

ביג

מרכזי קניות בע"מ ("החברה")

תמצית דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 במרס 2025

תוכן עניינים

פרק 1

סקירת שינויים וחידושים מהותיים
אשר אירעו בעסקי החברה

פרק 2

דוח דירקטוריון ליום 31 במרס 2025

פרק 3

תמצית דוחות כספיים ביניים
מאוחדים ליום 31 במרס 2025

פרק 4

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים
המאוחדים המיוחסים לחברה ליום 31 במרס 2025

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 2025

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 2024 (כפי שפרסמה החברה ביום 19 במרס 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-018153), 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 לסעיף 1.5 לפרק 1 לדוח התקופתי - בתקופת הדוח השלימה החברה, באמצעות חברת הבת, ביג אירופה, רכישה של מרכז מסחרי בפולין, בהיקף של כ-32,500 מ"ר ובשווי של כ-33.5 מיליון אירו. לאחר תקופת הדוח, השלימה חברת הבת, רכישה של מרכז מסחרי נוסף בפולין בהיקף של כ-13,700 ובשווי של כ-24 מיליון אירו והתקשרה בהסכם מחייב לרכישת מרכז מסחרי בעיר קושאלין שבפולין בהיקף של כ-15,000 מ"ר ובשווי של כ-25 מיליון אירו. מסירת המרכז בקושאלין צפויה בסוף חודש יוני 2025. לאחר השלמת העסקה במלואה תחזיק החברה בפולין ב-10 מרכזי קניות מניבים ו-3 פרויקטים מסחריים בפיתוח.

1.2. בקשר עם סעיף 27 לפרק 1 לדוח התקופתי - ביום 20 במרס 2025, פרסמה חברת הדירוג S&P גלובל רייטינגס מעלות בע"מ אישור דירוג ilAA- לאגרות החוב (סדרה יט') בסך של 138 מיליון ש"ח ערך נקוב שהנפיקה החברה בדרך של הרחבת הסדרה. לפרטים נוספים אודות דוח הדירוג, ראו דוח מידי שפרסמה החברה, ביום 20 במרס 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-018833) המובא בזאת על דרך ההפניה.

ביום 23 במרס 2025, השלימה החברה הנפקה של אגרות חוב (סדרה יט'), בדרך של הרחבת הסדרה, בהיקף כולל של 138,000,000 ערך נקוב. התמורה הכוללת ברוטו בגין יחידות אגרות החוב שהונפקו הינה 123,500,000 ש"ח. לפרטים נוספים אודות ההנפקה ותוצאותיה ראה דיווחים מיידים של החברה מיום 20 במרס 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-018831), מיום 23 במרס 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-019205) ומיום 24 במרס 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-019680), המובאים בזאת בדרך ההפניה.

1.3. בקשר עם סעיף 12 לפרק 1 לדוח התקופתי - ביום 8 במאי, 2025 התקבלה תעודת גמר לבניין משרדים בן 45 קומות במתחם "ביג פאשן גלילות" ונכון למועד הדוח החל אכלוס המשרדים. יצוין כי החברה צפויה להעביר את משרדיה לבניין המשרדים במהלך חודש יוני 2025.

1.4. בקשר עם סעיף 27.7.3 לפרק 1 לדוח התקופתי - ביום 10 במאי 2025 ביצעה החברה פרעון סופי של אגרות החוב (סדרה ז'). החברה פועלת לשחרור מניות אפי נכסים המשועבדות לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז').

2. פרטים אודות נכסי קבוצת ביג

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

ביג קריות |

שנת 2024	רבעון 1 2025	הנתונים לפי 100%, חלק החברה בנכס 100%
618,930	617,430	שווי הנכס לתום התקופה (אלפי ש"ח)
40,749	10,048	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
28,442	(1,523)	רווחי (הפסדי) שערון בתקופה (אלפי ש"ח)
98%	100% בקירוב	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
6.6%	6.5%	שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)
109	106	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה (בפועל)
-	160	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה
6.8%	6.8%	עומס כולל ניהול

ביג יוקנעם |

שנת 2024	רבעון 1 2025	הנתונים לפי 100%, חלק החברה בנכס 100%
285,340	287,370	שווי הנכס לתום התקופה (אלפי ש"ח)
18,769	4,811	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
9,979	2,020	רווחי (הפסדי) שערון בתקופה (אלפי ש"ח)
100% בקירוב	100% בקירוב	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
6.6%	6.7%	שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)
116	116	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה (בפועל)
182	-	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה
6.5%	6.9%	עומס כולל ניהול

ביג יהוד |

שנת 2024	רבעון 1 2025	הנתונים לפי 100%, חלק החברה בנכס 100%
419,360	433,780	שווי הנכס לתום התקופה (אלפי ש"ח)
30,898	7,921	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
27,204	14,288	רווחי (הפסדי) שערון בתקופה (אלפי ש"ח)
מסחר - 99% משרדים - 100%	מסחר - 100% משרדים - 100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
7.4%	7.3%	שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)
מסחר - 119 משרדים - 77	מסחר - 123 משרדים - 78	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה (בפועל)
מסחר - 100	-	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה
11.4%	13.3%	עומס כולל ניהול

ביג פרדס חנה |

שנת 2024	רבעון 1 2025	(נתונים לפי חלק אפקטיבי של החברה בנכס, דהיינו 50% בהכנסות שכ"ד ו-100% בהכנסות והוצאות הניהול)
46,680	46,320	שווי הנכס לתום התקופה (אלפי ש"ח)
4,629	1,303	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
392	(466)	רווחי (הפסדי) שערון בתקופה (אלפי ש"ח)
100% בקירוב	100% בקירוב	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
9.9%	11.3%	שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)
80	81	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה (בפועל)
128	-	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה
5.4%	6.0%	עומס כולל ניהול

ביג קריית גת |

שנת 2024	רבעון 1 2025	(נתונים לפי חלק אפקטיבי של החברה בנכס, דהיינו 50% בהכנסות שכ"ד ו-100% בהכנסות והוצאות הניהול)
117,640	120,870	שווי הנכס לתום התקופה (אלפי ש"ח)
8,475	2,271	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
8,360	3,118	רווחי (הפסדי) שערון בתקופה (אלפי ש"ח)
100% בקירוב	100% בקירוב	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
7.2%	7.5%	שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)
118	126	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה (בפועל)
-	260	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה
5.8%	6.8%	עומס כולל ניהול

ביג ראשון לציון |

שנת 2024	רבעון 1 2025	(נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס - 100%)
140,300	140,770	שווי הנכס לתום התקופה (אלפי ש"ח)
10,097	2,646	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
2,300	470	רווחי שערון בתקופה (אלפי ש"ח)
100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
7.2%	7.5%	שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)
86	89	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה
-	-	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה
-	-	עומס כולל ניהול

אשדוד |

שנת 2024	רבעון 1 2025	(נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס, 72% בהכנסות שכ"ד ו-100% בהכנסות והוצאות הניהול)
1,275,700	1,290,620	שווי הנכס (חלק מניב) לתום התקופה (אלפי ש"ח)
68,148	20,818	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
175,721	109	רווחי שערון בתקופה (אלפי ש"ח)
100% בקירוב	100% בקירוב	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
5.3%	6.5%	שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)
156	143	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה
168	-	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה
11.5%	13.0%	עומס כולל ניהול

* שיעור התשואה בפועל לתקופה מוטה כלפי מטה היות ושווי הנכס כלל את שווי ההרחבה שטרם החלה להניב באופן מלא.

בת ים |

שנת 2024	רבעון 1 2025	(נתונים לפי חלק אפקטיבי של החברה בנכס, דהיינו 50% בהכנסות שכ"ד ו-100% בהכנסות והוצאות הניהול)
417,950	427,000	שווי הנכס לתום התקופה (אלפי ש"ח)
28,840	7,314	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
16,285	7,375	רווחי שערון בתקופה (אלפי ש"ח)
96%	96%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
6.9%	6.9%	שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)
144	142	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה
110	-	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה
10.1%	11.4%	עומס כולל ניהול

קניון בית שמש |

שנת 2024	רבעון 1 2025	(נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס - 100%)
356,710	361,809	שווי הנכס לתום התקופה (אלפי ש"ח)
25,884	7,157	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
41,984	5,079	רווחי שערון בתקופה (אלפי ש"ח)
100% בקירוב	100% בקירוב	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
7.3%	7.9%	שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)
130	136	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה
136	147	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה
11.3%	12.3%	עומס כולל ניהול

טבריה |

שנת 2024	רבעון 1 2025	(נתונים לפי חלק אפקטיבי של החברה בנכס, דהיינו 50% בהכנסות שכ"ד ו-100% בהכנסות והוצאות הניהול)
110,360	109,960	שווי הנכס לתום התקופה (אלפי ש"ח)
7,478	1,855	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
6,320	(414)	רווחי שערון בתקופה (אלפי ש"ח)
100% בקירוב	100% בקירוב	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
6.8%	6.7%	שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)
107	102	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה (בפועל)
-	-	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה
5.4%	5.6%	עומס כולל ניהול

נצרת |

שנת 2024	רבעון 1 2025	(נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס - 59%)
700,890	702,816	שווי הנכס לתום התקופה (אלפי ש"ח)
46,518	11,258	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
28,120	502	רווחי שערון בתקופה (אלפי ש"ח)
100% בקירוב	100% בקירוב	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
6.6%	6.4%	שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)
257	249	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה
-	-	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה
10.9%	11.6%	עומס כולל ניהול

רגבה |

שנת 2024	רבעון 1 2025	(נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס - 50%)
326,270	328,910	שווי הנכס לתום התקופה (אלפי ש"ח)
20,108	5,716	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
12,003	2,798	רווחי שערון בתקופה (אלפי ש"ח)
100% בקירוב	100% בקירוב	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
6.2%	7.0%	שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)
97	106	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה
89	-	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה
7.8%	7.7%	עומס כולל ניהול

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

שנת 2024	רבעון 1 2025	(נתונים לפי 100%. חלק החברה בהכנסות שכירות - 50%, ובהכנסות ובהוצאות ניהול - 100%)
437,910	443,070	שווי הנכס לתום התקופה (אלפי ש"ח)
29,741	7,695	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
26,028	5,022	רווחי שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
מסחר - 99% משרדים - 100%	מסחר - 99% משרדים - 100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
6.8%	6.9%	שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)
מסחר - 140 משרדים - 49	מסחר - 141 משרדים - 49	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה
מסחר - 130	-	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה
12.0%	14.3%	עומס כולל ניהול

| BIG FASHION OUTLAT PARK INDIJA

הנתונים לפי 100%, חלק החברה בנכס 95%	רבעון 1 2025	שנת 2024
שווי הנכס לתום התקופה (אלפי אירו)	23,900	23,900
NOI בתקופה (אלפי אירו)	498	1,904
רווחי (הפסדי) שערון בתקופה (אלפי אירו)	-	2,597
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)	99%	99%
שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)	8.3%	8.0%
דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה באירו (בפועל)	15	16
דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה	-	11
עומס כולל ניהול	12.9%	10.7%

| Kragujevac Plaza Shopping Center

הנתונים לפי 100%, חלק החברה בנכס 95%	רבעון 1 2025	שנת 2024
שווי הנכס לתום התקופה (אלפי אירו)	64,200	64,200
NOI בתקופה (אלפי אירו)	1,305	5,147
רווחי (הפסדי) שערון בתקופה (אלפי אירו)	-	2,701
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)	99%	97.0%
שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)	8.1%	8.0%
דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה באירו (בפועל)	15	16
דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה	16	-
עומס כולל ניהול	11.9%	10.9%

| Krusevac Shopping Park

הנתונים לפי 100%, חלק החברה בנכס 95%	רבעון 1 2025	שנת 2024
שווי הנכס לתום התקופה (אלפי אירו)	18,900	18,900
NOI בתקופה (אלפי אירו)	412	1,551
רווחי (הפסדי) שערון בתקופה (אלפי אירו)	-	756
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)	100%	98.0%
שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)	8.7%	8.2%
דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה באירו (בפועל)	14	14
דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה	12	-
עומס כולל ניהול	9.8%	9.4%

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

פרק 2

הסברי הדירקטוריון

לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרס 2025

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את הדוחות הכספיים של החברה
לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרס 2025:

דגשים עיקריים לתקופת הדוח

ה-NOI האפקטיבי (כולל אפי נכסים) לרבעון הראשון של שנת 2025 הסתכם לסך של כ-458 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-383 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, המשקף גידול של כ-19.6%	ה-AFFO (כולל אפי נכסים) לרבעון הראשון של שנת 2025 הסתכם לסך של כ-234 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-202 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, המשקף גידול של כ-15.8%	שיעור התפוסה בענף המסחר בישראל עומד על 100% בקירוב ובאירופה (כולל אפי נכסים) על כ-199%. בענף המשרדים עומד שיעור התפוסה על כ-90%.
--	--	--

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 (89.27%, נכון לפרסום הדוח) אשר מנהלת ומפתחת נדל"ן מניב בישראל ובאירופה. קבוצת ביג מתמקדת בעיקר בענף המרכזים המסחריים ואפי נכסים מתמקדת בעיקר בענף המשרדים והמגורים להשכרה.

