



ביג מרכזי קניות בע"מ
דוחות כספיים ליום 31 במרס, 2023



ביג מרכזי קניות בע"מ **("החברה")**

תמצית דוחות כספיים מאוחדים
ליום 31 במרס, 2023

תוכן העניינים

- פרק 1 – סקירת שינויים וחידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי החברה
- פרק 2 – דוח דירקטוריון ליום 31 במרס, 2023
- פרק 3 – תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרס, 2023
- פרק 4 – נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים המיוחסים לחברה ליום 31 במרס, 2023
- 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

פרק 1 - סקירת שינויים וחידושים 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 2022 (כפי שפרסמה החברה ביום 21 במרס 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-027078), 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. יצוין כי למונחים שלהלן תהא המשמעות הנודעת להם בדוח התקופתי, אלא אם צוין במפורש אחרת.

- 1.1 ביום 13 בפברואר, 2023 אישר דירקטוריון החברה, לאחר שהתקבל אישור ועדת התגמול מאותו מועד, הקצאה של 105,889 מניות רגילות בנות 0.01 ₪ ע.ג. כל אחת של החברה, ליו"ר הדירקטוריון, למנכ"ל החברה ול-11 נושאי משרה ועובדים של החברה. המניות שיוקצו ירשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב על שם החברה לרישומים של בנק הפועלים בע"מ. הניצעים לא יהיו רשאים למכור ו/או להעביר את המניות במשך תקופה של עד 60 חודשים ממועד החלטת הדירקטוריון. השווי הכלכלי של כל מניה חסומה שווה למחיר הסגירה של מניית החברה בבורסה ביום 13 בפברואר 2023, שהינו סוף יום המסחר שהיה ידוע במועד אישור הדירקטוריון, בניכוי שיעור הניכיון בגין היעדר סחירות (DLOM) ("שיעור הניכיון"). שיעור הניכיון נקבע לפי הערכת שווי שנערכה על-ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי. התמורה עבור כל מניה נקבעה על בסיס השווי הכלכלי של המניות החסומות והיא תשולם במוזמן לחברה. לצורך תשלום התמורה, יתקשרו הניצעים עם מוסד פיננסי לשם קבלת הלוואה Full Recourse לתקופה של עד 8 שנים למימון רכישת המניות, כאשר החברה תעמיד ערבות לטובת אותו מוסד פיננסי להבטחת התחייבויות הניצע כלפי המוסד הפיננסי בקשר עם הלוואה. הניצע ישעבד לטובת החברה את כל המניות שיוקצו לו. לפרטים נוספים ראו דוח מידי משלים שפרסמה החברה ביום 27.3.2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-028324), המובא בזאת בדרך של הפניה.
- 1.2 בקשר עם סעיף 27.7.3 לפרק 1 לדוח התקופתי, ביום 15 במאי 2023 עדכנה החברה את הרכב הבטוחות העומדות לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') של החברה כך שחלק מהמניות המשועבדות שוחררו מהשעבוד לאחר שביצעה החברה ביום 10 במאי 2023, פירעון חלקי של אגרות החוב (סדרה ז').
- 1.3 בקשר עם סעיף 33.3 לפרק 1 לדוח התקופתי בקשר עם ארגון מחדש של נכסי האנרגיה בחברה ייעודית יחד עם מגה אור החזקות בע"מ בדרך של מיזוג נכסי האנרגיה שברשותן, ולדיווחים מידיים של החברה מיום 12 במאי, 2022 ומיום 29 בספטמבר 2022 בקשר עם קבלת אישור רשות התחרות ואישור רשות המיסים למיזוג (אסמכתא 2022-01-046980 ואסמכתא 2022-01-098913, המובאים בזאת על דרך ההפניה), ביום 23 במרס 2023 התקבלה תעודת מיזוג מאת רשם החברות ובכך הושלם המיזוג עם חברה בת של מגה אור החזקות בע"מ. עקב השלמת המיזוג ביג אנרגיה ירוקה בע"מ, שהינה חברה בת פרטית של החברה, תוחזק ע"י החברה וע"י מגה אור החזקות בע"מ, בחלקים שווים ביניהן. לפרטים נוספים ראו דוח מידי של החברה המובא על דרך ההפניה, מיום 26 במרס, 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-027262). בנוסף, ביום 30 במרס, 2023, ביג אנרגיה ירוקה בע"מ, אשר לאחר קבלת אישור רשם החברות שינתה את שמה ל-ביג מגה אנרגיה מתחדשת בע"מ ("חברת האנרגיה"), הגישה לרשות ניירות ערך ולבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן: "הבורסה") בקשה לקבלת היתר לפרסומו של תשקיף להשלמה (IPO) ותשקיף מדף וזאת לצורך גיוס חוב מהציבור בדרך של הנפקת סדרת אגרות חוב של חברת האנרגיה שירשמו למסחר בבורסה (להלן: "ההנפקה"). הגשת התשקיף, פרסומו וכן ביצוע ההנפקה, מבנה ההנפקה, היקפה ותנאיה טרם נקבעו ואין ודאות שיושלמו. לפרטים נוספים ראו דוח מידי משלים של החברה, מיום 2 באפריל, 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-032584), המובא בזאת על דרך ההפניה.
- 1.4 בקשר עם סעיף 9.10 לפרק פרטים נוספים על התאגיד, ביום 30 במרס, 2023, הקצתה החברה בסך הכל 19,000 אופציות לדירקטורית החיצונית גב' הילה אמסטרדם, לדירקטורית החיצונית גב' ורד יצחקי, לדירקטורית החיצונית גב' נגה קנז ברייר, לדירקטור החיצוני מר יפתח רון - טל ולדירקטור מר ישראל יעקבי. לפרטים אודות תכנית

אופציות לעובדים, דירקטורים ויועצים, ראה סעיף 24.7 לדוח התקופתי ודוח מידי משלים של החברה המובא על דרך ההפניה מיום 5 במרס, 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-020194), המובא בזאת על דרך ההפניה.

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:

שנת 2022	רבעון 1 2023	הנתונים לפי 100%, חלק החברה בנכס 100%
569,750	574,200	שווי הנכס לתום התקופה (אלפי ש"ח)
37,672	9,587	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
62,820	4,361	רווחי (הפסדי) שערור בתקופה (אלפי ש"ח)
100% בקירוב	100% בקירוב	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
6.6%	6.7%	שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)
99	101	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה (בפועל)
113	-	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה
6.5%	6.7%	עומס כולל ניהול

ביג יקנעם:

שנת 2022	רבעון 1 2023	הנתונים לפי 100%, חלק החברה בנכס 100%
266,090	272,000	שווי הנכס לתום התקופה (אלפי ש"ח)
16,832	4,297	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
14,387	5,901	רווחי (הפסדי) שערור בתקופה (אלפי ש"ח)
100% בקירוב	100% בקירוב	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
6.3%	6.3%	שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)
102	103	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה (בפועל)
109	-	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה
6.5%	7.1%	עומס כולל ניהול

ביג גליל עליון:

שנת 2022	רבעון 1 2023	(נתונים לפי חלק אפקטיבי של החברה בנכס, דהיינו 50% בהכנסות שכ"ד ו-100% בהכנסות והוצאות הניהול)
99,435	100,400	שווי הנכס לתום התקופה (אלפי ש"ח)
7,141	1,795	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
5,421	843	רווחי (הפסדי) שערור בתקופה (אלפי ש"ח)
100% בקירוב	100% בקירוב	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
7.2%	7.2%	שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)
91	91	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה (בפועל)
93	86	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה
6.7%	7.0%	עומס כולל ניהול

ביג פרדס חנה

שנת 2022	רבעון 1 2023	(נתונים לפי חלק אפקטיבי של החברה בנכס, דהיינו 50% בהכנסות שכ"ד ו-100% בהכנסות והוצאות הניהול)
45,585	46,050	שווי הנכס לתום התקופה (אלפי ש"ח)
4,331	1,050	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
1,167	400	רווחי (הפסדי) שערור בתקופה (אלפי ש"ח)
100% בקירוב	100% בקירוב	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
9.5%	9.1%	שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)
87	86	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה (בפועל)
103	-	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה
5.5%	5.6%	עומס כולל ניהול

ביג קריית גת

שנת 2022	רבעון 1 2023	(נתונים לפי חלק אפקטיבי של החברה בנכס, דהיינו 50% בהכנסות שכ"ד ו-100% בהכנסות והוצאות הניהול)
104,615	106,725	שווי הנכס לתום התקופה (אלפי ש"ח)
7,232	1,845	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
5,367	1,444	רווחי (הפסדי) שערור בתקופה (אלפי ש"ח)
100% בקירוב	100% בקירוב	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
6.9%	6.9%	שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)
105	105	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה (בפועל)
136	-	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה
6.3%	6.3%	עומס כולל ניהול

אשדוד

שנת 2022	רבעון 1 2023	(נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס - 72%)
843,400	928,400	שווי הנכס לתום התקופה (אלפי ₪)
59,774	15,827	NOI בתקופה (אלפי ₪)
43,171	72,765	רווחי שערור בתקופה (אלפי ₪)
100% בקירוב	100% בקירוב	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
7.1%	6.8%	שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)*
154	156	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה
188	270	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה
12.2%	13.8%	עומס כולל ניהול

* שיעור תשואה מייצג לשנת 2023 בהתייחס לנכס ללא מרכיב הרחבה עומד על 7.7%.

בתים

שנת 2022	רבעון 1 2023	(נתונים לפי חלק אפקטיבי של החברה בנכס, דהיינו 50% בהכנסות שכ"ד ו-100% בהכנסות והוצאות הניהול)
380,850	389,450	שווי הנכס לתום התקופה (אלפי ₪)
26,672	6,835	NOI בתקופה (אלפי ₪)
3,479	6,047	רווחי שערור בתקופה (אלפי ₪)
95%	*95%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
7.0%	7.0%	שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)
124	123	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה
219	159	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה
11.8%	12.3%	עומס כולל ניהול

* שיעור התפוסה נובע מכך שהחברה מבצעת שינויים בנכס, לרבות שיפוץ וחלוקה מחדש של שטחים מסחריים לצורך שדרוג, החלפה ושינוי תמהיל השוכרים בקניון ולכן אין בכוונת החברה להשכירם בטווח הקצר.

קניון בית שמש

שנת 2022	רבעון 1 2023	הנתונים לפי 100%, חלק החברה בנכס 100%
293,460	297,200	שווי הנכס לתום התקופה (אלפי ₪)
23,017	6,116	NOI בתקופה (אלפי ₪)
20,122	3,202	רווחי שערור בתקופה (אלפי ₪)
100% בקירוב	100% בקירוב	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
7.8%	8.2%	שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%) (1)
109	124	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה (1)
123	-	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה
13.7%	13.6%	עומס כולל ניהול

טבריה

שנת 2022	רבעון 1 2023	(נתונים לפי חלק אפקטיבי של החברה בנכס, דהיינו 50% בהכנסות שכ"ד ו-100% בהכנסות והוצאות הניהול)
97,350	100,465	שווי הנכס לתום התקופה (אלפי ש"ח)
6,700	1,655	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
4,945	3,091	רווחי (הפסדי) שערור בתקופה (אלפי ש"ח)
100% בקירוב	100% בקירוב	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
6.9%	6.6%	שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)
90	89	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה (בפועל)
114	241	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה
5.8%	5.8%	עומס כולל ניהול

נצרת

שנת 2022	רבעון 1 2023	(נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס - 59%)
671,180	658,085	שווי הנכס לתום התקופה (אלפי ש"ח)
42,826	10,639	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
40,523	(13,827)	רווחי שערור בתקופה (אלפי ש"ח)
100% בקירוב	100% בקירוב	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
6.4%	6.5%	שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)
236	234	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה
-	-	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה
12.2%	14.2%	עומס כולל ניהול

רגבה

שנת 2022	רבעון 1 2023	(נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס - 50%)
307,900	301,070	שווי הנכס לתום התקופה (אלפי ש"ח)
19,164	5,136	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
23,466	(6,995)	רווחי שערור בתקופה (אלפי ש"ח)
100% בקירוב	100% בקירוב	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
6.2%	6.8%	שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)
96	92	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה
83	-	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה
8.6%	9.1%	עומס כולל ניהול

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

שנת 2022	רבעון 1 2023	נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס - 50% בהכנסות שכ"ד ו- 100% בהכנסות והוצאות הניהול
372,760	372,000	שווי הנכס לתום התקופה (אלפי ₪)
23,641	6,024	NOI בתקופה (אלפי ₪)
9,730	(1,521)	רווחי שערור בתקופה (אלפי ₪)
99%	99%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
6.3%	6.5%	שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)
115	116	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה
130	129	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה
11.4%	15.2%	עומס כולל ניהול

BIG FASHION OUTLAT PARK INDIJA

שנת 2022	רבעון 1 2023	נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס 95%
20,200	20,200	שווי הנכס לתום התקופה (אלפי אירו)
1,836	509	NOI בתקופה (אלפי אירו)
1,712	-	רווחי (הפסדי) שערור בתקופה (אלפי אירו)
94%	94%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
9.1%	10.08%	שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)
14.16	14.55	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה באירו (בפועל)
12.48	12	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה
11.76%	11.79%	עומס כולל ניהול

Kraqujevac Plaza Shopping Center

שנת 2022	רבעון 1 2023	נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס 95%
50,000	50,000	שווי הנכס לתום התקופה (אלפי אירו)
4,230	1,037	NOI בתקופה (אלפי אירו)
2,936	-	רווחי (הפסדי) שערור בתקופה (אלפי אירו)
92%	95%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
8.46%	8.3%	שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)
16.75	15.76	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה באירו (בפועל)
22.8	28.70	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה
12.11%	12.81%	עומס כולל ניהול

Krusevac Shopping Park

שנת 2022	רבעון 1 2023	נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס 95%
14,350	14,350	שווי הנכס לתום התקופה (אלפי אירו)
1,243	294	NOI בתקופה (אלפי אירו)
1,551	-	רווחי (הפסדי) שערור בתקופה (אלפי אירו)
100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
8.7%	9.4%	שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)
11.9	11.72	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה באירו (בפועל)
16	-	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה
10.35%	11.33%	עומס כולל ניהול

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

פרק 2 - הסברי הדירקטוריון

לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרס, 2023

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את הדוחות הכספיים של החברה לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרס 2023:

דגשים עיקריים לתקופת הדוח:

- ה-NOI האפקטיבי (חלקה היחסי של החברה ללא אפי נכסים) ברבעון הראשון של שנת 2023 הסתכם לסך של כ-179.8 מיליון ש"ח לעומת כ-168 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
- ה-NOI האפקטיבי כולל אפי נכסים ברבעון הראשון של שנת 2023 הסתכם לסך של כ-348 מיליון ש"ח לעומת כ-255.7 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
- ה-FFO לרבעון הראשון של שנת 2023 הסתכם לסך של כ-191 מיליון ש"ח לעומת כ-156 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
- שיעור התפוסה בנכסים בישראל עומד על 100% בקירוב, בסרביה ומדינות הבלקן על כ-96.4% ובארה"ב על כ-97.5%.

