

ביג

מרכזי קניות בע"מ ("החברה")

תמצית דוחות כספיים מאוחדים

ליום 30 ביוני 2024

תוכן עניינים

פרק 1

סקירת שינויים וחדושים מהותיים
אשר אירעו בעסקי החברה

פרק 2

דוח דירקטוריון ליום 30 ביוני
2024

פרק 3

תמצית דוחות כספיים ביניים
מאוחדים ליום 30 ביוני 2024

פרק 4

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים
המאוחדים המיוחסים לחברה ליום 30 ביוני 2024

פרק 5

דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית
על הדיווח הכספי ועל הגילוי

פרק 6

מכתב הסכמה של רואי החשבון
המבקרים של החברה

נספח א'

עדכון לפרק תיאור עסקי התאגיד של אפי נכסים בע"מ
ליום 30 ביוני 2024

פרק 1

סקירת שינויים וחידושים מהותיים
אשר אירעו בעסקי החברה



1. בהתאם לתקנה 39 א. לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל – 1970, להלן פירוט השינויים או החידושים המהותיים אשר אירעו בעסקי החברה מאז פרסום הדוח התקופתי של החברה לשנת 2023 (כפי שפרסמה החברה ביום 20 במרס 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-024106), אשר נכלל בדוח זה על דרך ההפניה ("הדוח התקופתי") בכל עניין שיש לתארו בדוח התקופתי ("העדכונים"). העדכונים המפורטים להלן הינם בנוסף לשינויים המהותיים אשר אירעו בעסקי החברה, ואשר תוארו בדוח התקופתי וכן בדוח החברה לרבעון הראשון של שנת 2024 (כפי שפורסם ביום 22 במאי 2024, מס' אסמכתא: 2024-01-052749) אשר נכלל בדוח זה על דרך ההפניה (להלן: "הדוח הרבעוני"). יצוין כי למונחים שלהלן תהא המשמעות הנודעת להם בדוח התקופתי, אלא אם צוין במפורש אחרת.

1.1 בקשר לסעיף 1.5 לפרק 1 לדוח התקופתי, חברת הבת CEE-BIG B.V (חברה המוחזקת על ידי החברה בשיעור של כ-95%), חתמה על שני הסכמים לרכישת 2 מרכזים מסחריים פתוחים בפולין בשטח של כ-33,440 מ"ר ובשווי של כ-55 מיליון אירו.

1.2 בקשר עם סעיף 1.5 לפרק 1 לדוח התקופתי, ביום 3 ביולי 2024 חתמה חברת בת סרבית של CEE-BIG B.V (חברה המוחזקת על ידי החברה בשיעור של כ-95%), על הסכם, שהינו כפוף לתנאים מתלים, לרכישת 100% מהון המניות של חברת מטרה סרבית אשר מחזיקה בקניין פעיל בעיר נובי סאד, סרביה. יצוין כי ביום 13 באוגוסט 2024 התקבל אישור הממונה על ההגבלים העסקיים בסרביה, שהינו אחד מהתנאים המתלים בהסכם. לפרטים נוספים ראה דוח משלים של החברה מיום 4 ביולי 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-068658), המובא בזאת על דרך ההפניה.

1.3 בקשר עם סעיף 1.5 לפרק 1 לדוח התקופתי, ביום 30 ביולי 2024 חברת הבת האמריקאית, BIG Shopping Centers USA, בה מחזיקה החברה 80% בשרשור ("חברת הבת"), מכרה את מלוא אחזקותיה (40%) במרכז הקניות הפתוח Chandler Village, באריזונה שבארצות הברית ("המרכז"). מחיר המכירה עבור 100% מהזכויות הינו 31 מיליון דולר, מחיר הזהה לשווי בספרי החברה.

1.4 בקשר עם סעיף 1.4 לפרק 1 דוח התקופתי, ביום 24 ביוני 2024 השלימה החברה עסקה למכירת מלוא זכויותיה בקרקע בייעוד למסחר המצויים בטירת הכרמל בתמורה לסך של כ-53.5 מיליון ש"ח. החברה רכשה את הקרקע בשנת 2018 בסכום של כ-4.7 מיליון ש"ח ויחד עם השקעות והוצאות שהוציאה החברה לקידום התב"ע, עד למועד המימוש עלות הקרקע עמדה על כ-25 מיליון ש"ח. החברה הכירה בדוחות ברווח של כ-28 מיליון ש"ח ממכירת הקרקע כאמור.