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

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

ב. נכסים

ליום 31 במרס 2025 מחזיקה הקבוצה (ללא אפי נכסים) 77 נכסים בישראל, אירופה וארה"ב, כדלקמן:

12	6	59
קרקעות	נכסים בפיתוח	נכסים מניבים

הנכסים המניבים משתרעים על שטח בנוי להשכרה בהיקף של כ-1,255 אלפי מ"ר.

*1 בנטרול נכס לוגיסטי בסרביה שבכוונת החברה לממש



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

2. FFO (Funds From Operation)

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

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

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

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

יחד עם זאת יש להדגיש, כי ה-FFO:

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

לשלושה חודשים שהסתיימו

ביום 31 במרס

2024	2025	
134,650	422,833	רווח נקי לתקופה מפעולות נמשכות
(5,377)	(168,958)	נטרול שיערוך נדל"ן להשקעה ונדל"ן בהקמה
20,191	89,307	נטרול תנועה במיסים הנדחים
6,088	(59,830)	התאמות המתייחסות לחברות הכלולות
155,552	283,352	FFO לפי גישת הרשות
(2,968)	(7,879)	התאמות הנובעות מחלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה
152,584	275,473	FFO לפי גישת הרשות מיוחס לבעלי המניות
התאמות נוספות ל-AFFO :		
1,403	-	נטרול רווח מפעילות מגורים למכירה
11,852	9,176	תשלום מבוסס מניות
14,143	(86,737)	הוצאות/הכנסות מימון הפרשי שער ושינוי בשווי הוגן נגזרים פיננסיים
29,190	33,737	הוצאות מימון אינפלציוניות
2,384	2,193	נטרול הוצאות כחת והפחתות
(3,789)	372	הוצאות (הכנסות) אחרות
3,603	2,411	תקבול רבעוני מהסכמי זיכיון
(3,358)	(1,062)	תיקון השפעות אחרות
208,012	235,563	FFO מפעילות נדל"ן לפי גישת ההנהלה (AFFO)
(6,503)	(1,700)	FFO מפעילות תעשייתית
201,509	233,863	FFO לפי גישת ההנהלה (AFFO)
85,240	99,551	מתוכם תרומת ה-AFFO של חברת הבת אפי נכסים

3. LTV אפקטיבי

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

LTV אפקטיבי ללא אפי נכסים	LTV אפקטיבי כולל אפי נכסים	
31 במרס, 2025		
12,012,967	23,970,764	חלקה האפקטיבי של החברה בהתחייבויות
(1,018,397)	(1,974,217)	בניכוי חלקה האפקטיבי של החברה במזומן ובפיקדונות
(649,290)	(649,290)	בניכוי הלוואות עודפות שניתנו לשותפים
10,345,280	21,347,257	חוב נטו המיוחס לחברה
6,584,741	-	השקעה במניות באפי נכסים
14,933,644	29,980,244	חלקה האפקטיבי של החברה בנדל"ן להשקעה
2,409,302	4,794,491	חלקה האפקטיבי של החברה בנדל"ן להשקעה בפיתוח
37,103	823,777	BOT ומקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה
154,433	765,327	מלאי מקרקעין ומגורים
24,119,223	36,363,839	סה"כ חלקה האפקטיבי של החברה בנדל"ן להשקעה
42.89%	58.70%	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.

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

החל משנת 2025 החברה צופה כי תחזור לחלק דיבידנד בהתאם למדיניות כאמור.

חלוקת דיבידנדים על-ידי החברה, אם וככל שיוחלט לגביה על-ידי דירקטוריון החברה, תהיה בהתאם להוראות חוק החברות ובכפוף לתנאים הקבועים בו ביחס לחלוקה, ולהוראות כל דין.

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

31 בדצמבר, 2024	31 במרס, 2025	
41,062,914	42,995,760	סך מאזן
3,064,543	2,574,255	רכוש שוטף
31,856,203	33,864,311	נדל"ן להשקעה ונדל"ן בפיתוח
6,142,168	6,557,194	נכסים לא שוטפים
6,361,296	6,642,101	התחייבויות שוטפות
19,105,290	19,556,343	התחייבויות לזמן ארוך
2,196,616	2,385,782	מיסים נדחים
13,399,712	14,411,534	הון עצמי כולל זכויות מיעוט
12,021,973	12,937,086	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה

רכוש שוטף

הרכוש השוטף ליום 31 במרס 2025 הסתכם לסך של כ-2,574 מיליון ש"ח לעומת כ-3,065 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024. עיקר השינוי מקורו בקיטון ביתרת המזומנים ופיקדונות של החברה בהיקף של כ-477 מיליון ש"ח.

נכסים לא שוטפים

סך הנכסים הלא שוטפים במאזן החברה ליום 31 במרס 2025 הסתכמו לכ-40,422 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-37,998 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024. עיקר השינוי מקורו בשינויים ביתרות הסעיפים כדלקמן:

נדל"ן להשקעה |

הסתכם ליום 31 במרס 2025 לסך של כ-29,614 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-27,073 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024. עיקר הגידול ביתרת הנדל"ן להשקעה נבע מסיווג של נכסים בסכום של כ-1,272 מיליון ש"ח מנדל"ן להשקעה בפיתוח לנדל"ן להשקעה ומגידול ומהמשך השקעות בנדל"ן להשקעה בישראל ואירופה בסך של כ-290 מיליון ש"ח. בנוסף הכירה החברה בשערוך חיובי בסך של כ-10 מיליון ש"ח. כמו כן, חל גידול של כ-968 מיליון ש"ח בערך השקלי של הנכסים בעקבות עלית שע"ח של היורו והדולר.

נדל"ן להשקעה בפיתוח |

הסתכם ליום 31 במרס 2025 לסך של כ-4,251 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-4,783 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024. עיקר הקיטון נובע מסיווג של נכסים בפיתוח לנדל"ן להשקעה כאמור בסך של כ-1,272 מיליון ש"ח ומסיווג נדל"ן בפיתוח לרכוש קבוע בגין משרדים בשימוש עצמי בסך של כ-40 מיליון ש"ח. מנגד, ביצעה החברה השקעות בסך של כ-512 מיליון ש"ח, וכן הכירה בשערוך חיובי של כ-159 מיליון ש"ח. בנוסף, בעקבות עלית שע"ח של היורו, גדל שווי הנדל"ן להשקעה בפיתוח בסך של 109 מיליון ש"ח.

השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני |

הסתכמו ליום 31 במרס 2025 לסך של כ-3,996 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-3,690 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024. עיקר הגידול מקורו בהלוואה שנתנה חברת הבת אפי נכסים לחברת מחצית היובל המוחזקת בשליטה משותפת (50%) בסך של כ-148 מיליון ש"ח. בנוסף, החברה הכירה ברווחי אקוויטי בתקופה בסך של כ-83 מיליון ש"ח. כמו כן, חל גידול הנובע מעלית שער החליפין של האירו והדולר ביחס ליום 31 בדצמבר, 2024 בסך של כ-53 מיליון ש"ח.

התחייבויות לזמן ארוך

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

ההתחייבויות במאזן החברה ליום 31 במרס 2025 הסתכמו לסך של כ-24,814 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-24,239 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024. עיקר הגידול מקורו בנטילת הלוואות לזמן ארוך בסך של כ-474 מיליון ש"ח וגיוס של אגרות חוב בסך של כ-138 מיליון ש"ח. בנוסף, עלייה בשער חליפין של האירו הביאה לגידול של כ-401 מיליון ש"ח ביתרת ההלוואות. מנגד, פרעה החברה הלוואות בסך של 272 מיליון ש"ח ואגרות חוב בסך של כ-182 מיליון ש"ח. יתר הגידול נובע משיערוך אגרות החוב של החברה הנובע מעליית המדד בשיעור של 0.3% בתקופה.

הון המיוחס לבעלי מניות החברה |

ההון המיוחס לבעלי מניות החברה ליום 31 במרס 2025 הסתכם בכ-12,937 מיליון ש"ח, לעומת כ-12,022 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024. עיקר הגידול מקורו מהרווח הנקי בתקופה בסכום של 423 מיליון ש"ח ועלייה בשער החליפין של האירו והדולר, שהביא לגידול בקרנות ההון בגין תרגום הדוחות הכספיים בסכום של כ-494 מיליון ש"ח.

6. דוחות מאוחדים על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
2024	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
2,308,077	516,513	633,128	הכנסות מהשכרה, דמי ניהול ואחרות (*)
590,312	131,347	165,162	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה
1,717,765	385,166	467,966	
32,762	4,448	4,089	הכנסות מעסקאות בנייה ומקרקעין
21,461	3,350	3,208	הוצאות בגין עסקאות בנייה ומקרקעין
11,301	1,098	881	
19,931	4,673	5,064	הכנסות משכירות, ניהול ושחיקת פיקדונות מדיר מוגן
10,700	2,299	3,001	הוצאות תפעול דיר מוגן
9,231	2,374	2,063	
147,701	49,073	19,010	הכנסות מעבודות הקמה של פרויקטי BOT
146,515	49,001	19,079	הוצאות מעבודות הקמה של פרויקטי BOT
1,186	72	(69)	
1,739,483	388,710	470,841	רווח גולמי
253,727	18,158	82,914	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
1,356,754	5,377	168,958	עלייה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
64,626	11,609	16,663	הוצאות מכירה ושיווק
235,063	52,377	54,250	הוצאות הנהלה וכלליות
8,403	2,076	1,921	פחת והפחתות
(9,803)	3,789	(1,681)	הכנסות (הוצאות) אחרות
3,032,069	349,972	648,198	רווח תפעולי
1,180,053	204,341	293,797	הוצאות מימון
180,571	51,005	200,620	הכנסות מימון
2,032,587	196,636	555,021	רווח לפני מסים על הכנסה
(412,201)	(45,728)	(116,842)	מסים על הכנסה
1,620,386	150,908	438,179	רווח נקי

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	3-7 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
2024	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

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

(439,560)	(28,410)	549,963	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברות מאוחדות
(4,729)	(727)	5,444	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(47,487)	(2,423)	(9,400)	חלק החברה בקרן הון בגין עסקאות גידור של חברה מאוחדת
(491,776)	(31,560)	546,007	סה"כ רווח כולל אחר
1,128,610	119,348	984,186	סה"כ רווח כולל
1,459,466	134,650	422,833	רווח נקי מיוחס ל:
160,920	16,258	15,346	בעלי מניות החברה
1,620,386	150,908	438,179	זכויות שאינן מקנות שליטה
1,017,490	103,276	908,506	סה"כ רווח כולל מיוחס ל:
111,120	16,072	75,680	בעלי מניות החברה
1,128,610	119,348	984,186	זכויות שאינן מקנות שליטה
58.95	5.51	17.15	רווח נקי למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)
58.61	5.46	16.88	רווח נקי בסיסי
			רווח נקי מדולל

הכנסות מהשכרה ודמי ניהול

בתקופה שהסתיימה ביום 31 במרס 2025 חל גידול בהכנסות בשיעור של כ-22% והן הסתכמו בכ-633 מיליון ש"ח, לעומת כ-517 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. עיקר הגידול בתקופה מקורו מפתיחת פרויקטים חדשים בישראל ובאירופה (אשר לא הניבו בתקופה המקבילה אשתקד) בסך של כ-113 מיליון ש"ח מתוכם כ-43 מיליון ש"ח בגין בניין A בפרויקט לנדמרק בתל אביב, סך של כ-24 מיליון ש"ח בגין הנכסים בגלילות, אור עקיבא, גדרה, כרמי גת והרחבות בב"ש ובאשדוד ובגין רכישות נכסים בסרביה ופולין בסך של כ-32 מיליון ש"ח. בנוסף עלייה במדד המחירים לצרכן בישראל הביאה לגידול של כ-3 מיליון ש"ח בהכנסות שכ"ד ודמי ניהול.