חלק א. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי הקבוצה

1. כללי

א. מבוא

קבוצת ביג הינה הבעלים, המנהלת והמפתחת של נדל"ן מניב בישראל, מזרח אירופה ומדינות הבלקן. 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 באמצעות חברת ביג מגה אנרגיה מתחדשת בע"מ, המוחזקת על ידה בשיעור של 50%.

בנוסף, החברה מחזיקה ארבעה מרכזי קניות בארה"ב לאחר שמימשה את מרבית פעילותה בארה"ב. בכוונת החברה לממש גם את יתרת אחזקותיה בנכסים בארה"ב. הפיזור הגאוגרפי וכן כמות השוכרים וגיוונם, 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.

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

ב. נכסים

ליום 31 במרס 2023 מחזיקה הקבוצה (ללא אפי נכסים) 64 נכסים בישראל, מזרח אירופה ומדינות הבלקן וארה"ב, כדלקמן:

47 מרכזים מסחריים מניבים <

6 מרכזים מסחריים בפיתוח <

11 קרקעות <

הנכסים המניבים משתרעים על שטח בנוי להשכרה בהיקף של כ-930 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 שישה מרכזי מסחר בפיתוח ו-8 קרקעות לפיתוח עתידי.

בארה"ב פועלת החברה באמצעות ביג USA. ליום 31 במרס, 2023 מחזיקה ביג USA במישרין ובעקיפין בכ-4 מרכזים מסחריים פתוחים ובקרקע המיועדת למגורים.

במזרח אירופה ומדינות הבלקן החברה פועלת באמצעות חברת ביג CEE. בסרביה, פולין ומונטנגרו, ביג CEE הנה הבעלים של 14 מרכזים מסחריים מניבים, מרכז לוגיסטי, בניין משרדים ופרויקט עירוב שימושים (הכולל מלון, משרדים דירות ומסחר) בשטח כולל של כ-334 אלפי מ"ר. בנוסף, ביג CEE נמצאת בשלבי פיתוח מתקדמים של הקמת 186 יחידות דיור בבלגרד מתוך 1,000 יחידות הצפויות בפרויקט.

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

.2 FFO (Funds From Operation)

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

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

ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
<u>2022</u>	<u>2023</u>	
136,511	129,795	רווח נקי (הפסד)
(118,958)	26,137	נטרול שיערוך נדל"ן להשקעה ונדל"ן בהקמה
8,395	(3,132)	נטרול תנועה במיסים הנדחים
2,393	1,896	נטרול הוצאות פחת והפחתות
361	65	נטרול הוצאות רכישה
(20,121)	(4,663)	התאמות המתייחסות לחברות כלולות
1,069	(2,126)	חלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה בהתאמות
9,650	147,972	FFO נומינאלי
		התאמות נוספות
19,164	(63,595)	הפרשי שער
97,452	101,806	הוצאות (הכנסות) מימון אינפלציוניות
7,922	(13,921)	נטרול התאמות אחרות
20,762	19,937	נטרול הוצאות מימון חד פעמיות
1,093	(1,195)	תקנון רווח מפעילות מגורים למכירה
156,043	191,004	FFO ריאלי לפי גישת ההנהלה

תרומת ה-FFO של חברת הבת אפי נכסים לתקופה של 3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס, 2023 ו-31 במרס, 2022 עומדת על כ-67.4 מיליון ש"ח ו-49.6 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, ביג מגה אנרגיה מתחדשת וחברת Big OPIUM המאגדת את פעילות צרפת הרשומים כהשקעה):

31 בדצמבר, 2022	31 במרס, 2023	
8,904,021	9,001,568	החלק האפקטיבי של החברה בהתחייבויות
(1,226,104)	(908,905)	בניכוי חלקה האפקטיבי של החברה במזומן ובפיקדונות
(511,644)	(529,956)	בניכוי הלוואות עודפות שניתנו לשותפים
7,166,273	7,562,707	חוב נטו המיוחס לחברה
5,036,502	5,232,573	השקעה באפי נכסים
9,655,137	10,057,196	חלקה האפקטיבי של החברה בנדל"ן להשקעה
2,021,106	2,174,855	חלקה האפקטיבי של החברה בנדל"ן להשקעה בפיתוח
168,832	182,913	מלאי מקרקעין ומגורים
16,881,577	17,647,537	סה"כ חלקה האפקטיבי של החברה בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן להשקעה בפיתוח
42.45%	42.85%	LTV אפקטיבי

4. מדיניות חלוקת דיבידנדים:

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)

31 בדצמבר, 2022	31 במרס, 2023	
32,056,387	33,007,132	סך מאזן
3,042,780	2,458,898	רכוש שוטף
23,590,670	24,909,741	נדל"ן להשקעה ונדל"ן בפיתוח
5,422,937	5,638,493	נכסים לא שוטפים
3,932,954	3,774,214	התחייבויות שוטפות
15,633,823	16,213,620	התחייבויות לזמן ארוך
1,780,800	1,796,754	מיסים נדחים
10,708,810	11,222,544	הון עצמי כולל זכויות מיעוט
9,410,805	9,855,919	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה

רכוש שוטף

הרכוש השוטף ליום 31 במרס, 2023 הסתכם לסך של כ-2,459 מיליון ש"ח לעומת כ-3,043 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2022. עיקר השינוי כאמור מקורו בקיטון ביתרת המזומנים ופיקדונות של החברה בהיקף של כ-467 מיליון ש"ח. כמו כן, מימשה החברה נכס בארה"ב שסווג ליום 31 בדצמבר, 2022 כזמין למכירה בסך של כ-103 מיליון ש"ח.

נכסים לא שוטפים

סך הנכסים הלא שוטפים במאזן החברה ליום 31 במרס, 2023 הסתכמו לכ-30,548 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-29,014 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2022. עיקר השינוי מקורו בשינויים ביתרות הסעיפים כדלקמן:

נדל"ן להשקעה – הסתכם ליום 31 במרס, 2023 לסך של כ-19,956 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-18,431 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2022. עיקר הגידול ביתרת הנדל"ן להשקעה בסך של כ-1,525 מיליון ש"ח נובע מהשלמת רכישת נכס במונטנגרו בסך של כ-168 מיליון ש"ח וכן מסיווג של נכסים בסכום של כ-788 מיליון ש"ח מנדל"ן להשקעה בפיתוח לנדל"ן להשקעה במהלך התקופה. מנגד הכירה החברה בשיערוך שלילי בסך של כ-18 מיליון ש"ח. כמו כן, גידול בסך של כ-542 מיליון ש"ח נובע משינוי בשע"ח סגירה של האירו והדולר ביחס ל-31 בדצמבר 2022.

נדל"ן להשקעה בפיתוח – הסתכם ליום 31 במרס, 2023 לסך של כ-4,954 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-5,160 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2022. עיקר הקיטון ביתרת הנדל"ן להשקעה בפיתוח נובע מסיווג נכסים בפיתוח לנדל"ן להשקעה כאמור בסך של כ-788 מיליון ש"ח. מנגד, ביצעה החברה השקעות בסך של כ-387 מיליון ש"ח וכן רכשה קרקעות בסך של כ-88 מיליון ש"ח. כמו כן, גידול בסך של כ-95 מיליון ש"ח נובע משינוי בשע"ח סגירה של האירו ביחס ל-31 בדצמבר, 2022.

השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני – הסתכמו ליום 31 במרס, 2023 לסך של כ-3,234 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-3,085 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2022. עיקר הגידול מקורו ברווחי אקוויטי בסך של כ-30 מיליון ש"ח במיזוגה כאמור של חברת ביג מגה אנרגיה ירוקה בסך של כ-70 מיליון ש"ח. יתרת הגידול מקורו בהלוואות שניתנו לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני.

התחייבויות לזמן ארוך

ההתחייבויות לזמן ארוך במאזן החברה ליום 31 במרס, 2023 הסתכמו לסך של כ-18,010 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-17,415 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2022. עיקר הגידול מקורו בסיווג הלוואות לזמן ארוך בעקבות מימון מחדש שביצעה החברה בסך של כ-261 מיליון ש"ח ובנטילת הלוואות לזמן ארוך בסך של כ-321 מיליון ש"ח. כמו כן, גידול בסך של 221 מיליון ש"ח ביתרת הלוואות מתאגידים בנקאיים נובע משינוי בשע"ח סגירה של האירו ביחס ליום 31 בדצמבר, 2022.

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

ההון המיוחס לבעלי מניות החברה ליום 31 במרס, 2023 הסתכם בכ-9,856 מיליון ש"ח, לעומת כ-9,411 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2022. עיקר הגידול נובע מהרווח הנקי בתקופה שהסתכם לכ-130 מיליון ש"ח ומגידול בקרנות הון בגין תרגום הדוחות הכספיים בסכום של כ-314 מיליון ש"ח.

6. דוחות מאוחדים על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
	2022	2023	
מבוקר	בלתי מבוקר		
אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח נקי למניה)			
1,674,136	389,950	446,063	הכנסות מהשכרה, דמי ניהול ואחרות
474,707	108,228	114,183	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה
1,199,429	281,722	331,880	
71,759	9,672	9,495	הכנסות מעסקאות בנייה ומקרקעין
91,536	9,405	8,902	הוצאות בגין עסקאות בנייה ומקרקעין
(19,777)	267	593	
203,929	37,835	56,693	הכנסות מעבודות הקמה של פרויקטי BOT
203,295	37,782	56,651	הוצאות מעבודות הקמה של פרויקטי BOT
634	53	42	
1,180,286	282,042	332,515	רווח גולמי
221,423	48,453	29,826	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
1,121,798	118,958	(26,137)	עלייה (ירידה) בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
51,335	10,566	11,248	הוצאות מכירה ושיווק
204,871	35,434	45,709	הוצאות הנהלה וכלליות
5,987	1,484	1,534	פחת והפחתות
98,222	3,178	3,653	הכנסות אחרות
2,359,536	405,147	281,366	רווח תפעולי
734,719	220,137	182,651	הוצאות מימון
92,861	15,311	65,547	הכנסות מימון
1,717,678	200,321	164,262	רווח לפני מסים על הכנסה
(306,204)	(31,851)	(17,025)	הטבת מס (מסים על הכנסה)
1,411,474	168,470	147,237	רווח נקי (הפסד)
רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):			
סכומים שישווגו מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים (נטו ממס)			
578,267	31,884	367,394	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברות מאוחדות
4,727	87	3,707	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברות כלולות
113,033	42,804	(6,865)	חלק החברה בקרן הון בגין עסקאות גידור של חברה כלולה
696,027	74,775	364,236	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
2,107,501	243,245	511,473	סה"כ רווח (הפסד) כולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
2022	2022	2023
מבוקר	בלתי מבוקר	
אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח נקי למניה)		

רווח נקי (הפסד) מיוחס ל:

1,204,889	136,511	129,795
206,585	31,959	17,442
<u>1,411,474</u>	<u>168,470</u>	<u>147,237</u>

בעלי מניות החברה

זכויות שאינן מקנות שליטה

סה"כ רווח (הפסד) כולל מיוחס ל:

1,742,272	189,638	438,428
365,229	53,607	73,045
<u>2,107,501</u>	<u>243,245</u>	<u>511,473</u>

בעלי מניות החברה

זכויות שאינן מקנות שליטה

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

54.01	6.45	5.42
<u>53.04</u>	<u>6.29</u>	<u>5.38</u>

רווח נקי בסיסי

רווח נקי מדולל

הכנסות מהשכרה ודמי ניהול

בתקופה שהסתיימה ביום 31 במרס, 2023 חל גידול בהכנסות בשיעור של כ-14.4% והן הסתכמו בכ-446 מיליון ש"ח, לעומת כ-390 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. עיקר הגידול מקורו בעלייה בהכנסות של חברת הבת, אפי נכסים. בנוסף, במהלך שנת 2022 וברבעון הראשון לשנת 2023 רכשה החברה שלושה מרכזים מסחריים במונטנגרו ושני מרכזים מסחריים בפולין שתרמו לעלייה בהכנסות של כ-23 מיליון ש"ח. יתרת הגידול מקורה בעלייה ריאלית ואינפלציונית הכנסות שכ"ד ובדמי הניהול.

