



ביג מרכזי קניות בע"מ
דוחות כספיים ליום 30 ביוני, 2023



ביג מרכזי קניות בע"מ **("החברה")**

תמצית דוחות כספיים מאוחדים
ליום 30 ביוני 2023

תוכן העניינים

- פרק 1 – סקירת שינויים וחידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי החברה
- פרק 2 – דוח דירקטוריון ליום 30 ביוני, 2023
- פרק 3 – תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני, 2023
- פרק 4 – נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים המיוחסים לחברה ליום 30 ביוני, 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 וחיזושים מהותיים אשר אירעו בעסקי חברה

בהתאם לתקנה 39 א. לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל – 1970, להלן פירוט השינויים או החיזושים 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 וכן בדוח החברה לרבעון הראשון של שנת 2023 (כפי שפורסם ביום 24 במאי, 2023, מס' אסמכתא: 2023-01-047434) אשר נכלל בדוח זה על דרך ההפניה (להלן: "הדוח הרבעוני"). יצוין כי למונחים שלהלן תהא המשמעות הנודעת להם בדוח התקופתי ו/או בדוח הרבעוני, אלא אם צוין במפורש אחרת.

1.1 ביום 17 באוגוסט, 2023, אישר דירקטוריון החברה, הקצאה של 5,901 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ. כל אחת של החברה, לניצעים שהינם עובדים של החברה (שאינם נושאי משרה ואינם בעלי עניין בה). 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 42 חודשים ממועד החלטת הדירקטוריון. השווי הכלכלי של כל מניה חסומה שווה למחיר הסגירה של מניית החברה בבורסה ביום 16 באוגוסט, 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 במזומן לחברה. לצורך תשלום התמורה, יתקשרו הניצעים עם מוסד פיננסי לשם קבלת הלואה Full Recourse לתקופה של עד 8 שנים למימון רכישת המניות, כאשר החברה תעמיד ערבות לטובת אותו מוסד פיננסי להבטחת התחייבויות הניצעים כלפי המוסד הפיננסי בקשר עם ההלוואה. הניצעים ישעבדו לטובת החברה את כל המניות שיוקצו להם. לפרטים נוספים ראו דוח מידי המתפרסם במקביל לדוח זה.

1.2 במקביל לדוח זה, מפרסמת החברה דוח על עסקה שאינה טעונה אישור אסיפה כללית, לפיו הגמול השנתי וגמול ההשתתפות של כל הדירקטורים יעודכנו מ"הסכום הקבוע" ל-"הסכום המרבי", זאת בכפוף למינוי מחדש של גב' ורד יצחקי כדירקטורית חיצונית בחברה או במועד מינוי מחדש של מר יפתח רון-טל כדירקטור חיצוני בחברה, לפי המוקדם. לפרטים נוספים, ראו דוח מידי המתפרסם במקביל לדוח זה.

1.3 ביום 29 ביוני, 2023 פרסמה החברה כי רשות ניירות ערך החליטה להאריך את התקופה להצעת ניירות ערך על פי תשקיף המדף של החברה, וזאת עד ליום 7 ביולי, 2024.

1.4 ביום 18 ביוני 2023 אישר דירקטוריון החברה ביצוע הקצאה של 471,618 מניות רגילות של החברה ("המניות המוצעות") לניצע שהינו משקיע מסווג הנמנה עם הסוג הקבוע בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, בתמורה ל-1,197,000 מניות רגילות של אפי נכסים בע"מ ("מניות אפי"), לפי יחס החלפה של 0.394. ביום 5 ביולי, 2023 לאחר שהתקבל אישור הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("הבורסה") לרישום המניות המוצעות למסחר בבורסה, הוקצו המניות המוצעות ומניות אפי הועברו לחברה. לפרטים נוספים ראו דוח הצעה פרטית של החברה מיום 19 ביוני, 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-056980, המובא בזאת על דרך ההפניה). במהלך החודשים יוני-יולי 2023, רכשה החברה 350,027 מניות רגילות של אפי נכסים, בעסקאות מחוץ לבורסה ונכון למועד זה, מחזיקה החברה ב-89.29% בהון ובזכויות ההצבעה של אפי נכסים.

1.5 בקשר עם סעיף 27 לפרק 1 לדוח התקופתי, ביום 31 במאי, 2023 פרסמה חברת הדירוג S&P גלובל רייטינגס מעלות בע"מ אישור דירוג ilAA עם אופק דירוג יציב לחברה וביום 11 ביוני, 2023 פרסמה חברת הדירוג מידרוג בע"מ אישור דירוג Aa3.il עם אופק דירוג יציב לחברה וכן קבעה דירוג זמן קצר P-1.il לניירות ערך מסחריים בסך של עד 200 מיליון ש"ח שתנפיק החברה באמצעות סדרה חדשה פרטית. לפרטים נוספים אודות דוחות הדירוג, ראו דוח מידי שפרסמה החברה, ביום 31

במאי, 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-050689) ודוח מידי שפרסמה החברה ביום 11 ביוני, 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-063795), המובאים בזאת על דרך הפניה.

1.6 בקשר עם סעיף 33.3 לפרק 1 לדוח התקופתי והחלטת החברה שלא להשלים הנפקה של חברת הבת ביג מגה אנרגיה מתחדשת בע"מ, ראו דוח מידי שפרסמה החברה ביום 30 במאי, 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-058422), המובא בזאת על דרך הפניה.

1.7 ביום 23 במאי, 2023 אישר דירקטוריון החברה, הקצאה של 3,567 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כל אחת של החברה, לניצע שהינו עובד של החברה (שאינו נושא משרה בחברה ואינו בעל עניין בה) וביום 21 ביוני, 2023 הקצתה החברה את המניות לאחר קבלת אישור הבורסה לרישום למסחר של המניות כאמור. לפרטים נוספים ראו דוח מידי משלים שפרסמה החברה ביום 20 ביוני, 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-057493), המובא בזאת בדרך של הפניה.

1.8 בהמשך לאמור בסעיף 1.1 לפרק 1 לדוח הרבעוני, בימים 24 ו-28 במאי 2023 הקצתה החברה את המניות.

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	רבעון 2 2023	הנתונים לפי 100%, חלק החברה בנכס 100%
569,750	574,200	586,320	שווי הנכס לתום התקופה (אלפי ש"ח)
37,672	9,587	9,944	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
62,820	4,361	12,037	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
6.6%	6.7%	6.8%	שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)
99	101	103	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה (בפועל)
113	-	150	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה
6.5%	6.7%	6.6%	עומס כולל ניהול

ביג יוקנעם

שנת 2022	רבעון 1 2023	רבעון 2 2023	הנתונים לפי 100%, חלק החברה בנכס 100%
266,090	272,000	274,395	שווי הנכס לתום התקופה (אלפי ש"ח)
16,832	4,297	4,585	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
14,387	5,901	2,312	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
100% בקירוב	100% בקירוב	100% בקירוב	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
6.3%	6.3%	6.7%	שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)
102	103	102	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה (בפועל)
109	-	101	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחודים שנחתמו בתקופה
6.5%	7.1%	6.8%	עומס כולל ניהול

ביג גליל עליון

שנת 2022	רבעון 1 2023	רבעון 2 2023	(נתונים לפי חלק אפקטיבי של החברה בנכס, דהיינו 50% בהכנסות שכ"ד ו-100% בהכנסות והוצאות הניהול)
99,435	100,400	103,285	שווי הנכס לתום התקופה (אלפי ש"ח)
7,141	1,795	1,941	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
5,421	843	2,823	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
100% בקירוב	100% בקירוב	100% בקירוב	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
7.2%	7.2%	7.5%	שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)
91	91	95	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה (בפועל)
93	86	-	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחודים שנחתמו בתקופה
6.7%	7.0%	6.7%	עומס כולל ניהול

ביג פרדס חנה

שנת 2022	רבעון 1 2023	רבעון 2 2023	(נתונים לפי חלק אפקטיבי של החברה בנכס, דהיינו 50% בהכנסות שכ"ד ו-100% בהכנסות והוצאות הניהול)
45,585	46,050	46,410	שווי הנכס לתום התקופה (אלפי ש"ח)
4,331	1,050	1,220	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
1,167	400	378	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
100% בקירוב	100% בקירוב	100% בקירוב	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
9.5%	9.1%	10.5%	שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)
87	86	94	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה (בפועל)
103	-	-	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחודים שנחתמו בתקופה
5.5%	5.6%	5.7%	עומס כולל ניהול

ביג קריית גת

שנת 2022	רבעון 1 2023	רבעון 2 2023	(נתונים לפי חלק אפקטיבי של החברה בנכס, דהיינו 50% בהכנסות שכ"ד ו-100% בהכנסות והוצאות הניהול)
104,615	106,725	109,975	שווי הנכס לתום התקופה (אלפי ש"ח)
7,232	1,845	2,044	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
5,367	1,444	3,197	רווחי (הפסדי) שערור בתקופה (אלפי ש"ח)
100% בקירוב	100% בקירוב	100% בקירוב	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
6.9%	6.9%	7.4%	שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)
105	105	105	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה (בפועל)
136	-	-	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה
6.3%	6.3%	6.1%	עומס כולל ניהול

אשדוד

שנת 2022	רבעון 1 2023	רבעון 2 2023	(נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס - 72%)
843,400	928,400	946,970	שווי הנכס לתום התקופה (אלפי ש"ח)
59,774	15,827	15,420	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
43,171	72,765	4,864	רווחי שערור בתקופה (אלפי ש"ח)
100% בקירוב	100% בקירוב	100% בקירוב	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
7.1%	6.8%	6.5%	שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)
154	156	149	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה
188	270	220	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה
12.2%	13.8%	12.5%	עומס כולל ניהול

* שיעור תשואה מייצג לשנת 2023 בהתייחס לנכס ללא מרכיב הרחבה עומד על 7.4%.

בת ים

שנת 2022	רבעון 1 2023	רבעון 2 2023	(נתונים לפי חלק אפקטיבי של החברה בנכס, דהיינו 50% בהכנסות שכ"ד ו-100% בהכנסות והוצאות הניהול)
380,850	389,450	392,750	שווי הנכס לתום התקופה (אלפי ש"ח)
26,672	6,835	7,665	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
3,479	6,047	(4,847)	רווחי שערור בתקופה (אלפי ש"ח)
95%	95%	95%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%) *
7.0%	7.0%	7.8%	שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)
124	123	132	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה
219	159	-	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה
11.8%	12.3%	11.2%	עומס כולל ניהול

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

קביון בית שמש

שנת 2022	רבעון 1 2023	רבעון 2 2023	הנתונים לפי 100%, חלק החברה בנכס 100%
293,460	297,200	302,505	שווי הנכס לתום התקופה (אלפי ש"ח)
23,017	6,116	5,650	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
20,122	3,202	5,065	רווחי שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
100% בקירוב	100% בקירוב	100% בקירוב	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
7.8%	8.2%	7.5%	שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%) (1)
109	124	111	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה (1)
123	-	-	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה
13.7%	13.6%	13.1%	עומס כולל ניהול

טבריה

שנת 2022	רבעון 1 2023	רבעון 2 2023	(נתונים לפי חלק אפקטיבי של החברה בנכס, דהיינו 50% בהכנסות שכ"ד ו-100% בהכנסות והוצאות הניהול)
97,350	100,465	102,670	שווי הנכס לתום התקופה (אלפי ש"ח)
6,700	1,655	1,948	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
4,945	3,091	2,173	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
100% בקירוב	100% בקירוב	100% בקירוב	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
6.9%	6.6%	7.6%	שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)
90	89	97	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה (בפועל)
114	241	-	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה
5.8%	5.8%	5.3%	עומס כולל ניהול

נצרת

שנת 2022	רבעון 1 2023	רבעון 2 2023	(נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס - 59%)
671,180	658,085	676,698	שווי הנכס לתום התקופה (אלפי ש"ח)
42,826	10,639	11,350	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
40,523	(13,827)	17,855	רווחי שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
100% בקירוב	100% בקירוב	100% בקירוב	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
6.4%	6.5%	6.7%	שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)
236	234	237	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה
-	-	227	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה
12.2%	14.2%	10.8%	עומס כולל ניהול

רגבה

שנת 2022	רבעון 1 2023	רבעון 2 2023	(נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס - 50%)
307,900	301,070	303,840	שווי הנכס לתום התקופה (אלפי ש"ח)
19,164	5,136	5,225	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
23,466	(6,995)	2,610	רווחי שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
100% בקירוב	100% בקירוב	100% בקירוב	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
6.2%	6.8%	6.9%	שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)
96	92	91	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה
83	-	-	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה
8.6%	9.1%	8.2%	עומס כולל ניהול