1.5 בקשר עם סעיף 1.27 לפרק 1 לדוח התקופתי, ביום 2 ביוני 2024, פרסמה חברת הדירוג S&P גלובל רייטינג מעלות בע"מ אישור דירוג ilAA עם אופק דירוג יציב לחברה וביום 2 ביולי 2024, 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 2 ביוני 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-057981) ודוח מידי שפרסמה החברה ביום 2 ביולי 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-067569), המובאים בזאת על דרך ההפניה.

1.6 בקשר עם סעיף 1.27 לפרק 1 לדוח התקופתי, ביום 8 ביולי 2024 הנפיקה החברה ניירות ערך מסחריים (סדרה 4) בסכום של 200 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה דוח מתקן לדוח הצעת מדף של החברה מיום 4 ביולי 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-068937) המובא בדוח זה על דרך ההפניה.

1.7 בקשר עם סעיף 1.27.3 לפרק 1 לדוח התקופתי, ביום 18 ביוני 2024 עדכנה החברה את הרכב הבטוחות העומדות לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') של החברה כך שחלק מהמניות המשועבדות שוחררו מהשעבוד לאחר שביצעה החברה ביום 10 במאי 2024, פירעון חלקי של אגרות החוב (סדרה ז').

1.8 בקשר עם סעיף 1.33 לפרק 1 לדוח התקופתי, כחלק מהליך מיקוד בליבת עסקי החברה, החליטה החברה לפעול למימוש ההשקעה של הנכסים בתחום האנרגיה המתחדשת. יובהר כי החברה תמשיך להחזיק ולפתח פרויקטים סולאריים שנמצאים על גגות נכסי החברה. לפרטים נוספים ראו חלק א' להסברי הדירקטוריון להלן.

1.9. בקשר עם סעיף 11.1 לפרק 4 לדוח התקופתי, ביום 22 במאי 2024 אישר דירקטוריון החברה (לאחר קבלת אישור ועדת התגמול בהתאם לתקנה 1ב(5) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000, את הכללתם של מר דורון ברין (אחיהם של ה"ה יהודה נפתלי ורוני נפתלי, בעלי השליטה בחברה), מר דן נפתלי (בנו של מר רוני נפתלי) וגב' נועה נפתלי (ביתו של מר יהודה נפתלי) בפוליסה/ות ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה, כפי שתהיינה מעת לעת, כאשר התנאים שיחולו על הדירקטורים כאמור יהיו בתנאים זהים לתנאי הביטוח החלים על יתר הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי של החברה, המובא על דרך ההפניה, מיום 22 במאי 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-050296).

1.10. בהמשך לדיווח החברה מיום 30 באוגוסט, 2020 בקשר עם כתב תביעה שכנגד ביחס לתביעה אשר הוגשה על ידי החברה ומגה אור החזקות בע"מ ("מגה אור") בקשר עם עסקת ישכרו, החברה מעדכנת כי הצדדים חתמו על הסכם פשרה, במסגרת הליך גישור, שהינו כפוף לתנאים מתלים, על פיו החברה ומגה אור ישלמו למוכרות סכום של 10 מיליון ש"ח (חלק החברה 5 מיליון ש"ח), מעבר לסכום שהופקד בפקדון בסך של 15 מיליון ש"ח (חלק החברה 7.5 מיליון ש"ח) ואשר יועבר גם הוא למוכרות ("סכום הפיצוי"). סכום הפיצוי נכלל בהפרשות אותם ביצעה החברה בעבר, ולפיכך לא תהיה השפעה נוספת על דוחותיה הכספיים של החברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 30 באוגוסט 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-095688), המובא בזאת על דרך הפניה.

2. פרטים אודות נכסי קבוצת ביג

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

ה-NOI לרבעון הראשון לשנת 2024, כולל הכנסות משוכרים בגין החודשים אוקטובר ונובמבר בשנת 2023, כהחזר חלקי בגין ההקלות שניתנו ברבעון זה על ידי החברה עם פרוץ מלחמת "חרבות ברזל".