הוצאות הפעלת נכסים להשכרה

בתקופה שהסתיימה ביום 31 במרס, 2023 חל גידול בשיעור של כ-5.5% בהוצאות הפעלת נכסים והן הסתכמו בכ-114 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-108 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הגידול מקורו מרכישת הנכסים במונטנגרו ופולין כאמור, שתרמו כ-4 מיליון ש"ח להוצאות הפעלת הנכסים.

הוצאות מימון, נטו

בתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2022 חל קיטון בהוצאות המימון, נטו בשיעור של 43% והן הסתכמו לכ-117 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-205 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. עיקר השינוי מקורו בהכנסות מהפרשי שער בעיקר בגין הלוואות שניתנו לחברות המוחזקות על ידי חברות הקבוצה בסכום של כ-107 מיליון ש"ח. בנוסף, במהלך התקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ב-31 מרס, 2023 מדד המחירים לצרכן עלה בכ-1.08% לעומת 1.17% בתקופה המקבילה אשתקד, אשר הקטין את הוצאות המימון בגין אגרות החוב בסך של כ-14 מיליון ש"ח.

7. ניזלות ומקורות מימון

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

לתאריך הדיווח לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ-1,315 מיליון ש"ח וגרעון בהון חוזר בדוחות סולו בסך של כ-530 מיליון ש"ח. עיקר הגרעון מקורו בהון החוזר של חברת הבת אפי נכסים בסכום של כ-1,206 מיליון ש"ח כאשר גרעון זה ימומן ממקורותיה העצמאיים של אפי נכסים.

(א) גוף מוסדי העמיד לחברה מסגרת אשראי, עד לחודש יוני 2024, בסכום של כ-600 מיליון ש"ח, כנגד שעבוד חלק ממניות אפי נכסים אשר בבעלות החברה. נכון ליום 31 במרס, 2023 כל מסגרת האשראי פנויה. בנוסף, בנק מסחרי העמיד לחברה קו אשראי בהיקף של 133 מיליון ש"ח עד למרס 2024 כאשר נכון למועד הדוחות הכספיים גם כל מסגרת זו פנויה.

(ב) לתאריך הדיווח, לחברה (ללא אפי נכסים) נכסים פנויים משעבוד בשווי כולל של כ-3,709 מיליון ש"ח (מתוכם כ-3,114 מיליון ש"ח נכסים מניבים). החברה מעריכה כי תוכל לגייס חוב כנגד שעבוד נכסים אלו, ככל שתידרש.

(ג) בנוסף למניות ששועבדו לטובת קו האשראי כאמור ולטובת מחזיקי אג"ח (סדרה ז'), לחברה החזקה נוספת בכ-9 מיליון מניות סחירות של אפי נכסים בע"מ בשווי של כ-855 מיליון ש"ח (בהתאם למחיר בבורסה נכון ליום 31 במרס, 2023). להערכת החברה ככל שתידרש ניתן יהיה לקבל מימון גם כנגד מניות אלו. לאחר מועד הדיווח שוחררו משעבוד כ-4.2 מיליון מניות סחירות נוספות של אפי נכסים ונכון למועד החתימה על הדוחות הכספיים לחברה החזקה של 13.2 מיליון מניות סחירות, פנויות משעבוד, של חברת הבת בשווי של כ-1,460 מיליון ש"ח (בהתאם למחיר בבורסה סמוך למועד החתימה על הדוחות הכספיים).

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

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

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 ומידיים), התש"ל-1970, ולפיכך אין בגירעון בהון החוזר כדי להצביע על בעיית ניזלות בחברה.

דוח בדבר מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון של החברה ליום 31 במרס, 2023 יפורסם בטופס שסימונו ת-126.

8. תזרים מזומנים

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת - בתקופה שהסתיימה ביום 31 במרס, 2023 הסתכם תזרים המזומנים שנבע מפעילות שוטפת לסך של כ-174 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-190 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד.

תזרים מזומנים ששימשו לפעילות השקעה - בתקופה שהסתיימה ביום 31 במרס, 2023 הסתכם התזרים ששימש לפעילות השקעה לסך של כ-677 מיליון ש"ח לעומת תזרים ששימש לפעילות השקעה בסך של כ-159 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר התזרים בתקופה הנוכחית שימש להשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח בסך של כ-658 מיליון ש"ח ולהשקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בסכום נטו של כ-50 מיליון ש"ח. כמו כן, חברת הבת, אפי נכסים ביצעה בתקופה השקעה בנכסי BOT בסך של 41 מיליון ש"ח. מנגד החברה מכרה נכסים בארה"ב בסכום נטו של כ-103 מיליון ש"ח, בניכוי המס ששולם בגין מכירות אלו.

מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון - בתקופה שהסתיימה ביום 31 במרס, 2023 הסתכם תזרים המזומנים שנבע מפעילות מימון לסך של כ-6 מיליון ש"ח לעומת תזרים ששימש לפעילות מימון בסך של כ-313 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר התזרים בתקופה נבע הלוואות לז"א שהתקבלו מתאגידים בנקאיים בסך של 390 מיליון ש"ח בניכוי פרעון של אגרות חוב בסך של 157 מיליון ש"ל ופרעון של אשראי שהתקבל מתאגידים בנקאיים בסך של 227 מיליון ש"ח.

חלק ב. סיכוני שוק ודרכי ניהולם

9. פרטים בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

האחראי לניהול סיכוני השוק בחברה הוא מר חי גאליס, המשמש כמנכ"ל קבוצת ביג. לפרטים אודות השכלתו, כישוריו וניסיונו העסקי של מר חי גאליס, 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 2022.

חלק ג'. היבטי ממשל תאגידי

המידע המפורט בפרק זה הנו מידע משלים ומעדכן לדיווחי החברה בדוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022 וליום 31 במרס 2023.

10. תגמולים שניתנו כמפורט בתקנה 21 לתקנות דוחות תקופתיים ומידיים ("תקנה 21")

10.1 לפרטים בקשר עם הקצאת מניות חסומות ליו"ר הדירקטוריון, למנכ"ל החברה ול-11 נושאי משרה ועובדים של החברה, ראו סעיף 1.2 לעיל.

10.2 לפרטים בקשר עם אופציות שהוקצו לדירקטורים בחברה, ראו סעיף 1.3 לעיל.

11. תרומות

קבוצת ביג תורמת, באופן קבוע, לקהילה. התרומה ניתנת הן בדרך של ארגון פעילויות משותפות עם גופים שונים והן בדרך של תרומה ישירה לנזקקים 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 שלושת החודשים הראשונים של שנת 2023 הסתכמו לכ-241 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

12. גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב

ממועד אישור הדוח התקופתי לא חלו שינויים מהותיים לגבי נתונים בנושא אגרות החוב סדרות ו-כ' של החברה שבמחזור, למעט שחרור חלק מהמניות המשועבדות לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') כאמור בסעיף 1.2 לעיל. להלן יובאו פרטים אודות אמות מידה פיננסיות לגבי כל סדרות אגרות החוב של החברה נכון למועד זה.

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

בתקופת הדוח, לא פורסם דירוג לאגרות החוב של החברה.

אמות מידה פיננסיות

אגרות החוב	אמות המידה	תוצאות החישוב ליום 31 במרס, 2023	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%.	45.4%	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.	11,211 מיליון ש"ח	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: $A-B/(C+D+E)^1$	53%	החברה עומדת באמות המידה
	2. החברה מתחייבת כי במשך תקופת הבדיקה כהגדרתה בסעיף 8.1 לשטר הנאמנות אגח ז', הונה העצמי המתואם של החברה ² , על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, לא יפחת מ-1 מיליארד ש"ח.	11,211 מיליון ש"ח	החברה עומדת באמות המידה
	3. החברה מתחייבת כי למשך תקופת הבדיקה ³ , היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן של החברה, על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, לא יפחת מ-20%.	34%	החברה עומדת באמות המידה
סדרה ח'	החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') –		

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 נירות ערך ממשלתיים, אם וככל שיהיו משועבדים במועד הבדיקה; C = השווי הבטוחתי של הלוואות הבעלים, כהגדרתו בשטר הנאמנות מיום 23 ביולי 2015 שנחתם בין החברה לבין רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ בקשר עם אגרות החוב (סדרה ז') ("שטר הנאמנות אגח ז"); D = השווי הבטוחתי של המניות המשועבדות, כהגדרתו בשטר הנאמנות אגח ז';

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

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

אגרות החוב	אמות המידה	תוצאות החישוב ליום 31 במרס, 2023	עמידה/אי עמידה
	1. החברה מתחייבת כי יחס הלוואה לבטוחה יהא קטן מ- 1 או שווה לו. יחס הלוואה לבטוחה מחושב בהתאם לנוסחה הבאה: יחס הלוואה לבטוחה = $(A-B)/(0.75 \times C + 0.65 \times D + 0.6 \times E)^4$	0.9	החברה עומדת באמות המידה
	2. החברה מתחייבת כי במשך תקופת הבדיקה, הונה העצמי המתואם של החברה, ⁵ על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, לא יפחת מ-1 מיליארד ש"ח.	11,211 מיליון ש"ח	החברה עומדת באמות המידה
	3. החברה מתחייבת כי למשך תקופת הבדיקה, היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן של החברה, ⁶ על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, לא יפחת מ-20%.	34%	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.	11,211 מיליון ש"ח	החברה עומדת באמות המידה
	2. היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ- 20%.	34%	החברה עומדת באמות המידה
	3. היחס בין החוב הפיננסי נטו של החברה לבין ה- NOI, כהגדרתם בשטר הנאמנות, לא יעלה על 14.	8.59	החברה עומדת באמות המידה
סדרה יא'	החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יא') –		

⁴ $A =$ 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.

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

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

אגרות החוב	אמות המידה	תוצאות החישוב ליום 31 במרס, 2023	עמידה/אי עמידה
	1. א. החברה מתחייבת כי היחס המשוקלל יהא קטן מ-1 או שווה לו. היחס המשוקלל יחושב בהתאם לנוסחא הבאה: $(A-B)/(0.75 \times C + 0.65 \times D + 0.6 \times E)$ ב. יחס ההלוואה לבטוחה יהא קטן מ-1 או שווה לו. יחס ההלוואה לבטוחה יהא: $(A-B)/(0.8 \times C + 0.65 \times D + 0.6 \times E)$	0.66	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.	11,211 מיליון ש"ח	החברה עומדת באמות המידה
	3. היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ-20%.	34%	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.	11,211 מיליון ש"ח	החברה עומדת באמות המידה
	2. היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ-20%.	34%	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.	8.59	החברה עומדת באמות המידה
סדרה יג'	החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יג')-		

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

אגרות החוב	אמות המידה	תוצאות החישוב ליום 31 במרס, 2023	עמידה/אי עמידה
	יחס ההלוואה לבטוחה, אשר יחושב בהתאם לנוסחא כדלקמן יהא קטן מ-1 או שווה לו: ⁸ $\frac{A - B}{0.8 * C} \leq 1$	0.63	החברה עומדת באמות המידה
	הונה העצמי המתואם של החברה, כהגדרתו בשטר הנאמנות, לא יפחת מסך של 2 מיליארד ש"ח	11,211 מיליון ש"ח	החברה עומדת באמות המידה
	היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן של החברה, כהגדרתם בשטר הנאמנות, לא יפחת מ-20%	34%	החברה עומדת באמות המידה
סדרה יד'	החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יד') –		
	יחס ההלוואה לבטוחה, אשר יחושב בהתאם לנוסחא כדלקמן יהא קטן מ-1 או שווה לו: ⁹ $\frac{A - B}{0.8 * C} \leq 1$	0.68	החברה עומדת באמות המידה
	הונה העצמי המתואם של החברה, כהגדרתו בשטר הנאמנות, לא יפחת מסך של 2.2 מיליארד ש"ח	11,211 מיליון ש"ח	החברה עומדת באמות המידה
	היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן של החברה, כהגדרתם בשטר הנאמנות, לא יפחת מ-20%	34%	החברה עומדת באמות המידה
סדרה טו'	החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה טו') –		
	1. הונה העצמי המתואם של החברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ- 2.2 מיליארד ש"ח.	11,211 מיליון ש"ח	החברה עומדת באמות המידה
	2. היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ- 20%.	34%	החברה עומדת באמות המידה

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

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

אגרות החוב	אמות המידה	תוצאות החישוב ליום 31 במרס, 2023	עמידה/אי עמידה
			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.	8.59
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- 2.2 מיליארד ש"ח.	11,211 מיליון ש"ח
		2. היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ- 20%.	34%
		3. יחס ההלוואה לבטוחה, אשר יחושב בהתאם לנוסחא כדלקמן יהא קטן מ-1 או שווה לו: ¹⁰ $\frac{A - B}{0.8 * C}$	0.82
סדרה י'		החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה י')-	
		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.	11,211 מיליון ש"ח
		2. היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ- 20%.	34%
		3. יחס ההלוואה לבטוחה, אשר יחושב בהתאם לנוסחא כדלקמן יהא קטן מ-1 או שווה לו: ¹¹ $\frac{A - B}{0.8 * C}$	0.74

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

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

אגרות החוב	אמות המידה	תוצאות החישוב ליום 31 במרס, 2023	עמידה/אי עמידה
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.	11,211 מיליון ש"ח	החברה עומדת באמות המידה
	2. היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ- 20%.	34%	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.	11,211 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, לפי העניין, של החברה, לא יעלה על 14.	8.68	החברה עומדת באמות המידה
סדרה כ'	החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה כ')-		
	1. הונה העצמי המתואם של החברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ- 3.3 מיליארד ש"ח.	11,211 מיליון ש"ח	החברה עומדת באמות המידה
	2. היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ- 20%.	34%	החברה עומדת באמות המידה
	3. יחס ההלוואה לבטוחה, אשר יחושב בהתאם לנוסחא כדלקמן יהא קטן מ-1 או שווה לו: ¹²	0.75	החברה עומדת באמות המידה

¹² 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.

