



ביג מרכזי קניות בע"מ **("החברה")**

תמצית דוחות כספיים מאוחדים
ליום 30 בספטמבר, 2022

תוכן העניינים

- פרק 1 – סקירת שינויים וחידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי החברה
- פרק 2 – דוח דירקטוריון ליום 30 בספטמבר, 2022
- פרק 3 – תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר, 2022
- פרק 4 – נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים המיוחסים לחברה ליום 30 בספטמבר, 2022
- 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 תיאור עסקי התאגיד של אפי נכסים בע"מ



נתונים עיקריים של הקבוצה

לתקופה שנסתיימה
ביום 30 בספטמבר, 2022
(חלק ביג אפקטיבי ללא אפי
נכסים)

46

מרכזים מסחריים,
בשטח של כ-941
אלפי מ"ר

שווי נדל"ן
להשקעה ונדל"ן
להשקעה בפיתוח

11

מיליארד ש"ח



נכון למועד פרסום הדוח,
לחברה נכסים פנויים
משעבוד בשווי של כ-3.55
מיליארד ש"ח ומניות חברת
הבת (אפי נכסים), פנויים
משעבוד בסך של כ-1
מיליארד ש"ח.

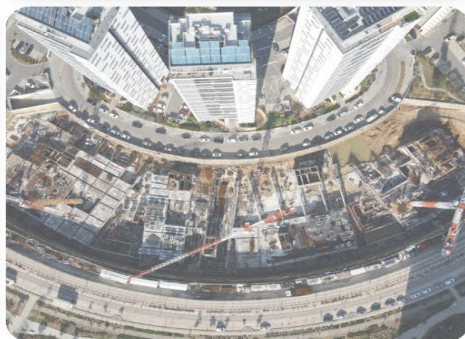
שיעור התפוסה ליום
הדוח –
ישראל – 100% (בקירוב)
סרביה – 97.4%
ארה"ב – 97.6%

LTV
ליום 30 בספטמבר,
2022
כ-44.2%

ה-FFO לתקופה
עומד על כ-516 מיליון
ש"ח, עלייה של כ-24%
ביחס לתקופה מקבילה
אשתקד.



ה-NOI (חלק החברה)
לתקופה עומד על כ-509
מיליון ש"ח לעומת 485
מיליון ש"ח, עלייה של כ-
4.9% ביחס לתקופה
מקבילה אשתקד.



למועד הדו"ח,
לחברה קו אשראי
פנוי בסך של כ-600
מיליון ש"ח

פרק 1 - סקירת שינויים וחיידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי חברה

בהתאם לתקנה 39 א. לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל - 1970, להלן פירוט השינויים או החידושים המהותיים אשר אירעו בעסקי החברה מאז פרסום הדוח התקופתי של החברה לשנת 2021 (כפי שפרסמה החברה ביום 28 במרס 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-030510), אשר נכלל בדוח זה על דרך ההפניה (להלן: "**הדוח התקופתי**") בכל עניין שיש לתארו בדוח התקופתי (להלן: "**העדכונים**"). העדכונים המפורטים להלן הינם בנוסף לשינויים המהותיים אשר אירעו בעסקי החברה, ואשר תוארו בדוח התקופתי וכן בדוח החברה לרבעון הראשון של שנת 2022 אשר פורסם ביום 30 במאי, 2022 מס' אסמכתא: 2022-01-054045 ("**דוח הרבעון הראשון**") ובדוח החברה לרבעון השני של שנת 2022 אשר פורסם ביום 30 באוגוסט, 2022, מס' אסמכתא: 2022-01-090234 ("**דוח הרבעון השני**") אשר נכללים בדוח זה על דרך ההפניה. יצוין כי למונחים שלהלן תהא המשמעות הנודעת להם בדוח התקופתי ו/או בדוח הרבעון הראשון ו/או בדוח הרבעון השני, אלא אם צוין במפורש אחרת.

1.1 ביום 6 בנובמבר, 2022, התקשרה חברת הבת Big Energia Holdings המחוזקת ב-100% ע"י החברה (כאשר בכפוף להשלמת הליך מיזוג תוחזק בשרשור בשיעור של 50% על ידי מגה אור החזקות בע"מ) ("חברת הבת ההונגרית") באמצעות חברה מקדונית, המוחזקת ע"י חברת הבת ההונגרית ב-100%, בהסכם להשכרת קרקע המיועדת לבנייה של חווה סולארית לתקופה ארוכת טווח, לשם הקמת פרויקט סולארי בהיקף של 80 מגה וואט. בנוסף, בהמשך לדיווח המידי שפרסמה החברה ביום 9 באוגוסט, 2022, מעדכנת החברה כי חברת הבת ההונגרית, השלימה רכישת חטיבת קרקע נוספת בהיקף מצרפי של 394,000 מ"ר בצמידות לפרויקט SOLAR PROBISHTIP (75 מגה וואט) וצופה שתוספת קרקע זו תאפשר בניה של 35 מגה וואט נוספים, בכפוף לאישור רשות התחרות המקדונית, כך שהיקף הפרויקט יגדל ל-110 מגה וואט סה"כ.

1.2 בקשר עם סעיף 33 לפרק 1 לדוח התקופתי, ביום 27 באוקטובר, 2022, דיווחה החברה כי **חברת הבת ההונגרית**, קיבלה את אישור ממשלת בוסניה, באמצעות חברה בוסנית המוחזקת על ידה בשיעור של 95% ולאחר שלב RTB תוחזק בשיעור של 100% (להלן: "**חברת הפרויקט**"), על זכייה במכרז בינלאומי בו השתתפה חברת הפרויקט, להקמת פרויקט רוח וסולאר משולב על קרקע ממשלתית במחוז פלאנק בבוסניה. לפרטים נוספים ראו דוח מידי של החברה מיום 27 באוקטובר, 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-105690), המובא בזאת בדרך של הפניה.

1.3 בהמשך לאמור בסעיף 1.11 לדוח לרבעון השני של שנת 2022, בקשר עם עדכון מחיר מימוש של אופציות שהוקצו למר איתן בר זאב, יו"ר הדירקטוריון, ולמר חי גאליס, מנכ"ל החברה, בדרך של ביטול אופציות והקצאה מחדש של אופציות, ביום 28 בספטמבר, 2022, לאחר קבלת אישור הבורסה, בוטלו האופציות כאמור והוקצו מחדש. לפרטים נוספים ראו דוח מידי של החברה מיום 28 בספטמבר, 2022, (מס' אסמכתא: 2022-01-098796), המובא בזאת בדרך של הפניה.

1.4 בקשר עם סעיף 1.5 לפרק 1 לדוח התקופתי, ובהמשך לדוח מידי של החברה מיום 27 ביולי, 2022 ומיום 9 באוגוסט, 2022, ביום 18 באוקטובר, 2022, דיווחה החברה כי חברה בת פולנית של CEE-BIG B.V, המוחזקת על ידי החברה בשיעור של כ-95% ("**חברת הבת**"), השלימה את רכישת המרכז המסחרי הפתוח בעיר אנדריכוב, פולין, לפי שווי נכס של 40 מיליון אירו, לאחר התקיימות כל התנאים המתלים. לפרטים נוספים ראו דיווחים מידיים של החברה המובאים בזאת על דרך ההפניה, מיום 27 ביולי, 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-078519) מיום 9 באוגוסט, 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-081804), מיום 14 באוגוסט, 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-083250) ומיום 18 באוקטובר, 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-102870), המובא בזאת בדרך של הפניה.

1.5 בקשר עם סעיף 1.5 לפרק 1 לדוח התקופתי, ובהמשך לדוח מידי של החברה מיום 19 ביולי, 2022 (אסמכתא: 2022-01-075975), המובא בזאת בדרך של הפניה, לפיו דיווחה החברה כי ביג U.S.A התקשרה בשני חוזים מחייבים למכירת מלוא זכויותיה במרכזי הקניות הפתוחים Chandler Festival ו-Chandler Gateway בצ'נדלר, אריזונה, ביום 11 באוקטובר, 2022, דיווחה החברה כי העסקה הושלמה, בהתאם לתנאים שדווחו על ידה.

1.6 בקשר עם סעיף 33.3 לפרק 1 לדוח התקופתי, ובהמשך לדוח מידי של החברה מיום 12 במאי, 2022 (אסמכתא: 2022-01-046980), בקשר עם קבלת אישור רשות התחרות למיזוג נכסי האנרגיה של החברה ביחד עם שותף אסטרטגי (מגה אור החזקות בע"מ), דיווחה החברה כי ביום 28 בספטמבר 2022 התקבל אישור רשות המיסים למיזוג כאמור. לפרטים נוספים ראו דוח מידי של החברה המובא על דרך ההפניה, מיום 29 בספטמבר, 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-098913).

2. פרטים אודות נכסי קבוצת ביג

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

ביג קריות:

הנתונים לפי 100%, חלק החברה בנכס 100%	רבעון 3 2022	רבעון 2 2022	רבעון 1 2022	שנת 2021
שווי הנכס לתום התקופה (אלפי ש"ח)	548,800	531,320	511,350	505,870
NOI בתקופה (אלפי ש"ח)	9,211	9,034	8,774	34,564
רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי ש"ח)	17,305	19,490	5,619	23,118
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)	100% בקירוב	100% בקירוב	100% בקירוב	100% בקירוב
שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)	6.7%	6.8%	6.9%	6.8%
דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה (בפועל)	95	93	94	91
דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחזים שנחתמו בתקופה	-	-	130	189
עומס כולל ניהול	5.8%	6.2%	6.5%	6.7%

ביג יקנעם:

הנתונים לפי 100%, חלק החברה בנכס 100%	רבעון 3 2022	רבעון 2 2022	רבעון 1 2022	שנת 2021
שווי הנכס לתום התקופה (אלפי ש"ח)	267,580	259,760	254,230	251,500
NOI בתקופה (אלפי ש"ח)	4,256	4,055	4,022	15,432
רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי ש"ח)	7,726	5,505	2,648	20,958
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)	100% בקירוב	100% בקירוב	100% בקירוב	100% בקירוב
שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)	6.4%	6.2%	6.3%	6.1%
דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה (בפועל)	103	99	96	96
דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחזים שנחתמו בתקופה	107	110	-	94
עומס כולל ניהול	6.2%	6.4%	6.4%	6.5%

ביג גליל עליון:

שנת 2021	רבעון 1 2022	רבעון 2 2022	רבעון 3 2022	(נתונים לפי חלק אפקטיבי של החברה בנכס, דהיינו 50% בהכנסות שכ"ד ו-100% בהכנסות והוצאות הניהול)
93,150	94,066	97,410	99,650	שווי הנכס לתום התקופה (אלפי ש"ח)
6,721	1,680	1,849	1,935	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
7,528	871	3,305	2,230	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
100% בקירוב	100% בקירוב	100% בקירוב	100% בקירוב	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
7.2%	7.1%	7.6%	7.8%	שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)
86	84	100	98	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה (בפועל)
-	-	82	-	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחזים שנחתמו בתקופה
6.1%	6.4%	6.1%	5.9%	עומס כולל ניהול

* ברבעון השני לשנת 2022, ה-NOI ודמי השכירות הממוצעים למ"ר מוטים כלפי מעלה בשל קבלת מענקי קורונה ממס הכנסה עבור שנת 2021. בנטרול השפעת מענקי הקורונה כאמור, ה-NOI ברבעון הינו 1,727 אלפי ש"ח, דמי השכירות הממוצעים למ"ר הינם 93 ש"ח ושיעור התשואה עומד על כ-7.1%.

ביג פרדס חנה

שנת 2021	רבעון 1 2022	רבעון 2 2022	רבעון 3 2022	(נתונים לפי חלק אפקטיבי של החברה בנכס, דהיינו 50% בהכנסות שכ"ד ו-100% בהכנסות והוצאות הניהול)
44,530	44,693	45,290	45,300	שווי הנכס לתום התקופה (אלפי ש"ח)
3,940	1,110	1,101	1,204	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
855	197	709	45	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
100% בקירוב	100% בקירוב	100% בקירוב	100% בקירוב	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
8.8%	9.9%	9.7%	10.6%	שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)
70	86	89	89	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה (בפועל)
70	-	-	-	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחזים שנחתמו בתקופה
4.8%	5.4%	5.2%	5.2%	עומס כולל ניהול

ביג קריית גת

שנת 2021	רבעון 1 2022	רבעון 2 2022	רבעון 3 2022	(נתונים לפי חלק אפקטיבי של החברה בנכס, דהיינו 50% בהכנסות שכ"ד ו-100% בהכנסות והוצאות הניהול)
98,890	99,940	101,485	102,973	שווי הנכס לתום התקופה (אלפי ש"ח)
6,613	1,723	1,658	1,914	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
7,938	728	1,544	1,465	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
100% בקירוב	100% בקירוב	100% בקירוב	100% בקירוב	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
6.7%	6.9%	6.5%	7.4%	שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)
99	98	108	108	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה (בפועל)
130	-	165	-	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחזים שנחתמו בתקופה
5.9%	6.1%	5.2%	5.3%	עומס כולל ניהול

אשדוד

שנת 2021	רבעון 1 2022	רבעון 2 2022	רבעון 3 2022	(נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס - 72%)
702,300	710,365	727,620	751,420	שווי נכס מניב לתום התקופה (אלפי ₪)
55,300	62,980	66,480	71,500	שווי נכס בהקמה לתום התקופה (אלפי ₪)
45,920	14,177	15,356	14,188	NOI בתקופה (אלפי ₪)
43,360	7,367	13,708	23,630	רווחי שערור בתקופה (אלפי ₪)
100% בקירוב	100% בקירוב	100% בקירוב	100% בקירוב	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
6.5%	8%	8.4%	7.6%	שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)
123	142	160	149	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה
114	-	-	180	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחזים שנחתמו בתקופה
10.9%	12.7%	10.2%	10.5%	עומס כולל ניהול

* ברבעון השני לשנת 2022, ה-NOI ודמי השכירות הממוצעים למ"ר מוטים כלפי מעלה בשל קבלת מענקי קורונה ממס הכנסה עבור שנת 2021. בנטרול השפעת מענקי הקורונה כאמור, ה-NOI ברבעון הינו 13,975 אלפי ש"ח, דמי השכירות הממוצעים למ"ר הינם 145 ש"ח ושיעור התשואה עומד על כ-7.7%.

בת ים

שנת 2021	רבעון 1 2022	רבעון 2 2022	רבעון 3 2022	(נתונים לפי חלק אפקטיבי של החברה בנכס, דהיינו 50% בהכנסות שכ"ד ו-100% בהכנסות והוצאות הניהול)
360,015	363,850	369,865	374,313	שווי הנכס לתום התקופה (אלפי ₪)
23,672	6,127	6,749	6,622	NOI בתקופה (אלפי ₪)
11,763	(1,140)	2,810	(920)	רווחי שערור בתקופה (אלפי ₪)
96%	96%	95%	95%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
6.6%	6.7%	7.3%	7.1%	שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)
114	114	122	125	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה
125	-	191	295	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחזים שנחתמו בתקופה
10.1%	11.2%	10.6%	10.8%	עומס כולל ניהול

קניון בית שמש

שנת 2021	רבעון 1 2022	רבעון 2 2022	רבעון 3 2022	הנתונים לפי 100%, חלק החברה בנכס 100%
268,510	274,330	284,940	288,000	שווי הנכס לתום התקופה (אלפי ₪)
20,659	5,556	5,377	6,181	NOI בתקופה (אלפי ₪)
18,562	2,604	9,397	2,947	רווחי שערור בתקופה (אלפי ₪)
100% בקירוב	100% בקירוב	100% בקירוב	100% בקירוב	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
7.7%	8.1%	7.5%	8.6%	שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)
105	105	104	112	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה
134	150	-	120	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחזים שנחתמו בתקופה
11.8%	12.1%	10.9%	11.5%	עומס כולל ניהול

טבריה

שנת 2021	רבעון 1 2022	רבעון 2 2022	רבעון 3 2022	(נתונים לפי חלק אפקטיבי של החברה בנכס, דהיינו 50% בהכנסות שכ"ד ו-100% בהכנסות והוצאות הניהול)
92,335	93,310	94,380	96,150	שווי הנכס לתום התקופה (אלפי ש"ח)
6,525	1,655	1,527	1,815	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
7,902	973	1,061	1,762	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
100% בקירוב	100% בקירוב	100% בקירוב	100% בקירוב	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
7.1%	7.1%	6.5%	7.6%	שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)
89	86	87	94	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה (בפועל)
-	-	-	169	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה
5.2%	5.7%	5.3%	5.2%	עומס כולל ניהול

נצרת

שנת 2021	רבעון 1 2022	רבעון 2 2022	רבעון 3 2022	(נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס - 59%)
614,200	621,279	638,725	655,963	שווי הנכס לתום התקופה (אלפי ₪)
35,801	9,706	11,538	11,031	NOI בתקופה (אלפי ₪)
70,900	6,732	17,187	17,116	רווחי שערך בתקופה (אלפי ₪)
100% בקירוב	100% בקירוב	100% בקירוב	100% בקירוב	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
5.8%	6.5%	7.2%	6.7%	שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)
187	201	247	237	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה
300	-	-	-	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה
11.3%	11.2%	9.4%	8.7%	עומס כולל ניהול

* ברבעון השני לשנת 2022, ה-NOI ודמי השכירות הממוצעים למ"ר מוטים כלפי מעלה בשל קבלת מענקי קורונה ממש הכנסה עבור שנת 2021. בנטרול השפעת מענקי הקורונה כאמור, ה-NOI ברבעון הינו 10,064 אלפי ש"ח, דמי השכירות הממוצעים למ"ר הינם 216 ש"ח ושיעור התשואה עומד על כ-6.3%.
עומס שכ"ד מוצג ללא ניהול היות והכנסות הניהול אינן משועבדות לטובת מחזיקי אג"ח יד'.

רגבה

שנת 2021	רבעון 1 2022	רבעון 2 2022	רבעון 3 2022	(נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס - 50%)
281,430	284,220	298,180	304,295	שווי הנכס לתום התקופה (אלפי ₪)
16,705	4,203	4,834	4,862	NOI בתקופה (אלפי ₪)
12,782	2,210	12,174	7,891	רווחי שערך בתקופה (אלפי ₪)
96%	100% בקירוב	100% בקירוב	100% בקירוב	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
5.9%	5.9%	6.5%	6.4%	שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)
84	78	88	91	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה
74	83	-	-	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה
7.6%	7.6%	7.2%	7.1%	עומס כולל ניהול

* ברבעון השני לשנת 2022, ה-NOI ודמי השכירות הממוצעים למ"ר מוטים כלפי מעלה בשל קבלת מענקי קורונה ממש הכנסה עבור שנת 2021. בנטרול השפעת מענקי הקורונה כאמור, ה-NOI ברבעון הינו 4,477 אלפי ש"ח. כמו כן, שיעור התשואה בפועל מוטה כלפי מטה היות ושווי המרכז כולל זכויות לא מניבות בסך של כ-6,500 אלפי ש"ח וכן חוזים שנחתמו במהלך התקופה בשכ"ד גבוה יותר וטרם קיבלו ביטוי באופן מלא ב-NOI בפועל.

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

שנת 2021	רבעון 1 2022	רבעון 2 2022	רבעון 3 2022	נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס - 50% בהכנסות שכ"ד ו-100% בהכנסות והוצאות הניהול
327,760	341,180	361,490	370,360	שווי הנכס לתום התקופה (אלפי ₪)
20,296	5,445	6,711	5,794	NOI בתקופה (אלפי ₪)
12,172	6,020	8,086	(84)	רווחי שערור בתקופה (אלפי ₪)
99%	99%	99%	99%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
6.1%	6.4%	7.4%	6.3%	שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)
101	102	126	123	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה
150	-	130	-	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה
13.7%	15.1%	13.0%	12.5%	עומס כולל ניהול

* ברבעון השני לשנת 2022, ה-NOI ודמי השכירות הממוצעים למ"ר מוטים כלפי מעלה בשל קבלת מענקי קורונה ממס הכנסה עבור שנת 2021. בנטרול השפעת מענקי הקורונה כאמור, ה-NOI ברבעון הינו 6,097 אלפי ש"ח, דמי השכירות הממוצעים למ"ר הינם 114 ש"ח ושיעור התשואה עומד על כ-6.7%.