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

שנת 2022	רבעון 1 2023	רבעון 2 2023	נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס - 50% בהכנסות שכ"ד ו-100% בהכנסות והוצאות הניהול
372,760	372,000	383,000	שווי הנכס לתום התקופה (אלפי ש"ח)
23,641	6,024	6,044	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
9,730	(1,521)	6,957	רווחי שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
100% בקירוב	100% בקירוב	100% בקירוב	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
6.3%	6.5%	6.3%	שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)
115	116	113	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה
130	129	-	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה
11.4%	15.3%	14.6%	עומס כולל ניהול

BIG FASHION OUTLAT PARK INDIJA

שנת 2022	רבעון 1 2023	רבעון 2 2023	נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס 95%
20,200	20,200	20,200	שווי הנכס לתום התקופה (אלפי אירו)
1,836	509	476	NOI בתקופה (אלפי אירו)
1,712	-	-	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי אירו)
94%	94%	94%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
9.1%	10.08%	9.43%	שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)
14.16	14.55	15.79	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%	10.59%	עומס כולל ניהול

Kragujevac Plaza Shopping Center

שנת 2022	רבעון 1 2023	רבעון 2 2023	נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס 95%
50,000	50,000	50,000	שווי הנכס לתום התקופה (אלפי אירו)
4,230	1,037	1,080	NOI בתקופה (אלפי אירו)
2,936	-	-	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי אירו)
92%	95%	98%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
8.46%	8.3%	8.64%	שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)
16.75	15.76	15.9	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה באירו (בפועל)
22.8	28.70	22	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה
12.11%	12.81%	13.74%	עומס כולל ניהול

Krusevac Shopping Park

שנת 2022	רבעון 1 2023	רבעון 2 2023	נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס 95%
14,350	14,350	14,350	שווי הנכס לתום התקופה (אלפי אירו)
1,243	294	305	NOI בתקופה (אלפי אירו)
1,551	-	-	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי אירו)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
8.7%	8.2%	8.5%	שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)
11.9	11.72	12.33	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה באירו (בפועל)
16	-	-	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה
10.35%	11.33%	10.06%	עומס כולל ניהול

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

פרק 2 - הסברי הדירקטוריון

לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני, 2023

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את הדוחות הכספיים של החברה לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2023:

דגשים עיקריים לתקופת הדוח:

- ה-NOI האפקטיבי (חלקה היחסי של החברה ללא אפי נכסים) בחציון הראשון של שנת 2023 הסתכם לסך של כ-369.8 מיליון ש"ח לעומת כ-333.4 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
- ה-NOI האפקטיבי כולל אפי נכסים בחציון הראשון של שנת 2023 הסתכם לסך של כ-668.8 מיליון ש"ח לעומת כ-523.3 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
- ה-FFO לחציון הראשון של שנת 2023 הסתכם לסך של כ-385 מיליון ש"ח לעומת כ-326 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-96.19%.

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 (89.29%, 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 30 ביוני 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-402 אלפי מ"ר, וכן שישה מרכזי מסחר בפיתוח ו-8 קרקעות לפיתוח עתידי.

בארה"ב פועלת החברה באמצעות ביג USA. ליום 30 ביוני, 2023 מחזיקה ביג USA במישרין ובעקיפין בכ-4 מרכזים מסחריים פתוחים ובקרקע המיועדת למגורים.

במזרח אירופה ומדינות הבלקן החברה פועלת באמצעות חברת ביג CEE. 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 סיום 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. **(Funds From Operation) FFO**

ה- **FFO** הינו מדד מקובל למתן מידע נוסף על תוצאות הפעילות של חברות נדל"ן, המעניק בסיס נאות להשוואה בין חברות הנדל"ן המניב. **FFO** מציג את יכולת ייצור המזומנים של החברה מפעילות שוטפת ונמשכת בתקופת הדוח. בחישוב ה-**FFO** לא נכללו שערוכים, הפרשי שער והוצאות הפרשי הצמדה בגין קרן אגרות חוב והלוואות צמודות מדד, זאת כי לדעת הנהלת החברה ההוצאות האמורות אינן משקפות תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת נמשכת. החברה סבורה כי פרסום מדד זה משקף באופן נכון יותר את תוצאותיה התפעוליות של החברה. כמו כן, פרסום ה-**FFO** כאמור יאפשר בסיס טוב יותר להשוואת תוצאותיה התפעוליות של החברה בתקופה מסוימת לעומת תקופות קודמות ויגביר את האחידות וההשוואתיות של מדד פיננסי זה, למול זה המפורסם על ידי חברות נדל"ן אחרות. יצוין, כי החברה כללה בחישוב ה-**FFO** המאוחד המיוחס לבעלי מניות של החברה את חלקה היחסי ב-**FFO** של החברות בשליטה משותפת.

יחד עם זאת יש להדגיש כי ה-**FFO**:

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

<u>FFO מאוחד מיוחס לבעלי מניות</u> <u>החברה (אלפי ש"ח)</u>		<u>FFO מאוחד מיוחס לבעלי מניות</u> <u>החברה (אלפי ש"ח)</u>		
ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
2022	2023	2022	2023	
425,341	184,632	561,852	314,427	רווח נקי (הפסד)
(478,369)	(78,832)	(597,327)	(52,695)	נטרול שיערוך נדל"ן להשקעה ונדל"ן בהקמה
103,805	34,314	112,199	31,182	נטרול תנועה במיסים הנדחים
2,498	1,870	4,892	3,766	נטרול הוצאות פחת והפחתות
178	3	540	68	נטרול הוצאות רכישה
(41,040)	(21,532)	(61,160)	(26,195)	התאמות המתייחסות לחברות כלולות
94,739	(3,705)	95,807	(5,831)	חלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה בהתאמות לעיל
107,153	116,750	116,803	264,722	FFO נומינאלי
התאמות נוספות				
8,849	(28,035)	28,013	(91,630)	הפרשי שער
172,488	121,359	269,940	223,166	הוצאות (הכנסות) מימון אינפלציוניות
(8,321)	-	(8,321)	-	תקנון עונתיות בגין פעילות תעשייתית
(113,691)	(14,243)	(105,769)	(28,164)	נטרול התאמות אחרות
3,884	262	24,646	20,199	נטרול הוצאות מימון חד פעמיות
(86)	(2,240)	1,007	(3,435)	תקנון רווח מפעילות מגורים למכירה
170,275	193,853	326,318	384,858	FFO ריאלי לפי גישת ההנהלה

תרומת ה-FFO של חברת הבת אפי נכסים לתקופה של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2023 על כ-135.6 מיליון ש"ח ו-68.2 מיליון ש"ח בהתאמה ולתקופה של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2022 על כ-104.2 מיליון ש"ח ו-54.6 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 הישויות טופלה לפי שיטת השווי המאזני (באלפי ש"ח) (למעט ההשקעה בחברת אפי נכסים, הפעילות התעשייתית המוחזקת על ידי קניאל תעשיות א.ט.ג, ביג מגה אנרגיה מתחדשת וחברת Big OPIUM המאגדת את פעילות צרפת המטופלות לפי שיטת השווי המאזני):

31 בדצמבר, 2022	30 ביוני, 2023	
8,904,021	8,903,508	החלק האפקטיבי של החברה בהתחייבויות
(1,226,104)	(686,244)	בניכוי חלקה האפקטיבי של החברה במזומן ובפיקדונות
(511,644)	(531,286)	בניכוי הלוואות עודפות שניתנו לשותפים
7,166,273	7,685,978	חוב נטו המיוחס לחברה
5,036,502	5,467,839	השקעה באפי נכסים
9,655,137	10,235,509	חלקה האפקטיבי של החברה בנדל"ן להשקעה
2,021,106	2,391,559	חלקה האפקטיבי של החברה בנדל"ן להשקעה בפיתוח
168,832	197,473	מלאי מקרקעין ומגורים
16,881,577	18,292,380	סה"כ חלקה האפקטיבי של החברה בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן להשקעה בפיתוח
42.45%	42.02%	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.

31 בדצמבר, 2022	30 ביוני, 2023	
32,056,387	33,766,760	סך מאזן
3,042,780	2,075,231	רכוש שוטף
23,590,670	25,758,453	נדל"ן להשקעה ונדל"ן בפיתוח
5,422,937	5,933,076	נכסים לא שוטפים
3,932,954	4,014,871	התחייבויות שוטפות
15,633,823	16,189,992	התחייבויות לזמן ארוך
1,780,800	1,845,720	מיסים נדחים
10,708,810	11,716,177	הון עצמי כולל זכויות מיעוט
9,410,805	10,294,990	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה

רכוש שוטף

הרכוש השוטף ליום 30 ביוני, 2023 הסתכם לסך של כ-2,075 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-886 מיליון ש"ח. בנוסף 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 30 ביוני, 2023 הסתכמו לכ-31,691 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 30 ביוני, 2023 לסך של כ-20,445 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-18,431 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2022. עיקר הגידול ביתרת הנדל"ן להשקעה נובע מסיווג נכסים בסכום של כ-788 מיליון ש"ח מנדל"ן להשקעה בפיתוח לנדל"ן להשקעה, מגידול של 842 מיליון שקל בערך השקלי של הנכסים בעקבות עליית שע"ח של היורו והדולר, וכן מהשלמת רכישת נכס במונטנגרו בסך של כ-168 מיליון שקל. בנוסף הכירה החברה בשערוך חיובי בסך של כ-34 מיליון ש"ח.

נדל"ן להשקעה בפיתוח – הסתכם ליום 30 ביוני, 2023 לסך של כ-5,314 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-5,160 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2022. מחד ביצעה החברה השקעות בסך של 627 מיליון ש"ח וכן רכשה קרקעות בסך של 151 מיליון ש"ח. מנגד סווגו נכסים בפיתוח לנדל"ן להשקעה כאמור בסך של כ-788 מיליון ש"ח. בנוסף, בעקבות עליית שע"ח של היורו גדל שווי הנדל"ן להשקעה בסך של 121 מיליון ש"ח. כמו כן הכירה החברה בשערוך חיובי של כ-18 מיליון ש"ח.

השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני - הסתכמו ליום 30 ביוני, 2023 לסך של כ-3,364 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-3,085 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2022. עיקר הגידול מקורו בהשפעת העלייה בשע"ח של היורו בסך של כ-68 מיליון ש"ח, מרווחי אקוויטי בסך של כ-67 מיליון ש"ח וממיזוג של חברת ביג מגה אנרגיה מתחדשת בסך של 70 מיליון ש"ח. יתרת הגידול מקור בהלוואות שניתנו לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני.

התחייבויות לזמן ארוך

ההתחייבויות לזמן ארוך במאזן החברה ליום 30 ביוני, 2023 הסתכמו לסך של כ-18,036 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-238 מיליון ש"ח ובנטילת הלוואות לזמן ארוך בסך של כ-717 מיליון ש"ח. מנגד, ביצעה החברה פירעונות של אגרות חוב בסך של 798 מיליון ש"ח והלוואות לזמן ארוך בסך של כ-85 מיליון ש"ח. בנוסף, עליית המדד בשיעור של 2.46% בתקופה הביאה לעלייה בשווי ההתחייבויות של החברה בסך של כ-236 מיליון ש"ח. כמו כן, גידול בסך של 327 מיליון ש"ח נובע משינוי בשע"ח סגירה של האירו ביחס ליום 31 בדצמבר, 2022.

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

ההון המיוחס לבעלי מניות החברה ליום 30 ביוני, 2023 הסתכם בכ-10,294 מיליון ש"ח, לעומת כ-9,411 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2022. עיקר השינוי מקורו בגידול בקרנות ההון בגין תרגום הדוחות הכספיים ומהרווח הנקי בתקופה בסכום של כ-526 מיליון ש"ח וכ-314 מיליון ש"ח, בהתאמה.

