44.09	10%	CBRE	גישת הייוון ההכנסות	7.54%
מטבע מסחרי אירו	2023	*544,235	*544,235	42,817	45,879	8.50%	8.43%	12.2%	58.3%	12,952	99.6%	40.8	11%	CBRE	גישת הייוון ההכנסות	7.7%
שימוש עיקרי מסחר	2022	*531,003	*531,003	38,658	40,713	7.97%	7.67%	12.2%	58.3%	16,413	97.4%	37.5	11%	CBRE	גישת הייוון ההכנסות	7.17%
עלות מקורית 333,250																
חלק התאגיד 88%																
שטח (במ"ר) 85,507 מסחר 2,639 משרדים																

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

17. התאמות הנדרשות ברמת התאגיד

17.1. התאמה לדוח על המצב הכספי

סך השווי ההוגן (במיוחד) של נכסי הנדל"ן של הקבוצה כמפורט בסעיף 9.2 לעיל, תואם את השווי ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה כפי שמופיע בדוח על המצב הכספי (המאוחד) של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2023, ולא נדרשות התאמות.

17.2. התאמה לרווחי FFO¹⁹

להלן פרטים אודות מדד רווח ה-FFO (Funds from Operations)²⁰, וכן התאמות למדד זה לשנים 2022, 2023 ו-2024 (באלפי ש"ח, מאוחד בלתי מבוקר):

2022	2023	2024	
1,204,889	860,986	1,459,466	רווח נקי לתקופה מפעולות נמשכות
(1,121,798)	(512,761)	(1,356,754)	נטרול שיערוך נדל"ן להשקעה ונדל"ן בהקמה
31,431	28,015	-	ירידת ערך מלאי
270,278	135,643	329,366	נטרול תנועה במיסים הנדחים
(113,666)	(21,302)	(147,390)	התאמות המתייחסות לחברות הכלולות
271,134	490,581	284,688	FFO לפי גישת הרשות
76,997	36,376	65,126	התאמות הנובעות מחלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה
348,131	526,957	349,814	FFO לפי גישת הרשות מיוחס לבעלי המניות
			התאמות נוספות ל AFFO :
(4,742)	(9,294)	(2,860)	נטרול רווח מפעילות מגורים למכירה
70,901	24,137	41,327	תשלום מבוסס מניות
(69,974)	(15,171)	148,894	הוצאות / הכנסות מימון הפרשי שער ושינוי בשווי הוגן נגזרים פיננסיים
461,913	305,265	348,721	הוצאות מימון אינפלציוניות
10,066	8,717	9,513	נטרול הוצאות פחת והפחתות
(120,613)	(18,509)	9,803	הוצאות (הכנסות) אחרות

19 לפרטים אודות התפתחות ה-FFO ברמה רבעונית בנטרול השפעת האינפלציה ראו סעיף 2 לדוח הדירקטוריון

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

2022	2023	2024	
-	-	8,547	תקבול רבעוני מהסכמי זיכיון
15,671	(41,438)	6,333	תיקנון השפעות אחרות
711,353	780,664	920,092	FFO מפעילות נדל"ן לפי גישת ההנהלה (AFFO)
5,604	(10,519)	(19,897)	FFO מפעילות תעשייתית
716,957	770,145	900,195	FFO לפי גישת ההנהלה (AFFO)
243,132	303,913	391,358	מתוכם תרומת ה- FFO של חברת הבת אפי נכסים

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

18. מעריך שווי מהותי מאוד

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

סך הנכסים שהוערכו על ידי מר ספקטור הסתכמו לסך של 7.6 מיליארד ש"ח המהווים כ-28% משווי נכסי נדל"ן להשקעה (לפי חלק החברה) כפי שמוצגים בדוח התקופתי.

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

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

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

19. נכסי נדל"ן להשקעה מהותיים מאוד

להלן נתונים אודות נכסי נדל"ן להשקעה אשר עמדו ביום 31 בדצמבר 2024 בהגדרת "נכס נדל"ן להשקעה מהותי מאוד" לאור היותם משועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב של החברה.

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

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

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

19.1. ביג יקנעם

19.1.1. הצגת הנכס

להלן פרטים אודות המרכז המסחרי ליום 31 בדצמבר 2024:

פירוט ליום 31.12.2024	(נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס - 100%)
ביג יקנעם	שם הנכס
יקנעם, ישראל	מיקום הנכס
שלושה מבנים במפלס עליון ובנוסף שטח מסחרי במפלס התחתון בשטח בנוי כולל של כ-15,000 מ"ר, מתוכם כ-12,000 מ"ר הינם שטחים מסחריים להשכרה. כמו-כן, במרכז כ-420 מקומות חניה פתוחים בבעלות שותפות ביג וכ-235 מקומות חניה ציבוריים נוספים, המשמשים את באי המרכז.	שטחי הנכס - פיצול לפי שימושים
באמצעות שותפות ביג	מבנה ההחזקה בנכס
100%	חלק התאגיד בפועל בנכס
-	שמות השותפים בנכס
22 בפברואר 2006	תאריך רכישת הנכס
זכויות חכירה מהוונות לתקופה של 49 שנים המסתיימת בשנת 2055 עם אופציה להארכת התקופה ל-49 שנים נוספות	פירוט זכויות משפטיות בנכס
זכויות חכירה רשומות בלשכת רישום המקרקעין.	מצב רישום זכויות משפטיות
-	זכויות בנייה בלתי מנוצלות
-	משמעותיות
-	נושאים מיוחדים
איחוד	שיטת הצגה בדוחות הכספיים

19.1.2 נתונים עיקריים

להלן נתונים עיקריים בקשר עם המרכז המסחרי לשנים 2022, 2023 ו-2024:

בתאריך רכישת הנכס*		שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	(נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס - 100%)
86,280	עלות ההקמה (באלפי ש"ח)	266,090	274,340	285,340	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
	מועד הרכישה	22 בפברואר, 2006	14,387	7,849	9,979
		100%	100%	100%	רווחי או הפסדי שערון (באלפי ש"ח)
		(בקיירוב)	(בקיירוב)	(בקיירוב)	שיעור תפוסה ממוצע (%)
		12,555	12,578	12,510	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
		19,173	19,737	21,449	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)
		102	105	116	דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש) (ש"ח)
		109	101	182	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (בש"ח)
		16,832	16,974	18,769	NOI (באלפי ש"ח)
		16,790	17,583	18,379	NOI מתואם (אלפי ש"ח)
		6.33%	6.19%	6.58%	שיעור תשואה בפועל (%)
		6.30%	6.42%	6.44%	שיעור תשואה מותאם (%)
		61	62	59	מספר שוכרים לתום שנת דיווח
		1,861	1,979	2,082	כדיון ממוצע למטר רבוע
		6.27%	6.97%	6.51%	עומס כולל ניהול

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

19.1.3 פילוח מבנה הכנסות ועלויות

להלן נתונים בדבר הכנסות ועלויות בקשר עם המרכז המסחרי, לשנים 2022, 2023 ו-2024 (באלפי ש"ח):

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	(נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס - 100%)
			הכנסות:
14,846	14,349	16,469	מדמי שכירות – קבועות
573	1,489	932	מדמי שכירות – משתנות
3,754	3,900	4,048	מדמי ניהול
19,173	19,737	21,449	סה"כ הכנסות
			עלויות:
2,341	2,763	2,680	ניהול, אחזקה ותפעול לרבות שיווק וללא העמסות מטה
2,341	2,763	2,680	סה"כ עלויות:
16,832	16,974	18,769	רווח:
16,832	16,974	18,769	NOI:

19.1.4 שוכרים עיקריים בנכס

נכון למועד הדוח, לא קיימים שוכרים עיקריים במרכז המסחרי.

19.1.5 הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

לשנת 2029 ואילך	לשנת 2028	לשנת 2027	לשנת 2026	לשנת 2025	(נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס - 100%)
אלפי ש"ח					
22,476	11,755	13,300	14,341	15,672	מרכיבים קבועים
592	592	592	592	592	מרכיבים משתנים (אומדן)
23,068	12,347	13,892	14,933	16,264	סה"כ

19.1.6 השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

אין בכוונת החברה לבצע השבחות מהותיות בנכס במהלך שנת 2025.

19.1.7 מימון ספציפי

בשנים 2023, 2024 ונכון למועד הדוח, לא היה קיים מימון ספציפי בקשר עם המרכז המסחרי. יצוין כי מרכז זה משועבד לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה יג'), כמפורט להלן.

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

19.1.8 שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

להלן פרטים בדבר שעבודים ומגבלות מהותיות בקשר עם המרכז המסחרי ליום 31 בדצמבר 2024:

סוג	פירוט	הסכום המובטח על-ידי השעבוד ליום 31.12.2024 (באלפי ש"ח)
שעבודים דרגה ראשונה	אגרות החוב (סדרה יג') מובטחות בשעבוד על ידי החברה לטובת הנאמן לאגרות החוב (סדרה יג') בשעבודים כמפורט להלן: (1) משכנתא בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויותיה של שותפות ביג בביג יוקנעם, למעט המיטלטלין וסעיפים אחרים; (2) שעבוד קבוע בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של שותפות ביג בהכנסות ביג יוקנעם (הכולל שעבוד של הסכמי השכירות); (3) שעבוד קבוע בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של החברה לקבלת דמי ניהול בגין ביג יוקנעם; ו-(4) שעבוד קבוע ויחיד, מדרגה ראשונה, על תגמולי ביטוח – והכול, כמפורט באגרת החוב.	662,326

19.1.9 פרטים אודות הערכת השווי²¹

להלן פרטים אודות הערכת שווי בקשר עם המרכז המסחרי לשנים 2022, 2023 ו-2024:

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	(נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס - 100%)
266,090	274,340	285,340	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
ירון ספקטור			זהות מעריך השווי
כן			האם המעריך בלתי תלוי?
כן			האם קיים הסכם שיפוי?
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	תאריך התוקף של הערכת השווי
היוון הכנסות			מודל הערכת השווי

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

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%)
נחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי			
12,555	12,578	12,510	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה בשנה 1+ (%)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה בשנה 2+ (%)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-ההשכרה לצורך הערכת שווי (%)
102	106	110	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 1+ (ש"ח)
102	106	110	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 2+ (ש"ח)
102	106	110	דמי שכירות בסיסיים חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)
16,775	17,564	18,379	NOI מייצג לצורך הערכת השווי (אלפי ₪)
6.20%	6.30%	6.30%	שיעור היוון שכ"ד שנלקח לצורך הערכת השווי (%)
7.45%	7.55%	7.55%	שיעור היוון הפרשי כדיון שנלקח לצורך הערכת השווי (%)
7.70%	7.80%	7.80%	שיעור היוון רווחי ניהול לצורך הערכת השווי (%)
אם ההערכה בגישת היוון תזרימי מזומנים (Income Approach)			
ניתוח רגישות לשווי:			
שינוי בשווי בשנת 2024 (באלפי ש"ח)			
(13,140)		ירידה של 5%	שיעורי תפוסה*
(19,330)		עלייה של 0.5%	שיעורי היוון
22,660		ירידה של 0.5%	
13,140		עלייה של 5%	דמי שכירות
(13,140)		ירידה של 5%	ממוצעים למטר

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

19.2. ביג יהוד

19.2.1. הצגת הנכס

להלן פרטים אודות המרכז המסחרי ליום 31 בדצמבר 2024:

פירוט ליום 31.12.2024	(נתונים לפי חלק החברה בנכס, דהיינו 50% בהכנסות שכ"ד ו-100% בהכנסות הוצאות הניהול)
ביג יהוד	שם הנכס
רחוב אלטלף אברהם 4, אזור התעשייה המזרחי, יהוד, ישראל	מיקום הנכס
המרכז המסחרי בנוי על מגרש בשטח של 19,646 מ"ר וכולל מבנה מסחרי בן שתי קומות מעל מרתפי חנייה, בשטח כולל של 14,701 מ"ר ומגדל משרדים בן שש קומות בשטח של כ-8,999 מ"ר ברוטו.	שטחי הנכס - פיצול לפי שימושים
החברה מחזיקה במלוא הזכויות בנכס.	מבנה ההחזקה בנכס
100%	חלק התאגיד בפועל בנכס
-	שמות השותפים בנכס
ביום 11 בפברואר 2007 רכשה החברה את מלוא זכויותיהם של הבעלים הקודמים בנכס, וביום 22 בדצמבר 2020 התקשרה החברה עם רמ"י, בחוזה החכירה במגרש עליו ממוקם המרכז המסחרי.	תאריך רכישת הנכס

פירוט ליום 31.12.2024	(נתונים לפי חלק החברה בנכס, דהיינו 50% בהכנסות שכ"ד ו-100% בהכנסות והוצאות הניהול)
<p>זכות חכירה הרשומה בלשכת הרישום מקרקעין על שם החברה לתקופה של 49 שנים המסתיימת ביום 7 במרס 2059, על פי חוזה חכירה מהוונת על-פי הסכם לחכירה מהוונת שנחתם ביום 22 בדצמבר 2020 בין החברה לבין רשות מקרקעי ישראל, לתקופה של 49 שנים המסתיימת ביום 7 במרס 2059, ביחס למקרקעין הידועים כגוש 6711, חלקה 524, תת חלקה 3, הרשומה כבית משותף בפנקס הבתים המשותפים, חלק ממגרש מס' 53 בייעוד לאזור מסחר ומשרדים ותעשייה עתירת ידע לפי תוכנית בניין עיר ד/3008/א, לרבות ההצמדות לה המסומנות על-פי תשריט באותיות ב' עד ד', ו', ח', טו', טז', י', יא', יג', יד', יז' ו-יח', לרבות הצמדת מלוא זכויות הבניה לתת חלקה 3 בהתאם לתקנון המשותף בגין BIG יהוד, וכן של החלק היחסי של תת-החלקה כאמור ברכוש המשותף של הבית המשותף, שהינו בשיעור של כ-39.54% מהרכוש המשותף.</p>	<p>פירוט זכויות משפטיות בנכס</p>
<p>זכויות החכירה רשומות על-שם החברה בפנקס הבתים המשותפים.</p>	<p>מצב רישום זכויות משפטיות</p>
<p>-</p>	<p>זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות</p>
<p>-</p>	<p>נושאים מיוחדים</p>
<p>מאוחד</p>	<p>שיטת הצגה בדוחות הכספיים</p>

19.2.2. נתונים עיקריים

להלן נתונים עיקריים בקשר עם המרכז המסחרי לשנים 2022, 2023 ו-2024:

בתאריך רכישת הנכס*		שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	(נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס - 100%)
212,528	עלות ההקמה (באלפי ש"ח)	333,550	384,000	419,360	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
		333,550	384,000	419,360	ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח)
11 בפברואר, 2007	מועד הרכישה	6,753	25,410	27,204	רווחי או הפסדי שערון (באלפי ש"ח)
		99%	מסחר 99% משרדים 96%	מסחר 99% משרדים 100%	שיעור תפוסה ממוצע (%)
		15,048	מסחר 15,261 משרדים 4,742	מסחר 15,285 משרדים 8,999	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
		24,492	25,508	37,274	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)
		99	מסחר 95 משרדים 76	מסחר 119 משרדים 77	דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש) (ש"ח)
		110	מסחר 174 משרדים 72	מסחר 100	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (בש"ח)
		15,317	18,964	30,898	NOI (באלפי ש"ח)
		17,932	27,678	29,976	NOI מתואם (אלפי ש"ח)
		6%	5%	7.36%	שיעור תשואה בפועל (%)
		7%	7.21%	7.15%	שיעור תשואה מותאם (%)
		50	50	51	מספר שוכרים לתום שנת דיווח
		1,118	1,055	1,189	כדיון ממוצע למטר רבוע
		11.8%	11.3%	11.4%	עומס כולל ניהול

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

19.2.3. פילוח מבנה הכנסות ועלויות

להלן נתונים בדבר הכנסות ועלויות בקשר עם המרכז המסחרי, לשנים 2022, 2023 ו-2024 (באלפי ש"ח):

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	(נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס - 100%)
			הכנסות:
16,648	15,560	27,031	מדמי שכירות - קבועות
1,881	3,060	1,940	מדמי שכירות - משתנות
5,964	6,888	8,303	מדמי ניהול
24,492	25,508	37,274	סה"כ הכנסות
			עלויות:
9,175	6,544	6,376	ניהול, אחזקה ותפעול לרבות שיווק וללא העמסות מטה
9,175	6,544	6,376	סה"כ עלויות:
15,317	18,964	30,898	רווח:
15,317	18,964	30,898	NOI:

19.2.4. שוכרים עיקריים בנכס

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

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

אלפי ש"ח					(נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס - 100%)
לשנת 2029 ואילך	לשנת 2028	לשנת 2027	לשנת 2026	לשנת 2025	
115,702	23,749	24,719	28,581	28,568	מרכיבים קבועים
764	764	764	764	764	מרכיבים משתנים (אומדן)
116,466	24,513	25,483	29,345	29,332	סה"כ

19.2.6. השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

אין בכוונת החברה לבצע השבחות מהותיות בנכס במהלך שנת 2025.

19.2.7. מימון ספציפי

בשנים 2023, 2024 ונכון למועד הדוח, לא היה קיים מימון ספציפי בקשר עם המרכז המסחרי. יצוין כי המרכז משועבד לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה כא'), כמפורט להלן.

19.2.8. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

להלן פרטים בדבר שעבודים ומגבלות מהותיות בקשר עם המרכז המסחרי ליום 31 בדצמבר 2024:

סוג	פירוט	הסכום המובטח על-ידי השעבוד ליום 31.12.2024 (באלפי ש"ח)
שעבודים דרגה ראשונה	אגרות החוב (סדרה כא') מובטחות בשעבוד על-ידי החברה לטובת הנאמן לאגרות החוב (סדרה כא') בשעבודים כמפורט להלן: (1) משכנתא מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על זכויות החברה בביג יהוד; (2) שעבוד קבוע מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום והמחאה בלתי חוזרת ובלתי מותנית על דרך שעבוד קבוע בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום, על זכויותיה של החברה בהכנסות ביג יהוד (הכולל שעבוד מכוח הסכמי השכירות); (3) שעבוד קבוע מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום והמחאה בלתי חוזרת ובלתי מותנית על דרך שעבוד קבוע ראשונה בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על זכויותיה של החברה, לקבלת תגמולי ביטוח.	554,360

19.2.9 פרטים אודות הערכת השווי²²

להלן פרטים אודות הערכת שווי בקשר עם המרכז המסחרי לשנים 2022, 2023 ו-2024:

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%)
324,120	384,000	419,360	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
ירון ספקטור			זהות מעריך השווי
			האם המעריך בלתי תלוי?
			האם קיים הסכם שיפוי?
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	תאריך התוקף של הערכת השווי
היוון הכנסות			מודל הערכת השווי
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי			
15,448	מסחר - 15,261 משרדים - 7,276	מסחר - 15,285 משרדים - 8,999	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה בשנה 1+ (%)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה בשנה 2+ (%)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-ההשכרה לצורך הערכת שווי (%)
100	מסחר - 103 משרדים - 75	מסחר - 113 משרדים - 77	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 1+ (ש"ח)
100	מסחר - 103 משרדים - 75	מסחר - 113 משרדים - 77	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 2+ (ש"ח)
100	מסחר - 103 משרדים - 75	מסחר - 113 משרדים - 77	דמי שכירות בסיסיים חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)
17,932	27,678	29,976	NOI מייצג לצורך הערכת השווי (אלפי ש"ח)
7.00%	7.10%	7.10%	שיעור היוון שכ"ד שנלקח לצורך הערכת השווי (%)
7.50%	8.35%	8.35%	שיעור היוון הפרשי כדיון שנלקח לצורך הערכת השווי (%)
-	-	-	שיעור היוון רווחי ניהול לצורך הערכת השווי (%)
שינוי בשווי בשנת 2024 (באלפי ש"ח)			ניתוח רגישות לשווי:
			שיעורי תפוסה*
			שיעורי היוון
			דמי שכירות ממוצעים למטר
			עלייה של 5%
			ירידה של 5%

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

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

19.3. ביג פרדס חנה

19.3.1. הצגת הנכס

להלן פרטים אודות המרכז המסחרי ליום 31 בדצמבר 2024:

כירוס ליום 31.12.2024	(נתונים לפי חלק החברה בנכס, דהיינו 50% בהכנסות שכ"ד ו-100% בהכנסות והוצאות הניהול)
ביג פרדס חנה	שם הנכס
פרדס חנה, ישראל	מיקום הנכס
המרכז המסחרי בנוי על מגרש בשטח של כ-25,860 מ"ר וכולל שלושה מבנים חד-קומתיים בשטח כולל של כ-12,744 מ"ר. המרכז כולל חניון פתוח של כ-400 מקומות חניה	שטחי הנכס - פיצול לפי שימושים
ביג מגה אור הינה בעלת זכות שכירות במגרש עליו ממוקם המרכז המסחרי.	מבנה האחזקה בנכס
50%	חלק התאגיד בפועל בנכס
מגה אור החזקות מחזיקה ב-50% מהונה המונפק והנפרע של ביג מגה אור באמצעות נועה נכסי נדל"ן ²³	שמות השותפים בנכס
ביום 29 ביולי 2007, התקשרה ביג מגה אור בהסכם שכירות עם בעלי המקרקעין ר. נטע נכסים והשקעות בע"מ, ראביד ניר, נר. מבני רוית בע"מ ואברהם לרנר, לתקופה של 24 שנים ו-11 חודשים בתחילתה ביום 21 במרס 2012 ("הסכם השכירות של פרדס חנה")	תאריך רכישת הנכס
זכות שכירות לתקופה של 24 שנים ו-11 חודשים המסתיימת ביום 20 בפברואר 2037	כירוס זכויות משפטיות בנכס
זכות השכירות רשומה על שם ביג מגה אור בלשכת רישום המקרקעין	מצב רישום זכויות משפטיות
-	זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות
הסכם השכירות של פרדס חנה כולל מגבלות על העברת זכויות ביג מגה אור	נושאים מיוחדים
שווי מאזני	שיטת הצגה בדוחות הכספיים

19.3.2. נתונים עיקריים

להלן נתונים עיקריים בקשר עם המרכז המסחרי לשנים 2022, 2023 ו-2024:

בתאריך רכישת הנכס*		שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	(נתונים לפי חלק החברה בנכס, דהיינו 50% בהכנסות שכ"ד ו-100% בהכנסות והוצאות הניהול)
23,842	עלות ההקמה (באלפי ש"ח)	45,585	45,895	46,680	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
	מועד הרכישה	1,167	102	392	ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח)
29 ביולי, 2007	הרכישה	100% (בקירוב)	100% (בקירוב)	100% (בקירוב)	רווחי או הפסדי שערון (באלפי ש"ח)
		11,691	11,693	11,696	שיעור תכוסה ממוצע (%)
		7,878	8,001	8,422	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
		73	74	80	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)
		103	-	128	דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש) (ש"ח)
		4,331	4,194	4,629	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (בש"ח)
					NOI (באלפי ש"ח)

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

נתונים לפי חלק החברה בנכס, דהיינו 50% בהכנסות שכ"ד ו-100% בהכנסות והוצאות הניהול)	שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	בתאריך רכישת הנכס*
NOI מתואם (אלפי ש"ח)	4,125	4,326	4,580	
שיעור תשואה בפועל (%)	9.5%	9.1%	9.9%	
שיעור תשואה מותאם (%)	9%	9.4%	9.8%	
מספר שוכרים לתום שנת דיווח	31	31	31	
כדיון ממוצע למטר רבוע[1]	1,995	2,185	2,144	
עומס כולל ניהול	5.5%	6.5%	5.4%	

* מוצג לפי עלות הקמה מקורית, ללא הפחתת פחת או ירידת ערך, כולל השבחות מהותיות שנעשו בנכס.
 ** דמי השכירות הינם בניכוי תשלום לבעלי הקרקע. דמי השכירות הממוצעים לחודש ברוטו לפני תשלום לבעלי הקרקע עמדו על סך של 96 ש"ח למ"ר.

19.3.3. פילוח מבנה הכנסות ועלויות פילוח מבנה הכנסות ועלויות

להלן נתונים בדבר הכנסות ועלויות בקשר עם המרכז המסחרי, לשנים 2022, 2023 ו-2024 (באלפי ש"ח):

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	נתונים לפי חלק החברה בנכס, דהיינו 50% בהכנסות שכ"ד ו-100% בהכנסות והוצאות הניהול)
(באלפי ש"ח)			
הכנסות:			
4,860	4,560	5,375	מדמי שכירות – קבועות
264	634	211	מדמי שכירות – משתנות
(1,298)	(1,360)	(1,402)	בניכוי שכ"ד לבעלי הקרקע
2,754	2,808	2,836	מדמי ניהול
6,579	6,642	7,021	סה"כ הכנסות
עלויות:			
2,249	2,447	2,392	ניהול, אחזקה ותפעול לרבות שיווק וללא העמסות מטה
2,249	2,447	2,392	סה"כ עלויות:
4,331	4,195	4,629	רווח:
4,331	4,195	4,629	NOI:

19.3.4. שוכרים עיקריים בנכס

להלן נתונים אודות השוכרים העיקריים במרכז המסחרי, בשנת 2024:

תיאור הסכם השכירות					שיוך ענפי של השוכר	האם אחראי ל-20% או יותר מהכנסות הנכס?	האם מהווה שוכר עוגן?	שיעור משטח הנכס המשויך לשוכר (%) בשנת 2024	שוכר א'
ציון תלות מיוחדת	פירוט ערבויות (ככל שקיימות)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אופציות להארכה (שנים)	תקופת ההתקשרות המקורית והתקופה שנותרה (שנים)					
לא קיימת תלות מיוחדת בשוכר	-	צמוד למדד המחירים לצרכן.	השוכר האריך את תקופת השכירות בתקופה נוספת בת חמש (5) שנים עד פברואר 2027	תקופת השכירות הינה 5 שנים החל מחודש ינואר 2017.	רשתות מזון	כן	כן	33	שוכר א'

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

לשנת 2029 ואילך	לשנת 2028	לשנת 2027	לשנת 2026	לשנת 2025	(נתונים לפי חלק החברה בנכס, דהיינו 50% בהכנסות שכ"ד ו-100% בהכנסות והוצאות הניהול)
אלפי ש"ח					
17,230	4,576	6,287	6,602	6,732	מרכיבים קבועים
80	80	80	80	80	מרכיבים משתנים (אומדן)
17,309	4,655	6,367	6,682	6,811	סה"כ

19.3.6. השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

אין בכוונת החברה לבצע השבחות מהותיות בנכס במהלך שנת 2025.

19.3.7. מימון ספציפי

בשנים 2023, 2024 ונכון למועד הדוח, לא היה קיים מימון ספציפי בקשר עם המרכז המסחרי. יצוין כי למיטב ידיעת החברה, 50% מהמרכז המסחרי משועבד לטובת מחזיקי אגרות חוב שהנפיקה מגה אור החזקות. יצוין כי 50% מהמרכז משועבד לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה כא'), כמפורט להלן.

19.3.8. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

להלן פרטים בדבר שעבודים ומגבלות מהותיות בקשר עם המרכז המסחרי ליום 31 בדצמבר 2024²⁴:

סוג	פירוט	הסכום המובטח על-ידי השעבוד ליום 31.12.2024 (באלפי ש"ח)
שעבודים דרגה ראשונה	אגרות החוב (סדרה כא') מובטחות בשעבוד על-ידי החברה לטובת הנאמן לאגרות החוב (סדרה כא') בשעבודים כמפורט להלן: (1) משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום, על 50% בלתי מסוימים מביג פרדס חנה ושעבוד קבוע מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על 50% בלתי מסוימים מביג פרדס חנה; (2) שעבוד קבוע מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום והמחאה בלתי חוזרת ובלתי מותנית על דרך שעבוד קבוע בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום, על 50% בלתי מסוימים מזכויותיה של ביג מגה אור בהכנסות ביג פרדס חנה (הכולל שעבוד של זכויותיה מכוח הסכמי השכירות); (3) שעבוד קבוע, מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום והמחאה בלתי חוזרת ובלתי מותנית על דרך שעבוד קבוע ראשונה בדרגה, ללא הגבלה בסכום, לטובת הנאמן, על 50% בלתי מסוימים מזכויותיה של ביג מגה אור, לקבלת תגמולי ביטוח.	554,360

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

19.3.9 פרטים אודות הערכת השווי²⁵

להלן פרטים אודות הערכת שווי בקשר עם המרכז המסחרי לשנים 2022, 2023 ו-2024:

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	(נתונים לפי חלק החברה בנכס, דהיינו 50% בהכנסות שכ"ד ו-100% בהכנסות והוצאות הניהול)
91,170	91,790	93,360	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
ירון ספקטור			זהות מעריך השווי
כן			האם המעריך בלתי תלוי?
כן			האם קיים הסכם שיפוי?
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	תאריך התוקף של הערכת השווי [1]
היוון הכנסות			מודל הערכת השווי
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי			
11,691	11,693	11,696	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה בשנה 1+ (%)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה בשנה 2+ (%)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-ההשכרה לצורך הערכת שווי (%)
87	91	95	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 1+ (ש"ח)
87	91	95	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 2+ (ש"ח)
87	91	95	דמי שכירות בסיסיים חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)
8,251	8,652	9,160	NOI מייצג לצורך הערכת השווי (אלפי ₪)
6.40%	6.50%	6.50%	שיעור היוון שכ"ד שנלקח לצורך הערכת השווי (%)
8.30%	8.40%	8.40%	שיעור היוון הפרשי פדיון שנלקח לצורך הערכת השווי (%)
8.05%	8.15%	8.15%	שיעור היוון רווחי ניהול לצורך הערכת השווי (%)
תוספת גרט בסך 16,070	תוספת גרט בסך 17,200	תוספת גרט בסך 18,400	פרמטרים מרכזיים אחרים
שינוי בשווי בשנת 2024 (באלפי ש"ח)			ניתוח רגישות לשווי:
(4,630)			שיעורי תפוסה* ירידה של 5%
(2,480)			שיעורי היוון עלייה של 0.5%
2,580			ירידה של 0.5%
4,630			דמי שכירות עלייה של 5%
(4,630)			ממוצעים למטר ירידה של 5%

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

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

19.4. ביג קריית גת

19.4.1. הצגת הנכס

להלן פרטים אודות המרכז המסחרי ליום 31 בדצמבר 2024:

פירוט ליום 31.12.2024		(נתונים לפי חלק החברה בנכס, דהיינו 50% בהכנסות שכ"ד ו-100% בהכנסות והוצאות הניהול)
שם הנכס:	BIG קריית גת	
מיקום הנכס:	קריית גת, ישראל	
שטחי הנכס - פיצול לפי שימושים:	המרכז המסחרי בנוי על שטח קרקע של כ-26,934 מ"ר וכולל 6 מבנים חד-קומתיים בשטח כולל של כ-10,500 מ"ר. המרכז כולל חניון פתוח של כ-500 מקומות חניה	
מבנה האחזקה בנכס:	ביג מגה אור קריית גת בע"מ ("ביג מגה אור קריית גת") הינה בעלת זכויות חכירה לתקופה של 49 שנה המסתיימת ביום 2 בנובמבר 2057, במגרש עליו הוקם המרכז המסחרי. ביג מגה אור קריית גת הינה חברה נכדה של החברה, המוחזקת על-ידי ביג מגה אור בשיעור של 100% מהונה המונפק והנפרע. ביג מגה אור הינה חברה בת של החברה המוחזקת על ידה בשיעור של 50% מהונה המונפק והנפרע.	
חלק התאגיד בפועל בנכס:	50%	
שמות השותפים בנכס:	מגה אור החזקות מחזיקה ב-50% מהונה המונפק והנפרע של ביג מגה אור קריית גת בע"מ באמצעות ביג מגה אור ²⁶	
תאריך רכישת הנכס:	ביום 4 במאי 2006, רכשה ביג מגה אור את הזכויות בביג מגה אור בקריית גת וביום 1 בספטמבר 2009, התקשרה ביג מגה אור קריית גת עם רמ"י, בחוזה החכירה במגרש עליו ממוקם המגרש המסחרי	
פירוט זכויות משפטיות בנכס:	חכירה לתקופה של 49 שנה המסתיימת ביום 2 בנובמבר 2057	
מצב רישום זכויות משפטיות:	זכויות החכירה רשומות על שם ביג מגה אור קריית גת בלשכת רישום המקרקעין	
זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות:	-	
נושאים מיוחדים:	-	
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	שווי מאזני	

19.4.2. נתונים עיקריים

להלן נתונים עיקריים בקשר עם המרכז המסחרי לשנים 2022, 2023 ו-2024:

נתונים לפי חלק החברה בנכס, דהיינו 50% בהכנסות שכ"ד ו-100% בהכנסות והוצאות הניהול		שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	בתאריך רכישת הנכס*
שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)		104,615	109,205	117,640	
ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח)		104,615	109,205	117,640	36,329
רווחי או הפסדי שערך (באלפי ש"ח)		5,367	3,871	8,360	4 במאי, 2006
שיעור תפוסה ממוצע (%)		100%	100%	100%	
שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)		10,813	10,813	10,813	
סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)		9,559	9,597	10,730	
דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש) (ש"ח)		105	104	118	

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

נתונים לפי חלק החברה בנכס, דהיינו 50% בהכנסות שכ"ד ו-100% בהכנסות והוצאות הניהול)	שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	בתאריך רכישת הנכס*
דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (בש"ח)	136	-	-	
NOI (באלפי ש"ח)	7,232	7,423	8,475	
NOI מתואם (אלפי ש"ח)	6,821	7,240	8,197	
שיעור תשואה בפועל (%)	6.91%	6.80%	7.2%	
שיעור תשואה מותאם (%)	6.52%	6.63%	7%	
מספר שוכרים לתום שנת דיווח	36	37	37	
כדיין ממוצע למטר רבוע[1]	2,001	2,190	2,371	
עומס כולל ניהול	6.29%	5.96%	5.83%	

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

19.4.3. פילוח מבנה הכנסות ועלויות

להלן נתונים בדבר הכנסות ועלויות בקשר עם המרכז המסחרי, לשנים 2022, 2023 ו-2024 (באלפי ש"ח):

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	נתונים לפי חלק החברה בנכס, דהיינו 50% בהכנסות שכ"ד ו-100% בהכנסות והוצאות הניהול)
(באלפי ש"ח)			
הכנסות:			
5,923	5,639	6,729	מדמי שכירות – קבועות
914	1,113	1,072	מדמי שכירות – משתנות
2,722	2,845	2,929	מדמי ניהול
9,559	9,597	10,730	סה"כ הכנסות
עלויות:			
2,327	2,174	2,255	ניהול, אחזקה ותפעול לרבות שיווק וללא העמסות מטה
2,327	2,174	2,255	סה"כ עלויות:
7,232	7,423	8,475	רווח:
7,232	7,423	8,475	NOI:

19.4.4. שוכרים עיקריים בנכס

להלן נתונים אודות השוכרים העיקריים במרכז המסחרי, בשנת 2024:

תיאור הסכם השכירות					שיוך ענפי של השוכר	האם אחראי ל-20% או יותר מהכנסות הנכס?	האם מהווה שוכר עוגן?	שיעור משטח הנכס המשויך לשוכר (%) בשנת 2023	שוכר א'
ציון מיוחדת	פירוט ערבבויות (ככל שקיימות)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אופציות להארכה (שנים)	תקופת ההתקשרות המקורית והתקופה שנותרה (שנים)					
לא	קיימת תלות מיוחדת בשוכר	מהמצאת בטחונות לחוזה השכירות	צמוד למדד המחירים לצרכן. בנוסף, במימוש תקופת האופציה עלייה של 5% בשכ"ד הבסיסי	5+	רשתות מזון	לא	כן	29	שוכר א'

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

לשנת 2029 ואילך	לשנת 2028	לשנת 2027	לשנת 2026	לשנת 2025	(נתונים לפי חלק החברה בנכס, דהיינו 50% בהכנסות שכ"ד ו-100% בהכנסות והוצאות הניהול)
אלפי ש"ח					
6,700	3,780	4,671	5,014	6,263	מרכיבים קבועים
1,404	1,404	1,404	1,404	1,404	מרכיבים משתנים (אומדן)
8,104	5,184	6,075	6,418	7,667	סה"כ

19.4.6. השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

אין בכוונת החברה לבצע השבחות מהותיות בנכס במהלך שנת 2025.

19.4.7. מימון ספציפי

בשנים 2023, 2024 ונכון למועד הדוח, לא היה קיים מימון ספציפי בקשר עם המרכז המסחרי. יצוין כי, למיטב ידיעת החברה, 50% מהמרכז המסחרי משועבד לטובת מחזיקי אגרות חוב שהנפיקה מגה אור החזקות. יצוין כי 50% מהמרכז משועבד לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה כא'), כמפורט להלן.

19.4.8. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

להלן פרטים בדבר שעבודים ומגבלות מהותיות בקשר עם המרכז המסחרי ליום 31 בדצמבר 2024²⁷:

סוג	פירוט	הסכום המובטח על-ידי השעבוד ליום 31.12.2024 (באלפי ש"ח)
שעבודים דרגה ראשונה	אגרות החוב (סדרה כא') מובטחות בשעבוד על-ידי החברה לטובת הנאמן לאגרות החוב (סדרה כא') בשעבודים כמפורט להלן: (1) משכנתא מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על 50% בלתי מסוימים מזכויות ביג מגה אור קריית גת בביג קריית גת; (2) שעבוד קבוע מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום והמחאה בלתי חוזרת ובלתי מותנית על דרך שעבוד קבוע בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום, על 50% בלתי מסוימים מזכויותיה של ביג מגה אור קריית גת בהכנסות ביג קריית גת (הכולל שעבוד של זכויותיה מכוח הסכמי השכירות); (3) שעבוד קבוע מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום והמחאה בלתי חוזרת ובלתי מותנית על דרך שעבוד קבוע ראשונה בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על 50% בלתי מסוימים מזכויותיה של ביג מגה אור קריית גת, לקבלת תגמולי ביטוח.	554,360

27 לפרטים אודות הסכם השעבודים בביג מגה אור, ראו הערת שוליים בסעיף 19.3.8 לדוח.

19.4.9. פרטים אודות הערכת השווי²⁸

להלן פרטים אודות הערכת שווי בקשר עם המרכז המסחרי לשנים 2022, 2023 ו-2024:

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	(נתונים לפי חלק החברה בנכס, דהיינו 50% בהכנסות שכ"ד ו-100% בהכנסות והוצאות הניהול)
209,230	218,410	235,280	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
ירון ספקטור			זהות מעריך השווי
כן			האם המעריך בלתי תלוי?
כן			האם קיים הסכם שיפוי?
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	תאריך התוקף של הערכת השווי
היוון הכנסות			מודל הערכת השווי
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי			
10,813	10,813	10,813	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה בשנה 1+ (%)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה בשנה 2+ (%)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-השכרה לצורך הערכת שווי (%)
95	99	104	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 1+ (ש"ח)
95	99	104	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 2+ (ש"ח)
95	99	104	דמי שכירות בסיסיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)
13,634	14,485	15,670	NOI מייצג לצורך הערכת השווי (אלפי ₪)
6.40%	6.50%	6.50%	שיעור היוון שכ"ד שנלקח לצורך הערכת השווי (%)
7.65%	7.75%	7.75%	שיעור היוון הפרשי פדיון שנלקח לצורך הערכת השווי (%)
8.05%	8.15%	8.15%	שיעור היוון רווחי ניהול לצורך הערכת השווי (%)
שינוי בשווי בשנת 2024 (באלפי ש"ח)			ניתוח רגישות לשווי:
(10,410)			ירידה של 5% * שיעורי תפוסה*
(14,870)			עלייה של 0.5% שיעורי היוון
17,350			ירידה של 0.5%
10,410			עלייה של 5% דמי שכירות ממוצעים למטר
(10,410)			ירידה של 5%

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

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

19.5. ביג פאשן אשדוד

19.5.1. הצגת הנכס

להלן פרטים אודות המרכז המסחרי ליום 31 בדצמבר 2024:

פירוט ליום 31.12.2024	(נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס, 72% בהכנסות שכ"ד ו-100% בהכנסות והוצאות הניהול)
ביג פאשן אשדוד	שם הנכס
בכניסה הדרומית לעיר אשדוד לאורך תוואי כביש 4.	מיקום הנכס
מרכז מסחרי מסוג "Life Style", הבנוי על שטח קרקע של כ-57 אלפי מ"ר וכולל מבנים מסחריים בשטח כולל של כ-45 אלפי מ"ר. המרכז כולל חניון פתוח וחניון תת קרקעי של כ-2,000 מקומות חניה.	שטחי הנכס - כיצול לפי שימושים
שער רכבת אשדוד בע"מ ("שער הרכבת") הינה בעלת זכויות חכירה במגרש עליו הוקם המרכז המסחרי. החברה מחזיקה בעקיפין באמצעות מבוא אשדוד בע"מ ב-72% מהונה המונפק והנפרע של שער הרכבת. ²⁹	מבנה האחזקה בנכס
72%	חלק התאגיד בפועל בנכס
שדה עוזיה מושב עובדים של העובד הציוני להתיישבות שיתופית בע"מ	שמות השותפים בנכס
ביום 18 ביולי 2005, התקשרה מבוא אשדוד בהסכם לרכישת 72% מהזכויות בשער הרכבת.	תאריך רכישת הנכס
חכירה מהוונת עד ליום 10 במרס 2056.	פירוט זכויות משפטיות בנכס
זכויות החכירה רשומות על שם שער הרכבת ברמ"י.	מצב רישום זכויות משפטיות
אין	זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות
אין	נושאים מיוחדים
איחוד	שיטת הצגה בדוחות הכספיים

19.5.2. נתונים עיקריים

להלן נתונים עיקריים בקשר עם המרכז המסחרי לשנים 2022, 2023 ו-2024:

בתאריך רכישת הנכס*		שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	(נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס, 72% בהכנסות שכ"ד ו-100% בהכנסות והוצאות הניהול)
554,151	עלות ההקמה (באלפי ש"ח)	843,400	1,047,000	1,275,700	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
	מועד הרכישה	43,171	152,292	175,721	ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח)
18 ביולי, 2005	מועד הרכישה	43,171	152,292	175,721	רווחי או הפסדי שערון (באלפי ש"ח)
		100%	100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע (%)
		(בקירוב)	(בקירוב)	(בקירוב)	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
		29,500	29,500	44,822	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)
		69,827	67,083	80,678	דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש) (ש"ח)
		154	143	156	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (בש"ח)
		188	259	168	NOI (באלפי ש"ח)
		59,774	56,842	68,148	NOI מתואם (באלפי ש"ח)
		48,925	58,455	85,760	שיעור תשואה בפועל (%)
		7.09%	5.43%	5.34%	

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

בתאריך רכישת הנכס*	שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	(נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס, 72% בהכנסות שכ"ד ו-100% בהכנסות והוצאות הניהול)
	6.52%	6.67%	6.72%	שיעור תשואה מותאם (%)
	126	128	152	מספר שוכרים לתום שנת דיווח
	1,493	1,388	1,520	כדיון ממוצע למטר רבוע
	12.2%	12.6%	11.5%	עומס כולל ניהול

* מוצג לפי עלות הקמה מקורית, ללא הפחתת פחת או ירידת ערך, כולל השבחות מהותיות שנעשו בנכס.
 ** שיעור תשואה מתואם בשנים 2022-2023 חושב בהתייחס לנכס ללא מרכיב ההרחבה.

19.5.3 פילוח מבנה הכנסות ועלויות

להלן נתונים בדבר הכנסות ועלויות בקשר עם המרכז המסחרי לשנים 2022, 2023 ו-2024 (באלפי ש"ח):

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	(נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס, 72% בהכנסות שכ"ד ו-100% בהכנסות והוצאות הניהול)
(באלפי ש"ח)			
הכנסות:			
48,114	43,585	57,080	מדמי שכירות – קבועות
6,384	6,956	4,915	מדמי שכירות – משתנות
15,329	16,542	18,683	מדמי ניהול
69,827	67,083	80,678	סה"כ הכנסות
עלויות:			
10,053	10,241	12,530	ניהול, אחזקה ותפעול לרבות שיווק וללא העמסות מטה
10,053	10,241	12,530	סה"כ עלויות:
59,774	56,842	68,148	רווח:
59,774	56,842	68,148	NOI:

19.5.4 שוכרים עיקריים בנכס

נכון למועד הדוח לא קיימים שוכרים עיקריים במרכז המסחרי.

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

לשנת 2029 ואילך	לשנת 2028	לשנת 2027	לשנת 2026	לשנת 2025	(נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס, 72% בהכנסות שכ"ד ו-100% בהכנסות והוצאות הניהול)
אלפי ש"ח					
260,842	40,021	45,450	54,594	56,617	מרכיבים קבועים
2,940	2,940	2,940	2,940	2,940	מרכיבים משתנים (אומדן)*
263,782	42,961	48,390	57,534	59,557	סה"כ

19.5.6 השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

אין בכוונת החברה לבצע השבחות מהותיות בנכס במהלך שנת 2025.

19.5.7 מימון ספציפי

בשנים 2023, 2024 ונכון למועד הדוח לא קיים מימון ספציפי בקשר עם המרכז המסחרי. יצוין כי מרכז זה משועבד לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ח'), כמפורט להלן.

19.5.8. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

בהתאם להחלטת האיסיפה הכללית של שער הרכבת מיום 5 ביוני 2016, הוחלט בין היתר כי החברה תעמיד הלוואה (במישרין ו/או בעקיפין) לשער הרכבת ("הלוואת הבעלים החדשה"). הלוואת הבעלים החדשה תישא ריבית והצמדה כאשר שיעור הריבית יהיה זהה לשיעור הריבית האפקטיבית שנקבע בהנפקת אגרות חוב (סדרה ח') של החברה, בתוספת מרווח שנתי בשיעור של 1.75% ולוח הסילוקין של הלוואת הבעלים החדשה יהא "גב אל גב" ללוח הסילוקין שנקבע בהנפקת סדרת אגרות החוב האמורות. נכון למועד הדוח יתרת הלוואת הבעלים החדשה הינה בסך של כ-445 מיליון ש"ח (כולל ריבית צבורה).

להלן פרטים בדבר שעבודים ומגבלות מהותיות בקשר עם המרכז המסחרי ליום 31 בדצמבר 2024:

הסכום המובטח על-ידי השעבוד ליום 31.12.2024 (באלפי ש"ח)	פירוט	סוג
572,799	<p>אגרות החוב (סדרה ח') מובטחות בשעבוד על-ידי החברה לטובת הנאמן לאגרות החוב (סדרה ח') בשעבודים כמפורט להלן: (1) שעבוד קבוע בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של שער הרכבת (כהגדרת המונח באגרת החוב) בקשר עם הקרקע שעליה בנוי מרכז הקניית BIG אשדוד למעט זכויותיה של פנינת אשדוד (2005) בע"מ ("פנינת אשדוד") בשטח מסוים מתוך המקרקעין האמורים, המוחרג לטובתה, שלשער הרכבת אין זכויות בווסעיפים אחרים, ולרבות התחייבות לרישום משכנתא מאת רשות מקרקעי ישראל; (2) שעבוד צף בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה (100%) של שער הרכבת לקבלת הכנסות BIG אשדוד, למעט ההכנסות הנובעות ו/או הקשורות לזכויות פנינת אשדוד מכה הסכמי פנינת אשדוד וסעיפים אחרים; (3) שעבוד צף בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של החברה לקבלת דמי הניהול בגין BIG אשדוד; (4) שעבוד קבוע מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על המניות המשועבדות; (5) שעבוד צף בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה ו/או מבוא אשדוד, לפי העניין, בקשר עם הלוואות החברה ל-BIG אשדוד; (6) שעבוד קבוע מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום וכן המחאת זכות על דרך שעבוד קבוע מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על 100% בלתי מסוימים מזכויות הממשכנת לקבלת תגמולי ביטוח – והכול, כמפורט באגרת החוב.</p>	שעבודים דרגה ראשונה

19.5.9 פרטים אודות הערכת השווי³⁰

להלן פרטים אודות הערכות שווי בקשר עם המרכז המסחרי לשנים 2022, 2023 ו-2024:

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	(נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס, 72% בהכנסות שכ"ד ו-100% בהכנסות והוצאות הניהול)
843,400	1,047,000	1,275,700	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
ירון ספקטור			זהות מעריך השווי
כן			האם המעריך בלתי תלוי?
כן			האם קיים הסכם שיכופי?
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	תאריך התוקף של הערכת השווי
היוון הכנסות			מודל הערכת השווי
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי			
29,500	29,500	44,822	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה בשנה 1+ (%)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה בשנה 2+ (%)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-ההשכרה לצורך הערכת שווי (%)
132	143	148	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 1+ (ש"ח)
132	143	148	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 2+ (ש"ח)
132	143	148	דמי שכירות בסיסיים חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)
48,925	58,455	85,760	Noi מייצג לצורך הערכת השווי (אלפי ש"ח)
6.40%	6.5% / 7.75%	6.5% / 7.75%	שיעור היוון שכ"ד והפרשי פדיון הערכת השווי (%)
7.90%	8%	8%	שיעור היוון רווחי ניהול לצורך הערכת השווי (%)
שינוי בשווי בשנת 2024 (באלפי ש"ח)			ניתוח רגישות לשווי:
(56,857)			שיעורי תפוסה* ירידה של 5%
(33,945)			שיעורי היוון עליה של 0.2%
36,100			דמי שכירות ירידה של 0.2%
56,857			דמי שכירות עליה של 5%
(56,857)			מומצעים למטר ירידה של 5%

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

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

19.6. קניין בת ים

19.6.1. הצגת הנכס

להלן פרטים אודות הקניין ליום 31 בדצמבר 2024:

פירוט ליום 31.12.2024	(נתונים לפי חלק החברה בנכס (דהיינו 50% מהכנסות שכירות ו-100% בהכנסות ובהוצאות הניהול)
קניין בת ים.	שם הנכס
רחוב יוספטל 92, בת ים.	מיקום הנכס
הנכס הבנוי על המקרקעין הידועים כגוש 7128 חלקה 319 ("חלקה 319") וכגוש 7128 חלקה 320 ("חלקה 320"), בשטח של כ-24,390 מ"ר וכולל מבנה מסחרי בשטח כולל של כ-69,428 מ"ר. המרכז כולל חניון בעל 6 מפלסים, חמישה מקורים ואחד פתוח, הכוללים כ-1,036 מקומות חניה;	שטחי הנכס
החברה מחזיקה ב-50% מהון המניות המונפק הנפרע של קניונים בישראל בע"מ ("קניונים בישראל"), כאשר יתרת ההון המונפק והנפרע של קניונים בישראל מוחזקת על-ידי אלדר נכסים בע"מ שהינה למיטב ידיעת החברה בבעלות מלאה של אשטרום נכסים בע"מ ("אלדר נכסים" ו-"אשטרום נכסים", בהתאמה). ³¹ קניונים בישראל מחזיקה בזכויות חכירה מהוות כמפורט להלן.	מבנה האחזקה בנכס
50%	חלק התאגיד בפועל בנכס
אשטרום נכסים באמצעות אלדר נכסים.	שמות השותפים בנכס
ביום 24 בינואר 2018 התקשרה החברה בהסכם לרכישת 50% מהון המניות המונפק והנפרע של קניונים בישראל המחזיקה ב-100% מחלקה 319. ביום 18 בפברואר 2018 הושלמה רכישת חלקה 319 בשלמות. ביום 20 ביוני 2018 הושלמה על ידי קניונים בישראל רכישת זכויות בחלקה 320 (לרבות אופציה לרכישת זכויות בניה בלתי מנוצלות להקמת מגדל, הכולל מגורים בהיקף של 130 יחידות דיור בשטח עיקרי של כ-12,500 מ"ר ומשרדים בהיקף של כ-5,000 מ"ר עיקרי ויתרת שטחי המסחר). ³² בחודש אפריל 2019 השלימה קניונים בישראל רכישת יתרת הזכויות בחלקה 320.	תאריך רכישת הנכס
קניונים בישראל מחזיקה בזכות חכירה מהוות, עד ליום 8 בספטמבר, 2036, הרשומה בלשכת רישום המקרקעין, במקרקעין הידועים כגוש 7128 חלקה 319; וכן בעלת זכות חכירה מהוות, עד ליום 2 בפברואר, 2032, במקרקעין הידועים כגוש 7128 חלקה 320. בנוסף, במסגרת ההתקשרות בין קניונים בישראל וליברטי לרכישת 60/100 חלקים בחלקה 320 הנ"ל, ניתנה אופציה לקניונים בישראל לרכישת חלקה של ליברטי (המהווים 40/100 מהחלקה הנ"ל מבחינה רישומית) וזו מומשה על ידה בסוף חודש פברואר, 2019 (לפרטים נוספים ראו דוח מידי של החברה מיום 3 במרס 2019 (אסמכתא מספר: 2019-01-018381), המובא בדוח זה בדרך של הפניה). בהתאם, נרשמה לטובתה הערת אזהרה ומשכנתא.	פירוט זכויות משפטיות בנכס
זכויות חכירה בחלקה 319 ובחלקה 320 רשומות על שם קניונים בישראל ברמ"י ובלשכת רישום המקרקעין.	מצב רישום זכויות משפטיות
-	זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות
ראו סעיף 19.6.6 לדוח	נושאים מיוחדים
שווי מאזני	שיטת הצגה בדוחות הכספיים

19.6.2. נתונים עיקריים

להלן נתונים עיקריים בקשר עם הקניין לשנים 2022, 2023 ו-2024:

בתאריך רכישת הנכס*		שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	(נתונים לפי 100% חלק החברה בהכנסות שכירות - 50%, ובהכנסות ובהוצאות ניהול - 100%)
-	עלות ההקמה (באלפי ש"ח)	380,850	389,580	417,950	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
		380,850	389,580	417,950	ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח)
24 בינואר, 2018	מועד הרכישה	3,479	(10,811)	16,285	רווחי או הפסדי שערך (באלפי ש"ח)
		95%	95%	96%	שיעור תפוסה ממוצע (%)
		28,222	28,157	28,267	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
		39,984	40,244	43,984	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)
		124	125	144	דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש) (ש"ח)
		219	205	110	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (בש"ח)
		26,672	26,660	28,840	NOI (באלפי ש"ח)
		26,524	28,660	30,480	NOI מתואם (באלפי ש"ח)
		7.0%	6.84%	7.0%	שיעור תשואה בפועל (%)
		6.96%	7.36%	7.29%	שיעור תשואה מותאם (%)
		134	134	134	מספר שוכרים לתום שנת דיווח
		1,699	1,820	1,856	כדיון ממוצע למטר רבוע
		11.8%	10.9%	10.1%	עומס כולל ניהול

19.6.3. פילוח מבנה הכנסות ועלויות

להלן נתונים בדבר הכנסות ועלויות בקשר עם הקניין לשנים 2022, 2023 ו-2024 ביחס לקניין בת-ים (באלפי ש"ח):

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	(נתונים לפי 100% חלק החברה בהכנסות שכירות - 50%, ובהכנסות ובהוצאות ניהול - 100%)
			הכנסות:
22,015	21,175	24,489	מדמי שכירות - קבועות ומשתנות
17,969	19,069	19,495	מדמי ניהול
39,983	40,244	43,984	סה"כ הכנסות
			עלויות:
13,312	13,584	15,144	ניהול, אחזקה ותפעול לרבות שיווק וללא העמסות מטה
13,312	13,584	15,144	סה"כ עלויות:
26,671	26,660	28,840	רווח:
26,671	26,660	28,840	NOI:

19.6.4. שוכרים עיקריים בנכס

להלן נתונים אודות השוכרים העיקריים בקניין בשנת 2024:

תיאור הסכם השכירות					שיוך ענפי של השוכר	האם אחראי ל-20% או יותר מהכנסות הנכס?	האם מהווה שוכר עוגן?	שיעור משטח הנכס המשויך לשוכר (%) ליום 31.12.2024	השוכר
ציון תלות מיוחדת	פירוט בטחונות (ככל שקיימות)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אופציות להארכה (שנים)	תקופת ההתקשרות והתקופה שנותרה (שנים)					
-	ערבות בנקאית בסך של 500 אלפי ש"ח צמודה למדד המחירים לצרכן	צמוד למדד המחירים לצרכן	שתי אופציות ל-10 שנים ו- 4.5 שנים	התקופה המקורית הינה ל-10 שנים. ביולי 2021, השוכר חידש חוזה ל-10 שנים נוספות ואופציה ל- 4.5 שנים נוספות	רשת מזון	לא	כן	17%	שוכר א'

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

לשנת 2029 ואילך	לשנת 2028	לשנת 2027	לשנת 2026	לשנת 2025	(נתונים לפי 100% חלק החברה בהכנסות שכירות - 50%, ובהכנסות ובהוצאות הניהול - 100%)
אלפי ש"ח					
70,011	17,757	19,017	21,383	23,435	מרכיבים קבועים
894	894	894	894	894	מרכיבים משתנים (אומדן)
70,905	18,651	19,911	22,277	24,329	סה"כ

19.6.6. השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

החברה החלה לבצע פרויקט שיפוץ ושדרוג נרחב בנכס (לרבות שדרוג חזיתות) במהלך שנת 2022 אשר צפוי להסתיים במהלך שנת 2025.

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

19.6.7. מימון ספציפי

בשנים 2023, 2024 ונכון למועד הדוח, לא היה קיים מימון ספציפי בקשר עם המרכז המסחרי. יצוין כי, למיטב ידיעת החברה, 50% מהנכס משועבד לטובת מחזיקי אגרות חוב שהנפיקה אשטרם נכסים. יצוין כי 50% מהמרכז משועבד לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה יא'), כמפורט להלן.

19.6.8. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

להלן פרטים בדבר שעבודים ומגבלות מהותיות בקשר עם הקניין ליום 31 בדצמבר 2024:

הסכום המובטח על-ידי השעבוד ליום 31.12.2024 (באלפי ש"ח)	פירוט	סוג
576,115	אגרות החוב (סדרה יא') מובטחות בשעבוד על-ידי החברה לטובת הנאמן לאגרות החוב (סדרה יא') בשעבודים כמפורט להלן: (1) משכנתא בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום, על 50% בלתי מסוימים במבנה העיקרי ושעבוד שוטף מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על 50% מההכנסות מהמבנה העיקרי, למעט מיטלטלין וסעיפים אחרים; (2) שעבוד קבוע מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום וכן המחאת זכות על דרך שעבוד קבוע, ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום, של 50% בלתי מסוימים מזכויות קניונים בישראל על פי הסכם המכר בקשר עם מבנה ליברטי ושעבוד שוטף מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על 50% מההכנסות ממבנה ליברטי; (3) משכנתא בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על 50% בלתי מסוימים ממבנה ליברטי; (4) שעבוד שוטף בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על 50% מההכנסות קניון בת ים; (5) שעבוד שוטף בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של החברה לקבלת דמי ניהול בגין קניון בת ים; (6) שעבוד קבוע בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום וכן המחאת זכות על דרך השעבוד, ראשונה בדרגה וללא הגבלה בסכום, על מחצית מהזכות של קניונים בישראל לקבלת תגמולי ביטוח – והכל, כמפורט באגרת החוב.	שעבודים ³³ דרגה ראשונה

19.6.9. פרטים אודות הערכת השווי

להלן פרטים אודות הערכות השווי בקשר עם הקניין לשנים 2022, 2023 ו-2024:

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	(נתונים לפי 100%. חלק החברה בהכנסות שכירות - 50%, ובהכנסות ובהוצאות הניהול – 100%)
761,700	779,160	835,900	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
ירון ספקטור			זהות מעריך השווי
כן			האם המעריך בלתי תלוי?
כן			האם קיים הסכם שיפוי?
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	תאריך התוקף של הערכת השווי
היוון הכנסות			מודל הערכת השווי
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי			

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

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

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

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	(נתונים לפי 100%. חלק החברה בהכנסות שכירות - 50%, ובהכנסות ובהוצאות ניהול - 100%)	
30,000	30,000	29,000	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)	
95%	95%	96%	שיעור תפוסה בשנה 1+ (%)	
100%	100%	100%	שיעור תפוסה בשנה 2+ (%)	
100%	100%	100%	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-ההשכרה לצורך הערכת שווי (%)	
142	143	147	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 1+ (ש"ח)	
142	143	147	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 2+ (ש"ח)	
142	143	147	דמי שכירות בסיסיים חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)	
6.90%	7.00%	6.85%	שיעור היוון שכ"ד שנלקח לצורך הערכת השווי (%)	
8.15%	8.25%	8.10%	שיעור היוון הפרשי פדיון שנלקח לצורך הערכת השווי (%)	
8.40%	8.50%	8.35%	שיעור היוון רווחי ניהול לצורך הערכת השווי (%)	
9.00%	9.00%	9.00%	שיעור היוון רווח מחשמל ואנטנות סולאריות (%)	
שינוי בשווי בשנת 2024			ניתוח רגישות לשווי:	
(באלפי ש"ח)				
	(37,322)		ירידה של 5%	שיעורי תפוסה
	(26,283)		עלייה של 0.25%	שיעורי היוון
	28,274		ירידה של 0.25%	
	(50,778)		עלייה של 0.5%	דמי שכירות ממוצעים למטר
	(37,322)		ירידה של 5%	
	37,322		עלייה של 5%	

19.7. מרכז מסחרי "ביג קריות"

19.7.1. הצגת הנכס

להלן פרטים אודות המרכז המסחרי ליום 31 בדצמבר 2024:

פירוט ליום 31.12.2024	(נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס - 100%)
ביג קריות	שם הנכס
ברחוב שדרות ההסתדרות 248, סמוך לצומת קרית אתא, חיפה.	מיקום הנכס
המרכז המסחרי בנוי על שטח קרקע (המורכב ממספר חלקות) של כ-66,854 מ"ר וכולל חמישה מבנים חד קומתיים בשטח כולל של כ-28,000 מ"ר.	שטחי הנכס
מוחזק באמצעות שותפות ביג ובאמצעות מצוקים חיפה (1995) בע"מ (חברה פרטית בה מחזיקה החברה בכ-100% מהונה המונפק והנפרע (כ-0.05% מוחזק על ידי צד שלישי) ("מצוקים חיפה").	מבנה האחזקה בנכס
100%	חלק התאגיד בפועל בנכס
-	שמות השותפים בנכס
1 באפריל 2003	תאריך רכישת הנכס
(1) זכות בעלות רשומה בלשכת רישום המקרקעין, ביחס לקרקע הידועה כחלקות 5, 6, 7 בגוש 11588 וכן זכות חכירה מהוונת כלפי הבעלים בחלקות 6, 7; וכן (2) זכויות חכירה מהוונות, מאת רמ"י, הרשומות בלשכת רישום המקרקעין, ביחס לחלקות 1, 2, 3, 4, 8, 9, 10, 11, 12, 18, ו-54 בגוש 11588, מכוח הסכמי חכירה (מהוונים) בין רמ"י לבין שותפות ביג ומצוקים חיפה.	פירוט זכויות משפטיות בנכס
הזכויות המתוארות לעיל רשומות בלשכת רישום המקרקעין	מצב רישום זכויות משפטיות
אין	זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות
אין	נושאים מיוחדים
חברה מאוחדת	שיטת הצגה בדוחות הכספיים

19.7.2. נתונים עיקריים

להלן נתונים עיקריים בקשר עם המרכז המסחרי לשנים 2022, 2023 ו-2024:

בתאריך רכישת הנכס*	שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	(נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס - 100%)
187,383	569,750	589,930	618,930	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
	569,750	589,930	618,930	ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח)
1 באפריל, 2003	62,820	17,911	28,442	רווחי או הפסדי שערון (באלפי ש"ח)
	100%	100%	98%	שיעור תפוסה ממוצע (%)
	29,496	29,528	28,898	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
	42,139	42,386	46,086	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)
	99	99	109	דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש) (ש"ח)
	113	160	-	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (בש"ח)
	37,672	37,665	40,749	NOI (באלפי ש"ח)
	36,672	38,372	40,925	NOI מתואם (באלפי ש"ח)
	6.61%	6.38%	6.57%	שיעור תשואה בפועל (%)
	6.32%	6.47%	6.61%	שיעור תשואה מותאם (%)
	61	61	60	מספר שוכרים לתום שנת דיווח
	1,763	1,647	1,796	כדיון ממוצע למטר רבוע
	6.5%	6.6%	6.8%	עומס כולל ניהול

19.7.3. פילוח מבנה הכנסות ועלויות

להלן נתונים בדבר הכנסות ועלויות בקשר עם המרכז המסחרי לשנים 2022, 2023 ו-2024 (באלפי ש"ח):

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	(נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס - 100%) (באלפי ש"ח)
הכנסות:			
30,511	27,709	34,192	מדמי שכירות – קבועות
4,648	7,478	4,677	מדמי שכירות – משתנות
6,979	7,198	7,217	מדמי ניהול
42,139	42,386	46,086	סה"כ הכנסות
עלויות:			
4,467	4,720	5,337	ניהול, אחזקה ותפעול לרבות שיווק וללא העמסות מטה
4,467	4,720	5,337	סה"כ עלויות:
37,672	37,665	40,749	רווח:
37,672	37,665	40,749	NOI:

19.7.4. שוכרים עיקריים בנכס

להלן נתונים אודות השוכרים העיקריים במרכז המסחרי בשנת 2024:

תיאור הסכם השכירות					שיוך ענפי של השוכר	האם אחראי 70%-20 או יותר מהכנסות הנכס?	האם מהווה שוכר עוגן?	שיעור הנכס המשויך לשוכר (%) ליום 31.12.2024	השוכר
ציון תלות מיוחדת	פירוט בטחונות (ככל שקיימות)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אופציות להארכה (שנים)	תקופת ההתקשרות והתקופה שנותרה (שנים)					
-	ערבות בנקאית בסכום השווה לדמי השכירות המינימליים ודמי ניהול של שלושה חודשי שכירות וניהול צמודה למדד המחירים לצרכן.	צמוד למדד המחירים לצרכן	תקופת אופציה נוספת בת 7 שנים.	חוזה נחתם בדצמבר, 2019 החוזה מחולק לתקופה ראשונה של שנתיים ותקופה נוספת של 7 שנים. השוכר מימש את האופציה לתקופה השנייה.	רשת מזון	לא	כן	12%	שוכר א'

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

לשנת 2029 ואילך	לשנת 2028	לשנת 2027	לשנת 2026	לשנת 2025	(נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס - 100%)
אלפי ש"ח					
71,951	22,985	24,817	27,513	32,338	מרכיבים קבועים
3,746	3,746	3,746	3,746	3,746	מרכיבים משתנים (אומדן)
75,697	26,731	28,563	31,258	36,084	סה"כ

19.7.6. השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

אין בכוונת החברה לבצע השבחות מהותיות במרכז במהלך שנת 2025.

19.7.7. מימון ספציפי

בשנים 2023, 2024 ונכון למועד הדוח, לא היה קיים מימון ספציפי בקשר עם המרכז המסחרי. יצוין כי מרכז זה משועבד כבטוחה למחזיקי אגרות החוב (סדרה יג'), כמפורט להלן.

19.7.8. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

להלן פרטים בדבר שעבודים ומגבלות מהותיות בקשר עם המרכז המסחרי ליום 31 בדצמבר 2024:

סוג	פירוט	הסכום המובטח על-ידי השעבוד ליום 31.12.2024 (באלפי ש"ח)
שעבודים דרגה ראשונה	אגרות החוב (סדרה יג') מובטחות בשעבוד על ידי החברה לטובת הנאמן לאגרות החוב (סדרה יג') בשעבודים כמפורט להלן: (1) משכנתא בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום בלשכת רישום המקרקעין, על מלוא זכויות הבעלות הרשומות של שותפות ביג ומצוקים חיפה במקרקעין עליהם בנוי ביג קריות, למעט מיטלטלין וסעיפים אחרים; (2) שעבוד קבוע בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על זכויות הבעלות של שותפות ביג הרשומות בלשכת רישום המקרקעין וכן זכויות חכירה מהוונות של שותפות ביג, מאת רמ"י הרשומות במקרקעין עליהם בנוי ביג קריות, למעט מיטלטלין וסעיפים אחרים; (3) שעבוד קבוע בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיהן של שותפות ביג ושל מצוקים חיפה בהכנסות ביג קריות (הכולל שיעבוד של הסכמי השכירות); (4) שעבוד קבוע בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של החברה לקבלת דמי ניהול בגין ביג קריות; (5) שעבוד קבוע ויחיד, מדרגה ראשונה, על תגמולי ביטוח – והכול, כמפורט באגרת החוב.	662,326

19.7.9 פרטים אודות הערכת השווי

להלן פרטים אודות הערכת שווי בקשר עם המרכז המסחרי לשנים 2022, 2023 ו-2024:

שנה 2022	שנה 2023	שנה 2024	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%)
569,750	589,930	618,930	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
ירון ספקטור			זהות מעריך השווי
כן			האם המעריך בלתי תלוי?
כן			האם קיים הסכם שיכוי?
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	תאריך התוקף של הערכת השווי
היוון הכנסות			מודל הערכת השווי
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי			
29,496	29,528	29,622	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה בשנה 1+ (%)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה בשנה 2+ (%)
100%	100%	98%	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-השכרה לצורך הערכת שווי (%)
98	102	106	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 1+ (ש"ח)
98	102	106	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 2+ (ש"ח)
98	102	106	דמי שכירות בסיסיים חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)
6.20%	6.30%	6.30%	שיעור היוון שכ"ד שנלקח לצורך הערכת השווי (%)
7.45%	7.55%	7.55%	שיעור היוון הפרשי פדיון שנלקח לצורך הערכת השווי (%)
7.70%	7.80%	7.80%	שיעור היוון רווחי ניהול לצורך הערכת השווי (%)
שינוי בשווי בשנת 2024 (באלפי ש"ח)			ניתוח רגישות לשווי:
(26,890)			ירידה של 5%*
(39,540)			עלייה של 0.5%
46,350			ירידה של 0.5%
26,880			עלייה של 5%
(26,890)			ירידה של 5%

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

19.8. מרכז מסחרי "BIG טבריה"

19.8.1. הצגת הנכס

להלן פרטים אודות המרכז המסחרי ליום 31 בדצמבר 2024:

פירוט ליום 31.12.2024	נתונים לפי חלק החברה בנכס, דהיינו 50% בהכנסות שכ"ד ו-100% בהכנסות והוצאות הניהול ³⁴	
	שם הנכס	BIG טבריה
	מיקום הנכס	בעיר טבריה
	שטחי הנכס – פיצול לפי שימושים	המרכז המסחרי בנוי על שטח קרקע של כ-23,000 מ"ר וכולל שלושה מבנים חד קומתיים בשטח כולל של כ-10,000 מ"ר. המרכז כולל חניון פתוח של כ-400 מקומות חניה.
	מבנה האחזקה בנכס	ביג מגה אור בעלת זכויות הבעלות במגרש עליו ממוקם המרכז המסחרי. החברה מחזיקה ב-50% מהונה המונפק והנפרע של ביג מגה אור.
	חלק התאגיד בפועל בנכס	50%
	שמות השותפים בנכס	מגה אור החזקות, חברה ציבורית אשר ניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה, מחזיקה ב-50% מהונה המונפק והנפרע של ביג מגה אור, באמצעות נועה נכסי נדל"ן בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של מגה אור החזקות.
	תאריך רכישת הנכס	12.3.2008
	פירוט זכויות משפטיות בנכס	בעלות
	מצב רישום זכויות משפטיות	זכות הבעלות רשומה על שם ביג מגה אור בלשכת רישום המקרקעין
	זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות	-
	נושאים מיוחדים	-
	שיטת הצגה בדוחות הכספיים	שווי מאזני – חברה בשליטה משותפת

19.8.2. נתונים עיקריים

להלן נתונים עיקריים בקשר עם המרכז המסחרי לשנים 2022, 2023 ו-2024:

בתאריך רכישת הנכס*		שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	נתונים לפי חלק החברה בנכס, דהיינו 50% בהכנסות שכ"ד ו-100% בהכנסות והוצאות הניהול
39,427	עלות ההקמה (באלפי ש"ח)	97,350	103,350	110,360	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
		97,350	103,350	110,360	ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח)
1/2/2009	מועד הרכישה	4,945	5,914	6,320	רווחי או הפסדי שערון (באלפי ש"ח)
		100% (בקירוב)	100% (בקירוב)	100% (בקירוב)	שיעור תפוסה ממוצע (%)
		10,777	10,777	10,777	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
		8,991	9,260	10,120	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)
		90	94	107	דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש) (ש"ח)
		114	-	-	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (בש"ח)

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

נתונים לפי חלק החברה בנכס, דהיינו 50% בהכנסות שכ"ד ו-100% בהכנסות והוצאות הניהול)	שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	בתאריך רכישת הנכס*
NOI (באלפי ש"ח)	6,700	6,801	7,478	
NOI מתואם (באלפי ש"ח)	6,445	6,956	7,482	
שיעור תשואה בפועל (%)	6.88%	6.58%	6.78%	
שיעור תשואה מותאם (%)	6.62%	6.73%	6.78%	
מספר שוכרים לתום שנת דיווח	33	34	34	
כדיון ממוצע למטר רבוע	1,893	2,214	2,219	
עומס כולל ניהול	5.8%	5.6%	5.4%	

19.8.3. פילוח מבנה הכנסות ועלויות

להלן נתונים בדבר הכנסות ועלויות בקשר עם המרכז המסחרי לשנים 2022, 2023 ו-2024 (באלפי ש"ח):

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	(נתונים לפי חלק החברה בנכס, דהיינו 50% בהכנסות שכ"ד ו-100% בהכנסות והוצאות הניהול)
(באלפי ש"ח)			
הכנסות:			
5,429	5,030	6,128	מדמי שכירות – קבועות
416	1,021	763	מדמי שכירות – משתנות
3,146	3,209	3,230	מדמי ניהול
8,991	9,260	10,120	סה"כ הכנסות
עלויות:			
2,291	2,459	2,642	ניהול, אחזקה ותפעול לרבות שיווק וללא העמסות מטה
2,291	2,459	2,642	סה"כ עלויות:
6,700	6,801	7,478	רווח:
6,700	6,801	7,478	NOI:

19.8.4. שוכרים עיקריים בנכס

תיאור הסכם השכירות					שיוך ענפי של השוכר	האם אחראי ל-20% או יותר מהכנסות הנכס?	האם מהווה שוכר עוגן?	שיעור משטח הנכס המשויך לשוכר (%) ליום 31.12.2024	השוכר
ציון תלות מיוחדת	פירוט בטחונות (ככל שקיימות)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אופציות להארכה (שנים)	תקופת ההתקשרות והתקופה שנתרה (שנים)					
לא קיימת תלות מיוחדת בשוכר	-	צמוד למדד המחירים לצרכן	-	תקופת השכירות היא בת 10 שנים שתחילתה בינואר 2019	רשתות מזון	כן	כן	28%	שוכר א'

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

לשנת 2029 ואילך	לשנת 2028	לשנת 2027	לשנת 2026	לשנת 2025	(נתונים לפי חלק החברה בנכס, דהיינו 50% בהכנסות שכ"ד ו-100% בהכנסות והוצאות הניהול)
אלפי ש"ח					
8,688	4,191	4,538	4,865	5,608	מרכיבים קבועים
631	631	631	631	631	מרכיבים משתנים (אומדן)*
9,318	4,821	5,169	5,496	6,239	סה"כ

19.8.6. השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

אין בכוונת החברה לבצע השבחות מהותיות בנכס במהלך שנת 2025.

19.8.7. מימון ספציפי

בשנים 2023, 2024 ולמועד הדוח לא קיים מימון ספציפי בקשר המרכז המסחרי. יצוין כי, למיטב ידיעת החברה, 50% מהמרכז המסחרי משועבד לטובת מחזיקי אגרות חוב שהנפיקה מגה אור החזקות. יצוין כי 50% מהמרכז משועבד לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה יא') של החברה, כמפורט להלן.

19.8.8. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

להלן פרטים בדבר שעבודים ומגבלות מהותיות בקשר עם המרכז המסחרי ליום 31 בדצמבר 2024:

הסכום המובטח על-ידי השעבוד ליום 31.12.2024 (באלפי ש"ח)	פירוט	סוג
576,115	אגרות החוב (סדרה יא') משועבדות בשעבוד על ידי החברה לטובת הנאמן לאגרות החוב (סדרה יא') בשעבודים כמפורט להלן: (1) משכנתא מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על 50% בלתי מסוימים מזכויות של ביג מגה אור בע"מ ("הממשכנת") בקשר עם הקרקע שעליה בנוי מרכז הקניון של ביג טבריה ("המקרקעין"); (2) שעבוד שוטף ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על 50% בלתי מסוימים מהכנסות המקרקעין, למעט דמי ניהול, מיטלטלין וסעיפים אחרים; (3) שעבוד קבוע מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על 50% בלתי מסוימים מזכויות הממשכנת לקבלת תגמולי ביטוח - והכל, כמפורט באגרת החוב.	שעבודים דרגה ראשונה

19.8.9. פרטים אודות הערכת השווי

להלן פרטים אודות הערכת שווי בקשר עם המרכז המסחרי לשנים 2022, 2023 ו-2024:

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	(נתונים לפי חלק החברה בנכס, דהיינו 50% בהכנסות שכ"ד ו-100% בהכנסות והוצאות הניהול)	
194,700	206,700	220,720	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)	
ירון ספקטור			זהות מעריך השווי	
כן			האם המעריך בלתי תלוי?	
כן			האם קיים הסכם שיפוי?	
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	תאריך התוקף של הערכת השווי	
היוון הכנסות			מודל הערכת השווי	
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי				
10,777	10,777	10,777	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)	
100%	100%	100%	שיעור תפוסה בשנה 1+ (%)	
100%	100%	100%	שיעור תפוסה בשנה 2+ (%)	
100%	100%	100%	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-השכרה לצורך הערכת שווי (%)	
95	100	107	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 1+ (ש"ח)	
95	100	107	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 2+ (ש"ח)	
95	100	107	דמי שכירות בסיסיים חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)	
12,833	13,912	14,899	Noi מייצג לצורך הערכת השווי (אלפי ₪)	
6.50%	6.60%	6.60%	שיעור היוון שכ"ד שנלקח לצורך הערכת השווי (%)	
7.75%	7.85%	7.85%	שיעור היוון הפרשי פדיון שנלקח לצורך הערכת השווי (%)	
8%	8.10%	8.10%	שיעור היוון רווחי ניהול לצורך הערכת השווי (%)	
שינוי בשווי בשנת 2024			ניתוח רגישות לשווי:	
(באלפי ש"ח)				
(9,530)			ירידה של 5%	שיעורי תפוסה*
(13,420)			עלייה של 0.5%	שיעורי היוון
15,620			ירידה של 0.5%	
9,530			עלייה של 5%	דמי שכירות
(9,530)			ירידה של 5%	ממוצעים למטר

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

19.9. מרכז מסחרי BIG FASHION בית שמש

19.9.1. הצגת הנכס

להלן פרטים אודות המרכז המסחרי ליום 31 בדצמבר 2024:

פירוט ליום 31.12.2024		(נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס - 100%)
שם הנכס	קניון BIG FASHION בית שמש.	
מיקום הנכס	אזור התעשייה הצפוני בבית שמש.	
שטחי הנכס – פיצול לפי שימושים	קניון BIG FASHION בית שמש כולל מבנה אחד בן שתי קומות מסחר, בשטח בנוי כולל של כ-18,000 מ"ר ברוטו ומגרש חניה פתוח בנוי על מתחם קרקע בשטח כולל על פי נסח רישום המקרקעין של כ-32,206 מ"ר בייעוד למסחר ומשרדים.	
מבנה האחזקה בנכס	במישרין	
חלק התאגיד בפועל בנכס	100%	
שמות השותפים בנכס	-	
תאריך רכישת הנכס	16 בספטמבר 2007 (הסכם מכר לרכישת זכויות החכירה המהוונות של צד שלישי במקרקעין).	
פירוט זכויות משפטיות בנכס	זכויות חכירה מהוונת ממדינת ישראל, הרשומות במרשם המקרקעין, לפי הסכם חכירה מהוון בתוקף עד ליום 4 באוגוסט 2057. בתום תקופת החכירה כאמור תחודש החכירה לתקופה נוספת לפי תנאים שיהיו מקובלים או בהתחשב עם העובדה שדמי החכירה /ואו דמי השימוש שולמו על-ידי החוכרת מראש בעד תקופת החכירה.	
מצב רישום זכויות משפטיות	זכויות חכירה מהוונות רשומות בלשכת רישום המקרקעין.	
זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות	6,500 מ"ר בייעוד למשרדים (עד 6 קומות)	
נושאים מיוחדים	ראו סעיף 19.9.6 לדוח	
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	איחוד	

19.9.2. נתונים עיקריים

להלן נתונים עיקריים בקשר עם המרכז המסחרי לשנים 2022, 2023 ו-2024:

נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס - 100%		שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	בתאריך רכישת הנכס*
שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)		293,460	313,480	356,710	155,817
ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח)		293,460	313,480	356,710	
רווחי או הפסדי שערון (באלפי ש"ח)		20,122	18,428	41,984	16/9/2007
שיעור תפוסה ממוצע (%)		100%	100%	100%	
שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)		14,376	13,995	14,211	
סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)		30,310	31,514	34,704	
דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש) (ש"ח)		109	116	130	
דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (בש"ח)		123	130	136	
NOI (באלפי ש"ח)		23,017	22,952	25,884	

נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - (100%)	שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	בתאריך רכישת הנכס*
NOI מתואם (באלפי ש"ח)	20,716	22,794	25,466	
שיעור תשואה בפועל (%)	7.84%	7.32%	7.26%	
שיעור תשואה מותאם (%)	6.97%	7.17%	7.04%	
מספר שוכרים לתום שנת דיווח	90	95	95	
כדיון ממוצע למטר רבוע	1,542	1,521	1,705	
עומס כולל ניהול	13.7%	12.8%	11.3%	

19.9.3. פילוח מבנה הכנסות ועלויות

להלן נתונים בדבר הכנסות ועלויות בקשר עם המרכז המסחרי לשנים 2022, 2023 ו-2024 (באלפי ש"ח):

נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס - (100%)			שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024
			(באלפי ש"ח)		
הכנסות:					
מדמי שכירות - קבועות			16,417	15,744	19,292
מדמי שכירות - משתנות			2,496	3,723	2,831
מדמי ניהול			11,397	12,047	12,582
סה"כ הכנסות			30,310	31,514	34,704
עלויות:					
ניהול, אחזקה ותפעול לרבות שיווק וללא העמסות מטה			7,293	8,562	8,820
סה"כ עלויות:			7,293	8,562	8,820
רווח:			23,017	22,952	25,884
NOI:			23,017	22,952	25,884

19.9.4. שוכרים עיקריים בנכס

נכון למועד הדוח, לא קיימים שוכרים עיקריים במרכז המסחרי.

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

נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס - (100%)	שנת 2025	שנת 2026	שנת 2027	שנת 2028	שנת 2029 ואילך
אלפי ש"ח					
מרכיבים קבועים	21,770	19,762	17,758	13,551	34,526
מרכיבים משתנים (אומדן)*	1,882	1,882	1,882	1,882	1,882
סה"כ	23,651	21,644	19,640	15,432	36,408

19.9.6. השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

נכון למועד הדוח, התקבל היתר בניה להקמת ארבע קומות משרדים מעל גג הקניון הקיים, בשטח כולל של כ-5.7 אלפי מ"ר.

יצוין, כי נכון למועד הדוח, טרם החלו העבודות להקמת קומות המשרדים כאמור. הערכות הקבוצה בדבר הקמת התוספת הצפויה לשטח הנכס ותקופת ביצוע הבניה הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על התוכניות, על-פיהן מבוצעת ההשבחה כאמור ועל מידע המצוי בידי הנהלת החברה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית, מכפי שנצפה, כתוצאה מגורמים שאינם בשליטת החברה כתוצאה מהרעה בשוק הנדל"ן ו/או במצב הכלכלי ו/או עקב התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון כמתואר בסעיף 36 להלן.

19.9.7. 19.9.7 מימון ספציפי

בשנים 2023, 2024 ונכון למועד הדוח, לא היה קיים מימון ספציפי בקשר עם המרכז המסחרי. יצוין כי מרכז זה משועבד כבטוחה למחזיקי אגרות החוב (סדרה יא') כמפורט להלן.

19.9.8. שעבדים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

סוג	פירוט	הסכום המובטח על-ידי השעבוד ליום 31.12.2024 (באלפי ש"ח)
שעבדים דרגה ראשונה	אגרות החוב (סדרה יא') מובטחות בשעבוד על-ידי החברה לטובת הנאמן לאגרות החוב (סדרה יא') בשעבדים כמפורט להלן: (1) שעבוד קבוע ויחיד, מדרגה ראשונה, והמחאה יחידה על דרך השעבוד, מדרגה ראשונה, על כל זכויות החכירה (המהוונות) מאת ממ"י ביחס לחלקה עליה בנוי בניג "פאשן" בית שמש, הרשומות על-שם קבוצת בניג, למעט המיטלטלין וסעיפים אחרים; (2) שעבוד צף בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה (100%) של החברה לקבלת הכנסות בניג "פאשן" בית שמש ו-(3) שעבוד קבוע ויחיד, מדרגה ראשונה, על תגמולי ביטוח – והכול, כמפורט באגרת החוב.	576,115

19.9.9. פרטים אודות הערכת השווי

להלן פרטים אודות הערכת שווי בקשר עם המרכז המסחרי לשנים 2022, 2023 ו-2024:

שנת 2022			שנת 2023			שנת 2024			(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%)
293,460			313,480			356,710			השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
ירון ספקטור									זהות מעריך השווי
כן									האם המעריך בלתי תלוי?
כן									האם קיים הסכם שיפוי?
31.12.2022			31.12.2023			31.12.2024			תאריך התוקף של הערכת השווי
היוון הכנסות									מודל הערכת השווי
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי									
14,422			13,995			14,211			שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)
100%			100%			100%			שיעור תפוסה בשנה 1+ (%)
100%			100%			100%			שיעור תפוסה בשנה 2+ (%)
100%			100%			100%			שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-ההשכרה לצורך הערכת שווי (%)
105			111			120			דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 1+ (ש"ח)
105			111			120			דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 2+ (ש"ח)
105			111			120			דמי שכירות בסיסיים חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)
6.85%			6.95%			6.80%			שיעור היוון שכ"ד שנלקח לצורך הערכת השווי (%)
7.35%			8.20%			8.05%			שיעור היוון הפרשי פדיון שנלקח לצורך הערכת השווי (%)
8.35%			8.45%			8.30%			שיעור היוון רווחי ניהול לצורך הערכת השווי (%)

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	(נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס - 100%)	
שינוי בשווי בשנת 2024 (באלפי ש"ח)			ניתוח רגישות לשווי:	
		(15,060)	ירידה של 5%	שיעורי תפוסה*
		(20,620)	עלייה של 0.5%	שיעורי היוון
		23,900	ירידה של 0.5%	
		15,060	עלייה של 5%	דמי שכירות
		(15,060)	ירידה של 5%	ממוצעים למטר

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

19.10. מרכז מסחרי Big Fashion נצרת

19.10.1. הצגת הנכס

להלן פרטים אודות במרכז המסחרי ליום 31 בדצמבר 2024:

פירוט ליום 31.12.2024	נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס (59%)
Big Fashion נצרת	שם הנכס
נצרת, ישראל	מיקום הנכס
שטח בנוי של כ-29,091 מ"ר ברוטו, הכולל שתי קומות מרתפי חניה, קומת קרקע/רחוב (מפלס 0.0), קומת גלריה חלקית וקומת גג. Big Fashion נצרת ממוקם במקרקעין הידועים כחלקות 43 ו-52 (לשעבר חלק מחלקות 10, 12 ו-37) בגוש 16557 בנצרת ("מקרקעי הנכס").	שטחי הנכס
בעלי הזכויות להירשם כחוכרים ב-Big Fashion נצרת הינם החברה (במישרין) - 18%, המרכז המסחרי בכניסה לנצרת (2006) בע"מ ("חברת המרכז") - 72% וארמון ההגמון מרכזים מסחריים בע"מ ("ארמון ההגמון החדשה") - 10%.	מבנה האחזקה בנכס
59%	חלק התאגיד בפועל בנכס
ראו פירוט לעיל	שמות השותפים בנכס
1. רכישת זכויות החברה ב-Big Fashion נצרת (במישרין ובעקיפין) נעשתה מצדדים שלישיים בשלבים כמפורט להלן: <ul style="list-style-type: none"> הקצאת 37% ממניות חברת המרכז לחברה לפי מזכר עקרונות שנחתם ביום 16 בפברואר 2006 בין חברת המרכז, החברה וארמון ההגמון (קסר אל-מוטראו) בע"מ ("ארמון ההגמון הישנה")³⁵ ("מזכר העקרונות")³⁶, כך שעם השלמת העסקה לפי מזכר העקרונות החזיקה החברה בעקיפין ב-26.64% מהזכויות בנכס; הקצאת מניות נוספות בחברת המרכז לחברה לפי הסכם הקצאת מניות שנחתם ביום 31 באוקטובר 2011 בין החברה, ארמון ההגמון הישנה וחברת המרכז,³⁷ כך שעם הקצאת המניות כאמור החזיקה החברה ב-56.95% ממניות חברת המרכז (41% מהזכויות בנכס, בעקיפין); רכישה על ידי החברה של 18% מהזכויות לקבלת דמי שכירות וכל תקבול שהוא לרבות תקבולים בגין ביטוח בקשר עם מרכז הקניות ("זכויות התזרים") לתקופה של 24 שנים ואחד-עשר חודשים החל מיום 1 בדצמבר 2017 (היינו, עד ליום 1 בנובמבר 2041) בהתאם 	תאריך רכישת הנכס

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

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

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

<p>להסכם בין החברה לבין אי.סי.אי השקעות (ישראל) בע"מ ("ICE")³⁸ מיום 9 בינואר 2017 ("הסכם רכישת 18% מהתזרים").</p> <ul style="list-style-type: none"> רכישה על ידי החברה של חלק בלתי מסוים המהווה 18% מזכויות החכירה של המקרקעין בBig Fashion נצרת שאינן כוללות את זכויות התזרים וזכויות בנייה למשרדים על גג מרכז הקניות וזכויות בנייה נוספות שהינן מעבר לשטח של מרכז הקניות ("הזכויות העודפות"), לתקופה של 99 שנים שתחילתן ביום 5 ביוני 2016, עם אפשרות הארכה, על-פי הסכם מכר זכויות חכירה מיום 26 באפריל 2018 בין נירו טיטאן אחזקות בע"מ ("נירו")³⁹ ולבין החברה ("הסכם רכישת 18% מזכויות החכירה"). <p>2. חברת המרכז הינה בעלת זכות חוזית להירשם כבעלים של זכויות חכירה לתקופה של 99 שנים מיום רישום החכירה בגין 72% בלתי מסוימים במקרקעי הנכס (למעט הזכויות העודפות) על-פי הסכם מיום 16 בפברואר 2006 בין ארמון ההגמון הישנה לבין חברת המרכז במסגרתו המחיתה ארמון ההגמון הישנה את הזכויות האמורות לחברת המרכז ("הסכם חברת המרכז – ארמון ההגמון")⁴⁰.</p> <p>ארמון ההגמון החדשה הינה בעלת זכות חוזית להירשם כבעלים של זכויות חכירה בשיעור של 10% בלתי מסוימים במקרקעי הנכס (למעט זכויות עודפות) על-פי הסכם הפיצול.</p>	
<p>מקרקעי הנכס הינם בבעלות של הפטריארכיה היוונית אורתודוקסית של ירושלים ("הכנסייה"), המוחכרת לבעלי זכויות החכירה הבאים:⁴¹</p> <ul style="list-style-type: none"> החברה הינה בעלת זכות חוזית להירשם כבעלים של זכויות חכירה בשיעור של 18% בלתי מסוימים במקרקעי הנכס (למעט הזכויות העודפות), על-פי הסכם רכישת 18% מזכויות החכירה, ובנוסף לכך, החברה הינה הבעלים של זכויות לקבלת 18% מזכויות התזרים מכוח הסכם רכישת 18% מהתזרים. חברת המרכז הינה בעלת זכות חוזית להירשם כבעלים של זכויות חכירה בשיעור של 72% בלתי מסוימים במקרקעי הנכס (למעט הזכויות העודפות) על-פי הסכם חברת המרכז – ארמון ההגמון. 	<p>פירוט זכויות משפטיות בנכס</p>
<p>נכון למועד הדוח, הכנסייה רשומה כבעלים של הקרקע וכן רשומות הערות אזהרה לטובת החברה, חברת המרכז, ארמון ההגמון הישנה וארמון ההגמון החדשה, המעידות על זכויותיהן כאמור לעיל.⁴²</p>	<p>מצב רישום זכויות משפטיות</p>
<p>נכון למועד הדוח לא קיימות זכויות בניה בלתי מנוצלות משמעותיות. מובהר, כי בעלי הזכויות בנכס רשאים לנצל זכויות בנכס עד 15,000 מ"ר עיקרי, ומרבית הזכויות כאמור כבר נוצלו. הזכויות העודפות אינן חלק מהזכויות בגינן יירשם שעבוד לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יד') של החברה.</p>	<p>זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות</p>
<p>אין</p>	<p>נושאים מיוחדים</p>
<p>שווי מאזני</p>	<p>שיטת הצגה בדוחות הכספיים</p>

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

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

40 יצוין, כי ארמון ההגמון הישנה היתה בעלת זכות להירשם כבעלים של זכויות חכירה בשיעור של 72% בלתי מסוימים בקרקע לתקופה של 99 שנים מיום רישום החכירה (אשר טרם נרשמה), מכוח הסכם קומביניציה מיום 20 באוגוסט 1993, על תוספותיו, כאשר יתרת הזכויות על הקרקע (28%) נותרו בידיה של הכנסייה ("הסכם הקומביניציה"), ובהתאם לתוספת השניה להסכם הקומביניציה רכשה ארמון ההגמון הישנה זכויות חכירה בשיעור של 10% נוספים מהכנסייה. למיטב ידיעת החברה, ארמון ההגמון הישנה קיימה את מלוא התחייבויותיה כלפי הפטריארכיה היוונית אורתודוקסית בהתאם להסכם הקומביניציה והתוספות לו.

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

19.10.2. נתונים עיקריים

להלן נתונים עיקריים בקשר עם המרכז המסחרי לשנים 2022, 2023 ו-2024:

נתונים לפי 100% חלק החברה (בנכס - 59%)		שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	נתונים לפי 100% חלק החברה (בנכס - 59%)
189,706	עלות ההקמה (באלפי ש"ח)	671,180	672,770	700,890	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
		671,180	672,770	700,890	ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח)
ראה סעיף 19.10.1	מועד הרכישה	40,523	2,652	28,120	רווחי או הפסדי שערון (באלפי ש"ח)
		100%	100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע (%)
		15,445	16,028	15,452	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
		43,528	41,707	47,754	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)
		236	217	257	דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש) (ש"ח)
		-	227	-	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (בש"ח)
		42,826	40,695	46,518	NOI (באלפי ש"ח)
		43,914	45,265	47,133	NOI מתואם (באלפי ש"ח)
		6.38%	6.05%	6.64%	שיעור תשואה בפועל (%)
		6.54%	6.73%	6.72%	שיעור תשואה מותאם (%)
		81	87	87	מספר שוכרים לתום שנת דיווח
		2,242	2,309	2,612	כדיון ממוצע למטר רבוע
		12.2%	11.8%	10.9%	עומס כולל ניהול

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

19.10.3. פילוח מבנה הכנסות ועלויות

להלן נתונים בדבר הכנסות ועלויות בקשר עם המרכז המסחרי לשנים 2022, 2023 ו-2024:

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	(נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס - 59%) (באלפי ש"ח)
הכנסות:			
40,262	35,064	44,508	מדמי שכירות – קבועות
3,267	6,643	3,246	מדמי שכירות – משתנות
43,528	41,707	47,754	סה"כ הכנסות
עלויות:			
702	1,012	1,236	ניהול, אחזקה ותפעול לרבות שיווק וללא העמסות מטה
702	1,012	1,236	סה"כ עלויות:
42,826	40,695	46,518	רווח:
42,826	40,695	46,518	NOI:

* הנתונים המפורטים לעיל אינם כוללים הכנסות החברה מדמי ניהול והוצאות חברת הניהול של הנכס. מובהר, כי דמי הניהול שהחברה זכאית לקבל מהשוכרים במרכז הקניות אינם משועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יד').

19.10.4. שוכרים עיקריים בנכס

נכון למועד הדוח, לא קיימים שוכרים עיקריים במרכז המסחרי.

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

2029 לשנת ואילך	לשנת 2028	לשנת 2027	לשנת 2026	לשנת 2025	לשנת 2024	נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס - (59%)
אלפי ש"ח						
43,362	24,936	29,770	36,142	41,814	43,777	מרכיבים קבועים
1,963	1,963	1,963	1,963	1,963	1,963	מרכיבים משתנים (אומדן)*
45,325	26,899	31,733	38,104	43,777	45,740	סה"כ

19.10.6. השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

אין בכוונת החברה לבצע השבחות מהותיות בנכס במהלך שנת 2025.

19.10.7. מימון ספציפי

בשנים 2023, 2024 ונכון למועד הדוח, לא קיים מימון ספציפי בקשר עם המרכז המסחרי. יצוין כי מרכז זה משועבד כבטוחה למחזיקי אגרות החוב (סדרה יד'), כמפורט להלן.

19.10.8. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

להלן פרטים בדבר שעבודים ומגבלות מהותיות בקשר עם המרכז המסחרי ליום 31 בדצמבר 2024:

סוג	פירוט	הסכום המובטח על-ידי השעבוד ליום 31.12.2024 (במיליוני ש"ח)
שעבודים דרגה ראשונה	אגרות החוב (סדרה יד') מובטחות בשעבוד על-ידי החברה לטובת הנאמן לאגרות החוב (סדרה יד') בשעבודים כמפורט להלן: (1) שיעבוד קבוע והמחאת זכויות על דרך השעבוד, בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום, על מלוא הזכויות בביג נצרת לרבות הזכויות להירשם כחוכרות במקרקעין עליהם בנוי ביג נצרת ולמעט מיטלטלין וסעיפים אחרים, המוחזקות על-ידי החברה, חברת המרכז וארמון ההגמון החדשה וכן התחייבות לרישום משכנתא ורישום הערת אזהרה בגין ההתחייבות לרישום משכנתא; (2) שעבוד קבוע והמחאת זכויות על דרך השעבוד בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיהן של החברה, חברת המרכז וארמון ההגמון הישנה בהכנסות ביג נצרת(הכולל שעבוד הסכמי שכירות); (3) שעבוד קבוע והמחאת זכויות על דרך השעבוד מדרגה ראשונה ללא הגבלה על מלוא הזכויות בביג נצרת, לרבות הזכות להירשם כחוכרת בביג נצרת המוחזקות על-ידי ארמון ההגמון הישנה מכוח הסכם הקומבינציה; (4) שעבוד קבוע ויחיד, מדרגה ראשונה, על תגמולי ביטוח – והכול, כמפורט באגרת החוב.	342,269
שעבודים דרגה שנייה	הלוואות ביג מובטחות בשעבוד לטובת החברה על כל הנכסים והזכויות המפורטות לעיל, בשינויים המחויבים – והכל כמפורט באגרת החוב לטובת ביג.	

19.10.9. פרטים אודות הערכת השווי

להלן פרטים אודות הערכת שווי בקשר עם המרכז המסחרי לשנים 2022, 2023 ו-2024:

שנה 2022	שנה 2023	שנה 2024	(נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס - 59%)	
671,180	672,770	700,890	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)	
ירון ספקטור			זהות מעריך השווי	
כן			האם המעריך בלתי תלוי?	
כן			האם קיים הסכם שיכוי?	
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	תאריך התוקף של הערכת השווי	
היוון הכנסות			מודל הערכת השווי	
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי				
15,445	16,028	15,452	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)	אם ההערכה בגישת היוון תזרימי מזומנים (Income Approach)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה בשנה 1+ (%)	
100%	100%	100%	שיעור תפוסה בשנה 2+ (%)	
100%	100%	100%	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-השכרה לצורך הערכת שווי (%)	
237	235	254	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 1+ (ש"ח)	
237	235	254	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 2+ (ש"ח)	
237	235	254	דמי שכירות בסיסיים חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)	
6.50%	6.70%	6.70%	שיעור היוון שכ"ד שנלקח לצורך הערכת השווי (%)	
7.75%	7.95%	7.95%	שיעור היוון הפרשי פדיון שנלקח לצורך הערכת השווי (%)	
שינוי בשווי בשנת 2024 (באלפי ש"ח)			ניתוח רגישות לשווי:	
			ירידה של 5%	שיעורי תפוסה*
			עלייה של 0.5%	שיעורי היוון
			ירידה של 0.5%	
			עלייה של 5%	דמי שכירות
			ירידה של 5%	ממוצעים למטר

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

19.11. מרכז מסחרי Big רגבה

19.11.1. הצגת הנכס

להלן פרטים אודות המרכז המסחרי ליום 31 בדצמבר 2024:

פירוט ליום 31.12.2024		(נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס - 50%)
Big רגבה	שם הנכס	
בכניסה למושב רגבה לאורך תוואי כביש 4.	מיקום הנכס	
המרכז המסחרי כולל מבנים מסחריים בהתאם לקונספט "Power Centers", בשטח בנוי של כ-16 דונם, תחנת דלק וחניון פתוח המכיל כ-1,000 מקומות חנייה, המשתרע על שטח כולל של כ-43 דונם.	שטחי הנכס - פיצול לפי שימושים	
חוצות רגבה בע"מ ("חוצות רגבה") ורגבה נכסים בע"מ ("רגבה נכסים"), חברות פרטיות אשר החברה מחזיקה בהן בעקיפין 50% ממניותיהן, באמצעות ביג מרכזים מסחריים – שותפות מוגבלת (אשר החברה מחזיקה במלוא הזכויות בה ("שותפות ביג")), הינן בעלות זכויות החכירה במגרש עליו הוקם המרכז המסחרי.	מבנה ההחזקה בנכס	
50%	חלק התאגיד בפועל בנכס	
יתרת המניות בכל אחת מחוצות רגבה ורגבה נכסים, מוחזקת על ידי רגבה מושב שיתופי חקלאי בע"מ – אגודה שיתופית (26%) ועל ידי רגבה פיתוח עסקים – אגודה שיתופית חקלאית בע"מ (24%).	שמות השותפים בנכס	
ביום 14 בנובמבר 2001 התקשרה שותפות ביג בהסכמים לרכישת 50% מהזכויות בחוצות רגבה וברגבה נכסים.	תאריך רכישת הנכס	
המקרקעין עליו הוקם ביג רגבה הינו בבעלות קרן קיימת לישראל, וחוצות רגבה ורגבה נכסים הינן בעלי זכויות חכירה מהוונת על המקרקעין, כדלקמן: מלוא זכויות חוצות רגבה להירשם כחוכרת עד ליום 2 בדצמבר 2049 (החל מיום 03 בדצמבר 2000) ולתקופת חכירה נוספת של 49 שנים מתום תקופת החכירה הראשונה, על-פי חוזה חכירה מהוון אשר נחתם ביום 6 באוגוסט 2002 ותוספת לו מיום 29 ביולי 2020, בין חוצות רגבה לבין רמ"י, ביחס למקרקעין בשטח של כ-35,400 מ"ר, הידועים כמגרשים מס' 100, 101 ו-102, על-פי תוכנית מפורטת מס' ג/9096, בגוש 18482, חלק מחלקות 11, 15 ו-31, עליהם הוקמו, בין היתר, ארבעה מבנים מסחריים צמודים, חד קומתיים ("מקרקעי השטח המסחרי העיקרי"); מלוא זכויות רגבה נכסים להירשם כחוכרת עד ליום 10 בינואר 2045 (החל מיום 11 בינואר 1996) ולתקופת חכירה נוספת של 49 שנים מתום תקופת החכירה הראשונה, על-פי חוזה חכירה מהוון שנחתם ביום 6 באוגוסט 2002 בין רגבה נכסים לבין רמ"י, ביחס למקרקעין בשטח של כ-7,000 מ"ר, הידועים כמגרש ב', לפי תוכנית מפורטת ג/7969, וכחלק מחלקה 31 בגוש 18482, עליהם הוקמו, בין היתר, מבנה מסחרי חד קומתי; מלוא זכויות רגבה נכסים להירשם כחוכרת עד ליום 23 באוקטובר 2048 (החל מיום 24 בינואר 2002) ולתקופת חכירה נוספת של 49 שנים מתום תקופת החכירה הראשונה, על-פי חוזה חכירה מהוון שנחתם ביום 6 באוגוסט 2002 בין רגבה נכסים לבין רמ"י, ביחס למקרקעין בשטח של כ-1,500 מ"ר, הידועים כמגרש א' לפי תוכנית מפורטת ג/7969, חלק מחלקה מספר 31 בגוש 18482, עליהם הוקמה, בין היתר, תחנת דלק.	פירוט זכויות משפטיות בנכס	
זכויות החכירה של חוצות רגבה ושל רגבה נכסים רשומות ברמ"י.	מצב רישום זכויות משפטיות	
נכון למועד הדוח לא קיימות זכויות בניה בלתי מנוצלות משמעותיות.	זכויות בניה בלתי מנוצלות משמעותיות	
החברה פועלת לקידום היתר הבניה להקמת בניין משרדים מעל המרכז המסחרי.	נושאים מיוחדים	
שווי מאזני	שיטת הצגה בדוחות הכספיים	

19.11.2. נתונים עיקריים

להלן נתונים עיקריים בקשר עם המרכז המסחרי לשנים 2022, 2023 ו-2024:

נתונים לפי 100% חלק החברה (בנכס - 50%)		שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	נתונים לפי 100% חלק החברה (בנכס - 50%)
101,810	עלות ההקמה (באלפי ש"ח)	307,900	310,300	326,270	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
		307,900	310,300	326,270	ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח)
2001	מועד הרכישה	23,466	1,050	12,003	רווחי או הפסדי שערון (באלפי ש"ח)
		100%	100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע (%)
		15,871	15,817	16,211	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
		22,157	21,780	23,045	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)
		96	93	97	דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש) (ש"ח)
		83	-	89	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (בש"ח)
		19,164	19,454	20,108	NOI (באלפי ש"ח)
		19,701	19,746	21,462	NOI מתואם (באלפי ש"ח)
		6.22%	6.27%	6.16%	שיעור תשואה בפועל (%)
		6.40%	6.36%	6.58%	שיעור תשואה מותאם (%)
		41	41	41	מספר שוכרים לתום שנת דיווח
		1,371	1,278	1,462	כדיון ממוצע למטר רבוע
		8.6%	8.6%	7.8%	עומס כולל ניהול

** משקף את סך העלות שהושקעה בנכס עד ליום 31 בדצמבר 2024.

19.11.3. כילוח מבנה הכנסות ועלויות

להלן נתונים בדבר הכנסות ועלויות בקשר עם המרכז המסחרי לשנים 2022, 2023 ו-2024:

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	נתונים לפי 100% חלק החברה (באלפי ש"ח)
הכנסות:			
16,694	14,464	16,349	מדמי שכירות – קבועות
1,500	3,141	2,528	מדמי שכירות – משתנות
3,963	4,174	4,168	מדמי ניהול
22,157	21,780	23,045	סה"כ הכנסות
עלויות:			
2,993	2,326	2,937	ניהול, אחזקה ותפעול לרבות שיווק וללא העמסות מטה
2,993	2,326	2,937	סה"כ עלויות:
19,164	19,454	20,108	רווח:
19,164	19,454	20,108	NOI:

19.11.4. שוכרים עיקריים בנכס

נכון למועד הדוח, לא קיימים שוכרים עיקריים במרכז המסחרי.

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

לשנת 2029 ואילך	לשנת 2028	לשנת 2027	לשנת 2026	לשנת 2025	(נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס - 50%)
אלפי ש"ח					
43,313	14,969	16,309	16,750	17,991	מרכיבים קבועים
1,189	1,189	1,189	1,189	1,189	מרכיבים משתנים (אומדן)
44,502	16,158	17,497	17,939	19,180	סה"כ

19.11.6. השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

אין בכוונת החברה לבצע השבחות מהותיות בנכס במהלך שנת 2025.

19.11.7. מימון ספציפי

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

19.11.8. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

להלן פרטים בדבר שעבודים ומגבלות מהותיות בקשר עם המרכז המסחרי ליום 31 בדצמבר 2024:

סוג	פירוט	הסכום המובטח על-ידי השעבוד ליום 31.12.2024 (במיליוני ש"ח)
שעבודים דרגה ראשונה	<p>אגרות החוב (סדרה טז') מובטחות בשעבוד על-ידי החברה לטובת הנאמן לאגרות החוב (סדרה טז') בשעבודים כמפורט להלן: (1) שיעבוד קבוע והמחאת זכויות על דרך שעבוד קבוע, בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויות חוצות רגבה ורגבה נכסים בביג רגבה, לרבות הזכויות להירשם כחוכרות בביג רגבה מכח הסכמי החכירה וכן התחייבות לרישום משכנתא מאת רמ"י, למעט מיטלטלין וסעיפים אחרים; (2) שיעבוד קבוע והמחאת זכויות על דרך שעבוד קבוע בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויותיהן של חוצות רגבה ורגבה נכסים בהכנסות ביג רגבה (הכולל שיעבוד של הסכמי השכירות); (3) שעבוד/משכון קבוע מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על המניות המשועבדות (כל מניות חוצות רגבה ומניות רגבה נכסים אשר בבעלות שותפות ביג רגבה פיתוח עסקים, וכן כל הזכויות הנלוות למניות אלו); (4) שעבוד קבוע מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום וכן המחאה על דרך שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על זכויותיהן של החברות המשעבדות לקבלת תגמולי ביטוח – והכל, כמפורט באגרת החוב.</p> <p>בנוסף, כל עוד ביג רגבה משועבד לטובת הנאמן, אם וככל שתועמדה הלוואות של ביג ו/או הלוואות של קבוצת רגבה, תשועבדנה לטובת הנאמן בשעבוד קבוע ובדרך של המחאת זכויות על דרך שעבוד קבוע, בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויות החברה המשעבדת הרלבנטית בהלוואות של ביג ו/או זכויות קבוצת רגבה בהלוואות של קבוצת רגבה, לפי העניין.</p>	189,712
שעבודים דרגה שנייה	<p>הלוואות ביג מובטחות בשעבוד מדרגה שניה לטובת החברה על הנכס המפורט לעיל וכן על מניותיה של רגבה פיתוח עסקים בחוצות רגבה ו- רגבה נכסים והכל כמפורט באגרת החוב לטובת ביג.</p>	

19.11.9 פרטים אודות הערכת השווי

להלן פרטים אודות הערכת שווי בקשר עם המרכז המסחרי ליום 31 בדצמבר בשנים 2022, 2023 ו-2024:

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	(נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס - 50%)
307,900	310,300	326,270	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
		ירון ספקטור	זהות מעריך השווי
		כן	האם המעריך בלתי תלוי?
		כן	האם קיים הסכם שיכיר?
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	תאריך התוקף של הערכת השווי
		היוון הכנסות	מודל הערכת השווי
			הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי
15,871	15,817	16,211	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה בשנה 1+ (%)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה בשנה 2+ (%)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-ההשכרה לצורך הערכת שווי (%)
98	99	99	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 1+ (ש"ח)
98	99	99	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 2+ (ש"ח)
98	99	99	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)
6.30%	6.50%	6.50%	שיעור היוון שכ"ד שנלקח לצורך הערכת השווי (%)
7.55%	7.75%	7.75%	שיעור היוון הפרשי פדיון שנלקח לצורך הערכת השווי (%)
7.80%	8.00%	8.00%	שיעור היוון רווחי ניהול לצורך הערכת השווי (%)
שינוי בשווי בשנת 2024 (באלפי ש"ח)			ניתוח רגישות לשווי:
		(13,940)	ירידה של 5% * שיעורי תפוסה*
		(19,920)	עלייה של 0.5% * שיעורי היוון
		23,250	ירידה של 0.5% * דמי שכירות
		13,950	עלייה של 5% * ממוצעים למטר
		(13,940)	ירידה של 5% * ממוצעים למטר

* שטח בר השכרה לשנת 2023 וכן שיעור התפוסה לא מביאים בחשבון שטח של כ-1.3 אלפי מ"ר מהמרכז המסחרי שנהרס בחלקו, כאשר השטח מיועד לצורך הקמת בנין משרדים במקביל לקידום תב"ע לתוספת זכויות על גבי שטח זה (קיימת תוכנית בניין עיר בהכנה) ולכן אין בכונת החברה להשכירו בטווח הקצר.

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

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

19.12.1. הצגת הנכס

להלן פרטים אודות המרכז המסחרי ליום 31 בדצמבר 2024:

פירוט ליום 31.12.2024	(נחונים לפי 100% חלק החברה בנכס - 50%)
שם הנכס	קניין ביג פאשן דנילוף.
מיקום הנכס	מתחם הרחובות יהודה הלוי, העמקים ובן זכאי, טבריה.
שטחי הנכס - פיצול לפי שימושים	הקניין הינו בשטח בנוי של כ-22,549 מ"ר (כ-13,699 מ"ר שטח עיקרי וכ-8,850 מ"ר שטח שירות), הכולל שתי קומות מסחר (קומת קרקע וקומה א') מעל לשתי קומות מרתף חנייה, על שטח קרקע של כ-11,888 מ"ר.
מבנה ההחזקה בנכס	דוד דנילוף יזמות בע"מ ("דנילוף יזמות") הינה בעלים רשומים של 44.3% משטח המגרש וכן בעלת זכויות חכירה ביתרת השטח במגרש, שהבעלים הרשומים שלה הינן רשות הפיתוח וקרן קיימת לישראל. החברה מחזיקה ב-50% מההון המונפק של דנילוף יזמות ומזכויות ההצבעה בה.
חלק התאגיד בפועל בנכס	50%.
שמות השותפים בנכס	יתרת המניות בדנילוף יזמות (50%) מוחזקת על-ידי דנילוף אחזקות בע"מ ⁴³ .
תאריך רכישת הנכס	בחודש אוגוסט 2010 התקשרה ביג מרכזי קניות בע"מ בהסכם לרכישת 50% מהזכויות בקניין ביג פאשן דנילוף.
פירוט זכויות משפטיות בנכס	שטח בשיעור 44.3% מהמקרקעין עליהם הוקם קניין ביג פאשן דנילוף הינו בבעלות דנילוף יזמות, ויתרת השטח של המקרקעין האמורים הינו בבעלות רשות הפיתוח (14.3%) וקרן קיימת לישראל (41.3%), אשר מוחכרת במלואה בחכירה מהונת לדנילוף יזמות.
מצב רישום זכויות משפטיות	זכויות הבעלות רשומות בלשכת רישום המקרקעין וזכויות החכירה של דנילוף יזמות רשומות ברמ"י.
זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות	למועד הדוח הושלמה בניית מעטפת של שתי קומות משרדים בשטח של כ-3,000 מ"ר, וכן התקבל היתר בניה המאפשר בניית שלוש קומות משרדים נוספות בשטח של כ-3,450 מ"ר. השטח כולו הושכר לשוכר ייעודי – מינהל הדיור הממשלתי, ולכשיאוכלס הוא ישמש לצרכי משרדי ממשלה.
נושאים מיוחדים	אין
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	שווי מאזני

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

19.12.2. נתונים עיקריים

להלן נתונים עיקריים בקשר עם המרכז המסחרי לשנים 2022, 2023 ו-2024:

בתאריך רכישת הנכס*		שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	(נתונים לפי 100% חלק החברה בהכנסות שכירות - 50%, ובהכנסות ובהוצאות הניהול - 100%)
307,490	עלות ההקמה (באלפי ש"ח)	372,760	390,340	437,910	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
		372,760	390,340	437,910	ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח)
2010	מועד הרכישה	9,730	7,506	26,028	רווחי או הפסדי שערון (באלפי ש"ח)
		מסחר 99% משרדים 100%	מסחר 99% משרדים 100%	מסחר 99% משרדים 100%	שיעור תכוסה ממוצע (%)
		מסחר 13,792 משרדים 3,000	מסחר 13,613 משרדים 7,446	מסחר 13,642 משרדים 7,931	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
		34,077	36,464	41,638	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)
		מסחר - 123 משרדים - 44	מסחר - 123 משרדים - 47	מסחר 140 משרדים 49	דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש) (ש"ח)
		מסחר 141	מסחר 164	מסחר 130	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (בש"ח)
		23,641	24,992	29,741	NOI (באלפי ש"ח)
		25,502	27,008	29,937	NOI מתואם (באלפי ש"ח)
		6.34%	6.40%	6.79%	שיעור תשואה בפועל (%)
		6.84%	6.92%	6.84%	שיעור תשואה מותאם (%)
		104	107	106	מספר שוכרים לתום שנת דיווח
		1,390	1,456	1,660	כדיון ממוצע למטר רבוע
		11.4%	11.7%	12.0%	עומס כולל ניהול

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

19.12.3. פילוח מבנה הכנסות ועלויות

להלן נתונים בדבר הכנסות ועלויות בקשר עם המרכז המסחרי, לשנים 2022, 2023 ו-2024:

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	(נתונים לפי 100% חלק החברה בהכנסות שכירות - 50%, ובהכנסות ובהוצאות הניהול - 100%)
הכנסות:			
21,994	21,669	28,307	מדמי שכירות - קבועות
1,277	3,166	1,558	מדמי שכירות - משתנות
10,805	11,629	11,773	מדמי ניהול
34,077	36,464	41,638	סה"כ הכנסות
עלויות:			
10,436	11,471	11,897	ניהול, אחזקה ותפעול לרבות שיווק וללא העמסות מטה
10,436	11,471	11,897	סה"כ עלויות:
23,641	24,992	29,741	רווח:
23,641	24,992	29,741	NOI:

19.12.4. שוכרים עיקריים בנכס

נכון למועד הדוח, לא קיימים שוכרים עיקריים במרכז המסחרי.

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

לשנת 2029 ואילך	לשנת 2028	לשנת 2027	לשנת 2026	לשנת 2025	(נתונים לפי 100% חלק החברה בהכנסות שכירות - 50%, ובהכנסות ובהוצאות הניהול - 100%)
אלפי ש"ח					
104,597	21,912	24,079	25,363	26,703	מרכיבים קבועים
892	892	892	892	892	מרכיבים משתנים (אומדן)*
105,489	22,804	24,971	26,255	27,595	סה"כ

19.12.6. מימון ספציפי

בשנים 2023, 2024 ונכון למועד הדוח, לא קיים מימון ספציפי בקשר עם המרכז המסחרי. יצוין כי המרכז המסחרי משועבד כבטוחה למחזיקי אגרות החוב (סדרה יז'), כמפורט להלן.

19.12.7. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

להלן פרטים בדבר שעבודים ומגבלות מהותיות בקשר עם המרכז המסחרי ליום 31 בדצמבר 2024:

הסכום המובטח על-ידי השעבוד ליום 31.12.2024 (במיליוני ש"ח)	פירוט	סוג
212,942	אגרות החוב (סדרה יז') מובטחות בשעבוד על-ידי החברה לטובת הנאמן לאגרות החוב (סדרה יז') בשעבודים כמפורט להלן: (1) משכנתא בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויותיה של דנילוף יזמות כבעלים של חלקים מסוימים מהמקרקעין וכן משכנתא בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויות החכירה הרשומות של דנילוף יזמות מכח הסכם החכירה בגין חלקים מסוימים מהמקרקעין, למעט מיטלטלין וסעיפים אחרים; (2) שיעבוד קבוע והמחאת זכויות על דרך שעבוד קבוע בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויותיה של דנילוף יזמות בהכנסות ביג פאשן דנילוף (הכולל שיעבוד של זכויותיה מכוח הסכמי השכירות); (3) שיעבוד קבוע והמחאת זכויות על דרך שעבוד קבוע בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויותיה של החברה לקבלת דמי הניהול; (4) שעבוד קבוע מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום וכן המחאה על דרך שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על זכויותיהן של החברה המשעבדת לקבלת תגמולי ביטוח - והכל, כמפורט באגרת החוב.	שעבודים דרגה ראשונה
	הלוואת ביג מובטחת בשעבודים מדרגה שנייה לטובת החברה על הנכסים והזכויות המפורטים לעיל, וכן בשעבוד קבוע יחיד מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על כל המניות שמחזיקה ו/או שתחזיק דנילוף אחזקות בדנילוף יזמות.	שעבודים דרגה שנייה

19.12.8. פרטים אודות הערכת השווי

להלן פרטים אודות הערכת שווי בקשר עם המרכז המסחרי ליום 31 בדצמבר לשנים 2022, 2023 ו-2024:

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	(נתונים לפי 100% חלק החברה בהכנסות שכירות - 50%, ובהכנסות ובהוצאות הניהול - 100%)
372,760	390,340	437,910	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
ירון ספקטור			זהות מעריך השווי
כן			האם המעריך בלתי תלוי?
כן			האם קיים הסכם שיכיו?
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	תאריך התוקף של הערכת השווי
היוון הכנסות			מודל הערכת השווי
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי			
16,912	מסחר 13,613 משרדים 7,449	מסחר 13,642 משרדים 7,931	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה בשנה 1+ (%)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה בשנה 2+ (%)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-השכרה לצורך הערכת שווי (%)
124	מסחר 129 משרדים 47	מסחר 144 משרדים 49	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 1+ (ש"ח)
124	מסחר 129 משרדים 47	מסחר 144 משרדים 49	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 2+ (ש"ח)
124	מסחר 129 משרדים 47	מסחר 144 משרדים 49	דמי שכירות בסיסיים חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)
6.85%	מסחר 6.95% משרדים 6.4%	מסחר 6.8% משרדים 6.4%	שיעור היוון שכ"ד שנלקח לצורך הערכת השווי (%)
7.35%	8.20%	8.05%	שיעור היוון הפרשי פדיון שנלקח לצורך הערכת השווי (%)
8.35%	8.45%	8.30%	שיעור היוון רווחי ניהול לצורך הערכת השווי (%)
שינוי בשווי בשנת 2024 (באלפי ש"ח)			ניתוח רגישות לשווי:
			שיעורי תפוסה*
(17,260)			ירידה של 5%
(23,640)			עלייה של 0.5%
27,390			ירידה של 0.5%
17,250			עלייה של 5%
(17,260)			ירידה של 5%
			שיעורי היוון
			דמי שכירות ממוצעים למטר

19.13. ביג ראשון לציין

19.13.1. הצגת הנכס

להלן פרטים אודות המרכז המסחרי ליום 31 בדצמבר 2024:

פירוט ליום 31.12.2024		נתונים לפי 100% חלק (החברה בנכס - 100%)
שם הנכס	ביג ראשון לציין	
מיקום הנכס	דרך המכבים 62, אזור התעשייה הישן, ראשון לציין, ישראל	
שטחי הנכס - פיצול לפי שימושים	המרכז המסחרי בנוי על מגרש בשטח של כ-19,202 מ"ר וכולל מבנה בעל שלוש קומות (לרבות קומת הקרקע) בשטח כולל של כ-11,400 מ"ר.	
מבנה ההחזקה בנכס	ביג מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת הינה בעלת זכות חכירה במגרש עליו ממוקם המרכז המסחרי.	
חלק התאגיד בפועל בנכס	100%	
שמות השותפים בנכס	ביג מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת	
תאריך רכישת הנכס	ביום 22 בדצמבר 2003, התקשרה ביג מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת עם סולל בונה בע"מ ("סולל בונה") בהסכם לרכישת זכויות החכירה של סולל בונה במקרקעין, יחד עם כל זכויות וחובות סולל בונה מכוח הסכם השכירות מיום 1 ביולי 2003 שבינו לבין טיב טעם רשות בע"מ.	
פירוט זכויות משפטיות בנכס	זכות חכירה לתקופה של 999 שנים.	
מצב רישום זכויות משפטיות	זכות החכירה רשומה על שם ביג מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת בלשכת רישום המקרקעין.	
זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות	יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלות בהיקף של כ-11,500 מ"ר שטח עיקרי.	
נושאים מיוחדים	בנכס אושר שימוש חורג מתעשייה למסחר לתקופה של 25 שנה הצפויה להסתיים בשנת 2029 ⁴⁴	
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	מאוחד	

19.13.2. נתונים עיקריים

להלן נתונים עיקריים בקשר עם המרכז המסחרי לשנים 2022, 2023 ו-2024:

נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס - (100%)		שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	בתאריך רכישת הנכס*
שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	140,300	138,000	133,390	23,760	עלות ההקמה (באלפי ש"ח)
ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח)	140,300	138,000	133,390		
רווחי או הפסדי שערך (באלפי ש"ח)	2,300	4,610	5,735		מועד הרכישה 22 בדצמבר, 2003
שיעור תפוסה ממוצע (%)	100%	100%	100%		
שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)	10,002	10,002	10,002		
סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)	10,263	9,920	9,446		
דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש) (ש"ח)	86	83	78		
דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (בש"ח)	-	-	-		

44 מובהר, כי אין וודאות כי האישור לשימוש חורג יוארך לתקופה נוספת.

נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס - (100%)	שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	בתאריך רכישת הנכס*
NOI (באלפי ש"ח)	9,292	9,756	10,097	
NOI מתואם (באלפי ש"ח)	9,650	9,848	10,148	
שיעור תשואה בפועל (%)	7.00%	7.07%	7.20%	
שיעור תשואה מותאם (%)	7.10%	7.14%	7.23%	
מספר שוכרים לתום שנת דיווח	1	1	1	
כדיון ממוצע למטר רבוע	-	-	-	

* משקף את סך העלות שהושקעה בנכס עד ליום 31 בדצמבר 2024.

19.13.3. פילוח מבנה הכנסות ועלויות

להלן נתונים בדבר הכנסות ועלויות בקשר עם המרכז המסחרי, לשנים 2022, 2023 ו-2024:

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס - (100%)
			הכנסות:
9,392	9,914	10,263	מדמי שכירות – קבועות
54	6	-	מדמי שכירות – משתנות
9,446	9,920	10,263	סה"כ הכנסות
			עלויות:
154	163	165	ניהול, אחזקה ותפעול לרבות שיווק וללא העמסות מטה
154	163	165	סה"כ עלויות:
9,292	9,756	10,097	רווח:
9,292	9,756	10,097	NOI:

19.13.4. שוכרים עיקריים בנכס

תיאור הסכם השכירות					שיוך ענפי של השוכר	האם אחראי ל-20% או יותר מהכנסות הנכס?	האם מהווה שוכר עוגן?	שיעור משטח הנכס המשויך לשוכר (%) ליום 31.12.2024	השוכר
ציון מיוחדת	פירוט בטחונות (ככל שקיימות)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אופציות להארכה (שנים)	תקופת ההתקשרות המקורית והתקופה שנותרה (שנים)					
הנכס מושכר בשלמות לשוכר יחיד	ערבות בנקאית בגובה שלושה חודשי שכירות	צמוד למדד המחירים לצרכן. בנוסף, במימוש תקופת האופציה עלייה של 5% בדמי השכירות	נותרה תקופת אופציה נוספת בת 4.5 שנים מחודש פברואר 2025 עד חודש אוגוסט 2029	תקופת השכירות הינה 10 שנים מחודש פברואר 2005 יחד עם שתי תקופות אופציה בנות 5 שנים כל אחת ותקופת אופציה נוספת בת 4.5 שנים	רשתות מזון	כן	כן	100%	טיב טעם

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

לשנת 2029 ואילך	לשנת 2028	לשנת 2027	לשנת 2026	לשנת 2025	(נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס - 100%)
אלפי ש"ח					
6,252	10,324	10,324	10,324	10,324	מרכיבים קבועים
-	-	-	-	-	מרכיבים משתנים (אומדן)*
6,252	10,324	10,324	10,324	10,324	סה"כ

19.13.6. מימון ספציפי

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

הלוואה (*):			
67,200	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2022 (באלפי ש"ח)	יתרות בדוח על המצב הכספי
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	ש"ח	שווי הוגן ליום 31.12.2022 (באלפי ש"ח)
-			תאריך נטילת הלוואה מקורי
12-2018			גובה הלוואה מקורי (באלפי ש"ח)
80,000			שיעור הריבית שבפועל (אפקטיבית) ליום 31.12.2023 (%)
-			מאפייני המלווה
תאגיד בנקאי			התאגידים הלווים
ביג מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת			מועדי פירעון קרן וריבית
רבעוני			תניות פיננסיות מרכזיות
יחס חוב לדמי השכירות לא יעלה על 9.5			תניות מרכזיות אחרות
לא רלוונטי			ציון האם התאגיד עומד בתניות המרכזיות ובאמות המידה הפיננסיות לתום שנת הדיווח
התאגיד עומד באמות המידה הפיננסיות			בטוחות (*)
שעבוד על הנכס			האם מסוג Non-Recourse?
כן			

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

19.13.7. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

להלן פרטים בדבר שעבודים ומגבלות מהותיות בקשר עם המרכז המסחרי ליום 31 בדצמבר 2024:

סוג	פירוט	הסכום המובטח על-ידי השעבוד ליום 31.12.2024 (במיליוני ש"ח)
שעבודים דרגה ראשונה	אגרות החוב (סדרה כא') מובטחות בשעבוד על-ידי החברה לטובת הנאמן לאגרות החוב (סדרה כא') בשעבודים כמפורט להלן: (1) משכנתא מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויותיה של שותפות ביג בביג ראשון לציון; (2) שעבוד קבוע מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום והמחאה בלתי חוזרת ובלתי מותנית על דרך שעבוד קבוע בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויותיה של שותפות ביג בהכנסות BIG ראשון לציון (הכולל שעבוד של זכויותיה מכוח הסכמי השכירות); (3) שעבוד קבוע מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום והמחאה בלתי חוזרת ובלתי מותנית על דרך שעבוד קבוע ראשונה בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויותיה של שותפות ביג, לקבלת תגמולי ביטוח.	554,360

19.13.8. פרטים אודות הערכת השווי

להלן פרטים אודות הערכת שווי בקשר עם המרכז המסחרי ליום 31 בדצמבר לשנים 2022, 2023 ו-2024:

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%)
132,400	138,000	140,300	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
זהות מעריך השווי			
דוד ומנור סגל			
האם המעריך בלתי תלוי?			
כן			
האם קיים הסכם שיכיר?			
כן			
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	תאריך התוקף של הערכת השווי
מודל הערכת השווי			
היוון הכנסות			
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי			
10,001	10,002	10,002	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה בשנה 1+ (%)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה בשנה 2+ (%)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-השכרה לצורך הערכת שווי (%)
80	83	86	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 1+ (ש"ח)
80	83	86	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 2+ (ש"ח)
80	83	86	דמי שכירות בסיסיים חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)
9,417	9,848	10,148	Noi מייצג לצורך הערכת השווי (אלפי ₪)
6.75%	6.75%	6.75%	שיעור היוון שכ"ד והפרשי פדיון הערכת השווי (%)
שינוי בשווי בשנת 2024 (באלפי ש"ח)			ניתוח רגישות לשווי:
			ירידה של 5%
			עלייה של 0.5%
			ירידה של 0.5%
			עלייה של 5%
			ירידה של 5%

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

Big Fashion Outlat Park INONJA .19.14

19.14.1. הצגת הנכס

להלן פרטים אודות המרכז המסחרי ליום 31 בדצמבר 2024:

פירוט ליום 31.12.2024	(נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס - 95%)
BIG FASHION OUTLAT PARK INONJA	שם הנכס
בפאתי העיר INONJA בסרביה, בצמוד לאוטוסטרדה E-75	מיקום הנכס
מרכז מסחרי פתוח מסוג "אאוטלט" בשטח בנוי בהיקף של כ-14,666 מ"ר, המשתרע על שטח כולל של כ-116,629 מ"ר. שטח כולל להשכרה של כ-11 אלפי מ"ר	שטחי הנכס
חברת הפרויקט INONJA HVAC retail d.o.o ("חברת הפרויקט HVAC") מוחזקת בשרשור באמצעות ביג אירופה.	מבנה האחזקה בנכס
95%	חלק התאגיד בפועל בנכס
אין	שמות השותפים בנכס
ביום 1 ביולי 2019 נרכשו 67.5% ממניות חברת הפרויקט HVAC, במהלך חודש יוני 2021 הושלמה רכישת 32.5% הנותרים ממניות חברת הפרויקט HVAC.	תאריך רכישת הנכס
זכויות בעלות הרשומות על שם חברת הפרויקט HVAC.	פירוט זכויות משפטיות בנכס
זכויות הבעלות רשומות.	מצב רישום זכויות משפטיות
קיימת קרקע צמודה לנכס בשטח של כ-45,000 מ"ר.	זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות
אין	נושאים מיוחדים
איחוד	שיטת הצגה בדוחות הכספיים

19.14.2. נתונים עיקריים

להלן נתונים עיקריים בקשר עם המרכז המסחרי לשנים 2022, 2023 ו-2024:

בתאריך רכישת הנכס*	שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	(נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס - 95%)
14,500	20,200	21,200	23,900	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי אירו)
	75,811	85,046	90,734	ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח)
1.7.2019	1,712	833	2,597	רווחי או הפסדי שערון (באלפי אירו)
	94%	99%	99%	שיעור תפוסה ממוצע (%)
	10,583	11,132	11,022	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
	2,704	3,083	3,149	סה"כ הכנסות (באלפי אירו)
	14	16	16	דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש) (אירו)
	12	10	11	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (באירו)
	1,836	1,788	1,904	NOI (באלפי אירו)
	1,836	1,788	1,972	NOI מתואם (באלפי אירו)
	9.10%	8.43%	8%	שיעור תשואה בפועל (%)
	9.10%	8.43%	8.25%	שיעור תשואה מותאם (%)
	53	54	54	מספר שוכרים לתום שנת דיווח
	181	210	222	כדיון ממוצע (לחודש) למטר רבוע
	11.8%	11.0%	10.7%	עומס כולל ניהול (%)
	3.753	4.0116	3.7964	שער חליפין אירו- ש"ח לתום תקופת הדיווח

** משקף 100% מזכויות בנכס וכן את סך העלות שהושקעה בנכס עד ליום 31 בדצמבר 2024.

19.14.3. פילוח מבנה הכנסות ועלויות

להלן נתונים בדבר הכנסות ועלויות בקשר עם המרכז המסחרי, לשנים 2022, 2023 ו-2024:

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	(נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס - 95%)
(באלפי אירו)			
הכנסות:			
1,485	1,729	1,714	מדמי שכירות – קבועות
313	361	423	מדמי שכירות – משתנות
906	993	1,012	מדמי ניהול
2,704	3,083	3,149	סה"כ הכנסות
עלויות:			
868	1,295	1,245	ניהול, אחזקה ותפעול לרבות שיווק וללא העמסות מטה
868	1,295	1,245	סה"כ עלויות:
1,836	1,788	1,904	רווח:
1,836	1,788	1,904	נס:

19.14.4. שוכרים עיקריים בנכס

נכון למועד הדוח, לא קיימים שוכרים עיקריים במרכז המסחרי.

19.14.5. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים (באלפי אירו)

לשנת 2029 ואילך	לשנת 2028	לשנת 2027	לשנת 2026	לשנת 2025	(נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס - 95%)
אלפי אירו					
2,911	1,286	1,544	1,609	1,697	מרכיבים קבועים
387	387	387	387	387	מרכיבים משתנים (אומדן)
3,298	1,673	1,931	1,996	2,084	סה"כ

19.14.6. השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

אין בכוונת החברה לבצע השבחות מהותיות בנכס במהלך שנת 2025.

19.14.7. מימון ספציפי

בשנים 2023, 2024 ונכון למועד הדוח, לא היה קיים מימון ספציפי בקשר עם המרכז המסחרי. יצוין כי מרכז זה משועבד כבטוחה למחזיקי אגרות החוב (סדרה יט'), כמפורט להלן.

19.14.8. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

להלן פרטים בדבר שעבודים ומגבלות מהותיות בקשר עם המרכז המסחרי ליום 31 בדצמבר 2024:

סוג	פירוט	הסכום המובטח על-ידי השעבוד ליום 31.12.2024 (במיליוני ש"ח)
שעבודים דרגה ראשונה	אגרות החוב (סדרה יט') מובטחות בשעבוד על-ידי החברה לטובת הנאמן לאגרות החוב (סדרה יט') בשעבודים כמפורט להלן: (1) שעבוד ראשון בדרגה יחיד על מלוא הון המניות של חברת הפרויקט HVAC בנכס; (2) משכנתא מדרגה ראשונה יחידה על מלוא זכויותיה של חברת הפרויקט HVAC בנכס, וזאת להבטחת התחייבויותיה על-כפי הסכם האשראי לחברת הפרויקט HVAC; (3) שעבוד מדרגה ראשונה יחיד על חשבונות הבנק של אותה חברת פרויקט, וזאת להבטחת	180,400

הסכום המובטח על-ידי השעבוד ליום 31.12.2024 (במיליוני ש"ח)	פירוט	סוג
	<p>התחייביוותיה על פי הסכם האשראי לאותה חברת פרויקט; (4) שעבוד מדרגה ראשונה ויחיד על כל זכויות אותה חברה פרויקט הקיימות או כפי שיהיו בעתיד, לקבלת כספים שיגיעו בגין או מכוח נכסי הפרויקט שבבעלותה ו/או כל זכות לקבלת תגמול ביטוח, למעט סעיפים מסוימים; (5) שעבוד מדרגה ראשונה ויחיד על כל זכויותיה של אותה חברת פרויקט בקשר עם מיטלטלין למעט סעיפים מסוימים - והכל, כמפורט באגרת החוב.</p>	

19.14.9. פרטים אודות הערכת השווי

פרטים אודות הערכת שווי בקשר עם המרכז המסחרי ליום 31 בדצמבר לשנים 2022 ו-2023 וליום 30 בספטמבר 2024 מובאים בדוח זה בדרך של הפניה לסעיף 2 לדוח החברה לרבעון השלישי לשנת 2024 כפי שפורסם ביום 26 בנובמבר 2024 (אסמכתא מספר: 2024-01-618766) ולהערכת השווי שצורפה לדוח האמור.

מאז תאריך התוקף של הערכת השווי האמורה (ליום 30 בספטמבר 2024) ועד למועד פרסום הדוח, חלפו למעלה מ-90 ימים. להערכת החברה ועל בסיס מידע שנמסר לה ממעריך השווי, לא חלו שינויים לאחר תאריך התוקף של הערכת השווי האמורה העשויים לשנות באופן מהותי את מסקנות הערכת השווי.

Kragujevac Plaza Shopping Park.19.15

19.15.1. הצגת הנכס

להלן פרטים אודות המרכז המסחרי ליום 31 בדצמבר 2024:

כירוס ליום 31.12.2024		נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס – (95 %)	
Kragujevac Plaza Shopping Center		שם הנכס	
בעיר Kragujevac בסרביה		מיקום הנכס	
מרכז מסחרי סגור, בשטח בנוי בהיקף של כ-51,722 מ"ר, המשתרע על שטח כולל של כ-24,390 מ"ר.		שטחי הנכס	
חברת הפרויקט SEK DOO GRAGUJEVAC ("חברת הפרויקט SEK") מוחזקת בשרשור באמצעות ביג אירופה.		מבנה האחזקה בנכס	
95.01%		חלק התאגיד בפועל בנכס	
אין		שמות השותפים בנכס	
ביום 12 ביולי 2021 הושלמה רכישת 100% ממניות חברת הפרויקט SEK.		תאריך רכישת הנכס	
זכויות הבעלות בנכס רשומות על שם חברת הפרויקט SEK		פירוט זכויות משפטיות בנכס	
זכויות בעלות רשומות		מצב רישום זכויות משפטיות	
קיימת קרקע צמודה בשטח של כ-14,130 מ"ר, עליה ניתן לבנות כ-6,500 מ"ר		זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות	
אין		נושאים מיוחדים	
איחוד		שיטת הצגה בדוחות הכספיים	

19.15.2. נתונים עיקריים

להלן נתונים עיקריים בקשר עם המרכז המסחרי לשנים 2022, 2023 ו-2024:

נתונים לפי 100% חלק החברה (בנכס - 95%)		שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	נתונים לפי 100% חלק החברה (בנכס - 95%)
47,838	עלות ההקמה (באלפי אירו)	50,000	60,540	64,200	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי אירו)
		187,650	242,862	243,729	ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח)
12.7.2021	מועד הרכישה	2,936	1,148	2,701	רווחי או הפסדי שערך (באלפי אירו)
		92%	97%	97%	שיעור תפוסה ממוצע (%)
		20,814	29,058	28,430	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
		5,646	6,042	7,114	סה"כ הכנסות (באלפי אירו)
		17	13	16	דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש) (אירו)
		23	25	-	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (באירו)
		4,230	4,442	5,147	NOI (באלפי אירו)
		4,230	5,298	5,328	NOI מתואם (באלפי אירו)
		8.46%	7.34%	8.02%	שיעור תשואה בפועל (%)
		8.46%	8.75%	8.30%	שיעור תשואה מותאם (%)
		116	126	126	מספר שוכרים לתום שנת דיווח
		187	183	194	כדיון ממוצע (לחודש) למטר רבוע
		12.1%	9.5%	10.9%	עומס כולל ניהול (%)
		3.75	4.012	3.7964	שער חליפין אירו-ש"ח לתום תקופת הדיווח

19.15.3. פילוח מבנה הכנסות ועלויות

להלן נתונים בדבר הכנסות ועלויות בקשר עם המרכז המסחרי, לשנים 2022, 2023 ו-2024:

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	(נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס - 95%)
(באלפי אירו)			
הכנסות:			
3,622	3,902	4,705	מדמי שכירות – קבועות
561	513	550	מדמי שכירות – משתנות
1,463	1,627	1,859	מדמי ניהול
5,646	6,042	7,114	סה"כ הכנסות
עלויות:			
1,416	1,600	1,967	ניהול, אחזקה ותפעול לרבות שיווק וללא העמסות מטה
1,416	1,600	1,967	סה"כ עלויות:
4,230	4,442	5,147	רווח:
4,230	4,442	5,147	נס:

19.15.4. שוכרים עיקריים בנכס

נכון למועד הדוח, לא קיימים שוכרים עיקריים במרכז המסחרי.

19.15.5. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

לשנת 2029 ואילך	לשנת 2028	לשנת 2027	לשנת 2026	לשנת 2025	(נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס - 95%)
אלפי אירו					
12,324	2,833	3,410	4,278	4,752	מרכיבים קבועים
593	593	593	593	593	מרכיבים משתנים (אומדן)*
12,917	3,426	4,003	4,871	5,345	סה"כ

19.15.6. השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

אין בכוונת החברה לבצע השבחות מהותיות בנכס במהלך שנת 2025.

19.15.7. מימון ספציפי

בשנים 2023, 2024 ונכון למועד הדוח, לא היה קיים מימון ספציפי בקשר עם המרכז המסחרי. יצוין, כי מרכז זה משועבד כבטוחה למחזיקי אגרות החוב (סדרה יט'), כמפורט להלן.

19.15.8. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

להלן פרטים בדבר שעבודים ומגבלות מהותיות בקשר עם המרכז המסחרי ליום 31 בדצמבר 2024:

סוג	פירוט	הסכום המובטח על-ידי השעבוד ליום 31.12.2024 (במיליוני ש"ח)
שעבודים דרגה ראשונה	אגרות החוב (סדרה יט') מובטחות בשעבוד על-ידי החברה לטובת הנאמן לאגרות החוב (סדרה יט') בשעבודים כמפורט להלן: (1) שעבוד ראשון בדרגה יחיד על מלוא הון המניות של חברת הפרויקט SEK בנכס; (2) משכנתא מדרגה ראשונה ויחידה על מלוא זכויותיה של חברת הפרויקט SEK בנכס, וזאת להבטחת התחייבויותיה על-פי הסכם האשראי לחברת הפרויקט SEK; (3) שעבוד מדרגה ראשונה יחיד על חשבונות הבנק של אותה חברת פרויקט, וזאת להבטחת התחייבויותיה על פי הסכם האשראי לאותה חברת פרויקט; (4) שעבוד מדרגה ראשונה יחיד על כל זכויות אותה חברה פרויקט הקיימות או כפי שיהיו בעתיד, לקבלת כספים שיגיעו בגין או מכוח נכסי הפרויקט שבבעלותה ו/או כל זכות לקבלת תגמול ביטוח, למעט סעיפים מסוימים; (5) שעבוד מדרגה ראשונה יחיד על כל זכויותיה של אותה חברת פרויקט בקשר עם מיטלטלין למעט סעיפים מסוימים - והכל, כמפורט באגרת החוב.	180,400

19.15.9. פרטים אודות הערכת השווי

פרטים אודות הערכת שווי בקשר עם המרכז המסחרי ליום 31 בדצמבר לשנים 2022 ו-2023 וליום 30 בספטמבר 2024 מובאים בדוח זה בדרך של הפניה לסעיף 2 לדוח החברה לרבעון השלישי לשנת 2024 כפי שפורסם ביום 26 בנובמבר 2024 (אסמכתא מספר: 2024-01-618766) ולהערכת השווי שצורפה לדוח האמור.

מאז תאריך התוקף של הערכת השווי האמורה (ליום 30 בספטמבר 2024) ועד למועד פרסום הדוח, חלפו למעלה מ-90 ימים. להערכת החברה ועל בסיס מידע שנמסר לה ממעריך השווי, לא חלו שינויים לאחר תאריך התוקף של הערכת השווי האמורה העשויים לשנות באופן מהותי את מסקנות הערכת השווי.

Krusevac Shopping Center.19.16

19.16.1. הצגת הנכס

להלן פרטים אודות המרכז המסחרי ליום 31 בדצמבר 2024:

פירוט ליום 31.12.2024		(נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס - 95%)	
Krusevac Shopping Park		שם הנכס	
בעיר Krusevac בסרביה		מיקום הנכס	
מרכז מסחרי פתוח, בשטח בנוי בהיקף של כ-8,924 מ"ר, המשתרע על שטח כולל של כ-27,699 מ"ר.		שטחי הנכס	
חברת הפרויקט, NEPI Real Estate Project Two d.o.o. Kragujevac ("חברת הפרויקט NEPI") המוחזקת בשרשור באמצעות ביג אירופה.		מבנה האחזקה בנכס	
95%		חלק התאגיד בפועל בנכס	
אין		שמות השותפים בנכס	
ביום 12 יולי 2021 בוצעה רכישה של 100% ממניות חברת הפרויקט NEPI		תאריך רכישת הנכס	
זכויות הבעלות רשומות על שם חברת הפרויקט NEPI		פירוט זכויות משפטיות בנכס	
זכויות הבעלות רשומות		מצב רישום זכויות משפטיות	
לתאריך הדוח קיימות זכויות בניה בלתי מנוצלות בהיקף של כ-1,800 מ"ר		זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות	
-		נושאים מיוחדים	
איחוד		שיטת הצגה בדוחות הכספיים	

19.16.2. נתונים עיקריים

להלן נתונים עיקריים בקשר עם המרכז המסחרי לשנים 2022, 2023 ו-2024:

בתאריך רכישת הנכס*		שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	(נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס - 95%)
12,570	עלות ההקמה (באלפי אירו)	14,350	18,000	18,900	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי אירו)
	מועד הרכישה	53,856	72,209	71,752	ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח)
12.7.2021	מועד הרכישה	1,551	1,946	756	רווחי או הפסדי שערך (באלפי אירו)
		100%	97%	98%	שיעור תפוסה ממוצע (%)
		8,706	9,981	9,860	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
		1,517	1,615	1,978	סה"כ הכנסות (באלפי אירו)
		12	11	14	דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש) (אירו)
		16	-	-	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (באירו)
		1,243	1,283	1,551	NOI (באלפי אירו)
		1,243	1,604	1,559	NOI מתואם (באלפי אירו)
		8.70%	7.13%	8.21%	שיעור תשואה בפועל (%)
		8.70%	8.90%	8.25%	שיעור תשואה מתואם (%)
		19	24	25	מספר שוכרים לתום שנת דיווח
		140	155	177	כדיון ממוצע (לחודש) למטר רבוע
		10.4%	10.0%	9.4%	עומס כולל ניהול (%)
		3.75	4.012	3.7964	שער חליפין אירו-ש"ח לתום תקופת הדיווח

19.16.3. פילוח מבנה הכנסות ועלויות

להלן נתונים בדבר הכנסות ועלויות בקשר עם המרכז המסחרי, לשנים 2022, 2023 ו-2024:

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	(נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס - 95%)
(באלפי אירו)			
הכנסות:			
1,028	1,120	1,387	מדמי שכירות – קבועות
274	206	255	מדמי שכירות – משתנות
215	289	337	מדמי ניהול
1,517	1,615	1,978	סה"כ הכנסות
עלויות:			
274	332	427	ניהול, אחזקה ותפעול לרבות שיווק וללא העמסות מטה
274	332	427	סה"כ עלויות:
1,243	1,283	1,551	רווח:
1,243	1,283	1,551	נס:

19.16.4. שוכרים עיקריים בנכס

נכון למועד הדוח, לא קיימים שוכרים עיקריים במרכז המסחרי.

19.16.5. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

לשנת 2029 ואילך	לשנת 2028	לשנת 2027	לשנת 2026	לשנת 2025	(נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס - 95%)
אלפי אירו					
2,194	1,344	1,356	1,358	1,461	מרכיבים קבועים
300	300	300	300	300	מרכיבים משתנים (אומדן)
2,494	1,644	1,656	1,658	1,761	סה"כ

19.16.6. השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

אין בכוונת החברה לבצע השבחות מהותיות בנכס במהלך שנת 2025.

19.16.7. מימון ספציפי

בשנים 2023, 2024 ונכון למועד הדוח, לא היה קיים מימון ספציפי בקשר עם המרכז המסחרי. יצוין, כי מרכז זה משועבד כבטוחה למחזיקי אגרות החוב (סדרה יט'), כמפורט להלן.

19.16.8. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

להלן פרטים בדבר שעבודים ומגבלות מהותיות בקשר עם המרכז המסחרי ליום 31 בדצמבר 2024:

סוג	פירוט	הסכום המובטח על-ידי השעבוד ליום 31.12.2024 (במיליוני ש"ח)
שעבודים דרגה ראשונה	אגרות החוב (סדרה יט') מובטחות בשעבוד על-ידי החברה לטובת הנאמן לאגרות החוב (סדרה יט') בשעבודים כמפורט להלן: (1) שעבוד ראשון בדרגה יחיד על מלוא הון המניות של חברת הפרויקט NEPI בנכס; (2) משכנתא מדרגה ראשונה ויחידה על מלוא זכויותיה של חברת הפרויקט NEPI בנכס, וזאת להבטחת התחייבותיה על-פי הסכם האשראי לחברת הפרויקט NEPI; (3) שעבוד מדרגה ראשונה יחיד על חשבונות הבנק של אותה חברת פרויקט,	180,400

הסכום המובטח על-ידי השעבוד ליום 31.12.2024 (במיליוני ש"ח)	פירוט	סוג
	<p>וזאת להבטחת התחייבויותיה על פי הסכם האשראי לאותה חברת פרויקט; (4) שעבוד מדרגה ראשונה ויחיד על כל זכויות אותה חברה פרויקט הקיימות או כפי שיהיו בעתיד, לקבלת כספים שיגיעו בגין או מכוח נכסי הפרויקט שבבעלותה ו/או כל זכות לקבלת תגמול ביטוח, למעט סעיפים מסוימים; (5) שעבוד מדרגה ראשונה ויחיד על כל זכויותיה של אותה חברת פרויקט בקשר עם מיטלטלין למעט סעיפים מסוימים - והכל, כמפורט באגרת החוב.</p>	

19.16.9. פרטים אודות הערכת השווי

פרטים אודות הערכת שווי בקשר עם המרכז המסחרי ליום 31 בדצמבר לשנים 2022 ו-2023 וליום 30 בספטמבר 2024 מובאים בדוח זה בדרך של הפניה לסעיף 2 לדוח החברה לרבעון השלישי לשנת 2024 כפי שפורסם ביום 26 בנובמבר 2024 (אסמכתא מספר: 2024-01-618766) ולהערכת השווי שצורפה לדוח האמור.

מאז תאריך התוקף של הערכת השווי האמורה (ליום 30 בספטמבר 2024) ועד למועד פרסום הדוח, חלפו למעלה מ-90 ימים. להערכת החברה ועל בסיס מידע שנמסר לה ממעריך השווי, לא חלו שינויים לאחר תאריך התוקף של הערכת השווי האמורה העשויים לשנות באופן מהותי את מסקנות הערכת השווי.

20.1. כללי

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

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

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

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

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

מלבד התחרות שמקורה בגידול בשטחי מסחר בישראל, מסחר מקוון באינטרנט הן באתרים בינלאומיים והן באתרים המופעלים על ידי חברות ישראליות, מהווה אף הוא תחרות. המסחר המקוון מייצר חשיבה אסטרטגית שהשלכותיה מורגשות (התמקדות במרכזים שמסוגלים לייצר חווית לקוח מעצבת ומכילה תמהיל גדול מספיק של שוכרים "חסיני E-COMMERCE" בתפעול המרכזים על-מנת לדאוג באופן אפקטיבי ליצירת חווית הלקוח הנדרשת). המשמעות הינה התאמת הפורטפוליו הנכסי לאסטרטגיה כאמור וטיפול בכלל המרכזים לשדרוג חווית הלקוח ושדרוג התמהיל כך שיתאים לשינויים המתרחשים. כמו כן התמקדות בפיתוח מרכזים חדשים שיתאימו לאסטרטגיה של יצירת דור חדש של מרכזים בדומה ל"ביג פאשן אשדוד" ו"ביג פאשן גלילות" (הכוללים: מרכיבים משמעותיים של בילוי, בידור והסעדה ומסה קריטית של תמהיל וחווית לקוח באמצעות אדריכלות ויצירת סביבת קניות אטרקטיבית ביותר). כמו כן, ישנה תופעה של שינוי בהרגלי הצריכה של הצרכן הישראלי והעולמי. בשנים האחרונות חל גידול במספר הטיסות לחו"ל כחלק ממדיניות "השמיים הפתוחים" וכניסתן של חברות תעופה המפעילות טיסות "low cost". יצוין כי שנת 2024 היתה חריגה בשל העובדה שחברות תעופה רבות ביטלו את טיסותיהם לארץ וממנה בשל מלחמת "חברות ברזל".

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

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

20.2. התמודדות עם התחרות

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

בנוסף, להערכת החברה, תחום המסחר המקוון מהווה אף הוא מתחרה לחברה. למיטב ידיעת החברה, כיום נתח המסחר המקוון הינו בהיקף של 10-15% מסך פעילות ה-Retail בישראל. יחד עם זאת, יש לציין את עלות השינוע והלוגיסטיקה של הרכישות באינטרנט שהתייקרו בין היתר, מהשפעות מלחמת 'חרבות ברזל' והמלחמה המתמשכת בין רוסיה לאוקראינה ובנוסף את המגמה בקשר לחברות שהוקמו כחברות אינטרנטיות אשר פותחות גם חנויות פיזיות.

21. רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים

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

21.2. החברה מפעילה מערכות פוטו וולטאיות על גגות של מרבית ממרכזי הקניות המנוהלים על-ידי קבוצת ביג ("מערכות סולאריות"), וזאת באמצעות חברת ביג מגה אנרגיה מתחדשת בע"מ, חברת בת של החברה, המוחזקת על ידי החברה ומגה אור החזקות (50%-50%). למועד הדוח, מתקבלים בפועל תקבולים מ-78 מערכות סולאריות (בהסדרים שונים) כאשר מרבית ייצור החשמל נצרכת במרכזי הקניות. הכנסות החברה נטו בקשר עם המערכות הסולאריות הינם בהיקף לא מהותי בפעילות החברה.

22. ביטוח

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

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

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

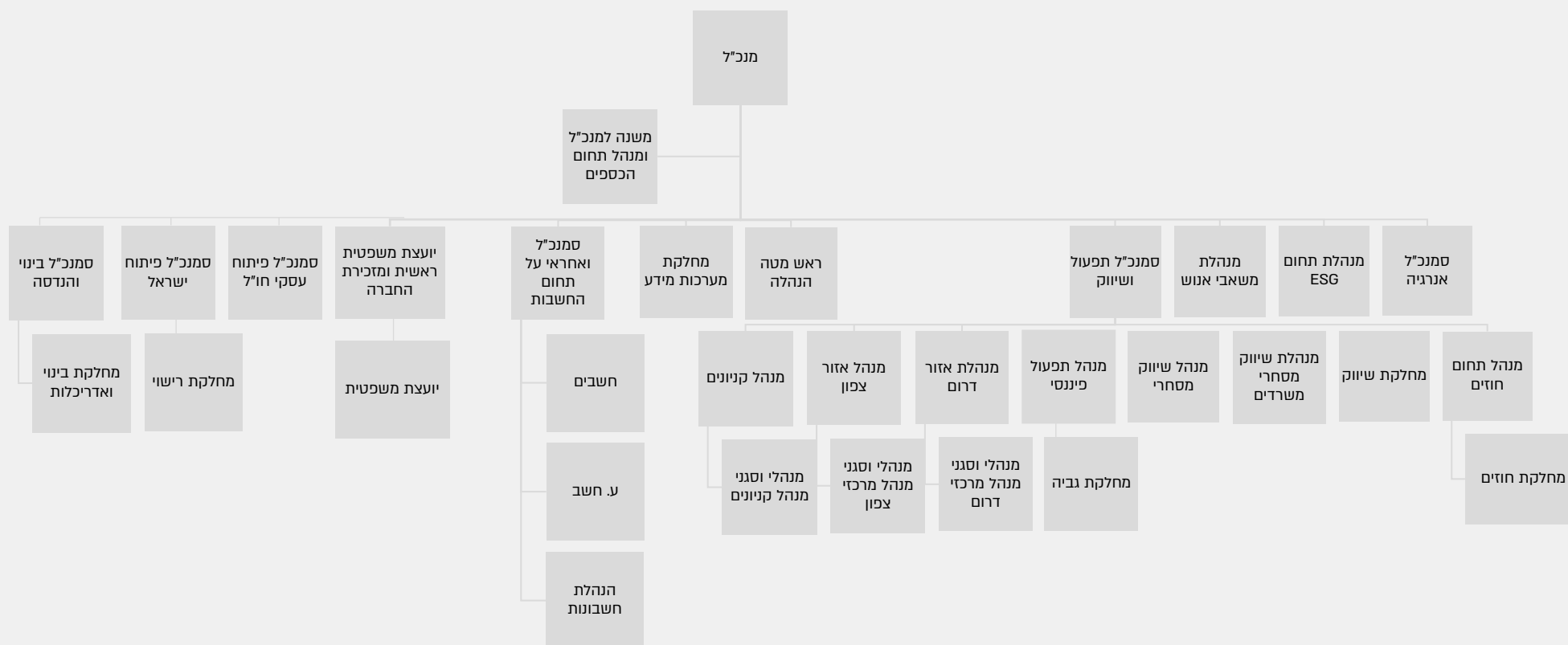
לפרטים אודות ביטוח נושאי משרה ודירקטורים ראו סעיף 11.1 לפרק ד' לדוח התקופתי.

23.1.1. בישראל, בסרביה ומדינות הבלקן ובאיחוד האירופי, השם המסחרי של קבוצת ביג – "ביג" ו-"BIG" וכן הסימנים המעוצבים של הקבוצה הנושאים את שמה המסחרי הינם סימני מסחר הרשומים על שמה. כמו-כן, בבעלות הקבוצה סימני מסחר רשומים נוספים בסרביה ומדינות הבלקן ובאיחוד האירופי ובכללם הסימנים המילוליים BIG CEE ו-BIG FASHION ובישראל הסימנים המילוליים ביג אאוטלט, BIG OUTLET, ביג פאשן, BIG FASHION, ביג פאשן אאוטלט ו-BIG FASHION OUTLET וכן הסימנים המעוצבים הנוגעים לאלה. מעת לעת מעדכנת הקבוצה את עיצוב הסימנים המסחריים שלה ומגישה בקשות מתאימות לרשום את סימני המסחר הללו, ופועלת באופן אקטיבי להגן על סימני המסחר המוכרים היטב שלה ועל המוניטין המעולה שהקבוצה צברה לאורך השנים בשם ביג/BIG. סימני המסחר של הקבוצה הינם נכסים קנייניים לא מוחשיים חשובים, המבדילים את מרכזיה המסחריים ממרכזים מסחריים אחרים ומהווים מקור שבאמצעותו קהל הצרכנים מזהים את השירותים ואו המוצרים שביג מעניקה.

23.1.2. כמו-כן, כתובת אתר האינטרנט של הקבוצה, תחת שם המתחם www.bigcenters.co.il, וכן שמות מתחם נוספים כגון www.bigcenters.com נמצאים בבעלות הקבוצה ורשומים על שמה במרשם שמות המתחם (Domain Name Registry) תחת הסיימות המדינתיות של ישראל (.il) והאיחוד האירופי (.eu) ותחת הסיימות (.com) הגנרית.

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

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



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

24.2. נכון למועד הדוח, מעסיקה החברה 105 עובדים. להלן פרטים אודות מצבת העובדים של החברה לשנים 2022 ו-2023:

ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 31 בדצמבר 2024	
24	21	הנהלה ומטה
17	19	מחלקת כספים
2	2	מחלקה משפטית
2	2	מחלקת שיווק
10	10	מחלקת פיתוח והנדסה
41	51	מנהלי ועובדי המרכזים המסחריים
96	105	סה"כ

נכון למועד הדוח, לחברה אין תלות מהותית בעובד מסוים.

24.3. הסכמי העסקה

עובדי קבוצת ביג, מועסקים באמצעות הסכמי עבודה אישיים על בסיס שכר חודשי גלובלי או שכר שעתי בתוספת שעות נוספות אשר נבחן על-ידי הנהלת קבוצת ביג, אחת לשנה. תנאי העסקה כוללים את כל המתחייב על פי דין וכן תנאים נלווים מקובלים. הסכמי העסקה כאמור הינם, בדרך כלל, לתקופה בלתי קצובה כאשר כל צד רשאי להפסיק את ההסכם בהודעה מראש כקבוע בהסכם ו/או על-פי דין.

24.4. אימונים והדרכה

קבוצת ביג מקיימת הכשרות והדרכות באופן סדיר לעובדיה, בהתאם לתפקיד העובד וצרכי הקבוצה. בין היתר, משתתפים העובדים בימי עיון פנים ארגוניים וחוץ ארגוניים, הרצאות, סדנאות, השתלמויות ותערוכות בנושאים שונים.

24.5. נושאי משרה ועובדי הנהלה בכירה

נושאי המשרה ועובדי הנהלה הבכירה מועסקים באמצעות הסכמי עבודה אישיים על בסיס שכר חודשי גלובלי אשר נבחן על-ידי הנהלת קבוצת ביג אחת לשנה, הכוללים תנאים המחויבים על פי דין וגם תנאים נלווים מקובלים. הסכמי העסקה כאמור הינם, בדרך כלל, לתקופה בלתי קצובה כאשר כל צד רשאי להפסיק את ההסכם בהודעה מראש כקבוע בהסכם. חלק מהסכמי העסקה כוללים התחייבות של העובדים לשמירה על סודיות ואי תחרות. לפרטים נוספים ראו תקנה 21 בפרק ד' לדוח התקופתי.

24.6. התחייבויותיה של קבוצת ביג בשל סיום יחסי עובד-מעסיק מכוסות במלואן באמצעות תשלומים שוטפים לחברות הביטוח בגין פוליסות ביטוח מנהלים, קופה מרכזית לפיצויים וכן על-ידי יתרת התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעסיק.

24.7. תוכניות תגמול לעובדים

בחודש נובמבר 2016 אימצה החברה תכנית הקצאת אופציות חדשה לעובדים, דירקטורים ויועצים ("התכנית"), שמכוחה תוכל החברה לבצע הקצאה לעובדים, דירקטורים, יועצים ולנותני שירותים אחרים לחברה ("הניצעים") של אופציות לרכישת מניות רגילות של החברה, ושמטרתה לשמש תמריץ לניצעים להבטחת המשך העסקתם או פעילותה עם החברה. בחודש דצמבר 2018, החליט דירקטוריון החברה לתקן את התכנית כך שיתאפשר להקצות מכוחה גם יחידות מניה חסומות לעובדים, נושאי משרה, דירקטורים ויועצים בחברה.

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

לפרטים אודות הקצאות אופציות של החברה מכוח התוכנית וסטטוס ומימושים מכוחן והקצאת ניירות ערך חסומים כאמור, ראו באור 19 לדוחות הכספיים.

24.8. חוק העסקת עובדים על-ידי קבלני כוח אדם, התשנ"ו-1996 ("חוק העסקת עובדים") – אין לחוק העסקת עובדים השלכה משמעותית על עסקיה.

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

25. הון חוזר

25.1. אשראי ספקים

קבוצת ביג משלמת לקבלנים המבצעים את עבודות הבניה והפיתוח של מרכזי הקניות, בטווח של עד כ-60 ימים מביצוע העבודה (שוטף+60) על-פי התקדמות הקבלן בביצוע העבודות, כפי שנקבע על-ידי מפקח מקצועי ומאושר על-ידי מחלקת הבינוי בקבוצת ביג. בנוסף, לחברות המספקות שירותי אבטחה וניקיון למרכזי הקניות (בהיקפים לא מהותיים) משלמת קבוצת ביג בטווח של עד כ-30 ימים מביצוע העבודה (שוטף+30).

25.2. אשראי לקוחות

בהתאם לתנאי הסכמי השכירות, משלמים שוכרי מרכזי הקניות של קבוצת ביג עבור השירותים הניתנים להם, חודש עד שלושה חודשים מראש. יתרת התמורה שקבוצת ביג עתידה לקבל משוכרים על-פי הסכמים נכון ליום 31 בדצמבר 2024, הסתכמה בכ-161,203 אלפי ש"ח.

25.3. נכון ליום 31 בדצמבר 2024 לחברה גרעון בהון החוזר בסך, של כ-3,297 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו באור 1.2 לדוחות הכספיים ולסעיף 7 לדוח הדירקטוריון.

26. השקעות

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

27.1. כללי

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

27.2. הרכב אשראי ושיעורי ריבית

27.2.1. להלן פירוט הרכב האשראי ושיעורי הריבית הממוצעת והאפקטיבית בגינו ליום 31 בדצמבר 2024:

הלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך			הלוואות לזמן ארוך			סכום (באלפי ש"ח) ליום 31.12.2024	שיעור ריבית ממוצעת (ב-%) ליום 31.12.2024	שיעור ריבית אפקטיבית (ב-%) ליום 31.12.2024
סכום (באלפי ש"ח) ליום 31.12.2024	שיעור ריבית ממוצעת (ב-%) ליום 31.12.2024	שיעור ריבית אפקטיבית (ב-%) ליום 31.12.2024	סכום (באלפי ש"ח) ליום 31.12.2024	שיעור ריבית ממוצעת (ב-%) ליום 31.12.2024	שיעור ריבית אפקטיבית (ב-%) ליום 31.12.2024			
210,569	2.24%	2.24%	742,091	3.47%	3.47%	צמוד מדד		
1,397,365	4.64%	4.64%	4,891,175	4.68%	4.68%	צמוד אירו ומטבעות אחרים		
37,337	4.82%	4.82%	297,225	4.82%	4.82%	ריבית קבועה לא צמודה		
2,080,809	3.25%	3.25%	21,519,37	6.50%	6.50%	ריבית משתנה		
1,557,349	1.53%	1.62%	10,312,059	2.09%	1.95%	אגרות חוב צמודות מדד	מקורות חוץ בנקאיים	
92,206	2.83%	2.83%	1,101,319	2.4%	2.5%	אגרות חוב לא צמודות		
5,375,635			18,863,241			סה"כ		

נכון ליום 31 בדצמבר 2024, כ-15% מיתרת האשראי של קבוצת ביג צמוד לריבית הפריים. בשנת 2024 ריבית הפריים עמדה על 4.50%.

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

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

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

לפרטים נוספים אודות אשראי, הלוואות לזמן ארוך מתגידים בנקאיים וערבויות, ראו באור 16 לדוחות הכספיים.

אמות מידה פיננסיות נכון למועד הדוח, עומדת הקבוצה באמות המידה הפיננסיות להן התחייבה. לפרטים אודות אמות המידה הפיננסיות להן התחייבה קבוצת ביג, ראו באור 16 לדוחות הכספיים ופרק גילויי יעודי למחזיקי אגרות החוב בדוח דירקטוריון.

27.3. בסיסי הצמדה

נכון למועד הדוח, כ-58% מאשראי קבוצת ביג, מבנקים ומגופים פיננסיים בישראל, צמוד למדד המחירים לצרכן, זאת בהתאם להנחיות דירקטוריון החברה, על-מנת ליצור מתאם גבוה ככל האפשר בין הכנסות החברה בישראל שהינן בחוזים צמודי מדד, לבין בסיס הצמדה של הלוואות.

27.4. אגרות החוב שבמחזור

לפרטים אודות אגרות החוב של החברה, לרבות אודות דירוגן ושעבודים והתחייבויות החברה בקשר עם אגרות החוב כאמור, ראו באור 16 לדוחות הכספיים וכן פרק גילויי יעודי למחזיקי אגרות החוב לדוח הדירקטוריון, בדבר גילויי יעודי למחזיקי אגרות החוב של החברה.

27.5. ניירות ערך מסחריים

נכון ליום 31 בדצמבר 2024, יתרת ניירות הערך המסחריים של החברה הנה בסך של כ-355 מיליוני ש"ח. כמו כן, לחברת הבת אפי נכסים ניירות ערך מסחריים בסך של כ-492 מיליוני ש"ח.

27.6. פיקדונות משוכרים

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

נכון ליום 31 בדצמבר 2024, יתרת הפיקדונות של הקבוצה שהתקבלו משוכרים בהתאם לתנאי השכירות הינו- 107,007 אלפי ש"ח.

27.7 בטחונות ושעבודים

27.7.1 במסגרת התקשרויות קבוצת ביג עם בנקים שונים, אשר העמידו לקבוצת ביג מסגרות אשראי, התחייבה קבוצת ביג כלפי הבנקים לשעבד את נכסיה השונים, זכויות לקבלת תמורת דמי השכירות מהשוכרים השונים, זכויות לקבלת תגמולי ביטוח, זכויות בחשבונות הבנק וזכויות לקבלת פטור ו/או הקלה ו/או הנחה ממס ו/או לברירה אם לנצל פטור או הקלה או הנחה כאמור והכל בהתאם להוראות מסמכי השעבוד. לפרטים נוספים ראו באור 16 לדוחות הכספיים.

27.7.2 יצוין כי כנגד חלק החברה במרכזים הידועים כביג קריית שמונה, ביג אילת, בניין דשנים (חיפה), ביג מודיעין, ביג עפולה, כרמי גת, ביג כרמיאל וביג באר שבע לא קיימות הלוואות. נכון למועד הדוח לחברה כ-20.77 מיליון מניות אפי נכסים אשר אינן משועבדות.

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

יצוין כי כל אחת מסדרות אגרות החוב של החברה אינה מהווה אשראי בר דיווח, אך לאור "התניית הפרה צולבת" עלולות אגרות החוב להיות מועמדות לפירעון מיידי בעת העמדה לפירעון מיידי של אגרות חוב אחרות.

לפרטים אודות חוקי המס החלים על החברה, ראו באור 21 לדוחות הכספיים.

29. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

29.1. מדיניות הקבוצה בניהול סיכונים סביבתיים

בשנת 2024 החלה החברה בפיתוח והטמעה של תכנית לניהול היבטיה הסביבתיים ובפרט ניהול פליטות פחמן. כצעד ראשון, ערכה החברה דו"ח פליטות פחמן לשנת 2023 אשר ממצאיו פורסמו לציבור והיוו בסיס לעריכת תכנית הפחתת פליטות והתייעלות סביבתית.

כחלק מפעילות זו, החלה החברה להתוות ולהטמיע תהליך של ניהול סיכונים סביבה הרלוונטיים לפעילותה. גורמי סיכון פוטנציאלי, במידה ויזוהו בתהליך, ייבחנו בישיבות הנהלה שוטפות ובישיבות צוותי הניהול של המרכזים, המהוות מנגנוני בקרה פנימיים בחברה, ונועדו על-מנת למנוע סטיות ממדיניות החברה בניהול סיכונים, ובכלל זאת סיכונים סביבתיים, ועל-מנת לאפשר תגובה מיידית ואפקטיבית למיגור הסיכון. במסגרת התהליך בוחנת החברה שלושה תחומי סיכון – סיכונים פיזיים, סיכונים רגולטוריים וסיכונים מעבר.

29.1.1. סיכונים פיזיים

סיכונים כתוצאה מתופעות טבע אשר להן פוטנציאל לפגיעה פיזית במרכזי החברה אשר לה השלכות תפעוליות, עסקיות וכלכליות על פעילות החברה. סיכונים אלה נבחנים באמצעות מיפוי גיאוגרפי של אתרי החברה, ובחינת רגישות האתר לתרחישי נזקי טבע אפשריים הצפויים להתעצם בשנים הקרובות כתוצאה משינויי אקלים. בין היתר, נבחנו תרחישים של הצפות מסוגים שונים (לרבות הצפה בשל עליית מפלס פני המים), שריפות חורש וסופות מסוגים שונים.

29.1.2. סיכונים רגולטוריים

במסגרת בחינת הסיכונים הרגולטוריים, מתבצע מיפוי של סיכונים הרלוונטיים לפעילות החברה באתריה השונים בישראל, אומדן העלויות ו/או ההשקעות הצפויות להיות כרוכות במיגור הסיכון ו/או בהפרה רגולטורית. זאת כמובן, כתלות בסבירות להתממשות הסיכון.

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

תחומים רגולטוריים מרכזיים אשר זהו כרלוונטיים עבור החברה:

29.1.2.1. צריכת מים ושפכים - בשנים האחרונות נדרשת הקבוצה להתמודד עם הליכי איכפה של תאגידי המים השונים כנגד שפכים עקב שימוש של עסקי מזון במרכזים השונים.

29.1.2.2. זיהום קרקע - כחלק מתהליך קבלת היתר בניה לפרויקטים אלו ולעיתים אף כחלק מאישור תב"ע חדשה, עשוי המשרד להגנת הסביבה לדרוש ביצוע של סקר קרקע ו/או סקר זיהום מים לאיתור מזהמים (חומרים מסוכנים) ושיקום הקרקע במידת הצורך ובמקרה כזה קבלת ההיתר מותנית בביצוע הסקר ובתוצאותיו.

29.1.2.3. אנרגיה – נכסים צורכי אנרגיה נדרשים בדיווח שנתי אודות צריכת האנרגיה, מערכות קירור ולעתים גם בנקיטת פעולות לצמצום צריכות האנרגיה ולהתייעלות. אי עמידה בתקנות הרלוונטיות עשוי להביא לעיצומים כספיים.

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

29.1.3. סיכוני מעבר

סיכונים שמקורם במעבר לכלכלה דלת פחמן בעקבות משבר האקלים. באמצעות סקירה רחבה ובמעורבות כלל בעלי התפקידים הרלוונטיים בחברה (משפט, בינוי, ביטוח, תפעול, פיתוח עסקי ועוד) נערך מיפוי של סיכוני המעבר הרלוונטיים וביניהם: עליה בפרמיות הביטוח עבור נזקי טבע, שינויים במודל העסקי עקב השפעת שינויי האקלים ועוד. הסיכונים נבחנו באמצעות מתודולוגיית Scenario Analysis כאשר בתום התהליך מתכננת החברה להטמיע תהליכי מיגור לסיכונים שימצאו כמהותיים לחברה וזאת כחלק ממנגנוני הניהול הסביבתי המוטמעים בחברה.

29.2. נכון למועד הדוח, בבחינת שלוש קטגוריות הסיכון שהוזכרו לעיל, לא זהו סיכונים סביבתיים אשר יש להם או צפויה להיות להם השפעה מהותית על הקבוצה.

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

29.4. נכון למועד הדוח, למיטב ידיעת החברה, לא מתקיימים כנגד החברה הליכים משפטיים או מנהליים מהותיים הקשורים לאיכות הסביבה ו/או כנגד נושאי משרה בכירה בה בגין תפקידם כאמור ולא צפוי נזק המוגדר מהותי כתוצאה מנזקי טבע.

29.5. הוצאות והשקעות לטובת תחום הניהול הסביבתי

במהלך שנת 2024 קבוצת ביג לא נשאה בעלויות סביבתיות מהותיות ונכון למועד דוח זה, להערכת החברה, אין צפי לעלויות סביבתיות מהותיות גם במהלך שנת 2025.

ההערכות בדבר העלויות הסביבתיות הצפויות במהלך שנת 2025 כמפורט לעיל, הינה מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכותיה של החברה. הערכה זו עשויה שלא להתממש, כולה או חלקה, או להתממש באופן שונה מכפי שנצפה, ויכול שתושפע מגורמים אשר לא ניתן להעריכם מראש, אשר אינם בשליטתה של הקבוצה. גורמים עיקריים העשויים להשפיע על התממשותה של הערכה זו או על אי התממשותה כאמור לעיל הינם החלטות הרשויות המורשות כדון, לרבות החלטות בית המשפט ו/או שינויים מהותיים בהוראות הדין הנוגעות בהיבטים סביבתיים ו/או עקב התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 36 להלן.

30. מגבלות ופיקוח על פעילות קבוצת ביג

30.1. ישראל |

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

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

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

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

30.2. מחוץ לישראל |

פעילות קבוצת ביג בחו"ל כפופה לדינים, לרבות דיני המקרקעין ודיני התכנון והבניה, דיני תאגידים, דיני איכות סביבה וחוקי העזר העירוניים, החלים במדינות ובערים בהן פועלת קבוצת ביג.

30.3. לפרטים אודות הוראות הדין העיקריות החלות על החברה בקשר עם עובדיה, ראו סעיפים 24.8 ו-24.9 לעיל.

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

30.5. לפרטים אודות הוראות הדין העיקריות בתחום המיסוי החלות על הקבוצה, ראו באור 21 לדוחות הכספיים.

31. הסכמים מהותיים

נכון למועד הדוח אין לקבוצה הסכמים מהותיים שלא במהלך העסקים הרגיל, אשר היא צד להם, או שלמיטב ידיעתה היא זכאית לפיהם.

32. הליכים משפטיים

30.6. להליכים המשפטיים המהותיים של החברה ראו באור 18 לדוחות הכספיים.

33. יעדים ואסטרטגיה עסקית

33.1. ביג שואפת להמשיך לפעול להקמה, פיתוח, רכישה ואחזקה, בעצמה ו/או יחד עם אחרים, של מרכזי קניות מסוג Life Style, קניונים תחת המותג "Big Fashion" וכן מרכזי קניות פתוחים ובכלל זאת נכסים המתאפיינים בעירוב שימושים, כאשר המאפיין העיקרי יהיה מרכז הקניות, וזאת בדרך של רכישת נכסים וקרקעות, קידום הליכי תכנון בקרקעות ונכסים בהם מחזיקה ביג, המשך השבחת המרכזים הקיימים וכן איתור ובחינה אחר הזדמנויות של פרויקטים בתחום המסחר, המשרדים ו/או פרויקטים המתאפיינים בעירוב שימושים. בכוונת החברה להמשיך לפעול לפיתוח מרכזי קניות ופרויקטים המאופיינים בעירוב שימושים בישראל ובמדינות הבלקן, מזרח אירופה, פולין ורומניה.

במסגרת עירוב השימושים, בכוונת החברה לפתח בתוך ומעל מרכזי המסחר, משרדים, מגורים, (להשכרה ו/או למכירה) מלונאות, דיור מוגן לסוגיו, מתקנים רפואיים לסוגיהם ושימושים נוספים ככל שיהיו ויתאימו לאופי ולשילוב בתוך המרכז, זאת בשימת דגש על עיקריות המרכז המסחרי בפרויקט.

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

בתחום האנרגיה המתחדשת, בכוונת החברה לפעול למימוש פעילות חברת ביג מגה אנרגיה מתחדשת בע"מ, בה מחזיקה החברה נכון למועד הדוח יחד עם מגה אור החזקות (50%-50%), למעט פעילות מערכות פוטו וולטאיות המצויות על גגות מרכזי הקניות של החברה ואשר מנוהלת על ידה, זאת לצורך ניצול כלכלי של פוטנציאל הגגות הנרחב ומיצוב החברה כחברה ירוקה, הנעזרת באנרגיית השמש לשם ייצור חשמל וחיסכון באנרגיה.

33.3. ביג תומכת בפעולות הצמיחה וההרחבה באמצעות ניהול אקטיבי של מרכיביה. ביג עצמה משמשת כחברת הניהול במרבית מרכזי הקניות בישראל ומחוצה לה (פרט לארה"ב) וממנה מנהלים איכותיים אשר עוברים הכשרה בביג, תוך העברת מידע ניהולי בין מרכזי הקניות השונים. בנוסף, לביג אירופה ולחברות הבת שלה, הנהלה וצוות עובדים נפרד אשר מנהלים את נכסי החברה בחו"ל (מרבית חברי הנהלה של ביג אירופה גם עברו הכשרה בביג).

33.4. בנוסף, החל משנת 2022 ובמהלך השנתיים האחרונות, הקימה ביג אירופה מטה נפרד במרכז העיר ורשה לפעילות בפולין, הכולל בין היתר, מנכ"ל, מנהל כספים, מנהלות ומנהלים לכל מרכז, מנהלת שיווק, חשבת, יועצת משפטית, מנהל בינוי ומזכירה.

33.5. הקבוצה פועלת לשילוב והטעמה של עקרונות אחריות תאגידית בפעילות הקבוצה בתחומי סביבה, חברה ואחריות תאגידית (ESG). במהלך שנת 2024 פעלה הקבוצה להעמקת אסטרטגית החברה ודיווח על ביצועיה בהיבטים אלו. לפרטים נוספים ראו חלק ג' לדוח הדירקטוריון.

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

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

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

34. צפי להתפתחות בשנה הקרובה

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

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

35. מידע כספי לגבי אזורים גיאוגרפיים

לפרטים אודות האזורים הגיאוגרפיים בהם פועלת קבוצת ביג, ראו באור 26 לדוחות הכספיים.

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

36.1 סיכוני מקרו

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

36.1.2 מגפות: מגיפות עלולות להשפיע לרעה על הצמיחה ועל הכלכלה, כאשר פוטנציאל הנזק שעלול להיגרם מהן תלוי במידת המהירות והיכולת למגר את התפשטות המגפה הן ברמה המקומית והן ברמה הכלל עולמית (ככל שההתפרצות של המגפה היא עולמית). כתוצאה מהתפרצות מגפה עלולים רשויות מוסמכות בארץ ובעולם לנקוט מכלול צעדים על מנת לרסן את התפשטות המגפה, הכוללים, בין היתר, הטלת מגבלות שונות על פעילות המסחר, סגירת גבולות, הגבלות על התקהלויות, הגבלת תנועת אזרחים, וכיו"ב. הסיכונים העיקריים לחברה ופעילותה כתוצאה מהתפרצות מגיפה ונקיטת צעדים על-ידי הרשויות המוסמכות הינם השפעות שונות העשויות לבוא לידי ביטוי בהאטה ו/או בירידה בביקושים לשטחי מסחר של החברה וכתוצאה מכך לירידה בתפוסה וכן כגיעה בשוכרים שונים עלולה להביא לירידה בתזרים המזומנים מפעילות שוטפת.

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

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

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

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

36.1.7 שינויים בשער החליפין: לחברה הלוואות ופיקדונות במטבעות שונים, כאשר התנדדות בשערי החליפין משפיעות לטובה או לרעה על הכנסות והוצאות המימון של הקבוצה, בנוסף שער החליפין עשוי להשפיע על שווי ההשקעות בגין הנכסים של הקבוצה בסרביה, פולין ומדינות הבלקן (באירו) ובגין יתרת הנכסים של הקבוצה שטרם מומשו בארה"ב (בדולר).

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

36.2.2 חשיפה לענף הקמעונאות: התוצאות העסקיות של קבוצת ביג מושפעות ממצב ענף הקמעונאות במדינות בהן היא פועלת, אשר להערכת החברה הגורמים העיקריים אשר עלולים להשפיע עליו לרעה הינם כדלקמן: [א] הרעה במצב הכלכלי במדינות בהן פועלת קבוצת ביג בכלל וכן ברמה האזורית והמקומית של כל אחד ממרכזי הקניות של קבוצת ביג, אשר יש בה, בין היתר, כדי להשפיע על הצריכה הפרטית ו/או על היצע המוצרים; [ב] הרעה באיתנות הפיננסית של חברות קמעונאיות גדולות; [ג] היצע עודף או ירידה בביקושים לשטחי מסחר; [ד] עלייה ברכישות לקוחות באמצעות האינטרנט.

36.2.3 שוכרי עוגן: הכנסות של קבוצת ביג מושפעות מקיומם של שוכרי עוגן. לעזיבת שוכר עוגן השלכות על מרכז הקניות בו הוא מצוי, ועל כוח המשיכה של אותו מרכז קניות, ולכן גם על הכנסות קבוצת ביג מאותו מרכז קניות, וזאת אף אם דייר העוגן ממשיך לשלם את דמי השכירות בגין החנות שנסגרה. אי עמידה של מי משוכרי העוגן בתשלומי דמי השכירות בשל היחלשות במצבם הפיננסי או מטעמים אחרים עלולה לפגוע בתוצאות העסקיות של קבוצת ביג. לפרטים נוספים, ראו סעיף 6.2.2 לעיל.

36.2.4 איתנות פיננסית של שוכרים: תחום מרכזי הקניות מושפע באופן שלילי מתנאים כלכליים הגורמים לפגיעה בשוכרים ואף לפשיטת רגל ולחדלות פירעון ולסגירת חנויות. האטה בענף הקמעונאות עלולה להשפיע באופן ישיר על ביצועי קבוצת ביג, שכן פגיעה באיתנות הפיננסית של שוכרים עלולה להביא לגידול בהפרשות לחובות מסופקים ו/או להביא לסיום הסכמי השכירות ולפינוי השוכרים. כתוצאה מכך קיים סיכון שקבוצת ביג לא תוכל לחדש הסכמי שכירות עם שוכרים מהותיים קיימים, לא תוכל להשכיר מחדש את שטחי המסחר בדמי שכירות אטרקטיביים או בכלל, ותשלומי השכירות לקבוצת ביג עלולים לקטון באופן משמעותי. בתנאי שוק קשים כאשר היצע השטחים המסחריים רב על הביקוש, קיימת סבירות שחלק מהשוכרים יצליחו להפחית את דמי השכירות, ובכך לפגוע בתזרימי המזומנים ובתוצאות הכספיות של קבוצת ביג. שטחים פנויים במרכזים עלולים להגדיל את הוצאות קבוצת ביג, שכן לא מתקבל תשלום מהשוכרים בגין כיסוי הוצאות כלליות במרכז, וזו הוצאה שקבוצת ביג תאלץ לשאת בה.

36.2.5 ירידת שווי נכסיה של קבוצת ביג: ירידת שווי נכסי קבוצת ביג, כתוצאה מקיטון דמי שכירות, עקב הסיבות המנויות בסעיפים שלעיל, עלייה בשיעור ההיוון וכו' עשויה להביא לפגיעה בתוצאות הכספיות של קבוצת ביג עקב הצורך בביצוע הפרשות לירידת ערך בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים.

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

36.2.7 ביטוח: בהתאם להסכמי השכירות, השוכרים נדרשים לרכוש פוליסות ביטוח נגד נזקי רכוש, וקבוצת ביג נדרשת לרכוש ביטוח אחריות לנזקי טבע ולהפסדי דמי שכירות. יחד עם זאת, עלול להתרחש אירוע שאינו מכוסה תחת הפוליסות או אירוע שעובר את סכום הכיסוי המקסימאלי בפוליסה קיימת.

36.2.8. תחרות: ענף הנדל"ן המניב נתון לתחרות רבה. התחרות, יחד עם ירידה בביקוש למוצרי צריכה, עלולים להביא לשחיקה בדמי השכירות של קבוצת ביג ולפגיעה בתוצאותיה העסקיות. לפרטים אודות השפעת מתחרי קבוצת ביג על תוצאותיה העסקיות, ראו סעיף 20 לעיל.

36.2.9. רגולציות סביבתיות ומקומיות: תחת מגוון חוקים ורגולציות סביבתיות (פדראליים, מדינתיים ומקומיים) קבוצת ביג עלולה להיחשב כמי שנדרשת לשאת בעלויות עבור טיפול בחומרים מסוכנים או רעילים בנכסיה ו/או בעלויות פוטנציאליות הקשורות לחומרים אלה. קבוצת ביג עלולה להיחשב כאחראית כאמור לעיל גם אם לא ידעה על קיומם של חומרים מסוכנים או רעילים, או שלא הייתה אחראית ישירה לכך. פעילות קבוצת ביג נדרשת לעמוד תחת חוקי הרשויות המקומיות (לדוגמה רישיון העסק ניתן על-ידי העירייה), בהם ממוקמים מרכזי הקניות, וכן בהתאם לחוקי בטיחות ואש. עיכוב בקבלת אישור נדרש מאת רשות מקומית או אי קבלתו עלולים לגרום לעיכוב בפתיחת מרכז וכתוצאה מכך פגיעה ברווחיות הפרויקט או נשיאה בהוצאות כספיות שונות לצורך עמידה בדרישות הרשויות המקומיות השונות.

36.2.10. התייקרות בתשומות הבניה: התייקרות תשומות הבניה, עשויה להשפיע על מחירי ההתקשרות של קבוצת ביג עם קבלנים עימם עובדת קבוצת ביג בפרויקטים אותם היא מקימה.

36.2.11. עליה במחירי הקרקעות: עליה במחירי הקרקעות עלולה להשפיע על קצב פעילות הפיתוח של קבוצת ביג.

36.2.12. סיכוני סייבר: החברה ניצבת בפני סיכון משמעותי של מתקפות סייבר וסיכוני סייבר אחרים, שעלולים לגרום לשיבושים בפעילותה, לגרום לפגיעה במערכות המידע הטכנולוגיות של החברה וזמינות המידע, וכפועל יוצא מכך, להוביל לחבויות או להוצאות כספיות שונות, לרבות לצורך הגנה, תגובה או התאוששות ממתקפות סייבר או חקירות בעקבותיהן. פעילותה של החברה מושפעת על מערכות תקשורת ומידע המצויים באתרי החברה וברשת האינטרנט.

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

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

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

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

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

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

החברה פועלת באופן שוטף להטמעת אמצעים טכנולוגיים על מנת לצמצם את הסיכונים ולהקטין את הפגיעה למינימום. במסגרת זו, גם מבוצעות הדרכות ובקורות שוטפות לעובדים לעניין שימוש במערכות המידע ולמערכות הטכנולוגיות, וכן מבחני חדירה ממוקדים לצורך איתור תקלות, חידוד

נהלים ויצירת תרגולת שוטפת להתנהלות נכונה בקורות אירועי אבטחת מידע. בנוסף, לחברה קיימות מערכות גיבוי נתונים שונות העשויות לשמש את החברה לצורך התאוששות במקרה של פגיעה שמקורה בתקיפת סייבר. כמו כן, בחברה קיימים נהלים שונים בתחום ההתמודדות עם סיכונים סייבר, לרבות נוהל תגובה לאירועים הכולל צוות למענה ראשוני.

במהלך שנת 2024 המשיכה החברה לפעול לחיזוק עמידותו של מערך אבטחת המידע והשקיעה בכך תשומות רבות, בין היתר, באמצעות שימוש בחברה חיצונית לניטור לוגים ולהתראה, שיפור מערך הסיסמאות בחברה ושימוש בזיהוי חיצוני נוסף על מנת למנוע גניבת זהות עובד.

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

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

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

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

36.3. סיכונים מיוחדים

36.3.1. שיפוצים, תיקון ליקויים והשבחות: לקבוצת ביג עלולות להיווצר במשך השנים הוצאות בגין תפעול ותחזוקת מרכזי הקניות, לרבות שיפוצים, תיקון ליקויים והשבחות לצורך השכרה מחדש וכן הוצאות תפעוליות שונות שלא יאה ניתן להטיל על השוכרים, ושהקבוצה תיאלץ לשאת בהן.

36.3.2. רכישת מרכזים קיימים: במסגרת פעילות קבוצת ביג באמצעות רכישת זכויות במרכזי קניות קיימים, ייתכנו מצבים בהם הקבוצה: [א] תצפה לתפוסה ולדמי שכירות בשיעורים שונים מאלו המתקבלים בפועל; [ב] תעריך באופן שגוי את הוצאות הפיתוח בגין הנכסים הנרכשים; [ג] תתקשה לתפעל נכסים שתרכוש לבד (אם בכלל), בשוק מקומי שבו ממוקם הנכס, שלחברה אין ניסיון עסקי בו, עקב הוצאות מטה גבוהות וחוסר ניסיון בכלכלה המקומית; [ד] הנכסים עלולים להיות כפופים לאחריות סביבתית שקבוצת ביג לא הייתה מודעת לכך בעת רכישת הנכסים; [ה] לקבוצת ביג עלול להיות קושי בהשגת מימון ועמידה בהוצאות תפעוליות.

36.3.3. מגבלות חופש התנועה והמסחר: התמודדות עם מגיפות ו/או החמרה במצב בטחוני עשויה להביא להטלת מגבלות תנועה, התקהלות, מסחר ובילוי ובכלל זאת סגירה או צמצום הפעילות במרכזי קניות של החברה במדינות בהן היא פועלת לתקופות והיקפים משתנים, וכן מגבלות תנועה בין מדינות.

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

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

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

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

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

37.1. מידע כללי על קבוצת אפי נכסים

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

קבוצת אפי נכסים עוסקת בתחום הנדל"ן המניב מאז היווסדה בשנת 1971. לקבוצת אפי נכסים מבנים המשמשים לתעשייה, למסחר ולמשרדים בארץ ובחו"ל, בעיקר שטחי משרדים ומסחר המיועדים להשכרה, וכן דיור להשכרה, בין בעצמה ובין באמצעות חברות בנות.

לקבוצת אפי נכסים שני תחומי פעילות – (1) נכסים מניבים בישראל ו- (2) נכסים מניבים באירופה⁴⁵. להלן יובא בתמצית תיאור כללי של תחומי פעילות אלה:

37.1.1. נכסים מניבים בישראל | בתחום פעילות זה אפי נכסים עוסקת ברכישת נכסים, בייזום, הקמה (לרבות על דרך של השבחה), השכרה ותפעול של מבנים בישראל, בעיקר בייעוד לתעשייה, משרדים ומסחר.

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

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

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

37.2. סביבה כללית והשפעת הגורמים החיצוניים על פעילות קבוצת אפי נכסים

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

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

השפעת האינפלציה ועליית הריבית על פעילות אפי נכסים בישראל ובמדינות הפעילות הנוספות

בישראל, במהלך שנת 2024 מדד המחירים לצרכן (להלן: "המדד") (עלה בשיעור שנתי של 3.4% ב-12 החודשים האחרונים (לפי מדד חודש ינואר 2025)).

⁴⁵ יצוין, כי לאור הקיטון המשמעותי שחל בשנים האחרונות בפעילות אפי נכסים בקשר עם פיתוח המקרקעין למגורים באירופה עד לשיעור זניח בלבד מהיקף הפעילות שלה באירופה ובשים לב לתכניות העבודה של אפי נכסים, עמדת אפי נכסים הינה כי ציון רכיב הפעילות של "פיתוח מקרקעין" המאפיין יזמות מגורים, כחלק מתחום הפעילות, אינו משקף עוד באופן נאות את מצב הדברים כמו גם את ראיית ההנהלה של אפי נכסים, ועל כן עודכן שמו של תחום הפעילות לתחום הנכסים המניבים באירופה. עם זאת, במסגרת תיאור תחום פעילות זה יכללו גם נתונים אודות יתרת פעילות אפי נכסים בפיתוח המקרקעין למגורים באירופה.

בשנת 2024 התמתנה מגמת עליית האינפלציה במדינות הפעילות העיקריות של החברה במזרח אירופה (רומניה, סרביה, צ'כיה ופולין) (להלן: "מדינות הפעילות").

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

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

כמו כן, לעלייה בשיעורי הריבית בישראל, עשויה להיות השפעה הן על עלות גיוס אשראי חדש (לרבות אגרות החוב שאפי נכסים עשויה להנפיק), הן על עלות מחזור חוב של אשראי קיים והן על התשואה הצפויה של אפי נכסים מנכסים בישראל.

במהלך שנת 2024 הבנק המרכזי האירופאי (ECB) הפחית את הריבית מספר פעמים עד לשיעור של 2.75%.

במהלך שנת 2024 ריבית יורבור 3 חודשים ירדה בכ-30% לעומת סוף שנת 2023, וליום 31.12.2024 עמדה על שיעור של כ-2.71%. ריבית אירו קבועה (IRS) בסמוך לתאריך הדוח הינה כ-2.2%.

לסקירה כללית אודות מצב המשק הישראלי ראו סעיף 5.2 לעיל.

המצב הכלכלי במדינות פעילות החברה באירופה ומצב שוק הנדל"ן במדינות הפעילות העיקריות

א. **צ'כיה⁴⁶** | על פי סקירה של ה- European Commission במהלך שנת 2024 התחדשה הצמיחה בכלכלה הצ'כית עם תמ"ג ריאלי חיובי של כ-1%. התחזית לשנת 2025 הינה לצמיחה בשיעור של 2.4% וצמיחה של כ-2.7% בשנת 2026. המניע העיקרי של הצמיחה הינו הצריכה הפרטית, ולאחריה גידול בהשקעות אשר צפוי להמשיך גם בשנים 2025 ו-2026. גידול זה נובע מהשקעות של קרנות האיחוד האירופי, התאוששות בבניה למגורים והשקעות זרות ישירות.

האינפלציה בשנת 2024 הסתכמה בכ-2.7% וצפויה לרדת לשיעור של 2.4% בשנת 2025 ול-2% בשנת 2026, זאת לאור הקיטון במחירי האנרגיה. שיעורי המע"מ עודכנו מתחילת שנת 2024 מ-15% (ומ-10% על מוצרים ושירותים שונים) לשיעור אחיד של 12%. הורדת מע"מ על מוצרי מזון, ציוד רפואי וצריכה בסיסית תרמה לירידת מחירים.

שיעור האבטלה נותר קבוע ברמה של 2.6%. הגידול בשכר בשנת 2024 הסתכם בכ-6.2% וצפוי להגיע ל-6.5% בשנת 2025.

הגרעון בתקציב ירד במהלך שנת 2024 ל-2.5% לעומת 3.8% בשנת 2023. הירידה בגירעון נובעת מסיום הסבסוד הממשלתי למחירי האנרגיה, הקטנת הסובסידיות לאנרגיה מתחדשת וירידה נוספת בהוצאות ממשלתיות.

צ'כיה	2024	2023	2022
תוצר מקומי גולמי נומינלי (במיליארדי דולר ארה"ב)	343	335.24	290.53
תוצר לנפש (בדולר ארה"ב)	31.4	30,470	26,830
שיעור צמיחה בתל"ג ריאלי (ביחס לשנה קודמת)	1.1%	(0.4%)	2.3%
שיעור צמיחה בתוצר לנפש	4.7%	N/A	2.4%
שיעור אינפלציה (סוף תקופה)	2.5%	6.9%	9.1%
התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך	4.12%	4.01%	4.8%
דרוג חוב ממשלתי (Moody's)	Aa3	Aa3	Aa3
שע"ח מטבע מקומי ביחס לאירו (לסוף תקופה)	25.185	24.724	24.116

46 הנתונים נלקחו מדוחות ה- IMF ו- EU.

ב. **רומניה**⁴⁷ על פי סקירה כלכלית של האיחוד האירופי, התל"ג הריאלי ברומניה גדל בשיעור של כ- 1.9% במהלך שנת 2024 לעומת גידול של כ-2.1% בשנת 2023. הסיבות העיקריות לצמיחה בשנת 2024 הן צריכה פרטית גבוהה שתמכה בביקושים מקומיים ויבוא, לעומתם כאמור הגידול ביצוא נשאר מתון. המשך גידול בצריכה הפרטית צפוי להביא לגידול של כ-2% בתל"ג הריאלי בשנת 2025.

במהלך שנת 2024 היצור התעשייתי, הבניה למגורים, שירותי IT ותחבורה ירדו בשיעור הצמיחה כתוצאה מירידה בביקושים של המדינות השותפות לסחר עם רומניה, כתוצאה מעליית שכר ועליית מחירי האנרגיה. במקביל, המכירות הקמעונאיות צמחו כאשר ההכנסה הריאלית הפנויה גדלה בקצב מהיר.

גידול הדרגתי בביקוש החיצוני ויצוא, צמיחה בצריכה הפרטית וצמיחה בהשקעות פרטיות והשקעות של קרנות האיחוד האירופי, צפויים להביא לגידול ריאלי בתמ"ג לכ- 2% בשנת 2025 וכ- 2.9% בשנת 2026.

בשוק העבודה, שיעור האבטלה בשנת 2024 הסתכם בכ- 5.5% ולא צפוי להשתנות בשנת 2025.

הירידה במחירי האנרגיה הביאה לירידה באינפלציה משיעור של כ- 6.6% בשנת 2023 לשיעור של כ-4.2% בשנת 2024, ירידה זו צפויה להמשיך גם לשנת 2025 עם אינפלציה חזויה של 3.9%.

רומניה	2024	2023	2022
תוצר מקומי גולמי נומינלי (במיליארדי דולר ארה"ב)	380.56	351.07	299.47
תוצר לנפש (באלפי דולר ארה"ב)	20.1	18.4	15.7
שיעור צמיחה בתל"ג ריאלי (ביחס לשנה קודמת)	1.9%	2.1%	4.1%
שיעור צמיחה בתוצר לנפש	9.03%	17.16%	5.58%
שיעור אינפלציה (סוף תקופה)	4.2%	6.6%	16.4%
התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך	6.9%	6.5%	8.7%
חוב ממשלתי (אחוז מהתמ"ג)	56%	52%	51%
דרוג חוב ממשלתי (Moody's)	Baa3	Baa3	Baa3
שע"ח מטבע מקומי ביחס לאירו (לסוף תקופה)	4.974	4.975	4.945

ג. **סרביה** | לסקירה כללית ראו סעיף 5.2 לעיל.

ד. **פולין**⁴⁸ | לסקירה כללית ראו סעיף 5.2 לעיל.

47 הנתונים נלקחו מדוחות של European commission

48 הנתונים נלקחו מדוחות של European commission

37.3. מידע כספי לגבי אפי נכסים

37.3.1. להלן תמצית תוצאות הפעילות

37.3.1.1. נכסים מניבים בישראל

31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	
באלפי ש"ח			
156,139	171,749	237,503	סך ההכנסות מהפעילות במאוחד
219,844	50,937	188,366	רווחים משערוך במאוחד
365,158	212,412	418,193	רווחי הפעילות מאוחד
121,250	152,332	164,517	NOI מנכסים זהים במאוחד
121,250	152,332	164,517	NOI מנכסים זהים במאוחד (חלק החברה)
145,314	161,475	229,827	סה"כ NOI מאוחד
145,314	161,475	229,827	סה"כ NOI - חלק החברה

37.3.1.2. נכסים מניבים באירופה

תמצית התוצאות ליום 31 בדצמבר			פרמטר
2022	2023	2024	
507,622	678,799	802,629	סך ההכנסות מהפעילות במאוחד
83,323	(98,914)	234,272	רווחים (הפסדים) משערוך במאוחד
571,612	562,093	1,015,577	רווחי הפעילות מאוחד
463,008	614,653	691,674	NOI מנכסים זהים במאוחד (**)
460,964	611,984	688,635	NOI מנכסים זהים במאוחד - חלק חברה (**)
488,289	661,007	781,304	סה"כ NOI מאוחד
486,131	657,775	776,917	סה"כ NOI - חלק החברה

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

37.3.2. פילוח שטחי נדל"ן מניב

37.3.2.1. נכסים מניבים בישראל |

ליום 31 בדצמבר, 2024*						
אחוז מסך שטח הנכסים	סה"כ	מסחר	מגורים להשכרה	משרדים ותעשייה	שימושים	אזור
100%	251,568	-	25,317	226,251	במאחד	ת"א והסביבה
100%	251,568	-	25,317	226,251	חלק החברה	
100%	251,568	-	25,317	226,251	במאחד	סה"כ
100%	251,568	-	25,317	226,251	חלק החברה	
	100%	-	10%	90%	במאחד	אחוז מסך השטחים
	100%	-	10%	90%	חלק החברה	

ליום 31 בדצמבר, 2023*						
אחוז מסך שטח הנכסים	סה"כ	מסחר	מגורים להשכרה	משרדים ותעשייה	שימושים	אזור
100%	202,488	-	25,317	177,171	במאחד	ת"א והסביבה
100%	202,488	-	25,317	177,171	חלק החברה	
100%	202,488	-	25,317	177,171	במאחד	סה"כ
100%	202,488	-	25,317	177,171	חלק החברה	
	100%	-	13%	87%	במאחד	אחוז מסך השטחים
	100%	-	13%	87%	חלק החברה	

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

37.3.2.2. נכסים מניבים באירופה |

ליום 31 בדצמבר, 2024						
אחוז מסך השטחים	סה"כ	מסחר	דיור להשכרה	משרדים	שימושים	אזור
16%	169,986	-	46,907	123,079	במאחד	ציכיה (1)
16%	169,986	-	46,907	123,079	חלק החברה	
43%	472,611	199,792	-	272,819	במאחד	רומניה (2)
44%	471,149	198,548	-	272,601	חלק החברה	
24%	256,112	16,950	13,846	225,316	במאחד	סרביה (3)
23%	252,126	16,272	13,293	222,562	חלק החברה	
4%	44,066	-	-	44,066	במאחד	בולגריה
4%	44,066	-	-	44,066	חלק החברה	
13%	143,822	-	75,536	68,286	במאחד	פולין (4)
13%	143,822	-	75,536	68,286	חלק החברה	
100%	1,086,597	216,742	136,290	733,566	במאחד	סה"כ
100%	1,081,150	214,820	135,736	730,594	חלק החברה	
	100%	20%	13%	68%	במאחד	אחוז מסך השטחים
	100%	20%	13%	68%	חלק החברה	

(1) בשנת 2024 נוסף בניין דירות להשכרה אפי הום קרלין ואפי הום קולבנובה FG שהושלם.

(2) בשנת 2024 נוסף בניין משרדים אפי לופט שהושלם.

(3) בשנת 2024 נוסף בניין דירות להשכרה סקייילין הום שהושלם.

(4) בשנת 2024 נוספו בנייני דירות להשכרה בפרוייקטים: אפי הום דלוגה, אפי הום שווצדקה, אפי הום סקייילין, קולבנובה-2 ואפי הום ציזווסקיו שהושלשו.

ליום 31 בדצמבר, 2023						
אחוז מסך השטחים	סה"כ	מסחר	דיוור להשכרה	משרדים	שימושים	אזור
15%	153,280	-	30,613	122,667	במאחד	ציכיה (1)
15%	153,280	-	30,613	122,667	חלק החברה	
46%	456,030	199,393	-	256,637	במאחד	רומניה (2)
46%	454,791	198,154	-	256,637	חלק החברה	
24%	241,722	16,950	-	224,772	במאחד	סרביה (3)
24%	238,315	16,272	-	222,043	חלק החברה	
4%	44,066	-	-	44,066	במאחד	בולגריה
4%	44,066	-	-	44,066	חלק החברה	
10%	101,672	-	28,445	73,227	במאחד	פולין (4)
10%	101,672	-	28,445	73,227	חלק החברה	
100%	996,771	216,343	59,058	721,369	במאחד	סה"כ
100%	992,124	214,426	59,058	718,640	חלק החברה	
	100%	22%	6%	72%	במאחד	אחוז מסך השטחים
	100%	22%	6%	72%	חלק החברה	

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

37.3.3. פילוח שווי הוגן נדל"ן מניב

37.3.3.1. נכסים מניבים בישראל |

ליום 31 בדצמבר, 2024					
אחוז מסך שווי הנכסים	סה"כ אלפי ש"ח	מגורים להשכרה	משרדים ותעשייה	שימושים	אזור
100%	4,555,373	739,800	3,815,573	במאחד	ת"א והסביבה
100%	4,555,373	739,800	3,815,573	חלק החברה	באלפי ש"ח
100%	4,555,373	739,800	3,815,573	במאחד	סה"כ באלפי ש"ח
100%	4,555,373	739,800	3,815,573	חלק החברה	ש"ח
		16%	84%	במאחד	אחוז מסך שווי הנכסים
		16%	84%	חלק החברה	

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

37.3.3.2. נכסים מניבים באירופה |

ליום 31 בדצמבר, 2024						
אחוז מסך שווי הנכסים	סה"כ (אלפי ש"ח)	מסחר	דיור להשכרה	משרדים	שימושים	אזור
18%	2,076,263	-	200,856	346,047	במאחד	צכיה
18%	2,076,263	-	200,856	346,047	חלק החברה	באלפי אירו
49%	5,573,165	869,351	-	598,662	במאחד	רומניה
49%	5,539,701	860,957	-	598,241	חלק החברה	באלפי אירו
18%	2,112,001	14,000	57,000	485,317	במאחד	סרביה
18%	2,079,348	13,440	54,720	479,556	חלק החברה	באלפי אירו
1%	99,056	-	-	26,092	במאחד	בולגריה
1%	99,056	-	-	26,092	חלק החברה	באלפי אירו
14%	1,582,713	-	267,529	149,369	במאחד	פולין
14%	1,582,713	-	267,529	149,369	חלק החברה	באלפי אירו
100%	11,443,197	3,353,553	1,994,572	6,095,071	במאחד	סה"כ
100%	11,377,079	3,319,561	1,985,916	6,071,602	חלק החברה	באלפי ש"ח
	100%	29%	17%	53%	במאחד	אחוז מסך שווי הנכסים
	100%	29%	17%	53%	חלק החברה	

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

37.3.4. פילוח רווח תפעולי נקי (NOI)

37.3.4.1. נכסים מניבים בישראל |

ליום 31 בדצמבר, 2024						
אחוז מסך NOI של הנכסים	סה"כ אלפי ש"ח	מסחר	מגורים להשכרה	משרדים ותעשייה	שימושים	אזור
100%	229,827	-	19,533	210,294	במאחד	ת"א והסביבה באלפי ש"ח
100%	229,827	-	19,533	210,294	חלק החברה	
100%	229,827	-	19,533	210,294	במאחד	סה"כ באלפי ש"ח
100%	229,827	-	19,533	210,294	חלק החברה	
-	100%	-	8%	92%	במאחד	אחוז מסך ה- NOI של הנכסים
-	100%	-	8%	92%	חלק החברה	

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

31 בדצמבר, 2022						
אחוז מסך NOI של הנכסים	סה"כ אלפי ש"ח	מסחר	מגורים להשכרה	משרדים ותעשייה	שימושים	אזור
100%	144,701	-	13,597	131,104	במאחד	ת"א והסביבה באלפי ש"ח
100%	144,701	-	13,597	131,104	חלק החברה	
	613	300	-	313	במאחד	אחר באלפי ש"ח
	613	300	-	313	חלק החברה	
100%	145,314	300	13,597	131,417	במאחד	סה"כ באלפי ש"ח
100%	145,314	300	13,597	131,417	חלק החברה	
-	100%	-	10%	90%	במאחד	אחוז מסך ה- NOI של הנכסים
-	100%	-	10%	90%	חלק החברה	

37.3.4.2. נכסים מניבים באירופה |

31 בדצמבר, 2024						
אחוז מסך NOI של הנכסים	סה"כ אלפי ש"ח	מסחר	דיוור להשכרה	משרדים	שימושים	אזור
13%	103,558	-	5,891	19,985	במאחד	צ'כיה באלפי אירו
13%	103,558	-	5,891	19,985	חלק החברה	
57%	448,070	70,160	-	41,799	במאחד	רומניה באלפי אירו
57%	445,318	69,472	-	41,799	חלק החברה	
21%	162,098	1,116	45	39,343	במאחד	סרביה באלפי אירו
21%	160,463	1,071	43	38,981	חלק החברה	
1%	7,536	-	-	1,883	במאחד	בולגריה באלפי אירו
1%	7,536	-	-	1,883	חלק החברה	
8%	60,042	-	4,025	10,977	במאחד	פולין באלפי אירו
8%	60,042	-	4,025	10,977	חלק החברה	
100%	781,304	285,250	39,864	456,190	במאחד	סה"כ באלפי ש"ח
100%	776,917	282,319	39,857	454,741	חלק החברה	
-	100%	37%	5%	58%	במאחד	אחוז מסך ה- NOI של הנכסים
-	100%	36%	5%	59%	חלק החברה	

31 בדצמבר, 2023						
אחוז מסך של NOI הנכסים	סה"כ אלפי ש"ח	מסחר	דיוור להשכרה (*)	משרדים	שימושים	אזור
12%	78,372	-	1,579	18,065	במאחד	צי'ניה באלפי אירו
12%	78,372	-	1,579	18,065	חלק החברה	
62%	408,831	63,554	-	38,920	במאחד	רומניה באלפי אירו
62%	406,232	62,903	-	38,920	חלק החברה	
18%	121,824	1,028	-	29,507	במאחד	סרביה באלפי אירו
18%	121,192	987	-	29,507	חלק החברה	
1%	5,653	-	-	1,417	במאחד	בולגריה באלפי אירו
1%	5,653	-	-	1,417	חלק החברה	
7%	46,327	-	1,052	10,560	במאחד	פולין באלפי אירו
7%	46,327	-	1,052	10,560	חלק החברה	
100%	661,007	257,658	10,495	392,854	במאחד	סה"כ באלפי ש"ח
100%	657,775	254,895	10,495	392,385	חלק החברה	
-	100%	39%	2%	59%	במאחד	אחוז מסך ה- NOI של הנכסים
-	100%	39%	2%	59%	חלק החברה	

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

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

37.3.5. פילוח רווחי והפסדי שערות:

37.3.5.1. נכסים מניבים בישראל |

31 בדצמבר, 2024						
אחוז מסך רווחי השערות	סה"כ אלפי ש"ח	מסחר (*)	מגורים להשכרה	משרדים ותעשייה	שימושים	אזור
100%	188,366	-	55,015	133,351	במאחד	ת"א והסביבה באלפי ש"ח
100%	188,366	-	55,015	133,351	חלק החברה	
100%	188,366	-	55,015	133,351	במאחד	סה"כ באלפי ש"ח
100%	188,366	-	55,015	133,351	חלק החברה	
-	100%	-	29%	71%	במאחד	אחוז מסך רווחי השערות
-	100%	-	29%	71%	חלק החברה	

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

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

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

37.3.5.2. נכסים מניבים באירופה |

31 בדצמבר, 2024						
אחוז מסך רווחי השערות	סה"כ אלפי ש"ח	מסחר	דיוור להשכרה	משרדים	שימושים	אזור
(20%)	(47,573)	-	7,063	(18,587)	במאחד	ציניה
(21%)	(47,573)	-	7,063	(18,587)	חלק החברה	באלפי אירו
88%	207,080	52,975	-	(3,200)	במאחד	רומניה
89%	204,394	52,328	-	(3,200)	חלק החברה	באלפי אירו
29%	67,085	295	11,769	4,066	במאחד	סרביה
28%	64,685	283	11,298	3,970	חלק החברה	באלפי אירו
4%	8,911	-	-	2,146	במאחד	בולגריה
4%	8,911	-	-	2,146	חלק החברה	באלפי אירו
(1%)	(1,231)	-	1,113	(1,457)	במאחד	פולין
(1%)	(1,231)	-	1,113	(1,457)	חלק החברה	באלפי אירו
100%	234,272	220,072	83,095	(68,895)	במאחד	סה"כ
100%	229,185	217,386	81,139	(69,340)	חלק החברה	באלפי ש"ח
	100%	94%	35%	(29%)	במאחד	אחוז מסך רווחי שערות
	100%	95%	35%	(30%)	חלק החברה	

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

31 בדצמבר, 2022						
אחוז מסך רווחי השערוך	סה"כ אלפי ש"ח	מסחר	דיוור להשכרה	משרדים	שימושים	אזור
31%	25,947	-	2,464	5,060	במאחד	ציכיה
31%	25,947	-	2,464	5,060	חלק החברה	באלפי אירו
47%	39,034	14,108	-	(2,625)	במאחד	רומניה
47%	38,406	13,927	-	(2,625)	חלק החברה	באלפי אירו
18%	14,896	(305)	-	4,620	במאחד	סרביה
18%	15,026	(293)	-	4,644	חלק החברה	באלפי אירו
7%	5,802	-	-	1,667	במאחד	בולגריה
7%	5,802	-	-	1,667	חלק החברה	באלפי אירו
(3%)	(2,356)	-	3,127	(3,773)	במאחד	פולין
(3%)	(2,356)	-	3,127	(3,773)	חלק החברה	באלפי אירו
100%	83,323	48,977	19,625	14,720	במאחד	סה"כ
100%	82,825	48,349	19,625	14,851	חלק החברה	באלפי ש"ח
	100%	58%	24%	18%	במאחד	אחוז מסך רווחי
	100%	58%	24%	18%	חלק החברה	שערוך

37.3.6. פילוח דמי שכירות ממוצעים לחודש למ"ר

37.3.6.1. נכסים מניבים בישראל | בש"ח

מגורים להשכרה		משרדים ותעשייה		שימושים
לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2023	2024	אזורים
66	69	70	91	ת"א והסביבה
59-77	59-81	58-89	60-102	טווח ת"א והסביבה (*)

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

37.3.6.2. נכסים מניבים באירופה | באירו

מסחר		מגורים להשכרה		משרדים ותעשייה		שימושים
לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2023	2024	2023	2024	אזורים
-	-	18.7	17.6	14.9	15.6	ציכיה
27.8	29.6	-	-	14.9	15.2	רומניה
5.8	5.9	-	20.4	15.2	16.0	סרביה
-	-	-	-	5.0	5.0	בולגריה
-	-	18.5	18.5	14.6	15.1	פולין

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

37.3.7. פירוט שיעורי תפוסה ממוצעים

37.3.7.1. נכסים מניבים בישראל |

מגורים להשכרה			משרדים ותעשייה			שימושים
לשנת 2023	לשנת 2024	ליום 31.12.2024	לשנת 2023	לשנת 2024	ליום 31.12.2024	אזורים
100%	100%	100%	95%	90%	88%	ת"א והסביבה

37.3.7.2. נכסים מניבים באירופה |

מסחר			מגורים להשכרה			משרדים ותעשייה			שימושים
לשנת 2023	לשנת 2024	ליום 31.12.2024	לשנת 2023	לשנת 2024	ליום 31.12.2024	לשנת 2023	לשנת 2024	ליום 31.12.2024	אזורים
-	-	-	47%	71%	89%	91%	94%	95%	צ'כיה
98%	99%	99%	-	-	-	87%	86%	88%	רומניה (*)
100%	100%	100%	-	35%	48%	86%	89%	91%	סרביה (**)
-	-	-	-	-	-	66%	84%	86%	בולגריה
-	-	-	48%	45%	50%	92%	91%	92%	פולין

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

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

37.3.8. פירוט מספר נכסים מניבים

37.3.8.1. נכסים מניבים בישראל |

מסחר		דיור להשכרה		משרדים		שימושים
לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		אזורים
2023	2024	2023	2024	2023	2024	
-	-	2	2	6	7	ת"א והסביבה
-	-	2	2	6	7	סה"כ

37.3.8.2. נכסים מניבים באירופה |

מסחר		דיור להשכרה		משרדים		שימושים
לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		אזורים
2023	2024	2023	2024	2023	2024	
-	-	3	4	6	6	ציכיה (*)
5	5	-	-	7	8	רומניה(**)
1	1	-	1	4	4	סרביה(***)
-	-	-	8	1	2	בולגריה
-	-	5	-	3	1	פולין
6	6	8	13	21	21	סה"כ

(*) שלושת בנייני Classic 7 אוחדו לנכס אחד.

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

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

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

37.3.9.1. נכסים מניבים בישראל |

מסחר		דיר להשכרה		משרדים ותעשייה		שימושים
לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר,						
2023	2024	2023	2024	2023	2024	אזורים
-	-	2.7%	2.6%	6.4%	6.4%	ת"א והסביבה

37.3.9.2. נכסים מניבים באירופה |

מסחר		דיר להשכרה		משרדים ותעשייה		שימושים
לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר,						
2023	2024	2023	2024	2023	2024	אזורים
-	-	1.4%(1)	3.1%	5.1%	5.8%	צ'כיה
7.9%	8.1%	-	-	7%	7.3%	רומניה
7.5%	8.0%	-	0.2%(2)	6.8%	8.1%	סרביה
-	-	-	-	6.2%	7.2%	בולגריה
-	-	1.3%	2.3%(3)	7.3%	7.3%	פולין

(1) התשואה כוללת שני פרויקטים שהושלמו במהלך שנת 2023 ועדיין לא היו בתפוסה מלאה בסוף שנת 2023

(2) התשואה בדיר להשכרה סרביה כוללת פרויקט שהושלם במהלך השנה וטרם אוכלס במלואו

(3) התשואה בדיר להשכרה פולין כוללת 3 פרויקטים שנפתחו לקראת תום שנת 2024

37.3.10. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

37.3.10.1. נכסים מניבים בישראל |

בהנחת אי-מימוש תקופת אופציות שוכרים				בהנחת אי-מימוש תקופת אופציות שוכרים				תקופת הכרה בהכנסה
שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים משתנים (באלפי ש"ח)	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים משתנים (באלפי ש"ח)	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)	
7	67	-	58,037	12	79	-	60,348	1 רבעון
9	92	-	56,821	13	110	-	57,743	2 רבעון
5	15	-	54,086	9	39	-	53,419	3 רבעון
6	18	-	53,889	11	43	-	53,115	4 רבעון
15	128	-	207,400	24	184	-	202,108	שנת 2026
14	81	-	192,314	37	209	-	177,718	שנת 2027
16	30	-	180,948	22	65	-	138,310	שנת 2028
127	328	-	747,793	70	30	-	263,586	שנת 2029 ואילך
198	759	-	1,551,288	198	759	-	1,006,346	סה"כ

37.3.10.2 נכסים מניבים באירופה* |

בהנחת מימוש תקופות אופציות שוכרים				בהנחת אי-מימוש תקופות אופציות שוכרים				תקופת הכרה בהכנסה
שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים משתנים (באלפי ש"ח)	הכנסות קבועים (באלפי ש"ח)	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים משתנים (באלפי ש"ח)	הכנסות קבועים (באלפי ש"ח)	
19	317	10,713	187,621	27	395	9,329	188,083	רבעון 1
29	357	10,875	182,018	39	497	9,883	181,041	רבעון 2
20	360	10,038	177,764	39	729	9,504	173,377	רבעון 3
37	308	13,677	171,668	54	545	13,414	162,132	רבעון 4
50	163	34,872	641,671	70	189	34,534	581,203	שנת 2026
113	168	34,916	574,548	135	200	34,736	510,252	שנת 2027
129	178	35,958	478,961	149	193	35,799	401,508	שנת 2028
554	1,333	38,117	1,697,839	438	436	37,231	807,233	שנת 2029 ואילך
951	3,184	189,166	4,112,090	951	3,184	184,429	3,044,829	סה"כ

(*) תורגם לפי שע"ח לסוף התקופה
 (**) ההכנסות ממרכיבים משתנים מהוססים בעיקר על הכנסות פדיון בקניונים בהתאם להכנסות בפועל שהתקבלו במהלך שנת 2024.

37.3.11 רכישה ומכירה של נכסים | גילוי מצרפי

37.3.11.1 נכסים מניבים בישראל |

קמת"א	המרכז המסחרי סיטי סנטר	שם הנכס	
1.2025	5.2022	תאריך מכירה	מכירת נכסים
290,000	76,000	תמורה ממימוש (מאוחד) (באלפי ש"ח)	
50%	100%	שיעור בעלות שנמכר (באחוזים)	
22.8	10.5	שטח שנמכר (מאוחד) (באלפי מ"ר)	
22,348	4,100	NOI של הנכס שנמכר (מאוחד) (באלפי ש"ח)	
-	24,905	רווח/הפסד שנרשם בגין מימוש הנכס/מניות (מאוחד) (באלפי ש"ח)	

רכישת 60% קרקע בנס ציונה	רכישת 50% מ-3 קומות נוספות במגדל היובל ⁴⁹	רכישת 50% ממגרש בהוד השרון	שם הנכס	רכישת נכסים
24.03.2024	31.12.2023	28.2.2022	תאריך הרכישה	רכישת נכסים
60%	50%	50%	אחוז החזקה	
38,460	93,268	27,250	עלות הנכס (מאוחד) (אלפי ש"ח)	
-	-	550	NOI של הנכס שנרכש (מאוחד) (אלפי ש"ח)	
12	3	5.6	שטח שנרכש (מאוחד) (באלפי מ"ר)	

⁴⁹ ביום 9.8.2022 החברה והשותפה של החברה בחברת מחצית היובל בע"מ (המחזיקה במלוא הזכויות במגדל היובל בת"א למעט שלוש קומות המוזקקות על ידי בנק מרכנתיל, להלן: "הקומות הנוספות" ו-"בנק מרכנתיל") התקשרו בהסכם עם בנק מרכנתיל לרכישת הקומות הנוספות בתמורה לסך של 170 מיליון ש"ח (בחלקים

קרקע לדירות להשכרה, AFI Home, Kolejowa, בוורוצלב, פולין	מבנה המיועד למשרדים Central, Tower, בוקרשט, רומניה	בניין מגורים להשכרה AFI Home, Długa, בוורוצלב, פולין	קרקע למשרדים ולדירות להשכרה, Towarow, a 22, בוורשה, פולין	שתי קרקעות לדירות להשכרה, AFI Home, Stalowa, בוורשה, פולין	קרקע לדירות להשכרה, AFI Home, Lazurowa, בוורשה, פולין	מבנה המשמש למסחר וקרקע למשרדים, Zmaj East, בבלגרד, סרביה	שם הנכס	
12/12/2024	19/08/2024	5/1/2023	8/6/2022	10/10/2022 - 31/7/2023	2/12/2022	13/5/2022	תאריך הרכישה	
100%	100%	100%	70%	100%	100%	100%	אחוז החזקה	רכישת נכסים
43,969	112,139	124,426 (***)	360,686 (**)	20,258	68,389	62,505	עלות הנכס (מאוחד) (אלפי ש"ח)	
-	-	-	-	-	-	4,177	NOI של הנכס שנרכש (מאוחד) (אלפי ש"ח)	
5.4	26.0	10.5	44.8	1.8	24.2	78.2	שטח שנרכש (מאוחד) (באלפי מ"ר)	

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

שוים, חלקה של החברה - 85 מיליון ש"ח (להלן: "התמורה"). ביום 31.12.2023 הושלמה העסקה לאחר ביצוע תשלום מלוא התמורה על ידי החברה והשותפה. לאור האמור לעיל, לתאריך הדוח התקופתי, החברה והשותפה מחזיקות יחדיו, בחלקים שווים ביניהן, במלוא הזכויות במגדל היובל, במישרין ובעקיפין.

