

ביג

מרכזי קניות בע"מ ("החברה")

תמצית דוחות כספיים מאוחדים

ליום 30 ביוני 2025

תוכן עניינים

פרק 1

סקירת שינויים וחידושים מהותיים
אשר אירעו בעסקי החברה

פרק 2

דוח דירקטוריון ליום 30 ביוני 2025

פרק 3

תמצית דוחות כספיים ביניים
מאוחדים ליום 30 ביוני 2025

פרק 4

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים
המאוחדים המיוחסים לחברה ליום 30 ביוני 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 30 ביוני 2025

פרק 1

סקירת שינויים וחידושים מהותיים
אשר אירעו בעסקי החברה



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 וכן בדוח החברה לרבעון הראשון של שנת 2025 (כפי שפורסם ביום 20 במאי 2025, מס' אסמכתא: 2025-01-035209) אשר נכלל בדוח זה על דרך ההפניה (להלן: "הדוח הרבעוני"). 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 – בחודש מאי 2025 חתמה ביג אירופה על הסכם לרכישת מרכז פתוח בפולין בהיקף של כ-15,000 מ"ר GLA ובשווי של כ-25 מיליון אירו ובחודש יולי 2025 הושלמה העסקה.

1.2. בקשר עם סעיף 2 לפרק 1 לדוח התקופתי - ביום 3.7.2025 התקשרה החברה עם גוף מוסדי בעסקה מותנית לרכישת מניות ("עסקת רכישת המניות"), לפיה ירכוש הגוף המוסדי, מניות של אפי נכסים בע"מ ("אפי נכסים"), המוחזקות על ידי החברה. רכישת המניות מותנת במימוש של לפחות 85% מכתבי אופציה (סדרה 3) ("כתבי האופציה") שהנפיקה אפי נכסים ושהמועד האחרון למימוש הינו בחודש נובמבר, 2025 ("התנאי המתלה"). עם ובכפוף להתקיימות התנאי המתלה ירכוש הגוף המוסדי מהחברה מניות של אפי נכסים המוחזקות על ידה, במחיר של 186 ש"ח לכל מניה (מחיר הבסיס של מניית אפי נכסים ביום העסקה 189.2 ש"ח), באופן שלאחר רכישת המניות כאמור על ידי הגוף המוסדי, ירד שיעור ההחזקה של החברה באפי נכסים ל-79.9%. החברה מתחייבת למכור לגוף המוסדי לכל הפחות 850,000 מניות של אפי נכסים במסגרת עסקת רכישת המניות, וזאת בכפוף להתקיימות התנאי המתלה. אם עד לתום המועד האחרון למימוש כתבי האופציה לא יתקיים התנאי המתלה, ההסכם עם הגוף המוסדי יבוטל.

1.3. בקשר עם סעיף 3 לפרק 1 לדוח התקופתי, ביום 17 באוגוסט 2025, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסכום של 200 מיליון ש"ח, המהווים 8.09 ש"ח למניה שישולם ביום 10 בספטמבר, 2025.

1.4. בקשר עם סעיף 27 לפרק 1 לדוח התקופתי –

1.4.1. ביום 8 ביוני 2025 הנפיקה החברה ניירות ערך מסחריים (סדרה 5) בסכום של 250 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו דוח הצעת מדף של החברה מיום 5 ביוני 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-040378), המובא בדוח זה על דרך ההפניה. בנוסף, ביום 6 ביולי 2025 ביצעה החברה פירעון סופי של ניירות ערך מסחריים (סדרה 4). עובר להנפקת ניירות הערך המסחריים (סדרה 5) פרסמה חברת מידרוג בע"מ ("מידרוג") דירוג זמן קצר P-1.il לניירות הערך המסחריים בסך של 250 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו דוח דירוג שפרסמה החברה ביום 5 ביוני 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-040361), המובא בזאת על דרך ההפניה.

1.4.2. ביום 10 ביוני 2025 פרסמה חברת S&P גלובל רייטינגס מעלות בע"מ ("מעלות") אישור דירוג ilAA- לחברה. לפרטים נוספים ראו דוח הדירוג שפרסמה החברה ביום 10 ביוני 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-041558), המובא בזאת על דרך ההפניה.

1.4.3. ביום 8 ביולי 2025, השלימה החברה הנפקה של אגרות חוב (סדרה כב'), בהיקף כולל של 235 מיליון ש"ח ערך נקוב והנפקה של אגרות חוב (סדרה כג') בהיקף כולל של 343 מיליון ש"ח ערך נקוב. עובר להנפקת אגרות החוב, ביום 23 ביוני, 2025 פרסמה חברת הדירוג מעלות דירוג של ilAA לאגרות החוב (סדרה כב') בסך של 235 מיליון ש"ח ערך נקוב וביום 24 ביוני 2025 פרסמה חברת הדירוג מידרוג דירוג של Aa2.il לאגרות החוב (סדרה כג') בסך של 343 מיליון ש"ח ערך נקוב. לפרטים נוספים ראו דוחות הדירוג שפרסמה החברה ביום 23 ביוני 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-044624) וביום 24 ביוני 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-044674), המובאים בזאת על דרך ההפניה.

1.4.4. ביום 10 באוגוסט 2025 השלימה החברה הנפקה של אגרות חוב (סדרה כד'), בהיקף כולל של 1.08 מיליארד ש"ח ערך נקוב. עובר להנפקת אגרות החוב, ביום 6 באוגוסט, 2025 פרסמה חברת הדירוג מידרוג דירוג של Aa3.il לאגרות החוב (סדרה כד') בסך של עד 1.1 מיליארד ש"ח ערך נקוב. לפרטים נוספים ראו דוח הדירוג שפורסם ביום 6 באוגוסט 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-058192), המובא בזאת על דרך ההפניה.

1.5. בקשר עם סעיף 28 לפרק 1 לדוח התקופתי - ביום 28 ביולי, 2025 התקבלו במשרדי החברה שומות מס לפי סעיף 145(א)(2)(ב) לפקודת מס הכנסה בגין השנים 2020 ועד 2022, ובסך כולל של כ-222 מיליון ש"ח (הכולל הפרשי הצמדה וריבית). יצוין, כי החברה חולקת על עמדת רשות המסים וסבורה, בין היתר, בהסתמך על חוות דעת של יועציה המקצועיים, כי קיימות לה טענות מבוססות לדחיית עמדת רשות המסים, ולפיכך בכוונת החברה להגיש ערעור בגין השומות בהתאם למועדים הקבועים לכך על-פי דין.

1.6. בקשר עם תקנה 22 לחלק 4 לדוח התקופתי - ביום 25 ביוני 2025, אישרה האסיפה הכללית של החברה, אישור מחדש של הענקת כתבי התחייבות לשיפוי ולפטור למר דורון ברין, המכהן כדירקטור בחברה, והינו אחיהם של מר יהודה נפתלי ומר רון (רוני) נפתלי, בעלי השליטה בחברה, והכל כמפורט בדוח זימון האסיפה הכללית שפרסמה החברה ביום 20 במאי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-035398) ובדוח תוצאות האסיפה מיום 25 ביוני 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-045414), המובאים בזאת בדרך של הפניה.

2. פרטים אודות נכסי קבוצת ביג

להלן נתונים אודות נכסי נדל"ן המשועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב של החברה:

ביג קריות |

הנתונים לפי 100%, חלק החברה בנכס 100%	רבעון 2 2025	רבעון 1 2025	שנת 2024
שווי הנכס לתום התקופה (אלפי ש"ח)	622,120	617,430	618,930
NOI בתקופה (אלפי ש"ח)	*9,707	10,048	40,749
רווחי (הפסדי) שערון בתקופה (אלפי ש"ח)	4,623	(1,523)	28,442
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)	98%	100% בקירוב	98%
שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)	*6.2%	6.5%	6.6%
דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה (בפועל)	*99	106	109
דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה	-	160	-
עומס כולל ניהול	7.0%	6.8%	6.8%

* ההקלות שהעניקה החברה בעקבות מבצע "עם כלביא" גרמו לירידה ב-NOI ברבעון השני של כ-686 אלפי ש"ח. שיעור התשואה בפועל בנטרול השפעת המבצע כאמור עומד על כ-6.7% ודמי השכירות הממוצעים למ"ר על כ-106 ש"ח.

ביג יוקנעם |

הנתונים לפי 100%, חלק החברה בנכס 100%	רבעון 2 2025	רבעון 1 2025	שנת 2024
שווי הנכס לתום התקופה (אלפי ש"ח)	292,400	287,370	285,340
NOI בתקופה (אלפי ש"ח)	*4,801	4,811	18,769
רווחי (הפסדי) שערון בתקופה (אלפי ש"ח)	4,986	2,020	9,979
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)	100% בקירוב	100% בקירוב	100% בקירוב
שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)	*6.6%	6.7%	6.6%
דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה (בפועל)	*115	116	116
דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה	-	-	182
עומס כולל ניהול	6.8%	6.9%	6.5%

* ההקלות שהעניקה החברה בעקבות מבצע "עם כלביא" גרמו לירידה ב-NOI של כ-116 אלפי ש"ח. שיעור התשואה בפועל בנטרול השפעת המבצע כאמור עומד על כ-6.7% ודמי השכירות הממוצעים למ"ר על כ-118 ש"ח.

ביג יהוד |

שנת 2024	רבעון 1 2025	רבעון 2 2025	הנתונים לפי 100%, חלק החברה בנכס 100%
419,360	433,780	452,680	שווי הנכס לתום התקופה (אלפי ש"ח)
30,898	7,921	*6,441	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
27,204	14,288	16,554	רווחי (הפסדי) שערון בתקופה (אלפי ש"ח)
מסחר - 99% משרדים - 100%	מסחר - 100% משרדים - 100%	מסחר - 100% משרדים - 100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
7.4%	7.3%	*5.7%	שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)
מסחר - 119 משרדים - 77	מסחר - 123 משרדים - 78	מסחר - *107 משרדים - 76	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה (בפועל)
מסחר - 100	-	מסחר - 174	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה
11.4%	13.3%	12.4%	עומס כולל ניהול

* ההקלות שהעניקה החברה בעקבות מבצע "עם כלביא" גרמו לירידה ב-NOI של כ-481 אלפי ש"ח. שיעור התשואה בפועל בנטרול השפעת המבצע כאמור עומד על כ-6.1% ודמי השכירות הממוצעים למ"ר בשטחי המסחר על כ-118 ש"ח. בנוסף, במהלך הרבעון השני לשנת 2025 עזב שוכר במגדל המשרדים בשטח של כ-2,500 מ"ר. בגין השטח כאמור נחתם חוזה מול שוכר מחליף אשר צפוי להתחיל לשלם שכ"ד בחודש דצמבר 2025.

ביג פרדס חנה |

שנת 2024	רבעון 1 2025	רבעון 2 2025	(נתונים לפי חלק אפקטיבי של החברה בנכס, דהיינו 50% בהכנסות שכ"ד ו-100% בהכנסות והוצאות הניהול)
46,680	46,320	46,730	שווי הנכס לתום התקופה (אלפי ש"ח)
4,629	1,303	*1,197	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
392	(466)	406	רווחי (הפסדי) שערון בתקופה (אלפי ש"ח)
100% בקירוב	100% בקירוב	100% בקירוב	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
9.9%	11.3%	*10.2%	שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)
80	81	*78	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה (בפועל)
128	-	-	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה
5.4%	6.0%	5.9%	עומס כולל ניהול

* ההקלות שהעניקה החברה בעקבות מבצע "עם כלביא" גרמו לירידה ב-NOI של כ-76 אלפי ש"ח. שיעור התשואה בפועל בנטרול השפעת המבצע כאמור עומד על כ-10.9% ודמי השכירות הממוצעים למ"ר על כ-83 ש"ח.

ביג קריית גת |

שנת 2024	רבעון 1 2025	רבעון 2 2025	(נתונים לפי חלק אפקטיבי של החברה בנכס, דהיינו 50% בהכנסות שכ"ד ו-100% בהכנסות והוצאות הניהול)
117,640	120,870	125,020	שווי הנכס לתום התקופה (אלפי ש"ח)
8,475	2,271	*1,868	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
8,360	3,118	4,135	רווחי (הפסדי) שערור בתקופה (אלפי ש"ח)
100% בקירוב	100% בקירוב	100% בקירוב	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
7.2%	7.5%	*6.0%	שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)
118	126	*110	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה (בפועל)
-	260	-	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה
5.8%	6.8%	6.4%	עומס כולל ניהול

* ההקלות שהעניקה החברה בעקבות מבצע "עם כלביא" גרמו לירידה ב-NOI של כ-102 אלפי ש"ח. שיעור התשואה בפועל בנטרול השפעת המבצע כאמור עומד על כ-6.3% ודמי השכירות הממוצעים למ"ר על כ-116 ש"ח.

ביג ראשון לציון |

שנת 2024	רבעון 1 2025	רבעון 2 2025	(נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס - 100%)
140,300	140,770	144,450	שווי הנכס לתום התקופה (אלפי ש"ח)
10,097	2,646	2,518	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
2,300	470	3,680	רווחי שערור בתקופה (אלפי ש"ח)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
7.2%	7.5%	7.0%	שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)
86	89	84	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	רבעון 2 2025	(נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס, 72% בהכנסות שכ"ד ו-100% בהכנסות והוצאות הניהול)
1,275,700	1,290,620	1,300,200	שווי הנכס (חלק מניב) לתום התקופה (אלפי ש"ח)
68,148	20,818	*19,948	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
175,721	109	(2,383)	רווחי שערור בתקופה (אלפי ש"ח)
100% בקירוב	100% בקירוב	100% בקירוב	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
5.3%	6.5%	*6.1%	שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)
156	143	*138	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה
168	-	130	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה
11.5%	13.0%	12.8%	עומס כולל ניהול

* ההקלות שהעניקה החברה בעקבות מבצע "עם כלביא" גרמו לירידה ב-NOI של כ-1,661 אלפי ש"ח. שיעור התשואה בפועל בנטרול השפעת המבצע כאמור עומד על כ-6.6% ודמי השכירות הממוצעים למ"ר על כ-151 ש"ח.

שנת 2024	רבעון 1 2025	רבעון 2 2025	(נתונים לפי חלק אפקטיבי של החברה בנכס, דהיינו 50% בהכנסות שכ"ד ו-100% בהכנסות והוצאות הניהול)
417,950	427,000	433,465	שווי הנכס לתום התקופה (אלפי ש"ח)
28,840	7,314	*7,453	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
16,285	7,375	5,096	רווחי שערון בתקופה (אלפי ש"ח)
96%	96%	98%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
6.9%	6.9%	*6.9%	שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)
144	142	*138	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה
110	-	240	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה
10.1%	11.4%	10.7%	עומס כולל ניהול

* ההקלות שהעניקה החברה בעקבות מבצע "עם כלביא" גרמו לירידה ב-NOI של כ-360 אלפי ש"ח. שיעור התשואה בפועל בנטרול השפעת המבצע כאמור עומד על כ-7.2% ודמי השכירות הממוצעים למ"ר על כ-142 ש"ח.

