

23.6.2020

מספרנו : 6766-27

לכבוד

חב' קניון העיר תל אביב בע"מ

אומדן שווי נכס, מועד קובע – 31.3.2020

בהמשך לשומה שנערכה על ידנו לקניון - "TLV FASHION MALL", בתל אביב, למועד הקובע 31.12.2019, התבקשו לבחון את שווי הנכס, למועד הקובע 31.3.2020.

1. הקדמה

החל מדצמבר 2019 החלה התפשטות של נגיף הקורונה בסין. מאז אמצע פברואר 2020 החל הנגיף להתפשט במהירות, הגיע בתחילת מרץ למעל 100 מדינות. בסוף פברואר 2020 התגלה חולה הקורונה הראשון בישראל. ב-11.3.2020 הוכרזה מגפת הקורונה כמגפה עולמית על ידי ארגון הבריאות העולמי. החל מיום 15.3.2020 הוגבלה הפעילות העסקית במשק, בהתאם להנחיות משרד הבריאות. במהלך חודש אפריל ההגבלות על הפעילות המסחרית הוחרפו עד לאישור פעילות מצומצמת בלבד. בתאריך 4.5.2020 ניתן מתווה להחזרת הפעילות הכלכלית במרבית המגזרים עד למחצית יוני 2020 ובכפוף למדדי תחלואה שפורסמו. לאור מדדי התחלואה, הממשלה בוחנת את השלכות אישור פתיחת המגזרים השונים על בסיס יום-יומי.

2. גישת השומה והתחשיב

3.1 שיעור ההיוון

שיעורי ההיוון נגזרים מעסקאות השוואה תוך ביצוע התאמות לכל נכס ובכל נכס לפרמטרים נוספים.

למועד 31.3.2020, אין אינדיקציות בעסקאות השוואה על מנת לאמוד את השינוי בשיעור ההיוון. מבחינת הפרמטרים התיאורטיים המרכיבים את שיעור ההיוון- שיעורי הריבית לאג"ח ארוכות הטווח עלו בחודש האחרון, ריבית הפריים ירדה, מרכיב אי הודאות לטווח הקצר עלה והסיכון לקבלת תשלומי השכירות בטווח הקצר עלה. ככל שאלה ישארו לטווח הקצר, השפעתם על שיעור ההיוון בדיר"כ מינורית, אם בכלל. ככל שברבעון השני ניווכח כי הריבית ארוכת הטווח, אי הודאות ורמת הסיכון ישתנו וכי העסקאות שמבוצעות בשוק מצביעות על עליה בשיעורי ההיוון, נבצע את ההתאמה הנדרשת.

לאור האמור, אין שינוי בשיעורי ההיוון בהם עשינו שימוש בהערכת הנכס הנדון.

3.2 ההכנסות, ה- NOI

בחנו את השפעת ההגבלות על הפעילות העסקית החל מ- 15.3.2020 על הנכס נשוא שערך זה. לאור הזמן הקצר שעבר מתחילת ההגבלות ועד למועד הקובע וגם עד היום- סוף יוני 2020, המידע לגבי ההשפעה על התזרים העתידי מהנכס אינו ידוע כולו ואף לא ידוע משך הזמן בו תהיה השפעה. אי לכך, ההשפעה מחושבת לפי המידע הקיים וניסיון העבר לגבי שינויים קיצוניים מסיבות אחרות. הנכס נשוא מסמך זה, מאופיין בשימושי מסחר.

קיבלנו ביום 15.6.2020 מידע מהחברה לגבי מספר פרמטרים המשפיעים על ה- NOI והם:

- מועד הפסקת הפעילות והיקף העסקים אשר פעילותם המשיכה כל העת.
- מועדי החזרה לפעילות של העסקים והעסקים הסגורים בשלב זה.
- קיומם של שוכרים שהודיעו על הפסקת הפעילות ו/או על אי תשלום דמי שכירות.
- מדיניות החברה לגבי גבית דמי השכירות ודמי הניהול ברבעון 2.
- ההשפעה על פעילות חברת הניהול.
- שינוי במידע לגבי אכלוס השטחים אשר הוגדרו כפנויים או מתפנים בשומה הקודמת.

מניתוח המידע ועל בסיס מדיניות החברה שנמסרה לנו בנוגע לפריסת דמי השכירות ולגבי דמי השכירות אשר צפויים להגבות ברבעון השני, ההשפעה על ההכנסות נטו מהנכסים הינן בשלב זה, לטווח הקצר.

לאור האמור, למועד קובע 31.3.2020 אין שינוי בשווי הנכס, בהשוואה לשומה הקודמת למועד הקובע 31.12.2019, למעט הפחתת סך של 9,000,000 ₪ (בהתאם לאומדן החברה), בגין ההקלות החד פעמיות שניתנו לשוכרים בנכס. לאור האמור, שווי הנכס למועד 31.3.2020, בגבולות 1,611,000,000 ₪.

אנו מסכימים כי חוות דעתנו תפורסם ותיכלל (לרבות על דרך ההפניה) במסגרת הדוחות הכספיים ו/או דוחות הצעת מדף של החברה ו/או רבוע כחול נדל"ן בע"מ ו/או אלון רבוע כחול ישראל בע"מ, אשר יפורסמו לציבור.

בכבוד רב,