37.3.12. קרקעות להשקעה | גילוי מצרפי

37.3.12.1. נכסים מניבים בישראל

סה"כ	קרקע+זכויות בנייה הוד השרון	קרקע פארק המדע, נס ציונה	שם הנכס	
	50%	100%	אחוז אחזקה	
88,775	75,700	13,075	31.12.2024	הסכום בו מוצגת הקרקע בדוחות הכספיים בתום התקופה (מאוחד) (אלפי ש"ח)
146,251	80,550	65,701	31.12.2023	
17	12	5	31.12.2024	סה"כ שטח הקרקע בתום התקופה (אלפי מ"ר)
28	12	16	31.12.2023	
13	13	-	31.12.2024	תעשייה עתירת ידע ומשרדים
43	13	30	31.12.2023	
				סה"כ, זכויות בניה בקרקות, לפי תוכניות מאושרות, לפי שימושים (באלפי מ"ר)

37.3.12.2. נכסים מניבים באירופה

סרביה |

סה"כ	Zmaj	West Port	ACB (*)	שם הנכס	
	96%	100%	100%	אחוז אחזקה	
44,135	18,935	18,200	7,000	31.12.2024	הסכום בו מוצגת הקרקע בדוחות הכספיים בתום התקופה (מאוחד) (אלפי אירו)
45,157	15,458	16,906	12,793	31.12.2023	
91	75	10	6	31.12.2024	סה"כ שטח הקרקע בתום התקופה (אלפי מ"ר)
98	75	10	13	31.12.2023	
	229	67	27	31.12.2024	משרדים ו/או מסחר
	עדיין אין זכויות מאושרות, בתהליך אישור	67	53	31.12.2023	
					סה"כ, זכויות בניה בקרקות, לפי תוכניות מאושרות, לפי שימושים (באלפי מ"ר)

Plovdiv Logistic Center	Business Park Varna	שם הנכס		
75%	100%	אחוז אחזקה		
3,500	5,002	31.12.2024	הסכום בו מוצגת הקרקע בדוחות הכספיים בתום התקופה (מאוחד) (אלפי אירו)	
3,500	5,660	31.12.2023		
331	48	31.12.2024	סה"כ שטח הקרקע בתום התקופה (אלפי מ"ר)	
331	48	31.12.2023		
148	-	31.12.2024	לוגיסטיקה	סה"כ זכויות בניה בקרקע, לפי תוכניות מאושרות, לפי שימושים (באלפי מ"ר)
148	-	31.12.2023		
-	קיימות זכויות בניה ביחס לקרקע בשטח של כ-160 אלפי מ"ר. טרם התקבלו היתרי בנייה.	31.12.2024	משרדים	
-		31.12.2023		

רומניה |

Central Tower	AFI Home North Phase B	AFI Tech 3	AFI Global	שם הנכס		
100%	100%	100%	100%	אחוז אחזקה		
27,573	6,445	4,387	33,501	31.12.2024	הסכום בו מוצגת הקרקע בדוחות הכספיים בתום התקופה (מאוחד) (אלפי אירו)	
-	4,744	2,977	33,459	31.12.2023		
26	4.2	6.6	51	31.12.2024	סה"כ שטח הקרקע בתום התקופה (אלפי מ"ר)	
-	3.8	6.6	51	31.12.2023		
-	0.22	-	(*)	31.12.2024	מסחר	סה"כ זכויות בניה בקרקע, לפי תוכניות מאושרות, לפי שימושים (באלפי מ"ר)
-	0.11	0.65		31.12.2023		
28.6	12.40	25.6		31.12.2024	משרדים	
	15.29	23.95		31.12.2023		

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

Nowy Swiat	Kolejowa	Towarowa (*22)	AFI Home Stalowa	שם הנכס	
100%	100%	70%	100%	אחוז אחזקה	
16,622	11,852	102,964	4,789	31.12.2024	הסכום בו מוצגת הקרקע בדוחות הכספיים בתום התקופה (מאוחד) (אלפי אירו)
15,867	-	(**) 85,693	5,954	31.12.2023	
1.2	5.4	25	1.8	31.12.2024	סה"כ שטח הקרקע בתום התקופה (אלפי מ"ר)
1.2	-	25	1.8	31.12.2023	
2.5	20.1	-	-	31.12.2024	דירות להשכרה
2.5	-	-	-	31.12.2023	
1.6	1.3	-	-	31.12.2024	משרדים
1.6	-	-	-	31.12.2023	

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

37.4. אשראי מהותי

37.4.1 ליום 31 בדצמבר, 2024 ולתאריך דוח תקופתי זה מרבית האשראי הבנקאי אותו נטלה קבוצת אפי נכסים הינו אשראי המיועד למימון, הקמה ורכישה של נכסים של קבוצת אפי נכסים.

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

בטוחות שהועמדו לטובת המלווה	מגבלות החלות על התאגיד	תיאור ההסכם/ מסגרת האשראי	מאפייני המלווה	סכום הלוואה/ מסגרת האשראי	
להבטחת פירעון הלוואה (קרן וריבית) ישמשו, בין היתר, כל השעבודים הקיימים הרשומים לטובת המלווים שהעמידו את הלוואות הקודמות, לרבות כל מניות חברות הבת המוחזקות (במישרין ובעקיפין) על-ידי אפי אירופה, וכן כל נכסיהן של	א. היחס בין יתרת הלוואה לשווי השוק המצרפי של הקניונים ברומניה (LTV) לא יעלה בשנה הראשונה על 65% להלן: "ה-LTV המקסימלי", ובכל שנה יירד ה-LTV המקסימלי ב- 1.5% עד ל-60.5% בשנה הרביעית (בכפוף למימוש האופציה להארכת תקופת הלוואה). על בסיס הערכות השווי שבוצעה לקניונים	מועדי פירעון הלוואה (קרן וריבית) קרן באופן שוטף אחת לרבעון - סה"כ 3.35% מיתרת הקרן המקורית לשנה. ריבית באופן שוטף אחת לרבעון. שיעור הריבית: ריבית משתנה במרווח של 2.65% מעל לריבית היוריבור 3 חודשים. מועד סופי לפירעון הלוואה - 15.12.2025	שני תאגידים בנקאיים זרים	הלוואה מסוג "נון-ריקורס", בקשר עם פרויקט קניון קוטרוצ'ין בבוקרשט רומניה, שניטלה על ידי חברות בת של אפי נכסים ביום 28.12.2022, למשך תקופה של 3 שנים. יתרת הלוואה ליום 31.12.2024 - 291 מיליון אירו.	1

מסגרת ההלוואה/ מסגרת האשראי	מאפייני המלווה	תיאור ההסכם/ מסגרת האשראי	מגבלות החלות על התאגיד	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה
		(בכפוף לאפשרות הארכה לשנה).	<p>ברומניה, ליום 2024.31.12 עומד ה- LTV על כ- 49%.</p> <p>ב. יחס ההכנסות התזרימיות לכלל תשלומי שירות החוב של חברות הבת של אפי נכסים (DSCR) יהיה גבוה מ- 110% ביחס לשנה החולפת ו- 130% ביחס לשנה הקרובה שלאחר מועד הבדיקה הרלוונטי. במידה ויחס ה- DSCR ביחס לשנה הקרובה ירד משיעור של 130%, יחולו על חברות הבת של אפי נכסים מגבלות בקשר עם העברות כספים לאפי אירופה. ליום 31.12.2024, יחס ה- DSCR לשנה הקרובה עומד על כ- 165.2%⁵⁰ יחס ה- DSCR לשנה שחלפה עמד על כ- 165.8%.</p> <p>ג. במקרה בו יחס ה- LTV בגין אחד הקניונים ברומניה (דהיינו היחס בין יתרת הלוואה המיוחסת לאותו הקניון ברומניה לבין שווי השוק של הקניון הנ"ל) יעלה על 80% בתקופה של שני מועדי בדיקה רצופים או במקרה שבו יחס ה- DSCR לשנה החולפת בגין אחד הקניונים ברומניה יהיה נמוך מ- 100% בשני מועדי בדיקה רצופים, או במקרה שבו יתרת תקופת השכירות הממוצעת על פי הסכמי השכירות בכל הקניונים</p>	<p>חברות הבת, 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.</p>

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

בטוחות שהועמדו לטובת המלווה	מגבלות החלות על התאגיד	תיאור ההסכם/ מסגרת האשראי	מאפייני המלווה	סכום ההלוואה/ מסגרת האשראי	
	ברומניה תקטן משנתיים (ליום 31.12.2024 עומד נתון זה על כ- 3.78 שנים), יחולו על חברות הבת של אפי נכסים מגבלות בקשר עם העברות כספים לאפי אירופה, עד לתיקון החריגה כאמור.				
	ליום 31.12.2024 עמדה אפי נכסים בהתניות הפיננסיות שנקבעו.	מועדי פירעון אגרות החוב (קרן וריבית) 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') 15.10.2020; 15.10.2024; ו- 55% (ב) 15.10.2025 מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ח') תשולם ביום 15.10.2026. ריבית באופן שוטף אחת לחצי שנה, בכל יום 15 לאפריל ו- 15 לאוקטובר של השנים 2018-2026. שיעור הריבית: 2.75% צמוד למדד המחירים לצרכן.	אגרות חוב (סדרה ח') הרשומות למסחר בבורסה	יתרת ההלוואה ליום 31.12.2024 – 1,227.9 מיליון ש"ח.	2
להבטחת התחייבויותיה של אפי נכסים על פי הסכם האשראי, ישמשו, בין היתר, השעבודים שנרשמו לטובת הבנק במסגרת ההסכמים הקודמים, לרבות שעבודים קבועים על זכויותיה/חלקה של אפי נכסים בפרויקט (חלקה של אפי נכסים בפרויקט הינו	א. שיעור ההון העצמי של אפי נכסים (מאוחד) מסך המאזן (על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים) לא יפחת מ- 20%. ליום 31.12.2024 עומד על 32%. ב. שיעור ההון העצמי של אפי נכסים (סולו) מסך המאזן (על פי דוחותיה הכספיים סולו) לא יפחת מ- 40%. ליום 31.12.2024 עומד על 46%.	קרן כל הלוואה שתועמד מכוחו של הסכם האשראי נשוא מסגרת שלב א' תפרע עד ליום 30.6.2026. בתחילת כל רבעון החל מיום 21.3.2025 האשראי הנ"ל בסכום של 9 מיליון ש"ח, סכום אשר יפרע על ידי אפי נכסים ממקורותיה העצמיים. ריבית כל הלוואה שתועמד מכוחו של הסכם האשראי (נשוא מסגרת שלב א' תישא ריבית	תאגיד בנקאי בישראל	מסגרות אשראי בקשר עם שלב א' בפרויקט לנדמרק בהיקף של 1 מיליארד ש"ח ("מסגרת שלב א'). וכן מסגרת אשראי בקשר עם שלב ב' בהיקף של 370 מיליון ש"ח ("מסגרת שלב ב'). יתרת ההלוואות ליום 31.12.2024 עומדת על 1,167 מיליון ש"ח.	4

בטוחות שהועמדו לטובת המלווה	מגבלות החלות על התאגיד	תיאור ההסכם/ מסגרת האשראי	מאפייני המלווה	סכום ההלוואה/ מסגרת האשראי
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>ג. היחס בין החוב הפיננסי לבין CAP נטו (מאוחד) (כהגדרת מונחים אלו בהסכם האשראי) (על פי הדוחות הכספיים המאוחדים) לא יעלה בכל עת על - 75%. ליום 31.12.2024 עומד על 60%.</p> <p>ד. היחס בין החוב הפיננסי לבין CAP נטו (סולו) (כהגדרת מונחים אלו בהסכם האשראי) (על פי הדוחות הכספיים סולו) לא יעלה בכל עת על - 60%. ליום 31.12.2024 עומד על 51%.</p>	<p>משתנה בשיעור שנתי השווה לריבית הפריים כפי שתהיה במועד העמדת ההלוואה, בתוספת מרווח של 0.35%.</p> <p>כל הלוואה שתועמד על מכוחו של הסכם האשראי נשוא מסגרת שלב ב' תישא ריבית משתנה בשיעור שנתי השווה לריבית הפריים כפי שתהיה במועד העמדת ההלוואה, בתוספת מרווח של 0.7%.</p>		

יצוין כי ליום 31.12.2024 לאפי נכסים קיימות הלוואות ומסגרות אשראי בישראל בהיקף כולל של כ- 1,346 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 אפי נכסים (בישראל).

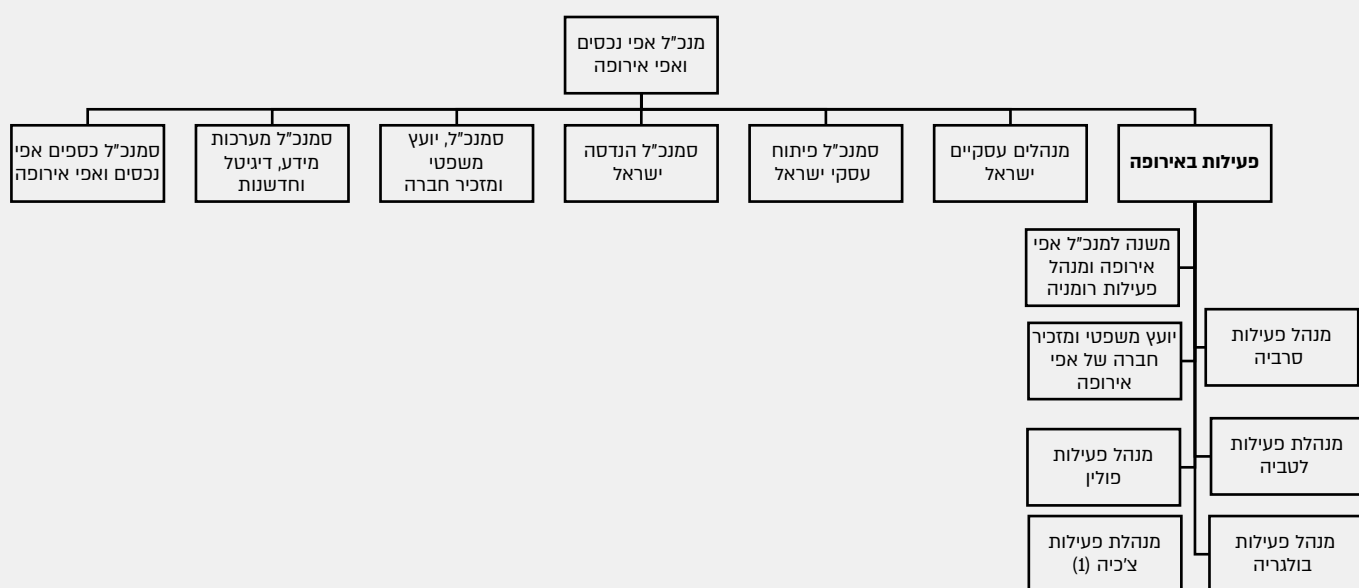
כמו כן, יצוין כי ליום 31.12.2024 לקבוצת אפי נכסים קיימות הלוואות ומסגרות אשראי באירופה בהיקף כולל של כ- 1,230 מיליון ש"ח (מבלי לקחת בחשבון את ההלוואות והאשראים המפורטים בטבלה לעיל) אשר כל אחת מהן אינה מהווה אשראי בר דיווח, אך לאור "התניית הפרה צולבת" עלולות להיות מועמדות לפירעון מיידי בעת העמדה לפירעון מיידי של אגרות חוב של אפי נכסים או חובות אחרים של אפי אירופה.

37.5. הון אנושי

ליום 31.12.2024, העסיקה קבוצת אפי נכסים 401 עובדים, זאת לעומת 354 עובדים ליום 31.12.2023.

למיטב ידיעת אפי נכסים, מרבית בעלי התפקידים בקבוצת אפי נכסים, מועסקים בהסכמי עבודה אישיים לתקופה שהינה לרוב בלתי קצובה. על פי הסכמים עם עובדי קבוצת אפי נכסים, זכאים אלו לשכר, נילוות ותנאים סוציאליים מקובלים, ואנשי השיווק זכאים לעיתים גם למענקי תגמול כפונקציה של ביצוע. לאפי נכסים מדיניות תגמול לנושאי משרה ותכנית מענקים לפיה מנכ"ל החברה ונושאי משרה נוספים עשויים להיות זכאים למענק שנתי, בכפוף ובהתאם לעמידתם ביעדים השנתיים אשר נקבעו במסגרת תכניות המענקים, והכל בהתאם להוראות מדיניות התגמול של אפי נכסים וכן תכנית תגמול הוני לנושאי משרה ועובדים. ביום 10.3.2025 אישר דירקטוריון אפי נכסים מדיניות תגמול מעודכנת למשך תקופה של 3 שנים (לאחר אישורה של ועדת התגמול). אישור מדיניות התגמול המעודכנת כפוף לאישור האסיפה הכללית של אפי נכסים.

להלן תיאור סכמטי של המבנה הארגוני של אפי נכסים:



(1) בתוקף החל מיום 14.2.2025

37.6. מגבלות ופיקוח על פעילות אפי נכסים

למיטב ידיעת אפי נכסים, תחום פעילות זה נשלט בעיקרו על ידי דיני המקרקעין ודיני התכנון והבניה, ההשכרה ורישוי עסקים. חוקי המקרקעין, התכנון והבניה, מיסוי מקרקעין, מקרקעי ישראל ורישוי עסקים (כולל תקנות שהותקנו בגינם) מסדירים את פעילות הקבוצה בכל הנוגע לקבלת היתרי בניה, נושאי מיסוי, בטיחות באתרים בזמן הבניה, אפשרויות ומגבלות ניצול המקרקעין לבניה, אישורי אכלוס במידת הצורך והסדרת ההתקשרויות עם רמ"י בהסכמי פיתוח והסכמי חכירה, במידת הצורך. במהלכו ובסיומו של כל פרויקט, ולעיתים אף מעת לעת לאחר השלמתו, יש לקבל את אישורי הרשויות המוסמכות כגון, אישורים ממכון התקנים, אישור מכבי אש ואישור מרשויות מוסמכות אחרות.

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

בכל הנוגע לפרויקטים המשותפים של אפי נכסים הכוללים דיור להשכרה, כפופה אפי נכסים גם להוראות הרלוונטיות לעניין דיור בהישג יד להשכרה ולחוקי השכירות והשאילה. בנוסף, לחקיקה בתחום מיסוי המקרקעין והמיסוי העירוני השפעה על תחומי הפעילות של אפי נכסים, ובכלל זה, למיסוי רכישה, מכירה והיטלי השבחה המוטלים על עסקאות בנכסי נדל"ן. כמו כן, פעילות אפי נכסים כפופה לדיני הגנת הצרכן ולחוקים שונים בקשר עם השכרת דירות.

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

37.7. תחרות

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

דרכי ההתמודדות העיקריות עם התחרות הינן, כמפורט להלן:

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

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

א. מיקום - מיקומו המרכזי של פרויקט לנדמרק שהינו נכס מהותי מאוד של אפי נכסים מקנה לאפי נכסים יתרון משמעותי ביחס לפרויקטים אחרים המתחר

ב. מוניטין - המוניטין החיובי מקנה לקבוצת אפי נכסים יתרון יחסי. הקבוצה נתפסת בתחום פעילות זה כאמינה, בעלת ניסיון ואיכותית.

ג. ניסיון - ניסיון רב שנים בייזום, הקמה, השכרה ותפעול של מבנים, מהווה גורם חיובי בעל משמעות רבה ביחס למעמדה התחרותי של קבוצת אפי נכסים.

ד. הון אנושי - רמת המקצועיות הגבוהה של עובדי קבוצת אפי נכסים בתחום פעילות זה מאפשרת יתרון יחסי של קבוצת אפי נכסים בפעילותה בשוק תחרותי זה, לרבות בזיהוי ובניצול הזדמנויות בשוק הרלוונטי, בשיווק ובמיצוב הנכסים.

ה. פריסה ארצית - יכולת הקבוצה בפיזור (גיאוגרפי) של השקעותיה מאפשר פנייה אל פלחי שוק גדולים תוך התאמת הפרויקטים המוצעים ללקוחות הרלוונטיים.

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

37.8. יעדים ואסטרטגיית עסקית

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

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

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

בכוונת אפי נכסים לשמור על יחסי מינוף הולמים, תוך בחינה של: (א) הכנסת שותף עסקי לפעילות המגורים להשכרה באירופה; (ב) אפשרויות למימוש פרויקטים שהגיעו למיצוי הפוטנציאל; (ג) הגדלת הון.

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

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

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

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

37.9 צפי להתפתחות לשנה הקרובה

על פי תוכנית העבודה לשנת 2025 כפי שאושרה על ידי דירקטוריון אפי נכסים, אפי נכסים צפויה להמשיך בהקמת מספר פרויקטים שבנייתם החלה בשנים האחרונות, כגון: בניין נוסף בקרית המדע בנס ציונה (כ-34,000 מ"ר שטחים להשכרה – חלקה של אפי נכסים 60%), הקמת הבניין השני בפרויקט לנדמרק בתל אביב הכולל משרדים ומגורים למכירה (כ-51 אלף מ"ר, חלקה של אפי נכסים 50%), הקמת הקריה מחוזית בירושלים, והשלמת העבודות שנותרו בקשר עם מתחם משרד המשפטים בירושלים. כמו כן, אפי נכסים צפויה להמשיך בהקמת פרויקט לנדמרק בתל אביב (חלקה של אפי נכסים 50%), להשלים את הקמת מתחם משרד המשפטים בירושלים, וכן להמשיך בהקמת הקריה המחוזית בירושלים.

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

אפי נכסים צפויה להמשיך בהקמתם של מספר פרויקטים למגורים להשכרה ומשרדים בפולין, בצ'כיה, ברומניה ובסרביה שהקמתם החלה משנת 2023 ואילך. בנוסף, אפי נכסים צפויה להמשיך בהקמתם של מספר פרויקטים המיועדים למשרדים בפולין, רומניה ובסרביה תכנית העבודה של אפי נכסים כוללת מספר פרויקטים נוספים שתחילת הקמתם תלויה בשיקול דעתה של אפי נכסים במהלך השנה לפי התקדמות ההשכרות בפרויקטים קיימים באזור. בנוסף, בכוונת אפי נכסים להמשיך ולבחון רכישת קרקעות או פרויקטים נוספים במדינות בהן היא פעילה, וזאת בהתאם לאסטרטגיה שאושרה על ידי דירקטוריון אפי נכסים.

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

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

37.10 דיון בגורמי סיכון

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

א. סיכונים מקרו

1. מצב בטחוני ומדיני במדינות הפעילות - לשינויים והחמרה במצב המדיני והבטחוני בישראל עשויה להיות השפעה על פעילות אפי נכסים ופגיעה בתוצאותיה העסקיות. כתוצאה מאפשרות לקיטון בביקושים לשטחי משרדים להשכרה, וכן להתייקרות בעלויות הבניה לאור מחסור בכוח אדם. לפרטים אודות השפעת מלחמת "חרבות ברזל" ראו סעיף 5 לעיל. בנוסף, למלחמת רוסיה - אוקראינה עשויה להיות השפעה על פעילות אפי נכסים וזאת ככל והמלחמה תתפשט למדינות

הפעילות של החברה המצויות בשכנות עם אוקראינה. עם זאת, בשלב זה לא קיימות כל אינדיקציות בקשר עם התממשותו של סיכון כאמור.

2. שיעורי הצמיחה באזורי פעילותה של אפי נכסים - שיעורי הצמיחה והיקף הפעילות בישראל ובמדינות בהן פועלת אפי נכסים, משפיעים באופן מהותי על היקף הביקושים לשטחי השכרה, על היקף הביקושים בתחום המגורים לרכישה או השכרה וכן על היקפי הפעילות בקניונים שבבעלות אפי נכסים.

3. שינויים בשיעורי הריבית - לשינויים בשיעורי הריבית בארץ ובחו"ל השפעה על הוצאות המימון של אפי נכסים.

4. שיעור השינוי של מדד המחירים לצרכן בישראל - לשינויים במדד המחירים לצרכן ישנה השפעה על עלויות המימון של אשראים הצמודים למדד וכן על עלויות המימון בגין סדרות אגרות החוב הצמודות למדד של אפי נכסים.

5. חשיפה למטבעות שונים - לאפי נכסים פעילות במטבעות שונים כולל נכסים, הלוואות, הכנסות והוצאות מימון, כאשר התנודות בשערי החליפין (בעיקר ביחס לאירו) של המטבעות משפיעים לטובה או לרעה על תוצאות אפי נכסים.

6. נזקי רעידת אדמה ונזקי טבע אחרים - על פי פוליסות הביטוח המקובלות, חברות קבוצת אפי נכסים מחויבות בהשתתפות עצמית במקרה של נזקי רעידת אדמה. במידה ויגרם נזק נרחב לנכסי קבוצת אפי נכסים עקב רעידת אדמה וכו', עלולה להיגרם לקבוצת אפי נכסים חשיפה מהותית אשר לא ניתן לאמוד אותה.

7. שינויים בשוקי ההון בעולם ובארץ - שפל בשוקי ההון בארץ ומחוצה לה, או הרעה בשוקי ההון בארץ ובעולם, עלולים להקשות על מציאת מקורות מימון לכשאלה יידרשו לאפי נכסים ולחברות המוחזקות על-ידיה למימון פעילויותיהן השוטפות, וכן עלולים להביא להאטה בפעילות אפי נכסים ולפגיעה בהכנסותיה, בישראל ובחו"ל, בתחומי הפעילות של אפי נכסים.

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

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

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

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

מדיניות ניהול סיכונים סייבר, מנוהלת על ידי סמנכ"ל מערכות מידע, דיגיטל וחדשנות של אפי נכסים. במסגרת זו, אפי נכסים מסתייעת ביועצים מקצועיים וספקים חיצוניים להגנה על מערכות המידע והשרתים שלה מפני תקיפות סייבר ולשימור יכולת התאוששות במקרה של תקיפה שכזו.

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

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

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

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

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

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

בשנת 2024 המשיכה אפי נכסים לפעול לחיזוק עמידותו של מערך אבטחת המידע, בין היתר, באמצעות שימוש בחברות חיצוניות לניהול מערך האבטחה ולניטור לוגים ולהתראה, וכן עריכת נהלים ובדיקות חדירה תקופתיות.

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

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

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

9. ביטוח - אפי נכסים נוהגת לבטח את נכסיה בפוליסות ביטוח שונות, וזאת בין היתר לאור דרישת מממנים שונים שהעמידו מימון בקשר עם חלקם של נכסי החברה.

יצוין, כי הנהלת אפי נכסים בוחנת את מערכי הביטוח שלה מעת לעת וזאת בשיתוף עם עובדיה לב לעובדה כי במקרים מסוימים תקבולי הביטוח, ככל שיתקבלו, לא בהכרח יכסו את מלוא היקף הנזקים ואו החשיפות האפשריים, בכלל זה לעניין אובדן הכנסות שכירות במקרה של אירוע ביטוחי.

בנוסף, אין כל וודאות כי בעתיד ניתן יהיה לרכוש פוליסות ביטוח בקשר עם סיכונים מסוימים, כגון סייבר, טרור ומלחמה, וכיו"ב.

10. איכות סביבה - קבוצת אפי נכסים, בהיותה הבעלים ואו החוכר של נכסי מקרקעין, נדרשת לעמוד, בין היתר, בדיני התכנון והבניה ודיני איכות הסביבה, לרבות בכל הנוגע לזיהומי קרקע וכיו"ב. לאור המגמה הקיימת בשנים האחרונות להגברת הרגולציה בתחום ההגנה על איכות הסביבה, אפי

נכסים עשויה להיות חשופה להוצאות לא צפויות לשם עמידה בהוראות שינויים רגולטורים אלו, ככל ויהיו. זאת, גם בשים לב לדרישות הרגולטוריות החלות על הגופים המממנים את נכסי אפי נכסים מטעם גורמים פיננסיים המעמידים מימון לטובת אפי נכסים בקשר עם נושאי איכות הסביבה, ובכלל זה עמידה ביעד של "נטו אפס פליטות" (Zero Net Emission) עד לשנת 2050. בהתאם, יצוין כי אפי נכסים מצויה בהליך גיבוש של תוכניות יעודיות לנכסיה השונים בקשר עם האמור לעיל.

11. נזילות - לאור העובדה שנזילותם של נכסי מקרקעין הינה נמוכה יחסית, במקרה שבו תאלץ אפי נכסים לממש איזה מנכסיה בקצב מזורז, תמורת הממכר עלולה להיות נמוכה משווי ההוגן של אותו הנכס. עם זאת, בשים לב לפריסה הרחבה של נכסי אפי נכסים במדינות הפעילות, נראה כי לא קיימת לה חשיפה משמעותית בגין סיכון זה.

ב. סיכונים ענפיים

1. חשיפה לענפי ההי-טק והביוטכנולוגיה בישראל - מרכיב ניכר מהכנסות קבוצת אפי נכסים בתחום פעילות הנכסים המניבים בישראל בשנים האחרונות נבע מלקוחות העוסקים בענף ההי-טק והביוטכנולוגיה בפארקי התעשייה וכן בפרייקט לנמדק וכתוצאה מכך חשופה הקבוצה לפעילות ענף זה.

2. פעילות אפי נכסים בחו"ל - פעילות אפי נכסים בחו"ל חושפת את אפי נכסים לסיכונים המדינות שבהן היא פעילה. חשיפה זו נובעת, בין השאר, מהשינויים הפוליטיים והמדיניים העלולים להשפיע על המצב הכלכלי במדינות אלו. עם זאת, הפיזור של נכסי אפי נכסים במספר מדינות שונות, מקטין את חשיפתה לסיכון זה.

3. שינוי בצרכי שוכרים בתחום המשרדים להשכרה - אפי נכסים חשופה לשינויים בצרכי השוכרים שעשויים להתבטא ברצונם להקטין את שטחי המשרדים המושכרים וזאת בשים לב לשינוי שחל בשנים האחרונות בכל הנוגע לנכונות מעסיקים שונים לאפשר עבודה היברידית לעובדים (כלומר, מעבר לעבודה חלקית מביתם של העובדים חלף עבודה במשרדים) והן לאור ירידה אפשרית בחוסנם הפיננסי ובכושר התשלום של שוכרים.

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

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על פעילות קבוצת אפי נכסים בכללותה			
השפעה גבוהה	השפעה בינונית	השפעה נמוכה	
גורמי סיכון מקרו כלכליים			
			X המצב הכלכלי בישראל
			X המצב הכלכלי במדינות באירופה בהן פועלת קבוצת אפי נכסים
גורמי סיכון מקרו			
	X		מצב ביטחוני ומדיני במדינות הפעילות של אפי נכסים
	X		שיעורי הריבית בארץ ובמדינות באירופה בהן אפי נכסים פועלת
	X		שיעור השינוי של מדד המחירים לצרכן בישראל
	X		חשיפה למטבעות שונים
X			נזקי רעידת אדמה ונזקי טבע אחרים
			X שינויים בשוקי ההון בעולם ובארץ
	X		סיכונים סייבר
	X		ביטוח

מידת השפעה של גורם הסיכון על פעילות קבוצת אפי נכסים בכללותה			
השפעה נמוכה	השפעה בינונית	השפעה גבוהה	
X			איכות סביבה
X			נזילות
גורמי סיכון ענפיים			
	X		חשיפה לשינויים בענף ההי-טק
X			פעילות אפי נכסים בחו"ל
	X		שינוי בצרכי שוכרים בתחום המשרדים להשכרה

חי גאליס, מנכ"ל

איתן בר זאב, יו"ר דירקטוריון

תאריך: 19 במרס, 2025

חלקי הדוח

פרק 1

תיאור עסקי החברה לשנת 2024

פרק 4

פרטים נוספים על החברה

פרק 2

דוח הדירקטוריון
על מצב ענייני החברה

פרק 5

דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח
הכספי ועל הגילוי

פרק 3

דוחות כספיים
ליום 31 בדצמבר 2024

פרק 6

מכתבי הסכמה של רואי החשבון המבקרים של החברה

פרק 2

הסברי הדירקטוריון

דגשים עיקריים לתקופת הדוח:

שיעור התפוסה בנכסים בישראל עומד על 100% בקירוב, באירופה על כ-98% ובארה"ב על כ-98%.	ה-AFFO מפעילות נדל"ן בשנת 2024 הסתכם לסך של כ- 920 מיליון ש"ח לעומת כ-781 מיליון ש"ח אשתקד. גידול של כ-18%.	ה-NOI האפקטיבי כולל אפי נכסים בשנת 2024 הסתכם לסך של כ-1,728 מיליון ש"ח לעומת כ-1,396 מיליון ש"ח. גידול של כ-24%.	ה-NOI האפקטיבי (חלקה היחסי של החברה ללא אפי) בשנת 2024 הסתכם לסך של כ-829 מיליון ש"ח לעומת כ-727 מיליון ש"ח. גידול של כ-14%.
--	---	---	---

חלק א

הסברי הדירקטוריון למצב עסקי הקבוצה

1. כללי

א. מבוא

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

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

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

ב. נכסים

ליום 31 בדצמבר 2024 מחזיקה הקבוצה (ללא אפי נכסים) 74 נכסים בישראל, אירופה (ללא פעילות לוגיסטיקה בצרפת) וארה"ב כדלקמן:

12	8	54
קרקעות	מרכזים מסחריים בפיתוח	מרכזים מסחריים מניבים

הנכסים המניבים משתרעים על שטח בנוי להשכרה בהיקף של כ-1,130 אלפי מ"ר.

בישראל, פועלת החברה ברכישה, פיתוח וניהול של מרכזים מסחריים בעצמה, באמצעות חברות מאוחדות, חברות כלולות וחברות בשליטה משותפת. בבעלות החברה 26 מרכזים מסחריים מניבים בשטח בנוי כולל של כ-445 אלפי מ"ר, וכן 8 מרכזי מסחר בפיתוח ו-5 קרקעות לפיתוח עתידי. לאחר תאריך המאזן, השלימה החברה את הקמתם של 4 מרכזים נוספים כך שנכון למועד פרסום הדוח בבעלות החברה 30 מרכזים מסחריים מניבים.

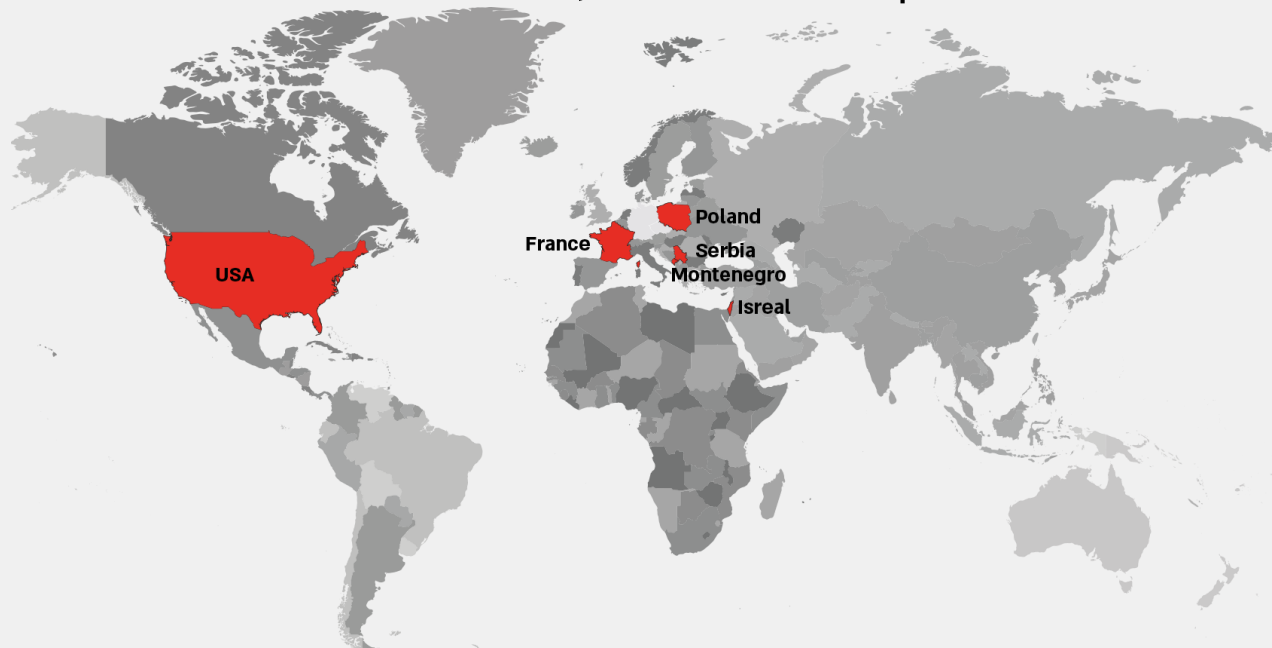
באירופה פועלת החברה במדינות סרביה, מונטנגרו ופולין באמצעות חברת ביג אירופה. נכון למועד הדוח, ביג אירופה מחזיקה ב-12 מרכזי קניות, בניין משרדים, פרויקט מגורים, מרכז לוגיסטי ו-6 קרקעות לפיתוח בסרביה, ב-3 מרכזי קניות ופרויקט עירוב שימושים (מלון, בניין משרדים, דיור ומסחר) במונטנגרו וכן ב-7 מרכזי קניות בפולין.

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

בנוסף, החברה בעלת זכויות ב-3 מרכזי קניות ובזכויות בקרקע המיועדת למגורים בארה"ב לאחר שמימשה את מרבית פעילותה בארה"ב. בכוונת החברה להמשיך לפעול למימוש הנכסים שנותרו במועדים שהשוק יאפשר מימוש בתנאים נוחים לחברה.

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

להלן מפה המפרטת את אזורי הפעילות של החברה



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

2. FFO (Funds From Operation)

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

בחישוב ה-AFFO 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-AFFO 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-AFFO המאוחד המיוחס לבעלי מניות של החברה את חלקה היחסי ב-AFFO של החברות בשליטה משותפת.

ביום 18 בינואר 2025, פירסמה הרשות לניירות ערך הנחיות חדשות בדבר חישוב והצגת מדד ה-FFO. החברה יישמה את עמדת הרשות וערכה את מדד ה-FFO ואת ההתאמות הנוספות בהתאם לשינויי הרשות.

יחד עם זאת יש להדגיש, כי ה-FFO:

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

להלן FFO המיוחס לבעלי מניות (כולל אפי נכסים) החברה
 לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 ו-2023 באלפי ש"ח:

12-7 חודשים שהסתיימו

ביום 31 בדצמבר

2023	2024	
860,986	1,459,466	רווח נקי לתקופה מפעולות נמשכות
(512,761)	(1,356,754)	נטרול שיערוך נדל"ן להשקעה ונדל"ן בהקמה
28,015	-	ירידת ערך מלאי
135,643	329,366	נטרול תנועה במיסים הנדחים
(21,302)	(147,390)	התאמות המתייחסות לחברות הכלולות
490,581	284,688	FFO לפי גישת הרשות
36,376	65,126	התאמות הנובעות מחלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה
526,957	349,814	FFO לפי גישת הרשות מיוחס לבעלי המניות
התאמות נוספות ל-AFFO :		
(9,294)	(2,860)	נטרול רווח מפעילות מגורים למכירה
24,137	41,327	תשלום מבוסס מניות
(15,171)	148,894	הוצאות / הכנסות מימון הפרשי שער ושינוי בשווי הוגן נגזרים פיננסיים
305,265	348,721	הוצאות מימון אינפלציוניות
8,717	9,513	נטרול הוצאות פחת והפחתות
(18,509)	9,803	הוצאות (הכנסות) אחרות
-	8,547	תקבול רבעוני מהסכמי זיכיון
(41,438)	6,333	תיקנון השפעות אחרות
780,664	920,092	FFO מפעילות נדל"ן לפי גישת ההנהלה (AFFO)
(10,519)	(19,897)	FFO מפעילות תעשייתית

ל-12 חודשים שהסתיימו

ביום 31 בדצמבר

2023	2024	
770,145	900,195	FFO לפי גישת ההנהלה (AFFO)
303,913	391,358	מתוכם תרומת ה-AFFO של חברת הבת אפי נכסים

התפתחות FFO מתוקנן (כולל אפי נכסים) של החברה במהלך 2024 (אלפי ש"ח)

Q1-2024	Q2-2024	Q3-2024	Q4-2024	
134,650	290,290	668,025	366,501	רווח נקי לתקופה מפעולות נמשכות
(5,377)	(271,028)	(657,719)	(422,630)	נטרול שיערוך נדל"ן להשקעה ונדל"ן בהקמה
20,191	53,078	128,388	127,709	נטרול תנועה במיסים הנדחים
6,088	(36,036)	(103,493)	(13,949)	התאמות המתייחסות לחברות הכלולות
155,552	36,304	35,201	57,631	FFO לפי גישת הרשות
(2,968)	10,235	35,226	22,633	התאמות הנובעות מחלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה
152,584	46,539	70,427	80,264	FFO לפי גישת הרשות מיוחס לבעלי המניות
התאמות נוספות ל AFFO :				
1,403	526	(5,082)	293	נטרול רווח / (הפסד) מפעילות מגורים למכירה
11,852	11,228	9,135	9,112	תשלום מבוסס מניות
14,143	2,138	(5,441)	138,054	הוצאות / הכנסות מימון הפרשי שער ושינוי בשווי הוגן נגזרים פיננסיים
29,190	166,004	162,636	(9,107)	הוצאות (הכנסות) מימון אינפלציוניות
2,384	2,357	2,317	2,455	נטרול הוצאות כחת והפחתות

(3,789)	(2,143)	(2,764)	18,499	הוצאות (הכנסות) אחרות
3,603	1,421	1,771	1,752	תקבול רבעוני מהסכמי זיכיון
(3,358)	269	11,421	(1,999)	תיקנון השפעות אחרות
208,012	228,339	244,420	239,321	FFO מפעילות נדל"ן לפי גישת ההנהלה (AFFO) (*)
(6,503)	(3,013)	(7,408)	(2,973)	FFO מפעילות תעשייתית
201,509	225,326	237,012	236,348	FFO לפי גישת ההנהלה (AFFO)
85,240	96,001	109,150	100,967	תרומת ה-AFFO של חברת הבת אפי נכסים

(*) עיקר הקיטון ב-AFFO בין הרבעון הרביעי לרבעון השלישי לשנת 2024 מקורו בירידת שע"ח אירו שהביאה לירידה בסך של כ-3 מיליוני ש"ח.

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, וחברת Big OPIUM המאגדת את פעילות צרפת המטופלות לפי שיטת השווי המאזני):

LTV אפקטיבי כולל אפי נכסים	LTV אפקטיבי ללא אפי נכסים	
31 בדצמבר, 2024		
23,653,044	11,671,985	חלקה האפקטיבי של החברה בהתחייבויות
(2,410,865)	(1,086,976)	בניכוי חלקה האפקטיבי של החברה במזומן ובפיקדונות
(632,838)	(632,838)	בניכוי הלוואות עודפות שניתנו לשותפים
20,609,341	9,952,171	חוב נטו המיוחס לחברה
-	6,132,298	השקעה במניות באפי נכסים
27,701,726	13,182,282	חלקה האפקטיבי של החברה בנדל"ן להשקעה
5,324,629	3,212,696	חלקה האפקטיבי של החברה בנדל"ן להשקעה בפיתוח
806,493	31,642	BOT ומקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה
714,341	137,509	מלאי מקרקעין ומגורים
34,547,189	22,696,427	סה"כ חלקה האפקטיבי של החברה בנדל"ן להשקעה
59.66%	43.85%	LTV אפקטיבי

4. מדיניות חלוקת דיבידנד

בהתאם למדיניות הדיבידנד של החברה, מידי שנה תחלק החברה לפחות 30% מה-AFFO, לפי גישת ההנהלה בנטרול חלק ה-AFFO שמקורו בחברת אפי נכסים, בכפוף לכך שקיימים רווחים ראויים לחלוקה לצרכי מס. ב-3 השנים האחרונות החברה לא חילקה דיבידנד עקב המדדים הגבוהים אשר בעטיים נפגע הרווח הראוי לחלוקה.

בנוסף, שנים אלו התאפיינו בייזום בהיקפים שהחברה לא ידעה בעבר. החל משנת 2025 החברה צופה כי תחזור לחלק דיבידנד בהתאם למדיניות כאמור.

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

31 בדצמבר, 2023	31 בדצמבר, 2024	
36,631,181	41,062,914	סך מאזן
2,567,846	3,064,543	רכוש שוטף
27,741,440	31,856,203	נדל"ן להשקעה ונדל"ן בפיתוח
6,321,895	6,142,168	נכסים לא שוטפים
4,227,598	6,361,296	התחייבויות שוטפות
18,225,737	19,105,290	התחייבויות לזמן ארוך
1,997,391	2,196,616	מיסים נדחים
12,180,455	13,399,712	הון עצמי כולל זכויות מיעוט
10,951,736	12,021,973	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה

רכוש שוטף

הרכוש השוטף ליום 31 בדצמבר 2024 הסתכם לסך של כ-3,065 מיליון ש"ח לעומת כ-2,568 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023. עיקר השינוי מקורו בגידול ביתרת המזומנים ופיקדונות של החברה בהיקף של כ-368 מיליון ש"ח. יתר הגידול מקורו בשינוי במלאי מגורים לזמן קצר של חברת הבת אפי נכסים.

נכסים לא שוטפים

סך הנכסים הלא שוטפים במאזן החברה ליום 31 בדצמבר 2024 הסתכמו לכ-37,998 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 31 בדצמבר 2024 לסך של כ-27,073 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-22,114 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023. עיקר הגידול ביתרת הנדל"ן להשקעה נבע מסיווג של נכסים בסכום של כ-2,858 מיליון ש"ח מנדל"ן להשקעה בפיתוח לנדל"ן להשקעה ומגידול ברכישות והשקעות בנדל"ן להשקעה בישראל ואירופה בסך של כ-2,045 מיליון ש"ח. בנוסף הכירה החברה בשערוך חיובי בסך של כ-955 מיליון ש"ח. מנגד חל קיטון של כ-834 מיליון ש"ח בערך השקלי של הנכסים בעקבות ירידת שע"ח של היורו והדולר.

נדל"ן להשקעה בפיתוח |

הסתכם ליום 31 בדצמבר 2024 לסך של כ-4,783 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-5,628 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023. עיקר הקיטון נובע מסיווג של נכסים בפיתוח לנדל"ן להשקעה כאמור בסך של כ-2,858 מיליון ש"ח. בנוסף, בעקבות ירידת שע"ח של הירו, קטן שווי הנדל"ן להשקעה בפיתוח בסך של 82 מיליון ש"ח. מנגד, ביצעה החברה השקעות בסך של כ-1,756 מיליון ש"ח, וכן הכירה בשערוך חיובי של כ-402 מיליון ש"ח.

השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני |

הסתכמו ליום 31 בדצמבר 2024 לסך של כ-3,690 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-254 מיליון ש"ח. מנגד, ירידת שער החליפין של האירו והדולר ביחס ליום 31 בדצמבר, 2023 תרמה לירידה בערך ההשקעות בסך של כ-33 מיליון ש"ח. בנוסף, חל קיטון בסך של כ-38 מיליון ש"ח בגין דיבידנדים שחולקו מחברות מוחזקות בישראל ובארה"ב.

הלוואות וחיובים אחרים לזמן ארוך |

הסתכמו ליום 31 בדצמבר 2024 לסך של כ-1,752 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-1,912 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023. עיקר הקיטון מקורו בסיווג מקדמות על חשבון מקרקעין לנדל"ן להשקעה במסגרת השלמת רכישת נכסים בסך של כ-253 מיליון ש"ח. מנגד הכירה חברת הבת, אפי נכסים, בגידול בנכסי הסכמי זיכיון (BOT) בסך של כ-126 מיליון ש"ח.

התחייבויות

אגרות חוב ואשראי מתאימים ונכסיים (כולל חלויות שוטפות) |

ההתחייבויות לזמן ארוך במאזן החברה ליום 31 בדצמבר 2024 הסתכמו לסך של כ-24,239 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-2,702 מיליון ש"ח וגיוס של אגרות חוב בסך של 2,125 מיליון ש"ח. מנגד, פרעה החברה הלוואות בסך של 463 מיליון ש"ח ואגרות חוב ארוך בסך של כ-1,280 מיליון ש"ח. בנוסף, עליית המדד בשיעור של 3.4% בתקופה הביאה לעלייה בשווי ההתחייבויות כאמור של החברה בסך של כ-377 מיליון ש"ח, ומנגד ירידה בשער חליפין של האירו הביאה לקיטון של כ-350 מיליון ש"ח ביתרת הלוואות.

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

ההון המיוחס לבעלי מניות החברה ליום 31 בדצמבר 2024 הסתכם בכ-12,022 מיליון ש"ח, לעומת כ-10,952 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023. עיקר הגידול מקורו מהרווח הנקי בתקופה בסכום של 1,459 מיליון ש"ח, ומנגד מירידה בשער החליפין של האירו והדולר, שהביא לקיטון בקרנות ההון בגין תרגום הדוחות הכספיים בסכום של כ-395 מיליון ש"ח.

6. דוח רווח והפסד לשנים 2022-2024

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח נקי למניה)			
1,674,136	1,935,063	2,308,077	הכנסות מהשכרה, דמי ניהול ואחרות
474,707	501,713	590,312	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה
1,199,429	1,433,350	1,717,765	
71,759	145,795	32,762	הכנסות מעסקאות בנייה ומקרקעין
91,536	159,899	21,461	הוצאות בגין עסקאות בנייה ומקרקעין
(19,777)	(14,104)	11,301	
203,929	256,288	147,701	הכנסות מעבודות הקמה של פרויקטי BOT
203,295	255,690	146,515	הוצאות מעבודות הקמה של פרויקטי BOT
634	598	1,186	
-	-	19,931	הכנסות משכירות, ניהול ושחיקת פיקדונות מדיר מוגן
-	-	10,700	הוצאות תפעול דיר מוגן
-	-	9,231	
1,180,286	1,419,844	1,739,483	רווח גולמי
221,423	119,302	253,727	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
1,121,798	512,761	1,356,754	עלייה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
51,335	58,416	64,626	הוצאות מכירה ושיווק
204,871	190,206	235,063	הוצאות הנהלה וכלליות
5,987	7,389	8,403	פחת והפחתות
98,222	18,509	(9,803)	הכנסות (הוצאות) אחרות
2,359,536	1,814,405	3,032,069	רווח תפעולי
734,719	755,801	1,180,053	הוצאות מימון
92,861	112,685	180,571	הכנסות מימון
1,717,678	1,171,289	2,032,587	רווח לפני מסים על הכנסה
(306,204)	(198,517)	(412,201)	מסים על הכנסה
1,411,474	972,772	1,620,386	רווח נקי

**לשנה שהסתיימה ביום
31 בדצמבר**

2022	2023	2024
אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח נקי למניה)		
578,267	589,272	(439,560)
4,727	5,222	(4,729)
113,033	(54,637)	(47,487)
696,027	539,857	(491,776)
2,107,501	1,512,629	1,128,610
1,204,889	860,986	1,459,466
206,585	111,786	160,920
1,411,474	972,772	1,620,386
1,742,272	1,317,864	1,017,490
365,229	194,765	111,120
2,107,501	1,512,629	1,128,610
54.01	35.50	58.95
53.04	35.27	58.61

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

סכומים שיסווגו מחדש לרווח והפסד בהתקיים תנאים ספציפיים

התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברות מאוחדות

התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברות כלולות

חלק החברה בקרן הון בגין עסקאות גידור של חברה כלולה

סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר

סה"כ רווח כולל

רווח נקי מיוחס ל:

בעלי מניות החברה

זכויות שאינן מקנות שליטה

סה"כ רווח כולל מיוחס ל:

בעלי מניות החברה

זכויות שאינן מקנות שליטה

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

רווח נקי בסיסי

רווח נקי מדולל

הכנסות מהשכרה ודמי ניהול

בשנת 2024 חל גידול בהכנסות בשיעור של כ-19.3% והן הסתכמו בכ-2,308 מיליון ש"ח, לעומת כ-1,935 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. עיקר הגידול השנה, מקורו בגידול בהכנסות של חברת הבת, אפי נכסים, בסך של כ-249 מיליון ש"ח. עיקר הגידול בחברת הבת נובע מפיחת פרויקטים חדשים בישראל ובאירופה. כמו כן, במהלך השנים 2023 ו-2024, רכשה החברה שלושה מרכזים מסחריים בפולין, נכס במונטנגרו וארבעה מרכזים מסחריים בסרביה יחד עם השלמת שתי הרחבות של מרכזים קיימים בסרביה. הרכישות והרחבות כאמור תרמו לעלייה בהכנסות סכום של כ-49 מיליון ש"ח. עלייה במדד המחירים לצרכן בישראל הביאה לגידול של כ-14 מיליון ש"ח בהכנסות שכ"ד ודמ"נ יתר הגידול בהכנסות מקורות בהשפעת מלחמת "חרבות ברזל" על תוצאות 2023 בסך של כ-28 מיליון ש"ח וכן בגין פתיחת ההרחבות של המרכזים אשדוד, באר שבע ובניין המשרדים ביהוד שתרמו לעליה בסך של כ-15 מיליון ש"ח.

הוצאות הפעלת נכסים להשכרה

בשנת 2024 חל גידול בשיעור של כ-17.8% בהוצאות הפעלת נכסים והן הסתכמו בכ-590 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-501 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. עיקר הגידול מקורו בעלייה בהוצאות של חברת הבת, אפי נכסים בסך של כ-57 מיליון ש"ח. בנוסף, רכישת הנכסים בפולין, סרביה ומונטנגרו כאמור, תרמו לגידול בהוצאות הפעלת הנכסים בסך של כ-10 מיליון ש"ח.

הוצאות מימון, נטו

בשנת 2024 הסתכמו הוצאות המימון נטו לכ-999 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-643 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. עיקר השינוי בתקופה נובע מעלייה בהוצאות המימון של הקבוצה בסך של כ-120 מיליון ש"ח שמקורה בהרחבת הפעילות וכן בשל הפסקת היוון מימון לנכסים שהקמתם הסתיימה בתקופה. בנוסף, חל גידול בסך של כ-196 מיליון ש"ח, שמקורו בשינוי בערי החליפין של האירו והדולר מול השקל. יתרת הגידול כ-37 מיליון ש"ח, מקורה בעלייה של מדד המחירים לצרכן בשיעור של 3.4% לעומת 3.3% בשנה מקבילה אשתקד.

תמצית דוחות רווח והפסד רבעוניים

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

2024				
31 במרס	30 ביוני	30 בספטמבר	31 בדצמבר	
אלפי ש"ח				
516,513	561,883	600,420	629,261	הכנסות מהשכרה, דמי ניהול ואחרות
131,347	140,397	159,156	159,412	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה
385,166	421,486	441,264	469,849	
4,448	8,912	12,195	7,207	הכנסות מעסקאות בנייה ומקרקעין
3,350	6,585	5,503	6,023	הוצאות בגין עסקאות בנייה ומקרקעין
1,098	2,327	6,692	1,184	
49,073	39,178	36,658	22,792	הכנסות מעבודות הקמה של פרוייקטי BOT
49,001	38,811	36,032	22,671	הוצאות מעבודות הקמה של פרוייקטי BOT
72	367	626	121	
4,673	4,884	5,102	5,272	הכנסות משכירות, ניהול ושחיקת פיקדונות מדיור מוגן
2,299	2,589	3,056	2,756	הוצאות תפעול דיור מוגן
2,374	2,295	2,046	2,516	

2024

31 במרס	30 ביוני	30 בספטמבר	31 בדצמבר	
אלפי ש"ח				
388,710	426,475	450,628	473,670	רווח גולמי
18,158	59,843	125,121	50,605	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו עלייה (ירידה) בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו הוצאות מכירה ושיווק הוצאות הנהלה וכלליות פחת והפחתות הכנסות (הוצאות) אחרות
5,377	271,028	657,719	422,630	
11,609	19,097	14,700	19,220	
52,377	49,383	66,806	66,497	
2,076	2,084	2,041	2,202	
3,789	2,143	2,764	(18,499)	
349,972	688,925	1,152,685	840,487	רווח תפעולי
204,341	332,089	343,305	300,318	הוצאות מימון הכנסות מימון
51,005	39,820	55,150	34,596	
196,636	396,656	864,530	574,765	רווח לפני מסים על הכנסה
(45,728)	(75,081)	(138,315)	(153,077)	הטבת מס (מסים על הכנסה)
150,908	321,575	726,215	421,688	רווח נקי
				רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):
				סכומים שישווגו מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים
(28,410)	111,357	234,975	(757,482)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברות מאוחדות
(727)	842	2,920	(7,764)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברות כלולות
(2,423)	(2,193)	(32,209)	(10,662)	חלק החברה בקרן הון בגין עסקאות גידור של חברה כלולה
(31,560)	110,006	205,686	(775,908)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
119,348	431,581	931,901	(354,220)	סה"כ רווח כולל

7. נזילות ומקורות מימון

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

לתאריך הדיווח לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ-3,297 מיליון ש"ח וגרעון בהון חוזר סולו של כ-1,933 מיליון ש"ח. הגרעון בהון החוזר המאוחד שמקורו בחברת הבת, אפי נכסים, בסכום של כ-1,405 מיליון ש"ח, ימומן ממקורותיה העצמאיים של אפי נכסים. יתר הגרעון מקורו בסיווג הלוואות ליווי בנקאי בגין פרויקטים בהקמה לזמן קצר בסך של כ-862 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 סדרה ז' ו-ט', אשר עתידות להיפרע בחודשים מאי ודצמבר 2025 בהתאמה וכן בהלוואה מתאגיד בנקאי בסך של כ-155 מיליון ש"ח שמועד פרעונו מרס, 2025. להלן פירוט בדבר חלק ממקורות המימון העומדים לרשות החברה (ללא אפי נכסים):

- א. 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 31 בדצמבר, 2024 וליום פרסום הדוח כל מסגרת האשראי פנויה.
 - ב. בנק מסחרי העמיד לטובת החברה קו אשראי בהיקף של 464 מיליון שקל עד למרס, 2026. נכון ליום 31 בדצמבר, 2024 ולמועד פרסום הדוח כל מסגרת האשראי כאמור פנויה.
 - ג. לאחר תאריך המאזן האריכה החברה את מועד פירעון הלוואה בסך 155 מיליון ש"ח למרס 2026.
 - ד. לתאריך הדיווח, לחברה (ללא אפי נכסים) נכסים פנויים משעבוד בשווי כולל של כ-3,967 מיליון ש"ח (מתוכם כ-3,692 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 המהוות שיעור של כ-61% מהחזקת החברה בשווי של כ-3,598 מיליון ש"ח (בהתאם למחיר בבורסה נכון ליום 31 בדצמבר, 2024). להערכת החברה ככל שתידרש ניתן יהיה לקבל מימון גם כנגד מניות אלו.
 - ו. במהלך החודשים האחרונים החברה השלימה את הקמת ביג פאשן גלילות, ביג גדרה וביג אור עקיבא בגינם העמידו מוסדות פיננסיים הלוואות ליווי בסכום כולל של כ-862 מיליון ש"ח. להערכת החברה במהלך החודשים הקרובים יושלם הליך מימון מחדש לנכסים הללו כאשר הלוואות הליווי יוחלפו בהלוואות לז"א.
 - ז. לחברה צפוי תזרים חיובי משמעותי מתמשך מפעילות שוטפת, אשר משמש למימון פעילות החברה.
- לאחר בחינה ודיון בדוחות הכספיים מאוחדים ונתונים כספיים מתוך הדוחות כספיים המאוחדים (דוחות סולו), דירקטוריון החברה סבור כי ביכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה השוטפות על-פי תזרים מזומנים חזוי שהוצג בפני הדירקטוריון, כי לא מתקיים בחברה סימן אזהרה, כהגדרת המונח בתקנה 10(ב)14 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970, ולפיכך אין בגירעון בהון החוזר כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה. דוח בדבר מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 יפורסם בטופס שסימונו ת-126.

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

בשנת 2024 הסתכם התזרים שנבע מפעילות שוטפת לסך של כ-807 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-652 מיליון ש"ח בשנת 2023. עיקר הגידול נובע מעלייה ב-EBITDA של הקבוצה בעקבות השלמת הקמתם של נכסים מניבים בישראל ואירופה.

תזרים מזומנים ששימשו לפעילות השקעה

בשנת 2024 הסתכם התזרים ששימש לפעילות השקעה לסך של כ-2,974 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-3,425 מיליון ש"ח בשנת 2023. עיקר התזרים בתקופה הנוכחית שימש להשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח בסך של כ-3,391 מיליון ש"ח וסך של כ-165 מיליון ש"ח ששימשו להשקעה בנכסי BOT על ידי חברת הבת אפי נכסים. מנגד, שוחררו בתקופה כ-534 מיליון ש"ח מפיקדון זמני שהופקד מתמורת הנפקת אג"ח כ"א. בנוסף החברה מכרה נכסים בסכום כולל נטו של כ-116 מיליון ש"ח, בניכוי המס ששולם בגין מכירות אלו.

מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון

בשנת 2024 הסתכם התזרים שנבע מפעילות מימון לסך של כ-3,124 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-1,904 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר התזרים בתקופה נבע מהלוואות לזמן ארוך שהתקבלו מתאגידים בנקאיים בסך של כ-2,550 מיליון ש"ח בניכוי פירעונות בסך של כ-463 מיליון ש"ח וכן מנטילת הלוואות לזמן קצר (נטו מפירעונות שבוצעו בתקופה) בסך של כ-152 מיליון ש"ח. בנוסף, גייסה החברה אגרות חוב בסך של כ-2,125 מיליון ש"ח ומנגד פרעה אגרות חוב בסך של כ-1,280 מיליון ש"ח.

חלק ב'

סיכוני שוק ודרכי ניהולם

9. פרטים בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

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

תיאור סיכוני השוק

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

גורמי מקרו

משבר כלכלי בשווקים והאטה במשק, קשיי מימון וגיוס הון, שינויים בשערי חליפין, שינויים במדד המחירים לצרכן, שינויים בשיעורי הריבית, מגפות, המצב הביטחוני והמדיני. להשפעת מלחמת "חרבות ברזל" והרפורמה המשפטית ראו סעיף 5 לפרק 1 לדוח התקופתי.

גורמים ענפיים

שינויים רגולטוריים, עזיבת שוכרי עוגן, ירידה בביקושים לשטחי מסחר, ירידה בכושר התשלום של שוכרים, ירידה בשווי נכסי הקבוצה, מסחר מקוון ורכישות בחו"ל, ביטוח, תחרות, התייקרות תשומות הבניה, חשיפה לענף הקמעונאות, רגולציות סביבתיות ומקומיות, סיכוני סייבר.

גורמים מיוחדים

הוצאות בגין שיפוצים, תיקון ליקויים והשבחות, מגבלות חופש התנועה והמסחר.

לפרטים בדבר פירוט גורמי הסיכון שלעיל, ראו סעיף 36 בפרק 1 לדוח התקופתי.

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

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

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

בנוסף, הנהלת החברה, בוחנת מעת לעת את גורמי הסיכון של החברה, ומקבלת החלטות, אד הוק, על דרך הטיפול בסיכונים אלו.

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

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

להלן מאזן הצמדה של נכסי החברה והתחייבויותיה ליום 31 בדצמבר 2024

31 בדצמבר 2024						
סה"כ	כריטים לא כספיים	לא צמוד	בהצמדה למדד המחירים לצרכן	בקורות צ'כיות ומטבעות אחרים או בהצמדה אליהם	באירו וליש"ט או בהצמדה אליו	בדולר של ארה"ב או בהצמדה אליו
				אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסים שוטפים						
מזומנים ושווי מזומנים						
2,134,046	-	1,133,945	-	234,182	553,637	212,282
פקדונות וניירות						
150,478	-	493	-	17,518	132,467	-
161,203	-	22,225	-	2,271	133,808	2,899
שוכרים						
377,486	26,568	77,345	60,710	96,671	115,539	653
חייבים ויתרות חובה						
10,403	-	-	-	-	10,403	-
נכסים מוחזקים למכירה						
230,927	-	123,972	-	3,388	103,567	-
3,064,543	26,568	1,357,980	60,710	354,030	1,049,421	215,834
נכסים לא שוטפים						
הלוואות וחייבים אחרים						
1,751,750	5,198	236,810	1,163,525	17,803	234,605	93,809
447,974	-	-	-	157,039	290,935	-
מלאי לזמן ארוך						
3,689,781	-	3,239,701	-	-	295,431	154,649
27,073,156	-	10,913,853	-	1,315,571	14,196,677	647,055
השקעה בחברות כולות						
4,783,047	-	3,283,680	-	395,281	1,104,086	-
78,910	-	28,346	-	-	50,564	-
נדל"ן להשקעה						
164,197	-	164,197	-	-	-	-
9,556	-	-	-	7,527	2,029	-
37,998,371	5,198	17,866,587	1,163,525	1,893,221	16,174,327	895,513
41,062,914	31,766	19,224,565	1,224,235	2,247,251	17,223,748	1,111,347
נכסי מסים נדחים						

31 בדצמבר 2024

סה"כ	פריטים לא כספיים	לא צמוד	בהצמדה למדד המחירים לצרכן	בקורות צ'כיות ומטבעות אחרים או בהצמדה אליהם	באירו וליש"ט או בהצמדה אליו	בדולר של ארה"ב או בהצמדה אליו	
				אלפי ש"ח			
התחייבויות שוטפות							
3,726,080	-	2,285,418	43,297	-	1,397,365	-	אשראי מתאגידים בנקאים ומאחרים
1,649,555	-	92,207	1,557,348	-	-	-	חלויות שוטפות של אגרות חוב התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
427,354	-	170,066	-	149,116	103,638	4,534	זכאים ויתרות זכות
558,307	84,528	223,692	38,154	133,745	75,288	2,900	התחייבות המיוחסת לנכסים המוחזקים למכירה
-	-	-	-	-	-	-	
6,361,296	84,528	2,771,383	1,638,799	282,861	1,576,291	7,434	
התחייבויות לא שוטפות							
7,449,862	-	1,816,596	742,092	-	4,891,174	-	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
11,413,379	-	1,124,234	10,289,145	-	-	-	אגרות חוב פקדונות משוכרים
107,007	-	2,560	6,068	-	97,643	736	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
24,944	-	24,944	-	-	-	-	התחייבות בגין חכירה מימונית
57,931	-	(5,312)	16,528	41,787	4,928	-	התחייבויות אחרות
52,167	-	-	11,677	269	40,221	-	מסים נדחים
2,196,616	-	1,374,925	-	166,027	624,243	31,421	
21,301,906	-	4,337,947	11,065,510	208,083	5,658,209	32,157	
27,663,202	84,572	7,109,285	12,704,309	490,944	7,234,500	39,591	

להלן מאזן הצמדה של נכסי החברה והתחייבויותיה ליום 31 בדצמבר 2023

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

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

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

31 בדצמבר 2023

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

חלק ג'

ניהול נושאי סביבה, חברה וממשל תאגידי | ESG

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

תחום ה-ESG מאגד בתוכו מספר היבטים הגלומים בפעילויות ותהליכים המתקיימים בקבוצה, ולצורך תכלול הנושא, שילובו באסטרטגיה העסקית ושיפור ביצועי הקבוצה במדדים השונים, במהלך שנת 2023 מינתה הקבוצה מנהלת תחום ESG בקבוצה, כחלק מהקצאת האחריות ברמת ההנהלה לטיפול בנושא. באוגוסט 2024 פרסמה החברה לראשונה דוח ESG ראשון המשקף את יעדי החברה וביצועיה לשנת 2023. הדוח פורסם בהתאם למתודולוגית הדיווח של תקן ה-SASB, ותקן ה-GRI וברוח מסגרת ה-GRESB¹, תוך התייחסות לדרישות אנליזות דירוג ESG מובילות ולפרקטיקה מיטבית. כל אלו, לצד אופי פעילותה של הקבוצה, השווקים בהם נוכחת והמגמות הרגולטוריות, היוו בסיס לבחירת הנושאים המהותיים הרלוונטיים לדיווח: (1) אנרגיה ואקלים (2) בנייה ירוקה (3) הון אנושי (4) לקוחות ושוכרים (5) בריאות ובטיחות (6) אתיקה עסקית. נכון למועד כתיבת דוח זה החלה החברה בכתיבת דוח ESG לשנת 2024 אשר יפורסם באופן פומבי באתר החברה במהלך שנת 2025.

להלן הפעילות העיקרית ונתונים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2024:

1. ניהול נושאי סביבה ואקלים | (E)

קיימות סביבתית וניהול המדרך הפחמני

הקבוצה פרסמה באופן פומבי תכנית קיימות סביבתית בדגש על ניהול מדרך פחמני. התכנית כוללת תשתית לחישוב וניהול המדרך הפחמני על פי ה-GHG Protocol² ובוחנת את כלל מקורות הפליטה של החברה (scope 1,2,3).

- בנוסף הגדירה החברה באמצעות מנגנון SBTi³ יעדי הפחתה מדעיים ואישרה תכנית אסטרטגית ואופרטיבית להשגתם. החברה התחייבה להפחית 42% מפליטות מכלולים 1+2, הפחתה שמתכמתת ב-9,061 טון שווה ערך פחמן דו חמצני, משנת הבסיס 2023 ועד שנת 2030.

בנייה ירוקה ותפעול המרכזים

החברה פועלת ליישום פתרונות התייעלות אנרגטית ולהשקעה באנרגיה מתחדשת בנכסיה השונים. במסגרת זו, החברה משקיעה משאבים בטכנולוגיות המקדמות הפחתת שימוש בחשמל והגדלת שימוש באנרגיה חלופית ויעילות אנרגטית, ובכלל זה בדרך של רכישת חשמל מספקי אנרגיה ירוקה, התקנת פאנלים סולאריים ושיתוף פעולה עם חברות טכנולוגיה ומוצרים מתקדמים. בנוסף, הקבוצה פועלת באופן אקטיבי להפחתת טביעת הרגל הפחמנית של פעילותה ופועלת לבניית נכסים חדשים לפי תקני בנייה ירוקה (ת"י 5281 ו/או LEED). בכל אחד מהפרויקטים שמקימה החברה היא מפעילה יועצי הגנת הסביבה וקיימות ומקיפידה על שמירת תקנות הגנת הסביבה וקיימות, מניעת רעש, קרינה, זיהום אוויר, טיפול בפסולת ותקנות התייעלות אנרגטית ובחינת המגוון הביולוגי

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

2 GHG Protocol - פרוטוקול גזי החממה הבינלאומי.

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

באתריה וטיפול מתאים בממצאים. במרבית ממרכזי קניות של החברה קיימות חניות לרכבים חשמליים ומתקיימת הקפדה על הפרדת פסולת ומחזור.

11. ניהול נושאים חברתיים | (S)

יחסי עבודה, בריאות ובטיחות

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

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

העסקה מגוונת ותנאי העסקה של עובדי החברה

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

תיאור	אחוז מכלל החברה נכון למועד הדוח
נשים בדירקטוריון	44%
נשים בהנהלה	33%
נשים בחברה	49%
עובדים עם מוגבלות	4%

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

התנהלות מול שוכרים וספקים

הקבוצה רואה בשוכרים שותפים עסקיים לכל דבר ועניין ומקפידה על יחס הוגן, מתן שירות איכותי ותנאי שכירות מיטביים השומרים על עומסים נמוכים מבחינת השוכרים. הקבוצה הייתה חלוצה בהתנהלות מול השוכרים כבר במשבר נגיף הקורונה, והמשיכה בכך עם פרוץ מלחמת חרבות ברזל.

מסקר איכות השירות אשר בוצע במהלך שנת 2023 בקרב מנהלי החנויות של 150 שוכרים, נמצא כי מדד נאמנות השוכרים לחברה גבוה מאוד (NPS=88).

הקבוצה שואפת לבנות מערכות יחסים ארוכות טווח עם ספקיה, המבוססות על אמון ואחריות הדדית.

90% מהספקים דיווחו על שביעות רצון גבוהה בסקר שביעות רצון חיצוני שביצעה החברה בשנת 2023. הקבוצה בוחנת מספר פרמטרים בבואה להתקשר עם ספק, ביניהם: איכות, שירות, עלות אפקטיבית, שקיפות, יושרה. במסגרת התקשרויות עם ספקי כוח אדם, מקפידה הקבוצה כי יישמרו מלוא זכויותיהם של עובדי הקבלן באמצעות מנגנוני בקרה פנימיים וליווי חיצוני.

הקבוצה מבצעת בקרה שוטפת בכדי להבטיח שעובדי החברה ועובדי הקבלן שהיא מעסיקה באמצעות חברות קבלן מועסקים בהתאם לדרישות החוק.

סביבה בטוחה, מונגשת ושוויונית ללקוחותינו

בטיחות לקוחות היא ערך עליון והקבוצה מחויבת להקמה ותחזוקה של מרכזי הקניות באופן שישמור על בטיחותם ובריאותם של לקוחותיה. בנוסף כלל מרכזי הקניות של הקבוצה מונגשים לאנשים עם מוגבלות ובכלל זאת: חניות, מעליות, שירותים, שלטי זיהוי והכוונה ועוד.

לקבוצה ממונה נגישות ומתקיימות הדרכות להכרת תחום הנגישות, יצירת מודעות והקניית כלים מעשיים למתן שירות נגיש. אתר האינטרנט של הקבוצה מונגש גם כן. בנוסף, הקבוצה יוזמת תשתיות לפעילות בעלת ערך מוסף המאפשרת התאמה לצרכים השונים של לקוחותיה ומעודדת חוויית קניות מיטבית לכולם:

- פרויקט "מרכזים שקטים" – משנת 2019 מפעילה הקבוצה באופן עקבי פרויקט זה, המאפשר ללקוחות עם רגישות חושית ושונות נירולוגית לקיים שגרת קניות מותאמת. בכל יום ראשון, הראשון בכל חודש, במשך 4 שעות, כל מרכזי הקניות של החברה עוברים התאמה על ידי החלשת עוצמות התאורה, כיבוי המסכים וביטול המוסיקה במרכז ובחנותיו. פעולות סדורות אלו מקלות על ילדים ומבוגרים שחווים קושי בסביבת קניות מוכרת, ומאפשר להם ליהנות מחוויית קניות מותאמת. באוגוסט 2024 הרחיבה החברה את פעילות "מרכזים שקטים" ליום שלם (מפתיחת המסחר ועד סגירה) במסגרת שיתוף פעולה עם עמותת נט"ל המסייעת לנפגעי טראומה, במטרה לתת מענה לעליה במספר המתמודדים עם טראומה, כתוצאה מאירועי ה-7 באוקטובר והמלחמה המתמשכת.
- פרויקט "מרכזים קשובים" – החל משנת 2022 הוכנס שירות חדשני לכלל מרכזי הקניות של החברה המאפשר ללקוחות חירשים חוויית קניות טובה יותר. באמצעות אפליקציה מיוחדת של חברת SIGN NOW אדם חירש המבקר בחנות במרכז, יכול בזמן אמת להתקשר עם מתורגמן בשפת הסימנים אשר מסייע לו לנהל שיחה עם המוכרת/בחנות. השירות ניתן ללקוחות ללא עלות ולא מצריך מהם הרשמה מוקדמת או הזדהות.

תרומה לקהילה, מעורבות חברתית והתנדבות

לצד פעילותה העסקית, הקבוצה רואה עצמה מחויבת לעשייה משמעותית למען החברה בישראל. הקבוצה שמה לעצמה ליעד מרכזי לפעול למען הקהילה שהיא חלק ממנה, במקומות בהן היא מפעילה את מרכזיה. הפעילות מתמקדת בעיקר בתחום החינוך לאוכלוסיות מוחלשות באזורים אלו, מכל הדתות והמגזרים, בדגש על ילדים ונוער.

- לקבוצה מדיניות השקעות חברתיות פומבית ומערך התרומות מנוהל על ידי מנהלת תחום ESG ומבוקר על ידי ועדת התרומות המתכנסת אחת לרבעון, תחת נהלים ברורים ותכנית אסטרטגית מדידה המאפשרת לאמוד את איכות הפעילות וההשפעה החברתית שנוצרה. בנוסף, בשנת 2024 מיסדה הקבוצה מדיניות תרומות רשמית בחברת הבת, BIG-CEE שנבנתה בהלימה לאסטרטגית התרומות של החברה לתמיכה בפרויקטים בתחום החינוך בסרביה. 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 למועד הדוח עומדות תרומות החברה על סך של כ-5 מיליון ש"ח בישראל. בנוסף לכך נתרמו כ-1.5 מיליון ש"ח מחברת הבת, BIG-CEE בסרביה וכ-2 מיליון ש"ח מחברת הבת, אפי נכסים.

קידום ערכים חברתיים וקשרי קהילה

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

- הקבוצה מקדמת נושאים רחבים כגון חינוך, מודעות לבריאות, מניעת תאונות דרכים ועוד, על ידי שיתוף פעולה עם ארגונים ומתן אפשרות לחשיפת פעילותם. מנהלי ומנהלות המרכזים של הקבוצה מתנהלים בפתיחות והקשבה לצרכים ופניות בנושאים חברתיים, במטרה לקדם ולעודד פרויקטים העולים בקנה אחד עם הערכים החברתיים של הקבוצה גם ברמה המקומית.
- מידי שנה יוצאים עובדי החברה לפעילות התנדבות מגוונת במסגרת שיתוף פעולה עם ארגונים חברתיים בהם החברה תומכת.
- הקבוצה ממשיכה לקחת חלק פעיל במאבק למען השבת החטופים באמצעות קידום מסרי המטה להשבת החטופים והשארת הנושא על סדר היום בנכסים הדיגיטליים שלה ברשתות החברתיות ובמרכזי הקניות שלה כדוגמת חניות צבועות בצהוב שמורות לחטופים, דגלים צהובים במרכזי הקניות, התכנסויות במסגרת אירועים למען המאבק ועוד.

12. ניהול נושאי ממשל תאגידי | (G)

תכנית אכיפה וקוד אתי

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

- לתכנית האכיפה 12 נהלים המסדירים נושאים עקרוניים של התנהלות הקבוצה ובכללם עבודת הדירקטוריון; דיווח על ליקויים; עסקאות בעלי ענין; איסור שימוש במידע פנים ועוד.
- לחברה קוד אתי פומבי הכולל את ערכי היסוד של הקבוצה ביניהם ישרה, הגינות, סביבת עבודה נעימה וכן מספר נושאים מהותיים כגון ניגוד עניינים, שמירה על נכסי החברה, איסור שימוש במידע פנים, שמירה על החוק, מאבק בשוחד ושחיתות ואיסור קבלת טובות הנאה.
- כל עובדי החברה מחויבים להכיר את תכנית האכיפה והקוד האתי של החברה. כל עובד חדש שמצטרף לחברה מאשר בחתימתו כי קרא והבין את המסמכים הנ"ל. מעת לעת מבוצעים רענונים ומבדקי הטמעה על ידי הממונה על האכיפה.
- לקבוצה גישת ניהול מבוססת סיכון (Risk-Based Approach) במסגרתה מבוצע סקר סיכונים אחת לשלוש שנים.

סביבת עבודה בטוחה, נטולת אפליה, אלימות או הטרדה

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

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

13. דירקטורים בעלי כשירות מקצועית ומומחיות חשבונאית פיננסית

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

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

המספר המזערי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית הנו 1.

14. דירקטורים בלתי תלויים

לחברה ארבעה דירקטורים חיצוניים – הגב' שרה גאני, הגב' ורד יצחקי, מר יפתח רוזנטל והגב' הילה אמסטרדם. תקנון החברה אינו כולל הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים.

15. גילוי בדבר מבקר פנים

15.1. להלן פרטים אודות המבקרת הפנימית בחברה:

- 15.1.1 שם המבקרת הפנימית בחברה: טלי ירון.
- 15.1.2 תאריך תחילת כהונה: 24 בנובמבר 2024.
- 15.1.3 למיטב ידיעת החברה, המבקרת הפנימית עומדת בתנאים הקבועים בסעיף 3(א) לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב-1992 ("חוק הביקורת הפנימית").
- 15.1.4 למיטב ידיעת החברה, המבקרת הפנימית עומדת בהוראות סעיף 146ב לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות") וכן בהוראות סעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית;
- 15.1.5 המבקרת הפנימית, על פי הודעתה, אינה מחזיקה בניירות ערך של החברה או של גוף קשור אליה, כהגדרת מונח זה בתוספת הרביעית לתקנות דוחות תקופתיים ומידיים.
- 15.1.6 למבקרת הפנימית אין קשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים עם החברה או עם גוף הקשור אליה אשר יש בהם כדי ליצור ניגוד עניינים עם תפקידה כמבקרת פנימית, והיא אינה עובדת של החברה.
- 15.1.7 המבקרת הפנימית בחברה אינה ממלאה בחברה כל תפקיד נוסף.

15.2. דרך מינוי המבקרת הפנימית:

מינוי המבקרת הפנימית אושר על ידי וועדת הביקורת ביום 24 בנובמבר 2024. השכלתה, כישוריה, וניסיונה הרב בביקורת פנימית הינם חלק מנימוקי הוועדה לאישור המינוי וכן בהתחשב בסוג החברה, גודלה והיקף ומורכבות פעילותה. המבקרת הפנימית הינה עו"ד מוסמכת וחברה בלשכת עורכי הדין בישראל, בוגרת תואר ראשון במשפטים, המכללה למינהל ובוגרת תואר שני במשפט מסחרי ופיננסי, המכללה למנהל.

15.3. זהות הממונה על המבקר הפנימי:

הממונה על המבקרת הפנימית הינו יו"ר הדירקטוריון.

15.4. תכנית העבודה:

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

בחודש מרץ 2023 הוצג סקר סיכונים שבוצע על ידי ביקורת הפנים של החברה כאשר תכנית עבודה רב שנתית לשנים 2023-2026 התבססה עליו. נכון למועד דוח זה, אושרה תכנית העבודה לשנת 2025.

15.5. ביקורת של תאגידים מוחזקים:

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

15.6. היקף העסקה:

היקף השעות המאושר לשנת 2024 הנו 590 שעות עבודה. סך שעות העבודה שהושקעו בפועל עד לסיום שנת 2024 הנו 590 שעות.

2024	ביקורת החברה	ביקורת תאגידים מוחזקים של החברה	סה"כ שעות
מספר שעות עבודה שהושקעו בפעילות בישראל	350	-	350
מספר שעות עבודה שהושקעו בפעילות בחו"ל	-	240	240
סה"כ	350	240	590

15.7. עריכת הביקורת:

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

15.8. גישה למידע:

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

15.9. דין וחשבון המבקר:

דוחות הביקורת מוגשים בכתב ליו"ר דירקטוריון החברה, למנכ"ל החברה ולחברי ועדת הביקורת. הדוחות נידונים בוועדת הביקורת. בגין שנת 2024 הוכנו ונסקרו הדוחות הבאים:

פעילות החברה בסרביה, היערכות לאירוע סייבר והתאוששות מאסון, ניהול ביטוחי החברה ודוח מעקב יישום המלצות עבור דוחות ביקורת שנדונו בעבר.

15.10. הערכת הדייקטוריון את פעילות המבקרת הפנימית:

להערכת ועדת הביקורת ודייקטוריון החברה, היקף, אופי ורציפות פעילות המבקרת הפנימית ותכנית עבודתה הינם סבירים, בנסיבות העניין, ויש בהם כדי להגשים את מטרת הביקורת הפנימית בחברה.

15.11. תגמול

שכרה של ביקורת הפנים בחברה, בהתאם לתנאי ההתקשרות עם דלויט ישראל (Deloitte), עמד בשנת 2024 על סך של 280 ש"ח לשעת עבודה בתוספת מע"מ כחוק. להערכת הדייקטוריון, שכרה של מבקרת הפנים בחברה הינו סביר ואין בו כדי להשפיע על הפעלת שיקול דעתה המקצועי בעריכת הביקורת.

16. רואה חשבון מבקר

קוסט פורר גבאי את קסירר (ERNST & YOUNG) הינם רואי החשבון המבקרים של החברה. להלן פרטים אודות שכר עבודה בגין שירותי ביקורת, בגין שירותים הקשורים לביקורת ובגין שירותי מס בשנת הדוח ובשנה שקדמה לה כדלקמן:

שנת 2023	שנת 2024	
שכר טרחה (אלפי ש"ח)	שכר טרחה (אלפי ש"ח)	
כ-2,054	כ-2,010	שירותי ביקורת ושירותי מס שוטפים

שכר רואי המבקר נקבע על ידי דירקטוריון החברה. העקרונות לקביעת שכר הטרחה של רואי המבקר הינם על בסיס הערכת שעות עבודה הנדרשות לביקורת החברה בהתבסס על היקף הפעילות המבוקרת ומורכבותה.

חלק ד'

גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

גילוי יעודי למחזיקי אגרות חוב

שינויים מהותיים לגבי נתונים בנושא אגרות החוב של החברה שבמחזור נכון ליום פרסום דוח זה:

נכון למועד פרסום דוח זה, החברה עומדת, למיטב ידיעתה, בכל התנאים וההתחייבויות בהתאם לשטרי הנאמנות שנחתמו עם הנאמנים לבעלי סדרות אגרות החוב של החברה שבמחזור ולא התקיימו, למיטב ידיעת החברה, תנאים המקימים עילות להעמדת איגרות החוב לפירעון מיידי או למימוש בטוחות שניתנו להבטחת התשלום למחזיקי אגרות החוב (אם וככל שניתנו בטוחות להבטחתן).

להלן יובאו נתוני אגרות החוב של החברה נכון ליום פרסום דוח זה. כמו כן להלן יובאו פרטים אודות אמות מידה פיננסיות לגבי כל סדרות אגרות החוב של החברה.

לפרטים נוספים אודות השעבודים/בטוחות להבטחת אגרות החוב ראו סעיף 19 בחלק א' של הדוח (במסגרת פירוט אודות נכסי נדל"ן להשקעה מהותיים מאוד).

בכל הסדרות האמורות קיימת לחברה זכות לפדיון מוקדם ביוזמתה, בתנאים המפורטים בשטרי הנאמנות מכוחם הונפקו אגרות החוב מהסדרות האמורות.

באגרות החוב של החברה קיימות עילות להעמדה לפירעון מיידי במקרה של העמדה לפירעון מיידי של חובות אחרים של החברה לרבות במקרה של העמדה לפירעון מיידי של אגרות חוב אחרות.

כל סדרות אגרות החוב המפורטות להלן, למעט סדרות אגרות חוב ז', ט', יד', טז', יז', יט', הינן סדרות מהותיות, כמשמען בתקנה 10(ב)(13) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

שם הנאמן	ערבויות/נכסים משועבדים	מועדי תשלום ריבית		מועדי תשלום קרן			סוג הריבית ושיעורה	השווי הבורסאי ליום סמוך למועד הדוח (באלפי ש"ח)	יתרה (ללא ריבית) בדוחות הכספיים ליום 31.12.24 (באלפי ש"ח)	סכום הריבית שנצברה ליום 31.12.24 (באלפי ש"ח)	סך השווי הנקוב, לפי תנאי ההצמדה ליום 31.12.24 (באלפי ש"ח)	סך השווי הנקוב, נכון למועד הדוח (באלפי ש"ח)	מועד הנפקת הסדרה וסך כל שווייה הנקוב במועד ההנפקה		סדרת אגרות חוב	
		שנים	תאריך	שנים	תאריך	שיעור מהקרן							השווי הנקוב במועד ההנפקה (באלפי ש"ח)	מועד ההנפקה		
רזניק פז נבו נאמניות בע"מ**	כמפורט בביאור 18(ב) לדוחות הכספיים.	2015 עד 2025	10 במאי	2016 עד 2022	10 במאי	3%	קבועה (צמודת מדד) - 2.5%	274,949	272,553	950	271,820	235,454	186,642	יולי 2015	סדרה ז'	
				207,300	דצמבר 2016											
		2015 עד 2025	10 בנובמבר	2023 עד 2024	10 במאי	26.33%							71,662	מרס 2017		
				2025	10 במאי	26.34%										
		37,700	יוני 2017	300,000	אוגוסט 2022	803,304							סה"כ			
														אוגוסט 2016		380,405
נובמבר 2022	250,000															
		סה"כ	700,728													

שם הנאמן	ערביות/נכסים משועבדים	מועדי תשלום ריבית		מועדי תשלום קרן			סוג הריבית ושיעורה	השווי הבורסאי ליום סמוך למועד הדוח (באלפי ש"ח)	יתרה (ללא ריבית) בדוחות הכספיים ליום 31.12.24 (באלפי ש"ח)	סכום הריבית שנצברה ליום 31.12.24 (באלפי ש"ח)	סך השווי הנקוב, לפי תנאי ההצמדה ליום 31.12.24 (באלפי ש"ח)	סך השווי הנקוב, נכון למועד הדוח (באלפי ש"ח)	מועד הנפקת הסדרה וסך כל שווייה הנקוב במועד ההנפקה		סדרת אגרות חוב
		שנים	תאריך	שנים	תאריך	שיעור מהקרן							השווי הנקוב במועד ההנפקה (באלפי ש"ח)	מועד ההנפקה	
רזניק פז נבו נאמניות בע"מ**	לא ניתנה ערבות ואין נכסים משועבדים להבטחת התחייבויות החברה עפ"י סדרה זו.	2018 עד 2026	20 בדצמבר	2018 עד 2022	20 בדצמבר	4%	קבועה (צמודת מדד) - 1.95%	390,699	390,758	230	391,507	336,752	353,432	יוני 2017	סדרה ט'
				2023		9%							297,915	פברואר 2018	
				2024	20 ביוני	23.66%							60,000	יוני 2018	
		2017 עד 2026	2025 עד 2026	23.67%	711,347	סה"כ									
רזניק פז נבו נאמניות בע"מ**	כמפורט בסעיף 19.7.8 ו-19.9.8 לחלק א' לדוח	2019 עד 2027	20 באוקטובר	2019 עד 2023	20 באוקטובר	5%	קבועה (צמודת מדד) - 1.82%	573,980	572,816	2,068	576,131	500,462	263,000	יולי 2018	סדרה יא'
				2026		5%							210,000	אפריל 2019	
				2027	20 באפריל	70%							155,426	אוגוסט 2023	
					628,426	סה"כ									

שם הנאמן	ערבויות/נכסים משועבדים	מועדי תשלום ריבית		מועדי תשלום קרן			סוג הריבית ושיעורה	השווי הבורסאי ליום סמוך למועד הדוח (באלפי ש"ח)	יתרה (ללא ריבית) בדוחות הכספיים ליום 31.12.24 (באלפי ש"ח)	סכום הריבית שנצברה ליום 31.12.24 (באלפי ש"ח)	סך השווי הנקוב, לפי תנאי ההצמדה ליום 31.12.24 (באלפי ש"ח)	סך השווי הנקוב, נכון למועד הדוח (באלפי ש"ח)	מועד הנפקת הסדרה וסך כל שווייה הנקוב במועד ההנפקה		סדרת אגרות חוב
		שנים	תאריך	שנים	תאריך	שיעור מהקרן							מועד ההנפקה	השווי הנקוב במועד ההנפקה (באלפי ש"ח)	
רזניק פז נבו נאמניות בע"מ**	לא ניתנה ערבות ואין נכסים משועבדים להבטחת התחייבויות החברה עפ"י סדרה זו.	2019 עד 2028	25 בפברואר	2020 עד 2026	25 בפברואר	4%	קבועה (צמודת מדד) – 3.35%	707,755	733,659	8,567	729,200	634,695	270,000	דצמבר 2018	סדרה יב'
				2027		22%							225,171	אפריל 2019	
		2019 עד 2027	25 באוגוסט	2028		50%							250,486	אוגוסט 2023	
													745,657	סה"כ	
רזניק פז נבו נאמניות בע"מ**	כמפורט בסעיפים 19.18 ו-19.8.8 לחלק א' לדוח	2020 עד 2029	25 במרס	2020 עד 2023	25 במרס	4.5%	קבועה (צמודת מדד) – 0.78%	628,442	644,133	1,373	662,326	579,958	480,000	יולי 2019	סדרה יג'
				2026		8%									
		2020 עד 2028	25 בספטמבר	2027 עד 2028		12%							186,358	אוקטובר 2024	
				2029		50%							666,358	סה"כ	
רזניק פז נבו נאמניות בע"מ**	כמפורט בסעיף 19.11.8 לחלק א' לדוח	2020 עד 2025	31 במאי	2020 עד 2024	30 בנובמבר	4%	קבועה (צמודת מדד) – 0.2%	338,250	341,835	58	342,269	300,000	375,000	דצמבר 2019	סדרה יד'
			30 בנובמבר	2025	30 בנובמבר	80%									
רזניק פז נבו נאמניות בע"מ**	לא ניתנה ערבות ואין נכסים משועבדים	2020 עד 2029	31 ביולי	2021 עד 2024	31 בינואר	4%	קבועה (צמודת מדד)	743,795	773,826	3,868	788,706	688,572	600,000	ינואר 2020	סדרה טו'

שם הנאמן	ערבויות/נכסים משועבדים	מועדי תשלום ריבית		מועדי תשלום קרן			סוג הריבית ושיעורה	השווי הבורסאי ליום סמוך למועד הדוח (באלפי ש"ח)	יתרה (ללא ריבית) בדוחות הכספיים ליום 31.12.24 (באלפי ש"ח)	סכום הריבית שנצברה ליום 31.12.24 (באלפי ש"ח)	סך השווי הנקוב, לפי תנאי ההצמדה ליום 31.12.24 (באלפי ש"ח)	סך השווי הנקוב, נכון למועד הדוח (באלפי ש"ח)	מועד הנפקת הסדרה וסך כל שווייה הנקוב במועד ההנפקה		סדרת אגרות חוב	
		שנים	תאריך	שנים	תאריך	שיעור מהקרן							השווי הנקוב במועד ההנפקה (באלפי ש"ח)	מועד ההנפקה		
	להבטחת התחייבויות החברה עפ"י סדרה אז.			עד 2027 2028			– (מדד) 1.17%									
		2021 עד 2030	31 בינואר	2029	31 בינואר	41%							219,728	יולי 2020		
				2030	31 בינואר	35%							819,728	סה"כ		
רזניק פז נבו נאמניות בע"מ**	כמפורט בסעיף 19.14.8 לחלק א' לדוח	2021 עד 2028	28 בפברואר	2021 ועד 2027	28 באוגוסט	4%	קבועה (צמודת מדד) 0.69%	180,347	189,172	448	189,712	164,640	196,000	ספטמבר 2020	סדרה טז'	
				2028	28 באוגוסט	72%										
רזניק פז נבו נאמניות בע"מ**	כמפורט בסעיף 19.12.8 לחלק א' לדוח	2021 עד 2028	28 בפברואר	2021 ועד 2027	28 באוגוסט	4%	קבועה (צמודת מדד) 0.69%	201,691	211,966	503	212,942	184,800	220,000	ספטמבר 2020	סדרה יז'	
				2028	28 באוגוסט	72%										
רזניק פז נבו נאמניות בע"מ**	לא ניתנה ערבות ואין נכסים משועבדים להבטחת התחייבויות החברה עפ"י סדרה אז.	2021 עד 2031	30 במרס ו-30 בספטמבר	2023 ו-2025 ועד 2026 ועד 2027	30 במרס	5% 12.5%	קבועה (צמודת מדד) 1.33%	1,304,944	1,392,371	4,583	1,366,971	1,187,500	575,767	מרס 2021	סדרה יח'	
					30 במרס								368,756	ספטמבר 2021		

שם הנאמן	ערבויות/נכסים משועבדים	מועדי תשלום ריבית		מועדי תשלום קרן			סוג הריבית ושיעורה	השווי הבורסאי ליום סמוך למועד הדוח (באלפי ש"ח)	יתרה (ללא ריבית) בדוחות הכספיים ליום 31.12.24 (באלפי ש"ח)	סכום הריבית שנצברה ליום 31.12.24 (באלפי ש"ח)	סך השווי הנקוב, לפי תנאי ההצמדה ליום 31.12.24 (באלפי ש"ח)	סך השווי הנקוב, נכון למועד הדוח (באלפי ש"ח)	מועד הנפקת הסדרה וסך כל שווייה הנקוב במועד ההנפקה		סדרת אגרות חוב
		שנים	תאריך	שנים	תאריך	שיעור מהקרן							השווי הנקוב במועד ההנפקה (באלפי ש"ח)	מועד ההנפקה	
				2028 ועד 2029	30 במרס	7.5%							305,477	ינואר 2022	
				2030	30 במרס	12%							1,250,000	סה"כ	
				2031	30 במרס	38%									
שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ***	כמפורט בסעיף 19.15.8, 19.16.8 ו-19.17.8	2022 ועד 2029	30 במרס ו-30 באוקטובר	2022 ועד 2024 ו-2026 ועד 2028	30 באוקטובר	4%	קבועה (לא צמודת מדד) 2.09%	162,721	178,821	640	180,400	180,400	205,000	אוקטובר 2021	סדרה יט'
				2029		76%									
רזניק פז נבו נאמניות בע"מ**	לא ניתנה ערבות ואין נכסים משועבדים להבטחת התחייבויות החברה עפ"י סדרה זו.	2021 עד 2033	30 במרס ו-30 בספטמבר	2023 ו-2024 עד 2028	30 באפריל	6%	קבועה (צמודת מדד) 1.87%	1,084,964	1,086,167	3,537	1,131,723	1,023,455	594,835	מאי 2022	סדרה כ'
				2025	30 באפריל	4%									
				2026	30 באפריל	7%									
				2027	30 באפריל	11%									
				2028 עד 2030	30 באפריל	4%							500,000	דצמבר 2024	
				2031	30 באפריל	8%									
				2032	30 באפריל	35%							1,094,835	סה"כ	

שם הנאמן	ערבויות/נכסים משועבדים	מועדי תשלום ריבית		מועדי תשלום קרן			סוג הריבית ושיעורה	השווי הבורסאי ליום סמוך למועד הדוח (באלפי ש"ח)	יתרה (ללא ריבית) בדוחות הכספיים ליום 31.12.24 (באלפי ש"ח)	סכום הריבית שנצברה ליום 31.12.24 (באלפי ש"ח)	סך השווי הנקוב, לפי תנאי ההצמדה ליום 31.12.24 (באלפי ש"ח)	סך השווי הנקוב, נכון למועד הדוח (באלפי ש"ח)	מועד הנפקת הסדרה וסך כל שווייה הנקוב במועד ההנפקה		סדרת אגרות חוב	
		שנים	תאריך	שנים	תאריך	שיעור מהקרן							מועד ההנפקה	השווי הנקוב במועד ההנפקה (באלפי ש"ח)		
				2033	30 באפריל	11%										
רזניק פז נבו נאמניות בע"מ**	כמפורט בסעיף 17.	2024	3 ביולי	2030	3 ביולי	100%	קבועה (צמודת מדד) 2.6%	558,512	548,872	7,147	554,360	536,000	536,000	דצמבר 2023	סדרה כא'	
		2025 עד 2030	3 בינואר ו-3 ביולי													

** רזניק פז נבו נאמניות בע"מ – רחוב יד חרוצים 14, תל-אביב; טלפון – 03-6389200; פקס – 03-6393316; דואר אלקטרוני: Michal@rpn.co.il; האחראי מטעם הנאמן: הינה עו"ד מיכל אבטליון-ראשוני.

*** שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ – רחוב יגאל אלון 94, תל-אביב; טלפון – 03-6237777; פקס – 03-6237749; דואר אלקטרוני: ori@slcpa.co.il; האחראי מטעם הנאמן: הינה מר אורי לזר.

הגבלות על חלוקה בהתאם לשטרי הנאמנות מכולם מהן אגרות החוב מהסדרות האמורות:

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

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

5. החברה התחייבה בשרט נאמנות בגין אגרות החוב (סדרה יב'), אשר נחתם ביום 20 בדצמבר 2018 בין החברה לבין הנאמן, כי כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה יב') קיימות במחזור (קרי כל עוד לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם), החברה תהא רשאית לבצע חלוקה כמשמעות המונח בחוק החברות (לרבות בדרך של רכישה עצמית של מניות החברה) (בסעיף זה: "חלוקה"), כפוף לעמידה בתנאים המצטברים הבאים: (א) סך ההון העצמי המתואם של החברה, בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה האחרונים שפורסמו עובר למועד ביצוע החלוקה, לאחר ביצוע חלוקה כאמור, לא יפחת מסך של 2.2 מיליארד ש"ח; (ב) החברה עומדת בהתחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יב') בהתאם ובכפוף להוראות שטר הנאמנות; (ג) לא מתקיימת איזה מעילות ההעמדה לפירעון מיידי הקבועות בסעיף 10.1 לשרט הנאמנות ולמיטב ידיעת החברה, אין חשש להתקיימות איזו מהעילות האמורות; (ד) החברה עומדת בתניות הפיננסיות הקבועות בסעיפים 7.1.1 – 7.1.3 (כולל) לשרט, אשר הפרתן מהווה עילה לפירעון מיידי כאמור בסעיף 10.1.7 לשרט (מבלי להתחשב בתקופת הבדיקה הקבועה בסעיף 7.1.4 לשרט); (ה) החברה מעריכה כי ביצוע החלוקה לא יפגע ביכולתה של החברה לפרוע את אגרות החוב בהגיע מועד פירעון; (ו) לא תבוצע חלוקה העולה על הסכום המותר. הון עצמי מתואם", "הסכום המותר" – הינם כמשמעותם בשרט הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה יב').

6. החברה התחייבה בשרט נאמנות בגין אגרות החוב (סדרה יג'), אשר נחתם ביום 25 ביולי 2018 בין החברה לבין הנאמן, כי עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה יג') קיימות במחזור (קרי כל עוד לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם), החברה תהא רשאית לבצע חלוקה כמשמעות המונח בחוק החברות (לרבות בדרך של רכישה עצמית של מניות החברה) (בסעיף זה: "חלוקה"), וכפוף לעמידה בתנאים המצטברים הבאים: (1) סך ההון העצמי המתואם של החברה, בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה האחרונים שפורסמו עובר למועד ביצוע החלוקה, לאחר ביצוע חלוקה כאמור, לא יפחת מסך של 2.2 מיליארד ש"ח; (2) החברה עומדת בהתחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יג') בהתאם ובכפוף להוראות שטר הנאמנות; (3) לא מתקיימת איזה מעילות ההעמדה לפירעון מיידי הקבועות בסעיף 10.1 לשרט הנאמנות ולמיטב ידיעת החברה, אין חשש להתקיימות איזו מהעילות האמורות; (4) החברה עומדת בתניות הפיננסיות הקבועות בסעיפים 7.1.1 – 7.1.3 (כולל) לשרט, אשר הפרתן מהווה עילה לפירעון מיידי כאמור בסעיף 10.1.7 לשרט (מבלי להתחשב בתקופת הבדיקה הקבועה בסעיף 7.1.4 לשרט); (5) החברה מעריכה כי ביצוע החלוקה לא יפגע ביכולתה של החברה לפרוע את אגרות החוב בהגיע מועד פירעון; (6) לא תבוצע חלוקה העולה על הסכום המותר. הון עצמי מתואם", "הסכום המותר" – הינם כמשמעותם בשרט הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה יג').

7. החברה התחייבה בשרט נאמנות בגין אגרות החוב (סדרה יד'), אשר נחתם ביום 28 בנובמבר 2019 בין החברה לבין הנאמן, כי תהיינה אגרות החוב (סדרה יד') קיימות במחזור (קרי כל עוד לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם), החברה תהא רשאית לבצע חלוקה כמשמעות המונח בחוק החברות (לרבות בדרך של רכישה עצמית של מניות החברה) (בסעיף זה: "חלוקה"), וכפוף לעמידה בתנאים המצטברים הבאים: (1) סך ההון העצמי המתואם של החברה, בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה האחרונים שפורסמו עובר למועד ביצוע החלוקה, לאחר ביצוע חלוקה כאמור, לא יפחת מסך של 2.4 מיליארד ש"ח; (2) החברה עומדת בהתחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יד') בהתאם ובכפוף להוראות שטר הנאמנות; (3) לא מתקיימת איזה מעילות ההעמדה לפירעון מיידי הקבועות בסעיף 10.1 לשרט הנאמנות ולמיטב ידיעת החברה, אין חשש להתקיימות איזו מהעילות האמורות; (4) החברה עומדת בתניות

הפיננסיות הקבועות בסעיפים 7.1.1 – 7.1.3 (כולל) לשטר, אשר הפרתן מהווה עילה לפירעון מידי כאמור בסעיף 10.1.7 לשטר (מבלי בהתחשב בתקופת הבדיקה הקבועה בסעיף 7.1.4 לשטר); (5) החברה מעריכה כי ביצוע החלוקה לא יפגע ביכולתה של החברה לפרוע את אגרות החוב בהגיע מועד פירעון; (6) לא תבוצע חלוקה העולה על הסכום המותר. הון עצמי מתואם, "הסכום המותר" – הינם כמשמעותם בשטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה יד').

8. החברה התחייבה בשטר נאמנות בגין אגרות החוב (סדרה טו'), אשר נחתם ביום 9 בינואר 2020 בין החברה לבין הנאמן, כי כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה טו') קיימות במחזור (קרי כל עוד לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם), החברה תהא רשאית לבצע חלוקה כמשמעות המונח בחוק החברות (לרבות בדרך של רכישה עצמית של מניות החברה) (בסעיף זה: "חלוקה"), וכפוף לעמידה בתנאים המצטברים הבאים: (1) סך ההון העצמי המתואם של החברה, בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה האחרונים שפורסמו עובר למועד ביצוע החלוקה, לאחר ביצוע חלוקה כאמור, לא יפחת מסך של 2.4 מיליארד ש"ח; (2) החברה עומדת בהתחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה טו') בהתאם ובכפוף להוראות שטר הנאמנות; (3) לא מתקיימת איזה מעילות ההעמדה לפירעון מידי הקבועות בסעיף 10.1 לשטר הנאמנות ולמיטב ידיעת החברה, אין חשש להתקיימות איזו מהעילות האמורות; (4) החברה עומדת בתניות הפיננסיות הקבועות בסעיפים 7.1.1 – 7.1.3 (כולל) לשטר, אשר הפרתן מהווה עילה לפירעון מידי כאמור בסעיף 10.1.7 לשטר (מבלי בהתחשב בתקופת הבדיקה הקבועה בסעיף 7.1.4 לשטר); (5) החברה מעריכה כי ביצוע החלוקה לא יפגע ביכולתה של החברה לפרוע את אגרות החוב בהגיע מועד פירעון; (6) לא תבוצע חלוקה העולה על הסכום המותר. הון עצמי מתואם, "הסכום המותר" – הינם כמשמעותם בשטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה טו').

9. החברה התחייבה בשטר נאמנות בגין אגרות החוב (סדרה טז'), אשר נחתם ביום 2 בספטמבר 2020 בין החברה לבין הנאמן, כי כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה טז') קיימות במחזור (קרי כל עוד לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם), החברה תהא רשאית לבצע חלוקה כמשמעות המונח בחוק החברות (לרבות בדרך של רכישה עצמית של מניות החברה) (בסעיף זה: "חלוקה"), וכפוף לעמידה בתנאים המצטברים הבאים: (1) סך ההון העצמי המתואם של החברה, בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה האחרונים שפורסמו עובר למועד ביצוע החלוקה, לאחר ביצוע חלוקה כאמור, לא יפחת מסך של 2.4 מיליארד ש"ח; (2) החברה עומדת בהתחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה טז') בהתאם ובכפוף להוראות שטר הנאמנות; (3) לא מתקיימת איזה מעילות ההעמדה לפירעון מידי הקבועות בסעיף 10.1 לשטר הנאמנות ולמיטב ידיעת החברה, אין חשש להתקיימות איזו מהעילות האמורות; (4) החברה עומדת בתניות הפיננסיות הקבועות בסעיפים 7.1.1 – 7.1.3 (כולל) לשטר, אשר הפרתן מהווה עילה לפירעון מידי כאמור בסעיף 10.1.7 לשטר (מבלי בהתחשב בתקופת הבדיקה הקבועה בסעיף 7.1.4 לשטר); (5) החברה מעריכה כי ביצוע החלוקה לא יפגע ביכולתה של החברה לפרוע את אגרות החוב בהגיע מועד פירעון; (6) לא תבוצע חלוקה העולה על הסכום המותר. הון עצמי מתואם, "הסכום המותר" – הינם כמשמעותם בשטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה טז').

10. החברה התחייבה בשטר נאמנות בגין אגרות החוב (סדרה יז'), אשר נחתם ביום 2 בספטמבר 2020 בין החברה לבין הנאמן, כי כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה יז') קיימות במחזור (קרי כל עוד לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם), החברה תהא רשאית לבצע חלוקה כמשמעות המונח בחוק החברות (לרבות בדרך של רכישה עצמית של מניות החברה) (בסעיף זה: "חלוקה"), וכפוף לעמידה בתנאים המצטברים הבאים: (1) סך ההון העצמי המתואם של החברה, בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה האחרונים שפורסמו עובר למועד ביצוע החלוקה, לאחר ביצוע חלוקה כאמור, לא יפחת מסך של 2.4 מיליארד ש"ח; (2) החברה עומדת בהתחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יז') בהתאם ובכפוף להוראות שטר הנאמנות; (3) לא מתקיימת איזה מעילות

ההעמדה לפירעון מיידי הקבועות בסעיף 10.1 לשטר הנאמנות ולמיטב ידיעת החברה, אין חשש להתקיימות איזו מהעילות האמורות; (4) החברה עומדת בתניות הפיננסיות הקבועות בסעיפים 7.1.1 – 7.1.3 (כולל) לשטר, אשר הפרתן מהווה עילה לפירעון מיידי כאמור בסעיף 10.1.7 לשטר (מבלי בהתחשב בתקופת הבדיקה הקבועה בסעיף 7.1.4 לשטר); (5) החברה מעריכה כי ביצוע החלוקה לא יפגע ביכולתה של החברה לפרוע את אגרות החוב בהגיע מועד פירעון; (6) לא תבוצע חלוקה העולה על הסכום המותר. הון עצמי מתואם, "הסכום המותר" – הינם כמשמעותם בשטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה יז').

11. החברה התחייבה בשטר נאמנות בגין אגרות החוב (סדרה יח'), אשר נחתם ביום 18 במרס 2021 בין החברה לבין הנאמן, כי כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה יח') קיימות במחזור (קרי כל עוד לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם), החברה תהא רשאית לבצע חלוקה כמשמעות המונח בחוק החברות (לרבות בדרך של רכישה עצמית של מניות החברה) (בסעיף זה: "חלוקה"), וכפוף לעמידה בתנאים המצטברים הבאים: (1) סך ההון העצמי המתואם של החברה, בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה האחרונים שפורסמו עובר למועד ביצוע החלוקה, לאחר ביצוע חלוקה כאמור, לא יפחת מסך של 3.3 מיליארד ש"ח; (2) החברה עומדת בהתחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יח') בהתאם ובכפוף להוראות שטר הנאמנות; (3) לא מתקיימת איזה מעילות ההעמדה לפירעון מיידי הקבועות בסעיף 10.1 לשטר הנאמנות ולמיטב ידיעת החברה, אין חשש להתקיימות איזו מהעילות האמורות; (4) החברה עומדת בתניות הפיננסיות הקבועות בסעיפים 7.1.1 – 7.1.3 (כולל) לשטר, אשר הפרתן מהווה עילה לפירעון מיידי כאמור בסעיף 10.1.7 לשטר (מבלי בהתחשב בתקופת הבדיקה הקבועה בסעיף 7.1.4 לשטר); (5) החברה מעריכה כי ביצוע החלוקה לא יפגע ביכולתה של החברה לפרוע את אגרות החוב בהגיע מועד פירעון; (6) לא תבוצע חלוקה העולה על הסכום המותר. הון עצמי מתואם, "הסכום המותר" – הינם כמשמעותם בשטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה יח').

12. החברה התחייבה בשטר נאמנות בגין אגרות החוב (סדרה יט'), אשר נחתם ביום 14 באוקטובר 2021 בין החברה לבין הנאמן, כי כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה יט') קיימות במחזור (קרי כל עוד לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם), החברה תהא רשאית לבצע חלוקה כמשמעות המונח בחוק החברות (לרבות בדרך של רכישה עצמית של מניות החברה) (בסעיף זה: "חלוקה"), וכפוף לעמידה בתנאים המצטברים הבאים: (1) סך ההון העצמי המתואם של החברה, בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה האחרונים שפורסמו עובר למועד ביצוע החלוקה, לאחר ביצוע חלוקה כאמור, לא יפחת מסך של 3.3 מיליארד ש"ח; (2) החברה עומדת בהתחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יט') בהתאם ובכפוף להוראות שטר הנאמנות; (3) לא מתקיימת איזה מעילות ההעמדה לפירעון מיידי הקבועות בסעיף 10.1 לשטר הנאמנות ולמיטב ידיעת החברה, אין חשש להתקיימות איזו מהעילות האמורות; (4) החברה עומדת בתניות הפיננסיות הקבועות בסעיפים 7.1.1 – 7.1.3 (כולל) לשטר, אשר הפרתן מהווה עילה לפירעון מיידי כאמור בסעיף 10.1.7 לשטר (מבלי בהתחשב בתקופת הבדיקה הקבועה בסעיף 7.1.4 לשטר); (5) החברה מעריכה כי ביצוע החלוקה לא יפגע ביכולתה של החברה לפרוע את אגרות החוב בהגיע מועד פירעון; (6) לא תבוצע חלוקה העולה על הסכום המותר. הון עצמי מתואם, "הסכום המותר" – הינם כמשמעותם בשטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה יט').

13. החברה התחייבה בשטר נאמנות בגין אגרות החוב (סדרה כ'), אשר נחתם ביום 28 באפריל 2022 בין החברה לבין הנאמן, כי כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה כ') קיימות במחזור (קרי כל עוד לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם), החברה תהא רשאית לבצע חלוקה כמשמעות המונח בחוק החברות (לרבות בדרך של רכישה עצמית של מניות החברה) (בסעיף זה: "חלוקה"), וכפוף לעמידה בתנאים המצטברים הבאים: (1) סך ההון העצמי המתואם של החברה, בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה האחרונים שפורסמו עובר למועד ביצוע החלוקה, לאחר ביצוע חלוקה כאמור, לא יפחת מסך

של 3.5 מיליארד ש"ח; (2) החברה עומדת בהתחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה כ') בהתאם ובכפוף להוראות שטר הנאמנות; (3) לא מתקיימת איזה מעילות ההעמדה לפירעון מיידי הקבועות בסעיף 10.1 לשטר הנאמנות וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה המנויות בו, ולמיטב ידיעת החברה, אין חשש להתקיימות איזו מהעילות האמורות; (4) החברה עומדת בתניות הפיננסיות הקבועות בסעיפים 7.1.1 – 7.1.3 (כולל) לשטר, אשר הפרתן מהווה עילה לפירעון מיידי כאמור בסעיף 10.1.7 לשטר (מבלי בהתחשב בתקופת הבדיקה הקבועה בסעיף 7.1.4 לשטר); (5) החברה מעריכה כי ביצוע החלוקה לא יפגע ביכולתה של החברה לפרוע את אגרות החוב בהגיע מועד פירעון; (6) לא תבוצע חלוקה העולה על הסכום המותר, כהגדרתו להלן. "הון עצמי מתואם", "הסכום המותר" – הינם כמשמעותם בשטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה כ').

14. החברה התחייבה בשטר נאמנות בגין אגרות החוב (סדרה כא'), אשר נחתם ביום 25 בדצמבר 2023 בין החברה לבין הנאמן, כי כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה כא') קיימות במחזור (קרי כל עוד לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם), החברה תהא רשאית לבצע חלוקה כמשמעות המונח בחוק החברות (לרבות בדרך של רכישה עצמית של מניות החברה) (בסעיף זה: "חלוקה"), וכפוף לעמידה בתנאים המצטברים הבאים: (1) סך ההון העצמי המתואם של החברה, בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה האחרונים שפורסמו עובר למועד ביצוע החלוקה, לאחר ביצוע חלוקה כאמור, לא יפחת מסך של 4.2 מיליארד ש"ח; (2) החברה עומדת בהתחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה כא') בהתאם ובכפוף להוראות שטר הנאמנות; (3) לא מתקיימת איזה מעילות ההעמדה לפירעון מיידי הקבועות בסעיף 9.1 לשטר הנאמנות ולמיטב ידיעת החברה, אין חשש להתקיימות איזו מהעילות האמורות; (4) החברה עומדת בתניות הפיננסיות הקבועות בסעיפים 6.1.1 ו-6.1.2 לשטר, אשר הפרתן מהווה עילה לפירעון מיידי כאמור בסעיף 9.1.7 לשטר (מבלי בהתחשב בתקופת הבדיקה הקבועה בסעיף 6.1.3 לשטר); (5) החברה מעריכה כי ביצוע החלוקה לא יפגע ביכולתה של החברה לפרוע את אגרות החוב בהגיע מועד פירעון; (6) לא תבוצע חלוקה העולה על הסכום המותר. הון עצמי מתואם", "הסכום המותר" – הינם כמשמעותם בשטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה כא').

דירוגים נוספים שנקבעו בין הנפקת הסדרה לבין מועד הדוח			הדירוג שנקבע למועד ההנפקה הראשונה של הסדרה		סדרה
הדירוג	החברה המדרגת	תאריך הדירוג	הדירוג	החברה המדרגת	
A1 Stable	מידרוג בע"מ	14 ביולי 2015	A1 Stable		סדרה ז' מידרוג בע"מ
A1 Stable	מידרוג בע"מ	28 ביולי 2015			
A1 Positive	מידרוג בע"מ	21 באפריל 2016			
A1 Positive	מידרוג בע"מ	5 בדצמבר 2016			
A1 Positive	מידרוג בע"מ	7 בדצמבר 2016			
A1 Positive	מידרוג בע"מ	26 במרס 2017			
A1 Positive	מידרוג בע"מ	06 ביוני 2017			
A1 Positive	מידרוג בע"מ	25 בדצמבר 2017			
A1 Positive	מידרוג בע"מ	05 בפברואר 2018			
ilAA-	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	6 במאי 2018			
ilAA-	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	21 במאי 2018			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	31 במאי 2018			
ilAA-	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	8 ביולי 2018			
ilAA-	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	16 במאי 2019			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	10 ביוני 2019			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	10 בדצמבר 2020			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	25 בפברואר 2021			
ilAA-	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	27 במאי 2021			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	30 בדצמבר 2021			
ilAA-	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	26 במאי 2022			

דירוגים נוספים שנקבעו בין הנפקת הסדרה לבין מועד הדוח			הדירוג שנקבע למועד ההנפקה הראשונה של הסדרה		סדרה
הדירוג	החברה המדרגת	תאריך הדירוג	הדירוג	החברה המדרגת	
ilAA-	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	3 באוגוסט 2022			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	4 באוגוסט 2022			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	7 באוגוסט 2022			
ilAA-	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	7 באוגוסט 2022			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	27 בנובמבר 2022			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	29 בדצמבר 2022			
ilAA-	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	31 במאי 2023			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	11 ביוני 2023			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	21 באוגוסט 2023			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	23 באוגוסט 2023			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	20 בדצמבר 2023			
ilAA-	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	2 ביוני 2024			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	2 ביולי 2024			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	26 בנובמבר 2024			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	28 בנובמבר 2024			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	30 בדצמבר 2024			
A1 Positive	מידרוג בע"מ	19 ביוני 2016	A1 Positive	מידרוג בע"מ	סדרה ח'
A1 Positive	מידרוג בע"מ	28 ביולי 2016			
A1 Positive	מידרוג בע"מ	26 במרס 2017			
A1 Positive	מידרוג בע"מ	25 בדצמבר 2017			
A1 Positive	מידרוג בע"מ	05 בפברואר 2018			
ilAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	6 במאי 2018			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	31 במאי 2018			

הדירוג	החברה המדרגת	תאריך הדירוג	הדירוג	החברה המדרגת
ilAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	16 במאי 2019		
ilAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	18 בדצמבר 2019		
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	10 ביוני 2019		
ilAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	18 בדצמבר 2019		
Aa2 Stable	מידרוג בע"מ	10 בדצמבר 2020		
Aa2 Stable	מידרוג בע"מ	25 בפברואר 2021		
ilAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	27 במאי 2021		
Aa2 Stable	מידרוג בע"מ	30 בדצמבר 2021		
ilAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	26 במאי 2022		
Aa2 Stable	מידרוג בע"מ	4 באוגוסט 2022		
Aa2 Stable	מידרוג בע"מ	7 באוגוסט 2022		
Aa2 Stable	מידרוג בע"מ	27 בנובמבר 2022		
ilAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	27 בנובמבר 2022		
Aa2 Stable	מידרוג בע"מ	29 בדצמבר 2022		
ilAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	31 במאי 2023		
Aa2 Stable	מידרוג בע"מ	11 ביוני 2023		
Aa2 Stable	מידרוג בע"מ	21 באוגוסט 2023		
Aa2 Stable	מידרוג בע"מ	23 באוגוסט 2023		
Aa2 Stable	מידרוג בע"מ	20 בדצמבר 2023		
ilAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	2 ביוני 2024		

דירוגים נוספים שנקבעו בין הנפקת הסדרה לבין מועד הדוח			הדירוג שנקבע למועד ההנפקה הראשונה של הסדרה		סדרה
הדירוג	החברה המדרגת	תאריך הדירוג	הדירוג	החברה המדרגת	
Aa2 Stable	מידרוג בע"מ	2 ביולי 2024			
Aa2 Stable	מידרוג בע"מ	26 בנובמבר 2024			
Aa2 Stable	מידרוג בע"מ	28 בנובמבר 2024			
Aa2 Stable	מידרוג בע"מ	30 בדצמבר 2024			
A1 Positive	מידרוג בע"מ	21 במאי 2017	A1 Positive	מידרוג בע"מ	סדרה ט'
A1 Positive	מידרוג בע"מ	07 ביוני 2017			
A1 Positive	מידרוג בע"מ	25 בדצמבר 2017			
A1 Positive	מידרוג בע"מ	5 בפברואר 2018			
ilAA- בע"מ	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות	6 במאי 2018			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	31 במאי 2018			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	5 ביוני 2018			
ilAA- בע"מ	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות	16 במאי 2019			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	10 ביוני 2019			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	10 בדצמבר 2020			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	25 בפברואר 2021			
ilAA- בע"מ	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות	27 במאי 2021			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	30 בדצמבר 2021			
ilAA- בע"מ	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות	26 במאי 2022			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	4 באוגוסט 2022			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	7 באוגוסט 2022			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	27 בנובמבר 2022			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	29 בדצמבר 2022			
ilAA- בע"מ	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות	31 במאי 2023			

דירוגים נוספים שנקבעו בין הנפקת הסדרה לבין מועד הדוח			הדירוג שנקבע למועד ההנפקה הראשונה של הסדרה		סדרה
הדירוג	החברה המדרגת	תאריך הדירוג	הדירוג	החברה המדרגת	
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	11 ביוני 2023			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	21 באוגוסט 2023			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	23 באוגוסט 2023			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	20 בדצמבר 2023			
ilAA-	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	2 ביוני 2024			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	2 ביולי 2024			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	26 בנובמבר 2024			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	28 בנובמבר 2024			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	30 בדצמבר 2024			
ilAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	31 במרס 2019	ilAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	סדרה יא'
ilAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	2 באפריל 2019			
ilAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	16 במאי 2019			
ilAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	18 במאי 2020			
ilAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	27 במאי 2021			
ilAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	26 במאי 2022			
ilAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	31 במאי 2023			
ilAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	21 באוגוסט 2023			
ilAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	23 באוגוסט 2023			

דירוגים נוספים שנקבעו בין הנפקת הסדרה לבין מועד הדוח			הדירוג שנקבע למועד ההנפקה הראשונה של הסדרה		סדרה
הדירוג	החברה המדרגת	תאריך הדירוג	הדירוג	החברה המדרגת	
ilAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	2 ביוני 2024			
ilAA-	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	31 במרס 2019	Aa3 Stable		סדרה יב' מידרוג בע"מ
ilAA-	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	2 באפריל 2019			
ilAA-	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	16 במאי 2019			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	10 ביוני 2019			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	10 ביוני 2019			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	10 בדצמבר 2020			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	25 בפברואר 2021			
ilAA-	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	26 במאי 2022			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	4 באוגוסט 2022			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	7 באוגוסט 2022			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	27 בנובמבר 2022			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	29 בדצמבר 2022			
ilAA-	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	27 במאי 2021			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	30 בדצמבר 2021			
ilAA-	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	31 במאי 2023			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	11 ביוני 2023			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	21 באוגוסט 2023			
ilAA-	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	21 באוגוסט 2023			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	23 באוגוסט 2023			

דירוגים נוספים שנקבעו בין הנפקת הסדרה לבין מועד הדוח			הדירוג שנקבע למועד ההנפקה הראשונה של הסדרה		סדרה
הדירוג	החברה המדרגת	תאריך הדירוג	הדירוג	החברה המדרגת	
ilAA-	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	23 באוגוסט 2023			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	20 בדצמבר 2023			
ilAA-	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	2 ביוני 2024			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	2 ביולי 2024			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	26 בנובמבר 2024			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	28 בנובמבר 2024			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	30 בדצמבר 2024			
ilAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	17 בנובמבר 2019	ilAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	סדרה יג'
ilAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	18 במאי 2020			
ilAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	27 במאי 2021			
ilAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	26 במאי 2022			
ilAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	31 במאי 2023			
ilAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	2 ביוני 2024			
ilAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	14 באוקטובר 2024			
ilAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	14 ביולי 2019	ilAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	סדרה יד'
ilAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	18 במאי 2020			

דירוגים נוספים שנקבעו בין הנפקת הסדרה לבין מועד הדוח			הדירוג שנקבע למועד ההנפקה הראשונה של הסדרה			סדרה
הדירוג	החברה המדרגת	תאריך הדירוג	הדירוג	החברה המדרגת		
ilAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	27 במאי 2021				
ilAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	26 במאי 2022				
ilAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	31 במאי 2023				
ilAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	2 ביוני 2024				
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	31 בדצמבר 2019	Aa3 Stable		מידרוג בע"מ	סדרה טו'
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	10 בדצמבר 2020				
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	25 בפברואר 2021				
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	30 בדצמבר 2021				
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	4 באוגוסט 2022				
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	27 בנובמבר 2022				
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	29 בדצמבר 2022				
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	11 ביוני 2023				
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	21 באוגוסט 2023				
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	23 באוגוסט 2023				
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	20 בדצמבר 2023				
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	2 ביולי 2024				
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	26 בנובמבר 2024				
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	28 בנובמבר 2024				
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	30 בדצמבר 2024				
ilAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	19 באוגוסט 2020	ilAA		אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	סדרה טז'
ilAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	27 במאי 2021				

דירוגים נוספים שנקבעו בין הנפקת הסדרה לבין מועד הדוח			הדירוג שנקבע למועד ההנפקה הראשונה של הסדרה		סדרה
הדירוג	החברה המדרגת	תאריך הדירוג	הדירוג	החברה המדרגת	
ilAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	26 במאי 2022			
ilAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	31 במאי 2023			
ilAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	2 ביוני 2024			
ilAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	19 באוגוסט 2020	ilAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	סדרה יז'
ilAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	27 במאי 2021			
ilAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	26 במאי 2022			
ilAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	31 במאי 2023			
ilAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	2 ביוני 2024			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	25 בכברואר 2021	Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	סדרה יח'
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	18 במרס 2021			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	1 בספטמבר 2021			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	3 בספטמבר 2021			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	30 בדצמבר 2021			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	2 בינואר 2022			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	4 בינואר 2022			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	4 באוגוסט 2022			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	7 באוגוסט 2022			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	27 בנובמבר 2022			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	29 בדצמבר 2022			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	11 ביוני 2023			

דירוגים נוספים שנקבעו בין הנפקת הסדרה לבין מועד הדוח				הדירוג שנקבע למועד ההנפקה הראשונה של הסדרה		סדרה
הדירוג	החברה המדרגת	תאריך הדירוג	הדירוג	החברה המדרגת		
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	21 באוגוסט 2023				
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	23 באוגוסט 2023				
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	20 בדצמבר 2023				
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	2 ביולי 2024				
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	26 בנובמבר 2024				
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	28 בנובמבר 2024				
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	30 בדצמבר 2024				
ilAA-	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	28 ביולי 2021	ilAA-	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	סדרה יט'	
ilAA-	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	26 במאי 2022				
ilAA-	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	31 במאי 2023				
ilAA-	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	2 ביוני 2024				
ilAA-	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	14 באפריל 2022	ilAA-	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	סדרה כ'	
ilAA-	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	26 במאי 2022				
ilAA-	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	31 במאי 2023				
ilAA-	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	2 ביוני 2024				
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	26 בנובמבר 2024				
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	28 בנובמבר 2024				
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	30 בדצמבר 2024				

דירוגים נוספים שנקבעו בין הנפקת הסדרה לבין מועד הדוח			הדירוג שנקבע למועד ההנפקה הראשונה של הסדרה		סדרה
הדירוג	החברה המדרגת	תאריך הדירוג	הדירוג	החברה המדרגת	
ilAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	11 בדצמבר 2023	ilAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	סדרה כא'
ilAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	2 ביוני 2024			

הדירוג הקובע למועד הדוח, לכלל סדרות אגרות החוב של החברה שבמחזור, בהתאם לדוחות הדירוג האחרונים שפורסמו הינם:

דירוג Aa3 אופק יציב של מידרוג בע"מ לסדרות ז', ט', יב', טו', יח' ו-כ'; דירוג Aa2 אופק יציב של מידרוג בע"מ לסדרה ח' והכל ביום 30 בדצמבר 2024. לפרטים ראו דוח מיידִי של החברה מאותו מועד (אסמכתא מספר: 2024-01-628544); דירוג ilAA של אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ⁴ (להלן: "מעלות") לסדרות ח', יא', יג', יד', טז', יז' ו-כא' וכן דירוג ilAA של מעלות לסדרות ז', ט', יב', יט' ו-כ' והכל מיום 31 במאי 2023. לפרטים נוספים ראו דוח מיידִי של החברה מאותו מועד (אסמכתא מספר: 2023-01-050689); דירוג ilAA של מעלות לסדרה יא' ודירוג ilAA של מעלות לסדרה יב' מיום 14 באוקטובר 2024. לפרטים נוספים ראו דוח מיידִי של החברה מאותו מועד (אסמכתא מספר: 2024-01-310825).

⁴ שמה הקודם של החברה היה סטנדרד & פורס מעלות בע"מ.

אמות מידה פיננסיות

אגרות החוב	אמות המידה	תוצאת החישוב ליום 31 בדצמבר, 2024	תוצאת החישוב ליום 30 בספטמבר, 2024	תוצאת החישוב ליום 30 ביולי, 2024	תוצאת החישוב ליום 31 במרץ, 2024	עמידה/אי עמידה
סדרה ז'	החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') כי במשך תקופת הבדיקה: ⁴					
	1. החברה מתחייבת כי יחס הלוואה לבטוחה לא יעלה על 60%. יחס הלוואה לבטוחה מחושב בהתאם לנוסחה הבאה: $A-B/(C+D+E)5=$	38%	40%	41%	33%	החברה עומדת באמות המידה
	2. החברה מתחייבת כי במשך תקופת הבדיקה כהגדרתה בסעיף 8.1 לשטר הנאמנות אגח ז', הונה העצמי המתואם של החברה ⁵ , על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, לא יפחת מ-1 מיליארד ש"ח.	13,400 מיליון ש"ח	13,688 מיליון ש"ח	12,750 מיליון ש"ח	12,311 מיליון ש"ח	החברה עומדת באמות המידה
3. החברה מתחייבת כי למשך תקופת הבדיקה ⁷ , היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן של החברה, על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, לא יפחת מ-20%.	33%	34%	34%	33%	החברה עומדת באמות המידה	
סדרה ח'	החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') -					
	1. החברה מתחייבת כי יחס הלוואה לבטוחה יהא קטן מ-1 או שווה לו. יחס הלוואה לבטוחה מחושב בהתאם לנוסחה הבאה: יחס הלוואה לבטוחה =	0.6	0.65	0.66	0.76	החברה עומדת באמות המידה

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

6 'הון עצמי מתואם', משמעו – הון עצמי לפי כללים חשבונאיים מקובלים, בתוספת זכויות מיעוט, ובתוספת שטר הון והלוואות בעלים הנחותים לכל חוב אחר של החברה, והכל בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה

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

אגרות החוב	אמות המידה	תוצאת החישוב ליום 31 בדצמבר, 2024	תוצאת החישוב ליום 30 בספטמבר, 2024	תוצאת החישוב ליום 31 במרץ, 2024	עמידה/אי עמידה	
					$(A-B)/(0.75 \times C + 0.65 \times D + 0.6 \times E)^8$	
	2. החברה מתחייבת כי במשך תקופת הבדיקה, הונה העצמי המתואם של החברה, על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, לא יפחת מ-1 מיליארד ש"ח.	13,400 מיליון ש"ח	13,688 מיליון ש"ח	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, על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, לא יפחת מ-20%.	33%	34%	34%	33%	החברה עומדת באמות המידה
	החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') -					
סדרה ט'	1. הונה העצמי המתואם של החברה (כהגדרתו בשיטת הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ-1,500 מיליון.	13,400 מיליון 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 בשיטת הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ-20%.	33%	34%	34%	33%	החברה עומדת באמות המידה

8 A = יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ח') שתהינה 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 / או ערבויות בנקאיות / 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.

9 "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.

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

אגרות החוב	אמות המידה	תוצאת החישוב ליום 31 בדצמבר, 2024	תוצאת החישוב ליום 30 בספטמבר, 2024	תוצאת החישוב ליום 31 במרץ, 2024	עמידה/אי עמידה
	3. היחס בין החוב הפיננסי נטו של החברה לבין ה- NOI, כהגדרתם בשטר הנאמנות, לא יעלה על 1.4.	6.09	5.48	5.23	החברה עומדת אמות המידה
סדרה 'א'	החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה 'א')-				
	1. א. החברה מתחייבת כי היחס המשוקלל יהא קטן מ-1 או שווה לו. היחס המשוקלל יחושב בהתאם לנוסחא הבאה ¹¹ :	0.82	0.85	0.86	החברה עומדת באמות המידה
	$\frac{A - B}{0.75 * C + 0.65 * D + 0.6 * E}$ ב. יחס ההלוואה לבטוחה יהא קטן מ-1 או שווה לו. יחס ההלוואה לבטוחה מחושב בהתאם לנוסחא הבאה: יחס ההלוואה לבטוחה = $\frac{A - B}{0.8 * C + 0.65 * D + 0.6 * E}$				
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.	13,400 מיליון ש"ח	13,688 מיליון ש"ח	12,750 מיליון ש"ח	12,311 מיליון ש"ח	החברה עומדת באמות המידה
3. היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ-20%.	33%	34%	34%	33%	החברה עומדת באמות המידה

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

אגרות החוב	אמות המידה	תוצאת החישוב ליום 31 בדצמבר, 2024	תוצאת החישוב ליום 30 בספטמבר, 2024	תוצאת החישוב ליום 31 במרץ, 2024	עמידה/אי עמידה		
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.	13,400 מיליון 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%.	33%	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.	6.09	5.48	5.23	6.51	החברה עומדת באמות המידה	
סדרה יג'					החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יג') –		
	יחס ההלוואה לבטוחה, אשר יחושב בהתאם לנוסחא כדלקמן יהא קטן מ-1 או שווה ל-1: ²	$\frac{A - B}{0.8 * C} \leq 1$	0.63	0.63	0.63	0.92	החברה עומדת באמות המידה
	הונה העצמי המתואם של החברה, כהגדרתו בשטר הנאמנות, לא יפחת מסך של 2 מיליארד ש"ח	13,400 מיליון ש"ח	13,688 מיליון ש"ח	12,750 מיליון ש"ח	12,311 מיליון ש"ח	החברה עומדת	

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

אגרות החוב	אמות המידה	תוצאת החישוב ליום 31 בדצמבר, 2024	תוצאת החישוב ליום 30 בספטמבר, 2024	תוצאת החישוב ליום 31 במרץ, 2024	עמידה/א/עמידה
					באמות המידה
	היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן של החברה, כהגדרתם בשטר הנאמנות, לא יפחת מ-20%	33%	34%	34%	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 ל-1: ¹³ $A - B * 0.8 * C \leq 1$	0.61	0.65	0.65	החברה עומדת באמות המידה
סדרה יד'	הונה העצמי המתואם של החברה, כהגדרתו בשטר הנאמנות, לא יפחת מסך של 2.2 מיליארד ש"ח	13,400 מיליון ש"ח	13,688 מיליון ש"ח	12,311 מיליון ש"ח	החברה עומדת באמות המידה
	היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן של החברה, כהגדרתם בשטר הנאמנות, לא יפחת מ-20%	33%	34%	33%	החברה עומדת באמות המידה
	החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה טו') –				
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.	13,400 מיליון ש"ח	13,688 מיליון ש"ח	12,311 מיליון ש"ח	החברה עומדת באמות המידה

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

אגרות החוב	אמות המידה	תוצאת החישוב ליום 31 בדצמבר, 2024	תוצאת החישוב ליום 30 בספטמבר, 2024	תוצאת החישוב ליום 31 במרץ, 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%.	33%	34%	34%	החברה עומדת באמות המידה
	3. היחס בין החוב הפיננסי נטו של החברה לבין ה- NOI, כהגדרתם בשטר הנאמנות, על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, של החברה, לא יעלה על 14.	6.09	5.48	6.51	החברה עומדת באמות המידה
סדרה ט'ז	החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט'ז) –				
	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.	13,400 מיליון ש"ח	13,688 מיליון ש"ח	12,750 מיליון ש"ח	החברה עומדת באמות המידה
	2. היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ- 20%.	33%	34%	34%	החברה עומדת באמות המידה
	3. יחס ההלוואה לבטוחה, אשר יחושב בהתאם לנוסחא כדלקמן יהא קטן מ-1 או שווה ¹⁴⁷ :	$\frac{A - B}{0.8 * C}$	0.72	0.77	0.77
	החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יז) –				

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

אגרות החוב	אמות המידה	תוצאת החישוב ליום 31 בדצמבר, 2024	תוצאת החישוב ליום 30 בספטמבר, 2024	תוצאת החישוב ליום 31 במרץ, 2024	עמידה/אי עמידה
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.	13,400 מיליון 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%.	33%	34%	34%	33%
	3. יחס ההלוואה לבטוחה, אשר יחושב בהתאם לנוסחא כדלקמן יהא קטן מ-1 או שווה לו; ¹⁵	0.61	0.64	0.68	0.69
					$\frac{A - B}{0.8 * C}$
סדרה יח'	החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יח') –				
	1. הונה העצמי המתואם של החברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ-3.3 מיליארד ש"ח.	13,400 מיליון 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%.	33%	34%	34%	33%
	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 1.4.	6.28	5.70	5.46	6.73

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

אגרות החוב	אמות המידה	תוצאת החישוב ליום 31 בדצמבר, 2024	תוצאת החישוב ליום 30 בספטמבר, 2024	תוצאת החישוב ליום 31 ביולי, 2024	תוצאת החישוב ליום 31 במרץ, 2024	עמידה/אי עמידה
						באמות המידה
סדרה יט'	החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יט') –					
	1. הונה העצמי המתואם של החברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ-3.3 מיליארד ש"ח.	13,400 מיליון 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%.	33%	34%	34%	33%	החברה עומדת באמות המידה
3. יחס ההלוואה לבטוחה, אשר יחושב בהתאם לנוסחא כדלקמן יהא קטן מ-1 או שווה ל ¹⁶ :	$\frac{A - B}{0.8 * C}$	0.56	0.54	0.59	0.60	החברה עומדת באמות המידה
סדרה כ'	החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה כ') –					
	1. הונה העצמי המתואם של החברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ-3.3 מיליארד ש"ח.	13,400 מיליון ש"ח	13,688 מיליון ש"ח	12,750 מיליון ש"ח	12,311 מיליון ש"ח	החברה עומדת באמות המידה

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

אגרות החוב	אמות המידה	תוצאת החישוב ליום 31 בדצמבר, 2024	תוצאת החישוב ליום 30 בספטמבר, 2024	תוצאת החישוב ליום 31 ביולי, 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%.	33%	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.	6.28	5.70	5.46	6.73	החברה עומדת באמות המידה
	החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה כא')-					
סדרה כא'	1. הונה העצמי המתואם של החברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ- 4 מיליארד ש"ח.	13,400 מיליון 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%.	33%	34%	34%	33%	

.....
חי גאליס
מנכ"ל החברה

.....
איתן בן זאב
יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 19 במרס 2025

חלקי הדוח

פרק 1

תיאור עסקי החברה לשנת 2024

פרק 4

פרטים נוספים על החברה

פרק 2

דוח הדירקטוריון
על מצב ענייני החברה

פרק 5

דוח בדבר אפקטיביות הבקרה
הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

פרק 3

דוחות כספיים
ליום 31 בדצמבר 2024

פרק 6

מכתבי הסכמה של רואי החשבון
המבקרים של החברה

פרק 3

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר, 2024



ביג מרכזי קניות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2024

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח רואה החשבון המבקר בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על הדיווח הכספי
3-4	דוח רואה החשבון המבקר
5-6	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
7-8	דוחות מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר
9-11	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
12-14	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
15-84	באורים לדוחות הכספיים המאוחדים
85	נספח לדוחות הכספיים המאוחדים - רשימת החברות הפעילות של הקבוצה

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

בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי

בהתאם לסעיף 9(ג) בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של ביג מרכזי קניות בע"מ וחברות בנות (להלן ביחד - החברה) ליום 31 בדצמבר 2024. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר בפיסקה הבאה. הדיקטוריון וההנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דיעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי שבוקרו נקבעו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי" (להלן תקן ביקורת (ישראל) 911). רכיבים אלה הינם: (1) בקרות ברמת הארגון, לרבות בקרות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקרות כלליות של מערכות מידע; (2) בקרות על תהליך סגירת הדוחות הכספיים המאוחדים; (3) בקרות על תהליך הערכות שווי נדל"ן להשקעה (4) בקרות על תהליך אגרות החוב (5) בקרות על תהליך ההכנסות (כל אלה יחד מכונים להלן - "רכיבי הבקרה המבוקרים").

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911. על-פי תקן זה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה לזהות את רכיבי הבקרה המבוקרים ולהשיג מידה סבירה של ביטחון אם רכיבי בקרה אלה קויימו באופן אפקטיבי מכל הבחינות המהותיות. ביקורתנו כללה השגת הבנה לגבי בקרה פנימית על דיווח כספי, זיהוי רכיבי הבקרה המבוקרים, הערכת הסיכון שקיימת חולשה מהותית ברכיבי הבקרה המבוקרים, וכן בחינה והערכה של אפקטיביות התכנון והתפעול של אותם רכיבי בקרה בהתבסס על הסיכון שהוערך. ביקורתנו, לגבי אותם רכיבי בקרה, כללה גם ביצוע נהלים אחרים כאלה שחשבנו כנחוצים בהתאם לנסיבות. ביקורתנו התייחסה רק לרכיבי הבקרה המבוקרים, להבדיל מבקרה פנימית על כלל התהליכים המהותיים בקשר עם הדיווח הכספי, ולפיכך חוות דעתנו מתייחסת לרכיבי הבקרה המבוקרים בלבד. כמו כן, ביקורתנו לא התייחסה להשפעות הדדיות בין רכיבי הבקרה המבוקרים לבין כאלה שאינם מבוקרים ולפיכך, חוות דעתנו אינה מביאה בחשבון השפעות אפשריות כאלה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו בהקשר המתואר לעיל.

בשל מגבלות מובנות, בקרה פנימית על דיווח כספי בכלל, ורכיבים מתוכה בפרט, עשויים שלא למנוע או לגלות הצגה מוטעית. כמו כן, הסקת מסקנות לגבי העתיד על בסיס הערכת אפקטיביות נוכחית כלשהי חשופה לסיכון שבקרות תהפוכנה לבלתי מתאימות בגלל שינויים בנסיבות או שמידת הקיום של המדיניות או הנהלים תשתנה לרעה.

לדעתנו, החברה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבחינות המהותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2024.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 והדוח שלנו, מיום 19 במרס, 2025, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים.

דוח רואה החשבון המבקר

לבעלי המניות של ביג מרכזי קניות בע"מ

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של ביג מרכזי קניות בע"מ בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ואת הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות בנות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-12.04% וכ-9.96% מכלל הנכסים המאוחדים לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023, בהתאמה, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-14.87%, כ-14.58% וכ-11.10% מכלל ההכנסות המאוחדות לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2024, 2023 ו-2022, בהתאמה. כמו כן לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות המוצגות על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן הסתכמה לסך של 1,740,448 אלפי ש"ח ו-1,245,538 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023, בהתאמה, ואשר חלקה של החברה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של 50,895 אלפי ש"ח, 96,731 אלפי ש"ח ו-117,734 אלפי ש"ח לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2024, 2023 ו-2022, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות הצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 בהתאם לתקני דיווח כספי חשבונאיים (IFRS Accounting Standards) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

ענייני מפתח בביקורת

ענייני מפתח בביקורת הם עניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, לדירקטוריון החברה ואשר, לפי שיקול דעתנו המקצועי, היו משמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים לתקופה השוטפת. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר: (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים וכן (2) שיקול דעתנו לגביו היה מאתגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וגיבוש חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם. התקשור של עניינים אלה להלן אינו משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם ואין אנו נותנים באמצעותנו חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

שווי הוגן נדל"ן להשקעה

בהתאם למתואר בביאורים 11 ו-12 לדוחות הכספיים המאוחדים, החברה מודדת את הנדל"ן להשקעה לראשונה לפי עלות ובתקופות עוקבות נמדד הנדל"ן להשקעה לפי שווי הוגן. נדל"ן להשקעה בהקמה נמדד אף הוא לפי שווי הוגן החל מהמועד בו שוויו ההוגן ניתן למדידה באופן מהימן. שינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח רווח או הפסד. יתרת הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בהקמה של הקבוצה ליום 31 בדצמבר, 2024, הינה בסך של 31,856,203 אלפי ש"ח המהווים כ-77% מנכסי הקבוצה. נכסי הנדל"ן בקבוצה נמדדים בשווי הוגן ברמה 3 בהיררכיית השווי ההוגן וזאת מכיוון שלא היה בגינם מידע השוואתי מהימן ומשום שנתונים משמעותיים ששימשו במדידת השווי ההוגן אינם נצפים בשוק.

השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה נקבע על בסיס הערכות שוויו שבוצעו על ידי מעריכים חיצוניים בלתי תלויים ובעלי כישורים מקצועיים מתאימים לגבי מיקום וסוג הנדל"ן להשקעה המוערך. השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נקבע בהתבסס על עסקאות שנערכו לאחרונה בשוק ביחס לנדל"ן דומה ובמיקום דומה לזה של הנדל"ן שבבעלות החברה, במידה שקיימות עסקאות כאלו, וכן בהתבסס על היזון תחזיות תזרימי מזומנים הצפויים לנבוע מהנכסים. בביצוע הערכת השווי החברה משתמשת בהנחות מפתח אשר כוללות הערכות למחירי שכירות משוערים, ושיעורי היזון אשר מותאמים לאופי הנדל"ן ולתנאי השוק. השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה בהקמה נקבע בעיקר לפי שיטת החילוץ, ובמקרים מסוימים בשיטת ההשוואה. בקביעת השווי ההוגן נלקחים בחשבון, בין היתר וככל שרלוונטי, משך הקמת הפרויקט, אומדן הזכויות של הנכס, גובה דמי השכירות שהוא יניב, העלות הנוספת שדרושה להקמתו עד לתפעולו השוטף וכן שיעור הריבית, פרמיית הסיכון של הפרויקט ושיעור ההיזון הנדרש. שינוי בערכו של מי ממרכיבים אלו, או בכלם, יכול להשפיע באופן משמעותי על שווי ההוגן של הנכס כפי שנאמד על ידי הנהלת החברה. הערכת שווי נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (להלן – "נדל"ן להשקעה") כוללת שיקול דעת של המופקדים על הממשל התאגידי וההנהלה בביצוע אומדנים והערכות.

זיהינו את האומדנים והנחות ההנהלה המשמשים במדידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה כעניין מפתח בביקורת. ביקורת נאותות מדידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה דורשת שיקול דעת סובייקטיבי מצד רואה החשבון המבקר וכן נדרשים ידע וניסיון על מנת לבחון את סבירות ההנחות ששימשו את ההנהלה בקביעת חישוב השווי ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה.

נהלי הביקורת שבוצעו כמענה לעניין המפתח

להלן הנהלים העיקריים שביצענו בקשר עם עניין מפתח זה במסגרת ביקורתנו:

- הבנת סביבת הבקרה הפנימית בנוגע לקביעת השווי ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה וביקורת אפקטיביות הבקורות הפנימיות הרלוונטיות לקביעת שוויים ההוגן.
- בחינת הנחות המפתח ונושאים הכוללים שיקול דעת רחב, והבנת הגישות ששימשו את מעריכי השווי של החברה בקביעת השווי ההוגן.
- קיבלנו הערכות שווי חתומות והערכנו את הכשירות ואי התלות של מעריכי השווי אשר מעסיקה החברה.
- הערכה של סבירות הנחות הבסיס שיושמו בהערכות השווי, אשר נבחרו על בסיס מדגמי תוך עירוב שיקולים כמותיים ואיכותיים, וכללו בין היתר, שווי למטר רבוע, שיעורי היזון ותוצאות של שנה קודמת.
- בדיקה של שלמות, דיוק המידע והנתונים ויישום נאות של ההנחות המשמשים במודל לקביעת השווי ההוגן.
- סקרנו את המתודולוגיה שנבחרה לקביעת השווי ההוגן ובדיקה כי היא תואמת למאפייני הנכס.
- סקירת הערכות שווי, על בסיס מדגמי, על ידי שמאי מומחה מטעמנו.
- קיום תקשורת ישירה מול השמאים מטעם החברה ככל שנדרש.

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי" רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, והדוח שלנו מיום 19 במרס, 2025 כלל חוות דעת בלתי מסוייגת על קיומם

ליום 31 בדצמבר			
2023	2024		
אלפי ש"ח		באור	
1,216,587	2,134,046	5	נכסים שוטפים
700,193	150,478	6	מזומנים ושווי מזומנים
133,504	161,203		פקדונות
84,697	230,927	9	שוכרים
432,865	377,486	7	מלאי מגורים זמן קצר
2,567,846	3,054,140		חייבים ויתרות חובה
-	10,403		נכסים מוחזקים למכירה
2,567,846	3,064,543		
1,911,867	1,751,750	8	נכסים לא שוטפים
611,526	447,974	9	הלוואות וחייבים אחרים
3,505,662	3,689,781	10	מלאי קרקעות לזמן ארוך
22,113,900	27,073,156	11	השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
5,627,540	4,783,047	12	נדל"ן להשקעה
102,175	78,910		נדל"ן להשקעה בפיתוח
164,223	164,197	13	רכוש קבוע, נטו
26,442	9,556	21	נכסים בלתי מוחשיים ומוניטין
34,063,335	37,998,371		נכסי מסים נדחים
36,631,181	41,062,914		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

ליום 31 בדצמבר		באור	
2023	2024		
אלפי ש"ח			
1,911,413	3,726,080	14	<u>התחייבויות שוטפות</u>
1,239,880	1,649,555	16	חלויות שוטפות, אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
386,487	427,354		חלויות שוטפות של אגרות חוב
689,818	558,307	15	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
4,227,598	6,361,296		זכאים ויתרות זכות
7,339,611	7,449,863	16	<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
10,629,597	11,413,378	16	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
100,628	107,007		אגרות חוב
14,895	24,944		פקדונות משוכרים
59,506	57,931		התחייבויות בשל הטבות לעובדים
81,500	52,167		התחייבות בגין חכירה
1,997,391	2,196,616	21	התחייבויות אחרות
20,223,128	21,301,906		מסים נדחים
199	201	18	<u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>
4,575,277	4,604,510		הון מניות
-	12,168		כרמיה על מניות
115,328	126,672		תקבולים על חשבון אופציות
34,064	(365,513)		קרן מעסקאות תשלום מבוסס מניות
32,835	32,835		קרן בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
9,330	9,330		קרן בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה
44,847	2,448		קרן הערכה מחדש בגין העברה מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה
6,139,856	7,599,322		קרן בגין עסקאות גידור
10,951,736	12,021,973		יתרת רווח
1,228,719	1,377,739	10	<u>זכויות שאינן מקנות שליטה</u>
12,180,455	13,399,712		<u>סה"כ הון</u>
36,631,181	41,062,914		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

2025, במרס, 19	
אסוף נגר	תאריך אישור הדוחות הכספיים
מסנה למנכ"ל ואחראי תחום כספים בחברה	איתן בר זאב יו"ר הדירקטוריון
חי גאליס מנכ"ל החברה	

לשנה שהסתיימה ביום				
31 בדצמבר				
2022	2023	2024		
אלפי ש"ח				
(למעט נתוני רווח נקי למניה)			באור	
1,674,136	*1,935,063	2,308,077	20	הכנסות מהשכרה, דמי ניהול ואחרות *
474,707	501,713	590,312	20	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה
1,199,429	1,433,350	1,717,765		
71,759	145,795	32,762	20	הכנסות מעסקאות בנייה ומקרקעין
91,536	159,899	21,461	20	הוצאות בגין עסקאות בנייה ומקרקעין
(19,777)	(14,104)	11,301		
203,929	256,288	147,701	20	הכנסות מעבודות הקמה של פרויקטי BOT
203,295	255,690	146,515	20	הוצאות מעבודות הקמה של פרויקטי BOT
634	598	1,186		
-	-	19,931	20	הכנסות משכירות, ניהול ושחיקת פיקדונות מדיר מוגן
-	-	10,700	20	הוצאות תפעול דיר מוגן
-	-	9,231		
1,180,286	1,419,844	1,739,483		רווח גולמי
221,423	119,302	253,727		חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
1,121,798	512,761	1,356,754		עלייה (ירידה) בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
51,335	58,416	64,626		הוצאות מכירה ושיווק
204,871	190,206	235,063	20	הוצאות הנהלה וכלליות
5,987	7,389	8,403		כחת והפחתות
98,222	18,509	(9,803)	20	הכנסות (הוצאות) אחרות
2,359,536	1,814,405	3,032,069		רווח תפעולי
734,719	755,801	1,180,053	20	הוצאות מימון
92,861	112,685	180,571	20	הכנסות מימון
1,717,678	1,171,289	2,032,587		רווח לפני מסים על הכנסה
(306,204)	(198,517)	(412,201)	21	מסים על הכנסה
1,411,474	972,772	1,620,386		רווח נקי

(*) סווג מחדש

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

ביג מרכזי קניות בע"מ

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח נקי למניה)		
578,267	589,272	(439,560)
4,727	5,222	(4,729)
113,033	(54,637)	(47,487)
696,027	539,857	(491,776)
<u>2,107,501</u>	<u>1,512,629</u>	<u>1,128,610</u>
1,204,889	860,986	1,459,466
206,585	111,786	160,920
<u>1,411,474</u>	<u>972,772</u>	<u>1,620,386</u>
1,742,272	1,317,864	1,017,490
365,229	194,765	111,120
<u>2,107,501</u>	<u>1,512,629</u>	<u>1,128,610</u>
54.01	35.50	58.95
53.04	35.27	58.61

רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):
סכומים שישונו מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים
 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 חברות מאוחדות
 סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
 סה"כ רווח כולל

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

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

רווח נקי למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)
 רווח נקי בסיסי 25
 רווח נקי מדולל 25

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	יתרת רווח	קרן בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים אלפי ש"ח	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	
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
1,620,386	160,920	1,459,466	1,459,466	-	-	-	-	-	-	-	-	סה"כ רווח נקי
												רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס):
(47,487)	(5,088)	(42,399)	-	-	-	-	-	(42,399)	-	-	-	הפסד מעסקאות גידור תזרים מזומנים
												התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
(439,560)	(44,712)	(394,848)	-	-	(394,848)	-	-	-	-	-	-	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
(4,729)	-	(4,729)	-	-	(4,729)	-	-	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל
1,128,610	111,120	1,017,490	1,459,466	-	(399,577)	-	-	(42,399)	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
41,326	747	40,579	-	-	-	40,579	-	-	-	-	-	הנפקת הון מניות ואופציות למניות
12,168	-	12,168	-	-	-	(29,235)	-	-	29,233	12,168	2	דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(7,166)	(7,166)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	הנפקת אופציות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
37,300	37,300	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	קרן הון בגין שטר הון מזכויות שאינן מקנות שליטה
7,019	7,019	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024
13,399,712	1,377,739	12,021,973	7,599,322	32,835	(365,513)	126,672	9,330	2,448	4,604,510	12,168	201	הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה

הון מניות	תקבולים על חשבון אופציות למניות	פרמיה על מניות	קרן בגין עסקאות גידור	קרן הערכה מחדש בגין העברה מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה	קרן מעסקאות תשלום מבוסס מניות	קרן בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים אלפי ש"ח	קרן בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	יתרת רווח	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
193	71,901	4,288,063	93,389	9,330	92,901	(471,356)	(2,773)	5,329,157	9,410,805	1,298,005	10,708,810
-	-	-	-	-	-	-	-	860,986	860,986	111,786	972,772
-	-	-	(48,542)	-	-	-	-	-	(48,542)	(6,095)	(54,637)
-	-	-	-	-	-	500,198	-	-	500,198	89,074	589,272
-	-	-	-	-	-	5,222	-	-	5,222	-	5,222
-	-	-	(48,542)	-	-	505,420	-	860,986	1,317,864	194,765	1,512,629
-	-	-	-	-	23,978	-	-	-	23,978	159	24,137
2	(71,901)	117,903	-	-	(1,551)	-	-	(50,287)	44,453	-	44,453
-	-	-	-	-	-	-	-	(50,287)	(50,287)	-	(50,287)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,318)	(2,318)
4	-	169,311	-	-	-	-	35,608	-	204,923	(257,450)	(52,527)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,442)	(4,442)
199	-	4,575,277	44,847	9,330	115,328	34,064	32,835	6,139,856	10,951,736	1,228,719	12,180,455

יתרה ליום 1 בינואר, 2023
 סה"כ רווח נקי
 רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס):
 הפסד מעסקאות גידור תזרים מזומנים
 התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
 התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
 סה"כ רווח כולל
 עלות תשלום מבוסס מניות הנפקת הון מניות ואופציות למניות (בניכוי הוצאות הנפקה)
 רכישת מניות באוצר
 דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
 רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה
 יציאה משליטה ומעבר לשיטת השווי המאזני
 יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה

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

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח			
1,411,474	972,772	1,620,386	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
			רווח נקי
			התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
			התאמות לסעיפי רווח או הפסד:
306,204	198,517	412,201	מסים על הכנסה
423,662	582,153	739,819	הוצאות ריבית, נטו
(12,090)	(7,179)	(12,807)	שערוך פקדונות וניירות ערך
70,676	24,137	41,326	עלות תשלום מבוסס מניות
(221,423)	(119,302)	(253,727)	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
4,444	1,428	(974)	שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
10,066	8,717	9,513	כחת והפחתות
(1,121,798)	(512,761)	(1,356,754)	עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח
937	476	753	השפעת מיצוע הכנסות
341,670	240,586	226,235	שערוך הלוואות שניתנו, התחייבויות לתאגידים בנקאיים, אגרות חוב ואחרים
(136,796)	(156,656)	67,510	שינוי ביתרות בינחברתיות ושערוך הלוואות לחברות מוחזקות
(1,583)	2,938	(458)	שערוך התחייבויות אחרות
641	420	423	שחיקה של חכירה
(87,377)	-	-	רווח מרכישת חברה כלולה במחיר הזדמנותי
31,431	28,015	-	הפסד מירידת ערך מלאי בנינים ומקרקעין
(391,336)	291,489	(126,940)	
			שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
(17,043)	(15,306)	(35,097)	עלייה בשוכרים
(34,204)	(33,644)	27,840	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
(90,784)	(72,540)	(9,190)	שינוי במלאי מקרקעין
(26,299)	73,665	(21,108)	שינוי במלאי בניינים למכירה
73,002	17,849	(4,451)	עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
201,623	(40,252)	45,425	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
106,295	(70,228)	3,419	
			מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך השנה עבור:
(391,791)	(500,377)	(662,834)	ריבית ששולמה
10,006	26,724	42,523	ריבית שהתקבלה
(56,341)	(87,754)	(85,793)	מסים ששולמו
5,536	19,689	16,195	מסים שהתקבלו
(432,590)	(541,718)	(689,909)	
693,843	652,315	806,956	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח			
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>
25,518	(525,660)	548,396	מימוש (השקעה) בפקדונות לזמן קצר בתאגידים בנקאיים, נטו
(8,268)	(14,421)	(39,740)	השקעה ברכוש קבוע, נטו
(123,013)	(177,019)	(6,827)	מתן הלוואות לחברות אשר מטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
(143,794)	(57,538)	28,799	מימוש (השקעה) בפקדונות לזמן ארוך, נטו
-	(214,178)	-	רכישת חברות ושותפויות שאוחדו לראשונה (א)
168,146	23,497	37,980	דיבידנדים מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(1,311,809)	(1,889,068)	(1,888,980)	השקעה בנדל"ן להשקעה בפיתוח ובמלאי קרקעות
(80,703)	12,851	(4,835)	מימוש עסקאות הגנה, נטו
(135,239)	-	(22,340)	מסים בגין נדל"ן להשקעה
(206,799)	(190,495)	(165,452)	השקעה בנכסי BOT ובנכסים בלתי מוחשיים
84,128	35,093	60,725	תקבולים בגין הסכם זכיון לזמן ארוך
(114,986)	(111,976)	(69,811)	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
262,557	18,583	92,598	פרעון הלוואות לזמן ארוך
(205,008)	(822)	(159,441)	השקעה בחברות אשר מטופלות לפי שיטת השווי המאזני
799,410	137,918	116,388	מימוש נדל"ן להשקעה
(908,645)	(471,717)	(1,501,754)	השקעה בנדל"ן להשקעה
(1,898,505)	(3,424,952)	(2,974,294)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>
(5,961)	(8,539)	(8,146)	תשלום בגין חכירה
147	44,453	12,168	הנפקת מניות ואופציות
(952,670)	(1,446,900)	(1,279,822)	פרעון אגרות חוב
88,575	-	37,300	הנפקת אופציות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
-	(50,287)	-	רכישת מניות באוצר
17,465	-	-	הלוואות מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
3,028,623	2,075,038	2,550,115	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
(2,549,064)	(383,142)	(462,617)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
192,492	239,842	151,934	קבלה (פרעון) אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
(959)	2,931	4,760	פקדונות משוכרים, נטו
(116,076)	(52,601)	-	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה
1,870,272	1,485,886	2,125,249	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
(13,997)	(2,318)	(7,166)	דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
1,558,847	1,904,363	3,123,775	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
90,777	38,765	(38,978)	הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
444,962	(829,509)	917,459	<u>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
1,601,134	2,046,096	1,216,587	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
2,046,096	1,216,587	2,134,046	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח			
			(א) <u>רכישת חברות ושותפויות שאוחדו לראשונה</u>
			נכסים והתחייבויות ליום הרכישה:
-	(132,991)	-	הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
-	462	-	פקדון לזמן ארוך
-	46,976	-	רכוש קבוע
-	324,000	-	נדל"ן להשקעה
-	42,311	-	מוניטין
-	(54,227)	-	מסים נדחים
-	(12,353)	-	התחייבויות אחרות
-	214,178	-	
			(ב) <u>פעילות מהותית שלא במזומן</u>
			מיזוג פעילות אנרגיה לחברה המטופלת לפי שיטת
			השווי המאזני כנד גריעת רכוש קבוע וחברות כלולות
	111,564	-	אחרות
-	-	56,000	מימוש נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח
			רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה כנגד הנפקת
			מניות
1,242,400	169,311	-	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 1: - כללי

א. תיאור החברה

1. ביג מרכזי קניות בע"מ (להלן - החברה) הוקמה והתאגדה בישראל ביום 26 בדצמבר, 2004 כחברה פרטית על פי חוק החברות והחלה בפעילותה ביום 30 ביוני, 2005. החברה עוסקת בעצמה, באמצעות שותפויות, חברות מאוחדות וחברות כלולות (להלן - הקבוצה) בהחזקה, בתפעול והשכרת מרכזי קניות ומסחר ובייזום פרויקטים, באמצעות הקמת ורכישת מרכזים כאמור. החברה פועלת בישראל, אירופה וארה"ב. בנוסף, החל מינואר 2021, החברה מאחדת בדוחותיה את פעילותה של חברת אפי נכסים בע"מ אשר עיקר פעילותה הינה ייזום, הקמה, השכרה ותפעול של נכסים מניבים בעיקר בתחום המשרדים וכן דיור להשכרה בארץ ובאירופה.
2. לתאריך הדיווח לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ-3,297 מיליון ש"ח וגרעון בהון חוזר סולו של כ-1,933 מיליון ש"ח. הגרעון בהון החוזר שמקורו בחברת הבת, אפי נכסים, בסכום של כ-1,405 מיליון ש"ח, ימומן ממקורותיה העצמאיים של אפי נכסים. יתר הגרעון מקורו בסיווג הלוואות ליווי בנקאי בגין פרויקטים בהקמה לזמן קצר בסך של כ-862 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 סדרה ז' ו-ט', אשר עתידות להיפרע בחודשים מאי ודצמבר 2025, בהתאמה וכן בהלוואה מתאגיד בנקאי בסך של כ-155 מיליון ש"ח שמועד פרעונו מרס, 2025. להלן פירוט בדבר חלק ממקורות המימון העומדים לרשות החברה (ללא אפי נכסים):
- (א) 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 31 בדצמבר, 2024 וליום פרסום הדוח כל מסגרת האשראי פנויה.
- (ב) בנק מסחרי העמיד לטובת החברה קו אשראי בהיקף של 464 מיליון שקל עד למרס, 2026. נכון ליום 31 בדצמבר, 2024 ולמועד פרסום הדוח כל מסגרת האשראי כאמור פנויה.
- (ג) לאחר תאריך המאזן האריכה החברה את מועד פירעון ההלוואה בסך 155 מיליון ש"ח למרס 2026.
- (ד) לתאריך הדיווח, לחברה (ללא אפי נכסים) נכסים פנויים משעבוד בשווי כולל של כ-3,967 מיליון ש"ח (מתוכם כ-3,692 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 המהוות שיעור של כ-61% מהחזקת החברה בשווי של כ-3,598 מיליון ש"ח (בהתאם למחיר בבורסה נכון ליום 31 בדצמבר, 2024). להערכת החברה ככל שתידרש ניתן יהיה לקבל מימון גם כנגד מניות אלו.
- (ו) במהלך החודשים האחרונים החברה השלימה את הקמת ביג פאשן גלילות, ביג גדרה וביג אור עקיבא בגינם העמידו מוסדות פיננסיים הלוואות ליווי בסכום כולל של כ-862 מיליון ש"ח. להערכת החברה במהלך החודשים הקרובים יושלם הליך מימון מחדש לנכסים הללו כאשר הלוואות הליווי יוחלפו בהלוואות לז"א.
- (ז) 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 ההלוואות שסווגו לזמן קצר, ובתוספת תזרים מזומנים חיובי משמעותי מתמשך מפעילות שוטפת, יאפשרו לחברה לעמוד בפירעון התחייבויותיה השוטפות.

באור 1: - כללי (המשך)

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

בעקבות פרוץ המלחמה ניכרה השפעה על המשק הישראלי בכלל ושוק ההון בפרט, בין היתר, בירידות שערים בבורסה, בפיחות בשער השקל אל מול מטבעות זרים, בהורדת דירוג האשראי של מדינת ישראל, על ידי חברת הדירוג הבינלאומית S&P עם תחזית דירוג שלילית ועוד. לקראת סוף שנת 2024, ותחילת שנת 2025, המשק הישראלי מראה סימני התאוששות חיוביים, הבורסה חזרה לעליות שערים ומדד ת"א 125 צמח בשיעור של כ-30%.

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

החברה נקטה בצעדים משמעותיים לתמיכה בחיזוק החוסן של שוכריה, ופעלה לייצור מנגנון הקלות שיסייע להם לשמור על יציבות, וזאת מתוך הסתכלות ארוכת טווח ורצון להבטיח את יכולת השוכרים לשוב לתפקוד מרבי בהקדם. עבור כלל השוכרים, למעט שוכרים חיוניים שפועלים כסדרם, שכ"ד הבסיסי בחודשים אוקטובר ונובמבר 2023 בוטל והשוכרים שילמו שכ"ד על פי אחוז מהפדיון לפי חוזה השכירות של כל שוכר. במהלך שנת 2024 החברה ביצעה השוואת עומסים לפני ואחרי המלחמה על מנת לבדוק פגיעה ממשית בעסקי השוכרים ודרשה השלמת שכר דירה על החודשים אוקטובר-נובמבר, 2023 לפי העניין.

סך ההשפעה של ההקלות כאמור על קיטון בהכנסות שכירות בישראל בשנת 2023 (חלק החברה אפקטיבי) עמד על כ- 24 מיליון ש"ח. מנגד, ביצעה החברה חיוב השוואת עומסים כאמור אשר הגדיל את הכנסותיה במהלך שנת 2024 בסך של כ-5 מיליון ש"ח. החברה מטפלת בווייתורים/הקלות שהוענקו לשוכרים כגריעת נכס חייבים בגין חכירה תפעולית, בהתאם לעמדת סגל רשות ניירות ערך מספר 3-19. בהתאם לכך, החברה גרעה את נכס החייבים לדוח על הרווח או הפסד.

ב. מימוש הפעילות של החברה בארצות הברית

בהתאם להחלטה אסטרטגית של דירקטוריון החברה למימוש כלל הפעילות של החברה בארצות הברית, הנהלת חברת הבת, ביג.י.אס.אי, נקטת בפעולות הנדרשות לביצוע ההחלטה כאמור. נכון למועד פרסום הדוח החברה מימשה 25 נכסים מתוך 28 נכסים שהחזיקה במועד ההחלטה. בכל עת ההנהלה בוחנת את כדאיות ההצעות שהתקבלו. בחינת ההצעות, ככל שתמצאנה מתאימות, כרוכה בתהליך ארוך ומתמשך הן מבחינת החברה והן מבחינת הרוכש, הכולל תהליך בדיקת נאותות וניהול משא ומתן. לאור פרק הזמן הנדרש ומורכבות התהליך קיימת אי ודאות משמעותית באשר למועד להשלמת המכירה של יתרת הנכסים.

באור 1: - כללי (המשך)

ג. הגדרות	
בדוחות כספיים אלה -	
החברה	- ביג מרכזי קניות בע"מ.
הקבוצה	- החברה והחברות המוחזקות שלה המצוינות בנספח המצורף.
ביג יו.אס.אי בע"מ	- חברה המוחזקת בשיעור של 80% על ידי ביג מרכזי קניות בע"מ.
BIG-CEE	- חברה בת הולנדית המוחזקת בשיעור של כ-95% ע"י ביג מרכזי קניות בע"מ.
חברת הבת האמריקאית	- Big Shopping Centers U.S.A Inc, חברה בת אמריקאית המוחזקת בשיעור של 100% על ידי ביג יו.אס.אי בע"מ.
אפי נכסים	- אפי נכסים בע"מ, חברה ציבורית הרשומה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, בה החברה מחזיקה 89.29%
חברות מאוחדות	- חברות אשר לחברה שליטה בהן (כהגדרתה ב- IFRS 10), ואשר דוחותיהן מאוחדים עם דוחות החברה.
עסקאות משותפות	- חברות המוחזקות על ידי מספר גורמים ביניהם קיימת הסכמה חוזית לשליטה משותפת ואשר מטופלות בדוחות הכספיים של החברה על בסיס השווי המאזני.
פעילויות משותפות	- חברות המוחזקות על ידי מספר גורמים ביניהם קיים הסדר לשליטה משותפת על הזכויות בנכסים וההתחייבויות של הפעילויות המשותפות.
חברות כלולות	- חברות אשר לחברה השפעה מהותית בהן (כהגדרתה ב- IAS 28) ואינן חברות מאוחדות או עסקאות משותפות ופעילויות משותפות שלה, ואשר השקעת החברה בהן מטופלת בדוחות הכספיים לפי שיטת השווי המאזני.
חברות מוחזקות	- חברות מאוחדות, עסקאות משותפות, פעילויות משותפות וחברות כלולות.
צדדים קשורים	- כהגדרתם ב- IAS 24 (מתוקן).
בעלי עניין ובעל שליטה	- כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

המדיניות החשבונאית המפורטת להלן יושמה בדוחות הכספיים בעקביות, בכל התקופות המוצגות, למעט אם נאמר אחרת.

א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים IFRS Accounting Standards (להלן - IFRS).

כמו כן, הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

הדוחות הכספיים של החברה ערוכים על בסיס העלות, למעט: נדל"ן להשקעה; נדל"ן להשקעה בפיתוח; חברות אשר מטופלות לפי שיטת השווי המאזני; נכסים והתחייבויות פיננסיות (כולל מכשירים נגזרים) המוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד או רווח כולל אחר. החברה בחרה להציג את פריטי הרווח או ההפסד לפי שיטת מאפיין הפעילות.

ב. תקופת המחזור התפעולי

תקופת המחזור התפעולי הרגיל של הקבוצה הינה שנה. בהתייחס להקמת בניינים למכירה, תקופת המחזור התפעולי נמשכת עד שלוש שנים. עקב כך כוללים הנכסים השוטפים וההתחייבויות השוטפות פריטים המיועדים והצפויים להתממש בתוך תקופת המחזור התפעולי של הקבוצה, העולה על שנה.

ג. צירופי עסקים

עלות הרכישה נמדדת על פי השווי ההוגן של התמורה שהועברה במועד הרכישה בתוספת זכויות שאינן מקנות שליטה בנרכשת. בכל צירוף עסקים, החברה בוחרת האם למדוד את הזכויות שאינן מקנות שליטה בנרכשת בהתאם לשוויים ההוגן במועד הרכישה או לפי חלקן היחסי בשווי ההוגן של הנכסים המזוהים נטו של הנרכשת.

ד. השקעה בהסדרים משותפים

הסדרים משותפים הם הסדרים שבהם יש לחברה שליטה משותפת.

1. עסקאות משותפות (Joint Ventures)

בעסקאות משותפות לצדדים להסדר יש שליטה משותפת על הזכויות בנכסים נטו של ההסדר. עסקה משותפת מטופלת לפי שיטת השווי המאזני.

2. פעילויות משותפות (Joint Operations)

בפעילויות משותפות לצדדים להסדר יש שליטה משותפת על ההסדר, זכויות לנכסים ומחויבויות להתחייבויות של ההסדר. החברה מכירה בגין הפעילות המשותפת בחלקה היחסי בנכסים, בהתחייבויות, בהכנסות ובהוצאות של הפעילות המשותפת.

רכישת זכויות בפעילות משותפת המהווה עסק כהגדרתו ב- IFRS 3, מטופלת בשיטת הרכישה לרבות מדידת הנכסים וההתחייבויות המזוהים על פי שוויים ההוגן, הכרה במסים נדחים הנובעים ממדידה זו, טיפול בעלויות עסקה והכרה במוניטין או ברווח מרכישה במחיר הזדמנותי. האמור חל על הרכישה של הזכות הראשונית וזכויות נוספות בפעילות משותפת המהווה עסק.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

השקעות הקבוצה בחברות כלולות ובעסקאות משותפות מטופלות לפי שיטת השווי המאזני. לפי שיטת השווי המאזני, ההשקעה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת מוצגת לפי עלות בתוספת שינויים שלאחר הרכישה בחלק הקבוצה בנכסים נטו, לרבות רווח כולל אחר של החברה הכלולה או העסקה המשותפת.

ו. מטבע הפעילות, מטבע ההצגה ומטבע חוץ

1. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה

מטבע הפעילות וההצגה של הדוחות הכספיים הינו ש"ח. מטבע הפעילות הינו המטבע של הסביבה הכלכלית העיקרית שבה פועלת החברה.

הקבוצה קובעת עבור כל חברה בקבוצה, לרבות חברות המוצגות לפי שיטת השווי המאזני, מהו מטבע הפעילות של כל חברה.

הלואאות בין-חברתיות בקבוצה, אשר אין כוונה לסלקן והן אינן צפויות להיפרע בעתיד הנראה לעין מהוות במהותן חלק מההשקעה בפעילות חוץ, ולפיכך הפרשי שער מהלואאות אלו (בניכוי השפעת המס) נזקפים, לרווח (הפסד) כולל אחר.

2. עסקאות, נכסים והתחייבויות במטבע חוץ

עסקאות הנקובות במטבע חוץ נרשמות עם ההכרה הראשונית בהן לפי שער החליפין במועד העסקה. לאחר ההכרה הראשונית, נכסים והתחייבויות כספיים הנקובים במטבע חוץ מתורגמים בכל תאריך דיווח למטבע הפעילות לפי שער החליפין במועד זה.

הפרשי שער, למעט אלה המהוונים לנכסים כשירים או נזקפים להון בעסקאות גידור, נזקפים לרווח או הפסד. נכסים והתחייבויות לא כספיים הנקובים במטבע חוץ המוצגים לפי עלות מתורגמים לפי שער החליפין במועד העסקה. נכסים והתחייבויות לא כספיים הנקובים במטבע חוץ המוצגים לפי שווי הוגן מתורגמים למטבע הפעילות בהתאם לשער החליפין במועד שבו נקבע השווי ההוגן.

3. פריטים כספיים צמודי מדד

נכסים והתחייבויות כספיים הצמודים על פי תנאיהם לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל (להלן - המדד) מותאמים לפי המדד הרלוונטי, בכל תאריך דיווח, בהתאם לתנאי ההסכם.

ז. מלאי מקרקעין, מלאי בניינים ודירות למכירה

עלות מלאי בניינים ודירות למכירה כוללת עלויות ישירות מזוהות בגין עלות הקרקע, כגון מסים, אגרות והיטלים וכן עלויות בנייה.

מקרקעין בבנייה נמדדים על בסיס העלות. עלות המקרקעין כוללת עלויות אשראי המתייחסות למימון הקמת הנכס עד למועד השלמה, עלויות תכנון ועיצוב, עלויות בנייה עקיפות שהוקצו ועלויות קשורות אחרות.

מלאי בניינים ודירות למכירה נמדד לפי הנמוך מבין עלות או שווי מימוש נטו. שווי מימוש נטו הינו אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן עלויות להשלמה ועלויות הדרושות לביצוע המכירה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ח. הכרה בהכנסה

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

הכנסות מפיתוח והקמה של נדל"ן ביזום

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

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

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

ט. מסים על ההכנסה

1. מסים נדחים

מסים נדחים מחושבים בגין הפרשים זמניים בין הסכומים הנכללים בדוחות הכספיים לבין הסכומים המובאים בחשבון לצורכי מס.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יתרות המסים הנדחים מחושבות לפי שיעור המס הצפוי לחול כאשר הנכס ימומש או ההתחייבות תסולק, בהתבסס על חוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד לתאריך הדיווח.

בכל תאריך דיווח נכסי מסים נדחים נבחנים בהתאם לצפי ניצולם. הפסדים מועברים והפרשים זמניים ניתנים לניכוי בגינם לא הוכרו נכסי מסים נדחים נבחנים בכל תאריך דיווח ובמידה שניצולם צפוי מוכר נכס מס נדחה מתאים אם צפוי שינוצלו.

המסים הנדחים בגין נדל"ן להשקעה המוחזק במטרה להשיב את מרבית (substantially all) ההטבות הכלכליות הגלומות בו בדרך של מימוש ולא בדרך של שימוש, נמדדים לפי אופן היישוב הצפוי של נכס הבסיס, על בסיס מימוש ולא שימוש.

במקרים בהם החברה מחזיקה בחברת נכס, והאופן שבו החברה צופה לממש את ההשקעה הוא על ידי מכירת מניות חברת הנכס ולא על ידי מימוש הנכס עצמו, החברה נדרשת להכיר במסים נדחים הן בהתייחס להפרשים הזמניים הפנימיים (inside differences) הנובעים מהפער בין בסיס המס של הנכס לבין ערכו בספרים והן ביחס להפרשים הזמניים החיצוניים (outside differences) הנובעים מהפער בין בסיס המס של המניות לבין חלק החברה המחזיקה בנכסים נטו של החברה הבת בדוחות המאוחדים.

בחישוב המסים הנדחים לא מובאים בחשבון המסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות, כל עוד מכירת ההשקעות בחברות מוחזקות אינה צפויה בעתיד הנראה לעין. כמו כן, לא הובאו בחשבון מסים נדחים בגין חלוקת רווחים על ידי חברות מוחזקות כדיבידנדים, מאחר שחלוקת הדיבידנד אינה כרוכה בחבות מס נוספת, או בשל מדיניות החברה שלא ליזום חלוקת דיבידנד על ידי חברה מאוחדת הגוררת חבות מס נוספת.

י. נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח

נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה, או שניהם) המוחזק על ידי הבעלים (מחכיר בחכירה תפעולית) או חוכר בחכירה מימונית לצורך הפקת דמי שכירות או לשם עליית ערך, או שתיהן, ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל.

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

נדל"ן להשקעה בפיתוח המיועד לשימוש עתידי כנדל"ן להשקעה נמדד אף הוא בשווי הוגן כאמור לעיל וזאת כאשר השווי ההוגן ניתן למדידה מהימנה. כשהשווי ההוגן אינו ניתן למדידה מהימנה, בשל אופי והיקף סיכוני הפרויקט, אזי הוא נמדד על פי עלותו, בניכוי הפסדים מירידת ערך אם קיימים, עד למועד שבו השווי ההוגן ניתן למדידה מהימנה או השלמת הבנייה, כמוקדם מביניהם.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

לצורך קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה מתבססת הקבוצה על הערכת שווי שמבוצעת על ידי מעריכים חיצוניים בלתי תלויים שהינם מומחים בהערכות שווי של נדל"ן והינם בעלי הידע והניסיון הנדרשים ועל ידי הנהלת הקבוצה שהינה בעלת ידע מקצועי נרחב וכן על ידי מעריכי שווי מומחים פנימיים. ראה ביאור 3 להלן.

יא. ירידת ערך נכסים לא פיננסיים

החברה בוחנת את הצורך בירידת ערך נכסים לא פיננסיים כאשר ישנם סימנים כתוצאה מאירועים או שינויים בנסיבות המצביעים על כך שהיתרה בדוחות הכספיים אינה ברת-השבה. במקרים בהם היתרה בדוחות הכספיים של הנכסים הלא פיננסיים עולה על סכום בר-ההשבה שלהם, מופחתים הנכסים לסכום בר-ההשבה שלהם.

מוניטין בגין חברות מאוחדות

החברה בוחנת ירידת ערך של מוניטין אחת לשנה, ליום 31 בדצמבר, או לעיתים קרובות יותר אם אירועים או שינויים בנסיבות מצביעים על כך שקיימת ירידת ערך.

יב. מכשירים פיננסיים

1. התחייבויות פיננסיות

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת.

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

2. נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים נמדדים במועד ההכרה לראשונה בשווי הוגן ובתוספת עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין לרכישה של הנכס הפיננסי, למעט במקרה של נכס פיננסי אשר נמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, לגביו עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד. החברה מסווגת ומודדת את מכשירי החוב בדוחותיה הכספיים על בסיס הקריטריונים להלן:

החברה מודדת מכשירי חוב בעלות מופחתת כאשר:

המודל העסקי של החברה הינו החזקת הנכסים הפיננסיים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים וכן התנאים החוזיים של הנכס הפיננסי מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה.
לאחר ההכרה הראשונית, מכשירים בקבוצה זו יוצגו על פי תנאיהם לפי עלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית ובניכוי הפרשה לירידת ערך.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)
3. חשבונאות גידור

מכשירים פיננסיים נגזרים לצורכי גידור (הגנה)

הקבוצה מבצעת לעתים התקשרויות במכשירים פיננסיים נגזרים כגון חוזי אקדמה (Forward) בגין מטבע חוץ ועסקאות החלפה של שיעורי ריבית (IRS) כדי להגן על עצמה מפני הסיכונים הכרוכים בתנודות בשערי החליפין של מטבע חוץ ובשיעורי הריבית. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של נגזרים שאינם משמשים למטרות גידור נזקפים מידית לרווח או הפסד.

עסקאות גידור כשירות לחשבונאות גידור בין היתר כאשר במועד יצירת הגידור קיים ייעוד ותיעוד פורמלי של יחסי הגידור ושל מטרת ניהול הסיכונים והאסטרטגיה של הקבוצה לבצע גידור. הגידור נבחן על בסיס מתמשך ונקבע בפועל שהוא בעל אפקטיביות גבוהה במהלך תקופת הדיווח הכספי שאליו יועד הגידור.

עסקאות גידור (הגנה) מטופלות כדלקמן:

א. גידור תזרימי מזומנים

החלק האפקטיבי של השינויים בשווי ההוגן של המכשיר המגדר מוכר ברווח (הפסד) כולל אחר בעוד שהחלק הלא אפקטיבי מוכר מידית לרווח או הפסד. רווח (הפסד) כולל אחר מועבר לרווח או הפסד כאשר תוצאות עסקת הגידור נזקפות לרווח או הפסד, לדוגמה, בתקופות שהכנסת ריבית או הוצאת ריבית מוכרות או כאשר מכירה חזויה מתרחשת. כאשר הפריט המגודר הוא נכס או התחייבות לא פיננסיים, עלותם כוללת גם את סכום הרווח (הפסד) מהמכשיר המגדר.

החברה מפסיקה ליישם חשבונאות גידור מכאן ולהבא רק כאשר יחסי הגידור או חלקם, מפסיקים לקיים את הקריטריונים המזכים (לאחר הבאה בחשבון של איזון מחדש כלשהו של יחסי הגידור, אם רלוונטי) כולל מקרים בהם המכשיר המגדר פוקע, נמכר, מבוטל או ממומש. כאשר החברה מפסיקה ליישם חשבונאות גידור, הסכום שהצטבר בקרן הגידור יישאר בקרן הגידור עד שתזרים המזומנים יתרחש או יסווג לרווח או הפסד אם תזרימי המזומנים העתידיים המגודרים אינם חזויים עוד להתרחש.

ב. גידור השקעה נטו בפעילות חוץ

גידור השקעה נטו בפעילות חוץ, לרבות גידור של פריט כספי המטופל כחלק מההשקעה נטו, מטופל באופן דומה לגידור תזרימי מזומנים. רווחים או הפסדים המתייחסים לחלק האפקטיבי של הגידור (הפרשי שער) נזקפים לרווח כולל אחר, בעוד שרווחים או הפסדים המתייחסים לחלק הלא אפקטיבי של הגידור נזקפים לרווח או הפסד. עם מימוש פעילות החוץ מועבר הרווח או ההפסד המצטבר שהוכר ברווח (הפסד) כולל אחר לרווח או הפסד.

חשבונאות גידור אינה מיושמת לגבי נגזרים פיננסיים המשמשים לגידור כלכלי של נכסים והתחייבויות פיננסיים. השינויים בשווי ההוגן של נגזרים אלה נזקפים לרווח או הפסד במועד התהוותם.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יג. שינוי במדיניות חשבונאית - יישום לראשונה של תקני דיווח כספי חדשים ותיקונים 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 ונסיבות לסוף תקופת הדיווח אשר עשויות להביא למסקנה כי לישות יהיה קושי בעמידה באמות המידה פיננסיות.

התיקון המקורי קבע כי זכות המרה של התחייבות תשפיע על סיווג ההתחייבות כולה כהתחייבות שוטפת או לא שוטפת, למעט במקרים בהם רכיב ההמרה הינו הוני. התיקון המקורי והתיקון העוקב יושמו למפרע החל מתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2024.

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

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

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

אומדנים והנחות

בעת הכנת הדוחות הכספיים, נדרשת ההנהלה להסתייע באומדנים, והנחות המשפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים המדווחים של נכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות. בגיבוש האומדנים החשבונאיים הנהלת החברה מתבססת על ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים והנחות סבירות, בהתאם לנסיבות שינויים באומדנים החשבונאיים נזקפים בתקופה בה נעשה שינוי האומדן.

להלן ההנחות העיקריות שנעשו בדוחות הכספיים בקשר לאי הודאות לתאריך הדיווח ואומדנים קריטיים שחושבו על ידי הקבוצה ואשר שינוי מהותי באומדנים ובהנחות עשוי לשנות את ערכם של נכסים והתחייבויות בדוחות הכספיים בשנה העוקבת:

נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה הניתן למדידה מהימנה מוצג לפי שווי הוגן לתאריך הדיווח כאשר שינויים בשווי הוגן נזקפים לרווח או הפסד בתקופה שבה הם נוצרו. השווי הוגן נקבע בדרך כלל על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים, בהתאם להערכות שווי כלכליות הכוללות שימוש בטכניקות הערכה והנחות לגבי אומדנים של תזרימי מזומנים עתידיים הצפויים מהנכס ואומדן שיעור היוון מתאים לתזרימי מזומנים אלה. אם ניתן, השווי הוגן נקבע בהתייחס לעסקאות שנעשו לאחרונה בנדל"ן בעל אופי ומיקום דומים לזה המוערך.

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

במדידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נדרשים מעריכי השווי והנהלת החברה להשתמש בהנחות מסוימות לגבי שיעורי התשואה הצפויים לגבי נכסי הקבוצה, מחירי ההשכרה העתידיים, שיעורי התפוסה, חידושי חוזים, הסתברות להשכרת שטחים פנויים, הוצאות תפעול הנכסים, איתנותם הפיננסית של השוכרים והשלכות הנובעות מהשקעות שיידרשו לפיתוח עתידי, על מנת להעריך את תזרימי המזומנים העתידיים מהנכסים. שינוי בהנחות המשמשות במדידת הנדל"ן להשקעה עשוי לגרום לשינוי בשווי ההוגן.

מדידה מהימנה של נדל"ן להשקעה בהקמה

לצורך הבחינה האם השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה ניתן למדידה מהימנה, מביאה הקבוצה בחשבון, בין היתר, את הקריטריונים הרלוונטיים הבאים:

1. מיקום הנדל"ן בהקמה באזור שבו השוק מפותח ונזיל.
2. ציטוט מחיר מעסקאות אחרונות או הערכות קודמות של רכישה או מכירה של נכסים במצב ומיקום דומים.
3. חתימה על הסכם הקמה עם קבלן מבצע.
4. השגת היתרי בניה.
5. אחוז מהשטחים המיועדים להשכרה אשר הושכר מראש לשוכרים.
6. אומדן מהימן של עלויות הקמה.
7. אומדן מהימן של שווי הנכס המוגמר.

כאשר בחינת הגורמים לעיל מעלה כי שווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה בהקמה ניתן למדידה מהימנה, הנדל"ן נמדד לפי שווי ההוגן בהתאם למדיניות הקבוצה לגבי נדל"ן להשקעה. כאשר מדידה מהימנה אינה אפשרית, נדל"ן להשקעה בהקמה נמדד לפי עלות בניכוי הפסד מירידת ערך, במידה שקיים.

באור 4: - גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

א. תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 21, השפעות השינויים בשערי חליפין של מטבע חוץ

בחודש אוגוסט 2023, פרסם ה-IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 21, השפעות השינויים בשערי חליפין של מטבע חוץ (להלן: "התיקון"), בכדי להבהיר כיצד ישות מעריכה האם מטבע ניתן להחלפה למטבע אחר וכן מהן הדרישות החשבונאיות (מדידה וגילוי) שישות נדרשת ליישם במקרים בהם מטבע אינו ניתן להחלפה למטבע אחר.

התיקון קובע את אופן קביעת שער החליפין המידי בהעדר יכולת חליפין. דרישות הגילוי הנדרשות בהתאם לתיקון נועדו לסייע ולאפשר למשתמשים בדוחות הכספיים להבין כיצד המטבע שאינו ניתן להחלפה למטבע האחר משפיע, או צפוי להשפיע על הביצועיים הפיננסיים, המצב הפיננסי ועל תזרים המזומנים של הישות.

התיקון יישם לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2025 או לאחר מכן. יישום מוקדם אפשרי בכפוף למתן גילוי. ביישום התיקון ישות לא תציג מחדש מידע השוואתי.

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

באור 4: - גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם (המשך)

ב. 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 השוואה 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 לאחריו. 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 5: - מזומנים ושווי מזומנים

31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	
1,216,587	2,134,046

מזומנים ופקדונות למשיכה מיידית

לגבי תנאי הצמדה, ראה באור 24 ד'.

באור 6: - פקדונות

א. ההרכב:

31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	
(*) 563,533	493
136,660	149,985
700,193	150,478

פקדונות ופקדונות משועבדים

פקדונות במטבע חוץ

(*) ליום 31 בדצמבר, 2023, לחברה פקדון בנקאי בנאמנות בגין תמורת ההנפקה של אג"ח כא' בסכום של כ-532 מיליון ש"ח. עד ליום 10 בינואר, 2024, החברה השלימה את כל התנאים וכספי הפיקדון הועברו לחברה.

לגבי תנאי ההצמדה, ראה באור 24 ד'.

באור 7: - חייבים ויתרות חובה

31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	
25,436	93,340
556	-
164,079	133,108
90,068	58,943
66,110	42,863
59,322	19,899
27,294	29,333
432,865	377,486

הלוואות לשותפים והכנסות לקבל (1) (2)

יתרות חובה עם חברות כלולות

מוסדות

הוצאות מראש

מכשירים פיננסיים נגזרים

נכסי חוזה לזמן קצר

אחרים

(1) במהלך חודש דצמבר, 2019 החברה הנפיקה אגרות חוב (סדרה י"ד), כ-37 מיליון ש"ח מתמורת ההנפקה הועמדה כהלוואה לשותפים במרכז ביג "פאשן" נצרת. מועדי פירעון ההלוואה הינם בתנאי "Back to Back" לפירעון אגרות החוב שהונפקו לציבור.

(2) הכנסות לקבל בגין יתרת התמורה ממכירת הנכסים אור יהודה וטירת הכרמל.

באור 8: - הלוואות וחייבים אחרים

א. הרכב

31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
467,138	340,053	הלוואות לשותפים (א', ב', ג')
37,611	45,792	מכשירים פיננסיים נגזרים (*)
308,272	54,928	תשלומים ע"ח מקרקעין
212,831	183,839	פקדון משועבד
89,714	130,126	הלוואות לשוכרים
705,554	885,718	נכסי חוזה בגין הסדרי זכיון (ד', ה')
90,747	111,294	אחרים
<u>1,911,867</u>	<u>1,751,750</u>	

(*) למידע נוסף בגין מכשירים פיננסיים ראה ביאור 24.

א. במהלך חודש ספטמבר, 2020 החברה הנפיקה אגרות חוב (סדרה י"ז), כ-110 מיליון ש"ח מתמורת ההנפקה הועמדה כהלוואה לשותפים במרכז ביג "פאשן" דנילוף. מועדי פירעון ההלוואה בתנאי "Back to Back" לפירעון אגרות החוב שהונפקו לציבור.

ב. במהלך חודש ספטמבר, 2020 החברה הנפיקה אגרות חוב (סדרה ט"ז), כ-58.5 מיליון ש"ח מתמורת ההנפקה הועמדה כהלוואה לשותפים במרכז ביג רגבה. מועדי פירעון ההלוואה הינם בתנאי "Back to Back" לפירעון אגרות החוב שהונפקו לציבור.

ג. לתאריך המאזן חברה בת אמריקאית העניקה הלוואות לשותפיה העסקיים לצורך פירעון הלוואות בנכסים שבפורטפוליו:

1. בגין פירעון הלוואה שהיתה כנגד הנכס WATERFRONT העניקה חברה בת אמריקאית הלוואה לשותפיה העסקיים בסך של כ-14,960 אלפי דולר הנושאת ריבית בשיעור של 7.3%. מועד פירעון ההלוואה הינו מועד מכירת המרכז.

2. בגין פירעון הלוואה שהיתה כנגד הנכס SPARKS העניקה חברה בת אמריקאית הלוואה לשותפיה העסקיים בסך של כ-12,700 אלפי דולר הנושאת ריבית בשיעור של 4.5%. מועד פירעון ההלוואה הינו מועד מכירת המרכז.

ד. בחודש יוני 2016 זכתה חברת הבת, אפי נכסים, (להלן – "חברת הבת") במרכז לתכנון והקמת מבנה משרד המשפטים בירושלים. הפרויקט האמור יכלול כ-35 אלף מ"ר בנוי, חניון תת קרקעי הכולל כ-500 מקומות חניה וכן שטחי מסחר בהיקף של 1,500 מ"ר. ע"פ תנאי המכרז לאחר ההקמה חברת הבת תתפעל את הבניין לתקופה של כ-22 שנה וזאת בתמורה לתשלום שנתי קבוע מהמדינה (להלן – "המזמינה") וכן החזר מלא בגין שירותים שונים (בתנאים של +cost). בתום תקופת התפעול המבנה יועבר למדינה. כמו כן תקבל מענק הקמה בסך של 110 מיליון ש"ח (צמוד למדד מחירי תשומה בבניה למסחר ומשרדים). בתום תקופת התפעול המבנה יועבר למדינה. עבודות ההקמה החלו בחודש דצמבר 2016. לאור שינויים שבוצעו על ידי המזמינה, חברת הבת והמזמינה התקשרו במספר תוספות להסכם ההקמה, לפיהן לתחולת העבודות

באור 8: - הלוואות וחייבים אחרים (המשך)

תיווסף, בין היתר, הקמתם של 3 קומות נוספות, הקמת חניון נוסף בצמוד לפרויקט וכן הקמת גשר והגדלת החניון התת קרקעי. בתמורה להקמת השטחים הנוספים תתווספנה תמורה נוספת בסך כולל של כ- 230 מיליון ש"ח אשר חלקה תתקבל במענקים וחלקה ב- 87 תשלומים רבעוניים למשך כ- 22 שנה בהם חברת הבת תתפעל את הבניין.

במהלך חודש נובמבר 2023 התקבלה תעודת השלמה זמנית אשר אינה ניתנת לביטול הכוללת תנאים ומטלות להשלמה לפרויקט בתוקף מיום 15 בספטמבר 2023 ובהתאם חברת הבת החלה לקבל תשלומים רבעוניים מהמזמינה צמוד למדדים בהתאם להסכם ההקמה. במהלך מרץ 2024 התקבל לבנין טופס 4.

ה. בחודש אוגוסט 2016 זכתה חברת הבת, אפי נכסים (להלן – "חברת הבת"), במרכז למימון חלקי, תכנון, הקמה תחזוקה ומסירה של מבנה משרדים ממשלתי ושטחי מסחר בקריה המחוזית בירושלים. הפרויקט נשוא המרכז הינו תכנון, הקמה והפעלה אשר יכול לכולל מבנה משרדים בהיקף של כ-53,000 מ"ר שטחים עיליים, מתוכם כ- 2,800 מ"ר שטחי מסחר וחניון תת קרקעי הכולל 416 מקומות חניה ושטחים תת קרקעיים נוספים בהיקף של כ-4,000 מ"ר. ע"פ תנאי המרכז תקופת החכירה הינה בת 21 שנים ו-6 חודשים וזאת החל ממועד השלמת מבנה המשרדים ומסירתו. בתמורה, חברת הבת תהא זכאית לתשלום שנתי קבוע לאורך תקופת ההפעלה, צמוד למדד ובתוספת מע"מ כדון, אשר ישולם בתשלומים רבעוניים, החל מהרבעון העוקב להשלמת מבנה המשרדים ומסירתו. בתום תקופת התפעול הנכס יועבר למדינה. בנוסף, חברת הבת תהיה זכאית לקבל החזר מלא בגין שירותים שונים אשר תעמיד במסגרת המרכז (בתנאים של +cost). עבודות ההקמה החלו בחודש ספטמבר 2017. יצוין, כי חברת הבת והמזמינה התקשרו בתוספת להסכם ההקמה, לפיה לתחולת העבודות תיווסף, בין היתר, הקמתם של 3 קומות נוספות לכל אחד ממבני המשרדים, והוספת 14 מקומות חניה, והכל בתמורה נוספת בסך כולל של כ- 64 מיליון ש"ח בגין הקמת השטחים הנוספים כאמור, וכנגד תשלום נוסף בגין תחזוקת השטחים הנוספים, בהתאם למנגנון הקיים בהסכם ההקמה. עוד יצוין, כי לתאריך הדוח חברת הבת והמזמינה מנהלות דיונים בקשר עם שינויים בתחולת העבודות שהתבקשו על ידי המזמינה וכן בקשר עם התמורה בגין השינויים כאמור והארכת תקופת הביצוע.

באור 9: - מלאי קרקעות לזמן ארוך

חברה בת סרבית נמצאת בשלבי ייזום ופיתוח של פרויקט מגורים, במספר שלבים, של כ-1,000 יחידות דיור בשטח כולל של כ-80 אלפי מ"ר. שלב א' אשר כלל 186 יחידות הושלם ונמסר והחברה נמצאת בשלבי תכנון של שלב ב' אשר יכול לכולל 465 יחידות. נכון ליום 31 בדצמבר, 2024 יתרת מלאי הקרקעות בסרביה לזמן ארוך עומד על כ-17 מיליון ש"ח.

יתרת מלאי הקרקעות בסך של כ-649 מיליון ש"ח כוללת קרקעות שנרכשו באירופה על ידי חברת הבת אפי נכסים, ומיועדות להקמת בניינים למגורים למכירה. ליום 31 בדצמבר, 2024 מלאי בניינים למכירה של חברת הבת, אפי נכסים, בסך של כ- 169 מיליון אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2023 – כ- 23 מיליון ש"ח), המסווג במסגרת נכסים שוטפים, צפוי להתממש בתקופה העולה על 12 חודשים מתאריך הדוח על המצב הכספי. מלאי בניינים למכירה כולל עלויות קרקע ועלויות נוספות שהושקעו לצורך הקמת בניינים למגורים.

באור 10: - השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

א. השקעות בחברות כלולות

סה"כ	היקף ההשקעה בחברה כלולה	סכומים שהעמידה החברה לחברה כלולה	
		ערבויות	הלוואות
אלפי ש"ח			
1,314,372	951,056	-	363,316
1,241,948	914,233	-	327,715

31 בדצמבר, 2024

סך השקעות בחברות כלולות

31 בדצמבר, 2023

סך השקעות בחברות כלולות (*)

(*) סווג מחדש

ב. השקעות בהסדרים משותפים

סה"כ	היקף ההשקעה בהסדרים משותפים	סכומים שהעמידה החברה לחברה כלולה	
		ערבויות	הלוואות *
אלפי ש"ח			
2,375,409	1,980,670	47,046	394,739
413,519	328,811	-	84,708
2,263,714	1,908,386	47,510	355,328
403,026	317,488	-	85,358

31 בדצמבר, 2024

סך עסקאות משותפות

סך פעילויות משותפות

31 בדצמבר, 2023

סך עסקאות משותפות

סך פעילויות משותפות

(*) ההלוואות שניתנו לחברות כלולות נושאות ריבית משתנה ותואמות או קרובות לשוויין ההוגן.

ג. סכומי דיבידנד מעסקאות משותפות שהחברה קיבלה

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר,	
2023	2024
אלפי ש"ח	
24,500	-
5,000	4,750
4,400	-
3,987	15,377
8,000	-
7,500	-
11,750	4,500
12,761	13,353
77,898	37,980

ביג מגה אור

חוצות רגבה בע"מ

מודיעין

מרכז מסחרי בכניסה לנצרת (2006) בע"מ

לב קסטינה

בן ישי את אלי קסטינה

ביג אאוטלט ירכא

BIG-RED Portfolio ("BRP")

באור 10: - השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

ד. מידע לגבי זכויות שאינן מקנות שליטה

נכון ליום 31 בדצמבר 2024, שיעור ההחזקה של זכויות שאינן מקנות שליטה בחברת הבת אפי נכסים עומד על 10.72%. (בשנת 2023 – 10.72%).

יתרות של זכויות שאינן מקנות שליטה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	
679,874	757,024
<u>679,874</u>	<u>757,024</u>

אפי נכסים

רווח המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
אלפי ש"ח		
2022	2023	2024
174,630	46,266	88,094
<u>174,630</u>	<u>46,266</u>	<u>88,094</u>

אפי נכסים

סכומי דיבידנד מחברות מאוחדות ששולמו לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
אלפי ש"ח		
2022	2023	2024
662	-	-
<u>662</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

אפי נכסים

באור 11: -

נדל"ן להשקעה

א. תנועה:

מבנים להשכרה		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
18,430,860	22,113,900	יתרה ליום 1 בינואר
		<u>שינויים במשך השנה</u>
324,000	-	תוספות בגין חברות שאוחדו לראשונה
468,247	1,653,956	תוספות בגין נכסים שנרכשו
(34,536)	(114,087)	מימוש נדל"ן להשקעה
1,506,365	2,857,775	מיון מנדל"ן להשקעה בפיתוח נטו
21,602	-	מיון ממלאי
-	50,018	מיון מרכוש קבוע
267,897	391,259	השקעה בנדל"ן להשקעה
794,676	(834,385)	קרן הון מהפרשי תרגום
334,789	954,720	עלייה בשווי ההוגן
3,683,040	4,959,256	סה"כ תוספות
22,113,900	27,073,156	יתרה ליום 31 בדצמבר

נדל"ן להשקעה מוצג בשווי ההוגן כפי שנקבע הן על-פי הערכות שווי שבוצעו על ידי מעריכי שווי חיצונים בלתי תלויים שהינם בעלי כישורים מקצועיים מוכרים וניסיון רב בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך והן על פי הערכות שווי פנימיות של הנהלת החברה המבוססות על מתודולוגיה זהה למתודולוגיה בה השתמשו מעריכי השווי החיצונים. השווי ההוגן מייצג את הסכום ביום ההערכה לפיו יוחלפו הנכסים בין המוכר לקונה בעסקה בתנאי שוק לאחר שהצדדים פעלו בתבונה ובזהירות ללא כפייה לפי תקני הערכות שווי בינלאומיים ו-40 IAS. השווי ההוגן נקבע, בין היתר, בהתבסס על עסקאות שנערכו לאחרונה בשוק ביחס לנדל"ן מסוג דומה ובמיקום דומה לזה של הנדל"ן שבבעלות הקבוצה, וכן בהתבסס על שיטות להערכות שווי כגון שיטת ההכנסה (Direct Income Capitalization) ושיטת היוון תזרימי מזומנים (Discounted Cash Flows).

הערכות השווי של הנדל"ן להשקעה שהוערך בשיטת ההכנסה או בשיטת היוון תזרימי מזומנים מתבססות על אומדן תזרימי המזומנים העתידיים מהנכס מחוץ שכירות קיימים בהתחשב בסיכון המובנה שלהם תוך שימוש באומדנים בגין חידושי חוזים וחוזי שכירות פוטנציאליים. בחישוב השווי ההוגן השתמשו מעריכי השווי בשיעורי היוון שנקבעו בהתחשב בסוג הנכס ויעודו, מיקום הנכס וטיב השוכרים.

הנדל"ן להשקעה נמדד לפי רמה 3 במידרג השווי ההוגן.

ב. להלן שיעורי ההיוון המשוקללים הממוצעים הגלומים בהערכות השווי, בגין הנכסים המניבים באזורי הפעילות העיקריים של הקבוצה:

אפי נכסים	ביג אירופה	ישראל	
		%	
מסחר 7.8, משרדים 7.4	7.9	7	31 בדצמבר, 2024
מסחר 7.9, משרדים 7.5	8.08	6.90	31 בדצמבר, 2023

באור 11: - נדל"ן להשקעה (המשך)

ג. להלן דמי השכירות הממוצעים למ"ר, בגין הנכסים המניבים באזורי הפעילות העיקריים של הקבוצה (*):

אפי נכסים	ביג אירופה	ישראל	
ש"ח	אירו	ש"ח	
מסחר 29, משרדים 18	18	124	31 בדצמבר, 2024
מסחר 28, משרדים 15	17	113	31 בדצמבר, 2023

(* דמי השכירות מוצגים ע"פ חוזים חתומים.)

ד. להלן שיעור התפוסה המשוקלל, בגין הנכסים המניבים באזורי הפעילות העיקריים של הקבוצה:

אפי נכסים	ביג אירופה	ישראל	
	%		
מסחר 99, משרדים 90	98%	100% בקירוב	31 בדצמבר, 2024
מסחר 98, משרדים 84	97%	100% בקירוב	31 בדצמבר, 2023

ה. שווי הנכסים של החברה מושפע ממספר פרמטרים עיקריים כגון: שינוי בשווי השוק של תשלומי השכירות, שינוי בשיעור התפוסה של הנכסים ושינוי בשיעור ההיוון של תזרימי המזומנים. להלן השפעת שינוי שיעור היוון תזרימי המזומנים על שווי הנכסים (חלק החברה):

ישראל, ארה"ב, אירופה ואפי נכסים		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
(1,500,551)	(1,825,174)	עלייה של 0.5% בשיעור ההיוון
1,724,186	2,080,194	ירידה של 0.5% בשיעור ההיוון
(755,953)	(943,448)	עלייה של 0.25% בשיעור ההיוון
701,877	890,442	ירידה של 0.25% בשיעור ההיוון

ו. דמי החכירה המינימליים לקבל הינם כדלקמן:

31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
1,492,436	1,571,624	שנה ראשונה
1,187,103	1,304,166	שנה שנייה
942,485	1,106,159	שנה שלישית
767,701	858,101	שנה רביעית
1,592,564	1,560,573	שנה חמישית ואילך
5,982,289	6,400,623	

באור 11: - נדל"ן להשקעה (המשך)

ז. במהלך אוקטובר 2015 נחתם בין חברת הבת, אפי נכסים, וחברת מליסרון בע"מ (עסקה משותפת בחלקים שווים חלק אפי נכסים - 50%) לבין רשות מקרקעי ישראל (להלן - "רמ"י") הסכם לחכירת מגרש למשך תקופה של 49 שנים (עם אופציה להארכה לתקופה נוספת של 49 שנים) בשטח של כ- 13 אלפי מ"ר במתחם דרום הקריה בתל אביב להקמה של שטחי משרדים ומסחר בפרוייקט המכונה "LANDMARK" תל אביב (להלן - "הפרוייקט" "לנדמרק"). התמורה נקבעה על סך של כ- 536 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ (להלן - "התמורה") ובתוספת היטלי פיתוח. ביום 6 באפריל 2021 קיבלה החברה את החלטת הועדה המחוזית לפיה החליטה לתת תוקף לתוכנית המפורטת להקמת שני מגדלים אשר סך זכויות הבנייה יעמוד על עד כ- 166 אלפי מ"ר (ברוטו) (כ- 132 אלפי מ"ר שטחים עיקריים) מתוכם 8 אלפי מ"ר נטו עבור יח"ד למגורים (כ- 11.2 אלפי מ"ר ברוטו) וכן כ- 7.5 אלפי מ"ר ברוטו (כ- 6 אלפי מ"ר שטחים עיקריים) עבור מבני ציבור והיתרה לתעסוקה ומסחר.

בהתאם, ביום 19 בנובמבר 2023 קיבלו החברות היתר בניה מעודכן בקשר עם המשך ביצוע הפרוייקט לפיו לאחר השינויים יוקמו במתחם שני מגדלים: מגדל A בן 41 קומות עבור מבנה ציבור, מסחר ומשרדים וכן מגדל B, בן 42 קומות עבור מסחר, משרדים ו-116 יחידות מגורים.

ביום 9 באפריל 2024 קיבלו החברות אישור אכלוס (טופס 4) בגין שלב א' בפרוייקט הכולל את בניין A וחניון הפרוייקט. בהתאם שלב א' של הפרוייקט סווג מנדל"ן להשקעה בהקמה לנדל"ן להשקעה. הקמת החלק של התעסוקה בבניין B צפויה להסתיים במהלך שנת 2026 והמגורים במהלך 2027.

ח. 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 בגינה.

ט. ביום 12 בנובמבר 2024 התקבלה תעודת גמר למרכז המסחרי בכרמי גת והחברה פתחה את המרכז לקהל הרחב בתאריך 19 בדצמבר, 2024. בהתאם הנכס סווג מנדל"ן להשקעה בפיתוח לנדל"ן להשקעה.

י. באשר לשעבודים, ראה באור 17ד'.

יא. צירופי עסקים

1. ביום 30 בנובמבר, 2023 רכשה החברה, באמצעות ביג מגורים לגיל השלישי שותפות מוגבלות, את מלוא הון המניות המונפק והנפרע (100%) של חברת שבעת הכוכבים דיור מוגן בע"מ המחזיקה בזכויות דיור מוגן הידוע כ-"בית שבעת הכוכבים" בהרצליה פיתוח ("הנכס"). התמורה נקבעה בהתבסס על השווי ההוגן של הנכס בספרים נכון ליום 31 בדצמבר, 2022 ובניכוי התחייבות לפיקדונות ובתוספת/גריעה של ההון החוזר ליום ההשלמה (30 בנובמבר, 2023). התמורה במזומן בעסקה הסתכמה לסך של 169 מיליון ש"ח צמוד למדד יוני 23 כאשר בהתאם להסכם ישולמו סך של כ- 16 מיליון ש"ח נוספים.

באור 11: - נדל"ן להשקעה (המשך)

במועד הוצאת היתר להרחבת הבית או בחלוף 5 שנים ו-7 שנים כמפורט בהסכם. למרות האמור, סך התמורה העתידית בגין הוצאת היתר בניה ומימוש זכויות נוספות לא תעלה על 56 מיליון ש"ח. חשוב לציין כי אין התחייבות מצד החברה לביצוע ההרחבה ולתשלום של 40 מיליון נוספים, כאמור, כנגד ביצועה. בטבלה להלן ניתן לראות סיכום של רכיבי התמורה הנובעת מהרכישה (באלפי ש"ח):

170,957	תמורה מיידית במזומן (כולל הצמדה למדד)
11,077	תמורה עתידית ללא תלות בהיתר הבנייה (מהוון למועד הרכישה)
182,034	סה"כ תמורת הרכישה

2. ברבעון ראשון של שנת 2023, רכשה החברה, באמצעות חברת הבת ביג CEE מלון במונטנגרו. תמורת הרכישה בסך של כ-46,815 אלפי ש"ח, נקבעה על בסיס השווי הוגן. החברה הכירה בשווי ההוגן של הנכסים שנרכשו והתחייבויות שניטלו במסגרת צירופי העסקים על פי מדידה ארעית. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים טרם התקבלה הערכת שווי סופית על ידי מעריך שווי חיצוני ביחס לשווי ההוגן של הנכסים המזוהים שנרכשו והתחייבויות שניטלו.

החברה ביצעה את הקצאת מחיר הרכישה כלהלן:

סה"כ	מלון במונטנגרו אלפי ש"ח	דיר מוגן	
228,849	46,815	182,034	סה"כ תמורה
3,594	1,002	2,592	מזומנים ושווי מזומנים
143	94	49	שוכרים
209	209	-	מלאי
2,087	351	1,736	חייבים ויתרות חובה
6,033	1,656	4,377	סה"כ נכסים שוטפים
462	-	462	פקדון לזמן ארוך
324,000	-	324,000	נדל"ן להשקעה
46,976	46,976	-	רכוש קבוע, נטו
371,438	46,976	324,462	סה"כ נכסים לא שוטפים
377,471	48,632	328,839	סה"כ נכסים ניתנים לזיהוי

באור 11: - נדל"ן להשקעה (המשך)

סה"כ	מלון במונטנגרו אלפי ש"ח	דיר מוגן	
(1,844)	(1,120)	(724)	התחייבויות שוטפות
(133,586)	(697)	(132,889)	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
(135,430)	(1,817)	(133,613)	זכאים ויתרות זכות
			סה"כ התחייבויות שוטפות
(1,276)	-	(1,276)	התחייבויות אחרות
(54,227)	-	(54,227)	מסים נדחים
(55,503)	-	(55,503)	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
(190,933)	(1,817)	(189,116)	סה"כ התחייבויות מוערכות
186,538	46,815	139,723	נכסים מזוהים נטו
42,311	-	42,311	מוניטין הנובע מהרכישה
217,772	46,815	170,957	מזומנים ששולמו תמורת הרכישה במזומן
(3,594)	(1,002)	(2,592)	מזומנים ושווי מזומנים בחברות הנרכשות למועד הרכישה
214,178	45,813	168,365	מזומנים, נטו

באור 12: - נדל"ן להשקעה בפיתוח

א. התנועה וההרכב:

2023	2024	
5,159,810	5,627,540	יתרה ליום 1 בינואר
(14,040)	-	שינויים במהלך השנה
1,618,954	1,755,689	העברה לרכוש קבוע
128,764	(81,706)	תוספות במשך השנה
177,972	402,034	תנועה בקרן הון מהפרשי תרגום בגין נדל"ן להשקעה בפיתוח
-	(58,301)	עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
-	(10,403)	מימוש נדל"ן להשקעה בפיתוח
62,445	5,969	מיון לנכס זמין למכירה
(1,506,365)	(2,857,775)	מיון ממלאי מקרקעין וממקדמות ע"ח מקרקעין
5,627,540	4,783,047	מיון לנדל"ן בהשקעה
		יתרה ליום 31 בדצמבר

באור 12: - נדל"ן להשקעה בפיתוח (המשך)

הנדל"ן להשקעה בהקמה של הקבוצה מוצג לפי שווי ההוגן לתום תקופת הדיווח, כאשר שינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח והפסד כהכנסות או כהוצאות.

לצורך קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה מתבססת הנהלת החברה, בעיקר, על הערכות שווי המבוצעות לכל הפחות אחת לשנה על ידי שמאי מקרקעין חיצוניים בלתי תלויים בעלי ידע, ניסיון ומומחיות נדרשים. הנהלת החברה נוהגת לקבוע את השווי ההוגן לפי שיטות הערכה מקובלות לנכסי נדל"ן, בעיקר בשיטת החילוץ, ובמקרים מסוימים בשיטת השוואה.

בקביעת השווי ההוגן נלקחים בחשבון, בין היתר וככל שרלוונטי, משך הקמת הפרויקט, אומדן הזכויות של הנכס, גובה דמי השכירות שהוא יניב, העלות הנוספת שדרושה להקמתו עד לתפעולו השוטף וכן שיעור הריבית, פרמיית הסיכון של הפרויקט ושיעור ההיוון הנדרש. שינוי בערכו של מי ממרכיבים אלו, או בכלום, יכול להשפיע באופן משמעותי על שווי ההוגן של הנכס כפי שנאמד על ידי הנהלת החברה.

הקבוצה חותרת לקביעת שווי הוגן אובייקטיבי ככל שניתן, אך עם זאת תהליך אמידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה כולל גם אלמנטים סובייקטיביים, שמקורם בין השאר בניסיון העבר של הנהלת החברה והבנתה את הצפוי להתרחש בשוק הנדל"ן להשקעה במועד שבו נקבע אומדן השווי ההוגן.

ב. מרבית הערכות השווי של נדל"ן להשקעה בהקמה בוצעו בשיטת החילוץ. נכסים מסוימים הוערכו בשיטת השוואה. בהערכות השווי שנערכו לפי שיטת החילוץ, שיעורי ההיוון אשר שימשו את מעריכי השווי (רמה 3), היו כדלהלן:

שיעור היוון ממוצע משוקלל (ב %)		ליום 31 בדצמבר		שימוש הנכס	מדינה
2023	2024	2023	2024		
-	7.16	-	7.16	מסחר	ישראל
6.4	6.7	6.4	6.7	משרדים	ישראל
8.3	8.3	8.3	8.3	משרדים	רומניה
8.8	8.6	8.8	8.6	משרדים	סרביה

ג. הוצאות שהיונו

לשנה שהסתיימה ביום			הוצאות מימון
31 בדצמבר			
2022	2023	2024	הוצאות הנהלה וכלליות
אלפי ש"ח			
79,424	126,173	128,269	
7,083	7,583	8,285	

באור 12: - נדל"ן להשקעה בפיתוח (המשך)

ד. ביום 13 בנובמבר 2024 התקבלה תעודת גמר למרכז המסחרי במגדל העמק והחברה פתחה את המרכז לקהל הרחב בתאריך 18 בפברואר, 2025.
 ביום 2 בינואר 2025 התקבלה תעודת גמר למרכז המסחרי ביג פאשן גלילות והחברה פתחה את המרכז לקהל הרחב בתאריך 27 בפברואר, 2025.
 ביום 6 בינואר 2025 התקבלה תעודת גמר למרכז המסחרי באור עקיבא והחברה פתחה את המרכז לקהל הרחב בתאריך 9 בינואר, 2025.
 ביום 12 בפברואר 2025, התקבלה תעודת גמר למרכז המסחרי בגדרה והחברה פתחה את המרכז לקהל הרחב בתאריך 20 בפברואר, 2025.

באור 13: - נכסים בלתי מוחשיים ומוניטין

יתרת הנכסים הבלתי מוחשיים ליום 31 בדצמבר, 2024 מורכבת בעיקר ממוניטין שנוצר במסגרת צירוף עסקים של אפי נכסים בשנת 2021 בסך של כ-111 מיליון ש"ח. במהלך שנת 2023, נוצר מוניטין נוסף מצירוף עסקים של דיור מוגן בסך של כ-42 מיליון ש"ח.

נכון ליום 31 בדצמבר, 2024 החברה בחנה את ירידת ערך המוניטין. מאחר וסכום בר ההשבה גבוה מהיתרה בדוח על המצב הכספי ולאור העובדה כי לא קיימים אירועים או שינויים מתמשכים בנסיבות לא הכירה החברה בהפסד מירידת ערך מוניטין.

באור 14: - חלויות שוטפות, אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים

א. ההרכב:

31 בדצמבר		שיעור ריבית משוקלל	
2023	2024	31 בדצמבר 2024	
אלפי ש"ח		%	
1,112,963	2,192,629	5.36%	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים
798,450	1,533,451	3.77%	חלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות מתאגידים בנקאיים
<u>1,911,413</u>	<u>3,726,080</u>		

ב. להבטחת האשראי שניתן לה רשמה החברה שעבוד על נכסים מסוימים, ראה באור 17ד'.

באור 15: - זכאים ויתרות זכות והתחייבויות אחרות לזמן קצר

31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
25,011	25,545	עובדים ומוסדות בגין שכר
99,501	118,659	ריבית לשלם
49,283	96,212	מוסדות
130,369	140,812	פקדונות מדיירים בגין דיור מוגן
87,559	84,572	הכנסות מראש
390	373	פקדונות משוכרים
3,012	4,487	נגזרים פיננסיים
215,206	13,773	התחייבויות בגין רכישת מניות
79,487	73,874	זכאים אחרים
689,818	558,307	

באור 16: - התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואגרות חוב

א. ההרכב

ליום 31 בדצמבר, 2024

יתרה בניכוי חלויות שוטפות אלפי ש"ח	יתרה אלפי ש"ח	שיעור ריבית אפקטיבית %	שיעור ריבית נקוב %	סכום הקרן הצמודה אלפי ש"ח	
742,091	785,389	צמוד + 2.33-3.85	צמוד + 2.33-3.85	785,389	הלוואות צמודות
1,519,373	1,603,973	פריים+0.4-1.08	פריים+0.4-1.08	1,603,973	הלוואות לא צמודות - ריבית משתנה
4,674,392	6,038,269	3M Euribor+1.8-3.35	3M Euribor+1.8-3.35	6,038,269	הלוואות ביורו בריבית משתנה
297,225	334,561	4.82	4.82	334,561	הלוואות שקליות בריבית קבועה
216,782	221,122	4-5.1	4-5.1	221,122	הלוואות ביורו בריבית קבועה
-	272,553	צמוד + 1.7	צמוד + 2.5	271,820	אגרות חוב (סדרה ז')
524,635	570,788	צמוד + 1.69	צמוד + 1.34	572,799	אגרות חוב (סדרה ח')
195,503	390,758	צמוד + 2.1	צמוד + 1.95	391,507	אגרות חוב (סדרה ט')
573,996	572,816	צמוד + 2.03	צמוד + 1.82	576,131	אגרות חוב (סדרה יא')
695,602	733,659	צמוד + 3	צמוד + 3.35	729,200	אגרות חוב (סדרה יב')
649,077	644,133	צמוד + 1.6	צמוד + 0.78	662,326	אגרות חוב (סדרה יג')
-	341,835	צמוד + 0.36	צמוד + 0.20	342,269	אגרות חוב (סדרה יד')
777,117	773,826	צמוד + 1.7	צמוד + 1.17	788,706	אגרות חוב (סדרה טו')
180,317	189,172	צמוד + 0.8	צמוד + 0.69	189,712	אגרות חוב (סדרה טז')
202,150	211,966	צמוד + 0.87	צמוד + 0.69	212,942	אגרות חוב (סדרה יז')
1,314,395	1,392,371	צמוד + 0.82	צמוד + 1.33	1,366,971	אגרות חוב (סדרה יח')
179,170	178,821	1.49	2.09	180,400	אגרות חוב (סדרה יט')
1,036,695	1,086,167	צמוד + 2.68	צמוד + 1.87	1,131,723	אגרות חוב (סדרה כ')
548,872	548,872	צמוד + 2.8	צמוד + 2.6	554,360	אגרות חוב (סדרה כא')
4,535,849	5,155,196	2.7	צמוד + 1.09-4.02 שקלי 1.9-2.9	5,155,196	אגרות חוב אפי נכסים
18,863,241	22,046,247			22,109,376	

באור 16: - התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואגרות חוב (המשך)

ליום 31 בדצמבר, 2023

יתרה בניכוי חלויות שוטפות	יתרה	שיעור ריבית אפקטיבית	שיעור ריבית נקוב	סכום הקרן הצמודה	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	%	אלפי ש"ח	
354,830	390,558	צמוד + 2.32-3.85	צמוד + 2.32-3.85	390,558	הלוואות צמודות
1,417,414	1,748,221	כריים+1.08-0.35	כריים+1.08-0.35	1,748,221	הלוואות לא צמודות
5,096,684	5,528,599	3M Euribor+1.8-3.35	3M Euribor+1.8-3.35	5,528,599	הלוואות בירו
371,195	371,195	4.82	4.82	371,195	הלוואות שקליות בריבית קבועה
99,488	99,488	5.1	5.1	99,488	הלוואות בירו בריבית קבועה
269,068	529,093	צמוד + 1.7	צמוד + 2.5	525,614	אגרות חוב (סדרה ז')
548,452	596,287	צמוד + 1.69	צמוד + 1.34	599,981	אגרות חוב (סדרה ח')
376,304	566,239	צמוד + 2.1	צמוד + 1.95	567,731	אגרות חוב (סדרה ט')
551,444	552,585	צמוד + 2.03	צמוד + 1.82	557,050	אגרות חוב (סדרה יא')
712,798	746,402	צמוד + 3	צמוד + 3.35	740,303	אגרות חוב (סדרה יב')
430,778	431,468	צמוד + 0.96	צמוד + 0.78	434,614	אגרות חוב (סדרה יג')
329,507	346,550	צמוד + 0.36	צמוד + 0.20	347,480	אגרות חוב (סדרה יד')
741,251	780,792	צמוד + 1.7	צמוד + 1.17	798,899	אגרות חוב (סדרה טו')
182,515	191,436	צמוד + 0.8	צמוד + 0.69	192,163	אגרות חוב (סדרה טז')
204,239	214,381	צמוד + 0.87	צמוד + 0.69	215,694	אגרות חוב (סדרה יז')
1,359,140	1,353,120	צמוד + 0.82	צמוד + 1.33	1,321,698	אגרות חוב (סדרה יח')
178,820	186,665	1.49	2.09	188,600	אגרות חוב (סדרה יט')
553,474	592,438	צמוד + 2.04	צמוד + 1.87	597,818	אגרות חוב (סדרה כ')
529,600	529,600	צמוד + 2.8	צמוד + 2.6	536,000	אגרות חוב (סדרה כא')
3,662,207	4,252,421	2.13	צמוד + 1.09-4 שקלי 1.9-3.1	4,252,421	אגרות חוב אפי נכסים
17,969,208	20,007,538			20,014,127	

* למועדי פירעון ראה באור 24.

ב. בטחונות

התחייבות החברה לפרעון אגרות החוב (קרן, ריבית והפרשי הצמדה) סדרות ט', יב', טו', יח' וכל אינן מובטחות בשעבוד כלשהו.

להבטחת מחויבויות החברה על פי תנאי אגרות החוב (סדרה ז') שעבדה החברה 4 מיליון מניות אפי נכסים. בנוסף 9.2 מיליון מניות אפי נכסים משועבדים לטובת קו אשראי שהועמד לחברה בהיקף של 600 מיליון ש"ח, אשר נכון ליום 31 בדצמבר, 2024 כל קו האשראי פנוי.

להבטחת מחויבויות החברה על פי תנאי אגרות החוב (סדרה ח') שעבדה החברה את הזכות בנכס ביג "פאשן" באשדוד.

באור 16: - התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואגרות חוב (המשך)

להבטחת מחויבויות החברה על פי תנאי אגרות החוב (סדרה יא') שעבדה החברה את זכויותיה במרכזים "קניון בת ים", "ביג טבריה" ו"קניון ביג פאשן בית שמש".

להבטחת מחויבויות החברה על פי תנאי אגרות החוב (סדרה יג') שעבדה החברה את המרכזים "ביג קריות" ו"ביג יקנעם".