BIG FASHION OUTLAT PARK INDIJA

שנת 2021	רבעון 1 2022	רבעון 2 2022	רבעון 3 2022	נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס 95%
17,975	17,975	17,975	17,975	שווי הנכס לתום התקופה (אלפי אירו)
1,446	402	447	469	NOI בתקופה (אלפי אירו)
3,026	(14)	(26)	(964)	רווחי (הפסדי) שערור בתקופה (אלפי אירו)
93%	97%	97%	97%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
8.4%	8.9%	9.9%	10.4%	שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)
12.96	12.33	13.1	13.21	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה באירו (בפועל)
16.3	11	12.4	-	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה
12.9%	12.6%	12.1%	12%	עומס כולל ניהול

Kragujevac Plaza Shopping Center

שנת 2021	רבעון 1 2022	רבעון 2 2022	רבעון 3 2022	נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס 95%
48,080	48,080	48,080	48,080	שווי הנכס לתום התקופה (אלפי אירו)
4,266	1,019	1,044	1,048	NOI בתקופה (אלפי אירו)
1,612	(39)	(18)	(11)	רווחי (הפסדי) שערור בתקופה (אלפי אירו)
95%	96%	96%	92%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
9%	8.5%	8.7%	8.7%	שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)
15.2	15.34	15.66	16.04	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה באירו (בפועל)
17.8	15	-	-	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה
12.94%	13.21%	12.83%	12.62%	עומס כולל ניהול

Krusevac Shopping Park

שנת 2021	רבעון 1 2022	רבעון 2 2022	רבעון 3 2022	נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס 95%
12,550	12,550	12,550	12,550	שווי הנכס לתום התקופה (אלפי אירו)
1,185	288	299	332	NOI בתקופה (אלפי אירו)
777	(53)	(91)	(10)	רווחי (הפסדי) שערור בתקופה (אלפי אירו)
100%	100%	100%	98%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
9.7%	9.2%	9.5%	10.6%	שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)
11	11	11	12	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה באירו (בפועל)
-	-	-	-	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה
10.7%	11.7%	10.4%	10.5%	עומס כולל ניהול

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

פרק 2 - הסברי הדירקטוריון
לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2022

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את הדוחות הכספיים של החברה לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022:

חלק א. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי הקבוצה

1. כללי

א. מבוא

קבוצת ביג הינה הבעלים, המנהלת והמפתחת של נדל"ן מניב בישראל, בארה"ב ומזרח אירופה וכן עוסקת בייזום ופיתוח של קרקעות בבעלותה המלאה או החלקית בישראל ובמזרח אירופה. בנוסף, החברה הינה בעלת השליטה בחברת אפי נכסים (85.26%, נכון למועד פרסום הדוח) אשר מנהלת ומפתחת נדל"ן מניב בישראל ובמזרח אירופה. קבוצת ביג מתמקדת בעיקר בענף המרכזים המסחריים ואפי נכסים מתמקדת בעיקר בענף המשרדים והמגורים להשכרה. בנוסף פועלת קבוצת ביג בביצוע השקעות ופעילות בתחומי אנרגיה ירוקה.

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

בנוסף, פועלת הקבוצה לאיתור ומימוש הזדמנויות עסקיות בדרך של רכישת נכסים ו/או חברות הפועלות בתחומי עיסוקה, וכן בתחום הנדל"ן לאחסנה באזורי פעילותה.

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 בספטמבר 2022 מחזיקה הקבוצה (ללא אפי נכסים) 61 נכסים בישראל, ארה"ב ובסרביה ומדינות הבלקן, כדלקמן:

46 מרכזים מסחריים מניבים <

5 מרכזים מסחריים בפיתוח <

10 קרקעות <

הנכסים המניבים משתרעים על שטח בנוי להשכרה בהיקף של כ-941 אלפי מ"ר.

בישראל פועלת החברה ברכישה, פיתוח וניהול של מרכזים מסחריים בעצמה, באמצעות חברות מאוחדות, חברות כלולות וחברות בשליטה משותפת. בבעלות החברה 26 מרכזים מסחריים מניבים בשטח בנוי כולל של כ-400 אלפי מ"ר, וכן חמישה מרכזי מסחר בפיתוח ושבע קרקעות לפיתוח עתידי.

בארה"ב פועלת החברה באמצעות ביג USA. ליום 30 בספטמבר, 2022 מחזיקה ביג USA במישרין ובעקיפין בכ-7 מרכזים מסחריים פתוחים ובקרקע המיועדת למגורים. לאחר תאריך המאזן, השלימה החברה מכירה של שני נכסים נוספים.

בתאריך 19 בנובמבר, 2020 התקבלה החלטה אסטרטגית בדירקטוריון החברה למימוש כלל הפעילות של החברה בארה"ב. נכון למועד פרסום הדוח, החברה השלימה מכירת 23 נכסים בהיקף של כ-1,270 מיליון דולר (חלק החברה כ-673 מיליון דולר) המהווים כ-73% משווי הנכסים שהחזיקה בארה"ב. בכוונת החברה להפנות את המקורות הכספיים שינבעו ממימוש הפעילות בארה"ב להרחבת הפעילות ביתר השווקים הגיאוגרפים בהם פועלת החברה כיום.

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

לקבוצה פעילות במזרח אירופה באמצעות חברת ביג CEE. בסרביה ומונטנגרו, ביג CEE הנה הבעלים של 10 מרכזים מסחריים מניבים, שני מרכזים לוגיסטיים ובניין משרדים בשטח כולל של כ-300 אלפי מ"ר. בנוסף, ביג CEE נמצאת בשלבי פיתוח מתקדמים של הקמת 186 יחידות דיור בבלגרד מתוך 1,000 יחידות הצפויות בפרויקט ובשלבי פיתוח מתקדמים של מרכז קניות פתוח בשטח של כ-15,800 מ"ר בעיר פזובה בסרביה. כמו כן, התקשרה ביג CEE בהסכמים לרכישת מרכז מסחרי ופרויקט עירוב שימושים (מלון, משרדים, דירות ומסחר) במונטנגרו.

לאחר תאריך המאזן, חתמה ביג CEE, על הסכמים לרכישת שני מרכזים מסחריים בפולין.

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

להלן מפה המפרטת את אזורי הפעילות של החברה:



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

www.bigcenters.co.il

(Funds From Operation) FFO .2

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

בחישוב ה-**FFO** לא נכללו שערוכים, הפרשי שער והוצאות הפרשי הצמדה בגין קרן אגרות חוב והלוואות צמודות מדד, זאת כי לדעת הנהלת החברה ההוצאות האמורות אינן משקפות תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת נמשכת. החברה סבורה כי פרסום מדד זה משקף באופן נכון יותר את תוצאותיה התפעוליות של החברה. כמו כן, פרסום ה-**FFO** כאמור יאפשר בסיס טוב יותר להשוואת תוצאותיה התפעוליות של החברה בתקופה מסוימת לעומת תקופות קודמות ויגביר את האחידות וההשוואתיות של מדד פיננסי זה, למול זה המפורסם על ידי חברות נדל"ן אחרות. יצויין, כי החברה כללה בחישוב ה-**FFO** המאוחד המיוחס לבעלי מניות של החברה את חלקה היחסי ב-**FFO** של החברות בשליטה משותפת.

יחד עם זאת יש להדגיש, כי ה-**FFO**:

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

FFO מאוחד מיוחס לבעלי מניות החברה (אלפי ש"ח)		FFO מאוחד מיוחס לבעלי מניות החברה (אלפי ש"ח)		
ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
2021	2022	2021	2022	
251,162	212,345	468,696	774,197	רווח נקי (הפסד)
(328,630)	(250,566)	(329,718)	(847,893)	נטרול שיערוך נדל"ן להשקעה ונדל"ן בהקמה
75,126	48,788	28,722	160,988	נטרול תנועה במיסים הנדחים
2,453	2,547	7,735	7,439	נטרול הוצאות פחת והפחתות
721	377	1,866	917	נטרול הוצאות רכישה
(6,464)	(22,828)	(39,955)	(83,988)	התאמות המתייחסות לחברות כלולות
65,760	(15,043)	67,067	80,764	חלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה בהתאמות
60,128	(24,380)	204,413	92,424	FFO נומינאלי
				התאמות נוספות
32,291	48,646	51,801	76,658	הפרשי שער
58,364	113,445	151,801	383,385	הוצאות (הכנסות) מימון אינפלציוניות
(514)	(6,982)	(4,083)	(15,303)	תקנון עונתיות בגין פעילות תעשייתית
11,477	76,118	51,680	(29,652)	נטרול התאמות אחרות
(8,375)	(12,751)	(7,697)	11,895	נטרול הוצאות מימון חד פעמיות
12,343	(4,872)	(33,440)	(3,865)	תקנון רווח מפעילות מגורים למכירה
165,714	189,224	414,475	515,542	FFO ריאלי לפי גישת ההנהלה

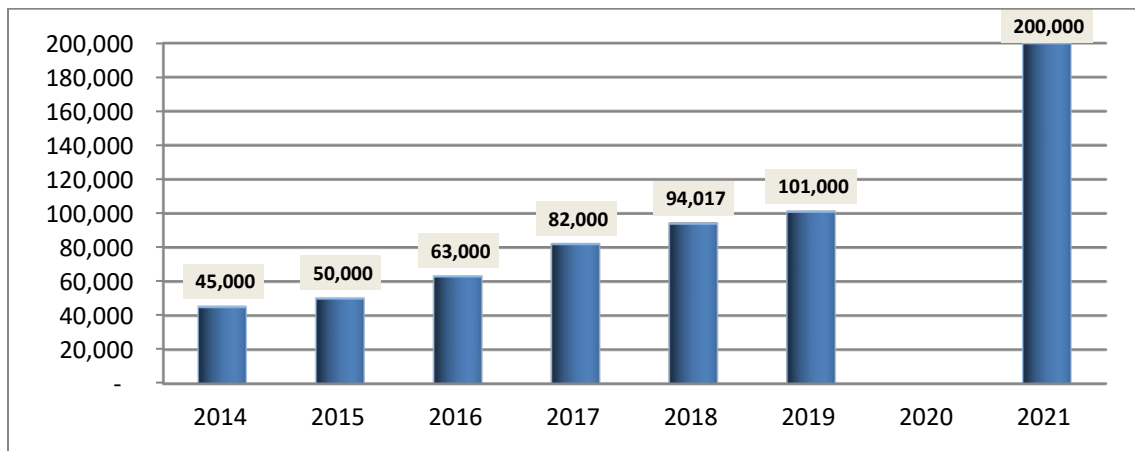
תרומת ה-FFO של חברת הבת אפי נכסים לתקופה של תשעה ושלשה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2022 עומדת על כ-170.9 מיליון ש"ח ו-66.7 מיליון ש"ח בהתאמה.

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 היישויות טופלה לפי שיטת השווי המאזני (באלפי ש"ח) (למעט ההשקעה בחברת אפי נכסים, הפעילות התעשייתית המוחזקת על ידי קניאל תעשיות א.ט.ג וחברת Big OPIUM המאגדת את פעילות צרפת הרשומים כהשקעה):

31/12/2021	30/09/2022	
7,941,949	8,673,563	החלק האפקטיבי של החברה בהתחייבויות
(1,060,030)	(1,215,224)	בניכוי חלקה האפקטיבי של החברה במזומן ובפיקדונות
(505,711)	(505,254)	בניכוי הלוואות עודפות שניתנו לשותפים
6,376,208	6,953,085	חוב נטו המיוחס לחברה
2,831,549	4,565,670	מניות אפי נכסים
9,148,334	9,179,721	חלקה האפקטיבי של החברה בנדל"ן להשקעה
1,359,516	1,828,392	חלקה האפקטיבי של החברה בנדל"ן להשקעה בפיתוח
110,700	148,980	מלאי מקרקעין ומגורים
13,450,099	15,722,763	סה"כ חלקה האפקטיבי של החברה בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן להשקעה בפיתוח
47.4%	44.2%	LTV אפקטיבי

4. חלוקת דיבידנדים בשנים 2014-2021 (אלפי ש"ח)



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.

נתונים נבחרים ממאזן החברה (באלפי ש"ח)

	30 בספטמבר, 2022	31 בדצמבר, 2021
סך מאזן	29,779,328	26,900,545
רכוש שוטף	2,758,838	2,538,970
נדל"ן להשקעה ונדל"ן בפיתוח	21,658,959	19,826,465
נכסים לא שוטפים	5,361,531	4,535,110
התחייבויות שוטפות	3,027,789	3,080,933
התחייבויות לזמן ארוך	15,393,341	13,706,582
מיסים נדחים	1,634,769	1,539,367
הון עצמי כולל זכויות מיעוט	9,723,429	8,573,663
הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה	8,521,662	6,645,423

רכוש שוטף

הרכוש השוטף ליום 30 בספטמבר, 2022 הסתכם לסך של כ-2,759 מיליון ש"ח לעומת כ-2,539 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2021. עיקר השינוי כאמור מקורו בגידול ביתרת המזומנים ופיקדונות של החברה בהיקף של כ-279 מיליון ש"ח בשל הנפקת אג"ח (סדרה כ') שבוצעה במהלך התקופה בסך של כ-594 מיליון ש"ח. מנגד ביצעה החברה במהלך התקופה פירעון מוקדם של אגרות חוב (סדרה י') בסך של כ-212 מיליון ש"ח.

נכסים לא שוטפים

סך הנכסים הלא שוטפים במאזן החברה ליום 30 בספטמבר, 2022 הסתכמו לכ-27,020 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-24,362 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2021. עיקר השינוי מקורו בשינויים ביתרות הסעיפים כדלקמן:

נדל"ן להשקעה – הסתכם ליום 30 בספטמבר, 2022 לסך של כ-17,032 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-16,262 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2021. עיקר הגידול ביתרת הנדל"ן להשקעה בסך של כ-770 מיליון ש"ח נובע מהשקעות בנדל"ן להשקעה ורכישת נכס במונטנגרו בסך של כ-598 מיליון ש"ח, משערוך חיובי של הנכסים בסך של כ-502 מיליון ש"ח, ומסיווג של נכסים בסכום של כ-315 מיליון ש"ח מנדל"ן להשקעה בפיתוח ומלאי מקרקעין לנדל"ן להשקעה במהלך התקופה. מנגד, החברה מכרה נכסים בארה"ב בסך של כ-470 מיליון ש"ח ונכס בישראל בסך של כ-76 מיליון ש"ח וסיווגה 2 נכסים בארה"ב וסרביה בסך של כ-123 מיליון ש"ח מנדל"ן להשקעה לנכסים מוחזקים למכירה. גידול בסך של כ-24 מיליון ש"ח נובע משינוי בשע"ח סגירה של הדולר והאירו ביחס ל-31 בדצמבר 2021.

נדל"ן להשקעה בפיתוח – הסתכם ליום 30 בספטמבר, 2022 לסך של כ-4,627 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-3,564 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2021. עיקר הגידול ביתרת הנדל"ן להשקעה בפיתוח נובע מהשקעות בסך של כ-844 מיליון ש"ח ושערוך נדל"ן להשקעה בפיתוח בסכום של כ-346 מיליון ש"ח. מנגד, חל קיטון הנובע מסיווג נדל"ן בפיתוח לנדל"ן מניב בסך של כ-112 מיליון ש"ח ומירידה בשע"ח סגירה של האירו ביחס ל-31 בדצמבר, 2021 בסך של כ-15 מיליון ש"ח.

השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני – הסתכמו ליום 30 בספטמבר, 2022 לסך של כ-3,040 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-2,593 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2021. עיקר הגידול מקורו מרכישת חברה כלולה על ידי אפי נכסים, בסכום של כ-400 מיליון ש"ח.

התחייבויות לזמן ארוך

סך ההתחייבויות לזמן ארוך במאזן החברה ליום 30 בספטמבר, 2022 הסתכמו לסך של כ-15,393 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-13,707 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2021. עיקר השינוי מקורו בגיוס אגרות חוב בסכום של כ-1,604 מיליון ש"ח, בנטילת הלוואות לזמן ארוך בסך של כ-1,127 מיליון ש"ח ומעלייה בערך ההתחייבות של החברה בסך של כ-456 מיליון ש"ח בעקבות עליית המדד. בנוסף, הכירה חברת הבת, אפי נכסים, בהתחייבות כלפי המוכר במסגרת השקעה בחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני בסך של כ-200 מיליון ש"ח. מנגד פרעה הקבוצה במהלך התקופה אגרות חוב בסך של כ-857 מיליון ש"ח והלוואות לזמן ארוך בסך של כ-633 מיליון ש"ח. בנוסף, במהלך התקופה הוסבו ונפרעו התחייבויות לזמן ארוך בגין נכסים שנמכרו בארה"ב בסכום של כ-211 מיליון ש"ח.

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

ההון המיוחס לבעלי מניות החברה ליום 30 בספטמבר, 2022 הסתכם בכ-8,522 מיליון ש"ח, לעומת כ-6,645 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2021. עיקר הגידול נובע מהנפקת מניות החברה במסגרת הצעת הרכש לרכישת כ-19% נוספים ממניות חברת אפי נכסים בסך של כ-961 מיליון ש"ח ורווח נקי בתקופה בסכום של כ-774 מיליון ש"ח. יתרת הגידול מקורו בקרנות הון בגין תרגום הדוחות הכספיים ותשלום מבוסס מניות בסכום של כ-142 מיליון ש"ח.

6. דוחות מאוחדים על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2021	2022	2021	2022	
מבוקר	בלתי מבוקר				
אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח נקי למניה)					
1,469,126	395,856	433,206	1,059,305	1,232,593	הכנסות מהשכרה, דמי ניהול ואחרות
394,364	107,873	139,456	278,212	360,270	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה
1,074,762	287,983	293,750	781,093	872,323	
224,462	46,848	33,527	208,322	60,210	הכנסות מעסקאות בנייה ומקרקעין
228,774	62,647	57,903	208,094	81,530	הוצאות בגין עסקאות בנייה ומקרקעין
(4,312)	(15,799)	(24,376)	228	(21,320)	
113,534	43,270	53,365	81,846	129,496	הכנסות מעבודות הקמה של פרויקטי BOT
112,169	42,885	53,141	80,828	129,147	הוצאות מעבודות הקמה של פרויקטי BOT
1,365	385	224	1,018	349	
1,071,815	272,569	269,598	782,339	851,352	רווח גולמי
363,077	39,382	60,905	135,375	186,889	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו עלייה (ירידה) בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
816,678	328,630	250,566	329,718	847,893	הוצאות מכירה ושיווק
47,548	13,108	13,708	34,011	36,590	הוצאות הנהלה וכלליות
145,784	36,222	79,567	104,079	161,181	פחת והפחתות
6,357	1,397	1,609	4,656	4,726	הוצאות (הכנסות) אחרות
(868)	(241)	194	7,165	(100,644)	רווח תפעולי
2,052,749	590,095	485,991	1,097,521	1,784,281	הוצאות מימון
700,983	162,100	221,833	423,410	679,081	הכנסות מימון
227,795	7,900	11,959	20,271	36,024	רווח לפני מסים על הכנסה
1,579,561	435,895	276,117	694,382	1,141,224	הטבת מס (מסים על הכנסה)
(236,542)	(86,153)	(38,602)	(69,015)	(183,453)	רווח נקי (הפסד)
1,343,019	349,742	237,515	625,367	957,771	רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):
סכומים שישווגו מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים (נטו ממס)					
(660,497)	(211,603)	(268,749)	(306,289)	62,548	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברות מאוחדות
(1,829)	(108)	(3,038)	(175)	(684)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברות כלולות
21,847	2,653	36,361	11,003	107,418	חלק החברה בקרן הון בגין עסקאות גידור של חברה כלולה
(640,479)	(209,058)	(235,426)	(295,461)	169,282	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
702,540	140,684	2,089	329,906	1,127,053	סה"כ רווח (הפסד) כולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
	2021	2022	2021	2022
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח נקי למניה)			

רווח נקי (הפסד) 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

52.07 11.96 9.02 23.68 35.33

51.30 11.73 8.87 23.41 34.58

הכנסות מהשכרה ודמי ניהול

בתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2022 חל גידול בהכנסות בשיעור של כ-16.3% והן הסתכמו בכ-1,233 מיליון ש"ח, לעומת כ-1,059 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. ברבעון השלישי של שנת 2022 חל גידול בהכנסות בשיעור של כ-9.4% וההכנסות הסתכמו לסך של כ-433 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-396 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. עיקר הגידול בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022 מקורו בהשפעת הקורונה שהובילה לירידה של כ-40 מיליון ש"ח בהכנסות הקבוצה בתקופה מקבילה אשתקד. כמו כן, במהלך שנת 2021 נפתח המרכז ביג יהוד שתרם כ-6 מיליון ש"ח, וכן רכשה החברה במהלך 2021 ובחציון הראשון לשנת 2022 שני מרכזים מסחריים בסרביה ונכס נוסף במונטנגרו, בהתאמה, שתרמו לעלייה בהכנסות של כ-28 מיליון ש"ח. עלייה במדד המחירים לצרכן בישראל גרמה לגידול של כ-15 מיליון ש"ח בהכנסות שכ"ד ודמ"נ. יתרת הגידול מקורה בחברת הבת, אפי נכסים.