ביג קריות

שנת 2023	רבעון 1 2024	רבעון 2 2024	הנתונים לפי 100%, חלק החברה בנכס 100%
589,930	593,310	601,200	שווי הנכס לתום התקופה (אלפי ש"ח)
37,665	10,121	9,928	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
17,911	3,073	7,866	רווחי (הפסדי) שערון בתקופה (אלפי ש"ח)
100% בקירוב	100% בקירוב	100% בקירוב	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
6.3%	6.8%	6.6%	שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)
99	109	105	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה (בפועל)
160	-	-	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה
6.6%	6.7%	6.9%	עומס כולל ניהול

ביג יוקנעם

שנת 2023	רבעון 1 2024	רבעון 2 2024	הנתונים לפי 100%, חלק החברה בנכס 100%
274,340	275,430	282,510	שווי הנכס לתום התקופה (אלפי ש"ח)
16,974	4,703	4,694	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
7,849	1,046	6,956	רווחי (הפסדי) שערון בתקופה (אלפי ש"ח)
100% בקירוב	100% בקירוב	100% בקירוב	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
6.2%	6.8%	6.6%	שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)
105	110	114	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה (בפועל)
101	-	-	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה
7.0%	6.9%	6.9%	עומס כולל ניהול

ביג יהוד

שנת 2023	רבעון 1 2024	רבעון 2 2024	הנתונים לפי 100%, חלק החברה בנכס 100%
384,000	391,360	403,405	שווי הנכס לתום התקופה (אלפי ש"ח)
18,964	6,627	7,783	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
25,410	2,318	12,902	רווחי (הפסדי) שערון בתקופה (אלפי ש"ח)
מסחרן 99% משרדים 96%	מסחרן 99% משרדים 100%	מסחרן 99% משרדים 100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
4.9%	6.8%	7.7%	שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)
מסחרן 95 משרדים 76	מסחרן 112 משרדים 77	מסחרן 116 משרדים 70	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה (בפועל)
מסחרן 174 משרדים 72	מסחרן 100	מסחרן 100 משרדים 60*	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה
11.3%	12.3%	11.6%	עומס כולל ניהול

*שכר הדירה הממוצע למ"ר בחוזי המשרדים שנחתמו בתקופה כוללים רמת מעטפת בלבד

ביג כרדס חנה

שנת 2023	רבעון 1 2024	רבעון 2 2024	(נתונים לפי חלק אפקטיבי של החברה בנכס, דהיינו 50% בהכנסות שכ"ד ו-100% בהכנסות והוצאות הניהול)
45,895	46,100	46,485	שווי הנכס לתום התקופה (אלפי ש"ח)
4,195	1,265	1,110	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
102	104	429	רווחי (הפסדי) שערון בתקופה (אלפי ש"ח)
100% בקירוב	100% בקירוב	100% בקירוב	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
9.1%	11.0%	9.6%	שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)
74	81	76	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה (בפועל)
-	-	128	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה
6.5%	5.8%	5.7%	עומס כולל ניהול

ביג קריית גת

שנת 2023	רבעון 1 2024	רבעון 2 2024	(נתונים לפי חלק אפקטיבי של החברה בנכס, דהיינו 50% בהכנסות שכ"ד ו-100% בהכנסות והוצאות הניהול)
109,205	110,410	113,805	שווי הנכס לתום התקופה (אלפי ש"ח)
7,423	2,128	2,001	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
3,871	1,205	3,340	רווחי שערון בתקופה (אלפי ש"ח)
100% בקירוב	100% בקירוב	100% בקירוב	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
6.8%	7.7%	7.0%	שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)
104	114	116	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה (בפועל)
-	-	-	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה
6.0%	6.0%	5.8%	עומס כולל ניהול

ביג ראשון לציון

שנת 2023	רבעון 1 2024	רבעון 2 2024	(נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס - 100%)
138,000	138,000	141,200	שווי הנכס לתום התקופה (אלפי ש"ח)
9,757	2,475	2,502	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
4,610	-	3,200	רווחי שערון בתקופה (אלפי ש"ח)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
7.1%	7.2%	7.1%	שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)
83	84	85	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה
-	-	-	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה
-	-	-	עומס כולל ניהול