6. זוחות מאוחדים על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2022	2023	2022	2023	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
	(למעט נתוני רווח נקי למניה)				
1,674,136	409,437	473,287	799,387	919,350	הכנסות מהשכרה, דמי ניהול ואחרות
474,707	112,586	119,069	220,814	233,252	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה
1,199,429	296,851	354,218	578,573	686,098	
71,759	17,011	17,734	26,683	27,229	הכנסות מעסקאות בנייה ומקרקעין
91,536	14,222	13,618	23,627	22,520	הוצאות בגין עסקאות בנייה ומקרקעין
(19,777)	2,789	4,116	3,056	4,709	
203,929	38,296	43,758	76,131	100,451	הכנסות מעבודות הקמה של פרויקטי BOT
203,295	38,224	44,369	76,006	101,020	הוצאות מעבודות הקמה של פרויקטי BOT
634	72	(611)	125	(569)	
-	-	5,934	-	5,934	הכנסות מפעילות מלונאות
-	-	4,577	-	4,577	הוצאות בגין תפעול פעילות מלונאות
-	-	1,357	-	1,357	
1,180,286	299,712	359,080	581,754	691,595	רווח גולמי
221,423	77,531	37,054	125,984	66,880	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו עלייה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו הוצאות מכירה ושיווק הוצאות הנהלה וכלליות פחת והפחתות
1,121,798	478,369	78,832	597,327	52,695	הכנסות אחרות
51,335	12,316	13,020	22,882	24,268	רווח תפעולי
204,871	46,180	46,294	81,614	92,003	הוצאות מימון
5,987	1,633	1,538	3,117	3,072	הכנסות מימון
98,222	97,660	15,723	100,838	19,376	רווח לפני מסים על הכנסה
2,359,536	893,143	429,837	1,298,290	711,203	מסים על הכנסה
734,719	237,111	207,977	457,248	390,628	רווח נקי
92,861	8,754	25,529	24,065	91,076	
1,717,678	664,786	247,389	865,107	411,651	
(306,204)	(113,000)	(46,647)	(144,851)	(63,672)	
1,411,474	551,786	200,742	720,256	347,979	

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	2022	2023	2022	2023
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			
	(למעט נתוני רווח נקי למניה)			

רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס):

<u>סכומים שיסווגו מחדש לרווח או הפסד</u> <u>בהתקיים תנאים ספציפיים (נטו ממס)</u>					
578,267	299,413	248,648	331,297	616,042	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברות מאוחדות
4,727	2,267	1,771	2,354	5,478	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברות כלולות
113,033	28,253	6,676	71,057	(189)	חלק החברה בקרן הון בגין עסקאות גידור של חברה כלולה
696,027	329,933	257,095	404,708	621,331	סה"כ רווח כולל אחר
2,107,501	881,719	457,837	1,124,964	969,310	סה"כ רווח כולל
					רווח נקי מיוחס ל:
1,204,889	425,341	184,632	561,852	314,427	בעלי מניות החברה
206,585	126,445	16,110	158,404	33,552	זכויות שאינן מקנות שליטה
1,411,474	551,786	200,742	720,256	347,979	
					סה"כ רווח כולל מיוחס ל:
1,742,272	660,445	401,511	850,083	839,939	בעלי מניות החברה
365,229	221,274	56,326	274,881	129,371	זכויות שאינן מקנות שליטה
2,107,501	881,719	457,837	1,124,964	969,310	
					<u>רווח נקי למניה המיוחס לבעלי מניות</u> <u>החברה (בש"ח)</u>
54.01	20.09	7.69	26.54	13.11	רווח נקי בסיסי
53.04	19.67	7.64	25.92	13.02	רווח נקי מדולל

הכנסות מהשכרה ודמי ניהול

בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2023 חל גידול בהכנסות בשיעור של כ-15% והן הסתכמו בכ-919 מיליון ש"ח, לעומת כ-799 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. ברבעון השני של שנת 2023 חל גידול בהכנסות בשיעור של 15.6% והן הסתכמו לסך של כ-473 מיליון ש"ח לעומת 409 מיליון ש"ח. עיקר הגידול לתקופות של שישה ושלושה חודשים, מקורו בעלייה בהכנסות של חברת הבת, אפי נכסים. בנוסף, במהלך שנת 2022 וברבעון הראשון לשנת 2023 רכשה החברה שלושה נכסים במונטנגרו ושני מרכזים מסחריים בפולין שתרמו לעלייה בהכנסות בסכום של כ-47 מיליון ש"ח וכ-25 מיליון ש"ח לתקופה של שישה חודשים ושלושה חודשים בהתאמה. יתרת הגידול מקורה בעלייה ריאלית ואינפלציונית בהכנסות שכ"ד ובדמי הניהול.

הוצאות הפעלת נכסים להשכרה

בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2023 חל גידול בשיעור של כ-5.6% בהוצאות הפעלת נכסים והן הסתכמו בכ-233 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-221 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. ברבעון השני של שנת 2023 חל גידול בהוצאות הפעלת הנכסים בשיעור של 5.7% והן הסתכמו לסך של כ-119 מיליון ש"ח לעומת כ-112 מיליון ש"ח. עיקר הגידול מקורו ברכישת הנכסים במונטנגרו ופולין כאמור, שתרמו להוצאות הפעלת הנכסים כ-9.6 מיליון ש"ח וכ-5 מיליון ש"ח לתקופה של שישה ושלושה חודשים בהתאמה.

הוצאות מימון, נטו

בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2023 חל קיטון בהוצאות המימון, נטו בשיעור של 31% והן הסתכמו לכ-300 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-433 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. ברבעון השני של שנת 2023 חל קיטון של כ-20% בהוצאות המימון נטו והן הסתכמו לסך של כ-182 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-228 מיליון ש"ח. עיקר השינוי מקורו בהכנסות מהפרשי שער בגין הלוואות שניתנו לחברות המוחזקות על ידי חברות הקבוצה בסכום של כ-72 מיליון ש"ח, לעומת הוצאות מהפרשי שער של כ-24 מיליון ש"ח בחציון המקביל אשתקד. ברבעון השני לשנת 2023 לחברה הכנסות מהפרשי שער בסך של כ-24 מיליון ש"ח לעומת הוצאות מהפרשי שער של כ-11 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. בנוסף, במהלך התקופה של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ב-30 ביוני, 2023 מדד המחירים לצרכן עלה בכ-2.46% ו-1.36% בהתאמה לעומת 3.13% ו-1.93% בתקופות המקבילות אשתקד. כתוצאה מכך קטנו הוצאות המימון האינפלציוניות של החברה.

7. **נזילות ומקורות מימון**

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

לתאריך הדיווח לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ-1,940 מיליון ש"ח וגרעון בהון חוזר בדוחות סולו בסך של כ-819 מיליון ש"ח. עיקר הגרעון מקורו בהון החוזר של חברת הבת אפי נכסים בסכום של כ-1,372 מיליון ש"ח כאשר גרעון זה ימומן

ממקורותיה העצמאיים של אפי נכסים. יתר הגרעון מקורו בסיווג חלויות שוטפות בסך של כ-257 מיליון ש"ח וכ-114 מיליון ש"ח, בגין אגרות חוב סדרות ז' ו-ו' אשר עתידות להיפרע בחודשים מאי 2024 ויולי 2023, בהתאמה, ובהלוואות מתאגיד בנקאי בסך של כ-155 אשר עתידות להיפרע במהלך מרס 2024. 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 30 ביוני, 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-3,803 מיליון ש"ח (מתוכם כ-3,160 מיליון ש"ח נכסים מניבים). החברה מעריכה כי תוכל לגייס חוב כנגד שיעבוד נכסים אלו, ככל שתידרש.

ג) החברה התקשרה עם גורמים פיננסיים בהלוואת ליווי לפרויקטים בהקמה. נכון למועד הדוחות, החברה השקיעה ממקורותיה העצמאיים סכום של כ-113 מיליון ש"ח אשר ניתן למשיכה מהלוואות הליווי.

ד) בנוסף למניות ששועבדו לטובת קו האשראי כאמור ולטובת מחזיקי אג"ח (סדרה ז'), לחברה החזקה נוספת בכ-13.2 מיליון מניות סחירות של אפי נכסים בע"מ בשווי של כ-1,796 מיליון ש"ח (בהתאם למחיר בבורסה נכון ליום 30 ביוני, 2023). להערכת החברה ככל שתידרש ניתן יהיה לקבל מימון גם כנגד מניות אלו.

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

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

לאחר בחינה ודיון בדוחות הכספיים המאוחדים ונתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים (דוח סולו), דירקטוריון החברה סבור כי ביכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה השוטפות על-פי תזרים מזומנים חזוי שהוצג בפני הדירקטוריון, כי לא מתקיים בחברה סימן אזהרה, כהגדרת המונח בתקנה 10(ב)14 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, ולפיכך אין בגירעון בהון החוזר כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה.

דוח בדבר מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון של החברה ליום 30 ביוני, 2023 יפורסם בטופס שסימונו ת-126.

8. תזרים מזומנים

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת - בחציון הראשון לשנת 2023 הסתכם תזרים המזומנים שנבע מפעילות שוטפת לסך של כ-394 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-357 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. ברבעון השני לשנת 2023 הסתכם תזרים המזומנים מפעילות שוטפת לסך של כ-220 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-167 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. עיקר הגידול נובע מגידול ב-EBITDA של החברה בשל גידול בפעילות כאמור.

תזרים מזומנים ששימשו לפעילות השקעה – בחציון הראשון לשנת 2023 הסתכם תזרים המזומנים ששימש לפעילות השקעה בסך של כ-1,363 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-558 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. ברבעון השני לשנת 2023 הסתכם תזרים המזומנים ששימש לפעילות השקעה לסך של כ-686 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-399 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. עיקר התזרים בחציון הנוכחי שימש להשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח בסך של כ-1,141 מיליון ש"ח ולהשקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בסכום נטו של כ-112 מיליון ש"ח. כמו כן, חברת הבת, אפי נכסים ביצעה בתקופה השקעה בנכסי BOT בסך של 94 מיליון ש"ח. מנגד החברה מכרה נכסים בארה"ב בסכום נטו של כ-110 מיליון ש"ח, בניכוי המס ששולם בגין מכירות אלו.

מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון – בחציון הראשון לשנת 2023 הסתכם תזרים המזומנים שנבע מפעילות מימון לסך של כ-35 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-513 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. ברבעון השני לשנת 2023 הסתכם תזרים המזומנים שנבע מפעילות מימון לסך של כ-29 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-826 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. עיקר התזרים בתקופה נבע מהלוואות לזמן ארוך שהתקבלו מתאגידים בנקאיים בסך של 717 מיליון ש"ח בניכוי פירעונות בסך של כ-85 מיליון ש"ח. בנוסף פרעה החברה אגרות חוב בסך של 796 מיליון ש"ח ומנגד הנפיקה כ-198 מיליון ש"ח אגרות חוב.

חלק ב. סיכויי שוק ודרכי ניהולם

9. פרטים בדבר חשיפה לסיכויי שוק ודרכי ניהולם

האחראי לניהול סיכויי 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.

בחודש ינואר 2023 החלה הממשלה לקדם תכנית לביצוע שינויים במערכת המשפט בישראל המכונה "רפורמה משפטית". השינויים המוצעים עוררו מחלוקות בקרב גופים כלכליים בארץ ובעולם ובקרב מומחי משפט ואף הובילו למחאה ציבורית רחבה ולהערכות כי לשינויי החקיקה עלולה להיות השפעה לרעה על הפעילות הכלכלית ועל איתנות המשק והכלכלה בישראל. למרות התעצמות המחאה החברתית שהתבטאה, בין היתר, בהשבתות נקודתיות ורוחביות של המשק, ולאחר שהייה לתקופה מסוימת על ידי הממשלה, חודשו הליכי החקיקה על ידי הממשלה ללא הסכמה רחבה, וביום 26 ביולי 2023 נכנס לתוקפו תיקון לחוק יסוד: השפיטה (תיקון מס' 3) אשר מהווה שלב ראשון ברפורמה המשפטית, לפיו צומצמה סמכות בית המשפט העליון להפעלת ביקורת שיפוטית על החלטות של ראש הממשלה ושריה. למועד פרסום דוח זה, אין וודאות האם תהליך החקיקה יחודש בפרט לאור העתירות שהוגשו לבג"ץ לביטול תוקף החקיקה, אשר עתידות להידון בהרכב שופטים מורחב בחודש ספטמבר 2023.

שינויים אלו במערכת המשפט עלולים לגרום, בין היתר, להורדת דירוג האשראי של ישראל, כפי שכבר בא לידי ביטוי בהורדת תחזית הדירוג של ישראל ע"י חברת הדירוג הבינלאומית מודי'ס ובדוחות נוספים שפורסמו על ידי מודי'ס ו-S&P בהם הן מזהירות מפני השלכות של שינויי החקיקה על יציבות הכלכלה הישראלית.

ביום 2 באוגוסט 2023 פרסם בנק ישראל דוח על היציבות הפיננסית למחצית הראשונה של 2023, בו הגדיר כי המערכת הפיננסית הישראלית יציבה, אך הזהיר כי חוסר הוודאות סביב השלכות שינויי החקיקה על תפקודו של המשק ועל המערכת הפיננסית לצד המשך העלאת הריבית והאטת הצמיחה בארץ ובעולם, עלולים להוות אתגר על המערכת בטווח הזמן הבינוני.