להבטחת מחויבויות החברה על פי תנאי אגרות החוב (סדרה יד') שעבדה החברה את הזכות בנכס "ביג פאשן נצרת".

להבטחת מחויבויות החברה על פי תנאי אגרות החוב (סדרה טז') שעבדה החברה את הזכות בנכס "ביג רגבה".

להבטחת מחויבויות החברה על פי תנאי אגרות החוב (סדרה יז') שעבדה החברה את הזכות בנכס "קניון ביג פאשן דנילוף".

להבטחת מחויבויות החברה על פי תנאי אגרות החוב (סדרה יט') שעבדה החברה את מניות חברות הפרוייקטים (א) HVAC Retail d.o.o. INĐIJA, שהינה בעלת מלוא הזכויות בפרוייקט BIG FASHION NEPI Real Estate Project (ב) 100% ממניות חברת INĐIJA בסרביה, (ג) Two d.o.o. Kragujevac שהינה בעלת מלוא הזכויות בפרוייקט Krusevac Shopping Park בעיר Krusevac בסרביה, ו- (ד) 100% ממניות חברת SEK DOO KRAGUJEVAC שהינה בעלת מלוא הזכויות בפרוייקט Kragujevac Plaza Shopping Center בעיר Kragujevac בסרביה.

להבטחת מחויבויות החברה על פי תנאי אגרות החוב (סדרה כא') שעבדה החברה את זכויותיה בנכסים "ביג יהוד", "ביג ראשון לציון", "ביג פרדס חנה" ו- "ביג קריית גת".

ג. הנפקות חוב ונטילת אשראי בנקאי מהותי

1. ביום 22 באוקטובר, 2024 הנפיקה החברה לציבור אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב סדרה יג' (הרחבה). התמורה הכוללת שקיבלה החברה בגין אגרות החוב הסתכמה ב-198,099 אלפי ש"ח בשיעור ריבית נקובה שנתית של 0.78%. הריבית האפקטיבית בהנפקה הנ"ל הינה בשיעור של 3% צמוד.
2. ביום 2 בדצמבר, 2024 הנפיקה החברה לציבור אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב סדרה כ' (הרחבה) ו- 850,000 כתבי אופציה סדרה 7 להמרה למניות. התמורה הכוללת שקיבלה החברה בגין אגרות החוב הסתכמה ב-535,000 אלפי ש"ח בשיעור ריבית נקובה שנתית של 1.87%. הריבית האפקטיבית בהנפקה הנ"ל הינה בשיעור של 3.37% צמוד.
3. ביום 24 בינואר, 2024, במסגרת של הצעה לציבור ביצעה חברת הבת, אפי נכסים, הרחבה של אגרות חוב שקליות (סדרה יב') ובמסגרת זו גייסה כ- 202.4 מיליון ש"ח ברוטו כנגד הנפקת 220 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יב'). הריבית השקלית האפקטיבית בהנפקה הנ"ל הינה בשיעור של כ- 5.5% לשנה.
4. במהלך חודש מאי 2024, ביצעה חברת הבת, אפי נכסים, הרחבה לאגרות חוב (סדרה יג') ובמסגרת זו גייסה חברת הבת כ- 155.9 מיליון ש"ח ברוטו כנגד הנפקת כ- 153 מיליון ש"ח ע.ג. אג"ח. הריבית האפקטיבית בהנפקה הנ"ל הינה בשיעור של כ- 3.5%.

באור 16: - התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואגרות חוב (המשך)

5. במהלך חודש מאי 2024, ביצעה חברת הבת, אפי נכסים, הרחבה לאגרות חוב (סדרה יד') ובמסגרת זו גייסה חברת הבת כ- 244 מיליון ש"ח ברוטו כנגד הנפקת 246.4 מיליון ש"ח ע.ג. אג"ח. הריבית האפקטיבית בהנפקה הנ"ל הינה בשיעור של כ- 3.7%.

6. ביום 8 בספטמבר, 2024 נערך מכרז ציבורי, במסגרתו גייסה חברת הבת, אפי נכסים, 350 מיליון ש"ח ברוטו כנגד הנפקת כ- 350 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה טז'). אגרות חוב (סדרה טז') נושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של 4.02% לשנה. הריבית האפקטיבית בהנפקה הנ"ל הינה בשיעור של כ- 4.2%.

במהלך חודש נובמבר 2024, ביצעה חברת הבת, אפי נכסים, הרחבה לאגרות חוב (סדרה טז') יחד עם הנפקת כתבי אופציה למניות חברת הבת ובמסגרתה גייסה החברה כ- 514.5 מיליון ש"ח ברוטו כנגד הנפקת 456.7 מיליון ש"ח ע.ג. אג"ח ו- 3,379,432 כתבי אופציה (סדרה 3). הריבית האפקטיבית בהנפקה הנ"ל הינה בשיעור של כ- 3.8%.

ד. מגבלות חוזיות ואמות מידה פיננסיות

לחברה התניות פיננסיות שונות במסגרת התחייבויותיה למחזיקי אגרות החוב, ולתאגידים בנקאים ומוסדות פיננסים שהעמידו לחברה מסגרות אשראי והלוואות.

1. יחס כיסוי הכנסות/NOI לפירעון קרן וריבית שנתית
2. יחס חוב לדמי שכירות/NOI
3. יחס בין יתרת החוב הבלתי מסולק בתוספת הריבית לשווי בטוחה (לגבי התחייבויות בגינן רשמה החברה שעבוד על נכסים)
4. הון עצמי מינימלי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים
5. יחס סך הון עצמי למאזן

באור 16: - התחייבויות לתאגידי בנקאיים ואגרות חוב (המשך)

ההתניות הפיננסיות עבור מחזיקי אגרות החוב של החברה מפורטות להלן.

החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') לשמור על מספר התניות פיננסיות הכוללות בין היתר: (1) שהונה העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים לא יפחת מ-1,000 מיליון ש"ח. (2) היחס בין ההון העצמי לסך מאזן החברה לא יפחת מ-20%. (3) היחס בין יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב הקיימות במועד הבדיקה כולל ריבית שנצברה בגינם לחלק לסך השווי הבטוחתי יהא קטן או שווה ל-60%.

החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') לשמור על מספר התניות פיננסיות הכוללות בין היתר: (1) שהונה העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים לא יפחת מ-1,000 מיליון ש"ח. (2) היחס בין ההון העצמי לסך מאזן החברה לא יפחת מ-20%. (3) היחס בין יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב הקיימות במועד הבדיקה כולל ריבית שנצברה בגינם לחלק לסך השווי הבטוחתי יהא קטן או שווה ל-75%.

החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') לשמור על מספר התניות פיננסיות הכוללות בין היתר: (1) שהונה העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים לא יפחת מ-1,500 מיליון ש"ח. (2) היחס בין ההון העצמי לסך מאזן החברה לא יפחת מ-20%. (3) יחס בין חוב פיננסי נטו של החברה לבין ה-NOI (כהגדרתם בשטר הנאמנות) לא יעלה על 14.

החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יא') לשמור על מספר התניות פיננסיות הכוללות בין היתר: (1) שהונה העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים לא יפחת מ-1,800 מיליון ש"ח. (2) היחס בין ההון העצמי לסך מאזן החברה לא יפחת מ-20%. (3) היחס בין יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב הקיימות במועד הבדיקה כולל ריבית שנצברה בגינם לחלק לסך השווי הבטוחתי יהא קטן או שווה ל-80%.

החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יב') לשמור על מספר התניות פיננסיות הכוללות בין היתר: (1) שהונה העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים לא יפחת מ-2,000 מיליון ש"ח. (2) היחס בין ההון העצמי לסך מאזן החברה לא יפחת מ-20%. (3) יחס בין חוב פיננסי נטו של החברה לבין ה-NOI (כהגדרתם בשטר הנאמנות) לא יעלה על 14.

החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יג') לשמור על מספר התניות פיננסיות הכוללות בין היתר: (1) שהונה העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים לא יפחת מ-2,000 מיליון ש"ח. (2) היחס בין ההון העצמי לסך מאזן החברה לא יפחת מ-20%. (3) היחס בין יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב הקיימות במועד הבדיקה כולל ריבית שנצברה בגינם לחלק לסך השווי הבטוחתי יהא קטן או שווה ל-80%.

החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יד') לשמור על מספר התניות פיננסיות הכוללות בין היתר: (1) שהונה העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים לא יפחת מ-2,200 מיליון ש"ח. (2) היחס בין ההון העצמי לסך מאזן החברה לא יפחת מ-20%. (3) היחס בין יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב הקיימות במועד הבדיקה כולל ריבית שנצברה בגינם לחלק לסך השווי הבטוחתי יהא קטן או שווה ל-80%.

באור 16: - התחייבויות לתאגידי בנקאיים ואגרות חוב (המשך)

החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה טו') לשמור על מספר התניות פיננסיות הכוללות בין היתר: (1) שהונה העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים לא יפחת מ-2,200 מיליון ש"ח. (2) היחס בין ההון העצמי לסך מאזן החברה לא יפחת מ-20%. (3) יחס בין חוב פיננסי נטו של החברה לבין ה-NOI (כהגדרתם בשטר הנאמנות) לא יעלה על 14.

החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה טז') לשמור על מספר התניות פיננסיות הכוללות בין היתר: (1) שהונה העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים לא יפחת מ-2,200 מיליון ש"ח. (2) היחס בין ההון העצמי לסך מאזן החברה לא יפחת מ-20%. (3) היחס בין יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב הקיימות במועד הבדיקה כולל ריבית שנצברה בגינם לחלק לסך השווי הבטוחתי יהא קטן או שווה ל-80%.

החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יז') לשמור על מספר התניות פיננסיות הכוללות בין היתר: (1) שהונה העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים לא יפחת מ-2,200 מיליון ש"ח. (2) היחס בין ההון העצמי לסך מאזן החברה לא יפחת מ-20%. (3) היחס בין יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב הקיימות במועד הבדיקה כולל ריבית שנצברה בגינם לחלק לסך השווי הבטוחתי יהא קטן או שווה ל-80%.

החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יח') לשמור על מספר התניות פיננסיות הכוללות בין היתר: (1) שהונה העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים לא יפחת מ-2,200 מיליון ש"ח. (2) היחס בין ההון העצמי לסך מאזן החברה לא יפחת מ-20%. (3) יחס בין חוב פיננסי נטו של החברה לבין ה-NOI (כהגדרתם בשטר הנאמנות) לא יעלה על 14.

החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יט') לשמור על מספר התניות פיננסיות הכוללות בין היתר: (1) שהונה העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים לא יפחת מ-3,300 מיליון ש"ח. (2) היחס בין ההון העצמי לסך מאזן החברה לא יפחת מ-20%. (3) היחס בין יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב הקיימות במועד הבדיקה כולל ריבית שנצברה בגינם לחלק לסך השווי הבטוחתי יהא קטן או שווה ל-80%.

החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה כ') לשמור על מספר התניות פיננסיות הכוללות בין היתר: (1) שהונה העצמי המתואם של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים לא יפחת מ-3,300 מיליון ש"ח. (2) היחס בין ההון העצמי לסך מאזן החברה לא יפחת מ-20%. (3) יחס בין חוב פיננסי נטו של החברה לבין ה-NOI (כהגדרתם בשטר הנאמנות) לא יעלה על 14.

החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה כא') לשמור על מספר התניות פיננסיות הכוללות בין היתר: (1) שהונה העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים לא יפחת מ-4,000 מיליון ש"ח. (2) היחס בין ההון העצמי לסך מאזן החברה לא יפחת מ-20%. (3) היחס בין יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב הקיימות במועד הבדיקה כולל ריבית שנצברה בגינם לחלק לסך השווי הבטוחתי יהא קטן או שווה ל-80%.

לתאריך הדיווח החברה עומדת באמות המידה שנקבעו.

באור 16: - התחייבויות לתאגידי בנקאיים ואגרות חוב (המשך)

לחברה הבת אפי נכסים התניות פיננסיות שונות במסגרת התחייבויותיה למחזיקי אגרות החוב, ולתאגידי בנקאיים ומוסדות פיננסים שהעמידו לה מסגרות אשראי והלוואות. החברה אינה ערבה לחובות של אפי נכסים אשר לה מקורות עצמאיים ותזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת המאפשר לה לעמוד בהתחייבויותיה השוטפות.

להלן פירוט עיקרי אמות המידה אשר נקבעו במסגרת אגרות החוב של אפי נכסים, שאותן התחייבה אפי נכסים לקיים לאורך תקופת אגרות החוב. ובכללן: (א) יחס הון עצמי למאזן על בסיס מאוחד, שלא יפחת משיעור של 20% (ב) יחס ההון העצמי למאזן על בסיס סולו שלא יפחת משיעור של 40% (ג) יחס בין החוב (סולו) לבין סך ההון והחוב (CAP) לא יעלה על 60% (ד) יחס בין החוב (מאוחד) לבין סך ההון והחוב (CAP) לא יעלה על 75% (ה) שמירה על יחס בין יתרת חוב אגרות חוב ספציפיות לבטוחות שנקבעו להן.

כמו כן במסגרת הסכמי המימון ובמסגרות האשראי שקיבלו חברות בנות בקבוצת אפי נכסים מתאגידי בנקאיים ומוסדות פיננסיים נקבעו אמות מידה פיננסיות שאותן התחייבו החברות הלוות לקיים לאורך תקופת ההלוואה בנוסף לאמות המידה הפיננסיות שלעיל. ובכללן: (א) שמירה על יחס שנקבע בין יתרת ההלוואה הבלתי מסולקת לבין השווי ההוגן של הכריקט נשוא ההלוואה ו- (ב) עמידה ביחס שנקבע בין ההכנסות התקופתיות משכירות נטו לבין החזרי ההלוואה התקופתיים, ויחסים דומים. נוסף על כך, מקובל שנקבעות בהסכמי המימון דרישות דיווח שונות, וכן דרישה להחזקה של יתרת מזומנים מינימאלית.

נכון ליום 31 בדצמבר 2024 עומדות כל החברות בקבוצת אפי נכסים באמות המידה הפיננסיות שנקבעו להן.

באור 17: - התחייבויות תלויות והתקשרויות

א. התחייבויות תלויות

לחברת הבת, אפי נכסים, קיימות התחייבויות תלויות במסגרת מקובלת של אחריות לטיב בנייה לדירות שהושלמו ונמסרו לדיירים וזאת בהתאם לחוקי מכר דירות באותן מדינות.

כנגד חברות הקבוצה קיימים מספר הליכים משפטיים, במסגרת הפעילות העסקית הרגילה שלהן. להערכת הנהלת החברה, הסכומים אליהם חשופה הקבוצה בגין תביעות אלו אינם בעלי השפעה מהותית על תוצאות פעילותה. להערכת הנהלת החברה, בהסתמך על חוות דעתם של יועציה המשפטיים, ההפרשות הכלולות בדוחותיה הכספיים מספקות כנגד תביעות אלו.

ב. התקשרויות

לפרטים נוספים בדבר התקשרויות החברה במהלך שנת 2024, ראה ביאורים 8, 11, ו-16 להלן.

ג. ערבויות

החברה נתנה ערבויות לצדדים שלישיים (כגון נת"ע, מינהל מקרקעי ישראל ועיריות שונות) בסך כולל של כ-25 מיליון ש"ח להבטחת תשלומים המגיעים להם בקשר עם פעילותה השוטפת בפריקטים השונים. לא הוכרה התחייבות בדוחות הכספיים בגין הערבויות הנ"ל.

באור 17: - התחייבויות תלויות והתקשרויות (המשך)

ד. שעבודים

להבטחת התחייבויותיה של הקבוצה כלפי מוסדות פיננסיים בישראל ומחזיקי אגרות החוב שיעבדה החברה בשעבוד ספציפי את מרבית הנכסים המניבים בישראל וכ-13.2 מיליון ממניות אפי נכסים מלבד הנכסים: אילת, באר שבע, כרמיאל, בניין דשנים, קריית שמונה, כרמי גת, מודיעין ועפולה. יתרת ההתחייבויות המובטחות בישראל ליום 31 בדצמבר, 2024 הינה בסך של 4,667 מיליון ש"ח.

להבטחת התחייבויות הקבוצה כלפי מוסדות פיננסיים באירופה וכן כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יט') שיעבדה החברה בשעבוד ספציפי את כלל הנכסים המניבים באירופה. יתרת ההתחייבויות המובטחות באירופה ליום 31 בדצמבר, 2024 הינה בסך של 1,856 מיליון ש"ח (חלק החברה אפקטיבי).

ה. התחייבויות תלויות להשלמת פיתוח ופיתוח מחדש של נכסים

לחברה ולחברות מאוחדות של החברה התחייבויות חוץ מאזניות להשלמת פיתוח ופיתוח מחדש של נכסים מניבים אשר לתאריך הדיווח מסתכמות לסך של כ-243 מיליון ש"ח (2023 - 552 מיליון ש"ח).

באור 18: - הון

א. ההרכב:

31 בדצמבר 2024		
מונפק ונפרע	רשום	
מספר המניות		
24,627,385	420,000,000	מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א
31 בדצמבר 2023		
מונפק ונפרע	רשום	
מספר המניות		
24,429,726	420,000,000	מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א

ב. זכויות הנלוות למניות

1. זכויות הצבעה באסיפה הכללית, זכויות לדיבידנד, זכויות בפירוק החברה וזכויות למיני הדירקטורים בחברה.
2. סחירות בבורסה לניירות ערך בתל אביב.

באור 18: - הון (המשך)

ג. ניהול ההון בחברה

מטרת החברה בניהול ההון הינה לשמור על דירוג אשראי גבוה ויחסי הון טובים שיבטיחו תמיכה בפעילות העסקית ויצרו ערך מרבי לבעלי המניות.

החברה פועלת להשגת תשואה על ההון ברמה המקובלת בענף ובתחום הפעילות בשווקים בהם פועלת החברה. תשואה זו נתונה לשינויים בהתאם לגורמי השוק בענף הפעילות ובסביבה העסקית של החברה. החברה אינה נתונה לדרישות כלשהן באשר להשגת רמה מסוימת של תשואה על ההון. בשנים 2024 ו-2023 השיגה החברה תשואה על ההון של 12.08% ושל 7.91%, בהתאמה.

הקבוצה בוחנת את הונה בהתייחס ליחס חוב נטו להון בתוספת חוב נטו. חוב נטו מחושב כסך החוב בניכוי מזומנים ושווי מזומנים ופקדונות. הון כולל את מרכיבי ההון העצמי: הון מניות, פרמיה, יתרת רווח, וקרנות שונות.

בשנת 2024, כמו בשנים קודמות, אסטרטגיית הקבוצה הינה לשמור לאורך זמן על יחס של חוב נטו להון בתוספת חוב נטו הנמוך מ-70% וזאת כדי להבטיח גיוס מימון בעלות המקובלת בקבוצה והנמוכה ביותר האפשרית וכן להבטיח דירוג אשראי גבוה.

להלן נתונים בדבר יחס חוב נטו להון לתקופות הרלבנטיות:

יחס חוב להון:

31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
21,120,501	24,238,876	סך הכל חוב מדווח בדוחות הכספיים
1,916,780	2,284,524	בניכוי - מזומנים ושווי מזומנים, פקדונות וניירות ערך
19,203,721	21,954,352	חוב נטו
12,180,455	13,399,712	סך הכל הון מדווח בדוחות הכספיים
61.19%	62.10%	יחס חוב נטו להון בתוספת חוב, נטו

בדבר גילוי בגין אמות מידה פיננסיות, ראה באור 16ד'.

ד. הנפקת הון

במסגרת הנפקת אגרות חוב סדרה כ' (הרחבה) הנפיקה החברה 850,000 כתבי אופציה סדרה 7 להמרת למניות רגילות ביחס של 1:1 בתוספת מימוש של 580 ש"ח. מועד פקיעת האופציות הינו יוני 2026.

באור 18: - הון (המשך)

ה. רכישת מניות באוצר

ביום 9 בנובמבר, 2023, רכשה החברה 165,000 מניות של עצמה במחיר של 304.77 ש"ח למניה ובסך כולל של 50,287 אלפי ש"ח מחברת מגה אור החזקות בע"מ אשר לאותו מועד הייתה בעלת עניין בחברה. המניות נרשמו בספרי החברה כמניות רדומות באוצר.

באור 19: - תשלום מבוסס מניות

א. הוצאה שהוכרה בדוחות הכספיים

ההוצאה שהוכרה בדוחות הכספיים בעבור שירותים שהתקבלו מעובדים מוצגת בטבלה שלהלן:

לשנה שהסתיימה ביום			תוכניות תשלום מבוסס מניות המסולקות במכשירים הוניים
31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח			
70,676	24,137	41,326	

עסקאות תשלום מבוסס המניות שהוענקו על ידי החברה לעובדיה מתוארות להלן.

כל אחת מעסקאות הענקת אופציות לעובדים ניתנה בהתאם לתנאי תוכנית האופציות שאומצה על-ידי הדירקטוריון מחודש נובמבר 2016, כפי שתוקנה ותתוקן מעת לעת ("התוכנית"). כל אופציה תהיה ניתנת למימוש למניה רגילה אחת בעלת 0.01 ש"ח ע.נ.

מחיר המימוש נקבע בהתאם לשער הנעילה של מניית החברה בבורסה, ערב אישור הדירקטוריון או ממוצע מחיר המניה ב- 30 ימי המסחר שקדמו למועד הדירקטוריון. מחיר המימוש כפוף להתאמות כמפורט בתנאי התוכנית. תקופת ההקניה של האופציות תהיה כך שהאופציות תהיינה ניתנות למימוש כדלקמן:

1/3 מהאופציות תהיינה ניתנות למימוש לאחר חלוף שנתיים ממועד ההקצאה שלהן ("מנת האופציות הראשונה"); 1/3 מהאופציות תהיינה ניתנות למימוש לאחר חלוף שלוש שנים ממועד ההקצאה שלהן ("מנת האופציות השנייה"); ו-1/3 מהאופציות תהיינה ניתנות למימוש לאחר חלוף ארבע שנים ממועד ההקצאה שלהן ("מנת האופציות השלישית").

מנת האופציות הראשונה תהיה ניתנת למימוש החל מחלוף שנתיים ממועד ההקצאה ועד לחלוף חמש שנים ממועד ההקצאה; מנת האופציות השנייה תהיה ניתנת למימוש החל מחלוף שלוש שנים ממועד ההקצאה ועד לחלוף חמש שנים ממועד ההקצאה; ומנת האופציות השלישית תהיה ניתנת למימוש החל מחלוף ארבע שנים ממועד ההקצאה ועד לחלוף חמש שנים ממועד ההקצאה.

תשלום מבוסס מניות באור 19: -

במועד המימוש יתאפשר לנצעים לא לשלם את מחיר המימוש ובכפועל תוקצינה לניצעים שיממשו את האופציות, מניות בכמות המשקפת את סכום ההטבה הכספי הגלום בהן בלבד.

לצורך חישוב השווי ההוגן של האופציות המוענקות, בחרה החברה ליישם את המודל הבינומי.

ב. ביום 2 במאי 2020, אישר דירקטוריון החברה, הענקה של 447,759 אופציות לעובדיה ונושאי משרה בחברה ("הניצעים").

להלן ההנחות שהיוו בסיס בחישוב השווי ההוגן של כל אופציה לפי המודל הבינומי:

מחיר המניה - 279.8 ש"ח

מחיר המימוש - 249.57 ש"ח.

שיעור הריבית חסרת הסיכון - 0.43%.

סטיית תקן - 23.48%

השווי הכולל של האופציות ליום הענקה הסתכם לכ-32,686 אלפי ש"ח.

ג. בחודשים אוקטובר ונובמבר 2020, אישר דירקטוריון החברה הענקה של 12,000 ו-4,000 אופציות, בהתאמה לנושאי משרה בחברה ("הניצעים").

להלן ההנחות שהיוו בסיס בחישוב השווי ההוגן של כל אופציה לפי המודל הבינומי:

מחיר המניה - 279.8 ש"ח

מחיר המימוש - 249.57 ש"ח.

שיעור הריבית חסרת הסיכון - 0.43%.

סטיית תקן - 23.48%

השווי הכולל של האופציות ליום הענקה הסתכם לכ-1,113 אלפי ש"ח.

ד. ביום 27 במרס 2022, אישר דירקטוריון החברה, הענקה של 490,609 אופציות לעובדיה ונושאי משרה בחברה ("הניצעים") אשר הוקצו ביום 20 באפריל, 2022.

ביום 29 במאי, 2022 אישר הדירקטוריון, בהמלצת ועדת התגמול של החברה את עדכון מחיר המימוש של אופציות לעובדים ונושאי משרה, בכפוף לאישורים הנדרשים על פי דין.

להלן ההנחות שהיוו בסיס בחישוב השווי ההוגן של כל אופציה לפי המודל הבינומי:

מחיר המימוש המקורי - 485.19 ש"ח.

מחיר המימוש המעודכן - 457.5 ש"ח.

שיעור הריבית חסרת הסיכון - 2.2%.

סטיית תקן - 29.76%

שיעור עזיבה - 4.1%

מקדם מימוש מוקדם - 1.9

באור 19: - תשלום מבוסס מניות (המשך)

ה. ביום 21 ביולי 2022, אישר דירקטוריון החברה, בהמלצת ועדת התגמול של החברה הנפקה של 489,859 אופציות ועדכון למחיר המימוש המקורי של האופציות. עידכון מחיר המימוש יבוצע בדרך של ביטול הענקה המקורית מחודש מרס 2022 והקצאה מחדש של האופציות כאמור.

להלן ההנחות שהיוו בסיס בחישוב השווי ההוגן של כל אופציה מעודכנת לפי המודל הבינומי:

מחיר המימוש המעודכן – 416.8 ש"ח.

שיעור הריבית חסרת הסיכון – 2.4%.

סטיית תקן- 30.26%

שיעור עזיבה- 4.1%.

מקדם מימוש מוקדם- 1.9.

השווי הכולל של האופציות המוענקות מסתכם לכ- 59,529 אלפי ש"ח.

ו. ביום 28 בנובמבר, 2023, אישר דירקטוריון החברה, הענקה של 731,250 אופציות לעובדיה ונושאי משרה ("הניצעים") בחברה, בחברות בנות ובחברות קשורות של החברה, לרבות מנכ"ל, נושאי משרה ועובדים של אפי נכסים בע"מ, חברה בת של החברה.

להלן ההנחות שהיוו בסיס בחישוב השווי ההוגן של כל אופציה לפי המודל הבינומי:

מחיר המימוש המקורי – 295.88 ש"ח.

שיעור הריבית חסרת הסיכון – 4.05%.

סטיית תקן- 33.95%

שיעור עזיבה- 6.7%.

מקדם מימוש מוקדם- 1.9.

השווי הכולל של האופציות המוענקות מסתכם לכ- 71,260 אלפי ש"ח.

ז. תנועה במהלך השנה

להלן טבלה הכוללת את מספר האופציות למניות, את הממוצע המשוקלל של מחיר המימוש שלהן ואת השינויים שנעשו בתוכניות אופציות לעובדי החברה:

2022		2023		2024		
ממוצע משוקלל של מחיר המימוש	מספר האופציות	ממוצע משוקלל של מחיר המימוש	מספר האופציות	ממוצע משוקלל של מחיר המימוש	מספר האופציות	
ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	
240.1	615,425	321.8	1,061,584	313.6	1,623,903	אופציות למניות לתחילת השנה
416.8	489,859	296.7	590,250	295.9	160,000	אופציות למניות שהוענקו במהלך השנה
236.0	(43,700)	240.7	(27,931)	251.4	(454,563)	אופציות למניות שמומשו ו/או נגרעו במהלך השנה
321.8	1,061,584	313.6	1,623,903	332.3	1,329,340	אופציות למניות לסוף השנה
234.3	217,499	237.2	407,217	330.9	280,329	אופציות למניות ניתנות למימוש לסוף השנה

באור 20: - פירוטים נוספים לסעיפי דוחות על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח			
			<u>א. הכנסות</u>
1,188,893	1,419,458	1,710,108	הכנסות מהשכרה
474,405	498,668	578,770	הכנסות מדמי ניהול
71,759	145,795	32,762	הכנסות מעסקאות בנייה ומקרקעין
203,929	256,288	147,701	הכנסות מעבודות הקמה של פרויקטי BOT
-	-	19,931	הכנסות מפעילות דיור מוגן
-	15,677	17,808	הכנסות מפעילות מלונאות
10,838	1,260	1,391	הכנסות מפעילות סולארית
<u>1,949,824</u>	<u>2,337,146</u>	<u>2,508,471</u>	
			<u>ב. הוצאות הפעלת נכסים להשכרה</u>
41,042	51,509	60,695	שמירה
44,909	53,586	67,499	ניקיון
118,561	140,750	170,391	חשמל ומים
183,681	151,587	175,959	אחזקה ותיקונים
49,149	52,460	54,503	מסים
4,824	3,721	4,804	דמי ניהול
4,080	1,326	1,146	פחת
-	-	10,700	הוצאות בגין תפעול דיור מוגן
-	11,795	14,059	הוצאות בגין תפעול פעילות מלונאות
91,536	159,899	21,461	הוצאות בגין עסקאות בנייה ומקרקעין (*)
203,295	255,690	146,515	הוצאות מעבודות הקמה של פרויקטי BOT
28,461	34,979	41,255	אחרות
<u>769,538</u>	<u>917,302</u>	<u>768,988</u>	

(*) ההרכב הוצאות בגין עסקאות בנייה ומקרקעין:

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח			
11,002	12,220	7,209	קרקע
43,634	116,526	11,670	קבלני משנה
5,469	3,138	2,582	אחרות
60,105	131,884	21,461	
31,431	28,015	-	ירידת ערך מלאי
<u>91,536</u>	<u>159,899</u>	<u>21,461</u>	

באור 20: - פירוטים נוספים לסעיפי דוחות על הרווח הכולל (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח			
			ג. הוצאות הנהלה וכלליות
81,642	98,356	125,227	שכר והוצאות נלוות
67,140	18,533	32,910	אופציות לעובדים
23,930	27,248	28,331	שירותים מקצועיים
6,448	8,801	9,362	אחזקת משרד
2,250	3,997	4,235	הפרשה לחובות מסופקים וחובות אבודים
3,504	4,417	5,615	תרומות
540	846	490	נסיעות לחול
19,417	28,008	28,893	הוצאות אחרות
<u>204,871</u>	<u>190,206</u>	<u>235,063</u>	
			ד. הכנסות והוצאות מימון
			הוצאות מימון
29,298	64,813	70,931	הוצאות מימון מהלוואות לזמן קצר מבנקים
144,750	331,231	486,960	הוצאות מימון מהלוואות לזמן ארוך מבנקים
27,365	-	-	הוצאות מימון מהלוואות לזמן ארוך מאחרים
645,952	465,234	561,507	הוצאות מימון בגין אגרות חוב
84,984	42,468	24,807	הוצאות מימון אחרות
932,349	903,746	1,144,205	
(118,206)	(20,629)	175,126	הפרשי שער נטו
(79,424)	(127,316)	(139,278)	בניכוי - הוצאות מימון שהוונו
<u>734,719</u>	<u>755,801</u>	<u>1,180,053</u>	
			הכנסות מימון
13,056	31,973	53,584	הכנסות מימון מבנקים וניירות ערך סחירים
76,975	78,816	84,423	הכנסות מימון ממתן הלוואות
2,830	1,896	646	הכנסות מימון אחרות
-	-	41,918	שינוי נטו בשווי הוגן של נכסים פיננסיים הנמדדים דרך רו"ה
92,861	112,685	180,571	
			ה. הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
98,222	18,509	(9,803)	אחרות (1), (2)
<u>98,222</u>	<u>18,509</u>	<u>(9,803)</u>	

באור 20: - פירוטים נוספים לסעיפי דוחות על הרווח הכולל (המשך)

(1) ביום 23 במרס, 2023 התקבל אישור בית המשפט לביצוע ההעברה ובכך למעשה הושלמו כל התנאים המתלים לקיום הסכם המיזוג והחברה ומגה אור החזקות בע"מ מחזיקים בחברה הקולטת בחלקים שווים (50% כל אחת), בהתאם לכך החברה הקולטת מהווה עסקה משותפת המטופלת בהתאם לשיטת השווי המאזני בדוחות של החברה. החברה הקולטת עוסקת, באמצעות חברות ושותפויות המוחזקות על ידה (להלן - הקבוצה), ביזום, הקמה, ניהול ותפעול של ייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים. כתוצאה מגריעת הפעילות (טרום המיזוג) בספרי החברה ורישום המכירה בהתאם לשווי ההוגן שלה, הכירה החברה ברווח בסך של כ-6.5 מיליון ש"ח שהוכר בסעיף הכנסות אחרות.

(2) ביום 6 במרס 2022 התקשרה חברת הבת, אפי נכסים, בהסכם מכר בקשר עם אחזקותיה של החברה בחברת הפרויקט (50%) אשר זכתה במרכז למימון, תכנון, הקמה, תפעול ואחזקה של קריית התקשוב הטכנולוגית בבאר שבע, עם השותפה המחזיקה ביתרת האחזקות בחברת הנכס. בהתאם להסכם תרכוש השותפה את מלוא אחזקותיה של החברה (AS IS) בחברת הנכס ובחברת התפעול של הנכס בתמורה לסך של כ-195 מיליון ש"ח, צמוד למדד ובתוספת ריבית שנקבעה בהסכם. הסכום כולל את החזר מלוא הלוואות הבעלים שהעמידה החברה לחברת הנכס. במהלך חודש מאי 2022, העסקה הושלמה והתמורה בסך של כ-197.6 מיליון ש"ח התקבלה. עם השלמת העסקה, החברה הכירה בסעיף הכנסות אחרות רווח, נטו בסכום של כ-86 מיליון ש"ח.

באור 21: - מסים על הכנסה

א. חוקי המס החלים על חברות הקבוצה

חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985

על פי החוק, עד לתום שנת 2007 נמדדו התוצאות לצורכי מס בישראל כשהן מותאמות לשינויים במדד המחירים לצרכן.

בחודש פברואר 2008 התקבל בכנסת תיקון לחוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985 המגביל את תחולתו של חוק התיאומים משנת 2008 ואילך. החל משנת 2008, נמדדות התוצאות לצורכי מס בערכים נומינליים למעט תיאומים מסוימים בגין שינויים במדד המחירים לצרכן בתקופה שעד ליום 31 בדצמבר, 2007. תיאומים המתייחסים לרווחי הון, כגון בגין מימוש נדל"ן (שבח) וניירות ערך, ממשיכים לחול עד למועד המימוש. התיקון לחוק כולל בין היתר את ביטול התוספת והניכוי בשל אינפלציה והניכוי הנוסף בשל פחת (לנכסים בני פחת שנרכשו לאחר שנת המס 2007) החל משנת 2008.

ב. שיעורי המס החלים על חברות הקבוצה

1. שיעור מס החברות בישראל בשנים 2022-2024 הינו 23%.

חבר בני אדם חייב במס על רווח הון ריאלי בשיעור מס החברות החל בשנת המכירה.

באור 21: - מסים על הכנסה (המשך)

2. חברות הקבוצה מחוץ לישראל

שיעורי המס העיקריים החלים על החברות הקבוצה שמקום התאגדותן מחוץ לישראל לשנת 2024 הינם:

- שיעור המס החל על חברות שהתאגדו בהולנד - שיעור מס של 25.8%.
- שיעור המס החל על חברות שהתאגדו בסרביה - שיעור מס של 15%.
- שיעור המס החל על חברות שהתאגדו ברומניה - שיעור מס של 16%.
- שיעור המס החל על חברות שהתאגדו בצ'כיה - שיעור מס של 21%.
- שיעור המס החל על חברות שהתאגדו בהונגריה - שיעור מס של 9%.
- שיעור המס החל על חברות שהתאגדו בפולין - שיעור מס של 19%, ולחברות בעלות הכנסה חייבת של עד כ-1.2 מיליון אירו - שיעור מס של 9%.
- שיעורי המס העיקריים החלים על חברות הקבוצה המאוגדות בארה"ב - שיעור מס משוקלל של כ-26%.

ג. מסים נדחים

הרכב ותנועת המסים הנדחים הינם כדלקמן:

סה"כ	אחרים	בגין הלוואות אלפי ש"ח	בגין הפסדים להעברה לצורכי מס	בגין נדל"ן להשקעה	
(1,530,145)	(40,993)	100	181,165	(1,670,417)	יתרה ליום 1 בינואר, 2022
102,828	-	-	-	102,828	מיסים בגין מימוש נדל"ן להשקעה
(70,573)	(23,654)	(10)	2,038	(48,947)	קרן מהפרשי תרגום
(1,685)	(1,685)	-	-	-	קרן הון בגין עסקאות גידור ואחרים
(269,366)	6,492	(89)	(4,036)	(271,733)	זקיפה לדוח על הרווח או הפסד
(1,768,941)	(59,841)	1	179,168	(1,888,269)	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022
(54,227)	-	-	-	(54,227)	כניסה לאיחוד
(40,699)	2,305	-	2,326	(45,330)	קרן מהפרשי תרגום
(107,082)	19,842	(1)	17,089	(144,012)	זקיפה לדוח על הרווח או הפסד
(1,970,949)	(37,694)	-	198,583	(2,131,838)	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023
104,058	6,161	-	49,833	48,064	קרן מהפרשי תרגום
(320,169)	583	-	39,900	(360,652)	זקיפה לדוח על הרווח הפסד
(2,187,060)	(30,950)	-	288,316	(2,444,426)	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024

ליום 31 בדצמבר, 2024 המסים הנדחים בחברות הקבוצה מחושבים בהתבסס על שיעורי המס הצפויים לחול בעת המימוש. בהתאם לחוקי המס הקיימים לתאריך הדיווח.

באור 21: - מסים על הכנסה (המשך)

ד. מסים על ההכנסה הכלולים ברווח או הפסד

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח			
38,893	93,273	95,620	מסים שוטפים
269,366	107,082	320,169	מסים נדחים
(2,055)	(1,838)	(3,588)	מסים בגין שנים קודמות
<u>306,204</u>	<u>198,517</u>	<u>412,201</u>	

ה. מס תיאורטי

להלן מובאת התאמה בין סכום המס, שהיה חל אילו כל ההכנסות וההוצאות, הרווחים וההפסדים בדוח על הרווח או הפסד היו מתחייבים במס לפי שיעור המס הסטטוטורי, לבין סכום מסים על ההכנסה שנזקק בדוח על הרווח הכולל:

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח			
<u>1,496,255</u>	<u>1,051,987</u>	<u>1,778,860</u>	רווח לפני מסים על הכנסה ולפני חלק החברה ברווחי חברות כלולות
23%	23%	23%	שיעור המס הסטטוטורי
344,139	241,957	409,138	מס מחושב לפי שיעור המס הסטטוטורי עלייה (ירידה) במסים על ההכנסה הנובעת מהגורמים הבאים:
14,151	(533)	8,781	הוצאות (הכנסות) פטורות, נטו
10,551	6,054	8,965	הוצאות שאינן מותרות בניכוי לצורכי מס
9,682	(6,373)	59,349	הפרשים אשר לא נוצרו בגינם מסים נדחים
(39,182)	(27,446)	(34,160)	הפרשים בבסיס המדידה (מדד לצורכי מס ומטבע חוץ בדוחות הכספיים)
(30,821)	(12,591)	(35,622)	יצירת מסים נדחים בשיעורי מס שונים
(276)	-	-	השפעת שינוי שיעור המס
928	(713)	(662)	חלק זכויות שאינן מקנות שליטה
(913)	-	-	השפעת המס על הפחתת עודפי עלות חשבונאיים
(2,055)	(1,838)	(3,588)	מסים בגין שנים קודמות
<u>306,204</u>	<u>198,517</u>	<u>412,201</u>	מסים על ההכנסה
<u>20.5%</u>	<u>18.9%</u>	<u>23.2%</u>	שיעור מס אפקטיבי ממוצע

באור 21: - מסים על הכנסה (המשך)

1. שומות מס

לחברה שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2019.

2. הפסדים מועברים לצורכי מס והפרשים זמניים אחרים

לקבוצה הפסדים עסקיים לצורכי מס המועברים לשנים הבאות ומסתכמים ליום 31 בדצמבר, 2024 לסך של כ-1,797 מיליוני ש"ח. החברה יצרה מסים נדחים בגין חלק מיתרות ההפסדים לצורכי מס בישראל בהתאם להערכת ההנהלה ויועצי המס שלה. ראו גם סעיף ג' לעיל.

באור 22: - עסקאות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

הוצאות ותשלומים אחרים

לשנה שהסתיימה ביום

31 בדצמבר

2022	2023	2024
אלפי ש"ח		
578	780	1,012
-	-	773
14,050	15,164	20,199

הוצאות שכר דירה

הואות בגין שירותי הנדסה ומחשוב (3)

הוצאות שכר לבעל עניין (1) (2)

(1) מר איתן בר זאב מכהן כיו"ר דירקטוריון פעיל של החברה בהיקף משרה מלאה בהתאם להסכם העסקה שנכנס לתוקף ביום 1 במאי 2020 (קודם למועד זה היה קשור בהסכם ייעוץ) כאשר עד לחודש יוני 2019 כיהן כמנכ"ל החברה. בהתאם להסכם ההעסקה, זכאי מר בר זאב לתמורה בסך של 325,000 ש"ח לחודש צמוד למדד המחירים לצרכן של חודש דצמבר 2018. סך התמורה האמורה משקפת את מלוא עלות העסקתו של יו"ר הדירקטוריון בגין תשלום שכר חודשי ובגין יתר הפרשות והתנאים הנלווים להם זכאי מר בר זאב לא זכאי לגמול נוסף או נפרד עבור כהונתו כדירקטור בחברה או בחברות אחרות בקבוצה (אך ייתכן כי החברה תהא זכאית לקבלת גמול כאמור). לגבי העמדת רכב, עומדת למר בר זאב האפשרות לבחור בין שתי חלופות: (1) החברה תעמיד לרשות מר בר זאב רכב צמוד מלא בדרגה מקסימלית 7 שעלותו כולל אחזקתו תגולם על ידה; או (2) החברה תשתתף בהוצאות בגין אחזקת רכב בסך שנתי כולל של 200,000 ש"ח (המהווים חלק מהשכר החודשי), צמוד למדד המחירים לצרכן הידוע ביום 15 בינואר 2011, בתוספת מע"מ כדין. כמו כן מר בר זאב זכאי לתקופת הסתגלות של שישה (6) חודשים ועשוי להיות זכאי לתקופת הסתגלות של עד שניים עשר (12) חודשים בהתאם לתנאים הקבועים במדיניות התגמול. הענקת תקופת הסתגלות בת 12 חודשים תינתן כנגד התחייבות מר בר זאב לאי תחרות בחברות המתחרות המפורטות בהסכם ההעסקה לתקופה של 24 חודשים. נוסף על כך, מר בר זאב זכאי להחזר הוצאות שהוציא מעת לעת (כולל הוצאות אירוח וכלכלה) כראוי לחברה (Out of pocket Expenses), וכן, הוצאות טלפון נייד, טיסות ונסיעות לחו"ל, בהתאם למדיניות החברה ועל-פי התפקיד.

באור 22: - עסקאות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

מר איתן בר זאב ממשיך להיות מבוטח בביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה ויהא זכאי לכתב שיפוי ופטור, והכל בתנאים הקיימים בחברה.

בנוסף לתנאים המפורטים לעיל, במסגרת הסכם ההעסקה האמור, זכאי מר בר זאב גם לתנאים הבאים, בכפוף לאישורים, ככל שנדרשים מהאורגנים המוסמכים:

מענק שנתי - החל משנת 2020 ואילך שיחושב על בסיס יעדים מדידים בהתאם לקריטריונים כמותיים וכן על בסיס יעדים אישיים. עמידה בכל היעדים כאמור, עשויה לזכות את יו"ר הדירקטוריון בעד 12 משכורות, כאשר לוועדת התגמול ודירקטוריון החברה סמכות לאשר הפחתה באופן חלקי או מלא של המענק לו זכאי יו"ר הדירקטוריון החברה. בכל מקרה, יו"ר הדירקטוריון עשוי להיות זכאי למענק שבשיקול דעת, אשר לא יעלה על

הגבוה מבין 3 משכורות או 25% מהתגמול המשתנה בפועל. תגמול הוני - החל משנת 2020 ואחת לשנתיים, להקצאה על ידי החברה, ללא תמורה, של עד 100,000 אופציות לא רשומות למסחר ו/או מניות חסומות ו/או יחידות מניה חסומות, ו/או כל סוג אחר של תשלום מבוסס מניות ("התגמול ההוני"), ובלבד ששווי התגמול ההוני במועד הענקתו, בגין כל שנה, לא יעלה על התקרה הקבועה במדיניות התגמול כפי שתהא מעת לעת. בהתאם לאמור לעיל, הוענקו למר בר זאב בשנים 2020, 2022 ו-2024, סך של 100,000, 64,400 אופציות לא רשומות, בהתאמה, הניתנות למימוש למניות החברה.

החל מחודש ינואר 2023, עודכנו תנאי ההתקשרות עם מר בר זאב, כמפורט להלן: סך התמורה שתשולם כנגד שירותי יו"ר דירקטוריון בהתאם להסכם ההעסקה, תיוותר ללא שינוי ותהא בסך ברוטו חודשי של כ-325 אלפי ש"ח לחודש, צמוד למדד המחירים לצרכן של חודש אפריל 2020 ולא יפחת ממנו. סך התמורה האמורה, תשקף את מלוא עלות העסקתו של מר בר זאב בגין תשלום שכר חודשי ובגין יתר ההפרשות והתנאים הנלווים להם זכאי. מר בר זאב אינו זכאי לגמול נוסף או נפרד עבור כהונתו כדירקטור בחברה או בחברות אחרות בקבוצה (אך ייתכן כי החברה תהא זכאית לקבלת גמול כאמור).

לגבי העמדת רכב, תמשיך לעמוד למר בר זאב האפשרות לבחור בין שתי חלופות וכן יהיה זכאי להחזר הוצאות שהוציא ויתר התנאים הנלווים, בהתאם למדיניות החברה ועל-פי התפקיד, כאמור בהסכם העסקתו הקודם.

בנוסף לתנאים המפורטים לעיל, במסגרת הסכם ההעסקה האמור, זכאי מר בר זאב גם לתנאים הבאים:

מענק שנתי: מר בר זאב זכאי למענק שנתי שיחושב על בסיס יעדים מדידים (עד 75%) וכן על בסיס יעדים אישיים. 75% מהמענק השנתי יחושב על בסיס עמידה ביעדים המדידים המורכבים מחלק מהקריטריונים הכמותיים, ובהתאם למשקל שיינתן לכל קריטריון כמפורט במדיניות התגמול של החברה. קביעת היעדים ומדידת העמידה בהם, לרבות לגבי רכיב שיקול הדעת, ייקבעו לגבי יו"ר הדירקטוריון (המחזיק בתפקיד תפעולי בחברה) על-ידי ועדת התגמול והדירקטוריון. בכל מקרה, הרכיב שבשיקול דעת לא יעלה על הגבוה מבין 3 משכורות או 25% מהתגמול המשתנה בפועל.

עמידה בכל היעדים כאמור, עשויה לזכות את יו"ר הדירקטוריון בעד 6 משכורות, כאשר לוועדת התגמול ודירקטוריון החברה סמכות לאשר הפחתה באופן חלקי או מלא של

באור 22: - עסקאות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

המענק לו זכאי יו"ר דירקטוריון החברה. החברה תהא רשאית להעניק את המענק במזומן ו/או בתגמול הוני, וסכום המענק שיוענק בתגמול הוני יתווסף לתקרת התגמול ההוני הקבועה במדיניות התגמול לגבי יו"ר הדירקטוריון. תגמול הוני: בכפוף לאישור של הדירקטוריון וועדת התגמול של החברה, מר בר זאב יהא זכאי בגין כהונתו ואחת לשנתיים, להקצאה על ידי החברה, ללא תמורה, של 100,000

אופציות לא רשומות למסחר ו/או מניות חסומות ו/או יחידות מניה חסומות, ו/או כל סוג אחר של תשלום מבוסס מניות ("התגמול ההוני"), ובלבד ששווי התגמול ההוני במועד הענקתו, בגין כל שנה, לא יעלה על התקרה הקבועה במדיניות התגמול כפי שתהא מעת לעת (נכון למועד זה הינה פעמיים עלות השכר השנתית הכוללת של יו"ר דירקטוריון החברה על כל רכיביה). השווי בגין הענקת מניות חסומות למר בר זאב, לא יעלה על 25% משווי התגמול ההוני

בגין כל שנה, במועד ההענקה, או על שלושה חודשי עלות שכר הידוע במועד ההענקה, הגבוה מביניהם. הקצאה מעבר לתקרה האמורה, תהיה מותנית בעמידה ביעדים שייקבעו על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה.

לועדת התגמול ודירקטוריון החברה סמכות להפחית את כמות/שווי התגמול ההוני באופן חלקי או מלא, לו זכאי מר בר זאב כאמור לעיל לרבות בגין תקופות המאופיינות בחוסר וודאות משמעותי. יצוין, כי ככל שוועדת התגמול ודירקטוריון החברה הפחיתו את כמות/שווי התגמול ההוני באופן חלקי או מלא, לו זכאי מר בר זאב כאמור, לועדת התגמול ודירקטוריון החברה סמכות להשיב למר בר זאב במועד ההקצאה הבא את כמות/שווי התגמול ההוני שהופחת כאמור. ועדת התגמול והדירקטוריון רשאים לקבוע הוראות בדבר האצה מלאה של תקופות ההבשלה של התגמול ההוני במקרים של מוות, נכות, סיבות רפואיות וכן במקרה של העברת שליטה בחברה שכתוצאה ממנה הופסק המסחר במניות החברה. בנוסף, הדירקטוריון רשאי לקבוע הוראות בדבר האצה של המנה הקרובה שטרם הבשילה, מכל סיבה.

יתר תנאי התגמול ההוני, לרבות אופן קביעת מחיר המימוש ותקופות ההבשלה, יהיו בהתאם להוראות מדיניות התגמול של החברה.

מר בר זאב זכאי לקבל הלוואה מהחברה, כפוף לאישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בסכום של פעמיים עלות השכר השנתית הכוללת של מר בר זאב על כל רכיביה, וזאת במנה אחת או יותר ובלבד שבכל עת, קרן הלוואה למר בר זאב לא תעלה על פעמיים עלות השכר השנתית הכוללת של מר בר זאב על כל רכיביה. תקופת הלוואה תהא לעד שמונה שנים ותישא ריבית שלא תפחת מהריבית כפי שתיקבע בתקנות מס הכנסה. לועדת התגמול ודירקטוריון החברה סמכות להפחית את גובה הלוואה לה זכאי מר בר זאב כאמור לעיל וכן להחליט על פריסתה כאמור. הלוואה תהיה בתנאי Full Recourse.

בנוסף, מר בר זאב זכאי לקבל הלוואה מהחברה, כפוף לאישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, לרבות בדרך של מתן ערבות ו/או בטוחה להלוואה, לשם רכישת מניות ו/או מימוש תגמול הוני לו זכאי מר בר זאב מעת לעת ו/או עבור תשלום תמורה בגין ניירות ערך אחרים של החברה או של חברה קשורה לחברה כאמור במדיניות התגמול, בריבית שלא תפחת מהריבית שתקבע בתקנות מס הכנסה, בסכום של 30 מיליון ש"ח. העמדת

באור 22: - עסקאות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ההלוואה תהא כפופה לבחינת מבחני החלוקה במועד העמדתה, ככל שרלבנטי. ניתן יהא להעניק את המימון האמור, במנה אחת או יותר, ובלבד שבכל עת, קרן ההלוואה למר בר זאב לא תעלה על 30 מיליון ש"ח. תקופת ההלוואה תהא לעד שמונה שנים. המניות שירכשו ישמשו כבטוחה להשבת ההלוואה. ההלוואה תהיה בתנאי Full Recourse. לווידת התגמול ודירקטוריון החברה סמכות להפחית את גובה ההלוואה לה זכאי מר בר זאב כאמור לעיל וכן להחליט על פריסתה כאמור.

מר בר זאב זכאי להקצאה של ניירות ערך שיהיו חסומים לתקופה של עד 60 חודשים ("ניירות ערך חסומים") וזאת, מבלי לגרוע ממגבלות על מכירה חוזרת אשר יחולו על הקצאה כאמור, מכח חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך") ותקנותיו, ככל שיחולו, ואשר יחולו במקביל לתקופה האמורה. המחיר של ניירות הערך החסומים כאמור יקבע על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי ("מעריך השווי") וחוות דעתו תובא לאישור ועדת התגמול והדירקטוריון, ומר בר זאב ידרש לשלם במועד ההקצאה את המחיר של ניירות הערך החסומים שיוקצו לו בהתאם לחוות הדעת של מעריך השווי.

התמורה בגין הקצאת ניירות ערך ו/או ניירות הערך החסומים, כאמור לעיל, יתכן שתשולם באמצעות מימון שיועמד למר בר זאב על ידי החברה בתנאי Full Recourse כפוף לאמור במדיניות התגמול של החברה. שווי ההטבה במועד הענקה, ככל שתהא כזו, לא יעלה על עלות השכר השנתית הכוללת של מר בר זאב על כל רכיביה. תנאי ניירות הערך החסומים יהיו כקבוע במדיניות התגמול. מר בר זאב יהא זכאי, בכל עת שיהא מעוניין בכך ולפי שיקול דעתו הבלעדי, להעניק את שירותיו לחברה במסגרת הסכם יעוץ, או במסגרת הסכם העסקה, ובלבד שלא יחול שינוי בעלות ההתקשרות לחברה.

(2) החל מחודש ינואר 2023, עודכנו תנאי ההתקשרות עם מר גאליס, כמפורט להלן: שכרו של מר גאליס יעמוד על סכום חודשי ברוטו של 119,520 ש"ח, צמוד למדד המחירים לצרכן הידוע ביום 1 בינואר, 2023, ולא יפחת ממנו. החל מיום 1 בינואר, 2024, תעודכן המשכורת ב-15%, דהיינו, לסך של 137,448 ש"ח ברוטו לחודש, והחל מיום 1 בינואר, 2025, תעודכן המשכורת ב-10% נוספים, דהיינו לסך של 151,192 ש"ח ברוטו לחודש. מר גאליס אינו זכאי לגמול נוסף או נפרד עבור כהונתו כדירקטור בחברה, ככל שיכהן כדירקטור בחברה, או בחברות אחרות בקבוצה (אך ייתכן כי החברה תהא זכאית לקבלת גמול כאמור).

מענק שנתי: מר גאליס יהא זכאי למענק שנתי שיחושב על בסיס יעדים מדידים (עד 75%) וכן על בסיס יעדים אישיים. 75% מהמענק השנתי יחושב על בסיס עמידה ביעדים המדידים המורכבים מחלק מהקריטריונים הכמותיים, ובהתאם למשקל שיינתן לכל קריטריון כמפורט במדיניות התגמול של החברה. קביעת היעדים ומדידת העמידה בהם, לרבות לגבי רכיב שיקול הדעת, ייקבעו לגבי מנכ"ל החברה על-ידי ועדת התגמול והדירקטוריון. בכל מקרה, הרכיב שבישקול דעת לא יעלה על הגבוה מבין 3 משכורות או 25% מהתגמול המשתנה בפועל. עמידה בכל היעדים כאמור, עשויה לזכות את מנכ"ל החברה בעד 6 משכורות, כאשר לווידת התגמול ודירקטוריון החברה סמכות לאשר הפחתה באופן חלקי או מלא של המענק לו זכאי מנכ"ל החברה בהתאם להוראות מדיניות התגמול. החברה תהא רשאית להעניק את המענק במזמון ו/או בתגמול הוני, וסכום המענק שיוענק בתגמול הוני יתווסף לתקרת התגמול ההוני הקבועה במדיניות

באור 22: - עסקאות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

התגמול לגבי מנכ"ל החברה.

תגמול הוני: כפוף לאישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, מר גאליס יהא זכאי בגין כהונתו ואחת לשנתיים, להקצאה על ידי החברה, ללא תמורה, של 60,000 אופציות לא רשומות למסחר ו/או מניות חסומות ו/או יחידות מניה חסומות, ו/או כל סוג אחר של תשלום מבוסס מניות ("התגמול ההוני"), ובלבד ששווי התגמול ההוני במועד הענקתו, בגין כל שנה, לא יעלה על התקרה הקבועה במדיניות התגמול כפי שתהא מעת לעת (נכון למועד זה הינה פעמיים עלות השכר השנתית הכוללת של מנכ"ל החברה על כל רכיביה).

השווי בגין הענקת מניות חסומות למר גאליס, לא יעלה על 25% משווי התגמול ההוני בגין כל שנה, במועד ההענקה, או על שלושה חודשי עלות שכר הידוע במועד ההענקה, הגבוה מביניהם. הקצאה מעבר לתקרה האמורה, תהיה מותנית בעמידה ביעדים שייקבעו על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה.

לועדת התגמול ודירקטוריון החברה סמכות להפחית את כמות/שווי התגמול ההוני באופן חלקי או מלא, לו זכאי מר גאליס כאמור לעיל, לרבות בגין תקופות המאופיינות בחוסר וודאות משמעותי. יצוין, כי ככל שוועדת התגמול ודירקטוריון החברה הפחיתו את כמות/שווי התגמול ההוני באופן חלקי או מלא, לו זכאי מר גאליס כאמור, לועדת התגמול ודירקטוריון החברה סמכות להשיב למר גאליס במועד ההקצאה הבא את כמות/שווי התגמול ההוני שהופחת כאמור.

ועדת התגמול והדירקטוריון רשאים לקבוע הוראות בדבר האצה מלאה של תקופות ההבשלה של התגמול ההוני במקרים של מוות, נכות, סיבות רפואיות וכן במקרה של העברת שליטה בחברה שכתוצאה ממנה הופסק המסחר במניות החברה. בנוסף, הדירקטוריון רשאי לקבוע הוראות בדבר האצה של המנה הקרובה שטרם הבשילה, מכל סיבה. יתר תנאי התגמול ההוני, לרבות אופן קביעת מחיר המימוש ותקופות ההבשלה, יהיו בהתאם להוראות מדיניות התגמול של החברה.

תנאים נלווים: החברה תעמיד למר גאליס רכב בדרגה 7 ותשא בכל ההוצאות הקשורות בהעמדת הרכב וגילום מלא של המס בגין השימוש בו וכן טלפון נייד וכל ההוצאות הקשורות בהעמדתו ועלות השימוש בו. מר גאליס יהא זכאי ל- 28 ימי חופשה בשנה לרבות צבירתם ואפשרות לפדיונם. כמו כן, יהא זכאי לתוספת ימי חופשה בגין ימי עבודה בחו"ל וכן להפרשות סוציאליות בשיעורים מקובלים בחברה לקרן השתלמות/ביטוח מנהלים/קרן פנסיה/קופות גמל בגין תגמולים, פיצויי פיטורין ואובדן כושר עבודה. מר גאליס זכאי להחזר הוצאות שהוציא (כולל הוצאות אירוח וכלכלה) בקשר עם מתן שירותיו לחברה (Out of pocket Expenses), והכל בהתאם למדיניות החברה, כפי שתקבע מעת לעת, טיסות ונסיעות לחו"ל במסגרת העסקתו ויתר התנאים הנלווים, בהתאם למדיניות החברה ועל-פי התפקיד.

מר גאליס יהא זכאי לקבל הלוואה מהחברה, כפוף לאישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בסכום של פעמיים עלות השכר השנתית הכוללת של מר גאליס על כל רכיביה, וזאת במנה אחת או יותר, ובלבד שבכל עת, קרן הלוואה למר גאליס לא תעלה על פעמיים עלות השכר השנתית הכוללת של מר גאליס על כל רכיביה. תקופת הלוואה תהא לעד שמונה שנים ותישא ריבית שלא תפחת מהריבית כפי שתיקבע בתקנות מס הכנסה. לועדת התגמול ודירקטוריון החברה סמכות להפחית את גובה הלוואה לה זכאי מר גאליס כאמור לעיל, באופן חלקי או מלא וכן להחליט על פריסתה כאמור.

באור 22: - עסקאות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ההלוואה תהיה בתנאי Full Recourse. בנוסף, מר גאליס יהא זכאי לקבל ההלוואה מהחברה, כפוף לאישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, לרבות בדרך של מתן ערבות ו/או בטוחה להלוואה, לשם רכישת מניות ו/או מימוש תגמול הוני לו יהא זכאי מר גאליס מעת לעת ו/או עבור תשלום תמורה בגין ניירות ערך אחרים של החברה או של חברה קשורה לחברה, בריבית שלא תפחת מהריבית שתקבע בתקנות מס הכנסה, בסכום של חמישה עשר מיליון ש"ח. העמדת ההלוואה תהא כפופה לבחינת מבחני החלוקה במועד העמדתה, ככל שרלבנטי. ניתן יהא להעניק את המימון האמור, במנה אחת או יותר, ובלבד שבכל עת, קרן ההלוואה למר

גאליס לא תעלה על חמישה עשר מיליון ש"ח. תקופת ההלוואה תהא לעד שמונה שנים. ההלוואה תהיה בתנאי Full Recourse. לוועדת התגמול ודירקטוריון החברה סמכות להפחית את גובה ההלוואה לה זכאי מר גאליס כאמור לעיל באופן חלקי או מלא וכן להחליט על פריסתה כאמור. כמו כן, מר גאליס יהא זכאי להקצאה של ניירות ערך שיהיו חסומים לתקופה של עד 60 חודשים ("ניירות ערך חסומים") וזאת, מבלי לגרוע ממגבלות על מכירה חוזרת אשר יחולו על הקצאה כאמור, מכח חוק ניירות ערך ותקנותיו, ככל שיחולו, ואשר יחולו במקביל לתקופה האמורה. המחיר של ניירות הערך החסומים כאמור יקבע על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי ("מעריך השווי") וחוות דעתו תובא לאישור ועדת התגמול והדירקטוריון, ומר גאליס ידרש לשלם במועד ההקצאה את המחיר של ניירות הערך החסומים שיוקצו לו בהתאם לחוות הדעת של מעריך השווי.

התמורה בגין הקצאת ניירות ערך ו/או ניירות הערך החסומים, כאמור לעיל, יתכן שתשולם באמצעות מימון שיועמד למר גאליס על ידי החברה בתנאי Full Recourse כפוף לאמור במדיניות התגמול של החברה. שווי ההטבה במועד הענקה, ככל שתהא כזו, לא יעלה על עלות השכר השנתית הכוללת של מר גאליס על כל רכיביה. תנאי ניירות הערך החסומים יהיו כקבוע במדיניות התגמול. הסכם ההעסקה של מר גאליס כולל מנגנון הודעה מוקדמת הדדית של שישה חודשים ומענק הסתגלות של 12 חודשים לפי המשכורת האחרונה ששולמה למר גאליס. כן כולל הסכם התחייבות לאי תחרות במהלך תקופת עבודתו בחברה. מר גאליס ימשיך להיות מבוטח בביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה ויהא זכאי לכתב שיפוי ופטור, והכל בתנאים הקיימים בחברה. מר גאליס יהא זכאי, בכל עת שיהא מעוניין בכך ולפי שיקול דעתו הבלעדי, להעניק את שירותיו לחברה במסגרת הסכם יעוץ, או במסגרת הסכם העסקה, ובלבד שלא יחול שינוי בעלות ההתקשרות לחברה.

(3) 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 חברת 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.

באור 23: - הטבות לאנשי מפתח ניהוליים

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח			
21,177	17,638	21,031	הטבות לזמן קצר
26,615	7,786	12,507	תשלום מבוסס מניות
47,792	25,424	33,538	

לבעלי עניין שהינם נושאי משרה בכירים, ראה סעיף ביאור 22 לעיל.

באור 24: - מכשירים פיננסיים

א. גורמי סיכון פיננסיים

פעילויות הקבוצה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון סיכונים שוק (לרבות סיכון מטבע חוץ, סיכון מדד המחירים לצרכן, וסיכון שווי הוגן בגין שיעור ריבית), סיכון אשראי, סיכון נזילות וסיכון תזרים מזומנים בגין שיעור ריבית. תוכנית ניהול הסיכונים הכוללת של הקבוצה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של הקבוצה.

הקבוצה השתמשה במכשירים פיננסיים נגזרים לגדר חשיפות מסוימות לסיכונים.

ניתוח סיכונים השוק והשפעתם על מאזן ההצמדה של הקבוצה מבוצע על ידי מחלקת הכספים של החברה בעזרת ייעוץ חיצוני. בהתאם לתוצאות הניתוח ולהנחיות המתקבלות מדירקטוריון החברה, נקבע מבנה המימון האופטימלי לחברה.

1. סיכונים שוק

(א) סיכון מדד המחירים לצרכן

לקבוצה הלוואות מתאגידים בנקאיים ואגרות חוב שהונפקו אשר צמודות לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל. כמו כן, לקבוצה הלוואות שניתנו אשר צמודות לשינויים במדד זה. הסכום נטו של המכשירים הפיננסיים הצמוד למדד המחירים לצרכן בגינו קיימת לקבוצה חשיפה לשינויים במדד המחירים לצרכן ליום 31 בדצמבר, 2024 הינו כ- 11,480,074 אלפי ש"ח (2023 - כ-10,179,793 אלפי ש"ח).

כמו כן הכנסות הקבוצה מדמי שכירות וניהול צמודות למדד המחירים לצרכן. נוכח העובדה שרובן המכריע של ההתחייבויות הפיננסיות שנטלה החברה צמודות למדד המחירים לצרכן וכך גם הכנסותיה, עלייה באינפלציה תגרום לעלייה בהוצאות המימון של החברה ובהיקף בתחייבויותיה אך מנגד ירשם גידול בהכנסותיה שיכול לשייבא לשערוך חיובי בנכסי החברה באופן שיצמצם את ההשפעה על תוצאות החברה.

באור 24: - מכשירים פיננסיים (המשך)

(ב) סיכון שיעור ריבית

סיכון שיעור הריבית של הקבוצה, נובע בעיקר מהלוואות לזמן ארוך ולזמן קצר. התחייבויות הנושאות שיעורי ריבית משתנים חושפות את הקבוצה לסיכון שיעור ריבית בגין תזרים מזומנים ואלו הנושאות שיעורי ריבית קבועים חושפות את הקבוצה לסיכון שיעור ריבית בגין שווי הוגן. בסוף שנת 2024 כ-59.34% מההלוואות הן בריבית קבועה (2023 - כ-59.81%).

(ג) סיכון מטבע חוץ

הקבוצה פועלת בכריסה בינלאומית והיא חשופה לסיכון שער חליפין הנובע מחשיפה למטבעות שונים בעיקר ליורו. סיכון שער חליפין נובע בעיקר מהשקעות נטו בפעילויות חוץ. החברה מנהלת פוזיציה נטו של כל מטבע זר באמצעות שימוש בעסקאות גידור שונות. בגין החשיפה למטבע האירו – לאחר השלמת גיוס אג"ח סדרה יט', החברה ביצעה עסקה להחלפת החוב השקלי לחוב במטבע האירו בלוח סילוקין זהה ללוח הסילוקין של אגרות החוב המונפקות בהיקף של 55 מיליון אירו. כמו כן חברת הבת, אפי נכסים, ביצעה עסקאות להחלפת מטבע כנגד התחייבויות שנקובות בש"ח בהיקף של כ-345 מיליון יורו.

2. סיכון אשראי

לקבוצה אין ריכוזים משמעותיים של סיכון אשראי וזאת משום שהחברה נוהגת לגבות את הכנסותיה בגין שכר הדירה הבסיסי ודמי ניהול מראש.

לתאריך המאזן כוללת יתרת השוכרים בעיקר הכנסות משכר דירה בגין הפרשי פדיון והכנסות דמי ניהול הנגבים בתקופה של עד 3 חודשים.

ליום 31 בדצמבר, 2024 הסתכמו המזומנים ושווי מזומנים בסך של 2,134,046 אלפי ש"ח (2023 – 1,216,587 אלפי ש"ח). כל הפקדונות מופקדים בתאגידים פיננסיים מהדרג הגבוה ביותר.

הכנסות החברות המאוחדות נובעות בעיקר מלקוחות בישראל, אירופה ומלקוחות חברת הבת, אפי נכסים. החברות המאוחדות עוקבות באופן שוטף אחר חובות הלקוחות, ובדוחות הכספיים נכללות הפרשות לחובות מסופקים המשקפות בצורה נאותה, לפי הערכת החברות המאוחדות, את ההפסד הגלום בחובות שגבייתם מוטלת בספק.

לחברות המאוחדות אין ריכוזים משמעותיים של סיכון אשראי.

בהתאם למדיניות החברה, מבוצעות באופן שוטף הערכות על איתנות האשראי היחסית של המוסדות הפיננסיים השונים בהם החברה מחזיקה את המזומנים ושווי המזומנים שבבעלותה.

באור 24: - מכשירים פיננסיים (המשך)

3. סיכון נזילות

א. הטבלה שלהלן מציגה את מועדי הפרעון של ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהוונים (כולל תשלום בגין ריבית):

ליום 31 בדצמבר, 2024

סה"כ	5 שנים ואילך	מ-3 שנים עד 4 שנים	משנתיים עד 3 שנים	משנה עד שנתיים	עד שנה	
אלפי ש"ח						
12,494,710	1,826,614	783,798	3,450,184	2,319,485	4,114,629	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
427,354	-	-	-	-	427,354	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
402,523	-	-	-	-	402,523	זכאים ויתרות זכות
14,351,680	5,689,715	1,869,087	2,327,788	2,395,660	2,069,430	אגרות חוב
66,115	33,063	8,384	8,262	8,222	8,184	התחייבות בגין חכירה
107,007	42,430	26,752	21,401	16,051	373	פקדונות משוכרים
<u>27,849,389</u>	<u>7,591,822</u>	<u>2,688,021</u>	<u>5,807,635</u>	<u>4,739,418</u>	<u>7,022,493</u>	

ליום 31 בדצמבר, 2023

סה"כ	5 שנים ואילך	מ-3 שנים עד 4 שנים	משנתיים עד 3 שנים	משנה עד שנתיים	עד שנה	
אלפי ש"ח						
10,630,525	1,658,111	602,320	3,479,297	2,555,360	2,335,437	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
386,487	-	-	-	-	386,487	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
552,976	-	-	-	-	552,976	זכאים ויתרות זכות
12,658,879	5,320,098	1,940,826	2,186,208	1,760,280	1,451,467	אגרות חוב
67,141	36,391	7,743	7,704	7,668	7,635	התחייבות בגין חכירה
101,018	40,251	25,157	20,126	15,094	390	פקדונות משוכרים
<u>24,397,026</u>	<u>7,054,851</u>	<u>2,576,046</u>	<u>5,693,335</u>	<u>4,338,402</u>	<u>4,734,392</u>	

באור 24: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. שווי הוגן

הטבלה שלהלן מפרטת את היתרה בדוחות הכספיים והשווי ההוגן של קבוצת מכשירים פיננסיים, אשר ערכם בדוחות הכספיים שונה משוויים ההוגן:

שווי הוגן		יתרה בדוחות הכספיים	
31 בדצמבר		31 בדצמבר	
2023	2024	2023	2024
אלפי ש"ח			
761,077	1,330,831	761,753	1,319,950
11,265,549	12,735,798	11,869,477	13,062,933
12,026,626	14,066,629	12,631,230	14,382,883

התחייבויות פיננסיות
 הלוואות לא שוטפות בריבית
 קבועה (2)
 אגרות חוב (1)

- (1) השווי ההוגן מבוסס על מחירים מצוטטים בשוק פעיל לתאריך המאזן (רמה 1).
- (2) השווי ההוגן מבוסס על היוון תזרים מזומנים בריבית משוקללת של 3.16% (רמה 3)

היתרה בדוחות הכספיים של מזומנים ושווי מזומנים, פקדונות בתאגידים בנקאיים, שוכרים, חייבים ויתרות חובה, הלוואות לחברות כלולות, הלוואות שניתנו לזמן ארוך, אשראי לזמן קצר בריבית משתנה מתאגידים בנקאיים ואחרים, התחייבויות לספקים ולנותני שירותים וזכאים ויתרות זכות תואמת או קרובה לשווי ההוגן שלהם.

להלן השיטות וההנחות ששימשו לקביעת השווי ההוגן

- השווי ההוגן של אגרות חוב סחירות מבוסס על מחירים מצוטטים לתאריך החתך.
- השווי ההוגן של הלוואות מבנקים והתחייבויות פיננסיות אחרות מוערכות באמצעות היוון תזרימי המזומנים חזויים בריבית המקובלת למכשירים בעלי מאפיינים דומים מבחינת תנאים, סיכונים, אשראי וזמני פרעון.

ג. מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק

החברה ביצעה מבחני רגישות לגורמי סיכון שוק עיקריים שיש בהם כדי להשפיע על תוצאות הפעילות או המצב הכספי המדווחים. מבחני הרגישות מציגים את הרווח או ההפסד ו/או השינוי בהון העצמי (לכני מס), עבור כל מכשיר פיננסי בגין משתנה הסיכון הרלבנטי שנבחר עבורו נכון לכל מועד דיווח. בחינת גורמי הסיכון וההתחייבויות הפיננסיים נעשתה על בסיס מהותיות החשיפה ביחס לכל סיכון, בהנחה שכל שאר המשתנים קבועים. מזומנים ושווי מזומנים, כולל נכסים עד טווח של שנה, לא נכללו בטבלאות החשיפה לעקומות ריבית.

1. רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן

ליום 31 בדצמבר, 2024

מבחן רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן					המכשיר
רווח מהשינוי		שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2024	הפסד מהשינוי		
ירידה במדד של 1%	ירידה במדד של 0.5%		אלפי ש"ח	עלייה במדד של 1%	עלייה במדד של 2%
2,718	1,359	272,240	2,718	5,436	אג"ח ז'
5,728	2,864	565,699	5,728	11,456	אג"ח ח'
3,915	1,958	389,925	3,915	7,830	אג"ח ט'
5,761	2,881	568,475	5,761	11,523	אג"ח יא'
7,292	3,646	748,623	7,292	14,584	אג"ח יב'
6,623	3,312	621,367	6,623	13,247	אג"ח יג'
3,423	1,711	335,190	3,423	6,845	אג"ח יד'
7,887	3,944	740,834	7,887	15,774	אג"ח טו'
1,897	949	178,601	1,897	3,794	אג"ח טז'
2,129	1,065	201,081	2,129	4,259	אג"ח יז'
13,670	6,835	1,294,850	13,670	27,339	אג"ח יח'
11,317	5,659	1,068,999	11,317	22,634	אג"ח כ'
5,544	2,772	551,062	5,544	11,087	אג"ח כא'
37,261	18,630	4,057,347	37,261	74,522	אג"ח אפי נכסים
9,854	4,927	992,071	9,854	19,708	הלוואות לא שוטפות בריבית קבועה
<u>125,019</u>	<u>62,512</u>	<u>12,586,364</u>	<u>125,019</u>	<u>250,038</u>	סה"כ

באור 24: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק (המשך)

ליום 31 בדצמבר, 2023

מבחן רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן			המכשיר		
רווח מהשינוי		שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2023	הפסד מהשינוי		
ירידה במדד של 1%	ירידה במדד של 0.5%		עלייה במדד של 1%	עלייה במדד של 2%	
		אלפי ש"ח			
5,256	2,628	528,507	5,256	10,512	אג"ח ז'
6,000	3,000	591,726	6,000	12,000	אג"ח ח'
5,677	2,839	562,229	5,677	11,355	אג"ח ט'
5,571	2,785	547,355	5,571	11,141	אג"ח יא'
7,403	3,702	762,462	7,403	14,806	אג"ח יב'
4,346	2,173	403,204	4,346	8,692	אג"ח יג'
3,475	1,737	336,011	3,475	6,950	אג"ח יד'
7,989	3,994	721,577	7,989	15,978	אג"ח טו'
1,922	961	178,482	1,922	3,843	אג"ח טז'
2,157	1,078	202,176	2,157	4,314	אג"ח יז'
13,217	6,608	1,200,444	13,217	26,434	אג"ח יח'
5,978	2,989	547,850	5,978	11,956	אג"ח כ'
5,360	2,680	531,605	5,360	10,720	אג"ח כא'
33,442	16,721	3,140,007	33,442	66,884	אג"ח אפי נכסים
3,906	1,953	389,882	3,906	7,811	הלוואות לא שוטפות בריבית קבועה
<u>111,699</u>	<u>55,848</u>	<u>10,643,517</u>	<u>111,699</u>	<u>223,396</u>	סה"כ

באור 24: - מכשירים פיננסיים (המשך)

2. רגישות לשינויים בריבית בנק ישראל

ליום 31 בדצמבר, 2024

מבחן רגישות לשינויים בריבית בנק ישראל

רווח מהשינוי		שווי הוגן	הפסד מהשינוי		המכשיר
ירידה	ירידה	ליום 31 בדצמבר 2024	עלייה	עלייה	
של 0.5%	של 0.25%		של 0.25%	של 0.5%	
		אלפי ש"ח			
17,837	8,919	3,567,453	(8,919)	(17,837)	הלוואות לזמן ארוך בריבית משתנה

ליום 31 בדצמבר, 2023

מבחן רגישות לשינויים בריבית בנק ישראל

רווח מהשינוי		שווי הוגן	הפסד מהשינוי		המכשיר
ירידה	ירידה	ליום 31 בדצמבר 2023	עלייה	עלייה	
של 0.5%	של 0.25%		של 1%	של 2%	
		אלפי ש"ח			
14,092	7,046	2,818,467	28,185	56,369	הלוואות לזמן ארוך בריבית משתנה

3. רגישות לשינויים בשער החליפין של האירו

ליום 31 בדצמבר, 2024

מבחן רגישות לשינויים בשער החליפין של האירו

רווח מהשינוי		שווי הוגן	הפסד מהשינוי		המכשיר
ירידה	ירידה	ליום 31 בדצמבר 2024	עלייה	עלייה	
של 10%	של 5%		של 5%	של 10%	
		אלפי ש"ח			
619,447	309,724	6,194,471	(309,724)	(619,447)	הלוואות באירו
152,344	76,171	31,893	(76,171)	(152,344)	עסקאות גידור אירו/שקל
771,791	385,895	6,226,364	(385,895)	(771,791)	

ליום 31 בדצמבר, 2023

מבחן רגישות לשינויים בשער החליפין של האירו

רווח מהשינוי		שווי הוגן	הפסד מהשינוי		המכשיר
ירידה	ירידה	ליום 31 בדצמבר 2023	עלייה	עלייה	
של 10%	של 5%		של 5%	של 10%	
		אלפי ש"ח			
557,140	278,570	5,571,404	(278,570)	(557,140)	הלוואות באירו
127,919	50,734	(38,227)	(103,638)	(180,824)	עסקאות גידור אירו/ש"ח (מאפי)
685,059	329,304	5,533,177	(382,208)	(737,964)	

באור 24: - מכשירים פיננסיים (המשך)

4. רגישות לשינויים בשער החליפין של הדולר

ליום 31 בדצמבר, 2024

מבחן רגישות לשינויים בשער החליפין של הדולר					המכשיר
רווח מהשינוי		שווי הוגן	הפסד מהשינוי		
ירידה	ירידה	ליום 31 בדצמבר 2024	עלייה	עלייה	
בשע"ח של 10%	בשע"ח של 5%		בשע"ח של 5%	בשע"ח של 10%	
(8,867)	(4,433)	88,668	4,433	8,867	הלוואה שניתנה
(8,867)	(4,433)	88,668	4,433	8,867	

ליום 31 בדצמבר, 2023

מבחן רגישות לשינויים בשער החליפין של הדולר					המכשיר
רווח מהשינוי		שווי הוגן	הפסד מהשינוי		
ירידה	ירידה	ליום 31 בדצמבר 2023	עלייה	עלייה	
בשע"ח של 10%	בשע"ח של 5%		בשע"ח של 5%	בשע"ח של 10%	
(15,770)	(7,885)	157,702	7,885	15,770	הלוואה שניתנה
2,175	1,087	(14)	(1,087)	(2,175)	
(15,768)	(7,884)	157,688	7,884	15,768	עסקת גידור דולר/שקל

ד. תנאי הצמדה של יתרות כספיות

31 בדצמבר, 2024

סה"כ	לא כספי	באירו			צמוד למדד המחירים לצרכן	נכסים
		בש"ח לא צמוד	בהצמדה להם	בדולר ארה"ב או בהצמדה לו		
2,134,046	-	1,133,945	787,819	212,282	-	מזומנים ושווי מזומנים
150,478	-	493	149,985	-	-	פקדונות וניירות ערך
161,203	-	22,225	136,080	2,899	-	שוכרים
377,486	26,568	77,345	212,210	653	60,710	חייבים ויתרות חובה
1,751,750	5,199	236,808	252,409	93,808	1,163,525	הלוואות וחייבים אחרים לזמן ארוך
4,574,962	31,767	1,470,816	1,538,502	309,642	1,224,235	

באור 24: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ד. תנאי הצמדה של יתרות כספיות (המשך)

31 בדצמבר, 2024					
סה"כ	לא כספי	בש"ח לא צמוד	באירו	בדולר	צמוד למדד המחירים לצרכן
			ומטבעות אחרים או בהצמדה להם	ארה"ב או בהצמדה לו	
אלפי ש"ח					
1,466,850	-	1,437,701	29,149	-	-
985,661	84,572	393,713	461,788	7,434	38,154
13,062,933	-	1,216,441	-	-	11,846,492
9,709,093	-	2,664,313	6,259,391	-	785,389
242,049	-	22,192	184,848	736	34,273
<u>25,466,585</u>	<u>84,572</u>	<u>5,734,359</u>	<u>6,935,175</u>	<u>8,170</u>	<u>12,704,309</u>

התחייבויות

אשראי לזמן קצר מתאגידים
בנקאיים ומנותני אשראי
אחרים
התחייבויות לספקים ולנותני
שירותים וזכאים ויתרות
זכות
אגרות חוב
התחייבויות נושאות ריבית
למוסדות פיננסיים ולאחרים
התחייבויות פיננסיות אחרות

באור 24: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ד. תנאי הצמדה של יתרות כספיות (המשך)

31 בדצמבר, 2023						
סה"כ	לא כספי	בש"ח לא צמוד	באירו ומטבעות אחרים או בהצמדה להם	בדולר ארה"ב או בהצמדה לו	צמוד למדד המחירים לצרכן	
אלפי ש"ח						
						נכסים
1,216,587	-	579,874	454,876	181,837	-	מזומנים ושווי מזומנים
700,193	-	563,532	136,661	-	-	פקדונות וניירות ערך
133,504	-	16,995	114,621	1,888	-	שוכרים
432,865	33,541	55,718	305,944	48	37,614	חייבים ויתרות חובה
1,911,866	2,249	512,674	264,261	157,947	974,735	הלוואות וחייבים אחרים
4,395,015	35,790	1,728,793	1,276,363	341,720	1,012,349	לזמן ארוך
						התחייבויות
1,112,962	-	1,070,244	42,718	-	-	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
1,076,305	87,559	313,708	639,649	7,405	27,984	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים וזכאים ויתרות זכות
11,869,477	-	1,130,345	-	-	10,739,132	אגרות חוב
8,138,062	-	2,119,415	5,628,089	-	390,558	התחייבויות נשאות ריבית למוסדות פיננסיים ולאחרים
175,029	-	13,820	137,114	1,304	22,791	התחייבויות פיננסיות אחרות
22,371,835	87,559	4,647,532	6,447,570	8,709	11,180,465	

ה. שינויים בהתחייבויות הנובעים מפעילות מימון

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024	שינויים אחרים	הכרה בהתחייבויות ות בגין איחוד לראשונה	השפעת שינויים בשערי חליפין	סיווג להתחייבויות ת מוחזקת למכירה	תזרים מזומנים מפעילות מימון	יתרה ליום 1 בינואר, 2024	
1,466,850	201,954	-	-	-	151,934	1,112,962	הלוואות בנקאיות לזמן קצר ומשיכת יתר
9,709,093	(237,587)	70,520	(349,400)	-	2,087,498	8,138,062	הלוואות בנקאיות לזמן ארוך (כולל חלויות שוטפות)
13,062,933	348,029	-	-	-	845,427	11,869,477	אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות)
24,238,876	312,396	70,520	(349,400)	-	3,084,859	21,120,501	סה"כ התחייבויות הנובעות מפעילות מימון

באור 24: - מכשירים פיננסיים (המשך)

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023	שינויים אחרים	הכרה בהתחייבויות בגין איחוד לראשונה	השפעת שינויים בשערי חליפין	תזרים מזומנים מפעילות מימון	יתרה ליום 1 בינואר, 2023	
1,112,963	(405,178)	-	-	239,842	1,278,299	הלוואות בנקאיות לזמן קצר ומשיכת יתר
8,138,061	384,507	56,396	295,600	1,691,896	5,709,662	הלוואות בנקאיות לזמן ארוך (כולל חלויות שוטפות)
11,869,477	273,071	-	-	38,986	11,557,420	אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות)
21,120,501	252,400	56,396	295,600	1,970,724	18,545,381	סה"כ התחייבויות הנובעות מפעילות מימון
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022	שינויים אחרים	הכרה בהתחייבויות בגין איחוד לראשונה	השפעת שינויים בשערי חליפין	תזרים מזומנים מפעילות מימון	יתרה ליום 1 בינואר, 2022	
1,278,299	139,687	-	-	192,492	946,120	הלוואות בנקאיות לזמן קצר ומשיכת יתר
5,709,662	48,908	204,504	300,958	263,463	4,891,829	הלוואות בנקאיות לזמן ארוך (כולל חלויות שוטפות)
11,557,420	464,801	-	-	917,602	10,175,017	אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות)
18,545,381	653,396	204,504	300,958	1,373,557	16,012,966	סה"כ התחייבויות הנובעות מפעילות מימון

באור 25: - רווח נקי למניה

פרוט כמות המניות והרווח ששימשו בחישוב רווח נקי למניה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2024		
רווח נקי אלפי ש"ח	כמות מניות משוקללת	רווח נקי אלפי ש"ח	כמות מניות משוקללת	רווח נקי אלפי ש"ח	כמות מניות משוקללת	
1,204,889	22,308,159	860,986	24,251,468	1,459,466	24,467,781	כמות המניות ורווח נקי המשויך לבעלי מניות החברה ששימשו בחישוב הרווח הנקי הבסיסי למניה
1,204,889	22,718,081	860,986	24,411,872	1,459,466	24,610,998	כמות המניות ורווח נקי המשויך לבעלי מניות החברה ששימשו בחישוב הרווח הנקי המדולל למניה

באור 26: - מגזרי פעילות

א. כלי

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 שני מגזרי פעילות כדלקמן: ישראל, ואירופה וכן מגזר נוסף המבטא את פעילות אפי נכסים.

מגזר ארצות הברית אינו מהווה מגזר בר דיווח ולכן נכלל במסגרת מגזר "אחרים". כמו כן, לאור רכישת הנכסים בפולין במונטנגרו החל משנת 2023 פעילות סרביה נכללת במגזר אירופה יחד עם הנכסים בפולין ובמונטנגרו

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

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

ישראל	אירופה	אפי נכסים	אחרים	התאמות	סה"כ	
אלפי ש"ח						
672,891	330,469	1,337,858	95,118	72,135	2,508,471	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2024
957	-	-	-	(957)	-	הכנסות מחיצוניים
673,848	330,469	1,337,858	95,118	71,178	2,508,471	הכנסות בין-מגזריות
437,872	214,811	753,167	49,502	(14,902)	1,440,451	סה"כ הכנסות רווח מגזרי (EBITDA)
808,779	152,639	375,212	1,388	18,736	1,356,754	שערוך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח
				(9,060)	(9,060)	פחת והפחתות הוצאות מימון, נטו
				(999,482)	(999,482)	הוצאות אחרות
				(9,803)	(9,803)	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שווי מאזני רווח לפני מסים על הכנסה
					253,727	
					2,032,587	

באור 26: - מגזרי פעילות (המשך)

ישראל	אירופה	אפי נכסים	אחרים	התאמות	סה"כ
אלפי ש"ח					
579,982	379,938	1,198,599	99,792	78,835	2,337,146
770	235	-	-	(1,005)	-
580,752	380,173	1,198,599	99,792	77,830	2,337,146
382,251	187,979	571,035	47,501	(16,660)	1,172,106
272,841	161,479	56,911	(6,928)	28,457	512,761
					(8,273)
					(643,116)
					18,509
					119,302
					1,171,289

לשנה שהסתיימה ביום
31 בדצמבר 2023
הכנסות מחיצוניים
הכנסות בין-מגזריות
סה"כ הכנסות
רווח מגזרי (EBITDA)
שערוך נדל"ן להשקעה
ונדל"ן להשקעה
בפיתוח
פחת והפחתות
הוצאות מימון, נטו
הכנסות אחרות
חלק החברה ברווחי
חברות המטופלות לפי
שווי מאזני
רווח לפני מסים על
הכנסה

ישראל	ארה"ב	סרביה	אפי נכסים	התאמות	סה"כ
אלפי ש"ח					
587,096	129,797	178,864	892,527	161,540	1,949,824
901	-	-	-	(901)	-
587,997	129,797	178,864	892,527	160,639	1,949,824
399,872	72,660	126,066	327,238	1,877	927,713
611,422	(10,201)	114,783	340,406	65,389	1,121,798
					(9,620)
					(641,858)
					98,222
					221,423
					1,717,678

לשנה שהסתיימה ביום
31 בדצמבר 2022
הכנסות מחיצוניים
הכנסות בין-מגזריות
סה"כ הכנסות
רווח מגזרי (EBITDA)
שערוך נדל"ן להשקעה
ונדל"ן להשקעה
בפיתוח
פחת והפחתות
הוצאות מימון, נטו
הוצאות אחרות
חלק החברה ברווחי
חברות המטופלות לפי
שווי מאזני
רווח לפני מסים על
הכנסה

באור 26: - 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
אלפי ש"ח						
344,699	142,024	194,584	87,792	531,358	37,401	1,337,858
145,022	78,628	122,124	34,684	372,248	461	753,167
142,816	(42,476)	82,547	(6,723)	193,642	5,405	375,212

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2024

סה"כ הכנסות
רווח מגזרי (EBITDA)
שערוך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה
בפיתוח

ישראל	צ'כיה	סרביה	פולין	רומניה	אחרות	סה"כ
אלפי ש"ח						
359,720	114,269	146,463	64,018	472,412	41,717	1,198,599
83,127	59,248	93,189	26,622	307,887	961	571,035
116,471	11,807	18,891	(15,095)	(82,119)	6,956	56,911

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023

סה"כ הכנסות
רווח מגזרי (EBITDA)
שערוך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה
בפיתוח

ישראל	צ'כיה	סרביה	פולין	רומניה	אחרות	סה"כ
אלפי ש"ח						
272,815	76,856	90,457	41,926	368,944	41,529	892,527
43,056	38,086	50,118	23,641	201,688	(29,352)	327,238
249,979	47,105	21,829	3,822	12,683	4,988	340,406

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2022

סה"כ הכנסות
רווח מגזרי (EBITDA)
שערוך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה
בפיתוח

באור 26: - מגזרי פעילות (המשך)

ב. מידע גיאוגרפי

יתרות לפי חלקה האפקטיבי של החברה בנכסים לא שוטפים (רכוש קבוע, נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בפיתוח, מלאי לזמן ארוך ונכסים בלתי מוחשיים) לפי מדינת המושב (ישראל) ומחוצה לה, בהתבסס על מיקום הנכסים, כדלקמן:

31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
10,166,151	11,658,015	ישראל
760,425	731,444	אחרים
3,122,030	4,283,538	אירופה
14,667,153	16,920,474	אפי נכסים
(96,395)	(1,046,187)	התאמות
<u>28,619,364</u>	<u>32,547,284</u>	סה"כ

באור 27: - תמצית נתונים של חברות הפרוייקטים

במהלך חודש אוקטובר, 2021 פרסמה החברה דוח הצעת מדף לציבור על פיו הוצעו לציבור, בהצעה אחידה, אגרות חוב מסדרה חדשה (יט') אשר מובטחות בשיעבודים שונים בקשר עם החברות המחזיקות בפרוייקטים NEPI, HVAC ו-SEK (להלן: "חברות הפרוייקטים").

חברת הפרוייקט HVAC, הינה בעלת מלוא הזכויות בפרוייקט INDUJA BIG FASHION OUTLAT PARK בעיר INDUJA ובסרביה, ובו מרכז מסחרי בשטח כולל להשכרה של כ-11 אלפי מ"ר.

חברת הפרוייקט NEPI הינה בעלת מלוא הזכויות בפרוייקט Krusevac Shopping Park בעיר Krusevac בסרביה, ובו מרכז מסחרי בשטח כולל להשכרה של כ-10.6 אלפי מ"ר.

חברת הפרוייקט SEK הינה בעלת מלוא הזכויות בפרוייקט Kragujevac laza Shopping Center בעיר Kragujevac בסרביה, ובו מרכז מסחרי בשטח כולל להשכרה של כ-29.7 אלפי מ"ר.

התמורה בגין אגרות החוב מהסדרה החדשה מיועדת בעיקרה לפירעון הלוואה בנקאית וכן הלוואות בינחברתיות שניתנו לחברות הפרוייקטים. לפרטים נוספים בנוגע לגיוס אגרות החוב ראה ביאור 17' לעיל.

להלן תמצית נתונים הכספיים של חברות הפרוייקטים, כפי שנכללו בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה בתקופות להלן:

באור 27: - תמצית נתונים של חברות הפרוייקטים (המשך)

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

ליום 31 בדצמבר		סעיף
2023	2024	
<u>מבוקר</u>		
461	529	<u>נכסים שוטפים</u>
257	200	חייבים ויתרות חובה
718	729	מזומנים ושווי מזומנים
49	42	סה"כ נכסים שוטפים
1,194	1,194	<u>נכסים שאינם שוטפים</u>
21,200	23,900	רכוש קבוע
22,443	25,136	נדל"ן להשקעה בפיתוח
23,161	25,865	נדל"ן להשקעה
		סה"כ נכסים שאינם שוטפים
		סה"כ נכסים
703	411	<u>התחייבויות שוטפות</u>
295	228	ספקים, זכאים ויתרות זכות
998	639	הלוואות מחברות קשורות
		סה"כ התחייבויות שוטפות
6,053	5,373	<u>התחייבויות שאינן שוטפות</u>
139	136	הלוואות מחברות קשורות
6,192	5,509	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
23,161	25,865	סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
		סה"כ הון והתחייבויות

באור 27: - תמצית נתונים של חברות הפרוייקטים (המשך)

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

לתקופה של שנה שהסתיימה ביום			סעיף
31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
מבוקר			
1,512	1,515	1,659	הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים, נטו
1,712	833	2,585	עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
32	43	32	הוצאות הנהלה וכלליות
9	(1)	-	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
3,201	2,304	4,212	רווח תפעולי
(300)	(282)	(348)	הוצאות מימון, נטו
2,901	2,022	3,864	רווח לפני מסים על הכנסה
(50)	(96)	(117)	מסים על ההכנסה
2,851	1,926	3,747	רווח נקי לתקופה
			<u>תוצאות הפעילות</u>
1,155	1,297	754	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
(1,110)	(158)	(103)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
(302)	(1,100)	(708)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
(257)	39	(57)	גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים
474	217	257	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
217	257	200	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

באור 27: - תמצית נתונים של חברות הפרוייקטים (המשך)

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

ליום 31 בדצמבר		סעיף
2023	2024	
<u>מבוקר</u>		
		<u>נכסים שוטפים</u>
1,696	976	חייבים ויתרות חובה
176	190	מזומנים ושווי מזומנים
<u>1,872</u>	<u>1,166</u>	סה"כ נכסים שוטפים
		<u>נכסים שאינם שוטפים</u>
106	117	רכוש קבוע
-	292	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
<u>60,540</u>	<u>64,200</u>	נדל"ן להשקעה
<u>60,646</u>	<u>64,609</u>	סה"כ נכסים שאינם שוטפים
<u>62,518</u>	<u>65,775</u>	סה"כ נכסים
		<u>התחייבויות שוטפות</u>
1,137	404	ספקים, זכאים ויתרות זכות
1,806	1,020	הלוואות מחברות קשורות
<u>2,943</u>	<u>1,424</u>	סה"כ התחייבויות שוטפות
		<u>התחייבויות שאינן שוטפות</u>
24,633	24,066	הלוואות מחברות קשורות
300	323	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
<u>24,933</u>	<u>24,389</u>	סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
<u>62,518</u>	<u>65,775</u>	סה"כ הון והתחייבויות

באור 27: - תמצית נתונים של חברות הפרוייקטים (המשך)

2.2 מידע פיננסי על תוצאות הפעילות של חברת הפרוייקט SEK באלפי אירו:

לתקופה של שנה שהסתיימה ביום			סעיף
31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
<u>מבוקר</u>			
4,033	4,197	4,611	הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים, נטו
2,936	588	2,701	עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
68	78	48	הוצאות הנהלה וכלליות
-	13	(6)	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
<u>6,901</u>	<u>4,720</u>	<u>7,258</u>	רווח תפעולי
(845)	(400)	(1,598)	הוצאות מימון, נטו
6,056	4,320	5,660	רווח לפני מסים על הכנסה
(80)	(353)	(340)	מסים על ההכנסה
<u>5,976</u>	<u>3,967</u>	<u>5,320</u>	רווח נקי לתקופה
			<u>תוצאות הפעילות</u>
3,086	3,751	1,856	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
(60)	(8,757)	(1,251)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
<u>(3,411)</u>	<u>4,670</u>	<u>(591)</u>	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
(385)	(336)	14	גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים
897	512	176	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
<u>512</u>	<u>176</u>	<u>190</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

באור 28: - תמצית נתונים של חברות הפרוייקטים (המשך)

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

ליום 31 בדצמבר		סעיף
2023	2024	
מבוקר		
382	466	<u>נכסים שוטפים</u>
225	139	חייבים ויתרות חובה
607	605	מזומנים ושווי מזומנים
		סה"כ נכסים שוטפים
		<u>נכסים שאינם שוטפים</u>
18,000	18,900	נדל"ן להשקעה
11	9	רכוש קבוע
18,011	18,909	סה"כ נכסים שאינם שוטפים
18,618	19,514	סה"כ נכסים
		<u>התחייבויות שוטפות</u>
577	202	ספקים, זכאים ויתרות זכות
694	561	הלוואות מחברות קשורות
1,271	763	סה"כ התחייבויות שוטפות
		<u>התחייבויות שאינן שוטפות</u>
11,941	11,941	הלוואות מחברות קשורות
56	70	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
11,997	12,011	סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
18,618	19,514	סה"כ הון והתחייבויות

באור 28: - תמצית נתונים של חברות הפרוייקטים (המשך)

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

לתקופה של שנה שהסתיימה ביום			סעיף
31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
מבוקר			
1,176	1,160	1,388	הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים, נטו
1,551	1,946	756	עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
17	16	10	הוצאות הנהלה וכלליות
1	-	-	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
2,711	3,090	2,134	רווח תפעולי
(453)	(155)	(650)	הוצאות מימון, נטו
2,258	2,935	1,484	רווח לפני מסים על הכנסה
(20)	(144)	(93)	מסים על ההכנסה
2,238	2,791	1,391	רווח נקי לתקופה
			<u>תוצאות הפעילות</u>
591	1,020	416	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
(203)	(1,474)	(502)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
(475)	500	-	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
(87)	46	(86)	גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים
266	179	225	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
179	225	139	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

רשימת החברות הפעילות של הקבוצה ליום 31 בדצמבר, 2024

חלקה האפקטיבי של החברה בהון ליום 31 בדצמבר 2024	%	
100		חברות ושותפויות מאוחדות
100		ביג מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת
100		ביג מרכזים מסחריים בע"מ
100		מצוקים חיפה (1995) בע"מ
100		ביג מלונאות בע"מ
100		ביג דיור מוגן בע"מ
95		ביג מגורים לגיל השלישי שותפות מוגבלת
80		ביג יו.אס.אי בע"מ
100		ביג אנרגיה בע"מ
100		מבוא אשדוד בע"מ
72		שער רכבת בע"מ
89.29		אפי נכסים בע"מ
80		(3) BIG 1 LP
80		(3) BIG 2LP
64		(3) WATERFRONT
100		BIG AFI Logistics
100		BIG Financing Enterprfues
		<u>פעילויות משותפות</u>
50		ביג בית-שמש
50		ביג צ'ק פוסט
64		(4) Sparks
		<u>הסדרים משותפים</u>
50		ביג מגה אנרגיה מתחדשת בע"מ
50		ביג מגה אור בע"מ
50		חוצות רגבה בע"מ (1)
50		רגבה נכסים (1992) בע"מ (1)
50		ביג אאוטלט ירכא
50		לב קסטינה בע"מ
50		בן ישי את אלי קסטינה בע"מ
50		מגה אור מודיעין בע"מ
50		ביג מגה אור עפולה בע"מ
50		ביג דנילוף מלונאות בע"מ
50		דוד דנילוף יזמות בע"מ
50		קניונים בישראל בע"מ
56.95		מרכז מסחרי בכניסה לנצרת (2006) בע"מ (*)
37		ביג מגה אור כפר החורש אגודה שיתופית
64		(3) BIG-RED Portfolio ("BRP")
44		(3) VILLAGE POINTE
95		(2) CEE-BIG B.V.
		<u>חברות כלולות</u>
49.5		קניאל אריזות משקה בע"מ
22.95		ביג פאשן אאוטלט אילות בע"מ
75		קניאל אטג בע"מ
50		(5) BIG-Opium
		(1) מוחזקות באמצעות שותפות מאוחדת.
		(2) חברה רשומה בהולנד.
		(3) שותפות הרשומה בארה"ב.
		(4) עסקה משותפת בארה"ב.
		(5) חברה רשומה בצרפת.

* החברה זכאית ל- 56.95% מההכנסות של המרכז מסחרי בכניסה בנצרת בניכוי חלק הכניסה שמהווה כ- 10%.

ביג מרכזי קניות בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים
המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר, 2024

לכבוד
בעלי המניות של חברת ביג מרכזי קניות בע"מ
הספיר 1, הרצליה

א.ג.נ.,

הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר
על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של ביג מרכזי קניות בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 ואשר נכלל בדוח התקופתי של החברה. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את המידע הכספי הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר הנכסים בניכוי התחייבויות המיוחסים להן, נטו הסתכמו לסך של 4,322,725 אלפי ש"ח ו-3,691,484 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023, בהתאמה, ואשר חלקה של החברה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של 236,174 אלפי ש"ח, 250,733 אלפי ש"ח ו-264,739 אלפי ש"ח לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2024, 2023 ו-2022, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שישמשו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

תל-אביב,
19 במרס, 2025

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

דוח מיוחד לפי תקנה 9'ג'

נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים

המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר, 2024 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים בהתאם לתקנה 9'ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה לצורך הצגת נתונים כספיים אלה פורטו בבאור 2 לדוחות המאוחדים.

חברות מוחזקות כהגדרתן בבאור 1'ג' בדוחות המאוחדים.

ליום 31 בדצמבר		מידע נוסף	
2023	2024		
אלפי ש"ח			
388,061	608,128	ב	נכסים שוטפים
532,061	493		מזומנים ושווי מזומנים
12,163	17,308	ג1	פקדונות
38,550	131,707	ג2	שוכרים
970,835	757,636		חייבים ויתרות חובה
401,559	399,227	ג3	נכסים לא שוטפים
12,402,841	13,428,181		הלוואות וחייבים אחרים
4,582,057	5,248,773		השקעה בחברות מוחזקות
2,240,681	2,780,741		נדל"ן להשקעה
8,510	19,069		נדל"ן להשקעה בפיתוח
10,867	10,834		רכוש קבוע
19,646,515	21,886,825		נכסים בלתי מוחשיים
20,617,350	22,644,461		

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

ליום 31 בדצמבר		מידע נוסף	
2023	2024		
אלפי ש"ח			
526,352	1,518,847	ג	התחייבויות שוטפות
649,666	1,030,208	ג	אשראי מתאידיים בנקאיים ומאחרים
42,629	60,033	ג	חלויות שוטפות של אגרות חוב
49,838	81,162	ג	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
1,268,485	2,690,250		זכאים ויתרות זכות
התחייבויות לא שוטפות			
687,500	209,653	ג	התחייבויות לתאגידיים בנקאיים ואחרים
6,967,390	6,877,529	ג	אגרות חוב
5,060	4,812		פקדונות משוכרים
11,699	4,237		התחייבויות בשל הטבות לעובדים והתחייבויות אחרות
16,405	16,528	ג	התחייבות בגין חכירה
709,075	819,479	ד	מסים נדחים
8,397,129	7,932,238		
הון המיוחס לבעלי מניות החברה			
199	201		הון מניות
4,575,277	4,604,510		פרמיה על מניות
-	12,168		תקבולים על חשבון אופציות למניות
115,328	126,672		קרן מעסקאות תשלום מבוסס מניות
6,139,856	7,599,322		יתרת רווח
34,064	(365,513)		קרן בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
32,835	32,835		קרן בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה
9,330	9,330		קרן הערכה מחדש בגין העברה מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה
44,847	2,448		קרן בגין עסקאות גידור
10,951,736	12,021,973		סה"כ הון
20,617,350	22,644,461		

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

19 במרץ, 2025

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 רווח או הפסד ורווח כולל אחר המינחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום			מידע נוסף	
31 בדצמבר				
2022	2023	2024		
אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח נקי למנייה)				
423,865	421,079	474,935		הכנסות מהשכרה ודמי ניהול
94,841	97,054	109,729		הוצאות הפעלת נכסים להשכרה
329,024	324,025	365,206		רווח גולמי
438,863	127,297	600,770		עלייה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח
24,337	21,739	22,424		הוצאות מכירה ושיווק
64,675	68,302	79,654		הוצאות הנהלה וכלליות
(36,942)	(14,007)	20,783		הוצאות (הכנסות) אחרות
1,383	2,306	1,868		פחת והפחתות
714,434	372,982	841,247		רווח תפעולי
366,939	227,326	473,420		הוצאות מימון
83,529	100,687	141,442		הכנסות מימון
865,968	661,412	1,060,727		חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
1,296,992	907,755	1,569,996		רווח לפני מסים על ההכנסה
92,103	46,769	110,530	ה	הוצאות מסים על ההכנסה
1,204,889	860,986	1,459,466		רווח נקי המינחס לחברה
				<u>סכומים שישווגו מחדש לרווח או הפסד בהתקיים</u>
				<u>תנאים ספציפיים</u>
449,036	500,198	(394,848)		התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
4,727	5,222	(4,729)		התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברות כלולות
83,620	(48,542)	(42,399)		קרן בגין עסקאות גידור
537,383	456,878	(441,976)		
1,742,272	1,317,864	1,017,490		סה"כ רווח כולל המינחס לחברה
54.01	35.50	58.95		רווח נקי בסיסי
53.04	35.27	58.61		רווח נקי מדולל

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			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח			
1,204,889	860,986	1,459,466	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה
(1,000,027)	(699,978)	(1,273,984)	רווח נקי המיוחס לחברה
204,862	161,008	185,482	התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה (א)
44,436	(531,944)	532,040	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת של החברה
(1,943)	(440)	(12,710)	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה
-	-	10,493	פקדונות לזמן קצר בתאגידים בנקאיים
(41,414)	(27,720)	(27,689)	רכישת רכוש קבוע
(326,955)	(612,396)	(705,875)	מוסדות בגין נדל"ן להשקעה
(188)	(337)	(187)	השקעה בנדל"ן להשקעה
(562,857)	(381,545)	(570,161)	השקעה בנדל"ן להשקעה בפיתוח
5,000	10,737	24,627	השקעה בנכסים בלתי מוחשיים
-	-	77,555	השקעה בחברות מוחזקות ויתרות חובה לזמן ארוך
(80,703)	12,851	(4,835)	פירעון (מתן) הלוואה לצדדים קשורים
(67,750)	(44,738)	(243)	מימוש נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
(1,032,374)	(1,575,532)	(676,985)	מימוש עסקאות הגנה, נטו
(157)	(267)	(300)	השקעה בפיקדונות בנאמנות ויתרת חובה לזמן ארוך
147	44,457	12,168	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה של החברה
(5,599)	(69,587)	(11,200)	תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה
43,137	440,806	298,080	תשלום בגין חכירה מימונית
297,514	106,659	144,225	הנפקת מניות ואופציות
(127)	(69)	(248)	פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
1,524,211	973,580	709,690	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(642,107)	(754,923)	(661,360)	קבלת הלוואה מצדדים קשורים
70,003	207,670	220,515	קבלת פיקדונות משוכרים
-	(50,288)	-	הנפקת אגרות חוב (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה)
1,287,022	898,038	711,570	פירעון אגרות חוב
459,510	(516,486)	220,067	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים, נטו
445,037	904,547	388,061	רכישת מניות באוצר
904,547	388,061	608,128	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון של החברה
			עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
			יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
			יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

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		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח		
(14,328)	(9,636)	(11,363)
2,594	3,063	2,374
(438,863)	(127,297)	(600,770)
117,922	42,468	226,777
22,624	23,054	34,355
(865,968)	(661,412)	(1,060,727)
93,748	43,889	110,404
641	420	423
102	(168)	-
-	-	-
(1,081,528)	(685,619)	(1,298,527)
(4,321)	2,569	(5,145)
830	(1,908)	15,259
8,563	(6,501)	8,458
76,429	(8,519)	5,971
81,501	(14,359)	24,543
(1,000,027)	(699,978)	(1,273,984)

(א) התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים של החברה:

שערוך פקדונות בתאגידים בנקאיים וחייבים אחרים פחת והפחתות

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

שערוך הלוואות שניתנו, התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים ואגרות חוב

עלות תשלום מבוסס מניות

חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות

מסים נדחים, נטו

שחיקה של חכירה

שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים

רווח מרכישת חברה כלולה במחיר הזדמנותי

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:

ירידה (עלייה) בשוכרים

ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה

עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים

עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות

פעילות מהותית שלא במזומן		
-	-	56,000
1,242,400	169,311	-
(1,242,400)	(169,311)	-

(ב) מימוש נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח

הנפקת הון מניות ואופציות

השקעות בחברות מוחזקות

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

א. כללי

(1) המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם להוראות תקנה 9' והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים) התש"ל-1970.

(2) הגדרות:

החברה – ביג מרכזי קניות בע"מ

חברות מוחזקות – כהגדרתה בביאור ג' בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2024.

ב. יתרת המזומנים ושווי מזומנים המיוחסת לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות)

31 בדצמבר, 2024

סה"כ	ללא הצמדה	בהצמדה למדד המחירים אחר	במטבע חוץ או בהצמדה לו			מזומנים ושווי מזומנים
			ליש"ט	אירו	דולר	
אלפי ש"ח						
608,128	606,171	-	6	431	1,520	

31 בדצמבר, 2023

סה"כ	ללא הצמדה	בהצמדה למדד המחירים אחר	במטבע חוץ או בהצמדה לו			מזומנים ושווי מזומנים
			ליש"ט	אירו	דולר	
אלפי ש"ח						
388,061	374,054	-	6	5,215	8,786	

ג. גילוי בדבר הנכסים הפיננסיים המיוחסים לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות)

1. שוכרים

31 בדצמבר		חובות פתוחים המחאות לגבייה הכנסות לקבל בניכוי – הפרשה לחובות מסופקים
2023	2024	
אלפי ש"ח		
5,964	6,595	
827	980	
6,140	11,100	
12,931	18,675	
768	1,367	
12,163	17,308	

לקבוצה לקוחות רבים אשר אף אחד מהם אינו מהותי לקבוצה, ולפיכך חשיפתה לסיכוני אשראי נמוכה.

ג. גילוי בדבר הנכסים הפיננסיים המיוחסים לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות) (המשך)

2. חייבים ויתרות חובה

31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
30,110	23,704	מוסדות
1,959	5,225	הוצאות מראש
3,169	10,946	יתרות חו"ז והכנסות לקבל משותפים
3,312	75,222	אחרים (1) (2)
-	16,610	חייבים בגין עסקת פוורורד
<u>38,550</u>	<u>131,707</u>	

- (1) במהלך חודש דצמבר, 2019 החברה הנפיקה אגרות חוב (סדרה י"ד), כ-37 מיליון ש"ח מתמורת ההנפקה הועמדה כהלוואה לשותפים במרכז ביג "פאשן" נצרת. מועדי פירעון ההלוואה הינם בתנאי "Back to Back" לפירעון אגרות החוב שהונפקו לציבור.
- (2) הכנסות לקבל בגין יתרת התמורה ממכירת הנכסים טירת הכרמל ואור יהודה.

3. הלוואות וחייבים אחרים לא שוטפים

31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
311,419	335,717	הלוואות לשותפים חברות מוחזקות ושוכרים (3) (4)
71,292	45,195	פיקדון משועבד
14,357	10,875	הלוואות לעובדים
2,250	5,199	מקדמות ע"ח מקרקעין
2,241	2,241	חייבים אחרים
<u>401,559</u>	<u>399,227</u>	

- (3) במהלך חודש ספטמבר, 2020 החברה הנפיקה אגרות חוב (סדרה י"ז), כ-110 מיליון ש"ח מתמורת ההנפקה הועמדה כהלוואה לשותפים בקניון ביג "פאשן" טבריה. מועדי פירעון ההלוואה הינם בתנאי "Back to Back" לפירעון אגרות החוב שהונפקו לציבור.
- (4) במהלך חודש ספטמבר, 2020 החברה הנפיקה אגרות חוב (סדרה ט"ז), כ-58.5 מיליון ש"ח מתמורת ההנפקה הועמדה כהלוואה לשותפים במרכז ביג רגבה. מועדי פירעון ההלוואה הינם בתנאי "Back to Back" לפירעון אגרות החוב שהונפקו לציבור.

ג. גילוי בדבר הנכסים הפיננסיים המיוחסים לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות) (המשך)

4. פירוט ההשקעות המהותיות בקבוצות הנכסים הפיננסיים בהתאם ל-IFRS 9 המיוחסים לחברה

31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
433,659	518,269	הלוואות וחייבים

5. תנאי הצמדה של הנכסים הפיננסיים לפי קבוצות המכשירים הפיננסיים בהתאם ל-IFRS 9 המיוחסים לחברה:

31 בדצמבר, 2024

סה"כ	ללא הצמדה	בהצמדה לבסיס אחר	בהצמדה למדד המחירים לצרכן	במטבע חוץ או בהצמדה ל-		
				אירו	דולר	
אלפי ש"ח						
518,269	154,514	-	346,605	-	17,150	הלוואות וחייבים

31 בדצמבר, 2023

סה"כ	ללא הצמדה	בהצמדה לבסיס אחר	בהצמדה למדד המחירים לצרכן	במטבע חוץ או בהצמדה ל-		
				אירו	דולר	
אלפי ש"ח						
433,659	116,620	-	316,499	-	540	הלוואות וחייבים

ד. גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות)

1. התחייבויות לספקים ולנתני שירותים

31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
8,603	14,496	חובות פתוחים
11,012	18,587	שטרות לפרעון
23,014	26,950	הוצאות לשלם
<u>42,629</u>	<u>60,033</u>	

2. זכאים ויתרות זכות המיוחסים לחברה

31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
125	4,796	הכנסות מראש
31,147	42,344	ריבית לשלם
12,655	15,958	התחייבויות לעובדים ומוסדות בגין שכר
2,066	14,749	מוסדות
252	269	פקדונות משוכרים
18	-	זכאים בגין עסקאות פרוורד
3,575	3,046	זכאים אחרים
<u>49,838</u>	<u>81,162</u>	

ד. גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות) (המשך)

3. גורמי סיכון פיננסיים המיוחסים לחברה

1. גרעון בהון חוזר

לתאריך הדיווח לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ-1,933 מיליון ש"ח. עיקר הגרעון מקורו בסיווג הלוואת ליווי בנקאי עבור פרויקטים בהקמה לזמן קצר בסך של כ-726 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 סדרה ז' ו-ט', בהתאמה אשר עתידות להיפרע בחודשים מאי ודצמבר 2025, בהתאמה וכן בהלוואה מתאגיד בנקאי בסך של כ-155 מיליון ש"ח.

א) 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 31 בדצמבר, 2024 וליום פרסום הדוח, כל מסגרת האשראי פנויה.

ב) בנק מסחרי העמיד לטובת החברה קו אשראי בהיקף של 464 מיליון שקל עד למרס, 2025. לאחר תאריך המאזן, חידשה החברה את קו האשראי עד למרס, 2026. נכון ליום 31 בדצמבר, 2024 ולמועד פרסום הדוח כל מסגרת האשראי כאמור פנויה.

ג) לתאריך הדיווח, לחברה (ללא אפי נכסים) נכסים פנויים משעבוד בשווי כולל של כ-3,357 מיליון ש"ח (מתוכם כ-3,091 מיליון ש"ח נכסים מניבים). החברה מעריכה כי תוכל לגייס חוב כנגד שיעבוד נכסים אלו, ככל שתידרש.

ד) 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 המהוות שיעור של כ-61% מהחזקת החברה בשווי של כ-3,598 מיליון ש"ח (בהתאם למחיר בבורסה נכון ליום 31 בדצמבר, 2024). להערכת החברה ככל שתידרש ניתן יהיה לקבל מימון גם כנגד מניות אלו.

ה) במהלך החודשים האחרונים החברה השלימה את הקמת ביג פאשן גלילות, ביג גדרה וביג אור עקיבא בגינם העמידו מוסדות פיננסיים הלוואות ליווי בסכום כולל של כ-862 מיליון ש"ח. להערכת החברה במהלך החודשים הקרובים יושלם הליך מימון מחדש לנכסים הללו כאשר הלוואות הליווי יוחלפו בהלוואות לז"א.

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 ההלוואות שסווגו לזמן קצר, ובתוספת תזרים מזומנים חיובי משמעותי מתמשך מפעילות שוטפת, יאפשרו לחברה לעמוד בפירעון התחייבויותיה השוטפות.

ד. גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות) (המשך)

2. ניתוח סיכונים

פעילויות החברה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון סיכוני שוק (לרבות סיכון מדד המחירים לצרכן וסיכון שווי הוגן בגין שיעור ריבית), סיכון אשראי, סיכון נזילות וסיכון תזרים מזומנים בגין שיעור ריבית. תוכנית ניהול הסיכונים הכוללת של החברה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של החברה. הקבוצה השתמשה במכשירים פיננסיים נגזרים לגדר חשיפות מסוימות לסיכונים.

ניתוח סיכוני השוק והשפעתם על מאזן ההצמדה של החברה מבוצע על ידי מחלקת הכספים של החברה. בהתאם לתוצאות הניתוח ולהנחיות המתקבלות מדירקטוריון החברה, נקבע מבנה המימון האופטימלי לחברה.

(א) סיכוני שוק

(1) סיכון מדד המחירים לצרכן

לחברה הלוואות מתאגידים בנקאיים ואגרות חוב שהונפקו אשר צמודות לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל. כמו כן, לחברה הלוואות שניתנו אשר צמודות לשינויים במדד זה. הסכום נטו של המכשירים הפיננסיים אשר צמוד למדד המחירים לצרכן ושבינו קיימת לחברה חשיפה לשינויים במדד המחירים לצרכן ליום 31 בדצמבר, 2024 הינו כ- 7,657,195 אלפי ש"ח (2023 הינו כ- 7,382,821 אלפי ש"ח).

(2) סיכון שיעור ריבית

סיכון שיעור הריבית של החברה, נובע בעיקר מהלוואות שוטפות ולא שוטפות. התחייבויות הנושאות שיעורי ריבית משתנים חושפות את החברה לסיכון שיעור ריבית בגין תזרים מזומנים ואלו הנושאות שיעורי ריבית קבועים חושפות את החברה לסיכון שיעור ריבית בגין שווי הוגן. בסוף שנת 2024 כ-88% מההלוואות (לרבות אגרות חוב) היו בשיעור ריבית קבוע (2023 – כ-91%).

(3) סיכון תזרים מזומנים בגין שיעור ריבית

החברה חשופה לסיכון בגין שינויים בריבית השוק מהלוואות שהתקבלו ונושאות ריבית משתנה. ליום 31 בדצמבר, 2024 כ-88% בקירוב מההלוואות (לרבות אגרות חוב) לא שוטפות נקובות בריבית קבועה (2023 – כ-91%).

(ב) סיכון אשראי

לחברה אין ריכוזים משמעותיים של סיכון אשראי וזאת משום שהחברה נוהגת לגבות את הכנסותיה בגין שכר הדירה הבסיסי ודמי ניהול מראש.

סיכון אשראי עשוי להיווצר מחשיפות של התקשרות במספר מכשירים פיננסיים עם גוף אחד או כתוצאה מהתקשרות עם מספר קבוצות חייבים בעלות אפיונים כלכליים דומים, שיכולתם לעמוד במחויבויותיהם צפויה להיות מושפעת באופן דומה משינויים בתנאים כלכליים או אחרים. תכונות העשויות לגרום לריכוז סיכון כוללות את מהות הפעילויות שבהן עוסקים החייבים, כגון הענף שבו הם פועלים, האזור הגיאוגרפי שבו מתבצעות פעילויותיהם ורמת איתנותם הפיננסית.

לתאריך המאזן כוללת יתרת השוכרים בעיקר הכנסות משכר דירה בגין הפרשי פדיון הנגבה בתקופה של עד 3 חודשים.

ד. גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות) (המשך)

ליום 31 בדצמבר, 2024 הסתכמו המזומנים ושווי מזומנים בסך של 608,128 אלפי ש"ח (2023 – 388,061 אלפי ש"ח). כל הפקדונות מופקדים בתאגידים פיננסיים מהדרג הגבוה ביותר.

הכנסות החברה נובעות מלקוחות בישראל. החברה עוקבת באופן שוטף אחר חובות הלקוחות, ובדוחות הכספיים נכללות הפרשות לחובות מסופקים המשקפות בצורה נאותה, לפי הערכת החברה, את ההפסד הגלום בחובות שגבייתם מוטלת בספק.

בהתאם למדיניות החברה, מבוצעות באופן שוטף הערכות על איתנות האשראי היחסית של המוסדות הפיננסיים השונים בהם החברה מחזיקה את המזומנים ושווי המזומנים שבבעלותה.

סיכון נזילות (ג)

הטבלה להלן מציגה את זמני הפרעון של ההתחייבויות הפיננסיות של החברה על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהוונים (כולל תשלומים בגין ריבית):

31 בדצמבר, 2024

סה"כ	מעל 5 שנים	מ-4 שנים עד 5 שנים	מ-3 שנים עד 4 שנים	משנתיים עד 3 שנים	משנה עד שנתיים	עד שנה	
אלפי ש"ח							
1,836,791	-	-	197,027	15,400	15,688	1,608,676	הלוואות מתאגידים בנקאיים
60,033	-	-	-	-	-	60,033	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
58,571	-	-	-	-	-	58,571	זכאים
31,097	21,876	1,902	1,886	1,811	1,811	1,811	התחייבות בגין חכירה מימונית
8,485,532	2,415,157	1,155,143	1,171,461	1,316,344	1,273,712	1,153,715	אגרות חוב
<u>10,472,024</u>	<u>2,437,033</u>	<u>1,157,045</u>	<u>1,370,374</u>	<u>1,333,555</u>	<u>1,291,211</u>	<u>2,882,806</u>	

ד. גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות) (המשך)

31 בדצמבר, 2023

סה"כ	מעל 5 שנים	מ-4 שנים עד 5 שנים	מ-3 שנים עד 4 שנים		משנה עד שנתיים	עד שנה	
			אלפי ש"ח	אלפי ש"ח			
1,328,155	-	190,547	14,890	15,169	519,622	587,927	הלוואות מתאגידים בנקאיים
42,629	-	-	-	-	-	42,629	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
44,072	-	-	-	-	-	44,072	זכאים
31,818	22,990	1,824	1,751	1,751	1,751	1,751	התחייבות בגין חכירה מימונית
8,170,376	2,924,436	1,069,039	1,164,977	1,153,443	1,089,646	768,835	אגרות חוב
9,617,050	2,947,426	1,261,410	1,181,618	1,170,363	1,611,019	1,445,214	

שעבודים

- (1) להבטחת התחייבויותיה של הקבוצה כלפי הבנקים, שיעבדה החברה בשעבוד ספציפי את מרבית הנכסים המניבים בישראל מלבד הנכסים באר שבע, כרמיאל, אילת, כרמי גת, ובניין דשנים. נכון ליום 31 בדצמבר 2024 לחברה נכסים מניבים פנויים בסך של 3,091 מיליוני ש"ח אשר לא הועמדה הלוואה לזכות החברה בגינם.
- (2) התחייבות החברה לפרעון אגרות חוב (קרן, ריבית והפרשי הצמדה) סדרות ט', יב', טו', יח' וכ' אינן מבוטחות בשעבוד כלשהו.
- (3) להבטחת מחויבויות החברה על פי תנאי אגרות החוב (סדרה ז') שעבדה החברה 4 מיליון מניות אפי נכסים. בנוסף 9.2 מיליון מניות אפי נכסים משועבדות לטובת קו אשראי שהועמד לחברה בהיקף של 600 מיליון ש"ח אשר נכון ליום 31 בדצמבר, 2024 כל קו האשראי פנוי.
- (4) להבטחת מחויבויות החברה על פי תנאי אגרות החוב (סדרה ח') שעבדה החברה זכויותיה במרכז ביג "פאשן" באשדוד.
- (5) להבטחת מחויבויות החברה על פי תנאי אגרות החוב (סדרה יא') שעבדה החברה את זכויותיה בנכסים קניון בת ים, ביג טבריה וביג "פאשן" בית שמש.
- (6) להבטחת מחויבויות החברה על פי תנאי אגרות החוב (סדרה יג') שעבדה החברה את זכויותיה בנכסים "ביג קריות" ו-"ביג יוקנעם".
- (7) להבטחת מחויבויות החברה על פי תנאי אגרות החוב (סדרה יד') שעבדה החברה את הזכות בביג פאשן נצרת".

ד. גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות) (המשך)

- (8) להבטחת מחויבויות החברה על פי תנאי אגרות החוב (סדרה טז') שעבדה החברה את הנכס ביג רגבה.
- (9) להבטחת מחויבויות החברה על פי תנאי אגרות החוב (סדרה יז') שעבדה החברה את הנכס ביג "פאשן" טבריה.
- (10) להבטחת מחויבויות החברה על פי תנאי אגרות החוב (סדרה יט') שעבדה החברה לטובת מחזיקי אגרות החוב את מניות החברות המחזיקות את הנכסים באינדג'יה, קרוגיאבץ ו-קרושבאץ בסרביה.
- (11) להבטחת מחויבויות החברה על פי תנאי אגרות החוב (סדרה כא') שעבדה החברה את זכויותיה בנכסים יהוד, ראשון לציון, ביג פרדס חנה וביג קריית גת.

3. תנאי הצמדה של התחייבויות פיננסיות המיוחסות לחברה לפי קבוצות המכשירים הפיננסיים בהתאם ל- IFRS 9

31 בדצמבר, 2024

סה"כ	לא הצמדה	בהצמדה לבסיס אחר	בהצמדה למדד המחירים לצרכן	במטבע חוץ או בהצמדה לו	
				אירו	דולר
אלפי ש"ח					
9,798,773	1,794,972	-	8,003,801	-	-
<u>9,798,773</u>	<u>1,794,972</u>	<u>-</u>	<u>8,003,801</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מוכחתת

31 בדצמבר, 2023

סה"כ	לא הצמדה	בהצמדה לבסיס אחר	בהצמדה למדד המחירים לצרכן	במטבע חוץ או בהצמדה לו	
				אירו	דולר
אלפי ש"ח					
8,944,839	1,245,501	-	7,699,320	-	18
<u>8,944,839</u>	<u>1,245,501</u>	<u>-</u>	<u>7,699,320</u>	<u>-</u>	<u>18</u>

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מוכחתת

(1) היתרה כוללת את כל ההתחייבויות הפיננסיות למעט התחייבויות בשל הטבות לעובדים ומסים נדחים.

ד. גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות) (המשך)

4. שווי הוגן המיוחס לחברה

היתרה בדוחות הכספיים של מזומנים ושווי מזומנים, השקעות לזמן קצר, לקוחות, חייבים ויתרות חובה, הלוואות שניתנו, אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים, התחייבויות לספקים ולנותני שירותים וזכאים ויתרות זכות תואמת או קרובה לשווי ההוגן שלהם.

השווי ההוגן של אגרות החוב לימים 31 בדצמבר, 2024 ו-2023 הסתכם לסך של 7,536,946 אלפי ש"ח ו-7,113,628 אלפי ש"ח, בהתאמה.

היתרה בדוחות הכספיים של אגרות החוב למועדים כאמור הסתכמה לסך של 7,907,737 אלפי ש"ח ו-7,617,056 אלפי ש"ח, בהתאמה.

נכון ליום 31 בדצמבר, 2024 לחברה הלוואה לא שוטפת בריבית קבועה אשר השווי ההוגן שלה הסתכם ל-219,069 אלפי ש"ח, היתרה בדוחות הסתכמה ל-218,453 אלפי ש"ח.

5. מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק המיוחסים לחברה

(א) רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן

ליום 31 בדצמבר, 2024

מבחן רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן

רווח מהשינוי		שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2024 אלפי ש"ח	הפסד מהשינוי		המכשיר
ירידה של 1%	ירידה של 0.5%		עלייה של 1%	עלייה של 2%	
2,719	1,359	272,240	2,719	5,437	אג"ח ז'
5,728	2,864	565,699	5,728	11,456	אג"ח ח'
3,915	1,958	389,925	3,915	7,830	אג"ח ט'
5,761	2,881	568,475	5,761	11,523	אג"ח יא'
7,292	3,646	748,623	7,292	14,584	אג"ח יב'
6,623	3,312	621,367	6,623	13,247	אג"ח יג'
3,423	1,711	335,190	3,423	6,845	אג"ח יד'
7,887	3,944	740,834	7,887	15,774	אג"ח טו'
1,897	949	178,601	1,897	3,794	אג"ח טז'
2,129	1,065	201,081	2,129	4,259	אג"ח יז'
13,670	6,835	1,294,850	13,670	27,339	אג"ח יח'
11,317	5,659	1,068,999	11,317	22,634	אג"ח כ'
5,544	2,772	551,062	5,544	11,087	אג"ח כא'
<u>77,905</u>	<u>38,955</u>	<u>7,536,946</u>	<u>77,905</u>	<u>155,809</u>	סה"כ

ד. גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות) (המשך)

ליום 31 בדצמבר, 2023

מבחן רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן					המכשיר
רווח מהשינוי		שווי הוגן	הפסד מהשינוי		
ירידה של	ירידה של	ליום 31 בדצמבר 2023	עלייה של	עלייה של	
1%	0.5%		1%	2%	
אלפי ש"ח					
-	-	-	-	-	אג"ח ה'
5,256	2,628	528,507	5,256	10,513	אג"ח ז'
6,000	3,000	591,726	6,000	12,000	אג"ח ח'
5,677	2,839	562,229	5,677	11,355	אג"ח ט'
5,570	2,785	547,355	5,570	11,141	אג"ח יא
7,403	3,702	762,462	7,403	14,806	אג"ח יב
4,346	2,173	403,204	4,346	8,692	אג"ח יג
3,475	1,737	336,011	3,475	6,950	אג"ח יד
7,989	3,994	721,577	7,989	15,978	אג"ח טו
1,922	961	178,482	1,922	3,843	אג"ח טז
2,157	1,078	202,176	2,157	4,314	אג"ח יז
13,217	6,608	1,200,444	13,217	26,434	אג"ח יח
5,978	2,989	547,850	5,978	11,956	אג"ח כ'
5,360	2,680	531,605	5,360	10,720	אג"ח כא'
<u>74,350</u>	<u>37,174</u>	<u>7,113,628</u>	<u>74,350</u>	<u>148,702</u>	סה"כ

ב) רגישות לשינויים בריבית בנק ישראל

ליום 31 בדצמבר 2024

מבחן רגישות לשינויים בריבית בנק ישראל					המכשיר
רווח מהשינוי		שווי הוגן ליום	הפסד מהשינוי		
ירידה של	ירידה של	31 בדצמבר 2024	עלייה של	עלייה של	
0.5%	0.25%		1%	2%	
אלפי ש"ח					
7,550	3,775	1,510,047	15,101	30,201	הלוואות לזמן ארוך בריבית משתנה

ליום 31 בדצמבר 2023

מבחן רגישות לשינויים בריבית בנק ישראל					המכשיר
רווח מהשינוי		שווי הוגן	הפסד מהשינוי		
ירידה של	ירידה של	ליום 31 בדצמבר 2023	עלייה של	עלייה של	
0.5%	0.25%		1%	2%	
אלפי ש"ח					
4,970	2,485	993,852	9,939	19,877	הלוואות לזמן ארוך בריבית משתנה

ד. גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות) (המשך)

ג) רגישות לשינויים בשער החליפין של האירו

ליום 31 בדצמבר 2024

מבחן רגישות לשינויים בשער החליפין של האירו					המכשיר
רווח מהשינוי		שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2024	הפסד מהשינוי		
ירידה בשע"ח של 10%	ירידה בשע"ח של 5%			עלייה בשע"ח של 5%	עלייה בשע"ח של 10%
אלפי ש"ח					
(141,391)	(70,695)	1,413,905	70,695	141,391	הלוואה שניתנה לביג אירופה עסקאות גידור אירו/שקל
17,911	8,955	(3,649)	(8,955)	(17,911)	
(123,480)	(61,740)	1,410,256	61,740	123,480	

ליום 31 בדצמבר 2023

מבחן רגישות לשינויים בשער החליפין של האירו					המכשיר
רווח מהשינוי		שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2023	הפסד מהשינוי		
ירידה בשע"ח של 10%	ירידה בשע"ח של 5%			עלייה בשע"ח של 5%	עלייה בשע"ח של 10%
אלפי ש"ח					
(88,184)	(44,092)	881,838	44,092	88,184	הלוואה שניתנה לחברה סרבית עסקאות החלפה אירו/שקל
19,720	9,860	(11,775)	(9,860)	(19,720)	
(68,464)	(34,232)	870,063	34,232	68,464	

ד) רגישות לשינויים בשער החליפין של הדולר

ליום 31 בדצמבר 2024

מבחן רגישות לשינויים בשער החליפין של הדולר					המכשיר
רווח מהשינוי		שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2024	הפסד מהשינוי		
ירידה בשע"ח של 10%	ירידה בשע"ח של 5%			עלייה בשע"ח של 5%	עלייה בשע"ח של 10%
אלפי ש"ח					
55,736	27,868	(557,358)	(27,868)	(55,736)	הלוואה שהתקבלה מביג יו אס איי
55,736	27,868	(557,358)	(27,868)	(55,736)	

ד. גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות) (המשך)

ג) רגישות לשינויים בשער החליפין של האירו

ליום 31 בדצמבר 2023

מבחן רגישות לשינויים בשער החליפין של הדולר					המכשיר
רווח מהשינוי		שווי הוגן	הפסד מהשינוי		
ירידה	ירידה	ליום 31	עלייה	עלייה	הלוואה שהתקבלה מביג יו אס איי
בשע"ח של	בשע"ח של	בדצמבר	בשע"ח של	בשע"ח של	
10%	5%	2023	5%	10%	
אלפי ש"ח					
40,306	20,153	(403,059)	(20,153)	(40,306)	
40,306	20,153	(403,059)	(20,153)	(40,306)	

ה) מבחני רגישות והנחות העבודה העיקריות

השינויים שנבחרו במשתני הסיכון הרלוונטיים נקבעו בהתאם להערכות ההנהלה לגבי שינויים אפשריים סבירים במשתני סיכון אלה.

החברה ביצעה מבחני רגישות לגורמי סיכון שוק עיקריים שיש בהם כדי להשפיע על תוצאות הפעולות או המצב הכספי המדווחים. מבחני הרגישות מציגים את הרווח או ההפסד ו/או השינוי בהון (לפני מס), עבור כל מכשיר פיננסי בגין משתנה הסיכון הרלוונטי שנבחר עבורו נכון לכל מועד דיווח. בחינת גורמי הסיכון נעשתה על בסיס מהותיות החשיפה של תוצאות הפעולות או המצב הכספי בגין כל גורם סיכון בהתייחס למטבע הפעילות ובהנחה שכל שאר המשתנים קבועים.

בהלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה לא קיימת לחברה חשיפה בגין סיכון ריבית.

בהלוואות לזמן ארוך בריבית משתנה, מבחן הרגישות לסיכון ריבית התבצע רק על הרכיב המשתנה בריבית.

ה. גילוי בדבר יתרות נכסי מסים נדחים והתחייבויות מסים נדחים המיוחסות לחברה וגילוי בדבר הכנסות מסים או הוצאות מסים המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות)

מסים על ההכנסה המיוחסים לחברה

1. חוקי המס החלים על החברה

חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985

על פי החוק, עד לתום שנת 2007 נמדדו התוצאות לצורכי מס בישראל כשהן מותאמות לשינויים במדד המחירים לצרכן.

בחודש פברואר 2008 התקבל בכנסת תיקון לחוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985 המגביל את תחולתו של חוק התיאומים משנת 2008 ואילך. החל משנת 2008, נמדדות התוצאות לצורכי מס בערכים נומינליים למעט תיאומים מסוימים בגין שינויים במדד המחירים לצרכן בתקופה שעד ליום 31 בדצמבר, 2007. תיאומים המתייחסים לרווחי הון, כגון בגין מימוש נדל"ן (שבח) וניירות ערך, ממשיכים לחול עד למועד המימוש. התיקון לחוק כולל בין היתר את ביטול התוספת והניכוי בשל אינפלציה והניכוי הנוסף בשל פחת (לנכסים בני פחת שנרכשו לאחר שנת המס 2007) החל משנת 2008.

ה. גילוי בדבר יתרות נכסי מסים נדחים והתחייבויות מסים נדחים המיוחסות לחברה וגילוי בדבר הכנסות מסים או הוצאות מסים המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות)

2. שיעורי המס החלים על החברה

שיעור מס החברות בישראל בשנים 2022-2024 - 23% .

חבר בני אדם חייב במס על רווח הון ריאלי בשיעור מס החברות החל בשנת המכירה.

בדצמבר 2016 אושר חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2017 ו- 2018), התשע"ז – 2016, אשר כולל הפחתת שיעור מס החברות החל מיום 1 בינואר, 2017 לשיעור של 24% (במקום 25%) והחל מיום 1 בינואר, 2018 לשיעור של 23%.

3. שומות מס המיוחסות לחברה

שומות מס סופיות

לחברה שומות מס סופיות עד וכולל שנת מס 2019.

ה. גילוי בדבר יתרות נכסי מסים נדחים והתחייבויות מסים נדחים המיוחסות לחברה וגילוי בדבר הכנסות מסים או הוצאות מסים המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות)

4. מסים נדחים המיוחסים לחברה

ההרכב

דוחות על הרווח הכולל לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			דוחות על המצב הכספי 31 בדצמבר	
2022	2023	2024	2023	2024
אלפי ש"ח				
82,410	23,345	118,184	692,318	810,502
11,338	19,707	(7,780)	26,606	18,826
93,748	43,052	110,404	718,924	829,328
-	1,031	-	(9,849)	(9,849)
-	1,031	-	(9,849)	(9,849)
93,748	44,083	110,404	709,075	819,479

התחייבויות מסים נדחים

רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה המוצג בשווי הוגן

אחרים

נכסי מסים נדחים

אחרים

הוצאות מסים נדחים

התחייבויות מסים נדחים, נטו

המסים הנדחים מוצגים במאזן כדלקמן:

31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
709,075	819,479	התחייבויות לא שוטפות

המסים הנדחים מחושבים לפי שיעור מס ממוצע של 23% בהתבסס על שיעורי המס הצפויים לחול בעת המימוש.

ה. גילוי בדבר יתרות נכסי מסים נדחים והתחייבויות מסים נדחים המיוחסות לחברה וגילוי בדבר הכנסות מסים או הוצאות מסים המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות)

5. מסים על ההכנסה המיוחסים לחברה הכלולים בדוחות על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח			
-	4,364	-	מסים שוטפים
93,748	44,083	110,404	מסים נדחים, ראה גם סעיף 4 לעיל
(1,645)	(1,678)	126	מסים בגין שנים קודמות
92,103	46,769	110,530	

ו. הלואות, יתרות והתקשרויות מהותיות עם חברות מוחזקות

יתרות ועסקאות עם חברות מוחזקות

1. יתרות עם חברות מוחזקות

(א) ההרכב

31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
1,980	10,644	חייבים ויתרות חובה

(ב) החברה ערבה לחובות של חברות מאוחדות, חברות המוצגות כפעילות משותפת וחברות המוצגות בשווי מאזני ללא הגבלה בסכום עד לגובה החזקתה בחברה המאוחדת. להבטחת הערבות נרשם שעבוד קבוע ללא הגבלה בסכום על הנכס של החברה המאוחדת. יתרת חוב החברות המאוחדות להן ערבה החברה מסתכמת לסך של כ-850,325 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2024 (31 בדצמבר, 2023 - סך של 476,164 אלפי ש"ח).

1. הלוואות, יתרות והתקשרויות מהותיות עם חברות מוחזקות (המשך)

2. עסקאות עם חברות מוחזקות

לשנה שהסתיימה ביום
31 בדצמבר

2022	2023	2024
אלפי ש"ח		
6,420	6,894	7,040

הכנסות מדמי ניהול

1. הלוואות, יתרות והתקשרויות מהותיות עם חברות מוחזקות (המשך)

3. הכנסות והוצאות מימון עם חברות מוחזקות

לשנה שהסתיימה ביום
31 בדצמבר

2022	2023	2024
אלפי ש"ח		
158,779	177,636	75,235
1,818	27,273	39,132
156,961	150,363	36,103

הכנסות מימון

הוצאות מימון

2. אירועים מהותיים בתקופת הדוח

1. ביום 22 באוקטובר, 2024 הנפיקה החברה לציבור 186,358 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב סדרה יג' (הרחבה). התמורה הכוללת שקיבלה החברה בגין אגרות החוב הסתכמה ב-198,099 אלפי ש"ח בשיעור ריבית נקובה שנתית של 0.78%. הריבית האפקטיבית בהנפקה הנ"ל הינה בשיעור של 3%.

2. ביום 2 בדצמבר, 2024 הנפיקה החברה לציבור 500,000 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב סדרה כ' (הרחבה) ו-850,000 כתבי אופציה סדרה 7 להמרה. התמורה הכוללת שקיבלה החברה בגין אגרות החוב הסתכמה ב-535,000 אלפי ש"ח בשיעור ריבית נקובה שנתית של 1.87%. הריבית האפקטיבית בהנפקה הנ"ל הינה בשיעור של 3.37%.

חלקי הדוח

פרק 1

תיאור עסקי החברה לשנת 2024

פרק 4

פרטים נוספים על החברה

פרק 2

דוח הדירקטוריון
על מצב ענייני החברה

פרק 5

דוח בדבר אפקטיביות הבקרה
הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

פרק 3

דוחות כספיים
ליום 31 בדצמבר 2024

פרק 6

מכתבי הסכמה של רואי החשבון
המבקרים של החברה

פרנק 4

פרטים נוספים על החברה



1. תקנה 9ד' | דוח בדבר מצבת ההתחייבויות

ראו דוח מידי שמפרסמת החברה (ת-126) במקביל לדוח תקופתי זה ("הדוח").

2. תקנה 10א' | תמצית דוחות על הרווח הכולל לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2024 (באלפי ש"ח)

ראו סעיף 6 לפרק 2 לדוח.

3. תקנה 10ג' | שימוש בתמורת ניירות הערך

3.1. ביום 19 במאי 2024 פרסמה החברה תשקיף מדף (הנושא תאריך 20 במאי 2024) (אסמכתא

מספר: 2024-01-051225). בשנת 2024 ועד למועד הדוח, פרסמה החברה מכוח תשקיף המדף,

דוחות הצעת מדף, כמפורט להלן:

מועד ההנפקה	ניירות הערך המונפקים	כמות ניירות ערך המונפקים	מועד דוח הצעת המדף על-פיו בוצעה ההנפקה	תמורה כוללת ברוטו (במיליוני ש"ח)
יולי 2024	ניירות ערך מסחריים (סדרה 4)	200,000,000 ש"ח ערך נקוב	4 ביולי, 2024	כ-200
אוקטובר 2024	אגרות חוב (סדרה יג') הרחבת סדרה	186,358,000 ש"ח ערך נקוב	20 באוקטובר, 2024	כ-198
נובמבר 2024	אגרות חוב (סדרה כ') הרחבת סדרה	500,000,000 ש"ח ערך נקוב	28 בנובמבר, 2024	כ-535*
נובמבר 2024	כתבי אופציה (סדרה 7)	850,000 ש"ח ערך נקוב	28 בנובמבר, 2024	

- התמורה הנוספת הצפויה ברוטו לחברה במידה וכלל כתבי אופציה (סדרה 7) ימומשו במלואן, הינה בסך של כ-493 מיליוני ש"ח.

בהתאם לאמור בדוחות הצעת המדף מחודשים יולי, אוקטובר ונובמבר 2024 כאמור לעיל, תמורת ההנפקה מההנפקות האמורות תשמש את החברה למימון פעילותה העסקית, השוטפת, לרבות אך לא רק, לצורך השקעותיה של החברה בארץ ואו בחו"ל, למחזור חובות פיננסיים קיימים של החברה ו/או תשמש על-פי החלטות דירקטוריון החברה כפי שיהיו מעת לעת.

4. תקנה 11 | רשימת השקעות בחברות בת וחברות כלולות מהותיות בתאריך הדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)

שם החברה	סוג החברה המחזיקה	מספר המניות המונפקות	סה"כ ערך נקוב	הכספי הנפרד של החברה ליום 31.12.2024	שיעור אחזקה בהון המניות המונפק, בכוח ההצבעה ומהסמכות למנות דירקטורים	יתרת הלוואות ושטרי הון כמוצג בספרי החברה המוחזקת (חלק קבוצת ביג) ליום 31.12.2024	שער בבורסה ליום 31.12.2024
ביג אירופה	החברה	59,386	59,386	2,834,434	95%	הלוואה (נושאת ריבית בשיעור 4.8%) בסך 1,429,758 אלפי ש"ח	-
אפי נכסים בע"מ (*)	החברה	38,048,704	38,048,704	6,165,601	89.29%	שטר הון (ללא ריבית) בסך 519,272 אלפי ש"ח	173.2 ש"ח

5. תקנה 12 | שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות קשורות

לפרטים אודות שינויים בהשקעות החברה בחברות בת וחברות קשורות של החברה ראו ביאור 10 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2024 ("הדוחות הכספיים").

6. תקנה 13 | הכנסות של חברות בת וחברות קשורות מהותיות והכנסות מהן לתאריך הדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)

שם החברה	רווח (הפסד) בשנת 2024 (חלק החברה)	רווח (הפסד) כולל אחר בשנת 2024 (חלק החברה)	דמי ניהול עד יום 31.12.2024	דמי ניהול מיום 31.12.2024 ועד מועד הדוח (אומדן)	דיבידנד עד יום 31.12.2024	דיבידנד מיום 31.12.2024 ועד מועד הדוח	ריבית והפרשי שער עד יום 31.12.2024	ריבית והפרשי שער מיום 31.12.2024 ועד מועד הדוח
ביג אירופה	176,416	(45,519)	957	192	-	-	(37,114)	(8,752)
אפי נכסים בע"מ	592,232	(397,229)	-	-	-	-	-	-

.7 תקנה 14 | רשימת הלוואות

מתן הלוואות אינו אחד מעיסוקיה העיקריים של החברה.

.8 תקנה 20 | מסחר בבורסה

8.1 לפרטים בדבר ניירות הערך שהנפיקה החברה על-פי דוחות הצעת מדף, אשר נרשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ("הבורסה") בשנת 2024, ראו סעיף 3 לעיל.

8.2 בנוסף, במהלך שנת 2024 הנפיקה החברה 197,659 מניות רגילות של החברה בגין מימוש אופציות לא רשומות לעובדים ונושאי משרה.

9. תקנה 21 | תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה

להלן פרטים אודות התגמולים שניתנו בשנת 2024 לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגיד בשליטתה, בקשר עם כהונתם בחברה או בתאגיד בשליטתה, בין אם התגמולים ניתנו על-ידי החברה ובין אם ניתנו על-ידי אחר:¹

שם	תפקיד	היקף משרה	שיעור אחזקה בהון למועד הדוח	שכר ²	מענק	תשלום מבוסס מניות	דמי יעוץ לרבות תשלום לדירקטורים	אחר	סה"כ (באלפי ש"ח)
מר איתן בר זאב	יו"ר דירקטוריון פעיל של החברה	100%	0.80% ³	4,426	2,171	6,487	-	-	13,084
מר חי גאליס	מנכ"ל החברה	100%	0.23%	2,675	879	3,442	-	119	7,115
מר אבי ברזילי	מנכ"ל אפי נכסים ומנכ"ל אפי אירופה	100%	-	2,424	486 ⁴	2,091	-	-	5,381
מר אסף נגר	משנה למנכ"ל ואחראי תחום הכספים	100%	0.14%	2,547	848	3,421	-	158	6,974
מר דורון קליין	משנה למנכ"ל אפי אירופה, מנהל פעילות רומניה	100%	-	1,995	1,444 ⁵	1,394 ⁶	-	22	4,855
יתר הדירקטורים	-	-	0.0002%	-	-	709	1,977	-	2,686

- 1 סכומי התגמולים מוצגים במונחי עלות לקבוצה.
- 2 רכיב השכר הנקוב בטבלה לעיל מהווה את העלות הכוללת של השכר, לרבות משכורת, הפרשות סוציאליות ותנאים נלווים כמקובל.
- 3 המניות מוחזקות גם באמצעות רעייתו.
- 4 מענק במסגרת תכנית 2024. סכום המענק נקבע בגין עמידתו של מר ברזילי במספר יעדים מדידים שנקבעו בהתייחס למדדי FFO ו- NOI, שבהם עמד בשיעור ממוצע של כ- 110.5%. בהתאם לתוכנית 2024 אישר דירקטוריון אפי נכסים (לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת בכובעה כועדת התגמול) למר ברזילי מענק השווה ל- 6 משכורות חודשיות.
- 5 מענק בסך של כ-826 אלפי ₪ בגין שנת 2024 וכן מענק בסך של כ-617 אלפי ש"ח בגין שנים קודמות.
- 6 סכום התשלום מבוסס מניות כולל סך של 697,106 ש"ח בגין 20,000 כתבי האופציה שהוקצו לטובת מר דורון קליין על ידי ביג, במסגרת תוכנית אופציות ביג. בנוסף, סכום התשלום מבוסס מניות כולל גם סך של 697,106 ש"ח בגין 20,000 יחידות תגמול כספי מבוססות ביצועי מניה (כתבי אופציה במתכונת "פנטום") בקשר עם מניית חברת ביג, המקימים זכות לקבלת מענק פנטום, שהוקצו למר דורון קליין במסגרת תוכנית פנטום לנושאי משרה בחברות בנות של אפי נכסים באירופה (להלן: "תוכנית הפנטום") וזאת בהתבסס על השווי ההוגן של כתבי האופציה נשוא תוכנית אופציות ביג במועד ההענקה. על אף האמור לעיל, יצוין כי הגם שיחידות פנטום דומות במהותן לכתבי אופציה ניתנים למימוש למניות (לאור היותן יחידות מבוססות ביצועי מניה של ביג), על פי תקני החשבונאות, קיים שוני בין הרישום החשבונאי בגין כתבי האופציה שמבוצע בהתבסס על השווי ההוגן המקורי במועד ההענקה לבין הרישום החשבונאי של יחידות פנטום שנרשם בהתבסס על השווי ההוגן בתום שנת 2024, ועל כן במסגרת דוחותיה הכספיים רשמה אפי נכסים עלות נוספת של 1,332,236 ש"ח בגין יחידות הפנטום שהוקצו לטובת מר קליין, המהווה את ההפרש בין השוויים כאמור.

9.1. מר איתן בר זאב מכהן כיו"ר דירקטוריון פעיל של החברה בהיקף משרה מלאה בהתאם להסכם העסקה שנכנס לתוקף ביום 1 במאי 2020 (קודם למועד זה היה קשור בהסכם ייעוץ) כאשר עד לחודש יוני 2019 כיהן כמנכ"ל החברה. לפרטים אודות ההתקשרות האמורה, ראו ביאור 22(1) לדוחות הכספיים.

ביום 12 במרס 2023 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה את עדכון תנאי כהונתו והעסקתו של מר איתן בר זאב, בתוקף החל מיום 1 בינואר 2023. לפרטים אודות תנאי כהונתו והעסקתו, ראו ביאור 23(1) לדוחות הכספיים ודוח מיידי של החברה מיום 5 במרס 2023 (אסמכתא מספר: 2023-01-020194), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

החל מיום 30 באפריל 2019 מר איתן בר זאב מכהן גם כיו"ר אפי נכסים ללא תמורה נוספת.

לפרטים אודות אופציות לא רשומות שקיבל מר איתן בר זאב בחודש ינואר 2024, ראו דוחות שפרסמה החברה ביום 28 בנובמבר 2023 (אסמכתאות מספר: 2023-01-107581 ו-2023-01-107587), המובאים בדוח זה בדרך של הפניה.

9.2. מר חי גאליס החל לעבוד בחברה בספטמבר 2003 ומכהן בה מאז בתפקידים שונים, כאשר החל מיום 1 ביולי 2019 מכהן מר חי גאליס כמנכ"ל החברה. ביום 12 במרס 2023 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה את עדכון תנאי כהונתו והעסקתו של מר חי גאליס, בתוקף החל מיום 1 בינואר 2023. לפרטים אודות תנאי כהונתו והעסקתו, ראו ביאור 22(2) לדוחות הכספיים ודוח מיידי של החברה מיום 5 במרס 2023 (אסמכתא מספר: 2023-01-020194), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

לפרטים אודות אופציות לא רשומות שקיבל מר חי גאליס בחודש ינואר 2024 ראו דוחות שפרסמה החברה ביום 28 בנובמבר 2023 (אסמכתאות מספר: 2023-01-107581 ו-2023-01-107587), המובאים בדוח זה בדרך של הפניה.

9.3. מר אבי ברזילי החל לעבוד באפי נכסים החל משנת 2001 ומכהן בה מאז בתפקידים שונים, כאשר החל מיום 8 באוקטובר 2018 מכהן מר אבי ברזילי כמנכ"ל אפי נכסים (נוסף על תפקידו כמנכ"ל אפי אירופה). ביום 10 במרס 2025 אישר דירקטוריון אפי נכסים (לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת בכובעה כועדת התגמול) את עדכון שכרו החודשי של מר ברזילי ל-162 אלפי ש"ח (צמוד למדד) חלף כ-145 אלפי ש"ח. עדכון השכר כפוף לאישור האסיפה הכללית של אפי נכסים שנקבעה ליום 22.4.2025. בנוסף, מר ברזילי יהיה זכאי לכך שאפי נכסים תעמיד ערבות להבטחת הלוואה (שייטול מגורם מממן לשם רכישת מניות של אפי נכסים, בסכום של עד 10 מיליון ש"ח, בכפוף לכך שהלוואה שתועמד עבורו, תועמד כנגד שעבוד המניות על ידו לטובת הגורם המממן ובכפוף לכך שהלוואה כאמור תהיה בתנאי ריקורס מלא למר ברזילי, אשר יהיה חייב אישית לפירעונה במלואה. לתאריך הדוח התקופתי לא מומשה זכאות זו על ידי מר ברזילי. כמו כן, זכאי מר ברזילי לרכב והוצאות הקשורות בהעמדתו ובגילום המס בשיעור של 90% בגין שווי השימוש ברכב וכן להטבות אחרות כמקובל באפי נכסים למנכ"ל החברה.

בחודש ינואר 2024, אישרה האסיפה הכללית של אפי נכסים הקצאה של 60,000 אופציות של החברה למר ברזילי, לאחר שההקצאה כאמור, אושרה בועדת התגמול והדירקטוריון של החברה בחודש נובמבר 2023. לפרטים אודות תנאי האופציות ראו דוח שפרסמה החברה ביום 28 בנובמבר 2023 (אסמכתא מספר: 2023-01-107581), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

יצוין, כי תנאי העסקתו של מר ברזילי תואמים את מדיניות התגמול של אפי נכסים (וזאת למעט ההתחייבות הקיימת בהסכם העסקתו לקבלת מענק הסתגלות של 3 משכורות במקרה של סיום העסקתו).

9.4. מר אסף נגר החל לעבוד בחברה בינואר 2007 ומכהן בה מאז בתפקידים שונים, כאשר החל מיום 1 ביולי 2019 מכהן מר אסף נגר בתפקיד משנה למנכ"ל ואחראי תחום הכספים בחברה. בתמורה לשירותיו משולם למר אסף נגר שכר חודשי, בתוספת גילום שווי רכב וטלפון נייד וכן הפרשות סוציאליות, קרן השתלמות ונלוות כמקובל וביטוח בגין אובדן כושר עבודה. מכח תכנית האופציות משנת 2016, הוקצו למר אסף נגר אופציות במהלך השנים 2017 – 2020, 2022 ו-2023 בהיקפים שונים.⁷

9.5. מר דורון קליין החל לעבוד באפי נכסים בשנת 2008. משנת 2011 מונה מר קליין למנהל הפעילות של אפי נכסים ברומניה ובנוסף, בשנת 2023 מונה מר קליין למשנה למנכ"ל אפי אירופה.

בחודש ינואר 2024, אישרה האסיפה הכללית של אפי נכסים הקצאה של 20,000 אופציות של החברה למר קליין, לאחר שההקצאה כאמור, אושרה בועדת התגמול והדירקטוריון של החברה בחודש נובמבר 2023.

7 נכון למועד הדוח, למר נגר 43,337 אופציות משנת 2022 ו-60,000 אופציות משנת 2023.

לפרטים אודות תנאי האופציות ראו דוח שפרסמה החברה ביום 28 בנובמבר 2023 (אסמכתא מספר: 2023-01-107581), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

9.6. בהתאם לאמור במדיניות התגמול של החברה, קבע דירקטוריון החברה 3 פרמטרים שימשו לצורך חישוב המענק השנתי לנושאי המשרה בגין שנת 2024: NOI 30%/35% ישראל; NOI 15% ביג אירופה שיהיה רלוונטי למנכ"ל, למשנה למנכ"ל ולסמנכ"ל פיתוח עסקי חו"ל בלבד; 30%/40% תשואת FFO בנטרול השפעת אפי ומיסים שוטפים על ההון.

9.7. להלן יפורטו תגמולים שניתנו לכל בעל עניין בחברה, שאינו נמנה על מקבלי התגמולים כמפורט בטבלה לעיל, על-ידי החברה או על-ידי תאגיד בשליטתה בקשר עם שירותים שנתן כבעל תפקיד בחברה או בתאגיד בשליטתה, בין אם מתקיימים יחסי עובד-מעסיק ובין אם לאו, ואף אם בעל העניין אינו נושא משרה בכירה, בשנת 2024:

נכון למועד הדוח, הדירקטורים והדירקטורים החיצוניים בחברה (למעט יו"ר הדירקטוריון) זכאים לגמול שנתי וגמול השתתפות בהתאם לסכום המרבי, כהגדרתו בתקנות הגמול, כפי שיהיו מעת לעת, בגין כהונתם כדירקטורים בחברה.

סך הגמול במזומן שניתן בגין שנת 2024, לדירקטורים החיצוניים ולדירקטורים שניהנו בחברה במהלך שנת הדוח והזכאים לגמול דירקטורים, לרבות ההוצאות הנלוות אליו ולרבות תשלום מבוסס מניות, הסתכם בכ- 1,977 אלפי ש"ח.

ביום 4 במרס 2025 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה הענקת אופציות לדירקטורית החיצונית גב' שרה גאני, לדירקטורית החיצונית גב' ורד יצחקי, לדירקטור החיצוני מר יפתח רון-טל ולדירקטור מר ישראל יעקבי. לפרטים ראו דוח זימון אסיפה משלים של החברה מיום 28 בינואר 2025 (אסמכתא מספר: 2025-01-007374) ודוח תוצאות אסיפה שפרסמה החברה ביום 4 במרס, 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-014491), המובאים בדוח זה בדרך של הפניה.

10. תקנה 21א' | השליטה בחברה

נכון למועד הדוח, בעלי השליטה בחברה הינם ה"ה יהודה נפתלי ורון (רוני) נפתלי, המחזיקים במניות החברה באמצעות חברות פרטיות בבעלותם, לאור היותם צד להסכם מיום 12 ביוני 2007 בנוגע למניות החברה המוחזקות על-ידם או שתוחזקנה על-ידם בעתיד, בין במישרין ובין בעקיפין באמצעות חברות בבעלותם, לרבות בנוגע להצבעה באסיפה הכללית, מינוי דירקטורים ומנגנונים בדבר עבירות המניות המוחזקות על-ידם ("בעלי השליטה"). פרטים אודות הסכם זה כאמור מובאים בדרך של הפניה לסעיף 2.4 לתשקיף המדף של החברה כפי שפורסם ביום 19 במאי 2024 (הנושא תאריך 20 במאי 2024) (אסמכתא מספר: 2024-01-051225). לפרטים נוספים אודות אחזקותיהם של בעלי השליטה במניות החברה למועד הדוח, ראו דוח מידי מיום 7 בינואר 2025 (אסמכתא מספר: 2025-01-002321), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

11. תקנה 22 | עסקאות עם בעל שליטה

להלן פרטים, למיטב ידיעת החברה, בדבר עסקאות של החברה עם בעל שליטה או שלבעל שליטה יש עניין אישי באישורן, אשר החברה התקשרה בהן בשנת 2024 או במהלך התקופה מיום 1 בינואר 2025 ועד למועד פרסום דוח זה או שהינן עדיין בתוקף במועד הדוח (למעט עסקאות זניחות כאמור בסעיף 11.2 לחלק 4 לדוח):

11.1. עסקאות המניות בסעיף 270(4) לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות"):

גמול שנתי וגמול השתתפות אשר שולם למר דניאל נפתלי בנו של מר רון (רוני) נפתלי, אשר מכהן כדירקטור בחברה החל מיום 28 בספטמבר 2016, לגב' נועה נפתלי בתו של מר יהודה נפתלי, אשר מכהנת כדירקטורית בחברה החל מיום 1 ביולי 2019 ולמר דורון ברין, אחיו של מר יהודה נפתלי ושל מר רון (רוני) נפתלי, אשר מכהן כדירקטור בחברה החל מיום 18 בנובמבר 2021, הינו בהתאם לאמור בסעיף 9.7 לעיל.

ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה

הדירקטורים בחברה ונושאי המשרה שלה, מבטחים במסגרת פוליסה לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה. ביום 8 ביולי 2019 אישרה האסיפה הכללית של החברה (לאחר קבלת אישור ועדת התגמול

והדירקטוריון מיום 29 במאי 2019) את התקשרות החברה, מעת לעת, בפוליסה ו/או פוליסות לביטוח אחריות נושאי משרה, שבמסגרתן תבוטח אחריות נושאי משרה בחברה. ביום 10 במאי 2020 וביום 21 באפריל 2021 אישרה האסיפה הכללית של החברה (לאחר קבלת אישורי ועדת התגמול והדירקטוריון מיום 26 במרס 2020 ומיום 16 במרס 2021, בהתאמה) את עדכון תנאי פוליסת הביטוח, אשר עיקריה הינם כדלקמן: רכישת הפוליסה ו/או הפוליסות, כאמור, ייעשו לתקופת ביטוח או למספר תקופות ביטוח אשר לא יעלו במצטבר על עשר שנים, מתום פקיעת הפוליסה הקיימת (31 בדצמבר 2019); ו-(2) תנאי פוליסת הביטוח לא יחרגו מהקבוע במדיניות התגמול של החברה כדלקמן: היקף הכיסוי הביטוחי יקבע בהתחשב בגודל החברה ושווי השוק שלה, ולא יפחת מגבולות אחריות של 15 מיליון דולר למקרה ולתקופה בתוספת הוצאות הגנה משפטיות סבירות בישראל לגבי תביעות המוגשות בישראל ו/או הוצאות משפטיות סבירות בחו"ל לגבי תביעות המוגשות במדינה שבה הוגשה התביעה, והפרמיה השנתית בגין ביטוח כאמור לא תעלה על 200 אלפי דולר ארה"ב. תקרת מגבלת הפרמיה כאמור יכול שתעודכן מידי שנה בשיעור של עד 40% לעומת תקרת מגבלת הפרמיה בגין השנה הקודמת. תקרת ההשתתפות העצמית לא תעלה על 125 אלפי דולר ארה"ב בנוגע למקרה בארה"ב ובקנדה ו-40 אלפי דולר ארה"ב בישראל, סרביה ומקומות אחרים ככל שיהיו, וכן תקרת ההשתתפות העצמית בפוליסת הביטוח, בגין תביעות הנוגעות לניירות ערך שלא בארה"ב ובקנדה, לא תעלה על 150 אלפי דולר ארה"ב. בנוסף, תהא החברה רשאית להתקשר בפוליסת ביטוח אחריות מסוג Run Off, כמפורט במדיניות התגמול, למקרים כגון: שינוי שליטה, פירוק, כינוס, חדלות פירעון וכיו"ב, בגבולות כיסוי מקובלים לתקופה של עד שבע שנים ממועד סיום פוליסת ביטוח אחריות נושאי המשרה כאמור לעיל. הפרמיה של ביטוח ה-Run Off לא תעלה על חמש פעמים מכפלת הפרמיה השנתית של ביטוח נושאי המשרה בשנת הרכישה. הסכומים והתנאים של כל פוליסת ביטוח, יקבעו על-ידי הנהלת החברה, והכל במסגרת תנאי ההתקשרות המפורטים בסעיף זה לעיל ובשים לב לתנאים בשוק הביטוח במועד ההתקשרות. מובהר כי התקשרויות החברה בפוליסות ביטוח כאמור לעיל לא יובאו לאישור נוסף של ועדת התגמול והדירקטוריון החברה, אולם סמוך לפני מועד ההתקשרות בהן, יינתן דיווח של הנהלת החברה לועדת התגמול לפיו הפוליסות החדשות עומדות בתנאי ההחלטה לעיל.

תנאי פוליסת הביטוח כאמור, יחולו על כלל נושאי המשרה והדירקטורים אשר כיהנו ו/או המכהנים ו/או שיהיו בחברה ו/או בחברות הבנות שלה ו/או המוחזקות על ידה, מעת לעת, לרבות נושאי משרה שהינם בעלי שליטה ו/או שבעלי השליטה בחברה עשויים להיחשב כבעלי עניין אישי בהכללתם בפוליסת הביטוח המעודכנת, וכן על מנכ"ל החברה, בהתאם לתקנות 1ב(5) ו-1א לתקנות ההקלות.

פטור ושיפוי דירקטורים ונושאי משרה

דירקטורים ונושאי המשרה המכהנים בחברה, לרבות נושאי משרה שהינם בעלי שליטה בחברה, דהיינו מי שיהיו מעת לעת בחברה כנושא משרה, כמשמעותו בחוק החברות, לרבות היועצים המשפטיים, זכאים לכתבי פטור ושיפוי בנוסח שאושר על ידי האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה מיום 11 במאי 2011 (לאחר שנתקבל אישור דירקטוריון החברה וועדת הביקורת של החברה ביום 5 באפריל 2011). באסיפת בעלי המניות שהתקיימה בחודש ינואר 2017 תוקן כתב הפטור, באופן שבו הפטור לא יחול על החלטה או עסקה שלבעל השליטה או לנושא משרה כלשהו בחברה (גם נושא משרה אחר מזה שעבורו מוענק כתב הפטור) יש בה עניין אישי.

באסיפת בעלי המניות שהתקיימה ביום 5 ביולי 2022 אושר להעניק כתב התחייבות לשיפוי ולפטור למר דורון ברין, בתנאים הקיימים בחברה ובאסיפת בעלי המניות שהתקיימה ביום 12 במרס 2023 אושר להעניק כתב התחייבות לשיפוי ולפטור לה"ה דניאל נפתלי ונועה נפתלי, בתנאים הקיימים בחברה. לפרטים ראו דוחות משלימים לדוחות זימון האסיפה הכללית מיום 16 ביוני 2022 (אסמכתא מספר: 2022-01-061458) ומיום 5 במרס 2023 (אסמכתא מספר: 2023-01-011002), בהתאמה, המובאים בדוח זה בדרך של הפניה.

11.2 עסקאות זניחות

החברה אימצה כללים וקווים מנחים לסיווגה של עסקה של חברה או חברה מאוחדת שלה עם בעל עניין בה ("עסקת בעל עניין") כעסקה זניחה כקבוע בתקנה 41(א)(6)(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010 ובחודש מרס 2024, אישרה מחדש ועדת הביקורת את הקווים המנחים כאמור.

החברה וחברות מאוחדות וקשורות שלה, מבצעות או עשויות לבצע במהלך העסקים הרגיל שלהן, עסקאות בעלי עניין וכן התחייבויות לביצוע עסקאות בעלי עניין בקשר עם רכישה או מכירה של מוצרים או שירותים, לרבות אך לא רק עסקאות מן הסוגים ובעלות מאפיינים כמפורט להלן: עסקאות לרכישה ו/או למכירה, שכירות ו/או השכרה של נכסי מקרקעין; התקשרויות עם ספקי ציוד לשימוש שוטף; התקשרויות עם ספקי

מוצרים/שירותים שונים; התקשרויות בנוגע למתן/קבלת שירותים שונים ובכלל זאת שירותי ייעוץ לרבות יעוץ משפטי, הפעלה, ניהול וכיוצ"ב; עסקאות לרכישה, מכירה ו/או שכירה ו/או השכרה של מיטלטלין וטובין מבעלי עניין; עסקאות בקשר עם מבצעי שיווק, פרסום והנחות ביחד עם בעלי עניין או הקשורים למוצרים של בעלי עניין; אישור פעולות שאינן חריגות ואישור עסקאות שאינן חריגות ביחד עם גופים נוספים שלבעל השליטה עניין אישי בהם לשם עסקה שלהם עם גורם אחר או לשם התקשרות משותפת עם גורם אחר.

בהיעדר שיקולים איכותיים מיוחדים העולים מכלל נסיבות העניין, עסקת בעל עניין תחשב כעסקה זניחה אם אמת המידה הרלבנטית המחושבת לעסקה הינה בשיעור של אחוז אחד (1%) ומטה ובלבד שהיקפה אינו עולה על 1 מיליון ₪. בכל עסקת בעל עניין שנבחן סיווגה כעסקה זניחה תחושב אחת או יותר מאמות המידה הרלבנטיות לעסקה מסוימת על בסיס הדוחות הכספיים השנתיים האחרונים של החברה: (א) יחס הכנסות-סך הכנסות נשוא עסקת בעלי העניין חלקי סך ההכנסות השנתי; (ב) יחס הוצאות תפעוליות - היקף ההוצאה נשוא עסקת בעל העניין חלקי סך ההוצאות התפעוליות השנתי; (ג) יחס רווחים - הרווח או ההפסד בפועל או החזוי המשויך לעסקת בעל העניין חלקי הרווח או ההפסד השנתי הממוצע בשלוש השנים האחרונות, מחושב על בסיס שנים עשר רבעונים שפורסמו לגביהם דוחות כספיים סקורים או מבוקרים; (ד) יחס נכסים - היקף הנכסים נשוא עסקת בעל העניין חלקי סך הנכסים; (ה) יחס התחייבויות - התחייבויות נשוא עסקת בעל העניין חלקי סך ההתחייבויות.

במקרים בהם לפי שיקול דעת החברה, כל אמות המידה הכמותיות הנזכרות לעיל אינן רלבנטיות לבחינת זניחותה של עסקת בעלי עניין, תיחשב העסקה כזניחה, בהתאם לאמת מידה רלבנטית אחרת, שתיקבע על-ידי החברה, ובלבד שאמת המידה הרלבנטית המחושבת לעסקה תהיה בשיעור של אחוז אחד (1%) ומטה והיקפה אינו עולה על 1 מיליון ש"ח.

בחינת השיקולים האיכותיים של עסקת בעלי עניין עשויה להוביל לסתירת החזקה בדבר זניחות העסקה כאמור לעיל. כך לדוגמא, עסקת בעלי עניין לא תיחשב בדרך כלל כזניחה אם היא נתפסת כאירוע משמעותי על-ידי הנהלת החברה ומשמשת בסיס לקבלת החלטות ניהוליות, או אם במסגרת עסקת בעלי העניין צפויים בעלי העניין לקבל טובות הנאה שיש חשיבות במסירת דיווח עליהם בציבור.

זניחותה של עסקה תיבחן על בסיס שנתי לצורך דיווח במסגרת דוח תקופתי, דוחות כספיים ותשקיף (לרבות דוח הצעת מדף), ו/או לצורך בחינת אופן אישורה, תוך צירוף כלל העסקאות מאותו סוג של החברה עם בעל העניין או עם תאגידים בשליטתו של בעל העניין. יציין, כי עסקאות נפרדות המתבצעות באופן תדיר וחוזר מידי תקופה, שאין ביניהן תלות (כגון רכישת מוצרים מבעל עניין על בסיס הזמנה נקודתית וללא שקיימת התחייבות לרכישה כאמור), יבחנו על בסיס שנתי לצורך דיווח במסגרת דוח תקופתי, דוחות כספיים ותשקיף (לרבות דוח הצעת מדף) וכחלק ממכלול השיקולים הנבחרים בעת קביעת אופן אישורן. עסקאות אשר מתקיימת ביניהן תלות, כך שבפועל הן חלק מאותה התקשרות (לדוגמא ניהול משא ומתן מרוכז לגבי מכלול העסקאות), ייבחנו כעסקה אחת.

11.3. בחודש מאי 2006 התחייב מר יהודה נפתלי, מבעלי השליטה בחברה, כלפי החברה כי לא יתחרה, בעצמו ו/או באמצעות חברות בשליטתו, בעסקי קבוצת ביג בישראל ובגרמניה וזאת כל עוד הינו מבעלי השליטה בחברה. למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח, לבעלי השליטה בחברה לא קיימים עסקים נוספים המתחרים בתחום פעילותה של החברה כפי שהוא נכון למועד זה.

11.4. בעסקאות הזניחות נכללות בין היתר עסקאות שכירות בדיוור מוגן ושכירות משרדים.

12. תקנה 24 | החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה

לפרטים אודות החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בחברה במניות החברה וניירות הערך אחרים של החברה במועד הדוח או בתאריך סמוך למועד הדוח ככל האפשר, ראו דיווח של החברה (ת-77) מיום 7 בינואר 2025 (אסמכתא מספר: 2025-01-002321) וכן דיווחים מיידיים (ת-76) מיום 7 בינואר 2025 (אסמכתא מספר: 2025-01-002000), מיום 8 בינואר 2025 (אסמכתא מספר: 2025-01-003038), מיום 19 בינואר 2025 (אסמכתא מספר: 2025-01-005350), מיום 20 בינואר 2025 (אסמכתא מספר: 2025-01-005708), מיום 7 בפברואר 2025 (אסמכתא מספר: 2025-01-009352) ומיום 5 במרס, 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-014815), המובאים בדוח זה בדרך של הפניה.

13. תקנה 24א' | הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים

לפרטים אודות הון הרשום והמונפק של החברה וניירות הערך ההמירים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, ראו ביאורים 18 ו-19 לדוחות הכספיים.

נכון למועד דוח זה, ההון הרשום והמונפק וניירות הערך ההמירים של החברה הנם כמפורט בדוח מידי של החברה מיום 5.3.2025 (אסמכתא מספר: 2025-01-014810) המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

14. תקנה 24ב' | מרשם בעלי המניות

למרשם בעלי המניות האחרון של החברה, ראו קובץ נלווה למצבת הון ומרשמי ניירות הערך של התאגיד והשינויים בה, כפי שפרסמה החברה בדוח מידי (ת.87) מיום 5.3.2025 (אסמכתא מספר: 2025-01-014810), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

15. תקנה 26 | הדירקטורים של החברה

איתן בר זאב			
מספר זיהוי	031085665	תאריך לידה	26 ביוני 1952
מען להמצאת כתבי בי-דין	ספיר 1 הרצליה	נתינות	ישראלית
תפקיד בחברה	יו"ר הדירקטוריון	חברות בועדות דירקטוריון	-
דירקטורית חיצונית	-	דירקטורית בלתי תלויה	-
בעל/ת מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	עובד/ת של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין	לפרטים אודות הסכם העסקה של החברה עם מר בר זאב ראו סעיף 9.1 לעיל.
היום בו החל/ה לכהן כדירקטורית בחברה	27 בדצמבר 2004	השכלה	B.A בכלכלה, האוניברסיטה העברית בירושלים
עיסוק בחמש השנים האחרונות	מנכ"ל החברה, מנכ"ל ביג USA ויו"ר דירקטוריון אפי נכסים בע"מ	בן/בת משפחה של בעל עניין	-
<p>דירקטורית שהחברה רואה אות/תה כבעל/ת מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות</p> <p>כן</p>			
<p>תאגידים נוספים בהם הוא/היא מכהן/נת כדירקטורית</p> <p>מצוקים חיפה (1995) בע"מ, ביג יו.אס.איי בע"מ, ביג צפון אמריקה בע"מ, ביג מרכזים מסחריים בע"מ, חוצות רגבה בע"מ, רגבה נכסים (1992) בע"מ, ביג מגה אור עפולה בע"מ, ביג מגה אור קריית גת בע"מ, מרכז מסחרי בכניסה לנצרת (2006) בע"מ, מבוא אשדוד בע"מ, שער רכבת אשדוד בע"מ, בן ישי את אלי - קסטינה בע"מ, לב קסטינה בע"מ, קניאל אריזות משקה בע"מ, קניאל תעשיות א.ט.ג. בע"מ, מגה אור מודיעין בע"מ, ביג אאוטלט ירכא בע"מ, Big USA Inc, אפי נכסים בע"מ, כפיר נלי אחזקות בע"מ, לאומי פרטנרס בע"מ, קרנות תשרי בע"מ, ביג מגה אנרגיה מתחדשת בע"מ, דוד דנילוף יזמות בע"מ, ביג דנילוף מלונאות בע"מ, ביג מרכזי קניות מלונאות בע"מ, ביג דיור מוגן בע"מ, שבעת הכוכבים דיור מוגן בע"מ, מגדלי לידור בע"מ.</p>			

ישראל יעקבי			
מספר זיהוי	054327283	תאריך לידה	23 ביוני 1956
מען להמצאת כתבי בי-דין	ברקנית 239 מודיעין מכבים רעות	נתינות	ישראלית
תפקיד בחברה	דירקטור	חברות בוועדות דירקטוריון	חבר בוועדת הביקורת והתגמול, חבר בוועדת מאזן
דירקטורית חיצונית	-	דירקטורית בלתי תלויה	-
בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	עובדת/ת של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין	-
היום בו החלה לכהן כדירקטורית בחברה	14 באוגוסט 2016	השכלה	B.A בכלכלה, האוניברסיטה העברית בירושלים; M.A מנהל עסקים, אוניברסיטת בר אילן; קורס דירקטורים
עיסוק בחמש השנים האחרונות	דירקטור בחברות	בן/בת משפחה של בעל עניין	-
דירקטורית שהחברה רואה אותה/תה כבעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות		כן	
תאגידים נוספים בהם הוא/היא מכהן/נת כדירקטורית		חנן מור אחזקות בע"מ, ריטיילורס בע"מ.	

דניאל נפתלי			
מספר זיהוי	052996956	תאריך לידה	27 בדצמבר 1981
מען להמצאת כתבי בי-דין	ספיר 1 הרצליה	נתינות	ישראלית
תפקיד בחברה	דירקטור	חברות בוועדות דירקטוריון	-
דירקטורית חיצונית	-	דירקטורית בלתי תלויה	-
בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית	בעל כשירות מקצועית	עובדת/ת של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין	-
היום בו החל/ה לכהן כדירקטורית בחברה	28 בספטמבר, 2016	השכלה	B.A במנהל עסקים עם התמחות במימון
עיסוק בחמש השנים האחרונות	השקעות הון סיכון וכלליות	בן/בת משפחה של בעל עניין	בנו של מר רון (רוני) נפתלי, מבעלי השליטה בחברה
דירקטורית שהחברה רואה אותה/תה כבעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות		לא	
תאגידים נוספים בהם הוא/היא מכהן/נת כדירקטורית		ריקו ט.מ. בע"מ, אדתום בע"מ, תלמה שלמה טראוול סולושיינס בע"מ, נפתל החזקות בע"מ.	

ורד יצחקי			
מספר זיהוי	025437542	תאריך לידה	13 ביוני 1973
מען להמצאת כתבי בי-דין	לבונה 2, נווה צוף	נתינות	ישראלית
תפקיד בחברה	דירקטורית חיצונית	חברות בוועדות דירקטוריון	יו"ר ועדת מאזן; חברה בוועדת הביקורת והתגמול
דירקטורית חיצונית/	כן	דירקטורית בלתי תלויה	כן
בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית	בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית	עובדת/ של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין	-
היום בו החלה/ לכהן כדירקטורית בחברה	9 באוקטובר, 2017	השכלה	B.A בכלכלה ומנהל עסקים, אוניברסיטת בר אילן; M.A בכלכלת עסקים, אוניברסיטת בר אילן; רישיון בניהול תיקים וייעוץ השקעות, הרשות לניירות ערך
עיסוק בחמש השנים האחרונות	מנכ"לית ובעלים איזי פייננס – אשראי חוץ בנקאי, מנכ"לית ובעלים פרוטקטיב ייעוץ פיננסי.	בן/בת משפחה של בעל עניין	-
דירקטורית שהחברה רואה אותה/תה כבעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות			
תאגידים נוספים בהם הוא/היא מכהן/נת כדירקטורית			
-			

שרה גאני			
מספר זיהוי	041915786	תאריך לידה	22 במרס 1947
מען להמצאת כתבי בי-דין	מרדכי 6 רמת השרון	נתינות	ישראלית
תפקיד בחברה	דירקטורית חיצונית	חברות בוועדות דירקטוריון	חברה בוועדת הביקורת והתגמול, חברה בוועדת מאזן
דירקטורית חיצונית/ת	כן	דירקטורית בלתי תלויה	כן
בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית	בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית	עובדת/ת של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין	-
היום בו החל/ה לכהן כדירקטורית בחברה	4 במרס 2025	השכלה	בוגרת מנהל עסקים, אוניברסיטת תל אביב; מוסמכת ספרות אנגלית ומדע המדינה, אוניברסיטת תל אביב.
עיסוק בחמש השנים האחרונות	דירקטורית וחברת ועדה בחברות	בן/בת משפחה של בעל עניין	-
דירקטורית שהחברה רואה אות/תה כבעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות		כן	
תאגידים נוספים בהם הוא/היא מכהן/נת כדירקטורית		שידורי קשת בע"מ, אלבר שירותי מימונית בע"מ, קירור אחזקות בע"מ, פיימנט טכנולוגיות פיננסיות בע"מ, חברת ועדת השקעות בשקד פרטנרס בע"מ.	

נועה נפתלי			
מספר זיהוי	336458062	תאריך לידה	11 במרס 1991
מען להמצאת כתבי בי-דין	רח' חנינא 23, תל אביב	נתינות	ישראלית ואמריקאית
תפקיד בחברה	דירקטורית	חברות בועדות דירקטוריון	-
דירקטורית חיצונית	-	דירקטורית בלתי תלויה	-
בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית	בעלת כשירות מקצועית	עובדת של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין	-
היום בו החלה/ה לכהן כדירקטורית בחברה	1 ביולי, 2019	השכלה	B.A ביחסים בינלאומיים, Tufts University, בוסטון, ארה"ב; M.A בממשל, ניהול סכסוכים ודיפלומטיה, המרכז הבינתחומי הרצליה. קורס אסטרטגיה עסקית בת קיימא, Harvard Business School online; קורס שליטה במשא ומתן, הנהגה פיננסית, עסקים גלובליים
עיסוק בחמש השנים האחרונות	יזמת בתחום הנדל"ן, מנהלת עסקית בסידרוס – בית הארחה, גיוס כספים וקשרי חוץ בארגונים ועמותות; חברת ועדת מנהל בעמותת כח נשים	בן/בת משפחה של בעל עניין	בתו של מר יהודה נפתלי, מבעלי השליטה בחברה
דירקטורית שהחברה רואה אותה/תה כבעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות			
לא			
תאגידים נוספים בהם הוא/היא מכהן/נת כדירקטורית			
-			

יפתח רון-טל			
מספר זיהוי	054067939	תאריך לידה	15 באפריל 1956
מען להמצאת כתבי-בי-דין	גרשון שרשבסקי 9' מזכרת בתיה	נתינות	ישראלית
תפקיד בחברה	דירקטור חיצוני	חברות בועדות דירקטוריון	חבר בועדת הביקורת והתגמול, חבר בועדת מאזן
דירקטורית חיצונית/ת	כן	דירקטורית בלתי תלויה	כן
בעלת/ת מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית	בעלת כשירות מקצועית	עובדת/ת של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין	-
היום בו החל/ה לכהן כדירקטורית בחברה	8 בנובמבר, 2020	השכלה	בוגר משפטים, האוניברסיטה העברית ירושלים, מוסמך מינהל עסקים, אוניברסיטת בר אילן
עיסוק בחמש השנים האחרונות	י"ר חברת השמל עד 08/2021; י"ר מגדל חברה לביטוח בע"מ עד 11/2022	בן/בת משפחה של בעל עניין	-
דירקטורית שהחברה רואה אות/תה כבעלת/ת מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות			
תאגידים נוספים בהם הוא/היא מכהן/נת כדירקטורית		רמוט אנרג'י בע"מ, סייבר ג'ים קונטרול בע"מ, Urban Energy.	

דורון ברין

מספר זיהוי	23054356	תאריך לידה	19 בדצמבר 1967
מען להמצאת כתבי בי-דין	הארבעה 21 תל אביב	נתינות	ישראלית
תפקיד בחברה	דירקטור	חברות בועדות דירקטוריון	-
דירקטורית חיצונית	-	דירקטורית בלתי תלויה	-
בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית	בעלת כשירות מקצועית	עובדת/ת של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין	-
היום בו החל/ה לכהן כדירקטורית בחברה	18 בנובמבר, 2021	השכלה	B.A בכלכלה ומדעי המחשב, אוניברסיטת תל אביב; M.A בכלכלה, אוניברסיטת תל אביב.
עיסוק בחמש השנים האחרונות	מנהל השקעות בקרן לניהול קרנות גידור ספרה ניהול קרנות בע"מ.	בן/בת משפחה של בעל עניין	אחיו של מר יהודה נפתלי ומר רון (רוני) נפתלי, בעלי השליטה בחברה
<p style="text-align: center;">דירקטורית שהחברה רואה אות/תה כבעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות</p>			
<p>תאגידים נוספים בהם הוא/היא מכהן/נת כדירקטורית</p> <p>ספרה קפיטל בע"מ, קרן ספרה ג'י פי בע"מ, ספרה ניהול קרנות בע"מ, ספרה קפיטל ג'י פי בע"מ, ספרה ניהול קרנות טכנולוגיה ג'י פי בע"מ, ספרה ניהול קרנות טכנולוגיה בע"מ, ספרה ניהול תיקים בע"מ, Sphera Healthcare US Inc, Sphera Global Healthcare GP Ltd, Sphera Global Healthcare Master Fund, Sphera Global Healthcare Fund, ספרה גלובל ניהול אסטרטגיות בע"מ, ספרה פארק-אין אחזקות בע"מ.</p>			

הילה אמטרדם			
מספר זיהוי	024996399	תאריך לידה	3 בספטמבר 1970
מען להמצאת כתבי בי-דין	קוסובסקי 10/11 תל אביב	נתינות	ישראלית
תפקיד בחברה	דירקטורית חיצונית	חברות בוועדות דירקטוריון	חברה בוועדת הביקורת והתגמול, חברה בוועדת מאזן
דירקטורית חיצונית/ת	כן	דירקטורית בלתי תלויה	כן
בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית	בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית	עובדת/ת של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין	-
היום בו החל/ה לכהן כדירקטורית בחברה	12 במרס 2023	השכלה	תואר ראשון בכלכלה (B.A), התמחות במימון, אוניברסיטת בן גוריון; תואר שני במנהל עסקים (MBA), אוניברסיטת בן גוריון
עיסוק בחמש השנים האחרונות	מנהלת עסקים ראשית בלמדן אחזקות בע"מ	בן/בת משפחה של בעל עניין	-
דירקטורית שהחברה רואה אותה/תה כבעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות		כן	
תאגידים נוספים בהם הוא/היא מכהן/נת כדירקטורית		אוריין ש.מ. בע"מ, מטרו מוטור אחזקות בע"מ, מגדלי הים התיכון בע"מ, מטרו-דגן בע"מ.	

16. תקנה 26א' | נושאי משרה בכירה

שם	מספר זיהוי	תאריך לידה	מועד תחילת כהונה	תפקיד שהוא ממלא בחברה, בחברה בת של החברה, או בבעל עניין בה	בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה	השכלה	עיסוק ב-5 השנים האחרונות
חי גאליס	038312880	5 בינואר 1976	1 ביולי 2019	מנכ"ל(*)	לא	MBA ו-BA במנהל עסקים, התמחות בשיווק, אוניברסיטת מנצ'סטר-הקריה האקדמית	משנה למנכ"ל של קבוצת ביג
אסף נגר	034401505	6 באוקטובר 1977	1 ביולי 2019	משנה למנכ"ל ואחראי תחום הכספים(*)	לא	BA במנהל עסקים התמחות בחשבונאות ו-MBA במנהל עסקים, התמחות במימון, המסלול האקדמי של המכללה למנהל. רו"ח מוסמך.	סמנכ"ל כספים ואחראי תחום החשבות של קבוצת ביג
ארז יהודה מילשטיין	022981815	25 ביוני 1967	נובמבר 2012	סמנכ"ל בינוי והנדסה(*)	לא	B.Sc. בהנדסה אזרחית	סמנכ"ל בינוי ומהנדס ראשי בקבוצת ביג
טלי ירון	034322487	24 בנובמבר 1977	24 בנובמבר 2024	מבקר פנימי	לא	בוגרת במשפטים (LLB), המכללה למנהל בוגרת במשפט מסחרי ופיננסי (LLM), המכללה למנהל	מנהלת חטיבת ביקורת ואבטחה בדלויט ישראל
יניב קומימי	033941683	28 במרס 1977	27 באפריל 2015	סמנכ"ל פיתוח ישראל(*)	לא	בוגר בכלכלה ומנהל עסקים, המכללה האקדמית יהודה ושומרון	סמנכ"ל פיתוח ישראל בקבוצת ביג

שם	מספר זיהוי	תאריך לידה	מועד תחילת כהונה	תפקיד שהוא ממלא בחברה, בחברה בת של החברה, או בבעל עניין בה	בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה	השכלה	עיסוק ב-5 השנים האחרונות
ערן אמציה	023962830	4 בספטמבר 1968	1 ביוני 2016	סמנכ"ל תפעול, שיווק וניהול(*)	לא	בוגר מנהל עסקים וחשבונאות מהמכללה למינהל. רו"ח מוסמך.	סמנכ"ל תפעול ושיווק בחברה
טל דוד רוזן	064987761	4 ביולי 1982	28 במרס 2016	סמנכ"ל ואחראי תחום חשבות	לא	בוגר כלכלה וחשבונאות אוניברסיטת תל אביב ו- MA במשפטים באוניברסיטת בר אילן. רו"ח מוסמך.	חשב בחברה
עזרא עוזי אלי	033008087	11 ביולי 1976	1 באוגוסט 2018	סמנכ"ל פיתוח עסקי חו"ל(*)	לא	בוגר במשפטים (LLB), המכללה למנהל; MBA במנהל עסקים, המכללה למנהל, התמחות בחשבונאות ומימון. עו"ד מוסמך.	סמנכ"ל פיתוח עסקי חו"ל בקבוצת ביג
דני קפלן	027234285	29 ביולי 1974	1 בדצמבר 2019	סמנכ"ל אנרגיה	לא	כלכלה ולוגיסטיקה תואר ראשון מנהל עסקים (MBA) התמחות במימון תואר שני	משנה למנכ"ל וסמנכ"ל תשתיות ואנרגיה בחברת TMNG
אפרת חיות מרק	033928664	2 ביוני 1977	19 במרס 2025	יועצת משפטית ראשית ומזכירת החברה	לא	בוגרת במשפטים (LLB), הקריה האקדמית אונו	יועצת משפטית ומזכירת החברה בקבוצת ביג, מזכירת חברה

שם	מספר זיהוי	תאריך לידה	מועד תחילת כהונה	תפקיד שהוא ממלא בחברה, בחברה בת של החברה, או בבעל עניין בה	בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה	השכלה	עיסוק ב-5 השנים האחרונות
בדניה סיבוס בע"מ עד מרס 2022.							

* נושאי המשרה האמורים מכהנים גם כדירקטורים בחברות בנות וקשורות של החברה.

17. תקנה 26ב' | מורשה חתימה של התאגיד

נכון למועד הדוח, לא קיימים מורשי חתימה עצמאיים לחברה.

18. תקנה 27 | רואה חשבון של החברה

קוסט פורר גבאי את קסירר, דרך מנחם בגין 144א, תל אביב.

19. תקנה 28 | שינוי בתזכיר או בתקנון

בשנת הדוח לא חל שינוי בתקנון של החברה. לפרטים אודות תקנון החברה המעודכן למועד הדוח, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 5 ביולי 2022 (אסמכתא מספר: 2022-01-070605), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

20. תקנה 29 | המלצות והחלטות הדירקטורים

20.1. תשלום דיבידנד או ביצוע חלוקה, כהגדרתה בחוק החברות, בדרך אחרת או חלוקת מניות הטבה: אין.

20.2. שינוי ההון הרשום או המונפק של החברה: לפרטים אודות מימושים של אופציות לא רשומות למניות רגילות של החברה, ראו סעיף 8.3 לעיל.

20.3. שינוי תזכיר או תקנון החברה: ראו סעיף 19 (תקנה 28) לעיל.

20.4. פדיון ניירות ערך בני פדיון, כמשמעותם בסעיף 312 לחוק החברות: אין.

20.5. פדיון מוקדם של אגרות חוב: אין.

20.6. עסקה שאינה בהתאם לתנאי השוק בין החברה לבעל עניין בה: אין.

20.7. החלטות אסיפה כללית, לרבות החלטות אסיפה כללית מיוחדת, שלא בהתאם להמלצות הדירקטורים: אין.

20.8. אסיפות כלליות מיוחדות:

החברה כינסה אסיפות כלליות מיוחדות בימים 12 במרס 2024 ו-4 במרס 2025. לפרטים אודות נושאים שעל סדר יומן של האסיפות ראו דוחות מיידיים של החברה מיום 1 בפברואר 2024 (אסמכתא מספר: 2024-01-010225) ומיום 28 בינואר 2025 (אסמכתא מספר: 2025-01-007374), בהתאמה, המובאים בדוח זה בדרך של הפניה. לפרטים אודות תוצאות הצבעה באסיפות כאמור, ראו דוח מתקן של החברה מיום 13

במרס 2024 (אסמכתא מספר: 2024-01-025404) ודוח מידי של החברה מיום 4 במרס 2025 (אסמכתא מספר: 2025-01-014491) המובאים בדוח זה בדרך של הפניה.

21. תקנה 29'א | החלטות החברה

- 21.1. אישור פעולות נושא משרה לפי סעיף 255 לחוק החברות:
אין.
- 21.2. פעולה של נושא משרה לפי סעיף 254(א) לחוק החברות אשר לא אושרה, בין אם הובאה לאישור לפי סעיף 255 לחוק החברות ובין אם לא:
אין.
- 21.3. עסקאות חריגות הטעונות אישורים מיוחדים לפי סעיף 270(1) לחוק החברות:
למען הזהירות, מפנה החברה לעסקאות החברה עם בעלי השליטה בה, כמפורט בסעיף 11 לעיל.
- 21.4. פטור, ביטוח או התחייבות לשיפוי לנושא משרה, שבתוקף בתאריך הדוח:
ראו סעיף 11.1 לעיל.

חי גאליס
מנכ"ל החברה

איתן בן זאב
יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 19 במרס 2025

חלקי הדוח

פרק 1

תיאור עסקי החברה לשנת 2024

פרק 4

פרטים נוספים על החברה

פרק 2

דוח הדירקטוריון
על מצב ענייני החברה

פרק 5

דוח בדבר אפקטיביות הבקרה
הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

פרק 3

דוחות כספיים
ליום 31 בדצמבר 2024

פרק 6

מכתבי הסכמה של רואי החשבון
המבקרים של החברה

פרק 5

דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית
על הדיווח הכספי ועל הגילוי



דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 19ב(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970:

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של ביג מרכזי קניות בע"מ (להלן - התאגיד), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

אסף נגר

משנה למנכ"ל
ואחראי תחום
הכספים בחברה

חי גאליס

מנהל כללי

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת 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 לדרישת הגילוי.

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד והאפקטיביות שלה;

הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כללה:

1. הערכת סיכוני הדיווח והגילוי, מיפוי וזיהוי התהליכים העסקיים אשר התאגיד ראה אותם כמהותיים מאוד לדיווח הכספי והגילוי, מיפוי הבקורות הקיימות בתהליכים שנבחרו ובחירת בקורות מפתח, הערכת אפקטיביות הבקורות והערכה כוללת של אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי.
2. התהליך אותו רואה החברה כמהותי מאוד לדיווח הכספי ולגילוי הינו תהליך הערכת שווי נדל"ן להשקעה, אגרות חוב והכנסות.
3. עדכון המטריצות במטרה לוודא שהתהליכים והאתרים המהותיים נכללו במיפוי הנוכחי.
4. עדכון התהליכים והבקורות בתחומי הפעילות ובאתרים שנקבעו כמהותיים ביותר בפעילות החברה, ככל שנדרש, בהתאם לשינויים שחלו בשנת 2024.
5. ביצוע תהליך תיקוף (טסטינג) של אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי על ידי בודק חיצוני.

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31 בדצמבר 2024 היא אפקטיבית.

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי

לפי תקנה 19(ד) (1) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970:

אני, חי גאליס, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח התקופתי של ביג מרכזי קניות בע"מ (להלן – התאגיד) לשנת 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) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.

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

19 במרס, 2025

חי גאליס, מנכ"ל

הצהרת נושא המשרה

הבכיר ביותר בתחום הכספים

לפי תקנה 19(ד2) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970:

אני, אסף נגר, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של ביג מרכזי קניות בע"מ (להלן – התאגיד) לשנת 2024 (להלן – הדוחות);
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - (ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות; מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו לפני הדירקטוריון והנהלה ומשולבות בדוח זה.

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

19 במרס, 2025

אסף נגר, משנה למנכ"ל

ואחראי תחום הכספים בחברה

חלקי הדוח

פרק 1

תיאור עסקי החברה לשנת 2024

פרק 4

פרטים נוספים על החברה

פרק 2

דוח הדירקטוריון
על מצב ענייני החברה

פרק 5

דוח בדבר אפקטיביות הבקרה
הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

פרק 3

דוחות כספיים
ליום 31 בדצמבר 2024

פרק 6

מכתבי הסכמה של רואי החשבון
המבקרים של החברה

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 רואה החשבון המבקר מיום 19 במרס, 2025 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2024 ו- 2023 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024.
- (2) דוח רואה החשבון המבקר מיום 19 במרס, 2025 על ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר, 2024, בהתאם לסעיף 9ב'ג) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.
- (3) דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 19 במרס, 2025 על מידע כספי נפרד של החברה לימים 31 בדצמבר 2024 ו- 2023 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024, לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.

בכבוד רב,

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
19 במרס, 2025

ירון ספקטור

כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך במנהל עסקים

M.B.A

גיל סיטון

מתכנן עירוני M.A משפטן ושמאי מקרקעין

גולן וקראט

מהנדס אזרחי

רוני כהן

שמאי מקרקעין

ירון פריאנטי

מהנדס אזרחי

יניב כחלון

כלכלן ושמאי מקרקעין

גלעד גלבאום

שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים

יוסי אלמוזנינו

הנדסאי בניין

אורן שגיא

שמאי מקרקעין

שמעון גרוניך

כלכלן ושמאי מקרקעין

ברוך ברשק

כלכלן והנדסאי בניין

רמי כהן

כלכלן ושמאי מקרקעין

גילה סקדר אנגל

גיאוגרפית ושמאית מקרקעין

אופיר רון

כלכלן ובוגר מנהל עסקים

מיכאל זלצברג

הנדסאי בניין

מור בלומנפלד

שמאית מקרקעין

ישראל עטיה

כלכלן ושמאי מקרקעין

מימון צבע

כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך M.A

דניאל פרי

כלכלן ושמאי מקרקעין

מאור חבס

כלכלן ושמאי מקרקעין

גיא פורטל

כלכלן ושמאי מקרקעין

שיר גילר

שמאית מקרקעין ובוגרת מנהל עסקים

רינה מזריש

שמאית מקרקעין

ישראל פרץ

שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים

ברק נגבי

כלכלן ושמאי מקרקעין

טל אסרף

הנדסאי בניין

מיכל שלג

כלכלנית

סער טרץ

הנדסאי בניין

אדריאן מויסקו

הנדסאי בניין

לירון כמיסה

כלכלנית

טוהר אלבו

כלכלנית

חוות דעת – שומת מקרקעין מקיפה הנדון: אומדן שווי מרכז מסחרי הידוע בשם "BIG יוקנעם" שדרות יצחק רבין, יוקנעם





תוכן עניינים

5..... פרטי הנכס :

6..... תאור הנכס והסביבה.

11..... הרקע התכנוני.

16..... רישוי.

20..... הזכויות בנכס.

23..... גורמים ושיקולים באומדן השווי.

28..... תחשיבים :

32..... ש ו מ ה



16 בדצמבר 2024
מספרנו: 30124.903/2024

לכבוד,
ביג מרכזי קניות בע"מ
א.ג.נ.,

חוות דעת – שומת מקרקעין מקיפה
הנדון: אומדן שווי מרכז מסחרי הידוע בשם "BIG יוקנעם"
שדרות יצחק רבין, יוקנעם

בהתאם לבקשתכם בדקתי את הנכס שבנדון למטרת אומדן שווי, להלן חוות דעתי:

מטרת חוות הדעת : אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון (הסכום שניתן לקבל ממכירת הנכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת), לצורך דוחות כספיים ישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S תקן IAS 40 – נדל"ן להשקעה (ומקבילו הישראלי תקן 16)אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדוח"ות של החברה המפורסמים לצבור. הנני מצייין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 222(א) חוק החברות התשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

פירוטי השכלה וניסיון מקצועי :
- אוניברסיטת בר אילן - תואר ראשון בכלכלה ומינהל עסקים - בהצטיינות - 1988.
- תואר שני במינהל עסקים, התמחות בשיווק - 1996.
- אוניברסיטת תל אביב - שמאות מקרקעין וניהול נכסים - בהצטיינות - 1990.
- שמאי מקרקעין מוסמך על פי חוק שמאי המקרקעין, מספר רישום 296 ב"פנקס שמאי המקרקעין" בישראל".

ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים :
המעריך ביצע הערכות שווי בין היתר לחברות - ביג מרכזים מסחריים, מעוז דניאל נכסים ובניין, מגדלי עסקים, משהב, ארנה סטאר גרופ, אשדר חברה לבניה, בית גיל הזהב, קרסו נדל"ן, הכשרה חברה לביטוח, יוחננוף, גלובוס סנטר, אזורים, י.ד. ברזאני, ארזים, גינדי החזקות, אחים אלה, אשטרום, קבוצת חגי', תידהר, בהיקף של למעלה מ-10 מיליארד ₪.

אתר: yaron-spector.co.il | מייל: mazkirut@yaron-spector.co.il | טלפון: 03-6878111 | כתובת: יגאל אלון 53 תל אביב



מזמין חוות הדעת	:	ביג מרכזי קניות בע"מ (על ידי המשנה למנכ"ל - מר אסף נגר)
מועד הזמנת חוות הדעת	:	4 בדצמבר 2024
התחייבות לשיפוי	:	קיימת התחייבות לשיפוי אשר ניתנה בתאריך 31.3.2007 ע"י חברת ביג מרכזים מסחריים ו/או ביג מרכזי קניות (2004) בע"מ, עבור הנכס שבנדון לצורך הכללת חוות הדעת ו/או אזכורה בדוחות הכספיים או לכל מטרה אחרת.
הנסיבות בגינן בוצעה ההתקשרות	:	לצורך דוחות כספיים ישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S
תאריך הביקור בנכס ¹	:	23 בדצמבר 2024
המועד הקובע לחוות הדעת:	:	31 בדצמבר 2024
שכר טרחה	:	לא קיימות התניות לגבי שכר טרחה של השמאי, או אחרות, אשר יש בהן כדי להשפיע על תוצאות השומה.

הסכמת עורך חוות הדעת על פרסומה בציבור:

אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדיווחים מיידיים של החברה המפורסמים לצבור. הנני מצייין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 222(א) לחוק החברות התשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

¹ הביקור בנכס נערך על ידי גיא פורטל, שמאי מקרקעין.



פרטי הנכס:

11081	:	גוש
36 (בשלמות)	:	חלקה
26,263 מ"ר	:	שטח חלקה רשום
1 לפי תוכנית בניין עיר מספר 1/מע/מק/56/9190	:	מגרש מספר
26,260 מ"ר ¹	:	שטח המגרש
12,967 מ"ר ברוטו	:	שטח בנוי ²
רחוב יצחק רבין, יוקנעם עילית	:	מיקום
חכירה מהוונת ממנהל מקרקעי ישראל (ראה פרק "הזכויות בנכס")	:	זכויות

¹ שטח המגרש עפ"י חוזה החכירה הינו 26,680 מ"ר, שטח המגרש בהתאם לתוכנית בניין עיר מספר 1/מע/מק/56/9190 הינו 26,260 מ"ר, מטעמי שמרנות נתייחס לשטח הקטן מבין השניים כפי שמופיע בתוכנית בניין העיר.

² בהתאם להיתר בנייה מספר 200901117 מיום 18/7/2010.



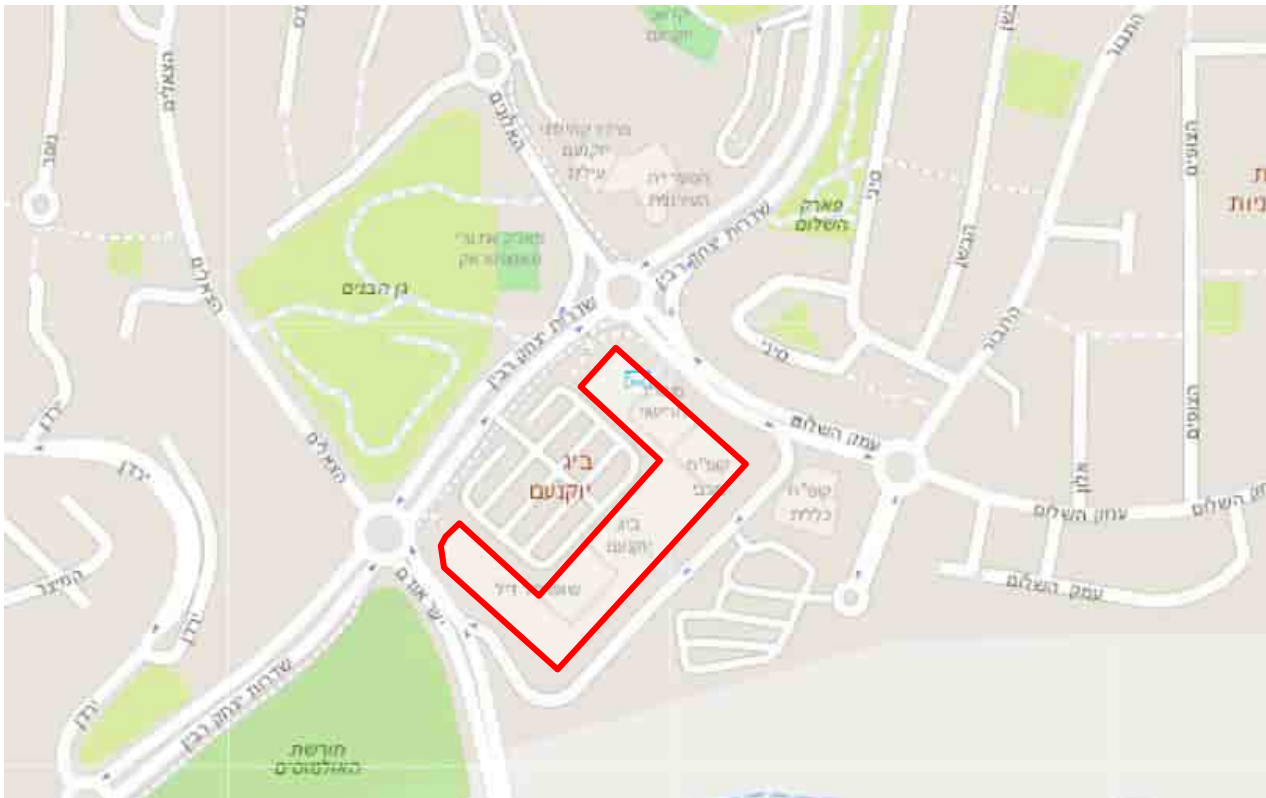
תאור הנכס והסביבה

נשוא חוות הדעת מהווה מרכז מסחרי המכונה "BIG יוקנעם", הממוקם ברחוב יצחק רבין פינת רחוב יער אודם, יוקנעם.

המרכז המסחרי "BIG יוקנעם", הוקם על קרקע הידועה כגוש מספר 11081, חלקה מספר 36 בשטח רשום של 26,263 מ"ר, אשר מהווה את מגרש מספר 1 לפי תוכנית בניין עיר מספר 1/מע/מק/56/9190. יוקנעם (עד שנת 2006 נודעה בשם יקנעם עילית) היא עיר במחוז הצפון בישראל. היא הוכרזה כמועצה מקומית בשנת 1967 והוכרזה כעיר ב - 18 בדצמבר 2006. לפי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (הלמ"ס) נכון לחודש אוקובר 2023, מתגוררים ביקנעם כ- 25,200 תושבים.

כביש 70 חוצה את יוקנעם, ומפריד בין אזור המגורים לאזור התעשייה. בשנת 2009 נפתח לתנועה מחלף עין תות, המקשר את כביש 70 עם כביש 6, ומאפשר גישה מהירה מיוקנעם למרכז ישראל ולדרומה. ליקנעם עתודות קרקע ניכרות לבנייה, ומאז סוף שנות ה - 90 היא נמצאת בתנופת בנייה. עקב בנייה אינטנסיבית זו הכפילה המועצה האזורית בעשור האחרון את שטחה מצדה המערבי, וכיום היא כמעט גובלת במושב עין העמק.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים, חשמל, ביוב, מים וכו'.



מיקום המגרש נשוא חוות הדעת מסומן ב "ח" בצבע אדום.

סביבת הנכס הקרובה מאופיינת בבנייה רוויה נמוכה של בניינים בני 2-4 קומות, לצד ספרייה עירונית, מבנה מסחרי של קופת חולים כללית ושטחים פתוחים.

הגישה למרכז ביג הינה מרחוב עמק השלום או משדרות יצחק רבין.

למרכז ביג שבנדון אין חשיפה לציר תנועה ראשי, ציר התנועה הראשי הקרוב ביותר למרכז ביג הינו כביש מספר 70 אשר נמצא במרחק נסיעה של כ- 3 ק"מ מהמרכז המסחרי שבנדון.

להלן תאור המרכז המסחרי -

קומת הקרקע (מפלס עליון) בשטח של כ- 10,554 מ"ר ברוטו (שטח עיקרי + שטח שירות, כולל פאסאג' מסחרי). גובה הפנים בקומה נע בין 6.1 מטר ל- 6.75 מטר. הקומה כוללת חלוקה פנימית ליחידות מסחריות, המושכרות לשוכרים שונים.

בנוסף קיים שטח מסחרי בצד הצפון מזרחי במפלס התחתון (החיצוני) אשר נובע מהפרשי הגבהים במגרש, המפלס התחתון הינו בשטח ברוטו של כ- 1,840 מ"ר, חלק מקומה זו הינו פאסאג' מסחרי.

בנוסף שטחי גלריות במפלס +1 בשטח ברוטו של כ- 570 מ"ר.

המבנה בנוי בקירות מבניה קשיחה (קירות בלוקים ובטון) כאשר גג המבנה הינו מקונסטרוקציית מתכת בשילוב של לוחות מתכת.

רמת הגמר הפנימית ביחידות שונה בהתאם לשימוש האישי וכוללת רצפת בטון מוחלק לצד ריצוף באריחים בגדלים משתנים, מיזוג אוויר וספרינקלרים.

המרכז המסחרי שבנדון:





להלן תמונות של מרכז ביג יוקנעם שבנדון:





הסביבה העסקית וריכוזי קניות עיקריים באזור יוקנעם עילית:

כוח קנייה:

כאמור העיר יוקנעם מונה כיום כ – 25,200 תושבים, בנוסף המועצה האזורית מגידו אשר מצויה מדרום ליוקנעם ומאגדת 13 קיבוצים ומושבים (כגון: אליקים, הזרע, רמת השופט, מגידו וכו') מונה כ – 12,400 תושבים, בנוסף מועצה אזורית עמק יזרעאל אשר מצויה מצפון ליוקנעם ומונה כ – 39 יישובים אשר מרביתם רחוקים מידי מיוקנעם, עם זאת יישובים כגון: כפר יהושע (כ – 1,250 תושבים), רמת ישי (כ – 8,200 תושבים), קריית טבעון (כ – 19,600 תושבים), שדה יעקב (כ – 1,100 תושבים), שער העמקים (כ – 780 תושבים) אשר מצויים במרחק סביר מיוקנעם וסביר כי יגיעו למרכז ביג שבנדון. סה"כ כוח הקנייה באזור מסתכם לכ – 68,500 תושבים.

סיכום:

שם היישוב	כמות תושבים (בערך)
יוקנעם	25,200
מועצה אזורית מגידו	12,400
כפר יהושע	1,250
רמת ישי	8,200
קריית טבעון	19,600
שדה יעקב	1,100
שער העמקים	780
סה"כ	68,500 תושבים (לערך)

כמו כן בסביבה מספר כפרים של בני מיעוטים, דרוזים (כגון: דלית אל כרמל, עוסאפיה וכו').

תחרות עסקית:

1. בכניסה ליוקנעם מכביש מספר 70 קיים קניון דרכים הידוע כ-"מתחם G יוקנעם" בו מצויים עסקים כגון: מגה בעיר, מק'דונלדס, בנק לאומי, וכו'.



2. אזור התעשייה הישן של יוקנעם.
אזור התעשייה הישן מאופיין בעיקר בבנייה נמוכה של מבני תעשייה בני קומה אחת.
באזור התעשייה עסקים שונים, כגון: מוסכים, דפוס, חומרי בניין, אטליז, מינימרקט, ייצור גבינות, ייצור חלקי מתכת וכו'.

הרקע התכנוני

תכנית ג/9190

א. בהתאם לתוכנית מפורטת מספר ג/9190 אשר פורסמה למתן תוקף ביום 4.11.1997 בילקוט פרסומים (י.פ.) מספר 4581, עולים הפרטים הבאים:

מטרת התוכנית:

תכנון מפורט מחודש של המרכז האזרחי מסחרי של שכונת רמות, יוקנעם.

מספר קומות מרבי	תכסית	שטח שירות	% בנייה עיקרי	שטח	ייעוד
מ + 5	40%	80%	60%	26.26 דונם	מסחרי

תצלום מתוך תשריט התב"ע מספר ג/9190:



הנכס שבנדון סווג כמגרש 101 ביעוד מסחרי

באזור מסחרי יותרו חנויות כלבו ואחרות, משרדי עסקים אישיים, מסעדות, עסקי שעשועים, שרותים מסחריים ועוד.



תכנית 56/9190/מק/מע/1

ב. בהתאם לתוכנית מפורטת מספר מספר 56/9190/מק/מע/1 אשר פורסמה למתן תוקף ביום 13.2.2007 בי.פ. מספר 5628, עולים הפרטים הבאים:

מטרת התוכנית:

פריסה שונה של ייעודי הקרקע במתחם למרכז אזרחי ביוקנעם עילית במסגרת איחוד וחלוקה ושינוי בתוכנית הבינוי (מבלי לשנות את זכויות הבנייה).

בינוי המתחם ייעשה עפ"י נספח הבינוי.

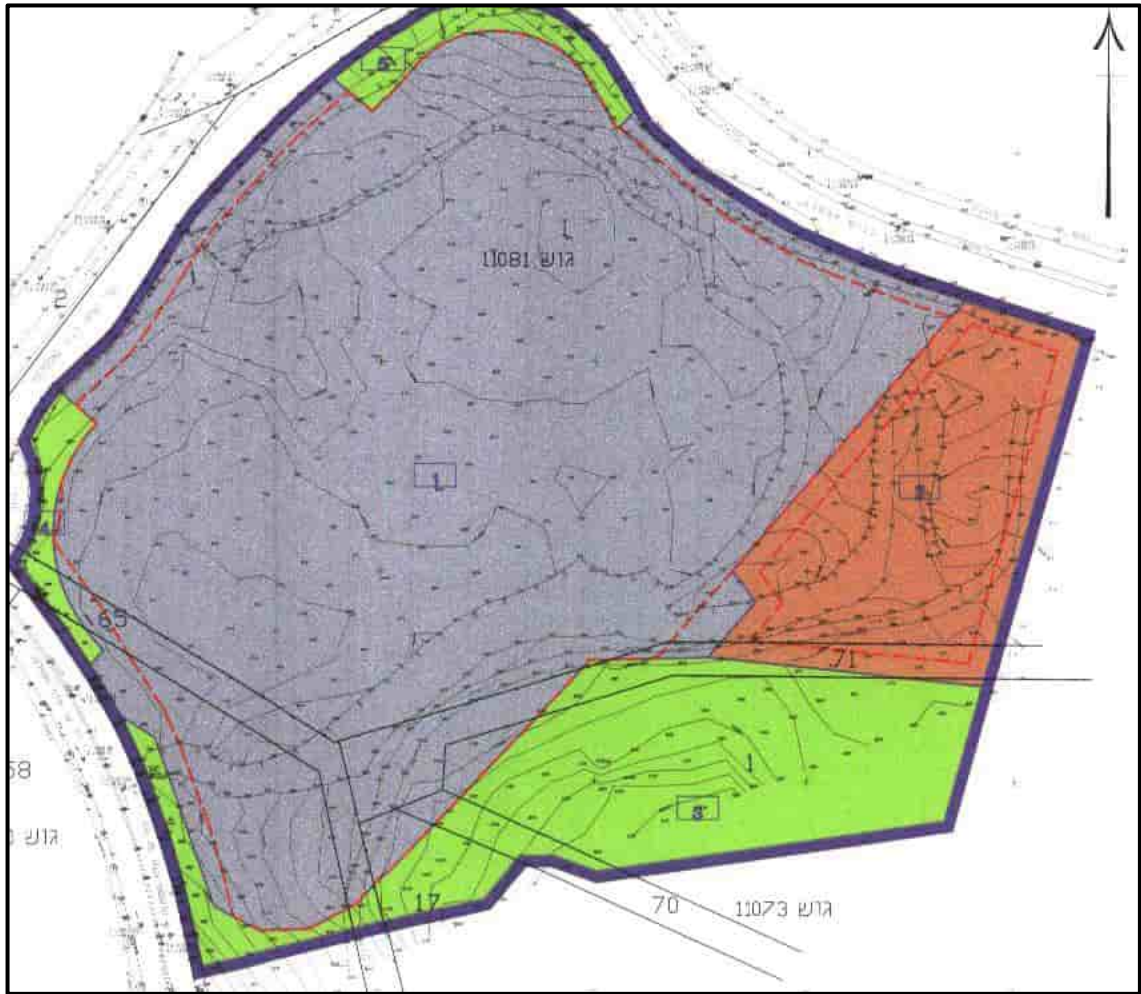
שלב 1 – יוקם המרכז המסחרי, במלואו או בחלקו, יפותחו השטחים הפתוחים ומערכת הנגישות להולכי רגל ולחנייה.

שלב 2 – ייבנה המבנה הציבורי.

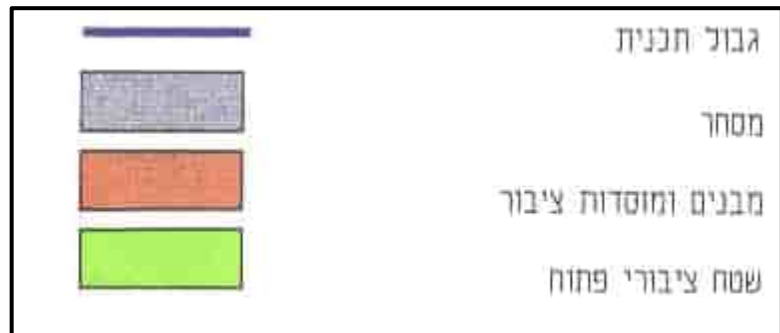
קומות	תכסית	שטח שירות במ"ר	שטח עיקרי במ"ר	גודל מגרש מזערי	מספר תא שטח	ייעוד
קומת מרתף + 5	40%	21,008	15,756 ¹	26,260 מ"ר	1	מסחר
קומת מרתף + 2	25%	2,300	3,220	4,600 מ"ר	2	מבנה ציבור

¹ על פי חוזה החכירה שטח המגרש הינו 26,680 מ"ר x 60% = 16,008 מ"ר, מטעמי שמרנות נתייחס למספר הנמוך מבין השניים.

תצלום מתוך תשריטת התביעה מספר 56/9190/מע/מק/1 :



מקרא התביעה מספר 56/9190/מע/מק/1 :



תצלום נספח הבינוי המחייב מתוך תב"ע מספר 1/מע/מק/56/9190 :





תכנית יק/מק/01/297

ג. בהתאם לתכנית מפורטת מספר יק/מק/01/297 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6439 מתאריך 28.6.2012 עולה כי בכל תא שטח המוגדר לשימוש מסחרי יותרו השימושים הבאים בכפוף להגשת תכנית בינוי הכוללת פתרונות מלאים לכל המגרש ומילוי הנחיות הבינוי הבאות: חנויות קמעוניות, חנויות סיטוניות, משרדי עסקים, מסעדה/ קיוסק. לכל השימושים הנ"ל יוגש נספח תחבורה ערוך על ידי יועץ תחבורה המפרט את הסדרי התנועה, פתרונות חניה מלאים ושטחי פיתוח וגינון. תנאי להיתר בניה לשימושים המפורטים לעיל יהיו הגשת נספח פיתוח וגינון המפרט את שבילי הגישה להולכי רגל, רחבות ישיבה, גינון פרטי וציבורי בתחומי המגרש ובצמוד לו. נספח זה יאושר על ידי מהנדס הועדה המקומית ויהווה חלק ממסמכי הבקשה להיתר. בעת הגשת תכנית בינוי מפורטת ובקשה להיתר בניה המבנה המוצע בהיבט של מצוינות אדריכלית תוך מתן דגש על חומרי גמר, עיצוב קומת הקרקע, טיפול עיצובי בראש המבנה, הימנעות ככל הניתן מחזיתות אטומות והתייחסות למרחב הולכי הרגל כגון רחבה, כיכר כניסות ויציאות למבנה. מיקום המזגנים ומתקנים טכניים נוספים לשימושי המסחר יבוצע בליווי יועץ מתאים, כך שלא יגרמו מפגעים כולל מפגעי רעש לבניין הגובלת.

רישוי

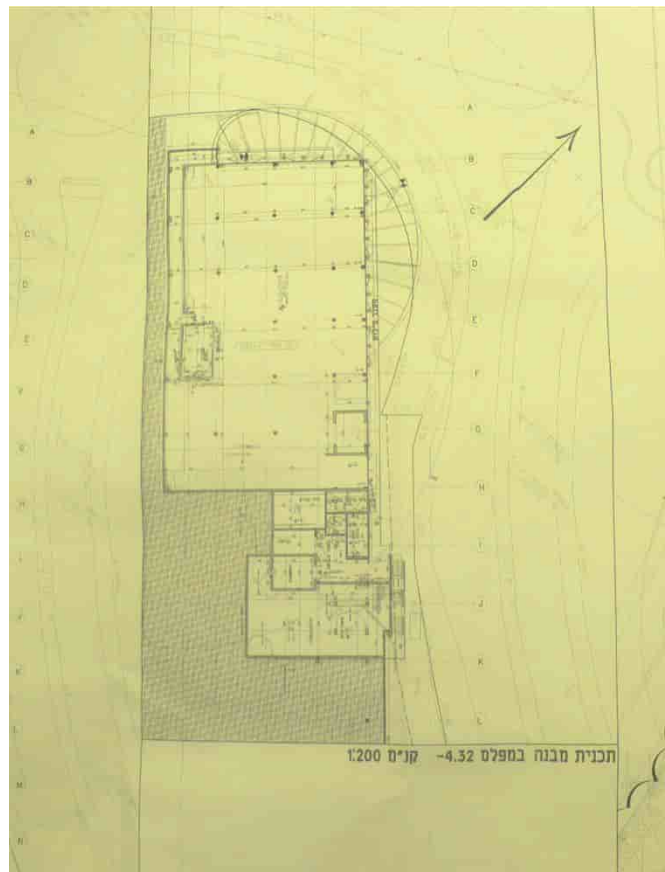
א. בהתאם להיתר בניה מספר 18069, שניתן על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מבוא העמקים בתאריך 15.4.2007, הותר בגוש 11070 חלקות: 58 (חלק), 65 (חלק), גוש 11073 חלקה: 71 (חלק), גוש 11081 חלקה: 1 (חלק), מותר: הקמת גדר של 550 מ"א, מבנה עזר בשטח 1970.8 מ"ר, בית עסק בשטח של 10,241.85 מ"ר.

להלן טבלת שטחי הבניה בהתאם לבקשה להיתר בניה:

קומה	שטח עיקרי	מקלט	טכני	מבואות	מעברים	סה"כ
-1	1,286.45	37.27	406.08	111.7	-	1,841.5
0	8,955.4	264.16	957.54	101.35	92.7	10,371.15
סה"כ	10,241.85 מ"ר ¹	301.43 מ"ר	1363.62 מ"ר	213.05 מ"ר	92.7 מ"ר	12,212.65 מ"ר

כמו כן מוצעים 317 מקומות חנייה לרכב פרטי (על קרקעי) + 13 חניות תפעוליות.

