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 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 מויססקו
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 התעשיה ב', נצרת



תוכן עניינים

פרטי הנכס : 5

תאור הנכס והסביבה 6

הרקע התכנוני 13

רישוי 16

הזכויות בנכס 21

גורמים ושיקולים באומדן השווי 28

עקרונות השומה 32

תחשיבים : 35

ש ו מ ה 39

6 בינואר 2026
מספרנו: 32539.9/26

לכבוד,
ביג מרכזי קניות בע"מ
א.ג.נ.,

חוות דעת - שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: חלק ממרכז מסחרי הידוע בשם "BIG FASHION"

חלקות 43 ו- 52 בגוש 16557

בסמוך לכביש מספר 60 וכביש מספר 3001, אזור התעשיה ב', נצרת

בהתאם לבקשתכם, בדקתי את הנכס שבנדון למטרת אומדן שוויו ולהלן חוות דעתי:

מטרת חוות הדעת : אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון (הסכום שניתן לקבל ממכירת הנכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת).
אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדיווחים מיידים 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.

שם המעריך : ירון ספקטור

פירטי השכלה של עורך חוות הדעת:

- אוניברסיטת בר אילן - תואר ראשון בכלכלה ומינהל עסקים - בהצטיינות - 1988.
  - תואר שני במינהל עסקים, התמחות בשיווק - 1996.
- אוניברסיטת תל אביב - שמאות מקרקעין וניהול נכסים - בהצטיינות - 1990.
- שמאי מקרקעין מוסמך על פי חוק שמאי המקרקעין, מספר רישום **296** ב"פנקס שמאי המקרקעין" בישראל".

נסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים:

המעריך ביצע הערכות שווי בין היתר לחברות - ביג מרכזים מסחריים, מעוז דניאל נכסים ובניין, מגדלי עסקים, משהב, ארנה סטאר גרופ, אשדר חברה לבניה, בית גיל הזהב, קרסו נדל"ן, הכשרה חברה לביטוח, יוחננוף, גלובוס סנטר, אזורים, י.ד. ברזאני, ארזים, גינדי החזקות, אחים אלה, אשטרום, קבוצת חג'ג', תידהר, בהיקף של למעלה מ-10 מיליארד ₪.

מזמין חוות הדעת : ביג מרכזי קניות בע"מ
(ע"י מר אסף נגר – משנה למנכ"ל)

מועד הזמנת חוות הדעת	:	23 בדצמבר 2026
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, 2025
תאריך הביקור בנכס[1]	:	19 בנובמבר 2025

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.

<u>פרטי הנכס:</u>

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 תעשיה 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 התעשיה 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 התעשיה ב', ממוקם בחלק הדרומי של העיר נצרת, בסמוך ומצפון לכביש מספר 3001 וכביש מספר 60 ומאופיין במבני תעשיה 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 בשלמות, 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.

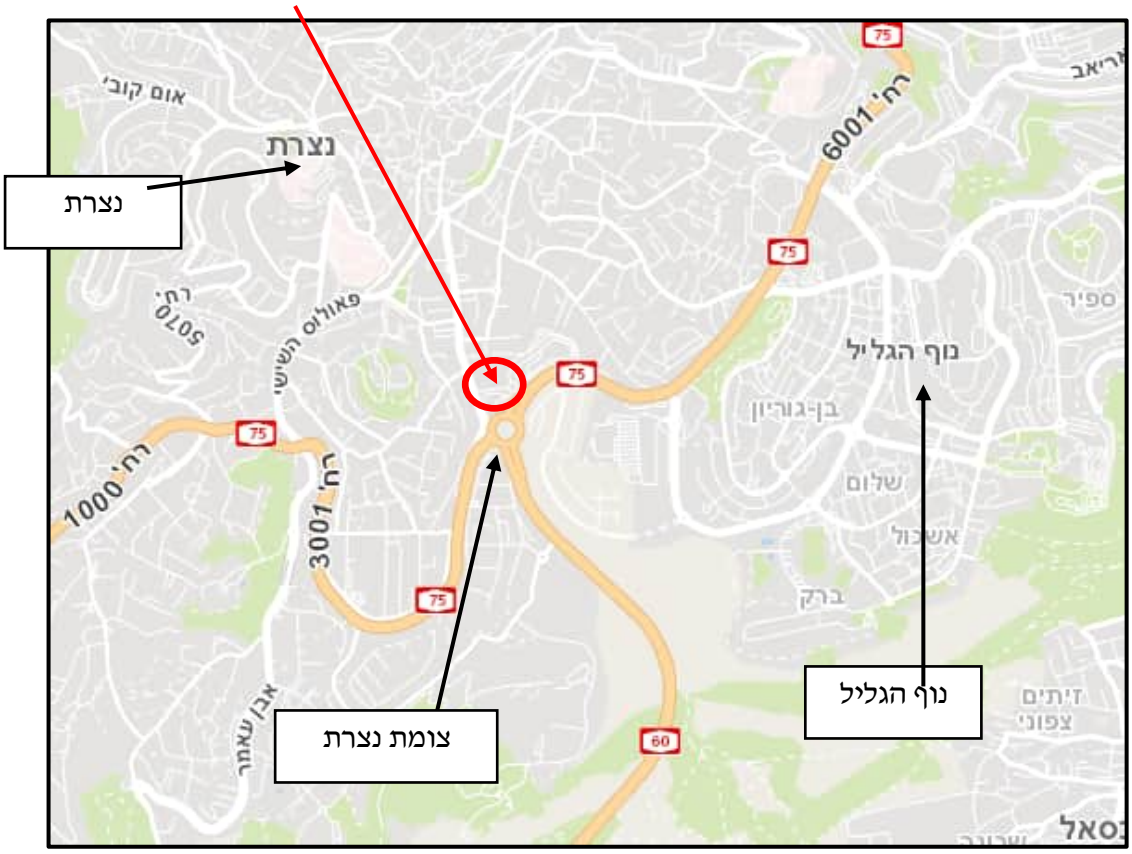
המרכז המסחרי ממוקם כאמור לעיל, בסמוך לצירי תנועה ראשיים, כאשר הגישה אליו תהיינה דרך 3 כניסות נפרדות:

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.

מבט מרוחק על סביבת הנכס (הנכס שבנדון מסומן בקירוב בעיגול בצבע אדום):



מבט מקורב על סביבת הנכס (הנכס שבנדון מתוחם בקירוב בקו בצבע אדום):



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 קונסטרוקצית בטון מזויין, תקרת בטון, חיפוי חיצוני באריחי אבן, ריצוף המעברים ודרכי הגישה באבני מדרכה/רחוב, חיפוי קירות חוץ של חלק מקומת הגג בעץ, גשרים הבנויים מקונסטרוקצית 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.

<u>להלן תיאור הנכס שבנדון</u>:

קומה/מפלס	שטח בנוי ברוטו[1]	סה"כ שטח בנוי ברוטו	תאור
מרתף תחתון (מפלס 7.5-)	עיקרי: כ- 1,240 מ"ר טכני: כ- 509 מ"ר אחסנה: כ- 593 מ"ר מבואות מעברים: כ- 568 מ"ר חניה: כ- 5,068 מ"ר	כ- 7,978 מ"ר	הקומה מהווה ברובה שטח חניה תת קרקעי הכולל 178 מקומות חניה, למעט שטח של כ- 1,070 מ"ר עיקרי, אשר מהווה חלק מחנות H&M (הקומה התחתונה של החנות). כמו כן קיימים שטחי אחסנה (מחסנים), שטחים טכניים (חדר גנרטור, מאגרי מים, חדרי משאבות, חשמל, טרנספורמציה, חדר אשפה), מבואות מעברים ותאי שירותים. רמת הגמר של הקומה כוללת רצפת בטון, תקרת בטון, ספרינקלרים ומערכות גילוי אש, ותאורה פלורסנטית. גובה פנים החניה 3.7 עד 4.6 מטר. כל שטח הקומה מושכר, כאשר החניה במתחם הינה בחינם.
מרתף (מפלס 3.5-)	עיקרי: כ- 877 מ"ר טכני וממ"מ, אחסנה – 1,299 מ"ר חניה – 4,420 מ"ר	כ- 6,596 מ"ר	הקומה כוללת חלוקה למשרדי ההנהלה שטחי אחסנה/מחסנים המשמשים בחלקם כחנויות שטחים טכניים, וכן מבואות/לובי, מעברים מחסנים ושטחי חניה. רמת הגמר של משרדי ההנהלה כוללת חלוקה לחדרים, ריצוף גרניט פורצלן, תקרה מונמכת, תאורה פלורסנטית ומערכות מיזוג אויר, ורמת גמר של שטחי החניה רצפת בטון, תקרת בטון, ספרינקלרים, גילוי אש, ותאורה פלורסנטית. גובה פנים החניה 2.7 מטר.

[1] שטח ברוטו כולל שטח קירות פנים וחוץ, בהתאם להיתרי הבניה המאושרים (ראה פרק: "רישוי").

קומה/מפלס	שטח בנוי ברוטו	סה"כ שטח בנוי ברוטו	תאור
קרקע (מפלס 0.0)	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	כ- 12,497 מ"ר	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.
גלריה	כ- 199 מ"ר	כ- 199 מ"ר	קומת גלריה בנויה מעל שתי חנויות במתחם.
גג (מפלס 6.0+)	עיקרי : כ- 1,628 מ"ר שירות : כ- 65.5 מ"ר אוהל - 954 מ"ר	כ- 1,693 מ"ר + אוהל כ- 954 מ"ר	הקומה בשלמות מושכרת לחברת האופנה אורבניקה ויתרת שטח הקומה מהווה שטח פתוח המשמש כחניה עילית לא מקורה לבאי המרכז.
סה"כ	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		**כ - 29,917 מ"ר**

להלן תצלומי הנכס:













הסביבה העסקית וריכוזי קניות עיקריים בסביבת הנכס שבנדון

העיר נצרת, הינה עיר ערבית המצויה בגליל התחתון על רכס הרי נצרת כ- 350 מטר מעל לפני הים. העיר מרוחקת כ- 10 ק"מ מעפולה, כ- 6 ק"מ ממגדל העמק, כ- 30 ק"מ מימת הכינרת ובסמוך לעיר נוף הגליל (נצרת עילית לשעבר), ומשתרעת על שטח מונציפאלי של כ- 16,500 דונם.

אוכלוסיית העיר נצרת הינה ערבית נוצרית/מוסלמית המונה כיום כ - 78,000 נפש.

להלן ריכוזי הקניות העיקריים בסביבה:

1) פאוור סנטר "**דודג סנטר**" ("**עופר סנטר**") ממוקם ברחוב דרך העמק, בתפר שבין העיר נצרת לעיר נוף הגליל כ- 500 מטר ממזרח לנכס שבנדון ומהווה מרכז מסחרי בשטח כולל של כ- 13,000 מ"ר + כ- 800 מקומות חניה המשתרע על פני כ- 58 דונם.
המרכז כולל רשתות כגון: אופיס דיפו, אייץ אנד או, ארומה, אייס קנה ובנה, סופרמרקט ריבוע כחול וכיוצ"ב.
המרכז מהווה מבנה חדיש, אשר נבנה לפני כ- 3 שנים.

2) קניון "**מבנה נוף הגליל**" (לשעבר קניון לב העיר), הממוקם ברחוב דרך החטיבות בעיר נוף הגליל כ- 1 ק"מ צפונית מזרחית מהנכס שבנדון, מהווה קניון בן 4.5 קומות בשטח בנוי של כ- 20,000 מ"ר המשמש למסחר ומשרדים.
הקניון כולל רשתות כגון: קסטרו, מתאים לי, גולף, סטימצקי, הום סנטר, קופת חולים מכבי, ניו פארם וכיוצ"ב.
הקניון נבנה לפני כ- 16 שנה ושופץ במהלך השנים האחרונות.

3) קניון דרכים "**חוצות אלונים**", הממוקם בצומת אלונים כ- 18 ק"מ ממערב לנכס שבנדון, בסמוך לכביש מספר 75, ומהווה קניון דרכים בשטח של כ- 6,000 מ"ר בנוי + כ- 570 מקומות חניה עיליים, המשתרע על פי כ- 20 דונם.
הקניון כולל רשתות כגון: ניו פארם, שופרסל ביג, מקדונלדס, גלי, אפרודיטה וכיוצ"ב.
הקניון נבנה לפני כ- 14 שנים וכולל שלושה מבנים.

4) פאוור סנטר "**G בעמק**" ממוקם ברחוב שדרות רבין בעיר עפולה, כ- 14 ק"מ מדרום לנכס שבנדון ומהווה מרכז מסחרי פתוח בשטח כולל של כ- 22,000 מ"ר בבינוי של 6 מבנים חד קומתיים, כאשר במרכז קיימים מקומות החניה לבאי המקום.
המרכז כולל רשתות אופנה, מסעדות, בתי קפה וכיוצ"ב.

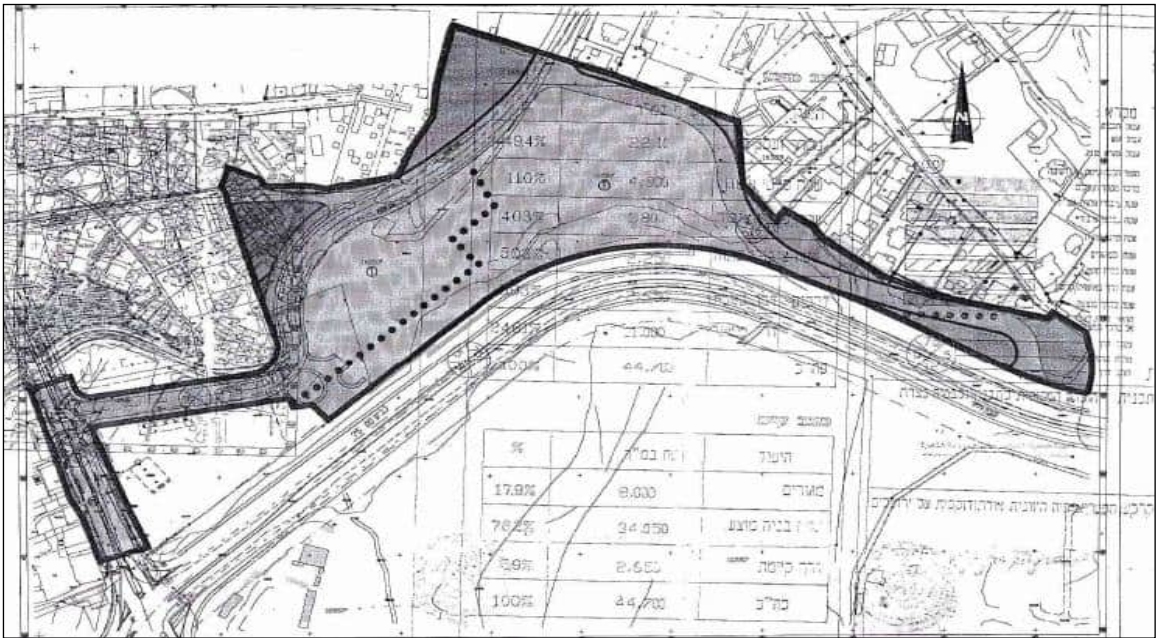
5) מרכז מסחרי "**מול הרים**" ממוקם ברחוב הגלבוע נוף הגליל , ממוקם כ-2 ק"מ צפון מזרחית לנכס שבנדון , מהווה מרכז מסחרי בשטח כולל של כ-12,000 מ"ר.

הרקע התכנוני[1]

א. <u>תכנית מס' ג/8500</u>

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**".

<u>להלן תשריט חטיבת הקרקע</u>:



<u>להלן זכויות הבניה</u>:

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 ובחתכים) התשנ"ב – 1992.
- גלריות, 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, לצידי כבישים בתוספת ארקדה, עמודים וחלקי בניין תומכים בקומת הקרקע.
- על אף האמור לעיל לצד כביש מספר 75 יהיה קו בניין 5 מ' בכל המפלסים.

קומות החניון בשפ"פ תהיינה תת קרקעיות.

חניה:

יותקנו מקומות חניה בתוך המגרש או בתחומי השפ"פ עפ"י תקנות התכנון והבנייה בתוספת מקומות חניה בשיעור של 30%.

רשימת התכליות:

באזור ל"מרכז מסחרי ועסקים" יותר מרכז מסחרי כולל חנויות למסחר למיניהן, סופרמרקטים, מלאכות קלות כגון: ספרות, חייטות, חנויות מאפה, מעבדות צילום ואלקטרוניקה, בנייני בידור, משחקים, מרפאות ומתקני בריאות, בתי קפה ומסעדות, אולמות כנסים וקולנוע, אולמות שמחות ומשרדים.

בשטח פרטי פתוח יותרו נטיעות, עבודות גינון, מתקנים טכניים, חדרי טרנספורמציה, וחניה על הקרקע או במבנה תת קרקעי.

תוכנית בינוי ותנאים לקבלת היתר בנייה:

תוכנית בינוי המתאימה לנספח הבינוי של תוכנית זו, תאושר ע"י הועדה המחוזית לאחר המלצת הועדה המקומית במסגרת התנאים להיתר בנייה.

במסגרת תוכנית בינוי זו תאושר תוכנית הסדרי התנועה ותוכנית החניה.

אישור בנייה ליזם, 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. <u>תכנית מס' ג/8144</u>

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.

<u>הגבלות והוראות בנייה</u>:

- 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:

קומה	שטח עיקרי	שטח שירות במ״ר							סה״כ הבניין	משטחים לא מקורים
	מוצע במ״ר	מרחב מוגן	מתקנים טכני	אחסנה	חניה מקורה	מבואות ומדרגות	מעברים	אחר		
-2	168.74	-	682.15	535.04	6,082.91	217.51	277.43	47.39	8,011.17	-
-1	197.48	47.13	205.02	683.3	-	160.78	201.02	-	1,494.73	-
קרקע	10,654.60	143.71	104.09	55.27	-	616.15	501.22	-	12,075.04	69.86
גג	874.48	-	-	-	-	-	-	1,152.83	2,027.31	338.76
סה״כ	11,895.30	190.84	991.26	1,273.61	6,082.91	994.44	979.67	1,200.22	**23,608.25**	408.62

ג. בתאריך 4.5.2009 ניתן על ידי הועדה 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 הועדה 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 57/09[1].
- 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.

קומה	שטח עיקרי במ״ר		שטח שירות במ״ר						סה״כ הבניין
	מוצע	סה״כ קיים ומוצע	מרחב מוגן	מתקנים טכני	אחסנה	חניה מקורה	מבואות ומדרגות	מעברים	אחר	
-2	-	168.74	-	682.15	535.04	6,082.91	217.51	277.43	47.39	8,011.17
-1	-	197.48	47.13	205.02	683.3	-	160.78	201.02	-	1,494.73
קרקע	-	10,654.60	143.71	104.09	55.27	-	616.15	501.22	-	12,075.04
גלריה	132.1	132.1	-	-	-	-	-	-	-	142.1
גג	-	874.48	-	-	-	-	-	-	1,152.83	2,027.31
סה״כ	132.1	12,027.40	190.84	991.26	1,273.61	6,082.91	994.44	979.67	1,200.22	**23,760.35**

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.

קומה		שטח עיקרי במ״ר		שטח שירות במ״ר						סה״כ הבניין	משטחים לא מקורים
	קיים	מוצע	סה״כ קיים ומוצע	מקלט	מתקנים טכני	אחסנה	חניה מקורה	מעברים	בניה קיימת		
-2	168.57	1071.4	1239.94	24.42	-14.42	-1048.36	63.25	-7.87	7809.32	7977.89	-
-1	691.86	184.79	876.65	-	-8.88		80.34	-17.94	1187.07	2176.07	-
קרקע	10436.11	76.79	10512.9	-			-6.54	-4.46	1580.36	12,095.34	-
גלריה	199.39	0	199.39	-						199.39	
1	808.03	0	808.03	-					41.95	849.99	336.63
אוהל									954.94	954.94	
סה״כ	12303.96	1333	13636.91	24.12	-23.3	-1048.36	150.13	-30.27	10616.7	**24,253.62**	336.63

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 משחקיה 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 משחקיה במפלס 6+.

קומה	שטח עיקרי במ"ר			שטח שירות במ"ר		סה"כ הבניין	משטחים לא מקורים
	קיים	מוצע	סה"כ קיים ומוצע	מתקנים טכני	בניה קיימת		
-2	1,240		1,240		6,738	7,978	-
-1	877		877		5,720	6,596	-
קרקע	10,513	272	10,784	25 - 115.0	1,582 (-90.42)	12,276	-
גלריה	199		199			199	
1	808	237	1,045		42	1,087	337
אוהל					955	955	
סה"כ	13636.91 [1]	508	14,145	-90.42	15,037	29,092	337

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-).

קומה	שטח עיקרי במ"ר			שטח שירות במ"ר	סה"כ הבניין
	קיים	מוצע	סה"כ קיים ומוצע	בניה קיימת	
-2	1,240		1,240	6,738	7,978
-1	877		877	5,706	6,595
קרקע	10,784	221	10,784	1,492	12,497
גלריה	199		199		199
1	1,045	584	1,628	42	1,694
אוהל				955	955
סה"כ	14,145	804	14,948	14,933	[1]29905

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).

י. <u>אישור החלטת ועדה להרחבת המבנה</u>

בתאריך 26.9.2025 התקיימה ישיבת ועדה מקומית לתו"ב נצרת מס' 2025019, בה הוחלט לאשר את בקשה להיתר מס' 2025152, בה התבקש כדלקמן:

<u>מהות הבקשה:</u>

הרחבת החנות זארה בקומת הקרקע, ותוספת שתי קומות מעל המבנה הקיים של החנות, סגירת חנות IDIGITAL, הריסה ושינויים פנימיים.

להלן טבלת השטחים מתכנית הבקשה להיתר:

קומה	שטח עיקרי במ"ר			שטח שירות במ"ר			סה"כ הבניין במ"ר	שטח מרוצף
	קיים	**מוצע**	סה"כ	קיים	**מוצע**	סה"כ		
-2	1,240		1,240	6,720	**17**	6,738	7,978	
-1	381		381	5,716	**529**	6,246	6,626	
קרקע	10,789	**279**	11,068	1,376	**232**	1,607	12,675	
גלריה	199		199				199	
1	1,628		1,628	66	**1,249**	1,315	2,943	
אוהל				955		955	955	
אחסון זארה					**1,238**	1,238	1,238	
גג זארה								1,230
סה"כ	14,237	**279**	14,516	14,833	**3,265**	18,098	32,614	

<u>הערת הח"מ:</u>

במסגרת ההיתר בוצעו מספר שינויים פנימיים במבנים, כאשר השינוי העיקרי הינו הרחבת שטח החנות של זארה, על חשבון חנויות סמוכות וכן באמצעות תוספת בניה חדשה.

כמו כן, מעל החנות של זארה (בחלק המערבי של המבנה) התבקשו 2 קומות נוספות: קומה ראשונה מהווה קומת עמודים מפולשת לחניה ומעליה קומה שניה לאחסון עבור זארה).

<u>סטטוס הבקשה להיתר (עפ"י דיווח החברה):</u>

בשיחה שנערכה עם שרון בכר – אחראית רישוי של החברה, עולה כי הבקשה להיתר בשלבי בקרת תקן, הושלמו כל התנאים, לרבות אישור העירייה, מלבד קבלת אישור פיקוד העורף וכיבוי אש.

לאחר שני סבבים של הערות החברה הטמיעה את כל התיקונים הנדרשים ומחכה לאישור סופי.

צפי לקבלת היתר בניה בחודש הינו בתחילת חודש פברואר 2026.

סיכום פרק התכנון והרישוי:

סה"כ זכויות בניה:

עפ"י תב"עות מאושרות, במגרש שבנדון קיימות זכויות בניה בהיקף של 35,100 מ"ר עיקרי.

עם זאת, בהתאם למערכת ההסכמים שנחתמה בין בעלי הזכויות בנכס, למרכז המסחרי בכניסה לנצרת (2006) בע"מ (מזמינת חוות הדעת), מיוחסות **15,000 מ"ר עיקרי בלבד.**

(הרחבה בפרק "הזכויות בנכס")

שטח מנוצל בהיתרי הבניה:

עפ"י בקשה להיתר מס' 2025152 שאושרה בתאריך 26.9.2025, התבקשו **14,516 מ"ר עיקרי**

יתרת זכויות בניה לניצול:

484 מ"ר עיקרי (15,000 מ"ר עיקרי – 14,516 מ"ר עיקרי)

הזכויות בנכס

נסחי רישום מקרקעין

א. בהתאם להעתק[1] רישום מפנקס הזכויות מתאריך 19.1.2026 רשומות זכויות הבעלות בגוש מספר 16557, חלקה מספר 52, בשטח רשום של 19,818 מ״ר, על שם ״**הפטריארכיה היוונית אורתודוכסית 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 להסכם[2].
- 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 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 התחבורה[4].

- בתאריך 24.7.2025 נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת רז פז נבו נאמנויות בע״מ, ללא הגבלת סכום, על כל הבעלים. פרטי המתחייב – ביג מרכזי קניות בע״מ.
- בתאריך 20.11.2025 נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 (משכנתא) לטובת בנק לאומי לישראל בע״מ, , ללא הגבלת סכום, על כל הבעלים. פרטי המתחייב – ארמון ההגמון (קסר אל מוטראן) בע״מ.

---

[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 עואד סרור- משרד עורכי דין עולה כי ההערה אינה מתייחסת למתחם ביג פאשן. חברת ס.א.ב.ס. רכשה זכויות של הכנסייה בחלקים אחרים במקרקעין (זכויות בניה למשרדים אשר אינם מהווים חלק מנשוא חוות הדעת).

[4] הערה בדבר הפקעה צפוי בשטח קרקע של 333 מ״ר לצרכי הרכבת קלה חיפה-נצרת.

ב. בהתאם להעתק[1] 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 אורתודוכסית 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 להסכם[2]
- 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 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 24.7.2025 נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת רז פז נבו נאמנויות בע"מ, ללא הגבלת סכום, על כל הבעלים. פרטי המתחייב – ביג מרכזי קניות בע"מ.
- בתאריך 20.11.2025 נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 (משכנתא) לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ, , ללא הגבלת סכום, על כל הבעלים. פרטי המתחייב – ארמון ההגמון (קסר אל מוטראן) בע"מ.

---

[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 עואד סרור- משרד עורכי דין עולה כי ההערה אינה מתייחסת למתחם ביג פאשן. חברת ס.א.ב.ס. רכשה זכויות של הכנסייה בחלקים אחרים במקרקעין (זכויות בניה למשרדים אשר אינם מהווים חלק מנשוא חוות הדעת).

סיכום[1] ההסכמים משפטיים בנכס:

ג. על המקרקעין שבנדון קיימת מערכת הסכמים בין מספר שותפים במקרקעין, באופן כדלקמן:

תאריך	הסכם בין	מהות (בקצרה)
20.8.1993	הפטריארכיה היוונית אורתודוכסית בירושלים ע"י הוד קדושתו הפטריארך היווני אורתודוכסי דיוודורוס הראשון (להלן: "הכנסיה") ובין ארמון ההגמון (קסר אל מוטראן) בע"מ (להלן: "ארמון ההגמון")	הסכם קומבינציה + מזומן: הסכימה "הכנסיה" להתקשר עם "ארמון ההגמון" בחוזה לגבי חלק מהחלקה, לפיו "ארמון ההגמון" תבנה על חשבונה על החלקה מבנה או מבנים ו"הכנסיה" 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 ישראלי") 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 "הכנסיה", 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% מהוון 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 המקצעות (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 במחלקות 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.

<u>הסכמי שכירות:</u>

ד. בהתאם לאישור חברת ביג מרכזי קניות, עולה כי דמי השכירות החודשיים נכון לתאריך 31.12.2025 עפ"י חוזים חתומים, לא כולל אחזקה, ולא כולל אחוזים מפדיון, הינם בסך כולל של 3,934,755 ₪ לא כולל מע"מ.
בנוסף קיימות הכנסות משילוט בסך של 1,725 ₪/חודש + 519 ₪/חודש בגין אנטנות.

ה. <u>תוספת פדיון לדמי השכירות המינימליים</u>:
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 1,284,795 ₪, לאחר ניטרול שוכרים אשר לא צפוי שימשיכו לשלם הפרשי פדיון.

ו. <u>תפוסה</u>:

שנה	2020	2021	2022	2023	2024	2025
תפוסה	100%	100%	100%	99%	99%	100%

ז. מתוך כל חוזי השכירות של המרכז המסחרי, עולה כי ישנם שני[1] חוזים אשר משקלם בדמי השכירות גדול מ-5% מסך דמי השכירות המתקבלים.

[1] סופר פארם וזארה.

ח. <u>חברת ניהול</u>:

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
2022	2,308,802 ₪ לשנה (+)
2023	1,659,140 ₪ לשנה (+)
2024	120,398 ₪ לשנה (-)[1]
ממוצע	**1,282,515 ₪ / לשנה**

יצוין כי טרם התקבלו מהחברה נתונים ביחס לשנת 2025.

[1] לאור המלחמה בוצעו בשנת 2024 הוצאות פרסום ושיווק גבוהות מהנהוג. החברה לא צופה כי הוצאות אלו יימשכו בשנת 2025.

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 התעשיה 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 קונסטרוקצית בטון מזויין, תקרת בטון, חיפוי חיצוני באריחי אבן, ריצוף המעברים ודרכי הגישה באבני מדרכה/רחוב, חיפוי קירות חוץ של חלק מקומת הגג בעץ, גשרים הבנויים מקונסטרוקצית ברזל ומחופים בד"ק בקומת הגג, 4 מעליות נוסעים שקופות, 2 מעליות נוסעים רגילות, 2 דרגנועים, ומעלית משא, ספרינקלרים ומערכת בקרה וכיבוי אש.
- הנתון כי המרכז המסחרי שבנדון הינו מסוג STREET MALL, כאשר החנויות ממוקמות במפלס אחד לא מקורה + מפלס קומת הגג, בשילוב עצים, פינות ירוקות, פינות ישיבה.
- שטח החנויות, מידותיהן ומיקומן במרכז המסחרי, כאשר חנויות העוגן ממוקמות בקצוותיו של המבנה וחנויות המזון ממוקמות בקומת הגג.
- הנתון כי המרכז המסחרי כולל חניות תת קרקעיות וחניות 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 2025. 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- 14,516 מ"ר עיקרי.
לפיכך, קיימות 484 מ"ר זכויות בניה בלתי מנוצלות (שטח עיקרי).
על פי דיווח החברה התכנון לנצל את זכויות הבניה מעל המרכז המסחרי הקיים (קומה ג').
בתחשיב השומה הובא בחשבון שווי לזכויות בניה אלו, בניכוי הפחתת תשלום היטל השבחה צפוי.

- הנתון כי בחודש ספטמבר 2025 אושרה בקשה להיתר מס' 2025152, בה התבקשה הרחבת החנות זארה בקומת הקרקע, ותוספת שתי קומות מעל המבנה הקיים של החנות, סגירת חנות IDIGITAL, הריסה ושינויים פנימיים.
נכון למועד הקובע הושלמו כל התנאים לקבלת היתר בניה, מלבד קבלת אישור פיקוד העורף וכיבוי אש.
צפי לקבלת היתר הבניה הינו בתחילת פברואר 2026.
בתחשיב השומה הובאה בחשבון הפחתה המשקפת את כל העלויות להשלמת הפרויקט (עלויות בניה, גרייס עד לקבלת דמי שכירות וכו'.

- לאחר שמתאריך 1.1.2024 שיעור הריבית נותרה ללא שינוי, בנק ישראל ביצע בתאריך 24.11.2025 הפחתה ראשונה בשיעור הריבית של 0.25%, לשיעור ריבית כולל של 4.25% ובתאריך 05.01.2026 בוצעה הפחתה נוספת בשיעור הריבית של 0.25%, לשיעור ריבית כולל של 4%. 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 31.12.2025, לא הובא בחשבון שינוי לשיעור ההיוון ביחס למועד הקובע לחוות דעתנו הקודמת.

- 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:

א.1 <u>גישת ההשוואה (גישת שווי שוק)</u> –

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 במאפיינהם 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.

א.2 <u>גישת היוון ההכנסות</u> -

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).

א.3 <u>גישת העלות (גישת השווי הפיזי)</u>-

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:

המקום	תיאור	שיעור תשואה כללי	מקור מידע
רחובות	קרן הריט מניבים רכשה 25% מהזכויות במתחם "סנטרו" ברחובות (כולל 28 אלף מ"ר של שטחי משרדים ומסחר) תמורת 97 מיליון ₪. ה- NOI הצפוי מוערך בכ- 6.4 מיליון ₪ בשנה. **משקף שיעור תשואה של 6.6%.**		מרכז הנדל"ן 03/2025
אזו"ת ברקן	חברת שמן נדל"ן רכשה נכס תעשייתי בשטח בנוי של 15,500 מ"ר, על שטח קרקע של כ- 25 דונם באזו"ת ברקן, בכ- 90.7 מיליון ₪. דמי השכירות השנתיים בסך של 5.75 מיליון ₪ **משקף שיעור תשואה של 6.33%**		וואלה נדל"ן 02/2025
סקירת השמאי הממשלתי	מחצית שניה 2022 – מחצית ראשונה 2024 : בניגוד לציפיות ועל אף עליית הריבית, שיעורי התשואה בשוק הנדל"ן העסקי, בהשוואה לסקר הקודם, נותרו יציבים ובטווח של 6.5%-7.0%. **שיעור התשועה הממוצעים לרבעון הראשון לשנת 2024:** **מסחר – 7%** **משרדים – 6.75%** תעשיה ולוגיסטיקה – 6.5%		פרסום 17.02.2025
חבל מודיעין	מניבים רוכשת מבנה תעשיה בעיסקה המשקפת שיעור תשואה בסך של **6.5%**		דווח למערכת מאיה 12/2024 + כתבה ספונסר
מרכז מסחרי שבעת הכוכבים ראשל"צ	הכשרת הישוב מכרה את חלקה (50%) בנכס לפי שיעור תשואה משוקלל בסך של **7%**		דווח למערכת מאיה 12/2024+ מידע שוק
ב"ש , גליל ים , ראשון לציון	אזורים מכרה זכויותיה ב-3 מרכזים מסחריים , לפי שיעור תשואה משוקלל בסך של **6.7%**		מגדילים 12/2024 + מידע שוק
דו"ח נת"מ מחצית ראשונה 2024	למרות התפתחויות השליליות בשוק וסביבת הריבית הגבוהה , התשואות המבוקשות לנכסים המוצעים למכירה **לא השתנו** בהתאם לשינויים בשיעור הריבית		פרסום אוקטובר 2024
אירפורט סיטי	בנין משרדים מו"מ למכירה לפי **שיעור תשואה של 6.7%**		מידע שוק 10/2024
מעלות	רני צים מוכר לדורסל נכס מסחרי (50%) בכ-242 מיליון ₪ , משקף **שיעור תשואה של 7%**		מרכז הנדל"ן 9/2024
חיפה	מניבים רוכשת מריאליטי 25% נוספים לפי **שיעור תשואה של 6.5%**		מרכז הנדל"ן 07/2024 ומידע שוק
תל אביב	אספן רכשה מרכז מסחרי לפי **שיעור תשואה של 6.7% ביחס לשטחים המושכרים ו-7.4% בכפוף לאכלוס מלא**		כלכליסט 5/2024

המקום	תיאור	שיעור תשואה כללי	מקור מידע
חיפה	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%**		כלכליסט 01/2024
ראש העין	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%**		אייס 01/2024
אשקלון	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%**		דה מרקר 12/2023
ירושלים	נרכש מרכז מסחרי שכונתי בשכונת רוממה בירושלים לפי **שיעור תשואה 6.7%**		מידע שוק 10/2023
קרית עקרון	מתחם עקרון 2000 מרכז מסחרי ומערכת סולארית נמכר בתמורה **לשיעור תשואה המשקף 6.73%**		פרסום ICE 10/2023
אזו"ת אלון תבור	מתחם הכולל מבנה תעשיה נמכר ב- 154 מיליון ₪. Sala and leaseback העסקה **משקפת שיעור תשואה 6.5%**		גלובס 08/2023
ראשון לציון	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		כלכליסט 05/2023
תל אביב	חברת מגדל רכשה 50% מהזכויות במגדל וייס-בולטהאוס תמורת 230 מיליון ₪ (משקף שווי של 460 מיליון ₪ לנכס בשלמות). ה- NOI עומד על 26 מיליון ₪, משקף שיעור תשואה של **5.65%**		כלכליסט 05/2023

תחשיבים:

א. שטחים מושכרים

תיאור	דמי שכירות חודשיים בסיסים בש"ח
דמי שכירות חודשיים מייצגים לא כולל דמי אחזקה, במעוגל	₪ 3,934,755
דמי שכירות שנתיים לא כולל דמי אחזקה, במעוגל	₪ 47,217,059
שיעור היוון שנתי (*)	6.70%
סה"כ שווי על פי היוון דמי השכירות החודשיים	₪ 704,730,000
הפחתה בגין השלמת פרויקט זארה (עלויות בניה, עבודות התאמה + גמרים, גרייס עד לקבלת שכירות, בצ"מ)	-₪ 40,200,000
סה"כ שווי על פי היוון דמי השכירות החודשיים	₪ **664,530,000**

תוספת דמי שכירות שנתיים כאחוזים מהפדיון	₪ 1,284,795
שיעור היוון שנתי לתוספת מפדיון	7.95%
סה"כ היוון תוספת דמי השכירות החודשיים כאחוזים מהפדיון	₪ **16,160,000**

סה"כ שווי הנכס בשלמות עפ"י גישת היוון ההכנסות (במעוגל)	₪ **680,690,000**

(*) ניתוח רגישות ביחס לנתונים לעיל:

פרמטר	% שינוי	סה"כ שווי
שיעורי תפוסה	ירידה של 5%	₪ 669,500,000
שיעורי היוון	עלייה של 0.5%	₪ 655,790,000
	ירידה של 0.5%	₪ 761,570,000
דמי שכירות ממוצעים למ"ר	עלייה של 5%	₪ 739,970,000
	ירידה של 5%	₪ 669,500,000

ב. <u>הכנסות משילוט</u>

דמי שכירות חודשיים המתקבלם עבור שילוט	1,725	₪
המהווים דמי שכירות שנתיים בסך	20,700	₪
מקדם ערך נוכחי סידרתי (8 שנים, שיעור היוון 10.5%)	5.2	
סך הכל תוספת שווי בגין שלטי פרסומת	**110,000**	₪

ג. <u>הכנסות מאנטנות</u>

דמי שכירות חודשיים המתקבלם עבור שילוט	519	₪
המהווים דמי שכירות שנתיים בסך	6,228	₪
מקדם ערך נוכחי סידרתי (8 שנים, שיעור היוון 8%)	5.7	
סך הכל תוספת שווי בגין שלטי פרסומת	**40,000**	₪

ד. <u>זכויות בניה בלתי מנוצלות</u>:

זכויות בניה בלתי מנוצלות למסחר	484
שווי מ״ר מבונה (לאחר תשלום היטל השבחה)	₪ 2,500
שווי זכויות בניה נוספות, בניכוי היטל השבחה צפוי	₪ **1,210,000**

ה. <u>שווי הנגזר מרווחי ניהול (כולל חשמל)</u>[1]:

רווח מניהול וחשמל לשנה	שיעור היוון	סך הכל
₪ 1,282,515	8.20%	₪ **15,640,000**

[1] בהתאם לדווח חברת ביג קיים רווח מניהול לאורך השנים, באופן בו קונה מרצון יביא בחשבון את התקבולים הצפויים גם מרווחי הניהול. תחשיב השווי הנגזר מרווחי הניהול באופן כדלקמן: נלקח בחשבון רווח ממוצע ל-3 השנים האחרונות (2022-2024) בנוסף בוצע תחשיב לפי שיעור הוון של 8.2%.
יצוין כי טרם התקבלו מהחברה נתונים ביחס לשנת 2025.
(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.

ו. <u>סיכום</u>

שווי המרכז המסחרי בשלמות (ללא רווחי ניהול)	₪ 682,050,000
שווי החלק היחסי של מרכז מסחרי בכניסה לנצרת 2006 בע"מ, ללא רווחי ניהול **(72%)**	₪ 491,080,000
תוספת שווי בגין רווחי ניהול (100%)	₪ 15,640,000
סה"כ שווי הנכס נשוא חוות הדעת	₪ **506,720,000**

שיעור התשואה המשוקלל הינו 6.76%

<u>הערכות שמאיות קודמות</u>:

ביצעתי בנכס נשוא חוות דעת זו הערכות שמאיות קודמות כדלקמן:

מועד הקובע לחוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי (72% מהזכויות במרכז מסחרי, 100% מזכויות רווחי הניהול)	שיעור הגידול בין הערכת השווי הנוכחית להערכות שמאיות קודמות
31.12.2022	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 499,630,000	1.42%
31.12.2023	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 504,700,000	0.40%
31.12.2024	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 526,680,000	-3.79%
10.6.2025	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 519,890,000	-2.53%

<u>הערכה שמאית נוכחית</u>:

מועד הקובע לחוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי (72% מהזכויות במרכז מסחרי, 100% מזכויות רווחי הניהול)
31.12.2025	עדכון שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ **506,720,000**

ש ו מ ה

בשים לב למיקומו של הנכס ("BIG FASHION" גוש 16557, חלקות מספר 43 ו- 52 בעיר נצרת) ולכל שאר הנתונים כאמור ומפורט לעיל,

נראה כסביר לאמוד את שווי הזכויות בנכס **(72% מהזכויות במרכז המסחרי ו-100% מזכויות דמי הניהול)** בסך של **506,720,000** ₪ **(חמש מאות ושישה מיליון, שבע מאות ועשרים אלף שקלים חדשים)** לא כולל מע"מ.

הכל במצבו הנוכחי כריק, פנוי וחופשי מכל מחזיק חוב ושיעבוד, נכון למועד הקובע לחוות הדעת 31.12.2025.

היטל השבחה: לא צפוי

תשלום למנהל מקרקעי ישראל: לא צפוי

אפשרות לחבות פיצויים בגין פגיעה במקרקעי צד שלישי: לא ידוע לח"מ ביחס לחבות קיימת.

היטל ההשבחה ו/או התשלום למנהל מקרקעי ישראל ו/או אומדן הפיצויים הינו אומדן משוער של הח"מ ואינו מחייב את הח"מ ו/או את הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ו/או את מנהל מקרקעי ישראל. החבות וכן סכומים סופיים ייקבעו לאחר קבלת שומות מהוועדה המקומית ו/או מנהל מקרקעי ישראל ו/או פסיקת שמאי מכריע ו/או פסיקת בתי משפט וכו'.

הנני מצהיר בזאת כי קיימת אי תלות בדבר מהות היחסים ביני ובין מזמין השומה.

אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדיווחים מיידים של החברה המפורסמים לצבור.

הדו"ח הוכן עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) ועפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל, 1998.

הדו"ח הוכן עפ"י תקן מספר 17.1 בדבר גילוי מינימלי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים על פי חוק ניירות ערך , התשכ"ח -1968

ובאתי על החתום,

ירון ספקטור
כלכלן ושמאי מקרקעין

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 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 מויססקו
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

פרטי הנכס : 5

תאור הנכס והסביבה 6

תצלומי הנכס : 10

הרקע התכנוני 12

רישוי 28

סיכום : 31

זכויות בנכס 32

גורמים ושיקולים באומדן השווי 39

סקר שיעורי תשואה : 44

תחשיבים לאומדן השווי : 44

ש ו מ ה 50

6 בינואר 2026
מספרנו: 30343.904/25

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 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 IAS - 40. 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.

פירטי 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, 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 חג'ג', תידהר, בהיקף של למעלה מ-10 מיליארד ₪.

מזמין חוות הדעת: ביג מרכזי קניות בע"מ
(ע"י רו"ח אסף נגר, משנה למנכ"ל)

מועד הזמנת חוות הדעת	:	23 בדצמבר 2025
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 2025
תאריך הביקור בנכס[1]	:	31 בדצמבר 2025

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.

<u>פרטי הנכס:</u>

גוש מספר	:	18482
חלקות מספר	:	11 (חלק), 15 (חלק), 31 (חלק) / 31 (חלק)
מגרשים מספר	:	100, 101, 102[1] / א'[2] / ב'[2]
שטח המגרשים בשלמות	:	כ - 35,400 מ"ר / כ - 1,500 מ"ר / כ - 7,000 מ"ר
שטח בנוי	:	כ - 16,213 מ"ר ברוטו[3]
מיקום	:	ממזרח לכביש מספר 4 (בקטע הכביש עכו-נהריה), בכניסה למושב רגבה
זכויות	:	חכירה מהוונת (ראה פרק: "הזכויות בנכס")

[1] בהתאם לתוכנית בניין עיר מס' ג/9096.

[2] בהתאם לתוכנית בניין עיר מס' ג/7969 ובהתאם לתשריט המגרשים שצורף לחוזה החכירה.

[3] סה"כ שטח בנוי ברוטו הינו בבינוי של 5 מבנים נפרדים, ולא כולל מתחם תחנת התדלוק ושירותים ציבוריים.

תאור הנכס והסביבה

נשוא חוות הדעת מהווה את מרכז מסחרי "BIG רגבה", המהווה קומפלקס מסחר, ותחנת תדלוק, הממוקם ממזרח לכביש מספר 4 (בקטע הכביש עכו - נהריה), בסמוך לכניסה למושב רגבה.



מרכז מסחרי "BIG רגבה", הוקם על קרקע הידועה כגוש 18482, חלק מחלקות 11, 15, 31, מגרשים 100, 101 ו - 102 (על פי לתוכנית בניין עיר מס' ג/9096), בשטח קרקע של כ - 35,400 מ"ר, וחלק מחלקה 31, מגרש מספר א' + ב' (על פי תשריט חוזה החכירה) בשטח קרקע כולל של כ - 8,500 מ"ר.

המגרשים מחולקים באופן כדלקמן:
מגרשים מספר 100, 101, 102 בשטח קרקע של כ- 35,400 מ"ר בייעוד "אזור מחסני מכר".
מגרשים מספר א' + ב' בשטח קרקע של כ - 8,500 מ"ר בייעוד "שירותי דרך ותחנת תדלוק".

המרכז המסחרי בשלמות, 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:



<u>מגרשים מספר 100, 101, 102</u>:
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 ברוטו[1], 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 קונסטרוקצית בטון מזויין, קירות בלוקים, חיפוי חיצוני באבן, תאורת ניאון, ספרינקלרים, גלאי אש ומערכת מיזוג אויר וגג פח (איסכורית).
גובה פנים המבנים נע בין 5 - 8 מטר, כאשר גובה הפנים של כ - 5 מטר הינו במבנים המקשרים בין הבניינים.

<u>להלן תאור המבנים</u>:

<u>מבנה 1:</u> שטחו הבנוי כ- 5,020 מ״ר ברוטו[1], ממוקם בחלק הדרומי של המגרש. המבנה בעל צורה רגולרית דמוית מלבן.
בחלק המזרחי של המבנה קיים שטח של 1,296 מ״ר אשר אינם מיועדים לאכלוס (החברה קידמה תב״ע להגדלת הזכויות). שטח זה מיועד להריסה ובנייה מחדש.

<u>מבנה 2:</u> שטחו הבנוי כ- 3,360 מ״ר ברוטו[2], ממוקם בצמוד ובמאונך למבנה מס׳ 1. המבנה בעל צורה רגולרית דמוית מלבן.

<u>מבנה 3:</u> שטחו הבנוי כ - 3,060 מ״ר ברוטו[1], ממוקם בצמוד למבנה מס׳ 2. המבנה בעל צורה רגולרית דמוית מלבן

<u>מבנה 4:</u> שטחו הבנוי כ- 2,060 מ״ר ברוטו[3], 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.

<u>מגרשים מספר א' + ב' (תחנת התדלוק ומבנה מסחרי):</u>

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 ברוטו[1] 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.

<u>מבנה מס' 5:</u> 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.

<u>תחנת תדלוק</u>:

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 התדלוק[1] 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 1



מבנה מספר 2



מבנה מספר 3



מבנה מספר 4



מבנה מספר 5



תחנת הדלק

הסביבה העסקית וריכוזי קניות עיקריים:

המרכז המסחרי BIG סנטר, ממוקם כאמור בסמוך וממזרח לכביש מס׳ 4, על אם הדרך בין העיר עכו ונהריה.
העיר עכו משתרעת על פני שטח של כ - 10,300 דונם, וקיימים בה כ - 50,000 תושבים.
העיר נהריה משתרעת על פני שטח של כ - 10,500 דונם, וקיימים בה כ - 45,000 תושבים.

להלן ריכוזי הקניות העיקריים בסביבה:

1) קניון ״הצפון״ ממוקם הכניסה הדרומית לעיר נהריה, בסמוך לכביש מס׳ , כ - 4 ק״מ מצפון למתחם ביג.
הקניון בשטח בנוי של כ - 12,000 מ״ר הינו חד קומתי הכולל חנויות כגון: סופרמרקט, רשת כיתן, בתי קולנוע, בתי קפה וכד׳.

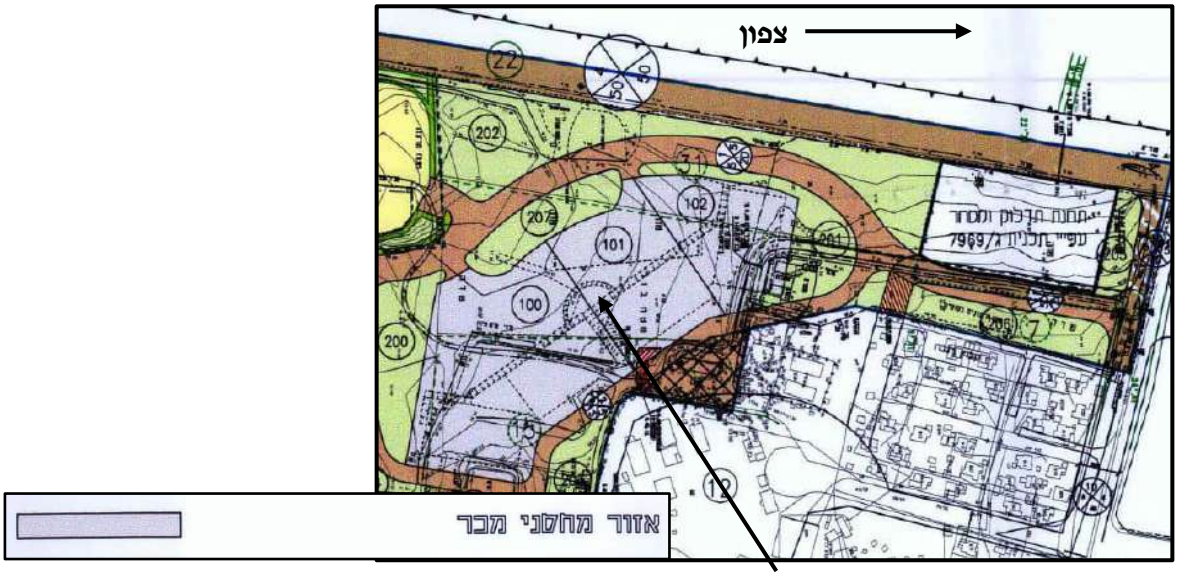
2) מרכז מסחרי ״מרכזול״, הממוקם בסמוך לצומת עין המפרץ, ובסמוך לכניסה הדרומית של העיר עכו.
המרכז המסחרי הינו מרכז חד קומתי בשטח כולל של כ - 15,000 מ״ר, כאשר בצדו מקומות חניה המשמשים את באי המרכז.

הרקע התכנוני[1]

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 מחשני מכר"**, בשטח קרקע כולל של 35,400 מ"ר.

להלן זכויות הבניה במגרשים נשוא חוות הדעת:

יעוד	גודל מגרש מינימלי	אחוזי בניה			גובה במטר		קווי בניין במטר		
		עיקרי	שרות	תכסית	מס' קומות	גובה	קדמי	צדדי	אחורי
מחסני מכר מגרשים 100 -102	5 דונם	30%	8%	38%	1	5	5	0	5
מגרש 102	-	-	-	-	-	-	0	5	5

הועדה המקומית רשאית לאשר העברת אחוזי בניה מעל למפלס כניסה אל מתחת למפלס ובתנאי שלא יעברו את סה"כ אחוזי הבניה המותרים.

תותר קומת מרתף מתחת למפלס הכניסה במסגרת אחוזי הבניה המותרים.

[1] המידע בפרק "הרקע התכנוני" מושתת, בין היתר, עפ"י מידע תכנוני בעל פה שהתקבל במדור מידע במועצה האזורית מטה אשר. זכויות הבניה המתוארות לעיל הינן על פי הבנה ופרשנות סבירה לתוכניות בניין עיר, במועד עריכת חוות הדעת, ואינן מחייבות את הוועדה המקומית לתכנון ולבניה. למען הסר ספק, יובהר כי רק לאחר הגשת בקשה להיתר בניה וקבלת אישור הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תתבררנה זכויות הבניה באופן סופי.

<u>תכליות</u>:

<u>שטח למכר (מגרשים 100, 101 ו - 102)</u>:

ישמש להקמת מחסני מכר למסחר קמעונאי, חנויות כלבו, חנויות מפעל, שירותים מסחריים, מסעדות, עסקי שעשועים, משרדי עסקים אישיים, שטחים לאחסנה, שירותים לוגיסטים להפעלת המתחם וחניה.

<u>הנחיות למבנה המסחרי</u>:

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׳.

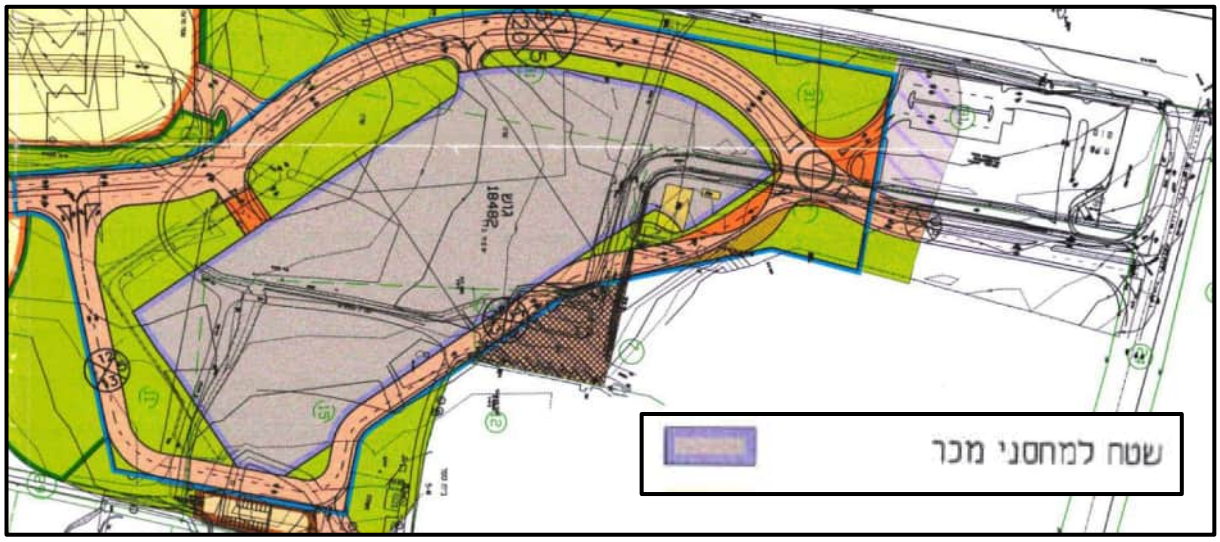
פרגולות ומעברים מקורים בין המבנים יבנו מעמודים שיצופו בחומר הגמר של המבנה או ממתכת.

תכנון המבנים יעשה בצורה, שתמנע העברת קולות וריעש מהמבנה ומהמתקנים הטכניים שנלווים אליו לכיוון אזור המגורים ואזור בית הספר.

<u>תכנית חא/מק/2/2000</u>

ב. בהתאם לתוכנית בנין עיר **מספר ח"א/מ"ק2/2000 - 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.

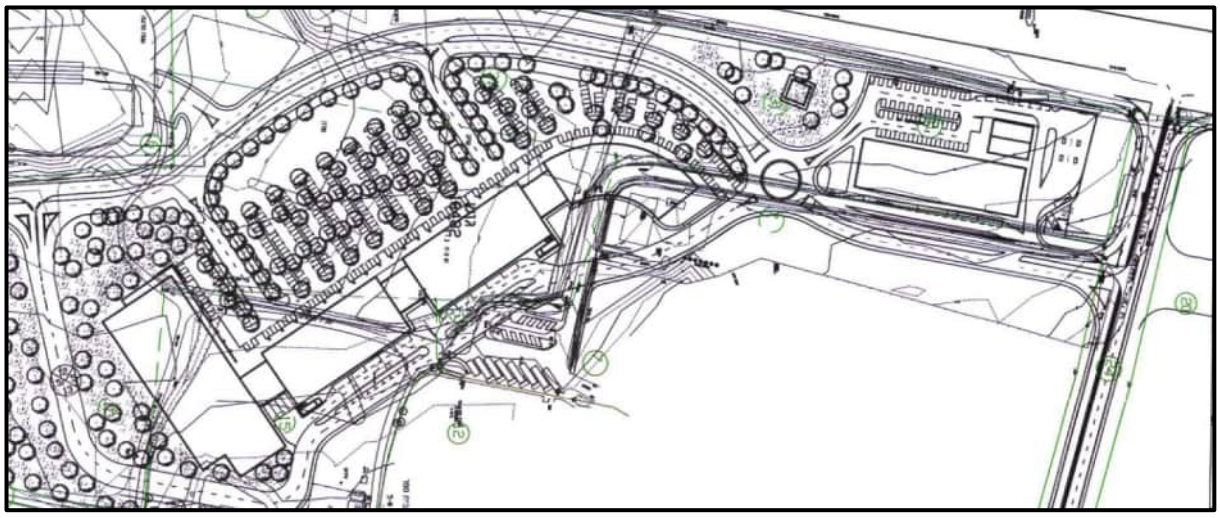
תשריט התכנית:



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.

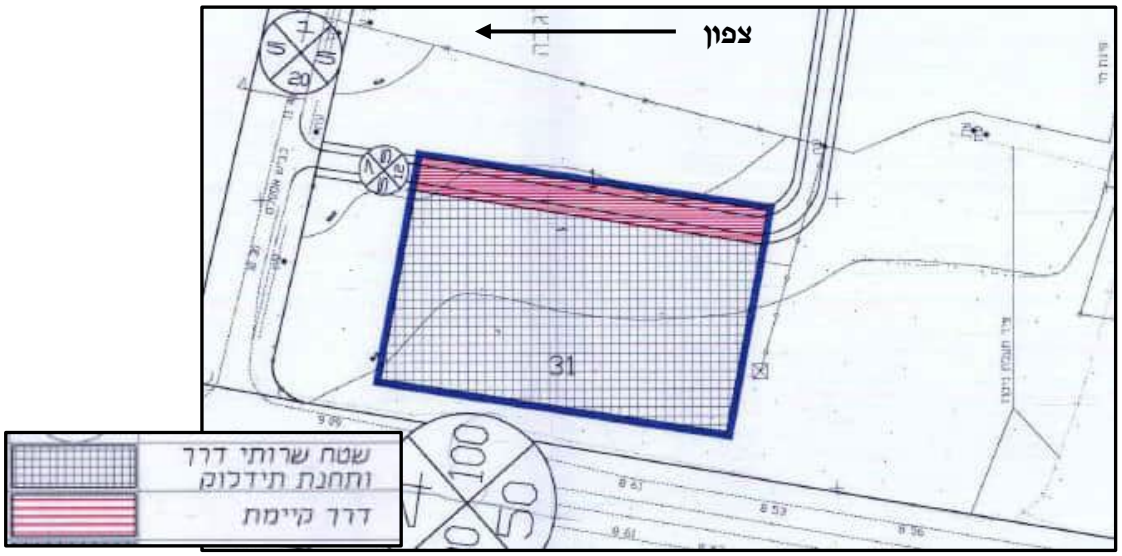
נספח בינוי של התב"ע:



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[1] בגוש 18482 משטח חקלאות **ל"אזור שירותי דרך ותחנת תידלוק"**, בשטח קרקע כולל של 8,051 מ"ר[2].

תשריט התב"ע:



להלן הוראות הבניה:

אזור	אחוזי בניה		מספר קומות	גובה מירבי	קווי בניין (מטר)		
	עיקרי	שרות			קדמי	אחורי	צדדי
שירותי דרך ותחנת תדלוק	30%	10%	2	9 מטר	7	3	3

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.

<u>תמ"א/18 – שינוי מס' 2</u>

ד. בהתאם לתוכנית מתאר ארצית לתחנות דלק מס' **תמא/18 - שינוי מס' 2**, אשר אושרה ע"י הממשלה לפי החלטה מספר 874 מתאריך 11.12.1996, עולה כי מטרת התוכנית להבטיח שרות נאות לצרכנים של תחנות תדלוק, למנוע מפגעים תחבורתיים, בטיחותיים, וסביבתם לרבות זיהום מי התהום, עקב הקמתן והפעלתן של תחנות תדלוק, להתאים ולאפשר הרחבה של מערך תחנות התדלוק בהתאם לצורכי האוכלוסיה במדינת ישראל ולגידולה ולאפשר את השגת המטרות לקבוע קריטריונים למיקומן של תחנות תדלוק, לתכנון, להקמתן ולהפעלתן.

מקום שתכנית מקומית ייעדו מקרקעין לתעשיה או לתעשיה משרדים ומסחר, או למרכזי תחבורה, יהיו גם תחנות דלק במשמע, גם אם לא נאמר כך במפורש והיא כשאין בתוכנית המקומית כוונה אחרת משתמעת. מקום שהתוכנית המקומית כאמור לעיל, כוללת הוראות של תוכנית מפורטת תותר הקמת תחנת תדלוק.

<u>ג/20884</u>

ה. בהתאם לתוכנית בנין עיר **ג/20884** אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ מספר 7060 מתאריך 18.6.2015, עולה כי מטרת התוכנית הינה, בין היתר, הגדלת מושב רגבה.

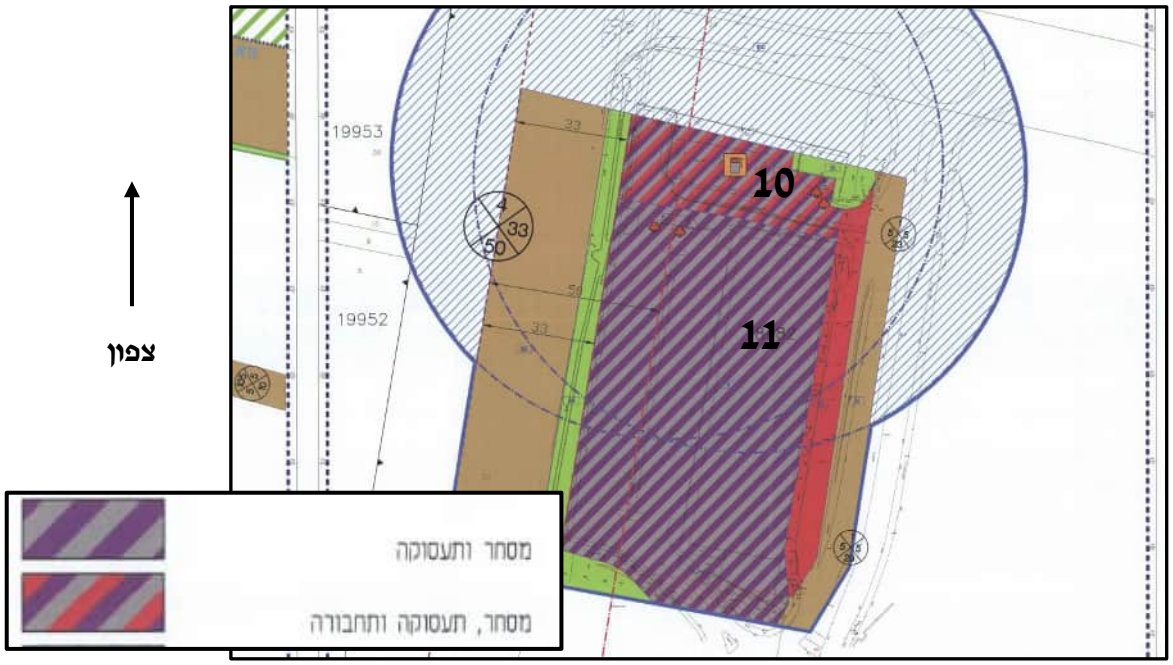
על פי תשריט התוכנית, עולה כי בחלק המזרחי של המרכז המסחרי (בגב המרכז המסחרי) מסומנת הרחבת דרך קיימת.

(הערת החתום מטה - אין בהרחבת הדרך משום השפעה על הנכס שבנדון)

ג/20359

ו. 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.

<u>תכנית 201-0507210</u>

ז. בהתאם לתוכנית מפורטת **201-0507210 - איחוד וחלוקה בייעוד בנייני ציבור, מסחר, שצ"פ והסדרת כניסות קיימות**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מספר 8062 בתאריך 2.1.2019 עולים, בין היתר, הפרטים כדלקמן:

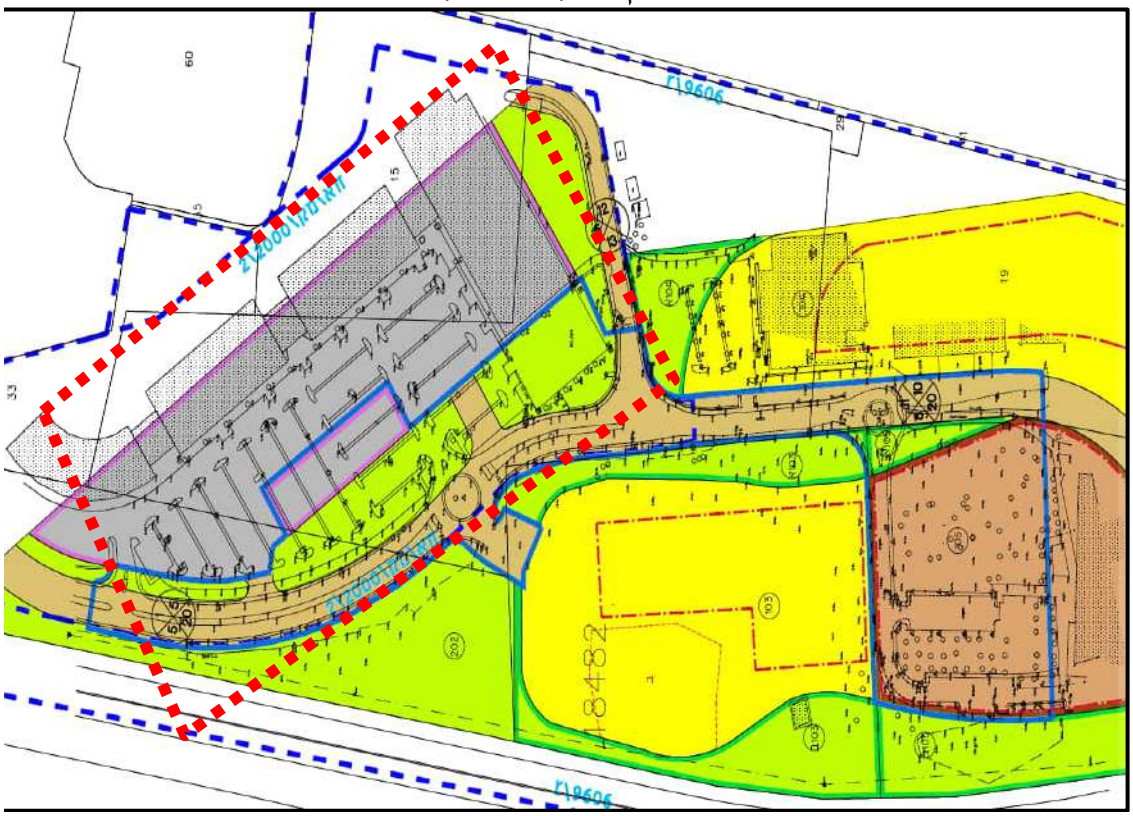
התוכנית מציעה איחוד וחלוקה של ייעודי קרקע (מבני ציבור, מסחר ושצ"פ) לטובת הקמת מבנה ציבור בסמוך לאזור המסחרי הקיים, מסדירה כניסות קיימות בפועל לאזור המסחרי ולאזור מבני הציבור. כמו כן התוכנית משנה גודל מגרש מינימאלי ביעוד מבני ציבור, ניוד זכויות בניה באזור מבנים ומוסדות ציבור על ידי העברת 1,000 מ"ר מתא 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.

<u>להלן תשריט התוכנית ב"מצב הקודם" ו"במצב החדש":</u>

מצב קודם על פי תב"ע



מצב חדש על פי התב״ע



<u>יעודי קרקע ושימושים</u>:

<u>מסחר</u> - 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.

<u>מבנים ומוסדות ציבור</u> - 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:

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות
			מעל הכניסה הקובעת						
		גודל מגרש מזערי	עיקרי	שרות	סה"כ שטחי בניה				מעל הכניסה הקובעת
מבנים ומוסדות ציבור	18	6000	(1) 2550	637	3187		30	8.5	(2) 2
מבנים ומוסדות ציבור	6	4000	(1) 2400	600	3000	75	50	8.5	(2) 2
מסחר		5000	30%	8%		38	38	8.5	1

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.

<u>הערת החתום מטה</u>: השימושים למטרת מסחר זהים לשימושים המותרים על פי התב"ע מס' ג/9096 המאושרת משנת 2000, וכן זכויות הבניה הינם ללא שינוי.

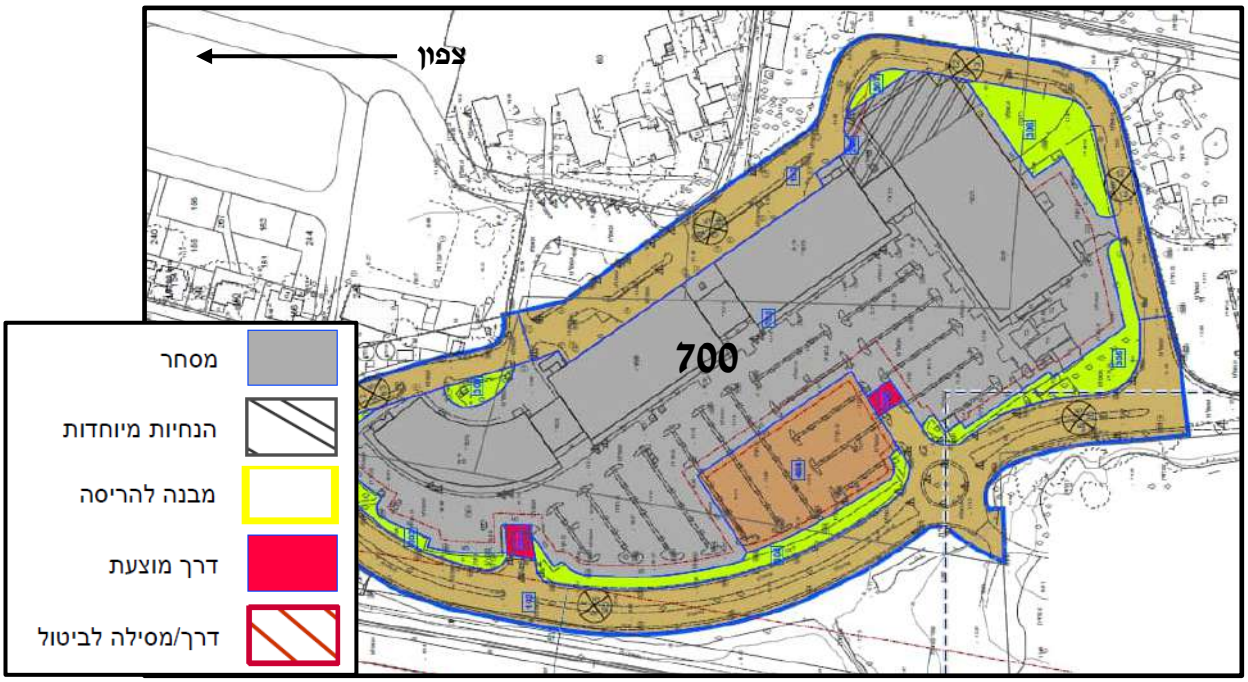
<u>הוראות נוספות</u>:
הוצאת היתרי בניה בשטח התוכנית תותנה בהגשת ואישור תוכנית בינוי ונספח נופי.
תנאי למתן היתר בניה הינו תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים, או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים.
חניה - פתרון החניה לתא שטח 6 יינתן גם במסגרת המגרש המסחרי על פי נספח החניה המצורף כרקע 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.**

<u>תכנית 201-0796342 (איחוד מגרשים 102-100)</u>

ח. בהתאם לתוכנית מפורטת **201-0796342 - איחוד וחלוקה בייעוד בנייני ציבור, מסחר, שצ"פ והסדרת כניסות קיימות**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מספר 9566 בתאריך 27.4.2021 עולים, בין היתר, הפרטים כדלקמן:

מטרת התוכנית הינה איחוד מגרשים 102-100 למגרש תכנוני אחד (מסומן כתא שטח 700), שינוי תוואי דרך והרחבתה, וכן שינוי קווי בנין במתחם ביג רגבה.

תשריט התכנית:



מגרשים 102-100 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.

<u>להלן זכויות הבניה</u>:

תא שטח	שטח עיקרי	שטח שירות	תכסית	מס' קומות	גובה בניה ^{2}
700	30%	8%	38%	2	8.5 מ'

<u>הערות לטבלה</u>:

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.

<u>הערת הח"מ</u>:

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).

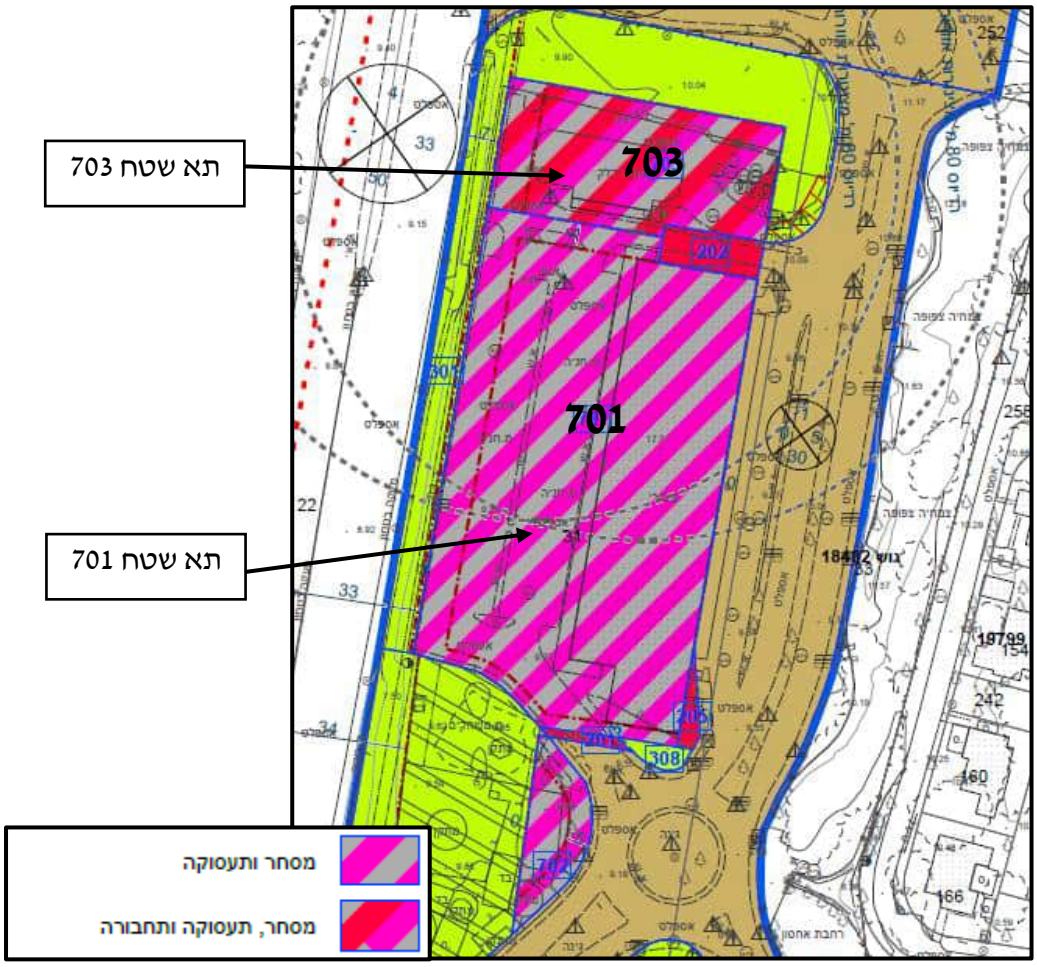
<u>תכנית 201-0763425 (תוספת זכויות למשרדים)</u>

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:

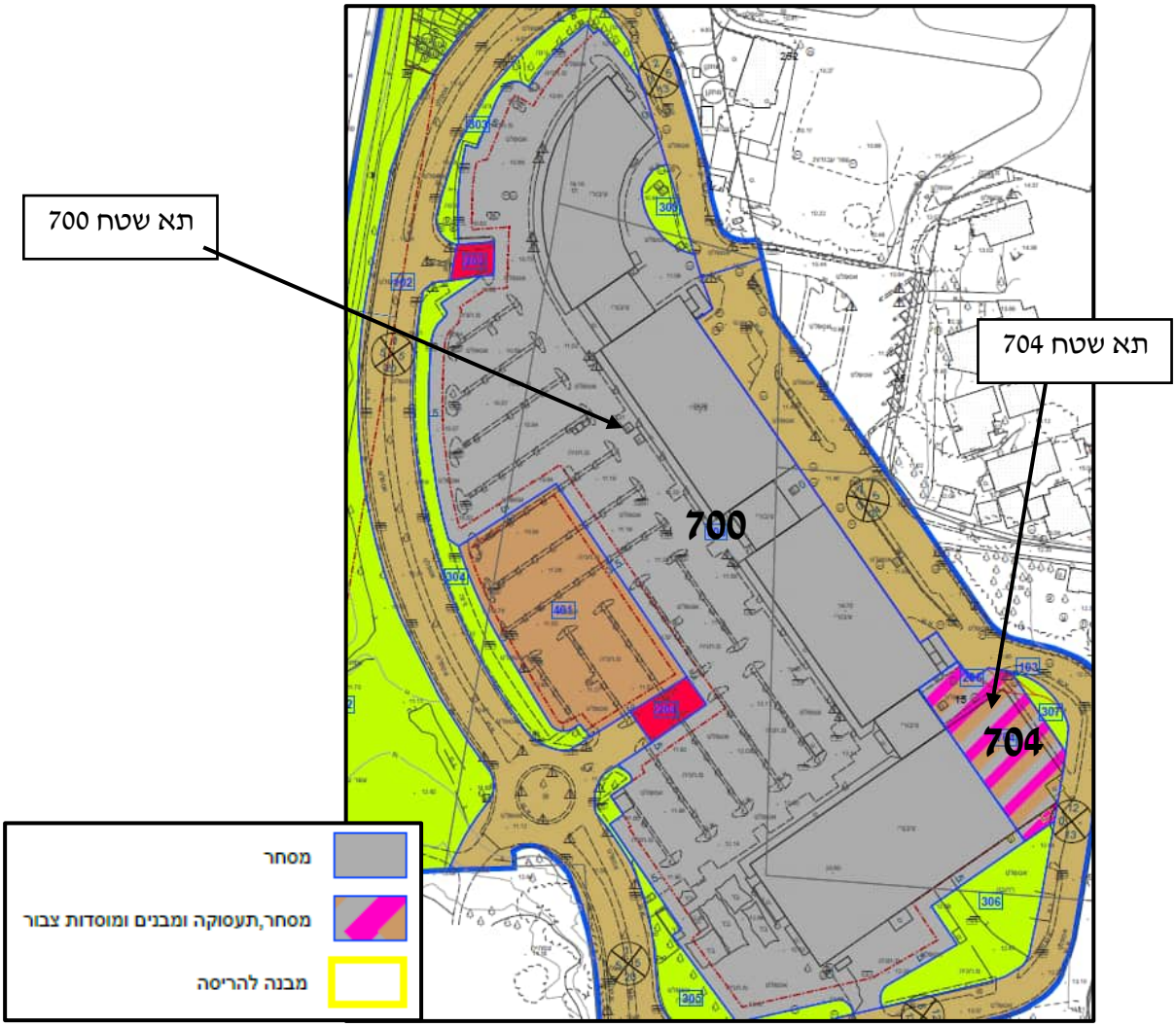
<u>החלק הצפוני של המתחם (מבנה מספר 5 + תחנת הדלק):</u>



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 102-100, מבנים 4-1):



מגרשים 102-100 מסומנים **כתא שטח 700** ביעוד **מסחרי**.

החלק הדרום מסחרי (ומעל מבנה מס' 1 – הדרומי) מסומן **כתא שטח 704** ביעוד **מסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור.**

עיקרי הוראות התכנית:

1. תוספת זכויות בניה בסך של 4,472 מ"ר בתא שטח 704 (ביעוד מסחר תעסוקה ומבנה ציבור) לצורך הקמת בניין משרדים ומבני ציבור.
2. ניוד זכויות בניה לתא שטח 703 לצורך מסחר תעסוקה ותחבורה.
3. הגדלת זכויות לשטח למבנה ציבור ב- 20%.
4. ניוד 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, לוגיסטים 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 לוגיסטים 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:

מגרש	שטח מגרש	שימוש	שטח עיקרי	שטח שירות	סה"כ שטח ברוטו	תכסית	גובה מבנה	מס' קומות	קו בנין			
									צידי - ימני	צידי שמאלי	אחורי	קדמי
401	4004	מבני ציבור	80%	15%	95% [1]	50%	13.5	3	3	3	3	3
700	33,560	מסחר	31%	6%	37%	36%	9	2	5 [2]	5 [2]	0	5
701	6,510	מסחר	29.18%	10%	39%	40%	9 [3]	2	3 [2]	0	0	7
		תעסוקה	5%	2%	7%	40%	9	2	3 [2]	0	0	7
702	436	מסחר	9%	4%	13%	17%	4 [3]	1	3 [2]	3 [2]	0	5
		תעסוקה	3%	1%	4%	17%	5 [3]	1	3 [2]	3 [2]	0	5
704	1,789	מסחר	38%	6%	44% [4]	56%	22 [5]	6	5 [2]	5 [2]	0 [2]	5 [2]
		תעסוקה	200% [6]	20%	220%	60%	22	6	5 [2]	5 [2]	0 [2]	5 [2]
		מבני ציבור	50%	6%	56%	56%	22	6	5 [2]	5 [2]	0 [2]	5 [2]
703	1,739	מסחר	24%	8%	32%	40%	9 [3]	2	0	0	0	5 [2]
		תעסוקה	4%	2%	6%	40%	9 [3]	2	0	0	0	5 [2]
		תחבורה	7% [7]	1% [8]	8%	10%	9	2	0	0	0	5 [2]

<u>הערות לטבלה:</u>

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 ניוד זכויות בניה בין השימושים ביעוד מסחר ותעסוקה, מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור, ללא חריגה מסה"כ המותר.

תכנית בהכנה 201-1219385 (עדכון זכויות בניה במתחם) - **טרם אושרה, מוצג לידיעה**

י. בהתאם לתוכנית בהכנה מס' 201-1219385, עולים בין היתר, הפרטים כדלקמן:

סטטוס התכנית – בתאריך 20.4.2025 התכנית הוגשה לוועדה המקומית, ובתאריך 4.5.2025 נבדקו תנאי הסף (**שלב ראשוני**).

דברי הסבר:

התכנית מבקשת לנייד זכויות בניה בהיקף כולל של 2,506 מ"ר מתאי שטח 703 ו- 704 לתא שטח 700 , ללא שינוי בסה"כ הזכויות במתחם, וללא שינוי ביעודי השטח.

כמו כן מבקשת התכנית להסדיר את המצב הקיים ע"י שינוי בקווי בניין, הגדלת תכסית והצרחת שטחים בין שטחים ביעוד דרך מאושרת ודרך מוצעת לשטחים ביעוד מסחר ותעסוקה ללא כל שינוי בזכויות הבניה, והצרחת שטחים בין שטחים ביעוד מסחר לשטחים ביעוד שטח ציבורי פתוח, זאת ללא כל שינוי בסה"כ השטחים בכל יעוד.

מטרת התכנית:

ניוד זכויות בניה לצורך הרחבת מבנה מסחרי קיים במתחם ביג רגבה, שינוי קווי בניין, הגדלת תכסית והצרחת שטחים להסדרת מצב קיים.

עיקרי הוראות התכנית:

שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית, שינוי קווי הבניין, הגדלת התכסית ושינוי בחלוקה בין השטחים לפי סעיף 62 לחוק.

1. ניוד זכויות בניה בהיקף של 383 מ"ר שטחים עיקריים ו 139 מ"ר שטחי שרות מתא שטח 703 לתא שטח 700 לצורך הרחבת מבנה מסחרי.
2. ניוד זכויות בניה בהיקף של 1,717 מ"ר שטחים עיקריים ו- 268 מ"ר שטחי שרות מתא שטח 704 לתא שטח 700 לצורך הרחבת מבנה מסחרי.
3. הצרחת שטחים בין תא שטח 700 לתאי שטח 305 ו 306- להסדרת מצב קיים.
4. הצרחת שטחים בין תא שטח 701 לתאי שטח 102 ו 206- להסדרת מצב קיים.
5. שינוי קווי בניין במגרש 701
6. שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בין מסחר ותעסוקה במג' 700 בהיקף של 859 מ"ר שטחים עיקריים ו- 134 מ"ר שטחי שירות.
7. שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בין מסחר ותעסוקה במג' 704 בהיקף של 394 מ"ר שטחים עיקריים ו- 53 מ"ר שטחי שירות.
8. הגדלת תכסית

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 תדלוק[1], פיתוח שטח ותשתיות (מבנה זה ידוע כמבנה מספר 5 במתחם).

להלן שטחי הבניה בהתאם לבקשה להיתר בניה המאושרת:

מפלס	שטח עיקרי	שטח שירות במ"ר				סה"כ במ"ר
	מוצע	מרחב מוגן	מתקנים ומערכות טכניות	מבואות וחדרי מדרגות	גג תחנה	
0.00	2,690.95 מ"ר	95.63 מ"ר	-	16.2 מ"ר	-	2,802.78
+4.7	114.3 מ"ר	-	70.2 מ"ר	16.2 מ"ר	-	200.7
	39.75 מ"ר	11.85 מ"ר	-	-	287.24	338.84
סה"כ	2,845 מ"ר	107.48 מ"ר	70.2 מ"ר	32.4 מ"ר	287.24	3,342.32

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:

מפלס	שטח עיקרי	שטח שירות		סה"כ
	מוצע	ממ"ד	מתקנים ומערכות טכניות	
0.00	11,469.05 מ"ר	381.05 מ"ר	101.60 מ"ר	11,952.1 מ"ר

[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:

שימוש עיקרי במ״ר		**שטח שירות במ״ר**						**סה״כ במ״ר**
מאושר	מוצע	מרחב מוגן מאושרים	מרחב מוגן מוצעים	מתקנים טכניים מאושרים	מתקנים טכניים מוצעים	אחסנה מאושרת	אחסנה מוצעת	
9,135.1	1,457.63	338.47	114.67	101.6	101.01	2,308.88	-45.38	13,511.98

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:

קומה	**שטח עיקרי במ״ר**		**שטח שירות במ״ר**					**סה״כ שטח הבניין במ״ר**
	קיים	**מוצע**	**מקלט**	**אחסנה**	**גגון כניסה**	**טכני**	**גג תחנה**	
קרקע	2,014.66	151.89	132.48	278.27	24.58	-	-	2,601.88
גלריה	-	94.88	-	-	-	16.84	-	111.72
קרקע	39.75	-	11.85	-	-	-	287.24	338.84 (תחנת דלק)
סה״כ	2,054.41	246.77	144.33	278.27	24.58	16.84	287.24	3,052.44

ו. בהתאם לרישיון עסק מספר 10202300, שניתן על ידי המועצה האזורית מטה אשר, עולה כי סונול 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.

<u>מהות הבקשה:</u>
הריסת מבנה קיים, והקמת מבנה בן 7 קומות למסחר ולמשרדים וחדר חשמל.

במסגרת הבקשה התבקשו ההקלות הבאות:
- הקלה בגובה המבנה, מ- 22 מ' ל- 27.2 מ'.
- הקלה בגובה קומת המסחר, מ- 5 מ' ל- 6 מ'.
- הקלה במס' הקומות – 7 קומות כולל חדר מדרגות יציאה לגג במקום 6 קומות.

להלן טבלת השטחים מתשריט היתר הבניה

קומה	**שטח עיקרי**			**שטח שירות**						**סה"כ שטח בניה**	מרפסת זיזית	הורדה
	מסחר	משרדים	**סה"כ**	ממ"מ	מבואות	מ. טכניות	מרפסת	בליטות	**סה"כ**			
קרקע	814		814	61	30			17	108	921		1
חדר מתח נמוך		15	15	18	49	38			105	120		52
קומה א		829	829		37		11		49	878	15	29
קומה ב		807	807	28	37		23		88	895	25	24
קומה ג		807	807	28	37		24		89	896	20	24
קומה ד		807	807	28	37				65	872	48	24
סה"כ	814	3,265	**4,079**	162	228	38	59	17	**504**	**4,583**	108	154

ח. <u>לידיעה - התקבל היתר אשר מהווה אישור תכנוני לבניה[1]:</u>
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.