הוצאות הפעלת נכסים להשכרה

בתקופה שהסתיימה ביום 31 במרס 2025 חל גידול בשיעור של כ-26% בהוצאות הפעלת נכסים והן הסתכמו בכ-165 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-131 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הגידול בתקופה מקורו מפתיחת פרויקטים חדשים בישראל ובאירופה (אשר לא הניבו בתקופה המקבילה אשתקד) בסך של כ-28 מיליון ש"ח מתוכם כ-18 מיליון ש"ח בגין בניין A בפרויקט לנדמרק בתל אביב, סך של כ-4 מיליון ש"ח בגין הנכסים בגלילות, אור עקיבא, גדרה, כרמי גת והרחבות בב"ש ובאשדוד ובגין רכישות נכסים בסרביה ופולין בסך של 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 2025 חל גידול בשיעור של כ-4% בהוצאות הנהלה וכלליות והן הסתכמו בכ-54 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-52 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הגידול בתקופה מקורו בעלייה בהוצאות שכר של עובדי המטה, בין היתר בעקבות הרחבת הפעילות.

הוצאות מימון, נטו

בתקופה שהסתיימה ביום 31 במרס 2025 חל קיטון בהוצאות המימון, נטו בשיעור של 39% והן הסתכמו לכ-93 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-153 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. עיקר הקיטון ברבעון מול הרבעון המקביל אשתקד נובע מהכנסות מהפרשי שער בגין הלוואות שניתנו לחברות המוחזקות על ידי חברות הקבוצה, שאינן מאוחדות, בסכום של כ-112 מיליון ש"ח לעומת הוצאות מהפרשי שער של כ-14 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. מנגד חל גידול של כ-17 מיליון ש"ח בהוצאות המימון בגין נכסים בהקמה שהיוון המימון בגינם הופסק והם סווגו לנדל"ן להשקעה. בנוסף, נרשם גידול של כ-31 מיליון ש"ח בהוצאות המימון של חברת הבת אפי נכסים, אשר נובע מירידה בשווי ההוגן של עסקאות החלפת מטבע אירו-ש"ח. ירידה זו נבעה מהתחזקות שער האירו נכון ליום 31 במרס 2025, וזאת לעומת עלייה קלה בלבד בשווי ההוגן של עסקאות אלו בתקופה המקבילה אשתקד. יתרת הגידול מקורה בהרחבת פעילות החברה בישראל ואירופה ועליה ביתרות החוב של הקבוצה לעומת 31 במרס, 2024.

8. נזילות ומקורות מימון

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

לתאריך הדיווח לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ-4,068 מיליון ש"ח וגרעון בהון חוזר סולו של כ-2,274 מיליון ש"ח. הגרעון בהון החוזר שמקורו בחברת הבת, אפי נכסים, בסכום של כ-1,706 מיליון ש"ח, ימומן ממקורותיה העצמאיים של אפי נכסים. יתר הגרעון מקורו בסיווג הלוואות ליווי בנקאי בגין פרויקטים בהקמה לזמן קצר בסך של כ-982 מיליון ש"ח שהליך הקמתם הסתיים, בהנפקת ניירות ערך מסחריים לזמן קצר בסך של כ-355 מיליון ש"ח, בסיווג חלויות שוטפות בסך של כ-273 מיליון ש"ח וכ-343 מיליון ש"ח, בגין אגרות חוב סדרה ז' אשר נפרעו בחודש מאי 2025 ואגרות חוב סדרה יד' אשר עתידות להיפרע בחודש נובמבר 2025, בהתאמה וכן בהלוואה מתאגיד בנקאי בסך של כ-155 מיליון ש"ח שמועד פירעונה מרס, 2026. להלן פירוט בדבר חלק ממקורות המימון העומדים לרשות החברה (ללא אפי נכסים):

א. גוף מוסדי העמיד לחברה מסגרת אשראי, עד לחודש יוני 2026, בסכום של כ-600 מיליון ש"ח, כנגד שעבוד חלק ממניות אפי נכסים אשר בבעלות החברה. נכון ליום 31 במרס, 2025 ולמועד פרסום הדוח, כל מסגרת האשראי פנויה.

ב. בנק מסחרי העמיד לטובת החברה קו אשראי בהיקף של 464 מיליון שקל עד למרס, 2026. נכון ליום 31 במרס, 2025 ולמועד פרסום הדוח כל מסגרת האשראי כאמור פנויה.

ג. לתאריך הדיווח לחברה (ללא אפי נכסים) נכסים פנויים משעבוד בשווי כולל של כ-4,021 מיליון ש"ח (מתוכם כ-3,745 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-20.8 מיליון מניות סחירות של אפי נכסים בע"מ המהוות שיעור של כ-61% מהחזקה החברה בשווי של כ-3,625 מיליון ש"ח (בהתאם למחירן בבורסה נכון ליום 31 במרס, 2025) ובמועד פרעון אג"ח ז' שוחררו משעבוד מניות נוספות בשווי של כ-698 מיליון ש"ח. להערכת החברה ככל שתידרש ניתן יהיה לקבל מימון גם כנגד מניות אלו.

ה. במהלך החודשים האחרונים החברה השלימה את הקמת ביג פאשן גלילות, ביג גדרה וביג אור עקיבא בגינם העמידו מוסדות פיננסיים הלוואות ליווי בסכום כולל של כ-982 מיליון ש"ח. להערכת החברה במהלך החודשים הקרובים יושלם הליך מימון מחדש לנכסים הללו כאשר הלוואות הליווי יוחלפו בהלוואות לז"א.

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

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 2025 יפורסם בטופס שסימונו ת-126.

9. תזרים מזומנים

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

בתקופה שהסתיימה ביום 31 במרס 2025 הסתכם תזרים המזומנים שנבע מפעילות שוטפת לסך של כ-213 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-153 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. עיקר הגידול נובע מעלייה ב-EBITDA של הקבוצה בעקבות השלמת הקמתם של מרכזים מניבים בישראל ואירופה.

תזרים מזומנים ששימשו לפעילות השקעה

בתקופה שהסתיימה ביום 31 במרס 2025 הסתכם תזרים המזומנים ששימש לפעילות השקעה בסך של כ-841 מיליון ש"ח לעומת תזרים המזומנים שנבע מפעילות השקעה בסך של כ-57 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. עיקר התזרים בתקופה הנוכחית שימש להשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח בסך של כ-543 מיליון ש"ח וסך של כ-150 מיליון ש"ח שימש להשקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני. בנוסף, רכשה החברה את חלק השותפים בפרוייקט בנס ציונה בסך של כ-69 מיליון ש"ח. כמו כן, חברת הבת, אפי נכסים ביצעה בתקופה השקעה בנכסי BOT בסך של כ-17 מיליון ש"ח.

מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון

בתקופה שהסתיימה ביום 31 במרס 2025 הסתכם תזרים המזומנים שנבע מפעילות מימון לסך של כ-94 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-209 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. עיקר התזרים בתקופה נבע מהלוואות לזמן ארוך שהתקבלו מתאגידים בנקאיים בסך של 319 מיליון ש"ח בניכוי פירעונות בסך של כ-125 מיליון ש"ח וכן מפירעון הלוואות לזמן קצר בסך של כ-33 מיליון ש"ח. בנוסף, גייסה החברה אגרות חוב בסך של כ-122 מיליון ש"ח ומנגד פרעה אגרות חוב בסך של כ-181 מיליון ש"ח.

חלק ב'

סיכוני שוק ודרכי ניהולם

10. פרטים בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

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

הסביבה העסקית | ישראל

לפרטים בדבר השפעה אפשרית של מלחמת "חרבות ברזל" וכן השפעת האינפלציה ועליית הריבית על פעילות החברה ראו סעיף 5 לפרק תיאור עסקי החברה, הנכלל במסגרת הדוח התקופתי המובא בזאת על דרך ההפניה. הרבעון הראשון של שנת 2025 התנהל על רקע המשך מלחמת "חרבות ברזל". במהלך שלושת החודשים הראשונים של שנת 2025 עלה מדד המחירים לצרכן בשיעור של כ-0.3% ותחזית האינפלציה השנתית של בנק ישראל עומדת על כ-2.6%. הכנסותיה של החברה מדמי השכירות צמודות למדד המחירים לצרכן, והעלייה במדד מביאה מחד, לגידול בהכנסות החברה משטחי השכירות, ומאידך מביאה לגידול בהוצאות המימון של החברה כתוצאה מאגרות חוב והלוואות של החברה הצמודות גם כן למדד זה. לאחר תאריך הדוח, פרסמה חברת הדירוג הבינלאומית S&P דוח דירוג למדינת ישראל לפיו לא הורידה את דירוג האשראי והותירה את תחזית הדירוג שלילית. המסר שעולה מהדוח הינו שחידוש הפעילות הצבאית של ישראל בעזה לצד המשך הפעילות בלבנון ובסוריה והחשש מעימות ישיר מול איראן, מעלים את הסיכון של ישראל לרמה "גבוהה מאוד" ועשויים להוביל להורדת דירוג נוספת ב-24 החודשים הקרובים. יצוין כי מאז פרוץ המלחמה, החברה ממשיכה בפעילותה (לרבות המשך ייצום, תכנון, הקמה, שיווק וניהול של הנכסים הקיימים).

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

חלק ג'

היבטי ממשל תאגידי

המידע המפורט בפרק זה הנו מידע משלים ומעדכן לדיווחי החברה בדוח התקופתי ליום 31 בדצמבר 2024.

11. תרומה לקהילה, מעורבות חברתית והתנדבות

- לצד פעילותה העסקית, הקבוצה רואה עצמה מחויבת לעשייה משמעותית למען החברה בישראל. הקבוצה שמה לעצמה ליעד מרכזי לפעול למען הקהילה שהיא חלק ממנה, במקומות בהן היא מפעילה את מרכזיה. הפעילות מתמקדת בעיקר בתחום החינוך לאוכלוסיות מוחלשות באזורים אלו, מכל הדתות והמגזרים, בדגש על ילדים ונוער.
- לקבוצה מדיניות השקעות חברתיות כומבית 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, לדירקטורים, 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 2025, עמדו תרומות החברה בשנת 2025 על סך של כ-532 אלפי ש"ח ותרומות חברת הבת, אפי נכסים על סך של כ-237 אלפי ש"ח (חלק אפקטיבי).

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

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

גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

12. גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב

ממועד אישור הדוח התקופתי, לא חלו שינויים מהותיים לגבי נתונים בנושא אגרות החוב סדרות ז'-כא' של החברה שבמחזור, למעט הרחבת אגרות חוב (סדרה יט') כמפורט בסעיף 1.2 לעיל ופדיון מלא וסופי של אגרות חוב (סדרה ז') כמפורט בסעיף 1.4 לעיל. להלן יובאו פרטים אודות אמות מידה פיננסיות לגבי כל סדרות אגרות החוב של החברה נכון למועד זה.

נכון למועד פרסום דוח זה, החברה עומדת, למיטב ידיעתה, בכל התנאים וההתחייבויות בהתאם לשטרי הנאמנות, שנחתמו עם הנאמנים לבעלי סדרות אגרות החוב של החברה שבמחזור ולא התקיימו, למיטב ידיעת החברה, תנאים המקימים עילות להעמדת איגרות 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 20 במרס 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-018833) ומיום 30 בדצמבר 2024 (מספר אסמכתא: 2024-01-628544).