קניון בית שמש |

שנת 2024	רבעון 1 2025	רבעון 2 2025	(נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס - 100%)
356,710	361,809	364,763	שווי הנכס לתום התקופה (אלפי ש"ח)
25,884	7,157	*6,551	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
41,984	5,079	2,941	רווחי שערון בתקופה (אלפי ש"ח)
100% בקירוב	100% בקירוב	100% בקירוב	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
7.3%	7.9%	*7.2%	שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)
130	136	*119	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה
136	147	-	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה
11.3%	12.3%	12.8%	עומס כולל ניהול

* ההקלות שהעניקה החברה בעקבות מבצע "עם כלביא" גרמו לירידה ב-NOI של כ-402 אלפי ש"ח. שיעור התשואה בפועל בנטרול השפעת המבצע כאמור עומד על כ-7.6% ודמי השכירות הממוצעים למ"ר על כ-128 ש"ח.

טבריה |

שנת 2024	רבעון 1 2025	רבעון 2 2025	(נתונים לפי חלק אפקטיבי של החברה בנכס, דהיינו 50% בהכנסות שכ"ד ו-100% בהכנסות והוצאות הניהול)
110,360	109,960	112,680	שווי הנכס לתום התקופה (אלפי ש"ח)
7,478	1,855	*1,796	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
6,320	(414)	2,718	רווחי (הפסדי) שערון בתקופה (אלפי ש"ח)
100% בקירוב	100% בקירוב	100% בקירוב	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
6.8%	6.7%	*6.4%	שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)
107	102	*96	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה (בפועל)
-	-	-	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה
5.4%	5.6%	5.4%	עומס כולל ניהול

* ההקלות שהעניקה החברה בעקבות מבצע "עם כלביא" גרמו לירידה ב-NOI של כ-65 אלפי ש"ח. שיעור התשואה בפועל בנטרול השפעת המבצע כאמור עומד על כ-6.6% ודמי השכירות הממוצעים למ"ר על כ-100 ש"ח.

נצרת |

שנת 2024	רבעון 1 2025	רבעון 2 2025	(נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס - 59%)
700,890	702,816	698,320	שווי הנכס לתום התקופה (אלפי ש"ח)
46,518	11,258	*9,948	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
28,120	502	(3,636)	רווחי שערון בתקופה (אלפי ש"ח)
100% בקירוב	100% בקירוב	100% בקירוב	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
6.6%	6.4%	5.7%	שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)
257	249	*218	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה
-	-	-	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה
10.9%	11.6%	11.7%	עומס כולל ניהול

* ההקלות שהעניקה החברה בעקבות מבצע "עם כלביא" גרמו לירידה ב-NOI של כ-1,020 אלפי ש"ח. שיעור התשואה בפועל בנטרול השפעת המבצע כאמור עומד על כ-6.3% ודמי השכירות הממוצעים למ"ר על כ-240 ש"ח.

רגבה |

שנת 2024	רבעון 1 2025	רבעון 2 2025	(נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס - 50%)
326,270	328,910	339,130	שווי הנכס לתום התקופה (אלפי ש"ח)
20,108	5,716	*5,355	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
12,003	2,798	10,135	רווחי שערון בתקופה (אלפי ש"ח)
100% בקירוב	100% בקירוב	100% בקירוב	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
6.2%	7.0%	*6.3%	שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)
97	106	*100	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה
89	-	80	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה
7.8%	7.7%	7.6%	עומס כולל ניהול

* ההקלות שהעניקה החברה בעקבות מבצע "עם כלביא" גרמו לירידה ב-NOI של כ-226 אלפי ש"ח. שיעור התשואה בפועל בנטרול השפעת המבצע כאמור עומד על כ-6.6% ודמי השכירות הממוצעים למ"ר על כ-105 ש"ח.

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

שנת 2024	רבעון 1 2025	רבעון 2 2025	(נתונים לפי 100%. חלק החברה בהכנסות שכירות - 50%, ובהכנסות ובהוצאות הניהול - 100%)
437,910	443,027	451,228	שווי הנכס לתום התקופה (אלפי ש"ח)
29,741	7,695	*7,351	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
26,028	5,022	7,598	רווחי שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
מסחר - 99% משרדים - 100%	מסחר - 99% משרדים - 100%	מסחר - 99% משרדים - 100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
6.8%	6.9%	*6.5%	שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)
מסחר 140 משרדים 49	מסחר 141 משרדים 49	מסחר *126 משרדים 49	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה
מסחר 130	-	-	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה
12.0%	14.3%	14.8%	עומס כולל ניהול

* ההקלות שהעניקה החברה בעקבות מבצע "עם כלביא" גרמו לירידה ב-NOI של כ-477 אלפי ש"ח. שיעור התשואה בפועל בנטרול השפעת המבצע כאמור עומד על כ-6.9% ודמי השכירות הממוצעים למ"ר בשטחי המסחר על כ-138 ש"ח.

גדרה |

שנת 2024	רבעון 1 2025	רבעון 2 2025	(נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס, 50% בהכנסות שכ"ד ו-100% בהכנסות והוצאות הניהול)
206,625	293,900	293,900	שווי הנכס לתום התקופה (אלפי ש"ח)
-	1,278	*3,692	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
-	51,679	1,678	רווחי שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
-	96%	96%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
-	4.1%	*5.0%	שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)
-	6.87%	6.87%	שיעור תשואה מתואם (%)
-	88	*87	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה
150	-	-	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה
-	10.6%	10.9%	עומס כולל ניהול

* ההקלות שהעניקה החברה בעקבות מבצע "עם כלביא" גרמו לירידה ב-NOI של כ-107 אלפי ש"ח. שיעור התשואה בפועל בנטרול השפעת המבצע כאמור עומד על כ-5.2% ודמי השכירות הממוצעים למ"ר על כ-89 ש"ח.

| BIG FASHION OUTLAT PARK INDIJA

הנתונים לפי 100%, חלק החברה בנכס 95%	רבעון 2025 2	רבעון 2025 1	שנת 2024
שווי הנכס לתום התקופה (אלפי אירו)	23,900	23,900	23,900
NOI בתקופה (אלפי אירו)	481	498	1,904
רווחי (הפסדי) שערון בתקופה (אלפי אירו)	-	-	2,597
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)	99.1%	99%	99%
שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)	8.1%	8.3%	8.0%
דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה באירו (בפועל)	15	15	16
דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה	-	-	11
עומס כולל ניהול	9.8%	12.9%	10.7%

| Kragujevac Plaza Shopping Center

הנתונים לפי 100%, חלק החברה בנכס 95%	רבעון 2025 2	רבעון 2025 1	שנת 2024
שווי הנכס לתום התקופה (אלפי אירו)	64,200	64,200	64,200
NOI בתקופה (אלפי אירו)	1,330	1,305	5,147
רווחי (הפסדי) שערון בתקופה (אלפי אירו)	-	-	2,701
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)	99.7%	99%	97%
שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)	8.3%	8.1%	8.0%
דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה באירו (בפועל)	15	15	16
דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה	-	16	-
עומס כולל ניהול	10.8%	11.9%	10.9%

| Krusevac Shopping Park

הנתונים לפי 100%, חלק החברה בנכס 95%	רבעון 2025 2	רבעון 2025 1	שנת 2024
שווי הנכס לתום התקופה (אלפי אירו)	18,900	18,900	18,900
NOI בתקופה (אלפי אירו)	400	412	1,551
רווחי (הפסדי) שערון בתקופה (אלפי אירו)	-	-	756
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)	100%	100%	98%
שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)	8.5%	8.7%	8.2%
דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה באירו (בפועל)	14	14	14
דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה	-	12	-
עומס כולל ניהול	8.3%	9.8%	9.4%

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

פרק 2

הסברי הדירקטוריון

לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את הדוחות הכספיים של החברה לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025:

דגשים עיקריים לתקופת הדוח

ה-NOI האפקטיבי (כולל אפי נכסים)	ה-AFFO (כולל אפי נכסים)	שיעור התפוסה המסחר
לחציון הראשון של שנת 2025 הסתכם לסך של כ-951 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-816 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, המשקף גידול של כ-16.5%.	הראשון של שנת 2025 הסתכם לסך של כ-498 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-427 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, המשקף גידול של כ-16.7%.	בענף בישראל עומד על 100% בקירוב ובאירופה (כולל אפי נכסים) על כ-99%.
לחציון הראשון של שנת 2025 הסתכם לסך של כ-951 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-816 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, המשקף גידול של כ-16.5%.	הראשון של שנת 2025 הסתכם לסך של כ-498 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-427 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, המשקף גידול של כ-16.7%.	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 (87.97%, 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 30 ביוני 2025 מחזיקה הקבוצה (ללא אפי נכסים) 79 נכסים בישראל, אירופה וארה"ב, כדלקמן:

12	7	60
קרקעות	נכסים בפיתוח	נכסים מניבים

הנכסים המניבים משתרעים על שטח בנוי להשכרה בהיקף של כ-1,268 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 שערוכים, הפרשי שער והוצאות הפרשי הצמדה בגין קרן אגרות חוב והלוואות צמודות מדד, זאת כי לדעת הנהלת החברה ההוצאות האמורות אינן משקפות תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת נמשכת.

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

ביום 18 בינואר 2025, 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.

AFFO מאוחד מיוחס לבעלי מניות החברה באלפי ש"ח				
לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
2024	2025	2024	2025	
290,290	248,778	424,940	671,611	רווח נקי לתקופה מפעולות נמשכות
(271,028)	(120,990)	(276,405)	(289,948)	נטרול שיערוך נדל"ן להשקעה ונדל"ן בהקמה
53,078	27,859	73,269	117,180	נטרול תנועה במיסים הנדחים
(36,036)	(25,497)	(29,948)	(85,327)	התאמות המתייחסות לחברות הכלולות
36,304	130,150	191,856	413,503	FFO לפי גישת הרשות
10,235	(4,583)	7,267	(12,462)	התאמות הנובעות מחלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה
46,539	125,567	199,123	401,041	FFO לפי גישת הרשות מיוחס לבעלי המניות
התאמות נוספות ל-AFFO :				
526	-	1,929	-	נטרול רווח מפעילות מגורים למכירה
11,228	9,176	23,081	18,353	תשלום מבוסס מניות
2,138	(33,905)	16,281	(120,642)	הוצאות/הכנסות מימון הפרשי שער ושינוי בשווי הוגן נגזרים פיננסיים
166,004	148,978	195,194	182,715	הוצאות מימון אינפלציוניות
2,357	5,228	4,741	7,420	נטרול הוצאות כחת והפחתות
(2,143)	(1,150)	(5,932)	(779)	הוצאות (הכנסות) אחרות
1,421	5,455	5,024	7,866	תקבול רבעוני מהסכמי זיכיון
269	(445)	(3,090)	(1,507)	תיקון השפעות אחרות
228,339	258,904	436,351	494,468	FFO מפעילות נדל"ן לפי גישת ההנהלה (AFFO)
(3,013)	5,254	(9,516)	3,554	FFO מפעילות תעשייתית
225,326	264,157	426,835	498,022	FFO לפי גישת ההנהלה (AFFO)
96,001	115,276	181,241	214,827	מתוכם תרומת ה-AFFO של חברת הבת אפי נכסים

נתוני ה-AFFO לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2025 מוטים כלפי מטה בעקבות ההקלות שניתנו לשוכרים ביוני, 2025 במסגרת מבצע "עם כלביא". השפעת ההקלות כאמור הביאו לקיטון ב-AFFO בסכום של כ-9.6 מיליון ש"ח.

3. LTV אפקטיבי

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

LTV אפקטיבי ללא אפי נכסים	LTV אפקטיבי כולל אפי נכסים	
30 ביוני, 2025		
12,382,309	24,636,203	חלקה האפקטיבי של החברה בהתחייבויות
(1,115,124)	(2,204,712)	בניכוי חלקה האפקטיבי של החברה במזומן ובפיקדונות
(650,125)	(650,125)	בניכוי הלוואות עודפות שניתנו לשותפים
10,617,060	21,781,366	חוב נטו המיוחס לחברה
6,538,597	-	השקעה במניות באפי נכסים
15,015,010	30,382,620	חלקה האפקטיבי של החברה בנדל"ן להשקעה
2,549,162	4,582,258	חלקה האפקטיבי של החברה בנדל"ן להשקעה בפיתוח
41,003	853,984	BOT ומקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה
181,554	785,720	מלאי מקרקעין ומגורים
24,325,326	36,604,582	סה"כ חלקה האפקטיבי של החברה בנדל"ן להשקעה
43.65%	59.50%	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-4 השנים האחרונות החברה לא חילקה דיבידנד עקב ייזום בהיקפים יוצאי דופן שלא ידעה החברה בעבר, במקביל לאי-וודאות משמעותית בשווקים עקב מגפת הקורונה, המהפכה המשפטית ומלחמת "חרבות ברזל". בנוסף, שנים אלו התאפיינו באינפלציה גבוהה אשר הביאה לקיטון בהכנסה החייבת וברווח הראוי לחלוקה. עם השלמת פתיחתם של חמישה נכסים חדשים ושתי הרחבות משמעותיות ולצד התמתנותם של גורמי הסיכון האמורים, שבה החברה לחלק דיבידנד בהתאם למדיניותה.

ביום 17 באוגוסט 2025, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 200 מיליון ש"ח אשר ישולם ב-10 בספטמבר, 2025.

חלוקת דיבידנדים על-ידי החברה, הינה בהתאם להוראות חוק החברות ובכפוף לתנאים הקבועים בו ביחס לחלוקה, ולהוראות כל דין.

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

31 בדצמבר, 2024	30 ביוני, 2025	
41,062,914	43,450,660	סך מאזן
3,064,543	2,666,910	רכוש שוטף
31,856,203	34,043,235	נדל"ן להשקעה ונדל"ן בפיתוח
6,142,168	6,740,515	נכסים לא שוטפים
6,361,296	7,809,510	התחייבויות שוטפות
19,105,290	18,912,925	התחייבויות לזמן ארוך
2,196,616	2,380,121	מיסים נדחים
13,399,712	14,348,104	הון עצמי כולל זכויות מיעוט
12,021,973	12,909,996	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה

רכוש שוטף

הרכוש השוטף ליום 30 ביוני 2025 הסתכם לסך של כ-2,667 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-319 מיליון ש"ח.

נכסים לא שוטפים

סך הנכסים הלא שוטפים במאזן החברה ליום 30 ביוני 2025 הסתכמו לכ-40,784 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 30 ביוני 2025 לסך של כ-29,760 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 מנדל"ן להשקעה בפיתוח נדל"ן להשקעה בסך של כ-1,461 מיליון ש"ח. בנוסף המשיכה החברה לבצע השקעות בנדל"ן להשקעה בישראל ואירופה בהיקף כולל של כ-485 מיליון ש"ח. והכירה בשערוך חיובי בסך של כ-128 מיליון ש"ח. כמו כן, הגידול בשע"ח של היורו תרם לעלייה בערך השקלי של הנכסים בסך של כ-662 מיליון ש"ח.

נדל"ן להשקעה בפיתוח |

הסתכם ליום 30 ביוני 2025 לסך של כ-4,283 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-4,783 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024. עיקר הקיטון נובע מסיווג של נכסים בפיתוח נדל"ן להשקעה כאמור בסך של כ-1,461 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-784 מיליון ש"ח, וכן הכירה בשערוך חיובי של כ-162 מיליון ש"ח. בנוסף, בעקבות עליית שע"ח של היורו, עלה ערכו השקלי של הנדל"ן להשקעה בפיתוח בסך של 70 מיליון ש"ח.

השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני |

הסתכמו ליום 30 ביוני 2025 לסך של כ-4,057 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-3,690 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024. עיקר הגידול מקורו בהלוואה שהעמידה חברת הבת אפי נכסים לחברת מחצית היובל המוחזקת בשליטה משותפת (50%) בסך של כ-144 מיליון ש"ח. בנוסף, החברה הכירה ברווחי אקוויטי בתקופה בסך של כ-137 מיליון ש"ח. כמו כן, ערכו השקלי של ההשקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני עלה בכ-30 מיליון ש"ח בעקבות עליית שע"ח של האירו.

התחייבויות לזמן ארוך

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

ההתחייבויות במאזן החברה ליום 30 ביוני 2025 הסתכמו לסך של כ-25,468 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-1,018 מיליון ש"ח, נטילת הלוואות לזמן קצר בניכוי פירעונות בתקופה בסך של כ-312 מיליון ש"ח וגיוס של אגרות חוב בסך של כ-420 מיליון ש"ח. בנוסף, עלייה בשער חליפין של האירו הביאה לגידול של כ-276 מיליון ש"ח בערך השקלי של יתרת ההלוואות של הקבוצה. מנגד, פרעה החברה הלוואות בסך של 243 מיליון ש"ח ואגרות חוב בסך של כ-824 מיליון ש"ח. יתרת הגידול מיוחסת בעיקר לעלייה במדד המחירים לצרכן בשיעור של כ-1.57%, אשר הביאה לשערוך של אגרות החוב צמודות המדד.

הון המיוחס לבעלי מניות החברה |

ההון המיוחס לבעלי מניות החברה ליום 30 ביוני 2025 הסתכם בכ-12,910 מיליון ש"ח, לעומת כ-12,022 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024. עיקר הגידול מקורו מהרווח הנקי בתקופה בסכום של 672 מיליון ש"ח, עלייה בשער החליפין של האירו ומנגד ירידה בשער החליפין של הדולר, שהביאו לגידול נטו בקרנות ההון בגין תרגום הדוחות הכספיים בסכום של כ-221 מיליון ש"ח.

6. דוחות מאוחדים על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
2024	2024	2025	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר				
אלפי ש"ח					
(למעט נתוני רווח נקי למניה)					
2,308,077	561,883	673,404	1,078,396	1,306,532	הכנסות מהשכרה, דמי ניהול ואחרות
590,312	140,397	169,984	271,744	335,146	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה
1,717,765	421,486	503,420	806,652	971,386	
32,762	8,912	15,545	13,360	19,634	הכנסות מעסקאות בנייה ומקרקעין
21,461	6,585	12,897	9,935	16,105	הוצאות בגין עסקאות בנייה ומקרקעין
11,301	2,327	2,648	3,425	3,529	
19,931	4,884	5,033	9,557	10,097	הכנסות משכירות, ניהול ושחיקת פיקדונות מדיר מוגן
10,700	2,589	3,305	4,888	6,306	הוצאות תפעול דיור מוגן
9,231	2,295	1,728	4,669	3,791	
147,701	39,178	15,527	88,251	34,537	הכנסות מעבודות הקמה של פרוייקטי BOT
146,515	38,811	15,247	87,812	34,326	הוצאות מעבודות הקמה של פרוייקטי BOT
1,186	367	280	439	211	
1,739,483	426,475	508,076	815,185	978,917	רווח גולמי
253,727	59,843	54,050	78,001	136,964	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
1,356,754	271,028	120,990	276,405	289,948	עלייה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
64,626	19,097	21,178	30,706	37,841	הוצאות מכירה ושיווק
235,063	49,383	62,565	101,760	116,815	הוצאות הנהלה וכלליות
8,403	2,084	5,011	4,160	6,932	פחת והפחתות
(9,803)	2,143	(377)	5,932	(2,058)	הכנסות (הוצאות) אחרות
3,032,069	688,925	593,985	1,038,897	1,242,183	רווח תפעולי
1,180,053	332,089	321,402	536,430	615,199	הוצאות מימון
180,571	39,820	38,235	90,825	238,855	הכנסות מימון
2,032,587	396,656	310,818	593,292	865,839	רווח לפני מסים על הכנסה
(412,201)	(75,081)	(43,056)	(120,809)	(159,898)	מסים על הכנסה
1,620,386	321,575	267,762	472,483	705,941	רווח נקי

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
2024	2024	2025	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר			
אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח נקי למניה)				
(439,560)	111,357	(321,334)	82,947	228,629
(4,729)	842	(1,617)	115	3,827
(47,487)	(2,193)	(17,417)	(4,616)	(26,817)
(491,776)	110,006	(340,368)	78,446	205,639
1,128,610	431,581	(72,606)	550,929	911,580
1,459,466	290,290	248,778	424,940	671,611
160,920	31,285	18,984	47,543	34,330
1,620,386	321,575	267,762	472,483	705,941
1,017,490	384,412	(36,079)	487,688	872,427
111,120	47,169	(36,527)	63,241	39,153
1,128,610	431,581	(72,606)	550,929	911,580
58.95	11.88	10.07	17.39	27.22
58.61	11.78	9.93	17.23	26.81

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

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

התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של
חברות מאוחדות

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

חלק החברה בקרן הון בגין עסקאות גידור של
חברה מאוחדת

סה"כ רווח כולל אחר

סה"כ רווח כולל

רווח נקי מיוחס ל:

בעלי מניות החברה

זכויות שאינן מקנות שליטה

סה"כ רווח (הפסד) כולל מיוחס ל:

בעלי מניות החברה

זכויות שאינן מקנות שליטה

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

רווח נקי בסיסי

רווח נקי מדולל

הכנסות מהשכרה ודמי ניהול

בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 חל גידול בהכנסות בשיעור של כ-21% והן הסתכמו בכ-1,307 מיליון ש"ח, לעומת כ-1,078 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. ברבעון השני של שנת 2025 חל גידול בהכנסות בשיעור של 20% והן הסתכמו לסך של 673 מיליון ש"ח לעומת 562 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. עיקר הגידול מקורו מפתיחתם של פרויקטים חדשים בישראל ובאירופה, אשר לא הניבו הכנסות בתקופות המקבילות אשתקד. תרומת הפרויקטים החדשים בישראל (הכוללים בין היתר את בניין A בפרויקט לנדמרק ת"א, ביג פאשן גלילות, אור עקיבא, גדרה, כרמי גת וההרחבות באשדוד ובאר שבע) לתקופה של שישה ושלושה חודשים עמדה על כ-115 מיליון ש"ח ו-53 מיליון ש"ח בהתאמה. בנוסף, במהלך שנת 2025 והמחצית השנייה של שנת 2024 רכשה החברה 6 מרכזים מסחריים בפולין וקניון בעיר נובי-סאד בסרביה שתרמו לעלייה בהכנסות סכום של כ-66 מיליון ש"ח ו-35 מיליון ש"ח בהתאמה. בנוסף עלייה במדד המחירים לצרכן בישראל הביאה לגידול של כ-10 ו-5 מיליון ש"ח בהכנסות שכ"ד ודמי ניהול לתקופה של שישה ושלושה חודשים בהתאמה. יתרת הגידול לתקופות נובעת מגידול ריאלי בתוצאות הפעילות של נכסים קיימים בישראל ואירופה.

הוצאות הפעלת נכסים להשכרה

בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 חל גידול בשיעור של כ-23% בהוצאות הפעלת נכסים והן הסתכמו בכ-335 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-272 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. ברבעון השני לשנת 2025 חל גידול בהוצאות אלו בשיעור של 21.4% והן הסתכמו לסך של 170 מיליון ש"ח לעומת 140 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. עיקר הגידול בתקופה של שישה ושלושה חודשים מקורו בפתיחת פרויקטים חדשים, כאמור, בישראל ובאירופה, אשר לא הניבו בתקופות המקבילות אשתקד, בסך של כ-44 מיליון ש"ח ו-33 מיליון ש"ח בהתאמה. יתרת הגידול נובע מפעילות החברה בישראל, בעיקר בגין התייקרויות שכר עובדי תפעול וניקיון.

הוצאות הנהלה וכלליות

בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 חל גידול בשיעור של כ-14.7% בהוצאות הנהלה וכלליות והן הסתכמו בכ-117 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-102 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. ברבעון השני לשנת 2025 הסתכמו ההוצאות לסך של 63 מיליון ש"ח לעומת 49 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 של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 חל קיטון בהוצאות המימון, נטו בשיעור של 15.5% והן הסתכמו לכ-376 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-446 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. ברבעון השני של שנת 2025 חל קיטון בהוצאות המימון נטו בשיעור של 3.1% והן הסתכמו לסך של 283 מיליון ש"ח לעומת 292 מיליון ש"ח. עיקר הקיטון בתקופה של שישה חודשים נובע מהכנסות מהפרשי שער, בעיקר בגין הלוואות שניתנו לחברות המוחזקות על ידי חברות הקבוצה, שאינן מאוחדות, בסכום של כ-116 מיליון ש"ח, לעומת הוצאות מהפרשי שער של כ-11 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. בתקופה של שלושה חודשים, הכירה החברה בהכנסות מהפרשי שער בסכום של 15 מיליון ש"ח, לעומת 7 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. כמו כן במהלך התקופה של שישה חודשים עלה מדד המחירים לצרכן בכ-1.57% לעומת 1.9% בתקופה המקבילה אשתקד וכתוצאה מכך קטנו הוצאות המימון האינפלציוניות של החברה בסך של כ-20 מיליון ש"ח. ברבעון השני לשנת 2025 עלה מדד המחירים לצרכן בשיעור של כ-1.28% לעומת 1.61% ברבעון המקביל אשתקד, כך שהוצאות המימון האינפלציוניות ברבעון הנוכחי קטנו בכ-16 מיליון ש"ח. יתרת השינוי מקורה בהרחבת פעילות החברה בישראל ואירופה ועליה ביתרות החוב של הקבוצה בהשוואה לתקופות המקבילות אשתקד.

7. נזילות ומקורות מימון

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

לתאריך הדיווח לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ-5,143 מיליון ש"ח וגרעון בהון חוזר סולו של כ-2,825 מיליון ש"ח. הגרעון בהון החוזר שמקורו בחברת הבת, אפי נכסים, בסכום של כ-2,408 מיליון ש"ח, ימומן ממקורותיה העצמאיים של אפי נכסים. יתר הגרעון מקורו בסיווג הלוואות ליווי בנקאי בגין פרויקטים בהקמה לזמן קצר בסך של כ-941 מיליון ש"ח שהליך הקמתם הסתיים, ניירות ערך מסחריים לזמן קצר בסך של כ-605 מיליון ש"ח, בסיווג חלויות שוטפות בסך של כ-347 מיליון ש"ח וכ-532 מיליון ש"ח, בגין אגרות חוב סדרה יד' אשר עתידות להיפרע בחודש נובמבר 2025, ואגרות חוב סדרה ח' אשר עתידות להיפרע בחודש אפריל 2026, 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. במהלך חודש יולי, הנפיקה החברה אגרות חוב סדרה כב' לזמן ארוך בסכום של כ-235 מיליון ש"ח.
- ב. במהלך חודש יולי, הנפיקה החברה אגרות חוב סדרה כג' לזמן ארוך בסכום של כ-343 מיליון ש"ח.
- ג. במהלך חודש אוגוסט, הנפיקה החברה אגרות חוב סדרה כד' לזמן ארוך בסכום של כ-1,081 מיליון ש"ח. עיקר תמורת ההנפקה שימשה לפירעון חוב בנקאי לזמן קצר שעמד כנגד הנכס "ביג פאשן גלילות" בסכום של כ-875 מיליון ש"ח.
- ד. במהלך חודש יולי גייסה חברת בת, המוחזקת על ידי החברה ב-95%, 200 מיליון ש"ח ממוסד בנקאי לזמן ארוך.
- ה. 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 30 ביוני, 2025 ולמועד פרסום הדוח, כל מסגרת האשראי פנויה.
- ו. בנק מסחרי העמיד לטובת החברה קו אשראי בהיקף של 464 מיליון שקל עד למרס, 2026. נכון ליום 30 ביוני, 2025 ולמועד פרסום הדוח כל מסגרת האשראי כאמור פנויה.
- ז. לתאריך הדיווח לחברה (ללא אפי נכסים) נכסים כנגדם לא הועמדה הלוואה בשווי כולל של כ-5,555 מיליון ש"ח (מתוכם כ-4,729 מיליון ש"ח נכסים מניבים) החברה מעריכה כי תוכל לגייס חוב כנגד שיעבוד נכסים אלו, ככל שתידרש.
- ח. בנוסף למניות ששועבדו לטובת קו האשראי כאמור, לחברה החזקה נוספת בכ-24.8 מיליון מניות סחירות של אפי נכסים בע"מ בשווי של כ-4,781 מיליון ש"ח (בהתאם למחירן בבורסה נכון ליום 30 ביוני, 2025). להערכת החברה ככל שתידרש ניתן יהיה לקבל מימון גם כנגד מניות אלו.
- ט. 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 30 ביוני 2025 יפורסם בטופס שסימונו ת-126.

8. תזרים מזומנים

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

בחציון הראשון לשנת 2025 הסתכם תזרים המזומנים שנבע מפעילות שוטפת לסך של כ-456 מיליון ש"ח לעומת סך של 420 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הגידול בחציון נובע מעלייה ב-EBITDA של הקבוצה בעקבות השלמת הקמתם של נכסים מניבים בישראל ואירופה וכן מעלייה בשע"ח הממוצע של האירו. ברבעון השני לשנה זו, הסתכם תזרים המזומנים שנבע מפעילות שוטפת לסך של 231 מיליון ש"ח לעומת 267 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הירידה ברבעון השני מקורה בפעילות אפי נכסים שהייתה מוטת כלפי מעלה ברבעון המקביל אשתקד כתוצאה ממסירת דירות בפרויקט מגורים בבולגריה.

תזרים מזומנים ששימשו לפעילות השקעה

בחציון הראשון לשנת 2025 הסתכם תזרים המזומנים ששימש לפעילות השקעה לסך של כ-1,499 מיליון ש"ח לעומת סך של 566 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. ברבעון השני לשנה זו, הסתכם תזרים המזומנים ששימש לפעילות השקעה לסך של 645 מיליון ש"ח לעומת 623 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. עיקר התזרים בחציון הנוכחי שימש להשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח בסך של כ-1,116 מיליון ש"ח וסך של כ-182 מיליון ש"ח שהועמדו כהלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני. ברבעון השני עיקר התזרים שימש להשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח בסך של כ-504 מיליון ש"ח.

מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון

בחציון הראשון לשנת 2025 הסתכם תזרים המזומנים שנבע מפעילות מימון לסך של כ-672 מיליון ש"ח לעומת סך של 257 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. ברבעון השני לשנה זו, הסתכם תזרים המזומנים שנבע מפעילות מימון לסך של 578 מיליון ש"ח לעומת 48 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. עיקר התזרים בחציון הראשון נבע מהלוואות שהתקבלו מתאגידים בנקאיים בסך של כ-1,330 מיליון ש"ח והנפקת אגרות חוב בסכום של כ-420 מיליון ש"ח. מנגד, פרעה הקבוצה אגרות חוב בסך של 824 מיליון ש"ח וכן הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים בסך של כ-243 מיליון ש"ח. ברבעון השני לשנה זו עיקר התזרים מפעילות מימון נבע מהלוואות שהתקבלו מתאגידים בנקאיים ואחרים בסך של כ-1,045 מיליון ש"ח וכן מהנפקת אגרות חוב בסכום של כ-298 מיליון ש"ח. מנגד, פרעה החברה בתקופה זו אגרות חוב בסכום של כ-643 מיליון ש"ח והלוואות לתאגידים בנקאיים בסכום של כ-119 מיליון ש"ח.