בשלב זה, אין ביכולתה של החברה להעריך את המידה והיקף השלכות, ככל שתהיינה, של קידום החקיקה על המשק בישראל או על פעילותה ו/או תוצאותיה של החברה, אם כי ככל שההערכות המתוארות לעיל או חלקן תתמשנה, עלולים להיפגע ביצועיה הכלכליים של החברה. יחד עם זאת, להערכת החברה, פיזור פעילותה על פני מספר מדינות, עשוי למתן את ההשפעה לרעה על פעילות החברה.

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 לעובדים של החברה, ראו סעיפים 1.1 ו-1.7 לעיל.

10.2 לפרטים בקשר עם הקצאה פרטית למשקיע מסווג, ראו סעיף 1.4 לעיל.

11. תרומות

קבוצת ביג מפעילה תכנית סדורה לתמיכה בקהילה הסמוכה למרכזי הקניות שבבעלותה, באמצעות תרומה לארגונים ללא כוונת רווח המפעילים בעיקר תוכניות חינוכיות ופעילות סיוע לילדים ונוער. בהתאם להחלטת הדירקטוריון, תקציב התרומות השנתי נגזר מהכנסות דמי השכירות ממרכזי החברה בישראל ויעמוד על עד 2% מסך הכנסות דמי השכירות כאמור. סך התרומות של הקבוצה במהלך ששת החודשים הראשונים של שנת 2023 הסתכם ל – 1,259 אלפי ש"ח. מערך התרומות והעבודה מול הארגונים מקבלי התרומות מנוהל על ידי מנהלת אחריות תאגידי ונתקציבים מאושרים באופן סדור בוועדת התרומות של החברה.

לחברה, לדירקטורים, למנהל הכללי ולבעלי השליטה וקרובם לא קיימים קשרים עם הגופים מקבלי התרומות.

חלק ד. גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגידי

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 פירעון מלא וסופי של אגרות החוב (סדרה ו'), לפי תנאיהן, ושחרור חלק מהמניות המשועבדות לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז'), לפי הוראות שטר הנאמנות שנחתם בגין אגרות החוב כאמור, באופן שנכון למועד הדוח, משועבדות

10,000,000 מניות אפי נכסים בע"מ לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז'). להלן יובאו פרטים אודות אמות מידה פיננסיות לגבי כל סדרות אגרות החוב של החברה נכון למועד זה.

נכון למועד פרסום דוח זה, החברה עומדת, למיטב ידיעתה, בכל התנאים וההתחייבויות בהתאם לשטרי הנאמנות, שנחתמו עם הנאמנים לבעלי סדרות אגרות החוב של החברה שבמחזור ולא התקיימו, למיטב ידיעת החברה, תנאים המקימים עילות להעמדת איגרות החוב לפירעון מידי 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 מיידים של החברה, המובאים בזאת על דרך ההפניה, מיום 31 במאי, 2023 ומיום 11 ביוני, 2023 (מספרי אסמכתאות: 2023-01-050689 ו-2023-01-063795).

אמות מידה פיננסיות

אגרות החוב	אמות המידה	תוצאות החישוב ליום 30 ביוני, 2023	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%.	44.7%	45.4%	החברה עומדת באמות המידה
סדרה ז'	2. הונה העצמי המתואם של החברה על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ-700 מיליון.			
	11,716 מיליון ש"ח	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: $A-B/(C+D+E)^1$	36%	53%	החברה עומדת באמות המידה
	2. החברה מתחייבת כי במשך תקופת הבדיקה בהגדרתה 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.	11,716 מיליון 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%	35%	34%	החברה עומדת באמות המידה

¹ A = יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ז') שיהיו קיימים במחזור במועד הבדיקה, בתוספת ריבית והפרשי הצמדה שנצברו עד לאותו מועד בהתאם לתנאי אגרות החוב (סדרה ז'); B = הסכום המצטבר של השווי הבטוחתי של פיקדונות כספיים ו/או ערבויות בנקאיות ו/או ניירות ערך ממשלתיים, אם וככל שיהיו משועבדים במועד הבדיקה; C = השווי הבטוחתי של הלוואות הבעלים, כהגדרתו בשטר הנאמנות מיום 23 ביולי 2015 שנחתם בין החברה לבין 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 30 ביוני, 2023	תוצאות החישוב ליום 31 במרס, 2023	עמידה/אי עמידה
				המידה
סדרה ח'	החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') –			
	1. החברה מתחייבת כי יחס ההלוואה לבטוחה יהא קטן מ-1 או שווה לו. יחס ההלוואה לבטוחה מחושב בהתאם לנוסחה הבאה: $(A-B)/(0.75 \times C + 0.65 \times D + 0.6 \times E)^4$	0.84	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.	11,716 מיליון 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%.	35%	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.	11,716 מיליון 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%.	35%	34%	החברה עומדת באמות המידה

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 מיעוט, ובתוספת שטר הון והלוואות בעלים הנחותים לכל חוב אחר של החברה, והכל בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

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

אגרות החוב	אמות המידה	תוצאות החישוב ליום 30 ביוני, 2023	תוצאות החישוב ליום 31 במרס, 2023	עמידה/אי עמידה
	3. היחס בין החוב הפיננסי נטו של החברה לבין ה- NOI, כהגדרתם בשטר הנאמנות, לא יעלה על 14.	6.66	8.59	החברה עומדת באמות המידה
סדרה יא'	החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יא')-			
	1. א. החברה מתחייבת כי היחס המשוקלל יהא קטן מ-1 או שווה לו. היחס המשוקלל יחושב בהתאם לנוסחה הבאה: $(A-7) / (0.75 \times C + 0.65 \times D + 0.6 \times E)$ ב. יחס ההלוואה לבטוחה יהא קטן מ-1 או שווה לו. יחס ההלוואה לבטוחה מחושב בהתאם לנוסחה הבאה: יחס ההלוואה לבטוחה $= (A-B) / (0.8 \times C + 0.65 \times D + 0.6 \times E)$	0.66	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.	11,716 מיליון 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%.	35%	34%	החברה עומדת באמות המידה
סדרה יב'	החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יב')-			

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

אגרות החוב	אמות המידה	תוצאות החישוב ליום 30 ביוני, 2023	תוצאות החישוב ליום 31 במרס, 2023	עמידה/אי עמידה
	1. הונה העצמי המתואם של החברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ- 2 מיליארד ש"ח.	11,716 מיליון 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%.	35%	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.	6.66	8.59	החברה עומדת באמות המידה
סדרה יג'	החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יג')-			
	יחס ההלוואה לבטוחה, אשר יחושב בהתאם לנוסחה כדלקמן יהא קטן מ-1 או שווה לו: ⁸ $\frac{A - B}{0.8 * C} \leq 1$	0.63	0.63	החברה עומדת באמות המידה
	הונה העצמי המתואם של החברה, כהגדרתו בשטר הנאמנות, לא יפחת מסך של 2 מיליארד ש"ח	11,716 מיליון 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%	35%	34%	החברה עומדת באמות המידה
סדרה יד'	החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יד')-			

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

אגרות החוב	אמות המידה	תוצאות החישוב ליום 30 ביוני, 2023	תוצאות החישוב ליום 31 במרס, 2023	עמידה/אי עמידה
	יחס ההלוואה לבטוחה, אשר יחושב בהתאם לנוסחה כדלקמן יהא קטן מ-1 או שווה לו: ⁹ $\frac{A - B}{0.8 * C} \leq 1$	0.67	0.68	החברה עומדת באמות המידה
	הונה העצמי המתואם של החברה, כהגדרתו בשטר הנאמנות, לא יפחת מסך של 2.2 מיליארד ש"ח	11,716 מיליון 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%	35%	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.	11,716 מיליון 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%.	35%	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.	6.66	8.59	החברה עומדת באמות המידה
סדרה טז'	החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה טז') –			
	1. הונה העצמי המתואם של החברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ- 2.2 מיליארד ש"ח.	11,716 מיליון ש"ח	11,211 מיליון ש"ח	החברה עומדת

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 30 ביוני, 2023	תוצאות החישוב ליום 31 במרס, 2023	עמידה/אי עמידה
				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%.	35%	34%	החברה עומדת באמות המידה
	3. יחס ההלוואה לבטוחה, אשר יחושב בהתאם לנוסחה כדלקמן יהא קטן מ-1 או שווה לו: ¹⁰ $\frac{A - B}{0.8 * C}$	0.82	0.82	החברה עומדת באמות המידה
סדרה יז'	החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יז') –			
	1. הונה העצמי המתואם של החברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ- 2.2 מיליארד ש"ח.	11,716 מיליון 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%.	35%	34%	החברה עומדת באמות המידה
	3. יחס ההלוואה לבטוחה, אשר יחושב בהתאם לנוסחה כדלקמן יהא קטן מ-1 או שווה לו: ¹¹ $\frac{A - B}{0.8 * C}$	0.73	0.74	החברה עומדת באמות המידה
סדרה יח'	החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יח') –			

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

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

אגרות החוב	אמות המידה	תוצאות החישוב ליום 30 ביוני, 2023	תוצאות החישוב ליום 31 במרס, 2023	עמידה/אי עמידה
	1. הונה העצמי המתואם של החברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ- 3.3 מיליארד ש"ח.	11,716 מיליון 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%.	35%	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.	6.83	8.68	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.	11,716 מיליון 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%.	35%	34%	החברה עומדת באמות המידה
	3. יחס ההלוואה לבטוחה, אשר יחושב בהתאם לנוסחה כדלקמן יהא קטן מ-1 או שווה לו: ¹² $\frac{A - B}{0.8 * C}$	0.73	0.75	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.	11,716 מיליון ש"ח	11,211 מיליון ש"ח	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.

אגרות החוב	אמות המידה	תוצאות החישוב ליום 30 ביוני, 2023	תוצאות החישוב ליום 31 במרס, 2023	עמידה/אי עמידה
	באמות המידה			
	2. היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן (בהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ- 20%.	35%	34%	החברה עומדת באמות המידה
	3. היחס בין החוב הפיננסי נטו של החברה לבין ה- NOI, בהגדרתם בשטר הנאמנות, על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, של החברה, לא יעלה על 14.	6.83	8.68	החברה עומדת באמות המידה

חי גאליס
מנכ"ל

איתן בר זאב
יו"ר דירקטוריון

תאריך: 17 באוגוסט, 2023

ביג מרכזי קניות בע"מ

דוחות כספיים ביניים תמציתיים מאוחדים ליום 30 ביוני, 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
7-11	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
12-14	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
15-29	באורים לדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של ביג מרכזי קניות בע"מ וחברות מאוחדות (להלן - הקבוצה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני, 2023, ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה ושישה 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-5.24% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 ביוני, 2023 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-14.27% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופה של שלושה ושישה 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-33,094,404 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני, 2023 ואשר חלקה של הקבוצה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ-33,094 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה ושישה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		
	2022	2023	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
			נכסים שוטפים
2,046,096	1,986,439	1,160,195	מזומנים ושווי מזומנים
157,143	150,516	214,236	פקדונות
112,629	87,660	101,377	שוכרים
138,533	222,020	163,520	מלאי למגורים זמן קצר
485,319	295,528	435,903	חייבים ויתרות חובה
<u>2,939,720</u>	<u>2,742,163</u>	<u>2,075,231</u>	
103,060	-	-	נכסים מוחזקים למכירה
<u>3,042,780</u>	<u>2,742,163</u>	<u>2,075,231</u>	
			נכסים לא שוטפים
1,535,278	1,378,343	1,761,486	הלוואות וחייבים אחרים
606,131	656,641	590,524	מלאי קרקעות לזמן ארוך
3,085,129	2,986,436	3,364,383	השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
18,430,860	17,153,060	20,444,624	נדל"ן להשקעה
5,159,810	4,305,772	5,313,829	נדל"ן להשקעה בפיתוח
62,894	63,216	78,884	רכוש קבוע, נטו
121,646	121,538	121,705	נכסים בלתי מוחשיים ומוניטין
11,859	10,746	16,094	נכסי מיסים נידחים
<u>29,013,607</u>	<u>26,675,752</u>	<u>31,691,529</u>	
<u>32,056,387</u>	<u>29,417,915</u>	<u>33,766,760</u>	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		
	2022	2023	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
1,691,227	1,613,515	1,740,387	חלויות שוטפות, אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
1,415,838	984,572	1,356,772	חלויות שוטפות של אגרות חוב
291,690	373,711	290,151	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
533,454	179,303	627,561	זכאים ויתרות זכות
3,932,209	3,151,101	4,014,871	
745	-	-	התחייבויות המיוחסות לנכסים המוחזקים למכירה
3,932,954	3,151,101	4,014,871	
			<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
5,296,733	4,483,029	6,173,471	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
10,141,582	10,127,759	9,818,251	אגרות חוב
70,425	71,981	92,024	פקדונות משוכרים
14,569	8,689	16,039	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
40,268	39,435	43,601	התחייבות בגין חכירה
70,246	244,309	46,606	התחייבויות אחרות
1,780,800	1,616,742	1,845,720	מסים נדחים
17,414,623	16,591,944	18,035,712	
			<u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>
193	137	194	הון מניות
4,288,063	3,044,721	4,319,727	פרמיה על מניות
71,901	71,901	71,901	תקבולים על חשבון אופציות
92,901	45,456	105,145	קרן מעסקאות תשלום מבוסס מניות
(471,356)	(417,242)	54,315	קרן בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
(2,773)	(54,288)	(2,436)	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	57,600	93,230	קרן בגין עסקאות גידור
5,329,157	4,686,120	5,643,584	יתרת רווח
9,410,805	7,443,735	10,294,990	
1,298,005	2,231,135	1,421,187	<u>זכויות שאינן מקנות שליטה</u>
10,708,810	9,674,870	11,716,177	<u>סה"כ הון</u>
32,056,387	29,417,915	33,766,760	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