אמות מידה כיננסיות

אגרות החוב	אמות המידה	תוצאות החישוב ליום 31 במרס, 2025	תוצאת החישוב ליום 31 בדצמבר, 2024	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: $A-B/(C+D+E)2=$ יחס הלוואה לבטוחה	38%	38%	החברה עומדת באמות המידה
	2. החברה מתחייבת כי במשך תקופת הבדיקה כהגדרתה בסעיף 8.1 לשטר הנאמנות אגח ז', הונה העצמי המתואם של החברה ³ , על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, לא יפחת מ-1 מיליארד ש"ח.	14,412 מיליון ש"ח	13,400 מיליון ש"ח	החברה עומדת באמות המידה
	3. החברה מתחייבת כי למשך תקופת הבדיקה ⁴ , 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 לנוסחא הבאה: יחס הלוואה לבטוחה = $(A-B)/(0.75 \times C + 0.65 \times D + 0.6 \times E)^5$	0.6	0.6	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';

³ '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

⁴ 'תקופת הבדיקה' משמעה שני רבעונים עוקבים רצופים, על-פי הדוחות הכספיים הרלבנטיים לתום כל אחד משני הרבעונים האמורים.

⁵ A = יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ח') שתהינה קיימות במחזור במועד הבדיקה, בתוספת ריבית והפרשי הצמדה שנצברו עד לאותו מועד בהתאם לתנאי אגרות החוב (סדרה ח'); B = הסכום המצטבר של השווי הבטוחתי של פיקדונות כספיים ו/או ערבויות בנקאיות ו/או ניירות ערך ממשלתיים, אם וככל שיהיו משועבדים במועד הבדיקה; C = השווי הבטוחתי של נכס מניב משועבד, אם וככל שיהיה משועבד במועד הבדיקה; D = השווי הבטוחתי של נכס בהקמה משועבד, אם וככל שיהיה משועבד במועד הבדיקה; E = השווי הבטוחתי של קרקע משועבדת, אם וככל שיהיה משועבד במועד הבדיקה.

אגרות החוב	אמות המידה	תוצאות החישוב ליום 31 במרץ, 2025	תוצאת החישוב ליום 31 בדצמבר, 2024	עמידה/אי עמידה
	2. החברה מתחייבת כי במשך תקופת הבדיקה, הונה העצמי המתואם של החברה ⁶ , על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, לא יפחת מ-1 מיליארד ש"ח.	14,412 מיליון ש"ח	13,400 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 ⁷ , על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, לא יפחת מ-20%.	34%	33%	החברה עומדת באמות המידה
סדרה ט'	החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (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.	14,412 מיליון ש"ח	13,400 מיליון ש"ח	החברה עומדת באמות המידה
	2. היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ-20%.	34%	33%	החברה עומדת באמות המידה
	3. היחס בין החוב הפיננסי נטו של החברה לבין ה- NOI, כהגדרתם בשטר הנאמנות, לא יעלה על 14.	6.92	6.09	החברה עומדת באמות המידה
סדרה יא'	החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יא') -			

⁶ "הון עצמי מתואם", משמעו – הון עצמי לפי כללים חשבונאיים מקובלים, בתוספת זכויות מיעוט, ובתוספת שטר הון והלוואות בעלים הנחותים לכל חוב אחר של החברה, והכל בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

⁷ "סך המאזן", משמעו – סך מאזן מאוחד, לפי כללים חשבונאיים מקובלים והכל בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

אגרות החוב	אמות המידה	תוצאות החישוב ליום 31 במרץ, 2025	תוצאת החישוב ליום 31 בדצמבר, 2024	עמידה/אי עמידה
	1. א. החברה מתחייבת כי היחס המשוקלל יהא קטן מ-1 או שווה לו. היחס המשוקלל יחושב בהתאם לנוסחא הבאה ⁸ :			
	$\frac{A - B}{0.75 * C + 0.65 * D + 0.6 * E}$	0.81	0.82	החברה עומדת באמות המידה
	ב. יחס ההלוואה לבטוחה יהא קטן מ-1 או שווה לו. יחס ההלוואה לבטוחה מחושב בהתאם לנוסחא הבאה: יחס ההלוואה לבטוחה =			
	$\frac{A - B}{0.8 * C + 0.65 * D + 0.6 * E}$			
	2. הונה העצמי המתואם של החברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ-1.8 מיליארד ש"ח.	14,412 מיליון ש"ח	13,400 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%.	34%	33%	החברה עומדת באמות המידה
סדרה יב'	החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יב') –			
	1. הונה העצמי המתואם של החברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ-2 מיליארד ש"ח.	14,412 מיליון ש"ח	13,400 מיליון ש"ח	החברה עומדת באמות המידה

⁸ A = יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה יא') שתהיינה קיימות במחזור במועד הבדיקה, בתוספת ריבית והפרשי הצמדה שנצברו עד לאותו מועד בהתאם לתנאי אגרות החוב (סדרה יא'); B = הסכום המצטבר של השווי הבטוחתי של פיקדונות כספיים ו/או ערבויות בנקאיות ו/או ניירות ערך ממשלתיים, אם וככל שיהיו משועבדים במועד הבדיקה; C = השווי הבטוחתי של נכס מניב משועבד, אם וככל שיהיה משועבד במועד הבדיקה; D = השווי הבטוחתי של נכס בהקמה משועבד, אם וככל שיהיה משועבד במועד הבדיקה; E = השווי הבטוחתי של קרקע משועבדת, אם וככל שיהיה משועבד במועד הבדיקה.

אגרות החוב	אמות המידה	תוצאות החישוב ליום 31 במרץ, 2025	תוצאת החישוב ליום 31 בדצמבר, 2024	עמידה/אי עמידה
	2. היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ-20%.	34%	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.	6.92	6.09	החברה עומדת באמות המידה
סדרה יג'	החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יג') –			
	יחס ההלוואה לבטוחה, אשר יחושב בהתאם לנוסחא כדלקמן יהא קטן מ-1 או שווה ל ⁹ :	0.92	0.92	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	14,412 מיליון ש"ח	13,400 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%	34%	33%	החברה עומדת באמות המידה
סדרה יד'	החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יד') –			
	יחס ההלוואה לבטוחה, אשר יחושב בהתאם לנוסחא כדלקמן יהא קטן מ-1 או שווה ל ¹⁰ :	0.61	0.61	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.

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

אגרות החוב	אמות המידה	תוצאות החישוב ליום 31 במרץ, 2025	תוצאת החישוב ליום 31 בדצמבר, 2024	עמידה/אי עמידה
	$A - B * 0.8 * C \leq 1$			
	הונה העצמי המתואם של החברה, כהגדרתו בשטר הנאמנות, לא יפחת מסך של 2.2 מיליארד ש"ח	14,412 מיליון ש"ח	13,400 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%	34%	33%	החברה עומדת באמות המידה
סדרה טו'	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.	14,412 מיליון ש"ח	13,400 מיליון ש"ח	החברה עומדת באמות המידה
	2. היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ-20%.	34%	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.	6.92	6.09	החברה עומדת באמות המידה
סדרה טז'	החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה טז') –			
	1. הונה העצמי המתואם של החברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ-2.2 מיליארד ש"ח.	14,412 מיליון ש"ח	13,400 מיליון ש"ח	החברה עומדת באמות המידה
	2. היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ-20%.	34%	33%	החברה עומדת באמות המידה

אגרות החוב	אמות המידה	תוצאות החישוב ליום 31 במרץ, 2025	תוצאת החישוב ליום 31 בדצמבר, 2024	עמידה/אי עמידה
	3. יחס ההלוואה לבטוחה, אשר יחושב בהתאם לנוסחא כדלקמן יהא קטן מ-1 או שווה ל ¹¹ :	0.72	0.73	החברה עומדת באמות המידה
	$\frac{A - B}{0.8 * C}$			
סדרה יז'	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.	14,412 מיליון ש"ח	13,400 מיליון ש"ח	החברה עומדת באמות המידה
	2. היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ-20%.	34%	33%	החברה עומדת באמות המידה
	3. יחס ההלוואה לבטוחה, אשר יחושב בהתאם לנוסחא כדלקמן יהא קטן מ-1 או שווה ל ¹² :	0.60	0.61	החברה עומדת באמות המידה
	$\frac{A - B}{0.8 * C}$			
סדרה יח'	החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יח') –			
	1. הונה העצמי המתואם של החברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ-3.3 מיליארד ש"ח.	14,412 מיליון ש"ח	13,400 מיליון ש"ח	החברה עומדת באמות המידה

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

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	תוצאות החישוב ליום 31 במרס, 2025	תוצאת החישוב ליום 31 בדצמבר, 2024	עמידה/אי עמידה
	2. היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ- 20%.	34%	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.	7.10	6.28	החברה עומדת באמות המידה
	החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יט') –			
סדרה יט'	1. הונה העצמי המתואם של החברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ- 3.3 מיליארד ש"ח.	14,412 מיליון ש"ח	13,400 מיליון ש"ח	החברה עומדת באמות המידה
	2. היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ- 20%.	34%	33%	החברה עומדת באמות המידה
	3. יחס ההלוואה לבטוחה, אשר יחושב בהתאם לנוסחא כדלקמן יהא קטן מ-1 או שווה ¹³ 17:	0.93	0.56	החברה עומדת באמות המידה
	$\frac{A - B}{0.8 * C}$			
סדרה כ'	החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה כ') –			
	1. הונה העצמי המתואם של החברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ- 3.3 מיליארד ש"ח.	14,412 מיליון ש"ח	13,400 מיליון ש"ח	החברה עומדת באמות המידה

¹³ A = יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה יז') במועד הבדיקה, בתוספת ריבית, הפרשי הצמדה וריבית פיגורים, ככל שנצברו, עד למועד הבדיקה בהתאם לתנאי אגרות החוב (סדרה יז'); B = הסכום המצטבר של השווי הבטוחתי, כהגדרתו בשטר הנאמנות, של פקדונות כספיים ו/או ערבויות בנקאיות ו/או ניירות ערך ממשלתיים, אם וככל שיהיו משועבדים במועד הבדיקה; C = השווי הבטוחתי, כהגדרתו בשטר הנאמנות, של נכס מניב משועבד, אם וככל שיהיה משועבד במועד הבדיקה.

אגרות החוב	אמות המידה	תוצאות החישוב ליום 31 במרס, 2025	תוצאת החישוב ליום 31 בדצמבר, 2024	עמידה/אי עמידה
סדרה כא'	2. היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ- 20%.	34%	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.	7.10	6.28	החברה עומדת באמות המידה
	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.	14,412 מיליון ש"ח	13,400 מיליון ש"ח	החברה עומדת באמות המידה
	2. היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ- 20%.	34%	33%	החברה עומדת באמות המידה

חי גאליס
מנכ"ל החברה

איתן בן זאב
יו"ר הדירקטוריון

תאריך : 20 במאי 2025

פרק 3

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים
ליום 31 במרס 2025



ביג מרכזי קניות בע"מ

דוחות כספיים ביניים תמציתיים מאוחדים ליום 31 במרס, 2025

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, 2025, 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 ומידיים), 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-12.52% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 במרס, 2025 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-16.06% 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-1,769,576 אלפי ש"ח ליום 31 במרס, 2025 ואשר חלקה של הקבוצה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ-12,052 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 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 מחויבים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרס		
2024	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
2,134,046	1,633,628	1,640,628	נכסים שוטפים
150,478	165,673	167,097	מזומנים ושווי מזומנים
161,203	124,917	153,509	פקדונות
230,927	103,991	225,077	שוכרים
377,486	431,174	376,923	מלאי למגורים זמן קצר
3,054,140	2,459,383	2,563,234	חייבים ויתרות חובה
10,403	-	11,021	נכסים מוחזקים למכירה
3,064,543	2,459,383	2,574,255	
1,751,750	1,974,749	1,751,303	נכסים לא שוטפים
447,974	587,855	492,828	הלוואות וחייבים אחרים
3,689,781	3,547,528	3,996,303	מלאי קרקעות לזמן ארוך
27,073,156	22,268,000	29,613,514	השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
4,783,047	5,850,449	4,250,797	נדל"ן להשקעה
78,910	101,463	142,038	נדל"ן להשקעה בפיתוח
164,197	164,861	164,603	רכוש קבוע, נטו
9,556	28,692	10,119	נכסים בלתי מוחשיים ומוניטין
37,998,371	34,523,597	40,421,505	נכסי מיסים נידחים
41,062,914	36,982,980	42,995,760	