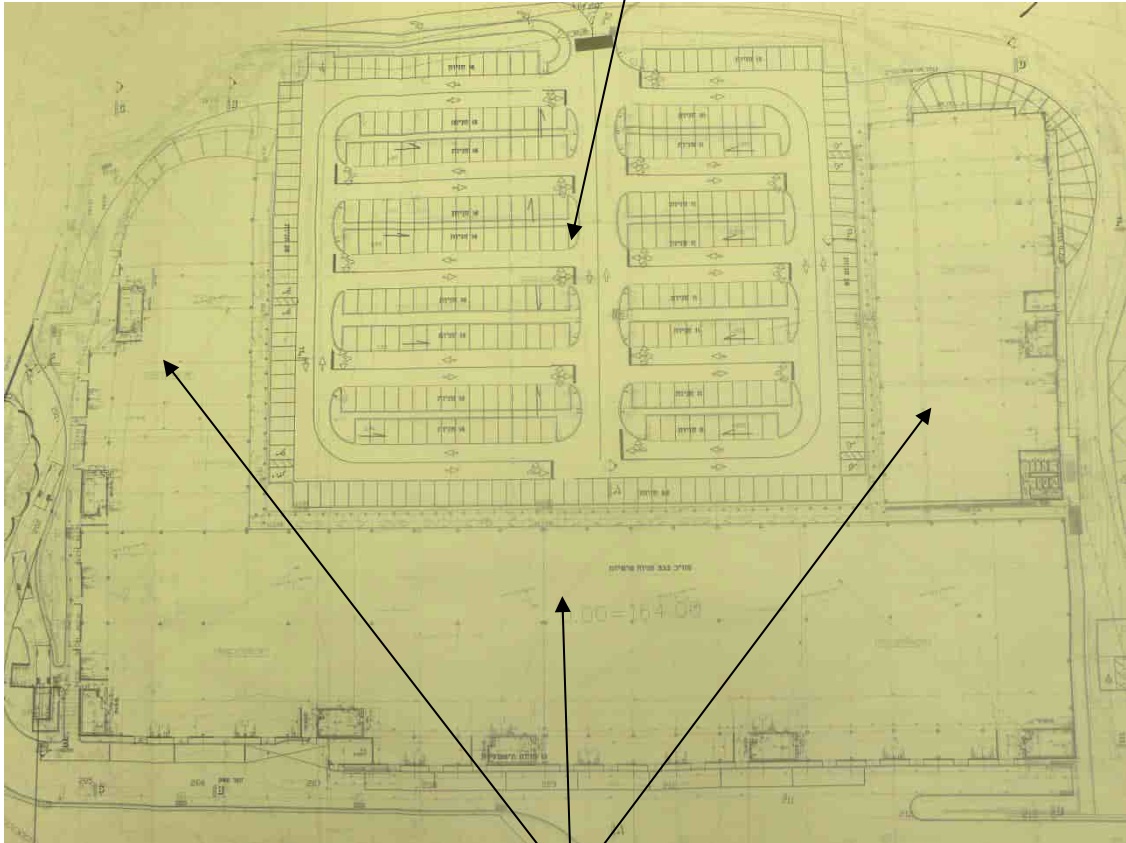
מפלס קומת מסחר תחתונה (-4.32)



¹ מהווה ניצול של 39.49% מתוך סה"כ 60% שטחים עיקריים מותרים.

להלן תשריט מפלס קומת הקרקע (מפלס +0.00) -

מתחם החניות



שטחי המסחר במפלס



ב. בהתאם להיתר בניה מספר 19056, שניתן על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מבוא העמקים בתאריך 12.8.2008, הותר בגוש 11070 חלקות: 58 (חלק), 65 (חלק), גוש 11073 חלקה: 71 (חלק), גוש 11081 חלקה: 1 (חלק), מותר: לגייטמציה לתוספת קומה וגלריות במבנה קיים שטח של 558.07 מ"ר ותוספות לרשימת שימושים עיקריים לרבות מרפאות ומכונים רפואיים, גדר באורך 550 מ"א.

להלן טבלת שטחי הבניה בהתאם לבקשה להיתר בניה:

קומה	שטח עיקרי	מקלט	טכני	מבואות	מעברים	סה"כ
-1	1,286.26	37.29	406.02	111.69	-	1,841.29
0	8,942.7	264.35	957.82	101.36	92.67	10,358.9
1	558.07	-	-	13.32	-	571.39
סה"כ	10,787.03 מ"ר ¹	301.64 מ"ר	1363.84 מ"ר	226.37 מ"ר	92.67 מ"ר	12,771.58 מ"ר

הערה:

- היתר הבנייה למעשה הכשיר בדיעבד שטחי גלריה אשר נבנו באופן כדלקמן:
1. גלריה אשר משמשת כחדר מכונות, שירותים ומלתחת עובדים מעל השטח המושכר לשופרסל (כ – 106 מ"ר).
 2. גלריה שנמצאת מעל השטח שמושכר לקופת חולים (כ – 410 מ"ר).
 3. גלריה אשר משמשת כמשרד מנהל מתחם ביג יוקנעם (כ – 42 מ"ר).
- לא בוצע כל שינוי נוסף בשטחים הבנויים.

ג. בהתאם לטופס 4 מיום 25/8/2008, עולים הפרטים הבאים:

פרטי המבקש: ביג מרכזיים מסחריים יד חרוצים 7 הרצליה
גוש: 11081 חלקה: 1 מגרש: 1
כתובת: יוקנעם
היתר בניה מספר: 19056 מיום: 12/8/2008

¹ מהווה ניצול של 41% מתוך סה"כ 60% שטחים עיקריים מותרים.



ד. בהתאם להיתר בניה מספר 200901117 אשר ניתן על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבניה יקנעם עילית ביום 18.7.2010 עולה כי הותרה תוספת שטח לאחסון למתחם "ביג – יקנעם" ולגגון פריקה.

להלן טבלת שטחי הבניה בהתאם לתשריט היתר הבניה:

קומה	שטח עיקרי	אחסנה	גגון פריק	בנייה קיימת	סה"כ
-1	1,286.29			555.00	1,841.29
0	8,942.70	121.24	74.06	1416.20	10,554.20
1	558.07			13.32	571.39
סה"כ	10.787.06 מ"ר				12,966.88 מ"ר

ה. בהתאם לתעודת גמר (טופס 5) אשר הונפקה ביום 20.7.2011 עולה כי הנכס אשר נבנה על פי היתר מספר 200901117 מיום 18.7.2010 בגוש 11081 חלקה 1 מגרש 1 נבנה בהתאם להיתר הבניה.

ו. בהתאם להיתר בניה מספר 201200171 אשר התקבל בתאריך 15.6.2014 עולה כי אושר להקים ביתן אחיד של מפעל הפיס בנכס שבנדון.

ז. בהתאם להיתר בניה מספר 202300007 אשר התקבל בתאריך 26.10.2023 עולה כי הותר ביטול 8 מקומות חניה מסיבות שינוי פיתוח ומדרגות, שינוי חלוקה מסחרית לטובת חלל של תאגיד המים בקומת הקרקע, ותוספת גלריה פנימית בחלל מסחרי קיים.

להלן טבלת השטחים מתשריט היתר הבניה:

קומה	שטח עיקרי (במ"ר)			שטח שירות קיים (במ"ר)	סה"כ הבניין (במ"ר)
	קיים	מוצע	סה"כ		
קומה -1	1,286		1,286	555	1,841
קומת קרקע	8,943		8,943	1,612	10,554
קומה 1	558	188	746	13	759
סה"כ			10,975	2,180	13,155



הזכויות בנכס

נסח רישום מקרקעין

א. בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות¹ אשר הופק על ידי הח"מ בתאריך 18.12.2024 עולים הפרטים הבאים:

גוש : 11081
חלקה : 36
שטח : 26,263 מ"ר

בעלויות:

שם הבעלים : החלק בנכס :
מדינת ישראל 1283/26263
קרן קיימת לישראל 24980/26263

חכירות:

רשומה חכירה על החלקה בשלמות לתקופה של 49 שנים עד לתאריך 21.2.2055 לטובת ביג מרכזים מסחריים – שותפות מוגבלת, על כל הבעלים.

משכנתאות:

רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ על החלקה בשלמות, על כל החוכרים.

הערות:

רשומה הערה על יעוד מקרקעין לפי תקנה 27 לטובת הועדה המחוזית לתכנון ולבניה צפון.
הערות: תכנית ג/במ/249.

¹ נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א-2001.



חוזת חכירה

ב. בהתאם להעתק מהסכם חכירה, שנחתם בתאריך 1/5/2006 בין מנהל מקרקעי ישראל, רשות הפיתוח וקרן קיימת לישראל (להלן: "המחכיר") לבין ביג מרכזים מסחריים בע"מ (להלן: "החוכר"), עולים הפרטים כדלקמן:

המקום	:	יוקנעם עילית
גוש רשום	:	11070 חלקות: 58 (חלק), 65 (חלק)
		11073 חלקה: 71 (חלק)
		11081 חלקה: 1 (חלק)
שטח	:	כ – 26,680 מ"ר
תקופת החכירה	:	49 שנים החל מיום 22.2.2006 ועד ליום 21.2.2055 + תקופת חכירה נוספת של 49 שנים
מטרת החכירה	:	הקמת מרכז מסחרי
התמורה	:	10,830,000 ₪
הייעוד	:	מרכז מסחרי
מגרש	:	101 לפי תב"ע ג/9190

תנאים מיוחדים:

תוכנית ג/9190 מחייבת בנייה בהתאם לתוכנית הבינוי אשר מהווה חלק ממסמכי התוכנית (מסמך מחייב).

התוכנית מחייבת בניית כל המגרש עפ"י התב"ע בבת אחת. כלומר המגרש המיועד למרכז מסחרי אזורי (מגרש 100 + 101) יהווה יחידה תכנונית אחת. התוכנית אינה מאפשרת בניית המרכז בשלבים. במידה וישופרו תנאי התוכנית לאחר הזכייה במכרז, לא ישלם החוכר סכומים נוספים לממ"י, אלא רק היטל השבחה, במידה ויידרש, לוועדה המקומית לתכנון ובנייה. במגרש יותרו חנויות, משרדי עסקים, מסעדות, שרותים מסחריים וכד'. כל שימוש מסחרי יהיה באישור מהנדס הרשות המקומית.

סה"כ שטח לבנייה: שטח עיקרי 60% = 16,008 מ"ר, שטחי שירות 80% = 21,344 מ"ר.



דמי שכירות

כללי - נתוני דמי השכירות ופרטי הסכמי השכירות נמסרו בכתב על ידי חברת ביג מרכזי קניות בע"מ וחוות הדעת מושתתת על הדיווח.

א. המבנה מושכר לגופים שונים.

בהתאם לאישור חברת ביג מרכזי קניות בע"מ, עולה כי דמי השכירות לחודש דצמבר 2024 לא כולל אחזקה, ולא כולל אחוזים מפדיון, הינם סך של 1,380,124 ₪ לא כולל מע"מ.

ב. תוספת פדיון לדמי השכירות המינימליים:

בנוסף לדמי השכירות המינימליים המתוארים לעיל, "המשכיר" זכאי לקבל מהשוכרים, במשך תקופת השכירות דמי שכירות כאחוז מתוך הפדיון במושכר (כאשר דמי השכירות המינימליים הינם דמי השכירות המזעריים, הנמוכים ביותר והמובטחים שישולמו למשכיר בכל מקרה, זאת גם אם דמי השכירות כאחוז מהפדיון יהיו בשיעור נמוך מהם).

בהתאם לנתוני השכירות בעניין תוספת פדיון לדמי השכירות המינימליים, עולה כי דמי פדיון מייצגים הינם בסך של 591,553 ₪, לאחר ניטרול שוכרים אשר לא צפוי שימשיכו לשלם הפרשי פדיון.

ג. חברת ניהול וצובר חשמל:

חברת האם, ביג מרכזי קניות בע"מ, אשר מחזיקה במרכזים מסחריים נוספים, אחראית לניהול הנכס והתחזוקה, ולא הוקמה חברת ניהול נפרדת.

הוצאות הניהול השנתיות נגבות מהשוכרים כאשר חברת ביג מציגה בפני השוכרים דו"ח הוצאות שנתי המבוקר ע"י רואה חשבון ועל בסיסם משולמים דמי הניהול כאשר כל שוכר משלם לפי החלק היחסי.

לפי נתוני חברת ביג, עולה כי רווחי הניהול והחשמל הינו כדלקמן:

שנה	רווח מניהול
2021	1,069,600 ₪ לשנה
2022	1,412,293 ₪ לשנה
2023	1,136,368 ₪ לשנה
ממוצע	1,206,087 ₪ / לשנה

יצוין כי טרם התקבלו מהחברה נתונים ביחס לשנת 2024.

ד. חוזים אשר משקלם בדמי השכירות גדול מ-5% מסך דמי השכירות המתקבלים: מתוך 60 חוזי שכירות, 2 חוזים¹ הינם בעלי משקל של יותר מ-5% מסך דמי השכירות.

¹ בנק הפועלים, שופרסל.



גורמים ושיקולים באומדן השווי

באומדן שווי הנכס הובאו בחשבון בין היתר הגורמים והשיקולים הבאים:

- מיקום המרכז המסחרי "BIG יוקנעם", בחלק הדרום מזרחי של העיר יוקנעם, ללא חשיפה לציר תנועה ראשי.
- רמת הגמר של קומת הקרקע במבנה המסחרי הכוללת קירות בלוקים ובטון מזוין עם תקרה מבנייה קלה.
- שטח החנויות, מידותיהן ומיקומן במרכז המסחרי.
- סיווג הקרקע עפ"י תוכנית בניין עיר מס' 1/מע/מק/56/9190, אשר פורסמה למתן תוקף, ביעוד לאזור מסחרי, הוראות וזכויות הבניה.
- הנתון כי המבנה נבנה על פי היתר בנייה מספר 18069 מיום 15/4/2007, תוספת שטחי גלריה לפי היתר בניה מספר 19056 מיום 12.8.2008 ותוספת שטחי אחסון לפי היתר 200901117 מיום 18.7.2010.
- הנתון כי השטחים הבנויים מהווים ניצול חלקי של זכויות הבניה במגרש, כאשר נותרו לניצול 4,956 מ"ר שטחים עיקריים לשימוש מסחרי (שטח קומת הקרקע בנוי בתכנית מקסימאלית כ-40%) לפיכך יתרת השטח לניצול הינו בקומות עליונות מעל לבינוי הקיים.
- הנתון כי המרכז המסחרי כולל כ- 317 מקומות חניה לשימוש חופשי ללא תשלום.
- הנתון כי קיימים גופים גדולים (חברות ביטוח, קרנות פנסיה, משקיעים זרים, קרנות REIT), המוצאים נכס בבעלות אחת, עם ניהול אחזקה ושיווק מרכזיים, כעדיף על פיזור אותו סכום של השקעה, במספר רב של נכסים, הדורשים תשומות ניהול גדולות תוך כדי העדר שליטה על התמהיל, האחזקה והשיווק. לפיכך לא בוצעה הפחתה באומדן השווי להיקף ולגודל.
- הזכויות המוערכות הינן זכויות לחכירה מהוונת.



- דמי השכירות השנתיים הבסיסיים המינימאליים כפי שמשולמים ע"י השוכרים. בהקשר לדמי השכירות יצוין כי על פי הסכמי השכירות, "המשכיר" זכאי לקבל מחלק מהשוכרים במשך תקופת השכירות דמי שכירות כאחוז מתוך הפדיון במושכר.
שיעור ההיוון המקובל לנכסים מניבים נע כיום סביב 6.25% - 7.25%. יחד עם זאת לנכסים עם שוכרים טובים במיוחד (כגון משרדי ממשלה, חברות ביטוח, רשתות גדולות, בנקים וכו') עם חוזי שכירות לתקופות ארוכות של 10 שנים ומעלה שיעור ההיוון הינו נמוך מ- 6.25% ואילו לנכסים עם חוזי שכירות לתקופות קצרות של חברות "רגילות", במיקומים בהם רמת הפעילות נמוכה או שצפויה ירידה בשווי הנכסים, שיעור ההיוון יכול להיות אף גבוה מ-7.25%.
במקרה דנן, מדובר בנכס המצוי בתפוסה גבוהה, דמי שכירות נמוכים יחסית למסחר אשר משקלם בפידיון של החנויות נמוך בהשוואה למשקל דמי השכירות בפידיון של חנויות בקניונים (כלומר "עומס" נמוך על השוכר), סוג הנכס פאזור סנטר בו דמי ניהול נמוכים משטחי מסחר בקניונים ותמהיל שוכרים מגוון של חברות בפריסה ארצית.
זאת ועוד, הנכס שבנדון מוערך כחלק ממכלול של מרכזים (מרכזי ביג) המגלם פיזור סיכונים ויתרון בניהול משותף.
על רקע האמור לעיל נלקח בחישוב שווי בגישת היוון ההכנסות, שיעור היוון של 6.3% לדמי השכירות הבסיסיים (לשטחים מושכרים), שיעור היוון של 7.55% להכנסות נוספות מפידיון.
- הזכויות נשוא חוות הדעת מוערכות במצבן הנוכחי כריקות, פנויות וחופשיות מכל מחזיק, חוב ושיעבוד.
- מחירי נכסים דומים ורלבנטיים ומצב שוק המקרקעין נכון למועד חוות הדעת.



גישות השומה:

א. קיימות שלוש גישות עיקריות לשומת שווי נכסי מקרקעין:

- 1.א. גישת שווי שוק (גישת ההשוואה) - הסכום שניתן לקבל ממכירת הנכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת) - גישה זו מבוססת על אומדן שווי שוק בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים דומים ככל האפשר במאפייניהם ביחס לנכס נושא השומה (מאפיינים כגון: מיקום, שטח, שימוש, נתוני תכנון, שנת בנייה, הזכויות בנכס, מועד העסקה, נתון ההשוואה וכדומה). בגישה זו נעשה ניתוח של נתוני ההשוואה בסביבה הקרובה ובאזורים דומים במאפיינים שלהם, תוך כדי שימוש במקדמי התאמה לנכס נושא חוות הדעת.
- גישה זו ישימה בעיקר כאשר נכון למועד הקובע לחוות הדעת קיימים מספר נתונים של עסקאות שהתבצעו בפועל או שקיימים מספר נכסים דומים המוצעים למכירה.
- 2.א. גישת היוון ההכנסות - בגישה זו נעשה היוון ישיר של ההכנסות השנתיות הצפויות לפי שיעור ההיוון הראוי (כלומר השווי הינו הערך הנוכחי של כל ההנאות העתידיות הצפויות מהנכס). בקביעת שיעור ההיוון משפיעים גורמים כגון יציבות השוכרים, משך תקופת השכירות, מהות הנכס המושכר, השימושים וכו' (גישה זו מתאימה לנכסים מניבים - מסחר, משרדים, תעשייה, תחנות דלק, בתי מלון, מקבצי דיור וכו' ואינה מתאימה לדירות מגורים).
- 3.א. גישת העלות (גישת השווי הפיזי) - בגישה זה נערך אומדן לשווי הקרקע בשוק החופשי, לאומדן עלויות הבניה וההקמה ולאומדן הרווח היזמי, בכפוף לפחתים (פחת פיזי ופונקציונאלי).



עקרונות השומה

מדובר בנכס מניב לא שגרתי, הכולל מרכז מסחרי פתוח רב היקף הידוע גם כ-"פאוור סנטר", כאשר קיימים מעט נתוני השוואה (אם בכלל) בסביבה או אפילו בעיר עצמה, באופן שלמעשה לא ניתן לבצע אומדן בגישת השוואה ישירה לשווי הנכס. הגישה בה נרכשים נכסים מסוג זה הינה גישת היוון הכנסות מהנכס כאשר שיעור ההיוון נלקח מנתוני השוואה לנכסים מניבים דומים, תוך התייחסות לכל אחד ממרכיבי דמי השכירות ומתן שיעור היוון רלוונטי:

- (1) דמי השכירות החוזיים בפועל.
- (2) דמי שכירות לשטחים הפנויים (ככל שישנם).
- (3) דמי השכירות כאחוז מתוך הפדיון.

לאחר קבלת תוצאות ההיוון מבוצעות התאמות שמאיות רלוונטיות למצב התכנוני, למצב הקנייני ולמצב הפיזי של הנכס שבנדון.



סקר שיעורי תשואה:

מקור מידע	שיעור תשואה כללי	תיאור	המקום
פרסום 03/2023	6.7%	שיעור התשואה הכללי למחצית ראשונה של 2022 למשרדים ומסחר – (ללא שינוי ביחס למחצית קודמת)	סקירת שמאי ממשלתי
כלכליסט 05/2023	6.8%	חנן מור מכרה את המרכז המסחרי בסך של 58 מיליון ₪ המהווה חלק מפרויקט משולב של דירות להשכרה ומסחר בשכונת נרקיסים, לפי שיעור תשואה 6.8% לדמי השכירות הצפויים להתקבל בפרויקט	ראשון לציון
כלכליסט 05/2023	5.65%	חברת מגדל רכשה 50% מהזכויות במגדל וייס-בולטהאופ תמורת 230 מיליון ₪ (משקף שווי של 460 מיליון ₪ לנכס בשלמות). ה-NOI עומד על 26 מיליון ₪, משקף שיעור תשואה של 5.65%	תל אביב
גלובס 08/2023	6.5%	מתחם הכולל מבנה תעשייה נמכר ב-154 מיליון ₪. Sala and leaseback העסקה משקפת שיעור תשואה 6.5%	אזורי אלון תבור
פרסום ICE 10/2023	6.73%	מתחם עקרון 2000 מרכז מסחרי ומערכת סולארית נמכר בתמורה לשיעור תשואה המשקף 6.73%	קרית עקרון
מידע שוק 10/2023	6.7%	נרכש מרכז מסחרי שכונתי בשכונת רוממה בירושלים לפי שיעור תשואה 6.7%	ירושלים
דה מרקר 12/2023	6%	חברת גב-ים מכרה את זכויותיה בפרויקט "רב בריח" (מבנה תעשייתי/לוגיסטי) בשלב א' של הפרויקט תמורת כ-200,000,000 ₪ משקף שיעור תשואה 6%	אשקלון
אייס 01/2024	6.5%	חברת מניבים רכשה נכס לוגיסטי בראש העין תמורת 90 מיליון ₪, כאשר ה-NOI הצפוי עומד על 5.85 מיליון ₪ בשנה. משקף שיעור תשואה 6.5%	ראש העין
כלכליסט 01/2024	6.5%	קרן ריאליטי מכרה לחברת מניבים 50% מהזכויות במגדל משרדים ומסחר ("מגדל ארמון") תמורת 109 מיליון ₪, כאשר ה-NOI הצפוי מהשכרת שטחי המגדל הינו כ-14.2 מיליון ₪ בשנה. משקף שיעור תשואה 6.5%	חיפה
כלכליסט 5/2024	7.4%	אספן רכשה מרכז מסחרי לפי שיעור תשואה של 6.7% ביחס לשטחים המושכרים ו-7.4% בכפוף לאכלוס מלא	תל אביב
מרכז הנדל"ן ומידע שוק 07/2024	6.5%	מניבים רוכשת מריאליטי 25% נוספים לפי שיעור תשואה של 6.5%	חיפה
מרכז הנדל"ן 9/2024	7%	רני צים מוכר לדורסל נכס מסחרי (50%) בכ-242 מיליון ₪, משקף שיעור תשואה של 7%	מעלות
מידע שוק 10/2024	6.7%	בנין משרדים מו"מ למכירה לפי שיעור תשואה של 6.7%	אירפורט סיטי
פרסום אוקטובר 2024		למרות התפתחויות השליליות בשוק וסביבת הריבית הגבוהה, התשואות המבוקשות לנכסים המוצעים למכירה לא השתנו בהתאם לשינויים בשיעור הריבית	דו"ח נת"מ מחצית ראשונה 2024



תחשיבים:

אומדן שווי בגישת היוון ההכנסות:

המרכז המסחרי:

דמי שכירות חודשיים בסיסים בש"ח	תיאור
₪ 1,380,124	דמי שכירות חודשיים לא כולל דמי אחזקה, במעוגל
₪ 16,561,494	דמי שכירות שנתיים לא כולל דמי אחזקה, במעוגל
6.30%	שיעור היוון שנתי
₪ 262,880,000	סה"כ שווי עפ"י היוון דמי השכירות החודשיים המינימליים *
₪ 591,553	תוספת דמי שכירות שנתיים כאחוזים מהפדיון
7.55%	שיעור היוון שנתי לתוספת מפדיון
₪ 7,840,000	סה"כ היוון תוספת דמי השכירות החודשיים כאחוזים מהפדיון
₪ 270,720,000	סה"כ שווי הנכס בשלמות עפ"י גישת היוון ההכנסות (במעוגל)

(*) ניתוח רגישות ביחס לנתונים לעיל:

פרמטר	% שינוי	סה"כ שווי
שיעורי תפוסה	ירידה של 5%	₪ 249,740,000
שיעורי היוון	עלייה של 0.5%	₪ 243,550,000
	ירידה של 0.5%	₪ 285,540,000
דמי שכירות ממוצעים למ"ר	עלייה של 5%	₪ 276,020,000
	ירידה של 5%	₪ 249,740,000



שווי שטחים פנויים:

שטח במ"ר	דמ"ש ראויים למ"ר לחודש	דמי שכירות ראויים לשנה	שיעור היוון	סך הכל
61	90 ₪	65,578 ₪	6.80%	960,000 ₪

זכויות בניה נוספות:

קומה	יעוד	שטח עיקרי במ"ר	שווי מ"ר מבונה	סך הכל
עליונות	מסחר/ משרדים	4,781	500 ₪	2,390,000 ₪

שלטי פרסומת במגרש החניה¹

דמי שכירות חודשיים המתקבלם עבור שילוט	1,672 ₪
המהווים דמי שכירות שנתיים בסך	20,069 ₪
מקדם ערך נוכחי סידרתי (8 שנים, שיעור היוון 10.3%)	5.28
סך הכל תוספת שווי בגין שלטי פרסומת	110,000 ₪

הכנסות מצובר חשמל ורווחי ניהול²

ממוצע 3 שנים	שיעור היוון	סך הכל
1,206,087 ₪	7.80%	15,460,000 ₪

לסיכום:

¹ בהתאם לדוח חברת ביג הותקנו מספר שלטי פרסומת במגרש החניה של המרכז המסחרי, כאשר שוכרים משלמים דמי שכירות עבור שלטים אלו. הובא בחשבון בתחשיב דמי שכירות לתקופת זמן מוגבלת (8 שנים) ולא לצמיתות וכן שיעור ההון אשר הובא בחשבון הינו 10.2% (המגלם סיכון אפשרי כי העיריה לא תאשר המשך השימוש בשלטים במתכונת הקיימת). השלטים הותקנו בידיעת העיריה אשר גובה עבורם אגרות שילוט.

² בהתאם לדוח חברת ביג קיים רווח מניהול לאורך השנים, באופן בו קונה מרצון יביא בחשבון את התקבולים הצפויים גם מרווחי הניהול. דמי האחזקה והרווח הינם סבירים כמקובל בשוק ובהתאמה לסוג הנכס וגודלו. תחשיב השווי הנגזר מרווחי הניהול באופן כדלקמן: נלקח בחשבון רווח ממוצע מייצג לשנים 2021-2023. יצוין כי טרם התקבלו מהחברה נתונים ביחס לשנת 2024. בנוסף בוצע תחשיב לפי שיעור הון של 7.8% (לעומת שיעור הון של 6.3% אשר הובא בחשבון לדמי השכירות) מאחר ורווחי חברת הניהול קשורים לפעילות העסקית ויכולים להיות שינויים ברווחיות לאורך השנים. לפיכך הובא בחשבון שיעור הון גבוה יותר המגלם סיכון גבוה יותר.



שוי חכירה במקרקעין לשימוש כפאוור סנטר	₪ 270,720,000
שוי השטחים הפנויים	₪ 960,000
שוי זכויות בניה נוספות	₪ 2,390,000
תוספת בגין הכנסות משילוט	₪ 110,000
תוספת בגין רווחי ניהול וחשמל	₪ 15,460,000
חידוש חוזה חכירה בתום תק' חכירה	₪- 4,300,000
סך הכל שוי הזכויות בנכס במצבו	₪ 285,340,000

הערת הח"מ¹:

שיעור התשואה הכולל הינו כ-	6.42%
----------------------------	-------

¹ שיעור התשואה הכולל הינו בניטרול זכויות הבניה הנוספות.



הערכות שמאיות קודמות:

ב-3 השנים שקדמו למועד הקובע, ביצעתי בנכס נשוא חוות הדעת זו הערכות שמאיות כדלקמן:

שיעור הגידול בין הערכת השווי הנוכחית להערכות שמאיות קודמות	הערכת השווי	מטרת חוות הדעת	מועד הקובע לחוות הדעת
13.46%	₪ 251,500,000	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	31.12.2021
7.23%	₪ 266,090,000	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	31.12.2022
4.01%	₪ 274,340,000	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	31.12.2023
0.29%	₪ 284,510,000	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	30.9.2024

הערכה שמאית נוכחית:

הערכת השווי	מטרת חוות הדעת	מועד הקובע לחוות הדעת
₪ 285,340,000	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	31.12.2024



שומה

בשים לב למיקומו של הנכס ("BIG יוקנעם", גוש 11081 חלקה מספר 36, מגרש מספר 1 על פי תב"ע מספר 1/מע/מק/9190/56) ולכל שאר הנתונים כאמור ומפורט לעיל,

נראה כסביר לאמוד את מלוא שווי הזכויות סביב – 285,340,000 ₪ (מאתיים שמונים וחמישה מיליון, שלוש מאות וארבעים אלף שקלים חדשים) לא כולל מע"מ.

היטל השבחה: לא צפוי.

תשלום למנהל מקרקעי ישראל: לא צפוי

אפשרות לחבות פיצויים בגין פגיעה במקרקעי צד שלישי: לא ידוע לח"מ ביחס לחבות קיימת.

היטל ההשבחה ו/או התשלום למנהל מקרקעי ישראל ו/או אומדן הפיצויים הינו אומדן משוער של הח"מ ואינו

מחייב את הח"מ ו/או את הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ו/או את מנהל מקרקעי ישראל. החבות וכן סכומים

סופיים ייקבעו לאחר קבלת שומות מהוועדה המקומית ו/או מנהל מקרקעי ישראל ו/או פסיקת שמאי מכריע ו/או

פסיקת בתי משפט וכו'.

הכל במצבו הנוכחי כריק, פנוי וחופשי מכל מחזיק חוב ושיעבוד, נכון למועד הקובע לחוות הדעת

31.12.2024

הנני מצהיר בזאת כי קיימת אי תלות בדבר מהות היחסים ביני ובין מזמין השומה.

אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדיווחים מיידים של החברה המפורסמים לצבור.

הדו"ח הוכן עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) ועפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל, 1998.

הדו"ח הוכן עפ"י תקן מספר 17.1 בדבר גילוי מינימלי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968

ובאתי על החתום,



שומה זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא אשר אינו המזמין ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.

המסמכים המתוארים בחוות הדעת הינם רק העתק/צילום של המסמכים, אלא אם צוין כי הוצג המסמך המקורי

אתר: yaron-spector.co.il | מייל: mazkirut@yaron-spector.co.il | טלפון: 03-6878111 | כתובת: יגאל אלון 53 תל אביב

ירון ספקטור

שמאות מקרקעין בע"מ



ירון ספקטור

כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך במנהל עסקים
M.B.A

גיל סיטון

מתכנן עירוני M.A משפטן ושמאי מקרקעין

גולן וקראט

מהנדס אזרחי

רוני כהן

שמאי מקרקעין

ירון פריאנטי

מהנדס אזרחי

יניב כחלון

כלכלן ושמאי מקרקעין

גלעד גלבאום

שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים

יוסי אלמחניני

הנדסאי בניין

אורן שגיא

שמאי מקרקעין

שמעון גרוניך

כלכלן ושמאי מקרקעין

ברוך ברשק

כלכלן והנדסאי בניין

רמי כהן

כלכלן ושמאי מקרקעין

גילה סקרדר אנגל

גיאוגרפית ושמאית מקרקעין

אופיר רון

כלכלן ובוגר מנהל עסקים

מיכאל זלצברג

הנדסאי בניין

מור בלומנפלד

שמאית מקרקעין

ישראל עטיה

כלכלן ושמאי מקרקעין

מימון צבע

כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך M.A

דניאל פרי

כלכלן ושמאי מקרקעין

מאור חבס

כלכלן ושמאי מקרקעין

גיא פורטל

כלכלן ושמאי מקרקעין

שיר גילר

שמאית מקרקעין ובוגרת מנהל עסקים

רינה מדריש

שמאית מקרקעין

ישראל פרץ

שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים

ברק נגבי

כלכלן ושמאי מקרקעין

טל אסרף

הנדסאי בניין

מיכל שלג

כלכלנית

סער טרץ

הנדסאי בניין

אדריאן מויסקו

הנדסאי בניין

לירון כמיסה

כלכלנית

טוהר אלבו

כלכלנית

חוות דעת – שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: אומדן שווי חלק מנכס המכונה "ביג יהוד",

תת חלקה 3 בגוש 6711 חלקה 524, רחוב אלטלף אברהם מספר 4,

אזור התעשייה המזרחי, יהוד





15 בינואר 2024

מספרנו: 28619.210

לכבוד,

ביג מרכזי קניות בע"מ
א.ג.נ.

חוות – דעת - שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: אומדן שווי חלק מנכס המכונה "ביג יהוד",

תת חלקה 3 בגוש 6711 חלקה 524, רחוב אלטלף אברהם מספר 4,

אזור התעשייה המזרחי, יהוד

בהתאם לבקשתכם בדקתי את הנכס שבנדון למטרת אומדן שוויו, להלן חוות דעתי:

מטרת חוות הדעת : אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון. (הסכום שניתן לקבל ממכירת הנכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת) לצורך דוחות כספיים ישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S תקן 40 IAS – נדלין להשקעה (ומקבילו הישראלי תקן 16) אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדיווחים מיידיים של החברה המפורסמים לצבור. הנני מצייין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 226(א) לחוק החברות התשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

שם עורך חוות הדעת : ירון ספקטור, שמאי מקרקעין



פרטי השכלה וניסיון מקצועי

- אוניברסיטת בר אילן - תואר ראשון בכלכלה ומינהל עסקים - בהצטיינות - 1988.
- תואר שני במינהל עסקים, התמחות בשיווק - 1996.
- אוניברסיטת תל אביב - שמאות מקרקעין וניהול נכסים - בהצטיינות - 1990.
- שמאי מקרקעין מוסמך על פי חוק שמאי המקרקעין, מספר רישום **296** ב"פנקס שמאי המקרקעין" בישראל".

פירוט ניסיון מקצועי - רצ"ב נספח א'

ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים:

המערך ביצע הערכות שווי בין היתר לחברות - ביג מרכזים מסחריים, מגדלי עסקים, משהב, ארנה סטאר גרופ, אשדר חברה לבניה, בית גיל הזהב, קרסו נדל"ן, הכשרה חברה לביטוח, יוחננוף, גלובוס סנטר, אזורים, י.ד. ברזאני, ארוזים, גינדי החזקות, אחים אלה, אשטרום, קבוצת חגיג', תידהר, בהיקף של למעלה מ-10 מיליארד ₪.

מזמין חוות הדעת : ביג מרכזי קניות בע"מ¹ (ע"י רו"ח טל רוזן, סמנכ"ל ביג מרכזי קניות)

מועד הזמנת חוות הדעת : 02 בדצמבר 2024

תאריך הביקור בנכס² : 06 בדצמבר 2024

המועד הקובע לחוות הדעת: 31 בדצמבר 2024

הנסיבות בגינן בוצעה ההתקשרות : לצורך דוחות כספיים ישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S תקן IAS 40 – נדל"ן להשקעה (ומקבילו הישראלי תקן 16).

התחייבות לשיפוי : קיימת התחייבות לשיפוי אשר ניתנה בתאריך 31.3.2007 ע"י חברת ביג מרכזים מסחריים ו/או ביג מרכזי קניות (2004) בע"מ, עבור הנכס שבנדון לצורך הכללת חוות הדעת ו/או אזכורה בדוחות הכספיים או לכל מטרה אחרת.

שכר טרחה : לא קיימות התניות לגבי שכר טרחה של השמאי, או אחרות, אשר יש בהן כדי להשפיע על תוצאות השומה.

¹ בהתאם לתעודת שינוי שם של חברה שניתן ביום 20.06.2011 ומיום 09.06.2011 מרשם החברות שונה שמה של ביג מרכזי קניות (2004) בע"מ ל- ביג מרכזי קניות בע"מ (ראה פרק "זכויות בנכס")

² הביקור בנכס בוצע ע"י גילה סקרדר- אנגל שמאית מקרקעין.



פרטי הנכס³ (נשוא חוות הדעת):

גוש מספר:	6711
חלקה מספר:	524 (חלק)
שטח החלקה הרשום:	19,646 מ"ר
תת חלקה מספר:	3 ⁴
שטח תת חלקה הרשום:	3,339.95 מ"ר + הצמדות
שטח ברוטו בשלמות עפ"י היתר ⁵ :	כ- 31,650 מ"ר עילי + 30,454 מ"ר מרתף
שטח בנוי לשיווק בפועל:	כ- 14,701 מ"ר ⁶ שטחי מסחר + 8,999 מ"ר ברוטו שטחי משרדים (לפי נתוני השכירות במתחם)
מיקום:	רחוב אלטלף אברהם מס' 4, אזור התעשייה המזרחי, יהוד.
זכויות בנכס:	זכות לחכירה מהוונת שתוקפו עד 07.03.2059. (ראה פרק "הזכויות בנכס")

³ בהתאם הסכם הרכישה מיום 11.02.07 וחווה חכירה חדש מיום 23.05.2010 המסתיים ביום 07.03.2059 (לפירוט ראה פרק "זכויות בנכס").

⁴ רישום תת החלקות הינו עפ"י בינוי טרם הקמת תוספת הבניה ואינו משקף את המצב הקיים בפועל עפ"י היתרי בניה.

⁵ שטח בנוי ברוטו (עיקרי + שירות) המהווה של א' בשלמות (כאשר נשוא חוות הדעת מהווה כ- 3,300 מ"ר בנוי ממנו) ושלב ב' 1 + 2 בשלמות, בהתאם להיתר בניה מספר 202000077 מיום 15.11.2020.

⁶ שטח זה אינו כולל את שטחי חנות שופרסל ששטחה כ- 5,000 מ"ר ברוטו בנוסף שטחי פריקה וטעינה ועגלות וכן חנות בשלב א' בשטח של כ- 250 מ"ר (בגין חנות זו קיים ייתרון כלכלי). חנויות אלו נמכרו לצד ג' ואינם מהווים חלק מנשוא חוות הדעת. שטח לשיווק עם שטחי חנויות להן קיים ייתרון כלכלי הינו 14,977 מ"ר.



תיאור הנכס וסביבתו

נשוא חוות הדעת מהווה חלק ממרכז מסחר ומשרדים הידוע בשם "ביג יהוד" המהווה את תת חלקה 3 בה, אשר הושלמה בו הרחבה לפרויקט מרכז מסחרי בן 2 קומות מעל מרתפי חניה, ומגדל משרדים בן 6 קומות, הכולל את המרכז הקיים ותוספת בניה, הממוקם באזור התעשייה המזרחי, רחוב אלטלף אברהם מס' 4, יהוד.

הנכס נשוא חוות הדעת ידוע גם כגוש 6711 חלק מחלקה מספר 524 בשטח קרקע רשום של 19,646 מ"ר, חלק ממגרש מס' 753⁷ ביעוד לאזור מסחר ומשרדים ותעשייה עתירת ידע לפי תוכנית בניין עיר מספר יד/3008 / א בתוקף, תת חלקה מספר 3 לרבות ההצמדות לה.

המקרקעין ממוקמים בסמוך לכביש מס' 461, ראשי בין עירוני, המקשר את צומת הטייסים במזרח עם צומת סביון במערב.

סביבת הנכס שבנדון מהווה את אזור התעשייה המזרחי של יהוד המאופיין במבני תעשייה ותיקים לצד מבני תעשייה ומשרדים חדישים יותר, מלאכה ומסחר.

הפיתוח סביבתי מלא וכולל בין היתר כבישים, מדרכות, תשתיות ביוב ותקשורת, תאורת רחוב וכיוצ"ב.

הנכס גובל כדקלמן:

דרום- חזית לכביש 461.

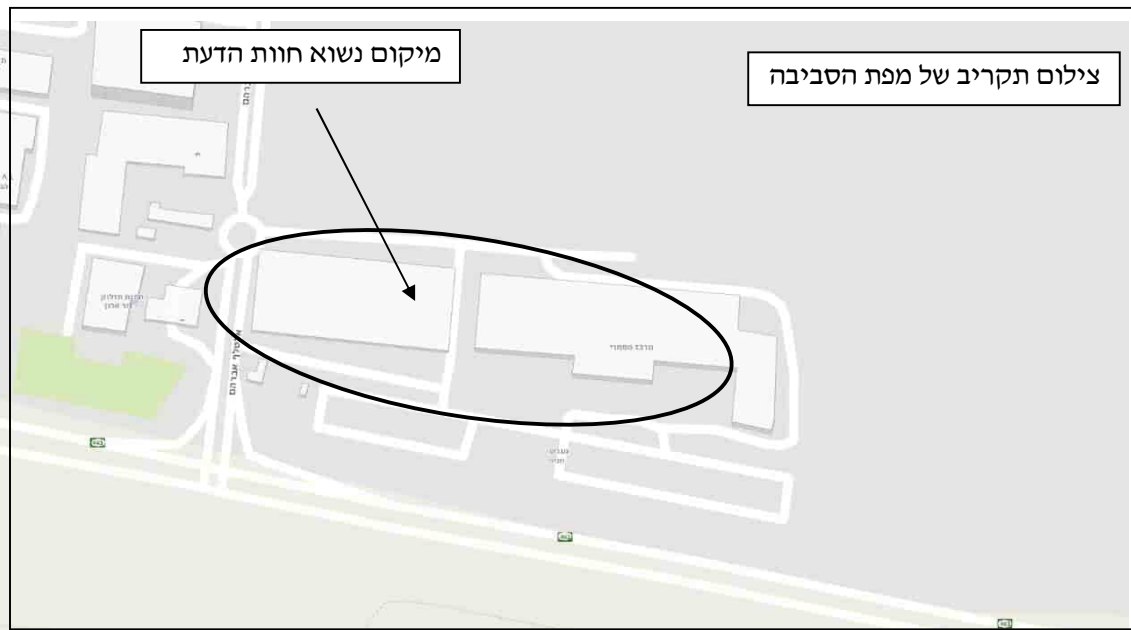
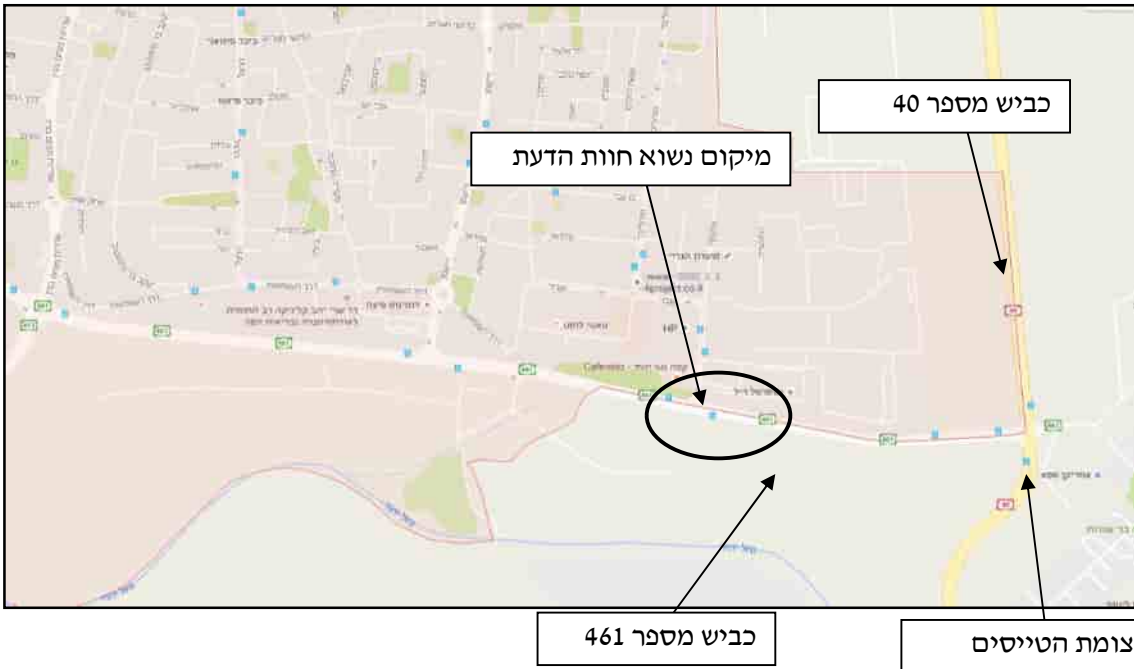
מערב- חזית לרחוב אלטלף אברהם, דו סטרי, מעברו תחנת דלק.

צפון- גובל במבני תעשייה ותיקים.

מזרח- גובל במבני תעשייה ותיקים.

⁷ עפ"י תוכנית שיכון ציבורי מספר 3/42/10 אשר אושר בועדת תאום לשיכונים ציבוריים מיום 13.7.1999.

להלן תרשים הסביבה:





להלן תשריט חלקה מספר 524 בשלמות מתוך הפורטל הגיאוגרפי הלאומי (מוקף מלבן בצבע אדום):





להלן תאור המגרש (כאשר נשוא חוות הדעת מהווה רק חלק ממנו):

מגרש מספר 53 (לפי תרש"צ 3/42/10) - המגרש בעל צורה "טרפזית" בשטח קרקע של 19,464 מ"ר פונה בצלע מערבית לרחוב אלטלף אברהם וצלע דרומית לגינה ציבורית מעברו כביש 461.
המגרש בשלמותו, בסיום הקמת פרויקט משולב למסחר ומשרדים הכולל חלוקה לשני שלבים:

צידו המזרחי של המגרש – שלב א', נבנו בעבר חלק משטחי הבנייה כאשר החלק שנבנה מוגדר ע"י החברה כ"שלב א'". יובהר כי חלק משטחי הבנייה אשר נבנו בשלב א' עברו שיפוץ ושדרוג עם הקמת שלב ב'. המבנה הקיים הכולל מרתף חניה, שני חנויות המושכרות ל"אייס" "ביגוד" יחידה מסחרית נוספת בקומת הקרקע ובקומת גלריה ושתי חנויות נוספות (בהם סופרמרקט אשר נמכרו לצד ג' ואינן מהוות חלק מנשוא חוות הדעת).

יצוין כי נשוא חוות הדעת מהווה כ- 3,300 מ"ר בנוי + הצמדות מכלל השטח הבנוי הקיים בשלב א'⁸. שלב זה בשלמותו (כאשר נשוא חוות הדעת מהווה רק חלק ממנו) בנוי בבניה קונבנציונאלית, בלוקים ובטון, חיפוי אבן שיש ו/או קרמיקה, גג עשוי בטון, החלוקה הפנימית תואמת לזו המקובלת במבני מסחר מסוג זה, פרטי הגמר בשטח היחידות המסחריות הפעילות תואם לשימוש הנוכחי שנעשה בשטחן וכולל, בין היתר, רצפת בטון מוחלקות ו/או ריצוף קרמיקה, ו/או פרקט, תאורה רבת עוצמה, צינורי מיזוג אויר תעשייתיים וכד'.

המרתף המשמש לחניה ושטחי שירות מתחת לשלב א' מיועד לכ- 336 מקומות + שטחי שירות שונים (מכלל שטח המרתף הוקצו לשופרסל 235 מקומות חניה לשימוש שאין עימו חזקה על בסיס יומי הניתן להפסקה בכל עת⁹).

צידו המערבי של המגרש – שלב ב' (בחלוקה לשלב ב' 1 ושלב ב' 2):

שלב ב' בשלמותו מהווה הריסה/ לגליזציה למבנה קיים (בשלב א'), הרחבת מרתף קיים, תוספת בניה (אגף נוסף) לקומת הקרקע של המסחר הקיים לכיוון מערב על שטחי המגרש הריק לרבות תוספת קומה מסחרית מעל כל קומת קרקע וקומת גלריה קיימת ומעל תוספת הבניה חדשה (שלב ב' 1), כאשר לאחר השלב הזה הוקם מגדל משרדים בן 6 קומות (שלב ב' 2), אשר הוקם והתקבל לגביו טופס 4 – ראה להלן).

הגישה למתחם הינה מצדו הצפוני של המגרש למעבר מקורה למגרש החניה בחזית המגרש ולכניסה לחניון התת קרקעי.

סה"כ השטח לשיווק בשלב א' + שלב ב'1 נשוא חוות הדעת מהווה כ- 14,701 מ"ר ברוטו¹⁰ + כ- 8,999 מ"ר ברוטו למשרדים (שלב ב'2).

⁸ שלב א' נרשם בשנת 2019 כבית משותף באופן בו נשוא חוות הדעת נרשמה כחת חלקה מספר 3 בשטח רשום של כ- 3,340 מ"ר בקומות קרקע + א' ונרשמו לטובתה הצמדות (בין היתר, חניון בשטח של כ- 3,302 מ"ר, קרקע בשטח של כ- 7,749 מ"ר, גג בשטח של כ- 7,760 מ"ר וכו', ראה פירוט בפרק: "זכויות בנכס")

⁹ ראה הסכם מכר לשופרסל לרבות מכר מקומות חניה, בסעיף יז. לחוות הדעת.
¹⁰ לאחר השלמת ביצוע מדידות סופיות לשטחי המושכר בפרויקט, לא כולל שטחי מחסנים ולא כולל שטחי חנויות שנמכרו לצד ג' בגינו קיים ייתרון כלכלי מכח הסכם שכירות.



להלן תיאור שלב ב'-

בחלקו המערבי של המגרש, ממערב למבנה הקיים, בוצעה הרחבה ותוספת בניה, אשר כוללת הרחבת קומת המסחר הקרקעית, תוספת קומת מסחר עליונה (סך הכל 2 קומות מסחר) מעל לקומות מרתף (שלב ב' 1) ותוספת בניה של 6 קומות למשרדים (שלב ב' 2).

רמת הגמר בשטחי המסחר (שלב ב' 1) כוללת, בין היתר, בניה קונבנציונאלית, בלוקים ובטון, חיפוי טיח בשילוב לוחות פח ואלמנטים מעץ, 6 דרגנועים (3 זוגות דרגנועים), 3 מעליות נוסעים, 6 מעליות משא, 5 גרמי מדרגות, גג משופע מפח על קונסטרוציית מתכת ועמודים, חלוקה פנימית התואמת לזו המקובלת במבני מסחר מסוג זה, רמת המעטפת ביחידות המסחר כוללת, בין היתר, רצפת בטון מוחלקת, ארונות כיבוי, מערכות גילוי עשן וספריקלרים, מערכות מיזוג בציילרים וכד', ויטרינות ודלתות וויטרינות ליחידות. עבודות גמר הפנים ביחידות בוצעו ע"י השוכרים ועפ"י טעמים האישי. פיתוח מגרש ושטחי ציבור הכולל פרקט דק עץ במרפסת קומה א', פינות ישיבה, גינון, צליות מעקות ופרגולות.

שלב ב' 2:

בעת הביקור במקום עולה כי שלב ב' 2 הושלם כאשר השטחים הציבוריים (לובי כניסה, לובי קומות וחדרי מדרגות) מצוי ברמת גמר מלאה. קומות 1 ו-2 מאוכלסות, קומות 3 ו-4 בשלבי סיום ביצוע עבודות התאמה לפניי אכלוס, קומה 5 – בחלוקה לשטח שאוכלס, שטח המצוי בעבודות התאמה ושטח פנוי ברמת מעטפת. קומה 6 אוכלסה.

הקומות ממוקמות מעל קומת המסחר העליונה, כוללים בניה קונבנציונלית, עמודי בטון, קירות מסך אלומיניום, לובי כניסה הכולל 3 מעליות נוסעים וכ'.

סה"כ השטחים הבנויים ברוטו (שלב א' + שלב ב' 1 + ב' 2) בהתאם להיתר בניה מחודש 02/2021 הינם כ- 31,650 מ"ר עילי (מתוכם 8,304 מ"ר ברוטו קומות מגדל המשרדים) + 30,454 מ"ר מרתף¹².

¹¹ שטח בנוי ברוטו (עיקרי + שירות) המהווה של א' בשלמות (כאשר נשוא חוות הדעת מהווה כ- 3,300 מ"ר בנוי ממנו) ושלב ב' 1 + ב' 2 בשלמות, בהתאם להיתר בניה מספר 20190025 מיום 03.02.2021.

¹² שטח נשוא חוות הדעת מהווה חלק משטחים אלו. השטח בשלמות כולל שטחים שנמכרו לצד ג' בשלב א'.

להלן תמונת הנכס - מסחר :



חניון עילי 13

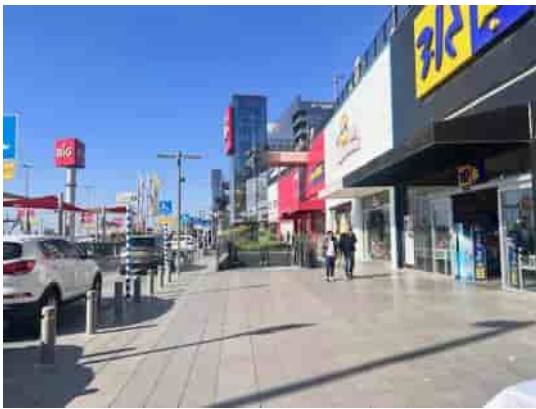


החניון כולל כ- 330 מקומות חניה לבאי המרכז המסחרי.

¹³ החניה העילית הנה חניה בשצ"פ בבעלות עיריית יהוד.



המשך מסחר:



להלן תצלומי- מבנה המשרדים:



סביבה עסקית:

בסביבה הקרובה קיימים מספר מרכזים מסחריים העשויים להוות תחרות למרכז שבנדון:

- קניון סביונים:

ממוקם בקרית סביונים אשר במערב העיר יהוד בהיקף בינוי של כ- 10,500 מ"ר.

ממוקם בסמיכות יחסית לנשוא חוות הדעת ברם בנוי כקניון סגור בעל אופי שונה.



- אזור תעשייה יהוד:

אזור התעשייה מאופיין בשימושים מעורבים לתעשייה, מלאכה ומוסכים לצד בנייני מסחר ומשרדים חדשים (בעיקר לאורך דרך העצמאות ורחובות שבזי ואלטלף).

בסביבת אזור התעשייה מבנים שונים הכוללים את "בית ישי" בניין "טופ רסקו", "שער העיר" (בפינת הרחובות ויצמן והעצמאות), בנייני חברת HP (ברחוב שבזי וברחוב אלטלף), הכוללים שטחי מסחר ומשרדים, בנקים, קופ"ח וכו'.

- אזור תעשייה צפוני אור יהודה:

ממוקם מעברו הדרומי של כביש מספר 461, מהווה מתחם מרכזי הנהנה מגישה נוחה, רמת חשיפה גבוהה וחניה חופשית.

אזור התעשייה כולל בעיקר רבי מכר כגון סופרמרקט מגה, סופר פארם, הום סנטר "מחסני כמעט חינם" וכו'.

• ביג מיני אור יהודה - נווה רבין :

מרכז מסחרי שכונתי חדש בשטח מסחרי של כ- 3,300 מ"ר, הכוללת, בין היתר, חנויות, כמו חנות סופרמרקט, מספרה, סופרפארם, פיצרייה, בית קפה, קיוסק, מאפיה, חנויות אופנה, משרדים, מרפאת שיניים וקופת חולים וכו'.



• בארות יצחק, רשת מתחמי הקניות "מבנה" (לשעבר מרכז מסחרי ONE):

כולל בעיקר חנויות רבי מכר של מזון, חנות ספורט גדולה, מוצרי בית, ריהוט, מוצרי חשמל וספורט בהיקף בינוי של כ- 21,000 מ"ר, סה"כ כ- 25 עסקים.



- קניון קריית אונו :
ממוקם בקריית אונו היקף בינוי של כ- 24,000 מ"ר



- מתחם איירפורט סיטי :
ממוקם בתחום פארק הלוגיסטיקה של איירפורט סיטי, מהווה מרכז פתוח בסגנון שדרת חנויות וכולל רשתות כגון סופרפארם, פוקס, סריגמיש, סופרמרקט יינות ביתן, אדידס, בתי קפה וחנוות ציוד מסחרי ועוד.





מרכז "ביג יהוד" שבנדון משרת את האוכלוסייה הקרובה של הערים, יהוד, אור יהודה, סביון, קריית אונו, רמת אפעל, שוהם, ופתח תקווה ואוכלוסיות מזדמנות נוספות.

בחזית המרכז קיימת חניה פתוחה לשימוש באי המרכז. סלילת החניה הציבורית נעשתה ע"י מקימי השלב הראשון של המרכז כחלק ממתלות ציבוריות שהוטלו עליהם בעבר. החניה כוללת כ- 330 מקומות חניה.

קיים חניון תת קרקעי בן 3 קומות.

הפרויקט שבנדון משמש כמתחם street mall וכולל חנויות בתחום האופנה / fashion וחנויות רבי מכר כגון סופרמרקט, ביגוד ו- ACE פארמים, חנויות מסחריות, מסעדות ומזון מהיר ועוד.

מיקום הפרויקט שבנדון נהנה מגישה נוחה וכיום לא קיימת מצוקת חניה.



המצב התכנוני¹⁴

א. בהתאם לתכנית בניין עיר מס' **ממ/865** אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים (י.פ.) מס' 1782 מיום 2.12.1971 מיועדת הקרקע שבנדון ל"**אזור תעשייה**".

זכויות בניה :

שטח בניה כולל 50%

גובה : 12 מטר גובה מקסימום

קווי בניין : חזית לכביש 461 - 30 מטר

חזית לרחוב אלטלף אברהם- 5 מטר

צדדי- 4 מטר

אחורי - 4 מטר

הבניה באזור הדרומי תוקפא עד סלילת כביש עוקף.

ב. בהתאם לתכנית בניין עיר מס' **ממ/א' 865** אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים (י.פ.) מס' 2820 מיום 3.6.1982 ניתן הגדרה מדויקת של הוראות הבניה כדלקמן :

תכסית קרקע: 30%

מספר קומות : 2

סה"כ % בניה מרביים : 60%

ג. בהתאם לתכנית בניין עיר מס' **ממ/ב 865** אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים (י.פ.) מס' 3123 מיום 16.11.1984 עולה כי מטרת התכנית שינוי בהוראות הבניה באזור התעשייה והמלאכה כדלקמן :

1. זכויות בניה : בנייה בקומה אחת - תכסית קרקע 50% ברוטו משטח מגרש נטו ללא מבני עזר חיצוניים.

2. בנייה ב- 3 קומות - תכסית קרקע 40%, סה"כ $3 \times 40\% = 120\%$ ברוטו משטח המגרש נטו, ללא מבני עזר חיצוניים.

גובה בנייה מכסימלי : גובה המבנה עד 12 מטר ברוטו.

תכנון מפורט : על מגרשים לא מבונים ששטחם מעל 3 דונם הבנייה תהיה כפופה

לתוכנית מפורטת עם תוכנית בינוי אשר תכלול שטחים לפריקה וטעינה ושטחי תמרון, מערכת דרכי גישה למגרש, מקום הכניסות לרכב ולהולכי רגל למגרש המפעל הנדון, מקום השערים והפתחים

¹⁴ המידע בפרק "הרקע התכנוני" מושתת, בין היתר, עפ"י דף מידע שהתקבל בוועדה לתכנון ובניה יהוד מונסון וכן עפ"י עיון בתוכניות בניין עיר.

זכויות הבניה המתוארות לעיל הינן על פי הבנה ופרשנות סבירה לתוכניות בניין עיר, במועד עריכת חוות הדעת, ואינן מחייבות את הוועדה המקומית לתכנון ולבניה. למען הסר ספק, יובהר כי רק לאחר הגשת בקשה להיתר בניה וקבלת אישור הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תתבררנה זכויות הבניה באופן סופי.



בבניין, במגרשים אלה תותר תכנית קרקע עד 50% בתנאי פתרון הולם לבעיות הפריקה, הטעינה והתמרון ובתנאי שלא יבנו יותר משתי קומות.

תנאים למתן היתר: לבקשה להיתר יש לצרף תוכנית פיתוח השטח הכוללת מפלסי שטח, גישות, שטחי חניה, שטח ירוק, עמודי תאורה וכו'. התוכנית תייעד 30% משטח המגרש לגינון, כמחציתו בחזית המגרש, בהתאם לגודל המגרש והתנאים הספציפיים של המפעל.

תקנים לחניה, פריקה וטעינה:

שימוש הקרקע	מקום חניה אחד לכל:	מקום חניה תפעולית אחד לכל:
מלאכה	70 מ"ר	300 מ"ר
תעשייה	100 מ"ר	500 מ"ר (עד 2000 מ"ר) ולכל 2000 מ"ר נוספים מקום אחד.
מבנה אחסנה	300 מ"ר	200 מ"ר (עד 1000 מ"ר) ולכל 500 מ"ר נוספים מקום אחד.
תעשייה עתירת דע, מכוני מחקר, מעבדות וכו'.	40 מ"ר	500 מ"ר (עד 2000 מ"ר) ולכל 200 מ"ר נוספים מקום אחד.

מרווחים לאזורים סמוכים:

במגרשים לא מבונים המרווחים בין אזור תעשייה לבין אזור מגורים, בנייני ציבור, מסחר או כל יעוד המאפשר מבנים כנ"ל, יקבע בתאום עם הרשות המוסמכת, אך לא פחות מ- 25 מטר, אשר יינטעו עצים להפרדה בין אזור התעשייה לבין אזור אחר.

אולמות שמחה:

בתחום התכנית לא יורשה השימוש "אולמות שמחה".

ד. בהתאם ל**ישיבת מליאת הועדה מס' 94004** מיום 5.12.1994 עולים הפרטים הבאים כדלקמן:

מהות הבקשה- תוספת שטחי שירות לתכנית יד/865 ב' עפ"י התקנות החדשות מיום 12.8.1992 (תיקון) כדלקמן:

מרתף ייחשב כשטח שירות למטרת חניה ואחסנה באזור התעשייה מתחת לקומת הקרקע ועד לקווי בנין המותרים בכפוף למספר הקומות המותר.

החלטה-

לאשר הוספת שטחי שירות כמבוקש, תוספת קומה ואיחודי בניה יתוכננו בתכנית מתאר חדשה אם במסגרת תכנית האב ואם בנפרד.



ה. בהתאם לתכנית בניין עיר מס' **יד/מק/5000** אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4475 מיום 9.1.1997. עולים בין היתר הפרטים הבאים:

1. מטרת התוכנית: שינוי הוראות הבנייה לאזור תעשייה בדבר תנועה וחניה.
2. תוספת קומות מתחת לפני הקרקע עבור חניות במסגרת שטחי השרות המותרים.
1. הוראות בנייה: היתרי בנייה יוצאו לאחר אישור תוכנית תנועה וחניה מאושרת ע"י יועץ תנועה על פי תקן החניה. לוועדה המקומית תהיה סמכות לדרוש מקומות חניה נוספים על פי תקן החניה המוצע ובאופן שלא יפחת מהתקן שיהיה בתוקף במועד אישור ההיתר.
2. תותר תוספת קומות עבור חניה תת קרקעית במסגרת שטחי השירות המותרים בכל התוכניות.
3. הקומות התת קרקעיות יהיו עד לקווי בניין מותרים. לוועדה המקומית תהיה סמכות להתיר בנייה עד לגבול המגרש ובהתחשב בתשתיות הקיימות.

ו. בהתאם לתכנית מתאר מקומית מס' **יד/מק/5001** אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4493 מיום 20.2.1997. עולים בין היתר הפרטים הבאים:

מטרת התכנית:

שינוי התנאים לקבלת היתרי בניה בכל הנוגע לתכנית הפיתוח.

הוראות התכנית:

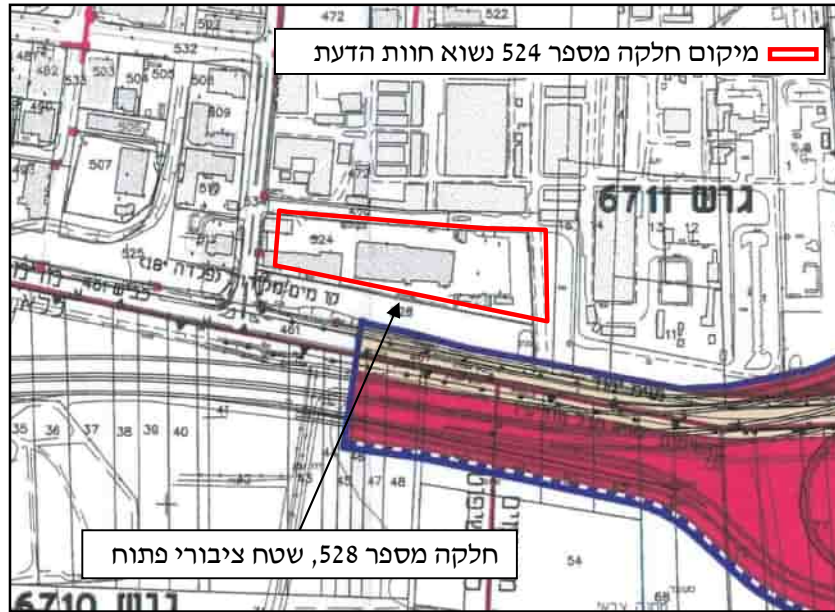
תנאי להוצאת היתר בניה בתחום תכנית יד/865 ב' יהיה הגשת תכנית פיתוח בק"מ 1:250 לכל מגרש עם פתרונות ניקוז, חניה, גדרות, מפלסים גינון וכל הוראה נוספת שתידרש ע"י מהנדס הוועדה באישור הוועדה שטח הגינון לא יפחת מ- 10% משטח המגרש.

ז. בהתאם ל**שיבת ועדת תכנון מקומית יהוד** מס' 96002 מיום 12.2.1996 וישיבה מס' 970002 מיום 17.2.1997 עולה כי:

בהתאם להחלטת הוועדה המקומית - הוספו לזכויות על פי תוכנית ממ/3865 שטחי שרות כדלקמן:
10% עבור מרחב מוגן וחדרי מדרגות.
7.5% בכל קומה עבור מערכות טכניות.
וסה"כ 32.5% שטחי שרות.

ח. בהתאם לתת"ל 3/3 אשר פורסם למתן תוקף בי.פ. מספר 5434 מיום 7 בספטמבר 2004 עולים בין היתר הפרטים הבאים:

התוכנית אינה חלה על החלקה נשוא חוות הדעת אלא חלה על חלקה מספר 528 המהווה שטח ציבורי פתוח בצידה הדרומי של החלקה נשוא חוות הדעת.
בהתאם לתת"ל חלק מהשטח הציבורי הפתוח מסומן כהרחבת כביש מספר 461.



ט. בהתאם לתכנית בנין עיר מפורטת מס' יד/3008/א אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5680 ביום 14.6.2007 עולים בין היתר הפרטים הבאים:
המיקום: חלקה 524 בגוש 6711, מגרש 53 עפ"י תב"עות מאושרות.

מטרות התוכנית: א. שינוי מספר הקומות המותר מ-3 ל-5 קומות.
ב. שינוי תכליות מתעשייה לתעסוקה הכוללת מסחר, תעשייה עתירת ידע, משרדים ואולמות שמחה ללא תוספת זכויות בנייה.

שלבי ביצוע: התכנית תבוצע בשלבים כאשר כל שלב ביצוע יהיה שלם ויקבל תעודת גמר עם השלמתו, כל קומה או חלק ממנה תהווה שלב ביצוע, המועד המשוער לביצועה של התכנית – תוך 10 שנים¹⁵.

¹⁵ בהתאם לבג"צ 1636/92 העמותה לשמירת איכות החיים והסביבה נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז תל אביב, נבחנה סוגיית תוקף תכנית אשר הוגבלה מראש לחמש שנים. בית המשפט הגבוה לצדק פסק כי קיימת הבחנה בין מועד מחייב לבין מועד מנחה - כאשר המחוקק לא קבע מה דינה של תכנית שחלף הזמן שנקבע אתר: yaron-spector.co.il | מייל: mazkirut@yaron-spector.co.il | טלפון: 03-6878111 | כתובת: יגאל אלון 53 תל אביב עמוד 20



שימושים מותרים : מסחר - סיטונאי וקמעונאי לרבות בנקים, סוכנויות דואר, שירותי תקשורת, מסעדות, מזנונים ובתי קפה, אולמי תצוגה ואולמות קולנוע.

משרדים ותעשייה עתירת ידע לרבות מכון כושר, מרפאות ומעבדות רפואיות אולמות שמחה ושעשועים.

זכויות בנייה :

מס' קומות מרבי	היקפיי בנייה מרביים במגרש ב- %						שימושים
	תכסית	סה"כ עיקרי	מטרות שירות		מטרות עיקריות		
			מעל לכניסה הקובעת	מתחת הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	
5	60%	23,575 מ"ר	בהתאם לתוכניות תקפות		-	11,316 מ"ר	מסחר
					-	12,259 מ"ר	משרדים ותעשייה עתירת ידע

		23,575 מ"ר			23,575 מ"ר	סה"כ במ"ר
--	--	------------	--	--	------------	-----------

- הערות לטבלה :
- שטחי המסחר ימוקמו בקומות קרקע ו- א' בלבד.
 - תותר המרה של 40% מהשטח הכולל המיועד לבנייה, בין התכליות השונות, לכל אחת מהקומות.
 - עיצוב וגומור - חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים, הקירות יצופו אבן נסורה, ו/או זכוכית במרבית שטחם ו/או חומר אחר באישור מהנדס העיר. ניתן לשלב קטעי חזית בגמר בטון גלוי ו/או טיח וצבע ו/או קרמיקה. חצרות שירות ועמדות אשפה יוסתרו ע"י גדרות.
 - הגבלות בנייה בגין תמא/2/4 - תוכנית מתאר ארצית לנמל התעופה בן גוריון :
- א. על תחום התוכנית חלות הוראות והגבלות בנייה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 - תוכנית המתאר הארצית לנמל התעופה בן גוריון.

לביצועה ומה ההסדר המשפטי שיתפוס את מקומה, מתחייבת המסקנה שהמועד המשווער לביצועה של תכנית, אינו אלא בגדר הנחיה רשויות התכנון.



- ב. הגבלות בנייה בגין גובה, לרבות מכשול דקיק - התוכנית ממוקמת בתחום הגבלות הבנייה הנובעות מהמגנלי"ה, מישור המעבר והמישור האופקי, על פי הוראות תמא/2/4. הגובה המרבי המותר לבנייה מעל פני הים, לרבות מתקנים טכניים על הגג, חדרי מעליות/שרות, מעקות בטיחות, אנטנות, תרנים, עמודי תאורה, עגורנים לבנייה, מנופיו וכו', היינו על פי הוראות תמא/2/4 ונספח הגבלות הבנייה כאמור בסעיף 9 (3) לעיל, ואין לחרוג ממנו.
- ג. הגבלות הבנייה בגין רעש מטוסים - חלק מהתוכנית ממוקם בתחום רעש מטוסים - מר"מ 1, על פי הוראות תמא/2/4. תכליות ושימושים המחוייבים בבנייה אקוסטית על פי תמא/2/4 ימוגנו בהתאם לנספח א-2 בתמא/2/4 - תדריך לתכנון אקוסטי במתחמי רעש מטוסים, שיהווה אף חלק בלתי נפרד מהיתרי הבנייה.
- ד. תנאי למתן היתר בנייה הינו אישור רשות שדות התעופה האזרחית.

- תנאים להיתר בנייה:
1. אישור תכנית בינוי ופיתוח ע"י הוועדה המקומית.
 2. אישור נספח תנועה וחניה ע"י מהנדסת העיר.
 3. ניתוק בפועל של הכניסה הדרומית למגרש מרחוב אלטלף.

חניה: החניות יהיו בתחום המגרש נשוא חוות הדעת בהתאם לתקן החניה במועד הגשת הבקשה להיתר.

איכות הסביבה: כל השימושים המותרים יעמדו בקריטריונים של איכות הסביבה, שתקבע הוועדה המקומית, ובמיוחד בנושאי רעש וזיהום אוויר ומים הן ביחס למשתמשים האחרים במבנים והן ביחס לסביבה.



רישוי

להלן ריכוז עיקרי נתוני ההיתרים וטופסי 4 שהופקו לשלב א' של הפרויקט:

- א. בהתאם להיתר בנייה מס' 20010089 מיום 19.12.2001 מותר הקמת מבנה תעשייה הכולל:
מרתף חניה בשטח של 12,339.31 מ"ר, קומת קרקע בשטח של 7,967.99 מ"ר (5,887.1 מ"ר עיקרי ו-
2,080.89 מ"ר שטח שירות).
- ב. בהתאם להיתר בנייה מס' 20030010 ניתן בתאריך 8.9.2003 הותר שינויים ותוספות למבנה מאושר
במהלך הבניה של המבנה.
להלן שטחי הבניה:
מרתף חניה בשטח של 11,669.52 מ"ר. קומת קרקע בשטח של 7,925.95 מ"ר (5,722.14 מ"ר עיקרי
ו- 2,203.81 מ"ר שטח שירות). גלריה בשטח 835.43 מ"ר וגג בשטח עליו בנויים שטחי שירות בשטח
260.49 מ"ר.
- ג. בהתאם להיתר בניה מס' 20030032 מתאריך 8.9.2003 ניתן לפיצול היתר - שינויים במהלך הבנייה
של המבנה לשלב א' ושימוש חורג למסחר למשך 5 שנים¹⁶.
להלן שטחי הבניה:
מרתף חניה בשטח של 11,669.52 מ"ר.
קומת קרקע בשטח של 4,972.97 מ"ר (3,424.93 מ"ר עיקרי ו- 1,548.04 מ"ר שטח שירות).
גלריה בשטח 261.32 מ"ר
גג בשטח עליו בנויים שטחי שירות בשטח 260.49 מ"ר.
- ד. בתאריך 15.9.2003 התקבל טופס 4 (תקנה 5) אישור להספקת חשמל, מים וטלפון ליחידת המסחר
אשר בגוש 6711 חלקה 21-25, 16/18 אשר נבנו עפ"י היתר בניה מס' 20030032 מיום 7.9.03.

¹⁶ עפ"י תביע מאושרת מס' יד/3008 א' ניתן יהיה לאשר שימוש למסחר חלף השימוש החורג הנוכחי.



ה. בהתאם להיתר בניה מס' 20040076 מתאריך 25.5.2005 ניתן היתר לשימוש חורג למסחר - לשלב ב¹⁷.

להלן טבלת שטחי הבניה:

סה"כ הבניה	חלקי שירות במ"ר		שימושים עיקריים במ"ר		הקומה והמפלס בבנין
	תוספת לקיים	קיים לפי היתר	מוצע	קיים לפי היתר	
מ"ר 11,669.52	-	11,669.52	-	-	מרתף
7,925.95	655.77	1,548.04	2,297.21	3,424.93	כניסה
916.16	654.84	261.32	-	-	גלריה
260.46	-	260.46	-	-	מעל +5.44
20,772.09	1,310.61	13,739.34	2,297.21	3,424.93	סה"כ

ו. בהתאם לטופס 4 (תקנה 5) אישור להספקת שירותים לפי תקנות התכנון והבניה (אישורים למתן חשמל, מים וטלפון) אשר ניתן בחודש 01.2010 ל"איקרוס" עבור הנכס בגוש 6711 חלקה 524, רחוב אלטלף 4 אשר נבנה לפי היתר בניה מספר 20040076 מיום 25.05.2005 (מהות הבקשה פיצול היתר ושימוש חורג למסחר- שלב ב' (שינויים במהלך הבניה)) עולה כי ניתן לספק את השירות המבוקש.

¹⁷ מעיון בתיקי הבניין ומבדיקה באגף הרישוי עולה כי היתר בנייה זה מתייחס ליתרת שטח המבנה הקיים הכולל את שטחי האופיס-דיפו לשעבר/ביגוד, אייס קנה ובנה, ויתרת השטחים שנבנו.



היתר בנייה - שלב ב' של הפרויקט לשטחי מסחר בלבד (ללא משרדים - שלב ב')

ז. בהתאם להיתר בנייה מספר 20160171 מיום 9 באוגוסט 2018 אשר ניתן לגוש מספר 6711 חלקה מספר 524 עולה בין היתר כי ניתן היתר לתוספת לבנייה קיימת: תוספת מרתפי חניה, תוספת שטח מסחרי בקומת הקרקע ובקומה א', שינויים פנימיים, תוספת דרגנועים, מדרגות ומעליות חיצוניות ושינויים בחזיתות חיצוניות.

בהתאם להיתר הבנייה תנאי להשלמת העבודות לאחר חפירה ודיפון: השלמת ביצוע סובת המעגל בהתאם להנחיות מהנדס העיר¹⁸, לא יאוחר ממועד סיום העבודות לחפירה ודיפון, להנחת דעתו של מהנדס העיר.

תנאים לטופס 4:

- הקצאת חדר שנאים לשימוש העירייה בשטח של כ- 30 מ"ר בהתאם למפרט חברת חשמל. כתנאי למימוש וביצוע חדר טראפו.
- רישום זיקת הנאה בטאבו: רישום זיקת הנאה לכלל הציבור וכן זכות מעבר לכיוון מגרש 206 שבייעוד שטח ציבורי מעל ומתחת לקרקע על מנת לאפשר ירידה לחניון תת קרקעי בשצ"פ.
- הסדרי התנועה של שופרסל לא ישתנו לעומת המצב הקיים היום (כניסה ויציאה דרך הכביש הצפוני בלבד).
- לא תהייה תנועת משאיות מדרום למבנה. לא תהייה פריקה וטעינה של משאיות בצד הדרומי.
- הכביש ממזרח ישמש אך ורק לרכב חירום.
- פתרון החניה של שופרסל בצד הצפון-מזרחי יישאר כפי שהוא היום ושהוצג בעבר.
- תוכנית שילוט באישור מהנדס הועדה.
- המרפסת בקומת המסחר העליונה תפותח באופן פעיל לציבור הרחב בתאום עם מהנדס הועדה.
- חומרי גמר הבניין ועיצוב חזיתות וסביבת הבניין באישור מהנדס הועדה.
- חומרי גמר הבניין ועיצוב חזיתות וסביבת הבניין באישור מהנדס הועדה.
- חזית צפונית: כניסה ללובי המשרדים – שהדלת לא תיפתח לכיוון המדרכה.
- רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בהתאם להסכם בין הצדדים מיום 19.7.2018.¹⁹

תנאים לאכלוס:

- חברת ביג תפתח על חשבונה בשטח הסמוך אליהם מדרום – חלקה 528 שטח לרווחת הציבור בהתאם לתנאי ההסכם בין הצדדים.
- תנאי לאכלוס הבניין – ניתוק בפועל של הכניסה הדרומית למגרש ברחוב אלטלף.

¹⁸ על היזם לפתח כיכר בהצטלבות רחובות אלטלף והכניסה ל"מבט". הביצוע יושלם עד לסיום עבודות החפירה והדיפון של המרתף באגף החדש. נכון למועד הביקור הכיכר הוקמה.

¹⁹ רישום הערה לפי תקנה 27 בהתאם להסכם זה הנה בגין רישום זיקות הנאה לטובת הציבור.



להלן יוצגו שטחי הבנייה מתוכנית ההגשה להיתר הבנייה :

מסטחים לא מקורים במ"ר	סה"כ במ"ר	שטחי שירות במ"ר									שטח עיקרי במ"ר				קומה	
		סה"כ שירות מוצע	סה"כ שירות קיים	מעברים לכלל הציבור	קומת עמודים מפולשת	מבואות וחדרי מדרגות	חניה	אחסנה	מתקנים ומערכות טכניות	מקלט	מסחר					
											מטבחים מוצע	מסעדות מוצע	מסחר מוצע	קיים		
	6,433	6,433				168	5,311	865	89							מרתף 3-
	6,273	6,273				135	5,349	783	5							מרתף 2-
	17,803	6,133	11,670			176	5,273	408	276							מרתף 1-
	11,619	695	2,204		279	299			38	78			2,998	5,722		קרקע
	1,166	250	916			174			1	75						גלריה 1
	260		260													גלריה 2
2,849	9,995	2,570				1,585		808	48	129	713	836	5,876			א'
	225	128				125			2				97			גלריה
	333	333				193			59	81						גג טכני
2,849	54,106	22,814	15,050	0	279	2,855	15,934	2,864	518	364	713	836	8,971	5,722		סה"כ

בגין ההיתר כאמור שולמו דמי היתר למינהל

ט. בתאריך 23.05.2010 ניתן אישור ממנהל מקרקעי ישראל בתכנית בקשה להיתר לשטח בניה כולל של 40,049.43 מ"ר.

י. בתאריך 08.4.2018 שולם דמי היתר היוון – תוספת להיתר החדש בסך של כ- 1,144,911 ₪ לא כולל מע"מ.

יא. בהתאם להיתר בנייה מספר **20200077** מיום 15 בנובמבר 2020 אשר ניתן לגוש מספר 6711 חלקה מספר 524 עולה בין היתר כי הותר שינויים במבנה קיים עפ"י היתר מספר 20160171 השינוי כולל ביטול מחסנים וחניות בקומת המרתף ושינויים פנימיים גם בקומת המסחר.
היתר זה אינו מבטל דרישות ותנאים כפי שהופיעו בהיתר המקורי שמספרו 20160171.
 סה"כ מסומנים בהיתר 432 מקומות חניה ב- 3 מרתפים (שלב ב' בלבד)
להלן יוצגו שטחי הבנייה מתוכנית ההגשה להיתר הבנייה :

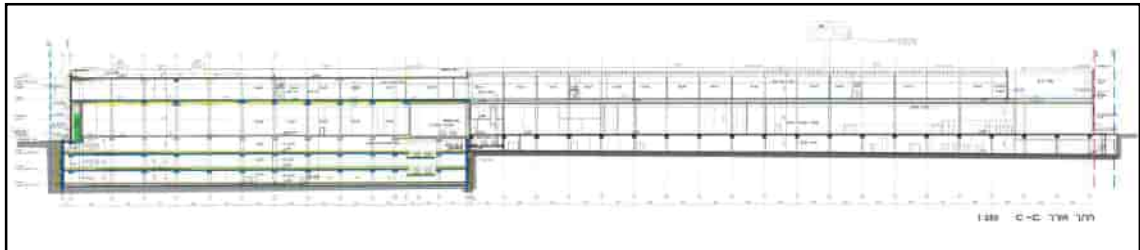
משטחים לא מקורים במ"ר	סה"כ במ"ר	שטחי שירות במ"ר								שטח עיקרי במ"ר					קומה		
		סה"כ שירות מתצע	סה"כ בנייה קיימת	מעברים לכלל הציבור	קומת עמודים מפולשת	מבואות וחדרי מדרגות	חניה	אחסנה	מתקנים ומערכות טכניות	מקלט	סה"כ עיקרי	חלל אטום מתצע	מסחר				
													מסחר מתצע	קיים			
	6,382	6,382	6,433			53	605	-822	55	58					מרתף 3-		
	6,272	6,272	6,273			35	659	-747	-5	58					מרתף 2-		
	17,800	17,800	17,803			19	-193	-99	270						מרתף 1-		
	11,613	3,118	2,899			112		114	-11	6	8,494			-226	8,720	קרקע	
	1,100	1,100	1,166			-81			21	-5						גלריה 1	
	260		260													גלריה 2	
2,959	9,890	2,805	2,570			-133		355	10	3	7,085		591	1,028	-410	5,876	א'
	225	153	128			24			2		73	73			-97	97	גלריה
	258	-75	333			-69			-17	10							גג טכני
2,959	53,800	37,555	37,864	0	0	-41	1,071	-1,200	325	129	15,652	73	591	1,028	-733	14,693	סה"כ

להלן חלק מתשריטי ההיתר :



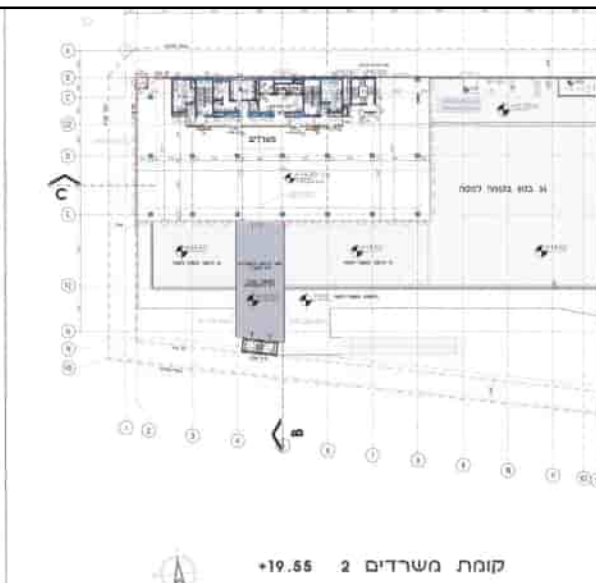
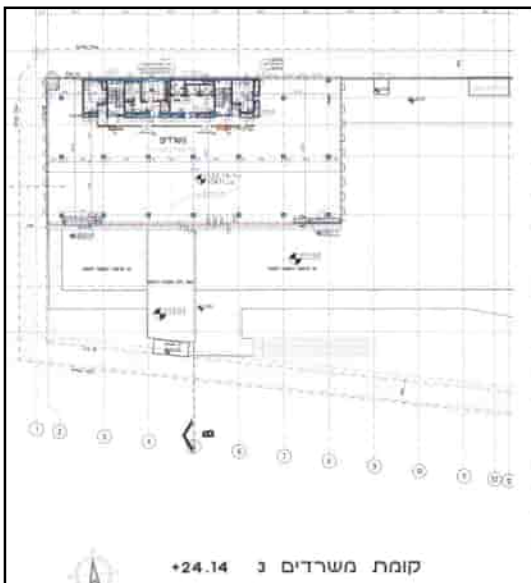
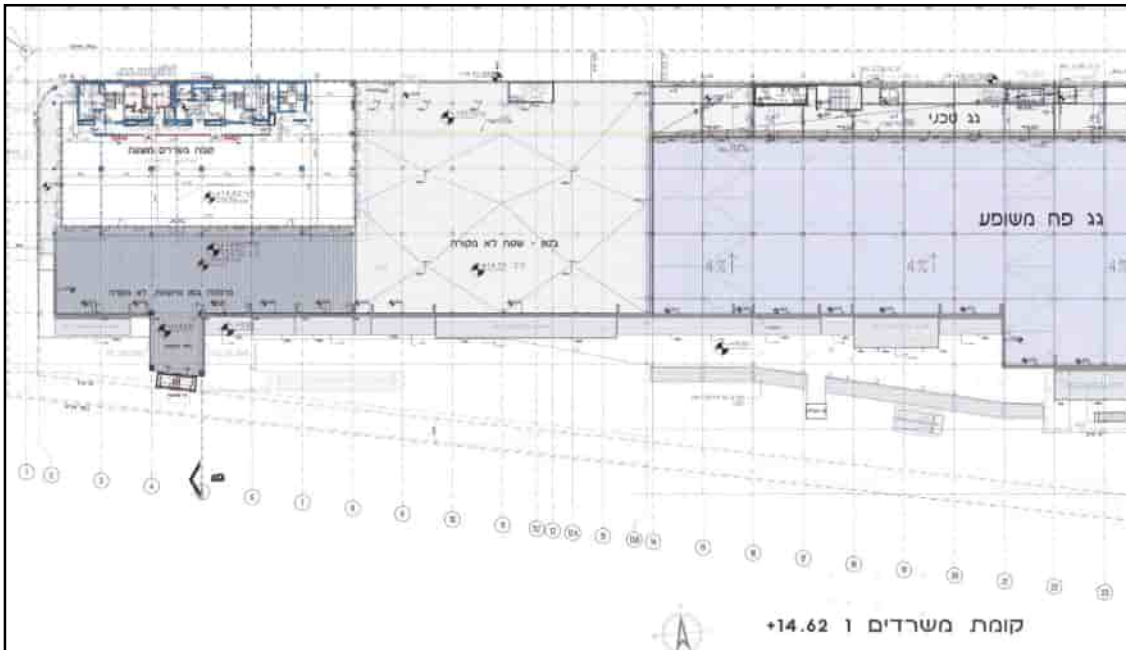


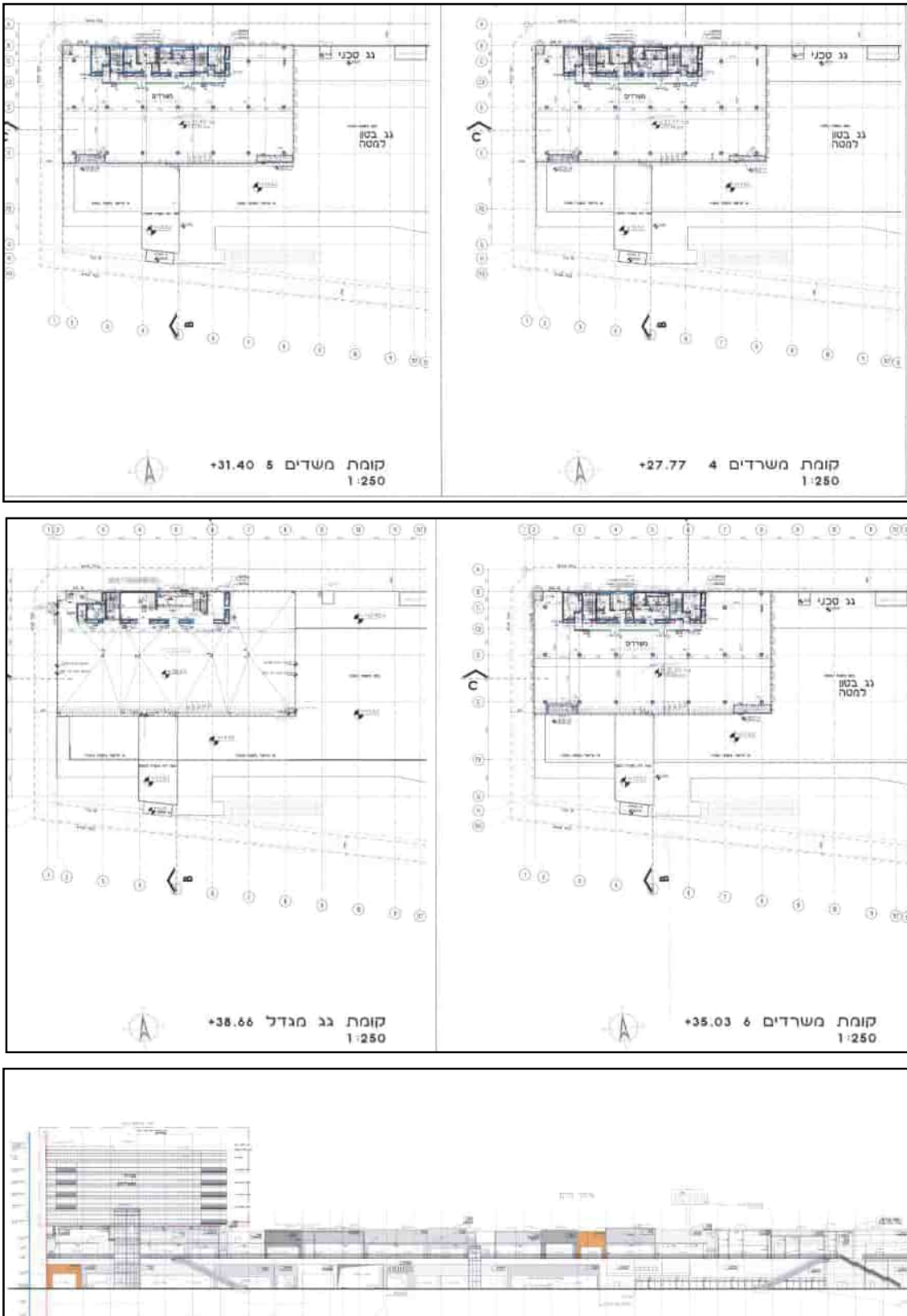
חותך:



יב. בהתאם לטופס 4 (תקנה 5) אישור להספקת שירותים לפי תקנות התכנון והבניה (אישורים למתן חשמל, מים וטלפון) אשר ניתן בתאריך 14.03.2021 ל"ביג" עבור הנכס בגוש 6711 חלקה 524, רחוב אלטלף 4 אשר נבנה לפי היתר בניה מספר 20160171 מיום 09.08.2018 (מהות ההיתר תוספת לבניה קיימת, תוספת מרתפי חניה, תוספת שטח מסחרי בקומת קרקע ובקומה א' שינויים פנימיים, תוספת דרגנועים, מדרגות ומעליות חיצוניות ושינויים בחזיתות חיצוניות) ולפי היתר בניה מספר 20200077 מיום 05.11.2020 (מהות ההיתר שינויים במבנה קיים עפ"י היתר מספר 20160171, השינוי כולל ביטול מחסנים וחניות בקומות המרתף ושינויים פנימיים גם בקומות המסחר), עולה כי ניתן לספק את השירות המבוקש.

להלן תצלומים מתוך תכנית היתר הבניה:







י.ד. בתאריך 21.03.2022 התקבלה **תעודת גמר מספר 8812** עבור הנכס שנבנה בהתאם להיתר בניה 20190025 (תיאור הבקשה: תוספת 6 קומות לשימוש משרדים מעל מבנה מסחרי קיים ושינויים פנימיים במבנה קיים) בגוש 6711 חלקה 524, המהווה אישור לפי סעיף 157 לחוק התכנון והבניה כי הבנייה או העבודה נשוא הבקשה הושלמה בהתאם להיתרי הבניה ולפי כל חיקוק וכי המבנה ראוי לשימוש על פי כל דין.



זכויות בנכס

א. בהתאם לפלט²⁰ מידע מרוכז מפנקס הבתים המשותפים בלשכת רישום מקרקעין פתח תקווה אשר הונפק באמצעות האינטרנט ביום 13.01.2025 רשומה חלקה 524 בגוש 6711 בשטח רשום של 19,646 מ"ר כדלקמן :

תת חלקה מספר	שטח תת חלקה רשום	תיאור קומה	בעלויות	חכירות	הצמדות	החלק ברכוש המשותף	משכנתאות
1	78	מרתף	רשות הפיתוח		גג המסומן באות א' בצבע אדום בשטח של 16.15 מ"ר	78/8448	
2	226.05	קרקע	רשות הפיתוח		רשומה חכירה מהוונת לטובת מבריק 5 צפוי מתכת (1993) בע"מ, ברמת חכירה ראשית, תאריך סיום : 07.03.2059, בשלמות	226/8448	
3	3,339.95	קרקע וראשונה	רשות הפיתוח		רשומה חכירה מהוונת לטובת ביג מרכזי קניות בע"מ, ברמת חכירה ראשית, תאריך סיום : 07.03.2059, בשלמות	3340/8448	בתאריך 31.12.2023 נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, שם הלווה : ביג מרכזי קניות, ללא הגבלת סכום, על כל החוכרים, בשלמות.

תת חלקה נשוא חוות הדעת

²⁰ פלט מידע זה אינו נסח רישום מאושר או העתק רישום, כמשמעותם בחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969, התקנות והנהלים שעל פיו.



המשך :

תת חלקה מספר	שטח תת חלקה רשום	תיאור קומה	בעלויות	חכירות	הצמדות	החלק ברכוש המשותף
4	4,804.10	קרקע וראשונה	רשות הפיתוח	רשומה חכירה מהוונת לטובת שופרסל נדל"ן בע"מ ברמת חכירה ראשית, תאריך סיום : 07.03.2059, בשלמות	גג בשטח 38.70 מ"ר המסומן באות ה' בצבע כחול פיר מעלית בשטח 13.75 מ"ר המסומן באות ז' בצבע כחול חדר מכונות מעלית בשטח 35.80 מ"ר המסומן באות ט' בצבע כחול משטח בשטח 52.10 מ"ר המסומן באות יב' בצבע כחול חניון בשטח 7,439.25 מ"ר המסומן באות יט' בצבע כחול מחסן בשטח 31.25 מ"ר המסומן באות כ' בצבע כחול משטח בשטח 101.80 מ"ר המסומן באות כא' בצבע כחול בריכה (בריכת מים) בשטח 84.90 מ"ר המסומן באות כב' בצבע כחול גג בשטח 411.90 מ"ר המסומן באות כג' בצבע כחול חדר חשמל בשטח 23.95 מ"ר המסומן באות כד' בצבע כחול חדר גנרטור בשטח 30.20 מ"ר המסומן באות כה' בצבע כחול חדר שנאי בשטח 17.20 מ"ר המסומן באות כו' בצבע כחול חדר מכונות בשטח 79.55 מ"ר המסומן באות כז' בצבע כחול לובי מעלית בשטח 57.85 מ"ר המסומן באות כח' בצבע כחול קרקע בשטח 3,074.50 מ"ר המסומן באות כט' בצבע כחול	4804/8448



חוזה חכירה חדש - שינוי יעוד ו/או ניצול (תעשייה ומלאכה) מהוון:

- ב. בהתאם לחוזה מכירה שינוי יעוד ו/או ניצול (תעשייה ומלאכה) מהוון שנחתם ביום 23.05.2010 בין "המינהל" לבין "איקרוס" ו"שרבט" עולים הפרטים הבאים כדלקמן:
- בין הצדדים נחתם חוזה חכירה ביום 24.12.2003 והצדדים מצהירים על בטלות חוזה החכירה המקורי ולא יטענו לכל זכות ו/או חובה הנובעת ממנו.
 - "שרבט" ו"איקרוס" מעוניינים לממש במקרקעין זכויות שנוצרו כתוצאה משינוי ייעוד המקרקעין עפ"י תכנית בנין עיר שבתוקף ו/או לשנות את הניצול עפ"י חוזה החכירה המקורי ו/או הניצול הקיים לגבי ניתנה הסכמת "המינהל".
 - גוש: 6711 חלקות: 524 (בשלמות) השטח: 19,646 מ"ר בערך מגרש מס': 53 לפי תכנית מפורטת מס' 3/42/10 ולפי תכנית מפורטת מס' יד/3008/א
 - יום אישור העסקה: 08.03.2010
 - תקופת החכירה: 49 שנים החל מיום 08.03.2010 ועד - 07.03.2059. + תקופת חכירה נוספת בת 49 שנים.
 - מטרת החכירה: תעסוקה לרבות מסחר, תעשייה עתירת ידע
 - קיבולת הבניה: 23,575 מ"ר מבונים.
 - דמי שימוש מראש: בסך 3,233,646.57 ₪ ליום 11.04.2010 + מע"מ.
 - הערך היסודי של המגרש נכון ליום אישור העסקה: 25,828,400 ₪
 - הסכם זה מהווה עסקת שינוי יעוד וניצול להסכם למטרת תעשייה מיום 24.12.2003
 - הסכם זה מתבסס על תכנית יד/3008/א אשר אושרה למתן תוקף ביום 14.06.2007, עסקה זו מבוצעת בהתאם לקביעת השמאי הממשלתי מיום 19.10.2009, בהתאם לבקשת החוכרים ביום 29.03.2004 נחתם הסכם חכירה עם חברת שופרסל למטרת תעשייה, בעלי הזכויות אינם מתנגדים כי המנהל יחתום על תוספת להסכם חכירה עם חברת שופרסל אשר ישנה את מטרת החכירה למסחר.
 - החוכרים מתחייבים להכין תשריט רישום בית משותף.
 - החוכרים מצהירים כי ידוע להם שחלק מחלקה 528 הופקע לצורך הרחבת כביש 461 ומתחייבים לפנות את השטחים שהופקעו.



תוספת לחוזה חכירה מהוון משנת 2016:

- ג. בהתאם לחוזה חכירה מהוון שנחתם ביום 26.11.2016²¹ בין "המינהל" לבין "איקרוס" ו"שרבט" עולים, בין היתר, הפרטים הבאים כדלקמן:
- בתאריך 23.05.2010 נחתם בין הצדדים לתוספת זו הסכם חכירה וככל שנערכו שינויים ו/או תיקונים הרי שלעניין תוספת זו ייחשבו כחוזה החכירה.
 - גוש: 6711 חלקות: 524 (בשלמות) השטח: 19,646 מ"ר בערך
 - מגרש מס': 53 לפי תכנית מפורטת מס' 3/42/10 ולפי תכנית מפורטת מס' יד/3008/א
 - המבנים: תעסוקה, מסחר, תעשייה עתירת ידע ומשרדים
 - מטרת החכירה – תעסוקה לרבות מסחר, תעשייה עתירת ידע
 - תקופת החכירה – 49 שנים החל מיום אישור העסקה דהיינו מ- 08.03.2010 ועד 07.03.2059 + 49 שנים נוספות.
 - קיבולת הבניה – 23,575 מ"ר מבונים
 - דמי שימוש מראש: בסך 3,178,392.16 ₪ ליום 22.04.2010 + מע"מ.
 - הערך היסודי של המגרש נכון ליום אישור העסקה: 17,480,360 ₪
 - הסכם זה מהווה עסקת שינוי יעוד וניצול להסכם למטרת תעשייה מיום 24.12.2003
 - הסכם זה מתבסס על תכנית יד/3008/א אשר אושרה למתן תוקף ביום 14.06.2007. עסקה זו מבוצעת בהתאם לקביעת השמאי הממשלתי מיום 19.10.2009. בהתאם לבקשת החוכרים ביום 29.03.2004 נחתם הסכם חכירה עם חברת שופרסל למטרת תעשייה. בעלי הזכויות אינם מתנגדים כי המנהל יחתום על תוספת להסכם חכירה עם חברת שופרסל אשר ישנה את מטרת החכירה למסחר.
 - החוכרים מתחייבים להכין תשריט רישום בית משותף. במסגרת הכנת תשריט בית משותף ורישום צו הבית המשותף יפעלו החוכרים לרישום חברת שופרסל בלשכת רישום המקרקעין.
 - החוכרים מצהירים כי ידוע להם שחלק מחלקה 528 הופקע לצורך הרחבת כביש 461 ומתחייבים לפנות את השטחים שהופקעו.
 - החוכרים מתחייבים להכין תשריט בית משותף ולרשום את הבית המשותף בלשכת רישום המקרקעין עד ליום 30.6.2016²².

²¹ בכותרת התוספת להסכם החכירה צוין כי היא נחתמה בחודש נובמבר 2016. סביר כי נפלה טעות סופר בתאריך החתימה על ההסכם והכוונה הינה לשנת 2015. זאת ועוד בתחתית החוזה נרשם כי החוזה הופק ביום 25 בנובמבר 2015 ולא בשנת 2016.

²² נכון למועד חוות הדעת החלקה נרשמה בבית המשותף.



ד. תקנון, צו ותשריט רישום בית משותף:

בהתאם לתקנון מוסכם מיום 17.06.2019 החתום גם ע"י אוריאל מחלב מרכז בתים משותפים וזכויות אגף בעלות ורישום ברשות מקרקעי ישראל וע"י המפקחת על רישום מקרקעין רביב מיזל, עולים, בין היתר, הפרטים הבאים כדלקמן:

- הבית – מורכב ממבנה אחד ובו 4 יחידות
- הבית או המרכז המסחרי – הבית הבנוי על חלקה 524 בגוש 6711 המשמש כמרכז מסחרי
- סופרמרקט – תת חלקה 524/4

להלן תצלום ההצמדות:

צמידויות				מספר חלקת משנה
שטח במ"ר	צבע בתשריט	מסומן בתשריט	תאור	
16.15	אדום	א	גג	524/1
3302.35	ירוק	ב	חניון	524/3
59.30		ג	חדר חשמל	
30.15		ד	חדר מונים	
90.30		ו	בריכת מים	
6.00		ח	מחסן	
767.95		י	קרקע	
7749.15		יא	קרקע	
28.30		יג	מחסן	
55.35		יד	מחסן	
27.40		טו	מחסן	
7759.90		טז	גג	
50.90	יז	גג		
28.80	יח	גג		

צמידויות				מספר חלקת משנה
שטח במ"ר	צבע בתשריט	מסומן בתשריט	תאור	
13.75	כחול	ז	פיר מעלית	524/4
35.80		ט	חדר מכונות מעלית	
7439.25		יט	חניון	
31.25		כ	מחסן	
84.90		כב	בריכת מים	
23.95		כד	חדר חשמל	
30.20		כה	חדר גנרטור	
17.20		כו	חדר שנאי	
79.55		כז	חדר מכונות	
57.85		כח	לובי מעלית	
3074.50		כט	קרקע	
411.90		כג	גג	
101.80		כא	משטח	
52.10		יב	משטח	
38.70		ה	גג	



שיעור החלקים ברכוש המשותף – בהתאם להוראות סעיף 57 לחוק שטחי ההצמדות לא יכללו בחישוב שיעור החלקים ברכוש המשותף והם יהיו בהתאם לשטח רצפת היחידה חלקי כלל שטחי הרצפות בבית

זכויות בניה – בעלי הזכויות בבית המשותף נותנים את הסכמתם מראש כי כל זכויות הבניה על החלקה, בין אם הן קיימות כיום ובין אם תיווספנה בעתיד, **מוצמדות בזאת ליחידת 524/3 בשלמות.** בעלי יחידה 524/3 יקראו להלן: "בעלי זכויות הבניה".

בעלי זכויות הבניה יהיו רשאים וזכאים לנצל את זכויות הבניה קיימים או עתידיים אשר יהיו בחלקה בעמוק שמתחת לפני השטח ומעל חלל הרום שמעל המרכז המסחרי, ו/או להקים ולבנות ביחידה ובהצמדותיה, כפי שהינן עתה או כפי שתהיינה בעתיד, כל מבנה, ככל שיאושר על ידי הרשויות המוסמכות ורשות הפיתוח, שיכלול יחידות נוספות שייעודן יהיה אותו ייעוד שיאושר ע"י הרשויות המוסמכות.

כמו כן, להוסיף על מספר היחידות הקיימות במרכז המסחרי, לשנות את מספר היחידות הקיימות, לבקש תיקון צו רישום הבית המשותף ו/או ביטולו ורישום בית משותף חדש שנוצר לאחר תוספת הבניה, הכל כתוצאה מהבניה האמורה. לא יהיה בזכויות אלה כדי להתיר פגיעה בזכויותיהן של יתר בעלי היחידות במרכז המסחרי, כפי שהן במועד רישומו של תקנון זה. וכן להגיש ולחתום בשם כל בעלי היחידות במרכז המסחרי כל מסמך ובקשה הכרוכים בבנייה האמורה וכולל הסדרת רישום היחידות הנוספות. כל זאת ללא צורך בקבלת רשות או הסכמה מאת שאר בעלי היחידות למעט מיחידה מספר 524/4 וללא צורך בתשלום כלשהו. וכן לנייד זכויות בניה וכו'.

בעלי יחידה 524/4 יהיו זכאים לעשות, על חשבונם, את כל הפעולות הבאות, מבלי שיהיו זקוקים לקבל את הסכמתם או רשותם של בעלי היחידות האחרות, לבצע שינויים או תיקונים או כל עבודות בניה ביחידתם ובהצמדות הצמודות ליחידתם ללא כל הגבלה בתנאי שאלה אינם עלולים לפגוע בכל דרך שהיא ברכוש המשותף ו/או ביחידה אחרת בבית המשותף או את הזכויות המוקנות לבעלי יחידות האחרות בבית. לבעלי יחידה 524/4 הזכות לפרסם בשלטים שיותקנו על הקירות החיצוניים של יחידה 524/4 במקום גבוה הנראה למרחוק וכן להציב עמוד שילוט בתנאי שיהיו דומים למצב הקיים בפועל במועד חתימת תקנון זה.

ייעוד היחידות והשימוש בהן – השימושי ביחידות במרכז המסחרי יהיה בהתאם לייעוד ע"פ כל דין פרט ליחידה 524/1 המשמשת חדר טרנספורמציה.

כל בעלי היחידות בבית המשותף נותנים זכויות לבעלי יחידה 524/4 לנהל ו/או למכור ו/או לעשות שימוש במישרין או בעקיפין ביחידה שלהם כסופרמרקט (לממכר מזון, מוצרי ניקיון, תמרוקים וכדומה) אין באמור מכדי לשלול שימושים אחרים מבעלי יחידה 524/4 או מבעלי היחידות האחרות בבית.

זכויות חברת חשמל, בעלת חלקת משנה 524/1, הינה למטרת התקנת תחנת טרנספורמציה והחזקתה והינה רשאית להניח כבלים וצינורות ולהתקין ציוד וכו'. לחברה ועובדיה זכות מעבר



חופשי יום ולילה וכס גישה חופשית אל חדר התחנה או הרצועה. בעלי יחידה 524/1 פטורים מהשתתפות בהוצאות החזקה והניהול מכל סוג של הרכוש המשותף.

אחזקת וניהול הבית – בעלי הזכויות של חלקה 524/3 תישא בכל הכרוך באחזקת, תיקון, ותחזוק הרכוש המשותף על חשבונה הבלעדי לרבות שירותי ניקיון שמירה ואחזקת מערכות, צריכת מים, חשמל ומיזוג אויר, גינון אחזקה, שיפור שטחי התחזוקה והציוד המשרת אותם, תשלום מיסים עירוניים עבור השטחים המנוהלים וכו'. בעלי היחידות האחרות לא יחויבו בכל עת בתשלום דמי ניהול ו/או דמי החזקה ו/או ועד לכל גוף או גורם שהוא במרכז המסחרי בגין הרכוש המשותף. ברכוש המשותף לא יכללו שטחים ומתקנים שהוקצו לשימוש בלעדי של מי מהיחידות במרכז המסחרי.

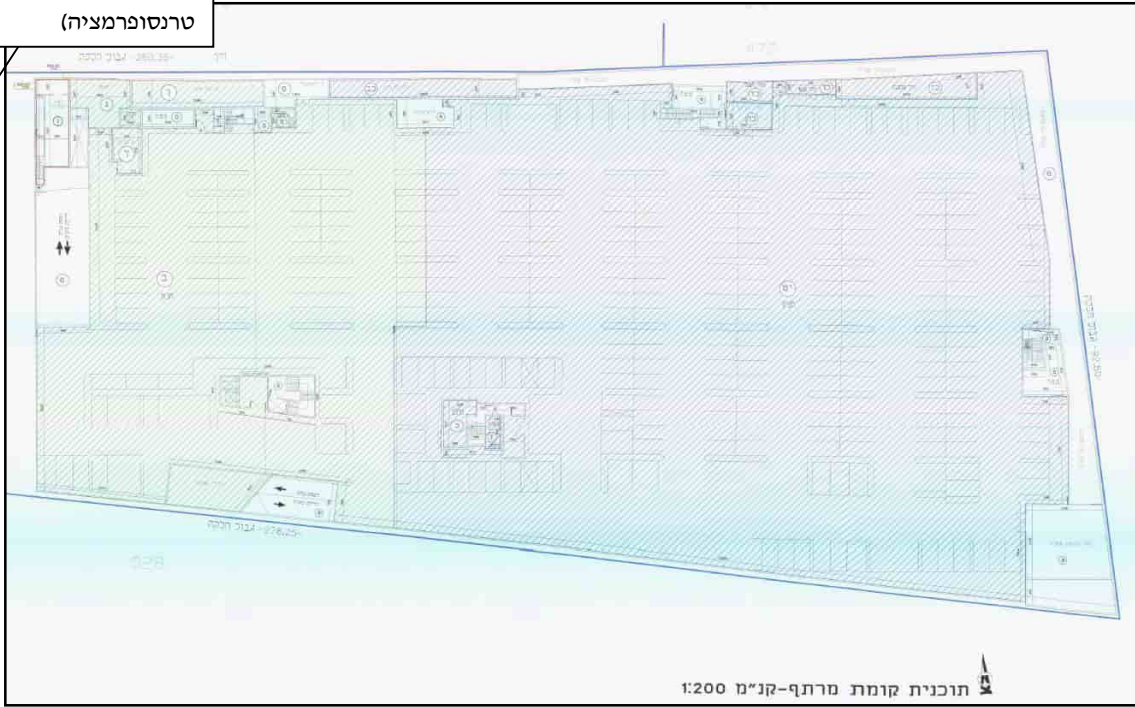
תקנון זה יבוא במקום התקנון המצוי והוראותיו יגברו.

להלן תצלומים מתשריט הבית המשותף:

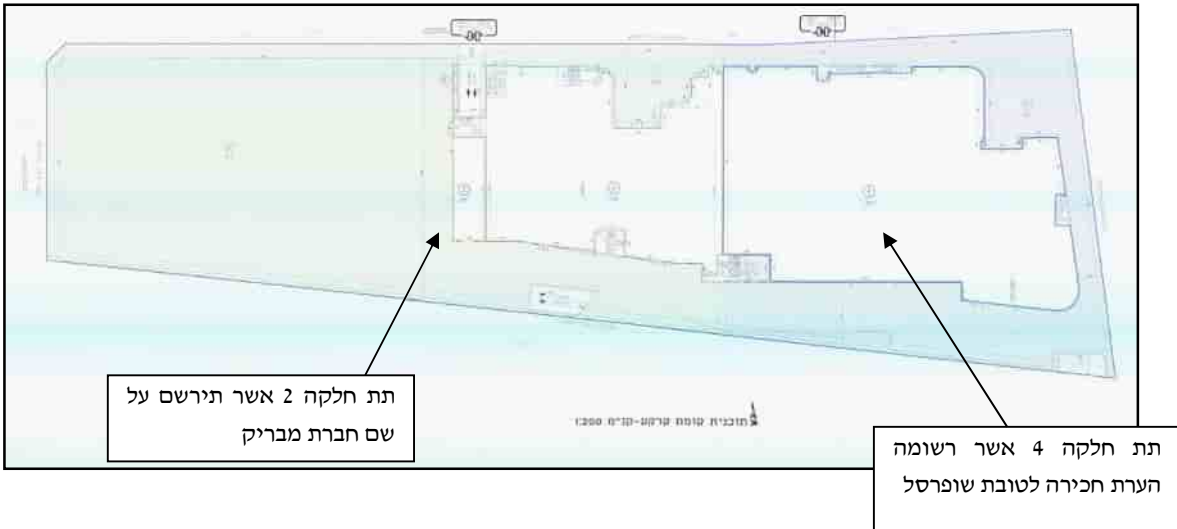
מס' הגוש 6111		מס' חלקה 524		שטח החלקה 19646 מ"ר		
מס' היחידה		מס' היחידה		מס' היחידה		
חלקה	16.15	א	גג	78.00	524/1	
צריב				226.05	524/2	
יחידה	3302.16	ב	חניון		524/3	
	59.90	ג	חדר חשמל			
	30.15	ד	חדר מניחים	2709.50		
	90.30	ו	בריכת מים	+ 630.45		
	6.00	ז	חדר	3336.95		
	787.95	ח	קרקע			
	7749.16	ט	קרמט			
	28.90	יג	מחסן			
	55.95	יד	מחסן			
	27.40	יז	מחסן			
	7759.96	יח	גג			
50.90	יט	גג				
28.80	כ	גג				
13.75	כא	פי"ר חשמלית		524/4		
16.80	כב	חדר סכמת מעלית				
7439.25	כג	חניון	4072.50			
11.25	כד	חדר	+ 101.80			
84.80	כה	בריכת מים	4804.10			
23.95	כו	חדר חשמל				
30.20	כז	חדר גני סדר				
17.20	כח	חדר שני				
79.65	כט	חדר מכונת				
57.85	ל	קובי מעליון				
3074.50	לא	קרקע				
411.90	לב	גג				
101.80	לג	קשת				
62.10	לד	קשת				
38.70	לה	גג				
					524/0	רכוש משותף

תת חלקה 1 אשר תירשם על שם חברת החשמל (חדר טרנספורמציה)

קומת מרתף – שטחים הצבועים בירוק צמודים לתת חלקה 3 שבנדון:



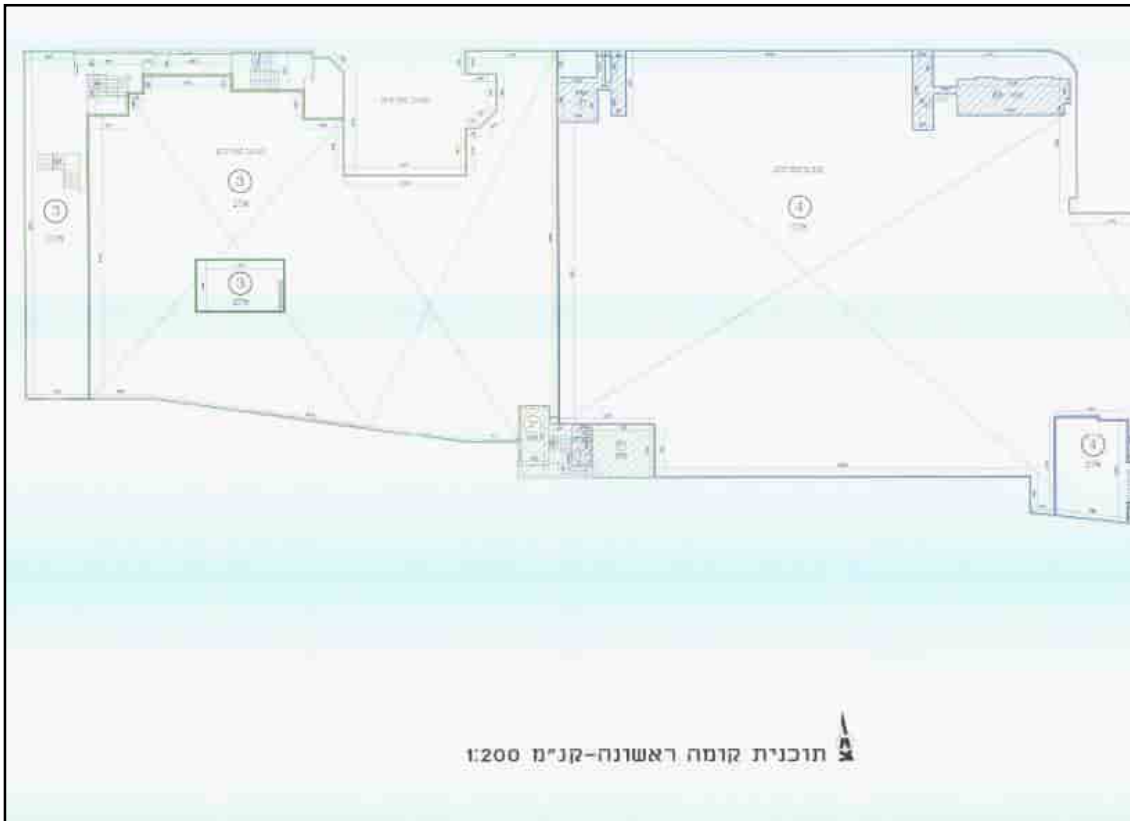
קומת קרקע – תת חלקה 3 ושטחים הצמודים לתת חלקה 3 הצבועים בצבע ירוק:



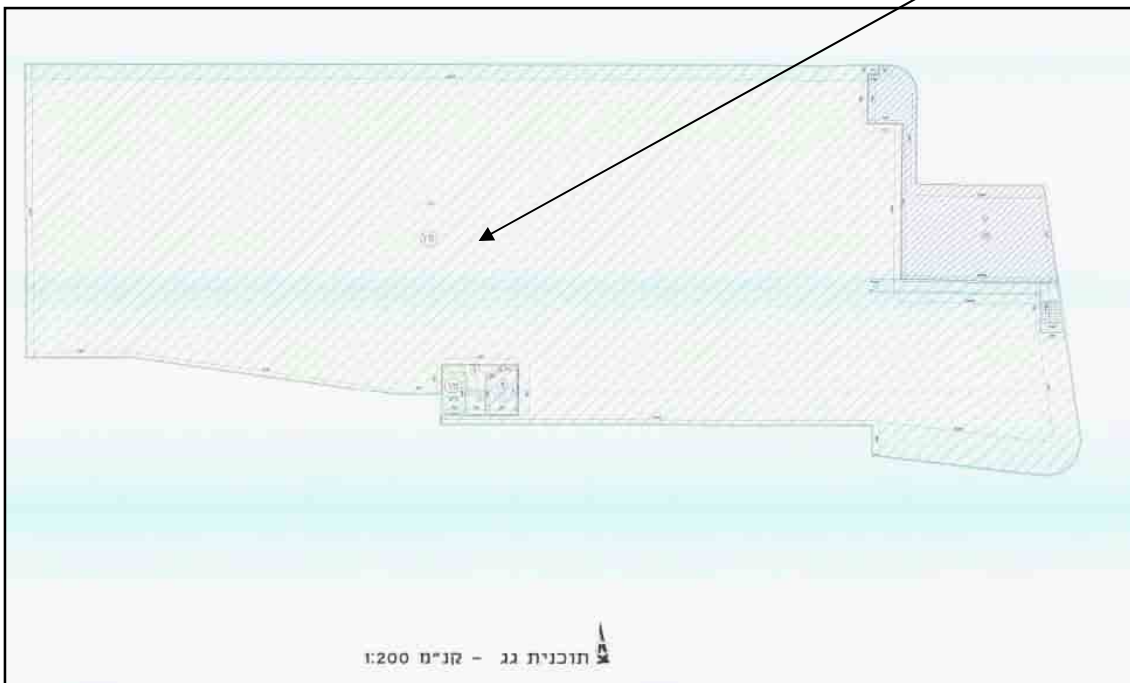
תת חלקה 2 אשר תירשם על שם חברת מבריק

תת חלקה 4 אשר רשומה הערת חכירה לטובת שופרסל

קומה ראשונה – תת חלקה 3 והצמדות:



תכנית גג- הצמדה טז- לתת חלקה 3:





חוזה חכירה מהוון – תת חלקה 3:

- ה. בהתאם לחוזה חכירה (מסחר ושירותים במבנה שבו לפחות 2 יחידות) מהוון שנחתם ביום 22.12.2020 בין "המינהל" לבין "ביג מרכזי קניות" עולים, בין היתר, הפרטים הבאים כדלקמן:
- גוש: 6711, חלקה: 524 (בשלמות), חלקת משנה: 3, שטח רצפה: 3,339.9 מ"ר ("היחידה") צמידויות:

צמידויות:			
מחסן	בשטח 117.0	מ"ר	
גג	בשטח 7,839.6	מ"ר	
חצר	בשטח 8,517.1	מ"ר	
אחר	בשטח 3,482.1	מ"ר	

- מטרת החכירה – יחידה מסחרית בבניין רווי
- תקופת החכירה – 49 שנים החל מיום אישור העסקה דהיינו מ- 08.03.2010 ועד 07.03.2059 + 49 שנים נוספות.
- ידוע לחוכר כי השימוש בקומת הקרקע ובקומה א' הינו למסחר והשימוש בקומות העליונות למשרדים ותעסוקה וזאת בהתאם לתב"ע יד/3008/א.

הסכם עם עיריית יהוד בגין זיקות הנאה:

ו. בהתאם להסכם מיום 19 ביולי 2018 בין "העירייה", מצד אחד, לבין "ביג" מצד שני עולים בין היתר הפרטים הבאים:

ביג הנה בעלת זכויות החכירה בחלקה 524 בגוש 6711 לגביהם הגישה בקשה להיתר בנייה להרחבת המרכז המסחרי הבנוי על המקרקעין.

העירייה מקדמת תוכנית מתאר לאזור התעסוקה אשר תחול בין היתר על חלקה מספר 528 מדרום למקרקעין לאורך כביש מספר 461 ואשר הנם ביעוד שצ"פ אשר משמש כיום לחניה באופן שיאפשר לעירייה להקים בשטח השצ"פ מבני ציבור לרבות חניה עילית וחניון תת קרקעי.

במסגרת התוכנית שבתכנון התוותה העירייה כביש גישה חדש במקרקעין.

העירייה תחריג את המקרקעין מתחולת סעיפים 77, 78 לחוק התכנון והבנייה.

ביג תרשום לטובת העירייה זיקת הנאה.

ביג תתכנן את הבניין המבוקש בקומת הקרקע באופן שתתאפשר הריסת חלק מהמבנה בצידו המזרחי ברוחב של 3.5 מ' כך שתתאפשר הרחבת הדרך. ביג תתכנן מפרץ הורדה למוניות ומשרד בשטח של 12 מ"ר לתחנת מוניות בתחומי המבנה המערבי החדש.

עם הקמת החניון התת קרקעי בתחומי השצ"פ ע"י העירייה תרשום ביג זיקת הנאה לטובת העירייה בתחום החניון התת קרקעי של ביג לטובת גישת לחניון התת קרקעי העתידי של העירייה.

ביג תגדר על חשבונה את מגרש החניה העירוני המצוי בחלקה מספר 528.

המדשאה הממוקמת במרכז החניה שבחלקה מספר 528 וכן הערוגה שמצפון לה יבוטלו ובמקומן תתכנן ביג בשיתוף עם העירייה גינת משחקים כולל מתקני משחק ותוספת מקומות חניה. כמו כן ביג תשלים נטיעות וגינות בחזית מגרש החניה לכיוון דרום.

יצוין כי במסגרת הרחבת המבנה הקיים ותוספת אגף הוכשרו מקומות חניה במרתף עם כניסה נפרדת. במסגרת ההסכם צריכה ביג לרשום זיקת הנאה לגישה לטובת העירייה בנסח רישום הטאבו. יצוין כי בהתאם להיתר הבניה שניתן בחודש 11/2020 סומנה רצועת זיקת ההנאה בהתאם להסכם. נכון למועד הקובע טרם נרשמה ההערה בנסח רישום המקרקעין.



ז. דמי היתר לרמ"י :

בהתאם לדרישת תשלום מרשות מקרקעי ישראל מיום 17.11.2020 בגין בקשה לתוספת מגדל בעל 6 קומות וגג טכני על גבי הבניין הקיים ושינויים פנימיים, דמי ההיתר עלפי שומת הרשות המתוקנת מיום 30.06.2020 הינה בסך ₪ 3,771,589.58 לא כולל מע"מ, נכון ליום 25.06.2020. כמו כן צוין כי בוצע קיזוז ע"י מחלקת גזברות בגין תשלומים ששולמו עבור הבקשה שהוגשה לרשות בשנת 2017 ובגינה שולמו 75% מסכום דמי ההיתר אז, קרי 1,144,911.28 ₪ ביום 08.04.2018 ו-194,634.93 ₪ ביום 23.04.2018.

בתאריך 26.11.2020 שולם סך של 2,388,336.76 ₪ לא כולל מע"מ בגין דמי היתר היוון – תוספת, בהתאם לדרישת מנהל.



ח. הסכמי מכר נוספים במרכז (אשר אינם מהווים חלק מנשוא חוות הדעת):

א. בהתאם להסכמי מכר לחלק מהחלקים בפרוייקט שבנדון אשר נמכרו לצד ג' ואינם חלק מהפרוייקט שבנדון עולים בין היתר הפרטים הבאים:

חנות שופרסל

בהתאם להסכם שנחתם ביום 30.5.2001 בין חברת אחים שרבט (1989) בניה והשקעות בע"מ וחברת איקרוס ש.ב.ע בניה ויזום השקעות בע"מ לבין שופרסל בע"מ עולים בין היתר הפרטים הבאים:

הממכר: חנות מרכול בקומת קרקע בשטח של 5,003 מ"ר במרכז עסקים

מסחריים ומשרדים (Power Center) לרבות רמפה בשטח של כ- 76 מ"ר, גלריה בשטח של כ- 200 מ"ר, שטח טעינה ופריקה של כ- 325 מ"ר, משטח דחיסה של כ- 70 מ"ר, שטח עגלות מקורה בקירוי קל בשטח של כ- 42 מ"ר, שטח של כ- 200 מ"ר על גג מרכז העסקים עליו יוצבו מתקני מיזוג וקירור אוויר, מגרשי חניה - חניות שופרסל - 65 מקומות חניה במפלס קומת הקרקע של המרכז ו- 235 מקומות חניה בקומת המרתף של המרכז וזיקת הנאה ב- 9,600 מ"ר שצ"פ לחנייה.

חנות מבריק 5 ציפוי מתכת (1993) בע"מ

ב. בהתאם להסכם שנחתם ביום 14.3.2002 עם "מבריק 5 ציפוי מתכת (1993) בע"מ" (להלן: "מבריק") עולים בין היתר הפרטים הבאים:

הממכר: חנות בשטח של 250 מ"ר ברוטו מעטפת ללא ריצוף עם זכות שימוש חופשית ובלתי מוגבלת בכל מגרשי החניה העיליים של המרכז.

התמורה: \$ 250,000 + מע"מ

התחייבות המוכר: המוכר מתחייב לקבל היתר לשימוש חורג מתעשייה למסחר בחלקה. הצהרות הקונה: הקונה מצהיר כי בכוונתו לנהל בחנות עסק של מסעדה בשרית ו/או בורגר ראנץ', ו/או פיצריה.

ג. בהתאם לנספח להסכם שכירות מיום 18.01.09²³ שנחתם ביום 26.11.2019 בין מבריק

לביג עולה כי הצדדים הסכימו כי ליתרת תקופת השכירות המסתיימת ביום 17.01.24 תתווסף תקופה בת 9 שנים ו- 11 חודשים, כך שסך תקופת השכירות הכוללת את תקופת השכירות המקורית ואת 2 תקופות האופציה ביחד עם תקופת השכירות הנוספת תהא בת 24 שנים ו- 11 חודשים.

אם תתקבל החלטת מיסוי מרשות המיסים המאשרת כי אין בתוספת 10 שנים נוספות לאחר 17.12.2033 כדי עסקה במקרקעין, תתווסף אוטומטית לתקופת השכירות החדשה תקופת שכירות נוספת של 10 שנים ועד ליום 17.12.2043.

²³ ככל הנראה מדובר בטעות סופר שכן על גבי הסכם השכירות המקורי מצוין ה- 08 לחודש.



דמי השכירות – החל מיום 01.04.2019 ועד לתום 24 חודשים או לחילופין מועד סיום עבודות ההרחבה, לפי המוקדם, **סך חודשי של 100 ₪ / מ"ר משטח המושכר**.
החל מתום התקופה הזו ועד לתום 12 חודשים (כל שנה), דמי השכירות החודשיים יהיו בסך של 110 ₪ עד 150 ₪ (כל שנת שכירות יעלו דמ"ש ב- 10 ₪ למ"ר עד לסך של 150 ₪/מ"ר לרבות הארכה אם תתקבל החלטת מיסוי מאשרת), בתוספת מע"מ והצמדה.

ט. יתרון כלכלי מתוקף הסכם פשרה:

בהתאם להסכמי השכירות והתוספת שנחתמו מול "מבריק" אשר נחתמו במסגרת הסכם הפשרה עולה כי ל"ביג" יתרון כלכלי כדלקמן:

דמי שכירות חודשיים צמודים למדד לא כולל מע"מ		
43,034 ₪ ²⁴	"ביג" משלמת ל"מבריק" מתוקף הסכם הפשרה דמי שכירות חודשיים בסך:	A
54,305 ₪ ²⁶	"ביג" מקבלת משוכרים חדשים ²⁵ בהתאם להסכמי שכירות במסגרת הפרויקט החדש דמי שכירות חודשיים בסך:	B
11,271 ₪/חודש	סה"כ יתרון כלכלי, נכון למועד הקובע:	B-A
135,256 ₪/שנה	סה"כ יתרון כלכלי לשנה, במעוגל	

בהתאם לנספח להסכם השכירות שנחתם עם מבריק, לאחר 01/2024 תהיה תוספת של 9 שנים ו- 11 חודשים) כל שנה לאחר עבודות ההרחבה, דמי השכירות של ביג יעלו ב- 10 ₪/מ"ר. ההסכם משקף 300,000 ₪ /שנה דמי שכירות לשנתיים הראשונות ולאחר מכן עליה של 30,000 ₪ /שנה עד לשנת 2026 ולאחריו יישאר קבוע (450,000 ₪ /שנה, החל מהשנה השביעית ועד תום התקופה).
באומדן השווי הובא בחשבון ערך נוכחי של היתרון הכלכלי בגין תזרים ההכנסות הצפוי לתקופה של 9 שנים (תום תקופת השכירות).

²⁴ בהתאם לנספח להסכם השכירות מיום 26.11.2019, לפיו עד לתום תקופת עבודות ההרחבה ישולמו 100 ₪ למ"ר מושכר ולאחריו יעלו ב- 10 ₪ כל שנה. נכון למועד הקובע משולם כ- 171 ₪ /מ"ר X 252 מ"ר = 43,034 ₪ ובהתאם לריכוז חוזי שכירות שהוצג ע"י חברת ביג נכון ליום 31.12.2024 וחשבונית רבעונית אחרונה.
²⁵ בעבר, ביג קיבלה דמי שכירות מחברת אייס בהתאם לתוספת להסכם השכירות שנחתם עימה. נכון למועד הקובע, אייס הקטינה את שטח המושכר ולפיכך, אינה משתמשת עוד בשטחי "מבריק", ושטח זו הושכר במסגרת הפרויקט החדש ל- 3 שוכרים חדשים.
²⁶ בהתאם לריכוז חוזי שכירות שהוצג ע"י חברת ביג נכון ל- 31.12.2024. באומדן הייתרון הכלכלי יובא בחשבון העלויות הצפויות בהתאם להסכמים.



י. היטל השבחה

1. "השבחה הינה עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג".

בנכס נשוא חוות הדעת אושרה ביום 14.06.2007 תכנית בנין עיר מפורטת מס' יד/3008/א אשר שינתה את מספר הקומות המותר מ- 3 ל- 5 קומות ואת התכליות מתעשייה לתעסוקה הכוללת מסחר, תעשייה עתירת ידע, משרדים לרבות מכון כושר, מרפאות ומעבדות רפואיות אולמות שמחה ושעשועים, זאת ללא תוספת זכויות בנייה.

סה"כ זכויות הבניה : 23,575 מ"ר עיקרי (11,316 מ"ר מסחר בקומות קרקע ו- א' בלבד + 12,259 מ"ר משרדים ותעשייה עתירת ידע).

עוד נקבע בתוכנית כי תותר המרה של 40% מהשטח הכולל המיועד לבנייה, בין התכליות השונות, לכל אחת מהקומות.

בגין תוכנית זו שולם היטל השבחה.

2. היתר בניה הכולל הרחבת קומת קרקע למסחר והמרה של חלק משטח קומה א' לשטחי מסחרי :

בהתאם להיתר בניה מספר 20160171 אשר אושרה בתאריך 09.08.2018 בשטח כולל של כ- 16,242 מ"ר עיקרי בחלוקה כדלקמן :

קומת קרקע מסחרית	-	כ- 8,720 מ"ר
קומה א' מסחרית	-	כ- 7,425 מ"ר (דהיינו המרה של 4,926 מ"ר עיקרי ²⁷)
קומת גלריה א' מסחרית	-	כ- 97 מ"ר
סה"כ		16,242 מ"ר

בהוראות תכנית בנין עיר יד/3008/א נקבע כי תותר המרה של 40% מהשטח הכולל המיועד לבנייה, בין התכליות השונות.

יצוין כי הבקשה להיתר תואמת את הוראות התכנית.

בפועל בגין היתר בניה זה לא התקבלה דרישת תשלום להיטל השבחה.

3. היתר שינויים להיתר בניה להרחבה ותוספת קומה א' :

בהתאם להיתר בניה מספר 20200077 אשר אושרה בתאריך 15.11.2020 בשטח כולל של כ- 15,652 מ"ר עיקרי בחלוקה כדלקמן :

קומת קרקע מסחרית	-	כ- 8,494 מ"ר
קומה א' מסחרית	-	כ- 7,085 מ"ר (דהיינו המרה של 4,336 מ"ר עיקרי ²⁸)
קומת גלריה א' מסחרית	-	כ- 73 מ"ר
סה"כ		15,652 מ"ר

גם בגין היתר בניה זה לא התקבלה דרישת תשלום להיטל השבחה.

²⁷ 8,720 מ"ר (עיקרי מסחר קומת קרקע עפ"י בקשה להיתר) + 7,425 (עיקרי למסחר קומה א') + 97 מ"ר (עיקרי מסחר גלריה) - 11,316 מ"ר (עיקרי למסחר עפ"י תביע) = 4,926 מ"ר.

²⁸ 8,494 מ"ר (עיקרי מסחר קומת קרקע עפ"י בקשה להיתר) + 7,085 (עיקרי למסחר קומה א') + 73 מ"ר (עיקרי מסחר גלריה) - 11,316 מ"ר (עיקרי למסחר עפ"י תביע) = 4,336 מ"ר.



4. בגין בקשה להיתר בניה מספר 20190025/1 לתוספת מגדל 6 קומות וגג טכני ע"ג הבניין הקיים ושינויים פנימיים במבנה הקיים, הכוללת הקלות, בין היתר תוספת 3 קומות מעל 5 קומות המותרות, סה"כ 8 קומות ללא שינוי בשטחי הבנייה והבלטת מרפסות לחזית הרחוב, התקבלה דרישת תשלום היטל השבחה – בגין הקלות מיום 24.12.2020 בסך של 518,548 ₪ לתשלום עד 15.01.2021.

בהתאם לקבלה מעיריית יהוד עולה כי בתאריך 28.12.2020 שולם סך של 518,548 ₪ בגין בקשה 20190025/1 בגין היטל השבחה.



דמי שכירות

כללי - נתוני דמי השכירות ופרטי הסכמי השכירות נמסרו בכתב ע"י חברת ביג וחוות הדעת מושתתת על הדיווח.

נכון למועד הקובע לחוות הדעת, פרויקט הרחבת המבנה הקיים, תוספת קומה עליונה למסחר והקמת 6 קומות המשרדים הושלמו והפרויקט בשיעור תפוסה גבוה של 100% בשטחי המסחר - 100% בשטחי המשרדים.

מתוך הקומות לשיווק, 5 קומות הושכרו בשלמות לשוכרים יחידים וקומה 5 הושכרה לשני שוכרים.

קומות 1, 2, 6 וחלק מקומה 5 אוכלסו. יתר השטחים מצויים בשלבי עבודות התאמה וגרייס.

לפיכך, הובא בחשבון דמי שכירות המתקבלים בפועל במרכז המסחרי והצפויים להתקבל בקומות המשרדים בהתאם לחוזי השכירות שנחתמו בפועל, תוך מתן הפחתה בגין יתרת תקופות גרייס לשוכר שטרם אוכלס נכון למועד הקובע.

סך הכל השטח לשיווק בנכס שבנדון (שטחי מסחר) הינו כ- 14,701 מ"ר²⁹ (לא כולל שטחים שנמכרו בחלק א' של הפרויקט ואינם מהווים חלק מנשוא חוות הדעת).

א. כאמור המבנה מושכר לגופים שונים (ללא שטח חנות "מבריק").

1. בהתאם לאישור של חברת ביג (מצ"ב כנספח) עולה כי דמי השכירות החודשיים נכון ל- 31 בדצמבר 2024 עפ"י **חוזים חתומים/חוזים חדשים שנחתמו/זיכרון דברים** לא כולל הכנסות שכ"ד ממיוזג, לא כולל אחזקה ואחוזים מפדיון, הינם **1,874,273** ₪³⁰, לא כולל מע"מ לשטחי המסחר.

2. עם חלק מהשוכרים של שטחי המסחר נחתם **מנגנון "הגנה"** באופן בו במקום תשלום של דמי שכירות בסיסיים ודמי ניהול, משלמים דמי שכירות + דמי ניהול כנגזרת מפדיון בלבד. לפיכך, קיימת הנחה זמנית בדמי השכירות. בהתאם לאישור חברת ביג, נכון ל- 31.12.2024, סך ההנחה הצפויה לשוכרים בגין הנחות זמניות, בנטרול דמי ניהול, הינם **148,333** ₪ **חודש (-)**.

3. דמי השכירות החודשיים הצפויים עפ"י **חוזים חתומים/חוזים חדשים שנחתמו/זיכרון דברים** לא כולל הכנסות שכ"ד ממיוזג ולא כולל אחזקה **משטחי המשרדים בקומות** (שלב ב'2), הינם **697,119** ₪, לא כולל מע"מ.

²⁹ לאחר השלמת ביצוע מדידות סופיות לשטחי המושכר בפרויקט.

³⁰ לא כולל דמי שכירות שיתקבלו בגין שטחי חנויות בתחום חנות שנמכרה לצד ג' ובגינה קיים ייתרון כלכלי אשר יובא בנפרד.



ב. יתרון כלכלי (עד לתום תקופת האופציה הראשונה בלבד):

כאמור בהתאם להסכם הפשרה והסכמי השכירות של חברת ביג עם "מבריק" ושוכרים חדשים בפרויקט, לחברת ביג יתרון כלכלי בהפרש בדמי השכירות כדלקמן:
תזרים ההכנסות צפוי עד לתום תקופת השכירות בהתאם לנספח להסכם השכירות:

<u>יתרון כלכלי:</u>	
4,260,000 ₪ / לתקופה, במעוגל	תזרים דמי שכירות שנתיים אשר יתקבלו ע"י שוכרים חדשים לביג, לתקופה של 9 שנה, בשיעור היוון של 7.1%
3,350,000 ₪ / לתקופה, במעוגל	תזרים דמי שכירות שנתיים המשולמים ע"י ביג למבריק, לתקופה של 9 שנה, בשיעור היוון של 7.1%
910,000 ₪	סה"כ ערך נוכחי של יתרון כלכלי עד לתום תקופת השכירות (עד לשנת 2033) במעוגל

ג. תוספת פדיון לדמי השכירות המינימליים:

בנוסף לדמי השכירות המינימליים המתוארים לעיל, "המשכיר" זכאי לקבל מהשוכרים, במשך תקופת השכירות דמי שכירות כאחוז מתוך הפדיון במושכר (כאשר דמי השכירות המינימליים הינם דמי השכירות המזעריים, הנמוכים ביותר והמובטחים שישולמו למשכיר בכל מקרה, זאת גם אם דמי השכירות כאחוז מהפדיון יהיו בשיעור נמוך מהם).

היקף ההכנסות מפדיון, בהתאם לאישור החברה, נכון לתקופה שבין 01/2022 ל- 11/2024 (שנתיים ואחד עשר חודשים) מהווה לחודש 63,658 ₪ בממוצע, **ובמונחים שנתיים כ- 763,898 ₪**.

ד. חוזים אשר משקלם בדמי השכירות גדול מ- 5% מסך דמי השכירות:

מתוך 46 חוזי שכירות, 2 חוזים הינם בעלי משקל של יותר מ- 5% מסך דמי השכירות.



ה. חברת ניהול:

1. חברת האם, ביג מרכזים מסחריים בע"מ, אשר מחזיקה במרכזים מסחריים נוספים, אחראית לניהול הנכס והתחזוקה, ולא הוקמה חברת ניהול נפרדת.
2. הוצאות הניהול השנתיות נגבות מהשוכרים לפי שיטות עלות (COST) בתוספת של 15%. חברת ביג מציגה בפני השוכרים דו"ח הוצאות שנתי המבוקר ע"י רואה חשבון ועל בסיסם משולמים דמי הניהול כאשר כל שוכר משלם לפי החלק היחסי.
3. נכון למועד הקובע לחוות הדעת, עפ"י נתוני חברת הניהול, פעילות הניהול לתקופה שבין 01-09/2024 הינה רווחית, כפי שנמסר ע"י החברה, הרווח לתקופה (9 חודשים) הינו כ- 1,615,000 ₪ ופעילות הניהול בשנת 2023 הסתכמה עם רווח זניח של 23,386 ₪ לתקופה. לאור הנתון כי הוצאות הניהול השנתיות נגבות מהשוכרים לפי שיטת עלות $cost + 15\%$ צפויה כי הוצאות הניהול יכוסו במלואן.
4. בשלב זה, בטרם הוכחה פעילות ניהול יציבה, לא הובאו בחשבון רווחי ניהול וחשמל.

ו. תפוסה:

שיעור התפוסה בשנים האחרונות, לאחר השלמת הקמת הפרויקט (שלבים א' + ב').

שנה	2024	2023	2022
שיעור תפוסה במרכז המסחרי	כ- 100%	כ- 100%	כ- 99%
שיעור תפוסה במגדל המשרדים	כ- 100%	כ- 96%	כ- 71%



גורמים ושיקולים באומדן השווי

באומדן השווי הובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

- מיקום החלקה באזור התעשייה המזרחי של העיר יהוד, צפונית לכביש מס' 461 עם חשיפה מקסימאלית לכלי רכב העוברים בכניסה לעיר ודרך גישה נוחה.
- שטח החלקה הרשום - 19,646 מ"ר.
- צורת החלקה הרגולארית המלבנית ומידותיו והטופוגרפיה.
- הנתון כי בתחום החלקה בנוי מרכז מסחרי, כאשר בחזיתו רחבה לחניית כלי רכב לשימוש באי המרכז.
- הנתון כי סיווג הקרקע והוראות הבניה על פי תוכניות בניין העיר מספר יד/3008 א' אשר אושרה למתן תוקף ביוני 2007 באופן בו מגרש מספר 53 סווג ביעוד למסחר משרדים ותעשייה עתירת ידע לרבות שימושים נוספים למכון כושר, מרפאות ומעבדות רפואיות אולמות שמחה ושעשועים.
- שטחו הבנוי של שלב א' כאשר נשוא חוות הדעת מהווה רק חלק מהשטחים המפורטים בהיתר בשטח של 3,030.4 מ"ר בנוי בלבד (משלב א' בלבד), של שלב ב' של המרכז המסחרי ושל שלב ב' 2 מבנה המשרדים בהתאם להיתרי הבניה שניתנו.

להלן פירוט השטחים המבוקשים (שלב א' + שלב ב'1 + שלב ב'2) בהתאם להיתר האחרון שניתן בחודש 02/2021:

משטח לא מקורה בקומה א' במ"ר	סה"כ הבניין		חלקי שירות (במ"ר)		השימושים העיקריים (במ"ר)		
	במ"ר	%	סה"כ (קיימת + מוצעת)	סה"כ עיקרי	מוצע	קיים	
2,849	316%	62,104	39,435 (מתוכם 30,454 מ"ר מתחת לקרקע)	22,669 (מתוכם 7,017 למשרדים)	7,017	15,652	

- הנתון כי ניתן טופס 4 לשטחי המסחר (שלב א' + שלב ב'1) וניתנה תעודת גמר לשטחי המשרדים (שלב ב'2)

- חוות דעת זו עוצבה עפ"י השטחים הנקובים בהיתר הבניה.



- הנתון כי החלקים נשוא חוות הדעת אשר נבנו במתחם המסחרי (הקיים + ההרחבה) הושכרו במלואם.
- הנתון כי הושלם הקמתם של קומות המשרדים (שלב ב' 2) ונחתמו הסכמי שכירות ל- 100% מהשטחים לשיווק. מרבית השטחים אוכלסו ומצויים בשלבי גמר, יתרת השטח בשלבי עבודות התאמה. שטחים ציבוריים ברמת גמר מלאה.
- הנתון כי המתחם שבנדון מנוהל עצמאית ע"י החברה. בהתאם להסכמי השכירות שנחתמו במתחם עולה, כי דמי הניהול עבור שטחי המסחר הינם לפי $cost + 15\%$, באופן בו לא צפוי הפסד של חברת הניהול.
- הנתון כי קיימים גופים גדולים (חברות ביטוח, קרנות פנסיה, משקיעים זרים, קרנות REIT), המוצאים נכס בבעלות אחת, עם ניהול אחזקה ושיווק מרכזיים, כעדיף על פיזור אותו סכום של השקעה, במספר רב של נכסים, הדורשים תשומות ניהול גדולות תוך כדי העדר שליטה על התמהיל, האחזקה והשיווק. לפיכך לא בוצעה הפחתה באומדן השווי להיקף ולגודל.
- דמי השכירות השנתיים הבסיסיים המינימאליים כפי שמשולמים / ישולמו ע"י השוכרים.
- הנתון כי לחלק מהשוכרים מנגנון "הגנה" באופן בו במקום תשלום של דמי שכירות בסיסיים ודמי ניהול, משלמים דמי שכירות + דמי ניהול כנגזרת מפדיון בלבד. לפיכך, קיימת הנחה זמנית בדמי השכירות. באומדן השווי, מטעמי שמרנות הופחת סכום ההנחה הצפויה, לצמיתות.
- הנתון כי בתאריך 07/10/2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזל" בדרום הארץ, אשר יצרה אי וודאות. המלחמה טרם הסתיימה כך שלא ידוע כמה זמן תימשך, ומה יהיו התוצאות הצבאיות וכפועל יוצא מכך התוצאות הכלכליות. לאור האמור לא ניתן בשלב זה לחזות את מלוא ההשפעות של המלחמה על ערכי המקרקעין.
- נכון למועד הקובע 31.12.2024 שיעור הריבית נותר ללא שינוי (החל מתאריך ה- 1.1.2024) בשיעור של 4.5%, זאת ועוד, לא אותרו עסקאות בתקופה האחרונה המצביעות על שינוי מגמה ועלייה בשיעורי ההיוון לנכסים מסוג זה. כלומר אין לנו נתונים שמראים שהשוק הגיב ושינה את שיעורי ההיוון. לאור האמור נכון למועד הקובע, נותר שיעור ההיוון ללא שינוי.
- הנתון כי במתחם כולל כ- 330 מקומות חניה עיליים לרכב פרטי.



- הנתון כי 101 מקומות חניה במרתף מהווים חלק מנשוא חוות הדעת בשלב א' ו- 432 מקומות חניה ב- 3 מרתפים בשלב ב'.
- הנתון כי נכון למועד חוות הדעת הוסדר מלוא התשלום מול מנהל מקרקעי ישראל בגין דמי היתר ודמי שימוש, והועברו הזכויות ע"ש חברת "ביג" ברשות מקרקעי ישראל.
- הנתון כי שולם סכום דרישת תשלום להיטל השבחה בגין אישור הבקשה להיתר לתוספת מגדל המשרדים בגין הקלות.
- הנתון כי החלקה נרשמה כבית משותף בפנקס הבתים המשותפים באופן בו כל יחידה נרשמת כתת חלקה נפרדת, וזאת בהתאם להוראות חוזה החכירה החדש, ונרשמו הזכויות על שם חברת ביג, בעלת הזכויות בנכס.
- הנתון כי בהתאם להחלטות הוצאה לפועל, החלטה על מינוי כונס נכסים וצו פורמאלי, ביג בעלת מלוא החזקה בנכס (100% מהזכויות).
- אומדן השווי נערך ל- 100% מזכויות החכירה המהוונות לתעסוקה לרבות מסחר תעשייה עתירת ידע שתוקפן עד 07.03.2059.
- מחירי נכסים דומים ורלבנטיים ומצב שוק המקרקעין נכון למועד חוות הדעת.



גישות השומה:

א. קיימות שלוש גישות עיקריות לשומת שווי נכסי מקרקעין:

1.א גישת שווי שוק (גישת ההשוואה) - הסכום שניתן לקבל ממכירת הנכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת) - גישה זו מבוססת על אומדן שווי שוק בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים דומים ככל האפשר במאפייניהם ביחס לנכס נשוא השומה (מאפיינים כגון: מיקום, שטח, שימוש, נתוני תכנון, שנת בנייה, הזכויות בנכס, מועד העסקה, נתון ההשוואה וכדומה). בגישה זו נעשה ניתוח של נתוני ההשוואה בסביבה הקרובה ובאיזורים דומים במאפיינים שלהם, תוך כדי שימוש במקדמי התאמה לנכס נשוא חוות הדעת.

גישה זו ישימה בעיקר כאשר נכון למועד הקובע לחוות הדעת קיימים מספר נתונים של עסקאות שהתבצעו בפועל או שקיימים מספר נכסים דומים המוצעים למכירה.

2.א גישת היוון ההכנסות -

בגישה זו נעשה היוון ישיר של ההכנסות השנתיות הצפויות לפי שיעור ההיוון הראוי (כלומר השווי הינו הערך הנוכחי של כל ההנאות העתידיות הצפויות מהנכס). בקביעת שיעור ההיוון משפיעים גורמים כגון יציבות השוכרים, משך תקופת השכירות, מהות הנכס המושכר, השימושים וכו' (גישה זו מתאימה לנכסים מניבים - מסחר, משרדים, תעשייה, תחנות דלק, בתי מלון, מקבצי דיור וכו' ואינה מתאימה לדירות מגורים).

3.א גישת העלות (גישת השווי הפיזי)-

בגישה זה נערך אומדן לשווי הקרקע בשוק החופשי, לאומדן עלויות הבניה וההקמה ולאומדן הרווח היזמי, בכפוף לפחתים (פחת פיזי ופונקציונלי).



עקרונות השומה

מדובר בנכס מניב, כאשר קיימים מעט נתוני השוואה (אם בכלל) בסביבה או אפילו בעיר עצמה, באופן שלמעשה לא ניתן לבצע אומדן בגישת השוואה ישירה לשווי הנכס.

הגישה בה נרכשים נכסים מסוג זה הינה גישת היוון הכנסות מהנכס כאשר שיעור ההיוון נלקח מנתוני השוואה לנכסים מניבים דומים, תוך התייחסות לכל אחד ממרכיבי דמי השכירות ומתן שיעור היוון רלוונטי:

(1) דמי השכירות החוזיים בפועל.

(2) דמי השכירות הצפויים לשטחים לא מושכרים.

לאחר קבלת תוצאות ההיוון מבוצעות התאמות שמאיות רלוונטיות למצב התיכנוני, למצב הקנייני ולמצב הפיזי של הנכס שבנדון.

בנוסף לנכס שבנדון הושלמו עבודות הבנייה לשטחי המשרדים, ובגין מרביתם נחתמו הסכמי שכירות נכון למועד הקובע לחוות הדעת וחלק מהשטחים כבר אוכלסו, לפיכך שווי שטחי המשרדים יובא בגישת היוון הכנסות, תוך מתן דחיה עד להשלמת אכלוס יתרת השטחים וקבלת הכנסות, שטרם שולמו נכון למועד הקובע.



תחשיבים באומדן השווי

א. אומדן שווי הנכס הבנוי - שטחי מסחר בגישת היוון ההכנסות:

תיאור	דמי שכירות חודשיים בסיסים בש"ח	תוספת דמי שכירות שנתיים כאחוזים מהפדיון
דמי שכירות חודשיים לא כולל דמי אחזקה, במעוגל	₪ 1,874,273	
בניכוי הנחה בגין מנגון "הגנה" לחלק מהשוכרים	₪- 148,333	
דמי שכירות שנתיים לא כולל דמי אחזקה, במעוגל	₪ 20,711,277	₪ 763,898
שיעור היוון שנתי	7.10%	8.35%
סה"כ שווי עפ"י היוון דמי השכירות החודשיים המינימליים (***) ודמי השכירות כאחוזים מפדיון - חלקי מסחר, עפ"י גישת היוון הכנסות (לא כולל מע"מ), במעוגל	₪ 291,710,000	₪ 9,150,000
סה"כ שווי הנכס - חלקי מסחר, עפ"י גישת היוון ההכנסות (במעוגל), לא כולל מע"מ		₪ 300,860,000

(***) ניתוח רגישות ביחס לנתונים לעיל:

פרמטר	% שינוי	סה"כ שווי
שיעורי תפוסה	ירידה של 5%	₪ 277,120,000
שיעורי היוון	עלייה של 0.5%	₪ 272,520,000
	ירידה של 0.5%	₪ 313,810,000
דמי שכירות ממוצעים למ"ר	עלייה של 5%	₪ 306,290,000
	ירידה של 5%	₪ 277,120,000



ב. אומדן שווי יתרון כלכלי "ביג" + "איקרוס":

תזרים ההכנסות צפוי :

<u>יתרון כלכלי:</u>	
4,260,000 ₪ / לתקופה, במעוגל	תזרים דמי שכירות שנתיים אשר יתקבלו ע"י שוכרים חדשים לביג, לתקופה של 9 שנה, בשיעור היוון של 7.1%
<u>3,350,000 ₪ / לתקופה, במעוגל</u>	תזרים דמי שכירות שנתיים המשולמים ע"י ביג למבריק, לתקופה של 9 שנה, בשיעור היוון של 7.1%
910,000 ₪	סה"כ ערך נוכחי של יתרון כלכלי עד לתום תקופת השכירות (עד לשנת 2033) במעוגל



ג. אומדן שווי הנכס הבנוי - שטחי משרדים בגישת היוון ההכנסות:

תיאור	דמי שכירות חודשיים בסיסים בש"ח
דמי שכירות חודשיים לא כולל דמי אחזקה, במעוגל	₪ 697,119
דמי שכירות שנתיים לא כולל דמי אחזקה, במעוגל	₪ 8,365,429
שיעור היוון שנתי / מקדם ערך נוכחי	7.10%
סה"כ שווי עפ"י היוון דמי השכירות החודשיים המינימליים (***)	₪ 117,820,000
בניכוי הפחתה בגין גרייס לשוכר חדש לתקופה של 6 חודשים, במעוגל	₪ 230,000-
סה"כ שווי הנכס - חלק המשרדים, עפ"י גישת היוון הכנסות (במעוגל), לא כולל מע"מ	₪ 117,590,000

(***) ניתוח רגישות ביחס לנתונים לעיל:

פרמטר	% שינוי	סה"כ שווי
שיעורי תמססה	ירידה של 5%	₪ 111,930,000
שיעורי היוון	עלייה של 0.5%	₪ 110,070,000
	ירידה של 0.5%	₪ 126,750,000
דמי שכירות ממוצעים למ"ר	עלייה של 5%	₪ 123,710,000
	ירידה של 5%	₪ 111,930,000



ד. סה"כ שווי זכויות "ביג" בנכס (100% מהזכויות) :

₪ 300,860,000	סה"כ שווי הנכס המסחרי (100%) במעוגל, לא כולל מע"מ (סעיף א')
₪ 910,000	בתוספת ייתרון כלכלי (100%), לא כולל מע"מ (סעיף ב')
₪ 117,590,000	סה"כ שווי שטחי המשרדים (100%) במעוגל לא כולל מע"מ (סעיף ג')
₪ 419,360,000	סה"כ שווי זכויות (100% מהזכויות בתוספת ייתרון כלכלי

הערת הח"מ:

שיעור תשואה כולל	7.12%
------------------	-------



הערכות שמאיות קודמות

ביצעתי בנכס נשוא חוות דעת זו הערכות שמאיות קודמות ב- 3 שנים אחרונות כדלקמן:

מועד הקובע לחוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי	שיעור השינוי
31.12.2020	עדכון אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים, עבור חלקי ביג (100%), לא כולל ייתרון כלכלי	₪ 243,690,000	71.71%
31.12.2021	עדכון אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים, עבור חלקי ביג (100%), לא כולל ייתרון כלכלי	₪ 293,850,000	42.40%
30.09.2022	עדכון אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים, עבור חלקי ביג (100%), לא כולל ייתרון כלכלי	₪ 321,800,000	30.03%
31.12.2023	עדכון אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים, עבור חלקי ביג (100%), לא כולל ייתרון כלכלי	₪ 382,910,000	9.28%

הערכה שמאית נוכחית

מועד הקובע לחוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי (*)
31.12.2024	עדכון אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים, עבור חלקי ביג (100%), לא כולל ייתרון כלכלי	₪ 418,450,000

(*) מהות השינוי – הסתיימו עבודות ההתאמה ושולמו מלוא תשלומי החברה בהשתתפות בעבודות גמר לשוכרים, נכנסו שוכרים ואוכלס הנכס בשלמות, הסתיימו מרבית תקופות הגרייס למעט ושכר אחד, נחתמו חוזים חדשים / הערכות חוזים, חלה עליה בהכנסות הפרשי פדיון בשטחי המסחר ומדד.



ש ו מ ה

בשים לב לגודל הנכס, מיקומו (גוש 6711 חלק מחלקה 524, חלק ממגרש 53 ביהוד) וכל שאר נתוניו כאמור ומפורט לעיל,

בהביאי בחשבון שוויים של נכסים דומים ורלוונטיים,

נראה כסביר לאמוד את שווי זכויות "ביג" בנכס (ל- 100% מהזכויות) סביב 418,450,000 ₪ (ארבע מאות ושמונה עשרה מיליון ארבע מאות וחמישים אלף ש"ח) לא כולל מע"מ.

בנוסף קיים ל"ביג" יתרון כלכלי בהשכרת שטח של "מבריק" לשוכרים חדשים (הפרש בין דמי השכירות שמשלמת "ביג" ל"מבריק" לדמי השכירות שגובה "ביג" מהשוכרים החדשים) **שווי יתרון כלכלי (100%) סביב 910,000 ₪ (תשע מאות ועשר אלף ₪) לא כולל מע"מ.**

הכל במצבו הנוכחי כריק, פנוי וחופשי מכל מחזיק חוב ושיעבוד, נכון למועד הקובע לחוות הדעת 31.12.2024.

הנני מצהיר בזאת כי קיימת אי תלות בדבר מהות היחסים ביני ובין מזמין השומה.

אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדיווחים מיידיים של החברה המפורסמים לצבור.

הדו"ח הוכן עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) ועפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל, 1998.

הדו"ח הוכן עפ"י תקן מספר 17 בדבר גילוי מינימלי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968

הערות:

מימוש הזכויות בנכס כפוף למיסוי, היטלים והוצאות מימוש.

הערכת השווי אינה כוללת הפחתה לצורך מימוש בדרך של מכירה באילוץ (זמן חשיפה קצר יחסית).

ובאתי על החתום,



המסמכים המתוארים בחוות הדעת הינם רק העתק/צילום של המסמכים, אלא אם צוין כי הוצג המסמך המקורי.



סקר שיעורי תשואה:

מקור מידע	שיעור תשואה כללי	תיאור	המקום
פרסום 03/2023	6.7%	שיעור התשואה הכללי למחצית ראשונה של 2022 למשרדים ומסחר – (ללא שינוי ביחס למחצית קודמת)	סקירת שמאי ממשלתי
כלכליסט 05/2023	6.8%	חנן מור מכרה את המרכז המסחרי בסך של 58 מיליון ₪ המהווה חלק מפרויקט משולב של דירות להשכרה ומסחר בשכונת נרקיסים, לפי שיעור תשואה 6.8% לדמי השכירות הצפויים להתקבל בפרויקט	ראשון לציון
כלכליסט 05/2023	5.65%	חברת מגדל רכשה 50% מהזכויות במגדל וייס-בולטהאופ תמורת 230 מיליון ₪ (משקף שווי של 460 מיליון ₪ לנכס בשלמות). ה-NOI עומד על 26 מיליון ₪, משקף שיעור תשואה של 5.65%	תל אביב
גלובס 08/2023	6.5%	מתחם הכולל מבנה תעשייה נמכר ב-154 מיליון ₪. Sala and leaseback. העסקה משקפת שיעור תשואה 6.5%	אזורית אלון תבור
פרסום ICE 10/2023	6.73%	מתחם עקרון 2000 מרכז מסחרי ומערכת סולארית נמכר בתמורה לשיעור תשואה המשקף 6.73%	קרית עקרון
מידע שוק 10/2023	6.7%	נרכש מרכז מסחרי שכונתי בשכונת רוממה בירושלים לפי שיעור תשואה 6.7%	ירושלים
דה מרקר 12/2023	6%	חברת גב-ים מכרה את זכויותיה בפרויקט "רב בריח" (מבנה תעשייתי/לוגיסטי) בשלב א' של הפרויקט תמורת כ-200,000,000 ₪ משקף שיעור תשואה 6%	אשקלון
איס 01/2024	6.5%	חברת מניבים רכשה נכס לוגיסטי בראש העין תמורת 90 מיליון ₪, כאשר ה-NOI הצפוי עומד על 5.85 מיליון ₪ בשנה. משקף שיעור תשואה 6.5%	ראש העין
כלכליסט 01/2024	6.5%	קרן ריאליטי מכרה לחברת מניבים 50% מהזכויות במגדל משרדים ומסחר ("מגדל ארמון") תמורת 109 מיליון ₪, כאשר ה-NOI הצפוי מהשכרת שטחי המגדל הינו כ-14.2 מיליון ₪ בשנה. משקף שיעור תשואה 6.5%	חיפה
כלכליסט 5/2024	7.4%	אספן רכשה מרכז מסחרי לפי שיעור תשואה של 6.7% ביחס לשטחים המושכרים ו-7.4% בכפוף לאכלוס מלא	תל אביב
מרכז הנדל"ן 07/2024 ומידע שוק	6.5%	מניבים רוכשת מריאליטי 25% נוספים לפי שיעור תשואה של 6.5%	חיפה
מרכז הנדל"ן 9/2024	7%	רני צים מוכר לדורסל נכס מסחרי (50%) בכ-242 מיליון ₪, משקף שיעור תשואה של 7%	מעלות
מידע שוק 10/2024	6.7%	בנין משרדים מו"מ למכירה לפי שיעור תשואה של 6.7%	אירפורט סיטי
פרסום 2024 אוקטובר		למרות התפתחויות השליליות בשוק וסביבת הריבית הגבוהה, התשואות המבוקשות לנכסים המוצעים למכירה לא השתנו בהתאם לשינויים בשיעור הריבית	דו"ח נת"מ מחצית ראשונה 2024



ירון ספקטור
כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך במנהל עסקים

M.B.A

גיל סיטון

מתכנן עירוני M.A משפטן ושמאי מקרקעין

גולן וקראט

מהנדס אזרחי

רוני כהן

שמאי מקרקעין

ירון פריאנטי

מהנדס אזרחי

יניב כחלון

כלכלן ושמאי מקרקעין

גלעד גלבאום

שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים

יוסי אלמוזנינו

הנדסאי בניין

אורן שגיא

שמאי מקרקעין

שמעון גרוניך

כלכלן ושמאי מקרקעין

ברוך ברשק

כלכלן והנדסאי בניין

גילה סקרדר אנגל

גיאוגרפית ושמאית מקרקעין

אופיר רון

כלכלן ובוגר מנהל עסקים

מיכאל זלצברג

הנדסאי בניין

מימון צבע

כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך M.A

דניאל פרי

כלכלן ושמאי מקרקעין

מאור חבס

כלכלן ושמאי מקרקעין

גיא פורטל

כלכלן ושמאי מקרקעין

שיר גילר

שמאית מקרקעין ובוגרת מנהל עסקים

רינה מדריש

שמאית מקרקעין

ישראל פרץ

שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים

ברק נגבי

כלכלן ושמאי מקרקעין

טל אסרף

הנדסאי בניין

מיכל שלג

כלכלנית

סער טרץ

הנדסאי בניין

אדריאן מויסקו

הנדסאי בניין

לירון כמיסה

כלכלנית

ירון ספקטור

שמאות מקרקעין בע"מ



חוות דעת – שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: אומדן שווי מרכז מסחרי "ביג פרדס חנה"

חלקה מספר 85 בגוש 10096, דרך הנדיב, פרדס חנה





01 בינואר 2025

מספרנו: 30972.310

לכבוד,

ביג מגה אור בע"מ¹

חוות דעת – שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: אומדן שווי מרכז מסחרי "ביג פרדס חנה"

חלקה מספר 85 בגוש 10096, דרך הנדיב, פרדס חנה

בהתאם לבקשתכם בדקנו את הנכס שבנדון למטרת אומדן שווי, להלן חוות דעתנו:

מטרת חוות הדעת : אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון (הסכום שניתן לקבל מכירת הנכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת בעסקה שאינה מושפעת מיחסים מיוחדים בין שני הצדדים), לצורך דוחות כספיים ישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S תקן 40 IAS – נדל"ן להשקעה (ומקבילו הישראלי תקן 16).

אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדוח"ות של חברת ביג מרכזי קניות בע"מ וחברת מגה אור החזקות בע"מ המפורסמים לצבור. הנני מצייין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 222(א) לחוק החברות התשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

שם המעריך : ירון ספקטור

פירוטי השכלה וניסיון מקצועי:

- אוניברסיטת בר אילן - תואר ראשון בכלכלה ומינהל עסקים - בהצטיינות - 1988.
- תואר שני במינהל עסקים, התמחות בשיווק - 1996.
- אוניברסיטת תל אביב - שמאות מקרקעין וניהול נכסים - בהצטיינות - 1990.
- שמאי מקרקעין מוסמך על פי חוק שמאי המקרקעין, מספר רישום 296 ב"פנקס שמאי המקרקעין" בישראל.

נסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים:

המעריך ביצע הערכות שווי בין היתר לחברות - ביג מרכזים מסחריים, מעוז דניאל נכסים ובניין, מגדלי עסקים, משהב, ארנה סטאר גרופ, אשרד חברה לבניה, בית גיל הזהב, קרסו נדל"ן, הכשרה חברה לביטוח, יוחננוף, גלובוס סנטר, אזורים, י.ד. ברזאני, ארזים, גינדי החזקות, אחים אלה, אשטרום, קבוצת חגיגי, תידהר, בהיקף של למעלה מ-10 מיליארד ₪.

¹ הזכויות בנכס שבנדון שייכות לחברת ביג מגה אור בע"מ (להלן: "החברה"), כאשר ביג מרכזי קניות בע"מ מחזיקה ב-50% מהון המניות של החברה ויתרת 50% מוחזקות על ידי מגה אור החזקות בע"מ.



מזמין חוות הדעת : ביג מנה אור בע"מ² (על ידי רו"ח טל רוזן, סמנכ"ל
ביג מרכזי קניות בע"מ ועל ידי רו"ח חיים אונפלוס, סמנכ"ל
כספים מנה אור החזקות בע"מ)³

מועד הזמנת חוות הדעת : 02 בדצמבר 2024

הנסיבות בגינן בוצעה

ההתקשרות : לצורך דוחות כספיים ישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S

תאריך הביקור בנכס⁴ : 01 בינואר 2025

המועד הקובע לחוות הדעת : 31 בדצמבר 2024

התחייבות לשיפוי : קיימת התחייבות לשיפוי אשר ניתנה בתאריך 31.3.2007 על ידי
חברת ביג מרכזים מסחריים ו/או ביג מרכזי קניות בע"מ, וכן
התחייבות לשיפוי אשר ניתנה בתאריך 22.1.2017 אשר ניתנה על
ידי חברת מנה אור החזקות בע"מ, עבור הנכס שבנדון לצורך
הכללת חוות הדעת ו/או אזכורה בדוחות הכספיים או לכל מטרה
אחרת.

שכר טירחה : לא קיימות התניות לגבי שכר טרחה של השמאי, או אחרות, אשר
יש בהן כדי להשפיע על תוצאות השומה.

² הזכויות בנכס שבנדון שייכות לחברת ביג מנה אור בע"מ (להלן: "החברה"), כאשר ביג מרכזי קניות בע"מ מחזיקה ב-50% מהון המניות של החברה.

³ אנו מקבלים על עצמנו את מגבלת גובה השיפוי כפי שנקבעה בעמדת סגל משפטית 105-30 של הרשות לניירות ערך.

⁴ הביקור בנכס נערך על ידי גילה סקרדר-אנגל, שמאית מקרקעין.



פרטי הנכס

10096	גוש
85	חלקה
25,861 מ"ר	שטח חלקה רשום
1001	מגרש מספר ⁵
26,059 מ"ר	שטח מגרש ¹
25,865 מ"ר	שטח המגרש עפ"י תכנית איחוד וחלוקה (תכנית מודד מיום 27.05.2010)
11,977 מ"ר ⁶	שטח בנוי ברוטו
קרן הרחובות תדהר ודרך הנדיב, פרדס חנה	מיקום
חוזה חכירה מגורם פרטי (להרחבה ראה פרק: "הזכויות בנכס")	זכויות בנכס

⁵ מספר המגרש ושטחו הינם בהתאם לתב"ע מספר ש/1090/א. מגרש 1001 מהווה מגרש תמורה לחלקות שנות 58, 62, 63 ו-66 בגוש 10096. יצוין כי קיים פער בין השטח הרשום לשטח המגרש עפ"י תב"ע ולשטח המגרש בתכנית איחוד וחלוקה שנערך ע"י מודד מוסמך. באומדן השווי הובא בחשבון שטח המגרש עפ"י שטח המגרש הרשום, הקטן יותר משטח המגרש עפ"י תב"ע ומשטח המגרש עפ"י תכנית מודד בשטח של 25,861 מ"ר.

⁶ השטח הבנוי הינו בהתאם להיתר בניה מספר 20150681 מיום 24.05.2016.



תאור הנכס וסביבתו

נשוא חוות הדעת מהווה מרכז מסחרי המכונה "BIG פרדס חנה", הממוקם בקרן הרחובות תדהר ודרך הנדיב, בסמוך לאזור התעשייה הצפוני, פרדס חנה.

הנכס נשוא חוות הדעת ידוע כגוש 10096 חלקה מספר 85, מגרש מספר 1001 (עפ"י תב"ע מס' ש/1090/א), בייעוד לאזור תעסוקה, בשטח קרקע של 25,861 מ"ר.

תיאור הסביבה

פרדס חנה כרכור ממוקמת בין קיסריה לחדרה, מעט מזרחה. פרדס חנה-כרכור הינה מועצה מקומית במחוז חיפה בישראל, שנוצרה בשנת 1969 מאיחוד שתי המועצות המקומיות פרדס חנה וכרכור.

היישוב ממוקם בצמוד ומצפון לכביש 65, המקשר את מישור החוף עם עמק יזרעאל והגליל. הכניסה ליישוב מכביש זה הינה משלושה צמתים עיקריים: צומת אלון, צומת חנה וצומת כרכור.

הנכס שבנדון ממוקם בחלק הצפוני של היישוב, על דרך הנדיב (כביש 652) בסמוך לאזור התעשייה הצפוני, שטחים חקלאיים פתוחים, פארק תעשיות ועסקים קיסריה, המאופיין בתעשיות מתחומי הטכנולוגיה, תחנת הרכבת קיסריה – פרדס חנה ושכונות מגורים חדשות "נווה יובלים" ו- "חלומות שיכון ובינוי".

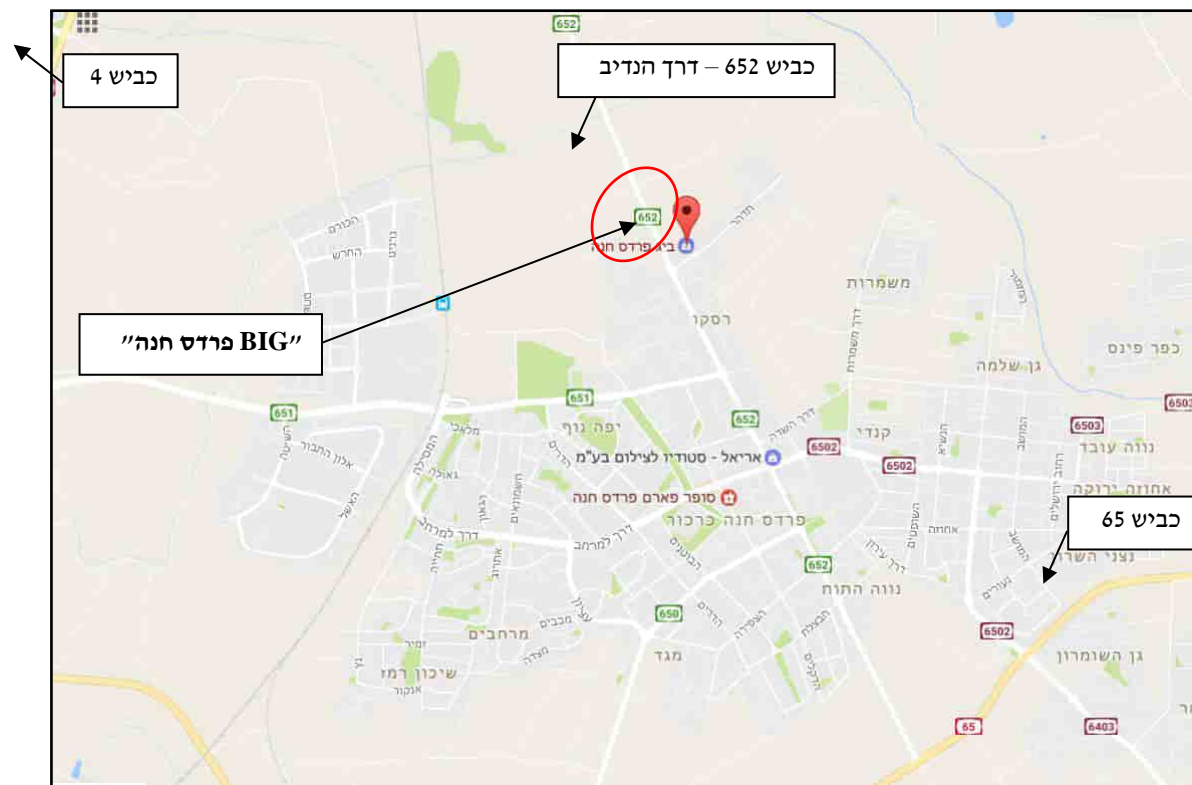
דרך הנדיב, מהווה ציר תנועה ראשי החוצה את פרדס חנה מצפון לדרום, מחבר בין כביש 65 וצומת חנה מדרום לבין היישובים בינימינה, גבעת עדה וזכרון יעקב.

רחוב התדהר, מהווה כביש דו סטרי, המחבר בין דרך הנדיב לאזור התעשייה הצפוני.

לנכס שבנדון נגישות נוחה ומיקום מרכזי ליישובים שבסביבה.

הפיתוח סביבתי מלא וכולל בין היתר כבישים, מדרכות, תשתיות ביוב ותקשורת, תאורת רחוב וכיו"ב.

להלן מפת הסביבה ומיקום הנכס שבנדון:



תיאור המגרש:

מגרש 1001 בשטח קרקע של 25,861 מ"ר בעלת צורה אי רגולארית, פונה בחזית מערבית לדרך הנדיב באורך של כ- 196 מטר ובחזית דרומית לרחוב תדהר באורך של כ- 154 מטר.

פני הקרקע מישוריים.

בתחום החלקה הוקם מרכז מסחרי מסוג "power center" הידוע בשם בנין פרדס חנה.

המגרש גובל כדלקמן:

מערב – חזית לדרך הנדיב (לפני החזית קיימת רצועת שטח ציבורי פתוח)

צפון – גובלת ברצועת שצ"פ, שטחים חקלאיים ולחלקה 86 המהווה את מגרש 1002 ביעוד לתעסוקה

מזרח – גובלת במבני תעשייה ותיקים חד קומתיים ושטחים חקלאיים

דרום – חזית לרחוב תדהר, מעברו מבני מסחר ותעשייה ובית הספר החקלאי פרדס חנה.

להלן תצלום אוויר של החלקה (מסגרת בצבע אדום) והבינוי בתחומה (מתוך אתר ה-GIS של הוועדה המקומית לתכנון ובניה פרדס חנה – כרכור):



להלן תאור המרכז המסחרי -

המרכז המסחרי שבנדון נבנה בשנים 2010-2012, צורתו דמויית האות "ח" ובמרכזו רחבת חניה פתוחה. המרכז המבחרי מחולק ל-3 מבנים כדלקמן:

- מבנה צפוני – מבנה A.
- מבנה מזרחי – מבנה C+B.
- מבנה דרומי – מבנה D.

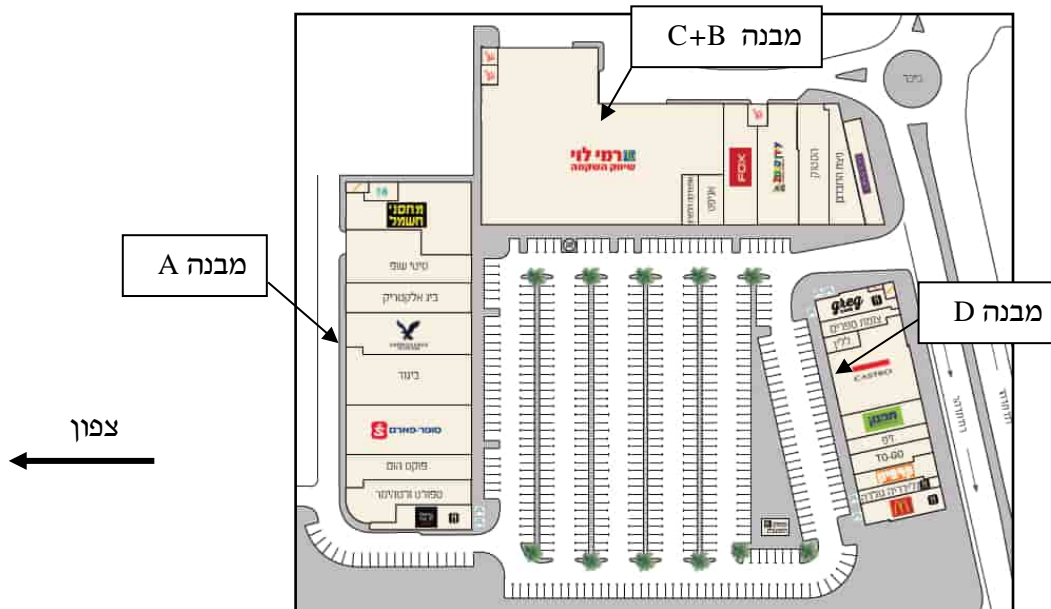
שטחו הבנוי הכולל של המרכז הינו כ-11,977 מ"ר⁸ וצמודים אליו כ-380 מקומות חניה עיליים + 11 מקומות חניה תפעוליים, במגרש חניה סלול פתוח המיועד למקומות חניה לרכב פרטי ומקומות חניה תפעולית.

במבנה A בנויה גלריה תפעולית ובמבנה D קיימת הכנה לקומה נוספת.

סטנדרט הבניה כולל שלד בבניה מתועשת מאלמנטים טרומיים בשלוב פח איסכורית ובידוד מצמר סלעים, גגות פח אלומיניום, למעט גג מבנה D שהינו גג בטון שטוח. גמר הפנים הבסיסי כולל משטח בטון מוחלק, וטרינה + דלת כניסה, מערכות כיבוי אש (ספרינקלרים), ומערכות שונות כגון: מיזוג אוויר, מים, חשמל, ביוב וכיוצ"ב. גובה פנים המבנה כ-6 מטר.

פנים החנויות כולל רמת גמר משתנה לרבות ריצוף באריחי קרמיקה/ פרקט/ ויטרינות זכוכית, הנמכת תקרה בגבס הכוללת תאורה שקועה בחלק מהחנויות, גלאי עשן, ספרינקלרים, מיזוג אוויר וכיוצ"ב.

להלן תצלום תכנית השיווק של המרכז:



⁷ במבנה C + B הוקמה גלריית אחסון בנינה לא נמצא היתר, באומדן השווי לא הובאה בחשבון.

⁸ השטח הבנוי הינו בהתאם להיתר בניה מספר 20150681 מיום 24.05.2016.



להלן תמונות של מרכז ביג פרדס חנה שבנדון:



הסביבה העסקית

בתחום גיאוגרפי זה קיימים מספר מרכזים מסחריים כדלקמן (מעבר לחזיתות מסחריות לארוך רחובות ראשיים, מרכזי מסחר שכונתיים וכד'): :

מהות	מיקום	שם
מתחם קניות הכולל מגוון חנויות אופנה, הנעלה, כלי בית, מסעדות, בתי קפה, חנויות למטיילים ואטרקציות לכל המשפחה	כביש 65 סמוך לקיבוץ גן שמואל	מתחם מבנה גן שמואל בשטח לשיווק של כ- 26,000 מ"ר
		
שלב א' – 10,000 מ"ר (שלב ב' יכלול 3,000 מ"ר, ומצוי בשלבי בניה) מהווה מרכז קניות וביילוי וכלל מספר גדול של חנויות אופנה, מותגים, מזון וסופר ועוד	על כביש 65, צומת הכניסה לגן השומרון ועין שמר, מדרום לפרדס חנה כרכור	אלון עין שמר fashion
		



שם	מיקום	מהות
מתחם תבורי, פרדס חנה	מרכז פרדס חנה	מרכז מסחרי ומרכז משרדים בשלבי הקמה במקום מתחם מפעל "תבורי" למשקאות הישן בהיקף של 15,000 מ"ר
מרכז מסחרי, הלב של בינימינה	שכונת כרמי בינימינה, בין בינימינה לגבעת עדה, רחוב השריג 2	המרכז המסחרי החדש משתרע על פני 3 קומות ושטחו המסחרי עומד על 5,500 מ"ר, 160 מקומות חנייה וחנויות בתי קפה, מסעדות, חנויות לייף סטייל ואופנה, הנעלה והלבשה כולל תחתונה, צעצועים ומתנות לבית. המרכז בבעלות גרופית
		
קניון מול זכרון	מערבי-זכרון יעקב	מתחם פאוור סנטר פתוח, כולל חנויות עוגן וחנויות אופנה, מזון ומסעדות, בתוספת מתחם בתי קולנוע
		



הרקע התכנוני⁹

א. בהתאם לתכנית מתאר מספר ש/1 אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים (בי.פ.) מספר 1324 ביום 22.12.1966 סווגה הקרקע שבנדון ביעוד לשטח חקלאי.

ב. בהתאם לתוכנית בניין עיר מספר ש/1090/א' אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מספר 6068 מיום 07.03.2010 סווגה החלקה שבנדון כמגרש מספר 1001 ביעוד לאזור תעסוקה במסגרת איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים בחלק מתחום התכנית, בין היתר עולים הפרטים הבאים כדלקמן:

מטרת התכנית:

שינוי יעוד של קרקע חקלאית לאזור תעסוקה, דרכים ושצ"פ.
איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים בחלק מתחום התכנית התווית דרכים
קביעת הוראות וזכויות בניה ותנאים להיתר
קביעת הוראות למניעת מפגעים סביבתיים
קביעת הנחיות בינוי.

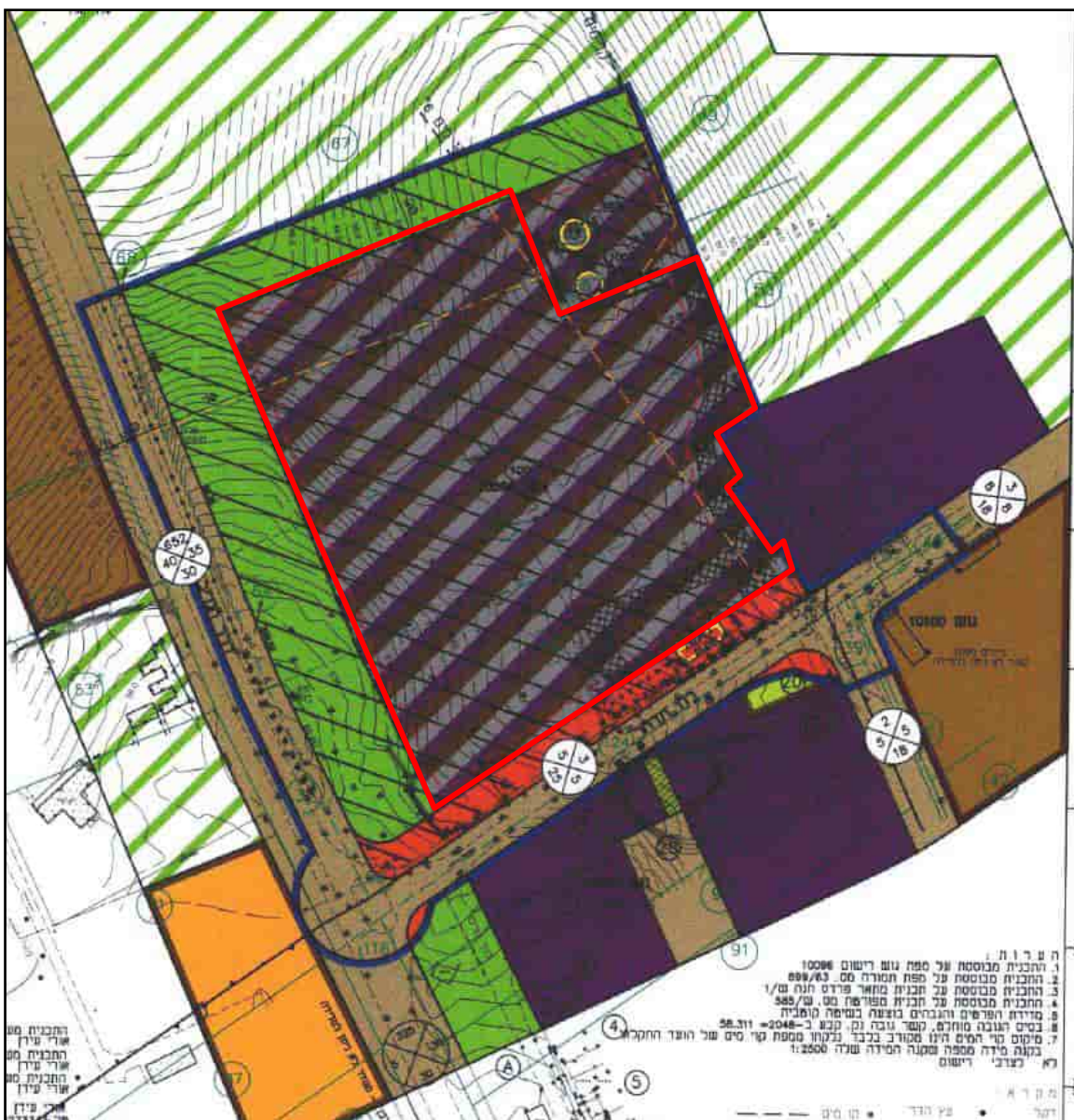
תכליות ושימושים באזור תעסוקה:

מסחר לרבות בנקים, סניפי דואר, אולמות תצוגה
מסעדות בתי קפה, מועדונים ובתי קולנוע
משרדים לרבות מרפאות, תעשיות עתירת ידע, מכללות ומוסדות לימוד
מכוני כושר, מתקני ספורט ומכון בריאות, בריכת שחיה
גלריות ומוזיאונים
אולם אירועים ומתקני משחקים שיהיו מקורים/סגורים כדי לצמצם מטרדי רעש.

בהתאם לטבלת הקצאות ואיזון של התכנית עולה כי לנטע ראביד, רינה ראביד (טרכטמן), אברהם לרנר וניצן ראביד הוקצו מלוא הזכויות במגרש 1001.

⁹ המידע בפרק "הרקע התכנוני" מושתת, בין היתר, על מידע תכנוני מעיון באתר האינטרנט של הוועדה המקומית לתכנון ולבניה פרדס חנה כרכור וכן על פי תוכניות בניין עיר.
זכויות הבניה המתוארות לעיל הינן על פי הבנה ופרשנות סבירה לתוכניות בניין עיר, במועד עריכת חוות הדעת, ואינן מחייבות את הוועדה המקומית לתכנון ולבניה. למען הסר ספק, יובהר כי רק לאחר הגשת בקשה להיתר בניה וקבלת אישור הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תתבררנה זכויות הבניה באופן סופי.

להלן תצלום תשריט התכנית והמגרש שבנדון (מוקף מסגרת בצבע אדום):





להלן טבלת זכויות הבניה והוראות הבניה:

שם האיזור	סימון בוזשריט	מספר מגרש	שטח מגרש במ"ר	זכויות בניה מרביות במ"ר				קדמי	צדדי	אחורי			
				שטחים עיקריים		שטחי שירות							
				מתחם מפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	מתחם מפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה						
תעסוקה	פסים אלכסוניים לשרוון של חום, סגול ואפור	1001	26059	--	15528 מ"ר	8,500	3106	27,134	50%	2 קומות 11 מ' + 2 קומות מדותף	5	5	-
		1002	2411	--	4000 מ"ר	4788	800	9588	60%	4 קומות 17 מ' + קומה טכנית מ' חלקית בגובה 3 מ' + 2 קומות מדותף	5	5	-

הוראות מיוחדות לאיזור התעסוקה

- (1) שטחי המגרשים יהיו עפ"י תשריט החלוקה שיירשם לאחר אישור התכנית ואין בשינוי בהם כדי לשנות את זכויות הבניה.
- (2) בקומת הקרקע תותר גלריה בשטח של עד 30% מהשטח המסחרי עם קשר ישיר לקומה, במסגרת זכויות הבניה הנייל. הגלריה לא תיחשב כקומה נוספת.
- (3) הריסת המבנים המסומנים להריסה בכל מגרש תהיה הנאי למתן היתר באותו מגרש.
- (4) הקומה הטכנית תהיה בגודל המינימלי הנדרש.
- (5) לא תותר בניה בקו 0 למעט בניה בקיר משותף בין שני מגרשים.
- (6) מפלסי הבניה והפיתוח בחזית הצפונית והמזרחית יהיו מחייבים עפ"י נספח הבינוי ועפ"י הנספח הנופי.
- (7) יותרו גגון או קולונדה לאורך חזיתות הבנין ללא חריגה למרווחים.
- (8) זכות מעבר כמסומן בתשריט.
- (9) קו בנין לחניון תת-קרקעי 0 בכל הכוונים.
- (10) ביתן שומר/מקח ושלט ראשי למפויקט יותרו בקו 0.
- (11) קו בנין לדרך השירות המזרחית המסומנת כזכות מעבר יחיה 2.5 מ'.
- (12) חניה תת-קרקעית.
- (13) המרחק בין קירות המבנה למיסעה של זכות המעבר לא יפחת מ-2.5 מ'.
- (14) קו הבנין מדרך מסי 652 בתחום השצי"פ יחיה 45 מ' מציר חדרך לנבול היעוד המסחרי. בתחום זה לא תותר כל בניה ויותרו רק תכליות הפותרות בקו הבנין עפ"י תמ"א 3.

תנאים למתן היתר בניה, בין היתר:

אישור תכנית בינוי ופיתוח

אישור תכנית להסדרי תנועה בצומת דרך הנדיב ורחוב תדהר

רישום זכות מעבר לציבור במגרש 1002

תנאי לטופס 4:

ביצוע צומת דרכים 2 ו-3 רחוב תדהר, כולל מתן אפשרות לפניה חזרה מערבה ברחוב תדהר ובאישור

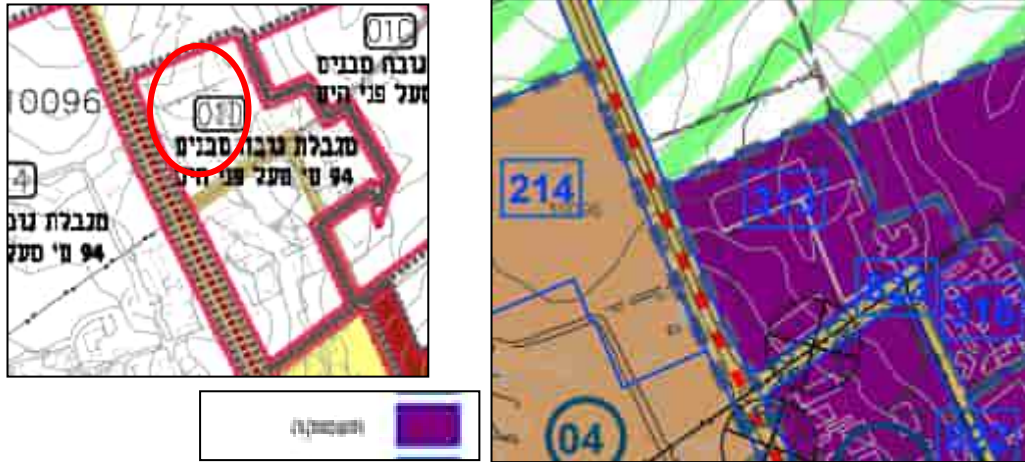
משרד התחבורה.

פיתו שצי"פ בחזית רחוב הנדיב הכוללת נטיעות של עצים בוגרים

העתקת קווי מים.

ג. בהתאם לתוכנית מתאר כוללנית¹⁰ 353-0138586 אשר פורסמה ביום 14.8.2017 עולים הפרטים הבאים:

התכנית מסווגת את החלקה במתחם 01D כתא שטח 313 ביעוד "תעסוקה".



מטרת התכנית:

הכנת מסגרת תכנונית לכל תחום הישוב לשנת היעד 2030, להכוונת תהליכי התכנון, שמירה וטיפול של המרחב הפתוח.

קביעת יעודי קרקע, קביעת שימושים.

התכנית קובעת בין היתר הוראות והנחיות לתכניות מפורטות ותנאים להיתרי בניה למבנים.

שימושים לתעסוקה:

תעשייה קלה, לא מזהמת, משרדים ואולמות תצוגה, תחנות דלק, מבנים ומוסדות ציבור, שירותי הסעדה, שירותים עסקיים ומסחר נלווה לאזור תעסוקה, מוסדות להשכלה גבוהה, מרכז תחבורה ציבורית, חניונים, גני אירועים ואולמות אירועים, מופעים ובידור, ספורט ונופש וכו'.

הוראות להכנת תכניות מפורטות, בין היתר:

שטחי מסחר ושירותים עסקיים לתעסוקה יהוו שימוש נלווה, שטחי הבניה למסחר יהוו עד 10% מהשטח המותר לבניה באותו מתחם. תפרוסת שטחי מסחר חדשים (מעבר למאושר בתכניות תקפות) תהיה בתאי שטח קטנים יחסית ובפיזור נרחב, כאשר שטח המסחר בכל תא שטח לא יעלה על 10% מכלל שטחי המסחר המותרים במתחם התכנון לא יותרו הקמת מרכזים מסחריים ו/או ריכוז שטחי מסחר במגרש אחד וכו'.

¹⁰ תכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות.



להלן וטבלת זכויות מתוך תשריט מתחמים:

הערות	גובה מבנים	שטח ציבורי פתוח (דונם)	שטח מבני ציבור (דונם)	צפיפות יח"ד מוצעת	גודל יח"ד ממוצעת (מ"ר)	יחס ברוטו / נטו מגורים	קבולת יח"ד מוצעת	זכויות בניה				שימושים עיקריים	שטח (דונם)	תת מתחם	מס' מתחם
								מגורים (מ"ר)	תעסוקה (מ"ר)	מסחר (מ"ר)	מבנים ומוסדות ציבור (מ"ר)				
במתחמים 01C 01B ו-01D ניתן להוסיף 7,200 מ"ר לשטח מבנים ומוסדות ציבור	עד 4 קומות	0	53	0	ל"ר	ל"ר	0	0	82,500	1,900	18,500	0	97	01A	01
במסגרת תוכנית יישובי	עד 4 קומות	37	29	0	ל"ר	ל"ר	0	0	34,800	10,100	101,200	0	363	01B	
במסגרת תוכנית יישובי	עד 4 קומות	17	0	0	ל"ר	ל"ר	0	0	0	3,400	34,200	0	127	01C	
במסגרת תוכנית יישובי	עד 4 קומות	0	22	0	ל"ר	ל"ר	0	0	19,200	18,900	21,500	0	113	01D	

זכויות בניה כוללות למתחם:

תת מתחם 01D

- בחלק שמצפון לרחי תדהר:
 - תעסוקה – 3,000 מ"ר
 - מסחר – 17,000 מ"ר
- בחלק שמדרום לרחי תדהר:
 - תעסוקה – 18,500 מ"ר
 - מסחר – 1,900 מ"ר
 - מבנים ומוסדות ציבור – 19,200 מ"ר

במתחמים 01C 01B ו-01D ניתן להוסיף 7,200 מ"ר לשטח מבנים ומוסדות ציבור למרכז שירותי חירום יישובי (במקרה שיוחלט להקימו במתחם זה). במקרה שזכויות הבניה בתכנית תקפה גבוהות יותר, יקבע האמור בתכנית התקפה.

ככלל תכנית 353-0138586 קובעת מתווה לזכויות בניה במרחב המוניציפאלי של העיר פרדס חנה בכפוף להכנת תוכנית מפורטת. במסגרת התכנית לא ניתן להוציא היתר בניה, אלא רק לאחר הכנת תכנית מפורטת. התכנית מסווגת את האזור שבנדון ביעוד לאזור תעסוקה כאשר זכויות בניה בתכנית תקפה לא יפגעו. לאור אי הוודאות לעניין זכויות הבניה הנוספות במידה ויאשרו והיקפן במסגרת תוכנית בנין עיר מפורטת שתוכן בעתיד אם בכלל, באומדן השווי לא הובא בחשבון הפוטנציאל כאמור לרבות היטל השבחה שכן אם יהיה היטל השבחה אזי מדובר בתוספת ערך. כמו כן, עפ"י תיקון 126 לחוק התכנון והבניה נקבע כי "תכנית" לצורך חיוב בהיטל השבחה, לא תכלול "תכנית כוללנית".

תכנית בנין עיר מופקדת הגובלת ממזרח (לידיעה בלבד):

בהתאם לתכנית בנין עיר מספר 308-0707372 אשר פורסמה להפקדה בתאריך 01.05.2023 בי.פ מספר 11308, והופקדה מחדש לפי סעיף 106ב' בתאריך 02.09.2024 בי.פ מספר 12697, הגובלת ממזרח לנכס (ואינה חלה על הנכס הנדון), עולה כי התכנית מציעה שינוי יעוד מאיזור חקלאי לאיזור תעסוקה, חניון לרכב כבד, דרכים, שטח למבנין ומוסדות ציבור ושטח ציבורי פתוח. התכנית תאומת את המוצע בתכנית המתאר החדשה לפרדס חנה כרכור.

התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה.

להלן תשריט התכנית המופקדת:



למען הסר ספק התכנית אינה חלה על הנכס שבנדון, התכנית פורסמה להפקדה לפי סעיף 106ב', התכנית טרם אושרה למתן תוקף והובאה לידיעה בלבד.

רישוי

א. בהתאם להיתר בניה מספר **20100292** שניתן בתאריך 08.12.2010 הותר הקמת מבנה מסחרי BIG ב- 3 מבנים, כדלקמן:

ק.מרתף: - חדר מדרגות בשטח 20.93 מ"ר, - מערכות טכניות בשטח 159.33 מ"ר, ק.קרקע: - שטח עיקרי - 3775.97 מ"ר, - 3 ממ"מים בשטח 106.66 מ"ר, - חדר מדרגות בשטח 46.78 מ"ר, - גגון מתכת בשטח 400.63 מ"ר, קומה א': - שטח עיקרי - 74.0 מ"ר. מבנה B + C:
ק.קרקע: - שטח עיקרי - 3322.99 מ"ר - 3 חדרי מתקנים ומערכות טכניות בשטח 146.23 מ"ר, - 3 ממ"מים בשטח 104.31 מ"ר, - מחסן בשטח 427.9 מ"ר, - גגון מתכת בשטח 620.35 מ"ר, - חדר מדרגות לא מקורה בשטח 11.88 מ"ר, - מבואות בשטח 19.89 מ"ר. קומה א': - שטחי שרות - 24.99 מ"ר, מבנה D: ק.קרקע: - שטח עיקרי - 1628.2 מ"ר, - 2 ממ"מים בשטח 46.93 מ"ר, - גגון מתכת בשטח 296.9 מ"ר, - מערכות טכניות בשטח 7.44 מ"ר, - חדר מדרגות בשטח 14.78 מ"ר, פיתוח: - מדרכות מרוצפות בשטח 4200.0 מ"ר, - משטח חניה בשטח 9300.0 מ"ר. - הריסת מבנים.

ב. בהתאם להיתר בניה מספר **20110973** שניתן בתאריך 12.12.2011 הותר ביצוע שינויים במבנה B+C C הוגדל קומת הקרקע בשטח עיקרי 580.48 מ"ר, גגונים ב- 65.19 מ"ר, חדרי מדרגות ומבואות ב- 8.69 מ"ר ושונה מיקום שביל הולכי רגל.

סה"כ במבנה B+C: שטח עיקרי 3,903.47, סה"כ שטח גגונים: 685.49 מ"ר, סה"כ שטח מבואות 28.58 מ"ר.



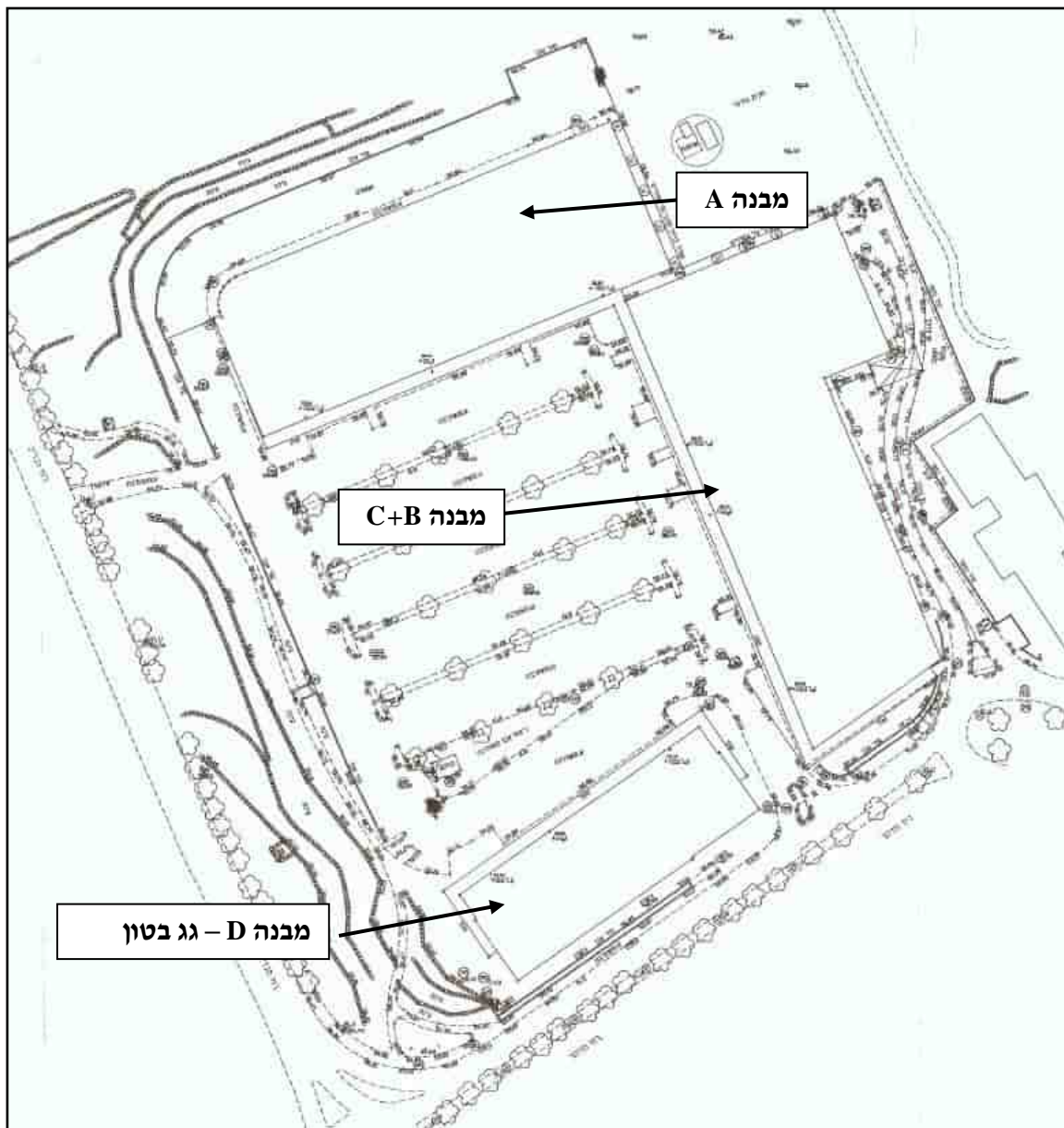


- ג. בהתאם להיתר בניה מספר **20120411** הותר הטמנת צובר גז תת קרקעי.
- ד. בהתאם להיתר בניה מספר **20130121** שניתן בתאריך 24.08.2014 הותר הקמת ביתן אחיד מפעל הפיס בחניית מתחם ביג, שטח הביתן : 3.92 מ"ר גגון בשטח של 8.813 מ"ר.
- ה. בהתאם להיתר בניה מספר **20121603** שניתן בתאריך 21.09.2014 הותר הקמת קיוסק ופרגולה במתחם ביג בקומת הקרקע : שטח עיקרי של 33.84 מ"ר, פרגולה 14.10 מ"ר.
- ו. בהתאם להיתר בניה מספר **20150681** מתאריך 24.05.2016 הותר תוספת שטחי מסחר לחנות בשטח של 114.46 מ"ר וכן הפחתת שטחי שירות לגגון חנות קיים בהיתר בשיעור של 42.4 מ"ר
- ז. בהתאם להיתר בניה מספר **20160477** שניתן בתאריך 11.01.2017 הותר שינויים להיתר 20150681 המציעה הזזת מיקום חנות.
- ח. בהתאם **לטופס 4** אשר התקבל בתאריך 21.03.2012 עולה כי ניתן אישור לחבר את הבניין אשר נבנה בהתאם להיתר בניה מספר 20100292 מיום 08.12.2010 ועבור היתרי שינויים שמספרם 20110973 , 20100411 ו- 20120412 לשירות המבוקש.

להלן טבלת סיכום השטחים הבנויים מתוך ההיתר האחרון :

מפלס	שטח עיקרי		סה"כ עיקרי	שטח שירות		סה"כ שירות	סה"כ
	קיים	מבוקש		קיים	מבוקש		
-1	0.26	-	0.26	159.33		159.59	159.59
0	9,330.94	114.46	9,445.70	2,335.27	-62.54	2,272.73	11,718.43
1	74	-	74	24.99		24.99	98.99
סה"כ	9,405.2	114.46	9,519.96			2,531.31	כ- 11,977

להלן תשריט העמדת המבנים מתוך היתר הבניה:



סיכום הרקע התכנוני והרישוי:

- גוש : 10096
- חלקה : 85
- מגרש : 1001 (על פי תב"ע ש/1090 א')
- שטח המגרש : 26,059 מ"ר. הובא בחשבון אומדן השווי שטח החלקה הרשום 25,861 מ"ר.
- יעוד : תעסוקה
- שימושים : מסחר לרבות בנקים, סניפי דואר, אולמות תצוגה, מסעדות בתי קפה, מועדונים ובתי קולנוע, משרדים לרבות מרפאות, תעשיות עתירת ידע, מכללות ומוסדות לימוד מכוני כושר, מתקני ספורט ומכון בריאות, בריכת שחיה, גלריות ומוזיאונים, אולם אירועים ומתקני משחקים שיהיו מקורים/סגורים.

זכויות בניה ושטח בנוי :

מהות	זכויות בניה (על פי תב"ע ש/1090 א')	שטח בנוי (על פי היתרי הבניה)	יתרת זכויות בניה
עיקרי עילי	15,528 מ"ר (60% עיקרי עילי)	9,520 מ"ר	6,008 מ"ר
עיקרי תת קרקעי	-	-	-
שירות עילי	3,106 מ"ר	2,298 מ"ר	808 מ"ר
שירות תת קרקעי	8,500 מ"ר (לחניה תת קרקעית)	160 מ"ר (לא בשימוש לחניה)	8,340 מ"ר (לחניה בלבד)

- תכסית : 50%
- מס' קומות מרבי : 2 קומות + מרתף
- קווי בניין : להלן תצלום מתשריט היתר הבניה לעניינו קווי הבנייה :





הזכויות בנכס

א. בהתאם לפלט¹¹ מידע של נסח רישום מפנקס הזכויות מתאריך 04.12.2024 רשומות זכויות הבעלות בגוש מספר 10096 חלקה מספר 85, בשטח רשום של 25,861 מ"ר, כדלקמן:

בעלות:

החלק בנכס 2783/10000	נ.ר. מבני רוית בע"מ -
החלק בנכס 2434/10000	ר. נטע נכסים והשקעות בע"מ-
החלק בנכס 1197/5000	ראביד ניר-
החלק בנכס 796/10000	נ.ר. מבני רוית בע"מ -
החלק בנכס 796/10000	ר. נטע נכסים והשקעות בע"מ-
החלק בנכס 797/5000	ראביד ניר-

חכירות:

בתאריך 13.08.2012 נרשמה חכירת שכירות ברמת חכירה ראשית לטובת ביג מגה אור בע"מ, בשלמות, תאריך סיום 20.02.2037, נרשמה הגבלה בהעברה, נרשמה הגבלה בהורשה, החלק בנכס: חלק במקרקעין, על כל הבעלים.

משכנתאות:

בתאריך 18.05.2021 נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק הפועלים בע"מ, הלווה: נ.ר. מבני רוית בע"מ, בסכום 8,000,000 ש"ח, החלק בנכס 2783/10000, על הבלעות של נ.ר. מבני רוית בע"מ

בתאריך 19.05.2021 נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק הפועלים בע"מ, הלווה: ראביד ניר, בסכום 8,000,000 ש"ח, החלק בנכס 1197/5000, על הבלעות של ראביד ניר.

בתאריך 03.01.2024 נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, הלווה – ביג מרכזי קניות בע"מ, הערות: 1/2 מהזכויות הרשומות על שם החוכרת, ללא הגבלת סכום, חלק במקרקעין, על כל החוכרים.

בתאריך 29.10.2024 נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, הלווה – מגה אור החזקות בע"מ, ללא הגבלת סכום, חלק במקרקעין, על כל החוכרים.

הערות:

בתאריך 17.04.2012 נרשמה הערה בגין הסכם שיתוף, הערות: קיים הסכם שיתוף בין הבעלים, על כל הבעלים.

¹¹ פלט מידע זה אינו נסח רישום מאושר או העתק רישום, כמשמעותם בחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969, התקנות והנהלים שעל פיו.



- ב. בהתאם לחוזה שכירות בלתי מוגנת שנחתמה ביום 29.07.2007 בין נטע ראביד, רינה ראביד (טרכטמן), ניצן ראביד ואברהם לרנר (להלן יחד: "המשכיר") לבין ביג נועה בע"מ¹² (להלן: "השוכר" / "ביג נועה") לבין מגה אור החזקות בע"מ וביג מרכזי קניות (2004) בע"מ (להלן יחד: "הערבים", ולחוד, מגה אור וביג, בהתאם), עולים בין היתר הפרטים הבאים כדלקמן:
- המושכר – מגרש חדש שיתקבל על פי התב"ע (תכנית ש/1090 השלבי הכנה) חלף חלק מחלקות 58, 62, 63 ו-66 בגוש 10096 בהתאם למסומן בתשריט איחוד וחלוקה המוצע במסגרת התב"ע אם וכאשר תאושר התב"ע ושיטחו לא יפחת מ-26,500 מ"ר וכל אשר יבנה על מגרשים אלה על פי הסכם זה, כולל עבודות פיתוח צמוד וחניה. מובהר שעל פי התב"ע יוצר מגרש נוסף אשר אינו נכלל בהגדרות המושכר והסכם זה אינו חל עליו, מגרש אשר יתקבל חלף זכויות בעלים אחרים בחלקות הנכללות בתב"ע ואינן מפורטות לעיל וחלף יתרת הזכויות של המשכיר בחלקות המפורטות לעיל.
 - הפרויקט – כל מבנה ו/או מבנים אשר ייבנו ו/או המצויים במושכר בכל עת לרבות אך לא מוגבל ל: מבנים, מבני עזר, מתקנים, גדרות, שערים, משטחים סלולים, כבישים, דרכי גישה, עמודי תאורה ופיתוח.
 - חברת הניהול – חברה שתספק שירותי ניהול למושכר ושתהיה רק בבעלות השוכר ו/או מגה אור ו/או ביג ו/או חברות בנות של ביג ו/או מגה אור בלבד.
 - כל אחד מיחיד המשכיר מצהיר כי הינו הבעלות באחת מהחלקות הנכללות בת"ע ואשר חלף מהן יתקבל מגרש המושכר.
 - השוכר אינו רשאי להאריך או לקצר את תקופת השכירות ללא הסכמת המשכיר. השוכר יבצע את על החיובים וישלם את כל התשלומים המוטלים עליו לפי חוזה זה בתקופת השכירות גם אם לא ישתמש במושכר
 - מטרת השכירות - הקמה וניהול פאואר סנטר בתבנית מרכזי הקניות של ביג על ידי ועל חשבון השוכר בלבד בשטח מבני מסחר שלא יפחת מ-9,000 מ"ר. מובהר כי זהות השוכר והיות ביג בעלת מניות מהותית בו הם תנאים מהותיים ומרכיב מרכזי בשיקולי המשכיר להתקשר עם השוכר בחוזה זה
 - תקופת השכירות וסיום השכירות – תקופת שכירות הינה ל-24 שנים ו-11 חודשים. תקופת השכירות תחל ביום סיום בניית הפאואר סנטר וקבלת תעודת אישור אכלוס למבנה (טופס 4) כולו או חלקו או בתום 26 חודשים מיום אישור התב"ע לפי המוקדם¹³. ממועד תחילת תקופת השכירות יחל השוכר לשלם למשכיר דמי שכירות.
 - בתום תקופת השכירות מתחייב השוכר להחזיר למשכיר את ההחזקה הבלעדית במושכר בכפוף לאמור לעיל:

¹² בהתאם לתעודת שינוי שם חברה מ-06.09.2011 שינתה חברת ביג נועה את שמה לביג מגה אור בע"מ, ראה פירוט פרק "זכויות בנכס".

¹³ תקופת השכירות החלה בתאריך: 21.03.12



- ג. לפחות 15 חודשים לפני תום תקופת השכירות תיערך הערכת שמאי מקרקעין (להלן: "השמאי"), שתקבע את השווי הפיסי של המבנים (בינוי בסיסי שביצע השוכר, לא כולל התאמות ספציפיות שבוצעו על ידי שוכרי המשנה ועל חשבונם, גם אם ההתאמות הספציפיות מומנו בהלוואה על ידי השוכר כאמור להלן) שנבנו על מגרשי המושכר במצבם בתום תקופת השכירות, לא כולל שווי הקרקע שעליה הם עומדים, בתוספת השווי הפיסי של עבודות הפיתוח הצמוד של שטחי החניה במצבם. בתום תקופת השכירות (המבנים ועבודות הפיתוח להלן ביחד: "המחוברים"). השמאי יבחר בהסכמה בין הצדדים, או בהעדר הסכמה, יבחר המשכיר שמאי מתוך רשימה של חמישה שמאים, שיציג לו השוכר, ובלבד שהשמאים יצהירו כי אין להם קשר עם השוכר ו/או הערבים ו/או אורגנים של כל אחד מאלה ו/או אינטרס במושכר. בהזמנת העבודה של השמאי, יקבע כי עליו לתת את חוות דעתו בתוך 60 יום מיום ביצוע הזמנת העבודה. תוך 3 חודשים מקבלת הערכת השמאי ולא יאוחר מ-9 חודשים לפני מועד סיום תקופת השכירות יבחר המשכיר בין שתי חלופות שלהלן בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי, ויודיע על בחירתו כאמור בכתב לשוכר(להלן: "מועד ההודעה"). שכן טרחת השמאי ישולם על ידי הצדדים בחלקים שווים ביניהם.
- קבלת החזקה מהשוכר ותשלום בעבור המחוברים בהתאם להערכת השמאי, בניכוי פחת ו/או ירידת ערך פיסי בגין תחזוקה לקויה ו/או נזקים מכל סוג, בתקופה שממועד ביצוע הערכת השמאי ועד תום תקופת השכירות. (להלן: "תקופת השימוש"). השמאי יבצע, על פי דרישת המשכיר, הערכה של ההפחתה הנדרשת, כאמור לעיל, בשווי המחוברים בתקופת השימוש ויעדכן בהתאם את הערכתו.
 - התשלום ישולם לשוכר בתום תקופת השכירות וכנגד קבלת החזקה במושכר. למען הסר ספק, לא תוחזר החזקה במושכר אלא כנגד ביצוע התשלום.
 - הארכת תקופת השכירות לתקופה נוספת, בתנאי הסכם זה (להלן: "תקופת השכירות הנוספת"). תקופת השכירות הנוספת ותחיל ממועד מתן ההודעה של המשכיר על הארכת תקופת השכירות ותסתיים לא יאוחר מ-24 שנים ו-11 חודשים ממועד ההודעה ובסיומה של תקופת השכירות הנוספת המשכיר יהיה פטור מתשלום בעבור המחוברים. בעת קבלת המושכר לחזקתו.
 - החלטת המשכיר על בחירתו באחת מהחלופות תחול על זכויות כל יחדי המשכיר. לא מסר המשכיר הודעה במועד על בחירתו באחת מהחלופות כאמור בסעיף קטן ג שלעיל, ייחשב המשכיר כמי שבחר בחלופה של סיום תקופת השכירות.
 - בתום תקופת השכירות ו/או בתום תקופת השכירות הנוספת, לפי העניין, יפנה השוכר את המושכר ואת המחוברים ויחזיר אותם למשכיר. יובהר – פינוי המושכר כמשמעו בסעיף זה, לרבות פינוי כל שוכרי המשנה משטח המושכר על ידי השוכר ועל חשבונם.

לעניין ההקמה, יחולו בין היתר, הסעיפים הבאים:

- השוכר יבנה מבנים בשטח שלא יפחת מ-9,000 מ"ר, שטחים ציבוריים ומגרשי הניהי למושכר בכמות מספקת ובהתאם להוראות כל דין. מוסכם כי השוכר אינו חייב לבנות שטח משרדים במושכר, גם אם חזת"ע תאפשר זאת. למען הסר ספק, במידה ויהיו זכויות בניה נוספות למשכירים בשטח המושכר, ואלה לא ינוצלו על ידי השוכר בתקופת הבנייה, זכויות אלה אינן נכללות בהסכם שכירות זה, ישארו בבעלותו המוחלטת של המשכיר, אולם המשכיר לא יוכל לעשות בהן כל שימוש בשטח המושכר במהלך תקופת השכירות, לרבות תקופת השכירות הנוספת אם זו תתקיים.
- עלות הקמת הפאואר סנטר לרבות עלות הריסת המבנים ומערכות שקיימים על קרקע המושכר (היות ושטח המושכר אינו כולל בריכות מים מובהר כי עלות הריסתן של בריכות המים תחול על המשכיר), לרבות הוצאות תכנון ויועצים, חיבור חשמל, כל המיסים ו/או האגרות ו/או ההיטלים, בין אם מחושבים לפי שטח המגרשים ובין אם מחושבים לפי שטח הבנייה, שיידרשו לצורך הבנייה ו/או לצורך קבלת היתר הבנייה (למעט היטל השבחה, שלגביו יחול האמור בסעיף 8 ה. להלן) וכל הוצאה אחרת הכרוכה בהקמת הפאואר סנטר, פיתוח המגרש ושטחי החניה, יחולו וישולמו על ידי השוכר בלבד.
- השוכר מתחייב לבנות את הפאואר סנטר בהתאם למפרט המקובל במרכזים דומים של חברת ביג הנבנים באותה תקופה או בסמוך לה ובכדי להרבות את הכנסות השכירות וכולל כל הנדרש כדי לעמוד בכל דין ו/או דרישה של מי מהרשויות. טרם ביצוע הבנייה יגיש השוכר את תוכניות הבנייה והמפרט (להלן בהתאמה: "תוכניות הבנייה והמפרט") לאישור המשכיר שלא יסרב לאשרן אלא מטעמים סבירים.



דמי השכירות - דמי השכירות (כולל רווחים מדמי הניהול, להלן דמי השכירות והרווחים

מדמי הניהול יקראו: "דמי השכירות") יהיו כדלקמן:

1. דמי שכירות חודשיים, סך בשקלים השווה לסך של \$36,000 אשר יתורגמו ל-₪ על פי השער היציג היודע של דולר ארה"ב במועד חתימת הסכם זה¹⁴ ויתווספו אליו הפרשי הצמדה¹⁵ ומע"מ.
2. בנוסף, 45% מכל ההכנסות החודשיות שיצמחו לשוכר מהמושכר, לרבות מהשכרתו לשוכרי משנה ולרבות תקבולים שיקבל השוכר כתוצאה מהפעלת מרכיבי סעיפי אובדן הכנסה, לא כולל דמי ניהול בניכוי סך של \$108,000 דולר ארה"ב לפי שער הדולר שידוע ביום חתימת הסכם זה צמוד למדד הבסיס ובתוספת מע"מ. (להלן: "דמי השכירות הנוספים")
3. בנוסף, ישלם למשכיר 45% מהכנסות חברת הניהול בניכוי סכום של 3 דולר צמודים למדד המוכפלים בכמות המ"ר המושכרת אותה עת לשוכרי משנה. לאחר תום 5 שנים מתחילת השכירות ומסיום הקמת מבני הפאואר סנטר על המושכר וחודש לפני תום כל שנה קלנדרית בלבד יוכל השוכר להודיע למשכיר על שינוי שיטת תשלום דמי הניהול ובמקרה שכזה יוכל המשכיר לבחור באחת משתי החלופות:

א. תשלום 45% מרווחי חברת הניהול (הכנסות חברת הניהול בניכוי הוצאות הניהול הישירות בלבד, מבלי לגרוע מהאמור מוסכם על הצדדים כי בנוסף להוצאות הניהול הישירות של המושכר, יופחת מהרווח חלק יחסי בהוצאות פרסום משותפות של כל אתרי ביג בהם יוזכר שמו של הפאואר סנטר שיבנה על המושכר). המשכיר יוכל בתום כל שנה קלנדרית לשנות את בחירתו לחלופה ב. להלן.

ב. קבלת הבעלות על 45% מכלל הזכויות והחובות (לרבות במניות) ולרבות הזכות למנות 45% מהדירקטורים בחברת הניהול. למען הסר ספק הזכויות יועברו ללא תמורה.

דמי השכירות החודשיים ישולמו למשכיר עבור שנת השכירות הראשונה במועד תחילת תקופת השכירות, מתום השנה הראשונה ישולמו למשכיר דמי שכירות בעבור כל 3 חודשי שכירות מראש. דמי השכירות הנוספים ישולמו על פי דוח הכנסות (לא כולל דמי ניהול) חודשי לרבעון. דמי הניהול ישולמו למשכיר בעבור כל 3 חודשי שכירות מראש עפ"י דוח ההכנסות של חברת הניהול.

מיסים, אגרות היטלים ותשלומי חובה – השוכר ישלם את כל ההיטלים/אגרות/מיסים בקשר לבינוי במושכר וכל התשלומים בתקופת השכירות המיוחסים למושכר לרבות תשלומי ארנונה, חשמל גז ותקשורת.

היטל השבחה שיחול בגין תכנית ש/1090 ישולם על ידי המשכיר. השוכר יעמיד לרשות המשכיר ככל שיבקש הלוואה למימון תשלום ההיטל. במידה וההיטל גבוה מ-1.1 מיליון דולר ישלם השוכר למשכיר דמי שכירות נוספים בסכום של 2/3 מהסכום העולה על 1.1 מיליון דולר (סעיף 8 ה. 3. להסכם).

¹⁴ \$ 1 = ₪ 4.321

¹⁵ מדד בסיס – יוני 2007.



- הוראות נוספות:

המשכיר יבצע איחוד וחלוקה שתידרש במסגרת התכנית אחריה יהא רשאי השוכר לרשום חכירה על נשוא הסכם זה בלשכת רישום מקרקעין.

המשכיר יהיה רשאי למכור את זכויותיו במושכר על פי ההסכם ו/או זכויותיו במקרקעי המושכר ו/או להמחותם לצד ג' ובלבד זכויות השוכר לא תיפגענה. ככל שהעברת הזכויות לצד ג' תהיה בתמורה – תינתן לשוכר זכות סירוב ראשונה לרכוש את הזכויות בתוספת 3.5% מהסכום הנקוב בהצעה שיציג לו המשכיר.

בתום 5 שנים ממועד תחילת השכירות, המשכיר לא יסרב להעברת זכויות לנעבר בעל יכולת כלכלית מוכחת.

השוכר לא יאפשר לשוכרי המשנה הפחתה בדמי שכירות בתמורה לביצוע עבודות התאמה בחלק שיושכר להם.

ג. בהתאם לתוספת מספר 1 להסכם השכירות שנחתם ביום 26.10.2011 עולה כי השוכר מעוניין לבנות במושכר שטח העולה על 9,000 מ"ר עיקרי כמוזכר בהסכם שכירות המקורי בהתאם לבקשה להיתר מתוקנת מתאריך 14.04.2011 (להלן השטח המוגדל), ולאור הגדלת השטח תבוצע התאמה לדמי השכירות המשולמים למשכיר כדלקמן:

- דמי השכירות החודשיים יגדלו מ-\$36,000 לסך של \$40,000

- הסכום המופחת לחישוב דמי השכירות הנוספים יגדל מ-\$108,000 ל-\$120,000.

אם לא יבנה השטח המוגדל לא יחול שינוי לעומת ההסכם. כל העלויות בגין תוספת השטח חלות על השוכר.

ד. בהתאם לנספח לחוזה השכירות מה- 29.07.07 שנחתם ביום 22.04.2012 פורטו, בין היתר, פרטי הבעלים והחלקים היחסיים של כל אחד מהם בעסקה, בדמי השכירות ובדמי השכירות הנוספים ובהלוואה של הבעלים: נ.ר מבני רוי תבע"מ, ר. נטע נכסים והשקעות בע"מ, אברהם לרנר וניר ראביד.

דמי השכירות הנוספים לתשלום במועד הפתיחה לפי סעיף 8 ה. 3. (לעניין היטל השבחה) עומדים על 3,271,060 ₪. קרן דמי השכירות הנוספים תשמש לפירעון חוב הבעלים בגין הלוואת הגישור ותחשב כנפרעה.

דמי השכירות החודשיים לשנת השכירות הראשונה 20.03.12-21.03.13:

הינם כדלקמן: $40,000 \$ \times 4.321 \times 115.97/100.1 = 200,242$ ₪ X 12 חודשים = 2,402,908 ₪ לדמי השכירות יתווסף מע"מ

כל אחד מיחיד הבעלים ישולם לפי חלקו היחסי.