17 באוגוסט, 2023			
אסף נגר	חי גאליס	איתן בר זאב	תאריך אישור הדוחות הכספיים
משנה למנכ"ל ואחראי תחום הכספים	מנכ"ל	יו"ר הדירקטוריון	

דוחות תמציתיים מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2022	2023	2022	2023	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח נקי למניה)				
1,674,136	409,437	473,287	799,387	919,350	הכנסות מהשכרה, דמי ניהול ואחרות
474,707	112,586	119,069	220,814	233,252	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה
1,199,429	296,851	354,218	578,573	686,098	
71,759	17,011	17,734	26,683	27,229	הכנסות מעסקאות בנייה ומקרקעין
91,536	14,222	13,618	23,627	22,520	הוצאות בגין עסקאות בנייה ומקרקעין
(19,777)	2,789	4,116	3,056	4,709	
203,929	38,296	43,758	76,131	100,451	הכנסות מעבודות הקמה של פרויקטי BOT
203,295	38,224	44,369	76,006	101,020	הוצאות מעבודות הקמה של פרויקטי BOT
634	72	(611)	125	(569)	
-	-	5,934	-	5,934	הכנסות מפעילות מלונאות
-	-	4,577	-	4,577	הוצאות בגין תפעול פעילות מלונאות
-	-	1,357	-	1,357	
1,180,286	299,712	359,080	581,754	691,595	רווח גולמי
221,423	77,531	37,054	125,984	66,880	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו עלייה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו הוצאות מכירה ושיווק הוצאות הנהלה וכלליות פחת והפחתות הכנסות אחרות רווח תפעולי הוצאות מימון הכנסות מימון רווח לפני מסים על הכנסה מסים על הכנסה רווח נקי
1,121,798	478,369	78,832	597,327	52,695	
51,335	12,316	13,020	22,882	24,268	
204,871	46,180	46,294	81,614	92,003	
5,987	1,633	1,538	3,117	3,072	
98,222	97,660	15,723	100,838	19,376	
2,359,536	893,143	429,837	1,298,290	711,203	
734,719	237,111	207,977	457,248	390,628	
92,861	8,754	25,529	24,065	91,076	
1,717,678	664,786	247,389	865,107	411,651	
(306,204)	(113,000)	(46,647)	(144,851)	(63,672)	
1,411,474	551,786	200,742	720,256	347,979	

דוחות תמציתיים מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	2022	2023	2022	2023
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			
(למעט נתוני רווח נקי למניה)				

רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס):

<u>סכומים שיסווגו מחדש לרווח או הפסד</u> <u>בהתקיים תנאים ספציפיים (נטו ממס)</u>					
578,267	299,413	248,648	331,297	616,042	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברות מאוחדות
4,727	2,267	1,771	2,354	5,478	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני
113,033	28,253	6,676	71,057	(189)	חלק החברה בקרן הון בגין עסקאות גידור של חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
696,027	329,933	257,095	404,708	621,331	סה"כ רווח כולל אחר
2,107,501	881,719	457,837	1,124,964	969,310	סה"כ רווח כולל
					רווח נקי מיוחס ל:
1,204,889	425,341	184,632	561,852	314,427	בעלי מניות החברה
206,585	126,445	16,110	158,404	33,552	זכויות שאינן מקנות שליטה
1,411,474	551,786	200,742	720,256	347,979	סה"כ רווח כולל מיוחס ל:
					בעלי מניות החברה
1,742,272	660,445	401,511	850,083	839,939	זכויות שאינן מקנות שליטה
365,229	221,274	56,326	274,881	129,371	
2,107,501	881,719	457,837	1,124,964	969,310	
<u>רווח נקי למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)</u>					
54.01	20.09	7.69	26.54	13.11	רווח נקי בסיסי
53.04	19.67	7.64	25.92	13.02	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
-	-	-	-	-	-	-	-	314,427	314,427	33,552	347,979
-	-	-	(159)	-	-	-	-	-	(159)	(30)	(189)
-	-	-	-	-	-	5,478	-	-	5,478	-	5,478
-	-	-	-	-	-	520,193	-	-	520,193	95,849	616,042
-	-	-	(159)	-	-	525,671	-	314,427	839,939	129,371	969,310
-	-	-	-	-	13,076	-	-	-	13,076	159	13,235
1	-	31,664	-	-	(832)	-	-	-	30,833	-	30,833
-	-	-	-	-	-	-	337	-	337	(1,908)	(1,571)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,440)	(4,440)
194	71,901	4,319,727	93,230	9,330	105,145	54,315	(2,436)	5,643,584	10,294,990	1,421,187	11,716,177

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 חברה המטופלת 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)

רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה

ירידה בשיעור החזקה של חברה שאוחדה

יתרה ליום 30 ביוני, 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
-	-	-	-	-	-	-	-	561,852	561,852	158,404	720,256
-	-	-	47,831	-	-	-	-	-	47,831	23,226	71,057
-	-	-	-	-	-	2,354	-	-	2,354	-	2,354
-	-	-	-	-	-	238,046	-	-	238,046	93,251	331,297
-	-	-	47,831	-	-	240,400	-	561,852	850,083	274,881	1,124,964
-	-	-	-	-	13,851	-	-	-	13,851	2,073	15,924
-*	(14)	1,083	-	-	(965)	-	-	-	104	-	104
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(12,320)	(12,320)
-	-	-	-	-	-	(41,762)	(23,964)	-	(65,726)	(50,350)	(116,076)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	88,611	88,611
137	71,901	3,044,721	57,600	9,330	45,456	(417,242)	(54,288)	4,686,120	7,443,735	2,231,135	9,674,870

יתרה ליום 1 בינואר, 2022 (מבוקר)
 סה"כ רווח נקי רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס):
 רווח מעסקאות גידור תזרים מזומנים
 התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
 התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ סה"כ רווח כולל
 עלות תשלום מבוסס מניות הנפקת הון מניות ואופציות למניות (בניכוי הוצאות הנפקה)
 דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
 רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה
 הזרמת הון מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
 יתרה ליום 30 ביוני, 2022

(* מייצג סכום נמוך מאלף ש"ח)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה

הון מניות	תקבולים על חשבון אופציות למניות	פרמיה על מניות	קרן בגין עסקאות גידור	קרן הערכה מחדש בגין העברה מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה	קרן מעסקאות תשלום מבוסס מניות	קרן בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	יתרת רווח	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
בלתי מבוקר											
אלפי ש"ח											
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
-	-	-	-	-	-	-	-	184,632	184,632	16,110	200,742
-	-	-	5,694	-	-	-	-	-	5,694	982	6,676
-	-	-	-	-	-	1,771	-	-	1,771	-	1,771
-	-	-	-	-	-	209,414	-	-	209,414	39,234	248,648
-	-	-	5,694	-	-	211,185	-	184,632	401,511	56,326	457,837
-	-	-	-	-	6,390	-	-	-	6,390	159	6,549
1	-	31,368	-	-	(536)	-	-	-	30,833	-	30,833
-	-	-	-	-	-	-	337	-	337	(1,923)	(1,586)
194	71,901	4,319,727	93,230	9,330	105,145	54,315	(2,436)	5,643,584	10,294,990	1,421,187	11,716,177

יתרה ליום 1 באפריל, 2023
 סה"כ רווח נקי
 רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס):
 רווח מעסקאות גידור תזרים מזומנים
 התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברה המטופלת 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)
 רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה
 יתרה ליום 30 ביוני, 2023

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	יתרת רווח	קרן בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן מעסקאות תשלום מבוסס מניות	קרן הערכה מחדש בגין העברה מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה	קרן בגין עסקאות גידור	פרמיה על מניות	תקבולים על חשבון אופציות למניות	הון מניות	
בלתי מבוקר												
אלפי ש"ח												
8,745,917	1,970,963	6,774,954	4,260,779	(52,761)	(633,432)	35,903	9,330	38,686	3,044,405	71,907	137	יתרה ליום 1 באפריל, 2022
551,786	126,445	425,341	425,341	-	-	-	-	-	-	-	-	סה"כ רווח נקי רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס): הפסד מעסקאות גידור תזרים מזומנים
28,253	9,339	18,914	-	-	-	-	-	18,914	-	-	-	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
2,267	-	2,267	-	-	2,267	-	-	-	-	-	-	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
299,413	85,490	213,923	-	-	213,923	-	-	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל
881,719	221,274	660,445	425,341	-	216,190	-	-	18,914	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות הנפקת הון מניות ואופציות למניות (בניכוי הוצאות הנפקה)
11,232	1,410	9,822	-	-	-	9,822	-	-	-	-	-	דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
41	-	41	-	-	-	(269)	-	-	316	(6)	(*)	הזרמת הון מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(11,868)	(11,868)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה
50,129	50,129	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	יתרה ליום 30 ביוני, 2022
(2,300)	(773)	(1,527)	-	(1,527)	-	-	-	-	-	-	-	
9,674,870	2,231,135	7,443,735	4,686,120	(54,288)	(417,242)	45,456	9,330	57,600	3,044,721	71,901	137	

(* מייצג סכום נמוך מאלף ש"ח

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	2022	2023	2022	2023
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			
1,411,474	551,786	200,742	720,256	347,979
306,204	113,000	46,647	144,851	63,672
423,662	115,415	145,474	250,433	270,708
(12,090)	(4,612)	(5,596)	(7,962)	(8,925)
70,676	11,232	6,549	15,924	13,235
(221,423)	(77,531)	(37,054)	(125,984)	(66,880)
4,444	(11)	272	(11)	462
10,066	2,499	1,870	4,892	3,766
(1,121,798)	(478,369)	(78,832)	(597,327)	(52,695)
937	(365)	25	6	(325)
341,670	127,087	89,922	204,570	178,316
(136,796)	(25,223)	(53,052)	(41,320)	(147,790)
(1,583)	3,516	4,012	1,846	3,867
641	301	127	480	295
(87,377)	(87,377)	-	(87,377)	-
31,431	-	-	-	-
(391,336)	(300,438)	120,364	(236,979)	257,706
(17,043)	(11,252)	2,556	4,764	15,887
(34,204)	(9,783)	3,846	(51,312)	(36,687)
(90,784)	(21,102)	(6,771)	(41,926)	(20,237)
(26,299)	(19,288)	(10,064)	(17,524)	(14,319)
73,002	3,733	(11,812)	48,005	(13,022)
201,623	89,330	64,269	143,667	86,481
106,295	31,638	42,024	85,674	18,103
(391,791)	(93,410)	(134,067)	(181,510)	(225,800)
10,006	634	5,448	954	14,481
(56,341)	(27,556)	(29,302)	(35,482)	(35,642)
5,536	4,038	14,836	4,132	16,931
(432,590)	(116,294)	(143,085)	(211,906)	(230,030)
693,843	166,692	220,045	357,045	393,758

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח נקי

התאמות 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 בינחברתיות 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) בשוברים

ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה

שינוי במלאי מקרקעין

שינוי במלאי בניינים למכירה

עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים

עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה עבור:

ריבית ששולמה

ריבית שהתקבלה

מסים ששולמו

מסים שהתקבלו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	2022	2023	2022	2023
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			
25,518	691	(36,640)	26,950	(44,107)
(8,268)	(2,256)	(3,247)	(4,091)	(3,677)
(123,013)	(56,358)	(63,524)	(29,055)	(112,415)
(143,794)	(12,801)	(32,287)	(74,026)	(33,093)
-	-	-	-	(45,813)
168,146	69,818	26,924	77,732	35,972
(1,311,809)	(267,896)	(436,291)	(566,912)	(891,194)
(80,703)	(60,503)	-	(78,044)	(1,628)
(135,239)	(77,529)	-	(75,534)	-
(206,799)	(35,633)	(53,140)	(72,630)	(94,241)
84,128	1,382	425	1,382	675
(114,986)	(61,091)	(7,348)	(101,814)	(38,884)
262,557	206,174	4,049	248,268	6,062
(205,008)	(205,008)	-	(205,008)	(822)
799,410	476,691	6,972	755,088	110,354
(908,645)	(374,449)	(91,840)	(460,339)	(250,216)
(1,898,505)	(398,768)	(685,947)	(558,033)	(1,363,027)
(5,961)	(1,494)	(2,464)	(2,993)	(3,920)
147	41	30,833	104	30,833
(952,670)	(317,579)	(639,287)	(607,741)	(796,471)
88,575	50,129	-	88,611	-
17,465	1,765	544	3,955	2,559
3,028,623	429,302	327,508	695,063	717,391
(2,549,064)	(296,808)	(23,123)	(766,726)	(84,688)
192,492	387,494	138,345	(43,672)	(27,758)
(959)	(967)	255	(698)	747
(116,076)	(2,300)	(1,602)	(116,076)	(1,602)
1,870,272	588,029	198,478	1,275,137	198,478
(13,997)	(11,207)	-	(11,658)	-
1,558,847	826,405	29,487	513,306	35,569

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
מימוש (השקעה) בפקדונות לזמן קצר בתאגידים
בנקאיים, נטו
השקעה ברכוש קבוע, נטו
(מתן) פרעון הלוואות לחברות אשר מטופלות לפי
שיטת השווי המאזני, נטו
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
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 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	2022	2023	2022	2023
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			
90,777	61,490	17,200	72,987	47,799
444,962	655,819	(419,224)	385,305	(885,901)
1,601,134	1,330,620	1,579,419	1,601,134	2,046,096
<u>2,046,096</u>	<u>1,986,439</u>	<u>1,160,195</u>	<u>1,986,439</u>	<u>1,160,195</u>
-	-	-	-	(1,163)
-	-	-	-	46,976
-	-	-	-	45,813
-	-	-	-	111,564
1,242,400	-	-	-	-
(215,962)	-	-	-	-

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

רכישת/ מיזוג חברות ושותפויות שאוחדו
לראשונה (א)

נכסים והתחייבויות ליום הרכישה:

הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
רכוש קבוע

פעילות מהותית שלא במזומן (ב)

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 30 ביוני, 2023 ולתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו 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-1,940 מיליון ש"ח וגרעון בהון חוזר בדוחות סולו בסך של כ-819 מיליון ש"ח. עיקר הגרעון בהון החוזר המאוחד מקורו בחברת הבת, אפי נכסים, בסכום של כ-1,372 מיליון ש"ח, כאשר גרעון זה ימומן ממקורותיה העצמאיים של אפי נכסים. יתר הגרעון מקורו בסיווג חלויות שוטפות בסך של כ-257 מיליון ש"ח וכ-114 מיליון ש"ח, בגין אגרות חוב סדרות ז' ו-ו' אשר עתידות להיפרע בחודשים מאי 2024 ויולי 2023, בהתאמה, ובהלוואות מתאגידים בנקאיים בסך של כ-155 אשר עתידות להיפרע במהלך מרס 2024. 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 30 ביוני, 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-3,803 מיליון ש"ח (מתוכם כ-3,160 מיליון ש"ח נכסים מניבים). החברה מעריכה כי תוכל לגייס חוב כנגד שיעבוד נכסים אלו, ככל שתידרש.
- (ג) החברה התקשרה עם גורמים פיננסיים בהלוואת ליווי לפרויקטים בהקמה. נכון למועד הדוחות, החברה השקיעה ממקורותיה העצמאיים סכום של כ-113 מיליון ש"ח אשר ניתן למשיכה מהלוואות הליווי.
- (ד) בנוסף למניות ששועבדו לטובת קו האשראי כאמור ולטובת מחזיקי אג"ח (סדרה ז'), לחברה החזקה נוספת בכ-13.2 מיליון מניות סחירות של אפי נכסים בע"מ בשווי של כ-1,796 מיליון ש"ח (בהתאם למחיר בבורסה נכון ליום 30 ביוני, 2023). להערכת החברה ככל שתידרש ניתן יהיה לקבל מימון גם כנגד מניות אלו.
- (ה) לחברה צפוי תזרים חיובי משמעותי מתמשך מפעילות שוטפת, אשר משמש למימון פעילות החברה.
- להערכת הנהלת החברה, קווי האשראי הפנויים, יתרת הנכסים המניבים הפנויים, היכולת למחזר את החוב בגין ההלוואות שסווגו לזמן קצר, ובתוספת תזרים מזומנים חיובי משמעותי מתמשך מפעילות שוטפת, יאפשרו לחברה לעמוד 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 התייקרויות 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%.

באור 1: - כללי (המשך)

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 שנתית הצמודה גם היא למדד. כמו כן הסכמי השכירות והניהול של הקבוצה צמודים אף הם למדד. נוכח העובדה שרובן 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, המושפעים, 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 ומידיים), 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).

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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.

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 יבוצע 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 (טרום 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 הפסד מירידת ערך של נדל"ן להשקעה, נטו בסך של 154,552 אלפי ש"ח.

באור 4: - תמצית נתונים של חברות הפרויקטים

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

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

ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 30 ביוני 2022	ליום 30 ביוני 2023	סעיף
מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר	
428	703	348	<u>נכסים שוטפים</u>
217	806	430	חייבים ויתרות חובה מזומנים ושווי מזומנים
645	1,509	778	סה"כ נכסים שוטפים
61	54	55	<u>נכסים שאינם שוטפים</u>
1,194	-	1,194	רכוש קבוע
20,200	17,975	20,200	נדל"ן להשקעה בפיתוח נדל"ן להשקעה
21,455	18,029	21,449	סה"כ נכסים שאינם שוטפים
22,100	19,538	22,227	סה"כ נכסים
592	400	347	<u>התחייבויות שוטפות</u>
273	285	450	הלוואות מחברות קשורות ספקים, זכאים ויתרות זכות
865	685	797	סה"כ התחייבויות שוטפות
80	73	135	<u>התחייבויות שאינן שוטפות</u>
7,109	7,109	6,647	התחייבויות אחרות לזמן ארוך הלוואות מחברות קשורות
7,189	7,182	6,782	סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
22,100	19,538	22,227	סה"כ הון והתחייבויות

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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		סעיף
	2022	2023	2022	2023	
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
1,512	366	441	687	864	תוצאות הפעילות הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים, נטו עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו הוצאות הנהלה וכלליות הכנסות אחרות
1,712	(26)	(28)	(40)	(47)	
32	9	9	12	17	
9					
3,201	331	404	635	800	רווח תפעולי
(300)	(52)	(72)	(105)	(145)	הוצאות מימון, נטו
2,901	279	332	530	655	רווח לפני מיסים על הכנסה
(50)	(38)	(25)	(52)	(52)	מיסים על ההכנסה
2,851	241	307	478	603	רווח נקי לתקופה
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		סעיף
2022	2022	2023	2022	2023	
בלתי מבוקר		בלתי מבוקר			
1,155 (1,110)	416 -	336 -	653 (20)	702 (8)	תוצאות הפעילות מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) לפעילות מימון גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים
(302)	180	(277)	(301)	(481)	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
(257)	596	59	332	213	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
474	210	371	474	217	
217	806	430	806	430	

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

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

ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 30 ביוני 2022	ליום 30 ביוני 2023	
מבוקר	בלתי מבוקר		סעיף
898	757	940	<u>נכסים שוטפים</u>
512	446	246	חייבים ויתרות חובה מזומנים ושוי מזומנים
1,410	1,203	1,186	סה"כ נכסים שוטפים
87	94	78	<u>נכסים שאינם שוטפים</u>
1,200	-	4,974	רכוש קבוע
50,000	48,080	50,000	נדל"ן להשקעה בפיתוח נדל"ן להשקעה
51,284	48,174	55,052	סה"כ נכסים שאינם שוטפים
52,694	49,377	56,238	סה"כ נכסים
298	312	1,172	<u>התחייבויות שוטפות</u>
1,216	1,053	1,346	ספקים, זכאים ויתרות זכות הלוואות מחברות קשורות
1,514	1,365	2,518	סה"כ התחייבויות שוטפות
20,149	21,406	21,877	<u>התחייבויות שאינן שוטפות</u>
354	358	356	הלוואות מחברות קשורות התחייבויות אחרות לזמן ארוך
20,503	21,764	22,233	סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
52,694	49,377	56,238	סה"כ הון והתחייבויות

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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		סעיף
	2022	2023	2022	2023	
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
4,033	995	1,028	1,965	2,008	<u>תוצאות הפעילות</u> הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים, נטו עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו הוצאות הנהלה וכלליות הכנסות אחרות
2,936	(18)	(450)	(57)	(896)	
68	12	11	31	26	
-	-	13	(4)	13	
6,901	965	580	1,873	1,099	רווח תפעולי
(845)	(157)	(161)	(291)	56	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
6,056	808	419	1,582	1,043	רווח לפני מיסים על הכנסה
(80)	(23)	(133)	(34)	(232)	מיסים על ההכנסה
5,976	785	286	1,548	811	רווח נקי לתקופה
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		סעיף
2022	2022	2023	2022	2023	
בלתי מבוקר		בלתי מבוקר			
3,086	787	(123)	1,701	1,085	<u>תוצאות הפעילות</u> מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון קישון במזומנים ושווי מזומנים
(60)	-	(2,087)	(7)	(3,151)	
(3,411)	(849)	2,100	(2,145)	1800	
(385)	(62)	(110)	(451)	(266)	
897	508	356	897	512	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
512	446	246	446	246	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 30 ביוני 2022	ליום 30 ביוני 2023	סעיף
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
384	249	252	<u>נכסים שוטפים</u>
179	155	213	חייבים ויתרות חובה מזומנים ושווי מזומנים
563	404	465	סה"כ נכסים שוטפים
14,350	12,550	14,350	<u>נכסים שאינם שוטפים</u>
7	7	6	נדל"ן להשקעה רכוש קבוע
14,357	12,557	14,356	סה"כ נכסים שאינם שוטפים
14,920	12,961	14,821	סה"כ נכסים
172	109	78	<u>התחייבויות שוטפות</u>
671	494	518	ספקים, זכאים ויתרות זכות הלוואות מחברות קשורות
843	603	596	סה"כ התחייבויות שוטפות
11,461	11,711	11,173	<u>התחייבויות שאינן שוטפות</u>
57	57	57	הלוואות מחברות קשורות התחייבויות אחרות לזמן ארוך
11,518	11,768	11,230	סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
14,920	12,961	14,821	סה"כ הון והתחייבויות

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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		סעיף
	2022	2023	2022	2023	
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
1,176	283	286	554	565	<u>תוצאות הפעילות</u> הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים, נטו עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו הוצאות הנהלה וכלליות הכנסות אחרות
1,551	(91)	-	(144)	(38)	
17	2	1	10	4	רווח תפעולי
1	-	-	-	-	
2,711	190	285	400	523	הוצאות מימון, נטו
(453)	(86)	(71)	(173)	(10)	רווח לפני מיסים על הכנסה
2,258	104	214	227	513	מיסים על הכנסה
(20)	22	(69)	(43)	(76)	רווח נקי לתקופה
2,238	82	145	270	437	
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		סעיף
2022	2022	2023	2022	2023	
בלתי מבוקר		בלתי מבוקר			
591	(96)	122	212	444	<u>תוצאות הפעילות</u> מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים
(203)	(108)	(85)	(108)	(110)	
(475)	(215)	(300)	(215)	(300)	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
(87)	(419)	(263)	(111)	34	
266	574	476	266	179	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
179	155	213	155	213	

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 1ב' לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2022, מגזר ארצות הברית אינו מהווה עוד מגזר בר דיווח ולכן נכלל במסגרת מגזר "אחרים". כמו כן, מגזר סרביה נכלל במגזר מזרח אירופה ומדינות הבלקן יחד עם הנכסים בפולין ומונטנגרו.