עמידה/אי עמידה	תוצאות החישוב ליום 31 במרס, 2023	אמות המידה	אגרות החוב
החברה עומדת באמות המידה	8.68	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.	

**חי גאליס
מנכ"ל**

**איתן בר זאב
יו"ר דירקטוריון**

תאריך: 23 במאי, 2023

ביג מרכזי קניות בע"מ

דוחות כספיים ביניים תמציתיים מאוחדים ליום 31 במרס, 2023

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

2	סקירת דוחות כספיים ביניים תמציתיים מאוחדים
3-4	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
5-6	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח (הפסד) כולל אחר
7-9	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
10-12	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
13-25	באורים לדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של ביג מרכזי קניות בע"מ וחברות מאוחדות (להלן - הקבוצה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרס, 2023, 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-4.66% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 במרס, 2023 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-13.88% 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-1,273,018 אלפי ש"ח ליום 31 במרס, 2023 ואשר חלקה של הקבוצה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ-10,002 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 31 במרס		
	2022	2023	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
			נכסים שוטפים
2,046,096	1,330,620	1,579,419	מזומנים ושווי מזומנים
157,143	148,906	171,249	פקדונות
112,629	74,227	101,982	שוכרים
138,533	209,900	149,864	מלאי למגורים זמן קצר
485,319	274,195	456,384	חייבים ויתרות חובה
2,939,720	2,037,848	2,458,898	
103,060	330,181	-	נכסים מוחזקים למכירה
3,042,780	2,368,029	2,458,898	
			נכסים לא שוטפים
1,535,278	1,242,527	1,603,026	הלוואות וחייבים אחרים
606,131	613,779	587,224	מלאי קרקעות לזמן ארוך
3,085,129	2,511,400	3,233,557	השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
18,430,860	16,511,926	19,955,993	נדל"ן להשקעה
5,159,810	3,623,269	4,953,748	נדל"ן להשקעה בפיתוח
62,894	62,802	76,707	רכוש קבוע, נטו
121,646	125,357	121,669	נכסים בלתי מוחשיים ומוניטין
11,859	9,958	16,310	נכסי מיסים נידחים
29,013,607	24,701,018	30,548,234	
32,056,387	27,069,047	33,007,132	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרס		
	2022	2023	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
1,691,227	1,174,155	1,441,774	חלויות שוטפות, אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
1,415,838	799,061	1,392,364	חלויות שוטפות של אגרות חוב
291,690	304,839	326,554	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
533,454	182,887	613,522	זכאים ויתרות זכות
<u>3,932,209</u>	<u>2,460,942</u>	<u>3,774,214</u>	
745	48,868	-	התחייבויות המיוחסות לנכסים המוחזקים למכירה
<u>3,932,954</u>	<u>2,509,810</u>	<u>3,774,214</u>	
			<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
5,296,733	4,162,980	5,922,934	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
10,141,582	9,884,779	10,097,993	אגרות חוב
70,425	64,831	84,426	פקדונות משוכרים
14,569	7,707	15,384	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
40,268	42,346	40,992	התחייבות בגין חכירה
70,246	89,055	51,891	התחייבויות אחרות
1,780,800	1,561,622	1,796,754	מסים נדחים
<u>17,414,623</u>	<u>15,813,320</u>	<u>18,010,374</u>	
			<u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>
193	137	193	הון מניות
4,288,063	3,044,405	4,288,359	פרמיה על מניות
71,901	71,907	71,901	תקבולים על חשבון אופציות
92,901	35,903	99,291	קרן מעסקאות תשלום מבוסס מניות
(471,356)	(591,670)	(156,870)	קרן בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
(2,773)	(94,523)	(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
93,389	38,686	87,536	קרן בגין עסקאות גידור
<u>5,329,157</u>	<u>4,260,779</u>	<u>5,458,952</u>	יתרת רווח
9,410,805	6,774,954	9,855,919	
1,298,005	1,970,963	1,366,625	<u>זכויות שאינן מקנות שליטה</u>
<u>10,708,810</u>	<u>8,745,917</u>	<u>11,222,544</u>	<u>סה"כ הון</u>
<u>32,056,387</u>	<u>27,069,047</u>	<u>33,007,132</u>	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

23 במאי, 2023

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	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
	2022	2023	
מבוקר	בלתי מבוקר		
אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח נקי למניה)			
1,674,136	389,950	446,063	הכנסות מהשכרה, דמי ניהול ואחרות
474,707	108,228	114,183	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה
1,199,429	281,722	331,880	
71,759	9,672	9,495	הכנסות מעסקאות בנייה ומקרקעין
91,536	9,405	8,902	הוצאות בגין עסקאות בנייה ומקרקעין
(19,777)	267	593	
203,929	37,835	56,693	הכנסות מעבודות הקמה של פרויקטי BOT
203,295	37,782	56,651	הוצאות מעבודות הקמה של פרויקטי BOT
634	53	42	
1,180,286	282,042	332,515	רווח גולמי
221,423	48,453	29,826	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
1,121,798	118,958	(26,137)	עלייה (ירידה) בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
51,335	10,566	11,248	הוצאות מכירה ושיווק
204,871	35,434	45,709	הוצאות הנהלה וכלליות
5,987	1,484	1,534	פחת והפחתות
98,222	3,178	3,653	הכנסות אחרות
2,359,536	405,147	281,366	רווח תפעולי
734,719	220,137	182,651	הוצאות מימון
92,861	15,311	65,547	הכנסות מימון
1,717,678	200,321	164,262	רווח לפני מסים על הכנסה
(306,204)	(31,851)	(17,025)	מסים על הכנסה
1,411,474	168,470	147,237	רווח נקי
רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):			
<u>סכומים שישווגו מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים</u> <u>ספציפיים (נטו ממס)</u>			
578,267	31,884	367,394	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברות מאוחדות
4,727	87	3,707	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
113,033	42,804	(6,865)	חלק החברה בקרן הון בגין עסקאות גידור של חברה כלולה
696,027	74,775	364,236	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
2,107,501	243,245	511,473	סה"כ רווח (הפסד) כולל

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2022	2023
מבוקר	בלתי מבוקר	
אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח נקי למניה)		
1,204,889	136,511	129,795
206,585	31,959	17,442
<u>1,411,474</u>	<u>168,470</u>	<u>147,237</u>
1,742,272	189,638	438,428
365,229	53,607	73,045
<u>2,107,501</u>	<u>243,245</u>	<u>511,473</u>
54.01	6.45	5.42
<u>53.04</u>	<u>6.29</u>	<u>5.38</u>

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

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											
193	71,901	4,288,063	93,389	9,330	92,901	(471,356)	(2,773)	5,329,157	9,410,805	1,298,005	10,708,810
-	-	-	-	-	-	-	-	129,795	129,795	17,442	147,237
-	-	-	(5,853)	-	-	-	-	-	(5,853)	(1,012)	(6,865)
-	-	-	-	-	-	3,707	-	-	3,707	-	3,707
-	-	-	-	-	-	310,779	-	-	310,779	56,615	367,394
-	-	-	(5,853)	-	-	314,486	-	129,795	438,428	73,045	511,473
-	-	-	-	-	6,686	-	-	-	6,686	-	6,686
-	-	296	-	-	(296)	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,440)	(4,440)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15	15
193	71,901	4,288,359	87,536	9,330	99,291	(156,870)	(2,773)	5,458,952	9,855,919	1,366,625	11,222,544

יתרה ליום 1 בינואר, 2023 (מבוקר)

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

הפסד מעסקאות גידור תזרים מזומנים

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

התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ

סה"כ רווח כולל

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

ירידה בשיעור החזקה של חברה שאוחדה

רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 31 במרס, 2023

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											
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
-	-	-	-	-	-	-	-	136,511	136,511	31,959	168,470
-	-	-	28,917	-	-	-	-	-	28,917	13,887	42,804
-	-	-	-	-	-	87	-	-	87	-	87
-	-	-	-	-	-	24,123	-	-	24,123	7,761	31,884
-	-	-	28,917	-	-	24,210	-	136,511	189,638	53,607	243,245
-	-	-	-	-	4,029	-	-	-	4,029	663	4,692
-	(8)	767	-	-	(696)	-	-	-	63	-	63
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(452)	(452)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	38,482	38,482
-	-	-	-	-	-	-	(64,199)	-	(64,199)	(49,577)	(113,776)
137	71,907	3,044,405	38,686	9,330	35,903	(591,670)	(94,523)	4,260,779	6,774,954	1,970,963	8,745,917

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 חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
סה"כ רווח כולל
עלות תשלום מבוסס מניות הנפקת הון מניות ואופציות למניות (בניכוי הוצאות הנפקה)
דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
הזרמת הון מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה
יתרה ליום 31 במרס, 2022

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											
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
-	-	-	-	-	-	-	-	1,204,889	1,204,889	206,585	1,411,474
-	-	-	83,620	-	-	-	-	-	83,620	29,413	113,033
-	-	-	-	-	-	449,036	-	-	449,036	129,231	578,267
-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,727	-	4,727
-	-	-	83,620	-	-	453,763	-	1,204,889	1,742,272	365,229	2,107,501
-	-	-	-	-	62,397	-	-	-	62,397	8,279	70,676
56	(14)	1,244,425	-	-	(2,066)	-	-	-	1,242,401	-	1,242,401
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(14,659)	(14,659)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	88,575	88,575
-	-	-	-	-	-	(309,239)	27,551	-	(281,688)	(1,077,659)	(1,359,347)
193	71,901	4,288,063	93,389	9,330	92,901	(471,356)	(2,773)	5,329,157	9,410,805	1,298,005	10,708,810

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

סה"כ רווח כולל

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

דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

הנפקת הון לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022

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 31 במרס	
	2022	2023
מבוקר	בלתי מבוקר	
אלפי ש"ח		
1,411,474	168,470	147,237
306,204	31,851	17,025
423,662	135,018	125,232
(12,090)	(3,350)	(3,329)
70,676	4,692	6,686
(221,423)	(48,453)	(29,826)
4,444	-	190
10,066	2,393	1,896
(1,121,798)	(118,958)	26,137
937	371	(350)
341,670	77,483	88,394
(136,796)	(16,097)	(94,738)
(1,583)	(1,670)	(145)
641	179	168
(87,377)	-	-
31,431	-	-
(391,336)	63,459	137,340
(17,043)	16,016	13,331
(34,204)	(41,529)	(40,533)
(90,784)	(20,824)	(13,466)
(26,299)	1,764	(4,255)
73,002	44,272	(1,210)
201,623	54,337	22,212
106,295	54,036	(23,921)
(391,791)	(88,100)	(91,731)
10,006	320	9,033
(56,341)	(7,926)	(6,340)
5,536	94	2,095
(432,590)	(95,612)	(86,943)
693,843	190,353	173,713

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח נקי	
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:	
התאמות לסעיפי רווח והפסד:	
מסים על הכנסה	
הוצאות ריבית, נטו	
שערך פקדונות וניירות ערך	
עלות תשלום מבוסס מניות	
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו	
שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו	
פחת והפחתות	
ירידה (עלייה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח	
השפעת מיצוע הכנסות	
שערך הלוואות שניתנו, התחייבויות לתאגידים בנקאיים, אגרות חוב ואחרים	
שינוי ביתרות בין חברות מוחזקות ושערך הלוואות לחברות מוחזקות	
שערך התחייבויות אחרות	
שחיקה של חכירה	
רווח מרכישת חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	
הפסד מירידת ערך מלאי בנינים ומקרקעין	
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:	
ירידה (עלייה) בשוכרים	
ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה	
שינוי במלאי מקרקעין	
שינוי במלאי בניינים למכירה	
עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים	
עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות	
מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה עבור:	
ריבית ששולמה	
ריבית שהתקבלה	
מסים ששולמו	
מסים שהתקבלו	
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת	

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2022	2023
מבוקר	בלתי מבוקר	
אלפי ש"ח		
25,518	26,259	(7,467)
(8,268)	(1,835)	(430)
(123,013)	27,303	(48,891)
(143,794)	(61,225)	(806)
-	-	(45,813)
168,146	7,914	9,048
(1,311,809)	(299,016)	(454,903)
(80,703)	(17,541)	(1,628)
(135,239)	1,995	-
(206,799)	(36,997)	(41,101)
84,128	-	250
(114,986)	(40,723)	(31,536)
262,557	42,094	2,013
(205,008)	-	(822)
799,410	278,397	103,382
(908,645)	(85,890)	(158,376)
(1,898,505)	(159,265)	(677,080)
(5,961)	(1,499)	(1,456)
147	63	-
(952,670)	(290,162)	(157,184)
88,575	38,482	-
17,465	2,190	2,015
3,028,623	265,762	389,883
(2,549,064)	(469,918)	(61,565)
192,492	(431,166)	(166,103)
(959)	269	492
(116,076)	(113,776)	-
1,870,272	687,108	-
(13,997)	(452)	-
1,558,847	(313,099)	6,082