חלק ב'

סיכוני שוק ודרכי ניהולם

9. פרטים בדבר חשיפה לסיכונים שוק ודרכי ניהולם

האחראי לניהול סיכונים בשוק 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 וכן פרק 10 לדוח הדירקטוריון הנכלל במסגרת הדוח הרבעוני. המידע הנכלל בדוח התקופתי ובדוח הרבעוני מובא בזאת על דרך ההפניה.

הרבעון השני של שנת 2025 התנהל על רקע המשך מלחמת "חרבות ברזל". בתאריך 13 ביוני 2025 פתחה מדינת ישראל במתקפה על איראן במסגרת מבצע צבאי "עם כלביא" (להלן: "המבצע"). המבצע נמשך כ-12 ימים והוביל לשורה של הגבלות, בין היתר הגבלות על התכנסות, השבתת מערכת החינוך וסגירה זמנית של מקומות עבודה ועסקים. במהלך המבצע נותרו מרבית מרכזי החברה סגורים, פרט לעסקים חיוניים והחברה נקטה בצעדים משמעותיים לתמיכה בחיזוק החוסן של שוכריה, ופעלה לייצור מנגנון הקלות שיסייע להם לשמור על יציבות, וזאת מתוך הסתכלות ארוכת טווח ורצון להבטיח את יכולת השוכרים לשוב לתפקוד מלא בהקדם. עבור כלל השוכרים, למעט שוכרים חיוניים שפעלו כסדרם, החברה זיכתה את שוכריה בתחילת חודש אוגוסט לפי מנגנון השוואת עומסים מול חודש יוני אשתקד. לחברה הזכות לבצע השוואת עומסים לפני ואחרי המבצע על מנת לבדוק פגיעה ממשית בעסקי השוכרים ולדרוש השלמת שכר דירה בגין חודש יוני 2025 בהתאם או במקרה בו השוכר קיבל הקלה מהמדינה. ההשפעה של ההקלות כאמור הביאו לקיטון בהכנסות השכירות בישראל (חלק החברה) בסכום של כ-9.6 מיליון ש"ח.

לאחר סיום הלחימה בין ישראל לאיראן, נרשמה תגובה חיובית בשוק ההון, שהתבטאה בעלויות שערים וחיזוק מטבע השקל. עם זאת, העלויות התקציביות הנגזרות מהתמודדות עם נזקי המתקפה והוצאות המלחמה עצמן, צפויות להכביד על מסגרת התקציב ולגרום להאטה במשק. לאור הערכה זו, בנק ישראל בחר שלא לשנות את שיעור הריבית, בניגוד להערכות קודמות שצפו הפחתה.

במקביל למבצע, הלחימה בעזה נמשכה ונכון למועד דוח זה, עדיין קיים חוסר ודאות באשר לאפשרות הרחבת הלחימה והתרחבותה לחזיתות נוספות. להימשכות הלחימה, הרחבתה או הגברת עצימותה עשויה להיות השפעה מהותית שלילית על מצב המשק.

בחודש יולי 2025, פרסמה חברת הדירוג הבינלאומית Moody's דוח דירוג למדינת ישראל לפיו לא הורידה את דירוג האשראי והותירה את תחזית הדירוג שלילית. מהדוח עולה כי המצב הבטחוני המורכב בישראל, הכולל את הלחימה המתמשכת מול חמאס וההסלמה במתיחות עם איראן, מביאים להוצאות ביטחוניות גבוהות וכן להאטה בצמיחה הכלכלית. עם זאת חברת הדירוג מדגישה את עמידות המשק הישראלי ואת יכולתו לגייס הון גם בתקופות של אי-יציבות, אך כי המשך העימות עשוי להוביל להורדת הדירוג בטווח הקצר.

במהלך המחצית הראשונה של שנת 2025 עלה מדד המחירים לצרכן בשיעור של כ-1.6% 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.

יצוין כי מאז פרוץ המלחמה, החברה ממשיכה בפעילותה לרבות המשך ייזום, תכנון, הקמה, שיווק וניהול של הנכסים הקיימים. להערכת החברה, ולאור בחינה אסטרטגית ארוכת טווח, הפיזור הגיאוגרפי הנרחב של נכסיה, תורמים להפחתה ברמת החשיפה של פעילות החברה, להשפעות של חוסר יציבות או משברים כלכליים משמעותיים. הערכות החברה בקשר עם השפעות המבצע והימשכות 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 ובדוח הרבעוני ליום 31 במרס 2025.

10. תרומה לקהילה, מעורבות חברתית והתנדבות

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

- לקבוצה מדיניות השקעות חברתיות 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 30 ביוני 2025, עמדו תרומות החברה בשנת 2025 על סך של כ-3.9 מיליון ש"ח, כאשר כ-3.1 מיליון ש"ח נתרמו בישראל, כ-320 אלף ש"ח על ידי חברת הבת CEE BIG, וכ-570 אלף ש"ח על ידי חברת הבת אפי נכסים (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 ונכתב בהתאם למתודולוגית הדיווח של תקני ה-GRI ו-SASB, תוך הצבת יעדים מדידים לבחינת מגמת שינוי ושיפור בביצועיה. החברה צפויה לפרסם דוח ESG שני במהלך הרבעון השלישי לשנת 2025. בסמוך למועד כתיבת דוח זה קיבלה החברה בדירוג "מעלה" הבוחן באופן מעמיק ביצועי ESG, את הדירוג הגבוה ביותר במדד – ציון פלטינה פלוס.

גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

11. גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב

ממועד אישור הדוח התקופתי, לא חלו שינויים מהותיים לגבי נתונים בנושא אגרות החוב סדרות ז'-כד' של החברה שבמחזור, למעט הנפקה חדשה של אגרות חוב (סדרה כב') ואגרות חוב (סדרה כג') כמפורט בסעיף 1.4.3 לעיל והנפקה חדשה של אגרות חוב (סדרה כד') כמפורט בסעיף 1.4.4 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 אגרות החוב לפירעון מיידי או למימוש בטוחות שניתנו להבטחת התשלום למחזיקי אגרות החוב (אם וככל שניתנו בטוחות להבטחתן).

דירוג עדכני לסדרות אגרות החוב

לפרטים אודות דירוג עדכני לסדרות אגרות חוב של החברה על ידי חברות הדירוג מעלות ומידרוג ראו דוחות מיידיים של החברה, המובאים בזאת על דרך ההפניה, מיום 23 ביוני 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-044624), מיום 24 ביוני 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-044674) ומיום 27 ביולי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-05-055452).

אמות מידה כיננסיות

אגרות החוב	אמות המידה	תוצאות החישוב ליום 30 ביוני, 2025	תוצאות החישוב ליום 31 במרס, 2025	תוצאת החישוב ליום 31 בדצמבר, 2024	עמידה/אי עמידה
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 = $(A-B)/(0.75 \times C + 0.65 \times D + 0.6 \times E)^2$	0.55	0.6	0.6	החברה עומדת באמות המידה
	2. החברה מתחייבת כי במשך תקופת הבדיקה, 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.	14,348 ש"ח מיליון	14,412 ש"ח מיליון	13,400 ש"ח מיליון	החברה עומדת באמות המידה
	3. החברה מתחייבת כי למשך תקופת הבדיקה, היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן של החברה, ⁴ על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, לא יפחת מ-20%.	33%	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.	14,348 ש"ח מיליון	14,412 ש"ח מיליון	13,400 ש"ח מיליון	החברה עומדת באמות המידה
	2. היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ- 20%.	33%	34%	33%	החברה עומדת באמות המידה

² A = יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ח') שתהיינה קיימות במחזור במועד הבדיקה, בתוספת ריבית והפרשי הצמדה שנצברו עד לאותו מועד בהתאם לתנאי אגרות החוב (סדרה ח'); B = הסכום המצטבר של השווי הבטוחתי של פיקדונות כספיים ו/או ערבויות בנקאיות ו/או ניירות ערך ממשלתיים, אם וככל שיהיו משועבדים במועד הבדיקה; C = השווי הבטוחתי של נכס מניב משועבד, אם וככל שיהיה משועבד במועד הבדיקה; D = השווי הבטוחתי של נכס בהקמה משועבד, אם וככל שיהיה משועבד במועד הבדיקה; E = השווי הבטוחתי של קרקע משועבדת, אם וככל שיהיה משועבד במועד הבדיקה.

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

אגרות החוב	אמות המידה	תוצאות החישוב ליום 30 ביוני, 2025	תוצאות החישוב ליום 31 במרס, 2025	תוצאת החישוב ליום 31 בדצמבר, 2024	עמידה/אי עמידה
	3. היחס בין החוב הפיננסי נטו של החברה לבין ה- NOI, כהגדרתם בשטר הנאמנות, לא יעלה על 14.	5.88	6.92	6.09	החברה עומדת באמות המידה
סדרה יא'	החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יא') –				
	1. א. החברה מתחייבת כי היחס המשוקלל יהא קטן מ-1 או שווה לו. היחס המשוקלל יחושב בהתאם לנוסחא הבאה ⁵ :	0.81	0.81	0.82	החברה עומדת באמות המידה
	$\frac{A - B}{0.75 * C + 0.65 * D + 0.6 * E}$				
	ב. יחס ההלוואה לבטוחה יהא קטן מ-1 או שווה לו. יחס ההלוואה לבטוחה מחושב בהתאם לנוסחא הבאה: יחס ההלוואה לבטוחה =				
	$\frac{A - B}{0.8 * C + 0.65 * D + 0.6 * E}$				
	2. הונה העצמי המתואם של החברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ- 1.8 מיליארד ש"ח.	14,348 מיליון 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%.	33%	34%	33%	החברה עומדת באמות המידה

⁵ 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 30 ביוני, 2025	תוצאות החישוב ליום 31 במרס, 2025	תוצאת החישוב ליום 31 בדצמבר, 2024	עמידה/אי עמידה
סדרה יב'	החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יב') –				
	1. הונה העצמי המתואם של החברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ- 2 מיליארד ש"ח.	14,348 מיליון 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%.	33%	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.	5.88	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 לו ⁶ :	0.92	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	14,348 מיליון 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%	33%	34%	33%	החברה עומדת באמות המידה

⁶ 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 30 ביוני, 2025	תוצאות החישוב ליום 31 במרס, 2025	תוצאת החישוב ליום 31 בדצמבר, 2024	עמידה/אי עמידה
סדרה יד'	החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יד') –				
	יחס ההלוואה לבטוחה, אשר יחושב בהתאם לנוסחא כדלקמן יהא קטן מ-1 או שווה לו ⁷ :	0.62	0.61	0.61	החברה עומדת באמות המידה
	$A - B * 0.8 * C \leq 1$				
	הונה העצמי המתואם של החברה, כהגדרתו בשטר הנאמנות, לא יפחת מסך של 2.2 מיליארד ש"ח	14,348 ש"ח מיליון	14,412 ש"ח מיליון	13,400 ש"ח מיליון	החברה עומדת באמות המידה
סדרה טו'	היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן של החברה, כהגדרתם בשטר הנאמנות, לא יפחת מ-20%	33%	34%	33%	החברה עומדת באמות המידה
	החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה טו') –				
	1. הונה העצמי המתואם של החברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ- 2.2 מיליארד ש"ח.	14,348 ש"ח מיליון	14,412 ש"ח מיליון	13,400 ש"ח מיליון	החברה עומדת באמות המידה
	2. היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ- 20%.	33%	34%	33%	החברה עומדת באמות המידה
סדרה טז'	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.	5.88	6.92	6.09	החברה עומדת באמות המידה
	החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה טז') –				
סדרה טז'	1. הונה העצמי המתואם של החברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ- 2.2 מיליארד ש"ח.	14,348 ש"ח מיליון	14,412 ש"ח מיליון	13,400 ש"ח מיליון	החברה עומדת באמות המידה

⁷ 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 30 ביוני, 2025	תוצאות החישוב ליום 31 במרס, 2025	תוצאת החישוב ליום 31 בדצמבר, 2024	עמידה/אי עמידה
סדרה יז'	2. היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ- 20%.	33%	34%	33%	החברה עומדת באמות המידה
	3. יחס ההלוואה לבטוחה, אשר יחושב בהתאם לנוסחא כדלקמן יהא קטן מ-1 או שווה לו: ⁸	0.71	0.72	0.73	החברה עומדת באמות המידה
	$\frac{A - B}{0.8 * C}$				
	החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יז') –				
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.	14,348 מיליון 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%.	33%	34%	33%	החברה עומדת באמות המידה
	3. יחס ההלוואה לבטוחה, אשר יחושב בהתאם לנוסחא כדלקמן יהא קטן מ-1 או שווה לו: ⁹	0.60	0.60	0.61	החברה עומדת באמות המידה
	$\frac{A - B}{0.8 * C}$				
	החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יח') –				

⁸ 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.

⁹ 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 30 ביוני, 2025	תוצאות החישוב ליום 31 במרס, 2025	תוצאת החישוב ליום 31 בדצמבר, 2024	עמידה/אי עמידה
סדרה יח'	1. הונה העצמי המתואם של החברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ- 3.3 מיליארד ש"ח.	14,348 מיליון 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%.	33%	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.	6.06	7.10	6.28	החברה עומדת באמות המידה
סדרה יט'	החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יט') –				
	1. הונה העצמי המתואם של החברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ- 3.3 מיליארד ש"ח.	14,348 מיליון 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%.	33%	34%	33%	החברה עומדת באמות המידה
	3. יחס ההלוואה לבטוחה, אשר יחושב בהתאם לנוסחא כדלקמן יהא קטן מ-1 או שווה לו ¹⁰ :	0.94	0.93	0.56	החברה עומדת באמות המידה
סדרה כ'	$\frac{A - B}{0.8 * C}$				
	החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה כ') –				

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

אגרות החוב	אמות המידה	תוצאות החישוב ליום 30 ביוני, 2025	תוצאות החישוב ליום 31 במרס, 2025	תוצאת החישוב ליום 31 בדצמבר, 2024	עמידה/אי עמידה
	1. הונה העצמי המתואם של החברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ- 3.3 מיליארד ש"ח.	14,348 מיליון 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%.	33%	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.	6.06	7.10	6.28	החברה עומדת באמות המידה
סדרה כ'	החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה כ')-				
	1. הונה העצמי המתואם של החברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ- 4 מיליארד ש"ח.	14,348 מיליון 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%.	33%	34%	33%	החברה עומדת באמות המידה
סדרה כב'	החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה כב')-				
	1. הונה העצמי המתואם של החברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ- 6 מיליארד ש"ח.	14,348 מיליון ש"ח	-	-	החברה עומדת באמות המידה
	2. היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ- 20%.	33%	-	-	החברה עומדת באמות המידה
	החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה כג')-				

אגרות החוב	אמות המידה	תוצאות החישוב ליום 30 ביוני, 2025	תוצאות החישוב ליום 31 במרס, 2025	תוצאת החישוב ליום 31 בדצמבר, 2024	עמידה/אי עמידה
סדרה כג*	1. הונה העצמי המתואם של החברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ-6 מיליארד ש"ח.	14,348 מיליון ש"ח	-	-	החברה עומדת באמות המידה
	2. היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ-20%.	33%	-	-	החברה עומדת באמות המידה
סדרה כד*	החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה כד')-				
	1. הונה העצמי המתואם של החברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ-6 מיליארד ש"ח.	14,348 מיליון ש"ח	-	-	החברה עומדת באמות המידה
	2. היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ-20%.	33%	-	-	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.	6.06	-	-	החברה עומדת באמות המידה

* אגרות החוב סדרה כב', סדרה כג' וסדרה כד' הונפקו לאחר תאריך המאזן.