<u>סיכום:</u>

קיימת בקשה להיתר שמנצלת את שטחי 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 להעתק[1] רישום מפנקס הזכויות מתאריך 14.1.2026, רשומות זכויות הבעלות בגוש מספר 18482, חלקות מספר 11, 15 ו - 31, באופן כדלקמן:

חלקה מספר	שטח החלקה	בעלויות	החלק בנכס	הערות
11	52,093 מ״ר	קרן קיימת לישראל	בשלמות	- בתאריך 18.9.2024 נרשמה הערה על הפקעה סעיפים 5 + 7. הערות: פורסם בי.פ 12728
15	19,322 מ״ר			
31	38,946 מ״ר			- 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]. - בתאריך 18.9.2024 נרשמה הערה על הפקעה סעיפים 5 + 7. הערות: פורסם בי.פ 12728[3]
33	17,104 מ״ר			- 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. <u>חוזי חכירה</u>

<u>מגרשים 102-100 עפ"י תכנית ג/9096</u>

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.

<u>מגרש ב עפ"י תכנית ג/7969</u>

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.

<u>תחנת דלק</u>

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. <u>להלן סיכום חוזי החכירה והשטחים:</u>

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. <u>אישורי זכויות</u>

<u>מגרש 12 עפ"י תכנית 201-0507210 (לשעבר מגרשים 102-100 עפ"י תכנית ג/9096)</u>

1. בהתאם לאישור על רישום זכות בנכס שניתן ע"י רשות מקרקעי ישראל, בתאריך 1.1.2026, עולה כי "המינהל" מאשר כי הזכויות בנכס הידוע כגוש 18482 חלקות 11, 15, 31 ו- 33, מגרש 12 ו- 15[1] (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.

<u>מגרש ב עפ"י תכנית ג/7969</u>

2. בהתאם לאישור על רישום זכות בנכס שניתן ע"י רשות מקרקעי ישראל, בתאריך 1.1.2026, 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.

<u>תחנת דלק:</u>

3. בהתאם לאישור על רישום זכות בנכס שניתן ע"י רשות מקרקעי ישראל, בתאריך 1.1.2026, 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. <u>הסכם שכירות – תחנת דלק</u>

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 התדלוק[1].

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.

ו. <u>כאמור המבנה מושכר לגופים שונים.</u>

בהתאם לאישור חברת ביג מרכזי קניות , עולה כי דמי השכירות החודשיים לתאריך 31.12.2024 לא כולל אחזקה ולא כולל אחוזים מפדיון, הינם כדלקמן:

המושכר	דמי שכירות חודשיים בש"ח לא כולל מע"מ
שטחי מסחר	1,575,810 ש"ח
תחנת דלק + so good	96,143 ש"ח
סה"כ	1,671,953 ש"ח

בנוסף מושכר שטח לשילוט בסך של 1,671 ₪/חודש ואנטנות בסך של 11,389 ₪.

<u>שטחים פנויים</u>:

לא קיימים שטחים פנויים במתחם.

ז. <u>תוספת פדיון לדמי השכירות המינימליים</u>:

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 1,315,395 ₪, לאחר ניטרול שוכרים אשר לא צפוי שימשיכו לשלם הפרשי פדיון.

בהתאם לנתוני החברה, ההכנסות בגין תוספת פדיון ב- 5 שנים האחרונות[1] הינם יציבים.

[1] 2021 – 2025, בנטרול שנת 2023 בה היו השפעות לאור מלחמת "חרבות ברזל".

ח. <u>תפוסה:</u>

שנה	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
שיעור תפוסה	92%	92%	92%	92%	95%	100%	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. <u>חוזי שכירות במשקל גדול מ- 5%:</u>

קיימים במרכז המסחרי 3 חוזים[1] אשר משקלם בדמי השכירות גדול מ -5% מסך דמי השכירות המתקבלים במרכז המסחרי ללא תחנת הדלק:

י. <u>חברת ניהול:</u>

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
2022	882,987 ₪ לשנה
2023	1,410,338 ₪ לשנה
2024	1,167,297 ₪ לשנה
ממוצע	**1,153,541 ₪ / לשנה**

יצוין כי טרם התקבלו מהחברה נתונים ביחס לשנת 2025.

[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 ו - 5) הכוללת קירות בלוקים ובטון מזויין חיפוי חיצוני באבן, תקרה מבניה קלה, תאורת ניאון, ספרינקלרים, גלאי אש ומערכת מיזוג אויר.

- שטח החנויות, מידותיהן ומיקומן במרכז המסחרי.

- סיווג הקרקע על פי תוכנית בניין עיר (מגרשים מספר 100, 101, 102 לפי תב"ע ג/9096 ביעוד אזור מחסני מכר ומגרשים מס' א' ו -ב' ביעוד שירותי דרך ותחנת תדלוק) הוראות וזכויות הבניה.

- הנתון כי המרכז המסחרי נבנה עפ"י היתרי בנייה.

- הנתון כי קיימים גופים גדולים (חברות ביטוח, קרנות פנסיה, משקיעים זרים, קרנות REIT), המוצאים נכס בבעלות אחת, עם ניהול אחזקה ושיווק מרכזיים, כעדיף על פיזור אותו סכום של השקעה, במספר רב של נכסים, הדורשים תשומות ניהול גדולות תוך כדי העדר שליטה על התמהיל, האחזקה והשיווק. לפיכך לא בוצעה הפחתה באומדן השווי להיקף ולגודל.

- דמי השכירות השנתיים הבסיסיים המינימאליים כפי שמשולמים ע"י השוכרים. בהקשר לדמי השכירות יצוין כי על פי הסכמי השכירות, "המשכיר" זכאי לקבל מחלק מהשוכרים במשך תקופת השכירות דמי שכירות כאחוז מתוך הפדיון במושכר.

שיעור ההיוון המקובל לנכסים מניבים נע כיום סביב 6.25% - 7.25%. יחד עם זאת לנכסים עם שוכרים טובים במיוחד (כגון משרדי ממשלה, חברות ביטוח, רשתות גדולות, בנקים וכו') עם חוזי שכירות לתקופות ארוכות של 10 שנים ומעלה שיעור ההיוון הינו נמוך מ – 6.25% ואילו לנכסים עם חוזי שכירות לתקופות קצרות של חברות "רגילות", במיקומים בהם רמת הפעילות נמוכה או שצפויה ירידה בשווי הנכסים, שיעור ההיוון יכול להיות אף גבוה מ-7.25%.
במקרה דנן, מדובר בנכס המצוי בתפוסה גבוהה, דמי שכירות נמוכים יחסית למסחר אשר משקלם בפידיון של החנויות נמוך בהשוואה למשקל דמי השכירות בפידיון של חנויות בקניונים (כלומר "עומס" נמוך על השוכר) , סוג הנכס פאוור סנטר בו דמי ניהול נמוכים משטחי מסחר בקניונים ותמהיל שוכרים מגוון של חברות בפריסה ארצית.
זאת ועוד, הנכס שבנדון מוערך כחלק ממכלול של מרכזים (מרכזי ביג) המגלם פיזור סיכונים ויתרון בניהול משותף.

על רקע האמור לעיל נלקח בחישוב שווי בגישת היוון ההכנסות, שיעור היוון של 6.5% לדמי השכירות הבסיסים (לשטחים מושכרים) , שיעור היוון של 6.95% להכנסות נוספות מפידיון.

- לאחר שמתאריך 1.1.2024 שיעור הריבית נותרה ללא שינוי, בנק ישראל ביצע בתאריך 24.11.2025 הפחתה ראשונה בשיעור הריבית של 0.25%, לשיעור ריבית כולל של 4.25% ובתאריך 05.01.2026 בוצעה הפחתה נוספת בשיעור הריבית של 0.25%, לשיעור ריבית כולל של 4%. 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 31.12.2025, לא הובא בחשבון שינוי לשיעור ההיוון ביחס למועד הקובע לחוות דעתנו הקודמת.

- 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 2022-2024. יצוין כי טרם התקבלו מהחברה נתונים ביחס לשנת 2025.
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 בייעוד בנייני ציבור, מסחר, שצ"פ והסדרת כניסות קיימות, 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:

א.1 <u>גישת ההשוואה (גישת שווי שוק)</u> –

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 במאפיינהם 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.

א.2 <u>גישת היוון ההכנסות</u> -

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).

א.3 <u>גישת העלות (גישת השווי הפיזי)</u>-

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:

המקום	תיאור	שיעור תשואה כללי	מקור מידע
רחובות	קרן הריט מניבים רכשה 25% מהזכויות במתחם "סנטרו" ברחובות (כולל 28 אלף מ"ר של שטחי משרדים ומסחר) תמורת 97 מיליון ₪. ה- NOI הצפוי מוערך בכ- 6.4 מיליון ₪ בשנה. **משקף שיעור תשואה של 6.6%.**		מרכז הנדל"ן 03/2025
אזו"ת ברקן	חברת שמן נדל"ן רכשה נכס תעשייתי בשטח בנוי של 15,500 מ"ר, על שטח קרקע של כ- 25 דונם באזו"ת ברקן, בכ- 90.7 מיליון ₪. דמי השכירות השנתיים בסך של 5.75 מיליון ₪ **משקף שיעור תשואה של 6.33%**		וואלה נדל"ן 02/2025
סקירת השמאי הממשלתי	מחצית שניה 2022 – מחצית ראשונה 2024 : בניגוד לציפיות ועל אף עליית הריבית, שיעורי התשואה בשוק הנדל"ן העסקי, בהשוואה לסקר הקודם, נותרו יציבים ובטווח של 6.5%-7.0%. **שיעור התשועה הממוצעים לרבעון הראשון לשנת 2024:** **מסחר – 7%** **משרדים – 6.75%** תעשיה ולוגיסטיקה – 6.5%		פרסום 17.02.2025
חבל מודיעין	מניבים רוכשת מבנה תעשיה בעיסקה המשקפת שיעור תשואה בסך של **6.5%**		דווח למערכת מאיה + 12/2024 כתבה ספונסר
מרכז מסחרי שבעת הכוכבים ראשל"צ	הכשרת הישוב מכרה את חלקה (50%) בנכס לפי שיעור תשואה משוקלל בסך של **7%**		דווח למערכת מאיה 12/2024+ מידע שוק
ב"ש , גליל ים , ראשון לציון	אזורים מכרה זכויותיה ב-3 מרכזים מסחריים , לפי שיעור תשואה משוקלל בסך של **6.7%**		מגדילים 12/2024 + מידע שוק
דו"ח נת"מ מחצית ראשונה 2024	למרות התפתחויות השליליות בשוק וסביבת הריבית הגבוהה , התשואות המבוקשות לנכסים המוצעים למכירה **לא השתנו** בהתאם לשינויים בשיעור הריבית		פרסום אוקטובר 2024
אירפורט סיטי	בנין משרדים מו"מ למכירה לפי **שיעור תשואה של 6.7%**		מידע שוק 10/2024
מעלות	רני צים מוכר לדורסל נכס מסחרי (50%) בכ-242 מיליון ₪ , משקף **שיעור תשואה של 7%**		מרכז הנדל"ן 9/2024
חיפה	מניבים רוכשת מריאליטי 25% נוספים לפי **שיעור תשואה של 6.5%**		מרכז הנדל"ן 07/2024 ומידע שוק
תל אביב	אספן רכשה מרכז מסחרי לפי **שיעור תשואה של 6.7% ביחס לשטחים המושכרים ו-7.4% בכפוף לאכלוס מלא**		כלכליסט 5/2024

המקום	תיאור	שיעור תשואה כללי	מקור מידע
חיפה	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%**		כלכליסט 01/2024
ראש העין	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%**		אייס 01/2024
אשקלון	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%**		דה מרקר 12/2023
ירושלים	נרכש מרכז מסחרי שכונתי בשכונת רוממה בירושלים לפי **שיעור תשואה 6.7%**		מידע שוק 10/2023
קרית עקרון	מתחם עקרון 2000 מרכז מסחרי ומערכת סולארית נמכר בתמורה **לשיעור תשואה המשקף 6.73%**		פרסום ICE 10/2023
אזו"ת אלון תבור	מתחם הכולל מבנה תעשיה נמכר ב- 154 מיליון ₪. Sala and leaseback העסקה **משקפת שיעור תשואה 6.5%**		גלובס 08/2023
ראשון לציון	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		כלכליסט 05/2023
תל אביב	חברת מגדל רכשה 50% מהזכויות במגדל וייס-בולטהאוס תמורת 230 מיליון ₪ (משקף שווי של 460 מיליון ₪ לנכס בשלמות). ה- NOI עומד על 26 מיליון ₪, משקף שיעור תשואה של **5.65%**		כלכליסט 05/2023

תחשיבים לאומדן השווי:

1. **מרכז מחסני המכר ושירותי הדרך ללא תחנת התדלוק:**

תיאור	דמי שכירות חודשיים בסיסים בש"ח
דמי שכירות חודשיים לא כולל דמי אחזקה, במעוגל	₪ 1,575,810
דמי שכירות שנתיים לא כולל דמי אחזקה, במעוגל	₪ 18,909,723
שיעור היוון לשטחים המושכרים	6.50%
סה"כ שווי עפ"י היוון דמי השכירות החודשיים המינימליים *	₪ **290,920,000**
תוספת דמי שכירות שנתיים כאחוזים מהפדיון	₪ 1,315,395
שיעור היוון שנתי לתוספת מפדיון	6.95%
סה"כ היוון תוספת דמי השכירות החודשיים כאחוזים מהפדיון	₪ **18,930,000**
סה"כ שווי הנכס בשלמות עפ"י גישת היוון ההכנסות (במעוגל)	₪ **309,850,000**

(*) ניתוח רגישות ביחס לנתונים לעיל:

פרמטר	% שינוי	סה"כ שווי
שיעורי תפוסה	ירידה של 5%	₪ 276,370,000
שיעורי היוון	עלייה של 0.5%	₪ 270,140,000
	ירידה של 0.5%	₪ 315,160,000
דמי שכירות ממוצעים למ"ר	עלייה של 5%	₪ 305,460,000
	ירידה של 5%	₪ 276,370,000

2. **<u>תחנת התדלוק + חנות נוחות:</u>**

דמי שכירות שנתיים	₪ 1,153,716
שיעור היוון	7%
סך הכל תוספת שווי בגין תחנת הדלק	₪ **16,480,000**

3. **<u>שווי שטחים פנויים:</u>**

אין שטחים פנויים במתחם.

4. **<u>הכנסות משילוט:</u>**

דמי שכירות חודשיים המתקבלם עבור שילוט	₪ 1,671
המהווים דמי שכירות שנתיים בסך	₪ 20,052
מקדם ערך נוכחי סידרתי (8 שנים, שיעור היוון 10.5%)	5.2
סך הכל תוספת שווי בגין שלטי פרסומת	₪ **110,000**

5. **<u>הכנסות מאנטנות</u>**

דמי שכירות חודשיים המתקבלם עבור אנטנות סלולאריות	₪ 11,389
המהווים דמי שכירות שנתיים בסך	₪ 136,668
מקדם ערך נוכחי סידרתי (8 שנים, שיעור היוון 7.75%)	₪ 5.80
סך הכל תוספת שווי בגין אנטנות סלולאריות	₪ **790,000**

6. **רווחי ניהול** [1]:

ממוצע 3 שנים אחרונות	שיעור היוון	סך הכל
₪ 1,153,541	8.00%	**₪ 14,420,000**

7. **סיכום**

שווי חכירה במקרקעין לשימוש כפאוור סנטר	₪ 327,230,000
שווי זכויות בניה נוספות, בניכוי תשלומי מיסים צפויים	₪ 7,260,000
תוספת בגין רווחי ניהול	₪ 14,420,000
הפחתה בגין חידוש החכירה (בשנים 2045-2049)	-₪ 4,930,000
סך הכל שווי הזכויות בנכס במצבו	**₪ 343,980,000**

נשאר לעדכן שווי זכות בניה + מיסים + חידוש חוזה חכירה

שיעור התשואה הכולל הינו כ-	6.64%

הערות:

1. בהתאם לדווח חברת ביג קיים רווח מניהול לאורך השנים, באופן בו קונה מרצון יביא בחשבון את התקבולים הצפויים גם מרווחי הניהול. תחשיב השווי הנגזר מרווחי הניהול באופן כדלקמן: נלקח בחשבון רווח ממוצע לשנים 2022-2024 יצוין כי טרם התקבלו מהחברה נתונים ביחס לשנת 2025.
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.

<u>הערכות שמאיות קודמות</u>:

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
31.12.2022	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	₪ 307,900,000	11.72%
31.12.2023	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	₪ 310,300,000	10.85%
31.12.2024	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	₪ 326,270,000	5.43%

<u>הערכה שמאית נוכחית</u>:

מועד הקובע לחוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי
31.12.2025	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	₪ **343,980,000**

ש ו מ ה

בשים לב למיקומו של הנכס ("BIG רגבה" גוש 18482 חלק מחלקות מס' 11, 15, 31, מתחם ביג, סמוך לכניסה למושב רגבה) ולכל שאר הנתונים כאמור ומפורט לעיל,

נראה כסביר לאמוד את שווי הזכויות בנכס (100% מהזכויות) סביב **343,980,000** ₪ **(שלוש מאות ארבעים ושלושה מיליון, תשע מאות ושמונים אלף שקלים חדשים)** לא כולל מע"מ.

הכל במצבו הנוכחי כריק, פנוי וחופשי מכל מחזיק חוב ושיעבוד, נכון למועד הקובע לחוות הדעת 31.12.2025.

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 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,



ירון ספקטור
כלכלן ושמאי מקרקעין

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

חוות דעת – שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: אומדן שווי קניון "ביג פאשן דנילוף"

גושים 15033 חלקה 54

מתחם הרחובות יהודה הלוי , העמקים ובן זכאי, טבריה



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 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 מויססקו
הנדסאי בניין
לירון כמיסה
כלכלנית
טוהר אלבו
כלכלנית

תוכן עניינים

פרטי הנכס 5

תאור הנכס וסביבתו 6

תצלומי הנכס : 10

הרקע התכנוני 18

רישוי 26

הזכויות בנכס 29

גורמים ושיקולים באומדן השווי 35

תחשיבים : 42

ש ו מ ה 46

6 בינואר 2026
מספרנו: 30127.16/25

לכבוד,
ביג מרכזי קניות בע"מ
א.ג.נ.,

חוות דעת – שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: אומדן שווי קניון "ביג פאשן דנילוף"
גושים 15033 חלקה 54
מתחם הרחובות יהודה הלוי , העמקים ובן זכאי, 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 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

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 חג'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	:	23 בדצמבר 2025
הנסיבות בגינן בוצעה ההתקשרות	:	לצורך דוחות כספיים ישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S
תאריך הביקור בנכס[1]	:	19 בנובמבר 2025
המועד הקובע לחוות הדעת:		31 בדצמבר 2025
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.

<u>פרטי הנכס</u>

גוש	:	15033
חלקה	:	54
שטח החלקה	:	11,888 מ״ר
מגרש	:	501 (עפ״י תב״ע מספר ג/12078)
שטח מגרש	:	11,860 מ״ר (עפ״י תב״ע ג/12078)
שטח בנוי[1]	:	כ- 49,300 מ״ר
מיקום	:	מתחם הרחובות יהודה הלוי, העמקים ובן זכאי, טבריה
זכויות	:	בעלות פרטית + חכירה מהוונת ממנהל מקרקעי ישראל
		(ראה פרק ״הזכויות בנכס״)

[1] שטח ברוטו (עילי + תחתי) בהתאם לתשריט היתר בניה מספר 20210039 אשר ניתן בתאריך 13.5.2021.

תאור הנכס וסביבתו

נשוא חוות הדעת מהווה מגרש בשטח של 11.86 דונם ביעוד למסחר ולמשרדים אשר עליו הוקם מרכז קניות הידוע כ"קניון ביג פאשן טבריה דנילוף" וממוקם במתחם הרחובות בן זכאי, העמקים ויהודה הלוי, טבריה.

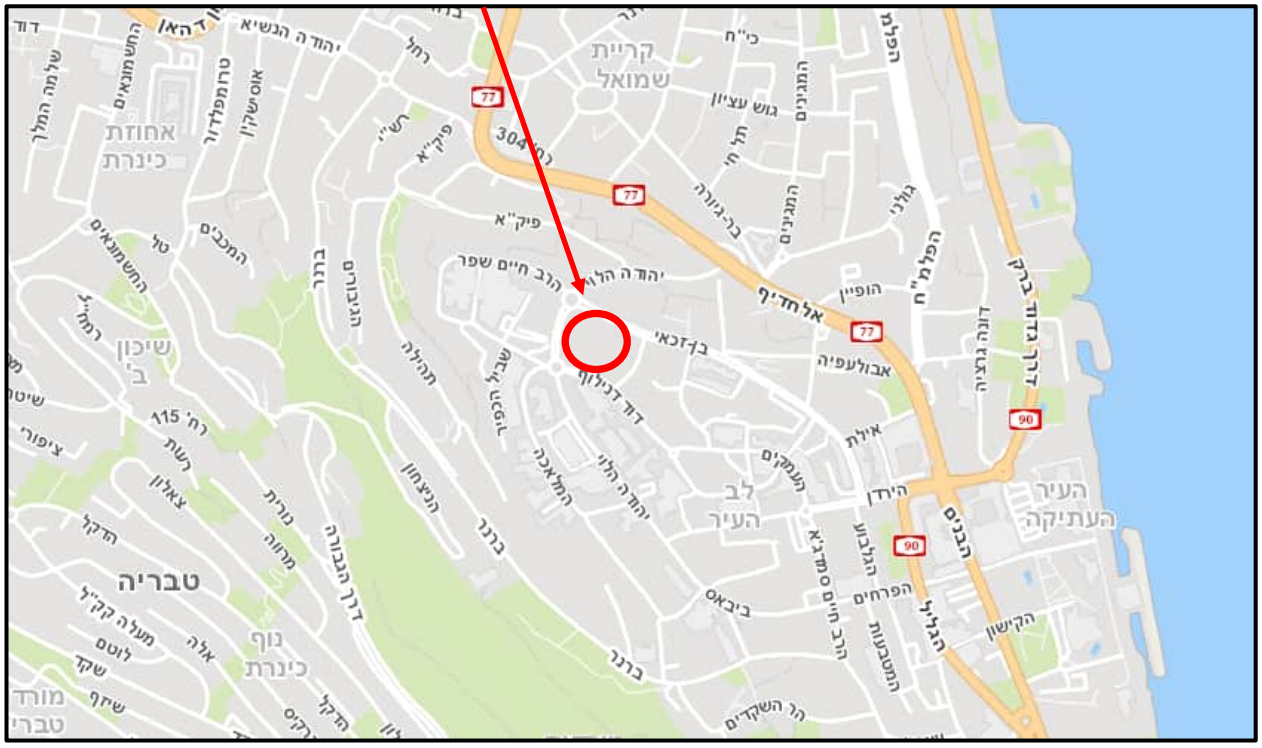
תיאור הסביבה:

נשוא חוות הדעת ממוקם באזור התעשייה, מזרח העיר טבריה, מתחם הרחובות יוחנן בן זכאי, יהודה הלוי והעמקים. האזור מאופיין במבני תעשייה חד קומתיים הבנויים בבנייה ותיקה לצד מרכזי קניות כגון דנילוף סנטר, "בית בזלת", שופרסל דיל, רמב"ם סנטר, שפע שוק ולצד מבני משרדים כגון בניין "פלאפון".

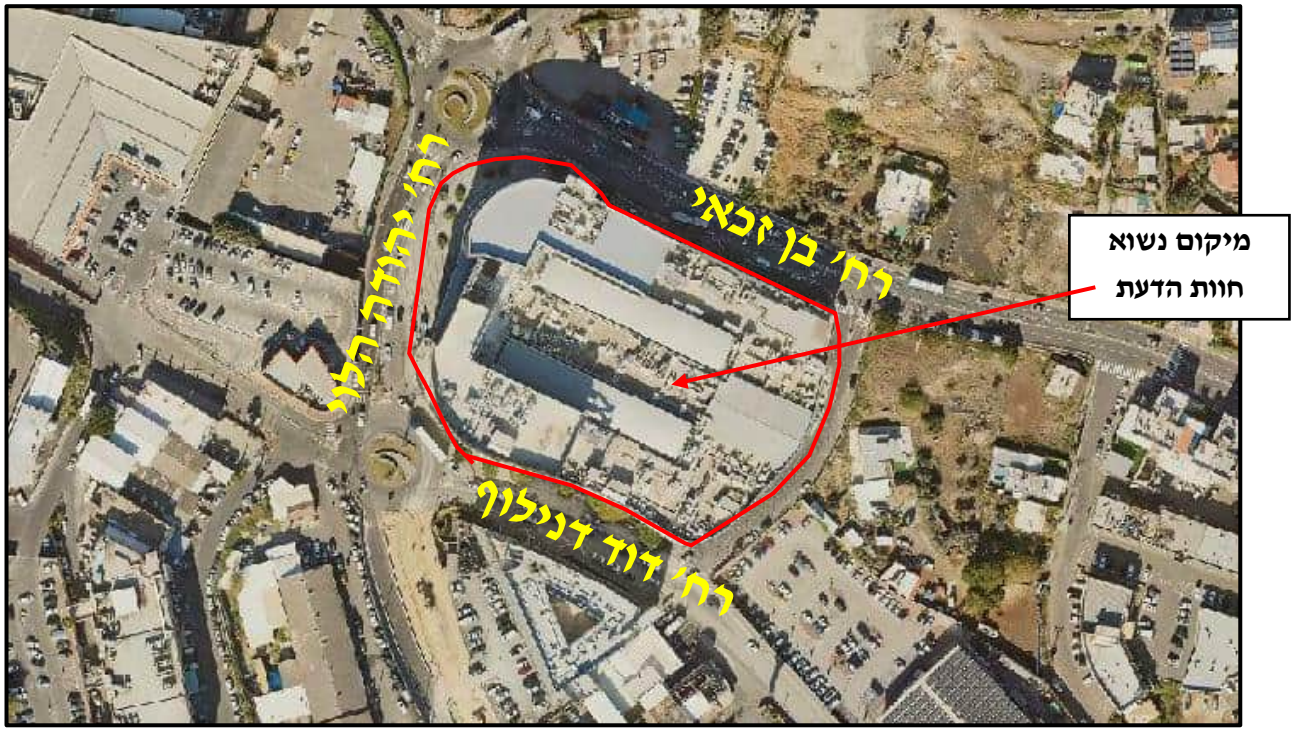
בחלקו הצפוני של רחוב יוחנן בן זכאי מתחילות שכונות המגורים הסמוכות הכוללות בנייני מגורים בני 1-3 קומות הבנויים בבנייה ותיקה.

בסביבה פיתוח עירוני מלא באזורים הבנויים ופיתוח עירוני חלקי באזורים הלא בנויים הכולל כבישים, תאורת רחוב, מדרכות חלקיות וכו'.

להלן תרשים הסביבה (הנכס שבנדון ממוקם בקירוב בעיגול בצבע אדום):



להלן איתור מיקום הנכס שבנדון על גבי תצלום אויר:



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 הבניה[1]):

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 אויר 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 מטויחים 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.



<u>תצלומי הנכס:</u>



מבט על מרתף החניה



מבט על הקניון שבנדון מכיוון צפון מזרח



קומת הקרקע



קומה א'

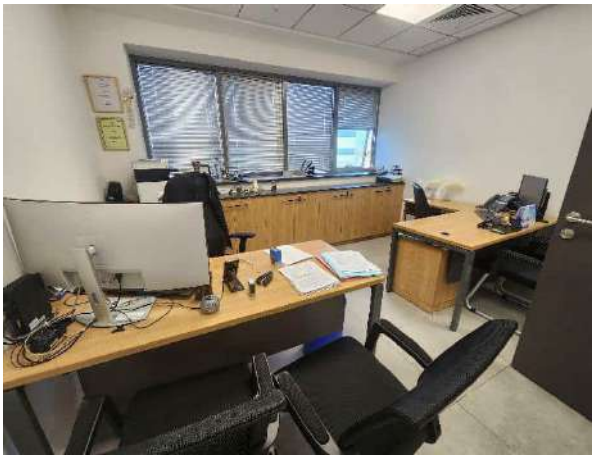




משרדי הממשלה (שלב א' – מאוכלס)

תצלומי משרדי שלב ב' (אוכלס בחודש מאי 2023):






הסביבה העסקית

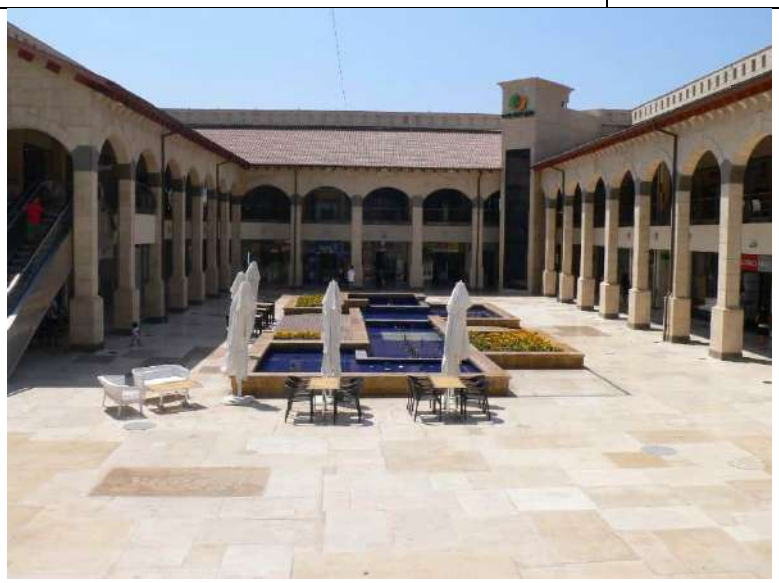
בתחום גיאוגרפי זה קיימים מספר מרכזים מסחריים כדלקמן:

שם	מיקום	מהות
ביג טבריה, ביג טבריה משתרע על פני 12 דונם הכוללים כ-11,000 מ״ר של שטחי מסחר וכ-650 מקומות חניה.	צומת פורייה	ביג טבריה ממוקם בצומת פורייה, על כביש 77 המהווה כניסה ראשית לעיר טבריה ואת ציר התנועה העיקרי לרמת הגולן. ביג טבריה משרת כ-60,000 תושבי טבריה ויישובי הסביבה וכ-12,000 תושבי רמת הגולן
		
קניון בית נחמיה	צומת גיבור, קריית שמונה	קניון מקורה בו חנויות אופנה, מזון, סופרמרקט וכו׳.
		

שם	מיקום	מהות
מרכז מסחרי צומת הגומא (בצומת קיימת תחנת דלק) אלון)	צומת הגומא	מרכז מסחרי הכולל מסעדה, פיצוציה, חנות מתנות, בית קפה, פיצריה ובורגר בר.
		
מרכז מסחרי יסוד המעלה (המרכז פעיל למחצה)	צומת יסוד המעלה	מרכז מסחרי פתוח הכולל חנויות נעליים, מזכרות וכיוצ"ב.
קניון 8 באמצע	מרכז העיר קריית שמונה	קניון מקורה בו חנויות אופנה, מזון, סופרמרקט, בנקים, משרדים וכו'.
		

שם	מיקום	מהות
קניון חצור הגלילית הכולל כ – 4,000 מ״ר שטחי מסחר + 2,000 מ״ר משרדים בקומה ב׳. (במקום קיימת תחנת דלק דור).	חצור הגלילית	קניון מקורה בו חנויות אופנה, מזון, סופרמרקט, בנקים, משרדים וכו׳.
		
מרכז מסחרי צומת מחניים (בצומת קיימת תחנת דלק פז)	צומת מחניים	מרכז מסחרי פתוח הכולל קניונית (24 שעות), מסעדה, בית קפה, בית מאפה, גלריה וחנות מתנות.
		

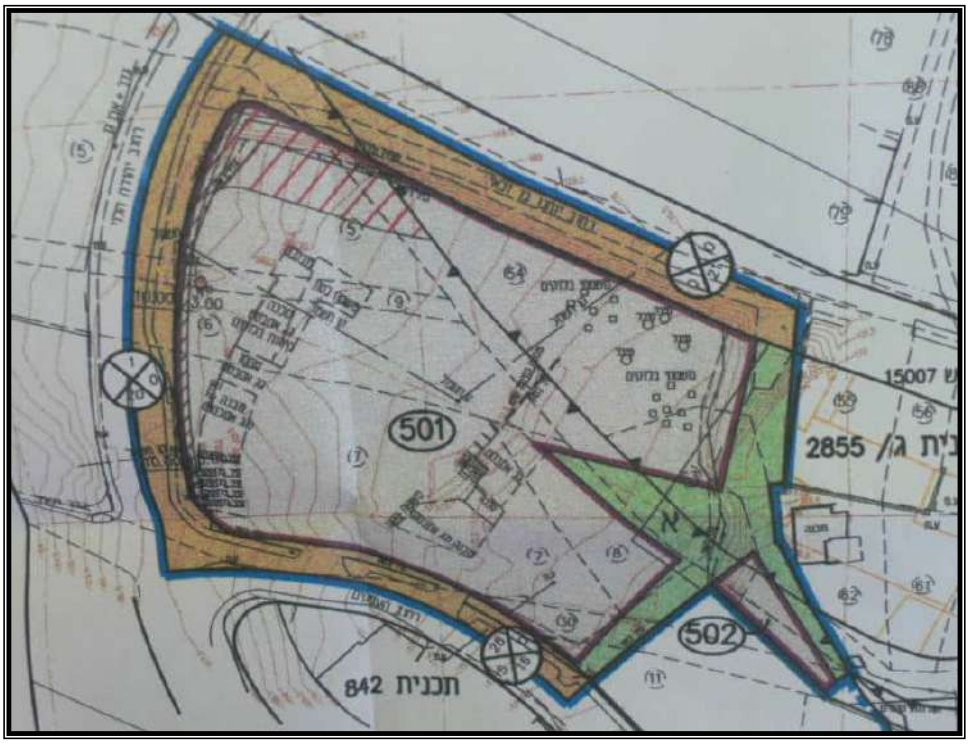
שם	מיקום	מהות
קניון לב העיר נצרת עלית הכולל כ – 20,000 מ״ר שטחי מסחר המשתרעים על פני 4.5 קומות מסחר, הכוללות חנויות ומשרדים. לרשות המבקרים 5,000 מקומות חניה ללא תשלום	נצרת עלית	קניון מקורה בו חנויות אופנה, מזון, סופרמרקט, בנקים, משרדים וכו׳.
		
מרכז מסחרי הידוע בשם ״BIG FASHION״ בסמוך לכביש מספר 60 וכביש 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	נצרת	קניון מקורה הכולל בעיקר חנויות אופנה ומזון
		

שם	מיקום	מהות
קניון חוצות אלונים	צומת אלונים	מרכז מסחרי הבנוי בשלושה מבנים, מבנה סגור המהווה את המבנה העיקרי, מבנה חיצוני ובו מספר חנויות ומבנה של מסעדת מקדונלדס, הכולל משחקיה.
		
חאן ראש פינה – מרכז מסחרי דו קומתי, פתוח, כולל כ- 4,750 מ״ר ברוטו	ראש פינה	מרכז מסחרי בו קיימות חנויות מותגים, אופנה, מזון, וכו׳.
		

שם	מיקום	מהות
סנטר הגליל, מרכז מסחרי פתוח הבנוי בשלושה מבנים, כולל כ- 6,300 מ״ר המשמשים למסחר ומשרדים	ראש פינה	מרכז מסחרי בו חנויות אופנה, מזון, סופרמרקט, בנקים, משרדים וכו׳.
		

הרקע התכנוני[1]

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'.

<u>טבלת זכויות והגבלות בניה:</u>
לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

מספר מגרש	גודל מגרש מינימלי	אחוזי בנייה					מספר קומות *
		מעל מפלס הכניסה**	מתחת למפלס הכניסה**	שטחים עיקריים	שטחי שירות***	תכסית	
501	1,000	190%	200%	130%	230%	60%	6
502	300	190%	200%	130%	230%	60%	6

הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה נשמר.

* לא כולל מרתפי חניה

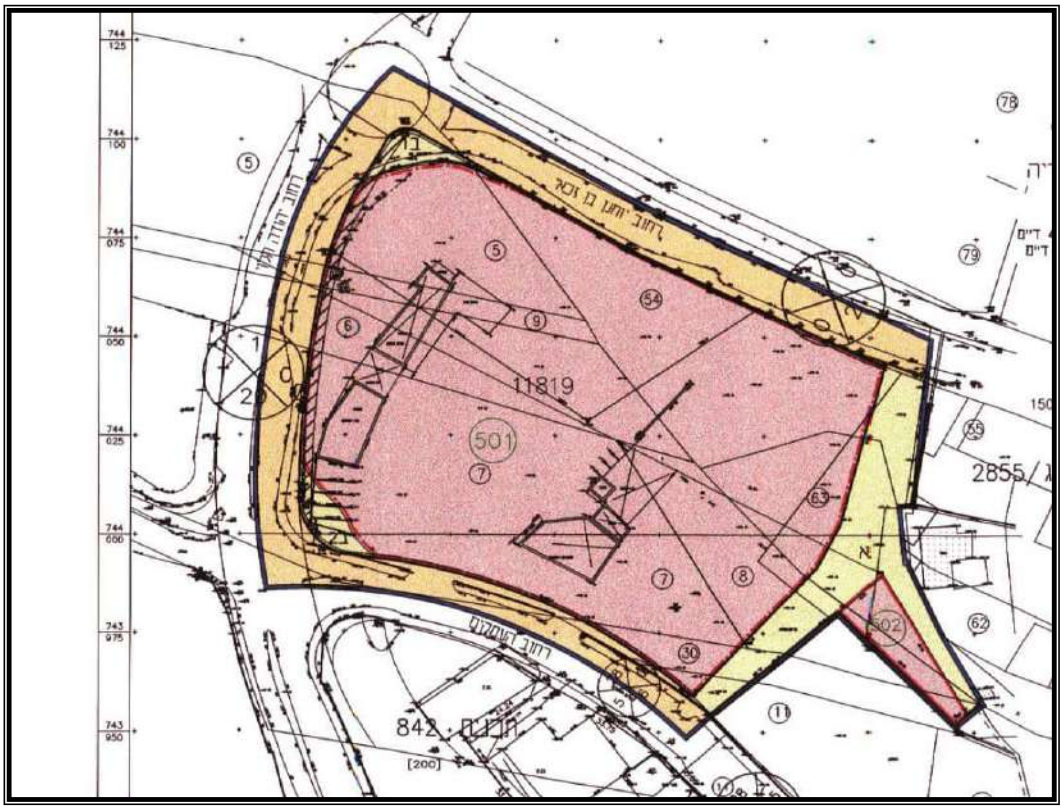
** מפלס הכניסה לעניין זה – מפלס רחוב יהודה הלוי במרכז הפרויקט.

*** רוב שטחי השירות הנם שטחי חניה בנויה. חלק משטחי החניה הם תת קרקעיים וחלקם בשני מבני חניה עיליים.

<u>קווי בניין:</u>
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

<u>מטרת התכנית:</u>

- תוספת זכויות בניה למטרת שרות במתחם בזלת טבריה.
- הסדרת גישה למתחם ולחניון וכיכר קיימת בין דרך 331 לדרך 28.

<u>שימושים:</u>

בשטח זה יותרו שימושים למסחר ולמשרדים. במסגרת שימושים אלה יותרו גם שימושים כגון: חנויות בגדלים שונים, מסעדות, דוכני מכירה, אולם ארועים וכנסים. כמו כן יותרו חניות תת קרקעיות כולל שירותי ניקוי רכב, מחסנים, חדרי מערכות טכניות.

טבלת זכויות והוראות הבניה:

יעוד	שטחי בניה (אחוזים)			אחוזי בניה כוללים	תכסית	גובה מבנה	מספר קומות
	מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה			
	עיקרי	שרות	שרות				
מסחר	100%	90%	180% לחניה ת.קרקעית + מע' נלוות	27,727 מ"ר + 21,420 מ"ר לחניה תת קרקעית	413%	90% או על פי קווי בניין מאושרים	28 מטר	6 מעל לכניסה הקובעת ו-2 קומות חניה תת קרקעית
משרדים	30%	13%						

קווי בניין:

קדמי: 0 או על פי תשריט

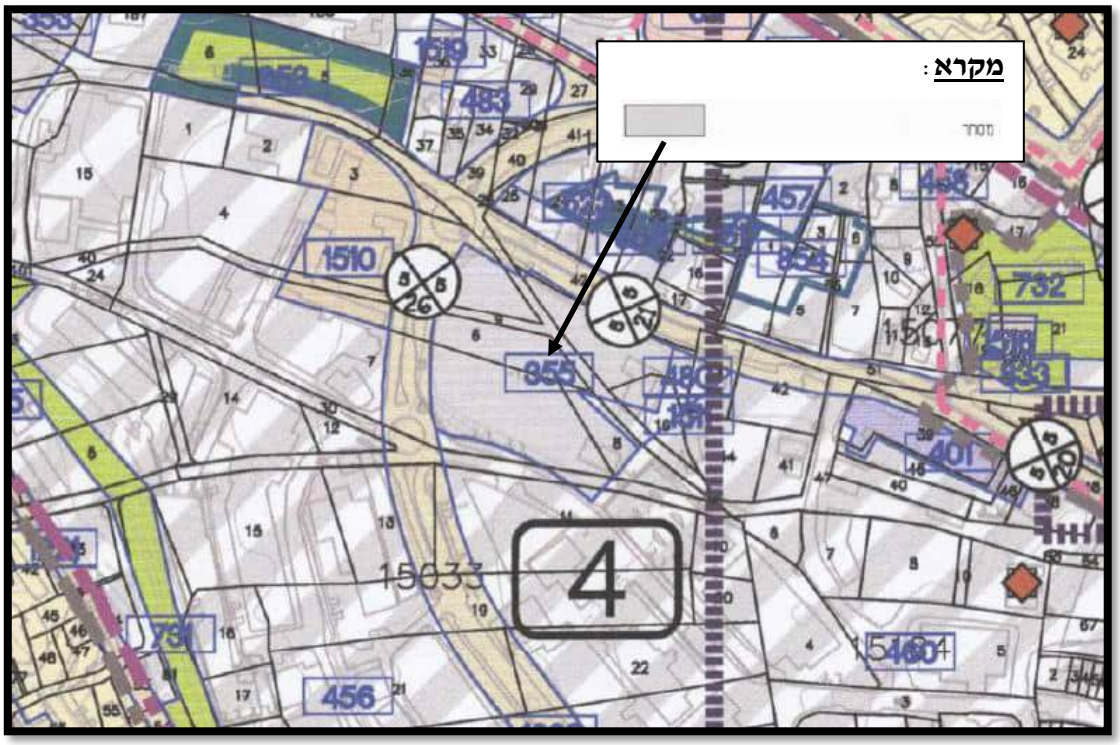
צידי ימני: 0 או על פי תשריט

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

<u>היתרים או הרשאות</u>:

מכוח תכנית זו ניתן להוציא היתרים רק במגרשים ציבוריים.

ביתר השטחים היתרים יינתנו מכוח תכנית מפורטת.

<u>מסחר</u>:

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:



<u>מטרת התכנית:</u>

תוספת זכויות בניה ושינוי חלוקת השימושים בין הקומות – ביג פאשן טבריה.

<u>שימושים מותרים:</u>

בשטח זה יותרו שימושים למסחר, בידור ופנאי, למשרדים ולמרפאות.

במסגרת שימושים אלה יותרו גם שימושים כגון: חנויות בגדלים שונים, מסעדות, דוכני מכירה, אולם ארועים וכנסים, כמו כן יותרו חניות תת קרקעיות כולל שרותי ניקוי רכב, מחסנים, חדרי מערכות טכניות.

<u>זכויות בניה:</u>

יעוד : מסחר ומשרדים

תא שטח : 101

שטח המגרש : 11,815 מ״ר

שימוש	שטחי בניה במ״ר		
	מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת
	עיקרי	שרות	שרות
מסחר	11,900	10,710	21,267
תעסוקה	6,070	1,547	

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

<u>הערות לזכויות הבניה:</u>

- 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.

<u>חניה:</u>

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:

מפלס	שטח עיקרי במ"ר	שטחי שירות במ"ר					סה"כ שירות במ"ר	סה"כ הבניין במ"ר
		מקלט	מתקנים ומערכות טכניות	אחסנה	חניה	מבואות וחדרי מדרגות	מעברים לכלל הציבור	
מרתף 2-		85	270	463	9,016	385	262	10,480	10,480
מרתף 1-		85	267	365	8,989	377	262	10,345	10,345
קרקע	6,150	86	7			1,041	2,650	3,783	9,933
א	5,485	78	1			850	2,241	3,171	8,656
סה"כ	**11,635**	**334**	**544**	**828**	**18.004**	**2,652**	**5,416**	**27,779**	**39,414**

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 ניתן היתר 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 בנית 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)			שטח שירות (במ״ר)	סך הכל שטח (במ״ר)
	קיים	מוצע	סה״כ שטח עיקרי במ״ר		
מרתף 2				10,605.78	10,605.78
מרתף 1				10,418.15	10,418.15
קרקע	6,116.16	-17.53	6,098.63	4,013.14	10,111.77
גלריה 1				450	450
ראשונה	5,309.66		5,309.66	3,387.56	8,697.22
גלריה 2				441.44	441.44
גגות				218.97	218.97
סך הכל	**11,425.82**	**-17.53**	**11,408.23**	**29,504.93**	**40,913.29**

<u>משרדים שלב – א (2 קומות משרדים בחלק הצפון מערבי שמעל הקניון)</u>

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)			שטח שירות (במ״ר)	סך הכל שטח (במ״ר)
	קיים (מסחר)	מוצע (משרדים)	סה״כ שטח עיקרי במ״ר		
מרתף 2				10,605.78	10,605.78
מרתף 1				10,418.15	10,418.15
קרקע	6,098.63		6,098.63	4,036.79	10,135.42
גלריה 1				471.74	471.74
ראשונה	5,309.66		5,309.66	3,411.21	8,720.87
גלריה 2				429.2	429.2
קומה מפולשת					
קומה 1		1,145.60	1,145.60	250.69	1,417.31
קומה 2		1,145.60	1,145.60	250.69	1,417.31
סך הכל	**11,408,29**	**2,291.20**	**13,699.49**	**29,874.25**	**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').

<u>משרדים שלב – ב' (3 קומות משרדים בחלק הדרום מערבי שמעל הקניון)</u>

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:

קומה	שטח עיקרי (במ"ר)					שטח שירות (במ"ר)	סך הכל שטח (במ"ר)
	מסחר (קיים)	משרדים			סה"כ שטח עיקרי במ"ר		
		קיים	מוצע	סה"כ			
מרתף 2						10606	10606
מרתף 1						10418	10418
קרקע	6099				6099	4037	10135
גלריה 1						472	472
ראשונה	5310				5310	3411	8721
גלריה 2						429	429
קומה מפולשת			1329	1329	1329	1546	2875
קומה 1		1146	1195	2341	2341	481	2822
קומה 2		1146	1103	2248	2248	574	2822
סך הכל	**11408**	**2291**	**3627**	**5918**	**17326**	**31974**	**49300**

<u>הערת החי"מ:</u>

בחלקה שבנדון ישנן זכויות בניה בלתי מנוצלות ביעוד משרדים, כדלקמן:

שטח עיקרי למשרדים על פי תב"ע : 6,070 מ"ר

שטח עיקרי למשרדים על פי היתר : 5,918 מ"ר

יתרה לניצול (שטח עיקרי למשרדים) : **152 מ"ר**

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 הזכויות**[1] אשר הופק על ידי החי"מ באמצעות האינטרנט בתאריך 1.1.2026, 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 רזניק 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 רזניק 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[2] מיום 16.12.2020.
- בתאריך 8.9.2022 נרשמה הערה על הפקדת תכנית עפ"י סעיף 123 לחוק התכנון והבניה. הערות: תכנית 209-0910612 מיום 7.2.2022.

---

[1] נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א-2001.

[2] תכנית להקמת 3 מבני מגורים מדרום לנכס שבנדון. התכנית אינה משנה את המצב הקיים בנכס שבנדון.

ב. <u>חוזה חכירה</u>

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.

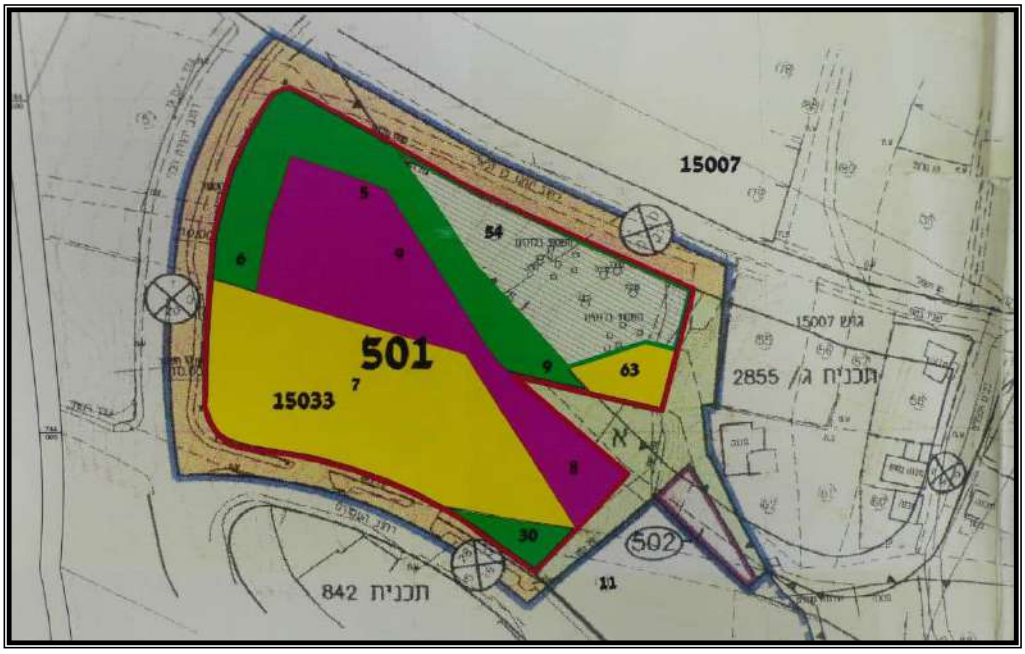
החוכר מתחייב לרשום הזכויות ע"ש הבעלים בשטח נשוא התוכנית בהתאם ליחסים הבאים:

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 המוחכר הנו כדלקמן:



מקרא:



	שטח	הערות
	4.694 ד'	פרטי
	3.645 ד'	חכר
	1.765 ד'	מ.מ.י
	1.756 ד'	חלק(מ.מ.י+מוש ע)נכלל0.324 חלק[פרטי+מושע)
	11.860 ד'	

ג. <u>הסכם ניהול</u>

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 מטיבם ומטבעם האחריות להם מוטלת על בעלים של מבנה ולא על חברת ניהול.
- **בתמורה לשירותי הניהול תהיה רשאית המשקיעה לגבות דמי ניהול בסך השווה לכלל הוצאותיה ובתוספת של 15% על הוצאות אלה. מוסכם כי בתום שנת ניהול תהא ביג רשאית לשנות את דמי הניהול הנגבים מהדיירים לדמי ניהול קבועים בגין כל מ"ר ברוטו משטחי המוכרים בפרויקט כדמי ניהול אלה יהיו צמודים למדד בסיסי כפי שיקבע ובתוספת מע"מ.**
- במסגרת דמי הניהול לא יכללו ההוצאות הבאות ולא יוטלו על הדיירים ישירות באמצעות חברת הניהול אך מבלי לגבות בגינם 15% נוספים כגון החזר הוצאות שיווק ופרסום, תשלומים בגין ארנונה עבור שטחים ציבוריים ומיסים עירוניים, השתתפות דיירים בתשלומים בגין "ביטוחי משכירה".
- כל עוד המשקיעה הנה המנהלת של הפרויקט יהיה שמו של הפרויקט "ביג פאשן דנילוף".
- הרווחים ו/או העודפים שיהיו בחשבון הבנק לאחר הקמת הפרויקט יחולקו עפ"י החלטת הדירקטוריון לדנילוף ולמשקיעה בחלקים שווים.
- דנילוף מתחייב בשמו ובשם דנילוף בזלת בע"מ כי יעניקו לפרויקט שירותי מאגר מים, ממאגר המים אשר בנוי בפאואר סנטר הסמוך לפרויקט לאורך חיי הפרויקט וזאת ללא כל תמורה נוספת הואיל ובמסגרת תמורת ההקצאה שולם ע"י המשקיעה סך המהווה את השתתפות המשקיעה בסכומים שהשקיעו דנילוף ודנילוף בזלת בע"מ בבניית מאגר המים.
- הרווח או ההפסד שיהיו כתוצאה מפעילותה של חברת הניהול יזקפו לחשבון חברת הניהול, בין היתר, בהסתייגויות הבאות:
  - שטחים שאינם מושכרים דמי הניהול בגינם יהיו COST בלבד ללא תוספת 15%.
  - הוצאות הביטוח יחויבו בנפרד ובנוסף על דמי הניהול.
  - הוצאות ישירות בגין פרסום ושיווק ייגבו מהדיירים בנפרד בנוסף לדמי הניהול.
  - שכ"ט מתווך בהשכרות במידה וישולם, ישולם ע"י היזם ולא על חשבון חברת הניהול.

ד. <u>דמי שכירות</u>

כללי - נתוני דמי השכירות ופרטי הסכמי השכירות נמסרו בכתב על ידי חברת ביג וחוות הדעת מושתתת על הדיווח.

1. <u>דמי שכירות:</u>

בהתאם לאישור חברת ביג מרכזי קניות בע"מ, עולה כי דמי השכירות החודשיים המייצגים נכון לחודש דצמבר 2025, לא כולל אחזקה, ולא כולל אחוזים מפדיון הינם כדלקמן:

מהות	**דמי השכירות החודשיים בש"ח (לשטחים המושכרים)**
מסחר	2,022,156 ₪ לא כולל מע"מ
משרדי ממשלה (שלב א + שלב ב')	398,587 ₪ לא כולל מע"מ
סה"כ	2,420,743 ₪ לא כולל מע"מ

<u>שטחים לשיווק</u>

מסחר – 13,418 מ"ר

משרדים – 7,931 מ"ר

<u>שטחים פנויים:</u>

מסחר - נכון למועד 31.12.2025 סך השטחים הפנויים בקניון הינם בהיקף של 155 מ"ר (מהווה כ- 1% מסך השטחים להשכרה בקניון).

משרדים – שיעור תפוסה לשטחי המשרדים הינו 100% (תפוסה מלאה).

2. <u>תוספת פדיון לדמי השכירות המינימליים:</u>

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 956,740 ₪, לאחר ניטרול שוכרים אשר לא צפוי שימשיכו לשלם הפרשי פדיון.

בהתאם לנתוני החברה, ההכנסות בגין תוספת פדיון ב- 5 שנים האחרונות[1] הינם יציבים.

[1] 2021 – 2025, בנטרול שנת 2023 בה היו השפעות לאור מלחמת "חרבות ברזל".

3. <u>חברת ניהול וצובר חשמל:</u>

לפי נתוני חברת ביג, עולה כי רווחי הניהול והחשמל הינו כדלקמן:

שנה	רווח מניהול
2022	629,291 ₪ לשנה
2023	1,070,220 ₪ לשנה
2024	1,542,611 ₪ לשנה
ממוצע	**1,080,707** ₪ / **לשנה**

יצוין כי טרם התקבלו מהחברה נתונים ביחס לשנת 2025.

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 התעשיה 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 כדלקמן[1] (<u>שטח עילי</u>):

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 <u>עילי</u> 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 אויר 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 א' 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 2025. בהקשר לדמי השכירות יצוין כי על פי הסכמי השכירות, "המשכיר" זכאי לקבל מהשוכר במשך תקופת השכירות דמי שכירות כאחוז מתוך הפדיון במושכר.

- הנתון כי נתוני הפדיון במרכז המסחרי הינם יציבים ב- 5 שנים האחרונות[1].
לאור האמור, על רקע נתוני הפדיון ולאור יציבות המרכז (נתוני התפוסה) וההכנסות מפדיון, תוספת דמי השכירות מפדיון מהווים בנכס שבנדון הכנסה בטוחה , בדומה לדמי שכירות בסיס, לאור האמור, הופחת שיעור ההיוון בגין תוספת ההכנסות מדמי שכירות פדיון.

- 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%.

[1] 2021 – 2025, בנטרול שנת 2023 בה היו השפעות לאור מלחמת "חרבות ברזל".

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 7.25% להכנסות הנוספות מפדיון.

- שיעור ההיוון של שטחי המשרדים – 6.2%, מגלם את הנתון כי מדובר על הסכם שכירות לתקופה של שעוד כ- 9.5 שנים + 5 שנים נוספות למדינת ישראל (סה"כ 14.5 שנים), שוכר בטוח, וכי השטח הושכר ברמת גמר מלאה.

- לאחר שמתאריך 1.1.2024 שיעור הריבית נותרה ללא שינוי, בנק ישראל ביצע בתאריך 24.11.2025 הפחתה ראשונה בשיעור הריבית של 0.25%, לשיעור ריבית כולל של 4.25% ובתאריך 05.01.2026 בוצעה הפחתה נוספת בשיעור הריבית של 0.25%, לשיעור ריבית כולל של 4%. 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 31.12.2025, לא הובא בחשבון שינוי לשיעור ההיוון ביחס למועד הקובע לחוות דעתנו הקודמת.

- 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:

א.1 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.

א.2 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).

א.3 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 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:

המקום	תיאור	שיעור תשואה כללי	מקור מידע
רחובות	קרן הריט מניבים רכשה 25% מהזכויות במתחם "סנטרו" ברחובות (כולל 28 אלף מ"ר של שטחי משרדים ומסחר) תמורת 97 מיליון ₪. ה- NOI הצפוי מוערך בכ- 6.4 מיליון ₪ בשנה. **משקף שיעור תשואה של 6.6%.**		מרכז הנדל"ן 03/2025
אזו"ת ברקן	חברת שמן נדל"ן רכשה נכס תעשייתי בשטח בנוי של 15,500 מ"ר, על שטח קרקע של כ- 25 דונם באזו"ת ברקן, בכ- 90.7 מיליון ₪. דמי השכירות השנתיים בסך של 5.75 מיליון ₪ **משקף שיעור תשואה של 6.33%**		וואלה נדל"ן 02/2025
סקירת השמאי הממשלתי	מחצית שניה 2022 – מחצית ראשונה 2024 : בניגוד לציפיות ועל אף עליית הריבית, שיעורי התשואה בשוק הנדל"ן העסקי, בהשוואה לסקר הקודם, נותרו יציבים ובטווח של 6.5%-7.0%. **שיעור התשועה הממוצעים לרבעון הראשון לשנת 2024:** **מסחר – 7%** **משרדים – 6.75%** תעשיה ולוגיסטיקה – 6.5%		פרסום 17.02.2025
חבל מודיעין	מניבים רוכשת מבנה תעשיה בעיסקה המשקפת שיעור תשואה בסך של **6.5%**		דווח למערכת מאיה + 12/2024 כתבה ספונסר
מרכז מסחרי שבעת הכוכבים ראשל"צ	הכשרת הישוב מכרה את חלקה (50%) בנכס לפי שיעור תשואה משוקלל בסך של **7%**		דווח למערכת מאיה 12/2024+ מידע שוק
ב"ש , גליל ים , ראשון לציון	אזורים מכרה זכויותיה ב-3 מרכזים מסחריים , לפי שיעור תשואה משוקלל בסך של **6.7%**		מגדילים 12/2024 + מידע שוק
דו"ח נת"מ מחצית ראשונה 2024	למרות התפתחויות השליליות בשוק וסביבת הריבית הגבוהה , התשואות המבוקשות לנכסים המוצעים למכירה **לא השתנו** בהתאם לשינויים בשיעור הריבית		פרסום אוקטובר 2024
אירפורט סיטי	בנין משרדים מו"מ למכירה לפי **שיעור תשואה של 6.7%**		מידע שוק 10/2024
מעלות	רני צים מוכר לדורסל נכס מסחרי (50%) בכ-242 מיליון ₪ , משקף **שיעור תשואה של 7%**		מרכז הנדל"ן 9/2024
חיפה	מניבים רוכשת מריאליטי 25% נוספים לפי **שיעור תשואה של 6.5%**		מרכז הנדל"ן 07/2024 ומידע שוק
תל אביב	אספן רכשה מרכז מסחרי לפי **שיעור תשואה של 6.7% ביחס לשטחים המושכרים ו-7.4% בכפוף לאכלוס מלא**		כלכליסט 5/2024

המקום	תיאור	שיעור תשואה כללי	מקור מידע
חיפה	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%**		כלכליסט 01/2024
ראש העין	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%**		אייס 01/2024
אשקלון	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%**		דה מרקר 12/2023
ירושלים	נרכש מרכז מסחרי שכונתי בשכונת רוממה בירושלים לפי **שיעור תשואה 6.7%**		מידע שוק 10/2023
קרית עקרון	מתחם עקרון 2000 מרכז מסחרי ומערכת סולארית נמכר בתמורה **לשיעור תשואה המשקף 6.73%**		פרסום ICE 10/2023
אזו"ת אלון תבור	מתחם הכולל מבנה תעשיה נמכר ב- 154 מיליון ₪. Sala and leaseback העסקה **משקפת שיעור תשואה 6.5%**		גלובס 08/2023
ראשון לציון	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		כלכליסט 05/2023
תל אביב	חברת מגדל רכשה 50% מהזכויות במגדל וייס-בולטהאוס תמורת 230 מיליון ₪ (משקף שווי של 460 מיליון ₪ לנכס בשלמות). ה- NOI עומד על 26 מיליון ₪, משקף שיעור תשואה של **5.65%**		כלכליסט 05/2023

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	₪ 2,022,157	₪ 398,587	
דמי שכירות שנתיים לא כולל דמי אחזקה, במעוגל	₪ 24,265,879	₪ 4,783,044	₪ 956,740
שיעור היוון שנתי (**)	6.80%	6.20%	7.25%
סה"כ שווי על פי היוון דמי השכירות החודשיים	₪ 356,850,000	₪ 77,150,000	₪ 13,200,000
סה"כ (ביניים)	**₪ 447,200,000**		

(*) ניתוח רגישות ביחס לנתונים לעיל (לשטחי המסחר):

פרמטר	% שינוי	סה"כ שווי
שיעורי תפוסה	ירידה של 5%	₪ 339,010,000
שיעורי היוון	עלייה של 0.5%	₪ 332,410,000
	ירידה של 0.5%	₪ 385,170,000
דמי שכירות ממוצעים למ"ר	עלייה של 5%	₪ 374,690,000
	ירידה של 5%	₪ 339,010,000

(**) שיעור ההיוון של שטחי המשרדים מגלם את הנתון כי מדובר על הסכם שכירות לתקופה של 9.5 שנים + 5 שנים נוספות למדינת ישראל (סה"כ 14.5 שנים), 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
155	₪ 100	₪ 186,000	7.30%	₪ **2,550,000**

ב. רווח מחשמל וניהול הקניון[1]:

רווח מניהול וחשמל לשנה	שיעור היוון	סך הכל
₪ 1,080,707	8.30%	₪ **13,020,000**

הערות:

1. בהתאם לדווח חברת ביג קיים רווח מחשמל ומניהול הקניון, באופן בו קונה מרצון יביא בחשבון את התקבולים הצפויים גם מרווחי הניהול. דמי האחזקה והרווח הינם סבירים כמקובל בשוק ובהתאמה לסוג הנכס וגודלו.
בוצע תחשיב לפי שיעור הוון של 8.3% (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. <u>לסיכום:</u>

שווי הנובע מדמי השכירות החודשיים (מסחר + משרדים) + שווי ממרכיב הפדיונות	447,200,000 ₪
תוספת שווי בגין רווחי ניהול וחשמל	13,020,000 ₪
תוספת שווי בגין שטח ריק בקניון	2,550,000 ₪
הפחתה בגין חידוש חכירה בתום תקופת החכירה	-4,150,000 ₪
סך הכל שווי הזכויות בנכס במצבו	**458,620,000 ₪**

<u>הערת הח"מ*:</u>

שיעור התשואה הכולל הינו כ-	6.76%

<u>הערות:</u>

(*) שיעור התשואה הכולל הינו לפרויקט בשלמות (שטחי המסחר + שטחי המשרדים).
שיעור התשואה לשטחי המסחר בלבד הינו כ- 6.87%

<u>הערכות שמאיות קודמות אשר בוצעו על ידי הח"מ:</u>

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
31.12.2022	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 372,760,000	23.03%
31.12.2023	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 390,340,000	17.49%
31.12.2024	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 437,910,000	4.73%
31.3.2025	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 443,070,000	3.51%

<u>הערכה שמאית נוכחית</u>

מועד הקובע לחוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי
31.12.2025	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ **458,620,000**

השינוי בין השומה למועד הקובע 31.12.2022 לשומה למועד הקובע 31.12.2025 (23.3%) נובע מעליה בדמי השכירות, בפדיונות וברווחי הניהול. כמו כן, מבניית שטחי 3 קומות משרדים חלקיות ואכלוסם, וכן ירידה בשיעור ההיוון בין שתי התקופות (2024-2022).
כמו כן, לאור יציבות המרכז, לרבות נתוני הפדיון, המהווים בנכס שבנדון, הכנסה בטוחה בדומה לדמי שכירות בסיס הופחת שיעור ההיוון עבור דמי שכירות המתקבלים מתוספת הכנסות מפדיון.

ש ו מ ה

בשים לב למיקומו של הנכס (מגרש ביעוד למסחר ולמשרדים עליו הוקם קניון "BIG FASHION", גוש מספר 15033, חלקה 54, טבריה)
ולכל שאר הנתונים כאמור ומפורט לעיל,

נראה כסביר לאמוד את שווי זכויות החכירה בנכס שבנדון סביב – **458,620,000 ₪ (ארבע מאות חמישים ושמונה מיליון, שש מאות ועשרים אלף שקלים חדשים) לא כולל מע"מ**.

היטל השבחה: הופחת בגוף השומה.
תשלום למנהל מקרקעי ישראל: הופחת בגוף השומה.
אפשרות לחבות פיצויים בגין פגיעה במקרקעי צד שלישי: לא ידוע לח"מ ביחס לחבות קיימת.
היטל ההשבחה ו/או התשלום למנהל מקרקעי ישראל ו/או אומדן הפיצויים הינו אומדן משוער של הח"מ ואינו מחייב את הח"מ ו/או את הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ו/או את מנהל מקרקעי ישראל. סכומים סופיים ייקבעו לאחר קבלת שומות מהוועדה המקומית ו/או מנהל מקרקעי ישראל ו/או פסיקת שמאי מכריע ו/או פסיקת בתי משפט וכו'.

הכל במצבו הנוכחי כריק, פנוי וחופשי מכל מחזיק חוב ושיעבוד (בכפוף לזכויות השוכרים בקניון), נכון למועד הקובע 31.12.2025.

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,

שמאי מקרקעין ירון ספקטור כלכלן ומוסמך M.B.A עסקים מספר רישיון 296

ירון ספקטור
כלכלן ושמאי מקרקעין

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.

דוד ומנור סגל ▪ שמאות מקרקעין בע"מ

David & Manor Segal ▪ Real Estate Appraisal LTD

David Segal
R.E. Appraiser

Manor Segal
Economist, R.E. Appraiser

Nadav Meidan
Economist, R.E. Appraiser

Lior Zadkani Malka
Economist, R.E. Appraiser
Eli Gelman
Economist, R.E. Appraiser
Yuval Yahalom
B.A. Business Administration
Idan Karavani
Economist, R.E. Appraiser
Sara Segal
Property Management

דוד סגל
שמאי מקרקעין

מנור סגל
כלכלן ושמאי מקרקעין

נדב מידן
כלכלן ושמאי מקרקעין

ליאור צדקני מלכה
כלכלנית ושמאית מקרקעין
אלי גלמן
כלכלן ושמאי מקרקעין
יובל יהלום
מנהל עסקים
עידן קרואני
כלכלן ושמאי מקרקעין
שרה סגל
ניהול נכסים

תאריך : 21/12/2025

סימוכין: 4187.3

לכבוד

ביג מרכזי קניות בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה

לצורך הכללה בדו"חות הכספיים

(מועד קובע 31/12/2025)

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



Tel. 03-6355787 | **Fax:** 03-6355788
E-mail: Manor@davidsegal.co.il

מגדל המשרדים B (מעל הקניון), לוי אשכול 68, קרית אונו
ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006

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 שוויו 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

31/12/2025

מגדל המשרדים B (מעל הקניון), לוי אשכול 68, קרית אונו
ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006
Tel. 03-6355787 | **Fax:** 03-6355788
E-mail: Manor@davidsegal.co.il

3. עורכי חוות הדעת

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 7/12/2025, ע"י מר אסף גלברד – סמנכ"ל בחברת ביג מרכזי קניות בע"מ.

5. ביקור בנכס

בוצעו מס' ביקורים בנכס.
ביקור אחרון בנכס נערך ע"י אלעזר גלמן, שמאי מקרקעין במשרדו של הח"מ, בתאריך 16/12/2025. הביקור נערך בנוכחות העובדים מטעם השוכר.

מגדל המשרדים B (מעל הקניון), לוי אשכול 68, קרית אונו
ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006
Tel. 03-6355787 | **Fax:** 03-6355788
E-mail: Manor@davidsegal.co.il

6. פרטי הנכס

מהות הנכס	-	מבנה המשמש לסופרמרקט ולמסחר.	
גוש	-	3942	
חלק מחלקות	-	1	2
שטח חלקות (רשום)	-	27,386 מ"ר.	8,738 מ"ר.
מגרש מס' (ארעי[1])	-	11	
שטח מגרש[2]	-	19,213 מ"ר.	
שטח בנוי[3]	-	קומת קרקע - 10,736.46 מ"ר.	
		קומה א' - 446.54 מ"ר.	
		קומת גג - 216.60 מ"ר.	
		סה"כ - 11,399.6 מ"ר.	
הזכות במקרקעין	-	חכירה לתקופה של 999 שנים[4].	
מיקום	-	דרך המכבים 62, אזור התעשייה הישן, ראשון לציון.	

[1] עפ"י תכנית לצרכי רישום 1143/2020 מתאריך 29/04/2025. ראה פירוט בסעיף 8.12 להלן.
(מגרש ארעי מס' 11 מהווה חלק מחלקות 1 ו-2 שבנדון).
[2] בהתאם לתצ"ר 1143/2020 מתאריך 29/4/2025.
[3] שטח המבנה בהתאם להיתר בניה מס' 200421810.
[4] כמפורט במצב המשפטי.

Tel. 03-6355787 | Fax: 03-6355788
E-mail: Manor@davidsegal.co.il
מגדל המשרדים B (מעל הקניון), לוי אשכול 68, קרית אונו
ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006

7. תיאור הסביבה והנכס

7.1 תיאור הסביבה

הנכס הנדון ממוקם באזור התעשייה הישן, בחלקה הצפון מזרחי של העיר ראשל"צ.
אזור התעשייה מאופיין בשימושים מעורבים של תעשייה ותיקה לצד מבני משרדים ומסחר.

גבולות אזור התעשייה:

צפון: רחוב התעשיין ומעברו מכון מחקר (מרכז וולקני).

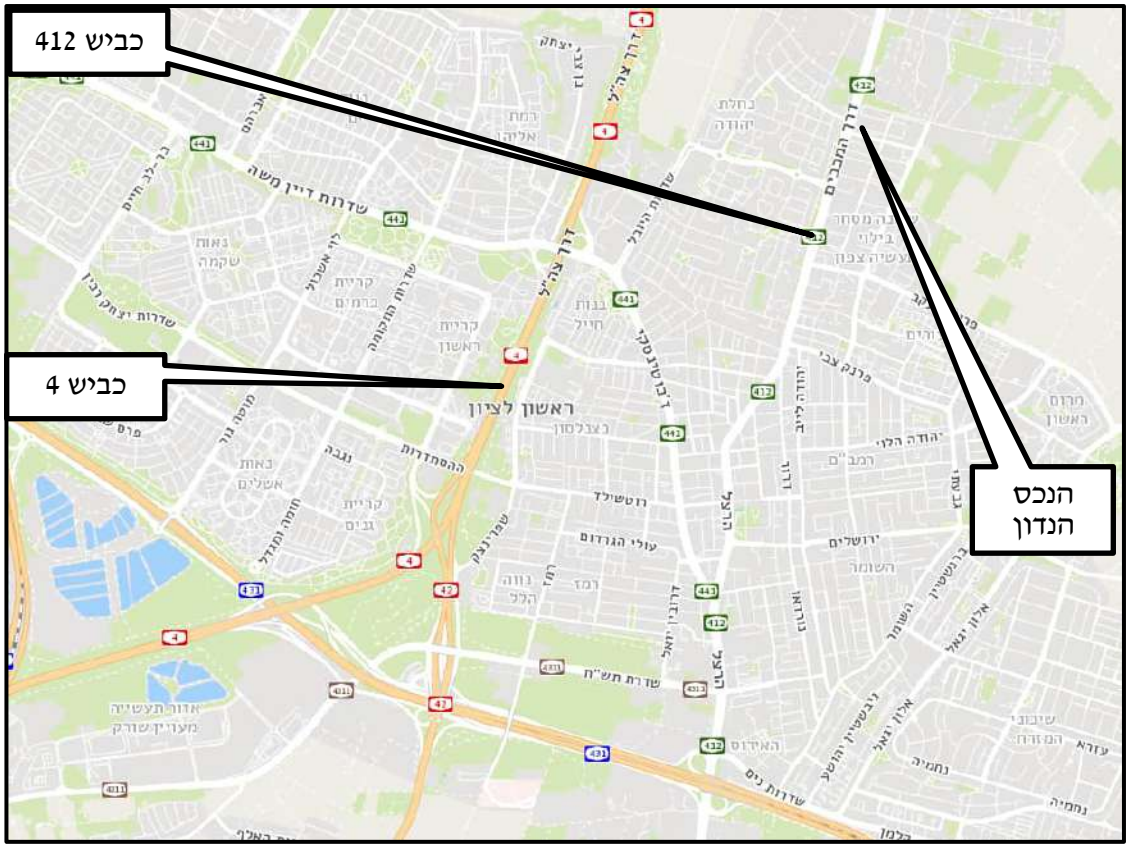
מזרח: תחילתו ברחוב התעשיין ומשתרע לכיוון דרום עד למפגש עם רחוב פיק"א מעברו שטחים פתוחים.

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:



מגדל המשרדים B (מעל הקניון), לוי אשכול 68, קרית אונו
ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006
Tel. 03-6355787 | Fax: 03-6355788
E-mail: Manor@davidsegal.co.il

7.2 תיאור הסביבה העסקית

בסביבתו של הנכס ממוקמים מס' סופרמרקטים עיקריים:

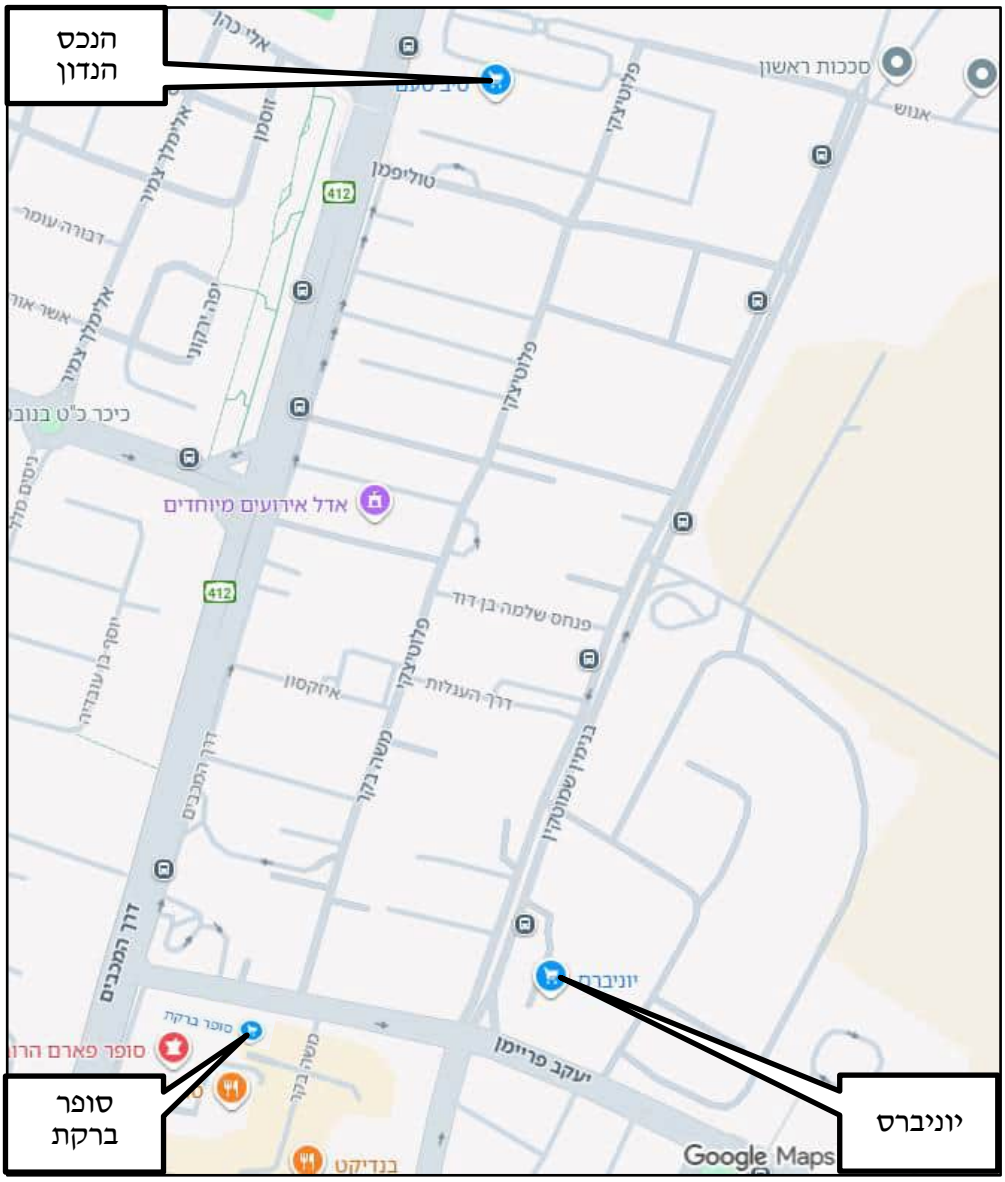
7.2.1 יוניברס

מבנה הממוקם ברח' בנימין שמוטקין 30. משמש כסניף של יוניברס 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:



Tel. 03-6355787 | Fax: 03-6355788
E-mail: Manor@davidsegal.co.il
מגדל המשרדים B (מעל הקניון), לוי אשכול 68, קרית אונו
ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006

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 19,202[5] מ"ר בהתאם לתצ"ר מס' 460/05.

להלן גבולות המגרש:

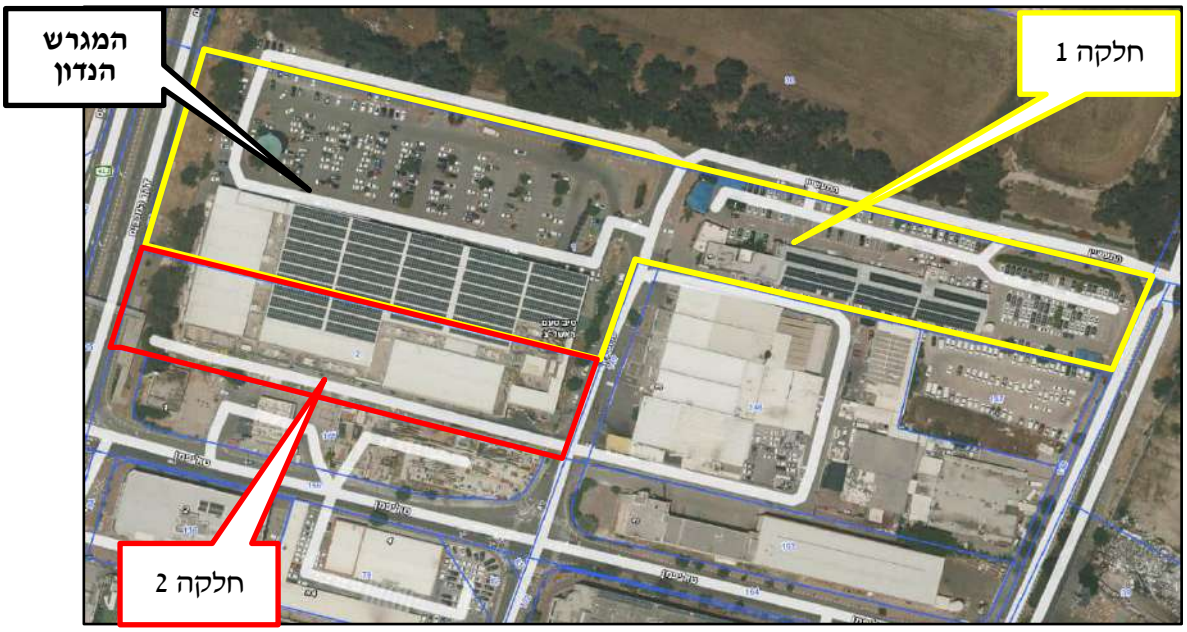
צפון: חזית הפונה למגרש חניה ומעברו שטחים פתוחים.

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.

Tel. 03-6355787 | Fax: 03-6355788
E-mail: Manor@davidsegal.co.il
מגדל המשרדים B (מעל הקניון), לוי אשכול 68, קרית אונו
ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006

<u>להלן השימושים במבנה:</u>

<u>קומת קרקע</u>

משמשת ברובה כסופרמרקט ובחלקה כוללת מספר יחידות מסחריות.

<u>קומה א'</u>

משמשת את משרדי הנהלת הסופרמרקט.

<u>קומת הגג</u>

משמשת בין היתר למערכת פוטו וולטאית.

<u>להלן החלוקה הפנימית ורמת הגמר במבנה:</u>

<u>קומת קרקע</u>: 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].

במועד הביקור שטח בצידו המזרחי של הסופר נסגר לטובת עבודות שיפוץ.

<u>קומה א'</u>: 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.

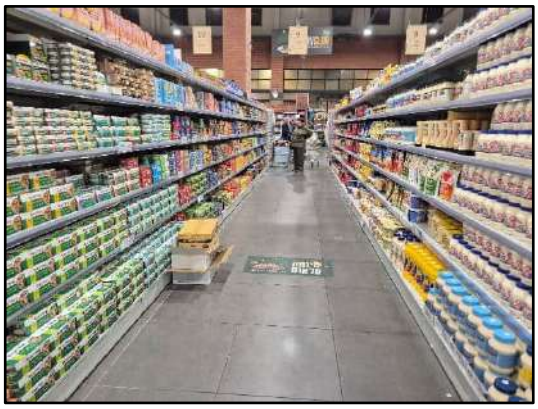
<u>להלן שטח המבנה עפ"י היתר בניה</u>:

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.

מגדל המשרדים B (מעל הקניון), לוי אשכול 68, קרית אונו
ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006
Tel. 03-6355787 | **Fax:** 03-6355788
E-mail: Manor@davidsegal.co.il

להלן צילומים מייצגים של הנכס:








Tel. 03-6355787 | Fax: 03-6355788
E-mail: Manor@davidsegal.co.il
מגדל המשרדים B (מעל הקניון), לוי אשכול 68, קרית אונו
ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006

8. מצב תכנוני[7]

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 חוו"ד ביעוד **"תעשייה"**.

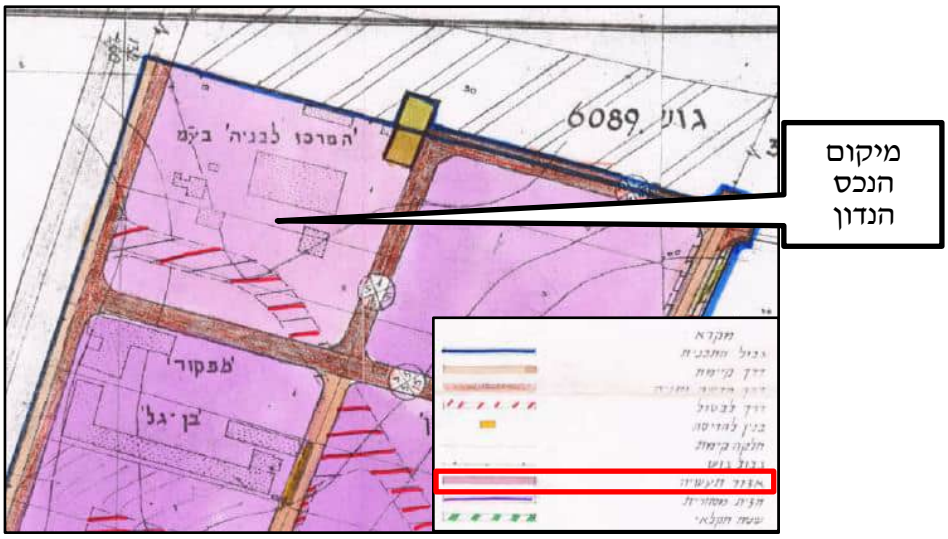
שימושים[8]:

כבאזור מלאכה. תעשייה בלתי מזיקה, שימושים הכרוכים בתעשייה.

זכויות הבנייה:

יעוד:	תעשייה
אחוזי בניה מקס':	40%
גובה:	עד 12 מ'
רוחב חזית מינ':	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.

מגדל המשרדים B (מעל הקניון), לוי אשכול 68, קרית אונו
ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006
Tel. 03-6355787 | Fax: 03-6355788
E-mail: Manor@davidsegal.co.il

8.2 <u>תכנית רצ/1/1/יא'</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4303 בתאריך 11/05/1995.

התכנית משנה את תכנית רצ/2/114/א'. מטרות 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 <u>תכנית רצ/1/15/ב/1</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4402 בתאריך 21/04/1996.

<u>מטרות התכנית, בין היתר</u>:

- קביעת יעודי הקרקע ושימושיה.
- הפקעת שטחים.
- קביעת אזורים לתכנון וחלוקה מחדש.

התכנית מסווגת את נשוא חוו"ד כמבנן A וביעוד "**<u>אזור לתעשייה</u>**".

<u>להלן חלק מהשימושים המותרים באזור תעשייה</u>:

בתי חרושת ושטחי חרושת, בתי קירור, שטחי ומבני אחסנה, בנייני תעשיה עתירת ידע ומשרדים הקשורים בה, מסעדות לשרות המפעלים, שטחי ומתקני חניה, בתי מלאכה, תחנות דלק ותדלוק.

<u>זכויות הבניה</u>:

יעוד:	תעשייה
גודל מגרש מינ':	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

Tel. 03-6355787 | Fax: 03-6355788
E-mail: Manor@davidsegal.co.il
מגדל המשרדים B (מעל הקניון), לוי אשכול 68, קרית אונו
ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006

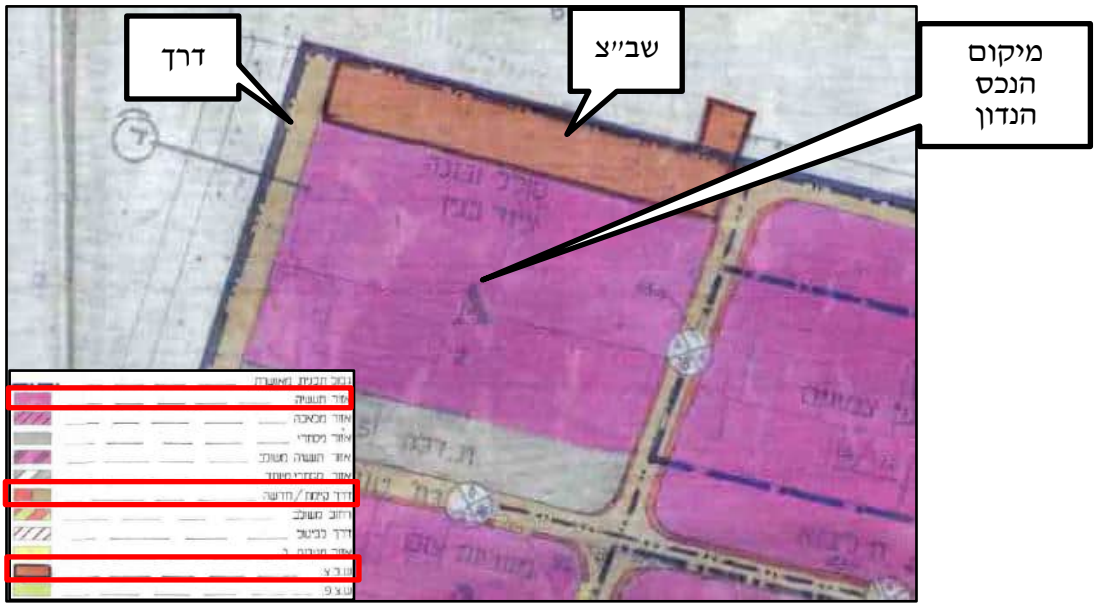
<u>הוראות נוספות</u>:

<u>חניה תת קרקעית</u>- בסמכות הועדה המקומית לאשר לצורך פתרון חניה.

<u>מרתפים תת קרקעיים</u>- באזור לתעשייה תותר הקמת מרתפים תת קרקעיים בנוסף לאחוזי הבנייה המותרים לצרכי אחסנה הקשורה בשימוש המפעל בלבד.

<u>שימוש חורג</u>- לא יתקבל היתר לשימוש חורג אלא אם עומד בתנאים הסביבתיים.

<u>להלן איתור הנכס הנדון, מתוך חלק מתשריט "מצב מוצע" לתכנית</u>:



8.4 <u>תכנית רצ/מק/1/1/טו</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4431 בתאריך 28/07/1996.

התכנית קובעת הוראות בניה לרמפות עליה לרכב בתוך המגרשים באזורי התעשייה.

<u>הוראות הבניה</u>:

תותר בנית רמפות עליה לבניינים באזורי התעשייה ומלאכה בקו אפס (0), צדדי ואחורי בתנאים.

8.5 <u>תכנית רצ/מק1/1/יד</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4454 בתאריך 05/11/1996.

מטרת התכנית הינה קביעת הוראות פיתוח בתחומי מגרשים באזורי תעשייה ומלאכה.

Tel. 03-6355787 | Fax: 03-6355788
E-mail: Manor@davidsegal.co.il
מגדל המשרדים B (מעל הקניון), לוי אשכול 68, קרית אונו
ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006

8.6 <u>תכנית רצ/1/1/יג</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5280 בתאריך 09/03/2004.