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

מימוש (השקעה) בפקדונות לזמן קצר בתאגידים בנקאיים, נטו

השקעה ברכוש קבוע

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

השקעה בפקדונות לזמן ארוך, נטו

רכישת/ מיזוג חברות ושותפויות שאוחדו לראשונה (א)

דיבידנדים מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

השקעה בנדל"ן להשקעה בפיתוח ובמלאי קרקעות

מימוש עסקאות הגנה, נטו

מסים בגין נדל"ן להשקעה

השקעה בנכסי BOT ונכסים בלתי מוחשיים

תקבולים בגין הסכם זכיון לזמן ארוך

חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך

פרעון הלוואות לזמן ארוך

השקעה בחברות אשר מטופלות לפי שיטת השווי המאזני

מימוש נדל"ן להשקעה

השקעה בנדל"ן להשקעה

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

תשלום בגין חכירה

הנפקת מניות ואופציות

פרעון אגרות חוב

הנפקת הון לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

הלוואות מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים

פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים

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

פקדונות משוכרים, נטו

רכישת חלק מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)

דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) מפעילות מימון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2022	2023
מבוקר	בלתי מבוקר	
אלפי ש"ח		
90,777	11,497	30,608
444,962	(270,514)	(466,677)
1,601,134	1,601,134	2,046,096
2,046,096	1,330,620	1,579,419

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

(א) רכישת/ מיזוג חברות ושותפויות שאוחדו לראשונה

נכסים והתחייבויות ליום הרכישה:

-	-	(1,163)
-	-	46,976
-	-	45,813

הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)

רכוש קבוע

(ב) פעילות מהותית שלא במזומן

-	-	111,564
1,242,400	-	-
(215,962)	-	-

מיזוג פעילות אנרגיה לחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
 כנגד גריעת רכוש קבוע וחברות כלולות אחרות

רכישת החברה שאוחדה לראשונה כנגד הנפקת הון מניות ואופציות

רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה כנגד הנפקת מניות

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

באור 1: - כללי

- א. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 31 במרס, 2023 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2022 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים).
- ב. לתאריך הדיווח לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ-1,315 מיליון ש"ח וגרעון בהון חוזר בדוחות סולו בסך של כ-530 מיליון ש"ח. עיקר הגרעון בהון החוזר המאוחד מקורו בחברת הבת, אפי נכסים, בסכום של כ-1,206 מיליון ש"ח, כאשר גרעון זה ימומן ממקורותיה העצמאיים של אפי נכסים. להלן פירוט בדבר חלק ממקורות המימון העומדים לרשות החברה (ללא אפי נכסים):
- (א) גוף מוסדי העמיד לחברה מסגרת אשראי, עד לחודש יוני 2024, בסכום של כ-600 מיליון ש"ח, כנגד שעבוד חלק ממניות אפי נכסים אשר בבעלות החברה. נכון ליום 31 במרס, 2023 כל מסגרת האשראי פנויה. בנוסף, בנק מסחרי העמיד לחברה קו אשראי בהיקף של 133 מיליון ש"ח עד למרס 2024 כאשר נכון למועד הדוחות הכספיים גם כל מסגרת זו פנויה.
- (ב) לתאריך הדיווח לחברה נכסים פנויים משעבוד (ללא אפי נכסים) בשווי כולל של כ-3,709 מיליון ש"ח (מתוכם כ-3,114 מיליון ש"ח נכסים מניבים). החברה מעריכה כי תוכל לגייס חוב כנגד שיעבוד נכסים אלו, ככל שתידרש.
- (ג) בנוסף למניות ששועבדו לטובת קו האשראי כאמור ולטובת מחזיקי אג"ח (סדרה ז'), לחברה החזקה נוספת בכ-9 מיליון מניות סחירות של אפי נכסים בע"מ בשווי של כ-855 מיליון ש"ח (בהתאם למחיר בבורסה נכון ליום 31 במרס, 2023). להערכת החברה ככל שתידרש ניתן יהיה לקבל מימון גם כנגד מניות אלו. לאחר מועד הדיווח שוחררו משעבוד כ-4.2 מיליון מניות סחירות נוספות של אפי נכסים ונכון למועד החתימה על הדוחות הכספיים לחברה החזקה של 13.2 מיליון מניות סחירות, פנויות משעבוד, של חברת הבת בשווי של כ-1,460 מיליון ש"ח (בהתאם למחיר בבורסה סמוך למועד החתימה על הדוחות הכספיים).
- (ד) לחברה צפוי תזרים חיובי משמעותי מתמשך מפעילות שוטפת, אשר משמש למימון פעילות החברה.
- להערכת הנהלת החברה, קווי האשראי הפנויים, יתרת הנכסים המניבים הפנויים, היכולת למחזר את החוב בגין ההלוואות שסווגו לזמן קצר, ובתוספת תזרים מזומנים חיובי משמעותי מתמשך מפעילות שוטפת, יאפשרו לחברה לעמוד בפרעון התחייבויותיה השוטפות.
- ג. במהלך השנים 2014-2021 שיעורי האינפלציה בישראל היו נמוכים ביותר ולעיתים אף שליליים. הפעילות הכלכלית בשנת 2022 התאפיינה בהמשך התאוששות ממגפת הקורונה ובגל התייקריות מחירי אנרגיה וסחורות ולהאצה בשיעור האינפלציה בישראל, כך שבשנת 2022 עלה מדד המחירים לצרכן בשיעור של כ-5.3%. בניסיון לרסן את עליית המחירים ובהמשך להעלאות הריבית של הבנקים המרכזיים באירופה ובארה"ב, בחודש אפריל 2022 החל בנק ישראל להעלות את הריבית והיא הועלתה במספר פעימות עד לרמתה הנוכחית העומדת על 4.75%.
- במהלך שנת 2022, צמח התוצר המקומי הגולמי בישראל בכ-6.5%. על פי תחזית בנק ישראל, התוצר המקומי הגולמי צפוי לצמוח בשנת 2023 בכ-2.5% ובשנת 2024 בכ-3.5%. בין הסיבות להאטת קצת הצמיחה מונה בנק ישראל את ההאטה הצפויה בצמיחת הסחר העולמי ואת המשך העלאות הריבית בארץ ובעולם.
- לקבוצה הלוואות ואגרות חוב הצמודות למדד וכן נושאות ריבית שנתי הצמודה גם היא למדד. כמו כן הסכמי השכירות והניהול של הקבוצה צמודים אף הם למדד. נוכח העובדה שרובן

באור 1: - כללי (המשך)

המכריע של ההתחייבויות הפיננסיות שנטלה החברה צמודות למדד המחירים לצרכן וכך גם הכנסותיה, עלייה באינפלציה תגרום לעלייה בהוצאות המימון של החברה ובהיקף התחייבויותיה אך מנגד ירשם גידול בהכנסותיה שיכול שיביא לשערוך חיובי בנכסי החברה באופן שיצמצם את השפעה על תוצאות החברה.

השווי ההוגן של נכסי הקבוצה נקבע בין היתר, על ידי קביעת שיעורי היוון המשמשים להיוון תזרימי המזומנים העתידיים בנכסיה. לקבוצה חשיפה לשינויים בשיעורי ההיוון, המשופעים, בין היתר, מהריבית חסרת סיכון במשק. בהקשר זה יצויין כי המרווח בין שיעור ההיוון המשוקלל אל מול עלות החוב המשוקללת ואל מול עלות הגיוס השולית הנוכחית של החברה, נותר גבוה.

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 למעט האמור להלן.

ב. יישום לראשונה של תיקונים לתקני חשבונאות קיימים

1. תיקון ל- IAS 8 מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות

בחודש פברואר 2021, פרסם ה- IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 8: מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות (להלן – התיקון). מטרת התיקון הינה להציג הגדרה חדשה של המונח "אומדנים חשבונאיים".

אומדנים חשבונאיים מוגדרים כ"סכומים כספיים בדוחות הכספיים הכפופים לאי ודאות במדידה". התיקון מבהיר מהם שינויים באומדנים חשבונאיים וכיצד הם נבדלים משינויים במדיניות החשבונאית ומתיקוני טעויות.

התיקון יושם באופן פרוספקטיבי לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 והוא חל על שינויים במדיניות חשבונאית ובאומדנים חשבונאיים המתרחשים בתחילת אותה תקופה או אחריה.

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

2. תיקון ל- IAS 12, מסים על הכנסה

במאי 2021 פרסם ה- IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 12, מסים על הכנסה (להלן – IAS 12 או התקן) אשר מצמצם את תחולת 'חריג ההכרה לראשונה' (להלן – החריג) במסים נדחים המובא בסעיפים 15 ו- 24 ל IAS 12 (להלן - התיקון).

במסגרת הנחיות ההכרה בנכסי והתחייבויות מסים נדחים, מחריג IAS 12 הכרה בנכסי והתחייבויות מסים נדחים בגין הפרשים זמניים מסוימים הנובעים מההכרה לראשונה בנכסים והתחייבויות בעסקאות מסוימות. התיקון מצמצם את תחולת החריג ומבהיר כי הוא אינו חל על הכרה בנכסי והתחייבויות מסים נדחים הנובעים מעסקה אשר אינה צירוף עסקים ואשר בגינה נוצרים הפרשים זמניים שווים בחובה ובזכות גם אם הם עומדים ביתר תנאי החריג.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

התיקון יושם לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023. בנוגע לעסקאות חכירה והכרה בהתחייבות בגין פירוק ושיקום - התיקון יושם החל מתחילת תקופת הדיווח המוקדמת ביותר המוצגת בדוחות הכספיים במועד היישום לראשונה, תוך זקיפת ההשפעה המצטברת של היישום לראשונה ליתרת הפתיחה של העודפים (או רכיב אחר בהון, ככל שרלוונטי) למועד זה.

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

3. תיקון ל- IAS 1, גילוי למדיניות החשבונאית

בחודש פברואר 2021, פרסם ה- IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 1: הצגת דוחות כספיים (להלן – התיקון). בהתאם לתיקון, חברות נדרשות לספק גילוי למדיניות החשבונאית המהותית שלהן חלף הדרישה כיום לספק גילוי למדיניות החשבונאית המשמעותית שלהן. אחת מהסיבות העיקריות לתיקון זה נובעת מכך שלמונח "משמעותי" לא קיימת הגדרה ב- IFRS בעוד שלמונח "מהותי" קיימת הגדרה בתקנים שונים ובפרט ב- IAS 1.

התיקון יושם לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023.

לתיקון לעיל לא הייתה השפעה על תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים של החברה, אך החברה בוחנת את השלכות התיקון על גילויי המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה.

באור 3: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח

א. בשנים האחרונות לחברה פעילות בתחום האנרגיה המתחדשת בעיקר באמצעות הפעלת מערכות פוטו-וולטאיות על גגות מרכזי הקניות המנוהלים על-ידה.

מתוך צעד אסטרטגי המשלב ניצול כלכלי של פוטנציאל הגגות הנרחב ומיצוב החברה כחברה ירוקה, הנעזרת באנרגיית השמש לשם ייצור חשמל וחיסכון באנרגיה, החברה פעלה לארגון מחדש של נכסי האנרגיה שברשותה באמצעות חברה ייעודית שתרכז את פעילות החברה בתחום, יחד עם חברת מגה אור החזקות בע"מ, בדרך של מיזוג נכסי האנרגיה שברשותה וברשות מגה אור החזקות לחברה הייעודית כאמור.

ביום 30 במרס, 2022 התקשרה ביג אנרגיה ירוקה בע"מ (להלן - "החברה הקולטת") עם מגה אור אנרגיה ירוקה בע"מ (להלן - "חברת היעד") בהסכם מיזוג (להלן - "הסכם המיזוג") אשר על פיו יבוצע שינוי מבנה באופן שבו תרוכז הפעילות המועברת (כהגדרתה בהסכם במיזוג) מחברת היעד, כאשר שינוי המבנה והמיזוג האמור יעשו ללא תמורה ובהתאם לסעיפי 103-104 לפקודת מס הכנסה. המיזוג בוצע בפטור ובכפוף לאישור של רשויות המס. ביום 23 במרס, 2023 התקבל אישור בית המשפט לביצוע ההעברה ובכך למעשה הושלמו כל התנאים המתלים לקיום הסכם המיזוג והחברה ומגה אור החזקות בע"מ מחזיקים בחברה הקולטת בחלקים שווים (50% כל אחת), בהתאם לכך החברה הקולטת מהווה עסקה משותפת המטופלת בהתאם לשיטת השווי המאזני בדוחות של החברה.

החברה הקולטת עוסקת, באמצעות חברות ושותפויות המוחזקות על ידה (להלן - הקבוצה), ביזום, הקמה, ניהול ותפעול של ייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים, בעיקר אנרגיה פוטו-וולטאית וחוות רוח.

כתוצאה מגריעת הפעילות (טרם המיזוג) בספרי החברה ורישום המכירה בהתאם לשווי ההוגן שלה, הכירה החברה ברווח בסך של כ-6.5 מיליון ש"ח שהוכר בסעיף הכנסות אחרות.

השווי ההוגן של הנכסים המזוהים וההתחייבויות המזוהות של החלק שנרכש נקבע על סך של כ-117 מיליון ש"ח על פי מדידה ארעית. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים טרם התקבלה הערכת שווי סופית על ידי מעריך שווי חיצוני ביחס לשווי ההוגן של הנכסים המזוהים שנרכשו וההתחייבויות שניטלו. תמורת הרכישה וכן השווי ההוגן של הנכסים וההתחייבויות שנרכשו ניתנים להתאמה סופית עד 12 חודשים ממועד הרכישה. במועד המדידה הסופית, ההתאמות יבוצעו בדרך של הצגה מחדש של מספרי ההשוואה שדווחו בעבר בהתאם למדידה הארעית.