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

ליום 31 בדצמבר		ליום 31 במרס		
2024	2024	2025		
מבוקר	בלתי מבוקר			
אלפי ש"ח				
<u>התחייבויות שוטפות</u>				
3,726,080	1,994,732	3,793,302	חלויות שוטפות, אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	
1,649,555	1,287,875	1,767,439	חלויות שוטפות של אגרות חוב	
427,354	341,537	488,528	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	
558,307	748,813	592,832	זכאים ויתרות זכות	
6,361,296	4,372,957	6,642,101		
<u>התחייבויות לא שוטפות</u>				
7,449,863	7,375,147	7,976,934	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים	
11,413,378	10,667,058	11,276,165	אגרות חוב	
107,007	103,378	114,967	פקדונות משוכרים	
24,944	14,999	28,555	התחייבויות בשל הטבות לעובדים	
57,931	61,640	60,111	התחייבות בגין חכירה	
52,167	66,471	99,611	התחייבויות אחרות	
2,196,616	2,009,861	2,385,782	מסים נדחים	
21,301,906	20,298,554	21,942,125		
<u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>				
201	199	202	הון מניות	
4,604,510	4,576,077	4,607,664	פרמיה על מניות	
12,168	-	12,168	תקבולים על חשבון אופציות	
126,672	126,380	132,506	קרן מעסקאות תשלום מבוסס מניות	
(365,513)	4,853	128,551	קרן בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	
32,835	32,648	30,453	קרן בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	
9,330	9,330	9,330	קרן הערכה מחדש בגין העברה מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה	
2,448	42,684	(5,943)	קרן בגין עסקאות גידור	
7,599,322	6,274,506	8,022,155	יתרת רווח	
12,021,973	11,066,677	12,937,086		
1,377,739	1,244,792	1,474,448	<u>זכויות שאינן מקנות שליטה</u>	
13,399,712	12,311,469	14,411,534	<u>סה"כ הון</u>	
41,062,914	36,982,980	42,995,760		

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

20 במאי, 2025

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	3-ל החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
2024	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
	(למעט נתוני רווח נקי למניה)		
2,308,077	516,513	633,128	הכנסות מהשכרה, דמי ניהול ואחרות
590,312	131,347	165,162	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה
1,717,765	385,166	467,966	
32,762	4,448	4,089	הכנסות מעסקאות בנייה ומקרקעין
21,461	3,350	3,208	הוצאות בגין עסקאות בנייה ומקרקעין
11,301	1,098	881	
19,931	4,673	5,064	הכנסות משכירות, ניהול ושחיקת פיקדונות מדיר מוגן
10,700	2,299	3,001	הוצאות תפעול דיור מוגן
9,231	2,374	2,063	
147,701	49,073	19,010	הכנסות מעבודות הקמה של פרוייקטי BOT
146,515	49,001	19,079	הוצאות מעבודות הקמה של פרוייקטי BOT
1,186	72	(69)	
1,739,483	388,710	470,841	רווח גולמי
253,727	18,158	82,914	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
1,356,754	5,377	168,958	עלייה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בכיתוח, נטו
64,626	11,609	16,663	הוצאות מכירה ושיווק
235,063	52,377	54,250	הוצאות הנהלה וכלליות
8,403	2,076	1,921	פחת והפחתות
(9,803)	3,789	(1,681)	הכנסות (הוצאות) אחרות
3,032,069	349,972	648,198	רווח תפעולי
1,180,053	204,341	293,797	הוצאות מימון
180,571	51,005	200,620	הכנסות מימון
2,032,587	196,636	555,021	רווח לפני מסים על הכנסה
(412,201)	(45,728)	(116,842)	מסים על הכנסה
1,620,386	150,908	438,179	רווח נקי

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
2024	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר	
אלפי ש"ח		
(למעט נתוני רווח נקי למניה)		

רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס):

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

(439,560)	(28,410)	549,963	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברות מאוחדות
(4,729)	(727)	5,444	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(47,487)	(2,423)	(9,400)	חלק החברה בקרן הון בגין עסקאות גידור של חברה מאוחדת
(491,776)	(31,560)	546,007	סה"כ רווח כולל אחר
1,128,610	119,348	984,186	סה"כ רווח כולל

1,459,466	134,650	422,833	רווח נקי מיוחס ל:
160,920	16,258	15,346	בעלי מניות החברה
1,620,386	150,908	438,179	זכויות שאינן מקנות שליטה
1,017,490	103,276	908,506	סה"כ רווח כולל מיוחס ל:
111,120	16,072	75,680	בעלי מניות החברה
1,128,610	119,348	984,186	זכויות שאינן מקנות שליטה
58.95	5.51	17.15	רווח נקי למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)
58.61	5.46	16.88	רווח נקי בסיסי
			רווח נקי מדולל

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	יתרת רווח	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
בלתי מבוקר											
אלפי ש"ח											
201	12,168	4,604,510	2,448	9,330	126,672	(365,513)	32,835	7,599,322	12,021,973	1,377,739	13,399,712
-	-	-	-	-	-	-	-	422,833	422,833	15,346	438,179
-	-	-	(8,391)	-	-	-	-	-	(8,391)	(1,009)	(9,400)
-	-	-	-	-	-	5,444	-	-	5,444	-	5,444
-	-	-	-	-	-	488,620	-	-	488,620	61,343	549,963
-	-	-	(8,391)	-	-	494,064	-	422,833	908,506	75,680	984,186
-	-	-	-	-	8,989	-	-	-	8,989	187	9,176
1	-	3,154	-	-	(3,155)	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,873)	(4,873)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	26,249	26,249
-	-	-	-	-	-	-	(2,382)	-	(2,382)	(534)	(2,916)
202	12,168	4,607,664	(5,943)	9,330	132,506	128,551	30,453	8,022,155	12,937,086	1,474,448	14,411,534

יתרה ליום 1 בינואר, 2025
(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 כולל

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

דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

זכויות שאינן מקנות שליטה שנוצרו בחברות שאוחדו לראשונה

רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 31 במרץ, 2025

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	יתרת 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

יְתֵרָה לַיּוֹם 1 בִּינוָאֵר, 2024 (מְבֻקֵּר)

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 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

יְתֵרָה לַיּוֹם 31 בִּמְרָס, 2024

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה											
הון מניות	תקבולים על חשבון אופציות למניות	כרמיה 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	יתרת רווח	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
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
-	-	-	-	-	-	-	-	1,459,466	1,459,466	160,920	1,620,386
-	-	-	(42,399)	-	-	-	-	-	(42,399)	(5,088)	(47,487)
-	-	-	-	-	-	(394,848)	-	-	(394,848)	(44,712)	(439,560)
-	-	-	-	-	-	(4,729)	-	-	(4,729)	-	(4,729)
-	-	-	(42,399)	-	-	(399,577)	-	1,459,466	1,017,490	111,120	1,128,610
-	-	-	-	-	40,579	-	-	-	40,579	747	41,326
2	12,168	29,233	-	-	(29,235)	-	-	-	12,168	-	12,168
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(7,166)	(7,166)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	37,300	37,300
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,019	7,019
201	12,168	4,604,510	2,448	9,330	126,672	(365,513)	32,835	7,599,322	12,021,973	1,377,739	13,399,712

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	3-ל החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
2024	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר		
אלפי ש"ח			
1,620,386	150,908	438,179	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
			רווח נקי
			התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
			התאמות לסעיפי רווח או הפסד:
412,201	45,728	116,842	מסים על הכנסה
739,819	137,689	182,827	הוצאות ריבית, נטו
(12,807)	(2,362)	(3,296)	שערוך פקדונות וניירות ערך
41,326	11,852	9,176	עלות תשלום מבוסס מניות
			חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני,
(253,727)	(18,158)	(82,914)	נטו
(974)	-	310	שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
9,513	2,384	2,193	פחת והפחתות
(1,356,754)	(5,377)	(168,958)	עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח
753	65	(74)	השפעת מיצוע הכנסות
226,235	16,703	29,636	שערוך התחייבויות לתאגידים בנקאיים, אגרות חוב ואחרים
67,510	2,748	(129,733)	שינוי ביתרות בינחברתיות ושערוך הלוואות לחברות מוחזקות
(458)	-	-	שערוך התחייבויות אחרות
423	38	232	שחיקה של חכירה
(126,940)	191,310	(43,759)	
			שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
(35,097)	7,704	14,345	ירידה (עלייה) בשוברים
27,840	(32,529)	(43,703)	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
(9,190)	(1,246)	(2,767)	שינוי במלאי מקרקעין
(21,108)	(19,565)	(1,749)	שינוי במלאי בניינים למכירה
(4,451)	(21,674)	8,193	עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
45,425	15,141	29,273	עלייה בזכאים ויתרות זכות
3,419	(52,169)	3,592	
			מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה עבור:
(662,834)	(141,603)	(182,529)	ריבית ששולמה
42,523	12,580	13,058	ריבית שהתקבלה
(85,793)	(7,724)	(12,685)	מסים ששולמו
16,195	79	9,405	מסים שהתקבלו
(689,909)	(136,668)	(172,751)	
806,956	153,381	225,241	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה		3-7 החודשים שהסתיימו	
שהסתיימה ביום	ביום 31 במרס		
31 בדצמבר			
2025	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר		
אלפי ש"ח			

548,396	534,469	(10,065)	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
(39,740)	(2,993)	(21,653)	מימוש (השקעה) בפקדונות לזמן קצר בתאגידים בנקאיים, נטו
(6,827)	(15,094)	(150,352)	השקעה ברכוש קבוע, נטו
28,799	1,046	(5,074)	מתן הלוואות לחברות אשר מטופלות לפי שיטת השווי המאזני
-	-	(68,792)	מימוש (השקעה) בפקדונות לזמן ארוך, נטו
37,980	-	2,513	רכישת/ מיזוג חברות ושותפויות שאוחדו לראשונה (א)
(1,888,980)	(358,427)	(358,054)	דיבידנדים מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(4,835)	31	-	השקעה בנדל"ן להשקעה בפיתוח ובמלאי קרקעות
(22,340)	-	(44,257)	מימוש עסקאות הגנה, נטו
(165,452)	(51,560)	(16,898)	מסים בגין נדל"ן להשקעה
60,725	379	5,168	השקעה בנכסי BOT ונכסים בלתי מוחשיים
(69,811)	(16,057)	(19,994)	תקבולים בגין הסכם זיכיון לזמן ארוך
92,598	16,156	2,246	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
(159,441)	-	-	פירעון הלוואות לזמן ארוך
116,388	-	16,185	השקעה בחברות אשר מטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(1,501,754)	(51,393)	(184,975)	מימוש נדל"ן להשקעה
(2,974,294)	56,557	(854,002)	השקעה בנדל"ן להשקעה
(8,146)	(1,873)	(2,029)	מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) לפעילות השקעה
12,168	-	-	תזרימי מזומנים מפעילות מימון
(1,279,822)	(144,202)	(181,420)	תשלום בגין חכירה
37,300	-	1,310	הנפקת מניות ואופציות
2,550,115	462,919	319,015	פירעון אגרות חוב
(462,617)	(57,035)	(124,505)	הנפקת אופציות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
151,934	(250,856)	(33,073)	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
4,760	(785)	439	פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
-	-	(3,268)	קבלה (פירעון) אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
2,125,249	200,982	122,161	פקדונות משוכרים, נטו
(7,166)	(203)	(4,873)	רכישת חלק מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
3,123,775	208,947	93,757	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
(38,978)	(1,844)	41,586	דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
917,459	417,041	(493,418)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
1,216,587	1,216,587	2,134,046	הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
2,134,046	1,633,628	1,640,628	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
			יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
			יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה	3-ל החודשים שהסתיימו		
ביום 31 בדצמבר	ביום 31 במרס		
2024	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר		
אלפי ש"ח			
<u>רכישת/מיזוג חברות ושותפויות שאוחדו לראשונה</u>			
נכסים והתחייבויות ליום הרכישה:			
-	-	(6,303)	הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
-	-	137,094	נדל"ן להשקעה בפיתוח
-	-	(35,750)	הלוואות לזמן ארוך
-	-	(26,249)	זכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	68,792	
<u>פעילות מהותית שלא במזומן</u>			
56,000	-	-	מימוש נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

באור 1: - כ"ל

א. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 31 במרס, 2025 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, 2024 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים).