אשדוד

שנת 2023	רבעון 1 2024	רבעון 2 2024	(נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס, 72% בהכנסות שכ"ד ו-100% בהכנסות והוצאות הניהול)
1,047,000	1,068,380	1,151,420	שווי הנכס (חלק מניב) לתום התקופה (אלפי ש"ח)
56,842	14,943	16,114	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
152,292	8,275	67,978	רווחי שערון בתקופה (אלפי ש"ח)
100% בקירוב	100% בקירוב	100% בקירוב	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
5.4%	5.6%	5.6%	שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)
143	135	144	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה
259	150	198	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה
12.6%	12.2%	12.3%	עומס כולל ניהול

* שיעור התשואה כאמור מוטה כלפי מטה היות ושווי הנכס כולל הרחבה שטרם החלה להניב. שיעור התשואה על החלק המניב בלבד עומד על כ-6.4%.

שנת 2023	רבעון 1 2024	רבעון 2 2024	(נתונים לפי חלק אפקטיבי של החברה בנכס, דהיינו 50% בהכנסות שכ"ד ו-100% בהכנסות והוצאות הניהול)
389,580	393,185	397,750	שווי הנכס לתום התקופה (אלפי ש"ח)
26,660	7,318	7,670	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
(10,811)	(2,171)	2,782	רווחי שערון בתקופה (אלפי ש"ח)
95%	95%	96%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
6.8%	7.4%	7.7%	שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)
125	138	137	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה
205	-	110	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה
10.9%	11.5%	10.8%	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.

קניון בית שמש

שנת 2023	רבעון 1 2024	רבעון 2 2024	(נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס - 100%)
313,480	318,350	323,565	שווי הנכס לתום התקופה (אלפי ש"ח)
22,952	6,718	6,437	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
18,428	4,387	4,835	רווחי שערון בתקופה (אלפי ש"ח)
100% בקירוב	100% בקירוב	100% בקירוב	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
7.3%	8.4%	8.0%	שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)
116	131	124	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה
130	165	130	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה
12.8%	13.0%	11.9%	עומס כולל ניהול

טבריה

שנת 2023	רבעון 1 2024	רבעון 2 2024	(נתונים לפי חלק אפקטיבי של החברה בנכס, דהיינו 50% בהכנסות שכ"ד ו-100% בהכנסות והוצאות הניהול)
103,350	104,240	107,215	שווי הנכס לתום התקופה (אלפי ש"ח)
6,956	1,943	1,599	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
5,914	761	2,437	רווחי שערון בתקופה (אלפי ש"ח)
100% בקירוב	100% בקירוב	100% בקירוב	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
6.6%	7.5%	6.0%	שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)
94	107	98	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה (בפועל)
-	-	-	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה
5.6%	5.9%	5.5%	עומס כולל ניהול

נצרת

שנת 2023	רבעון 1 2024	רבעון 2 2024	(נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס - 59%)
672,770	674,614	687,773	שווי הנכס לתום התקופה (אלפי ש"ח)
40,695	11,693	11,090	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
2,652	1,700	13,062	רווחי שערון בתקופה (אלפי ש"ח)
100% בקירוב	100% בקירוב	100% בקירוב	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
6.1%	6.9%	6.4%	שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)
217	247	248	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה
227	-	-	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה
11.8%	13.0%	11.3%	עומס כולל ניהול

רגבה

שנת 2023	רבעון 1 2024	רבעון 2 2024	(נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס - 50%)
310,300	311,650	319,235	שווי הנכס לתום התקופה (אלפי ש"ח)
19,454	4,982	4,951	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
1,050	218	6,054	רווחי שערון בתקופה (אלפי ש"ח)
100% בקירוב	100% בקירוב	100% בקירוב	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
6.3%	6.4%	6.2%	שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)
93	95	96	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה
-	-	87	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה
8.6%	8.7%	7.8%	עומס כולל ניהול