ה. בהתאם לנספח לחוזה השכירות מיום 29.07.07 שנחתם ביום 21/22 בחודש אוקטובר 2015 בין ר. נטע נכסים והשקעות בע"מ, ניר ראביד, נ.ר. מבני רווית בע"מ ואברהם לרנר (להלן יחד: "המשכיר") לבין ביג מגה אור בע"מ (לשעבר ביג נועה בע"מ) (להלן: "השוכר") עולים בין היתר, הפרטים הבאים כדלקמן:

- הצדדים לתוספת לחוזה השכירות הנם כמצוין בכותרת (דהיינו ניר ראביד במקום רינה ראביד ז"ל)
- ביום 22.04.12 הגיעו הצדדים להסכמות על פיו הוסדרה ההלוואה שהוענקה ע"י השוכר למשכיר.
- הצדדים הגיעו להבנות חדשות בנוגע להכנסות מצובר חשמל במושכר וכן בנוגע לתנאי ההלוואה.
- הצדדים מתקנים את הוראות החוזה בנושא הכנסות מצובר החשמל כדלקמן:
מוסכם בין הצדדים להחריג מההסדר החוזי הכלל רק את נושא ההכנסות מצובר חשמל שהתקין השוכר במושכר. לגבי הכנסות אלו, יהא המשכיר זכאי לקבל 20% מהפער בין הסכום שיתקבל מהכנסות בגין מכירת חשמל לבין הסכום שישולם לחברת החשמל עבור החשמל הנמכר. מוסכם עוד כי תשלום כאמור יחל רק החל מיום 01.04.2027. גרייס זה וחלק המשכיר בהכנסות כאמור לעיל לוקחים בחשבון את ההשקעות וההוצאות של השוכר בגין צובר החשמל ואת השינוי בתנאי ההלוואה (לעניין שיעור ריבית הלוואה).

ו. בהתאם לתעודת שינוי שם של חברה מיום 06.09.2011 עולה כי חברת ביג נועה בע"מ שמספרה 513762310 שינתה את שמה ומעתה תיקרא **ביג מגה אור בע"מ**.



דמי שכירות

כללי - נתוני דמי השכירות ופרטי הסכמי השכירות נמסרו בכתב ע"י חברת ביג וחוות הדעת מושתתת בין היתר על הדיווח.
סך הכל השטח לשיווק בנכס שבנדון הינו כ- 11,690 מ"ר¹⁶.
הנכס מושכר בתפוסה מלאה (100%).

א. דמי שכירות חודשיים:

בהתאם לאישור של חברת ביג (מצ"ב כנספח) עולה כי דמי השכירות החודשיים נכון ל- 31 בדצמבר 2024 עפ"י **חוזים חתומים/חוזים חדשים שנחתמו/זיכרון דברים** לא כולל הכנסות שכ"ד ממיזוג, לא כולל אחזקה ואחוזים מפדיון, אשר שולמו בפועל, הינם בסך של **1,116,780** ₪ לא כולל מע"מ. סך דמי השכירות החודשיים המהווים את חלק החברה, לאחר ניכוי חלק בעלי הקרקע בהכנסה מדמי שכירות (45%) ולאחר ניכוי ה"סכום המופחתי" (\$120,000 = \$4.321 ₪) צמוד למדד מרץ, הינו בסך של **935,908** ₪, לא כולל מע"מ.

ב. תוספת פדיון לדמי השכירות המינימליים:

בנוסף לדמי השכירות המינימליים המתוארים לעיל, "המשכיר" זכאי לקבל מהשוכרים, במשך תקופת השכירות דמי שכירות כאחוז מתוך הפדיון במושכר (כאשר דמי השכירות המינימליים הינם דמי השכירות המזעריים, הנמוכים ביותר והמובטחים שישולמו למשכיר בכל מקרה, זאת גם אם דמי השכירות כאחוז מהפדיון יהיו בשיעור נמוך מהם).
בהתאם לנתוני השכירות בעניין תוספת פדיון לדמי השכירות המינימליים (12 חודשים מייצגים הנכונים לשנים 2023-2024), עולה כי שולמה תוספת דמי פדיון בסך של **289,301** ₪, לאחר התאמת שוכרים אשר צפוי כי יכול שינוי בתשלום הפרשי הפדיון בגינם בעקבות עליית דמי השכירות הבסיסיים. סך התוספת הפדיון לדמי שכירות מינימליים המהווים את חלק החברה, לאחר ניכוי חלק בעלי הקרקע בהכנסה מפדיון (45%), הינו בסך של **159,115** ₪, לא כולל מע"מ

ג. חברת ניהול:

לפי נתוני חברת ביג, עולה כי ממוצע רווחי הניהול ל-3 השנים האחרונות (2021-2023) הינו סך של **621,048** ₪/שנה.

להלן טבלה המציגה רווח מניהול לשנים הללו:

רווח מניהול וחשמל 2021	₪ 584,693
רווח מניהול וחשמל 2022	₪ 730,209
רווח מניהול וחשמל 2023	₪ 548,243
רווח מניהול ממוצע	₪ 621,048 / שנה

¹⁶ כולל שטח הגלריות לשיווק במבנה C+B ולאחר עדכוני מדידות שנערכו ביחידות.



ד. חוזים אשר משקלם בדמי השכירות גדול מ-5% מסך דמי השכירות המתקבלים :
מתוך 29 חוזי שכירות, 3 חוזים הינם בעלי משקל של יותר מ-5% מסך דמי השכירות.

ה. תפוסה :

שנה	2024 -2014
שיעור תפוסה	100%-99%



גורמים ושיקולים באומדן השווי

באומדן שווי הנכס הובאו בחשבון בין היתר הגורמים והשיקולים הבאים:

- נשוא חוות הדעת מהווה מרכז מסחרי המכונה "BIG פרדס חנה", הממוקם קרן הרחובות תדהר ודרך הנדיב, פרדס חנה.
- הנתון כי המרכז המסחרי שבנדון, הוקם על קרקע הידועה כגוש 10096 חלקה מספר 85, מגרש מספר 1001 (עפ"י תב"ע מס' ש/1090/א), בייעוד לאזור תעסוקה, בשטח קרקע של 26,059 מ"ר.
- הנתון כי הנכס שבנדון ממוקם בחלה הצפוני של היישוב, על דרך הנדיב (כביש 652) בסמוך לאזור התעשייה הצפוני, שטחים חקלאיים פתוחים, פארק תעשיות ועסקים קיסריה, המאופיין בתעשיות מתחומי הטכנולוגיה, תחנת הרכבת קיסריה – פרדס חנה ושכונות מגורים חדשות "נווה יובלים" ו-"חלומות שיכון ובינוי".
- הנתון כי שטחו הבנוי הכולל של המרכז הינו כ-11,977 מ"ר¹⁷ וצמודים אליו כ-380 מקומות חניה עיליים + 11 מקומות חניה תפעוליים, במגרש חניה סלול פתוח המיועד למקומות חניה לרכב פרטי ומקומות חניה תפעולית. המרכז המסחרי שבנדון מחולק ל-3 מבנים (A, B + C, D) הכוללים גג מבניה קלה, למעט מבנה D הבנוי גג בטון וקיימת הכנה לקומה נוספת ובמבנה A בנויה גלריה תפעולית.
- הנתון כי על פי תכניות בניין עיר שבתוקף, הנכס שבנדון מהווה את מגרש מספר 1001 בשטח קרקע 25,861 מ"ר ובייעוד "תעסוקה" הכולל שימושים שונים, ביניהם, מסחר קמעונאי, מסחר סיטונאי, שירותים אישיים, מרכז קניות (קניונים), בנקים, חברות ביטוח מוסדות פיננסיים, משרדים מוסדיים וכו'.
- הנתון כי המרכז שבנדון נבנה בהתאם להיתרי הבניה.
- הנתון כי התקבל טופס 4 למרכז המסחרי התקבל בשנת 2012.
- הנתון כי המתחם כולל כ-380 מקומות חניה לרכב פרטי. יצוין כי כיום השימוש במקומות החניה הינו ללא תשלום לציבור הרחב.

¹⁷ השטח הבנוי הינו בהתאם להיתר בניה מספר 20150681 מיום 24.05.2016.



- הנתון כי במגרש שבנדון יתרת זכויות בניה לא מנוצלות בהיקף של כ- 6,008 מ"ר עיקרי. ברם, בהתאם להוראות הסכם השכירות עם בעלי הקרקע, זכויות הבניה הנוספות מעבר ל- 9,000 מ"ר, שטחים ציבוריים וחניה שייכות לבעלי הקרקע בלבד ואינן מהוות חלק מנשוא חוות הדעת ועל מנת לנצלם יש להגיע להסכמות עם בעלי הקרקע לעניין תוספת תשלום דמי שכירות. וכן, לאור היקף הבינוי הקיים, אופי הבנייה, והיות מרבית גג המבנים בנוי בבניה קלה ולא קשיחה למעט מבנה D נראה כי אין כדאיות כלכלית בניצול יתרת זכויות הבניה הנוספות ולפיכך לא הובאו בחשבון.
- הנתון כי קיימים גופים גדולים (חברות ביטוח, קרנות פנסיה, משקיעים זרים, קרנות REIT), המוצאים נכס בבעלות אחת, עם ניהול אחזקה ושיווק מרכזיים, כעדיף על פיזור אותו סכום של השקעה, במספר רב של נכסים, הדורשים תשומות ניהול גדולות תוך כדי העדר שליטה על התמהיל, האחזקה והשיווק. לפיכך לא בוצעה הפחתה באומדן השווי להיקף ולגודל.
- דמי השכירות השנתיים הבסיסיים המינימאליים כפי שמשולמים ע"י השוכרים. בהקשר לדמי השכירות יצוין כי על פי הסכמי השכירות, "המשכיר" זכאי לקבל מהשוכר במשך תקופת השכירות דמי שכירות כאחוז מתוך הפדיון במושכר. מטעמי שמרנות, באומדן השווי, דמי השכירות הנוספים כאחוז מהפדיון, ככל שקיימים, הובאו בחשבון בשיעור היוון גבוה יותר משיעור היוון דמי השכירות הבסיסיים.
- הנתון כי ב- 7.10.23 פרצה מלחמת "חרבות ברזל" בדרום הארץ אשר יצרה אי וודאות. המלחמה טרם הסתיימה כך שלא ידוע כמה זמן תימשך, ומה יהיו התוצאות הצבאיות והשלכה מכך התוצאות הכלכליות. לאור האמור לא ניתן בשלב זה לחזות את מלוא ההשפעות של המלחמה על ערכי המקרקעין.
- נכון למועד הקובע שיעור הריבית נותר ללא שינוי (החל מתאריך ה- 1.1.2024) בשיעור של 4.5%, זאת ועוד, לא אותרו עסקאות בתקופה האחרונה המצביעות על שינוי מגמה ועלייה בשיעורי ההיוון לנכסים מסוג זה. כלומר אין לנו נתונים שמראים שהשוק הגיב ושינה את שיעורי ההיוון. לאור האמור נכון למועד הקובע 31.12.24, לא הובא בחשבון שינוי לשיעור ההיוון ביחס למועד הקובע לחוות דעתנו הקודמת.
- הנתון כי הזכויות המוערכות הינן זכויות לחכירה מגורם פרטי לתקופה של 24 שנים ו- 11 חודשים עד ליום 20.02.2037, (יתרת תקופת החכירה נכון למועד חוות הדעת 12 שנים וחודשיים) הרשומות על שם ביג מגה אור בע"מ, בשלמות.
- באומדן השווי הובא בחשבון זכויות חלק ביג מגה אור לפי ערך נוכחי של תזרים הכנסות מהמרכז המסחרי בניכוי דמי השכירות לבעלים כמפורט, ליתרת תקופת החכירה הנוותרת (12 שנים וחודשיים ובסה"כ 146 חודשים), בתוספת ערך נוכחי של תרומת המבנים בתום תקופת החכירה.



- הזכויות נשוא חוות הדעת מוערכות במצבן הנוכחי כפנויות וחופשיות מכל מחזיק, חוב ושיעבוד (בכפוף לזכויות השוכרים במרכז המסחרי).
- מחירי נכסים דומים ורלבנטיים ומצב שוק המקרקעין נכון למועד חוות הדעת.



גישות השומה:

א. קיימות שלוש גישות עיקריות לשומת שווי נכסי מקרקעין:

- 1.א גישת שווי שוק (גישת ההשוואה) - הסכום שניתן לקבל ממכירת הנכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת) - גישה זו מבוססת על אומדן שווי שוק בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים דומים ככל האפשר במאפייניהם ביחס לנכס נשוא השומה (מאפיינים כגון: מיקום, שטח, שימוש, נתוני תכנון, שנת בנייה, הזכויות בנכס, מועד העסקה, נתון ההשוואה וכדומה).
בגישה זו נעשה ניתוח של נתוני ההשוואה בסביבה הקרובה ובאיזורים דומים במאפיינים שלהם, תוך כדי שימוש במקדמי התאמה לנכס נשוא חוות הדעת.
גישה זו ישימה בעיקר כאשר נכון למועד הקובע לחוות הדעת קיימים מספר נתונים של עסקאות שהתבצעו בפועל או שקיימים מספר נכסים דומים המוצעים למכירה.
- 2.א גישת היוון ההכנסות -
בגישה זו נעשה היוון ישיר של ההכנסות השנתיות הצפויות לפי שיעור ההיוון הראוי (כלומר השווי הינו הערך הנוכחי של כל ההנאות העתידיות הצפויות מהנכס). בקביעת שיעור ההיוון משפיעים גורמים כגון יציבות השוכרים, משך תקופת השכירות, מהות הנכס המושכר, השימושים וכו' (גישה זו מתאימה לנכסים מניבים - מסחר, משרדים, תעשייה, תחנות דלק, בתי מלון, מקבצי דיור וכו' ואינה מתאימה לדירות מגורים).
- 3.א גישת העלות (גישת השווי הפיזי)-
בגישה זה נערך אומדן לשווי הקרקע בשוק החופשי, לאומדן עלויות הבניה וההקמה ולאומדן הרווח היזמי, בכפוף לפחתים (פחת פיזי ופונקציונלי).

עקרונות השומה

מדובר בנכס מניב לא שגרתי, הכולל מרכז מסחרי בנוי, כאשר קיימים מעט נתוני השוואה לעסקאות מכר בסביבה (אם בכלל) באופן שלמעשה לא ניתן לבצע אומדן בגישת ההשוואה הישירה לשווי הנכס. הגישה בה נרכשים נכסים מסוג זה הינה גישת היוון הכנסות מהנכס כאשר שיעור ההיוון נלקח מנתוני השוואה לנכסים מניבים דומים, תוך התייחסות לדמי השכירות החוזיים בפועל ולדמי השכירות הראויים לשטחים הפנויים (ככל שישנם).



תחשיבים:

א. דמי שכירות – תזרים ערך נוכחי עד לתום תקופת החכירה:

תיאור	דמי שכירות חודשיים בסיסים בש"ח - חלק חברת <u>ביג מגה אור</u>	תוספת דמי שכירות שנתיים כאחוזים מהפדיון - חלק <u>ביג מגה אור</u>
דמי שכירות חודשיים לא כולל דמי אחזקה, במעוגל	₪ 935,908	
דמי שכירות שנתיים לא כולל דמי אחזקה, במעוגל	₪ 11,230,890	₪ 159,115
שיעור היוון שנתי	6.50%	8.40%
סה"כ שווי עפ"י היוון דמי השכירות החודשיים המינימליים ודמי השכירות כאחוזים מפדיון עד לתום תקופת החכירה (*)	₪ <u>92,480,000</u>	₪ <u>1,180,000</u>
סה"כ ערך נוכחי של שווי הנכס בשלמות עפ"י גישת היוון ההכנסות (במעוגל), עד לתום תקופת החכירה	₪ 93,660,000	

(*) ניתוח רגישות (ביחס לדמי השכירות המינימליים) - ערך נוכחי עד לתום תקופת החכירה:

פרמטר	% שינוי	סה"כ שווי
שיעורי תפוסה	ירידה של 5%	₪ 87,850,000
שיעורי היוון	עלייה של 0.5%	₪ 90,000,000
	ירידה של 0.5%	₪ 95,060,000
דמי שכירות ממוצעים למ"ר	עלייה של 5%	₪ 97,100,000
	ירידה של 5%	₪ 87,850,000



ב. שטח ריק :

לא קיימים שטחים ריקים במרכז המסחרי שבנדון.

ג. הכנסה משילוט¹⁸ :

דמי שכירות חודשיים המתקבלים עבור שילוט, חלק חברת ביג מגה אור	₪ 674
המהווים דמי שכירות שנתיים בסך	₪ 8,085
מקדם ערך נוכחי סידרתי (8 שנים, שיעור היוון 10.35%)	5.27
סך הכל תוספת שווי בגין שלטי פרסומת	₪ 40,000

ד. שווי רווחי הניהול¹⁹ :

ממוצע 3 שנים אחרונות (2021-2023)	שיעור היוון	סך הכל, ערך נוכחי עד לתום תקופת החכירה
₪ 621,048	8.15%	₪ 4,680,000

18 בהתאם לדוח חברת ביג הותקנו מספר שלטי פרסומת במגרש החניה של המרכז המסחרי, כאשר שוכרים משלמים דמי שכירות עבור שלטים אלו. הובא בחשבון בתחשיב דמי שכירות לתקופת זמן מוגבלת (8 שנים) ולא לצמיתות וכן שיעור ההיוון אשר הובא בחשבון הינו 10.35% (המגלם סיכון אפשרי כי העיריה לא תאשר המשך השימוש בשלטים במתכונת הקיימת). השלטים הותקנו בידיעת העיריה אשר גובה עבורם אגרות שילוט.

19 דמי האחזקה והרווח הינם סבירים כמקובל בשוק ובהתאמה לסוג הנכס וגודלו.



ה. לסיכום:

	₪ 93,660,000	סה"כ שווי הנכס - שטח מסחרי (סעיף א')
	₪ 40,000	תוספת שווי בגין הכנסות משילוט (סעיף ג')
	₪ 4,680,000	תוספת בגין רווחי ניהול (סעיף ד')
	₪ 98,380,000	סך הכל ערך נוכחי של הכנסות עד לתום תקופת החכירה
	₪ 18,400,000	בתוספת ערך נוכחי של שווי המחוברים, בסוף תקופת החכירה [1]
	₪ 116,780,000	סיכום ביניים
	₪ -23,420,000	בניכוי דמי שכירות בסיסיים לבעלי הקרקע, עד לתום תקופת החכירה [2]
	₪ 93,360,000	סה"כ שווי זכויות חברת ביג מגה אור בנכס, במעוגל, לא כולל מע"מ

[1] הובא בחשבון עלות הקמה של 3,500 ₪ /מ"ר בשיעור היוון של 7% (שיעור היוון המביא בחשבון את העדר הסיכון והפחתים במבנה) לשטח בנוי ברוטו של 11,977 מ"ר

[2] דמי החכירה הינם \$40,000 לפי שע"ח 4.321 ₪/\$, צמוד למדד יוני 2007 המהווה במעוגל כ- 238,280 ₪ /חודש. הובא בחשבון ערך נוכחי לפי שיעור היוון של 6.6% ליתרת תקופת החכירה

הערת הח"מ:

שיעור התשואה הכולל הינו כ-	6.61%
----------------------------	-------



הערכות שמאיות קודמות:

מועד הקובע לחוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי	שיעור הגידול בין הערכת השווי הנוכחית להערכות שמאיות קודמות
31.12.2019	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות הכספיים	₪ 91,160,000	2.41%
31.12.2020	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות הכספיים	₪ 87,140,000	7.14%
30.06.2021	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות הכספיים	₪ 88,680,000	5.28%
31.12.2021	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות הכספיים	₪ 89,060,000	4.83%
30.06.2022	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות הכספיים	₪ 90,610,000	3.03%
31.12.2022	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות הכספיים	₪ 91,170,000	2.40%
31.12.2023	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות הכספיים	₪ 91,790,000	1.71%
30.06.2024	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות הכספיים	₪ 92,970,000	0.42%

(*) שיעור העליה הנמוך נובע מהעובדה כי הזכויות המוערכות הינן זכויות לחכירה לתקופה מסתיימת בשנת 2037 המתקצרת בכל שנה.

הערכה שמאית נוכחית:

מועד הקובע לחוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי
31.12.2024	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות הכספיים	₪ 93,360,000



שומה

בשים לב למיקומו של הנכס ("BIG פרדס חנה", גוש מספר 10096 חלקה 85, מגרש מספר 1001 על פי תכנית בניין עיר מספר ש/090/א' בשטח קרקע של 25,861 מ"ר, ולכל שאר הנתונים כאמור ומפורט לעיל,

נראה כסביר לאמוד את שווי הזכויות בנכס שבנדון סביב **93,360,000 ₪ (תשעים ושלושה מיליון, שלוש מאות ושישים אלף שקלים חדשים) לא כולל מע"מ.**

היטל השבחה: לא רלוונטי.

תשלום למנהל מקרקעי ישראל: לא רלוונטי.

אפשרות לחבות פיצויים בגין פגיעה במקרקעי צד שלישי: לא ידוע לח"מ ביחס לחבות קיימת.

היטל ההשבחה ו/או התשלום למנהל מקרקעי ישראל ו/או אומדן הפיצויים הינו אומדן משוער של הח"מ ואינו מחייב את הח"מ ו/או את הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ו/או את מנהל מקרקעי ישראל. סכומים סופיים ייקבעו לאחר קבלת שומות מהוועדה המקומית ו/או מנהל מקרקעי ישראל ו/או פסיקת שמאי מכריע ו/או פסיקת בתי משפט וכו'.

הכל במצבו הנוכחי כריק, פנוי וחופשי מכל מחזיק חוב ושיעבוד (בכפוף לזכויות השוכרים בקניון), נכון למועד הקובע 31.12.2024.

הנני בעל ידע וניסיון רלוונטי לביצוע הערכת השווי של הנכס נשוא השומה.

הנני מצהיר כי אין לי עניין אישי בנכס או בעל זכויות בנכס או עם מזמין השומה.

הנני מצהיר על העדר תלות ביני ובין מזמין השומה.

הדו"ח הוכן עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו 1966, ועל פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.

הדו"ח הוכן עפ"י תקן מספר 17.1 בדבר גילוי מינימלי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968

ובאתי על החתום,



"שומה זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא אשר אינו המזמין ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.

המסמכים המתוארים בחוות הדעת הינם רק העתק/צילום של המסמכים, אלא אם צויין כי הוצג המסמך המקורי.



ירון ספקטור
 כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך במנהל עסקים
 M.B.A
גיל סיטון
 מתכנן עירוני M.A משפטן ושמאי מקרקעין

ירון ספקטור

שמאות מקרקעין בע"מ



חוות דעת – שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: אומדן שווי מרכז מסחרי "ביג קריית גת"

חלקה מספר 46 בגוש 1908,

דרך הדרום 3, אזור המלאכה, קרית גת

גולן וקראט
 מהנדס אזרחי
רוני כהן
 שמאי מקרקעין
ירון פריאנטי
 מהנדס אזרחי
יניב כחלון
 כלכלן ושמאי מקרקעין
גלעד גלבאום
 שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים
יוסי אלמוזניני
 הנדסאי בניין
אורן שגיא
 שמאי מקרקעין
שמעון גרוניך
 כלכלן ושמאי מקרקעין
ברוך ברשק
 כלכלן והנדסאי בניין
רמי כהן
 כלכלן ושמאי מקרקעין
גילה סקרדר אנגל
 גיאוגרפית ושמאית מקרקעין
אופיר רון
 כלכלן ובוגר מנהל עסקים
מיכאל זלצברג
 הנדסאי בניין
מור בלומנפלד
 שמאית מקרקעין
ישראל עטיה
 כלכלן ושמאי מקרקעין
מימון צבע
 כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך M.A
דניאל פרי
 כלכלן ושמאי מקרקעין
מאור חבס
 כלכלן ושמאי מקרקעין
גיא פורטל
 כלכלן ושמאי מקרקעין
שיר גילר
 שמאית מקרקעין ובוגרת מנהל עסקים
רינה מדריש
 שמאית מקרקעין
ישראל פרץ
 שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים
ברק נגבי
 כלכלן ושמאי מקרקעין
טל אסרף
 הנדסאי בניין
מיכל שלג
 כלכלנית
סער טרץ
 הנדסאי בניין
אדריאן מויסקו
 הנדסאי בניין
לירון כמיסה
 כלכלנית
טוהר אלבו
 כלכלנית



01 בינואר 2025

מספרנו: 30974.310

לכבוד,

ביג מגה אור בע"מ¹

חוות דעת – שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: אומדן שווי מרכז מסחרי "ביג קריית גת"

חלקה מספר 46 בגוש 1908,

דרך הדרום 3, אזור המלאכה, קריית גת

בהתאם לבקשתכם בדקתי את הנכס שבנדון למטרת אומדן שווי, להלן חוות דעתי:

מטרת חוות הדעת : אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון (הסכום שניתן לקבל מכירת הנכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת בעסקה שאינה מושפעת מיחסים מיוחדים בין שני הצדדים), לצורך דוחות כספיים ישום חשבונאות בינלאומית (I.F.R.S תקן IAS 40 – נדל"ן להשקעה (ומקבילו הישראלי תקן 16).

אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדוח"ות של חברת ביג מרכזי קניות בע"מ וחברת מגה אור החזקות בע"מ המפורסמים לצבור. הנני מצייין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 222(א) לחוק החברות התשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

שם המעריך : ירון ספקטור

פירוטי השכלה וניסיון מקצועי:

- אוניברסיטת בר אילן - תואר ראשון בכלכלה ומינהל עסקים - בהצטיינות - 1988.
- תואר שני במינהל עסקים, התמחות בשיווק - 1996.
- אוניברסיטת תל אביב - שמאות מקרקעין וניהול נכסים - בהצטיינות - 1990.
- שמאי מקרקעין מוסמך על פי חוק שמאי המקרקעין, מספר רישום 296 ב"פנקס שמאי המקרקעין" בישראל.

נסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים:

המעריך ביצע הערכות שווי בין היתר לחברות - ביג מרכזים מסחריים, מעוז דניאל נכסים ובניין, מגדלי עסקים, משהב, ארנה סטאר גרופ, אשדר חברה לבניה, בית גיל הזהב, קרסו נדל"ן, הכשרה חברה לביטוח, יוחננוף, גלובוס סנטר, אזורים, י.ד. ברזאני, ארזים, גינדי החזקות, אחים אלה, אשטרום, קבוצת חגי'ג, תידהר, בהיקף של למעלה מ-10 מיליארד ₪.

¹ הזכויות בנכס שבנדון שייכות לחברת ביג מגה אור בע"מ (להלן: "החברה"), כאשר ביג מרכזי קניות בע"מ מחזיקה ב-50% מהון המניות של החברה ויתרת 50% מוחזקות על ידי מגה אור החזקות בע"מ.



מזמין חוות הדעת : ביג מגה אור בע"מ (על ידי טל רוזן, סמנכ"ל ביג מרכזי קניות וחיים אונפלוס, סמנכ"ל כספים במגה אור החזקות)

מועד הזמנת חוות הדעת : 02 בדצמבר 2024

הנסיבות בגינן בוצעה

ההתקשרות : לצורך דוחות כספיים יישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S

תאריך הביקור בנכס² : 25 בדצמבר 2024

המועד הקובע לחוות הדעת: 31 בדצמבר 2024

² הביקור בנכס נערך על ידי גילה אנגל - סקרדר, שמאית מקרקעין.



התחייבות לשיפוי : קיימת התחייבות לשיפוי אשר ניתנה בתאריך 31.3.2007 על ידי חברת ביג מרכזים מסחריים ו/או ביג מרכזי קניות בע"מ, וכן התחייבות לשיפוי אשר ניתנה בתאריך 22.1.2017 אשר ניתנה על ידי חברת מגה אור החזקות בע"מ, עבור הנכס שבנדון לצורך הכללת חוות הדעת ו/או אזכורה בדוחות הכספיים או לכל מטרה אחרת³.

שכר טירחה : לא קיימות התניות לגבי שכר טרחה של השמאי, או אחרות, אשר יש בהן כדי להשפיע על תוצאות השומה.

פרטי הנכס

גוש	1908
חלקה	46
שטח חלקה רשום	27,167 מ"ר
מגרש מספר ⁴	46
שטח מגרש ¹	26,934 מ"ר
שטח בנוי ברוטו	כ-11,396 מ"ר ⁵
מיקום	דרך הדרום 3, אזור המלאכה, קרית גת
זכויות בנכס	חוזה חכירה מהוון ממנהל מקרקעי ישראל (להרחבה ראה פרק: "הזכויות בנכס")

³ אנו מקבלים על עצמנו את מגבלת גובה השיפוי כפי שנקבעה בעמדת סגל משפטית 105-30 של הרשות לניירות ערך.

⁴ מספר המגרש ושטחו הינם בהתאם לתב"ע מספר 34/101/02/9

⁵ השטח הבנוי הינו בהתאם להיתר בניה מספר 20140013 מיום 18.02.2014 והיתר בניה מספר 20160007 מיום 18.01.2016 והיתר מחודש 10/2017. לא כולל מבנה G אשר בפועל לא הוקם בשטח של כ- 27 מ"ר עיקרי, ולא כולל חדר טרנספורמציה בשטח של כ- 16 מ"ר אשר אינו מהווה חלק מנשוא חוות הדעת. יצוין כי בחודש 10/2017 ניתן היתר לתוספת מבנה K אשר מבטל את מבנה G. נכון למועד הקובע לחוות הדעת המבנה החדש הוקם, הושלמה בנייתו והוא אוכלס.

תאור הנכס וסביבתו

נשוא חוות הדעת מהווה מרכז מסחרי המכונה "BIG קרית גת", הממוקם באזור המלאכה קריית גת, רחוב דרך הדרום 3, בקרבה לשדרות דרך השלום.

הנכס נשוא חוות הדעת ידוע כגוש 1908 חלקה מספר 46, מגרש מספר 46 (עפ"י תב"ע מס' 34/101/02/9), בייעוד למע"ר, בשטח קרקע כולל של 26,934 מ"ר.

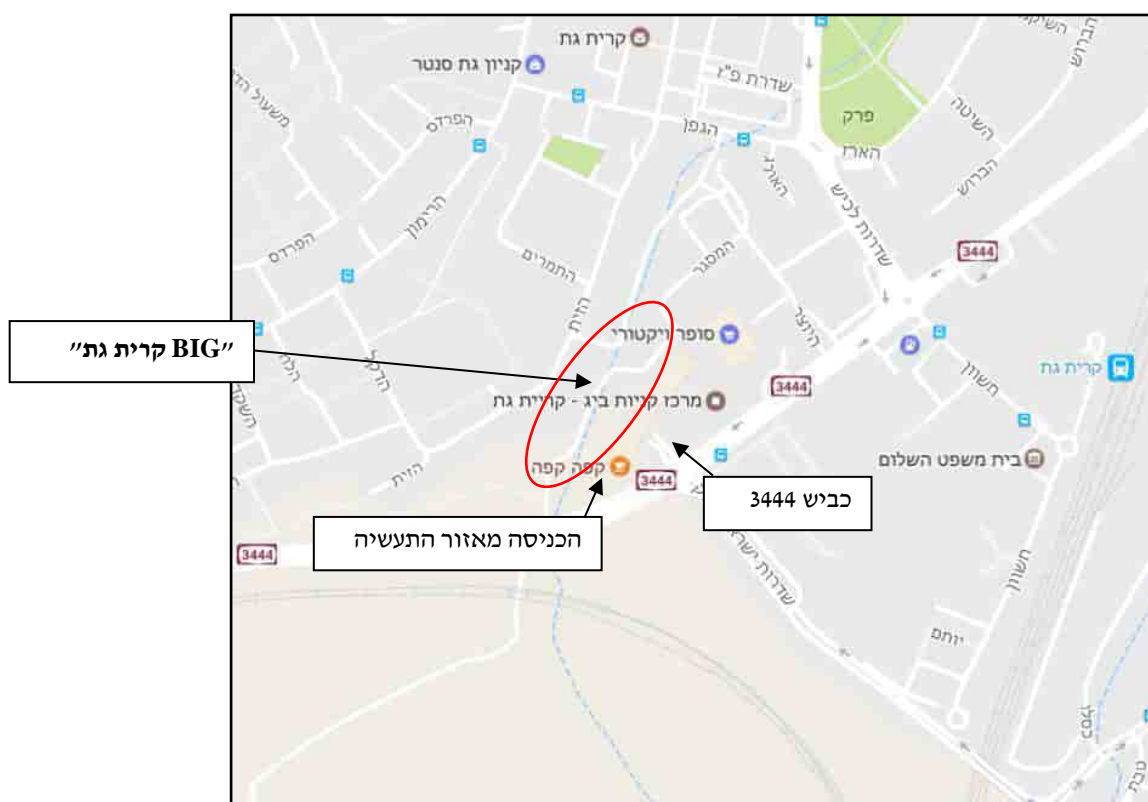
תיאור הסביבה

אזור המלאכה בקריית גת ממוקם בצד הדרומי - מזרחי של העיר קרית גת, המהווה אזור מלאכה ותיק בעיר אשר מאופיין בשנים האחרונות בהקמת מבני מסחר כדוגמת "בית גבריאל", "בית אפי" סופרים כגון: סופר סל, מגה- בול ותחנות תדלוק.

הנכס נשוא חוות הדעת ממוקם בסמוך לשדרות דרך הדרום המהווה ציר תנועה מרכזי באזור המלאכה, המתמשך מכביש מס' 35 בצפון ועד כביש מס' 40 בדרום המחבר את תל אביב בצפון עם קריית גת ובאר שבע בדרום.

הפיתוח סביבתי מלא וכולל בין היתר כבישים, מדרכות, תשתיות ביוב ותקשורת, תאורת רחוב וכיו"ב.

להלן מפת הסביבה ומיקום הנכס שבנדון:





תיאור המגרש:

מגרש 46 בשטח קרקע של 26,934 מ"ר בעלת צורה אי רגולארית, פונה בחזית דרומית לדרך הדרום באורך של כ- 281 מטר.

פני הקרקע מישוריים.

בתחום החלקה הוקם מרכז מסחרי מסוג "power center" הידוע בשם ביג קרית גת.

המגרש גובל כדלקמן:

דרום – חזית לדרך הדרום, מעברו סופרמרקט "מחסני השוק" ושטחים ריקים.

מערב – חזית לשטחים ריקים, מעברם שכונת מגורים

צפון – גובלת במבני תעשייה ותיקים לצד שימושי מסחר

מזרח – גובלת בתחנת תדלוק, מבני תעשייה ומסחר.

להלן תאור המרכז המסחרי –

המרכז המסחרי שבנדון נבנה בשנים 2009-2015, צורתו דמויית האות "יו" הפוכה ובמרכזו רחבת חניה פתוחה. המרכז המבחרי מחולק ל-5 מבנים אשר נבנו בשני שלבים כדלקמן:

שלב א': הוקמו שלושה מבנים חד קומתיים חדשים (הידועים כבניין A, B ו-C) אשר נבנו על פי היתרי בנייה, בשטח בנוי כולל של כ- 9,590 מ"ר ברוטו אשר נפתחו לקהל בשנת 2009.

שלב ב': בשנת 2015 נפתחו לקהל שני מבנים נוספים חד קומתיים, (הידועים כבניינים E ו-F) וחדר "טרפו" (אשר אינו מהווה חלק מנשוא חוות הדעת) בשטח בנוי ברוטו כולל של כ- 1,230 מ"ר.

שטחו הבנוי הכולל של המרכז (שלב א' + שלב ב') הינו כ-11,396 מ"ר⁶ וצמודים אליו כ-400 מקומות חניה עיליים. על גבי המבנים הונחו קולטנים פוטו וולטאיים⁷.

בתאריך 19.10.2017 ניתן היתר לשינויים להיתרים קיימים ותוספת מבנה חדש K לתוספת בניה של כ- 533 מ"ר ברוטו (לאחר הפחתות שטחים ותוספות שטחים במבנים השונים) והתקבלה תעודת גמר בחודש 05/2019.

שטחו הבנוי הכולל של המתחם לאחר ביצוע השינויים בהיתר הנ"ל ותוספת המבנה מסתכמים לכ- 11,396 מ"ר ברוטו.

⁶ השטח הבנוי הינו בהתאם להיתר בניה מספר 20140013 מיום 18.02.2014 והיתר בניה מספר 20160007

מיום 18.01.2016 והיתר בניה מיום 19.10.2017 לא כולל מבנה G אשר בפועל לא הוקם בשטח של כ- 27 מ"ר עיקרי, ולא כולל חדר טרנספורמציה בשטח של כ- 16 מ"ר אשר אינו מהווה חלק מנשוא חוות הדעת.

⁷ המתקנים הפוטו וולטאי אינו מהווה חלק מנשוא חוות הדעת.

בסמוך למבנים סלול מגרש חניה פתוח המיועד למקומות חניה לרכב פרטי ומקומות חניה תפעולית.

סטנדרט הבניה כולל שלד בבניה מתועשת מאלמנטים טרומיים בשלוב פח איסכורית ובידוד מצמר סלעים. גמר הפנים הבסיסי כולל משטח בטון מוחלק, וטרינה + דלת כניסה, מערכות כיבוי אש (ספרינקלרים), ומערכות שונות כגון: מיזוג אויר, מים, חשמל, ביוב וכיוצ"ב. גובה פנים המבנה כ- 6 מטר.

פנים החנויות כולל רמת גמר משתנה לרבות ריצוף באריחי קרמיקה/ פרקט/ ויטרינות זכוכית, הנמכת תקרה בגבס הכוללת תאורה שקועה בחלק מהחנויות, גלאי עשן, ספרינקלרים, מיזוג אויר וכיוצ"ב.

להלן המרכז המסחרי שבנדון על גבי תצלום אויר:





להלן תמונות של מרכז ביג קרית גת שבנדון:



הסביבה העסקית

בתחום גיאוגרפי זה קיימים מספר מועט של מרכזים מסחריים בהיקף בינוי גדול, מרביתם בשכונות מגורים כדלקמן:

מהות	מיקום	שם
<p>פאוור סנטר הכולל כ- 16 בתי עסק, בהם בתי קפה, סופר סטוק, חנויות אפנה, חנויות תאורה, חנויות פארם ועוד. שטח ברוטו כולל כ- 8,900 מ"ר</p> 	דרך הדרום 22	<p>מתחם I Solomon מרכז קניות חדש, סמוך למתחם ביג</p> 
<p>פאוור סנטר הכולל כ- 45 בתי עסק בהם שופרסל חנויות אופנה, קופת חולים, חנויות חשמל מזון ועוד</p> 	שדרות מלאכי ישראל 178	<p>מתחם ישפרו סנטר בשטח לשיווק של כ- 12,000 מ"ר</p>
<p>קניון מקורה בו חנויות אופנה, מזון, סופרמרקט וכו'. בשטח לשיווק של כ- 15,000 מ"ר, וכן שטחי משרדים</p> 	כיכר פז	קניון לב העיר
<p>מרכז מסחרי הכולל כ- 2,200 מ"ר חנויות מסעדות ובית קפה סופרמרקט ועוד.</p>	שכונת הבונים	<p>מרכז מסחרי דונה שכונת הבונים</p> 



הרקע התכנוני⁸

א. בהתאם לתוכנית בניין עיר מספר 2/104/03/9 (ד/11/292) אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מספר 2123 מיום 03.07.1975 עולה כי החלקה סווגה ביעוד למלאכה ותעשייה עם זכויות בנייה של 35% משטח המגרש, כאשר במקרים מיוחדים רשאית הוועדה המחוזית לאשר אחוז שלא יעלה באף מקרה מעל 50% משטח המגרש. קווי בניין: חזית – בהתאם לתשריט, צדדי – 3 מ', אחורי – 5 מ'.

ב. בהתאם לתוכנית בניין עיר מספר 34/101/02/9 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מספר 5441 מיום 27.09.2005 ממנה עולה כי החלקה נשוא חוות הדעת מסווגת ביעוד "אזור המע"ר" (מרכז עסקים ראשי) ופרטים כדלקמן:

מטרת התכנית:

הינה יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור המע"ר ברובע המלאכה בקרית גת, ע"י שינויים ביעודי הקרקע, איחוד וחלוקת מגרשים, קביעת הנחיות, זכויות ומגבלות בנייה. קביעת שטחים לדרכים, קביעת שטחים לצורכי ציבור, קביעת שטחים עם זיקת הנאה לציבור, קביעת תנאים למתן היתר בנייה, קביעת הנחיות בנייה ומגבלות בנייה וקביעת חזית מסחרית ומעברים מקורים.

תכליות ושימושים (מע"ר – מרכז עסקים ראשי):

תעשייה ומלאכה "נקיים" בלבד, מסחר קמעונאי, מסחר סיטונאי, שירותים אישיים, מרכז קניות (קניונים), בנקים, חברות ביטוח ומוסדות פיננסיים, משרדים מוסדיים, ממשלתיים ועירוניים, משרדים פרטיים, מסעדות ושירותי האכלה, אולמות אירועים ושמות, מועדנים, בתי קולנוע, מרפאות ומרכזי בריאות, מרכזים סיעודיים, תחנות טרנספורמציה וכו'.

מתחם בניה משותף:

שטח הכולל מספר מגרשים או חלקות הגובלים זה בזה ואשר נכללים במסגרת הבקשה אחת להיתר בנייה.

קומה מסחרית:

השימוש המסחרי מותר רק ב- 2 קומות ראשונות מעל לפני קרקע סופית. גובה מירבי של קומה מסחרית יהיה 6 מ'.

הוראות ומגבלות בנייה:

שטחים עיקריים: כל שטחי הבנייה לשימושים השונים, כולל מרפסות מקורות ומעברים פנימיים מקורים בשטחים מסחריים בלבד ולמעט שטחי שירות כהגדרתם. אחסנה בשטח המסחרי תיחשב כשטח עיקרי.

⁸ המידע בפרק "הרקע התכנוני" מושתת, בין היתר, על טופס מידע לפי סעיף 119א' מיום 07.12.2023 ומעיון באתר האינטרנט של הוועדה המקומית לתכנון ולבניה קרית גת וכן על פי תוכניות בניין עיר. זכויות הבניה המתוארות לעיל הינן על פי הבנה ופרשנות סבירה לתוכניות בניין עיר, במועד עריכת חוות הדעת, ואינן מחייבות את הוועדה המקומית לתכנון ולבניה. למען הסר ספק, יובהר כי רק לאחר הגשת בקשה להיתר בניה וקבלת אישור הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תתבררנה זכויות הבניה באופן סופי.



שטחי שירות (סעיף 2.א.7 סעיף קטן א'): בהתאם להוראות החוק. לא כולל חניה מקורה תקנית, לא כולל שטח ארקדה.

להלן תצלום טבלת הזכויות:

ז.7. טבלת אזורים שימושים זכויות ומגבלות בניה מצב מוצע:

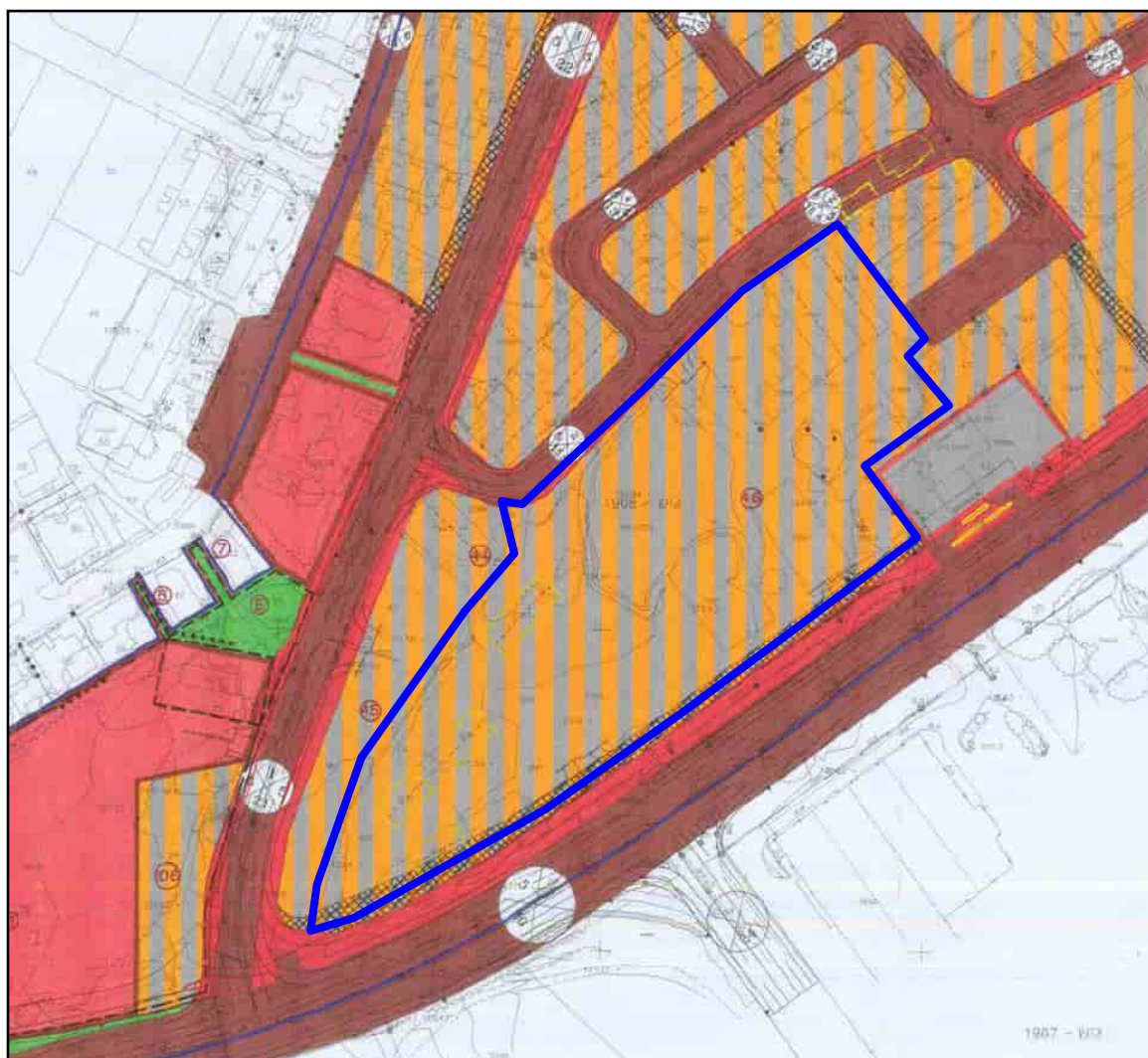
אזור	שטח מגרש מזערי במ"ר	חיקפי בנייה מירביים במגרש (ב-%)					מס' קומות מירבי	קו בניין							
		מטרות עיקריות			מטרות שירות			תת-קרקעי			תת-קרקעי				
		תת-קרקעי לחניה בלבד	תת-קרקעי על	תת-קרקעי	תת-קרקעי על	תת-קרקעי		א	ב	ג	א	ב	ג		
מער' מרכז עסקים ראשי	300	-	100	100	10	20**	60	230	10	5	6/0*	4/0*	2	3/0*	3/0*
שב"ע שטח לבניית ציבור	500	10	110	110	10	10	50	250	10	5	6/0*	4/0*	2	3/0*	3/0*

* קו בניין 0: רק לחניה בלבד ורק בהסכמת בעל המגרש הגובל.

** מער', שטחי שירות תת-קרקעיים לחניה: בנוסף יותרו שינויים תת-קרקעיים לפי תקן החניה בתוקף.

*** קו בניין: במבנים קיימים בתחום התכנית ושאנם מיועדים להריסה תותר חריגה בקו הבניין ובלבד שהוצא לה היתר כחוק.

להלן תצלום תשריט התכנית והמגרש שבנדון (מוקף מסגרת בצבע כחול):





רישוי

- א. בהתאם להיתר בניה מספר **20080018** שניתן בתאריך 16.03.2008 הותר מבנה מסחרי – הריסת מבנים, עבודות עפר.
- ב. בהתאם להיתר בניה מספר **20080108** שניתן בתאריך 09.12.2008 הותר הקמת מבני מסחר, בשטח עיקרי מבוקש של 6,356.67 מ"ר + 2,376.02 מ"ר שטח שירות ובסה"כ שטח של 8,732.69 מ"ר (עיקרי + שירות).
- ג. בהתאם להיתר בניה מספר **200990047** שניתן בתאריך 06.09.2009 הותרו שינויים ותוספת בניה של 581.55 מ"ר שטח עיקרי + 29.68 מ"ר שטחי שירות. סה"כ שטח של 9,343.92 מ"ר (עיקרי + שירות) (סה"כ שטח עיקרי 6,938 מ"ר + 2,406 מ"ר שטחי שירות).
- ד. בהתאם **לטופס 4** אשר התקבל בתאריך 03.11.2009 עולה כי ניתן אישור לחבר את הבניין אשר נבנה בהתאם להיתר בניה מספר 20090047 מיום 06.09.2009 לשירות המבוקש.
- ה. בהתאם להיתר בניה מספר **20100054** שניתן בתאריך 09.06.2010 הותרה בקשה לתוספת מערכת פוטוולטאית על גגות קיימים. תואם תכנית בניין עיר מס' 34/104/03/9.⁹
- ו. בהתאם להיתר בניה מספר **201000059** שניתן בתאריך 22.06.2010 הותר בקשה לתוספת בניה – גלרייה טכנית וגלריית אחסון¹⁰. שטח עיקרי מבוקש: 34.10 מ"ר שטח שירות מבוקש 43.44 מ"ר.
- ז. בהתאם להיתר בניה מספר **20110093** שניתן בתאריך 02.08.2011 הותרה בקשה להקמת מערכת פוטוולטאית מעל גגות קיימים. בקשה זו מבטלת בקשה מס' 20100136 והיתר בנייה מס' 20100054. בהתאם לטבלת השטחים מהיתר הבנייה, עולה כי סה"כ השטחים הבנויים הינו 9,344 מ"ר (עיקרי + שירות) (סה"כ שטח עיקרי 6,938 מ"ר + 2,406 מ"ר שטחי שירות).
- ח. בהתאם להיתר בניה מספר **20120066** שניתן בתאריך 25.07.2012 הותר מבנה מסחרי- תוספת למבנה קיים, בקשה לתוספת בניה – תוספת גלריות, איחוד וחלוקת חנויות, שינויים פנימיים. שטח עיקרי מבוקש 68.63 מ"ר.
- ט. בהתאם להיתר בניה מספר **20130013** שניתן בתאריך 11.02.2013 הותר מבנה מסחרי – סגירת חורף, בקשה לסגירה עונתית בחורף לתקופה בין תאריכים מ-1.12 עד 1.03, השימוש הינו זמני עד 5 שנים

⁹ בבדיקה באתר מינהל מקרקעי ישראל, אתר משרד הפנים ובשיחה עם גברת טניה קרונפלד ממחלקת מידע תכנוני בוועדה המקומית "קרית גת" עולה כי לא קיימת תוכנית מס' 34/104/03/9. ככל הנראה נפלה טעות סופר והכוונה הייתה לתכנית מס' 34/101/02/9.

¹⁰ יצוין כי הבקשה מתייחסת לגלריות בתחום חנות ACE שנכון למועד חוות הדעת אינה ממוקמת עוד במתחם שבנדון.



מיום הנפקת ההיתר כחוק. שטח עיקרי מבוקש – 91 מ"ר. תואם תכנית בנין עיר מספר 34/101/02/9
המאפשר שימוש בשטח שיקורה וייסגר לתכלית העקרי.

י. בהתאם להיתר בניה מספר **20140013**¹¹ שניתן בתאריך 18.02.2014 הותר תוספת מבנים חדשים E, F, G, I, J תוספת להיתרים קיימים. מבנה מסחרי משולב 3 קומות.
להלן טבלת שטחים מתוך דף ההיתר:

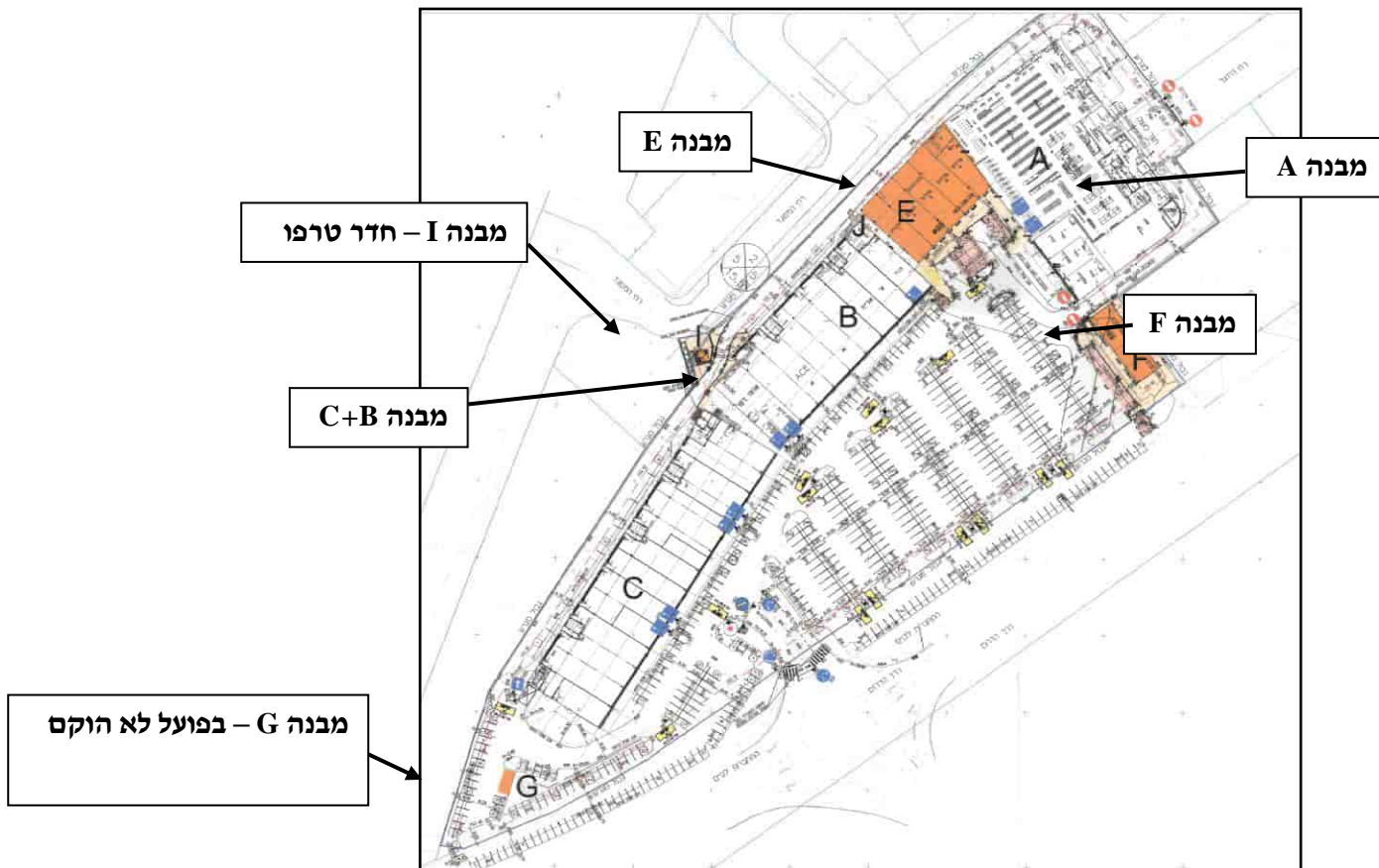
סה"כ	סה"כ שירות	שטח שירות		סה"כ עיקרי	שטח עיקרי	
		מבוקש	קיים		מבוקש	קיים
כ- 10,747 מ"ר ברוטו	2,663.84	214.70	2,449.14	8,083.36	1,042.11	¹² 7,041.25

מתוך שטחי השירות כ- 178 מ"ר מהווים מעבר מקורה וכ- 37 מ"ר מהווה שטח ממ"ד.
מבנה I הינו בשטח של כ- 16 מ"ר ומהווה מבנה טרפו (מבנה שירות – חדר שנאים) ונרשמה בגינו הערת אזהרה – סעיף 126 לטובת חברת החשמל לישראל. ואינו מהווה חלק מנשוא חוות הדעת.
מבנה J מהווה גשר פלדה למעבר לגג מבנה E אשר לא נכלל במסגרת השטחים.

¹¹ בקשה מספר 20130279.

¹² מתוך השטח העיקרי שטח של 27 מ"ר עיקרי מהווה שטח למבנה G אשר בפועל לא הוקם.

להלן תשריט העמדת המבנים מתוך היתר הבניה:



יא. בהתאם ל**טופס 4** אשר התקבל בתאריך 24.02.2014 עולה כי ניתן אישור לחבר את הבניין אשר נבנה בהתאם להיתר בניה מספר 20130100 מיום 17.09.2013 לשירות המבוקש - חיבור חשמל למתקן פוטו וולטאי.

יב. בתאריך 23.12.2014 ניתן **היתר בניה מספר 20140136** להטמנת צובר גז תת קרקעי.

יג. בתאריך 29.09.2016 התקבלה **תעודת גמר מספר 20160080** למהות היתר בבקשה מספר 20130279. מהות ההיתר - תוספת מבנים חדשים למבנים קיימים והקמת מערכת פוטו וולטאית שניתן בתאריך 18.02.2014 הותר תוספת מבנים חדשים.

הוועדה מאשרת כי הבניין/התוספות לבניין / השינוי בבניין בכתובת דרך הדרום 3 קרית גת נבנה/הושלם/הותאם על פי תנאי ההיתר וכי מותר להשתמש בבניין למטרות המפורטות בהיתר.

יד. בהתאם להיתר בניה מספר **20160007** שניתן בתאריך 18.01.2016 הותר תוספת בניה מוצעת בדיעבד לבית הקפה "קפה קפה" - תוספת להיתרים קיימים. שטח עיקרי מבוקש - 115.65 מ"ר.

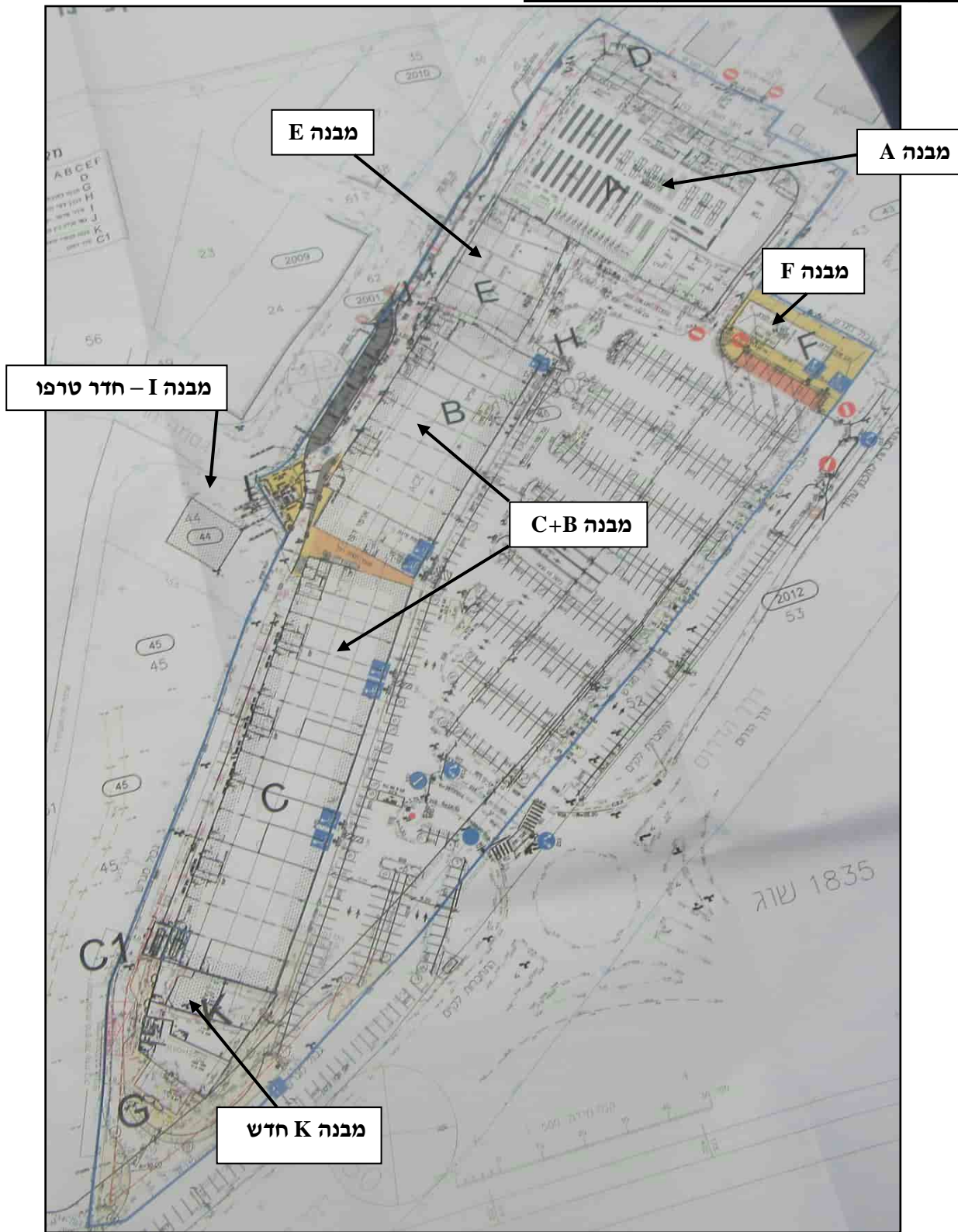


טו. בהתאם להיתר בניה מספר **20170221** שניתן בתאריך 19.10.2017 הותר במתחם ביג קרית גת – שינויים להיתרים קיימים : שינויים חיצוניים במבנה קיים C, תוספת מבנה חדש K, העברה למבנה החדש 1C, חדר דחסן וביטול מבנה G, העברת מיקום צובר גז ובור השאיבה.

להלן טבלת השטחים להיתר :

סה"כ הבניין (במ"ר)	חלקי שירות במ"ר			שימושים עיקריים במ"ר			מפלס /בניין
	סה"כ שירות	קיים	מוצע	סה"כ שטח עיקרי	קיים	מוצע	
10,862.86	2,663.85	2,663.85	-	8,199.01	8,199.01	-	לפי היתר 2013- 0736
-105.27	-37.84	-	-37.84	-67.43	-	-67.43	בניין C
+665.45	+47.20	-	+47.20	+618.25	-	+618.25	בניין K
-27.00	-	-	-	-27.00	-	-27.00	בניין G
11,396.04	2,673.21	2,663.85	9.36	8,722.83	8,199.01	523.82	סה"כ

להלן תשריט העמדת המבנים מתוך היתר הבניה:



טז. בתאריך 13.05.2019 ניתנה תעודת גמר מספר 20190147 לבניין שהוקם בהיתר 20170221 מיום 19.10.2017



סיכום הרקע התכנוני והרישוי:

גוש : 1908
חלקה : 46
מגרש : 46 (על פי תב"ע 34/101/02/9)
שטח המגרש : 26,934 מ"ר
יעוד : מע"ר (מרכז עסקים ראשי)
שימושים : תעשייה ומלאכה "נקיים" בלבד, מסחר קמעונאי, מסחר סיטונאי, שירותים אישיים, מרכז קניות (קניונים), בנקים, חברות ביטוח ומוסדות פיננסיים, משרדים מוסדיים, ממשלתיים ועירוניים, משרדים פרטיים, מסעדות ושירותי האכלה, אולמות אירועים ושמחות, מועדנים, בתי קולנוע, מרפאות ומרכזי בריאות, מרכזים סיעודיים, תחנות טרנספורמציה וכו'.

זכויות בניה ושטח בנוי :

מהות	זכויות בניה (על פי תב"ע 34/101/02/9)	שטח בנוי בפועל (על פי היתרי הבניה)	יתרת זכויות בניה
עיקרי עילי	26,934 מ"ר (100% עיקרי עילי)	8,723 מ"ר ¹³	18,211 מ"ר ¹⁴
עיקרי תת קרקעי	26,934 מ"ר (לחניה בלבד)	-	26,934 מ"ר (לחניה בלבד)
שירות עילי	2,693 מ"ר	2,664 מ"ר	29 מ"ר
שירות תת קרקעי	5,387 מ"ר	0 מ"ר	5,387 מ"ר

מתוך יתרת זכויות הבניה לניצול התקבל היתר בניה לתוספת שטח של כ- 533 מ"ר ברוטו (תוספת מבנה K) אשר הוקם.

מימוש יתרת זכויות הבניה כפוף לתשלום דמי היתר למנהל מקרקעי ישראל (בשיעור 31%) ותשלום היטל השבחה מעבר לקיבולת הבניה בחוזה החכירה וכן ביצוע התאמות במבנים הקיים. לפיכך, באומדן השווי לא הובאו בחשבון בשלב זה ערך/שווי ליתרת זכויות הבניה הקיימות.

תכסית : 60%
מס' קומות מרבי : 6 קומות + מרתף
קווי בניין : עילי : קדמי – 5 מ', צדדי 0 / 4¹⁵, אחורי 0 / 6²
תת קרקעי : קדמי – 2 מ', צדדי 0 / 3², אחורי 0 / 3²

¹³ לא כולל מבנה G בשטח של 27 מ"ר עיקרי אשר בפועל לא הוקם.

¹⁴ יצוין כי על גג המבנים הקיימים הוקמו מתקנים פוטו וולטאיים (שאינם מהווים חלק מנשוא חוות הדעת)

¹⁵ קו בניין 0 לחניה בלבד ורק בהסכמת בעל המגרש הגובל.



הזכויות בנכס

א. בהתאם לפלט¹⁶ מידע של נסח רישום מפנקס הזכויות מתאריך 04.12.2024 רשומות זכויות הבעלות בגוש מספר 1908 חלקה מספר 46, בשטח רשום של 27,167 מ"ר, כדלקמן:

בעלות:

רשות הפיתוח - בשלמות

חכירות:

בתאריך 25.06.2014 נרשמה עדכון פרטי זיהוי – חוכר ברמת חכירה ראשית, לטובת **ביג מגה אור קרית גת בע"מ**, בשלמות, לתקופה של 49 שנים, תאריך סיום: 02.11.2057, על כל הבעלים.

משכנתאות:

בתאריך 02.04.2020 נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה לטובת רוניק פז נבו נאמנויות בע"מ, הלווה: **מגה אור החזקות בע"מ**, החלק בנכס- 1/2, ללא הגבלת סכום, על כל החוכרים.

בתאריך 03.01.2024 נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה לטובת רוניק פז נבו נאמנויות בע"מ, הלווה: **ביג מרכזי קניות בע"מ**, החלק בנכס- 1/2, ללא הגבלת סכום, על כל החוכרים.

הערות:

בתאריך 05.05.2005 נרשמה הערה בגין הפקדת תכנית לפי סעיף 123 לחוק התכנון, הערות: תכנית מפורטת מספר 34/101/02/9 פורסמה בילקוט פרסומים 5388, בתאריך 05.04.2005.

בתאריך 18.05.2014 נרשמה הערת אזהרה – סעיף 126 לטובת חברת החשמל לישראל בע"מ, הערות: תחנת טרנספורמציה בשטח של כ- 15.99 מ"ר, על כל החוכרים.

ב. בהתאם **לתעודת שינוי שם של חברה מיום 01.09.2011** עולה כי חברת **ביג נועה קריית גת בע"מ** שמספרה 510518491 שינתה את שמה ומעתה תיקרא **ביג מגה אור קריית גת בע"מ**.

¹⁶ פלט מידע זה אינו נסח רישום מאושר או העתק רישום, כמשמעותם בחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969, התקנות והנהלים שעל פיו.



ג. בהתאם לחוזה חכירה מהוון מיום 01.09.2009 בין מנהל מקרקעי ישראל (להלן: "המנהל" / "המחכיר") לבין ביג נועה קרית גת בע"מ¹⁷ (להלן: "ביג קרית גת" / "החוכר"), עולים בין היתר הפרטים הבאים:

קרית גת	- המקום:
27,167 מ"ר	- השטח:
1908 חלקה מספר 46	- גוש רשום:
46 לפי תוכנית מפורטת מספר 34/101/02/9	- מגרש מספר:
49 שנים החל מיום אישור העסקה, דהיינו החל מיום 03.11.2208 – 02.11.2057.	- תקופת החכירה:
49 שנים החל מתום תקופת החכירה.	- תקופת חכירה נוספת:
תעשייה נקיה, מסחר קמעונאי, מרכזי קניות.	- מטרת החכירה:
9,031.8 מ"ר (6,357.6 מ"ר עיקרי + 2,674.2 שירות)	- קיבולת הבנייה:
9,007,320 ש"ח.	- הערך היסודי של המגרש:
מרכז עסקים.	- היעוד:

תנאים מיוחדים:

שטחי הבניה בעסקה מפורטים להלן:

שטח לשימושים עיקרי – 6,357.6 מ"ר¹⁸

ממ"ד – 240.26 מ"ר

שטחי שירות – 1,422.06 מ"ר

אחסנה – 1,011.9 מ"ר (עפ"י התקנון יחשב כעיקרי)

סה"כ – 9,031.82 מ"ר

כל תוספת ניצול מכל סוג שהוא מעבר לקיבולת הבניה המותרת עפ"י החוזה וכמפורט לעיל הן של שטחים עיקריים והן של שטחי שירות תחוייב בתשלום נוסף למנהל בשיעור כפי שייקבע המנהל מעת לעת בין אם תוספת הניצול נוסעת מהקלה, שינוי תכנית, מפורטת או כל דרך אחרת.

¹⁷ ראה תעודת שינוי שם של חברה סעיף ב' לעיל.

¹⁸ בשנת 2009 שולמו דמי היתר בגין תוספת בניה של 312.12 מ"ר עיקרי ובשנת 2014 שולמו דמי היתר בגין תוספת בניה של 1,246.1 מ"ר עיקרי. לפיכך, סה"כ שטח עיקרי – קיבלת בניה מעודכנת הינה כ- 7,916 מ"ר עיקרי. בפני הח"מ הוצגה שומת שמאי המנהל עבור 1,246.1 מ"ר עיקרי, דרישת תשלום המנהל מיום 25.11.13 וחשבונית מס בגין תשלום בפועל (יצוין כי בגין השומה הוגשה השגה למנהל והתקבלו בגינו החזרים מהמנהל).



ד. דמי שכירות

כללי - נתוני דמי השכירות ופרטי הסכמי השכירות נמסרו בכתב על ידי חברת ביג. נבדקו על ידי הח"מ חוזים וחשבוניות באופן מדגמי.

סך הכל השטח לשיווק בנכס שבנדון הינו כ- 10,801 מ"ר.
הנכס מושכר בתפוסה מלאה – 100%

א. דמי שכירות חודשיים:

בהתאם לאישור של חברת ביג (מצ"ב כנספח) עולה כי דמי השכירות החודשיים נכון ל- 31 בדצמבר 2024 עפ"י חוזים חתומים/חוזים חדשים שנחתמו/זיכרון דברים לא כולל הכנסות שכ"ד ממיזוג, לא כולל אחזקה ואחוזים מפדיון, אשר שולמו בפועל, הינם בסך של **1,127,686** ₪ לא כולל מע"מ.

בנוסף לדמי השכירות המינימליים המתוארים לעיל, "המשכיר" זכאי לקבל מהשוכרים, במשך תקופת השכירות דמי שכירות כאחוז מתוך הפדיון במושכר (כאשר דמי השכירות המינימליים הינם דמי השכירות המזעריים, הנמוכים ביותר והמובטחים שישולמו למשכיר בכל מקרה, זאת גם אם דמי השכירות כאחוז מהפדיון יהיו בשיעור נמוך מהם).
בהתאם לנתוני השכירות בעניין תוספת פדיון לדמי השכירות המינימליים (12 חודשים אחרונים), עולה כי שולמה תוספת דמי פדיון בסך של **1,403,792** ₪, לאחר ניטרול שוכרים אשר לא צפוי שימשיכו לשלם הפרשי פדיון.

ג. חברת ניהול:

לפי נתוני חברת ביג, עולה כי ממוצע רווחי הניהול והחשמל ל-3 השנים האחרונות (2021-2023) הינו סך של **729,903** ₪/שנה.

להלן טבלה המציגה רווח מניהול לשנים הללו:

רווח מניהול וחשמל 2023	₪ 932,776
רווח מניהול וחשמל 2022	₪ 738,817
רווח מניהול וחשמל 2021	₪ 518,116
רווח מניהול ממוצע	₪ 729,903 / שנה

ד. חוזים אשר משקלם בדמי השכירות גדול מ-5% מסך דמי השכירות המתקבלים: מתוך 36 חוזי שכירות, 2 חוזים הינם בעלי משקל של יותר מ-5% מסך דמי השכירות.

ה. תפוסה:

שנה	2009	2014 - 09/2024
שיעור תפוסה	המרכז נפתח בסוף שנת 2009	100%-99%



גורמים ושיקולים באומדן השווי

באומדן שווי הנכס הובאו בחשבון בין היתר הגורמים והשיקולים הבאים:

- נשוא חוות הדעת מהווה מרכז מסחרי המכונה "BIG קרית גת", הממוקם בדרך הדרום 3, אזור המלאכה, קרית גת.
- הנתון כי המרכז המסחרי שבנדון, הוקם על קרקע הידועה כגוש מספר 1908 חלקה 46 ומהווה את מגרש מספר 46 על פי תכנית בניין עיר מספר 34/101/02/9 בשטח קרקע של 26,934 מ"ר.
- הנתון כי סביבת הנכס הקרובה מהווה אזור מלאכה ותיק בעיר אשר מאופיין בשנים האחרונות בהקמת מבני מסחר כדוגמת "בית גבריאל", "בית אפי" סופרים כגון: סופר סל, מגה- בול ותחנות תדלק.
- הנתון כי שטחו הבנוי הכולל של המרכז (שלב א' + שלב ב') הינו כ- 11,396 מ"ר¹⁹ וצמודים אליו כ-400 מקומות חניה עיליים. המרכז המסחרי שבנדון מחולק ל-6 מבנים (K, F+E, C, B, A) הכוללים גג מבניה קלה.
- הנתון כי על גבי המבנים הונחו קולטנים פוטו וולטאיים. יודגש כי המתקן הפוטו וולטאי אינו מהווה חלק מנשוא חוות הדעת.
- הנתון כי על פי תכניות בניין עיר שבתוקף, הנכס שבנדון מהווה את מגרש מספר 46 בשטח קרקע 26,934 מ"ר וביעוד "מע"ר" (מרכז עסקים ראשי) הכולל שימושים שונים, ביניהם, מסחר קמעונאי, מסחר סיטונאי, שירותים אישיים, מרכז קניות (קניונים), בנקים, חברות ביטוח מוסדות פיננסיים, משרדים מוסדיים וכו'.
- הנתון כי המרכז שבנדון נבנה בהתאם להיתרי הבניה.
- הנתון כי התקבל טופס 4 למרכז המסחרי התקבל בשנת 2009 ותעודת גמר בשנת 2016.

¹⁹ השטח הבנוי הינו בהתאם להיתר בניה מספר 20140013 מיום 18.02.2014 והיתר בניה מספר 20160007 מיום 18.01.2016 והיתר מחודש 10/2017. לא כולל מבנה G אשר בפועל לא הוקם בשטח של כ- 27 מ"ר עיקרי, ולא כולל חדר טרנספורמציה בשטח של כ- 16 מ"ר אשר אינו מהווה חלק מנשוא חוות הדעת. יצוין כי בחודש 10/2017 ניתן היתר לתוספת מבנה K אשר מבטל את מבנה G. נכון למועד הקובע לחוות הדעת המבנה החדש הוקם, הושלמה בנייתו, אוכלס והתקבלה תעודת גמר.



- הנתון כי המתחם כולל כ- 400 מקומות חניה לרכב פרטי. יצוין כי כיום השימוש במקומות החניה הינו ללא תשלום לציבור הרחב.
- הנתון כי במגרש שבנדון יתרת זכויות בניה לא מנוצלות בהיקף של כ- 18,000 מ"ר עיקרי. ברם, לאור היקף הבינוי הקיים, אופי הבנייה, והיות גג המבנים בנוי בבניה קלה ולא קשיחה לרבות מתקנים פוטו וולטאיים אשר הוקמו על גג המבנים נראה כי אין כדאיות כלכלית בניצול יתרת זכויות הבניה הנוספות ולפיכך לא הובאו בחשבון.
- הנתון כי היתר בניה שהתקבל, למבנה K, הינו מעבר לקיבולת הבניה, בחוזה החכירה, ברם בפועל לא נתקבלה דרישת היטל השבחה ודמי היתר לתוספת כאמור, יחד עם זאת הובאה בחשבון עלות צפויה במידה ותידרש, ראה התייחסות- בפרק "שומה" בחוות הדעת.
- הנתון כי קיימים גופים גדולים (חברות ביטוח, קרנות פנסיה, משקיעים זרים, קרנות REIT), המוצאים נכס בבעלות אחת, עם ניהול אחזקה ושיווק מרכזיים, כעדיף על פיזור אותו סכום של השקעה, במספר רב של נכסים, הדורשים תשומות ניהול גדולות תוך כדי העדר שליטה על התמהיל, האחזקה והשיווק. לפיכך לא בוצעה הפחתה באומדן השווי להיקף ולגודל.
- דמי השכירות השנתיים הבסיסיים המינימאליים כפי שמשולמים ע"י השוכרים. בהקשר לדמי השכירות יצוין כי על פי הסכמי השכירות, "המשכיר" זכאי לקבל מהשוכר במשך תקופת השכירות דמי שכירות כאחוז מתוך הפדיון במושכר. מטעמי שמרנות, באומדן השווי, דמי השכירות הנוספים כאחוז מהפדיון, ככל שקיימים, הובאו בחשבון בשיעור היוון גבוה יותר משיעור היוון דמי השכירות הבסיסיים.
- הנתון כי ב- 7.10.23 פרצה מלחמת "חרבות ברזל" בדרום הארץ אשר יצרה אי וודאות. המלחמה טרם הסתיימה כך שלא ידוע כמה זמן תימשך, ומה יהיו התוצאות הצבאיות והשלכה מכך התוצאות הכלכליות. לאור האמור לא ניתן בשלב זה לחזות את מלוא ההשפעות של המלחמה על ערכי המקרקעין.
- נכון למועד הקובע שיעור הריבית נותר ללא שינוי (החל מתאריך ה- 1.1.2024) בשיעור של 4.5%, זאת ועוד, לא אותרו עסקאות בתקופה האחרונה המצביעות על שינוי מגמה ועלייה בשיעורי ההיוון לנכסים מסוג זה. כלומר אין לנו נתונים שמראים שהשוק הגיב ושינה את שיעורי ההיוון. לאור האמור נכון למועד הקובע 31.12.24, לא הובא בחשבון שינוי לשיעור ההיוון ביחס למועד הקובע לחוות דעתנו הקודמת.



- הנתון כי הזכויות המוערכות הינן זכויות לחכירה מהוונת ממנהל מקרקעי ישראל לתקופה של 49 שנים, עד ליום 2002.11.2057 + 49 שנים נוספות, הרשומות על שם ביג מגה אור קרית גת בע"מ, בשלמות.
- הזכויות נשוא חוות הדעת מוערכות במצבן הנוכחי כפנויות וחופשיות מכל מחזיק, חוב ושיעבוד (בכפוף לזכויות השוכרים במרכז המסחרי).
- מחירי נכסים דומים ורלבנטיים ומצב שוק המקרקעין נכון למועד חוות הדעת.

²⁰ דמי חכירה צפויים לחידוש החכירה בעוד כ- 33 שנים הינו זניח ולפיכך לא הובא בחשבון.



גישות השומה:

א. קיימות שלוש גישות עיקריות לשומת שווי נכסי מקרקעין:

- 1.א גישת שווי שוק (גישת ההשוואה) - הסכום שניתן לקבל ממכירת הנכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת) - גישה זו מבוססת על אומדן שווי שוק בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים דומים ככל האפשר במאפייניהם ביחס לנכס נשוא השומה (מאפיינים כגון: מיקום, שטח, שימוש, נתוני תכנון, שנת בנייה, הזכויות בנכס, מועד העסקה, נתון ההשוואה וכדומה).
בגישה זו נעשה ניתוח של נתוני ההשוואה בסביבה הקרובה ובאיזורים דומים במאפיינים שלהם, תוך כדי שימוש במקדמי התאמה לנכס נשוא חוות הדעת.
גישה זו ישימה בעיקר כאשר נכון למועד הקובע לחוות הדעת קיימים מספר נתונים של עסקאות שהתבצעו בפועל או שקיימים מספר נכסים דומים המוצעים למכירה.
- 2.א גישת היוון ההכנסות -
בגישה זו נעשה היוון ישיר של ההכנסות השנתיות הצפויות לפי שיעור היוון הראוי (כלומר השווי הינו הערך הנוכחי של כל ההנאות העתידיות הצפויות מהנכס). בקביעת שיעור היוון משפיעים גורמים כגון יציבות השוכרים, משך תקופת השכירות, מהות הנכס המושכר, השימושים וכו' (גישה זו מתאימה לנכסים מניבים - מסחר, משרדים, תעשייה, תחנות דלק, בתי מלון, מקבצי דיור וכו' ואינה מתאימה לדירות מגורים).
- 3.א גישת העלות (גישת השווי הפיזי)-
בגישה זה נערך אומדן לשווי הקרקע בשוק החופשי, לאומדן עלויות הבניה וההקמה ולאומדן הרווח היזמי, בכפוף לפחתים (פחת פיזי ופונקציונלי).

עקרונות השומה

מדובר בנכס מניב לא שגרתי, הכולל מרכז מסחרי בנוי, כאשר קיימים מעט נתוני השוואה לעסקאות מכר בסביבה (אם בכלל) באופן שלמעשה לא ניתן לבצע אומדן בגישת ההשוואה הישירה לשווי הנכס. הגישה בה נרכשים נכסים מסוג זה הינה גישת היוון הכנסות מהנכס כאשר שיעור היוון נלקח מנתוני השוואה לנכסים מניבים דומים, תוך התייחסות לדמי השכירות החוזיים בפועל ולדמי השכירות הראויים לשטחים הפנויים (ככל שישנם).



תחשיבים:

א. דמי שכירות:

דמי שכירות חודשיים בסיסים בש"ח	תיאור
₪ 1,127,686	דמי שכירות חודשיים לא כולל דמי אחזקה, במעוגל
₪ 13,532,229	דמי שכירות שנתיים לא כולל דמי אחזקה, במעוגל
6.50%	שיעור היוון שנתי
₪ 208,190,000	סה"כ שווי עפ"י היוון דמי השכירות החודשיים המינימליים *
₪ 1,403,792	תוספת דמי שכירות שנתיים כאחוזים מהפדיון
7.75%	שיעור היוון שנתי לתוספת מפדיון
₪ 18,110,000	סה"כ היוון תוספת דמי השכירות החודשיים כאחוזים מהפדיון
₪ 226,300,000	סה"כ שווי הנכס בשלמות עפ"י גישת היוון ההכנסות (במעוגל)

(*) ניתוח רגישות (ביחס לדמי השכירות המינימליים):

פרמטר	% שינוי	סה"כ שווי
שיעורי תפוסה	ירידה של 5%	₪ 197,780,000
שיעורי היוון	עלייה של 0.5%	₪ 193,320,000
	ירידה של 0.5%	₪ 225,540,000
דמי שכירות ממוצעים למ"ר	עלייה של 5%	₪ 218,600,000
	ירידה של 5%	₪ 197,780,000



ב. הכנסה משילוט²¹:

דמי שכירות חודשיים המתקבלים עבור שילוט	₪ 366
המהווים דמי שכירות שנתיים בסך	₪ 4,395
מקדם ערך נוכחי סידרתי (8 שנים, שיעור היוון 10.35%)	5.27
סך הכל תוספת שווי בגין שלטי פרסומת	₪ 20,000

ג. שווי רווחי הניהול והחשמל²²:

סך הכל	שיעור היוון	ממוצע 3 שנים אחרונות (2021-2023)
₪ 8,960,000	8.15%	₪ 729,903

ד. לסיכום:

₪ 226,300,000	סה"כ שווי הנכס - שטח מסחרי (סעיף א')
₪ 20,000	תוספת שווי בגין הכנסות משילוט (סעיף ב')
₪ 8,960,000	תוספת בגין רווחי ניהול וחשמל (סעיף ג')
₪ 235,280,000	סה"כ שווי הזכויות בנכס

הערת הח"מ:

שיעור התשואה הכולל הינו כ-	6.66%
----------------------------	-------

21 בהתאם לדווח חברת ביג הותקנו שלטי פרסומת במגרש החניה של המרכז המסחרי, כאשר שוכרים משלמים דמי שכירות עבור שלטים אלו. הובא בחשבון בתחשיב דמי שכירות לתקופת זמן מוגבלת (8 שנים) ולא לצמיתות וכן שיעור ההיוון אשר הובא בחשבון הינו 10.35% (המגלם סיכון אפשרי כי העיריה לא תאשר המשך השימוש בשלטים במתכונת הקיימת). השלטים הותקנו בידיעת העיריה אשר גובה עבורם אגרות שילוט.

22 יצוין כי דמי האחזקה והרווח הינם סבירים כמקובל בשוק ובהתאמה לסוג הנכס וגודלו.



עסקאות בנכס הסמוכות למועד הקובע:

לא ידוע לח"מ על עסקאות בנכס הנישום ב-3 השנים שקדמו לחוות הדעת.

הערכות שמאיות קודמות, שנערכו ע"י הח"מ בשלוש שנים אחרונות:

מועד הקובע לחוות הדעת	שמאי מקרקעין	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי	שיעור הגידול בין הערכת השווי הנוכחית להערכות שמאיות קודמות
31.12.2020	ירון ספקטור	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות הכספיים	₪ 181,690,000	29.50%
30.06.2021		אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות הכספיים	₪ 197,780,000	18.96%
30.06.2022		אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות הכספיים	₪ 202,970,000	15.92%
31.12.2022		אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות הכספיים	₪ 209,230,000	12.45%
31.10.2023		אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות הכספיים	₪ 218,410,000	7.72%
30.09.2024		אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות הכספיים	₪ 233,130,000	0.92%

הערכה שמאית נוכחית:

מועד הקובע לחוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי
31.12.2024	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות הכספיים	₪ 235,280,000



שומה

בשים לב למיקומו של הנכס ("BIG קרית גת", גוש מספר 1908 חלקה 46, מגרש מספר 46 על פי תכנית בניין עיר מספר 34/101/02/9 בשטח קרקע של 26,934 מ"ר, ולכל שאר הנתונים כאמור ומפורט לעיל, נראה כסביר לאמוד את שווי הזכויות בנכס שבנדון סביב **235,280,000 ₪ (מאתיים שלושים וחמישה מיליון, מאתיים ושמונים אלף שקלים חדשים) לא כולל מע"מ.**

היטל השבחה ותשלום למנהל מקרקעי ישראל צפוי²³: כ- 1,700,000 ₪ (מיליון שבע מאות אלף ₪) אפשרות לחבות פיצויים בגין פגיעה במקרקעי צד שלישי: לא ידוע לח"מ ביחס לחבות קיימת. היטל השבחה ו/או התשלום למנהל מקרקעי ישראל ו/או אומדן הפיצויים הינו אומדן משוער של הח"מ ואינו מחייב את הח"מ ו/או את הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ו/או את מנהל מקרקעי ישראל. סכומים סופיים ייקבעו לאחר קבלת שומות מהוועדה המקומית ו/או מנהל מקרקעי ישראל ו/או פסיקת שמאי מכריע ו/או פסיקת בתי משפט וכו'.

הכל במצבו הנוכחי כריק, פנוי וחופשי מכל מחזיק חוב ושיעבוד (בכפוף לזכויות השוכרים בקניון), נכון למועד הקובע 31.12.2024.

הנני בעל ידע וניסיון רלוונטי לביצוע הערכת השווי של הנכס נשוא השומה. הנני מצהיר כי אין לי עניין אישי בנכס או בעל זכויות בנכס או עם מזמין השומה. הנני מצהיר על העדר תלות ביני ובין מזמין השומה.

הדו"ח הוכן עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו 1966, ועל פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.

הדו"ח הוכן עפ"י תקן מספר 17.1 בדבר גילוי מינימלי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968

ובאתי על החתום,



"שומה זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף ליעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא אשר אינו המזמין ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור".

המסמכים המתוארים בחוות הדעת הינם רק העתק/צילום של המסמכים, אלא אם צויין כי הוצג המסמך המקורי.

²³ היטל השבחה ותשלום למנהל מקרקעי ישראל הינו: בגין תוספת שטח עיקרי של כ- 116 מ"ר לבית קפה – מתחם ישיבה חיצוני (היתר משנת 2016) ובגין היתר חדש משנת 2017 בגין תוספת מבנה K ושינויים מהיתרים קיימים ובסה"כ תוספת של 524 מ"ר בגין תוספות כאמור לא התקבלה דרישה מרשות מקרקעי ישראל לתשלום דמי היתר מעבר לקיבולת בחוזה החכירה ולא התקבלה דרישה מהוועדה לתשלום היטל השבחה. יכול ודרישה לתשלום היטלים אלו תתקבל. לפי אומדן הח"מ הסכום הצפוי אותו הרשות עשויה לדרוש בגין תוספת הניצול (מנקודת המבט של רשות מקרקעי ישראל) ואינו מחייב את הרשות והסכום הצפוי אותו הוועדה המקומית עשויה לדרוש בגין היטל השבחה למימוש הזכויות ואינו מחייב את הוועדה, נע יחד סביב 1,700,000 ₪.



ירון ספקטור
כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך במנהל עסקים
M.B.A
גיל סיטון
מתכנן עירוני M.A משפטן ושמאי מקרקעין

ירון ספקטור

שמאות מקרקעין בע"מ



גולן וקראט

מהנדס אזרחי

רוני כהן

שמאי מקרקעין

ירון פריאנטי

מהנדס אזרחי

יניב כחלון

כלכלן ושמאי מקרקעין

גלעד גלבאום

שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים

יוסי אלמוזנינו

הנדסאי בניין

אורן שגיא

שמאי מקרקעין

שמעון גרוניך

כלכלן ושמאי מקרקעין

ברוך ברשק

כלכלן והנדסאי בניין

רמי כהן

כלכלן ושמאי מקרקעין

גילה סקרדר אנגל

גיאוגרפית ושמאית מקרקעין

אופיר רון

כלכלן ובוגר מנהל עסקים

מיכאל זלצברג

הנדסאי בניין

מור בלומנפלד

שמאית מקרקעין

ישראל עטיה

כלכלן ושמאי מקרקעין

מימון צבע

כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך M.A

דניאל פרי

כלכלן ושמאי מקרקעין

מאור חבס

כלכלן ושמאי מקרקעין

גיא פורטל

כלכלן ושמאי מקרקעין

שיר גילר

שמאית מקרקעין ובוגרת מנהל עסקים

רינה מדריש

שמאית מקרקעין

ישראל פרץ

שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים

ברק נגבי

כלכלן ושמאי מקרקעין

טל אסרף

הנדסאי בניין

מיכל שלג

כלכלנית

סער טרץ

הנדסאי בניין

אדריאן מויסקו

הנדסאי בניין

לירון כמיסה

כלכלנית

טוהר אלבו

כלכלנית

חוות דעת – שומת מקרקעין מקיפה (עדכון)

הנדון: עדכון שווי חלקות מספר 151 ו-152 בגוש מספר 180

מבנה מסחר מסוג "BIG STREET MALL",

ומסוף תחבורה – חניון אוטובוסים

מגרשים מספר 200 ו-301 בהתאם לתוכנית מספר 603-0154625

צמוד למתחם הרכבת בכניסה הדרומית לעיר אשדוד

2 בינואר 2025
מספרנו: 30132.905/ 24

לכבוד,

חברת שער רכבת אשדוד בע"מ

א.ג.נ.,

חוות דעת – שומת מקרקעין מקיפה (עדכון)
הנדון: עדכון שווי חלקות מספר 151 ו- 152 בגוש מספר 180
מבנה מסחר מסוג "BIG STREET MALL",
ומסוף תחבורה – חניון אוטובוסים
מגרשים מספר 200 ו- 301 בהתאם לתוכנית מספר 603-0154625
צמוד למתחם הרכבת בכניסה הדרומית לעיר אשדוד

בהתאם לבקשתכם, נבדק הנכס שבנדון למטרת אומדן שווי ולהלן חוות הדעת:

מטרת חוות הדעת:

אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון. (הסכום שניתן לקבל ממכירת נכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת בעסקה שאינה מושפעת מיחסים מיוחדים בין הצדדים), לצורך דוחות כספיים ישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S, תקן 40 IAS – נדל"ן להשקעה (ומקבילו הישראלי תקן 16).

אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדוחות הכספים של החברה המפורסמים לצבור. הנני מצייין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 222(א) לחוק החברות התשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

נסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים:

המעריך ביצע הערכות שווי בין היתר לחברות - ביג מרכזים מסחריים, מעוז דניאל נכסים ובניין, מגדלי עסקים, משהב, ארנה סטאר גרופ, אשדר חברה לבניה, בית גיל הזהב, קרסו נדל"ן, הכשרה חברה לביטוח, יוחננוף, גלובוס סנטר, אזורים, י.ד. ברזאני, ארזים, גינדי החזקות, אחים אלה, אשטרום, קבוצת חגיג, תידהר, בהיקף של למעלה מ-10 מיליארד ₪.

מזמין חוות הדעת: : חברת שער רכבת אשדוד בע"מ (על ידי מר אסף נגר)

מועד הזמנת חוות הדעת: : 4 בדצמבר 2024

התחייבות לשיפוי: : קיימת התחייבות לשיפוי אשר ניתנה בתאריך 15.3.2010 על ידי חברת שער רכבת אשדוד בע"מ, עבור הנכס שבנדון לצורך הכללת חוות הדעת ו/או אזכורה בדוחות הכספיים או לכל מטרה אחרת.¹

הנסיבות בגינן בוצעה ההתקשרות: : לצורך דוחות כספיים ישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S

תאריך הביקור בנכס²: : 2 בינואר 2025

המועד הקובע לחוות הדעת: : 31 בדצמבר 2024

הסכמת עורך חוות הדעת על פרסומה בציבור:

הנני נותן בזאת את הסכמתי כי חוות דעת זו תצורף לדו"חות כספיים של החברה וכן את הסכמתי כי חוות דעת זו תפורסם בציבור.

הערות לשכר הטרחה:

שכר הטרחה הינו סכום קבוע ללא התניות לעניין חוות הדעת.

פירוטי השכלה וניסיון מקצועי

- אוניברסיטת בר אילן - תואר ראשון בכלכלה ומינהל עסקים - בהצטיינות - 1988.
- תואר שני במינהל עסקים, התמחות בשיווק - 1996.
- אוניברסיטת תל אביב - שמאות מקרקעין וניהול נכסים - בהצטיינות - 1990.
- שמאי מקרקעין מוסמך על פי חוק שמאי המקרקעין, מספר רישום 296 ב"פנקס שמאי המקרקעין" בישראל.¹

¹ אנו מקבלים על עצמנו את מגבלת גובה השיפוי כפי שנקבעה בעמדת סגל משפטית 105-30 של הרשות לניירות ערך.
² נערכו מספר ביקורים במקרקעין שבנדון על ידי אורן שגיא שמאי מקרקעין, הביקור האחרון מיום 2.1.2025 בוצע על ידי מהנדס ירון פרינטי ממועד ירון ספקטור.

פרטי הנכס (זיהוי נשוא ההערכה):

180		גוש מספר:
152	151	חלקה מספר:
9.000 דונם	44.493 דונם	שטח חלקה רשום:
<u>מספר מגרש שבנדון ויעוד על פי תכנית מספר בניין עיר מספר 603-0154625 (אושרה בשנת 2020)</u>		
תא שטח מספר 301 (מתחם דרומי)	תא שטח מספר 200 (מתחם צפוני)	מגרש מספר:
"מרכז תחבורה"	"מסחר ותעסוקה"	ייעוד מגרש:
9.000 דונם	44.628 דונם	שטח מגרש בשלמות:
הכולל בינוי עילי של כ – 231 מ"ר ⁴	<u>תא שטח מספר 200</u> : כ – 40,839 מ"ר עיקרי (מרכז מסחרי "ביג פאשן") ³	שטח בנוי במ"ר עיקרי (על פי היתר בניה):
בכניסה הדרומית לאשדוד, מערבית לכביש מספר 4		מיקום:
חוזה חכירה מהוון על שם "שער רכבת אשדוד בע"מ" (לפירוט ראה בפרק "הזכויות בנכס")		זכויות:

הערת הח"מ לעניין הרישום:

נכון למועד חוות הדעת הקודמת (31.12.2023) נשוא חוות הדעת היווה חלקות/חלק מחלקות בגוש מספר 180 ו-181.

באישור זכויות רמ"י מיום 3.1.2024 (מועד חוות הדעת הקודמת) היו רשומים החלקות הבאות:
גוש מספר 180 - חלקות מספר: 6,7,8,9,10,11,12,14,15,16,17,18,19,20,21,23,24,25,26,58,60,92.
גוש מספר 181 - חלקות מספר 7,14,15,16,17,60,61.

לימים הוכנה תכנית לצרכי רישום, אשר שינה את החלקות הרשומות במתחם בשלמות (בשטח כולל של 61,232 מ"ר)⁵, וחילקה את המתחם לשלוש חלקות חדשות על פי בסיס המגרשים בתכנית מפורטת מספר 603-0154625:

- חלקה מספר 151 בשטח רשום של 44,493 מ"ר (נשוא חוות הדעת)
- חלקה מספר 152 בשטח רשום של 9,000 מ"ר (נשוא חוות הדעת)
- חלקה מספר 153 בשטח רשום של 4,667 מ"ר (אינה מהווה חלק מנשוא חוות הדעת).

הערת הח"מ – נכון למועד חוות הדעת, חוזה החכירה (בשטח כולל של 61,232 מ"ר) טרם פוצל לשלושה חוזי חכירה על פי נסח הרישום העדכני (לחלקות 151,152,153 בגוש 180).⁶

³ בתאריך 1.2.2022 ניתן היתר בניה מספר 2021940 לתוספת אגף מסחרי חדש ("האגף החדש" מדרום למבנה הקיים). כמו כן, בתאריך 15.1.2024 ניתן היתר בניה מספר 20230520, לתוספת בניה חדשה "אגף התעסוקה", הכוללת תוספת בניה של כ – 2,493 מ"ר עיקרי).

⁴ השטח הבנוי במגרש 301 הינו על פי היתר בנייה מספר 20210964, מיום 18.10.2021.

⁵ המתחם בשלמות היה רשום בשטח של 61,232 על פי חוזה חכירה מהוון מיום 14.7.2015 ועל פי אישור זכויות רמ"י.

⁶ בהתאם לדיווח מזמין חוות הדעת נושא זה בטיפול של חברת "פנינת אשדוד".

תאור הנכס והסביבה

נשוא חוות הדעת מהווה מרכז מסחרי מסוג " STREET MALL " הידוע כ"ביג FASHION אשדוד", ומסוף תחבורה הממוקמים בכניסה הדרומית לעיר אשדוד, לאורך תוואי כביש מספר 4 (אשדוד – תל אביב). המקרקעין שבנדון מהווה את חלקה מספר 151 בשטח רשום של 44,493 מ"ר ואת חלקה מספר 152 בשטח רשום של 9,000 מ"ר, בגוש 180.

בשנת 2020 אושרה תכניות מספר בניין עיר מספר - 603-0154625, על פיה נשוא חוות הדעת מהווה את תא שטח מספר 200 ("מתחם צפוני") ביעוד "מסחר ותעסוקה" בשטח של 44.628 דונם, ואת תא שטח מספר 301 ("מתחם דרומי") ביעוד "מרכז תחבורה" (בשטח של 9.000 דונם).

המקרקעין שבנדון ממוקמים בסמוך לכניסה הדרומית לעיר אשדוד ולאזור התעשייה ותחנת הרכבת "עד הלום", לאורך תוואי כביש מספר 4 (אשדוד – תל אביב) החוצה את המדינה מדרום לצפון. המרכז מתוכנן לשרת את האוכלוסייה הקרובה של הערים/ישובים, אשדוד, אשקלון, גן יבנה ואת המושבים בסביבה.

הסביבה מאופיינת, בין השאר, בשטחי טבע (דיונות), בשטחים חקלאיים פתוחים, בלתי מבונים, תחנת הרכבת ותחנת משנה של חברת חשמל.



איתור סביבת המקרקעין על גבי מפת עיר

תיאור המגרשים נשוא חוות הדעת:

הנכס נבנה על גבי מגרש מספר 200 ו- 301 על פי תכנית מספר בניין עיר מספר 603-0154625 (להלן: "המתחם"). המתחם הינו בעל צורה אי רגולרית, פני הקרקע יחסית מישוריים. בצמוד ומדרום מערב לנשוא חוות הדעת ממוקם מגרש מספר 302 (מגרש בשטח קרקע של כ- 4.677 דונם הכולל תחנת דלק), אשר **אינה** מהווה חלק מנשוא חוות הדעת.

בצידו הדרומי של המתחם עובר ממערב למזרח כביש סלול אספלט המוליך על עבר תחנת הרכבת עד הלום והחניון הצמוד לתחנה.

בצידו הצפוני של המתחם קיים מחלף (צומת אשדוד דרום), המחלף מקשר בין חלקה הדרומי של העיר אשדוד (דרך מנחם בגין) לבין כביש ארצי מספר 4.

מתחם המקרקעין שבנדון תחום, בין השאר, כדלקמן:

ממערב: מתחם קרקע לא מבונה ברובו הידוע כ- "רובע מיוחד"⁷ ומעברו שכונות מגורים.

ממזרח: תוואי צינור אילת אשקלון (קצ"א), תוואי מסילת הרכבת ומעברו כביש ארצי מספר 4.

מדרום: חטיבת קרקע לא מבונה ומעברה אזור התעשייה עד הלום, מדרום מערב חטיבת קרקע אשר החלו עבודות בניה של מתחם תעסוקה חדש (משרדים).



איתור סביבת המקרקעין על גבי תצלום אוויר (הסימון שבנדון הינו להמחשה בלבד ואינו מהווה את הגבולות המדויקים של המתחם)

⁷ במתחם רובע מיוחד ממוקם בין היתר בית חולים אסותא אשר החל לפעול במהלך שנת 2017. אתר: yaron-spector.co.il | מייל: mazkirut@yaron-spector.co.il | טלפון: 03-6878111 | כתובת: יגאל אלון 53 תל אביב

"מרכז מסחרי ביג פאשן" –

עבודות הבניה במתחם הסתיימו והמרכז המסחרי נפתח לציבור ביום 26.3.2015.
במהלך השנים ניתנו מספר היתרי בניה בגין תוספות בניה שבוצעו לאחר הפתיחה.
המבנה כולל שטח למסחר הבנוי על פי היתר בניה מספר 20230520 משנת 2024 בשטח של כ – 40,839 מ"ר עיקרי.

המתחם כולל חניון עילי וכן חניון תת קרקעי.

השטח מושכר לחנויות אופנה (רשתות מובילות), הנעלה, מסעדות, בתי קפה, אטרקציות ובילוי ועוד.

המבנים בנויים ברמת גמר גבוהה וחדישה.

המרכז המסחרי נבנה בבניה קונבנציונאלית הכוללת קונסטרוקציית בטון מזויין, תקרת בטון, חיפוי חיצוני טיח דקורטיבי, ריצוף המעברים ודרכי הגישה באבני מדרכה/רחוב, מעליות נוסעים דרגנועים, מעלית משא, ספרינקלרים ומערכת בקרה וכיבוי אש.
חיפוי חזיתות פנים בחומרים שונים, כגון עץ, בריקים, זכוכית, אלומיניום ופח.

המרכז המסחרי שבנדון הינו מסוג STREET MALL, כאשר החנויות ממוקמות במפלס אחד לא מקורה, בשילוב עצים, פינות ירוקות, פינות ישיבה.

"האגף החדש" –

בתאריך 1.2.2022 ניתן היתר בניה מספר 2021940 לתוספת אגף מסחרי חדש ("האגף החדש" - מדרום למבנה הקיים).

כאשר נכון למועד חוות הדעת הסתיימו עבודות הבניה של אגף זה, והיחידות נמסרו לשוכרים, מרביתם החלו לשלם דמי שכירות וחלקם בתקופת גרייס לביצוע עבודות גמר/התאמות פנים.

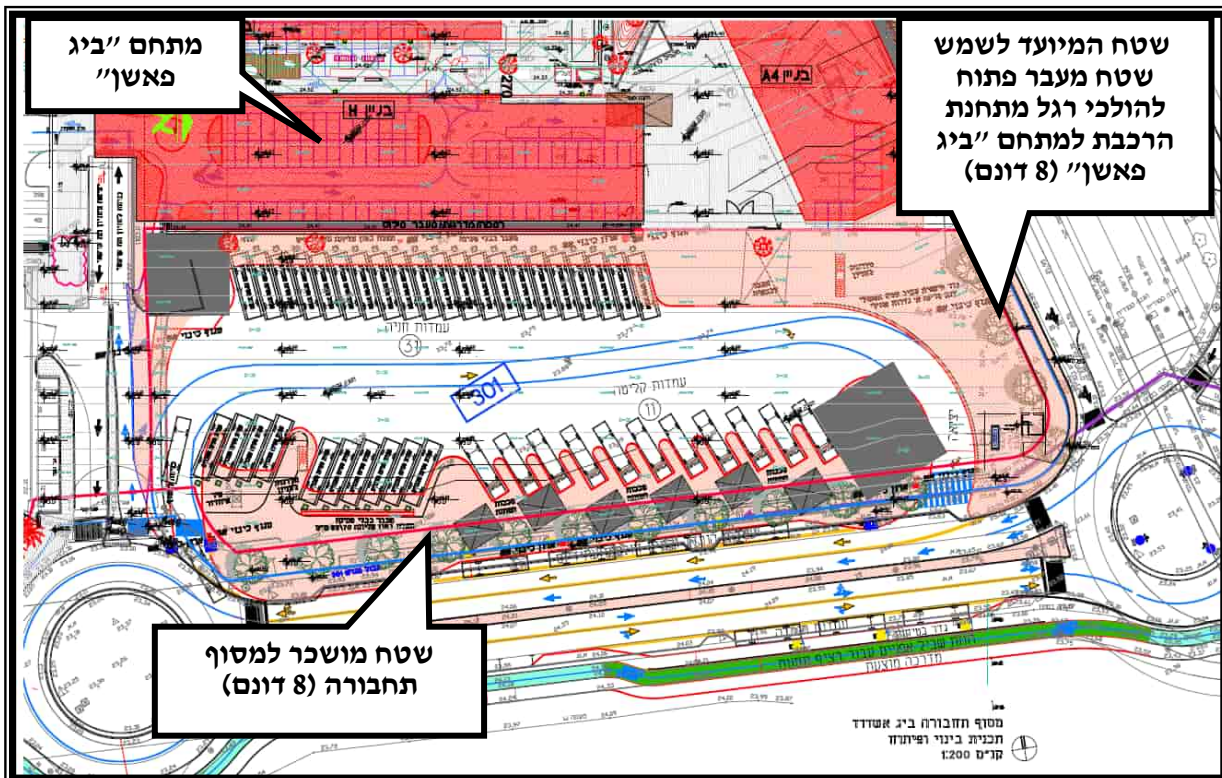
"אגף התעסוקה" –

בתאריך 15.1.2024 ניתן היתר בניה מספר 20230520 לתוספת אגף תעסוקה.

נכון למועד חוות הדעת אגף זה בשלבי בנייה מתקדמים, כאשר על פי דיווח מזמין חוות הדעת צפי סיום הינו מרץ 2025.

רקע כללי לעניין "מסוף התחבורה" (מגרש 301)

בצמוד ומדרום למרכז המסחרי "ביג פאשן" (מגרש מספר 200) ממוקם מגרש מספר 301 ביעוד "מרכז תחבורה". מגרש זה שימש שנים רבות כחלק ממגרש חניה עילי של לקוחות המרכז המסחרי. לימים נחתם חוזה שכירות עם משרד התחבורה לגבי מגרש זה (לגבי שטח של כ- 8 דונם)⁸ לשימוש מסוף תחבורה. חוזה השכירות הינו לתקופה של 24 שנים מיום קבלת החזקה במושכר. חלקו המזרחי של המתחם (שטח של כ- 1 דונם) מיועד לשמש כמעבר פתוח להולכי רגל בין תחנת רכבת אשדוד למרכז המסחרי "ביג פאשן". השוכר החל לשלם דמי שכירות החל מחודש נובמבר 2021.



תשריט "מסוף תחבורה ביג אשדוד" – על גבי תכנית בינוי ופיתוח

בהתאם לתשריט "מסוף תחבורה ביג אשדוד" -

בהתאם לתשריט "מסוף תחבורה ביג אשדוד" עולה כי המתחם כולל 31 עמדות טעינה מצברית (21 בחלקו הצפוני של המתחם ועוד 10 בחלקו הדרומי), 11 עמדות קליטה וסככות המתנה בסמוך אליהם, מדרכות ודרכי מעבר להולכי רגל, מדרגות ירידה לחניון תת קרקעי (מרתף החניה). בנוסף על פי התשריט מבנה המיועד לשמש לשימושים הבאים: מזנון, שירותים ציבוריים ומזנון.

⁸ מגרש בשטח של כ- 8,000 מ"ר, הכולל בינוי עילי של כ- 205 מ"ר, 55 מ"ר שירות (השטח המושכר אינו כולל שטחים תת קרקעיים לרבות שטחי החניון, ואינו כולל שטח של כ- 26 מ"ר מסחר (קיוסק/חנות).

מגרש 301 - המשמש כמסוף תחבורה – חניון אוטובוסים, ממוקם בצמוד וממערב לתחנת רכבת אשדוד, המהווה את תחנת הרכבת היחידה בעיר אשדוד.

סביבת הנכס ממוקם נהנית מנגישות לצירי תחבורה מרכזיים כגון:

- מחלף דרום אשדוד המהווה את הכניסה הדרומית לעיר (לעיר שתי כנסיות בלבד (אשדוד צפון ואשדוד דרום).
- שדרות מנחם בגין.
- כביש ארצי מספר 4,

בסביבת הנכס מספר מרכזים מושכי קהל כגון:

- מרכז מסחרי ביג מסוג STREET MALL (מהווה חלק מנשוא חוות הדעת).
- מתחם קרקע המיועד להוות פארק הייטק אזור תעשייה דרומי המוקם בצמוד ומדרום מערב למגרש שבנדון.
- בית חולים "אסותא" אשדוד.
- אזור תעשייה עד הלום הממוקם מדרום למתחם.
- שכונות מגורים.

מסוף התחבורה משרת את קווי אוטובוס המהווים נתיב תחבורה משלים לתחבורת הרכבת המהווה נתיב תנועה המונית בין עירונית, ברם לא נכנסת לתוך העיר אשדוד עצמה ואינה נכנסת לתוך שכונות המגורים והמרכזים השונים בעיר.

יש לציין כי העיר אשדוד הינה עיר גדולה המונה כ- 230,000 תושבים⁹ ומהווה מרכז עירוני גם למספר מושבים וקיבוצים בסביבה.

נכון למועד הקובע בעיר אשדוד תחנה מרכזית אחת באשדוד הממוקמת בחלקה המערבי של שדרות בגין, בסמוך לחוף הים והמרינה.

⁹ על פי נתוני הלמ"ס 2024.

תצלומי הנכס



תצלום אוויר של המרכז המסחרי "ביג פאשן"



תצלום חזית המרכז המסחרי "ביג פאשן"



תצלום פנים המרכז המסחרי "ביג פאשן"

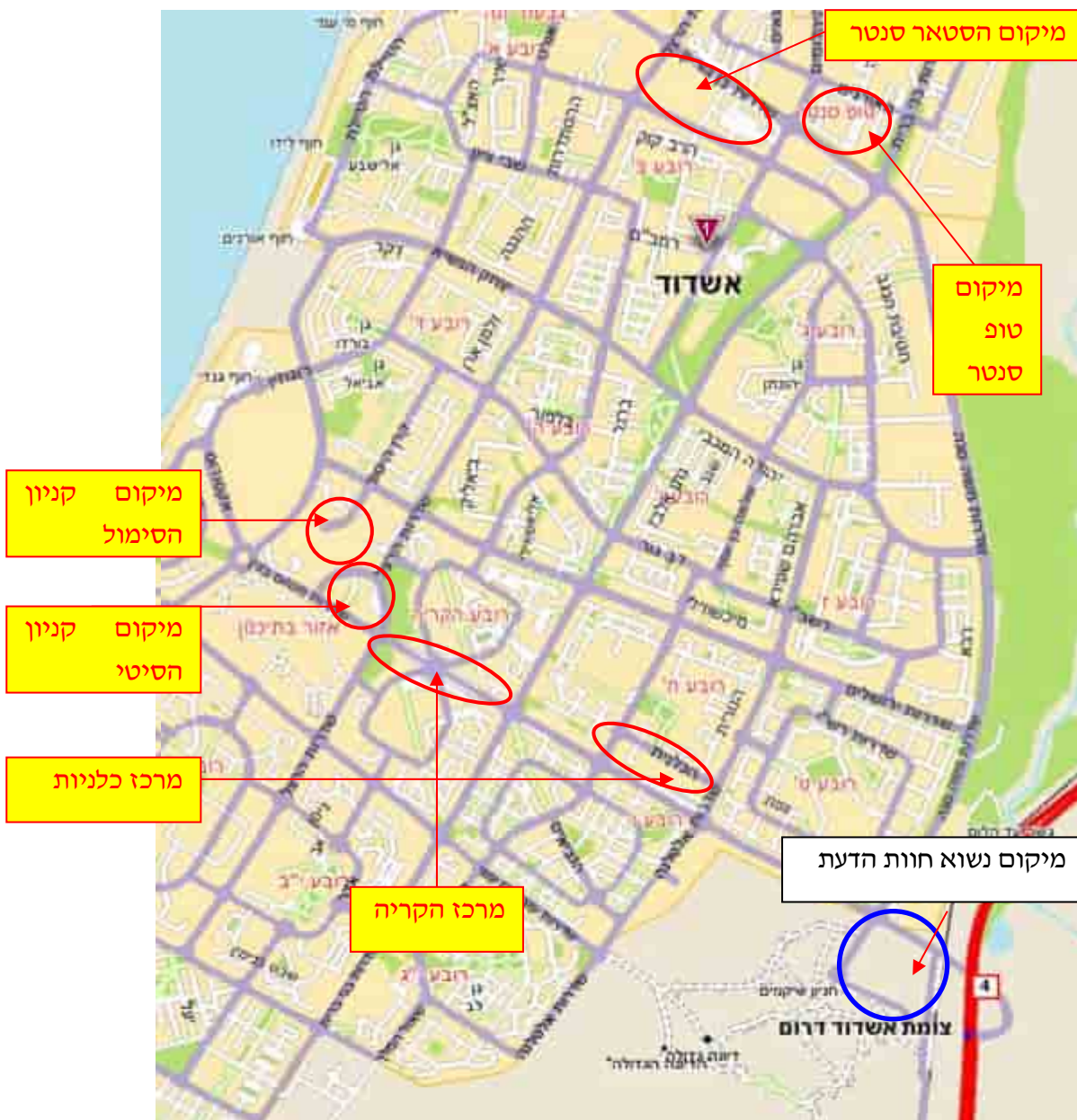
הסביבה העסקית

בקרקע נשוא חוות הדעת מוקם מרכז מסחרי מסוג STREET MALL. בתחום גיאוגרפי של העיר אשדוד קיימים מספר מרכזים מסחריים כדלקמן:

תיאור הסביבה העסקית

העיר אשדוד מונה כ- 230,000 תושבים¹⁰. בעיר מספר אזורי ומרכזי קניות, בין השאר לפי התיאור הבא:

להלן חלק ממפת העיר אשדוד ומיקומי המרכזים שבה:



¹⁰ על פי נתוני הלמ"ס 2024.



מרכז מסחרי	תאור המרכז
סטאר סנטר	ממוקם ברחוב ז'בוטינסקי מספר 45, פינת שדרות ויצמן, כולל כ- 51,000 מ"ר של שטחי מסחר ותחנת תדלוק, כולל כ- 9 מבנים ותחנת תדלוק, משתרי על פני שטח קרקע של כ- 93 דונם, כולל חנויות שונות בהן מותגים ורשתות ארציות ובינלאומיות, מסעדות ובתי קפה, רשתות מזון ועוד. במתחם חניה פתוחה ללא תשלום.
קניון סימול	ממוקם ברחוב הגדוד העברי, סמוך לתחנת האוטובוסים ולמוסדות ציבור עיקריים, כולל כ- 13,600 מ"ר של שטחי מסחר, מעוצב בצורה חדשנית ומודרנית, משתרע על פני שתי קומות מסחר עיקריות המציעות כ- 80 חנויות בהם מותגים ורשתות ארציות ובינלאומיות, מסעדות ובתי קפה, בית קולנוע בשטח של 14,000 מ"ר ומכון כושר המשלב ספא ובריכה בשטח 18,000 מ"ר, חניון מקורה בן 3 קומות בהיקף 28,000 מ"ר ובו כ- 640 מקומות חניה.
קניון הסיטי- תחנה מרכזית	ממוקם בשדרות מנחם בגין וכולל כ- 20,000 מ"ר שטחי מסחר. קניון וותיק המאכל בתוכו מותגים ארציים כגון: קסטרו, רנואר, שילב, סטימצקי, פוקס, מסעדות ועוד.
טופ סנטר	ממוקם בין רחוב דרך בן גוריון מדרום ורחוב האורגים מצפון, כולל בתוכו תחנת דלק יחידות מסחריות כגון: סניף של הום סנטר, פלאפון, וחנויות נוספות.
מרכז כלניות	ממוקם לאורך שדרות מנחם בגין המהווה ציר תנועה ראשי החוצה את העיר מהכניסה הדרומית. המרכז מאופיין במכלול חנויות, בתי קפה, מרכז רפואי, מסעדות וכו'.
מרכז הקריה	ממוקם לאורך שדרות מנחם בגין, במרכז העיר (הסיטי), מאופיין במבני מגורים רווי קומות מעל קומת קרקע מסחרית הכוללת מגוון רחב של חנויות מסוגים שונים, כאשר במרכזה כיכר ובה רמת המחירים למ"ר מסחר הינה גבוהה ביחס לסביבה.
סניף איקאה	מדרום ובסמוך למקרקעין שבנדון, במתחם קרקע בשטח של כ- 30 דונם, מתוכנן לקום סניף איקאה בשטח של כ- 25,000 מ"ר (נכון למועד חוות הדעת טרם אושר).

הרקע התכנוני¹¹

על המקרקעין שבנדון חלות, בין השאר, התוכניות כדלקמן:

הערות	תאריך מתן תוקף	ילקוט פרסומים	שם התוכנית ומספרה
המקרקעין שבנדון מסווג בייעוד ל"מרכז תחבורה ואחסנה"	24.6.1971	1732	12101/02/3 ¹²
חלקו הצפוני של המתחם (מגרש מספר 2) מסווג בייעוד "מרכז תחבורה ואחסנה".	12.7.1979	2550	121/03/3
תקן חנייה לגבי כל ייעודי הקרקע בשטח העיר אשדוד	22.11.1979	2581	22/101/02/3
הקמת סככות והקלות בקווי הניה צדדים	1.1.1988	3514	35/101/02/3
חלקו הצפוני של המתחם (מגרש מספר 2) מסווג בייעוד "מרכז תחבורה ואחסנה".	12.3.1992	3982	1/121/03/3
תוספת תכליות באזורי תעשייה ותוספת שטחי שירות	25.1.1997	4591	62/101/02/3
במקרקעין שבנדון מסומנת רצועת קרקע המסווגת בתחום שבין מסילת ברזל לקווי בניין על פי תמ"א 23, אשר עליהן חלות מגבלות תכנון ובניה	27.8.2002	5105	82/101/02/3/ד
הסדרת מערכת הכבישים בסביבת הנכס שבנדון (כביש גישה לתחנת רכבת אשדוד)	2.8.2016	7313	3/121/03/3
שינוי יעוד הקרקע למסחר ותעסוקה ומסוף תחבורה - אשדוד.	31.5.2020	8887	603-0154625

¹¹ המידע בפרק "הרקע התכנוני" ערוך על פי תקן 6 ("הוראות לעריכת סעיף המצב התכנוני בשומת מקרקעין") אשר אושר ע"י מועצת שמאי המקרקעין ומושתת, בין היתר, על מידע תכנוני באתר האינטרנט של הוועדה המקומית ובהתאם לעיון בתוכניות בניין עיר.

זכויות הבניה המתוארות לעיל הינן על פי הבנה ופרשנות סבירה לתוכניות בניין עיר, במועד עריכת חוות הדעת, ואינן מחייבות את הוועדה המקומית לתכנון ולבניה. למען הסר ספק, יובהר כי רק לאחר הגשת בקשה להיתר בניה וקבלת אישור הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תתבררנה זכויות הבניה באופן סופי.

¹² תכנית המתאר של העיר אשדוד ובשמה הקודם ד/313.

א. בהתאם לתוכנית מפורטת מספר 603-0154625, אשר פורסמה למתן תוקף ב.פ. מספר 8887 ביום 31.5.2020, עולה כי המקרקעין שבנדון מסווגים ביעוד:

בחלקו הצפוני - מסווג ביעוד "מסחר ותעסוקה" (תא שטח מספר 200).

בחלקו הדרומי - מסווג ביעוד "מרכז תחבורה" (תא שטח מספר 301).

בחלקה המזרחי של המתחם סימון ל"זיקת הנאה למעבר רגלי".

בנוסף התכנית כוללת בחלקה הדרום מערבי סימון את תא שטח מספר 302 ביעוד "מסחר ותעסוקה ותחבורה" ותחנת דלק אשר – שטח זה אינו מהווה חלק מנשוא חוות הדעת.



איתור סביבת המקרקעין על גבי תשריט התכנית

סוג התכנית –

תכנית מפורטת שמכוחה ניתן להוציא היתרים.

מטרת התכנית –

שינוי יעוד הקרקע למסחר ותעסוקה ומסוף תחבורה-אשדוד.

עיקרי התכנית –

שינוי יעוד ממרכז תחבורה ואחסנה ליעוד מסחר ותעסוקה, ומרכז תחבורה, שינוי קווי בנין שינוי גובה בניה, קביעת זכויות בניה, קביעת זיקת הנאה למעבר להולכי רגל, קביעת הוראות והנחיות בינוי בהתאם.

ייעודי קרקע –

מסחר ותעסוקה (תא שטח 200) – יותר בין השאר : מסחר לסוגיו, מכללות, מרפאות, בתי מרקחת, משרדים, בנק ושרותי דלפק, תחנת מוניות, מרכז בידור ופנאי לרבות בתי קולנוע ושמושים נלווים. זיקת הנאה - בתא שטח 200+301 תובטח זכות מעבר לציבור להולכי רגל, זכות שתעוגן על ידי רישום זיקת הנאה בלשכת הרישום.

מרכז תחבורה (תא מספר 301) – מסוף פרטי לתחבורה ציבורית אשר יכלול בין השאר אולם נוסעים, קופות, משרדי הנהלה, רציפים למוניות ואוטובוסים, שטחי חניה, בתי קפה, חנות נוחות וכו'. תנאי להיותר בניה למסוף תחבורה יהיה הכנת תכנית בינוי ותנועה שתאושר על ידי משרד התחבורה. שטח הבניה לא יעלו על 500 מ"ר עיקרי (הערת הח"מ – נכון למועד חוות הדעת המסוף הוקם ופועל) החניון העילי במתחם מסוף התחבורה יהיה פתוח לציבור.

הנחיות מיוחדות – על אף האמור בסעיף 188 לחוק תכנון והבניה, הוועדה המקומית לא תפקיע את המקרקעין במגרש זה.

זכויות בניה –

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית % מתא שטח (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					גודל מגרש כלי
3 (7)	4	25 (6)	70	97256 (5)	44628 (4)	1000 (3)	8000 (2)	38500 (2)	44628 (1)	200	מסחר ותעסוקה
1 (7)	3	25 (6)	70	13819 (10)	6694 (4)	150 (9)	1200 (2)	5775 (2)	44628 (1)	200	מסחר ותעסוקה
1 (16)	(16)	(15)	60	(14)	(13)		(12)	(11)	(1) 4667	302	מסחר ותעסוקה ותחבורה
1	1	5 (20)		621.74 (19)			29.17 (18)	592.57 (17)	(1) 4667	302	מסחר ותעסוקה ותחבורה
1 (7)	2	12 (23)	11.5	9750	9000 (22)		250	500 (21)	(1) 9000	301	מרכז תחבורה

הערות לטבלה

הערה ברמת הטבלה:

- א. תותר הקמת מרתמי חניה עד גבולות המגרש (קו 0) קווי בנין היקפיים למתחם יהיו לפי תשריט.
- ב. בסטמכות הוועדה המקומית לאשר העברת זכויות בניה ממפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ללא שינוי בסה"כ זכויות בניה.
- ג. גובה המבנה המקסימלי יימדד ממפלס הכניסה הראשית של המבנה ואינו כולל מתקני תשתית כגון, אנטנות, דוד שמש, מעקות וכד'.
- ד. כתא שטח מסי' 301 תותר הקמת מוסוף קצה לתחבורה ציבורית

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) או לפי הקיים.
- (2) יותר ניווד בין זכויות הבניה של השימושים הרשומים באותו יעוד.
- (3) א. בתת הקרקע ויתרו שמושי מסחר ותעסוקה לרבות משרדי הנהלה, תחנת מוניות, שטיפת רכב ושרותי דלפק
- ב. יותר ניווד בין זכויות הבניה של השימושים הרשומים באותו יעוד.
- (4) א. שטח שרות לקומת חניה תת קרקעית לפי 100% מאושרים. שטח זה יוכפל או ישולש בהתאם למנין קומות החניה התת קרקעיות. יותר שטח חניה תת קרקעית נוסף גם מתחת לתא שטח מסי' 301

בהתאם לקיים.

- ב. יותר ניווד בין זכויות הבניה של השימושים הרשומים באותו יעוד.
- (5) כולל חניה תת קרקעית לכלל השימושים.
- (6) הערך מתיחס למטר מקסימום, הערה: תותר הקמת ממברנות (אוהל מרחבי) עד גובה 45 מ' בהתאם לנספח בינוי ..
- (7) לקומת חניה תת קרקעית. מסי' הקומות יוכפל או ישולש בהתאם לצרכי השימוש המוצע..
- (8) לפי תשריט.
- (9) א. בתת הקרקע ויתרו שמושי מסחר ותעסוקה לרבות משרדי הנהלה, תחנת מוניות, שטיפת רכב ושרותי דלפק.
- ב. יותר ניווד בין זכויות הבניה של השימושים הרשומים באותו יעוד.
- (10) כולל חניה תת קרקעית לכלל השימושים
- (11) בתא שטח זה זכויות הבניה הינם מתאריות ויעמדו על סך של 53288 מ"ר.
- (12) בתא שטח זה זכויות הבניה הינם מתאריות ויעמדו על סך של 15986 מ"ר.
- (13) בתא שטח זה זכויות הבניה הינם מתאריות ויעמדו על סך של 4667 מ"ר לחניה תת קרקעית.
- (14) בתא שטח זה זכויות הבניה הינם מתאריות ויעמדו על סך של 73941 מ"ר
- מגרש זה הינו מתוכנן ברמה מתארית בלבד. זכויות אלה ימומשו רק לאחר הכנת תכנית מפורטת וכתנאי להוצאת היתר בניה במגרש זה.
- זכויות הבניה לתחנת הדלק הקיימת בתא שטח זה, הינם מכוח תכנית מתאר 101/02/3 לה ניתן היתר מסי' 2011/0063.
- (15) הערך מתיחס למטר מקסימום, הערה: יקבע במסגרת תכנית מפורטת ובכפוף לאשור משרד הבטחון.
- (16) יקבע במסגרת תכנית מפורטת ובכפוף לאשור משרד הבטחון.
- (17) 129.97 מ"ר שטח מבנה התחנה הכולל מסחר, סככת יבוש 121.6 מ"ר, 341 מ"ר גגון
- (18) שטח השירותים הסנטיריים בשטח 14.31 מ"ר וממ"מ בשטח 14.86 מ"ר.
- (19) זכויות הבניה לתחנת הדלק הקיימת בתא שטח זה, הינם מכוח תכנית מתאר 101/02/3 לה ניתן היתר מסי' 2011/0063.
- (20) הערך מתיחס למטר מקסימום.
- (21) מתוך שטחי הבניה המאושרים..
- (22) שטח שרות לקומת חניה תת קרקעית לפי 100% מאושרים. שטח זה יוכפל או ישולש בהתאם למנין קומות החניה התת קרקעיות..
- (23) הערך מתיחס למטר מקסימום.

תנאים להיתר ולטופס 4 – בין השאר: פתרון חניה כנדרש בתקנות, ביצוע דרכי גישה, הכנת תצ"ר, אישור משרד הבריאות ואיגוד ערים לאיכות הסביבה, הסכם הפעלת מסוף תחבורה עם משרד התחבורה, הכנת תכנית בינוי למסוף התחבורה וכו'.
תנאי להיתר למסוף תחבורה יהיה הכנת תכנית בינוי ותנועה שתאושר על ידי המפקח על התעבורה.

זיקת הנאה – בתא שטח מספר 200 (צד מזרח) מסומנת זיקת הנאה למעבר להולכי רגל לצורך מעבר לכלל הציבור. בין תא שטח 200 לתא שטח 301 (באזור הככר) זיקת הנאה ברוחב 2 מטר למעבר הולכי רגל לצורך גישה חופשית למסוף התחבורה.
בחלקות 18-21 תובטח זכות מעבר לצבור להולכי רגל ברוחב 3 מטר, זכות המעבר תעוגן על ידי רישום בלשכת הרישום המקרקעין.

ביצוע התכנית –

1. הקמת המסוף - כשלב ראשון בפיתוח שטח החניה העילית.
 2. הרחבת מרכז מסחר ותעסוקה דרומה על שטח החניה העילית לאחר/במקביל להקמת מסוף התחבורה.
- מימוש תכנית** – מימוש התכנית יהיה תוך 10 שנים מיום אישור התכנית.

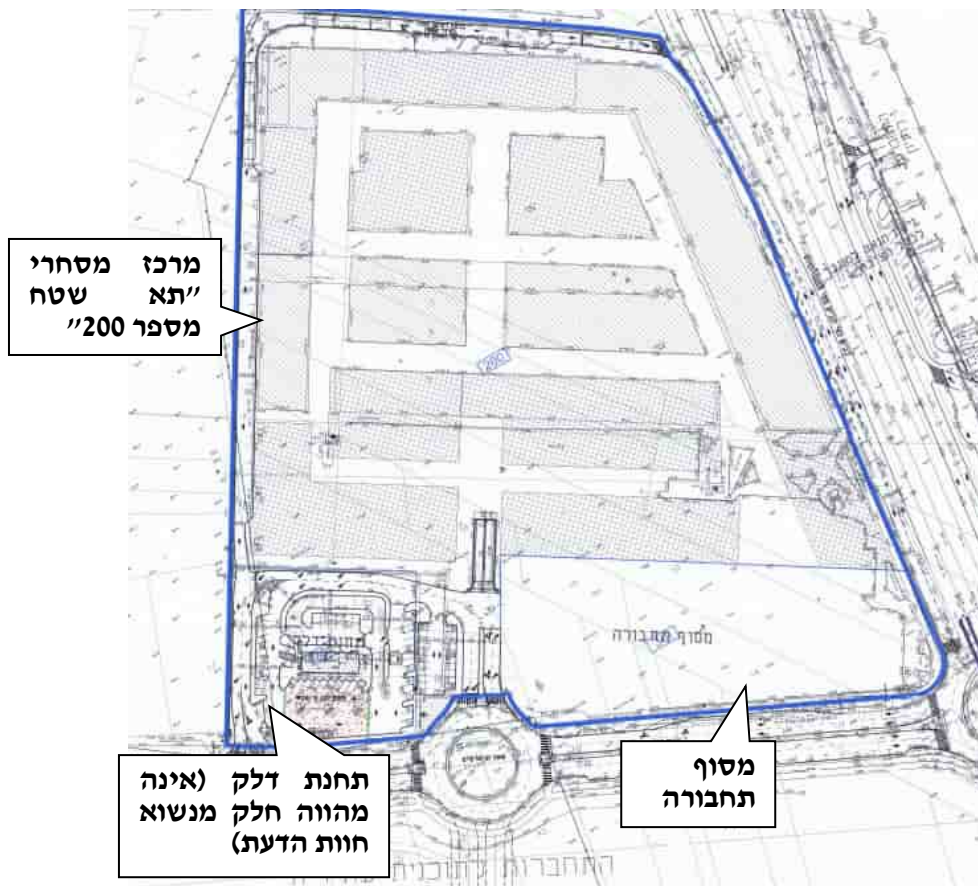
תשלום היטל השבחה

- תוכנית מפורטת מספר 603-0154625 פורסמה למתן תוקף ביום 31.5.2020.
בגין אישור התכנית התקבלה דרישת תשלום היטל השבחה.
היטל השבחה שולם לוועדה.

נספח תנועה וחניה תכנית מפורטת מספר 0154625-603,
בהתאם לטבלת מאזן חניה בנספח התנועה עולה כדלקמן:

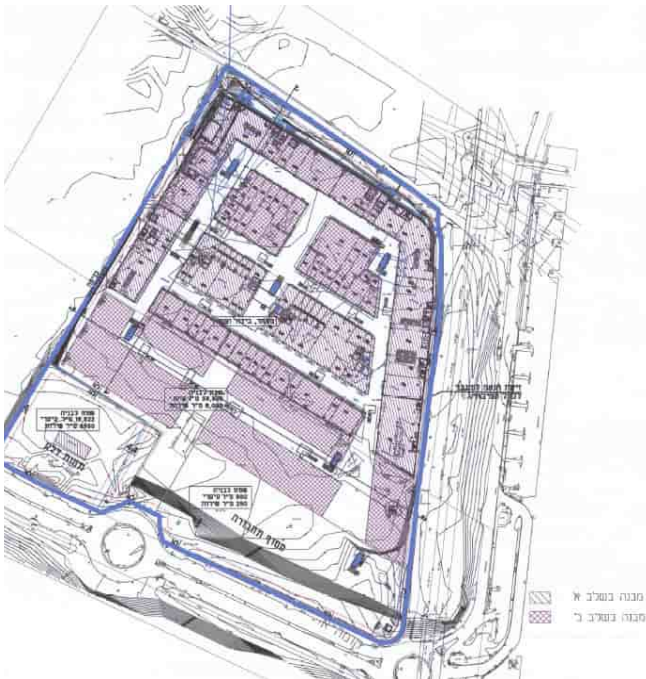
שמוש	שטח (מ"ר)	תקו החניה			מסי מקומות החניה הנדרשים			מסי מקומות החניה המוצעים		
		כ"ד פרטיים	כ"ד תפעוליים	אוטובוס	כ"ד פרטיים	כ"ד תפעוליים	אוטובוס	כ"ד פרטיים	כ"ד תפעוליים	אוטובוס
מסחר	עד 2000	1:30	1:500	—	67	4	—	67	4	—
	2000-עד 10000	1:40	1:1000	—	200	8	—	200	8	—
	10000-עד 29500	1:50	1:1500	—	390	13	—	639	13	—
בחזי הוכנת	1200 כיסאות (3000 מ"ר)	1:10	—	1300	120	4	—	120	5	—
תחנת דלק	171 מ"ר (ג' ת"א שירות)	1:1/3	1	—	36	1	—	55	1	—
משרדים	19684	1:40	—	—	492	—	—	492	—	—
טריכ	90508	—	—	—	1305	4	—	1315*	26	5

הערות הח"מ – נשוא חוות הדעת אינו כולל את שטח תחנת הדלק.



נספח תנועה

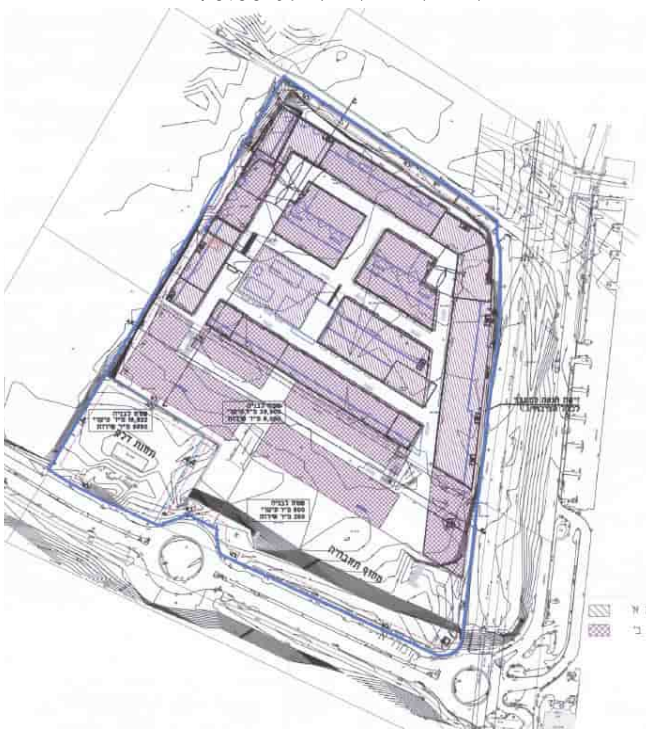
נספח בניוי תכנית מפורטת מספר 603-0154625



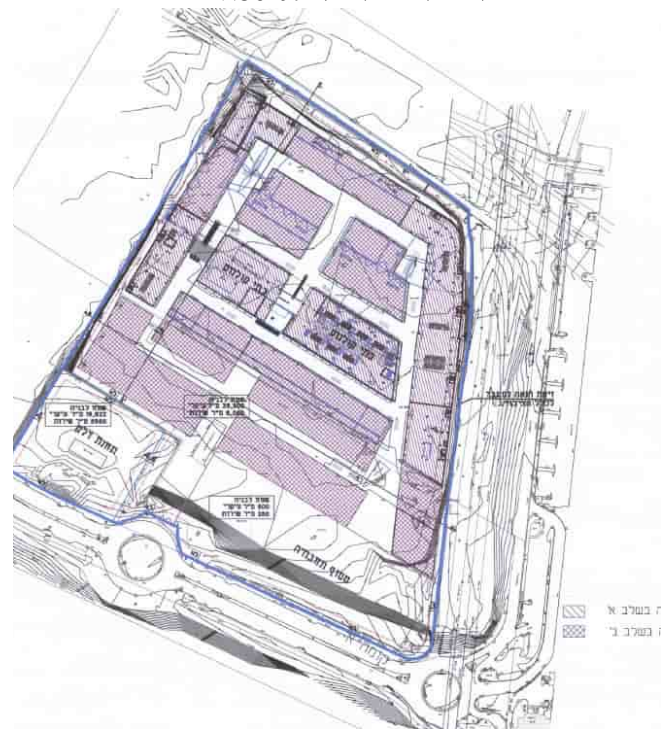
תכנית בניוי מפלס +0.00



תכנית בניוי מפלס -4.30

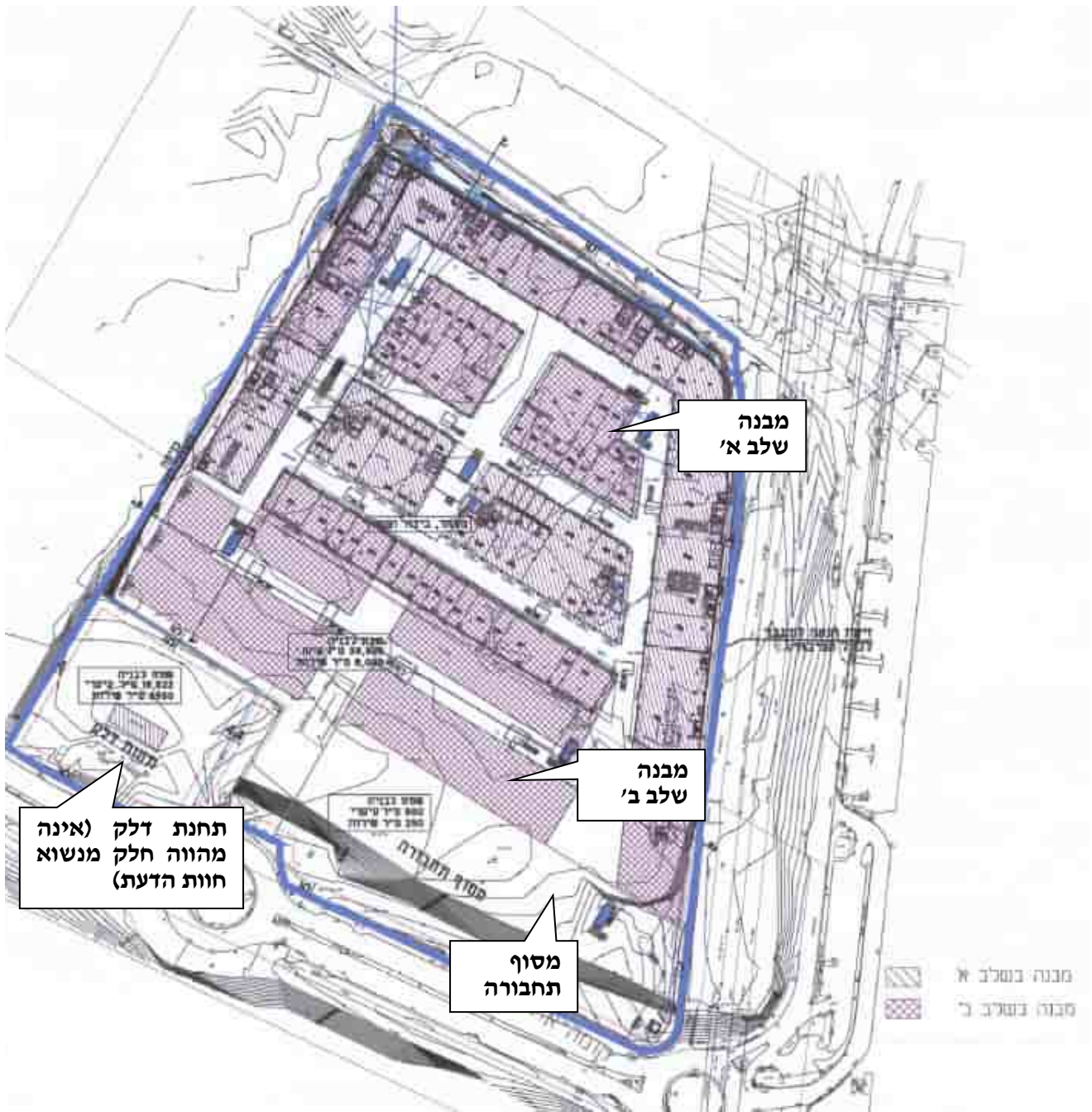


תכנית בניוי - גגות



תכנית בניוי מפלס +6.00

קומת קרקע (מפלס +0.00) על גבי נספח בינוי תכנית מפורטת מספר 603-0154625,





תצ"ר

בתחום המקרקעין שבנדון הוכן תצ"ר/415, אשר אושר בוועדה המקומית בתאריך 23.2.2021, המהווה תכנית לצרכי רישום חלקות חדשות בהתאם למגרשים בתכנית מספר 603-0154625. ניתן תוקף על פי סעיף 125 בתאריך 7.7.2021.

הוצג בפני הח"מ תשריט התצ"ר, על פיה עולה כדלקמן:

מגרש מספר 200 – מספר ארעי 151 בשטח של 44.493 דונם (נשוא חוות הדעת)

מגרש מספר 301 – מספר ארעי 152 בשטח של 9.000 דונם (נשוא חוות הדעת)

מגרש מספר 302 – מספר ארעי 153 בשטח של 4.667 דונם (אינו מהווה חלק מנשוא חוות הדעת)

סה"כ – שטח של 58.160 דונם.

הערת הח"מ – בהתאם למידע מפנקס הירשום (מיום 8.1.2025), הרישום של החלקות הינו על פי תצ"ר זה).

תשריט זיקת הנאה

בהתאם לתשריט זיקת הנאה בהתאם לתב"ע 603-0154625 על פיה עולה כי ישנם שתי זיקות הנאה:

החלקות הנהנות	מספר מגרש	החלקה הכפופה		נוהות זיקת ההנאה	שטח בנייר	צבע	סימון בתשריט
		מס' חלקה ארעי	גוש				
כלל הציבור	200	[151]	180	זיקת הנאה למועבר הולכי רגל	551		א
כלל הציבור	301	[152]	180	זיקת הנאה למועבר הולכי רגל	83		ב

רישוי

למקרקעין שבנדון ניתנו במהלך השנים מספר היתרי בניה, בין השאר :

- א. בהתאם להיתר בנייה מספר 20070316 מיום 7 באוקטובר 2008 אשר ניתן לשער רכבת אשדוד בע"מ עולה כי ניתן היתר במגרש מספר 2, להקמת מבנים למסחר ופיתוח המגרש.
- ב. בהתאם להיתר בנייה מספר 20090962 הניתן ביום 15.8.2012, עולה כי הותר במגרש מספר 2 תכנית שינויים למבנה מסחרי לעבודות פיתוח (שינויים להיתר מספר 20070316) שינויים והרחבת קומת קרקע וקומה א', תוספת קומת מרתף לחניה ומרתף ביניים לממד"ים, תוספת גלריה ותחנת מוניות.
- ג. בהתאם להיתר בניה מספר 20130879 הניתן ביום 18.3.2015 הותר שינויים והתאמות בכל הקומות במרכז מסחרי "ביג" + שינויים מפלסים + שינויים חזיתות על פי תכנית מתוקנת מיום 3.7.2014.
- ד. בהתאם להיתר בנייה מספר 20130879(2) הניתן ביום 25.3.2015, עולה כי הותר במקרקעין שבנדון הוספת תנאי להיתר שינויים במרכז מסחרי ביג.
- ה. בהתאם להיתר בנייה מספר 2015037, עולה כי הותר שינוי פנים בחנויות 109-112, 128-129, 134, הכולל שינוי במיקום הדרגנועים ופירי מעליות ופתיחת פתחים בתקרת קומת הקרקע.
- ו. בהתאם להיתר בנייה מספר 20160055, הניתן ביום 30.11.2017 עולה כי הותר במקרקעין שבנדון תוספת גלריה בשטח של 215.88 מ"ר ושינויים פנימיים בקומה א' בחנות מספר 401.
- ז. בהתאם להיתר בנייה מספר 20180249, הניתן ביום 17.9.2018 עולה כי הותר במקרקעין שבנדון הקמת גשר לטובת גישה לחנות עידן 2000 חנות מספר 402 בקומה א' ללא תוספת שטחים, והריסת דרגנוע ותוספת קומות – הסדרת מצב קיים במרכז מסחרי.
- ח. בהתאם להיתר בנייה מספר 20180466, הניתן ביום 27.12.2018 עולה כי הותר במקרקעין שבנדון היתר לתוספת שטח מסחרי בקומה א' ותוספת מדרגות עליה לגג בניין C במבנה מסחרי ביג.
- ט. בהתאם להיתר בנייה מספר 20190554, הניתן ביום 26.9.2019 עולה כי הותר במקרקעין שבנדון היתר לתוספת גשר, תוספת מדרגות והגבהת מעלית לטובת כניסה לחנות בקומה א' – ללא תוספת שטח.
- י. בהתאם להיתר בנייה מספר 20191102, הניתן ביום 21.6.2020 עולה כי הותר במקרקעין שבנדון היתר לשימוש חורג מחנויות קמעוניות לבתי קולנוע לשנתיים כולל שינויים פנימיים לצורך שימוש חורג.

יא. בהתאם להיתר בנייה מספר 20190979, הניתן ביום 19.5.2020 עולה כי הותר במקרקעין שבנדון היתר לשינויים להיתר מספר 20180466 – תוספת שטח ובקשה להקלה בגובה.

בהתאם לתשריט היתר מספר 20190979 התקבל היתר לשינויים להיתר מספר 20180466 – תוספת שטח ובקשה להקלה בגובה.

הערות –

- ההיתר כולל הקלה בגובה בניין C והקלה בתוספת שטח.
- בנוסף הבקשה כוללת שטחים להריסה ופירוק.
- על פי ההיתר שטח מבנה תחנת הדלק הינו כ – 130 מ"ר (איננו מהווה חלק מנשוא חוות הדעת)
- היתר הבניה מספר 20190979 כולל תוספת של כ – 5,773 מ"ר עיקרי בקומת קרקע בקומה א' וקומת הגג של מבנה C במבנה שבנדון.
- הליך הבניה הסתיים במהלך שנת 2021.

הערת הח"מ –

בנושא זכויות בניה - בהתאם להיתרי הבניה שאושרו לא נוצלו מלוא זכויות הבניה בנכס.

הערה – במהלך בשנת 2020 אושרה תכנית מספר בניין עיר מספר - 603-0154625, על פיה המתחם הדרומי (תא שטח מספר 301), בשטח של 9.0 דונם סווג ביעוד "מרכז ותחבורה", בשטח זה יוקם מסוף פרטי לתחבורה ציבורית, כאשר נקבע בין השאר, כי החניון העילי במתחם מסוף התחבורה יהיה פתוח לציבור. כמו כן, בתא שטח מספר 200 ניתן להוסיף מבנים בשלב ב' – ראה המחשה בנספח הבינוי של תכנית מספר - 603-0154625 (בפרק "התכנון" לעיל) וכן ראה היתר מספר 20210940 (מיום 1.2.2022) בהמשך חוות הדעת.

יב. בהתאם להיתר בנייה מספר 20210940, הניתן ביום 1.2.2022 עולה כי הותר במקרקעין שבנדון היתר תוספת אגף מסחרי חדש למבנה מסחרי קיים על גבי מרתף חניה קיים, הסדרת שימוש בסינמה סיטי בהתאם לתב"ע חדשה מספר 603-0154625.
בין התנאים בהיתר הבניה – רישום זיקת הנאה על מקרקעין למעבר להולכי רגל/כלי רכב/חניה חופשת על פי תכנית 603-0154625

בהתאם לתשריט היתר מספר 20210940 התקבל היתר לתוספת אגף מסחרי חדש למבנה מסחרי קיים על גבי מרתף חניה קיים, הסדרת שימוש בסינמה סיטי בהתאם לתב"ע חדשה מספר 603-0154625.
הערת הח"מ – בהתאם לתשריט הבקשה עולה כי תוספת האגף המבוקש הינו מדרום למבנה המסחרי הקיים.

בהתאם לטבלת השטחים¹³ של היתר הבניה עולה, כדלקמן:

סה"כ מ"ר ברוטו	שטח שירות			שטח עיקרי / מסחר במ"ר			קומה
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
41,033.9	40,787.7		40,787.7	246.1		246.1	-4.3
26,146.7	3,230.3	2,107.1	1,123.3	22,916.4	5,854.5	17,061.8	ק.קרקע
15,565.9	3,450.6	3,133.6	317.0	12,115.3	5,258.0	6,857.3	מפלס 3.2 ומפלס 6.22
3,827.3	496.8	496.8		3,330.5		3,330.5	מפלס עליון
59.3	59.3		59.29	-			גג
86,633.0	48,024.8	5,737.5	42,287.3	38,608.2	11,112.5	27,495.7	סה"כ

הערות -

(*) היתר הבניה כולל גם קומת קולנוע קיימת.

(**) בקומת קרקע מבנה D, סימון לשתי יחידות מסחריות המסומנות להריסה לטובת מעבר פנימי (נכון למועד

הביקור בנכס החנויות נהרסו ומשמות כמעבר).

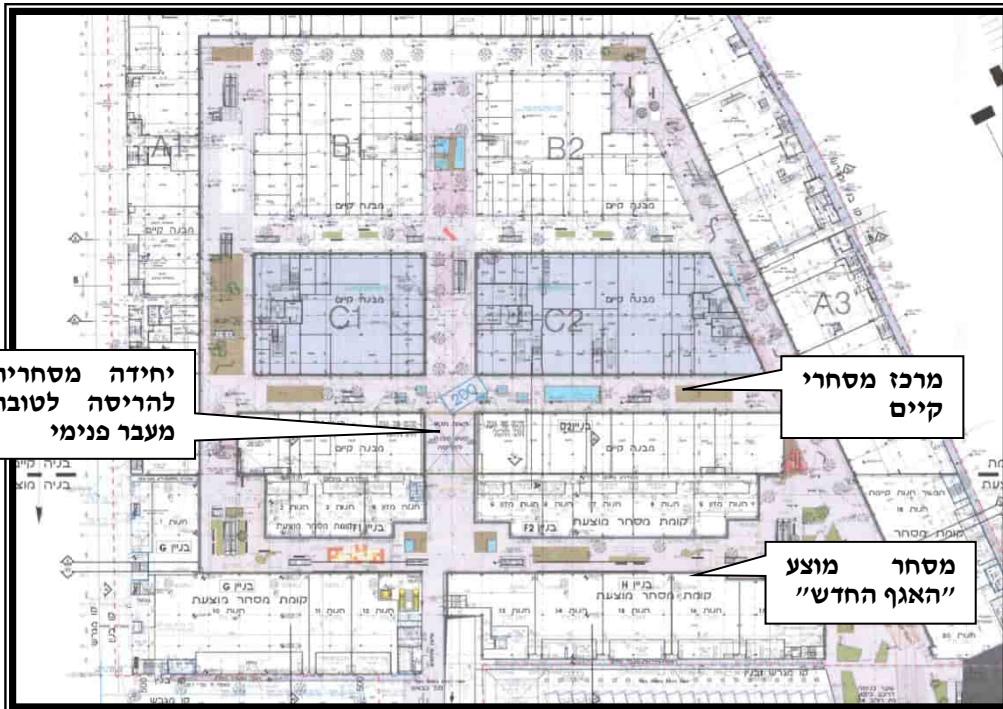
(***) לא כולל שטח שירות תת קרקעי בסך 8,673 מ"ר במגרש מספר 301.

¹³ טבלת השטחים בתשריט היתר הבניה כוללת את מגרש מספרים 200, 301, 302:

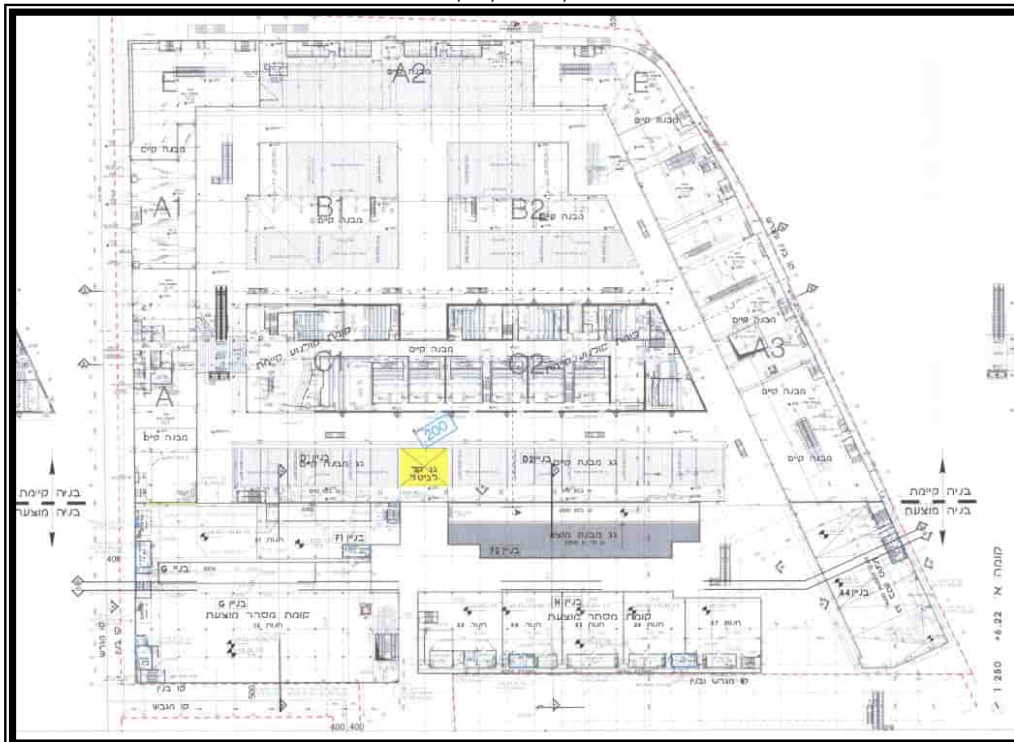
בטבלה לעיל הוצג שטח בנוי במגרש מספר 200 בלבד (המרכז המסחרי שבנדון).

מגרש מספר 301 – ראה היתר בניה מספר 20210964 בהמשך פרק "רישוי".

מגרש מספר 302 כולל תחנת הדלק והוא אינו מהווה חלק מנשוא חוות הדעת.



תכנית בינוי קומת קרקע מפלס 0.00



תכנית בינוי קומה א' מפלס +6.22

יג. בהתאם להיתר בנייה מספר 20230520, הניתן ביום 15.1.2024 עולה כי הותר במקרקעין שבנדון היתר תוספת 2 קומות תעסוקה מעל בניין מאושר בעל קומה אחת, ושינויים פנימיים בהיתר מספר 20210940. בין התנאים בהיתר הבניה – לא יותר אכלוס טרם קבלת טופס 4, עמידה בתנאי היתר מספר 20210940, וכו'. בהתאם לתשריט להיתר עולה כי מהות הבקשה תוספת 2 קומות תעסוקה מעל מאושר קומה אחת, ושינויים פנימיים במבנים מהיתר מספר 20210940.

הערת הח"מ - הוצג בפני הח"מ טיוטה של תשריט היתר הבניה הכולל את חותמת רמ"י מיום 22.2.2023

בהתאם לטבלת השטחים¹⁴ של היתר הבניה עולה, כדלקמן:

סה"כ מ"ר ברוטו	שטח שירות			שטח עיקרי במ"ר			קומה
	סה"כ	מוצע	קיים	מוצע	מוצע מסחר	קיים	
41,033.9	40,787.7		40,787.7	246.1		246.1	-4.3
26,097.2	3,113.3		3,113.3	22,983.9	113.0	22,870.9	ק.קרקע
16,720.9	3,580.7	224.7	3,356.0	13,140.2	103.7	11,898.0	קומה א' וגלריה
5,095.0	626.0	148.8	477.2	4,469.0	1,138.5	3,330.5	מפלס עליון
128.9	128.9	69.57	59.29	-			גג
89,075.8	48,236.6	443.1	47,793.5	40,839.2	2,277.0	38,345.5	סה"כ

הערות –

- לא כולל שטח שירות תת קרקעי בסך 8,673 מ"ר ושטח של 285 מ"ר ברוטו¹⁵ בקומת קרקע במגרש מספר 301.
- סה"כ שטח עיקרי מוצע – 2,493 מ"ר¹⁶

הערת הח"מ –

נכון למועד חוות הדעת תוספת בניה זו "אגף התעסוקה" נמצא בשלבי בנייה מתקדמים, כאשר על פי דיווח מזמין חוות הדעת צפי סיום הינו מרץ 2025.

¹⁴ טבלת השטחים בתשריט היתר הבניה כוללת את מגרש מספרים 200, 301 : בטבלה לעיל הוצג שטח בנוי במגרש מספר 200 בלבד (המרכז המסחרי שבנדון). מגרש מספר 301 – ראה היתר בניה מספר 20210964 בהמשך פרק "רישוי".

¹⁵ בחלוקה של 231 מ"ר עיקרי ו- 54 מ"ר שטח שירות

¹⁶ מסה"כ מוצע של 2,493 מ"ר עיקרי, שטח של 2,277 מ"ר עיקרי הינו לשימוש משרדים ותעשייה עתירת ידע בקומות א' וב'. יתרת השטח העיקרי המוצע הינו למטרות מסחר.

טופס 4 –

למקרקעין שבנדון ניתנו במהלך השנים מספר טפסי 4 :

א. בהתאם ל**טופס 4 (תקנה 5)** מיום 25.3.2015, ניתן לבעלי הזכויות שבמקרקעין שבנדון, אשר בנו מבנה על פי היתר בניה מספר (1)20070316 מיום 6.10.2008, אישור למתן שירותי חשמל/מים/טלפון ולספק למבנה הנ"ל את השירות המבוקש.

הערות –

– טופס 4 זה כולל את היתרים מספר 20090962, 20130879, 20130879(2).

– אישור זה לשימוש המבנה הינו למשך שנה מיום הוצאתו ובלבד שבתום תקופה זו יושלמו כל העבודות לפי היתר הבניה ותוצא תעודת גמר.

– היתר זה לא כולל חנות מספר 134, חנות מספר 128-129 וחנות מספר 109-112 בהתאם להיתר.

ב. בהתאם ל**טופס 4 (תקנה 5)** מיום 10.9.2015, ניתן לבעלי הזכויות שבמקרקעין שבנדון, אשר בנו מבנה על פי היתר בניה מספר (1)20070316 מיום 6.10.2008, אישור למתן שירותי חשמל/מים/טלפון ולספק למבנה הנ"ל את השירות המבוקש.

טופס 4 זה הינו חנות מספר 128-129.

אישור זה לשימוש המבנה הינו למשך שנה מיום הוצאתו ובלבד שבתום תקופה זו ישולמו כל העבודות לפי היתר הבניה ותוצא תעודת גמר.

ג. בהתאם ל**טופס 4 (תקנה 5)** מיום 10.9.2015, ניתן לבעלי הזכויות שבמקרקעין שבנדון, אשר בנו מבנה על פי היתר בניה מספר (1)20070316 מיום 6.10.2008, אישור למתן שירותי חשמל/מים/טלפון ולספק למבנה הנ"ל את השירות המבוקש.

טופס 4 זה הינו חנות מספר 109-112.

אישור זה לשימוש המבנה הינו למשך שנה מיום הוצאתו ובלבד שבתום תקופה זו ישולמו כל העבודות לפי היתר הבניה ותוצא תעודת גמר.

ד. בהתאם ל**טופס 4 (תקנה 5)** מיום 20.9.2016, ניתן לבעלי הזכויות שבמקרקעין שבנדון, אשר בנו מבנה על פי היתר בניה מספר (1)20070316 מיום 6.10.2008, אישור למתן שירותי חשמל/מים/טלפון ולספק למבנה הנ"ל את השירות המבוקש.

טופס 4 זה הינו חנות מספר 134.

אישור זה לשימוש המבנה הינו למשך שנה מיום הוצאתו ובלבד שבתום תקופה זו ישולמו כל העבודות לפי היתר הבניה ותוצא תעודת גמר.

תעודת גמר בתנאים נדחים (שלב א'1+א'2) –

בהתאם לתעודת גמר בתנאים נדחים שניתנה על ידי הוועדה המקומית "אשדוד" ביום 8.8.2024, עולה בין השא, כדלקמן:

מספר היתר הבניה: 20210940.

תאור הבקשה: תוספת אגף מסחרי חדש למבנה מסחרי קיים על גבי מרתף חניה קיים, הסדרת שימוש בסינמה סיטי בהתאם לתב"ע 603-0154625.

ניתן תעודת גמר למבנה, וכי התקיימו כל התנאים שנקבעו להוצאת היתר בניה, למעט התנאים המפורטים לעיל:

מחולקת התנאי	מועד אחרון לקיום התנאי
1. תסקיר מעליות	חודשיים
2. בכפוף למכתב התחייבות יובלים עבור הפרשי אגרות וההיטלים במידה ומצאו בהשואה בין המדידה להיתר בפועל	3 חודשים
3. אישור יועץ נגישות מטעם עיריית אשדוד	שבועיים
4. השלמת אישורים ע"פ נספח 1 המצ"ב	חודש

תעודת גמר זאת מהווה אישור הרשות המאשרת כאמור בסעיף 157 לחוק.

הערה – להבטחת השלמת הפרטים והתנאים הדרושים לעיל, בעל ההיתר צריך להמציא ערבות בנקאית בסך של 200,000 ש"ח, לתקופה של עד ליום 21.4.2025.

הערת הח"מ – בהתאם לדיווח מזמין חוות הדעת, נכון למועד חוות הדעת התנאים מולאו.



מגרש מספר 301 "מרכז תחבורה"

למגרש מספר 301 ניתן **היתר בנייה מספר 20210964**, ביום 18.10.2021, על פיו הותר היתר להקמת מסוף תחבורה ציבורית וחדר טרפו. בתנאי היתר רשום, בין היתר, כי יש לרשום תצ"ר הכולל זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין¹⁷.

בהתאם לתשריט עולה:

מהות הבקשה	– מסוף תחבורה ציבורית.
שטח מגרש	– 9,000 מ"ר.
שטח בניה מבוקש בקומת הקרקע (לא כולל מרתף חניה) –	
שטח עיקרי	– 231 מ"ר עיקרי.
שטח שירות	– 54 מ"ר

הערת הח"מ - הוצג בפני הח"מ תשריט היתר הבניה הכולל את חותמת רמ"י מיום 7.1.2021.

¹⁷ הוכן תצ"ר ראה פרק "הרקע התכנוני", כמו כן הוצג בפני הח"מ תשריט זיקת הנאה בהתאם לתב"ע 603-0154625 על פיה עולה כי ישנם שתי זיקות הנאה: זיקת הנאה א' – בשטח של 551 מ"ר, וזיקת הנאה ב' בשטח של 83 מ"ר. זיקות אלו נרשמו בנסח רישום של החלקות החדשות (חלקות מספר 151 ו- 152 שבנדון).



סיכום פרק רישוי ותכנון:

תא שטח מספר 200 (על פי תכנית מספר בניין עיר מספר - 603-0154625)

יעוד - "מסחר ותעסוקה"

שטח מגרש - 44.628 דונם

שטח עיקרי למסחר – 39,500 מ"ר עיקרי למסחר (לא כולל שטח לתעסוקה)

סה"כ שטח בנוי על פי היתרי בניה

המבנה כולל שטח למסחר הבנוי על פי היתר בניה מספר 20230520 משנת 2024 בשטח של כ – 40,839 מ"ר. עיקרי.

תשלום היטל השבחה

תוכנית מפורטת מספר 603-0154625 פורסמה למתן תוקף ביום 31.5.2020.

בגין אישור התכנית התקבלה דרישת תשלום היטל השבחה בתאריך 26.5.2021.

היטל ההשבחה שולם לוועדה.

הזכויות בנכס

הערת הח"מ לעניין הרישום:

נכון למועד חוות הדעת הקודמת (31.12.2023) נשוא חוות הדעת היווה חלקות /חלק מחלקות שונות בגוש מספר 180 ו-181.

באישור זכויות רמ"י מיום 3.1.2024 (מועד חוות הדעת הקודמת) היו רשומים החלקות הבאות:

גוש מספר 180 - חלקות מספר: 6,7,8,9,10,11,12,14,15,16,17,18,19,20,21,23,24,25,26,58,60,92.

גוש מספר 181 - חלקות מספר 7,14,15,16,17,60,61.

לימים הוכנה תכנית לצרכי רישום, אשר שינה את החלקות הרשומות במתחם בשלמות (בשטח כולל של 61,232 מ"ר)¹⁸, וחילקה את המתחם לשלוש חלקות חדשות על פי בסיס המגרשים בתכנית מפורטת מספר 603-0154625:

- חלקה מספר 151 בשטח רשום של 44,493 מ"ר (נשוא חוות הדעת)

- חלקה מספר 152 בשטח רשום של 9,000 מ"ר (נשוא חוות הדעת)

- חלקה מספר 153 בשטח רשום של 4,667 מ"ר (אינה מהווה חלק מנשוא חוות הדעת)

א. בהתאם לפלטי¹⁹ מידע מפנקס הזכויות אשר הופקו באמצעות האינטרנט ביום 8.1.2025, עולים בין היתר הפרטים כדלקמן:

גוש 180, חלקה 151 (שטח רשום של 44,493 מ"ר):

המקרקעין שבנדון רשומים בשלמות בבעלות רשות הפיתוח.

הערות:

- בתאריך 17.4.2024 נרשמה הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27, מוטב ההערה – הוועדה המקומית "אשדוד"²⁰.

- בתאריך 17.4.2024 נרשמה הערה על זיקות הנאה – לטובת כלל הציבור (חלקה כפופה)²¹.

גוש 180, חלקה 152 (שטח רשום של 9,000 מ"ר):

המקרקעין שבנדון רשומים בשלמות בבעלות רשות הפיתוח.

הערות:

- בתאריך 17.4.2024 נרשמה הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27, מוטב ההערה – הוועדה המקומית "אשדוד"²².

- בתאריך 17.4.2024 נרשמה הערה על זיקות הנאה – לטובת כלל הציבור (חלקה כפופה)²³.

¹⁸ המתחם בשלמות היה רשום בשטח של 61,232 על פי חוזה חכירה מהוון מיום 14.7.2015 ועל פי אישור זכויות רמ"י.
¹⁹ פלט מידע זה אינו נסח רישום מאושר או העתק רישום, כמשמעותם בחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969, התקנות והנהלים שעל פיו.

²⁰ בקשה מיום 5.7.2022 בדבר יעוד קרקע ושימוש של המקרקעין, תנאי בהיתר בניה מספר 20210940 – התחייבות לרישום זיקת הנאה.

²¹ זכות מעבר לצורכי גישה ומעבר להולכי רגל בשטח של 551 מ"ר, המסומן באות א' בתשריט זיקת הנאה.

²² בקשה מיום 5.7.2022 בדבר יעוד קרקע ושימוש של המקרקעין, תנאי בהיתר בניה מספר 20210940 – התחייבות לרישום זיקת הנאה.

²³ זכות מעבר לצורכי גישה ומעבר להולכי רגל בשטח של 83 מ"ר, המסומן באות ב' בתשריט זיקת הנאה.

אתר: yaron-spector.co.il | מייל: mazkirut@yaron-spector.co.il | טלפון: 03-6878111 | כתובת: יגאל אלון 53 תל אביב

ב. בהתאם לאישור על רישום הזכויות בנכס מתאריך 25.12.2024 עולה, בין השאר, כדלקמן:

פרטי המקרקעין

השטח : 61,232 מ"ר (הערת הח"מ – מדובר בשטח המתחם בשלמות, נשוא חוות הדעת מהווה חלק ממנו).
גוש מספר 180 - חלקה מספר 58.

**הערת הח"מ – אישור הזכויות של רמ"י (מיום 25.12.2024) טרם עודכן על פי החלוקה החדשה הרשומה
בלשכת הרישום (ראה סעיף א' לעיל)²⁴.**

- הזכויות בנכס רשומות במנהל מקרקעי ישראל על שם "שער רכבת אשדוד בע"מ", בשלמות.
- לבעלי הזכויות הסכם **חכירה מהוון** שתוקפו עד 10.3.2056.
- **קיימת משכנתא ראשונה ברזניק פז נבו, ללא הגבלת סכום.**
- נכון למועד האישור לא הוגשה למנהל בקשה להעברת זכויות בנכס שבנדון.
- אין במסמך זה כדי לשנות חובות או זכויות משפטיות כפי שהן משתקפות בתיק המנהל ואין בו כדי להוות הסכמה לחריגה / הפרה מתנאי ההסכם המוזכר לעיל. יתרת הפרטים (תנאי חכירה, תנאים כספיים, זכויות בנייה) הנם כמפורט בחוזה החכירה, לרבות תנאים מיוחדים ככל שישנם.

²⁴ בהתאם לדיווח מזמין חוות הדעת נושא זה בטיפול חברת "פנינת אשדוד".

ג. בהתאם לחוזה חכירה (מסחר ושרותים) מהוון מספר 10683513א' מיום 14.7.2015 בין מנהל מקרקעי ישראל (להלן: "המנהל") לבין שער רכבת אשדוד בע"מ (להלן: "היזם"), עולים בין היתר הפרטים הבאים:

הישוב: אשדוד

השטח: 61,232 מ"ר (הערת הח"מ – מדובר בשטח המתחם בשלמות, נשוא חוות הדעת מהווה חלק ממנו).

גוש רשום/חלקות: חלקות/חלק מחלקות שונות בגוש 180 ו- 181 (הערת הח"מ – הרישום השתנה והמתחם מהווה את חלקות 151,152,153 בגוש 180 – ראה סעיף א' לעיל)²⁵.

המבנים (מטרת ההקצאה): תעשייה מלאכה זעירה ומסחר.

תקופת החכירה: 49 שנים החל מיום אישור העסקה (11.3.2007 ועד 10.3.2056).

תקופת החכירה הנוספת: 49 שנים החל מתום תקופת החכירה.

קיבולת הבניה: 40% ב-4 – קומות וסה"כ 160% המהווים כ- 97,971 מ"ר מבונה.

הערך היסודי של המגרש: כ- 15,330,000 ₪ (ליום אישור העסקה).

לתנאי החוזה יחולו בנוסף, בין היתר התנאים המיוחדים הבאים:

– ידוע לחוכר כי תכנית 100/10/02/3²⁶ מקודמת על ידי העירייה, ונמצאת בהפקדה ועתידה להפקיע שטח לטובת כבישים, והמושב לא יבוא בדרישה כלשהיא למנהל.

– ידוע לחוכר כי חלק משטח העסקה מצוי בתחום "הדיונה הגדולה".

– ידוע לחוכר כי בחלק מהקרקע חלה תכנית ד/313 (101/02/3) ובחלק מהקרקע חלה תכנית מתאר מספר 62/101/02/3.

– השימושים, היעודים וזכויות הבניה הינם בהתאם לתבעות החלות במועד ההקצאה.

– היטל השבחה יחול על החוכר והוא לא יוכל לפנות למנהל להחזר כלשהוא.

– תוספת זו הינה בעקבות פיצול הסכם הפיתוח מיום 2.9.2010 לשלושה הסכמים נפרדים.

– שווי הקרקע מהווה חלק יחסי משווי הקרקע הכולל בעסקה המקורית בתיק 10529146א', ס שולמו הכספים במלואם.

– ידוע לחוכר כי בגין הפיצול שולם סכום של 5,623,800 ₪.

– ידוע לחוכר כי עסקה זו אושרה כעסקת תעסוקה למושב בהתאם להחלטות המועצה ועל כן על המושב להיות בעל שליטה בו ובעל שליטה בתאגיד יהיה רשאי להעביר חלק מזכויותיו ובלבד שזכויותיו לאחר העברה לא תפחתנה מ- 26% (מכל אחד מאלה: הון המניות בתאגיד, בזכות למנות מנהלים ובזכות לרווחים מהתאגיד).

הערת הח"מ – נכון למועד חוות הדעת, חוזה החכירה טרם פוצל לשלושה חוזי חכירה על פי נסח הרישום

העדכני (לחלקות 151,152,153 בגוש 180 – ראה סעיף א' לעיל)²⁷.

²⁵ נשוא חוות הדעת מהווה את חלקות 151 ו- 152, חלקה 153 אינה מהווה חלק מנשוא חוות הדעת.

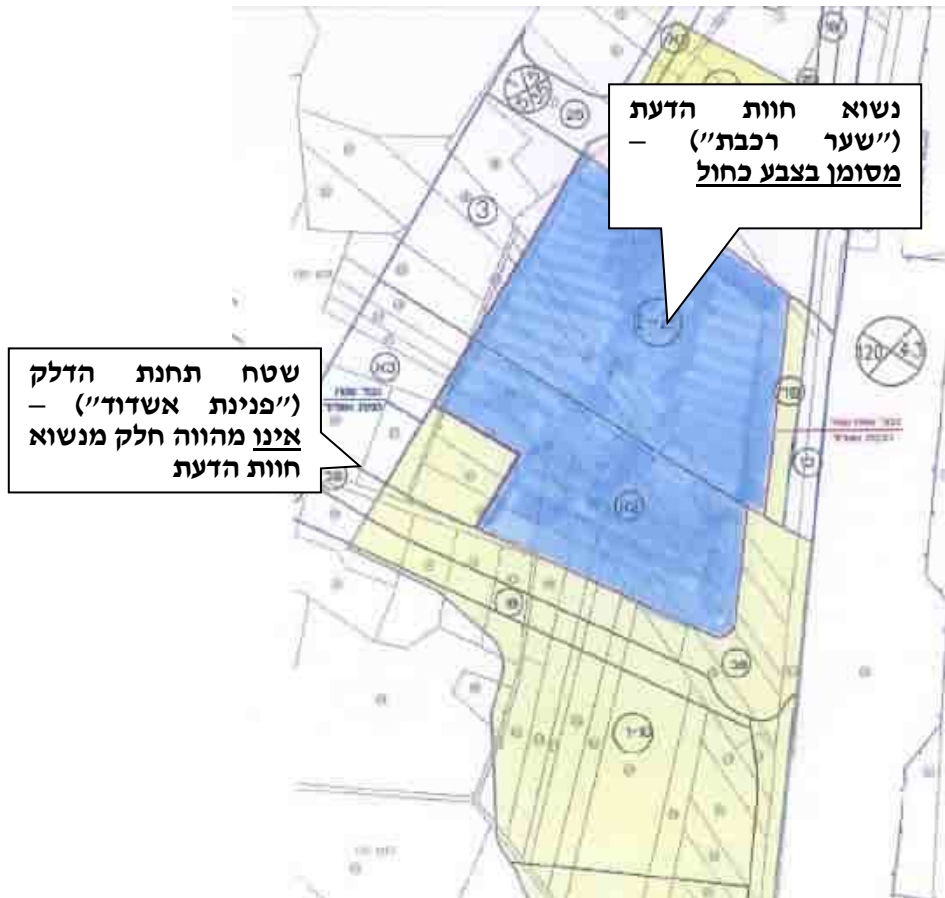
²⁶ בעבר הוגשה להפקדה תכנית מספר 100/101/02/3 (כביש גישה לתחנת רכבת), ברם תכנית זו לא הבשילה לידי הפקדה אישור למתן תוקף, לימים תכנית מספר 3/121/03/3 אשר פורסמה למתן תוקף החליפה תכנית זו.

²⁷ בהתאם לדיווח מזמין חוות הדעת נושא זה בטיפול חברת "פנינת אשדוד".

ד. בהתאם לתוספת תיקון והבהרות להסכם מכר מיום 9 בפברואר 2006 אשר נחתמה ביום 4 באוגוסט 2012 בין "שער רכבת" לבין "פנינת אשדוד (2005) בע"מ" (להלן: "פנינה"), עולה, בין השאר, כדלקמן:

- הצדדים מסכימים כי פנינה תקים, תתפעל ותהא בעלת מלוא הזכויות היחידה בתחנת הדלק.
- פנינה מתחייבת כי תאפשר לשער רכבת לבצע כל הליך תכנוני בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי והמוחלט ומבלי ששער הרכבת תידרש לקבלת כל אישור ו/או הסכמה לכך ובלבד שהיקף זכויות הבנייה שיאושר לשער רכבת לא יעלה על 40,000 מ"ר עיקרי למסחר.

בהתאם לתשריט המהווה חלק מהסכם זה עולה כי חלקי הצדדים הנו כדלקמן²⁸:



נשוא חוות הדעת
- "שער רכבת"
מסומן בצבע כחול

שטח תחנת הדלק
- "פנינת אשדוד"
אינו מהווה חלק מנשוא
חוות הדעת

מקרקעי שער רכבת אשדוד – מסומן בכחול

מקרקעי פנינת אשדוד – מסומן בצהוב

פירוק השיתוף – על פי ההסכם פירוק השיתוף יהיה בדרך של חלוקה בעין באמצעות פיצול חוזה הפיתוח או חתימת חוזה חכירה נפרדים עם המנהל, כל צד ביחס לחלקו במקרקעין.

נכון למועד חוות הדעת, חוזה החכירה טרם פוצל לשלושה חוזי חכירה על פי נסח הרישום העדכני (לחלקות 151, 152, 153 בגוש 180 – ראה סעיף א' לעיל).

²⁸ בהתאם לתשריט – תוכנית חלוקה של מגרש מספר 2 א' המהווה אף הוא חלק ממסמכי הסכם זה קיימת חלוקה פנימית בין שטח תחנת התדלוק המסומנת כמגרש מספר 2 א-2 לבין השטח עליו יוקם המסחרי המסומן כמגרש מספר 2 א-1. בהתאם למדידה המצוינת על גבי תוכנית החלוקה עולה כי שטח הקרקע של תחנת הדלק הנו כ- 4,677 (כולל זכות מעבר למגרש המסחרי בשטח של 987 מ"ר, דהיינו שטח הקרקע לתחנת התדלוק ללא זיקת ההנאה הנו כ- 3,690 מ"ר).
אתר: yaron-spector.co.il | מייל: mazkirut@yaron-spector.co.il | טלפון: 03-6878111 | כתובת: יגאל אלון 53 תל אביב

כללי –

1. יתרת עלויות בניה לגמר פרויקט:

א. מרכז מסחרי - על פי דיווח חברת ביג, בניית הפרויקט הסתיימה, המרכז פועל החל מחודש מרץ 2015

ב. "האגף החדש" (תוספת בניה) -

לתוספת בניה זו של "האגף החדש" אשר נבנתה על פי היתר בניה מספר 20210940 ניתן תעודת גמר בתנאים נדחים (ראה פירוט בפרק "רישוי").

בהתאם לדיווח מזמין חוות הדעת נכון למועד חוות הדעת מרבית השוכרים באגף זה החלו לשלם דמי שכירות, וחלקם קיבלו את המושכר ברם הם בתקופת גרייס (לעבודות התאמה), ויחלו לשלם במהלך שנת 2025.

ג. "אגף התעסוקה" (תוספת בניה) - נכון למועד חוות הדעת בשלבי בנייה מתקדמים, על פי דיווח מזמין חוות הדעת, צפי סיום מרץ 2025.

2. חוזי שכירות ותקבולים צפויים מתשלום דמי שכירות:

מרכז מסחרי - בהתאם לדיווח חברת ביג עולה כי נכון למועד הקובע לשומה (31.12.2024) נחתמו חוזים ביחס

לכ – 100% משטחי הפרויקט (לא נותר שטח פנוי), כאשר חוזי השכירות הינם חוזים לשכירות חופשית. מרבית השוכרים כוללים תקופות שכירות משתנות בין 2-5 שנים, ובנוסף תקופות אופציות של 2-5 שנים.

דמי שכירות (שנתי):

דמי שכירות מרכז מסחרי (כולל "האגף החדש") - 73,914,360 שח/לשנה לא כולל מע"מ²⁹.

דמי שכירות קולנוע (קומה א') - 2,848,440 שח/ לשנה לא כולל מע"מ.

דמי שכירות מסוף תחבורה (מגרש מספר 301) - 2,016,780 שח/ לשנה לא כולל מע"מ.

²⁹ במועד חוות הדעת הקודמת (31.12.2023), האגף החדש היה בשלבי בניה. נכון למועד חוות הדעת (31.12.2024), "האגף החדש" בנוי ונמסר לדיירים (רובם משלמים דמי שכירות וחלקם בתקופת גרייס לביצוע עבודות גמר פנים), ועל כן הכנסות דמי השכירות כוללים תקבולים מאגף בנוי זה.

3. תוספת פדיון לדמי השכירות המינימליים:

בהתאם לנתוני השכירות בעניין תוספת פדיון לדמי השכירות המינימליים (לשנת 2024), עולה כי שולמה תוספת דמי פדיון בסך של 2,939,961 ₪, לא כולל מע"מ.
הערת הח"מ – סה"כ תוספת פדיון לדמי השכירות המינימליים (נכון למועד חוות הדעת הקודמת בשנת 2023), עולה כי שולמה תוספת דמי פדיון בסך של 2,347,657 ₪, לא כולל מע"מ.
בהתאם לדיווח מזמין חוות הדעת עולה כי הגידול בהפרשי פדיון נובע ברובו משוכרים שמשלמים אחוז מפדיון בלבד.

4. חברת ניהול:

חברת "ביג מרכזי קניות בע"מ", אשר מחזיקה במרכזים מסחריים נוספים, אחראית לניהול הנכס והתחזוקה, ולא הוקמה חברת ניהול נפרדת.
לפי נתוני חברת ביג, עולה כי ממוצע רווחי הניהול ל (2021, 2022, 2023) הינו סך של 4,040,114 ₪ /שנה³⁰.
הערת הח"מ – על פי דיווח מזמין חוות הדעת עולה כי לאורך השנים חל גידול משמעותי ברווח מניהול הנכס (כמו כן, במהלך השנים ניתנו מספר היתרי בניה אשר הגדילו את שטח המסחר ואת מספר השוכרים במתחם, בין השאר, תוספת שטחי המסחר ב"אגף החדש").

30 הרווח מניהול הינו בתוספת רווח מצובר החשמל במרכז המסחרי. דמי האחזקה והרווח הינם סבירים כמקובל בשוק ובהתאמה לסוג הנכס וגודלו.

שנה	סה"כ רווח שנתי
רווח מניהול 2021	2,180,113 ₪
רווח מניהול 2022	4,523,936 ₪
רווח מניהול 2023	5,416,295 ₪
רווח מניהול ממוצע	4,040,114 ₪

החלטות מנהל מקרקעי ישראל

א. תקציר החלטה מספר 717 מיום³¹ 20.6.1995 (עודכנה על ידי החלטה מספר 750):

1. קרקע בשטח שבחזקת קיבוץ, המשמשת למפעל, כהגדרתו בחוזה החכירה לקיבוץ, לא תיכלל בחוזה החכירה לקיבוץ, או תוצא ממנו, לפי העניין.
2. קרקע בשטח שהוחכר, או שיוחכר, בחוזה חכירה לקיבוץ, שהקיבוץ יבקש להקים עליה מפעל, בהתאם ליעודה המאושר כחוק, תוצא מחוזה החכירה לקיבוץ, או לא תיכלל בו, לפי העניין.
3. לגבי קרקע למפעל, כאמור בסעיפים 1 ו-2, ייחתם חוזה חכירה נפרד בין המינהל ובין הקיבוץ, או התאגיד שבשליטת הקיבוץ, אם הוא בעל שליטה בו למשך כל תקופת החכירה, והכל בתנאים הנהוגים במינהל למפעל מאותו הסוג ובאותו אזור.

"בעל שליטה" בתאגיד - המחזיק ב-26% לפחות מהון המניות הנפרע על התאגיד, שהינו בעל הזכות למנות 26% לפחות ממנהלי התאגיד והינו בעל הזכות לקבל 26% לפחות מרווחי התאגיד. לגבי קרקע למפעל שייחתם לגביה חוזה נפרד, כאמור בסעיף 3 ישולמו דמי חכירה מהוונים בשעורים הבאים:

ב. בהתאם לפרק 8.12 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל בדבר "החכרת קרקע למטרות תעסוקה במשבצות ישוב חקלאי" עולה בין השאר כדלקמן:

- בחישוב השטח המרבי יובאו בחשבון, בין השאר, כל שטחי הקרקע נטו אשר בוצעו לגביהם עסקאות על פי החלטת מועצת מקרקעי מספר 717 ועל פי החלטות מאוחרות יותר.
- לעניין העברת זכויות בתאגיד נקבע כי הישוב החקלאי רשאי להעביר חלק מזכויותיו בתאגיד לאחר, ובלבד שזכויותיו בתאגיד, לאחר העברה, לא יפחתו מ- 26% בכל אחד מאלה: בהון המניות בתאגיד, בזכות למנות מנהלים בתאגיד ובזכות לרווחים מהתאגיד.

³¹ בהתאם להחלטת מועצה מספר 1557 אשר אושרה בשנת 2018 עולה כי החלטת מנהל מספר 717 בוטלה.

שיטת ההערכה

א. קיימות שלוש גישות עיקריות לשומת שווי נכסי מקרקעין:

1.א גישת שווי שוק (גישת ההשוואה) - הסכום שניתן לקבל ממכירת הנכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת) -
גישה זו מבוססת על אומדן שווי שוק בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים דומים ככל האפשר במאפייניהם ביחס לנכס נשוא השומה (מאפיינים כגון: מיקום, שטח, שימוש, נתוני תכנון, שנת בנייה, הזכויות בנכס, מועד העסקה, נתון ההשוואה וכדומה).
בגישה זו נעשה ניתוח של נתוני ההשוואה בסביבה הקרובה ובאיזורים דומים במאפיינים שלהם, תוך כדי שימוש במקדמי התאמה לנכס נשוא חוות הדעת.

גישה זו ישימה בעיקר כאשר נכון למועד הקובע לחוות הדעת קיימים מספר נתונים של עסקאות שהתבצעו בפועל או שקיימים מספר נכסים דומים המוצעים למכירה.

2.א גישת היוון ההכנסות -
בגישה זו נעשה היוון ישיר של ההכנסות השנתיות הצפויות לפי שיעור היוון הראוי (כלומר השווי הינו הערך הנוכחי של כל ההנאות העתידיות הצפויות מהנכס). בקביעת שיעור היוון משפיעים גורמים כגון יציבות השוכרים, משך תקופת השכירות, מהות הנכס המושכר, השימושים וכו' (גישה זו מתאימה לנכסים מניבים - מסחר, משרדים, תעשייה, תחנות דלק, בתי מלון, מקבצי דיור וכו' ואינה מתאימה לדירות מגורים).

3.א גישת העלות (גישת השווי הפיזי)-
בגישה זה נערך אומדן לשווי הקרקע בשוק החופשי, לאומדן עלויות הבניה וההקמה ולאומדן הרווח היזמי, בכפוף לפחתים (פחת פיזי ופונקציונלי).

ב. מדובר במרכז מסחרי רב היקף, אשר אוכלס במהלך שנת 2015, ומניב הכנסות, נכס זה הינו נכס יחודי כאשר קיימים מעט נתוני השוואה (אם בכלל) בסביבה או אפילו בעיר עצמה, באופן שלמעשה לא ניתן לבצע אומדן בגישת השוואה ישירה לשווי הנכס.

הגישה בה נרכשים נכסים מסוג זה הינה גישת היוון הכנסות מהנכס כאשר שיעור היוון נלקח מנתוני השוואה לנכסים מניבים דומים, תוך התייחסות לכל אחד מרכיבי דמי השכירות ומתן שיעור היוון רלוונטי:

(1) דמי השכירות החוזיים בפועל.
(2) דמי השכירות הנובעים מתוספת בגין פדיון.



לאחר קבלת תוצאות ההיוון מבוצעות התאמות שמאיות רלוונטיות למצב התיכנוני, למצב הקנייני ולמצב הפיזי של הנכס שבנדון.

שיעור ההיוון המקובל לנכסים מניבים דומים נע כיום סביב 6.25% - 7.25%. יחד עם זאת לנכסים עם שוכרים טובים במיוחד (כגון משרדי ממשלה, חברות ביטוח, בנקים וכו') עם חוזי שכירות לתקופות ארוכות של 10 שנים ומעלה שיעור ההיוון הינו נמוך מ- 6.25% ואילו לנכסים עם חוזי שכירות לתקופות קצרות של חברות "רגילות", במיקומים בהם רמת הפעילות נמוכה או שצפויה ירידה בשווי הנכסים, שיעור ההיוון יכול להיות אף גבוה מ-7.25%.

במקרה דן, מדובר בנכס מניב בתפוסה גבוהה, מיקום אסטרטגי בסמוך לתחנת הרכבת ובסמוך לכניסה הראשית לאשדוד ולכביש ארצי מספר 4, דמי שכירות נמוכים יחסית למסחר אשר משקלם בפידיון של החנויות נמוך בהשוואה למשקל דמי השכירות בפידיון של חנויות בקניונים, סוג הנכס STREET MALL בו דמי ניהול אשר נמוכים משטחי מסחר בקניונים ותמהיל שוכרים מגוון של חברות עם פריסה ארצית. לפיכך, שיעור התשואה שהובא בחשבון הינו 6.5% לדמי השכירות הבסיסיים (לשטחים המושכרים), שיעור היוון של 7.75% להכנסות הנוספות מפדיון.

עקרונות גורמים ושיקולים באומדן השווי

באומדן השווי, הובאו בחשבון, בין היתר, העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:

- התבקשתי לאמוד את שווי השוק של המקרקעין שבנדון למטרת אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים, גישת השומה המתאימה להערכה זו הינה גישת היוון ההכנסות.
- נשוא חוות הדעת מהווה מרכז מסחרי מסוג " STREET MALL " הידוע כ"ביג FASHION אשדוד" הממוקם בכניסה הדרומית לעיר אשדוד, לאורך תוואי כביש מספר 4 (אשדוד – תל אביב).
- המקרקעין שבנדון מהווה את חלקה מספר 151 בשטח רשום של 44,493 מ"ר ואת חלקה מספר 152 בשטח רשום של 9,000 מ"ר, בגוש 180.
- הנתון כי סביבת הנכס מאופיינת, בין השאר, בשטחי טבע (דיונות), בשטחים חקלאיים פתוחים, בלתי מבוזנים, תחנת הרכבת ותחנת משנה של חברת חשמל.
- מדרום למקרקעין שבנדון סלול כביש אספלט המוליך מכיוון מערב למזרח, אל עבר תחנת הרכבת עד הלום והחניון הצמוד לתחנה.
- בצידו בצפוני של המתחם קיים מחלף (צומת אשדוד דרום), המחלף מקשר בין חלקה הדרומי של העיר אשדוד (דרך מנחם בגין) לבין כביש ארצי מספר 4.
- הנתון כי בשנת 2020 אושרה תוכנית מפורטת מספר 603-0154625, אשר מטרתה הינו שינוי יעוד הקרקע למסחר ותעסוקה ומסוף תחבורה. נשוא חוות הדעת מהווה את תא שטח מספר 200 ביעוד "מסחר ותעסוקה"³² ותא שטח מספר 301 ביעוד "מרכז תחבורה".
- הנתון כי בגין אישור תוכנית מפורטת מספר 603-0154625 התקבלה דרישת תשלום היטל השבחה.
- בצמוד ומדרום מזרח למגרש מספר 200 שבנדון (הכולל את המרכז המסחרי שבנדון), ממוקם תא שטח מספר 301 ("מתחם דרומי") ביעוד "מרכז תחבורה" (בשטח של 9.000 דונם), המהווה אף הוא חלק מנשוא חוות דעת זו.
- הנתון כי בתא שטח מספר 200 ניצב מבנה מסחרי ("ביג פאשן") הבנוי על פי היתר בניה מספר 20230520 משנת 2024 בשטח של כ – 40,839 מ"ר עיקרי.

³² ביעוד זה יותר בין השאר השימושים הבאים: מסחר לסוגיו, מכללות, מרפאות, בתי מרקחת, משרדים, בנק ושרותי דלפק, תחנת מוניות, מרכז בידור ופנאי לרבות בתי קולנוע ושימושים נלווים.

- הנתון כי במהלך השנים ניתנו מספר היתרי בניה בגין תוספות בניה שבוצעו לאחר הפתיחה.
- בתאריך 1.2.2022 ניתן היתר בניה מספר 2021940 לתוספת אגף מסחרי חדש ('האגף החדש' - מדרום למבנה הקיים). נכון למועד חוות הדעת הסתיימו עבודות הבניה של אגף זה, והיחידות נמסרו לשוכרים, מרביתם החלו לשלם דמי שכירות וחלקם בתקופת גרייס לביצוע עבודות גמר/התאמות פנים.
- בתאריך 15.1.2024 ניתן היתר בניה מספר 20230520 לתוספת אגף תעסוקה. נכון למועד חוות הדעת אגף זה בשלבי בנייה מתקדמים, כאשר על פי דיווח מזמין חוות הדעת צפי סיום הינו מרץ 2025.
- הנתון כי בהתאם לחוזה החכירה המהוון ידוע לחוכר כי עסקה זו אושרה כעסקת תעסוקה למושב בהתאם להחלטות המועצה ועל כן על המושב להיות בעל שליטה בו ובעל שליטה בתאגיד יהיה רשאי להעביר חלק מזכויותיו לאחר שזכויותיו לאחר העברה לא תפחתנה מ – 26% (מכל אחד מאלה: הון המניות בתאגיד, בזכות למנות מנהלים ובזכות לרווחים מהתאגיד).
- המקרקעין שבנדון הוקצו למושב שדה עוזיה המהווה חלק מבעלי המניות של פנינת אשדוד. בהתאם להחלטה מספר 717 של מנהל מקרקעי ישראל, שקבעה בין היתר, כי אחזקת המושב לא תפחת מ - 26% מהזכויות בנכס. לפי כך, הובא בחשבון כי לא ניתן למכור 100% מהזכויות מהמקרקעין ולכן הובאה בחשבון הפחתה בתחשיב השווי בשל מגבלה זו. יחד עם זאת בהתאם לתנאים הנקובים בחוזה ניהול הפרויקט (מנכ"ל החברה ורוב חברי הדירקטוריון) הינו בשליטת החברה, באופן בו ערך המטרד (בדבר השותפות בין הצדדים) הינו מצומצם ולכן קונה מרצון יביא בחשבון מקדם הפחתה בהיקף נמוך מאוד בגין השותפות המצומצמת הקיימת בין הצדדים.
- הנתון כי להערכת הח"מ לא גלומים בנכס הנישום סיכונים/ או סיכונים מעבר לסיכונים/סיכוי שוק המקרקעין שאליו הוא משתייך, העשויים להשפיע על שוויו.
- הזכויות המוערכות חוזה חכירה מהוון לתקופה של 49 שנים עד 10.3.2056 + 49 שנים נוספות.
- אומדן השווי של הנכס הינו במצבו הנוכחי למחזיקים קיימים, וחופשי מכל חוב ושיעבוד (בכפוף לזכויות השוכרים במרכז המסחרי), נכון למועד הקובע לחוות הדעת 31.12.2024.
- מחירי נכסים דומים ורלוונטיים ומצב שוק המקרקעין נכון למועד חוות הדעת.

להלן סקר שיעורי תשואה:

מקור מידע	שיעור תשואה כללי	תיאור	המקום
פרסום 03/2023	6.7%	שיעור התשואה הכללי למחצית ראשונה של 2022 למשרדים ומסחר – (ללא שינוי ביחס למחצית קודמת)	סקירת שמאי ממשלתי
כלכליסט 05/2023	6.8%	חנן מור מכרה את המרכז המסחרי בסך של 58 מיליון ₪ המהווה חלק מפרויקט משולב של דירות להשכרה ומסחר בשכונת נרקיסים, לפי שיעור תשואה 6.8% לדמי השכירות הצפויים להתקבל בפרויקט	ראשון לציון
כלכליסט 05/2023	5.65%	חברת מגדל רכשה 50% מהזכויות במגדל וייס-בולטהאופ תמורת 230 מיליון ₪ (משקף שווי של 460 מיליון ₪ לנכס בשלמות). ה-NOI עומד על 26 מיליון ₪, משקף שיעור תשואה של 5.65%	תל אביב
גלובס 08/2023	6.5%	מתחם הכולל מבנה תעשייה נמכר ב-154 מיליון ₪. Sala and leaseback העסקה משקפת שיעור תשואה 6.5%	אזורית אלון תבור
פרסום ICE 10/2023	6.73%	מתחם עקרון 2000 מרכז מסחרי ומערכת סולארית נמכר בתמורה לשיעור תשואה המשקף 6.73%	קרית עקרון
מידע שוק 10/2023	6.7%	נרכש מרכז מסחרי שכונתי בשכונת רוממה בירושלים לפי שיעור תשואה 6.7%	ירושלים
דה מרקר 12/2023	6%	חברת גב-ים מכרה את זכויותיה בפרויקט "רב בריח" (מבנה תעשייתי/לוגיסטי) בשלב א' של הפרויקט תמורת כ-200,000,000 ₪ משקף שיעור תשואה 6%	אשקלון
אייס 01/2024	6.5%	חברת מניבים רכשה נכס לוגיסטי בראש העין תמורת 90 מיליון ₪, כאשר ה-NOI הצפוי עומד על 5.85 מיליון ₪ בשנה. משקף שיעור תשואה 6.5%	ראש העין
כלכליסט 01/2024	6.5%	קרן ריאליטי מכרה לחברת מניבים 50% מהזכויות במגדל משרדים ומסחר ("מגדל ארמון") תמורת 109 מיליון ₪, כאשר ה-NOI הצפוי מהשכרת שטחי המגדל הינו כ-14.2 מיליון ₪ בשנה. משקף שיעור תשואה 6.5%	חיפה
כלכליסט 5/2024	7.4%	אספן רכשה מרכז מסחרי לפי שיעור תשואה של 6.7% ביחס לשטחים המושכרים ו-7.4% בכפוף לאכלוס מלא	תל אביב
מרכז הנדליין 07/2024 ומידע שוק	6.5%	מניבים רוכשת מריאליטי 25% נוספים לפי שיעור תשואה של 6.5%	חיפה
מרכז הנדליין 9/2024	7%	רני צים מוכר לדורסל נכס מסחרי (50%) בכ-242 מיליון ₪, משקף שיעור תשואה של 7%	מעלות
פרסום אוקטובר 2024		למרות התפתחויות השליליות בשוק וסביבת הריבית הגבוהה, התשואות המבוקשות לנכסים המוצעים למכירה לא השתנו בהתאם לשינויים בשיעור הריבית	דו"ח נת"מ מחצית ראשונה 2024

תחשיב:

להלן תחשיב אומדן שווי הנכס (נכון למועד הקובע 31.12.2024):

סה"כ	מהות
₪ 73,914,360	א. הכנסה שנתית מדמי השכירות בפועל נכון למועד הקובע 31.12.2024 (*)
6.50%	שיעור היוון (שטח מושכר)
₪ 1,137,144,000	סה"כ שווי שטח מושכר
₪ 2,939,961	ב. תוספת דמי שכירות כאחוזים מהפדיון (שנתי)
7.75%	שיעור היוון
₪ 37,934,981	סה"כ שווי הכנסות מהפרשי פידיון
₪ 4,040,114	ג. הכנסה שנתית מניהול
8.00%	שיעור הוון (הכנסות מניהול)
₪ 50,501,425	סה"כ שווי מהכנסות מניהול
₪ 2,848,440	ד. הכנסה שנתית מקולנוע בקומה א'
6.75%	שיעור הוון (הכנסות מקולנוע)
₪ 42,199,111	סה"כ שווי מהכנסות מקולנוע
-₪ 28,560,000	ה. בניכוי עלויות השלמה וגריסיים לפתיחה "האגף החדש" (**)
₪ 11,200,000	ו. תרומת שווי תוספת בניה "אגף התעסוקה" (***)
₪ 1,250,400,000	סה"כ שווי מרכז מסחרי - מגרש מספר 200 (א+ב+ג+ד+ה+ו), במעוגל
₪ 2,016,780	הכנסה שנתית מדמי שכירות מסוף תחבורה (***)
6.50%	שיעור היוון (שטח מושכר)
₪ 31,000,000	סה"כ שווי מסוף תחבורה (מגרש מספר 301), במעוגל
₪ 1,281,400,000	סה"כ שווי מרכז מסחרי ומסוף תחבורה (מגרש מספר 200 + 301)
-₪ 2,750,000	בניכוי הפחתה בגין מגבלת החלטה מספר 717 של מנהל מקרקעי ישראל (****)
-₪ 3,000,000	בניכוי הפחתה לחידוש חוזה חכירה
₪ 1,275,650,000	סה"כ שווי בשלמות
₪ 1,275,700,000	סה"כ שווי בשלמות (נכון ליום 31.12.2024) במעוגל

הערות לתחשיב

(*) במועד חוות הדעת הקודמת (31.12.2023), "האגף החדש" היה בשלבי בניה.
 נכון למועד חוות הדעת (31.12.2024), "האגף החדש" בנוי ונמסר לדיירים (רובם משלמים דמי שכירות וחלקם בתקופת גרייס לביצוע עבודות גמר פנים), ועל כן הכנסות דמי השכירות כוללים תקבולים מאגף בנוי זה.
 (** בשנת 2024 הסתיימה תוספת בניה של "האגף החדש" אשר נבנתה על פי היתר בניה מספר 20210940, ואף ניתן תעודת גמר.
 בהתאם לדיווח מזמין חוות הדעת נכון למועד חוות הדעת מרבית השוכרים באגף זה החלו לשלם דמי שכירות, וחלקם קיבלו את המושכר ברם הם בתקופת גרייס (לעבודות התאמה), ויחלו לשלם במהלך שנת 2025.
 הובא בתחשיב יתרת עלויות ודחייה לקבלת דמי שכירות (מאותם שוכרים שטרם החלו לשלם).
 (***) תרומת שווי תוספת בניה "אגף התעסוקה", שווי המבנה במצבו נכון למועד חוות הדעת³³.
 (****) הכנסות דמי שכירות מסוף תחבורה (נחתם חוזה שכירות עם משרד התחבורה לתקופה של 24 שנים).
 (*****) בגין מגבלת החלטות מנהל מקרקעי ישראל כפי שנקוב בחוזה החכירה, עולה כי אחזקת המושב לא תפחת מ-26% מהזכויות בנכס. לפי כך, הובא בחשבון כי לא ניתן למכור 100% מהזכויות מהמקרקעין ולכן הובאה בחשבון הפחתה בתחשיב השווי בשל מגבלה זו. יחד עם זאת בהתאם לתנאים הנקובים בחוזה ניהול הפרויקט (מנכ"ל החברה ורוב חברי הדירקטוריון) הינו בשליטת החברה, באופן בו ערך המטרד (בדבר השותפות בין הצדדים) הינו מצומצם ולכן קונה מרצון יביא בחשבון מקדם הפחתה בהיקף נמוך מאוד בגין השותפות המצומצמת הקיימת בין הצדדים.

ניתוח רגישות דו מימדית לשינוי בשיעור התפוסה ושינויים בשיעור היוון בתחשיב היוון דמי השכירות הבסיסיים לשטחי המסחר בפועל³⁴ המושכרים (לפני הפחתות למגבלות רמ"י ודחיה):

שיעור היוון			
6.75%	6.50%	6.25%	
₪ 1,095,027,556	₪ 1,137,144,000	₪ 1,182,629,760	
₪ 1,040,276,178	₪ 1,080,286,800	₪ 1,123,498,272	ירידה בתפוסה בשיעור 5%
₪ 985,524,800	₪ 1,023,429,600	₪ 1,064,366,784	ירידה בתפוסה בשיעור 10%
₪ 930,773,422	₪ 966,572,400	₪ 1,005,235,296	ירידה בתפוסה בשיעור 15%
₪ 876,022,044	₪ 909,715,200	₪ 946,103,808	ירידה בתפוסה בשיעור 20%

³³ בתאריך 15.1.2024 ניתן היתר בניה מספר 20230520 לתוספת אגף תעסוקה.
 נכון למועד חוות הדעת אגף זה בשלבי בנייה מתקדמים, כאשר על פי דיווח מזמין חוות הדעת צפי סיום הינו מרץ 2025.
³⁴ הכנסות מדמי השכירות המשולמים בפועל, לא כולל הכנסות מתוספת לפידיון, מניהול, ומהקולנוע. כמו כן לא כולל הכנסות צפויות בגין שטחי המסחר ב"אגף התעסוקה" אשר טרם הושלמה בנייתו.

הערכות שמאיות קודמות

לא ידוע לח"מ לגבי הערכות נוספות אשר בוצעו על ידי שמאי מקרקעין אחרים ב- 3 השנים אשר קדמו למועד הקובע לשומה (לא דווח על ידי התאגיד).

ביצעתי בנכס נשוא חוות דעת זו הערכות שמאיות קודמות כדלקמן :

בדיקת כדאיות כלכלית (דו"ח "ס"י) לביצוע פרויקט

בוצע מספר בדיקת כדאיות כלכלית (דו"ח "ס"י) לביצוע פרויקט מרכז מסחרי מסוג STREET MALL במקרקעין שבנדון.

להלן שומות נוספות שנערכו לנכס שבנדון (בשלוש השנים האחרונות) :

מועד קובע חוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי	סטייה מהערכת השווי הנוכחית
30.11.2022	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	₪ 840,000,000	51.9%
31.3.2023	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	₪ 928,400,000	37.4%
31.12.2023	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	₪ 1,047,000,000	21.8%

הערכה שמאית נוכחית:

מועד הקובע לחוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי לא כולל מע"מ
31.12.2024	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	₪ 1,275,700,000

(* השינוי בשווי המרכז המסחרי במהלך השנים, נובע, בין השאר, מהנתונים הבאים :

- בניית שטחים נוספים ופתיחת מתחם סינמה סיטי לציבור בחודש יולי 2021.
 - תוספת הכנסה בשנת 2023 ממסוף התחבורה – חניון אוטובוסים (לא הובא באומדן השווי של חוות הדעת לפני שנת 2023).
 - בשנת 2024 הסתיימה תוספת בניה של "האגף החדש" אשר נבנתה על פי היתר בניה מספר 20210940, ואף ניתן תעודת גמר.
 - בנוסף, בתאריך 15.1.2024 ניתן היתר בניה מספר 20230520 לתוספת אגף תעסוקה.
- נכון למועד חוות הדעת אגף זה בשלבי בנייה מתקדמים, כאשר על פי דיווח מזמין חוות הדעת צפי סיום הינו מרץ 2025.

שומה

בשים לב למיקום השטח נשוא חוות הדעת (מרכז מסחרי ביג פאשן אשדוד, חלק מחלקות שונות בגושים מספר 180 ו-181 הכניסה הדרומית לעיר אשדוד), גודלו, אפשרויות ניצולו, וכל שאר נתוניו כאמור ומפורט לעיל, בהביאי בחשבון שוויים של נכסים דומים ורלוונטיים,

נראה כסביר לאמוד את שווי זכויות החכירה המהוונות סביב **1,275,700,000 ₪ (מיליארד מאתיים שבעים וחמישה מיליון ושבע מאות אלף שקלים חדשים) לא כולל מע"מ.**

היטל השבחה : לא צפוי

תשלום למנהל מקרקעי ישראל : לא צפוי

אפשרות לחבות פיצויים בגין פגיעה במקרקעי צד שלישי: לא ידוע לח"מ ביחס לחבות קיימת.
היטל השבחה ו/או התשלום למנהל מקרקעי ישראל ו/או אומדן הפיצויים הינו אומדן משוער של הח"מ ואינו מחייב את הח"מ ו/או את הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ו/או את מנהל מקרקעי ישראל. סכומים סופיים ייקבעו לאחר קבלת שומות מהוועדה המקומית ו/או מנהל מקרקעי ישראל ו/או פסיקת שמאי מכריע ו/או פסיקת בתי משפט וכו'.
אומדן השווי של הנכס הינו במצבו הנוכחי למחזיקים קיימים, וחופשי מכל חוב ושיעבוד, נכון למועד הקובע לחוות הדעת 31.12.2024.

הנני מצהיר על העדר תלות ביני ובין מזמין השומה.

הנני בעל ידע וניסיון רלוונטי לביצוע הערכת השווי של הנכס נשוא השומה.

הנני מצהיר כי אין לי עניין אישי בנכס או בעל זכויות בנכס או עם מזמין השומה.

הדו"ח הוכן עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו 1966, ועל פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.

ובאתי על החתום,



”

שומה זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא אשר אינו המזמין ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור. המסמכים המתוארים בחוות הדעת הינם רק העתק/צילום של המסמכים, אלא אם צויין כי הוצג המסמך המקורי.

ירון ספקטור

שמאות מקרקעין בע"מ



ירון ספקטור

כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך במנהל עסקים
M.B.A

גיל סיטון

מתכנן עירוני M.A משפטן ושמאי מקרקעין

גולן וקראט
מהנדס אזרחי
רוני כהן
שמאי מקרקעין
ירון פריאנטי
מהנדס אזרחי
יניב כחלון
כלכלן ושמאי מקרקעין
גלעד גלבאום
שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים
יוסי אלמוזנינו
הנדסאי בניין
אורן שגיא
שמאי מקרקעין
שמעון גרוניך
כלכלן ושמאי מקרקעין
ברוך ברשק
כלכלן והנדסאי בניין
רמי כהן
כלכלן ושמאי מקרקעין
גילה סקרדר אנגל
גיאוגרפית ושמאית מקרקעין
אופיר רון
כלכלן ובוגר מנהל עסקים
מיכאל זלצברג
הנדסאי בניין
מור בלומנפלד
שמאית מקרקעין
ישראל עטיה
כלכלן ושמאי מקרקעין
מימון צבע
כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך M.A
דניאל פרי
כלכלן ושמאי מקרקעין
מאור חבס
כלכלן ושמאי מקרקעין
גיא פורטל
כלכלן ושמאי מקרקעין
שיר גילר
שמאית מקרקעין ובוגרת מנהל עסקים
רינה מדריש
שמאית מקרקעין
ישראל פרץ
שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים
ברק נגבי
כלכלן ושמאי מקרקעין
טל אסרף
הנדסאי בניין
מיכל שלג
כלכלנית
סער טרץ
הנדסאי בניין
אדריאן מויסקו
הנדסאי בניין
לירון כמיסה
כלכלנית
טוהר אלבו
כלכלנית

חוות דעת – שומת מקרקעין מקיפה (עדכון)

הנדון: אומדן שווי "קניון בת ים" ו"מבנה השקים"

גוש 7128, חלקות מספר 319 - 320

רחוב יוספטל פינת רחוב הרב לוי, מרכז העיר בת ים



19 בינואר 2025
מספרנו: 31958.8/24

לכבוד
קניונים בישראל בע"מ
א.ג.נ.,

חוות דעת – שומת מקרקעין מקיפה (עדכון)
הנדון: אומדן שווי "קניון בת ים" ו"מבנה השקם"
גוש 7128, חלקות מספר 319 - 320
רחוב יוספטל פינת רחוב הרב לוי, מרכז העיר בת ים

אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון. (הסכום שניתן לקבל ממכירת נכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת בעסקה שאינה מושפעת מיחסים מיוחדים בין הצדדים), לצורך דוחות כספיים ישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S, תקן IAS 40 – נדל"ן להשקעה (ומקבילו הישראלי תקן 16).

מטרת חוות הדעת:

אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדוחות הכספים של החברה המפורסמים לצבור. הנני מציין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 226(א) לחוק החברות התשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

ירון ספקטור

שם המעריך:



פירטי השכלה וניסיון מקצועי

- אוניברסיטת בר אילן - תואר ראשון בכלכלה ומינהל עסקים - בהצטיינות - 1988.
- תואר שני במינהל עסקים, התמחות בשיווק - 1996.
- אוניברסיטת תל אביב - שמאות מקרקעין וניהול נכסים - בהצטיינות - 1990.
- שמאי מקרקעין מוסמך על פי חוק שמאי המקרקעין, מספר רישום **296** ב"פנקס שמאי המקרקעין" בישראל.

נסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים:

המעריך ביצע הערכות שווי בין היתר לחברות - ביג מרכזים מסחריים, מעוז דניאל נכסים ובניין, מגדלי עסקים, משהב, ארנה סטאר גרופ, אשדר חברה לבניה, בית גיל הזהב, קרסו נדל"ן, הכשרה חברה לביטוח, יוחננוף, גלובוס סנטר, אזורים, י.ד. ברזאני, ארזים, גינדי החזקות, אחים אלה, אשטרום, קבוצת חגיגי, תידהר, בהיקף של למעלה מ-10 מיליארד ₪.

מזמין חוות הדעת : ביג מרכזי קניות בע"מ (על ידי רו"ח אסף נגר, המשנה למנכ"ל)

מועד הזמנת חוות הדעת : 4 בדצמבר 2024

התחייבות לשיפוי : קיימת התחייבות לשיפוי אשר ניתנה בתאריך 5.3.2012 על ידי חברת, קניונים בישראל בע"מ, לפיו מתחייבת החברה לשפות את השמאי באם תוטל עליו חבות כספית בקשר לשומה בגין כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה, מכל סוג שהוא.

הנסיבות בגינן בוצעה ההתקשרות : לצורך דוחות כספיים יישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S

תאריך הביקור בנכס¹ : 19 בינואר 2025

המועד הקובע לחוות הדעת : 31 בדצמבר 2024

הסכמת עורך חוות הדעת על פרסומה בציבור:

הנני נותן בזאת את הסכמתי כי חוות דעת זו תצורף לדו"חות כספיים של החברה וכן את הסכמתי כי חוות דעת זו תפורסם בציבור.

הערות לשכר הטרחה:

שכר הטרחה הינו סכום קבוע ללא התניות לעניין חוות הדעת.

¹ הביקור בנכס בוצע על ידי שמעון גרוניך שמאי מקרקעין.



פרטי הנכס

מבנה	"קניון בת ים"	"מבנה השקים" ²
גוש	7128	
חלקה מספר	319	320
שטח חלקה רשום ³	17,010 מ"ר	7,380 מ"ר
שטח בנוי מוערך	כ – 57,699 מ"ר ברוטו ⁴	כ – 13,915 מ"ר ברוטו ⁵
מיקום	רחוב יוספטל 92, בת ים	רחוב יוספטל פינת הרב לוי, בת ים
זכויות	<u>זכות חכירה מהוונת על שם:</u> "קניונים בישראל בע"מ"	<u>זכות חכירה מהוונת על שם:</u> "קניונים בישראל בע"מ"

² ידוע גם כמבנה "ליברטי".

³ בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות.

⁴ סה"כ השטחים הבנויים המוערכים ("קניון בת ים") הינם בהתאם להיתר בניה מספר 20230273, אשר ניתן ביום 12.5.2024 (ראה פרק "רישוי").

⁵ סה"כ שטח בנוי ("מבנה השקים"/"ליברטי") הינו בהתאם להיתר בניה מספר 20200320, אשר ניתן ביום 25.1.2022, בחודש אוגוסט 2022 ניתן היתר בניה נוסף מספר 20221210 ברם הוא אינו כולל שינוי שטחים ביחס להיתר בניה מספר 20200320 (ראה פרק "רישוי").

תיאור הנכס והסביבה

נשוא חוות הדעת מהווה שני מבנים מסחריים הבנויים בצמוד אחד לשני. מבנה מסחרי הידוע בשם "קניון בת ים" הבנוי בגובה 3 קומות מעל קומת מרתף, וכולל שישה מפלסים המשמשים לחניון כלי רכב, הממוקם ברחוב יוספטל 92, בת ים. ממערב ובצמוד לו מבנה מסחרי הידוע בשם "מבנה השקם" הבנוי בגובה 3 קומות מעל קומת מרתף, הממוקם ברחוב יוספטל פינת רחוב הרב לוי, מרכז העיר בת ים.

"קניון בת ים" בנוי על קרקע הידועה כגוש 7,128, חלקה מספר 319 בשטח רשום של 17,010 מ"ר. "מבנה השקם" בנוי על קרקע הידועה כגוש 7,128, חלקה מספר 320 בשטח רשום של 7,380 מ"ר.

רחוב יוספטל מהווה עורק תנועה מרכזי החוצה את העיר בת ים ממערב למזרח ומקשר בין דרך בן גוריון במערב וכביש ארצי מספר 20 במזרח הידוע כדרך יגאל אלון ("אילון דרום").

הנגישות לנכס טובה וזאת בשל קרבתו לצירי תנועה ראשיים כגון מחלף יוספטל, שדרות יוספטל ורחוב ניסנבאום.

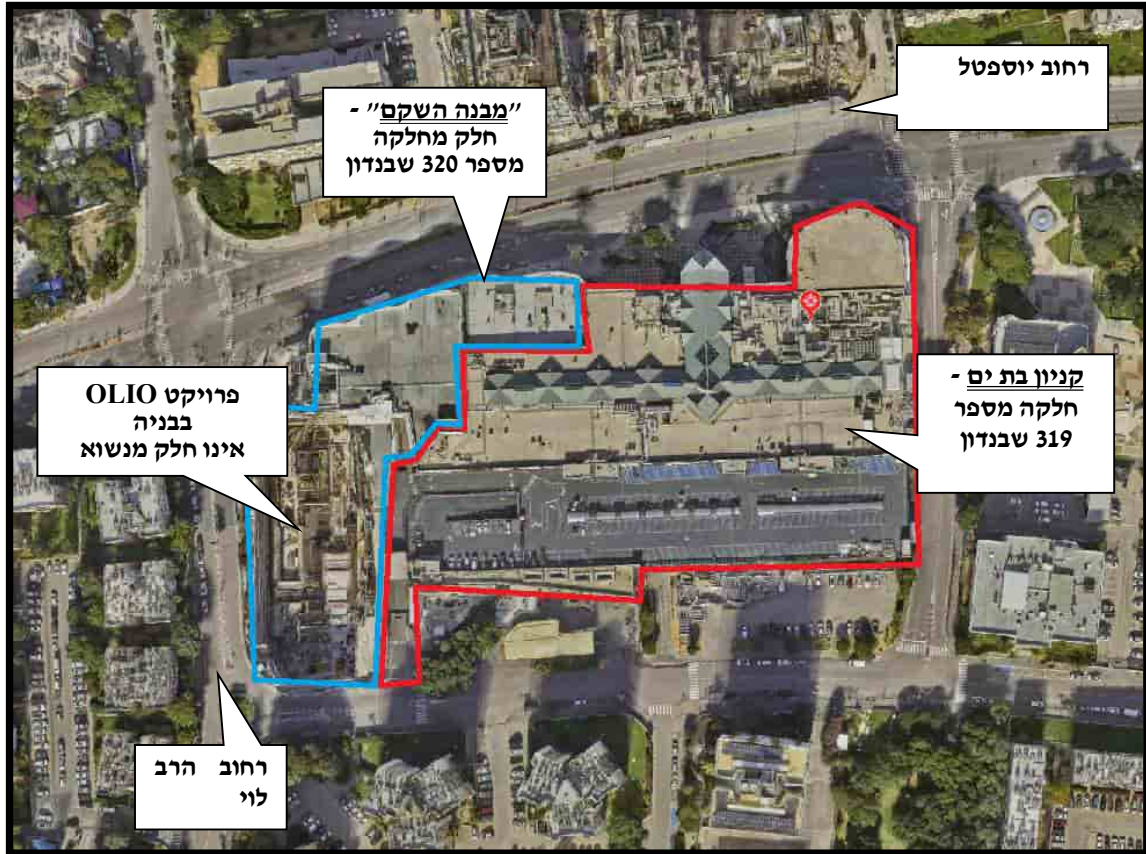
תוואי הרכבת הקלה והמטרו ממוקמות בסמוך למקרקעין שבנדון.

הסביבה הקרובה לנכס מאופיינת במבני מגורים הבנויים בבניה רוויה, מבני ציבור כגון הספרייה העירונית ומשרדי יאח"ה של משטרת ישראל, תחנת דלק ושטחים ציבוריים פתוחים.

הפיתוח הסביבתי מלא ברובו וכולל כבישים, מדרכות, תאורת רחוב וכו'.



איתור סביבת המקרקעין שבנדון על גבי מפת עיר



איתור חלקות מספר 319 - 320 שבנדון (מתוחמות בקו בצבע אדום וכחול) על גבי תצלום אוויר

הנכסים שבנדון מתוחם בין השאר, כדלקמן:

מצפון - רחוב יוספטל.

ממזרח - רחוב ירקוני.

מדרום - רחוב דוד רזיאל.

ממערב - רחוב הרב לוי.

בעורף הקניון ניצבת תחנת דלק של חברת "פיז".

בצמוד ומדרום מערב לפרויקט שבנדון החלו בעבודת בניה בפרויקט OLIO (מגדל לשימושים מעורבים של מסחר/משרדים/מגורים), אשר אינו מהווה חלק מנשוא חוות הדעת.

תאור המבנים נשוא חוות הדעת:

שני המרכזים המסחריים שבנדון ("קניון בת ים" ו"מבנה השקם"), בנויים בקיר משותף וכוללים מספר מעברים פנימיים משותפים, שטחי חניה משותפים וכן ניהול משותף. "מבנה השקם" ו"קניון בת ים" מהווים יחידה מסחרית אינטגרלית בזכות הקרבה והמעברים המשותפים ביניהם.

במהלך שנת 2018 נרכשו הזכויות של "מבנה השקם" על ידי "קניונים" וכעת הבעלות בשני המבנים הינה של "קניונים".

"קניון בת ים" נבנה בתחילת שנות ה-90 ונפתח בשנת 1993, כאשר במהלך שנת 2014 בוצע בנכס שיפוץ הכולל חידוש רמות גמר בשטחים הציבוריים כגון: החלפת ריצוף, חידוש חיפוי וצביעה של קירות פנים, עמודי פנים, מערכות מיזוג, תאורה והתקנת מסכי פלזמה ברחבי הקניון.

במהלך שנים 2023-2024 בוצע שיפוץ יסודי ומקיף בשני המבנים, הכולל בין השאר: שיפוץ במעברים הפנימיים, במפלסי החניון, החלפת ריצוף, חידוש חיפוי וצביעה של קירות פנים, שיפוץ פנימי בחלק מהיחידות, פתיחת תקרות פנימיים, שינוי בחלק מהחזיתות והפתחים במבנה, הוספת דרגנועים וכו'.

עיצוב פנים החנויות במתחם מאופיין ברמת גמר ואחזקה טובה.

– **"מבנה השקם"** בנוי בגובה שתי קומות וקומת גג תחתון מעל קומת מרתף. בחלקו הדרום מערבי של המגרש חניון כלי רכב, אשר במועד הביקור החלו בעבודות בניה של "מגדל המגורים והמדרשים המתוכנן לקום שם (מגדל זה אינו מהווה חלק מנשוא חוות הדעת).

– **"קניון בת ים"** כולל בין השאר שלושת קומות מסחר הבנויות מסביב לחלל מרכזי הכולל בין היתר מעברים, מספר דרגנועים ומעליות. בקומת המרתף ממוקמת חנות מסחרית "סופר דוש". בתוך הקניון מספר מעליות חלקן מעליות נוסעים, חלקן מעליות משא, ומעליות נוסעים שקופות במרכז הקניון.

בכל קומה מסחרית שירותים ציבוריים ומרחב מוגן קומתי. חלקו הדרומי של הקניון מהווה 6 מפלסי חניה כדלקמן: 5 מפלסים מקורים ומפלס עליון לא מקורה. יצוין כי מקומות החניה שבתחום הקניון הינם ללא תשלום לשימוש הציבור הרחב.

– **"מבנה השקם" ו"לקניון בת ים"** מספר שערים/כניסות להולכי רגל. בין היתר כניסה הרחובות (המקיפים את המבנים) כגון רחוב ירקוני, רחוב יוספטל ורחוב לוי) ודרך מפלסי החניה (כלי רכב).

– **"קניון בת ים" ו"מבנה השקם"** כוללים מגוון רחב של חנויות ועסקים – סופרמרקט (רשת סופר דוש), חנויות השייכות לרשתות ארציות כגון צומת ספרים, קרביץ, פוקס, קסטרו, הוניגמן, KEDS, אפרודיטה, ארומה, קפה קפה, בודי שופ, לליון, גולף, אופטיקנה, שקם אלקטריק, מקדונלדס, סופר פארם/ניו פארם ועוד.



להלן תאור השטחים הבנויים על פי היתר בנייה בנכס נשוא חוות הדעת:

"קניון בת ים" – חלקה מספר 319

תאור הנכס	שטח ברוטו במ"ר ⁶	קומה / מפלס
מסחר – בשימוש סופרמרקט ("סופר דושי").	כ- 4,098 מ"ר עיקרי	מרתף / מפלס חניון 1
כולל חלוקה לשטח חניה, מעברים, חדר חשמל, מקלטים, מחסנים (בשימוש סופרמרקט), חלל לאטימה, חדרים טכניים וחדר מכונות בשטח של כ- 320 מ"ר אשר משמש בפועל כמשרדי הנהלת סופרמרקט ⁷ . כ- 64 מקומות חניה מקורים (לרכב פרטי).	כ- 7,871 מ"ר שירות	
מסחר בחלוקה לחנויות (בין השאר: "h&m", קסטרו, פוקס, ארומה), מחסן, דוכנים וכו'. בנוסף חצר משק בשטח של כ- 1,068 מ"ר.	כ- 6,022 מ"ר עיקרי	כניסה תחתונה / מפלס חניון 2
כולל חלוקה לשטח חניה, פרוזדורים ומעברים, מרחב מוגן קומתי, מדרגות ומעליות, מחסנים, חדרי מכונות, גלריות וחצר משק. כ- 106 מקומות חניה מקורים (לרכב פרטי).	כ- 8,567 מ"ר שירות	ידוע גם "קומת קרקע"
מסחר (בשימוש כמטווח לכלי נשק).	כ- 62 מ"ר עיקרי	מפלס חניון 3
כ- 120 מקומות חניה מקורים (לרכב פרטי).	כ- 3,935 מ"ר שירות	

⁶ השטח הינו בהתאם להיתר בניה מספר 20230273, אשר ניתן ביום 12.5.2024.

⁷ בהתאם לתשריט המושכר שטח זה אינו מהווה חלק מהמושכר.