חי גאליס
מנכ"ל החברה

איתן בן זאב
יו"ר הדירקטוריון

תאריך : 17 באוגוסט 2025

פרק 3

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 30 ביוני 2025



ביג מרכזי קניות בע"מ

דוחות כספיים ביניים תמציתיים מאוחדים ליום 30 ביוני, 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
7-11	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
12-14	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
15-30	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 החברה וחברות מאוחדות (להלן - החברה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני, 2025, ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-12.94% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 ביוני, 2025 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-16.54% ו כ-16.99%, בהתאמה, מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו 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-1,827,354 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני, 2025 ואשר חלקה של הקבוצה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ-45,189 אלפי ש"ח וסך של כ-33,136 אלפי ש"ח לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי התמציתי לתקופות 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 מבידור, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2024	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	
2,134,046	1,334,726	1,770,401
150,478	174,286	194,716
161,203	134,181	132,430
230,927	107,157	222,596
377,486	426,611	346,767
3,054,140	2,176,961	2,666,910
10,403	-	-
3,064,543	2,176,961	2,666,910
1,751,750	2,121,822	1,870,252
447,974	598,051	487,227
3,689,781	3,619,813	4,056,722
27,073,156	24,428,348	29,760,042
4,783,047	4,566,085	4,283,193
78,910	104,335	151,451
164,197	164,297	164,872
9,556	32,278	9,991
37,998,371	35,635,029	40,783,750
41,062,914	37,811,990	43,450,660

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים

פקדונות

שוכרים

מלאי למגורים זמן קצר

חייבים ויתרות חובה

נכסים מוחזקים למכירה

נכסים לא שוטפים

הלוואות וחייבים אחרים

מלאי קרקעות לזמן ארוך

השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה בפיתוח

רכוש קבוע, נטו

נכסים בלתי מוחשיים ומוניטין

נכסי מיסים נידחים

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		
2024	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
<u>התחייבויות שוטפות</u>			
3,726,080	2,595,928	5,069,025	חלויות שוטפות, אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
1,649,555	1,295,334	1,770,026	חלויות שוטפות של אגרות חוב
427,354	373,456	459,500	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
558,307	719,983	510,959	זכאים ויתרות זכות
6,361,296	4,984,701	7,809,510	
<u>התחייבויות לא שוטפות</u>			
7,449,863	7,119,194	7,543,238	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
11,413,378	10,616,970	11,085,499	אגרות חוב
107,007	107,404	119,376	פקדונות משוכרים
24,944	15,205	24,191	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
57,931	61,041	58,971	התחייבות בגין חכירה
52,167	77,533	81,650	התחייבויות אחרות
2,196,616	2,079,966	2,380,121	מסים נדחים
21,301,906	20,077,313	21,293,046	
<u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>			
201	199	202	הון מניות
4,604,510	4,576,635	4,617,606	פרמיה על מניות
12,168	-	12,168	תקבולים על חשבון אופציות
126,672	137,051	131,553	קרן מעסקאות תשלום מבוסס מניות
(365,513)	100,933	(140,758)	קרן בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
32,835	32,461	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	40,726	(21,491)	קרן בגין עסקאות גידור
7,599,322	6,564,796	8,270,933	יתרת רווח
12,021,973	11,462,131	12,909,996	
1,377,739	1,287,845	1,438,108	<u>זכויות שאינן מקנות שליטה</u>
13,399,712	12,749,976	14,348,104	<u>סה"כ הון</u>
41,062,914	37,811,990	43,450,660	

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

17 באוגוסט, 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 30 ביוני		6-ל החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
2024	2024	2025	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר				
אלפי ש"ח					
(למעט נתוני רווח נקי למניה)					
2,308,077	561,883	673,404	1,078,396	1,306,532	הכנסות מהשכרה, דמי ניהול ואחרות
590,312	140,397	169,984	271,744	335,146	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה
1,717,765	421,486	503,420	806,652	971,386	
32,762	8,912	15,545	13,360	19,634	הכנסות מעסקאות בנייה ומקרקעין
21,461	6,585	12,897	9,935	16,105	הוצאות בגין עסקאות בנייה ומקרקעין
11,301	2,327	2,648	3,425	3,529	
19,931	4,884	5,033	9,557	10,097	הכנסות משכירות, ניהול ושחיקת פיקדונות מדיר מוגן
10,700	2,589	3,305	4,888	6,306	הוצאות תפעול דיור מוגן
9,231	2,295	1,728	4,669	3,791	
147,701	39,178	15,527	88,251	34,537	הכנסות מעבודות הקמה של פרוייקטי BOT
146,515	38,811	15,247	87,812	34,326	הוצאות מעבודות הקמה של פרוייקטי BOT
1,186	367	280	439	211	
1,739,483	426,475	508,076	815,185	978,917	רווח גולמי
253,727	59,843	54,050	78,001	136,964	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
1,356,754	271,028	120,990	276,405	289,948	עלייה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
64,626	19,097	21,178	30,706	37,841	הוצאות מכירה ושיווק
235,063	49,383	62,565	101,760	116,815	הוצאות הנהלה וכלליות
8,403	2,084	5,011	4,160	6,932	פחת והפחתות
(9,803)	2,143	(377)	5,932	(2,058)	הכנסות (הוצאות) אחרות
3,032,069	688,925	593,985	1,038,897	1,242,183	רווח תפעולי
1,180,053	332,089	321,402	536,430	615,199	הוצאות מימון
180,571	39,820	38,235	90,825	238,855	הכנסות מימון
2,032,587	396,656	310,818	593,292	865,839	רווח לפני מסים על הכנסה
(412,201)	(75,081)	(43,056)	(120,809)	(159,898)	מסים על הכנסה
1,620,386	321,575	267,762	472,483	705,941	רווח נקי

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	3-7 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		6-7 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
2024	2024	2025	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר			
אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח נקי למניה)				
(439,560)	111,357	(321,334)	82,947	228,629
(4,729)	842	(1,617)	115	3,827
(47,487)	(2,193)	(17,417)	(4,616)	(26,817)
(491,776)	110,006	(340,368)	78,446	205,639
1,128,610	431,581	(72,606)	550,929	911,580
1,459,466	290,290	248,778	424,940	671,611
160,920	31,285	18,984	47,543	34,330
1,620,386	321,575	267,762	472,483	705,941
1,017,490	384,412	(36,079)	487,688	872,427
111,120	47,169	(36,527)	63,241	39,153
1,128,610	431,581	(72,606)	550,929	911,580
58.95	11.88	10.07	17.39	27.22
58.61	11.78	9.93	17.23	26.81

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

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

התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של
חברות מאוחדות

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

חלק החברה בקרן הון בגין עסקאות גידור של
חברה מאוחדת

סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר

סה"כ רווח (הפסד) כולל

רווח נקי מיוחס ל:

בעלי מניות החברה

זכויות שאינן מקנות שליטה

סה"כ רווח (הפסד) כולל מיוחס ל:

בעלי מניות החברה

זכויות שאינן מקנות שליטה

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

רווח נקי בסיסי

רווח נקי מדולל

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

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
-	-	-	-	-	-	-	-	671,611	671,611	34,330	705,941
-	-	-	(23,939)	-	-	-	-	-	(23,939)	(2,878)	(26,817)
-	-	-	-	-	-	3,827	-	-	3,827	-	3,827
-	-	-	-	-	-	220,928	-	-	220,928	7,701	228,629
-	-	-	(23,939)	-	-	224,755	-	671,611	872,427	39,153	911,580
-	-	-	-	-	17,978	-	-	-	17,978	374	18,352
1	-	13,096	-	-	(13,097)	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,873)	(4,873)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	26,249	26,249
-	-	-	-	-	-	-	(2,382)	-	(2,382)	(534)	(2,916)
202	12,168	4,617,606	(21,491)	9,330	131,553	(140,758)	30,453	8,270,933	12,909,996	1,438,108	14,348,104

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 30 ביוני, 2025

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים



דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

מיוחס לבעלי מניות החברה										
הון מניות	קרן בגין עסקאות	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	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	יתרת רווח	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה
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
יְתֵרָה לַיּוֹם 1 בִּינוָאֵר, 2024 (מבוקר)	-	-	-	-	-	-	424,940	424,940	47,543	472,483
סה"כ רווח נקי רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס):	-	-	-	-	-	-	-	-	(495)	(4,616)
הפסד מעסקאות גידור תזרים מזומנים	-	(4,121)	-	-	-	-	-	-	(4,121)	(4,616)
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	-	-	-	-	115	-	-	-	115	-
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ	-	-	-	-	66,754	-	-	-	66,754	82,947
סה"כ רווח כולל עלות תשלום מבוסס מניות הנפקת הון מניות ואופציות למניות (בניכוי הוצאות הנפקה)	-	(4,121)	-	-	66,869	-	424,940	487,688	63,241	550,929
דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	(374)	-	22,707	374	23,081
רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	-	-	38	38
יְתֵרָה לַיּוֹם 30 בִּיוֹנִי, 2024	4,576,635	40,726	9,330	137,051	100,933	32,461	6,564,796	11,462,131	1,287,845	12,749,976

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											
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
-	-	-	-	-	-	-	-	248,778	248,778	18,984	267,762
-	-	-	(15,548)	-	-	-	-	-	(15,548)	(1,869)	(17,417)
-	-	-	-	-	-	(1,617)	-	-	(1,617)	-	(1,617)
-	-	-	-	-	-	(267,692)	-	-	(267,692)	(53,642)	(321,334)
-	-	-	(15,548)	-	-	(269,309)	-	248,778	(36,079)	(36,527)	(72,606)
-	-	-	-	-	8,989	-	-	-	8,989	187	9,176
-	-	9,942	-	-	(9,942)	-	-	-	-	-	-
202	12,168	4,617,606	(21,491)	9,330	131,553	(140,758)	30,453	8,270,933	12,909,996	1,438,108	14,348,104

יתרה ליום 1 באפריל, 2025

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)

יתרה ליום 30 ביוני, 2025

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

מיוחס לבעלי מניות החברה										
הון מניות	קרן בגין עסקאות 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	4,576,077	42,684	9,330	126,380	4,853	32,648	6,274,506	11,066,677	1,244,792	12,311,469
-	-	-	-	-	-	-	290,290	290,290	31,285	321,575
-	-	(1,958)	-	-	-	-	-	(1,958)	(235)	(2,193)
-	-	-	-	-	842	-	-	842	-	842
-	-	-	-	-	95,238	-	-	95,238	16,119	111,357
-	-	(1,958)	-	-	96,080	-	290,290	384,412	47,169	431,581
-	-	-	-	11,229	-	(187)	-	11,042	187	11,229
-	558	-	-	(558)	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,324)	(4,324)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	21	21
199	4,576,635	40,726	9,330	137,051	100,933	32,461	6,564,796	11,462,131	1,287,845	12,749,976

יתרה ליום 1 באפריל, 2024

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

יתרה ליום 30 ביוני, 2024

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	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

יתרה ליום 1 בינואר, 2024 (מבוקר)
סה"כ רווח נקי
רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס):
הפסד מעסקאות גידור תזרים מזומנים
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
סה"כ רווח כולל
עלות תשלום מבוסס מניות
הנפקת הון מניות ואופציות למניות דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
הנפקת הון לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	3-7 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		6-7 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
2024	2024	2025	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר			
אלפי ש"ח				
1,620,386	321,575	267,762	472,483	705,941
412,201	75,081	43,056	120,809	159,898
739,819	207,463	223,072	345,152	405,899
(12,807)	(5,767)	(8,933)	(8,129)	(12,229)
41,326	11,229	9,176	23,081	18,352
(253,727)	(59,843)	(54,050)	(78,001)	(136,964)
(974)	8	(3,807)	8	(3,497)
9,513	2,357	5,227	4,741	7,420
(1,356,754)	(271,028)	(120,990)	(276,405)	(289,948)
753	(530)	(214)	(465)	(288)
226,235	114,954	107,064	131,657	136,700
67,510	(32,560)	28,456	(29,812)	(101,277)
(458)	3,305	(29)	3,305	(29)
423	157	91	195	323
(126,940)	44,826	228,119	236,136	184,360
(35,097)	1,097	19,228	8,801	33,573
27,840	30,315	16,770	(2,214)	(26,933)
(9,190)	(2,745)	(1,996)	(3,991)	(4,763)
(21,108)	(1,615)	1,013	(21,180)	(736)
(4,451)	41,578	(13,672)	19,904	(5,479)
45,425	(4,819)	(81,450)	10,322	(52,177)
3,419	63,811	(60,107)	11,642	(56,515)
(662,834)	(160,961)	(188,414)	(302,564)	(370,963)
42,523	12,372	7,950	24,952	21,008
(85,793)	(25,284)	(28,384)	(33,008)	(41,069)
16,195	10,438	4,332	10,517	13,737
(689,909)	(163,435)	(204,516)	(300,103)	(377,287)
806,956	266,777	231,258	420,158	456,499

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח נקי
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח או הפסד:

מסים על הכנסה
הוצאות ריבית, נטו
שערך פקדונות וניירות ערך
עלות תשלום מבוסס מניות
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
פחת והפחתות

עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח

השפעת מיצוע הכנסות
שערך הלוואות שניתנו, התחייבויות לתאגידים בנקאיים, אגרות חוב ואחרים
שינוי ביתרות בינחברתיות ושערך הלוואות לחברות מוחזקות
שערך התחייבויות אחרות
שחיקה של חכירה

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

ירידה (עלייה) בשוברים
ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
שינוי במלאי מקרקעין
שינוי במלאי בניינים למכירה
עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה עבור:

ריבית ששולמה
ריבית שהתקבלה
מסים ששולמו
מסים שהתקבלו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
2024	2024	2025	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר			
אלפי ש"ח				
548,396	(5,766)	(86,275)	528,703	(96,340)
(39,740)	(3,620)	(15,684)	(6,613)	(37,337)
(6,827)	5,320	(31,830)	(9,774)	(182,182)
28,799	(3,638)	2,376	(2,592)	(2,698)
-	-	-	-	(68,792)
37,980	8,834	1,120	8,834	3,633
(1,888,980)	(471,407)	(301,954)	(829,834)	(660,008)
(4,835)	354	-	385	-
(22,340)	(9,300)	-	(9,300)	(44,257)
(165,452)	(40,896)	(22,187)	(92,456)	(39,085)
60,725	8,706	-	9,085	5,168
(69,811)	(6,507)	(7,779)	(22,564)	(27,773)
92,598	(817)	9,027	15,339	11,273
(159,441)	-	-	-	-
116,388	27,414	10,838	27,414	27,023
(1,501,754)	(131,194)	(202,463)	(182,587)	(387,438)
(2,974,294)	(622,517)	(644,811)	(565,960)	(1,498,813)
(8,146)	(2,471)	(2,674)	(4,344)	(4,703)
12,168	-	-	-	-
(1,279,822)	(610,915)	(642,897)	(755,117)	(824,317)
37,300	-	-	-	1,310
2,550,115	259,109	699,078	722,028	1,018,093
(462,617)	(52,357)	(118,873)	(109,392)	(243,378)
151,934	65,234	345,192	(185,622)	312,119
4,760	(3,155)	828	(3,940)	1,267
-	-	-	-	(3,268)
2,125,249	396,561	297,548	597,543	419,709
(7,166)	(4,324)	-	(4,527)	(4,873)
3,123,775	47,682	578,202	256,629	671,959

