

ביג

מרכזי קניות בע"מ ("החברה")

תמצית דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 במרס 2024

תוכן עניינים

פרק 1

סקירת שינויים וחידושים מהותיים
אשר אירעו בעסקי החברה

פרק 2

דוח דירקטוריון ליום 31 במרס,
2024

פרק 3

תמצית דוחות כספיים ביניים
מאוחדים ליום 31 במרס 2024

פרק 4

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים
המאוחדים המיוחסים לחברה ליום 31 במרס 2024

פרק 5

דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית
על הדיווח הכספי ועל הגילוי

פרק 6

מכתב הסכמה של רואי החשבון
המבקרים של החברה

נספח א'

עדכון לפרק תיאור עסקי התאגיד של אפי נכסים בע"מ
ליום 31 במרס 2024

פרק 1

סקירת שינויים וחידושים מהותיים
אשר אירעו בעסקי החברה



1. כללי

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

1.1. בקשר עם סעיף 27.7.3 לפרק 1 לדוח התקופתי, ביום 10 במאי 2024 ביצעה החברה פרעון חלקי של אגרות החוב (סדרה ז'). החברה פועלת לעדכן את הרכב הבטוחות העומדות לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') של החברה כך שחלק מהמניות המשוועדות תשוחררנה מהשעבוד.

1.2. ביום 25 במרס 2024 אישרה האסיפה הכללית של אפי נכסים בע"מ ("אפי נכסים"), חברה ציבורית המוחזקת בשיעור של כ-89.29% על-ידי החברה, לאחר אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון אפי נכסים מיום 18 בפברואר 2024, את התקשרותה של אפי נכסים עם החברה, בהסכם מסגרת למתן שירותים, לתקופה של שלוש שנים החל מיום 1 במרס 2024, מכוחו אפי נכסים בעצמה ו/או באמצעות חברות בת שלה ונושאי משרה ועובדים במי מהן יעניקו שירותים שונים לחברה ולחברות בת שלה, במדינות הפעילות העיקריות של אפי נכסים (ישראל, הולנד, סרביה, פולין, רומניה וצ'כיה).

1.3. ביום 19 במאי, 2024, פרסמה החברה תשקיף מדף הנושא תאריך 20 במאי, 2024, על פיו תוכל בעתיד להנפיק ניירות ערך שונים באמצעות דוחות הצעה.

1.4. בתאריך 7 במאי אושרה תכנית 553-1013739 שמטרתה הוספת זכויות להקמת מגדל לתעסוקה ומבני ציבור בפרייקט ביג גלילות. לאור אי הוודאות השוררת בשוק המשרדים והמצב הביטחוני והגיאופוליטי בישראל אין בכוונת החברה בשלב זה לקדם את הקמת המגדל הנוסף.

2. פרטים אודות נכסי קבוצת ביג

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

ביג קריות

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

ביג יוקנעם

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

ביג יהוד

שנת 2023	רבעון 1 2024	הנתונים לפי 100%, חלק החברה בנכס 100%
384,000	391,360	שווי הנכס לתום התקופה (אלפי ש"ח)
18,964	6,627	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
25,410	2,318	רווחי (הפסדי) שערון בתקופה (אלפי ש"ח)
מסחר - 99% משרדים - 96%	מסחר - 99% משרדים - 100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
4.9%	6.8%	שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)
מסחר - 95 משרדים - 76	מסחר - 112 משרדים - 77	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה (בפועל)
מסחר - 174 משרדים - 72	מסחר - 100	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה
11.3%	12.3%	עומס כולל ניהול

ביג פרדס חנה

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

ביג קריית גת

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

ביג ראשון לציון

שנת 2023	רבעון 1 2024	(נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס - 100%)
138,000	138,000	שווי הנכס לתום התקופה (אלפי ש"ח)
9,757	2,475	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
4,610	4,387	רווחי שערון בתקופה (אלפי ש"ח)
100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
7.1%	7.2%	שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)
83	84	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה
-	-	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה
-	-	עומס כולל ניהול

אשדוד

שנת 2023	רבעון 1 2024	(נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס, 72% בהכנסות שכ"ד ו-100% בהכנסות והוצאות הניהול)
1,047,000	1,068,380	שווי הנכס (חלק מניב) לתום התקופה (אלפי ש"ח)
56,842	14,943	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
152,292	8,275	רווחי שערון בתקופה (אלפי ש"ח)
100% בקירוב	100% בקירוב	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
5.4%	5.6%	שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%) *
143	135	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה
259	150	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה
12.6%	12.2%	עומס כולל ניהול

* שיעור התשואה כאמור מוטה כלפי מטה היות ושווי הנכס כולל הרחבה שטרם החלה להניב. שיעור התשואה על החלק המניב בלבד עומד על כ-6.8%.

בת ים

שנת 2023	רבעון 1 2024	(נתונים לפי חלק אפקטיבי של החברה בנכס, דהיינו 50% בהכנסות שכ"ד ו-100% בהכנסות והוצאות הניהול)
389,580	393,185	שווי הנכס לתום התקופה (אלפי ש"ח)
26,660	7,318	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
(10,811)	(2,171)	רווחי שערון בתקופה (אלפי ש"ח)
95%	95%	שיעור תכוסה ממוצע בתקופה (%)
6.8%	7.4%	שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)
125	138	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה
205	-	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה
10.9%	11.5%	עומס כולל ניהול

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

קניון בית שמש

שנת 2023	רבעון 1 2024	(נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס - 100%)
313,480	318,350	שווי הנכס לתום התקופה (אלפי ש"ח)
22,952	6,718	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
18,428	4,387	רווחי שערון בתקופה (אלפי ש"ח)
100% בקירוב	100% בקירוב	שיעור תכוסה ממוצע בתקופה (%)
7.3%	8.4%	שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)
116	131	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה
130	165	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה
12.8%	13.0%	עומס כולל ניהול

טבריה

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

נצרת

שנת 2023	רבעון 1 2024	(נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס - 59%)
672,770	674,614	שווי הנכס לתום התקופה (אלפי ש"ח)
40,695	11,693	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
2,652	1,700	רווחי שערון בתקופה (אלפי ש"ח)
100% בקירוב	100% בקירוב	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
6.1%	6.9%	שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)
217	247	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה
227	-	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה
11.8%	13.0%	עומס ללא ניהול

רגבה

שנת 2023	רבעון 1 2024	(נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס - 50%)
310,300	311,650	שווי הנכס לתום התקופה (אלפי ש"ח)
19,454	4,982	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
1,050	218	רווחי שערון בתקופה (אלפי ש"ח)
100% בקירוב	100% בקירוב	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
6.3%	6.4%	שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)
93	95	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה
-	-	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה
8.6%	8.7%	עומס כולל ניהול

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

שנת 2023	רבעון 1 2024	(נתונים לפי 100% חלק החברה בהכנסות שכירות - 50%, ובהכנסות ובהוצאות הניהול - 100%)
390,340	391,850	שווי הנכס לתום התקופה (אלפי ש"ח)
24,992	7,847	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
7,506	306	רווחי שערון בתקופה (אלפי ש"ח)
מסחר - 99% משרדים - 100%	מסחר - 99% משרדים - 100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
6.4%	8.0%	שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)
מסחר - 123 משרדים - 47	מסחר - 138 משרדים - 48	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה
164	130	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה
11.7%	12.4%	עומס כולל ניהול

BIG FASHION OUTLAT PARK INDIJA

שנת 2023	רבעון 1 2024	הנתונים לפי 100%, חלק החברה בנכס 95%
21,200	21,200	שווי הנכס לתום התקופה (אלפי אירו)
1,788	459	NOI בתקופה (אלפי אירו)
833	-	רווחי (הפסדי) שערון בתקופה (אלפי אירו)
99%	98%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
8.4%	8.7%	שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)
16	15	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה באירו (בפועל)
10	-	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה
11.0%	11.1%	עומס כולל ניהול

Kragujevac Plaza Shopping Center

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

Krusevac Shopping Park

שנת 2023	רבעון 1 2024	הנתונים לפי 100%, חלק החברה בנכס 95%
18,000	18,000	שווי הנכס לתום התקופה (אלפי אירו)
1,283	380	NOI בתקופה (אלפי אירו)
1,946	-	רווחי (הפסדי) שערון בתקופה (אלפי אירו)
97%	93%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
7.1%	8.4%	שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)
11	13	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה באירו (בפועל)
-	-	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה
10.0%	10.4%	עומס כולל ניהול

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

פרק 2

הסברי הדירקטוריון

לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרס 2024

דגשים עיקריים לתקופת הדוח

ה-NOI האפקטיבי (חלקה היחסי של החברה ללא אפי נכסים) לרבעון הראשון של שנת 2024 הסתכם לסך של כ-198 מיליון ש"ח לעומת כ-180 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.	ה-NOI האפקטיבי כולל אפי נכסים לרבעון הראשון של שנת 2024 הסתכם לסך של כ-383 מיליון ש"ח לעומת כ-348 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.	ה-FFO לרבעון הראשון של שנת 2024 כולל אפי נכסים הסתכם לסך של כ-208 מיליון ש"ח לעומת כ-191 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.	שיעור התפוסה (ללא נכסי אפי נכסים) בנכסים בישראל עומד על 100% בקירוב ובאירופה על כ-96%.
--	---	--	--

חלק א

הסברי הדירקטוריון למצב עסקי הקבוצה

1. כללי

א. מבוא

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

בנוסף, פועלת קבוצת ביג בביצוע השקעות ופעילות בתחומי אנרגיה ירוקה בהיקפים לא מהותיים, באמצעות חברת ביג מגה אנרגיה מתחדשת בע"מ, המוחזקת על ידה בשיעור של 50%.

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

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

ב. נכסים

ליום 31 במרס 2024 מחזיקה הקבוצה (ללא אפי נכסים) 72 נכסים בישראל, אירופה וארה"ב, כדלקמן:

13	10	49
קרקעות	מרכזים מסחריים בפיתוח	מרכזים מסחריים מניבים

הנכסים המניבים משתרעים על שטח בנוי להשכרה בהיקף של כ-969 אלפי מ"ר.

בישראל, פועלת החברה ברכישה, פיתוח וניהול של מרכזים מסחריים בעצמה, באמצעות חברות מאוחדות, חברות כלולות וחברות בשליטה משותפת. בבעלות החברה 26 מרכזים מסחריים מניבים בשטח בנוי כולל של כ-412 אלפי מ"ר, וכן 9 מרכזי מסחר בפיתוח ו-6 קרקעות לפיתוח עתידי.

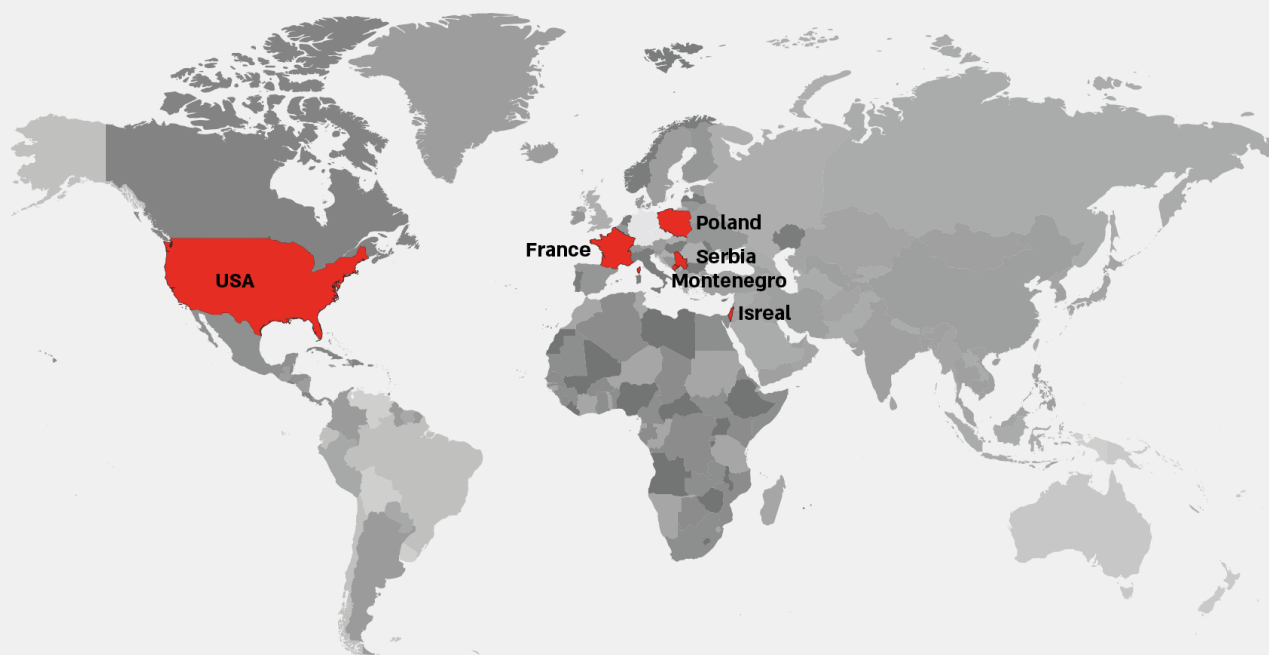
ביג אירופה מחזיקה 16 מרכזי קניות, בניין משרדים, קומפלקס עירוב שימושים ומרכז לוגיסטי מרביתם בסרביה והיתר בפולין ומונטנגרו. כמו כן, לחברה מרכז מסחרי בפיתוח ו-6 קרקעות לפיתוח עתידי.

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

בהמשך להחלטה אסטרטגית שהתקבלה בדירקטוריון החברה ב-19 בנובמבר 2020, למימוש כלל הפעילות של החברה בארה"ב, החברה מכרה את מרבית נכסיה בארה"ב, ובכוונתה להמשיך לפעול למימוש הנכסים שנותרו במועדים שהשוק יאפשר מימוש בתנאים נוחים לחברה. בכוונת החברה להפנות את המקורות הכספיים שנבעו ו/או ינבעו ממימוש הפעילות בארה"ב להמשך הרחבת הפעילות ביתר השווקים בהם פועלת החברה ולפעילותה השוטפת. נכון למועד זה, מחזיקה ביג USA במישרין ובעקיפין בזכויות ב-4 מרכזים מסחריים פתוחים ובזכויות בקרקע המיועדת למגורים.