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

שנת 2023	רבעון 1 2024	רבעון 2 2024	(נתונים לפי 100% חלק החברה בהכנסות שכירות - 50%, ובהכנסות ובהוצאות הניהול - 100%)
390,340	391,850	405,830	שווי הנכס לתום התקופה (אלפי ש"ח)
24,992	7,847	7,414	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
7,506	306	14,014	רווחי שערון בתקופה (אלפי ש"ח)
מסחרן 99% משרדים 100%	מסחרן 99% משרדים 100%	מסחרן 99% משרדים 100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
6.4%	8.0%	7.3%	שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)
מסחרן 123 משרדים 47	מסחרן 138 משרדים 48	מסחרן 137 משרדים 47	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה
164	130	-	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה
11.7%	12.4%	12.8%	עומס כולל ניהול

BIG FASHION OUTLAT PARK INDIJA

שנת 2023	רבעון 1 2024	רבעון 2 2024	הנתונים לפי 100%, חלק החברה בנכס 95%
21,200	21,200	21,200	שווי הנכס לתום התקופה (אלפי אירו)
1,788	459	472	NOI בתקופה (אלפי אירו)
833	-	-	רווחי (הפסדי) שערון בתקופה (אלפי אירו)
99.0%	98.3%	97.0%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
8.4%	8.7%	8.9%	שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)
16	15	18	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה באירו (בפועל)
10	-	-	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה
11.0%	11.1%	10.5%	עומס כולל ניהול

Kragujevac Plaza Shopping Center

שנת 2023	רבעון 1 2024	רבעון 2 2024	הנתונים לפי 100%, חלק החברה בנכס 95%
60,540	60,540	60,540	שווי הנכס לתום התקופה (אלפי אירו)
4,442	1,286	1,262	NOI בתקופה (אלפי אירו)
1,148	-	-	רווחי (הפסדי) שערון בתקופה (אלפי אירו)
97.0%	96.6%	96.6%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
8.8%	8.5%	8.3%	שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)
13	15	15	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה באירו (בפועל)
25	-	-	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה
12.6%	12.4%	11.3%	עומס כולל ניהול

Krusevac Shopping Park

שנת 2023	רבעון 1 2024	רבעון 2 2024	הנתונים לפי 100%, חלק החברה בנכס 95%
18,000	18,000	18,000	שווי הנכס לתום התקופה (אלפי אירו)
1,283	380	400	NOI בתקופה (אלפי אירו)
1,946	-	-	רווחי (הפסדי) שערון בתקופה (אלפי אירו)
97%	93%	97.3%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
7.1%	8.4%	8.9%	שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)
11	13	14	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה באירו (בפועל)
-	-	-	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה
10.0%	10.4%	9.8%	עומס כולל ניהול

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

פרק 2

הסברי הדירקטוריון

לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2024



דגשים עיקריים לתקופת הדוח

שיעור התפוסה (כולל אפי נכסים) בענף המסחר בישראל עומד על 100% בקירוב ובאירופה על כ-98%. בענף המשרדים עומד שיעור התפוסה על כ-91%.	ה-FFO (כולל אפי נכסים) הראשון של שנת 2024 הסתכם לסך של כ-433 מיליון ש"ח לעומת כ-385 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.	ה-NOI האפקטיבי (כולל אפי נכסים) לחציון הראשון של שנת 2024 הסתכם לסך של כ-816 מיליון ש"ח לעומת כ-669 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
---	--	--

חלק א

הסברי הדירקטוריון למצב עסקי הקבוצה

1. כללי

א. מבוא

קבוצת ביג הינה הבעלים, המנהלת והמפתחת של נדל"ן מניב בישראל ובאירופה וכן עוסקת בייזום ופיתוח של קרקעות בבעלותה המלאה או החלקית באותם איזורי פעילות. בנוסף, החברה הינה בעלת השליטה בחברת אפי נכסים (89.29%, נכון לפרסום הדוח) אשר מנהלת ומפתחת נדל"ן מניב בישראל ובאירופה. קבוצת ביג מתמקדת בעיקר בענף המרכזים המסחריים ואפי נכסים מתמקדת בעיקר בענף המשרדים ודיר להשכרה.