קומה / מפלס	שטח ברוטו במ"ר ⁸	תאור הנכס
כניסה עליונה / מפלס חניון 4	כ- 5,515 מ"ר	מסחר בחלוקה לחנויות (בין השאר: המשביר לצרכן ⁹ , גולף, רנואר, אופטיקנה, א.ל.מ), דוכנים וכו'.
	כ- 9,473 מ"ר	שטח הכולל פרוזדורים ומעברים, מרחב מוגן קומתי, מדרגות ומעליות, מחסנים חדרי מכוונות וגלריות. כ- 166 מקומות חניה מקורים (לרכב פרטי).
מפלס חניון 5	כ- 33 מ"ר	עיקרי
	כ- 4,938 מ"ר	כ- 147 מקומות חניה מקורים (לרכב פרטי).
קומה א' / (מפלס חניון 6)	כ- 3,693 מ"ר	מסחר בחלוקה לחנויות (בין השאר: גלי, צומת ספרים, דלתא, איסתא, טרקלין), דוכנים, וכו'. המפלס ¹⁰ כולל מתחם מזון (מסעדות, מזון מהיר - מקדונלדס, פיצה דומינו וכו'). בקומה זו גם ממוקמים משרדי ההנהלה של הקניון. <u>הערת הח"מ</u> - חלק משטח הקומה שימש בעבר כבית קולנוע, וכיום הינו בחזקת עיריית בת ים לשימושה ואינו מהווה חלק מנשוא השומה ¹¹ .
	כ- 3,397 מ"ר	שטח הכולל פרוזדורים ומעברים, מרחב מוגן קומתי, מדרגות ומעליות, מחסנים חדרי מכוונות וגלריות. כ- 147 מקומות חניה לא מקורים (לרכב פרטי).
גג	כ- 96 מ"ר	חדרי מדרגות, חדרי מכוונות, מערכת קירור/מיזוג אויר, צילרים, גנרטורים, חדר מפוחים, מתקנים ואנטנות סלולריות.
סה"כ	57,699 מ"ר ברוטו (הכוללים כ- 750 מקומות חניה רכב פרטי)	

⁸ השטח הינו בהתאם להיתר בניה מספר 20230273, אשר ניתן ביום 12.5.2024.

⁹ בתחום המשביר שטח מעבר/כניסה לקניון מכיוון מזרח.

¹⁰ בנוסף 13 מקומות חניה לרכב תפעולי.

¹¹ השטח הועבר לידי עיריית בת ים בהתאם להסכם "שיתוף פעולה" שנחתם בין הצדדים לגבי העברת שטח זה לעירייה להפעלת פעילות עירוניות בתחום החינוך והתרבות (ראה פירוט בפרק "הזכויות בנכס").

אתר: yaron-spector.co.il | מייל: mazkirut@yaron-spector.co.il | טלפון: 03-6878111 | כתובת: יגאל אלון 53 תל אביב



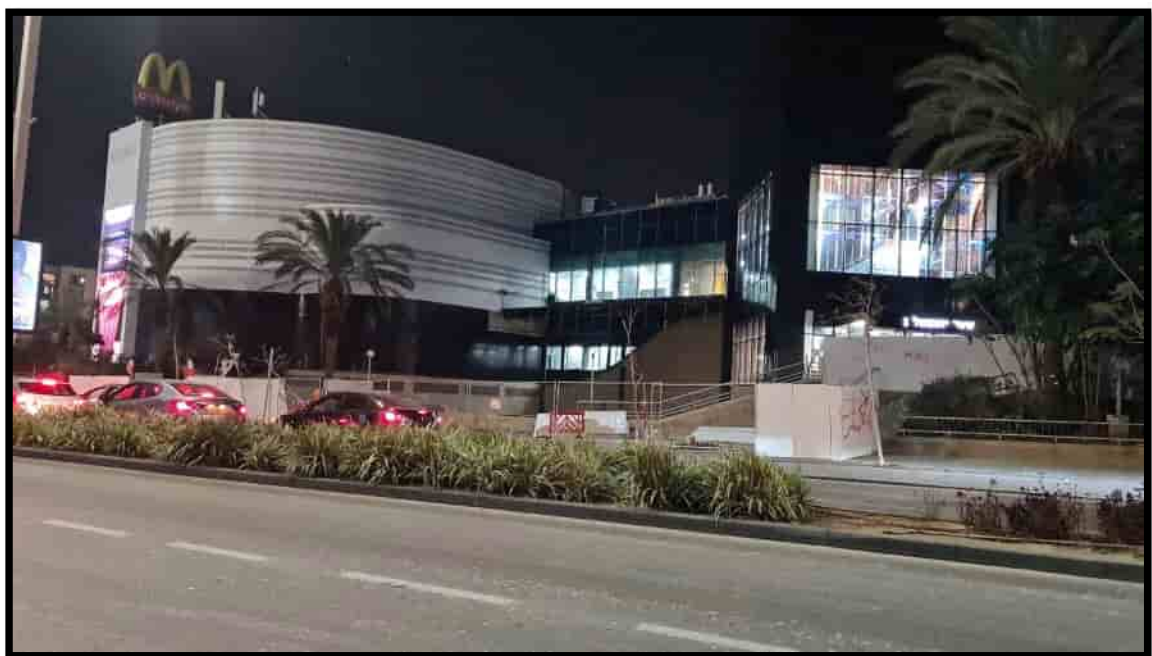
"מבנה השקם" – חלקה מספר 320

תאור הנכס	שטח ברוטו במ"ר ¹²	קומה / מפלס
מסחר בחלוקה לחנויות, בין השאר: פוקס ופוקס הוס, KSP קפה נאמן, וכו'.	כ- 2,154 מ"ר עיקרי	מסחר 1-
שטחי שירות/שטחים ציבורים כגון: מעברים ציבורים, דרגנועים, מעליות נוסעים, חדרי טכנים, מרחבים מוגנים וכו'.	כ- 707 מ"ר שירות	
מסחר בחלוקה לחנויות בין השאר: סופר פארם, הלפרין, וכו'.	כ- 1,939 מ"ר עיקרי	קומת קרקע (קומת כניסה)
שטחי שירות/שטחים ציבורים כגון: מעברים ציבורים, דרגנועים, מעליות נוסעים, חדרי טכנים, מרחבים מוגנים וכו'.	כ- 1,876 מ"ר שירות	
מסחר בחלוקה לחנויות (במועד הביקור מרבית שטח הקומה בשלבי שיפוץ ועבודות התאמה פנימיים (בין השאר למחסני חשמל ולשוכר "סופרפארם" (אשר שוכר יחידה במפלס קומת הקרקע ועל פי היתר בניה יוקם דרגנוע אשר יחבר בין שני המפלסים לשימוש פנימי ביחידה).	כ- 1,906 מ"ר עיקרי	קומה א'
שטחי שירות/שטחים ציבורים כגון: מעברים ציבורים, חדרי מדרגות, מעליות נוסעים, חדרי טכנים, מרחבים מוגנים וכו'	כ- 480 מ"ר שירות	
	כ- 96 מ"ר שירות	קומת ביניים
מסחר – מושכר ומשמש כחדר כושר	כ- 1,665 מ"ר עיקרי	מפלס +8.83
	כ- 62 מ"ר שירות	
	כ- 241 מ"ר שירות	מפלס +12.52
חלק משטח זה נהרס, לטובת הקמת פרויקט סמוך (מגדל משרדים מגורים אשר אינו מהווה חלק מנשוא חוות הדעת)	כ- 2,790 מ"ר שירות	חניון + 42.9
	13,915 מ"ר ברוטו	סה"כ

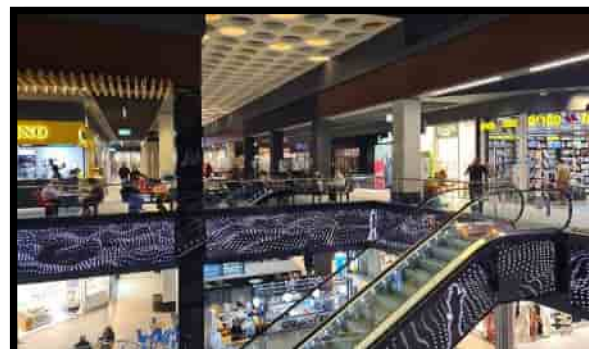
¹² סה"כ שטח בנוי ("מבנה השקם"/"ליברטי") הינו בהתאם להיתר בניה מספר 20200320, אשר ניתן ביום 25.1.2022, בחודש אוגוסט 2022 ניתן היתר בניה נוסף מספר 20221210 ברם הוא אינו כולל שינוי שטחים ביחס להיתר בניה מספר 20200320 (ראה פרק "רישוי").



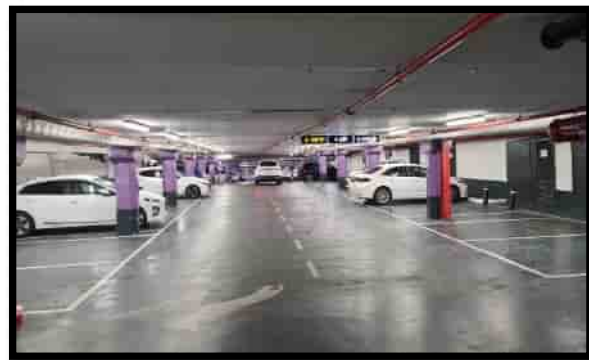
תצלומי הנכס



חזית צפונית של המבנה שבנדון מרחוב יוספטל



מבט פנימי על קומות המסחר ב"קניון בת ים"



חניון



מבט פנימי על קומות המסחר ב"מבנה השקם"

הסביבה העסקית

הנכס שבנדון ממוקם במרכז העיר בת ים, ומשרת בעיקר את תושבי העיר בת ים והערים הסמוכות (חולון וראשון לציון).

בתחום הגיאוגרפי הסובב, קיימים מספר מרכזים מסחריים רלוונטיים כדלקמן:

שם	מיקום	היקף בנוי במ"ר מסחר לא כולל מקומות חניה
קניון "חולון"	רחוב גולדה מאיר, מרכז העיר חולון	כ- 15,500 מ"ר
קניון "הזהב"	אזור התעשייה המערבי, ראשון לציון	כ- 110,000 מ"ר
מרכז קניות "בתימון"	רחוב ניסנבאום, אזור התעשייה, בת ים	כ- 13,000 מ"ר
קניון עזריאלי	מרכז עזריאלי, דרך השלום, ת"א	כ- 35,000 מ"ר
"דיזנגוף סנטר"	רחוב דיזנגוף, מרכז העיר תל אביב	כ- 45,000 מ"ר
קניון "גבעתיים"	דרך יצחק רבין, מרכז העיר גבעתיים	כ- 22,000 מ"ר
קניון "בת ים" (נשוא חוות הדעת)	רחוב יוספטל, בת ים	



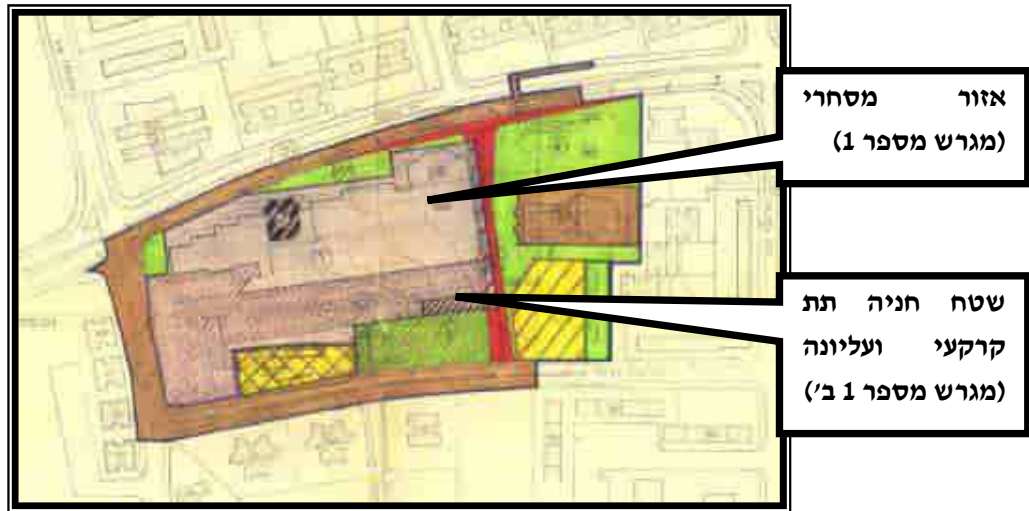
הרקע התכנוני¹³

א. בהתאם לתכנית מתאר מספר **בי/2א'** אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ מספר 1738 מתאריך 15.7.1971 עולה כי באזור מסחרי מותרים, בין השאר, השימושים הבאים: בתי דירות, מוסדות, בתי ספר, אולמות, בתי קפה ומסעדות, משרדים, חנויות לממכר בקמעונות של מוצרי מזון, מספרות/סלוני יופי, חנויות ובנקים.

ב. בהתאם לתכנית מתאר מספר **בי/343** אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ מספר 3800 מתאריך 19.9.1990 עולה כי המקרקעין שבנדון מסווגים ברובם כחלק מאזור מסחרי (מגרש מספר 1), משרדים מעל בניין קיים (מגרש מספר 1א').¹⁴

חלק משטח חניה תת קרקעי ועליון (מגרש מספר 1ב') מדרום ובצמוד למגרש מספר 1. בנוסף בחלק המזרחי רצועת קרקע המסווגת כשטח השלמה לדרך ציבורית.

הערת הח"מ - התכנית חלה על המקרקעין שבנדון – חלקה מספר 319 ו - 320



איתור המקרקעין שבנדון על גבי תשריט התכנית

בין מטרות התכנית לקבוע הוראות בניה באזור מסחרי להקמת מרכז מסחרי מקורה (קניון ושקם) בשלוש קומות ומרתפים ובנין משרדים בן אחד עשר קומות מעל בנין השקם.

רשימת תכליות באזור מסחרי יהיו אותם תכליות המותרות באזור מסחרי בתכנית מתאר 2א' ובנוסף יהיה מותר להקים בתי קולנוע, אולמות אירועים ושמחות, מכוני בריאות וספורט אך אסור להקים באזור המסחר דירות למגורים.

¹³ המידע בפרק "הרקע התכנוני" מושתת, בין היתר, על מידע תכנוני שהתקבל במחלקת מידע תכנוני במינהל ההנדסה "בת ים" ועל פי תכניות בניין עיר.

זכויות הבניה המתוארות לעיל הינן על פי הבנה ופרשנות סבירה לתוכניות בניין עיר, במועד עריכת חוות הדעת, ואינן מחייבות את הוועדה המקומית לתכנון ולבניה. למען הסר ספק, יובהר כי רק לאחר הגשת בקשה להיתר בניה וקבלת אישור והיתר בניה הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תתבררנה זכויות הבניה באופן סופי.

¹⁴ מגרש מספר 1א' ביעוד למשרדים, איננו מהווה חלק מנשוא חוות הדעת זו.

להלן הוראות הבניה באזור מסחרי (מגרש מספר 1):

שטח בניה במ"ר : 25,700 מ"ר הכולל שטח מסחרי שלא יעלה על 20,750 מ"ר (כולל שקם קיים).
 גובה מרבי : מרתף ומעליו שלוש קומות מסחריות.
 הערות : תותר הקמת מחסנים בשטח שלא יעלה על 5,000 מ"ר (כולל מחסנים הקיימים עבור השקם) המחסנים יבנו בקומות השונות בצמוד למעליות ו/או בעורף החניות לפי קביעת מהנדס העירייה.

להלן הוראות הבניה במגרש מספר 1 א' – בניין משרדים:

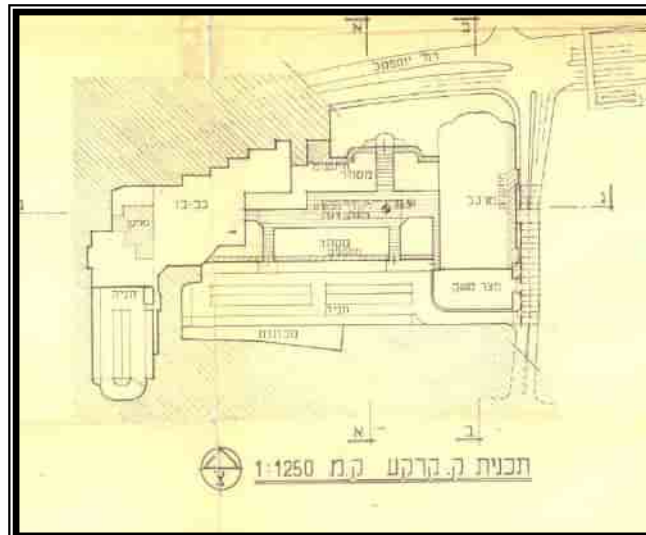
גובה מרבי : 11 קומות מעל הקומות המסחריות
 שטח : משרדים בשטח שלא יעלה על 4,950 מ"ר.

להלן הוראות הבניה במגרש מספר 1 ב' - בניין חניה:

גובה מרבי : 3 קומות מרתף + 3 קומות עליונות.
 הערות : ניתן להוסיף קומת מרתף אחת נוספת לחניה.

הערות:

המרתפים ישמשו לחניה וכן ניתן יהיה לכלול במרתפים את מתקני העזר שאינם נחשבים בשטחי הבניה, מותר להקים את המרתפים עד קווי המגרש.
 על השטחים המפורטים בטבלת הוראות הבניה יוספו שטחים לתנועה ושירותים, בין השאר, מעברי קהל שמעל רוחב 2 מטר, מעליות, מדרגות, מקלטים, חניות, חדרי מכונות, מיזוג וחשמל, חדרי אשפה, וחצרות משק.



איתור קומת קרקע של המבנה שבנדון על גבי נספח הבינוי תכנית בי/343



ג. בהתאם לתכנית מתאר מקומית בי/662/מק (502-026259) ניווד שטחים לקניון בת ים, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7404 מיום 20.12.2016, תכנית זו חלה על "קניון בת ים"¹⁵.
על פי תשריט התכנית "מבנה קניון בת ים" מהווה את מגרש מספר 100, מגרש מספר 102 מהווה את המגרש הציבורי הבנוי ממזרח לו (אשר אינו מהווה חלק מנשוא חוות הדעת).

דברי הסבר לתכנית - הקולנוע בקניון בת ים (בקומה העליונה) אינו בשימוש. הבעלים ועיריית בת ים החליטו להעברת שטח זה לבעלות העירייה לשימוש מבנה ציבור (סמיננטק) לרווחת תושבי העיר, כאשר לעירייה יוקנו זכויות בשטחים אלו בהתאם להסכם שנחתם עם בעלי המקרקעין¹⁶.

מטרת התכנית - העברת אולמות הקולנוע בקניון בת-ים לטובת הציבור, על ידי הפיכתם משטח מסחרי לשטח ציבורי, וזאת על ידי שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית בי/343 שהיא תכנית שאישרה הוועדה המחוזית, מבלי לשנות את סך כל השטח המותר לבניה.

בין עיקרי הוראות התכנית -

- א. הפחתת 1,300 מ"ר עיקרי מתא שטח 102 מתוך 6600 מ"ר והעברתם לתא שטח 100.
- ב. תוספת 1,300 מ"ר עיקרי עבור שטחי ציבור לתא שטח 100, בנוסף ל- 17,918 מ"ר המאושרים למסחר.

הוראות התכנית -

- שימושים מותרים על פי תכנית מאושרת.
- הבינוי יהיה על פי תכנית מאושרת.
- שטחי הציבור ימוקמו במתחם בתי הקולנוע.

¹⁵ "מבנה השקם" אינו מהווה חלק מתכנית זו.

¹⁶ ראה פירוט בפרק "הזכויות בנכס" בהמשך חוות הדעת.



זכויות בניה -

שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	תא שטח	שימוש	יעד	מעל הכניסה הקובעת	
					מתחת לכניסה הקובעת	גודל מגרש כללי
שרות	שרות	עיקרי				
		1300		מבנים ומוסדות ציבור	100	
(3) 7578.31	(2) 29001.95	(1) 17918.12	16985	מסחר ותעסוקה	100	
		(4) 5300	3229	מבנים ומוסדות ציבור	102	

הערות לטבלה

הערה ברמת הטבלה:

1. בתא שטח 102 (הספרייה) הזכויות המאושרות עי"פ תכנית בי/6,600 מ"ר. בפועל נצלנו בהיתר הבנייה כ- 2500 מ"ר. מתוך הותר מבוקש להפחית 1,300 מ"ר.
2. בתא שטח 100 (קניון בת-ים) הזכויות המאושרות עי"פ תכנית בי/25,750 מ"ר פחות הזכויות שהוקצו לתא שטח 102 (איינו כלול בתכנית הנוכחית) בתכנית בי/1,7831.88 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) בנוסף לשטחים אלו אושרו בהיתר הבנייה הקיים 1,446 מ"ר עיקרי בחקלה כמותית.
- (2) מתוכם כ-18098 מ"ר לטובת חניה.
- (3) מתוכם כ-3540 מ"ר לטובת חניה.
- (4) מאושר 6,600 מ"ר עיקרי פחות 1,300 מ"ר לנידוד לתא שטח 100.



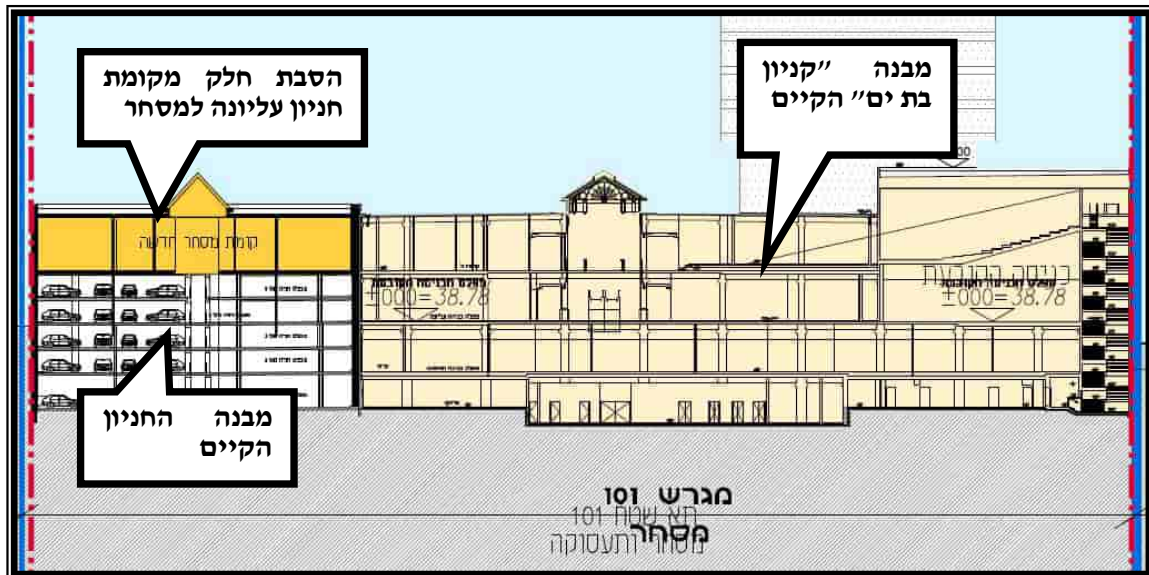
ד. בהתאם לתכנית מתאר מקומית בי/540 - "קניון בת ים" (502-0245712), אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8283 מיום 11.6.2019 תכנית זו חלה על "קניון בת ים"¹⁷.
בהתאם לתשריטת התכנית "קניון בת ים" המהווה חלק מנשוא חוות הדעת, מסווג ביעוד "מסחר" כתא שטח מספר 101.
חלקו הדרומי של המבנה/תא שטח כולל סימון של "חניה".

מטרת התכנית – הגדלת שטח מסחר בקניון בת ים.

עיקרי הוראות התכנית –

- תוספת שטח למסחר קניון בת ים, על ידי ביטול של חלק משטח קומת חניה שישית והרחבת שטח המסחר בקומה העליונה על חשבון שטח החניה.
- קביעת שטח ציבורי פתוח.
- קביעת הוראות בניה.
- קביעת תכסית בשטח התכנית.

שימושים מותרים ביעוד מסחר – מסחר קמעוני לסוגיו, בתי אוכל, בתי קולנוע, אירועים ושמחות, מועדונים וספריות, בתי מרקחת, מכוני בריאות וספורט, צרכי תרבות, משרדים, שירותים בנקאים, חניה, מחסנים וכו'.



חותך המבנה שבנדון על גבי נספח הבינוי תכנית מספר בי/540

¹⁷ "מבנה השקם" איננו מהווה חלק מתכנית זו.



הוראות בינוי ביעוד מסחר –

- תותר הקמת מחסנים במרתף ובקומה מעל המפלס הקובעת.
- תכסית מרבית קומת הקרקע – 100%.
- מספר קומות מירבי הוא 2 קומות מסחר גבוהות מעל כניסה קובעת + גג ו- 2 קומות מסחר גבוהות מתחת לכניסה הקובעת. מבנה חניה בגובה 2 קומות מעל כניסה קובעת ו- 3 קומות מתחת לכניסה הקובעת + מתקנים טכניים על הגג. **חלק ממבנה החניה הקיים יהפוך לקומת מסחר כהמשך למפלס קומה א' של שאר הקניון.**
- בקומות המסחר תותר קומת גלריה/ביניים במסגרת השטחים המאושרים בתכנית.
- ככול הניתן, תשולבנה חזיתות מסחריות וחלונות ראוות לאורך הרחובות ובצמוד לשפ"פ.

זכויות בניה –

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית מתא (שטח) (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
				שטחי סה"כ בניה	עיקרי	שרות	עיקרי				
				63445.12	9739	21886 (1)	12125.12	17010	101	מסחר	מסחר
							1300		101	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר
3	2 (3)	16	100	64745.12	9739	21886 (1)	13425.12	17010	101	סך הכל	מסחר

הערה ברמת הטבלה:

- יותר ניוד שטחים ייקריו וישטחי שירות בין המפלסים השונים. לא תותר המרה של שטחים ייקריו לשטחי שירות, ולא תותר המרה של שטחי שירות לשטחים ייקריו.
- סה"כ שטח ייקרי למסחר בתכנית זו: 21,864.12 מ"ר, הכוללים 17,918.12 מ"ר מאושרים לפי תכנית כ/483 + תוספת של 3,946 מ"ר שטח ייקרי (הכוללים 1,446 מ"ר מאושרים בהקלה בהיתר הבניה + 2,500 מ"ר תוספת שטח ייקרי מבוקשת בתכנית זו).
- סה"כ שטח שירות למסחר בתכנית זו: 41,581 מ"ר, הכוללים 36,581 מ"ר לפי היתר + 5,000 מ"ר תוספת שטח שירות מבוקשת בתכנית זו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטחי השרות עבור כלל השימושים כולל שטחי התניונים.
- (2) כמסומן בתשריט.
- (3) 2 קי + מתקנים טכניים על הגג.



בין התנאים להיתר הבניה –

- ביטול החניה בתחום השצ"פ ופיתוחו הנופי.
- אישור תכנית עיצוב ופיתוח על ידי הוועדה המקומית.
- עבור תוספת שטח מסחר בקומה עליונה בלבד : אישור ממכון התעדה מורשה ל עמידה בתנאי ת"י , הגשת חוות דעת אקוסטית וחוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי.
- אישור רשות מוסמכת לתכנית הסדרי תנועה וחניה מפורטת.
- תאום עם נת"ע.

מימוש התכנית –

אם תוך 5 שנים מיום אישור התכנית לא יוצא היתר בניה, יופקע זכויות הבניה ויכולו הזכויות לפי התכנית המאושרת ערב הפקדת התכנית. הוועדה המקומית רשאית להאריך פעם אחת את תקופתה של תכנית זו ב – 5 שנים נוספות, ובלבד שהוגשה בקשה טרם חלפו 5 שנים מיום האישור.

מאזן חניה על פי התכנית (למקרקעין במרחק 280 מטר מציר קו אדום) –

3. ביקוש בתב"ע זו - איזור א' - תקן ארצי 2016 (270 מ' מציר הקו האדום)

טבלאות היצע חנייה

מפלס	סה"כ חנייה לרכב פרטי מתוכנן נגישות	אופניים	אופנועים	רכב תפעולי
0		50		
1	64	9		2
2	110			3
3	120			
4	166	2	16	3
5	147	4		
6	21	2*2 לרכב גבוה		3
סה"כ	628	19	66	11

* החיצע הסופי יקבע בזימד הבנייה

תוספת ביקוש בתב"ע זו

שימוש	מ"ר	רכב פרטי		אופניים		אופנועים	
		מס' תקן	מס' תקן	מס' תקן	מס' תקן		
מסחר	3,191 *	21	150	11	1300	16	1200

* 21,864 (סה"כ מסחר בתב"ע זו) - 19,277 (שטח מאושר בהיתר) + 604 (שטח פרואדוריים שנעברו משטח עיקרי לשטח שרות)

4. סה"כ ביקוש

שימוש	מ"ר	רכב פרטי	אופניים	אופנועים
מסחר	21,864	390	11	16
מבנה ציבור	1,300	26	13	13
סה"כ	23,164	416	24	29



תכניות למבנה מגורים ומשרדים בצמוד לנכס שבנדון (מתייחס לפרויקט "OLIO הצמוד, אשר אינו

מהווה חלק מחוות הדעת – לידיעה בלבד)

א. בהתאם לתכנית מתאר מספר בי/483/1 "מגדל קניון בת – ים", אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ מספר 6233 מתאריך 8.5.2011 החלה על מתחם "מבנה השקם" (חלקה מספר 320), עולה כי מטרת התכנית הינה התחדשות עירונית למתחם "קניון בת ים" וזאת, בין השאר, על ידי מתן אפשרות להקים מגדל מעורב שימושים של משרדים ומגורים מעל מבנה מסחרי קיים.

הערות הח"מ - תכנית מתאר מספר בי/483/1 "מגדל קניון בת – ים" הינה תכנית לתוספת זכויות בניה למגדל מעורב שימושים – משרדים ומגורים מעל מבנה מסחר קיים.
זכויות בניה אלו על פי תכנית זו, אינם מהווים חלק מנשוא חוות הדעת (נשוא חוות הדעת הינו ל"קניון בת ים" ו"מבנה השקם" בלבד).

ב. בהתאם לתכנית מתאר מקומית מספר בי/483/2/מק - "מגדל קניון בת – ים" (502-0643379), אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ מספר 9793 מתאריך 4.8.2021 התכנית חלה על מתחם "מבנה השקם" (חלקה מספר 320), המסווגת ברובה ביעוד "מגורים, מסחר ותעסוקה"¹⁸.
מטרת התכנית הינה שינוי תכנית בי/483/1 על ידי שינוי הבינוי המוצע, תוספת יחד תוספת קומות מרתף וכן תוספת שטחים לטובת מסחר ותעסוקה למרתפי חנייה.

הערות הח"מ – תכנית מספר בי/483/2/מק "מגדל קניון בת – ים" הינה תכנית לתוספת זכויות בניה למגדל מעורב שימושים – משרדים ומגורים מעל מבנה מסחר קיים. זכויות בניה אלו על פי תכנית זו, אינם מהווים חלק מנשוא חוות הדעת (נשוא חוות הדעת הינו ל"קניון בת ים" ו"מבנה השקם" בלבד).

ג. בהתאם לתכנית בהכנה מתאר מקומית מספר בי/483/3/מק - "מגדל קניון בת – ים" (502-1337831), (טרם פורסמה להפקדה ו/או למתן תוקף) התכנית חלה על מתחם "מבנה השקם" (חלקה מספר 320), עולה כי מטרת התכנית להוסיף זכויות וקומות לתכנית מספר בי/483/2/מק לבניין המשרדים משלב 1, ללא שינוי בקונטור הבניין.
בין עיקרי התכנית הוספת 10,216 מ"ר ביעוד תעסוקה - שלב 2, והוראות להגדלת מספר הקומות ל 20 קומות לבניין המשרדים.

הערות הח"מ – תכנית בתכנון מספר בי/483/3/מק "מגדל קניון בת – ים" הינה תכנית לתוספת זכויות בניה למגדל מעורב שימושים – משרדים ומגורים מעל מבנה מסחר קיים. זכויות בניה אלו על פי תכנית זו, אינם מהווים חלק מנשוא חוות הדעת (נשוא חוות הדעת הינו ל"קניון בת ים" ו"מבנה השקם" בלבד).

¹⁸ ובנוסף חלק ממבנה המסומן להריסה ורצועת קרקע המסומנת כזיקת הנאה לרכב.

תוכנית בתוקף לקו המטרו – קו מטרו M3.

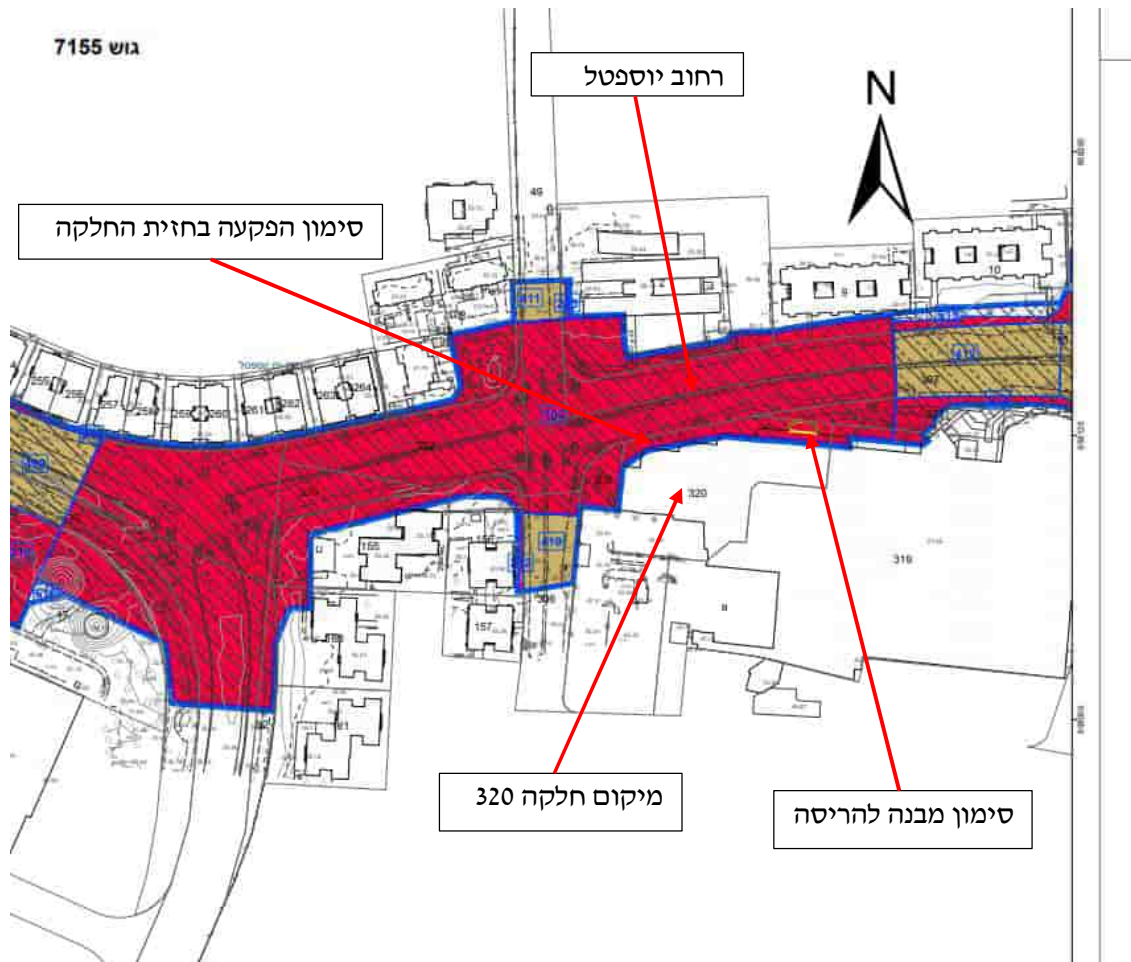
בהתאם לתוכנית מספר **תתל/103 – קו מטרו M3**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מספר 10659 מיום 11 ביולי 2022 עולים בין היתר הפרטים הבאים:

תוכנית זו היא תוכנית לקו המטרו M3 במטרופולין תל אביב שנועדה לקבוע רצועת מתע"ן תת קרקעית וכן למקם תחנות, שטחי התארגנות ומתקנים הנדסיים נוספים המיועדים להפעלת המטרו.

תחילתו של קו M3 בבת ים וסיומו בהרצליה.

בהתאם לתשריט התוכנית עולה בין היתר כי בחזית החלקה נשוא חוות הדעת מסומנת הפקעה וכן מסומנת רצועת מתע"ן תת קרקעית.

מטרת התוכנית בין היתר הנה התוויה של קו מטרו M3, המבנים והמתקנים המהווים חלק ממנו והמתקנים הנחוצים להקמתו, הפעלתו ותחזוקתו.





רישוי

בעיון בתיקי הבניין של הנכס שבנדון, נמצאו מספר היתרי בניה, בין השאר כדלקמן:

"קניון בת ים" – חלקה מספר 319

- א. בהתאם להיתר בניה מספר 763, הניתן מיום 8.5.1991 ניתן אישור לבניית מקלטים ויסודות.
- ב. בהתאם להיתר בניה מספר 18, הניתן מיום 6.11.1991 ניתן אישור להקמת מרכז מסחרי ואזרחי שלב א' + (תוספת בניה לשקם) בגובה קומה אחת (קומת כניסה עליונה) שמעל קומת המרתף, כניסה תחתונה. המרכז המסחרי בשלב א' יכיל: בקומת מרתף חניון, מקלטים וחדרים טכניים. בקדמת קומה תחתונה שטח מסחרי, חניון, חדר מכוונות וחצר משק. בקומת כניסה עליונה, חניון, שטח מסחרי, מחסנים בתי קולנוע והגדלת הלובי + משרדים בכניסה לשקם.
- ג. בהתאם להיתר בניה מספר 72, הניתן מיום 5.5.1992 ניתן אישור להקמת מרכז מסחרי ואזרחי שלב ב' + וביטול 2 מקלטים בקומת המרתף ובניית מרחבים מוגנים קומתיים, תוספת שטח מסחרי ושירותים בקומת המרתף, תוספת בניה לשטח המסחרי הקיים בכניסה התחתונה ועליונה וגלריות שישמשו כמבנה טכני. תוספת קומה א' שתכיל: שטח מסחרי, מחסנים, בתי קולנוע ושירותיים ובקומת הגג חדרי מכוונות.
- ד. בהתאם להיתר בניה מספר 165, הניתן מיום 9.3.1993 ניתן אישור לתכנית שינויים לשלוש הקומות העליונות המיועדות לפי תכנית 343 למסחר, תוספת שטחים לגלריות וכן ביטול השטחים המסחריים בקומת המרתף וביטול המשרדים הזמניים והמטווח.
- ה. בהתאם לתעודת גמר מספר 772 מיום 12.2.1995 עולה כי המקרקעין שבנדון נבנו בהתאם להיתרי בניה מספר: היתר מספר 763 מתאריך 8.5.1991, היתר מספר 18 מתאריך 6.11.1991, היתר מספר 72 מתאריך 5.5.1992, והיתר מספר 165 מתאריך 9.3.1993.
הערה - לקולנוע ולהיפרכל הוצאה תעודת גמר מספר 762 מיום 11.3.1993.
- ו. בהתאם להיתר בניה מספר 658, הניתן מיום 1.10.1997 ניתן אישור לתוספת דוכנים בקומת כניסה תחתונה, בקומת כניסה עליונה ובקומה א' בשיעור של כ- 86 מ"ר.
לא נמצא התשריט המצורף להיתר הבניה.
- ז. בהתאם להיתר בניה מספר 791, הניתן מיום 9.11.1998 ניתן אישור לשימוש חורג¹⁹ מחניון לחנות למכירת אביזרי רכב + מתקן לשטיפת מכוניות.
בהתאם לתשריט המצורף להיתר הבניה עולה כי שטח החנות ומתקן השטיפה הינו כ- 88 מ"ר. כמו כן עולה כי למעט שטח זה ושטח לחניון כלי רכב יתרת שטח קומת המרתף אינה לשימוש.

¹⁹ בהיתר הבניה אין הגבלה בזמן לשימוש החורג.



- ח. בהתאם לתעודת גמר מספר 993 משנת 1999 עולה כי המקרקעין שבנדון נבנה בין השאר בהתאם להיתרי בניה מספר 791 מתאריך 9.11.1998.
- ט. בהתאם להיתר בניה מספר 1161, הניתן מיום 23.6.2002 ניתן אישור להקמת 9 תרנים לאנטנות תקשורת סלולרית ניצבות ו - 2 אנטנות משתפלות בגובה 2 מ' מסביב לגג קיים, כשימוש חורג לתקופה של 5 שנים. בעל ההיתר - פלאפון תקשורת בע"מ.
- י. בהתאם להיתר בניה מספר 1156, הניתן מיום 4.7.2002 ניתן אישור להקמת מתקן תקשורת הכולל 3 אנטנות מעל לגג קניון בת ים. בעל ההיתר - סלקום ישראל בע"מ.
- יא. בהתאם לתשריט היתר בניה מספר 20040289, הניתן מיום 5.12.2004 ניתן אישור לשטחים מסחריים במרתף. היתר בניה זה לא מומש בפועל (עקב מחלוקת בין בעלי הזכויות בנכס לעירייה ביחס לדרישת היטל השבחה להיתר).
- יב. בהתאם להיתר בניה מספר 20040290, הניתן מיום 12.12.2005 ניתן אישור לתוספת בניה ודוכנים במבנה הקניון הקיים בשיעור של 730.11 מ"ר הכולל מחסן במרתף של 550 מ"ר ושינויים בחלוקת החנויות.
- יג. בהתאם להיתר בניה מספר 20100017, הניתן ביום 5.7.2011 הותר, בין השאר, תוספת קומה מסחרית במרתף בשטח של 3,492.69 מ"ר, ואטימת שטחים בקומות: "כניסה תחתונה" בשטח 896.93 מ"ר ו"כניסה עליונה" בשטח 844.53 מ"ר. סה"כ שטח מסחרי עיקרי הינו בהיקף של 19,084 מ"ר.
- יד. בהתאם להיתר בניה מספר 20120612, אשר ניתן ביום 7.6.2015, עולה כי הותר תכנית שינויים במבנה הקניון הקיים הכוללת פתיחת שטחים אטומים ואטימת שטחים חלופיים, לרבות שינויים במשטחי החניה במסגרת השטחים המאושרים.
- בהתאם לתשריט היתר בניה מספר 20120612 עולה כי מטרתה הינה תכנית שינויים במבנה הקניון הקיים הכוללים: פתיחת שטחים אטומים ואטימת שטחים חלופיים, שינויים בכל קומות הקניון, פירוק מעליות, מהלך מדרגה קיימת ומדרגות נעות, הוספת מעלית, שינוי מדרגות נעות, תוספת שני ביתני בידוק בטחוניים בכניסה מרחוב יוספטל, שינוי במבנה חניה קיים: ביטול חניות קיימות, הוספת מחסנים, מעלית משא וחדר הנקה.
- טבלת שטחים המבוקשים בתשריט הבקשה להיתר הבניה:**
- סה"כ שטח עיקרי – 18,805 מ"ר.
- סה"כ שטח ברוטו – 55,385 מ"ר.



טו. בהתאם להיתר בניה מספר 20161311, אשר ניתן ביום 23.3.2022, עולה כי הותר:

1. תכנית להיתר מספר 20120612 למבנה קניון:
 - פתיחת שטחים אטומים בקומות ללא שינוי במבנה.
 - שינוי שטחי מסדרונות מעיקרי לשירות..
 - תוספת חניות תפעוליות בחניון קיים.
2. אישור תוספת שטחים מסחרים וגלריה לאחסון. תוספת סה"כ כ – 559 מ"ר עיקרי וכ -11,231 מ"ר שירות.

בהתאם לתשריט היתר בניה מספר 20161311 עולה כי מטרתה הינה תכנית שינויים להיתר מספר 20120612 למבנה קניון:

- פתיחת שטחים אטומים בקומות ללא שינוי במבנה.
- שינוי שטחי מסדרונות מעיקרי לשירות..
- תוספת חניות תפעוליות בחניון קיים..
- תוספת גלריה לאחסון..

טבלת שטחים המבוקשים בתשריט הבקשה להיתר הבניה:

קומה	שטח עיקרי במ"ר			במ"ר			סה"כ ברוטו במ"ר
	מסחר מוצע	אחסנה מוצע	מסדרון מילוט מוצע	עיקרי קיים	סה"כ עיקרי	קיים	
מרתף	397.7	-294.2		3,992.7	4,096.2	7,578	11,967
כניסה תחתונה	680.6		-215.3	5,556.6	6,021.8	8,373	14,589
חניון 3	-		-	62.2	62.2	3,935	3,997
כניסה עליונה	27.7		-259.0	5,746.5	5,515.2	8,735	14,719
חניון 5	-		-	32.8	32.8	4,938	4,971
קומה א'	582.6		-362.8	3,413.8	3,633.7	2,838	6,835
גג					-	183	96
סה"כ	1,689	-294	-837	18,804	19,362	36,580	57,173

"שטח אטום": בהתאם להיתר בניה מספר 20120612 (משנת 2015) סה"כ 2,512 מ"ר "שטח אטום", בהתאם להיתר 20161311 (משנת 2022) אין "שטח אטום" בהיתר.

רשות מקרקעי ישראל²⁰: תשריט היתר הבניה כוללים את חותמת רמ"י מיום 30.1.2022.

²⁰ בגין הבקשה להיתר הוגשה בקשה לתשלום דמי היתר על ידי רמ"י בסך של כ – 1,503,167 ₪ + מע"מ. הבקשה לתשלום הוגשה בתאריך 25.1.2022, התשלום בוצע בתאריך 27.1.2022.



תקן חניה - היתר הבניה מספר 20161311:

חניה לרכב הפעולי		חניה לרכב פרטי		מפלס
משאית 7	משאיות	חחוכם נגישים	סה"ר	
2*		8	64	1
	6	אין	100	2
		אין	120	3
	2	2	166	4
		4	147	5
	3	6 לרכב גבוה	147	6
2	11	20	750	סה"ר

זכויות הבניה (כפי שרשום בהיתר הבניה מספר 20161311)

שטח מגרש = 24,270 מ"ר
 שטח עיקרי לבניה כולל מחסנים = 25,750 מ"ר²¹
 שטח עיקרי ל"ליברטיי" (לא כולל זכויות למגדל) = 7,832 מ"ר
 שטח עיקרי ל"קניונים" = 17,918 מ"ר (25,750 מ"ר - 7,832 מ"ר = 17,918 מ"ר)

פרטי הקלות בניה - = 8.5% משטח המגרש (6% הקלה כללית + 2.5% בגין תוספת מרתף)

סך שטח עיקרי לבניה בהגשה

בגין הקלה 8.5% משטח מגרש 17,010 מ"ר = 1,446 מ"ר
 שטח עיקרי לבניה על המגרש = 19,364 מ"ר (17,918 מ"ר + 1,446 מ"ר)
 שטח עיקרי מבוקש על פי היתר בניה = 19,364 מ"ר

²¹ 25,700 מ"ר על פי תב"ע.



ט.ז. בהתאם להיתר בניה מספר 20230273, הניתן מיום 12.5.2024, עולה על פי תשריט ההיתר כי מהות הבקשה: תכנית שינוי להיתר בניה 20161311 מיום 23.3.2022, תוספת מרפסות חדשות על עמודים, הרחבת רצפות קיימות בחלל הקניון, תוספת גשר במעבר הקניון, מרפסת פנימית ודרגנוע בכיכר המרכזית הפנימית, קורות לתעלות מיזוג בחלל הפוד קורות, קורות לתקרה תלויה בחלל הקניון. שטחים מבוקשים: 58.84 מ"ר עיקרי עבור דוכנים ושטחי שירות 464.82 מ"ר עבור הרחבת רצפות ושטח מקורה על ידי מרפסת. סה"כ שטח מבוקש הינו 523.66 מ"ר.

סה"כ השטחים המוצעים על פי הבקשה הינם:

סה"כ שטח עיקרי – 19,423 מ"ר

סה"כ שטח שירות – 38,276 מ"ר

סה"כ שטח ברוטו – 57,698 מ"ר



"מבנה השקם" – חלקה מספר 320

א. בהתאם להיתר בניה מספר 20040146, הניתן מיום 9.6.2005, ניתן אישור להרחבת דלת כניסה בחנות סופר פארם בצד הצפוני ללא תוספת שטח.

ב. בהתאם להיתר בניה מספר 20060158, הניתן מיום 26.12.2006, ניתן אישור לתוספת קומה לשימוש כמכון כושר למבנה קיים (שקם) + שינויים בקומות.

ג. בהתאם להיתר בניה מספר 2008015, הניתן מיום 12.2.2008, ניתן אישור להוספת רמפה לנכים ושינויים – ללא תוספת שטח.

טבלת שטחים המבוקשים בתשריט היתר הבניה (2008015):

סה"כ ברוטו ב - %	סה"כ ברוטו במ"ר	סה"כ שירות	שטח עיקרי במ"ר				מפלס	
			סה"כ עיקרי ב %	סה"כ עיקרי במ"ר	חדר כושר מוצע	מסחר מוצע		מסחר קיים
41.8%	3,086	801	30.96%	2,285			2,285	-4.8
53.2%	3,926	1,839	28.28%	2,087		103	1,984	0.00
33.5%	2,475	680	24.33%	1,796		-64	1,860	4.5
23.4%	1,726	62	22.56%	1,665	1,665			8.835
3.3%	241	241	0.00%	-				+12.52
155.2%	11,454	3,623	106.12%	7,832	1,665	39	6,128	סה"כ

* על פי תשריט היתר הבניה, במבנה השקם מקומות חניה ל – 274 כלי רכב + 5 משאיות + 3 טנדרים.

הערת הח"מ - להיתר בניה (2008015): היתר זה משנת 2008 הינו היתר הבניה האחרון לפני שבעלי הזכויות הגישו בקשות להיתרי בניה הכוללות שינויים בחלק מהמבנה הקיים (שינויים הנובעים מהצורך ליצור תוספת למגדל משרדים/מגורים מעל המבנה הקיים)²².

ד. בהתאם לטופס 4 (תקנה 5) אשר ניתן ביום 5.12.2007, עולה כי למבנה שבנדון אשר נבנה על פי היתר מספר 20060158, ניתן אישור למתן שירותי חשמל.

ה. בהתאם להיתר בניה מספר 20120128, הניתן מיום 17.12.2013, ניתן אישור להתארגנות והיערכות ביצוע הריסה ובניה של שטחי מסחר וחניה בתחום המבנה המסחרי הקיים, ובשטחים הציבוריים שמחוץ למבנה, לרבות ביצוע עבודות הבניה הנדרשות כהכנה לבניית הבניין העתידי.

²² שינויים בגין תוספת מגדל משרדים ומגורים, כגון לובי כניסה, פירי מעליות, מרחבים מוגנים וכו'.
אתר: yaron-spector.co.il | מייל: mazkirut@yaron-spector.co.il | טלפון: 03-6878111 | כתובת: יגאל אלון 53 תל אביב
עמוד 27



1. בהתאם להיתר בניה מספר 20130850, אשר ניתן ביום 26.11.2015, עולה כי הותר תכנית שינויים במבנה קיים ללא תוספת שטחים.

בהתאם לתשריט היתר בניה מספר 20130850 עולה כי מטרתה הינה תכנית שינויים תכנית שינויים במבנה קיים ללא תוספת שטחים.

טבלת שטחים המבוקשים בתשריט הבקשה להיתר הבניה:

סה"כ ברוטו ב - %	סה"כ ברוטו במ"ר	סה"כ שירות	שטח עיקרי במ"ר				קומה	
			סה"כ עיקרי ב %	סה"כ עיקרי במ"ר	חדר נושר קיים	מסחר מוצע		מסחר קיים
39.7%	2,931	652	30.9%	2,279			2,279	מסחר -1
51.9%	3,833	1,951	25.5%	1,882		60	1,822	ק. קרקע
32.9%	2,426	619	24.5%	1,807		26	1,781	קומה א'
1.3%	96	96	0.0%	-				ק. ביניים
23.4%	1,726	62	22.6%	1,665	1,665			מפלס +8.83
3.3%	241	241	0.0%	-				מפלס +12.52
37.8%	2,790	2,790	0.0%	-				חניון 42.9
190.3%	14,043	6,410	103.4%	7,632	1,665	85	5,882	סה"כ



ז. בהתאם להיתר בניה מספר 202000349, אשר ניתן ביום 2.9.2021, עולה כי היתר להריסת מרתף קיים על פי היתר מספר 2881, חפירה ודיפון כולל ביצוע עוגנים זמניים + גידור זמני לתקופת הבניה הכולל כניסות ויציאות.

ח. בהתאם להיתר בניה מספר 20200320, אשר ניתן ביום 25.1.2022, עולה כי ניתן היתר בניה לתוספת שטח במבנה ליברטי ושינויים פנימיים בבניין ובשטח ציבורי, שינויים להיתרים 20130850, 2008015, 20060158.

תוספת דרגנועים על ידי פתיחת פתח בתקרה בין קומת מרתף לקומת קרקע וקומה א', בניית מעברי ציבור צמוד לקיר חיצוני בקומה א' חזית דרומית והגבה ושינויים בחזיתות בניין "ליברטי".

בהתאם לתשריט היתר בניה מספר 20200320 עולה בין השאר, כדלקמן :

טבלת שטחים המבוקשים בתשריט הבקשה להיתר הבניה :

סה"כ ברוטו ב- %	סה"כ ברוטו במ"ר	סה"כ שירות	שטח עיקרי במ"ר					קומה
			סה"כ עיקרי ב %	סה"כ עיקרי במ"ר	חדר נושר קיים	מסחר מוצע	מסחר קיים	
38.9%	2,862	707	29.3%	2,154		-125	2,279	מסחר 1-
51.9%	3,815	1,876	26.4%	1,939		57	1,882	ק. קרקע
32.5%	2,386	480	25.9%	1,906		99	1,807	קומה א'
1.3%	96	96	0.0%	-				ק. ביניים
23.5%	1,726	62	22.7%	1,665	1,665			מפלס +8.83
3.3%	241	241	0.0%	-				מפלס +12.52
38.0%	2,790	2,790	0.0%	-				חניון 42.9
189.4%	13,915	6,252	104.3%	7,663	1,665	31	5,967	סה"כ



ט. בהתאם לתשריט היתר בניה מספר 20221210 עולה כי מטרתה הינה תכנית שינויים פנימיים במקלט במפלס 1.3 + הוספת מעלית ודרגנוע בחנות (סופרפארם) מקומת הקרקע לקומה א', שינויים פנימיים בחנות סופר פארם קומה א'.

טבלת שטחים המבוקשים בתשריט הבקשה להיתר הבניה:
לא נעשה שינוי בשטחים מהיתר קיים מספר 20200320 (כך רשום בטבלת השטחים)

הערת הח"מ –

פירוט היתרי הבניה בחלקה זו, אנה כוללת את הרישוי למבנה החדש אשר עתיד להבנות בתחום מקרקעי – "מבנה השקם" (מבנה חדש למגורים ומשרדים, המיועד להבנות בצמוד ומדרום מזרח למבנה המסחרי נשוא חוות הדעת).



רישיון עסק

לכנס שבנדון ניתן **היתר זמני לרישיון לניהול עסק**.

שם העסק: "קניון בת ים".

מהות העסק על פי צו רישום עסקים:

ניהול קניון – תוקף ההיתר עד 1.7.2025.

מקום לעריכת מופעים ואירועים – תוקף ההיתר עד 1.7.2025.

חניון מקורה או תת קרקעי ששטחו מעל 500 מ"ר – תוקף ההיתר עד 1.7.2025.



הזכויות בנכס

"קניון בת ים"

א. בהתאם לפלט²³ מידע מפנקס הזכויות מתאריך 1.1.2025, עולה, בין השאר, כדלקמן:

גוש : 7128.

חלקה מספר : 319 (מספר חלקה ישן - 318).

שטח חלקה רשום : 17,010 מ"ר.

בעלויות : קרן קיימת לישראל ורשות הפיתוח.

חכירות²⁴ : קניונים בישראל בע"מ - בשלמות, תאריך סיום - 8.9.2036.

משכנתא:

– בתאריך 15.8.2018 נרשמה הערה על משכנתא דרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום על כל החוכרים (לגבי 1/2 בזכויות החכירה), בעלי המשכנתא – "רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ", שם הלווה – "קניונים בישראל בע"מ".

– בתאריך 16.9.2018 נרשמה הערה על משכנתא דרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום על כל החוכרים (לגבי 1/2 בזכויות החכירה), בעלי המשכנתא – "רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ", שם הלווה – "קניונים בישראל בע"מ".

הערות:

– בתאריך 4.9.2023 נרשמה הערה על הפקעה לפי סעיף 5 ו-7, לטובת מדינת ישראל ומשרד התחבורה (י.פ. 11593 מיום 28.8.2023)²⁵.

²³ פלט מידע זה אינו נסח רישום מאושר או העתק רישום, כמשמעותם בחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969, התקנות והנהלים שעל פיו.

²⁴ רשומה הערה בנסח הערה כי הגבלות בהעברה ובהורשה (לתשומת לב - על פי חוזה החכירה בסעיף ב', נחתם הסכם חכירה מהוון).

²⁵ הודעה לרכישת קרקע לצרכי ציבור – פרויקט המטרו – תת"ל 103 – 3M, לגבי מספר קרקעות, בין השאר, לגבי חלקה 319 שבנדון: השטח לרכישה הנו 243 מ"ר מתוך חלקה בשטח של 17,010 מ"ר (ללא צורך בשטח לרכישת חזקה ושימוש לתקופת ביצוע העבודות (כפי שיש בחלקה 320 הצמודה)).



ב. בהתאם לחוזה חכירה מהוון שנערך ונחתם מיום 3.3.1999, בין "מנהל מקרקעי ישראל" ו"קניינים בישראל בע"מ" (להלן: "החוכר") עולה בין השאר, כדלקמן:

גוש : 7128.

חלקה : 299 (בשלמות).

תקופת חכירה : 49 שנים, החל מיום אישור העסקה דהינו 8.9.1987.

מטרת החכירה : מרכז מסחרי ואזרחי.

הערך היסודי של המגרש : 11,208,791 ₪.

קיבולת בניה לפי תכנית בניה להיתר כפי שבא לידי ביטוי בשומת השמאי הממשלתי מ - 1.4.1992 שבגינה שולמו דמי היתר :

שטח מסחרי

קומת מרתף : 1,838.67 מ"ר

קומת כניסה תחתונה : 5,935.74 מ"ר

קומת כניסה עליונה : 5,060.53 מ"ר

קומה א' : 4,664.42 מ"ר

סה"כ מסחר : 17,499.36 מ"ר

שטח חניון

קומת מרתף : 4,539 מ"ר

קומת כניסה תחתונה : 4,005 מ"ר

קומת כניסה עליונה : 5,432 מ"ר

מפלס 2.60 - : 4,000 מ"ר

מפלס 2.60 + : 5,034 מ"ר

סה"כ חניון : 28,470 מ"ר

שטח מעברים ופרוזדורים

קומת מרתף : 1,880 מ"ר

קומת כניסה תחתונה : 2,508 מ"ר

קומת כניסה עליונה : 2,885 מ"ר

קומה א' : 2,790 מ"ר

סה"כ : 10,063 מ"ר

בנוסף לשטחים הנ"ל כל קומה מכילה חדר מכונות, חדר חשמל, מדרגות ומעליות, שירותים, מקלטים במרתף וחדרי מכונות.

מעברים מקורים ופרוזדורים לא כלולים בחישוב שטחים מסחריים.

בקומה א' רחבה בשטח כ - 400 מ"ר המיועדת למזנון פתוח לא כלולה בשטחי המסחר.

שטח המחסנים כלולים בשטחי המסחר.

דמי היתר עבור זכויות בניה המפורטות לעיל שהן מעבר לזכויות שפורסמו במכרז (דהינו 11,000 מ"ר

מסחר, 2,000 מ"ר מחסנים ו - 3,420 מ"ר שטחי מעברים מקורים) שולמו דמי היתר בגובה של 7,643,944

₪ כולל מע"מ בתאריך 13.4.1992.



ג. בהתאם להודעת מינהל מקרקעי ישראל בקשר לתוספת בניה מיום 22.6.2011, מודיע המנהל לחברת "קניונים בישראל בע"מ" כי הם מוכנים לתוספת בניה בנכס, לאחר שישולמו דמי היתר בסך של 1,398,369 ₪ (כולל מע"מ) שמבוסס על הנתונים הבאים:

סה"כ שטח על פי חוזה + שטח מבוקש =	27,722.0 מ"ר
סה"כ שטח הפטור מתשלום =	27,562.3 מ"ר
סה"כ שטח החייב בתשלום =	159.7 מ"ר

בהתאם לחשבונית מיום 27.6.2011 שילמו "קניונים בישראל בע"מ" סך של 1,398,369 ₪ (כולל מע"מ) בגין דמי היתר.

ד. בהתאם להסכם שיתוף פעולה אשר נערך ונחתם "קניונים לישראל בע"מ" ובין "עיריית בת ים" (להלן: "העירייה") עולה בין השאר כי הקניון מעוניין להעביר את "הנכס" (יחידה בשטח ברוטו של 1,200 מ"ר בקומה העליונה של הקניון), אשר שימש בעבר כבית קולנוע, לידי העירייה למטרת הפעלת פעילות הנוגעת לחינוך ותרבות עירוניים לרבות סינמטק וזאת ללא כל תמורה. השימושים בנכס יעשו בשעות בהן הקניון פתוח לקהל. הנכס יימסר לעירייה לתקופה בלתי מוגבלת החל מיום 10.10.2012, והוא יימסר לעירייה ללא כל תמורה. במשך כל תקופת ההרשאה תשלם העירייה את תשלומי הארנונה, חשמל מים וכו'. העירייה לא תשלם דמי ניהול.

"מבנה השקם"

פרק הזכויות בנכס הינו לחלקה מספר 320, אשר כוללת גם את "מבנה השקם" הבנוי (נשוא חוות הדעת) וגם את זכויות הבניה למגדל מגורים/משרדים אשר אינו מהווה חלק מנשוא חוות הדעת).

ה. בהתאם לפלט²⁶ מידע מפנקס הזכויות אשר הופק בתאריך 1.1.2025. עולה, בין השאר, כדלקמן:

גוש : 7128.

חלקה מספר : 320 (מספר חלקה ישן - 318).

שטח חלקה רשום : 7,380 מ"ר.

בעלויות : קרן קיימת לישראל.

חכירות²⁷ :

קניונים בישראל בע"מ, החלק בזכות – בשלמות, תאריך סיום – 4.2.2069

משכנתאות:

– בתאריך 13.5.2019 נרשמה הערה על משכנתא דרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, על החכירה של "ליברטי פרופטיס בע"מ" (לגבי 40/100 חלקים מהחכירה), בעלי המשכנתא – "בנק הפועלים בע"מ", שם הלווה – "קניונים בישראל בע"מ".

– בתאריך 9.9.2019 נרשמה הערה על משכנתא דרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, על החכירה של "קניונים בישראל בע"מ" (לגבי 30/100 חלקים במקרקעין), בעלי המשכנתא – "רוניק פז נבו נאמנויות בע"מ", שם הלווה – "ביג מרכזי קניות בע"מ".

– בתאריך 9.9.2019 נרשמה הערה על משכנתא דרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, על החכירה של "קניונים בישראל בע"מ" (לגבי 30/100 חלקים במקרקעין), בעלי המשכנתא – "רוניק פז נבו נאמנויות בע"מ", שם הלווה – "אשטרום נכסים בע"מ".

הערות:

– בתאריך 29.3.2022 נרשמה הערת אזהרה סעיף 126 לטובת חברת חשמל לישראל בע"מ, בגין: חדר שנאים (טרנספורמציה) "שקם" בשטח של 61 מ"ר ברוטו²⁸.

– בתאריך 18.4.2023 נרשמה הערת על יעוד מקרקעין סעיף 27 לטובת הוועדה המקומית לתכנון, בגין בקשה מיום 16.3.2023 בדבר יעוד ושימוש מקרקעין²⁹.

– בתאריך 4.9.2023 נרשמה הערה על הפקעה לפי סעיף 5 ו-7, לטובת מדינת ישראל ומשרד התחבורה (י.פ. 11593 מיום 28.8.2023)³⁰.

²⁶ פלט מידע זה אינו נסח רישום מאושר או העתק רישום, כמשמעותם בחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969, התקנות והנהלים שעל פיו.

²⁷ רשומה הערה בנסח כי קיימות הגבלות בהעברה ואין הגבלה בהורשה (לתשומת לב - על פי חוזה החכירה, נחתם הסכם חכירה מהוון).

²⁸ בהתאם לדיווח מזמין חוות הדעת עולה כי מדובר בהערת אזהרה שנרשמה לטובת חברת החשמל שתבטיח את הקמת חדר הטרפו במקום זה שהיה ממוקם בחניון שנחפר.

²⁹ הערה זו בדבר יעוד מקרקעין סעיף 27 אינה חלה על נשוא חוות הדעת אלא על פרויקט "OLIO" בהקמה הצמוד לנשוא חוות הדעת.

³⁰ הודעה לרכישת קרקע לצרכי ציבור – פרויקט המטרו – תת"ל 103 – 3M, לגבי מספר קרקעות, בין השאר, לגבי חלקה 320 שבנדון: השטח לרכישה הנו 694 מ"ר מתוך חלקה בשטח של 7,380 מ"ר וכי השטח לרכישת חזקה ושימוש לתקופת ביצוע העבודות שלא תעלה על 10 שנים ממועד מסירת החזקה בקרקע הנו 3 מ"ר.



1. בהתאם לחוזה חכירה מהוון שנערך ונחתם מיום 3.5.1998, בין "מנהל מקרקעי ישראל" ו"שקם בע"מ" (להלן: "החוכר") עולה בין השאר, כדלקמן:
- גוש : 7128. חלקה : 311 (בשלמות).
- שטח : 7,267 מ"ר
- תקופת חכירה : 49 שנים, החל מיום אישור העסקה דהינו 2.1.1983 ועד 2.1.2032 + אופציה ל – 49 שנים נוספות.
- מטרת החכירה : מרכז מסחרי.
- קיבולת בניה
- מבנה בן 11 קומות משרדים מעל 3 קומות מסחריות ומרתף בשטח כולל של 25,445 מ"ר (עיקרי + שירות) כמפורט בתכנית בניה להיתר שאושרה על ידי המנהל בתאריך 7.11.1997.
- בהתאם לתשריט היתר הבניה שצורף לחוזה החכירה עולה בין השאר :
- סה"כ שטח עיקרי : 8,422 מ"ר (כולל 3 קומות מעל קומת מרתף).**
- סה"כ שטח עיקרי : 13,372 מ"ר (כולל 3 קומות מעל קומת מרתף + 11 קומות משרדים).



“חוזה החכירה החדש” (2020) –

נחתם חוזה חכירה חדש לחלקה 320 אשר כולל בנוסף לשטח המסחר גם זכויות בניה למגורים ומשרדים אשר אינם מהווים חלק מנשוא חוות הדעת.

ז. בהתאם לחוזה חכירה מהוון - שינוי יעוד ו/או ניצול (קבלנים פרטים) - מספר תיק 50170868 א' שנערך ונחתם מיום 21.6.2020, בין "מנהל מקרקעי ישראל" ו"קניונים בישראל בע"מ" (להלן: "החוכר" ו/או "קניונים") עולה בין השאר, כדלקמן:
גוש : 7128, חלקה : 320 (בשלמות).
תכנית מפורטת : מספר בי/483/1
תקופת חכירה : 49 שנים, החל מיום אישור העסקה דהיינו 5.2.2020 ועד 4.2.2069.
חכירה נוספת : 0 שנים החל מתום תקופת השכירות³¹.
מטרת החכירה : תעסוקה מסחר ומגורים.
היעוד : על פי תביע
קיבולת בניה : 130 יח"ד.
דמי חכירה : 26,259,524 ₪ (הערך היסודי של המגרש – 84,708,144 ₪).

תנאים מיוחדים

- זכויות בניה לפי תכנית מפורטת מספר בי/483/1:
- מגורים – 28 קומות הכוללים 130 יח"ד בשטח 12,500 מ"ר עיקרי + 11,500 מ"ר שירות.
- **מסחר – 5,547 מ"ר עיקרי + 2,821 שירות עילי , 2,284 מ"ר עיקרי + 801 מ"ר שירות תחתני.**
- תעסוקה – 11 קומות הכוללים 4,950 מ"ר עיקרי + 5,000 מ"ר שירות.
- ציבורי – 500 מ"ר עיקרי + 500 מ"ר שירות.
- קיבולת הבניה הינה כפי שמופיע לעיל והתמורה ששולמה הינה בגינה בלבד. כל שינוי ו/או תוספת בניה, בין אם בדרך של הקלה/שימוש חורג/שינוי תכנית טעון באישור והסכמת המחכיר.
- בהתקיים התנאים המצטברים של סיום הבניה ורישום בית משותף, אכלוס ורישום זכויות חכירה בהתאם לצו בית משותף, תיבחן עמידתו בתנאים לפטור מדמי היתר.
- **עם חתימת חוזה זה מבוטל חוזה החכירה המקורי מיום 3.5.1998.**
- במידה והחוכר לא יממש את מלוא זכויות הבניה בגינם שילם דמי חכירה, לא יינתן החזר כספי.

³¹ חוזה חכירה זה מחליף את חוזה חכירה מיום 3.5.1998 (שנחתם לתקופה של 2.1.1983 ועד 2.1.2032 + אופציה ל- 49 שנים נוספות).
בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל עולה כי בכפוף לתנאים ניתן לחדש את חוזה החכירה לתקופות חכירה נוספות (לתקופה שניה ושלישית).

ח. בהתאם להסכם ניהול שנחתם בתאריך 20.2.2018, בין "קניונים" ובין "ביג", עולה בין השאר, כי קניונים מוסרת לביג וביג מקבלת על עצמה את ביצוע השירותים המפורטים בהסכם הניהול³². תקופת ההסכם הינה החל מיום 30.6.2018, כאשר ניהול הפרויקט יכלול, בין השאר: ביצוע הנהח"ש, גביה, תפעול, תחזוקה, קידום, פרסום וכו'. לביג הזכות לבצע שינויים בכח האדם של הפרויקט וביג תפעל להכין ולהחתים חוזי שכירות. התמורה – בתמורה לביצוע השירותים על פי ההסכם תהיה ביג רשאית לגבות מהשוכרים את דמי הניהול להם היא זכאית.

הערת הח"מ לעניין דמי הניהול ב"קניון בת ים" - בהתאם לדווח חברת "קניונים בישראל" דמי הניהול והאחזקה הנגבים מהשוכרים הינם סבירים כמקובל בשוק ובהתאם לסוג הנכס וגודלו.

ט. בהתאם להסכם מכר, שנחתם בתאריך 9 במאי 2018 בין "ליברטי פרופרטיס בע"מ" (להלן: "המוכרת"/"ליברטי") לבין "קניונים בישראל בע"מ" (להלן: "הקונה"/"קניונים"), עולה, בין השאר, כי המוכרת מוכרת ומעבירה לקונה את ממכר הקניון ומלוא הזכויות בממכר הקניון³³. וכן מוענקת אופציה³⁴ בלתי חוזרת לרכישת יתרת הממכר³⁵.

³² הסכם הניהול נערך לפני מועד חתימת החוזה על רכישת בעלות "ליברטי" במבנה השקם, ברם הסכם הניהול כולל הסכמה שבמידה "קניונים" תרכש את מבנה השקם מידי ליברטי, אזי הסכם הניהול יחול על מבנה השקם בנוסף למבנה קניון בת ים. כאמור ההסכם הרכישה נחתם לאחר הסכם הניהול ועל כן הוא חל על שני המבנים.

³³ "ממכר הקניון" מהווה את השטחים המסומנים בתשריט בשם "קניונים", כולל הזכויות והחובות החל ממועד ההשלמה. הזכויות בממכר הקניון יקנו לקונה בחלקים בלתי מסוימים. הממכר בקניון אינו כולל את "יתרת השטחים למסחר" ואת "זכויות הבניה הבלתי מנוצלות".

³⁴ על פי דיווח מזמין חוות הדעת עולה כי "קניונים" מימשה את האופציה החודש אפריל 2019 ושילמה את מלוא התמורה בגינה.

³⁵ "יתרת הממכר" מהווה את הממכר הכולל למעט ממכר הקניון, דהינו ממכר הזכויות, זכויות הבניה הבלתי מנוצלות ויתרת השטחים למסחר.



י. תשלום דמי היתר לרמ"י/ היטל השבחה לוועדה המקומית (לעניין "מבנה השקם"):

דמי חכירה לחוזה חכירה חדש לחלקה 320, אשר כולל בנוסף גם זכויות בניה למגורים ומשרדים אשר אינם מהווים חלק מנשוא חוות הדעת.

יא. בהתאם למפרט כספי מיום 19.1.2020 מאת רשות מקרקעי ישראל, עולה בין השאר, כדלקמן:

המקרקעין : גוש 7128 חלקה 320.

התכנית : בי/483 (*)

תשלום דמי היתר (31%) : כ - 26,259,000 ₪

הערת הח"מ – דמי ההיתר שולמו והתקבל חוזה חכירה חדש לחלקה 320 (אשר נשוא חוות הדעת מהווה חלק ממנו).

(*) על פי מפרט כספי רמ"י, משקף זכויות בניה לפי תכנית בי/483 שימושים של מגורים, תעסוקה, ציבורי ובנוסף מסחר בהיקף של כ - 11,454 מ"ר³⁶

יב. בהתאם לדרישות היטלי השבחה, אשר הוגשו לחברת "ליברטי פרופטיס בע"מ" על ידי עיריית בת ים, עולה בין השאר, כדלקמן:

1. היטל השבחה מספר 777 בגין תכנית בי/483 בסך של = 10,981,566 ₪.

2. היטל השבחה מספר 20140030 בגין תכנית בי/483 בסך של = 1,294,649 ₪.

3. היטל השבחה מספר 20170348 בגין הקלות בסך של = 161,063 ₪.

הערה הח"מ לעניין היטלי השבחה³⁷ –

על גבי דרישות התשלום רשום כי הסכומים שולמו על ידי העברה בנקאית.

³⁶ כך רשום במפרט רמ"י, על פי הוראות התב"ע וחוזה החכירה מדובר בסה"כ 11,454 מ"ר מסחר והוא כולל בשטח מסחר עיקרי ושירות, עילי ותחתי.

³⁷ לא הוצגו בפני הח"מ שומות הוועדה (שומות היטלי השבחה).



דמי שכירות

כללי - נתוני דמי השכירות ופרטי הסכמי השכירות נמסרו בכתב על ידי חברת "קניונים בישראל בע"מ" וחוות הדעת מושתתת על הדיווח.

א. דמי שכירות

כללי - נתוני דמי השכירות ופרטי הסכמי השכירות נמסרו בכתב על ידי חברת ביג. סך הכל השטח לשיווק בנכס שבנדון הינו כ- 29,000 מ"ר (כולל שטחי אחסנה). הנכס מושכר בתפוסה של כ- 96%.

1. דמי שכירות חודשיים:

- דמי שכירות חנויות - 4,260,916 ₪/לחודש לא כולל מע"מ.
- דמי שכירות אנטנות סלולריות³⁸ - 22,441 ₪/לחודש לא כולל מע"מ.

2. תוספת פדיון לדמי השכירות המינימליים:

בהתאם לנתוני השכירות בעניין תוספת פדיון לדמי השכירות המינימליים, עולה כי שולמה תוספת דמי פדיון בסך של 1,787,893 ₪, לא כולל מע"מ. הערת הח"מ – דוח קודם (דצמבר 2023) תוספת פדיון לדמי השכירות היה בסך של 783,579 ₪, לא כולל מע"מ, על פי דיווח מזמין חוות הדעת, הגידול בשנת 2024 נובע ברובו מהכנסות של השוכר צוקית (מטווחים), ככל הנראה עקב המצב הביטחוני.

ב. חברת ניהול וחשמל:

עפ"י דווח החברה, עולה כי ממוצע רווחי הניהול והחשמל הינו סך של כ- 3,885,701 ₪/שנה³⁹.

ג. שטחים פנויים:

ברחבי הקניון מספר יחידות בשטח כולל של כ- 1,281 מ"ר ברוטו פנוי להשכרה⁴⁰.

³⁸ דמי השכירות כוללים תקבולים ביחס לאנטנות בסך של 16,153 ₪/חודש (אשר אותר בגינם היתר בניה). לגבי התקבולים מאנטנות שלא אותר בגינם היתר בניה בסך של 6,987 ₪/חודש, הובא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור של 10% (בגין הסדרה וטיפול בהיתר) ולכן הובא בחשבון דמי שכירות בהיקף של 6,288 ₪/חודש משוכרים אלו. סך דמי השכירות לגבי אנטנות סלולריות: 16,153 ₪ + 6,288 ₪ = 22,441 ₪/חודש.
³⁹ הרווח מניהול הינו על בסיס ממוצע של השנים 2021, 2022 ו-2023.

שנה	סה"כ רווח שנתי
רווח מניהול 2021	3,078,479 ₪
רווח מניהול 2022	4,288,629 ₪
רווח מניהול 2023	4,289,996 ₪
רווח מניהול ממוצע	3,885,701 ₪

⁴⁰ בהתאם לדיווח מזמין חוות הדעת עולה כי מתוך השטחים הפנויים הם במשא ומתן מתקדם ביחס לשטחים בהיקף של כ- 875 מ"ר.



גורמים ושיקולים באומדן השווי

- באומדן השווי, הובאו בחשבון, בין היתר, העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:
- התבקשתי לאמוד את שווי השוק של המקרקעין שבנדון למטרת אומדן שווי. גישת השומה המתאימה להערכה זו הינה גישת היוון ההכנסות.
 - הנתון כי נשוא חוות הדעת מהווה שני מבנים מסחריים הבנויים בצמוד אחד לשני. מבנה מסחרי הידוע בשם "קניון בת ים" הבנוי בגובה 3 קומות מעל קומת מרתף, וכולל שישה מפלסים המשמשים לחניון כלי רכב, הממוקם ברחוב יוספטל 92, בת ים. ממערב ובצמוד לו מבנה מסחרי הידוע בשם "מבנה השקם" הבנוי בגובה 3 קומות מעל קומת מרתף, הממוקם ברחוב יוספטל פינת רחוב הרב לוי, מרכז העיר בת ים.
 - הנתון כי "קניון בת ים" בנוי על קרקע הידועה כגוש 7128, חלקה מספר 319 בשטח רשום של 17,010 מ"ר. "מבנה השקם" בנוי על קרקע הידועה כגוש 7128, חלקה מספר 320 בשטח רשום של 7,380 מ"ר.
 - הנתון כי הנכס שבנדון ממוקם בעיר בת ים, ומשרת בעיקר את אוכלוסיות הערים חולון, בת ים, ראשון לציון.
 - הנתון כי הנגישות לנכס טובה וזאת בשל קרבתו לצירי תנועה ראשיים כגון מחלף יוספטל, שדרות יוספטל ורחוב ניסנבאום. תוואי הרכבת הקלה והמטרו מתוכננות לקום בסמוך למקרקעין שבנדון.
 - הובא בחשבון כי בגין היתר בניה מספר 20100017 שולם היטל השבחה לוועדה המקומית "בת ים" ודמי היתר למנהל מקרקעי ישראל.
 - הובא בחשבון כי בשנת 2015 ניתן היתר בניה מספר 20120612, היתר שינויים במבנה הקניון הקיים הכוללת פתיחת שטחים אטומים ואטימת שטחים חלופיים, לרבות שינויים במשטחי החניה במסגרת השטחים המאושרים. במהלך השנים ניתנו מספר היתרי בניה, האחרון שבהם הינו להיתר בניה מספר 20230273, אשר ניתן בשנת 2024.
 - בשנת 2016 אושרה תכנית בי/662/מק לפיה שטח הקולנוע בקניון יהווה שטח ביעוד ציבורי לרווחת התושבים ובבעלות העירייה, בתמורה לתוספת 1,300 מ"ר עיקרי לשטח המסחר בקניון (וזאת על ידי שינוי השימוש בשטחי הבניה המותרים בתכנית בי/343 מבלי לשנות את סך כל השטח המותר לבניה). כמו כן, נחתם הסכם שיתוף פעולה עם עיריית בת ים לגבי העברת שטח זה לעירייה להפעלת פעילות עירוניות בתחום החינוך והתרבות. על כן, שטח זה אינו מהווה חלק מנשוא חוות הדעת.



- הנתון כי בחודש יוני 2019 אושרה למתן תוקף של תכנית מתאר מקומית ב/540 - "קניון בת ים" מספר 502-0245712 (פורסם למתן תוקף בי.פ. מספר 8283 מיום 11.6.2019)⁴¹. באומדן השווי הובא בחשבון תרומת השווי הזכויות (3,946 מ"ר עיקרי מסחר) בניכוי עלויות התאמה (מתניון למסחר), עמידה בתנאי היתר הבניה וסיכון (מועדים למימוש התכנית) ובניכוי דרישה צפויה להיטל השבחה מהוועדה המקומית ותשלום דמי היתר לרמ"י עקב אישור התכנית.
- הנתון כי במהלך שנים 2023-2024 בוצע שיפוץ יסודי ומקיף בשני המבנים, הכולל בין השאר: שיפוץ במעברים הפנימיים, במפלסי החניון, החלפת ריצוף, חידוש חיפוי וצביעה של קירות פנים, שיפוץ פנימי בחלק מהיחידות, פתיחת תקרות פנימיים, שינוי בחלק מהחזיתות והפתחים במבנה, הוספת דרגועים וכו'.
- הובאו בחשבון דמי השכירות כפי שמשולמים על ידי השוכרים. מטעמי שמרנות, באומדן השווי, דמי השכירות הנוספים כאחוז מהפדיון, ככל שקיימים, הובאו בחשבון בשיעור היוון גבוה יותר משיעור היוון דמי השכירות הבסיסיים.
- שיעור ההיוון המקובל לנכסים מניבים נע כיום סביב 6.25% - 7.25%. יחד עם זאת לנכסים עם שוכרים טובים במיוחד (כגון משרדי ממשלה, חברות ביטוח, רשתות גדולות, בנקים וכו') עם חוזי שכירות לתקופות ארוכות של 10 שנים ומעלה שיעור ההיוון הינו נמוך מ- 6.25% ואילו לנכסים עם חוזי שכירות לתקופות קצרות של חברות "רגילות", במיקומים בהם רמת הפעילות נמוכה או שצפויה ירידה בשווי הנכסים, שיעור ההיוון יכול להיות אף גבוה מ-7.25%. במקרה דנן, מדובר בנכס מאוכלס במלואו בשיעורי תפוסה גבוהים הכולל שיעור עומס נמוך יחסית על השוכרים (מרכז מסחרי מסוג). על רקע האמור לעיל נלקח בחישוב שווי בגישת היוון ההכנסות, שיעור היוון של 6.85% לדמי השכירות הבסיסיים (לשטחים המושכרים), שיעור היוון של 8.1% להכנסות הנוספות מפדיון.
- הזכויות בנכס מהוות זכויות חכירה מהוות. הובאה בחשבון בתחשיב השומה הפחתה בגין הסכום אשר ישולם למנהל מקרקעי ישראל עבור חידוש חוזה החכירה, לאחר תום מועד החכירה.
- אומדן השווי של הנכס הינו במצבו הנוכחי למחזיקים קיימים (שוכרים בשכירות חופשית), וחופשי מכל חוב ושיעבוד, נכון למועד הקובע לחוות הדעת 31.12.2024.
- מחירי נכסים דומים ורלבנטיים ומצב שוק המקרקעין נכון למועד חוות הדעת.

⁴¹ מטרת התכנית הינה הגדלת שטח מסחר בקניון בת ים, בין השאר על ידי תוספת שטח למסחר קניון בת ים, על ידי ביטול של חלק משטח קומת חניה שישית והרחבת שטח המסחר בקומה העליונה על חשבון שטח החניה. התכנית מציעה, בין השאר, תוספת שטח עיקרי של כ- 3,946 מ"ר עיקרי מסחר.



גישות השומה:

א. קיימות שלוש גישות עיקריות לשומת שווי נכסי מקרקעין:

1.א גישת שווי שוק (גישת ההשוואה) - הסכום שניתן לקבל ממכירת הנכס בעסקה בתום לב

בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת) -

גישה זו מבוססת על אומדן שווי שוק בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים דומים ככל האפשר במאפייניהם ביחס לנכס נשוא השומה (מאפיינים כגון: מיקום, שטח, שימוש, נתוני תכנון, שנת בנייה, הזכויות בנכס, מועד העסקה, נתון ההשוואה וכדומה).

בגישה זו נעשה ניתוח של נתוני ההשוואה בסביבה הקרובה ובאזורים דומים במאפיינים שלהם, תוך כדי שימוש במקדמי התאמה לנכס נשוא חוות הדעת.

גישה זו ישימה בעיקר כאשר נכון למועד הקובע לחוות הדעת קיימים מספר נתונים של עסקאות שהתבצעו בפועל או שקיימים מספר נכסים דומים המוצעים למכירה.

2.א גישת היוון ההכנסות -

בגישה זו נעשה היוון ישיר של ההכנסות השנתיות הצפויות לפי שיעור ההיוון הראוי (כלומר השווי הינו הערך הנוכחי של כל ההנאות העתידיות הצפויות מהנכס). בקביעת שיעור ההיוון משפיעים גורמים כגון יציבות השוכרים, משך תקופת השכירות, מהות הנכס המושכר, השימושים וכו' (גישה זו מתאימה לנכסים מניבים - מסחר, משרדים, תעשיה, תחנות דלק, בתי מלון, מקבצי דיור וכו' ואינה מתאימה לדירות מגורים).

3.א גישת העלות (גישת השווי הפיזי) -

בגישה זו נערך אומדן לשווי הקרקע בשוק החופשי, לאומדן עלויות הבניה וההקמה ולאומדן הרווח היזמי, בכפוף לפחתים (פחת פיזי ופונקציונלי).



עקרונות השומה

מדובר בנכס מניב הממוקם בעיר בת ים, ומשרת בעיקר את אוכלוסיות חולון בת ים וראשון לציון. על רקע העדר נתוני השוואה ישירים לשטח בהיקף של הנכס נשוא חוות הדעת בסביבה הקרובה, גישת היוון ההכנסות הינה הגישה המתאימה לאומדן שווי הנכס.

הגישה בה נרכשים נכסים מסוג זה הינה גישת היוון הכנסות מהנכס כאשר שיעור ההיוון נלקח מנתוני השוואה לנכסים מניבים דומים, תוך התייחסות לכל אחד משני מרכיבי דמי השכירות ומתן שיעור היוון רלוונטי:

(1) דמי השכירות החוזיים בפועל.

(2) דמי השכירות הנובעים מתוספת בגין פדיון.

לאחר קבלת תוצאות ההיוון מבוצעות התאמות שמאיות רלוונטיות למצב התכנוני, למצב הקנייני ולמצב הפיזי של הנכס שבנדון.



להלן סקר שיעורי תשואה:

מקור מידע	שיעור תשואה כללי	תיאור	המקום
פרסום 03/2023	6.7%	שיעור התשואה הכללי למחצית ראשונה של 2022 למשרדים ומסחר – (ללא שינוי ביחס למחצית קודמת)	סקירת שמאי ממשלתי
כלכליט 05/2023	6.8%	חנן מור מכרה את המרכז המסחרי בסך של 58 מיליון ש"ח המהווה חלק מפרויקט משולב של דירות להשכרה ומסחר בשכונת נרקיסים, לפי שיעור תשואה 6.8% לדמי השכירות הצפויים להתקבל בפרויקט	ראשון לציון
כלכליט 05/2023	5.65%	חברת מגדל רכשה 50% מהזכויות במגדל וייס-בולטהאופ תמורת 230 מיליון ש"ח (משקף שווי של 460 מיליון ש"ח לנכס בשלמות). ה- NOI עומד על 26 מיליון ש"ח, משקף שיעור תשואה של 5.65%	תל אביב
גלובס 08/2023	6.5%	מתחם הכולל מבנה תעשייה נמכר ב- 154 מיליון ש"ח. Sala and leaseback העסקה משקפת שיעור תשואה 6.5%	אזורי אלון תבור
פרסום ICE 10/2023	6.73%	מתחם עקרון 2000 מרכז מסחרי ומערכת סולארית נמכר בתמורה לשיעור תשואה המשקף 6.73%	קרית עקרון
מידע שוק 10/2023	6.7%	נרכש מרכז מסחרי שכונתי בשכונת רוממה בירושלים לפי שיעור תשואה 6.7%	ירושלים
דה מרקר 12/2023	6%	חברת גב-ים מכרה את זכויותיה בפרויקט "רב בריח" (מבנה תעשייתי/לוגיסטי) בשלב א' של הפרויקט תמורת כ- 200,000,000 ש"ח משקף שיעור תשואה 6%	אשקלון
אייס 01/2024	6.5%	חברת מניבים רכשה נכס לוגיסטי בראש העין תמורת 90 מיליון ש"ח, כאשר ה- NOI הצפוי עומד על 5.85 מיליון ש"ח בשנה. משקף שיעור תשואה 6.5%	ראש העין
כלכליט 01/2024	6.5%	קרן ריאליטי מכרה לחברת מניבים 50% מהזכויות במגדל משרדים ומסחר ("מגדל ארמון") תמורת 109 מיליון ש"ח, כאשר ה- NOI הצפוי מהשכרת שטחי המגדל הינו כ- 14.2 מיליון ש"ח בשנה. משקף שיעור תשואה 6.5%	חיפה
כלכליט 5/2024	6.7%	אספן רכשה מרכז מסחרי לפי שיעור תשואה של 6.7% ביחס לשטחים המושכרים ו-7.4% בכפוף לאכלוס מלא	תל אביב
מרכז הנדל"ן 07/2024 ומידע שוק	6.5%	מניבים רוכשת מריאליטי 25% נוספים לפי שיעור תשואה של 6.5%	חיפה
מרכז הנדל"ן 9/2024	7%	רני צים מוכר לדורסל נכס מסחרי (50%) בכ-242 מיליון ש"ח, משקף שיעור תשואה של 7%	מעלות
מידע שוק 10/2024	6.7%	בנין משרדים מו"מ למכירה לפי שיעור תשואה של 6.7%	אירפורט סיטי
פרסום 2024 אוקטובר		למרות התפתחויות השליליות בשוק וסביבת הריבית הגבוהה, התשואות המבוקשות לנכסים המוצעים למכירה לא השתנו בהתאם לשינויים בשיעור הריבית	דו"ח נת"מ מחצית ראשונה 2024



תחשיבים

אומדן שווי הנכס על פי גישת היוון ההכנסות

א. **אומדן שווי שטחי המסחר והמחסנים (לא כולל הכנסה בגין דמ"ש אנטנות סלולריות וחשמל) :**

תוספת דמי שכירות כאחוזים מהפדיון	דמי שכירות חודשיים אקווילנטיים	נכון לחודש דצמבר 2024
	₪ 4,260,916	הכנסה חודשית מדמי השכירות במעוגל
₪ 1,787,893	₪ 51,130,992	הכנסה שנתית מדמי השכירות במעוגל
8.10%	6.85%	שיעור היוון
₪ 22,072,753	₪ 746,437,839	סיכום ביניים במעוגל
₪ 768,510,593		סה"כ שווי בשלמות על פי היוון הכנסות
₪ 768,500,000		סה"כ שווי בשלמות על פי היוון הכנסות במעוגל

ניתוח רגישות דו מימדית לשינוי בשיעור התפוסה ושינויים בשיעור ההיוון בתחשיב היוון דמי השכירות הבסיסיים (לא כולל הכנסות אנטנות סלולריות וחשמל):

דמי שכירות שנתיים בסיסיים לא כולל תוספת מפדיון:

	שיעור היוון			
	7.35%	7.10%	6.85%	6.60%
	₪ 695,659,755	₪ 720,154,817	₪ 746,437,839	₪ 774,712,000
ירידה בתפוסה בשיעור 5%	₪ 660,876,767	₪ 684,147,076	₪ 709,115,947	₪ 735,976,400
ירידה בתפוסה בשיעור 10%	₪ 626,093,780	₪ 648,139,335	₪ 671,794,055	₪ 697,240,800
ירידה בתפוסה בשיעור 15%	₪ 591,310,792	₪ 612,131,594	₪ 634,472,164	₪ 658,505,200
ירידה בתפוסה בשיעור 20%	₪ 556,527,804	₪ 576,123,854	₪ 597,150,272	₪ 619,769,600



ב. אומדן שווי שטח המושכר לאנטנות סלולאריות -

22,441 ₪	דמי שכירות חודשיים
269,292 ₪	דמי שכירות שנתיים
	מקדם תשלומים
6	תקופה (בשנים)
8.95%	שעור היוון
1,209,825 ₪	סה"כ
1,200,000 ₪	סה"כ שווי במעוגל

ג. אומדן שווי המיזחס לרווח מניהול וחשמל⁴² -

3,885,701 ₪	רווח שנתי מייצג
8.35%	שעור היוון
46,535,341 ₪	סה"כ
46,500,000 ₪	סה"כ שווי במעוגל

42 הרווח מניהול הינו על בסיס ממוצע של השנים 2021,2022,2023.



סיכום

₪ 816,200,000 -	אומדן שווי הנכס (א' + ב' + ג')
₪ 27,200,000 -	בתוספת שווי שטחים פנויים ⁴³
₪ 7,000,000 -	בתוספת שווי זכויות בניה מסחר על פי תב"ע בי/540 - "קניון בת ים" ⁴⁴
₪ 14,500,000 (-)	בניכוי הפחתה תשלום לרמ"י עבור חידוש הסכם חכירה ⁴⁵
₪ 835,900,000 -	סה"כ לא כולל מע"מ (במעוגל)

⁴³ סה"כ שטחים פנויים: כ - 1,281 מ"ר ברוטו.

בהתאם לדיווח מזמין חוות הדעת עולה כי מתוך השטחים הפנויים הם במשא ומתן ביחס לשטחים בהיקף של כ 875 מ"ר.

הובאו בחשבון דמי שכירות ראויים בסך של כ - 130 ₪/למ"ר (מגלם בין השאר גם הפחתה לגודל וזמן לשיווק וביצוע התאמות), בגין 1,281 מ"ר, בשיעור היוון בסך 7.35% לשטחים פנויים = כ - 27,200,000 ₪ (במעוגל).

⁴⁴ תכנית מתאר מקומית בי/540 - "קניון בת ים" מספר 502-0245712 (פורסם למתן תוקף בי.פ. מספר 8283 מיום 11.6.2019).

מטרת התוכנית הינה הגדלת שטח מסחר בקניון בת ים (תוספת של כ - 3,946 מ"ר עיקרי מסחר), בין השאר על ידי ביטול של חלק משטח קומת חניה שישית והרחבת שטח המסחר בקומה העליונה על חשבון שטח החניה.

התכנית מציעה, בין השאר, תוספת שטח עיקרי של כ - 3,946 מ"ר עיקרי מסחר.

סה"כ שווי זכויות בניה נוספות למסחר מביא בחשבון את תרומת השווי הזכויות (3,946 מ"ר עיקרי מסחר) בניכוי עלויות התאמה (מחניון למסחר), עמידה בתנאי היתר הבניה וסיכון (מועדים למימוש התכנית) ובניכוי דרישה צפויה להיטל השבחה מהוועדה המקומית ותשלום דמי היתר לרמ"י עקב אישור התכנית.

⁴⁵ בהתאם להחלטת מינהל מקרקעי בדבר חידוש חוזה חכירה בגין קרקע עירונית למטרות תעשיה, מסחר, ומשרדים, להלן תחשיב תשלום דמי חכירה צפוי בגין חידוש חוזה החכירה לנכס שבנדון.

בגין חידוש חוזה חכירה מבנה "קניון בת ים" (2036) = סך של כ - 13,700,000 ₪.

בגין חידוש חוזה חכירה מבנה "מבנה השקם" (2069) = סך של כ - 800,000 ₪.

סה"כ אומדן צפוי לחידוש חוזה חכירה בשני המבנים = 14,500,000 ₪.

הערת הח"מ - צפי לתשלום חידוש חוזה חכירה מהווה אומדן של הח"מ לדרישה הצפויה של רמ"י לצורך התחשיב בלבד ואינו מחייב את רמ"י ו/את הח"מ. רק לאחר קבלת דרישת רמ"י ניתן יהיה לקבוע את סך דמי ההוון באופן סופי.



שומות ועסקאות בנכס שבנדון הסמוכות למועד הקובע:

בשנת 2018 רכשה חברת "ביג מרכזי קניות בע"מ" מחברת "אלדר נכסים בע"מ" מחיצת (50%) מהון המניות המונפק והנפרע של "קניונים בישראל בע"מ" ומכל הזכויות בקניונים ישראל.

ביצעתי בנכס נשוא חוות דעת זו הערכות שמאיות קודמות כדלקמן:

מועד חוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי
31.12.2022	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות כספיים	₪ 761,700,000
30.6.2023	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות כספיים	₪ 785,500,000
31.12.2023	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות כספיים	₪ 779,160,000

הערכה שמאית נוכחית:

מועד חוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי
31.12.2024	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות כספיים	₪ 835,900,000



שומה

בשים לב למיקום המקרקעין שבנדון (מבנים מסחריים הידועים כ-"קניון בת ים" ו"מבנה השקם", הממוקם ברחוב יוספטל, בת ים, גוש 7128, חלקות מספר 319 ו-320) לגודלו וכל שאר נתוניו כאמור ומפורט לעיל, בהביאי בחשבון שווים של נכסים דומים ורלוונטיים, נראה כסביר לאמוד את שווי זכויות החכירה בנכס בסך של 835,900,000 ₪ (שמונה מאות שלושים וחמישה מיליון ותשע מאות אלף שקלים חדשים) לא כולל מע"מ. היטל השבחה : לא צפויה דרישה להיטל השבחה⁴⁶ תשלום למנהל מקרקעי ישראל : הופחת בגוף השומה אפשרות לחבות פיצויים בגין פגיעה במקרקעי צד שלישי : לא ידוע לח"מ ביחס לחבות קיימת. היטל השבחה ו/או התשלום למנהל מקרקעי ישראל ו/או אומדן הפיצויים הינו אומדן משוער של הח"מ ואינו מחייב את הח"מ ו/או את הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ו/או את מנהל מקרקעי ישראל. סכומים סופיים ייקבעו לאחר קבלת שומות מהוועדה המקומית ו/או מנהל מקרקעי ישראל ו/או פסיקת שמאי מכריע ו/או פסיקת בתי משפט וכי'. אומדן השווי של הנכס הינו במצבו הנוכחי למחזיקים קיימים (שוכרים בשכירות חופשית), וחופשי מכל חוב ושיעבוד, נכון למועד הקובע לחוות הדעת 31.12.2024. הנני מצהיר על העדר תלות ביני ובין מזמין השומה. הנני בעל ידע וניסיון רלוונטי לביצוע הערכת השווי של הנכס נשוא השומה. הנני מצהיר כי אין לי עניין אישי בנכס או בעל זכויות בנכס או עם מזמין השומה. הדו"ח הוכן על פי תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו 1966, ועל פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.

ובאתי על החתום,



"שומה זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא אשר אינו המזמין ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור". המסמכים המתוארים בחוות הדעת הינם רק העתק/צילום של המסמכים, אלא אם צוין כי הוצג המסמך המקורי.

⁴⁶ בגין תכנית מתאר מקומית ב/540 - "קניון בת ים" מספר 502-0245712 (משנת 2019) הובא בתחשיב אומדן השווי שה"כ שווי זכויות בניה נוספות למסחר בניכוי דרישה צפויה להיטל השבחה מהוועדה המקומית ותשלום דמי היתר לרמ"י עקב אישור התכנית.

ירון ספקטור

כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך במנהל עסקים

M.B.A

גיל סיטון

מתכנן עירוני M.A משפטן ושמאי מקרקעין

גולן וקראט

מהנדס אזרחי

רוני כהן

שמאי מקרקעין

ירון פריאנטי

מהנדס אזרחי

יניב כחלון

כלכלן ושמאי מקרקעין

גלעד גלבאום

שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים

יוסי אלמוזנינו

הנדסאי בניין

אורן שגיא

שמאי מקרקעין

שמעון גרוניך

כלכלן ושמאי מקרקעין

ברוך ברשק

כלכלן והנדסאי בניין

רמי כהן

כלכלן ושמאי מקרקעין

גילה סקרדר אנגל

גיאוגרפית ושמאית מקרקעין

אופיר רון

כלכלן ובוגר מנהל עסקים

מיכאל זלצברג

הנדסאי בניין

מור בלומנפלד

שמאית מקרקעין

ישראל עטיה

כלכלן ושמאי מקרקעין

מימון צבע

כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך M.A

דניאל פרי

כלכלן ושמאי מקרקעין

מאור חבס

כלכלן ושמאי מקרקעין

גיא פורטל

כלכלן ושמאי מקרקעין

שיר גילר

שמאית מקרקעין ובוגרת מנהל עסקים

רינה מזריש

שמאית מקרקעין

ישראל פרץ

שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים

ברק נגבי

כלכלן ושמאי מקרקעין

טל אסרף

הנדסאי בניין

מיכל שלג

כלכלנית

סער טרץ

הנדסאי בניין

אדריאן מויסקו

הנדסאי בניין

לירון כמיסה

כלכלנית

טוהר אלבו

כלכלנית

שומת מקרקעין מקיפה

**הנדון: אומדן שווי מרכז מסחרי הידוע בשם "BIG קריות"
רחוב שדרות ההסתדרות מספר 248, בסמוך לצומת קרית אתא,**

חיפה





תוכן עניינים

5..... פרטי הנכס :

6..... תאור הנכס והסביבה

14..... הרקע התכנוני.....

17..... רישוי

21..... הזכויות בנכס

30..... גורמים ושיקולים באומדן השווי

34..... סקר שיעורי תשואה :

35..... תחשיבים :

39..... ש ו מ ה



1 בינואר 2025

מספרנו: 32578.6/25

לכבוד

ביג מרכזי קניות בע"מ

א.ג.נ.,

שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: אומדן שווי מרכז מסחרי הידוע בשם "BIG קריות"

רחוב שדרות ההסתדרות מספר 248, בסמוך לצומת קרית אתא, חיפה

בהתאם לבקשתכם, בדקתי את הנכס שבנדון למטרת אומדן שוויו ולהלן חוות דעתי:

מטרת חוות הדעת: אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון (הסכום שניתן לקבל ממכירת הנכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת). נמסר לי על ידי החברה כי נכס מוגדר כנדל"ן להשקעה על פי תקן חשבונאי 40 - IAS. אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדוח"ות של החברה המפורסמים לצבור. הנני מציין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 222(א) לחוק החברות התשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.

פירוטי השכלה של עורך חוות הדעת:

- תואר ראשון בכלכלה ומינהל עסקים - בהצטיינות - 1988.
 - תואר שני במינהל עסקים, התמחות בשיווק - 1996.
 - שמואות מקרקעין וניהול נכסים - בהצטיינות - 1990.
- שמואי מקרקעין מוסמך על פי חוק שמואי המקרקעין, מספר רישום 296 בפנקס שמואי המקרקעין בישראל

נסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים:

המעריך ביצע הערכות שווי בין היתר לחברות - ביג מרכזים מסחריים, מעוז דניאל נכסים ובניין, מגדלי עסקים, משהב, ארנה סטאר גרופ, אשרד חברה לבניה, בית גיל הזהב, קרסו נדל"ן, הכשרה חברה לביטוח, יוחננוף, גלובוס סנטר, אזורים, י.ד. ברזאני, ארזים, גינדי החזקות, אחים אלה, אשטרום, קבוצת חגיגי, תידהר, בהיקף של למעלה מ-10 מיליארד ₪.

מזמין חוות הדעת: ביג מרכזי קניות בע"מ

(ע"י רו"ח אסף נגר, משנה למנכ"ל)

מועד הזמנת חוות הדעת: 4 בדצמבר 2024

אתר: yaron-spector.co.il | מייל: mazkirut@yaron-spector.co.il | טלפון: 03-6878111 | כתובת: יגאל אלון 53 תל אביב



התחייבות לשיפוי : קיימת התחייבות לשיפוי אשר ניתנה בתאריך 31.3.2007 ע"י חברת ביג מרכזים מסחריים ו/או ביג מרכזי קניות (2004) בע"מ, עבור הנכס שבנדון לצורך הכללת חוות הדעת ו/או אזכורה בדוחות הכספיים או לכל מטרה אחרת.

הנסיבות בגינן בוצעה ההתקשרות : לצורך דוחות כספיים ישום חשבוונאות בינלאומית I.F.R.S

מספר תקן חשבונאי : הדו"ח הוכן עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) ועל פי הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל, 1998, לרבות תקן 17.1 – גילוי מינימלי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין לצורך דיווחים עפ"י חוק ניירות ערך התשכ"ח 1968 הנכס מוגדר כנדל"ן להשקעה על פי תקן חשבונאי 40 - IAS.

תאריך תוקף חוות הדעת : 31 בדצמבר 2024

תאריך הביקור בנכס¹ : 23 בדצמבר 2024

הערות לשכר הטרחה:

לא קיימות התניות לגבי שכר טרחה של השמאי, או אחרות, אשר יש בהן כדי להשפיע על תוצאות השומה.

¹ הביקור בנכס בוצע ע"י גיא פורטל, שמאי מקרקעין. אתר: yaron-spector.co.il | מייל: mazkirut@yaron-spector.co.il | טלפון: 03-6878111 | כתובת: יגאל אלון 53 תל אביב



פרטי הנכס:

גוש	חלקה	שטח רשום	בעלות/חכירה
11588	1	2,200 מ"ר	חכירה מהוונת
	2	2,066 מ"ר	חכירה מהוונת
	3	2,172 מ"ר	חכירה מהוונת
	4	1,478 מ"ר	חכירה מהוונת
	5	1,330 מ"ר	בעלות פרטית
	6	1,223 מ"ר	חכירה פרטית
	7	1,205 מ"ר	חכירה פרטית
	8	1,312 מ"ר	חכירה מהוונת
	9	1,390 מ"ר	חכירה מהוונת
	10	1,998 מ"ר	חכירה מהוונת
	11	3,014 מ"ר	חכירה מהוונת
	12	2,958 מ"ר	חכירה מהוונת
	18	1,012 מ"ר	חכירה מהוונת
	154	43,496 מ"ר	חכירה מהוונת
סה"כ		66,854 מ"ר	

שטח בנוי ברוטו : כ- 28,317 מ"ר ברוטו²

כתובת : שדרות ההסתדרות מספר 248, בסמוך לצומת קרית אתא, חיפה

זכויות : בעלות פרטית/חכירה מהוונת ממנהל מקרקעי ישראל.

¹ לשעבר חלקות ישנות מס' 24 - 32, 38-45 ו- 52, אשר אוחדו לחלקה חדשה מס' 54.

² שטח בנוי ברוטו הינו בבינוי של 5 מבנים נפרדים (4 מבני מסחר עיקריים ומבנה ארומה ומבנה בית קפה/מסעדה חדש, וכולל את שטח עיקרי + שירות של המבנים הבנויים במתחם.



תאור הנכס והסביבה

נשוא חוות הדעת מהווה קומפלקס מסחרי הידוע בשם "BIG קריות", הממוקם ברחוב שדרות ההסתדרות מספר 248, בסמוך לצומת קרית אתא, בעיר חיפה.

הקומפלקס המסחרי ידוע גם כגוש 11588, חלקות כדלקמן:

שטח רשום במ"ר	חלקות	שימוש
43,496 מ"ר	54	מרכז מסחרי (אגף צפוני ודרומי)
9,360 מ"ר	9, 10, 11 ו-12	מבנה מסחרי נפרד (ממוקם בחלק הדרום מערבי במתחם)
12,986 מ"ר	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8	מרכז מסחרי נפרד (ממוקם בחלק הצפון מזרחי במתחם)
1,012 מ"ר	18	שטח חניה
66,854 מ"ר		סה"כ שטח הקרקע הרשום

הקומפלקס ממוקם כאמור בסמוך לצומת קרית אתא ותחום כדלקמן:
 מצפון - שטחים לא מבונים, בית הספר אורט, ומגרש הכדורגל.
 ממזרח - מבני תעשייה ותיקים ושטחים לא מבונים, כביש מספר 22.
 מדרום - רחוב הדשנים ומבני תעשייה ותיקים.

ממערב - שדרות ההסתדרות גשר העילי, שהוקם מעל צומת קרית אתא ומעברו מרכז מסחרי דו קומתי

רחוב שדרות ההסתדרות מהווה עורק תחבורה ראשי, המקשר בין העיר חיפה לקריות. הרחוב מאופיין במבנים עם שימושים מסחריים לצד מבני תעשייה ותיקים.
 הקומפלקס ממוקם בקטע רחוב שדרות ההסתדרות, שבין רחוב יצחק בן צבי מצפון ורחוב שנקר מדרום, בסמוך לצומת קרית אתא.

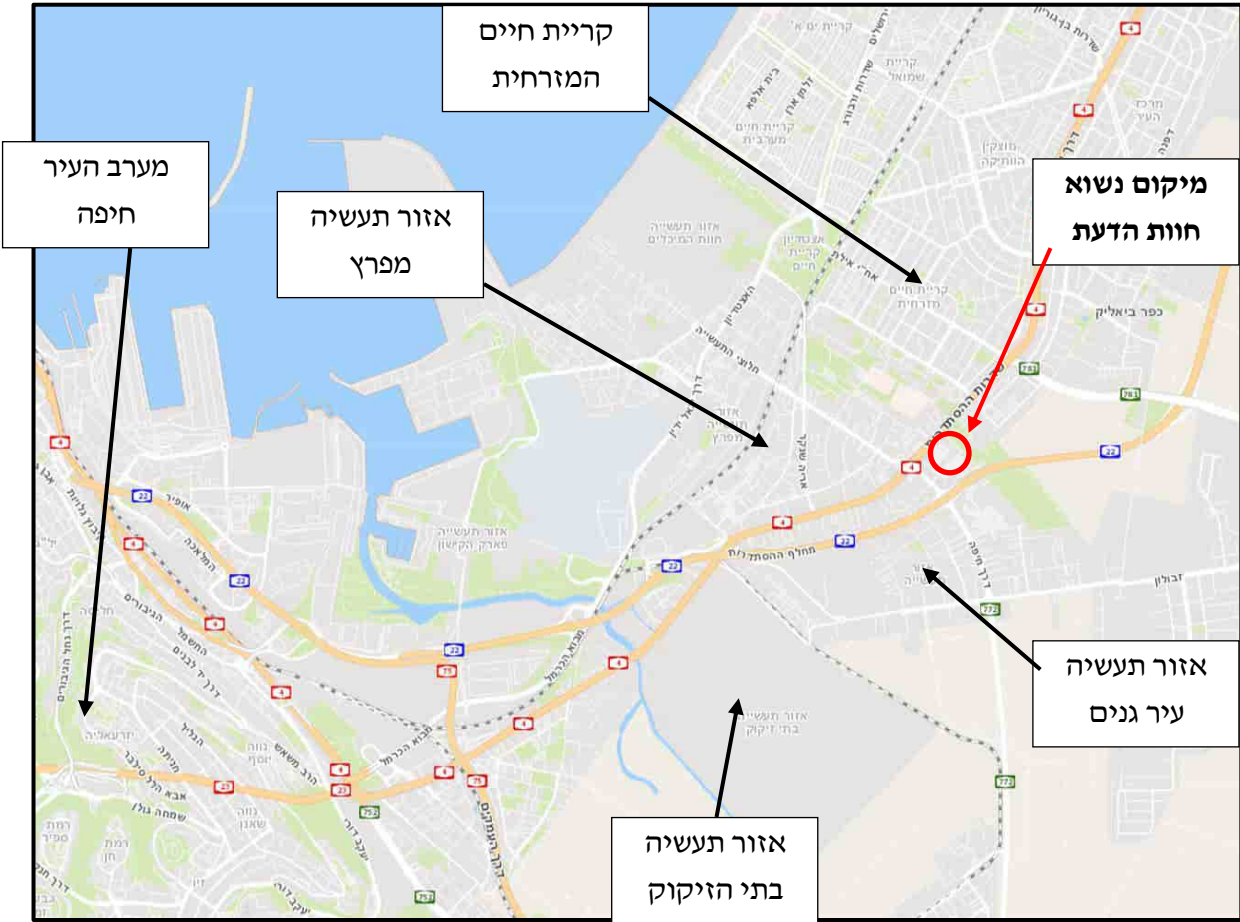
בקטע הדרך שמעל צומת קרית אתא בנוי גשר עילי, כאשר מצידו שני כבישים נוספים דו מסלולים, במפלס הרחוב, כמו כן ממזרח למרכז המסחרי קיים כביש חדש - עוקף קריות (כביש מספר 22)

הגישה למרכז המסחרי הנה באמצעות כביש גישה הממוקם במפלס הרחוב.

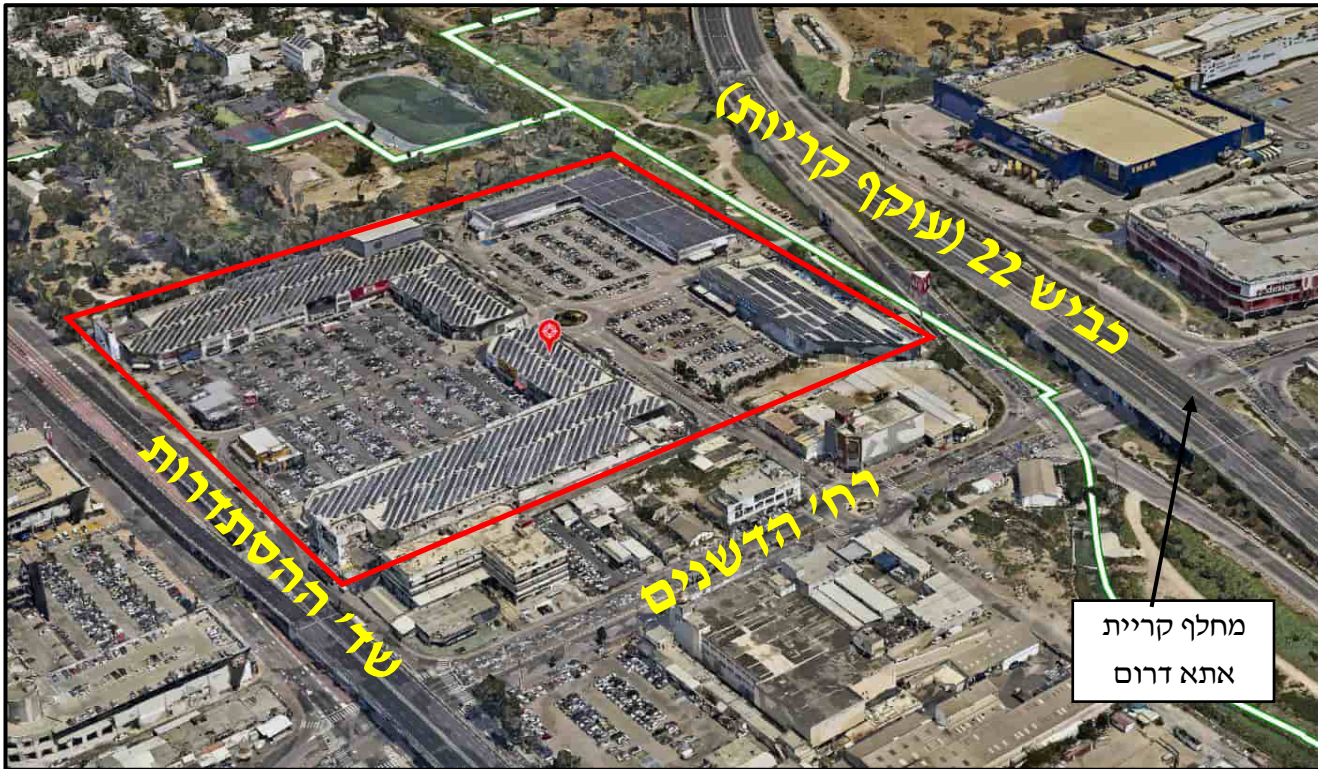
הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים, חשמל, ביוב, מים וכו'.



מפת הסביבה:



מבט תלת מימדי על המתחם שבנדון מכיוון מערב (מתוחם בקירוב בקו בצבא אדום)



מבט תלת מימדי על המתחם שבנדון מכיוון צפון-מזרח (מתוחם בקירוב בקו בצבא אדום)

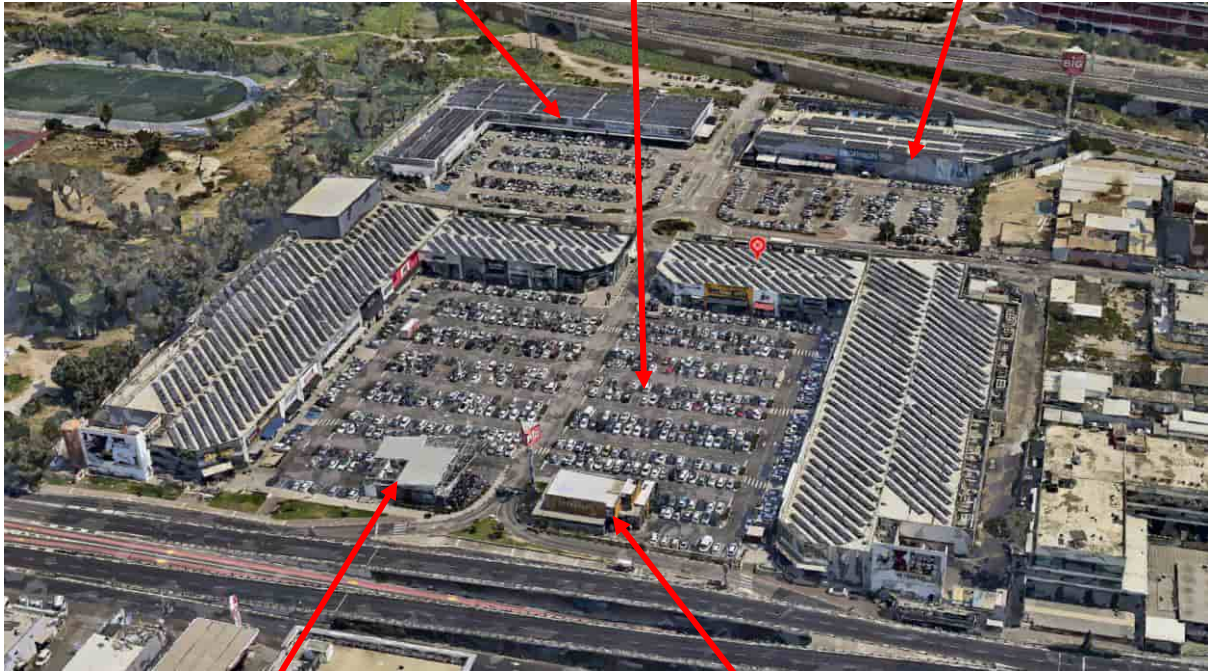




מרכז מסחרי חלקות 1 – 8

מרכז מסחרי הבנוי על חלקה 54

חלקות 9 - 12 - 18



מבנה ארומה

מיקום בית קפה/מסעדה חדש



להלן תאור הקומפלקס:

המרכז המסחרי -

משתרע כאמור בשטח קרקע של כ- 44.5 דונם וכולל שני מבנים מסחריים נפרדים (מבנה צפוני ומבנה דרומי), חד קומתיים בשטח בנוי כולל של כ - 18,280 מ"ר ברוטו. המבנים יוצרים ביחד בינוי בצורת האות "ח", כאשר בחזית המערבית (לרחוב שדרות ההסתדרות) מגרש חניה פתוח המשמש למטרת חניה לבאי המרכז המסחרי בנוסף קיים מבנה חד קומתי הידוע בשם "מבנה ארומה", ששטחו הכולל הינו כ- 365 מ"ר + פרגולה.

המבנה הצפוני - שטחו הבנוי כ - 9,443 מ"ר ברוטו, ממוקם בחלק הצפוני של חלקה מס' 54, הניצב לרחוב שדרות ההסתדרות. צורתו של האגף דמוית האות "ר".

המבנה הדרומי - שטחו הבנוי כ - 8,838 מ"ר ברוטו, ממוקם בחלק הדרומי של חלקה מס' 54, הניצב לרחוב שדרות ההסתדרות. צורתו של האגף דמוית האות "ר".

המבנה הצפוני והדרומי, אשר בנייתם הסתיימה בסוף שנות ה - 90 וכן חלק מהמבנה הצפוני הורחב בשנת 2018, נבנו בבניה קונבנציונלית, הכוללת קונסטרוקציה בטון מזויין, קירות בלוקים, חיפוי חיצוני בלוחות פס בחלקן צבעונית וגג פח. גובה פנים המבנים נע בין 6 - 8 מטר.

המבנים כוללים חלוקה פנימית ליחידות המסחריות המושכרות לשוכרים שונים. רמת הגמר ביחידות המסחריות כוללת חיפוי הרצפה פרקט/גרניט פורצן/פי וי.סי, מיזוג אוויר מרכזי, ספרינקלרים, בחלק מהחניויות תקרה מונמכת.

מבנה ארומה - שטחו הבנוי על פי היתר בניה הינו כ- 282 מ"ר ברוטו + כ- 20 מ"ר סגירת חורף + כ- 82 מ"ר פרגולה, ממוקם בחלק המערבי של חלקה 54 הגובל לרחוב שדרות ההסתדרות. המבנה נבנה בבניה קונבנציונלית הכוללת קונסטרוקציה בטון, תקרת פח על גבי ריילסים מברזל, חיפוי חיצוני באבן בשילוב ד"ק, תקרה מונמכת, ריצוף גרניט, וטרינות מזכוכית.

מבנה בית קפה חדש - שטחו הבנוי על פי היתר בניה הינו כ- 330 מ"ר ברוטו + ממוקם בחלק המערבי של חלקה 54 הגובל לרחוב שדרות ההסתדרות. המבנה נבנה בבניה קונבנציונלית הכוללת קונסטרוקציה בטון, תקרת פח על גבי ריילסים מברזל, וטרינות מזכוכית, חיפוי בלוחות מתכת, תקרה מונמכת, ריצוף גרניט.

מבנה מסחרי

ממוקם ברחוב הסולל מספר 8, בעורפו של המבנה הדרומי. המבנה בשטח כולל של כ - 4,170 מ"ר ברוטו¹ כולל חלוקה פנימית לדקאטלון וחניויות שונות.

¹ על פי היתר בניה מאושר שטח המבנה הינו כ- 4,610 מ"ר ברוטו הכולל שטח גלריה של כ- 440 מ"ר ברוטו, ברם בפועל קומת הגלריה נהרסה ואינה בנוי כיום, לפיכך שטח בנוי הינו ללא שטח הגלריה המשקף כ- 4,170 מ"ר ברוטו
אתר: yaron-spector.co.il | מייל: mazkirut@yaron-spector.co.il | טלפון: 03-6878111 | כתובת: יגאל אלון 53 תל אביב



המבנה נבנה בבניה קונבנציונאלית הכוללת בינוי מקונסטרוקציית מתכת + קירוי באיסכורית וקירות חוץ מחופים באבן בשילוב ויטרינות מזכוכית לאורך חזיתו וצידו של המבנה.

המבנה נבנה בתחום חלקות 9 – 12, כאשר בצידן המערבי קיים מגרש חניה, לבאי המרכז המסחרי. כמו כן חלקה 18 ששטחה הרשום 1,012 מ"ר הינה בעלת צורה דמויית משולש הממוקמת בסמוך למבנה ומהווה חלק משטח החניה. חלקה 18 אינה מהווה מקשה אחת ביחד עם חלקות 9 - 12 משום שבין חלקה 18 לחלקות 9 ו-10 חוצצת רצועת קרקע הידועה כחלק מחלקה 149¹, אשר מצויה בבעלות המינהל. המבנה מושכר בשלמות.

מבנה מסחרי (חלקות 1 עד 8) :

בתחום החלקות מספר 8-1, בשטח קרקע רשום של כ-12,986 מ"ר², קיים מבנה מסחרי חד קומתי בשטח בנוי כולל של כ- 5,234 מ"ר ברוטו כולל שטחי בליטות.

המבנה נבנה בצורה דמוית האות "ר" כאשר במרכז המתחם מקומות חניה פתוחים הכוללים כ- 227 מקומות חניה.

המבנה כולל חלוקה פנימית ליחידות מסחריות שונות.

כל החנויות במבנה מושכרות.

המבנה נבנה מקונסטרוקציית בטון ובלוקים, קירוי פח וויטרינות מזכוכית ורמת הגמר ביחידות המסחריות כוללת

חיפוי הרצפה פרקט/גרניט/בטון, מיזוג אויר מרכזי, ספרינקלרים, בחלק מהחנויות תקרה מונמכת.

להלן סיכום השטחים הבנויים :

מבנה	שטח ברוטו במ"ר
מבנה צפוני	כ- 9,443 מ"ר
מבנה דרומי	כ- 8,838 מ"ר
מבנה ארומה + בית קפה חדש	כ- 632 מ"ר (ללא פרגולות כולל סגירת חורף)
מבנה מסחרי	כ- 4,170 מ"ר ³
מרכז מסחרי בתחום חלקות 1 - 8	כ- 5,234 מ"ר
סה"כ	כ- 28,317 מ"ר

¹ על פי חוזה הרשאה שנחתם בין מינהל מקרקעי ישראל לבין מצוקים חיפה וביג מרכזים מסחריים בתאריך 14.3.2010, עולה כי המינהל נתן למצוקים וביג הרשאה לשימוש בשטח קרקע של 338 מ"ר בגוש 11588 חלקה 49, לשימוש כמגרש חניה בלבד. תקופת ההרשאה הינה עד לתאריך 4.4.2020.

² בהתאם לכתב התחייבות מתאריך 31.5.2009, עולה כי חברת מצוקים התחייבה לרשום על שם עיריית חיפה בבעלות או בחכירה או זכות מעבר לציבור לצמיתות בגין שטח קרקע של 98 מ"ר למטרת דרך, באופן בו סה"כ שטח הקרקע הינו 12,888 מ"ר. שטח זה הינו בהיקף של חלק מחלקות ברוחב של כ- 0.5 מטר.

³ על פי היתר בניה, שטח הבניה המאושר הינו 4,610 מ"ר, ברם בגרמושקה מצוין שטח של גלריות בהיקף של כ- 440 מ"ר, אשר בפועל אינן קיימות, לפיכך סה"כ שטח הבנוי בפועל הינו 4,170 מ"ר (ללא גלריות) ברוטו.

תצלומי הנכס:



המבנה הדרומי



המבנה הצפוני



מבנה בית קפה



מבנה ארומה



מבנה מסחרי חלקות 1-8



מבנה מסחרי – "דקטלון"



הסביבה העסקית וריכוזי קניות עיקריים:

באזור חיפה והקריות קיימים מרכזים מסחריים רבים, קניונים, "פאואר סנטרס" ואחרים. להלן פירוט ריכוזי הקניות בסביבת חטיבת הקרקע שבנדון:

פאוור סנטר IWAY (ממול הנכס שבנדון):

מרכז מסחר/פאוור סנטר ממוקם בשדרות ההסתדרות 273 (ממול וממערב למתחם שבנדון). המרכז המסחרי כולל 3 קומות מעל הקרקע, כאשר ב- 2 הקומות הראשונות מצויים שטחי המסחר ובקומה 3 והאחרונה מצויים שטחי משרדים.

קניון "לב המפרץ": (כ- 3,700 מטרים מהנכס שבנדון)

קניון "לב המפרץ" ממוקם ברחוב שדרות ההסתדרות 50, בסמוך לצומת הקריות (צ'יק פוסט) וצומת קישון בעיר חיפה, דרומית לחטיבת הקרקע שבנדון. קניון "חוצות המפרץ" מהווה מבנה תלת קומתי מעל קומת מרתף ששטחו הכולל כ- 37,000 מ"ר (ברוטו) ללא שטח החניון. הקניון כולל חנויות כגון: רשת סופרמרקט, סופרפארם, קסטרו, גולף וכד'.

מרכז "חוצות המפרץ": (כ- 1,200 מטרים מהנכס שבנדון)

ממוקם ברחוב שדרות ההסתדרות דרומית לחטיבת הקרקע שבנדון, בסמוך לצומת וולקן, בעיר חיפה. מרכז המסחרי "חוצות המפרץ" מהווה מבנה חד קומתי, הכולל חנויות כגון: טויס אר אס, רשת סופרמרקט מגה וכדומה.

קניון "הקריון" קרית ביאליק: (כ- 4,000 מטרים מהנכס שבנדון)

קניון "קריון" ממוקם בכביש חיפה - עכו, בסמוך לצומת אפק בקרית ביאליק, צפונית לחטיבת הקרקע שבנדון. קניון "קריון" מהווה מבנה מסחרי חד קומתי/ בחלקו דו קומתי, ששטחו הכולל כ- 27,000 מ"ר (ברוטו) ללא שטח החניון. הקניון כולל חנויות כגון: משביר לצרכן, סופרפארם, קסטרו, אולמות קולנוע וכיוצ"ב.

קניון "עזריאלי" קרית אתא:

קניון עזריאלי בקרית אתא ממוקם ברחוב העצמאות בדרום העיר. הקניון כולל שני מבנים בני 14,000 מ"ר ו-8,000 מ"ר מסחר ושתי קומות חניה תת קרקעיות עם 160 מקומות חניה ומעברו מבנה מסחרי נוסף שיכיל חנות מזון בשטח של 1,500 מ"ר, משרדים בשטח של כ- 4,500 מ"ר ובנוסף 2 קומות חניה תת קרקעיות 90 מקומות חניה

חנות רשת איקאה קרית אתא ובצמוד קניון "שער הצפון"

חנות רשת איקאה הממוקמת בסמוך לצומת קרית אתא ממזרח למתחם ו"ביג". בצמוד לה קניון אשר כולל שטחי מסחר, הסעדה וכו'. סה"כ שטח המתחם כ-60,000 מ"ר.



הרקע התכנוני:

תכנית חפ/174

א. בהתאם לתוכנית מאושרת חפ/174 משנת 1936, מסווגות החלקות כמגרשי בניה ב"אזור תעשייה". בחלקות מספר 1 - 8 הוגשה בקשה לאיחוד החלקות הנ"ל (1-8) וחלוקתן לשני מגרשי בניה תוך הפרשה לצרכי ציבור (הרחבת דרכים גובלות ל- 13 מטר), מגרש בניה אחד בשטח של 9,213 מ"ר השני בשטח של 3,675 מ"ר. מתן היתר בניה מותנה באישור האיחוד על ידי הועדה המקומית ובמתן התחייבות לרישום האיחוד בלשכת הרישום. בחלקות 9-12 (בהתאם למפת איחוד 40/03) החלקות מהוות מגרש בניה אחד לצרכי תכנון עיר והיתרי בניה, ששטחו לאחר הפרשות לצרכי ציבור (הרחבת הדרכים הבולות ל- 13 מטר) הינו 9,285 מ"ר מתן היתר בניה מותנה במתן התחייבות לרישום האיחוד בלשכת הרישום. בחלקה 18 : המרווח הקדמי הוא 6 מטר מקו רחוב של 13 מטר חלקה 54 : המקום ידוע כמתחם "ביג", שטח החלקה 43,496 מ"ר

תכנית מק/חפ/1400/יג

ב. תוכנית מאושרת מק/חפ/1400/יג' מיום 15.8.1996 קובעות הוראות בינוי בנוגע לגובה הבניין והתכסית, על מנת לאפשר שטחי חניה נדרשים : תכסית הבניין לא תעלה על 50% גובה הבניין לא יעלה על 20 מטר. מספר הקומות לא יעלה על 3 קומות, תותר תוספת 2 קומות שירות על קרקעיות או יותר בתנאי שהמספר הכולל של הקומות לא יעלה על 5 קומות. המרווחים המאושרים בחלקה 54 : קדמי – 5 מטר לשדרות ההסתדרות, קדמי – 6 מטר לרחוב הסולל וצדדי – 3 מטר.

תכנית חפ/1400/ש"ש

ג. שטחי הבניה למטרות שירות יהיו על פי תוכנית חפ/1400/ש"ש מיום 30.3.1997.

תכנית חפ/1400/מר

ד. בהתאם לתקנות התוכנית חפ/1400/מר משנת 1994 מרווח צדדי באיזור התעשייה יהיו 3 מטר, יהיה בסמכות הועדה המקומית לאשר מרווח 0 מטר בתנאי כי ישאר מעבר פנוי לרכב ברוחב 3 מטר מהדרך הציבורית ועד המרווח האחורי.

¹ המידע בפרק "הרקע התכנוני" מושתת, בין היתר, עפ"י מידע תכנוני שהתקבל בעל פה. זכויות הבניה המתוארות לעיל הינן על פי הבנה ופרשנות סבירה לתוכניות בניין עיר, במועד עריכת חוות הדעת, ואינן מחייבות את הועדה המקומית לתכנון ולבניה. למען הסר ספק, יובהר כי רק לאחר הגשת בקשה להיתר בניה וקבלת אישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה תתבררנה זכויות הבניה באופן סופי.



תכנית חפ/1400/יב

ה. תוכנית מאושרת חפ/1400 י"ב מיום 21.4.1996 וחפ/1400 יב/1 מיום 8.3.1998 קובעות הוראות בניה למבנים במרווחים כולל פתרונות חניה.

תכנית חפ/1400

ו. בהתאם לתוכנית המתאר המופקדת חפ/1400 משנת 1980 שטחי הבניה ב"אזורי התעשייה" הינם כדלקמן:

שטח בניה בכל הקומות מסתכם ב- 150% שטח עיקרי

שטח הבניה יחושב משטח המגרש נטו.

השימושים המותרים הינם כדלקמן: מסחר ומלאכה צרכנית, מסחר ועסקים, מלאכה ותעשייה זעירה, תעשייה, תעשייה מיוחדת, תעשייה עתירת מדע, שירותים עירוניים ותחבורה כגון: חנויות קמעוניות גדולות, כלבו, סופרמרקטים, שווקים, בתי מסחר של חשמל, מזון, בתי קולנוע, בתי קפה ומסעדות, בתי מלאכה ואחסנה, משרדים פרטיים וציבוריים, בנקים, בטוח, מפעלי הרכבה רפואיים ומעבדות אלקטרוניקה וכיוצ"ב.

תכנית חפ/1334

ז. בהתאם לתוכנית חפ/1334 "הרחבת שדה התעופה", השטח נכלל באזור הגבלה ב', בו גובהו של כל עצם לא יעלה על 50 מטר גובה אבסולוטי. לפי תוכנית חפ/1400 המופקדת ובהתאם להנחיות מינהל התעופה גובה המבנה או עצם כגון ארובה, עמוד, עץ וכד' לא יעלה על 30 מטר גובה אבסולוטי.

ח. המגרש כלול בתחום אגן הקישון. בכל מגרש הנכלל בתחום זה יש לתאם תחילה את הבקשה להיתר עם רשויות הניקוז.



תכנית חפ/2000

ט. בהתאם לתוכנית מתאר כוללנית מספר חפ/2000, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מספר 8137 מתאריך 5.3.2019, כלולה החלקה שבנדון ביעוד "אזור מסחר ותעסוקה".

עיקרי התוכנית הינן, בין היתר, חיזוק מעמדה של העיר חיפה כמטרופולין של הצפון על ידי קביעת מרכז עסקים ראשי דומיננטי בעיר התחתית, אזורי תעסוקה נרחבים, שירותים ובילוי, התייחסות לפעילות התעשייה, הנמל ולמערכת התחבורה ושדרוג נגישות לעיר, שדרוג מפרץ חיפה והפיכתו לאזור תעסוקה ומסחר אינטנסיבי מרכזי במטרופולין, תוך מתן הנחיות לטיפול במקורות סיכון ובמטרדים.

שטח הבניה למטרות עיקריות, במתחם "אזור מסחר ותעסוקה" במפרץ חיפה מצפון לצומת הל"ט (תת מתחם 2.3) עד 5,370,000 מ"ר.

לאורך רחוב ההסתדרות יותר מסחר בכל הקומות ובשאר שטחי תת המתחם יותר מסחר בקומת הקרקע ובקומה א' בלבד. שטח הבניה לתעסוקה ומסחר לא יפחת מ-200% משטח המגרש.

שטחי השירות לשימושים השונים יהיו על פי תקנות התכנון ובניה ובהתאם למפורט להלן:
שטחי שירות לתעסוקה ומסחר בשיעור של 35% משטח הבניה למטרות עיקריות מעל מפלס הכניסה קובעת. מוסד תכנון יהיה רשאי להגדיל את שטח השירות עד ל-45% לשימושי מעברי ציבוריים.
שטחי השירות אינם כוללים חניה.

גובה הבניינים יהיה עד 10 קומות, כאשר יחולו הגבלות גובה בגין שדה תעופה חיפה.

השימושים המותרים באזור "מסחר ותעסוקה" הינם כדלקמן:
תעשייה עתירת ידע ומלאכה שאינה יוצרת מטרדים סביבתיים, מרכזים לוגיסטיים, משרדים ושימושים נלווים, שירותים עסקיים. מסחר לרבות מסעדות ובתי קפה, בילוי בידור אולמות אירועים.
שטחי נופש או ספורט, מבנים לצרכי חינוך, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, מרפאות, מקלטים.

תוכנית המתאר של חיפה היא תוכנית מתארית כוללנית, שלא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה.

בעקבות אישורה של תוכנית המתאר יערכו תוכניות מפורטות חדשות ויתוקנו תוכניות מאושרות קודמות, באופן אשר יוציא אל הפועל את עקרונות וכוונות התכנון המפורטות בתוכנית המתאר. יחד עם זאת אין בכוונת תוכנית המתאר לפגוע בתוכניות מאושרות קודמות, על הוראותיהן, אלא כאשר דברים נקבעים מפורשות במסמכי התוכנית.



רישוי

- א. בהתאם להיתר בניה, שאושר על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה עיר חיפה בתאריך 1.11.1998, הותר בגוש 11588 חלקות¹ מס' 24 - 32, 38 - 45, 52, ברחוב ההסתדרות מספר 248, הקמת מרכז מחסני מכר (תוכנית שינויים לכל המבנה, תוכנית מצב סופי לגושים א' ו - ג)².
- להלן טבלת השטחים המאושרת:

סה"כ	שטח שירות		שטח עיקרי		מפלס
	טכני	ממ"ק	מוצע	קיים	
17,366.94 מ"ר	187.88 מ"ר	486.76 מ"ר	(218.9 מ"ר)-	16,911.2 מ"ר	0.00
157.02 מ"ר	45.92 מ"ר	-	20.38 מ"ר	90.72 מ"ר	3.00+
17,523.96 מ"ר	233.8 מ"ר	486.76 מ"ר	(198.52 מ"ר)-	17,001.92 מ"ר	סה"כ

- ב. בהתאם להיתר בניה 10131, שאושר על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה עיר חיפה בתאריך 21.3.2001, הותר בגוש 11588 חלקות 24 - 32, 38 - 45, 52, ברחוב ההסתדרות 248, הקמת מרכז מחסני מכר (תוכנית שינויים לכל המבנה, תוכנית מצב סופי לגושים ב ו - ד)³, ללא שינוי בשטחים.
- ג. בהתאם להיתר בניה מס' 40302, שניתן על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה עיר חיפה בתאריך 9.12.2004, הותר בגוש 11588 חלקות מס' 9 - 12, ברחוב הסולל מס' 8, הקמת בניין בן קומה אחת בשטח של 2,910 מ"ר שתשמש למסחר ובגובה של 9 מטר.
- להלן שטחי הבניה בהתאם לבקשה להיתר בניה:

סה"כ	שטח שירות במ"ר					שטח עיקרי במ"ר	מפלס
	מקלט	מתקנים וטכני	אחסנה	מבואות ומדרגות	בליטות		
3,028.61 מ"ר	75.79	50.38	207.48	58.74	4.29	2,631.93	קרקע
34.56 מ"ר	-	34.56	-	-	-	-	גלריה
3,063.17 מ"ר	75.79	84.94	207.48	58.74	4.29	2,631.93	סה"כ

- ד. בתאריך 19.6.2005 ניתן טופס 4 (אישור להספקת חשמל/מים/טלפון) לאולמי ד'אור - מרכז ביג, שנבנה ברחוב הסולל 8 בחיפה, למטרת הרצת מערכות בלבד עד 19.8.2005.

¹ חלקות אלו אוחדו לחלקה חדשה מס' 54.

² גושים אלה מהווים את המבנה הדרומי.

³ גושים אלה מהווים את המבנה הצפוני.



ה. בהתאם להיתר בניה מספר 70247, שניתן ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה עיר חיפה בתאריך 20.5.2007, הותר בגוש 11588 חלקה 9 שינוי שימוש ממסחר לאולמי חתונות + גלריה. חלקות 4 ו-5 בגוש 11588 תשמשנה למטרות חניה לטובת השימושים שעל חלקות 9, 10, 11, 12 בהתאם לטבלת השטחים, עולה כי אושר תוספת שטח בקומת הגלריה + דחסן אשפה + מאגר מים עלי בשטח של כ- 511 מ"ר וסה"כ שטח המבנה הכולל הינו 3,574 מ"ר ברוטו.

ו. בהתאם להיתר בניה 90767, שניתן על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה עיר חיפה בתאריך 28.1.2010, הותר בגוש 11588 חלקה 54 ברחוב הסולל 9, הקמת בניין שישמש לבית קפה ארומה.

סה"כ	שטח שירות				שטח עיקרי		מפלס
	בניה קיימת	חצר משק	סגירת חורף	ממ"ק	מוצע	קיים	
17,631.02 מ"ר	674.64 מ"ר	30.96 מ"ר	20.67 מ"ר	13.69 מ"ר	219.43 מ"ר	16,692.3 מ"ר	0.0
157.02 מ"ר	45.92 מ"ר	-	-	-	-	111.1 מ"ר	3.0
17,788.04 מ"ר ¹	720.56 מ"ר	30.96 מ"ר	20.67 מ"ר	13.69 מ"ר	219.43 מ"ר	16,803.4 מ"ר	סה"כ

בנוסף תוספת פרגולה בשטח של 110.72 מ"ר.

ז. בהתאם להיתר בניה מספר 100267, שניתן על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה עיר חיפה בתאריך 14.4.2010, הותר בגוש 11588 חלקה מספר 9 וחלקות נוספות 1-8 ו-10-12, ברחוב הסולל מס' 10, הקמת מבנה מסחר הכולל שינוי יעוד מחניה לא מקורה בחלקה 4 למרכז מסחרי בשטח של 4,820 מ"ר².

סה"כ במ"ר	שטח שירות במ"ר					שטח עיקרי במ"ר		קומה
	בליטות	מבואות ומדרגות	אחסנה	טכני	מקלט	מוצע	קיים	
5,234.68	264.5	246.78	542.11	106.79	97.44	3,977.06	0.0	

ח. בהתאם להיתר בניה מספר 110135, שניתן על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה עיר חיפה בתאריך 28.2.2011, הותר בגוש 11588 חלקה 1-8, ברחוב הסולל מס' 10, מצב סופי לבניין מסחרי כולל שלט פרסום.

סה"כ במ"ר	שטח שירות במ"ר					שטח עיקרי במ"ר		קומה
	בניה קיימת	מדרגות	אחסנה	טכני	טכני	מוצע	קיים	
5,233.26	1,257.62	28.84	-39.94	106.79	4.71	4.97	3,977.06	0.0

¹ שטח זה אינו כולל את שטח של כ- 20.67 מ"ר המהווה את שטח סגירת החורף.

² הכוונה הינה כי החישובים על פי תקן החניה יהיו לשטח עיקרי של 4,820 מ"ר.



ט. בהתאם להיתר בניה מספר 100783, אשר ניתן על ידי הועדה המקומית חיפה בתאריך 9.12.2010, עולה כי הותר בגוש 11588 חלקה 54, בחיפה, הקמת מאגר מתועש למי כיבוי אש בשטח של 25.48 מ"ר.

י. בהתאם להיתר בניה מס' 120467, שניתן על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבניה עיר חיפה בתאריך 8.8.2012, הותר בגוש 11588 חלקה 54, ברחוב הסולל מס' 8, תוכנית מצב סופי, תוספת שטח מסחרי מתחת לפרגולה בשטח של 18.37 מ"ר במבנה ארומה.

להלן טבלת השטחים המאושרת:

פרגולה	סה"כ	שטח שירות		שטח עיקרי		מפלס
		בניה קיימת	סגירת חורף	מוצע	קיים	
82.35 מ"ר	17,649.39 מ"ר	719.29 מ"ר	(20.67 מ"ר)	18.37 מ"ר	16,911.2 מ"ר	0.00
-	157.02 מ"ר	45.92 מ"ר	-	-	111.1 מ"ר	3.00+
82.35 מ"ר	17,808.41 מ"ר	-	-	18.37 מ"ר	17,022.83 מ"ר	סה"כ

יא. בהתאם לבקשה להיתר בניה, אשר אושרה על ידי הועדה המקומית חיפה בתאריך 24.9.2012, וטרם נחתם ההיתר, עולה כי התבקש בגוש 11588 חלקה 54, בחיפה, שימוש חורג ממסחר לאולם אירועים בשטח של 1,022.8 מ"ר.

יב. בהתאם להיתר בניה מספר 97119708, אשר ניתן על ידי הועדה המקומית חיפה בתאריך 20.3.2013, עולה כי הותר בגוש 11588 חלקה 54, בחיפה, תוכנית מצב סופי למאגר מים מתועש.

יג. בהתאם להיתר בניה מספר 2003023703, אשר ניתן על ידי הועדה המקומית חיפה בתאריך 18.5.2016, עולה כי הותר בגוש 11588 חלקה 9 (4, 5, 6, 8, 10, 11, 54), ברחוב הסולל 8, בחיפה, שינוי שימוש מאולם אירועים חזרה למסחר ושינויים פנימיים.

סה"כ	שטח שירות קיים					שימושים עיקריים מסחר קיים	קומה
	מעבר מילוט	מדרגות מילוט	אחסנה	טכני	מקלט		
3,033.07	79	10	40.5	42.44	32.76	2,828.37	קרקע
439.56	-	10	-	34.56	-	395	גלריה
36.65	-	-	-	36.65	-	-	דחסן אשפה
46.57	-	-	-	46.57	-	-	מאגר מים
3,555.85	79	20	40.5	160.22	32.76	3223.37	סה"כ

יד. בהתאם להיתר בניה מספר 2003023704, אשר ניתן על ידי הועדה המקומית חיפה בתאריך 6.7.2016, עולה כי הותר בגוש 11588 חלקה 54, ברחוב הסולל 8, בחיפה, הגדלת פתחים לויטרינות בחנות קיימת.



טו. בהתאם להיתר בניה מספר 93060301 אשר ניתן על ידי הוועדה המקומית חיפה בתאריך 24.5.2017, עולה כי הותר בגוש מספר 11588, חלקה 54, בשדרות ההסתדרות מספר 248, בחיפה, הגדלת פתחים לויטרינות בחנות קיימת ללא שינוי בשטחי בניה.

טז. בהתאם להיתר בניה מספר 93060303, אשר ניתן על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה בתאריך 11.6.2018, עולה כי התבקש בגוש מספר 11588, חלקה מספר 54, קירוי חצר קיימת בגובה 15 מטר, הגדלת פתחים וחזיתות, הסבת אולם שמחות למסחר ותוספת מעלית פנימית בין מפלס הקרקע למפלס +2.95 ברחוב הסולל 7, בחיפה. על פי טבלת השטחים המצורפת להיתר הבניה, עולה כי תוספת הבניה הינה בשטח של כ- 470 מ"ר עיקרי בקומת הקרקע + כ- 257 מ"ר שטח שירות וסה"כ תוספת של 727 מ"ר ברוטו.

יז. בהתאם להיתר בניה מס' 2003023706, אשר ניתן על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה עיר חיפה בתאריך 19.7.2018, הותר בגוש 11588 חלקה 11, ברחוב הסולל מס' 8, תוספת בניה בחלק הדרומי של מבנה מסחרי קיים הכוללת הריסת מבנה אשפה קיים.

סה"כ הבניין	שטח שירות במ"ר			שימוש עיקרי במ"ר		קומה	
	סה"כ	מוצע: מקלט ואחסנה	קיים: מקלט + טכני + אחסנה + מדרגות מילוט + מסדרון מילוט	מסחר			
				מוצע	קיים		
4,087.36	349.11	144.41	204.7	3,738.25	909.88	2,828.37	קרקע
1439.56	44.56	-	44.56	395	-	395	גלריה
36.65	36.65	-	36.65	-	-	-	דחסן אשפה
46.57	46.57	-	46.57	-	-	-	מאגר מים
4,610.14	476.89	144.41	332.48	4133.25	909.88	3223.37	סה"כ

יח. בהתאם להיתר בניה מס' 93060305, אשר ניתן על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה עיר חיפה בתאריך 10.12.2019, הותר בגוש 11588 חלקה 54, ברחוב הסולל, חיפה, הקמת מבנה מסחר רב תכליתי, בשטח של 330 מ"ר וסה"כ שטח בנוי של 18,419.7 מ"ר. על פי תשריט התוכנית, עולה כי תוספת הבניה הינה למטרת בית קפה, בבניוי דו קומתי (קרקע 285 מ"ר + 45 מ"ר גלריה) וכן מחסן וממ"ק בשטח של 30.75 מ"ר.

¹ בפועל קומת הגלריה נהרסה, ברם שטחי הגלריה לא הופחתו מסך השטחים המאושרים.



הזכויות בנכס

א. בהתאם לפלט¹ מידע מפנקס הזכויות מתאריך 19.12.2024, רשומות זכויות החכירה/בעלות באופן כדלקמן:

הערות	החלק בנכס	חכירות	בעלים	שטח רשום במ"ר	חלקה מס'	גוש מס'
נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום, לטובת רוניק פז נבו נאמנויות בע"מ, על כל החוברים בשלמות, יחד עם חלקות 1 - 5, 8 - 12, 18, 54 בגוש 11588 (הלווה ביג מרכזי קניות בע"מ)	בשלמות	מצוקים חיפה (1995) בע"מ החלק בזכות - 571/2200 ביג מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת החלק בזכות - 1629/2200 תאריך סיום החכירה 3.3.2059	קרן קיימת לישראל	2,200	1	11588
		מצוקים חיפה (1995) בע"מ החלק בזכות - 571/2200 ביג מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת החלק בזכות - 1629/2200 תאריך סיום החכירה 3.3.2059.	קרן קיימת לישראל	2,066	2	11588
		מצוקים חיפה (1995) בע"מ החלק בזכות - 571/2200 ביג מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת החלק בזכות - 1629/2200 תאריך סיום החכירה 3.3.2059.		2,172	3	
נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום, לטובת רוניק פז נבו נאמנויות בע"מ, על כל החוברים בשלמות, יחד עם חלקות 1 - 5, 8 - 12, 18, 54 בגוש 11588 (הלווה ביג מרכזי קניות בע"מ). נרשמה הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27, לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה	בשלמות	מצוקים חיפה (1995) בע"מ החלק בזכות - 383/1478 ביג מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת החלק בזכות - 1095/1478 תאריך סיום החכירה 23.6.2059.	קרן קיימת לישראל	1,478	4	

על כל החלקות שלעיל (חלקות 1 עד 4) רשומה זיקת הנאה חלקה נהנית מזכות מעבר למים על פני חלקה 1 ו- 2 בגוש 11622, חלקה 1 ו- 2 בגוש 11623, חלקה 1 בגוש 11624 וחלקות 1 - 4 בגוש 11625.

¹ נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרונית כאמור חוק חתימה אלקטרונית תשס"א-2001.



גוש מס' מש' חלקה	שטח רשום במ"ר	בעלים	הערות
11588	1,330	מצוקים חיפה (1995) בע"מ החלק בנכס - 345/1330 ביג מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת החלק בנכס - 197/266	נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום, לטובת רוניק פז נבו נאמנויות בע"מ, על כל החוכרים בשלמות, יחד עם חלקות 1 - 5, 8 - 12, 18, 54 בגוש 11588 (הלווה ביג מרכזי קניות בע"מ) נרשמה הערה על ייעוד מקרקעין תקנה 27 לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה ¹

גוש מס' מש' חלקה	שטח רשום במ"ר	בעלים	חכירות	הערות
11588	1,223	ביג מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת, בשלמות	ביג מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת, על חלק במקרקעין	נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום, לטובת רוניק פז נבו נאמנויות בע"מ, על חלק במקרקעין, על כל החוכרים, יחד עם חלקות 6-7 בגוש 11588. (הלווה ביג מרכזי קניות בע"מ) נרשמה זיקת הנאה חלקה נהנית מזכות מעבר למים.
	1,205		ביג מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת, על חלק במקרקעין	

גוש מס' מש' חלקה	שטח רשום במ"ר	בעלים	חכירות	החלק בנכס	הערות
11588	1,312	קרן קיימת לישראל	מצוקים חיפה (1995) בע"מ החלק בזכות - 85/328 ביג מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת החלק בזכות - 243/328 תאריך סיום החכירה 3.3.2059	בשלמות	נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום, לטובת רוניק פז נבו בע"מ, על כל החוכרים בשלמות, יחד עם חלקות 1 - 5, 8 - 12, 18, 54 בגוש 11588.
	1,390		מצוקים חיפה (1995) בע"מ החלק בזכות - 361/1390 ביג מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת החלק בזכות - 1029/1390 תאריך סיום החכירה 2.6.2053	בשלמות	נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום, לטובת רוניק פז נבו נאמנויות בע"מ, על כל החוכרים בשלמות, יחד עם חלקות 1 - 5, 8 - 12, 18, 54 בגוש 11588 (הלווה ביג מרכזי קניות בע"מ). נרשמה הערה על ייעוד מקרקעין תקנה 27 לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה ¹

¹ ההערה הינה בגין שימוש למטרות חניה בחלקות אלו.



גוש מס'	חלקה מס'	שטח רשום במ"ר	בעלים	חכירות	החלק בנכס	הערות
11588	10	1,998	קרן קיימת לישראל	מצוקים חיפה (1995) בע"מ החלק בזכות - 361/1390 ביג מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת החלק בזכות - 1029/1390 תאריך סיום החכירה 2.6.2053	בשלמות	נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום, לטובת רוניק פז נבו נאמנויות בע"מ, על כל החוכרים בשלמות, יחד עם חלקות 1 - 5, 8 - 12, 18, 54 בגוש 11588 (הלווה ביג מרכזי קניות בע"מ) נרשמה הערה על ייעוד מקרקעין תקנה 27 לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה ¹
	11	3,014	קרן קיימת לישראל	מצוקים חיפה (1995) בע"מ החלק בזכות - 391/1507 ביג מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת החלק בזכות - 1116/1507 תאריך סיום החכירה 2.6.2053	בשלמות	נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום, לטובת רוניק פז נבו נאמנויות בע"מ, על כל החוכרים בשלמות, יחד עם חלקות 1 - 5, 8 - 12, 18, 54 בגוש 11588 (הלווה ביג מרכזי קניות בע"מ) נרשמה הערה על ייעוד מקרקעין תקנה 27 לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה ¹
	12	2,958	קרן קיימת לישראל	מצוקים חיפה (1995) בע"מ החלק בזכות - 391/1507 ביג מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת החלק בזכות - 1116/1507 תאריך סיום החכירה 2.6.2053	בשלמות	נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום, לטובת רוניק פז נבו נאמנויות בע"מ, על כל החוכרים בשלמות, יחד עם חלקות 1 - 5, 8 - 12, 18, 54 בגוש 11588 (הלווה ביג מרכזי קניות בע"מ) נרשמה הערה על ייעוד מקרקעין תקנה 27 לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה ¹ בתאריך 29.10.15 נרשמה הערה על הפקדת תוכנית מספר 352-0094631 ²
	18	1,012	קרן קיימת לישראל	מצוקים חיפה (1995) בע"מ החלק בזכות - 263/1012 ביג מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת החלק בזכות - 749/1012 תאריך סיום החכירה 31.12.2033	בשלמות	נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום, לטובת רוניק פז נבו נאמנויות בע"מ, על כל החוכרים בשלמות, יחד עם חלקות 1 - 5, 8 - 12, 18, 54 בגוש 11588 (הלווה ביג מרכזי קניות בע"מ)

¹ ההערה הינה בגין שימוש למטרות חניה בחלקות אלו.

² התוכנית אושרה למתן תוקף בשנת 2016. מטרת התוכנית הינה הקמת שכונת מגורים של כ- 1900 יח"ד, שטחי מסחר ומשרדים, כאשר כביש החיבור לשכונה הינו מהקצה של חלקה 12. הכביש קיים בפועל.



על כל החלקות שלעיל (חלקות 5 - 12, 18 למעט חלקה 9), רשומה זיקת הנאה חלקה נהנית מזכות מעבר למים על פני חלקה 1 ו - 2 בגוש 11622, חלקה 1 ו - 2 בגוש 11623, חלקה 1 בגוש 11624 וחלקות 1 - 4 בגוש 11625.

הערות	החלק בנכס	חכירות	בעלים	שטח רשום במ"ר	חלקה 'מס'	גוש 'מס'
<p>נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום, לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, על כל החוכרים, בחלק מהמקרקעין, יחד עם חלקות 1 - 5, 8 - 12, 18, 54 בגוש 11588 (הלווה ביג מרכזי קניות בע"מ)</p>	חלק במקרקעין	<p>מצוקים חיפה (1995) בע"מ החלק בזכות - 273/1052</p> <p>ביג מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת החלק בזכות - 779/1052</p> <p>תאריך סיום החכירה 28.2.2039</p>	קרן קיימת לישראל	43,496	54	11588
	חלק במקרקעין	<p>מצוקים חיפה (1995) בע"מ החלק בזכות - 260/1003</p> <p>ביג מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת החלק בזכות - 743/1003</p> <p>תאריך סיום החכירה 19.1.2043</p>				
	חלק במקרקעין	<p>מצוקים חיפה (1995) בע"מ החלק בזכות - 294/1133</p> <p>שכון עובדים השקעות בע"מ החלק בזכות - 839/1133</p> <p>תאריך סיום החכירה 28.2.2038</p>				
	חלק במקרקעין	<p>מצוקים חיפה (1995) בע"מ החלק בזכות - 199/767</p> <p>ביג מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת החלק בזכות - 568/767</p> <p>תאריך סיום החכירה 31.12.2033</p>				
	חלק במקרקעין	<p>מצוקים חיפה (1995) בע"מ החלק בזכות - 342/1319</p> <p>ביג מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת החלק בזכות - 977/1319</p> <p>תאריך סיום החכירה 28.2.2039</p>				



הערות	החלק בנכס	חכירות	בעלים	שטח רשום במ"ר	חלקה 'מס'	גוש 'מס'
נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום, לטובת רוזניק פז נבו בע"מ, על חלק במקרקעין, על כל החוכרים, יחד עם חלקות 1 – 5, 8 – 12, 18, 54 בגוש 11588.	חלק במקרקעין	מצוקים חיפה (1995) בע"מ החלק בזכות - 260/1003 ביג מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת החלק בזכות - 743/1003 תאריך סיום החכירה 19.1.2043	קרן קיימת לישראל	43,496	54	11588
	חלק במקרקעין	מצוקים חיפה (1995) בע"מ החלק בזכות - 260/1003 ביג מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת החלק בזכות - 743/1003 תאריך סיום החכירה 19.1.2043				
	חלק במקרקעין	מצוקים חיפה (1995) בע"מ החלק בזכות - 191/736 ביג מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת החלק בזכות - 545/736 תאריך סיום החכירה 19.1.2043.				

הערת הח"מ-

הוצגו בפניי הודעות ממנהל מקרקעי ישראל מחודש 7/2009 - המינהל מאשר ביצוע העברת זכות השכירות משיכון עובדים השקעות לביג ומצוקים חיפה (1995) בע"מ, ביחס לגוש 11588 חלקות 9-12, 54 (בחלק), 1, 18, 2, 3, 4, 8.
נכס מהוון, לא חלים עליו דמי חכירה שנתיים.



ב. בהתאם להסכם מכר שנחתם בתאריך 31.3.2003, בין שיכון עובדים השקעות בע"מ (להלן: "שיכון עובדים") לבין ביג מרכזים מסחריים - שותפות מוגבלת (להלן: "ביג") עולים, בין היתר, הפרטים כדלקמן:

"שיכון עובדים" היתה בעלת זכויות בעלות/חכירה של המקרקעין שלהלן:

גוש	חלקה	בעלות	חכירה
11588	1, 2, 3, 4, 8, 9, 10, 11, 12, 18, 54	קרן קיימת לישראל (להלן: "קק"ל)	"שיכון עובדים"
	5	"שיכון עובדים"	-
	6, 7	גב ים לקרקעות בע"מ (להלן: "גב ים")	"שיכון עובדים"

בתאריך 5.9.1995 נחתם בין "שיכון עובדים" לבין מצוקים חיפה (1995) בע"מ (להלן: "מצוקים - חיפה"), הסכם מכר ואופציה, לפיו מכרה "שיכון עובדים" ל"מצוקים - חיפה" 25.94% מהזכויות במקרקעין הידועים כגוש 11588 חלקות 1, 2, 3, 4, 5, 8, 9, 10, 11, 12, 18, 54 (להלן: "מקרקעין"), כך שכיום נותרו בידי "שיכון עובדים" 74.06% מהזכויות ב"מקרקעין" וכן מלוא זכויות החכירה במקרקעי "גב ים" (חלקות 6 ו- 7) (להלן: "הנכס בחיפה").

בתאריך 5.9.1995 נחתם בין "שיכון עובדים" לבין "מצוקים - חיפה" הסכם שיתוף המתייחס למקרקעין בחיפה הידועים כגוש 11588 חלקות 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 18, 54 (להלן: "מקרקעין בחיפה")

ב"מקרקעין בחיפה" בנו הצדדים במשותף פרויקט מסחרי מסוג פאוור סנטר הקרוי ביג חיפה, בשטח בנוי של כ- 17,000 מ"ר, על חלקה חדשה אשר סומנה במספר 54 (להלן: "ביג חיפה")

"ביג" רוכש את זכויות "שיכון עובדים" "בנכס בחיפה" וב"ביג חיפה" תמורת 82,460,000 ש"ח + מע"מ.

"שיכון עובדים" מתחייבת להעביר את הזכויות על שם "ביג", באופן בו "ביג" ירשם בלשכת רישום המקרקעין כבעל הזכויות "בנכס בחיפה" וכבעל זכויות החכירה במקרקעי "גב ים".

כל המסים, האגרות, הארנונות, תשלומי החובה, ההיטלים ו/אן תשלומים אחרים עירוניים ו/או ממשלתיים, ו/או אשר יחולו על הממכר, בעליו ו/או מחזיקו, לרבות תשלומים עבור מס רכוש, ארנונה כללית ודמי היתר למינהל (להלן: "המסים"), בתקופה שעד יום 31.3.2003, יחולו על "שיכון עובדים" ואילו "המסים" לתקופה שמיום 1.4.2003 ואילך, יחולו על "ביג" וישולמו על ידה.



ג. בהתאם לחוזה חכירה מהוון, המהווה חוזה מדגמי¹ לכל אחת מהחלקות שבחכירה ממינהל מקרקעי ישראל, שנחתם בתאריך 13.7.1994, בין מינהל מקרקעי ישראל (להלן: "המינהל") לבין מקימים ומייסדים סולל בונה בע"מ (להלן: "סולל בונה") עולים הפרטים כדלקמן:

המקום	:	מפרץ חיפה
גוש מספר	:	11588
חלקות מספר	:	45, 44, 43, 42, 41
שטח	:	כ - 10,030 מ"ר
מטרת החכירה	:	תעשייה ומלאכה
תקופת החכירה	:	49 שנים החל מתאריך 20.1.1994 וכלה בתאריך 19.1.2043.
קיבולת הבניה	:	50% בקומה, 3 קומות וסה"כ 150%, שטח לרישוי 15,045 מ"ר.
הערך היסודי של המגרש:	:	3,579,861 ש"ח
שולמו	:	51% מערך הקרקע.

ד. חוזה חכירה מהוון לחלקות 1 - 3, 8 בגוש 11588:

בהתאם להעתק מחוזה חכירה מהוון שינוי יעוד ו/או ניצול (מסחר ושרותים), אשר נחתם בתאריך 14.3.2010 בין "המינהל" לבין ביג מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת – 7406/10000 חלקים ומצוקים חיפה (1995) בע"מ – 2594/1000 חלקים, עולים הפרטים כדלקמן:

המקום	:	חיפה
גוש	:	11588
חלקות	:	1-3 ו-8 בשלמות (לפי תוכנית חפ/1400)
שטח	:	כ- 7,750 מ"ר
מטרת חכירה:	:	מסחר ושרותים אחרים
תקופת חכירה:	:	49 שנים החל מיום אישור העסקה 34.3.2010 ועד 2.6.2059
תקופת חכירה נוספת:	:	0 שנים
קיבולת בניה:	:	11,625 מ"ר
ערך יסודי	:	3,277,450 ש"ח
יעוד	:	מסחר ושרותים אחרים

¹ בפני החתום מטה הוצג חוזה אחד, אשר לדברי בעלי הזכויות מהווה חוזה מייצג לכל החלקות למעט תקופת החכירה.



ה. חוזה חכירה מהוון לחלקות 4 בגוש 11588 :

בהתאם להעתק מחוזה חכירה מהוון שינוי יעוד ו/או ניצול (מסחר ושרותים), אשר נחתם בתאריך 26.9.2010 בין "המינהל" לבין ביג מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת – 7406/10000 חלקים ומצוקים חיפה (1995) בע"מ – 2594/1000 חלקים, עולים הפרטים כדלקמן :

המקום :	חיפה
גוש :	11588
חלקות :	4 בשלמות (לפי תוכנית חפ/222, חפ/1400, חפ/1400 שש חפ/1400 יג)
שטח	כ- 1,478 מ"ר
מטרת חכירה :	מסחר ושרותים אחרים
תקופת חכירה :	49 שנים החל מיום אישור העסקה 24.6.2010 ועד 23.6.2059
תקופת חכירה נוספת :	0 שנים
קיבולת בניה :	2217 מ"ר
ערך יסודי :	706,497.41 ש"ח
יעוד :	מסחר ושרותים אחרים

ו. חוזה חכירה מהוון לחלקות 9 – 12 בגוש 11588 :

בהתאם להעתק מחוזה חכירה מהוון שינוי יעוד ו/או ניצול (מסחר ושרותים), אשר נחתם בתאריך 11.3.2012 בין "המינהל" לבין ביג מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת - 7406/10000 חלקים ומצוקים חיפה (1995) בע"מ – 2594/1000 חלקים, עולים הפרטים כדלקמן :

המקום :	חיפה
גוש :	11588
חלקות :	9 - 12 בשלמות
שטח	כ- 9,360 מ"ר
מטרת חכירה :	מסחר ושרותים אחרים
תקופת חכירה :	49 שנים החל מיום אישור העסקה 3.6.2004 ועד 2.6.2053
תקופת חכירה נוספת :	0 שנים
קיבולת בניה :	14,092 מ"ר
ערך יסודי :	2,147,294 ש"ח
יעוד :	חפ/174 – תעשייה ומלאכה , חפ/1400 - מסחר ושרותים אחרים
	חפ/1400 יג – מסחר ושרותים אחרים.



דמי שכירות

א. בהתאם לאישור חברת ביג מרכזי קניות, עולה כי דמי השכירות החודשיים נכון לדצמבר 2024 עפ"י חוזים חתומים, לא כולל אחזקה, ולא כולל אחוזים מפדיון, הינם בסך של 2,822,794 ₪ לא כולל מע"מ.

ב. תוספת פדיון לדמי השכירות המינימליים:

בנוסף לדמי השכירות המינימליים המתוארים לעיל, "המשכיר" זכאי לקבל מהשוכרים, במשך תקופת השכירות דמי שכירות כאחוז מתוך הפדיון במושכר (כאשר דמי השכירות המינימליים הינם דמי השכירות המזעריים, הנמוכים ביותר והמובטחים שישולמו למשכיר בכל מקרה, זאת גם אם דמי השכירות כאחוז מהפדיון יהיו בשיעור נמוך מהם).
בהתאם לנתוני השכירות בעניין תוספת פדיון לדמי השכירות המינימליים, עולה כי דמי פדיון מייצגים הינם בסך של 3,745,588 ₪, לאחר ניטרול שוכרים אשר לא צפוי שימשיכו לשלם הפרשי פדיון.

ג. תפוסה:

שיעור התפוסה ב - 5 שנים אחרונות:

שנה	2020	2021	2022	2023	2024
שיעור תפוסה	100%	100%	99%	98%	97.5%

ד. קיימים 3 חוזים¹ אשר משקלם בדמי השכירות גדול מ -5% מסך דמי השכירות המתקבלים בפועל במרכז.

ה. חברת ניהול:

חברת האם, ביג מרכזי קניות בע"מ, אשר מחזיקה במרכזים מסחריים נוספים, אחראית לניהול הנכס והתחזוקה, ולא הוקמה חברת ניהול נפרדת.
הוצאות הניהול השנתיות נגבות מהשוכרים כאשר חברת ביג מציגה בפני השוכרים דו"ח הוצאות שנתי המבוקר ע"י רואה חשבון ועל בסיסם משולמים דמי הניהול כאשר כל שוכר משלם לפי החלק היחסי.

לפי נתוני חברת ביג, עולה כי רווחי הניהול והחשמל הינו כדלקמן:

שנה	רווח מניהול
2021	2,587,887 ₪ לשנה
2022	2,512,652 ₪ לשנה
2023	2,478,140 ₪ לשנה
ממוצע	2,526,226 ₪ / לשנה

יצוין כי טרם התקבלו מהחברה נתונים ביחס לשנת 2024.

¹ H&O, דקתלון, מחסני מזון.



גורמים ושיקולים באומדן השווי

באומדן שווי הנכס הובאו בחשבון בין היתר הגורמים והשיקולים הבאים:

- מיקום מרכז מסחרי "BIG קריות", ברחוב שדרות ההסתדרות מספר 248, בסמוך לצומת קרית אתא, בעיר חיפה.
 - הנתון כי ברחוב שדרות ההסתדרות בקטע הסמוך למתחם "BIG קריות", קיים גשר עילי, אשר בנוי מעל צומת קריית אתא, ומצוי בשלבי הרחבה, באופן בו הכניסה למתחם בגין הנה דרך כביש צדדי הממוקם במפלס הרחוב.
 - רמת הגמר של המבנה המסחרי "BIG קריות" הכוללת קירות בלוקים ובטון מזויין עם תקרה מבנייה קלה - איסכורית, חיפוי רצפה פרקט/פי.וי.סי./קרמיקה, שטיח מקיר לקיר, בחלק מהיחידות המסחריות תקרה אקוסטית משולבת תאורת ניאון, ספרינקלרים, גלאי אש ומערכת מיזוג אוויר מרכזית.
 - הנתון כי המבנה המסחרי נבנה על פי היתרי בניה וכולל חלוקה ל-4 מבנים נפרדים ומבנה ארומה ובית קפה/מסעדה, בשטח בנוי כולל של כ- 28,317 מ"ר ברוטו.
 - שטח החנויות, מידותיהן ומיקומן במרכז המסחרי.
 - הזכויות המוערכות הינן זכויות בעלות/חכירה מהוונת.
 - הנתון כי קיימים גופים גדולים (חברות ביטוח, קרנות פנסיה, משקיעים זרים, קרנות REIT), המוצאים נכס בבעלות אחת, עם ניהול אחזקה ושיווק מרכזיים, כעדיף על פיזור אותו סכום של השקעה, במספר רב של נכסים, הדורשים תשומות ניהול גדולות תוך כדי העדר שליטה על התמהיל, האחזקה והשיווק. לפיכך לא בוצעה הפחתה באומדן השווי להיקף ולגודל.
 - דמי השכירות השנתיים הבסיסיים המינימליים כפי שמשולמים ע"י השוכרים. בהקשר לדמי השכירות יצויין כי על פי הסכמי השכירות, "המשכיר" זכאי לקבל מהשוכר במשך תקופת השכירות דמי שכירות כאחוז מתוך הפדיון במושכר.
 - מטעמי שמרנות, באומדן השווי, דמי השכירות הנוספים כאחוז מהפדיון, ככל שקיימים, הובאו בחשבון בשיעור היוון גבוה יותר משיעור היוון דמי השכירות הבסיסיים.
- שיעור ההיוון המקובל לנכסים מניבים נע כיום סביב 6.25% - 7.25%. יחד עם זאת לנכסים עם שוכרים טובים במיוחד (כגון משרדי ממשלה, חברות ביטוח, רשתות גדולות, בנקים וכו') עם חוזי שכירות לתקופות ארוכות של 10 שנים ומעלה שיעור ההיוון הינו נמוך מ- 6.25% ואילו לנכסים עם חוזי שכירות לתקופות קצרות של חברות "רגילות", במיקומים בהם רמת הפעילות נמוכה או שצפויה ירידה בשווי הנכסים, שיעור ההיוון יכול להיות אף גבוה מ-7.25%.



במקרה דנן, מדובר בנכס מניב בתפוסה גבוהה, מיקום אסטרטגי על ציר תנועה ראשי, דמי שכירות נמוכים יחסית למסחר אשר משקלם בפידיון של החנויות נמוך בהשוואה למשקל דמי השכירות בפידיון של חנויות בקניונים, סוג הנכס פאוור סנטר בו דמי ניהול אשר נמוכים משטחי מסחר בקניונים ותמהיל שוכרים מגוון של חברות עם פריסה ארצית.

זאת ועוד הנכס שבנדון מוערך כחלק ממכלול של מרכזים (מרכזי ביג) המגלם פיזור סיכונים ויתרון בניהול משותף.

שיעור התשואה שהובא בחשבון הינו 6.3% לשטחים המסחריים ו-7.55% בגין דמי שכירות מפדיון.

- הנתון כי המתחם כולל מקומות חניה ללא תשלום לציבור הרחב.
- הנתון כי בהתאם לתוכניות בניין עיר, בכל חלקה שבנדון קיימות זכויות בניה של 150% עיקרי ביעוד לתעשייה, כאשר השימושים המותרים הינם, בין היתר, למטרת מסחר ומלאכה צרכנית, מסחר ועסקים, מלאכה ותעשייה זעירה, תעשייה, תעשייה מיוחדת, תעשייה עתירת מדע, שירותים עירוניים ותחבורה וכיוצ"ב.
- הנתון כי המרכז המסחרי מנצל רק חלק מזכויות הבניה שמותרות עפ"י תוכנית בניין עיר. ברם על רקע אופי הבינוי הקיים (גג מבניה קלה), אין כדאיות כלכלית בבינוי מעל השטחים הקיימים.
- הנתון כי קיים רווח מדמי הניהול השנתיים שנגבים על ידי ביג במרכז המסחרי, לפיכך הובאו בחשבון הכנסות מרווחי ניהול לפי שיעור הוון של 7.8% (לעומת שיעור הוון של 6.3% אשר הובא בחשבון לדמי השכירות) מאחר ורווחי חברת הניהול קשורים לפעילות העסקית ויכולים להיות שינויים ברווחיות לאורך השנים. לפיכך הובא בחשבון שיעור הוון גבוה יותר המגלם סיכון גבוה יותר.
- הזכויות נשוא חוות הדעת מוערכות במצבן הנוכחי כריקות, פנויות וחופשיות מכל מחזיק, חוב ושיעבוד.
- מחירי נכסים דומים ורלבנטיים ומצב שוק המקרקעין נכון למועד חוות הדעת.



גישות השומה:

א. קיימות שלוש גישות עיקריות לשומת שווי נכסי מקרקעין:

1.א. גישת ההשוואה (גישת שווי שוק) –

גישה זו מבוססת על אומדן שווי שוק בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים דומים ככל האפשר במאפייניהם ביחס לנכס נשוא השומה (מאפיינים כגון: מיקום, שטח, שימוש, נתוני תכנון, שנת בנייה, הזכויות בנכס וכדומה). בגישה זו נעשה ניתוח של נתוני ההשוואה תוך כדי שימוש במקדמי התאמה לנכס נשוא חוות הדעת.

גישה זו ישימה בעיקר כאשר נכון למועד הקובע לחוות הדעת קיימים מספר נתונים של עסקאות שהתבצעו בפועל או שקיימים מספר נכסים מוצעים למכירה.

2.א. גישת היוון ההכנסות -

בגישה זו נעשה היוון ישיר של ההכנסות השנתיות הצפויות לפי שיעור ההיוון הראוי (כלומר השווי הינו הערך הנוכחי של כל ההנאות העתידיות הצפויות מהנכס). בקביעת שיעור ההיוון משפיעים גורמים כגון יציבות השוכרים, משך תקופת השכירות, מהות הנכס המושכר, השימושים וכו'.

3.א. גישת העלות (גישת השווי הפיזי) -

בגישה זה נערך אומדן לשווי הקרקע בשוק החופשי, לאומדן עלויות הבניה וההקמה ולאומדן הרווח היזמי, בכפוף לפחתים (פחת פיזי ופונקציונלי).



עקרונות השומה

מדובר בנכס מניב לא שגרתי, הכולל מרכז מסחרי פתוח רב היקף הידוע גם כ-"פאוור סנטר", כאשר קיימים מעט נתוני השוואה (אם בכלל) בסביבה או אפילו בעיר עצמה, באופן שלמעשה לא ניתן לבצע אומדן בגישת השוואה ישירה לשווי הנכס.

הגישה בה נרכשים נכסים מסוג זה הינה גישת היוון הכנסות מהנכס כאשר שיעור ההיוון נלקח מנתוני השוואה לנכסים מניבים דומים, תוך התייחסות לכל אחד משני מרכיבי דמי השכירות ומתן שיעור היוון רלוונטי:

(1) דמי השכירות החוזיים בפועל.

(2) דמי השכירות הנובעים מתוספת בגין פדיון.

לאחר קבלת תוצאות ההיוון מבוצעות התאמות שמאיות רלוונטיות למצב התיכנוני, למצב הקנייני ולמצב הפיזי של הנכס שבנדון.



סקר שיעורי תשואה:

מקור מידע	שיעור תשואה כללי	תיאור	המקום
פרסום 03/2023	6.7%	שיעור התשואה הכללי למחצית ראשונה של 2022 למשרדים ומסחר – (ללא שינוי ביחס למחצית קודמת)	סקירת שמאי ממשלתי
כלכליסט 05/2023	6.8%	חנן מור מכרה את המרכז המסחרי בסך של 58 מיליון ₪ המהווה חלק מפרויקט משולב של דירות להשכרה ומסחר בשכונת נרקיסים, לפי שיעור תשואה 6.8% לדמי השכירות הצפויים להתקבל בפרויקט	ראשון לציון
כלכליסט 05/2023	5.65%	חברת מגדל רכשה 50% מהזכויות במגדל וייס-בולטהאופ תמורת 230 מיליון ₪ (משקף שווי של 460 מיליון ₪ לנכס בשלמות). ה-NOI עומד על 26 מיליון ₪, משקף שיעור תשואה של 5.65%	תל אביב
גלובס 08/2023	6.5%	מתחם הכולל מבנה תעשייה נמכר ב-154 מיליון ₪. Sala and leaseback העסקה משקפת שיעור תשואה 6.5%	אזורי אלון תבור
פרסום ICE 10/2023	6.73%	מתחם עקרון 2000 מרכז מסחרי ומערכת סולארית נמכר בתמורה לשיעור תשואה המשקף 6.73%	קרית עקרון
מידע שוק 10/2023	6.7%	נרכש מרכז מסחרי שכונתי בשכונת רוממה בירושלים לפי שיעור תשואה 6.7%	ירושלים
דה מרקר 12/2023	6%	חברת גב-ים מכרה את זכויותיה בפרויקט "רב בריח" (מבנה תעשייתי/לוגיסטי) בשלב א' של הפרויקט תמורת כ-200,000,000 ₪ משקף שיעור תשואה 6%	אשקלון
אייס 01/2024	6.5%	חברת מניבים רכשה נכס לוגיסטי בראש העין תמורת 90 מיליון ₪, כאשר ה-NOI הצפוי עומד על 5.85 מיליון ₪ בשנה. משקף שיעור תשואה 6.5%	ראש העין
כלכליסט 01/2024	6.5%	קרן ריאליטי מכרה לחברת מניבים 50% מהזכויות במגדל משרדים ומסחר ("מגדל ארמון") תמורת 109 מיליון ₪, כאשר ה-NOI הצפוי מהשכרת שטחי המגדל הינו כ-14.2 מיליון ₪ בשנה. משקף שיעור תשואה 6.5%	חיפה
כלכליסט 5/2024	7.4%	אספן רכשה מרכז מסחרי לפי שיעור תשואה של 6.7% ביחס לשטחים המושכרים ו-7.4% בכפוף לאכלוס מלא	תל אביב
מרכז הנדל"ן ומידע שוק 07/2024	6.5%	מניבים רוכשת מריאליטי 25% נוספים לפי שיעור תשואה של 6.5%	חיפה
מרכז הנדל"ן 9/2024	7%	רני צים מוכר לדורסל נכס מסחרי (50%) בכ-242 מיליון ₪, משקף שיעור תשואה של 7%	מעלות
מידע שוק 10/2024	6.7%	בנין משרדים מו"מ למכירה לפי שיעור תשואה של 6.7%	אירפורט סיטי
פרסום אוקטובר 2024		למרות התפתחויות השליליות בשוק וסביבת הריבית הגבוהה, התשואות המבוקשות לנכסים המוצעים למכירה לא השתנו בהתאם לשינויים בשיעור הריבית	דו"ח נת"מ מחצית ראשונה 2024



תחשיבים:

אומדן שווי בגישת היוון ההכנסות:

1. המרכז המסחרי (4 מבנים + ארומה + מסעדה/בית קפה חדש):

דמי שכירות חודשיים בסיסים בש"ח	תיאור
₪ 2,822,794	דמי שכירות חודשיים מייצגים לא כולל דמי אחזקה, במעוגל
₪ 33,873,528	דמי שכירות שנתיים לא כולל דמי אחזקה, במעוגל
6.30%	שיעור היוון שנתי (*)
₪ 537,680,000	סה"כ שווי על פי היוון דמי השכירות החודשיים
₪ 3,745,588	תוספת דמי שכירות שנתיים כאחוזים מהפדיון
7.55%	שיעור היוון שנתי לתוספת מפדיון
₪ 49,610,000	סה"כ היוון תוספת דמי השכירות החודשיים כאחוזים מהפדיון
₪ 587,290,000	סה"כ שווי הנכס בשלמות עפ"י גישת היוון ההכנסות (במעוגל)

ניתוח רגישות לשטחי המסחר המושכרים:

פרמטר	% שינוי	סה"כ שווי
שיעורי תפוסה	ירידה של 5%	₪ 510,790,000
שיעורי היוון	עלייה של 0.5%	₪ 498,140,000
	ירידה של 0.5%	₪ 584,030,000
דמי שכירות ממוצעים למ"ר	עלייה של 5%	₪ 564,560,000
	ירידה של 5%	₪ 510,790,000



2. רווחי ניהול¹:

רווח מניהול וחשמל לשנה	שיעור היוון	סך הכל
₪ 2,526,226	7.80%	₪ 32,390,000

3. שטחים ריקים:

שטח ריק (במ"ר)	דמי שכירות ראויים למ"ר לחודש	סה"כ דמי שכירות שנתיים	שיעור היוון	שווי
724	₪ 90	₪ 781,920	6.80%	₪ 11,500,000

4. שלטי פרסומת במגרש החניה¹

דמי שכירות חודשיים המתקבלים עבור שילוט	₪ 18,674
המהווים דמי שכירות שנתיים בסך	₪ 224,085
מקדם ערך נוכחי סידרתי (8 שנים, שיעור היוון 10.3%)	5.3
סך הכל תוספת שווי בגין שלטי פרסומת	₪ 1,180,000

¹ בהתאם לדווח חברת ביג הותקנו מספר שלטי פרסומת במגרש החניה של המרכז המסחרי, כאשר שוכרים משלמים דמי שכירות עבור שלטים אלו. הובא בחשבון בתחשיב דמי שכירות לתקופת זמן מוגבלת (8 שנים) ולא לצמיתות וכן שיעור ההוון אשר הובא בחשבון הינו 10.3% (המגלם סיכון אפשרי כי העיריה לא תאשר המשך השימוש בשלטים במתכונת הקיימת). השלטים הותקנו בידיעת העיריה אשר גובה עבורם אגרות שילוט.



5. סה"כ שווי הזכויות בנכס בשלמות במעוגל:

שווי הזכויות בנכס בשלמות	₪ 632,360,000
בניכוי הפחתה בגין חידוש חוזה חכירה	₪- 13,230,000
בניכוי הפחתה בגין תשלום דמי הרשאה לשטח חניה	₪- 200,000
סה"כ שווי הנכס נשוא חוות הדעת	₪ 618,930,000

שיעור התשואה הכולל הינו כ- 6.51%

הערות:

1. בהתאם לדווח חברת ביג קיים רווח מניהול לאורך השנים, באופן בו קונה מרצון יביא בחשבון את התקבולים הצפויים גם מרווחי הניהול. תחשיב השווי הנגזר מרווחי הניהול של השוכרים השונים. בנוסף בוצע תחשיב לפי שיעור הוון של 7.8% (לעומת שיעור הוון של 6.3% אשר הובא בחשבון לדמי השכירות) מאחר ורווחי חברת הניהול קשורים לפעילות העסקית ויכולים להיות שינויים ברווחיות לאורך השנים. לפיכך הובא בחשבון שיעור הוון גבוה יותר המגלם סיכון גבוה יותר. דמי האחזקה והרווח הינם סבירים כמקובל בשוק ובהתאמה לסוג הנכס וגודלו.



הערכות שמאיות קודמות:

ביצעתי בנכס נשוא חוות הדעת זו הערכות שמאיות קודמות כדלקמן:

שיעור השינוי בין הערכת השווי הנוכחית להערכות שמאיות קודמות	הערכת השווי	מטרת חוות הדעת	מועד הקובע לחוות הדעת
22.35%	₪ 505,870,000	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות הכספיים	31.12.2021
8.63%	₪ 569,750,000	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות הכספיים	31.12.2022
4.92%	₪ 589,930,000	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות הכספיים	31.12.2023
2.68%	₪ 602,790,000	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות הכספיים	30.9.2024

הערכה שמאית נוכחית:

הערכת השווי	מטרת חוות הדעת	מועד הקובע לחוות הדעת
₪ 618,930,000	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות הכספיים	31.12.2024



שומה

בשים לב למיקומו של הנכס ("BIG קריות" גוש 11588 חלקות 1-12, 18, 54) ולכל שאר הנתונים כאמור ומפורט לעיל,

נראה כסביר לאמוד את שווי הזכויות בנכס (100% מהזכויות¹) בסך של 618,930,000 ש"ח (שש מאות ושמונה עשר מיליון, תשע מאות ושלושים אלף שקלים חדשים) לא כולל מע"מ.

הכל במצבו הנוכחי כריק, פנוי וחופשי מכל מחזיק חוב ושיעבוד, נכון למועד הקובע לחוות הדעת 31.12.2024.

היטל השבחה: לא צפוי.

תשלום למנהל מקרקעי ישראל: לא צפוי

אפשרות לחבות פיצויים בגין פגיעה במקרקעי צד שלישי: לא ידוע לח"מ ביחס לחבות קיימת.

הנני מצהיר בזאת כי קיימת אי תלות בדבר מהות היחסים ביני ובין מזמין השומה.

אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדיווחים מיידיים של החברה המפורסמים לצבור.

הדו"ח הוכן עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) ועפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל, 1998.

הדו"ח הוכן עפ"י תקן מספר 17.1 בדבר גילוי מינימלי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968

ובאתי על החתום,



המסמכים המתוארים בחוות הדעת הינם רק העתק/צילום של המסמכים, אלא אם צוין כי הוצג המסמך המקורי.

¹ הזכויות בנכס רשומות על שם חברת ביג מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת ומצוקים חיפה (1995) בע"מ, כאשר בהתאם לתשקיף חברת ביג, מצוקים חיפה (1995) בע"מ מהווה חלק משותפות ביג.



ירון ספקטור
כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך במנהל עסקים

M.B.A

גיל סיטון

מתכנן עירוני M.A משפטן ושמאי מקרקעין

גולן וקראט

מהנדס אזרחי

רוני כהן

שמאי מקרקעין

ירון פריאנטי

מהנדס אזרחי

יניב כחלון

כלכלן ושמאי מקרקעין

גלעד גלבאום

שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים

יוסי אלמוזנינו

הנדסאי בניין

אורן שגיא

שמאי מקרקעין

שמעון גרוניך

כלכלן ושמאי מקרקעין

ברוך ברשק

כלכלן והנדסאי בניין

רמי כהן

כלכלן ושמאי מקרקעין

גילה סקדרר אנגל

גיאוגרפית ושמאית מקרקעין

אופיר רון

כלכלן ובוגר מנהל עסקים

מיכאל זלצברג

הנדסאי בניין

מור בלומנפלד

שמאית מקרקעין

ישראל עטיה

כלכלן ושמאי מקרקעין

מימון צבע

כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך M.A

דניאל פרי

כלכלן ושמאי מקרקעין

מאור חבס

כלכלן שמאי מקרקעין

גיא פורטל

כלכלן ושמאי מקרקעין

שיר גילר

שמאית מקרקעין ובוגרת מנהל עסקים

רינה מדריש

שמאית מקרקעין

ישראל פרץ

שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים

ברק נגבי

כלכלן ושמאי מקרקעין

טל אסרף

הנדסאי בניין

מיכל שלג

כלכלנית

סער טרץ

הנדסאי בניין

אדריאן מויסקו

הנדסאי בניין

לירון כמיסה

כלכלנית

טוהר אלבו

כלכלנית

ירון ספקטור

שמאות מקרקעין בע"מ



חוות דעת – שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: אומדן שווי מרכז מסחרי "ביג טבריה"

חלקות מספר 17, 18, 90, 97 בגוש 15759

בסמוך לצומת פוריה, טבריה





תוכן עניינים

5..... פרטי הנכס

6..... תאור הנכס וסביבתו

16..... הרקע התכנוני

22..... רישוי

25..... הזכויות בנכס

29..... גורמים ושיקולים באומדן השווי

33..... תחשיבים:

37..... ש ו מ ה



5 בדצמבר 2024

מספרנו : 30978.906/2024

לכבוד,

ביג מגה אור בע"מ¹

א.ג.נ.,

חוות דעת – שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: אומדן שווי מרכז מסחרי "ביג טבריה"

חלקות מספר 17, 18, 90, 97 בגוש 15759

בסמוך לצומת פוריה, טבריה

בהתאם לבקשתכם בדקתי את הנכס שבנדון למטרת אומדן שוויו, להלן חוות דעתי:

מטרת חוות הדעת : אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון (הסכום שניתן לקבל מכירת הנכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת בעסקה שאינה מושפעת מיחסים מיוחדים בין שני הצדדים), לצורך דוחות כספיים ישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S תקן IAS 40 – נדל"ן להשקעה (ומקבילו הישראלי תקן 16).
אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדוח"ות של החברה המפורסמים לצבור. הנני מצייין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 222(א) לחוק החברות התשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

שם המעריך : ירון ספקטור

פירוטי השכלה וניסיון מקצועי :

- אוניברסיטת בר אילן תואר ראשון בכלכלה ומינהל עסקים - בהצטיינות - 1988.
- תואר שני במינהל עסקים, התמחות בשיווק - 1996.
- אוניברסיטת תל אביב - שמאות מקרקעין וניהול נכסים - בהצטיינות - 1990.
- שמאי מקרקעין מוסמך על פי חוק שמאי המקרקעין, מספר רישום 296 ב"פנקס שמאי המקרקעין" בישראל.

¹ הזכויות בנכס שבנדון שייכות לחברת ביג מגה אור בע"מ (להלן: "החברה"), כאשר 50% מהון המניות של החברה מוחזק על ידי ביג מרכזי קניות בע"מ ו-50% מוחזק על ידי מגה אור החזקות בע"מ.



נסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים:

המעריך ביצע הערכות שווי בין היתר לחברות - ביג מרכזים מסחריים, מעוז דניאל נכסים ובניין, מגדלי עסקים, משהב, ארנה סטאר גרופ, אשדר חברה לבניה, בית גיל הזהב, קרסו נדל"ן, הכשרה חברה לביטוח, יוחננוף, גלובוס סנטר, אזורים, י.ד. ברזאני, ארזים, גינדי החזקות, אחים אלה, אשטרום, קבוצת חגי'ג, תידהר, בהיקף של למעלה מ-10 מיליארד ₪.

מזמין חוות הדעת: ביג מגה אור בע"מ (על ידי רו"ח אסף נגר, משנה למנכ"ל בחברת ביג ועל ידי מר חיים אונפלוס, סמנכ"ל הכספים בחברת מגה אור החזקות)

מועד הזמנת חוות הדעת: 2 בדצמבר 2024

הנסיבות בגינן בוצעה

ההתקשרות: לצורך דוחות כספיים ישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S

תאריך הביקור בנכס¹: 23 בדצמבר 2024

המועד הקובע לחוות הדעת: 31 בדצמבר 2024

התחייבות לשיפוי: קיימת התחייבות לשיפוי אשר ניתנה בתאריך 31.3.2007 על ידי חברת ביג מרכזים מסחריים ו/או ביג מרכזי קניות בע"מ, וכן התחייבות לשיפוי אשר ניתנה בתאריך 22.1.2017 אשר ניתנה על ידי חברת מגה אור החזקות בע"מ, עבור הנכס שבנדון לצורך הכללת חוות הדעת ו/או אזכורה בדוחות הכספיים או לכל מטרה אחרת.

שכר טירחה: לא קיימות התניות לגבי שכר טרחה של השמאי, או אחרות, אשר יש בהן כדי להשפיע על תוצאות השומה.

¹ הביקור בנכס נערך על ידי גיא פורטל, שמאי מקרקעין.



פרטי הנכס

15759				גוש
97	90	18	17	חלקה
23,809 מ"ר	16,132 מ"ר	3,578 מ"ר	3,608 מ"ר	שטח חלקה רשום
-	171			מגרש ¹
-	23,095 מ"ר			שטח מגרש ¹
כ-11,139 מ"ר ²				שטח בנוי
בסמוך לצומת פוריה, טבריה				מיקום
בר רשות	זכות בעלות (להרחבה ראה פרק: "הזכויות בנכס")			זכויות

¹ מספר המגרש ושטחו הינם בהתאם לתב"ע מספר ג/17201 ולתב"ע מספר טב/מק/17201/1.

² השטח הבנוי הינו בהתאם להיתר בניה מספר 20120185 מיום 20.12.2012.

תאור הנכס וסביבתו

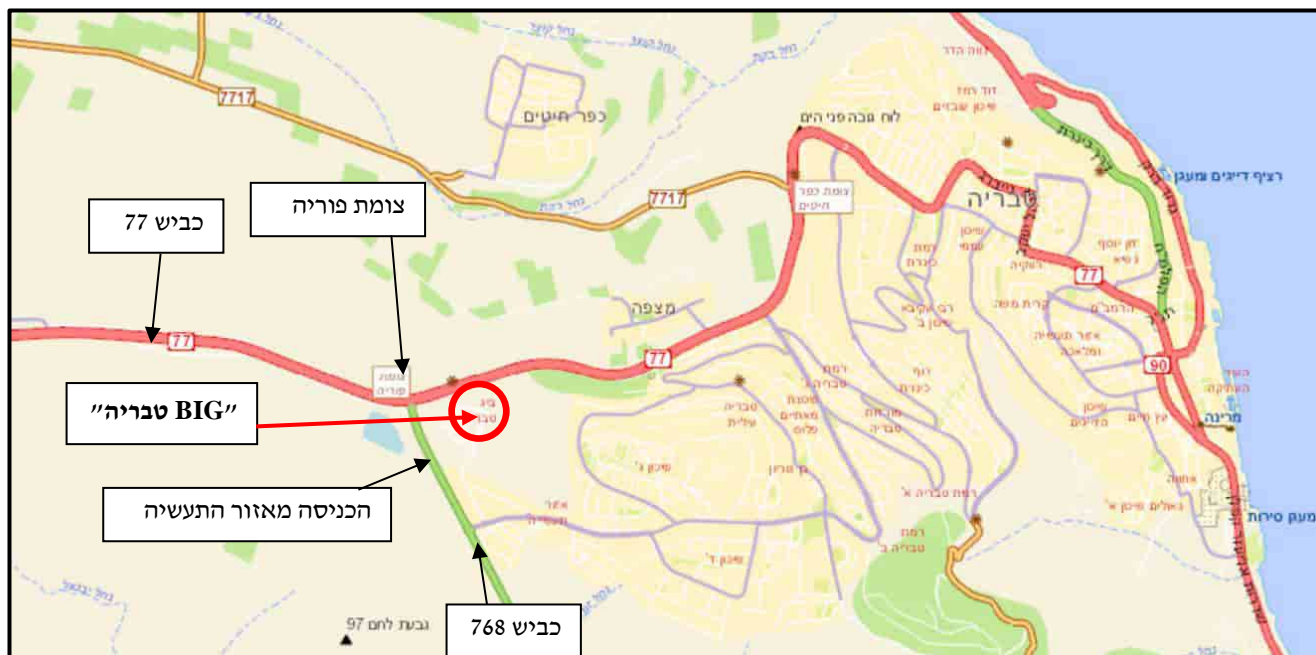
נשוא חוות הדעת מהווה מרכז מסחרי המכונה "BIG טבריה", וממוקם דרום מזרחית לצומת פוריה, בכניסה המערבית לעיר טבריה.

המרכז המסחרי "BIG טבריה", הוקם על קרקע הידועה כגוש מספר 15759 חלקות 17, 18, 90 ומהווה את מגרש מספר 171 על פי תכנית בניין עיר מספר ג/17201 בשטח של 23,095 מ"ר. ממערב ובצמוד למקרקעין שבנדון ממוקמת חלקה מספר 97 אשר לגביה ניתנו לבעלי הזכויות בנכס זכויות של בר רשות לצרכי חניה בלבד.

הנכס שבנדון ממוקם מדרום לכביש 77 וממזרח לכביש 768. כביש 77 מהווה כביש ראשי המקשר את צומת ישי במערב עם כביש 90 דרך העיר טבריה במערב. כביש 768 נע מצומת פוריה בצפון ועד צומת אלומות בדרום, דרך בית החולים פוריה ופוריה עילית. למרות הקירבה הגאוגרפית של הנכס לצומת פוריה, גישה אל הנכס איננה מתאפשרת דרך הכבישים הראשיים אלא רק דרך אזור התעשייה הממוקם בסמוך ומדרום.

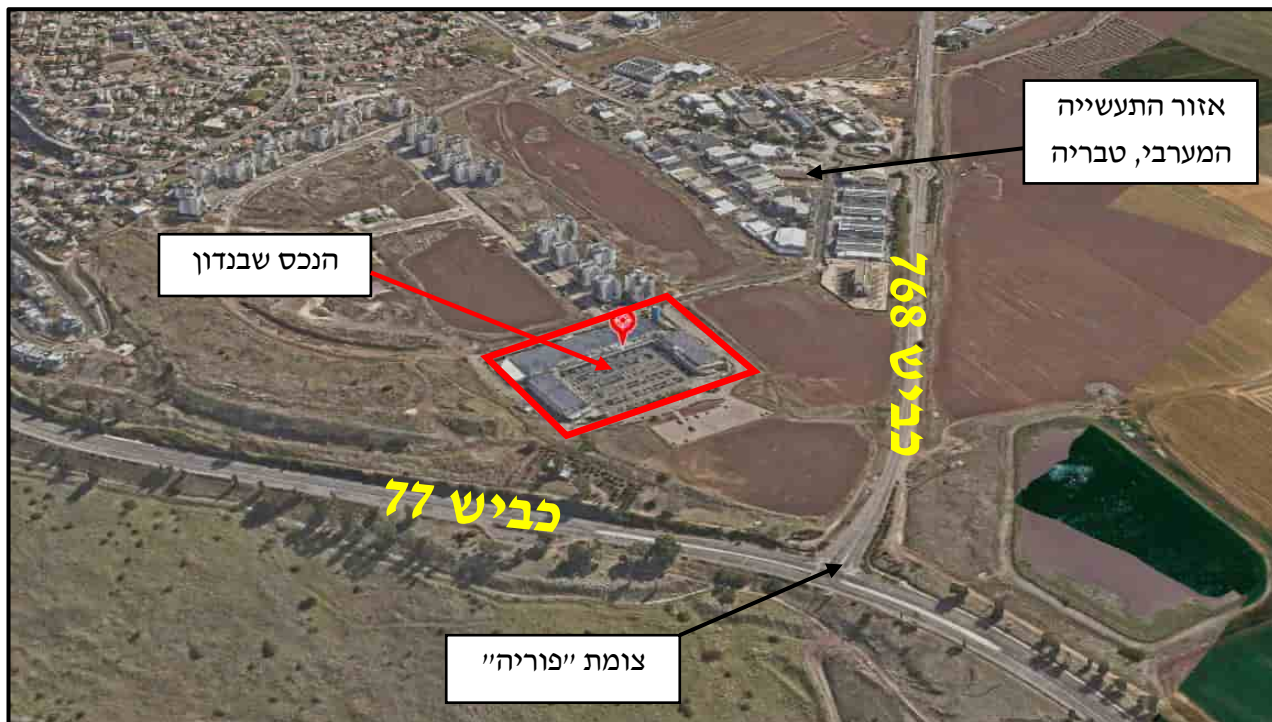
סביבת הנכס הקרובה מאופיינת בשטחים פתוחים מצפון וממערב, כאשר ממזרח ממוקם אזור התעשייה וממזרח החלה הקמתה של שכונת מגורים חדשה הגובלת בנכס שבנדון.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים, חשמל, ביוב, מים, מדרכות וכו'.



מיקום הנכס שבנדון על גבי מפת הסביבה

להלן מבט תלת מימדי על סביבת הנכס (מכיוון צפון מערב):



להלן תאור המרכז המסחרי -

המרכז המסחרי שבנדון נבנה בשנים 2007-2008, צורתו דמויית האות "ח" ובמרכזו רחבת חניה פתוחה. המרכז המבחרי מחולק ל-3 מבנים כדלקמן:

מבנה צפוני – מבנה A.

מבנה מזרחי – מבנה C+B.

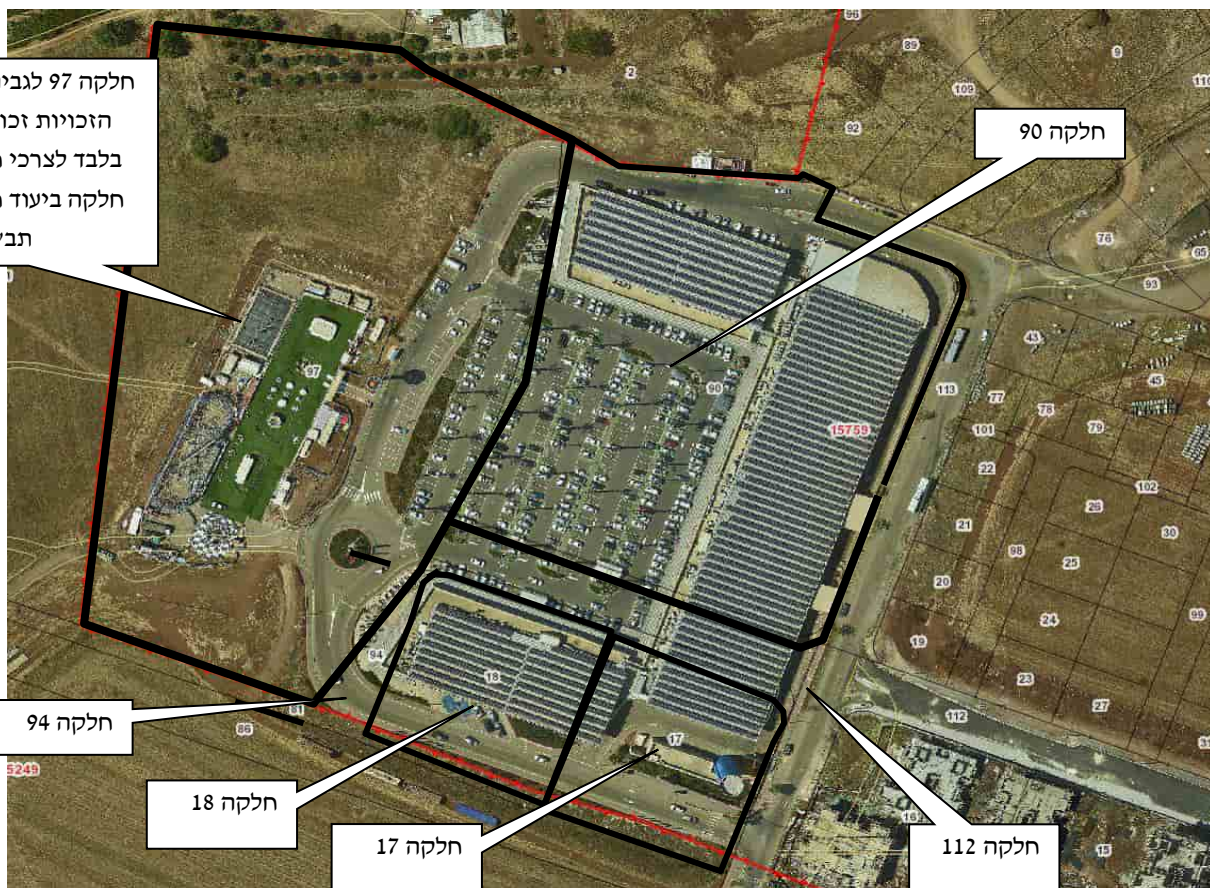
מבנה דרומי – מבנה D.

שטחו של המרכז הינו כ-10,909 מ"ר בקומת הקרקע + משרדי הנהלה בשטח של כ-230 מ"ר בקומה א' וצמודים אליו כ-650 מקומות חניה עיליים. על גבי המבנים הונחו קולטנים פוטו וולטאיים¹.

המבנים בנויים שלד בטון, חלקם מחופים באבן נסורה. מבנים B, C, D כוללים גג מבניה קלה בעוד שמבנה A כולל גג מבניה קשיחה. פנים החנויות כולל רמת גמר משתנה לרבות ריצוף באריחי קרמיקה/ פרקט/ ויטרינות זכוכית, הנמכת תקרה בגבס הכוללת תאורה שקועה בחלק מהחנויות, גלאי עשן, ספרינקלרים, מיזוג אויר וכיוצ"ב.

¹ המתקן הפוטו וולטאי אינו מהווה חלק מנשוא חוות הדעת.

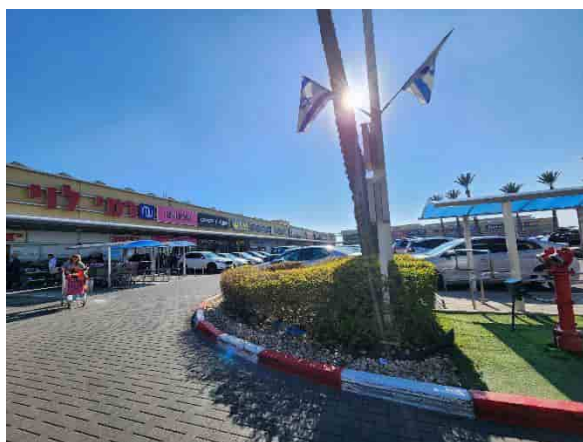
המרכז המסחרי שבנדון על גבי תצלום אוויר :



הערת הח"מ – מגרש מספר 171 שבנדון מהווה את חלקות 90, 17, 18 בבעלות החברה וכן חלק מחלקה מספר 112 בבעלות עיריית טבריה (תוכננה בעבר כדרך), כאשר תכנית מספר ג/17201 אשר יצרה את מגרש חדש מספר 171 לא כללה הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש. לצורך הסדרת הנושא יש לאשר תב"ע/ תצ"ר ולרשום את מגרש מספר 171 כחלקה נפרדת בבעלות החברה.





להלן תמונות של מרכז ביג טבריה שבנדון:



הסביבה העסקית

בתחום גיאוגרפי זה קיימים מספר מרכזים מסחריים כדלקמן:




מהות	מיקום	שם
<p>קניון מקורה בשטח בנוי של כ- 28,000 מ"ר ב-2 קומות מסחר + 2 קומות משרדים המושכרים למשרדי ממשלה + 2 קומות מרתף לחניה</p> <p>כולל חנויות אופנה, מזון ועוד</p>	<p>מתחם הרחובות בן זכאי, העמקים ויהודה הלוי, טבריה</p>	<p>קניון "ביג טבריה דנילופ",</p> <p>בשטח בנוי של כ- 28,000 מ"ר ב-2 קומות מסחר + 2 קומות משרדים חלקיות+ 2 קומות מרתף לחניה</p>
		
<p>קניון מקורה בו חנויות אופנה, מזון, סופרמרקט וכו'.</p>	<p>צומת גיבור, קריית שמונה</p>	
		<p>קניון בית נחמיה</p>

מהות	מיקום	שם
מרכז מסחרי הכולל מסעדה, פיצוציה, חנות מתנות, בית קפה, פיצריה ובורגר בר.	צומת הגומא	<p>מרכז מסחרי צומת הגומא (בצומת קיימת תחנת דלק) אלון</p>
		
מרכז מסחרי פתוח הכולל חנויות נעליים, מזכרות וכיוצ"ב.	צומת יסוד המעלה	מרכז מסחרי יסוד המעלה (המרכז פעיל למחצה)
קניון מקורה בו חנויות אופנה, מזון, סופרמרקט, בנקים, משרדים וכו'.	מרכז העיר קריית שמונה	<p>קניון 8 באמצע</p>
		


מהות	מיקום	שם
קניון מקורה בו חנויות אופנה, מזון, סופרמרקט, בנקים, משרדים וכו'.	חצור הגלילית	<p>קניון חצור הגלילית</p> <p>הכולל כ – 4,000 מ"ר שטח</p> <p>מסחר + 2,000 מ"ר</p> <p>משרדים בקומה ב'.</p> <p>(במקום קיימת תחנת דלק דור).</p>
		
מרכז מסחרי פתוח הכולל קניונית (24 שעות), מסעדה, בית קפה, בית מאפה, גלריה וחנות מתנות.	צומת מחניים	<p>מרכז מסחרי צומת מחניים</p> <p>(בצומת קיימת תחנת דלק פז)</p>
		



מהות	מיקום	שם
קניון מקורה בו חנויות אופנה, מזון, סופרמרקט, בנקים, משרדים וכו'.	נצרת עלית	קניון לב העיר נצרת עלית הכולל כ – 20,000 מ"ר שטחי מסחר המשתרעים על פני 4.5 קומות מסחר, הכוללות חנויות ומשרדים. לרשות המבקרים 5,000 מקומות חניה ללא תשלום
		
קניון מקורה הכולל בעיקר חנויות אופנה ומזון	נצרת	מרכז מסחרי הידוע בשם "BIG FASHION" בסמוך לכביש מספר 60 וכביש מספר 3001, אזור התעשייה ב', נצרת שטחי המרכז המסחרי הנם כדלקמן: חניה : כ- 6,083 מ"ר עיקרי : כ- 12,037 מ"ר טכני : כ- 1,182 מ"ר אחסנה : כ- 1,273 מ"ר מבואות מעברים : 2,022 מ"ר שירות (אוהל) : כ- 1,153 מ"ר סה"כ כ – 23,750 מ"ר + כ – 408 מ"ר שטחים לא מקורים
		

מהות	מיקום	שם
מרכז מסחרי הבנוי בשלושה מבנים, מבנה סגור המהווה את המבנה העיקרי, מבנה חיצוני ובו מספר חנויות ומבנה של מסעדת מקדונלדס, הכולל משחקה.	צומת אלונים	קניון חוצות אלונים
		
מרכז מסחרי בו קיימות חנויות מותגים, אופנה, מזון, וכו'.	ראש פינה	<p>חאן ראש פינה – מרכז מסחרי דו קומתי, פתוח, כולל כ- 4,750 מ"ר ברוטו</p> 
		



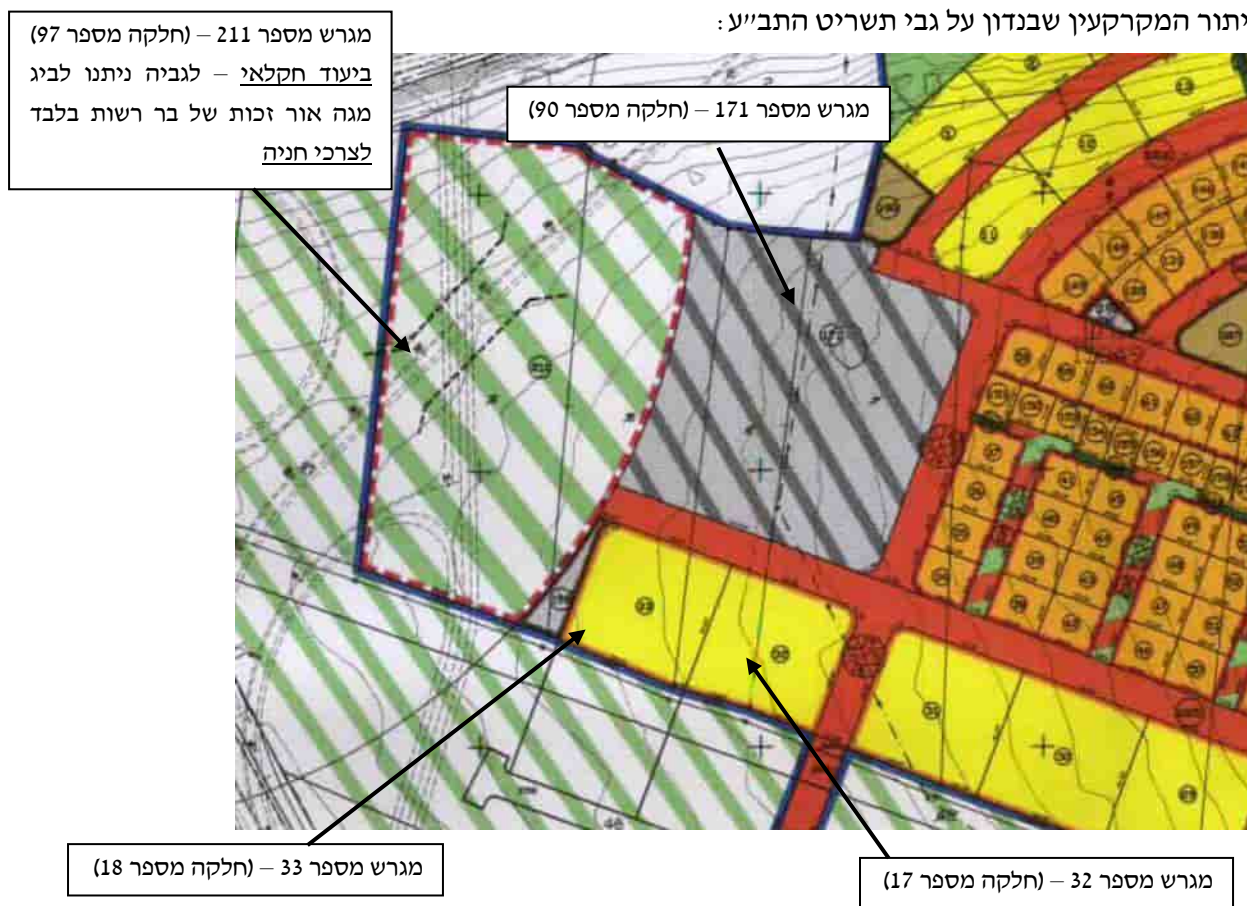
מהות	מיקום	שם
מרכז מסחרי בו חנויות אופנה, מזון, סופרמרקט, בנקים, משרדים וכו'.	ראש פינה	סנטר הגליל, מרכז מסחרי פתוח הבנוי בשלושה מבנים, כולל כ- 6,300 מ"ר המשמשים למסחר ומשרדים
		

הרקע התכנוני¹

תכנית 10911

א. בהתאם לתוכנית בניין עיר מספר 10911 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מספר 4906 מתאריך 3.8.2000 עולה כי המקרקעין שבנדון סווגו כמגרשים מספר 32 ו-33 ביעוד "מגורים ג'2" ומגרש 171 ביעוד "מסחר ומגורים משולב"².
מגרש מספר 211 (חלקה מספר 97), לגביה ניתנו למגה אור זכות של בר רשות בלבד, סווגה ביעוד חקלאי.

איתור המקרקעין שבנדון על גבי תשריט התב"ע:



¹ המידע בפרק "הרקע התכנוני" מושתת, בין היתר, על מידע תכנוני מאתר האינטרנט של הועדה המקומית לתכנון ולבניה טבריה וכן על פי תוכניות בניין עיר.

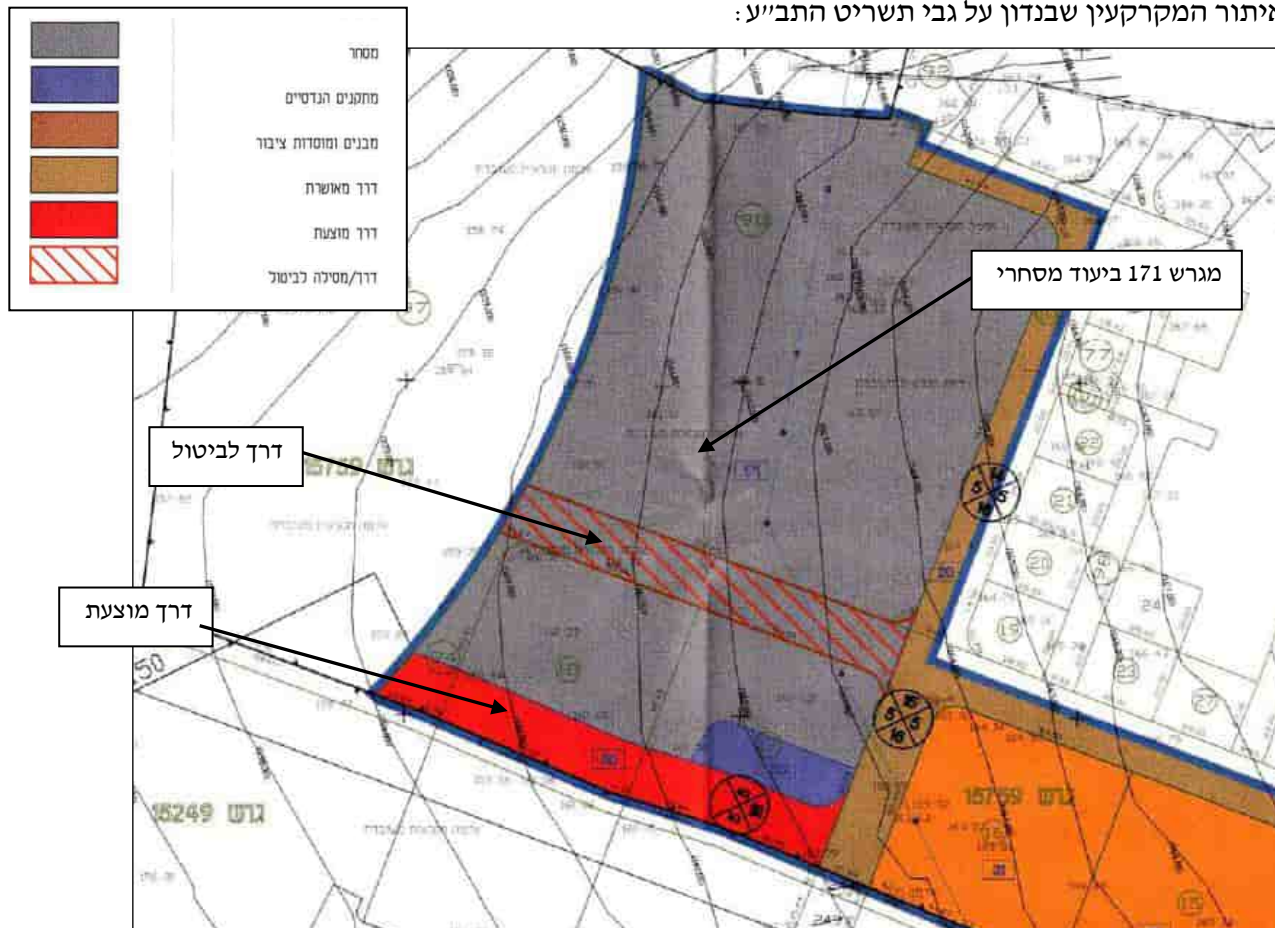
זכויות הבניה המתוארות לעיל הינן על פי הבנה ופרשנות סבירה לתוכניות בניין עיר, במועד עריכת חוות הדעת, ואינן מחייבות את הועדה המקומית לתכנון ולבניה. למען הסר ספק, יובהר כי רק לאחר הגשת בקשה להיתר בניה וקבלת אישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה תתבררנה זכויות הבניה באופן סופי.

² מגרש מספר 32 מהווה את חלקה מספר 17 בגוש 15759, מגרש מספר 33 מהווה את חלקה 18 ומגרש מספר 171 מהווה את חלקה 90.

תכנית ג/17021

ב. בהתאם לתוכנית בניין עיר מספר ג/17201 – "מגה אור טבריה" אשר פורסמה למתן תוקף ב.פ. מספר 5866 מתאריך 18.11.2008 עולה כי המקרקעין שבנדון סווגו כמגרש מספר 171 ביעוד "אזור מסחרי". בחלק הדרומי של חלקות 17, 18 סומנה דרך מוצעת.

איתור המקרקעין שבנדון על גבי תשריט התב"ע:



שימושים מותרים באזור מסחרי:

מסחר כגון חנויות, מרפאות, סופר מרקט, בתי קפה, מסעדות, וכו' ומשרדים לרבות שימושים בעלי אופי ציבורי. לא יותר שימוש הפוגע באיכות החיים ומפריע לדיירי הסביבה.

עיצוב אדריכלי:

גימור החזיתות יהיה מחומרים עמידים כגון אבן טבעית, חיפוי מתכת, וזכוכית. פרגולות ומעברים מקורים בחזיתות המבנים יבנו מעמודים שיצופו בחומר הגמר של המבנה או ממתכת.



הוראות הבניה:

תא שטח	171 :
יעוד	מסחר :
גודל מגרש מזערי	23,090 מ"ר :
שטחי בניה :	
שטח עיקרי מעל למפלס הקובע	15,000 מ"ר :
שטח שירות מעל למפלס הקובע	1,500 מ"ר :
שטח שירות מתת למפלס הקובע	11,350 מ"ר למרתף חניה
תכסית	30% :
גובה מבנה	12 מ' :
מספר קומות מעל המפלס הקובע	2 :
קווי בניין	קידמי, צידי ואחורי – 5 מ'

הערת הח"מ:

מגרש מספר 171 שבנדון מהווה את חלקות 17, 18, 90 בבעלות החברה וכן חלק מחלקה מספר 112 בבעלות עיריית טבריה (תוכננה בעבר כדרך ובתכנית זו סומנה כדרך לביטול). כמו כן, בחלק הדרומי של חלקות 17, 18 שבנדון סומנה רצועה ביעוד "דרך מוצעת". על גבי תקנון התכנית נרשם – "סוג איחוד וחלוקה: איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים". יחד עם זאת, לתכנית לא צורף נספח איחוד וחלוקה. לצורך הסדרת הנושא יש לאשר תב"ע/ תצ"ר אשר ירשום את מגרש מספר 171 כחלקה נפרדת בבעלות החברה.

תכנית טה/מק/17201/1

ג. בהתאם לתכנית בניין עיר מספר טה/מק/17201/1 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ מספר 6361 מתאריך 16.1.2012 עולה כי המקרקעין שבנדון מסווגים כמגרש מספר 171 ביעוד "אזור מסחר" בשטח של 23,095 מ"ר.

להלן תשריט התביע:



עיקרי הוראות התכנית:

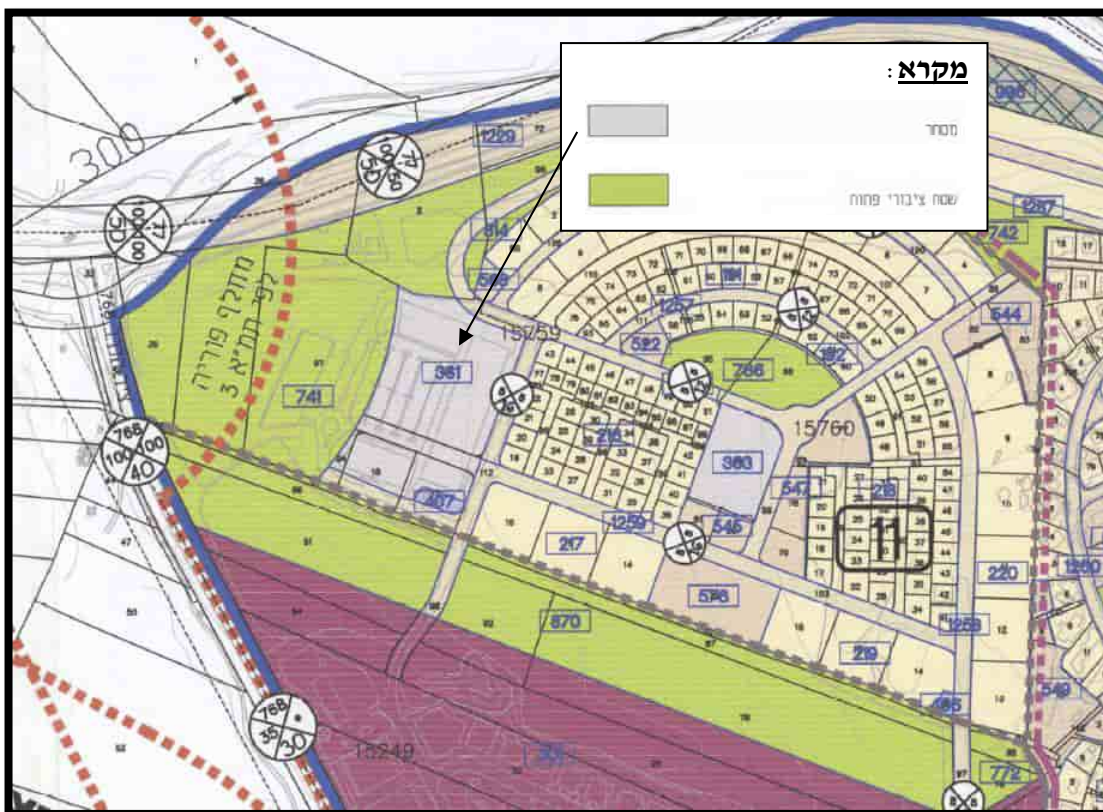
שינוי בקווי בניין באופן מקומי, באזור המסחר, מקו בניין 5 מ' לקו בניין 0.8 מ', על פי תשריט.

שימושים וזכויות בניה יישארו על פי תכנית ג/17201.

תכנית ג/18071

ד. בהתאם לתכנית מתאר מקומית טבריה מספר ג/18071 אשר פורסמה לאישור בעיתונים בתאריך 15.8.2014, עולה כי המקרקעין שבנדון מסווגים ביעוד "מסחר".

להלן תשריט התב"ע:



היתרים או הרשאות:

מכוח תכנית זו ניתן להוציא היתרים רק במגרשים ציבוריים.
ביתר השטחים היתרים יינתנו מכוח תכנית מפורטת.

מסחר:

שימושים: מסחר קמעונאי, בתי קפה, משרדים, מסעדות, ברים, חניונים ומגרשי חניה, מחסנים המשרתים את המסחר באזור, מוסדות כגון מרפאות, מכללות, מתקנים הנדסיים המשרתים את הסביבה הקרובה, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים, שבילי אופניים, צירי הולכי רגל, כל שימוש אחר על פי תכנית תקפה ביעוד זה.



תכנית בהכנה – 207-0877670 (תוספת זכויות ושימושים לתיירות – "ביג פוריה") – התכנית נדחתה ומוצגת לידיעה בלבד

ה. בעלי הזכויות בנכס הכינו את תב"ע מס' 207-0877670, אשר מטרתה הינה שינוי יעוד של האזור הצפוני של מתחם ביג שבנדון, ממסחר למסחר ומלונאות, וזאת לצורך בניית בית מלון עירוני מדרגה C (150 חדרים) ולהגדיל את זכויות הבניה בכ- 5,100 מ"ר ברוטו לצורך בניית המלון (מעל החלק הצפוני של המרכז המסחרי).