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

להלן מפה המפרטת את אזורי הפעילות של החברה



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

2. FFO (Funds From Operation)

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

בחישוב ה FFO- לא נכללו שערוכים, הפרשי שער והוצאות הפרשי הצמדה בגין קרן אגרות חוב והלוואות צמודות מדד, זאת כי לדעת הנהלת החברה ההוצאות האמורות אינן משקפות תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת נמשכת.

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

יחד עם זאת יש להדגיש כי ה- FFO:

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

FFO מאוחד מיוחס לבעלי מניות החברה (אלפי ש"ח)		
ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
2023	2024	
129,795	134,650	רווח נקי (הפסד)
26,137	(5,377)	נטרול שיערוך נדל"ן להשקעה ונדל"ן בהקמה
(3,132)	20,191	נטרול תנועה במיסים הנדחים
1,896	2,384	נטרול הוצאות כחת והפחתות
65	47	נטרול הוצאות רכישה
(4,663)	6,088	התאמות המתייחסות לחברות כלולות
(2,126)	(2,968)	חלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה בהתאמות לעיל
147,972	155,015	FFO נומינאלי
		התאמות נוספות
(63,595)	14,647	הפרשי שער
101,806	29,190	הוצאות (הכנסות) מימון אינפלציוניות
(13,921)	8,261	נטרול התאמות אחרות
19,937	(504)	נטרול הוצאות מימון חד פעמיות ושינוי בשווי הוגן נגזרים פיננסיים
(1,195)	1,403	תקנון רווח מפעילות מגורים למכירה
191,004	208,012	FFO ריאלי לפי גישת ההנהלה *
67,410	85,240	מתוכם תרומת ה-FFO של חברת הבת אפי נכסים

* ה-FFO ברבעון ראשון של שנת 2024 מוטה כלפי מטה בסכום של כ-6.5 מיליון ש"ח עקב הפסד מהפעילות התעשייתית הפסד זה נבע ממעבר הפעילות למפעל חדש בקרית גת ועיכוב בהתקנת קווי יצור חדשים שנרכשו, זאת בשל מלחמת חרבות ברזל, שמנעה הגעת מהנדסים מחו"ל לצורך התקנתם, מה שהוביל להעדר יכולת להיענות על הביקוש בשוק.

3. LTV אפקטיבי

להלן תחשיב LTV בהתאם לנתונים אפקטיביים המשקפים את חלקה היחסי של החברה בנכסים ו/או ההתחייבויות של חברות הקבוצה, בין אם הנכסים ו/או ההתחייבויות מאוחדים בדוחות הכספיים ובין אם ההשקעה באותן הישויות טופלה לפי שיטת השווי המאזני (באלפי ש"ח) (למעט ההשקעה בחברת אפי נכסים, הפעילות התעשייתית המוחזקת על ידי קניאל תעשיות א.ט.ג, ביג מגה אנרגיה מתחדשת וחברת Big OPIUM המאגדת את פעילות צרפת המטופלות לפי שיטת השווי המאזני):

31 בדצמבר, 2023	31 במרס, 2024	
10,242,457	10,166,414	החלק האפקטיבי של החברה בהתחייבויות
(1,331,315)	(1,114,875)	בניכוי חלקה האפקטיבי של החברה במזומן ובפיקדונות
(523,556)	(528,713)	בניכוי הלוואות עודפות שניתנו לשותפים
8,387,586	8,522,826	חוב נטו המיוחס לחברה
5,914,415	5,928,298	השקעה במניות באפי נכסים
10,948,451	10,979,612	חלקה האפקטיבי של החברה בנדל"ן להשקעה
2,744,130	2,973,333	חלקה האפקטיבי של החברה בנדל"ן להשקעה בפיתוח
130,490	132,419	מלאי מקרקעין ומגורים
19,737,486	20,013,662	סה"כ חלקה האפקטיבי של החברה בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן להשקעה בפיתוח
42.50%	42.58%	LTV אפקטיבי

4. מדיניות חלוקת דיבידנד

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

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

31 בדצמבר, 2023	31 במרס, 2024	
36,631,181	36,982,980	סך מאזן
2,567,846	2,459,383	רכוש שוטף
27,741,440	28,118,449	נדל"ן להשקעה ונדל"ן בפיתוח
6,321,895	6,405,148	נכסים לא שוטפים
4,227,598	4,372,957	התחייבויות שוטפות
18,225,737	18,288,693	התחייבויות לזמן ארוך
1,997,391	2,009,861	מיסים נדחים
12,180,455	12,311,469	הון עצמי כולל זכויות מיעוט
10,951,736	11,066,677	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה

רכוש שוטף

הרכוש השוטף ליום 31 במרס 2024 הסתכם לסך של כ-2,459 מיליון ש"ח לעומת כ-2,568 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023. עיקר השינוי מקורו בקיטון ביתרת המזומנים ופיקדונות של החברה בהיקף של כ-117 מיליון ש"ח.

נכסים לא שוטפים

סך הנכסים הלא שוטפים במאזן החברה ליום 31 במרס 2024 הסתכמו לכ-34,524 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-34,063 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023. עיקר השינוי מקורו בשינויים ביתרות הסעיפים כדלקמן:

נדל"ן להשקעה |

הסתכם ליום 31 במרס 2024 לסך של כ-22,268 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-22,114 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023. עיקר הגידול ביתרת הנדל"ן להשקעה נובע מסיווג נכסים של חברת הבת, אפי נכסים, בסכום של כ-220 מיליון ש"ח מנדל"ן להשקעה בפיתוח לנדל"ן להשקעה. מנגד, חל קיטון של כ-107 מיליון שקל בערך השקלי של הנכסים בעקבות ירידת שע"ח של הירו. בנוסף הכירה החברה בשערוך חיובי בסך של כ-36 מיליון ש"ח.

נדל"ן להשקעה בפיתוח |

הסתכם ליום 31 במרס 2024 לסך של כ-5,850 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-5,628 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023. מחד ביצעה החברה השקעות בסך של 403 מיליון ש"ח, מנגד סווגו נכסים בפיתוח לנדל"ן להשקעה כאמור בסך של כ-220 מיליון ש"ח.

השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני |

הסתכמו ליום 31 במרס 2024 לסך של כ-3,548 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-3,505 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023. עיקר הגידול מקורו ברווחי אקוויטי בהם הכירה החברה בתקופה בסך של כ-18 מיליון ש"ח. בנוסף העמידה החברה הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני וכן ביצעה השקעות נוספות בחברות אלו בסך של כ-15 מיליון ש"ח.

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

אגרות חוב ואשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים (כולל חלויות שוטפות) במאזן החברה ליום 31 במרס 2024 הסתכמו לסך של כ-21,325 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-21,121 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023. עיקר הגידול מקורו בנטילת הלוואות לזמן ארוך בסך של כ-463 מיליון ש"ח וגיוס של אגרות חוב בסך של 201 מיליון ש"ח. מנגד, פרעה החברה הלוואות בסך של 308 מיליון ש"ח ואגרות חוב בסך של כ-144 מיליון ש"ח.

הון המיוחס לבעלי מניות החברה |

ההון המיוחס לבעלי מניות החברה ליום 31 במרס 2024 הסתכם בכ-11,067 מיליון ש"ח, לעומת כ-10,952 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023. עיקר הגידול מקורו מהרווח הנקי בתקופה בסכום של כ-135 מיליון ש"ח. מנגד, חלה ירידה בשער החליפין של האירו, שהביאה לקיטון בקרנות ההון בגין תרגום הדוחות הכספיים בסך של כ-28 מיליון ש"ח.

6. דוחות מאוחדים על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	3-ל החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
2023	2023	2024	
מבוקר	בלתי מבוקר		
אלפי ש"ח			
(למעט נתוני רווח נקי למניה)			
1,935,063	446,063	516,513	הכנסות מהשכרה, דמי ניהול ואחרות
501,713	114,183	131,347	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה
1,433,350	331,880	385,166	
145,795	9,495	4,448	הכנסות מעסקאות בנייה ומקרקעין
159,899	8,902	3,350	הוצאות בגין עסקאות בנייה ומקרקעין
(14,104)	593	1,098	
-	-	4,673	הכנסות משכירות, ניהול ושחיקת פיקדונות מדיר מוגן
-	-	(2,299)	הוצאות תפעול דיור מוגן
-	-	2,374	
256,288	56,693	49,073	הכנסות מעבודות הקמה של פרוייקטי BOT
255,690	56,651	49,001	הוצאות מעבודות הקמה של פרוייקטי BOT
598	42	72	
1,419,844	332,515	388,710	רווח גולמי
			חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
119,302	29,826	18,158	עלייה (ירידה) בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
512,761	(26,137)	5,377	הוצאות מכירה ושיווק
58,416	11,248	11,609	הוצאות הנהלה וכלליות
190,206	45,709	52,377	פחת והפחתות
7,389	1,534	2,076	הכנסות אחרות
18,509	3,653	3,789	רווח תפעולי
1,814,405	281,366	349,972	הוצאות מימון
755,801	182,651	204,341	הכנסות מימון
112,685	65,547	51,005	רווח לפני מסים על הכנסה
1,171,289	164,262	196,636	מיסים על הכנסה
(198,517)	(17,025)	(45,728)	רווח נקי
972,772	147,237	150,908	

רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2023	2024	2023
	בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח		
	(למעט נתוני רווח נקי למניה)		

			סכומים שיסווגו מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים (נטו ממס)
589,272	367,394	(28,410)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברות מאוחדות
5,222	3,707	(727)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברות כלולות
(54,637)	(6,865)	(2,423)	חלק החברה בקרן הון בגין עסקאות גידור של חברה כלולה
539,857	364,236	(31,560)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
1,512,629	511,473	119,348	סה"כ רווח כולל
			רווח נקי מיוחס ל:
860,986	129,795	134,650	בעלי מניות החברה
111,786	17,442	16,258	זכויות שאינן מקנות שליטה
972,772	147,237	150,908	
1,317,864	438,428	103,276	סה"כ רווח כולל מיוחס ל:
194,765	73,045	16,072	בעלי מניות החברה
1,512,629	511,473	119,348	זכויות שאינן מקנות שליטה
			רווח נקי למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)
35.50	5.42	5.51	רווח נקי בסיסי
35.27	5.38	5.46	רווח נקי מדולל

הכנסות מהשכרה ודמי ניהול

בתקופה שהסתיימה ביום 31 במרס 2024 חל גידול בהכנסות בשיעור של כ-16% והן הסתכמו בכ-517 מיליון ש"ח, לעומת כ-446 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. עיקר הגידול בתקופה מקורו בעלייה בהכנסות של חברת הבת, אפי נכסים בסך של כ-50 מיליון ש"ח. בנוסף, במהלך שנת 2023 רכשה החברה שני מרכזים מסחריים בפולין, נכס במונטנגרו ומרכז מסחרי בסרביה יחד עם השלמת שתי הרחבות של מרכזים קיימים בסרביה שתרמו לעלייה בהכנסות בסכום של כ-16 מיליון ש"ח. בנוסף עלייה במדד המחירים לצרכן בישראל הביאה לגידול של כ-4 מיליון ש"ח בהכנסות שכ"ד ודמי ניהול.

הוצאות הפעלת נכסים להשכרה

בתקופה שהסתיימה ביום 31 במרס 2024 חל גידול בשיעור של כ-15% בהוצאות הפעלת נכסים והן הסתכמו בכ-131 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-114 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הגידול בתקופה מקורו בעלייה בהוצאות של חברת הבת, אפי נכסים בסך של כ-8 מיליון ש"ח. בנוסף, רכישת הנכסים בפולין, סרביה ומונטנגרו, כאמור, תרמו להוצאות הפעלת הנכסים כ-6 מיליון ש"ח. יתר הגידול נובע מפעילות החברה בישראל, בעיקר בגין התייקרויות שכר עובדי תפעול וניקיון.

הוצאות הנהלה וכלליות

בתקופה שהסתיימה ביום 31 במרס 2024 חל גידול בשיעור של כ-15% בהוצאות הנהלה וכלליות והן הסתכמו בכ-52 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-46 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הגידול בתקופה מקורו בעלייה בהוצאות שכר של עובדי המטה בגין הפחתה חשבונאית של תשלום מבוסס מניות שהוענק לעובדי החברה וחברת הבת אפי נכסים ב-28 בנובמבר 2023.

הוצאות מימון, נטו

בתקופה שהסתיימה ביום 31 במרס 2024 חל גידול בהוצאות המימון, נטו בשיעור של 31% והן הסתכמו לכ-153 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-117 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. עיקר השינוי בתקופה נובע מהוצאות מהפרשי שער בגין הלוואות שניתנו לחברות המוחזקות על ידי חברות הקבוצה בסכום של כ-18 מיליון ש"ח, לעומת הכנסות מהפרשי שער של כ-62 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. מנגד, במהלך התקופה עלה מדד המחירים לצרכן בכ-0.29% לעומת 1.08% בתקופה המקבילה אשתקד וכתוצאה מכך קטנו הוצאות המימון האינפלציוניות של החברה בסך של כ-50 מיליון ש"ח. יתרת הגידול בהוצאות המימון מקורה בהרחבת פעילות החברה ובעלייה בשיעורי הריבית בישראל ובאירופה.

7. נזילות ומקורות מימון

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

לתאריך הדיווח לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ-1,914 מיליון ש"ח וגרעון בהון חוזר בדוחות סולו בסך של כ-528 מיליון ש"ח. עיקר הגרעון בהון החוזר המאוחד מקורו בחברת הבת, אפי נכסים, בסכום של כ-1,433 מיליון ש"ח, כאשר גרעון זה ימומן ממקורותיה העצמאיים של אפי נכסים. יתר הגרעון מקורו בסיווג חלויות שוטפות בסך של כ-260 וכ-190 מיליון ש"ח, בגין אגרות חוב סדרה ז' ו-ט', בהתאמה, אשר נפרעו בחודש מאי 2024 ועתידות להיפרע בחודש דצמבר 2024, בהתאמה וכן בהלוואה מתאגיד בנקאי בסך של כ-155 מיליון ש"ח אשר עתידה להיפרע במהלך מרס 2025. להלן פירוט בדבר חלק ממקורות המימון העומדים לרשות החברה (ללא אפי נכסים):

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

ב. גוף מוסדי העמיד לחברה מסגרת אשראי, עד לחודש יוני 2024, בסכום של כ-600 מיליון ש"ח, כנגד שעבוד חלק ממניות אפי נכסים אשר בבעלות החברה. נכון ליום 31 במרס, 2024 כל מסגרת האשראי פנויה. לאחר מועד החתך חתמה החברה על הארכת מסגרת האשראי לשנתיים נוספות עד לחודש יוני 2026.