הוצאות הפעלת נכסים להשכרה

בתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2022 חל גידול בשיעור של כ-30% בהוצאות הפעלת נכסים והן הסתכמו בכ-360 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-278 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. ברבעון השלישי של שנת 2022 הסתכמו הוצאות הפעלת הנכסים בכ-139 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-108 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. עיקר הגידול מקורו בתוצאות חברת הבת, אפי נכסים אשר תרמה לגידול בהוצאות התפעול בתקופה של תשעה ושלושה חודשים סך של כ-71 מיליון ש"ח וסך של כ-32 מיליון ש"ח בהתאמה. בנוסף חל גידול בהוצאות התפעול של החברה כתוצאה מרכישת שני נכסים בסרביה ונכס נוסף במונטנגרו כאמור, שתרמו כ-7 מיליון ש"ח וכן פתיחה של המרכז ביהוד שהוביל לגידול של כ-3 מיליון ש"ח נוספים.

עלויות מטה

בתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2022 חל גידול בעלויות מטה והן הסתכמו לסך של כ-161 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-104 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. עיקר הגידול מקורו בתוצאות חברת הבת, אפי נכסים, בעיקר בשל האצת הבשלה של אופציות לעובדים בסכום של כ-36 מיליון ש"ח בעקבות הצעת הרכש.

עלייה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו

בתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2022 חלה עליה בשווי ההוגן בסך של כ-848 מיליון ש"ח לעומת עלייה בשווי הוגן של כ-330 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. ברבעון השלישי של שנת 2022 חלה עליה בשווי ההוגן בסך של כ-251 מיליון ש"ח, לעומת 329 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. עיקר העלייה מקורה בשערוך נכסים בישראל בסך של כ-350 מיליון ש"ח ומשערוך נכסים בחברת הבת, אפי נכסים, בסך של כ-488 מיליון ש"ח.

הוצאות מימון, נטו

בתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2022 חל גידול בהוצאות המימון, נטו והן הסתכמו לכ-643 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-403 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. ברבעון השלישי של שנת 2022 הסתכמו הוצאות המימון, נטו לסך של כ-210 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-154 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. במהלך התקופה של תשעה חודשים שהסתיימו ב-30 בספטמבר, 2022 מדד המחירים לצרכן עלה בכ-4.4% לעומת 2.2% בתקופה המקבילה אשתקד, אשר הגדיל את הוצאות המימון בסך של כ-224 מיליון ש"ח. בנוסף, ביצעה החברה פירעון מוקדם של סדרת אג"ח י' אשר הביא להוצאה חד פעמית של כ-7 מיליון ש"ח. יתרת השינוי מקורו בשינוי בשערי החליפין בתקופה של האירו והדולר.

7. ניילות ומקורות מימון

לקבוצה מדיניות של שמירה על רמת ניילות נאותה המאפשרת מחד צמצום של עלויות המימון ומאידך, ניצול הזדמנויות עסקיות בתחומי עיסוקה וכן גמישות בנגישות למקורות המימון. מקורות הניילות 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-269 מיליון ש"ח וגרעון בהון חוזר בדוחות סולו בסך של כ-674 מיליון ש"ח. עיקר הגרעון מקורו בהון החוזר של חברת הבת אפי נכסים בסכום של כ-306 מיליון ש"ח כאשר גרעון זה ימומן ממקורותיה העצמאיים של אפי נכסים. כמו כן, לחברה חלויות שוטפות בסך של כ-247 מיליון ש"ח וכ-114 מיליון ש"ח, בגין אגרות חוב סדרות ז' ו-ו' אשר עתידות להיפרע בחודשים מאי ויולי 2023, בהתאמה והלוואה בסך של כ-155 מיליון ש"ח שהועמדה לחברה, וחודשה בחודש אוקטובר, 2022 לשנה נוספת.

(א) לתאריך הדיווח, לחברה (ללא אפי נכסים) נכסים פנויים משעבוד בשווי כולל של כ-3,555 מיליון ש"ח (מתוכם כ-2,991 מיליון ש"ח נכסים מניבים). החברה מעריכה כי תוכל לגייס חוב כנגד שיעבוד נכסים אלו, ככל שתידרש.

(ב) גוף מוסדי העמיד לחברה מסגרת אשראי, עד לחודש יוני 2024, בסכום של כ-600 מיליון ש"ח, כנגד שיעבוד חלק ממניות אפי נכסים אשר בבעלות החברה. נכון ליום 30 בספטמבר, 2022 כל מסגרת האשראי פנויה.

(ג) בנוסף למניות ששועבדו לטובת קו האשראי ולטובת מחזיקי אג"ח סדרה ז', לחברה החזקה נוספת בכ-9 מיליון מניות סחירות של אפי נכסים בע"מ בשווי של כ-1,146 מיליון ש"ח (בהתאם למחיר בבורסה נכון ליום 30 בספטמבר, 2022). להערכת החברה ככל שתידרש ניתן יהיה לקבל מימון גם כנגד מניות אלו.

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

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

לאחר בחינה ודיון בדוחות הכספיים המאוחדים ונתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים (דוח 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 ומיידיים), התש"ל-1970, ולפיכך אין בגירעון בהון החוזר כדי להצביע על בעיית ניילות בחברה.

דוח בדבר מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון של החברה ליום 30 בספטמבר, 2022 יפורסם בטופס שסימונו ת-126.

תזרים מזומנים

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת - בתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2022 הסתכם תזרים המזומנים שנבע מפעילות שוטפת לסך של כ-596 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-500 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. ברבעון השלישי של שנת 2022 הסתכם תזרים המזומנים מפעילות שוטפת לסך של כ-239 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-168 מיליון ש"ח. עיקר הגידול בתזרים מפעילות שוטפת בסך של כ-96 מיליון ש"ח נובע מהכנסות אחרות בסך 40 מיליון ש"ח שמקורן בהסדר פשרה בעסקת ישפרו וכן בגין גידול ב-EBITDA של החברה בשל שיפור תוצאות הפעילות ויציאה ממשבר הקורונה במהלך הרבעון השני אשתקד.

תזרים מזומנים ששימשו לפעילות השקעה - בתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2022 הסתכם התזרים ששימש לפעילות השקעה לסך של כ-1,156 מיליון ש"ח לעומת תזרים ששימש לפעילות השקעה בסך של כ-1,359 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. ברבעון השלישי לשנת 2022 הסתכם התזרים ששימש לפעילות השקעה לסך של כ-598 מיליון ש"ח, לעומת תזרים ששימש לפעילות השקעה בסך של כ-1,156 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. עיקר התזרים בתקופה הנוכחית שימש להשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח בסך של כ-1,399 מיליון ש"ח ולהשקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בסכום נטו של כ-205 מיליון ש"ח. כמו כן, השקיעה חברת הבת, אפי נכסים בנכסי BOT סך של כ-116 מיליון ש"ח בתקופה. מנגד החברה מכרה נכסים בארה"ב בסכום נטו של כ-622 מיליון ש"ח, בניכוי המס ששולם בגין מכירות אלו.

מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון - בתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2022 הסתכם תזרים המזומנים שנבע מפעילות מימון לסך של כ-782 מיליון ש"ח לעומת תזרים שנבע מפעילות מימון בסך של כ-1,857 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. ברבעון השלישי לשנת 2022 תזרים המזומנים שנבע מפעילות מימון הסתכם לכ-269 מיליון ש"ח לעומת תזרים מזומנים שנבע מפעילות מימון בסך של כ-936 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. עיקר התזרים בתקופה נבע מהנפקה של אגרות חוב בסכום של כ-1,604 מיליון ש"ח וקבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאים ואחרים בסך של כ-1,127 מיליון ש"ח. מנגד, פרעה החברה אגרות חוב בסך של כ-857 מיליון ש"ח וכן פרעה הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים לזמן ארוך בסכום של כ-767 מיליון ש"ח.

חלק ב. סיכוני שוק ודרכי ניהולם**פרטים בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם**

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

במהלך התקופה המדווחת לא חל שינוי מהותי בסיכוני השוק לעומת אלה שדווחו במסגרת הדוח התקופתי בחלק ב. לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2021, למעט האמור בסעיף 10 להלן.

יצוין כי בשל עלייה באינפלציה בישראל במהלך החודשים האחרונים וכן לאור צפי לאינפלציה לשנה הקרובה מעל הגבול העליון של יעד האינפלציה של בנק ישראל, החליטה הוועדה המוניתרית של בנק ישראל על מספר העלאות בריבית בנק ישראל עד לרמה של 2.75% בחודש אוקטובר, 2022. בהתאם לתחזית מחלקת המחקר של בנק ישראל, עד לרבעון השלישי לשנת 2023 צפויה הריבית לעלות ב-0.75% נוספים עד לרמה של 3.5%. החברה מממנת את פעילותה בעיקר על ידי אגרות חוב צמודות מדד ובהלוואות בריבית קבועה והיקף הלוואות בריבית משתנה אינו מהותי. לאור זאת, החשיפה לשינוי בריבית לזמן קצר הינה נמוכה.

החברה צופה כי ככל ששיעור הריבית ארוכת הטווח צפוי לעלות ותשואות לפדיון של אגרות החוב של החברה

יעלו בהתאמה, עלויות גיוס של חוב נוסף של החברה יתייקרו ואלו עלולים להביא לעלייה בהוצאות המימון שלה. עם זאת, להערכת החברה המשך עלייה בריבית בהתאם לפרסומים של בנק ישראל לא תשפיע באופן מהותי על יציבותה הפיננסית.

לחברה הלוואות ואגרות חוב בישראל הצמודות למדד. לפיכך, העלייה במדד המחירים לצרכן הביאה לגידול בעלויות המימון של החברה לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ב-30 בספטמבר 2022 בסך של כ-246 מיליון ש"ח. יחד עם זאת, הנדל"ן המניב של החברה בישראל מושכר בהסכמי שכירות צמודי מדד. הגידול בהכנסות החברה בישראל, בהתעלם מהשפעות אחרות, מביא לגידול מקביל בשווי הנכסים, כאשר מנגד יתרת החוב הצמוד למדד גדלה אף היא. בהתאם, להערכת החברה ההגנה המובנית מהאינפלציה הגלומה בהסכמי השכירות הינה יעילה ועל כן החשיפה אליה אינה גבוהה.

חלק ג'. היבטי ממשל תאגידי

המידע המפורט בפרק זה הנו מידע משלים ומעדכן לדיווחי החברה בדוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021 וליום 30 בספטמבר 2022.

11. תגמולים שניתנו כמפורט בתקנה 21 לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים ("תקנה 21")
לפרטים בקשר עם אופציות שהוקצו ליו"ר הדירקטוריון ולמנכ"ל החברה, ראו סעיף 1.3 לעיל.

תרומות

12. קבוצת ביג תורמת, באופן קבוע, לקהילה. התרומה ניתנת הן בדרך של ארגון פעילויות משותפות עם גופים שונים והן בדרך של תרומה ישירה לנזקים בפעילות למען האוכלוסייה. בהתאם להחלטת הדירקטוריון, סך התרומות השנתיות של הקבוצה לא יעלה על 2% מסך הכנסות דמי השכירות ממרכזי הקבוצה, בישראל. סך תרומות הקבוצה במהלך תשעת החודשים הראשונים של שנת 2022 הסתכמו לכ-3,744 אלפי ש"ח. לחברה, לדירקטורים, למנהל הכללי ולבעלי השליטה וקרובם לא קיימים קשרים עם הגופים מקבלי התרומות.

חלק ד. גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

13. מידע נוסף ואירועים לאחר תאריך הדו"ח על המצב הכספי

לפירוט אודות אירועים נוספים ראה ביאור 7 לדוחות הכספיים.

14. גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב

ממועד אישור דוח הרבעון השני, לא חלו שינויים מהותיים לגבי נתונים בנושא אגרות החוב סדרות ו-כ' של החברה שבמחזור. להלן יובאו פרטים אודות אמות מידה פיננסיות לגבי כל סדרות אגרות החוב של החברה נכון למועד זה.

נכון למועד פרסום דוח זה, החברה עומדת, למיטב ידיעתה, בכל התנאים וההתחייבויות בהתאם לשטרי הנאמנות, שנחתמו עם הנאמנים לבעלי סדרות אגרות החוב של החברה שבמחזור ולא התקיימו, למיטב ידיעת החברה, תנאים המקימים עילות להעמדת איגרות החוב לפירעון מייד 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 ראה דוחות מיידיים של החברה, המובאים בזאת על דרך הפניה, מיום 7 באוגוסט, 2022 (מספרי אסמכתאות: 081000 ו-080994-01-2022).

אמות מידה פיננסיות

אגרות החוב	אמות המידה	תוצאות החישוב ליום 30 בספטמבר, 2022	תוצאות החישוב ליום 30 ביוני, 2022	תוצאות החישוב ליום 31 במרס, 2022	עמידה/אי עמידה
סדרה ו'	החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') כי במשך 'תקופת הבדיקה' -				
	1. הסך השווה ליתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ו') שבמחזור בתוספת ריבית בגינה שנצברה למועד הבדיקה, מחולק בסכום השווה ליתרת השווי הבטוחתי של הנכסים המשועבדים הנ"ל, לא יעלה על 75%.	46.4%	51.4%	52.2%	החברה עומדת באמות המידה
	2. הונה העצמי המתואם של החברה על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ-700 מיליון.	9,723 ש"ח מיליון	9,675 ש"ח מיליון	8,746 ש"ח מיליון	החברה עומדת באמות המידה
סדרה ז'	החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') כי במשך 'תקופת הבדיקה' -				
	1. החברה מתחייבת כי יחס הלוואה לבטוחה לא יעלה על 60%. יחס הלוואה לבטוחה מחושב בהתאם לנוסחה הבאה: $A-B/(C+D+E)^1$	50%	54%	71% ²	החברה עומדת באמות המידה
	2. החברה מתחייבת כי במשך תקופת הבדיקה כהגדרתה בסעיף 8.1 לשטר הנאמנות אגח ז', הונה העצמי המתואם של החברה ³ , על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, לא יפחת מ-1 מיליארד ש"ח.	9,723 ש"ח מיליון	9,675 ש"ח מיליון	8,746 ש"ח מיליון	החברה עומדת באמות המידה
	3. החברה מתחייבת כי למשך תקופת הבדיקה ⁴ , היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן של החברה, על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, לא יפחת מ-20%.	33%	33%	32%	החברה עומדת באמות המידה

¹ A = יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ז') שיהיו קיימים במחזור במועד הבדיקה, בתוספת ריבית והפרשי הצמדה שנצברו עד לאותו מועד בהתאם לתנאי אגרות החוב (סדרה ז'); B = הסכום המצטבר של השווי הבטוחתי של פיקדונות כספיים ו/או ערבויות בנקאיות ו/או ניירות ערך ממשלתיים, אם וככל שיהיו משועבדים במועד הבדיקה; C = השווי הבטוחתי של הלוואות הבעלים, כהגדרתו בשטר הנאמנות מיום 23 ביולי 2015 שנחתם בין החברה לבין רניק פי נבו נאמנויות בע"מ בקשר עם אגרות החוב (סדרה ז') ("שטר הנאמנות אגח ז'); D = השווי הבטוחתי של המניות המשועבדות, כהגדרתו בשטר הנאמנות אגח ז';

² ביום 15 במאי 2022 עדכנה החברה את הרכב הבטוחות העומדות לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') של החברה, באופן שרשמה שעבוד יחיד וקבוע בדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על מניות אפי נכסים, וזאת חלקי השעבודים על מניות ביג USA והלוואות הבעלים. שינוי הרכב הבטוחות כאמור שינה את יחס ההלוואה לבטוחה ל-60%. לפרטים נוספים ראה דיווח מידי של החברה מיום 15 במאי 2022 (אסמכתא: 2022-01-047574).

³ 'הון עצמי מתואם', משמעו - הון עצמי לפי כללים חשבונאיים מקובלים, בתוספת זכויות מיעוט, ובתוספת שטר הון והלוואות בעלים הנחותים לכל חוב אחר של החברה, והכל בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה

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

אגרות החוב	אמות המידה	תוצאות החישוב ליום 30 בספטמבר, 2022	תוצאות החישוב ליום 30 ביוני, 2022	תוצאות החישוב ליום 31 במרץ, 2022	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 = $(A-B)/(0.75 \times C + 0.65 \times D + 0.6 \times E)^5$	0.57	0.58	0.63	החברה עומדת באמות המידה
	2. החברה מתחייבת כי במשך תקופת הבדיקה, הונה העצמי המתואם של החברה, ⁶ על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, לא יפחת מ-1 מיליארד ש"ח.	9,723 ש"ח מיליון	9,675 ש"ח מיליון	8,746 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, ⁷ על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, לא יפחת מ-20%.	33%	33%	32%	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.	9,723 ש"ח מיליון	9,675 ש"ח מיליון	8,746 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%	33%	32%	החברה עומדת באמות המידה
	3. היחס בין החוב הפיננסי נטו של החברה לבין ה- NOI, כהגדרתם בשטר הנאמנות, לא יעלה על 14.	7.9	6.66	6.42	החברה עומדת באמות המידה
סדרה יא'	החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יא') –				

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

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

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

אגרות החוב	אמות המידה	תוצאות החישוב ליום 30 בספטמבר, 2022	תוצאות החישוב ליום 30 ביוני, 2022	תוצאות החישוב ליום 31 במרס, 2022	עמידה/אי עמידה
	1. א. החברה מתחייבת כי היחס המשוקלל יהא קטן מ-1 או שווה לו. היחב המשוקלל יחושב בהתאם לנוסחא הבאה: $(A-B)/(0.75 \times C + 0.65 \times D + 0.6 \times E)^8$ ב. יחס ההלוואה לבטוחה יהא קטן מ-1 או שווה לו. יחס הלוואה לבטוחה מחושב בהתאם לנוסחא הבאה: יחס הלוואה לבטוחה $= (A-B)/(0.8 \times C + 0.65 \times D + 0.6 \times E)$	0.71	0.71	0.72	החברה עומדת באמות המידה
	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.	9,723 ש"ח מיליון	9,675 ש"ח מיליון	8,746 ש"ח מיליון	החברה עומדת באמות המידה
	3. היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ-20%.	33%	33%	32%	החברה עומדת באמות המידה
סדרה יב'	החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יב')-				
	1. הונה העצמי המתואם של החברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ-2 מיליארד ש"ח.	9,723 ש"ח מיליון	9,675 ש"ח מיליון	8,746 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%	33%	32%	החברה עומדת באמות המידה
	3. היחס בין החוב הפיננסי נטו של החברה לבין ה-NOI, כהגדרתם בשטר הנאמנות, על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, של החברה, לא יעלה על 14.	7.9	6.66	6.42	החברה עומדת באמות המידה
סדרה יג'	החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יג')-				

⁸ A = יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה יא') שתהינה 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 בספטמבר, 2022	תוצאות החישוב ליום 30 ביוני, 2022	תוצאות החישוב ליום 31 במרץ, 2022	עמידה/אי עמידה
	יחס ההלוואה לבטוחה, אשר יחושב בהתאם לנוסחא כדלקמן יהא קטן מ-1 או שווה לו: ⁹ $\frac{A - B}{0.8 * C} \leq 1$	0.67	0.69	0.70	החברה עומדת באמות המידה
	הונה העצמי המתואם של החברה, כהגדרתו בשטר הנאמנות, לא יפחת מסך של 2 מיליארד ש"ח	9,723 ש"ח	9,675 ש"ח	8,746 ש"ח	החברה עומדת באמות המידה
	היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן של החברה, כהגדרתם בשטר הנאמנות, לא יפחת מ-20%	33%	33%	32%	החברה עומדת באמות המידה
	החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יד')-				
סדרה יד'	יחס ההלוואה לבטוחה, אשר יחושב בהתאם לנוסחא כדלקמן יהא קטן מ-1 או שווה לו: ¹⁰ $\frac{A - B0.8 * C}{A} \leq 1$	0.7	0.71	0.71	החברה עומדת באמות המידה
	הונה העצמי המתואם של החברה, כהגדרתו בשטר הנאמנות, לא יפחת מסך של 2.2 מיליארד ש"ח	9,723 ש"ח	9,675 ש"ח	8,746 ש"ח	החברה עומדת באמות המידה
	היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן של החברה, כהגדרתם בשטר הנאמנות, לא יפחת מ-20%	33%	33%	32%	החברה עומדת באמות המידה
	החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה טו')-				
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.	9,723 ש"ח	9,675 ש"ח	8,746 ש"ח	החברה עומדת באמות המידה