ב. לתאריך הדיווח לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ-4,068 מיליון ש"ח וגרעון בהון חוזר סולו של כ-2,274 מיליון ש"ח. הגרעון בהון החוזר שמקורו בחברת הבת, אפי נכסים, בסכום של כ-1,706 מיליון ש"ח, ימומן ממקורותיה העצמאיים של אפי נכסים. יתר הגרעון מקורו בסיווג הלוואות ליווי בנקאי בגין פרויקטים בהקמה לזמן קצר בסך של כ-982 מיליון ש"ח שהליך הקמתם הסתיים, בהנפקת ניירות ערך מסחריים לזמן קצר בסך של כ-355 מיליון ש"ח, בסיווג חלויות שוטפות בסך של כ-273 מיליון ש"ח וכ-343 מיליון ש"ח, בגין אגרות חוב סדרה ז' אשר נפרעו בחודש מאי 2025, ואגרות חוב סדרה יד' אשר עתידות להיפרע בחודש נובמבר 2025, בהתאמה וכן בהלוואה מתאגיד בנקאי בסך של כ-155 מיליון ש"ח שמועד פירעונה מרס, 2026. להלן פירוט בדבר חלק ממקורות המימון העומדים לרשות החברה (ללא אפי נכסים):

(א) גוף מוסדי העמיד לחברה מסגרת אשראי, עד לחודש יוני 2026, בסכום של כ-600 מיליון ש"ח, כנגד שעבוד חלק ממניות אפי נכסים אשר בבעלות החברה. נכון ליום 31 במרס, 2025 ולמועד פרסום הדוח, כל מסגרת האשראי פנויה.

(ב) בנק מסחרי העמיד לטובת החברה קו אשראי בהיקף של 464 מיליון שקל עד למרס, 2026. נכון ליום 31 במרס, 2025 ולמועד פרסום הדוח כל מסגרת האשראי כאמור פנויה.

(ג) לתאריך הדיווח לחברה (ללא אפי נכסים) נכסים פנויים משעבוד בשווי כולל של כ-4,021 מיליון ש"ח (מתוכם כ-3,745 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-20.8 מיליון מניות סחירות של אפי נכסים בע"מ בשווי של כ-3,625 מיליון ש"ח (בהתאם למחירן בבורסה נכון ליום 31 במרס, 2025) ובמועד פרעון אג"ח ז' שוחררו משעבוד מניות נוספות בשווי של כ-698 מיליון ש"ח. להערכת החברה ככל שתידרש ניתן יהיה לקבל מימון גם כנגד מניות אלו.

(ה) במהלך החודשים האחרונים החברה השלימה את הקמת ביג פאשן גלילות, ביג גדרה וביג אור עקיבא בגינם העמידו מוסדות פיננסיים הלוואות ליווי בסכום כולל של כ-982 מיליון ש"ח. להערכת החברה במהלך החודשים הקרובים יושלם הליך מימון מחדש לנכסים הללו כאשר הלוואות הליווי יוחלפו בהלוואות לז"א.

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

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

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.

באור 3: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח

א. ביום 20 במרס 2025 הנפיקה החברה 138,000 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב סדרה יט' (הרחבה) באמצעות הנפקה פרטית ל-4 משקיעים מסווגים. התמורה הכוללת שקיבלה החברה בגין אגרות החוב הסתכמה ב-123,500 אלפי ש"ח בשיעור ריבית נקובה שנתית של 2.09%. הריבית האפקטיבית הלא צמודה בהנפקה הנ"ל הינה בשיעור של 5.08%.

באור 4: - תמצית נתונים של חברות הפרויקטים

להלן תמצית נתונים הכספיים של חברות הפרויקטים אשר נכסיהן משועבדים לטובת מחזיקי אגרות חוב סדרה יט', כפי שנכללו בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה בתקופות להלן:

א1 מידע פיננסי על המצב הכספי של חברת הפרויקט HVAC באלפי אירו:

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרס		
2024	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר		
			<u>נכסים שוטפים</u>
529	363	374	חייבים ויתרות חובה
200	209	132	מזומנים ושווי מזומנים
729	572	506	סה"כ נכסים שוטפים
			<u>נכסים שאינם שוטפים</u>
42	44	38	רכוש קבוע
1,194	1,194	1,194	נדל"ן להשקעה בפיתוח
23,900	21,200	23,900	נדל"ן להשקעה
25,136	22,438	25,132	סה"כ נכסים שאינם שוטפים
25,865	23,010	25,638	סה"כ נכסים
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
411	434	226	ספקים, זכאים ויתרות זכות
228	293	231	הלוואות מחברות קשורות
639	727	457	סה"כ התחייבויות שוטפות
			<u>התחייבויות שאינן שוטפות</u>
5,373	5,925	5,054	הלוואות מחברות קשורות
136	139	136	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
5,509	6,064	5,190	סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
25,865	23,010	25,638	סה"כ הון והתחייבויות

באור 4: - תמצית נתונים של חברות הפרויקטים (המשך)

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

לשנה	3-7 החודשים שהסתיימו ביום		
שהסתיימה ביום	31 במרס		
31 בדצמבר	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר		
1,659	363	439	הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים, נטו
2,585	5	-	עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
32	11	6	הוצאות הנהלה וכלליות
4,212	357	433	רווח תפעולי
(348)	(70)	(85)	הוצאות מימון, נטו
3,864	287	348	רווח לפני מסים על הכנסה
(117)	(28)	(28)	מסים על ההכנסה
3,747	259	320	רווח נקי לתקופה
			<u>תוצאות הפעילות</u>
754	85	265	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
(103)	-	-	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
(708)	(133)	(333)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
(57)	(48)	(68)	קיטון במזומנים ושווי מזומנים
257	257	200	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
200	209	132	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

באור 4: - תמצית נתונים של חברות הפרויקטים (המשך)

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרס		
2024	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר		
			<u>נכסים שוטפים</u>
976	1,562	949	חייבים ויתרות חובה
190	1,000	411	מזומנים ושווי מזומנים
1,166	2,562	1,360	סה"כ נכסים שוטפים
			<u>נכסים שאינם שוטפים</u>
117	107	111	רכוש קבוע
292	-	409	פקדונות
64,200	60,540	64,200	נדל"ן להשקעה
64,609	60,647	64,720	סה"כ נכסים שאינם שוטפים
65,775	63,209	66,080	סה"כ נכסים
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
404	1,022	464	ספקים, זכאים ויתרות זכות
1,020	2,094	1,166	הלוואות מחברות קשורות
1,424	3,116	1,630	סה"כ התחייבויות שוטפות
			<u>התחייבויות שאינן שוטפות</u>
24,066	24,633	23,551	הלוואות מחברות קשורות
323	312	290	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
24,389	24,945	23,841	סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
65,775	63,209	66,080	סה"כ הון והתחייבויות

באור 4: - 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		
2024	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר		
4,611	1,193	1,194	הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים, נטו
2,701	(309)	(79)	עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
48	14	9	הוצאות הנהלה וכלליות
(6)	3	-	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
7,258	873	1,106	רווח תפעולי
(1,598)	(288)	(380)	הוצאות מימון, נטו
5,660	585	726	רווח לפני מסים על הכנסה
(340)	(83)	(80)	מסים על ההכנסה
5,320	502	646	רווח נקי לתקופה
1,856	1,133	941	תוצאות הפעילות
(1,251)	(309)	(184)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
(591)	-	(536)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
14	824	221	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
176	176	190	גידול במזומנים ושווי מזומנים
190	1,000	411	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
			יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

באור 4: - 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		
2024	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר		
			<u>נכסים שוטפים</u>
466	264	346	חייבים ויתרות חובה
139	193	109	מזומנים ושווי מזומנים
605	457	455	סה"כ נכסים שוטפים
			<u>נכסים שאינם שוטפים</u>
18,900	18,000	18,900	נדל"ן להשקעה
9	10	8	רכוש קבוע
18,909	18,010	18,908	סה"כ נכסים שאינם שוטפים
19,514	18,467	19,363	סה"כ נכסים
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
202	322	129	ספקים, זכאים ויתרות זכות
561	614	528	הלוואות מחברות קשורות
763	936	657	סה"כ התחייבויות שוטפות
			<u>התחייבויות שאינן שוטפות</u>
11,941	11,941	11,731	הלוואות מחברות קשורות
70	56	79	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
12,011	11,997	11,810	סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
19,514	18,467	19,363	סה"כ הון והתחייבויות

באור 4: - 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		
2024	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר		
1,388	350	379	הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים, נטו
756	(16)	(40)	עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
10	4	1	הוצאות הנהלה וכלליות
2,134	330	338	רווח תפעולי
(650)	(119)	(163)	הוצאות מימון, נטו
1,484	211	175	רווח לפני מסים על הכנסה
(93)	(29)	(18)	מסים על ההכנסה
1,391	182	157	רווח נקי לתקופה
416	192	218	תוצאות הפעילות
(502)	(224)	(28)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
-	-	(220)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
(86)	(32)	(30)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
225	225	139	קיטון במזומנים ושווי מזומנים
139	193	109	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
			יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

באור 5: - 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 (פולין, מונטנגרו וסרביה) וכן מגזר נוסף המבטא את פעילות אפי נכסים.

מגזר ארצות הברית אינו מהווה מגזר בר דיווח ולכן נכלל במסגרת מגזר "אחרים".

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					
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ, 2025					
187,161	101,953	330,576	23,408	18,193	661,291
241	-	-	-	(241)	-
187,402	101,953	330,576	23,408	17,952	661,291
119,638	72,689	193,547	13,366	813	400,052
264,998	(6,156)	(15,587)	(2,877)	(71,419)	168,958
פחת והפחתות					
הוצאות מימון, נטו					
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו					
הוצאות אחרות					
רווח לפני מסים על הכנסה					
					(2,045)
					(93,177)
					82,914
					(1,681)
					555,021

באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

באור 5: - מגזרי פעילות (המשך)

ישראל	אירופה	אפי נכסים	אחרים	התאמות	סה"כ
בלתי מבוקר					
אלפי ש"ח					

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה
ביום 31 במרץ, 2024

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

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

ישראל	אירופה	אפי נכסים	אחרים	התאמות	סה"כ
בלתי מבוקר					
אלפי ש"ח					

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2024

672,891	330,469	1,337,858	95,118	72,135	2,508,471
957	-	-	-	(957)	-
673,848	330,469	1,337,858	95,118	71,178	2,508,471
437,872	214,811	753,167	49,502	(14,902)	1,440,451
808,779	152,639	375,212	1,388	18,736	1,356,754
					(9,060)
					(999,482)
					(9,803)
					253,727
					2,032,587

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 5: - 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, 2025						
81,485	38,774	50,407	24,786	128,447	6,677	330,576
43,043	22,792	31,607	9,022	84,812	2,270	193,547
(16,079)	4,462	(3,445)	2,681	(3,206)	-	(15,587)
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, 2024						
79,901	32,005	46,629	18,376	124,186	6,079	307,175
25,756	16,293	28,947	6,389	84,894	1,882	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
מבוקר						
אלפי ש"ח						
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2024						
344,699	142,024	194,584	87,792	531,358	37,401	1,337,858
145,022	78,628	122,124	34,684	372,248	461	753,167
142,816	(42,476)	82,547	(6,723)	193,642	5,405	375,212
סה"כ הכנסות רווח מגזרי (EBITDA) שערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח						

באור 6: - מכשירים פיננסיים

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

שווי הוגן			יתרה בדוחות הכספיים			אגרות חוב כולל חלויות שוטפות
31 בדצמבר, 2024	31 במרס, 2024	31 במרס, 2025	31 בדצמבר, 2024	31 במרס, 2024	31 במרס, 2025	
12,735,798	11,498,682	12,684,351	13,062,933	11,954,933	13,043,604	

פרק 4

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים
המיוחסים לחברה ליום 31 במרס 2025



ביג מרכזי קניות בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים
המיוחסים לחברה

ליום 31 במרס, 2025

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
9-10	מידע נוסף

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970 של ביג מרכזי קניות בע"מ (להלן - החברה) ליום 31 במרס, 2025 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר הנכסים בניכוי ההתחייבויות המיוחסים להן, נטו הסתכמו לסך של כ-4,584,345 אלפי ש"ח ליום 31 במרס, 2025 ואשר חלקה של החברה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ-30,696 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 מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו 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 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
20 במאי, 2025

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, 2025 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970.