ג. לתאריך הדיווח לחברה נכסים פנויים משעבוד (ללא אפי נכסים) בשווי כולל של כ-3,608 מיליון ש"ח (מתוכם כ-3,135 מיליון ש"ח נכסים מניבים). החברה מעריכה כי תוכל לגייס חוב כנגד שעבוד נכסים אלו, ככל שתידרש.

ד. בנוסף למניות ששועבדו לטובת קו האשראי כאמור ולטובת מחזיקי אג"ח (סדרה ז'), לחברה החזקה נוספת בכ-14.8 מיליון מניות סחירות של אפי נכסים בע"מ בשווי של כ-2,541 מיליון ש"ח (בהתאם למחירין בבורסה נכון ליום 31 במרס 2024). להערכת החברה ככל שתידרש ניתן יהיה לקבל מימון גם כנגד מניות אלו.

ה. לחברה צפוי תזרים חיובי משמעותי מתמשך מפעילות שוטפת, אשר משמש למימון פעילות החברה.

לאחר בחינה ודיון בדוחות הכספיים מאוחדים ונתונים כספיים מתוך הדוחות כספיים המאוחדים (דוחות סולו), דירקטוריון החברה סבור כי ביכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה השוטפות על-פי תזרים מזומנים חזוי שהוצג בפני הדירקטוריון, כי לא מתקיים בחברה סימן אזהרה, כהגדרת המונח בתקנה 10(ב)(14) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970, ולפיכך אין בגירעון בהון החוזר כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה. דוח בדבר מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון של החברה ליום 31 במרס 2024 יפורסם בטופס שסימונו ת-126.

8. תזרים מזומנים

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

בתקופה שהסתיימה ביום 31 במרס 2024 הסתכם תזרים המזומנים שנבע מפעילות שוטפת לסך של כ-153 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-174 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. עיקר הירידה בתזרים מפעילות שוטפת בתקופה מקורו מגידול בתשלומי ריבית במזומן בגין הרחבת פעילות החברה באירופה.

תזרים מזומנים ששימשו לפעילות השקעה

בתקופה שהסתיימה ביום 31 במרס 2024 הסתכם תזרים המזומנים שנבע מפעילות השקעה בסך של כ-57 מיליון ש"ח לעומת תזרים המזומנים ששימש לפעילות השקעה בסך של כ-677 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. עיקר התזרים בתקופה הנוכחית נבע מכספי גיוס חוב אג"ח סדרה כ' ששוחררו מפיקדון זמני בינואר 2024 בסך של כ-534 מיליון ש"ח. מנגד, סך של כ-410 מיליון ש"ח שימש להשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח וסך של כ-15 מיליון ש"ח שימש להשקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני. כמו כן, חברת הבת, אפי נכסים ביצעה בתקופה השקעה בנכסי BOT בסך של כ-52 מיליון ש"ח.

מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון

בתקופה שהסתיימה ביום 31 במרס 2024 הסתכם תזרים המזומנים שנבע מפעילות מימון לסך של כ-209 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-6 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. עיקר התזרים בתקופה נבע מהלוואות לזמן ארוך שהתקבלו מתאגידים בנקאיים בסך של 463 מיליון ש"ח בניכוי פירעונות בסך של כ-57 מיליון ש"ח וכן מפירעון הלוואות לזמן קצר בסך של כ-251 מיליון ש"ח. בנוסף, גייסה החברה אגרות חוב בסך של כ-201 מיליון ש"ח ומנגד פרעה אגרות חוב בסך של כ-144 מיליון ש"ח.

חלק ב'

סיכוני שוק ודרכי ניהולם

9. פרטים בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

האחראי לניהול סיכוני השוק בחברה הוא מר חי גאליס, המשמש כמנכ"ל קבוצת ביג. לפרטים אודות השכלתו, כישוריו וניסיונו העסקי של מר חי גאליס, ראו סעיף 16 בפרק 4 לדוח התקופתי.

הסביבה העסקית- ישראל

לפרטים בדבר השפעה אפשרית של מלחמת חרבות ברזל וכן השפעת האינפלציה ועליית הריבית על פעילות החברה ראו סעיף 5 לפרק תיאור עסקי החברה, הנכלל במסגרת הדוח התקופתי. המידע הנכלל בדוח התקופתי מובא בזאת על דרך ההפניה.

יצוין כי במהלך הרבעון הראשון הורידה סוכנות הדירוג הבינלאומית Moody's את דירוג האשראי של מדינת ישראל לרמה של A2 וכן עדכנה את תחזית הדירוג מיציבה לשלילית, דירוג שאושרר על ידה בחודש מאי 2024 לצד הודעתה כי התגברות המתחים הגיאופוליטיים עלולה להוביל להורדת דירוג נוספת. כמו כן, לאחר מועד הדוח, ועל רקע החרפת העימות מול איראן, הורידה סוכנות הדירוג הבינלאומית S&P את דירוג האשראי של ישראל מ- AA- ל- A+. חברת דירוג האשראי הבינלאומית פיץ' הותירה את דירוג האשראי של ישראל ללא שינוי (ברמה של A+), אך העבירה את אופק הדירוג לשלילי. בפיץ' ציינו כי הם מעריכים כי פרופיל הסיכון עלה, אך ייקח זמן עד שניתן יהיה להעריך את מכלול ההשפעות. בשלב זה קיים סיכוי כי חברות דירוג נוספות יורידו את דירוג האשראי של ישראל. פגיעה נוספת בדירוג האשראי של המדינה, עלול להביא לעליית ריבית, מיתון ופגיעה כלכלית בפעילות העסקית במשק.

מגמת ההתמתנות במדד המחירים לצרכן שהחלה לקראת סוף שנת 2023 המשיכה גם ברבעון הראשון של שנת 2024, אולם מדד חודש מרץ 2024 עלה בשיעור של 0.6% וכן מדד חודש אפריל עלה ב-0.8%. בהתאם, תיקן בנק ישראל את תחזית האינפלציה מ-2.4% ל-2.7%. הכנסותיה של החברה מדמי השכירות צמודות למדד המחירים לצרכן, והעלייה במדד מביאה מחד, לגידול בהכנסות החברה משטחי השכירות, ומאידך מביאה לגידול בהוצאות המימון של החברה כתוצאה מאגרות חוב וההלוואות של החברה הצמודות גם כן למדד זה.

על אף שמדד תשומות הבניה למסחר ומשרדים עלה במהלך תקופת הדוח בשיעור נמוך יחסית של כ-0.2%, העליה המתמשכת במהלך שנת 2023, כמו גם ההתייקרות שחלה לאחרונה בעלויות חומרי הגלם ועלויות העסקה של עובדי בניין כתוצאה מהשפעות המלחמה, גורמות להתייקרות עלויות הבניה בפרויקטים בייזום של החברה. בנוסף, הכרזה על חרם הייצוא הטורקי לישראל, עשויה להביא להתייקרות נוספת בעלויות הבניה. התמשכות החרם תחייב את קבלני הבניין לחפש חלופות לחומרי בניה שונים כגון, בטון, אבן וברזל, שעלויות להיות יקרות יותר ולייקר בהתאם את עלויות הבניה.

יצוין כי מאז פרוץ המלחמה, החברה ממשיכה בפעילותה (פרט למרכז המסחרי בקריית שמונה אשר נותר סגור ברובו למעט עסקים חיוניים), בכפוף לנסיבות ולכלל המגבלות וההנחיות של פיקוד העורף, לרבות המשך ייזום, תכנון, הקמה, שיווק וניהול של הנכסים הקיימים.

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

הערכות החברה בקשר עם השפעות המלחמה על השלמת פרויקטים בבניה ועל פעילותה העסקית של החברה הינן מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בסעיף 32א בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוססות, בין היתר, על המידע הקיים בידי החברה לתאריך הדוח. מובהר כי אין כל ודאות כי ההערכות האמורות לעיל יתממשו, כולן או חלקן, וזאת עקב גורמים שאינם בשליטת החברה.

חלק ג'

היבטי ממשל תאגידי

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

10. תרומה לקהילה, מעורבות חברתית והתנדבות

לצד פעילותה העסקית, הקבוצה רואה עצמה מחויבת לעשייה משמעותית למען החברה בישראל. הקבוצה שמה לעצמה ליעד מרכזי לפעול למען הקהילה שהיא חלק ממנה, במקומות בהן היא מפעילה את מרכזיה. הפעילות מתמקדת בעיקר בתחום החינוך לאוכלוסיות מוחלשות באזורים אלו, מכל הדתות והמגזרים, בדגש על ילדים ונוער.

- לקבוצה מדיניות השקעות חברתיות פומבית ומערך התרומות מנוהל על ידי מנהלת תחום ESG ומבוקר על ידי ועדת התרומות המתכנסת אחת לרבעון, תחת נהלים ברורים ותכנית אסטרטגית מדידה המאפשרת לאמוד את איכות הפעילות וההשפעה החברתית שנוצרה.
- לחברות, לדיריקטורים, למנהל הכללי ולבעלי השליטה וקרוביהם לא קיימים קשרים עם הגופים מקבלי התרומות.
- סך התרומות השנתיות של החברה הינו בהיקף של עד 2% מסך הכנסות דמי השכירות ממרכזי החברה בישראל. נכון ליום 31 במרס 2024, עמדו תרומות החברה בשנת 2024 על סך של כ-760 אלפי ש"ח ותרומות חברת הבת, אפי נכסים על סך של כ-360 אלפי ש"ח.

קידום ערכים חברתיים וקשרי קהילה

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

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

יצוין כי בהמשך לאתגרים הרבים הניצבים בפני החברה הישראלית כתוצאה ממלחמת חרבות ברזל, הקבוצה ממשיכה את מעורבותה לחיזוק החוסן החברתי. בין אלו: (1) שיתוף פעולה עם ארגונים חברתיים לסיוע לאוכלוסיות שנפגעו במלחמה באמצעות השקעה בתכניות חינוכיות. (2) פעילות במסגרת פורום העסקים לסיוע ממוקד לתושבי עוטף עזה, הכוללת חלוקת תווי קניה דיגיטליים בשווי של כ-58 מיליון ש"ח, אשר הסתיימה בחודש פברואר 2024. (3) פעילות אקטיבית בשיתוף המטה להשבת החטופים להעלאת המודעות לנושא באמצעות: הקרנה קבועה של תמונות ושמות החטופים על גבי מסכים במרכזי הקניות; עצירת כל המסחר ל 100 דקות במלוא מאה ימים בשב"י; החלפת המיתוג של החברה לצהוב ונראות בכל מרכזי קניות ובמדיה.

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

גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

11. גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב

ממועד אישור הדוח התקופתי, לא חלו שינויים מהותיים לגבי נתונים בנושא אגרות החוב סדרות ז'-כא' של החברה שבמחזור. להלן יובאו פרטים אודות אמות מידה פיננסיות לגבי כל סדרות אגרות החוב של החברה נכון למועד זה.

נכון למועד פרסום דוח זה, החברה עומדת, למיטב ידיעתה, בכל התנאים וההתחייבויות בהתאם לשטרי הנאמנות, שנחתמו עם הנאמנים לבעלי סדרות אגרות החוב של החברה שבמחזור ולא התקיימו, למיטב ידיעת החברה, תנאים המקימים עילות להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי או למימוש בטוחות שניתנו להבטחת התשלום למחזיקי אגרות החוב (אם וככל שניתנו בטוחות להבטחתן).

דירוג עדכני לסדרות אגרות החוב

לפרטים אודות דירוג עדכני לסדרות אגרות חוב של החברה על ידי חברות הדירוג מעלות ומידרוג ראו דוחות מיידיים של החברה, המובאים בזאת על דרך ההפניה, מיום 11 בדצמבר 2023 (מספר אסמכתא: 2023-01-112387) ומיום 20 בדצמבר 2023 (מספר אסמכתא: 2023-01-114862).

בתקופת הדוח, לא פורסם דירוג לאגרות החוב של החברה.

אמות מידה פיננסיות

אגרות החוב	אמות המידה	תוצאת החישוב ליום 31 במרס, 2024	תוצאת החישוב ליום 31 בדצמבר, 2023	עמידה/אי עמידה
סדרה ז'	החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') כי במשך 'תקופת הבדיקה':			
	1. החברה מתחייבת כי יחס הלוואה לבטוחה לא יעלה על 60%. יחס הלוואה לבטוחה מחושב בהתאם לנוסחה הבאה: $A-B/(C+D+E)1=$ יחס הלוואה לבטוחה	33%	33%	החברה עומדת באמות המידה
	2. החברה מתחייבת כי במשך תקופת הבדיקה כהגדרתה בסעיף 8.1 לשטר הנאמנות אגח ז', הונה העצמי המתואם של החברה ² , על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, לא יפחת מ-1 מיליארד ש"ח.	12,311 מיליון ש"ח	12,180 מיליון ש"ח	החברה עומדת באמות המידה
	3. החברה מתחייבת כי למשך תקופת הבדיקה ³ , היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן של החברה, על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, לא יפחת מ-20%.	34%	33%	החברה עומדת באמות המידה
סדרה ח'	החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') -			
	1. החברה מתחייבת כי יחס ההלוואה לבטוחה יהא קטן מ-1 או שווה לו. יחס הלוואה לבטוחה מחושב בהתאם לנוסחה הבאה: יחס הלוואה לבטוחה =	0.76	0.77	החברה עומדת באמות המידה

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

² 'הון עצמי מתואם', משמעו – הון עצמי לפי כללים חשבונאיים מקובלים, בתוספת זכויות מיעוט, ובתוספת שטר הון והלוואות בעלים הנחותים לכל חוב אחר של החברה, והכל בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה

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

אגרות החוב	אמות המידה	תוצאת החישוב ליום 31 במרס, 2024	תוצאת החישוב ליום 31 בדצמבר, 2023	עמידה/אי עמידה
	$(A-B)/(0.75 \times C + 0.65 \times D + 0.6 \times E)^4$			
	2. החברה מתחייבת כי במשך תקופת הבדיקה, הונה העצמי המתואם של החברה, ⁵ על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, לא יפחת מ-1 מיליארד ש"ח.	12,311 מיליון ש"ח	12,180 מיליון ש"ח	החברה עומדת באמות המידה
	3. החברה מתחייבת כי למשך תקופת הבדיקה, היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן של החברה, ⁶ על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, לא יפחת מ-20%.	33%	33%	החברה עומדת באמות המידה
	החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') -			
סדרה ט'	1. הונה העצמי המתואם של החברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ-1,500 מיליון.	12,311 מיליון ש"ח	12,180 מיליון ש"ח	החברה עומדת באמות המידה
	2. היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ-20%.	33%	33%	החברה עומדת באמות המידה
	3. היחס בין החוב הפיננסי נטו של החברה לבין ה- NOI, כהגדרתם בשטר הנאמנות, לא יעלה על 14.	6.51	6.96	החברה עומדת באמות המידה