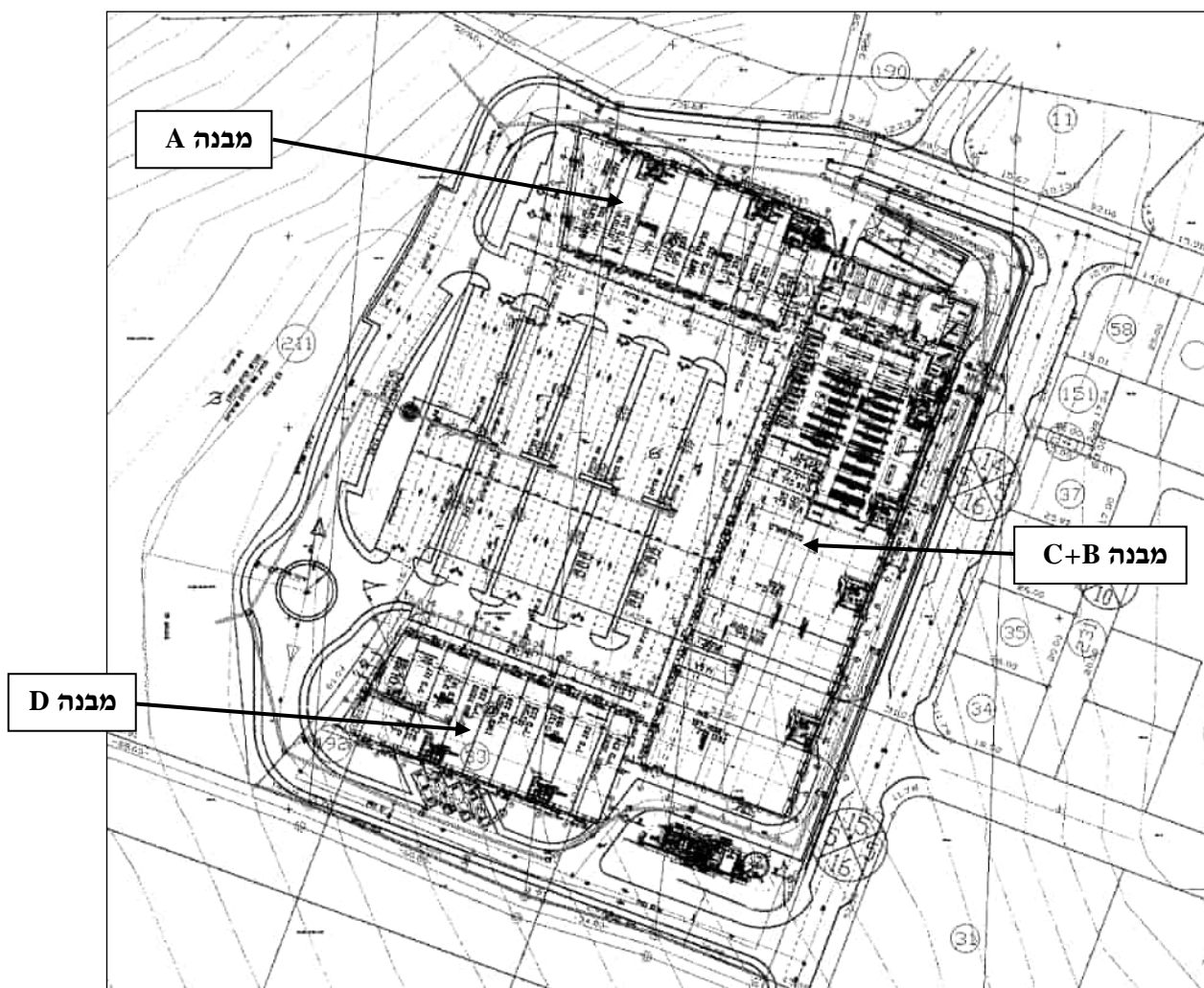
סטאטוס התכנית:

התכנית נקלטה בוועדה המחוזית לתו"ב – מחוז הצפון בתאריך 7.10.2021 ובתאריך 20.9.2022 הוחלט ע"י הוועדה להפקיד את התכנית בכפוף למס' שינויים. בתאריך 26.9.2024 התכנית נדחתה מאחר ולא הושלמו התנאים להפקדה. עפ"י דיווח בעלי הזכויות בנכס, בשלב זה הוחלט לא לקדם את התכנית במתכונתה הנוכחית.

רישוי

- א. בהתאם להיתר בניה מספר 2007065 אשר ניתן בתאריך 19.7.2007 עולה כי אושרה בקשה להקמת מבנה מסחרי בשטח של 6,410.8 מ"ר ופיתוח שטח צמוד.
- ב. בהתאם להיתר בניה מספר 20080116 אשר ניתן בתאריך 27.10.2008 עולה כי הותר להקים מבנה מסחרי בשטח 9,987 מ"ר.
- ג. בהתאם להיתר בניה מספר 20080131 מיום 26.11.2008 עולה כי אושרה תכנית סופית של מתחם ביג בשטח 10,000 מ"ר, 29 יחידות.

להלן תכנית העמדה מתוך תשריט היתר הבניה:





ד. בהתאם לטופס 4 אשר התקבל בתאריך 26.11.2008 עולה כי ניתן אישור לחבר את הבניין אשר נבנה בהתאם להיתר בניה מספר 2008131 מיום 26.11.2008 לשירות המבוקש.

ה. בהתאם להיתר בניה מספר 201100018 מיום 17.2.2010, עולה כי הותר להציב ביתן עץ של מפעל הפיס/ דגם בקתת עץ בשטח 4.5 מ"ר.

ו. בהתאם להיתר בניה מספר 201100066 מיום 28.3.2011, עולה כי אושרה הקלה בתכסית ל-48% ותוספת שטחי מסחר ושירות. סך הכל שטח עיקרי 10,084 מ"ר ו-1,055 מ"ר שירות.

ז. בהתאם להיתר בניה מספר 201100083 מיום 4.5.2011 עולה כי אושרה בקשה להצבת מתקן פוטו וולטאי, בהתאם לתמ"א 10/ד"10.

ח. בהתאם להיתר בניה מספר 20120100 מיום 9.7.2012, עולה כי אושרה בקשה לעדכון מצב קיים ללא תוספת שטח + חניה זמנית בחלק המערבי של המתחם.

ט. בהתאם להיתר בניה מספר 20120185 אשר ניתן בתאריך 20.12.2012, עולה כי אושרה בקשה לעדכון שטח מסחרי קיים. להלן טבלת השטחים המצורפת לתשריט ההיתר:

סך הכל הבניין במ"ר	שטח שירות במ"ר				שטח עיקרי במ"ר	קומה
	סך הכל שטח שירות	אחסנה	מתקנים ומערכות טכניות	מקלט		
10,909.4	1,054.88	607.78	253.68	193.42	9,854.48	קרקע
229.81	0.00				229.81	1
11,139.2	1,054.88	607.78	253.68	193.42	10,084.29	סך הכל

י. בהתאם להיתר בניה מספר 20240015 אשר ניתן בתאריך 24.1.2024, עולה כי אושר חידוש חזיתות למבנה קיים כולל שינוי גובהן, ללא תוספת שטחי בניה.



סיכום הרקע התכנוני והרישוי:

גוש : 15759
חלקות : 17, 18, 90
מגרש : 171 (על פי תב"ע 17201)
שטח המגרש : 23,095 מ"ר
יעוד : מסחר
שימושים : מסחר כגון חנויות, מרפאות, סופר מרקט, בתי קפה, מסעדות, וכו' ומשרדים לרבות שימושים בעלי אופי ציבורי. לא יותר שימוש הפוגע באיכות החיים ומפריע לדיירי הסביבה.

זכויות בניה ושטח בנוי :

מהות	זכויות בניה (על פי תב"ע ג/17201)	שטח בנוי (על פי היתרי הבניה)	יתרת זכויות בניה
עיקרי עילי	15,000 מ"ר	10,084 מ"ר	4,916 מ"ר
שירות עילי	1,500 מ"ר	1,055 מ"ר	445 מ"ר
שירות תת קרקעי	11,350 מ"ר למרתף חניה	0 מ"ר	11,350 מ"ר למרתף חניה



הזכויות בנכס

חלקות בבעלות ביג מגה אור בע"מ:

א. בהתאם להעתיקי רישום מפנקס הזכויות¹ אשר הופקו על ידי הח"מ באמצעות האינטרנט בתאריך 4.12.2024 עולים הפרטים הבאים:

גוש	חלקה	שטח רשום	בעלויות	משכנתאות
15759	17	3,608 מ"ר	ביג מגה אור בע"מ, בשלמות	רשומות שתי משכנתאות מדרגה ראשונה לטובת רוניק פז נבו נאמנויות בע"מ, ללא הגבלת סכום, על הכל הבעלים.
	18	3,578 מ"ר		
	90	16,132 מ"ר		

¹ נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א-2001.



חלקה 97 בה לביג מגה אור ניתנה זכות בר רשות בלבד :

ב. בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות¹ אשר הופק על ידי הח"מ באמצעות האינטרנט בתאריך 22.12.2024 עולים הפרטים הבאים :

גוש : 15759
חלקה : 97
שטח : 23,809 מ"ר
מספר חלקה ישן : 1

בעלויות :

קלדש נדלן בע"מ : החלק בנכס : 49348/162918
פינסקי קרול ב : החלק בנכס : 39160/162918
נוסבאום שכנא : החלק בנכס : 4177/54306
שוורץ פריבה : החלק בנכס : 4177/54306
סנטר 1 שערי ירושלים בע"מ : החלק בנכס : 24674/81459

משכנתאות :

רשומות משכנתאות שונות על זכויות הבעלים לטובת בנקים שונים.

הערות :

- רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת דג הכסף פיתוח והשקעות בע"מ, על הבעלות של סנטר 1 שערי ירושלים בע"מ, בהתאם להסכם.
- רשומה הערה לפי פקודת הדרכים בהתאם לקובץ התקנות 6441 מיום 11.12.2005, תכנית כ/8003.

¹ נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א-2001.



ג. בהתאם להסכם¹ בין קלדש נדל"ן בע"מ, דג הכסף נכסים ומבנים (1992) בע"מ, נוסבאום שכנא, שוורץ פריכה ופינסקי קרול (להלן: "המוכרים") ובין מוגה אור החזקות בע"מ (להלן: "הקונה") עולים, בין השאר, הפרטים הבאים:

המוכרים הינם הבעלים הרשום והמחזיקים הבלעדיים של חלקה מספר 90 בגוש 15759 (מגרש 171) ושל חלקות מספר 17, 18 בגוש 15759 (מגרשים 32, 33) (להלן: "המקרקעין").

על החלקות חלה תב"ע ג/10911 המייעדת את חלקה 90 למסחר ואת חלקות 17, 18 למגורים. המוכרים החלו לטפל ביזום תכנית בנין עיר חדשה לפיה ישונה ייעוד חלקות המגורים לייעוד מסחרי באופן שניתן יהיה לבנות על המקרקעין 15,000 מ"ר עיקרי ו-7,000 מ"ר שירות (להלן: "זכויות המסחר הנמכרות")².

יתרת זכויות הבניה הקיימות למקרקעין על פי התכנית שבתוקף יישארו בבעלות המוכרים אשר יהיו רשאים להעבירם למגרשים אחרים המצויים בבעלותם.

על מנת להסיר כל ספק מובהר ומוסכם כי הקונה אינה רוכשת כל זכויות בניה מעבר ל-15,000 מ"ר שטח מסחרי עיקרי בתוספת 7,000 מ"ר שטח שירות וכי בכל מקרה שיאושרו זכויות בניה מעבר לכך, יהיו הזכויות בבעלות המוכרים בלבד והם יהיו רשאים לניידם למגרשים אחרים במתחם.

התמורה: ₪ 20,472,000 + מע"מ.

המוכרים מסכימים לתת לקונה, ככל שהדבר תלוי בהם, ללא תמורה, רשות להחנות כלי רכב במגרש 211 (חלקה 97 בגוש 15759 שבבעלות המוכרים) כברי רשות בלבד³. המוכרים לא יתנגדו לכך שהקונה תגיש תכנית להקמת מרכז מסחרי בנכס בהסתמך על שימוש במגרש 211 לחניה.

מיסים:

- מס שבח ו/או מס הכנסה יחולו על המוכרים.
- מס רכישה יחול על הקונה.
- היטל השבחה שיחול על הנכס בגין תכנית שבתוקף ו/או התכנית המוצעת (עד 15,000 מ"ר שטח מסחרי עיקרי בתוספת 7,000 מ"ר שירות), יחול על המוכרים והיטל השבחה שיחול בגין כל תכנית ו/או הקלה ו/או שימוש שיאושר לאחר חתימת הסכם זה יחול על הקונה.

¹ בהסכם לא מצוין התאריך.

² תכנית כאמור פורסמה למתן תוקף בתאריך 18.11.2008 ומהווה את תב"ע ג/17201. ראה הרחבה בפרק: "הרקע התכנוני".

³ יצוין כי על פי תכניות בניין עיר שבתוקף, החלקה מסווגת ביעוד חקלאי.



ד. דמי שכירות

כללי - נתוני דמי השכירות ופרטי הסכמי השכירות נמסרו בכתב על ידי חברת ביג. נבדקו על ידי הח"מ חוזים וחשבוניות באופן מדגמי.

סך הכל השטח לשיווק בנכס שבנדון הינו כ- 10,753 מ"ר. הנכס מושכר בתפוסה מלאה (100%).

א. דמי שכירות חודשיים:

בהתאם לאישור חברת ביג מרכזי קניות בע"מ, עולה כי דמי השכירות לחודש דצמבר 2024 לא כולל אחזקה, ולא כולל אחוזים מפדיון, הינם סך של 1,048,357 ₪ לא כולל מע"מ.

ב. תוספת פדיון לדמי השכירות המינימליים:

בנוסף לדמי השכירות המינימליים המתוארים לעיל, "המשכיר" זכאי לקבל מהשוכרים, במשך תקופת השכירות דמי שכירות כאחוז מתוך הפדיון במושכר (כאשר דמי השכירות המינימליים הינם דמי השכירות המזעריים, הנמוכים ביותר והמובטחים שישולמו למשכיר בכל מקרה, זאת גם אם דמי השכירות כאחוז מהפדיון יהיו בשיעור נמוך מהם). בהתאם לנתוני השכירות בעניין תוספת פדיון לדמי השכירות המינימליים, עולה כי דמי פדיון מייצגים הינם בסך של 1,261,249 ₪, לאחר נטרול שוכרים אשר לא צפוי שימשיכו לשלם הפרשי פדיון.

ג. חוזים אשר משקלם בדמי השכירות גדול מ- 5% מסך דמי השכירות המתקבלים: מתוך 32 חוזי שכירות, 3 חוזים הינם בעלי משקל של יותר מ- 5% מסך דמי השכירות.

ד. חברת ניהול:

חברת האם, ביג מרכזי קניות בע"מ, אשר מחזיקה במרכזים מסחריים נוספים, אחראית לניהול הנכס והתחזוקה, ולא הוקמה חברת ניהול נפרדת. הוצאות הניהול השנתיות נגבות מהשוכרים כאשר חברת ביג מציגה בפני השוכרים דו"ח הוצאות שנתי המבוקר ע"י רואה חשבון ועל בסיסם משולמים דמי הניהול כאשר כל שוכר משלם לפי החלק היחסי.

לפי נתוני חברת ביג, עולה כי רווחי הניהול והחשמל הינו כדלקמן:

שנה	רווח מניהול וחשמל
2021	1,159,915 ₪
2022	1,093,199 ₪
2023	920,304 ₪
ממוצע	1,057,806 ₪

יצוין כי טרם התקבלו מהחברה נתונים ביחס לשנת 2024.



גורמים ושיקולים באומדן השווי

באומדן שווי הנכס הובאו בחשבון בין היתר הגורמים והשיקולים הבאים:

- נשוא חוות הדעת מהווה מרכז מסחרי המכונה "BIG טבריה", וממוקם דרום מזרחית לצומת פוריה, בכניסה המערבית לעיר טבריה.
- הנתון כי המרכז המסחרי שבנדון, הוקם על קרקע הידועה כגוש מספר 15759 חלקות 17, 18, 90 ומהווה את מגרש מספר 171 על פי תכנית בניין עיר מספר ג/17201 בשטח של 23,095 מ"ר, כאשר ממערב ובצמוד למקרקעין שבנדון ממוקמת חלקה מספר 97 אשר לגביה ניתנו לבעלי הזכויות בנכס זכויות של בר רשות לצרכי חניה בלבד.
- הנתון כי סביבת הנכס הקרובה מאופיינת בשטחים פתוחים מצפון וממערב, כאשר ממזרח ממוקם אזור התעשייה וממזרח החלה הקמתה של שכונת מגורים חדשה.
- הנתון כי שטחו של המרכז הינו כ-10,909 מ"ר בקומת הקרקע + משרדי הנהלה בשטח של כ-230 מ"ר בקומה א' וצמודים אליו כ-650 מקומות חניה עיליים. המרכז המסחרי שבנדון מחולק ל-4 מבנים (A, B, C, D) כאשר מבנים B, C, D כוללים גג מבניה קלה בעוד שמבנה A כולל גג מבניה קשיחה.
- הנתון כי על גבי המבנים הונחו קולטנים פוטו וולטאיים. יודגש כי המתקן הפוטו וולטאי אינו מהווה חלק מנשוא חוות הדעת.
- הנתון כי על פי תכניות בניין עיר שבתוקף, הנכס שבנדון מהווה את מגרש מספר 171 בשטח 23,095 מ"ר וביעוד "אזור מסחרי".
- הנתון כי המרכז המסחרי שבנדון נבנה בהתאם להיתרי הבניה אשר ניתן לנכס.
- הנתון כי טופס 4 למרכז המסחרי התקבל בשנת 2008.
- הנתון כי במגרש שבנדון יתרת זכויות בניה לא מנוצלות בהיקף של כ-4,916 מ"ר עיקרי.
- הנתון כי חלקות מספר 17, 18, 19 רשומות על שם ביג מגה אור בע"מ, בשלמות.
- דמי השכירות הבסיסיים המתקבלים מהשוכרים.
- הנתון כי בנוסף לדמי השכירות המינימליים, המשכיר זכאי לקבל מהשוכרים דמי שכירות כאחוז מתוך הפדיון במושכר.
- התוספת לדמי השכירות כאחוז מהפדיון במושכר הובאה בחשבון בתחשיב השומה בשיעור היוון הגבוה משיעור ההיוון אשר הובא בחשבון לדמי השכירות המינימליים, לאור הסיכון וחוסר הוודאות באשר לסכום זה.



- הזכויות נשוא חוות הדעת מוערכות במצבן הנוכחי כפנויות וחופשיות מכל מחזיק, חוב ושיעבוד (בכפוף לזכויות השוכרים במרכז המסחר).
- הנתון כי מגרש מספר 171 שבנדון מהווה את חלקות 90, 17, 18 בבעלות החברה וכן חלק מחלקה מספר 112 בבעלות עיריית טבריה (תוכננה בעבר כדרך), כאשר תכנית מספר ג/17201 אשר יצרה את מגרש חדש מספר 171 לא כללה הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש. לצורך הסדרת הנושא יש לאשר תב"ע/ תצ"ר ולרשום את מגרש מספר 171 כחלקה נפרדת בבעלות החברה. כמו כן לגבי חלקה מספר 97 יעוד החלקה על פי תכניות בניין עיר שבתוקף הינו חקלאי, יחד עם זאת על פי היתר בניה השטח מסומן כמקומות חניה ושטח לדרכים פנימיות. שיעור ההיוון הראוי לנכס שבנדון הינו בגבולות של 6.5% (לדמי השכירות הבסיסיים). יחד עם זאת הובא שיעור היוון גבוה יותר (6.6%) אשר מגלם הפחתה לנוכח הסוגיות המשפטיות (הצורך בהסדרת רישום לגבי מגרש חדש 171) והתכנוניות לעיל.
- דמי השכירות השנתיים הבסיסיים המינימאליים כפי שמשולמים ע"י השוכרים. בהקשר לדמי השכירות יצוין כי על פי הסכמי השכירות, "המשכיר" זכאי לקבל מחלק מהשוכרים במשך תקופת השכירות דמי שכירות כאחוז מתוך הפדיון במושכר. שיעור ההיוון המקובל לנכסים מניבים נע כיום סביב 6.25% - 7.25%. יחד עם זאת לנכסים עם שוכרים טובים במיוחד (כגון משרדי ממשלה, חברות ביטוח, רשתות גדולות, בנקים וכ"ו) עם חוזי שכירות לתקופות ארוכות של 10 שנים ומעלה שיעור ההיוון הינו נמוך מ- 6.25% ואילו לנכסים עם חוזי שכירות לתקופות קצרות של חברות "רגילות", במיקומים בהם רמת הפעילות נמוכה או שצפויה ירידה בשווי הנכסים, שיעור ההיוון יכול להיות אף גבוה מ-7.25%. במקרה דנן, מדובר בנכס המצוי בתפוסה גבוהה, דמי שכירות נמוכים יחסית למסחר אשר משקלם בפידיון של החנויות נמוך בהשוואה למשקל דמי השכירות בפידיון של חנויות בקניונים (כלומר "עומס" נמוך על השוכר), סוג הנכס פאוור סנטר בו דמי ניהול נמוכים משטחי מסחר בקניונים ותמהיל שוכרים מגוון של חברות בפריסה ארצית. זאת ועוד, הנכס שבנדון מוערך כחלק ממכלול של מרכזים (מרכזי ביג) המגלם פיזור סיכונים ויתרון בניהול משותף. על רקע האמור לעיל נלקח בחישוב שווי בגישת היוון ההכנסות, שיעור היוון של 6.6%¹ לדמי השכירות הבסיסיים (לשטחים מושכרים), שיעור היוון של 7.85% להכנסות נוספות מפידיון.
- מחירי נכסים דומים ורלבנטיים ומצב שוק המקרקעין נכון למועד חוות הדעת.

¹ שיעור ההיוון הראוי לנכס שבנדון הינו בגבולות של 6.5% (לדמי השכירות הבסיסיים). יחד עם זאת הובא שיעור היוון גבוה יותר (6.6%) אשר מגלם הפחתה לנוכח הסוגיות המשפטיות (הצורך בהסדרת רישום לגבי מגרש חדש 171) והתכנוניות (ראה הרחבה בפרק "גורמים ושיקולים").



גישות השומה:

א. קיימות שלוש גישות עיקריות לשומת שווי נכסי מקרקעין:

- 1.א גישת שווי שוק (גישת ההשוואה) - הסכום שניתן לקבל ממכירת הנכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת) - גישה זו מבוססת על אומדן שווי שוק בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים דומים ככל האפשר במאפייניהם ביחס לנכס נושא השומה (מאפיינים כגון: מיקום, שטח, שימוש, נתוני תכנון, שנת בנייה, הזכויות בנכס, מועד העסקה, נתון ההשוואה וכדומה).
בגישה זו נעשה ניתוח של נתוני ההשוואה בסביבה הקרובה ובאיזורים דומים במאפיינים שלהם, תוך כדי שימוש במקדמי התאמה לנכס נושא חוות הדעת.
גישה זו ישימה בעיקר כאשר נכון למועד הקובע לחוות הדעת קיימים מספר נתונים של עסקאות שהתבצעו בפועל או שקיימים מספר נכסים דומים המוצעים למכירה.
- 2.א גישת היוון ההכנסות - בגישה זו נעשה היוון ישיר של ההכנסות השנתיות הצפויות לפי שיעור ההיוון הראוי (כלומר השווי הינו הערך הנוכחי של כל ההנאות העתידיות הצפויות מהנכס). בקביעת שיעור ההיוון משפיעים גורמים כגון יציבות השוכרים, משך תקופת השכירות, מהות הנכס המושכר, השימושים וכו' (גישה זו מתאימה לנכסים מניבים - מסחר, משרדים, תעשייה, תחנות דלק, בתי מלון, מקבצי דיור וכו' ואינה מתאימה לדירות מגורים).
- 3.א גישת העלות (גישת השווי הפיזי)- בגישה זה נערך אומדן לשווי הקרקע בשוק החופשי, לאומדן עלויות הבניה וההקמה ולאומדן הרווח היזמי, בכפוף לפחתים (פחת פיזי ופונקציונלי).

עקרונות השומה

מדובר בנכס מניב לא שגרת, הכולל מרכז מסחרי בנוי, כאשר קיימים מעט נתוני השוואה לעסקאות מכר בסביבה (אם בכלל) באופן שלמעשה לא ניתן לבצע אומדן בגישת ההשוואה הישירה לשווי הנכס. הגישה בה נרכשים נכסים מסוג זה הינה גישת היוון הכנסות מהנכס כאשר שיעור ההיוון נלקח מנתוני השוואה לנכסים מניבים דומים, תוך התייחסות לדמי השכירות החוזיים בפועל ולדמי השכירות הראויים לשטחים הפנויים (ככל שישנם).



סקר שיעורי תשואה:

מקור מידע	שיעור תשואה כללי	תיאור	המקום
פרסום 03/2023		שיעור התשואה הכללי למחצית ראשונה של 2022 למשרדים ומסחר – 6.7% (ללא שינוי ביחס למחצית קודמת)	סקירת שמאי ממשלתי
כלכליסט 05/2023		חנן מור מכרה את המרכז המסחרי בסך של 58 מיליון ₪ המהווה חלק מפרויקט משולב של דירות להשכרה ומסחר בשכונת נרקיסים, לפי שיעור תשואה 6.8% לדמי השכירות הצפויים להתקבל בפרויקט	ראשון לציון
כלכליסט 05/2023		חברת מגדל רכשה 50% מהזכויות במגדל וייס-בולטהאופ תמורת 230 מיליון ₪ (משקף שווי של 460 מיליון ₪ לנכס בשלמות). ה-NOI עומד על 26 מיליון ₪, משקף שיעור תשואה של 5.65%	תל אביב
גלובס 08/2023		מתחם הכולל מבנה תעשייה נמכר ב-154 מיליון ₪. Sala and leaseback. העסקה משקפת שיעור תשואה 6.5%	אזורית אלון תבור
פרסום ICE 10/2023		מתחם עקרון 2000 מרכז מסחרי ומערכת סולארית נמכר בתמורה לשיעור תשואה המשקף 6.73%	קרית עקרון
מידע שוק 10/2023		נרכש מרכז מסחרי שכונתי בשכונת רוממה בירושלים לפי שיעור תשואה 6.7%	ירושלים
דה מרקר 12/2023		חברת גב-ים מכרה את זכויותיה בפרויקט "רב בריח" (מבנה תעשייתי/לוגיסטי) בשלב א' של הפרויקט תמורת כ-200,000,000 ₪ משקף שיעור תשואה 6%	אשקלון
אייס 01/2024		חברת מניבים רכשה נכס לוגיסטי בראש העין תמורת 90 מיליון ₪, כאשר ה-NOI הצפוי עומד על 5.85 מיליון ₪ בשנה. משקף שיעור תשואה 6.5%	ראש העין
כלכליסט 01/2024		קרן ריאליטי מכרה לחברת מניבים 50% מהזכויות במגדל משרדים ומסחר ("מגדל ארמון") תמורת 109 מיליון ₪, כאשר ה-NOI הצפוי מהשכרת שטחי המגדל הינו כ-14.2 מיליון ₪ בשנה. משקף שיעור תשואה 6.5%	חיפה
כלכליסט 5/2024		אספן רכשה מרכז מסחרי לפי שיעור תשואה של 6.7% ביחס לשטחים המושכרים ו-7.4% בכפוף לאכלוס מלא	תל אביב
מרכז הנדל"ן 07/2024 ומידע שוק		מניבים רוכשת מריאליטי 25% נוספים לפי שיעור תשואה של 6.5%	חיפה
מרכז הנדל"ן 9/2024		רני צים מוכר לדורסל נכס מסחרי (50%) בכ-242 מיליון ₪, משקף שיעור תשואה של 7%	מעלות
מידע שוק 10/2024		בנין משרדים מו"מ למכירה לפי שיעור תשואה של 6.7%	אירפורט סיטי
פרסום אוקטובר 2024		למרות התפתחויות השליליות בשוק וסביבת הריבית הגבוהה, התשואות המבוקשות לנכסים המוצעים למכירה לא השתנו בהתאם לשינויים בשיעור הריבית	דו"ח נת"מ מחצית ראשונה 2024



תחשיבים:

א. דמי שכירות¹:

דמי שכירות חודשיים בסיסים בש"ח	תיאור
₪ 1,048,357	דמי שכירות חודשיים לא כולל דמי אחזקה, במעוגל
₪ 12,580,286	דמי שכירות שנתיים לא כולל דמי אחזקה, במעוגל
6.60%	שיעור היוון שנתי
₪ 190,610,000	סה"כ שווי עפ"י היוון דמי השכירות החודשיים המינימליים *
₪ 1,261,249	תוספת דמי שכירות שנתיים כאחוזים מהפדיון
7.85%	שיעור היוון שנתי לתוספת מפדיון
₪ 16,070,000	סה"כ היוון תוספת דמי השכירות החודשיים כאחוזים מהפדיון
₪ 206,680,000	סה"כ שווי הנכס בשלמות עפ"י גישת היוון ההכנסות (במעוגל)

(* ניתוח רגישות (ביחס לדמי השכירות המינימליים):

¹ שיעור ההיוון הראוי לנכס שבנדון הינו בגבולות של 6.5% (לדמי השכירות הבסיסיים). יחד עם זאת הובא שיעור היוון גבוה יותר (6.6%) אשר מגלם הפחתה לנוכח הסוגיות המשפטיות (הצורך בהסדרת רישום לגבי מגרש חדש 171) והתכנוניות (ראה הרחבה בפרק "גורמים ושיקולים").



פרמטר	% שינוי	סה"כ שווי
שיעורי תפוסה	ירידה של 5%	₪ 181,080,000
שיעורי היוון	עלייה של 0.5%	₪ 177,190,000
	ירידה של 0.5%	₪ 206,230,000
דמי שכירות ממוצעים למ"ר	עלייה של 5%	₪ 200,140,000
	ירידה של 5%	₪ 181,080,000

ב. שטח ריק:

לא קיימים שטחים ריקים במרכז המסחרי שבנדון.

ג. שווי רווחי הניהול:

ממוצע 3 שנים אחרונות	שיעור היוון	סך הכל
₪ 1,057,806	8.10%	₪ 13,060,000

ד. יתרת זכויות בניה לניצול¹:

יעוד	שטח עיקרי במ"ר	שווי מ"ר מבונה	סך הכל
מסחר	4,916	₪ 200	₪ 980,000

ה. לסיכום:

¹ לאור שטח המרכז המסחרי הקיים, קווי הבניין, שטח המגרש והיקף השטח אשר נותר לניצול, סביר כי ניצול אפשרי של זכויות הבניה יהיה בקומה ב' מעל המרכז המסחרי הקיים (מעל מבנה A אשר בנוי מגג קשיח). יחד עם זאת, ניצול זכויות בניה אלו יצריך בניה מעל מרכז מסחרי קיים, לרבות בניית דרגנועים בחריגה מקווי בניין ותוך פגיעה במרכז המסחרי הקיים ובמתקן הפוטו וולטאי אשר בנוי מעליו בזמן הבניה. לפיכך הובא בחשבון שווי סימלי בלבד לזכויות הבניה הנותרות.



₪ 206,680,000	שווי הזכויות במקרקעין לשימוש כפאוור סנטר
₪ 980,000	שווי זכויות בניה נוספות
₪ 13,060,000	תוספת בגין רווחי ניהול
₪ 220,720,000	סך הכל שווי הזכויות בנכס במצבו

הערת הח"מ¹:

שיעור התשואה הכולל הינו כ-	6.78%
----------------------------	-------

¹ שיעור התשואה הכולל הינו בהתעלם משווי זכויות הבניה הנוספות.



עסקאות בנכס הסמוכות למועד הקובע:

לא ידוע לח"מ על עסקאות בנכס הנישום ב-3 השנים שקדמו לחוות הדעת.

הערכות שמאיות קודמות:

להלן פירוט חוות הדעת אשר נערכו לנכס שבנדון ב-3 השנים שקדמו למועד הקובע לחוות הדעת:

מועד הקובע לחוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי	שיעור הגידול בין הערכת השווי הנוכחית להערכות שמאיות קודמות
31.12.2021	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 184,670,000	19.52%
30.6.2022	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 188,760,000	16.93%
31.12.2022	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 194,700,000	13.36%
30.6.2023	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 205,340,000	7.49%
31.12.2023	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 206,700,000	6.78%
30.9.2024	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 219,790,000	0.42%

הערכה שמאית נוכחית:

מועד הקובע לחוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי
31.12.2024	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 220,720,000



שומה

בשים לב למיקומו של הנכס ("BIG טבריה", גוש מספר 15759 חלקות 17, 18, 90, מגרש מספר 171 על פי תכנית בניין עיר מספר ג/17201 בשטח של 23,095 מ"ר, וחלקה 97 בגוש 15759 הכוללת זכויות של בר רשות בלבד)

ולכל שאר הנתונים כאמור ומפורט לעיל,

נראה כסביר לאמוד את שווי הזכויות בנכס שבנדון סביב **220,720,000 ₪ (מאתיים ועשרים מיליון, שבע מאות ועשרים אלף שקלים חדשים) לא כולל מע"מ.**

היטל השבחה: לא רלוונטי.

תשלום למנהל מקרקעי ישראל: לא רלוונטי.

אפשרות לחבות פיצויים בגין פגיעה במקרקעי צד שלישי: לא ידוע לח"מ ביחס לחבות קיימת.

היטל השבחה ו/או התשלום למנהל מקרקעי ישראל ו/או אומדן הפיצויים הינו אומדן משוער של הח"מ ואינו מחייב את הח"מ ו/או את הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ו/או את מנהל מקרקעי ישראל. סכומים סופיים ייקבעו לאחר קבלת שומות מהוועדה המקומית ו/או מנהל מקרקעי ישראל ו/או פסיקת שמאי מכריע ו/או פסיקת בתי משפט וכו'.

הכל במצבו הנוכחי כריק, פנוי וחופשי מכל מחזיק חוב ושיעבוד (בכפוף לזכויות השוכרים בקניון), נכון למועד הקובע 31.12.2024.

הנני בעל ידע וניסיון רלוונטי לביצוע הערכת השווי של הנכס נשוא השומה.

הנני מצהיר כי אין לי עניין אישי בנכס או בעל זכויות בנכס או עם מזמין השומה.

הנני מצהיר על העדר תלות ביני ובין מזמין השומה.

הדו"ח הוכן עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו 1966, ועל פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.

הדו"ח הוכן עפ"י תקן מספר 17.1 בדבר גילוי מינימלי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.

ובאתי על החתום,



שומה זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא אשר אינו המזמין ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור. המסמכים המתוארים בחוות הדעת הינם רק העתק/צילום של המסמכים, אלא אם צויין כי הוצג המסמך המקורי.

אתר: yaron-spector.co.il | מייל: mazkirut@yaron-spector.co.il | טלפון: 03-6878111 | כתובת: יגאל אלון 53 תל אביב

ירון ספקטור

כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך במנהל עסקים

M.B.A

גיל סיטון

מתכנן עירוני M.A משפטן ושמאי מקרקעין

גולן וקראט

מהנדס אזרחי

רוני כהן

שמאי מקרקעין

ירון פריאנטי

מהנדס אזרחי

יניב כחלון

כלכלן ושמאי מקרקעין

גלעד גלבאום

שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים

יוסי אלמוזנינו

הנדסאי בניין

אורן שגיא

שמאי מקרקעין

שמעון גרוניך

כלכלן ושמאי מקרקעין

ברוך ברשק

כלכלן והנדסאי בניין

רמי כהן

כלכלן ושמאי מקרקעין

גילה סקדרר אנגל

גיאוגרפית ושמאית מקרקעין

אופיר רון

כלכלן ובוגר מנהל עסקים

מיכאל זלצברג

הנדסאי בניין

מור בלומנפלד

שמאית מקרקעין

ישראל עטיה

כלכלן ושמאי מקרקעין

מימון צבע

כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך M.A

דניאל פרי

כלכלן ושמאי מקרקעין

מאור חבס

כלכלן ושמאי מקרקעין

גיא פורטל

כלכלן ושמאי מקרקעין

שיר גילר

שמאית מקרקעין ובוגרת מנהל עסקים

רינה מדריש

שמאית מקרקעין

ישראל פרץ

שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים

ברק נגבי

כלכלן ושמאי מקרקעין

טל אסרף

הנדסאי בניין

מיכל שלג

כלכלנית

סער טרץ

הנדסאי בניין

אדריאן מויסקו

הנדסאי בניין

לירון כמיסה

כלכלנית

טוהר אלבו

כלכלנית

חוות דעת – שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: אומדן שווי קניין "BIG FASHION"

גוש 5205 חלקה 2

אזור התעשייה הישן, בית שמש





תוכן עניינים

5..... פרטי הנכס :

6..... תאור הנכס והסביבה.

10..... הרקע התכנוני.

17..... רישוי :

19..... הזכויות בנכס

27..... גורמים ושיקולים באומדן השווי

32..... תחשיבים :

35..... ש ו מ ה



1 בינואר 2025
מספרנו: 30107.905/2024

לכבוד,
ביג מרכזי קניות בע"מ
א.ג.ג.,

חוות דעת – שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: אומדן שווי קניון "BIG FASHION"

גוש 5205 חלקה 2

אזור התעשייה הישן, בית שמש

בהתאם לבקשתכם בדקתי את הנכס שבנדון למטרת אומדן שוויו, להלן חוות דעתי:

מטרת חוות הדעת : אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון (הסכום שניתן לקבל מכירת הנכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת בעסקה שאינה מושפעת מיחסים מיוחדים בין שני הצדדים), לצורך דוחות כספיים ישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S תקן IAS 40 – נדל"ן השקעה (ומקבילו הישראלי תקן 16).
אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדוח"ות של החברה המפורסמים לצבור. הנני מצייין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 222(א) לחוק החברות התשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

שם המעריך: ירון ספקטור

פירוטי השכלה וניסיון מקצועי:

- אוניברסיטת בר אילן - תואר ראשון בכלכלה ומינהל עסקים - בהצטיינות - 1988.
- תואר שני במינהל עסקים, התמחות בשיווק - 1996.
- אוניברסיטת תל אביב - שמאות מקרקעין וניהול נכסים - בהצטיינות - 1990.
- שמאי מקרקעין מוסמך על פי חוק שמאי המקרקעין, מספר רישום 296 ב"פנקס שמאי המקרקעין" בישראל.



נסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים:

המעריך ביצע הערכות שווי בין היתר לחברות - ביג מרכזים מסחריים, מעוז דניאל נכסים ובניין, מגדלי עסקים, משהב, ארנה סטאר גרופ, אשדר חברה לבניה, בית גיל הזהב, קרסו נדל"ן, הכשרה חברה לביטוח, יוחננוף, גלובוס סנטר, אזורים, י.ד. ברזאני, ארזים, גינדי החזקות, אחים אלה, אשטרום, קבוצת חגי'ג, תידהר, בהיקף של למעלה מ-10 מיליארד ₪.

מזמין חוות הדעת: ביג מרכזי קניות בע"מ (על ידי רו"ח אסף נגר, משנה למנכ"ל)

מועד הזמנת חוות הדעת: 4 בדצמבר 2024

הנסיבות בגינן בוצעה

ההתקשרות: לצורך דוחות כספיים ישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S

תאריך הביקור בנכס¹: 25 בדצמבר 2024

המועד הקובע לחוות הדעת: 31 בדצמבר 2024

התחייבות לשיפוי

קיימת התחייבות לשיפוי אשר ניתנה בתאריך 31.3.2007 על ידי חברת ביג מרכזים מסחריים ו/או ביג מרכזי קניות בע"מ, עבור הנכס שבנדון לצורך הכללת חוות הדעת ו/או אזכורה בדוחות הכספיים או לכל מטרה אחרת.

שכר טירחה: לא קיימות התניות לגבי שכר טרחה של השמאי, או אחרות, אשר יש בהן כדי להשפיע על תוצאות השומה.

¹ הביקור בנכס נערך על ידי גיא פורטל, שמאי מקרקעין.



פרטי הנכס:

גוש מספר	:	5205
חלקה מספר	:	2
שטח החלקה הרשום	:	32,206 מ"ר
שטח המגרש ¹	:	29.8 דונם
שטח בנוי ²	:	כ- 18,293 מ"ר ב-2 קומות
מיקום	:	אזור התעשייה הישן, בית שמש
זכויות	:	חכירה מהוונת ממנהל מקרקעי ישראל (ראה פרק "הזכויות בנכס")

¹ בהתאם לתכנית בש/154/יב'.

² השטח הבנוי הינו בהתאם להיתר בניה מספר (2) 20110066 משנת 2012.



תאור הנכס והסביבה

נשוא חוות הדעת מהווה מתחם קרקע בשטח של כ-28.9 דונם ביעוד מסחר ומשרדים עליו הוקם מרכז קניות הידוע כ"קניון ביג FASHION בית שמש", הממוקם באזור התעשייה הצפוני בסמוך לכניסה הצפונית לבית שמש.

הנכס שבנדון ידוע גם כגוש מספר 5203, חלקה מספר 2, בשטח רשום של 32,206 מ"ר.

אזור התעשייה הצפוני של בית שמש תחום בין מסילת הרכבת מצפון ושדרות יגאל אלון מדרום, מאופיין במבנים חד קומתיים ישנים עם שימושים למוסכים, מסגריות, חומרי בניין לצד מפעלים עתירי שטח ומרכזים מסחריים חדשים. הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים, חשמל, ביוב, מים וכו'.

חלקה מספר 2 ממוקמת בחלק המערבי של אזור התעשייה בסמוך וממזרח לכניסה לעיר ובסמוך ומדרום לתחנת הרכבת של בית שמש. החלקה בעלת צורה בלתי רגולרית דמוית טרפז במידות כדלקמן: חזית דרומית באורך של כ-260 מטר הפונה לשדרות יגאל אלון. חזית מזרחית באורך של כ-170 מטר הפונה לחלקות ריקות ביעוד לתעשייה. חזית מערבית באורך של כ-130 מטר הפונה לרחוב החרש, המהווה דרך גישה גם למתחם פאוור סנטר ביג הקיים בסמוך. חזית צפונית באורך של כ-200 מטר הפונה להמשך רחוב החרש.

שדרות יגאל אלון הינן ציר תנועה ראשי ומהוות את הכניסה הצפונית לעיר. רחוב החרש הינה רחוב פנימי המוביל לתחנת הרכבת.

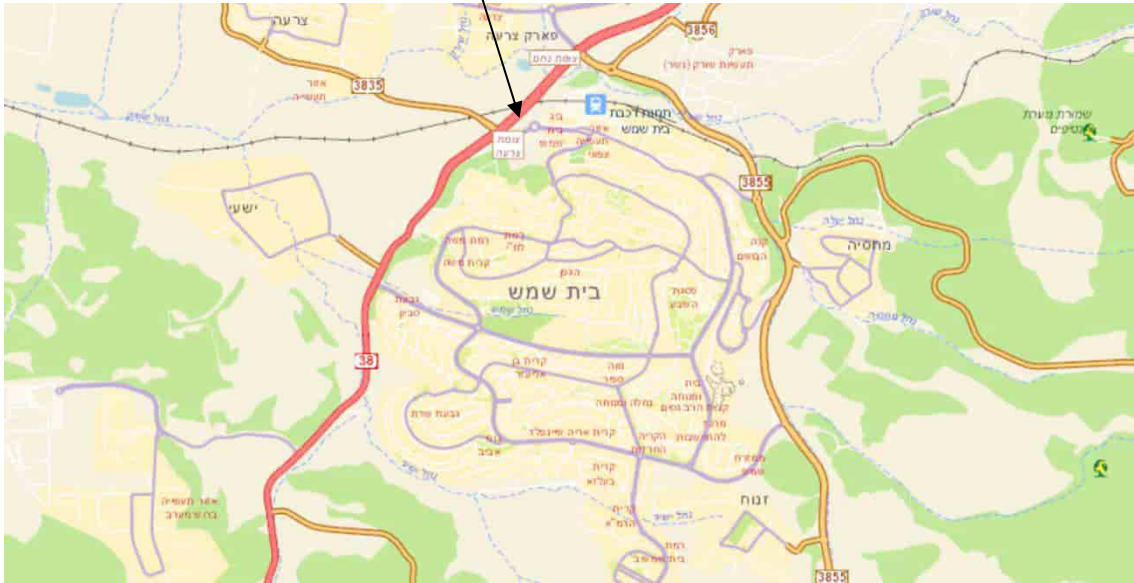
פני הקרקע של החלקה יורדים בשיפוע טופוגרפי מדרום לצפון.

כאמור, על החלקה הוקם מרכז מסחרי (קניון) ביג FASHION, בהיקף שטח כולל של 18,293 מ"ר ב-2 קומות.

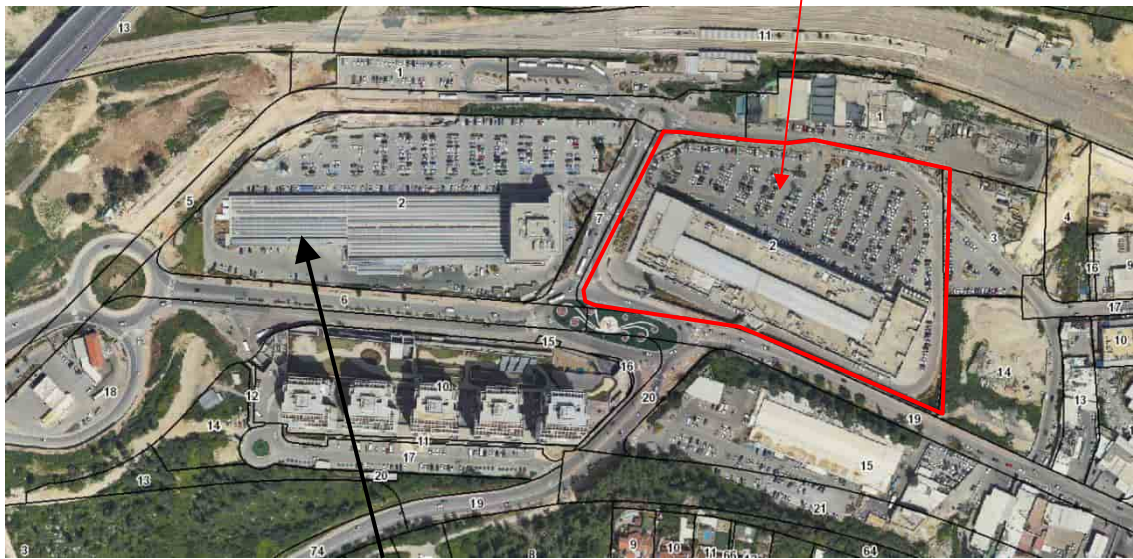
בסמוך ממערב ממוקם מרכז פאוור סנטר ביג אשר כולל שטחי מסחר ומשרדים בהיקף של כ-17,000 מ"ר.

להלן תשריט הסביבה ומיקום הנכס שבנדון :

מיקום הנכס שבנדון



מיקום הנכס שבנדון (קניון ביג FASHION בית שמש)



פאוור סנטר "ביג בית שמש" (אינו מהווה חלק מנשוא חוות הדעת)

"קניון ביג FASHION בית שמש" מהווה קניון חדש ומודרני אשר נבנה בין השנים 2010-2013 וכולל 2 קומות מסחר לצד מגרש חניה פתוח. בניית הקניון הסתיימה בחודש מרץ 2013.

בחודש יוני 2022 התקבל היתר בניה להוספת 4 קומות משרדים מעל המבנה הקיים (הרחבה "בפרק הרישוי"). נכון למועד הביקור בנכס טרם החלה בניית קומות התוספת בפועל.

להלן תיאור שטחי הנכס (בהתאם להיתר הבניה) :

מפלס	שטח עיקרי	שטח שירות	סך הכל
קומת קרקע	כ- 6,909 מ"ר	כ- 2,722 מ"ר	כ- 9,631 מ"ר
קומה אי	כ- 5,403 מ"ר	כ- 3,141 מ"ר	כ- 8,544 מ"ר
גג (טכני)		כ- 118 מ"ר	כ- 118 מ"ר
סך הכל	כ- 12,312 מ"ר	כ- 5,863 מ"ר	כ- 18,293 מ"ר

רמת הגמר בקניון הינה רמת גמר טובה וכוללת בין השאר ריצוף מאריחי שיש טבעי בשטחים הציבוריים, חלוקה לחנויות באמצעות מחיצות גבס, מעקה זכוכית במעברים, תקרה מונומכת, רמקולים, ספרינקלרים, גלאי עשן, מצלמות אבטחה, מיזוג אוויר מרכזי, 4 דרגנועים בין קומות המסחר, חיפוי משולב אבן וזכוכית וכיוצ"ב.

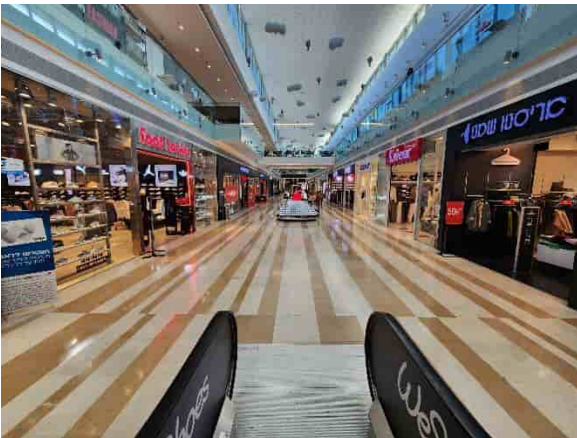
מבט על הקניון נשוא חוות הדעת מכיוון מערב:



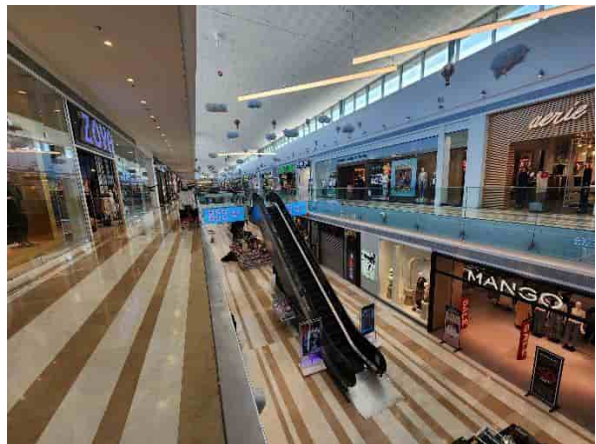
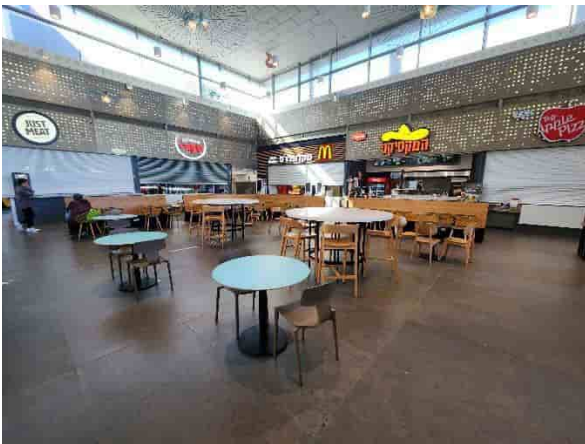
להלן צילום הנכס שבנדון:



מבט על החזית הצפונית של הקניון



שטחי מסחר בקומת הקרקע



שטחי מסחר בקומה ראשונה



הרקע התכנוני

תכנית 5/32/1

א. בהתאם לתוכנית שיכון ציבורי מס' 5/32/1, אשר אושרה בהתאם לחוק רישום שיכונים ציבוריים מיום 24.3.65, סווגה החלקה ביעוד לשטח מלאכה ותעשייה, כאשר מותרת הקמת מבנה עד לגובה של 15 מטר.

תכנית בש/154

ב. בהתאם לתוכנית מפורטת מספר בש/154, אשר פורסמה למתן תוקף ביום 28.7.1999 בי.פ. מספר 4788, נקבעו שימושים אסורים באזור למפעל/בית מלאכה חדש (לפי רשימה מפורטת הכוללת בין היתר מפעלים ליצור מלט, בטון, חומרים רפואיים, זבל כימי, חומרי חיטוי או ניקוי ועוד).

תכנית בש/154/א

ג. בהתאם לתכנית מפורטת מספר בש/154/א אשר אושרה למתן תוקף ביום 12.3.2001 בי.פ. מספר 4970 סווגה החלקה שבנדון ביעוד שטח למלאכה ותעשייה.

מטרת התכנית – איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת בעלים, קביעת זכויות בניה וקווי בניה, קביעת הוראות בניה.

להלן זכויות הבניה במצב המוצע:

שטח המגרש – 31,110 מ"ר.

קווי בנין – בין מגרשים² – 0 מטרים.

צדדי – 4 מטרים.

קדמי – 5 מטרים.

שטחי בניה מותרים:

שמושים עיקריים - 70%

שטח שירות על קרקעי – 10%

כסוי קרקע מקסימלי – 50%

סה"כ 80%

מספר קומות – 2 (15 מטרים)

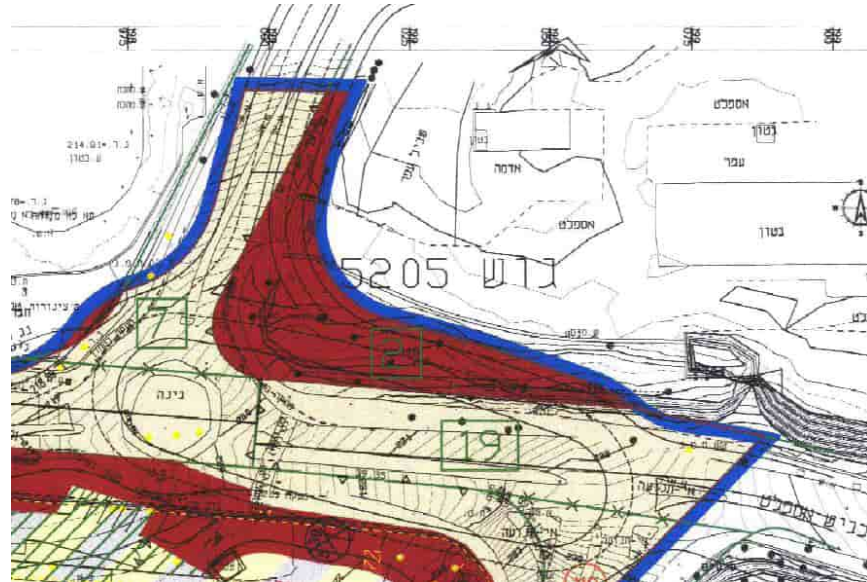
¹ בהתאם למידע תכנוני אשר נתקבל בוועדה המקומית לתכנון ולבניה בית שמש על ידי מר מרדכי חורש, מתכנן העיר. המידע בפרק "הרקע התכנוני" מושתת, בין היתר, על מידע תכנוני ועל פי תוכניות בניין עיר.

² בתנאי שאין פתחים.



תכנית בש/135

ד. בהתאם לתוכנית מפורטת מספר **בש/135**, אשר פורסמה למתן תוקף ביום 5.6.2008 ב.פ. מספר 5815 , מיועד שטח בפנינה הדרום מערבית של המתחם לשינוי מייעוד לתעשייה לייעוד דרך.



תכנית בש/154/יב

ה. בהתאם לתכנית בש/154/יב אשר חלה על החלקה שבנדון ואושרה למתן תוקף בתאריך 26.7.2012 (י.פ. 6450), אשר מטרתה הינה שינוי יעוד השטח מאזור תעשייה ושטח לתחנת רכבת לאזור מסחר ומשרדים ולדרכים.

שטח המגרש הינו 28,931 מ"ר.

סה"כ השטחים המוצעים (מסחר ומשרדים) הינם 18,452 מ"ר עיקרי+1 6,436 מ"ר שרות (2 קומות מסחר + 6 קומות משרדים). תותרנה גלריות ב-2 קומות של המסחר שלא יחושבו לקומה אבל יכללו בשטחי הבניה ובגובה המרבי המותר של המבנה (בכפוף לתקנות התכנון והבניה 1992).

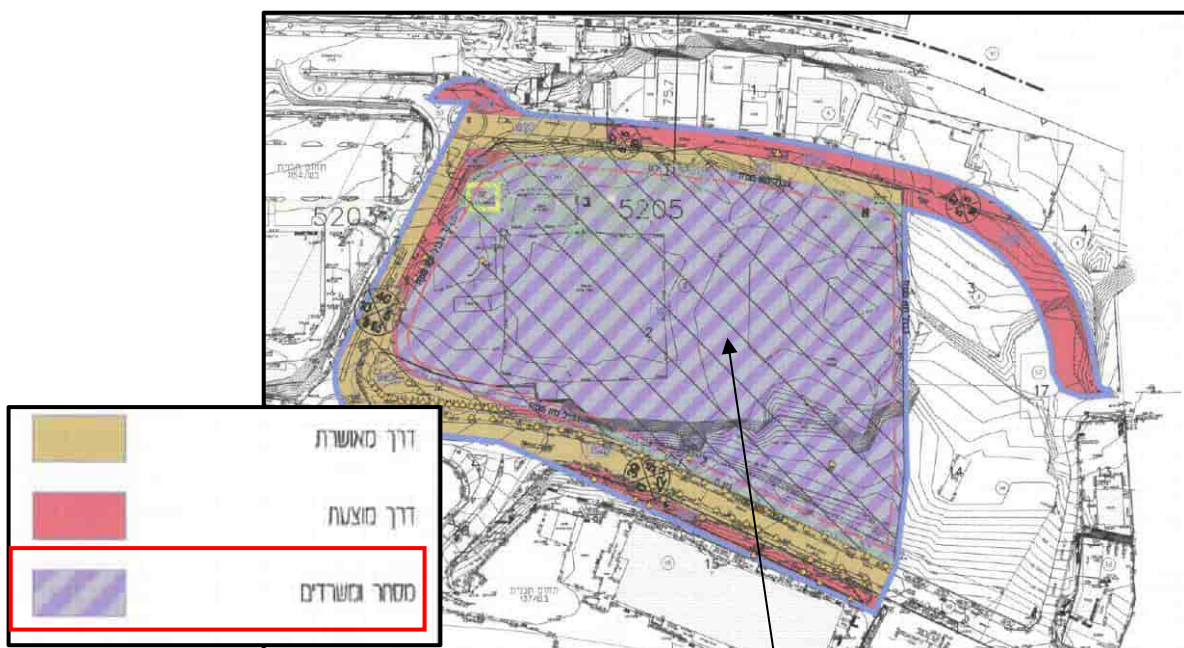
תכסית מקסימלית הינה 50%.

קו הבנין הצפוני לא יפחת מ-60 מטרים מציר פסי מסילת הברזל הקיימת.

יותר השימושים הבאים:

משרדים (כולל שרותי בריאות), תעשייה עתירת ידע, מרכז מסחרי (MALL) הכולל חנויות כל בו סופרמרקטים, בתי מרקחת, חנויות בגדלים שונים, מסעדות ובתי קפה, מתקני שעשועים, משחקיות לילדים, בתי קולנוע ובידור, מכון התעמלות וכושר, באולינג וכיו"ב, חדר לתפילה, מגרשי חניה, שירותים הנדסיים.

להלן תשריט התכנית (מצב מוצע):



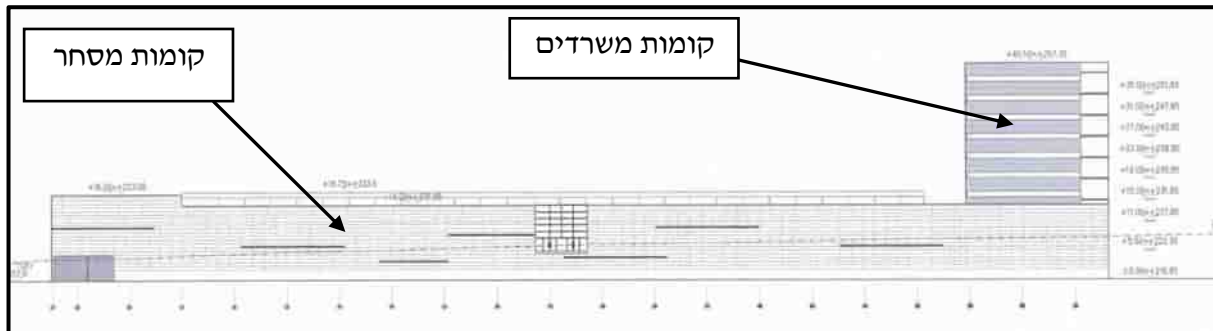
המגרש שבנדון סווג ביעוד מסחר ומשרדים.

¹ מתוך סך השטח העיקרי יוקצה עד 14,500 מ"ר ב-2 הקומות התחתונות לשימוש למסחר.

נספח בינוי מוצע (קומה ראשונה):



נספח בינוי מוצע – חזית דרומית:



תכניות מתאר מחוזיות

בהתאם לתכנית מתאר מחוזית שינוי מספר 54 לתמ"מ 1 (שינוי מאזור לתעשיה מלאכה ואחסנה לאזור פיתוח עירוני , בית שמש) עולה כי התכנית חלה על החלקה שבנדון.
התכנית אושרה למתן תוקף בתאריך 29.3.2012 (ילקוט פרסומים מספר 6397).

מטרת התכנית – שינוי יעוד מתעשיה מלאכה ואחסנה ליעוד של אזור לפיתוח עירוני בהתאמה לתכנית תמ"מ 1 שינוי 30.
יעוד הקרקע – אזור לפיתוח עירוני.

להלן תשריט התכנית (מצב מוצע):



תכנית בהכנה – 102-1135417 (בית שמש מע"ר צפוני – חלק מערבי)

1. בהתאם לתכנית 102-1135417 אשר מהווה את החלק המערבי של תכנית המע"ר הצפוני בעיר בית שמש, עולים הפרטים הבאים:

דברי הסבר:

תכנית המע"ר הצפוני מחולקת ל- 2 תכניות נפרדות (החל המזרחי והחלק מערבי), כאשר תכנית זו מהווה הינה לחלק המערבי של המע"ר, ומציעה הקמת מע"ר המשלב מגורים, תעסוקה ומסחר. אזור ביג הקיים ישודרג גם הוא ויאפשר ליזמים הגדלת זכויות בניה ותוספת משמעותית של כ- 1,000 יח"ד.

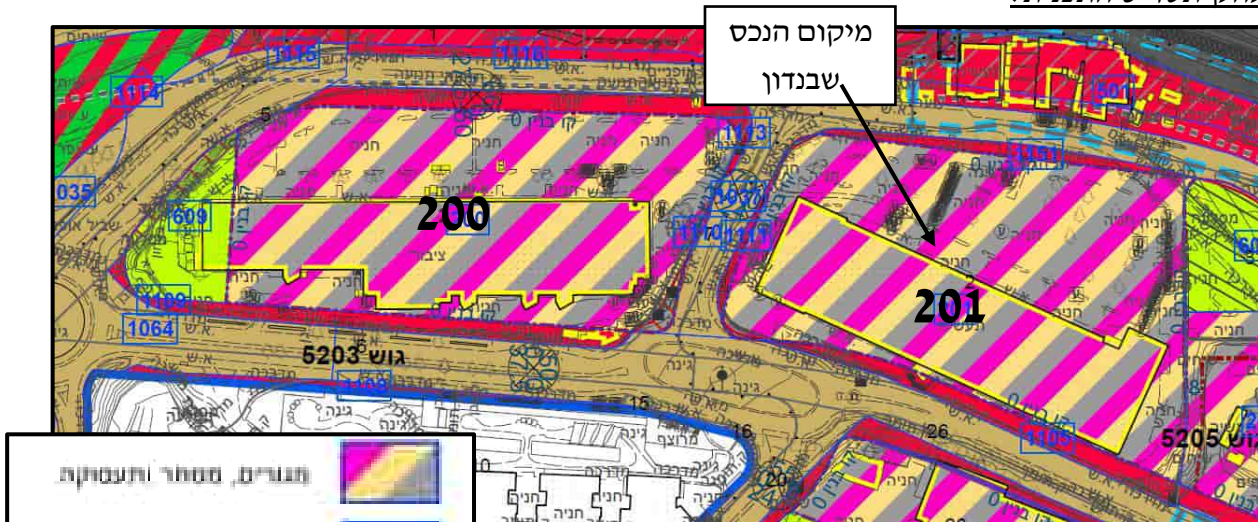
השטח המבונה מבוסס על דרך יגאל אלון, אשר עתיד לשמש כציר המרכזי עבור הולכי רגל ותחבורה ציבורית.

מטרת התכנית – יצירת מסגרת תכנונית לאזורי מגורים, תעסוקה, ומסחר ופארק בצפון העיר.

עיקרי הוראות התכנית:

- קביעת ייעודי קרקע והוראות למגורים, תעסוקה, משרדים, מבני ציבור, תיירות, פארק ותחנת רכבת.
- קביעת הנחיות הוראות ושימושים מותרים, לרבות זכויות ומגבלות בניה.
- איחוד וחלוקה ללא הסכמה בחלק מהתכנית.
- קביעת הנחיות ותנאים למתן היתרי בניה. קביעת שלבים והתניות לביצוע.

להלן תשריט התכנית:



החלקה שבנדון סווגה כתא שטח מס' 201 ביעוד "מגורים, מסחר ותעסוקה". כאשר סומנו רצועות להפקעה לטובת "הרחבת דרך". המבנה הקיים על החלקה סומן להריסה.



הוראות ביעוד מגורים מסחר ותעסוקה:

שימושים מותרים:

1. מגורים.
2. משרדים לרבות מרפאות, מכונים ומעבדות.
3. אולמות תצוגה וכינוסים.
4. מוסדות להכשרה מקצועית.
5. מסחר.
6. מסעדות, בתי קפה, מזנונים וכד'.
7. חניה.

הוראות בינוי:

- שימוש למסחר יותר בקומת הקרקע בלבד.
- לובי המגורים יהיה מופרד מהכניסה למסחר.
- 25% מכלל כמות יח"ד יהיו יח"ד קטנות עד 80 מ"ר, 10% יהיו יח"ד קטנות מאוד בשטח של עד 55 מ"ר, 5% יהיו יח"ד מיקרו בשטח של עד 23 מ"ר.

טבלת זכויות הבניה:

קומות	מס' יח"ד	תכסית	שטח תת קרקעי (במ"ר)		שטח עילי (במ"ר)		שימוש	שטח מגרש	תא שטח
			שירות	עיקרי	שירות	עיקרי			
1	21	296	10,000		11,840	29,600	מגורים	26,242	201
1	2		4,494	3,000	7,952	11,928	מסחר		
1	21		3,500		8,750	16,250	תעסוקה		
	1				250	750	מבני ציבור		

סטאטוס התכנית:

התכנית נקלטה בוועדה המחוזית לתו"ב ירושלים בתאריך 16.3.2023 ובתאריך 9.10.2023 הוחלט ע"י הוועדה כי יש להכין תסקיר השפעה על הסביבה (עפ"י דרישת המשרד להגנת הסביבה) ולאחר מכן התכנית תחזור לדיון נוסף.

יצוין כי הוועדה החליטה לאמץ את תכנית זו (למתחם המערבי) כמדיניות תכנונית שניתן לקדם מכוחה תכניות מפורטות, וזאת עד לאישור תכנית זו או עד לאישור תכנית המתאר לעיר בית שמש.

בהתאם לבירור מול מחלקת תכנון של עיריית בית שמש (נערך בדצמבר 2024), נמסר כי טרם התקיים דיון נוסף וכי הסטטוס של התכנית נשאר זהה.



רישוי:

1. בהתאם להיתר בנייה מספר 20110066 מיום 28 במרץ 2011 עולה כי ניתן לגוש מספר 5205 חלקה מספר 2 היתר לעבודות עפר ודיפון ובניית קירות תמך הגובל עם מגרשים גובלים ובפרט בשטחים הציבוריים + כלונסאות (קניון BIG2).
(לבניית מבנה חדש לשימוש מסחר בן שתי קומות, חניה עילית ועבודות פיתוח).
2. בהתאם להיתר בניה מספר 20110156 אשר נתקבל בתאריך 20.7.2011 עולה כי ניתן היתר למבנה תעשייה – בניה חדשה.
בקשה להתחלת עבודות לשלב א' – רצפת קומת קרקע, גרעין בטון, עבודות תשתיות ופיתוח למבנה לשימוש תעשייה.
3. בהתאם להיתר בניה מספר 20120121 אשר ניתן בתאריך 12.2.2012 עולה כי ניתן היתר למבנה תעשייה – בניה חדשה, אולמות ייצור לתעשייה.
בהתאם לטבלת השטחים עולה כי מבוקש שטח כולל של 19,315 מ"ר.
בתשריט קיימת חלוקה לאולמות ייצור לתעשייה.
4. בהתאם להיתר בניה מספר (2) 20110066, אשר ניתן בתאריך 30.7.2012 עולה כי הותר מרכז מסחרי – בניה חדשה. לשימוש מסחר בן שתי קומות, חניה עילית ועבודות פיתוח.

להלן טבלת השטחים:

סה"כ הבניין (במ"ר)	שטח שירות (במ"ר)						שטח עיקרי (במ"ר)			קומה
	סה"כ שירות	מעברים לכלל הציבור	מבואות וחדרי מדרגות	אחסנה	מתקנים ומערכות טכניות	מקלט	סה"כ עיקרי	מסחר	משרדים	
9631	2722.26	1751.07	460.99	86.23	293.42	128.39	6908.74	6908.74		קרקע
8544.21	3141.31	1744.76	1105.22	78.01	101.65	99.97	5402.9	5298	104.9	ראשונה
117.84	117.84		67.68		50.16					גג
18293.05	5981.41	3495.83	1633.89	164.24	445.23	228.36	12311.64	12206.74		סך הכל

5. למבנה ניתן טופס 4 (אישור להספקת שירותים) בגין היתר בניה מספר 20120121 מיום 12.2.2012 – לצורך הרצת מערכות בלבד (תוקף טופס 4 עד ליום 1.1.13).
6. בהתאם לטופס 4 (תקנה 5) – אישור להספקת שירותים אשר ניתן בתאריך 11.3.2013 עולה כי ניתן אישור לספק את השירות המבוקש למבנה אשר נבנה בגוש 5205 חלקה 2 ביעוד מסחרי על פי היתר (2) 20110066 מתאריך 30.7.2012.
7. בהתאם להיתר בניה מספר 20160250 אשר התקבל בתאריך 8.8.2016 עולה כי בנכס שבנדון הותר לבנות מרפסת פתוחה בשטח של כ- 83 מ"ר.



8. בהתאם להיתר בניה מס' 20220225 אשר ניתן בתאריך 30.6.2022 עולה כי הותרה הוספת 4 קומות משרדים מעל קניון קיים.

להלן טבלת השטחים מתשריט ההיתר:

סה"כ הבניין (במ"ר)	שטח שירות (במ"ר)			שטח עיקרי (במ"ר)			קומה
	סה"כ	שירות מוצע	שירות קיים	סה"כ עיקרי	משרדים (מוצע)	מסחר (קיים)	
10,004	2,790	221	2,569	7,214		7,214	קרקע
8,739	3,307	109	3,198	5,433		5,433	קומה א'
1,807	934	215	719	873	873		קומה ב'
1,447	174	174		1,273	1,273		קומה ג'
1,448	174	174		1,273	1,273		קומה ד'
1,443	174	174		1,269	1,269		קומה ה'
-				-			גג
24,889	7,553	1,069	6,485	17,336	4,689	12,647	סך הכל



הזכויות בנכס

א. בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות¹ אשר הופק על ידי הח"מ בתאריך 18.12.2024, רשומות זכויות הבעלות בגוש 5205, חלקה 2, בשטח רשום של 32,206 מ"ר, על שם מדינת ישראל, בשלמות.

בעלויות:

מדינת ישראל, בשלמות

חכירות:

רשומה חכירה לטובת ביג מרכזי קניות בע"מ, לתקופה של 99 שנים (תאריך סיום 4.8.2057).

משכנתאות:

בתאריך 10.4.2019 נרשמה משכנתא בדרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, לטובת רזניק פז נאמנויות בע"מ על הבעלות של ביג מרכזי קניות בע"מ בשלמות.

הערות:

רשומה הערה מתאריך 15.2.2000 בדבר הפקדת תכנית סעי' 123 לחוק התכנון והבניה, לטובת הועדה המחוזית לתכנון ולבניה ירושלים (תכנית בש/154/א').

רשומה הערה מתאריך 19.9.2006 בדבר הפקדת תכנית סעי' 123 לחוק התכנון והבניה, לטובת הועדה המחוזית לתכנון ולבניה ירושלים (תכנית בש/135).

רשומה הערה מתאריך 12.4.2010 בדבר הפקדת תכנית סעי' 123 חוק התכנון והבניה, לטובת הועדה המקומית בית שמש (תכנית מפורטת מספר בש/154/יב').

¹ נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א-2001.



ב. בהתאם לחוזה חכירה מיום 17.11.1958 אשר נערך בין רשות הפתוח (להלן: "המחכיר") לבין מפעלי אופניים ישראלים בע"מ (להלן: "החוכר") עולה כי המחכיר עומד לרשות 35 דונם באזור התעשייה של בית שמש לפי התרשים המצורף בזה, והואיל והחוכר ביקש מאת המחכיר לחכור את הנכס על מנת להקים מפעל תעשייתי.

הסכם החכירה הינו לתקופה של 99 שנים (תקופת החכירה 4.8.2057-5.8.1958).

בתום תקופת החכירה לפי הסכם זה תחודש החכירה לתקופה נוספת לפי תנאים שיהיו מקובלים אז בהתחשב עם העובדה שדמי החכירה ו/או דמי השימוש שולמו ע"י החוכר מראש בעד תקופת החכירה. מטרת העסקה ותקנות לבניה – החוכר מתחייב להגיש לוועדת בנין ערים תכנית בניה מפורטת של המפעל התעשייתי שהוא עומד להקים על הנכס.

דמי החכירה עבור כל תקופת החכירה נקבעו ע"י הצדדים לסך של 9,187.5 ל"י.

התשלומים נקבעו עד לתאריך 5.2.1961.



ג. בהתאם להסכם¹ מיום 2.6.2005 אשר נערך בין מנהל מקרקעי ישראל ובין מפעלי אופניים ישראלים בע"מ עולה כי מפעלי אופניים הינה החוכרת של המקרקעין הידועים כחלקה 2 בגוש 5205 בשטח 32,206 מ"ר. מפעלי אופניים הכינה תכנית לשינוי יעוד המקרקעין מיעוד לתעשיה ליעוד למסחר (תכנית בש/154/ד'2).
עמדת המינהל היא כי אם תאושר התכנית הוא יהיה זכאי לגבות מאת מפעלי אופניים עבור קבלת היתר בניה, דמי היתר בגין שינוי היעוד של המקרקעין ועליית שוים עקב אישורה.
עמדת מפעלי אופניים הינה כי המינהל לא יהיה זכאי לגבות דמי היתר בגין שינוי היעוד והם זכאים לממש את התכנית מבלי לשלם למינהל דמי היתר ו/או תשלום אחר.
המינהל יחתום על התכנית לצורך הגשתה לרשויות התכנון וזאת במעמד חתימת ההסכם.
לאחר אישור התכנית המנהל יהיה זכאי לדרוש כי מפעלי אופניים ישלמו למינהל כתנאי לחתימתו על הבקשה להיתר בניה, דמי היתר בגין ההפרש בשווי המקרקעין בין השווי לפי המצב הקיים לבין השווי עפ"י מצבם החדש עפ"י התכנית וזאת עפ"י שומת השמאי הממשלתי בכפוף להחלטות מועצת ממ"י שיהיו תקפים בעת הגשת תכניות הבניה לחתימת המנהל.
מפעלי אופניים יהיו זכאים לטעון כי אין הם חבים בתשלום כלשהו למינהל עבור הסכמתו והם יהיו רשאים לפנות לבית המשפט.
אם מפעלי אופניים ינהגו כך, הם יהיו זכאים לשלם למינהל 75% מהסכום השנוי במחלוקת ולהמציא למינהל ערבות בנקאית על יתרת הסכום.

¹ ההסכם חתום רק ע"י קיבוץ צרעה ולא ע"י מנהל מקרקעי ישראל.

בנוסף נחתם ע"י הקיבוץ כתב התחייבות למנהל מקרקעי ישראל מיום 2.6.2005 בדבר תשלום דמי היתר בגין עליית שווי הנכס עפ"י התב"ע החדשה המוצעת.

² תכנית זו לא אותרה (אין תכנית הידועה כ-בש/154/ד' כמופקדת ו/או מאושרת).



ד. בהתאם להסכם מכר מיום 16.9.2007 אשר נערך בין רהיטי צרעה בע"מ¹ (להלן: "המוכר") לבין ביג מרכזי קניות (2004) בע"מ (להלן: "הקונה") עולים הפרטים כדלקמן:
המוכר הינו בעל זכויות חכירה במקרקעין הידועים כגוש 5205 חלקה 2 בשטח של 32,200 מ"ר המצויים בבית שמש על פי הסכם חכירה מהוון עם מנהל מקרקעי ישראל מיום 17.11.1958.
המוכר מצהיר כי הוגשה בעבר על ידיו תכנית בש/154/ד' אשר הועדה המקומית המליצה בזמנו להעבירה לדיון בוועדה המחוזית ואשר מסיבות שונות וביניהם חלוף הזמן יתכן שיהיה צורך להתחיל לגביה מחדש את הליכי התכנון.
התמורה – 17,000,000 ₪ + מע"מ.
מיסים ותשלומים – מס השבח ומס מכירה יחולו על המוכר.
תשלומים למינהל מקרקעי ישראל (עד ליום חתימת ההסכם) יחולו על המוכר.
דמי הסכמה ו/או דמי היתר ו/או כל תשלום אחר מכל מין וסוג שהוא למנהל מקרקעי ישראל ו/או לכל גוף או רשות אחרת בגין שינוי היעוד הנוכחי ליעוד מסחרי ו/או לכל יעוד אחר ו/או בגין השבחת הזכויות ממצב תעשייה למצב מסחרי, יחולו על הקונה.
היטל השבחה בגין תכנית ו/או היתר ו/או הקלות ו/או שימוש חורג ו/או תוספת ו/או בכל עילה אחרת בקשר עם המקרקעין לרבות במפורש בגין תוכניות תקפות במועד חתימת ההסכם או בגין תכניות שהיו תקפות בעבר יחולו על הקונה וישולמו על ידו.

ה. בהתאם לאישור מנהל מקרקעי ישראל מיום 21.2.2010 ביחס לתכנית בש/154/יב' עולה כי לממ"י אין התנגדות לאיחוד וחלוקה המתייחסת למגרש חדש 100 בתכנית שבנדון.

¹ בהתאם להסכם שמו הקודם היה "מפעל אופניים בע"מ".



1. בהתאם להסכם מיום 16 במרץ 2011 בין עיריית בית שמש (מצד אחד), הועדה המקומית לתכנון ולבנייה בבית שמש (מצד שני) ומי שמש בע"מ – תאגיד המים והביוב (מצד שלישי), שלושתם ביחד ייקראו (להלן: "הרשות") לבין ביג מרכזי קניות (2004) בע"מ (להלן: "ביג" / "היזם"), עולים בין היתר הפרטים הבאים:
 - ביג הנה בעלת הזכויות להירשם כחוכרת לדורות (לאחר ביצוע ההליכים המתאימים להעברת הזכויות מאת "רהיטי צרעה") של המקרקעין הידועים כחלקה מספר 2 בגוש 5205 בבית שמש, הכלולים בתחום תב"ע בש/154 יב' המשנה את ייעוד החלקה מתעשייה למסחר ומשרדים, תא שטח מספר 100 (להלן: "המקרקעין").
 - תב"ע בש/154 יב' הופקדה בועדה המחוזית, לא נתקבלו התנגדויות, הוגש בגינה שינוי מספר 54 לתמ"מ 1 והצדדים מצפים שהיא עומדת להתאשר ולקבל תוקף בועדה המחוזית בטווח של כ- 6 חודשים מיום חתימת הסכם זה¹.
 - לצורך הקמת מרכז מסחרי ושטחי משרדים עפ"י תב"ע בש/154 יב' נדרש ביצוע של עבודות תכנון, בנייה ופיתוח בהיקף נרחב, לרבות לצורך שיפור התשתית העירונית והציבורית ודרכי הגישה בסמוך למרכז המסחרי.
 - ביג מתחייבת כלפי הרשות בתשלום האגרות ו/או ההיטלים ו/או המיסים ו/או תשלומי החובה כפי שיפורטו בהמשך ואשר טרם שולמו על ידי ביג עד למועד החתימה על הסכם זה.
 - הצדדים הגיעו להסכמה כי ביצוע עבודות הפיתוח ע"י ביג, התשלום שישולם לרשות והכל כמפורט בהסכם יהווה סילוק סופי ומוחלט מצד ביג כלפי הרשות של כל תשלומי החובה מכלן מין וסוג שהוא בקשר עם מרכיב הקרקע באגרות והיטלים, כל זכויות הבנייה שבתוכנית ובניית המרכז המסחרי בהיקף מטראז' בהתאם לגרמושקת הבקשה להיתר הבנייה המצורפת להסכם זה וכולל כל מטלות ציבוריות כלשהן.
 - ביג מתחייבת לרשות לבצע על חשבונה ובאחריותה הבלעדית את כל עבודות הפיתוח החלות עליה.
 - ביג תשלם ותישא בחלקה ותשתתף בתשלום של כל העבודות להרחבת ושדרוג של דרך אלון והסדרת התעבורה בו לרבות כיכר אליפטית וכן הרחבת ושדרוג רחוב החרש ורחוב 37 בדרך של תשלום של היטל השבחה, האגרות וההיטלים כפי שיפורט בהמשך עפ"י הסכם זה בלבד.
 - מובהר כי בגין הבנייה נשוא הסכם זה ביג לא תידרש לשאת בכל אגרות ו/או היטלים ו/או מיסים וכל הוצאה אחרת מעבר לנקוב בחוזה זה.
 - ביג תבצע את כל העבודות עפ"י הסכם זה ותשלימן תוך פרק זמן שלא יעלה על 36 חודשים ממועד קבלת היתר בנייה למרכז המסחרי.
 - העירייה תבצע בעצמה ועל חשבונה את עבודות ההרחבה והשדרוג של דרך אלון, הרחבת רחוב החרש והרחבת כביש 37 תוך שימוש בתשלומים של ביג.

¹ כאמור התכנית אושרה למתן תוקף ב-29.3.2012.



- מוסכם בין הצדדים כי שומת היטל ההשבחה, כפי שהוצאה לבקשת הועדה המקומית, היא השומה הקובעת, והצדדים מאשרים ומסכימים כי השומה סופית ומוחלטת.
- מובהר כי ביצוע התשלומים עפ"י הסכם זה ע"י ביג יהווה סילוק סופי ומוחלט של כל אגרה ו/או היטל השבחה ו/או היטלי פיתוח ו/או היטלים ו/או דמי השתתפות מכל מין וסוג שהוא החלים על המקרקעין וכל זכויות הבנייה לפי התוכנית החדשה ובגין בניית המרכז המסחרי עפ"י גרמושקת הבקשה להיתר בנייה.

להלן יוצגו התשלומים אשר יחולו על ביג בהתאם לנספח התשלומים המצורף להסכם :

- מוסכם בין הצדדים כי בגין התביעה החדשה בש/154 יב' ביג לא תשלם היטלי פיתוח בגין הרכיבים הבאים וזאת למעט במקרים בו יבצע התאגיד עבודות תשתית חדשות מעבר לחובתו עפ"י הסכם זה ויבצע גבייה בהתאם להוראות כל דין :

- ביוב ציבורי לכל מ"ר קרקע
- ביוב מאסף לכל מ"ר קרקע
- הנחת צנרת מים לכל מ"ר קרקע

- מוסכם כי העירייה לא תיגבה היטלי פיתוח בגין הרכיבים הבאים :

- סלילת כבישים לכל מ"ר קרקע וזאת למעט במקרים בהם תבצע העירייה עבודות תשתית חדשות מעבר לחובתה עפ"י הסכם זה.
- סלילת כבישים לכל מ"ר בניין.
- סלילת מדרכות לכל מ"ר קרקע.
- סלילת מדרכות לכל מ"ר בניין.
- היטל תיעול לכל מ"ר קרקע.
- היטל תיעול לכל מ"ר בניין.
- היטל שצ"פים בהתאם לחו"ד.



- בכוונת ביג לממש את הזכויות הנתונות בתב"ע בשני שלבים, ללא הגבלה בזמן, עפ"י שיקול דעתה הבלעדי:

- המבנה המסחרי.
- מבנה המשרדים.

- מובהר בזאת כי לביג ולעירייה טענות כלפי דרישת תאגיד המים להיטלים שונים ואופן חישובם וכי התשלום מבוצע על ידי ביג תחת מחאה.

בהתאם לנספח המצורף להסכם עולה כי סך התשלום בגין דרישת תאגיד המים לאחר קיזוז כל התשלומים אשר לביג פטור מתשלומם הנו בסך של כ- 4,341,457 ש"ח

היטל השבחה:

- היטל ההשבחה שנקבע לתוכנית בש/154 יב' הכוללת את תוכנית בש/154 א' עומד על סך של 11,722,471 ₪. החלק המיוחס לבש/154 א' ולמבנה המסחרי הנו על סך של 8,890,951 ₪, אשר ישולם במספר שלבים.

- עבור מבנה המשרדים ישולם ביום מתן ההיתר סך של 2,831,520 ₪ (בתוספת הפרשי הצמדה מיום אישור התב"ע).

- מוסכם כי מאחר ותב"ע בש/154 יב' טרם נכנסה לתוקף אך הצדדים מבקשים להגיע להסכמות, לצמצם חוסר ודאות ולהתחיל בפיתוח האזור בפועל, יעמדו הסכומים הנקובים כסכומי שומה המוסכמים ליום הקובע לתקופה מקסימאלית של שנה.

מפרט טכני / תיאור עבודות הפיתוח:

חברת ביג תבצע את עבודות הפיתוח הבאות:

- קיר תומך בגבול המגרש בין שדרות יגאל אלון (צפון) לבין המגרש (חלקה 2 בגוש 5205), כולל חדירת עוגני קרקע לעומק התת קרקעי של השטח הציבורי.

- הקיר יכלול קונסולה ברוחב 2 מטר עבור הרחבת שדרות יגאל אלון.

- מובהר כי למועד הסכם זה מעמסת עלות העבודות הציבוריות המוטלות על ביג הנו כ- 2,750,000 ש"ח

2. תשלומים - הוצג בפני הח"מ קבלות בגין תשלום אגרות והיטלים בסך כולל של 5,948,000 ₪.

היטל השבחה – הוצג בפני אישור כי שולם סך של 8,890,951 ₪ (עבור שטחי המסחר).

הוצג בפני אישור כי שולם סך של 3,005,982 ₪ (עבור שטחי המשרדים).



דמי שכירות

כללי - נתוני דמי השכירות ופרטי הסכמי השכירות נמסרו בכתב על ידי חברת ביג וחוות הדעת מושתתת על הדיווח.

א. דמי שכירות:

בהתאם לדוח חברת ביג מרכזי קניות עולה כי דמי השכירות החודשיים נכון לחודש דצמבר 2024, לא כולל אחזקה, ולא כולל אחוזים מפדיון הינם בסך של 1,706,589 ₪/ בחודש.

ב. תוספת פדיון לדמי השכירות המינימליים:

בנוסף לדמי השכירות המינימליים המתוארים לעיל, "המשכיר" זכאי לקבל מהשוכרים, במשך תקופת השכירות דמי שכירות כאחוז מתוך הפדיון במושכר (כאשר דמי השכירות המינימליים הינם דמי השכירות המזעריים, הנמוכים ביותר והמובטחים שישולמו למשכיר בכל מקרה, זאת גם אם דמי השכירות כאחוז מהפדיון יהיו בשיעור נמוך מהם).

בהתאם לנתוני השכירות בעניין תוספת פדיון לדמי השכירות המינימליים, עולה כי דמי פדיון מייצגים הינם בסך של 1,881,724 ₪, לאחר ניטרול שוכרים אשר לא צפוי שימשיכו לשלם הפרשי פדיון.

שטחים פנויים להשכרה: נכון למועד 31.12.2024 לא קיימים שטחים פנויים בקניון.

ג. חברת ניהול וצובר חשמל:

חברת האם, ביג מרכזי קניות בע"מ, אשר מחזיקה במרכזים מסחריים נוספים, אחראית לניהול הנכס והתחזוקה, ולא הוקמה חברת ניהול נפרדת.

הוצאות הניהול השנתיות נגבות מהשוכרים כאשר חברת ביג מציגה בפני השוכרים דו"ח הוצאות שנתי המבוקר ע"י רואה חשבון ועל בסיסם משולמים דמי הניהול כאשר כל שוכר משלם לפי החלק היחסי.

לפי נתוני חברת ביג, עולה כי רווחי הניהול והחשמל הינו כדלקמן:

שנה	רווח מניהול
2021	2,726,807 ₪ לשנה
2022	3,104,470 ₪ לשנה
2023	3,484,926 ₪ לשנה
ממוצע	3,105,401 ₪ / לשנה

יצוין כי טרם התקבלו מהחברה נתונים ביחס לשנת 2024.

ד. חוזים אשר משקלם בדמי השכירות גדול מ- 5% מסך דמי השכירות המתקבלים: מתוך 99 חוזי שכירות, חוזה 1 הינו בעלי משקל של יותר מ- 5% מסך דמי השכירות.



גורמים ושיקולים באומדן השווי

באומדן שווי הנכס הובאו בחשבון בין היתר הגורמים והשיקולים הבאים:

- מיקום הנכס באזור התעשייה בית שמש, מדרום לכביש מס' 38, בסמוך לכניסה לבית שמש.
- אזור התעשייה בית שמש אשר מאופיין בשימושים לתעשייה לצד שימושים למסחר (כאשר בסמוך לנכס שבנדון ממוקמים מרכז ביג פאוור סנטר בשטח בנוי של 17,000 מ"ר ופרוייקט שער העיר).
- הנתון כי מתחם הקרקע ממוקם בסמוך לתחנת הרכבת בית שמש.
- סיווג הקרקע על פי תוכניות בניין עיר אשר פורסמו למתן תוקף, ביעוד לאזור מסחר ומשרדים, הוראות וזכויות הבניה (שטח מגרש 28.9 דונם), שטח עיקרי לבניה בהיקף של 18,452 מ"ר, בינוי של 2 קומות למסחר ו-6 קומות למשרדים.
- הנתון כי על גבי המגרש הוקם קניון "ביג FASHION בית שמש" בהיקף של כ-18,293 מ"ר ב-2 קומות.
- הנתון כי הקניון שבנדון מהווה קניון חדש ומודרני אשר קיבל טופס 4 בחודש מרץ 2013.
- רמת הגמר בקניון אשר הינה רמת גמר טובה וכוללת בין השאר ריצוף מאריחי שיש טבעי בשטחים הציבוריים, חלוקה לחנויות באמצעות מחיצות גבס, מעקה זכוכית במעברים, תקרה מונמכת, רמקולים, ספרינקלרים, גלאי עשן, מצלמות אבטחה, מיזוג אוויר מרכזי, 4 דרגנועים בין קומות המסחר, חיפוי משולב אבן וזכוכית וכיוצ"ב.
- הנתון כי במגרש נשוא חוות הדעת יתרת זכויות בניה לניצול ביעוד משרדים.
- הנתון כי בתאריך יוני 2022 התקבל היתר בניה לתוספת קומות המשרדים, עם זאת, נכון למועד הקובע לשומה טרם החל ביצוע הבניה בפועל (תוקף ההיתר עד לחודש יוני 2025).
- הובאה בחשבון הפחתה בגין תשלום צפוי לרשות מקרקעי ישראל.
- הנתון כי קיימת תכנית בהכנה מס' 102-1135417 אשר מטרתה להגדיל את זכויות הבניה המאושרות וכן להוסיף זכויות בניה למגורים (296 יח"ד) בכפוף להריסת המבנה הקיים (סומן להריסה). עם זאת, לאור היקף הזכויות המוצע, ולאור דחיה וסיכון עד לאישור התכנית בפועל, ובכפוף לתשלום היטל השבחה ודמי היתר, נראה כי לא קיימת תוספת שווי בגין תכנית זו.



- הזכויות המוערכות הינן זכויות לחכירה מהוונת עד לשנת 2057.
- דמי השכירות החודשיים הבסיסיים המינימליים כפי שמשולמים ע"י השוכרים נכון לחודש דצמבר 2024. בהקשר לדמי השכירות יצויין כי על פי הסכמי השכירות, "המשכיר" זכאי לקבל מהשוכר במשך תקופת השכירות דמי שכירות כאחוז מתוך הפדיון במושכר.
מטעמי שמרנות, באומדן השווי, דמי השכירות הנוספים כאחוז מהפדיון, ככל שקיימים, הובאו בחשבון בשיעור היוון גבוה יותר משיעור היוון דמי השכירות הבסיסיים.
- שיעור ההיוון המקובל לנכסים מניבים נע כיום סביב 6.25% - 7.25%. יחד עם זאת לנכסים עם שוכרים טובים במיוחד (כגון משרדי ממשלה, חברות ביטוח, רשתות גדולות, בנקים וכו') עם חוזי שכירות לתקופות ארוכות של 10 שנים ומעלה שיעור ההיוון הינו נמוך מ- 6.25% ואילו לנכסים עם חוזי שכירות לתקופות קצרות של חברות "רגילות", במיקומים בהם רמת הפעילות נמוכה או שצפויה ירידה בשווי הנכסים, שיעור ההיוון יכול להיות אף גבוה מ-7.25%.
במקרה דנן, מדובר בנכס מאוכלס במלואו בשיעורי תפוסה גבוהים הכולל שיעור עומס נמוך יחסית על השוכרים (מרכז מסחרי מסוגו). על רקע האמור לעיל נלקח בחישוב שווי בגישת היוון ההכנסות, שיעור היוון של 6.8% לדמי השכירות הבסיסיים (לשטחים המושכרים), שיעור היוון של 8.05% להכנסות הנוספות מפדיון.
- הנתון כי ב-7.10.23 פרצה מלחמת "חרבות ברזל" בדרום הארץ אשר יצרה אי וודאות. המלחמה טרם הסתיימה כך שלא ידוע כמה זמן תימשך, ומה יהיו התוצאות הצבאיות והשלכה מכך התוצאות הכלכליות. לאור האמור לא ניתן בשלב זה לחזות את מלוא ההשפעות של המלחמה על ערכי המקרקעין.
- הזכויות נשוא חוות הדעת מוערכות במצבן הנוכחי כריקות, פנויות וחופשיות מכל מחזיק, חוב ושיעבוד.
- מחירי נכסים דומים ורלבנטיים ומצב שוק המקרקעין נכון למועד חוות הדעת.



גישות השומה:

א. קיימות שלוש גישות עיקריות לשומת שווי נכסי מקרקעין:

- 1.א גישת שווי שוק (גישת ההשוואה) - הסכום שניתן לקבל ממכירת הנכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת) - גישה זו מבוססת על אומדן שווי שוק בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים דומים ככל האפשר במאפייניהם ביחס לנכס נשוא השומה (מאפיינים כגון: מיקום, שטח, שימוש, נתוני תכנון, שנת בנייה, הזכויות בנכס, מועד העסקה, נתון ההשוואה וכדומה). בגישה זו נעשה ניתוח של נתוני ההשוואה בסביבה הקרובה ובאיזורים דומים במאפיינים שלהם, תוך כדי שימוש במקדמי התאמה לנכס נשוא חוות הדעת.
- גישה זו ישימה בעיקר כאשר נכון למועד הקובע לחוות הדעת קיימים מספר נתונים של עסקאות שהתבצעו בפועל או שקיימים מספר נכסים דומים המוצעים למכירה.
- 2.א גישת היוון ההכנסות - בגישה זו נעשה היוון ישיר של ההכנסות השנתיות הצפויות לפי שיעור ההיוון הראוי (כלומר השווי הינו הערך הנוכחי של כל ההנאות העתידיות הצפויות מהנכס). בקביעת שיעור ההיוון משפיעים גורמים כגון יציבות השוכרים, משך תקופת השכירות, מהות הנכס המושכר, השימושים וכו' (גישה זו מתאימה לנכסים מניבים - מסחר, משרדים, תעשייה, תחנות דלק, בתי מלון, מקבצי דיור וכו' ואינה מתאימה לדירות מגורים).
- 3.א גישת העלות (גישת השווי הפיזי)- בגישה זה נערך אומדן לשווי הקרקע בשוק החופשי, לאומדן עלויות הבניה וההקמה ולאומדן הרווח היזמי, בכפוף לפחתים (פחת פיזי ופונקציונלי).



עקרונות השומה

מדובר בנכס מניב לא שגרתי, הכולל קניון, כאשר קיימים מעט נתוני השוואה (אם בכלל) בסביבה או אפילו בעיר עצמה, באופן שלמעשה לא ניתן לבצע אומדן בגישת השוואה ישירה לשווי הנכס. הגישה בה נרכשים נכסים מסוג זה הינה גישת היוון ההכנסות מהנכס כאשר שיעור ההיוון נלקח מנתוני השוואה לנכסים מניבים דומים, תוך התייחסות לדמי השכירות החוזיים בפועל ולדמי השכירות הראויים לשטחים הפנויים.



סקר שיעורי תשואה:

מקור מידע	שיעור תשואה כללי	תיאור	המקום
פרסום 03/2023	6.7%	שיעור התשואה הכללי למחצית ראשונה של 2022 למשרדים ומסחר – (ללא שינוי ביחס למחצית קודמת)	סקירת שמאי ממשלתי
כלכליסט 05/2023	6.8%	חנן מור מכרה את המרכז המסחרי בסך של 58 מיליון ₪ המהווה חלק מפרויקט משולב של דירות להשכרה ומסחר בשכונת נרקיסים, לפי שיעור תשואה 6.8% לדמי השכירות הצפויים להתקבל בפרויקט	ראשון לציון
כלכליסט 05/2023	5.65%	חברת מגדל רכשה 50% מהזכויות במגדל וייס-בולטהאופ תמורת 230 מיליון ₪ (משקף שווי של 460 מיליון ₪ לנכס בשלמות). ה-NOI עומד על 26 מיליון ₪, משקף שיעור תשואה של 5.65%	תל אביב
גלובס 08/2023	6.5%	מתחם הכולל מבנה תעשייה נמכר ב-154 מיליון ₪. Sala and leaseback העסקה משקפת שיעור תשואה 6.5%	אזורית אלון תבור
פרסום ICE 10/2023	6.73%	מתחם עקרון 2000 מרכז מסחרי ומערכת סולארית נמכר בתמורה לשיעור תשואה המשקף 6.73%	קרית עקרון
מידע שוק 10/2023	6.7%	נרכש מרכז מסחרי שכונתי בשכונת רוממה בירושלים לפי שיעור תשואה 6.7%	ירושלים
דה מרקר 12/2023	6%	חברת גב-ים מכרה את זכויותיה בפרויקט "רב בריח" (מבנה תעשייתי/לוגיסטי) בשלב א' של הפרויקט תמורת כ-200,000,000 ₪ משקף שיעור תשואה 6%	אשקלון
אייס 01/2024	6.5%	חברת מניבים רכשה נכס לוגיסטי בראש העין תמורת 90 מיליון ₪, כאשר ה-NOI הצפוי עומד על 5.85 מיליון ₪ בשנה. משקף שיעור תשואה 6.5%	ראש העין
כלכליסט 01/2024	6.5%	קרן ריאליטי מכרה לחברת מניבים 50% מהזכויות במגדל משרדים ומסחר ("מגדל ארמון") תמורת 109 מיליון ₪, כאשר ה-NOI הצפוי מהשכרת שטחי המגדל הינו כ-14.2 מיליון ₪ בשנה. משקף שיעור תשואה 6.5%	חיפה
כלכליסט 5/2024	7.4%	אספן רכשה מרכז מסחרי לפי שיעור תשואה של 6.7% ביחס לשטחים המושכרים ו-7.4% בכפוף לאכלוס מלא	תל אביב
מרכז הנדל"ן ומידע שוק 07/2024	6.5%	מניבים רוכשת מריאליטי 25% נוספים לפי שיעור תשואה של 6.5%	חיפה
מרכז הנדל"ן 9/2024	7%	רני צים מוכר לדורסל נכס מסחרי (50%) בכ-242 מיליון ₪, משקף שיעור תשואה של 7%	מעלות
מידע שוק 10/2024	6.7%	בנין משרדים מו"מ למכירה לפי שיעור תשואה של 6.7%	אירפורט סיטי
פרסום אוקטובר 2024		למרות התפתחויות השליליות בשוק וסביבת הריבית הגבוהה, התשואות המבוקשות לנכסים המוצעים למכירה לא השתנו בהתאם לשינויים בשיעור הריבית	דו"ח נת"מ מחצית ראשונה 2024



תחשיבים:

א. דמי שכירות:

דמי שכירות חודשיים בסיסים בש"ח	תיאור
₪ 1,706,589	דמי שכירות חודשיים לא כולל דמי אחזקה, במעוגל
₪ 20,479,063	דמי שכירות שנתיים לא כולל דמי אחזקה, במעוגל
6.80%	שיעור היוון שנתי
₪ 301,160,000	סה"כ שווי עפ"י היוון דמי השכירות החודשיים (*)
₪ 1,881,724	תוספת דמי שכירות שנתיים כאחוזים מהפדיון
8.05%	שיעור היוון שנתי לתוספת מפדיון
₪ 23,380,000	סה"כ היוון תוספת דמי השכירות החודשיים כאחוזים מהפדיון
₪ 324,540,000	סה"כ שווי הנכס בשלמות עפ"י גישת היוון ההכנסות (במעוגל)

(*) ניתוח רגישות ביחס לנתונים לעיל:

פרמטר	% שינוי	סה"כ שווי
שיעורי תפוסה	ירידה של 5%	₪ 286,100,000
שיעורי היוון	עלייה של 0.5%	₪ 280,540,000
	ירידה של 0.5%	₪ 325,060,000
דמי שכירות ממוצעים למ"ר	עלייה של 5%	₪ 316,220,000
	ירידה של 5%	₪ 286,100,000



ב. רווח מחשמל וניהול הקניון¹:

סך הכל	שיעור היוון	רווח מניהול וחשמל מייצג לשנה
₪ 37,410,000	8.30%	₪ 3,105,401

הערות:

1. בהתאם לדווח חברת ביג קיים רווח מחשמל ומניהול הקניון, כאשר להערכת הח"מ ובהתאם למקובל בשוק, סביר כי קונה מרצון יביא בחשבון את התקבולים הצפויים גם מרווחי הניהול. בוצע תחשיב לפי שיעור הוון של 8.3% (לעומת שיעור הוון של 6.8% אשר הובא בחשבון לדמי השכירות) שכן רווחי חברת הניהול קשורים לפעילות העסקית ויכולים להיות שינויים ברווחיות לאורך השנים. לפיכך הובא בחשבון שיעור הוון גבוה יותר. המגלם סיכון גבוה יותר.

ג. לסיכום:

₪ 324,540,000	שווי הנובע מדמי השכירות
₪ 37,410,000	תוספת שווי בגין רווחי חשמל וניהול הקניון
₪ 740,000-	בתוספת שווי זכויות בניה למשרדים, מנוכה הוצאות צפויות
₪ 4,500,000-	הפחתה בגין חידוש חוזה חכירה בתום תקופת חכירה
₪ 356,710,000	סך הכל שווי הזכויות בנכס במצבו

הערת הח"מ¹:

7.04%	שיעור התשואה הכולל הינו כ-
-------	----------------------------

הערות:

1. שיעור התשואה הכולל הינו בהתעלם משווי זכויות הבניה הנוספות.



הערכות שמאיות קודמות אשר בוצעו ע"י הח"מ

מועד הקובע לחוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי	שיעור הגידול בין הערכת השווי הנוכחית להערכות שמאיות קודמות
31.12.2021	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 268,510,000	32.85%
31.12.2022	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 293,460,000	21.55%
30.6.2023	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 302,505,000	17.92%
31.12.2023	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 313,480,000	13.79%

הערכה שמאית נוכחית

מועד הקובע לחוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי
31.12.2024	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 356,710,000

העלייה בשווי הנכס שנקבע למועד קובע דצמבר 2021 (268.51 מיליון ₪) ובין המועד הקובע הנוכחי (356.71 מיליון ₪) משקף עליה של 32.85%. העלייה נובעת מגידול בהכנסות מדמי השכירות ומפדיונות השוכרים גידול ברווחים שנובעים מדמי ניהול וחשמל, וירידה בשיעור ההיוון.



שומה

בשים לב למיקומו של הנכס (מגרש ביעוד למסחר ולמשרדים עליו הוקם קניון "BIG FASHION", גוש מספר 5205, חלקה מס' 2, אזור התעשייה בבית שמש) ולכל שאר הנתונים כאמור ומפורט לעיל,

נראה כסביר לאמוד את שווי זכויות החכירה בנכס שבנדון סביב – 356,710,000 ₪ (שלוש מאות חמישים ושישה מיליון, שבע מאות ועשר אלף שקלים חדשים) לא כולל מע"מ.

היטל השבחה: לא צפוי.

תשלום למנהל מקרקעי ישראל: הופחת בגוף השומה.

אפשרות לחבות פיצויים בגין פגיעה במקרקעי צד שלישי: לא ידוע לח"מ ביחס לחבות קיימת.

היטל השבחה ו/או התשלום למנהל מקרקעי ישראל ו/או אומדן הפיצויים הינו אומדן משוער של הח"מ ואינו מחייב את הח"מ ו/או את הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ו/או את מנהל מקרקעי ישראל. סכומים סופיים ייקבעו לאחר קבלת שומות מהוועדה המקומית ו/או מנהל מקרקעי ישראל ו/או פסיקת שמאי מכריע ו/או פסיקת בתי משפט וכו'.

הכל במצבו הנוכחי כריק, פנוי וחופשי מכל מחזיק חוב ושיעבוד, נכון למועד הקובע 31.12.2024.

הנני בעל ידע וניסיון רלוונטי לביצוע הערכת השווי של הנכס נשוא השומה.

הנני מצהיר כי אין לי עניין אישי בנכס או בעל זכויות בנכס או עם מזמין השומה.

הנני מצהיר על העדר תלות ביני ובין מזמין השומה.

הדו"ח הוכן עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו 1966, ועל פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.

ובאתי על החתום,



שומה זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא אשר אינו המזמין ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.

המסמכים המתוארים בחוות הדעת הינם רק העתק/צילום של המסמכים, אלא אם צויין כי הוצג המסמך המקורי.

ירון ספקטור

כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך במנהל עסקים

M.B.A

גיל סיטון

מתכנן עירוני M.A משפטן ושמאי מקרקעין

גולן וקראט

מהנדס אזרחי

רוני כהן

שמאי מקרקעין

ירון פריאנטי

מהנדס אזרחי

יניב כחלון

כלכלן ושמאי מקרקעין

גלעד גלבאום

שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים

יוסי אלמוזנינו

הנדסאי בניין

אורן שגיא

שמאי מקרקעין

שמעון גרוניך

כלכלן ושמאי מקרקעין

ברוך ברשק

כלכלן והנדסאי בניין

רמי כהן

כלכלן ושמאי מקרקעין

גילה סקדר אנגל

גיאוגרפית ושמאית מקרקעין

אופיר רון

כלכלן ובוגר מנהל עסקים

מיכאל זלצברג

הנדסאי בניין

מור בלומנפלד

שמאית מקרקעין

ישראל עטיה

כלכלן ושמאי מקרקעין

מימון צבע

כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך M.A

דניאל פרי

כלכלן ושמאי מקרקעין

מאור חבס

כלכלן ושמאי מקרקעין

גיא פורטל

כלכלן ושמאי מקרקעין

שיר גילר

שמאית מקרקעין ובוגרת מנהל עסקים

רינה מזריש

שמאית מקרקעין

ישראל פרץ

שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים

ברק נגבי

כלכלן ושמאי מקרקעין

טל אסרף

הנדסאי בניין

מיכל שלג

כלכלנית

סער טרץ

הנדסאי בניין

אדריאן מויסקו

הנדסאי בניין

לירון כמיסה

כלכלנית

טוהר אלבו

כלכלנית

חוות דעת - שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: חלק ממרכז מסחרי הידוע בשם "BIG FASHION"

חלקות 43 ו- 52 בגוש 16557

בסמוך לכביש מספר 60 וכביש מספר 3001, אזור התעשייה ב',

נצרת





תוכן עניינים

5..... פרטי הנכס :

6..... תאור הנכס והסביבה.

13..... הרקע התכנוני.

16..... רישוי.

19..... הזכויות בנכס.

25..... גורמים ושיקולים באומדן השווי.

28..... עקרונות השומה.

30..... תחשיבים :

34..... ש ו מ ה



31 בדצמבר 2024
מספרנו: 32539.5/24

לכבוד,
ביג מרכזי קניות בע"מ
א.ג.ג.,

חוות דעת - שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: חלק ממרכז מסחרי הידוע בשם "BIG FASHION"

חלקות 43 ו-52 בגוש 16557

בסמוך לכביש מספר 60 וכביש מספר 3001, אזור התעשייה ב', נצרת

בהתאם לבקשתכם, בדקתי את הנכס שבנדון למטרת אומדן שווי ולהלן חוות דעתי:

מטרת חוות הדעת: אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון (הסכום שניתן לקבל ממכירת הנכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת).

אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדיווחים מיידים של החברה המפורסמים לצבור. הנני מצייין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 226(א) לחוק החברות התשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

שם המעריך: ירון ספקטור

פירוטי השכלה של עורך חוות הדעת:

- אוניברסיטת בר אילן - תואר ראשון בכלכלה ומינהל עסקים - בהצטיינות - 1988.
- תואר שני במינהל עסקים, התמחות בשיווק - 1996.
- אוניברסיטת תל אביב - שמאות מקרקעין וניהול נכסים - בהצטיינות - 1990.
- שמאי מקרקעין מוסמך על פי חוק שמאי המקרקעין, מספר רישום 296 ב"פנקס שמאי המקרקעין" בישראל.

נסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים:

המעריך ביצע הערכות שווי בין היתר לחברות - ביג מרכזים מסחריים, מעוז דניאל נכסים ובניין, מגדלי עסקים, משהב, ארנה סטאר גרופ, אשרד חברה לבניה, בית גיל הזהב, קרסו נדל"ן, הכשרה חברה לביטוח, יוחננוף, גלובוס סנטר, אזורים, י.ד. ברזאני, ארזים, גינדי החזקות, אחים אלה, אשטרם, קבוצת חגי'ג, תידהר, בהיקף של למעלה מ-10 מיליארד ש"ח.

מזמין חוות הדעת: ביג מרכזי קניות בע"מ

(ע"י מר אסף נגר – משנה למנכ"ל)



מועד הזמנת חוות הדעת : 4 בדצמבר 2024

התחייבות לשיפוי : קיימת התחייבות לשיפוי אשר ניתנה בתאריך 31.3.2007 ע"י חברת ביג מרכזים מסחריים ו/או ביג מרכזי קניות (2004) בע"מ, עבור הנכס שבנדון לצורך הכללת חוות הדעת ו/או אזכורה בדוחות הכספיים או לכל מטרה אחרת.

הנסיבות בגינן בוצעה ההתקשרות : לצורך דוחות כספיים ישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S

מספר תקן חשבונאי : הדו"ח הוכן עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) ועל פי הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל, 1998, לרבות תקן 17.1 – גילוי מינימלי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין לצורך דיווחים עפ"י חוק ניירות ערך התשכ"ח 1968 הנכס מוגדר כנדל"ן להשקעה על פי תקן חשבונאי 40 - IAS.

תאריך תוקף חוות הדעת : 31 בדצמבר, 2024

תאריך הביקור בנכס¹ : 23 בדצמבר 2024

הערות לשכר הטרחה:

לא קיימות התניות לגבי שכר טרחה של השמאי, או אחרות, אשר יש בהן כדי להשפיע על תוצאות השומה.

¹ הביקור בנכס בוצע ע"י גיא פורטל, שמאי מקרקעין.



פרטי הנכס:

גוש מספר	:	16557	
חלקה מספר ¹	:	43	; 52
שטח חלקה רשום	:	2,755 מ"ר	; 19,818 מ"ר
שטח בנוי ברוטו	:	כ- 29,917 מ"ר ²	
מיקום	:	בסמוך לכביש מספר 60 וכביש מספר 3001, אזור תעשייה ב', נצרת	
זכויות	:	72% מזכויות הבעלות הפרטית (זכויות חברת מרכז מסחרי בכניסה לנצרת (2006) בע"מ)	

¹ חלקה מספר 43 ו-53 מהווה את שטח הקרקע, אשר בתחומה ממוקם מרכז המסחרי שבנדון. כולל מקומות החניה. חלקות אלו נוצרו לאחר הליך של פרצלציה, שבוצע בתחום שטח קרקע הכולל מספר חלקות ששטחן מעל 400 דונם.

² שטח בנוי ברוטו הינו בהתאם להיתר בניה שניתן בתאריך 11.10.2018 על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה נצרת, וכולל את שטח תוספת הבניה שבוצע על פי היתר בניה וכן שטח האוהל (הרחבה בפרק "רישוי").



תאור הנכס והסביבה

נשוא חוות הדעת מהווה חלק ממרכז מסחרי הידוע בשם "BIG FASHION", המהווה קומפלקס מסחר, הממוקם בסמוך לכביש מספר 60, וכביש מספר 3001, באזור התעשייה ב', בעיר נצרת. המרכז מסחרי "BIG FASHION", הוקם על קרקע הידועה כגוש מספר 16557, חלקות מספר 43 ו-52, ששטחן הרשום בהתאמה הינו 2,755 מ"ר ו-19,818 מ"ר וסה"כ שטח כולל של 22,573 מ"ר.

אזור התעשייה ב', ממוקם בחלק הדרומי של העיר נצרת, בסמוך ומצפון לכביש מספר 3001 וכביש מספר 60 ומאופיין במבני תעשייה ותיקים, לצד בנייני מגורים, חנויות מסחר, וכן לצד מוסדות ציבוריים כגון: בית ספר תיכון (אל ג'ליל, מפתן א-שרק), מבנה של עיריית נצרת וכיוצ"ב. הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים, מדרכות, חשמל, ביוב, מים וכו'.

המרכז המסחרי בשלמותו, ממוקם כאמור, בסמוך ומצפון לכביש מספר 75 - המהווה ציר תנועה ראשי התחום ממערב בצומת "נצרת דרום", ומתנקז במזרח ל"דרך הציונות" ולצומת "נצרת צפון", וכן לעיר נצרת עילית.

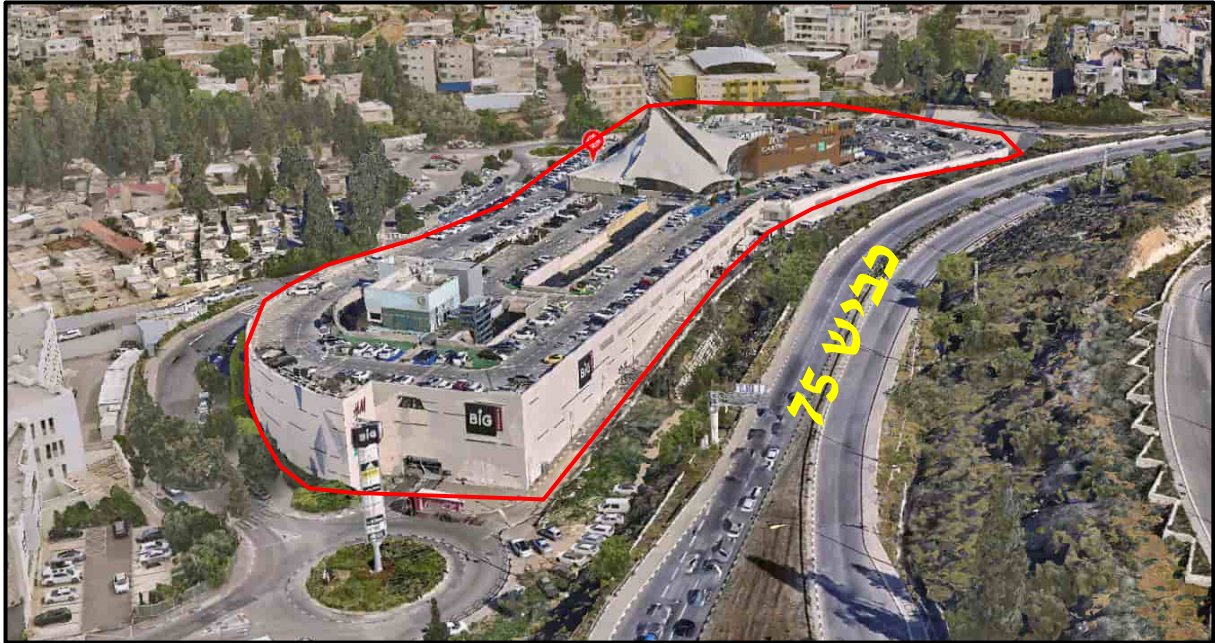
כמו כן המרכז המסחרי, ממוקם בסמוך ומצפון מזרח לכביש מספר 60, המהווה ציר תנועה ראשי, התחום (בקטע הרלוונטי לנכס שבנדון) מדרום בעיר עפולה, ומצפון בכביש מספר 3001.

המרכז המסחרי ממוקם כאמור לעיל, בסמוך לצירי תנועה ראשיים, כאשר הגישה אליו תהיינה דרך 3 כניסות נפרדות:

ממזרח - דרך כביש מספר 75.

מדרום - דרך רחוב תופיק זיאד המהווה את המשכו של כביש מספר 60 וכן כביש הכניסה לעיר מצפון - דרך רחוב 4062 המהווה רחוב פנימי בעיר.

להלן מבט תלת מימדי על הנכס מכיוון דרום מערב:



מבט תלת מימדי על הנכס מכיוון צפון:





מרכז מסחרי "BIG FASHION", אשר נפתח במחצית בשנת 2009 היינו בשטח בנוי של כ- 29,917 מ"ר ברוטו, הכולל שתי קומות מרתפי חניה, קומת קרקע/רחוב (מפלס 0.0), קומת גלריה חלקית וקומת גג (מתחם אורבניקה).

המרכז המסחרי נבנה בבניה קונבנציונאלית הכוללת קונסטרוקציה בטון מזויין, תקרת בטון, חיפוי חיזוני באריחי אבן, ריצוף המעברים ודרכי הגישה באבני מדרכה/רחוב, חיפוי קירות חוץ של חלק מקומת הגג בעץ, גשרים הבנויים מקונסטרוקציה ברזל ומחופים בדק בקומת הגג, 4 מעליות נוסעים שקופות, 2 מעליות נוסעים רגילות, 2 דרגנועים, ומעלית משא, ספרינקלרים ומערכת בקרה וכיבוי אש.

המרכז המסחרי שבנדון הינו מסוג STREET MALL, כאשר החנויות ממוקמות במפלס אחד לא מקורה + מפלס גג חלקי מקורה, בשילוב פינות ישיבה.

להלן תיאור הנכס שבנדון:

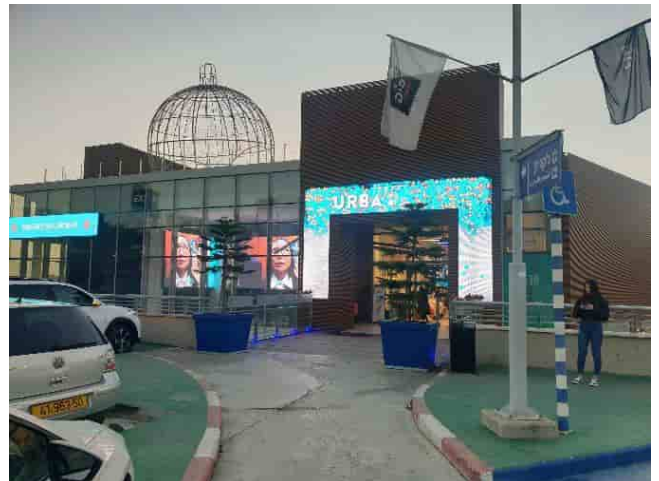
תאור	סה"כ שטח בנוי ברוטו	שטח בנוי ברוטו ¹	קומה/מפלס
הקומה מהווה ברובה שטח חניה תת קרקעי הכולל 178 מקומות חניה, למעט שטח של כ- 1,070 מ"ר עיקרי, אשר מהווה חלק מחנות H&M (הקומה התחתונה של החנות). כמו כן קיימים שטחי אחסנה (מחסנים), שטחים טכניים (חדר גנרטור, מאגרי מים, חדרי משאבות, חשמל, טרנספורמציה, חדר אשפה), מבואות מעברים ותאי שירותים. רמת הגמר של הקומה כוללת רצפת בטון, תקרת בטון, ספרינקלרים ומערכות גילוי אש, ותאורה פלורסנטית. גובה פנים החניה 3.7 עד 4.6 מטר. כל שטח הקומה מושכר, כאשר החניה במתחם הינה בחינם.	כ- 7,978 מ"ר	עיקרי: כ- 1,240 מ"ר טכני: כ- 509 מ"ר אחסנה: כ- 593 מ"ר מבואות מעברים: כ- 568 מ"ר חניה: כ- 5,068 מ"ר	מרתף תחתון (מפלס -7.5)
הקומה כוללת חלוקה למשרדי ההנהלה שטחי אחסנה/מחסנים המשמשים בחלקם כחנויות שטחים טכניים, וכן מבואות/לובי, מעברים מחסנים ושטחי חניה. רמת הגמר של משרדי ההנהלה כוללת חלוקה לחדרים, ריצוף גרניט פורצלן, תקרה מונמכת, תאורה פלורסנטית ומערכות מיזוג אויר, ורמת גמר של שטחי החניה רצפת בטון, תקרת בטון, ספרינקלרים, גילוי אש, ותאורה פלורסנטית. גובה פנים החניה 2.7 מטר.	כ- 6,596 מ"ר	עיקרי: כ- 877 מ"ר טכני וממ"מ, אחסנה – 1,299 מ"ר חניה – 4,420 מ"ר	מרתף (מפלס -3.5)

¹ שטח ברוטו כולל שטח קירות פנים וחוץ, בהתאם להיתרי הבניה המאושרים (ראה פרק "רישוי").



תאור	סה"כ שטח בנוי ברוטו	שטח בנוי ברוטו	קומה/מפלס
הקומה כוללת חלוקת פנים לחנויות בגדלים שונים, כמו כן קיימים שטחי אחסנה, ממד"ים, מבואות וחדרי מדרגות, שטחים טכניים ומעברים לכל הציבור. רמת הגמר של השטחים הציבוריים כוללת ריצוף באבני רחוב מאבן טבעית, שתילים/עצים במרכז המעברים, וכן תאורת רחוב, קולונדות מזכוכית מעל חלק מחנויות המסחר וכיוצ"ב. רמת גמר של החנויות הינה רמת גמר מלאה. כל שטח הקומה מושכר.	כ- 12,497 מ"ר	עיקרי : כ- 11,004 מ"ר טכני וממ"מ : כ- 152 מ"ר אחסנה : כ- 34 מ"ר מבואות ומדרגות ומעברים לציבור : כ- 1,306 מ"ר	קרקע (מפלס 0.0)
קומת גלריה בנויה מעל שתי חנויות במתחם.	כ- 199 מ"ר	כ- 199 מ"ר	גלריה
הקומה בשלמות מושכרת לחברת האופנה אורבניקה ויתרת שטח הקומה מהווה שטח פתוח המשמש כחניה עילית לא מקורה לבאי המרכז.	כ- 1,693 מ"ר + אוהל כ- 954 מ"ר	עיקרי : כ- 1,628 מ"ר שירות : כ- 65.5 מ"ר אוהל - 954 מ"ר	גג (מפלס +6.0)
כ - 29,917 מ"ר	חניה : כ- 9,488 מ"ר עיקרי : כ- 14,948 מ"ר טכני אחסנה ומבואות : כ- 4,527 מ"ר שירות (אוהל) : כ- 954 מ"ר		סה"כ

להלן תצלומי הנכס:





הסביבה העסקית וריכוזי קניות עיקריים בסביבת הנכס שבנדון

העיר נצרת, הינה עיר ערבית המצויה בגליל התחתון על רכס הרי נצרת כ- 350 מטר מעל לפני הים. העיר מרוחקת כ- 10 ק"מ מעפולה, כ- 6 ק"מ ממגדל העמק, כ- 30 ק"מ מימת הכינרת ובסמוך לעיר נוף הגליל (נצרת עילית לשעבר), ומשתרעת על שטח מונציפאלי של כ- 16,500 דונם.

אוכלוסיית העיר נצרת הינה ערבית נוצרית/מוסלמית המונה כיום כ- 78,000 נפש.

להלן ריכוזי הקניות העיקריים בסביבה:

(1) פאוור סנטר "דודג סנטר" ("עופר סנטר") ממוקם ברחוב דרך העמק, בתפר שבין העיר נצרת לעיר נוף הגליל כ- 500 מטר ממזרח לנכס שבנדון ומהווה מרכז מסחרי בשטח כולל של כ- 13,000 מ"ר + כ- 800 מקומות חניה המשתרע על פני כ- 58 דונם.

המרכז כולל רשתות כגון: אופיס דיפו, אייץ אנד או, ארומה, אייס קנה ובנה, סופרמרקט ריבוע כחול וכיוצ"ב.

המרכז מהווה מבנה חדיש, אשר נבנה לפני כ- 3 שנים.

(2) קניון "מבנה נוף הגליל" (לשעבר קניון לב העיר), הממוקם ברחוב דרך החטיבות בעיר נוף הגליל כ- 1 ק"מ צפונית מזרחית מהנכס שבנדון, מהווה קניון בן 4.5 קומות בשטח בנוי של כ- 20,000 מ"ר המשמש למסחר ומשרדים.

הקניון כולל רשתות כגון: קסטרו, מתאים לי, גולף, סטימצקי, הום סנטר, קופת חולים מכבי, ניו פארם וכיוצ"ב.

הקניון נבנה לפני כ- 16 שנה ושופץ במהלך השנים האחרונות.

(3) קניון דרכים "חוצות אלונים", הממוקם בצומת אלונים כ- 18 ק"מ ממערב לנכס שבנדון, בסמוך לכביש מספר 75, ומהווה קניון דרכים בשטח של כ- 6,000 מ"ר בנוי + כ- 570 מקומות חניה עיליים, המשתרע על פי כ- 20 דונם.

הקניון כולל רשתות כגון: ניו פארם, שופרסל ביג, מקדונלדס, גלי, אפרודיטה וכיוצ"ב.

הקניון נבנה לפני כ- 14 שנים וכולל שלושה מבנים.

(4) פאוור סנטר "G בעמק" ממוקם ברחוב שדרות רבין בעיר עפולה, כ- 14 ק"מ מזרחית לנכס שבנדון ומהווה מרכז מסחרי פתוח בשטח כולל של כ- 22,000 מ"ר בבינוי של 6 מבנים חד קומתיים, כאשר במרכז קיימים מקומות החניה לבאי המקום.

המרכז כולל רשתות אופנה, מסעדות, בתי קפה וכיוצ"ב.

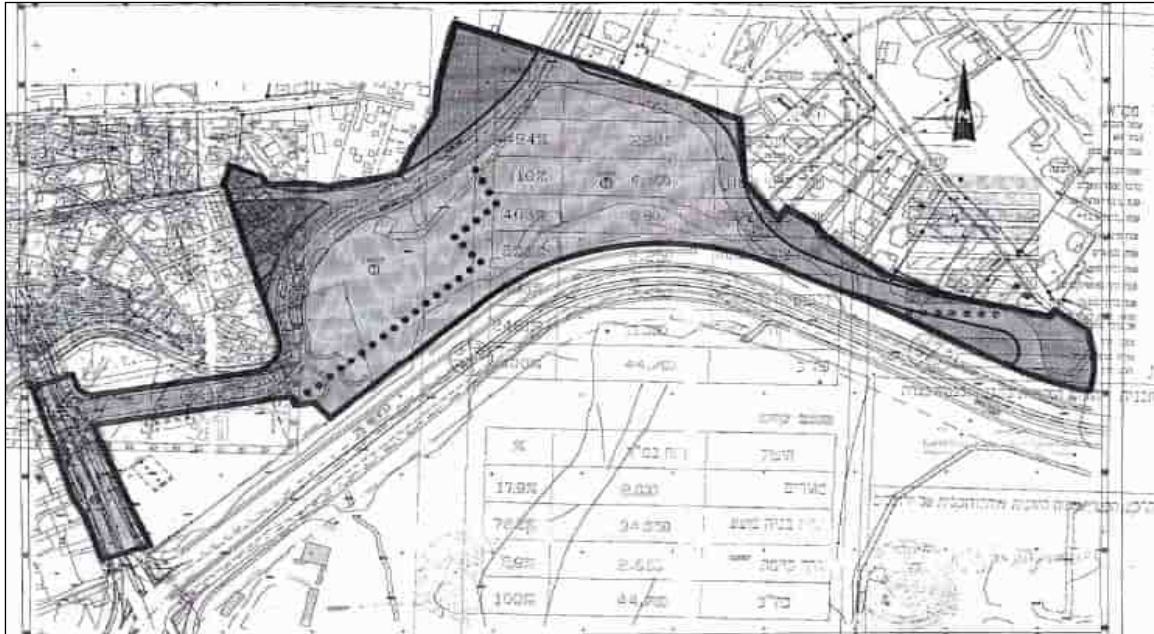
(5) מרכז מסחרי "מול הרים" ממוקם ברחוב הגלבוש נוף הגליל, ממוקם כ- 2 ק"מ צפון מזרחית לנכס שבנדון, מהווה מרכז מסחרי בשטח כולל של כ- 12,000 מ"ר.

הרקע התכנוני:

א. תכנית מס' ג/8500

בהתאם לתוכנית בניין עיר מספר ג/8500, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פירסומים (בי.פ.) מספר 4518 מתאריך 4.5.1997, סווגה חטיבת הקרקע שבנדון ביעוד "אזור מרכז מסחר ועסקים", וכן בחלק משטחו סומן "תוואי זכות מעבר דרך שטחי מסחר אל מרכז תחבורתי".

להלן תשריט חטיבת הקרקע:



להלן זכויות הבניה:

שטח בניה מקסימלי:	עיקרי – 35,100 מ"ר
	מעל מפלס הכניסה – 48,600 מ"ר
	מתחת מפלס הכניסה – 35,579 מ"ר
	שטח שירות – 49,079 מ"ר
סה"כ שטח בניה:	84,179 מ"ר
תכסית:	75%
מספר קומות:	3 קומות מסחר + 8 קומות משרדים
גובה בניין:	20 מטר לקומות המסחר + 25 מטר לקומות המשרדים
קווי בניין:	צדדי, אחורי וקדמי – 5 מטר

¹ המידע בפרק "הרקע התכנוני" מושתת, בין היתר, עפ"י מידע שהתקבל בעיריית נצרת. זכויות הבניה המתוארות לעיל הינן על פי הבנה ופרשנות סבירה לתוכניות בניין עיר, במועד עריכת חוות הדעת, ואינן מחייבות את הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.



הערות:

- קומות המשרדים יתוכננו בצורה מדורגת או בצורת מעגל.
- שטחי השירות יחושבו בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות ובחתיכים) התשנ"ב – 1992.
- גרירות, מגדלי מעליות ומפלסי חניה תת קרקעית לא ייחשבו במניין הקומות ובגובה הבניין.
- מפלסי חניה תת קרקעית לא ייחשבו לתכסית קרקע.
- קו בניין לחניונים תת קרקעים בסמוך לכבישים יהיה אפס.
- במסגרת תוכנית בינוי ניתן יהיה לאשר קו בניין אפס בקומות העליונות, לצדי כבישים בתוספת ארקדה, עמודים וחלקי בניין תומכים בקומת הקרקע.
- על אף האמור לעיל לצד כביש מספר 75 יהיה קו בניין 5 מ' בכל המפלסים.
- קומות החניון בשפ"פ תהיינה תת קרקעיות.

חניה:

יותקנו מקומות חניה בתוך המגרש או בתחומי השפ"פ עפ"י תקנות התכנון והבנייה בתוספת מקומות חניה בשיעור של 30%.

רשימת התכליות:

באזור "מרכז מסחרי ועסקים" יותר מרכז מסחרי כולל חנויות למסחר למיניהן, סופרמרקטים, מלאכות קלות כגון: ספרות, חייטות, חנויות מאפה, מעבדות צילום ואלקטרוניקה, בנייני בידור, משחקים, מרפאות ומתקני בריאות, בתי קפה ומסעדות, אולמות כנסים וקולנוע, אולמות שמחות ומשרדים.

בשטח פרטי פתוח יותרו נטיעות, עבודות גינון, מתקנים טכניים, חדרי טרנספורמציה, וחניה על הקרקע או במבנה תת קרקעי.

תוכנית בינוי ותנאים לקבלת היתר בנייה:

תוכנית בינוי המתאימה לנספח הבינוי של תוכנית זו, תאושר ע"י הועדה המחוזית לאחר המלצת הועדה המקומית במסגרת התנאים להיתר בנייה.

במסגרת תוכנית בינוי זו תאושר תוכנית הסדרי התנועה ותוכנית החניה.

אישור בנייה לזים, עם השלמת תוכנית המסוף התחבורתי, יינתן בהתאם לתנאים לתסקיר השפעה על הסביבה.

תנאי לאישור אכלוס והפעלה של המרכז המסחרי יהיה ביצוע מסקנות תסקיר ההשפעה התחבורתי.



ב. תכנית מס' ג/8144

בהתאם לתוכנית בניין עיר מספר ג/8144 - דרך מספר 60, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מספר 4656 מתאריך 21.6.1998, עולה כי מטרות התוכנית הינן כדלקמן:

- ליעד שטחים לדרך וסלילת כביש.
- ליעד שטחים להקמת מעבירי מים, תעלות, קירות תומכים, גשרים ועבודות עפר וחציבות הכרוכות בסלילת כבישים.
- הסדרת תנועה בצמתים.

הגבלות והוראות בנייה:

- כל בנייה בשטח התוכנית אסורה, פרט למתקנים הקשורים בהפעלת הדרך. רשתות חשמל, טלפון, מים, ביוב וכדומה יתואמו עם הרשויות המקומיות ועם מע"צ מחוז צפון.
- על תוכנית זו תחולנה הוראות ותקנות תמ"א 3 לגבי קווי בניין בצידי הדרך.
- תנאי לביצוע התוכנית – הגשת נספח סקר נופי, אשר יכלול הוראות לשיקום נופי של הדרך בזמן הביצוע ולאחריו.
- מספר הצמתים וצורת התחברותם לדרכים קיימות ו/או מתוכננות יתואמו עם משרד התחבורה והרשויות המקומיות.
- הוגדרו המרחקים לבנייה מקווי חשמל.



רישוי

א. בהתאם להיתר בניה מספר E/18427, שניתן על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה עיריית נצרת בתאריך 9.8.2006, הותר בגוש 16557, חלק מחלקה 1, בשטח קרקע של 20,198 מ"ר, בנצרת, ביצוע עבודות עפר לבניין מסחרי, קירות תומכים, דיפון וביסוס.

ב. בהתאם להיתר בניה מספר E/18481, שניתן על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה עיריית נצרת בתאריך 28.2.2008, הותר בגוש 16557, חלק מחלקה 1, בשטח קרקע של 20,198 מ"ר, בנצרת, הקמת קומה (-2) חניה בשטח 6,251 מ"ר, קומה (-1) משרד הנהלה 197 מ"ר, קומת קרקע מסחר 10,655 מ"ר, קומה א' מסחר 874 מ"ר, מרחב מוגן 191 מ"ר, מתקנים ומערכות טכניות 991 מ"ר, אחסנה 1,274 מ"ר, מבואות וחדרי מדרגות 994 מ"ר, מעברים לכל הציבור 980 מ"ר.

להלן טבלת השטחים המאושרת:

משטחים לא מקורים	סה"כ הבניין	שטח שירות במ"ר							שטח עיקרי	קומה
		אחר	מעברים	מבואות ומדרגות	חניה מקורה	אחסנה	מתקנים טכני	מרחב מוגן		
-	8,011.17	47.39	277.43	217.51	6,082.91	535.04	682.15	-	168.74	-2
-	1,494.73	-	201.02	160.78	-	683.3	205.02	47.13	197.48	-1
69.86	12,075.04	-	501.22	616.15	-	55.27	104.09	143.71	10,654.60	קרקע
338.76	2,027.31	1,152.83	-	-	-	-	-	-	874.48	גג
408.62	23,608.25	1,200.22	979.67	994.44	6,082.91	1,273.61	991.26	190.84	11,895.30	סה"כ

ג. בתאריך 4.5.2009 ניתן על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובניה נצרת טופס 5 – תעודת גמר למרכז ביג אשר נבנה על פי היתר בניה מספר E/18481 מתאריך 28.2.2008. תעודה זו אושרה למעט התנאים המפורטים להלן שקיומם נדחה בהחלטתם של יו"ר ומהנדס הוועדה המקומית כאחד עד לתאריך 5.8.2009 וכי מותר להשתמש בבניין למטרות המפורטות בהיתר למעט תנאים של ההיתר שקיומם נדחה כדלקמן:

- אישור אדריכל הפרוייקט
- הנפקת היתר בניה בבקשה מספר 57/09¹.
- אישור יועץ נגישות

¹ היתר הבניה ניתן בתאריך 11.2.2010.



ד. בהתאם להיתר בניה מספר E/18572, אשר ניתן על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה נצרת בתאריך 11.2.2010, עולה כי הותר בגוש 16557, חלק מחלקה 1, בשטח קרקע של 20,198 מ"ר, בנצרת, תוספת גלריה בשטח 132 מ"ר וגגונים בשטח 122 מ"ר.

סה"כ הבניין	שטח שירות במ"ר							שטח עיקרי במ"ר		קומה
	אחר	מעברים	מבואות ומדרגות	חניה מקורה	אחסנה	מתקנים טכני	מרחב מוגן	סה"כ קיים ומוצע	מוצע	
8,011.17	47.39	277.43	217.51	6,082.91	535.04	682.15	-	168.74	-	-2
1,494.73	-	201.02	160.78	-	683.3	205.02	47.13	197.48	-	-1
12,075.04	-	501.22	616.15	-	55.27	104.09	143.71	10,654.60	-	קרקע
142.1	-	-	-	-	-	-	-	132.1	132.1	גלריה
2,027.31	1,152.83	-	-	-	-	-	-	874.48	-	גג
23,760.35	1,200.22	979.67	994.44	6,082.91	1,273.61	991.26	190.84	12,027.40	132.1	סה"כ

בנוסף 408.62 מ"ר משטחים לא מקורים בקומת הקרקע (69.86 מ"ר) ובקומת הגג (338.76 מ"ר).

ה. בתאריך 3.7.2009 ניתן על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה נצרת טופס 4 (תקנה 5) – אישור להספקת שירותים לפי תקנות התכנון והבניה 1981, לידי ארמון ההגמון מרכז (ביג) נצרת, אשר נבנה על פי היתר בניה מספר E/18481 מתאריך 28.2.2008.

ו. בהתאם להיתר בניה מספר E/18668, אשר ניתן על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה נצרת בתאריך 5.10.2012, עולה כי הותר בגוש 16557, חלק מחלקה 1, בשטח קרקע של 20,198 מ"ר, בנצרת, תוספת שטח מסחר בקומת קרקע, במפלס 3.5- ובמפלס 7-, מסעדה בקומת קרקע וסה"כ 1,445 מ"ר.

משטחים לא מקורים	סה"כ הבניין	שטח שירות במ"ר						שטח עיקרי במ"ר			קומה
		בניה קיימת	מעברים	חניה מקורה	אחסנה	מתקנים טכני	מקלט	סה"כ קיים ומוצע	מוצע	קיים	
-	7977.89	7809.32	-7.87	63.25	-1048.36	-14.42	24.42	1239.94	1071.4	168.57	-2
-	2176.07	1187.07	-17.94	80.34		-8.88	-	876.65	184.79	691.86	-1
-	12,095.34	1580.36	-4.46	-6.54			-	10512.9	76.79	10436.11	קרקע
	199.39						-	199.39	0	199.39	גלריה
336.63	849.99	41.95					-	808.03	0	808.03	1
	954.94	954.94									אוהל
336.63	24,253.62	10616.7	-30.27	150.13	-1048.36	-23.3	24.12	13636.91	1333	12303.96	סה"כ



ז. בהתאם להיתר בניה מספר 2015080, אשר ניתן על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה נצרת בתאריך 3.7.2015, עולה כי הותר בגוש 16557, חלק מחלקה 1, בנצרת, תוספת משחיקה במפלס +6 וחניה במפלס -3.5.

ח. בהתאם להיתר בניה מספר 2017085, אשר ניתן על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה נצרת בתאריך 6.7.2017, עולה כי הותר בגוש 16557, חלק מחלקה 1, בנצרת, תוספת שטחי מסחר לקניון קיים וחדר דחסנית והריסת משחיקה במפלס +6.

מטחים לא מקורים	סה"כ הבניין	שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר			קומה
		בניה קיימת	מתקנים טכני	סה"כ קיים ומוצע	מוצע	קיים	
-	7,978	6,738		1,240		1,240	-2
-	6,596	5,720		877		877	-1
-	12,276	1,582	25	10,784	272	10,513	קרקע
		(-90.42)	- 115.0				
	199			199		199	גלריה
337	1,087	42		1,045	237	808	1
	955	955					אוהל
337	29,092	15,037	-90.42	14,145	508	13636.91 ¹	סה"כ

1. ללא שטח של כ- 138 מ"ר המהווה פעלטון שבוטל.

ט. בהתאם להיתר בניה מספר 2018110, אשר ניתן על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה נצרת בתאריך 11.10.2018, עולה כי הותר בגוש 16557, חלקה מספר 37, מגרש מספר 300 בנצרת, תוספת שטחי מסחר לקניון קיים בקומת קרקע וקומה א', תוספת מרחבים מוגנים בקומת חניון (-1).

סה"כ הבניין	שטח שירות במ"ר	שטח עיקרי במ"ר			קומה	
		בניה קיימת	סה"כ קיים ומוצע	מוצע		קיים
7,978	6,738		1,240		1,240	-2
6,595	5,706		877		877	-1
12,497	1,492		10,784	221	10,784	קרקע
199			199		199	גלריה
1,694	42		1,628	584	1,045	1
955	955					אוהל
¹ 29905	14,933		14,948	804	14,145	סה"כ

1. סה"כ שטח על פי היתר הבניה בסיכום של כלל השטחים הינו כ- 29,917 מ"ר (פער של כ- 12 מ"ר מהרשום לעיל).



הזכויות בנכס

א. בהתאם להערכת¹ רישום מפנקס הזכויות מתאריך 26.12.2024 רשומות זכויות הבעלות בגוש מספר 16557, חלקה מספר 52, בשטח רשום של 19,818 מ"ר, על שם "הפטריארכיה היוונית אורתודוקסית ירושלים", בשלמות.

הערות:

בתאריך 2.10.2019 נרשמה הערת אזהרה על פי סעיף 126, לטובת מרכז מסחרי בכניסה לנצרת (2006) בע"מ, על כל הבעלים, בהתאם להסכם².
בתאריך 2.10.2019 נרשמה הערת אזהרה על פי סעיף 126, לטובת קבוצת ס.א.ב.ס. נכסים בע"מ, על כל הבעלים (בהתאם ליפ"כ)³.
בתאריך 2.10.2019 נרשמה הערת אזהרה על פי סעיף 126, לטובת ביג מרכזי קניות בע"מ בהתאם להתחייבות מיום 4.1.2017, על כל הבעלים.
בתאריך 2.10.2019 נרשמה הערת אזהרה על פי סעיף 126, לטובת ארמון ההגמון מרכזים מסחריים בע"מ, בהתאם להתחייבות מיום 19.12.2017 ו- 14.8.2008, על כל הבעלים.
בתאריך 29.12.2019 נרשמה הערת אזהרה על פי סעיף 126, לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, בהתאם למסמך התחייבות מיום 16.12.19.
בתאריך 6.1.2020 נרשמה הערת אזהרה על פי סעיף 126, לטובת ביג מרכזי קניות בע"מ בהתאם להתחייבות מיום 1.1.2020, על כל הבעלים.
בתאריך 8.1.2020 נרשמה הערת אזהרה על פי סעיף 126, לטובת ארמון ההגמון (קסר אל מוטראן) בע"מ, בהתאם להתחייבות מיום 19.12.2017 ו- 14.8.2008, זכויות המשרדים והזכויות העודפות כהגדרתם בהסכם 19.12.2017, על כל הבעלים.
בתאריך 8.3.2020 נרשמה הערה על הפקעה על פי סעיף 5 ו- 7, לטובת מדינת ישראל/משרד התחבורה⁴.

¹ נסח מקוון זה החתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית 2001.

² בבדיקה שנערכה עם חברת ביג מרכזי קניות עולה כי הערה זו נרשמה בהתאם להסכם המקורי לפיו נרכשו הזכויות. הערה זו הינה שלב ראשוני עד שתוסדר רישומה של חכירה/חכירת משנה של חברת המרכז המסחרי בקשר עם זכויותיה במרכז המסחרי בנצרת.

³ בבדיקה שנערכה עם חברת ביג (עו"ד קרן יכין דורון יועצמ"ש של החברה ועו"ד דייפאלה עוואד ממשרד עוואד סרו- משרד עורכי דין עולה כי ההערה אינה מתייחסת למתחם ביג פאשן. חברת ס.א.ב.ס. רכשה זכויות של הכנסייה בחלקים אחרים במקרקעין (זכויות בניה למשרדים אשר אינם מהווים חלק מנשוא חוות הדעת).

⁴ הערה בדבר הפקעה צפוי בשטח קרקע של 333 מ"ר לצרכי הרכבת קלה חיפה-נצרת.



ב. התאם להעתק¹ רישום מפנקס הזכויות מתאריך 26.12.2024, רשומות זכויות הבעלות בגוש מספר 16557, חלקה מספר 43, בשטח רשום של 2,755 מ"ר, על שם "הפטריארכיה היוונית אורתודוקסית ירושלים", בשלמות.

הערות:

בתאריך 2.10.2019 נרשמה הערת אזהרה על פי סעיף 126, לטובת מרכז מסחרי בכניסה לנצרת (2006) בע"מ, על כל הבעלים, בהתאם להסכם²

בתאריך 2.10.2019 נרשמה הערת אזהרה על פי סעיף 126, לטובת קבוצת ס.א.ב.ס. נכסים בע"מ, על כל הבעלים (בהתאם ליפ"כ)³.

בתאריך 2.10.2019 נרשמה הערת אזהרה על פי סעיף 126, לטובת ביג מרכזי קניות בע"מ בהתאם להתחייבות מיום 4.1.2017, על כל הבעלים.

בתאריך 13.11.2019 נרשמה הערת אזהרה על פי סעיף 126, לטובת ארמון ההגמון מרכזים מסחריים בע"מ, בהתאם להתחייבות מיום 19.12.2017 ו- 14.8.2008, על כל הבעלים.

בתאריך 29.12.2019 נרשמה הערת אזהרה על פי סעיף 126, לטובת רוניק פז נבו נאמנויות בע"מ, בהתאם למסמך התחייבות מיום 16.12.19.

בתאריך 6.1.2020 נרשמה הערת אזהרה על פי סעיף 126, לטובת ביג מרכזי קניות בע"מ, בהתאם למסמך התחייבות מיום 1.1.2020.

בתאריך 8.1.2020 נרשמה הערת אזהרה על פי סעיף 126, לטובת ארמון ההגמון (קסר אל מוטראן) בע"מ, בהתאם להתחייבות מיום 19.12.2017 ו- 14.8.2008, זכויות המשרדים והזכויות העודפות כהגדרתם בהסכם 19.12.2017, על כל הבעלים.

¹ נסח מקוון זה החתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית 2001.

² בבדיקה שנערכה עם חברת ביג מרכזי קניות עולה כי הערה זו נרשמה בהתאם להסכם המקורי לפיו נרכשו הזכויות. הערה זו הינה שלב ראשוני עד שתוסדר רישומה של חכירה/חכירת משנה של חברת המרכז המסחרי בקשר עם זכויותיה במרכז המסחרי בנצרת.

³ בבדיקה שנערכה עם חברת ביג (עו"ד קרן יכין דורון יועצמ"ש של החברה ועו"ד דייפאלה עוואד ממשרד עוואד סרור- משרד עורכי דין עולה כי ההערה אינה מתייחסת למתחם ביג פאשן. חברת ס.א.ב.ס. רכשה זכויות של הכניסה בחלקים אחרים במקרקעין (זכויות בניה למשרדים אשר אינם מהווים חלק מנשוא חוות הדעת).



סיכום ההסכמים משפטיים בנכס:

ג. על המקרקעין שבנדון קיימת מערכת הסכמים בין מספר שותפים במקרקעין, באופן כדלקמן:
להלן סיכום ההסכמים בגין המקרקעין שבנדון¹:

תאריך	הסכם בין	מהות (בקצרה)
20.8.1993	הפטריארכיה היוונית אורתודוכסית בירושלים ע"י הוד קדושתו הפטריארך היווני אורתודוכסי דיוודורוס הראשון (להלן: "הכנסייה") ובין ארמון ההגמון (קסר אל מוטראן) בע"מ (להלן: "ארמון ההגמון")	הסכם קומבינציה + מזומן: הסכימה "הכנסייה" להתקשר עם "ארמון ההגמון" בחוזה לגבי חלק מהחלקה, לפיו "ארמון ההגמון" תבנה על חשבונה על החלקה מבנה או מבנים ו"הכנסייה" תקבל אחוז מסוים (28%) מכל מה שייבנה על החלקה וכן תשלום במזומן.
16.2.2006	"ארמון ההגמון" לבין מרכז מסחרי בכניסה לנצרת (2006) בע"מ (להלן: "חברת הפרויקט" או "חברה")	"ארמון ההגמון" מעוניינת להמחות ולהעביר אל "חברת הפרויקט" בשלמות את מלוא זכויותיה לקבלת יחידות ארמון עפ"י החוזה (למעט זכויות וחובות שתוחרגנה בהסכם העתיד להחתם בין "ארמון ההגמון", החברה ובין ביג מרכזי קניות (2004) בע"מ), כולל זכות החכירה במקרקעין ביחס ליחידות אלה (להלן: "הזכות הנעברת") וזאת בדרך של הקצאת מניות החברה לארמון ההגמון.
16.2.2006 (מזכר עקרונות)	אפריקה ישראל להשקעות בע"מ (להלן: "אפריקה ישראל") לבין ב.ס.ט ייזום ובנייה בע"מ וסמיר עוואד בע"מ (להלן: "קבוצת נצרת") לבין "ארמון ההגמון" לבין "חברת הפרויקט"	ברצון "ארמון ההגמון" להתקשר עם חברת ביג מרכזי קניות (2004) בע"מ בהסכם ולגרום להקצאת מניות ב"חברת הפרויקט", לחברת ביג כך שחברת ביג תחזיק ב-37% מניות מההון המוקצה של "חברת הפרויקט", על מנת ש"ארמון ההגמון" וביג תבצענה יחדיו פרויקט בשטח התחתון, באמצעות "חברת הפרויקט".
16.2.2006 (מזכר עקרונות)	"חברת הפרויקט" לבין ביג מרכזי קניות (2004) בע"מ (להלן: "ביג")	להקים באמצעות "חברת הפרויקט" על גבי חלק מהשטח התחתון מבנה מסחרי בשני אגפים באופן שהצדדים יהיו שותפים באמצעות "חברת הפרויקט" בפרויקט ו"ביג" יתפעלו וינהלו הכל בכפוף לזכויות "הכנסייה", באופן שלאחר הקצאת המניות תהייה האחזקה במניות "חברת הפרויקט", עפ"י החלוקה כמפורט להלן: "ארמון ההגמון" - 63% ו"ביג" - 37% לאור האמור לעיל החלוקה של הון המניות ב"חברת הפרויקט" בשיעור אחזקה ע"י "ביג" של 37% מהון המניות הרשום והמונפק בחברת הפרויקט המשקפת רכישתם ע"י "ביג" של 26.666% מהזכויות בפרויקט כולו (באמצעות "חברת הפרויקט").

¹ על פי דיווח החברה.



תאריך	הסכם בין	מהות (בקצרה)
31.10.2011 (הסכם הקצאת מניות)	"ביג" לבין "ארמון ההגמון" לבין מרכז מסחרי בכניסה לנצרת (2006) בע"מ/"חברת הפרויקט.	על פי הסכם מתאריך 14.8.2008 שנחתם בין "ארמון ההגמון" לבין הפטריארכיה נקבע כי הזכויות "במקרקעי הפרוייקט" תהיינה במושעא וכן רכשה "הארמון ההגמון" מאת הפטריארכיה 10% מזכויות הפטריארכיה ב"מקרקעי הפרוייקט" כך שחלוקת הזכויות "במקרקעין הפרוייקט" הינן 72% ל"חברת הפרוייקט", 10% ל"ארמון ההגמון" ו- 18% לפטריארכיה. הצדדים הקימו על "מקרקעי הפרוייקט" את מרכז ביג פאשיין נצרת. "חברת הפרוייקט" הינה חברה פרטית מוגבלת במניות, "ארמון ההגמון" הינה בעלים של 63% מהון המניות המוקצה, ו"ביג" מחזיקה 37% מהון המניות המוקצה. כנגד תשלום התמורה על ידי "ביג" לחברה בלד יוקצו ל"ביג" על ידי החברה מניות "בחברת הפרוייקט" על מנת שלאחר ההקצאה "ביג" תחזיק ב- 56.95% ממניות "חברת הפרוייקט". בגין המניות המקצועות (19.95% המשלימים ל 56.95%) תשלם "ביג" לחברה בסך של 39,192,000 ש"ח.

תאריך	הסכם בין	מהות (בקצרה)
31.10.2011	"ארמון ההגמון" לבין "ביג"	במזכר העקרונות מתאריך 16.2.2006 הוסכם כי זכויות הבניה שלא תנוצלנה במסגרת הפרוייקט קרי זכויות מעבר ל- 15,000 מ"ר עיקרי וכל זכויות בניה שתאושרנה בעתיד מעבר ל- 15,000 מ"ר עיקרי תשארנה ותהיינה בבעלות "ארמון ההגמון" בלבד. הצדדים בדעה כי לא ניתן לנצל זכויות נוספות למסחר מעבר ל- 15,000 מ"ר עיקרי וכן זכויות מעבר ל- 6,000 מ"ר עיקרי למשרדים על גג הפרוייקט הבנוי "במקרקעי הפרוייקט" (להלן מקרקעי המשרדים). "ארמון ההגמון" מצהירה כי בתאריך 14.8.2008 נחתם הסכם בין הפטריארכיה ל"ארמון ההגמון" לפיו נקבע על פי הערכת שמאי כי זכויות "ארמון ההגמון" ב"מקרקעי המשרדים" הינם בשיעור של 91% וקביעה זו איננה שנוי במחלוקת בין הפטריארכיה ל"ארמון ההגמון". "ביג" רוכש מ"ארמון ההגמון" 45.5% מהזכויות "במקרקעי המשרדים" תמורת 4,550,000 ₪ + מע"מ. מס שבח/מס הכנסה, היטל השבחה, היטלי פיתוח ואגרות לסוגיהן יכולו עד ליום חתימת ההסכם על "ארמון ההגמון". <u>הערת הח"מ</u> "מקרקעי המשרדים" אשר נרכשו ע"י חברת ביג (וכן "מקרקעי המשרדים" בבעלות "ארמון ההגמון") אינם מהווים חלק מנשוא חוות הדעת. חוות הדעת נערכה ביחס לשטח המרכז המסחרי בלבד.



תאריך	הסכם בין	מהות (בקצרה)
9.1.2017	בין "ICE" לבין "BIG"	על פי הסכם שנחתם בין איי. סי. איי השקעות (ישראל) בע"מ ("ICE") לבין ביג, ביג רכשה 18% מהזכויות לקבלת דמי שכירות וכל תקבול שהוא לרבות תקבולים בגין ביטוח בקשר עם מרכז הקניות הקיים על "מקרקעי הפרויקט" ("זכויות התזרים"), לתקופה של 24 שנים ו-11 חודשים, החל מיום 1 בדצמבר 2017 (ועד ליום 1 בנובמבר 2041).
26.4.2018	בין "נירו" לבין "BIG"	על פי הסכם מכר של זכויות חכירה בין נירו טיטאן אחזקות בע"מ ("נירו") לבין "ביג", רכשה ביג 18% בלתי מסויימים מזכויות החכירה של מקרקעי הפרויקט, לרבות כל הזכויות הנובעות לכנסייה מזכויות אלו, שאינן כוללות את זכויות התזרים (שהוענקו לחברה בהסכם עם ICE כאמור), לתקופה של 99 שנים שתחילתן ביום 5 ביוני 2016, עם אפשרות להארכה, בהתאם לתנאים הקבועים בהסכם החכירה מול נירו.



הסכמי שכירות:

ד. בהתאם לאישור חברת ביג מרכזי קניות, עולה כי דמי השכירות החודשיים נכון לתאריך 31.12.2024 עפ"י חוזים חתומים, לא כולל אחזקה, ולא כולל אחוזים מפדיון, הינם בסך כולל של 3,762,149 ₪ לא כולל מע"מ.

בנוסף קיימות הכנסות משילוט בסך של 1,568 ₪/חודש + 507 ₪/חודש בגין אנטנות.

ה. תוספת פדיון לדמי השכירות המינימליים:

בנוסף לדמי השכירות המינימליים המתוארים לעיל, "המשכיר" זכאי לקבל מהשוכרים, במשך תקופת השכירות דמי שכירות כאחוז מתוך הפדיון במושכר (כאשר דמי השכירות המינימליים הינם דמי השכירות המזעריים, הנמוכים ביותר והמובטחים שישולמו למשכיר בכל מקרה, זאת גם אם דמי השכירות כאחוז מהפדיון יהיו בשיעור נמוך מהם).

בהתאם לנתוני השכירות בעניין תוספת פדיון לדמי השכירות המינימליים, עולה כי דמי פדיון מייצגים הינם בסך של 1,962,694 ₪, לאחר ניטרול שוכרים אשר לא צפוי שימשיכו לשלם הפרשי פדיון.

ו. תפוסה:

שנה	2019	2020	2021	2022	2023	2024
תפוסה	100%	100%	100%	100%	99%	99%

ז. מתוך כל חוזי השכירות של המרכז המסחרי, עולה כי ישנו חוזה אחד¹ אשר משקלו בדמי השכירות גדול מ-5% מסך דמי השכירות המתקבלים.

ח. חברת ניהול:

חברת האם, ביג מרכזי קניות בע"מ, אשר מחזיקה במרכזים מסחריים נוספים, אחראית לניהול הנכס והתחזוקה, ולא הוקמה חברת ניהול נפרדת.

הוצאות הניהול השנתיות נגבות מהשוכרים כאשר חברת ביג מציגה בפני השוכרים דו"ח הוצאות שנתי המבוקר ע"י רואה חשבון ועל בסיסם משולמים דמי הניהול כאשר כל שוכר משלם לפי החלק היחסי.

לפי נתוני חברת ביג, עולה כי רווחי הניהול והחשמל הינו כדלקמן:

שנה	רווח מניהול
2021	1,452,812 ₪ לשנה
2022	2,308,802 ₪ לשנה
2023	1,659,140 ₪ לשנה
ממוצע	1,806,918 ₪ / לשנה

יצוין כי טרם התקבלו מהחברה נתונים ביחס לשנת 2024.

¹ סופר פארם.



גורמים ושיקולים באומדן השווי

- באומדן שווי הנכס הובאו בחשבון בין היתר הגורמים והשיקולים הבאים:
- מיקום מרכז מסחרי "BIG FASHION", בסמוך לכביש מספר 60, וכביש מספר 3001, באזור התעשייה ב', בעיר נצרת.
 - הנתון כי המרכז מסחרי "BIG FASHION", הוקם על קרקע הידועה כגוש מספר 16557, חלקות מספר 43 ו-52, ששטחן הרשום בהתאמה הינו 2,755 מ"ר ו-19,818 מ"ר.
 - הנתון כי שטחו הבנוי של המרכז המסחרי הינו כ- 29,917 מ"ר, הכולל שתי קומות מרתף חניה, קומת קרקע/רחוב, קומת גלריה חלקית, קומת גג ואוהל.
 - הנתון כי המרכז המסחרי נבנה בבניה קונבנציונאלית הכוללת קונסטרוקציה בטון מזויין, תקרת בטון, חיפוי חימום באריחי אבן, ריצוף המעברים ודרכי הגישה באבני מדרכה/רחוב, חיפוי קירות חוץ של חלק מקומת הגג בעץ, גשרים הבנויים מקונסטרוקציה ברזל ומחופים בדיק בקומת הגג, 4 מעליות נוסעים שקופות, 2 מעליות נוסעים רגילות, 2 דרגנועים, ומעלית משא, ספרינקלרים ומערכת בקרה וכיבוי אש.
 - הנתון כי המרכז המסחרי שבנדון הינו מסוג STREET MALL, כאשר החנויות ממוקמות במפלס אחד לא מקורה + מפלס קומת הגג, בשילוב עצים, פינות ירוקות, פינות ישיבה.
 - שטח החנויות, מידותיהן ומיקומן במרכז המסחרי, כאשר חנויות העוגן ממוקמות בקצוותיו של המבנה וחנויות המזון ממוקמות בקומת הגג.
 - הנתון כי המרכז המסחרי כולל חנויות תת קרקעיות וחנויות עיליות, המשמשות את באי המרכז המסחרי.
 - הנתון כי בהתאם לתוכניות בניין עיר מאושרות, סווגה חטיבת הקרקע שבנדון ביעוד "אזור מרכז מסחר ועסקים", בו ניתן להקים מרכז מסחרי הכולל חנויות למסחר למיניהן, סופרמרקטים, מלאכות קלות, בנייני בידור, משחקים, מרפאות ומתקני בריאות, בתי קפה ומסעדות, אולמות כנסים וקולנוע, אולמות שמחות ומשרדים בשטח עיקרי כולל של 35,100 מ"ר בבינוי הכולל 3 קומות מסחר + 8 קומות משרדים.
 - הנתון כי המרכז המסחרי נבנה עפ"י היתרי בנייה מאושרים.
 - הנתון כי קיימים גופים גדולים (חברות ביטוח, קרנות פנסיה, משקיעים זרים, קרנות REIT), המוצאים נכס בבעלות אחת, עם ניהול אחזקה ושיווק מרכזיים, כעדיף על פיזור אותו סכום של השקעה, במספר רב של נכסים, הדורשים תשומות ניהול גדולות תוך כדי העדר שליטה על התמהיל, האחזקה והשיווק. לפיכך לא בוצעה הפחתה באומדן השווי להיקף ולגודל.



- דמי השכירות החודשיים הבסיסיים המינימליים כפי שמשולמים ע"י השוכרים נכון לחודש דצמבר 2024. בהקשר לדמי השכירות יצויין כי על פי הסכמי השכירות, "המשכיר" זכאי לקבל מהשוכר במשך תקופת השכירות דמי שכירות כאחוז מתוך הפדיון במושכר.
- מטעמי שמרנות, באומדן השווי, דמי השכירות הנוספים כאחוז מהפדיון, ככל שקיימים, הובאו בחשבון בשיעור היוון גבוה יותר משיעור היוון דמי השכירות הבסיסיים.
- שיעור ההיוון המקובל לנכסים מניבים נע כיום סביב 6.25% - 7.25%. יחד עם זאת לנכסים עם שוכרים טובים במיוחד (כגון משרדי ממשלה, חברות ביטוח, רשתות גדולות, בנקים וכו') עם חוזי שכירות לתקופות ארוכות של 10 שנים ומעלה שיעור ההיוון הינו נמוך מ- 6.25% ואילו לנכסים עם חוזי שכירות לתקופות קצרות של חברות "רגילות", במיקומים בהם רמת הפעילות נמוכה או שצפויה ירידה בשווי הנכסים, שיעור ההיוון יכול להיות אף גבוה מ-7.25%.
- במקרה דנן, מדובר בנכס מאוכלס במלואו בשיעורי תפוסה גבוהים הכולל שיעור עומס נמוך יחסית על השוכרים (מרכז מסחרי מסוגו). על רקע האמור לעיל נלקח בחישוב שווי בגישת היוון ההכנסות, שיעור היוון של 6.7% לדמי השכירות על פי חוזים חתומים המתקבלים בפועל.
- על המקרקעין שבנדון קיימת מערכת הסכמים סבוכה בין מספר שותפים במקרקעין - הפטריארכיה היוונית אורתודוכסית בירושלים, חברת ארמון ההגמון, חברת מרכז מסחרי בכניסה לנצרת בע"מ, אפריקה ישראל בע"מ, ב.ס.ט. ייזום ובניה בע"מ, חברת ביג מרכזי קניות (2004) בע"מ, נירו טיטאן.
- **לבקשת חברת ביג הוערך החלק המיוחס ל-"מרכז מסחרי בכניסה לנצרת (2006) בע"מ, המהווה חלק יחסי בסך של 72% משווי המרכז המסחרי, כאשר הרווחים מדמי הניהול של הנכס מיוחסים לחברת ביג מרכזי קניות בלבד.**
- הנתון כי על פי מערכת ההסכמים עולה כי כל זכויות בניה שתאושרנה בעתיד מעבר ל- 15,000 מ"ר עיקרי תשארנה ותהיינה בבעלות "ארמון ההגמון" בלבד. נכון למועד הקובע נוצלו כ- 14,948 מ"ר עיקרי, באופן בו שווי הנכס הינו על פי הבינוי הקיים, כאשר זכויות בניה נוספות במידה וקיימות אינן מהוות חלק מנשוא חוות הדעת.
- הזכויות נשוא חוות הדעת מוערכות במצבן הנוכחי כריקות, פנויות וחופשיות מכל מחזיק, חוב ושיעבוד.
- מחירי נכסים דומים ורלבנטיים ומצב שוק המקרקעין נכון למועד תוקף חוות הדעת.



גישות השומה:

א. קיימות שלוש גישות עיקריות לשומת שווי נכסי מקרקעין:

1.א. גישת ההשוואה (גישת שווי שוק) –
הסכום שניתן לקבל ממכירת הנכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת.
גישה זו מבוססת על אומדן שווי שוק בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים דומים ככל האפשר במאפייניהם ביחס לנכס נשוא השומה (מאפיינים כגון: מיקום, שטח, שימוש, נתוני תכנון, שנת בנייה, הזכויות בנכס וכדומה).
בגישה זו נעשה ניתוח של נתוני ההשוואה תוך כדי שימוש במקדמי התאמה לנכס נשוא חוות הדעת.

גישה זו ישימה בעיקר כאשר נכון למועד הקובע לחוות הדעת קיימים מספר נתונים של עסקאות שהתבצעו בפועל או שקיימים מספר נכסים מוצעים למכירה.

2.א. גישת היוון ההכנסות -
בגישה זו נעשה היוון ישיר של ההכנסות השנתיות הצפויות לפי שיעור היוון הראוי (כלומר השווי הינו הערך הנוכחי של כל ההנאות העתידיות הצפויות מהנכס). בקביעת שיעור היוון משפיעים גורמים כגון יציבות השוכרים, משך תקופת השכירות, מהות הנכס המושכר, השימושים וכו'. (גישה זו מתאימה לנכסים מניבים - מסחר, משרדים, תעשייה, תחנות דלק, בתי מלון, מקבצי דיור וכו' ואינה מתאימה לדירות מגורים).

3.א. גישת העלות (גישת השווי הפיזי)-
בגישה זה נערך אומדן לשווי הקרקע בשוק החופשי, לאומדן עלויות הבניה וההקמה ולאומדן הרווח היזמי, בכפוף לפחתים (פחת פיזי ופונקציונלי).



עקרונות השומה

מדובר במרכז מסחרי רב היקף המניב הכנסות, נכס זה הינו נכס ייחודי כאשר קיימים מעט נתוני השוואה (אם בכלל) בסביבה או אפילו בעיר עצמה, באופן שלמעשה לא ניתן לבצע אומדן בגישת השוואה ישירה לשווי הנכס.

הגישה בה נרכשים נכסים מסוג זה הינה גישת היוון הכנסות מהנכס כאשר שיעור ההיוון נלקח מנתוני השוואה לנכסים מניבים דומים, תוך התייחסות לכל אחד משלושת מרכיבי דמי השכירות ומתן שיעור היוון רלוונטי:

- (1) דמי השכירות החוזיים בפועל.
- (2) דמי השכירות הנובעים מתוספת בגין פדיון.
- (3) דמי השכירות הצפויים לשטחים לא מושכרים.

לאחר קבלת תוצאות ההיוון מבוצעות התאמות שמאיות רלוונטיות למצב התיכנוני, למצב הקנייני ולמצב הפיזי של הנכס שבנדון.



סקר שיעורי תשואה:

מקור מידע	שיעור תשואה כללי	תיאור	המקום
פרסום 03/2023		שיעור התשואה הכללי למחצית ראשונה של 2022 למשרדים ומסחר – 6.7% (ללא שינוי ביחס למחצית קודמת)	סקירת שמאי ממשלתי
כלכליסט 05/2023		חנן מור מכרה את המרכז המסחרי בסך של 58 מיליון ₪ המהווה חלק מפרויקט משולב של דירות להשכרה ומסחר בשכונת נרקיסים, לפי שיעור תשואה 6.8% לדמי השכירות הצפויים להתקבל בפרויקט	ראשון לציון
כלכליסט 05/2023		חברת מגדל רכשה 50% מהזכויות במגדל וייס-בולטהאופ תמורת 230 מיליון ₪ (משקף שווי של 460 מיליון ₪ לנכס בשלמות). ה-NOI עומד על 26 מיליון ₪, משקף שיעור תשואה של 5.65%	תל אביב
גלובס 08/2023		מתחם הכולל מבנה תעשייה נמכר ב-154 מיליון ₪. Sala and leaseback. העסקה משקפת שיעור תשואה 6.5%	אזורי אלון תבור
פרסום ICE 10/2023		מתחם עקרון 2000 מרכז מסחרי ומערכת סולארית נמכר בתמורה לשיעור תשואה המשקף 6.73%	קרית עקרון
מידע שוק 10/2023		נרכש מרכז מסחרי שכונתי בשכונת רוממה בירושלים לפי שיעור תשואה 6.7%	ירושלים
דה מרקר 12/2023		חברת גב-ים מכרה את זכויותיה בפרויקט "רב בריח" (מבנה תעשייתי/לוגיסטי) בשלב א' של הפרויקט תמורת כ-200,000,000 ₪ משקף שיעור תשואה 6%	אשקלון
אייס 01/2024		חברת מניבים רכשה נכס לוגיסטי בראש העין תמורת 90 מיליון ₪, כאשר ה-NOI הצפוי עומד על 5.85 מיליון ₪ בשנה. משקף שיעור תשואה 6.5%	ראש העין
כלכליסט 01/2024		קרן ריאליטי מכרה לחברת מניבים 50% מהזכויות במגדל משרדים ומסחר ("מגדל ארמון") תמורת 109 מיליון ₪, כאשר ה-NOI הצפוי מהשכרת שטחי המגדל הינו כ-14.2 מיליון ₪ בשנה. משקף שיעור תשואה 6.5%	חיפה
כלכליסט 5/2024		אספן רכשה מרכז מסחרי לפי שיעור תשואה של 6.7% ביחס לשטחים המושכרים ו-7.4% בכפוף לאכלוס מלא	תל אביב
מרכז הנדל"ן 07/2024 ומידע שוק		מניבים רוכשת מריאליטי 25% נוספים לפי שיעור תשואה של 6.5%	חיפה
מרכז הנדל"ן 9/2024		רני צים מוכר לדורסל נכס מסחרי (50%) בכ-242 מיליון ₪, משקף שיעור תשואה של 7%	מעלות
מידע שוק 10/2024		בנין משרדים מו"מ למכירה לפי שיעור תשואה של 6.7%	אירפורט סיטי
פרסום אוקטובר 2024		למרות התפתחויות השליליות בשוק וסביבת הריבית הגבוהה, התשואות המבוקשות לנכסים המוצעים למכירה לא השתנו בהתאם לשינויים בשיעור הריבית	דו"ח נת"מ מחצית ראשונה 2024



תחשיבים:

א. שטחים מושכרים

דמי שכירות חודשיים בסיסים בש"ח	תיאור
₪ 3,762,149	דמי שכירות חודשיים מייצגים לא כולל דמי אחזקה, במעוגל
₪ 45,145,786	דמי שכירות שנתיים לא כולל דמי אחזקה, במעוגל
6.70%	שיעור היוון שנתי (*)
₪ 673,820,000	סה"כ שווי על פי היוון דמי השכירות החודשיים
₪ 1,962,694	תוספת דמי שכירות שנתיים כאחוזים מהפדיון
7.95%	שיעור היוון שנתי לתוספת מפדיון
₪ 24,690,000	סה"כ היוון תוספת דמי השכירות החודשיים כאחוזים מהפדיון
₪ 698,510,000	סה"כ שווי הנכס בשלמות עפ"י גישת היוון ההכנסות (במעוגל)

(*) ניתוח רגישות ביחס לנתונים לעיל:

פרמטר	% שינוי	סה"כ שווי
שיעורי תפוסה	ירידה של 5%	₪ 640,130,000
שיעורי היוון	עלייה של 0.5%	₪ 627,020,000
	ירידה של 0.5%	₪ 728,160,000
דמי שכירות ממוצעים למ"ר	עלייה של 5%	₪ 707,510,000
	ירידה של 5%	₪ 640,130,000



ב. שטחים ריקים:

שטח ריק (במ"ר)	דמי שכירות ראויים למ"ר לחודש	סה"כ דמי שכירות שנתיים	שיעור היוון	שווי
30	₪ 450	₪ 162,000	7.20%	₪ 2,250,000

ג. הכנסות משילוט

דמי שכירות חודשיים המתקבלם עבור שילוט	₪ 1,568
המהווים דמי שכירות שנתיים בסך	₪ 18,816
מקדם ערך נוכחי סידרתי (8 שנים, שיעור היוון 10.5%)	5.2
סך הכל תוספת שווי בגין שלטי פרסומת	₪ 100,000

ד. הכנסות מאנטנות

דמי שכירות חודשיים המתקבלם עבור שילוט	₪ 507
המהווים דמי שכירות שנתיים בסך	₪ 6,084
מקדם ערך נוכחי סידרתי (8 שנים, שיעור היוון 8%)	5.7
סך הכל תוספת שווי בגין שלטי פרסומת	₪ 30,000



ה. שווי הנגזר מרווחי ניהול (כולל חשמל)¹:

רווח מניהול וחשמל לשנה	שיעור היוון	סך הכל
₪ 1,806,918	8.20%	₪ 22,040,000

ו. סיכום

₪ 700,890,000	שווי המרכז המסחרי בשלמות (ללא רווחי ניהול)
₪ 504,640,000	שווי החלק היחסי של מרכז מסחרי בכניסה לנצרת 2006 בע"מ, ללא רווחי ניהול (72%)
₪ 22,040,000	תוספת שווי בגין רווחי ניהול (100%)
₪ 526,680,000	סה"כ שווי הנכס נשוא חוות הדעת

שיעור התשואה המשוקלל הינו 6.79%

¹ בהתאם לדווח חברת ביג קיים רווח מניהול לאורך השנים, באופן בו קונה מרצון יביא בחשבון את התקבולים הצפויים גם מרווחי הניהול. תחשיב השווי הנגזר מרווחי הניהול באופן כדלקמן: נלקח בחשבון רווח ממוצע ל-3 השנים האחרונות (2021-2023). בנוסף בוצע תחשיב לפי שיעור הוון של 8.2%. יצוין כי טרם התקבלו מהחברה נתונים ביחס לשנת 2024. (לעומת שיעור הוון של 6.7% אשר הובא בחשבון לדמי השכירות) מאחר ורווחי חברת הניהול קשורים לפעילות העסקית ויכולים להיות שינויים ברווחיות לאורך השנים. לפיכך הובא בחשבון שיעור הוון גבוה יותר המגלם סיכון גבוה יותר.



הערכות שמאיות קודמות:

ביצעתי בנכס נשוא חוות הדעת זו הערכות שמאיות קודמות כדלקמן:

שיעור הגידול בין הערכת השווי הנוכחית להערכות שמאיות קודמות	הערכת השווי (72% מהזכויות במרכז מסחרי, 100% מזכויות רווחי הניהול)	מטרת חוות הדעת	מועד הקובע לחוות הדעת
14.85%	₪ 458,600,000	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	31.12.2021
5.41%	₪ 499,630,000	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	31.12.2022
4.36%	₪ 504,700,000	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	31.12.2023

הערכה שמאית נוכחית:

הערכת השווי (72% מהזכויות במרכז מסחרי, 100% מזכויות רווחי הניהול)	מטרת חוות הדעת	מועד הקובע לחוות הדעת
₪ 526,680,000	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	31.12.2024



שומה

בשים לב למיקומו של הנכס ("BIG FASHION" גוש 16557, חלקות מספר 43 ו-52 בעיר נצרת) ולכל שאר הנתונים כאמור ומפורט לעיל,

נראה כסביר לאמוד את שווי הזכויות בנכס (72% מהזכויות במרכז המסחרי ו-100% מזכויות דמי הניהול) בסך של 526,680,000 ₪ (חמש מאות עשרים ושישה מיליון, שש מאות ושמונים אלף שקלים חדשים) לא כולל מע"מ.

הכל במצבו הנוכחי כריק, פנוי וחופשי מכל מחזיק חוב ושיעבוד, נכון למועד הקובע לחוות הדעת 31.12.2024. היטל השבחה: לא צפוי

תשלום למנהל מקרקעי ישראל: לא צפוי

אפשרות לחבות פיצויים בגין פגיעה במקרקעי צד שלישי: לא ידוע לח"מ ביחס לחבות קיימת.

היטל השבחה ו/או התשלום למנהל מקרקעי ישראל ו/או אומדן הפיצויים הינו אומדן משוער של הח"מ ואינו מחייב את הח"מ ו/או את הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ו/או את מנהל מקרקעי ישראל. החבות וכן סכומים סופיים ייקבעו לאחר קבלת שומות מהוועדה המקומית ו/או מנהל מקרקעי ישראל ו/או פסיקת שמאי מכריע ו/או פסיקת בתי משפט וכו'.

הנני מצהיר בזאת כי קיימת אי תלות בדבר מהות היחסים ביני ובין מזמין השומה. אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדיווחים מיידיים של החברה המפורסמים לצבור.

הדו"ח הוכן עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) ועפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל, 1998.

הדו"ח הוכן עפ"י תקן מספר 17.1 בדבר גילוי מינימלי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968

ובאתי על החתום,



ירון ספקטור

כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך במנהל עסקים

M.B.A

גיל סיטון

מתכנן עירוני M.A משפטן ושמאי מקרקעין

גולן וקראט

מהנדס אזרחי

רוני כהן

שמאי מקרקעין

ירון פריאנטי

מהנדס אזרחי

יניב כחלון

כלכלן ושמאי מקרקעין

גלעד גלבאום

שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים

יוסי אלמוזנינו

הנדסאי בניין

אורן שגיא

שמאי מקרקעין

שמעון גרוניך

כלכלן ושמאי מקרקעין

ברוך ברשק

כלכלן והנדסאי בניין

רמי כהן

כלכלן ושמאי מקרקעין

גילה סקרדר אנגל

גיאוגרפית ושמאית מקרקעין

אופיר רון

כלכלן ובוגר מנהל עסקים

מיכאל זלצברג

הנדסאי בניין

מור בלומנפלד

שמאית מקרקעין

ישראל עטיה

כלכלן ושמאי מקרקעין

מימון צבע

כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך M.A

דניאל פרי

כלכלן ושמאי מקרקעין

מאור חבס

כלכלן שמאי מקרקעין

גיא פורטל

כלכלן ושמאי מקרקעין

שיר גילר

שמאית מקרקעין ובוגרת מנהל עסקים

רינה מזריש

שמאית מקרקעין

ישראל פרץ

שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים

ברק נגבי

כלכלן ושמאי מקרקעין

טל אסרף

הנדסאי בניין

מיכל שלג

כלכלנית

סער טרץ

הנדסאי בניין

אדריאן מויסקו

הנדסאי בניין

לירון כמיסה

כלכלנית

טוהר אלבו

כלכלנית

שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: אומדן שווי מרכז מסחרי (מסחר ותחנת תדלוק) הידוע

בשם "BIG רגבה"

ממזרח לכביש מספר 4 (בקטע הכביש עכו - נהריה), בסמוך

לכניסה למושב רגבה





תוכן עניינים

5..... פרטי הנכס :

6..... תאור הנכס והסביבה

10..... תצלומי הנכס :

12..... הרקע התכנוני.....

27..... רישוי

30..... סיכום :

31..... זכויות בנכס

38..... גורמים ושיקולים באומדן השווי

42..... סקר שיעורי תשואה :

43..... תחשיבים לאומדן השווי :

47..... ש ו מ ה



1 בינואר 2025
מספרנו: 30343.903/24

לכבוד,
ביג מרכזי קניות בע"מ
א.ג.נ.,

שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: אומדן שווי מרכז מסחרי (מסחר ותחנת תדלוק) הידוע בשם "BIG רגבה" ממזרח לכביש מספר 4 (בקטע הכביש עכו - נהריה), בסמוך לכניסה למושב רגבה

בהתאם לבקשתכם, בדקתי את הנכס שבנדון למטרת אומדן שווי ולהלן חוות דעתי:

מטרת חוות הדעת: אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון (הסכום שניתן לקבל ממכירת הנכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת). נמסר לי על ידי החברה כי נכס מוגדר כנדל"ן להשקעה על פי תקן חשבונאי 40 - IAS. אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדוח"ות של החברה המפורסמים לצבור. הנני מציין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 226(א) לחוק החברות התשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

פירוטי השכלה של עורך חוות הדעת:

אוניברסיטת בר אילן - תואר ראשון בכלכלה ומינהל עסקים - בהצטיינות - 1988.
- תואר שני במינהל עסקים, התמחות בשיווק - 1996.
אוניברסיטת תל אביב - שמאות מקרקעין וניהול נכסים - בהצטיינות - 1990.
שמאי מקרקעין מוסמך על פי חוק שמאי המקרקעין, מספר רישום 296 בפנקס שמאי המקרקעין בישראל.

נסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים:

המעריך ביצע הערכות שווי בין היתר לחברות - ביג מרכזים מסחריים, מעוז דניאל נכסים ובניין, מגדלי עסקים, משהב, ארנה סטאר גרופ, אשרד חברה לבניה, בית גיל הזהב, קרסו נדל"ן, הכשרה חברה לביטוח, יוחננוף, גלובוס סנטר, אזורים, י.ד. ברזאני, ארזים, גינדי החזקות, אחים אלה, אשטרום, קבוצת חגיג', תידהר, בהיקף של למעלה מ-10 מיליארד ₪.

מזמין חוות הדעת: ביג מרכזי קניות בע"מ
(ע"י רו"ח אסף נגר, משנה למנכ"ל)



מועד הזמנת חוות הדעת : 4 בדצמבר 2024

התחייבות לשיפוי : קיימת התחייבות לשיפוי אשר ניתנה בתאריך 31.3.2007 ע"י חברת ביג מרכזים מסחריים ו/או ביג מרכזי קניות (2004) בע"מ, עבור הנכס שבנדון לצורך הכללת חוות הדעת ו/או אזכורה בדוחות הכספיים או לכל מטרה אחרת.

הנסיבות בגינן בוצעה ההתקשרות : לצורך דוחות כספיים ישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S

מספר תקן חשבונאי : הדו"ח הוכן עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) ועל פי הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל, 1998, לרבות תקן 17.1 – גילוי מינימלי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין לצורך דיווחים עפ"י חוק ניירות ערך התשכ"ח 1968 הנכס מוגדר כנדל"ן להשקעה על פי תקן חשבונאי 40 - IAS.

תאריך תוקף חוות הדעת : 31 בדצמבר 2024

תאריך הביקור בנכס¹ : 23 בדצמבר 2024

הערות לשכר הטרחה : לא קיימות התניות לגבי שכר טרחה של השמאי, או אחרות, אשר יש בהן כדי להשפיע על תוצאות השומה.

¹ הביקור בנכס בוצע ע"י גיא פורטל, שמאי מקרקעין.



פרטי הנכס:

18482	:	גוש מספר
11 (חלק), 15 (חלק), 31 (חלק)	:	חלקות מספר
102, 101, 100 ¹	:	מגרשים מספר
כ - 35,400 מ"ר	:	שטח המגרשים בשלמות
כ - 16,213 מ"ר ברוטו ³	:	שטח בנוי
ממזרח לכביש מספר 4 (בקטע הכביש עכו-נהריה), בכניסה למושב רגבה	:	מיקום
חכירה מהוונת (ראה פרק: "הזכויות בנכס")	:	זכויות

¹ בהתאם לתוכנית בניין עיר מס' ג/9096.

² בהתאם לתוכנית בניין עיר מס' ג/7969 ובהתאם לתשריט המגרשים שצורף לחוזה החכירה.

³ סה"כ שטח בנוי ברוטו הינו בבינוי של 5 מבנים נפרדים, ולא כולל מתחם תחנת התדלוק ושירותים ציבוריים.

תאור הנכס והסביבה

נשוא חוות הדעת מהווה את מרכז מסחרי "BIG רגבה", המהווה קומפלקס מסחר, ותחנת תדלוק, הממוקם ממזרח לכביש מספר 4 (בקטע הכביש עכו - נהריה), בסמוך לכניסה למושב רגבה.



מרכז מסחרי "BIG רגבה", הוקם על קרקע הידועה כגוש 18482, חלק מחלקות 11, 15, 31, מגרשים 100, 101 ו- 102 (על פי לתוכנית בניין עיר מס' ג/9096), בשטח קרקע של כ- 35,400 מ"ר, וחלק מחלקה 31, מגרש מספר א' + ב' (על פי תשריט חוזה החכירה) בשטח קרקע כולל של כ- 8,500 מ"ר.

המגרשים מחולקים באופן כדלקמן:
מגרשים מספר 100, 101, 102 בשטח קרקע של כ- 35,400 מ"ר בייעוד "אזור מחסני מכר".
מגרשים מספר א' + ב' בשטח קרקע של כ- 8,500 מ"ר בייעוד "שירותי דרך ותחנת תדלוק".

המרכז המסחרי בשלמותו, ממוקם כאמור ממזרח לכביש מספר 4 (בקטע הכביש עכו - נהריה), בסמוך לכניסה למושב רגבה, ותחום כדלקמן: מצפון - מושב רגבה המאופיין בבניה צמודת קרקע וישוב הערבי מזרעה, ממזרח - אמת המים ההיסטורית, מדרום - מתחם גן אירועים אחוזת סנדרין ומשרדי מועצת חבל אשר וממערב כביש עכו - נהריה (כביש 4).
הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים, חשמל, ביוב, מים וכו'.

להלן תאור המגרשים והשטחים הבנויים נשוא חוות הדעת:



מגרשים מספר 100, 101, 102:

המגרשים בשטח קרקע כולל של כ- 35,400 מ"ר, הנם מגרשים צמודים, היוצרים ביחד צורה אי רגולרית.

בתחום המגרשים בנויים ארבעה מבנים מסחריים צמודים, חד קומתיים (מבנים מס' 1, 2, 3, 4) בשטח בנוי כולל של כ- 13,500 מ"ר ברוטו¹, היוצרים ביחד בינוי בצורת האות "ר".

בצדו המערבי של המתחם, חניה פתוחה המיועדת לכ- 672 מקומות חניה לרכב פרטי.

¹ שטח ברוטו בהתאם להיתר הבניה.



מבנים 1, 2, 3, 4, אשר בנייתם הסתיימה בתחילת שנת 2000, נבנו בבניה קונבנציונלית, הכוללת קונסטרוקציה בטון מזויין, קירות בלוקים, חיפוי חיצוני באבן, תאורת ניאון, ספרינקלרים, גלאי אש ומערכת מיזוג אוויר וגג פח (איסכורית).
גובה פנים המבנים נע בין 5 - 8 מטר, כאשר גובה הפנים של כ- 5 מטר הינו במבנים המקשרים בין הבניינים.

להלן תאור המבנים:

- מבנה 1:** שטחו הבנוי כ- 5,020 מ"ר ברוטו¹, ממוקם בחלק הדרומי של המגרש. המבנה בעל צורה רגולרית דמוית מלבן.
בחלק המזרחי של המבנה קיים שטח של 1,296 מ"ר אשר אינם מיועדים לאכלוס (החברה קידמה תביעה להגדלת הזכויות). שטח זה מיועד להריסה ובנייה מחדש.
- מבנה 2:** שטחו הבנוי כ- 3,360 מ"ר ברוטו², ממוקם בצמוד ובמאונך למבנה מס' 1. המבנה בעל צורה רגולרית דמוית מלבן.
- מבנה 3:** שטחו הבנוי כ- 3,060 מ"ר ברוטו¹, ממוקם בצמוד למבנה מס' 2. המבנה בעל צורה רגולרית דמוית מלבן.
- מבנה 4:** שטחו הבנוי כ- 2,060 מ"ר ברוטו³, ממוקם בצמוד למבנה מס' 3. המבנה בעל צורה אי רגולרית דמוית חצי גורן.

המבנים כוללים חלוקה פנימית ליחידות מסחריות שונות.

¹ שטח המבנה הנו בהתאם למדידה גרפית מתשריט היתר הבניה.
² שטח המבנה הנו בהתאם למדידה גרפית מתשריט היתר הבניה, ברם בפועל לאחרונה נהרס משטח זה כ- 340 מ"ר לטובת רחבת ישיבה/גינה ציבורית. שטח זה שנהרס לא הובא בחשבון בחוות הדעת, ברם לא הופחת בשטח הכולל לאור הנתון כי שטח זה מופיע בהיתר הבניה.
³ שטח המבנה הנו בהתאם למדידה גרפית מתשריט היתר הבניה. שטח זה אינו כולל שטח של כ- 42 מ"ר המהווה את שטח השירותים הציבוריים.



מגרשים מספר א' + ב' (תחנת התדלוק ומבנה מסחרי):

המגרשים בשטח קרקע כולל של כ- 8,500 מ"ר, הנם מגרשים צמודים, היוצרים ביחד צורה רגולרית מלבנית. בתחום המגרשים בנוי מבנה מסחרי, חד קומתי (מבנה מס' 5) בשטח בנוי של כ- 2,713 מ"ר ברוטו¹ ותחנת תדלוק "סונול", עם גג מקורה בשטח של כ- 290 מ"ר. בצדו המערבי של המגרשים, חניה פתוחה המיועדת לכ- 140 מקומות חניה לרכב פרטי.

מבנה מס' 5: שטחו הבנוי כ- 2,713 מ"ר ברוטו ממוקם בחלק המזרחי של המגרש. המבנה בעל צורה רגולרית דמוית מלבן. המבנה כולל חלוקה פנימית ל- 12 יחידות מסחריות ומושכר בשלמות.

המבנה נבנה בבניה קונבנציונלית, הכוללת קונסטרוקציית בטון מזויין, קירות בלוקים, חיפוי חיצוני באבן וגג פח (איסכורית). גובה פנים המבנה ברובו כ- 8 מטר.

תחנת תדלוק:

תחנת הדלק "סונול", ממוקמת בחלק הצפון מערבי של המגרש, פונה בחזית צפונית לכביש הכניסה למושב רגבה וחזית מערבית פונה לכביש מס' 4. הגישה לתחנת הדלק הינה דרך כביש הכניסה למושב רגבה. תחנת התדלוק כוללת שני איי תנועה (4 משאבות), מקורים בגגון ומבנה משרדי תחנת התדלוק וחנות נוחות, בשטח כולל של כ- 52 מ"ר ברוטו. שטח תחנת הדלק מפותח וסלול באספלט ובבטון מוחלק.

סביבת הנכס שבנדון כוללת מספר תחנות תדלוק כדלקמן:

מיקום	מרחק מתחנת התדלוק נשוא השומה
2 תחנות דלק הממוקמות ברחוב גדוד 21, בסמוך לקניון "הצפון", בכניסה הדרומית של העיר נהריה,	כ- 4 ק"מ מצפון
4 תחנות דלק הממוקמות ברחוב הארבעה, המהווה את הכביש הראשי של העיר עכו החוצה אותה מדרום לצפון.	כ- 6.5 ק"מ מדרום

¹ כולל תוספת שטח של כ- 152 מ"ר ברוטו + 95 מ"ר גלריה בחלק הדרומי של המבנה.

לסיכום:

להלן סיכום השטחים הבנויים (ללא מתחם תחנת התדלוק¹ וללא שטח שירותים ציבוריים):

מבנה	שטח ברוטו במ"ר
מבנה 1	כ - 5,020 מ"ר
מבנה 2	כ - 3,360 מ"ר
מבנה 3	כ - 3,060 מ"ר
מבנה 4	כ - 2,060 מ"ר
מבנה 5	כ - 2,713 מ"ר
סה"כ	כ - 16,213 מ"ר

מפת איתור המבנים:



¹ מתחם תחנת התדלוק כולל גג תחנה ומבנה בשטח כולל של כ- 340 מ"ר.

תצלומי הנכס:



מבנה מספר 2



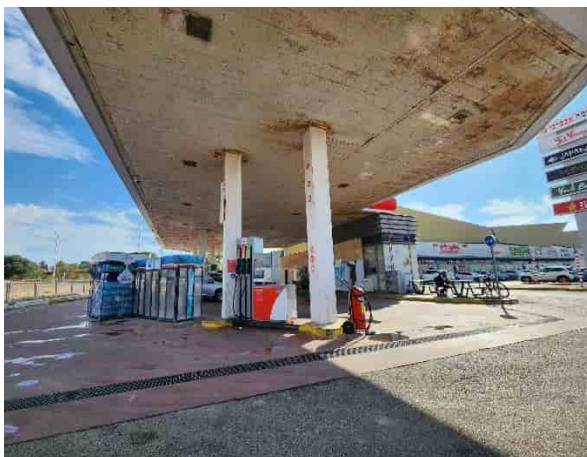
מבנה מספר 1



מבנה מספר 4



מבנה מספר 3



תחנת הדלק



מבנה מספר 5



הסביבה העסקית וריכוזי קניות עיקריים:

המרכז המסחרי BIG סנטר, ממוקם כאמור בסמוך וממזרח לכביש מס' 4, על אם הדרך בין העיר עכו ונהריה.

העיר עכו משתרעת על פני שטח של כ - 10,300 דונם, וקיימים בה כ - 50,000 תושבים.
העיר נהריה משתרעת על פני שטח של כ - 10,500 דונם, וקיימים בה כ - 45,000 תושבים.

להלן ריכוזי הקניות העיקריים בסביבה:

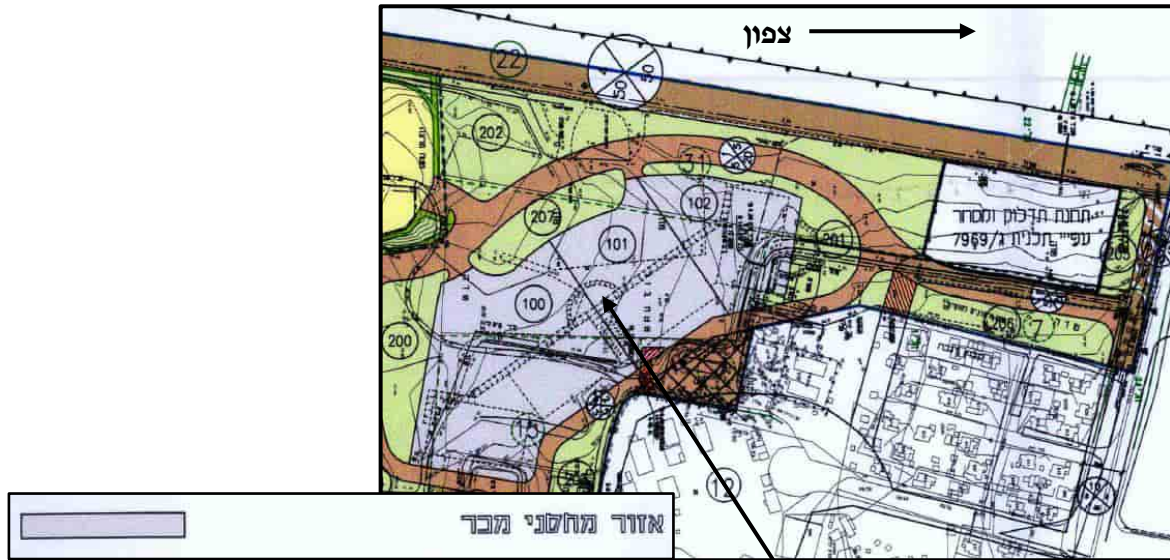
- 1) קניון "הצפון" ממוקם הכניסה הדרומית לעיר נהריה, בסמוך לכביש מס' , כ - 4 ק"מ מצפון למתחם ביג.
הקניון בשטח בנוי של כ - 12,000 מ"ר הינו חד קומתי הכולל חנויות כגון: סופרמרקט, רשת כיתן, בתי קולנוע, בתי קפה וכד'.
- 2) מרכז מסחרי "מרכזול", הממוקם בסמוך לצומת עין המפרץ, ובסמוך לכניסה הדרומית של העיר עכו.
המרכז המסחרי הינו מרכז חד קומתי בשטח כולל של כ - 15,000 מ"ר, כאשר בצדו מקומות חניה המשמשים את באי המרכז.

הרקע התכנוני¹

תכנית ג/9096

א. בהתאם לתוכנית בנין עיר מס' ג/9096 רגבה - מתחם מסחר, תיירות ותרבות, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים (י.פ) מספר 4901 מתאריך 12.7.2000, עולים הפרטים הבאים:

להלן תשריט התב"ע:



הנכס שבנדון סווג כמגרשים 100, 101 ו-102 ביעוד "אזור מחסני מכר", בשטח קרקע כולל של 35,400 מ"ר.

להלן זכויות הבניה במגרשים נשוא חוות הדעת:

קווי בניין במטר			גובה במטר		אחוזי בניה			גודל מגרש מינימלי	יעוד
אחורי	צדדי	קדמי	גובה	מס' קומות	תכסית	שרות	עיקרי		
5	0	5	5	1	38%	8%	30%	5 דונם	מחסני מכר מגרשים 102-100
5	5	0	-	-	-	-	-	-	מגרש 102

הועדה המקומית רשאית לאשר העברת אחוזי בניה מעל למפלס כניסה אל מתחת למפלס ובתנאי שלא יעברו את סה"כ אחוזי הבניה המותרים. תותר קומת מרתף מתחת למפלס הכניסה במסגרת אחוזי הבניה המותרים.

¹ המידע בפרק "הרקע התכנוני" מושתת, בין היתר, עפ"י מידע תכנוני בעל פה שהתקבל במדור מידע במועצה האזורית מטה אשר. זכויות הבניה המתוארות לעיל הינן על פי הבנה ופרשנות סבירה לתוכניות בניין עיר, במועד עריכת חוות הדעת, ואינן מחייבות את הוועדה המקומית לתכנון ולבניה. למען הסר ספק, יובהר כי רק לאחר הגשת בקשה להיתר בניה וקבלת אישור הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תתבררנה זכויות הבניה באופן סופי.



תכליות:

שטח למכר (מגרשים 100, 101 ו- 102):

ישמש להקמת מחסני מכר למסחר קמעונאי, חנויות כלבו, חנויות מפעל, שירותים מסחריים, מסעדות, עסקי שעשועים, משרדי עסקים אישיים, שטחים לאחסנה, שירותים לוגיסטיים להפעלת המתחם וחניה.

הנחיות למבנה המסחרי:

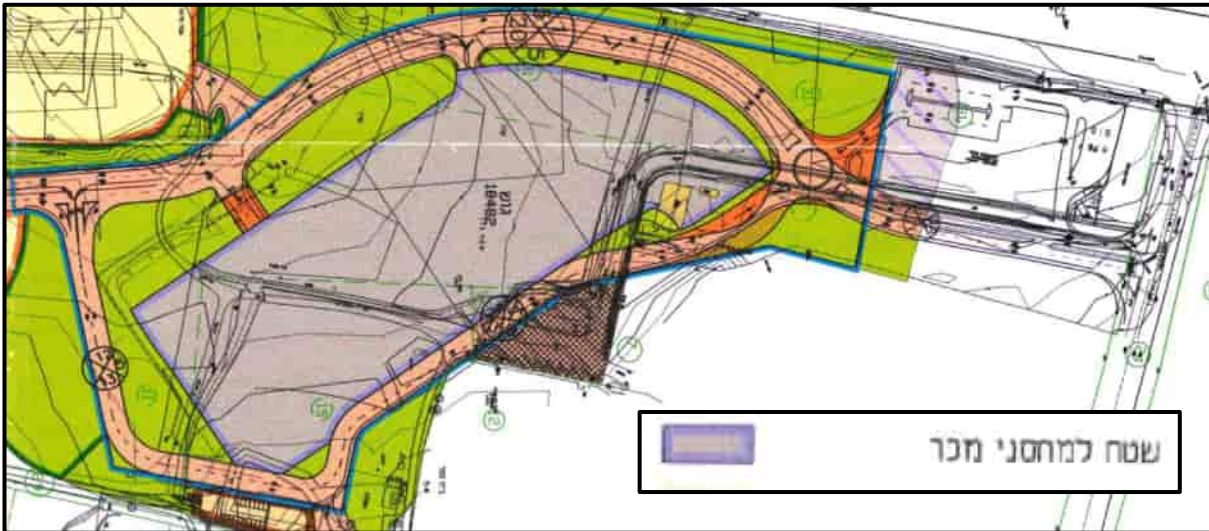
המבנים המסחריים שבמגרשים מס' 100, 101 ו- 102 יבנו מחומרים בעלי קיום גבוה ותכונות "התנקות עצמית". קירות המבנים יחופו באחד מהחומרים הבאים: אבן כורכר או אבן חול נסורה, ציפוי לבנים או שילוב של חומרים אלו עם קירות מסך מאלומיניום וזכוכית וכד'.
פרגולות ומעברים מקורים בין המבנים יבנו מעמודים שיצופו בחומר הגמר של המבנה או ממתכת. תכנון המבנים יעשה בצורה, שתמנע העברת קולות ורעש מהמבנה ומהמתקנים הטכניים שנלווים אליו לכיוון אזור המגורים ואזור בית הספר.



תכנית חא/מק/2000/2

ב. בהתאם לתוכנית בנין עיר מספר ח"א/מ"ק/2000/2 - איחוד וחלוקה חדשה במתחם מסחר ברגבה, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ מספר 4982 מתאריך 30.4.2001, עבוצע במתחם הקרקע הליך של איחוד וחלוקה בהסכמה, תוך כדי שינוי צורת המגרש למסחר ללא שינוי בשטח.

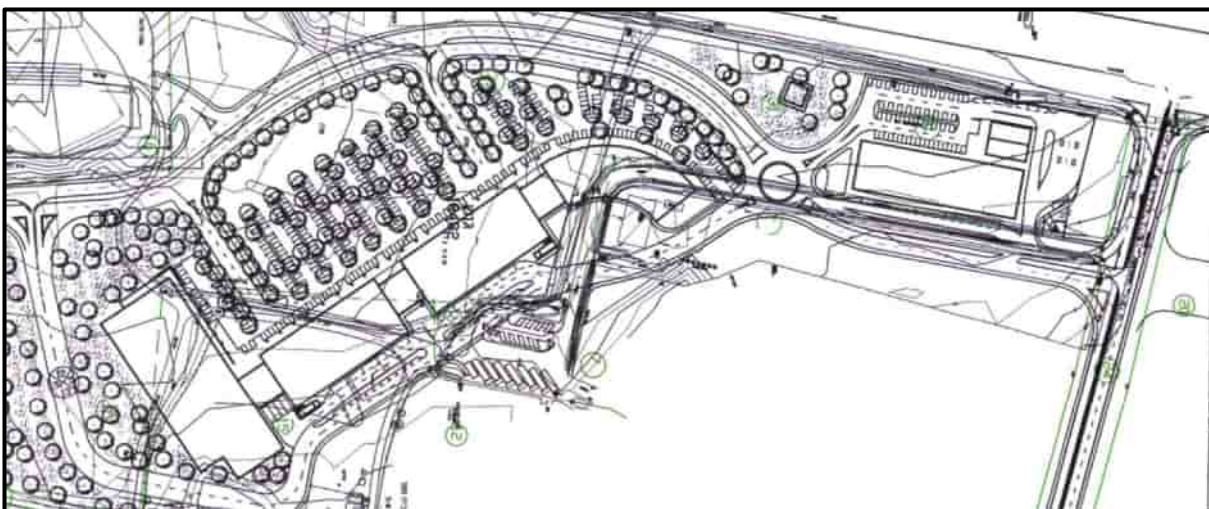
תשריט התכנית:



מגרשים מס' 100, 101 ו- 102 (עפ"י תב"ע ג/9096) אוחדו למגרש אחד ביעוד "שטח למחסני מכר", ללא שינוי בשטח (המגרש המאוחד נותר בשטח 35.35 דונם).

תכליות וזכויות הבניה יהיו בהתאם לתוכנית המאושרת ג/9096, למעט שינוי בגובה המבנים למסחר מ- 5 מטר ל- 8.5 מטר.

נספח בינוי של התב"ע:

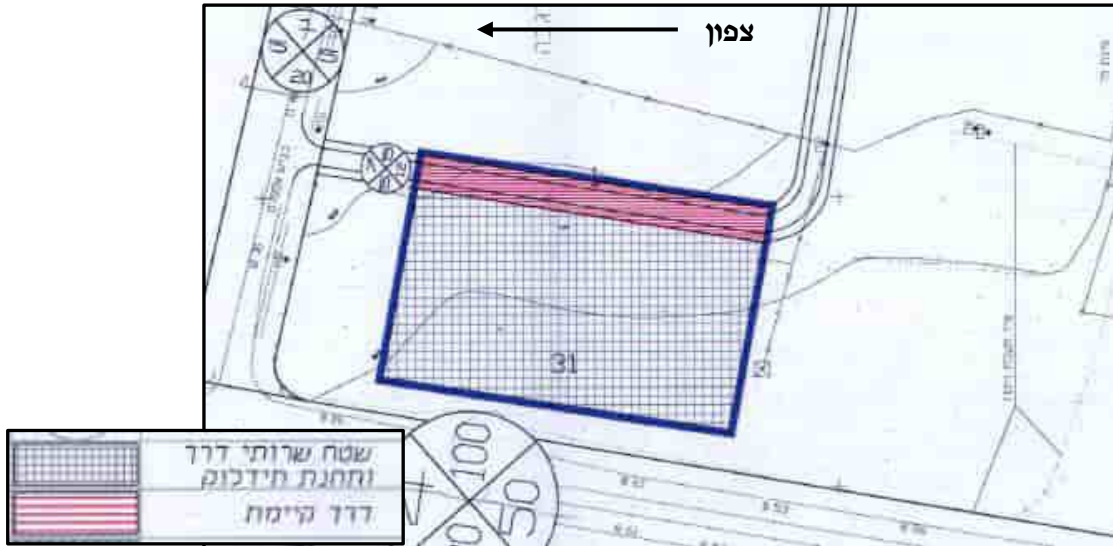




תכנית ג/7969

ג. בהתאם לתוכנית בנין עיר מס' ג/7969, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ מספר 4268 מתאריך 18.12.1994, שונה יעוד חלק מחלקות 63 ו- 64 בגוש 18482 משטח חקלאות ל"אזור שירותי דרך ותחנת תידלוק", בשטח קרקע כולל של 8,051 מ"ר².

תשריט התב"ע:



להלן הוראות הבניה:

קווי בניין (מטר)			גובה מירבי	מספר קומות	אחוזי בניה		אזור
צדדי	אחורי	קדמי			שרות	עיקרי	
3	3	7	9 מטר	2	10%	30%	שירותי דרך ותחנת תדלוק

אזור שירותי הדרך ותחנת תדלוק, ישמש לתחנת תדלוק וסיכה לכלי רכב מטיפוס ג' בהתאם לתמ"א 18, כולל משרדים, מחסן שמנים, חדרי שירותים, חדרי חשמל וגנרטור, חדר מדחס, בית קפה, מזנון, מסעדה וכפריה לתצוגה ומכירה, בעיקר של תוצרת מושב רגבה.

¹ מספרים ישנים של החלקה.

² יצוין כי עפ"י חוזה החכירה, שטח זה הוחכר בשני שלבים:

מגרש א' בשטח של 1.5 דונם, מגרש ב' בשטח של 7 דונם וסה"כ 8.5 דונם.



תמ"א/18 – שינוי מס' 2

ד. בהתאם לתוכנית מתאר ארצית לתחנות דלק מס' **תמא/18 - שינוי מס' 2**, אשר אושרה ע"י הממשלה לפי החלטה מספר 874 מתאריך 11.12.1996, עולה כי מטרת התוכנית להבטיח שרות נאות לצרכנים של תחנות תדלוק, למנוע מפגעים תחבורתיים, בטיחותיים, וסביבתם לרבות זיהום מי התהום, עקב הקמתן והפעלתן של תחנות תדלוק, להתאים ולאפשר הרחבה של מערך תחנות התדלוק בהתאם לצורכי האוכלוסייה במדינת ישראל ולגידולה ולאפשר את השגת המטרות לקבוע קריטריונים למיקומן של תחנות תדלוק, לתכנון, להקמתן ולהפעלתן.

מקום שתכנית מקומית ייעדו מקרקעין לתעשייה או לתעשייה משרדים ומסחר, או למרכזי תחבורה, יהיו גם תחנות דלק במשמע, גם אם לא נאמר כך במפורש והיא כשאינן בתוכנית המקומית כוונה אחרת משתמעת. מקום שהתוכנית המקומית כאמור לעיל, כוללת הוראות של תוכנית מפורטת תותר הקמת תחנת תדלוק.

20884/ג

ה. בהתאם לתוכנית בנין עיר **20884/ג** אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ מספר 7060 מתאריך 18.6.2015, עולה כי מטרת התוכנית הינה, בין היתר, הגדלת מושב רגבה.

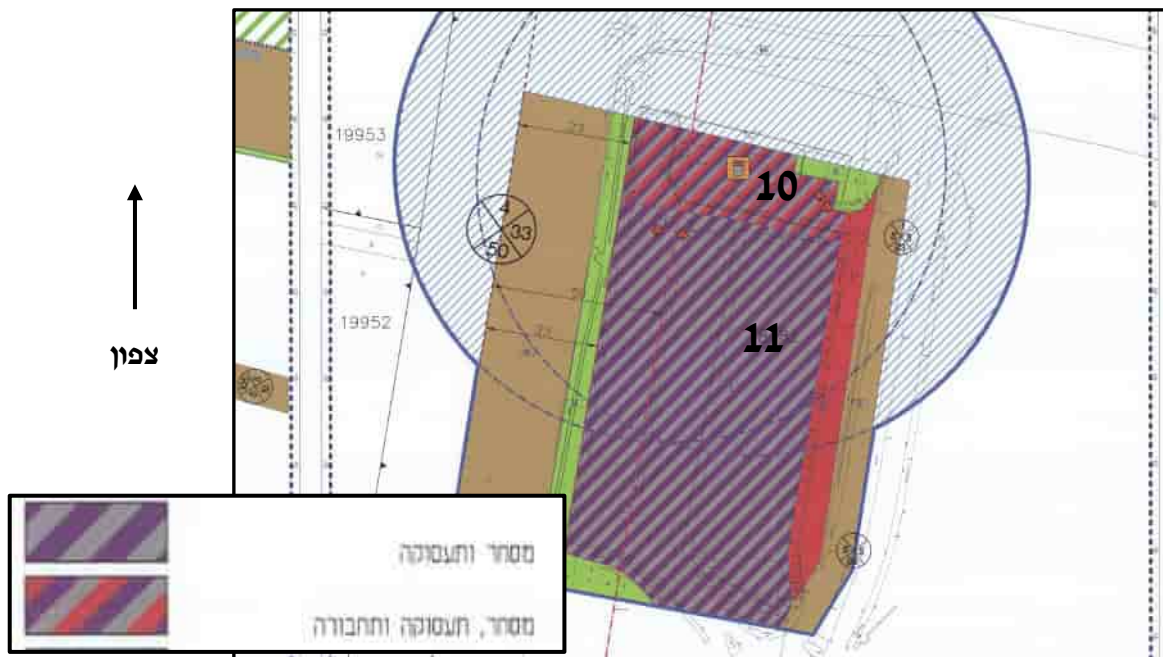
על פי תשריט התוכנית, עולה כי בחלק המזרחי של המרכז המסחרי (בגב המרכז המסחרי) מסומנת הרחבת דרך קיימת.

(הערת החתום מטה - אין בהרחבת הדרך משום השפעה על הנכס שבנדון)

20359/ג

1. בהתאם לתוכנית בנין עיר ג/20359, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ מספר 7060 מתאריך 18.6.2015, עולה כי מטרת התוכנית הינה החלפת שטחים באזור תחנת תדלוק. מדרום מזרח ובצמוד לצומת הכניסה למושב רגבה, ממוקמת תחנת דלק. התוכנית מציעה לתקן את אי התאמות בתוכניות מאושרות ובהתאמה למצב הקיים ומסדירה את היעודים לדרך, שצ"פ, מסחר ותעסוקה, מסחר תעסוקה ותחבורה **מבלי לשנות או להוסיף שימושים וזכויות בניה.**

להלן תשריט התוכנית:



על פי תשריט התוכנית **תא שטח 11** (המהווה חלק מהמרכז המסחרי - מבנה מספר 5) מסווג ביעוד "מסחר ותעסוקה" **ותא שטח 10** המהווה את מתחם תחנת התדלוק מסווג ביעוד "מסחר, תעסוקה ותחבורה".

שטחי תאי השטח ממוקמים על שטח קרקע של 8,500 מ"ר.

להלן זכויות הבניה המאושרות:

תא שטח	שטח קרקע	יעוד	שטח בניה עילי		סה"כ שטח
			עיקרי	שרות	
11	7,123 מ"ר	מסחר ותעסוקה	29.18%	10%	2,791 מ"ר
10	1,377 מ"ר	מסחר תעסוקה ותחבורה	30%	10%	551 מ"ר

התכליות והשימושים הינם על פי תוכנית ג/7969 המאושרת.

תכנית 201-0507210

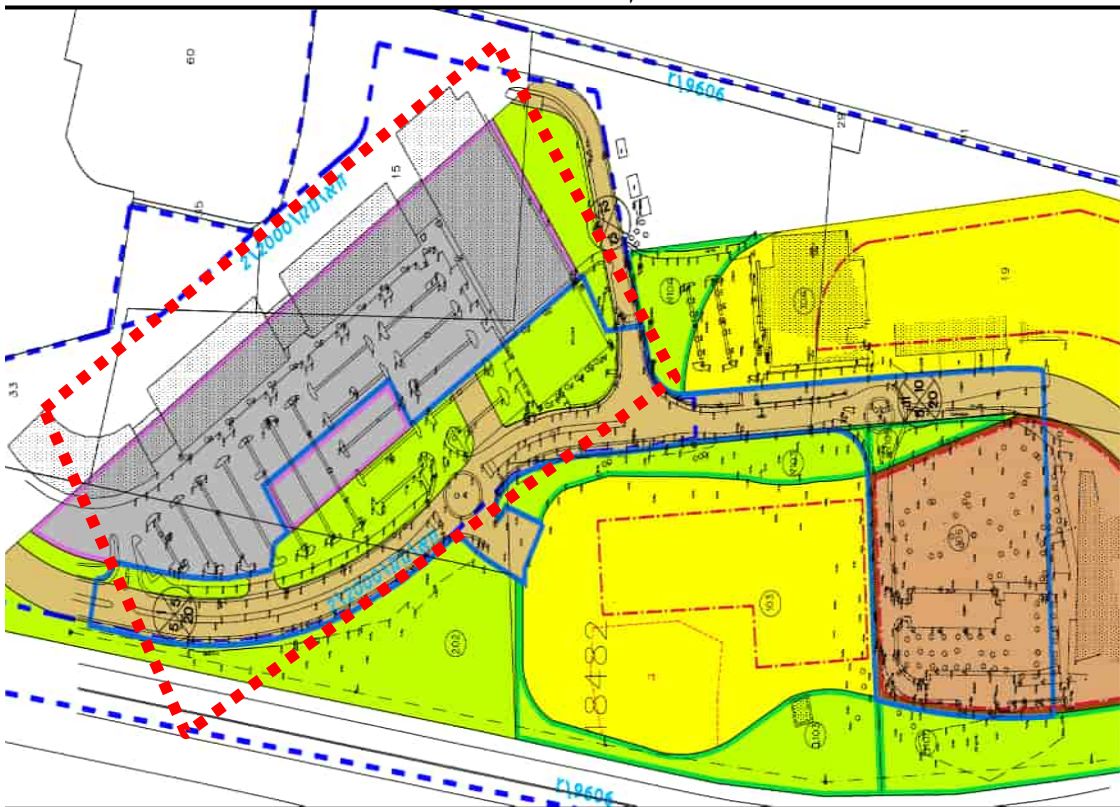
2. בהתאם לתוכנית מפורטת 201-0507210 - איחוד וחלוקה בייעוד בנייני ציבור, מסחר, שצ"פ והסדרת כניסות קיימות, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מספר 8062 בתאריך 2.1.2019 עולים, בין היתר, הפרטים כדלקמן:

התוכנית מציעה איחוד וחלוקה של ייעודי קרקע (מבני ציבור, מסחר ושצ"פ) לטובת הקמת מבנה ציבור בסמוך לאזור המסחרי הקיים, מסדירה כניסות קיימות בפועל לאזור המסחרי ולאזור מבני הציבור. כמו כן התוכנית משנה גודל מגרש מינימאלי ביעוד מבני ציבור, ניווד זכויות בניה באזור מבנים ומוסדות ציבור על ידי העברת 1,000 מ"ר מתא שטח 18 לתא שטח 6 והגדלת תכסית בשטח מבני ציבור בתא שטח 6 ל- 50%.

על פי תשריט התוכנית וטבלת השטחים המפורטת בתקנון התוכנית, עולה כי שטח הקרקע המסווג למטרת מחסני מכר/מסחר ב"מצב המאושר" ו"במצב המוצע" זהה בשני המצבים והינו כ- 2.1 דונם וללא שינוי בזכויות הבניה ביעוד למסחרי, ברם אופן חלוקת הקרקע שונה לטובת הקמת מבנה ציבורי, אשר יופקע וירשם על שם הרשות המקומית.

בסה"כ לא בוצע שינוי בשטח הקרקע הכולל של הנכס נשוא חוות הדעת וכן בזכויות הבניה. להלן תשריט התוכנית ב"מצב הקודם" ו"במצב החדש":

מצב קודם על פי תב"ע



מצב חדש על פי התב"ע



יעודי קרקע ושימושים :

מסחר - שימושים למטרת מחסני מכר למסחר קמעונאי, חנויות כלבו, חנויות מפעל, שירותים מסחריים, מסעדות, עסקי שעשועים, משרדי עסקים אישיים, שטחים לאחסנה, שירותים לוגיסטיים להפעלת המתחם וחניה.

תנאי למימוש המסחר הינו איחוד השטח המסחרי בתחום התוכנית עם השטח המסחרי הסמוך.
מבנים ומוסדות ציבור - שימושים למרכז תרבות אזורי, אולם מופעים, חדרי חוגים, אולמות כנסים, בית ספר למחול, אולפנא למוסיקה ודרמה, שירותים לוגיסטיים להפעלת המרכז, חניה.
מרתפים ישמשו כשטחי שירות, מתקנים טכניים, החסנת ציוד, מרחב מוגן, קומת חניה וכיוצ"ב.



להלן זכויות הבניה המוצעות :

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
				מעל הכניסה הקובעת					
				מ"ר	מ"ר	מ"ר	גודל מגרש מוזערי		
2 (2)	8.5	30		3187	637	2550 (1)	6000	18	מבנים ומוסדות ציבור
2 (2)	8.5	50	75	3000	600	2400 (1)	4000	6	מבנים ומוסדות ציבור
1	8.5	38	38		8%	30%	5000		מסחר

תותר קומת מרתף מתחת למפלס הכניסה במסגרת אחוזי הבניה המותרים. יותר להעביר זכויות ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה תוך שמירה על סך הזכויות המותרות. הועברו 1,000 מ"ר מתא שטח 18 לתא שטח 6.

הערת החתום מטה: השימושים למטרת מסחר זהים לשימושים המותרים על פי התב"ע מס' ג/9096 המאושרת משנת 2000, וכן זכויות הבניה הינם ללא שינוי.

הוראות נוספות :

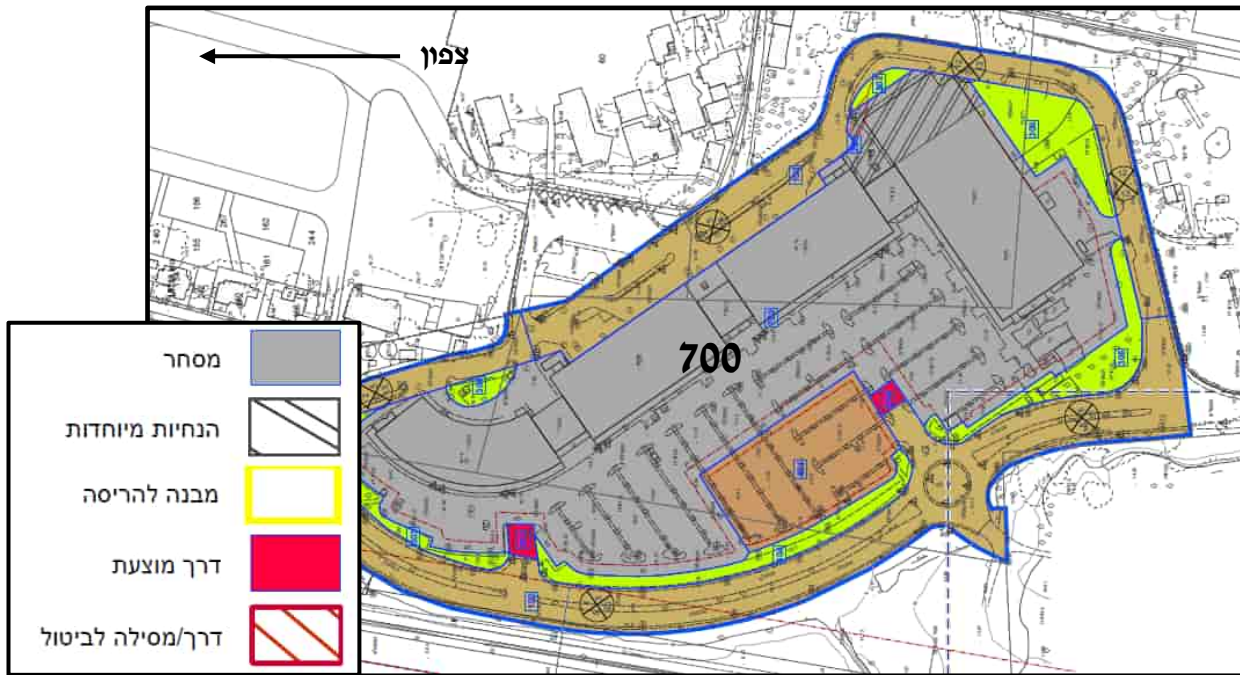
הוצאת היתרי בניה בשטח התוכנית תותנה בהגשת ואישור תוכנית בינוי ונספח נופי. תנאי למתן היתר בניה הינו תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים, או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים. חניה - פתרון החניה לתא שטח 6 יינתן גם במסגרת המגרש המסחרי על פי נספח החניה המצורף כרקע לתוכנית. תנאי למתן היתר בניה הינו הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. הפקעות: כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189 ו- 190 לחוק התכנון והבניה וירשמו על שם הרשות המקומית.

תכנית 201-0796342 (איחוד מגרשים 100-102)

ח. בהתאם לתוכנית מפורטת 201-0796342 - איחוד וחלוקה ביעוד בנייני ציבור, מסחר, שצ"פ והסדרת כניסות קיימות, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מספר 9566 בתאריך 27.4.2021 עולים, בין היתר, הפרטים כדלקמן:

מטרת התוכנית הינה איחוד מגרשים 100-102 למגרש תכנוני אחד (מסומן כתא שטח 700), שינוי תוואי דרך והרחבתה, וכן שינוי קווי בנין במתחם ביג רגבה.

תשריט התכנית:



מגרשים 100-102 מסומנים כמגרש מס' 700 ביעוד מסחר. החלק הדרום מזרחי של החלקה (ומעל מבנה 1) מסומן כאזור עם הנחיות מיוחדות. כמו כן, מסומנים 3 מבנים להריסה.

להלן זכויות הבניה:

תא שטח	שטח עיקרי	שטח שירות	תכסית	מס' קומות ²	גובה בניה ²
700	30%	8%	38%	2	8.5 מ'

הערות לטבלה:

1. קווי הבניין – עפ"י תשריט
2. באזור המסומן עם הנחיות מיוחדות יותרו 3 קומות בגובה של עד 15 מ'.
3. תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הוועדה המקומית ובתנאי



הוראות בינוי - הוצאת היתרי בניה בשטח התכנית תותנה בהגשת ואישור של תכנית בינוי כוללת ונספח נופי.

הערת הח"מ:

התכנית אינה משנה את השימושים המותרים ואת זכויות הבניה המותרות בשטחי המסחר, אך משנה את הוראות הבינוי (בחלק הדרום מזרחי בחלקה אשר מסומן באזור עם הנחיות מיוחדות).

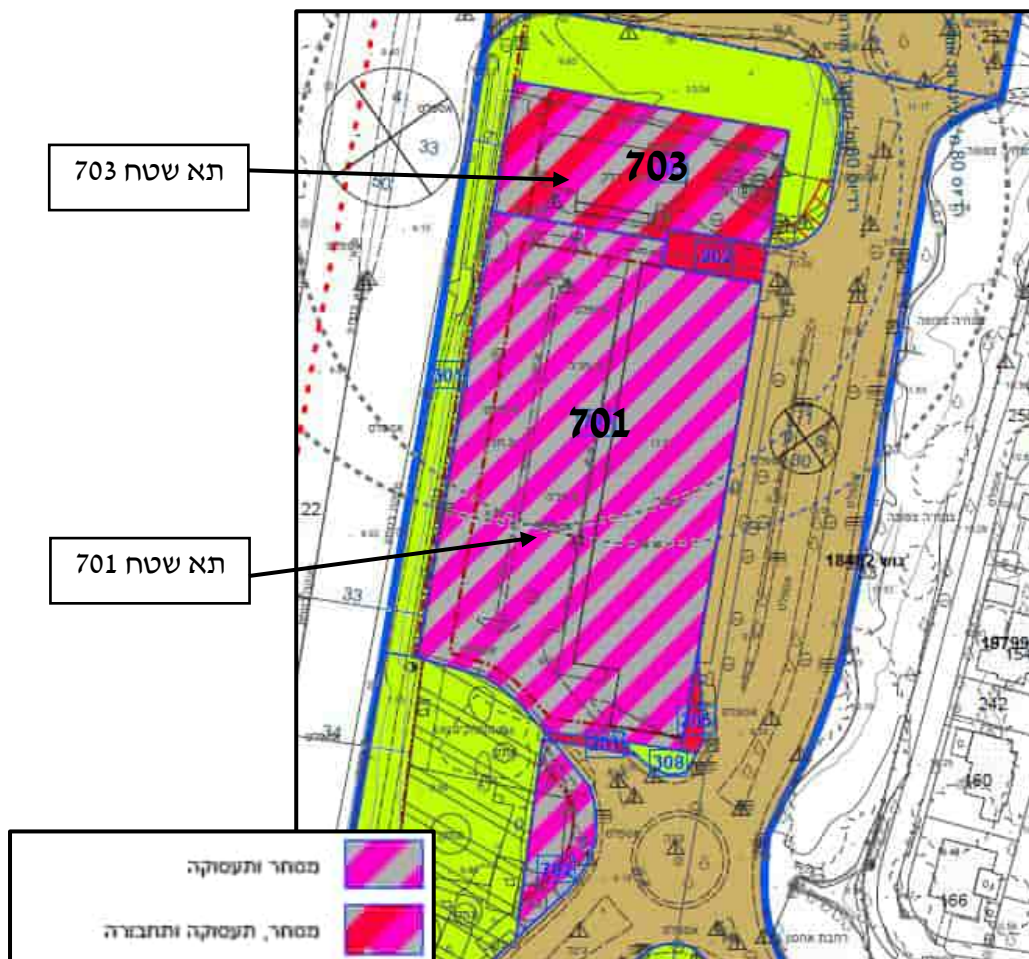
תכנית 201-0763425 (תוספת זכויות למשרדים)

ט. בהתאם לתוכנית מפורטת 201-0763425 תוספת שימושים למשרדים, מסחר והגדלת זכויות בניה במתחם חוצות רגבה, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מספר 10052 בתאריך 12.12.2021, בין היתר, הפרטים כדלקמן:

מטרת התכנית הינה תוספת זכויות בניה לצורך הקמת בניין משרדים ומבני ציבור במתחם ביג רגבה. התכנית מניידת זכויות מאושרות בין מס' תאי שטח במתחם ללא שינוי סה"כ מותר, ומגדילה את זכויות בתא שטח מס' 704 בלבד, לצורך הקמת בניין משרדים (כולל שימושים ציבוריים) מעל קומת מסחר.