ב. במהלך חודש ינואר, 2023 חברת הבת האמריקאית השלימה את מכירת מלוא אחזקותיה (100%) במרכז הקניות הפתוח CREEKWOOD COMMONS, בעיר קנזס סיטי, מיזורי. מחירי המכירה עבור 100% מהזכויות במרכז נקבע על 31 מיליון דולר, כאשר שווי הנכס בספרי החברה עומד על 28 מיליון דולר. מסכום התמורה כאמור הופחתו כ-1.9 מיליון דולר בגין תשלומים שחברת הבת אמורה לשלם לשוכר עוגן חדש. המרכז כולל שטח של כ-19,000 מ"ר ובשיעור תפוסה כולל של כ-95.1%. בגין המרכז לא עומדת הלוואה, כך שהתזרים שנבע לחברת הבת מהמכירה לפני עלויות נלוות הינו כ-29.1 מיליון דולר.

מכירת המרכז תואמת את אסטרטגיית החברה למימוש אחזקותיה בארה"ב.

ג. בחודש ינואר 2023, אישר דירקטוריון החברה הענקה של 19,000 אופציות לנושאי משרה בחברה ("הניצעים").

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

מחיר המניה - 320.5 ש"ח

מחיר המימוש - 320.5 ש"ח.

שיעור הריבית חסרת הסיכון - 3.44%

סטיית תקן - 30.27%

השווי ההוגן כולל של האופציות ליום הענקה הסתכם לכ-1,694 אלפי ש"ח.

ד. במהלך התקופה חתמה החברה על מימון מחדש של הלוואות ליווי שהועמדו לחברה כנגד הנכס בגלילות, כאשר מועד פרעונן נדחה לנובמבר 2025 וכן מסגרת האשראי הוגדלה לכ-1,520 מיליון ש"ח (כ-712 מיליון ש"ח, חלק החברה).

ה. חברת הבת אפי נכסים החליטה לבצע הערכות שווי, על ידי מעריכים חיצוניים בלתי תלויים, למרבית נכסיה המניבים באירופה, וזאת בשל אינדיקציה לעליה בשיעורי הריבית באירופה ולהמשך מגמת עליית האינפלציה במדינות הפעילות. בעקבות זאת, רשמה חברת הבת בדוחותיה הכספיים לתקופות של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2023 הפסד מירידת ערך של נדל"ן להשקעה, נטו בסך של 145,001 אלפי 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:

סעיף	ליום 31 במרס		ליום 31 בדצמבר 2022
	2022	2023	
	בלתי מבוקר		מבוקר
נכסים שוטפים			
חייבים ויתרות חובה	789	290	428
מזומנים ושווי מזומנים	210	372	217
סה"כ נכסים שוטפים	999	662	645
נכסים שאינם שוטפים			
רכוש קבוע	-	60	61
נדל"ן להשקעה בפיתוח	-	1,194	1,194
נדל"ן להשקעה	17,975	20,200	20,200
סה"כ נכסים שאינם שוטפים	17,975	21,454	21,455
סה"כ נכסים	19,030	22,116	22,100
התחייבויות שוטפות			
הלוואות מחברות קשורות	341	361	592
ספקים, זכאים ויתרות זכות	232	366	273
סה"כ התחייבויות שוטפות	573	727	865
התחייבויות שאינן שוטפות			
התחייבויות אחרות לזמן ארוך	89	135	80
הלוואות מחברות קשורות	6,936	6,913	7,109
סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות	7,025	7,048	7,189
סה"כ הון והתחייבויות	19,030	22,116	22,100

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 2022	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		סעיף
	2022	2023	
מבוקר	בלתי מבוקר		
1,512	321	423	<u>תוצאות הפעילות</u> הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים, נטו עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
1,712	(14)	(19)	הוצאות הנהלה וכלליות
32	3	8	הכנסות אחרות
9	-	-	
3,201	304	396	רווח תפעולי
(300)	(53)	(73)	הוצאות מימון, נטו
2,901	251	323	רווח לפני מסים על הכנסה
(50)	(14)	(27)	מסים על ההכנסה
2,851	237	296	רווח נקי לתקופה
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		סעיף
2022	2022	2023	
מבוקר	בלתי מבוקר		
1,155	237	366	<u>תוצאות הפעילות</u> מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
(1,110)	(20)	(8)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
(302)	(481)	(204)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
(257)	(264)	154	גידול במזומנים ושווי מזומנים
474	474	217	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
217	210	371	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

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

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

ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 במרס		סעיף
	2022	2023	
מבוקר	בלתי מבוקר		<u>נכסים שוטפים</u>
898	716	833	חייבים ויתרות חובה
512	508	356	מזומנים ושווי מזומנים
1,410	1,224	1,189	סה"כ נכסים שוטפים
87	98	82	<u>נכסים שאינם שוטפים</u>
1,200	-	2,878	רכוש קבוע
50,000	48,080	50,000	נדל"ן להשקעה בפיתוח
			נדל"ן להשקעה
51,284	48,178	52,960	סה"כ נכסים שאינם שוטפים
52,694	49,402	54,149	סה"כ נכסים
298	391	1,031	<u>התחייבויות שוטפות</u>
1,216	977	1,126	ספקים, זכאים ויתרות זכות
			הלוואות מחברות קשורות
1,514	1,368	2,157	סה"כ התחייבויות שוטפות
20,149	23,222	20,437	<u>התחייבויות שאינן שוטפות</u>
354	349	354	הלוואות מחברות קשורות
			התחייבויות אחרות לזמן ארוך
20,503	23,571	20,791	סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
52,694	49,402	54,149	סה"כ הון והתחייבויות

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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 מבוקר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס		סעיף
	2022	2023	
			<u>תוצאות הפעילות</u>
4,033	970	980	הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים, נטו
2,936	(39)	(446)	עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה נטו
68	19	15	הוצאות הנהלה וכלליות
-	(4)	-	הוצאות אחרות, נטו
6,901	908	519	רווח תפעולי
(845)	(134)	105	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
6,056	774	624	רווח לפני מסים על הכנסה
(80)	(11)	(99)	מיסים על הכנסה
5,976	763	525	רווח נקי לתקופה
			<u>תוצאות הפעילות</u>
			מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
3,086	914	1,208	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
(60)	(7)	(1,064)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
(3,411)	(1,296)	(300)	
(385)	(389)	(156)	גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים
897	897	512	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
512	508	356	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

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

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

ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 במרס 2022	ליום 31 במרס 2023	סעיף
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
384	207	182	<u>נכסים שוטפים</u>
179	574	476	חייבים ויתרות חובה מזומנים ושוי מזומנים
563	781	658	סה"כ נכסים שוטפים
14,350	12,550	14,350	<u>נכסים שאינם שוטפים</u>
7	8	6	נדל"ן להשקעה רכוש קבוע
14,357	12,558	14,356	סה"כ נכסים שאינם שוטפים
14,920	13,339	15,014	סה"כ נכסים
172	155	186	<u>התחייבויות שוטפות</u>
671	702	460	ספקים, זכאים ויתרות זכות הלוואות מחברות קשורות
843	857	646	סה"כ התחייבויות שוטפות
11,461	11,916	11,461	<u>התחייבויות שאינן שוטפות</u>
57	57	57	הלוואות מחברות קשורות התחייבויות אחרות לזמן ארוך
11,518	11,973	11,518	סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
14,920	13,339	15,014	סה"כ הון והתחייבויות

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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 מבוקר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2022 2023 בלתי מבוקר		סעיף
	2022	2023	
1,176	271	279	<u>תוצאות הפעילות</u> הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים, נטו
1,551	(53)	(38)	עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה נטו
17	8	3	הוצאות הנהלה וכלליות
1	-	-	הוצאות אחרות, נטו
<u>2,711</u>	<u>210</u>	<u>238</u>	רווח תפעולי
(453)	(87)	61	הוצאות מימון, נטו
2,258	123	299	רווח לפני מיסים על הכנסה
(20)	65	(7)	מיסים על הכנסה (הטבת מס)
<u>2,238</u>	<u>188</u>	<u>292</u>	רווח נקי לתקופה
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 מבוקר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2022 2023 בלתי מבוקר		
591	308	322	<u>תוצאות הפעילות</u> מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
(203)	-	(25)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
(475)	-	-	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
<u>(87)</u>	<u>308</u>	<u>297</u>	גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים
266	266	179	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
<u>179</u>	<u>574</u>	<u>476</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

באור 5: - מגזרי פעילות

א. כללי

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

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

בהמשך לאמור בביאור ב' לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2022, מגזר ארצות הברית אינו מהווה עוד מגזר בר דיווח ולכן נכלל במסגרת מגזר "אחרים".

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

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

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות

ישראל	מזרח אירופה ומדינות הבלקן	אפי נכסים	אחרים	התאמות	סה"כ	
						לתקופה של
						שלושה חודשים
						שהסתיימו ביום 31
						במרס, 2023
146,784	58,977	263,412	23,623	19,455	512,251	הכנסות מחיצוניים
236	-	-	-	(236)	-	הכנסות בין-מגזריות
147,020	58,977	263,412	23,623	19,219	512,251	סה"כ הכנסות רווח מגזרי (EBITDA)
99,724	43,306	125,309	11,054	(3,564)	275,829	
					(26,137)	שערוך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח
					(1,805)	פחת והפחתות
					(117,104)	הוצאות מימון, נטו
					29,826	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
					3,653	הכנסות אחרות
					164,262	רווח לפני מסים על הכנסה

באור 5: - מגזרי פעילות (המשך)

ישראל	ארה"ב	סרביה	אפי נכסים	התאמות	סה"כ	
בלתי מבוקר אלפי ש"ח						
<u>לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס, 2022</u>						
138,323	41,552	37,371	167,033	53,178	437,457	הכנסות מחיצוניים
211	-	-	-	(211)	-	הכנסות בין-מגזריות
138,534	41,552	37,371	167,033	52,967	437,457	סה"כ הכנסות
97,605	25,435	26,351	76,939	10,621	236,951	רווח מגזרי (EBITDA)
שערוך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח פחת והפחתות הוצאות מימון, נטו						
						118,958
						(2,393)
						(204,826)
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו						
						48,453
						3,178
						200,321
הכנסות אחרות						
רווח לפני מסים על הכנסה						

ישראל	ארה"ב	סרביה	אפי נכסים	התאמות	סה"כ	
בלתי מבוקר אלפי ש"ח						
<u>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2022</u>						
587,096	129,797	178,864	892,527	161,540	1,949,824	הכנסות מחיצוניים
901	-	-	-	(901)	-	הכנסות בין-מגזריות
587,997	129,797	178,864	892,527	160,639	1,949,824	סה"כ הכנסות
399,872	72,660	126,066	327,238	1,877	927,713	רווח מגזרי (EBITDA)
שערוך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח פחת והפחתות הוצאות מימון, נטו הכנסות אחרות						
						1,121,798
						(9,620)
						(641,858)
						98,222
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו						
						221,423
						1,717,678
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			
	<u>לשלושה חודשים</u>						
	<u>שהסתיימו ביום 31 במרס</u>						
	<u>2023,</u>						
סה"כ הכנסות	81,193	26,448	29,203	14,351	102,111	10,106	263,412
רווח מגזרי (EBITDA)	18,858	12,173	21,025	6,925	68,631	(2,303)	125,309
	<u>לשלושה חודשים</u>						
	<u>שהסתיימו ביום 31 במרס</u>						
	<u>2022,</u>						
סה"כ הכנסות	46,560	15,220	18,183	9,468	71,815	5,787	167,033
רווח מגזרי (EBITDA)	12,632	8,138	10,482	4,895	43,141	(2,349)	76,939
	<u>מבוקר</u>						
	<u>לשנה שהסתיימה ביום 31</u>						
	<u>בדצמבר, 2022</u>						
סה"כ הכנסות	272,815	76,856	90,457	41,926	368,944	41,529	892,527
רווח מגזרי (EBITDA)	43,056	38,086	50,118	23,641	201,688	(29,352)	327,238

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 31 במרס, 2023

בלתי מבוקרים

עמוד

2	דוח מיוחד לפי תקנה 38ד'
4-5	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה
6	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה
7-8	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה
9-10	מידע נוסף

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970 של ביג מרכזי קניות בע"מ (להלן - החברה) ליום 31 במרס, 2023 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר הנכסים בניכוי ההתחייבויות המיוחסים להן, נטו הסתכמו לסך של כ-3,144,328 אלפי ש"ח ליום 31 במרס, 2023 ואשר חלקה של החברה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ-53,962 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה 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 שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

דוח מיוחד לפי תקנה 'ד38

נתונים כספיים ומידע כספי ביניים מתוך הדוחות הכספיים

ביניים המאוחדים המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד, המיוחסים לחברה, מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 במרס, 2023 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים לפי תקנה 'ד38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970.