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

⁵ "הון עצמי מתואם", משמעו – הון עצמי לפי כללים חשבונאיים מקובלים, בתוספת זכויות מיעוט, ובתוספת שטר הון והלוואות בעלים הנחותים לכל חוב אחר של החברה, והכל בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

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

אגרות החוב	אמות המידה	תוצאת החישוב ליום 31 במרס, 2024	תוצאת החישוב ליום 31 בדצמבר, 2023	עמידה/אי עמידה
סדרה יא'	החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יא') –			
	1. א. החברה מתחייבת כי היחס המשוקלל יהא קטן מ-1 או שווה לו. היחס המשוקלל יחושב בהתאם לנוסחא הבאה: ⁷	0.86	0.87	החברה עומדת באמות המידה
	$\frac{A - B}{0.75 * C + 0.65 * D + 0.6 * E}$			
	ב. יחס ההלוואה לבטוחה יהא קטן מ-1 או שווה לו. יחס ההלוואה לבטוחה מחושב בהתאם לנוסחא הבאה: יחס ההלוואה לבטוחה =			
סדרה יב'	$\frac{A - B}{0.8 * C + 0.65 * D + 0.6 * E}$			
	2. הונה העצמי המתואם של החברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ- 1.8 מיליארד ש"ח.	12,311 מיליון ש"ח	12,180 מיליון ש"ח	החברה עומדת באמות המידה
	3. היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ- 20%.	33%	33%	החברה עומדת באמות המידה
	החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יב') –			

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

אגרות החוב	אמות המידה	תוצאת החישוב ליום 31 במרס, 2024	תוצאת החישוב ליום 31 בדצמבר, 2023	עמידה/אי עמידה
	1. הונה העצמי המתואם של החברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ- 2 מיליארד ש"ח.	12,311 מיליון ש"ח	12,180 מיליון ש"ח	החברה עומדת באמות המידה
	2. היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ- 20%.	33%	33%	החברה עומדת באמות המידה
	3. היחס בין החוב הפיננסי נטו של החברה לבין ה- NOI, כהגדרתם בשטר הנאמנות, על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, של החברה, לא יעלה על 14.	6.51	6.96	החברה עומדת באמות המידה
	החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יג') –			
סדרה יג'	יחס ההלוואה לבטוחה, אשר יחושב בהתאם לנוסחא כדלקמן יהא קטן מ-1 או שווה ל ⁸ :	0.63	0.63	החברה עומדת באמות המידה
	$\frac{A - B}{0.8 * C} \leq 1$			
	הונה העצמי המתואם של החברה, כהגדרתו בשטר הנאמנות, לא יפחת מסך של 2 מיליארד ש"ח	12,311 מיליון ש"ח	12,180 מיליון ש"ח	החברה עומדת באמות המידה
	היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן של החברה, כהגדרתם בשטר הנאמנות, לא יפחת מ-20%	33%	33%	החברה עומדת באמות המידה
	החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יד') –			

⁸ A = יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה יג') במועד הבדיקה, בתוספת ריבית, הפרשי הצמדה וריבית פיגורים, ככל שנצברו, עד למועד הבדיקה בהתאם לתנאי אגרות החוב (סדרה יג'); B = הסכום המצטבר של השווי הבטוחתי, כהגדרתו בשטר הנאמנות, של פקדונות כספיים ו/או ערבויות בנקאיות ו/או ניירות ערך ממשלתיים, אם וככל שיהיו משועבדים במועד הבדיקה; C = השווי הבטוחתי, כהגדרתו בשטר הנאמנות, של נכס מניב משועבד, אם וככל שיהיה משועבד במועד הבדיקה.

אגרות החוב	אמות המידה	תוצאת החישוב ליום 31 במרס, 2024	תוצאת החישוב ליום 31 בדצמבר, 2023	עמידה/אי עמידה
סדרה יד'	יחס ההלוואה לבטוחה, אשר יחושב בהתאם לנוסחא כדלקמן יהא קטן מ-1 או שווה לו ⁹ :	0.65	0.65	החברה עומדת באמות המידה
	$A - B * 0.8 * C \leq 1$			
	הונה העצמי המתואם של החברה, כהגדרתו בשטר הנאמנות, לא יפחת מסך של 2.2 מיליארד ש"ח	12,311 מיליון ש"ח	12,180 מיליון ש"ח	החברה עומדת באמות המידה
סדרה טו'	היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן של החברה, כהגדרתם בשטר הנאמנות, לא יפחת מ-20%	33%	33%	החברה עומדת באמות המידה
	החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה טו') –			
	1. הונה העצמי המתואם של החברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ- 2.2 מיליארד ש"ח.	12,311 מיליון ש"ח	12,180 מיליון ש"ח	החברה עומדת באמות המידה
סדרה טז'	2. היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ- 20%.	33%	33%	החברה עומדת באמות המידה
	3. היחס בין החוב הפיננסי נטו של החברה לבין ה- NOI, כהגדרתם בשטר הנאמנות, על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, של החברה, לא יעלה על 14.	6.51	6.96	החברה עומדת באמות המידה
	החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה טז') –			
סדרה טז'	1. הונה העצמי המתואם של החברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ- 2.2 מיליארד ש"ח.	12,311 מיליון ש"ח	12,180 מיליון ש"ח	החברה עומדת באמות המידה

⁹ A = יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה יג') במועד הבדיקה, בתוספת ריבית, הפרשי הצמדה וריבית פיגורים, ככל שנצברו, עד למועד הבדיקה בהתאם לתנאי אגרות החוב (סדרה יג'); B = הסכום המצטבר של השווי הבטוחתי, כהגדרתו בשטר הנאמנות, של פקדונות כספיים ו/או ערבויות בנקאיות ו/או ניירות ערך ממשלתיים, אם וככל שיהיו משועבדים במועד הבדיקה; C = השווי הבטוחתי, כהגדרתו בשטר הנאמנות, של נכס מניב משועבד, אם וככל שיהיה משועבד במועד הבדיקה.

אגרות החוב	אמות המידה	תוצאת החישוב ליום 31 במרס, 2024	תוצאת החישוב ליום 31 בדצמבר, 2023	עמידה/אי עמידה
	2. היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ- 20%.	33%	33%	החברה עומדת באמות המידה
	3. יחס ההלוואה לבטוחה, אשר יחושב בהתאם לנוסחא כדלקמן יהא קטן מ-1 או שווה לו ¹⁰ :	0.77	0.78	החברה עומדת באמות המידה
סדרה יז'	$\frac{A - B}{0.8 * C}$			
	החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יז') –			
	1. הונה העצמי המתואם של החברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ- 2.2 מיליארד ש"ח.	12,311 מיליון ש"ח	12,180 מיליון ש"ח	החברה עומדת באמות המידה
	2. היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ- 20%.	33%	33%	החברה עומדת באמות המידה
	3. יחס ההלוואה לבטוחה, אשר יחושב בהתאם לנוסחא כדלקמן יהא קטן מ-1 או שווה לו ¹¹ :	0.69	0.69	החברה עומדת באמות המידה
	$\frac{A - B}{0.8 * C}$			
	החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יח') –			

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

¹¹ A = יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה יז') במועד הבדיקה, בתוספת ריבית, הפרשי הצמדה וריבית פיגורים, ככל שנצברו, עד למועד הבדיקה בהתאם לתנאי אגרות החוב (סדרה יז'); B = הסכום המצטבר של השווי הבטוחתי, כהגדרתו בשטר הנאמנות, של פקדונות כספיים ו/או ערבויות בנקאיות ו/או ניירות ערך ממשלתיים, אם וככל שיהיו משועבדים במועד הבדיקה; C = השווי הבטוחתי, כהגדרתו בשטר הנאמנות, של נכס מניב משועבד, אם וככל שיהיה משועבד במועד הבדיקה.

אגרות החוב	אמות המידה	תוצאת החישוב ליום 31 במרס, 2024	תוצאת החישוב ליום 31 בדצמבר, 2023	עמידה/אי עמידה
סדרה יח'	1. הונה העצמי המתואם של החברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ- 3.3 מיליארד ש"ח.	12,311 מיליון ש"ח	12,180 מיליון ש"ח	החברה עומדת באמות המידה
	2. היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ- 20%.	33%	33%	החברה עומדת באמות המידה
	3. היחס בין החוב הפיננסי נטו של החברה לבין ה- NOI, כהגדרתם בשטר הנאמנות, על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, של החברה, לא יעלה על 14.	6.73	7.17	החברה עומדת באמות המידה
סדרה יט'	החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יט') –			
	1. הונה העצמי המתואם של החברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ- 3.3 מיליארד ש"ח.	12,311 מיליון ש"ח	12,180 מיליון ש"ח	החברה עומדת באמות המידה
	2. היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ- 20%.	33%	33%	החברה עומדת באמות המידה
	3. יחס ההלוואה לבטוחה, אשר יחושב בהתאם לנוסחא כדלקמן יהא קטן מ-1 או שווה ל ¹² :	0.60	0.59	החברה עומדת באמות המידה

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

¹² A = יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה יז') במועד הבדיקה, בתוספת ריבית, הפרשי הצמדה וריבית פיגורים, ככל שנצברו, עד למועד הבדיקה בהתאם לתנאי אגרות החוב (סדרה יז'); B = הסכום המצטבר של השווי הבטוחתי, כהגדרתו בשטר הנאמנות, של פקדונות כספיים ו/או ערבויות בנקאיות ו/או ניירות ערך ממשלתיים, אם וככל שיהיו משועבדים במועד הבדיקה; C = השווי הבטוחתי, כהגדרתו בשטר הנאמנות, של נכס מניב משועבד, אם וככל שיהיה משועבד במועד הבדיקה.

אגרות החוב	אמות המידה	תוצאת החישוב ליום 31 במרס, 2024	תוצאת החישוב ליום 31 בדצמבר, 2023	עמידה/אי עמידה
סדרה כ'	החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה כ') –			
	1. הונה העצמי המתואם של החברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ- 3.3 מיליארד ש"ח.	12,311 מיליון ש"ח	12,180 מיליון ש"ח	החברה עומדת באמות המידה
	2. היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ- 20%.	33%	33%	החברה עומדת באמות המידה
	3. היחס בין החוב הפיננסי נטו של החברה לבין ה- NOI, כהגדרתם בשטר הנאמנות, על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, של החברה, לא יעלה על 14.	6.73	7.17	החברה עומדת באמות המידה
סדרה כא'	החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה כא') –			
	1. הונה העצמי המתואם של החברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ- 4 מיליארד ש"ח.	12,311 מיליון ש"ח	12,180 מיליון ש"ח	החברה עומדת באמות המידה
	2. היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ- 20%.	33%	33%	החברה עומדת באמות המידה

חי גאליס
מנכ"ל החברה

איתן בן זאב
יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 22 במאי 2024

פרק 3

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים
ליום 31 במרס 2024



ביג מרכזי קניות בע"מ

דוחות כספיים ביניים תמציתיים מאוחדים ליום 31 במרס, 2024

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

2	סקירת דוחות כספיים ביניים תמציתיים מאוחדים
3-4	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
5-6	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח (הפסד) כולל אחר
7-9	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
10-12	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
13-24	באורים לדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של ביג מרכזי קניות בע"מ וחברות מאוחדות (להלן - הקבוצה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרס, 2024, ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-9.88% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 במרס, 2024 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-14.61% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. כמו כן לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת ביניים של חברות המוצגות על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן הסתכמה לסך של כ-1,733,163 אלפי ש"ח ליום 31 במרס, 2024 ואשר חלקה של הקבוצה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ-10,805 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרס		
	2023	2024	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
1,216,587	1,579,419	1,633,628	נכסים שוטפים
700,193	171,249	165,673	מזומנים ושווי מזומנים
133,504	101,982	124,917	פיקדונות
84,697	149,864	103,991	שוכרים
432,865	456,384	431,174	מלאי למגורים זמן קצר
2,567,846	2,458,898	2,459,383	חייבים ויתרות חובה
1,911,867	1,603,026	1,974,749	נכסים לא שוטפים
611,526	587,224	587,855	הלוואות וחייבים אחרים
3,505,662	3,233,557	3,547,528	מלאי קרקעות לזמן ארוך
22,113,900	19,955,993	22,268,000	השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
5,627,540	4,953,748	5,850,449	נדל"ן להשקעה
102,175	76,707	101,463	נדל"ן להשקעה בפיתוח
164,223	121,669	164,861	רכוש קבוע, נטו
26,442	16,310	28,692	נכסים בלתי מוחשיים ומוניטין
34,063,335	30,548,234	34,523,597	נכסי מיסים נדחים
36,631,181	33,007,132	36,982,980	

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרס		
2023	2023	2024	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
<u>התחייבויות שוטפות</u>			
1,911,413	1,441,774	1,994,732	חלויות שוטפות, אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
1,239,880	1,392,364	1,287,875	חלויות שוטפות של אגרות חוב
386,487	326,554	341,537	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
689,818	613,522	748,813	זכאים ויתרות זכות
4,227,598	3,774,214	4,372,957	
<u>התחייבויות לא שוטפות</u>			
7,339,611	5,922,934	7,375,147	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
10,629,597	10,097,993	10,667,058	אגרות חוב
100,628	84,426	103,378	פיקדונות משוכרים
14,895	15,384	14,999	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
59,506	40,992	61,640	התחייבות בגין חכירה
81,500	51,891	66,471	התחייבויות אחרות
1,997,391	1,796,754	2,009,861	מיסים נדחים
20,223,128	18,010,374	20,298,554	
<u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>			
199	193	199	הון מניות
4,575,277	4,288,359	4,576,077	פרמיה על מניות
-	71,901	-	תקבולים על חשבון אופציות
115,328	99,291	126,380	קרן מעסקאות תשלום מבוסס מניות
34,064	(156,870)	4,853	קרן בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
32,835	(2,773)	32,648	קרן בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה
			קרן הערכה מחדש בגין העברה מרכוש קבוע לנדל"ן
9,330	9,330	9,330	להשקעה
44,847	87,536	42,684	קרן בגין עסקאות גידור
6,139,856	5,458,952	6,274,506	יתרת רווח
10,951,736	9,855,919	11,066,677	
1,228,719	1,366,625	1,244,792	<u>זכויות שאינן מקנות שליטה</u>
12,180,455	11,222,544	12,311,469	<u>סה"כ הון</u>
36,631,181	33,007,132	36,982,980	