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

מימוש (השקעה) בפקדונות לזמן קצר בתאגידים
בנקאיים, נטו

השקעה ברכוש קבוע, נטו

(מתן) פרעון הלוואות לחברות אשר מטופלות לפי
שיטת השווי המאזני, נטו

מימוש (השקעה) בפקדונות לזמן ארוך, נטו

רכישת/ מיזוג חברות ושותפויות שאוחדו
לראשונה (א)

דיבידנדים מחברות המטופלות לפי שיטת השווי
המאזני

השקעה בנדל"ן להשקעה בפיתוח ובמלאי
קרקעות

מימוש עסקאות הגנה, נטו

מסים בגין נדל"ן להשקעה

השקעה בנכסי BOT ונכסים בלתי מוחשיים

תקבולים בגין הסכם זכיון לזמן ארוך

חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך

פרעון הלוואות לזמן ארוך

השקעה בחברות אשר מטופלות לפי שיטת
השווי המאזני

מימוש נדל"ן להשקעה

השקעה בנדל"ן להשקעה

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

תשלום בגין חכירה

הנפקת מניות ואופציות

פרעון אגרות חוב

הנפקת אופציות לבעלי זכויות שאינן מקנות
שליטה

קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
ואחרים

פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
ואחרים

קבלה (פרעון) אשראי לזמן קצר מתאגידים
בנקאיים ואחרים, נטו

פקדונות משוכרים, נטו

רכישת חלק מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)

דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות
שליטה

מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
2024	2024	2025	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
(38,978)	9,156	(34,876)	7,312	6,710	הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
917,459	(298,902)	129,773	118,139	(363,645)	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
1,216,587	1,633,628	1,640,628	1,216,587	2,134,046	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
2,134,046	1,334,726	1,770,401	1,334,726	1,770,401	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
					רכישת/ מיזוג חברות ושותפויות שאוחדו
					(א) לראשונה
					נכסים והתחייבויות ליום הרכישה:
-	-	-	-	(6,303)	הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
-	-	-	-	137,094	נדל"ן להשקעה בפיתוח
-	-	-	-	(35,750)	התחייבויות לא שוטפות
-	-	-	-	(26,249)	זכויות מיעוט
-	-	-	-	68,792	
					פעילות מהותית שלא במזומן
					(ב)
56,000	48,555	-	48,555	-	מימוש נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

באור 1: - כללי

א. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני, 2025 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו 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-5,143 מיליון ש"ח וגרעון בהון חוזר סולו של כ-2,825 מיליון ש"ח. הגרעון בהון החוזר שמקורו בחברת הבת, אפי נכסים, בסכום של כ-2,408 מיליון ש"ח, יומן ממקורותיה העצמאיים של אפי נכסים. יתר הגרעון מקורו בסיווג הלוואת ליווי בנקאי בגין פרויקטים בהקמה לזמן קצר בסך של כ-941 מיליון ש"ח שהליך הקמתם הסתיים, ניירות ערך מסחריים לזמן קצר בסך של כ-605 מיליון ש"ח, בסיווג חלויות שוטפות בסך של כ-347 מיליון ש"ח וכ-532 מיליון ש"ח, בגין אגרות חוב סדרה יד' אשר עתידות להיפרע בחודש נובמבר 2025, ואגרות חוב סדרה ח' אשר עתידות להיפרע בחודש אפריל 2026, 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) במהלך חודש יולי, הנפיקה החברה אגרות חוב סדרה כב' לזמן ארוך בסכום של כ-235 מיליון ש"ח.

(ב) במהלך חודש יולי, הנפיקה החברה אגרות חוב סדרה כג' לזמן ארוך בסכום של כ-343 מיליון ש"ח.

(ג) במהלך חודש אוגוסט, הנפיקה החברה אגרות חוב סדרה כד' לזמן ארוך בסכום של כ-1,081 מיליון ש"ח. עיקר תמורת ההנפקה שימשה לפירעון חוב בנקאי לזמן קצר שעמד כנגד הנכס "ביג פאשן גלילות" בסכום של כ-875 מיליון ש"ח.

(ד) במהלך חודש יולי גייסה חברת בת, המוחזקת על ידי החברה ב-95%, 200 מיליון ש"ח ממוסד בנקאי לזמן ארוך.

(ה) 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 30 ביוני, 2025 ולמועד פרסום הדוח, כל מסגרת האשראי פנויה.

(ו) בנק מסחרי העמיד לטובת החברה קו אשראי בהיקף של 464 מיליון שקל עד למרס, 2026. נכון ליום 30 ביוני, 2025 ולמועד פרסום הדוח כל מסגרת האשראי כאמור פנויה.

(ז) לתאריך הדיווח לחברה (ללא אפי נכסים) נכסים כנגדם לא הועמדו הלוואות בשווי כולל של כ-5,555 מיליון ש"ח (מתוכם כ-4,729 מיליון ש"ח נכסים מניבים) החברה מעריכה כי תוכל לגייס חוב כנגד שיעבוד נכסים אלו, ככל שתידרש.

(ח) בנוסף למניות ששועבדו לטובת קו האשראי כאמור, לחברה החזקה נוספת בכ-24.8 מיליון מניות סחירות של אפי נכסים בע"מ בשווי של כ-4,781 מיליון ש"ח (בהתאם למחירן בבורסה נכון ליום 30 ביוני, 2025). להערכת החברה ככל שתידרש ניתן יהיה לקבל מימון גם כנגד מניות אלו.

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

באור 1: - כללי (המשך)

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

ג. במהלך חודש יוני, 2025, פתחה מדינת ישראל במתקפת פתע על איראן במסגרת מבצע "עם כלביא" שנמשך 12 ימים. במהלך המבצע נותרו מרבית מרכזי החברה סגורים פרט לעסקים חיוניים בכפוף להנחיות פיקוד העורף.

החברה נקטה בצעדים משמעותיים לתמיכה בחיזוק החוסן של שוכריה, ופעלה לייצור מנגנון הקלות שיסייע להם לשמור על יציבות, וזאת מתוך הסתכלות ארוכת טווח ורצון להבטיח את יכולת השוכרים לשוב לתפקוד מלא בהקדם. עבור כלל השוכרים, למעט שוכרים חיוניים שפעלו כסדרם, החברה זיכתה את שוכריה בתחילת חודש אוגוסט לפי מנגנון השוואת עומסים מול חודש יוני אשתקד. לחברה הזכות לבצע השוואת עומסים לפני ואחרי המבצע על מנת לבדוק פגיעה ממשית בעסקי השוכרים ולדרוש השלמת שכר דירה בגין חודש יוני 2025 בהתאם או במקרה בו השוכר קיבל הקלה מהמדינה.

ההשפעה של ההקלות כאמור הביאו לקיטון בהכנסות השכירות בישראל (חלק החברה) בסכום של כ-9.6 מיליון ש"ח.

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 שנתי 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:

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

סעיף	ליום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר
	2024	2025	2024
	בלתי מבוקר		מבוקר
<u>נכסים שוטפים</u>			
חייבים ויתרות חובה	349	340	529
מזומנים ושווי מזומנים	362	163	200
	711	503	729
<u>נכסים שאינם שוטפים</u>			
רכוש קבוע	43	45	42
נדל"ן להשקעה בפיתוח	1,194	1,194	1,194
נדל"ן להשקעה	21,200	23,900	23,900
	22,437	25,139	25,136
סה"כ נכסים שאינם שוטפים	23,148	25,642	25,865
<u>התחייבויות שוטפות</u>			
ספקים, זכאים ויתרות זכות	462	283	411
הלוואות מחברות קשורות	306	220	228
	768	503	639
<u>התחייבויות שאינן שוטפות</u>			
הלוואות מחברות קשורות	5,819	4,802	5,373
התחייבויות אחרות לזמן ארוך	129	144	136
	5,948	4,946	5,509
סה"כ הון והתחייבויות	23,148	25,642	25,821

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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	3-7 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		6-7 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		סעיף
2024	2024	2025	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר				
1,659	383	422	746	861	הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים, נטו
2,585	(75)	(92)	(70)	(92)	עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
32	2	7	13	13	הוצאות הנהלה וכלליות
4,212	306	323	663	756	רווח תפעולי
(348)	(87)	(89)	(157)	(174)	הוצאות מימון, נטו
3,864	219	234	506	582	רווח לפני מסים על הכנסה
(117)	(16)	(33)	(44)	(61)	מסים על ההכנסה
3,747	203	201	462	521	רווח נקי לתקופה
<u>תוצאות הפעילות</u>					
754	337	293	422	558	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
(103)	(73)	-	(73)	-	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
(708)	(111)	(262)	(244)	(595)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
(57)	153	31	105	(37)	גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים
257	209	-	257	200	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
200	362	31	362	163	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:

סעיף	ליום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר
	2024	2025	2024
	בלתי מבוקר		מבוקר
<u>נכסים שוטפים</u>			
חייבים ויתרות חובה	971	1,483	976
מזומנים ושווי מזומנים	127	689	190
סה"כ נכסים שוטפים	1,098	2,172	1,166
<u>נכסים שאינם שוטפים</u>			
רכוש קבוע	103	101	117
פקדונות	279	-	292
נדל"ן להשקעה	64,200	60,540	64,200
סה"כ נכסים שאינם שוטפים	64,582	60,641	64,609
סה"כ נכסים	65,680	62,813	65,775
<u>התחייבויות שוטפות</u>			
ספקים, זכאים ויתרות זכות	419	295	404
הלוואות מחברות קשורות	1,004	1,732	1,020
סה"כ התחייבויות שוטפות	1,423	2,027	1,424
<u>התחייבויות שאינן שוטפות</u>			
הלוואות מחברות קשורות	23,327	24,633	24,066
התחייבויות אחרות לזמן ארוך	290	326	323
סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות	23,617	24,959	24,389
סה"כ הון והתחייבויות	65,680	62,813	65,775

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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	3-7 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		6-7 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		סעיף
2024	2024	2025	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר				
4,611	1,170	1,219	2,363	2,413	הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים, נטו
2,701	(94)	(689)	(403)	(768)	עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
48	7	9	21	18	הוצאות הנהלה וכלליות
(6)	(4)	1	(1)	1	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
7,258	1,065	522	1,938	1,628	רווח תפעולי
(1,598)	(288)	(413)	(576)	(793)	הוצאות מימון, נטו
5,660	777	109	1,362	835	רווח לפני מסים על הכנסה
(340)	(94)	(77)	(177)	(157)	מסים על ההכנסה
5,320	683	32	1,185	678	רווח נקי לתקופה
תוצאות הפעילות					
1,856	172	268	1,305	1,209	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
(1,251)	(483)	(538)	(792)	(723)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
(591)	-	(234)	-	(770)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
14	(311)	(504)	513	(284)	גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים
176	1,000	221	176	411	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
190	689	(283)	689	127	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

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

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

סעיף	ליום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר
	2024	2025	2024
	בלתי מבוקר		מבוקר
<u>נכסים שוטפים</u>			
חייבים ויתרות חובה	360	383	466
מזומנים ושווי מזומנים	100	174	139
סה"כ נכסים שוטפים	460	557	605
<u>נכסים שאינם שוטפים</u>			
נדל"ן להשקעה	18,900	18,000	18,900
רכוש קבוע	8	10	9
סה"כ נכסים שאינם שוטפים	18,908	18,010	18,909
סה"כ נכסים	19,368	18,567	19,514
<u>התחייבויות שוטפות</u>			
ספקים, זכאים ויתרות זכות	143	98	202
הלוואות מחברות קשורות	496	735	561
סה"כ התחייבויות שוטפות	639	833	763
<u>התחייבויות שאינן שוטפות</u>			
הלוואות מחברות קשורות	11,587	11,941	11,941
התחייבויות אחרות לזמן ארוך	79	63	70
סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות	11,666	12,004	12,011
סה"כ הון והתחייבויות	19,368	18,567	19,514

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	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		סעיף
2024	2024	2025	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר				
1,388	370	368	720	747	הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים, נטו
756	(23)	(8)	(39)	(48)	עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
10	-	1	4	2	הוצאות הנהלה וכלליות
2,134	347	359	677	697	רווח תפעולי
(650)	(120)	(176)	(239)	(339)	הוצאות מימון, נטו
1,484	227	183	438	358	רווח לפני מסים על הכנסה
(93)	(28)	(17)	(57)	(35)	מסים על ההכנסה
1,391	199	166	381	323	רווח נקי לתקופה
<u>תוצאות הפעילות</u>					
416	146	149	338	367	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
(502)	(165)	(8)	(389)	(37)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
-	-	(150)	-	(369)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
(86)	(19)	(9)	(51)	(39)	קיטון במזומנים ושווי מזומנים
225	193	-	225	139	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
139	174	(9)	174	100	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

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

1.7 מידע פיננסי על המצב הכספי של חברת מרכז מסחרי בכניסה לנצרת בע"מ באלפי ש"ח:

סעיף	ליום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר
	2024	2025	2024
	בלתי מבוקר		מבוקר
<u>נכסים שוטפים</u>			
הלוואות לזמן קצר לבעלי מניות	179,669	11,869	174,277
שוכרים, חייבים ויתרות חובה	4,084	3,509	3,206
מזומנים ושווי מזומנים	50,895	34,520	36,552
סה"כ נכסים שוטפים	234,648	49,898	214,035
<u>נכסים שאינם שוטפים</u>			
נדל"ן להשקעה	502,790	517,230	504,600
הלוואות לזמן ארוך לבעלי מניות	-	173,269	-
חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך	2,611	3,696	2,735
רכוש קבוע	43	13	31
סה"כ נכסים שאינם שוטפים	505,444	694,208	507,366
סה"כ נכסים	740,092	744,106	721,401
<u>התחייבויות שוטפות</u>			
ספקים, זכאים ויתרות זכות	6,805	1,470	2,254
הלוואות מבעלי מניות לזמן קצר	250,509	11,046	246,474
סה"כ התחייבויות שוטפות	257,314	12,516	248,728
<u>התחייבויות שאינן שוטפות</u>			
הלוואות מבעלי מניות לזמן ארוך	-	243,829	-
מיסים נדחים	87,601	90,159	87,561
פקדונות מלקוחות	339	319	319
סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות	87,940	334,307	87,880
סה"כ הון והתחייבויות	740,092	744,106	721,401

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

2. מידע פיננסי על תוצאות הפעילות של חברת מרכז מסחרי בכניסה לנצרת בע"מ באלפי ש"ח :