ב. אסטרטגיה

אסטרטגיית החברה, כפי שבאה לידי ביטוי לאורך שנים, הנה החזקה בנכסים לטווח ארוך תוך התמקדות בהשבחה והגדלת תזרים המזומנים על ידי ניהול אקטיבי של הנכסים.

פעילות הקבוצה מתמקדת ב-3 ענפים עיקריים:

מתחמי מסחר | מרכזי קניות מסוג פאואר סנטרים, קניונים ומתחמי Life Style.

משרדים | בנייני משרדים בערים משמעותיות ובמיקומים מרכזיים ופארקי משרדים המהווים עוגן משמעותי (כדוגמת פארק ויצמן ו-Airport City בבלגד).

דיר להשכרה (בעיקר בחו"ל) | מקבצי דיר הנמצאים בערים מרכזיות המתאפיינות בביקושים גבוהים.

בנוסף, הקבוצה מקימה **מתחמי עירוב שימושים**, הכוללים מסחר ואו משרדים ואו דיר להשכרה ויתכן ויכילו שימושים נוספים כגון דיר מוגן, אשר יספקו ערך מוסף ומוקד משיכה למשתמש הסופי.

מיקוד בנכסים אשר בליבת העסקים של החברה יצור פוקוס ניהולי אשר ימנע הסטת משאבי ניהול יקרים מהנכסים המהותיים של החברה. נכסים בתחומי האנרגיה המתחדשת, ככל שאינם מצויים על גגות נכסי החברה, והמפעל התעשייתי קניאל הינם נכסים שאינם בליבת העסקים כמתואר לעיל, ולכן החברה תפעל למימושם.

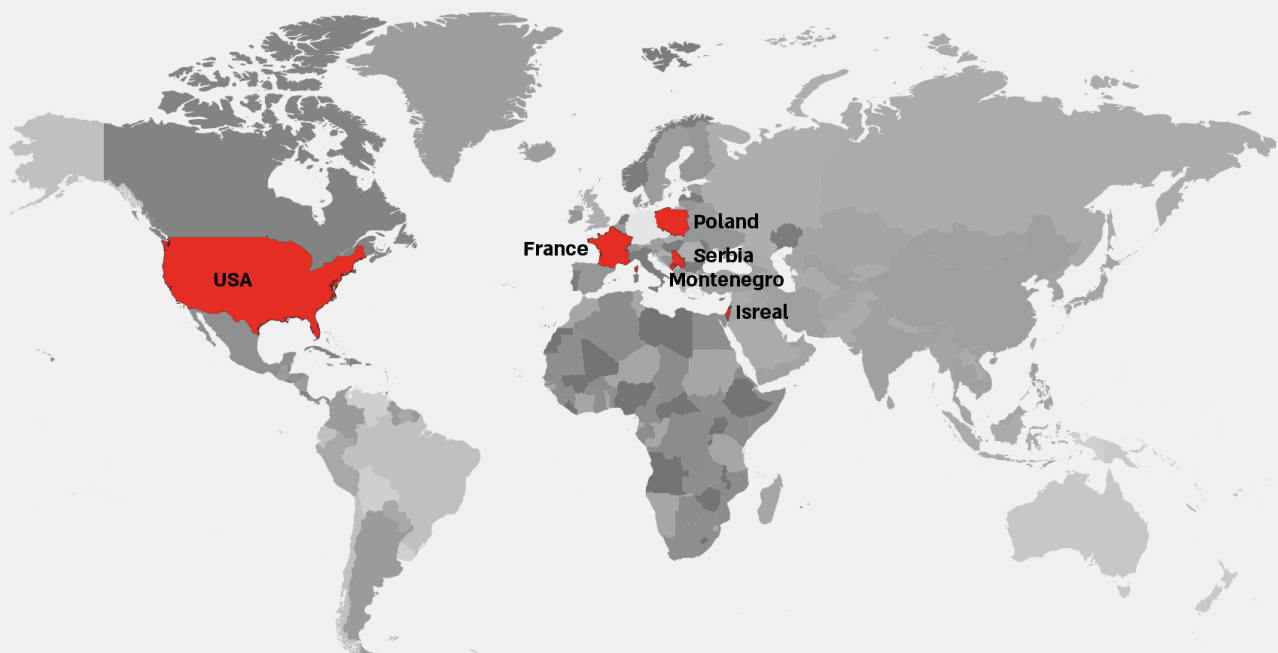
ג. נכסים

ליום 30 ביוני 2024 מחזיקה הקבוצה (ללא אפי נכסים) 73 נכסים בישראל, אירופה וארה"ב, כדלקמן:



הנכסים המניבים משתרעים על שטח בנוי להשכרה בהיקף של כ-982 אלפי מ"ר.