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

22 במאי, 2024			
תאריך אישור הדוחות הכספיים	איתן בר זאב	חי גאליס	אסף נגר
	יו"ר הדירקטוריון	מנכ"ל	משנה למנכ"ל ואחראי תחום הכספים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	3-7 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
2023	2023	2024	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
(למעט נתוני רווח נקי למניה)			
1,935,063 (*)	446,063	516,513	הכנסות מהשכרה, דמי ניהול ואחרות
501,713	114,183	131,347	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה
1,433,350	331,880	385,166	
145,795	9,495	4,448	הכנסות מעסקאות בנייה ומקרקעין
159,899	8,902	3,350	הוצאות בגין עסקאות בנייה ומקרקעין
(14,104)	593	1,098	
-	-	4,673	הכנסות משכירות, ניהול ושחיקת פיקדונות מדיור מוגן
-	-	(2,299)	הוצאות תפעול דיור מוגן
-	-	2,374	
256,288	56,693	49,073	הכנסות מעבודות הקמה של פרוייקטי BOT
255,690	56,651	49,001	הוצאות מעבודות הקמה של פרוייקטי BOT
598	42	72	
1,419,844	332,515	388,710	רווח גולמי
119,302	29,826	18,158	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
512,761	(26,137)	5,377	עלייה (ירידה) בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
58,416	11,248	11,609	הוצאות מכירה ושיווק
190,206	45,709	52,377	הוצאות הנהלה וכלליות
7,389	1,534	2,076	פחת והפחתות
18,509	3,653	3,789	הכנסות אחרות
1,814,405	281,366	349,972	רווח תפעולי
755,801	182,651	204,341	הוצאות מימון
112,685	65,547	51,005	הכנסות מימון
1,171,289	164,262	196,636	רווח לפני מסים על הכנסה
(198,517)	(17,025)	(45,728)	מסים על הכנסה
972,772	147,237	150,908	רווח נקי

(*) סווג מחדש

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	3-7 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
2023	2023	2024
מבוקר	בלתי מבוקר	
אלפי ש"ח		
(למעט נתוני רווח נקי למניה)		
589,272	367,394	(28,410)
5,222	3,707	(727)
(54,637)	(6,865)	(2,423)
539,857	364,236	(31,560)
1,512,629	511,473	119,348
860,986	129,795	134,650
111,786	17,442	16,258
972,772	147,237	150,908
1,317,864	438,428	103,276
194,765	73,045	16,072
1,512,629	511,473	119,348
35.50	5.42	5.51
35.27	5.38	5.46

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

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

התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברות
מאוחדות

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

חלק החברה בקרן הון בגין עסקאות גידור של חברה
מאוחדת

סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר

סה"כ רווח כולל

רווח נקי מיוחס ל:

בעלי מניות החברה

זכויות שאינן מקנות שליטה

סה"כ רווח כולל מיוחס ל:

בעלי מניות החברה

זכויות שאינן מקנות שליטה

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

רווח נקי בסיסי

רווח נקי מדולל

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה

הון מניות	פרמיה על מניות	קרן בגין עסקאות גידור	קרן הערכה מחדש בגין העברה מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה	קרן מעסקאות תשלום מבוסס מניות	קרן בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	יטרת רווח	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
בלתי מבוקר										
אלפי ש"ח										
199	4,575,277	44,847	9,330	115,328	34,064	32,835	6,139,856	10,951,736	1,228,719	12,180,455
-	-	-	-	-	-	-	134,650	134,650	16,258	150,908
-	-	(2,163)	-	-	-	-	-	(2,163)	(260)	(2,423)
-	-	-	-	-	(727)	-	-	(727)	-	(727)
-	-	-	-	-	(28,484)	-	-	(28,484)	74	(28,410)
-	-	(2,163)	-	-	(29,211)	-	134,650	103,276	16,072	119,348
-	-	-	-	11,852	-	(187)	-	11,665	187	11,852
-	800	-	-	(800)	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(203)	(203)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	17	17
199	4,576,077	42,684	9,330	126,380	4,853	32,648	6,274,506	11,066,677	1,244,792	12,311,469

יטרה ליום 1 בינואר, 2024
(מבוקר)

סה"כ רווח נקי

רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס):

הפסד מעסקאות גידור תזרים מזומנים

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

התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ

סה"כ רווח (הפסד) כולל

עלות תשלום מבוסס מניות

הנפקת הון מניות ואופציות למניות (בניכוי הוצאות הנפקה)

דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה

יטרה ליום 31 במרס, 2024

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה											
הון מניות	תקבולים על חשבון אופציות למניות	פרמיה על מניות	קרן בגין עסקאות גידור	קרן העברה מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה	קרן מחדש בגין העברה מרכוש	קרן התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	יתרת רווח	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
בלתי מבוקר											
אלפי ש"ח											
193	71,901	4,288,063	93,389	9,330	92,901	(471,356)	(2,773)	5,329,157	9,410,805	1,298,005	10,708,810
-	-	-	-	-	-	-	-	129,795	129,795	17,442	147,237
-	-	-	(5,853)	-	-	-	-	-	(5,853)	(1,012)	(6,865)
-	-	-	-	-	-	3,707	-	-	3,707	-	3,707
-	-	-	-	-	-	310,779	-	-	310,779	56,615	367,394
-	-	-	(5,853)	-	-	314,486	-	129,795	438,428	73,045	511,473
-	-	-	-	-	6,686	-	-	-	6,686	-	6,686
-	-	296	-	-	(296)	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15	15
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,440)	(4,440)
193	71,901	4,288,359	87,536	9,330	99,291	(156,870)	(2,773)	5,458,952	9,855,919	1,366,625	11,222,544

יתרה ליום 1 בינואר, 2023

(מבוקר)

סה"כ רווח נקי

רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס):

הפסד מעסקאות גידור תזרים מזומנים

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

התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ

סה"כ רווח (הפסד) כולל

עלות תשלום מבוסס מניות

הנפקת הון מניות ואופציות למניות (בניכוי הוצאות הנפקה)

רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה

ירידה בשיעור החזקה של חברה שאוחדה

יתרה ליום 31 במרס, 2023

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

מיוחס לבעלי מניות החברה											
הון מניות	תקבולים על חשבון אופציות למניות	פרמיה על מניות	קרן בגין עסקאות גידור	קרן הערכה מחדש בגין העברה מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה	קרן מעסקאות תשלום מבוסס מניות	קרן בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	ינתר רווח	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
בלתי מבוקר											
אלפי ש"ח											
193	71,901	4,288,063	93,389	9,330	92,901	(471,356)	(2,773)	5,329,157	9,410,805	1,298,005	10,708,810
-	-	-	-	-	-	-	-	860,986	860,986	111,786	972,772
-	-	-	(48,542)	-	-	-	-	-	(48,542)	(6,095)	(54,637)
-	-	-	-	-	-	500,198	-	-	500,198	89,074	589,272
-	-	-	-	-	-	5,222	-	-	5,222	-	5,222
-	-	-	(48,542)	-	-	505,420	-	860,986	1,317,864	194,765	1,512,629
-	-	-	-	-	23,978	-	-	-	23,978	159	24,137
2	(71,901)	117,903	-	-	(1,551)	-	-	-	44,453	-	44,453
-	-	-	-	-	-	-	-	(50,287)	(50,287)	-	(50,287)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,318)	(2,318)
4	-	169,311	-	-	-	-	35,608	-	204,923	(257,450)	(52,527)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,442)	(4,442)
199	-	4,575,277	44,847	9,330	115,328	34,064	32,835	6,139,856	10,951,736	1,228,719	12,180,455

יתרה ליום 1 בינואר, 2023
(מבוקר)

סה"כ רווח נקי
רווח כולל אחר (לאחר
השפעת המס):

הפסד מעסקאות גידור
תזרים מזומנים

התאמות הנובעות מתרגום
דוחות כספיים של פעילות
חוץ

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

סה"כ רווח (הפסד) כולל

עלות תשלום מבוסס מניות
הנפקת הון מניות ואופציות
למניות (בניכוי הוצאות

הנפקה)
רכישת מניות באוצר

דיבידנד ששולם לבעלי
זכויות שאינן מקנות שליטה

רכישת זכויות שאינן מקנות
שליטה

זכויות שאינן מקנות שליטה
שנוצרו בחברות שאוחדו
לראשונה

יתרה ליום 31 בדצמבר,
2023

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	3-7 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
2023	2023	2024	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
972,772	147,237	150,908	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
			רווח נקי
			התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
			התאמות לסעיפי רווח או הפסד:
198,517	17,025	45,728	מסים על הכנסה
582,153	125,232	137,689	הוצאות ריבית, נטו
(7,179)	(3,329)	(2,362)	שערך פקדונות וניירות ערך
24,137	6,686	11,852	עלות תשלום מבוסס מניות
(119,302)	(29,826)	(18,158)	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
1,428	190	-	שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
8,717	1,896	2,384	פחת והפחתות
(512,761)	26,137	(5,377)	ירידה (עלייה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בכיתוח
476	(350)	65	השפעת מיצוע הכנסות
240,586	88,394	16,703	שערך הלוואות שניתנו, התחייבויות לתאגידים בנקאיים, אגרות חוב ואחרים
(156,656)	(94,738)	2,748	שינוי ביתרות בינחברתיות ושערך הלוואות לחברות מוחזקות
2,938	(145)	-	שערך התחייבויות אחרות
420	168	38	שחיקה של חכירה
28,015	-	-	הפסד מירידת ערך מלאי בנינים ומרקעין
291,489	137,340	191,310	
(15,306)	13,331	7,704	שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
(33,644)	(40,533)	(32,529)	ירידה (עלייה) בשוברים
(72,540)	(13,466)	(1,246)	עלייה בחייבים ויתרות חובה
73,665	(4,255)	(19,565)	שינוי במלאי מרקעין
17,849	(1,210)	(21,674)	שינוי במלאי בנינים למכירה
(40,252)	22,212	15,141	עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
(70,228)	(23,921)	(52,169)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
(500,377)	(91,731)	(141,603)	מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה עבור:
26,724	9,033	12,580	ריבית ששולמה
(87,754)	(6,340)	(7,724)	ריבית שהתקבלה
19,689	2,095	79	מסים ששולמו
(541,718)	(86,943)	(136,668)	מסים שהתקבלו
652,315	173,713	153,381	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	3-7 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
2023	2023	2024
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלכ"ח	

(525,660)	(7,467)	534,469
(14,421)	(430)	(2,993)
(177,019)	(48,891)	(15,094)
(57,538)	(806)	1,046
(214,178)	(45,813)	-
23,497	9,048	-
(1,889,068)	(454,903)	(358,427)
12,851	(1,628)	31
(190,495)	(41,101)	(51,560)
35,093	250	379
(111,976)	(31,536)	(16,057)
18,583	2,013	16,156
(822)	(822)	-
137,918	103,382	-
(471,717)	(158,376)	(51,393)
(3,424,952)	(677,080)	56,557
(8,539)	(1,456)	(1,873)
44,453	-	-
(1,446,900)	(157,184)	(144,202)
(52,601)	-	-
(50,287)	-	-
-	2,015	-
2,075,038	389,883	462,919
(383,142)	(61,565)	(57,035)
239,842	(166,103)	(250,856)
2,931	492	(785)
1,485,886	-	200,982
(2,318)	-	(203)
1,904,363	6,082	208,947

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

מימוש (השקעה) בפקדונות לזמן קצר בתאגידים בנקאיים, נטו
השקעה ברכוש קבוע, נטו
מתן הלוואות לחברות אשר מטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
מימוש (השקעה) בפקדונות לזמן ארוך, נטו
רכישת/ מיזוג חברות ושותפויות שאוחדו לראשונה (א)
דיבידנדים מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
השקעה בנדל"ן להשקעה בפיתוח ובמלאי קרקעות
מימוש עסקאות הגנה, נטו
השקעה בנכסי BOT ונכסים בלתי מוחשיים
תקבולים בגין הסכם זכיון לזמן ארוך
חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
פרעון הלוואות לזמן ארוך
השקעה בחברות אשר מטופלות לפי שיטת השווי המאזני
מימוש נדל"ן להשקעה
השקעה בנדל"ן להשקעה

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

תשלום בגין חכירה
הנפקת מניות ואופציות
פרעון אגרות חוב
רכישת חלק מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
רכישת מניות באוצר
הלוואות מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
קבלה (פרעון) אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
פקדונות משוכרים, נטו
הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	3-7 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
2023	2023	2024
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלכ"ש	
38,765	30,608	(1,844)
(829,509)	(466,677)	417,041
2,046,096	2,046,096	1,216,587
1,216,587	1,579,419	1,633,628

הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

(132,991)	(1,163)	-
462	-	-
46,976	46,976	-
324,000	-	-
42,311	-	-
(54,227)	-	-
(12,353)	-	-
214,178	45,813	-

(א) רכישת/ מיזוג חברות ושותפויות שאוחדו לראשונה

נכסים והתחייבויות ליום הרכישה:
הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
פקדון לזמן ארוך
רכוש קבוע
נדל"ן להשקעה
מוניטין
מסים נדחים
התחייבויות אחרות

(ב) פעילות מהותית שלא במזומן

111,564	111,564	-
169,311	-	-

מיזוג פעילות אנרגיה לחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
כנגד גריעת רכוש קבוע וחברות כלולות אחרות
רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה כנגד הנפקת מניות

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

באור 1: - כללי

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

ב. לתאריך הדיווח לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ-1,914 מיליון ש"ח וגרעון בהון חוזר בדוחות סולו בסך של כ-528 מיליון ש"ח. עיקר הגרעון בהון החוזר המאוחד מקורו בחברת הבת, אפי נכסים, בסכום של כ-1,433 מיליון ש"ח, כאשר גרעון זה ימומן ממקורותיה העצמאיים של אפי נכסים. יתר הגרעון מקורו בסיווג חלויות שוטפות בסך של כ-260 וכ-190 מיליון ש"ח, בגין אגרות חוב סדרה ז' ו-ט', בהתאמה, אשר נפרעו בחודש מאי 2024 ועתידות להיפרע בחודש דצמבר, 2024, בהתאמה וכן בהלוואה מתאגיד בנקאי בסך של כ-155 מיליון ש"ח אשר עתידה להיפרע במהלך מרס 2025. להלן פירוט בדבר חלק ממקורות המימון העומדים לרשות החברה (ללא אפי נכסים):

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

ב) גוף מוסדי העמיד לחברה מסגרת אשראי, עד לחודש יוני 2024, בסכום של כ-600 מיליון ש"ח, כנגד שעבוד חלק ממניות אפי נכסים אשר בבעלות החברה. נכון ליום 31 במרס, 2024 כל מסגרת האשראי פנויה. לאחר מועד החתך חתמה החברה על הארכת מסגרת האשראי לשנתיים נוספות עד לחודש יוני 2026.