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרס	
2024	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

			נכסים שוטפים
608,128	741,054	497,501	מזומנים ושווי מזומנים
493	80	497	פקדונות בתאגידים בנקאיים
17,308	10,420	20,439	שוכרים
131,707	33,854	107,258	חייבים ויתרות חובה
757,636	785,408	625,695	
			נכסים לא שוטפים
399,227	397,565	418,663	הלוואות וחייבים אחרים
13,428,181	12,502,239	14,340,717	השקעה בחברות מוחזקות
5,248,773	4,607,373	6,511,589	נדל"ן להשקעה
2,780,741	2,377,820	1,828,764	נדל"ן להשקעה בפיתוח
19,069	8,629	68,477	רכוש קבוע
10,834	10,832	11,241	נכסים בלתי מוחשיים
21,886,825	19,904,458	23,179,451	
22,644,461	20,689,866	23,805,146	

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	
2024	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	
1,518,847	529,358	1,540,127
1,030,208	685,246	1,197,445
60,033	47,937	88,720
81,162	50,481	73,463
2,690,250	1,313,022	2,899,755
209,653	678,626	288,156
6,877,529	6,880,996	6,749,055
4,812	5,052	5,087
4,237	10,645	13,808
16,528	16,348	16,460
819,479	718,500	895,739
7,932,238	8,310,167	7,968,305
201	199	202
4,604,510	4,576,077	4,607,664
12,168	-	12,168
126,672	126,380	132,506
(365,513)	4,853	128,551
32,835	32,648	30,453
9,330	9,330	9,330
2,448	42,684	(5,943)
7,599,322	6,274,506	8,022,155
12,021,973	11,066,677	12,937,086
22,644,461	20,689,866	23,805,146

התחייבויות שוטפות

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

התחייבויות לא שוטפות

התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
אגרות חוב
פקדונות משוכרים
התחייבויות בשל הטבות לעובדים והתחייבויות אחרות
התחייבות בגין חכירה מימונית
מסים נדחים

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

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

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

20 במאי, 2025

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	3-7 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
2024	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר		
אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח נקי למניה)			
474,935	113,033	135,400	הכנסות מהשכרה ודמי ניהול
109,729	27,538	30,380	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה
365,206	85,495	105,020	רווח גולמי
600,770	20,034	197,864	עלייה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח
22,424	3,362	9,253	הוצאות מכירה ושיווק
79,654	20,718	20,856	הוצאות הנהלה וכלליות
20,783	(245)	2,669	הוצאות (הכנסות) אחרות
1,868	403	517	פחת והפחתות
841,247	81,291	269,589	רווח תפעולי
473,420	70,212	70,271	הוצאות מימון
141,442	31,189	142,635	הכנסות מימון
1,060,727	103,533	165,549	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
1,569,996	145,801	507,502	רווח לפני מסים על ההכנסה (הטבת מס)
110,530	11,151	84,669	הוצאות מסים על ההכנסה
1,459,466	134,650	422,833	רווח נקי המיוחס לחברה
<u>סכומים שישווגו מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים</u>			
(394,848)	(28,483)	488,620	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
(4,729)	(728)	5,444	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(42,399)	(2,163)	(8,391)	קרן בגין עסקאות גידור
(441,976)	(31,374)	485,673	
1,017,490	103,276	908,506	סה"כ רווח כולל המיוחס לחברה
58.95	5.51	17.15	רווח נקי בסיסי
58.61	5.46	16.88	רווח נקי מדולל

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	3-7 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
2024	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	
1,459,466	134,650	422,833
		רווח נקי המיוחס לחברה
(1,273,984)	(82,997)	(381,431)
		התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה
185,482	51,653	41,402
		(א)
532,040	532,204	-
		מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת של החברה
(12,710)	(628)	(9,936)
		תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה
10,493	5,388	(8,555)
		פקדונות לזמן קצר בתאגידים בנקאיים
(27,689)	(7,862)	(22,842)
		רכישת רכוש קבוע
(705,875)	(133,752)	(107,508)
		מוסדות בגין נדל"ן להשקעה
(187)	(1)	(489)
		השקעה בנדל"ן להשקעה
(570,161)	(24,748)	(51,064)
		השקעה בנדל"ן להשקעה בפיתוח
24,627	-	-
		השקעה בנכסים בלתי מוחשיים
-	-	(69,045)
		השקעה בחברות מוחזקות ויתרות חובה לזמן ארוך
77,555	-	16,185
		מתן הלוואה לצדדים קשורים
(4,835)	31	-
		רכישת חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(243)	6,258	(13,341)
		מימוש נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
(676,985)	376,890	(266,595)
		מימוש עסקאות הגנה, נטו
(300)	(95)	(300)
		השקעה בפקידונות ויתרות חובה לזמן ארוך
12,168	-	-
		מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה של החברה
(11,200)	(2,800)	(50,882)
		תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה
298,080	41,285	83,500
		תשלום חכירה מימונית
144,225	2,560	1,990
		הנפקת מניות ואופציות
(248)	(8)	275
		פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
709,690	-	122,161
		קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(661,360)	(71,498)	(108,716)
		קבלת הלוואה מצדדים קשורים
220,515	(44,994)	66,539
		קבלת פיקדונות משוכרים
711,570	(75,550)	114,567
		הנפקת אגרות חוב (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה)
220,067	352,993	(110,626)
		פירעון אגרות חוב
388,061	388,061	608,128
		אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים, נטו
608,128	741,054	497,502
		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

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה	3-ל החודשים שהסתיימו	
שהסתיימה ביום	ביום 31 במרס	
31 בדצמבר	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר	
אלפי ש"ח		

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

			הכנסות והוצאות שאין כרוכות בתזרימי מזומנים של החברה:
			שערוך פקדונות בתאגידים בנקאיים
(11,363)	(2,322)	(3,218)	פחת והפחתות
2,374	545	606	עלייה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח
(600,770)	(20,034)	(197,864)	שערוך הלוואות שניתנו, התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים ואגרות חוב
226,777	16,609	(106,145)	עלות תשלום מבוסס מניות
34,355	10,109	7,433	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
(1,060,727)	(103,533)	(165,549)	מסים נדחים, נטו
110,404	9,425	76,274	שחיקה של חכירה מימונית
423	38	232	
(1,298,527)	(89,163)	(388,231)	
			שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:
(5,145)	1,743	(3,131)	ירידה (עלייה) בשוכרים
15,259	(692)	5,529	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
8,458	4,502	5,761	עלייה בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
5,971	613	(1,359)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
24,543	6,166	6,800	
(1,273,984)	(82,997)	(381,431)	

(ב) פעילות מהותית שלא במזומן

56,000	-	-	מימוש נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח
--------	---	---	---

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, 2025 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי על הדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר, 2024 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם וגם בהקשר לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים ליום 31 במרס, 2025 (להלן: הדוחות המאוחדים ביניים).

2. לתאריך הדיווח לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ-2,274 מיליון ש"ח. עיקר הגרעון מקורו בסיווג הלוואות ליווי בנקאי עבור פרויקטים בהקמה לזמן קצר בסך של כ-982 מיליון ש"ח שהליך הקמתם הסתיים, בהנפקת ניירות ערך מסחריים לזמן קצר בסך של כ-355 מיליון ש"ח, בסיווג חלויות שוטפות בסך של כ-273 מיליון ש"ח, וכ-343 מיליון ש"ח, בגין אגרות חוב סדרה ז' אשר נפרעו בחודש מאי 2025, ואגרות חוב סדרה יד' אשר עתידות להיפרע בחודש נובמבר 2025, בהתאמה וכן בהלוואה מתאגיד בנקאי בסך של כ-155 מיליון ש"ח שמועד פרעונה מרס, 2026.

(א) גוף מוסדי העמיד לחברה מסגרת אשראי, עד לחודש יוני 2026, בסכום של כ-600 מיליון ש"ח, כנגד שעבוד חלק ממניות אפי נכסים אשר בבעלות החברה. נכון ליום 31 במרס, 2025 ולמועד פרסום הדוח, כל מסגרת האשראי פנויה.

(ב) בנק מסחרי העמיד לטובת החברה קו אשראי בהיקף של 464 מיליון שקל עד למרס, 2026. נכון ליום 31 במרס, 2025 ולמועד פרסום הדוח כל מסגרת האשראי כאמור פנויה.

(ג) לתאריך הדיווח, לחברה (ללא אפי נכסים) נכסים פנויים משעבוד בשווי כולל של כ-3,402 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 ולטובת מחזיקי אגח סדרה ז', לחברה החזקה נוספת בכ-20.8 מיליון מניות סחירות של אפי נכסים בע"מ המהוות שיעור של כ-61% מהחזקת החברה בשווי של כ-3,625 מיליון ש"ח (בהתאם למחיר בבורסה נכון ליום 31 במרס, 2025) ובמועד פרעון אג"ח ז' שוחררו משעבוד מניות נוספות בשווי של כ-698 מיליון ש"ח. להערכת החברה ככל שתידרש ניתן יהיה לקבל מימון גם כנגד מניות אלו.

(ה) במהלך החודשים האחרונים החברה השלימה את הקמת ביג פאשן גלילות, ביג גדרה וביג אור עקיבא בגינם העמידו מוסדות פיננסיים הלוואות ליווי בסכום כולל של כ-982 מיליון ש"ח. להערכת החברה במהלך החודשים הקרובים יושלם הליך מימון מחדש לנכסים הללו כאשר הלוואות הליווי יוחלפו בהלוואות לז"א.

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

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

ב. עיקרי המדיניות החשבונאית

מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים

המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת הדוחות הכספיים ביניים עקבית לזו שיושמה בעריכת המידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר, 2024.

ג. אירועים מהותיים בתקפות הדיווח

ביום 20 במרס 2025 הנפיקה החברה 138,000 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב סדרה יט' (הרחבה) באמצעות הנפקה פרטית 4-7 משקיעים מסווגים. התמורה הכוללת שקיבלה החברה בגין אגרות החוב הסתכמה ב-123,500 אלפי ש"ח בשיעור ריבית נקובה שנתית של 2.09%. הריבית האפקטיבית בהנפקה הנ"ל הינה בשיעור של 5.08%.

פרק 5

דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית
על הדיווח הכספי ועל הגילוי



דוח רבעון ראשון של שנת 2025 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	חי גאליס
משנה למנכ"ל ואחראי תחום הכספים בחברה	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 ואשר נועדו לספק מידה סבירה של ביטחון בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

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

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

בדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (להלן – הדוח השנתי האחרון בדבר הבקרה הפנימית), העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד; בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום 31 בדצמבר 2024 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 שנמצאה בדוח השנתי האחרון בדבר הבקרה הפנימית.

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

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי

לפי תקנה 38(ד)(1) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), 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 2025 (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 2024) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון והנהלה 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.

20 במאי, 2025

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 הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של ביג מרכזי קניות בע"מ (להלן – התאגיד) לרבעון הראשון של שנת 2025 (להלן – "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (הדוח התקופתי ליום 31 בדצמבר 2024) לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון והנהלה 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.

20 במאי, 2025

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 20 במאי, 2025 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 31 במרץ, 2025 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.

(2) דוח מיוחד מיום 20 במאי, 2025 על מידע כספי ביניים נפרד של החברה ליום 31 במרץ, 2025 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

בכבוד רב,

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
20 במאי 2025

נספח א'

עדכון לפרק תיאור עסקי התאגיד של
אפי נכסים בע"מ ליום 31 במרס 2025

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 2024 של קבוצת ביג ביום 19 במרס 2025 (אסמכתא מס': 018153-01-2025) (להלן: "הדוח התקופתי") ועד ליום פרסום דוח רבעוני זה.