מטרת התכנית הינה קביעת שטחי שירות מרביים לייעודי הקרקע השונים בעיר.

<u>זכויות הבניה:</u>

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 <u>תכנית רצ/1/1/יא/1</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5715 בתאריך 10/09/2007.

<u>מטרת התכנית:</u>

הוספת הנחיות בינוי למרתפי חניה ע"פ התכנית הראשית.

<u>עיקרי הוראות התכנית:</u>

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 חוו"ד ביעוד "**<u>תעשייה</u>**".

<u>להלן איתור הנכס הנדון, מתוך חלק מתשריט "מצב מוצע" לתכנית:</u>



[9] לפי שטח מגרש נטו.

מגדל המשרדים B (מעל הקניון), לוי אשכול 68, קרית אונו
ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006
Tel. 03-6355787 | Fax: 03-6355788
E-mail: Manor@davidsegal.co.il

8.8 <u>תכנית רצ/מק/39/1/1</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5947 בתאריך 07/05/2009.

<u>מטרת התכנית:</u>

הוספת הנחיות בינוי לגובה וביטול הגבלת מס' הקומות.

<u>עיקרי הוראות התכנית:</u>

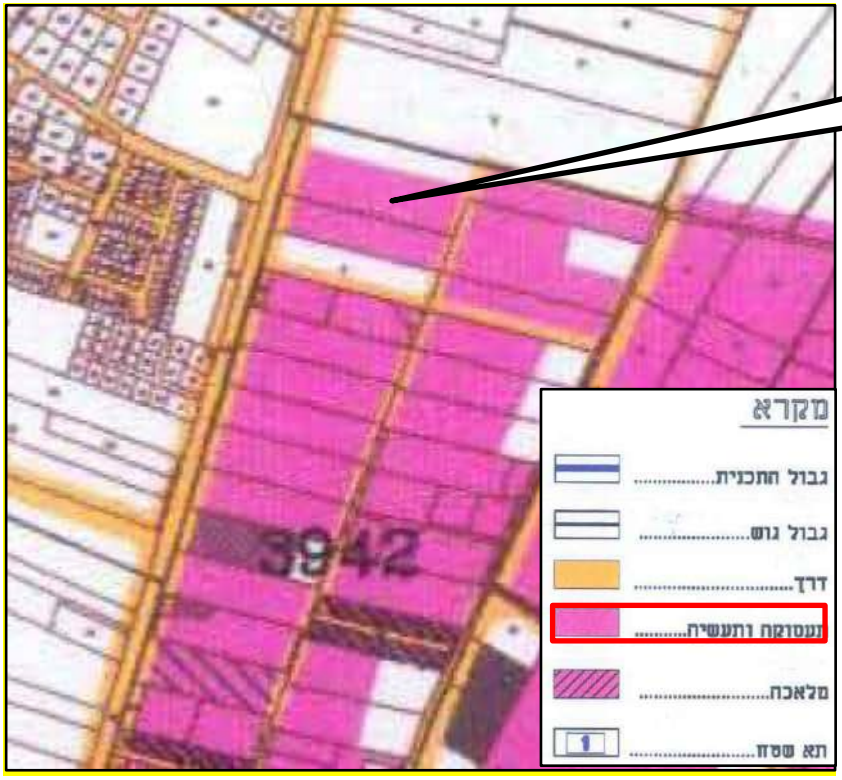
הוספת הנחיה להוראות התכנית כי גובה המבנה יהיה עד 20 מ' במקום 12 מ' ללא הגבלת מס' הקומות, ובנוסף, יותרו יציאות לחדרי מדרגות, חדרי מכונות או ארובות ומתקנים טכניים אחרים מעבר ל-20 מ'.

<u>שימושים והוראות:</u>

ע"פ רצ/1/1 וע"פ רצ/15/1/ב/1

התכנית מסווגת את נשוא חוו"ד כאזור **<u>להעסוקה ותעשיה</u>.**

<u>להלן מקטע רלוונטי מתשריט התכנית:</u>



Tel. 03-6355787 | Fax: 03-6355788
E-mail: Manor@davidsegal.co.il
מגדל המשרדים B (מעל הקניון), לוי אשכול 68, קרית אונו
ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006

8.9 <u>תכנית מתאר רצ/2030</u>

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 חוו"ד מסווג "**<u>כאזור תעסוקה, מתחם תכנון מס' 136</u>**".

<u>בין מטרות התכנית</u>:

- התווית 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.

<u>בין עיקרי הוראות התכנית</u>:

- 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.

<u>טבלת זכויות והוראות בניה</u>

- 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.

מגדל המשרדים B (מעל הקניון), לוי אשכול 68, קרית אונו
ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006
Tel. 03-6355787 | **Fax:** 03-6355788
E-mail: Manor@davidsegal.co.il

5.1	טבלת אחוזי בניה מרביים למגרש (תא שטח)		
יעוד קרקע	מספר קומות	אחוזי בניה מרביים כוללים	
טיפולוגיה אופיינית	ל.ר.	ל.ר.	
מגורים	עד 2	120	
מגורים	3-4	240	
מגורים	5-7	300	
מגורים מסחר ותעסוקה- שימושים מעורבים	5-7	300	
מוסדות ומבני ציבור*	עד 8	400	
מגורים מסחר ותעסוקה- שימושים מעורבים	8-12	360	
תעסוקה	8-12	360	
מגורים	8-12	360	
מגורים	13-40	500	
מגורים מסחר ותעסוקה- שימושים מעורבים	13-40	500	
תעסוקה	13-40	500	

<u>שימושים</u>

מותרים כל השימושים שנקבעו בתכניות מאושרות. ניתן לשלב בבניין שימושים שונים.

<u>התכנית מסווגת את הנכס הנדון כדלקמן</u>:

יעוד: "תעסוקה", אזור התחדשות עירונית.

מס' קומות מרבי: 8, חזית החלקות (לכיוון דרך המכבים) מסומנת כאזור חיפוש לגובה.

מתחם תכנון: 136

<u>הוראות נוספות</u>

- 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 תשוננה על ידי תכנית שתאושר בהתאם להוראות תכנית זו.

<u>הוראות להכנת תכנית מפורטת</u>

לא יוצא היתר בניה מכוחה של תכנית זו אלא לאחר אישורה של תכנית מפורטת, הכוללת בין היתר:

- בתשריט התכנית יוצגו ייעודי הקרקע בהתאם לתכניות מאושרות.
- נספח בינוי אשר יכלול תכניות מפלס, חתכים חזיתות ועוד.
- נספח פיתוח נופי.

מגדל המשרדים B (מעל הקניון), לוי אשכול 68, קרית אונו
ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006
Tel. 03-6355787 | Fax: 03-6355788
E-mail: Manor@davidsegal.co.il

- 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.

<u>תבנית הבנייה בעיר</u>:

באזורים המסומנים בנספח מס' 1 כאזור "חיפוש לבניה לגובה" **<u>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)</u>** 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.

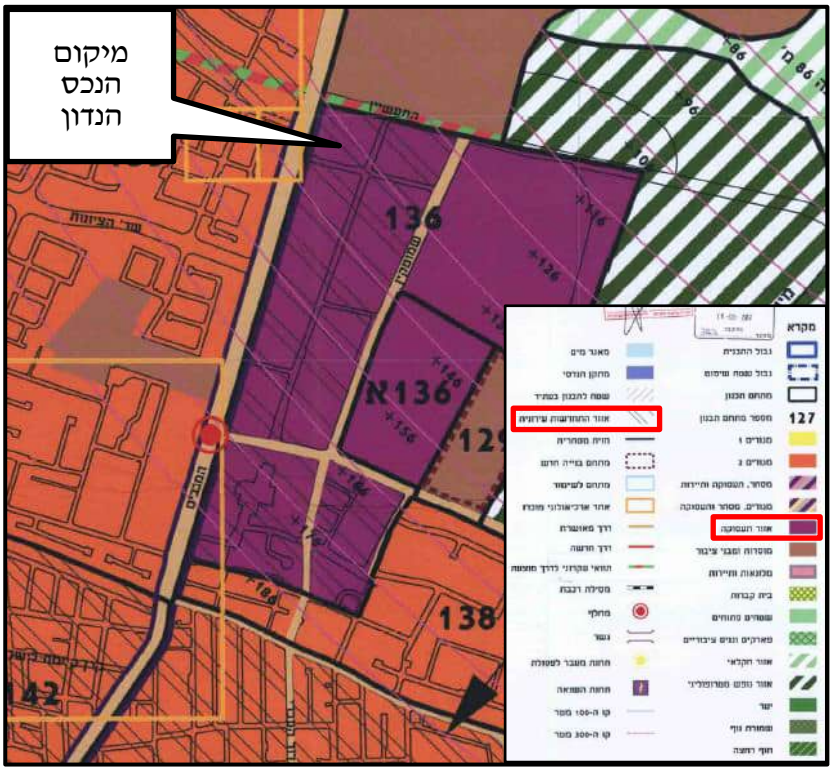
מגדל המשרדים B (מעל הקניון), לוי אשכול 68, קרית אונו
ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006
Tel. 03-6355787 | **Fax:** 03-6355788
E-mail: Manor@davidsegal.co.il

<u>אזורים להתחדשות עירונית:</u>

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.

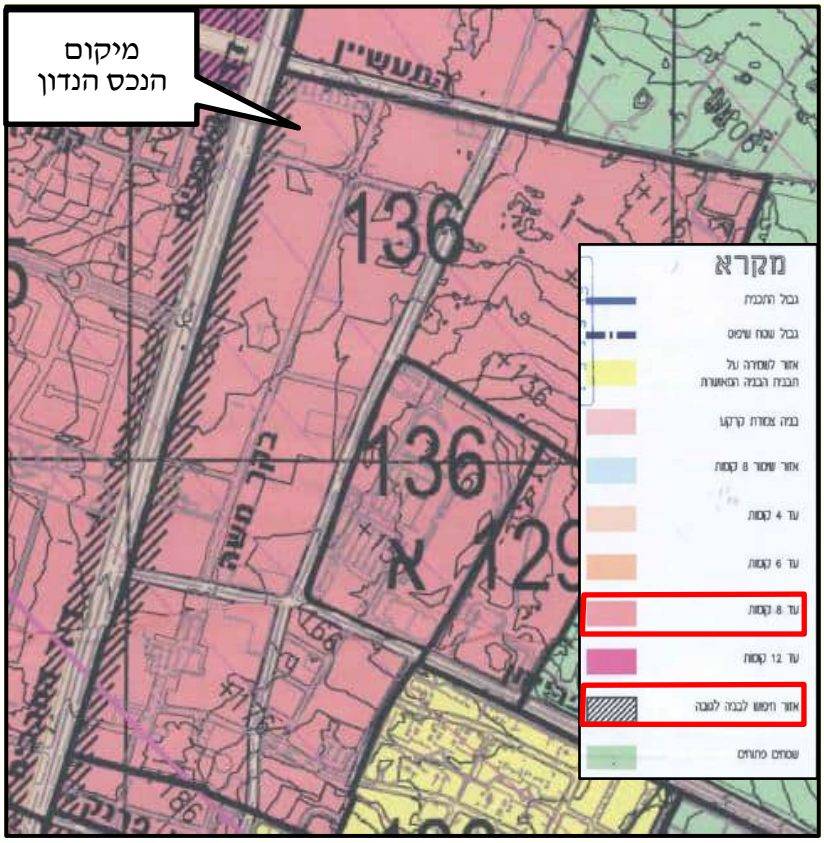
בכל האזורים המסומנים להתחדשות עירונית בתשריט התכנית, ניתן יהיה לתכנן בתכנית מפורטת מבנים שגובהם עד 30 קומות.

<u>להלן איתור הנכס הנדון, מתוך חלק מתשריט "מצב מוצע" לתכנית:</u>



Tel. 03-6355787 | Fax: 03-6355788
E-mail: Manor@davidsegal.co.il
מגדל המשרדים B (מעל הקניון), לוי אשכול 68, קרית אונו
ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006

להלן איתור הנכס הנדון, מתוך חלק מתשריט "מצב מוצע" לתכנית:

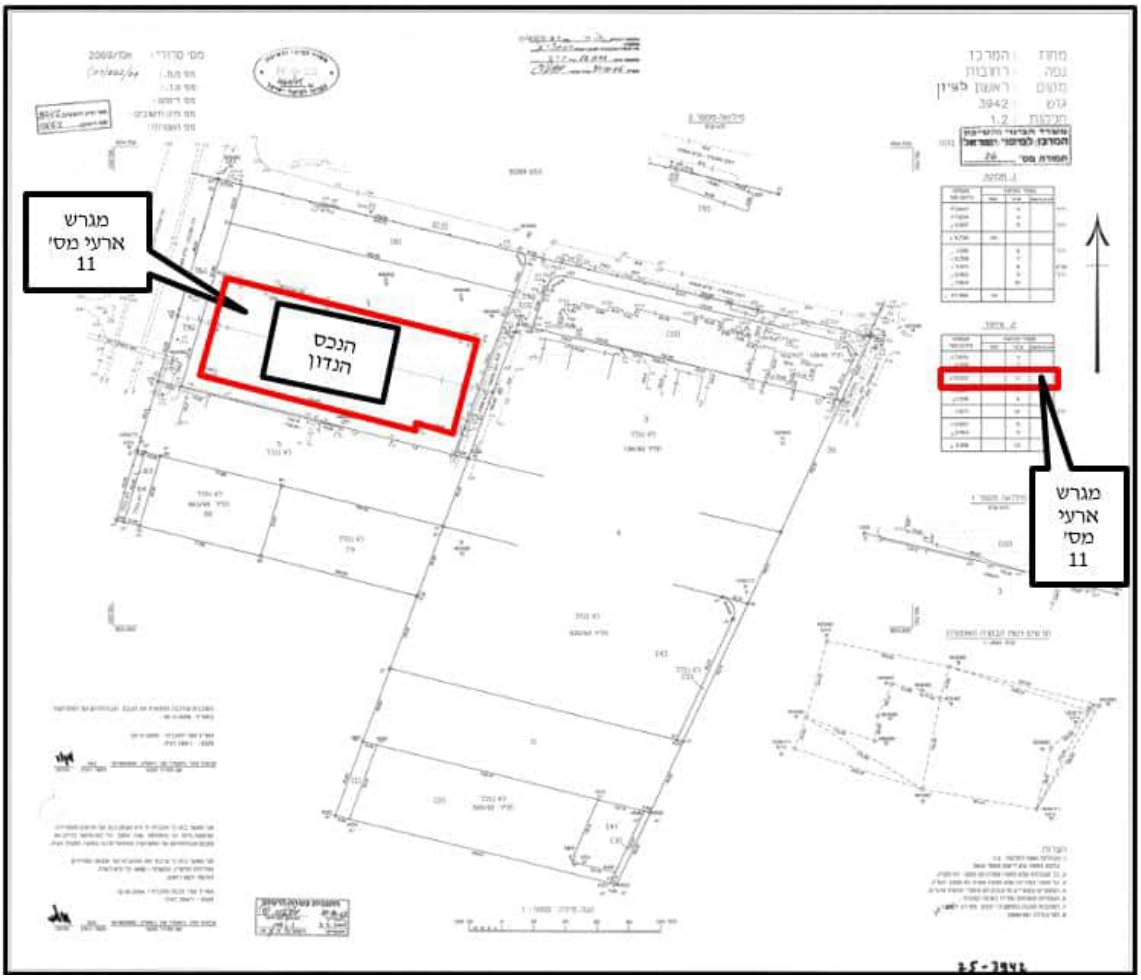


Tel. 03-6355787 | Fax: 03-6355788
E-mail: Manor@davidsegal.co.il
מגדל המשרדים B (מעל הקניון), לוי אשכול 68, קרית אונו
ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006

8.10 <u>תכנית לצרכי רישום</u>

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 <u>מגרש ארעי מס' 11, בו ממוקם הנכס הנדון.</u>

<u>להלן התצ"ר הנ"ל (הנכס הנדון מסומן באדום)</u>:



Tel. 03-6355787 | Fax: 03-6355788
E-mail: Manor@davidsegal.co.il
מגדל המשרדים B (מעל הקניון), לוי אשכול 68, קרית אונו
ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006

8.11 <u>תכנית רצ/מק/140/15/1/1235423-413) – פורסמה להפקדה</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 13189 בתאריך 21/02/2025.

<u>מטרת התכנית</u>

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.

<u>עיקרי הוראות התכנית</u>

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.

<u>יעודי קרקע ושימושים</u>

<u>דרך מאושרת</u>

<u>שימושים</u>

רצועת דרך למעבר כלי רכב, מדרכה, חניות, גינון, שביל אופניים רצועות למעבר תשתיות, תאורה וריהוט רחוב.

<u>דרך מוצעת</u>

רצועת דרך למעבר כלי רכב, מדרכה, חניות, גינון, שביל אופניים רצועות למעבר תשתיות, תאורה וריהוט רחוב.

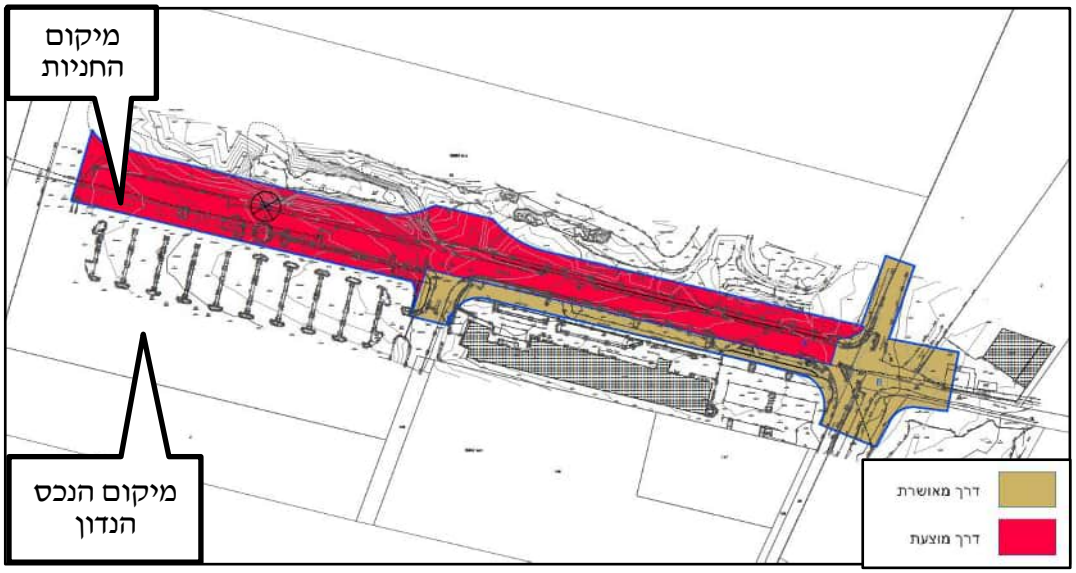
<u>הוראות נוספות</u>

<u>הפקעות ו/או רישום</u>

השטחים המיועדים לצרכי ציבור ולהפקעה, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה, או בכל דרך אחרת.

Tel. 03-6355787 | Fax: 03-6355788
E-mail: Manor@davidsegal.co.il
מגדל המשרדים B (מעל הקניון), לוי אשכול 68, קרית אונו
ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006

להלן איתור הנכס הנדון ע"ג "מצב מוצע" לתכנית



<u>הערות הח"מ</u>

- בהתאם לתשריט "מצב מוצע" לתכנית, התכנון המוצע עובר על חלק מחלקה מס' 1 בשטח של כ – 1,611 מ"ר[10] ומרחיב דרך קיימת ומציע דרך חדשה.
- מעיון במסמכי תכנית מס' רצ/15/1/ב/1[11] עולה כי חלק מהחניה המשמשת בפועל את המרכז המסחרי/הסופרמרקט מסומנת ביעוד שב"צ.

השטח הכלול בקו הכחול לתכנית מכליל חלק מהחניה המסומנת ביעוד שב"צ ומשמשת את באי המרכז המסחרי.

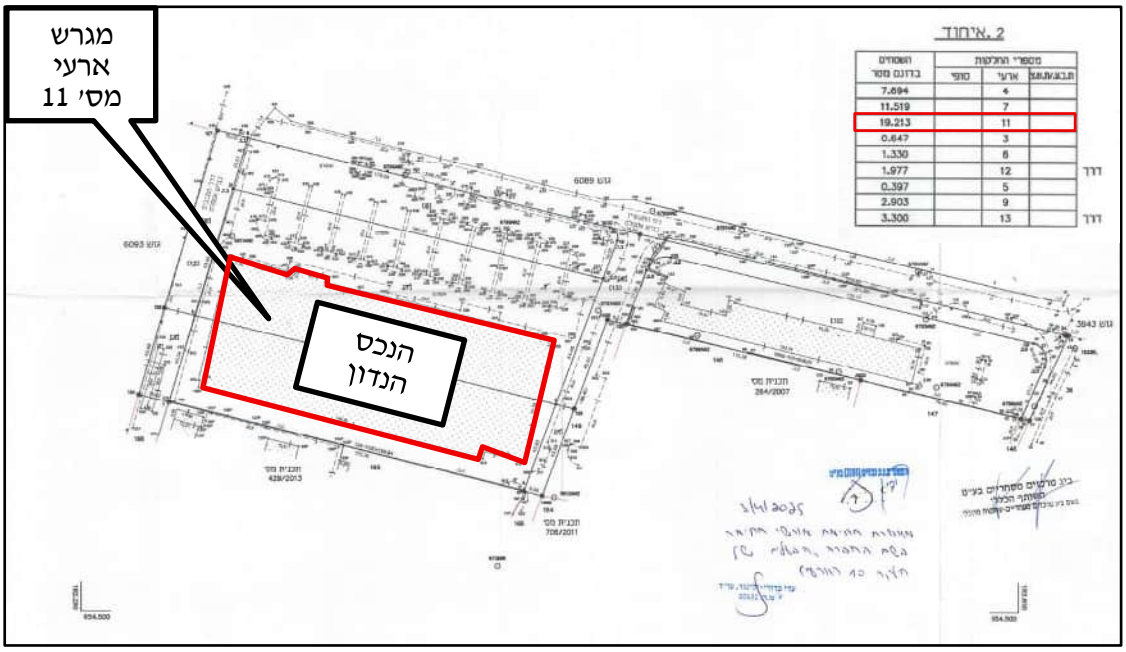
[10] בהתאם לפרסום בילקוט הפרסומים מס' 13850 מיום 21.09.2025, על הפקעת שטחים מהחלקה.
[11] ראה סעיף 8.3, לעיל.

מגדל המשרדים B (מעל הקניון), לוי אשכול 68, קרית אונו
ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006
Tel. 03-6355787 | Fax: 03-6355788
E-mail: Manor@davidsegal.co.il

8.12 <u>תכנית לצרכי רישום</u>

הוצגה בפניי תכנית לצרכי רישום מס' 1143/2020, מתאריך 29/04/2025, לפיו החלקות שבנדון (1 ו-2) פוצלו למס' מגרשים ארעיים, שחלקם אוחדו לכדי <u>מגרש ארעי מס' 11, בו ממוקם הנכס הנדון</u>.

<u>להלן התצ"ר הנ"ל (הנכס הנדון מסומן באדום)</u>:



Tel. 03-6355787 | Fax: 03-6355788
E-mail: Manor@davidsegal.co.il
מגדל המשרדים B (מעל הקניון), לוי אשכול 68, קרית אונו
ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006

8.13 <u>תכנית 413-1107416 – פורסמה להפקדה</u>

התכנית פורסמה להפקדה ברשומות בי.פ. 13178 בתאריך 11/02/2025.

<u>מטרת התכנית</u>

יצירת מסגרת תכנונית להקמת מרכז תפעולי עבור מנהל הרכב הממשלתי, הקמת שטח מבני ציבור ממשלתים צמוד.

<u>עיקרי הוראות התכנית</u>

1. שינויים בייעודי הקרקע – מקרקע חקלאית למבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח ודרך מוצעת.
2. קביעת הוראות, לרבות בדבר התכליות, השימושים, קווי בניין, מספר הקומות, שטח ואחוזי הבנייה, הנחיות בינוי, עיצוב ופיתוח סביבתי.
3. קביעת תנאים להוצאת היתרי בנייה בייעודי הקרקע כמפורט בתכנית.
4. קביעת הוראות בנושא עצים בוגרים.
5. קביעת הוראות בנושא ניקוז.

<u>יעודי קרקע ושימושים</u>

<u>דרך מאושרת</u>

<u>שימושים</u>

דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה.

<u>דרך מוצעת</u>

דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה.

<u>הוראות נוספות</u>

<u>הפקעות ו/או רישום</u>

השטחים בייעוד שטח ציבורי פתוח ודרך יופקעו ויירשמו על שם הרשות המקומית.

Tel. 03-6355787 | **Fax:** 03-6355788
E-mail: Manor@davidsegal.co.il
מגדל המשרדים B (מעל הקניון), לוי אשכול 68, קרית אונו
ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006

להלן איתור הנכס הנדון ע"ג "מצב מוצע" לתכנית:



<u>הערות הח"מ</u>

- 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/1[12] 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.
- מעיון במסמכי תכנית רצ/מק/140/15/1 (413-1235423) שאושרה לאחרונה עולה כי חלק מהחניה המשמשת בפועל את המרכז המסחרי/הסופרמרקט מסומנת ביעוד דרך חדשה (המסומנת בייעוד שב"צ בהתאם למסמכי תכנית ר/1/15/ב/1).
  בהתאם לתשריט המוצע לתכנית, נראה כי השטח הכלול בקו הכחול לתכנית המוצעת מתייחס לאותו שטח המסומן בתכנית רצ/מק/1/15/140.
- הנושא ואופן השפעתו על הנכס ייבחן בהמשך לאחר אישור התכנית.

[12] ראה סעיף 8.3, לעיל.

Tel. 03-6355787 | **Fax:** 03-6355788
E-mail: Manor@davidsegal.co.il
מגדל המשרדים B (מעל הקניון), לוי אשכול 68, קרית אונו
ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006

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. (החי"מ אינו בקיא בביצוע בדיקות כנ"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 החי"מ).

Tel. 03-6355787 | Fax: 03-6355788
E-mail: Manor@davidsegal.co.il
מגדל המשרדים B (מעל הקניון), לוי אשכול 68, קרית אונו
ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006

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: תעשיה- **בניה חדשה**.

הקמת מבנה תעשיה 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 חדרים טכניים כ-239 מ"ר.

ביצוע, פיתוח, ממ"ד, חניה, תברואה, אינסטלציה סניטרית, גדרות חזיתות, גינון והשקיה בהתאם לאישורים כחלק בלתי נפרד מההיתר.

להלן טבלת שטחים מתוך תכנית ההיתר:

קומה/מפלס	עיקרי	שטחי שירות								
		מקלט	מתקנים ומערכות טכניות	אחסנה	מבואות וחדרי מדרגות	אזורי פריקה ושירות	מעברי מילוט	גגונים	סה"כ ש"ש במ"ר	סה"כ המבנה
0	7,701.42	172.22	221.96	1638.94	36.44	225.6	251.74	652.52	3,199.4	**10,900.84**
1	318.63				21.03				21.03	**339.66**
גג			239.09		21.03				260.12	**260.12**
סה"כ במ"ר	**8,020.05**	**172.22**	**461.05**	**1638.94**	**78.5**	**225.6**	**251.74**	**652.52**	**3480.57**	**11,500.62**

<u>הערת הח"מ</u>- שטח המגרש עפ"י תכנית היתר בניה הינו 19,202 מ"ר.

10.2 היתר בנייה מס' 200421810

היתר בנייה מס' 200421810 אשר ניתן בתאריך 30/11/2004.

מותר: מסחרי- **שימוש חורג**.

בקשה לשימוש חורג מתעשיה 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.

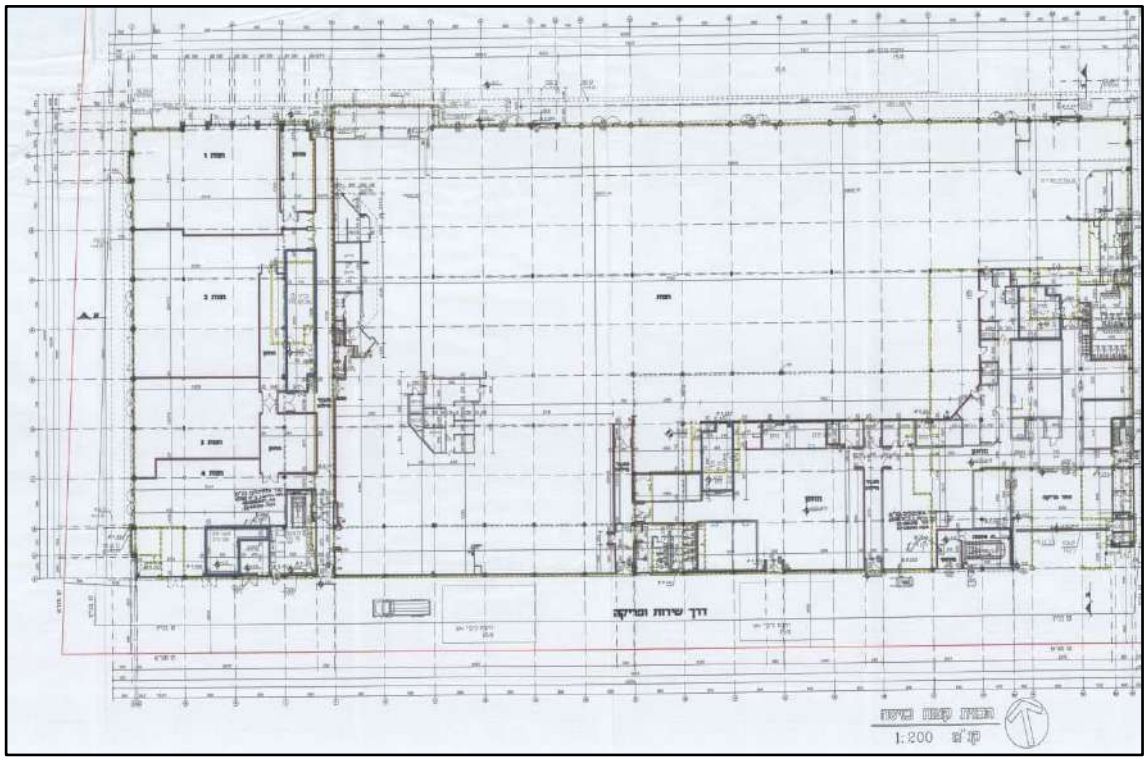
טבלת שטחים מתוך תכנית ההיתר:

קומה/מפלס	מסחר	משרדים	שטחי שירות								
			מקלט	מתקנים ומערכות טכניות	אחסנה	מבואות וחדרי מדרגות	אזורי פריקה ושירות	מעברי מילוט	גגונים	בנייה קיימת	סה"כ המבנה
0	7701.42		10.02	13.76	-116.45	7.50	-96.64	37.40	-19.97	3,199.42	10,736.46
1		328.39		9.75		87.37				21.03	446.54
גג				-45.97		2.45				260.12	216.60
סה"כ במ"ר	7701.42	328.39	10.02	-22.46	-116.45	97.32	-96.64	37.40	-19.97	3,480.57	11,399.60

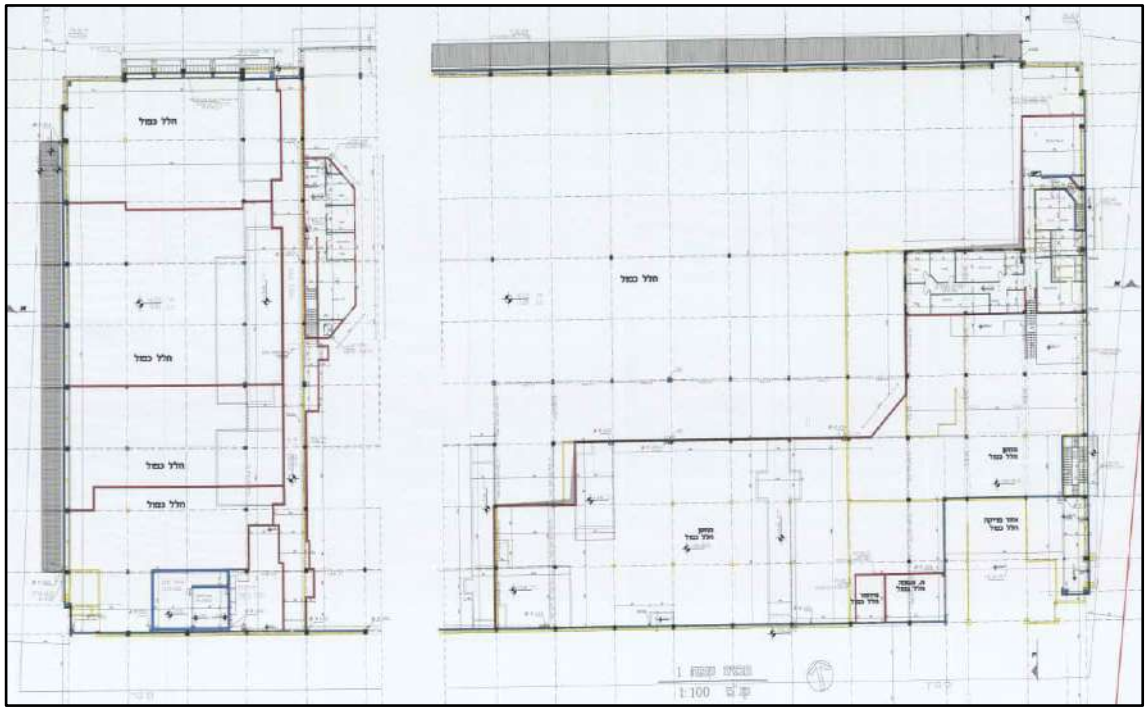
Tel. 03-6355787 | Fax: 03-6355788
E-mail: Manor@davidsegal.co.il
מגדל המשרדים B (מעל הקניון), לוי אשכול 68, קרית אונו
ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006

להלן תשריטי המבנה הנדון מתוך תכנית היתר הבנייה מס' 200421492 :

תשריט קומת הכניסה



תשריט הקומה ראשונה



10.3 טופס 4

בהתאם לטופס 4 (תקנה 5) אשר הופק בתאריך 30/01/2005 לנכס שבנדון, לפיו הנכס הנדון נבנה לפי היתר בנייה שמספרו 200421492 מתאריך 31/5/2004.

מגדל המשרדים B (מעל הקניון), לוי אשכול 68, קרית אונו
ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006
Tel. 03-6355787 | **Fax:** 03-6355788
E-mail: Manor@davidsegal.co.il

11. מצב משפטי

11.1 רישום המקרקעין

עפ"י מידע מהעתק רישום מפנקס הזכויות, אשר הופק באמצעות האינטרנט[13] בתאריך 09/12/2025, רשומות הזכויות בנכס כדלקמן:

להלן העתק מנסח רישום עבור חלקה 1:

משרד המשפטים
הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
תאריך 09/12/2025
י"ס כסלו תשפ"ו
שעה: 09:21
נסח מס' 662279

לשכת רישום מקרקעין: רחובות

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 3942 חלקה: 1

תיאור הנכס

רשויות		שטח במ"ר		סוג המקרקעין		
עיריית ראשון לציון		27,386		מירי		

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים		
12372/1950	18/10/1950	מכר	חברת טיטניק בע"מ		
				החלק בנכס	
				בשלמות	

חכירות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר		
12381/1973	20/06/1973	שכירות	ר.י.ל. תעשיות לבנין בע"מ		
				החלק בזכות	
				בשלמות	
		רמת חכירה	בתנאי שטר מקורי	תקופה בשנים	
		ראשית	12381/1973/0	999	
				החלק בנכס	
			קיימת הגבלה בהעברה	קיימת הגבלה בירושה	93 / 279
		סימון בתשריט			
		א			
		הערות:	החלקים הוספו לפי שטר תיקון טעות סופר 574/92		
		על כל הבעלים			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	סוג זיהוי	מס' זיהוי
62176/2025/1	06/12/2025	שינוי שם	המאגר ב.נ.כ. נכסים (2004) בע"מ	תברה	513561993
				החלק בזכות	
				בשלמות	
		רמת חכירה	בתנאי שטר מקורי	תקופה בשנים	תאריך סיום
		משנה	8333/1979/3	993	19/06/2972
				החלק בנכס	
			קיימת הגבלה בהעברה	קיימת הגבלה בירושה	6516 / 27386
		סימון בתשריט			
		B			
		על החכירה של:	ר.י.ל. תעשיות לבנין בע"מ		

[13] פרטי הרישום הופקו באמצעות האינטרנט ואינם מהווים נסח רישום מאושר או העתק רישום, כמשמעותו בחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969, התקנות והנהלים שעל פיו.

Tel. 03-6355787 | Fax: 03-6355788
E-mail: Manor@davidsegal.co.il
מגדל המשרדים B (מעל הקניון), לוי אשכול 68, קרית אונו
ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006

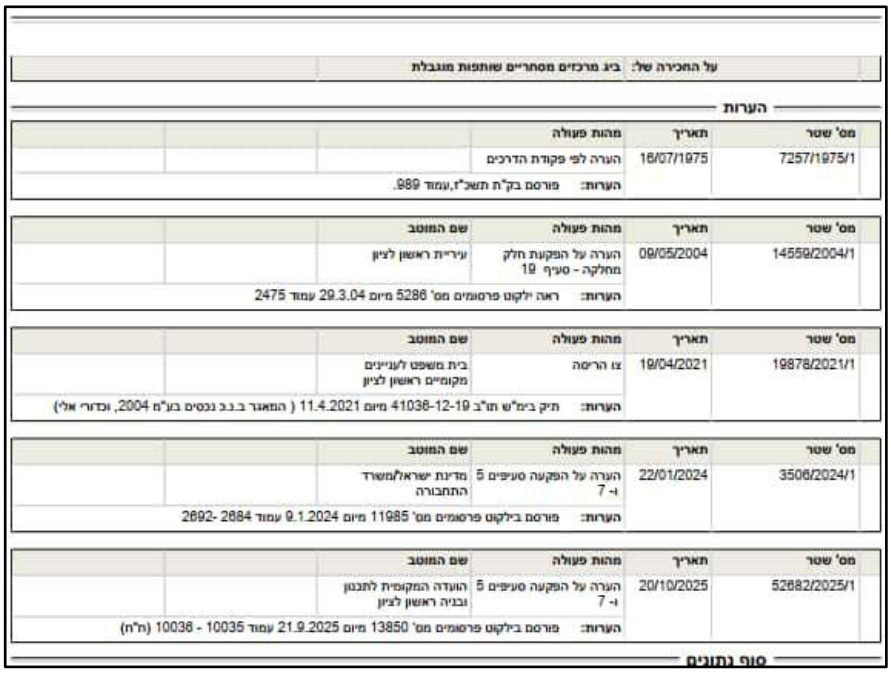


מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם התאגיד	סוג זיהוי	מס' זיהוי
62178/2025/2	08/12/2025	שינוי שם	המאגר ב.נ.כ. נכסים (2004) בע"מ	חברה	513561993
				החלק בזכות	
				בשלמות	
רמת חכירה		בתנאי שטר מקורי	תקופה בשנים		תאריך סיום
משנה		2510/1980/1	992		19/06/2972
					החלק בנכס
		קיימת הגבלה בהעברה	קיימת הגבלה בירושה		2606 / 27386
				סימון בתשריט	
				A	
על החכירה של:		ר.י.ל. תעשיות לבנין בע"מ			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם התאגיד	סוג זיהוי	מס' זיהוי
38320/2005/1	30/10/2005	העברת שכירות	ביג מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת	שותפות	550017677
				החלק בזכות	
				בשלמות	
			הערות: שותפות מוגבלת		
רמת חכירה		בתנאי שטר מקורי	תקופה בשנים		
ראשית		445/1959/0	999		
					החלק בנכס
		קיימת הגבלה בהעברה	קיימת הגבלה בירושה		186 / 279
				סימון בתשריט	
				א	
הערות:		החלקים הוספו לפי שטר תיקון טעות סופר 574/92			
על כל הבעלים					

משכנתאות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
59967/2023/1	31/12/2023	משכנתה	רזניק פז נכו נאמנויות בע"מ	חברה	513683474
			שם הלווה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
			ביג מרכזי קניות בע"מ	חברה	513623314
		דרגה	סכום		החלק בנכס
		ראשונה	ללא הגבלת סכום		186 / 279
הערות:		יחד עם חלקה 2 בגוש 3942			



על החכירה של:	ביג מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
7257/1975/1	16/07/1975	הערה לפי פקודת הדרכים	
הערות:	פורסם בק"ת תשכ"ז,עמוד 989.		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
14559/2004/1	09/05/2004	הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19	עיריית ראשון לציון
הערות:	ראה ילקוט פרסומים מס' 5286 מיום 29.3.04 עמוד 2475		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
19878/2021/1	19/04/2021	צו הריסה	בית משפט לעניינים מקומיים ראשון לציון
הערות:	תיק בימ"ש תו"ב 41036-12-19 מיום 11.4.2021 (המאגר ב.נ.כ נכסים בע"מ 2004, וכדורי אלי)		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
3506/2024/1	22/01/2024	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו- 7	מדינת ישראל/משרד התחבורה
הערות:	פורסם בילקוט פרסומים מס' 11985 מיום 9.1.2024 עמוד 2684 -2692		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
52682/2025/1	20/10/2025	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו- 7	הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון
הערות:	פורסם בילקוט פרסומים מס' 13850 מיום 21.9.2025 עמוד 10035 - 10036 (ח"ח)		

סוף נתונים

<u>הערת החי"מ:</u>

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.

Tel. 03-6355787 | Fax: 03-6355788
E-mail: Manor@davidsegal.co.il
מגדל המשרדים B (מעל הקניון), לוי אשכול 68, קרית אונו
ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006

להלן העתק מנסח רישום עבור חלקה 2 :

משרד המשפטים
רשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS

תאריך 09/12/2025
י"ט כסלו תשפ"ו
שעה: 09:24

נסח מס' 662287

לשכת רישום מקרקעין: רחובות

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 3942 חלקה: 2

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עיריית ראשון לציון	8,738	מיני

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים		
12372/1950	18/10/1950	מכר	חברת טיונוק בע"מ		
				החלק בנכס	
				בשלמות	

חכירות

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	550017677
				החלק בזכות	
				בשלמות	
			הערות: שותפות מוגבלת		
		רמת חכירה	בתנאי שטר מקורי	תקופה בשנים	
		ראשית	445/1959/0	999	
				החלק בנכס	
			קיימת הגבלה בהעברה	קיימת הגבלה בירושה	בשלמות
			על כל הבעלים		

משכנתאות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
59967/2023/1	31/12/2023	משכנתה	רוניק פז נכו ואחזויות בע"מ	חברה	513683474
		שם הלווה		סוג זיהוי	מס' זיהוי
			ביג מרכזי קניות בע"מ	חברה	513623314
		דרגה	סכום		החלק בנכס
		ראשונה	ללא הגבלת סכום		בשלמות
		הערות: יחד עם חלקה 1 בגוש 3942			
		על כל המשכנתאות			

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה			
7257/1975/1	16/07/1975	הערה לפי פקודת הדרכים			

הערות: פרסם בקובץ תקנות תשכ"ז עמ' 989

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
2931/2005/1	26/01/2005	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו- 7	עיריית ראשון לציון		
הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 5360 מיום 19.1.05 עמוד 1142-1143 על חל ק מהחלקה					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
3506/2024/1	22/01/2024	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו- 7	מדינת ישראל/משרד התחבורה		
הערות: פורסם בילקוט פרסומים מס' 11985 מיום 9.1.2024 עמוד 2684 -2692					

סוף נתונים

Tel. 03-6355787 | Fax: 03-6355788
E-mail: Manor@davidsegal.co.il
מגדל המשרדים B (מעל הקניון), לוי אשכול 68, קרית אונו
ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006

הערות החי"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.

- בהתאם לאמור בנסח הרישום, בתאריך 20/10/2025, נרשמה בחלקה 1 הערה על הפקעה בהתאם לסעיף 5 ו-7 לטובת מדינת ישראל/משרד התחבורה.

מעיון בילקוט הפרסומים עולה כדלקמן:
ההפקעה מבוצעת עבור פיתוח וסלילת רחוב התעשיין להשלמת רשת תנועה מקומית.

להלן נתוני ההפקעה לחלקה 1:
חלקה מס' 1 – הופקעו כ – 1,611 מ"ר.

יוער כי בהתאם לתכנית מס' רצ/15/1/ב/1 עולה כי חלק מהחניה המשמשת בפועל את המרכז המסחרי/הסופרמרקט מסומנת ביעוד שב"צ.
השטח הכלול בקו הכחול לתכנית מכליל חלק מהחניה המסומנת ביעוד שב"צ.

Tel. 03-6355787 | Fax: 03-6355788
E-mail: Manor@davidsegal.co.il
מגדל המשרדים B (מעל הקניון), לוי אשכול 68, קרית אונו
ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006

11.2 <u>הסכם שכירות</u>[14]

בהתאם לחוזה שכירות, שהוצג בפנינו, מתאריך 01/07/2003 אשר נערך ונחתם בין סולל בונה בע"מ[15] (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 השכירות[16]:	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.

<u>מימוש אופציה להארכת תקופת שכירות</u>

בהתאם למידע שהוצג ע"י החברה, עולה כי חברת "טיב טעם" מימשה את זכות האופציה בהסכם שכירות, עד לתאריך 6/9/2029.

[14] פרטי כלל ההסכמים כפי שמובאים כאן הינם תמציתיים ואינם מהווים תחליף לעיון מקיף בכלל המסמכים.
[15] החברה שבנדון רכשה את זכויות סולל בונה בנכס כמפורט להלן בסעיף 11.3.
[16] דמי השכירות יושלמו ל"סולל בונה" בצירוף תשלומי הצמדה למדד.

מגדל המשרדים B (מעל הקניון), לוי אשכול 68, קרית אונו
ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006
Tel. 03-6355787 | Fax: 03-6355788
E-mail: Manor@davidsegal.co.il

11.3 <u>תופסת להסכם שכירות</u>[17]

בהתאם לתוספת לחוזה שכירות, שהוצג בפנינו, מתאריך 08/10/2025, אשר נערך בין ביג מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת מס' 550017677 (להלן: "המשכירה") לבין טיב טעם רשתות בע"מ (להלן: "השוכרת"),
עולים בין היתר הפרטים הבאים:

הואיל ובין הצדדים קיים חוזה שכירות על כל נספחיו ותוספותיו ביחס למושכר "טיב טעם" בראשון לציון הכולל שטח של כ – 8,000 מ"ר (להלן: "יחידה א'") ושטח של כ – 2,001 מ"ר (להלן: יחידה ב') ("יחידה א'" ו – יחידה ב'" יקראו יחדיו לעיל ולהלן: "המושכר").

הואיל ותקופת השכירות ע"פ חוזה השכירות עתידה להסתיים ביום 06/08/2029 והצדדים מבקשים להאריך את תוקף חוזה השכירות כמפורט להלן:

- תקופת השכירות תוארך לתקופת שכירות נוספת ראשונה בת 60 (שישים) חודשים שתחילתה ביום 07/08/2029 וסיומה ביום 31/07/2034 (להלן: "תקופת השכירות הנוספת הראשונה").
- מוסכם בזה כי חוזה השכירות יוארך באופן אוטומטי לתקופת שכירות נוספת בת 60 (שישים) חודשים שתחילתה ביום 01/08/2034 וסיומה ביום 13/07/2039 (להלן: תקופת השכירות הנוספת השנייה") והוא יחול במלואו על יחסי הצדדים גם בתקופת השכירות הנוספת, אלא אם כן יודיע השוכר למשכירה, בהודעה בלתי מסויגת ובלתי מותנית בכתב, שתתקבל אצל המשכירה לחוזה לכל הפחות 6 חודשים לפני תום תקופת השכירות הנוספת הראשונה על אי רצונו בהארכת השכירות לתקופת השכירות הנוספת השנייה.
- על אף האמור מוסכם בזה על הצדדים כי במידה ובמהלך תקופת השכירות הנוספת השנייה המשכירה תהיה מעוניינת לקדם תכניות בניה על המושכר ו/או בסביבתו ופינוי המושכר יהיה נחוץ למשכירה עקב קידום תכניות הבניה ו/או עקב שינוי התב"ע החלה על המקרקעין שעליהם מצוי המושכר, תהיה המשכירה רשאית להודיע לשוכר בכל עת בהודעה בת 180 ימים מראש ובכתב על סיומה המוקדם של תקופת השכירות.

[17] פרטי כלל ההסכמים כפי שמובאים כאן הינם תמציתים ואינם מהווים תחליף לעיון מקיף בכלל המסמכים.

מגדל המשרדים B (מעל הקניון), לוי אשכול 68, קרית אונו
ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006
Tel. 03-6355787 | Fax: 03-6355788
E-mail: Manor@davidsegal.co.il

דמי השכירות:

<u>יחידה א':</u>

- דמי השכירות החודשיים בגין יחידה א' החל מיום 01/01/2027 ועד תום תקופת השכירות הנוספת יהיו בסך של 71.66 ₪ לכל 1 מ"ר משטח יחידה א' לכל חודש צמוד למדד חודש מאי 2003 שפורסם ביום 15/06/2003.
- דמי השכירות החודשיים בגין יחידה א' בתקופת השכירות הנוספת השנייה יעודכנו ויעמדו על הסך המתקבל מסך דמי השכירות בגין שטח יחידה א' כשיעורם בחודש המלא והאחרון של תקופת השכירות הנוספת הראשונה בהתאם לקבוע בחוזה זה, ללא הפרשי הצמדה ובתוספת של 5% נוספים מדמי השכירות, לסך המקבל יתווספו הפרשי הצמדה למדד הבסיסי ומע"מ כדין.

<u>יחידה ב':</u>

- דמי השכירות החודשיים בגין יחידה ב' בתקופת השכירות הנוספת הראשונה יהיו בסך של 36.47 ₪ לכל 1 מ"ר משטח יחידה ב' לכל חודש צמוד למדד חודש מאי 2003 שפורסם ביום 15/06/2003.
- דמי השכירות החודשיים בגין יחידה ב' בתקופת השכירות הנוספת השנייה יעודכנו ויעמדו על הסך המתקבל מסך דמי השכירות בגין שטח יחידה א' כשיעורם בחודש המלא והאחרון של תקופת השכירות הנוספת הראשונה בהתאם לקבוע בחוזה זה, ללא הפרשי הצמדה ובתוספת של 5% נוספים מדמי השכירות, לסך המקבל יתווספו הפרשי הצמדה למדד הבסיסי ומע"מ כדין.

Tel. 03-6355787 | Fax: 03-6355788
E-mail: Manor@davidsegal.co.il
מגדל המשרדים B (מעל הקניון), לוי אשכול 68, קרית אונו
ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006

11.4 **<u>הסכם מכר</u>**

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"[18].

<u>להלן פירוט הנכס הנרכש</u>:

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.

11.5 **<u>הסכם זכות שימוש</u>**

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: "תקופה הארכה השנייה").
התמורה:	7,200 דולר בתוספת מע"מ עבור כל שנה.

<u>הערת החי"מ</u>:

הוצגה בפנינו חשבונית מתאריך 06/01/2025 על תשלום דמי שימוש בקרקע בין התאריכים 01/11/2024 עד 31/10/2026 על סך של 350,904 ₪ (175,452 ₪ לשנה), לא כולל מע"מ.

[18] חוזה השכירות עם "טיב טעם".

Tel. 03-6355787 | **Fax:** 03-6355788
E-mail: Manor@davidsegal.co.il
מגדל המשרדים B (מעל הקניון), לוי אשכול 68, קרית אונו
ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006

11.6 הכנסות במתחם

11.6.1 דמי שכירות

בהתאם לדיווח שהתקבל מהחברה, עולה כי דמי השכירות המעודכנים בנכס הינם בסך של 880,637 ₪, ללא אחזקה, ניהול ואחוזים מהפדיון.
נבדקו על ידינו חשבוניות משנת 2025.
חוות הדעת מושתתת על הדיווח הנ"ל.

11.6.2 תפוסה

הנכס הנדון מושכר בשלמות לשוכר יחיד- רשת הסופרמרקטים "טיב טעם".
(שיעור התפוסה הינו 100% החל משנת 2005).

11.6.3 הכנסה מחשמל

בהתאם למידע שנמסר ע"י החברה, עולה כי ההכנסה הממוצעת מטעינת רכבים חשמליים במתחם הינה 137,443 ₪ / לחודש (בהתבסס על נתוני 1.2024-9.2025).

11.6.4 חברת ניהול

בהתאם למידע שנמסר ע"י החברה לא קיים גרעון בחברת הניהול המשויך לנכס הנדון, וכן כי המבנה אינו מנוהל על ידה, ולפיכך לא קיימות הכנסות/הוצאות בגין ניהול.

Tel. 03-6355787 | Fax: 03-6355788
E-mail: Manor@davidsegal.co.il
מגדל המשרדים B (מעל הקניון), לוי אשכול 68, קרית אונו
ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006

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 בם 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.

Tel. 03-6355787 | Fax: 03-6355788
E-mail: Manor@davidsegal.co.il
מגדל המשרדים B (מעל הקניון), לוי אשכול 68, קרית אונו
ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006

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 מושכר סופר מרקט בגודל של כ-4,000 מ"ר תמורת דמי שכירות חודשיים של כ-72 ₪ / למ"ר.
- באזה"ת "כפר סבא 50" בכפר סבא, הושכר שטח עבור סופרמרקט בגודל של כ-5,200 מ"ר תמורת דמי שכירות חודשיים של כ-72 ₪ / למ"ר.
- במרכז המסחרי "SOHO", א.ת. פולג, נתניה, מושכר סופרמרקט בגודל של כ- 3,500 מ"ר, תמורת דמי שכירות חודשיים של כ- 88 ₪ / למ"ר.
- באזה"ת "עתיר ידע" בכפר סבא מושכר סופרמרקט בגודל של כ-5,350 מ"ר תמורת דמי שכירות חודשיים של כ-72 ₪ / למ"ר.
- במעלות מושכר סופרמרקט (בקניון) בגודל של כ-2,100 מ"ר תמורת דמי שכירות חודשיים של כ-81 ₪ / למ"ר.
- באזה"ת שילת מושכר סופרמרקט בגודל של כ-4,000 מ"ר תמורת דמי שכירות חודשיים של כ- 75 ₪ / למ"ר.
- בשכונת דרום העיר בנתניה, מושכר סופרמרקט בגודל של כ- 340 מ"ר תמורת דמי שכירות חודשיים של כ- 68 ₪/ למ"ר.

Tel. 03-6355787 | Fax: 03-6355788
E-mail: Manor@davidsegal.co.il
מגדל המשרדים B (מעל הקניון), לוי אשכול 68, קרית אונו
ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006

- בשכונת תלפיות בירושלים, מושכר סופרמרקט בגודל של כ- 1600 מ"ר תמורת דמי שכירות חודשיים של כ- 107 ₪/ למ"ר.
- באזור התעשייה קריית אליעזר בנתניה, מושכר סופרמרקט בגודל של כ- 3,600 מ"ר תמורת דמי שכירות חודשיים של כ- 72 ₪/ למ"ר.
- במתחם מסחרי באור עקיבא, מושכר סופרמרקט בגודל של כ- 1,500 מ"ר תמורת דמי שכירות חודשיים של כ- 80 ₪/ למ"ר.
- במתחם מסחרי בגדרה, מושכר סופרמרקט בגודל של כ- 4,150 מ"ר תמורת דמי שכירות חודשיים של כ- 68 ₪/ למ"ר.

13.2 <u>להלן נתוני שכירות המשולמים לסופרמרקטים במרכזים מסחריים שכונתיים:</u>

- 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.
- בשכונת קריית חתני פרס נובל בראשון לציון, מושכר סופרמרקט בגודל של כ- 950 מ"ר תמורת דמי שכירות חודשיים של כ- 92 ₪/ למ"ר.
- בשכונת קצנלסון בראשון לציון, מושכר סופרמרקט בגודל של כ- 800 מ"ר תמורת דמי שכירות חודשיים של כ- 92 ₪/ למ"ר.

Tel. 03-6355787 | Fax: 03-6355788
E-mail: Manor@davidsegal.co.il
מגדל המשרדים B (מעל הקניון), לוי אשכול 68, קרית אונו
ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006

- להלן דמ"ש למרכולים באיזור מודיעין, שהוצגו כחלק מדוחותיה הכספיים של רשת הרבוע הכחול נדל"ן:

מיקום	מושכר/ מוצע	שימוש	שטח משווק 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 משווק 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 תשואה[19]:

14.1 בהתאם להערכות שווי שפורסמו למועד הקובע 31/12/2024 בדו"חות הכספיים של חברת "מליסרון", מצוינים שיעורי ההיוון הבאים:

"הקניון הגדול", פתח תקווה	-	6.5%
הקריון, קרית ביאליק	-	6.75%
גרנד קניון, באר שבע	-	6.75%
קניון "רמת אביב"	-	6.25%
גרנד קניון, חיפה	-	6.75%
חוצות המפרץ, חיפה	-	6.75%

14.2 בהתאם להערכות שווי שפורסמו למועד הקובע 31/12/2024 בדו"חות הכספיים של חברת "רני צים", מצוינים שיעורי ההיוון הבאים:

צים אורבן נוף הגליל	-	7.25%
צים אורבן ערד	-	6.75%
צים אורבן בית שאן	-	6.5%
צים אורבן גני תקווה	-	6.5%
קניון צים אורבן מעלות	-	6.5%
מרכז "Seven" טמרה	-	6.75%
מרכז "Seven" טייבה	-	6.75%

[19] חלק מהנתונים הינם בהתאם לפרסום באתר מאי"ה ולפרסומים בעיתונות.

Tel. 03-6355787 | Fax: 03-6355788
E-mail: Manor@davidsegal.co.il
מגדל המשרדים B (מעל הקניון), לוי אשכול 68, קרית אונו
ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006

14.3 בהתאם להערכות שווי שפורסמו למועד הקובע 31/12/2024 בדו"חות הכספיים של חברת "BIG", מצוינים שיעורי ההיוון הבאים:

BIG קריות	-	6.3%
BIG יוקנעם	-	6.3%
BIG אשדוד	-	6.5%
BIG בת ים	-	7%
BIG קניון בית שמש	-	6.95%
BIG טבריה	-	6.6%
BIG נצרת	-	6.7%
BIG רגבה	-	6.5%
BIG טבריה דנילוף	-	6.95%
BIG יהוד	-	7.1%
BIG פרדס חנה	-	6.5%
BIG קרית גת	-	6.5%

14.4 שיעורי תשואה נוספים למסחר

- 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%.

Tel. 03-6355787 | Fax: 03-6355788
E-mail: Manor@davidsegal.co.il
מגדל המשרדים B (מעל הקניון), לוי אשכול 68, קרית אונו
ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006

- 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 (בי"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%.

Tel. 03-6355787 | Fax: 03-6355788
E-mail: Manor@davidsegal.co.il
מגדל המשרדים B (מעל הקניון), לוי אשכול 68, קרית אונו
ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006

- בתאריך 30/09/2024 דיווחה חברת מידאס 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 ג'י 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 ברוטו לכ- 487 מיליון ₪.

- בהתאם לדיווח מיום 04/12/2024 של חברת "הכשרת היישוב לישראל בע"מ" התקשרה החברה בהסכם למכירת מתחם שבעת הכוכבים בראשון לציון תמורת 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%.

- בחודש מרץ 2025 דיווחה חברת "מניבים" כי רכשה 25% מהזכויות במתחם "סנטרו" ברחובות (מתחם הכולל שטחי מסחר בשילוב משרדים), תמורת 97 מיליון ₪.
החברה מעריכה כי ה-NOI השנתי הצפוי מהשכרתו המלאה של המתחם מוערך בכ-6.4 מיליון ₪. משקף תשואה של 6.5% ביחס לתמורה.

Tel. 03-6355787 | Fax: 03-6355788
E-mail: Manor@davidsegal.co.il
מגדל המשרדים B (מעל הקניון), לוי אשכול 68, קרית אונו
ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006

14.5 להלן ריכוז שיעורי תשואה שפרסם השמאי הממשלתי

שנה	חציון	שיעור תשואה ממוצע		
		משרדים	מסחר	תעשייה ולוגיסטיקה
2022	2	6.50%	6.70%	6.50%
2023	1	6.75%	7.00%	6.50%
2023	2	6.75%	7.00%	6.50%
2024	1	6.75%	7.00%	6.50%

14.6 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.

Tel. 03-6355787 | Fax: 03-6355788
E-mail: Manor@davidsegal.co.il
מגדל המשרדים B (מעל הקניון), לוי אשכול 68, קרית אונו
ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006

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 לאורך שנים לרשת "טיב טעם".

15.4 שטח הנכס בהתאם לדיווח וחוזה השכירות.

15.5 סטנדרט הבניה ורמת הגמר של הנכס.

15.6 <u>רישוי</u>

- הנכס תואם להיתרי בנייה.
- בנכס אושר שימוש חורג מתעשייה למסחר לתקופה של 25 שנה הצפוי להסתיים בעוד כ-4 שנים.
- הונח כי השימוש החורג יוארך לתקופה נוספת (הובאה בחשבון בתחשיב השווי הפחתה בגין היטל השבחה לצורך חידוש השימוש החורג).

15.7 <u>מצב משפטי</u>

- 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 תוספת להסכם השכירות להארכת חוזה השכירות עד לתאריך 31/07/2034 עם אופציה לתקופת שכירות נוספת עד לתאריך 31/07/2039.
- 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 175,452 ₪/לשנה המשולמים ע"י החברה לעירייה (הנ"ל הובא בחשבון בתחשיב).

15.8 דמי השכירות המתקבלים בפועל בנכס הנדון.

15.9 מחירי מקרקעין ברי השוואה.

Tel. 03-6355787 | Fax: 03-6355788
E-mail: Manor@davidsegal.co.il
מגדל המשרדים B (מעל הקניון), לוי אשכול 68, קרית אונו
ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006

16. התייחסות כללית

16.1 העלאת ריבית ותהליכי חקיקה

בנק ישראל החליט להעלות את הריבית החל משנת 2022 במס' פעימות.
יצוין כי בתאריך 24/11/2025 החליטה הועדה המוניטרית להוריד את הריבית ב-0.25% לרמה של 4.25%.

בהתאם לתחזית בנק ישראל מחודש יולי 2025, ההערכה היא כי התוצר צפוי לצמוח בשנת 2025 ב-3.3% וב-2026 ב-4.6%. שיעור האינפלציה ב-4 הרבעונים הבאים יעמוד בממוצע עד 2.2%, והריבית הממוצעת ברבעון השני של שנת 2026 צפויה לעמוד על 3.75%. התחזית גובשה לאחר שהוכרזה הפסקת האש בתום מבצע "עם כלביא", ובהנחה כי היא תישמר. באשר ללחימה בעזה, הונח כי החל מחודש יולי לא תהיה לחימה עצימה. עם זאת התחזית מאופיינת ברמת אי וודאות גבוהה עם אפשרויות חיוביות ושליליות, הן התחום הגיאופוליטי והן בהקשר של תכנית המכסי של הממשל האמריקאי.

השלכות מעשיות מבחינת שווי הנכס

העלאות הריבית התכופות ע"י בנק ישראל הביאו לצמצום משמעותי בהיקף העסקאות בענף הנדל"ן. נכון למועד הקובע לא התקבלו אינדיקציות של עסקאות השוואה המצביעות על שינוי בערכי השווי (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 (מלחמת "חרבות ברזל"),
כאשר בשנתיים האחרונות מדינת ישראל נלחמה במס' חזיתות במקביל. במהלך חודש אוקטובר 2025, ממשלת ישראל אישרה הסכם להפסקה אש מול ארגון הטרור "חמאס" בעזה והשבת כל החטופים במטרה לסיים את המלחמה.
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.

Tel. 03-6355787 | Fax: 03-6355788
E-mail: Manor@davidsegal.co.il
מגדל המשרדים B (מעל הקניון), לוי אשכול 68, קרית אונו
ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006

17. תחשיב

דמי שכירות חודשיים	₪ 880,637
דמי שכירות שנתיים	₪ 10,567,644
הפחתה בגין דמי שימוש שנתיים לעירייית ראשל"צ (*)	-₪ 175,452
סה"כ הכנסה שנתית בניכוי דמי שימוש לעירייה	₪ 10,392,192
שיעור היוון	6.75%
שווי מתקבל	₪ 153,958,400

הכנסה מהטענת חשמל לרכבים חשמליים (בהתאם להצהרת החברה)	₪ 137,443
שיעור היוון	8%
הכנסה מצובר חשמל	₪ 1,718,038

סה"כ

סה"כ שווי מתקבל	₪ 155,676,438
הפחתה בגין תשלום היטל השבחה צפוי (בעוד כ- 4 שנים) עבור חידוש שימוש חורג מתעשייה למסחר במבנה (לתקופה של 50 שנה), כ-	-₪ 11,700,000
שווי הנכס, במעוגל	**₪ 144,000,000**

(*) עבור שימוש בחלק ממגרש שבבעלות העירייה, לטובת חנייה לנכס הנדון (כמפורט בסעיף 11.5 לעיל)

Tel. 03-6355787 | Fax: 03-6355788
E-mail: Manor@davidsegal.co.il
מגדל המשרדים B (מעל הקניון), לוי אשכול 68, קרית אונו
ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006

18. הערכות שווי קודמות

ב- 3 השנים האחרונות בוצעו על ידנו הערכות לנכס הנדון, כדלקמן:

מטרת חוות הדעת	שווי הנכס	מועד קובע
הכללה בדו"חות הכספיים של החברה (IFRS)	₪ 140,300,000	31/12/2024
הכללה בדו"חות הכספיים של החברה (IFRS)	₪ 138,000,000	10/12/2023
הכללה בדו"חות הכספיים של החברה (IFRS)	₪ 132,400,000	30/09/2022

19. שווי הנכס בספרים

בהתאם למידע שנמסר ע"י החברה שווי הנכס בספרים הינו כ-146.5 מיליון ₪.

20. ניתוח רגישות

להלן ניתוח רגישות דו מימדית לשינוי בהכנסות ושינוי בשיעור ההיוון:

שינוי בשיעור ההיוון	שינוי בהכנסות שנתיות				
	-10.00%	-5.00%	0.00%	5.00%	10.00%
1.00%	₪ 112,900,000	₪ 119,100,000	₪ 125,400,000	₪ 131,700,000	₪ 138,000,000
0.75%	₪ 116,600,000	₪ 123,100,000	₪ 129,600,000	₪ 136,100,000	₪ 142,600,000
0.50%	₪ 120,700,000	₪ 127,400,000	₪ 134,100,000	₪ 140,800,000	₪ 147,500,000
0.25%	₪ 125,000,000	₪ 131,900,000	₪ 138,900,000	₪ 145,800,000	₪ 152,700,000
0.00%	₪ 129,600,000	₪ 136,800,000	**₪ 144,000,000**	₪ 151,200,000	₪ 158,400,000
-0.25%	₪ 134,600,000	₪ 142,100,000	₪ 149,500,000	₪ 157,000,000	₪ 164,500,000
-0.50%	₪ 140,000,000	₪ 147,700,000	₪ 155,500,000	₪ 163,300,000	₪ 171,100,000
-0.75%	₪ 145,800,000	₪ 153,900,000	₪ 162,000,000	₪ 170,100,000	₪ 178,200,000
-1.00%	₪ 152,100,000	₪ 160,600,000	₪ 169,000,000	₪ 177,500,000	₪ 185,900,000

מגדל המשרדים B (מעל הקניון), לוי אשכול 68, קרית אונו
ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006
Tel. 03-6355787 | Fax: 03-6355788
E-mail: Manor@davidsegal.co.il

21. סיכום חוות הדעת

בהתחשב בגודל הנכס, מיקומו ונתוניו הרלוונטיים כמפורט לעיל, סביר לאמוד את שווי הזכויות במקרקעין בגבולות:

144,000,000 ₪ (מאה ארבעים וארבעה מיליון ₪)

על הסך הנ"ל יחול מע"מ כחוק.

הנני מצהיר כי אין לי כל ענין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.
הדו"ח הוכן על פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

הערה

בהמשך לאירועים ביטחוניים חמורים אשר חלו ביום 7/10/2023, הכריזה ממשלת ישראל על מצב מלחמה (מלחמת "חרבות ברזל"), כאשר בשנתיים האחרונות מדינת ישראל נלחמה במס' חזיתות במקביל. במהלך חודש אוקטובר 2025, ממשלת ישראל אישרה הסכם להפסקה אש מול ארגון הטרור "חמאס" בעזה והשבת כל החטופים במטרה לסיים את המלחמה.
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
מס' רשיון 4085997
Manor Segal

מנור סגל, שמאי מקרקעין

Tel. 03-6355787 | Fax: 03-6355788
E-mail: Manor@davidsegal.co.il
מגדל המשרדים B (מעל הקניון), לוי אשכול 68, קרית אונו
ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006

CUSHMAN & WAKEFIELD | CBS INTERNATIONAL

Valuation Report

BIG Fashion Outlet Indjija

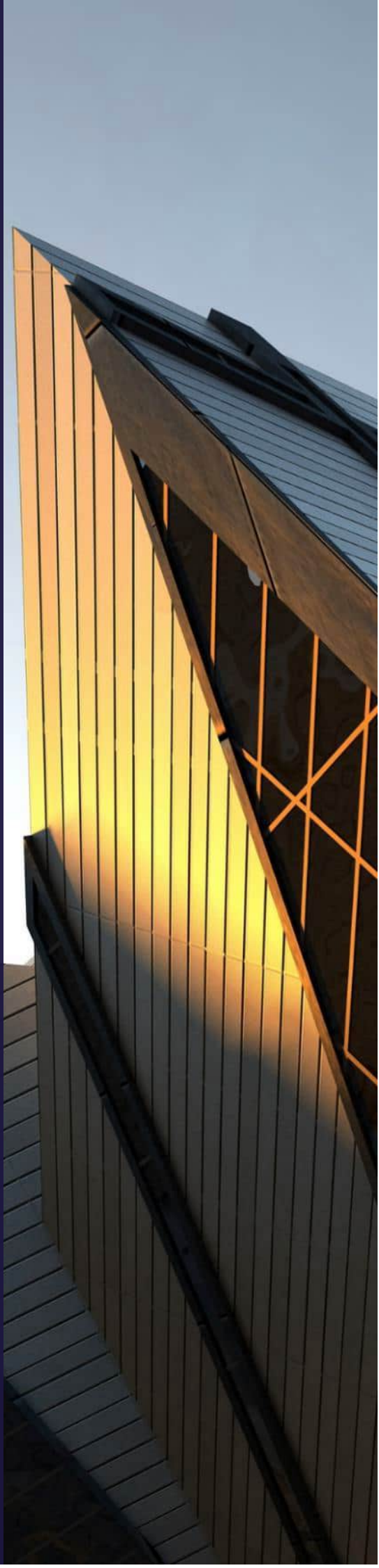
bb Vojvode Putnika Street, Indjija, Serbia

Prepared for

HVAC RETAIL DOO INDJIJA

Date

December 31st 2025



Better never settles

CBS International doo Beograd
Airport City Belgrade
11 Tadije Sondermajera St.
11070 Belgrade, Serbia
PIB I VAT N° 104724713
MB I Reg N° 20222891

Direct +381 11 22 58 777
office@cw-cbs.rs | www.cw-cbs.rs

Report date: February 11th 2026

HVAC RETAIL DOO INDIJA
bb Vojvode Putnika Street,
Indjija, Serbia

VALUATION OF THE BIG FASHION OUTLET INDJIJA, TOTALING 11,045 SQM OF GLA, LOCATED AT C.P. 2315/63 CM NOVI KARLOVCI.

As per your request CBS International d.o.o. Beograd has prepared a valuation report of the Fair Value of a property for internal purpose – financial reporting.

The contents of this report and appendices are confidential to the party to whom they are addressed for the specific purpose referred and for their use only. Before this report and any part thereof is reproduced or referred to in any other document, circular or statement, and before its contents are disclosed orally or otherwise to a third party, CBS's and Consultant's written approval must first be obtained.

Such publication or disclosure will both be permitted unless, where relevant, it incorporates adequate reference to the Assumptions and Limiting Conditions referred to herein. For the avoidance of doubt, such approval is required whether or not CBS International d.o.o. or any related companies is referred to by name and whether or not the contents of this Report are combined with others.

The property description and identification, market information, analysis and conclusions are set further in the enclosed report, subject to the assumptions and limiting conditions included therein. There are no extraordinary or limiting conditions to note.

It is our opinion that the Fair value of the Subject Property as of December 31st, 2025 is:

Value indicators	Fair Value (EUR)
BIG FASHION OUTLET INDJIJA, bb Vojvode Putnika Street, Indjija	22,500,000
Excess land	**1,125,000**
Final Conclusion of Fair Value	**23,625,000**

Source: CBS International doo

Kind regards,

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

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

Table of Contents

INTRODUCTION **5**
Executive Summary 5
Assumptions and Limiting Conditions 6
Capital Values 6
Opinion of Fair Value 6
Responsibility 6
Property 6
Measurements 7
Documentation 7
Ownership Documentation 7
Opinions, Analysis and Conclusions 7
Valuation of Property 7
Trade Related Valuations 8
Special Assumptions 8
Sources of information 8
Compliance with Valuation Standards 9
Valuer 9
Other Valuers 9
Conflicts of Interests 9
Analysis, opinions and conclusions 9
Employment and compensation 9
Inspection 9
Consideration of any significant ESG factors impacting a valuation 9
PROPERTY DESCRIPTION **10**
Location 10
Technical description 10
Tenancies 12
State of Repair, Planning and Environmental Issues 13
Tenure 13
Serbia Retail Market Analysis 15
Supply Analysis 15
Retail Market Development 17
Marketability analysis 17
VALUATION METHODOLOGY **18**
Sales Approach 18
Income Approach 18
Cost Approach 18
Key Valuation Factors 19
Valuation assumptions and comments 20
APPENDIX **25**
Location Plans 25
Photographs 27
Cadastral Excerpt 33
Site Plan 38
Layout 40
Certificate 42
Valuation Printout 44

Introduction

Executive Summary





The Property	BIG FASHION OUTLET INDJIJA
Address	Bb Vojvode Putnika Street, Indjija
GPS Coordinates	45.068563, 20.135555
Valuation Date	December 31st, 2025
Inspection Date	September 2nd, 2025
Inspection Remark	The inspection was carried out by Isidora Mrvic
Basis of Valuation	Fair value. We confirm that the ''Fair value'' reported below is effectively the same as "Market Value" defined by the IFRS
Purpose of Valuation	Internal financial reporting purposes and secured lending
Property Description	BIG FASHION OUTLET INDJIJA situated at c.p. 2315/63 CM Novi Karlovci.
Gross Leasable Area (GLA)	11,049 sqm
Plot size	116,629 sq m
Capacity of Valuer	External
The Valuer's Name	Nenad Suzić
License No	017
Special Assumptions	No
The Highest and Best Use	Commercial

Assumptions and Limiting Conditions

This report is prepared for use by the Client, for the specified purpose set forth in the valuation report. No responsibility and liability are assumed by CBS International d.o.o. for the use of this report by any other party or for any other purpose without the written consent of the Company and the Consultant.

CBS International d.o.o. assumes no responsibility for economic or physical factors occurring at any date other than the date of value set forth in the report.

Information, value estimates and opinions disclosed to CBS International contained in this report were obtained from sources considered reliable and are believed to be true and correct. However, CBS International can assume no responsibility for the accuracy of such information.

Capital Values

The value of the property has been assessed in accordance with the relevant parts of RICS Valuation – Global Standards 2024. In particular, we have assessed the Fair Value of the property in accordance with VPS 2.7. Under these provisions, the term "Fair Value" means:

"The price that would be received to sell an asset, or paid to transfer a liability, in an orderly transaction between market participants at the measurement date ". The valuation represents the figure that would appear in a hypothetical contract of sale at the valuation date. No adjustment has been made to this figure for any expenses of acquisition or realisation - nor for taxation which might arise in the event of a disposal. No account has been taken of any inter-company leases or arrangements, nor of any mortgages, debentures or other charges.

We confirm that the "Fair Value" reported above is effectively the same as "Market Value".

Opinion of Fair Value

Opinion of fair value is based upon analysis and valuation assumptions set forth in this report and is primarily based upon available comparable market transactions realized between unbiased and informed parties, in an arm's-length transaction.

The description of the subject property was based on data and analysis by CBS International on the date of inspection and on relevant information provided by the Client and concerned parties.

Responsibility

CBS International assumes no responsibility for the occurrence or reporting of any building code violations or environmental conditions, where expertise or engineering knowledge is required to discover them. For the avoidance of doubt, CBS will not undertake an environmental assessment or prepare a land quality statement, which would be the responsibility of an environmental consultant or chartered environmental surveyor. In this respect, CBS will have regard to any environmental reports provided to CBS. Experts should be retained to determine compliance and environmental conditions.

CBS International did not perform detailed technical compliance analysis, testing of materials, soil sampling, inspection of exposed and non-exposed parts of structure, nor have we performed examination with an aim to determine presence of hazardous materials or techniques in any part of the property. CBS International is not in a position to state therefore that the subject property does not contain any defects.

Property

Unless otherwise stated, subject property is analyzed assuming all required licenses, construction and occupancy permits, and other legislative documents relevant for valuation purposes are existing and valid, unless otherwise stated.

We will not carry out a structural survey of any property nor will we test services. Further, no inspection will be made of the woodwork and other parts of the structures which are covered, unexposed or inaccessible. In the absence of information to the contrary, the valuation will be on the basis that the property is free from defect. However, the value will reflect the apparent general state of repair of the property noted during inspection, but we do not give any warranty as to the condition of the structure, foundations, soil and services. Our report should not be taken or interpreted as giving any opinion or warranty as to the structural condition or state of repair of the property, nor should such an opinion be implied. If we give the age of a building in our report, this will be an estimate and for guidance only.

Measurements

We have not measured the Properties but have relied upon the floor areas provided.

Where we are required to measure a property, we will generally do so in accordance with the latest edition of the RICS Code of Measuring Practice. However, you should specifically note that the floor areas contained in any report we may publish are approximate and if measured by us will be within a 3% tolerance either way. In cases where the configuration of the floor plate is unusually irregular or is obstructed, this tolerance may be exceeded.

We will not be able to measure areas that we are unable to access. In these cases we may estimate floor areas from plans or by extrapolation. Where we are required to measure land or site areas, the areas will be approximate and will be measured from plans supplied or from plans obtained from the relevant Land Registry. They will not be physically checked on site. The areas we report will be appropriate for the valuation purpose but should not be relied upon for any other purpose.

Documentation

Where the Valuation Report is required to contain site plans these will be based on extracts of the Ordinance Survey or other maps showing, for identification purposes only, CBS's understanding of the extent of title based on site inspections or copy title plans supplied to CBS. The Client should not rely on CBS's plans to define boundaries.

Ownership Documentation

Details regarding ownership rights or lease conditions related to subject property are disclosed as they have been communicated by the Client. CBS International did not have access to the entire documentation related to ownership or leasing. Information and documents upon which our analysis was performed will be disclosed in the report. Legal experts should be retained to determine compliance with suggested documents.

Opinions, Analysis and Conclusions

As agreed, CBS International will not provide full details of the valuation approach and reasoning in the Valuation Report.

CBS International reserves the right to make adjustments to disclosed opinions, analysis and conclusions within the report should any additional data become available. Unless agreed in writing in advance with the Client, CBS International will not obtain information from the Land Registry.

CBS International will not consent to publication or disclosure of the Valuation Report unless, where relevant, it incorporates adequate reference to the Special Assumptions and/or departures from the Red Book referred to in this valuation report.

Valuation of Property

Unless CBS International has confirmed otherwise in engagement letter, each property will be valued individually; in the case of a portfolio, CBS will assume that each of the properties would be marketed in an orderly way and not placed on the market at the same time.

No allowance will made by CBS for any items of plant or machinery not forming part of the service installations of the building(s). CBS will specifically exclude all items of plant, machinery and equipment installed wholly or primarily in connection with any of the occupants' businesses. CBS will also exclude furniture and furnishings, fixtures, fittings, vehicles, stock and loose tools, except where such items would ordinarily transfer to a prospective purchaser in the sale of a trading business as a going concern in accordance with Red Book and National Standards.

No account will be taken in the Valuation of any business goodwill that may arise from the present occupation of the Property, except where such business goodwill (excluding any personal goodwill) would ordinarily transfer to a prospective purchaser in the sale of a trading business as a going concern in accordance with Red Book and National Standards.

CBS International has not been provided with loan or financing details therefore we are not in a position to comment in connection potential or existing loan security.

Titles, Tenures and Lettings

Details of title/tenure under which the Property is held and of lettings to which it is subject are as supplied to us. We have not generally examined nor had access to all the deeds, leases or other documents relating

thereto. Where information from deeds, leases or other documents is recorded in this report, it represents our understanding of the relevant documents. We should emphasise, however, that the interpretation of the documents of title (including relevant deeds, leases and planning consents) is the responsibility of your legal adviser.

We have not conducted credit enquiries on the financial status of any tenants. We have, however, reflected our general understanding of purchasers' likely perceptions of the financial status of tenants.

Trade Related Valuations

Unless we have agreed otherwise, for trading related property (such as hotels, marinas and self-storage properties where the property is trading and is expected to continue, we will value on the assumption of a fully equipped operational entity, having regard to trading potential.

Where we are instructed to value a property having regard to its trading potential, we will take account of any trading information that either the operator has supplied to us or that we have obtained from our own enquiries. We will rely on this information being correct and complete and on there being no undisclosed matters that could affect our valuation. The valuation will be based on our opinion as to future trading potential and the level of fair maintainable turnover and fair maintainable operating profit likely to be achieved by a reasonably efficient operator. Unless we have said otherwise in the relevant Letter:

(i) the valuation will be made on the basis that each property will be sold as a whole including all fixtures, fittings, furnishings, equipment, stock and goodwill required to continue trading;

(ii) we will assume that the new owner will normally engage the existing staff and the new management will have the benefit of existing and future bookings or occupational agreements (which may be an important feature of the continuing operation), together with all existing statutory consents, operational permits and licences;

(iii) we will assume that all assets and equipment are fully owned by the operator and are not subject to separate finance leases or charges;

(iv) we will exclude any consumable items, stock in trade and working capital; and

(v) we will assume that all goodwill for the properties is tied to the land and buildings and does not represent personal goodwill to the operator.

Special Assumptions

No.

Sources of information

We have carried out our work based upon information supplied to us by the client, as set out within this report, which we have assumed to be correct and comprehensive.

- Cadastral Excerpt
- Part of the Main design
- Rent Roll
- And information supplied to us by Client which we have assumed to be correct and comprehensive

Statement of Competency

Compliance with Valuation Standards

The valuation and valuation report will be prepared in accordance with the appropriate sections of the current edition of the RICS Valuation – Professional Standards (the "Red Book"). In this context "current edition" means the version of the Red Book in force at the Valuation Date. The Valuation will be compliant with International Valuation Standards ("IVS") and National Valuation Standards.

Valuer

The Valuation will be undertaken by a suitably qualified valuer, or valuers, who has or have the knowledge, skills and understanding to undertake the Valuation competently and who will act as "External Valuer(s)" (as defined in the Red Book) qualified for the Purpose of Valuation. The consultant is a member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), is familiar with International Valuation Standards (IVS), is familiar with National Valuation Standards, and other pertaining professional knowledge. The Consultant has relevant valuation experience, has interacted with local market participants to gain access to information on market conditions and trends relevant to valuation of the subject property.

Other Valuers

The Valuation Report to be provided by CBS International may include valuations by other valuers. CBS confirms its understanding that the valuations of others have been or will be prepared in accordance with the Red Book.

Conflicts of Interests

CBS International has had no previous recent or current involvement with the Property or where relevant in the case of a valuation for secured lending, with the parties to the transaction for which the loan is required and CBS does not anticipate any future fee earning relationship with the Property, the Borrower or a party connected to the transaction. Therefore, CBS International does not consider that any conflict arises in preparing the advice requested.

We have no present or prospective interest in the property that is the subject of this report, and we have no personal interest or bias with respect to the parties involved.

Analysis, opinions and conclusions

The reported analysis, opinions and conclusions are limited only by the reported assumptions and limiting conditions, and are our personal, unbiased professional opinions and conclusions. Value conclusions are not based on a requested value, specific value or loan approval conditions.

Employment and compensation

Our employment or our compensation are not contingent upon the reporting of a predetermined value or direction in the value that favours Client's cause, the value estimate, attainment of a result or the occurrence of any subsequent events.

Inspection

CBS International's team has made a personal inspection of the subject property, unless otherwise is stated within the report.

Consideration of any significant ESG factors impacting a valuation

The consultant considered the potential impact of significant environmental, social and governance (ESG) factors and regulatory environment on value, to the extent that such factors are reasonably identifiable and quantifiable, as per the documentation presented by the Client. The valuation does not constitute any explicit ESG risk assessment or ESG rating analytical procedures. Unless otherwise stated in the report, we consider there are no any significant ESG factors that impact the valuation.

Property Description

Location

Subject property is located in Indjija. The city has a population of app. 37,000 inhabitants and an area of 384 km2. Indjija administratively belongs to the Srem district in Vojvodina. The Belgrade-Novi Sad-Subotica railway, and the Belgrade-Stara Pazova-Ruma-Sremska Mitrovica railway pass through Indjija. The international highway Belgrade-Novi Sad-Subotica-Budapest also passes by Indjija.

Indjija is located about 40 km away from Nikola Tesla Airport, 55 km from Belgrade and 60 km from Novi Sad.

BIG Fashion Outlet is located, approximately 5 km from Indjija Downtown. Property is situated in bb Vojvode Putnika Street, and more precisely, it is positioned at the distance of 1,2 km from E75 highway. Over highway E-75 property has connection with Hungary to the north and North Macedonia and Greece to the south. Newly built highway A2 “Milos the Great”, after its fully completion will provide significantly better connection with Montenegro.

Vojvode Putnika Street, which links Indjija with E75 highway, used as a transit direction for passenger transport. Also, it can be characterised as a boulevard, as it has two traffic lanes per direction, being very important part of the network of Indjija. Subject property has excellent accessibility and visibility from the mentioned street. The boundaries of BIG Fashion Outlet include vacant land plots.

Location map is attached to Appendix A.

Site

The subject property is situated on the cadastral parcel no. 2315/63 cadastral municipality of Novi Karlovci. The subject site covers an area of total 116,629 sqm. Parcel is with multiangle regular shape and flat topography.

Cadastral Municipality	Cadastral parcel	Description	Area (sq m)
Novi Karlovci	2315/63	Construction land	116,629

Source: Cadastral data, compiled by CBS International

As per information delivered by Client, area of the excess land is 45,000 sq m. On the subject land plot can be built commercial building. Subject land plot is located behind the shopping park and can be easily reached.

Location of the excess land within the complex is enclosed below:



Source: Geosrbija, compiled by CBS International

Site Plan is attached to Appendix D.

Technical description

Subject property represents BIG Fashion Outlet, built in 2012, in accordance with the latest market standards. It features five registered buildings built on cadastral parcel 2315/63 CM Novi Karlovci. Subject property features 11,049 sq m GLA as per delivered rent roll.

Graphical representation of the subject property is enclosed below:



Source: CEE-BIG MANAGEMENT DOO, compiled by CBS International

It should be noted that the subject complex is built as GF/GF+1 floor structure (first floor is administrative area for management), as a retail park type facility.

Main car entrance to the property is from Vojvode Putnika Street. Pedestrian access is available also through Vojvode Putnika Street. Internal roads along with 1,250 parking spots are located in front of the property. The complex has a pedestrian zone, with fountains and greenery.

Detail information's regarding buildings are presented below:

Cad. Municipality	Cadastral parcel	Building no.	Floors	Description	Building footprint (sq m)	GLA (sq m)
Novi Karlovci	2315/63	1	GF+1	Shopping center-Outlet	8,050	11,049
		2	GF	Shopping center-Outlet	5,433	
		3	GF	Shopping center-Outlet	773	
		4	GF	Auxiliary building	44	
		5	GF	Auxiliary building	44	

Source: Cadastral excerpt, rent roll, complied by CBS International

Total net area of the building was adopted from the delivered main project. For the purpose of this valuation, we have used GLA from the received rent roll i.e. 11,049 sq m. Complex is divided into 54 retail units.

In the following table we presented net and gross area of the subject property:

Floors	Net area (sq m)	Gross area (sq m)
GF	12,272.32	13,072.36
First floor	266.34	385.9
Total (sq m)	**12,538.66**	**13,458.26**

Source: HVAC Retail doo, complied by CBS International

Subject property was developed in one phase. In construction terms, building structural frames are made of combination of reinforced concrete and steel elements, funded on reinforced concrete beams. Bearing structural

elements i.e. columns, beams and slabs, are also precast concrete elements. Façade is constructed as sandwich panels with mineral wool insulation, mounted on a steel substructure.

Roof structures consist of reinforced concrete girders. The roofs of building is made of corrugated metal sheets, covered with thermal mineral wool insulation and roof membrane. External walls are made of thermally insulated sandwich façade panels with concrete blocks, while internal walls are combination of the fire proof gypsum boards, positioned on the steel substructure, and concrete blocks. All doors and windows are double-glazed made in aluminum frame.

Floors in retail units vary, depending on tenant's requirements, but the final layer handed over by the Investor was reinforced concrete slab. Finishing layer in sanitary areas comprises ceramic tiles, while reinforced concrete is in technical areas. Interior walls are plastered and painted in retail units or covered with ceramic tiles in sanitary areas. Ceilings in retail units depends on tenant's requirements i.t. suspended, painted or open type.

HVAC system is fully decentralized, more precisely each single retail unit has its own independent system for heating, cooling and ventilation. Water supply installation is connected to municipal water supply system. Sprinkler system coverage all retail units.

Outlet is equipped with an automatic fire alarm system, CCTV, access control, video surveillance with 47 cameras. General condition of the subject property can be characterized as very good.

Photographs of the subject property are attached to the Appendix B of this report.