ג) לתאריך הדיווח לחברה נכסים פנויים משעבוד (ללא אפי נכסים) בשווי כולל של כ-3,608 מיליון ש"ח (מתוכם כ-3,135 מיליון ש"ח נכסים מניבים). החברה מעריכה כי תוכל לגייס חוב כנגד שיעבוד נכסים אלו, ככל שתידרש.

ד) בנוסף למניות ששועבדו לטובת קו האשראי כאמור ולטובת מחזיקי אג"ח (סדרה ז'), לחברה החזקה נוספת בכ-14.8 מיליון מניות סחירות של אפי נכסים בע"מ בשווי של כ-2,541 מיליון ש"ח (בהתאם למחיר בבורסה נכון ליום 31 במרס, 2024). להערכת החברה ככל שתידרש ניתן יהיה לקבל מימון גם כנגד מניות אלו.

ה) לחברה צפוי תזרים חיובי משמעותי מתמשך מפעילות שוטפת, אשר משמש למימון פעילות החברה.

להערכת הנהלת החברה, קווי האשראי הפנויים, יתרת הנכסים המניבים הפנויים, היכולת למחזר את החוב בגין ההלוואות שסווגו לזמן קצר ובתוספת תזרים מזומנים חיובי משמעותי מתמשך מפעילות שוטפת, יאפשרו לחברה לעמוד בפירעון התחייבויותיה השוטפות.

ג. בהמשך לביאור 1 סעיף 3 לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2023 בדבר השפעת מלחמת "חרבות ברזל" (להלן: "המלחמה"), יצוין כי מאז פרוץ המלחמה, החברה ממשיכה בפעילותה, בכפוף לנסיבות ולכלל המגבלות וההנחיות של פיקוד העורף, לרבות המשך ייזום, תכנון, הקמה, שיווק וניהול של הנכסים הקיימים.

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

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

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

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

ב. יישום לראשונה של תיקונים לתקני חשבונאות קיימים

1. תיקון ל- IAS 1, הצגת דוחות כספיים

בחודש ינואר 2020 פרסם ה- IASB תיקון ל- IAS 1 בדבר הדרישות לסיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות (להלן: "התיקון המקורי"). בחודש אוקטובר 2022 פרסם ה- IASB תיקון עוקב לתיקון האמור לעיל (להלן: "התיקון העוקב").

התיקון העוקב קבע כי:

- רק אמות מידה פיננסיות אשר ישות חייבת לעמוד בהן בסוף תקופת הדיווח או לפני כן, משפיעות על סיווגה של אותה ההתחייבות כהתחייבות שוטפת או התחייבות לא שוטפת.

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

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

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

2. תיקון ל- IFRS 16, חכירות

בספטמבר 2022 פרסם ה- IASB תיקון לתקן דיווח כספי בינלאומי 16, חכירות (להלן: "התיקון") שמטרתו לספק טיפול חשבונאי בדוחות הכספיים של המוכר-חוכר בעסקאות מכירה וחכירה בחזרה כאשר תשלומי החכירה הינם תשלומי חכירה משתנים שאינם תלויים במדד או בשער. במסגרת התיקון המוכר-חוכר נדרש לאמץ אחת משתי גישות למדידת התחייבות בגין החכירה במועד ההכרה לראשונה בעסקאות כאמור. הגישה שנבחרה מהווה מדיניות חשבונאית אשר יש ליישמה באופן עקבי.

התיקון יושם לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2024. התיקון יושם בדרך של יישום למכרע.

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

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

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

התיקונים יושמו לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2024. בהתאם להוראות המעבר לתיקונים לעיל, החברה אינה נדרשת למתן גילויים בתקופות ביניים בשנת היישום הראשונה, ולפיכך לתיקונים לעיל לא הייתה השפעה על תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים של החברה. כמו כן, התיקונים לעיל לא צפויים להשפיע באופן מהותי על הגילויים בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה.

באור 3: - גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

תקן דיווח כספי בינלאומי 18, הצגה וגילוי בדוחות כספיים

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

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

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

התקן החדש אינו משנה את הוראות ההכרה והמדידה של פריטים בדוחות הכספיים. עם זאת, מאחר ופריטים בדוח רווח או הפסד יצטרכו להיות מסווגים לאחת מחמש קטגוריות (פעילות תפעולית, פעילות השקעה, פעילות מימון, מסים על הכנסה ופעילות שהופסקה) הוא עשוי לשנות את הרווח התפעולי של הישות.

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

באור 4: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח

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

באור 5: - תמצית נתונים של חברות הפרויקטים

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

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרס		
2023	2023	2024	
מבוקר	בלתי מבוקר		
			<u>נכסים שוטפים</u>
461	290	363	חייבים ויתרות חובה
257	372	209	מזומנים ושווי מזומנים
718	662	572	סה"כ נכסים שוטפים
			<u>נכסים שאינם שוטפים</u>
49	60	44	רכוש קבוע
1,194	1,194	1,194	נדל"ן להשקעה בכיתוח
21,200	20,200	21,200	נדל"ן להשקעה
22,443	21,454	22,438	סה"כ נכסים שאינם שוטפים
23,161	22,116	23,010	סה"כ נכסים
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
703	366	434	ספקים, זכאים ויתרות זכות
295	361	293	הלוואות מחברות קשורות
998	727	727	סה"כ התחייבויות שוטפות
			<u>התחייבויות שאינן שוטפות</u>
6,053	6,913	5,925	הלוואות מחברות קשורות
139	135	139	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
6,192	7,048	6,064	סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
23,161	22,116	23,010	סה"כ הון והתחייבויות

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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	3-7 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
2023	2023	2024	
מבוקר	בלתי מבוקר		
1,515	423	363	הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים, נטו
833	(19)	5	עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
43	8	11	הוצאות הנהלה וכלליות
(1)	-	-	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
2,304	396	357	רווח תפעולי
(282)	(73)	(70)	הוצאות מימון, נטו
2,022	323	287	רווח לפני מסים על הכנסה
(96)	(27)	(28)	מסים על ההכנסה
1,926	296	259	רווח נקי לתקופה
1,297	366	85	תוצאות הפעילות
(158)	(8)	-	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
(1,100)	(204)	(133)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
39	154	(48)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
217	217	257	גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים
257	371	209	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
			יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

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

1.1 מידע פיננסי על המצב הכספי של חברת הפרויקט SEK באלפי אירו:

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרס		
2023	2023	2024	
מבוקר	בלתי מבוקר		
			<u>נכסים שוטפים</u>
1,696	833	1,562	חייבים ויתרות חובה
176	356	1,000	מזומנים ושווי מזומנים
1,872	1,189	2,562	סה"כ נכסים שוטפים
			<u>נכסים שאינם שוטפים</u>
106	82	107	רכוש קבוע
-	2,878	-	נדל"ן להשקעה בפיתוח
60,540	50,000	60,540	נדל"ן להשקעה
60,646	52,960	60,647	סה"כ נכסים שאינם שוטפים
62,518	54,149	63,209	סה"כ נכסים
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
1,137	1,031	1,022	ספקים, זכאים ויתרות זכות
1,806	1,126	2,094	הלוואות מחברות קשורות
2,943	2,157	3,116	סה"כ התחייבויות שוטפות
			<u>התחייבויות שאינן שוטפות</u>
24,633	20,437	24,633	הלוואות מחברות קשורות
300	354	312	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
24,933	20,791	24,945	סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
62,518	54,149	63,209	סה"כ הון והתחייבויות

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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	3-7 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
2023	2023	2024	
מבוקר	בלתי מבוקר		
4,197	980	1,193	הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים, נטו
588	(446)	(309)	עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
78	15	14	הוצאות הנהלה וכלליות
13	-	3	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
4,720	519	873	רווח תפעולי
(400)	105	(288)	הוצאות מימון, נטו
4,320	624	585	רווח לפני מסים על הכנסה
(353)	(99)	(83)	מסים על ההכנסה
3,967	525	502	רווח נקי (הפסד) לתקופה
<u>תוצאות הפעילות</u>			
3,751	1,208	1,133	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
(8,757)	(1,064)	(309)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
4,670	(300)	-	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
(336)	(156)	824	גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים
512	512	176	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
176	356	1,000	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

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

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרס		
2023	2023	2024	
מבוקר	בלתי מבוקר		
			<u>נכסים שוטפים</u>
382	182	264	חייבים ויתרות חובה
225	476	193	מזומנים ושווי מזומנים
607	658	457	סה"כ נכסים שוטפים
			<u>נכסים שאינם שוטפים</u>
18,000	14,350	18,000	נדל"ן להשקעה
11	6	10	רכוש קבוע
18,011	14,356	18,010	סה"כ נכסים שאינם שוטפים
18,618	15,014	18,467	סה"כ נכסים
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
577	186	322	ספקים, זכאים ויתרות זכות
694	460	614	הלוואות מחברות קשורות
1,271	646	936	סה"כ התחייבויות שוטפות
			<u>התחייבויות שאינן שוטפות</u>
11,941	11,461	11,941	הלוואות מחברות קשורות
56	57	56	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
11,997	11,518	11,997	סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
18,618	15,014	18,467	סה"כ הון והתחייבויות

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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	3-7 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
	2023	2024	
מבוקר	בלתי מבוקר		
1,160	279	350	הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים, נטו
1,946	(38)	(16)	עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
16	3	4	הוצאות הנהלה וכלליות
3,090	238	330	רווח תפעולי
(155)	61	(119)	הוצאות מימון, נטו
2,935	299	211	רווח לפני מסים על הכנסה
(144)	(7)	(29)	מסים על ההכנסה
2,791	292	182	רווח נקי (הפסד) לתקופה
			<u>תוצאות הפעילות</u>
1,020	322	192	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
(1,474)	(25)	(224)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
500	-	-	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
46	297	(32)	גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים
179	179	225	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
225	476	193	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

באור 6: - מגזרי פעילות

א. כללי

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

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

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

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

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות

ישראל	אירופה	אפי נכסים	אחרים	התאמות	סה"כ
בלתי מבוקר					
אלפי ש"ח					
161,330	72,744	307,175	23,495	9,963	574,707
239	5	-	-	(244)	-
161,569	72,749	307,175	23,495	9,719	574,707
104,293	50,110	164,160	13,282	(6,933)	324,912
27,691	(2,550)	(14,460)	(4,088)	(1,216)	5,377
					(2,264)
					(153,336)
					18,158
					3,789
					196,636

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ, 2024
הכנסות מחיצוניים
הכנסות בין-מגזריות
סה"כ הכנסות
רווח מגזרי (EBITDA)
שערוך נדל"ן להשקעה
ונדל"ן להשקעה בפיתוח
פחת והפחתות
הוצאות מימון, נטו
חלק החברה ברווחי
חברות המטופלות לפי
שיטת השווי המאזני, נטו
הכנסות אחרות
רווח לפני מסים על הכנסה

באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

באור 6: - מגזרי פעילות (המשך)

ישראל	אירופה	אפי נכסים	אחרים	התאמות	סה"כ
בלתי מבוקר					
אלפי ש"ח					
146,784	58,977	263,412	23,623	19,455	512,251
236	-	-	-	(236)	-
147,020	58,977	263,412	23,623	19,219	512,251
99,724	43,306	125,309	11,054	(3,564)	275,829
90,969	16,092	(149,700)	(1,528)	18,030	(26,137)
					(1,805)
					(117,104)
					29,826
					3,653
					164,262

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו
ביום 31 במרס, 2023

הכנסות מחיצוניים
הכנסות בין-מגזריות
סה"כ הכנסות
רווח מגזרי (EBITDA)
שערוך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה
בפיתוח
פחת והפחתות
הוצאות מימון, נטו
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות
לפי שיטת השווי המאזני, נטו
הוצאות אחרות
רווח לפני מסים על הכנסה

ישראל	אירופה	אפי נכסים	אחרים	התאמות	סה"כ
בלתי מבוקר					
אלפי ש"ח					
579,982	379,938	1,198,599	99,792	78,835	2,337,146
770	235	-	-	(1,005)	-
580,752	380,173	1,198,599	99,792	77,830	2,337,146
382,251	187,979	571,035	47,501	(16,660)	1,172,106
272,841	161,479	56,911	(6,927)	28,457	512,761
					(8,273)
					(643,116)
					18,509
					119,302
					1,171,289

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר,
2023

הכנסות מחיצוניים
הכנסות בין-מגזריות
סה"כ הכנסות
רווח מגזרי (EBITDA)
שערוך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה
בפיתוח
פחת והפחתות
הוצאות מימון, נטו
הוצאות אחרות
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות
לפי שיטת השווי המאזני, נטו
רווח לפני מסים על הכנסה

באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

באור 6: - מגזרי פעילות (המשך)

(*) להלן פילוח הכנסות ו-EBITDA בגין מגזרי הפעילות של חברת הבת, אפי נכסים, לפי מיקום גאוגרפי:

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

לתקופה של שלושה חודשים
שהסתיימו ביום 31 במרס, 2024

79,901	32,005	46,629	18,376	124,186	6,078	307,175
25,756	16,293	28,947	6,389	84,894	1,881	164,160
(1,068)	(9,891)	(673)	426	(3,254)	-	(14,460)

סה"כ הכנסות

רווח מגזרי (EBITDA)

שערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן
להשקעה בפיתוח

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

לתקופה של שלושה חודשים
שהסתיימו ביום 31 במרס, 2023

81,193	26,448	29,203	14,351	102,111	10,106	263,412
18,858	12,173	21,025	6,925	68,631	(2,303)	125,309
(2,160)	17,140	(3,975)	(9,105)	(152,807)	1,416	(149,700)

סה"כ הכנסות

רווח מגזרי (EBITDA)

שערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן
להשקעה בפיתוח

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר,
2023

359,720	114,269	146,463	64,018	472,412	41,717	1,198,599
83,127	59,248	93,189	26,622	307,887	961	571,035
116,471	11,807	18,891	(15,095)	(82,119)	6,956	56,911

סה"כ הכנסות

רווח מגזרי (EBITDA)

שערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן
להשקעה בפיתוח

באור 7: - מכשירים פיננסיים

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

שווי הוגן		יתרה בדוחות הכספיים	
31 בדצמבר, 2023	31 במרס, 2024	31 בדצמבר, 2023	31 במרס, 2024
11,265,549	11,498,682	11,869,477	11,954,933

אגרות חוב כולל חלויות שוטפות

פרק 4

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים
המאוחדים המיוחסים לחברה ליום 31 במרס 2024



ביג מרכזי קניות בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים
המיוחסים לחברה

ליום 31 במרס, 2024

בלתי מבוקרים

עמוד

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

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970 של ביג מרכזי קניות בע"מ (להלן - החברה) ליום 31 במרס, 2024 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר הנכסים בניכוי ההתחייבויות המיוחסים להן, נטו הסתכמו לסך של כ-3,744,364 אלפי ש"ח ליום 31 במרס, 2024 ואשר חלקה של החברה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ-27,117 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדוחות הכספיים של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותן חברות מבוססת על דוחות הסקירה של רואי חשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
22 במאי, 2024

דוח מיוחד לפי תקנה 38ד'

נתונים כספיים ומידע כספי ביניים מתוך הדוחות הכספיים

ביניים המאוחדים המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד, המיוחסים לחברה, מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 במרס, 2024 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970.