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	הבלקן ומדינות אירופה מזרח	אפי נכסים	אחרים	התאמות	סה"כ	
בלתי מבוקר						
אלפי ש"ח						
298,560	132,024	533,238	48,170	40,972	1,052,964	הכנסות מחיצוניים
477	-	-	-	(477)	-	הכנסות בין-מגזריות
299,037	132,024	533,238	48,170	40,495	1,052,964	סה"כ הכנסות רווח מגזרי (EBITDA)
205,237	89,923	264,352	21,718	(5,402)	575,828	שערוך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח פחת והפחתות הוצאות מימון, נטו חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
					52,695	
					(3,576)	
					(299,552)	
					66,880	
					19,376	הכנסות אחרות רווח לפני מסים על הכנסה
					411,651	

באור 5: - מגזרי פעילות (המשך)

ישראל	ארה"ב	סרביה	אפי נכסים	התאמות	סה"כ	
בלתי מבוקר						לתקופה של שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2022
אלפי ש"ח						
285,142	76,900	79,572	343,504	117,083	902,201	הכנסות מחיצוניים
436	-	-	-	(436)	-	הכנסות בין-מגזריות
285,578	76,900	79,572	343,504	116,647	902,201	סה"כ הכנסות
195,527	46,101	56,466	156,959	23,980	479,033	רווח מגזרי (EBITDA)
						שערוך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח
						השקעה בנדל"ן להשקעה פחת והפחתות
						הוצאות מימון, נטו חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
						הכנסות אחרות
						רווח לפני מסים על הכנסה
						מזרח אירופה ומדינות הבלקן
ישראל	אפי נכסים	אחרים	התאמות	סה"כ		
בלתי מבוקר						לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2023
אלפי ש"ח						
151,776	73,047	269,826	24,547	21,517	540,713	הכנסות מחיצוניים
241	-	-	-	(241)	-	הכנסות בין-מגזריות
152,017	73,047	269,826	24,547	21,276	540,713	סה"כ הכנסות
105,513	46,617	139,043	10,664	(1,838)	299,999	רווח מגזרי (EBITDA)
						שערוך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח
						פחת והפחתות
						הוצאות מימון, נטו חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
						הכנסות אחרות
						רווח לפני מסים על הכנסה
						78,832
						(1,771)
						(182,448)
						37,054
						15,723
						247,389

באור 5: - מגזרי פעילות (המשך)

ישראל	ארה"ב	סרביה	אפי נכסים	התאמות	סה"כ	
						לתקופה של שלושה חודשים
						שהסתיימו ביום 30 ביוני,
						2022
146,819	35,348	42,201	176,471	63,905	464,744	הכנסות מחיצוניים
225	-	-	-	(225)	-	הכנסות בין-מגזריות
147,044	35,348	42,201	176,471	63,680	464,744	סה"כ הכנסות
97,922	20,666	30,115	80,020	13,359	242,082	רווח מגזרי (EBITDA)
					478,369	שערוך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח
					(2,499)	פחת והפחתות
					(228,357)	הוצאות מימון, נטו
					77,531	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
					97,660	הכנסות אחרות
					664,786	רווח לפני מסים על הכנסה

ישראל	ארה"ב	הבלקן ומדינות מזרח אירופה	אפי נכסים	התאמות	סה"כ	
						לשנה שהסתיימה ביום
						31 בדצמבר, 2022
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)
					1,121,798	שערוך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח
					-	השקעה בנדל"ן להשקעה
					(9,620)	פחת והפחתות
					(641,858)	הוצאות מימון, נטו
					98,222	הכנסות אחרות
					221,423	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
					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:

ישראל	צ'כיה	סרביה	פולין	רומניה	אחרות	סה"כ
לא מבוקר						
אלפי ש"ח						
<u>לתקופה של שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2023</u>						
151,454	51,448	62,797	29,408	212,443	25,689	533,238
34,885	25,411	40,834	13,282	150,396	(455)	264,352
סה"כ הכנסות רווח מגזרי (EBITDA)						
לא מבוקר						
אלפי ש"ח						
<u>לתקופה של שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2022</u>						
96,120	31,608	35,954	18,263	146,157	15,402	343,504
26,097	15,832	21,144	10,116	91,575	(7,805)	156,959
סה"כ הכנסות רווח מגזרי (EBITDA)						
לא מבוקר						
אלפי ש"ח						
<u>לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2023</u>						
70,260	24,999	33,594	15,057	110,332	15,583	269,826
16,027	13,238	19,809	6,356	81,764	1,848	139,043
סה"כ הכנסות רווח מגזרי (EBITDA)						
לא מבוקר						
אלפי ש"ח						
<u>לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2022</u>						
49,560	16,388	17,771	8,795	74,342	9,615	176,471
13,465	7,694	10,662	5,221	48,434	(5,456)	80,020
סה"כ הכנסות רווח מגזרי (EBITDA)						

באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

באור 5: - מגזרי פעילות (המשך)

ישראל	צ'כיה	סרביה	פולין	רומניה	אחרות	סה"כ	
מבוקר							
אלפי ש"ח							
							לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2022
272,815	76,856	90,457	41,926	368,944	41,529	892,527	סה"כ הכנסות
43,056	38,086	50,118	23,641	201,688	(29,352)	327,238	רווח מגזרי (EBITDA)

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.

באור 7: - אירועים לאחר תאריך הדיווח

ביום 16 באוגוסט, 2023 התקשרה חברת הבת האמריקאית בהסכם למכירת מלוא זכויותיה (80%) במרכז הקניות הפתוח Legend at Sparks marina ברינו, נבאדה. מחיר המכירה עבור 100% מהזכויות הינו כ-93.75 מיליון דולר. המרכז כולל שטח של כ-38,500 מ"ר בשיעור תפוסה כולל של כ-98%. יצוין, כי אין כל וודאות להשלמת העסקה, ולקונה שהפקיד 1.5 מיליון דולר פיקדון, עומדת תקופה של 30 יום לבדיקת נאותות, שבמהלכה הוא יכול לסגת מהעסקה ולקבל את הפיקדון בחזרה. ככל שתושלם העסקה, צפוי התזרים לחברת הבת לעמוד על כ-86.2 מיליון דולר (לפני הוצאות נלוות).

ביג מרכזי קניות בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים המיוחסים לחברה

ליום 30 ביוני, 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
9-12	מידע נוסף

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970 של ביג מרכזי קניות בע"מ (להלן - החברה) ליום 30 במרץ, 2023 ולתקופה של שלושה ושישה 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-3,134,336 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני, 2023 ואשר חלקה של החברה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ-82,413 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה ושישה 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 ניהולי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

דוח מיוחד לפי תקנה 38ד'

נתונים כספיים ומידע כספי ביניים מתוך הדוחות הכספיים

ביניים המאוחדים המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד, המיוחסים לחברה, מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 ביוני, 2023 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970.

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
	2022	2023
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	
904,547	758,291	222,627
116	144	80
15,178	11,689	16,458
38,705	90,189	37,402
<u>958,546</u>	<u>860,313</u>	<u>276,567</u>
369,562	350,537	393,646
10,622,296	8,687,823	11,545,318
4,348,939	4,157,281	4,461,846
1,682,789	1,459,697	1,994,672
13,994	14,602	10,025
<u>10,598</u>	<u>10,511</u>	<u>10,659</u>
<u>17,048,178</u>	<u>14,680,451</u>	<u>18,416,166</u>
<u>18,006,724</u>	<u>15,540,764</u>	<u>18,692,733</u>

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
פקדונות בתאגידים בנקאיים
שוכרים
חייבים ויתרות חובה

נכסים לא שוטפים

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

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		
	2022	2023	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
583,962	485,688	366,427	<u>התחייבויות שוטפות</u>
729,694	664,196	652,952	אשראי מתאגידים בנקאיים ומאחרים
39,627	39,347	32,315	חלויות שוטפות של אגרות חוב
48,530	45,403	43,842	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
1,401,813	1,234,634	1,095,536	זכאים ויתרות זכות
			<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
51,000	117,787	388,614	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
6,450,435	6,108,478	6,198,952	אגרות חוב
5,146	5,429	5,069	פקדונות משוכרים
663	561	752	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
16,252	16,094	16,462	התחייבות בגין חכירה
670,610	614,046	692,358	מסים נדחים
7,194,106	6,862,395	7,302,207	
			<u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>
193	137	194	הון מניות
4,288,063	3,044,721	4,319,727	פרמיה על מניות
71,901	71,901	71,901	תקבולים על חשבון אופציות למניות
92,901	45,456	105,145	קרן מעסקאות תשלום מבוסס מניות
(471,356)	(417,242)	54,315	קרן בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
(2,773)	(54,288)	(2,436)	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	57,600	93,230	קרן בגין עסקאות גידור
5,329,157	4,686,120	5,643,584	יתרת רווח
9,410,805	7,443,735	10,294,990	<u>סה"כ הון</u>
18,006,724	15,540,764	18,692,733	

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

17 באוגוסט, 2023			
אסף נגר	חי גאליס	איתן בר זאב	תאריך אישור הדוחות הכספיים
משנה למנכ"ל ואחראי תחום כספים	מנכ"ל החברה	יו"ר הדירקטוריון	

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2022	2023	2022	2023	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח נקי למניה)				
423,865	104,651	107,919	205,711	215,811	הכנסות מהשכרה ודמי ניהול
94,841	24,770	23,181	46,206	47,366	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה
329,024	79,881	84,738	159,505	168,445	רווח גולמי
438,863	149,811	64,502	212,771	93,837	עלייה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח
24,337	5,507	3,315	10,767	8,362	הוצאות מכירה ושיווק
64,675	17,414	16,348	30,841	33,744	הוצאות הנהלה וכלליות
(36,942)	(37,694)	(8,812)	(37,694)	(15,288)	הכנסות אחרות
1,383	349	397	707	735	פחת והפחתות
714,434	244,116	137,992	367,655	234,729	רווח תפעולי
366,939	145,093	85,249	249,686	120,503	הוצאות מימון
83,529	19,654	27,343	36,469	58,304	הכנסות מימון
865,968	337,394	113,772	444,130	168,513	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
1,296,992	456,071	193,858	598,568	341,043	רווח לפני מסים על ההכנסה
92,103	30,730	9,226	36,716	26,616	מסים על ההכנסה
1,204,889	425,341	184,632	561,852	314,427	רווח נקי המיוחס לחברה
					<u>סכומים שישווגו מחדש לרווח או הפסד</u>
					<u>בהתקיים תנאים ספציפיים</u>
449,036	213,923	209,414	238,046	520,193	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
4,727	2,267	1,771	2,354	5,478	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברות כלולות
83,620	18,914	5,694	47,831	(159)	קרן בגין עסקאות גידור
537,383	235,104	216,879	288,231	525,512	
1,742,272	660,445	401,511	850,083	839,939	סה"כ רווח כולל המיוחס לחברה

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	2022	2023	2022	2023
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			
1,204,889	425,341	184,632	561,852	314,427
(1,000,027)	(383,096)	(129,160)	(477,837)	(212,406)
204,862	42,245	55,472	84,015	102,021
44,436	(27)	(1)	44,405	36
(1,943)	(770)	115	(1,319)	(114)
(41,414)	(15,893)	(405)	(27,163)	(7,254)
(326,955)	(65,676)	(125,147)	(143,864)	(310,960)
(188)	-	(50)	(76)	(82)
(562,857)	(46,510)	75,091	(193,008)	(89,089)
5,000	-	11,887	-	11,887
(80,703)	(60,504)	-	(78,044)	(1,628)
(67,750)	(10,133)	(35,965)	(59,534)	(44,448)
(1,032,374)	(199,513)	(74,475)	(458,603)	(441,652)
(157)	(79)	-	(154)	(85)
147	39	30,833	104	30,833
(5,599)	(1,400)	(1,400)	(2,800)	(2,800)
43,137	-	49,288	43,139	94,230
297,514	1,765	400	3,955	2,416
(127)	78	98	147	(69)
1,524,211	588,026	-	929,076	-
(642,107)	(40,340)	(340,633)	(321,340)	(488,655)
70,003	35,715	10,689	35,715	21,841
1,287,022	583,804	(250,725)	687,842	(342,289)
459,510	426,536	(269,728)	313,254	(681,920)
445,037	331,755	492,355	445,037	904,547
904,547	758,291	222,627	758,291	222,627

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה

רווח נקי המיוחס לחברה

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

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת של החברה

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה

פקדונות לזמן קצר בתאגידים בנקאיים

גריעת (רכישת) רכוש קבוע

השקעה בנדל"ן להשקעה

השקעה בנדל"ן להשקעה בפיתוח

השקעה בנכסים בלתי מוחשיים

השקעה בחברות מוחזקות ויתרות חובה לזמן ארוך

דיבידנד מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

מימוש עסקאות הגנה, נטו

השקעה בפקדונות ויתרות חובה לזמן ארוך

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה של החברה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה

תשלום חכירה

הנפקת מניות ואופציות

פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים

קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים

קבלת הלוואה מצדדים קשורים

קבלת פיקדונות משוכרים

הנפקת אגרות חוב (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה)

פירעון אגרות חוב

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים, נטו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון של החברה

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	2022	2023	2022	2023
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			
(14,328)	(5,162)	(3,692)	(8,247)	(7,118)
2,594	660	598	1,339	1,176
(438,863)	(149,811)	(64,502)	(212,771)	(93,837)
117,922	62,747	40,446	107,586	26,356
22,624	9,822	5,466	13,851	12,152
(865,968)	(337,394)	(113,772)	(444,130)	(168,513)
93,748	31,514	14,059	37,184	27,172
641	301	127	480	295
102	-	-	-	89
<u>(1,081,528)</u>	<u>(387,323)</u>	<u>(121,270)</u>	<u>(504,708)</u>	<u>(202,228)</u>
(4,321)	(84)	(2,508)	(832)	(1,726)
830	(48,582)	4,510	(53,936)	(784)
8,563	(10,226)	(4,548)	8,283	(7,327)
76,429	63,119	(5,344)	73,356	(341)
81,501	4,227	(7,890)	26,871	(10,178)
<u>(1,000,027)</u>	<u>(383,096)</u>	<u>(129,160)</u>	<u>(477,837)</u>	<u>(212,406)</u>

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

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

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

א. כללי

1. מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני, 2023 ולתקופה של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי על הדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר, 2022 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם וגם בהקשר לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים ליום 30 ביוני, 2023 (להלן: הדוחות המאוחדים ביניים).