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

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

אגרות החוב	אמות המידה	תוצאות החישוב ליום 30 בספטמבר, 2022	תוצאות החישוב ליום 30 ביוני, 2022	תוצאות החישוב ליום 31 במרס, 2022	עמידה/אי עמידה
	2. היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ- 20%.	33%	33%	32%	החברה עומדת באמות המידה
	3. היחס בין החוב הפיננסי נטו של החברה לבין ה- NOI, כהגדרתם בשטר הנאמנות, על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, של החברה, לא יעלה על 14.	7.9	6.66	6.42	החברה עומדת באמות המידה
סדרה טז'	החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה טז')-				
	1. הונה העצמי המתואם של החברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ- 2.2 מיליארד ש"ח.	9,723 ש"ח מיליון	9,675 ש"ח מיליון	8,746 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%	33%	32%	החברה עומדת באמות המידה
	3. יחס ההלוואה לבטוחה, אשר יחושב בהתאם לנוסחה כדלקמן יהא קטן מ-1 או שווה ל-1: ¹¹ $\frac{A - B}{0.8 * C}$	0.79	0.83	0.86	החברה עומדת באמות המידה
סדרה יז'	החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יז')-				
	1. הונה העצמי המתואם של החברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ- 2.2 מיליארד ש"ח.	9,723 ש"ח מיליון	9,675 ש"ח מיליון	8,746 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%	33%	32%	החברה עומדת באמות המידה

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

אגרות החוב	אמות המידה	תוצאות החישוב ליום 30 בספטמבר, 2022	תוצאות החישוב ליום 30 ביוני, 2022	תוצאות החישוב ליום 31 במרץ, 2022	עמידה/אי עמידה
	3. יחס ההלוואה לבטוחה, אשר יחושב בהתאם לנוסחא כדלקמן יהא קטן מ-1 או שווה לו: ¹² $\frac{A - B}{0.8 * C}$	0.73	0.77	0.80	החברה עומדת באמות המידה
סדרה יח'	החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יח')-				
	1. הונה העצמי המתואם של החברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ- 3.3 מיליארד ש"ח.	9,723 מיליון ש"ח	9,675 מיליון ש"ח	8,746 מיליון ש"ח	החברה עומדת באמות המידה
	2. היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ- 20%.	33%	33%	32%	החברה עומדת באמות המידה
	3. היחס בין החוב הפיננסי נטו של החברה לבין ה- NOI, כהגדרתם בשטר הנאמנות, על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, של החברה, לא יעלה על 14.	7.99	6.79	6.54	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.	9,723 מיליון ש"ח	9,675 מיליון ש"ח	8,746 מיליון ש"ח	החברה עומדת באמות המידה
	2. היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ- 20%.	33%	33%	32%	החברה עומדת באמות המידה
	3. יחס ההלוואה לבטוחה, אשר יחושב בהתאם לנוסחא כדלקמן יהא קטן מ-1 או שווה לו: ¹³ $\frac{A - B}{0.8 * C}$	0.94	0.90	0.93	החברה עומדת באמות המידה

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

¹³ A = יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה יט) במועד הבדיקה, בתוספת ריבית, הפרשי הצמדה וריבית פיגורים, ככל שנצברו, עד למועד הבדיקה בהתאם לתנאי אגרות החוב (סדרה יט); 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 בספטמבר, 2022	תוצאות החישוב ליום 30 ביוני, 2022	תוצאות החישוב ליום 31 במרס, 2022	עמידה/אי עמידה
סדרה כ'	החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה כ')-				
	1. הונה העצמי המתואם של החברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ- 3.3 מיליארד ש"ח.	9,723 ש"ח מיליון	9,675 ש"ח מיליון	ל.ר	החברה עומדת באמות המידה
	2. היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ- 20%.	33%	33%	ל.ר	החברה עומדת באמות המידה
	3. היחס בין החוב הפיננסי נטו של החברה לבין ה- NOI, כהגדרתם בשטר הנאמנות, על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, של החברה, לא יעלה על 14.	7.99	6.79	ל.ר	החברה עומדת באמות המידה

חי גאליס
מנכ"ל

איתן בר זאב
יו"ר דירקטוריון

תאריך: 22 בנובמבר, 2022

ביג מרכזי קניות בע"מ

דוחות כספיים ביניים תמציתיים מאוחדים ליום 30 בספטמבר, 2022

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	<u>נושא</u>
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 וחברות מאוחדות (להלן - הקבוצה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2022, ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה 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-3.79% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2022 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-10.63% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופה של שלושה 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-1,226,932 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2022 ואשר חלקה של הקבוצה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ-82,641 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי 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 בספטמבר		
	2021	2022	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
1,601,134	1,268,649	1,880,067	<u>נכסים שוטפים</u>
174,937	109,739	156,965	מזומנים ושווי מזומנים
89,888	84,490	90,187	פקדונות
158,696	183,257	119,473	שוכרים
228,317	324,588	382,474	מלאי למגורים זמן קצר
2,252,972	1,970,723	2,629,166	חייבים ויתרות חובה
285,998	527,469	129,672	נכסים מוחזקים למכירה
2,538,970	2,498,192	2,758,838	
1,116,462	982,973	1,570,784	<u>נכסים לא שוטפים</u>
626,277	649,150	555,019	הלוואות וחייבים אחרים
2,593,182	2,686,107	3,039,660	מלאי קרקעות לזמן ארוך
16,262,046	16,489,358	17,031,644	השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
3,564,419	3,123,195	4,627,315	נדל"ן להשקעה
62,448	61,461	63,369	נדל"ן להשקעה בפיתוח
127,519	127,718	121,558	רכוש קבוע, נטו
9,222	17,196	11,141	נכסים בלתי מוחשיים ומוניטין
24,361,575	24,137,158	27,020,490	נכסי מיסים נידחים
26,900,545	26,635,350	29,779,328	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר		
2021	2021	2022	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
1,783,393	1,445,037	1,403,935	<u>התחייבויות שוטפות</u>
735,448	727,841	989,230	חלויות שוטפות, אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
184,956	111,188	412,659	חלויות שוטפות של אגרות חוב
208,356	317,301	207,615	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
2,912,153	2,601,367	3,013,439	זכאים ויתרות זכות
168,780	229,525	14,350	<u>התחייבויות המיוחסות לנכסים המוחזקים למכירה</u>
3,080,933	2,830,892	3,027,789	
4,054,556	4,597,557	4,713,601	<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
9,439,569	9,219,286	10,318,340	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
66,844	69,010	72,017	אגרות חוב
7,336	4,755	9,183	פקדונות משוכרים
42,091	42,214	37,911	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
96,186	109,382	242,289	התחייבות בגין חכירה
1,539,367	1,448,882	1,634,769	התחייבויות אחרות
15,245,949	15,491,086	17,028,110	מסים נדחים
137	137	193	<u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>
3,043,638	3,041,127	4,287,839	הון מניות
71,915	71,915	71,901	פרמיה על מניות
32,570	30,920	86,825	תקבולים על חשבון אופציות
(615,880)	(378,963)	(918,720)	קרן מעסקאות תשלום מבוסס מניות
(30,324)	(30,324)	(2,773)	קרן בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
9,330	9,330	9,330	קרן בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה
9,769	2,507	88,602	קרן הערכה מחדש בגין העברה מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה
4,124,268	3,644,651	4,898,465	קרן בגין עסקאות גידור
6,645,423	6,391,300	8,521,662	יתרת רווח
1,928,240	1,922,072	1,201,767	<u>זכויות שאינן מקנות שליטה</u>
8,573,663	8,313,372	9,723,429	<u>סה"כ הון</u>
26,900,545	26,635,350	29,779,328	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

22 בנובמבר, 2022

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

דוחות תמציתיים מאוחדים על רווח או הפסד ורווח (הפסד) כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2021	2022	2021	2022	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח נקי למניה)				
1,469,126	395,856	433,206	1,059,305	1,232,593	הכנסות מהשכרה, דמי ניהול ואחרות
394,364	107,873	139,456	278,212	360,270	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה
1,074,762	287,983	293,750	781,093	872,323	
224,462	46,848	33,527	208,322	60,210	הכנסות מעסקאות בנייה ומקרקעין
228,774	62,647	57,903	208,094	81,530	הוצאות בגין עסקאות בנייה ומקרקעין
(4,312)	(15,799)	(24,376)	228	(21,320)	
113,534	43,270	53,365	81,846	129,496	הכנסות מעבודות הקמה של פרויקטי BOT
112,169	42,885	53,141	80,828	129,147	הוצאות מעבודות הקמה של פרויקטי BOT
1,365	385	224	1,018	349	
1,071,815	272,569	269,598	782,339	851,352	רווח גולמי
363,077	39,382	60,905	135,375	186,889	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו עלייה (ירידה) בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
816,678	328,630	250,566	329,718	847,893	הוצאות מכירה ושיווק
47,548	13,108	13,708	34,011	36,590	הוצאות הנהלה וכלליות
145,784	36,222	79,567	104,079	161,181	פחת והפחתות
6,357	1,397	1,609	4,656	4,726	הוצאות (הכנסות) אחרות
(868)	(241)	194	7,165	(100,644)	רווח תפעולי
2,052,749	590,095	485,991	1,097,521	1,784,281	הוצאות מימון
700,983	162,100	221,833	423,410	679,081	הכנסות מימון
227,795	7,900	11,959	20,271	36,024	רווח לפני מסים על הכנסה
1,579,561	435,895	276,117	694,382	1,141,224	מסים על הכנסה
(236,542)	(86,153)	(38,602)	(69,015)	(183,453)	רווח נקי
1,343,019	349,742	237,515	625,367	957,771	רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):
					סכומים שישווגו מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים (נטו ממס)
(660,497)	(211,603)	(268,749)	(306,289)	62,548	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברות מאוחדות
(1,829)	(108)	(3,038)	(175)	(684)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברות כלולות
21,847	2,653	36,361	11,003	107,418	חלק החברה בקרן הון בגין עסקאות גידור של חברה כלולה
(640,479)	(209,058)	(235,426)	(295,461)	169,282	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
702,540	140,684	2,089	329,906	1,127,053	סה"כ רווח כולל

דוחות תמציתיים מאוחדים על רווח או הפסד ורווח (הפסד) כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2021	2022	2021	2022	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח נקי למניה)				
1,048,313	251,162	212,345	468,696	774,197	רווח נקי (הפסד) מיוחס ל: בעלי מניות החברה
294,706	98,580	25,170	156,671	183,574	זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>1,343,019</u>	<u>349,742</u>	<u>237,515</u>	<u>625,367</u>	<u>957,771</u>	
618,296	114,541	9,346	268,334	859,429	סה"כ רווח (הפסד) כולל מיוחס ל: בעלי מניות החברה
84,244	26,143	(7,257)	61,572	267,624	זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>702,540</u>	<u>140,684</u>	<u>2,089</u>	<u>329,906</u>	<u>1,127,053</u>	
					<u>רווח נקי למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)</u>
<u>52.07</u>	<u>11.96</u>	<u>9.05</u>	<u>23.68</u>	<u>35.59</u>	רווח נקי בסיסי
<u>51.30</u>	<u>11.73</u>	<u>8.92</u>	<u>23.41</u>	<u>34.84</u>	רווח נקי מדולל

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה

הון מניות	תקבולים על חשבון אופציות למניות	פרמיה על מניות	קרן בגין עסקאות גידור	קרן 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 שליטה	יתרת רווח	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
בלתי מבוקר											
אלפי ש"ח											
137	71,915	3,043,638	9,769	9,330	32,570	(615,880)	(30,324)	4,124,268	6,645,423	1,928,240	8,573,663
-	-	-	-	-	-	-	-	774,197	774,197	183,574	957,771
-	-	-	78,833	-	-	-	-	-	78,833	28,585	107,418
-	-	-	-	-	-	(684)	-	-	(684)	-	(684)
-	-	-	-	-	-	7,083	-	-	7,083	55,465	62,548
-	-	-	78,833	-	-	6,399	-	774,197	859,429	267,624	1,127,053
-	-	-	-	-	56,098	-	-	-	56,098	8,279	64,377
56	(14)	1,244,201	-	-	(1,843)	-	-	-	1,242,400	-	1,242,400
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(13,328)	(13,328)
-	-	-	-	-	-	(309,239)	27,551	-	(281,688)	(1,077,659)	(1,359,347)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	88,611	88,611
193	71,901	4,287,839	88,602	9,330	86,825	(918,720)	(2,773)	4,898,465	8,521,662	1,201,767	9,723,429

יתרה ליום 1 בינואר, 2022 (מבוקר)

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

רווח מעסקאות גידור תזרים מזומנים
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברה כלולה
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

הזרמת הון מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 30 בספטמבר, 2022

(* מייצג סכום הנמוך מאלף ש"ח

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה											
הון מניות	תקבולים על חשבון אופציות למניות	פרמיה על מניות	קרן בגין עסקאות גידור	קרן 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											
70	5,549	878,880	(7,664)	9,330	27,740	(195,402)	(4,933)	3,275,955	3,989,525	390,706	4,380,231
-	-	-	-	-	-	-	-	468,696	468,696	156,671	625,367
-	-	-	7,282	-	-	-	-	-	7,282	3,721	11,003
-	-	-	-	-	-	(175)	-	-	(175)	-	(175)
-	-	-	-	-	-	(207,469)	-	-	(207,469)	(98,820)	(306,289)
-	-	-	7,282	-	-	(207,644)	-	468,696	268,334	61,572	329,906
-	-	-	-	-	15,376	-	-	-	15,376	3,033	18,409
67	66,366	2,162,247	-	-	(12,196)	-	-	-	2,216,484	-	2,216,484
-	-	-	-	-	-	-	-	(100,000)	(100,000)	-	(100,000)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(10,505)	(10,505)
-	-	-	2,889	-	-	24,083	-	-	26,972	-	26,972
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(9,423)	(9,423)
-	-	-	-	-	-	-	(25,391)	-	(25,391)	(116,510)	(141,901)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,603,199	1,603,199
137	71,915	3,041,127	2,507	9,330	30,920	(378,963)	(30,324)	3,644,651	6,391,300	1,922,072	8,313,372

יתרה ליום 1 בינואר, 2021 (מבוקר)
 סה"כ רווח נקי
 רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס):
 הפסד מעסקאות גידור תזרים מזומנים
 התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברה כלולה
 התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
 סה"כ רווח כולל (הפסד)
 עלות תשלום מבוסס מניות
 הנפקת הון מניות ואופציות למניות (בניכוי הוצאות הנפקה)
 דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
 דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
 מימוש קרן הון מחברה כלולה במסגרת כניסה לאיחוד
 קרן הון בגין הלוואות מזכויות שאינן מקנות שליטה
 רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה
 זכויות שאינן מקנות שליטה שנוצרו בחברות שאוחדו לראשונה
 יתרה ליום 30 בספטמבר, 2021

הבאורים 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 משלום 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											
137	71,901	3,044,721	57,600	9,330	45,456	(417,242)	(54,288)	4,686,120	7,443,735	2,231,135	9,674,870
-	-	-	-	-	-	-	-	212,345	212,345	25,170	237,515
-	-	-	31,002	-	-	-	-	-	31,002	5,359	36,361
-	-	-	-	-	-	(3,038)	-	-	(3,038)	-	(3,038)
-	-	-	-	-	-	(230,963)	-	-	(230,963)	(37,786)	(268,749)
-	-	-	31,002	-	-	(234,001)	-	212,345	9,346	(7,257)	2,089
-	-	-	-	-	42,247	-	-	-	42,247	6,206	48,453
56	-	1,243,118	-	-	(878)	-	-	-	1,242,296	-	1,242,296
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,008)	(1,008)
-	-	-	-	-	-	(267,477)	51,515	-	(215,962)	(1,027,309)	(1,243,271)
193	71,901	4,287,839	88,602	9,330	86,825	(918,720)	(2,773)	4,898,465	8,521,662	1,201,767	9,723,429

יתרה ליום 1 ביולי, 2022

סה"כ רווח נקי

רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס):

הפסד מעסקאות גידור תזרים מזומנים

התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברה כלולה

התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ

סה"כ רווח כולל (הפסד)

עלות משלום 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 בספטמבר, 2022

ביג מרכזי קניות בע"מ

הבאורים 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 עסקאות גידור	קרן בגין העברה מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה	קרן הערכה מחדש בגין קרן בגין עסקאות גידור	קרן התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	יתרת רווח	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון	
בלתי מבוקר											
אלפי ש"ח											
133	71,915	2,742,716	9,330	740	(240,575)	27,604	3,493,489	6,101,565	1,989,677	8,091,242	יתרה ליום 1 ביולי, 2021
-	-	-	-	-	-	-	251,162	251,162	98,580	349,742	סה"כ רווח נקי
-	-	-	-	1,767	-	-	-	1,767	886	2,653	רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס): הפסד מעסקאות גידור תזרים מזומנים
-	-	-	-	-	(108)	-	-	(108)	-	(108)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברה כלולה
-	-	-	-	-	(138,280)	-	-	(138,280)	(73,323)	(211,603)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
-	-	-	-	1,767	(138,388)	-	251,162	114,541	26,143	140,684	סה"כ רווח כולל
-	-	-	-	-	-	4,946	-	4,946	878	5,824	עלות תשלום מבוסס מניות
4	-	298,411	-	-	-	(1,630)	-	296,785	-	296,785	הנפקת הון מניות ואופציות למניות (בניכוי הוצאות הנפקה)
-	-	-	-	-	-	-	(100,000)	(100,000)	-	(100,000)	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2)	(2)	קרן הון בגין הלוואות מזכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	-	-	-	(26,537)	-	-	(26,537)	(94,624)	(121,161)	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה
137	71,915	3,041,127	9,330	2,507	(378,963)	30,920	3,644,651	6,391,300	1,922,072	8,313,372	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2021

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה												
הון מניות	תקבולים על חשבון אופציות למניות	פרמיה על מניות	קרן בגין עסקאות גידור	קרן הערכה מחדש בגין העברה מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה	קרן התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	קרן התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	יתרת רווח	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
בלתי מבוקר												
אלפי ש"ח												
70	5,549	878,880	(7,664)	9,330	27,740	(195,402)	(4,933)	3,275,955	3,989,525	390,706	4,380,231	
-	-	-	-	-	-	-	-	1,048,313	1,048,313	294,706	1,343,019	
-	-	-	14,544	-	-	-	-	-	-	7,303	21,847	
-	-	-	-	-	-	(442,732)	-	-	(442,732)	(217,765)	(660,497)	
-	-	-	-	-	-	(1,829)	-	-	(1,829)	-	(1,829)	
-	-	-	14,544	-	-	(444,561)	-	1,048,313	618,296	84,244	702,540	
-	-	-	-	-	19,536	-	-	-	19,536	3,463	22,999	
67	66,366	2,164,758	-	-	(14,706)	-	-	-	2,216,485	-	2,216,485	
-	-	-	-	-	-	-	-	(200,000)	(200,000)	-	(200,000)	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(32,481)	(32,481)	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,042	5,042	
-	-	-	-	-	24,083	-	-	-	26,972	-	26,972	
-	-	-	-	-	-	-	-	(25,391)	(25,391)	(125,933)	(151,324)	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,603,199	1,603,199	
137	71,915	3,043,638	9,769	9,330	32,570	(615,880)	(30,324)	4,124,268	6,645,423	1,928,240	8,573,663	