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרס	
2023	2023	2024
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	
388,061	492,355	741,054
532,061	80	80
12,163	14,033	10,420
38,550	51,891	33,854
970,835	558,359	785,408
401,559	362,074	397,565
12,402,841	11,242,200	12,502,239
4,582,057	4,393,478	4,607,373
2,240,681	1,859,704	2,377,820
8,510	10,725	8,629
10,867	10,623	10,832
19,646,515	17,878,804	19,904,458
20,617,350	18,437,163	20,689,866

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
פקדונות בתאגידים בנקאיים
שוכרים
חייבים ויתרות חובה

נכסים לא שוטפים

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

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

נתונים כספיים מתוך המאזנים המאוחדים המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרס		
2023	2023	2024	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
526,352	356,538	529,358	התחייבויות שוטפות
649,666	645,550	685,246	אשראי מתאגידים בנקאיים ומאחרים
42,629	37,425	47,937	חלויות שוטפות של אגרות חוב
49,838	49,181	50,481	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
1,268,485	1,088,694	1,313,022	זכאים ויתרות זכות
687,500	333,121	678,626	התחייבויות לא שוטפות
6,967,390	6,459,068	6,880,996	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
5,060	4,975	5,052	אגרות חוב
11,699	752	10,645	פקדונות משוכרים
16,405	16,335	16,348	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
709,075	678,299	718,500	התחייבות בגין חכירה מימונית
8,397,129	7,492,550	8,310,167	מסים נדחים
199	193	199	הון המיוחס לבעלי מניות החברה
4,575,277	4,288,359	4,576,077	הון מניות
-	71,901	-	פרמיה על מניות
115,328	99,291	126,380	תקבולים על חשבון אופציות למניות
34,064	(156,870)	4,853	קרן מעסקאות תשלום מבוסס מניות
32,835	(2,773)	32,648	קרן בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
9,330	9,330	9,330	קרן בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה
44,847	87,536	42,684	קרן הערכה מחדש בגין העברה מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה
6,139,856	5,458,952	6,274,506	קרן בגין עסקאות גידור
10,951,736	9,855,919	11,066,677	יתרת רווח
20,617,350	18,437,163	20,689,866	סה"כ הון

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

22 במאי, 2024			
אסף נגר	חי גאליס	איתן בר זאב	תאריך אישור הדוחות הכספיים
משנה למנכ"ל ואחראי תחום כספים	מנכ"ל החברה	יו"ר הדירקטוריון	

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
2023	2023	2024	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
	(למעט נתוני רווח נקי למניה)		
421,079	107,892	113,033	הכנסות מהשכרה ודמי ניהול
97,054	24,185	27,538	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה
324,025	83,707	85,495	רווח גולמי
127,297	29,335	20,034	עלייה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בכיתוח
21,739	5,047	3,362	הוצאות מכירה ושיווק
68,302	17,396	20,718	הוצאות הנהלה וכלליות
(14,007)	(6,476)	(245)	הוצאות (הכנסות) אחרות
2,306	338	403	פחת והפחתות
372,982	96,737	81,291	רווח תפעולי
227,326	35,254	70,212	הוצאות מימון
100,687	30,961	31,189	הכנסות מימון
661,412	54,741	103,533	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
907,755	147,185	145,801	רווח לפני מסים על ההכנסה (הטבת מס)
46,769	17,390	11,151	הוצאות מסים על ההכנסה
860,986	129,795	134,650	רווח נקי המיוחס לחברה
			<u>סכומים שישווגו מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים</u>
			<u>ספציפיים</u>
500,198	310,779	(28,483)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
5,222	3,707	(728)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברות כלולות
(48,542)	(5,853)	(2,163)	קרן בגין עסקאות גידור
456,878	308,633	(31,374)	
1,317,864	438,428	103,276	סה"כ רווח כולל המיוחס לחברה
35.5	5.42	5.51	רווח נקי בסיסי
35.27	5.38	5.46	רווח נקי מדולל

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	3-ל החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
2023	2023	2024
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	
860,986	129,795	134,650
(699,978)	(83,246)	(82,997)
161,008	46,549	51,653
(531,944)	37	532,204
(440)	(229)	(628)
-	(9,979)	5,388
(27,720)	(6,849)	(7,862)
(612,396)	(175,834)	(133,752)
(337)	(32)	(1)
(381,545)	(164,180)	(24,748)
10,737	-	-
12,851	(1,628)	31
(44,738)	(8,483)	6,258
(1,575,532)	(367,177)	376,890
(267)	(85)	(95)
44,457	-	-
(69,587)	(1,400)	(2,800)
440,806	44,942	41,285
106,659	2,016	2,560
(69)	(167)	(8)
973,580	-	-
(754,923)	(148,022)	(71,498)
207,670	11,152	(44,994)
(50,288)	-	-
898,038	(91,564)	(75,550)
(516,486)	(412,192)	352,993
904,547	904,547	388,061
388,061	492,355	741,054

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה

רווח נקי המיוחס לחברה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה (א)

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת של החברה

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה

פקדונות לזמן קצר בתאגידים בנקאיים

רכישת רכוש קבוע

מוסדות בגין נדל"ן להשקעה

השקעה בנדל"ן להשקעה

השקעה בנדל"ן להשקעה בפיתוח

השקעה בנכסים בלתי מוחשיים

השקעה בחברות מוחזקות ויתרות חובה לזמן ארוך

מתן הלוואה לצדדים קשורים

מימוש עסקאות הגנה, נטו

השקעה בפקדונות בנאמנות ויתרות חובה לזמן ארוך, נטו

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה של החברה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה

תשלום בגין חכירה מימונית

הנפקת מניות ואופציות

פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים

קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים

קבלת הלוואה מצדדים קשורים

קבלת פיקדונות משוכרים

הנפקת אגרות חוב (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה)

פירעון אגרות חוב

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים, נטו

רכישת מניות באוצר

מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) מפעילות מימון של החברה

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	3-7 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
2023	2023	2024
מבוקר	בלתי מבוקר	
אלפי ש"ח		

(א) התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים של החברה:		
שערוך פקדונות בתאגידים בנקאיים	(2,322)	(3,426)
פחת והפחתות	545	578
עלייה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח	(20,034)	(29,335)
שערוך הלוואות שניתנו, התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים ואגרות חוב	16,609	(14,090)
עלות תשלום מבוסס מניות	10,109	6,686
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות	(103,533)	(54,741)
מסים נדחים, נטו	9,425	13,113
שחיקה של חכירה מימונית	38	168
שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים	-	89
	(89,163)	(80,958)
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:		
ירידה (עלייה) בשווכרים	1,743	782
ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה	(692)	(5,294)
עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים	4,502	(2,779)
עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות	613	5,003
	6,166	(2,288)
	(82,997)	(83,246)
	(699,978)	(14,359)

פעילות מהותית שלא במזמן

הנפקת הון מניות ואופציות	-	169,311
השקעות בחברות מוחזקות	-	(169,311)

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

א. כללי

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

2. לתאריך הדיווח לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ-528 מיליון ש"ח. עיקר הגרעון מקורו בסיווג חלויות שוטפות בסך של כ-260 מיליון ש"ח וכ-190 מיליון ש"ח, בגין אגרות חוב סדרות ז' ו-ט' אשר נפרעו בחודש מאי 2024 ועתידות להיפרע בחודש דצמבר 2024, בהתאמה. ובהלוואה מתאגיד בנקאי בסך של כ-155 מיליון ש"ח אשר עתידה להיפרע במהלך מרס 2025.

(א) בנק מסחרי העמיד לטובת החברה קו אשראי בהיקף של 464 מיליון שקל עד למרס, 2025. נכון למועד פרסום הדוח כל מסגרת האשראי כאמור פנויה.

(ב) גוף מוסדי העמיד לחברה מסגרת אשראי, עד לחודש יוני 2024, בסכום של כ-600 מיליון ש"ח, כנגד שעבוד חלק ממניות אפי נכסים אשר בבעלות החברה. נכון ליום 31 במרס, 2024 כל מסגרת האשראי פנויה. לאחר מועד החתך חתמה החברה על הארכת מסגרת האשראי לשנתיים נוספות עד לחודש יוני 2026.

(ג) לתאריך הדיווח, לחברה (ללא אפי נכסים) נכסים פנויים משעבוד בשווי כולל של כ-2,962 מיליון ש"ח (מתוכם כ-2,497 מיליון ש"ח נכסים מניבים). החברה מעריכה כי תוכל לגייס חוב כנגד שיעבוד נכסים אלו, ככל שתידרש.

(ד) בנוסף למניות ששוועבדו לטובת קו האשראי ולטובת מחזיקי אגח סדרה ז', לחברה החזקה נוספת בכ-14.8 מיליון מניות סחירות של אפי נכסים בע"מ המהוות שיעור של כ-43% מהחזקה החברה בשווי של כ-2,541 מיליון ש"ח (בהתאם למחיר בבורסה נכון ליום 31 במרס, 2024). להערכת החברה ככל שתידרש ניתן יהיה לקבל מימון גם כנגד מניות אלו.

(ה) לחברה צפוי תזרים חיובי מתמשך מפעילות שוטפת, אשר משמש למימון פעילות החברה.

להערכת הנהלת החברה, קווי האשראי הפנויים, יתרת הנכסים המניבים הפנויים, היכולת למחזר את החוב בגין ההלוואות שסווגו לזמן קצר, ובתוספת תזרים מזומנים חיובי משמעותי מתמשך מפעילות שוטפת, יאפשרו לחברה לעמוד בפרעון התחייבויותיה השוטפות.

ב. עיקרי המדיניות החשבונאית

א. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים

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

ב. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים

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

ב. עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

1. תיקון ל- IAS 1, הצגת דוחות כספיים

בחודש ינואר 2020 פרסם ה- IASB תיקון ל- IAS 1 בדבר הדרישות לסיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות (להלן: "התיקון המקורי"). בחודש אוקטובר 2022 פרסם ה- IASB תיקון עוקב לתיקון האמור לעיל (להלן: "התיקון העוקב").

התיקון העוקב קבע כי:

- רק אמות מידה פיננסיות אשר ישות חייבת לעמוד בהן בסוף תקופת הדיווח או לפני כן, משפיעות על סיווגה של אותה ההתחייבות כהתחייבות שוטפת או התחייבות לא שוטפת.
- עבור התחייבויות אשר הבדיקה של עמידה באמות המידה הפיננסיות נבחנת בתוך 12 חודשים העוקבים של תאריך הדיווח יש לתת גילוי באופן שיאפשר למשתמשים בדוחות הכספיים להעריך את הסיכונים בגין אותה ההתחייבות. קרי, התיקון העוקב קובע כי יש לתת גילוי לערך בספרים של ההתחייבות, מידע על אמות המידה הפיננסיות וכן, עובדות ונסיבות לסוף תקופת הדיווח אשר עשויות להביא למסקנה כי לישות יהיה קושי בעמידה באמות המידה הפיננסיות.

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

2. תיקון ל- IFRS 16, חכירות

בספטמבר 2022 פרסם ה- IASB תיקון לתקן דיווח כספי בינלאומי 16, חכירות (להלן: "התיקון") שמטרתו לספק טיפול חשבונאי בדוחות הכספיים של המוכר-חוכר בעסקאות מכירה וחכירה בחזרה כאשר תשלומי החכירה הינם תשלומי חכירה משתנים שאינם תלויים במדד או בשער. במסגרת התיקון המוכר-חוכר נדרש לאמץ אחת משתי גישות למדידת התחייבות בגין החכירה במועד ההכרה לראשונה בעסקאות כאמור. הגישה שנבחרה מהווה מדיניות חשבונאית אשר יש ליישמה באופן עקבי.

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

ג. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

תקן דיווח כספי בינלאומי 18, הצגה וגילוי בדוחות כספיים

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

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

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

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

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

פרק 5

דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית
על הדיווח הכספי ועל הגילוי



דוח רבעון ראשון של שנת 2024 בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970:

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של ביג מרכזי קניות בע"מ (להלן - התאגיד), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

אסף נגר

משנה למנכ"ל
ואחראי תחום
הכספים בחברה

חי גאליס

מנהל כללי

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקורות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד, אשר נועדו לספק מידה סבירה של ביטחון בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקורות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישת הגילוי.

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

בדוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (להלן – הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון), העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד; בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום 31 בדצמבר 2023 היא אפקטיבית.

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

למועד הדוח, בהתבסס על הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית בדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל, הבקרה הפנימית היא אפקטיבית.

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי

לפי תקנה 38ג(ד1) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970:

אני, חי גאליס, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של ביג מרכזי קניות בע"מ (להלן – התאגיד) לרבעון הראשון של שנת 2024 (להלן – הדוחות);
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - (א) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - (ב) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (הדוח התקופתי ליום 31 בדצמבר 2023) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

22 במאי, 2024

חי גאליס, מנכ"ל

הצהרת נושא המשרה

הבכיר ביותר בתחום הכספים

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

אני, אסף נגר, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של ביג מרכזי קניות בע"מ (להלן – התאגיד) לרבעון הראשון של שנת 2024 (להלן – הדוחות);
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחסם לתקופת הדוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - (א) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - (ב) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (הדוח התקופתי ליום 31 בדצמבר 2023) לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

22 במאי, 2024

אסף נגר, משנה למנכ"ל

ואחראי תחום הכספים בחברה

פרק 6

מכתבי הסכמה של רואי
החשבון המבקרים של החברה



לכבוד
הדירקטוריון של חברת ביג מרכזי קניות בע"מ ("החברה")
ספיר 1
הרצליה

ג.א.נ.,

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של חברת ביג מרכז קניות בע"מ מיום 20 במאי 2024

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

(1) דוח סקירה מיום 22 במאי, 2024 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 31 במרס, 2024 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.