להלן מפה המפרטת את אזורי הפעילות של החברה |



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

www.bigcenters.co.il

2. FFO (Funds From Operation)

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

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

החברה סבורה כי פרסום מדד זה משקף באופן נכון יותר את תוצאותיה התפעוליות של החברה. כמו כן, פרסום ה- FFO כאמור יאפשר בסיס טוב יותר להשוואת תוצאותיה התפעוליות של החברה בתקופה מסוימת לעומת תקופות קודמות ויגביר את האחידות וההשוואתיות של מדד פיננסי זה, למול זה המפורסם על ידי חברות נדל"ן אחרות. 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.

FFO מאוחד מיוחס לבעלי מניות החברה באלפי ש"ח				
לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
2023	2024	2023	2024	
184,632	290,290	314,427	424,940	רווח נקי (הפסד)
(78,832)	(271,028)	(52,695)	(276,405)	נטרול שיערוך נדל"ן להשקעה ונדל"ן בהקמה
34,314	53,078	31,182	73,269	נטרול תנועה במיסים הנדחים
1,870	2,357	3,766	4,741	נטרול הוצאות כחת והפחתות
3	(9)	68	38	נטרול הוצאות רכישה
(16,150)	(36,036)	(22,518)	(23,445)	התאמות המתייחסות לחברות כלולות
(3,705)	10,235	(5,831)	7,267	חלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה בהתאמות לעיל
122,132	48,887	268,399	210,405	FFO נומינאלי
				התאמות נוספות
(28,035)	(6,079)	(91,630)	8,567	הפרשי שער
121,359	166,004	223,166	195,194	הוצאות (הכנסות) מימון אינפלציוניות
(14,243)	10,784	(28,164)	19,045	נטרול התאמות אחרות
262	8,217	20,199	7,713	נטרול הוצאות מימון חד פעמיות ושינוי בשווי הוגן נגזרים פיננסיים
(2,240)	526	(3,435)	1,929	תקנון רווח מפעילות מגורים למכירה
199,235	228,339	388,535	442,854	FFO ריאלי לפי גישת ההנהלה מפעילות נדל"ן
(5,382)	(3,013)	(3,677)	(9,516)	FFO מפעילות תעשייתית (1)
199,235	225,336	384,858	433,338	סה"כ FFO ריאלי לפי גישת ההנהלה
68,183	96,001	135,592	181,241	מתוכם תרומת ה-FFO של חברת הבת אפי נכסים

(1) ההפסד מהפעילות התעשייתית נובע ממעבר הפעילות למפעל חדש בקריית גת, אשר הוביל להעדר יכולת להיענות לביקושים בשוק ומעיכוב בהתקנת קווי יצור חדשים שנרכשו, זאת בשל מלחמת חרבות ברזל שמנעה הגעת מהנדסים מחו"ל לצורך התקנתם.

3. LTV אפקטיבי

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

LTV אפקטיבי כולל אפי נכסים	LTV אפקטיבי ללא אפי נכסים	
30 ביוני, 2024		
21,086,119	10,077,857	חלקה האפקטיבי של החברה בהתחייבויות
(1,696,896)	(817,491)	בניכוי חלקה האפקטיבי של החברה במזומן ובפיקדונות
(655,300)	(655,300)	בניכוי הלוואות עודפות שניתנו לשותפים
18,733,923	8,605,066	חוב נטו המיוחס לחברה
-	6,056,411	השקעה במניות באפי נכסים
25,238,267	11,305,423	חלקה האפקטיבי של החברה בנדל"ן להשקעה
4,963,990	3,166,605	חלקה האפקטיבי של החברה בנדל"ן להשקעה בפיתוח
1,036,196	11,136	BOT ומקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה
816,027	138,171	מלאי מקרקעין ומגורים
32,054,480	20,677,746	סה"כ חלקה האפקטיבי של החברה בנדל"ן להשקעה
58.44%	41.62%	LTV אפקטיבי

4. מדיניות חלוקת דיבידנד

בהתאם למדיניות הדיבידנד של החברה, מידי שנה תחלק החברה לפחות 30% מה-FFO לפי גישת ההנהלה בנטרול חלק ה-FFO שמקורו בחברת אפי נכסים, בכפוף לכך שקיימים רווחים ראויים לחלוקה לצרכי מס.