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרס		
	2022	2023	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
			נכסים שוטפים
904,547	331,755	492,355	מזומנים ושווי מזומנים
116	118	80	פקדונות בתאגידים בנקאיים
15,178	11,605	14,033	שוכרים
38,705	42,920	51,891	חייבים ויתרות חובה
<u>958,546</u>	<u>386,398</u>	<u>558,359</u>	
			נכסים לא שוטפים
369,562	344,583	362,074	הלוואות וחייבים אחרים
10,622,296	8,008,448	11,242,200	השקעה בחברות מוחזקות
4,348,939	4,078,102	4,393,478	נדל"ן להשקעה
1,682,789	1,307,748	1,859,704	נדל"ן להשקעה בפיתוח
13,994	14,475	10,725	רכוש קבוע
10,598	10,527	10,623	נכסים בלתי מוחשיים
<u>17,048,178</u>	<u>13,763,883</u>	<u>17,878,804</u>	
<u>18,006,724</u>	<u>14,150,281</u>	<u>18,437,163</u>	

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרס	
	2022	2023
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	
583,962	449,972	356,538
729,694	491,199	645,550
39,627	49,573	37,425
48,530	45,355	49,181
<u>1,401,813</u>	<u>1,036,099</u>	<u>1,088,694</u>
51,000	119,187	333,121
6,450,435	5,615,721	6,459,068
5,146	5,355	4,975
663	561	752
16,252	15,872	16,335
<u>670,610</u>	<u>582,532</u>	<u>678,299</u>
<u>7,194,106</u>	<u>6,339,228</u>	<u>7,492,550</u>
193	137	193
4,288,063	3,044,405	4,288,359
71,901	71,907	71,901
92,901	35,903	99,291
(471,356)	(591,670)	(156,870)
(2,773)	(94,523)	(2,773)
9,330	9,330	9,330
93,389	38,686	87,536
<u>5,329,157</u>	<u>4,260,779</u>	<u>5,458,952</u>
<u>9,410,805</u>	<u>6,774,954</u>	<u>9,855,919</u>
<u>18,006,724</u>	<u>14,150,281</u>	<u>18,437,163</u>

התחייבויות שוטפות

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

התחייבויות לא שוטפות

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

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

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

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

23 במאי, 2023

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
	2022	2023	
מבוקר	בלתי מבוקר		
אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח נקי למניה)			
423,865	101,060	107,892	הכנסות מהשכרה ודמי ניהול
94,841	21,436	24,185	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה
329,024	79,624	83,707	רווח גולמי
438,863	62,960	29,335	עלייה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח
24,337	5,260	5,047	הוצאות מכירה ושיווק
64,675	13,427	17,396	הוצאות הנהלה וכלליות
(36,942)	-	(6,476)	הוצאות (הכנסות) אחרות
1,383	358	338	פחת והפחתות
714,434	123,539	96,737	רווח תפעולי
366,939	104,593	35,254	הוצאות מימון
83,529	16,815	30,961	הכנסות מימון
865,968	106,736	54,741	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
1,296,992	142,497	147,185	רווח לפני מסים על ההכנסה (הטבת מס)
92,103	5,986	17,390	הוצאות מסים על ההכנסה
1,204,889	136,511	129,795	רווח נקי המיוחס לחברה
			<u>סכומים שישווגו מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים</u>
449,036	24,123	310,779	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
4,727	87	3,707	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברות כלולות
83,620	28,917	(5,853)	קרן בגין עסקאות גידור
537,383	53,127	308,633	
1,742,272	189,638	438,428	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 31 במרס		
	2022	2023	
מבוקר	בלתי מבוקר		
אלפי ש"ח			
1,204,889	136,511	129,795	<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה</u> רווח נקי המיוחס לחברה
(1,000,027)	(94,741)	(83,246)	התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה (א)
204,862	41,770	46,549	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת של החברה
44,436	44,432	37	<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה</u> פקדונות לזמן קצר בתאגידים בנקאיים
(1,943)	(549)	(229)	רכישת רכוש קבוע
-	-	(9,979)	מוסדות בגין נדל"ן להשקעה
(41,414)	(11,270)	(6,849)	השקעה בנדל"ן להשקעה
(326,955)	(78,188)	(175,834)	השקעה בנדל"ן להשקעה בפיתוח
(188)	(76)	(32)	השקעה בנכסים בלתי מוחשיים
(562,857)	(146,498)	(164,180)	השקעה בחברות מוחזקות ויתרות חובה לזמן ארוך
5,000	-	-	דיבידנד מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(80,703)	(17,540)	(1,628)	מימוש עסקאות הגנה, נטו
(67,750)	(49,401)	(8,483)	השקעה בפקדונות ויתרות חובה לזמן ארוך
(1,032,374)	(259,090)	(367,177)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה של החברה
(157)	(75)	(85)	<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה</u> תשלום חכירה מימונית
147	63	-	הנפקת מניות ואופציות
(5,599)	(1,400)	(1,400)	פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
43,137	43,139	44,942	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
297,514	2,190	2,016	קבלת הלוואה מצדדים קשורים
(127)	71	(167)	קבלת פיקדונות משוכרים
1,524,211	341,050	-	הנפקת אגרות חוב (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה)
(642,107)	(281,000)	(148,022)	פירעון אגרות חוב
70,003	-	11,152	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים, נטו
1,287,022	104,038	(91,564)	מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) מפעילות מימון של החברה
459,510	(113,282)	(412,192)	<u>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
445,037	445,037	904,547	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
904,547	331,755	492,355	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
2022	2022	2023
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

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

			הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים של החברה:
(14,328)	(3,085)	(3,426)	שערוך פקדונות בתאגידים בנקאיים
2,594	679	578	פחת והפחתות
(438,863)	(62,960)	(29,335)	עלייה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח
117,922	44,839	(14,090)	שערוך הלוואות שניתנו, התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים ואגרות חוב
22,624	4,029	6,686	עלות תשלום מבוסס מניות
(865,968)	(106,736)	(54,741)	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
93,748	5,670	13,113	מסים נדחים, נטו
641	179	168	שחיקה של חכירה מימונית
102	-	89	שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים
<u>(1,081,528)</u>	<u>(117,385)</u>	<u>(80,958)</u>	
			שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:
(4,321)	(748)	782	ירידה (עלייה) בשוכרים
830	(5,354)	(5,294)	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
8,563	18,509	(2,779)	עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
<u>76,429</u>	<u>10,237</u>	<u>5,003</u>	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
<u>81,501</u>	<u>22,644</u>	<u>(2,288)</u>	
<u>(1,000,027)</u>	<u>(94,741)</u>	<u>(83,246)</u>	

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

א. כללי

1. מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת ליום 31 במרס, 2023 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאם להוראות תקנה 138' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי על הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2022 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם וגם בהקשר לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים ליום 31 במרס, 2023 (להלן: הדוחות המאוחדים ביניים).

2. לתאריך הדיווח לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ-530 מיליון ש"ח. עיקר הגרעון מקורו בסיווג חלויות שוטפות בסך של כ-253 מיליון ש"ח וכ-114 מיליון ש"ח, בגין אגרות חוב סדרות ז' ו-ו' אשר עתידות להיפרע בחודשים מאי ויולי 2023, בהתאמה ובהלוואות מתאגידים בנקאיים בסך של כ-155 אשר עתידות להיפרע במהלך 2023.

(א) גוף מוסדי העמיד לחברה מסגרת אשראי, עד לחודש יוני 2024, בסכום של כ-600 מיליון ש"ח, כנגד שעבוד חלק ממניות אפי נכסים אשר בבעלות החברה. נכון ליום 31 במרס, 2023 כל מסגרת האשראי פנויה. בנוסף, בנק מסחרי העמיד לחברה קו אשראי בהיקף של 133 מיליון ש"ח עד למרס 2024 כאשר נכון למועד הדוחות הכספיים גם כל מסגרת זו פנויה.

(ב) לתאריך הדיווח, לחברה (ללא אפי נכסים) נכסים פנויים משעבוד בשווי כולל של כ-3,636 מיליון ש"ח (מתוכם כ-3,041 מיליון ש"ח נכסים מניבים). החברה מעריכה כי תוכל לגייס חוב כנגד שיעבוד נכסים אלו, ככל שתידרש.

(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-855 מיליון ש"ח (בהתאם למחיר בבורסה נכון ליום 31 במרס, 2023). להערכת החברה ככל שתידרש ניתן יהיה לקבל מימון גם כנגד מניות אלו. לאחר מועד הדיווח שוחררו משעבוד כ-4.2 מיליון מניות סחירות נוספות של אפי נכסים ונכון למועד החתימה על הדוחות הכספיים לחברה החזקה של 13.2 מיליון מניות סחירות, פנויות משעבוד, של חברת הבת בשווי של כ-1,460 מיליון ש"ח (בהתאם למחיר בבורסה סמוך למועד החתימה על הדוחות הכספיים).

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

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

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 למעט האמור להלן.

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

ב. יישום לראשונה של תיקונים לתקני חשבונאות קיימים

1. תיקון ל- IAS 8 מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות

בחודש פברואר 2021, פרסם ה- IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 8: *מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות* (להלן – התיקון). מטרת התיקון הינה להציג הגדרה חדשה של המונח "אומדנים חשבונאיים".

אומדנים חשבונאיים מוגדרים כ"סכומים כספיים בדוחות הכספיים הכפופים לאי ודאות במדידה". התיקון מבהיר מהם שינויים באומדנים חשבונאיים וכיצד הם נבדלים משינויים במדיניות החשבונאית ומתיקוני טעויות.

התיקון יושם באופן פרוספקטיבי לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 והוא חל על שינויים במדיניות חשבונאית ובאומדנים חשבונאיים המתרחשים בתחילת אותה תקופה או אחריה.

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

2. תיקון ל- IAS 12, מסים על הכנסה

במאי 2021 פרסם ה- IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 12, *מסים על הכנסה* (להלן – IAS 12 או התקן) אשר מצמצם את תחולת 'חריג ההכרה לראשונה' (להלן – החריג) במסים נדחים המובא בסעיפים 15 ו- 24 ל IAS 12 (להלן – התיקון).

במסגרת הנחיות ההכרה בנכסי והתחייבויות מסים נדחים, מחריג IAS 12 הכרה בנכסי והתחייבויות מסים נדחים בגין הפרשים זמניים מסוימים הנובעים מההכרה לראשונה בנכסים והתחייבויות בעסקאות מסוימות. התיקון מצמצם את תחולת החריג ומבהיר כי הוא אינו חל על הכרה בנכסי והתחייבויות מסים נדחים הנובעים מעסקה אשר אינה צירוף עסקים ואשר בגינה נוצרים הפרשים זמניים שווים בחובה ובזכות גם אם הם עומדים ביתר תנאי החריג. התיקון יושם לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023. בנוגע לעסקאות חכירה והכרה בהתחייבות בגין פירוק ושיקום - התיקון יושם החל מתחילת תקופת הדיווח המוקדמת ביותר המוצגת בדוחות הכספיים במועד היישום לראשונה, תוך זקיפת ההשפעה המצטברת של היישום לראשונה ליתרת הפתיחה של העודפים (או רכיב אחר בהון, ככל שרלוונטי) למועד זה.

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

3. תיקון ל- IAS 1, גילוי למדיניות החשבונאית

בחודש פברואר 2021, פרסם ה- IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 1: *הצגת דוחות כספיים* (להלן – התיקון). בהתאם לתיקון, חברות נדרשות לספק גילוי למדיניות החשבונאית המהותית שלהן חלף הדרישה כיום לספק גילוי למדיניות החשבונאית המשמעותית שלהן. אחת מהסיבות העיקריות לתיקון זה נובעת מכך שלמונח "משמעותי" לא קיימת הגדרה ב- IFRS בעוד שלמונח "מהותי" קיימת הגדרה בתקנים שונים ובפרט ב- IAS 1.

התיקון יושם לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023.

לתיקון לעיל לא הייתה השפעה על תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים של החברה, אך החברה בוחנת את השלכות התיקון על גילויי המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה.

4. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח

א. בשנים האחרונות לחברה פעילות בתחום האנרגיה המתחדשת בעיקר באמצעות הפעלת מערכות פוטו-וולטאיות על גגות מרכזי הקניות המנוהלים על-ידיה.

מתוך צעד אסטרטגי המשלב ניצול כלכלי של פוטנציאל הגגות הנרחב ומיצוב החברה כחברה ירוקה, הנעזרת באנרגיית השמש לשם ייצור חשמל וחיסכון באנרגיה, החברה פעלה לארגון מחדש של נכסי האנרגיה שברשותה באמצעות חברה ייעודית שתרכז את פעילות החברה בתחום, יחד עם חברת מגה אור החזקות בע"מ, בדרך של מיזוג נכסי האנרגיה שברשותה וברשות מגה אור החזקות לחברה הייעודית כאמור.

ביום 30 במרס, 2022 התקשרה ביג אנרגיה ירוקה בע"מ (להלן - "החברה הקולטת") עם מגה אור אנרגיה ירוקה בע"מ (להלן - "חברת היעד") בהסכם מיזוג (להלן - "הסכם המיזוג") אשר על פיו יבוצע שינוי מבנה באופן שבו תרוכז הפעילות המועברת (כהגדרתה בהסכם במיזוג) מחברת היעד, כאשר שינוי המבנה והמיזוג האמור יעשו ללא תמורה ובהתאם לסעיפי 103-104 לפקודת מס הכנסה. המיזוג בוצע בפטור ובכפוף לאישור של רשויות המס.

ביום 23 במרס, 2023 התקבל אישור בית המשפט לביצוע ההעברה ובכך למעשה הושלמו כל התנאים המתלים לקיום הסכם המיזוג והחברה ומגה אור החזקות בע"מ מחזיקים בחברה הקולטת בחלקים שווים (50% כל אחת), בהתאם לכך החברה הקולטת מהווה עסקה משותפת המטופלת בהתאם לשיטת השווי המאזני בדוחות של החברה.

החברה הקולטת עוסקת, באמצעות חברות ושותפויות המוחזקות על ידיה (להלן - הקבוצה), ביזום, הקמה, ניהול ותפעול של ייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים, בעיקר אנרגיה פוטו-וולטאית וחוות רוח.