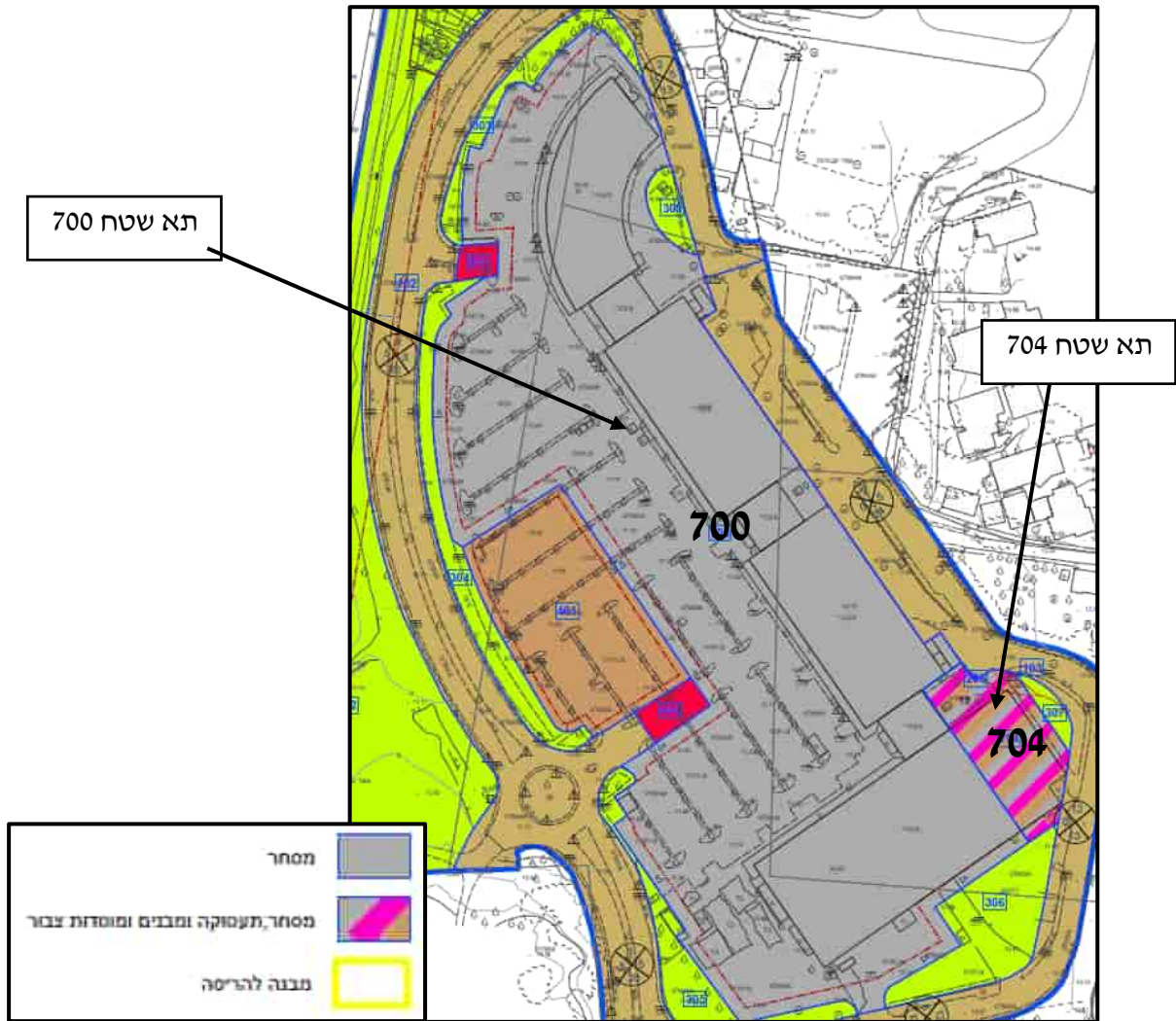
להלן תשריט התכנית:

החלק הצפוני של המתחם (מבנה מספר 5 + תחנת הדלק):



תחנת הדלק מסומנת כתא שטח 703 ביעוד מסחר, תעסוקה ותחבורה.
מבנה מספר 5 מסומן כתא שטח 701 ביעוד מסחר ותעסוקה.

החלק הדרומי של המתחם (מגרשים 100-102, מבנים 1-4):



מגרשים 100-102 מסומנים כ**תא שטח 700** ביעוד מסחרי.
החלק הדרום מסחרי (ומעל מבנה מס' 1 – הדרומי) מסומן כ**תא שטח 704** ביעוד מסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור.



עיקרי הוראות התכנית:

1. תוספת זכויות בניה בסך של 4,472 מ"ר בתא שטח 704 (ביעוד מסחר תעסוקה ומבנה ציבור) לצורך הקמת בניין משרדים ומבני ציבור.
2. ניווד זכויות בניה לתא שטח 703 לצורך מסחר תעסוקה ותחבורה.
3. הגדלת זכויות לשטח למבנה ציבור ב- 20%.
4. ניווד זכויות ביה לתא שטח 702 (מסחר ותעסוקה) לצורך הסדרת פארק משחקים.
5. איחוד וחלוקה תכנוני בין יעודי הקרקע לצורך הסדרת המצב הקיים.
6. תוספת שימושים בתא שטח 302 באזור המסומן עם הנחיות מיוחדות למטרת מתקני משחקים (הקלה בקו בניין מדרך ארצית מ- 50 מ' ל- 33 מ' מציר הדרך).
7. הארכת דרכים באופן נקודתי בהתאם לקיים.
8. מתן הוראות והנחיות בינוי בהתאם.

שימושים מותרים:

מסחר – הקמת מחסני מכר למסחר קמעונאי. חנויות כלבו, "חנויות מפעל", שרותים מסחריים, מסעדות, עסקי שעשועים, משרדים ותעסוקה. שטחים לאחסנה. שרותים, לוגיסטיקה להפעלת המתחם וחניה.

מסחר ותעסוקה – משרדים, חדרי שירותים, חדרי חשמל וגנרטור, חדר מדחס, בית קפה, מזנון, מסעדה וקפיטריה, תצוגה ומכירה.

מסחר תעסוקה ותחבורה – ישמש למסחר ותעסוקה ותחנת תדלוק מדרגה ג' לפי תמ"א 18.

מסחר תעסוקה ומוסדות ציבור (תא שטח 704) – משרדים, חדרי שירותים, בית קפה, מזנון, מסעדה וקפיטריה, תצוגה ומכירה. מרפאות ושירותי בריאות, חדר כושר, חדרי חוגים, אולמות כנסים, שירותים לוגיסטיקה להפעלת המרכז, חניה.

פונקציות ציבוריות כגון מרפאות, חדרי חוגים וכנסים ועוד אשר ישרתו את כלל האוכלוסיה של המועצה האזורית וכן משרדים לבעלי מקצוע חופשי שהינם בעיקר תושבי היישובים.

מרתפים ישמשו כשטחי שירות, מתקנים טכניים, אחסנת ציוד, מרחב מוגן, קומת חניה וכיוצ"ב.



טבלה זכויות הבניה :

קו בנין				מס' קומות	גובה מבנה	תכסית	סה"כ שטח ברוטו	שטח שירות	שטח עיקרי	שימוש	שטח מגרש	מגרש
קדמי	אחורי	צידי שמאלי	צידי - ימני									
3	3	3	3	3	13.5	50%	95% ¹	15%	80%	מבני ציבור	4004	401
5	0	5 ²	5 ²	2	9	36%	37%	6%	31%	מסחר	33,560	700
7	0	0	3 ²	2	9 ³	40%	39%	10%	29.18%	מסחר	6,510	701
7	0	0	3 ²	2	9	40%	7%	2%	5%	תעסוקה		
5	0	3 ²	3 ²	1	4 ³	17%	13%	4%	9%	מסחר	436	702
5	0	3 ²	3 ²	1	5 ³	17%	4%	1%	3%	תעסוקה		
5 ²	0 ²	5 ²	5 ²	6	22 ⁵	56%	44% ⁴	6%	38%	מסחר	1,789	704
5 ²	0 ²	5 ²	5 ²	6	22	60%	220%	20%	200% ⁶	תעסוקה		
5 ²	0 ²	5 ²	5 ²	6	22	56%	56%	6%	50%	מבני ציבור		
5 ²	0	0	0	2	9 ³	40%	32%	8%	24%	מסחר	1,739	703
5 ²	0	0	0	2	9 ³	40%	6%	2%	4%	תעסוקה		
5 ²	0	0	0	2	9	10%	8%	1% ⁸	7% ⁷	תחבורה		

הערות לטבלה:

1. מתוכם יותרו עד 20% לשימושים מסחריים.
2. או עפ"י תשריט.
3. תותר הקמת עמוד פירסומי, בגובה שלא יעלה על 15 מ', בתחום המגרש.
4. לקומת מסחר בקומת הקרקע.
5. גובה בניין משרדים יהיה 22 מ' (גובה קומת המסחר עד 5 מ').
6. ל- 5 קומות משרדים מעל קומת הקרקע.
7. ולא יותר מ- 120 מ' לפי תמ"א 18 תיקון 4.
8. ולא יותר מ- 10 מ' לפי תמ"א 18 תיקון 4.

* תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת מפלס הכניסה באישור הוועדה המקומית, ובתנאי שסה"כ השטחים ישמרו.
* יותר ניווד זכויות בניה בין השימושים ביעוד מסחר ותעסוקה, מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור, ללא חריגה מסה"כ המותר.



רישוי

א. בהתאם להיתר בניה מספר 8061/2000/0001, שאושר על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה חבל אשר בתאריך 25.01.2000, הותר בגוש 18482 חלק מחלקה 31, במושב רגבה, במגרש בשטח קרקע של 8.5 דונם, מבנה שירותי דרך תחנת תדלוק¹, פיתוח שטח ותשתיות (מבנה זה ידוע כמבנה מספר 5 במתחם).

להלן שטחי הבניה בהתאם לבקשה להיתר בניה המאושרת:

סה"כ במ"ר	שטח שירות במ"ר				שטח עיקרי מוצע	מפלס
	גג תחנה	מבואות וחדרי מדרגות	מתקנים ומערכות טכניות	מרחב מוגן		
2,802.78	-	16.2 מ"ר	-	95.63 מ"ר	2,690.95 מ"ר	0.00
200.7	-	16.2 מ"ר	70.2 מ"ר	-	114.3 מ"ר	4.7+
338.84	287.24	-	-	11.85 מ"ר	39.75 מ"ר	
3,342.32	287.24	32.4 מ"ר	70.2 מ"ר	107.48 מ"ר	2,845 מ"ר	סה"כ

הערה:

שטח של כ - 414 מ"ר ברוטו, אשר אושר בהיתר הבניה לעיל, לשמש כיחידה מסחרית נפרדת + שירותים וממ"ד לא נבנה.

ב. בהתאם להיתר בניה מספר 8192/0126/99, שאושר על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה חבל אשר בתאריך 30.1.2001, הותר בגוש 18482 חלק מחלקות 7, 11, 15, 31, במושב רגבה, במגרש בשטח של 35,350 מ"ר, בניית מבנה למחסני מכר (מבנים 1 עד 4).

להלן שטחי הבניה בהתאם לבקשה להיתר בניה המאושרת:

סה"כ	שטח שירות		שטח עיקרי מוצע	מפלס
	מתקנים ומערכות טכניות	ממ"ד		
11,952.1 מ"ר	101.60 מ"ר	381.05 מ"ר	11,469.05 מ"ר	0.00

¹ היתר הבניה ניתן לתחנה בשנת 2000 (לאחר אישור תקנות זיהום המים בשנת 1997) ולכן נבנתה עפ"י התקנים החדשים.



ג. בהתאם להיתר בניה מספר 8292/0120/2001, שאושר על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה חבל אשר בתאריך 15.5.2001, הותר בגוש 18482 חלק מחלקות 7, 11, 15, 31, במושב רגבה, תוספת בניה למבנה מסחרי (למבנה מס' 1 ולמבנה מס' 4).

להלן שטחי הבניה בהתאם לבקשה להיתר בניה המאושרת:

סה"כ במ"ר	שטח שירות במ"ר						שימוש עיקרי במ"ר	
	אחסנה מוצעת	אחסנה מאושרת	מתקנים טכניים מוצעים	מתקנים טכניים מאושרים	מרחב מוגן מוצעים	מרחב מוגן מאושרים	מוצע	מאושר
13,511.98	-45.38	2,308.88	101.01	101.6	114.67	338.47	1,457.63	9,135.1

ד. בהתאם להיתר בניה מספר 20030446, שאושר על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה חבל אשר בתאריך 20.5.2004, הותר בגוש 18482 חלק מחלקות 7, 11, 15, 31, במושב רגבה, תוספת מבנה שירותים ציבוריים בשטח של 41.9 מ"ר.

ה. בהתאם להיתר בניה מספר 20050526 שניתן על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה חבל אשר בתאריך 18.5.2008, הותר בגוש 18482 חלקה 31, במושב רגבה, במגרש בשטח קרקע של כ- 8 דונם, תוספת בניה חלל מסחר ביג רגבה – תוכנית שינויים להיתר מספר 8061/2000/0001 (מבנה זה ידוע כמבנה מספר 5 במתחם).

להלן שטחי הבניה בהתאם לבקשה להיתר בניה המאושרת:

סה"כ שטח הבניין במ"ר	שטח שירות במ"ר					שטח עיקרי במ"ר		קומה
	גג תחנה	טכני	גגון כניסה	אחסנה	מקלט	מוצע	קיים	
2,601.88	-	-	24.58	278.27	132.48	151.89	2,014.66	קרקע
111.72	-	16.84	-	-	-	94.88	-	גלריה
338.84 (תחנת דלק)	287.24	-	-	-	11.85	-	39.75	קרקע
3,052.44	287.24	16.84	24.58	278.27	144.33	246.77	2,054.41	סה"כ

ו. בהתאם לרישיון עסק מספר 10202300, שניתן על ידי המועצה האזורית מטה אשר, עולה כי סוגול ישראל בע"מ וספרינט מוטורס בע"מ רשאים לנהל תחנת דלק ותדלוק ברגבה.



ז. בתאריך 30.8.2023 התקיימה ישיבת וועדה מקומית לתו"ב חבל אשר מס' 2023009, בה הוחלט **לאשר** את תכנית בקשה להיתר מס' **20220563/5** בכפוף לתנאים.

מהות הבקשה:

הריסת מבנה קיים, והקמת מבנה בן 7 קומות למסחר ולמשרדים וחדר חשמל.

במסגרת הבקשה התבקשו ההקלות הבאות:

- הקלה בגובה המבנה, מ- 22 מ' ל- 27.2 מ'.
- הקלה בגובה קומת המסחר, מ- 5 מ' ל- 6 מ'.
- הקלה במס' הקומות – 7 קומות כולל חדר מדרגות יציאה לגג במקום 6 קומות.

להלן טבלת השטחים מתשריט היתר הבניה

קומה	שטח עיקרי			שטח שירות					סה"כ שטח בניה	מרפסת זיזית	הורדה
	מסחר	משרדים	סה"כ	ממ"מ	מבואות	מ. טכניות	מרפסת	בליטות			
קרקע	814		814	61	30			17	108		1
חדר מתח נמוך	15	15	15	18	49	38			105		52
קומה א	829	829	829		37		11		49		29
קומה ב	807	807	807		37		23		88		24
קומה ג	807	807	807		37		24		89		24
קומה ד	807	807	807		37				65		24
סה"כ	3,265	814	4,079	162	228	38	59	17	504		154

ח. לידיעה - התקבל היתר אשר מהווה אישור תכנוני לבניה¹:

בתאריך 23.5.2022 אישרה רשות הרישוי המקומות בישיבה מס' 2022021 את העבודות להלן:
לגיטמציה להריסת מבנה + הריסת חלק ממבנה קיים + שינוי חזיתות לחנויות במבנה מס' 1 + 2 +
עבודות פיתוח שטח + תוספת בניה ל- 2 חנויות והשלמת קירוי לחנויות.

היקף השטחים המבוקשים בהיתר הינו 177.5 מ"ר עיקרי + כ- 77 מ"ר גגונים (שטחי שירות).
כמו כן, הותרה הריסת כ- 1,465 מ"ר.

על פי דיווח החברה, החברה לא מקדמת בשלב זה את ביצוע הבניה המוצעת בהיתר לאור רצון לשנות את התכנון, מלבד הריסת המבנה בשטח של כ- 1,465 מ"ר אשר נהרס בפועל.

¹ על גבי ההיתר מצוין כי ההיתר מהווה אישור תכנוני לבניה בלבד ואינו מהווה אישור לתחילת עבודות הבניה בפועל.



סיכום:

קיימת בקשה להיתר שמנצלת את שטחי הבניה הבניה הבאים: 814 מ"ר עיקרי למסחר + 3,265 מ"ר למשרדים + 504 מ"ר שטחי שירות.
לאור האמור לעיל, שטחים אלה יובאו בחשבון בתחשיב השווי.



זכויות בנכס

א. נסח רישום מקרקעין

בהתאם להעתק¹ רישום מפנקס הזכויות מתאריך 30.12.2024, רשומות זכויות הבעלות בגוש מספר 18482, חלקות מספר 11, 15 ו- 31, באופן כדלקמן:

הערות	החלק בנכס	בעלויות	שטח החלקה	חלקה מספר
- בתאריך 18.9.2024 נרשמה הערה על הפקעה סעיפים 5 + 7. הערות: פורסם בי.פ. 12728	בשלמות	קרן קיימת לישראל	52,093 מ"ר	11
			19,322 מ"ר	15
- בתאריך 19.9.2017 נרשמה הערה על הפקעה על פי סעיפים 5 ו- 7, לטובת מדינת ישראל/משרד התחבורה (י.פ. 7588 מתאריך 17.9.2017) ² .			38,946 מ"ר	31
- בתאריך 18.9.2024 נרשמה הערה על הפקעה סעיפים 5 + 7. הערות: פורסם בי.פ. 12728 ³			17,104 מ"ר	33
- בתאריך 19.9.2017 נרשמה הערה על הפקעה על פי סעיפים 5 ו- 7, לטובת מדינת ישראל/משרד התחבורה (י.פ. 7588 מתאריך 17.9.2017) ² .				

¹ נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר, באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית תשס"א - 2001.

² בעיון בילקוט פרסומים מספר 7588, עולה כי שטח חלק מהחלקה הנדרש ל"צורך תשתית ציבורית של דרך" מחלקה 31 שבנדון על פי תוכנית 2100432898-- דרך 859 בין כביש 4 לכביש 70 הינו בשטח של כ- 12 מ"ר, ברם בעיון במסמכי התוכנית ובתשריט התוכנית, עולה כי אין הפקעה לתשתית ציבורית של דרך מתחום חלקה 31.

³ בעיון בילקוט פרסומים מספר 12728, עולה כי שטח חלק מהחלקה הנדרש ל"צורך ציבורי של הקמת חדר חשמל בשצ"פ", חטיבת הקרקע בשטח של 317 מ"ר.



ב. חוזי חכירה

מגרשים 100-102 עפ"י תכנית ג/9096

1. בהתאם להעתק מחוזה חכירה מהוון, שנחתם בתאריך 6.8.2002 בין מינהל מקרקעי ישראל (להלן: "המינהל") לבין חוצות רגבה בע"מ (להלן: "חוצות רגבה"), עולים הפרטים כדלקמן:

המקום	:	רגבה
גוש מספר	:	18482
חלקות מספר	:	11 (בחלק), 15 (בחלק), 31 (בחלק)
מגרשים מספר	:	100, 101, 102 (לפי תוכנית מפורטת מס' ג/9096)
שטח	:	כ - 35,400 מ"ר
תקופת החכירה	:	49 שנים החל מיום אישור העסקה דהיינו מ - 3.12.2000 ועד ל - 2.12.2049 + 49 שנים נוספות
מטרת החכירה	:	מרכז מחסני אחסון ומכירה.
היעוד	:	מסחר ושירותים.
קיבולת הבניה	:	13,452 מ"ר.
הערך היסודי של המגרש:	:	6,704,366.28 ש"ח ליום אישור העסקה האמור לעיל.

מגרש ב עפ"י תכנית ג/7969

2. בהתאם להעתק מחוזה חכירה מהוון, שנחתם בתאריך 6.8.2002 בין "המינהל" לבין רגבה נכסים (1992) בע"מ (להלן: "רגבה נכסים"), עולים הפרטים כדלקמן:

המקום	:	רגבה
גוש מספר	:	18482
חלקה מספר	:	31 (בחלק)
מגרש מס'	:	ב' (לפי תוכנית מפורטת מס' ג/7969)
שטח	:	כ - 7,000 מ"ר
תקופת החכירה	:	49 שנים החל מיום אישור העסקה דהיינו מ - 11.1.1996 ועד ל - 10.1.2045 + תקופת חכירה נוספת ל - 49 שנים החל מתום תקופת החכירה.
מטרת החכירה	:	שירותי דרך, צרכנייה, מסעדה וחנויות.
היעוד	:	שירותי דרך.
קיבולת הבניה	:	3,100 מ"ר.
הערך היסודי של המגרש:	:	2,692,307.69 ש"ח ליום אישור העסקה האמור לעיל.



תחנת דלק

3. בהתאם להעתק מחוזה חכירה מהוון, שנחתם בתאריך 6.8.2002 בין "המינהל" לבין "רגבה נכסים",

עולים הפרטים כדלקמן:

המקום	:	רגבה
גוש מספר	:	18482
חלקה מספר	:	31 (בחלק) (לפי תוכנית מפורטת מס' ג/7969)
שטח	:	כ - 1,500 מ"ר
תקופת החכירה	:	49 שנים החל מיום אישור העסקה דהיינו מ - 24.10.1999 ועד ל - 23.10.2048 + תקופת חכירה נוספת ל - 49 שנים החל מתום תקופת החכירה.
מטרת החכירה	:	תחנת דלק.
היעוד	:	תחנת דלק.
קיבולת הבניה	:	150 מ"ר.
הערך היסודי של המגרש:	:	1,388,459.49 ש"ח ליום אישור העסקה האמור לעיל.

ג. להלן סיכום חוזי החכירה והשטחים:

מספר מגרש	שטח קרקע	מטרת חכירה
100, 101, 102 (לפי תב"ע ג/9096)	35,400 מ"ר	מרכז מחסני אחסון ומכירה
ב' (לפי תב"ע ג/7969)	7,000 מ"ר	שרותי דרך, צרכנייה, מסעדות וחנויות
א' (לפי תב"ע ג/7969)	1,500 מ"ר	תחנת דלק



ד. אישורי זכויות

מגרש 12 עפ"י תכנית 201-0507210 (לשעבר מגרשים 100-102 עפ"י תכנית ג/9096)

1. בהתאם לאישור על רישום זכות בנכס, שנחתם ע"י "המינהל" בתאריך 22.12.2024, עולה כי "המינהל" מאשר כי הזכויות בנכס הידוע כגוש 18482 חלקות 11, 15, 31 ו-33, מגרש 12 ו-15¹ (עפ"י תוכנית 201-0507210) ומגרש 2005 (עפ"י תכנית חא/מק/2/2000) בשטח של כ- 35,400 מ"ר רשומות על שם חוצות רגבה בע"מ, בשלמות. קיים הסכם חכירה מהוון שתוקפו עד 2.12.2049. קיימת משכנתא ראשונה ברזניק פז נבו, ללא הגבלת סכום, על שם חוצות רגבה בע"מ. קיימת משכנתא שניה בביג מרכזי קניות, ללא הגבלת סכום, על שם חוצות רגבה בע"מ.

מגרש ב עפ"י תכנית ג/7969

2. בהתאם לאישור על רישום זכות בנכס, שנחתם על ידי רחלי דמתי מקדמת עסקאות תעסוקה מרחב עסקי צפון ברשות מקרקעי ישראל (להלן: "המינהל") בתאריך 22.12.2024, עולה כי "המינהל" מאשר כי הזכויות בנכס הידוע כגוש 18482, חלקה 31 מגרש ב' (עפ"י תוכנית 7969), בשטח של כ- 7,000 מ"ר רשומות על שם רגבה נכסים (1992) בע"מ, בשלמות. קיים הסכם חכירה מהוון שתוקפו עד 10.1.2045. קיימת משכנתא ראשונה ברזניק פז נבו, ללא הגבלת סכום, על שם רגבה נכסים (1992) בע"מ. קיימת משכנתא שניה בביג מרכזי קניות, ללא הגבלת סכום, על שם רגבה נכסים (1992) בע"מ.

תחנת דלק:

3. בהתאם לאישור על רישום זכות בנכס, שנחתם ע"י "המינהל" בתאריך 22.12.2024, עולה כי "המינהל" מאשר כי הזכויות בנכס הידוע כגוש 18482 חלקה 31 (עפ"י תוכנית 7969), בשטח של כ- 1,500 מ"ר רשומות על שם רגבה נכסים (1992) בע"מ, בשלמות. קיים הסכם חכירה מהוון שתוקפו עד 23.10.2048. קיימת משכנתא ראשונה ברזניק פז נבו, ללא הגבלת סכום, על שם רגבה נכסים (1992) בע"מ. קיימת משכנתא שניה בביג מרכזי קניות, ללא הגבלת סכום, על שם רגבה נכסים (1992) בע"מ.

¹ לשעבר מגרשים 101, 102 ו-103 על פי תכנית ג/9096



ה. הסכם שכירות – תחנת דלק

בהתאם להסכם שכירות שנחתם בתאריך 13.11.2000 בין סונול ישראל בע"מ (להלן: "סונול") לבין "רגבה נכסים", עולים בין היתר הפרטים כדלקמן:

"רגבה נכסים" מחכיר ל"סונול" מגרש בשטח של 1,500 מ"ר, על מנת ש"סונול" תקים עליו בעצמה ועל חשבונה את תחנת התדלוק, כתחנת דלק ברשת תחנות התדלוק הציבוריות של "סונול".

דמי השכירות החודשיים הקבועים הנם \$ 12,000.

בנוסף לדמי השכירות הקבועים, תשלם סונול דמי שכירות משתנים, לפי כמות המכירות בפועל של דלקים, אשר ימכרו בתחנת התדלוק מידי חודש בחודשו.

סך של 141 ש"ח בגין כל ק"ל דלקים, אשר ימכרו בתחנת התדלוק מעבר להיקף מכירות של 300 ק"ל ועד להיקף מכירות של 400 ק"ל לחודש.

סך של 161 ש"ח בגין כל ק"ל דלקים, אשר ימכרו בתחנת התדלוק מעבר להיקף מכירות של 400 ק"ל לחודש.

תקופת השכירות עפ"י הסכם זה תהיה למשך 20 שנה, החל מיום סיום בנייתה של תחנת התדלוק¹.

בהתאם לתוספת להסכם השכירות אשר נחתם בין הצדדים בתאריך 27.5.2020, עולים בין היתר, הפרטים הבאים:

תקופת השכירות על פי ההסכם המקורי תבוא לסיומה בתאריך 31.1.2022. הצדדים הגיעו להסכמה באשר להארכת תקופת השכירות.

המושכר:	תחנת הדלק + חנות הנוחות
תקופת השכירות:	10 שנים, החל מיום 1.2.2022 ועד לתאריך 31.1.2032.
תקופת אופציה:	5 שנים נוספות
דמי השכירות:	82,000 ₪ + מע"מ/ לחודש ²
	תוספת 5% בתקופת האופציה

¹ תחנת סונול נפתחה בתאריך 24.1.2002 וממועד זה נספרים 21 שנות שכירות.

² בצמוד למדד המחירים של חודש דצמבר 2019.



1. כאמור המבנה מושכר לגופים שונים.

בהתאם לאישור חברת ביג מרכזי קניות, עולה כי דמי השכירות החודשיים לתאריך 31.12.2024 לא כולל אחזקה ולא כולל אחוזים מפדיון, הינם כדלקמן:

דמי שכירות חודשיים בש"ח לא כולל מע"מ	המושכר
1,510,678 ש"ח	שטחי מסחר
93,925 ש"ח	תחנת דלק + so good
1,604,603 ש"ח	סה"כ

בנוסף מושכר שטח לשילוט בסך של 1,590 מ/חודש ואנטנות בסך של 11,127 ₪.

שטחים פנויים:

לא קיימים שטחים פנויים במתחם.

2. תוספת פדיון לדמי השכירות המינימליים:

בנוסף לדמי השכירות המינימליים המתוארים לעיל, "המשכיר" זכאי לקבל מהשוכרים, במשך תקופת השכירות דמי שכירות כאחוז מתוך הפדיון במושכר (כאשר דמי השכירות המינימליים הינם דמי השכירות המזעריים, הנמוכים ביותר והמובטחים שישולמו למשכיר בכל מקרה, זאת גם אם דמי השכירות כאחוז מהפדיון יהיו בשיעור נמוך מהם).
בהתאם לנתוני השכירות בעניין תוספת פדיון לדמי השכירות המינימליים, עולה כי דמי פדיון מייצגים הינם בסך של 1,188,979 ₪, לאחר ניטרול שוכרים אשר לא צפוי שימשיכו לשלם הפרשי פדיון.



ח. תפוסה:

שנה	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
שיעור תפוסה	100%	92%	92%	92%	92%	95%	100%

(*) בשנים 2021 - 2022 שיעור התפוסה כלל שטח של כ- 1,296 מ"ר אשר לא היו מיועדים לאכלוס (החברה קידמה תב"ע להגדלת זכויות הבניה על חשבון שטח זה) ולכן לא היו מוצעים להשכרה. בהתעלם משטח זה שיעור התפוסה היה בשנים אלה 100%.
יצוין כי מבנה זה נהרס בשנת 2023 (שיעור התפוסה בשנת 2023 אינו לוקח בחשבון את שטח זה).

ט. חוזי שכירות במשקל גדול מ- 5%:

קיימים במרכז המסחרי 3 חוזים¹ אשר משקלם בדמי השכירות גדול מ- 5% מסך דמי השכירות המתקבלים במרכז המסחרי ללא תחנת הדלק:

י. חברת ניהול:

חברת האם, ביג מרכזי קניות בע"מ, אשר מחזיקה במרכזים מסחריים נוספים, אחראית לניהול הנכס והתחזוקה, ולא הוקמה חברת ניהול נפרדת.
הוצאות הניהול השנתיות נגבות מהשוכרים כאשר חברת ביג מציגה בפני השוכרים דו"ח הוצאות שנתי המבוקר ע"י רואה חשבון ועל בסיסם משולמים דמי הניהול כאשר כל שוכר משלם לפי החלק היחסי.

לפי נתוני חברת ביג, עולה כי רווחי הניהול והחשמל הינו כדלקמן:

שנה	רווח מניהול
2021	703,428 ₪ לשנה
2022	882,987 ₪ לשנה
2023	1,410,338 ₪ לשנה
ממוצע	998,918 ₪ / לשנה

יצוין כי טרם התקבלו מהחברה נתונים ביחס לשנת 2024.

¹ H&O, אייס, תחנת דלק סונול.



גורמים ושיקולים באומדן השווי

באומדן שווי הנכס הובאו בחשבון בין היתר הגורמים והשיקולים הבאים:

- מיקום מרכז מסחרי "BIG רגבה", ממזרח לכביש מס' 4 (בקטע הכביש עכו- נהריה) בסמוך לכניסה למושב רגבה.
- רמת הגמר של המבנה המסחרי (בניינים מס' 1, 2, 3, 4 - 5) הכוללת קירות בלוקים ובטון מזויין חיפוי חיצוני באבן, תקרה מבנייה קלה, תאורת ניאון, ספרינקלרים, גלאי אש ומערכת מיזוג אויר.
- שטח החנויות, מידותיהן ומיקומן במרכז המסחרי.
- סיווג הקרקע על פי תוכנית בניין עיר (מגרשים מספר 100, 101, 102 לפי תב"ע ג/9096 ביעוד אזור מחסני מכר ומגרשים מס' א' ו-ב' ביעוד שירותי דרך ותחנת תדלוק) הוראות וזכויות הבניה.
- הנתון כי המרכז המסחרי נבנה עפ"י היתרי בניה.
- הנתון כי קיימים גופים גדולים (חברות ביטוח, קרנות פנסיה, משקיעים זרים, קרנות REIT), המוצאים נכס בבעלות אחת, עם ניהול אחזקה ושיווק מרכזיים, כעדיף על פיזור אותו סכום של השקעה, במספר רב של נכסים, הדורשים תשומות ניהול גדולות תוך כדי העדר שליטה על התמהיל, האחזקה והשיווק. לפיכך לא בוצעה הפחתה באומדן השווי להיקף ולגודל.
- דמי השכירות החודשיים הבסיסיים המינימליים כפי שמשולמים ע"י השוכרים נכון לחודש דצמבר 2024. בהקשר לדמי השכירות יצוין כי על פי הסכמי השכירות, "המשכיר" זכאי לקבל מהשוכר במשך תקופת השכירות דמי שכירות כאחוז מתוך הפדיון במושכר. מטעמי שמרנות, באומדן השווי, דמי השכירות הנוספים כאחוז מהפדיון, ככל שקיימים, הובאו בחשבון בשיעור היוון גבוה יותר משיעור היוון דמי השכירות הבסיסיים. שיעור ההיוון המקובל לנכסים מניבים נע כיום סביב 6.25% - 7.25%. יחד עם זאת לנכסים עם שוכרים טובים במיוחד (כגון משרדי ממשלה, חברות ביטוח, רשתות גדולות, בנקים וכו') עם חוזי שכירות לתקופות ארוכות של 10 שנים ומעלה שיעור ההיוון הינו נמוך מ- 6.25% ואילו לנכסים עם חוזי שכירות לתקופות קצרות של חברות "רגילות", במיקומים בהם רמת הפעילות נמוכה או שצפויה ירידה בשווי הנכסים, שיעור ההיוון יכול להיות אף גבוה מ-7%. במקרה דנן, מדובר בנכס מניב בתפוסה יחסית גבוהה, מיקום אסטרטגי על ציר תנועה ראשי, דמי שכירות נמוכים יחסית למסחר אשר משקלם בפדיון של החנויות נמוך בהשוואה למשקל דמי השכירות בפדיון של חנויות בקניונים, סוג הנכס פאוור-סנטר בו דמי ניהול אשר נמוכים משטחי מסחר בקניונים ותמהיל שוכרים מגוון של חברות עם פרישה ארצית.



זאת ועוד הנכס שבנדון מוערך כחלק ממכלול של מרכזים מסחריים (מרכזי ביג) המגלם פיזור סיכונים ויתרון בניהול משותף.

על רקע בדיקה של שיעורי ההיוון הנוכחיים בנכסים דומים ועל רקע משקל דמי השכירות הנוכחיים יחסית לפדיון, המצביע (במידה והוא נמוך כמו בנכס שבנדון) על שיעורי תפוסה יחסית גבוהים ואפשרויות לתוספת דמי שכירות בחידושי החוזה העתידיים.

על רקע האמור לעיל נלקח בחישוב שווי בגישת היוון ההכנסות, שיעור היוון של 6.5% לדמי השכירות הבסיסים ו- 7.75% לתוספת דמי השכירות הנובעים מפדיון.

- לאור הנתון כי קיים רווח מדמי הניהול השנתיים שנגבים על ידי ביג במרכז המסחרי, הובאו בחשבון הכנסות מרווחי ניהול כדלקמן: נלקח בחשבון רווח ממוצע לשנים 2021-2023. יצוין כי טרם התקבלו מהחברה נתונים ביחס לשנת 2024.

בנוסף בוצע תחשיב לפי שיעור הוון של 8% (לעומת שיעור הוון של 6.5% אשר הובא בחשבון לדמי השכירות) מאחר ורווחי חברת הניהול קשורים לפעילות העסקית ויכולים להיות שינויים ברווחיות לאורך השנים. לפיכך הובא בחשבון שיעור הוון גבוה יותר המגלם סיכון גבוה יותר.

- הנתון כי על פי תוכנית מפורטת 201-0507210 - איחוד וחלוקה ביעוד בנייני ציבור, מסחר, שצ"פ והסדרת כניסות קיימות, עולה כי עולה כי שטח הקרקע המסווג למטרת מחסני מכר/מסחר וכלול בתחום התוכנית נשאר ללא שינוי בזכויות הבניה, ברם אופן חלוקת הקרקע שונה לטובת הקמת מבנה ציבורי, אשר יופקע וירשם על שם הרשות המקומית ואינו מהווה חלק מנשוא חוות הדעת. בסה"כ לא בוצע שינוי בשטח הקרקע הכולל של הנכס נשוא חוות הדעת וכן בזכויות הבניה ואין לכך השפעה על הנכס נשוא חוות הדעת.

- הנתון כי לאור אישורה של תכנית 201-0763425, קיימות זכויות בניה אשר ניתנות לניצול לשימושי משרדים ומסחר. מרבית הזכויות הנוספות הינן להקמת במבנה משרדים בן 4 קומות מעל קומה מסחרית, אשר ייבנה על חשבון שטח חלק ממבנה 1 (שטח בהיקף של כ- 1,296 מ"ר אשר נהרס בפועל בשנת 2023).

כמו כן, בתאריך אוגוסט 2023 אושרה בקשה להיתר לבניית בניין משרדים בן 4 קומות מעל קומת מסחר. לפיכך, הובאה בחשבון תוספת שווי לזכויות הבניה הנוספות, בניכוי תשלום צפוי להיטל השבחה ודמי היתר.

- הנתון כי המתחם כולל כ- 812 מקומות חניה. יצוין כי כיום השימוש במקומות החניה הינו ללא תשלום לציבור הרחב.

- הזכויות המוערכות הינן זכויות חכירה מהוונת.

- הזכויות נשוא חוות הדעת מוערכות במצבן הנוכחי בכפוף לשוכרים הקיימים וחופשיות מכל חוב ושיעבוד וכיוצ"ב.

- מחירי נכסים דומים ורלבנטיים ומצב שוק המקרקעין נכון למועד תוקף חוות הדעת.



גישות השומה:

א. קיימות שלוש גישות עיקריות לשומת שווי נכסי מקרקעין:

1.א. גישת ההשוואה (גישת שווי שוק) –
הסכום שניתן לקבל ממכירת הנכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת.
גישה זו מבוססת על אומדן שווי שוק בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים דומים ככל האפשר במאפייניהם ביחס לנכס נשוא השומה (מאפיינים כגון: מיקום, שטח, שימוש, נתוני תכנון, שנת בנייה, הזכויות בנכס וכדומה).
בגישה זו נעשה ניתוח של נתוני ההשוואה תוך כדי שימוש במקדמי התאמה לנכס נשוא חוות הדעת.

גישה זו ישימה בעיקר כאשר נכון למועד הקובע לחוות הדעת קיימים מספר נתונים של עסקאות שהתבצעו בפועל או שקיימים מספר נכסים מוצעים למכירה.

2.א. גישת היוון ההכנסות -
בגישה זו נעשה היוון ישיר של ההכנסות השנתיות הצפויות לפי שיעור היוון הראוי (כלומר השווי הינו הערך הנוכחי של כל ההנאות העתידיות הצפויות מהנכס). בקביעת שיעור היוון משפיעים גורמים כגון יציבות השוכרים, משך תקופת השכירות, מהות הנכס המושכר, השימושים וכו'. (גישה זו מתאימה לנכסים מניבים - מסחר, משרדים, תעשייה, תחנות דלק, בתי מלון, מקבצי דיור וכו' ואינה מתאימה לדירות מגורים).

3.א. גישת העלות (גישת השווי הפיזי)-
בגישה זה נערך אומדן לשווי הקרקע בשוק החופשי, לאומדן עלויות הבניה וההקמה ולאומדן הרווח היזמי, בכפוף לפחתים (פחת פיזי ופונקציונלי).



עקרונות השומה

הנכס שבנדון הינו נכס מניב הממוקם בצמוד לקיבוץ רגבה (בין עכו לנהריה). נכס זה הינו נכס ייחודי בהיקף הקרקע (כ- 43.9 דונם) ובהיקף שטחי הבניה (כ – 16,000 מ"ר). בסביבה הקרובה לנכס לא קיימים נכסים דומים למעט קניון "הצפון" הממוקם בכניסה הדרומית לעיר נהריה ומרכז מסחרי "מרכזול", הממוקם בסמוך לצומת עין המפרץ, ובסמוך לכניסה הדרומית של העיר עכו

הנכס הינו בבעלות חוצות רגבה בע"מ ורגבה נכסים (1992) בע"מ, ולא בוצעו בתחומו עסקאות מכר של שטחים חלקיים.

על רקע העדר נתוני השוואה ישירים לעסקאות לשטחים מסחריים מתחום המרכז המסחרי או בסביבתו הקרובה ועל רקע העדר נתוני השוואה לשטח המיועד למרכז מסחרי בסביבה הקרובה, הגישה להערכת שווי הנכס שבנדון הינה גישת היוון הכנסות מהנכס, כאשר שיעור ההיוון נלקח מנתוני השוואה לנכסים מניבים דומים, תוך התייחסות לכל אחד משלושת מרכיבי דמי השכירות ומתן שיעור היוון רלוונטי:

(1) דמי השכירות החוזיים בפועל.

(2) דמי השכירות הנובעים מתוספת בגין פדיון.

(3) דמי השכירות הצפויים לשטחים לא מושכרים.

לאחר קבלת תוצאות ההיוון מבוצעות התאמות שמאיות רלוונטיות למצב התיכנוני, למצב הקנייני ולמצב הפיזי של הנכס שבנדון.



סקר שיעורי תשואה:

מקור מידע	שיעור תשואה כללי	תיאור	המקום
פרסום 03/2023	6.7%	שיעור התשואה הכללי למחצית ראשונה של 2022 למשרדים ומסחר – (ללא שינוי ביחס למחצית קודמת)	סקירת שמאי ממשלתי
כלכליסט 05/2023	6.8%	חנן מור מכרה את המרכז המסחרי בסך של 58 מיליון ₪ המהווה חלק מפרויקט משולב של דירות להשכרה ומסחר בשכונת נרקיסים, לפי שיעור תשואה 6.8% לדמי השכירות הצפויים להתקבל בפרויקט	ראשון לציון
כלכליסט 05/2023	5.65%	חברת מגדל רכשה 50% מהזכויות במגדל וייס-בולטהאופ תמורת 230 מיליון ₪ (משקף שווי של 460 מיליון ₪ לנכס בשלמות). ה-NOI עומד על 26 מיליון ₪, משקף שיעור תשואה של 5.65%	תל אביב
גלובס 08/2023	6.5%	מתחם הכולל מבנה תעשייה נמכר ב-154 מיליון ₪. Sala and leaseback העסקה משקפת שיעור תשואה 6.5%	אזורית אלון תבור
פרסום ICE 10/2023	6.73%	מתחם עקרון 2000 מרכז מסחרי ומערכת סולארית נמכר בתמורה לשיעור תשואה המשקף 6.73%	קרית עקרון
מידע שוק 10/2023	6.7%	נרכש מרכז מסחרי שכונתי בשכונת רוממה בירושלים לפי שיעור תשואה 6.7%	ירושלים
דה מרקר 12/2023	6%	חברת גב-ים מכרה את זכויותיה בפרויקט "רב בריח" (מבנה תעשייתי/לוגיסטי) בשלב א' של הפרויקט תמורת כ-200,000,000 ₪ משקף שיעור תשואה 6%	אשקלון
אייס 01/2024	6.5%	חברת מניבים רכשה נכס לוגיסטי בראש העין תמורת 90 מיליון ₪, כאשר ה-NOI הצפוי עומד על 5.85 מיליון ₪ בשנה. משקף שיעור תשואה 6.5%	ראש העין
כלכליסט 01/2024	6.5%	קרן ריאליטי מכרה לחברת מניבים 50% מהזכויות במגדל משרדים ומסחר ("מגדל ארמון") תמורת 109 מיליון ₪, כאשר ה-NOI הצפוי מהשכרת שטחי המגדל הינו כ-14.2 מיליון ₪ בשנה. משקף שיעור תשואה 6.5%	חיפה
כלכליסט 5/2024	7.4%	אספן רכשה מרכז מסחרי לפי שיעור תשואה של 6.7% ביחס לשטחים המושכרים ו-7.4% בכפוף לאכלוס מלא	תל אביב
מרכז הנדל"ן ומידע שוק 07/2024	6.5%	מניבים רוכשת מריאליטי 25% נוספים לפי שיעור תשואה של 6.5%	חיפה
מרכז הנדל"ן 9/2024	7%	רני צים מוכר לדורסל נכס מסחרי (50%) בכ-242 מיליון ₪, משקף שיעור תשואה של 7%	מעלות
מידע שוק 10/2024	6.7%	בנין משרדים מו"מ למכירה לפי שיעור תשואה של 6.7%	אירפורט סיטי
פרסום אוקטובר 2024		למרות התפתחויות השליליות בשוק וסביבת הריבית הגבוהה, התשואות המבוקשות לנכסים המוצעים למכירה לא השתנו בהתאם לשינויים בשיעור הריבית	דו"ח נת"מ מחצית ראשונה 2024



תחשיבים לאומדן השווי:

1. מרכז מחסני המכר ושירותי הדרך ללא תחנת התדלוק:

דמי שכירות חודשיים בסיסים בש"ח	תיאור
₪ 1,510,678	דמי שכירות חודשיים לא כולל דמי אחזקה, במעוגל
₪ 18,128,137	דמי שכירות שנתיים לא כולל דמי אחזקה, במעוגל
6.50%	שיעור היוון לשטחים המושכרים
₪ 278,890,000	סה"כ שווי עפ"י היוון דמי השכירות החודשיים המינימליים *
₪ 1,188,979	תוספת דמי שכירות שנתיים כאחוזים מהפדיון
7.75%	שיעור היוון שנתי לתוספת מפדיון
₪ 15,340,000	סה"כ היוון תוספת דמי השכירות החודשיים כאחוזים מהפדיון
₪ 294,230,000	סה"כ שווי הנכס בשלמות עפ"י גישת היוון ההכנסות (במעוגל)

(* ניתוח רגישות ביחס לנתונים לעיל:

פרמטר	% שינוי	סה"כ שווי
שיעורי תפוסה	ירידה של 5%	₪ 264,950,000
שיעורי היוון	עלייה של 0.5%	₪ 258,970,000
	ירידה של 0.5%	₪ 302,140,000
דמי שכירות ממוצעים למ"ר	עלייה של 5%	₪ 292,840,000
	ירידה של 5%	₪ 264,950,000



2. תחנת התדלוק + חנות נוחות:

דמי שכירות שנתיים	₪ 1,127,100
שיעור היוון	7%
סך הכל תוספת שווי בגין תחנת הדלק	₪ 16,100,000

3. שווי שטחים פנויים:

אין שטחים פנויים במתחם.

4. הכנסות משילוט:

דמי שכירות חודשיים המתקבלם עבור שילוט	₪ 1,590
המהווים דמי שכירות שנתיים בסך	₪ 19,080
מקדם ערך נוכחי סידרתי (8 שנים, שיעור היוון 10.5%)	5.2
סך הכל תוספת שווי בגין שלטי פרסומת	₪ 100,000

5. הכנסות מאנטנות

דמי שכירות חודשיים המתקבלם עבור אנטנות סלולאריות	₪ 11,127
המהווים דמי שכירות שנתיים בסך	₪ 133,524
מקדם ערך נוכחי סידרתי (8 שנים, שיעור היוון 7.75%)	₪ 5.80
סך הכל תוספת שווי בגין אנטנות סלולאריות	₪ 770,000



6. רווחי ניהול¹:

ממוצע 3 שנים אחרונות	שיעור היוון	סך הכל
₪ 998,918	8.00%	₪ 12,490,000

7. סיכום

שווי חכירה במקרקעין לשימוש כפאוור סנטר	₪ 311,200,000
שווי זכויות בניה נוספות, בניכוי תשלומי מיסים צפויים	₪ 7,280,000
תוספת בגין רווחי ניהול	₪ 12,490,000
הפחתה בגין חידוש החכירה (בשנים 2045-2049)	₪- 4,700,000
סך הכל שווי הזכויות בנכס במצבו	₪ 326,270,000

שיעור התשואה הכולל הינו כ-	6.67%
----------------------------	-------

הערות:

1. בהתאם לדווח חברת ביג קייס רווח מניהול לאורך השנים, באופן בו קונה מרצון יביא בחשבון את התקבולים הצפויים גם מרווחי הניהול. תחשיב השווי הנגזר מרווחי הניהול באופן כדלקמן: נלקח בחשבון רווח ממוצע לשנים 2021-2023. יצוין כי טרם התקבלו מהחברה נתונים ביחס לשנת 2024. בנוסף בוצע תחשיב לפי שיעור הוון של 8% (לעומת שיעור הוון של 6.5% אשר הובא בחשבון לדמי השכירות) מאחר ורווחי חברת הניהול קשורים לפעילות העסקית ויכולים להיות שינויים ברווחיות לאורך השנים. לפיכך הובא בחשבון שיעור הוון גבוה יותר המגלם סיכון גבוה יותר.



הערכות שמאיות קודמות:

ביצעתי בנכס נשוא חוות דעת זו הערכות שמאיות קודמות כדלקמן:

מועד הקובע לחוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי	שיעור הגידול בין הערכת השווי הנוכחית להערכות שמאיות קודמות
31.12.2021	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות כספיים	₪ 281,430,000	15.93%
31.12.2022	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות כספיים	₪ 307,900,000	5.97%
31.12.2023	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות כספיים	₪ 310,300,000	5.15%

הערכה שמאית נוכחית:

מועד הקובע לחוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי
31.12.2024	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דוח בדו"חות כספיים	₪ 326,270,000



שומה

בשים לב למיקומו של הנכס ("BIG רגבה" גוש 18482 חלק מחלקות מס' 11, 15, 31, מתחם ביג, סמוך לכניסה למושב רגבה) ולכל שאר הנתונים כאמור ומפורט לעיל,

נראה כסביר לאמוד את שווי הזכויות בנכס (100% מהזכויות) סביב 326,270,000 ₪ (שלוש מאות עשרים ושישה מיליון, מאתיים ושבעים אלף שקלים חדשים) לא כולל מע"מ.

הכל במצבו הנוכחי כריק, פנוי וחופשי מכל מחזיק חוב ושיעבוד, נכון למועד הקובע לחוות הדעת 31.12.2024.

היטל השבחה: לא צפוי

תשלום למנהל מקרקעי ישראל: הופחת בגוף השומה.

אפשרות לחבות פיצויים בגין פגיעה במקרקעי צד שלישי: לא ידוע לח"מ ביחס לחבות קיימת.

הנני מצהיר בזאת כי קיימת אי תלות בדבר מהות היחסים ביני ובין מזמין השומה.

אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדיווחים מיידיים של החברה המפורסמים לצבור.

הדו"ח הוכן עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) ועפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל, 1998.

הדו"ח הוכן עפ"י תקן מספר 17.1 בדבר גילוי מינימלי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968

ובאתי על החתום,



שומה זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא אשר אינו המזמין ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.

המסמכים המתוארים בחוות הדעת הינם רק העתק/צילום של המסמכים, אלא אם צוין כי הוצג המסמך המקורי

ירון ספקטור

שמאות מקרקעין בע"מ



ירון ספקטור

כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך במנהל עסקים

M.B.A

גיל סיטון

מתכנן עירוני M.A משפטן ושמאי מקרקעין

גולן וקראט

מהנדס אזרחי

רוני כהן

שמאי מקרקעין

ירון פריאנטי

מהנדס אזרחי

יניב כחלון

כלכלן ושמאי מקרקעין

גלעד גלבאום

שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים

יוסי אלמוזנינו

הנדסאי בניין

אורן שגיא

שמאי מקרקעין

שמעון גרוניך

כלכלן ושמאי מקרקעין

ברוך ברשק

כלכלן והנדסאי בניין

רמי כהן

כלכלן ושמאי מקרקעין

גילה סקרדר אנגל

גיאוגרפית ושמאית מקרקעין

אופיר רון

כלכלן ובוגר מנהל עסקים

מיכאל זלצברג

הנדסאי בניין

מור בלומנפלד

שמאית מקרקעין

ישראל עטיה

כלכלן ושמאי מקרקעין

מימון צבע

כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך M.A

דניאל פרי

כלכלן ושמאי מקרקעין

מאור חבס

כלכלן שמאי מקרקעין

גיא פורטל

כלכלן ושמאי מקרקעין

שיר גילר

שמאית מקרקעין ובוגרת מנהל עסקים

רינה מזריש

שמאית מקרקעין

ישראל פרץ

שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים

ברק נגבי

כלכלן ושמאי מקרקעין

טל אסרף

הנדסאי בניין

מיכל שלג

כלכלנית

סער טרץ

הנדסאי בניין

אדריאן מויסקו

הנדסאי בניין

לירון כמיסה

כלכלנית

טוהר אלבו

כלכלנית

חוות דעת – שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: אומדן שווי קניון "ביג פאשן דנילוף"

גושים 15033 חלקה 54

מתחם הרחובות יהודה הלוי, העמקים ובן זכאי, טבריה





תוכן עניינים

5..... פרטי הנכס

6..... תאור הנכס וסביבתו

10..... תצלומי הנכס :

18..... הרקע התכנוני

26..... רישוי

29..... הזכויות בנכס

35..... גורמים ושיקולים באומדן השווי

41..... תחשיבים :

45..... ש ו מ ה



1 בינואר 2025
מספרנו: 30127.14/25

לכבוד,
ביג מרכזי קניות בע"מ
א.ג.ג.,

חוות דעת – שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: אומדן שווי קניון "ביג פאשן דנילופ"

גושים 15033 חלקה 54

מתחם הרחובות יהודה הלוי, העמקים ובן זכאי, טבריה

בהתאם לבקשתכם בדקתי את הנכס שבנדון למטרת אומדן שווי, להלן חוות דעתי:

מטרת חוות הדעת:
אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון (הסכום שניתן לקבל מכירת הנכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת בעסקה שאינה מושפעת מיחסים מיוחדים בין שני הצדדים), לצורך דוחות כספיים ישום חשבונאות בינלאומית (I.F.R.S תקן IAS 40 – נדל"ן להשקעה) (ומקבילו הישראלי תקן 16) אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדוח"ות של החברה המפורסמים לצבור. הנני מציין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 222(א) לחוק החברות התשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

שם המעריך: ירון ספקטור

פירוטי השכלה וניסיון מקצועי:

- אוניברסיטת בר אילן - תואר ראשון בכלכלה ומינהל עסקים - בהצטיינות - 1988.
- תואר שני במינהל עסקים, התמחות בשיווק - 1996.
- אוניברסיטת תל אביב - שמאות מקרקעין וניהול נכסים - בהצטיינות - 1990.
- שמאי מקרקעין מוסמך על פי חוק שמאי המקרקעין, מספר רישום 296 ב"פנקס שמאי המקרקעין" בישראל.

נסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידיים מדווחים:

המעריך ביצע הערכות שווי בין היתר לחברות - ביג מרכזים מסחריים, מעוז דניאל נכסים ובניין, מגדלי עסקים, משהב, ארנה סטאר גרופ, אשדר חברה לבניה, בית גיל הזהב, קרסו נדל"ן, הכשרה חברה לביטוח, יוחננוף, גלובוס סנטר, אזורים, י.ד. ברזאני, ארזים, גינדי החזקות, אחים אלה, אשטרום, קבוצת חגיגי, תידהר, בהיקף של למעלה מ-10 מיליארד ₪.



מזמין חוות הדעת :	ביג מרכזי קניות בע"מ (על ידי רו"ח אסף נגר, משנה למנכ"ל)
מועד הזמנת חוות הדעת :	4 בדצמבר 2024
הנסיבות בגינן בוצעה ההתקשרות :	לצורך דוחות כספיים ישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S
תאריך הביקור בנכס ¹ :	23 בדצמבר 2024
המועד הקובע לחוות הדעת:	31 בדצמבר 2024
התחייבות לשיפוי :	קיימת התחייבות לשיפוי אשר ניתנה בתאריך 31/3/2007 ע"י חברת ביג מרכזים מסחריים ו/או ביג מרכזי קניות בע"מ, לפיו מתחייבת החברה לשפות את השמאי באם תוטל עליו חבות כספית בקשר לשומה בגין כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה, מכל סוג שהוא.
שכר טירחה :	לא קיימות התניות לגבי שכר טרחה של השמאי, או אחרות, אשר יש בהן כדי להשפיע על תוצאות השומה.

¹ הביקור בנכס נערך על ידי גיא פורטל, שמאי מקרקעין.



פרטי הנכס

15033	:	גוש
54	:	חלקה
11,888 מ"ר	:	שטח החלקה
501 (עפ"י תב"ע מספר ג/12078)	:	מגרש
11,860 מ"ר (עפ"י תב"ע ג/12078)	:	שטח מגרש
כ- 49,300 מ"ר	:	שטח בנוי ¹
מתחם הרחובות יהודה הלוי, העמקים ובן זכאי, טבריה	:	מיקום
בעלות פרטית + חכירה מהוונת ממנהל מקרקעי ישראל	:	זכויות
(ראה פרק "הזכויות בנכס")		

¹ שטח ברוטו (עילי + תחת) בהתאם לתשריט היתר בניה מספר 20210039 אשר ניתן בתאריך 13.5.2021.
אתר: yaron-spector.co.il | מייל: mazkirut@yaron-spector.co.il | טלפון: 03-6878111 | כתובת: יגאל אלון 53 תל אביב
עמוד 5



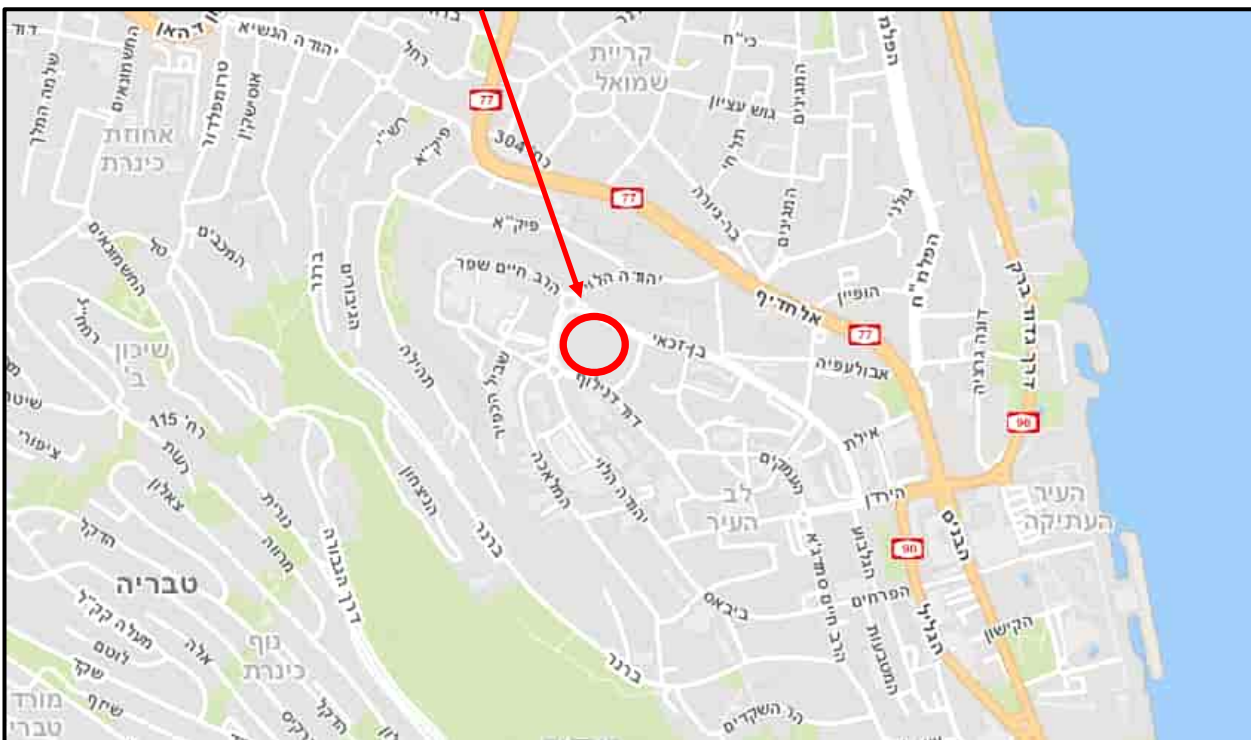
תאור הנכס וסביבתו

נשוא חוות הדעת מהווה מגרש בשטח של 11.86 דונם ביעוד למסחר ולמשרדים אשר עליו הוקם מרכז קניות הידוע כ"קניון ביג פאשן טבריה דנילוף" וממוקם במתחם הרחובות בן זכאי, העמקים ויהודה הלוי, טבריה.

תיאור הסביבה:

נשוא חוות הדעת ממוקם באזור התעשייה, מזרח העיר טבריה, מתחם הרחובות יוחנן בן זכאי, יהודה הלוי והעמקים. האזור מאופיין במבני תעשייה חד קומתיים הבנויים בבנייה ותיקה לצד מרכזי קניות כגון דנילוף סנטר, "בית בזלת", שופרסל דיל, רמב"ם סנטר, שפע שוק ולצד מבני משרדים כגון בניין "פלאפון". בחלקו הצפוני של רחוב יוחנן בן זכאי מתחילות שכונות המגורים הסמוכות הכוללות בנייני מגורים בני 1-3 קומות הבנויים בבנייה ותיקה. בסביבה פיתוח עירוני מלא באזורים הבנויים ופיתוח עירוני חלקי באזורים הלא בנויים הכולל כבישים, תאורת רחוב, מדרכות חלקיות וכו'.

להלן תרשים הסביבה (הנכס שבנדון ממוקם בקירוב בעיגול בצבע אדום):



להלן איתור מיקום הנכס שבנדון על גבי תצלום אוויר:



על גבי המגרש נשוא חוות הדעת הוקם מרכז קניות הידוע כ"קניון BIG FASHION טבריה דנילוף".

הנכס שבנדון גובל כדלקמן:

דרום: חזית לרחוב דוד דנילוף, רחוב דו סיטרי, מעברו מבנה בן שתי קומות מעל קומות חניה הידוע כ"בית בזלת", מבנה מסחרי מאוכלס ע"י מחסני חשמל, בורגרים, מחסני תאורה, נייט סליפ מרכז שרות סלקום וקפה ארומה.

מערב: חזית הפונה לרחוב יהודה הלוי רחוב דו סיטרי, מעברו מבנה פאוור סנטר הידוע כ"דנילוף סנטר" הכולל תחנת תדלוק ושטחי מסחר וחניה הכוללים "הום סנטר", H&O, שוק למהדרין וכו'.

צפון: חזית הפונה לרחוב בן זכאי, רחוב דו סיטרי ראשי, מעברו שטח פתוח הכולל בין היתר עצים ומוסכים.

מזרח: צלע הפונה למבני תעשייה חד קומתיים, מעברם בין היתר מבנה המשרת את רשת המזון "שופרסל דיל".



"קניון ביג טבריה דנילוף" מהווה קניון חדש ומודרני אשר נבנה בין השנים 2010-2013 וכולל 2 קומות מסחר (קומת קרקע וקומה א') מעל ל-2 קומות מרתף חניה. בניית הקניון הסתיימה בחודש יולי 2013.

מעל לקניון נבנו 3 קומות משרדים חלקיות, אשר נבנות בשני שלבים, ואשר הושכרו למדינת ישראל (משרדי ממשלה) ונמסרו לשוכרת ברמת גמר מלאה.

שלב א' – 2 קומות משרדים בשטח של כ- 2,834 מ"ר ברוטו, בחלק הצפון מערבי שמעל הקניון. בניית שלב א' הסתיימה והשטחים אוכלסו בפועל ע"י השוכרת בשנת 2021.

שלב ב' – 3 קומות משרדים בשטח של כ- 5,684 מ"ר ברוטו, בחלק הדרום מערבי שמעל הקניון. בניית שלב ב' הסתיימה והשטחים אוכלסו בפועל ע"י השוכרת בשנת 2023.

להלן תיאור שטחי הנכס (שטח עילי, בהתאם להיתר הבניה¹):

מפלס	שטח עיקרי	שטח שירות	סך הכל
קומת קרקע	כ- 6,098 מ"ר	כ- 4,037 מ"ר	כ- 10,135 מ"ר
גלריה		כ- 472 מ"ר	כ- 472 מ"ר
קומה א'	כ- 5,310 מ"ר	כ- 3,411 מ"ר	כ- 8,721 מ"ר
גלריה		כ- 429 מ"ר	כ- 429 מ"ר
קומה מופלשת	כ- 1,329 מ"ר	כ- 1,546 מ"ר	כ- 2,875 מ"ר
קומה 1 (משרדים)	כ- 2,341 מ"ר	כ- 481 מ"ר	כ- 2,822 מ"ר
קומה 2 (משרדים)	כ- 2,248 מ"ר	כ- 574 מ"ר	כ- 2,822 מ"ר
סך הכל	כ- 13,699 מ"ר	כ- 8,850 מ"ר	כ- 28,276 מ"ר

רמת הגמר בקניון (שטחי המסחר) הינה רמת גמר גבוהה מאוד וכוללת בין השאר ריצוף מאריחי שיש טבעי בשטחים הציבוריים, חלוקה לחנויות באמצעות מחיצות גבס, מעקה זכוכית במעברים, תקרה מונמכת הכוללת תאורה ורמקולים שקועים, ספרינקלרים, גלאי עשן, מצלמות אבטחה, מיזוג אוויר מרכזי, 4 דרגנועים בין קומות המסחר ו-2 דרגנועים המובילים לקומות החניה, חיפוי משולב אבן וקירות מסך, ריצוף מרתפי החניה בבטון מוחלק צבוע בצבע אפוקסי וכיוצ"ב.

רמת הגמר בשטחי המשרדים טובה וכוללת ריצוף קרמיקה 40 ס"מ X 40 ס"מ, קירות מטוויחים וצבועים, תקרה מונמכת, מערכות מיזוג אוויר וכיבוי אש, תאורה פלורסנטית וכו'.

¹ שטח ברוטו עילי עפ"י היתר בניה מס' 20210039 מתאריך 13.5.2021.

מבט על הקניון נשוא חוות הדעת ועל קומות המשרדים מכיוון צפון מערב:



מבט על שלב ב' (משרדים מעל הקניון) מכיוון דרום מערב – אוכלס בשנת 2023.



תצלומי הנכס:



מבט על הקניון שבנדון מכיוון צפון מזרח



מבט על מרתף החניה



קומה אי



קומת הקרקע

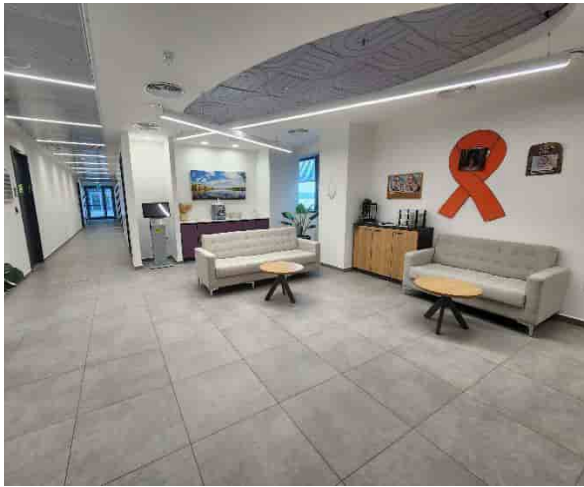


משרדי הממשלה (שלב אי – מאוכלס)





תצלומי משרדי שלב ב' (אוכלס בחודש מאי 2023) :



הסביבה העסקית

בתחום גיאוגרפי זה קיימים מספר מרכזים מסחריים כדלקמן:

שם	מיקום	מהות
<p>ביג טבריה, ביג טבריה משתרע על פני 12 דונם הכוללים כ-11,000 מ"ר של שטחי מסחר וכ-650 מקומות חניה.</p>	<p>צומת פורייה</p>	<p>ביג טבריה ממוקם בצומת פורייה, על כביש 77 המהווה כניסה ראשית לעיר טבריה ואת ציר התנועה העיקרי לרמת הגולן. ביג טבריה משרת כ-60,000 תושבי טבריה ויישובי הסביבה וכ-12,000 תושבי רמת הגולן</p>
		
<p>קניון גיבור, קריית שמונה</p>	<p>קניון מקורה בו חנויות אופנה, מזון, סופרמרקט וכו'.</p>	
<p>קניון בית נחמיה</p>		



מהות	מיקום	שם
מרכז מסחרי הכולל מסעדה, פיצוציה, חנות מתנות, בית קפה, פיצריה ובורגר בר.	צומת הגומא	מרכז מסחרי צומת הגומא (בצומת קיימת תחנת דלק) אלון
		
מרכז מסחרי פתוח הכולל חנויות נעליים, מזכרות וכיוצ"ב.	צומת יסוד המעלה	מרכז מסחרי יסוד המעלה (המרכז פעיל למחצה)
קניון מקורה בו חנויות אופנה, מזון, סופרמרקט, בנקים, משרדים וכו'.	מרכז העיר קריית שמונה	קניון 8 באמצע
		



מהות	מיקום	שם
קניון מקורה בו חנויות אופנה, מזון, סופרמרקט, בנקים, משרדים וכו'.	חצור הגלילית	קניון חצור הגלילית הכולל כ- 4,000 מ"ר שטחי מסחר + 2,000 מ"ר משרדים בקומה ב'. (במקום קיימת תחנת דלק דור).
מרכז מסחרי פתוח הכולל קניונית (24 שעות), מסעדה, בית קפה, בית מאפה, גלריה וחנות מתנות.	צומת מחניים	מרכז מסחרי צומת מחניים (בצומת קיימת תחנת דלק פז)





מהות	מיקום	שם
קניון מקורה בו חנויות אופנה, מזון, סופרמרקט, בנקים, משרדים וכו'.	נצרת עלית	קניון לב העיר נצרת עלית הכולל כ – 20,000 מ"ר שטחי מסחר המשתרעים על פני 4.5 קומות מסחר, הכוללות חנויות ומשרדים. לרשות המבקרים 5,000 מקומות חניה ללא תשלום
		
קניון מקורה הכולל בעיקר חנויות אופנה ומזון	נצרת	מרכז מסחרי הידוע בשם "BIG FASHION" בסמוך לכביש מספר 60 וכביש מספר 3001, אזור התעשייה ב', נצרת שטחי המרכז המסחרי הנם כדלקמן: חניה : כ- 6,083 מ"ר עיקרי : כ- 12,037 מ"ר טכני : כ- 1,182 מ"ר אחסנה : כ- 1,273 מ"ר מבואות מעברים : 2,022 מ"ר שירות (אוהל) : כ- 1,153 מ"ר סה"כ – 23,750 מ"ר + כ – 408 מ"ר שטחים לא מקורים
		



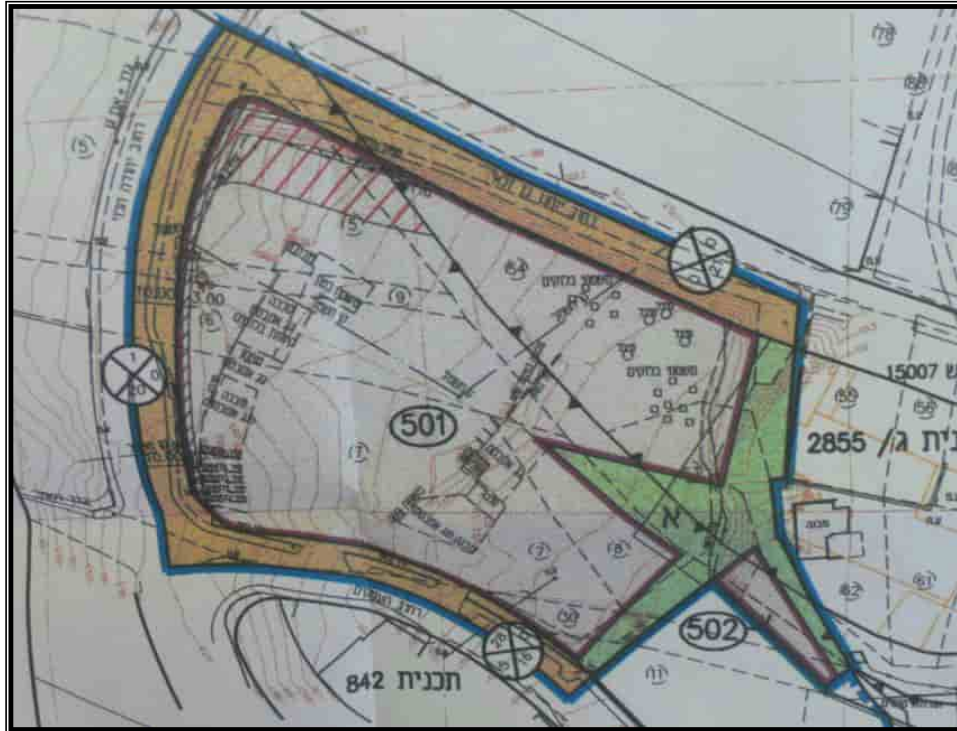
מהות	מיקום	שם
מרכז מסחרי הבנוי בשלושה מבנים, מבנה סגור המהווה את המבנה העיקרי, מבנה חיצוני ובו מספר חנויות ומבנה של מסעדת מקדונלדס, הכולל משחקה.	צומת אלונים	קניון חוצות אלונים
		
מרכז מסחרי בו קיימות חנויות מותגים, אופנה, מזון, וכו'.	ראש פינה	חאן ראש פינה – מרכז מסחרי דו קומתי, פתוח, כולל כ- 4,750 מ"ר ברוטו
		



מהות	מיקום	שם
מרכז מסחרי בו חנויות אופנה, מזון, סופרמרקט, בנקים, משרדים וכו'.	ראש פינה	סנטר הגליל, מרכז מסחרי פתוח הבנוי בשלושה מבנים, כולל כ- 6,300 מ"ר המשמשים למסחר ומשרדים
		

הרקע התכנוני¹

א. בהתאם לתוכנית בניין עיר מספר ג/12078 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מספר 5061 מתאריך 21.3.2002 מסווג נשוא חוות הדעת באזור "מסחר ומשרדים" (התוכנית הנה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים):



מטרות התוכנית כוללות בין היתר הקמת אזור מסחר ומשרדים וקביעת הוראות בנייה וזאת על ידי שינוי ייעודי קרקע שונים לקרקע למסחר ומשרדים, קביעת התכליות המותרות לייעודי הקרקע, וקביעת הוראות בנייה.

סך הכל שטח אזור מסחר ומשרדים הינו 12.184 דונם.
שטח עיקרי לבנייה באזור מסחר ומשרדים הינו 15,480 מ"ר עיקרי.

לכוון רחוב יהודה הלוי תיבנה קולונאדה ברוחב 3 מטר לפחות בתוך שטח המגרש, אשר תהיה פתוחה לשימוש הציבור ותהווה חלק בלתי נפרד מהמדרכה.

¹ בהתאם למידע תכנוני אשר נתקבל בוועדה המקומית טבריה. המידע בפרק "הרקע התכנוני" מושתת, בין היתר, על מידע תכנוני ועל פי תוכניות בניין עיר. זכויות הבניה המתוארות לעיל הינן על פי הבנה ופרשנות סבירה לתוכניות בניין עיר, במועד עריכת חוות הדעת, ואינן מחייבות את הוועדה המקומית לתכנון ולבניה. למען הסר ספק, יובהר כי רק לאחר הגשת בקשה להיתר בניה וקבלת אישור הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תתבררנה זכויות הבניה באופן סופי.



מגרשים מספר 501, 502 מיועדים למסחר ומשרדים. השימושים יופרדו בקומות לפי הפרוט הבא:
קומת קרקע וקומת קרקע עליונה (קומה א') ישמשו בעיקרם למסחר.
קומות ב', ג', ד' ו-ה' ישמשו בעיקרם למשרדים.
במסגרת שימושי המסחר והמשרדים יותרו שימושים אחרים המתאימים לאזור תעסוקה כגון
אולמות אירועים וכינוסים, תחנות תדלוק, מלאכה זעירה וכו'.

טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

מספר קומות *	אחוזי בנייה					גודל מגרש מינימלי	מספר מגרש
	תכסית	שטחי שירות***	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה**	מעל מפלס הכניסה**		
6	60%	230%	130%	200%	190%	1,000	501
6	60%	230%	130%	200%	190%	300	502

הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה נשמר.

* לא כולל מרתפי חניה

** מפלס הכניסה לעניין זה – מפלס רחוב יהודה הלוי במרכז הפרויקט.

*** רוב שטחי השירות הנם שטחי חניה בנויה. חלק משטחי החניה הם תת קרקעיים וחלקם בשני מבני חניה עיליים.

קווי בניין:

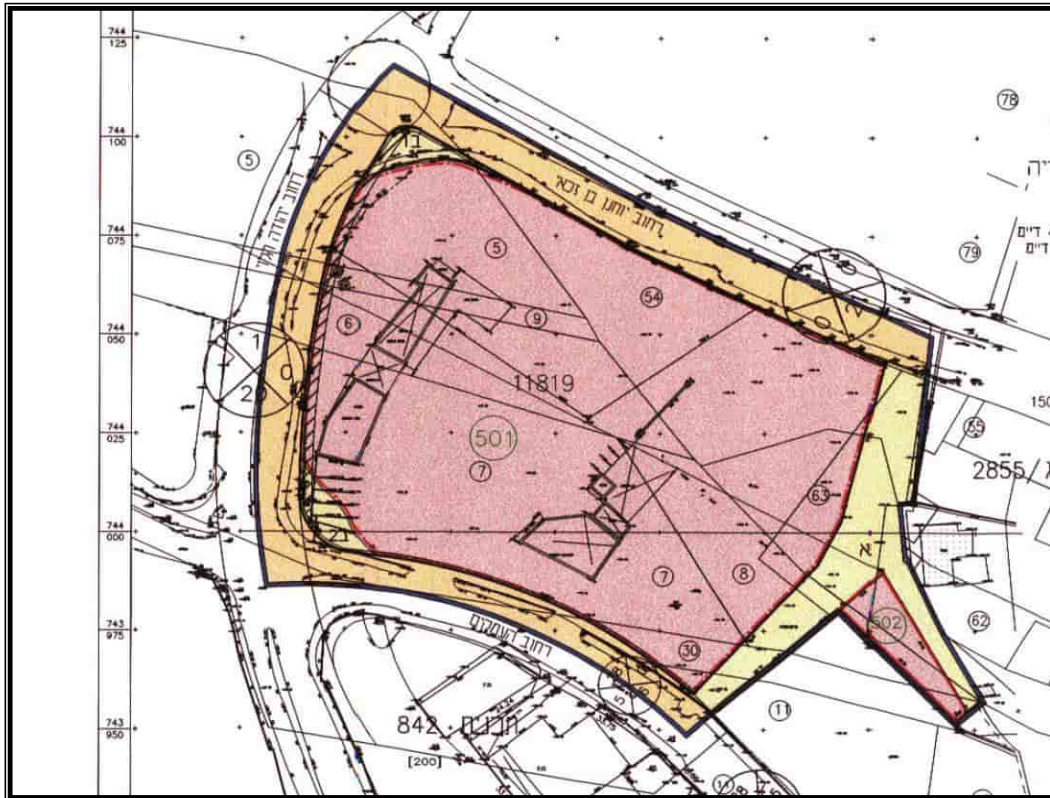
צדדי : 0 מ'

אחורי : 4 מ'

קדמי : 0 מ'

ב. בהתאם לתוכנית בניין עיר מספר ג/מק/12078/א' אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מספר 5360 מתאריך 19.1.2005 מסווג נשוא חוות הדעת באזור "מסחר ומשרדים".

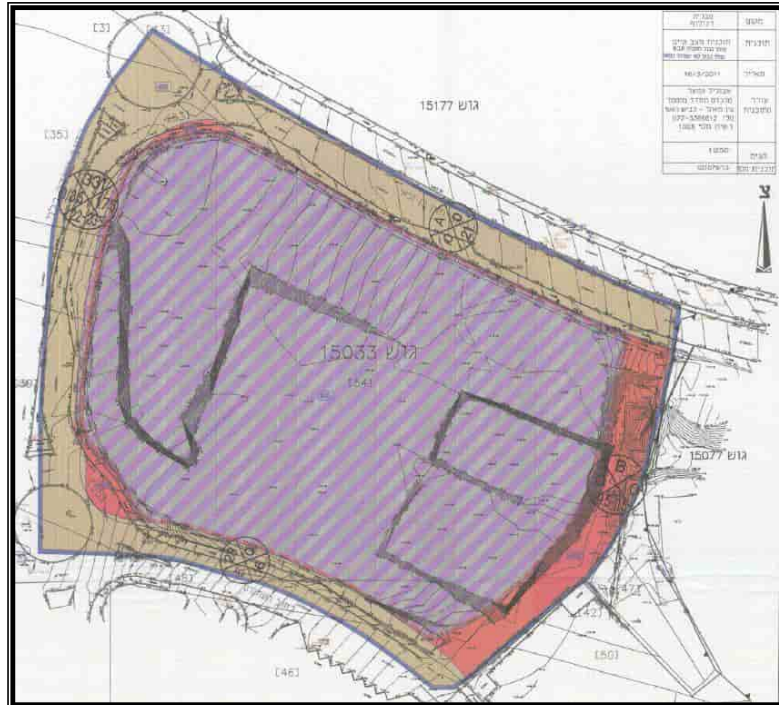
התכנית הינה תכנית לאיחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד קרקע עפ"י סעיף 62 א (א)(1), כדי לאפשר יצירת מעגלי תנועה ברחוב יהודה הלוי.



הוראות התוכנית:

- שטח למסחר ומשרדים: מגרשים 501 ו-502 מיועדים למסחר ומשרדים. השימושים, זכויות הבנייה והוראות נוספות לשטח זה עפ"י תוכנית תקפה ג/12078 ולא שונו בתוכנית זו.
- שטח ציבורי פתוח: בשטח זה לא תותר כל בנייה למעט ריצופים, קירות תמך, אביזרי רחוב ואלמנטים של תאורה.

ג. בהתאם לתכנית בניין עיר מספר ג/20039 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ מספר 6584 מתאריך 30.4.2013 מסווג נשוא חוות הדעת באזור "מסחר ומשרדים".



תשריט התכנית

מטרת התכנית:

- תוספת זכויות בניה למטרת שרות במתחם בזלת טבריה.
- הסדרת גישה למתחם ולחניון וכיכר קיימת בין דרך 331 לדרך 28.

שימושים:

בשטח זה יותרו שימושים למסחר ולמשרדים. במסגרת שימושים אלה יותרו גם שימושים כגון: חנויות בגדלים שונים, מסעדות, דוכני מכירה, אולם ארועים וכנסים. כמו כן יותרו חנויות תת קרקעיות כולל שירותי ניקוי רכב, מחסנים, חדרי מערכות טכניות.



טבלת זכויות והוראות הבניה :

מספר קומות	גובה מבנה	תכסית	אחוזי בניה כוללים	שטחי בניה (אחוזים)				יעוד
				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת		
						שרות	עיקרי	
6 מעל לכניסה הקובעת ו-2 קומות חניה תת קרקעית	28 מטר	90% או על פי קווי בניין מאושרים	413%	27,727 מ"ר + 21,420 מ"ר לחניה תת קרקעית	180% לחניה ת.קרקעית + מע' נלוות	90%	100%	מסחר
							13%	30%

קווי בניין :

קדמי : 0 או על פי תשריט

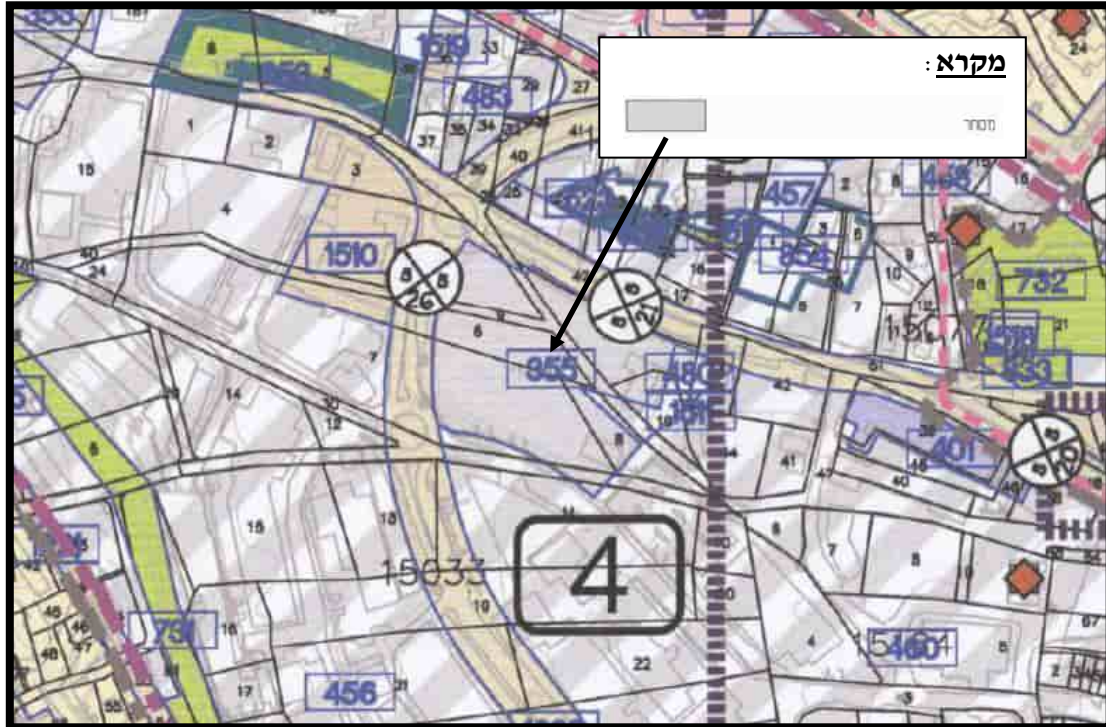
צידי ימני : 0 או על פי תשריט

צידי שמאלי : 0 או על פי תשריט

אחורי : 0 או על פי תשריט

ד. בהתאם לתכנית מתאר מקומית טבריה מספר ג/18071 אשר פורסמה לאישור בעיתונים בתאריך 15.8.2014, עולה כי המקרקעין שבנדון מסווגים ביעוד "מסחר".

להלן תשריט התב"ע:



סביבת המקרקעין שבנדון מסומנת בעיגול האדום

היתרים או הרשאות:

מכוח תכנית זו ניתן להוציא היתרים רק במגרשים ציבוריים.
ביתר השטחים היתרים יינתנו מכוח תכנית מפורטת.

מסחר:

שימושים: מסחר קמעונאי, בתי קפה, משרדים, מסעדות, ברים, חניונים ומגרשי חניה, מחסנים המשרתים את המסחר באזור, מוסדות כגון מרפאות, מכללות, מתקנים הנדסיים המשרתים את הסביבה הקרובה, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים, שבילי אופניים, צירי הולכי רגל, כל שימוש אחר על פי תכנית תקפה ביעוד זה.

ה. בהתאם לתכנית בניין עיר מספר ג/25083 (207-0628792) אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ מספר 9169 מתאריך 26.10.2020, עולה כי המגרש שבנדון סווג כמגרש מספר 101 ביעוד אזור "מסחר ומשרדים".

תשריט התב"ע:



מטרת התכנית:

תוספת זכויות בניה ושינוי חלוקת השימושים בין הקומות – ביג פאשן טבריה.

שימושים מותרים:

בשטח זה יותרו שימושים למסחר, בידור ופנאי, למשרדים ולמרפאות. במסגרת שימושים אלה יותרו גם שימושים כגון: חנויות בגדלים שונים, מסעדות, דוכני מכירה, אולם ארועים וכנסים, כמו כן יותרו חנויות תת קרקעיות כולל שרותי ניקוי רכב, מחסנים, חדרי מערכות טכניות.



זכויות בניה:

יעוד : מסחר ומשרדים
תא שטח : 101
שטח המגרש : 11,815 מ"ר

שטחי בניה במ"ר			שימוש
מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת		
שרות	שרות	עיקרי	
21,267	10,710	11,900	מסחר
	1,547	6,070	תעסוקה

תכסית : 90% או על פי הקיים
גובה המבנה : 28 מטרים מעל הכניסה הקובעת
מספר קומות : 6 מעל הכניסה הקובעת + 2 מתחת לכניסה הקובעת
קוי בנין : 0 מטרים לכל הכיוונים או על פי תשריט

הערות לזכויות הבניה:

- בסמכות הועדה המקומית לאשר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה.
- תותר חניה תת קרקעית בקווי בניין 0 מכל הכיוונים, באישור הועדה המקומית.
- בסמכות הועדה המקומית לנייד זכויות ושימושים בין השימושים השונים ובין הקומות.

חניה:

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הינו הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.



רישוי

א. בהתאם להיתר בנייה מספר 20100076 מיום 29.7.2010 עולה כי ניתן לבעלי הזכויות במגרש מספר 501 עפ"י תוכנית בניין עיר מספר ג/12078 היתר לבניית קניון חדש וחניה בשטח של 39,413.62 מ"ר.

להלן יוצגו שטחי הבנייה על פי היתר הבניה:

סה"כ הבניין במ"ר	סה"כ שירות במ"ר	שטחי שירות במ"ר						שטח עיקרי במ"ר	מפלס
		מעברים לכלל הציבור	מבואות וחדרי מדרגות	חניה	אחסנה	מתקנים ומערכות טכניות	מקלט		
10,480	10,480	262	385	9,016	463	270	85		מרתף 2-
10,345	10,345	262	377	8,989	365	267	85		מרתף 1-
9,933	3,783	2,650	1,041			7	86	6,150	קרקע
8,656	3,171	2,241	850			1	78	5,485	א
39,414	27,779	5,416	2,652	18,004	828	544	334	11,635	סה"כ

ב. בהתאם להיתר בנייה מספר 20110155 אשר ניתן בתאריך 5.9.2011 עולה כי במגרש מספר 501 על פי תכנית בניין עיר מספר ג/12078 הותר לבצע תכנית שינויים להיתר למבנה מסחר וחניה, ללא תוספת שטח.

ג. בהתאם להיתר בנייה מספר 20130135 אשר ניתן בתאריך 21.7.2013 עולה כי במגרש מספר 501 על פי תכנית בניין עיר מספר ג/12078 הותר לתוספת שטחי חניה במרתפים בשטח 1,517 מ"ר + עדכון שטחים.

להלן פירוט שטחי המבנה על פי תשריט היתר הבניה:

קומה	שטח עיקרי (במ"ר)	שטח שירות (במ"ר)	סך הכל שטח (במ"ר)
מרתף 2		10,606	10,606
מרתף 1		10,418	10,418
קרקע	6,116	4,013	10,129
גלריה 1		450	450
ראשונה	5,310	3,388	8,697
גלריה 2		441	441
גגות		219	219
סך הכל	11,426	29,505	40,931

ד. בהתאם לטופס 4 (תקנה 5)¹ עולה כי ניתן אישור למבנה בגוש 15033 מגרש 501 אשר נבנה לפי היתר בניה 20130135 מיום 21.7.2013 את השירות המבוקש.

¹ לא נרשם תאריך על גבי הטופס 4.



- ה. בהתאם לתשריט היתר בניה מספר 20130247 אשר ניתן ביום 29.12.2013 עולה כי אושרה בקשה לביצוע שינויים בקומת הקרקע ובקומת החניון (1-).
- בהתאם לתשריט ההיתר עולה כי הבקשה כוללת הריסת שטח מסחר בקומת הקרקע של 17.53 מ"ר לצורך בניית מעלית ומדרגות לקומת המרתף 1- והסבת שטח של כ-250 מ"ר בקומת המרתף 1- לשטחי אחסנה וחדרי עזר.

להלן טבלת השטחים המעודכנת:

קומה	שטח עיקרי (במ"ר)			סך הכל שטח (במ"ר)
	קיים	מוצע	סה"כ שטח עיקרי במ"ר	
מרתף 2				10,605.78
מרתף 1				10,418.15
קרקע	6,116.16	-17.53	6,098.63	10,111.77
גלריה 1				450
ראשונה	5,309.66		5,309.66	8,697.22
גלריה 2				441.44
גגות				218.97
סך הכל	11,425.82	-17.53	11,408.23	40,913.29

משרדים שלב – א (2 קומות משרדים בחלק הצפון מערבי שמעל הקניון)

- ו. בהתאם להיתר בניה מספר 20190019 אשר ניתן בתאריך 28.2.2019, עולה כי אושרה בקשה לתוספת 2 קומות משרדים על גבי קומה מפולשת מעל מבנה מסחרי (קניון) קיים, בשטח 3,043.27 מ"ר.

להלן טבלת השטחים מתוך תשריט היתר הבניה:

קומה	שטח עיקרי (במ"ר)			סך הכל שטח (במ"ר)
	קיים (מסחר)	מוצע (משרדים)	סה"כ שטח עיקרי במ"ר	
מרתף 2				10,605.78
מרתף 1				10,418.15
קרקע	6,098.63		6,098.63	10,135.42
גלריה 1				471.74
ראשונה	5,309.66		5,309.66	8,720.87
גלריה 2				429.2
קומה מפולשת				
קומה 1		1,145.60	1,145.60	1,417.31
קומה 2		1,145.60	1,145.60	1,417.31
סך הכל	11,408.29	2,291.20	13,699.49	43,615.78



ז. בתאריך 27.12.2020 התקבלה **תעודת גמר** להיתר בניה מס' **20190019** (משרדים שלב א'), שכלל תוספת 2 קומות משרדים על גבי קומה מפולשת מעל מבנה מסחרי קיים (משרדים שלב א').

משרדים שלב – ב' (3 קומות משרדים בחלק הדרום מערבי שמעל הקניון)

ח. בהתאם להיתר בניה מספר **20210039** אשר ניתן בתאריך 13.5.2021, עולה כי אושרה בקשה לתוספת שטחי משרדים מעל מבנה מסחרי קיים - קניון

להלן טבלת השטחים מתוך תשריט היתר הבניה:

סך הכל שטח (במ"ר)	שטח שירות (במ"ר)	שטח עיקרי (במ"ר)				קומה	
		סה"כ שטח עיקרי במ"ר	משרדים				מסחר (קיים)
			סה"כ	מוצע	קיים		
10606	10606					מרתף 2	
10418	10418					מרתף 1	
10135	4037	6099			6099	קרקע	
472	472					גלריה 1	
8721	3411	5310			5310	ראשונה	
429	429					גלריה 2	
2875	1546	1329	1329	1329		קומה מפולשת	
2822	481	2341	2341	1195	1146	קומה 1	
2822	574	2248	2248	1103	1146	קומה 2	
49300	31974	17326	5918	3627	2291	סך הכל	

הערת הח"מ:

בחלקה שבנדון ישנן זכויות בניה בלתי מנוצלות ביעוד משרדים, כדלקמן:

שטח עיקרי למשרדים על פי תביע : 6,070 מ"ר

שטח עיקרי למשרדים על פי היתר : 5,918 מ"ר

יתרה לניצול (שטח עיקרי למשרדים) : **152 מ"ר**

ט. בתאריך 19.3.2023 התקבלה **תעודת גמר** להיתר בניה מס' **20210039**, שכלל תוספת שטחי משרדים מעל מבנה מסחרי קיים (משרדים שלב ב').



הזכויות בנכס

א. נסח רישום מקרקעין

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות¹ אשר הופק על ידי הח"מ באמצעות האינטרנט בתאריך 18.12.2024, עולים הפרטים הבאים:

גוש : 15033
חלקה : 54
מספר חלקה ישן : 52
שטח רשום : 11,888 מ"ר

בעלויות:

רשות הפיתוח : החלק בנכס : 1702/11888
קרן קיימת לישראל : החלק בנכס : 4915/11888
דוד דנילוף יזמות בע"מ : החלק בנכס : 5271/11888

חכירות:

רשומה חכירה לטובת דוד דנילוף יזמות בע"מ עד לתאריך 26.6.2053, על כל הבעלים.
החלק בנכס : 6617/11888.

משכנתאות:

- רשומה משכנתא מדרגה ראשונה על הבעלות של דוד דנילוף יזמות בע"מ לטובת רוניק פז נבו נאמנויות, ללא הגבלת סכום. החלק בנכס : 5271/11888. שם הלווה : ביג מרכזי קניות בע"מ.
- רשומה משכנתא מדרגה ראשונה על כל החוכרים לטובת רוניק פז נבו נאמנויות, ללא הגבלת סכום. החלק בנכס : 6617/11888. שם הלווה : ביג מרכזי קניות בע"מ.
- רשומה משכנתא מדרגה שניה על הבעלות של דוד דנילוף יזמות בע"מ לטובת ביג מרכזי קניות בע"מ, ללא הגבלת סכום. החלק בנכס : 5271/11888. שם הלווה : דנילוף אחזקות בע"מ.
- רשומה משכנתא מדרגה שניה על כל החוכרים לטובת ביג מרכזי קניות, ללא הגבלת סכום. החלק בנכס : 6617/11888. שם הלווה : דנילוף אחזקות בע"מ.
- בתאריך 8.9.2022 נרשמה הערה על הפקדת תכנית עפ"י סעיף 123 לחוק התכנון והבניה. הערות : תכנית 207-0795856 מיום 16.12.2020.
- בתאריך 8.9.2022 נרשמה הערה על הפקדת תכנית עפ"י סעיף 123 לחוק התכנון והבניה. הערות : תכנית 209-0910612 מיום 7.2.2022.

¹ נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א-2001.

² תכנית להקמת 3 מבני מגורים מדרום לנכס שבנדון. התכנית אינה משנה את המצב הקיים בנכס שבנדון.
אתר: yaron-spector.co.il | מייל: mazkirut@yaron-spector.co.il | טלפון: 03-6878111 | כתובת: יגאל אלון 53 תל אביב
עמוד 29



ב. חוזה חכירה

בהתאם להסכם חכירה מהוון מיום 28 ביולי 2004 בין מנהל מקרקעי ישראל (להלן: "המחכיר") לבין דנילוף דוד (להלן: "החוכר"), עולים בין היתר הפרטים הבאים:

המקום: טבריה.
גוש רשום: 15033, חלקות: 5 (חלק), 6 (חלק), 8 (חלק), 9 (חלק), 11 (חלק), 30 (חלק)
גוש שומה מספר 15007, חלקה: 54 (חלק)
מגרש מספר: 501 (עפ"י תוכנית בניין עיר מספר ג/12078)
תקופת החכירה: 49 שנים החל מיום 27 ביוני 2004 וכלה ביום 26 ביוני 2053.
תקופת חכירה נוספת: 49 שנים החל מתום תקופת החכירה.
מטרת החכירה: מסחר ושירותים אחרים.
קיבולת הבנייה: 25,798 מ"ר מבונים.
הערך היסודי של המגרש: 4,344,164.06 ₪.

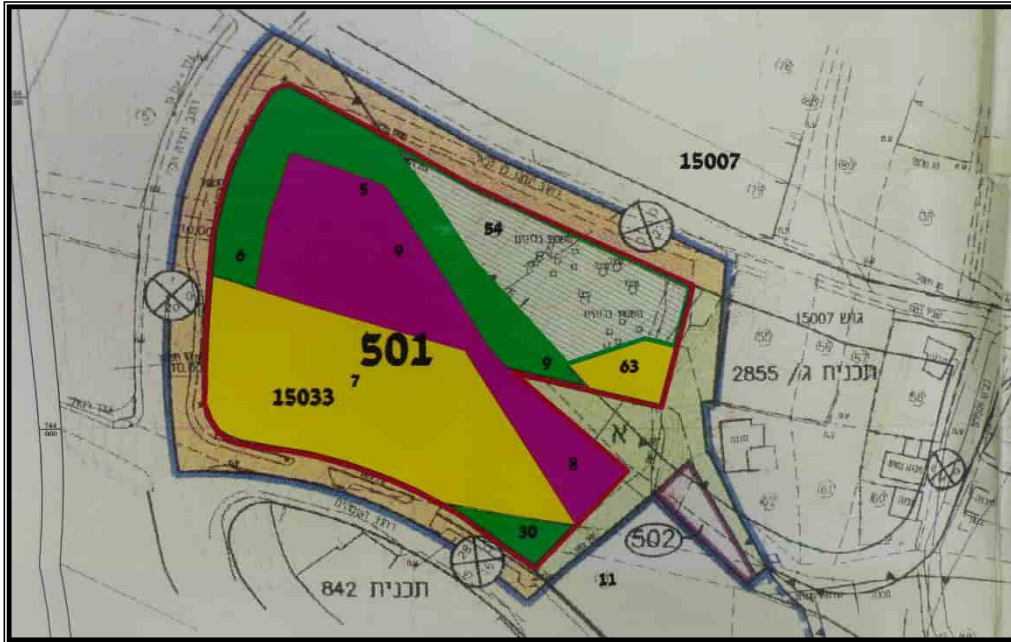
תנאים מיוחדים:

ידוע לחוכר כי עפ"י תוכנית ג/12078 מיום 21 במרץ 2002 ובהתאם לטבלת האיזון שנערכה על פיה, בין היתר ביזמת החוכר, שונה מיקום שטחי הבעלים בחלקות נשוא התוכנית. החוכר מתחייב לרשום הזכויות ע"ש הבעלים בשטח נשוא התוכנית בהתאם ליחסים הבאים:
דוד דנילוף - 39.578%, ממ"י - 60.422%.

אי רישום זכויות הבעלים יהווה הפרה יסודית של הסכם זה. החוכר מתחייב לרשום תוך 60 יום מיום חתימת חוזה החכירה הערה לגבי כל החלקות נשוא הסכם זה בדבר קיומה של תוכנית ג/12078 מיום 21 במרץ 2002 לאיחוד וחלוקה.



בהתאם לתשריט המצורף להסכם החכירה עולה כי השטח המוכר הנו כדלקמן:



מקרא:

הערות	שטח	
מרטי	ד' 4.694	
חכר	ד' 3.645	
מ.מ.י	ד' 1.765	
חלק(מ.מ.י+מוש ע)נכלל 0.324 חלק(מרטי+מושע)	ד' 1.756	
	ד' 11.860	



ג. הסכם ניהול

בהתאם להסכם ניהול מיום 1 באוגוסט 2010 בין דוד דנילוף (להלן: דנילוף"), לבין ביג מרכזי קניות (2004) בע"מ (להלן: "המשקיעה"/"ביג") לבין דוד דנילוף יזמות בע"מ (להלן: "החברה"/"היזם") עולים בין היתר הפרטים הבאים:

- מקרקעי הפרויקט מהווים את מגרש מספר 501 לפי תב"ע ג/12078.
- בכוונת דנילוף והמשקיעה להקים על מקרקעי הפרויקט באמצעות היזם קניון בעל שתי קומות עליונות של שטחי מסחר מעל שתי קומות תת קרקעיות של חניה ומחסנים.
- היזם ממנה את המשקיעה את הביצוע והטיפול בכל הקשור והכרוך בניהול הפרויקט לכשיוקם על מכלול שטחיו לרבות הפעלתו, תפעולו, תחזוקתו, אחזקתו, ניקיונו ביטוחו, גבייה וכו'.
- למען הסר ספק לא ייכללו בשירותי הניהול שיינתנו על ידי המשקיעה תיקונים במבנה ובתשתיות ו/או שיפורים בהם אשר מטיבים ומטבעם האחראיות להם מוטלת על בעלים של מבנה ולא על חברת ניהול.
- בתמורה לשירותי הניהול תהיה רשאית המשקיעה לגבות דמי ניהול בסך השווה לכלל הוצאותיה ובתוספת של 15% על הוצאות אלה. מוסכם כי בתום שנת ניהול תהא ביג רשאית לשנות את דמי הניהול הנגבים מהדיירים לדמי ניהול קבועים בגין כל מ"ר ברוטו משטחי המוכרים בפרויקט כדמי ניהול אלה יהיו צמודים למדד בסיסי כפי שיקבע ובתוספת מע"מ.
- במסגרת דמי הניהול לא יכללו הוצאות הבאות ולא יוטלו על הדיירים ישירות באמצעות חברת הניהול אך מבלי לגבות בגינם 15% נוספים כגון החזר הוצאות שיווק ופרסום, תשלומים בגין ארנונה עבור שטחים ציבוריים ומיסים עירוניים, השתתפות דיירים בתשלומים בגין "ביטוחי משכירה".
- כל עוד המשקיעה הנה המנהלת של הפרויקט יהיה שמו של הפרויקט "ביג פאשן דנילוף".
- הרווחים ו/או העודפים שיהיו בחשבון הבנק לאחר הקמת הפרויקט יחולקו עפ"י החלטת הדירקטוריון לדנילוף ולמשקיעה בחלקים שווים.
- דנילוף מתחייב בשמו ובשם דנילוף בזלת בע"מ כי יעניקו לפרויקט שירותי מאגר מים, ממאגר המים אשר בנוי בפאואר סנטר הסמוך לפרויקט לאורך חיי הפרויקט וזאת ללא כל תמורה נוספת הואיל ובמסגרת תמורת ההקצאה שולם ע"י המשקיעה סך המהווה את השתתפות המשקיעה בסכומים שהשקיעו דנילוף ודנילוף בזלת בע"מ בבניית מאגר המים.
- הרווח או ההפסד שיהיו כתוצאה מפעילותה של חברת הניהול יזקפו לחשבון חברת הניהול, בין היתר, בהסתייגויות הבאות:
 - שטחים שאינם מושכרים דמי הניהול בגינם יהיו COST בלבד ללא תוספת 15%.
 - הוצאות הביטוח יחויבו בנפרד ובנוסף על דמי הניהול.
 - הוצאות ישירות בגין פרסום ושיווק ייגבו מהדיירים בנפרד בנוסף לדמי הניהול.
 - שכ"ט מתווך בהשכרות במידה וישולם, ישולם ע"י היזם ולא על חשבון חברת הניהול.



ד. דמי שכירות

כללי - נתוני דמי השכירות ופרטי הסכמי השכירות נמסרו בכתב על ידי חברת ביג וחוות הדעת מושתתת על הדיווח.

1. דמי שכירות:

בהתאם לאישור חברת ביג מרכזי קניות בע"מ, עולה כי דמי השכירות החודשיים המייצגים נכון לחודש דצמבר 2023, לא כולל אחזקה, ולא כולל אחוזים מפדיון הינם כדלקמן:

מהות	דמי השכירות החודשיים בש"ח (לשטחים המושכרים)
מסחר	1,955,607 ₪ לא כולל מע"מ
משרדי ממשלה (שלב א + שלב ב')	385,749 ₪ לא כולל מע"מ
סה"כ	2,341,356 ₪ לא כולל מע"מ

שטחים פנויים:

מסחר - נכון למועד 31.12.2024 סך השטחים הפנויים בקניון הינם בהיקף של 101 מ"ר (מהווה כ- 1% מסך השטחים להשכרה בקניון).
משרדים – שיעור תפוסה לשטחי המשרדים הינו 100% (תפוסה מלאה).

2. תוספת פדיון לדמי השכירות המינימליים:

בנוסף לדמי השכירות המינימליים המתוארים לעיל, "המשכיר" זכאי לקבל מהשוכרים, במשך תקופת השכירות דמי שכירות כאחוז מתוך הפדיון במושכר (כאשר דמי השכירות המינימליים הינם דמי השכירות המזעריים, הנמוכים ביותר והמובטחים שישולמו למשכיר בכל מקרה, זאת גם אם דמי השכירות כאחוז מהפדיון יהיו בשיעור נמוך מהם).
בהתאם לנתוני השכירות בעניין תוספת פדיון לדמי השכירות המינימליים, עולה כי דמי פדיון מייצגים הינם בסך של 892,291 ₪, לאחר ניטרול שוכרים אשר לא צפוי שימשיכו לשלם הפרשי פדיון.



3. חברת ניהול וצובר חשמל:

לפי נתוני חברת ביג, עולה כי רווחי הניהול והחשמל הינו כדלקמן:

שנה	רווח מניהול
2021	1,144,321 ₪ לשנה
2022	629,291 ₪ לשנה
2023	1,070,220 ₪ לשנה
ממוצע	947,944 ₪ / לשנה

יצוין כי טרם התקבלו מהחברה נתונים ביחס לשנת 2024.



גורמים ושיקולים באומדן השווי

באומדן שווי הנכס הובאו בחשבון בין היתר הגורמים והשיקולים הבאים:

- הנתון כי נשוא חוות הדעת ממוקם באזור התעשייה, מזרח העיר טבריה, מתחם הרחובות יוחנן בן זכאי, יהודה הלוי והעמקים.
- הנתון כי אזור התעשייה מאופיין במבני תעשייה חד קומתיים הבנויים בבנייה ותיקה לצד מרכזי קניות כגון דנילוף סנטר, "בית בזלת", שופרסל דיל, שפע שוק ולצד מבני משרדים כגון בניין "פלאפון".
- הנתון כי "קניון ביג טבריה דנילוף" שבנדון מהווה קניון חדש ומודרני הכולל 2 קומות מסחר (קומת קרקע וקומה א') מעל ל-2 קומות מרתף חניה ובנייתו הסתיימה בחודש יולי 2013. מעל לקניון נבנו 3 קומות משרדים חלקיות, אשר נבנו בשני שלבים, הושכרו למדינת ישראל (משרדי ממשלה), ואשר נמסרו לשוכרת ברמת גמר מלאה.
- שלב א' – 2 קומות משרדים בשטח של כ- 2,834 מ"ר ברוטו, בחלק הצפון מערבי שמעל הקניון. בניית שלב א' הסתיימה והשטחים אוכלסו בפועל ע"י השוכרת בשנת 2021.
- שלב ב' – 3 קומות משרדים בשטח של כ- 5,684 מ"ר ברוטו, בחלק הדרום מערבי שמעל הקניון. בניית שלב ב' הסתיימה והשטחים אוכלסו בפועל ע"י השוכרת בשנת 2023.
- הנתון כי בהתאם לתוכניות בניין עיר שבתוקף, מסווגים המקרקעין שבנדון באזור מסחר ומשרדים וכוללים זכויות בניה לשטח עיקרי למסחר בהיקף של 100% משטח המגרש ולשטח עיקרי למשרדים בהיקף של 30% משטח המגרש, הכל ב-6 קומות מעל ל-2 קומות מרתפי חניה.

- הנתון כי המבנה נבנה על פי היתרי בניה, וכולל את השטחים כדלקמן¹ (שטח עילי):

מפלס	שטח עיקרי	שטח שירות	סך הכל
קומת קרקע	כ- 6,098 מ"ר	כ- 4,037 מ"ר	כ- 10,135 מ"ר
גלריה		כ- 472 מ"ר	כ- 472 מ"ר
קומה א'	כ- 5,310 מ"ר	כ- 3,411 מ"ר	כ- 8,721 מ"ר
גלריה		כ- 429 מ"ר	כ- 429 מ"ר
קומה מופלשת	כ- 1,329 מ"ר	כ- 1,546 מ"ר	כ- 2,875 מ"ר
קומה 1 (משרדים)	כ- 2,341 מ"ר	כ- 481 מ"ר	כ- 2,822 מ"ר
קומה 2 (משרדים)	כ- 2,248 מ"ר	כ- 574 מ"ר	כ- 2,822 מ"ר
סך הכל	כ- 13,699 מ"ר	כ- 8,850 מ"ר	כ- 28,276 מ"ר

¹ שטח ברוטו עילי עפ"י היתר בניה מס' 20210039 מתאריך 13.5.2021.



- רמת הגמר בקניון אשר הינה רמת גמר גבוה מאוד וכוללת בין השאר ריצוף מאריחי שיש טבעי בשטחים הציבוריים, חלוקה לחנויות באמצעות מחיצות גבס, מעקה זכוכית במעברים, תקרה מונמכת הכוללת תאורה ורמקולים שקועים, ספרינקלרים, גלאי עשן, מצלמות אבטחה, מיזוג אוויר מרכזי, 4 דרגנועים בין קומות המסחר ו-2 דרגנועים המובילים לקומות החניה, חיפוי משולב אבן וקירות מסך, ריצוף מרתפי החניה בבטון מוחלק צבוע בצבע אפוקסי וכיוצ"ב.
- הנתון כי רמת הגמר בשטחי המשרדים (הן שלב א' המאוכלס והן הצפי בשלב ב') טובה וכוללת ריצוף קרמיקה 40 ס"מ X 40 ס"מ, קירות מטויחים וצבועים, תקרה מונמכת, מערכות מיזוג אוויר וכיבוי אש, תאורה פלורסנטית וכו'.
- הנתון כי הקניון שבנדון נבנה בהתאם להיתרי הבניה וכי התקבל טופס 4 לקניון בחודש יולי 2013.
- הנתון כי בחודש פברואר 2019 התקבל היתר בניה לבניית אגף משרדים (שלב א'), וכי התקבלה לאגף אי' תעודת גמר בניה בחודש דצמבר 2020.
- הנתון כי בחודש מאי 2021 התקבל היתר בניה לבניית אגף משרדים נוסף (שלב ב'), וכי התקבלה לאגף ב' תעודת גמר בניה בחודש מרץ 2023.
- דמי השכירות החודשיים הבסיסיים המינימליים כפי שמשולמים ע"י השוכרים נכון לחודש דצמבר 2024. בהקשר לדמי השכירות יצויין כי על פי הסכמי השכירות, "המשכיר" זכאי לקבל מהשוכר במשך תקופת השכירות דמי שכירות כאחוז מתוך הפדיון במושכר.
- מטעמי שמרנות, באומדן השווי, דמי השכירות הנוספים כאחוז מהפדיון, ככל שקיימים, הובאו בחשבון בשיעור היוון גבוה יותר משיעור היוון דמי השכירות הבסיסיים.
- שיעור ההיוון המקובל לנכסים מניבים נע כיום סביב 6.25% - 7.25%. יחד עם זאת לנכסים עם שוכרים טובים במיוחד (כגון משרדי ממשלה, חברות ביטוח, רשתות גדולות, בנקים וכו') עם חוזי שכירות לתקופות ארוכות של 10 שנים ומעלה שיעור ההיוון הינו נמוך מ- 6.25% ואילו לנכסים עם חוזי שכירות לתקופות קצרות של חברות "רגילות", במיקומים בהם רמת הפעילות נמוכה או שצפויה ירידה בשווי הנכסים, שיעור ההיוון יכול להיות אף גבוה מ-7.25%.
- במקרה דנן, מדובר בנכס מאוכלס במלואו בשיעורי תפוסה גבוהים הכולל שיעור עומס נמוך יחסית על השוכרים (מרכז מסחרי מסוגו). על רקע האמור לעיל נלקח בחישוב שווי בגישת היוון ההכנסות, שיעור היוון של 6.8% לדמי השכירות הבסיסיים (לשטחים המושכרים), שיעור היוון של 8.05% להכנסות הנוספות מפדיון.
- שיעור ההיוון של שטחי המשרדים – 6.4%, מגלם את הנתון כי מדובר על הסכם שכירות לתקופה של 15 שנים + 5 שנים נוספות למדינת ישראל (שוכר בטוח) וכי השטח הושכר ברמת גמר מלאה.



- הסביבה העסקית והתחרותית של הנכס שבנדון.
- הזכויות המוערכות הינן זכות בעלות (בחלק) וזכות חכירה מהוונת עד לשנת 2053.
- הזכויות נשוא חוות הדעת מוערכות במצבן הנוכחי כפנויות וחופשיות מכל מחזיק, חוב ושיעבוד (בכפוף לזכויות השוכרים בקניון).
- מחירי נכסים דומים ורלבנטיים ומצב שוק המקרקעין נכון למועד חוות הדעת.



גישות השומה:

א. קיימות שלוש גישות עיקריות לשומת שווי נכסי מקרקעין:

- 1.א. גישת שווי שוק (גישת ההשוואה) - הסכום שניתן לקבל ממכירת הנכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת) - גישה זו מבוססת על אומדן שווי שוק בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים דומים ככל האפשר במאפייניהם ביחס לנכס נשוא השומה (מאפיינים כגון: מיקום, שטח, שימוש, נתוני תכנון, שנת בנייה, הזכויות בנכס, מועד העסקה, נתון ההשוואה וכדומה).
בגישה זו נעשה ניתוח של נתוני ההשוואה בסביבה הקרובה ובאיזורים דומים במאפיינים שלהם, תוך כדי שימוש במקדמי התאמה לנכס נשוא חוות הדעת.
- גישה זו ישימה בעיקר כאשר נכון למועד הקובע לחוות הדעת קיימים מספר נתונים של עסקאות שהתבצעו בפועל או שקיימים מספר נכסים דומים המוצעים למכירה.
- 2.א. גישת היוון ההכנסות - בגישה זו נעשה היוון ישיר של ההכנסות השנתיות הצפויות לפי שיעור ההיוון הראוי (כלומר השווי הינו הערך הנוכחי של כל ההנאות העתידיות הצפויות מהנכס). בקביעת שיעור ההיוון משפיעים גורמים כגון יציבות השוכרים, משך תקופת השכירות, מהות הנכס המושכר, השימושים וכו' (גישה זו מתאימה לנכסים מניבים - מסחר, משרדים, תעשיה, תחנות דלק, בתי מלון, מקבצי דיור וכו' ואינה מתאימה לדירות מגורים).
- 3.א. גישת העלות (גישת השווי הפיזי)- בגישה זה נערך אומדן לשווי הקרקע בשוק החופשי, לאומדן עלויות הבניה וההקמה ולאומדן הרווח היזמי, בכפוף לפחתים (פחת פיזי ופונקציונלי).



עקרונות השומה

מדובר בנכס מניב לא שגרתית, הכולל קניון בנוי, כאשר קיימים מעט נתוני השוואה (אם בכלל) בסביבה או אפילו בעיר עצמה, באופן שלמעשה לא ניתן לבצע אומדן בגישת השוואה ישירה לשווי הנכס. הגישה בה נרכשים נכסים מסוג זה הינה גישת היוון הכנסות מהנכס כאשר שיעור ההיוון נלקח מנתוני השוואה לנכסים מניבים דומים, תוך התייחסות לדמי השכירות החוזיים בפועל ולדמי השכירות הראויים לשטחים הפנויים (ככל שישנם).



סקר שיעורי תשואה:

מקור מידע	שיעור תשואה כללי	תיאור	המקום
פרסום 03/2023		שיעור התשואה הכללי למחצית ראשונה של 2022 למשרדים ומסחר – 6.7% (ללא שינוי ביחס למחצית קודמת)	סקירת שמאי ממשלתי
כלכליסט 05/2023		חנן מור מכרה את המרכז המסחרי בסך של 58 מיליון ₪ המהווה חלק מפרויקט משולב של דירות להשכרה ומסחר בשכונת נרקיסים, לפי שיעור תשואה 6.8% לדמי השכירות הצפויים להתקבל בפרויקט	ראשון לציון
כלכליסט 05/2023		חברת מגדל רכשה 50% מהזכויות במגדל וייס-בולטהאופ תמורת 230 מיליון ₪ (משקף שווי של 460 מיליון ₪ לנכס בשלמות). ה-NOI עומד על 26 מיליון ₪, משקף שיעור תשואה של 5.65%	תל אביב
גלובס 08/2023		מתחם הכולל מבנה תעשייה נמכר ב-154 מיליון ₪. Sala and leaseback. העסקה משקפת שיעור תשואה 6.5%	אזוריית אלון תבור
פרסום ICE 10/2023		מתחם עקרון 2000 מרכז מסחרי ומערכת סולארית נמכר בתמורה לשיעור תשואה המשקף 6.73%	קרית עקרון
מידע שוק 10/2023		נרכש מרכז מסחרי שכונתי בשכונת רוממה בירושלים לפי שיעור תשואה 6.7%	ירושלים
דה מרקר 12/2023		חברת גב-ים מכרה את זכויותיה בפרויקט "רב בריח" (מבנה תעשייתי/לוגיסטי) בשלב א' של הפרויקט תמורת כ-200,000,000 ₪ משקף שיעור תשואה 6%	אשקלון
אייס 01/2024		חברת מניבים רכשה נכס לוגיסטי בראש העין תמורת 90 מיליון ₪, כאשר ה-NOI הצפוי עומד על 5.85 מיליון ₪ בשנה. משקף שיעור תשואה 6.5%	ראש העין
כלכליסט 01/2024		קרן ריאליטי מכרה לחברת מניבים 50% מהזכויות במגדל משרדים ומסחר ("מגדל ארמון") תמורת 109 מיליון ₪, כאשר ה-NOI הצפוי מהשכרת שטחי המגדל הינו כ-14.2 מיליון ₪ בשנה. משקף שיעור תשואה 6.5%	חיפה
כלכליסט 5/2024		אספן רכשה מרכז מסחרי לפי שיעור תשואה של 6.7% ביחס לשטחים המושכרים ו-7.4% בכפוף לאכלוס מלא	תל אביב
מרכז הנדל"ן ומידע שוק 07/2024		מניבים רוכשת מריאליטי 25% נוספים לפי שיעור תשואה של 6.5%	חיפה
מרכז הנדל"ן 9/2024		רני צים מוכר לדורסל נכס מסחרי (50%) בכ-242 מיליון ₪, משקף שיעור תשואה של 7%	מעלות
מידע שוק 10/2024		בנין משרדים מו"מ למכירה לפי שיעור תשואה של 6.7%	אירפורט סיטי
פרסום אוקטובר 2024		למרות התפתחויות השליליות בשוק וסביבת הריבית הגבוהה, התשואות המבוקשות לנכסים המוצעים למכירה לא השתנו בהתאם לשינויים בשיעור הריבית	דו"ח נת"מ מחצית ראשונה 2024



תחשיבים:

אומדן שווי הקניון בשלמות (שטחי מסחר + שטחי משרדים):

א. דמי שכירות:

תיאור	דמי שכירות חודשיים בסיסיים למסחר (קניון)	דמי שכירות חודשיים בסיסיים למשרדי הממשלה	תוספת דמי שכירות כאחוזים מהפדיון
דמי שכירות חודשיים מייצגים לא כולל דמי אחזקה, במעוגל	₪ 1,955,607	₪ 385,749	
דמי שכירות שנתיים לא כולל דמי אחזקה, במעוגל	₪ 23,467,284	₪ 4,628,987	₪ 892,291
שיעור היוון שנתי (**)	6.80%	6.40%	8.05%
סה"כ שווי על פי היוון דמי השכירות החודשיים	₪ 345,110,000	₪ 72,330,000	₪ 11,080,000
סה"כ (ביניים)	₪ 428,520,000		

(*) ניתוח רגישות ביחס לנתונים לעיל (לשטחי המסחר):

פרמטר	% שינוי	סה"כ שווי
שיעורי תפוסה	ירידה של 5%	₪ 327,850,000
שיעורי היוון	עלייה של 0.5%	₪ 321,470,000
	ירידה של 0.5%	₪ 372,500,000
דמי שכירות ממוצעים למ"ר	עלייה של 5%	₪ 362,360,000
	ירידה של 5%	₪ 327,850,000

(**) שיעור ההיוון של שטחי המשרדים מגלם את הנתון כי מדובר על הסכם שכירות לתקופה של 15 שנים + 5 שנים נוספות למדינת ישראל (שוכר בטוח) וכי השטח הושכר ברמת גמר מלאה.



שטח ריק:

שטח ריק (במ"ר)	דמי שכירות ראויים למ"ר לחודש	סה"כ דמי שכירות שנתיים	שיעור היוון	שווי
101	100 ₪	121,200 ₪	7.30%	1,660,000 ₪

ב. רווח מחשמל וניהול הקניון¹:

רווח מניהול וחשמל לשנה	שיעור היוון	סך הכל
947,944 ₪	8.30%	11,420,000 ₪

הערות:

1. בהתאם לדוח חברת ביג קיים רווח מחשמל ומניהול הקניון, באופן בו קונה מרצון יביא בחשבון את התקבולים הצפויים גם מרווחי הניהול. דמי האחזקה והרווח הינם סבירים כמקובל בשוק ובהתאמה לסוג הנכס וגודלו.

בוצע תחשיב לפי שיעור הוון של 8.3% (לעומת שיעור הוון של 6.8% אשר הובא בחשבון לדמי השכירות) שכן רווחי חברת הניהול קשורים לפעילות העסקית ויכולים להיות שינויים ברווחיות לאורך השנים. לפיכך הובא בחשבון שיעור הוון גבוה יותר המגלם סיכון גבוה יותר.



ג. לסיכום:

₪ 428,520,000	שווי הנובע מדמי השכירות החודשיים (מסחר + משרדים) + שווי ממרכיב הפדיונות
₪ 11,420,000	תוספת שווי בגין רווחי ניהול וחשמל
₪ 1,660,000	תוספת שווי בגין שטח ריק בקניון
-₪ 3,690,000	הפחתה בגין חידוש חכירה בתום תקופת החכירה
₪ 437,910,000	סך הכל שווי הזכויות בנכס במצבו

הערת הח"מ*:

שיעור התשואה הכולל הינו כ- 6.81%

הערות:

(* שיעור התשואה הכולל הינו לפרויקט בשלמות (שטחי המסחר + שטחי המשרדים).
שיעור התשואה לשטחי המסחר בלבד הינו כ- 6.89%



הערכות שמאיות קודמות אשר בוצעו על ידי הח"מ:

ב-3 השנים שקדמו למועד הקובע לחוות הדעת, בוצעו על ידי שומות מקרקעין כדלקמן:

מועד הקובע לחוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי	שיעור הגידול בין הערכת השווי הנוכחית להערכות שמאיות קודמות
31.12.2021	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 327,760,000	33.61%
31.12.2022	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 372,760,000	17.48%
31.12.2023	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 390,340,000	12.19%

הערכה שמאית נוכחית

מועד הקובע לחוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי
31.12.2024	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 437,910,000

השינוי בין השומה למועד הקובע 31.12.2021 לשומה למועד הקובע 31.12.2024 (33.61%) נובע מעליה בדמי השכירות והפדיונות, בניית שטחי 3 קומות משרדים חלקיות ואכלוסם, וכן ירידה בשיעור ההיוון בין שתי התקופות (2021-2024).



שומה

בשים לב למיקומו של הנכס (מגרש ביעוד למסחר ולמשרדים עליו הוקם קניון "BIG FASHION", גוש מספר 15033, חלקה 54, טבריה) ולכל שאר הנתונים כאמור ומפורט לעיל,

נראה כסביר לאמוד את שווי זכויות החכירה בנכס שבנדון סביב – **437,910,000 ₪ (ארבע מאות שלושים ושבעה מיליון, תשע מאות ועשר אלף שקלים חדשים) לא כולל מע"מ.**

היטל השבחה: הופחת בגוף השומה.

תשלום למנהל מקרקעי ישראל: הופחת בגוף השומה.

אפשרות לחבות פיצויים בגין פגיעה במקרקעי צד שלישי: לא ידוע לח"מ ביחס לחבות קיימת.

היטל השבחה ו/או התשלום למנהל מקרקעי ישראל ו/או אומדן הפיצויים הינו אומדן משוער של הח"מ ואינו מחייב את הח"מ ו/או את הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ו/או את מנהל מקרקעי ישראל. סכומים סופיים ייקבעו לאחר קבלת שומות מהוועדה המקומית ו/או מנהל מקרקעי ישראל ו/או פסיקת שמאי מכריע ו/או פסיקת בתי משפט וכו'.

הכל במצבו הנוכחי כריק, פנוי וחופשי מכל מחזיק חוב ושיעבוד (בכפוף לזכויות השוכרים בקניון), נכון למועד הקובע 31.12.2024.

הנני בעל ידע וניסיון רלוונטי לביצוע הערכת השווי של הנכס נשוא השומה.

הנני מצהיר כי אין לי עניין אישי בנכס או בעל זכויות בנכס או עם מזמין השומה.

הנני מצהיר על העדר תלות ביני ובין מזמין השומה.

הדו"ח הוכן עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו 1966, ועל פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.

ובאתי על החתום,



שומה זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא אשר אינו המזמין ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.

המסמכים המתוארים בחוות הדעת הינם רק העתק/צילום של המסמכים, אלא אם צויין כי הוצג המסמך המקורי.



David Segal

R.E. Appraiser

Manor Segal

Economist, R.E. Appraiser

Nadav Meidan

Economist, R.E. Appraiser

Lior Zadkani Malka

Economist, R.E. Appraiser

Dvir Galloway

R.E. Appraiser

Eli Gelman

Economist, R.E. Appraiser

Sara Segal

Property Management

12/1/2025 : תאריך:

4187.2 : סימוכין:

דוד סגל

שמאי מקרקעין

מנור סגל

כלכלן ושמאי מקרקעין

נדב מידן

כלכלן ושמאי מקרקעין

ליאור צדקני מלכה

כלכלנית ושמאית מקרקעין

דביר גאלואי

שמאי מקרקעין

אלי גלמן

כלכלן ושמאי מקרקעין

שרה סגל

ניהול נכסים

לכבוד

ביג מרכזי קניות בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה

לצורך הכללה בדו"חות הכספיים

(מועד קובע 31/12/2024)

מבנה המשמש לסופרמרקט ולמסחר

חלק מחלקות 1 ו-2 בגוש 3942

מגרש ארעי מס' 11

(עפ"י תצ"ר 460/05, מתאריך 31/10/2005)

דרך המכבים 62, אזור התעשייה הישן,

ראשון לציון



1. מטרת חוות הדעת

שווי הזכויות בהתאם לחוות דעת זו, אמור לבטא את התמורה הסבירה במקרה של מוכר מרצון וקונה מרצון, בתנאי השוק הקיימים כיום, כאשר הנכס פנוי וחופשי מכל חזקה ונקי מכל חוב, וללא שעבוד.

חוות דעת זו נערכה בהתאם לכללי תקן מס' 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין, הועדה לתקינה שמאית, בדבר גילוי מינימאלי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

הכללה בדו"חות הכספיים

מוסכם על ידינו כי חוות הדעת תצורף לדוחות הכספיים של חברת ביג מרכזי קניות בע"מ (להלן: "החברה") המפורסמים לציבור. חוות הדעת נערכה בהתאם לתקן דיווח כספי בינלאומי 13 - מדידת שווי הוגן (IFRS 13), ולצורך יישום תקן חשבונאות בינלאומי 40 - נדל"ן להשקעה (IAS40).

התחייבות לשיפוי

החברה התבקשה לספק את כל המידע העובדתי הרלוונטי המצוי בידה שבכוחו להשפיע על שווי של הנכס. ניתן כתב התחייבות לשיפוי דוד ומנור סגל - שמאות מקרקעין בע"מ (להלן: "דוד סגל/מנור סגל") בגין חוות דעת זו. בכתב השיפוי מצוין, בין היתר, כי החברה תשפה את דוד ומנור סגל - שמאות מקרקעין בע"מ בגין כל נזק או הוצאה שיגרמו לדוד סגל/מנור סגל כתוצאה מכל תביעה או דרישה שתוגש נגדו בקשר לחוות הדעת ובלבד שלא נגרמו כתוצאה ממעשים או מחדלים שנעשו ברשלנות או במזיד.

יחסי תלות

הנני להצהיר כי אין לי כל עניין בנכס הנדון בחוות דעת זו, כי לא קיימים ביני לבין החברה כל יחסי תלות וכי לא קיימת כל תלות בין תוצאות חוות הדעת לתנאי ההתקשרות לרבות אי התניית שכר הטרחה בתוצאות חוות הדעת.

2. המועד הקובע בחוות הדעת

31/12/2024

3. עורכי חוות הדעת

דוד סגל

רשום בפנקס שמאי המקרקעין משנת 1993 (רישיון מס' 355).
בוגר החוג ללימודי תעודה בשמאות מקרקעין וניהול נכסים, אוניברסיטת תל אביב (1990).
בוגר הפקולטה למדעי החברה, אוניברסיטת תל אביב (1985).
חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל.
רשום במאגר השמאים של השמאי הממשלתי.
בעל חברה פרטית לשמאות מקרקעין.

מנור סגל

עוסק בשמאות מקרקעין החל משנת 2006, במשרד "דוד ומנור סגל - שמאות מקרקעין בע"מ".
רשום בפנקס שמאי המקרקעין משנת 2015 (רישיון מס' 4085097).
בוגר התכנית ללימודי שמאות מקרקעין, הטכניון (השלוחה בת"א).
תואר ראשון בכלכלה וניהול, האוניברסיטה הפתוחה (2013). מצטיין נשיא.
בוגר קורס הכשרת בוררים מטעם מרכז פישר ואוניברסיטת בר-אילן.
בוגר קורס ניהול פרויקטים ופיקוח בנייה, היחידה ללימודי חוץ.
רשום במאגר השמאים של השמאי הממשלתי.
חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל.

הריני להצהיר כי הנני בעל ידע וניסיון רלוונטי לביצוע הערכת השווי לנכס הנדון וכי ביצעתי בעבר הערכות שווי לנכסים בהיקפים דומים ואף גבוהים מהם.

4. מזמין חוות הדעת

חוות הדעת הוזמנה ביום 3/12/2024, ע"י מר טל רוזן – סמנכ"ל חברת ביג מרכזי קניות בע"מ.

5. ביקור בנכס

בוצעו מס' ביקורים בנכס.
ביקור אחרון בנכס נערך ע"י דביר גאלואי, שמאי מקרקעין במשרד של הח"מ, בתאריך 01/01/2025. הביקור נערך בנוכחות העובדים מטעם השוכר.



6. פרטי הנכס

מבנה המשמש לסופרמרקט ולמסחר.	-	מהות הנכס
3942	-	גוש
2	1 -	חלק מחלקות
8,738 מ"ר.	27,386 מ"ר.	- שטח חלקות (רשום)
	11 -	מגרש מס (ארעי ¹)
	-	שטח מגרש ² 19,202 מ"ר.
10,736.46 מ"ר.	-	שטח בנוי ³ קומת קרקע -
446.54 מ"ר.	-	קומה א' -
<u>216.60 מ"ר.</u>	-	קומת גג -
11,399.6 מ"ר.	-	סה"כ -
	-	חכירה לתקופה של 999 שנים ⁴ .
	-	הזכות במקרקעין
	-	מיקום דרך המכבים 62, אזור התעשייה הישן, ראשון לציון.

¹ עפ"י תכנית לצרכי רישום 460/05 מתאריך 31/10/2005. ראה פירוט בסעיף 8.10 להלן.
 (מגרש ארעי מס' 11 מהווה חלק מחלקות 1 ו-2 שבנדון).
² בהתאם לתכנית בניה מס' 200421810.
³ שטח המבנה בהתאם להיתר בניה מס' 200421810.
⁴ כמפורט במצב המשפטי.



7. תיאור הסביבה והנכס

7.1 תיאור הסביבה

הנכס הנדון ממוקם באזור התעשייה הישן, בחלקה הצפון מזרחי של העיר ראשלי"צ. אזור התעשייה מאופיין בשימושים מעורבים של תעשייה ותיקה לצד מבני משרדים ומסחר.

גבולות אזור התעשייה:

צפון: רחוב התעשיין ומעברו מכון מחקר (מרכז וולקני).

מזרח: תחילתו ברחוב התעשיין ומשתרע לכיוון דרום עד למפגש עם רחוב פיק"א מעברו שטחים פתוחים.

דרום: רחוב פיק"א ומעברו שכונת "קדמת ראשון".

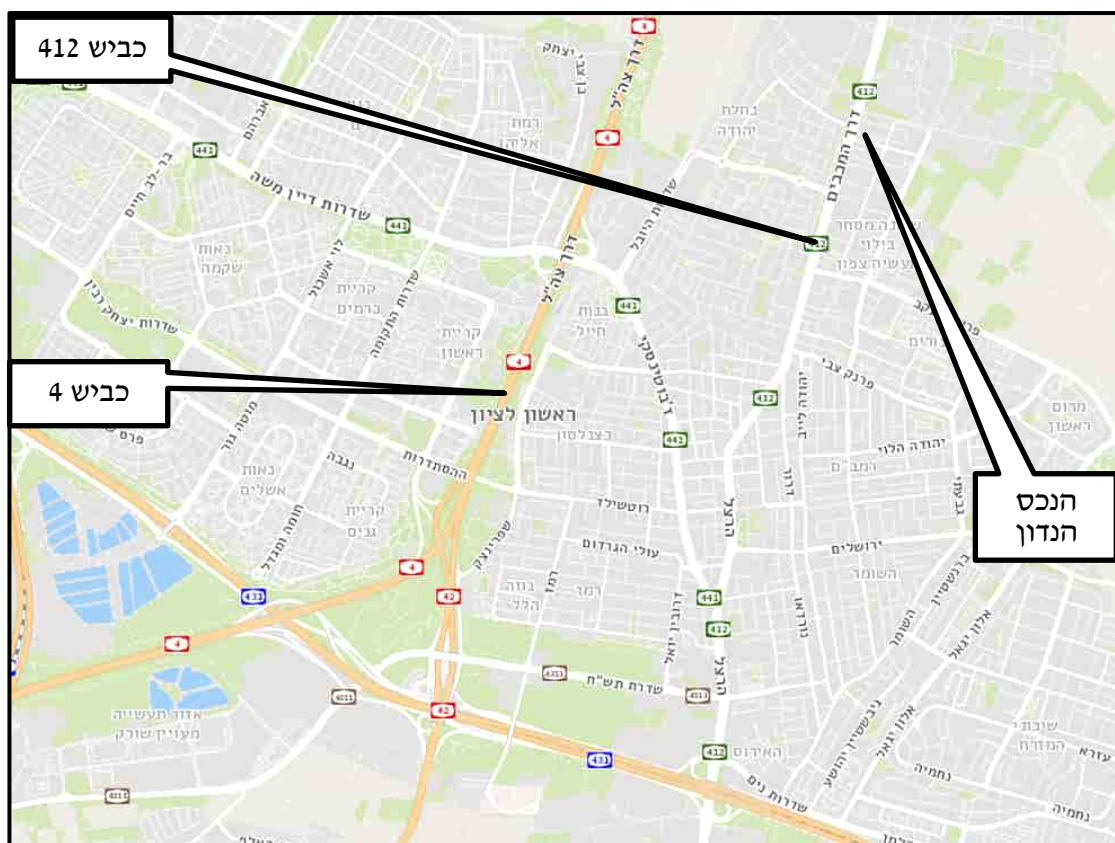
מערב: דרך המכבים (כביש 412) ומעברו שכונת "נחלת יהודה".

הנכס הנדון ממוקם בין רחוב פלוטיצקי (במזרח) לבין דרך המכבים (במערב). רחוב פלוטיצקי הינו דו סטרי הנע מצפון לדרום ומקשר בין רחוב משה בקר ורחוב התעשיין. דרך המכבים הינו כביש דו סטרי ראשי, הידוע גם כביש מס' 412, הנע מצומת בית דגן בצפון ועד רחוב הרצל בדרום.

הגישה למתחם הקניות הינו דרך רחוב פלוטיצקי.

הפיתוח הסביבתי והתשתיות העירוניות באזור מלאים.

להלן מפת סביבה של הנכס הנדון:



7.2 תיאור הסביבה העסקית

בסביבתו של הנכס ממוקמים מס' סופרמרקטים עיקריים:

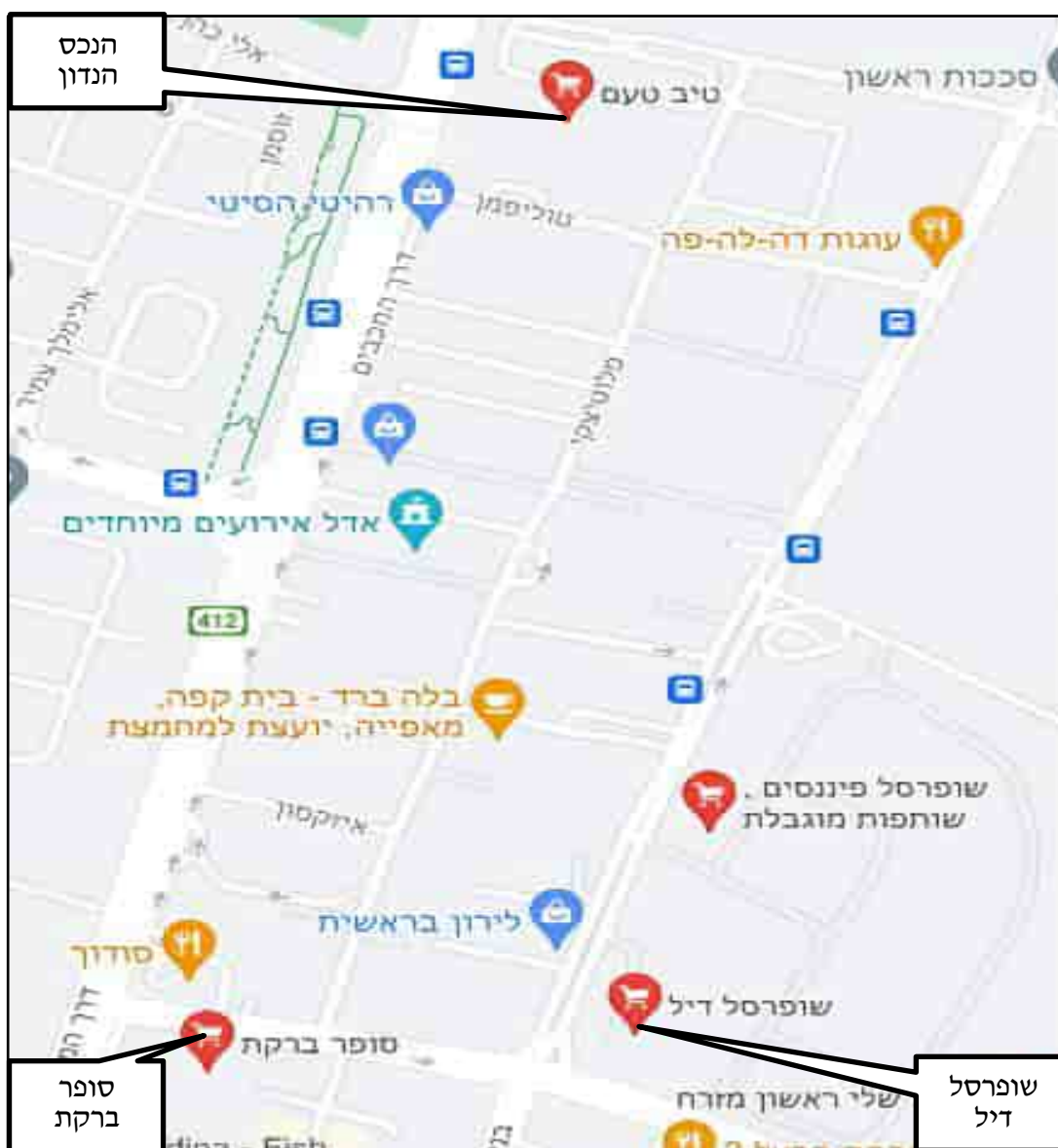
7.2.1 שופרסל דיל

מבנה הממוקם ברח' בנימין שמוטקין 30. משמש כסניף של שופרסל דיל בשטח כולל של כ-7,000 מ"ר וכ-380 מקומות חנייה.

7.2.2 סופר ברקת

מבנה הממוקם ברח' משה בקר 17 באזור התעשייה. שטחו הבנוי הכולל הינו כ-2,300 מ"ר.

להלן מרכזי קניות ומיקום הנכס הנדון ע"ג מפת סביבה מתוך Google Maps:



7.3 תיאור החלקה והמגרש

החלקות שבנדון ידועות כחלקות 1 ו-2 בגוש 3942. חלקה מס' 1 הינה בשטח רשום של 27,386 מ"ר וצורתה אי רגולרית. חלקה מס' 2 הינה בשטח רשום של 8,738 מ"ר וצורתה רגולרית דמוית מלבן.

הנכס הנדון מהווה חלק מחלקות 1 ו-2, וידוע כמגרש ארעי מס' 11 בשטח של 19,202⁵ מ"ר בהתאם לתצ"ר מס' 460/05.

להלן גבולות המגרש:

- צפון: חזית הפונה למגרש חניה ומעברו שטחים פתוחים.
- מזרח: צלע לרח' אריה פלוטיצקי ומעברו מבני מסחר.
- דרום: צלע לחלקה פנויה ומעברה תחנת דלק.
- מערב: צלע לשצ"פ ומעברו כביש 412 (דרך המכבים).

להלן סימון החלקות על רקע תצ"א מתוך מערכת GOVMAP לשנת 2024:



7.4 תיאור הנכס

ע"ג המגרש הנדון בנוי מבנה מסחרי המשמש ברובו כסופרמרקט מרשת "טיב טעם", ובחלקו משמש מספר יחידות מסחריות שונות. המבנה בנוי קומת קרקע + קומה א' חלקית + גג חלקי. על גג המבנה קיימת מערכת פוטוולטאית. בחוות דעת זו לא הובאו בחשבון הכנסות מהמערכת (ככל וקיימות).

⁵ עפ"י תכנית היתר מס' 20041492.



להלן השימושים במבנה:

קומת קרקע

משמשת ברובה כסופרמרקט ובחלקה כוללת מספר יחידות מסחריות.

קומה א'

משמשת את משרדי הנהלת הסופרמרקט.

קומת הגג

משמשת בין היתר למערכת פוטו וולטאית.

להלן החלוקה הפנימית ורמת הגמר במבנה:

קומת קרקע: שטח סופרמרקט, אחסנה ואזור פריקה וטעינה בעורף המבנה. שטח הסופר

ושטחי התפעול מופרדים.

בחזית הכניסה לסופרמרקט קיימת רחבת חנייה גדולה המשמשת את הקונים.

שטח הסופר מחולק לעמדות קופה ומכירה וכולל ריצוף וחיפוי קרמי. בתקרה מותקנים

גופי תאורת פלורסנט ע"ג קונס' מתכת וויטרינת זכוכית.

שטחי התפעול כוללים שטחי אחסנה, סככות, חדר אשפה וחדר פריקה וטעינה.

יתרת הקומה משמשת מס' יחידות מסחריות לשימושים שונים, כגון רשת גולף וכו' ⁶.

קומה א': קומת משרדים המשמשת את הנהלת הסופרמרקט. הגישה למשרדים מפאתו

המערבית של המבנה דרך גרם מדרגות.

חלוקתו הפנימית של הקומה הינה לחדרי משרדים, מטבחון ושירותים. בכניסה לקומה

עמדת קבלה.

להלן שטח המבנה עפ"י היתר בניה:

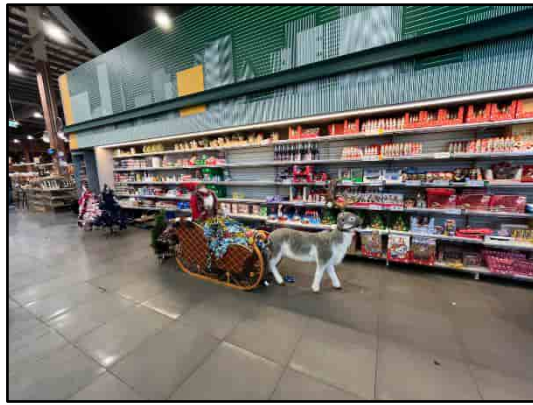
קומת קרקע	-	10,736.46 מ"ר
קומה א'	-	446.54 מ"ר
גג	-	215.6 מ"ר

⁶ מדובר ביחידות המושכרות בשכירות משנה ע"י "טיב טעם" (שוכר הנכס). לא נערך ביקור פיזי מלא בפנים היחידות הנ"ל.





להלן צילומים מייצגים של הנכס:



8. מצב תכנוני⁷

על הנכס הנדון חלות, בין היתר, תכניות בניין עיר הבאות:

8.1 תכנית רצ/2/114/א'

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1375 מתאריך 06/07/1967.

מטרות התכנית:

- פתיחת דרכים חדשות וביטול דרכים קיימות.
- הקצאת שטחים לתעשייה וחקלאות.
- איתור שטחים לבנייני ציבור.

התכנית מסווגת את נשוא חוה"ד ביעוד "תעשייה".

שימושים⁸:

כבאזור מלאכה. תעשייה בלתי מזיקה, שימושים הכרוכים בתעשייה.

זכויות הבנייה:

יעוד: תעשייה

אחוזי בניה מקסי': 40%

גובה: עד 12 מ'

רוחב חזית מיני': 20 מ'

קווי בניין: חזית- כמסומן בתשריט

צדדי- 5 מ'

אחורי- 6 מ'

להלן איתור הנכס הנדון, מתוך חלק מתשריט "מצב מוצע" לתכנית:



⁷ זכויות הבנייה המצוינות הינן ע"פ פרשנות לתכניות בניין העיר וכל מידע שהתקבל אשר אינו חתום ומאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבנייה אינו מחייב.
⁸ סעיף 10 לתקנון מפנה לתכנית רצ/1/1 לעניין שימושים.



8.2 תכנית רצ/1/1/יא'

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4303 בתאריך 11/05/1995.
התכנית משנה את תכנית רצ/2/114/א'. מטרת התכנית בין היתר:

- קביעת הוראות לבניית רמפות ירידה למרתפי חניה.
 - קביעת הוראות בנייה למרתפי חניה.
 - קביעת גובה מתקנים הנדסיים על הגג.
- התכנית מתירה בניית מרתפי חניה בקו בניין אפס (0), ומגדירה כי גובה תקרה אחרונה יהיה 12 מ'. יציאת חדרי מדרגות, חדרי מכונות או ארובות עד גובה 16 מ'.

8.3 תכנית רצ/1/15/ב1

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4402 בתאריך 21/04/1996.
מטרות התכנית, בין היתר:

- קביעת יעודי הקרקע ושימושיה.
 - הפקעת שטחים.
 - קביעת אזורים לתכנון וחלוקה מחדש.
- התכנית מסווגת את נשוא חוה"ד כמבנן A וביעוד "אזור לתעשייה".

להלן חלק מהשימושים המותרים באזור תעשייה:

בתי חרושת ושטחי חרושת, בתי קירור, שטחי ומבני אחסנה, בנייני תעשייה עתירת ידע ומשרדים הקשורים בה, מסעדות לשרות המפעלים, שטחי ומתקני חניה, בתי מלאכה, תחנות דלק ותדלוק.

זכויות הבניה:

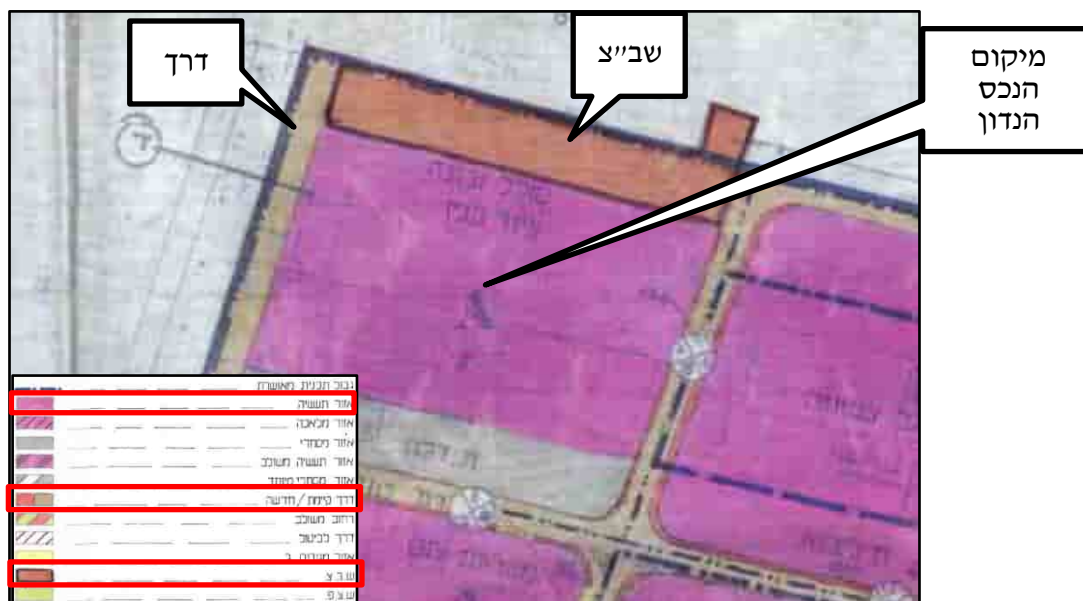
יעוד:	תעשייה
גודל מגרש מיני:	1,000 מ'
אחוזי בנייה:	120%
אחוז בנייה לקומה:	40%
מס' קומות:	3
גובה כולל:	14 מ'
קווי בניין:	לחזית- כמסומן בתשריט
	צדדי- 4 או 0 (בהסכמת שכן, ובינוי מתואם ומשותף)
	אחורי- 5



הוראות נוספות:

חניה תת קרקעית- בסמכות הועדה המקומית לאשר לצורך פתרון חניה.
מרתפים תת קרקעיים- באזור לתעשייה תותר הקמת מרתפים תת קרקעיים בנוסף לאחוזי הבנייה המותרים לצרכי אחסנה הקשורה בשימוש המפעל בלבד.
שימוש חורג- לא יתקבל היתר לשימוש חורג אלא אם עומד בתנאים הסביבתיים.

להלן איתור הנכס הנדון, מתוך חלק מתשריט "מצב מוצע" לתכנית:



8.4 תכנית רצ/מק/1/1/טו

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4431 בתאריך 28/07/1996.
התכנית קובעת הוראות בניה לרמפות עליה לרכב בתוך המגרשים באזורי התעשייה.
הוראות הבניה:
תותר בנית רמפות עליה לבניינים באזורי התעשייה ומלאכה בקו אפס (0), צדדי ואחורי בתנאים.

8.5 תכנית רצ/מק/1/1/יד

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4454 בתאריך 05/11/1996.
מטרת התכנית הינה קביעת הוראות פיתוח בתחומי מגרשים באזורי תעשייה ומלאכה.

8.6 תכנית רצ/1/1/יג

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5280 בתאריך 09/03/2004.
מטרת התכנית הינה קביעת שטחי שירות מרביים לייעודי הקרקע השונים בעיר.

זכויות הבניה:

יעוד:	תעשייה
שטח מגרש נטו:	מעל 2,000 מ"ר
מס' קומות:	3
אחוזי בנייה:	40% לקומה ובסה"כ 120%
שטחי שירות ⁹ :	30% שירות
	20% אחסנה
	20% גלריות

שימושים מותרים לשטחי שירות- ממ"ק, מדרגות חוץ, מדרגות פנימיות ועוד.

8.7 תכנית רצ/1/1/יא

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5715 בתאריך 10/09/2007.

מטרת התכנית:

הוספת הנחיות בינוי למרתפי חניה ע"פ התכנית הראשית.

עיקרי הוראות התכנית:

במגרשים מדרוניים ניתן יהיה לאשר את מרתף החנייה כקומה מפולשת בחלקה באופן שינצל את המדרון הטבעי של פני הקרקע, באישור מהנדס העיר.
התכנית מסווגת את נשוא חווה"ד ביעוד "תעשייה".

להלן איתור הנכס הנדון, מתוך חלק מתשריט "מצב מוצע" לתכנית:



⁹ לפי שטח מגרש נטו.

8.8 תכנית רצ/מק/39/1/1

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5947 בתאריך 07/05/2009.

מטרת התכנית:

הוספת הנחיות בינוי לגובה וביטול הגבלת מס' הקומות.

עיקרי הוראות התכנית:

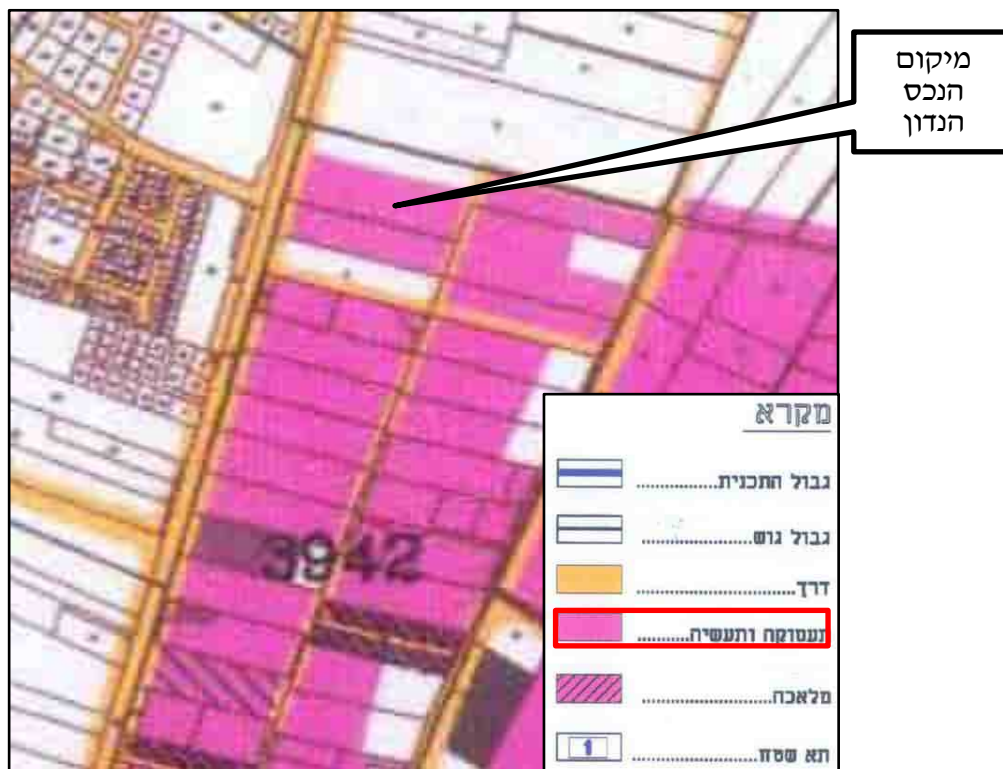
הוספת הנחיה להוראות התכנית כי גובה המבנה יהיה עד 20 מ' במקום 12 מ' ללא הגבלת מס' הקומות, ובנוסף, יותרו יציאות לחדרי מדרגות, חדרי מכונות או ארובות ומתקנים טכניים אחרים מעבר ל-20 מ'.

שימושים והוראות:

ע"פ רצ/1/1 וע"פ רצ/15/1/ב/1

התכנית מסווגת את נשוא חוה"ד כאזור לתעסוקה ותעשייה.

להלן מקטע רלוונטי מתשריט התכנית:





8.9 תכנית מתאר רצ/2030

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7531 בתאריך 26/06/2017.
תכנית רצ/2030 הינה תכנית כוללנית, התוחמת את גבולות שיקול הדעת של הוועדה המקומית בבואה לאשר תכניות מפורטות מכוחה. לא ניתן להוציא היתרי בנייה מכוחה של תכנית זו.

נשוא חוזה"ד מסווג "כאזור תעסוקה, מתחם תכנון מס' 136".

בין מטרות התכנית:

- התוויית מסגרת תכנונית כוללת להבטחת איכות חיים עירונית לכלל תושבי העיר תוך ניצול יתרונות מיקומה במרחב המטרופוליני של תל אביב.
- העצמת מעמדה הכלכלי של העיר בתחום התעסוקה על ידי הגדלת מס' מקומות העבודה תוך ריכוז מאמץ למשיכת תעסוקה מתקדמת לעיר.
- איחוד הרקמות העירוניות השונות לעיר אחת השוכנת לחוף הים, וחיבורה לים, תוך הגדרת תפקידן ברמה הכלל עירונית ופיתוחן תוך ניצול יתרונותיהן היחסיים.

בין עיקרי הוראות התכנית:

- קביעת הוראות להכנת תכניות מפורטות שמכוחן ניתן יהיה להוציא היתרי בניה.
- יצירת כלים לפיתוח שטחי תעסוקה קיימים ויעוד שטחי תעסוקה חדשים במטרה להגדיל את מס' המועסקים בעיר.
- הגברת יעילות ניצול הקרקע ויצירת עתודות קרקע זמינות לבניה למגורים ולהתחדשות עירונית בהתאם לצפי האוכלוסייה שבבסיס התכנית.

טבלת זכויות והוראות בניה

- זכויות הבניה המפורטות בטבלה להלן מתייחסות לתכניות שיוכנו מכוח הוראות תכנית מתאר זו ואינן גורעות מהזכויות על פי תכניות מאושרות.
- אחוזי הבניה המרבים למגרש, עבור תכניות חדשות שיוכנו כפועל יוצא של תכנית זו יהיו כמפורט בטבלה להלן.
- זכויות והוראות בניה על פי חלוקה למתחמי תכנון יהיו כמפורט בטבלה 5.2.
- היקף הקצאות לצורכי ציבור כמפורט בנספח ב' לתכנית.





טבלת אחוזי בניה מרביים למגרש (תא שטח)		5.1
אחוזי בניה מרביים כוללים	מספר קומות	יגד קרקע
ל.ר.	ל.ר.	סימולוגיה אחיידית
120	2 עד	מגורים
240	3-4	מגורים
300	5-7	מגורים
300	5-7	מגורים מסחר ותעסוקה - שימושים מעורבים
400	8 עד	מוסדות ומבני ציבור
360	8-12	מגורים מסחר ותעסוקה - שימושים מעורבים
360	8-12	תעסוקה
360	8-12	מגורים
500	13-40	מגורים
500	13-40	מגורים מסחר ותעסוקה - שימושים מעורבים
500	13-40	תעסוקה

שימושים

מותרים כל השימושים שנקבעו בתכנית מאושרות. ניתן לשלב בבניין שימושים שונים.

התכנית מסווגת את הנכס הנדון כדלקמן:

יעוד: "תעסוקה", אזור התחדשות עירונית.
 מס' קומות מרבי: 8, חזית החלקות (לכיוון דרך המכבים) מסומנת כאזור חיפוש לגובה.
 מתחם תכנון: 136

הוראות נוספות

- לא יוצא היתר בניה מכוחה של תכנית זו אלא לאחר אישורה של תכנית מפורטת התואמת תכנית זו.
- תכנית מפורטת שתאושר בהתאם לתכנית זו תפרט את השימושים המותרים מכוחה בכל מרחב תכנון.
- אין בהוראות תכנית זו כדי לפגוע בתוקפן של תכניות מאושרות לרבות הוראות שימור בהן, אלא אם נאמר במפורש אחרת בתכנית זו.
- במקרה של סתירה בין תכנית זו לבין תכניות מאושרות, יחולו הוראותיהן של התכניות המאושרות ככל שאלה לא תשונה על ידי תכנית שתאושר בהתאם להוראות תכנית זו.

הוראות להכנת תכנית מפורטת

לא יוצא היתר בניה מכוחה של תכנית זו אלא לאחר אישורה של תכנית מפורטת, הכוללת בין היתר:

- בתשריטת התכנית יוצגו ייעודי הקרקע בהתאם לתכניות מאושרות.
- נספח בינוי אשר יכלול תכניות מפלס, חתכים חזיתות ועוד.
- נספח פיתוח נופי.





- תכנית מפורטת הכוללת בניה לגובה תחויב בנוסף לאמור לעיל לכלול נספחים בהתאם לאמור בסעיף 6.4.1 ג'.
- בתכנית מפורטת שתאושר מכוחה של תכנית זו יושלבו הוראות בדבר בניה ירוקה על פי הנחיות לבניה ירוקה של העירייה או תקנות שיקבעו לנושא.
- התכניות המפורטות יתנו את דעתן על פתרונות הניקוז בהתייחס לתכנית האב לניקוז ולתכניות תקפות בנושא.
- **הקצאה לצרכי ציבור** תעוגן בתכנית בהוראה בדבר הקצאה של שטחי קרקע אשר יוגדרו בתכנית כמגרשים נפרדים, בייעוד קרקע ציבורית. במגרש המיועד לשימושים סחירים שאינם מגורים, להחליף את ההקצאה של שטח לבנייני ציבור, כולה או חלקה, בשטחים בנויים לשימושים ציבוריים, במסגרת מגרש בו מותרים גם שימושים סחירים, תוך הבטחת הקניית השטח לרשות הציבורית, ורישומו על שמה בהתאם לדין.
- **מסחר נלווה במגרש המיועד לתעסוקה** - ניתן יהיה להוסיף שימוש למסחר נלווה לתעסוקה למגרשים בייעוד תעסוקה בהיקף שלא יעלה 10% מהשטח הכולל המותר לבנייה באותו המגרש, להנחת דעתה של הועדה המקומית.

תבנית הבנייה בעיר:

באזורים המסומנים בנספח מס' 1 כאזור "חיפוש לבניה לגובה" רשאי מוסד התכנון לאשר תכנית מפורטת לבניה לגובה לבניינים מעל ל-12 קומות ועד 40 קומות בכפוף

לתמ"א/2/4 (נמל תעופה בן גוריון) ובכפוף לתנאים בהוראות תכנית זו:

- בחינת יחס רוחב/גובה הבניין להבטחת תמירות של הבניין הגבוה.
 - עיצוב הכניסה והמבואה לבניין הגבוה כחלק מעיצוב חלל הרחוב.
 - עיצוב ייחודי של ראש הבניין לרבות שילוב תאורה.
 - שימוש בחומרי בנייה איכותיים לרבות חומר הציפוי של קירות החוץ.
 - בחינת האיכות הארכיטקטונית של הבניין להשגת מצוינות אדריכלית.
 - חוות דעת סביבתית לעניין ההשפעה של רוח והצללה על בנייני מגורים סמוכים והפתרונות למזעור ההשפעות.
 - הוראות התכנית ייקבעו בין השאר שלבי ביצוע אשר יבטיחו את מימושה המלא של התכנית.
 - מתן פתרונות חניה תת קרקעית במלואה בהתאם לתקן החניה של פי התכנית ופתרון תנועה ונגישות.
- הועדה המקומית תהיה רשאית לשנות את גבולותיו של "אזור לחיפוש לבניה בגובה" אם הדבר נדרש כך שהבניה לגובה תכלול מגרשים במלואם.**



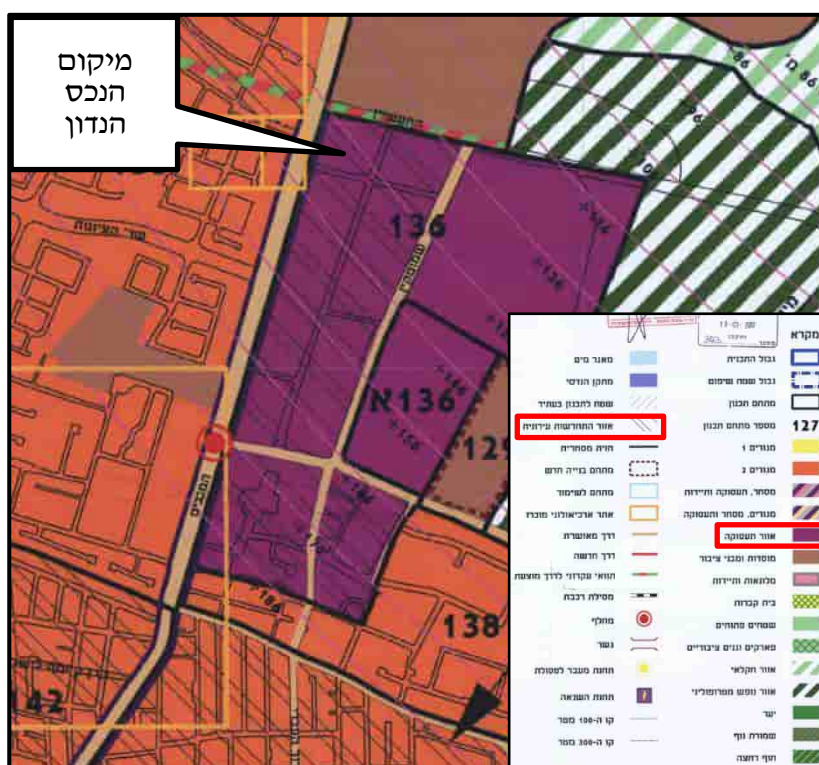


אזורים להתחדשות עירונית:

בשטח המסומן כאזור המיועד להתחדשות עירונית תוכן תכנית מפורטת להתחדשות עירונית הכוללת בין השאר הריסה ובניה מחדש ו/או תוספת קומות ו/או תוספת אגפים, או שדרוג ושיפור המרחב הציבורי. הכל בהתאם לזכויות שבטבלה 5 ולהוראות התכנית.

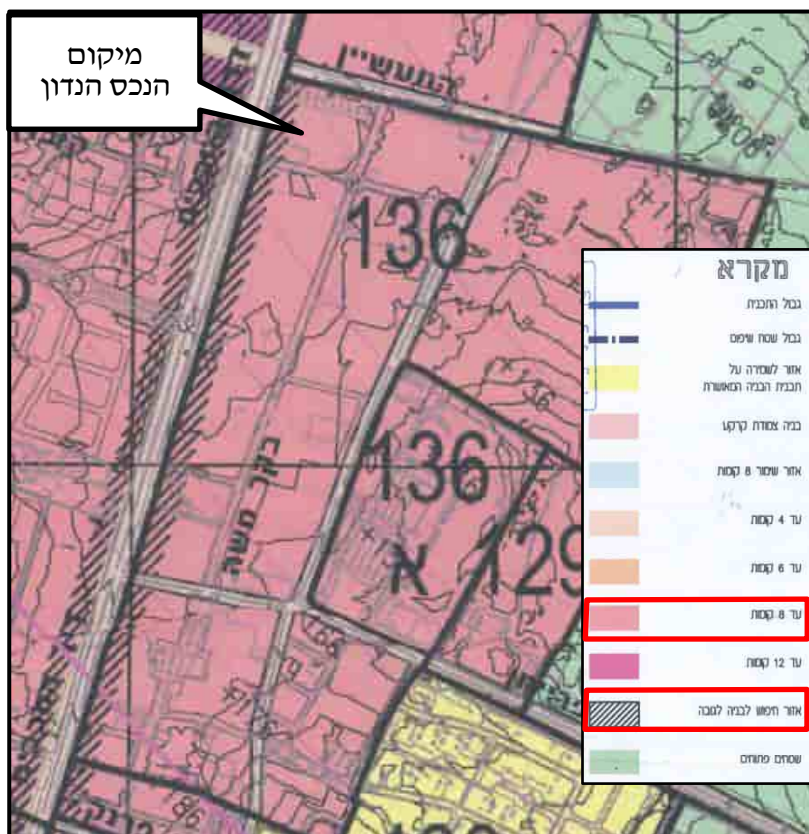
בכל האזורים המסומנים להתחדשות עירונית בתשריט התכנית, ניתן יהיה לתכנן בתכנית מפורטת מבנים שגובהם עד 30 קומות.

להלן איתור הנכס הנדון, מתוך חלק מתשריט "מצב מוצע" לתכנית:





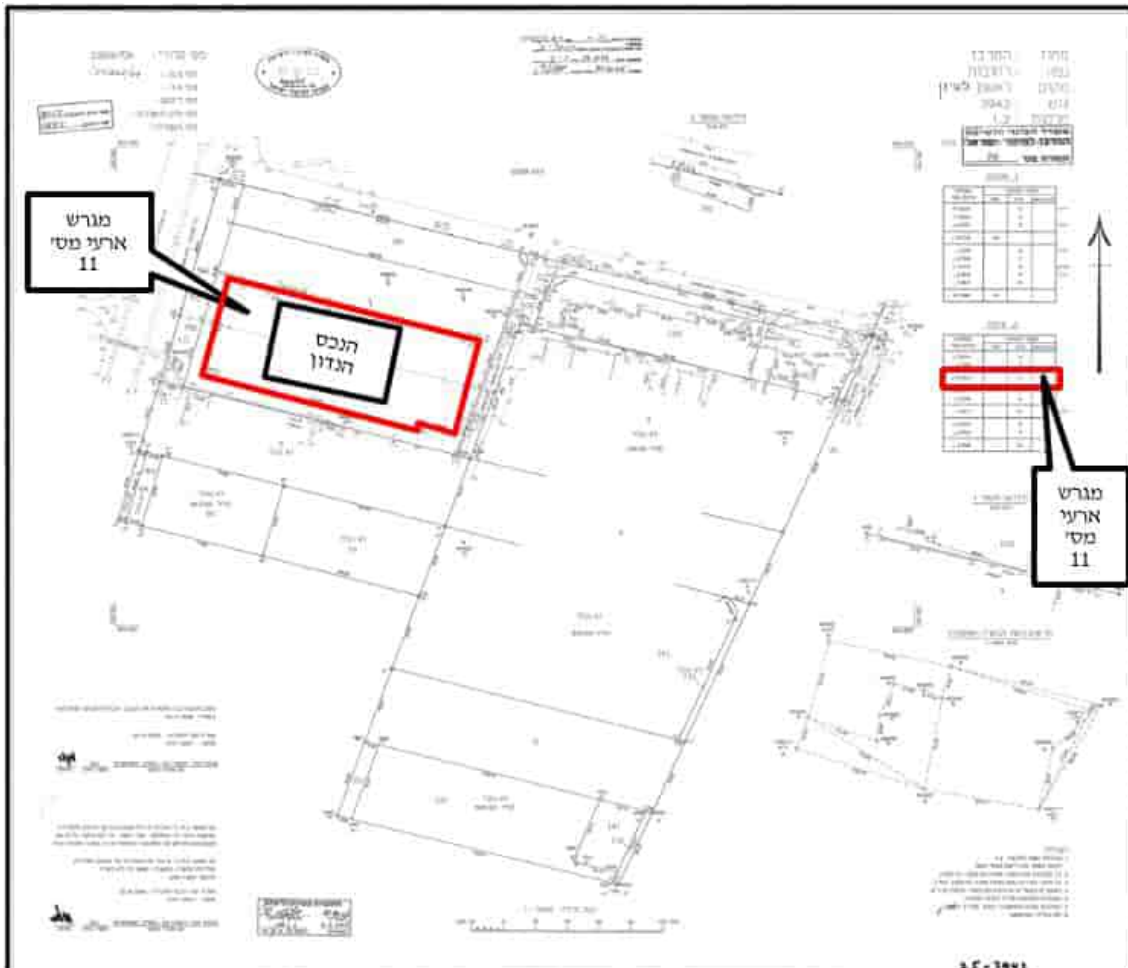
להלן איתור הנכס הנדון, מתוך חלק מתשריט "מצב מוצע" לתכנית:



8.10 תכנית לצרכי רישום

הוצגה בפניי תכנית לצרכי רישום מס' 460/05, מתאריך 31/10/2005, לפיו החלקות שבנדון (1 ו-2) פוצלו למס' מגרשים ארעיים, שחלקם אוחדו לכדי מגרש ארעי מס' 11, בו ממוקם הנכס הנדון.

להלן התצ"ר הנ"ל (הנכס הנדון מסומן באדום):





8.11 תכנית רצ/מק/1/15/140 (413-1235423) – פורסמה להפקדה

התכנית פורסמה להפקדה ברשומות בי.פ. 12562 בתאריך 18/07/2024.

מטרת התכנית

פיתוח וסלילת רחוב התעשיין להשלמת רשת תנועה מקומית לכלי רכב, הולכי רגל ואופניים והסדרת רחוב התעשיין מדרך המכבים עד רחוב בנימין שמוטקין, לרבות התווית דרך חדשה והרחבת דרך קיימת.

עיקרי הוראות התכנית

1. הרחבת והארכת דרך על ידי שינוי ייעוד קרקע מיעוד לחקלאות, שטח למוסד ומשטח לבניני ציבור ליעוד דרך מוצעת.
2. לאפשר היתרי בניה ו/או הרשאות למבני דרך למימוש מרכיבי הדרך לרבות הפיתוח הסובב לדרך והכלול בתחום התכנית.

יעודי קרקע ושימושים

דרך מאושרת

שימושים

רצועת דרך למעבר כלי רכב, מדרכה, חניות, גינון, שביל אופניים רצועות למעבר תשתיות, תאורה וריהוט רחוב.

דרך מוצעת

רצועת דרך למעבר כלי רכב, מדרכה, חניות, גינון, שביל אופניים רצועות למעבר תשתיות, תאורה וריהוט רחוב.

הוראות נוספות

הפקעות ו/או רישום

השטחים המיועדים לצרכי ציבור ולהפקעה, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה, או בכל דרך אחרת.



להלן איתור הנכס הנדון ע"ג "מצב מוצע" לתכנית



הערות הח"מ

- נכון למועד הקובע, התכנית טרם אושרה.
- בהתאם לתשריט "מצב מוצע" לתכנית, התכנון המוצע עובר על חלק מחלקה מס' 1 ומרחיב דרך קיימת ומציע דרך חדשה.
- מעיון במסמכי תכנית מס' רצ/15/1/ב/10¹ עולה כי חלק מהחניה המשמשת בפועל את המרכז המסחרי/הסופרמרקט מסומנת ביעוד שב"צ. נראה כי השטח הכלול בקו הכחול לתכנית המוצעת מכליל חלק מהחניה המסומנת ביעוד שב"צ ומשמשת את באי המרכז המסחרי.
- בתאריך 17/09/2024 הוגשה התנגדות מטעם אחד החוכרים, חברת "המאגר ב.נ.כ נכסים (2004) בע"מ" לתכנית המופקדת, לחלק המזרחי של החלקה. בהתאם למסמך ההתנגדות, ביקשה החברה כדלקמן: "לתקן את מסמכי התכנית המופקדת באופן שיאפשר את הנגישות הנדרשת והמתחייבת בנסיבות העניין למקרקעי המתנגדת".
- הנושא ואופם השפעתו על הנכס ייבחן בהמשך לאחר אישור התכנית.

¹⁰ ראה סעיף 8.3, לעיל.



9. איכות הסביבה

מבדיקה שערכנו באתר המשרד להגנת הסביבה, המציג מתחמים מזוהמים ו/או החשודים בזיהום, אין אזכור למיקום בו נמצא הנכס הנדון. יחד עם זאת לא ביצענו בדיקות פרטניות כלשהן. האזור עירוני, בנוי, פעיל ומפותח. יצוין כי הנכס בנוי בפועל והתקבל טופס 4. יובהר כי אין לנו את הידע המקצועי המספיק להתייחס לנושא. הונח כי לא קיימים קרינה/חומרים מסוכנים בנכס הנדון. (הח"מ אינו בקיא בביצוע בדיקות כני"ל, ואינו בעל הידע הדרוש לגילויי קרינה ו/או חומרים מסוכנים. השווי בהערכה זו מבוסס על ההנחה כי אין חומרים מסוכנים/קרינה בנכס או בסביבתו שיכולים להשפיע על שווי הנכס. והנושאים הנ"ל אינם תחת אחריותו של הח"מ).





10. רישוי

מעיון בתיק הבניין אשר בוועדה המקומית לתכנון ולבנייה "ראשון לציון", נמצאו בין היתר, המסמכים הבאים:

10.1 היתר בנייה מס' 200421492

היתר בנייה מס' 200421492 אשר ניתן בתאריך 31/05/2004.

מותר: תעשייה - בניה חדשה.

הקמת מבנה תעשייה שכולל: קומת קרקע עם כ-7,701 מ"ר שטח עיקרי וכ-3,200 מ"ר שטח שרות עבור מחסנים, מעברים, חדרי מדרגות, מתקנים טכניים, מקלטים וגגונים וקומה א' חלקית כ-319 מ"ר.

על גג המבנה חדרי טכניים כ-239 מ"ר.

ביצוע, פיתוח, ממ"ד, חניה, תברואה, אינסטלציה סניטרית, גדרות חזיתות, גינות והשקיה בהתאם לאישורים כחלק בלתי נפרד מההיתר.

להלן טבלת שטחים מתוך תכנית ההיתר:

שטחי שירות									קומה/מפלס	עיקרי
סה"כ המבנה	סה"כ ש"ש במ"ר	גגונים	מעברי מילוט	אזורי פריקה ושירות	מבואות וחדרי מדרגות	אחסנה	מתקנים ומערכות טכניות	מקלט		
10,900.84	3,199.4	652.52	251.74	225.6	36.44	1638.94	221.96	172.22	7,701.42	0
339.66	21.03				21.03				318.63	1
260.12	260.12				21.03		239.09		גג	
11,500.62	3480.57	652.52	251.74	225.6	78.5	1638.94	461.05	172.22	8,020.05	סה"כ במ"ר

הערת הח"מ - שטח המגרש עפ"י תכנית ההיתר בניה הינו 19,202 מ"ר.

10.2 היתר בנייה מס' 200421810

היתר בנייה מס' 200421810 אשר ניתן בתאריך 30/11/2004.

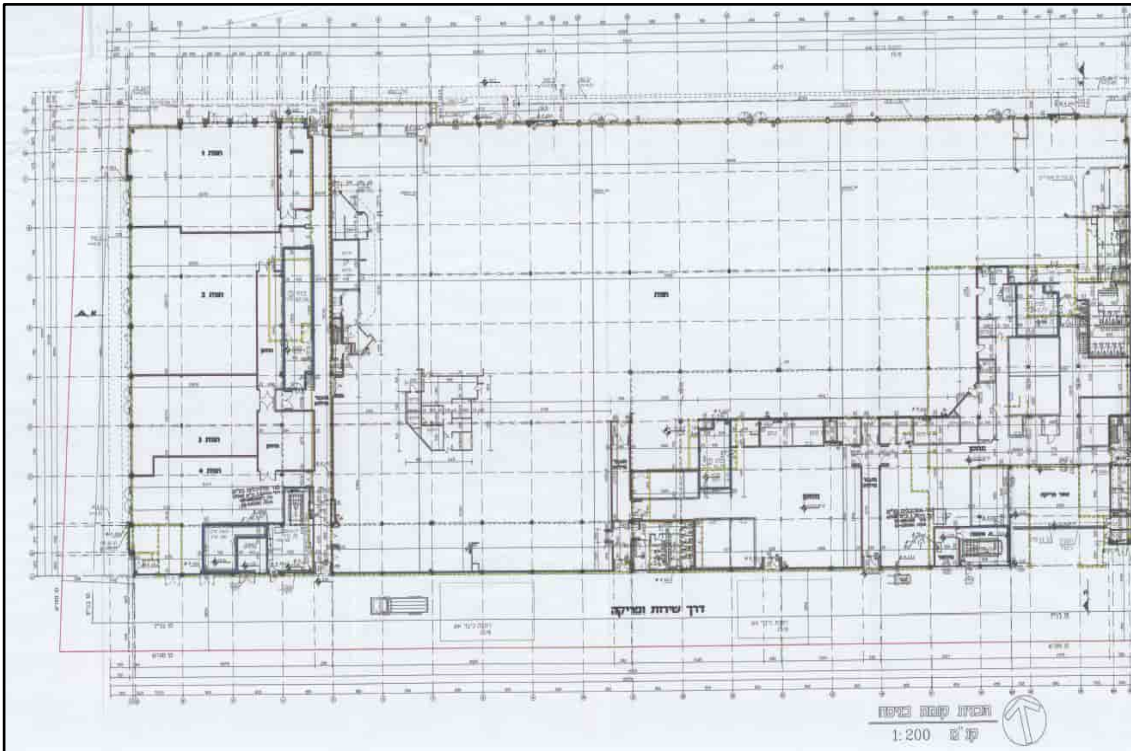
מותר: מסחרי - שימוש חורג.

בקשה לשימוש חורג מתעשייה למסחר לתקופה של 25 שנים מתאריך 15/08/2004 בשטח כ-7,797.16 מ"ר - מסחר ומחסנים למסחר בשטח כ-3,507.41 מ"ר.

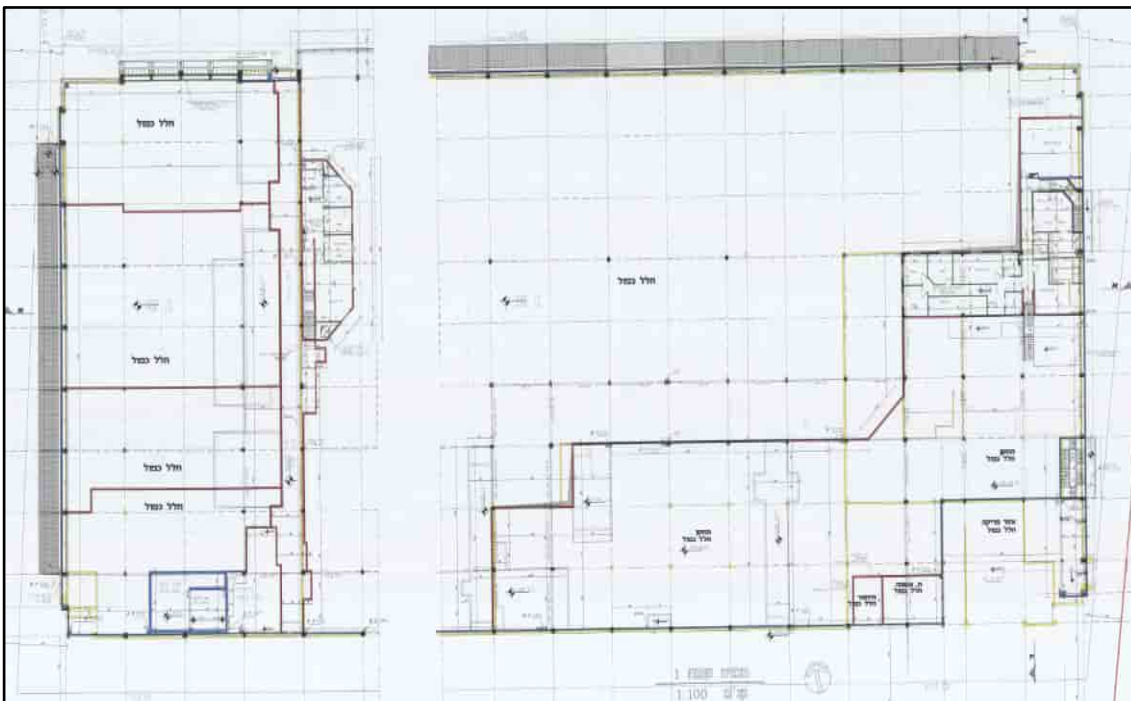
טבלת שטחים מתוך תכנית ההיתר:

שטחי שירות									מסחר	משרדים	קומה/מפלס
סה"כ המבנה	בנייה קיימת	גגונים	מעברי מילוט	אזורי פריקה ושירות	מבואות וחדרי מדרגות	אחסנה	מתקנים ומערכות טכניות	מקלט			
10,736.46	3,199.42	-19.97	37.40	-96.64	7.50	-116.45	13.76	10.02	7701.42	0	
446.54	21.03				87.37		9.75		328.39	1	
216.60	260.12				2.45		-45.97		גג		
11,399.60	3,480.57	-19.97	37.40	-96.64	97.32	-116.45	-22.46	10.02	328.39	7701.42	





תשריט הקומה ראשונה



10.3 טופס 4

בהתאם לטופס 4 (תקנה 5) אשר הופק בתאריך 30/01/2005 לנכס שבנדון, לפיו הנכס הנדון נבנה לפי היתר בנייה שמספרו 200421492 מתאריך 31/5/2004.



11. מצב משפטי

11.1 רישום המקרקעין

עפ"י מידע מהעתק רישום מפנקס הזכויות, אשר הופק באמצעות האינטרנט¹¹ בתאריך 30/12/2024, רשומות הזכויות בנכס כדלקמן:
להלן העתק מנסח רישום עבור חלקה 1:

תאריך		מס' מס'	
30/12/2024		285074	
כ"ט כסלו תשפ"ה			
שעה: 16:42			

לשכת רישום מקרקעין רחובות			
העתק רישום מפנקס הזכויות			
מס': 3942 חלקה: 1			
תיאור הנכס			
רשויות	שטח בח"ר	סוג המקרקעין	ענ"ת ראשון לציון
	27.380	מזר	
בעלויות			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
12372/1950	18/10/1950	מכר	חברת טיימק בע"מ
החלק בגבס			
בטלמות			
חזירות			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החזיר
12381/1973	20/06/1973	טכירות	ר.ל. תעשיית לבנין בע"מ
החלק בזכות			
בטלמות			
רשת חכירה	בתנאי שטר מקורי	תקופה בשנים	החלק בגבס
ראשית	12381/1973	999	93 / 279
סיווג בתש"ס			
א			
הערות: החלקים הוספו לפי שטר תקון טעות מס' 574/02			
על כל הבעלים			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החזיר
4238/2006/1	01/02/2006	העברת טכירות	המשרד נכסים בע"מ
החלק בזכות			
בטלמות			
רשת חכירה	בתנאי שטר מקורי	תקופה בשנים	תאריך סיום
מוסדה	8333/1973	999	19/06/2072
החלק בגבס			
6516 / 27388			
סיווג בתש"ס			
B			
על החכירה של: ר.ל. תעשיית לבנין בע"מ			

¹¹ פרטי הרישום הופקו באמצעות האינטרנט ואינם מהווים נסח רישום מאושר או העתק רישום, כמשמעותו בחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969, התקנות והנהלים שעל פיו.





מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	סוג זיהוי	מס' זיהוי
4239/2006/3	01/02/2006	העברת שכירות	המאגר נכסים בע"מ	הכרה	51-3561693
החלק בזכות					
בשלמות					
רמת חכירה	בתנאי שטר תקצי	תקופה בשנים	תאריך סיום		
מוכנה	2510/1980/1	992	19/06/2972		
החלק בגג					
2508 / 27386	קיימת הגבלה בירושה				
סימון בתשריט					
A					
על החכירה של: ר.ז.ל. תעשיית לבנון בע"מ					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	סוג זיהוי	מס' זיהוי
36320/2005/1	30/10/2005	העברת שכירות	ביג מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת	שותפות	550017877
החלק בזכות					
בשלמות					
הערות: שותפות מוגבלת					
רמת חכירה	בתנאי שטר תקצי	תקופה בשנים			
רשומית	448/1959/0	999			
החלק בגג					
196 / 279	קיימת הגבלה בירושה				
סימון בתשריט					
B					
הערות: החלקים הוספו לפי שטר תיקון טעות מספר 574/92					
על כל הבעלים					

משכנתאות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
59987/2023/1	21/12/2023	משכנתה	רוניק פז נבו שותפות בע"מ	הכרה	513883474
שם הלוואה					
ביג מרכזי קניות בע"מ					
סכום					
186 / 279					
דרגה					
ראשונה					
הערות: קוד עם חלקה 2 בגוש 2942					
על החכירה של: ביג מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת					

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
7257/1975/1	16/07/1975	הערה לפי פקודת הדרכים	עיריית ראשון לציון	הכרה	
הערות: פורסם בק"ח תשל"ז, עמוד 989					
14559/2004/1	09/05/2004	הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19	עיריית ראשון לציון	הכרה	
הערות: ראה ילקוט פירושים מס' 5286 מיום 29.3.04 עמוד 2475					
19678/2021/1	19/04/2021	צו הריסה	בית משפט לעניינים מקומיים ראשון לציון	הכרה	
הערות: תיק ביט"ש ת"ב 19-1036-12 מיום 11.4.2021 (המאגר ב.ג.נ נכסים בע"מ 2004, וכדורי אלי)					
3508/2024/1	22/01/2024	הערה על הפקעת סעיפים 5 ו-7	מדינת ישראל/מועד התחבורה	הכרה	
הערות: פורסם בילקוט פירושים מס' 11985 מיום 9.1.2024 עמוד 2084-2092					

סוף נתונים

הערת הח"מ:

בהתאם למידע שנמסר ע"י החברה ההערה המצוינת בנסח הרישום בדבר צו הריסה (תיק בית משפט המאגר נכסים 2004 וכדורי אלי) אינה מתייחסת לנכס הנדון.





תאריך 30/12/2024 כ"ט כסלו תשפ"ה שעה: 16:42	גוש מס' 285076	הרשות לרישום והודר זכויות מקרקעין RISHUM VEHUDAR ZEKUYOT MEKRAKAYIN سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية	משרד המשפטים Ministry of Justice وزارة العدل
<p>לשכת רישום מקרקעין רחובות</p> <p>העתק רישום מפנקס הזכויות</p> <p>גוש: 3942 חלקה: 2</p>			
תיאור הנכס			
רשימת עיריית ראשון לציון	שטח במ"ר 9,738	סוג המקרקעין מזר	
בעלויות			
מס' סגור 12372/1950	תאריך 19/10/1950	מהות פעולה מכר	הבעלים חברת טינגק בע"מ
זכויות			
מס' זיהוי 550017677	סוג זיהוי שטחיות	שם החוכר בני מרזחם מסחריים שטחיות מוגבלת	מהות פעולה העברת זכויות
רמת חכירה ראשית			
מס' זיהוי 513823314	סוג זיהוי חברה	בתנאי שטר מקורי מ/445/1950	תקופת בשנים 999
משכנתאות			
מס' זיהוי 513883474	סוג זיהוי חברה	בעלי המשכנתה רזיק פד גבו נאמנות בע"מ	מהות פעולה משכנתה
הערות			
מס' זיהוי 513823314	סוג זיהוי חברה	שם חלונת בני מרזח קניית בע"מ	תאריך 16/07/1975
על כל הנכס			
על כל החוכרים			
על כל החוכרים			





הערות: פרטים בקובץ הקנות הנלוו עמ' 989			
מס' שטר	תאריך	מחוז פעולה	שם החשב
2931/2005/1	29/01/2005	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7	עיריית ראשון לציון
הערות: ראה ילקוט הפרסומים מס' 5360 מיום 19.1.05 עמוד 1142-1143 על חלק ק מתחלקה			
מס' שטר	תאריך	מחוז פעולה	שם החשב
3508/2024/1	22/01/2024	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7	מדינת ישראל/משרד התחבורה
הערות: פרטים בילקוט פרסומים מס' 11985 מיום 9.1.2024 עמוד 2862-2864			
סוף נתונים			

הערת הח"מ

בהתאם לאמור בנסח הרישום, בתאריך 22/01/2024, נרשמה הערה על הפקעה בהתאם לסעיף 5 ו-7 לטובת מדינת ישראל/משרד התחבורה.

מעיון בילקוט הפרסומים עולה כדלקמן:
ההפקעה מבוצעת עבור פרויקט "הקו הכחול" בציר 412 – מקטע ראשון לציון.

להלן נתוני ההפקעה לחלקות שבנדון:

חלקה מס' 1 – הופקעו 354 מ"ר.

חלקה מס' 2 – הופקעו 445 מ"ר.

סה"כ 799 מ"ר.

יוער כי בהתאם לתכנית רצ/15/1/ב/1 משנת 1996 סומנה רצועה בצידו המערבי של המגרש לדרך.





11.2 הסכם שכירות¹²

בהתאם לחוזה שכירות, שהוצג בפנינו, מתאריך 01/07/2003 אשר נערך ונחתם בין סולל בונה בע"מ¹³ (להלן: "המשכירה") לבין טיב טעם רשתות בע"מ (להלן: "השוכרת"), עולים בין היתר הפרטים הבאים:

גוש: 3942.
חלקות: 1 (חלק) ו-2 (חלק).
הקרקע: חטיבת קרקע בהיקף של 18.5 דונם.
המושכר: 8,000 מ"ר בנוי עם אופציה למימוש עוד 2,000 מ"ר (סה"כ 10,000 מ"ר).
החניון: כ-400 מקומות חניה אך לא פחות מתקן החניה.
מטרת השכירות: ניהול עסק של סופר-מרקט של רשת "טיב טעם" והפעילויות הנלוות. תקופת השכירות: 10 שנים יחד עם 2 תקופות אופציה בנות 5 שנים כל אחת ותקופה אחת נוספת בת 4 שנים ו-6 חודשים. בכל מקרה לא יותר מ-25 שנים פחות חודש.
דמי השכירות¹⁴: סך של 65 ₪, בתוספת מע"מ, לחודש לכל מ"ר מושכר. במידה והאופציה תמומש יעמדו דמי השכירות בשטח המושכר שמעל 8,000 מ"ר על סך של 30 ₪, בתוספת מע"מ, לחודש לכל מ"ר שטח נוסף.
אופציה: בתקופת האופציה הראשונה יוגדלו דמ"ש בשיעור של 5%. בתקופת האופציה השנייה יוגדלו דמ"ש בשיעור של 5% ביחס לתקופת השכירות הראשונה. בתקופת האופציה השלישית יוגדלו דמ"ש בשיעור של 5% ביחס לתקופת השכירות השנייה.

מימוש אופציה להארכת תקופת שכירות

בהתאם למידע שהוצג ע"י החברה, עולה כי חברת "טיב טעם" מימשה את זכות האופציה בהסכם שכירות, עד לתאריך 6/9/2029.

¹² פרטי כלל ההסכמים כפי שמובאים כאן הינם תמציתים ואינם מהווים תחליף לעיון מקיף בכלל המסמכים.
¹³ החברה שבנדון רכשה את זכויות סולל בונה בנכס כמפורט להלן בסעיף 11.3.
¹⁴ דמי השכירות יושלמו ל"סולל בונה" בצירוף תשלומי הצמדה למדד.





11.3 הסכם מכר

בהתאם להסכם מכר מתאריך 22/12/2003 בין סולל בונה בע"מ (להלן: "המוכר") לבין ביג מרכזים מסחריים – שותפות מוגבלת 550017677 (להלן: "הקונה") עולים בין היתר, הפרטים הבאים:

חברת "ביג" רוכשת את זכויות החכירה של "סולל בונה" במקרקעין הידועים כחלק מחלקה 1 וחלק מחלקה 2 בגוש 3942 בראשון לציון, יחד עם כל זכויות וחובות המוכר בהסכם שבינו לבין "טיב טעם"¹⁵.

להלן פירוט הנכס הנרכש:

זכות חכירה של המוכר במקרקעין בהתאם להסכמי החכירה והרשומות על שמו ביחס לשטח קרקע של 19,192 מ"ר, לאחר כל ההפקעות אשר מסומן כמגרש ארעי 4 ו-7 או כמגרש ארעי מס' 11.

11.4 הסכם זכות שימוש

בהתאם להסכם מתאריך 23/11/2004 בין עיריית ראשון לציון (להלן: "העירייה") לבין סולל בונה בע"מ (להלן: "המפעיל"), עולים בין היתר הפרטים הבאים: עיריית ראשון לציון הינה הבעלים של המקרקעין הידועים כחלק מחלקה 1 בגוש 3942 בשטח של כ-4,595 מ"ר (להלן: "מגרש העירייה").

סולל בונה מתכננת להקים על המקרקעין הסמוכים הידועים כחלק מחלקות 1 ו-2 בגוש 3942 מבנה מסחרי שיושכר "לטיב טעם". המפעיל מבקש להשתמש בחלק ממגרש העירייה כשטח חניה ציבורי נוסף לנוחות באי השטח המסחרי שיקים.

העירייה מסכימה להרשות למפעיל להקים ולהפעיל במגרש העירייה את מגרש החניה.

גוש: 3942

חלקות: 1 (חלק) ו-2

תקופת ההסכם: 10 שנים החל מתאריך 03/11/2004. תקופה נוספת של 10 שנים

(להלן: "תקופת הארכה ראשונה"). תקופה שנייה בת 5 שנים (להלן:

"תקופת הארכה השנייה").

התמורה: 7,200 דולר בתוספת מע"מ עבור כל שנה.

הערת הח"מ:

הוצגה בפנינו חשבונית מתאריך 02/12/2022 על תשלום דמי שימוש בקרקע בין התאריכים 01/11/2024 עד 31/10/2026 על סך של 352,195 ₪ (176,098 ₪ לשנה), לא כולל מע"מ.

¹⁵ חוזה השכירות עם "טיב טעם".





הכנסות במתחם 11.5

דמי שכירות 11.5.1

בהתאם לדיווח שהתקבל מהחברה, עולה כי דמי השכירות המעודכנים בנכס הינם בסך של 860,325 ₪, ללא אחזקה, ניהול ואחוזים מהפדיון.
נבדקו על ידינו חשבוניות משנת 2024.
חוות הדעת מושתתת על הדיווח הנ"ל.

תפוסה 11.5.2

הנכס הנדון מושכר בשלמות לשוכר יחיד- רשת הסופרמרקטים "טיב טעם".
(שיעור התפוסה הינו 100% החל משנת 2005).

חברת ניהול 11.5.3

בהתאם למידע שנמסר ע"י החברה לא קיים גרעון בחברת הניהול המשוך לנכס הנדון, וכן כי המבנה אינו מנוהל על ידה, ולפיכך לא קיימות הכנסות/הוצאות בגין ניהול.





12. גישות בהערכת השווי

12.1 גישות השומה

גישת ההשוואה, המבוססת על אומדן שווי השוק של הנכס בהתבסס על נתוני שוק ועסקאות בנכסים דומים במיקומם, אופיים, רמת הסיכון הגלומה בהם ומידת סחירותם, אשר התבצעו סמוך ככל האפשר למועד הקובע, תוך ביצוע התאמות לנכס הנדון.

גישת היוון ההכנסות, מבוססת על היוון זרם ההכנסות אשר מתקבלות וצפויות להתקבל לאורך יתרת החיים הכלכליים של הנכס.

שעור ההיוון מורכב ממספר מרכיבים ובהם: הריבית הבטוחה במשק, פחת, סיכון, איכות השוכרים וגובה דמי השכירות ביחס למקובל בשוק. שיעור ההיוון המקובל לנכסים מניבים תלוי באופי השוכר, טווח החוזה, אופי הנכס, סיכונים ודמי השכירות המעוגנים בחוזה ופוטנציאל לדמי שכירות מוספים כפונקציה של אחוז מהפדיון, ובהתאם לשיעורי ההיוון שנעשו בעסקאות בנכסים דומים מניבי תשואה.

גישת העלויות, מבוססת על סך מרכיבי תשומות הבנייה והעלות הצפויה להקמת נכס הדומה לנכס הנדון, ע"פ יישום עיקרון התחלופה.

השווי הינו סיכום של ערך הקרקע, בתוספת עלות ההקמה והיזום של מבנה חדש ובניכוי מרכיבי הפחת (פיזי, כלכלי ופונקציונלי) באם קיים.

12.2 הגישה בחוות הדעת

הנכס הוערך בגישת היוון ההכנסות המתאימה והמקובלת בהערכת נכסים מניבים.

שיעור ההיוון הכולל מורכב ממספר מרכיבים ובהם: הריבית הבטוחה במשק, פחת, סיכון, איכות השוכרים וגובה דמי השכירות ביחס למקובל בשוק. שיעור ההיוון תלוי באופי השוכר, טווח החוזה, אופי הנכס, סיכונים, דמי השכירות המעוגנים בחוזה ופוטנציאל לדמי שכירות מוספים כפונקציה של אחוז מהפדיון, ובהתאם לשיעורי ההיוון שנעשו בעסקאות בנכסים מניבי תשואה ומרכזים מסחריים.



13. נתוני השוואה

13.1 להלן נתוני שכירות המשולמים לסופרמרקטים (בהתאם למידע משרדי):

- באזור התעשייה חבל מודיעין מושכר סופר מרקט בשטח של כ- 3,000 מ"ר תמורת דמי שכירות חודשיים בסך כ- 77 ₪/ למ"ר.
- בביתר עילית, מושכר סופרמרקט בשטח של כ- 1,000 מ"ר, תמורת דמי שכירות חודשיים בסך של כ- 100 ₪ למ"ר לחודש.
- במודיעין עילית, מושכר סופרמרקט בשטח של כ- 1,950 מ"ר תמורת דמי שכירות חודשיים בסך של כ- 116 ₪ למ"ר לחודש.
- באזור התעשייה תלפיות, ירושלים, מושכר סופרמרקט בשטח של כ- 5,000 מ"ר, תמורת דמי שכירות חודשיים בסך כ- 77 ₪/ למ"ר לחודש.
- במרכז מסחרי, הממוקם בצומת 'גוש עציון', מושכר סופרמרקט בשטח של כ- 2,000 מ"ר, תמורת דמי שכירות חודשיים בסך כ- 78 ₪/ למ"ר לחודש.
- בשכונת גבעת שאול, ירושלים, מושכר סופרמרקט בשטח של כ- 5,000 מ"ר תמורת דמי שכירות חודשיים בסך כ- 100 ₪/ למ"ר לחודש.
- בשכונת גבעת שאול, ירושלים, מושכר סופרמרקט בשטח של כ- 6,000 מ"ר תמורת דמי שכירות חודשיים בסך כ- 93 ₪/ למ"ר לחודש.
- באילת מושכר סופרמרקט בשטח של כ- 4,000 מ"ר תמורת דמי שכירות חודשיים בסך 60 ₪/ למ"ר.
- באריאל משכר סופר מרקט בגודל של כ-4,000 מ"ר תמורת כ-72 ₪ / למ"ר.
- באזה"ת "כפר סבא 50" בכפר סבא, הושכר שטח עבור סופרמרקט בגודל של כ-5,200 מ"ר תמורת כ-72 ₪ / למ"ר.
- במרכז המסחרי "SOHO", א.ת. פולג, נתניה, מושכר סופרמרקט בגודל של כ- 3,500 מ"ר, תמורת כ- 88 ₪ / למ"ר.
- באזה"ת "עתיר ידע" בכפר סבא מושכר סופרמרקט בגודל של כ-5,350 מ"ר תמורת כ- 72 ₪ / למ"ר.
- במעלות מושכר סופרמרקט (בקניון) בגודל של כ-2,100 מ"ר תמורת כ-81 ₪ / למ"ר.
- באזה"ת שילת מושכר סופרמרקט בגודל של כ-4,000 מ"ר תמורת כ- 75 ₪ / למ"ר.



13.2 להלן נתוני שכירות המשולמים לסופרמרקטים במרכזים מסחריים שכונתיים:

- בשכונת "לב הפארק" בחדרה, מושכר סופר מרקט בגודל של כ- 1,000 מ"ר, תמורת כ- 100 ₪ / למ"ר.
- בשכונת "המגינים" במודיעין מושכר סופר מרקט בגודל של כ- 2,500 מ"ר, תמורת כ- 90 ₪ / למ"ר.
- בשכונת "כפר גנים" בפתח תקווה מושכר סופר מרקט בגודל של כ- 1,250 מ"ר, תמורת כ- 90 ₪ / למ"ר.
- בשכונת "נווה אביבים" בצפון ת"א מושכר סופר מרקט בגודל של כ- 876 מ"ר, תמורת כ- 250 ₪ / למ"ר.
- בשכונת "רמת אביב" בצפון ת"א מושכר סופר מרקט בגודל של כ- 1,043 מ"ר, תמורת כ- 230 ₪ / למ"ר.
- בשכונת "קרית השרון" בנתניה, מושכר סופרמרקט בגודל של כ- 1,200 מ"ר, תמורת כ- 127 ₪ / למ"ר.
- במתחם "כורזין" בגבעתיים, מושכר סופרמרקט בגודל כ- 1,350 מ"ר, תמורת כ- 110 ₪ / למ"ר.
- באזה"ת "נווה נאמן" בהוד השרון, מושכר שטח עבור סופרמרקט בגודל של כ- 3,000 מ"ר תמורת כ- 100 ₪ / למ"ר.

- להלן דמ"ש למרכולים באיזור מודיעין, שהוצגו כחלק מדוחותיה הכספיים של רשת הרבוע הכחול נדל"ן:

מיקום	מושכר / מוצע	שימוש	שטח משוק במ"ר	דמי שכירות חודשיים	דמי שכירות חודשיים למ"ר
מרכולים - נתונים ממודיעין - מכבים - רעות					
מרכול במרכז מסחרי שכונתי במודיעין	מושכר	מרכול	760	85,425 ₪	112 ₪
מרכול במרכז מסחרי שכונתי במודיעין	מושכר	מרכול	1,829	224,221 ₪	123 ₪
מרכול במרכז מסחרי שכונתי במודיעין	מושכר	מרכול	1,194	107,460 ₪	90 ₪
מרכול במרכז מסחרי שכונתי במודיעין	מושכר	מרכול	1,112	130,104 ₪	117 ₪
מרכול במרכז מסחרי שכונתי במודיעין	מושכר	מרכול	1,514	166,540 ₪	110 ₪

- דמ"ש למרכולים באיזור ירושלים, שהוצגו כחלק מדוחותיה הכספיים של רשת הרבוע הכחול נדל"ן:

מיקום	מושכר / מוצע	שימוש	שטח משוק במ"ר	דמי שכירות חודשיים	דמי שכירות חודשיים למ"ר
נתונים מירושלים ומודיעין עילית					
מרכול, מרכז העיר	מושכר	מרכול	1,450	178,309 ₪	123 ₪
מרכול במרכז שכונתי בירושלים	מושכר	מרכול	1,596	170,948 ₪	107 ₪
מרכול במרכז שכונתי בירושלים	מושכר	מרכול	2,646	240,347 ₪	91 ₪
מודיעין עילית	מושכר	מרכול	952	96,532 ₪	101 ₪





14. שיעור תשואה¹⁶:

14.1 שיעורי תשואה שפורסמו

בהתאם להערכות שווי שפורסמו למועד הקובע 31/12/2023 בדו"חות הכספיים של

חברת ביג, מצוינים שיעורי ההיוון הבאים:

6.3%	-	BIG קריות
6.3%	-	BIG יוקנעם
6.5%	-	BIG אשדוד
7%	-	BIG בת ים
6.95%	-	BIG קניון בית שמש
6.6%	-	BIG טבריה
6.7%	-	BIG נצרת
6.5%	-	BIG רגבה
6.95%	-	BIG טבריה דנילוף
6.5%	-	BIG פרדס חנה
6.5%	-	BIG קרית גת

בהתאם להערכת שווי למועד 30/06/2024 בדו"חות הכספיים של חברת מליסרון

מצוינים שיעורי ההיוון הבאים:

6.5%	-	"הקניון הגדול", פתח תקווה
6.75%	-	קניון "גרנד קניון", באר שבע
6.25%	-	קניון "רמת אביב"
6.75%	-	חוצות המפרץ, חיפה

בהתאם להערכת שווי למועד 31/12/2023 בדו"חות הכספיים של חברת עזריאלי

מצוינים שיעורי ההיוון הבאים:

שיעור היוון של 6.25%	-	קניון "עזריאלי", ת"א
31% מדמ"ש הונו לפי שיעור היוון של 5.75%.		
שיעור היוון של 6.5%	-	קניון "אילון", ר"ג
34% מדמ"ש הונו לפי שיעור היוון של 6.25%.		
שיעור היוון של 6.25%	-	קניון "מלחה", ירושלים
שיעור היוון של 6%	-	מגדל "עזריאלי שרונה", ת"א
18% מדמ"ש הונו לפי שיעור היוון של 5%.		

¹⁶ חלק מהנתונים הינם בהתאם לפרסום באתר מאי"ה ולפרסומים בעיתונות.





14.2 שיעורי תשואה נוספים למסחר

- ביום 01/01/2023 דיווחה חברת "גיי סיטי" כי היא התקשרה בהסכם למכירת המרכז המסחרי G יבנה לחברת קרסו, תמורת כ- 154 מיליון ₪. המרכז כולל כ- 10.7 אלף מ"ר שטחים סחירים וכ- 400 מקומות חניה. המרכז מאוכלס בשיעור תפוסה של כ- 95%, ודמי השכירות השנתיים הינם כ- 11.2 מ' ₪. לפיכך הנכס משקף שיעור תשואה שנתי של כ- 7.2%.
- בחודש ינואר 2023 פורסם בעיתונות כי חברת "דן נדל"ן" התקשרה בהסכם למכירת המרכז המסחרי בפסגת דן ברמת גן למשקיע פרטי, תמורת כ- 58 מיליון ₪. המרכז כולל כ- 2.2 אלף מ"ר שטחים סחירים וכ- 70 מקומות חניה. המחיר משקף כ- 26 א' ₪ למ"ר, ודמי השכירות הממוצעים הינם כ- 120 ₪/למ"ר. לפיכך הנכס משקף שיעור תשואה שנתי של כ- 5.6%.
- ביום 01/05/2023 דיווחה קבוצת "חנן מור" כי היא התקשרה בהסכם למכירת מלוא הזכויות בנכס מסחרי בפרויקט נרקיסים בראשון לציון, תמורת כ- 58 מיליון ₪. הנכס הינו בשטח של כ- 2,060 מ"ר. ה- NOI הצפוי בתפוסה מלאה בהתאם לדיווח הינו כ- 3.9 מ' ₪. לפיכך הנכס משקף שיעור תשואה שנתי של כ- 6.7%.
- ביום 18/05/2023 דיווחה קבוצת "חנן מור" כי היא התקשרה בהסכם למכירת מלוא הזכויות בנכס מסחרי בפרויקט מורשת 11 במודיעין, תמורת כ- 35 מיליון ₪. הנכס הינו בשטח של כ- 1,300 מ"ר. ה- NOI הצפוי בתפוסה מלאה בהתאם לדיווח הינו כ- 2.3 מ' ₪. לפיכך הנכס משקף שיעור תשואה שנתי של כ- 6.6%.
- ביום 28/05/2023 דיווחה קבוצת "חנן מור" כי היא התקשרה בהסכם למכירת מלוא הזכויות בנכס מסחרי בפרויקט מורשת 29 במודיעין, תמורת כ- 50 מיליון ₪. הנכס הינו בשטח של כ- 1,872 מ"ר. ה- NOI הצפוי בתפוסה מלאה בהתאם לדיווח הינו כ- 3.5 מ' ₪. לפיכך הנכס משקף שיעור תשואה שנתי של כ- 7%.
- ביום 11/06/2023 דיווחה קבוצת "חנן מור" כי היא התקשרה בהסכם למכירת מלוא הזכויות בנכס מסחרי בפרויקט אור ים (מתחם א') באור עקיבא, תמורת כ- 33 מיליון ₪. הנכס הינו בשטח של כ- 1,200 מ"ר. ה- NOI הצפוי בתפוסה מלאה בהתאם לדיווח הינו כ- 2.4 מ' ₪. לפיכך הנכס משקף שיעור תשואה שנתי של כ- 7.3%.





- ביום 15/10/2023 דיווחה חברת "מישורים" כי התקשרה בהסכם למכירת מרכז מסחרי באזור התעשייה עקרון 2000 (ביל"ו סנטר) לרוכשים פרטיים, תמורת כ- 46 מיליון ₪. הנכס הינו בשטח של כ- 2,420 מ"ר, גלריה בשטח של 108 מ"ר ומערכת סולרית. הנכס מצוי בתפוסה מלאה.
ה- NOI בתפוסה מלאה בהתאם לדיווח הינו כ- 3.1 מ' ₪.
לפיכך הנכס משקף שיעור תשואה שנתי של כ- 6.8%.
- בתאריך 3/3/2024 דיווחה חברת הרבוע הכחול נדל"ן בע"מ כי היא התקשרה בהסכם לרכישת 50% ממרכז מסחרי בקריית השרון בנתניה, בתמורה ל- 120 מיליון ₪.
בהתאם לדיווח עולה כי החברה מחזיקה ב-50% הנוספים בנכס.
הנכס ידוע כגוש 9901, חלקה 6, ומהווה מרכז מסחרי הכולל גם משרדים ומרפאות בשטח של כ- 25 אלף מ"ר, וכולל בנוסף 12 אלף מ"ר שטח חניונים.
הנכס מצוי בתפוסה של כ- 95%, NOI לנכס בשלמותו הינו כ- 15.292 מיליון.
לפיכך הנכס משקף שיעור תשואה שנתי של כ- 6.3%.
- בתאריך 2/7/2024 דיווחה חברת רני צים מרכזי קניות בע"מ כי היא התקשרה עם חברת דורסל החזקות בע"מ בהסכם למכירת מחצית הזכויות במרכז מסחרי הידוע כקניון צים אורבן מעלות, תמורת 121 מיליון ₪.
בהתאם לדוחות הכספיים של החברה (ליום 31/12/2023), עולה כי ה-NOI לנכס בשלמותו הינו כ- 17.120 מיליון.
לפיכך העסקה משקפת שיעור תשואה שנתי של כ- 7%.
- בתאריך 8/7/2024 דיווחה חברת רני צים מרכזי קניות בע"מ כי היא התקשרה עם צד שלישי במזכר עקרונות למכירת מלוא זכויות המרכז המסחרי הידוע כ- SEVEN ירכא תמורת 97 מיליון ₪.
בהתאם לדיווח ביום 31/12/2023, ה-NOI הינו כ- 7.158 מיליון.
לפיכך הנכס משקף שיעור תשואה שנתי של כ- 7.3%.
בהתאם לדיווח מאוחר – השלמת העסקת בוטלה.
- בתאריך 30/09/2024 דיווחה חברת מימאס השקעות בנדל"ן בע"מ כי מכרת את מלוא החזקות החברה (33%) במניות גני שרונה לחברת ריט 1 בע"מ, שהינה שותפה של החברה בגני שרונה, בתמורה לסך של 33.2 מיליון ₪ (לא כולל מע"מ).
השלמת העסקה כפופה לאישור הממונה על התחרות.
- בהתאם לדוחות הכספיים של חברת "ביג מרכזי קניות" ביום 21/11/2024 חתמה החברה על הסכם למכירת מלוא זכויותיה במרכז המסחרי באור יהודה תמורת 80 מיליון ₪.
בהתאם למידע המצוי במשרדנו, העסקה משקפת תשואה של כ- 5.7%-6%.





- בתאריך 2/12/2024 דיווחה חברת גיי סיטי כי היא התקשרה בהסכם מחייב עם מנורה מבטחים ביטוח בע"מ ומנור מבטחים פנסיה וגמל בע"מ, למכירת 50% מ-4 המרכזים מסחריים: G מיקדו, G צמרת, G כוכב הצפון ו-G סביון, בתמורה לכ- 487 מיליון ₪.
- בהתאם לדיווח מיום 04/12/2024 של חברת "הכשרת היישוב לישראל בע"מ" התקשרה החברה בהסכם למכירת 50% ממתחם שבעת הכוכבים בראשון לציון תמורת (ל-100%) 112 מלש"ח. בהתאם למידע המצוי במשרדנו, העסקה משקפת תשואה של כ-7.6%.
- ביום 24/12/2024 דיווחה חברת "אזורים בניין (1965) בע"מ" כי חברת הבת שבבעלותה המלאה התקשרה למכירת שלושה נכסים מניבים תמורת כ- 203.5 מלש"ח. המרכזים כוללים מתחם הכוכב בגליל ים בשטח של 2,220 מ"ר, מתחם הבלוק בבאר שבע בשטח של 1,720 מ"ר, ושטחי המסחר במתחם הנרקיס בראשון לציון בשטח של 2,650 מ"ר. בכל מרכז נמכרו גם מחסנים ומקומות חניה של שטחי המסחר. דמי השכירות השנתיים הינם כ- 11.96 מ' ₪ (לפי שיעור היוון של 6.5%-6.6%). לפיכך העסקה משקפת שיעור תשואה שנתי של כ- 5.9%.

14.3 להלן ריכוז שיעורי תשואה שפרסם השמאי הממשלתי

שנה/חציון	שיעורי תשואה במשרדים	שיעורי תשואה במסחר	שיעורי תשואה בתעשייה ולוגיסטיקה
2021 - חציון ראשון	6.80%	6.90%	6.90%
2021 - חציון שני	6.70%	6.70%	6.70%
2022 - חציון ראשון	6.70%	6.70%	6.70%

14.4 שיעור ההיוון בנכס הנדון

בחוות דעת זו נקבע שיעור היוון של 6.75%, זאת בהתחשב בכך שהמבנה מושכר בשלמותו לשוכר אחד המהווה רשת ארצית יציבה בשם "טיב טעם", במשך תקופה ארוכה (החל משנת 2005). בקביעת שיעור ההיוון, הובא בחשבון המיקום, כוח הקנייה, הנגישות והחשיפה לנכס הנדון.



15. גורמים ושיקולים בהערכת השווי

בהערכת שווי הזכויות בנכס שבנדון, הובאו בחשבון בין היתר, הגורמים והשיקולים כדלקמן:

15.1 הנכס הוערך כריק פנוי וחופשי מכל חזקה, נקי מכל חוב או שעבוד ובמצבו הנוכחי.

15.2 מיקום הנכס בדרך המכבים 62, אזה"ת הוותיק, ראשון לציון.

15.3 הנכס הנדון מהווה מבנה בשלמות המושכר בשלמות לרשת "טיב טעם".

15.4 שטח הנכס בהתאם לדיווח וחווה השכירות.

15.5 סטנדרט הבניה ורמת הגמר של הנכס.

15.6 רישוי

- הנכס תואם להיתרי בנייה.
- בנכס אושר שימוש חורג מתעשייה למסחר לתקופה של 25 שנה הצפוי להסתיים בעוד כ-5 שנים.
- הונח כי השימוש החורג יוארך לתקופה נוספת (הובאה בחשבון בתחשיב השווי הפחתה בגין היטל השבחה לצורך חידוש השימוש החורג).

15.7 מצב משפטי

- לחברה זכויות חכירה בנכס לתקופה של 999 שנים.
- המבנה הנדון מושכר בשלמותו לחברת טיב טעם בהסכם שכירות משנת 2004.
- הוצג בפניי מימוש תקופת האופציה להארכת חוזה השכירות עד לתאריך 6/9/2029.
- הוצג בפניי הסכם שנערך עם עיריית ראשון לציון בדבר זכות שימוש בחלק ממגרש העירייה הסמוך לנכס הנדון לטובת שטח חנייה לשימוש הנכס הנדון.
- הובאה בחשבון הפחתה בגין תשלום דמי שימוש של 176,098 ₪/לשנה המשולמים ע"י החברה לעירייה (הנ"ל הובא בחשבון בתחשיב).

15.8 הערכת השווי נעשתה בגישת היוון הכנסות, בהתאם לדמי השכירות המשולמים בפועל.

15.9 מחירי מקרקעין ברי השוואה.

16. התייחסות כללית

16.1 העלאת ריבית ותהליכי חקיקה

בנק ישראל החליט להעלות את הריבית החל משנת 2022 במס' פעימות, ובמקביל פורסם ע"י הבנק במהלך שנת 2023 כי קיימת אי וודאות לגבי המצב הכלכלי, וזאת על רקע תהליכים לשינויי חקיקה הנוגעים למערכת המשפט והמצב הביטחוני, ככל שיחולו.

בהתאם לתחזית בנק ישראל מחודש יולי 2024, שגובשה תחת ההנחה שההשפעה הכלכלית הישירה של הלחימה בחזיתות הדרומית והצפונית תימשך עד תחילת שנת 2025. הנחה זו משקפת לחימה ממושכת ועצימה יותר בהשוואה להנחה שעמדה בבסיס תחזית אפריל. התחזית מאופיינת ברמה גבוהה במיוחד של אי ודאות, ובפרט, עלתה ההסתברות לתרחישים ביטחוניים חמורים יותר מאלו שמגולמים בתחזית כגון התארכות נוספת של המלחמה והתעצמותה בזירות השונות.

על פי התחזית, התוצר צפוי לצמוח בשיעור של 1.5% בשנת 2024 ושל 4.2% בשנת 2025, נמוך מהערכתנו בתחזית אפריל. שיעור האינפלציה בארבעת הרבעונים הקרובים (המסתיימים ברבעון השני של שנת 2025) צפוי להיות 3.2%, בין השאר בשל השפעות צעדי מיסוי שאנו מניחים שיאושרו בשנה הקרובה. שיעור האינפלציה במהלך שנת 2024 צפוי להיות 3.0% (לעומת 2.7% בתחזית אפריל), ובמהלך שנת 2025 הוא צפוי לעמוד על 2.8% (לעומת 2.3% בתחזית אפריל). ברבעון השני של 2025 הריבית צפויה לעמוד על 4.25%. לנוכח עליית ההסתברות שאנו מייחסים לתרחישים ביטחוניים חמורים יותר כגון עלייה בעוצמת ומשך הלחימה, הסיכון לתחזית הצמיחה נוטה כלפי מטה והסיכון לתחזיות האינפלציה והריבית נוטה כלפי מעלה.

השלכות מעשיות מבחינת שווי הנכס

העלאות הריבית התכופות ע"י בנק ישראל שהביאו לצמצום משמעותי בהיקף העסקאות בענף הנדל"ן. נכון למועד הקובע לא התקבלו אינדיקציות של עסקאות השוואה המצביעות על שינוי בשיעור ההיוון (אם וככל שקיים). ככל ויתקבלו בהמשך אינדיקציות לגבי השפעת העלאת ריבית בנק ישראל על שוק הנדל"ן, חוות דעת זו ומסקנותיה עלולות להשתנות.

16.2 מצב בטחוני

בהמשך לאירועים ביטחוניים חמורים אשר חלו ביום 7/10/2023, הכריזה ממשלת ישראל במהלך חודש אוקטובר על מצב מלחמה.

בשלב זה, אין ביכולתנו לאמוד את ההשפעה הנ"ל על שווי הנכס, בין היתר לאור אי הוודאות ביחס להתמשכותו של המצב הביטחוני והשלכותיו הישירות על פעילות הנכס הנדון.



17. תחשיב

₪ 860,325	דמי שכירות חודשיים
₪ 10,323,900	דמי שכירות שנתיים
-₪ 176,098	הפחתה בגין דמי שימוש שנתיים לעיריית ראשלי"צ (*)
₪ 10,147,803	סה"כ הכנסה שנתית בניכוי דמי שימוש לעירייה
6.75%	שיעור היוון
₪ 150,337,815	שווי מתקבל
-₪ 10,000,000	הפחתה בגין תשלום היטל השבחה צפוי (בעוד כ- 5 שנים) עבור חידוש שימוש חורג מתעשייה למסחר במבנה (לתקופה של 50 שנה), כ-
₪ 140,337,815	סה"כ שווי מתקבל
₪ 140,300,000	שווי הנכס, במעוגל

(*) עבור שימוש בחלק ממגרש שבבעלות העירייה, לטובת חנייה לנכס הנדון (כמפורט בסעיף 11.4 לעיל)





18. הערכות שווי קודמות

ב- 3 השנים האחרונות בוצעו על ידנו הערכות לנכס הנדון, כדלקמן:

מועד קובע	שווי הנכס	מטרת חוות הדעת
10/12/2023	₪ 138,000,000	הכללה בדו"חות הכספיים של החברה (IFRS)
30/09/2022	₪ 132,400,000	הכללה בדו"חות הכספיים של החברה (IFRS)

19. שווי הנכס בספרים

בהתאם למידע שנמסר ע"י החברה שווי הנכס בספרים הינו 142,690,000 ₪.

20. ניתוח רגישות

להלן ניתוח רגישות דו מימדית לשינוי בהכנסות ושינוי בשיעור ההיוון:

שינוי בהכנסות שנתיות					שינוי בשיעור ההיוון
10.00%	5.00%	0.00%	-5.00%	-10.00%	
₪ 134,400,000	₪ 128,300,000	₪ 122,200,000	₪ 116,100,000	₪ 110,000,000	1.00%
₪ 138,900,000	₪ 132,600,000	₪ 126,300,000	₪ 120,000,000	₪ 113,600,000	0.75%
₪ 143,700,000	₪ 137,200,000	₪ 130,600,000	₪ 124,100,000	₪ 117,600,000	0.50%
₪ 148,800,000	₪ 142,100,000	₪ 135,300,000	₪ 128,500,000	₪ 121,800,000	0.25%
₪ 154,300,000	₪ 147,300,000	₪ 140,300,000	₪ 133,300,000	₪ 126,300,000	0.00%
₪ 160,300,000	₪ 153,000,000	₪ 145,700,000	₪ 138,400,000	₪ 131,100,000	-0.25%
₪ 166,700,000	₪ 159,100,000	₪ 151,500,000	₪ 143,900,000	₪ 136,400,000	-0.50%
₪ 173,600,000	₪ 165,700,000	₪ 157,800,000	₪ 149,900,000	₪ 142,100,000	-0.75%
₪ 181,200,000	₪ 172,900,000	₪ 164,700,000	₪ 156,500,000	₪ 148,200,000	-1.00%



21. סיכום חוות הדעת

בהתחשב בגודל הנכס, מיקומו ונתוניו הרלוונטיים כמפורט לעיל, סביר לאמוד את שווי הזכויות במקרקעין בגבולות:

140,300,000 ₪ (מאה ארבעים מיליון ושלוש מאות אלף ₪)

על הסך הנ"ל יחול מע"מ כחוק.

הנני מצהיר כי אין לי כל ענין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה. הדו"ח הוכן על פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

הערה כללית

בהמשך לאירועים ביטחוניים חמורים אשר חלו ביום 7/10/2023, הכריזה ממשלת ישראל במהלך חודש אוקטובר על מצב מלחמה (מלחמת "חרבות ברזל"). בשלב זה, אין ביכולתנו לאמוד את ההשפעה הנ"ל על שווי הנכס, בין היתר לאור אי הוודאות ביחס להתמשכותו של המצב הביטחוני והשלכותיו הישירות על פעילות הנכס הנדון.

ולראיה באתי על החתום,



מנור סגל, שמאי מקרקעין