יתרה ליום 1 בינואר, 2021 (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 חברה כלולה
 סה"כ רווח כולל
 עלות תשלום מבוסס מניות
 הנפקת הון מניות ואופציות למניות (בניכוי הוצאות הנפקה)
 דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
 דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
 הנפקת הון לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה מימוש קרן הון מחברה כלולה במסגרת כניסה לאיחוד
 רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה
 זכויות שאינן מקנות שליטה שנוצרו בחברות שאוחדו לראשונה
 יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		אלפי ש"ח
	2021	2022	2021	2022	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
1,343,019	349,742	237,515	625,367	957,771	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
					רווח נקי
					התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
					התאמות לסעיפי רווח והפסד:
236,542	86,153	38,602	69,015	183,453	מסים על הכנסה
311,190	88,254	96,456	272,005	346,889	הוצאות ריבית, נטו
(2,541)	(1,761)	1,536	(3,815)	(6,426)	שערוך פקדונות וניירות ערך
22,999	5,824	48,453	18,409	64,377	עלות תשלום מבוסס מניות
(363,077)	(39,382)	(60,905)	(135,375)	(186,889)	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
(118)	11	14	14	3	שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
10,357	2,453	2,547	7,735	7,439	פחת והפחתות
(816,678)	(328,630)	(250,566)	(329,718)	(847,893)	ירידה (עלייה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח
(103)	(1,457)	437	(54)	443	השפעת מיצוע הכנסות
113,000	38,579	72,295	102,751	276,865	שערוך הלוואות שניתנו, התחייבויות לתאגידים בנקאיים, אגרות חוב ואחרים
83,867	29,466	29,383	23,901	(11,937)	שינוי ביתרות בינחברתיות ושערוך הלוואות לחברות מוחזקות
(1,573)	(18)	197	(1,818)	2,043	שערוך התחייבויות אחרות
279	118	111	326	591	שחיקה של חכירה
(10,408)	-	-	2,264	(87,377)	רווח מרכישת חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
16,550	15,631	31,431	15,631	31,431	הפסד מירידת ערך מלאי בנינים ומרקעין
(399,714)	(104,759)	9,991	41,271	(226,988)	שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
2,406	(3,578)	(4,989)	11,287	(225)	ירידה (עלייה) בשוכרים
(60,706)	(5,423)	19,228	(42,950)	(32,084)	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
(48,857)	(16,213)	(39,772)	(37,326)	(81,698)	שינוי במלאי מרקעין
228,411	46,916	6,330	214,688	(11,194)	שינוי במלאי בניינים למכירה
6,575	(9,882)	28,706	(5,229)	76,711	עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
(38,784)	(3,831)	71,298	(4,493)	214,965	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
89,045	7,989	80,801	135,977	166,475	מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה עבור:
(361,562)	(75,787)	(82,635)	(260,938)	(264,145)	ריבית ששולמה
4,963	1,835	2,845	2,901	3,799	ריבית שהתקבלה
(74,889)	(11,667)	(9,831)	(47,938)	(45,313)	מסים ששולמו
3,318	421	2	3,318	4,134	מסים שהתקבלו
(428,170)	(85,198)	(89,619)	(302,657)	(301,525)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
604,180	167,774	238,688	499,958	595,733	

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
	2021	2022	2021	2022
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			
	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה			
	מימוש (השקעה) בפקדונות לזמן קצר בתאגידים בנקאיים, נטו			
(20,672)	11,120	(14,057)	50,465	12,893
(7,053)	(545)	(2,891)	(3,162)	(6,982)
	השקעה ברכוש קבוע, נטו			
	(מתן) פרעון הלוואות לחברות אשר מטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו			
(13,134)	(45,315)	(78,829)	(154,002)	(107,884)
(86,690)	(24,979)	(6,824)	(79,160)	(80,850)
	השקעה בפקדונות לזמן ארוך, נטו			
	רכישת/ מיזוג חברות ושותפויות שאוחדו לראשונה (א)			
470,375	-	-	470,375	-
	דיבידנדים מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני			
354,728	5,743	22,228	200,113	99,960
(926,748)	(326,174)	(280,745)	(594,335)	(847,657)
	השקעה בנדל"ן להשקעה בפיתוח ובמלאי קרקעות			
25,757	8,200	(2,602)	4,539	(80,646)
	מימוש עסקאות הגנה, נטו			
(304,773)	(296,757)	(50,830)	(302,358)	(126,364)
	מסים בגין נדל"ן להשקעה			
(104,372)	(25,332)	(43,753)	(59,995)	(116,383)
	השקעה בנכסים בלתי מוחשיים ונכסי BOT			
100,425	19,364	3,135	28,194	4,517
	תקבולים בגין הסכם זיכיון לזמן ארוך			
(58,710)	(11,453)	(52,739)	(40,879)	(154,553)
	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך			
222,155	80,775	7,178	95,176	255,446
	פרעון הלוואות לזמן ארוך			
	השקעה בחברות אשר מטופלות לפי שיטת השווי המאזני			
(9,333)	-	-	(5,358)	(205,008)
	מימוש נדל"ן להשקעה			
343,062	13,121	-	126,584	755,088
	השקעה בנדל"ן להשקעה			
(1,169,046)	(564,032)	(97,655)	(1,094,704)	(557,994)
	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה			
(1,184,029)	(1,156,264)	(598,384)	(1,358,507)	(1,156,417)
	תזרימי מזומנים מפעילות מימון			
	תשלום בגין חכירה			
(5,988)	(1,879)	(1,984)	(4,501)	(4,977)
	הנפקת מניות ואופציות			
429,932	296,785	36	429,931	140
	פרעון אגרות חוב			
(787,100)	(239,543)	(249,475)	(698,984)	(857,216)
	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה			
(200,000)	(100,000)	-	(100,000)	-
	הנפקת הון לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה			
5,042	-	-	-	88,611
	הלוואות מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני			
18,311	1,541	877	5,421	4,832
	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים			
808,598	423,931	431,441	697,408	1,126,504
	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים			
(1,150,586)	(158,907)	(294,790)	(957,936)	(1,061,516)
	קבלה (פרעון) אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו			
305,151	89,706	54,535	245,472	10,863
	פקדונות משוכרים, נטו			
(1,529)	415	480	182	(218)
	רכישת חלק מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה			
(129,435)	(121,161)	-	(129,435)	(116,076)
	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)			
2,686,785	744,841	328,863	2,379,654	1,604,000
	דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה			
(32,481)	-	(1,008)	(10,174)	(12,666)
	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון			
1,946,700	935,729	268,975	1,857,038	782,281

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2021	2022	2021	2022	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
(51,518)	(13,595)	(15,651)	(15,641)	57,336	<u>הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים</u>
1,315,333	(66,356)	(106,372)	982,848	278,933	<u>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
285,801	1,335,005	1,986,439	285,801	1,601,134	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
<u>1,601,134</u>	<u>1,268,649</u>	<u>1,880,067</u>	<u>1,268,649</u>	<u>1,880,067</u>	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>
(א) רכישת/ מיזוג חברות ושותפויות שאוחדו לראשונה					
נכסים והתחייבויות ליום הרכישה:					
(30,325)	-	-	(30,325)	-	הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
571,464	-	-	571,464	-	פקדון לזמן ארוך
13,972	-	-	13,972	-	רכוש קבוע
8,966,593	-	-	8,966,593	-	נדל"ן להשקעה
1,350,734	-	-	1,350,734	-	נדל"ן להשקעה בפיתוח
670,507	-	-	670,507	-	מלאי מקרקעין לזמן ארוך
(2,363,348)	-	-	(2,363,348)	-	השקעות והלוואות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
111,040	-	-	111,040	-	מוניטין
(4,378,830)	-	-	(4,378,830)	-	התחייבויות לא שוטפות
(653,161)	-	-	(653,161)	-	מסים נדחים
(83,294)	-	-	(83,294)	-	התחייבויות אחרות
(3,012,996)	-	-	(3,012,996)	-	תמורה מותנית
<u>(1,632,731)</u>	-	-	<u>(1,632,731)</u>	-	זכויות מיעוט
<u>(470,375)</u>	-	-	<u>(470,375)</u>	-	
(ב) פעילות מהותית שלא במזומן					
1,690,258	-	1,242,400	1,690,258	1,242,400	רכישת מניות חברה מאוחרת כנגד הנפקת הון מניות ואופציות
96,296	-	(215,962)	96,296	(215,962)	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה כנגד הנפקת מניות

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

- א. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 בספטמבר, 2022 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2021 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים).
- ב. לתאריך הדיווח לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ-269 מיליון ש"ח וגרעון בהון חוזר בדוחות סולו בסך של כ-674 מיליון ש"ח. עיקר הגרעון מקורו בהון החוזר של חברת הבת אפי נכסים בסכום של כ-306 מיליון ש"ח כאשר גרעון זה ימומן ממקורותיה העצמאיים של אפי נכסים. יתרת הגרעון מקורו בסיווג חלויות שוטפות בסך של כ-247 מיליון ש"ח וכ-114 מיליון ש"ח, בגין אגרות חוב סדרות ז' ו-ו' אשר עתידות להיפרע בחודשים מאי ויולי 2023, בהתאמה ובהלוואה בסך של כ-155 מיליון ש"ח שהועמדה לחברה, וחודשה בחודש אוקטובר, 2022 לשנה נוספת.
- (א) לתאריך הדיווח, לחברה (ללא אפי נכסים) נכסים פנויים משעבוד בשווי כולל של כ-3,555 מיליון ש"ח (מתוכם כ-2,991 מיליון ש"ח נכסים מניבים). החברה מעריכה כי תוכל לגייס חוב כנגד שיעבוד נכסים אלו, ככל שתידרש.
- (ב) גוף מוסדי העמיד לחברה מסגרת אשראי, עד לחודש יוני 2024, בסכום של כ-600 מיליון ש"ח, כנגד שעבוד חלק ממניות אפי נכסים אשר בבעלות החברה. נכון ליום 30 בספטמבר, 2022 כל מסגרת האשראי פנויה.
- (ג) בנוסף למניות ששוועבדו לטובת קו האשראי ולטובת מחזיקי אג"ח סדרה ז', לחברה החזקה נוספת בכ-9 מיליון מניות סחירות של אפי נכסים בע"מ בשווי של כ-1,146 מיליון ש"ח (בהתאם למחיר בבורסה נכון ליום 30 בספטמבר, 2022). להערכת החברה ככל שתידרש ניתן יהיה לקבל מימון גם כנגד מניות אלו.
- (ד) לחברה צפוי תזרים חיובי משמעותי מתמשך מפעילות שוטפת, אשר משמש למימון פעילות החברה.
- להערכת הנהלת החברה, יתרת הנכסים המניבים הפנויים, היכולת למחזר את החוב בגין ההלוואות שסווגו לזמן קצר, קווי האשראי כאמור, ובתוספת תזרים מזומנים חיובי משמעותי מתמשך מפעילות שוטפת, יאפשרו לחברה לעמוד בפרעון התחייבויותיה השוטפות.
- ג. בהתאם להחלטה אסטרטגית של דירקטוריון החברה למימוש כלל הפעילות של החברה בארצות הברית, הנהלת חברת הבת, ביג יו.אס.אי, נוקטת בפעולות הנדרשות לביצוע ההחלטה כאמור. נכון למועד הדיווח החברה מימשה 23 נכסים מתוך 28 נכסים שהחזיקה במועד ההחלטה ובנוסף התקשרה בהסכמים מחייבים בגין שלושה נכסים נוספים. בכל עת הנהלה בוחנת את כדאיות ההצעות שהתקבלו. בחינת ההצעות, ככל שתמצאנה מתאימות, כרוכה בתהליך ארוך ומתמשך הן מבחינת החברה והן מבחינת הרוכש, הכולל תהליך בדיקת נאותות, קבלת אישור מהבנקים המלווים להסבת ההלוואות המיוחסות לנכסים לטובת הרוכש וכן ניהול משא ומתן.

באור 1: - כללי (המשך)

לאור פרק הזמן הנדרש ומורכבות התהליך קיימת אי ודאות משמעותית באשר להשלמת המכירה של הנכסים. כאשר הנהלת החברה צופה בסבירות גבוהה שהנכס יימכר בתקופה של שנה, אזי הנכס מסווג בדוח על המצב הכספי של החברה כנכס מוחזק למכירה בהתאם לתקן דיווח כספי בינלאומי מס' 5, "נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה ופעילויות שהופסקו.

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 ומיידים), התש"ל-1970.

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

ב. יישום לראשונה של תיקונים לתקני חשבונאות קיימים

1. תיקון ל- IAS 37, הפרשות, התחייבויות תלויות ונכסים תלויים

במאי 2020, פרסם ה-IASB תיקון ל-IAS 37 בדבר עלויות שעל החברה לכלול בעת הערכה האם חוזה הוא חוזה מכביד (להלן - התיקון).

בהתאם לתיקון, יש לכלול בבחינה זו עלויות המתייחסות במישרין לחוזה, כאשר עלויות המתייחסות במישרין לחוזה כוללות הן עלויות תוספתיות (כגון חומרי גלם ושעות עבודה ישירות) והן הקצאת עלויות אחרות הקשורות במישרין למילוי החוזה (כגון הפחתת רכוש קבוע וציוד המשמשים למילוי החוזה).

התיקון יושם לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 לינואר 2022. התיקון חל על חוזים אשר כל ההתחייבויות בגינם טרם מולאו ליום 1 בינואר 2022. בעת יישום התיקון, לא נדרש להציג מחדש מספרי השוואה, אלא להתאים את יתרת הפתיחה של העודפים במועד היישום לראשונה, בגובה ההשפעה המצטברת של התיקון.

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

2. תיקון ל- IFRS 3, צירופי עסקים

בחודש מאי 2020, פרסם ה-IASB תיקון לתקן דיווח כספי בינלאומי 3, צירופי עסקים, בהתייחס למסגרת המושגית. התיקון נועד להחליף התייחסות למסגרת להכנת דוחות כספיים ולהצגתם, בהתייחסות למסגרת המושגית לדיווח כספי שפורסמה במרס, 2018 מבלי לשנות משמעותית את דרישותיה.

התיקון הוסיף חריג לעיקרון ההכרה בהתחייבות בהתאם ל- IFRS 3 כדי להימנע ממצבים של הכרה ברווחים או הפסדים מייד לאחר צירוף העסקים ('day 2 gain or loss') הנובעים מהתחייבויות והתחייבויות תלויות שהיו נכנסות לתחולת IAS 37 או IFRIC 21, במידה והיו מוכרות בנפרד. בהתאם לחריג, הרוכש יישם את הוראות IAS 37 או IFRIC 21, לפי העניין, על מנת לקבוע אם במועד הרכישה קיימת מחויבות בהווה כתוצאה מאירוע העבר, או אם האירוע המחייב אשר יוצר התחייבות לשלם את ההיטל התרחש עד למועד הרכישה, בהתאמה, ולא בהתאם להגדרת התחייבות במסגרת המושגית. התיקון גם מבהיר שנכסים תלויים לא יוכרו במועד צירוף העסקים.

התיקון יושם באופן פרוספקטיבי לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2022.

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

3. פרויקט השיפורים בתקינה הבינלאומית לשנים 2018-2020

בחודש מאי 2020 פרסם ה- IASB תיקונים מסוימים במסגרת פרויקט השיפורים מחזור 2018-2020, כאשר התיקון העיקרי מתייחס ל- IFRS 9.

התיקון ל- IFRS 9 מבהיר אילו עמלות על החברה לכלול כאשר היא מבצעת את מבחן "10 האחוזים" בהתאם לסעיף ב.3.3.6 ב-IFRS 9, לצורך בחינה האם תנאים של מכשיר חוב שתוקן או הוחלף שונים באופן מהותי ממכשיר החוב המקורי.

בהתאם לתיקון, בקביעת עמלות ששולמו בניכוי עמלות שהתקבלו, לווה כולל בתזרימי המזומנים רק עמלות ששולמו או התקבלו בין הלווה לבין המלווה, לרבות עמלות ששולמו או התקבלו על ידי הלווה או המלווה לטובת האחר.

התיקון יושם לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2022. התיקון מיושם לגבי התחייבויות פיננסיות שתוקנו או שהוחלפו החל מהשנה בה התיקון לתקן מיושם לראשונה, קרי החל מיום 1 בינואר, 2022.

באור 3-- אירועים מהותיים בתקופת הדיווח

א. ביום 2 בפברואר 2022, הודיעה אפי נכסים בע"מ, חברת הבת אשר החברה הינה בעלת השליטה בה (בשיעור של כ- 63.8% מהון המניות המונפק של אפי נכון לאותו מועד ו-85.26% נכון למועד הפרסום), על כוונה לגייס הון באמצעות הנפקת מניות בסך כולל של כ-315 מיליון ש"ח.

ביום 7 בפברואר 2022 התקיים המכרז הציבורי. במסגרת ההנפקה רכשה החברה 1,460,500 מניות של אפי בתמורה לכ-277 מיליון ש"ח. תמורת חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה בהנפקה הסתכם לכ-38 מיליון ש"ח. ביום 8 בפברואר, 2022 רכשה החברה בשתי עסקאות מחוץ לבורסה 600,000 מניות של חברת הבת אפי נכסים, בתמורה לכ-114 מיליון ש"ח.

ביום 19 ביולי, 2022 פרסמה החברה הצעת רכש בדרך של רכש חליפין עד למלוא מניות אפי נכסים בע"מ ביחס של 0.38 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח של החברה לכל מניה של אפי נכסים. ביום 2 באוגוסט, 2022 התקבלה בחברה הודעת קיבול מהניצעים של כ-7,326 אלפי מניות אפי נכסים בשיעור המהווה 19.3% מהון המניות, כך שלאחר הרכישה החברה מחזיקה בכ-85.26% מהון המניות של אפי נכסים. החברה הנפיקה לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה מניות של החברה בסך של כ-1.2 מיליארד ש"ח. ההפרש בסך של כ-51 מיליוני ש"ח בין שווי המניות שהונפקו לבין היתרה בדוחות הכספיים של הזכויות שנרכשו נזקף לקרן בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה. כמו כן, במועד רכישת הזכויות הנוספות, ביצעה החברה הקצאה מחדש של סכומים שהוכרו בקרנות הון בגין החברה הנרכשת בסך של כ-267 מיליוני ש"ח.

ב. ביום 1 במרס, 2022 החליט דירקטוריון החברה על ביצוע פדיון מוקדם מלא של אגרות חוב (סדרה י') של החברה, בהתאם להוראות המפורטות בשטר הנאמנות שנחתם בין החברה לבין הנאמן. אגרות החוב נפרעו ביום 21 במרס, 2022. עם ביצוע הפדיון המוקדם, פרעה החברה את מלוא התחייבויותיה למחזיקי אגרות החוב והן נמחקו מהמסחר בבורסה.

ג. ביום 27 במרס 2022, אישר דירקטוריון החברה, הענקה של 490,609 אופציות לעובדיה ונושאי משרה בחברה ("הניצעים") אשר הוקצו ביום 20 באפריל, 2022.

להלן ההנחות שהיוו בסיס בחישוב השווי ההוגן של כל אופציה לפי המודל הבינומי:

- מחיר המימוש המקורי - 485.19 ש"ח.
- שיעור הריבית חסרת הסיכון - 2.2%.
- סטיית תקן - 29.76%
- שיעור עזיבה - 4.1%
- מקדם מימוש מוקדם - 1.9.

ביום 21 ביולי 2022, אישר דירקטוריון החברה, בהמלצת ועדת התגמול של החברה עדכון מחיר המימוש של האופציות שהוענקו בחודש מרס, 2022 אשר יבוצע בדרך של ביטול הענקה המקורית מחודש מרס 2022 והקצאה מחדש של 489,859 אופציות.

להלן ההנחות שהיוו בסיס בחישוב השווי ההוגן של כל אופציה מעודכנת לפי המודל הבינומי:

- מחיר המימוש המעודכן - 416.78 ש"ח.
- שיעור הריבית חסרת הסיכון - 2.4%.
- סטיית תקן - 30.26%
- שיעור עזיבה - 4.1%
- מקדם מימוש מוקדם - 1.9.
- השווי הכולל של האופציות המוענקות מסתכם לכ-59,529 אלפי ש"ח.

באור 3--: אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

1/3 מהאופציות תהיינה ניתנות למימוש לאחר חלוף שנתיים ממועד ההקצאה שלהן ("מנת האופציות הראשונה"); 1/3 מהאופציות תהיינה ניתנות למימוש לאחר חלוף שלוש שנים ממועד ההקצאה שלהן ("מנת האופציות השנייה"); ו-1/3 מהאופציות תהיינה ניתנות למימוש לאחר חלוף ארבע שנים ממועד ההקצאה שלהן ("מנת האופציות השלישית").