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

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

נכסים באירופה - קניין קוטרוצ'ן ברומניה:

נתונים לשנה/שלושה חודשים שהסתיימו ביום			(נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס - כ- 98.6%)
31 בדצמבר, 2024	31 במרס, 2024	31 במרס, 2025	
591,116	544,368	591,472	שווי הנכס (אלפי אירו)
48,438	11,073	11,525	NOI בתקופה (אלפי אירו)
45,549	(144)	-	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (באלפי אירו)
100%	99.2%	100%	שיעור תכוסה ממוצע בתקופה (ב-%)
8.2%	8.14%	7.8%	שיעור תשואה בפועל (ב-%) במונחים שנתיים
44.1	41.2	43.6	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (באירו למ"ר)
37.2	49.7	80.2	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (באירו למ"ר)

2. לסעיף 37.4 לדוח התקופתי - אשראי מהותי

מס"ד	סכום ההלוואה/ מסגרת האשראי	מאפייני המלווה	תיאור ההסכם/ מסגרת האשראי	מגבלות החלות על התאגיד	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה
1	הלוואה מסוג "נו-ריקורס", בקשר עם הקניונים של החברה ברומניה, שניטלה על ידי שלוש חברות בת של אפי נכסים ביום 28.12.2022, למשך תקופה של 3 שנים. יתרת ההלוואה ליום 31.3.2025 - 416 מיליון אירו.	שני תאגידי בנקאיים זרים	מועדי פירעון ההלוואה (קרן וריבית) קרן באופן שוטף אחת לרבעון - סה"כ 3.35% מיתרת הקרן המקורית לשנה. ריבית באופן שוטף אחת לרבעון. שיעור הריבית: ריבית משתנה במרווח של 2.65% מעל לריבית היריבור 3 חודשים. מועד סופי לפירעון ההלוואה - 15.12.2025 (בכפוף)	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 31.3.2025, עומד ה-LTV על כ-50%.	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
			לאפשרות הארכה לשנה).	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 31.3.2025 יחס ה-DSCR לשנה הקרובה עומד על כ-168% (*) ויחס ה-DSCR לשנה שחלפה עומד על כ-170.4%. ג. במקרה בו יחס ה-LTV בגין אחד הקניונים ברומניה (דהיינו היחס בין יתרת הלוואה המיוחסת לאותו הקניון ברומניה לבין שווי השוק של הקניון הנ"ל) יעלה על 80% בתקופה של שני מועדי בדיקה רצופים או במקרה שבו יחס ה-DSCR לשנה החולפת בגין אחד הקניונים ברומניה יהיה נמוך מ-100% בשני מועדי בדיקה רצופים, או במקרה שבו יתרת תקופת השכירות הממוצעת על פי הסכמי השכירות הקניונים ברומניה תקטן משנתיים (ליום 31.3.2025 עומד נתון זה על כ-3.9 שנים), יחולו על חברות הבת של אפי נכסים מגבלות בקשר עם העברות כספים	

מס"ד	סכום ההלוואה/ מסגרת האשראי	מאפייני המלווה	תיאור ההסכם/ מסגרת האשראי	מגבלות החלות על התאגיד	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה
				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 31.3.2025 – 1,231 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; 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 2018-2026. שיעור הריבית: 2.75% צמוד למדד המחירים לצרכן.	ליום 31.3.2025 עמדה אפי נכסים בהתניות הפיננסיות שנקבעו.	
3	יתרת ההלוואה ליום 31.3.2025 – 721 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 במרס 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 במרס 2023; (ה) 1.5% מקרן	על פי דוחותיה הכספיים של אפי נכסים ליום 31.3.2025 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 חשבוניות 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
			אגרות החוב (סדרה יב') תשולם ביום 15 בספטמבר 2023; (ו) 2.5% מקרן אגרות החוב (סדרה יב') תשולם ביום 15 במרס 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 במרס 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 במרס 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 במרס 2027 ו- (יג) 75% מקרן אגרות החוב (סדרה 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 במרס של כל אחת מהשנים 2022 עד 2027 כולל. שיעור הריבית: 2.3% לא צמוד לבסיס הצמדה כלשהו.		
4	יתרת ההלוואה ליום 31.3.2025 – 811 מיליון ש"ח.	אגרות חוב (סדרה יג') הרשומות למסחר בבורסה	<u>מועדי פירעון אגרות החוב (קרן וריבית)</u> <u>קרן</u> עומדת לפירעון ב-2 תשלומים שנתיים שווים, אשר ישולמו לפי החלוקה כדלקמן: (א) 50% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה יג') תשולם ביום 30.6.2028 ו- (ב) 50% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה יג')	על פי דוחותיה הכספיים של אפי נכסים ליום 31.3.2025 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
			תשולם ביום 30.6.2029. <u>ריבית</u> באופן שוטף אחת לחצי שנה, בכל יום 30 ליוני ו- 31 לדצמבר של השנים 2022-2029. שיעור הריבית: 1.09% צמוד למדד המחירים לצרכן.		
5	<u>יתרת ההלוואה</u> <u>ליום 31.3.2025 –</u> <u>816 מיליון ש"ח.</u>	אגרות חוב (סדרה טז') הרשומות למסחר בבורסה	<u>מועדי פירעון אגרות</u> <u>החוב (קרן וריבית)</u> קרן עומדת לפירעון ב-5 תשלומים שנתיים לא שווים, אשר ישולמו לפי החלוקה כדלקמן: (א) 12.5% מקרן אגרות החוב (סדרה טז') תשולם ביום 30.9.2030; (ב) 12.5% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה טז') תשולם ביום 30.9.2031; (ג) 25% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה טז') תשולם ביום 30.9.2032; (ד) 25% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה טז') תשולם ביום 30.9.2033; ו- (ה) 25% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה טז') תשולם ביום 30.9.2033. <u>ריבית</u> באופן שוטף אחת לחצי שנה, בכל יום 30 למרס ו- 30 לספטמבר של השנים 2025 עד 2034. שיעור הריבית: 4.02% צמוד למדד המחירים לצרכן.	על פי דוחותיה הכספיים של אפי נכסים ליום 31.3.2025 עמדה אפי נכסים בהתניות הפיננסיות שנקבעו.	
6	<u>מסגרות אשראי</u> <u>בהיקף כולל של</u> <u>820 מיליון ש"ח</u> <u>בקשר עם פרויקט</u> <u>פארק ויצמן.</u> <u>ליום 31.3.2025 –</u> <u>36 מיליון ש"ח</u>	מספר תאגידים פיננסיים בישראל	קרן תקופת האשראי הינה עד תום 24 חודשים ממועד התקשרות בהסכם המסגרת (יום 28.12.2023). מסגרת תקופת האשראי לליווי הבניה הינה עד למועד סיום הבניה.	א. ה- NOI השנתי בפארק המדע (להלן: "ה- NOI המינימלי") לא יפחת מסך של 60 מיליון ש"ח. ליום 31.3.2025 סכום ה- NOI המינימלי עומד על כ- 70 מיליון ש"ח. ב. היחס בין היתרה הבלתי מסולקת של ההלוואות שהועמדו מכח הסכם המסגרת ו/או הסכם הליווי;	להבטחת התחייבויותיה של אפי נכסים על פי הסכם המסגרת ועל פי הסכם הליווי, ישמשו השעבודים שנרשמו לטובת הגופים המממנים במסגרת הסכם המסגרת הקודם והסכם הליווי הקודם, בין היתר, שעבודים קבועים על זכויותיה/חלקה של אפי נכסים בפארק המדע (חלקה של אפי נכסים בפארק המדע הינו 60%), בדמי השכירות הנובעים מפארק המדע ובזכויות הביטוח.

מס"ד	סכום ההלוואה/ מסגרת האשראי	מאפייני המלווה	תיאור ההסכם/ מסגרת האשראי	מגבלות החלות על התאגיד	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה
			<u>ריבית</u> כל הלוואה מכוח מסגרת האשראי תישא ריבית משתנה בשיעור שנתי השווה לגבוה מבין: (א) ריבית הפריים בתוספת מרווח של 1%; ו- (ב) ריבית הפריים בניכוי מרווח של 1% ובתוספת מרווח האג"ח ברוטו של אחת מסדרות אגרות החוב של אפי נכסים במועד המשיכה. כל הלוואה מכוח הסכם הליווי תישא ריבית משתנה בשיעור שנתי השווה לגבוה מבין: (א) ריבית הפריים בתוספת מרווח של 1.15%; ו- (ב) ריבית הפריים בניכוי מרווח של 1% ובתוספת מרווח האג"ח ברוטו של אחת מסדרות אגרות החוב של אפי נכסים במועד המשיכה.	לבין (ב) השווי המצרפי של זכויות אפי נכסים בפארק המדע בהתאם להערכת השווי האחרונה, בתוספת סך הסכומים שהשקיעה אפי נכסים במסגרת הקמת הבניין הנוסף לאחר מועד עריכת הערכת השווי (להלן: "יחס ה-LTV"), לא יעלה על 70% ליום 31.3.2025 עומד יחס ה-LTV על 3.2%. ג. היחס שבין היתרה הבלתי מסולקת של האשראי נשוא הסכם המסגרת ושל האשראי נשוא הסכם הליווי חלקי ה- NOI השנתי לא יעלה על 11.5 (להלן: "יחס המכפיל"). ליום 31.3.2025 עומד יחס המכפיל על 0.51.	
7	מסגרות אשראי בקשר עם בנין A בפרויקט לנדמרק בהיקף של 1 מיליארד ₪ ("מסגרת שלב א'"), וכן מסגרת אשראי בקשר עם בנין B בפרויקט לנדמרק בהיקף של 370 מיליון ₪ ("מסגרת שלב ב'"). <u>יתרת ההלוואות ליום 31.3.2025 עומדת על 1,161 מיליון ש"ח.</u>	תאגיד בנקאי בישראל	<u>קרב</u> כל הלוואה שתועמד מכוחו של הסכם האשראי נשוא מסגרת שלב א' תפרע עד ליום 30.6.2026 בתחילת כל רבעון החל מיום 31.3.2025 תקטן מסגרת האשראי הנ"ל בסכום של 9 מיליון ₪, סכום אשר יפרע על ידי אפי נכסים ממקורותיה העצמיים. <u>ריבית</u> כל הלוואה שתועמד מכוחו של הסכם האשראי נשוא מסגרת שלב א' תישא ריבית משתנה בשיעור שנתי השווה לריבית הפריים כפי שתהיה במועד העמדת ההלוואה, בתוספת מרווח של 0.35%. כל הלוואה שתועמד מכוחו של הסכם האשראי נשוא מסגרת שלב ב' תישא ריבית משתנה בשיעור שנתי השווה לריבית הפריים כפי שתהיה במועד העמדת	א. שיעור ההון העצמי של אפי נכסים (מאוחד) מסך המאזן של אפי נכסים (על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים) לא יפחת מ- 20%. ליום 31.3.2025 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 31.3.2025 עומד על 48%. 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 31.3.2025 עומד על 60%. 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%.	להבטחת התחייבותיה של אפי נכסים על פי הסכם האשראי, ישמשו, בין היתר, השעבודים שנרשמו לטובת הבנק במסגרת ההסכמים הקודמים, לרבות שעבודים קבועים על זכויות/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).

מס"ד	סכום ההלוואה/ מסגרת האשראי	מאפייני המלווה	תיאור ההסכם/ מסגרת האשראי	מגבלות החלות על התאגיד	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה
			ההלוואה, בתוספת מרווח של 0.7%.	ליום 31.3.2025 עומד על 50%.	

יצוין כי ליום 31 במרס, 2025 לאפי נכסים קיימות הלוואות ומסגרות אשראי בישראל בהיקף כולל של כ- 1,219 מיליון ש"ח (מבלי לקחת בחשבון את ההלוואות והאשראים המפורטים בטבלה לעיל), אשר כל אחת מהן אינה מהווה אשראי בר דיווח, אך לאור "התניית הפרה צולבת" עלולות להיות מועמדות לפירעון מיידי בעת העמדה לפירעון מיידי של אגרות חוב או בשל העמדה לפירעון מיידי של חובות אחרים של החברה (בישראל).

כמו כן, יצוין כי ליום 31 במרס, 2025 לקבוצת אפי נכסים קיימות הלוואות ומסגרות אשראי באירופה בהיקף כולל של כ- 1,421 מיליון ש"ח (מבלי לקחת בחשבון את ההלוואות והאשראים המפורטים בטבלה לעיל) אשר כל אחת מהן אינה מהווה אשראי בר דיווח, אך לאור "התניית הפרה צולבת" עלולות להיות מועמדות לפירעון מיידי בעת העמדה לפירעון מיידי של חובות אחרים של אפי אירופה.