Tenancies

For the purpose of this valuation, we have received rent roll, that specifies individual tenant rental area, monthly rent, and lease duration details. Main tenants include: Nike, Addidas, Tommy Hilfiger, N Sport, Hugo Boss.

We have been provided with the rent roll as of September 30th, 2025. Our understanding is that as of December 31st, 2025, there were no significant changes to the previously delivered rent roll.

Tenancy schedule is presented below:

Tenant	Area (sq m)	Rent/sq m	Rent/month	Annual rent (EUR)	Lease termination date
Hugo Boss	322.62	16.95	5,468.41	65,620.91	14.09.2032
Beosport	202.83	19.89	4,034.29	48,411.46	22.12.2032
Beosport	225.66	19.89	4,488.38	53,860.53	22.12.2032
Guess	347.79	11.66	4,055.23	48,662.78	04.06.2032
Sport Vision	339.45	10.51	3,567.62	42,811.43	04.07.2028
Tommy Hilfiger	256.38	12.87	3,299.61	39,595.33	20.06.2031
Paul&Shark	206.64	11.70	2,417.69	29,012.26	25.03.2031
s.Oliver	328.00	13.32	4,368.96	52,427.52	29.03.2033
N sport	827.00	10.53	8,708.31	104,499.72	12.12.2031
Tom Tailor	397.11	14.04	5,575.42	66,905.09	31.03.2028
Adidas	513.33	18.71	9,604.40	115,252.85	13.10.2028
Fashion & Friends	543.49	12.56	6,826.23	81,914.81	21.06.2031
Under Armour	253.78	10.85	2,753.51	33,042.16	25.04.2028
Nike outlet store	991.77	14.99	14,866.63	178,399.59	20.05.2031
Replay	265.77	11.66	3,098.88	37,186.54	14.05.2032
Subtotal	***6,021.62***	***13.81***	***83,133.58***	***997,602.97***	
In line tenants	4,927.13	14.45	71,173.46	854,081.52	27.02.2029
Subtotal	***4,927.13***		***71,173.46***	***854,081.52***	
Storage rooms			615.00	7,380.00	21.06.2031
Antenas			900.00	10,800.00	14.09.2026
Pilon			402.43	4,829.16	27.07.2028
Stand and parking			322.25	3,867.00	31.12.2026
Subtotal			***2,239.68***	***26,876.16***	
Vacancy	100.32		***0.00***	***0.00***	
Subtotal	***100.32***				

Total	***11,049.07***	***156,546.72***	***1,878,560.65***

Source: CEE-BIG MANAGEMENT DOO, compiled by CBS International

Average passing base rent for entire property in 2025 is about EUR 14.17/sq m per month, with occupancy of 99.1%.

State of Repair, Planning and Environmental Issues

CBS International has not undertaken a structural survey, or tested the services. We have not been supplied with a survey report prepared by any other firm. We have undertaken only a limited inspection for valuation purposes. We are under impression that the building is in good state of condition.

The subject property represents Shopping Park-Outlet which is adequately registered in cadaster system, stating that subject buildings have usage permit.

We have not been provided with Certificate of energy efficiency for the subject property.
We have not been provided with ground contamination reports. We have assumed that the property is not contaminated.

Usage permit is attached to Appendix E.

Site plan is attached to Appendix D.

Tenure

We have been provided with the Cadastral Extract no. 2494 CM Novi Karlovci, dated June 17th 2021. According to the said source and having insight into online cadastral data, the subject property encompasses five buildings constructed on cadastral parcel 2315/63 totalling 116,629 sq m, with details as follows:

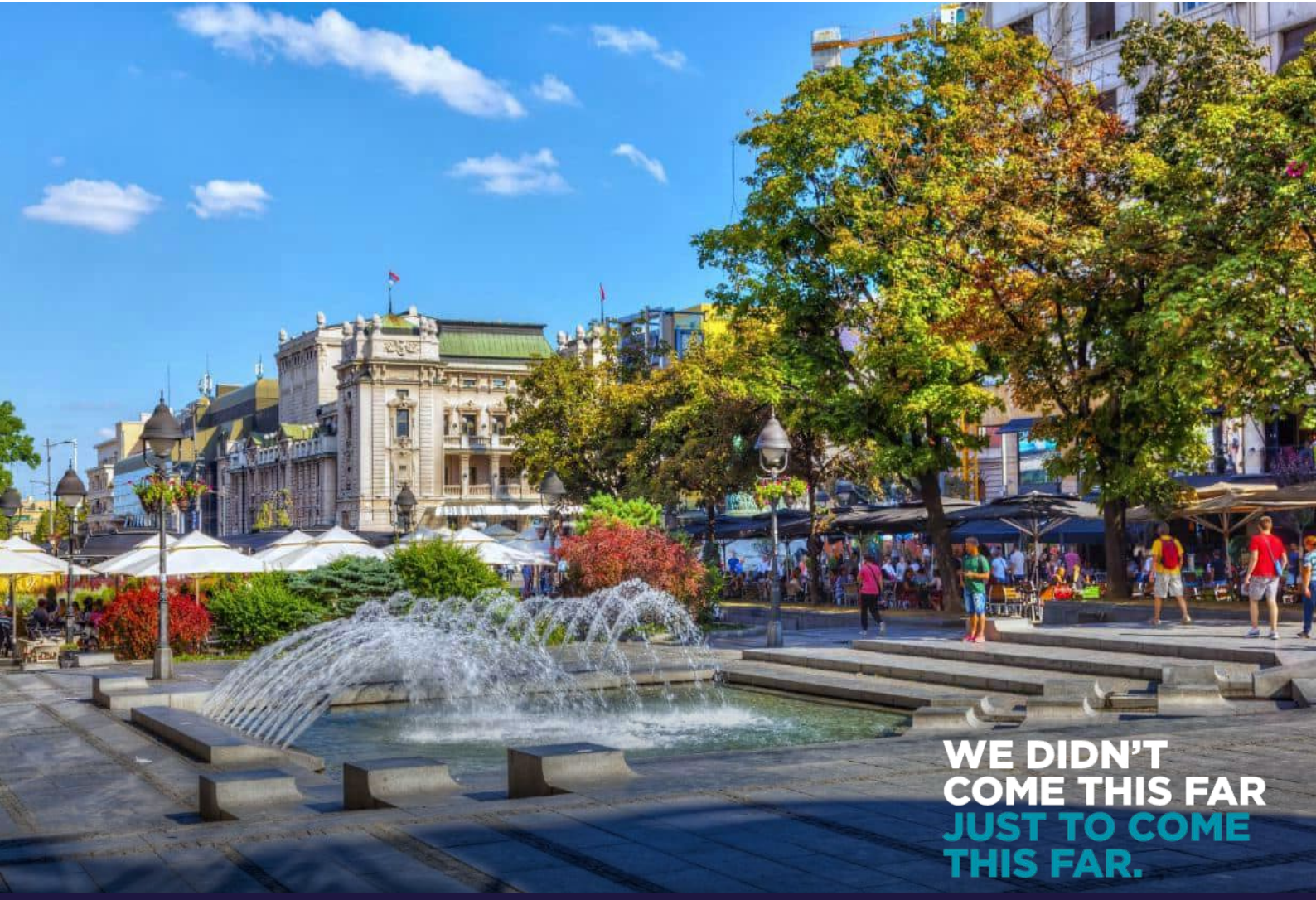
Cad. Municipality	Cadastral parcel	Building no.	Floors	Description	Building footprint (sq m)	Owner	Type of ownership	Share
Novi Karlovci	2315/63	1	GF+1	Shopping center-Outlet	8,050	HVAC RETAIL DOO	Private Ownership	1/1
		2	GF	Shopping center-Outlet	5,433			
		3	GF	Shopping center-Outlet	773			
		4	GF	Auxiliary building	44			
		5	GF	Auxiliary building	44			

Source: Cadastral records, compiled by CBS International

HVAC RETAIL DOO is registered as a freehold owner of the subject buildings as well as on the subject land plot, with ownership stake 1/1.

There are official inscriptions registered against the subject property interest. We assumed that no liens do materially impact on the fair value of the Property. However, we have not undertaken further investigations and therefore we recommend that any third parties who have an interest in the Property make all necessary investigations to ensure this is the case. We would recommend that before any potential purchase of the Site and the Buildings that your lawyers verify the ownership status of the Site.

Cadastral extract is attached to Appendix C.


WE DIDN'T
COME THIS FAR
JUST TO COME
THIS FAR.

Serbia Retail Market Analysis

SUPPLY ANALYSIS

Throughout the years, the Serbian retail market has become an interesting destination for many international brands. The country's retail market has evolved, with the existing stock of modern shopping centres recording a large percentage of occupancy, while in recent years, high-street retail has become richer with more international brands. Despite a relatively lower standard of living compared to some European countries, the Serbian population can be characterised as a consumer population.

With 202 sq m of retail space per 1,000 inhabitants, Serbia could be considered less developed as compared to the rest of the region. However, the focus of the retail space market shifted from Belgrade to secondary cities in Serbia. Until several years ago, only Belgrade and Kragujevac had Western-type shopping centres, yet in November 2018, Novi Sad also witnessed the opening of the first format of this type. Additionally, Delta Planet in Nis was opened in April 2021. In the last two to three years, cities such as Indjija, Pancevo, Sabac, Cacak, Subotica, Zrenjanin, Stara Pazova, Ub, Novi Pazar and Velika Plana have also attracted investors and recorded significant development in this segment, mostly through the development of retail park format.

At the end of Q2 2025, the total modern retail stock in Serbia amounts to 1,342,000 sq m of GLA, which includes western-type shopping centres, retail parks, neighbourhood malls and department stores. Following the international definition of shopping centres, secondary retail formats (detached property from a minimum of 5,000 square meters with a large participation of hypermarkets and small galleries) should also be included in the total offer of modern shopping centres stock.

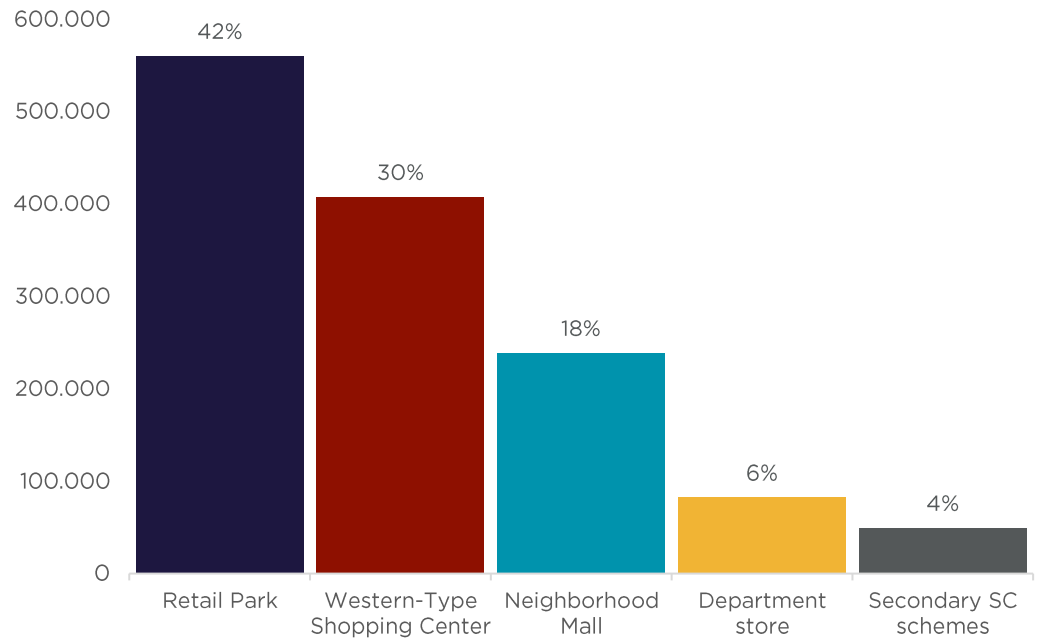
The total modern retail stock in Serbia per city is given below.

City	Stock in sqm GLA*	Share in total	Stock in sqm/ 1,000 inhabitants
Belgrade	590,845	44%	351
Novi Sad	124,399	9%	337
Nis	92,117	7%	369
Kragujevac	**65,216**	**5%**	**381**
Zrenjanin	33,933	3%	321
Pancevo	30,000	2%	260
Krusevac	24,000	2%	211
Indjija	23,100	2%	532
Sabac	21,102	2%	200
Cacak	18,320	1%	173
Subotica	28,728	2%	232
Leskovac	16,707	1%	135
Sremska Mitrovica	16,100	1%	222
Vrsac	16,050	1%	353
Stara Pazova	15,760	1%	253
Jagodina	14,500	1%	224
Sombor	21,400	2%	302
Kraljevo	25,209	2%	229
Valjevo	13,100	1%	159
Uzice	12,554	1%	179
Other	139,314	10%	-
SERBIA	**1,342,455**	**100%**	**202**

Source: CBS International
**GLA – Gross Leasable Area*

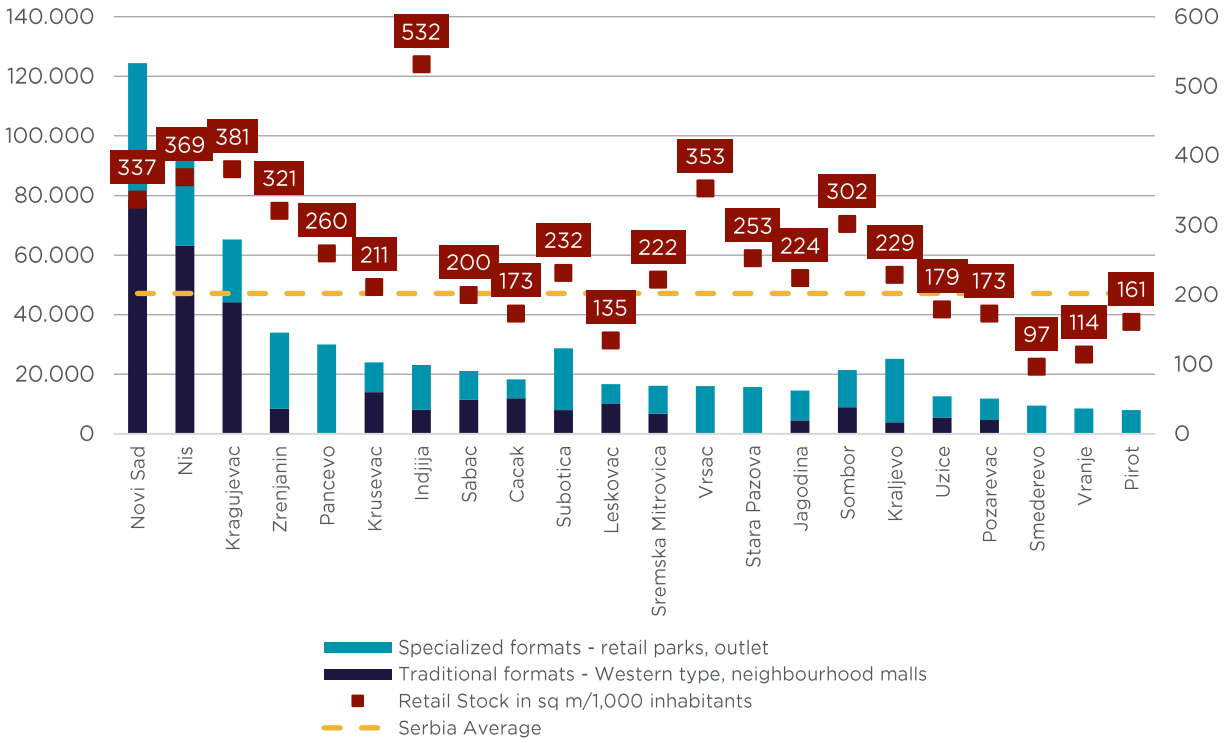
Retail parks lead the development sector throughout Serbia, marking a huge expansion in the previous period. The share of retail parks in the total retail supply in Serbia has been growing in the last few years and currently amounts to 42%, totalling 50 formats, while the share of Western-type shopping centres is at a lower level, 30%, totalling 10 formats across Serbia.

The following chart represents the **retail stock in Serbia**, per type of retail format.



Source: CBS International

The following chart represents the retail saturation of major cities in Serbia stock (specialised and traditional formats), i.e., total retail stock per 1,000 inhabitants. Looking at the retail density across the 22 cities in Serbia, the most developed city is Indjija, but still in line with the average numbers, while on the contrary, Smederevo stands out as the least developed city in Serbia in terms of retail density. The potential for new developments exists in most Serbian cities.



Source: CBS International, Population – Census 2022

Smaller cities across Serbia, in the majority of cases, lack shopping centres at all, even the old-style formats. Moreover, out of 10 modern shopping centres in Serbia, 7 are located in Belgrade. These cities usually hold only department stores or small trade centres; therefore, the most attractive retail destination is the high street, i.e., the main pedestrian zone. Generally, these streets are not too long and comprise a limited number of retail units, so many solvent tenants entering the market aim to position themselves near the main square or along the pedestrian zone. For this reason, there is high pressure on the rents, while some retail units command much higher rental levels, even if this does not correspond to the economic and purchasing power of the city. The percentage of vacant space is reduced to the minimum, and along with the constant pressure on the tenants, retail units become dependent on the income that can be generated. However, in recent years, secondary and even tertiary cities across Serbia have become interesting destinations for developers, particularly in the segment of retail parks. Therefore, cities such as Vrbas, Bor, Velika Plana and Ub witnessed the opening of retail parks in the past two years.

RETAIL MARKET DEVELOPMENT

Following an intensive construction period from 2019 to 2023, during which approximately 450,000 m² of modern retail space was opened in Serbia (including Belgrade), there has been a noticeable slowdown in construction activity, particularly in the shopping centre segment.

After a period of high inflation, which further increased the operating costs and the construction costs of shopping centres, investors have shifted their focus toward retail parks and big-box formats, given their lower development costs and shorter construction timelines.

It is expected that retail parks will continue to lead the development of the retail market in the coming period, given that 11 schemes are currently in various stages of construction or expansion, with numerous additional projects planned and announced.

In terms of future supply, several cities in Serbia will witness the development of retail parks for the first time, with projects announced in Sid, Ruma, Kula and Becej.

The following table presents a selection of active projects in Serbia.

Locatrion	Project	Investor	Size (sq m GLA)	Opening
Beograd	Retail Park Surcin	Real Estate Company	30,000	2026
Cacak - phase 1	BIG Cacak	BIG CEE	16,000	2025
Smederevo	Retail Park Smederevo	Coka Smederevo	15,000	2025
Sabac	BIG Sabac	BIG CEE	14,630	2025
Sid	NOVA Retail Park Sid	GO SHOP Retail Park	12,000	2025

Izvor: CBS International

Marketability analysis

Location	Indjija
Current usage	Outlet
Highest and best use	Outlet
Property value	Stable
General interest for purchasing	Average
General interest for renting	Average
Opinion on marketability	Very good
Average time needed for the sale of similar properties	6-12+ months

Source: CBS International

Valuation Methodology

Sales Approach

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

Income Approach

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

Cost Approach

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

Key Valuation Factors

Property represents commercial property – shopping park-outlet holding app. 11,049 sq m gross leasable area with adequate open parking area with 1,250 parking spots and 54 retail units.

Having frontage along the important traffic artery, the subject location enjoys excellent visibility.

Subject retail concept is exclusive in Serbia, underpinning its market leadership position. Catchment area of more than 37,000 inhabitants in the town itself, inhabitants from Belgrade, Novi Sad and from other neighboring cities.

We have had regard to the physical and location attributes of the subject Property. We bullet pointed our main comments and assumptions below:

Strengths

- Convenient location, near Indjija, Novi Sad and Belgrade
- Good accessibility and vicinity of main roads
- High occupancy level
- Unique retail park facility
- Adequate car parking ratio

Opportunities

- Area become popular and attractive to potential investors
- Excess land

Weaknesses & Threats

- Recent socio-political tensions in the country

The property has virtually no competing retail scheme in neighborhood and benefits from high occupancy rates. Economic outlook for Indjija is generally positive as unemployment rate is trending down due to fact that many of new international and domestic companies have been setting up offices or production facilities in the city.

We believe that the current average rent of about EUR 14.17 per sq m monthly is sustainable in the long term and that there are further opportunities for improvement of tenant mix.

Valuation assumptions and comments

We have adopted the following specific assumptions in calculating valuation advice based on the Income Approach:

The Income Approach

We would like to emphasize that Income Approach is commonly used for valuing large-scale commercial properties that were developed as income producing properties, not for owner occupational purposes. As these types of properties are marketed and sold primarily based on income stream expected to be generated in the future, as well as on the investor's set of investment criteria, this method provides reliable insights into the economic worth of the asset as perceived by market participants, beyond considering similar property transacted price per sqm of build area or realized investment (development cost). Sales Approach and Cost Approach are for this reason typically not considered by potential investors in this segment of property market, thus our valuation analysis is based solely on the Income Approach.

We have applied traditional growth implicit the Term and Reversion Method in estimating open market value based on the Income Approach. The value of the property is calculated by splitting the rental income into term and reversionary components. The term value is calculated by capitalizing the passing net rent over the remaining lease period being the standard lease term in the retail segment of property market; it is fixed until the next rent review. The reversion value is calculated by capitalizing the expected rental value starting from the reversionary year into perpetuity, and then back to the present value. Our assumptions were based on current and expected market levels in the subject property and the Novi Sad retail market.

VALUATION ASSUMPTIONS

We have been provided with tenancy schedule as at the date of valuation. The subject property has three vacant units. Average rent stands about EUR 14.17 per sq m per month, with occupancy of 99.01%, which represent the highest level of occupancy and average rent since opening.

We believe that the current average rent is sustainable in the long term and that there are further opportunities for improvement of tenant mix.

We have presented just Anchor tenants per each tenant, while rest of tenants we have observed as Inline tenants, as given in the following table:

Tenant	Area (sq m)	Rent/sq m	Annual rent (EUR)	Lease termination date	ERV/sqm	Annual ERV
Hugo Boss	322.62	16.95	65,620.91	14.09.2032	17.00	65,814.48
Beosport	202.83	19.89	48,411.46	22.12.2032	19.50	47,462.22
Beosport	225.66	19.89	53,860.53	22.12.2032	19.50	52,804.44
Guess	347.79	11.66	48,662.78	04.06.2032	11.70	48,829.72
Sport Vision	339.45	10.51	42,811.43	04.07.2028	10.50	42,770.70
Tommy Hilfiger	256.38	12.87	39,595.33	20.06.2031	13.00	39,995.28
Paul&Shark	206.64	11.70	29,012.26	25.03.2031	12.00	29,756.16
s.Oliver	328.00	13.32	52,427.52	29.03.2033	13.50	53,136.00
N sport	827.00	10.53	104,499.72	12.12.2031	10.70	106,186.80
Tom Tailor	397.11	14.04	66,905.09	31.03.2028	14.20	67,667.54
Adidas	513.33	18.71	115,252.85	13.10.2028	19.00	117,039.24
Fashion & Friends	543.49	12.56	81,914.81	21.06.2031	13.00	84,784.44
Under Armour	253.78	10.85	33,042.16	25.04.2028	12.20	37,153.39
Nike outlet store	991.77	14.99	178,399.59	20.05.2031	15.20	180,898.85
Replay	265.77	11.66	37,186.54	14.05.2032	12.00	38,270.88
Subtotal	***6,021.62***	***13.81***	***997,602.97***			***1,012,570.14***
In line tenants	4,927.13	14.45	854,081.52	27.02.2029	15	886,883.40

Subtotal	***4,927.13***	***854,081.52***			***886,883.40***
Storage rooms		7,380.00	21.06.2031		7,800.00
Antenas		10,800.00	14.09.2026		10,800.00
Pilon		4,829.16	27.07.2028		5,040.00
Stand and parking		3,867.00	31.12.2026		4,200.00
Subtotal		***26,876.16***			***27,840.00***
Vacancy	100.32	***0.00***		15	***18,057.60***
Subtotal	***100.32***				***18,057.60***
Total	***11,049.07***	***1,878,560.65***			***1,945,351.14***

Source: HVAC doo, complied by CBS International

Following table present comparison year 2021-2025 of key performance of retail park:

Year	Average Monthly Rent (EUR/sqm)	Yearly Base Rent Total (EUR)
2021	10.5	1,399,746
2022	12.1	1,629,717
2023	13.83	1,770,618
2024	13.89	1,872,805
2025	14.17	1,878,561

Source: HVAC doo, complied by CBS International

In the Cash Flow Projections, rental income is calculated on monthly in advance basis, which is a standard market practice. We have also accounted for additional income from antenas, pilon, stand, as well as from projected turnover rent above minimum rent based on 2025 results in yearly amount of EUR 256,800.

We did not account on any significant volatility in rental values on reversion. We therefore assumed that expected rental values on reversion will generally be at the same level as current rents for the most of the tenants.

Indexation

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

Void and Expiry Voids

The subject property has 54 lease covenants in place. In order to reflect tenant fluctuations, we have applied structural vacancy of 5% of rental income in perpetuity.

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

Service charge

It should be noted that the tenants are paying service charges of EUR 6.5/sqm/month on average. We have assumed that the Landlord recovers the entire operating, management and marketing costs for the premises via service charge provisions. Our assumption therefore is that there is no loss/profit from asset management operations.

Non reimbursable expenses

We have accounted on capital reserves in the amount of 3% of rental income. Capital reserves (capital maintenance, reconstruction or replacement) is a deduction that reflects the fact that components of the building with short economic lives may need to be replaced (requiring a lump-sum payment) before the end of the economic life of the building (like HVAC, roofing, facade etc). The capital expenditures category also includes tenant improvements. Tenant improvements refers to refurbishing the space of a tenant who leaves the building and preparing it for the new tenant. As an example, investment in fit out of two units for new tenants during 2022 was app. EUR 1,000,000.

Yield

In order to assess the value of the Property, we have capitalized the current and expected rental income with 8.75% yield. This yield is based on available transactional market evidence for income generating properties in Serbia, neighbouring countries, as well as on the historical movements of CEE Weighted Average Prime Yield.

The most relevant market evidence of large-scale retail establishments relates as follows:

1. As the most recent retail park transaction, we highlight the sale of a retail park in Gornji Milanovac in Q1 2025. The retail park, with a surface area of approximately 6,350 sqm, was transacted at a capitalization rate of 8.75%. It is important to note that the park is three years old and holds a well-established position in the local market. However, there is a mild risk of a reduced catchment area due to the construction of a large retail park in Čačak, located only about 20 kilometers away.
2. Another important valuation consideration comes from the sale of 11,800 sqm GLA neighbourhood mall in Zvezdara municipality. This retail establishment is characterized by fierce competitive pressures diminishing its growth prospects; thus 10.0% yield was achieved.
3. Obrenovac retail park, along with the retail park in Kraljevo, with an area of approximately 10,000-11,000 sq m GLA, were transacted at a rate of 8.50% during Q4 2023. Promenada shopping centre in Novi Sad, holding app. 50,000 sqm GLA that was sold in Q3 2024 at 8.4% yield is another example confirming yields are relatively stable over the course of the last couple of years in spite of changing capital market fundamentals.

Several other important historical transactions include:

1. Delta City Belgrade transaction in 2021, where the mall was sold for EUR 115,000,000, indicating 8.15% yield. We also refer that Delta City mall was also transacted back in 2016 when purchase price was set at EUR 127.7M at indicative yield of app. 8.25%. In the meantime, NOI has significantly diminished due to supply pressures brought by new market entrants as well as the fact that the property was aging and losing its initial market position.
2. In February 2022, Israeli BIG CEE acquired Delta City Podgorica and renamed it into BIG Fashion. Shopping centre holding 24,500 sq m GLA, was sold at 8.0% yield.
3. NEPI RockCastle in 2021 sold Plaza Kragujevac shopping centre to BIG CEE, where shopping center holding 22,660 sq m GLA, was sold at 8.75% yield. Shortly after the acquisition, the centre was rebranded in BIG Fashion Kragujevac.
4. In July 2021, Krusevac retail park was sold to Israeli investor BIG Shopping Centres, who renamed it into BIG Krusevac, where retail park holding 8,706 sq m GLA, was sold at 8.75% yield.
5. In June 2021, Israeli company BIG CEE Serbia acquired Fashion Park Outlet shopping centre, where property holding 11,200 sq m of GLA, was sold at 9.0% yield. After the acquisition, this retail format was renamed BIG Fashion Outlet Indjija.
6. Four retail parks in Serbia, namely in city of Sabac, Sombor, Leskovac and Zajecar, totaling 28,000 sqm, were sold in 2020 at the yield of 8.9%
7. One small-scale retail scheme in Smederevo, totaling 4,800 sqm with hypermarket as anchor tenant, was sold in 2022 for EUR 4,375,000, indicating 9.15% yield. Similar hypermarkets in Nis, Uzice, Pozarevac, Vrnjacka banja were sold in sale & lease back transactions during 2023 at yield levels between 8.5% to 9.2%.

Additionally, we would like to emphasize impact of the present crisis caused by global inflation, interest rates growth, growing sovereign debt, war conflicts, energy crisis, negatively affecting Serbia and CEE region. Namely, after a certain period of significant investment activity followed by yield compression, market is slightly repositioning towards a steady phase and adjusting to higher property risky environment. Potential buyers are challenged by increasing financing cost, while owners are still not pressured to sell its properties, due to stable occupancy and rent levels. Available market evidence for retail parks and large-scale enclosed shopping centre, as well as several income property and vacant position office buildings sold, confirm yield level remain stable. We believe that the capitalization rate used is adequate, having in mind tenant mix in place and technical/locational attributes of the subject property interest.

We believe that the capitalization rate used is adequate, having in mind tenant mix in place and technical/locational attributes of the subject property interest.

Conclusion

Based on presented assumptions, by employing Income Approach methodology, our final valuation conclusion is **EUR 22,500,000**. Average rental value for the subject property currently stands at app. EUR 14.17 per sqm per month. Stabilized Annual Net Operating Income was based on information provided EUR 1,965,676, thus indicating 8.74% initial yield.

Detailed financial projections are attached to Appendix G.

Excess land

As per information delivered by Client area of the excess land is 45,000 sg m. On the subject land plot can be built commercial building.

In our valuation of the subject property, we used the Sales Approach.

We enclose several comparable transactions for subject excess land:

	Comaparble transaction	Type of transaction	Date	Area (sq m)	Value (EUR/kvm)
1	Construction land Indjija	Sold	Q2 2024	13,860	21.65
2	Construction land Indjija	Sold	Q4 2023	39.399	15.23
3	Construction land Indjija	Sold	Q1 2023	13,969	19

Source: CBS International doo

Having in mind comparable transactions, area and location – vicinity of the highway, visibility and access, we applied EUR 25 per sq m for subject excess land.

We have not prepared adjustment grid having in mind, that we have not identified direct comparable transaction.

Final Conclusion

Based on presented assumptions, our valuation conclusion is **EUR 23,625,000**, as presented below:

Value indicators	Fair value (EUR)
BIG FASHION OUTLET INDJIJA	22,500,000
Excess land	1,125,000
Final Conclusion of Fair value	**23,625,000**

Source: CBS International doo

Final Conclusion of Fair Value

Subject to the comments and assumptions provided within the valuation report and that there are no restrictions or unusual encumbrances that we are aware of, as of December 31st, 2025 the final conclusion of the Fair Value of the subject property is as follows:

EUR 23,625,000
(Twenty-three Million Six Hundred Twenty-Five Thousand Euros)
(net of transaction fees)

Achievable price in constrained marketing period

Achievable price in constrained marketing period is the estimated amount of money that an asset could be sold within a severely limited future marketing period because of the need to extinguish a liability. We assumed 6-12 months as reasonable marketing period to achieve 20% discounted forced sale price for the subject property.

EUR 18,900,000
(Eighteen Million Nine Hundred Thousand Euros)
(net of transaction fees)

Reinstatement Value

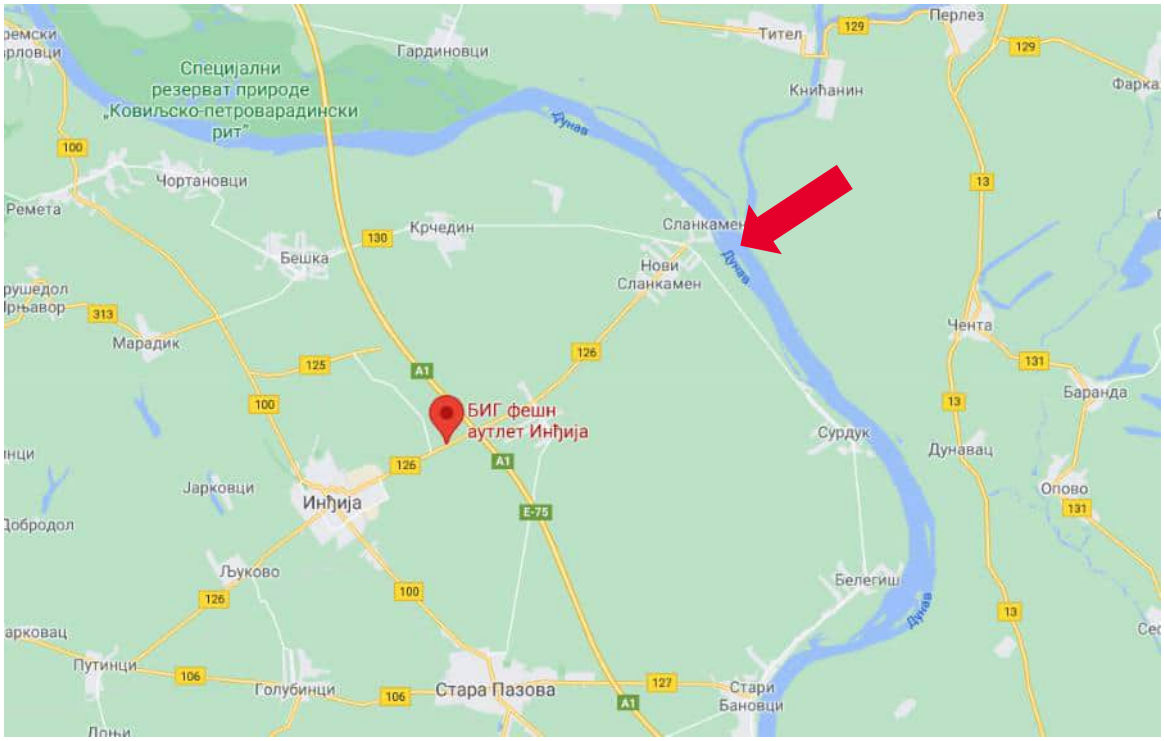
Reinstatement Cost Value (RCV) is estimation of the cost of rebuilding property following total destruction and represents the sum that a building should be insured for. It excludes land, and infrastructure development costs. Based on our analysis, reinstatement value is:

EUR 11,400,000
(Eleven Million Four Hundred Thousand Euros)
(net of VAT and transaction fees)

Appendix

A

Location Plans



Source: Google maps, compiled by CBS International doo



Source: Google maps, compiled by CBS International doo

B

Photographs



BIG Fashion Outlet



BIG Fashion Outlet



BIG Fashion Outlet



BIG Fashion Outlet



BIG Fashion Outlet



Interior



Interior



Interior



Excess land



Excess land
Source: CBS International doo

C

Cadastral Excerpt

Подаци о земљишту (парцела и делови парцела)

Број парцеле	Број дела парцеле	Површина (m²)	Улица/Потес	Врста земљишта	Начин коришћења земљишта
2315/63	1	8.050	МАЛА УМКА	ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ИЗВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
2315/63	2	5.433	МАЛА УМКА	ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ИЗВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
2315/63	3	773	МАЛА УМКА	ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ИЗВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
2315/63	4	44	МАЛА УМКА	ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ИЗВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
2315/63	5	44	МАЛА УМКА	ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ИЗВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
		Σ: 14.344			

1 2

Подаци о зградама и другим грађевинским објектима (објекти на изабраном делу парцеле)

Улица	Кућни број	Кућни подброј	Површина (m²)	Начин коришћења објекта	Статус објекта
МАЛА УМКА			8050	ОСТАЛЕ ЗГРАДЕ	ОБЈЕКАТ ИМА ОДОБРЕЊЕ ЗА УПОТРЕБУ

Нема података о посебним деловима изабраног објекта!

Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 30.09.2025. 12:37:08

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	628adeb6-41cf-4ebe-b224-e4e469e1de28
Матични број општине:	80179
Општина:	ИНЂИЈА
Матични број катастарске општине:	805335
Катастарска општина:	НОВИ КАРЛОВЦИ
Датум ажурности:	29.09.2025. 14:18
Служба:	ИНЂИЈА
Извор податка:	ИНЂИЈА, ЈЕ
1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	МАЛА УМКА
Број парцеле:	2315/63
Површина m²:	116629
Број извода (*):	2494
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ИЗВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	8050
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	"ХВАЦ РЕТАИЛ" ДОО
Адреса:	БЕОГРАД, БУЛЕВАР МИХАЈЛА ПУПИНА 115 Б
Матични број лица:	0000020564741
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1
Терети на парцели - Г лист	
Врста терета:	ХИПОТЕКА
Датум уписа:	08.11.2021.
Трајање терета:	
Опис терета:	ПРИМЉЕНО ДАНА 03.11.2021. ГОДИНЕ У 15:01 ЧАСОВА У ПРЕДМЕТУ БРОЈ 952-02-12-086-26889/2021, НА ОСНОВУ УГОВОРА О ХИПОТЕЦИ ОПУ:911-2021 ОД 04.11.2021. ГОДИНЕ КОЈИ ЈЕ У ФОРМИ ЈАВНОБЕЛЕЖНИЧКОГ ЗАПИСА САЧИНИО И ОВЕРИО ЈАВНИ БЕЛЕЖНИК ЗОРАН НЕДИН ИЗ БЕОГРАДА-ЧУКАРИЦА, УПИСУЈЕ СЕ ЗАЛОЖНО ПРАВО - ИЗВРШНА ВАНСУДСКА ХИПОТЕКА НА НЕПОКРЕТНОСТИ У ВЛАСНИШТВУ ДАВАОЦА ЗАЛОЖНЕ ИЗЈАВЕ HVAC RETAIL ДОО ИНЂИЈА, СА СЕДИШТЕМ У ИНЂИЈИ, ВОЈВОДЕ ПУТНИКА ББ, МБ:20564741, РАДИ ОБЕЗБЕЂЕЊА НОВЧАНОГ ПОТРАЖИВАЊА ИЗ УГОВОРА О КРЕДИТУ ЗАКЉУЧЕНОГ ДАНА 02.08.2021. ГОДИНЕ ИЗМЕЂУ CEE-BIG B.V. ПРИВРЕДНО ДРУШТВО ОСНОВАНО У ХОЛАНДИЈИ, СА СЕДИШТЕМ У АМСТЕРДАМУ, ХОЛАНДИЈА, НА АДРЕСИ WILLEMSPARKWEG 89 H, 1071GT AMSTERDAM, МБ:34305204 КОД РЕГИСТРА ПРИВРЕДНИХ ДРУШТАВА ПРИВРЕДНЕ КОМОРЕ ХОЛАНДИЈЕ, КАО ЗАЈМОДАВЦА И

HVAC RETAIL ДОО ИНЂИЈА, СА СЕДИШТЕМ У ИНЂИЈИ, ВОЈВОДЕ ПУТНИКА ББ, МБ:20564741, КАО КОРИСНИКА КРЕДИТА/ ЗАЈМОПРИМЦА. ЗАЈМОДАВАЦ ОВЛАШЋУЈЕ STRAUSS LAZAR TRUST COMPANY, ПРИВРЕДНО ДРУШТВО ОСНОВАНО У ИЗРАЕЛУ, СА СЕДИШТЕМ НА АДРЕСИ ALON TOWER 2, 30TH FLOOR, 94 YIGAL ALON ST., TEL AVIV 6789139, IZRAEL ДА ПОСТУПА У ИМЕ ЗАЈМОДАВЦА КАО АГЕНТ ОБЕЗБЕЂЕЊА У СКЛАДУ СА УСЛОВИМА НАВЕДЕНИМ У ЧЛАНУ 2. ОВОГ УГОВОРА О ХИПОТЕЦИ. ИЗНОС ГЛАВНИЦЕ ДО 15.000.000,00 ЕВРА, СА КОНАЧНИМ ДАТУМОМ (ОТПЛАТЕ) ДОСПЕЋА ДО 02.08.2028. ГОДИНЕ И НАЧИНОМ ОТПЛАТЕ У КВАРТАЛНИМ РАТАМА ПЛАТИВИМ НА ПОСЛЕДЊИ ДАНА СВАКОГ КАЛЕНДАРСКОГ КВАРТАЛА У ИЗНОСУ ОД 1% УКУПНОГ ИЗНОСА ИЗВОРНЕ ГЛАВНИЦЕ КОЈА ЈЕ ПОВУЧЕНА ДО ДАТУМА ПЛАЋАЊА КАМАТЕ, НА КОЈИ СЕ ВРШИ ОТПЛАТА. ПОСЛЕДЊА РАТА ОТПЛАТЕ ЋЕ БИТИ ЈЕДНАКА ПРЕОСТАЛОМ ДУГУ ПО СВИМ ПРЕОСАТЛИМ ЗАЈМОВИМА И БИЋЕ ПЛАТИВА 2. АВГУСТА 2028. ГОДИНЕ. ВАЛУТА ОБРАЧУНА ЈЕ ЕВРО, КАМАТНА СТОПА ИЗНОСИ 2,83% ГОДИШЊЕ И МАКСИМАЛНИ ИЗНОС ОБЕЗБЕЂЕНИХ ОБАВЕЗА ИЗНОСИ 22.500.000,00 ЕВРА, КАО И У СКЛАДУ СА ОСТАЛИМ ОДРЕДБАМА НАВЕДЕНОГ УГОВОРА ОД 02.08.2021. ГОДИНЕ И СВИХ БУДУЋИХ, ЕВЕНТУАЛНО ЗАКЉУЧЕНИХ, АНЕКСА

STRAUSS LAZAR TRUST COMPANY (1992) LTD., IZRAEL, TEL AVIV, YIGAL ALON ST. 94

Напомена (терет парцела)

*** Нема напомене ***

2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист

Број објекта:	1
Назив улице:	МАЛА УМКА
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина m²:	8050
Корисна површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ОСТАЛЕ ЗГРАДЕ-ТРЖНИ ЦЕНТАР "ОУТЛЕТ СХОПИНГ МАЛЛ"
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ИМА ОДОБРЕЊЕ ЗА УПОТРЕБУ
Број етажа под земљом:	
Број етажа у приземљу:	1
Број етажа над земљом:	1
Број етажа у поткровљу:	

Имаоци права на објекту

Назив:	"ХВАЦ РЕТАИЛ" ДОО
Адреса:	БЕОГРАД, БУЛЕВАР МИХАЈЛА ПУПИНА 115 Б
Матични број лица:	0000020564741
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на објекту - Г лист

Врста терета:	ХИПОТЕКА
Датум уписа:	08.11.2021.
Трајање терета:	
Опис терета:	ПРИМЉЕНО ДАНА 03.11.2021. ГОДИНЕ У 15:01 ЧАСОВА У ПРЕДМЕТУ БРОЈ 952-02-12-086-26889/2021, НА ОСНОВУ УГОВОРА О ХИПОТЕЦИ ОПУ:911-2021 ОД 04.11.2021. ГОДИНЕ КОЈИ ЈЕ У ФОРМИ ЈАВНОБЕЛЕЖНИЧКОГ ЗАПИСА САЧИНИО И ОВЕРИО ЈАВНИ БЕЛЕЖНИК ЗОРАН НЕДИН ИЗ БЕОГРАДА-ЧУКАРИЦА, УПИСУЈЕ СЕ ЗАЛОЖНО ПРАВО - ИЗВРШНА ВАНСУДСКА ХИПОТЕКА НА НЕПОКРЕТНОСТИ У ВЛАСНИШТВУ ДАВАОЦА ЗАЛОЖНЕ ИЗЈАВЕ HVAC RETAIL ДОО ИНЂИЈА, СА СЕДИШТЕМ У ИНЂИЈИ, ВОЈВОДЕ ПУТНИКА ББ, МБ:20564741, РАДИ ОБЕЗБЕЂЕЊА НОВЧАНОГ ПОТРАЖИВАЊА ИЗ УГОВОРА О КРЕДИТУ ЗАКЉУЧЕНОГ ДАНА 02.08.2021. ГОДИНЕ ИЗМЕЂУ CEE-BIG B.V.

9/30/25, 12:37 PM Подаци о непокретности

ПРИВРЕДНО ДРУШТВО ОСНОВАНО У ХОЛАНДИЈИ, СА СЕДИШТЕМ У АМСТЕРДАМУ, ХОЛАНДИЈА, НА АДРЕСИ WILLEMSPARKWEG 89 H, 1071GT AMSTERDAM, МБ:34305204 КОД РЕГИСТРА ПРИВРЕДНИХ ДРУШТАВА ПРИВРЕДНЕ КОМОРЕ ХОЛАНДИЈЕ, КАО ЗАЈМОДАВЦА И HVAC RETAIL ДОО ИНЂИЈА, СА СЕДИШТЕМ У ИНЂИЈИ, ВОЈВОДЕ ПУТНИКА ББ, МБ:20564741, КАО КОРИСНИКА КРЕДИТА/ ЗАЈМОПРИМЦА. ЗАЈМОДАВАЦ ОВЛАШЋУЈЕ STRAUSS LAZAR TRUST COMPANY, ПРИВРЕДНО ДРУШТВО ОСНОВАНО У ИЗРАЕЛУ, СА СЕДИШТЕМ НА АДРЕСИ ALON TOWER 2, 30TH FLOOR, 94 YIGAL ALON ST., TEL AVIV 6789139, IZRAEL ДА ПОСТУПА У ИМЕ ЗАЈМОДАВЦА КАО АГЕНТ ОБЕЗБЕЂЕЊА У СКЛАДУ СА УСЛОВИМА НАВЕДЕНИМ У ЧЛАНУ 2. ОВОГ УГОВОРА О ХИПОТЕЦИ. ИЗНОС ГЛАВНИЦЕ ДО 15.000.000,00 ЕВРА, СА КОНАЧНИМ ДАТУМОМ (ОТПЛАТЕ) ДОСПЕЋА ДО 02.08.2028. ГОДИНЕ И НАЧИНОМ ОТПЛАТЕ У КВАРТАЛНИМ РАТАМА ПЛАТИВИМ НА ПОСЛЕДЊИ ДАНА СВАКОГ КАЛЕНДАРСКОГ КВАРТАЛА У ИЗНОСУ ОД 1% УКУПНОГ ИЗНОСА ИЗВОРНЕ ГЛАВНИЦЕ КОЈА ЈЕ ПОВУЧЕНА ДО ДАТУМА ПЛАЋАЊА КАМАТЕ, НА КОЈИ СЕ ВРШИ ОТПЛАТА. ПОСЛЕДЊА РАТА ОТПЛАТЕ ЋЕ БИТИ ЈЕДНАКА ПРЕОСТАЛОМ ДУГУ ПО СВИМ ПРЕОСАТЛИМ ЗАЈМОВИМА И БИЋЕ ПЛАТИВА 2. АВГУСТА 2028. ГОДИНЕ. ВАЛУТА ОБРАЧУНА ЈЕ ЕВРО, КАМАТНА СТОПА ИЗНОСИ 2,83% ГОДИШЊЕ И МАКСИМАЛНИ ИЗНОС ОБЕЗБЕЂЕНИХ ОБАВЕЗА ИЗНОСИ 22.500.000,00 ЕВРА, КАО И У СКЛАДУ СА ОСТАЛИМ ОДРЕДБАМА НАВЕДЕНОГ УГОВОРА ОД 02.08.2021. ГОДИНЕ И СВИХ БУДУЋИХ, ЕВЕНТУАЛНО ЗАКЉУЧЕНИХ, АНЕКСА

STRAUSS LAZAR TRUST COMPANY (1992) LTD., IZRAEL, TEL AVIV, YIGAL ALON ST. 94

Напомена (терет објекта)

*** Нема напомене ***

* Ранији број листа непокретности.

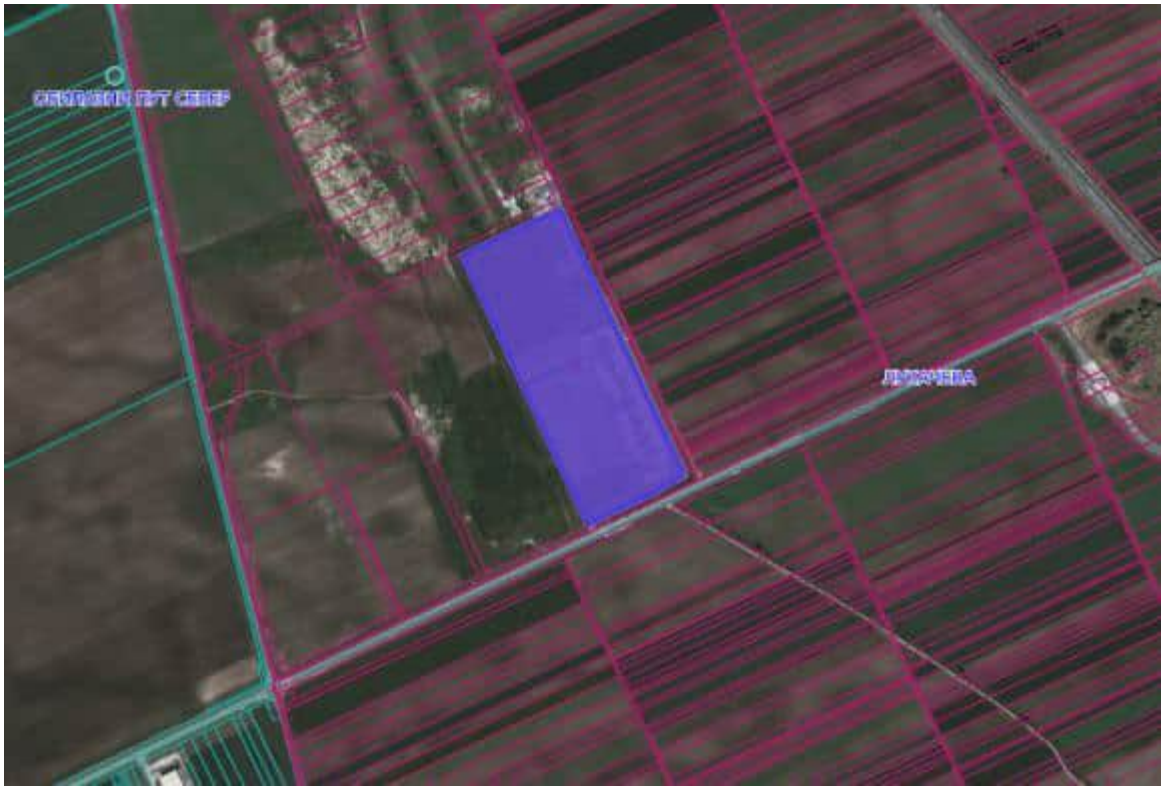
НАПОМЕНА: Сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама и члану 6. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из ГКИС-а, без накнаде се издаје извод из листа непокретности: органима, организацијама и институцијама Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, организацијама обавезног социјалног осигурања, установама основаних од стране Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, Црквама и верским заједницама, Црвеном крсту Србије, дипломатско-конзуларним представништвима страних држава, под условом узајамности, јавним бележницима, геодетским организацијама и привредним друштвима и предузетницима уписаним у Регистар посредника у промету и закупу непокретности, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.

https://katastar.rgz.gov.rs/eKatastar/NepokretnostProperties.aspx?nepID=xubV7I6yotM1PdWeCvR9YQ== 3/3

Source:kn web, compiled by CBS International doo

D

Site Plan



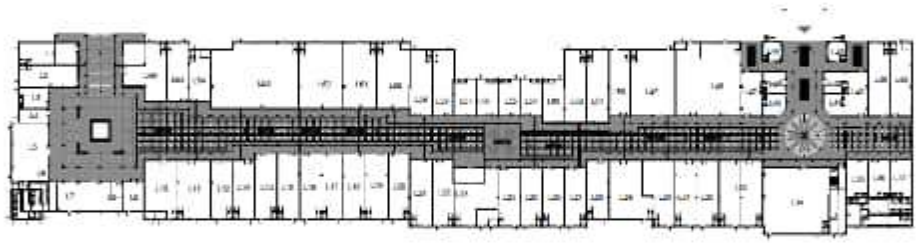
Source: Geosrbija.rs, compiled by CBS International doo



Source: Geosrbija.rs, compiled by CBS International doo

E

Layout



Source: HVAC DOO, compiled by CBS International doo

F

Certificate

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

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

РЕШЕЊЕ

којим се

НЕНАДУ СУЗИЋУ

Јединствени матични број грађана (ЈМБГ): 2506976710310

обнавља

ЛИЦЕНЦА

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

Образложење

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

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

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

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

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

ДРЖАВНИ СЕКРЕТАР

Ана Триповић

G

Valuation Printout

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

Valuation Date: 11/30/2025

Property: BIG FASHION OUTLET INDJIJA 2025
Tenure: Freehold

Future
Over-rent
Expiry

Tenant Name	Suite	Lease ID	ITZA Area	Standard Area	Start Date	Expiry	Remaining Term to Expiry	Active Break	Earliest Termination	Remaining Term to Earliest Termination	Next Review	Contracted Rent	Valuation Rent	Rental Value
Hugo Boss			0	323	11/30/2025	9/14/2032	6y 9m 16d		9/14/2032	6y 9m 16d		65,621	65,621	65,814
Beosport			0	203	11/30/2025	12/22/2032	7y 23d		12/22/2032	7y 23d		48,411	48,411	47,462
Beosport			0	226	11/30/2025	12/22/2032	7y 23d		12/22/2032	7y 23d		53,861	53,861	52,804
Guess			0	348	11/30/2025	6/4/2032	6y 6m 6d		6/4/2032	6y 6m 6d		48,663	48,663	48,691
Sport Vision			0	339	11/30/2025	7/4/2028	2y 7m 5d		7/4/2028	2y 7m 5d		42,811	42,811	42,771
Tommy Hilfiger			0	256	11/30/2025	6/20/2031	5y 6m 22d		6/20/2031	5y 6m 22d		39,595	39,595	39,995
Paul&Shark			0	207	11/30/2025	3/25/2031	5y 3m 26d		3/25/2031	5y 3m 26d		29,012	29,012	29,756
s.Oliver			0	328	11/30/2025	3/29/2033	7y 4m		3/29/2033	7y 4m		52,428	52,428	53,136
N sport			0	827	11/30/2025	12/12/2031	6y 13d		12/12/2031	6y 13d		104,500	104,500	106,187
Tom Tailor			0	397	11/30/2025	3/31/2028	2y 4m 2d		3/31/2028	2y 4m 2d		66,905	66,905	67,668
Adidas			0	513	11/30/2025	10/13/2028	2y 10m 14d		10/13/2028	2y 10m 14d		115,253	115,253	117,039
Fashion & Friends			0	543	11/30/2025	6/21/2031	5y 6m 23d		6/21/2031	5y 6m 23d		81,915	81,915	84,784
Under Armour			0	254	11/30/2025	4/25/2028	2y 4m 27d		4/25/2028	2y 4m 27d		33,042	33,042	37,153
Nike outlet store			0	992	11/30/2025	5/20/2031	5y 5m 21d		5/20/2031	5y 5m 21d		178,400	178,400	180,502
Replay			0	266	11/30/2025	5/14/2032	6y 5m 15d		5/14/2032	6y 5m 15d		37,187	37,187	38,271
In line tenants			0	4,927	11/30/2025	8/31/2028	2y 9m 2d		8/31/2028	2y 9m 2d		854,082	854,082	886,883
Vacant			0	100	11/30/2025	12/31/2025	1m 2d		12/31/2025	1m 2d		0	0	18,058
Turnover rent above min			0	0	11/30/2025	12/31/2026	1y 1m 2d		12/31/2026	1y 1m 2d		256,800	256,800	260,000
Storage & other			0	0	11/30/2025	7/6/2028	2y 7m 7d		7/6/2028	2y 7m 7d		26,876	26,876	27,840
Totals			0	11,049								2,135,361	2,135,361	2,204,814
Total W A L E (Area)						4y 27d	4y 27d		4y 27d					
Total W A L E (Rent)						3y 8m 17d	3y 8m 17d		3y 8m 17d					

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

Summary Valuation (Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 11/30/2025

Property

Address	BIG FASHION OUTLET INDJIJA 2025, bb Vojvode Putnika Street
External ID	

Gross Valuation		23,511,274
Capital Costs		-990,306
Net Value Before Fees		22,520,968
Less Agents/Legal	@0.00% Net Sale Price	0
	Fees include non recoverable VAT @ 0.00%	
Net Valuation		22,520,968
Say		22,500,000

Equivalent Yield	9.1015%	True Equivalent Yield	9.1703%
Initial Yield (Valuation Rent)	8.7846%	Initial Yield (Contracted Rent)	8.7846%
Reversion Yield	8.8619%		
Total Valuation Rent	2,135,361	Total Contracted Rent	2,135,361
Total Rental Value	2,204,814	Number of Tenants	19
Capital Value Per Area	2,036		

Running Yields

Date	Gross Rent	Operating Expense	Ground Lease Expenses	Net Rent	Annual	Quarterly
11/30/2025	2,135,361	-70,000	0	2,065,361	8.7846%	9.2889%
1/1/2026	2,135,361	-70,903	0	2,064,458	8.7807%	9.2846%
3/1/2026	2,153,419	-70,903	0	2,082,516	8.8575%	9.3705%
1/1/2027	1,896,619	-83,000	0	1,813,619	7.7138%	8.1006%
3/1/2027	2,156,619	-83,000	0	2,073,619	8.8197%	9.3281%
12/31/2027	2,156,619	-201,614	0	1,955,005	8.3152%	8.7660%
1/1/2028	2,156,619	-188,614	0	1,968,005	8.3705%	8.8274%
4/1/2028	2,089,713	-188,318	0	1,901,396	8.0872%	8.5131%
4/26/2028	2,056,671	-188,358	0	1,868,313	7.9465%	8.3574%
6/1/2028	2,124,339	-192,080	0	1,932,260	8.2184%	8.6586%
6/26/2028	2,161,492	-194,123	0	1,967,369	8.3678%	8.8244%
7/5/2028	2,118,681	-193,907	0	1,924,774	8.1866%	8.6233%
7/7/2028	2,091,805	-193,821	0	1,897,984	8.0727%	8.4970%
9/1/2028	1,237,723	-191,191	0	1,046,533	4.4512%	4.5778%
9/5/2028	1,280,494	-193,543	0	1,086,951	4.6231%	4.7598%
9/7/2028	1,308,334	-195,074	0	1,113,260	4.7350%	4.8785%
10/14/2028	1,193,081	-194,587	0	998,494	4.2469%	4.3620%
11/1/2028	2,079,964	-243,366	0	1,836,599	7.8116%	8.2084%
12/14/2028	2,197,003	-249,803	0	1,947,201	8.2820%	8.7291%
4/1/2029	2,197,003	-246,419	0	1,950,584	8.2964%	8.7451%
4/26/2029	2,197,003	-244,562	0	1,952,442	8.3043%	8.7539%
7/5/2029	2,197,003	-242,423	0	1,954,580	8.3134%	8.7640%

Summary Valuation (Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 11/30/2025

7/7/2029	2,197,003	-241,031	0	1,955,972	8.3193%	8.7705%
9/1/2029	2,197,003	-196,687	0	2,000,316	8.5079%	8.9803%
10/14/2029	2,197,003	-190,835	0	2,006,168	8.5328%	9.0080%
11/1/2030	2,197,003	-120,835	0	2,076,168	8.8305%	9.3403%
3/26/2031	2,167,991	-120,727	0	2,047,264	8.7076%	9.2029%
5/21/2031	1,989,592	-119,940	0	1,869,651	7.9521%	8.3637%
5/26/2031	2,019,348	-121,577	0	1,897,771	8.0717%	8.4960%
6/21/2031	1,979,752	-121,399	0	1,858,353	7.9041%	8.3105%
6/22/2031	1,897,838	-121,133	0	1,776,705	7.5568%	7.9277%
7/21/2031	2,078,340	-131,061	0	1,947,279	8.2823%	8.7295%
8/21/2031	2,118,335	-133,260	0	1,985,074	8.4431%	8.9081%
8/22/2031	2,203,119	-137,923	0	2,065,195	8.7839%	9.2881%
12/13/2031	2,098,619	-137,485	0	1,961,134	8.3412%	8.7949%
2/13/2032	2,204,806	-143,326	0	2,061,480	8.7681%	9.2704%
3/26/2032	2,204,806	-141,838	0	2,062,968	8.7744%	9.2775%
5/15/2032	2,167,619	-141,706	0	2,025,913	8.6168%	9.1016%
5/21/2032	2,167,619	-132,681	0	2,034,938	8.6552%	9.1444%
6/5/2032	2,118,956	-132,439	0	1,986,517	8.4492%	8.9150%
6/21/2032	2,118,956	-130,439	0	1,988,517	8.4577%	8.9244%
6/22/2032	2,118,956	-126,200	0	1,992,756	8.4757%	8.9445%
7/15/2032	2,157,227	-128,305	0	2,028,923	8.6296%	9.1159%
8/5/2032	2,205,918	-130,983	0	2,074,936	8.8253%	9.3344%
9/15/2032	2,140,298	-130,665	0	2,009,633	8.5475%	9.0244%
10/15/2032	2,206,112	-134,284	0	2,071,827	8.8121%	9.3196%
12/13/2032	2,206,112	-128,975	0	2,077,137	8.8346%	9.3449%
12/23/2032	2,103,840	-128,363	0	1,975,476	8.4023%	8.8627%
1/23/2033	2,204,106	-133,878	0	2,070,228	8.8053%	9.3120%
3/30/2033	2,151,678	-133,651	0	2,018,027	8.5832%	9.0642%
5/15/2033	2,151,678	-131,738	0	2,019,940	8.5914%	9.0733%
5/30/2033	2,204,814	-134,660	0	2,070,154	8.8049%	9.3117%
6/5/2033	2,204,814	-132,226	0	2,072,588	8.8153%	9.3232%
9/15/2033	2,204,814	-128,935	0	2,075,879	8.8293%	9.3389%
12/23/2033	2,204,814	-123,922	0	2,080,892	8.8506%	9.3627%
3/30/2034	2,204,814	-121,265	0	2,083,549	8.8619%	9.3754%

Yields Based On Gross Value

Tenants

Tenant Name	Suite	Lease ID	Next Review	Earliest Termination	CAP Group	Method	Contracted Rent	Valuation Rent	Rental Value	Gross Value	Initial Yield	Initial Yield (Contracted)	Equivalent Yield	Reversionary Yield
Hugo Boss				9/14/2032	Group 1	T&R(8.75%, 8.75%)	65,621	65,621	65,814	737,603	8.6049%	8.6049%	8.3527%	8.4319%

Summary Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 11/30/2025

Beosport	12/22/2032	Group 1	T&R(8.75%, 8.75%)	48,411	48,411	47,462	537,539	8.7109%	8.7109%	8.3488%	8.3439%
Beosport	12/22/2032	Group 1	T&R(8.75%, 8.75%)	53,861	53,861	52,804	598,042	8.7109%	8.7109%	8.3488%	8.3439%
Guess	6/4/2032	Group 1	T&R(8.75%, 8.75%)	48,663	48,663	48,691	543,800	8.6553%	8.6553%	8.3532%	8.4614%
Sport Vision	7/4/2028	Group 1	T&R(8.75%, 8.75%)	42,811	42,811	42,771	475,854	8.7018%	8.7018%	8.3547%	8.4939%
Tommy Hilfiger	6/20/2031	Group 1	T&R(8.75%, 8.75%)	39,595	39,595	39,995	444,738	8.6112%	8.6112%	8.3552%	8.4983%
Paul&Shark	3/25/2031	Group 1	T&R(8.75%, 8.75%)	29,012	29,012	29,756	329,026	8.5286%	8.5286%	8.3559%	8.5463%
s.Oliver	3/29/2033	Group 1	T&R(8.75%, 8.75%)	52,428	52,428	53,136	590,407	8.5888%	8.5888%	8.3545%	8.5049%
N sport	12/12/2031	Group 1	T&R(8.75%, 8.75%)	104,500	104,500	106,187	1,178,311	8.5779%	8.5779%	8.3546%	8.5161%
Tom Tailor	3/31/2028	Group 1	T&R(8.75%, 8.75%)	66,905	66,905	67,668	750,801	8.6190%	8.6190%	8.3567%	8.5171%
Adidas	10/13/2028	Group 1	T&R(8.75%, 8.75%)	115,253	115,253	117,039	1,297,859	8.5891%	8.5891%	8.3566%	8.5219%
Fashion & Friends	6/21/2031	Group 1	T&R(8.75%, 8.75%)	81,915	81,915	84,784	934,288	8.4802%	8.4802%	8.3579%	8.5756%
Under Armour	4/25/2028	Group 1	T&R(8.75%, 8.75%)	33,042	33,042	37,153	404,475	7.9013%	7.9013%	8.3631%	8.6803%
Nike outlet store	5/20/2031	Group 1	T&R(8.75%, 8.75%)	178,400	178,400	180,502	2,005,765	8.6028%	8.6028%	8.3550%	8.5042%
Replay	5/14/2032	Group 1	T&R(8.75%, 8.75%)	37,187	37,187	38,271	422,421	8.5146%	8.5146%	8.3561%	8.5616%
In line tenants	8/31/2028	Group 1	T&R(8.75%, 8.75%)	854,082	854,082	886,883	9,788,825	8.4390%	8.4390%	8.3583%	8.5618%
Vacant	12/31/2025	Group 1	T&R(8.75%, 8.75%)	0	0	18,058	198,599	0.0000%	-0.7502%	8.3623%	8.5926%
Turnover rent above	12/31/2026	General rate	Hardcore(13%)	256,800	256,800	260,000	1,965,410	12.6377%	12.6377%	12.1759%	12.5012%

Summary Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 11/30/2025

Storage & other	7/6/2028	Group 1	T&R(8.75%, 8.75%)	26,876	26,876	27,840	307,511	8.4534%	8.4534%	8.3573%	8.5554%

Cash Flow

BIG FASHION OUTLET INDJIJA 2025 (Amounts in EUR)
Nov, 2025 through Oct, 2037
9/30/2025 12:41:29 PM

	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast
For the Years Ending	Year 1 Oct-2026	Year 2 Oct-2027	Year 3 Oct-2028	Year 4 Oct-2029	Year 5 Oct-2030	Year 6 Oct-2031	Year 7 Oct-2032	Year 8 Oct-2033	Year 9 Oct-2034	Year 10 Oct-2035	Year 11 Oct-2036	Year 12 Oct-2037	Total
Rental Revenue													
Potential Base Rent	1,978,394	2,156,085	2,165,022	2,197,003	2,197,003	2,199,560	2,205,148	2,204,808	2,204,814	2,204,814	2,204,814	2,204,814	26,122,281
Absorption & Turnover Vacancy	-3,010	-43,333	-182,746	-13,843	0	-58,618	-81,146	-45,428	-168,698	0	-59,173	-75,320	-731,314
Scheduled Base Rent	1,975,384	2,112,752	1,982,276	2,183,160	2,197,003	2,140,942	2,124,003	2,159,381	2,036,116	2,204,814	2,145,641	2,129,494	25,390,967
Total Rental Revenue	1,975,384	2,112,752	1,982,276	2,183,160	2,197,003	2,140,942	2,124,003	2,159,381	2,036,116	2,204,814	2,145,641	2,129,494	25,390,967
Total Tenant Revenue	1,975,384	2,112,752	1,982,276	2,183,160	2,197,003	2,140,942	2,124,003	2,159,381	2,036,116	2,204,814	2,145,641	2,129,494	25,390,967
Potential Gross Revenue	1,975,384	2,112,752	1,982,276	2,183,160	2,197,003	2,140,942	2,124,003	2,159,381	2,036,116	2,204,814	2,145,641	2,129,494	25,390,967
Effective Gross Revenue	1,975,384	2,112,752	1,982,276	2,183,160	2,197,003	2,140,942	2,124,003	2,159,381	2,036,116	2,204,814	2,145,641	2,129,494	25,390,967
Operating Expenses													
Structural vacancy	0	0	81,432	109,158	109,850	107,047	106,200	107,969	101,806	110,241	107,282	106,475	1,047,460
Leasing agent fee	903	13,000	58,968	0	0	17,655	25,948	16,442	50,196	0	17,655	22,657	223,424
Rent reduction	70,000	70,000	70,000	70,000	70,000	0	0	0	0	0	0	0	350,000
Total Operating Expenses	70,903	83,000	210,400	179,158	179,850	124,702	132,148	124,411	152,002	110,241	124,937	129,132	1,620,883
Net Operating Income	1,904,481	2,029,752	1,771,877	2,004,002	2,017,153	2,016,240	1,991,854	2,034,970	1,884,114	2,094,573	2,020,705	2,000,362	23,770,084
Capital Expenditures													
Unexpected cost provisions	18,116	19,682	17,936	19,577	19,682	19,081	19,219	19,249	18,107	19,682	19,075	19,271	228,677
Capex provisions	59,262	63,383	59,468	65,495	65,910	64,228	63,720	64,781	61,083	66,144	64,369	63,885	761,729
Total Capital Expenditures	77,378	83,065	77,404	85,072	85,592	83,309	82,939	84,030	79,190	85,827	83,444	83,155	990,406
Total Leasing & Capital Costs	77,378	83,065	77,404	85,072	85,592	83,309	82,939	84,030	79,190	85,827	83,444	83,155	990,406
Cash Flow Before Debt Service	1,827,103	1,946,687	1,694,472	1,918,930	1,931,561	1,932,931	1,908,915	1,950,940	1,804,924	2,008,747	1,937,260	1,917,207	22,779,677
Cash Flow Available for Distribution	1,827,103	1,946,687	1,694,472	1,918,930	1,931,561	1,932,931	1,908,915	1,950,940	1,804,924	2,008,747	1,937,260	1,917,207	22,779,677

CUSHMAN & WAKEFIELD | CBS INTERNATIONAL

Valuation Report

BIG Fashion Kragujevac

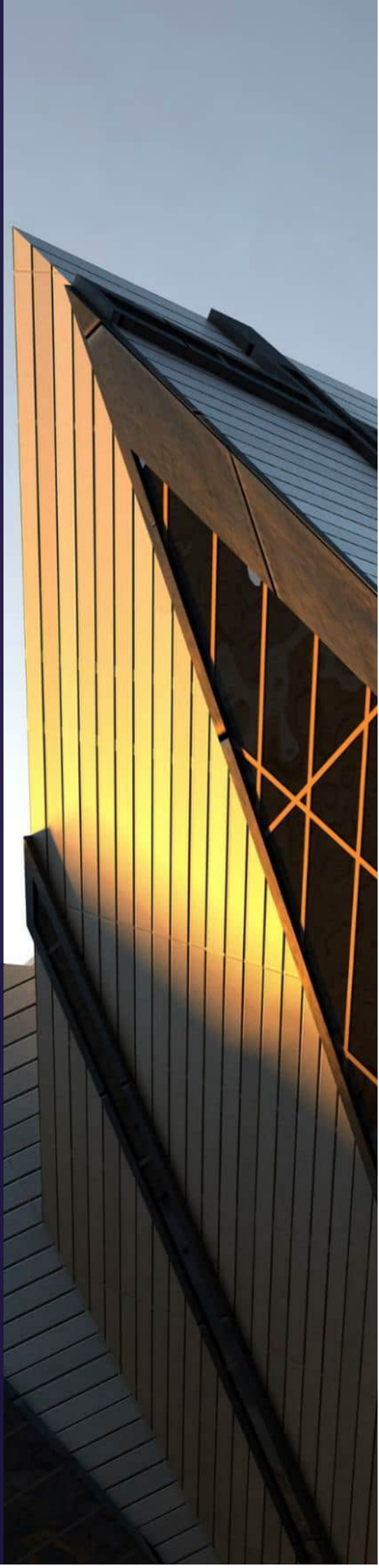
No. 56 Kraljice Marije Boulevard, Kragujevac, Serbia

Prepared for

SEK DOO KRAGUJEVAC

Date

December 31st, 2025



Better never settles

CBS International doo Beograd
Airport City Belgrade
11 Tadije Sondermajera St.
11070 Belgrade, Serbia
PIB I VAT N° 104724713
MB I Reg N° 20222891

Direct +381 11 22 58 777
office@cw-cbs.rs | www.cw-cbs.rs

Report date: February 11th 2026

SEK DOO KRAGUJEVAC
56 Kraljice Marije Boulevard,
Kragujevac, Serbia

VALUATION OF BIG FASHION KRAGUJEVAC SHOPPING CENTER AT 56 KRALJICE MARIJE BOULEVARD, TOTALING 22,864 SQM OF GLA LOCATED AT C.P. 5374/4 CM KRAGUJEVAC III.

As per your request CBS International d.o.o. Beograd has prepared a valuation report of the Fair Value of a property for internal purpose – financial reporting.

The contents of this report and appendices are confidential to the party to whom they are addressed for the specific purpose referred and for their use only. Before this report and any part thereof is reproduced or referred to in any other document, circular or statement, and before its contents are disclosed orally or otherwise to a third party, CBS's and Consultant's written approval must first be obtained.

Such publication or disclosure will both be permitted unless, where relevant, it incorporates adequate reference to the Assumptions and Limiting Conditions referred to herein. For the avoidance of doubt, such approval is required whether or not CBS International d.o.o. or any related companies is referred to by name and whether or not the contents of this Report are combined with others.

The property description and identification, market information, analysis and conclusions are set further in the enclosed report, subject to the assumptions and limiting conditions included therein. There are no extraordinary or limiting conditions to note.

It is our opinion that the Fair value of the Subject Property as of December 31st, 2025 is:

Value indicators	Fair Value (EUR)
BIG FASHION KRAGUJEVAC Shopping Center, 56 Kraljice Marije Boulevard, Kragujevac	57,300,000
Final Conclusion of Fair Value	**57,300,000**

Source: CBS International doo

Kind regards,

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

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

Table of Contents

INTRODUCTION 5
Executive Summary 5
Assumptions and Limiting Conditions 6
Capital Values 6
Opinion of Fair Value 6
Responsibility 6
Property 6
Measurements 7
Documentation 7
Ownership Documentation 7
Opinions, Analysis and Conclusions 7
Valuation of Property 7
Trade Related Valuations 8
Special Assumptions 8
Sources of information 8
Compliance with Valuation Standards 9
Valuer 9
Other Valuers 9
Conflicts of Interests 9
Analysis, opinions and conclusions 9
Employment and compensation 9
Inspection 9
Consideration of any significant ESG factors impacting a valuation 9
PROPERTY DESCRIPTION 10
Location 10
Site 10
Technical description 11
Tenancies 12
State of Repair, Planning and Environmental Issues 12
Tenure 13
Serbia Retail Market Analysis 15
Supply Analysis 15
Retail Market Development 17
Marketability analysis 17
VALUATION METHODOLOGY 18
Sales Approach 18
Income Approach 18
Cost Approach 18
Key Valuation Factors 19
Valuation assumptions and comments 20
APPENDIX 24
Location Plans 24
Photographs 26
Cadastral Excerpt 34
Site Plan 40
Usage permit 42
Certificate 53
Valuation Printout 55

Introduction

Executive Summary





The Property	BIG FASHION KRAGUJEVAC Shopping center
Address	56 Kraljice Marije Boulevard, Kragujevac
GPS Coordinates	44.008217, 20.896695
Valuation Date	December 31st, 2025
Inspection Date	September 11th, 2025
Inspection Remark	The inspection was carried out by Isidora Mrvic
Basis of Valuation	Fair value. We confirm that the ''Fair value'' reported below is effectively the same as "Market Value" defined by the IFRS
Purpose of Valuation	Internal financial reporting purposes and secured lending
Property Description	BIG FASHION KRAGUJEVAC Shopping Center on the c.p. 5374/4 CM Kragujevac III
Gross Leasable Area (GLA)	22,864 sqm
Capacity of Valuer	External
The Valuer's Name	Nenad Suzić
License No	017
Special Assumptions	No
The Highest and Best Use	Commercial

Assumptions and Limiting Conditions

This report is prepared for use by the Client, for the specified purpose set forth in the valuation report. No responsibility and liability are assumed by CBS International d.o.o. for the use of this report by any other party or for any other purpose without the written consent of the Company and the Consultant.

CBS International d.o.o. assumes no responsibility for economic or physical factors occurring at any date other than the date of value set forth in the report.

Information, value estimates and opinions disclosed to CBS International contained in this report were obtained from sources considered reliable and are believed to be true and correct. However, CBS International can assume no responsibility for the accuracy of such information.

Capital Values

The value of the property has been assessed in accordance with the relevant parts of RICS Valuation – Global Standards 2024. In particular, we have assessed the Fair Value of the property in accordance with VPS 2.7. Under these provisions, the term "Fair Value" means:

"The price that would be received to sell an asset, or paid to transfer a liability, in an orderly transaction between market participants at the measurement date ". The valuation represents the figure that would appear in a hypothetical contract of sale at the valuation date. No adjustment has been made to this figure for any expenses of acquisition or realisation - nor for taxation which might arise in the event of a disposal. No account has been taken of any inter-company leases or arrangements, nor of any mortgages, debentures or other charges.

We confirm that the "Fair Value" reported above is effectively the same as "Market Value".

Opinion of Fair Value

Opinion of fair value is based upon analysis and valuation assumptions set forth in this report and is primarily based upon available comparable market transactions realized between unbiased and informed parties, in an arm's-length transaction.

The description of the subject property was based on data and analysis by CBS International on the date of inspection and on relevant information provided by the Client and concerned parties.

Responsibility

CBS International assumes no responsibility for the occurrence or reporting of any building code violations or environmental conditions, where expertise or engineering knowledge is required to discover them. For the avoidance of doubt, CBS will not undertake an environmental assessment or prepare a land quality statement, which would be the responsibility of an environmental consultant or chartered environmental surveyor. In this respect, CBS will have regard to any environmental reports provided to CBS. Experts should be retained to determine compliance and environmental conditions.

CBS International did not perform detailed technical compliance analysis, testing of materials, soil sampling, inspection of exposed and non-exposed parts of structure, nor have we performed examination with an aim to determine presence of hazardous materials or techniques in any part of the property. CBS International is not in a position to state therefore that the subject property does not contain any defects.

Property

Unless otherwise stated, subject property is analyzed assuming all required licenses, construction and occupancy permits, and other legislative documents relevant for valuation purposes are existing and valid, unless otherwise stated.

We will not carry out a structural survey of any property nor will we test services. Further, no inspection will be made of the woodwork and other parts of the structures which are covered, unexposed or inaccessible. In the absence of information to the contrary, the valuation will be on the basis that the property is free from defect. However, the value will reflect the apparent general state of repair of the property noted during inspection, but we do not give any warranty as to the condition of the structure, foundations, soil and services. Our report should not be taken or interpreted as giving any opinion or warranty as to the structural condition or state of repair of the property, nor should such an opinion be implied. If we give the age of a building in our report, this will be an estimate and for guidance only.

Measurements

We have not measured the Properties but have relied upon the floor areas provided.

Where we are required to measure a property, we will generally do so in accordance with the latest edition of the RICS Code of Measuring Practice. However, you should specifically note that the floor areas contained in any report we may publish are approximate and if measured by us will be within a 3% tolerance either way. In cases where the configuration of the floor plate is unusually irregular or is obstructed, this tolerance may be exceeded.

We will not be able to measure areas that we are unable to access. In these cases we may estimate floor areas from plans or by extrapolation. Where we are required to measure land or site areas, the areas will be approximate and will be measured from plans supplied or from plans obtained from the relevant Land Registry. They will not be physically checked on site. The areas we report will be appropriate for the valuation purpose but should not be relied upon for any other purpose.

Documentation

Where the Valuation Report is required to contain site plans these will be based on extracts of the Ordinance Survey or other maps showing, for identification purposes only, CBS's understanding of the extent of title based on site inspections or copy title plans supplied to CBS. The Client should not rely on CBS's plans to define boundaries.

Ownership Documentation

Details regarding ownership rights or lease conditions related to subject property are disclosed as they have been communicated by the Client. CBS International did not have access to the entire documentation related to ownership or leasing. Information and documents upon which our analysis was performed will be disclosed in the report. Legal experts should be retained to determine compliance with suggested documents.

Opinions, Analysis and Conclusions

As agreed, CBS International will not provide full details of the valuation approach and reasoning in the Valuation Report.

CBS International reserves the right to make adjustments to disclosed opinions, analysis and conclusions within the report should any additional data become available. Unless agreed in writing in advance with the Client, CBS International will not obtain information from the Land Registry.

CBS International will not consent to publication or disclosure of the Valuation Report unless, where relevant, it incorporates adequate reference to the Special Assumptions and/or departures from the Red Book referred to in this valuation report.

Valuation of Property

Unless CBS International has confirmed otherwise in engagement letter, each property will be valued individually; in the case of a portfolio, CBS will assume that each of the properties would be marketed in an orderly way and not placed on the market at the same time.

No allowance will made by CBS for any items of plant or machinery not forming part of the service installations of the building(s). CBS will specifically exclude all items of plant, machinery and equipment installed wholly or primarily in connection with any of the occupants' businesses. CBS will also exclude furniture and furnishings, fixtures, fittings, vehicles, stock and loose tools, except where such items would ordinarily transfer to a prospective purchaser in the sale of a trading business as a going concern in accordance with Red Book and National Standards.

No account will be taken in the Valuation of any business goodwill that may arise from the present occupation of the Property, except where such business goodwill (excluding any personal goodwill) would ordinarily transfer to a prospective purchaser in the sale of a trading business as a going concern in accordance with Red Book and National Standards.

CBS International has not been provided with loan or financing details therefore we are not in a position to comment in connection potential or existing loan security.

Titles, Tenures and Lettings

Details of title/tenure under which the Property is held and of lettings to which it is subject are as supplied to us. We have not generally examined nor had access to all the deeds, leases or other documents relating

thereto. Where information from deeds, leases or other documents is recorded in this report, it represents our understanding of the relevant documents. We should emphasise, however, that the interpretation of the documents of title (including relevant deeds, leases and planning consents) is the responsibility of your legal adviser.

We have not conducted credit enquiries on the financial status of any tenants. We have, however, reflected our general understanding of purchasers' likely perceptions of the financial status of tenants.

Trade Related Valuations

Unless we have agreed otherwise, for trading related property (such as hotels, marinas and self-storage properties where the property is trading and is expected to continue, we will value on the assumption of a fully equipped operational entity, having regard to trading potential.

Where we are instructed to value a property having regard to its trading potential, we will take account of any trading information that either the operator has supplied to us or that we have obtained from our own enquiries. We will rely on this information being correct and complete and on there being no undisclosed matters that could affect our valuation. The valuation will be based on our opinion as to future trading potential and the level of fair maintainable turnover and fair maintainable operating profit likely to be achieved by a reasonably efficient operator. Unless we have said otherwise in the relevant Letter:

(i) the valuation will be made on the basis that each property will be sold as a whole including all fixtures, fittings, furnishings, equipment, stock and goodwill required to continue trading;

(ii) we will assume that the new owner will normally engage the existing staff and the new management will have the benefit of existing and future bookings or occupational agreements (which may be an important feature of the continuing operation), together with all existing statutory consents, operational permits and licences;

(iii) we will assume that all assets and equipment are fully owned by the operator and are not subject to separate finance leases or charges;

(iv) we will exclude any consumable items, stock in trade and working capital; and

(v) we will assume that all goodwill for the properties is tied to the land and buildings and does not represent personal goodwill to the operator.

Special Assumptions

No.

Sources of information

We have carried out our work based upon information supplied to us by the client, as set out within this report, which we have assumed to be correct and comprehensive.

- Cadastral Excerpts
- Usage permit
- Building permit
- Main design
- Rent Roll
- Certificate of energy efficiency
- And information supplied to us by Client which we have assumed to be correct and comprehensive

Statement of Competency

Compliance with Valuation Standards

The valuation and valuation report will be prepared in accordance with the appropriate sections of the current edition of the RICS Valuation – Professional Standards (the "Red Book"). In this context "current edition" means the version of the Red Book in force at the Valuation Date. The Valuation will be compliant with International Valuation Standards ("IVS") and National Valuation Standards.

Valuer

The Valuation will be undertaken by a suitably qualified valuer, or valuers, who has or have the knowledge, skills and understanding to undertake the Valuation competently and who will act as "External Valuer(s)" (as defined in the Red Book) qualified for the Purpose of Valuation. The consultant is a member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), is familiar with International Valuation Standards (IVS), is familiar with National Valuation Standards, and other pertaining professional knowledge. The Consultant has relevant valuation experience, has interacted with local market participants to gain access to information on market conditions and trends relevant to valuation of the subject property.

Other Valuers

The Valuation Report to be provided by CBS International may include valuations by other valuers. CBS confirms its understanding that the valuations of others have been or will be prepared in accordance with the Red Book.

Conflicts of Interests

CBS International has had no previous recent or current involvement with the Property or where relevant in the case of a valuation for secured lending, with the parties to the transaction for which the loan is required and CBS does not anticipate any future fee earning relationship with the Property, the Borrower or a party connected to the transaction. Therefore, CBS International does not consider that any conflict arises in preparing the advice requested.

We have no present or prospective interest in the property that is the subject of this report, and we have no personal interest or bias with respect to the parties involved.

Analysis, opinions and conclusions

The reported analysis, opinions and conclusions are limited only by the reported assumptions and limiting conditions, and are our personal, unbiased professional opinions and conclusions. Value conclusions are not based on a requested value, specific value or loan approval conditions.

Employment and compensation

Our employment or our compensation are not contingent upon the reporting of a predetermined value or direction in the value that favours Client's cause, the value estimate, attainment of a result or the occurrence of any subsequent events.

Inspection

CBS International's team has made a personal inspection of the subject property, unless otherwise is stated within the report.

Consideration of any significant ESG factors impacting a valuation

The consultant considered the potential impact of significant environmental, social and governance (ESG) factors and regulatory environment on value, to the extent that such factors are reasonably identifiable and quantifiable, as per the documentation presented by the Client. The valuation does not constitute any explicit ESG risk assessment or ESG rating analytical procedures. Unless otherwise stated in the report, we consider there are no any significant ESG factors that impact the valuation.

Property Description

Location

Subject property is located in Kragujevac. Kragujevac is 140 km south of Belgrade, and 150 km north of Nis. It covers an area of 835 km2. The city area has population of 146,000 people.

Being situated in the corner of Kraljice Marije Boulevard one of the most important boulevards in the Kragujevac, Dimitrija Tucovica and Zorana Vasica Street, subject property undoubtedly enjoys very good location for retail activities.

BIG Fashion Kragujevac Shopping Center is located in the urban, densely populated part of Kragujevac named Hipodrom. This area is mainly occupied by medium-to-high rise residential buildings, providing wide customer base in the closest proximity of the property. Being placed in the corner, property enjoys excellent visibility and significant traffic flow. Grada Sirena Street, part of the very important traffic corridor, which links northern and southern parts of the city, used as a transit direction for passenger transport is located at the distance of 2.5 km. Also, it can be characterised as a boulevard, as it has two traffic lanes per direction, being very important part of the network of Kragujevac streets. Kraljice Marije Boulevard is of great importance, as it connects the very center of the Kragujevac some 2.5 km to the east of the property. Lepenicki Boulevard, which connects Kragujevac with E75 Highway exit near Batocina is located at the distance of 3 km.

BIG Fashion Kragujevac Shopping Center is characterized by exquisite visibility and accessibility, having comparative advantages to other city locations, as it combines proximity of Kragujevac city core, densely populated apartment area, as well as easy access on of the most important transit corridors.

Subject property has excellent location in respect to transport infrastructure, as well as with car and pedestrian accessibility. It is situated 2.5 km from the Kragujevac downtown. The subject property either has direct access, or is in close proximity of all major boulevards and traffic arteries of Kragujevac – (i) Lepenicki Boulevard, connecting Kragujevac with E75 highway via Batocina (ii) Grada Sirena Street, being part of important traffic corridor connecting northern and southern parts of Kragujevac (this corridor is part of so-called Old Belgrade Road, as it used to be the shortest link between Kragujevac and Belgrade, prior to development of E75 Highway, (iii) Save Kovacevica Street, connecting northern suburbs with the very centre of Kragujevac.

Kragujevac is located only 24 km from the E75 Highway via Kragujevac-Batocina motorway. There are several regional roads that connect Kragujevac with other cities of central Serbia, including Topola, Jagodina, Raca, Gornji Milanovac and Rudnik. The subject property has convenient public transportation pattern.

Location map is attached to Appendix A.

Site

The subject property is situated on cadastral parcel no. 5374/4 cadastral municipality of Kragujevac III. The subject site covers an area of total 24,354 sqm. Parcel is with multiangle regular shape and flat topography.

Cadastral Municipality	Cadastral parcel	Description	Area (sq m)
Kragujevac III	5374/4	Construction land	24,354

Source: Cadastral excerpt, compiled by CBS International

Graphical representation of the subject property is enclosed below:



Source: Geosrbija, compiled by CBS International

Site Plan is attached to Appendix D.

Technical description

BIG FASHION Kragujevac is the most modern shopping center in Kragujevac, introducing shopping concept which is unseen in this part of Serbia. The building itself has been built in accordance with contemporary construction industry standards in 2012. It features one registered building built on cadastral parcel 5374/4 CM Kragujevac III. Subject property features 22,864 sq m GLA as per delivered rent roll.

It should be noted that the subject building is built as stand-alone commercial building UG+GF+1 floor structure.

Car entrances to the property are from Dimitrija Tucovica and Sumadijske brigade Street. Pedestrian access is available through Kraljice Marije Boulevard. The number of parking lots totals app. 610, 520 of them being indoor on the underground floor and 90 being outdoor.

Detail information regarding building is presented below:

Building	Cadastral parcel	Building no.	Floors	Building footprint (sq m)	Net usable area (sq m)	GLA (sq m)
Plaza Shopping Center	5374/4	1	UG+GF+1	16,659	50,465	22,864

Source: Cadastral excerpt, construction permit and rent roll, complied by CBS International

Within subject building is registered one separate part i.e. commercial unit with area of 1,828 sq m presented in the following table:

Building	Cadastral parcel	Building no.	Description	Separate part	Area (sq m)
Plaza Shopping Center	5374/4	1	Retail unit	1	1,828

Source: kn web, construction permit and rent roll, complied by CBS International

Total net area of the building was adopted from the publicly available cadastral data. For the purpose of this valuation, we have used GLA from the received rent roll i.e. 22,864 sq m.