מנת האופציות הראשונה תהיה ניתנת למימוש החל מחלוף שנתיים ממועד ההקצאה ועד לחלוף חמש שנים ממועד ההקצאה; מנת האופציות השנייה תהיה ניתנת למימוש החל מחלוף שלוש שנים ממועד ההקצאה ועד לחלוף חמש שנים ממועד ההקצאה; ומנת האופציות השלישית תהיה ניתנת למימוש החל מחלוף ארבע שנים ממועד ההקצאה ועד לחלוף חמש שנים ממועד ההקצאה.

ד. ביום 29 במרס, 2022, החברה תיקנה את שטר הנאמנות בגין אגרות חוב (סדרה ז') כך שהחברה תוכל לשעבד חלק מאחזקותיה במניות אפי נכסים בע"מ לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') חלף השעבוד הקיים על מניות ביג יו.אס.איי והלוואת הבעלים שהועמדה על ידי החברה לביג יו.אס.איי. החברה ביצעה את החלפת השעבוד בפועל, שחררה את מניות ביג יו.אס.איי והלוואת הבעלים ושעבדה מנגד כ-4.5 מיליון מניות אפי נכסים. בנוסף, במסגרת הרחבת אגרות החוב (סדרה ז') שיעבדה החברה 3.5 מיליון מניות אפי נכסים נוספות לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז'). לאחר תאריך המאזן החברה שיעבדה 6.2 מיליון מניות אפי נכסים נוספות לטובת מחזיקי אג"ח סדרה ז'.

ה. ביום 23 בפברואר 2022 חברה בת של אפי נכסים, אפי אירופה, התקשרה בהסכם מחייב עם חברה המאוגדת בהולנד, לפיו אפי אירופה תרכוש 100% ממניותיה של חברה המאוגדת בפולין שבבעלותה 70% מן הזכויות בתאגיד המחזיק בזכויות חכירה במקרקעין בשטח כולל של כ-65 אלפי מ"ר במרכז ורשה, פולין (להלן: "חברת הנכס"), בו מתוכננת הקמתם של נכסים בייעודים שונים - מתחמי משרדים, שטחי מסחר ובנייני מגורים להשכרה ומתחמי דירות למכירה. שווי המקרקעין (100%) לצורך חישוב התמורה נשוא הסכם רכישת המניות נקבע על סך של כ-181 מיליון אירו. בהתאם לכך, תשלם אפי אירופה סך של כ-127 מיליון אירו (בכפוף להתאמות תמורה מקובלות וכן התאמות מחיר בהתאם לזכויות הבניה במקרקעין, כפי שיהיו בפועל).

ביום 8 ביוני השלימה אפי אירופה את העסקה כאמור. בנוסף, התקשרה אפי אירופה והשותפה המחזיקה ב-30% מהזכויות הנותרות בחברת הנכס במספר הסכמים נוספים המסדירים את מערכת היחסים ביניהן כבעלות זכויות בחברת הנכס ואת הקמתו וניהולו של הפרויקט והנכסים שיוקמו וכן בהסכם מכר מקדמי בנוגע לחלוקה עתידית של המקרקעין. בהתאם להסכם האמור סכום של כ-73 מיליון אירו שולם למוכר במועד השלמת העסקה. יתרת התמורה בסך של כ-54 מיליון אירו תשולם על פי אבני דרך שנקבעו בין הצדדים.

ו. ביום 10 במרס 2022, במסגרת הקמת Landmark TLV (להלן: "הפרויקט"), חברת הבת, אפי נכסים ותאגיד בנקאי בישראל התקשרו בהסכם מסגרת להעמדת אשראי של עד 747 מיליון ש"ח (להלן: "מסגרת האשראי"), למימון חלקה של חברת הבת בהקמת שלב א' בפרויקט (להלן: "הסכם האשראי"). בהתאם למסגרת האשראי ובאמצעות ניצול מסגרת האשראי פרעה חברת הבת את יתרת האשראי הקיים למימון חלקה בהקמת החניון בפרויקט בסך של כ-86 מיליון ש"ח וכן פרעה סך של כ-74 מיליון ש"ח מתוך סכום האשראי שהועמד למימון רכישת הקרקע בפרויקט. מסגרת האשראי בסך של עד 747 מיליון ש"ח תהיה ניתנת לניצול עד ליום 30 ביוני 2026. כל הלוואה שתועמד מכוחו של הסכם האשראי תפרע עד ליום 30 ביוני 2026, ותישא ריבית משתנה בשיעור שנתי של פריים + 0.3%. נכון ליום 30 ביוני 2022 הלוואות על בסיס מסגרת האשראי והלוואת הקרקע החדשה עמדו על סך של כ-378 מיליון ש"ח ו-87 מיליון ש"ח, בהתאמה.

ז. ביום 1 במאי, 2022 הנפיקה החברה לציבור 594,835 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב סדרה כ' (סדרה חדשה). התמורה ברוטו הכוללת שקיבלה החברה בגין אגרות החוב הסתכמה ב-594,835 אלפי ש"ח, בשיעור ריבית שנתי נקובה של 1.87%.

באור 3: אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

- ח. בהמשך לביאור 19' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה, בתביעה של החברה כנגד די אנד איי 2 בע"מ; דאהרי כידן; אדיב ירון וחברת ישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ, לאחר שהחברה הגישה בר"ע לבית המשפט העליון, הגיעו הצדדים להסכם פשרה בתיק, לפיו הנתבעים ישלמו לחברה סכום של 40 מיליון ש"ח. פסק הדין ניתן ביום 25 במאי, 2022. ביום 21 ביולי, 2022 שילמו הנתבעים את הסכום שנקבע בהסכם הפשרה כאמור.
- ט. ביום 22 במאי, השלימה חברה בת של החברה, CEE-BIG B.V (המוחזקת על ידי החברה בשיעור של כ-95%) ("חברת הבת"), רכישת 100% מהון המניות של חברת מטרה אשר מחזיקה בקניון פעיל בעיר פודגורציה במונטנגרו. שווי הנכס (100%) לצורך חישוב התמורה נשוא הסכם רכישת המניות נקבע על 95 מיליון אירו.
- י. ביום 6 במרס 2022 התקשרה חברת הבת, אפי נכסים, בהסכם מכר בקשר עם אחזקותיה של החברה בחברת הפרויקט (50%) אשר זכתה במכרז למימון, תכנון, הקמה, תפעול ואחזקה של קריית התקשוב הטכנולוגית בבאר שבע, עם השותפה המחזיקה ביתרת האחזקות בחברת הנכס. בהתאם להסכם תרכוש השותפה את מלוא אחזקותיה של החברה (AS IS) בחברת הנכס ובחברת התפעול של הנכס בתמורה לסך של כ-195 מיליון ש"ח, צמוד למדד ובתוספת ריבית שנקבעה בהסכם. הסכום כולל את החזר מלוא הלוואות הבעלים שהעמידה החברה לחברת הנכס. במהלך חודש מאי 2022, העסקה הושלמה והתמורה בסך של כ-197.6 מיליון ש"ח התקבלה. עם השלמת העסקה, החברה הכירה בסעיף הכנסות אחרות רווח, נטו בסכום של כ-86 מיליון ש"ח.

באור 4: - תמצית נתונים של חברות הפרויקטים

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

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

ליום 31	ליום 30 בספטמבר		סעיף
בדצמבר	2021	2022	
2021	2021	2022	
מבוקר	בלתי מבוקר		
785	489	769	<u>נכסים שוטפים</u>
474	396	597	חייבים ויתרות חובה
			מזומנים ושווי מזומנים
1,259	885	1,366	סה"כ נכסים שוטפים
-	50	-	<u>נכסים שאינם שוטפים</u>
-	-	54	פקדונות
17,975	17,975	17,975	רכוש קבוע
17,975	18,025	18,029	נדל"ן להשקעה
19,234	18,910	19,395	סה"כ נכסים שאינם שוטפים
			סה"כ נכסים
308	-	453	<u>התחייבויות שוטפות</u>
245	192	654	הלוואות מחברות קשורות
553	192	1,107	ספקים, זכאים ויתרות זכות
			סה"כ התחייבויות שוטפות
89	89	93	<u>התחייבויות שאינן שוטפות</u>
7,398	7,656	7,109	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
			הלוואות מחברות קשורות
7,487	7,745	7,202	סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
19,234	18,910	19,395	סה"כ הון והתחייבויות

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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		סעיף
	2021	2022	2021	2022	
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
1,446	413	387	1,097	1,075	<u>תוצאות הפעילות</u>
3,026	(22)	(964)	3,020	(1,004)	הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים, נטו
23	8	7	22	21	עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן
4,449	383	(584)	4,095	50	להשקעה, נטו
(402)	(78)	(53)	(307)	(158)	הוצאות הנהלה וכלליות
4,047	305	(637)	3,788	(108)	רווח תפעולי (הפסד)
(69)	(1)	52	(30)	-	הוצאות מימון, נטו
3,978	304	585	3,758	(108)	רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה
					(מיסים) על ההכנסה, הטבת מס
					רווח נקי (הפסד) לתקופה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		סעיף
	2021	2022	2021	2022	
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
682	186	343	604	996	<u>תוצאות הפעילות</u>
(7)	-	(552)	(7)	(572)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
(481)	(159)	-	(481)	(301)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
194	27	(209)	116	123	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
					גידול במזומנים ושווי מזומנים
280	369	806	280	474	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת
					התקופה
474	396	597	396	597	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף
					התקופה

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

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

ליום 31 בדצמבר 2021	ליום 30 בספטמבר 2021	ליום 30 בספטמבר 2022	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	סעיף
798	630	759	<u>נכסים שוטפים</u>
897	99	413	חייבים ויתרות חובה מזומנים ושווי מזומנים
1,695	729	1,172	סה"כ נכסים שוטפים
101	-	90	<u>נכסים שאינם שוטפים</u>
48,080	48,230	48,080	רכוש קבוע נדל"ן להשקעה
48,181	48,230	48,170	סה"כ נכסים שאינם שוטפים
49,876	48,959	49,342	סה"כ נכסים
395	302	251	<u>התחייבויות שוטפות</u>
1,170	-	918	ספקים, זכאים ויתרות זכות הלוואות מחברות קשורות
1,565	302	1,169	סה"כ התחייבויות שוטפות
23,243	24,151	20,799	<u>התחייבויות שאינן שוטפות</u>
-	392	-	הלוואות מחברות קשורות התחייבות מיסים נידחים
369	354	339	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
23,612	24,897	21,138	סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
49,876	48,959	49,342	סה"כ הון והתחייבויות

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 2021 מבוקר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021 2022 בלתי מבוקר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021 2022 בלתי מבוקר		סעיף
	2021	2022	2021	2022	
3,780	925	999	2,628	2,964	תוצאות הפעילות
1,612	(23)	(11)	1,464	(68)	הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים, נטו
87	5	13	59	44	עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה נטו
20	12	4	15	-	הוצאות הנהלה וכלליות
5,325	909	979	4,048	2,852	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
860	173	155	739	446	רווח תפעולי
4,465	736	824	3,309	2,406	הוצאות מימון, נטו
(138)	-	(36)	(62)	(70)	רווח לפני מיסים על הכנסה
4,327	736	788	3,247	2,336	מיסים על הכנסה
					רווח נקי (הפסד) לתקופה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 מבוקר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021 2022 בלתי מבוקר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021 2022 בלתי מבוקר	
	2021	2022	2021	2022
(524)	(2,186)	654	(1,423)	2,355
(109)	-	(53)	(8)	(60)
(2,000)	-	(634)	(2,000)	(2,779)
(2,633)	(2,186)	(33)	(3,431)	(484)
3,530	2,285	446	3,530	897
897	99	413	99	413

תוצאות הפעילות

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

(* בשנת 2021 תוצאות הפעילות מוצגות לשנה מלאה. חברת הנכס הינה בבעלות חברת הבת, ביג CEE החל מיום 1 ביולי, 2021.

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

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

ליום 31 בדצמבר 2021	ליום 30 בספטמבר 2021	ליום 30 בספטמבר 2022	סעיף
מבוקר	בלתי מבוקר		
301	220	301	<u>נכסים שוטפים</u>
266	88	201	חייבים ויתרות חובה
567	308	502	מזומנים ושווי מזומנים
			סה"כ נכסים שוטפים
12,550	12,640	12,550	<u>נכסים שאינם שוטפים</u>
-	-	7	נדל"ן להשקעה
12,550	12,640	12,557	רכוש קבוע
13,117	12,948	13,059	סה"כ נכסים שאינם שוטפים
			סה"כ נכסים
211	155	143	<u>התחייבויות שוטפות</u>
616	-	506	ספקים, זכאים ויתרות זכות
827	155	649	הלוואות מחברות קשורות
			סה"כ התחייבויות שוטפות
11,916	12,344	11,572	<u>התחייבויות שאינן שוטפות</u>
53	158	57	הלוואות מחברות קשורות
11,969	12,502	11,629	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
13,117	12,948	13,059	סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
			סה"כ הון והתחייבויות

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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 מבוקר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021 2022		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021 2022		סעיף
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
1,042	257	315	724	869	<u>תוצאות הפעילות</u> הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים, נטו
777	(12)	(10)	814	(154)	עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה נטו
14	1	-	6	10	הוצאות הנהלה וכלליות
230	-	2	231	1	הוצאות אחרות, נטו
1,575	244	303	1,301	704	רווח תפעולי
(592)	(125)	(75)	(504)	(248)	הוצאות מימון, נטו
983	119	228	797	456	רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה
120	55	39	63	(4)	מיסים על הכנסה (הטבת מס)
863	64	189	734	460	רווח נקי (הפסד) לתקופה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 מבוקר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021 2022		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021 2022	
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
(2,250)	16	191	(2,435)	403
2,221	-	-	2,228	(108)
(336)	(336)	(145)	(336)	(360)
(365)	(320)	46	(543)	(65)
631	408	155	631	266
266	88	201	88	201

תוצאות הפעילות
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

(* בשנת 2021 תוצאות הפעילות מוצגות לשנה מלאה. חברת הנכס הינה בבעלות חברת הבת, ביג CEE החל מיום 1 ביולי, 2021.

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, ארה"ב וסרביה וכן מגזר נוסף המבטא את פעילות אפי נכסים.

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

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

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות

ישראל	ארה"ב	סרביה	אפי נכסים (*)	התאמות	סה"כ	
בלתי מבוקר						
אלפי ש"ח						
<u>לתקופה של תשעה חודשים</u>						
<u>שהסתיימו ביום 30 בספטמבר,</u>						
<u>2022</u>						
434,722	104,713	125,084	617,912	139,868	1,422,299	הכנסות מחיצוניים
627	-	-	-	(627)	-	הכנסות בין-מגזריות
<u>435,349</u>	<u>104,713</u>	<u>125,084</u>	<u>617,912</u>	<u>139,241</u>	<u>1,422,299</u>	סה"כ הכנסות
<u>295,456</u>	<u>60,474</u>	<u>88,564</u>	<u>205,837</u>	<u>5,963</u>	<u>656,294</u>	רווח מגזרי (EBITDA)
					847,893	שערוך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח
					(7,439)	פחת והפחתות
					(643,057)	הוצאות מימון, נטו
					186,889	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
					<u>100,644</u>	הכנסות אחרות
					<u>1,141,224</u>	רווח לפני מסים על הכנסה

באור 5: - מגזרי פעילות (המשך)

ס"כ	התאמות	אפי נכסים (*)	סרביה	ארה"ב	ישראל	סעיף
בלתי מבוקר						
אלפי ש"ח						
						<u>לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2021</u>
1,349,473	160,767	554,714	83,906	179,476	370,610	הכנסות מחיצוניים
-	(3,011)	-	-	-	3,011	הכנסות בין-מגזריות
<u>1,349,473</u>	<u>157,756</u>	<u>554,714</u>	<u>83,906</u>	<u>179,476</u>	<u>373,621</u>	סה"כ הכנסות
<u>647,328</u>	<u>(29,219)</u>	<u>248,622</u>	<u>56,077</u>	<u>111,119</u>	<u>260,729</u>	רווח מגזרי (EBITDA)
329,718						שערוך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח
(7,735)						פחת והפחתות
(403,139)						הוצאות מימון, נטו
135,375						חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
(7,165)						הוצאות אחרות
<u>694,382</u>						רווח לפני מסים על הכנסה

ס"כ	התאמות	אפי נכסים (*)	סרביה	ארה"ב	ישראל	סעיף
בלתי מבוקר						
אלפי ש"ח						
						<u>לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2022</u>
520,098	22,785	274,408	45,512	27,813	149,580	הכנסות מחיצוניים
-	(191)	-	-	-	191	הכנסות בין-מגזריות
<u>520,098</u>	<u>22,594</u>	<u>274,408</u>	<u>45,512</u>	<u>27,813</u>	<u>149,771</u>	סה"כ הכנסות
<u>177,261</u>	<u>(18,017)</u>	<u>48,878</u>	<u>32,098</u>	<u>14,373</u>	<u>99,929</u>	רווח מגזרי (EBITDA)
250,566						שערוך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח
(2,547)						פחת והפחתות
(209,874)						הוצאות מימון, נטו
60,905						חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
(194)						הוצאות אחרות
<u>276,117</u>						רווח לפני מסים על הכנסה

באור 5: - מגזרי פעילות (המשך)

ס"כ	התאמות	אפי נכסים (*)	סרביה	ארה"ב	ישראל	סעיף
בלתי מבוקר אלפי ש"ח						
<u>לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2021</u>						
485,974	63,636	185,952	36,721	56,486	143,179	הכנסות מחיצוניים
-	-	-	-	-	-	הכנסות בין-מגזריות
<u>485,974</u>	<u>63,636</u>	<u>185,952</u>	<u>36,721</u>	<u>56,486</u>	<u>143,179</u>	סה"כ הכנסות
<u>224,295</u>	<u>(13,673)</u>	<u>75,781</u>	<u>26,381</u>	<u>33,566</u>	<u>102,240</u>	רווח מגזרי (EBITDA)
328,630						שערוך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח
(2,453)						פחת והפחתות
(154,200)						הוצאות מימון, נטו
39,382						חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
241						הכנסות אחרות
<u>435,895</u>						רווח לפני מסים על הכנסה
<u>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2021</u>						
1,807,122	208,797	718,858	127,008	236,933	515,526	הכנסות מחיצוניים
-	(845)	-	-	-	845	הכנסות בין-מגזריות
<u>1,807,122</u>	<u>207,952</u>	<u>718,858</u>	<u>127,008</u>	<u>236,933</u>	<u>516,371</u>	סה"כ הכנסות
<u>882,483</u>	<u>(13,575)</u>	<u>313,170</u>	<u>81,690</u>	<u>140,284</u>	<u>360,914</u>	רווח מגזרי (EBITDA)
816,678						שערוך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח
(10,357)						פחת והפחתות
(473,188)						הוצאות מימון, נטו
363,077						חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
868						הוצאות אחרות
<u>1,579,561</u>						רווח לפני מסים על הכנסה

באור 5: - מגזרי פעילות (המשך)

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

סעיף	ישראל	צ'כיה	סרביה	פולין	רומניה	אחרות	סה"כ
				לא מבוקר			
				אלפי ש"ח			
לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2022							
סה"כ הכנסות	177,057	56,816	65,077	29,988	256,109	32,865	617,912
רווח מגזרי (EBITDA) לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2022	26,768	27,865	33,653	16,637	129,585	(28,671)	205,837
סה"כ הכנסות	80,937	25,208	29,123	11,725	109,952	17,463	274,408
רווח מגזרי (EBITDA) לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2021	671	12,033	12,509	6,521	38,010	(20,867)	48,878
סה"כ הכנסות	104,529	129,895	57,653	49,283	184,410	28,944	554,714
רווח מגזרי (EBITDA) לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2021	20,154	54,398	32,091	21,676	118,414	1,889	248,622
סה"כ הכנסות	48,267	21,594	20,381	10,636	66,996	18,078	185,952
רווח מגזרי (EBITDA) מבוקר	9,848	12,335	11,997	6,465	35,234	(98)	75,781
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2021							
סה"כ הכנסות	144,943	148,726	76,944	57,473	254,354	36,418	718,858
רווח מגזרי (EBITDA)	33,890	63,387	41,916	26,397	158,648	(11,068)	313,170

באור 6: - מכשירים פיננסיים

השווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים אינו שונה מהותית בהשוואה לשווי ההוגן שהוצג בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים. המכשירים הפיננסיים שהתווספו במהלך תקופת הדיווח מוצגים בקירוב בשווי ההוגן.