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		סעיף
2024	2024	2025	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר				
33,304	7,907	7,771	16,314	16,068	הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים, נטו
(1,521)	9,374	(3,625)	12,290	(2,360)	עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(176)	(34)	(15)	(117)	(43)	הוצאות הנהלה וכלליות
31,607	17,247	4,131	28,487	13,665	רווח תפעולי
(2,308)	(2,548)	(1,580)	(1,723)	(950)	הוצאות מימון, נטו
29,299	14,699	2,551	26,764	12,715	רווח לפני מסים על הכנסה
(6,128)	(3,326)	(332)	(6,103)	(2,670)	מסים על ההכנסה
23,171	11,373	2,219	20,661	10,045	רווח נקי לתקופה
<u>תוצאות הפעילות</u>					
27,822	2,730	4,397	6,855	14,817	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
8,197	(144)	(399)	(235)	(494)	מזומנים נטו שנבעו (שימשו) לפעילות השקעה
(39,317)	(11,950)	-	(11,950)	20	מזומנים נטו שנבעו (שימשו) לפעילות מימון
(3,298)	(9,364)	3,998	(5,330)	14,343	גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים
39,850	43,884	46,897	39,850	36,552	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
36,552	34,520	50,895	34,520	50,895	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 שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2025						
382,030	217,826	683,566	47,279	40,099	1,370,800	הכנסות מחיצוניים
479	-	-	-	(479)	-	הכנסות בין-מגזריות
382,509	217,826	683,566	47,279	39,620	1,370,800	סה"כ הכנסות
244,373	150,787	405,148	25,636	(1,461)	824,483	רווח מגזרי (EBITDA)
367,192	(8,459)	36,630	(4,894)	(100,521)	289,948	שערור נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח
					(7,154)	פחת והפחתות
					(376,344)	הוצאות מימון, נטו
					136,964	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
					(2,058)	הוצאות אחרות
					865,839	רווח לפני מסים על הכנסה

באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

באור 5: - מגזרי פעילות (המשך)

ישראל	אירופה	אפי נכסים	אחרים	התאמות	סה"כ
בלתי מבוקר					
אלפי ש"ח					
325,894	148,534	637,778	48,815	28,543	1,189,564
480	(15)	-	-	(465)	-
326,374	148,519	637,778	48,815	28,078	1,189,564
214,052	102,456	352,481	25,575	(11,490)	683,074
265,747	(7,971)	28,255	10,561	(20,187)	276,405
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	(4,515)	(4,515)
-	-	-	-	(445,605)	(445,605)
-	-	-	-	78,001	78,001
-	-	-	-	5,932	5,932
-	-	-	-	593,292	593,292

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימו ביום
30 ביוני, 2024

הכנסות מחיצוניים
הכנסות בין-מגזריות
סה"כ הכנסות
רווח מגזרי (EBITDA)
שערוך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה
בפיתוח
השקעה בנדל"ן להשקעה
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					
194,869	115,873	352,989	23,871	21,907	709,509
238	-	-	-	(238)	-
195,107	115,873	352,989	23,871	21,669	709,509
124,736	78,098	211,602	12,270	(2,275)	424,431
102,195	(2,303)	52,217	(2,016)	(29,103)	120,990
-	-	-	-	(5,109)	(5,109)
-	-	-	-	(283,167)	(283,167)
-	-	-	-	54,040	54,040
-	-	-	-	(377)	(377)
-	-	-	-	310,808	310,808

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום
30 ביוני, 2025

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

באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

באור 5: - מגזרי פעילות (המשך)

ישראל	אירופה	אפי נכסים	אחרים	התאמות	סה"כ
בלתי מבוקר					
אלפי ש"ח					
164,564	75,790	330,603	25,320	18,580	614,857
241	(20)	-	-	(221)	-
164,805	75,770	330,603	25,320	18,359	614,857
109,759	52,346	188,321	12,293	(4,557)	358,162
238,056	(5,420)	42,715	14,649	(18,972)	271,028
					(2,251)
					(292,269)
					59,843
					2,143
					396,656

לתקופה של שלושה חודשים
שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2024

הכנסות מחיצוניים
הכנסות בין-מגזריות
סה"כ הכנסות
רווח מגזרי (EBITDA)
שערך 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					
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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר,
2024

הכנסות מחיצוניים
הכנסות בין-מגזריות
סה"כ הכנסות
רווח מגזרי (EBITDA)
שערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה
בפיתוח
השקעה בנדל"ן להשקעה
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 שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2025						
157,787	78,266	106,692	51,415	265,753	23,653	683,566
83,589	47,724	66,525	21,717	182,678	2,915	405,148
34,936	6,115	(2,976)	3,675	(5,120)	-	36,630
סה"כ הכנסות						
רווח מגזרי (EBITDA)						
שערוך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח						
ישראל	צ'כיה	סרביה	פולין	רומניה	אחרות	סה"כ
לא מבוקר						
אלפי ש"ח						
לתקופה של שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2024						
165,977	66,536	93,846	40,781	254,165	16,473	637,778
58,025	36,121	59,043	15,699	182,738	855	352,481
44,961	(4,695)	(2,338)	(4,854)	(4,819)	-	28,255
סה"כ הכנסות						
רווח מגזרי (EBITDA)						
שערוך 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 30 ביוני, 2025						
76,302	39,492	56,285	26,629	137,306	16,975	352,989
40,546	24,932	34,918	12,695	97,866	645	211,602
51,015	1,653	469	994	(1,914)	-	52,217
סה"כ הכנסות						
רווח מגזרי (EBITDA)						
שערוך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח						

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 30 ביוני, 2024							
סה"כ הכנסות	86,075	34,532	47,218	22,406	129,980	10,392	330,603
רווח מגזרי (EBITDA)	32,269	19,828	30,096	9,310	97,843	(1,025)	188,321
שערוך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח	46,029	5,196	(1,665)	(5,281)	(1,564)	-	42,715

ישראל	צ'כיה	סרביה	פולין	רומניה	אחרות	סה"כ	
מבוקר							
אלפי ש"ח							
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2024							
סה"כ הכנסות	344,699	142,024	194,584	87,792	531,358	37,401	1,337,858
רווח מגזרי (EBITDA)	145,022	78,628	122,124	34,684	372,248	461	753,167
שערוך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח	142,816	(42,476)	82,547	(6,723)	193,642	5,405	375,212

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		
אלפי ש"ח			אלפי ש"ח		
מבוקר	לא מבוקר	לא מבוקר	מבוקר	לא מבוקר	לא מבוקר
31	30 ביוני, 2024	30 ביוני, 2025	31	30 ביוני, 2024	30 ביוני, 2025
12,735,798	11,268,149	12,598,486	13,062,933	11,912,304	12,855,525
אגרות חוב כולל חלויות שוטפות					

באור 7: - אירועים מהותיים לאחר תקופת הדיווח

א. ביום 7 ביולי, 2025 הנפיקה החברה 235,000 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב סדרה כב'. התמורה הכוללת שקיבלה החברה בגין אגרות החוב הסתכמה ב-235,000 אלפי ש"ח בשיעור ריבית נקובה שנתית של 2.74%. הריבית האפקטיבית לפני הצמדה בהנפקה הנ"ל הינה בשיעור של 2.96%.

באור 7: - אירועים מהותיים לאחר תקופת הדיווח (המשך)

- ב. ביום 7 ביולי, 2025 הנפיקה החברה 343,000 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב סדרה כג'. התמורה הכוללת שקיבלה החברה בגין אגרות החוב הסתכמה ב-343,000 אלפי ש"ח בשיעור ריבית נקובה שנתית של 2.78%. הריבית האפקטיבית לפני הצמדה בהנפקה הנ"ל הינה בשיעור של 2.97%.
- ג. ביום 5 באוגוסט, 2025 הנפיקה החברה 1,081,374 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב סדרה כד'. התמורה הכוללת שקיבלה החברה בגין אגרות החוב הסתכמה ב-1,081,374 אלפי ש"ח בשיעור ריבית נקובה שנתית של 3.06%. הריבית האפקטיבית לפני הצמדה בהנפקה הנ"ל הינה בשיעור של 3.11%.
- ד. ביום 28 ביולי, 2025 התקבלו במשרדי החברה שומות מס לפי סעיף 145(א)(2)(ב) לפקודת מס הכנסה בגין השנים 2020 ועד 2022, ובסך כולל של כ-222 מיליון ש"ח (הכולל הפרשי הצמדה וריבית). יצוין, כי החברה חולקת על עמדת רשות המסים וסבורה, בין היתר, בהסתמך על חוות דעת יועציה המקצועיים, כי קיימות לה טענות מבוססות לדחיית עמדת רשות המסים, ולפיכך בכוונת החברה להגיש ערעור בגין השומות בהתאם למועדים הקבועים לכך על-פי דין.
- ה. ביום 17 באוגוסט, 2025 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסכום של כ-200 מיליון ש"ח. אשר ישולם ביום 10 בספטמבר, 2025.

פרק 4

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים
המיוחסים לחברה ליום 30 ביוני 2025



ביג מרכזי קניות בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים
המיוחסים לחברה

ליום 30 ביוני, 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 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970 של ביג מרכזי קניות בע"מ (להלן - החברה) ליום 30 ביוני, 2025 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר הנכסים בניכוי ההתחייבויות המיוחסים להן, נטו הסתכמו לסך של כ-4,584,373 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני, 2025 ואשר חלקה של החברה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ-73,890 אלפי ש"ח וסך של כ-43,194 אלפי ש"ח לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי לתקופות הביניים הנפרד של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותן חברות מבוססת על דוחות הסקירה של רואי חשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
17 באוגוסט, 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 30 ביוני, 2025 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970.

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2024	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

608,128	323,698	486,285	מזומנים ושווי מזומנים
493	-	203	פקדונות בתאגידים בנקאיים
17,308	25,952	11,839	שוכרים
131,707	82,100	104,822	חייבים ויתרות חובה
757,636	431,750	603,149	

נכסים לא שוטפים

399,227	403,678	426,392	הלוואות וחייבים אחרים
13,428,181	12,878,864	14,251,533	השקעה בחברות מוחזקות
5,248,773	4,707,319	6,616,674	נדל"ן להשקעה
2,780,741	2,569,200	1,883,947	נדל"ן להשקעה בפיתוח
19,069	8,381	71,057	רכוש קבוע
10,834	10,941	11,511	נכסים בלתי מוחשיים
21,886,825	20,578,383	23,261,114	
22,644,461	21,010,133	23,864,263	

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

נתונים כספיים מתוך המאזנים המאוחדים המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		
2024	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
<u>התחייבויות שוטפות</u>			
1,518,847	1,075,055	1,799,629	אשראי מתאגידים בנקאיים ומאחרים
1,030,208	684,169	1,462,123	חלויות שוטפות של אגרות חוב
60,033	72,758	92,858	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
81,162	83,289	73,350	זכאים ויתרות זכות
2,690,250	1,915,271	3,427,960	
<u>התחייבויות לא שוטפות</u>			
209,653	210,922	387,787	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
6,877,529	6,647,491	6,210,328	אגרות חוב
4,812	4,963	5,362	פקדונות משוכרים
4,237	12,478	11,359	התחייבויות בשל הטבות לעובדים והתחייבויות אחרות
16,528	16,505	16,551	התחייבות בגין חכירה מימונית
819,479	740,372	894,920	מסים נדחים
7,932,238	7,632,731	7,526,307	
<u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>			
201	199	202	הון מניות
4,604,510	4,576,635	4,617,606	פרמיה על מניות
12,168	-	12,168	תקבולים על חשבון אופציות למניות
126,672	137,051	131,553	קרן מעסקאות תשלום מבוסס מניות
(365,513)	100,933	(140,758)	קרן בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
32,835	32,461	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	40,726	(21,491)	קרן בגין עסקאות גידור
7,599,322	6,564,796	8,270,933	יתרת רווח
12,021,973	11,462,131	12,909,996	סה"כ הון
22,644,461	21,010,133	23,864,263	

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

17 באוגוסט, 2025			
תאריך אישור הדוחות הכספיים	איתן בר זאב	חי גאליס	אסף נגר
יו"ר הדירקטוריון	מנכ"ל החברה	משנה למנכ"ל ואחראי תחום כספים	

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
2024	2024	2025	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר				
אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח נקי למניה)					
474,935	116,010	139,647	229,043	275,047	הכנסות מהשכרה ודמי ניהול
109,729	25,703	33,862	53,241	64,242	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה
365,206	90,307	105,785	175,802	210,805	רווח גולמי
600,770	158,136	79,767	178,170	277,631	עלייה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח
22,424	5,447	8,519	8,809	17,772	הוצאות מכירה ושיווק
79,654	17,710	21,820	38,428	42,676	הוצאות הנהלה וכלליות
20,783	-	60	(245)	2,729	הוצאות (הכנסות) אחרות
1,868	550	3,314	953	3,831	פחת והפחתות
841,247	224,736	151,839	306,027	421,428	רווח תפעולי
473,420	135,269	140,977	205,481	211,248	הוצאות מימון
141,442	36,482	52,547	67,671	195,182	הכנסות מימון
1,060,727	184,613	174,485	288,146	340,034	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
1,569,996	310,562	237,894	456,363	745,396	רווח לפני מסים על ההכנסה (הטבת מס)
110,530	20,272	(10,884)	31,423	73,785	הוצאות מסים על ההכנסה
1,459,466	290,290	248,778	424,940	671,611	רווח נקי המיוחס לחברה
					סכומים שישווגו מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים
(394,848)	95,238	(267,692)	66,755	220,928	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
(4,729)	842	(1,617)	114	3,827	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברות כלולות
(42,399)	(1,958)	(15,548)	(4,121)	(23,939)	קרן בגין עסקאות גידור
(441,976)	94,122	(284,857)	62,748	200,816	
1,017,490	384,412	(36,079)	487,688	872,427	סה"כ רווח כולל המיוחס לחברה

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	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
2024	2024	2025	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר				
אלפי ש"ח					
1,459,466	290,290	248,778	424,940	671,611	<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה</u>
(1,273,984)	(237,632)	(169,616)	(320,629)	(551,047)	רווח נקי המיוחס לחברה
185,482	52,658	79,162	104,311	120,564	התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה (א)
532,040	-	295	532,204	295	<u>מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת של החברה</u>
(12,710)	(388)	(5,852)	(1,016)	(15,788)	<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה</u>
10,493	(13,909)	667	(8,521)	(7,888)	פקדונות לזמן קצר בתאגידים בנקאיים
(27,689)	(1,531)	(10,710)	(9,393)	(33,552)	רכישת רכוש קבוע
(705,875)	(158,854)	(58,025)	(292,606)	(165,533)	מוסדות בגין נדל"ן להשקעה
(187)	(154)	(375)	(155)	(864)	השקעה בנדל"ן להשקעה
(570,161)	(35,375)	8,713	(60,123)	(42,351)	השקעה בנדל"ן להשקעה בפיתוח
24,627	8,834	-	8,834	-	השקעה בנכסים בלתי מוחשיים
77,555	5,000	-	5,000	16,185	השקעה בחברות מוחזקות ויתרות חובה לזמן ארוך
-	-	-	-	(69,045)	מתן הלוואה לצדדים קשורים
(4,835)	354	-	385	-	מימוש נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
(243)	(348)	690	5,910	(12,651)	רכישת חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(676,985)	(196,371)	(64,597)	180,519	(331,192)	מימוש עסקאות הגנה, נטו
(300)	-	-	(95)	(300)	<u>השקעה בפקדונות ויתרות חובה לזמן ארוך</u>
12,168	-	-	-	-	<u>מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה של החברה</u>
(11,200)	(2,800)	(3,146)	(5,600)	(54,028)	<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה</u>
298,080	62,804	-	104,089	83,500	תשלום בגין חכירה
144,225	1,765	1,365	4,325	3,355	הנפקת מניות ואופציות
(248)	(89)	275	(97)	550	פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
709,690	-	-	-	122,161	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(661,360)	(349,791)	(373,710)	(421,289)	(482,426)	קבלת הלוואה מצדדים קשורים
220,515	14,468	349,434	(30,526)	415,973	קבלת פיקדונות משוכרים
711,570	(273,643)	(25,782)	(349,193)	88,785	הנפקת אגרות חוב (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה)
220,067	(417,356)	(11,217)	(64,363)	(121,843)	פירעון אגרות חוב
388,061	741,054	497,502	388,061	608,128	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים, נטו
608,128	323,698	486,285	323,698	486,285	מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) מפעילות מימון של החברה
					<u>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
					<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
					<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>