In construction terms, building structural frames are made of combination of reinforced concrete and steel elements, funded on reinforced concrete beams. Bearing structural elements i.e. columns, beams and slabs, are also precast concrete elements. Façade is constructed as sandwich panels with mineral wool insulation, mounted on a steel substructure.

Roof structures consist of reinforced concrete girders. The roof of building is made of corrugated metal sheets, covered with thermal mineral wool insulation and roof membrane. External walls are made of thermally insulated sandwich façade panels with concrete blocks, while internal walls are combination of the fire proof gypsum boards, positioned on the steel substructure, and concrete blocks. All doors and windows are double-glazed made in aluminum frame.

Floors in retail units vary, depending on tenant's requirements, but the final layer handed over by the Investor was reinforced concrete slab. Finishing layer in sanitary areas comprises ceramic tiles, while reinforced concrete is in technical areas. Interior walls are plastered and painted in retail units or covered with ceramic tiles in sanitary areas. Ceilings in retail units depends on tenant's requirements i.t. suspended, painted or open type.

Heating is provided via own gas heating system. Air-conditioning is provided via fan-coil system, chillers are located outside the building. Water supply installation is connected to municipal water-supply system. Sprinkler system coverage all retail units. Building has diesel power unit.

Floor layout is typical and comprise of: circle hallway, central hall, retail shops and auxiliary rooms. Ground and first floor are mostly occupied by tenants. Underground floor layout includes garage space.

Building is equipped with 9 elevators. Elevators have 630 kg, 1,000 kg and 1,250 kg loading capacity. Also, building has tri two-way and three one-way escalators. As per safety measures, building has sprinkler system, fire detectors, video-surveillance as well as physical and technical security, CCTV, access control and intruder system are also installed.

Along with premium locational attributes, contemporary outlook and modern materials used, BIG Fashion Kragujevac Shopping Center is undoubtedly positioned as a coveted shopping center. The building is in very good general condition.

Photographs of the subject property are attached to the Appendix B of this report.

Tenancies

For the purpose of this valuation, we have received rent roll, that specifies individual tenant rental area, monthly rent, and lease duration details. We have been provided with the rent roll as of September 30th, 2025. Our understanding is that as of December 31st, 2025, there were no significant changes to the previously delivered rent roll.

Main tenants include: LC WAIKIKI, NEW YORKER, NIKE, SPORT VISION, IDEA, CINEPLEXX. Average passing base rent for entire property in 2025 was about EUR 16.8/sq m per month, with occupancy of 99.65%.

Tenancy schedule is presented below:

Tenant	Area (sq m)	Rent/sq m	Rent/month	Annual rent (EUR)	Lease termination date
IDEA	2,040.07	12.30	25,092.86	301,114.33	5/15/2034
CCC	712.03	18.31	13,037.27	156,447.23	10/10/2026
LC WAIKIKI RETAIL RS	1,163.00	12.29	14,293.27	171,519.24	6/6/2026
H&M HENNES & MAURITZ	1,960.67	6.85	13,430.59	161,167.07	8/17/2042
NEW YORKER	1,131.26	16.26	18,394.29	220,731.45	3/19/2034
DEICHMANN	455.90	10.76	4,905.48	58,865.81	7/28/2033
CINEPLEXX	1,731.00	5.96	10,316.76	123,801.12	5/31/2033
DEXY CO KIDS	412.30	12.76	5,260.95	63,131.38	4/20/2027
DM	325.80	9.91	3,228.68	38,744.14	3/20/2029
SINSAY	795.71	10.00	7,957.10	95,485.20	6/18/2030
SPORT VISION	676.00	17.21	11,633.96	139,607.52	3/19/2027
FASHION&FRIENDS	597.70	15.30	9,144.81	109,737.72	3/30/2033
Bershka	682.66	13.00	8,874.58	106,494.96	5/10/2038
N Fashion	355.90	21.24	7,559.32	90,711.79	4/25/2028
N Sport	442.00	15.94	7,045.48	84,545.76	4/25/2028
Subtotal	***13,482.00***	***11.88***	***160,175.39***	***1,922,104.72***	
Inline tenats	9,186.74	23.90	*219,531.47*	***2,634,377.64***	11/7/2028
Subtotal	***22,668.74***		***379,706.86***	***4,556,482.36***	
Vacant	***79.22***				
Subtotal	***22,747.96***		***0.00***	***0.00***	
Other			***3,492.00***	41,904.00	12/31/2023
Storages	***116.35***		***403.52***	4,842.24	12/31/2023
Total	***22,864.31***	***16.8***	***383,602.38***	***4,603,228.60***	

Source: SEK doo, compiled by CBS International doo

State of Repair, Planning and Environmental Issues

CBS International has not undertaken a structural survey, or tested the services. We have not been supplied with a survey report prepared by any other firm. We have undertaken only a limited inspection for valuation purposes. We are under impression that the building is in very good state of condition.

The subject property represents Shopping Center which is adequately registered in cadaster system, stating that subject building has usage permit.

We have been provided with usage permit no. III 05-3510-108/13 dated March 12, 2014.

We have been provided with Certificate of energy efficiency. The subject property has C energy efficiency class.

We have not been provided with ground contamination reports. We have assumed that the property is not contaminated.

Usage permit is attached to Appendix E.

Tenure

We have not been provided with the relevant Cadastral Extracts. Having insight into online cadastral data, the subject property encompasses one building built on the cadastral parcel 5374/4 totalling 24,354 sq m, with details as follows:

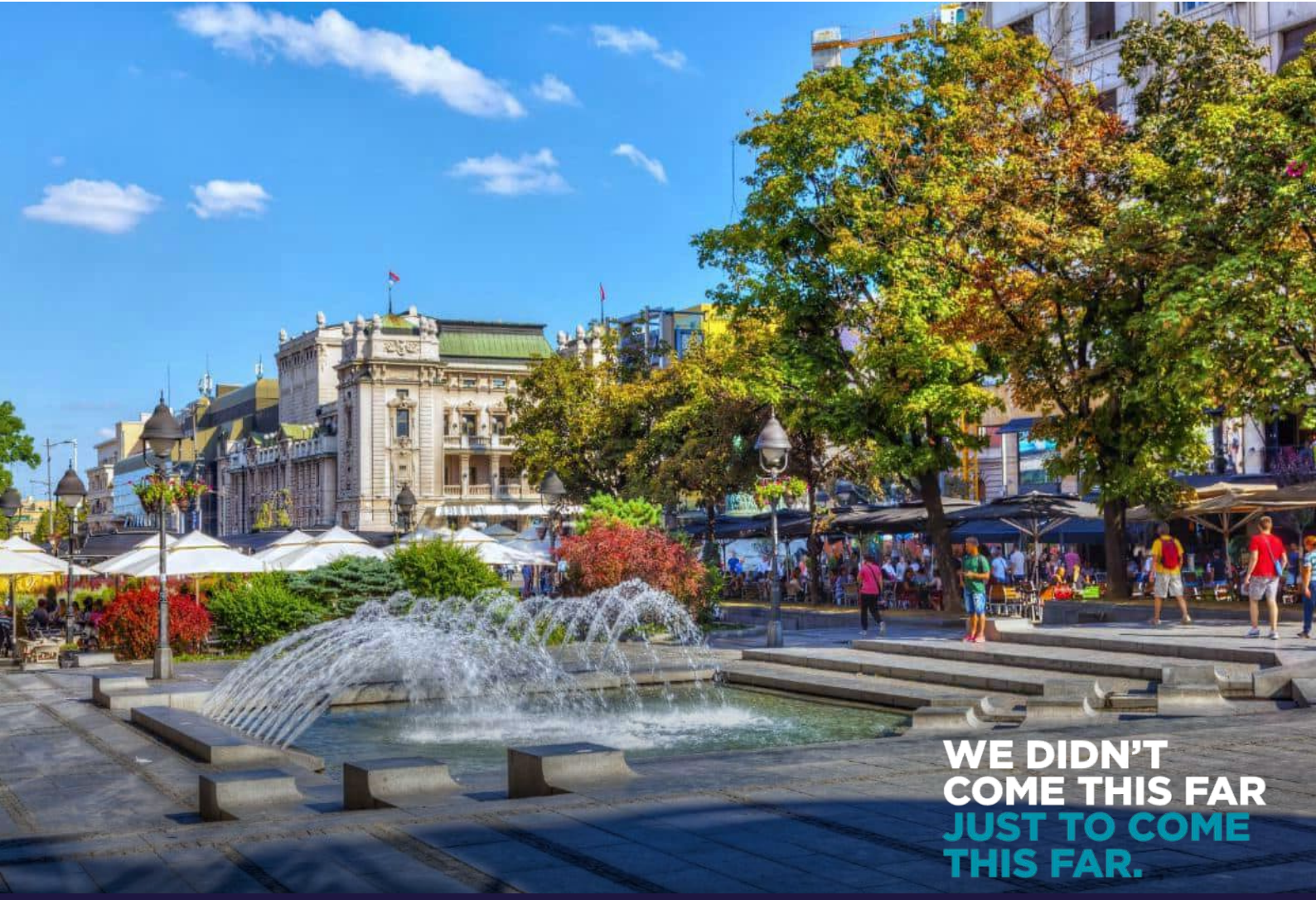
Cadastral parcel	Building no.	Property	Floors	Building footprint/Land area (sq m)	Net area (sq m)	Owner	Type of ownership	Share
5374/4	1	Commercial building Plaza	UG+GF+1	16,659	50,465	SEK DOO BEOGRAD	Private Ownership	1/1
	-	Construction land	-	24,354	-	SEK DOO BEOGRAD	Private Ownership	1/1

Source: Cadastral records, compiled by CBS International

SEK DOO BEOGRAD is registered as a freehold owner of the subject shopping center with ownership stake 1/1.

There are official inscriptions registered against the subject property interest. We assumed that no liens do materially impact on the market value of the Property. However, we have not undertaken further investigations and therefore we recommend that any third parties who have an interest in the Property make all necessary investigations to ensure this is the case. We would recommend that before any potential purchase of the Site and the Building that your lawyers verify the ownership status of the Site.

Cadastral extract is attached to Appendix C.


WE DIDN'T
COME THIS FAR
JUST TO COME
THIS FAR.

Serbia Retail Market Analysis

SUPPLY ANALYSIS

Throughout the years, the Serbian retail market has become an interesting destination for many international brands. The country's retail market has evolved, with the existing stock of modern shopping centres recording a large percentage of occupancy, while in recent years, high-street retail has become richer with more international brands. Despite a relatively lower standard of living compared to some European countries, the Serbian population can be characterised as a consumer population.

With 202 sq m of retail space per 1,000 inhabitants, Serbia could be considered less developed as compared to the rest of the region. However, the focus of the retail space market shifted from Belgrade to secondary cities in Serbia. Until several years ago, only Belgrade and Kragujevac had Western-type shopping centres, yet in November 2018, Novi Sad also witnessed the opening of the first format of this type. Additionally, Delta Planet in Nis was opened in April 2021. In the last two to three years, cities such as Indjija, Pancevo, Sabac, Cacak, Subotica, Zrenjanin, Stara Pazova, Ub, Novi Pazar and Velika Plana have also attracted investors and recorded significant development in this segment, mostly through the development of retail park format.

At the end of Q2 2025, the total modern retail stock in Serbia amounts to 1,342,000 sq m of GLA, which includes western-type shopping centres, retail parks, neighbourhood malls and department stores. Following the international definition of shopping centres, secondary retail formats (detached property from a minimum of 5,000 square meters with a large participation of hypermarkets and small galleries) should also be included in the total offer of modern shopping centres stock.

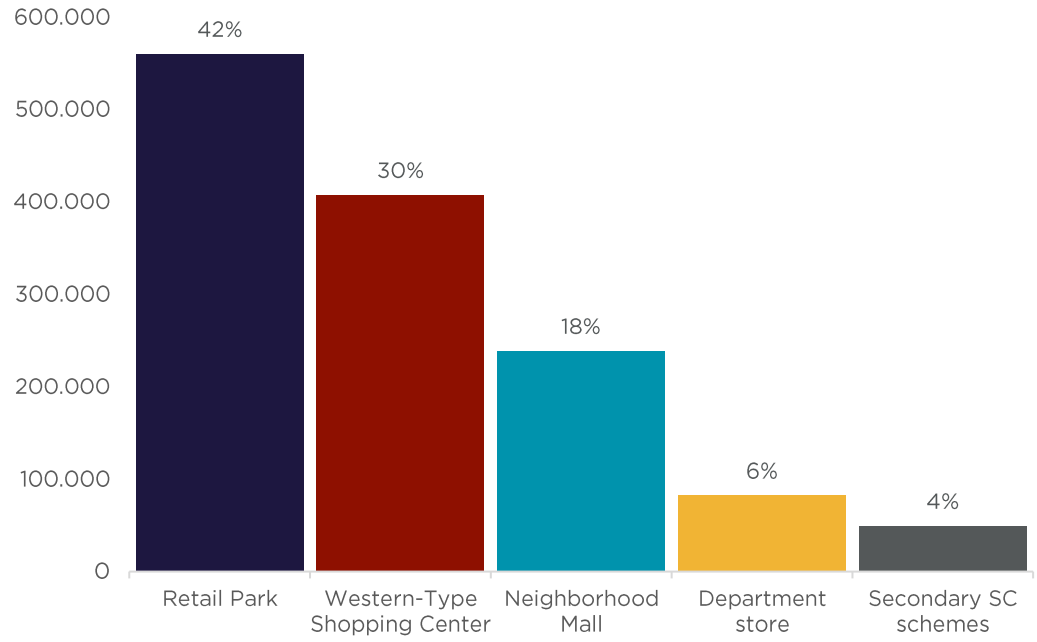
The total modern retail stock in Serbia per city is given below.

City	Stock in sqm GLA*	Share in total	Stock in sqm/ 1,000 inhabitants
Belgrade	590,845	44%	351
Novi Sad	124,399	9%	337
Nis	92,117	7%	369
Kragujevac	**65,216**	**5%**	**381**
Zrenjanin	33,933	3%	321
Pancevo	30,000	2%	260
Krusevac	24,000	2%	211
Indjija	23,100	2%	532
Sabac	21,102	2%	200
Cacak	18,320	1%	173
Subotica	28,728	2%	232
Leskovac	16,707	1%	135
Sremska Mitrovica	16,100	1%	222
Vrsac	16,050	1%	353
Stara Pazova	15,760	1%	253
Jagodina	14,500	1%	224
Sombor	21,400	2%	302
Kraljevo	25,209	2%	229
Valjevo	13,100	1%	159
Uzice	12,554	1%	179
Other	139,314	10%	-
SERBIA	**1,342,455**	**100%**	**202**

Source: CBS International
**GLA – Gross Leasable Area*

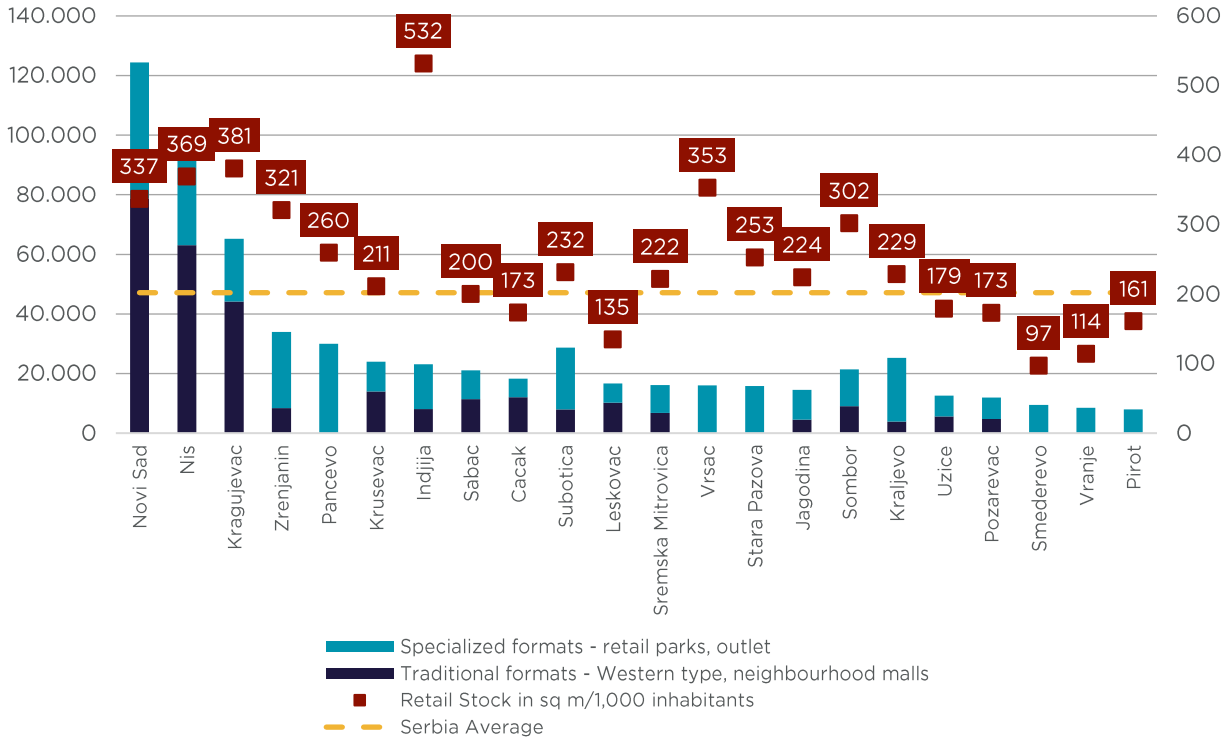
Retail parks lead the development sector throughout Serbia, marking a huge expansion in the previous period. The share of retail parks in the total retail supply in Serbia has been growing in the last few years and currently amounts to 42%, totalling 50 formats, while the share of Western-type shopping centres is at a lower level, 30%, totalling 10 formats across Serbia.

The following chart represents the **retail stock in Serbia**, per type of retail format.



Source: CBS International

The following chart represents the retail saturation of major cities in Serbia stock (specialised and traditional formats), i.e., total retail stock per 1,000 inhabitants. Looking at the retail density across the 22 cities in Serbia, the most developed city is Indjija, but still in line with the average numbers, while on the contrary, Smederevo stands out as the least developed city in Serbia in terms of retail density. The potential for new developments exists in most Serbian cities.



Source: CBS International, Population – Census 2022

Smaller cities across Serbia, in the majority of cases, lack shopping centres at all, even the old-style formats. Moreover, out of 10 modern shopping centres in Serbia, 7 are located in Belgrade. These cities usually hold only department stores or small trade centres; therefore, the most attractive retail destination is the high street, i.e., the main pedestrian zone. Generally, these streets are not too long and comprise a limited number of retail units, so many solvent tenants entering the market aim to position themselves near the main square or along the pedestrian zone. For this reason, there is high pressure on the rents, while some retail units command much higher rental levels, even if this does not correspond to the economic and purchasing power of the city. The percentage of vacant space is reduced to the minimum, and along with the constant pressure on the tenants, retail units become dependent on the income that can be generated. However, in recent years, secondary and even tertiary cities across Serbia have become interesting destinations for developers, particularly in the segment of retail parks. Therefore, cities such as Vrbas, Bor, Velika Plana and Ub witnessed the opening of retail parks in the past two years.

RETAIL MARKET DEVELOPMENT

Following an intensive construction period from 2019 to 2023, during which approximately 450,000 m² of modern retail space was opened in Serbia (including Belgrade), there has been a noticeable slowdown in construction activity, particularly in the shopping centre segment.

After a period of high inflation, which further increased the operating costs and the construction costs of shopping centres, investors have shifted their focus toward retail parks and big-box formats, given their lower development costs and shorter construction timelines.

It is expected that retail parks will continue to lead the development of the retail market in the coming period, given that 11 schemes are currently in various stages of construction or expansion, with numerous additional projects planned and announced.

In terms of future supply, several cities in Serbia will witness the development of retail parks for the first time, with projects announced in Sid, Ruma, Kula, Arandjelovac, and Becej.

The following table presents a selection of active projects in Serbia.

Locatrion	Project	Investor	Size (sq m GLA)	Opening
Beograd	Retail Park Surcin	Real Estate Company	30,000	2026
Cacak - phase 1	BIG Cacak	BIG CEE	16,000	2025
Smederevo	Retail Park Smederevo	Coka Smederevo	15,000	2025
Sabac	BIG Sabac	BIG CEE	14,630	2025
Sid	NOVA Retail Park Sid	GO SHOP Retail Park	12,000	2025
Arandjelovac	Shop Park Arandjelovac	Niksen Ltd.	9,745	2025

Izvor: CBS International

Marketability analysis

Location	Kragujevac
Current usage	Shopping centre
Highest and best use	Shopping centre
Property value	Stable
General interest for purchasing	Average
General interest for renting	High
Opinion on marketability	Very good
Average time needed for the sale of similar properties	6-12+ months

Source: CBS International

Valuation Methodology

Sales Approach

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

Income Approach

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

Cost Approach

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

Key Valuation Factors

The subject property represents commercial property – shopping center holding app. 22,864 sq m gross leasable area with adequate open parking area with 90 parking spots, and underground garage with 520 parking spots.

Being a corner property and having frontage along the important traffic artery - one of the most important boulevards in the Kragujevac, the subject location enjoys excellent visibility. The market usually assigns increased value to corner lots, particularly for commercial properties, due to advantages of corners, such as easier entrance and exit, increased visibility and exposure to more traffic.

Subject concept is exclusive in Kragujevac, underpinning its market leadership position. Catchment area of more than 151,000 inhabitants in the town itself, and some 280,000 people at 45 minutes driving.

We have had regard to the physical and location attributes of the subject Property. We bullet pointed our main comments and assumptions below:

Strengths

- Convenient location, near densely populated residential areas, vicinity of primary catchment area
- Good accessibility and vicinity of main roads
- High occupancy level
- Unique shopping center facility
- Adequate car parking ratio
- Very good tenant mix

Opportunities

- Leasing of vacant units

Weaknesses & Threats

- Recent socio-political tensions in the country

The property has virtually no competing shopping scheme in neighborhood and benefits from high occupancy rates. Economic outlook for Kragujevac is generally positive as unemployment rate is trending down due to fact that many of new international and domestic companies have been setting up offices or production facilities in the city.

We believe that the current average rent of EUR 16.8 per sq m monthly is sustainable in the long term and that there are further opportunities for improvement of tenant mix.

Following table present comparison year 2021 – 2025 of key performance of shopping center:

Year	Average Monthly Rent (EUR/sqm)	Yearly Base Rent Total (EUR)
2021	13.2	3,596,696
2022	14.0	3,813,751
2023	14.87	4,052,720
2024	15.84	4,343,848
2025	16.8	4,603,229

Source: CEE – BIG Management, complied by CBS International

Valuation assumptions and comments

We have adopted the following specific assumptions in calculating valuation advice based on the Income Approach:

The Income Approach

We would like to emphasize that Income Approach is commonly used for valuing large-scale commercial properties that were developed as income producing properties, not for owner occupational purposes. As these types of properties are marketed and sold primarily based on income stream expected to be generated in the future, as well as on the investor's set of investment criteria, this method provides reliable insights into the economic worth of the asset as perceived by market participants, beyond considering similar property transacted price per sqm of build area or realized investment (development cost). Sales Approach and Cost Approach are for this reason typically not considered by potential investors in this segment of property market, thus our valuation analysis is based solely on the Income Approach.

We have applied traditional growth implicit the Term and Reversion Method in estimating open market value based on the Income Approach. The value of the property is calculated by splitting the rental income into term and reversionary components. The term value is calculated by capitalizing the passing net rent over the remaining lease period being the standard lease term in the retail segment of property market; it is fixed until the next rent review. The reversion value is calculated by capitalizing the expected rental value starting from the reversionary year into perpetuity, and then back to the present value. Our assumptions were based on current and expected market levels in the subject property and the Novi Sad retail market.

VALUATION ASSUMPTIONS

We have been provided with tenancy schedule as at the date of valuation. The subject property is 99.65%. Average rent stands about EUR 16.8 per sq m per month. We have also included income from turnover rent in yearly amount of app. EUR 545,000.

In the Cash Flow Projections, rental income is calculated on monthly in advance basis, which is a standard market practice. We have also accounted for additional income from ATMs. Kiosks, Antenas, etc, as well as from projected turnover rent above minimum rent based on 2025 results.

We have presented just Anchor tenants per each tenant, while rest of tenants we have observed as Inline tenants as group, as given in the following table:

Tenant	Area (sq m)	Rent/sq m	Rent/month	Annual rent (EUR)	Lease termination date	ERV/sqm	ERV/month	Annual ERV
IDEA	2,040.07	12.30	25,092.86	301,114.33	5/15/2034	12.50	25,500.88	306,010.50
CCC	712.03	18.31	13,037.27	156,447.23	10/10/2026	18.50	13,172.56	158,070.66
LC WAIKIKI RETAIL RS	1,163.00	12.29	14,293.27	171,519.24	6/6/2026	12.50	14,537.50	174,450.00
H&M HENNES & MAURITZ	1,960.67	6.85	13,430.59	161,167.07	8/17/2042	7.00	13,724.69	164,696.28
NEW YORKER	1,131.26	16.26	18,394.29	220,731.45	3/19/2034	16.50	18,665.79	223,989.48
DEICHMANN	455.90	10.76	4,905.48	58,865.81	7/28/2033	11.00	5,014.90	60,178.80
CINEPLEXX	1,731.00	5.96	10,316.76	123,801.12	5/31/2033	6.30	10,905.30	130,863.60
DEXY CO KIDS	412.30	12.76	5,260.95	63,131.38	4/20/2027	13.00	5,359.90	64,318.80
DM	325.80	9.91	3,228.68	38,744.14	3/20/2029	10.20	3,323.16	39,877.92
SINSAY	795.71	10.00	7,957.10	95,485.20	6/18/2030	10.50	8,354.96	100,259.46
SPORT VISION	676.00	17.21	11,633.96	139,607.52	3/19/2027	17.60	11,897.60	142,771.20
FASHION&FRIENDS	597.70	15.30	9,144.81	109,737.72	3/30/2033	15.60	9,324.12	111,889.44
Bershka	682.66	13.00	8,874.58	106,494.96	5/10/2038	13.50	9,215.91	110,590.92
N Fashion	355.90	21.24	7,559.32	90,711.79	4/25/2028	21.60	7,687.44	92,249.28
N Sport	442.00	15.94	7,045.48	84,545.76	4/25/2028	16.30	7,204.60	86,455.20
Subtotal	***13,482.00***	***11.88***	***160,175.39***	***1,922,104.72***			163,889.30	***1,966,671.54***
Inline tenats	9,186.74	23.90	*219,531.47*	***2,634,377.64***	11/7/2028	24.20	222,319.11	***2,667,829.30***
Subtotal	***22,668.74***		***379,706.86***	***4,556,482.36***			***386,208.40***	***4,634,500.84***
Vacant	***79.22***					16.00	***1,267.52***	***15,210.24***
Subtotal	***22,747.96***						***387,475.92***	***4,649,711.08***

Other			***3,492.00***	41,904.00	12/31/2023	3,750.00	45,000.00
Storages	***116.35***		***403.52***	4,842.24	12/31/2023	***500.00***	***6,000.00***
Total	***22,864.31***	***16.8***	***383,602.38***	***4,603,228.60***		***391,725.92***	***4,700,711.08***

Source: SEK DOO, compiled by CBS International doo

We did not account on any significant volatility in rental values on reversion. We therefore assumed that expected rental values on reversion will generally be at the same level as current rents for the most of the tenants. The stabilized annual rent is projected roughly at EUR 5,245,000, i.e. app. EUR 18.57 per sq m, which is base rent with upside potential of turn over rent.

Indexation

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

Void and Expiry Voids

The subject property is with app 90 lease covenants in place. In order to reflect tenant fluctuations, we have applied structural vacancy of 2.5% of rental income in perpetuity.

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

Service charge

It should be noted that with few exceptions, the tenants are paying service charges also incorporating management and marketing fees, that stands around EUR 5/sqm/month on average. We have assumed that the Landlord recovers the entire operating, management and marketing costs for the premises via service charge provisions. Having in mind open book policy our assumption therefore is that there is no loss/profit from asset management operations.

Non reimbursable expenses

We have accounted on capital reserves in the amount of 2.5% of rental income. Capital reserves (capital maintenance, reconstruction or replacement) is a deduction that reflects the fact that components of the building with short economic lives may need to be replaced (requiring a lump-sum payment) before the end of the economic life of the building (like HVAC, roofing, facade etc). The capital expenditures category also includes tenant improvements. Tenant improvements refers to refurbishing the space of a tenant who leaves the building and preparing it for the new tenant.

Yield

In order to assess the value of the Property, we have capitalized the current and expected rental income with 8.50% yield. This yield is based on available transactional market evidence for income generating properties in Serbia, neighbouring countries, as well as on the historical movements of CEE Weighted Average Prime Yield.

The most relevant market evidence of large-scale retail establishments relates as follows:

1. As the most recent retail park transaction, we highlight the sale of a retail park in Gornji Milanovac in Q1 2025. The retail park, with a surface area of approximately 6,350 sqm, was transacted at a capitalization rate of 8.75%. It is important to note that the park is three years old and holds a well-established position in the local market. However, there is a mild risk of a reduced catchment area due to the construction of a large retail park in Čačak, located only about 20 kilometers away.
2. Another important valuation consideration comes from the sale of 11,800 sqm GLA neighbourhood mall in Zvezdara municipality. This retail establishment is characterized by fierce competitive pressures diminishing its growth prospects; thus 10.0% yield was achieved.
3. Obrenovac retail park, along with the retail park in Kraljevo, with an area of approximately 10,000-11,000 sq m GLA, were transacted at a rate of 8.50% during Q4 2023. Promenada shopping centre in Novi Sad, holding app. 50,000 sqm GLA that was sold in Q3 2024 at 8.4% yield is another example confirming yields are relatively stable over the course of the last couple of years in spite of changing capital market fundamentals.

Several other important historical transactions include:

1. Delta City Belgrade transaction in 2021, where the mall was sold for EUR 115,000,000, indicating 8.15% yield. We also refer that Delta City mall was also transacted back in 2016 when purchase

price was set at EUR 127.7M at indicative yield of app. 8.25%. In the meantime, NOI has significantly diminished due to supply pressures brought by new market entrants as well as the fact that the property was aging and losing its initial market position.

2. In February 2022, Israeli BIG CEE acquired Delta City Podgorica and renamed it into BIG Fashion. Shopping centre holding 24,500 sq m GLA, was sold at 8.0% yield.
3. NEPI RockCastle in 2021 sold Plaza Kragujevac shopping centre to BIG CEE, where shopping center holding 22,660 sq m GLA, was sold at 8.75% yield. Shortly after the acquisition, the centre was rebranded in BIG Fashion Kragujevac.
4. In July 2021, Krusevac retail park was sold to Israeli investor BIG Shopping Centres, who renamed it into BIG Krusevac, where retail park holding 8,706 sq m GLA, was sold at 8.75% yield.
5. In June 2021, Israeli company BIG CEE Serbia acquired Fashion Park Outlet shopping centre, where property holding 11,200 sq m of GLA, was sold at 9.0% yield. After the acquisition, this retail format was renamed BIG Fashion Outlet Indjija.
6. Four retail parks in Serbia, namely in city of Sabac, Sombor, Leskovac and Zajecar, totaling 28,000 sqm, were sold in 2020 at the yield of 8.9%
7. One small-scale retail scheme in Smederevo, totaling 4,800 sqm with hypermarket as anchor tenant, was sold in 2022 for EUR 4,375,000, indicating 9.15% yield. Similar hypermarkets in Nis, Uzice, Pozarevac, Vrnjacka banja were sold in sale & lease back transactions during 2023 at yield levels between 8.5% to 9.2%.

Additionally, we would like to emphasize impact of the present crisis caused by global inflation, interest rates growth, growing sovereign debt, war conflicts, energy crisis, negatively affecting Serbia and CEE region. Namely, after a certain period of significant investment activity followed by yield compression, market is slightly repositioning towards a steady phase and adjusting to higher property risky environment. Potential buyers are challenged by increasing financing cost, while owners are still not pressured to sell its properties, due to stable occupancy and rent levels. Available market evidence for retail parks and large-scale enclosed shopping centre, as well as several income property and vacant position office buildings sold, confirm yield level remain stable. We believe that the capitalization rate used is adequate, having in mind tenant mix in place and technical/locational attributes of the subject property interest.

Conclusion

Based on presented assumptions, by employing Income Approach methodology, our final valuation conclusion is **EUR 57,300,000**. Average rental value for the subject property currently stands at app. EUR 16.8 per sqm per month. Stabilized Annual Net Operating Income was based on information provided EUR 4,725,528, thus indicating 8.25% initial yield.

Detailed financial projections are attached to Appendix G.

Final Conclusion of Fair Value

Subject to the comments and assumptions provided within the valuation report and that there are no restrictions or unusual encumbrances that we are aware of, as of December 31st 2025 the final conclusion of the Fair Value of the subject property is as follows:

EUR 57,300,000
(Fifty-Seven Million Three Hundred Thousand Euros)
(net of transaction fees)

Achievable price in constrained marketing period

Achievable price in constrained marketing period is the estimated amount of money that an asset could be sold within a severely limited future marketing period because of the need to extinguish a liability. We assumed 6-12 months as reasonable marketing period to achieve 20% discounted forced sale price for the subject property.

EUR 45,800,000
(Forty-Five Million Eight Hundred Thousand Euros)
(net of transaction fees)

Reinstatement Value

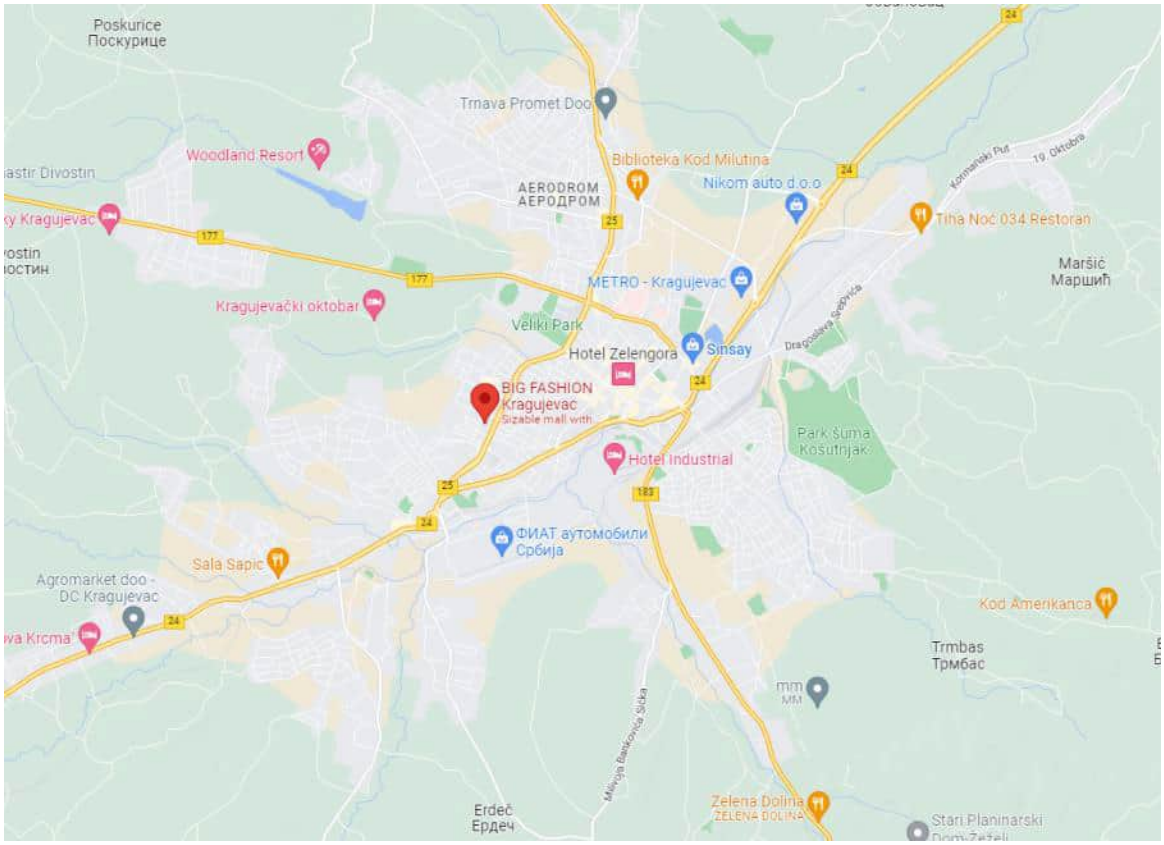
Reinstatement Cost Value (RCV) is estimation of the cost of rebuilding property following total destruction and represents the sum that a building should be insured for. It excludes land, and infrastructure development costs. Based on our analysis, reinstatement value is:

EUR 31,800,000
(Thirty One Million Eight Hundred Thousand Euros)
(net of VAT and transaction fees)

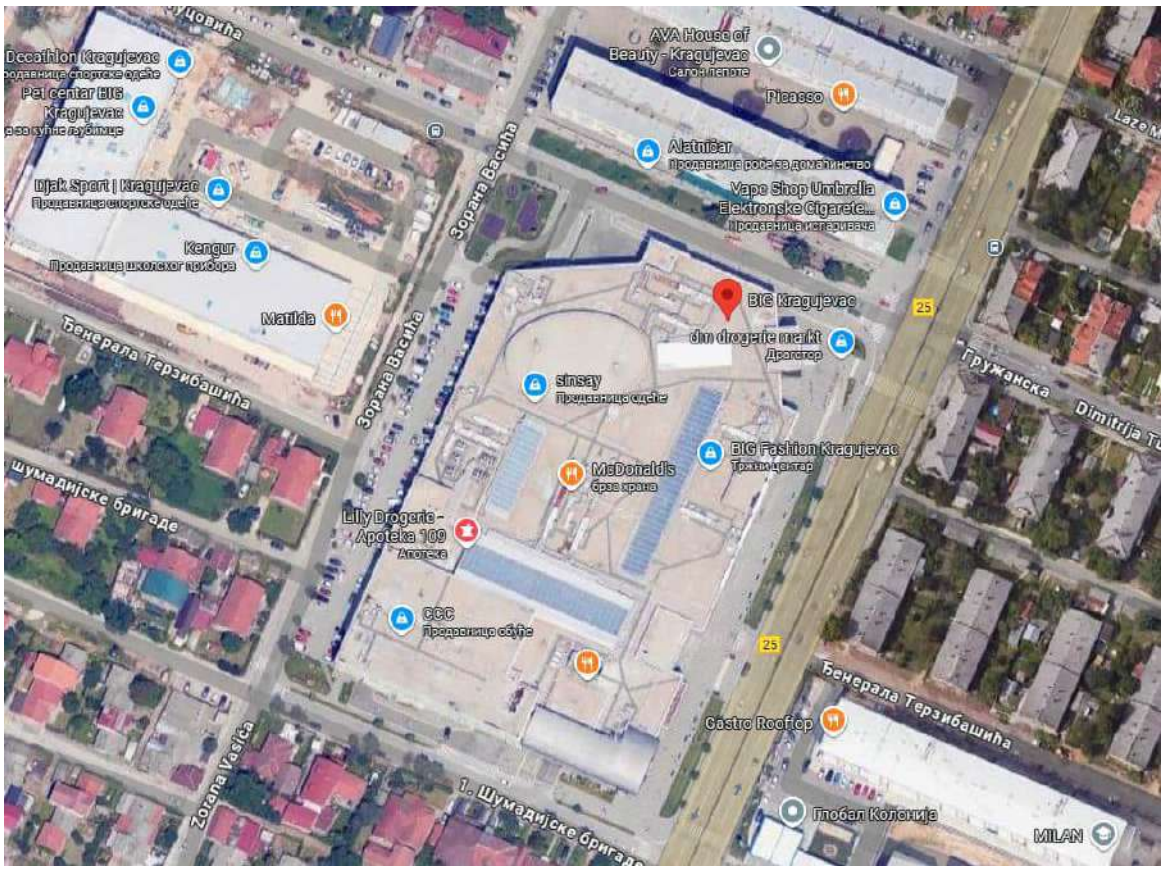
Appendix

A

Location Plans



Source: Google maps, compiled by CBS International doo



Source: Google maps, compiled by CBS International doo

B

Photographs



BIG FASHION KRAGUJEVAC Shopping Center



BIG FASHION KRAGUJEVAC Shopping Center



Interior



Interior



Interior



Interior



Interior



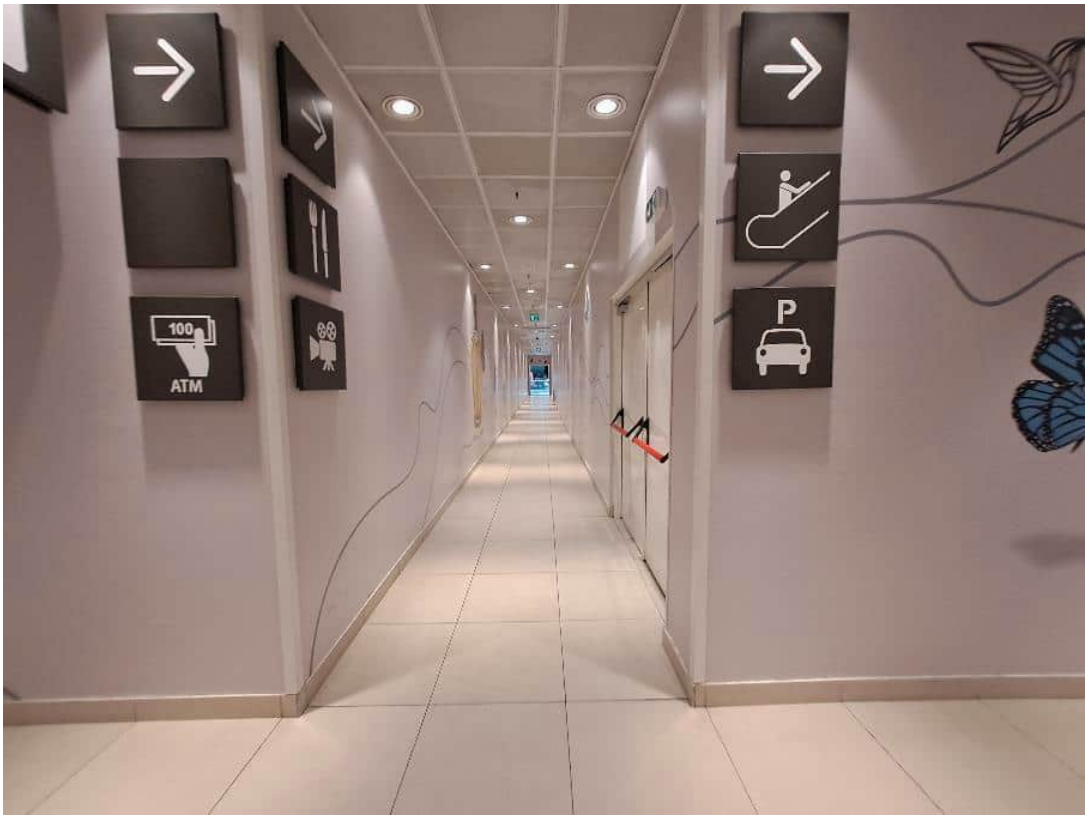
Interior



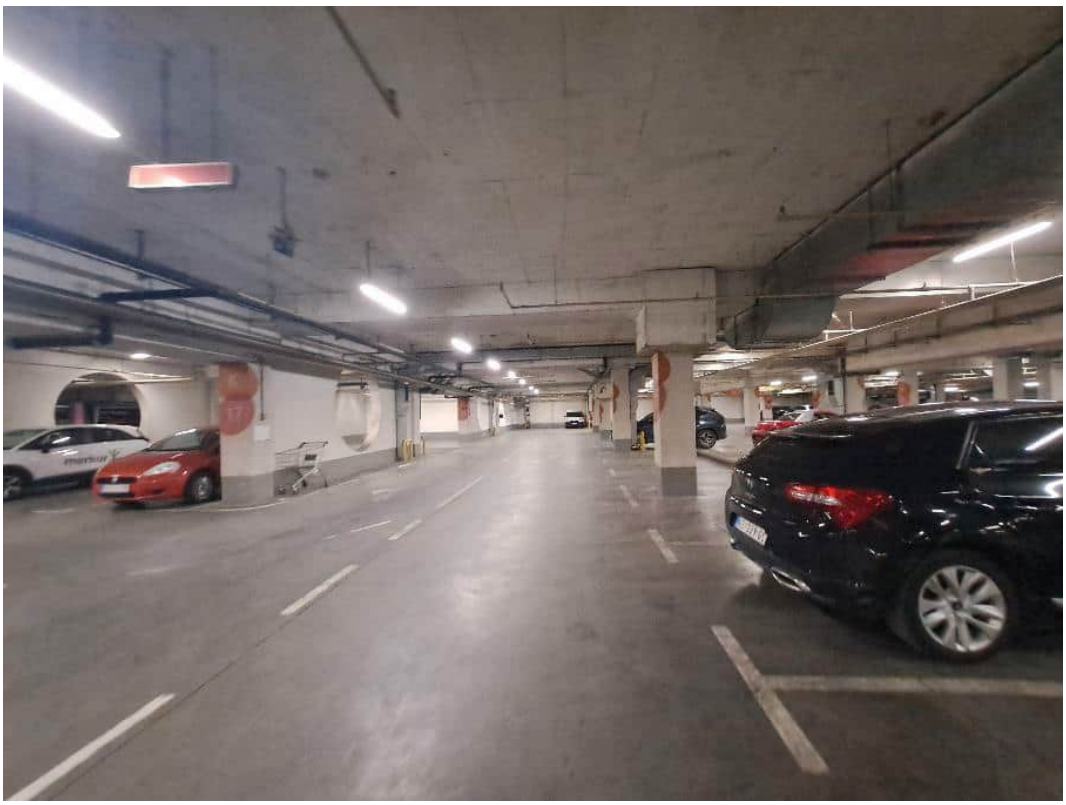
Interior



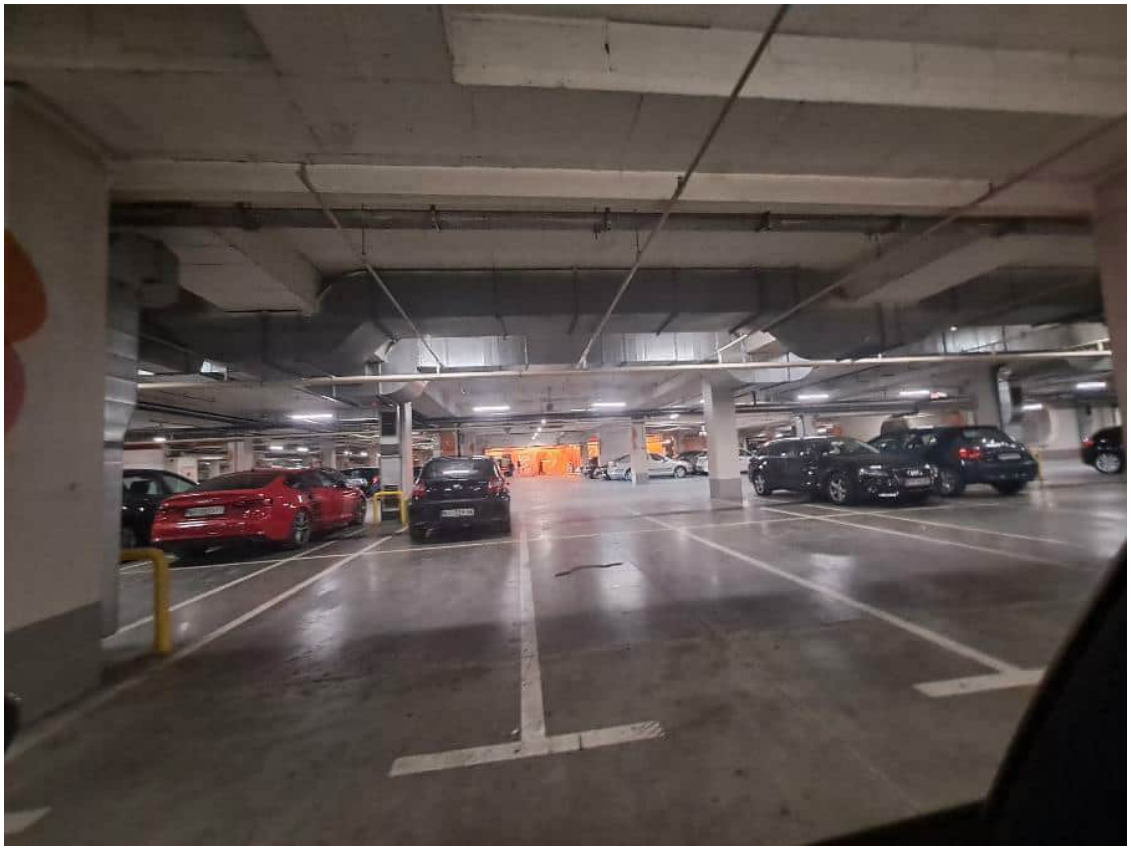
Interior



Interior



Garage



Garage



Technical area *Source: CBS International*

C

Cadastral Excerpt

Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 30.09.2025. 17:06:42

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	4af85763-6f5c-4f9c-9482-1e296a09842e
Матични број општине:	70645
Општина:	КРАГУЈЕВАЦ
Матични број катастарске општине:	745103
Катастарска општина:	КРАГУЈЕВАЦ III
Датум ажурности:	29.09.2025. 16:05
Служба:	КРАГУЈЕВАЦ
Извор података:	КРАГУЈЕВАЦ, ИСКН
1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	БУЛЕВАР КРАЉИЦЕ МАРИЈЕ
Број парцеле:	5374/4
Површина m²:	24354
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	16659
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	SEK DOO BEOGRAD -NOVI BEOGRAD
Адреса:	БЕОГРАД, БУЛЕВАР МИЛУТИНА МИЛАНКОВИЋА 9ж
Матични број лица:	0000020306521
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1
Терети на парцели - Г лист	
Врста терета:	ХИПОТЕКА
Датум уписа:	08.11.2021.
Трајање терета:	
Опис терета:	ИЗВРШНА ВАНСУДСКА ХИПОТЕКА У СМИСЛУ ЧЛ.15. ЗАКОНА О ХИПОТЕЦИ ("СЛ.ГЛ.РС" БР.115/2005) НА НЕПОКРЕТНОСТИ ЗАЛОЖНОГ ДУЖНИКА SEK DOO KRAGUJEVAC, ПРИВРЕДНОГ ДРУШТВА СА СЕДИШТЕМ НА АДРЕСИ БУЛЕВАР КРАЉИЦЕ МАРИЈЕ 56, КРАГУЈЕВАЦ, РЕПУБЛИКА СРБИЈА, СА МАТИЧНИМ БРОЈЕМ 20306521, ПО ОСНОВУ УГОВОРА О ХИПОТЕЦИ ПОТВРЂЕНОГ ОД СТРАНЕ ЈАВНОГ БЕЛЕЖНИКА НЕДИН ЗОРАНА ИЗ БЕОГРАДА ОПУ:913-2021 ДАНА 01.11.2021. ГОДИНЕ А ЗАКЉУЧЕНОГ ИЗМЕЂУ SEK DOO KRAGUJEVAC, ДРУШТВА СА ОГРАНИЧЕНОМ ОДГОВОРНОШЋУ СА СЕДИШТЕМ НА АДРЕСИ КРАЉИЦЕ МАРИЈЕ 56, КРАГУЈЕВАЦ, РЕГИСТРОВАНО У АГЕНЦИЈИ ЗА ПРИВРЕДНЕ РЕГИСТРЕ РЕПУБЛИКЕ СРБИЈЕ, СА МАТИЧНИМ БРОЈЕМ 20306521, (КОРИСНИК КРЕДИТА), STRAUSS LAZAR TRUST COMPANY (1992) LTD, ПРИВРЕДНОГ ДРУШТВА ОСНОВАНОГ У ИЗРАЕЛУ, СА СЕДИШТЕМ НА АДРЕСИ ALON TOWER 2, 30TH FLOOR, 94 YIGAL ALON ST., ТЕЛ АВИВ 6789139, ИЗРАЕЛ, РЕГИСТРОВАНО У РЕГИСТРУ ПРИВРЕДНИХ ДРУШТАВА ИЗРАЕЛА, ПОД МАТИЧНИМ БРОЈЕМ 511742066 (АГЕНТ

ОБЕЗБЕЂЕЊА) И CEE-BIG B.V., ПРИВАТНОГ ДРУШТВА СА ОГРАНИЧЕНОМ ОДГОВОРНОШЋУ ОСНОВАНОГ ПО ЗАКОНИМА ХОЛАНДИЈЕ, СА РЕГИСТРОВАНИМ СЕДИШТЕМ У АМСТЕРДАМУ, ХОЛАНДИЈА, СА РЕГИСТРОВАНОМ КАНЦЕЛАРИЈОМ НА АДРЕСИ WILLEMSPARKWEG 89 H, 1071GT АМСТЕРДАМ, ХОЛАНДИЈА, РЕГИСТРОВАНО У РЕГИСТРУ ПРИВРЕДНИХ ДРУШТАВА ПРИВРЕДНЕ КОМОРЕ ПОД МАТИЧНИМ БРОЈЕМ 34305204 (ЗАЈМОДАВАЦ). У СКАЛДУ СА УГОВОРОМ О УСТУПАЊУ УГОВОРА ОД 12. ЈУЛА 2021. ГОДИНЕ КОЈИ СУ ЗАКЉУЧИЛИ NE PROPERTY B.V., ДРУШТВО ОСНОВАНО У ХОЛАНДИЈИ, СА РЕГИСТРОВАНИМ СЕДИШТЕМ НА АДРЕСИ 7 CLAUDE DEBUSSYLAAN, 1082 MC AMSTERDAM, ХОЛАНДИЈА, РЕГИСТРОВАНО ПОД БРОЈЕМ 34285479, КАО УСТУПИЛАЦ, КОРИСНИК КРЕДИТА, КАО ЗАЈМОПРИМАЦ, И ЗАЈМОДАВАЦ, КАО ПРИЈЕМНИК, ЗАЈМОДАВАЦ ЈЕ ПРЕУЗЕО УГОВОРНУ ПОЗИЦИЈУ ДРУШТВА NE PROPERTY B.V. И ПОСТАО ЗАЈМОДАВАЦ КОРИСНИКА КРЕДИТА ПО УГОВОРУ О ЗАЈМУ ОД 14. ДЕЦЕМБА 2016. ГОДИНЕ, КАКО ЈЕ ИЗМЕЊЕН И ДОПУЊЕН АНЕКСОМ БР.1 ОД 14. ДЕЦЕМБРА 2020. ГОДИНЕ, АНЕКСОМ БР.2 ОД 11. МАЈА 2021. ГОДИНЕ И АНЕКСОМ БР.3 ОД 3. ЈУНА 2021. ГОДИНЕ, У ИЗНОСУ ДО 26.528.706,09 ЕВРА (ЗАЈАМ). ДАНА 2. АВГУСТА 2021. ГОДИНЕ, ЗАЈМОДАВАЦ, КАО ЗАЈМОДАВАЦ, И КОРИСНИК КРЕДИТА, КАО ЗАЈМОПРИМАЦ, ЗАКЉУЧИЛИ СУ УГОВОР О КРЕДИТУ, КАКО ЈЕ ИЗМЕЊЕН И ДОПУЊЕН 12. АВГУСТА 2021. ГОДИНЕ, ПО ОСНОВУ КОЈЕГ ЈЕ ЗАЈМОДАВАЦ СТАВИО НА РАСПОЛАГАЊЕ КОРИСНИКУ КРЕДИТА ИЗНОС ДО 40.000.000 (ЧЕТРДЕСЕТ МИЛИОНА) ЕВРА РАДИ, ИЗМЕЂУ ОСТАЛОГ, РЕФИНАНСИРАЊА ЗАЈМА И ФИНАНСИРАЊА ЊЕГОВИХ ГЕНЕРАЛНИХ КОМПАНИЈСКИХ ПОТРЕБА, УКЉУЧУЈУЋИ И РАЗВОЈ НЕПОКРЕТНОСТИ (УГОВОР О КРЕДИТУ). STRAUSS LAZAR TRUST COMPANY (1992) LTD., ПРИВРЕДНО ДРУШТВО ОСНОВАНО У ИЗРАЕЛУ СА СЕДИШТЕМ НА АДРЕСИ ALON TOWER 2, 30TH FLOOR, 94 YIGAL ALON ST., ТЕЛ АВИВ 6789139, ИЗРАЕЛ, РЕГИСТРОВАНО У РЕГИСТРУ ПРИВРЕДНИХ ДРУШТАВА ИЗРАЕЛА, ПОД МАТИЧНИМ БРОЈЕМ 511742066 ЈЕ ОВИМ ИМЕНОВАН И ОВЛАШЋЕН ДА ПОСТУПА У ИМЕ ЗАЈМОДАВЦА КАО АГЕНТ ОБЕЗБЕЂЕЊА У СКЛАДУ СА УСЛОВИМА НАВЕДЕМ У ЧЛАНУ 2. ОВОГ УГОВОРА О ХИПОТЕЦИ. АГЕНТ ОБЕЗБЕЂЕЊА ЋЕ БИТИ УПИСАН КОД НАДЛЕЖНЕ СЛУЖБЕ ЗА КАТАСТАР НЕПОКРЕТНОСТИ КАО ХИПОТЕКАРНИ ПОВЕРИЛАЦ У ИМЕ И ЗА РАЗЧУН ЗАЈМОДАВЦА. ПРЕДМЕТ УГОВОРА О ХИПОТЕЦИ ОВАЈ УГОВОР О ХИПОТЕЦИ ЈЕ ЗАКЉУЧЕН У КОРИСТ АГЕНТА ОБЕЗБЕЂЕЊА РАДИ ОБЕЗБЕЂЕЊА БЛАГОВРЕМЕНОГ И ПОТПУНОГ НАМИРЕЊА СВИХ ПОСТОЈЕЋИХ И БУДУЋИХ НОВЧАНИХ ОБАВЕЗА КОЈЕ СУ ИЛИ КОЈЕ МОГУ У БИЛО КОМ ТРЕНУТКУ У БУДУЋНОСТИ БИТИ ИЛИ ПОСТАТИ ДОСПЕЛЕ И ПЛАТИВЕ ОД СТРАНЕ КОРИСНИКА КРЕДИТА ЗАЈМОДАВЦУ ПО ОСНОВУ УГОВОРА О КРЕДИТУ (ОБЕЗБЕЂЕНЕ ОБАВЕЗЕ). СТРАНЕ ПРИХВАТАЈУ И САГЛАСНЕ СУ ДА ИЗВРШНА ВАНСУДСКА ХИПОТЕКА КОЈА ЋЕ БИТИ УСТАНОВЉЕНА У КОРИСТ АГЕНТА ОБЕЗБЕЂЕЊА НА НЕПОКРЕТНОСТИМА (ХИПОТЕКА) ДАЈЕ ПРИОРИТЕТ АГЕНТУ ОБЕЗБЕЂЕЊА У НАМИРИВАЊУ ОБЕЗБЕЂЕНИХ ОБАВЕЗА ИЗ НЕПОКРЕТНОСТИ У ОДНОСУ НА ПОТРАЖИВАЊА СВИХ ДРУГИХ ПОВЕРИЛАЦА ПРЕМА КОРИСНИКУ КРЕДИТА У ВЕЗИ СА НЕПОКРЕТНОСТИМА. СТРАНЕ ПРИХВАТАЈУ И САГЛАСНЕ СУ ДА ХИПОТЕКА УКЉУЧУЈЕ СВА ПОБОЉШАЊА И ПОВЕЋАЊА НЕПОКРЕТНОСТИ ДО КОЈИХ ЈЕ ДОШЛО ПОСЛЕ ЗАСНИВАЊА ХИПОТЕКЕ У СКЛАДУ СА ЗАКОНОМ. ОБЕЗБЕЂЕНЕ ОБАВЕЗЕ У СКЛАДУ СА ЗАКОНОМ, СТРАНЕ ОВИМ НАВОДЕ ГЛАВНЕ ПОДАТКЕ О ОБЕЗБЕЂЕНИМ ОБАВЕЗАМА ИЗ УГОВОРА О КРЕДИТУ: ГЛАВНИЦА: ДО 40.000.000 ЕВРА (СЛОВИМА: ЧЕТРДЕСЕТ МИЛИОНА ЕВРА). КОНАЧНИ ДАТУМ (ОТПЛАТЕ) ДОСПЕЋА: 2. АВГУСТ 2028. ГОДИНЕ (ДРУГИ АВГУСТ ДВЕ ХИЉАДЕ ДВАДЕСЕТ ОСМЕ). НАЧИН ОТПЛАТЕ: У КВАРТАЛНИМ РАТАМА ПЛАТИВИМ НА ПОСЛЕДЊИ ДАН СВАКОГ КАЛЕНДАРСКОГ КВАРТАЛА У ИЗНОСУ ОД 1% УКУПНОГ ИЗНОСА ИЗВОРНЕ ГЛАВНИЦЕ КОЈА ЈЕ ПОВУЧЕНА ДО ДАТУМА ПЛАЋАЊА КАМАТЕ НА КОЈИ СЕ ВРШИ ОТПЛАТА. ПОСЛЕДЊА РАТА ОТПЛАТЕ ЋЕ БИТИ ЈЕДНАКА ПРЕОСТАЛОМ ДУГУ ПО СВИМ ПРЕОСТАЛИМ ЗАЈМОВИМА И БИЋЕ ПЛАТИВА 2. АВГУСТА 2028. ГОДИНЕ. КАМАТНИ ПРЕИОД: КАЛЕНДАРСКИ КВАРТАЛ. НАЧИН ОТПЛАТЕ КАМАТЕ: НА ПОСЛЕДЊИ ДАН СВАКОГ КАЛЕНДАРСКОГ КВАРТАЛА. ВАЛУТА ОБРАЧУНА: ЕВРО, КАМАТНА СТОПА: 2,83% ГОДИШЊЕ, МЕСТО ОТПЛАТЕ: У СКЛАДУ СА УГОВОРОМ О КРЕДИТУ, МАКСИМАЛНИ ИЗНОС ОБЕЗБЕЂЕНИХ ОБАВЕЗА: 60.000.000 (ШЕЗДЕСЕТ МИЛИОНА ЕВРА). ХИПОТЕКА УСТАНОВЉЕНА ОВИМ УГОВОРОМ О ХИПОТЕЦИ ПРОИЗВОДИЋЕ ДЕЈСТВО И ВАЖИЋЕ СВЕ ДОК ОБЕЗБЕЂЕНЕ ОБАВЕЗЕ НЕ БУДУ ПЛАЋЕНЕ ИЛИ НА ДРУГИ НАЧИН ИЗМИРЕНЕ У ЦЕЛОСТИ. ОСИМ КАДА ИМПЕРАТИВНЕ ОДРЕДБЕ СРПСКОГ ПРАВА НАЛАЖУ ДРУКЧИЈЕ, СВА КОМУНИКАЦИЈА У ВЕЗИ СА ОВИМ УГОВОРОМ О ХИПОТЕЦИ ЋЕ СЕ ВРШИТИ У СКЛАДУ СА УГОВОРОМ О КРЕДИТУ, КАО И У СКЛАДУ СА ОСТАЛИМ УСЛОВИМА ИЗ

НАВЕДЕНОГ УГОВОРА О ХИПОТЕЦИ И ПО ОСНОВУ СВИХ БУДУЋИХ ЕВЕНТУАЛНО ЗАКЉУЧЕНИХ АНЕКСА ИСТОГ ПО ОСНОВУ УГОВОРА О ХИПОТЕЦИ КОЈИ ЈЕ ПОТВРЂЕН ОД СТРАНЕ ЈАВНОГ БЕЛЕЖНИКА НЕДИН ЗОРАНА ИЗ БЕОГРАДА ОПУ:913-2021 ДАНА 01.11.2021. ГОДИНЕ

Напомена (терет парцела)

*** Нема напомене ***

2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист

Број објекта:	1
Назив улице:	БУЛЕВАР КРАЉИЦЕ МАРИЈЕ 56
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина m²:	16659
Корисна површина m²:	50465
Грађевинска површина m²:	51722
Начин коришћења и назив објекта:	ОСТАЛЕ ЗГРАДЕ-трговачко пословни центар "ПЛАЗА"
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ИМА ОДОБРЕЊЕ ЗА УПОТРЕБУ
Број етажа под земљом:	1
Број етажа у приземљу:	1
Број етажа над земљом:	1
Број етажа у поткровљу:	

Имаоци права на објекту

Назив:	SEK DOO BEOGRAD -NOVI BEOGRAD
Адреса:	БЕОГРАД, БУЛЕВАР МИЛУТИНА МИЛАНКОВИЋА 9ж
Матични број лица:	0000020306521
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на објекту - Г лист

Врста терета:	ОСТАЛЕ ЗАБЕЛЕЖБЕ ПРОПИСАНЕ ЗАКОНОМ
Датум уписа:	04.10.2019.
Трајање терета:	
Опис терета:	ИНВЕСТИТОРУ "СЕК" Д.О.О ИЗ БЕОГРАДА РЕШЕЊЕМ ГРАДСКЕ УПРАВЕ ЗА ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ, УРБАНИЗАМ, ИЗГРАДЊУ И ЗАШТИТУ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ ОДЕЉЕЊА ЗА ОБЈЕДИЊЕНУ ПРОЦЕДУРУ ГРАДА КРАГУЈЕВЦА ROP-KRG-38061-IUP-11/2017 ОД 14.12.2017.ГОДИНЕ ОДОБРЕНА УПОТРЕБА РЕКОНСТРУИСАНОГ И ДЕЛИМИЧНО НАДГРАЂЕНОГ ТРЖНО ПОСЛОВНОГ ЦЕНТРА "ПЛАЗА", ПОСТОЈЕЋЕ СПРАТНОСТИ ПРЕ РЕКОНСТРУКЦИЈЕ ПО+П+1, СПРАТНОСТИ ПОСЛЕ РЕКОНСТРУКЦИЈЕ ПО+П+1+ДЕЛ.МЕЗАНИН
Врста терета:	ХИПОТЕКА
Датум уписа:	08.11.2021.
Трајање терета:	
Опис терета:	ИЗВРШНА ВАНСУДСКА ХИПОТЕКА У СМИСЛУ ЧЛ.15. ЗАКОНА О ХИПОТЕЦИ ("СЛ.ГЛ.РС" БР.115/2005) НА НЕПОКРЕТНОСТИ ЗАЛОЖНОГ ДУЖНИКА SEK DOO KRAGUJEVAC, ПРИВРЕДНОГ ДРУШТВА СА СЕДИШТЕМ НА АДРЕСИ БУЛЕВАР КРАЉИЦЕ МАРИЈЕ 56, КРАГУЈЕВАЦ, РЕПУБЛИКА СРБИЈА, СА МАТИЧНИМ БРОЈЕМ 20306521, ПО ОСНОВУ УГОВОРА О ХИПОТЕЦИ ПОТВРЂЕНОГ ОД СТРАНЕ ЈАВНОГ БЕЛЕЖНИКА НЕДИН ЗОРАНА ИЗ БЕОГРАДА ОПУ:913-2021 ДАНА 01.11.2021. ГОДИНЕ А ЗАКЉУЧЕНОГ ИЗМЕЂУ SEK DOO KRAGUJEVAC, ДРУШТВА СА ОГРАНИЧЕНОМ ОДГОВОРНОШЋУ СА СЕДИШТЕМ НА АДРЕСИ КРАЉИЦЕ МАРИЈЕ 56, КРАГУЈЕВАЦ, РЕГИСТРОВАНО У АГЕНЦИЈИ ЗА ПРИВРЕДНЕ РЕГИСТРЕ РЕПУБЛИКЕ СРБИЈЕ, СА МАТИЧНИМ БРОЈЕМ 20306521, (КОРИСНИК КРЕДИТА), STRAUSS LAZAR TRUST COMPANY (1992) LTD, ПРИВРЕДНОГ ДРУШТВА ОСНОВАНОГ У ИЗРАЕЛУ, СА СЕДИШТЕМ НА АДРЕСИ ALON TOWER 2, 30TH FLOOR, 94 YIGAL ALON ST., ТЕЛ АВИВ 6789139, ИЗРАЕЛ, РЕГИСТРОВАНО У РЕГИСТРУ ПРИВРЕДНИХ

ДРУШТАВА ИЗРАЕЛА, ПОД МАТИЧНИМ БРОЈЕМ 511742066 (АГЕНТ ОБЕЗБЕЂЕЊА) И CEE-BIG B.V., ПРИВАТНОГ ДРУШТВА СА ОГРАНИЧЕНОМ ОДГОВОРНОШЋУ ОСНОВАНОГ ПО ЗАКОНИМА ХОЛАНДИЈЕ, СА РЕГИСТРОВАНИМ СЕДИШТЕМ У АМСТЕРДАМУ, ХОЛАНДИЈА, СА РЕГИСТРОВАНОМ КАНЦЕЛАРИЈОМ НА АДРЕСИ WILLEMSPARKWEG 89 H, 1071GT АМСТЕРДАМ, ХОЛАНДИЈА, РЕГИСТРОВАНО У РЕГИСТРУ ПРИВРЕДНИХ ДРУШТАВА ПРИВРЕДНЕ КОМОРЕ ПОД МАТИЧНИМ БРОЈЕМ 34305204 (ЗАЈМОДАВАЦ). У СКАЛДУ СА УГОВОРОМ О УСТУПАЊУ УГОВОРА ОД 12. ЈУЛА 2021. ГОДИНЕ КОЈИ СУ ЗАКЉУЧИЛИ NE PROPERTY B.V., ДРУШТВО ОСНОВАНО У ХОЛАНДИЈИ, СА РЕГИСТРОВАНИМ СЕДИШТЕМ НА АДРЕСИ 7 CLAUDE DEBUSSYLAAN, 1082 MC AMSTERDAM, ХОЛАНДИЈА, РЕГИСТРОВАНО ПОД БРОЈЕМ 34285479, КАО УСТУПИЛАЦ, КОРИСНИК КРЕДИТА, КАО ЗАЈМОПРИМАЦ, И ЗАЈМОДАВАЦ, КАО ПРИЈЕМНИК, ЗАЈМОДАВАЦ ЈЕ ПРЕУЗЕО УГОВОРНУ ПОЗИЦИЈУ ДРУШТВА NE PROPERTY B.V. И ПОСТАО ЗАЈМОДАВАЦ КОРИСНИКА КРЕДИТА ПО УГОВОРУ О ЗАЈМУ ОД 14. ДЕЦЕМБА 2016. ГОДИНЕ, КАКО ЈЕ ИЗМЕЊЕН И ДОПУЊЕН АНЕКСОМ БР.1 ОД 14. ДЕЦЕМБРА 2020. ГОДИНЕ, АНЕКСОМ БР.2 ОД 11. МАЈА 2021. ГОДИНЕ И АНЕКСОМ БР.3 ОД 3. ЈУНА 2021. ГОДИНЕ, У ИЗНОСУ ДО 26.528.706,09 ЕВРА (ЗАЈАМ). ДАНА 2. АВГУСТА 2021. ГОДИНЕ, ЗАЈМОДАВАЦ, КАО ЗАЈМОДАВАЦ, И КОРИСНИК КРЕДИТА, КАО ЗАЈМОПРИМАЦ, ЗАКЉУЧИЛИ СУ УГОВОР О КРЕДИТУ, КАКО ЈЕ ИЗМЕЊЕН И ДОПУЊЕН 12. АВГУСТА 2021. ГОДИНЕ, ПО ОСНОВУ КОЈЕГ ЈЕ ЗАЈМОДАВАЦ СТАВИО НА РАСПОЛАГАЊЕ КОРИСНИКУ КРЕДИТА ИЗНОС ДО 40.000.000 (ЧЕТРДЕСЕТ МИЛИОНА) ЕВРА РАДИ, ИЗМЕЂУ ОСТАЛОГ, РЕФИНАНСИРАЊА ЗАЈМА И ФИНАНСИРАЊА ЊЕГОВИХ ГЕНЕРАЛНИХ КОМПАНИЈСКИХ ПОТРЕБА, УКЉУЧУЈУЋИ И РАЗВОЈ НЕПОКРЕТНОСТИ (УГОВОР О КРЕДИТУ). STRAUSS LAZAR TRUST COMPANY (1992) LTD., ПРИВРЕДНО ДРУШТВО ОСНОВАНО У ИЗРАЕЛУ СА СЕДИШТЕМ НА АДРЕСИ ALON TOWER 2, 30TH FLOOR, 94 YIGAL ALON ST., ТЕЛ АВИВ 6789139, ИЗРАЕЛ, РЕГИСТРОВАНО У РЕГИСТРУ ПРИВРЕДНИХ ДРУШТАВА ИЗРАЕЛА, ПОД МАТИЧНИМ БРОЈЕМ 511742066 ЈЕ ОВИМ ИМЕНОВАН И ОВЛАШЋЕН ДА ПОСТУПА У ИМЕ ЗАЈМОДАВЦА КАО АГЕНТ ОБЕЗБЕЂЕЊА У СКЛАДУ СА УСЛОВИМА НАВЕДЕМ У ЧЛАНУ 2. ОВОГ УГОВОРА О ХИПОТЕЦИ. АГЕНТ ОБЕЗБЕЂЕЊА ЋЕ БИТИ УПИСАН КОД НАДЛЕЖНЕ СЛУЖБЕ ЗА КАТАСТАР НЕПОКРЕТНОСТИ КАО ХИПОТЕКАРНИ ПОВЕРИЛАЦ У ИМЕ И ЗА РАЗЧУН ЗАЈМОДАВЦА. ПРЕДМЕТ УГОВОРА О ХИПОТЕЦИ ОВАЈ УГОВОР О ХИПОТЕЦИ ЈЕ ЗАКЉУЧЕН У КОРИСТ АГЕНТА ОБЕЗБЕЂЕЊА РАДИ ОБЕЗБЕЂЕЊА БЛАГОВРЕМЕНОГ И ПОТПУНОГ НАМИРЕЊА СВИХ ПОСТОЈЕЋИХ И БУДУЋИХ НОВЧАНИХ ОБАВЕЗА КОЈЕ СУ ИЛИ КОЈЕ МОГУ У БИЛО КОМ ТРЕНУТКУ У БУДУЋНОСТИ БИТИ ИЛИ ПОСТАТИ ДОСПЕЛЕ И ПЛАТИВЕ ОД СТРАНЕ КОРИСНИКА КРЕДИТА ЗАЈМОДАВЦУ ПО ОСНОВУ УГОВОРА О КРЕДИТУ (ОБЕЗБЕЂЕНЕ ОБАВЕЗЕ). СТРАНЕ ПРИХВАТАЈУ И САГЛАСНЕ СУ ДА ИЗВРШНА ВАНСУДСКА ХИПОТЕКА КОЈА ЋЕ БИТИ УСТАНОВЉЕНА У КОРИСТ АГЕНТА ОБЕЗБЕЂЕЊА НА НЕПОКРЕТНОСТИМА (ХИПОТЕКА) ДАЈЕ ПРИОРИТЕТ АГЕНТУ ОБЕЗБЕЂЕЊА У НАМИРИВАЊУ ОБЕЗБЕЂЕНИХ ОБАВЕЗА ИЗ НЕПОКРЕТНОСТИ У ОДНОСУ НА ПОТРАЖИВАЊА СВИХ ДРУГИХ ПОВЕРИЛАЦА ПРЕМА КОРИСНИКУ КРЕДИТА У ВЕЗИ СА НЕПОКРЕТНОСТИМА. СТРАНЕ ПРИХВАТАЈУ И САГЛАСНЕ СУ ДА ХИПОТЕКА УКЉУЧУЈЕ СВА ПОБОЉШАЊА И ПОВЕЋАЊА НЕПОКРЕТНОСТИ ДО КОЈИХ ЈЕ ДОШЛО ПОСЛЕ ЗАСНИВАЊА ХИПОТЕКЕ У СКЛАДУ СА ЗАКОНОМ. ОБЕЗБЕЂЕНЕ ОБАВЕЗЕ У СКЛАДУ СА ЗАКОНОМ, СТРАНЕ ОВИМ НАВОДЕ ГЛАВНЕ ПОДАТКЕ О ОБЕЗБЕЂЕНИМ ОБАВЕЗАМА ИЗ УГОВОРА О КРЕДИТУ: ГЛАВНИЦА: ДО 40.000.000 ЕВРА (СЛОВИМА: ЧЕТРДЕСЕТ МИЛИОНА ЕВРА). КОНАЧНИ ДАТУМ (ОТПЛАТЕ) ДОСПЕЋА: 2. АВГУСТ 2028. ГОДИНЕ (ДРУГИ АВГУСТ ДВЕ ХИЉАДЕ ДВАДЕСЕТ ОСМЕ). НАЧИН ОТПЛАТЕ: У КВАРТАЛНИМ РАТАМА ПЛАТИВИМ НА ПОСЛЕДЊИ ДАН СВАКОГ КАЛЕНДАРСКОГ КВАРТАЛА У ИЗНОСУ ОД 1% УКУПНОГ ИЗНОСА ИЗВОРНЕ ГЛАВНИЦЕ КОЈА ЈЕ ПОВУЧЕНА ДО ДАТУМА ПЛАЋАЊА КАМАТЕ НА КОЈИ СЕ ВРШИ ОТПЛАТА. ПОСЛЕДЊА РАТА ОТПЛАТЕ ЋЕ БИТИ ЈЕДНАКА ПРЕОСТАЛОМ ДУГУ ПО СВИМ ПРЕОСТАЛИМ ЗАЈМОВИМА И БИЋЕ ПЛАТИВА 2. АВГУСТА 2028. ГОДИНЕ. КАМАТНИ ПРЕИОД: КАЛЕНДАРСКИ КВАРТАЛ. НАЧИН ОТПЛАТЕ КАМАТЕ: НА ПОСЛЕДЊИ ДАН СВАКОГ КАЛЕНДАРСКОГ КВАРТАЛА. ВАЛУТА ОБРАЧУНА: ЕВРО, КАМАТНА СТОПА: 2,83% ГОДИШЊЕ, МЕСТО ОТПЛАТЕ: У СКЛАДУ СА УГОВОРОМ О КРЕДИТУ, МАКСИМАЛНИ ИЗНОС ОБЕЗБЕЂЕНИХ ОБАВЕЗА: 60.000.000 (ШЕЗДЕСЕТ МИЛИОНА ЕВРА). ХИПОТЕКА УСТАНОВЉЕНА ОВИМ УГОВОРОМ О ХИПОТЕЦИ ПРОИЗВОДИЋЕ ДЕЈСТВО И ВАЖИЋЕ СВЕ ДОК ОБЕЗБЕЂЕНЕ ОБАВЕЗЕ НЕ БУДУ ПЛАЋЕНЕ ИЛИ НА ДРУГИ НАЧИН ИЗМИРЕНЕ У ЦЕЛОСТИ. ОСИМ КАДА ИМПЕРАТИВНЕ ОДРЕДБЕ СРПСКОГ ПРАВА НАЛАЖУ ДРУКЧИЈЕ, СВА КОМУНИКАЦИЈА У ВЕЗИ СА ОВИМ УГОВОРОМ О ХИПОТЕЦИ ЋЕ СЕ ВРШИТИ У СКЛАДУ СА

УГОВОРОМ О КРЕДИТУ, КАО И У СКЛАДУ СА ОСТАЛИМ УСЛОВИМА ИЗ НАВЕДЕНОГ УГОВОРА О ХИПОТЕЦИ И ПО ОСНОВУ СВИХ БУДУЋИХ ЕВЕНТУАЛНО ЗАКЉУЧЕНИХ АНЕКСА ИСТОГ ПО ОСНОВУ УГОВОРА О ХИПОТЕЦИ КОЈИ ЈЕ ПОТВРЂЕН ОД СТРАНЕ ЈАВНОГ БЕЛЕЖНИКА НЕДИН ЗОРАНА ИЗ БЕОГРАДА ОПУ:913-2021 ДАНА 01.11.2021. ГОДИНЕ

Напомена (терет објекта)

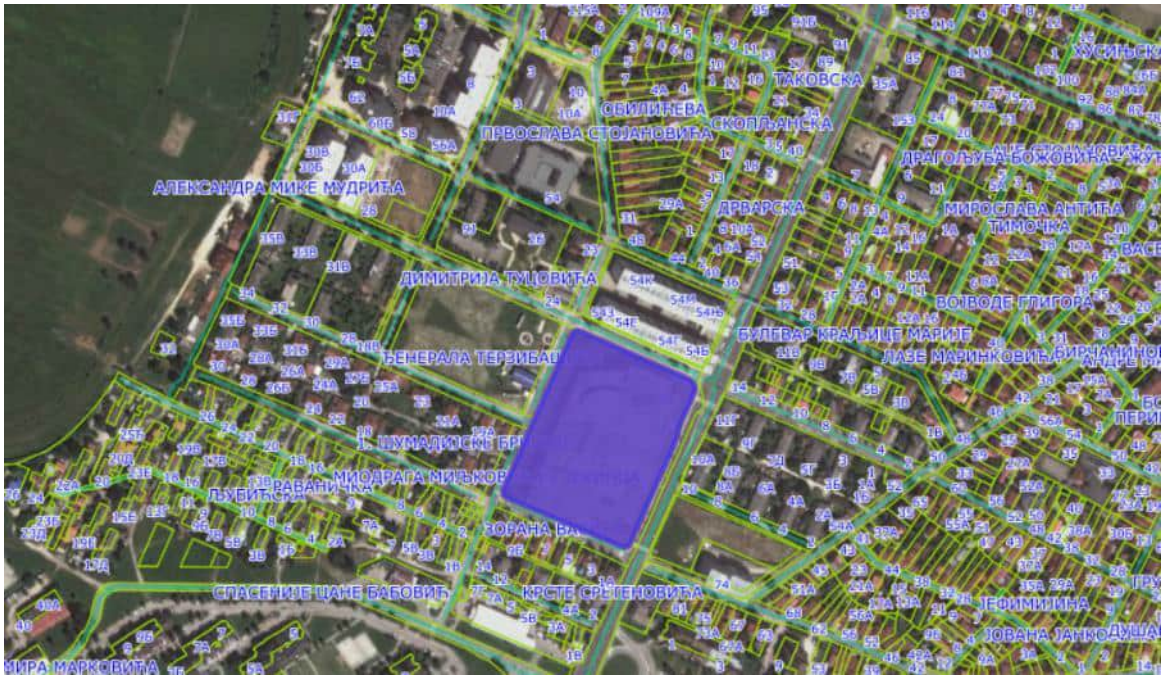
*** Нема напомене ***

НАПОМЕНА: Сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама и члану 6. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из ГКИС-а, без накнаде се издаје извод из листа непокретности: органима, организацијама и институцијама Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, организацијама обавезног социјалног осигурања, установама основаних од стране Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, Црквама и верским заједницама, Црвеном крсту Србије, дипломатско-конзуларним представништвима страних држава, под условом узајамности, јавним бележницима, геодетским организацијама и привредним друштвима и предузетницима уписаним у Регистар посредника у промету и закупу непокретности, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.

Source: knweb compiled by CBS International doo

D

Site Plan



Source: Geosrbija.rs, compiled by CBS International doo


Source: Geosrbija.rs, compiled by CBS International doo

E

Usage permit

ОВО РЕШЕЊЕ ЈЕ ПОСТАЛО ПРАВНОСНАЖНО
Датум 03.02.2012. године
Референт,

Број XVIII 3510-42/11

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

Р Е Ш Е Њ Е

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

Предрачунска вредност објекта је 2.285.975.562,29 рсд.

Главни пројекат о насталим изменама израдио је MAŠINOPROJEKT KOPRING AD BEOGRAD DOBRINJSKA 8A, са одговорним пројектантима: Љиљана Радловачки, дипл. инж.арх, бр. лиценце 300 4063 03, Владимир Цветковић, дипл. инж.грађ. бр. лиценце 310 2775 03, Ивана Лепосавић, дипл.инж.грађ. бр. лиценце 310 4121 03, Небојша Милошевић, дипл. инж.грађ. бр. лиценце 314 2818 03, Милан Павлица, дипл.маш.инж. бр. лиценце 330 Ф433 07, Саша Јанковић, дипл. маш.инж. бр. лиценце 330 Д886 06, Синиша Ђерић, дипл.маш.инж. бр. лиценце 330 Е638 07, Бранислав Павловић, дипл.маш.инж. бр. лиценце 333 4365 03, Милан Стојановић, дипл.инж.ел. бр. лиценце 350 F801 08, Драгиша Видановић, дипл.маш.инж. бр. лиценце 333 6490 04, Драган Пајевић, дипл.маш.инж. бр. лиценце 330 4327 03, Александар Милосављевић. дипл.инж.ел бр. лиценце 350 B185 05, Бојан Рис, дипл.инж.ел. бр. лиценце 352 B461 05 и Марија Радовановић, дипл.инж.ел. бр. лиценце 353 H471 09, Вања Спасовски, дипл. маш.инж. бр. лиценце 330 B228 05 и Гордана Митић, дипл.инж.ел. бр. лиценце 350 4959 03; PRIVREDNO DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I CONSALTING, MEGA PLUS, DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU BEOGRAD, GUNDULIĆEV VENAC BR.5. са одговорним пројектантима Мирослав Р. Цамбић,дипл.инж.ел. бр. лиценце 350 6580 04 од 12.01.2011.године и Милован М. Главоњић,дипл.инж.ел. бр. лиценце 353 E561 07 од 28.09.2010.године и PREDUZEĆE ZA PROMET ROBA I USLUGA PERPETUO DOO BEOGRAD 16. OKTOBRA 32, са одговорним пројектантом Зораном М. Милетићем, дипл. маш.инж. бр. лиценце 330 0667 03 од 03.11.2010. године, а техничку контролу извршило је DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU PMC-INŽENJERING ZA UPRAVLJANJE PROJEKTIMA I IZVOĐENJE GRAĐEVINSKIH RADOVA U ZEMLJI I INOSTRANSTVU, BEOGRAD, BULEVAR UMETNOSTI 2.

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

Образложење

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

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

Да су настале измене у складу са важећим планским документом, решењем о локацијској дозволи и поменутим закључком потврдила су службена лица ове Управе по занимању дипломирани инжењер архитектуре у налазу и мишљењу од 13.01.2012.године, дипломирани машински инжењер у налазу и мишљењу од 09.01.2012.године и од 13.01.2012. године и дипломирани инжењењер електротехнике у налазу и мишљењу од 19.01.2012. године, као и на главном пројекту овером са печатом потврде.

Како је инвеститор уз захтев за измену решења којим је издата грађевинска дозвола, услед промена у току грађења, поднео сву потребну документацију и како је утврђено да су настале измене у складу са важећим планским документом, решењем о локацијској дозволи број XVIII 353-770/10 од 27.12.2010.године и закључком под истим бројем од 13.04.2011. године, то је решено као у диспозитиву решења на основу чл. 142. ст. 4. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр. 72/09, 81/2009 – испр., 64/2010 – одлука УС и 24/2011).

За издавање овог решења инвеститор је платио републичку административну таксу у износу од 660,00 динара (по тарифном броју 1. и 9.)

Против овог решења може се изјавити жалба Министарству животне средине, рударства и просторног планирања у Београду - Шумадијски управни округ у Крагујевцу, у року од 8 дана од дана пријема решења, преко ове Управе, таксирана са 370,00 динара републичке административне таксе.

ГРАДСКА УПРАВА ЗА ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ, ИЗГРАДЊУ И ЗАШТИТУ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ ГРАДА КРАГУЈЕВЦА,ОДЕЉЕЊЕ ЗА ИЗГРАДЊУ,
Број XVIII 3510-42/11 дана 26.01.2012.године.

НАЧЕЛНИК УПРАВЕ
Бојана Дивац, дипл.инж.арх.

По овлашћењу
НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

ОБРАЂИВАЧ
Мирјана Ранковић, дипл.правник

Бојана Секулић, дипл. правник

Д- на :
- инвеститору, са два главна пројекта и техничком контролом,
- грађевинској инспекцији
- архиви, са једним главним пројектом и техничком контролом

ОВО РЕШЕЊЕ ЈЕ ПРАВОСНАЖНО
Датум 12.05.2014.
Председник

Број III 05-3510 – 108/13

ГРАД КРАГУЈЕВАЦ, ГРАДСКА УПРАВА ЗА ПОСЛОВЕ ЛОКАЛНЕ САМОУПРАВЕ И ОПШТЕ УПРАВЕ, СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА ГРАЂЕВИНАРСТВО, УРБАНИЗАМ И ЗАШТИТУ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ, ОДЕЉЕЊЕ ЗА ИЗГРАДЊУ, решавајући по захтеву "СЕК" ДОО БЕОГРАД, са седиштем у Београду, ул. Лазаревачка бр. 1/5, на основу члана 44. став 1.тачка 5. Статута Града Крагујевца ("Службени лист Града Крагујевца", бр.37/12-пречишћен текст), члана 158. став 2. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/2009, 81/20009 – испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011 и 121/2012), члана 18. Правилника о садржини и начину вршења техничког прегледа објекта и издавању употребне дозволе ("Сл.гласник РС", бр. 93/2011) и члана 192. Закона о општем управном поступку ("Сл. лист СРЈ", бр, 33/97 и 31/2001 и "Сл. гласник РС", бр. 30/2010), а по овлашћењу начелника Управе број 035-323/2013-III од 22.02.2013. године, доноси

Р Е Ш Е Њ Е

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

Радови на изградњи објекта трговачко пословног центра "ПЛАЗА" изведени су у свему према овереном главном пројекту на основу кога је донета грађевинска дозвола број XVIII 3510–42 дана 13.06.2011. године, овереном измењеном главном пројекту на основу кога је донето решење о измени грађевинске дозволе под бројем XVIII 3510–42/11 од 26.01.2012. године, пројекту изведеног стања – локали, Крагујевац, Плаза Тржни центар, број 4/13 од 27.02.2013. године, који је израдила Агенција за пројектовање "СИКО-ТЕК" из Београда, Зорана Радмиловића 5/6, одговорни пројектант је Јелена Чангаловић, дип.инж.арх. број лиценце 300 М005 13, Пројекту изведеног стања – тржни центар Плаза од октобра 2013. године који је израдио BIRO ZA PROJEKTOVANJE STRUKTURE SIMOVIĆ PETAR SIMOVIĆ PR KRAGUJEVAC, KNEZA MIHAILA 222, одговорни пројектант је Петар М. Симовић, дипл.инж.арх. број лиценце 300 Е384 07 од 15.02.2007. године и следећим пројектима изведеног стања:

Пројекат изведеног стања локала број 164, Martini Westo (А, МИ инсталације климатизације), пројекат изведеног стања локала број 206, изложбени простор (А, ЕИ, МИ клима вентилационог система), пројекат изведеног стања локала број 237, изложбени салон (А, ЕИ, МИ клима вентилационог система), пројекат изведеног стања локала број 241, мини биоскоп Cinema 6D (А, ЕИ) и пројекат изведеног стања локал број 126, књижара Вулкан (А) израдио је BIRO ZA PROJEKTOVANJE STRUKTURE SIMOVIĆ PETAR SIMOVIĆ PR KRAGUJEVAC, KNEZA MIHAILA 222, а одговорни пројектанти су Петар М. Симовић, дипл.инж.арх. број лиценце 300 Е384 07 од 09.04.2013. године, Мирослав Ф. Павлек, дипл. инж.ел. број лиценце 350 G177 08 од 05.09.2012. године и Сања Б. Лугомирски, дипл. маш.инж. број лиценце 330 2284 03 од 07.03.2013. године. Пројекат изведеног објекта вентилационог система за локал број 126 израдила је SLOBODAN TODOROVIĆ PR AGENCIJA ZA INŽENJERSKE DELATNOSTI I TEHNIČKO SAVETOVANJE GAS-TERM KRAGUJEVAC, LEVAČKOG ODREDA 1, а одговорни пројектант је Слободан М.