ביג מרכזי קניות בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים המיוחסים לחברה

ליום 30 בספטמבר, 2022

בלתי מבוקרים

עמוד

2
4-5
6
7-8
9-12

דוח מיוחד לפי תקנה 38ד'
נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה
נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה
נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה
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 בספטמבר 2022 ולתקופה של שלושה ותשעה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר הנכסים בניכוי ההתחייבויות המיוחסים להן, נטו הסתכמו לסך של כ-2,372,460 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2022 ואשר חלקה של החברה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ-136,862 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה ותשעה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדוחות הכספיים של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותן חברות מבוססת על דוחות הסקירה של רואי חשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

דוח מיוחד לפי תקנה 38'ד

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 בספטמבר, 2022 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים לפי תקנה 38'ד לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970.

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
	2021	2022
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	
445,037	387,326	573,877
44,562	782	115
10,857	12,483	11,617
36,831	153,994	43,312
537,287	554,585	628,921
290,674	277,853	360,858
7,736,953	7,597,658	10,036,289
4,026,515	3,846,290	4,240,298
1,206,576	1,117,945	1,556,497
14,589	9,540	14,479
10,467	10,425	10,518
13,285,774	12,859,711	16,218,939
13,823,061	13,414,296	16,847,860

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
פקדונות בתאגידים בנקאיים
שוכרים
חייבים ויתרות חובה

נכסים לא שוטפים

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

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר		
2021	2021	2022	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
313,829	351,012	520,362	אשראי מתאגידים בנקאיים ומאחרים
430,946	424,225	665,117	חלויות שוטפות של אגרות חוב
31,064	38,771	47,775	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
50,070	43,601	69,767	זכאים ויתרות זכות
<u>825,909</u>	<u>857,609</u>	<u>1,303,021</u>	
			<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
213,591	186,536	116,387	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
5,539,659	5,413,827	6,275,087	אגרות חוב
5,288	5,716	5,389	פקדונות משוכרים
561	580	561	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
15,768	15,815	16,205	התחייבות בגין חכירה
<u>576,862</u>	<u>542,913</u>	<u>609,548</u>	מסים נדחים
<u>6,351,729</u>	<u>6,165,387</u>	<u>7,023,177</u>	
			<u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>
137	137	193	הון מניות
3,043,638	3,041,127	4,287,839	פרמיה על מניות
71,915	71,915	71,901	תקבולים על חשבון אופציות למניות
32,570	30,920	86,825	קרן מעסקאות תשלום מבוסס מניות
(615,880)	(378,963)	(918,720)	קרן בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
(30,324)	(30,324)	(2,773)	קרן בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה
9,330	9,330	9,330	קרן הערכה מחדש בגין העברה מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה
9,769	2,507	88,602	קרן בגין עסקאות גידור
<u>4,124,268</u>	<u>3,644,651</u>	<u>4,898,465</u>	יתרת רווח
<u>6,645,423</u>	<u>6,391,300</u>	<u>8,521,662</u>	<u>סה"כ הון</u>
<u>13,823,061</u>	<u>13,414,296</u>	<u>16,847,860</u>	

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

22 בנובמבר, 2022

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		מבוקר
	2021	2022	2021	2022	
	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח נקי למניה)				
373,307	102,893	107,687	270,038	313,398	הכנסות מהשכרה ודמי ניהול
80,227	20,382	23,338	57,146	69,544	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה
293,080	82,511	84,349	212,892	243,854	רווח גולמי
233,290	38,076	82,981	72,678	295,752	עלייה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח
20,058	6,288	6,799	13,810	17,566	הוצאות מכירה ושיווק
51,000	13,462	18,375	38,912	49,216	הוצאות הנהלה וכלליות
2,118	-	-	(2,882)	(37,694)	הוצאות (הכנסות) אחרות
1,351	316	337	1,035	1,044	פחת והפחתות
451,843	100,521	141,819	234,695	509,474	רווח תפעולי
259,565	88,983	157,284	206,789	406,970	הוצאות מימון
61,878	16,866	18,420	46,180	54,889	הכנסות מימון
834,403	226,949	204,891	396,768	649,021	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
1,088,559	255,353	207,846	470,854	806,414	רווח לפני מסים על ההכנסה (הטבת מס)
40,246	4,191	(4,499)	2,158	32,217	הוצאות (הכנסות) מסים על ההכנסה
1,048,313	251,162	212,345	468,696	774,197	רווח נקי המיוחס לחברה
					<u>סכומים שיסווגו מחדש לרווח או הפסד</u>
					<u>בהתקיים תנאים ספציפיים</u>
(442,732)	(138,280)	(230,962)	(207,469)	7,084	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
(1,829)	(108)	(3,038)	(175)	(684)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברות כלולות
14,544	1,767	31,002	7,282	78,833	קרן בגין עסקאות גידור
(430,017)	(136,621)	(202,998)	(200,362)	85,233	
618,296	114,541	9,347	268,334	859,430	סה"כ רווח כולל המיוחס לחברה

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
	2021	2022	2021	2022
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			
1,048,313	251,162	212,345	468,696	774,197
(894,881)	(211,008)	(130,463)	(373,511)	(608,300)
153,432	40,154	81,882	95,185	165,897
(42,263)	3,567	31	3,574	44,436
(874)	(102)	(499)	(252)	(1,818)
(107,168)	(21,827)	(852)	(76,734)	(28,015)
(165,880)	(40,877)	(85,645)	(90,307)	(229,509)
(207)	(136)	(21)	(136)	(97)
(286,242)	(246,629)	(301,224)	(279,348)	(494,232)
36,883	-	2,000	5,000	2,000
(126,269)	(121,161)	-	(126,269)	-
25,758	8,200	(2,602)	4,540	(80,646)
63,745	(15,520)	(205)	(11,631)	(59,739)
(602,517)	(434,485)	(389,017)	(571,563)	(847,620)
(207)	(71)	-	(207)	(154)
429,933	296,785	42	429,931	146
(408,599)	(116,400)	(1,400)	(370,200)	(4,200)
74,293	18,525	(1)	45,842	43,138
16,674	1,541	890	4,753	4,845
(159)	225	(35)	269	112
1,170,277	398,684	328,863	968,105	1,257,939
(416,672)	(230,381)	(240,313)	(343,556)	(561,653)
80,610	(7,310)	34,675	80,795	70,390
(200,000)	(100,000)	-	(100,000)	-
746,150	261,598	122,721	715,732	810,563
297,065	(132,733)	(184,414)	239,354	128,840
147,972	520,059	758,291	147,972	445,037
445,037	387,326	573,877	387,326	573,877

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה

רווח נקי המיוחס לחברה

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

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת של החברה

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה

פקדונות לזמן קצר בתאגידים בנקאיים

רכישת רכוש קבוע

השקעה בנדל"ן להשקעה

השקעה בנדל"ן להשקעה בפיתוח

השקעה בנכסים בלתי מוחשיים

השקעה בחברות מוחזקות ויתרות חובה לזמן ארוך

מתן הלוואה לצדדים קשורים

רכישת חברות כלולות

מימוש עסקאות הגנה, נטו

השקעה בפקדונות ויתרות חובה לזמן ארוך

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה של החברה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה

תשלום חכירה מימונית

הנפקת מניות ואופציות

פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים

קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים

קבלת הלוואה מצדדים קשורים

קבלת פיקדונות משוכרים

הנפקת אגרות חוב (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה)

פירעון אגרות חוב

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים, נטו

דיבידנד ששולם

מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) מפעילות מימון של החברה

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
	2021	2022	2021	2022
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			
(2,487)	(1,745)	(2,021)	(3,804)	(10,268)
3,104	735	635	2,454	1,974
(233,290)	(38,076)	(82,981)	(72,678)	(295,752)
148,429	55,744	90,643	81,180	198,229
19,536	4,946	2,474	15,376	16,325
(834,403)	(226,949)	(204,891)	(396,768)	(649,021)
39,935	4,190	(4,498)	5,986	32,686
279	118	111	326	591
(19)	-	-	-	-
2,264	-	-	2,264	-
(856,652)	(201,037)	(200,528)	(365,664)	(705,236)
2,753	(1,310)	72	1,127	(760)
(31,165)	(9,638)	44,923	(26,659)	(9,013)
5,911	9,457	(1,890)	13,618	6,393
(15,728)	(8,480)	26,960	4,067	100,316
(38,229)	(9,971)	70,065	(7,847)	96,936
(894,881)	(211,008)	(130,463)	(373,511)	(608,300)

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

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים של החברה:

שערוך פקדונות בתאגידים בנקאיים פחת והפחתות עלייה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח שערוך הלוואות שניתנו, התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים ואגרות חוב עלות תשלום מבוסס מניות חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות מסים נדחים, נטו שחיקה של חכירה מימונית שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים הפסד ממימוש השקעות בחברות מוחזקות שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה: ירידה (עלייה) בשוכרים ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות

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

א. כללי

1. מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת ליום 30 בספטמבר, 2022 ולתקופה של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי על הדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר, 2021 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם וגם בהקשר לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים ליום 30 בספטמבר, 2022 (להלן: הדוחות המאוחדים ביניים).

2. לתאריך הדיווח לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ-674 מיליון ש"ח. עיקר הגרעון מקורו בסיווג חלויות שוטפות בסך של כ-247 מיליון ש"ח וכ-114 מיליון ש"ח, בגין אגרות חוב סדרות ז' ו-ו' אשר עתידות להיפרע בחודשים מאי ויולי 2023, בהתאמה ובהלוואה בסך של כ-155 מיליון ש"ח שהועמדה לחברה, שחודשה בחודש אוקטובר, 2022 לשנה נוספת.

(א) לתאריך הדיווח, לחברה (ללא אפי נכסים) נכסים פנויים משעבוד בשווי כולל של כ-3,485 מיליון ש"ח (מתוכם כ-2,921 מיליון ש"ח נכסים מניבים). החברה מעריכה כי תוכל לגייס חוב כנגד שיעבוד נכסים אלו, ככל שתידרש.

(ב) גוף מוסדי העמיד לחברה מסגרת אשראי, עד לחודש יוני 2024, בסכום של כ-600 מיליון ש"ח, כנגד שעבוד חלק ממניות אפי נכסים אשר בבעלות החברה. נכון ליום 30 בספטמבר, 2022 כל מסגרת האשראי פנויה.

(ג) בנוסף למניות ששועבדו לטובת קו האשראי ולטובת מחזיקי אגח סדרה ז', לחברה החזקה נוספת בכ-9 מיליון מניות סחירות של אפי נכסים בע"מ המהוות שיעור של כ-28% מהחזקת החברה בשווי של כ-1,146 מיליון ש"ח (בהתאם למחיר בבורסה נכון ליום 30 בספטמבר, 2022). להערכת החברה ככל שתידרש ניתן יהיה לקבל מימון גם כנגד מניות אלו.

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

להערכת הנהלת החברה, המחזור שבוצע לאחר תאריך המאזן, יתרת הנכסים המניבים הפנויים, מסגרות האשראי כאמור, ובתוספת תזרים מזומנים משמעותי חיובי מתמשך מפעילות שוטפת, יאפשרו לחברה לעמוד בפרעון התחייבויותיה השוטפות.

3. תקנים חדשים, פרשנויות ותיקונים שיושמו לראשונה על ידי החברה

א. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים

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

3. תקנים חדשים, פרשנויות ותיקונים שיושמו לראשונה על ידי החברה (המשך)

ב. יישום לראשונה של תיקונים לתקני חשבונאות קיימים

1. תיקון ל- IAS 37, הפרשות, התחייבויות תלויות ונכסים תלויים

במאי 2020, פרסם ה-IASB תיקון ל-IAS 37 בדבר עלויות שעל החברה לכלול בעת הערכה האם חוזה הוא חוזה מכביד (להלן - התיקון).

בהתאם לתיקון, יש לכלול בבחינה זו עלויות המתייחסות במישרין לחוזה, כאשר עלויות המתייחסות במישרין לחוזה כוללות הן עלויות תוספתיות (כגון חומרי גלם ושעות עבודה ישירות) והן הקצאת עלויות אחרות הקשורות במישרין למילוי החוזה (כגון הפחתת רכוש קבוע וציוד המשמשים למילוי החוזה).

התיקון יושם לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 לינואר 2022. התיקון חל על חוזים אשר כל ההתחייבויות בגינם טרם מולאו ליום 1 בינואר 2022. בעת יישום התיקון, לא נדרש להציג מחדש מספרי השוואה, אלא להתאים את יתרת הפתיחה של העודפים במועד היישום לראשונה, בגובה ההשפעה המצטברת של התיקון.

2. תיקון ל- IFRS 3, צירופי עסקים

בחודש מאי 2020, פרסם ה-IASB תיקון לתקן דיווח כספי בינלאומי 3, צירופי עסקים, בהתייחס למסגרת המושגית. התיקון נועד להחליף התייחסות למסגרת להכנת דוחות כספיים ולהצגתם, בהתייחסות למסגרת המושגית לדיווח כספי שפורסמה במרס, 2018 מבלי לשנות משמעותית את דרישותיה.

התיקון הוסיף חריג לעיקרון ההכרה בהתחייבות בהתאם ל- IFRS 3 כדי להימנע ממצבים של הכרה ברווחים או הפסדים מייד לאחר צירוף העסקים ('DAY 2 GAIN OR LOSS') הנובעים מהתחייבויות והתחייבויות תלויות שהיו נכנסות לתחולת IAS 37 או IFRIC 21, במידה והיו מוכרות בנפרד. בהתאם לחריג, הרוכש יישם את הוראות IAS 37 או IFRIC 21, לפי העניין, על מנת לקבוע אם במועד הרכישה קיימת מחויבות בהווה כתוצאה מאירוע העבר, או אם האירוע המחייב אשר יוצר התחייבות לשלם את ההיטל התרחש עד למועד הרכישה, בהתאמה, ולא בהתאם להגדרת התחייבות במסגרת המושגית. התיקון גם מבהיר שנכסים תלויים לא יוכרו במועד צירוף העסקים. התיקון יושם באופן פרוספקטיבי לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2022.

3. פרויקט השיפורים בתקינה הבינלאומית לשנים 2018-2020

בחודש מאי 2020 פרסם ה-IASB תיקונים מסוימים במסגרת פרויקט השיפורים מחזור 2018-2020, כאשר התיקון העיקרי מתייחס ל- IFRS 9. תיקון זה מבהיר אילו עמלות על החברה לכלול כאשר היא מבצעת את מבחן "10 האחוזים" בהתאם לסעיף 3.3.6 ב-IFRS 9, לצורך בחינה האם תנאים של מכשיר חוב שתוקן או הוחלף שונים באופן מהותי ממכשיר החוב המקורי. בהתאם לתיקון, בקביעת עמלות ששולמו בניכוי עמלות שהתקבלו, לווה כולל בתזרימי המזומנים רק עמלות ששולמו או התקבלו בין הלווה לבין המלווה, לרבות עמלות ששולמו או התקבלו על ידי הלווה או המלווה לטובת האחר.

התיקון יושם לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2022. התיקון מיושם לגבי התחייבויות פיננסיות שתוקנו או שהוחלפו החל מהשנה בה התיקון לתקן מיושם לראשונה, קרי החל מיום 1 בינואר 2022.

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

4. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח

א. ביום 5 בינואר, 2022 הנפיקה החברה לציבור 305,477 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב סדרה יח' (הרחבה). התמורה הכוללת שקיבלה החברה בגין אגרות החוב הסתכמה ב-345,800 אלפי ש"ח, בשיעור ריבית שנתית נקובה של 1.33%. הריבית האפקטיבית בהנפקה הנ"ל הינה בשיעור של 0.03%.

ב. ביום 2 בפברואר 2022, הודיעה אפי נכסים בע"מ, חברת הבת אשר החברה הינה בעלת השליטה בה (בשיעור של כ- 63.8% מהון המניות המונפק של אפי נכון לאותו מועד ו-85.26% נכון למועד הפרסום), על כוונה לגייס הון באמצעות הנפקת מניות בסך כולל של כ- 315 מיליון ש"ח.

ביום 7 בפברואר 2022 התקיים המכרז הציבורי. במסגרת ההנפקה רכשה החברה 1,460,500 מניות של אפי בתמורה לכ-277 מיליון ש"ח.

תמורת חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה בהנפקה הסתכם לכ-38 מיליון ש"ח. ביום 8 בפברואר, 2022 רכשה החברה בשתי עסקאות מחוץ לבורסה 600,000 מניות של חברת הבת אפי נכסים, בתמורה לכ-114 מיליון ש"ח.

ביום 19 ביולי, 2022 פרסמה החברה הצעת רכש בדרך של רכש חליפין עד למלוא מניות אפי נכסים בע"מ ביחס של 0.38 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח של החברה לכל מניה של אפי נכסים. ביום 2 באוגוסט, 2022 התקבלה בחברה הודעת קיבול מהניצעים של כ-7,326 אלפי מניות אפי נכסים בשיעור המהווה 19.3% מהון המניות, כך שלאחר הרכישה החברה מחזיקה בכ-85.26% מהון המניות של אפי נכסים.

ג. ביום 1 במרס, 2022 החליט דירקטוריון החברה על ביצוע של פדיון מוקדם מלא של אגרות חוב (סדרה י') של החברה, בהתאם להוראות המפורטות בשטר הנאמנות שנחתם בין החברה לבין הנאמן. אגרות החוב נפרעו ביום 21 במרס, 2022. עם ביצוע הפדיון המוקדם, פרעה החברה את מלוא התחייבויותיה למחזיקי אגרות החוב והן נמחקו מהמסחר בבורסה.

ד. ביום 27 במרס 2022, אישר דירקטוריון החברה, הענקה של 490,609 אופציות לעובדיה ונושאי משרה בחברה ("הניצעים") אשר הוקצו ביום 20 באפריל, 2022. ביום 29 במאי, 2022 אישר הדירקטוריון, בהמלצת ועדת התגמול של החברה את עדכון מחיר המימוש של אופציות לעובדים ונושאי משרה, בכפוף לאישורים הנדרשים על פי דין.

להלן ההנחות שהיוו בסיס בחישוב השווי ההוגן של כל אופציה לפי המודל הבינומי:

מחיר המימוש המקורי - 485.19 ש"ח.
מחיר המימוש המעודכן - 457.5 ש"ח.
שיעור הריבית חסרת הסיכון - 2.2%.
סטיית תקן - 29.76%.
שיעור עזיבה - 4.1%.
מקדם מימוש מוקדם - 1.9.

ביום 21 ביולי 2022, אישר דירקטוריון החברה, בהמלצת ועדת התגמול של החברה הנפקה של 489,859 אופציות ועדכון למחיר המימוש המקורי של האופציות. עדכון מחיר המימוש יבוצע בדרך של ביטול הענקה המקורית מחודש מרס 2022 והקצאה מחדש של האופציות כאמור.

להלן ההנחות שהיוו בסיס בחישוב השווי ההוגן של כל אופציה מעודכנת לפי המודל הבינומי:

מחיר המימוש המעודכן - 416.8 ש"ח.
שיעור הריבית חסרת הסיכון - 2.2%.
סטיית תקן - 29.76%.
שיעור עזיבה - 4.1%.
מקדם מימוש מוקדם - 1.9.
השווי הכולל של האופציות המוענקות מסתכם לכ-59,529 אלפי ₪.

4. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

1/3 מהאופציות תהיינה ניתנות למימוש לאחר חלוף שנתיים ממועד ההקצאה שלהן ("מנת האופציות הראשונה"); 1/3 מהאופציות תהיינה ניתנות למימוש לאחר חלוף שלוש שנים ממועד ההקצאה שלהן ("מנת האופציות השנייה"); ו-1/3 מהאופציות תהיינה ניתנות למימוש לאחר חלוף ארבע שנים ממועד ההקצאה שלהן ("מנת האופציות השלישית").

מנת האופציות הראשונה תהיה ניתנת למימוש החל מחלוף שנתיים ממועד ההקצאה ועד לחלוף חמש שנים ממועד ההקצאה; מנת האופציות השנייה תהיה ניתנת למימוש החל מחלוף שלוש שנים ממועד ההקצאה ועד לחלוף חמש שנים ממועד ההקצאה; ומנת האופציות השלישית תהיה ניתנת למימוש החל מחלוף ארבע שנים ממועד ההקצאה ועד לחלוף חמש שנים ממועד ההקצאה.