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 30 ביוני		6-7 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
2024	2024	2025	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר				
אלפי ש"ח					
					(א) התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה
					הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים של החברה:
(11,363)	(5,720)	(4,292)	(8,042)	(7,510)	שערוך פקדונות בתאגידים בנקאיים
2,374	681	3,378	1,226	3,984	פחת והפחתות
(600,770)	(158,136)	(79,767)	(178,170)	(277,631)	עלייה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח
226,777	49,000	58,223	65,609	(47,922)	שערוך הלוואות שניתנו, התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים ואגרות חוב
34,355	9,486	7,433	19,595	14,866	עלות תשלום מבוסס מניות
(1,060,727)	(184,613)	(174,485)	(288,146)	(340,034)	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
110,404	21,872	(833)	31,297	75,441	מסים נדחים, נטו
423	157	91	195	323	שחיקה של חכירה
(1,298,527)	(267,273)	(190,252)	(356,436)	(578,483)	
					שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:
(5,145)	(6,232)	8,600	(4,489)	5,469	ירידה (עלייה) בשוכרים
15,259	4,914	4,387	4,222	9,916	ירידה בחייבים ויתרות חובה
8,458	(1,540)	2,702	2,962	8,463	עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
5,971	32,499	4,947	33,112	3,588	עלייה בזכאים ויתרות זכות
24,543	29,641	20,636	35,807	27,436	
(1,273,984)	(237,632)	(169,616)	(320,629)	(551,047)	
					(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 30 ביוני, 2025 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו 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 30 ביוני, 2025 (להלן: הדוחות המאוחדים ביניים).

2. לתאריך הדיווח לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ-2,825 מיליון ש"ח. עיקר הגרעון מקורו בסיווג הלוואות ליווי בנקאי עבור פרויקטים בהקמה לזמן קצר בסך של כ-941 מיליון ש"ח שהליך הקמתם הסתיים, ניירות ערך מסחריים לזמן קצר בסך של כ-605 מיליון ש"ח, בסיווג חלויות שוטפות בסך של כ-347 מיליון ש"ח, וכ-532 מיליון ש"ח, בגין אגרות חוב סדרה יד' אשר עתידות להיפרע בחודש נובמבר 2025, ואגרות חוב סדרה ח' אשר עתידות להיפרע בחודש אפריל 2026, בהתאמה וכן בהלוואה מתאגיד בנקאי בסך של כ-155 מיליון ש"ח שמועד פירעונה מרס, 2026.

א) במהלך חודש יולי, הנפיקה החברה אגרות חוב סדרה כב' לזמן ארוך בסכום של כ-235 מיליון ש"ח.

ב) במהלך חודש יולי, הנפיקה החברה אגרות חוב סדרה כג' לזמן ארוך בסכום של כ-343 מיליון ש"ח.

ג) במהלך חודש אוגוסט, הנפיקה החברה אגרות חוב סדרה כד' לזמן ארוך בסכום של כ-1,081 מיליון ש"ח. עיקר תמורת ההנפקה שימשה לפירעון חוב בנקאי לזמן קצר שעמד כנגד הנכס "ביג פאשן גלילות" בסכום של כ-875 מיליון ש"ח.

ד) 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 30 ביוני, 2025 ולמועד פרסום הדוח, כל מסגרת האשראי פנויה.

ה) בנק מסחרי העמיד לטובת החברה קו אשראי בהיקף של 464 מיליון שקל עד למרס, 2026. נכון ליום 30 ביוני, 2025 ולמועד פרסום הדוח כל מסגרת האשראי כאמור פנויה.

ו) לתאריך הדיווח, לחברה (ללא אפי נכסים) נכסים כנגדם לא הועמדו הלוואות בשווי כולל של כ-4,971 מיליון ש"ח (מתוכם כ-4,154 מיליון ש"ח נכסים מניבים) החברה מעריכה כי תוכל לגייס חוב כנגד שיעבוד נכסים אלו, ככל שתידרש.

ז) בנוסף למניות ששועבדו לטובת קו האשראי, לחברה החזקה נוספת בכ-24.8 מיליון מניות סחירות של אפי נכסים בע"מ בשווי של כ-4,781 מיליון ש"ח (בהתאם למחיר בבורסה נכון ליום 30 ביוני, 2025). להערכת החברה ככל שתידרש ניתן יהיה לקבל מימון גם כנגד מניות אלו.

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

להערכת הנהלת החברה, הגיוסים שבוצעו לאחר תאריך המאזן, 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 בתקופת הדיווח

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 בהנפקה הנ"ל הינה בשיעור של 5.08%.

ד. אירועים מהותיים לאחר תקופת הדיווח

1. ביום 7 ביולי, 2025 הנפיקה החברה 235,000 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב סדרה כב'. התמורה הכוללת שקיבלה החברה בגין אגרות החוב הסתכמה ב-235,000 אלפי ש"ח בשיעור ריבית נקובה שנתית של 2.74%. הריבית האפקטיבית לפני הצמדה בהנפקה הנ"ל הינה בשיעור של 2.96%.

2. ביום 7 ביולי, 2025 הנפיקה החברה 343,000 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב סדרה כג'. התמורה הכוללת שקיבלה החברה בגין אגרות החוב הסתכמה ב-343,000 אלפי ש"ח בשיעור ריבית נקובה שנתית של 2.78%. הריבית האפקטיבית לפני הצמדה בהנפקה הנ"ל הינה בשיעור של 2.97%.

3. ביום 5 באוגוסט, 2025 הנפיקה החברה 1,081,374 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב סדרה כד'. התמורה הכוללת שקיבלה החברה בגין אגרות החוב הסתכמה ב-1,081,374 אלפי ש"ח בשיעור ריבית נקובה שנתית של 3.06%. הריבית האפקטיבית לפני הצמדה בהנפקה הנ"ל הינה בשיעור של 3.11%.

4. ביום 28 ביולי, 2025 התקבלו במשרדי החברה שומות מס לפי סעיף 145(א)(2)(ב) לפקודת מס הכנסה בגין השנים 2020 ועד 2022, ובסך כולל של כ-222 מיליון ש"ח (הכולל הפרשי הצמדה וריבית). יצוין, כי החברה חולקת על עמדת רשות המסים וסבורה, בין היתר, בהסתמך על חוות דעת יועציה המקצועיים, כי קיימות לה טענות מבוססות לדחיית עמדת רשות המסים, ולפיכך בכוונת החברה להגיש ערעור בגין השומות בהתאם למועדים הקבועים לכך על-פי דין.

5. ביום 17 באוגוסט, 2025 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסכום של כ-200 מיליון ש"ח. אשר ישולם ביום 10 בספטמבר, 2025.

פרק 5

דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית
על הדיווח הכספי ועל הגילוי



דוח רבעון שני 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 במרס 2025 (להלן – הדוח הרבעוני 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 במרס 2025 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 הרבעוני האחרון בדבר הבקרה הפנימית.

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

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי

לפי תקנה 38ג(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 השני 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 הרבעוני ליום 31 במרס 2025) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

17 באוגוסט, 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 השני 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 פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (הדוח הרבעוני ליום 31 במרס 2025) לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

17 באוגוסט, 2025

אסף נגר, משנה למנכ"ל

ואחראי תחום הכספים בחברה

פרק

מכתבי הסכמה של רואי
החשבון המבקרים של החברה

6



לכבוד

הדירקטוריון של חברת ביג מרכזי קניות בע"מ ("החברה")
ביג פאשן גלילות מגדל אלייד סיטיז, רמת השרון

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 17 באוגוסט, 2025 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני, 2025 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

(2) דוח מיוחד מיום 17 באוגוסט, 2025 על מידע כספי ביניים נפרד של החברה ליום 30 ביוני, 2025 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו 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,
17 באוגוסט 2025

נספח א'

עדכון לפרק תיאור עסקי התאגיד של החברה

בקשר לתחום פעילות אפי נכסים

ליום 30 ביולי 2025

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

בהתאם לתקנה 39א' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, יובאו להלן פרטים בדבר שינויים או חידושים מהותיים לנספח א' לפרק תיאור עסקי התאגיד של החברה שפורסם ביום 19 במרס 2025 (אסמכתא מס': 018153-01-2025) (להלן: "הדוח התקופתי") בקשר עם תחום פעילות אפי נכסים, ועד ליום פרסום דוח רבעוני זה.

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 אפי נכסים בנכס - כ- 98.6%)
31 בדצמבר, 2024	31 במרס, 2025	30 ביוני, 2025	
591,116	591,472 ⁽¹⁾	591,472 ⁽¹⁾	שווי הנכס (אלפי אירו)
48,438	11,680 ⁽¹⁾	12,524 ⁽¹⁾	NOI בתקופה (אלפי אירו)
45,549	-	-	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (באלפי אירו)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (ב-%)
8.2%	7.9%	8.5%	שיעור תשואה בפועל (ב-%) במנחים שנתיים
44.1	43.6	44.7	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (באירו למ"ר)
37.2	80.2	45.4	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (באירו למ"ר)

(1) ללא קומת המשרדים שאפי נכסים השלימה את הקמתה בסוף שנת 2024 ולתאריך הדוח טרם החל אכלוסה.

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 "נון-ריקורס", בקשר עם הקניונים של אפי נכסים ברומניה, שניטלה על ידי שלושה חברות בת של אפי נכסים ביום 28.12.2022, למשך תקופה של 3 שנים. יתרת ההלוואה ליום 30.6.2025 = 412 מיליון אירו.	שני תאגידים בנקאיים זרים	מועדי פירעון ההלוואה (קרן ריבית) 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 היורבור 3 חודשים. מועד סופי לפירעון ההלוואה - 15.12.2025 (בכפוף לאפשרות הארכה לשנה).	א. היחס בין יתרת ההלוואה לשווי השוק המצרפי של הקניונים ברומניה (LTV) לא יעלה בשנה הראשונה על 65% (להלן: "ה-LTV המקסימלי"), ובכל שנה ירד ה-LTV המקסימלי ב-1.5% עד ל-60.5% בשנה הרביעית (בכפוף למימוש האופציה להארכת תקופת ההלוואה). על בסיס הערכות השווי שבוצעו לקניונים ברומניה ליום 30.6.2025, 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
				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 30.6.2025 יחס ה-DSCR לשנה הקרובה עומד על כ-172.8% (*) ויחס ה-DSCR לשנה שחלפה עומד על כ-176.1%. 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 30.6.2025 עומד נתון זה על כ-3.9 שנים), יחולו על חברות הבת של אפי נכסים מגבלות בקשר עם העברות	

מס"ד	סכום ההלוואה/ מסגרת האשראי	מאפייני המלווה	תיאור ההסכם/ מסגרת האשראי	מגבלות החלות על התאגיד	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה
				כספים לאפי אירופה, עד לתיקון החריגה כאמור.	
(*) בהסכם ההלוואה נקבעו מנגנונים לפיהם חברות הבת של אפי נכסים יהיו רשאיות לתקן חריגות מסוימות משיעורי ההתניות הפיננסיות הנ"ל (חריגה של עד 5% מיחס ה- LTV המקסימלי, חריגה של עד 5% מיחס ה- DSCR ביחס לשנה החולפת וחריגה של עד 20% מיחס ה- DSCR ביחס לשנה הקרובה).					
2	יתרת ההלוואה ליום 30.6.2025 – 1,243 מיליון ש"ח.	אגרות חוב (סדרה ח') הרשומות למסחר בבורסה	מועדי פירעון אגרות החוב (קרן וריבית) קרן עומדת לפירעון ב- 4 תשלומים שנתיים לא שווים, אשר ישולמו ביום 15 לאוקטובר בכל אחת מהשנים 2020, 2024 - 2026, לפי החלוקה כדלקמן: (א) 15% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ח') תשולם בכל אחד מהימים 15.10.2020; 15.10.2024; ו- 15.10.2025; ו- 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 30.06.2025 עמדה אפי נכסים בהתניות הפיננסיות שנקבעו.	
3	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'"). יתרת ההלוואות ליום 30.6.2025 עומדת על 1,155 מיליון ש"ח.	תאגיד בנקאי בישראל	קרן 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. ריבית כל הלוואה שתועמד מכוחו של הסכם האשראי נשוא מסגרת שלב א' תישא ריבית משתנה בשיעור שנתי השווה לריבית הפריים כפי שתהיה במועד	א. שיעור ההון העצמי של אפי נכסים (מאוחד) מסך המאזן של אפי נכסים (על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים) לא יפחת מ- 20%. ליום 30.6.2025 עומד על 32%. ב. שיעור ההון העצמי של אפי נכסים (סולו) מסך המאזן של אפי נכסים (על פי דוחותיה הכספיים סולו) לא יפחת מ- 40%. ליום 30.6.2025 עומד על 47%. ג. היחס בין החוב הפיננסי לבין CAP נטו (מאוחד) (כהגדרת מונחים אלו בהסכם האשראי) (על פי הדוחות הכספיים	להבטחת התחייבותיה של אפי נכסים על פי הסכם האשראי, ישמשו, בין היתר, השעבודים שנרשמו לטובת הבנק במסגרת ההסכמים הקודמים, לרבות שעבודים קבועים על זכויותיה/חלקה של אפי נכסים בפרויקט (חלקה של אפי נכסים בפרויקט הינו 50%), על חלקה של אפי נכסים 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
			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 ההלוואה, בתוספת מרווח של 0.7%.	המאוחדים) לא יעלה בכל עת על - 75%. ליום 30.6.2025 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%. ליום 30.6.2025 עומד על 50%.	

יצוין כי ליום 30 ביוני, 2025 לאפי נכסים קיימות הלוואות ומסגרות אשראי בישראל בהיקף כולל של כ- 3,518 מיליון ש"ח (מבלי לקחת בחשבון את ההלוואות והאשראים המפורטים בטבלה לעיל), אשר כל אחת מהן אינה מהווה אשראי בר דיווח, אך לאור "התניית הפריה צולבת" עלולות להיות מועמדות לפירעון מיידי בעת העמדה לפירעון מיידי של אגרות חוב או בשל העמדה לפירעון מיידי של חובות אחרים של אפי נכסים (בישראל).

כמו כן, יצוין כי ליום 30 ביוני, 2025 לקבוצת אפי נכסים קיימות הלוואות באירופה בהיקף כולל של כ- 1,642 מיליון ש"ח (מבלי לקחת בחשבון את ההלוואות והאשראים המפורטים בטבלה לעיל) אשר כל אחת מהן אינה מהווה אשראי בר דיווח, אך לאור "התניית הפריה צולבת" עלולות להיות מועמדות לפירעון מיידי בעת העמדה לפירעון מיידי של חובות אחרים של אפי אירופה.