(2) דוח מיוחד מיום 22 במאי, 2024 על מידע כספי ביניים נפרד של החברה ליום 31 במרס, 2024 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

בכבוד רב,

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
22 במאי, 2024

נספח א'

עדכון לפרק תיאור עסקי התאגיד של
אפי נכסים בע"מ ליום 31 במרס 2024

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

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

לצרכי נספח זה בלבד, בכל מקום שייכתב "החברה" משמע- "אפי נכסים".

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

קבוצת אפי נכסים:

פרויקט לנדמרק תל אביב:

נתונים לשנה/ שלושה חודשים שהסתיימו ביום		(נתונים לפי 100%. חלק הקבוצה בנכס - כ-50%)
31.12.2023	31.3.2024	
באלפי ש"ח		
1,023,187	1,058,928	סה"כ עלות מצטברת לסוף תקופה (באלפי ש"ח)
1,724,883	1,760,624	שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)
101,511	-	רווחי שערות בתקופה (באלפי ש"ח)
54%	60%	שיעור מהשטח המוקם לגביו נחתמו חוזי שכירות (במצטבר) (ב-%) (*)
-	144	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (בש"ח למ"ר)

(*) מתוך סך שטחי הפרויקט. שיעור מהשטח המוקם לגביו נחתמו חוזי שכירות המיוחס לבניין A בלבד (אשר הקמתו הושלמה, ומבלי לקחת בחשבון את בניין B אשר למועד זה הינו בשלבי הקמה בלבד) הינו כ-89%.

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

נכסים באירופה - קניון קוטרוצ'ן ברומניה:

נתונים לשנה/ שלושה חודשים שהסתיימו ביום		(נתונים לפי 100%. חלק הקבוצה בנכס - כ-98.6%)
31.12.2023	31.3.2024	
באלפי אירו		
544,235	544,368	שווי הנכס (אלפי אירו)
45,879	11,073	NOI בתקופה (אלפי אירו)
12,925	(144)	רווחי (הפסדי) שערות בתקופה (באלפי אירו)
99.6%	99.2%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (ב-%)
8.43%	8.14%	שיעור תשואה בפועל (ב-%) במונחים שנתיים
41.1	41.2	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (באירו למ"ר)
27.8	49.7	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (באירו למ"ר)

3. לסעיף 37 לדוח התקופתי:

א.

מס"ד	סכום ההלוואה/ מסגרת האשראי	מאפייני המלווה	תיאור ההסכם/ מסגרת האשראי	מגבלות החלות על התאגיד	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה
1	הלוואה מסוג "נון-ריקורס", בקשר עם קניוני אפי נכסים ברומניה, שניטלה על ידי חברות בת של אפי נכסים ביום 28.12.2022 למשך תקופה של 3 שנים. <u>יתרת ההלוואה ליום 31.3.2024</u> = <u>431,156 אלפי אירו.</u>	שני תאגידים בנקאיים זרים	<u>מועדי פירעון ההלוואה (קרן וריבית)</u> קרן באופן שוטף אחת לרבעון - סה"כ 3.35% מיתרת הקרן המקורית לשנה. <u>ריבית</u> באופן שוטף אחת לרבעון. שיעור הריבית: ריבית משתנה במרווח של 2.65% מעל לריבית היריבור 3 חודשים. מועד סופי לפירעון ההלוואה – 15.12.2025 (בכפוף לאפשרות הארכה לשנה).	א. היחס בין יתרת ההלוואה לשווי השוק המצרפי של הקניונים ברומניה (LTV) לא יעלה בשנה הראשונה על 65% (להלן: "ה-LTV המקסימלי"), ובכל שנה ירד ה-LTV המקסימלי ב-1.5% עד ל-60.5% בשנה הרביעית (בכפוף למימוש האופציה להארכת תקופת ההלוואה). על בסיס הערכות השווי שבוצעו לקניונים ברומניה ליום 31.3.2024, עומד ה-LTV על כ-58.6%. ב. יחס ההכנסות התזרימיות לכלל תשלומי שירות החוב של חברות הבת של אפי נכסים (DSCR) יהיה גבוה מ-110% ביחס לשנה החולפת ו-130% ביחס לשנה הקרובה שלאחר מועד הבדיקה הרלוונטי. במידה ויחס ה-DSCR ביחס לשנה הקרובה ירד משיעור של 130%, יחולו על חברות הבת של אפי נכסים מגבלות בקשר עם העברות כספים לאפי אירופה. ליום 31.3.2024 יחס ה-DSCR לשנה הקרובה עומד על כ-153.9% (*) ויחס ה-DSCR לשנה שחלפה עומד על כ-156.9%. ג. במקרה בו יחס ה-LTV בגין אחד הקניונים ברומניה (דהיינו היחס בין יתרת הלוואה	להבטחת פירעון ההלוואה (קרן וריבית) ישמשו, בין היתר, כל השעבודים הקיימים הרשומים לטובת המלווים שהעמידו את ההלוואות הקודמות, לרבות כל מניות חברות הבת של אפי נכסים המוחזקות (במישרין ובעקיפין) על-ידי אפי אירופה, וכן כל נכסיהן של חברות הבת של אפי נכסים, לרבות משכנתאות על הקניונים ברומניה וכן שעבודים על הלוואות שהעמידו או יעמידו חברות הבת של אפי נכסים לאפי אירופה, אשר יהיו ניתנים למימוש רק לאחר מימוש כל יתר הבטוחות על ידי המלווים.

מס"ד	סכום ההלוואה/ מסגרת האשראי	מאפייני המלווה	תיאור ההסכם/ מסגרת האשראי	מגבלות החלות על התאגיד	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה
				המיוחסת לאותו הקניין ברומניה לבין שווי השוק של הקניין הנ"ל) יעלה על 80% בתקופה של שני מועדי בדיקה רצופים או במקרה שבו יחס ה- DSCR לשנה החולפת בגין אחד הקניונים ברומניה יהיה נמוך מ- 100% בשני מועדי בדיקה רצופים, או במקרה שבו יתרת תקופת השכירות הממוצעת על פי הסכמי השכירות בכל הקניונים ברומניה תקטן משנתיים (ליום 31.3.2024 עומד נתון זה על כ- 4 שנים), יחולו על חברות הבת של אפי נכסים מגבלות בקשר עם העברות כספים לאפי אירופה, עד לתיקון החריגה כאמור.	
(*)	בהסכם ההלוואה נקבעו מנגנונים לפיהם חברות הבת של אפי נכסים יהיו רשאיות לתקן חריגות מסוימות משיעורי ההתניות הפיננסיות הנ"ל (חריגה של עד 5% מיחס ה- LTV המקסימלי, חריגה של עד 5% מיחס ה- DSCR ביחס לשנה החולפת וחריגה של עד 20% מיחס ה- DSCR ביחס לשנה הקרובה).				
2	יתרת ההלוואה ליום 31.3.2024 – 1,445.8 מיליון ש"ח.	אגרות חוב (סדרה ח') הרשומות למסחר בבורסה	מועדי פירעון אגרות החוב (קרן וריבית) קרן עומדת לפירעון ב- 4 תשלומים שנתיים לא שווים, אשר ישולמו ביום 15 לאוקטובר בכל אחת מהשנים 2020, 2024 - 2026, לפי החלוקה כדלקמן: (א) 15% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ח') תשולם בכל אחד מהימים 15.10.2020; 15.10.2024; ו- 15.10.2025; ו- (ב) 55% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ח') תשולם ביום 15.10.2026. ריבית באופן שוטף אחת לחצי שנה, בכל יום 15 לאפריל ו- 15 לאוקטובר של השנים	ליום 31.3.2024 עמדה אפי נכסים בהתניות הפיננסיות שנקבעו.	

מס"ד	סכום ההלוואה/ מסגרת האשראי	מאפייני המלווה	תיאור ההסכם/ מסגרת האשראי	מגבלות החלות על התאגיד	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה
			2018-2026. שיעור הריבית: 2.75% צמוד למדד המחירים לצרכן.		
3	יתרת ההלוואה ליום 31.3.2024 - 763.8 מיליון ש"ח.	אגרות חוב (סדרה יב') הרשומות למסחר בבורסה	מועדי פירעון אגרות החוב (קרן וריבית) קרן עומדת לפירעון ב- 13 תשלומים חצי שנתיים לא שווים, אשר ישולמו, לפי החלוקה כדלקמן: (א) 1.5% מקרן אגרות החוב (סדרה יב') תשולם ביום 15 בספטמבר 2021; (ב) 1.5% מקרן אגרות החוב (סדרה יב') תשולם ביום 15 במרץ 2022; (ג) 1.5% מקרן אגרות החוב (סדרה יב') תשולם ביום 15 בספטמבר 2022; (ד) 1.5% מקרן אגרות החוב (סדרה יב') תשולם ביום 15 במרץ 2023; (ה) 1.5% מקרן אגרות החוב (סדרה יב') תשולם ביום 15 בספטמבר 2023; (ו) 2.5% מקרן אגרות החוב (סדרה יב') תשולם ביום 15 במרץ 2024; (ז) 2.5% מקרן אגרות החוב (סדרה יב') תשולם ביום 15 בספטמבר 2024; (ח) 2.5% מקרן אגרות החוב (סדרה יב') תשולם ביום 15 במרץ 2025; (ט) 2.5% מקרן אגרות החוב (סדרה יב') תשולם ביום 15 בספטמבר 2025; (י) 2.5% מקרן אגרות החוב (סדרה יב') תשולם ביום 15 במרץ 2026; (יא) 2.5% מקרן אגרות החוב (סדרה יב') תשולם ביום 15 בספטמבר 2026; (יב) 2.5% מקרן אגרות החוב (סדרה יב') תשולם ביום 15 במרץ 2027 ו- (יג) 75% מקרן אגרות החוב (סדרה	על פי דוחותיה הכספיים של אפי נכסים ליום 31.3.2024 עמדה אפי נכסים בהתניות הפיננסיות שנקבעו.	להבטחת התחייבותיה יצרה אפי נכסים שעבודים ראשוניים בדרגה ויחידים לטובת הנאמן על מלוא הון המניות של חברה בת בבעלות מלאה של אפי נכסים, שהינה חברת הפרויקט הרשומה בסרביה ובעלת מלוא זכויות הפרויקט Airport City בעיר בלגרד, סרביה (להלן: " חברת הפרויקט ") בין היתר, את מלוא הון המניות של חברת הפרויקט; משכנתא ראשונה בדרגה ויחידה על מלוא זכויותיה של חברת הפרויקט בנכסי הפרויקט; שעבודים על חשבונות הבנק של חברת הפרויקט, ההכנסות והמטלטלין של חברת הפרויקט; המחאה בלתי חוזרת מדרגה ראשונה של כל זכויותיה של אפי נכסים מכוח הסכם מסגרת להעמדת אשראי בין אפי נכסים לבין חברת מימון.

מס"ד	סכום ההלוואה/ מסגרת האשראי	מאפייני המלווה	תיאור ההסכם/ מסגרת האשראי	מגבלות החלות על התאגיד	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה
			יב' תשולם ביום 15 בספטמבר 2027. <u>ריבית</u> באופן שוטף אחת לחצי שנה, בכל 15 בספטמבר בכל אחת מהשנים 2021 עד 2027 ובכל 15 במרץ של כל אחת מהשנים 2022 עד 2027 כולל. שיעור הריבית: 2.3% לא צמוד לבסיס הצמדה כלשהו.		
4	מסגרות אשראי בקשר עם שלב א' בפרויקט לנדמרק בהיקף של 870 מיליון ש"ח, וכן הלוואת קרקע בקשר עם שלב ב' בהיקף של 173 מיליון ש"ח. יתרת ההלוואות ליום 31.3.2024 עומדת על 794,945 אלפי ש"ח.	תאגיד בנקאי בישראל	<u>קרן</u> כל הלוואה שתועמד מכוחו של הסכם האשראי תפרע עד ליום 30.6.2026. <u>ריבית</u> כל הלוואה שתועמד מכוחו של הסכם האשראי (למימון הקמת שלב א' בפרויקט) אשר יעמוד בתוקף עד ליום 30.6.2026, תישא ריבית משתנה בשיעור שנתי השווה לריבית הפריים כפי שתהיה במועד העמדת ההלוואה, בתוספת מרווח של 0.3% עם זאת, קרן כל הלוואה שתועמד על חשבון התוספת למסגרת האשראי בלבד (123 מיליון ש"ח), תועמד כהלוואה שקלית (לא צמודה) ותישא ריבית משתנה בשיעור שנתי השווה לריבית הפריים בתוספת מרווח של 0.7%. שיעור הריבית נשוא ההלוואה החדשה הינו ריבית הפריים בתוספת מרווח של כ-1%.	א. שיעור ההון העצמי של אפי נכסים (מאוחד) מסך המאזן של אפי נכסים (על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים) לא יפחת מ- 20%. ליום 31.3.2024 עומד על 33%. ב. שיעור ההון העצמי של אפי נכסים (סולו) מסך המאזן של אפי נכסים (על פי דוחותיה הכספיים סולו) לא יפחת מ- 40%. ליום 31.3.2024 עומד על 50%. ג. היחס בין החוב הפיננסי לבין CAP נטו (מאוחד) (כהגדרת מונחים אלו בהסכם האשראי) (על פי הדוחות הכספיים המאוחדים) לא יעלה בכל עת על - 75%. ליום 31.3.2024 עומד על 59%. ד. היחס בין החוב הפיננסי לבין CAP נטו (סולו) (כהגדרת מונחים אלו בהסכם האשראי) (על פי הדוחות הכספיים סולו) לא יעלה בכל עת על - 60%. ליום 31.3.2024 עומד על 48%.	להבטחת התחייבויותיה של אפי נכסים על פי הסכם האשראי, ישמשו, בין היתר, השעבודים שנרשמו לטובת הבנק במסגרת הסכם ליווי החניון ובמסגרת הסכם מימון רכישת הקרקע, לרבות שעבודים קבועים על זכויותיה/חלקה של אפי נכסים בפרויקט (חלקה של אפי נכסים בפרויקט הינו 50%), על חלקה של אפי נכסים בדמי השכירות הנובעים מהפרויקט ועל זכויותיה על פי הסכם השיתוף עם מליסרון בע"מ (השותפה של אפי נכסים בפרויקט).