ה. ביום 29 במרס, 2022, החברה תיקנה את שטר הנאמנות בגין אגרות חוב (סדרה ז') כך שהחברה תוכל לשעבד חלק מאחזקותיה במניות אפי נכסים בע"מ לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') חלף השעבוד הקיים על מניות ביג יו.אס.איי והלוואת הבעלים שהועמדה על ידי החברה לביג יו.אס.איי. החברה ביצעה את החלפת השעבוד בפועל, שחררה את מניות ביג יו אס איי והלוואת הבעלים ושעבדה מנגד כ-4.5 מיליון מניות אפי נכסים.

ביום 8 באוגוסט, 2022, הנפיקה החברה לציבור 300,000 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב סדרה ז' (הרחבה). התמורה הכוללת שקיבלה החברה בגין אגרות החוב הסתכמה בכ-310,245 אלפי ש"ח, בשיעור ריבית שנתית נקובה של 0.54%. החברה שיעבדה מנגד כ-3.5 מיליון מניות אפי נכסים. לאחר תאריך המאזן החברה שיעבדה 6.2 מיליון מניות אפי נכסים נוספות לטובת מחזיקי אג"ח סדרה ז'.

ו. ביום 1 במאי, 2022 הנפיקה החברה לציבור 594,835 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב סדרה כ' (סדרה חדשה). התמורה הכוללת שקיבלה החברה בגין אגרות החוב הסתכמה ב-594,835 אלפי ש"ח, בשיעור ריבית שנתית נקובה של 1.87%.

ז. בתביעה של החברה כנגד די אנד איי 2 בע"מ; דאהרי כידן; אדיב ירון (להלן: "הנתבעים 1-3") וחברת ישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ, לאחר שהחברה הגישה בר"ע לבית המשפט העליון, הגיעו הצדדים להסכם פשרה בתיק, לפיו הנתבעים ישלמו לחברה סכום של 40 מיליון ש"ח. פסק הדין ניתן ביום 25 במאי, 2022 והנתבעים שילמו את הסכום בהסכם הפשרה.

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38 ג(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיזמים), תש"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:

1. חי גאליס, מנהל כללי;
2. אסף נגר, משנה למנכ"ל ואחראי תחום הכספים;

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד, אשר נועדו לספק ביטחון סביר 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, בקרות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישת הגילוי.

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

בדוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנתיימה ביום 31 בדצמבר, 2021 (להלן - "הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד. בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום 31 בדצמבר, 2021 היא אפקטיבית.

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

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

הצהרת מנהלים
הצהרת מנהל כללי

בהתאם לתקנה 38ג(ד)1 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970

אני, חי גאליס, מצהיר כי :

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של ביג מרכזי קניות בע"מ (להלן – "התאגיד") לרבעון השלישי של שנת 2022 (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 ולוועדת הביקורת והדוחות הכספיים של דירקטוריון 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 בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, 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 תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, 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 הרבעוני האחרון לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

22 בנובמבר, 2022

חי גאליס, מנכ"ל

תאריך

הצהרת מנהלים
הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

בהתאם לתקנה 38ג(ד)(2) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"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 השלישי של שנת 2022 (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 והמידע הכספי האחר 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 ולוועדת הביקורת והדוחות הכספיים של דירקטוריון 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 תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים, 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 תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, 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 הרבעוני האחרון לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתך את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

22 בנובמבר, 2022

תאריך

אסף נגר, משנה למנכ"ל ואחראי תחום
כספים

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 אפי נכסים שפורסם במסגרת הדוח התקופתי לשנת 2021 של קבוצת ביג ביום 27 במרס 2022 (אסמכתא מס': 030510-01-2022) (להלן: "הדוח התקופתי") ועד ליום פרסום דוח רבעוני זה. לצרכי נספח זה בלבד, בכל מקום שייכתב "החברה" משמע- "אפי נכסים".

לסעיף 15 לדוח התקופתי (פרויקט Landmark Tel Aviv) -

ביום 6 באפריל, 2022, אפי נכסים ומליסרון בע"מ (להלן: "מליסרון", וביחד עם אפי נכסים: "החברות") חתמו על הסכם שכירות עם חברת טכנולוגיה בינלאומית (להלן: "השוכרת"), לפיו תשכור השוכרת מהחברות, שטח כולל של כ- 51 אלפי מ"ר עילי ו- 660 מקומות חניה, בפרויקט Landmark, בו מחזיקות כל אחת מבין אפי נכסים ומליסרון ב- 50% מהזכויות (להלן: "הסכם השכירות" ו-"הפרויקט", בהתאמה).

על פי הסכם השכירות, השוכרת תשכור מהחברות 20 קומות (מתוך 39 קומות) המיועדות למשרדים במגדל A בפרויקט, אשר השלמתו צפויה לחול במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2023 (להלן: "מגדל A"). תקופת השכירות תחל מספר חודשים לאחר השלמת הקמתו של מגדל A ומסירת המושכר לידי השוכרת, והיא תימשך למשך 7 שנים (עם אופציות להארכת תקופת השכירות בסך הכל ב- 6 שנים נוספות).

הסכם השכירות כאמור, צפוי להניב לאפי נכסים הכנסה שנתית מדמי השכירות בסך של כ- 50 מיליון ש"ח (חלק אפי נכסים בדמי השכירות נשוא הסכם השכירות).

הערכת אפי נכסים בדבר מועד השלמת מגדל A הינו מידע צופה פני עתיד. יתכן, כי בפועל ההערכה האמורה תתממש באופן שונה מכפי שצופה החברה, וזאת בשל גורמים ונסיבות חיצוניים שונים, אשר אינם בשליטת אפי נכסים.

לתאריך הדוח, שיעור ההשכרה במגדל A בפרויקט עומד על כ- 86%.

1. לסעיף 15 לדוח התקופתי - להלן יובא מידע בדבר נכס "נדל"ן להשקעה בהקמה מהותי מאוד" של קבוצת אפי נכסים: פרויקט לנדמרק תל אביב:

נתונים לשנה/ שלושה חודשים / שישה / תשעה חודשים שהסתיימו ביום				(נתונים לפי 100%. חלק הקבוצה בנכס - כ- 50%)
31.12.2021	31.3.2022	30.6.2022	30.9.2022	
באלפי ש"ח				
533,730	571,274	661,076	709,777	סה"כ עלות מצטברת לסוף תקופה (באלפי ש"ח)
901,383	938,926	1,272,883	1,321,064	שווי הנכס (אלפי ש"ח)
327,011	-	243,634	-	רווחי (הפסדי) שערות בתקופה (באלפי ש"ח)
16%	20%	58%	58%	שיעור מהשטח המוקם לגביו נחתמו חווי שכירות (במצטבר) (ב- %)
147	195	153	-	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (בש"ח למ"ר)

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

באירופה - קניון קוטרוצ'ן ברומניה :

נתונים לשנה / שלושה חודשים / שישה חודשים / תשעה חודשים שהסתיימו ביום				(נתונים לפי 100% חלק הקבוצה בנכס - כ- 98.6%)
31.12.2021	31.3.2022	30.6.2022	30.9.2022	
באלפי אירו				
515,566	515,851	516,256	532,700	שווי הנכס (אלפי אירו)
30,832	8,640	9,715	9,278	NOI בתקופה (אלפי אירו)
(629)	(53)	(116)	13,589	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (באלפי אירו)
96.6%	95.5%	96%	98%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (ב-%)
6.45%	6.7%	7.53%	6.97%	שיעור תשואה בפועל (ב-%) במונחים שנתיים (*)
33.4	35.6	37.8	37.8	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (באירו למ"ר)
43.6	63.7	(****)18.8	40.8	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (באירו למ"ר)

(*) בחישוב שיעור התשואה בפועל לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2021 התווספו ל- NOI זיכויים בסך של כ- 2.4 מיליון אירו (כ- 9 מיליון ש"ח) אשר הוענקו לשוכרים בעקבות משבר הקורונה. שיעור התשואה כולל זיכויים אלה הינו 6%.

(**) בחישוב דמי שכירות חודשיים ממוצעים נותרו זיכויים אשר הוענקו לשוכרים עקב משבר הקורונה על מנת לשקף שכ"ד מייצג.

(***) שיעור התפוסה ליום 30.9.2022 הינו כ- 98.3%.

(****) יצוין כי הקיטון בדמי השכירות החודשיים הממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30.6.2022 נובע מהתקשרות בהסכם שכירות עם שוכר המהווה שוכר עוגן בקניון, ואשר היווה כ- 58% מסך השטחים שהושכרו בתקופה.

לסעיף 37 לדוח התקופתי :

א. ביום 8.6.2022 הושלמה עסקה בין אפי אירופה לבין מספר גופים שונים, לרכישת זכויות ביחס למקרקעין במרכז וורשה, פולין, בהם מתוכננת הקמת פרויקט ביעודים שונים הכולל כ-160 אלף מ"ר למשרדים ומגורים להשכרה. כתוצאה מהשלמת העסקה, אפי אירופה והשותפה מחזיקות יחד (חלקה של אפי אירופה כ- 70% וחלקה של השותפה כ- 30%) (בשרשר, באמצעות חברת הנכס) במלוא הזכויות במתחמי הנכסים המניבים במקרקעין, והשותפה מחזיקה (לבדה) במלוא הזכויות במתחמי הדירות (כהגדרת מונחים אלו בדיווחים המיידים שלהלן).

במועד השלמת העסקה שילמה אפי אירופה למוכרת סך של כ-57 מיליון אירו, ובצירוף התמורה ששולמה על ידי השותפה בגין מתחמי הדירות, בסך הכל שולם עד כה במסגרת העסקה סך של כ-73 מיליון אירו. יתרת התמורה תשולם על פי אבני דרך שנקבעו בין הצדדים.

ב. להלן פירוט הלוואות ו/או מסגרות אשראי מהותיות לחברה של אפי נכסים :

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 פרויקט קניון קוטרוצ'ין בבוקרשט רומניה, חברה בת של אפי נכסים ביום יתרת ההלוואה ליום 30.9.2022 – 257,813 אלפי אירו (*)	שני תאגידים בנקאיים זרים	מועדי פירעון ההלוואה (קרן וריבית) קרן באופן שוטף אחת לרבעון - סה"כ 3.75% מיתרת הקרן המקורית לשנה. ריבית באופן שוטף אחת לרבעון. שיעור הריבית: ריבית משתנה במרווח של 2.45% מעל לריבית היוריבור 3 חודשים מועד סופי לפירעון ההלוואה – 31.12.2023	א. יחס בין יתרת ההלוואה לשווי השוק של הנכס (LTV) לא יעלה על 70%, כאשר החל מיחס של 67.5% החברה הבת אינה רשאית לבצע העברות כספים לאפי אירופה; ליום 30.9.2022, עומד יחס ה-LTV על כ-51.57%. ב. יחס ההכנסות התזרימיות של הנכס (NOI) לכלל תשלומי שירות החוב (DSCR) יהיה גבוה מ-130% ביחס לשנה החולפת ו-110% ביחס לשנה הקרובה שלאחר מועד הבדיקה הרלוונטי. במידה ויחס ירד מיחס של 135% ביחס לשנה החולפת ו-120% ביחס לשנה הקרובה החברה הבת לא תהיה רשאית לבצע העברות כספים לאפי אירופה. ליום 30.9.2022 יחס ה-DSCR לשנה החולפת עומד על כ-199.8% ויחס לשנה הקרובה עומד על כ-135.3%.	1. שעבוד מסוג משכנתא על הקרקע ועל המבנה. 2. שעבוד מלוא הון המניות של חברת הבת.
2	יתרת ההלוואה ליום 30.9.2022 – 1,282,908 אלפי 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 (ב) 55% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ח') תשולם ביום 15.10.2026 ריבית באופן שוטף אחת לחצי שנה, בכל יום 15 לאפריל ו-15 לאוקטובר של השנים 2018-2026. שיעור הריבית: 2.75% צמוד למדד המחירים לצרכן.	א. יחס בין החוב (סולו) לבין סך ההון והחוב (סולו) (CAP) לא יעלה על 60%; ליום 30.9.2022, עומד היחס על 50%. ב. יחס בין החוב (מאוחד) לבין סך ההון והחוב (מאוחד) (CAP) לא יעלה על 75%; ליום 30.9.2022, עומד היחס על 57%. ג. יחס בין ההון העצמי (סולו) של אפי נכסים למאזן (סולו) של החברה, לא יפחת משיעור של 40%; ליום 30.9.2022, עומד היחס על 47%. ד. יחס ההון העצמי (מאוחד) של אפי נכסים למאזן (מאוחד) של אפי נכסים לא יפחת משיעור של 20%; ליום 30.9.2022, עומד היחס על 34%.	

(*) לתאריך הדוח, חברה בת רומנית של אפי נכסים, אשר AFI Europe N.V (חברה בת בבעלות מלאה של אפי נכסים) מחזיקה ב-98.6% מהון מניותיה, מנהלת משא ומתן לקבלת הלוואת מימון (אשר תנאיה העיקריים אושרו בועדות האשראי של הגופים המממנים) בקשר עם הקניונים בהם מחזיקה אפי נכסים ברומניה (קניון קוטרוצ'ין, קניון פלושט וקניון בראשוב) (להלן: "הקניונים ברומניה") עם מספר תאגידים בנקאיים זרים, בהיקף כולל של עד 450 מיליון אירו, אשר ישמש, בין היתר, לפירעון יתרת ההלוואות הקיימות בגין הקניונים ברומניה (לרבות ההלוואה הקיימת בגין קניון קוטרוצ'ין אשר מועד פרעונה קבוע ליום 25.10.2023) ואשר יתרתן לתאריך הדוח עומדת על סך כולל של כ-353 מיליון אירו.

<p>להבטחת התחייבויותיה יצרה אפי נכסים בעצמה ובאמצעות חברות בנות שעבדו לטובת הנאמן על הון המניות של חברה בת בבעלות מלאה של אפי נכסים, שהינה חברת הפרויקט הראשונה בסרביה ובעלת מלוא זכויות הפרויקט Airport City בעיר בלגרד, סרביה (להלן: "חברת הפרויקט") בין היתר, את מלוא הון המניות של חברת הפרויקט; משכנתא מדרגה ראשונה על מלוא זכויותיה של חברת הפרויקט; בנכסי הפרויקט; שעבודים על חשבונות הבנק של חברת הפרויקט, ההכנסות והמטלטלין של חברת הפרויקט; כל זכויותיה של אפי נכסים מכוח הסכם מסגרת להעמדת אשראי בין אפי נכסים לבין חברת מימון.</p>	<p>א. יחס בין החוב (מאוחד) לבין סך ההון והחוב (מאוחד) (CAP) לא יעלה על 75%; ליום 30.9.2022, עומד היחס על 57%.</p> <p>ב. יחס בין ההון העצמי (סולו) לבין המאזן (סולו) לא יפחת משיעור של 40%; ליום 30.9.2022, עומד היחס על 47%.</p> <p>ג. יחס בין ההון העצמי (מאוחד) למאזן (מאוחד), לא יפחת משיעור של 22%; ליום 30.9.2022, עומד היחס על 34%.</p> <p>ד. יחס החוב נטו לבטוחות לא יעלה על 75%. ליום 30.9.2022, עומד היחס על 59%.</p>	<p>מועדי פירעון אגרות החוב (קרן וריבית) <u>קרן</u> עומדת לפירעון ב- 13 תשלומים חצי שנתיים לא שווים, אשר ישולמו, לפי החלוקה כדלקמן: (א) 1.5% מקרן אגרות החוב (סדרה יב') תשולם ביום 15 בספטמבר 2021; (ב) 1.5% מקרן אגרות החוב (סדרה יב') תשולם ביום 15 במרץ 2022; (ג) 1.5% מקרן אגרות החוב (סדרה יב') תשולם ביום 15 בספטמבר 2022; (ד) 1.5% מקרן אגרות החוב (סדרה יב') תשולם ביום 15 במרץ 2023; (ה) 1.5% מקרן אגרות החוב (סדרה יב') תשולם ביום 15 בספטמבר 2023; (ו) 2.5% מקרן אגרות החוב (סדרה יב') תשולם ביום 15 במרץ 2024; (ז) 2.5% מקרן אגרות החוב (סדרה יב') תשולם ביום 15 בספטמבר 2024; (ח) 2.5% מקרן אגרות החוב (סדרה יב') תשולם ביום 15 במרץ 2025; (ט) 2.5% מקרן אגרות החוב (סדרה יב') תשולם ביום 15 בספטמבר 2025; (י) 2.5% מקרן אגרות החוב (סדרה יב') תשולם ביום 15 במרץ 2026; (יא) 2.5% מקרן אגרות החוב (סדרה יב') תשולם ביום 15 בספטמבר 2026; (יב) 2.5% מקרן אגרות החוב (סדרה יב') תשולם ביום 15 במרץ 2027 ו- (יג) 75% מקרן אגרות החוב (סדרה יב') תשולם ביום 15 בספטמבר 2027.</p> <p><u>ריבית</u> באופן שוטף אחת לחצי שנה, בכל 15 בספטמבר בכל אחת מהשנים 2021 עד 2027 ובכל 15 במרץ של כל אחת מהשנים 2022 עד 2027 כולל. שיעור הריבית: 2.3% לא צמוד לבסיס הצמדה כלשהו.</p>	<p>אגרות חוב (סדרה יב') הרשומות למסחר בבורסה</p>	<p>3</p> <p>יתרת הלוואה ליום 30.9.2022 – 583,305 אלפי ש"ח</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------

<p>4</p> <p>מסגרות אשראי בקשר עם שלב א' בפרויקט לנדמרק בהיקף של 747 מיליון ש"ח. וכן הלוואת קרקע בקשר עם שלב ב' בהיקף של 87 מיליון ש"ח. יתרת הלוואות ליום 30.9.2021 עומדת על 512,866 אלפי ש"ח.</p>	<p>תאגיד בנקאי בישראל</p> <p><u>קרן</u> כל הלוואה שתועמד מכוחו של הסכם האשראי תפרע עד ליום 30.6.2026.</p> <p><u>ריבית</u> כל הלוואה שתועמד מכוחו של הסכם האשראי (למימון הקמת שלב א' בפרויקט) אשר יעמוד בתוקף עד ליום 30.6.2026, תישא ריבית משתנה בשיעור שנתי השווה לריבית הפריים כפי שתהיה במועד העמדת הלוואה, בתוספת מרווח של 0.3%.</p> <p>שיעור הריבית נשוא הלוואה החדשה (בקשר עם הקרקע) שתפרע בתום 23 ממועד העמדה יעמוד על פריים + 0.6%. להבטחת החדשה ישמשו הבטוחות המבטיחים את התחייבויות החברה מכח הסכם האשראי.</p> <p>זאת, בתוספת עמלה בשיעור שנתי של 0.1% בגין כל הלוואה שתועמד לאפי נכסים מכח הסכם האשראי או הלוואה החדשה.</p>	<p>א. שיעור ההון העצמי של החברה (מאוחד) מסך המאזן של החברה (על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים) לא יפחת מ- 20% ליום 30.9.2022 עומד על 34%.</p> <p>ב. שיעור ההון העצמי של החברה (סולו) מסך המאזן של החברה (על פי דוחותיה הכספיים סולו) לא יפחת מ- 40% ליום 30.9.2022 עומד על 47%.</p> <p>ג. היחס בין החוב הפיננסי לבין CAP נטו (מאוחד) (כהגדרת מונחים אלו בהסכם האשראי) (על פי הדוחות הכספיים המאוחדים) לא יעלה בכל עת על - 75% ליום 30.9.2022 עומד על 57%.</p> <p>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 30.9.2022 עומד על 50%.</p>	<p>להבטחת התחייבויותיה של אפי נכסים על פי הסכם האשראי, ישמשו, בין היתר, השעבודים שנרשמו לטובת הבנק במסגרת הסכם ליווי החניון ובמסגרת הסכם מימון רכישת הקרקע, לרבות שעבודים קבועים על זכויותיה/חלקה של אפי נכסים בפרויקט (חלקה של אפי נכסים בפרויקט הינו 50%), על חלקה של אפי נכסים בדמי השכירות הנובעים מהפרויקט, ועל זכויותיה על פי הסכם השיתוף עם מליסרון בע"מ (השותפה של אפי נכסים בפרויקט).</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------