Тодоровић, дип.маш.инж. број лиценце 330 D228 06 од 09.05.2013. године. Главни пројекат за адаптацију пословног простора ресторан брзе хране, локал број 202а (А,ЕИ,ВК) израдио је STUDIO ZA PROJEKTOVANJE ARHITEKT GRBO RANKO PREDUZETNIK JAGODINA, KNEZA LAZARA L4 III/21, одговорни пројектанти су Грбо Ранко, дипл.инж.арх. број лиценце 300 1221 03 и Жељко Симовић, дип.инж.ел. број лиценце 350 3430 03), а Главни машински пројекат термотехничких инсталација локала број 202а израдила је SZR AGENCIJA ENERGOINŽENJERING SRBIJANKA JOVANOVIĆ PREDUZETNIK KRAGUJEVAC, ŠANTIĆEVA 4, са одговорним пројектантом Србијанком К. Јовановић, дип.маш.инж. број лиценце 330 3759 03 од 06.11.2003. године.

Нето површина објекта износи 50.429,73 m^2, а бруто површина објекта је 51.722,15 m^2.

Извршено је геодетско снимање објекта.

Минимални гарантни рок (Правилник о минималним гарантним роковима за поједине врсте објеката, односно радова " Сл. гласник РС ", бр. 93/11) је 5 година.

Инвеститор је дужан да поступи по препоруци из записника Комисије за технички преглед бр. 2585 од 05.08.2013. године, у погледу констатованих недостатака, а који не утичу на подобност дела објекта за употребу, обзиром да завршна обрада кровног покривача не одговара за проходне терасе, због чега се препоручује израда заштите кровног покривача у делу комуникације, као и да су примећена места задржавања атмосверилија, те је препоручено да се припреми ново техничко решење које би се применило у тренутку или пре појаве прокишњавања.

Ово решења замењује решење о издавању делимичне употребне дозволе надлежног органа број III -3510-53/12 од 21.03.2013. године.

О б р а з л о ж е њ е

"СЕК" ДОО БЕОГРАД, из Београда, са седиштем у улици Лазаревачка број 1/5, поднело је захтев овој Управи ради вршења техничког прегледа завршених шест локала који раније нису били предмет техничког прегледа и издавања употребне дозволе за изграђени објекат ближе описан у диспозитиву решења, заведен под бројем III 05-3510 – 108, дана 10.05.2013.године.

Уз захтев инвеститор је приложио решење надлежног органа којим је издата грађевинска дозвола бр. XVIII 3510–42 од 13.06.2011. године, решење о измени грађевинске дозволе бр. XVIII 3510–42/11 од 26.01.2012. године, оверену пројектну документацију на основу које је донета грађевинска дозвола, као и оверену пројектну документацију на основу које је донето решење о измени грађевинске дозволе на коју су инвеститор, извођач и надзорни орган ставили писмену констатацију да је изведено стање једнако пројектованом стању, решења надлежног органа под бројем XVIII 3510–53 од 20.03.2012. године, од 20.06.2012. године и од 21.12.2012. године, а којим решењима је одобрено, односно продужено пуштање у пробни рад објекта трговачко пословног центра Плаза, пројекат изведеног стања – локали, Крагујевац, Плаза Тржни центар, број 4/13 од 27.02.2013. године, који је израдила Агенција за пројектовање

"СИКО-ТЕК" из Београда, Зорана Радмиловића 5/6, главне сепаратне пројекте и пројекте изведеног стања завршених локала наведене у диспозитиву, копију плана издату од РГЗ-Службе за катастар непокретности Крагујевац број 953-1/2012-281 од 23.02.2012. године и копију плана водова исте Службе број 956-1/2012-72 од 28.02.2012. године, извод из листа непокретности број 11505 КО Крагујевац 3 од 23.02.2012. године, потврде ЈКП "Чистоћа" о регулисаној обавези у погледу обезбеђења посуда за одлагање смећа од 18.01.2012. године и о функционалној исправности димњака и вентилационих отвора под бр. 1-600 од 19.01.2012. године, III Анекс уговора о уређивању грађевинског земљишта закључен са ЈП "Предузеће за изградњу града Крагујевца" под бројем 02-65/у од 16.03.2012. године, IV Анекс уговора о уређивању грађевинског земљишта закључен са ЈП "Предузеће за изградњу града Крагујевца" под бројем 02-78/у од 21.03.2013. године, V Анекс уговора о уређивању грађевинског земљишта закључен са ЈП "Предузеће за изградњу града Крагујевца" под бројем 02-168/у од 21.02.2014. године, решење МУП-а РС, Сектора за ванредне ситуације, Управе за ванредне ситуације у Крагујевцу број 217-1/12-161 од 27.04.2012. године о спроведеним мерама заштите од пожара за изграђену економско-техничку целину Тржног центра, решење МУП-а РС, Сектора за ванредне ситуације, Управе за ванредне ситуације у Крагујевцу број 217-1/12-2442 од 14.09.2012. године о спроведеним мерама заштите од пожара за изведени простор за паркирање возила у подземној етажи Тржног центра и решење МУП-а РС, Сектора за ванредне ситуације, Управе за ванредне ситуације у Крагујевцу број 217-1/13-286 од 25.02.2013. године о спроведеним мерама заштите од пожара за изграђени комплекс биоскопских сала у Тржном центру "Плаза".

Увидом у списе предмета, утврђено је да је инвеститор првобитно поднео захтев за издавање употребне дозволе, дана 29.02.2012. године, а по ком захтеву је Комисија за технички преглед објекта извршила технички преглед, о чему је сачинила записник број 256 од 23.01.2012.године, у коме је констатовала да су предмет техничког прегледа, од стране Комисије, били само изведени радови који су приказани у овереној пројектној документацији на основу које је издата грађевинска дозвола и решење о измени грађевинске дозволе, а да предмет техничког прегледа није био незавршени део завршних радова и њима припадајућих инсталација на објекту који нису приказани у овереним пројектима и неприказани део завршних радова и њима припадајућих инсталација који је већ завршен, а све ово у делу приземља од 9.002,48m^2 и делу спрата од 7.183,41m^2, односно на укупном делу објекта од 16.185,89 m^2. Наиме, простори који су намењени издавању пројектовани су без завршно обрађених површина пода, зида и плафона, а у потпуности су припремљени за њихово завршно постављање. О свим овим завршним радовима рађени су допунски пројекти од стране овлашћених пројектних организација, а одабраних од стране закупца простора и уз сагласност инвеститора, али нису били предмет овог техничког прегледа (нису ни предмет грађевинских дозвола). У записник је стављена и напомена да је стручни консултант и опуномоћеник у процесу прибављања измене одобрене за изградњу по решењу бр. XVIII 3510–42 од 13.06.2011.године, од надлежних органа и/или тела, органа и организација у вези са изградњом предметног објекта је предузеће "MAŠINOPROJEKT KOPRING" AD BEOGRAD, Dobrinjska 8A, MB 7022387, по овлашћењу инвеститора заведеног под бр. 121/12 од 13.01.2012.године, односно сви одговорни пројектанти наведени у изменама пројектне документације од стране овлашћеног предузећа, као и сви ревиденти ове и овакве документације са водећим лицем Варинац Душком.

- 4 -

Комисија је даље констатовала да се објекат састоји од две посебне целине функционално повезане по свим етажама и раздвојене само дилатацијом у оси 12, без међусобне удаљености, да објекат у основи има облик неправилног правоугаоника димензија 174,40x119,75m, док су више етаже повучене у односу на темељну плочу и димензија су 166,90mx105,90m (максималних димензија у приземљу 170,60mx105, 30m), а да се на нивоу крова, како на отвореном простору тако и у простору који је формиран лучним "Црвеним" кровом налазе техничке просторије: гасна котларница, пумпна станица, простор за чилере и клима коморе, као и да је изведен и обележен број паркинг места 655, од чега је 558 подземних и 97 надземних паркинг места.

Како је Комисија констатовала недостатке и неправилности који битно не утичу на подобност објекта за употребу и одредила рок и начин за њихово отклањање, то је на основу члана 18. Правилника о садржини и начину вршења техничког прегледа и издавања употребне дозволе (" Сл. Гласник РС", бр. 93/2011), записником број 256 од 23.01.2012. године, предложила је да се инвеститору "СЕК" доо БЕОГРАД, са седиштем у ул. Лазаревачка 1/5, изда употребна дозвола за предметни објекат, тј. за изведене радове који су прегледани од стране Комисије и били предмет техничког прегледа (приказани у овереном главном пројекту на основу кога је донета грађевинска дозвола и овереном измењеном главном пројекту на основу кога је донето решење о измени грађевинске дозволе), а не и за радове који нису били предмет техничког прегледа, односно који нису наведени у овереној техничкој документацији. Комисија је навела да радови који нису били предмет техничког прегледа, односно који нису наведени у техничкој документацији су незавршени део завршних радова и њима припадајућих инсталација на објекту (који нису приказани у пројекту) а који могу несметано да се одвијају и да не ометају и угрожавају употребу изграђеног дела објекта, узимајући у обзир и сам прилаз објекту, са свих улица, као и неприказани део завршних радова и њима припадајућих инсталација у пројекту, који је део радова већ завршен.

Комисија за вршење техничког прегледа је допуном записника број 256 од 20.03.2012. године, констатовала да инвеститор није прибавио решење МУП-а РС, Сектора за ванредне ситуације, Управе за ванредне ситуације, о утврђивању спроведености мера заштите од пожара, па је разматрајући новонасталу чињеничну ситуацију у наведеној допуни свог записника предложила да се обустави издавање употребе дозволе за објекат и предложила да се изда решење којим се одобрава пуштање у пробни рад у трајању од три месеца, на основу чега је надлежни орган донео решење под бројем XVIII 3510–53 од 20.03.2012. године, а затим и решења под истим бројем од 20.06.2012. године и од 21.12.2012. године, а којим решењима је продужавано пуштање у пробни рад објекта трговачко пословног центра Плаза.

По захтеву инвеститора за издавање употребне дозволе од 07.02.2013. године, Комисија за вршење техничког прегледа објекта сачинила је записник број 531 од 07.03.2013. године, у коме је навела да су основне карактеристике предметног објекта већ наведене у записнику Комисије број 256 од 23.01.2012. године, а да је након завршених радова у локалима и у току пробног рада дошло до промене у површинама појединих локала (у смислу укрупњавања или уситњавања појединих локала, померањем преградних зидова, а у једном од локала и изградом галерије). Тако је од пројектованих 109 локала, изведено 92 локала, од којих је 86 завршено, а 6 незавршено. За 86 завршених локала, (51 локал у приземљу и 35 локала на спрату), инвеститор је Комисији доставио атесте и нову техничку документацију, односно пројекат изведеног стања – локали, Крагујевац, Плаза Тржни центар, број 4/13 од

27.02.2013. године, који је израдила Агенција за пројектовање "СИКО-ТЕК" из Београда, Зорана Радмиловића 5/6, као и главне сепаратне пројекте завршених локала наведене у записнику Комисије за технички преглед под тачком 3.2. За 6 локала (са ознакама број 126, 164, 202а, 206, 237 и 241) Комисија је утврдила да су незавршени, односно да нису урађени завршни грађевински радови, као и разводи и завршетци свих инсталација са опремом. За наведених 6 незавршених локала Комисији нису презентовани атести и техничка документација, али су исти локали били предмет техничког прегледа од стране Комисије, која је констатовала да су тако незавршени локали подобни само за магацински простор – оставе.

Истим записником Комисије број 531 од 07.03.2013. године, констатовано је да визуелним прегледом нису уочене деформације, које би утицале на стабилност објекта, али су уочени недостаци код грађевинских и грађевинско-занатских радова, који не утичу на подобност објекта за употребу и који се односе на напред поменуте незавршене локале за које се не може дати позитивна оцена њихове подобности за употребу из већ наведених разлога, као и недостаци који се односе на неурађену завршну обраду непроходне терасе – крова са заштитним слојем бетона од 4 цм, због чега је Комисија дала препоруку да се изради заштита кровног покривача у делу комуникација. Такође је, обзиром да су примећена места задржавања атмосферилија, а што може угрозити и гарантни рок, препоручено да се припреми ново техничко решење, које би се применило у тренутку или пре појаве прокишњавања.

У резимеу налаза Комисија је констатовала да су изведени радови на делу објекта трговачко пословног центра "ПЛАЗА" Крагујевац, у улици Димитрија Туцовића, у Крагујевцу, означеног бројем 1 у изводу из листа непокретности бр. 11505 КО Крагујевац 3, на кп. бр. 5374/3 КО Крагујевац 3, спратности По+П+1+мезанин, нето површине 50.529,77m^2, бруто површине 51.704,30m^2, а који су прегледани од стране Комисије (приказани у овереним пројектима на основу којих је издата грађевинска дозвола, извршена измена грађевинске дозволе и пројектима ентеријера локала – изведеног стања функционалног дела објекта), подобни за употребу у функционалном смислу, и то, део објекта који чине: 87 локала, 6 биоскопа, 655 паркинг места, управно-канцеларијски и технички део објекта, због чега је дала мишљење и предлог да се изда делимична употребна дозвола за наведени део објекта, осим за део објекта – 6 локала (са ознакама број 126, 164, 202а, 206, 237 и 241), који су незавршени – без обраде ентеријера и инсталација. Локали закупаца за које се издаје употребна дозвола су означени бројевима: 100, 108, 110, 113, 115, 116, 117, 118, 120, 120а, 121, 121а, 122, 122а, 123, 123а, 126а, 127, 130, 133, 142, 142а, 142б, 143, 143а, 145, 146, 147, 148, 150, 150а, 151, 152, 153, 154, 154а, 155, 156, 157, 159, 160, 161, 162, 163, 163а, 164а, 165, 166, 166б, 168, 169, 169а, 200, 202а1, 202ц, 202д, 202ф, 204, 205, 207,208, 213, 216, 218, 219, 227, 229, 231, 231а, 232а, 233, 237б, 238, 240, 242, 243, 244а, 245, 245а, 245б, 246, 248, 250, 255, 255а, 260, 261 и 262.

Из разлога напред наведених, у складу са чланом 158. став 2. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/2009, 81/20009 – испр., 64/2010 – одлука УС,24/2011 и 121/2012) и чланом 18. Правилника о садржини и начину вршења техничког прегледа објекта и издавању употребне дозволе ("Сл.гласник РС", бр. 93/2011), управа је донела решење о издавању делимичне употребне дозволе број III 05-3510-53/12 од 21.03.2013. године.

По захтеву инвеститора за технички преглед шест локала који раније нису

били предмет техничког прегледа , Управа је проследила списе предмета Комисији за технички преглед, која је својим записником број 1636 од 05.06.2013. године, између осталог, констатовала да се измене до којих је дошло током пробног рада и градње објекта односе на "укрупњавања" и на "уситњавања" појединих локала, све у смислу померања преградних зидова, а у једном локалу и до израде галерије, на који начин је препројектовано на пословне јединице – локале: у приземљу 52 на површини од 8.992,43 m^2 и спрату 39 на површини од 7.357,21 m^2, укупно 91 пословна јединица на површини од 16.349,64 m^2, за које је и достављена техничка документација изведеног објекта. Изведен и обележен број паркинг места је остао исти, односно 655 паркинг места, од чега подземних 558 и надземних 97.

Комисија је такође констатовала да визуелним прегледом нису уочене деформације које би утицале на стабилност објекта, али су уочени недостаци код грађевинских и грађевинско-занатских радова који не утичу на подобност објекта за употребу, и то : није урађена завршна обрада непроходне терасе – крова са заштитним слојем бетона од 4 цм, као и да су завршни грађевински радови, као и разводи и завршеци свих инсталација са опремом у складу са урбанистичким условима, који више уподобљавају делове објекта, а нису били приказани одобреном техничком документацијом, те је нова документација (пројекти ентеријера – изведеног стања функционалног дела објекта) репрезентована Комисији, као и атести уграђеног материјала, па су као такви предмет техничког прегледа. У записнику је дата и препорука, обзиром да завршна обрада кровног покривача не одговара за проходне терасе, да се изради заштита кровног покривача у делу комуникације, као и да се, обзиром да су примећена места задржавања атмосверилија, припреми ново техничко решење које би се применило у тренутку или пре појаве прокишњавања.

Комисија је у резимеу налаза даље констатовала да су изведени радови на изграђеном објекту трговачко пословног центра "ПЛАЗА" Крагујевац, инвеститора "СЕК" доо БЕОГРАД, у улици Димитрија Туцовића, у Крагујевцу, означеног бројем 1 у изводу из листа непокретности бр. 11505 КО Крагујевац 3, на кп. бр. 5374/3 КО Крагујевац 3, спратности По+П+1+мезанин, нето површине 50.529,77m^2, бруто површине 51.704,30m^2, приказани у пројекту на основу којих је издата грађевинска дозвола, изведеног објекта и пројектима ентеријера локала – изведеног стања функционалног дела објекта, подобни за употребу, и то у функционалном смислу 91 локал, 6 биоскопа, 655 паркинг места, управно-канцеларијски и технички део објекта, у габариту и димензијама према приложеној техничкој документацији (локали закупаца са означеним бројевима : 108, 110, 113, 115, 116, 117, 118, 120, 120а, 121, 121а, 122, 122а, 123, 123а, 126, 126а, 127, 130, 133, 142, 142а, 143, 143а, 145, 146, 147, 148, 150, 150а, 151, 152, 153, 154, 154а, 155, 156, 157, 159, 160, 161, 162, 163, 163а, 164, 164а, 165, 166, 166б, 168, 169, 169а, 202а, 202а1, 202ц, 202д, 202ф, 204, 205, 206, 207,208, 213, 216, 218, 219, 227, 229, 231, 231а, 232а, 233, 237, 237б, 238, 240, 241, 242, 243, 244а, 245, 245а, 245б, 246, 248, 250, 255, 255а, 260, 261 и 262), те је Комисија предложила да се на основу члана 18. Правилника о садржини и начину вршења техничког прегледа објекта и издавању употребне дозволе ("Сл.гласник РС", бр. 93/2011) изда употребна дозвола за целину предметно објекта, јер нису констатовани недостаци и неправилности који битно утичу на подобност објекта за употребу.

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

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

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

- у приземљу: 100, 108, 110, 113, 115, 116, 117, 118, 120, 120а, 121, 121а, 122, 122а, 123, 123а, 126, 126а, 127, 130, 133, 142, 142а, 143, 143а, 145, 146, 147, 148, 150, 150а, 151, 152, 153, 154, 154а, 155, 156, 157, 159, 160, 161, 162, 163, 163а, 164, 164а, 165, 166, 166б, 168, 169 и 169а, укупно 53 локала са супермаркетом,
- на спрату: 200, 202а, 202а1, 202д, 202с, 202ф, 204, 205, 206, 207, 208, 213, 216, 218, 219, 227, 229, 231, 231а, 232, 233, 237, 237б, 238, 240, 241, 242, 243, 244а, 245, 245а, 245б, 246, 248, 250, 255, 255а, 260, 261 и 262, укупно 40 локала са биоскопом, што је укупно 93 локала са супермаркетом и биоскопом, тако да је укупна површина:
  - надземних етажа: 31.236,75 m^2 нето и 32.172,10 m^2 бруто;
  - свих етажа: 50.429,73 m^2 нето и 51.722,15 m^2 бруто;
  - под објектом: 16.653,10 m^2.

Комисија је у резимеу налаза даље констатовала да су изведени радови на изграђеном објекту на кп. бр. 5374/3 КО Крагујевац 3, у Крагујевцу, бул. Краљице Марије бб – блок Стара радничка колонија (блок између улица Димитрија Туцовића и Зорана Васића, улице Шумадијске бригаде и бул. Краљице Марије) димензија неправилног правоугаоника 174,40x119,75 m, спратности По+П+1+мезанин, нето површине 50.429,77m^2, бруто површине 51.722,15 m^2, чији је инвеститор "СЕК" ДОО БЕОГРАД, из Београда, ул. Лазаревачка број 1/5, подобни за употребу, те је Комисија предложила да се на основу члана 18. Правилника о садржини и начину вршења

- 8 -

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

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

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

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

ОБРАЂИВАЧ
Цветанка Калтак, дипл.правник

НАЧЕЛНИК УПРАВЕ
Златко Милић

по овлашћењу
НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА
Љиљана Секулић, дипл.правник

4373 дана 01 APR 2014

Д-на:
- инвеститору "СЕК" доо БЕОГРАД, са седиштем у ул. Лазаревићкој 1/5
- ГУ за финансије, Служби ренте ул.Цара Лазара бр.15.
- Грађевинској инспекцији
- а р х и в и

Source: SEK DOO, compiled by CBS International doo

F

Certificate

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

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

РЕШЕЊЕ

којим се

НЕНАДУ СУЗИЋУ

Јединствени матични број грађана (ЈМБГ): 2506976710310

обнавља

ЛИЦЕНЦА

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

Образложење

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

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

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

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

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

ДРЖАВНИ СЕКРЕТАР

Ана Триповић

G

Valuation Printout

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

Valuation Date: 11/30/2025

Property: BIG FASHION KRAGUJEVAC 2025
Tenure: Freehold

Future
Over-rent
Expiry

Tenant Name	Suite	Lease ID	ITZA Area	Standard Area	Start Date	Expiry	Remaining Term to Expiry	Active Break	Earliest Termination	Remaining Term to Earliest Termination	Next Review	Contracted Rent	Valuation Rent	Rental Value
IDEA			0	2,040	11/30/2025	5/15/2034	8y 5m 16d		5/15/2034	8y 5m 16d		301,114	301,114	306,010
CCC			0	712	11/30/2025	10/10/2026	10m 11d		10/10/2026	10m 11d		156,447	156,447	158,071
LC WAIKIKI RETAIL RS			0	1,163	11/30/2025	6/6/2026	6m 8d		6/6/2026	6m 8d		171,519	171,519	174,450
H&M HENNES & MAURITZ			0	1,961	11/30/2025	8/17/2042	16y 8m 19d		8/17/2042	16y 8m 19d		161,167	161,167	164,696
NEW YORKER			0	1,131	11/30/2025	3/19/2034	8y 3m 20d		3/19/2034	8y 3m 20d		220,731	220,731	223,989
DEICHMANN			0	456	11/30/2025	7/28/2033	7y 7m 29d		7/28/2033	7y 7m 29d		58,866	58,866	60,179
CINEPLEXX			0	1,731	11/30/2025	5/31/2033	7y 6m 2d		5/31/2033	7y 6m 2d		123,801	123,801	130,864
DEXY CO KIDS			0	412	11/30/2025	4/20/2027	1y 4m 22d		4/20/2027	1y 4m 22d		63,131	63,131	64,319
DM			0	326	11/30/2025	3/20/2029	3y 3m 21d		3/20/2029	3y 3m 21d		38,744	38,744	39,878
SINSAY			0	796	11/30/2025	6/18/2030	4y 6m 20d		6/18/2030	4y 6m 20d		95,485	95,485	100,259
SPORT VISION			0	676	11/30/2025	3/19/2027	1y 3m 20d		3/19/2027	1y 3m 20d		139,608	139,608	142,771
FASHION&FRIENDS			0	598	11/30/2025	3/30/2033	7y 4m 1d		3/30/2033	7y 4m 1d		109,738	109,738	111,889
Bershka			0	683	11/30/2025	5/10/2038	12y 5m 11d		5/10/2038	12y 5m 11d		106,495	106,495	110,591
N Fashion			0	356	11/30/2025	4/25/2028	2y 4m 27d		4/25/2028	2y 4m 27d		90,712	90,712	92,249
N Sport			0	442	11/30/2025	4/25/2028	2y 4m 27d		4/25/2028	2y 4m 27d		84,546	84,546	86,455
In line tenants			0	9,187	11/30/2025	11/7/2028	2y 11m 9d		11/7/2028	2y 11m 9d		2,634,378	2,634,378	2,667,829
Other			0	116	11/30/2025	7/31/2028	2y 8m 2d		7/31/2028	2y 8m 2d		46,746	46,746	50,961
Vacant			0	79	11/30/2025	6/30/2026	7m 1d		6/30/2026	7m 1d		0	0	15,210
Turnover rent above min			0	0	11/30/2025	11/30/2026	1y 1d		11/30/2026	1y 1d		544,800	544,800	545,000
Totals			0	22,864								5,148,029	5,148,029	5,245,670
Total W A L E (Area)						5y 5m 26d	5y 5m 26d		5y 5m 26d					
Total W A L E (Rent)						3y 11m 22d	3y 11m 22d		3y 11m 22d					

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

Summary Valuation (Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 11/30/2025

Property

Address	BIG FASHION KRAGUJEVAC 2025, 56 Kraljice Marije Boulevard
External ID	

Gross Valuation		58,931,627
Capital Costs		-1,649,775
Net Value Before Fees		57,281,852
Less Agents/Legal	@0.00% Net Sale Price	0
	Fees include non recoverable VAT @ 0.00%	
Net Valuation		57,281,852
Say		57,300,000

Equivalent Yield	8.8181%	True Equivalent Yield	8.8821%
Initial Yield (Valuation Rent)	8.3114%	Initial Yield (Contracted Rent)	8.3114%
Reversion Yield	8.6787%		
Total Valuation Rent	5,148,029	Total Contracted Rent	5,148,029
Total Rental Value	5,245,670	Number of Tenants	19
Capital Value Per Area	2,506		

Running Yields

Date	Gross Rent	Operating Expense	Ground Lease Expenses	Net Rent	Annual	Quarterly
11/30/2025	5,148,029	-250,000	0	4,898,029	8.3114%	8.7617%
6/7/2026	4,976,509	-258,723	0	4,717,787	8.0055%	8.4227%
7/1/2026	4,976,509	-259,483	0	4,717,026	8.0042%	8.4213%
9/7/2026	5,150,959	-259,483	0	4,891,476	8.3003%	8.7494%
10/1/2026	5,166,169	-259,483	0	4,906,686	8.3261%	8.7781%
10/11/2026	5,009,722	-267,387	0	4,742,336	8.0472%	8.4688%
12/1/2026	4,464,922	-294,637	0	4,170,286	7.0765%	7.4009%
1/11/2027	4,622,993	-294,637	0	4,328,357	7.3447%	7.6947%
3/1/2027	5,167,993	-294,637	0	4,873,357	8.2695%	8.7152%
3/20/2027	5,028,386	-301,775	0	4,726,611	8.0205%	8.4393%
4/21/2027	4,965,254	-304,991	0	4,660,263	7.9079%	8.3148%
6/7/2027	4,965,254	-296,269	0	4,668,986	7.9227%	8.3311%
6/20/2027	5,108,025	-296,269	0	4,811,757	8.1650%	8.5993%
7/1/2027	5,108,025	-295,508	0	4,812,517	8.1663%	8.6007%
7/21/2027	5,172,344	-295,508	0	4,876,836	8.2754%	8.7218%
10/11/2027	5,172,344	-287,605	0	4,884,740	8.2888%	8.7367%
12/1/2027	5,172,344	-260,355	0	4,911,990	8.3351%	8.7881%
12/31/2027	5,172,344	-389,663	0	4,782,681	8.1156%	8.5446%
3/20/2028	5,172,344	-382,525	0	4,789,820	8.1278%	8.5580%
4/21/2028	5,172,344	-379,309	0	4,793,036	8.1332%	8.5641%
4/26/2028	4,997,087	-383,862	0	4,613,224	7.8281%	8.2266%
7/26/2028	5,175,791	-388,330	0	4,787,461	8.1238%	8.5536%

Summary Valuation (Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 11/30/2025

8/1/2028	5,129,044	-389,709	0	4,739,335	8.0421%	8.4632%
11/1/2028	5,180,005	-140,983	0	5,039,022	8.5506%	9.0279%
11/8/2028	2,545,628	-208,515	0	2,337,112	3.9658%	4.0661%
2/8/2029	5,213,457	-275,211	0	4,938,246	8.3796%	8.8376%
3/21/2029	5,174,713	-276,236	0	4,898,476	8.3121%	8.7626%
4/26/2029	5,174,713	-267,301	0	4,907,411	8.3273%	8.7794%
6/21/2029	5,214,591	-268,298	0	4,946,292	8.3933%	8.8527%
8/1/2029	5,214,591	-265,750	0	4,948,841	8.3976%	8.8576%
11/8/2029	5,214,591	-132,359	0	5,082,232	8.6239%	9.1096%
3/21/2030	5,214,591	-130,365	0	5,084,226	8.6273%	9.1134%
6/19/2030	5,119,105	-132,991	0	4,986,115	8.4608%	8.9279%
9/19/2030	5,219,364	-135,497	0	5,083,867	8.6267%	9.1127%
6/19/2031	5,219,364	-130,484	0	5,088,880	8.6352%	9.1222%
3/31/2033	5,109,627	-133,335	0	4,976,292	8.4442%	8.9094%
6/1/2033	4,985,826	-136,783	0	4,849,042	8.2283%	8.6695%
6/30/2033	5,097,715	-139,581	0	4,958,134	8.4134%	8.8751%
7/29/2033	5,038,849	-141,118	0	4,897,731	8.3109%	8.7612%
9/1/2033	5,169,713	-144,389	0	5,025,323	8.5274%	9.0020%
10/29/2033	5,229,892	-145,894	0	5,083,998	8.6269%	9.1129%
3/20/2034	5,009,160	-151,575	0	4,857,585	8.2427%	8.6855%
3/31/2034	5,009,160	-145,981	0	4,863,180	8.2522%	8.6961%
5/16/2034	4,708,046	-153,753	0	4,554,293	7.7281%	8.1163%
6/1/2034	4,708,046	-147,210	0	4,560,836	7.7392%	8.1285%
6/20/2034	4,932,035	-152,810	0	4,779,225	8.1098%	8.5381%
7/29/2034	4,932,035	-149,801	0	4,782,234	8.1149%	8.5438%
8/16/2034	5,238,045	-157,451	0	5,080,594	8.6212%	9.1065%
3/20/2035	5,238,045	-146,252	0	5,091,793	8.6402%	9.1277%
5/16/2035	5,238,045	-130,951	0	5,107,094	8.6661%	9.1567%
5/11/2038	5,131,550	-133,818	0	4,997,732	8.4806%	8.9499%
8/11/2038	5,242,141	-136,583	0	5,105,558	8.6635%	9.1538%
5/11/2039	5,242,141	-131,054	0	5,111,088	8.6729%	9.1642%
8/18/2042	5,080,974	-135,259	0	4,945,715	8.3923%	8.8517%
11/18/2042	5,245,670	-139,377	0	5,106,293	8.6648%	9.1551%
8/18/2043	5,245,670	-131,142	0	5,114,528	8.6787%	9.1707%

Yields Based On Gross Value

Tenants

Tenant Name	Suite	Lease ID	Next Review	Earliest Termination	CAP Group	Method	Contracted Rent	Valuation Rent	Rental Value	Gross Value	Initial Yield	Initial Yield (Contracted)	Equivalent Yield	Reversionary Yield
IDEA				5/15/2034	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	301,114	301,114	306,010	3,574,784	8.0142%	8.0142%	8.1297%	8.3462%

Summary Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 11/30/2025

CCC	10/10/2026	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	156,447	156,447	158,071	1,839,752	8.0908%	8.0908%	8.1347%	8.3772%
LC WAIKIKI RETAIL	6/6/2026	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	171,519	171,519	174,450	2,029,843	8.0395%	8.0395%	8.1335%	8.3794%
H&M HENNES & MA	8/17/2042	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	161,167	161,167	164,696	1,920,368	7.9850%	7.9850%	8.1284%	8.3619%
NEW YORKER	3/19/2034	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	220,731	220,731	223,989	2,618,362	8.0207%	8.0207%	8.1295%	8.3407%
DEICHMANN	7/28/2033	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	58,866	58,866	60,179	700,842	7.9914%	7.9914%	8.1309%	8.3720%
CINEPLEXX	5/31/2033	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	123,801	123,801	130,864	1,501,376	7.8454%	7.8454%	8.1342%	8.4984%
DEXY CO KIDS	4/20/2027	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	63,131	63,131	64,319	748,536	8.0244%	8.0244%	8.1337%	8.3778%
DM	3/20/2029	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	38,744	38,744	39,878	463,412	7.9546%	7.9546%	8.1333%	8.3902%
SINSAY	6/18/2030	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	95,485	95,485	100,259	1,157,733	7.8471%	7.8471%	8.1345%	8.4434%
SPORT VISION	3/19/2027	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	139,608	139,608	142,771	1,660,821	7.9977%	7.9977%	8.1331%	8.3815%
FASHION&FRIENDS	3/30/2033	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	109,738	109,738	111,889	1,304,712	8.0024%	8.0024%	8.1307%	8.3614%
Bershka	5/10/2038	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	106,495	106,495	110,591	1,275,964	7.9409%	7.9409%	8.1313%	8.4506%
N Fashion	4/25/2028	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	90,712	90,712	92,249	1,074,560	8.0318%	8.0318%	8.1323%	8.3702%
N Sport	4/25/2028	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	84,546	84,546	86,455	1,006,093	7.9953%	7.9953%	8.1326%	8.3783%
In line tenants	11/7/2028	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	2,634,378	2,634,378	2,667,829	31,110,435	8.0566%	8.0566%	8.1324%	8.3610%
Other	7/31/2028	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	46,746	46,746	50,961	585,972	7.5901%	7.5901%	8.1368%	8.4794%
Vacant	6/30/2026	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	0	0	15,210	168,745	0.0000%	-0.8869%	8.1510%	8.7882%

Summary Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 11/30/2025

Turnover rent above	11/30/2026	Override	Hardcore(13%)	544,800	544,800	545,000	4,189,315	12.3730%	12.3730%	12.1862%	12.6841%

Cash Flow

BIG FASHION KRAGUJEVAC 2025 (Amounts in EUR)
Nov, 2025 through Oct, 2037
9/30/2025 5:10:55 PM

	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast
For the Years Ending	Year 1 Oct-2026	Year 2 Oct-2027	Year 3 Oct-2028	Year 4 Oct-2029	Year 5 Oct-2030	Year 6 Oct-2031	Year 7 Oct-2032	Year 8 Oct-2033	Year 9 Oct-2034	Year 10 Oct-2035	Year 11 Oct-2036	Year 12 Oct-2037	Total
Rental Revenue													
Potential Base Rent	4,739,660	5,170,551	5,175,169	5,213,501	5,216,341	5,219,364	5,219,364	5,223,907	5,234,148	5,238,045	5,238,045	5,238,045	62,126,141
Absorption & Turnover Vacancy	-56,338	-218,745	-57,016	-680,704	-25,065	-27,435	-172,216	-120,399	-817,169	0	0	-260,919	-2,436,006
Scheduled Base Rent	4,683,322	4,951,806	5,118,153	4,532,798	5,191,276	5,191,929	5,047,148	5,103,508	4,416,978	5,238,045	5,238,045	4,977,126	59,690,135
Total Rental Revenue	4,683,322	4,951,806	5,118,153	4,532,798	5,191,276	5,191,929	5,047,148	5,103,508	4,416,978	5,238,045	5,238,045	4,977,126	59,690,135
Total Tenant Revenue	4,683,322	4,951,806	5,118,153	4,532,798	5,191,276	5,191,929	5,047,148	5,103,508	4,416,978	5,238,045	5,238,045	4,977,126	59,690,135
Potential Gross Revenue	4,683,322	4,951,806	5,118,153	4,532,798	5,191,276	5,191,929	5,047,148	5,103,508	4,416,978	5,238,045	5,238,045	4,977,126	59,690,135
Effective Gross Revenue	4,683,322	4,951,806	5,118,153	4,532,798	5,191,276	5,191,929	5,047,148	5,103,508	4,416,978	5,238,045	5,238,045	4,977,126	59,690,135
Operating Expenses													
Structural vacancy	0	0	106,750	113,320	129,782	129,798	126,179	127,588	110,424	130,951	130,951	124,428	1,230,171
Leasing agent fee	17,387	37,605	11,483	135,385	5,013	9,483	30,466	24,082	164,433	0	0	54,991	490,328
Rent reduction	250,000	250,000	250,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	750,000
Total Operating Expenses	267,387	287,605	368,233	248,705	134,795	139,281	156,645	151,669	274,858	130,951	130,951	179,419	2,470,499
Net Operating Income	4,415,935	4,664,202	4,749,920	4,284,092	5,056,481	5,052,648	4,890,504	4,951,838	4,142,120	5,107,094	5,107,094	4,797,707	57,219,636
Capital Expenditures													
Unexpected cost provisions	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	120,000
Capex provisions	117,083	123,795	127,954	113,320	129,782	129,798	126,179	127,588	110,424	130,951	130,951	124,428	1,492,253
Total Capital Expenditures	127,083	133,795	137,954	123,320	139,782	139,798	136,179	137,588	120,424	140,951	140,951	134,428	1,612,253
Total Leasing & Capital Costs	127,083	133,795	137,954	123,320	139,782	139,798	136,179	137,588	120,424	140,951	140,951	134,428	1,612,253
Cash Flow Before Debt Service	4,288,852	4,530,406	4,611,966	4,160,773	4,916,700	4,912,850	4,754,325	4,814,251	4,021,696	4,966,143	4,966,143	4,663,279	55,607,383
Cash Flow Available for Distribution	4,288,852	4,530,406	4,611,966	4,160,773	4,916,700	4,912,850	4,754,325	4,814,251	4,021,696	4,966,143	4,966,143	4,663,279	55,607,383

CUSHMAN & WAKEFIELD | CBS INTERNATIONAL

Valuation Report

BIG RETAIL PARK KRAGUJEVAC

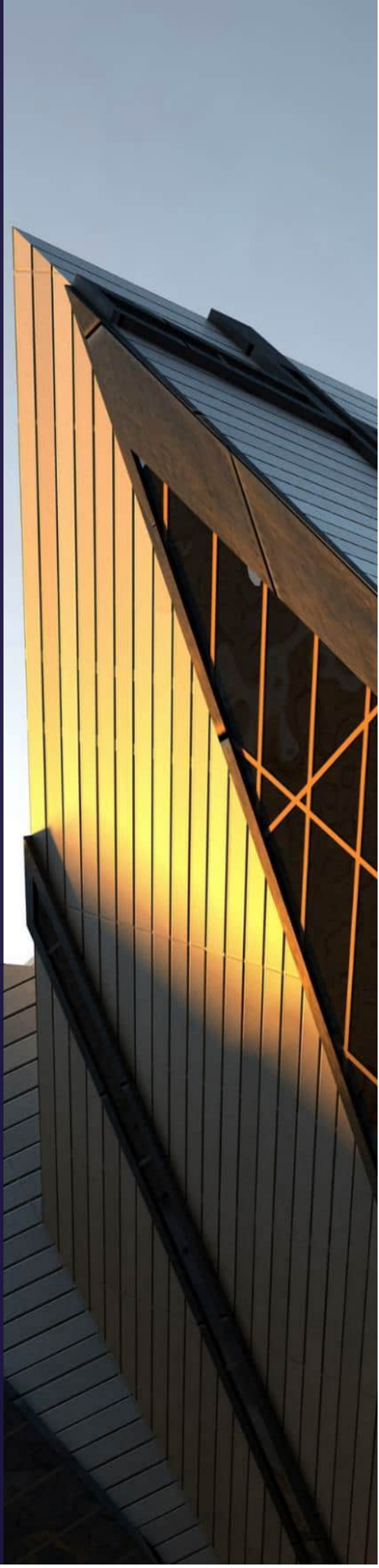
No. 23 Dimitrija Tucovica, Kragujevac, Serbia

Prepared for

SEK DOO KRAGUJEVAC

Date

December 31st, 2025



Better never settles

CBS International doo Beograd
Airport City Belgrade
11 Tadije Sondermajera St.
11070 Belgrade, Serbia
PIB I VAT N° 104724713
MB I Reg N° 20222891

Direct +381 11 22 58 777
office@cw-cbs.rs | www.cw-cbs.rs

Report date: February 11th 2026

SEK DOO KRAGUJEVAC
56 Kraljice Marije Boulevard,
Kragujevac, Serbia

VALUATION OF BIG RETAIL PARK KRAGUJEVAC, 23 DIMITRIJA TUCOVICA STREET, TOTALING 6,934 SQM OF GLA LOCATED AT C.P. 5353/1 CM KRAGUJEVAC III.

As per your request CBS International d.o.o. Beograd has prepared a valuation report of the Fair Value of a property for internal purpose – financial reporting.

The contents of this report and appendices are confidential to the party to whom they are addressed for the specific purpose referred and for their use only. Before this report and any part thereof is reproduced or referred to in any other document, circular or statement, and before its contents are disclosed orally or otherwise to a third party, CBS's and Consultant's written approval must first be obtained.

Such publication or disclosure will both be permitted unless, where relevant, it incorporates adequate reference to the Assumptions and Limiting Conditions referred to herein. For the avoidance of doubt, such approval is required whether or not CBS International d.o.o. or any related companies is referred to by name and whether or not the contents of this Report are combined with others.

The property description and identification, market information, analysis and conclusions are set further in the enclosed report, subject to the assumptions and limiting conditions included therein. There are no extraordinary or limiting conditions to note.

It is our opinion that the Fair value of the Subject Property as of December 31st, 2025 is:

Value indicators	Fair Value (EUR)
BIG RETAIL PARK KRAGUJEVAC, 23 Dimitrija Tucovica Street, Kragujevac	10,200,000
Final Conclusion of Fair Value	**10,200,000**

Source: CBS International doo

Kind regards,

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

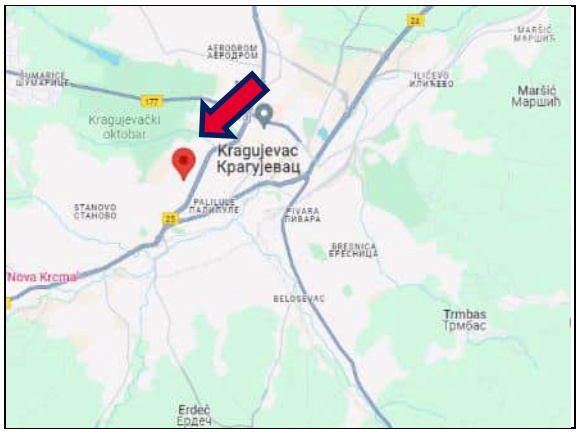
Isidora Mrvić
Surveyor
CBS International d.o.o. Beograd

Table of Contents

INTRODUCTION 5
Executive Summary 5
Assumptions and Limiting Conditions 6
Capital Values 6
Opinion of Fair Value 6
Responsibility 6
Property 6
Measurements 7
Documentation 7
Ownership Documentation 7
Opinions, Analysis and Conclusions 7
Valuation of Property 7
Trade Related Valuations 8
Special Assumptions 8
Sources of information 8
Compliance with Valuation Standards 9
Valuer 9
Other Valuers 9
Conflicts of Interests 9
Analysis, opinions and conclusions 9
Employment and compensation 9
Inspection 9
Consideration of any significant ESG factors impacting a valuation 9
PROPERTY DESCRIPTION 10
Location 10
Site 10
Technical description 11
Tenancies 11
State of Repair, Planning and Environmental Issues 12
Tenure 12
Serbia Retail Market Analysis 14
Supply Analysis 14
Retail Market Development 16
Marketability analysis 16
VALUATION METHODOLOGY 17
Sales Approach 17
Income Approach 17
Cost Approach 17
Key Valuation Factors 18
Valuation assumptions and comments 19
Valuation Assumptions 19
APPENDIX 23
Location Plans 23
Photographs 25
Cadastral Excerpt 29
Site Plan 33
Certificate 35
Valuation Printout 37

Introduction

Executive Summary





The Property	BIG RETAIL PARK KRAGUJEVAC
Address	23 Dimitrija Tucovića Street, Kragujevac
GPS Coordinates	44°00'34.0"N 20°53'40.9"E
Valuation Date	December 31st 2025
Inspection Date	September 11th, 2025
Inspection Remark	The inspection was carried out by Isidora Mrvić
Basis of Valuation	Fair value. We confirm that the ''Fair value'' reported below is effectively the same as "Market Value" defined by the IFRS
Purpose of Valuation	Internal financial reporting purposes and secured lending
Property Description	BIG retail park on the c.p. 5353/1 CM Kragujevac III
Gross Leasable Area (GLA)	6,934 sqm
Capacity of Valuer	External
The Valuer's Name	Nenad Suzić
License No	017
Special Assumptions	No
The Highest and Best Use	Commercial

Assumptions and Limiting Conditions

This report is prepared for use by the Client, for the specified purpose set forth in the valuation report. No responsibility and liability are assumed by CBS International d.o.o. for the use of this report by any other party or for any other purpose without the written consent of the Company and the Consultant.

CBS International d.o.o. assumes no responsibility for economic or physical factors occurring at any date other than the date of value set forth in the report.

Information, value estimates and opinions disclosed to CBS International contained in this report were obtained from sources considered reliable and are believed to be true and correct. However, CBS International can assume no responsibility for the accuracy of such information.

Capital Values

The value of the property has been assessed in accordance with the relevant parts of RICS Valuation – Global Standards 2024. In particular, we have assessed the Fair Value of the property in accordance with VPS 2.7. Under these provisions, the term "Fair Value" means:

"The price that would be received to sell an asset, or paid to transfer a liability, in an orderly transaction between market participants at the measurement date ". The valuation represents the figure that would appear in a hypothetical contract of sale at the valuation date. No adjustment has been made to this figure for any expenses of acquisition or realisation - nor for taxation which might arise in the event of a disposal. No account has been taken of any inter-company leases or arrangements, nor of any mortgages, debentures or other charges.

We confirm that the "Fair Value" reported above is effectively the same as "Market Value".

Opinion of Fair Value

Opinion of fair value is based upon analysis and valuation assumptions set forth in this report and is primarily based upon available comparable market transactions realized between unbiased and informed parties, in an arm's-length transaction.

The description of the subject property was based on data and analysis by CBS International on the date of inspection and on relevant information provided by the Client and concerned parties.

Responsibility

CBS International assumes no responsibility for the occurrence or reporting of any building code violations or environmental conditions, where expertise or engineering knowledge is required to discover them. For the avoidance of doubt, CBS will not undertake an environmental assessment or prepare a land quality statement, which would be the responsibility of an environmental consultant or chartered environmental surveyor. In this respect, CBS will have regard to any environmental reports provided to CBS. Experts should be retained to determine compliance and environmental conditions.

CBS International did not perform detailed technical compliance analysis, testing of materials, soil sampling, inspection of exposed and non-exposed parts of structure, nor have we performed examination with an aim to determine presence of hazardous materials or techniques in any part of the property. CBS International is not in a position to state therefore that the subject property does not contain any defects.

Property

Unless otherwise stated, subject property is analyzed assuming all required licenses, construction and occupancy permits, and other legislative documents relevant for valuation purposes are existing and valid, unless otherwise stated.

We will not carry out a structural survey of any property nor will we test services. Further, no inspection will be made of the woodwork and other parts of the structures which are covered, unexposed or inaccessible. In the absence of information to the contrary, the valuation will be on the basis that the property is free from defect. However, the value will reflect the apparent general state of repair of the property noted during inspection, but we do not give any warranty as to the condition of the structure, foundations, soil and services. Our report should not be taken or interpreted as giving any opinion or warranty as to the structural condition or state of repair of the property, nor should such an opinion be implied. If we give the age of a building in our report, this will be an estimate and for guidance only.

Measurements

We have not measured the Properties but have relied upon the floor areas provided.

Where we are required to measure a property, we will generally do so in accordance with the latest edition of the RICS Code of Measuring Practice. However, you should specifically note that the floor areas contained in any report we may publish are approximate and if measured by us will be within a 3% tolerance either way. In cases where the configuration of the floor plate is unusually irregular or is obstructed, this tolerance may be exceeded.

We will not be able to measure areas that we are unable to access. In these cases we may estimate floor areas from plans or by extrapolation. Where we are required to measure land or site areas, the areas will be approximate and will be measured from plans supplied or from plans obtained from the relevant Land Registry. They will not be physically checked on site. The areas we report will be appropriate for the valuation purpose but should not be relied upon for any other purpose.

Documentation

Where the Valuation Report is required to contain site plans these will be based on extracts of the Ordinance Survey or other maps showing, for identification purposes only, CBS's understanding of the extent of title based on site inspections or copy title plans supplied to CBS. The Client should not rely on CBS's plans to define boundaries.

Ownership Documentation

Details regarding ownership rights or lease conditions related to subject property are disclosed as they have been communicated by the Client. CBS International did not have access to the entire documentation related to ownership or leasing. Information and documents upon which our analysis was performed will be disclosed in the report. Legal experts should be retained to determine compliance with suggested documents.

Opinions, Analysis and Conclusions

As agreed, CBS International will not provide full details of the valuation approach and reasoning in the Valuation Report.

CBS International reserves the right to make adjustments to disclosed opinions, analysis and conclusions within the report should any additional data become available. Unless agreed in writing in advance with the Client, CBS International will not obtain information from the Land Registry.

CBS International will not consent to publication or disclosure of the Valuation Report unless, where relevant, it incorporates adequate reference to the Special Assumptions and/or departures from the Red Book referred to in this valuation report.

Valuation of Property

Unless CBS International has confirmed otherwise in engagement letter, each property will be valued individually; in the case of a portfolio, CBS will assume that each of the properties would be marketed in an orderly way and not placed on the market at the same time.

No allowance will made by CBS for any items of plant or machinery not forming part of the service installations of the building(s). CBS will specifically exclude all items of plant, machinery and equipment installed wholly or primarily in connection with any of the occupants' businesses. CBS will also exclude furniture and furnishings, fixtures, fittings, vehicles, stock and loose tools, except where such items would ordinarily transfer to a prospective purchaser in the sale of a trading business as a going concern in accordance with Red Book and National Standards.

No account will be taken in the Valuation of any business goodwill that may arise from the present occupation of the Property, except where such business goodwill (excluding any personal goodwill) would ordinarily transfer to a prospective purchaser in the sale of a trading business as a going concern in accordance with Red Book and National Standards.

CBS International has not been provided with loan or financing details therefore we are not in a position to comment in connection potential or existing loan security.

Titles, Tenures and Lettings

Details of title/tenure under which the Property is held and of lettings to which it is subject are as supplied to us. We have not generally examined nor had access to all the deeds, leases or other documents relating

thereto. Where information from deeds, leases or other documents is recorded in this report, it represents our understanding of the relevant documents. We should emphasise, however, that the interpretation of the documents of title (including relevant deeds, leases and planning consents) is the responsibility of your legal adviser.

We have not conducted credit enquiries on the financial status of any tenants. We have, however, reflected our general understanding of purchasers' likely perceptions of the financial status of tenants.

Trade Related Valuations

Unless we have agreed otherwise, for trading related property (such as hotels, marinas and self-storage properties where the property is trading and is expected to continue, we will value on the assumption of a fully equipped operational entity, having regard to trading potential.

Where we are instructed to value a property having regard to its trading potential, we will take account of any trading information that either the operator has supplied to us or that we have obtained from our own enquiries. We will rely on this information being correct and complete and on there being no undisclosed matters that could affect our valuation. The valuation will be based on our opinion as to future trading potential and the level of fair maintainable turnover and fair maintainable operating profit likely to be achieved by a reasonably efficient operator. Unless we have said otherwise in the relevant Letter:

(i) the valuation will be made on the basis that each property will be sold as a whole including all fixtures, fittings, furnishings, equipment, stock and goodwill required to continue trading;

(ii) we will assume that the new owner will normally engage the existing staff and the new management will have the benefit of existing and future bookings or occupational agreements (which may be an important feature of the continuing operation), together with all existing statutory consents, operational permits and licences;

(iii) we will assume that all assets and equipment are fully owned by the operator and are not subject to separate finance leases or charges;

(iv) we will exclude any consumable items, stock in trade and working capital; and

(v) we will assume that all goodwill for the properties is tied to the land and buildings and does not represent personal goodwill to the operator.

Special Assumptions

No.

Sources of information

We have carried out our work based upon information supplied to us by the client, as set out within this report, which we have assumed to be correct and comprehensive.

- Rent Roll
- All other information supplied to us Client which we have assumed to be correct and comprehensive

Statement of Competency

Compliance with Valuation Standards

The valuation and valuation report will be prepared in accordance with the appropriate sections of the current edition of the RICS Valuation – Professional Standards (the "Red Book"). In this context "current edition" means the version of the Red Book in force at the Valuation Date. The Valuation will be compliant with International Valuation Standards ("IVS") and National Valuation Standards.

Valuer

The Valuation will be undertaken by a suitably qualified valuer, or valuers, who has or have the knowledge, skills and understanding to undertake the Valuation competently and who will act as "External Valuer(s)" (as defined in the Red Book) qualified for the Purpose of Valuation. The consultant is a member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), is familiar with International Valuation Standards (IVS), is familiar with National Valuation Standards, and other pertaining professional knowledge. The Consultant has relevant valuation experience, has interacted with local market participants to gain access to information on market conditions and trends relevant to valuation of the subject property.

Other Valuers

The Valuation Report to be provided by CBS International may include valuations by other valuers. CBS confirms its understanding that the valuations of others have been or will be prepared in accordance with the Red Book.

Conflicts of Interests

CBS International has had no previous recent or current involvement with the Property or where relevant in the case of a valuation for secured lending, with the parties to the transaction for which the loan is required and CBS does not anticipate any future fee earning relationship with the Property, the Borrower or a party connected to the transaction. Therefore, CBS International does not consider that any conflict arises in preparing the advice requested.

We have no present or prospective interest in the property that is the subject of this report, and we have no personal interest or bias with respect to the parties involved.

Analysis, opinions and conclusions

The reported analysis, opinions and conclusions are limited only by the reported assumptions and limiting conditions, and are our personal, unbiased professional opinions and conclusions. Value conclusions are not based on a requested value, specific value or loan approval conditions.

Employment and compensation

Our employment or our compensation are not contingent upon the reporting of a predetermined value or direction in the value that favours Client's cause, the value estimate, attainment of a result or the occurrence of any subsequent events.

Inspection

CBS International's team has made a personal inspection of the subject property, unless otherwise is stated within the report.

Consideration of any significant ESG factors impacting a valuation

The consultant considered the potential impact of significant environmental, social and governance (ESG) factors and regulatory environment on value, to the extent that such factors are reasonably identifiable and quantifiable, as per the documentation presented by the Client. The valuation does not constitute any explicit ESG risk assessment or ESG rating analytical procedures. Unless otherwise stated in the report, we consider there are no any significant ESG factors that impact the valuation.

Property Description

Location

Subject property is located in Kragujevac. Kragujevac is 140 km south of Belgrade, and 150 km north of Nis. It covers an area of 835 km2. The city area has population of 146,000 people.

Being situated in the corner of Dimitrija Tucovica and Zorana Vasica Street, subject property undoubtedly enjoys very good location for retail activities.

BIG Retail park is located in the urban, densely populated part of Kragujevac named Hipodrom. This area is mainly occupied by medium-to-high rise residential buildings, providing wide customer base in the closest proximity of the property. Being placed in the corner, property enjoys excellent visibility and significant traffic flow. Grada Sirena Street, part of the very important traffic corridor, which links northern and southern parts of the city, used as a transit direction for passenger transport is located at the distance of 2.5 km. Also, it can be characterised as a boulevard, as it has two traffic lanes per direction, being very important part of the network of Kragujevac streets. Kraljice Marije Boulevard is of great importance, as it connects the very center of the Kragujevac some 2.5 km to the east of the property. Lepenicki Boulevard, which connects Kragujevac with E75 Highway exit near Batocina is located at the distance of 3 km.

BIG Retail park is characterized by exquisite visibility and accessibility, having comparative advantages to other city locations, as it combines proximity of Kragujevac city core, densely populated apartment area, as well as easy access on of the most important transit corridors.

Subject property has excellent location in respect to transport infrastructure, as well as with car and pedestrian accessibility. It is situated 2.5 km from the Kragujevac downtown. The subject property either has direct access, or is in close proximity of all major boulevards and traffic arteries of Kragujevac – (i) Lepenicki Boulevard, connecting Kragujevac with E75 highway via Batocina (ii) Grada Sirena Street, being part of important traffic corridor connecting northern and southern parts of Kragujevac (this corridor is part of so-called Old Belgrade Road, as it used to be the shortest link between Kragujevac and Belgrade, prior to development of E75 Highway, (iii) Save Kovacevica Street, connecting northern suburbs with the very centre of Kragujevac.

Kragujevac is located only 24 km from the E75 Highway via Kragujevac-Batocina motorway. There are several regional roads that connect Kragujevac with other cities of central Serbia, including Topola, Jagodina, Raca, Gornji Milanovac and Rudnik. The subject property has convenient public transportation pattern.

Location map is attached to Appendix A.

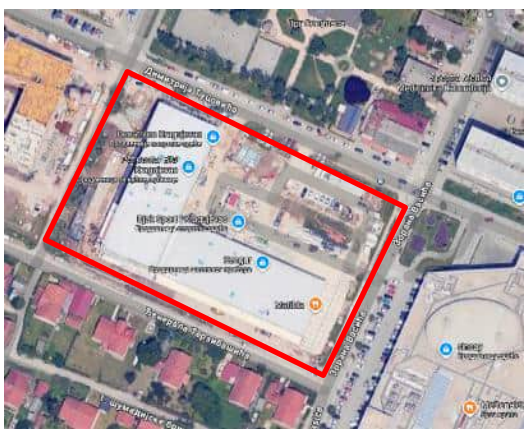
Site

The subject property is situated on cadastral parcel no. 5353/1 cadastral municipality of Kragujevac III. The subject site covers an area of total 13,847 sqm. Parcel is with multiangle regular shape and flat topography.

Cadastral Municipality	Cadastral parcel	Description	Area (sq m)
Kragujevac III	5353/1	Construction land	13,847

Source: Cadastral excerpt, compiled by CBS International

Graphical representation of the subject property is enclosed below:



Source: Geosrbija, compiled by CBS International

Site Plan is attached to Appendix D.

Technical description

BIG Retail park and BIG FASHION Kragujevac are together the most modern shopping center in Kragujevac, introducing shopping concept which is unseen in this part of Serbia. The building itself has been built in accordance with contemporary construction industry standards in 2023. It features building built on cadastral parcel 5353/1 CM Kragujevac III. Subject property features 6,934 sq m GLA as per delivered rent roll.

It should be noted that the subject building is built as stand-alone commercial building GF+1 floor structure.

Car entrances to the property are from Dimitrija Tucovica and Zorana Vasica Street. Pedestrian access is available through both streets. The number of parking lots totals app. 200.

Detail information regarding building is presented below:

Building	Cadastral parcel	Building no.	Floors	Building footprint (sq m)	GLA (sq m)
Retail building	5353/1	1	GF+1	614*	6,934

Source: kn web, SEK doo, complied by CBS International
*part of the building is registered in cadastar

For the purpose of this valuation, we have used GLA from the received rent roll i.e. 6,934 sq m.

In construction terms, building structural frames are made of combination of reinforced concrete and steel elements, funded on reinforced concrete beams. Bearing structural elements i.e. columns, beams and slabs, are also precast concrete elements. Façade is constructed as sandwich panels with mineral wool insulation, mounted on a steel substructure.

Roof structures consist of reinforced concrete girders. The roofs of building is made of corrugated metal sheets, covered with thermal mineral wool insulation and roof membrane. External walls are made of thermally insulated sandwich façade panels with concrete blocks, while internal walls are combination of the fire proof gypsum boards, positioned on the steel substructure, and concrete blocks. All doors and windows are double-glazed made in aluminum frame.

Floors in retail units vary, depending on tenant's requirements, but the final layer handed over by the Investor was reinforced concrete slab. Finishing layer in sanitary areas comprises ceramic tiles, while reinforced concrete is in technical areas. Interior walls are plastered and painted in retail units or covered with ceramic tiles in sanitary areas. Ceilings in retail units depends on tenant's requirements i.t. suspended, painted or open type.

HVAC system is fully decentralized, more precisely each single retail unit has its own independent system for heating, cooling and ventilation. Water supply installation is connected to municipal water supply system. Sprinkler system coverage all retail units.

Retail park is equipped with an automatic fire alarm system, CCTV, access control and intruder system are also installed.

Photographs of the subject property are attached to the Appendix B of this report.

Tenancies

For the purpose of this valuation, we have received rent roll, that specifies individual tenant rental area, monthly rent, and lease duration details. We have been provided with the rent roll as of September 30th, 2025. Our understanding is that as of December 31st, 2025, there were no significant changes to the previously delivered rent roll.

Main tenants include: Decathlon, CoffeeDream, Extra Sport, Pepco, Galerija Podova, Kengur, Picador. Average passing base rent for entire property in 2025 was about EUR 10.64/sq m per month, with occupancy of 100%.

Tenancy schedule is presented below:

Tenant	Area (sq m)	Rent/sq m	Rent/month	Annual rent (EUR)	Lease termination date
CoffeeDream	163.45	12.32	2,013.70	24,164.45	11/17/2033
CoffeeDream - Garden	115.58	5.13	592.93	7,115.10	11/17/2033
Extra Sport	294.15	12.29	3,615.10	43,381.24	10/18/2033
Pet centar	293.80	14.32	4,207.22	50,486.59	10/18/2033
Pepco	640.47	9.22	5,905.13	70,861.60	10/18/2033
Gigatron	1,397.77	13.00	18,171.01	218,052.12	10/18/2028
Đak	575.78	15.40	8,867.01	106,404.14	10/18/2033
Galerija Podova	544.51	16.35	8,902.74	106,832.86	10/18/2033
Kengur	478.74	13.32	6,376.82	76,521.80	10/18/2033
Picador	350.19	12.32	4,314.34	51,772.09	10/18/2028
Picador - Garden	304.13	5.13	1,560.19	18,722.24	10/18/2028
Decathlon	1,775.00	5.00	8,875.00	106,500.00	10/18/2043
Subtotal	***6,933.57***	***10.59***	***73,401.19***	***880,814.25***	
ATMs and logos			***370.00***	***4,440.00***	***3/21/2031***
Subtotal	***6,933.57***	***10.64***	***73,771.19***	***885,254.25***	

Source: SEK DOO, complied by CBS International doo

State of Repair, Planning and Environmental Issues

CBS International has not undertaken a structural survey, or tested the services. We have not been supplied with a survey report prepared by any other firm. We have undertaken only a limited inspection for valuation purposes. We are under impression that the building is in very good state of condition.

We have not been provided with usage and construction permit for subject property. Part of the property is registered in cadaster, building has construction permit, but usage permit is not issued yet.
We have not been provided with ground contamination reports. We have assumed that the property is not contaminated.

Site plan is attached to Appendix D.

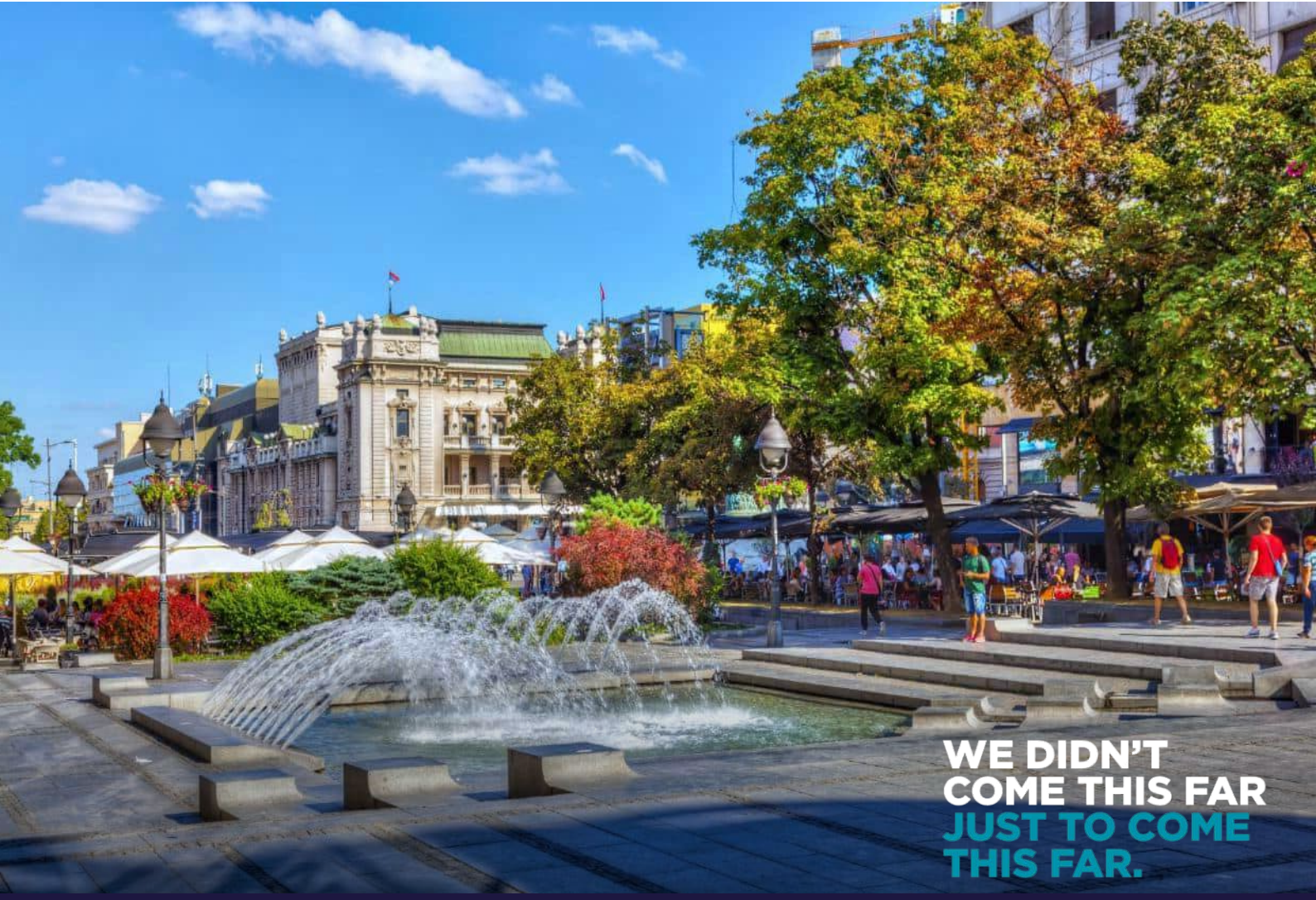
Tenure

We have not been provided with the relevant Cadastral Extracts. Having insight into online cadastral data, the subject property encompasses one building -building no 1 built on the cadastral parcel 5353/1 CM Kragujevac III totalling 13,847 sq m.

SEK DOO BEOGRAD is registered as a freehold owner of the subject building as well as land with ownership stake 1/1.

There are official inscriptions registered against the subject property interest. We assumed that no liens do materially impact on the market value of the Property. However, we have not undertaken further investigations and therefore we recommend that any third parties who have an interest in the Property make all necessary investigations to ensure this is the case. We would recommend that before any potential purchase of the Site and the Building that your lawyers verify the ownership status of the Site.

Cadastral extract is attached to Appendix C.


WE DIDN'T
COME THIS FAR
JUST TO COME
THIS FAR.

Serbia Retail Market Analysis

SUPPLY ANALYSIS

Throughout the years, the Serbian retail market has become an interesting destination for many international brands. The country's retail market has evolved, with the existing stock of modern shopping centres recording a large percentage of occupancy, while in recent years, high-street retail has become richer with more international brands. Despite a relatively lower standard of living compared to some European countries, the Serbian population can be characterised as a consumer population.

With 202 sq m of retail space per 1,000 inhabitants, Serbia could be considered less developed as compared to the rest of the region. However, the focus of the retail space market shifted from Belgrade to secondary cities in Serbia. Until several years ago, only Belgrade and Kragujevac had Western-type shopping centres, yet in November 2018, Novi Sad also witnessed the opening of the first format of this type. Additionally, Delta Planet in Nis was opened in April 2021. In the last two to three years, cities such as Indjija, Pancevo, Sabac, Cacak, Subotica, Zrenjanin, Stara Pazova, Ub, Novi Pazar and Velika Plana have also attracted investors and recorded significant development in this segment, mostly through the development of retail park format.

At the end of Q2 2025, the total modern retail stock in Serbia amounts to 1,342,000 sq m of GLA, which includes western-type shopping centres, retail parks, neighbourhood malls and department stores. Following the international definition of shopping centres, secondary retail formats (detached property from a minimum of 5,000 square meters with a large participation of hypermarkets and small galleries) should also be included in the total offer of modern shopping centres stock.

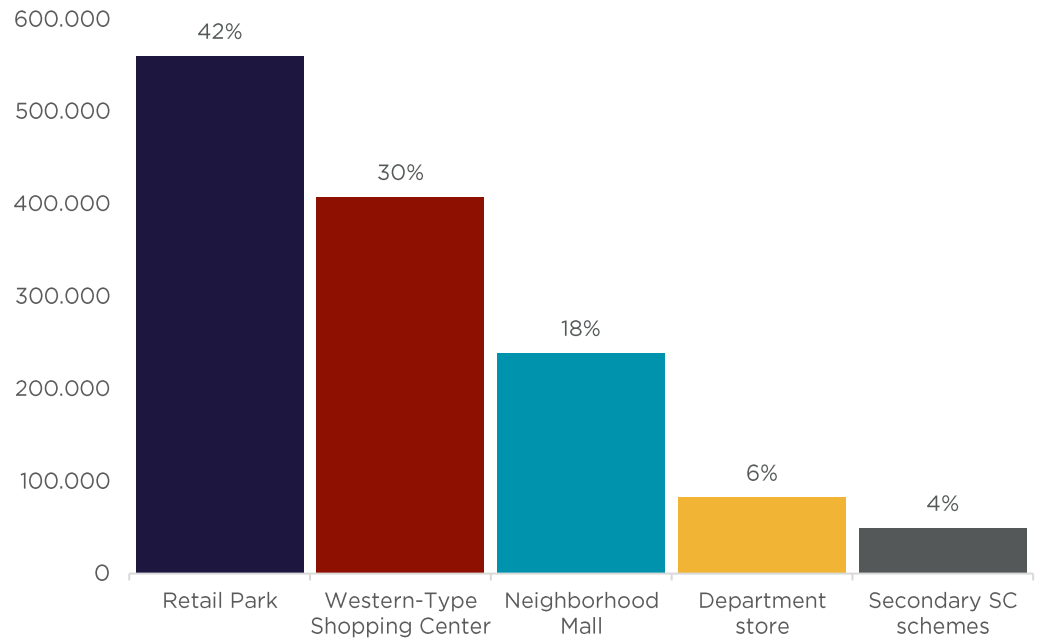
The total modern retail stock in Serbia per city is given below.

City	Stock in sqm GLA*	Share in total	Stock in sqm/ 1,000 inhabitants
Belgrade	590,845	44%	351
Novi Sad	124,399	9%	337
Nis	92,117	7%	369
Kragujevac	**65,216**	**5%**	**381**
Zrenjanin	33,933	3%	321
Pancevo	30,000	2%	260
Krusevac	24,000	2%	211
Indjija	23,100	2%	532
Sabac	21,102	2%	200
Cacak	18,320	1%	173
Subotica	28,728	2%	232
Leskovac	16,707	1%	135
Sremska Mitrovica	16,100	1%	222
Vrsac	16,050	1%	353
Stara Pazova	15,760	1%	253
Jagodina	14,500	1%	224
Sombor	21,400	2%	302
Kraljevo	25,209	2%	229
Valjevo	13,100	1%	159
Uzice	12,554	1%	179
Other	139,314	10%	-
SERBIA	**1,342,455**	**100%**	**202**

Source: CBS International
**GLA – Gross Leasable Area*

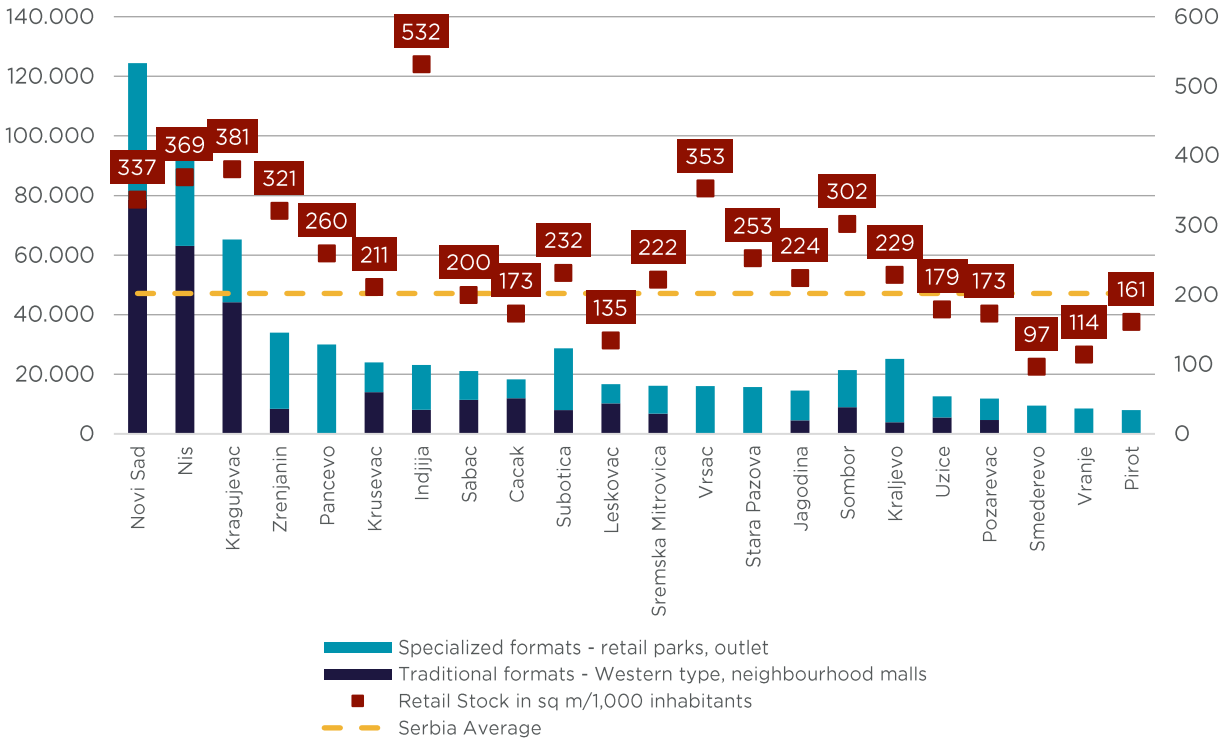
Retail parks lead the development sector throughout Serbia, marking a huge expansion in the previous period. The share of retail parks in the total retail supply in Serbia has been growing in the last few years and currently amounts to 42%, totalling 50 formats, while the share of Western-type shopping centres is at a lower level, 30%, totalling 10 formats across Serbia.

The following chart represents the **retail stock in Serbia**, per type of retail format.



Source: CBS International

The following chart represents the retail saturation of major cities in Serbia stock (specialised and traditional formats), i.e., total retail stock per 1,000 inhabitants. Looking at the retail density across the 22 cities in Serbia, the most developed city is Indjija, but still in line with the average numbers, while on the contrary, Smederevo stands out as the least developed city in Serbia in terms of retail density. The potential for new developments exists in most Serbian cities.



Source: CBS International, Population – Census 2022

Smaller cities across Serbia, in the majority of cases, lack shopping centres at all, even the old-style formats. Moreover, out of 10 modern shopping centres in Serbia, 7 are located in Belgrade. These cities usually hold only department stores or small trade centres; therefore, the most attractive retail destination is the high street, i.e., the main pedestrian zone. Generally, these streets are not too long and comprise a limited number of retail units, so many solvent tenants entering the market aim to position themselves near the main square or along the pedestrian zone. For this reason, there is high pressure on the rents, while some retail units command much higher rental levels, even if this does not correspond to the economic and purchasing power of the city. The percentage of vacant space is reduced to the minimum, and along with the constant pressure on the tenants, retail units become dependent on the income that can be generated. However, in recent years, secondary and even tertiary cities across Serbia have become interesting destinations for developers, particularly in the segment of retail parks. Therefore, cities such as Vrbas, Bor, Velika Plana and Ub witnessed the opening of retail parks in the past two years.

RETAIL MARKET DEVELOPMENT

Following an intensive construction period from 2019 to 2023, during which approximately 450,000 m² of modern retail space was opened in Serbia (including Belgrade), there has been a noticeable slowdown in construction activity, particularly in the shopping centre segment.

After a period of high inflation, which further increased the operating costs and the construction costs of shopping centres, investors have shifted their focus toward retail parks and big-box formats, given their lower development costs and shorter construction timelines.

It is expected that retail parks will continue to lead the development of the retail market in the coming period, given that 11 schemes are currently in various stages of construction or expansion, with numerous additional projects planned and announced.

In terms of future supply, several cities in Serbia will witness the development of retail parks for the first time, with projects announced in Sid, Ruma, Kula and Becej.

The following table presents a selection of active projects in Serbia.

Locatrion	Project	Investor	Size (sq m GLA)	Opening
Beograd	Retail Park Surcin	Real Estate Company	30,000	2026
Cacak - phase 1	BIG Cacak	BIG CEE	16,000	2025
Smederevo	Retail Park Smederevo	Coka Smederevo	15,000	2025
Sabac	BIG Sabac	BIG CEE	14,630	2025
Sid	NOVA Retail Park Sid	GO SHOP Retail Park	12,000	2025

Izvor: CBS International

Marketability analysis

Location	Kragujevac
Current usage	Retail park
Highest and best use	Retail park
Property value	Stable
General interest for purchasing	Average
General interest for renting	High
Opinion on marketability	Very good
Average time needed for the sale of similar properties	6-12+ months

Source: CBS International

Valuation Methodology

Sales Approach

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

Income Approach

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

Cost Approach

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

Key Valuation Factors

Property represents commercial property – retail park holding app. 6,934 sq m gross leasable area with adequate open parking area with 200 parking spots.

Being a corner property and having frontage along the important traffic artery - one of the most important boulevards in the Kragujevac, the subject location enjoys excellent visibility. The market usually assigns increased value to corner lots, particularly for commercial properties, due to advantages of corners, such as easier entrance and exit, increased visibility and exposure to more traffic.

Subject concept is exclusive in Kragujevac, underpinning its market leadership position. Catchment area of more than 151,000 inhabitants in the town itself, and some 280,000 people at 45 minutes driving.

We have had regard to the physical and location attributes of the subject Property. We bullet pointed our main comments and assumptions below:

Strengths

- Convenient location, near densely populated residential areas, vicinity of primary catchment area
- Good accessibility and vicinity of main roads
- High occupancy level
- Unique facility
- Adequate car parking ratio
- Very good tenant mix

Opportunities

- -

Weaknesses & Threats

- Recent socio-political tensions in the country

The property has virtually no competing shopping scheme in neighborhood and benefits from high occupancy rates. Economic outlook for Kragujevac is generally positive as unemployment rate is trending down due to fact that many of new international and domestic companies have been setting up offices or production facilities in the city.

We believe that the current average rent of about EUR 10.64 per sq m monthly is sustainable in the long term and that there are further opportunities for improvement of tenant mix.

Valuation assumptions and comments

We have adopted the following specific assumptions in calculating valuation advice based on the Income Approach:

The Income Approach

We would like to emphasize that Income Approach is commonly used for valuing large-scale commercial properties that were developed as income producing properties, not for owner occupational purposes. As these types of properties are marketed and sold primarily based on income stream expected to be generated in the future, as well as on the investor's set of investment criteria, this method provides reliable insights into the economic worth of the asset as perceived by market participants, beyond considering similar property transacted price per sqm of build area or realized investment (development cost). Sales Approach and Cost Approach are for this reason typically not considered by potential investors in this segment of property market, thus our valuation analysis is based solely on the Income Approach.

We have applied traditional growth implicit the Term and Reversion Method in estimating open market value based on the Income Approach. The value of the property is calculated by splitting the rental income into term and reversionary components. The term value is calculated by capitalizing the passing net rent over the remaining lease period being the standard lease term in the retail segment of property market; it is fixed until the next rent review. The reversion value is calculated by capitalizing the expected rental value starting from the reversionary year into perpetuity, and then back to the present value. Our assumptions were based on current and expected market levels in the subject property and the Novi Sad retail market.

VALUATION ASSUMPTIONS

The Income Approach

We have applied the Term and Reversion Method in estimating open market value based on the Income Approach. The value of the property is calculated by splitting the rental income into term and reversionary components. The term value is calculated by capitalizing the passing net rent over the remaining lease period being the standard lease term in the office segment of property market; it is fixed until the next rent review. The reversion value is calculated by capitalizing the expected rental value starting from the reversionary year into perpetuity, and then back to the present value. Our assumptions were based on current and expected market levels in the subject property and the Kragujevac retail market.

VALUATION ASSUMPTIONS

We have been provided with tenancy schedule as at the date of valuation. The subject property is 100% leased. Average rent stands about EUR 10.64 per sq m per month.

In the Cash Flow Projections, rental income is calculated on monthly in advance basis, which is a standard market practice. We have also accounted for additional income from ATMs. Kiosks, Antenas, etc.

In the following table we presented main data:

Tenant	Area (sq m)	Rent/sq m	Rent/month	Annual rent (EUR)	Lease termination date	ERV/sqm	ERV/month	Annual ERV
CoffeeDream	163.45	12.32	2,013.70	24,164.45	11/17/2033	12.40	2,026.78	24,321.36
CoffeeDream - Garden	115.58	5.13	592.93	7,115.10	11/17/2033	5.20	601.02	7,212.19
Extra Sport	294.15	12.29	3,615.10	43,381.24	10/18/2033	12.40	3,647.46	43,769.52
Pet centar	293.80	14.32	4,207.22	50,486.59	10/18/2033	14.50	4,260.10	51,121.20
Pepco	640.47	9.22	5,905.13	70,861.60	10/18/2033	9.50	6,084.47	73,013.58
Gigatron	1,397.77	13.00	18,171.01	218,052.12	10/18/2028	13.20	18,450.56	221,406.77
Đak	575.78	15.40	8,867.01	106,404.14	10/18/2033	15.50	8,924.59	107,095.08
Galerija Podova	544.51	16.35	8,902.74	106,832.86	10/18/2033	16.50	8,984.42	107,812.98

Kengur	478.74	13.32	6,376.82	76,521.80	10/18/2033	13.60	6,510.86	78,130.37
Picador	350.19	12.32	4,314.34	51,772.09	10/18/2028	12.50	4,377.38	52,528.50
Picador - Garden	304.13	5.13	1,560.19	18,722.24	10/18/2028	5.20	1,581.48	18,977.71
Decathlon	1,775.00	5.00	8,875.00	106,500.00	10/18/2043	5.20	9,230.00	110,760.00
Subtotal	***6,933.57***	***10.59***	***73,401.19***	***880,814.25***			***74,679.11***	***896,149.26***
ATMs and logos			***370.00***	***4,440.00***	***3/21/2031***		***370.00***	***4,440.00***
Subtotal	***6,933.57***	***10.64***	***73,771.19***	***885,254.25***			***75,049.11***	***900,589.26***

Source: SEK DOO, complied by CBS International doo

We did not account on any significant volatility in rental values on reversion. We therefore assumed that expected rental values on reversion will generally be at the same level as current rents for the most of the tenants. The stabilized Annual rent is projected roughly at EUR 951,000 i.e. app. EUR 11.4 per sq m, which is base rent with TOR potential.

Void and Expiry Voids

The subject property is with app 11 lease covenants in place. In order to reflect tenant fluctuations, we have applied structural vacancy of 2.0% of rental income in perpetuity.

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

Indexation

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

Service charge

It should be noted that with few exceptions, the tenants are paying service charges also incorporating management and marketing fees, that stands around EUR 3/sqm/month on average. We have assumed that the Landlord recovers the entire operating, management and marketing costs for the premises via service charge provisions. Our assumption therefore is that there is no loss/profit from asset management operations.

Non reimbursable expenses

We have accounted on capital reserves in the amount of 3% of rental income. Capital reserves (capital maintenance, reconstruction or replacement) is a deduction that reflects the fact that components of the building with short economic lives may need to be replaced (requiring a lump-sum payment) before the end of the economic life of the building (like HVAC, roofing, facade etc). The capital expenditures category also includes tenant improvements. Tenant improvements refers to refurbishing the space of a tenant who leaves the building and preparing it for the new tenant.

Yield

In order to assess the value of the Property, we have capitalized the current and expected rental income with 8.50% yield. This yield is based on available transactional market evidence for income generating properties in Serbia, neighbouring countries, as well as on the historical movements of CEE Weighted Average Prime Yield.

The most relevant market evidence of large-scale retail establishments relates as follows:

1. As the most recent retail park transaction, we highlight the sale of a retail park in Gornji Milanovac in Q1 2025. The retail park, with a surface area of approximately 6,350 sqm, was transacted at a capitalization rate of 8.75%. It is important to note that the park is three years old and holds a well-established position in the local market. However, there is a mild risk of a reduced catchment area due to the construction of a large retail park in Čačak, located only about 20 kilometers away.
2. Another important valuation consideration comes from the sale of 11,800 sqm GLA neighbourhood mall in Zvezdara municipality. This retail establishment is characterized by fierce competitive pressures diminishing its growth prospects; thus 10.0% yield was achieved.
3. Obrenovac retail park, along with the retail park in Kraljevo, with an area of approximately 10,000-11,000 sq m GLA, were transacted at a rate of 8.50% during Q4 2023. Promenada shopping centre in Novi Sad, holding app. 50,000 sqm GLA that was sold in Q3 2024 at 8.4% yield is another

example confirming yields are relatively stable over the course of the last couple of years in spite of changing capital market fundamentals.

Several other important historical transactions include:

1. Delta City Belgrade transaction in 2021, where the mall was sold for EUR 115,000,000, indicating 8.15% yield. We also refer that Delta City mall was also transacted back in 2016 when purchase price was set at EUR 127.7M at indicative yield of app. 8.25%. In the meantime, NOI has significantly diminished due to supply pressures brought by new market entrants as well as the fact that the property was aging and losing its initial market position.
2. In February 2022, Israeli BIG CEE acquired Delta City Podgorica and renamed it into BIG Fashion. Shopping centre holding 24,500 sq m GLA, was sold at 8.0% yield.
3. NEPI RockCastle in 2021 sold Plaza Kragujevac shopping centre to BIG CEE, where shopping center holding 22,660 sq m GLA, was sold at 8.75% yield. Shortly after the acquisition, the centre was rebranded in BIG Fashion Kragujevac.
4. In July 2021, Krusevac retail park was sold to Israeli investor BIG Shopping Centres, who renamed it into BIG Krusevac, where retail park holding 8,706 sq m GLA, was sold at 8.75% yield.
5. In June 2021, Israeli company BIG CEE Serbia acquired Fashion Park Outlet shopping centre, where property holding 11,200 sq m of GLA, was sold at 9.0% yield. After the acquisition, this retail format was renamed BIG Fashion Outlet Indjija.
6. Four retail parks in Serbia, namely in city of Sabac, Sombor, Leskovac and Zajecar, totaling 28,000 sqm, were sold in 2020 at the yield of 8.9%
7. One small-scale retail scheme in Smederevo, totaling 4,800 sqm with hypermarket as anchor tenant, was sold in 2022 for EUR 4,375,000, indicating 9.15% yield. Similar hypermarkets in Nis, Uzice, Pozarevac, Vrnjacka banja were sold in sale & lease back transactions during 2023 at yield levels between 8.5% to 9.2%.

Additionally, we would like to emphasize impact of the present crisis caused by global inflation, interest rates growth, growing sovereign debt, war conflicts, energy crisis, negatively affecting Serbia and CEE region. Namely, after a certain period of significant investment activity followed by yield compression, market is slightly repositioning towards a steady phase and adjusting to higher property risky environment. Potential buyers are challenged by increasing financing cost, while owners are still not pressured to sell its properties, due to stable occupancy and rent levels. Available market evidence for retail parks and large-scale enclosed shopping centre, as well as several income property and vacant position office buildings sold, confirm yield level remain stable. We believe that the capitalization rate used is adequate, having in mind tenant mix in place and technical/locational attributes of the subject property interest.

Conclusion

Based on presented assumptions, by employing Income Approach methodology, our final valuation conclusion is **EUR 10,200,000**. Average rental value for the subject property currently stands at app. EUR 10.6 per sqm per month. Stabilized Annual Net Operating Income was based on information provided EUR 816,000**,** thus indicating 8.0.% initial yield.