כתוצאה מגריעת הפעילות (טרם המיזוג) בספרי החברה ורישום המכירה בהתאם לשווי ההוגן שלה, הכירה החברה ברווח בסך של כ-6.5 מיליון ש"ח שהוכר בסעיף הכנסות אחרות. השווי ההוגן של הנכסים המזוהים וההתחייבויות המזוהות של החלק שנרכש נקבע על סך של כ-117 מיליון ש"ח על פי מדידה ארעית. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים טרם התקבלה הערכת שווי סופית על ידי מעריך שווי חיצוני ביחס לשווי ההוגן של הנכסים המזוהים שנרכשו וההתחייבויות שניטלו. תמורת הרכישה וכן השווי ההוגן של הנכסים וההתחייבויות שנרכשו ניתנים להתאמה סופית עד 12 חודשים ממועד הרכישה. במועד המדידה הסופית, ההתאמות יבוצעו בדרך של הצגה מחדש של מספרי ההשוואה שדווחו בעבר בהתאם למדידה הארעית.

ב. בחודש ינואר 2023, אישר דירקטוריון החברה הענקה של 19,000 אופציות לנושאי משרה בחברה ("הניצעים").

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

מחיר המניה - 320.5 ש"ח

מחיר המימוש - 320.5 ש"ח.

שיעור הריבית חסרת הסיכון - 3.44%

סטיית תקן - 30.27%

השווי ההוגן כולל של האופציות ליום הענקה הסתכם לכ-1,694 אלפי ש"ח.

ג. במהלך התקופה חתמה החברה על מימון מחדש של הלוואות ליווי שהועמדו לחברה כנגד הנכס בגלילות, כאשר מועד פרעונן נדחה לנובמבר 2025 וכן מסגרת האשראי הוגדלה לכ-1,520 מיליון ש"ח (כ-712 מיליון ש"ח, חלק החברה).

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 מידה סבירה של ביטחון בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, 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, 2022 (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, 2022 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 הראשון של שנת 2023 (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 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 של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
 - (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית 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.

23 במאי, 2023

תאריך

חי גאליס, מנכ"ל

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 הראשון של שנת 2023 (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 התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

(א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –

(ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.

(5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד-

(א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –

(ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;

(ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתתי 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.

23 במאי, 2023

תאריך

אסף נגר, משנה למנכ"ל

ואחראי תחום הכספים

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

ג.א.נ.,

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של חברת ביג מרכזי קניות בע"מ מיום 8 ביולי 2021

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בקשר לתשקיף המדף של החברה מיום 8 ביולי 2021:

(1) דוח סקירה מיום 23 במאי, 2023 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 31 במרס, 2023 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.

(2) דוח מיוחד מיום 23 במאי, 2023 על מידע כספי ביניים נפרד של החברה ליום 31 במרס, 2023 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

בכבוד רב,

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
23 במאי, 2023

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 2022 של קבוצת ביג ביום 21 במרס 2023 (אסמכתא מס': 025078-01-2023) (להלן: "הדוח התקופתי") ועד ליום פרסום דוח רבעוני זה. לצרכי נספח זה בלבד, בכל מקום שייכתב "החברה" משמע- "אפי נכסים".

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

נתונים לשנה/ שלושה חודשים שהסתיימו ביום		(נתונים לפי 100%. חלק הקבוצה בנכס - כ-50%)
31.12.2022	31.3.2023	
באלפי ש"ח		
790,672	834,362	סה"כ עלות מצטברת לסוף תקופה (באלפי ש"ח)
1,391,383	1,435,073	שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)
232,533	-	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (באלפי ש"ח)
58%	58%	שיעור מהשטח המוקם לגביו נחתמו חוזי שכירות (במצטבר) (ב- %)
153	-	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (בשי"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 שהסתיימו ביום		(נתונים לפי 100%. חלק הקבוצה בנכס - כ-98.6%)
31.12.2022	31.3.2023	
באלפי אירו		
531,003	528,900	שווי הנכס (אלפי אירו)
40,713	10,617	NOI בתקופה (אלפי אירו)
16,413	(2,471)	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (באלפי אירו)
97.4%	99.3%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (ב- %)
7.67%	8.03%	שיעור תשואה בפועל (ב- %) במונחים שנתיים
37.5	38.6	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (באירו למ"ר)
27.8	40.9	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (באירו למ"ר)

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

מס"ד	סכום הלוואה/ מסגרת האשראי	מאפייני המלווה	תיאור ההסכם/ מסגרת האשראי	מגבלות החלות על התאגיד	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה
1	הלוואה מסוג "נון-ריקורס", בקשר עם קניוני אפי נכסים ברומניה, שניטלה על ידי חברות בת של אפי נכסים ביום 28.12.2022 לתקופה של 3 שנים. יתרת הלוואה ליום 31.3.2023 – 446,231 אלפי אירו	שני תאגידי בנקאיים זרים	מועדי פירעון הלוואה (קרן וריבית) קרן באופן שוטף אחת לרבעון - סה"כ 3.35% מיתרת הקרן המקורית לשנה. ריבית באופן שוטף אחת לרבעון. שיעור הריבית: ריבית משתנה במרווח של 2.65% מעל לריבית היוריבור 3 חודשים. מועד סופי לפירעון הלוואה – 15.12.2025 (בכפוף לאפשרות הארכה לשנה).	א. יחס בין יתרת הלוואה לשווי השוק המצרפי של הקניונים (LTV) לא יעלה בשנה הראשונה על 65% (להלן: "ה-LTV המקסימלי"), ובכל שנה ירד ה-LTV המקסימלי ב-1.5% עד ל-60.5% בשנה הרביעית (בכפוף למימוש האופציה להארכת תקופת הלוואה). על בסיס הערכות השווי שבוצעו לקניונים ברומניה ליום 31.3.2023, עומד ה-LTV על כ-59.6%. ב. יחס ההכנסות התזרימיות לכלל תשלומי שירות החוב (DSCR) יהיה גבוה מ-110% ביחס לשנה החולפת ו-130% ביחס לשנה הקרובה שלאחר מועד הבדיקה הרלוונטי. במידה ויחס ה-DSCR ביחס לשנה הקרובה ירד משיעור של 130%, יחולו על חברות הבת של אפי נכסים מגבלות בקשר עם העברות כספים לאפי אירופה. ליום 31.3.2023 יחס ה-DSCR עומד על כ-146.7% (*). ג. במקרה בו יחס ה-LTV בגין אחד הקניונים ברומניה (דהיינו היחס בין יתרת הלוואה המיוחסת לאותו הקניון ברומניה לבין שווי השוק של הקניון הנ"ל) יעלה על 80% בתקופה של שני מועדי בדיקה רצופים או במקרה שבו יחס ה-DSCR לשנה החולפת בגין אחד הקניונים ברומניה יהיה נמוך מ-100% בשני מועדי בדיקה רצופים, או במקרה שבו יתרת תקופת השכירות הממוצעת על פי הסכמי השכירות בכל הקניונים ברומניה תקטן משנתיים (ליום 31.3.2023 עומד נתון זה על כ-4.1 שנים), יחולו על חברות הבת של אפי נכסים מגבלות בקשר עם העברות כספים לאפי אירופה, עד לתיקון החרیגה.	להבטחת פירעון הלוואה (קרן וריבית) ישמשו, בין היתר, כל השעבודים הקיימים הרשומים לטובת המלווים שהעמידו את הלוואות הקודמות, לרבות כל מניות חברות הבת של אפי נכסים המוחזקות (במישרין) ובעקיפין) על-ידי אפי אירופה, וכן כל נכסיהן של חברות הבת של אפי נכסים, לרבות משכנתאות על הקניונים ברומניה וכן שעבודים על הלוואות שהעמידו או יעמידו חברות הבת של אפי נכסים לאפי אירופה, אשר יהיו ניתנים למימוש רק לאחר מימוש כל יתר הבטוחות על ידי המלווים.
2	יתרת הלוואה ליום 31.3.2023 – 1,307.7 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	ליום 31.3.2023 עומדה אפי נכסים בהתניות הפיננסיות שנקבעו.	

מס"ד	סכום ההלוואה/ מסגרת האשראי	מאפייני המלווה	תיאור ההסכם/ מסגרת האשראי	מגבלות החלות על התאגיד	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה
			קרן אגרות החוב (סדרה ח') תשולם בכל אחד מהימים 15.10.2020 ; 15.10.2024 ; ו- 15.10.2025 ; ו- (ב) 55% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ח') תשולם ביום 15.10.2026. <u>ריבית</u> באופן שוטף אחת לחצי שנה, בכל יום 15 לאפריל ו- 15 לאוקטובר של השנים 2018-2026. שיעור הריבית: 2.75% צמוד למדד המחירים לצרכן.		

(*) בהסכם ההלוואה נקבעו מנגנונים לפיהם חברות הבת של אפי נכסים יהיו רשאיות לתקן חריגות מסוימות משיעורי ההתניות הפיננסיות הנייל (חריגה של עד 5% מיחס ה-LTV המקסימלי, חריגה של עד 5% מיחס ה-DSCR ביחס לשנה החולפת וחריגה של עד 20% מיחס ה-DSCR ביחס לשנה הקרובה).

<p>3</p>	<p>יתרת הלוואה ליום 31.3.2023 – 574.1 אלפי ש"ח</p>	<p>אגרות חוב (סדרה יב') הרשומות למסחר בבורסה</p> <p>מועדי פירעון אגרות החוב (קרן וריבית)</p> <p>קרן</p> <p>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>ריבית</p> <p>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>על פי דוחותיה הכספיים של אפי נכסים ליום 31.3.2023 עמדה אפי נכסים בהתניות הפיננסיות שנקבעו.</p>	<p>להבטחת התחייבויותיה יצרה אפי נכסים שעבודים ראשוניים בדרגה ויחידים לטובת הנאמן על מלוא הון המניות של חברה בת בבעלות מלאה של אפי נכסים, שהינה חברת הפרויקט הרשומה בסרביה ובעלת מלוא זכויות הפרויקט Airport City בעיר בלגרד, סרביה (להלן: "חברת הפרויקט") בין היתר, את מלוא הון המניות של חברת הפרויקט; משכנתא ראשונה בדרגה ויחידה על מלוא זכויותיה של חברת הפרויקט בנכסי הפרויקט; שעבודים על חשבונות הבנק של חברת הפרויקט, והמטלטלין של חברת הפרויקט; המחאה בלתי חוזרת מדרגה ראשונה של כל זכויותיה של אפי נכסים מכוח הסכם מסגרת להעמדת אשראי בין אפי נכסים לבין חברת מימון.</p>
<p>4</p>	<p>מסגרות אשראי בהיקף של 580 מיליון ש"ח בקשר עם פרויקט פארק ויצמן.</p> <p>יתרת הלוואות ליום 31.3.2023 עומדת על 112,919 אלפי ש"ח</p>	<p>קרן</p> <p>כל הלוואה שתועמד מכוחה של מסגרת האשראי תפרע עד ליום 1.1.2024.</p> <p>ריבית</p> <p>כל הלוואה שתועמד מכוחה של הסכם המסגרת לתקופה של עד 3 חודשים תישא ריבית משתנה בשיעור שנתי השווה לריבית הפריים כפי שתהיה במועד העמדת הלוואה בתוספת מרווח של 0.9%, וכל הלוואה לתקופה העולה על 3 חודשים תישא ריבית משתנה בשיעור שנתי השווה לריבית הפריים כפי שתהיה במועד העמדת הלוואה בתוספת מרווח כפי שייקבע על ידי הבנק בתיאום עם אפי נכסים בסמוך לפני העמדת הלוואה (בשיעור</p>	<p>א. NOI - השנתי בפארק המדע (להלן: "ה-NOI המינימלי") החל מיום 1.10.2022 ה-NOI המינימלי לא יפחת מסך של 51 מיליון ש"ח. ליום 31.3.2023 סכום ה-NOI המינימלי עומד על כ- 65 מיליון ש"ח.</p> <p>ב. היחס בין היתרה הבלתי מסולקת של הלוואות שהועמדו מכח הסכם המסגרת ו/או הסכם הליווי החדש בתוספת סך יתרת קרן ההתחייבויות הבלתי מנוצלות של האשראי על פי הסכם הליווי החדש; לבין (ב) השווי המצרפי של זכויות אפי נכסים בפארק המדע בהתאם להערכת השווי האחרונה, בתוספת סך הסכומים שהשקיעה אפי נכסים במסגרת הקמת הבניין הנוסף (להלן: "יחס ה-LTV"), לא</p>	<p>להבטחת התחייבויותיה של אפי נכסים על פי הסכם המסגרת ועל פי הסכם הליווי החדש, ישמשו השעבודים שנרשמו לטובת הגופים המממנים במסגרת הסכם המסגרת, בין היתר, שעבודים קבועים על זכויותיה/חלקה של אפי נכסים בפארק המדע (חלקה של אפי נכסים בפארק המדע הינו 60%), בדמי השכירות הנובעים מפארק</p>

<p>המדע ובזכויות הביטוח.</p>	<p>יעלה על 60% ליום 31.3.2023 עומד יחס ה-LTV על 56.7%.</p>	<p>שלא יפחת מרווח של 0.9%.</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>	<p>א. שיעור ההון העצמי של החברה (מאוחד) מסך המאזן של החברה (על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים) לא יפחת מ- 20% ליום 31.3.2023 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 31.3.2023 עומד על 49%.</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 31.3.2023 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 31.3.2023 עומד על 47%.</p>	<p><u>קב</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 פרעונה של הלוואה 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>תאגיד בנקאי בישראל</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 31.3.2023 עומדת על 610,625 אלפי ש"ח.</p>	<p>5</p>