2. לתאריך הדיווח לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ-819 מיליון ש"ח. עיקר הגרעון מקורו בסיווג חלויות שוטפות בסך של כ-257 מיליון ש"ח וכ-114 מיליון ש"ח, בגין אגרות חוב סדרות ז' ו-ו' אשר עתידות להיפרע בחודשים מאי 2024 ויולי 2023, בהתאמה ובהלוואות מתאגידים בנקאיים בסך של כ-155 אשר עתידות להיפרע במהלך מרס 2024.

(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 30 ביוני, 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-3,729 מיליון ש"ח (מתוכם כ-3,087 מיליון ש"ח נכסים מניבים). החברה מעריכה כי תוכל לגייס חוב כנגד שיעבוד נכסים אלו, ככל שתידרש.

(ג) החברה התקשרה עם גורמים פיננסיים בהלוואת ליווי לפרויקטים בהקמה. נכון למועד הדוחות, החברה השקיעה ממקורותיה העצמאיים סכום של כ-113 מיליון ש"ח אשר ניתן למשיכה מהלוואות הליווי.

(ד) בנוסף למניות ששועבדו לטובת קו האשראי כאמור ולטובת מחזיקי אג"ח (סדרה ז'), לחברה החזקה נוספת בכ-13.2 מיליון מניות סחירות של אפי נכסים בע"מ בשווי של כ-1,796 מיליון ש"ח (בהתאם למחיר בבורסה נכון ליום 30 ביוני, 2023). להערכת החברה ככל שתידרש ניתן יהיה לקבל מימון גם כנגד מניות אלו.

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

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

3. עיקרי המדיניות החשבונאית

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. עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)ב. יישום לראשונה של תיקונים לתקני חשבונאות קיימים1. 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, ואשר נועדו לספק ביטחון סביר בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

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

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

דוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנתיימה ביום 31 במרס, 2023 (להלן - "הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), נמצאה הבקרה הפנימית אפקטיבית.

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

למועד הדוח, בהתבסס על האמור בדוח הרבעוני 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 השני 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 ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי :
- (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
- (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד :
- (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
- (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
- (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח הרבעוני האחרון לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

17 באוגוסט, 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 השני 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 ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי :

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

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

(5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד-

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

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

(ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח הרבעוני האחרון לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתך את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

17 באוגוסט, 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 מרכז 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 17 באוגוסט, 2023 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני, 2023 ולתקופה של שלושה ושישה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

(2) דוח מיוחד מיום 17 באוגוסט, 2023 על מידע כספי ביניים נפרד של החברה ליום 30 ביוני, 2023 ולתקופה של שלושה ושישה חודשים שהסתיימו באותו תאריך לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

בכבוד רב,
קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
17 באוגוסט, 2023

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

ג.א.נ.,

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של חברת ביג מרכז קניות בע"מ מיום 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 רואה החשבון המבקר מיום 21 במרס, 2023 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2022 ו- 2021 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022.
- (2) דוח רואה החשבון המבקר מיום 21 במרס, 2023 על ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר, 2022, בהתאם לסעיף 9ב' (ג) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.
- (3) דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 21 במרס, 2023 על מידע כספי נפרד של החברה לימים 31 בדצמבר 2022 ו- 2021 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022, לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.

בכבוד רב,

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
21 במרס, 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': 2023-01-025078) (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	30.6.2023	
באלפי ש"ח			
790,672	834,362	833,805	סה"כ עלות מצטברת לסוף תקופה (באלפי ש"ח)
1,391,383	1,435,073	1,462,583	שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)
232,533	-	28,067	רווחי שערוד בתקופה (באלפי ש"ח)
58%	58%	(*)54%	שיעור מהשטח המוקם לגביו נחתמו חוזי שכירות (במצטבר) (ב-%)
153	-	-	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (בש"ח למ"ר)

(*) מתוך סך שטחי הפרויקט. שיעור מהשטח המוקם לגביו נחתמו חוזי שכירות המיוחס לבניין A בלבד הינו כ- 81% ליום 30.6.2023. במהלך תקופת הדוח הגיעו החברה והשותפה בפרויקט להסכמות עם אחד השוכרים בדבר ביטול הסכם השכירות שנחתם בין הצדדים בקשר עם שטח של כ-5.8 אלפי מ"ר.

2. לסעיף 16 לדוח התקופתי - להלן יובא מידע בדבר "נדל"ן להשקעה מהותי מאוד" של קבוצת אפי נכסים באירופה - קניון קוטרוצ'ין ברומניה:

נתונים לשנה/ שלושה חודשים שהסתיימו ביום			(נתונים לפי 100%. חלק הקבוצה בנכס - כ-98.6%)
31.12.2022	31.3.2023	30.6.2023	
באלפי אירו			
531,003	528,900	531,471	שווי הנכס (אלפי אירו)
40,713	10,617	11,434	NOI בתקופה (אלפי אירו)
16,413	(2,471)	(73)	רווחי (הפסדי) שערוד בתקופה (באלפי אירו)
97.4%	99.3%	99.5%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (ב-%)
7.67%	8.03%	8.61%	שיעור תשואה בפועל (ב-%) במונחים שנתיים
37.5	38.6	40	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (באירו למ"ר)
27.8	40.9	25.9	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 30.6.2023 – 442,463 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 היריבור 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 30.6.2023, עומד ה-LTV על כ-59.1%. 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 30.6.2023 יחס ה-DSCR לשנה הקרובה עומד על כ-148.3% (*). 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 30.6.2023) עומד נתון זה על כ-4 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 30.6.2023 – 1,429.3 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 30.6.2023 עמדה אפי נכסים בהתניות הפיננסיות שנקבעו.	

מס"ד	סכום ההלוואה/ מסגרת האשראי	מאפייני המלווה	תיאור ההסכם/ מסגרת האשראי	מגבלות החלות על התאגיד	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה
			קרן אגרות החוב (סדרה ח') תשולם בכל אחד מהימים 15.10.2020 ; 15.10.2024 ; ו- 15.10.2025 ; ו- (ב) 55% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ח') תשולם ביום 15.10.2026. ריבית באופן שוטף אחת לחצי שנה, בכל יום 15 לאפריל ו- 15 לאוקטובר של השנים 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 30.6.2023 – 574.1 אלפי ש"ח</p>	<p>אגרות חוב (סדרה יב') הרשומות למסחר בבורסה</p>	<p>מועדי פירעון אגרות החוב (קרן וריבית) קרן עומדת לפירעון ב- 13 תשלומים חצי שנתיים לא שווים, אשר ישולמו, לפי החלוקה כדלקמן: (א) 1.5% מקרן אגרות החוב (סדרה יב') תשולם ביום 15 בספטמבר 2021; (ב) 1.5% מקרן אגרות החוב (סדרה יב') תשולם ביום 15 במרץ 2022; (ג) 1.5% מקרן אגרות החוב (סדרה יב') תשולם ביום 15 בספטמבר 2022; (ד) 1.5% מקרן אגרות החוב (סדרה יב') תשולם ביום 15 במרץ 2023; (ה) 1.5% מקרן אגרות החוב (סדרה יב') תשולם ביום 15 בספטמבר 2023; (ו) 2.5% מקרן אגרות החוב (סדרה יב') תשולם ביום 15 במרץ 2024; (ז) 2.5% מקרן אגרות החוב (סדרה יב') תשולם ביום 15 בספטמבר 2024; (ח) 2.5% מקרן אגרות החוב (סדרה יב') תשולם ביום 15 במרץ 2025; (ט) 2.5% מקרן אגרות החוב (סדרה יב') תשולם ביום 15 בספטמבר 2025; (י) 2.5% מקרן אגרות החוב (סדרה יב') תשולם ביום 15 במרץ 2026; (יא) 2.5% מקרן אגרות החוב (סדרה יב') תשולם ביום 15 בספטמבר 2026; (יב) 2.5% מקרן אגרות החוב (סדרה יב') תשולם ביום 15 במרץ 2027 ו- (יג) 75% מקרן אגרות החוב (סדרה יב') תשולם ביום 15 בספטמבר 2027. ריבית 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 30.6.2023 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. יתרת הלוואות ליום 30.6.2023 עומדת על 236,380 אלפי ש"ח</p>	<p>מספר תאגידים פיננסיים בישראל</p>	<p>קרן כל הלוואה שתועמד מכוחה של מסגרת האשראי תפרע עד ליום 1.1.2024. ריבית 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 30.6.2023 סכום ה-NOI המינימלי עומד על כ- 65.3 מיליון ש"ח. 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>

המדע ובזכויות הביטוח.	יעלה על 60% ליום 30.6.2023 עומד יחס ה-LTV על 56.9%.	שלא יפחת מרווח של 0.9%.			
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).	א. שיעור ההון העצמי של החברה (מאוחד) מסך המאזן של החברה (על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים) לא יפחת מ- 20% ליום 30.6.2023 עומד על 34%. ב. שיעור ההון העצמי של החברה (סולו) מסך המאזן של החברה (על פי דוחותיה הכספיים סולו) לא יפחת מ- 40% ליום 30.6.2023 עומד על 49%. ג. היחס בין החוב הפיננסי לבין CAP נטו (מאוחד) (כהגדרת מונחים אלו בהסכם האשראי) (על פי הדוחות הכספיים המאוחדים) לא יעלה בכל עת על - 75% ליום 30.6.2023 עומד על 58%. ד. היחס בין החוב הפיננסי לבין CAP נטו (סולו) (כהגדרת מונחים אלו בהסכם האשראי) (על פי הדוחות הכספיים סולו) לא יעלה בכל עת על - 60% ליום 30.6.2023 עומד על 48%.	<p>קב כל הלוואה שתועמד מכוחו של הסכם האשראי תפרע עד ליום 30.6.2026.</p> <p>ריבית 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%. 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. זאת, בתוספת עמלה בשיעור שנתי של 0.1% בגין כל הלוואה שתועמד לאפי נכסים מכח הסכם האשראי או הלוואה החדשה.</p>	תאגיד בנקאי בישראל	מסגרת אשראי בקשר עם שלב א' בפרויקט לנדמרק בהיקף של 747 מיליון ש"ח (*) וכן הלוואת קרקע בקשר עם שלב ב' בהיקף של 87 מיליון ש"ח. יתרת הלוואות ליום 30.6.2023 עומדת על 610,625 אלפי ש"ח.	5

(*) ביום 24.7.2023 אפי נכסים והתאגיד הבנקאי התקשרו בתוספת להסכם האשראי, במסגרתה נקבע כי סכום מסגרת האשראי נשוא הסכם המסגרת להעמדת האשראי בקשר עם פרויקט לנדמרק, יגדל בסך של 123 מיליון ש"ח (להלן: "התוספת למסגרת האשראי") לסך של עד 870 מיליון ש"ח. בין הצדדים הוסכם כי קרן כל הלוואה שתועמד על חשבון התוספת למסגרת האשראי בלבד, תועמד כהלוואה שקלית (לא צמודה) ותישא ריבית משתנה בשיעור שנתי השווה לריבית הפריים בתוספת מרווח של 0.7%.