Detailed financial projections are attached to Appendix F.

Final Conclusion of Fair Value

Subject to the comments and assumptions provided within the valuation report and that there are no restrictions or unusual encumbrances that we are aware of, as of December 31st, 2025 the final conclusion of the Fair Value of the subject property is as follows:

EUR 10,200,000
(Ten Million Two Hundred Thousand Euros)
(net of transaction fees)

Achievable price in constrained marketing period

Achievable price in constrained marketing period is the estimated amount of money that an asset could be sold within a severely limited future marketing period because of the need to extinguish a liability. We assumed 6-12 months as reasonable marketing period to achieve 20% discounted forced sale price for the subject property.

EUR 8,200,000
(Eight Million Two Hundred Thousand Euros)
(net of transaction fees)

Reinstatement Value

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

EUR 5,000,000
(Five Million Euros)
(net of VAT and transaction fees)

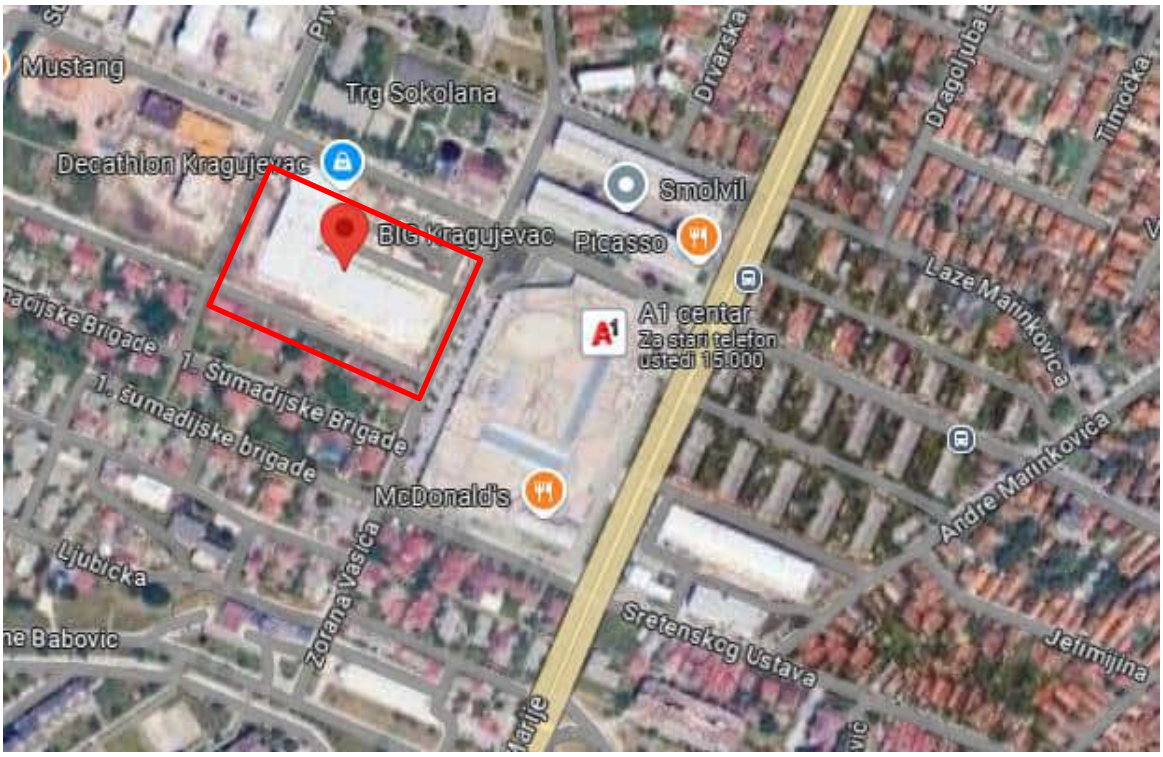
Appendix

A

Location Plans



Source: Google maps, compiled by CBS International doo



Source: Google maps, compiled by CBS International doo

B

Photographs



Subject property



Subject property



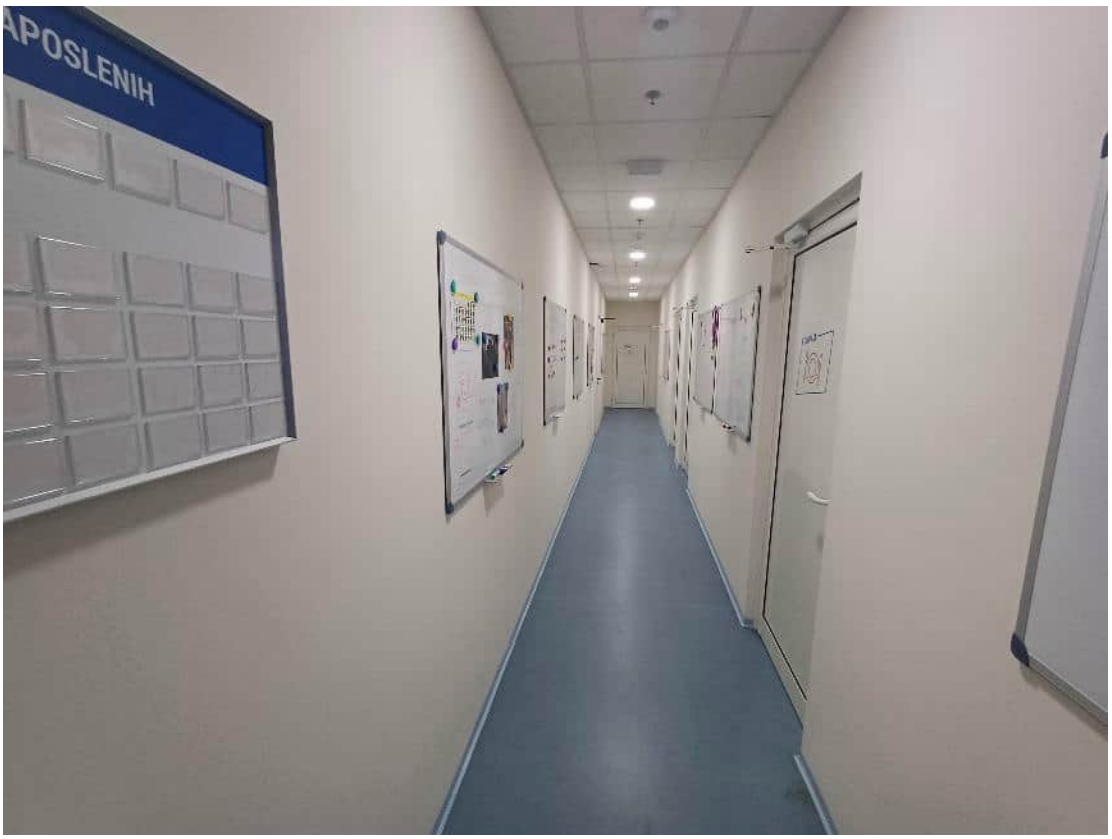
Subject property



Subject property



Subject property



Subject property

Source: CBS International doo

C

Cadastral Excerpt

Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 30.09.2025. 15:26:49

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	f6a13c65-3ffe-4a93-9cfd-3483e8ca2e65
Матични број општине:	70645
Општина:	КРАГУЈЕВАЦ
Матични број катастарске општине:	745103
Катастарска општина:	КРАГУЈЕВАЦ III
Датум ажурности:	29.09.2025. 16:05
Служба:	КРАГУЈЕВАЦ
Извор податка:	КРАГУЈЕВАЦ, ИСКН
1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	ДИМИТРИЈА ТУЦОВИЋА
Број парцеле:	5353/1
Површина m²:	13847
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ПРЕДБЕЛЕЖЕНИМ ОБЈЕКТОМ
Пројектована површина m²	614
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	SEK DOO BEOGRAD -NOVI BEOGRAD
Адреса:	БЕОГРАД, БУЛЕВАР МИЛУТИНА МИЛАНКОВИЋА 9ж
Матични број лица:	0000020306521
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1
Терети на парцели - Г лист	
Врста терета:	ХИПОТЕКА
Датум уписа:	08.11.2021.
Трајање терета:	
Опис терета:	ИЗВРШНА ВАНСУДСКА ХИПОТЕКА У СМИСЛУ ЧЛ.15. ЗАКОНА О ХИПОТЕЦИ ("СЛ.ГЛ.РС" БР.115/2005) НА НЕПОКРЕТНОСТИ ЗАЛОЖНОГ ДУЖНИКА SEK DOO KRAGUJEVAC, ПРИВРЕДНОГ ДРУШТВА СА СЕДИШТЕМ НА АДРЕСИ БУЛЕВАР КРАЉИЦЕ МАРИЈЕ 56, КРАГУЈЕВАЦ, РЕПУБЛИКА СРБИЈА, СА МАТИЧНИМ БРОЈЕМ 20306521, ПО ОСНОВУ УГОВОРА О ХИПОТЕЦИ ПОТВРЂЕНОГ ОД СТРАНЕ ЈАВНОГ БЕЛЕЖНИКА НЕДИН ЗОРАНА ИЗ БЕОГРАДА ОПУ:913-2021 ДАНА 01.11.2021. ГОДИНЕ А ЗАКЉУЧЕНОГ ИЗМЕЂУ SEK DOO KRAGUJEVAC, ДРУШТВА СА ОГРАНИЧЕНОМ ОДГОВОРНОШЋУ СА СЕДИШТЕМ НА АДРЕСИ КРАЉИЦЕ МАРИЈЕ 56, КРАГУЈЕВАЦ, РЕГИСТРОВАНО У АГЕНЦИЈИ ЗА ПРИВРЕДНЕ РЕГИСТРЕ РЕПУБЛИКЕ СРБИЈЕ, СА МАТИЧНИМ БРОЈЕМ 20306521, (КОРИСНИК КРЕДИТА), STRAUSS LAZAR TRUST COMPANY (1992) LTD, ПРИВРЕДНОГ ДРУШТВА ОСНОВАНОГ У ИЗРАЕЛУ, СА СЕДИШТЕМ НА АДРЕСИ ALON TOWER 2, 30TH FLOOR, 94 YIGAL ALON ST., ТЕЛ АВИВ 6789139, ИЗРАЕЛ, РЕГИСТРОВАНО У РЕГИСТРУ ПРИВРЕДНИХ ДРУШТАВА ИЗРАЕЛА, ПОД МАТИЧНИМ БРОЈЕМ 511742066 (АГЕНТ

ОБЕЗБЕЂЕЊА) И CEE-BIG B.V., ПРИВАТНОГ ДРУШТВА СА ОГРАНИЧЕНОМ ОДГОВОРНОШЋУ ОСНОВАНОГ ПО ЗАКОНИМА ХОЛАНДИЈЕ, СА РЕГИСТРОВАНИМ СЕДИШТЕМ У АМСТЕРДАМУ, ХОЛАНДИЈА, СА РЕГИСТРОВАНОМ КАНЦЕЛАРИЈОМ НА АДРЕСИ WILLEMSPARKWEG 89 H, 1071GT АМСТЕРДАМ, ХОЛАНДИЈА, РЕГИСТРОВАНО У РЕГИСТРУ ПРИВРЕДНИХ ДРУШТАВА ПРИВРЕДНЕ КОМОРЕ ПОД МАТИЧНИМ БРОЈЕМ 34305204 (ЗАЈМОДАВАЦ). У СКАЛДУ СА УГОВОРОМ О УСТУПАЊУ УГОВОРА ОД 12. ЈУЛА 2021. ГОДИНЕ КОЈИ СУ ЗАКЉУЧИЛИ NE PROPERTY B.V., ДРУШТВО ОСНОВАНО У ХОЛАНДИЈИ, СА РЕГИСТРОВАНИМ СЕДИШТЕМ НА АДРЕСИ 7 CLAUDE DEBUSSYLAAN, 1082 MC AMSTERDAM, ХОЛАНДИЈА, РЕГИСТРОВАНО ПОД БРОЈЕМ 34285479, КАО УСТУПИЛАЦ, КОРИСНИК КРЕДИТА, КАО ЗАЈМОПРИМАЦ, И ЗАЈМОДАВАЦ, КАО ПРИЈЕМНИК, ЗАЈМОДАВАЦ ЈЕ ПРЕУЗЕО УГОВОРНУ ПОЗИЦИЈУ ДРУШТВА NE PROPERTY B.V. И ПОСТАО ЗАЈМОДАВАЦ КОРИСНИКА КРЕДИТА ПО УГОВОРУ О ЗАЈМУ ОД 14. ДЕЦЕМБА 2016. ГОДИНЕ, КАКО ЈЕ ИЗМЕЊЕН И ДОПУЊЕН АНЕКСОМ БР.1 ОД 14. ДЕЦЕМБРА 2020. ГОДИНЕ, АНЕКСОМ БР.2 ОД 11. МАЈА 2021. ГОДИНЕ И АНЕКСОМ БР.3 ОД 3. ЈУНА 2021. ГОДИНЕ, У ИЗНОСУ ДО 26.528.706,09 ЕВРА (ЗАЈАМ). ДАНА 2. АВГУСТА 2021. ГОДИНЕ, ЗАЈМОДАВАЦ, КАО ЗАЈМОДАВАЦ, И КОРИСНИК КРЕДИТА, КАО ЗАЈМОПРИМАЦ, ЗАКЉУЧИЛИ СУ УГОВОР О КРЕДИТУ, КАКО ЈЕ ИЗМЕЊЕН И ДОПУЊЕН 12. АВГУСТА 2021. ГОДИНЕ, ПО ОСНОВУ КОЈЕГ ЈЕ ЗАЈМОДАВАЦ СТАВИО НА РАСПОЛАГАЊЕ КОРИСНИКУ КРЕДИТА ИЗНОС ДО 40.000.000 (ЧЕТРДЕСЕТ МИЛИОНА) ЕВРА РАДИ, ИЗМЕЂУ ОСТАЛОГ, РЕФИНАНСИРАЊА ЗАЈМА И ФИНАНСИРАЊА ЊЕГОВИХ ГЕНЕРАЛНИХ КОМПАНИЈСКИХ ПОТРЕБА, УКЉУЧУЈУЋИ И РАЗВОЈ НЕПОКРЕТНОСТИ (УГОВОР О КРЕДИТУ). STRAUSS LAZAR TRUST COMPANY (1992) LTD., ПРИВРЕДНО ДРУШТВО ОСНОВАНО У ИЗРАЕЛУ СА СЕДИШТЕМ НА АДРЕСИ ALON TOWER 2, 30TH FLOOR, 94 YIGAL ALON ST., ТЕЛ АВИВ 6789139, ИЗРАЕЛ, РЕГИСТРОВАНО У РЕГИСТРУ ПРИВРЕДНИХ ДРУШТАВА ИЗРАЕЛА, ПОД МАТИЧНИМ БРОЈЕМ 511742066 ЈЕ ОВИМ ИМЕНОВАН И ОВЛАШЋЕН ДА ПОСТУПА У ИМЕ ЗАЈМОДАВЦА КАО АГЕНТ ОБЕЗБЕЂЕЊА У СКЛАДУ СА УСЛОВИМА НАВЕДЕМ У ЧЛАНУ 2. ОВОГ УГОВОРА О ХИПОТЕЦИ. АГЕНТ ОБЕЗБЕЂЕЊА ЋЕ БИТИ УПИСАН КОД НАДЛЕЖНЕ СЛУЖБЕ ЗА КАТАСТАР НЕПОКРЕТНОСТИ КАО ХИПОТЕКАРНИ ПОВЕРИЛАЦ У ИМЕ И ЗА РАЗЧУН ЗАЈМОДАВЦА. ПРЕДМЕТ УГОВОРА О ХИПОТЕЦИ ОВАЈ УГОВОР О ХИПОТЕЦИ ЈЕ ЗАКЉУЧЕН У КОРИСТ АГЕНТА ОБЕЗБЕЂЕЊА РАДИ ОБЕЗБЕЂЕЊА БЛАГОВРЕМЕНОГ И ПОТПУНОГ НАМИРЕЊА СВИХ ПОСТОЈЕЋИХ И БУДУЋИХ НОВЧАНИХ ОБАВЕЗА КОЈЕ СУ ИЛИ КОЈЕ МОГУ У БИЛО КОМ ТРЕНУТКУ У БУДУЋНОСТИ БИТИ ИЛИ ПОСТАТИ ДОСПЕЛЕ И ПЛАТИВЕ ОД СТРАНЕ КОРИСНИКА КРЕДИТА ЗАЈМОДАВЦУ ПО ОСНОВУ УГОВОРА О КРЕДИТУ (ОБЕЗБЕЂЕНЕ ОБАВЕЗЕ). СТРАНЕ ПРИХВАТАЈУ И САГЛАСНЕ СУ ДА ИЗВРШНА ВАНСУДСКА ХИПОТЕКА КОЈА ЋЕ БИТИ УСТАНОВЉЕНА У КОРИСТ АГЕНТА ОБЕЗБЕЂЕЊА НА НЕПОКРЕТНОСТИМА (ХИПОТЕКА) ДАЈЕ ПРИОРИТЕТ АГЕНТУ ОБЕЗБЕЂЕЊА У НАМИРИВАЊУ ОБЕЗБЕЂЕНИХ ОБАВЕЗА ИЗ НЕПОКРЕТНОСТИ У ОДНОСУ НА ПОТРАЖИВАЊА СВИХ ДРУГИХ ПОВЕРИЛАЦА ПРЕМА КОРИСНИКУ КРЕДИТА У ВЕЗИ СА НЕПОКРЕТНОСТИМА. СТРАНЕ ПРИХВАТАЈУ И САГЛАСНЕ СУ ДА ХИПОТЕКА УКЉУЧУЈЕ СВА ПОБОЉШАЊА И ПОВЕЋАЊА НЕПОКРЕТНОСТИ ДО КОЈИХ ЈЕ ДОШЛО ПОСЛЕ ЗАСНИВАЊА ХИПОТЕКЕ У СКЛАДУ СА ЗАКОНОМ. ОБЕЗБЕЂЕНЕ ОБАВЕЗЕ У СКЛАДУ СА ЗАКОНОМ, СТРАНЕ ОВИМ НАВОДЕ ГЛАВНЕ ПОДАТКЕ О ОБЕЗБЕЂЕНИМ ОБАВЕЗАМА ИЗ УГОВОРА О КРЕДИТУ: ГЛАВНИЦА: ДО 40.000.000 ЕВРА (СЛОВИМА: ЧЕТРДЕСЕТ МИЛИОНА ЕВРА). КОНАЧНИ ДАТУМ (ОТПЛАТЕ) ДОСПЕЋА: 2. АВГУСТ 2028. ГОДИНЕ (ДРУГИ АВГУСТ ДВЕ ХИЉАДЕ ДВАДЕСЕТ ОСМЕ). НАЧИН ОТПЛАТЕ: У КВАРТАЛНИМ РАТАМА ПЛАТИВИМ НА ПОСЛЕДЊИ ДАН СВАКОГ КАЛЕНДАРСКОГ КВАРТАЛА У ИЗНОСУ ОД 1% УКУПНОГ ИЗНОСА ИЗВОРНЕ ГЛАВНИЦЕ КОЈА ЈЕ ПОВУЧЕНА ДО ДАТУМА ПЛАЋАЊА КАМАТЕ НА КОЈИ СЕ ВРШИ ОТПЛАТА. ПОСЛЕДЊА РАТА ОТПЛАТЕ ЋЕ БИТИ ЈЕДНАКА ПРЕОСТАЛОМ ДУГУ ПО СВИМ ПРЕОСТАЛИМ ЗАЈМОВИМА И БИЋЕ ПЛАТИВА 2. АВГУСТА 2028. ГОДИНЕ. КАМАТНИ ПРЕИОД: КАЛЕНДАРСКИ КВАРТАЛ. НАЧИН ОТПЛАТЕ КАМАТЕ: НА ПОСЛЕДЊИ ДАН СВАКОГ КАЛЕНДАРСКОГ КВАРТАЛА. ВАЛУТА ОБРАЧУНА: ЕВРО, КАМАТНА СТОПА: 2,83% ГОДИШЊЕ, МЕСТО ОТПЛАТЕ: У СКЛАДУ СА УГОВОРОМ О КРЕДИТУ, МАКСИМАЛНИ ИЗНОС ОБЕЗБЕЂЕНИХ ОБАВЕЗА: 60.000.000 (ШЕЗДЕСЕТ МИЛИОНА ЕВРА). ХИПОТЕКА УСТАНОВЉЕНА ОВИМ УГОВОРОМ О ХИПОТЕЦИ ПРОИЗВОДИЋЕ ДЕЈСТВО И ВАЖИЋЕ СВЕ ДОК ОБЕЗБЕЂЕНЕ ОБАВЕЗЕ НЕ БУДУ ПЛАЋЕНЕ ИЛИ НА ДРУГИ НАЧИН ИЗМИРЕНЕ У ЦЕЛОСТИ. ОСИМ КАДА ИМПЕРАТИВНЕ ОДРЕДБЕ СРПСКОГ ПРАВА НАЛАЖУ ДРУКЧИЈЕ, СВА КОМУНИКАЦИЈА У ВЕЗИ СА ОВИМ УГОВОРОМ О ХИПОТЕЦИ ЋЕ СЕ ВРШИТИ У СКЛАДУ СА УГОВОРОМ О КРЕДИТУ, КАО И У СКЛАДУ СА ОСТАЛИМ УСЛОВИМА ИЗ

CBS International d.o.o., an independently owned and operated affiliate of Cushman & Wakefield, performs valuation and advisory services independently for Clients, and solely takes responsibility for the subject valuation report.

НАВЕДЕНОГ УГОВОРА О ХИПОТЕЦИ И ПО ОСНОВУ СВИХ БУДУЋИХ ЕВЕНТУАЛНО ЗАКЉУЧЕНИХ АНЕКСА ИСТОГ ПО ОСНОВУ УГОВОРА О ХИПОТЕЦИ КОЈИ ЈЕ ПОТВРЂЕН ОД СТРАНЕ ЈАВНОГ БЕЛЕЖНИКА НЕДИН ЗОРАНА ИЗ БЕОГРАДА ОПУ:913-2021 ДАНА 01.11.2021. ГОДИНЕ

Напомена (терет парцела)	
*** Нема напомене ***	
2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист	
Број објекта:	1
Назив улице:	ДИМИТРИЈА ТУЦОВИЋА 23
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Пројектована површина m²:	614
Пројектована корисна пов. m²	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Пројектована грађевинска пов. m²	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ПРЕДБЕЛЕЖБА: ОСТАЛЕ ЗГРАДЕ-ОБЈЕКАТ ТРГОВАЧКОГ ЦЕНТРА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ИМА ОДОБРЕЊЕ ЗА ГРАДЊУ, А НЕМА ОДОБРЕЊЕ ЗА УПОТРЕБУ
Број етажа под земљом:	
Број етажа у приземљу:	1
Број етажа над земљом:	1
Број етажа у поткровљу:	
Имаоци права на објекту	
Назив:	ПРЕДБЕЛЕЖБА: SEK DOO BEOGRAD -NOVI BEOGRAD
Адреса:	БЕОГРАД, БУЛЕВАР МИЛУТИНА МИЛАНКОВИЋА 9ж
Матични број лица:	0000020306521
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1
Терети на објекту - Г лист	
Врста терета:	ЗА ОБЈЕКАТ НИЈЕ ИЗДАТА УПОТРЕБНА ДОЗВОЛА
Датум уписа:	28.02.2023.
Трајање терета:	
Опис терета:	
Напомена (терет објекта)	
*** Нема напомене ***	

НАПОМЕНА: Сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама и члану 6. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из ГКИС-а, без накнаде се издаје извод из листа непокретности: органима, организацијама и институцијама Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, организацијама обавезног социјалног осигурања, установама основаних од стране Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, Црквама и верским заједницама, Црвеном крсту Србије, дипломатско-конзуларним представништвима страних држава, под условом узајамности, јавним бележницима, геодетским организацијама и привредним друштвима и предузетницима уписаним у Регистар посредника у промету и закупу непокретности, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.

Source: knweb compiled by CBS International doo

D

Site Plan



Source: Geosrbija.rs, compiled by CBS International doo

E

Certificate

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

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

РЕШЕЊЕ

којим се

НЕНАДУ СУЗИЋУ

Јединствени матични број грађана (ЈМБГ): 2506976710310

обнавља

ЛИЦЕНЦА

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

Образложење

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

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

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

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

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

ДРЖАВНИ СЕКРЕТАР

Ана Триповић

F

Valuation Printout

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

Valuation Date: 11/30/2025

Property: BIG RETAIL PARK KRAGUJEVAC 2025
Tenure: Freehold

Future
Over-rent
Expiry

Tenant Name	Suite	Lease ID	ITZA Area	Standard Area	Start Date	Expiry	Remaining Term to Expiry	Active Break	Earliest Termination	Remaining Term to Earliest Termination	Next Review	Contracted Rent	Valuation Rent	Rental Value
CoffeeDream			0	163	11/30/2025	11/17/2033	7y 11m 19d		11/17/2033	7y 11m 19d		24,164	24,164	24,321
CoffeeDream - Garden			0	116	11/30/2025	11/17/2033	7y 11m 19d		11/17/2033	7y 11m 19d		7,115	7,115	7,212
Extra Sport			0	294	11/30/2025	10/18/2033	7y 10m 19d		10/18/2033	7y 10m 19d		43,381	43,381	43,770
Pet centar			0	294	11/30/2025	10/18/2033	7y 10m 19d		10/18/2033	7y 10m 19d		50,487	50,487	51,121
Pepco			0	640	11/30/2025	10/18/2033	7y 10m 19d		10/18/2033	7y 10m 19d		70,862	70,862	73,014
Gigatron			0	1,398	11/30/2025	10/18/2028	2y 10m 19d		10/18/2028	2y 10m 19d		218,052	218,052	221,407
Đak			0	576	11/30/2025	10/18/2033	7y 10m 19d		10/18/2033	7y 10m 19d		106,404	106,404	107,095
Galerija Podova			0	545	11/30/2025	10/18/2033	7y 10m 19d		10/18/2033	7y 10m 19d		106,833	106,833	107,813
Kengur			0	479	11/30/2025	10/18/2033	7y 10m 19d		10/18/2033	7y 10m 19d		76,522	76,522	78,130
Picador			0	350	11/30/2025	10/18/2028	2y 10m 19d		10/18/2028	2y 10m 19d		51,772	51,772	52,528
Picador - Garden			0	304	11/30/2025	10/18/2028	2y 10m 19d		10/18/2028	2y 10m 19d		18,722	18,722	18,978
Decathlon			0	1,775	11/30/2025	10/18/2043	17y 10m 19d		10/18/2043	17y 10m 19d		106,500	106,500	110,760
Turnover rent above min			0	0	11/30/2025	11/30/2026	1y 1d		11/30/2026	1y 1d		50,400	50,400	50,000
Other			0	0	11/30/2025	3/21/2031	5y 3m 22d		3/21/2031	5y 3m 22d		4,440	4,440	4,500
Totals			0	6,934								935,654	935,654	950,649
Total W A L E (Area)						8y 11m 19d	8y 11m 19d		8y 11m 19d					
Total W A L E (Rent)						7y 1m 6d	7y 1m 6d		7y 1m 6d					

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

Summary Valuation (Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 11/30/2025

Property

Address	BIG RETAIL PARK KRAGUJEVAC 2025, 23 Dimitrija Tucovica Street
External ID	

Gross Valuation		10,811,746
Capital Costs		-584,488
Net Value Before Fees		10,227,258
Less Agents/Legal	@0.00% Net Sale Price	0
	Fees include non recoverable VAT @ 0.00%	
Net Valuation		10,227,258
Say		10,200,000

Equivalent Yield	8.6587%	True Equivalent Yield	8.7204%
Initial Yield (Valuation Rent)	8.0066%	Initial Yield (Contracted Rent)	8.0066%
Reversion Yield	8.5729%		
Total Valuation Rent	935,654	Total Contracted Rent	935,654
Total Rental Value	950,649	Number of Tenants	14
Capital Value Per Area	1,471		

Running Yields

Date	Gross Rent	Operating Expense	Ground Lease Expenses	Net Rent	Annual	Quarterly
11/30/2025	935,654	-70,000	0	865,654	8.0066%	8.4239%
12/1/2026	885,254	-72,500	0	812,754	7.5173%	7.8842%
3/1/2027	935,254	-72,500	0	862,754	7.9798%	8.3942%
12/1/2027	935,254	-70,000	0	865,254	8.0029%	8.4198%
12/31/2027	935,254	-93,381	0	841,873	7.7867%	8.1809%
10/19/2028	646,708	-100,813	0	545,894	5.0491%	5.2125%
11/1/2028	646,708	-30,813	0	615,894	5.6965%	5.9053%
1/19/2029	939,621	-38,136	0	901,485	8.3380%	8.7913%
10/19/2029	939,621	-23,491	0	916,130	8.4735%	8.9420%
3/22/2031	935,181	-23,605	0	911,576	8.4314%	8.8951%
6/22/2031	939,681	-23,717	0	915,964	8.4719%	8.9402%
3/22/2032	939,681	-23,492	0	916,189	8.4740%	8.9426%
10/19/2033	485,193	-35,177	0	450,016	4.1623%	4.2729%
11/18/2033	453,913	-35,972	0	417,941	3.8656%	3.9609%
1/19/2034	914,856	-47,495	0	867,361	8.0224%	8.4414%
2/18/2034	946,389	-48,284	0	898,105	8.3068%	8.7566%
10/19/2034	946,389	-25,236	0	921,153	8.5199%	8.9937%
11/18/2034	946,389	-23,660	0	922,729	8.5345%	9.0099%
10/19/2043	839,889	-26,535	0	813,354	7.5229%	7.8903%
1/19/2044	950,649	-29,304	0	921,345	8.5217%	8.9957%
10/19/2044	950,649	-23,766	0	926,883	8.5729%	9.0527%

Summary Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 11/30/2025

Yields Based On Gross Value

Tenants

Tenant Name	Suite	Lease ID	Next Review	Earliest Termination	CAP Group	Method	Contracted Rent	Valuation Rent	Rental Value	Gross Value	Initial Yield	Initial Yield (Contracted)	Equivalent Yield	Reversionary Yield
CoffeeDream				11/17/2033	General rate	Hardcore(8.5%)	24,164	24,164	24,321	283,506	7.8858%	7.8858%	8.1363%	8.3642%
CoffeeDream - Gard				11/17/2033	General rate	Hardcore(8.5%)	7,115	7,115	7,212	83,787	7.8566%	7.8566%	8.1371%	8.3923%
Extra Sport				10/18/2033	General rate	Hardcore(8.5%)	43,381	43,381	43,770	509,591	7.8761%	7.8761%	8.1366%	8.3745%
Pet centar				10/18/2033	General rate	Hardcore(8.5%)	50,487	50,487	51,121	594,176	7.8612%	7.8612%	8.1370%	8.3886%
Pepco				10/18/2033	General rate	Hardcore(8.5%)	70,862	70,862	73,014	841,728	7.7888%	7.7888%	8.1390%	8.4574%
Gigatron				10/18/2028	General rate	Hardcore(8.5%)	218,052	218,052	221,407	2,563,233	7.8705%	7.8705%	8.1400%	8.4219%
Đak				10/18/2033	General rate	Hardcore(8.5%)	106,404	106,404	107,095	1,248,294	7.8863%	7.8863%	8.1364%	8.3648%
Galerija Podova				10/18/2033	General rate	Hardcore(8.5%)	106,833	106,833	107,813	1,255,085	7.8752%	7.8752%	8.1367%	8.3753%
Kengur				10/18/2033	General rate	Hardcore(8.5%)	76,522	76,522	78,130	904,559	7.8267%	7.8267%	8.1380%	8.4214%
Picador				10/18/2028	General rate	Hardcore(8.5%)	51,772	51,772	52,528	608,213	7.8753%	7.8753%	8.1400%	8.4205%
Picador - Garden				10/18/2028	General rate	Hardcore(8.5%)	18,722	18,722	18,978	219,784	7.8812%	7.8812%	8.1399%	8.4190%
Decathlon				10/18/2043	General rate	Hardcore(8.5%)	106,500	106,500	110,760	1,266,099	7.7824%	7.7824%	8.1377%	8.5294%
Turnover rent above				11/30/2026	Group 1	T&R(13%, 13%)	50,400	50,400	50,000	381,483	12.2232%	12.2232%	12.1893%	12.7791%
Other				3/21/2031	General rate	Hardcore(8.5%)	4,440	4,440	4,500	52,209	7.8681%	7.8681%	8.1384%	8.4038%

Cash Flow

BIG RETAIL PARK KRAGUJEVAC 2025 (Amounts in EUR)
Nov, 2025 through Oct, 2037
9/30/2025 3:30:02 PM

	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast
For the Years Ending	Year 1 Oct-2026	Year 2 Oct-2027	Year 3 Oct-2028	Year 4 Oct-2029	Year 5 Oct-2030	Year 6 Oct-2031	Year 7 Oct-2032	Year 8 Oct-2033	Year 9 Oct-2034	Year 10 Oct-2035	Year 11 Oct-2036	Year 12 Oct-2037	Total
Rental Revenue													
Potential Base Rent	860,282	935,288	935,407	939,621	939,621	939,657	939,681	939,906	946,377	946,389	946,389	946,389	11,215,007
Absorption & Turnover Vacancy	0	-12,500	-10,236	-62,992	0	-1,133	-12,500	-16,108	-176,043	0	-1,125	-12,500	-305,138
Scheduled Base Rent	860,282	922,788	925,171	876,629	939,621	938,524	927,181	923,798	770,334	946,389	945,264	933,889	10,909,869
Total Rental Revenue	860,282	922,788	925,171	876,629	939,621	938,524	927,181	923,798	770,334	946,389	945,264	933,889	10,909,869
Total Tenant Revenue	860,282	922,788	925,171	876,629	939,621	938,524	927,181	923,798	770,334	946,389	945,264	933,889	10,909,869
Potential Gross Revenue	860,282	922,788	925,171	876,629	939,621	938,524	927,181	923,798	770,334	946,389	945,264	933,889	10,909,869
Effective Gross Revenue	860,282	922,788	925,171	876,629	939,621	938,524	927,181	923,798	770,334	946,389	945,264	933,889	10,909,869
Operating Expenses													
StructuraL vacancy	0	0	19,295	21,916	23,491	23,463	23,180	23,095	19,258	23,660	23,632	23,347	224,336
Leasing agent fee	0	2,500	14,646	0	0	225	2,500	23,047	15,273	0	225	2,500	60,916
Rent reduction	70,000	70,000	70,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	210,000
Total Operating Expenses	70,000	72,500	103,941	21,916	23,491	23,688	25,680	46,142	34,532	23,660	23,857	25,847	495,252
Net Operating Income	790,282	850,288	821,230	854,713	916,130	914,836	901,501	877,656	735,803	922,729	921,407	908,042	10,414,617
Capital Expenditures													
Unexpected cost provisions	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	240,000
Capex provisions	25,808	27,684	27,755	26,299	28,189	28,156	27,815	27,714	23,110	28,392	28,358	28,017	327,296
Total Capital Expenditures	45,808	47,684	47,755	46,299	48,189	48,156	47,815	47,714	43,110	48,392	48,358	48,017	567,296
Total Leasing & Capital Costs	45,808	47,684	47,755	46,299	48,189	48,156	47,815	47,714	43,110	48,392	48,358	48,017	567,296
Cash Flow Before Debt Service	744,474	802,604	773,475	808,414	867,942	866,680	853,686	829,942	692,693	874,338	873,049	860,025	9,847,321
Cash Flow Available for Distribution	744,474	802,604	773,475	808,414	867,942	866,680	853,686	829,942	692,693	874,338	873,049	860,025	9,847,321

CUSHMAN & WAKEFIELD | CBS INTERNATIONAL

Valuation Report

BIG KRUSEVAC

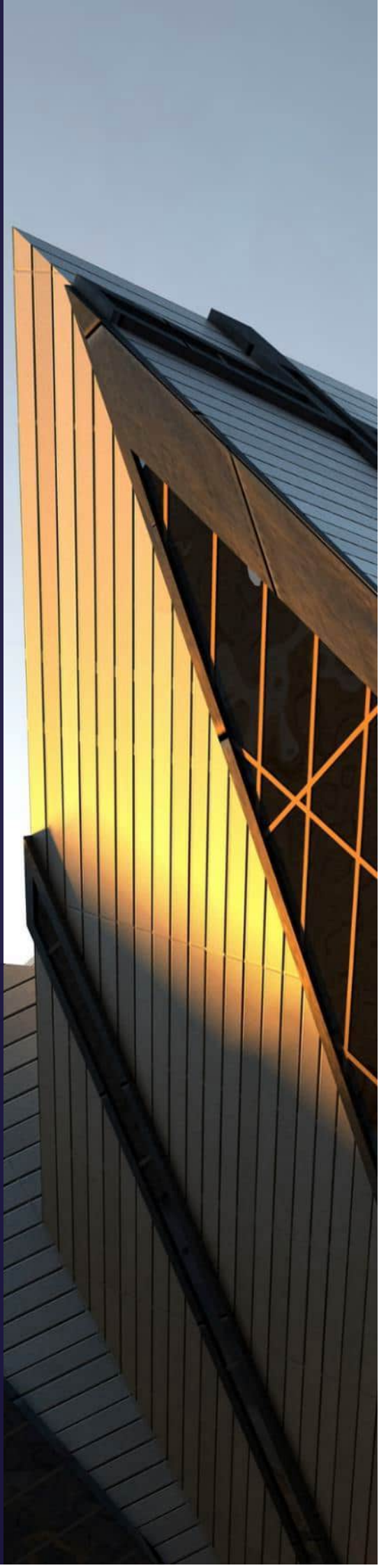
37 Krfska Street, Krusevac, Serbia

Prepared for

NEPI Real Estate Project Two d.o.o.

Date

December 31st, 2025



Better never settles

CBS International doo Beograd
Airport City Belgrade
11 Tadije Sondermajera St.
11070 Belgrade, Serbia
PIB I VAT N° 104724713
MB I Reg N° 20222891

Direct +381 11 22 58 777
office@cw-cbs.rs | www.cw-cbs.rs

Report date: February 11th 2026

NEPI REAL ESTATE PROJECT TWO DOO KRAGUJEVAC
56 Kraljice Marije Boulevard,
Kragujevac, Serbia

VALUATION OF BIG KRUSEVAC – RETAIL PARK, TOTALING 10,636 SQM OF GLA, LOCATED AT C.P. 2635/17 CM KRUSEVAC, 37 KRFSKA STREET, KRUSEVAC.

As per your request CBS International d.o.o. Beograd has prepared a valuation report of the Fair Value of a property for internal purpose - financial reporting.

The contents of this report and appendices are confidential to the party to whom they are addressed for the specific purpose referred and for their use only. Before this report and any part thereof is reproduced or referred to in any other document, circular or statement, and before its contents are disclosed orally or otherwise to a third party, CBS's and Consultant's written approval must first be obtained.

Such publication or disclosure will both be permitted unless, where relevant, it incorporates adequate reference to the Assumptions and Limiting Conditions referred to herein. For the avoidance of doubt, such approval is required whether or not CBS International d.o.o. or any related companies is referred to by name and whether or not the contents of this Report are combined with others.

The property description and identification, market information, analysis and conclusions are set further in the enclosed report, subject to the assumptions and limiting conditions included therein. There are no extraordinary or limiting conditions to note.

It is our opinion that the Fair value of the Subject Property as of December 31st, 2025 is:

Value indicators	Fair Value (EUR)
BIG Krusevac, 37 Krfska Street, Krusevac	19,900,000
Final Conclusion of Fair Value	**19,900,000**

Source: CBS International doo

Kind regards,

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

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

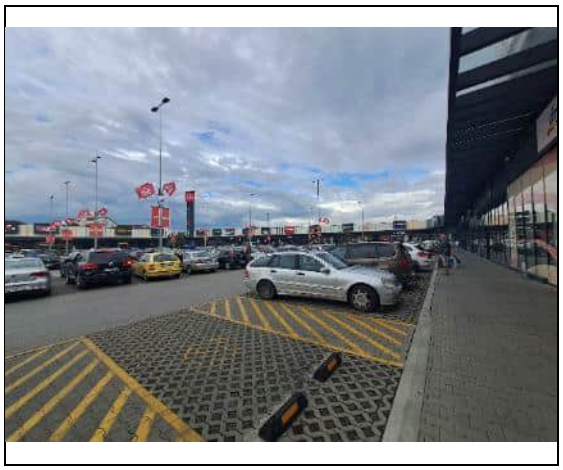
Table of Contents

INTRODUCTION **5**
Executive Summary 5
Assumptions and Limiting Conditions 6
Capital Values 6
Opinion of Fair Value 6
Responsibility 6
Property 6
Measurements 7
Documentation 7
Ownership Documentation 7
Opinions, Analysis and Conclusions 7
Valuation of Property 7
Trade Related Valuations 8
Special Assumptions 8
Sources of information 8
Compliance with Valuation Standards 9
Valuer 9
Other Valuers 9
Conflicts of Interests 9
Analysis, opinions and conclusions 9
Employment and compensation 9
Inspection 9
Consideration of any significant ESG factors impacting a valuation 9
PROPERTY DESCRIPTION **10**
Location 10
Site 10
Technical description 11
Tenancies 13
State of Repair, Planning and Environmental Issues 13
Tenure 14
Serbia Retail Market Analysis 16
Supply Analysis 16
Retail Market Development 18
Marketability analysis 18
VALUATION METHODOLOGY **19**
Sales Approach 19
Income Approach 19
Cost Approach 19
Key Valuation Factors 20
Valuation assumptions and comments 21
APPENDIX **25**
Location Plans 25
Photographs 27
Cadastral Excerpt 32
Site Plan 41
Usage and construction permit 43
Certificate 53
Valuation Printout 55

Introduction

Executive Summary





The Property	BIG Krusevac
Address	37 Krfska Street, Krusevac
GPS Coordinates	43.569424, 21.340287
Valuation Date	December 31st, 2025
Inspection Date	September 11th, 2025
Inspection Remark	The inspection was carried out by Isidora Mrvic
Basis of Valuation	Fair value. We confirm that the ''Fair value'' reported below is effectively the same as "Market Value" defined by the IFRS
Purpose of Valuation	Internal financial reporting purposes
Property Description	BIG Krusevac - Retail Park situated at c.p. 2635/17 CM Krusevac. Park has 25 stores - 22 tenants
Gross Leasable Area (GLA)	10,636.23 sqm
Capacity of Valuer	External
The Valuer's Name	Nenad Suzić
License No	017
Special Assumptions	No
The Highest and Best Use	Commercial

Assumptions and Limiting Conditions

This report is prepared for use by the Client, for the specified purpose set forth in the valuation report. No responsibility and liability are assumed by CBS International d.o.o. for the use of this report by any other party or for any other purpose without the written consent of the Company and the Consultant.

CBS International d.o.o. assumes no responsibility for economic or physical factors occurring at any date other than the date of value set forth in the report.

Information, value estimates and opinions disclosed to CBS International contained in this report were obtained from sources considered reliable and are believed to be true and correct. However, CBS International can assume no responsibility for the accuracy of such information.

Capital Values

The value of the property has been assessed in accordance with the relevant parts of RICS Valuation – Global Standards 2024. In particular, we have assessed the Fair Value of the property in accordance with VPS 2.7. Under these provisions, the term "Fair Value" means:

"The price that would be received to sell an asset, or paid to transfer a liability, in an orderly transaction between market participants at the measurement date ". The valuation represents the figure that would appear in a hypothetical contract of sale at the valuation date. No adjustment has been made to this figure for any expenses of acquisition or realisation - nor for taxation which might arise in the event of a disposal. No account has been taken of any inter-company leases or arrangements, nor of any mortgages, debentures or other charges.

We confirm that the "Fair Value" reported above is effectively the same as "Market Value".

Opinion of Fair Value

Opinion of fair value is based upon analysis and valuation assumptions set forth in this report and is primarily based upon available comparable market transactions realized between unbiased and informed parties, in an arm's-length transaction.

The description of the subject property was based on data and analysis by CBS International on the date of inspection and on relevant information provided by the Client and concerned parties.

Responsibility

CBS International assumes no responsibility for the occurrence or reporting of any building code violations or environmental conditions, where expertise or engineering knowledge is required to discover them. For the avoidance of doubt, CBS will not undertake an environmental assessment or prepare a land quality statement, which would be the responsibility of an environmental consultant or chartered environmental surveyor. In this respect, CBS will have regard to any environmental reports provided to CBS. Experts should be retained to determine compliance and environmental conditions.

CBS International did not perform detailed technical compliance analysis, testing of materials, soil sampling, inspection of exposed and non-exposed parts of structure, nor have we performed examination with an aim to determine presence of hazardous materials or techniques in any part of the property. CBS International is not in a position to state therefore that the subject property does not contain any defects.

Property

Unless otherwise stated, subject property is analyzed assuming all required licenses, construction and occupancy permits, and other legislative documents relevant for valuation purposes are existing and valid, unless otherwise stated.

We will not carry out a structural survey of any property nor will we test services. Further, no inspection will be made of the woodwork and other parts of the structures which are covered, unexposed or inaccessible. In the absence of information to the contrary, the valuation will be on the basis that the property is free from defect. However, the value will reflect the apparent general state of repair of the property noted during inspection, but we do not give any warranty as to the condition of the structure, foundations, soil and services. Our report should not be taken or interpreted as giving any opinion or warranty as to the structural condition or state of repair of the property, nor should such an opinion be implied. If we give the age of a building in our report, this will be an estimate and for guidance only.

Measurements

We have not measured the Properties but have relied upon the floor areas provided.

Where we are required to measure a property, we will generally do so in accordance with the latest edition of the RICS Code of Measuring Practice. However, you should specifically note that the floor areas contained in any report we may publish are approximate and if measured by us will be within a 3% tolerance either way. In cases where the configuration of the floor plate is unusually irregular or is obstructed, this tolerance may be exceeded.

We will not be able to measure areas that we are unable to access. In these cases we may estimate floor areas from plans or by extrapolation. Where we are required to measure land or site areas, the areas will be approximate and will be measured from plans supplied or from plans obtained from the relevant Land Registry. They will not be physically checked on site. The areas we report will be appropriate for the valuation purpose but should not be relied upon for any other purpose.

Documentation

Where the Valuation Report is required to contain site plans these will be based on extracts of the Ordinance Survey or other maps showing, for identification purposes only, CBS's understanding of the extent of title based on site inspections or copy title plans supplied to CBS. The Client should not rely on CBS's plans to define boundaries.

Ownership Documentation

Details regarding ownership rights or lease conditions related to subject property are disclosed as they have been communicated by the Client. CBS International did not have access to the entire documentation related to ownership or leasing. Information and documents upon which our analysis was performed will be disclosed in the report. Legal experts should be retained to determine compliance with suggested documents.

Opinions, Analysis and Conclusions

As agreed, CBS International will not provide full details of the valuation approach and reasoning in the Valuation Report.

CBS International reserves the right to make adjustments to disclosed opinions, analysis and conclusions within the report should any additional data become available. Unless agreed in writing in advance with the Client, CBS International will not obtain information from the Land Registry.

CBS International will not consent to publication or disclosure of the Valuation Report unless, where relevant, it incorporates adequate reference to the Special Assumptions and/or departures from the Red Book referred to in this valuation report.

Valuation of Property

Unless CBS International has confirmed otherwise in engagement letter, each property will be valued individually; in the case of a portfolio, CBS will assume that each of the properties would be marketed in an orderly way and not placed on the market at the same time.

No allowance will made by CBS for any items of plant or machinery not forming part of the service installations of the building(s). CBS will specifically exclude all items of plant, machinery and equipment installed wholly or primarily in connection with any of the occupants' businesses. CBS will also exclude furniture and furnishings, fixtures, fittings, vehicles, stock and loose tools, except where such items would ordinarily transfer to a prospective purchaser in the sale of a trading business as a going concern in accordance with Red Book and National Standards.

No account will be taken in the Valuation of any business goodwill that may arise from the present occupation of the Property, except where such business goodwill (excluding any personal goodwill) would ordinarily transfer to a prospective purchaser in the sale of a trading business as a going concern in accordance with Red Book and National Standards.

CBS International has not been provided with loan or financing details therefore we are not in a position to comment in connection potential or existing loan security.

Titles, Tenures and Lettings

Details of title/tenure under which the Property is held and of lettings to which it is subject are as supplied to us. We have not generally examined nor had access to all the deeds, leases or other documents relating thereto. Where information from deeds, leases or other documents is recorded in this report, it represents our understanding of the relevant documents. We should emphasise, however, that the interpretation of the documents of title (including relevant deeds, leases and planning consents) is the responsibility of your legal adviser.

We have not conducted credit enquiries on the financial status of any tenants. We have, however, reflected our general understanding of purchasers' likely perceptions of the financial status of tenants.

Trade Related Valuations

Unless we have agreed otherwise, for trading related property (such as hotels, marinas and self-storage properties where the property is trading and is expected to continue, we will value on the assumption of a fully equipped operational entity, having regard to trading potential.

Where we are instructed to value a property having regard to its trading potential, we will take account of any trading information that either the operator has supplied to us or that we have obtained from our own enquiries. We will rely on this information being correct and complete and on there being no undisclosed matters that could affect our valuation. The valuation will be based on our opinion as to future trading potential and the level of fair maintainable turnover and fair maintainable operating profit likely to be achieved by a reasonably efficient operator. Unless we have said otherwise in the relevant Letter:

(i) the valuation will be made on the basis that each property will be sold as a whole including all fixtures, fittings, furnishings, equipment, stock and goodwill required to continue trading;

(ii) we will assume that the new owner will normally engage the existing staff and the new management will have the benefit of existing and future bookings or occupational agreements (which may be an important feature of the continuing operation), together with all existing statutory consents, operational permits and licences;

(iii) we will assume that all assets and equipment are fully owned by the operator and are not subject to separate finance leases or charges;

(iv) we will exclude any consumable items, stock in trade and working capital; and

(v) we will assume that all goodwill for the properties is tied to the land and buildings and does not represent personal goodwill to the operator.

Special Assumptions

No.

Sources of information

We have carried out our work based upon information supplied to us by the client, as set out within this report, which we have assumed to be correct and comprehensive.

- Rent Roll
- Cadastral Excerpt
- Usage permit
- Main design
- Rent Roll
- Certificate of energy efficiency
- All other information supplied to us by NEPI Real Estate Project Two doo which we have assumed to be correct and comprehensive

Statement of Competency

Compliance with Valuation Standards

The valuation and valuation report will be prepared in accordance with the appropriate sections of the current edition of the RICS Valuation – Professional Standards (the "Red Book"). In this context "current edition" means the version of the Red Book in force at the Valuation Date. The Valuation will be compliant with International Valuation Standards ("IVS") and National Valuation Standards.

Valuer

The Valuation will be undertaken by a suitably qualified valuer, or valuers, who has or have the knowledge, skills and understanding to undertake the Valuation competently and who will act as "External Valuer(s)" (as defined in the Red Book) qualified for the Purpose of Valuation. The consultant is a member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), is familiar with International Valuation Standards (IVS), is familiar with National Valuation Standards, and other pertaining professional knowledge. The Consultant has relevant valuation experience, has interacted with local market participants to gain access to information on market conditions and trends relevant to valuation of the subject property.

Other Valuers

The Valuation Report to be provided by CBS International may include valuations by other valuers. CBS confirms its understanding that the valuations of others have been or will be prepared in accordance with the Red Book.

Conflicts of Interests

CBS International has had no previous recent or current involvement with the Property or where relevant in the case of a valuation for secured lending, with the parties to the transaction for which the loan is required and CBS does not anticipate any future fee earning relationship with the Property, the Borrower or a party connected to the transaction. Therefore, CBS International does not consider that any conflict arises in preparing the advice requested.

We have no present or prospective interest in the property that is the subject of this report, and we have no personal interest or bias with respect to the parties involved.

Analysis, opinions and conclusions

The reported analysis, opinions and conclusions are limited only by the reported assumptions and limiting conditions, and are our personal, unbiased professional opinions and conclusions. Value conclusions are not based on a requested value, specific value or loan approval conditions.

Employment and compensation

Our employment or our compensation are not contingent upon the reporting of a predetermined value or direction in the value that favours Client's cause, the value estimate, attainment of a result or the occurrence of any subsequent events.

Inspection

CBS International's team has made a personal inspection of the subject property, unless otherwise is stated within the report.

Consideration of any significant ESG factors impacting a valuation

The consultant considered the potential impact of significant environmental, social and governance (ESG) factors and regulatory environment on value, to the extent that such factors are reasonably identifiable and quantifiable, as per the documentation presented by the Client. The valuation does not constitute any explicit ESG risk assessment or ESG rating analytical procedures. Unless otherwise stated in the report, we consider there are no any significant ESG factors that impact the valuation.

Property Description

Location

Krusevac is a city and administrative center of the Rasina district in central Serbia. It is located in the valley of West Morava, on Rasina river. According to the 2022 census, the city administrative area has a population of 113,582, while the urban area has 53,746 inhabitants.

BIG Krusevac – Retail Park is located, approximately 2 km south-east from Downtown. Property is situated in 37 Krfska Street, and more precisely, it is positioned at the roundabout of the Nikole Pasica Boulevard, Kneza Milosa and Ljube Tripkovica Street. The boundaries of Krusevac Retail Park include vacant land plot at north, NIS gas station and LIDL and Roda supermarket to west, residential area at the east and Sports airport at south. Subject property is surrounded by houses, and by high-rise residential buildings, providing customer base on a foot distance.

Blagoja Parovica Street is very important traffic corridor for inhabitants of towns located southern from Krusevac, including Brus, Blace, Prokuplje and Kursumlija. This road exceeds local character, as it is to a great extent used by tourists visiting Kopaonik Mounatin, arguably the most prominent ski center in Serbia. BIG Krusevac Retail park has excellent accessibility and visibility from the mentioned street. Until year 2018, land was completely undeveloped. After grand opening of Lidl (year 2018) and Krusevac Retail Park (year 2019) this part of the city became new city destination and probably will be the subject of further commercial and/or residential development.

The highway no. E-75, is some 30 kilometres away. Over highway E-75 property has connection with Hungary to the north and North Macedonia and Greece to the south. Newly built highway A2 “Milos the Great”, after its fully completion will provide significantly better connection with Montenegro.

Location map is attached to Appendix A.

Site

The subject property is situated on cadastral parcel no. 2635/17 cadastral municipality of Krusevac. The subject site covers an area of total 27,699 sqm. Parcel is with multiangle irregular shape and flat topography.

Cadastral Municipality	Cadastral parcel	Description	Area (sq m)
Krusevac	2635/17	Construction land	27,699

Source: Cadastral excerpt, compiled by CBS International



Source: GeoSrbija, compiled by CBS International

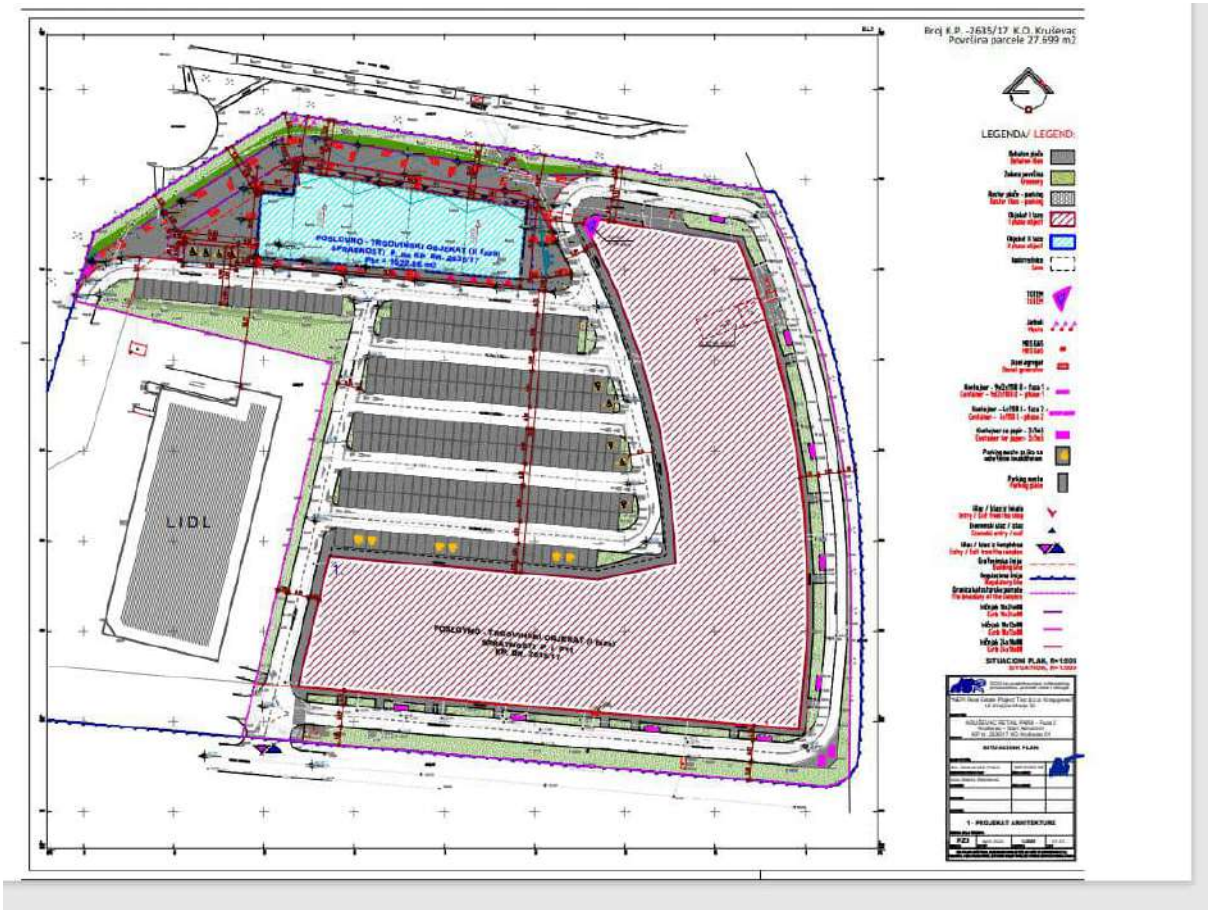
Site Plan is attached to Appendix D.

Technical description

Subject property represents BIG Krusevac - Retail Park, built in 2019, in accordance with the latest market standards, while new wing was opened at the beginning of December 2023.

First Phase - It features one registered building built on cadastral parcel 2635/17 CM Krusevac. Subject property features 8,705.99 sq m GLA as per delivered rent roll.

Graphical representation of the subject property is enclosed below:



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

It should be noted that the subject building is built as stand-alone commercial building GF+1 floor structure (first floor is technical area), as a retail park type facility.

Detail information regarding building is presented below:

Building	Cadastral parcel	Building no.	Floors	Building footprint (sq m)	GLA (sq m)
BIG Krusevac Retail park	2635/17	1	GF+1	8,828	8,705.99

Source: Cadastral excerpt, construction permit and rent roll, complied by CBS International

Total net area of the building was adopted from the delivered usage permit. For the purpose of this valuation, we have used GLA from the received rent roll i.e. 8,705.99 sq m.

Within subject building are registered 18 separate parts i.e. commercial units with area of 8,585 sq m presented in the following table:

Cadastral Municipality	Cadastral parcel	Entrance no	Separate part no	Description	Area (sq m)
2635/17	Krusevac	3	1	Commercial unit	548
		5	1	Commercial unit	415
		7	1	Commercial unit	428

9	1	Commercial unit	224
11	1	Commercial unit	128
13	1	Commercial unit	164
15	1	Commercial unit	960
17	1	Commercial unit	1,783
19	1	Commercial unit	1,046
21	1	Commercial unit	763
23	1	Commercial unit	782
25	1	Commercial unit	207
27	1	Commercial unit	100
29	1	Commercial unit	360
31	1	Commercial unit	381
33	1	Commercial unit	96
35	1	Commercial unit	98
37	1	Commercial unit	102
Total (sq m)			**8,585**

Source: Cadastral excerpt, complied by CBS International

Phase II - New wing of the retail center – registered as building no. 2 in cadaster, is developed and opened on 14 December 2023, with seven new stores out of which are two restaurants with gardens. Total GLA is 1,932 sq m. In construction terms property is same as the rest of the retail park. In the following table we enclose area of the subject retail units.

Separate part no	Description	Area (sq m)
1	retail unit	164
2	retail unit	192
3	retail unit	185
4	retail unit	180
5	retail unit	175
6	retail unit	170
7	retail unit	166
8	retail unit	159
9	retail unit	163
Total (sq m):		**1,554**

Source: Nepi Real Estate Project Two, compiled by CBS International doo

Main car entrance to the property is from Krfska Street. Pedestrian access is also available through Krfska Street. Internal roads along with approximately 300 parking spots are located in front of the property.

In construction terms, building structural frames are made of combination of reinforced concrete and steel elements, funded on reinforced concrete beams. Bearing structural elements i.e. columns, beams and slabs, are also precast concrete elements. Façade is constructed as sandwich panels with mineral wool insulation, mounted on a steel substructure.

Roof structures consist of reinforced concrete girders. The roofs of building is made of corrugated metal sheets, covered with thermal mineral wool insulation and roof membrane. External walls are made of thermally insulated sandwich façade panels with concrete blocks, while internal walls are combination of the fire proof gypsum boards, positioned on the steel substructure, and concrete blocks. All doors and windows are double-glazed made in aluminum frame.

Floors in retail units vary, depending on tenant's requirements, but the final layer handed over by the Investor was reinforced concrete slab. Finishing layer in sanitary areas comprises ceramic tiles, while reinforced concrete is in technical areas. Interior walls are plastered and painted in retail units or covered with ceramic tiles in sanitary areas. Ceilings in retail units depends on tenant's requirements i.t. suspended, painted or open type.

HVAC system is fully decentralized, more precisely each single retail unit has its own independent system for heating, cooling and ventilation. Water supply installation is connected to municipal water supply system. Sprinkler system coverage all retail units.

Retail park is equipped with an automatic fire alarm system, CCTV, access control and intruder system are also installed.

Photographs of the subject property are attached to the Appendix B of this report.

Tenancies

For the purpose of this valuation, we have received rent roll, that specifies individual tenant rental area, monthly rent, and lease duration details. Main tenants include: LC WAIKIKI, LPP SERBIA, NEW YORKER, SPORT VISION, CCC Shoes, DE Facto Retail and DM. We have been provided with the rent roll as of September 30th, 2025. Our understanding is that as of December 31st, 2025, there were no significant changes to the previously delivered rent roll.

Currently base rents vary between EUR 10-15/sq m per month for larger units and up to EUR 15 per sq m per month for smaller units. Average passing base rent for entire property in 2025 (with new wing) was about EUR 12.25/sq m per month.

Tenancy schedule is presented below:

Tenant	Area (sq m)	Rent/sq m	Rent/month	Annual rent (EUR)	Lease termination date
I&J Company doo Krusevac	104.33	18.48	1,928.02	23,136.22	9/25/2029
I&J Company doo Krusevac	81.00	3.08	249.48	2,993.76	9/25/2029
CCC Shoes & Bags doo Beograd	796.16	12.80	10,190.85	122,290.18	1/10/2026
De Facto Retail RS doo	773.08	11.11	8,588.92	103,067.03	9/25/2029
Deichman Trgovina obucom doo	429.92	11.21	4,819.40	57,832.84	9/25/2029
dm drogerie markt doo	428.25	11.23	4,809.25	57,710.97	9/25/2029
Sport Vision doo Beograd	579.84	14.53	8,425.08	101,100.90	9/25/2029
Knjizare Vulkan doo	105.06	19.51	2,049.72	24,596.65	9/25/2029
LC Waikiki Retail RS doo	1,038.11	9.51	9,872.43	118,469.11	9/25/2029
Eminent doo	133.04	19.00	2,527.76	30,333.12	9/25/2029
ZU Lilly	367.60	15.40	5,661.04	67,932.48	9/25/2029
New Yorker Srbija doo	959.99	10.55	10,127.89	121,534.73	9/25/2034
N sport	211.76	16.99	3,597.80	43,173.63	10/29/2028
Mobsky 2021 doo	99.49	20.54	2,043.52	24,522.30	5/7/2030
Planeta Sport doo Beograd	232.56	15.74	3,660.49	43,925.93	9/25/2029
LPP Srbija doo	1,598.76	7.58	12,118.60	145,423.21	11/22/2031
Sport Vision doo Beograd	382.74	15.70	6,009.02	72,108.22	9/25/2029
Tom Tailor doo Beograd	171.30	17.67	3,026.87	36,322.45	9/25/2026
Djak	390.00	14.38	5,608.20	67,298.40	12/13/2033
Pertini	186.50	13.80	2,573.70	30,884.40	12/14/2028
Pet Centar	181.50	11.29	2,049.14	24,589.62	12/13/2028
Office Shoes	177.00	12.32	2,180.64	26,167.68	12/13/2029
Gigatron	338.74	17.46	5,914.40	70,972.80	12/13/2028
I&J Company doo Krusevac	173.00	18.48	3,197.04	38,364.48	6/27/2029
I&J Company doo Krusevac	135.00	3.07	414.45	4,973.40	6/27/2029
AmRest doo	348.50	21.00	2,787.00	33,444.00	2/12/2035
Subtotal	***10,423.23***		***124,430.71***	***1,493,168.51***	
Other			***3,895.03***	46,740.36	10/18/2028
Storages	213	9.19	***1,957.47***	23,489.64	5/29/2029
Total	***10,636.23***	***12.25***	***130,283.21***	***1,563,398.51***	

Source: Nepi Real Estate Project Two, compiled by CBS International doo

State of Repair, Planning and Environmental Issues

CBS International has not undertaken a structural survey, or tested the services. We have not been supplied with a survey report prepared by any other firm. We have undertaken only a limited inspection for valuation purposes. We are under impression that the building is in good state of condition.

The subject property represents Retail Park Krusevac which is adequately registered in cadaster system, stating that subject building has usage permit.

We have been provided with usage permit no. ROP-KRU-19512-IUP-27/2019, 351-975/2019 dated August 21, 2019.

We have been provided with Construction permit ROP-KRU-36912-CPA-9/2023 no. 351-2816/2023, dated November 23rd 2023, for development of retail park – Krusevac retail par– Phase II, GF floor structure, with 7 functional retail units, 1,622.86 sq m of GBA, net area of 1,554.68 sq m, on the cadastral parcel 2635/17 CM Krusevac, area of 27,699 sq m. The usage permit has not been issued yet.

We have been provided with Certificate of energy efficiency. The subject property has C energy efficiency class.
We have not been provided with ground contamination reports. We have assumed that the property is not contaminated.

Site plan is attached to Appendix D of this report.

Technical documentation is attached to Appendix E of this report.

Tenure

We have been provided with the Cadastral Extract no. 9988 CM Krusevac, dated August 28th 2019. According to the said source and having insight into online cadastral data, the subject property encompasses two buildings constructed on cadastral parcel 2635/17 totalling 27,699 sq m, with details as follows:

Cadastral parcel	Building no.	Property	Floors	Building footprint (sq m)	Owner	Type of ownership	Share
2635/17	1	Krusevac Retail Park	GF+1	8,828	NEPI REAL ESTATE PROJECT TWO DOO	Private Ownership	1/1

Source: Cadastral records, compiled by CBS International

Within subject building are registered 18 separate parts with total area of 8,585 sq m.

NEPI REAL ESTATE PROJECT TWO DOO KRAGUJEVAC is registered as a freehold owner of the subject retail park building as well as subject separate parts and land, with ownership stake 1/1.

Cadastral parcel	Building no.	Property	Floors	Building footprint (sq m)	Owner	Type of ownership	Share
2635/17	2	Krusevac Retail Park	GF	1,554	Pre note: NEPI REAL ESTATE PROJECT TWO DOO	Private Ownership	1/1

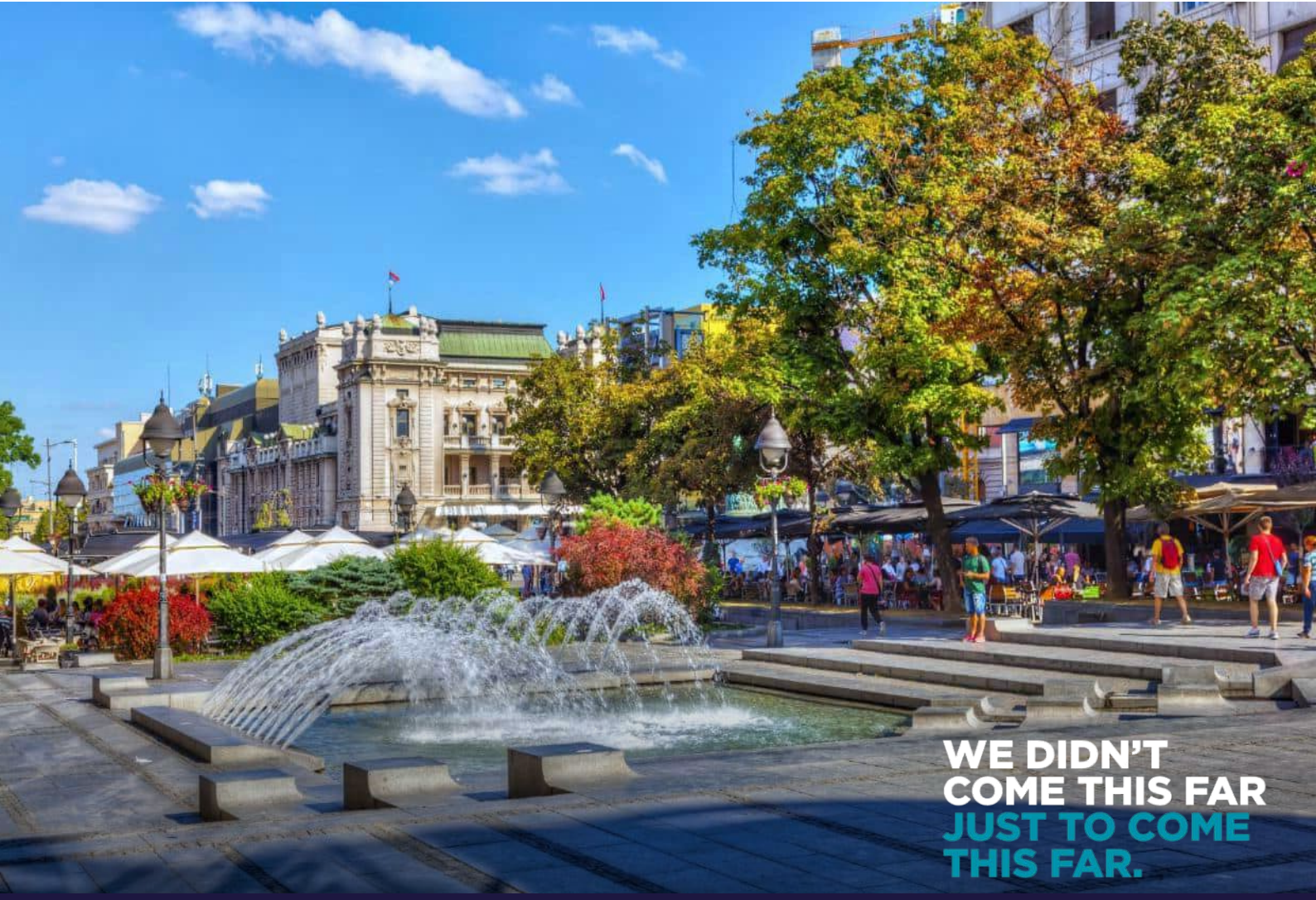
Source: Cadastral records, compiled by CBS International

Within subject building are registered 9 separate parts with total area of 1,554 sq m.

NEPI REAL ESTATE PROJECT TWO DOO KRAGUJEVAC is registered as a freehold owner of the subject retail park building as well as subject separate parts and land, with ownership stake 1/1.

There are official inscriptions registered against the subject property interest. We assumed that no liens do materially impact on the market value of the Property. However, we have not undertaken further investigations and therefore we recommend that any third parties who have an interest in the Property make all necessary investigations to ensure this is the case. We would recommend that before any potential purchase of the Site and the Buildings that your lawyers verify the ownership status of the Site.

Cadastral extract is attached to Appendix C.


WE DIDN'T
COME THIS FAR
JUST TO COME
THIS FAR.

Serbia Retail Market Analysis

SUPPLY ANALYSIS

Throughout the years, the Serbian retail market has become an interesting destination for many international brands. The country's retail market has evolved, with the existing stock of modern shopping centres recording a large percentage of occupancy, while in recent years, high-street retail has become richer with more international brands. Despite a relatively lower standard of living compared to some European countries, the Serbian population can be characterised as a consumer population.

With 202 sq m of retail space per 1,000 inhabitants, Serbia could be considered less developed as compared to the rest of the region. However, the focus of the retail space market shifted from Belgrade to secondary cities in Serbia. Until several years ago, only Belgrade and Kragujevac had Western-type shopping centres, yet in November 2018, Novi Sad also witnessed the opening of the first format of this type. Additionally, Delta Planet in Nis was opened in April 2021. In the last two to three years, cities such as Indjija, Pancevo, Sabac, Cacak, Subotica, Zrenjanin, Stara Pazova, Ub, Novi Pazar and Velika Plana have also attracted investors and recorded significant development in this segment, mostly through the development of retail park format.

At the end of Q2 2025, the total modern retail stock in Serbia amounts to 1,342,000 sq m of GLA, which includes western-type shopping centres, retail parks, neighbourhood malls and department stores. Following the international definition of shopping centres, secondary retail formats (detached property from a minimum of 5,000 square meters with a large participation of hypermarkets and small galleries) should also be included in the total offer of modern shopping centres stock.

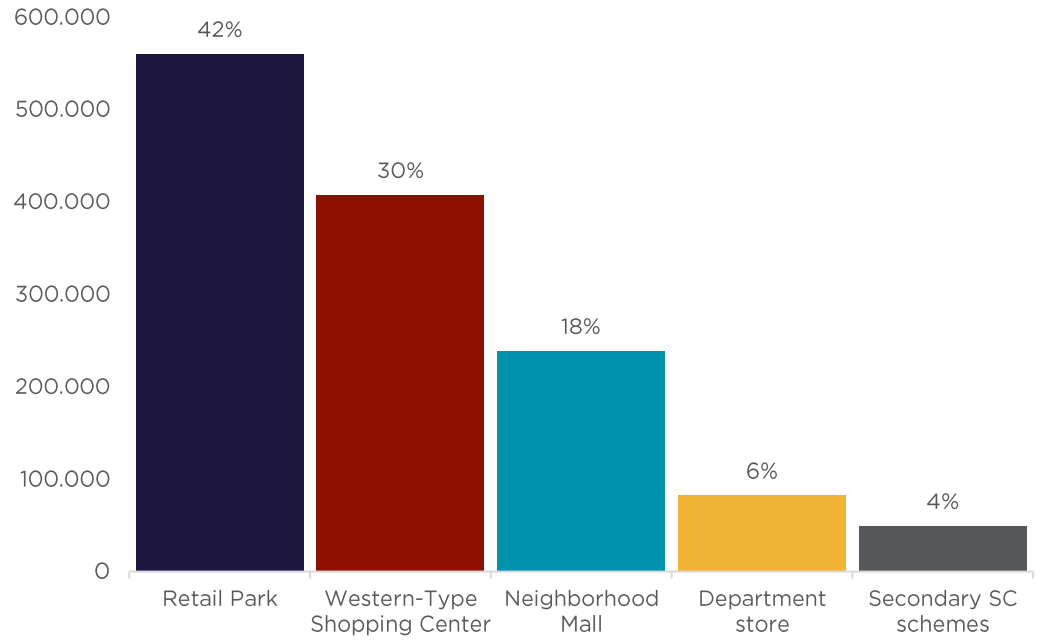
The total modern retail stock in Serbia per city is given below.

City	Stock in sqm GLA*	Share in total	Stock in sqm/ 1,000 inhabitants
Belgrade	590,845	44%	351
Novi Sad	124,399	9%	337
Nis	92,117	7%	369
Kragujevac	**65,216**	**5%**	**381**
Zrenjanin	33,933	3%	321
Pancevo	30,000	2%	260
Krusevac	24,000	2%	211
Indjija	23,100	2%	532
Sabac	21,102	2%	200
Cacak	18,320	1%	173
Subotica	28,728	2%	232
Leskovac	16,707	1%	135
Sremska Mitrovica	16,100	1%	222
Vrsac	16,050	1%	353
Stara Pazova	15,760	1%	253
Jagodina	14,500	1%	224
Sombor	21,400	2%	302
Kraljevo	25,209	2%	229
Valjevo	13,100	1%	159
Uzice	12,554	1%	179
Other	139,314	10%	-
SERBIA	**1,342,455**	**100%**	**202**

Source: CBS International
**GLA – Gross Leasable Area*

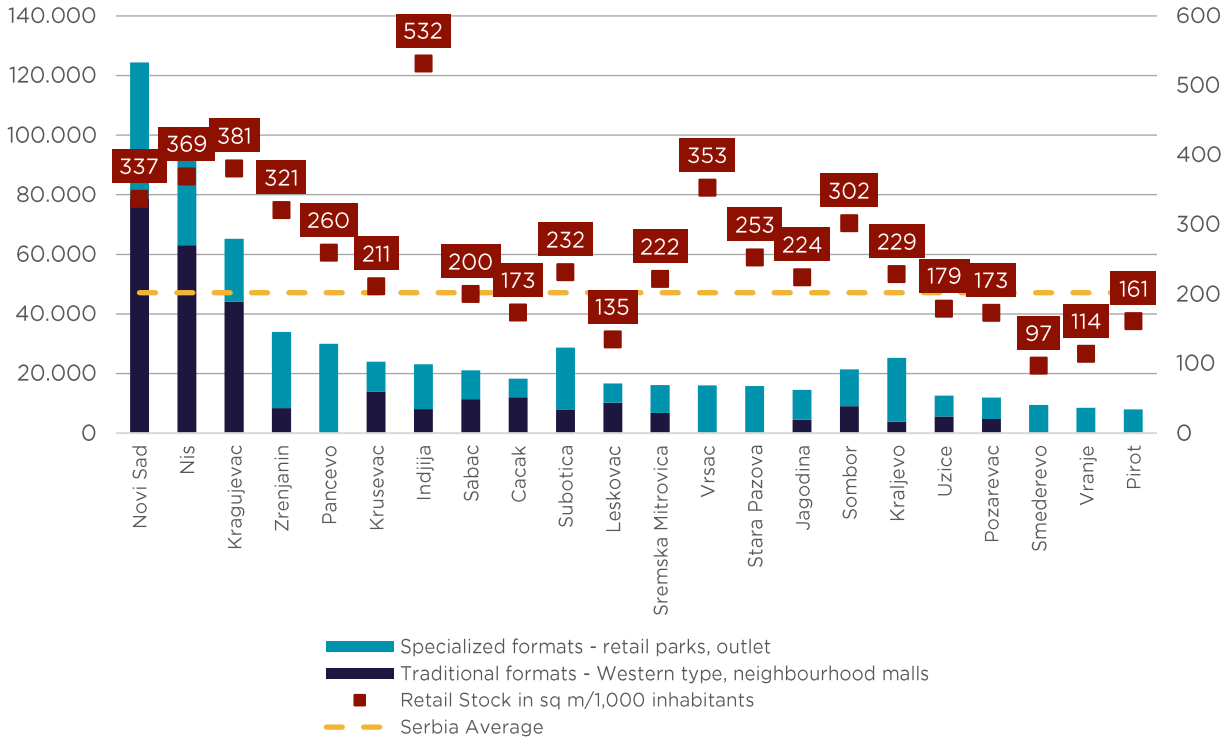
Retail parks lead the development sector throughout Serbia, marking a huge expansion in the previous period. The share of retail parks in the total retail supply in Serbia has been growing in the last few years and currently amounts to 42%, totalling 50 formats, while the share of Western-type shopping centres is at a lower level, 30%, totalling 10 formats across Serbia.

The following chart represents the **retail stock in Serbia**, per type of retail format.



Source: CBS International

The following chart represents the retail saturation of major cities in Serbia stock (specialised and traditional formats), i.e., total retail stock per 1,000 inhabitants. Looking at the retail density across the 22 cities in Serbia, the most developed city is Indjija, but still in line with the average numbers, while on the contrary, Smederevo stands out as the least developed city in Serbia in terms of retail density. The potential for new developments exists in most Serbian cities.



Source: CBS International, Population – Census 2022

Smaller cities across Serbia, in the majority of cases, lack shopping centres at all, even the old-style formats. Moreover, out of 10 modern shopping centres in Serbia, 7 are located in Belgrade. These cities usually hold only department stores or small trade centres; therefore, the most attractive retail destination is the high street, i.e., the main pedestrian zone. Generally, these streets are not too long and comprise a limited number of retail units, so many solvent tenants entering the market aim to position themselves near the main square or along the pedestrian zone. For this reason, there is high pressure on the rents, while some retail units command much higher rental levels, even if this does not correspond to the economic and purchasing power of the city. The percentage of vacant space is reduced to the minimum, and along with the constant pressure on the tenants, retail units become dependent on the income that can be generated. However, in recent years, secondary and even tertiary cities across Serbia have become interesting destinations for developers, particularly in the segment of retail parks. Therefore, cities such as Vrbas, Bor, Velika Plana and Ub witnessed the opening of retail parks in the past two years.

RETAIL MARKET DEVELOPMENT

Following an intensive construction period from 2019 to 2023, during which approximately 450,000 m² of modern retail space was opened in Serbia (including Belgrade), there has been a noticeable slowdown in construction activity, particularly in the shopping centre segment.

After a period of high inflation, which further increased the operating costs and the construction costs of shopping centres, investors have shifted their focus toward retail parks and big-box formats, given their lower development costs and shorter construction timelines.

It is expected that retail parks will continue to lead the development of the retail market in the coming period, given that 11 schemes are currently in various stages of construction or expansion, with numerous additional projects planned and announced.

In terms of future supply, several cities in Serbia will witness the development of retail parks for the first time, with projects announced in Sid, Ruma, Kula and Becej.

The following table presents a selection of active projects in Serbia.

Locatrion	Project	Investor	Size (sq m GLA)	Opening
Beograd	Retail Park Surcin	Real Estate Company	30,000	2026
Cacak - phase 1	BIG Cacak	BIG CEE	16,000	2025
Smederevo	Retail Park Smederevo	Coka Smederevo	15,000	2025
Sabac	BIG Sabac	BIG CEE	14,630	2025
Sid	NOVA Retail Park Sid	GO SHOP Retail Park	12,000	2025

Izvor: CBS International

Marketability analysis

Location	Krfska Street, Krusevac
Current usage	Retail park
Highest and best use	Retail park
Property value	Stable
General interest for purchasing	Average
General interest for renting	Average
Opinion on marketability	Very good
Average time needed for the sale of similar properties	6-12+ months

Source: CBS International

Valuation Methodology

Sales Approach

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

Income Approach

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

Cost Approach

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

Key Valuation Factors

Property represents commercial property – retail park holding app. 10,636 sq m gross leasable area with adequate open parking area with app. 300 parking spots.

Being a corner property and having frontage along the important traffic artery in Krusevac, the subject location enjoys excellent visibility. The market usually assigns increased value to corner lots, particularly for commercial properties, due to advantages of corners, such as easier entrance and exit, increased visibility and exposure to more traffic.

Subject retail concept is exclusive in Krusevac, underpinning its market leadership position. Catchment area of more than 65,000 inhabitants in the town itself, and some 130,000 people in the Municipality.

We have had regard to the physical and location attributes of the subject Property. We bullet pointed our main comments and assumptions below:

Strengths

- Convenient location, near densely populated residential areas, on a foot distance from primary catchment area
- Good accessibility and vicinity of main roads
- High occupancy level
- Unique retail park facility
- Adequate car parking ratio

Opportunities

- Area become popular and attractive to potential investors due opening of Roda supermarket, Lidl supermarket and Krusevac Retail park
- New residential buildings under construction in the neighborhood

Weaknesses & Threats

- Recent socio-political tensions in the country

The property has virtually no competing retail scheme in neighborhood and benefits from high occupancy rates. Economic outlook for Krusevac is generally positive as unemployment rate is trending down due to fact that many of new international and domestic companies have been setting up offices or production facilities in the city.

We believe that the current average rent of about EUR 12.25 per sq m monthly is sustainable in the long term and that there are further opportunities for improvement of tenant mix.

Following table present comparison year 2021 - 2025 of key performance of retail park:

Year	Average Monthly Rent (EUR/sqm)	Yearly Base Rent Total (EUR)
2021	9.6	1,003,950
2022	10.2	1,067,388
2023	10.99	1,148,630*
2024	11.23	1,433,201
2025	12.25	1,563,399

*without new wing

Source: Nepi Real Estate Project Two doo, complied by CBS International

Valuation assumptions and comments

We have adopted the following specific assumptions in calculating valuation advice based on the Income Approach:

The Income Approach

We would like to emphasize that Income Approach is commonly used for valuing large-scale commercial properties that were developed as income producing properties, not for owner occupational purposes. As these types of properties are marketed and sold primarily based on income stream expected to be generated in the future, as well as on the investor's set of investment criteria, this method provides reliable insights into the economic worth of the asset as perceived by market participants, beyond considering similar property transacted price per sqm of build area or realized investment (development cost). Sales Approach and Cost Approach are for this reason typically not considered by potential investors in this segment of property market, thus our valuation analysis is based solely on the Income Approach.

We have applied traditional growth implicit the Term and Reversion Method in estimating open market value based on the Income Approach. The value of the property is calculated by splitting the rental income into term and reversionary components. The term value is calculated by capitalizing the passing net rent over the remaining lease period being the standard lease term in the retail segment of property market; it is fixed until the next rent review. The reversion value is calculated by capitalizing the expected rental value starting from the reversionary year into perpetuity, and then back to the present value. Our assumptions were based on current and expected market levels in the subject property and the Novi Sad retail market.

VALUATION ASSUMPTIONS

The Income Approach

We have been provided with tenancy schedule as at the date of valuation. The subject property is presently fully leased. Average rent stands about EUR 12.25 per sq m per month.

In the Cash Flow Projections, rental income is calculated on monthly in advance basis, which is a standard market practice. We have also accounted for additional income from projected turnover rent above minimum rent based on 2025 results in yearly amount of EUR 270,000.

We did not account on any significant volatility in rental values on reversion. We therefore assumed that expected rental values on reversion will generally be at the same level as current rents for the most of the tenants. The stabilized Annual rent is projected roughly at EUR 1,928,000, i.e. EUR 15.11 per sq m, which is base rent with upside potential of turn over rent.

We have presented tenant list in the following table:

Tenant	Area (sq m)	Rent/sq m	Annual rent (EUR)	Lease termination date	ERV/sqm	Annual ERV
I&J Company doo Krusevac	104.33	18.48	23,136.22	9/25/2029	18.70	23,411.65
I&J Company doo Krusevac	81.00	3.08	2,993.76	9/25/2029	3.50	3,402.00
CCC Shoes & Bags doo Beograd	796.16	12.80	122,290.18	1/10/2026	13.00	124,200.96
De Facto Retail RS doo	773.08	11.11	103,067.03	9/25/2029	11.50	106,685.04
Deichman Trgovina obucom doo	429.92	11.21	57,832.84	9/25/2029	11.50	59,328.96
dm drogerie markt doo	428.25	11.23	57,710.97	9/25/2029	11.50	59,098.50
Sport Vision doo Beograd	579.84	14.53	101,100.90	9/25/2029	14.70	102,283.78
Knjizare Vulkan doo	105.06	19.51	24,596.65	9/25/2029	19.70	24,836.18
LC Waikiki Retail RS doo	1,038.11	9.51	118,469.11	9/25/2029	9.70	120,836.00
Eminent doo	133.04	19.00	30,333.12	9/25/2029	19.30	30,812.06
ZU Lilly	367.60	15.40	67,932.48	9/25/2029	15.70	69,255.84
New Yorker Srbija doo	959.99	10.55	121,534.73	9/25/2034	10.70	123,262.72
N sport	211.76	16.99	43,173.63	10/29/2028	17.20	43,707.26

Mobsky 2021 doo	99.49	20.54	24,522.30	5/7/2030	20.80	24,832.70
Planeta Sport doo Beograd	232.56	15.74	43,925.93	9/25/2029	16.00	44,651.52
LPP Srbija doo	1,598.76	7.58	145,423.21	11/22/2031	8.00	153,480.96
Sport Vision doo Beograd	382.74	15.70	72,108.22	9/25/2029	16.00	73,486.08
Tom Tailor doo Beograd	171.30	17.67	36,322.45	9/25/2026	17.90	36,795.24
Djak	390.00	14.38	67,298.40	12/13/2033	14.60	68,328.00
Pertini	186.50	13.80	30,884.40	12/14/2028	14.00	31,332.00
Pet Centar	181.50	11.29	24,589.62	12/13/2028	11.50	25,047.00
Office Shoes	177.00	12.32	26,167.68	12/13/2029	12.50	26,550.00
Gigatron	338.74	17.46	70,972.80	12/13/2028	17.70	71,948.38
I&J Company doo Krusevac	173.00	18.48	38,364.48	6/27/2029	18.80	39,028.80
I&J Company doo Krusevac	135.00	3.07	4,973.40	6/27/2029	3.50	5,670.00
AmRest doo	348.50	21.00	33,444.00	2/12/2035	21.00	87,822.00
Subtotal	***10,423.23***		***1,493,168.51***			***1,580,093.64***
Other			46,740.36	10/18/2028		***54,000.00***
Storages	213	9.19	23,489.64	5/29/2029		***24,000.00***
Total	***10,636.23***	***12.25***	***1,563,398.51***			***1,658,093.64***

Source: CEE BIG B.V., compiled by CBS International doo

Void and Expiry Voids

The subject property is 100% let with 22 lease covenants in place. In order to reflect tenant fluctuations, we have applied structural vacancy of 2.5% of rental income in perpetuity.

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

Indexation

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

Service charge

It should be noted that the tenants are paying service charges also incorporating management and marketing fees, that stands around EUR 2.5/sqm/month on average. We have assumed that the Landlord recovers the entire operating, management and marketing costs for the premises via service charge provisions.

Non reimbursable expenses

We have accounted on capital reserves in the amount of 3.0% of rental income. Capital reserves (capital maintenance, reconstruction or replacement) is a deduction that reflects the fact that components of the building with short economic lives may need to be replaced (requiring a lump-sum payment) before the end of the economic life of the building (like HVAC, roofing, facade etc). The capital expenditures category also includes tenant improvements. Tenant improvements refers to refurbishing the space of a tenant who leaves the building and preparing it for the new tenant.

Yield

In order to assess the value of the Property, we have capitalized the current and expected rental income with 8.50% yield. This yield is based on available transactional market evidence for income generating properties in Serbia, neighbouring countries, as well as on the historical movements of CEE Weighted Average Prime Yield.

The most relevant market evidence of large-scale retail establishments relates as follows:

1. As the most recent retail park transaction, we highlight the sale of a retail park in Gornji Milanovac in Q1 2025. The retail park, with a surface area of approximately 6,350 sqm, was transacted at a capitalization rate of 8.75%. It is important to note that the park is three years old and holds a well-established position in the local market. However, there is a mild risk of a reduced catchment area due to the construction of a large retail park in Čačak, located only about 20 kilometers away.

2. Another important valuation consideration comes from the sale of 11,800 sqm GLA neighbourhood mall in Zvezdara municipality. This retail establishment is characterized by fierce competitive pressures diminishing its growth prospects; thus 10.0% yield was achieved.
3. Obrenovac retail park, along with the retail park in Kraljevo, with an area of approximately 10,000-11,000 sq m GLA, were transacted at a rate of 8.50% during Q4 2023. Promenada shopping centre in Novi Sad, holding app. 50,000 sqm GLA that was sold in Q3 2024 at 8.4% yield is another example confirming yields are relatively stable over the course of the last couple of years in spite of changing capital market fundamentals.

Several other important historical transactions include:

1. Delta City Belgrade transaction in 2021, where the mall was sold for EUR 115,000,000, indicating 8.15% yield. We also refer that Delta City mall was also transacted back in 2016 when purchase price was set at EUR 127.7M at indicative yield of app. 8.25%. In the meantime, NOI has significantly diminished due to supply pressures brought by new market entrants as well as the fact that the property was aging and losing its initial market position.
2. In February 2022, Israeli BIG CEE acquired Delta City Podgorica and renamed it into BIG Fashion. Shopping centre holding 24,500 sq m GLA, was sold at 8.0% yield.
3. NEPI RockCastle in 2021 sold Plaza Kragujevac shopping centre to BIG CEE, where shopping center holding 22,660 sq m GLA, was sold at 8.75% yield. Shortly after the acquisition, the centre was rebranded in BIG Fashion Kragujevac.
4. In July 2021, Krusevac retail park was sold to Israeli investor BIG Shopping Centres, who renamed it into BIG Krusevac, where retail park holding 8,706 sq m GLA, was sold at 8.75% yield.
5. In June 2021, Israeli company BIG CEE Serbia acquired Fashion Park Outlet shopping centre, where property holding 11,200 sq m of GLA, was sold at 9.0% yield. After the acquisition, this retail format was renamed BIG Fashion Outlet Indjija.
6. Four retail parks in Serbia, namely in city of Sabac, Sombor, Leskovac and Zajecar, totaling 28,000 sqm, were sold in 2020 at the yield of 8.9%
7. One small-scale retail scheme in Smederevo, totaling 4,800 sqm with hypermarket as anchor tenant, was sold in 2022 for EUR 4,375,000, indicating 9.15% yield. Similar hypermarkets in Nis, Uzice, Pozarevac, Vrnjacka banja were sold in sale & lease back transactions during 2023 at yield levels between 8.5% to 9.2%.

Additionally, we would like to emphasize impact of the present crisis caused by global inflation, interest rates growth, growing sovereign debt, war conflicts, energy crisis, negatively affecting Serbia and CEE region. Namely, after a certain period of significant investment activity followed by yield compression, market is slightly repositioning towards a steady phase and adjusting to higher property risky environment. Potential buyers are challenged by increasing financing cost, while owners are still not pressured to sell its properties, due to stable occupancy and rent levels. Available market evidence for retail parks and large-scale enclosed shopping centre, as well as several income property and vacant position office buildings sold, confirm yield level remain stable. We believe that the capitalization rate used is adequate, having in mind tenant mix in place and technical/locational attributes of the subject property interest.

Conclusion

Based on presented assumptions, by employing Income Approach methodology, our final valuation conclusion is **EUR 19,900,000**. Average rental value for the subject property currently stands at app. EUR 12.25 per sqm per month. Stabilized Annual Net Operating Income was based on information provided EUR 1,643,780, thus indicating 8.25% initial yield.

Detailed financial projections are attached to Appendix G.

Final Conclusion of Fair Value

Subject to the comments and assumptions provided within the valuation report and that there are no restrictions or unusual encumbrances that we are aware of, as of December 31st, 2025 the final conclusion of the Fair Value of the subject property is as follows:

EUR 19,900,000
(Nineteen Million Nine Hundred Thousand Euros)
(net of transaction fees)

Achievable price in constrained marketing period

Achievable price in constrained marketing period is the estimated amount of money that an asset could be sold within a severely limited future marketing period because of the need to extinguish a liability. We assumed 6-12 months as reasonable marketing period to achieve 20% discounted forced sale price for the subject property.

EUR 15,900,000
(Fifteen Million Nine Hundred Thousand Euros)
(net of transaction fees)

Reinstatement Value

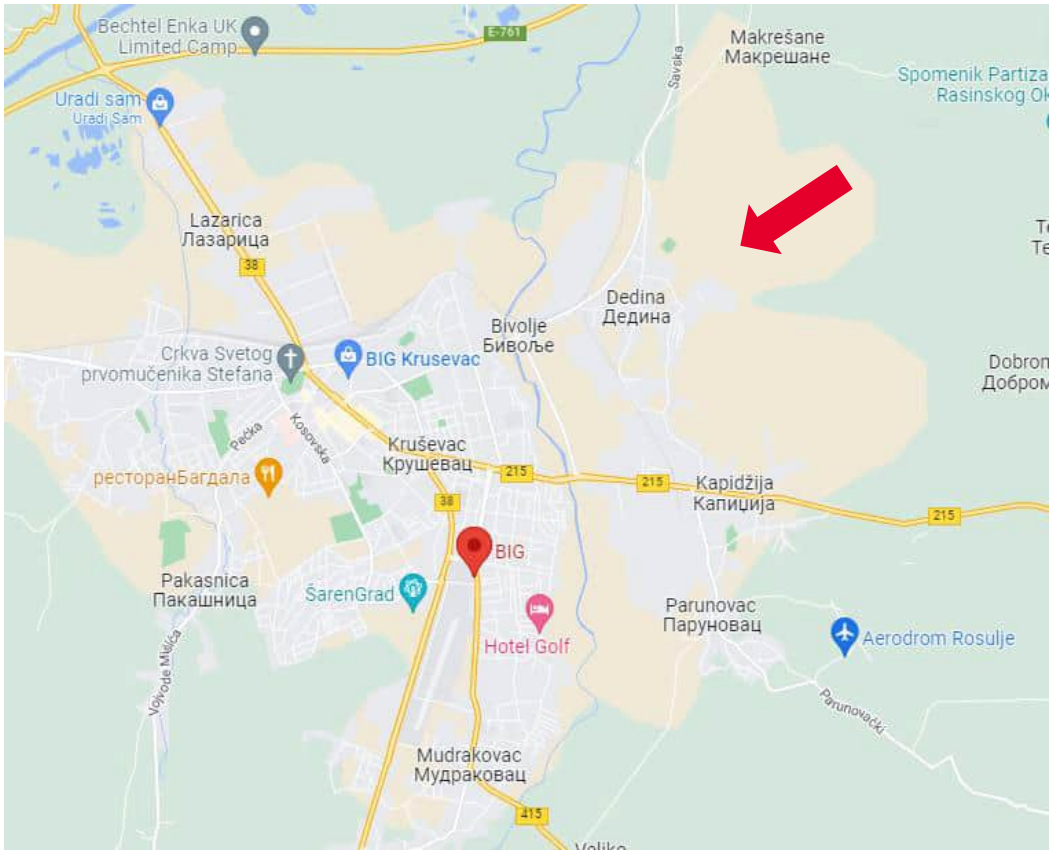
Reinstatement Cost Value (RCV) is estimation of the cost of rebuilding property following total destruction and represents the sum that a building should be insured for. It excludes land, and infrastructure development costs. Based on our analysis, reinstatement value is:

EUR 7,600,000
(Seven Million Six Hundred Thousand Euros)
(net of VAT and transaction fees)

Appendix

A

Location Plans



Source: Google maps, compiled by CBS International doo



Source: Google maps, compiled by CBS International doo

B

Photographs



Krusevac Shopping Park



Krusevac Shopping Park



New wing



Interior



Interior



Interior



Interior



Interior
Source: CBS International doo

C

Cadastral Excerpt

Подаци о земљишту (парцела и делови парцела)

	Број парцеле	Број дела парцеле	Површина (m²)	Улица/Потес	Врста земљишта	Начин коришћења земљишта
▸	2635/17	1	8.828	КРФСКА	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
▸	2635/17	2	1.554	КРФСКА	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ПРЕДБЕЛЕЖЕНИМ ОБЈЕКТОМ
▸	2635/17	3	17.317	КРФСКА	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	ОСТАЛО ВЕШТАЧКИ СТВОРЕНО НЕПЛОДНО ЗЕМЉИШТЕ
		Σ: 27.699				

Подаци о зградама и другим грађевинским објектима (објекти на изабраном делу парцеле)

Улица	Кућни број	Кућни подброј	Површина (m²)	Начин коришћења објекта	Статус објекта
▸ КРФСКА	37		8828	ОБЈЕКАТ ПОСЛОВНИХ УСЛУГА	ОБЈЕКАТ ИМА ОДОБРЕЊЕ ЗА УПОТРЕБУ

Посебни делови изабраног објекта

Евид. број	Бр. улаза	Бр. стана	Подбр. стана	Начин коришћења посебног дела	Корисна површина (m²)
1	3	1		ПОСЛОВНИ ПРОСТОР ЗА КОЈИ НИЈЕ УТВРЂЕНА ДЕЛАТНОСТ	548
2	5	1		ПОСЛОВНИ ПРОСТОР ЗА КОЈИ НИЈЕ УТВРЂЕНА ДЕЛАТНОСТ	415
3	7	1		ПОСЛОВНИ ПРОСТОР ЗА КОЈИ НИЈЕ УТВРЂЕНА ДЕЛАТНОСТ	428
4	9	1		ПОСЛОВНИ ПРОСТОР ЗА КОЈИ НИЈЕ УТВРЂЕНА ДЕЛАТНОСТ	224
5	11	1		ПОСЛОВНИ ПРОСТОР ЗА КОЈИ НИЈЕ УТВРЂЕНА ДЕЛАТНОСТ	128
6	13	1		ПОСЛОВНИ ПРОСТОР ЗА КОЈИ НИЈЕ УТВРЂЕНА ДЕЛАТНОСТ	164
7	15	1		ПОСЛОВНИ ПРОСТОР ЗА КОЈИ НИЈЕ УТВРЂЕНА ДЕЛАТНОСТ	960
8	17	1		ПОСЛОВНИ ПРОСТОР ЗА КОЈИ НИЈЕ УТВРЂЕНА ДЕЛАТНОСТ	1783
9	19	1		ПОСЛОВНИ ПРОСТОР ЗА КОЈИ НИЈЕ УТВРЂЕНА ДЕЛАТНОСТ	1046
10	21	1		ПОСЛОВНИ ПРОСТОР ЗА КОЈИ НИЈЕ УТВРЂЕНА ДЕЛАТНОСТ	763
11	23	1		ПОСЛОВНИ ПРОСТОР ЗА КОЈИ НИЈЕ УТВРЂЕНА ДЕЛАТНОСТ	782
12	25	1		ПОСЛОВНИ ПРОСТОР ЗА КОЈИ НИЈЕ УТВРЂЕНА ДЕЛАТНОСТ	207
13	27	1		ПОСЛОВНИ ПРОСТОР ЗА КОЈИ НИЈЕ УТВРЂЕНА ДЕЛАТНОСТ	100
14	29	1		ПОСЛОВНИ ПРОСТОР ЗА КОЈИ НИЈЕ УТВРЂЕНА ДЕЛАТНОСТ	360
15	31	1		ПОСЛОВНИ ПРОСТОР ЗА КОЈИ НИЈЕ УТВРЂЕНА ДЕЛАТНОСТ	381
16	33	1		ПОСЛОВНИ ПРОСТОР ЗА КОЈИ НИЈЕ УТВРЂЕНА ДЕЛАТНОСТ	96
17	35	1		ПОСЛОВНИ ПРОСТОР ЗА КОЈИ НИЈЕ УТВРЂЕНА ДЕЛАТНОСТ	98
18	37	1		ПОСЛОВНИ ПРОСТОР ТЕХНИЧКИХ УСЛУГА	102

Подаци о земљишту (парцела и делови парцела)

	Број парцеле	Број дела парцеле	Површина (m²)	Улица/Потес	Врста земљишта	Начин коришћења земљишта
▸	2635/17	1	8.828	КРФСКА	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
▸	2635/17	2	1.554	КРФСКА	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ПРЕДБЕЛЕЖЕНИМ ОБЈЕКТОМ
▸	2635/17	3	17.317	КРФСКА	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	ОСТАЛО ВЕШТАЧКИ СТВОРЕНО НЕПЛОДНО ЗЕМЉИШТЕ
		Σ: 27.699				

Подаци о зградама и другим грађевинским објектима (објекти на изабраном делу парцеле)

Улица	Кућни број	Кућни подброј	Површина (m²)	Начин коришћења објекта	Статус објекта
▸ КРФСКА			1554	ЗГРАДА ПОСЛОВНИХ УСЛУГА	ОБЈЕКАТ ИМА ОДОБРЕЊЕ ЗА ГРАДЊУ, А НЕМА ОДОБРЕЊЕ ЗА УПОТРЕБУ

Посебни делови изабраног објекта

Евид. број	Бр. улаза	Бр. стана	Подбр. стана	Начин коришћења посебног дела	Корисна површина (m²)
1	39	9		ПОСЛОВНИ ПРОСТОР ЗА КОЈИ НИЈЕ УТВРЂЕНА ДЕЛАТНОСТ	163
2	41	8		ПОСЛОВНИ ПРОСТОР ЗА КОЈИ НИЈЕ УТВРЂЕНА ДЕЛАТНОСТ	159
3	43	7		ПОСЛОВНИ ПРОСТОР ЗА КОЈИ НИЈЕ УТВРЂЕНА ДЕЛАТНОСТ	166
4	45	6		ПОСЛОВНИ ПРОСТОР ЗА КОЈИ НИЈЕ УТВРЂЕНА ДЕЛАТНОСТ	170
5	47	5		ПОСЛОВНИ ПРОСТОР ЗА КОЈИ НИЈЕ УТВРЂЕНА ДЕЛАТНОСТ	175
6	49	4		ПОСЛОВНИ ПРОСТОР ЗА КОЈИ НИЈЕ УТВРЂЕНА ДЕЛАТНОСТ	180
7	51	3		ПОСЛОВНИ ПРОСТОР ЗА КОЈИ НИЈЕ УТВРЂЕНА ДЕЛАТНОСТ	185
8	53	2		ПОСЛОВНИ ПРОСТОР ЗА КОЈИ НИЈЕ УТВРЂЕНА ДЕЛАТНОСТ	192
9	55	1		ПОСЛОВНИ ПРОСТОР ЗА КОЈИ НИЈЕ УТВРЂЕНА ДЕЛАТНОСТ	164

Source: knweb compiled by CBS International doo

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
СЛУЖБА ЗА КАТАСТАР НЕПОКРЕТНОСТИ КРУШЕВАЦ
Број :952-1/2019
Датум :28.08.2019
Време :12:00:49

ПРЕПИС
листа непокретности број: 9988
К.О.: КРУШЕВАЦ

Садржај листа непокретности

А лист	страна	1
Б лист	страна	1
В лист - 1 део	страна	1
В лист - 2 део	страна	3
Г лист	страна	1

НАЧЕЛНИК СЛУЖБЕ

ПЕТАР ТРАЈКОВСКИ, дипл.инж.геод.

А - ЛИСТ ПОДАЦИ О ЗЕМЉИШТУ

СТРАНА: 1

БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 5988 Катастарска општина: КРАЉЕВЦИ

Број парцеле	Број Стр.	Улица и кућни број	Начин коришћења и катастарска класа	Површина ха а м²	Катастарски приход	Врста земљишта
2635/17	1	КРЧСКА 37	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ-ОБЈЕКТОМ	88 28		Грађевинско земљиште
		КРЧСКА	ОСТАЛО ВАНПРИВРЕДНО ЗЕМЉ.	1 88 71		Грађевинско земљиште
				2 76 99	0.00	
			У К У П Н О :	2 76 99	0.00	

* Напомена

Постоји решење које није КОНАЧНО
12:00:47 28.08.2019

Б ЛИСТ - ПОДАЦИ О НОСИОЦУ ПРАВА НА ЗЕМЉИШТУ

СТРАНА: 1

БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 9988 Катастарска општина: КРУШЕВАЦ

Презиме,име, име једног од родитеља, пребивалиште и адреса, односно назив, седиште и адреса	Врста права	Облик својине	Обим Удела
NEPI RSAL ESTATE PROJECT TMO D.O.O BEOGRAD-NOVI BEOGRAD, БЕОГРАД, БУЛ.МИХАЈЛА МИЛАН-ПУПИНА 98 (МБ:21165760)	Својина	Приватна	1/1

* Напомена

12:00:47 28.08.2019

II ЛИСТ - 1.ДЕО : Подаци о зградама и другим грађевинским објектима и њиховим правима на њима

СТРАНА: 1

ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 9968 Катастарска општина: КРУШЕВАЦ

Број парцеле	Пр. Зг.	Начин коришћења и назив објекта	Површ. Корисна / Грађевинска	Број етажа ПО ПР СП ПК	Правни статус објекта	Адреса објекта: Назив улице, насеље или потес и кућни број	Носиоци права на објекту: Презиме, име, име родитеља пребивалиште и адреса, односно назив седишта и адреса	Врста права / Облик својине	Обим Удела
2635/17	1	Објекат пословних услуга-КОМЕ. ЈАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ - [illegible] -ТЕХНИЧКИ ЦЕНТАР "[illegible] ЗАЈЕ"		1 1	Објекат има одобрење за употребу	ВРИСКА 37	NEPI REAL ESTATE PROJECT TWO D.O.O BEOGRAD-NOVI BEOGRAD, БЕОГРАД, БУЛ.МИХАЈЛА ПУПИНА 9Б (МБ:21165760)	Својина Приватна	1/1

* Напомена:

Постоји решење које није КОНАЧНО
12:00:48 28.06.2019

В ЛИСТ - 2.ДЕО : Подаци о стању и пословној просторији као посебном делу зграде или других грађевинских објеката и носиоцима права на њима

Страна: 1

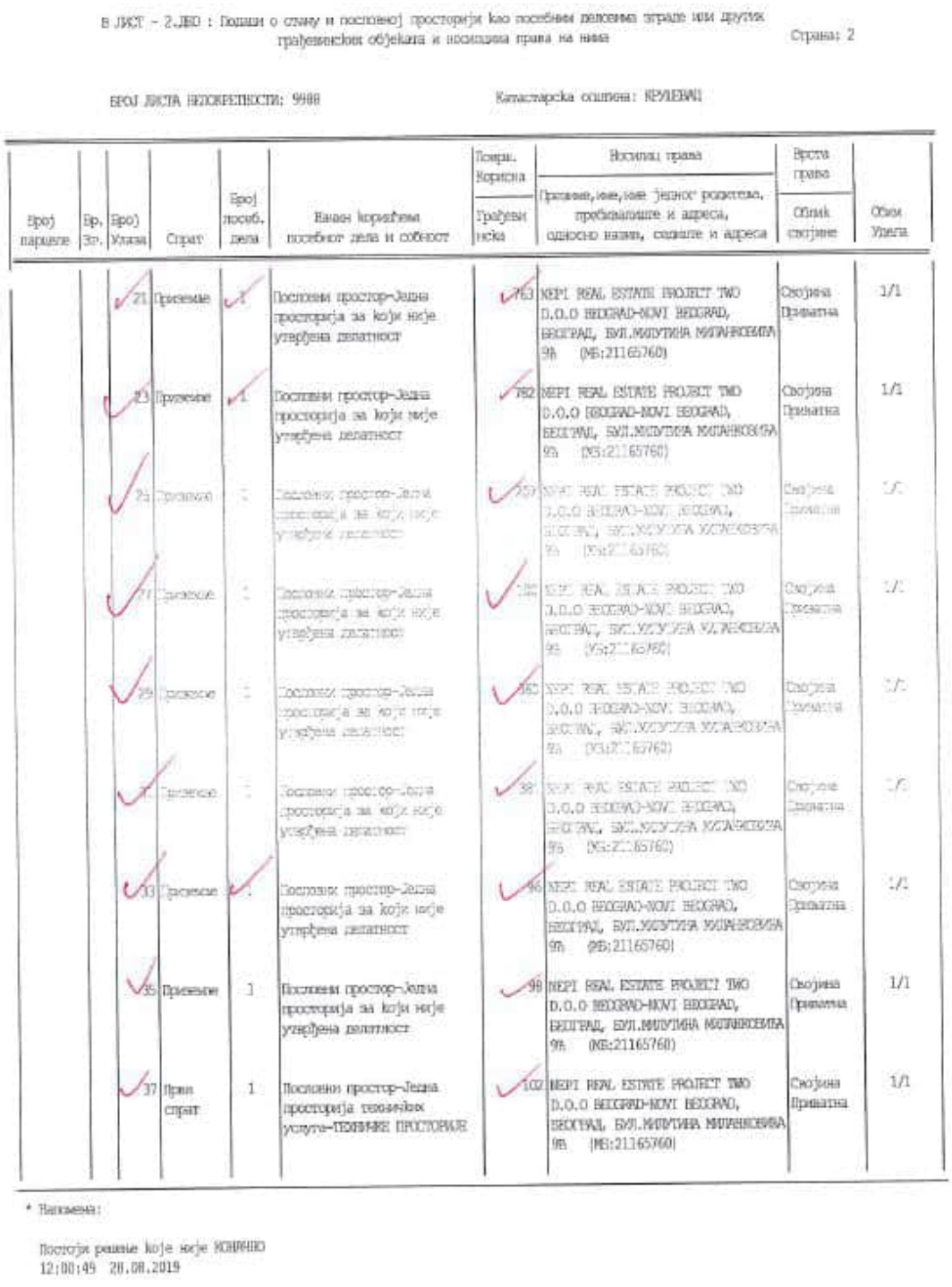
ИМОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 9988

Катастарска општина: КРНЈЕВАЦ

Број парцеле	Бр. Заг.	Број Улаза	Спрат	Број посеб. дела	Начин коришћења посебног дела и својност	Површ. Корисна / Грађевинска	Носилац права: Презиме, име, име једног родитеља, пребивалиште и адреса, односно назив, седиште и адреса	Врста права: Облик својине	Обим Удела
2635/17	1	3	Приземље	1	Пословни простор-Једна просторија за који није утврђена делатност	568	NEPI REAL ESTATE PROJECT TWO D.O.O BEOGRAD-NOVI BEOGRAD, БЕОГРАД, БУЛ.МИХАЈЛА ПУПИНА 9Б (МБ:21165760)	Својина Приватна	1/1
		5	Приземље	1	Пословни простор-Једна просторија за који није утврђена делатност	415	NEPI REAL ESTATE PROJECT TWO D.O.O BEOGRAD-NOVI BEOGRAD, БЕОГРАД, БУЛ.МИХАЈЛА ПУПИНА 9Б (МБ:21165760)	Својина Приватна	1/1
		7	Приземље	1	Пословни простор-Једна просторија за који није утврђена делатност	428	NEPI REAL ESTATE PROJECT TWO D.O.O BEOGRAD-NOVI BEOGRAD, БЕОГРАД, БУЛ.МИХАЈЛА ПУПИНА 9Б (МБ:21165760)	Својина Приватна	1/1
		9	Приземље	1	Пословни простор-Једна просторија за који није утврђена делатност	224	NEPI REAL ESTATE PROJECT TWO D.O.O BEOGRAD-NOVI BEOGRAD, БЕОГРАД, БУЛ.МИХАЈЛА ПУПИНА 9Б (МБ:21165760)	Својина Приватна	1/1
		11	Приземље	1	Пословни простор-Једна просторија за који није утврђена делатност	278	NEPI REAL ESTATE PROJECT TWO D.O.O BEOGRAD-NOVI BEOGRAD, БЕОГРАД, БУЛ.МИХАЈЛА ПУПИНА 9Б (МБ:21165760)	Својина Приватна	1/1
		13	Приземље	1	Пословни простор-Једна просторија за који није утврђена делатност	64	NEPI REAL ESTATE PROJECT TWO D.O.O BEOGRAD-NOVI BEOGRAD, БЕОГРАД, БУЛ.МИХАЈЛА ПУПИНА 9Б (МБ:21165760)	Својина Приватна	1/1
		15	Приземље	1	Пословни простор-Једна просторија за који није утврђена делатност	963	NEPI REAL ESTATE PROJECT TWO D.O.O BEOGRAD-NOVI BEOGRAD, БЕОГРАД, БУЛ.МИХАЈЛА ПУПИНА 9Б (МБ:21165760)	Својина Приватна	1/1
		17	Приземље	1	Пословни простор-Једна просторија за који није утврђена делатност	1783	NEPI REAL ESTATE PROJECT TWO D.O.O BEOGRAD-NOVI BEOGRAD, БЕОГРАД, БУЛ.МИХАЈЛА ПУПИНА 9Б (МБ:21165760)	Својина Приватна	1/1
		19	Приземље	1	Пословни простор-Једна просторија за који није утврђена делатност	1046	NEPI REAL ESTATE PROJECT TWO D.O.O BEOGRAD-NOVI BEOGRAD, БЕОГРАД, БУЛ.МИХАЈЛА ПУПИНА 9Б (МБ:21165760)	Својина Приватна	1/1

* Напомена:

Постоји решење које није КОНАЧНО
12:00:49 28.08.2019



Б ЛИСТ - 2.ДЕО : Подаци о стану и пословној просторији као посебним деловима зграде или других грађевинских објеката и носиоцима права на њима

Страна: 2

БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 9988

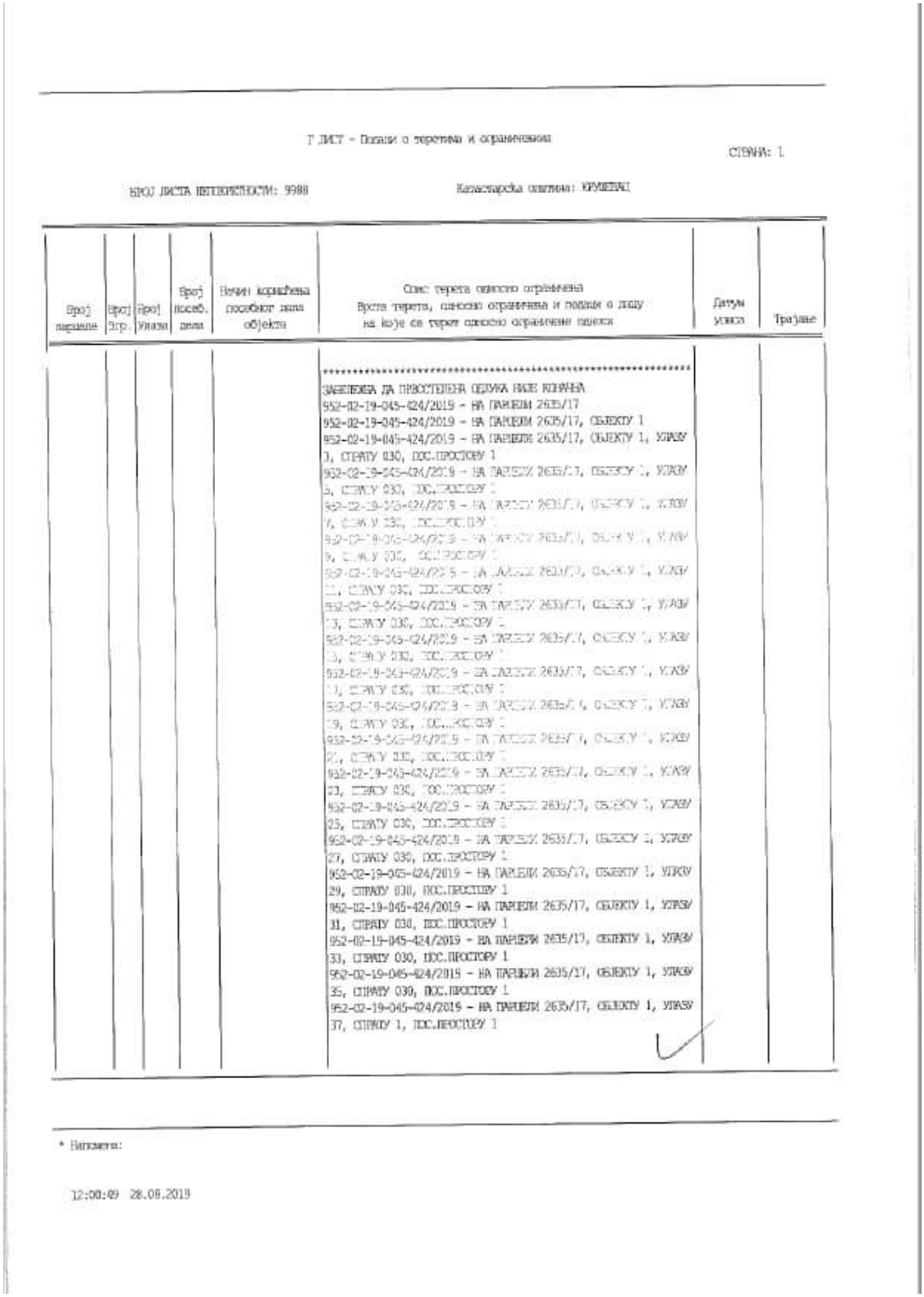
Катастарска општина: КРУЛЕВАЦ

Број парцеле	Бр. Згр.	Број Улаза	Спрат	Број посеб. дела	Начин коришћења посебног дела и својност	Површ. Корисна / Грађевинска	Носилац права: Презиме, име, име једног родитеља, пребивалиште и адреса, односно назив, седиште и адреса	Врста права / Облик својине	Обим Удела
		21	Приземље	1	Пословни простор-Једна просторија за коју није утврђена делатност	763	MEPI REAL ESTATE PROJECT TWO D.O.O BEOGRAD-NOVI BEOGRAD, БЕОГРАД, БУЛ.МИХАЈЛА МИТАНОВИЋА 9Ђ (МБ:21165760)	Својина Приватна	1/1
		23	Приземље	1	Пословни простор-Једна просторија за коју није утврђена делатност	782	MEPI REAL ESTATE PROJECT TWO D.O.O BEOGRAD-NOVI BEOGRAD, БЕОГРАД, БУЛ.МИХАЈЛА МИТАНОВИЋА 9Ђ (МБ:21165760)	Својина Приватна	1/1
		24	Приземље	1	Пословни простор-Једна просторија за коју није утврђена делатност	757	MEPI REAL ESTATE PROJECT TWO D.O.O BEOGRAD-NOVI BEOGRAD, БЕОГРАД, БУЛ.МИХАЈЛА МИТАНОВИЋА 9Ђ (МБ:21165760)	Својина Приватна	1/1
		27	Приземље	1	Пословни простор-Једна просторија за коју није утврђена делатност	785	MEPI REAL ESTATE PROJECT TWO D.O.O BEOGRAD-NOVI BEOGRAD, БЕОГРАД, БУЛ.МИХАЈЛА МИТАНОВИЋА 9Ђ (МБ:21165760)	Својина Приватна	1/1
		29	Приземље	1	Пословни простор-Једна просторија за коју није утврђена делатност	787	MEPI REAL ESTATE PROJECT TWO D.O.O BEOGRAD-NOVI BEOGRAD, БЕОГРАД, БУЛ.МИХАЈЛА МИТАНОВИЋА 9Ђ (МБ:21165760)	Својина Приватна	1/1
		31	Приземље	1	Пословни простор-Једна просторија за коју није утврђена делатност	89	MEPI REAL ESTATE PROJECT TWO D.O.O BEOGRAD-NOVI BEOGRAD, БЕОГРАД, БУЛ.МИХАЈЛА МИТАНОВИЋА 9Ђ (МБ:21165760)	Својина Приватна	1/1
		33	Приземље	1	Пословни простор-Једна просторија за коју није утврђена делатност	96	MEPI REAL ESTATE PROJECT TWO D.O.O BEOGRAD-NOVI BEOGRAD, БЕОГРАД, БУЛ.МИХАЈЛА МИТАНОВИЋА 9Ђ (МБ:21165760)	Својина Приватна	1/1
		35	Приземље	1	Пословни простор-Једна просторија за коју није утврђена делатност	98	MEPI REAL ESTATE PROJECT TWO D.O.O BEOGRAD-NOVI BEOGRAD, БЕОГРАД, БУЛ.МИХАЈЛА МИТАНОВИЋА 9Ђ (МБ:21165760)	Својина Приватна	1/1
		37	Први спрат	1	Пословни простор-Једна просторија техничких услуга-ПОМОЋНЕ ПРОСТОРИЈЕ	102	MEPI REAL ESTATE PROJECT TWO D.O.O BEOGRAD-NOVI BEOGRAD, БЕОГРАД, БУЛ.МИХАЈЛА МИТАНОВИЋА 9Ђ (МБ:21165760)	Својина Приватна	1/1

* Напомена:

Постоји решење које није УКЊИЖЕНО

12:00:49 20.08.2019



Т ЛИСТ - Подаци о теретима и ограничењима

СТРАНА: 1

БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 9988 Катастарска општина: КРУШЕВАЦ

Број парцеле	Број Згр.	Број Улаза	Број посеб. дела	Унутр. корисна површина посебног дела објекта	Спис терета односно ограничења Врста терета, односно ограничења и подаци о лицу на које се терет односно ограничење односи	Датум уписа	Трајање
					ЗАБЕЛЕЖБА ДА ПРАВОСНАЖНА ОДЛУКА НИЈЕ КОНАЧНА 952-02-19-045-424/2019 - НА ПАРЦЕЛИ 2635/17 952-02-19-045-424/2019 - НА ПАРЦЕЛИ 2635/17, ОБЈЕКТУ 1 952-02-19-045-424/2019 - НА ПАРЦЕЛИ 2635/17, ОБЈЕКТУ 1, УЛАЗУ 1, СПРАТУ 030, ПОС.ПРОСТОРУ 1 952-02-19-045-424/2019 - НА ПАРЦЕЛИ 2635/17, ОБЈЕКТУ 1, УЛАЗУ 5, СПРАТУ 030, ПОС.ПРОСТОРУ 1 952-02-19-045-424/2019 - НА ПАРЦЕЛИ 2635/17, ОБЈЕКТУ 1, УЛАЗУ 7, СПРАТУ 030, ПОС.ПРОСТОРУ 1 952-02-19-045-424/2019 - НА ПАРЦЕЛИ 2635/17, ОБЈЕКТУ 1, УЛАЗУ 9, СПРАТУ 030, ПОС.ПРОСТОРУ 1 952-02-19-045-424/2019 - НА ПАРЦЕЛИ 2635/17, ОБЈЕКТУ 1, УЛАЗУ 11, СПРАТУ 030, ПОС.ПРОСТОРУ 1 952-02-19-045-424/2019 - НА ПАРЦЕЛИ 2635/17, ОБЈЕКТУ 1, УЛАЗУ 13, СПРАТУ 030, ПОС.ПРОСТОРУ 1 952-02-19-045-424/2019 - НА ПАРЦЕЛИ 2635/17, ОБЈЕКТУ 1, УЛАЗУ 15, СПРАТУ 030, ПОС.ПРОСТОРУ 1 952-02-19-045-424/2019 - НА ПАРЦЕЛИ 2635/17, ОБЈЕКТУ 1, УЛАЗУ 17, СПРАТУ 030, ПОС.ПРОСТОРУ 1 952-02-19-045-424/2019 - НА ПАРЦЕЛИ 2635/17, ОБЈЕКТУ 1, УЛАЗУ 19, СПРАТУ 030, ПОС.ПРОСТОРУ 1 952-02-19-045-424/2019 - НА ПАРЦЕЛИ 2635/17, ОБЈЕКТУ 1, УЛАЗУ 21, СПРАТУ 030, ПОС.ПРОСТОРУ 1 952-02-19-045-424/2019 - НА ПАРЦЕЛИ 2635/17, ОБЈЕКТУ 1, УЛАЗУ 23, СПРАТУ 030, ПОС.ПРОСТОРУ 1 952-02-19-045-424/2019 - НА ПАРЦЕЛИ 2635/17, ОБЈЕКТУ 1, УЛАЗУ 25, СПРАТУ 030, ПОС.ПРОСТОРУ 1 952-02-19-045-424/2019 - НА ПАРЦЕЛИ 2635/17, ОБЈЕКТУ 1, УЛАЗУ 27, СПРАТУ 030, ПОС.ПРОСТОРУ 1 952-02-19-045-424/2019 - НА ПАРЦЕЛИ 2635/17, ОБЈЕКТУ 1, УЛАЗУ 29, СПРАТУ 030, ПОС.ПРОСТОРУ 1 952-02-19-045-424/2019 - НА ПАРЦЕЛИ 2635/17, ОБЈЕКТУ 1, УЛАЗУ 31, СПРАТУ 030, ПОС.ПРОСТОРУ 1 952-02-19-045-424/2019 - НА ПАРЦЕЛИ 2635/17, ОБЈЕКТУ 1, УЛАЗУ 33, СПРАТУ 030, ПОС.ПРОСТОРУ 1 952-02-19-045-424/2019 - НА ПАРЦЕЛИ 2635/17, ОБЈЕКТУ 1, УЛАЗУ 35, СПРАТУ 030, ПОС.ПРОСТОРУ 1 952-02-19-045-424/2019 - НА ПАРЦЕЛИ 2635/17, ОБЈЕКТУ 1, УЛАЗУ 37, СПРАТУ 1, ПОС.ПРОСТОРУ 1		

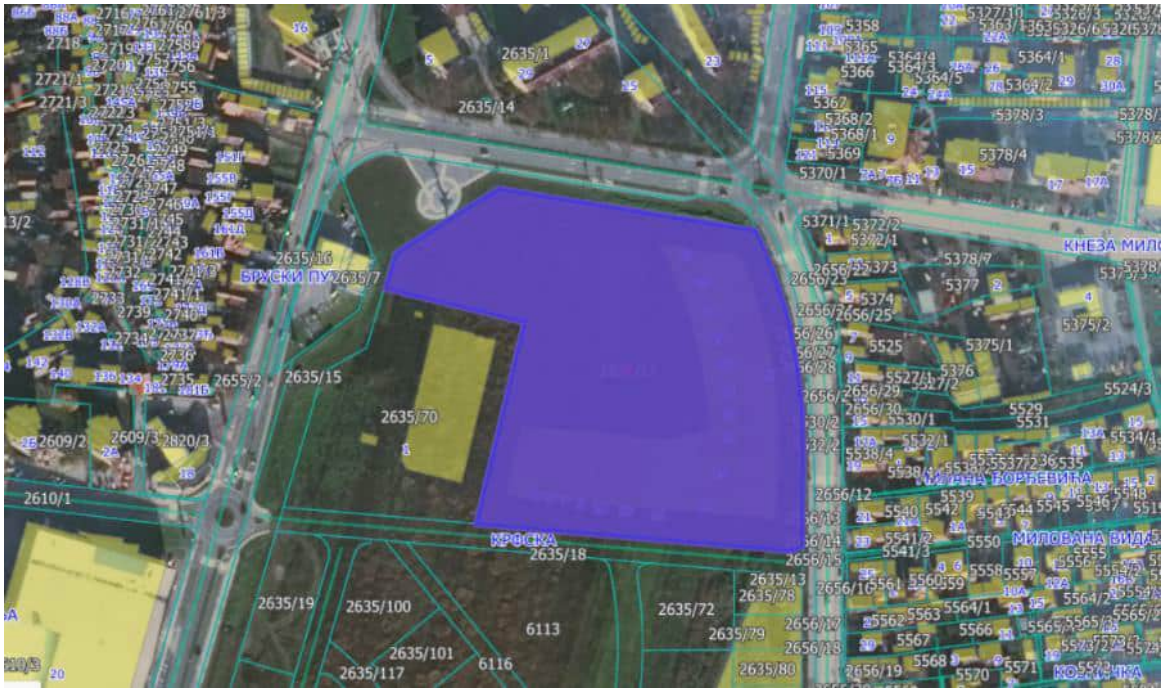
* Напомена:

12:00:09 28.08.2019

Source: CEE BIG MANAGEMENT, compiled by CBS International doo

D

Site Plan



Source: Geosrbija.rs, compiled by CBS International doo



Source: Geosrbija.rs, compiled by CBS International doo

E

Usage and construction permit

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД КРУШЕВАЦ
ГРАДСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕВИНАРСТВО
СЛУЖБА ЗА ОБЈЕДИЊЕНУ ПРОЦЕДУРУ И УРБАНИЗАМ
Број: ROP-KRU-19512-IUP-27/2019
Заводни број:351-975/2019
Крушевац, Ул. Газиместанска бр. 1
Датум:21.08.2019.године

Градска управа града Крушевца, Одељење за урбанизам и грађевинарство, Служба за обједињену процедуру и урбанизам, Начелник Одељења Ивана Пајић, решавајући по захтеву NEPI Real Estate Project Two д.о.о. Београд, са седиштем у Ул. Милутина Миланковића 9ђ, Нови Београд, за издавање решења о употребној дозволи, а на основу чл. 158. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 54/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18 и 31/19), чл. 42, 43, 45, 46 и 47 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре ("Сл. гласник РС" бр. 113/2015, 96/2016, 120/17) и Правилника о садржини и начину вршења техничког прегледа објекта, саставу комисије, садржини предлога комисије о утврђивању подобности објекта за употребу, осматрању тла и објекта у току грађења и употребе и минималним гарантним роковима за поједине врсте објеката ("Сл. гласник РС" бр. 27/2015, 29/16), упутства о форматима електронских докумената и њиховом достављању кроз ЦЕОП од априла 2016. године, и чл. 136. Закона о општем управном поступку ("Сл. гласник РС" бр. 18/16), а по овлашћењу Начелника Градске управе града Крушевца IV бр. 020-10/2017 од 31.05.2017. године, доноси:

РЕШЕЊЕ

О УПОТРЕБНОЈ ДОЗВОЛИ

1. **ОДОБРАВА СЕ** инвеститору NEPI Real Estate Project Two д.о.о. Београд - Нови Београд, са седиштем у Ул. Милутина Миланковића 9ђ, Нови Београд, матични број 21165760, употреба пословног објекта комерцијалне делатности – пословно - трговинског центра „Kruševac Retail park" – I фаза, са изграђеним интерним саобраћајницама, паркинг простором и трафостаницом (у склопу објекта) као и пумпном станицом са резервоаром воде за спринклер инсталацију обележеном бројем 3 у елаборату геодетских радова, у целини и са посебно дефинисаним деловима обележеним као:

ПД 1 - улаз 3, пословни простор у приземљу, П=547,95м²
ПД 1 - улаз 5, пословни простор у приземљу, П=414,67м²
ПД 1 - улаз 7, пословни простор у приземљу, П=427,80м²
ПД 1 - улаз 9, пословни простор у приземљу, П=223,97м²
ПД 1 - улаз 11, пословни простор у приземљу, П=128,45м²
ПД 1 - улаз 13, пословни простор у приземљу, П=164,43м²
ПД 1 - улаз 15, пословни простор у приземљу, П=960,00м²
ПД 1 - улаз 17, пословни простор у приземљу, П=1.783,42м²
ПД 1 - улаз 19, пословни простор у приземљу, П=1.045,55м²
ПД 1 - улаз 21, пословни простор у приземљу, П=763,24м²
ПД 1 - улаз 23, пословни простор у приземљу, П=781,85м²
ПД 1 - улаз 25, пословни простор у приземљу, П=206,70м²
ПД 1 - улаз 27, пословни простор у приземљу, П=99,66м²
ПД 1 - улаз 29, пословни простор у приземљу, П=359,63м²
ПД 1 - улаз 31, пословни простор у приземљу, П=381,16м²
ПД 1 - улаз 33, пословни простор у приземљу, П=95,75м²
ПД 1 - улаз 35, пословни простор у приземљу, П=98,49м²
ПД 1 – улаз 37, посебан део - техничке просторије на првом спрату, П=101,93м²

ободних димензија: 39,90м + 7,62м + 11,83м + 12,38м + 15,18м + 15,13м + 15,16м + 15,16м + 17,75м + 27,27м + 139,26м + 37,06м + 74,77м + 21,90м + 7,76м + 17,57м + 13,14м + 18,74м + 20,31м + 20,36м + 3,25м, висине објекта до атике - 8,50м и слемена - 7,67м и 7,62м, дање

CBS International d.o.o., an independently owned and operated affiliate of Cushman & Wakefield, performs valuation and advisory services independently for Clients, and solely takes responsibility for the subject valuation report.

маске надстрешнице - 3,60м, горње маске надстрешнице - 9,50м, рекламних паноа на надстрешници - 10,50м, и тотема висине - 30,00м, БРГП објекта најмање 8.924,22м² (приземље 8.806,00м²+ спрат 118,22м²), укупне спратности П/П+1, категорије објекта В и класификационог броја 123 002, обележеног као објекат бр. 1 на кат. парцели бр. 2635/17 К.О. Крушевац, укупне површине 27.699,00м², у Ул. Крфска у Крушевцу, а у свему према:

решењу о грађевинској дозволи, које је издато кроз ЦЕОП од надлежног органа под бр.ROP-KRU-19512-CPI-2/2017 од 31.07.2019.године (у интерној евиденцији под бр. 351-2381/2017);
измењеном решењу о грађевинској дозволи, које је издато кроз ЦЕОП од надлежног органа под бр. ROP-KRU-19512-CPA-12/2019 од 10.05.2019.године (у интерној евиденцији под бр. 351-377/2019)
потврдама о пријави радова које су издате од надлежног органа под бр. ROP-KRU-19512-WA-3/2018 (у интерној евиденцији бр. 351-4773/2018) од 22.11.2018. године и ROP-KRU-19512-WA-15/2018 (у интерној евиденцији бр. 351-490/2019) од 24.05.2019. године;
обавештењу о завршетку темеља, које је издато од Градске управе града Крушевца, Одељења за инспекцијске послове кроз ЦИС под бр. 354-50/2018-07 од 16.07.2019.године;
обавештењу о завршетку објекта у конструктивном смислу, које је издато од Градске управе града Крушевца, Одељења за инспекцијске послове кроз ЦИС под бр. 354-48/2018-07 од 24.07.2019.године;
пројектима за извођење – ПЗИ - који су урађени од стране „АБР" д.о.о. из Ниша, под бр. 11/2019 из маја 2019.године, „Пут инжењеринг" д.о.о. из Ниша под бр. 618 од 13.05. 2019.године, „Мар Ни Фон" д.о.о. из Ниша под бр. 50/2019 из маја 2019.године, и „Сигурност" д.о.о. из Ниша под бр.1705-1/2019 из маја 2019.године;

2. **Извођач радова** била је „Техоградња" д.о.о. из Крушевца, са подизвођачима Еуро термик д.о.о. из Краљева према уговору 03/83 од 29.01.2019.године за електро радове и и ТЕХПРО д.о.о. из Београда за спринклер инсталације;
   Надзорни орган за извођење радова био је МАСЕ д.о.о. из Београда, на основу уговора са инвеститором и решења бр. NEPSA/BS/an/NEP/0046 од 21.12.2018.године;
   Грађевински дневници за арх.-грађ. део, водовод и канализацију, електро-инсталације, као и књига инспекција су уредно вођени.
3. **Прихвата се** извештај комисије о извршеном техничком прегледу бр. 01-1838/1 од 15.08.2019.године, који је урадио „Институт за безбедност и сигурност на раду" из Новог Сада, Ул. Косте Рацина19, у целости и чини саставни део овог решења.
4. **Гарантни рок** за изведене радове је две године за конструкцију и стабилност, и завршно-занатске радове и гаранција произвођача за утрађену опрему

Образложење

Инвеститор, NEPI Real Estate Project Two д.о.о. Београд, са седиштем у Ул. Милутина Миланковића 9ђ, Нови Београд, поднео је овом Одељењу, кроз ЦИС, дана 19.08.2019. године, преко пуномоћника Александре Цезић из Ниша, захтев заведен под бр. ROP-KRU-19512-IUP-27/2019 (у евиденцији Одељења бр. 351-975/2019), за издавање употребне дозволе за пословни објекат комерцијалне делатности – пословно - трговински центар „Kruševac Retail park" – I фаза са изграђеним интерним саобраћајницама, паркинг простором и трафостаницом (у склопу објекта), као и пумпном станицом са резервоаром воде за спринклер инсталацију обележеном бројем 3 у елаборату геодетских радова, у целини и са посебно дефинисаним деловима, укупне спратности П/П+1, категорије објекта В и класификационог броја 123 002, обележеног као објекат бр. 1 на кат. парцели бр. 2635/17 К.О. Крушевац, укупне површине 27.699,00м² у Ул. Крфска бб у Крушевцу.

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

- пројекте за извођење - ПЗИ - који су урађени од стране „АБР" д.о.о. из Ниша, под бр. 11/2019 из маја 2019.године, „Пут инжењеринг" д.о.о. из Ниша под бр. 618 од 13.05. 2019.године, „Мар Ни Фон" д.о.о. из Ниша под бр. 50/2019 из маја 2019.године, и „Сигурност" д.о.о. из Ниша под бр.1705-1/2019 из маја 2019.године;

2

- изјаве одговорног лица извођача радова - „Техоградња“ д.о.о. из Крушевца – Никола Петровић, и одговорног лица надзорног органа – “MACE” д.о.о. из Београда - Benjamin Coster, од јула 2019.године да приликом извођења радова на изградњи објекта није дошло до одступања од пројекта за извођење и да је изведено стање једнако пројектованом;
- извештај комисије о извршеном техничком прегледу бр. 01-1838/1 од 15.08.2019.године, који је урадио „Институт за безбедност и сигурност на раду“ из Новог Сада, Ул. Косте Рашина19, а одговорни вршиоци техничког прегледа били су: Миодраг Живковић, дипл. грађ. инж. са лиценцом бр. 300 5120 03 – председник комисије и члан за арх. грађевинске радове и хидротехничке инсталације и спољно уређење, Милан Лечић, дипл. инж. грађ. са лиценцом бр. 311 3011 03 - за конструкцију, Милорад Звијер, дипл. инж. ел. са лиценцом број 350 3826 03 - за електро радове средњег и високог напона, и Цвијо Шмања, дипл. инж. маш. са лиценцом бр. 330 3753 03 – за машинске радове;
- потврде о пријави радова које су издате од надлежног органа под бр. ROP-KRU-19512-WA-3/2018 (у интерној евиденцији бр. 351-4773/2018) од 22.11.2018. године и ROP-KRU-19512-WA-15/2018 (у интерној евиденцији бр. 351-490/2019) од 24.05.2019. године;
- обавештење о завршетку темеља које је издато од Градске управе града Крушевца, Одељења за инспекцијске послове кроз ЦИС под бр. 354-50/2018-07 од 16.07.2019. године;
- обавештење о завршетку објекта у конструктивном смислу, које је издато од Градске управе града Крушевца, Одељења за инспекцијске послове кроз ЦИС под бр. 354-48/2018-07 од 24.07.2019. године;
- решење о сагласности на техничку документацију у погледу мера заштите од пожара за извођење радова на изградњи објекта, издато од стране Министарства унутрашњих послова РС, Сектор за ванредне ситуације, Одељење у Крушевцу под бројем 09.17.1 број 217-218/19 од 05.06.2019. године;
- решење о спроведености мера заштите од пожара издато од стране Министарства унутрашњих послова РС, Сектор за ванредне ситуације, Одељење у Крушевцу под бројем 09.17.1 број 217-298/19, дана 09.08.2019. године;
- елаборат геодетских радова за изведене објекте на кат. парцели бр. 2635/17 К.О. Крушевац, урађен од стране “Тео Призма” Крушевац под бр. 955-045-12579/2019 од јуна 2019. године;
- елаборат геодетских радова за подземне инсталације, на кат. парцели бр. 2635/17 К.О. Крушевац, урађен од стране “Тео Призма” Крушевац под бр. 956-03-306-1495/2019 од јуна 2019. године;
- сертификат о енергетским својствима зграде - енергетски пасош, број 12298 од 10.06.2019. године који је урађен од стране „Института за безбедност и сигурност на раду“ из Новог Сада, Ул. Косте Рашина19, где је одговорни пројектант Милан Лечић, дипл. инж. грађ. са лиценцом бр. 381 0044 12;
- решење РГЗ СКН Крушевац, под бр. 952-02-10-045-7045/2019 од 27.05.2019. године;
- пуномоћје за подношење захтева оверено од стране инвеститора;
- доказ о плаћеним административним таксама и накнадама.

Комисија за технички преглед објекта је, у свом извештају о извршеном техничком прегледу, заведеном под бр. 01-1838/1 од 15.08.2019. године, који је урадио „Институт за безбедност и сигурност на раду“ из Новог Сада, Ул. Косте Рашина19, утврдила да је пословни објекат комерцијалне делатности – пословно - трговинског центар „Kruševac Retail park“ – I фаза са изграђеним интерним саобраћајницама, паркинг простором и трафостаницом, као и пумпном станицом са резервоаром воде за спринклер инсталацију обележеном бројем 3 у елаборату геодетских радова, целини и са посебно дефинисаним деловима укупне спратности П/П+1, категорије објекта В и класификационог броја 123 002, обележен као објекат бр. 1 на кат. парцели бр. 2635/17 К.О. Крушевац, укупне површине у Ул. Крфска бб у Крушевцу, изграђен у свему према наведеној документацији и констатовала да је **подобан за употребу.**

3

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

ПОУКА О ПРАВНОМ ЛЕКУ: Против овог решења може се изјавити жалба Министарству грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, Рашки управни округ Краљево, у року од 8 дана од дана његовог пријема, која се предаје преко овог органа, електронским путем кроз ЦИС. Жалба се таксира са републичком административном таксом у износу од 480,00 динара и градском административном таксом у износу од 150,00 динара.

НАЧЕЛНИК ГРАДСКЕ УПРАВЕ
П.О. НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

Ивана Пајић, дипл. правник

Ivana Pajić 46174769 5-0203979 786032 Digitally signed by Ivana Pajić 46174769-0203979786032 Date: 2019.08.27 16:07:30 +02'00'

4

Дигитално потписано
ПАЈИЋ НЕВЕНА
издавалац сертификата:
Министарство унутрашњих послова Републике Србије
24.11.2023. 08:50:40

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД КРУШЕВАЦ
ГРАДСКА УПРАВА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕВИНАРСТВО
СЛУЖБА ЗА ОБЈЕДИЊЕНУ ПРОЦЕДУРУ И УРБАНИЗАМ
Број предмета: ROP-KRU-36912-CPA-9/2023
Заводни број: 351-2816/2023
Датум: 23.11.2023. године
Газиместанска 1, Крушевац, Србија

Градска управа града Крушевца, Одељење за урбанизам и грађевинарство, Служба за обједињену процедуру и урбанизам, Уланник Начелника Иванa Пајић, решавајући по захтеву инвеститора, NEPI Real Estate Project Two d.o.o. Кладјевац, Ул. Краљице Марије бр. 56 у Крагујевцу, за измену правноснажног решења о грађевинској дозволи, а по извршеној документацији, а на основу чл.142 Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" бр. 72/2009, 81/2009, 64/2010, 24/2011, 121/12, 42/13, 50/13, 54/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 9/20, 52/21, 62/23), чл. 22, 23, 24 и 25 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС" бр. 96/2023) и чл. 136 Закона о општем управном поступку ("Сл. Гласник РС" бр. 18/16, 95/18), доноси:

РЕШЕЊЕ О

ИЗМЕНИ РЕШЕЊА О

ГРАЂЕВИНСКОЈ ДОЗВОЛИ

ИМЕЊА СЕ правноснажно решење о грађевинској дозволи, издато од стране Градске управе града Крушевца, Одељења за урбанизам и грађевинарство, Службе за обједињену процедуру и урбанизам, преко ЦЕОП-а, електронски под бројем ROP-KRU-36912-CPIH-3/2023 (у интерној евиденцији бр. 351-603/2023) од 31.03.2023. године, и то став 1 и 2 диспозитивног решења, за изградњу пословно-трговинског центра „Kruševac Retail Park" – фаза 2, спратности П, са девет функционалних јединица - локала, категорија објекта Б – класификационог броја 123 002, основних димензија објекта: 9,16м + 6,85м + 64,77м + 20,15м + 73,75м + 18,15м, укупне бруто (БРГП) површине П=1.622,86м^2, укупне нето површине П=1.554,68м^2, висинске објекта Н=7,30м – до слемена, на катастарској парцели број 2635/17 К.О. Крушевац у Крушевцу, укупне површине П=27.699,00м^2, на локацији Стари меропрон у Крушевцу, у складу са наводима из пројекта за грађевинску дозволу и локацијским условима.

Извод из пројекта за грађевинску дозволу, урађен од стране "АБР" д.о.о. из Ниша, главни под бројем 48/2022 из децембра 2022.-е године, са изјавама одговорних пројектаната и вршиоца техничке контроле и прикљученим спецификацијом посебних делова објекта:

етажа - приземље:

- локал бр. 1, нето површине П=164,34м^2
- локал бр. 2, нето површине П=191,78м^2
- локал бр. 3, нето површине П=184,65м^2
- локал бр. 4, нето површине П=179,92м^2
- локал бр. 5, нето површине П=175,19м^2
- локал бр. 6, нето површине П=170,47м^2
- локал бр. 7, нето површине П=165,73м^2
- локал бр. 8, нето површине П=159,34м^2

- локал бр. 9, нето површине П=163,26м^2, тако да сада гласи:

"**ИЗДАЈЕ СЕ**, инвеститору **NEPI Real Estate Project Two d.o.o. Kragujevac**, Ул. Краљице Марије бр. 56, **МБ 21165760**, грађевинска дозвола за изградњу пословно-трговинског центра „Kruševac Retail Park" – фаза 2, спратности П, са седам функционалних јединица - локала, категорије објекта В – класификационог броја 123 002, габаритних димензија објекта: 9,16м + 6,85м + 64,77м + 20,15м + 73,75м + 18,15м, укупне бруто (БРГП) површине П=1.622,86м^2, укупне нето површине П=1.554,68м^2, висине објекта Н=7,30м – до слемена, на катастарској парцели број 2635/17 К.О. Крушевац у Крушевцу, укупне површине П=27.699,00м^2, на локацији Стари аеродром у Крушевцу, у складу са сепаратом извода из пројекта за грађевинску дозволу и локацијским условима.

Извод из пројекта за грађевинску дозволу, урађен од стране "АБР" д.о.о. из Ниша, главни пројекат број 48/2022 из децембра 2022.-е године, са изјавама одговорних пројектаната и врстама техничке контроле и приказом класификације посебних делова објекта:

етажа - приземље

- локал бр. 1, нето површине П=164,34м^2
- локал бр. 2, нето површине П=380,03м^2
- локал бр. 3, нето површине П=179,92м^2
- локал бр. 4, нето површине П=175,19м^2
- локал бр. 5, нето површине П=170,47м^2
- локал бр. 6, нето површине П=328,05м^2
- локал бр. 7, нето површине П=163,26м^2."

Сепарат пројекта за грађевинску дозволу, који је урадио "АБР" д.о.о. из Ниша, главни пројекат број 24/2023 из октобра 2023.-е године, а саставни делови су:

- свеска 0 - главна свеска бр. 24/23;
- свеска 1 - пројекат архитектуре бр. 24/23;
- свеска 3 – пројекат хидротехничких инсталација бр. 2023-10-16/41, који је урадио "Мих пројект" из Ниша;
- свеска 4 – пројекат електроенергетских инсталација бр. 24/23;
- свеска 5.1 – пројекат телекомуникационих и сигналних инсталација бр. 05-10/23, који је урадило "Мултитак електроник" д.о.о. из Лесковца;
- свеска 5.2 – пројекат телекомуникационих и сигналних инсталација – систем аутоматске дојаве пожара бр. 05-10/23, који је урадило "Мултитак електроник" д.о.о. из Лесковца;
- свеска 5.3 – пројекат телекомуникационих и сигналних инсталација – систем техничке заштите бр. 05-10/23, који је урадило "Мултитак електроник" д.о.о. из Лесковца;
- елаборат заштите од пожара бр. 05-10/23, који је урадило "Мултитак електроник" д.о.о. из Лесковца;

Извештаје о извршеној техничкој контроли сепарата пројекта за грађевинску дозволу, дозволу које су урадили: "Алфанаб пројект инжењеринг" д.о.о. из Крушевца, главни пројекат број ТК-19/23 од 24.10.2023. године - за пројекат архитектуре и хидротехничких инсталација, "ОРИОН" д.о.о. из Крушевца, главни пројекат број ТК-695/23 од 25.10.2023. године - за пројекат електроенергетских инсталација, телекомуникационих и сигналних инсталација, и систем техничке заштите, и "Power quality company" д.о.о. из Београда, главни пројекат број 86-ТК/X-23 из октобра 2023.-е године - за пројекат аутоматске дојаве пожара;

саставни су део овог решења.

У случају ништа неспорно као последица примене техничке документације на основу које је издата грађевинска дозвола, за коју се накнадно утврди да није у складу са прописима правилима струке, за штету солидарно одговарају пројектант који је израдио и потписао техничку документацију, вршилац техничке контроле и инвеститор према члану 133 Закона о планирању и изградњи.

II Остали део решења остаје непромењен.

О б р а з л о ж е њ е

Градска управа града Крушевца, Одељење за урбанизам и грађевинарство, Служба за објединьену процедуру и урбанизам, Јединица Начелника Иване Пајић, издала је инвеститору, **NEPI Real Estate Project Two d.o.o. Kragujevac**, Ул. Краљице Марије бр. 56, **МБ 21165760**, правноснажно решење о грађевинској дозволи за изградњу пословно-трговинског центра „Kruševac Retail Park" – фаза 2, сагласности II, са девет функционалних јединица - локала, категорија објекта В – класификационог броја 123 002, обликом димензија објекта: 9,16м + 6,85м + 64,77м + 20,15м + 73,75м + 18,15м, укупна бруто (БРТП) површина П=1.622,86м 2 , укупне нето површине П=1.514,68м 2 , висине објекта Н=7,30м – до слемена, на катастарској парцели број 2635/17 К.О. Крушевац у Крушевцу, укупне површине П=27.699,00м 2 , на локацији Стари аеродром у Крушевцу, у складу са извођачким пројектом за грађевинску дозволу и локацијским условима.

Инвеститор, NEPI Real Estate Project Two d.o.o. Kragujevac, Ул. Краљице Марије бр. 56, **МБ 21165760**, поднео је преко ЦЕОП, Одељењу за урбанизам и грађевинарство – Служби за објединьену процедуру и урбанизам, захтев заведен под бројем ROP-KRU-36912-CPA-9/2023 од 22.11.2023. године (у интерној евиденцији заведен под бројем 351-2816/2023), за измену правноснажног решења о грађевинској дозволи, издатог од стране Градске управе града Крушевца, Одељења за урбанизам и грађевинарство, Службе за објединьену процедуру и урбанизам, преко ЦЕОП-а, заведеног под бројем ROP-KRU-36912-CPIH-3/2023 (у интерној евиденцији бр. 351-605/2023) од 31.03.2023. године.

Разматрајући предметни захтев и приложену документацију, надлежни орган је приступио провери испуњености формалних услова за поступање по захтеву у складу са чл. 25 Правилника о поступку спровођења објединьене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС" бр. 68/19), и то:

Извод из пројекта, урађен од стране "ASP" д.о.о. из Ниша, заведен под бројем 48/2022 из децембра 2022.-е године, са назнаком одговорног лица и главног пројектанта – Николе Рушић, дипл.инж.арх. са лиценцом број 300 И187 09, и назнаком вршилаца техничке контроле – Иване Анђелић, дипл.инж.арх. са лиценцом број 300 2009 03 - за пројекат архитектуре и хидротехничких инсталација, Драгана Живковића, дипл.инж.ел. са лиценцом број 350 3442 03 и 353 Е196 07 и уверењем број лиценце МУП број 03/25 60077 - за пројекат електроенергетских инсталација, телекомуникационих и сигналних инсталација, и система техничке заштите, и Драгана Живковића, дипл.инж.ел. са лиценцом 353 Е196 07 и уверењем број 152-64/14 - за пројекат лутоничке заштите објекта громом.

Сепарат пројекта за грађевинску дозволу, који је урадио "ASP" д.о.о. из Ниша, заведен под бројем 24/2023 из октобра 2023.-е године, а састављен делови су:

- свеска 0 - главна свеска бр. 24/23, а одговорни пројектант је Никола Рушић, дипл.инж.арх. са лиценцом број 300 И187 09;
- свеска 1 - пројекат архитектуре бр. 24/23, а одговорни пројектант је Никола Рушић, дипл.инж.арх. са лиценцом број 300 И187 09;
- свеска 3 – пројекат хидротехничких инсталација бр. 2023-10-16/41, који је урадио "Мах пројект" из Ниша, а одговорни пројектант је Драган Милобавић, дипл.инж.грађ. са лиценцом број 314 6292 03;
- свеска 4 – пројекат електроенергетских инсталација бр. 24/23, а одговорни пројектант је Марјан Рукавина, дипл.инж.ел. са лиценцом број 350 4937 03;

- свеска 5.1 – пројекат телекомуникационих и сигналних инсталација бр. 05-10/23, који је урадило "Мултитак електроник" д.о.о. из Лесковца, а одговорни пројектант је Немањ Стефановић, дипл.инж.ел. са лиценцом број 353 J073 10 и уверењем број 152-7597/17;
- свеска 5.2 – пројекат телекомуникационих и сигналних инсталација – систем аутоматске дојаве пожара бр. 05-10/23, који је урадило "Мултитак електроник" д.о.о. из Лесковца, а одговорни пројектант је Немањ Стефановић, дипл.инж.ел. са лиценцом број 353 J073 10 и уверењем број 09-152-7597/17;
- свеска 5.3 – пројекат телекомуникационих и сигналних инсталација – систем техничке заштите бр. 05-10/23, који је урадило "Мултитак електроник" д.о.о. из Лесковца, а одговорни пројектант је Немањ Стефановић, дипл.инж.ел. са лиценцом број 353 J073 10 и уверењем број 09-152-7597/17 и уверењем број 09-152-7597/17;
- елаборат заштите од пожара бр. 05-10/23, који је урадило "Мултитак електроник" д.о.о. из Лесковца, а одговорни пројектант је Невена Мирчић, дипл.инж.грађ. са лиценцом број 317 Г382 08 и уверењем број 152-387/13;

Извештаје о извршеној техничкој контроли сегмената пројекта за грађевинску дозволу, урађене од стране:

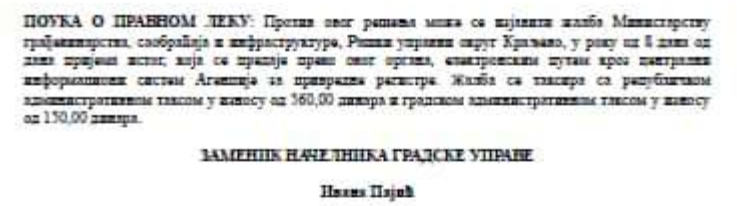
- "Алфаинвест пројект инжењеринг" д.о.о. из Крушевца, овлашћен под бројем ТК-19/23 од 24.10.2023. године - за пројекат архитектуре и хидротехничких инсталација, а одговорни вршилац техничке контроле је Иван Алфаинвест, дипл.инж.арх. са лиценцом број 300 2009 03;
- "ОРИОН" д.о.о. из Крушевца, овлашћен под бројем ТК-695/23 од 25.10.2023. године - за пројекат електроенергетских инсталација, телекомуникационих и сигналних инсталација, и система техничке заштите, а одговорни вршилац техничке контроле је Драган Живковић, дипл.инж.ел. са лиценцама број 350 3442 03 и 353 Е196 07 и уверењем број лиценцом МУП број 03/25 60077;
- "Ромак quality company" д.о.о. из Београда, овлашћен под бројем 86-ТК/Х-23 из октобра 2023.-е године - за пројекат аутоматске дојаве пожара, а одговорни вршилац техничке контроле је Драган Живковић, дипл.инж.ел. са лиценцама 353 Е196 07 и уверењем број 152-64/14;

Доказ о извршеним таксама.

Увидом у техничку документацију, надлежни орган је утврдио да су измене настале у току грађења објекта, а које се односе на промену броја функционалних јединица (предвиђено је 9 функционалних јединица – локала, а потребно је 7 функционалних јединица – локала), из истог категоријског разлога за који је инвеститор у ранијем поступку прибављала грађевинска дозвола већ поседовало доказ о одговарајућем праву за изградњу објекта у складу са чл. 135 Законом планирању и изградњи, тј је одлучено као у диспозитиву решења.

Сходно чл. 8ђ Закона о планирању и изградњи, надлежни орган је проверио испуњеност формалних услова за изградњу и које се уносе у основу техничке документације, имао је испитао веродостојност документације која је достављена, тако да у случају било настале као последица примене техничке документације на основу које је издата грађевинска дозвола, за коју се изводаче утврди да није у складу прописаним правилима струке, за штету солидарно одговарају пројектант који је радио и потписао техничку документацију, вршилац техничке контроле и инвеститор према члану 8ђ Закона о планирању и изградњи.

Руководећи се поднетом захтеву, а увидом у приложену документацију, као Службена је утврдило да су измене могуће с обзиром на то да су испуњени услови за издавање измењеног решења за изградњу по измењеној техничкој документацији, а на основу чл. 142. Закона о планирању и изградњи, чл. 22., 23., 24. и 25. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем и чл. 136. Закона о општем управном поступку, као је одлучено као у диспозитиву овог решења.



ПОУКА О ПРАВНОМ ЛЕКУ: Против овог решења може се изјавити жалба Министарству грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, Републичка управни округ Крагујевац, у року од 8 дана од дана пријема истог, која се предаје преко овог органа, електронским путем преко интернет информационог система Агенције за привредне регистре. Жалба се таксира са републичком административном таксом у износу од 360,00 динара и градском административном таксом у износу од 150,00 динара.

ЗАМЕНИК НАЧЕЛНИКА ГРАДСКЕ УПРАВЕ

Иван Пајић

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

F

Certificate

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

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

РЕШЕЊЕ

којим се

НЕНАДУ СУЗИЋУ

Јединствени матични број грађана (ЈМБГ): 2506976710310

обнавља

ЛИЦЕНЦА

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

Образложење

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

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

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

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

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

ДРЖАВНИ СЕКРЕТАР

Ана Триповић

G

Valuation Printout

Summary Valuation (Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 11/30/2025

Property

Address	BIG RETAIL PARK KRUSEVAC 2025, Krfska 37
External ID	

Gross Valuation		21,087,207
Capital Costs		-1,186,265
Net Value Before Fees		19,900,942
Less Agents/Legal	@0.00% Net Sale Price	0
	Fees include non recoverable VAT @ 0.00%	
Net Valuation		19,900,942
Say		19,900,000

Equivalent Yield	8.9366%	True Equivalent Yield	9.0019%
Initial Yield (Valuation Rent)	8.5019%	Initial Yield (Contracted Rent)	8.5019%
Reversion Yield	8.9149%		
Total Valuation Rent	1,817,803	Total Contracted Rent	1,817,803
Total Rental Value	1,928,099	Number of Tenants	29
Capital Value Per Area	1,871		

Running Yields

Date	Gross Rent	Operating Expense	Ground Lease Expenses	Net Rent	Annual	Quarterly
11/30/2025	1,817,803	-25,000	0	1,792,803	8.5019%	8.9736%
1/11/2026	1,695,513	-31,210	0	1,664,303	7.8925%	8.2977%
4/11/2026	1,819,714	-31,210	0	1,788,504	8.4815%	8.9509%
9/26/2026	1,783,391	-33,050	0	1,750,341	8.3005%	8.7496%
12/1/2026	1,528,991	-46,550	0	1,482,441	7.0301%	7.3501%
12/26/2026	1,565,786	-46,550	0	1,519,236	7.2045%	7.5410%
1/11/2027	1,565,786	-40,340	0	1,525,446	7.2340%	7.5733%
3/1/2027	1,835,786	-40,340	0	1,795,446	8.5144%	8.9875%
9/26/2027	1,835,786	-38,500	0	1,797,286	8.5231%	8.9972%
12/1/2027	1,835,786	-25,000	0	1,810,786	8.5871%	9.0686%
12/31/2027	1,835,786	-70,895	0	1,764,892	8.3695%	8.8263%
10/19/2028	1,789,046	-72,426	0	1,716,620	8.1406%	8.5722%
10/30/2028	1,745,872	-73,532	0	1,672,340	7.9306%	8.3398%
12/14/2028	1,650,310	-75,993	0	1,574,317	7.4657%	7.8275%
12/15/2028	1,619,425	-76,787	0	1,542,638	7.3155%	7.6626%
1/19/2029	1,673,425	-78,137	0	1,595,288	7.5652%	7.9369%
1/30/2029	1,717,132	-79,230	0	1,637,902	7.7673%	8.1595%
3/14/2029	1,814,127	-81,655	0	1,732,472	8.2158%	8.6556%
3/15/2029	1,845,459	-82,438	0	1,763,021	8.3606%	8.8164%
5/30/2029	1,821,970	-83,051	0	1,738,919	8.2463%	8.6895%
6/28/2029	1,778,632	-84,203	0	1,694,429	8.0353%	8.4557%
8/30/2029	1,802,637	-84,803	0	1,717,834	8.1463%	8.5786%

Summary Valuation (Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 11/30/2025

9/26/2029	1,099,425	-103,127	0	996,298	4.7247%	4.8675%
9/28/2029	1,144,124	-104,244	0	1,039,880	4.9313%	5.0871%
10/19/2029	1,144,124	-101,544	0	1,042,580	4.9441%	5.1008%
10/30/2029	1,144,124	-99,359	0	1,044,765	4.9545%	5.1118%
12/14/2029	1,117,957	-95,183	0	1,022,774	4.8502%	5.0009%
12/15/2029	1,117,957	-93,616	0	1,024,341	4.8576%	5.0088%
12/26/2029	1,836,045	-111,568	0	1,724,476	8.1778%	8.6135%
3/14/2030	1,862,595	-112,232	0	1,750,363	8.3006%	8.7498%
5/8/2030	1,838,072	-112,861	0	1,725,212	8.1813%	8.6174%
5/30/2030	1,838,072	-111,660	0	1,726,412	8.1870%	8.6237%
6/28/2030	1,838,072	-109,425	0	1,728,647	8.1976%	8.6355%
8/8/2030	1,862,905	-110,046	0	1,752,859	8.3124%	8.7629%
9/26/2030	1,862,905	-74,142	0	1,788,763	8.4827%	8.9522%
12/14/2030	1,862,905	-72,814	0	1,790,091	8.4890%	8.9592%
5/8/2031	1,862,905	-71,573	0	1,791,333	8.4949%	8.9658%
11/23/2031	1,717,482	-75,611	0	1,641,871	7.7861%	8.1803%
2/23/2032	1,870,963	-79,448	0	1,791,515	8.4957%	8.9668%
11/23/2032	1,870,963	-71,774	0	1,799,189	8.5321%	9.0073%
12/14/2033	1,803,665	-73,508	0	1,730,157	8.2048%	8.6434%
3/14/2034	1,871,993	-75,216	0	1,796,776	8.5207%	8.9945%
9/26/2034	1,750,458	-78,341	0	1,672,117	7.9295%	8.3387%
10/1/2034	1,750,458	-53,341	0	1,697,117	8.0481%	8.4698%
12/14/2034	1,750,458	-49,925	0	1,700,533	8.0643%	8.4877%
12/26/2034	1,873,721	-53,006	0	1,820,715	8.6342%	9.1211%
2/13/2035	1,840,277	-56,561	0	1,783,716	8.4588%	8.9256%
5/13/2035	1,928,099	-58,757	0	1,869,342	8.8648%	9.3786%
9/26/2035	1,928,099	-52,594	0	1,875,505	8.8940%	9.4113%
2/13/2036	1,928,099	-48,202	0	1,879,897	8.9149%	9.4346%

Yields Based On Gross Value

Tenants

Tenant Name	Suite	Lease ID	Next Review	Earliest Termination	CAP Group	Method	Contracted Rent	Valuation Rent	Rental Value	Gross Value	Initial Yield	Initial Yield (Contracted)	Equivalent Yield	Reversionary Yield
I&J Company doo Kr				9/25/2029	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	23,136	23,136	23,412	274,216	8.3212%	8.3212%	8.1299%	8.3243%
I&J Company doo Kr				9/25/2029	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	2,998	2,998	3,402	38,674	7.6456%	7.6456%	8.1389%	8.5768%
CCC Shoes & Bags d				1/10/2026	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	122,290	122,290	124,201	1,449,470	8.3209%	8.3209%	8.1337%	8.3545%
De Facto Retail RS d				9/25/2029	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	103,067	103,067	106,685	1,241,952	8.1847%	8.1847%	8.1318%	8.3754%

Summary Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 11/30/2025

Deichman Trgovina	9/25/2029	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	57,833	57,833	59,329	692,329	8.2385%	8.2385%	8.1310%	8.3552%
dm drogerie markt d	9/25/2029	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	57,711	57,711	59,098	689,967	8.2493%	8.2493%	8.1309%	8.3512%
Sport Vision doo Be	9/25/2029	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	101,101	101,101	102,284	1,198,085	8.3225%	8.3225%	8.1299%	8.3239%
Knjizare Vulkan doo	9/25/2029	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	24,597	24,597	24,836	291,066	8.3343%	8.3343%	8.1297%	8.3194%
LC Waikiki Retail RS	9/25/2029	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	118,469	118,469	120,836	1,412,267	8.2732%	8.2732%	8.1305%	8.3423%
Eminent doo	9/25/2029	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	30,333	30,333	30,812	360,516	8.2981%	8.2981%	8.1302%	8.3330%
ZU Lilly	9/25/2029	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	67,932	67,932	69,256	809,534	8.2761%	8.2761%	8.1305%	8.3412%
New Yorker Srbija d	9/25/2034	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	121,535	121,535	123,263	1,446,494	8.2865%	8.2865%	8.1291%	8.3085%
N sport	10/29/2028	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	43,174	43,174	43,707	511,438	8.3255%	8.3255%	8.1299%	8.3323%
Pertini Toys doo	5/7/2030	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	24,522	24,522	24,833	290,892	8.3141%	8.3141%	8.1302%	8.3234%
Planeta Sport doo B	9/25/2029	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	43,926	43,926	44,652	522,347	8.2937%	8.2937%	8.1303%	8.3346%
LPP Srbija doo	11/22/2031	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	145,423	145,423	153,481	1,771,353	8.0968%	8.0968%	8.1337%	8.4480%
Sport Vision doo Be	9/25/2029	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	72,108	72,108	73,486	859,064	8.2784%	8.2784%	8.1305%	8.3403%
Tom Tailor doo Beog	9/25/2026	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	36,322	36,322	36,795	429,752	8.3357%	8.3357%	8.1329%	8.3479%
Djak	12/13/2033	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	67,298	67,298	68,328	801,180	8.2844%	8.2844%	8.1287%	8.3152%
Pertini	12/14/2028	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	30,884	30,884	31,332	366,440	8.3123%	8.3123%	8.1313%	8.3366%
Pet Centar	12/13/2028	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	24,590	24,590	25,047	292,670	8.2863%	8.2863%	8.1316%	8.3441%

Summary Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 11/30/2025

Office Shoes	12/13/2029	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	26,168	26,168	26,550	310,713	8.3060%	8.3060%	8.1306%	8.3312%
Gigatron	12/13/2028	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	70,973	70,973	71,948	841,598	8.3171%	8.3171%	8.1313%	8.3353%
I&J Company doo Kr	6/27/2029	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	38,364	38,364	39,029	456,342	8.2913%	8.2913%	8.1305%	8.3388%
I&J Company doo Kr	6/27/2029	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	4,973	4,973	5,670	64,467	7.6085%	7.6085%	8.1389%	8.5753%
AmRest doo	2/12/2035	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	33,444	33,444	87,822	695,616	4.7417%	4.7417%	8.2172%	12.3094%
Storages	5/29/2029	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	23,490	23,490	24,005	280,344	8.2636%	8.2636%	8.1309%	8.3486%
Turnover rent above	11/30/2026	Override	Hardcore(13%)	254,400	254,400	270,000	2,073,300	12.1015%	12.1015%	12.1856%	12.6972%
Other	10/18/2028	Group 1	T&R(8.5%, 8.5%)	46,740	46,740	54,000	615,120	7.4941%	7.4941%	8.1388%	8.5593%

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

Valuation Date: 11/30/2025

Property: BIG RETAIL PARK KRUSEVAC 2025
Tenure: Freehold

Future
Over-rent
Expiry

Tenant Name	Suite	Lease ID	ITZA Area	Standard Area	Start Date	Expiry	Remaining Term to Expiry	Active Break	Earliest Termination	Remaining Term to Earliest Termination	Next Review	Contracted Rent	Valuation Rent	Rental Value
I&J Company doo Krusevac			0	104	11/30/2025	9/25/2029	3y 9m 27d		9/25/2029	3y 9m 27d		23,136	23,136	23,412
I&J Company doo Krusevac			0	81	11/30/2025	9/25/2029	3y 9m 27d		9/25/2029	3y 9m 27d		2,998	2,998	3,402
CCC Shoes & Bags doo Beogra			0	796	11/30/2025	1/10/2026	1m 12d		1/10/2026	1m 12d		122,290	122,290	124,201
De Facto Retail RS doo			0	773	11/30/2025	9/25/2029	3y 9m 27d		9/25/2029	3y 9m 27d		103,067	103,067	106,685
Deichman Trgovina obucom d			0	430	11/30/2025	9/25/2029	3y 9m 27d		9/25/2029	3y 9m 27d		57,833	57,833	59,329
dm drogerie markt doo			0	428	11/30/2025	9/25/2029	3y 9m 27d		9/25/2029	3y 9m 27d		57,711	57,711	59,098
Sport Vision doo Beograd			0	580	11/30/2025	9/25/2029	3y 9m 27d		9/25/2029	3y 9m 27d		101,101	101,101	102,284
Knjizare Vulkan doo			0	105	11/30/2025	9/25/2029	3y 9m 27d		9/25/2029	3y 9m 27d		24,597	24,597	24,836
LC Waikiki Retail RS doo			0	1,038	11/30/2025	9/25/2029	3y 9m 27d		9/25/2029	3y 9m 27d		118,469	118,469	120,836
Eminent doo			0	133	11/30/2025	9/25/2029	3y 9m 27d		9/25/2029	3y 9m 27d		30,333	30,333	30,812
ZU Lilly			0	368	11/30/2025	9/25/2029	3y 9m 27d		9/25/2029	3y 9m 27d		67,932	67,932	69,256
New Yorker Srbija doo			0	960	11/30/2025	9/25/2034	8y 9m 27d		9/25/2034	8y 9m 27d		121,535	121,535	123,263
N sport			0	212	11/30/2025	10/29/2028	2y 11m		10/29/2028	2y 11m		43,174	43,174	43,707
Pertini Toys doo			0	99	11/30/2025	5/7/2030	4y 5m 8d		5/7/2030	4y 5m 8d		24,522	24,522	24,833
Planeta Sport doo Beograd			0	233	11/30/2025	9/25/2029	3y 9m 27d		9/25/2029	3y 9m 27d		43,926	43,926	44,652
LPP Srbija doo			0	1,599	11/30/2025	11/22/2031	5y 11m 24d		11/22/2031	5y 11m 24d		145,423	145,423	153,481
Sport Vision doo Beograd			0	383	11/30/2025	9/25/2029	3y 9m 27d		9/25/2029	3y 9m 27d		72,108	72,108	73,486
Tom Tailor doo Beograd			0	171	11/30/2025	9/25/2026	9m 27d		9/25/2026	9m 27d		36,322	36,322	36,795
Djak			0	390	11/30/2025	12/13/2033	8y 14d		12/13/2033	8y 14d		67,298	67,298	68,328
Pertini			0	187	11/30/2025	12/14/2028	3y 15d		12/14/2028	3y 15d		30,884	30,884	31,332
Pet Centar			0	182	11/30/2025	12/13/2028	3y 14d		12/13/2028	3y 14d		24,590	24,590	25,047
Office Shoes			0	177	11/30/2025	12/13/2029	4y 14d		12/13/2029	4y 14d		26,168	26,168	26,550
Gigatron			0	339	11/30/2025	12/13/2028	3y 14d		12/13/2028	3y 14d		70,973	70,973	71,948
I&J Company doo Krusevac			0	173	11/30/2025	6/27/2029	3y 6m 29d		6/27/2029	3y 6m 29d		38,364	38,364	39,029
I&J Company doo Krusevac			0	135	11/30/2025	6/27/2029	3y 6m 29d		6/27/2029	3y 6m 29d		4,973	4,973	5,670
AmRest doo			0	349	11/30/2025	2/12/2035	9y 2m 14d		2/12/2035	9y 2m 14d		33,444	33,444	87,822

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

Valuation Date: 11/30/2025

Property: BIG RETAIL PARK KRUSEVAC 2025
Tenure: Freehold

Future
Over-rent
Expiry

Tenant Name	Suite	Lease ID	ITZA Area	Standard Area	Start Date	Expiry	Remaining Term to Expiry	Active Break	Earliest Termination	Remaining Term to Earliest Termination	Next Review	Contracted Rent	Valuation Rent	Rental Value
Storages			0	213	11/30/2025	5/29/2029	3y 6m		5/29/2029	3y 6m		23,490	23,490	24,005
Turnover rent above min			0	0	11/30/2025	11/30/2026	1y 1d		11/30/2026	1y 1d		254,400	254,400	270,000
Other			0	0	11/30/2025	10/18/2028	2y 10m 19d		10/18/2028	2y 10m 19d		46,740	46,740	54,000
Totals			0	10,636								1,817,803	1,817,803	1,928,099
Total W A L E (Area)						4y 6m 11d	4y 6m 11d		4y 6m 11d					
Total W A L E (Rent)						3y 9m 12d	3y 9m 12d		3y 9m 12d					

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

Cash Flow

BIG RETAIL PARK KRUSEVAC 2025 (Amounts in EUR)
Nov, 2025 through Nov, 2035
9/30/2025 2:05:39 PM

	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast
For the Years Ending	Year 1 Oct-2026	Year 2 Oct-2027	Year 3 Oct-2028	Year 4 Oct-2029	Year 5 Oct-2030	Year 6 Oct-2031	Year 7 Oct-2032	Year 8 Oct-2033	Year 9 Oct-2034	Year 10 Oct-2035	Year 11 Nov-2035	Total
Rental Revenue												
Potential Base Rent	1,672,956	1,834,486	1,836,043	1,847,365	1,862,699	1,862,905	1,870,471	1,870,963	1,872,039	1,912,562	160,675	18,603,163
Absorption & Turnover Vacancy	-34,739	-73,039	-2,122	-141,377	-120,945	-30,939	-115,392	0	-94,155	-217,025	-483	-830,215
Scheduled Base Rent	1,638,217	1,761,447	1,833,921	1,705,988	1,741,754	1,831,966	1,755,078	1,870,963	1,777,884	1,695,538	160,192	17,772,948
Total Rental Revenue	1,638,217	1,761,447	1,833,921	1,705,988	1,741,754	1,831,966	1,755,078	1,870,963	1,777,884	1,695,538	160,192	17,772,948
Total Tenant Revenue	1,638,217	1,761,447	1,833,921	1,705,988	1,741,754	1,831,966	1,755,078	1,870,963	1,777,884	1,695,538	160,192	17,772,948
Potential Gross Revenue	1,638,217	1,761,447	1,833,921	1,705,988	1,741,754	1,831,966	1,755,078	1,870,963	1,777,884	1,695,538	160,192	17,772,948
Effective Gross Revenue	1,638,217	1,761,447	1,833,921	1,705,988	1,741,754	1,831,966	1,755,078	1,870,963	1,777,884	1,695,538	160,192	17,772,948
Operating Expenses												
Structural vacancy	0	0	38,322	42,650	43,544	45,799	43,877	46,774	44,447	42,388	4,005	351,806
Leasing agent fee	8,050	13,500	4,885	45,756	2,569	6,210	23,014	0	24,316	38,061	0	166,362
Rent reduction	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	22,917	0	0	222,917
Total Operating Expenses	33,050	38,500	68,208	113,406	71,113	77,009	91,891	71,774	91,680	80,450	4,005	741,085
Net Operating Income	1,605,167	1,722,947	1,765,713	1,592,582	1,670,641	1,754,957	1,663,187	1,799,189	1,686,204	1,615,088	156,187	17,031,864
Capital Expenditures												
Rent reduction	22,000	22,000	22,000	22,000	22,000	22,000	22,000	22,000	22,000	22,000	1,833	221,833
Unexpected cost provisions	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	220,000
Capex provisions	49,147	52,843	55,018	51,180	52,253	54,959	52,652	56,129	53,337	50,866	56,897	585,280
Total Capital Expenditures	91,147	94,843	97,018	93,180	94,253	96,959	94,652	98,129	95,337	92,866	78,730	1,027,113
Total Leasing & Capital Costs	91,147	94,843	97,018	93,180	94,253	96,959	94,652	98,129	95,337	92,866	78,730	1,027,113
Cash Flow Before Debt Service	1,514,020	1,628,104	1,668,695	1,499,403	1,576,388	1,657,998	1,568,535	1,701,060	1,590,868	1,522,222	77,457	16,004,751
Cash Flow Available for Distribution	1,514,020	1,628,104	1,668,695	1,499,403	1,576,388	1,657,998	1,568,535	1,701,060	1,590,868	1,522,222	77,457	16,004,751