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

31 בדצמבר, 2023	30 ביוני, 2024	
36,631,181	37,811,990	סך מאזן
2,567,846	2,176,961	רכוש שוטף
27,741,440	28,994,433	נדל"ן להשקעה ונדל"ן בפיתוח
6,321,895	6,640,596	נכסים לא שוטפים
4,227,598	4,984,701	התחייבויות שוטפות
18,225,737	17,997,347	התחייבויות לזמן ארוך
1,997,391	2,079,966	מיסים נדחים
12,180,455	12,749,976	הון עצמי כולל זכויות מיעוט
10,951,736	11,462,131	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה

רכוש שוטף

הרכוש השוטף ליום 30 ביוני 2024 הסתכם לסך של כ-2,177 מיליון ש"ח לעומת כ-2,568 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023. עיקר השינוי מקורו בקיטון ביתרת המזומנים ופיקדונות של החברה בהיקף של כ-408 מיליון ש"ח.

נכסים לא שוטפים

סך הנכסים הלא שוטפים במאזן החברה ליום 30 ביוני 2024 הסתכמו לכ-35,635 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-34,063 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023. עיקר השינוי מקורו בשינויים ביתרות הסעיפים כדלקמן:

נדל"ן להשקעה |

הסתכם ליום 30 ביוני 2024 לסך של כ-24,428 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-22,114 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023. עיקר הגידול ביתרת הנדל"ן להשקעה נובע מסיווג נכסים של חברת הבת, אפי נכסים, בסכום של כ-1,811 מיליון ש"ח מנדל"ן להשקעה בפיתוח לנדל"ן להשקעה. בנוסף השלימו החברה וחברת הבת רכישה של נכסי נדל"ן בסך של כ-157 מיליון ש"ח. עליית שער החליפין של היורו ביחס ליום 31 בדצמבר, 2023 תרמה לעלייה נוספת בשווי הנכסים בסך של כ-57 מיליון ש"ח. בנוסף הכירה החברה בשערוך חיובי בסך של כ-216 מיליון ש"ח.

נדל"ן להשקעה בפיתוח |

הסתכם ליום 30 ביוני 2024 לסך של כ-4,566 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-5,628 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023. מחד ביצעה החברה השקעות בסך של 739 מיליון ש"ח, מנגד סווגו נכסים בפיתוח לנדל"ן להשקעה כאמור בסך של כ-1,811 מיליון ש"ח.

השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני |

הסתכמו ליום 30 ביוני 2024 לסך של כ-3,620 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-3,506 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023. עיקר הגידול מקורו ברווחי אקוויטי בהם הכירה החברה בתקופה בסך של כ-78 מיליון ש"ח. כמו כן, העמידה החברה הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בסך של כ-10 מיליון ש"ח. בנוסף, עליית שער החליפין של היורו והדולר ביחס ליום 31 בדצמבר, 2023 תרמה לעלייה נוספת בערך ההשקעות בסך של כ-11 מיליון ש"ח.

התחייבויות לזמן ארוך

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

אגרות חוב ואשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים (כולל חלויות שוטפות) במאזן החברה ליום 30 ביוני 2024 הסתכמו לסך של כ-21,627 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-21,121 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023. עיקר הגידול מקורו בנטילת הלוואות לזמן ארוך בסך של כ-726 מיליון ש"ח וגיוס של אגרות חוב בסך של כ-600 מיליון ש"ח. מנגד, פרעה החברה הלוואות בסך של 295 מיליון ש"ח ואגרות חוב בסך של כ-755 מיליון ש"ח. בנוסף, עליית המדד בשיעור של 1.9% בתקופה הביאה לעלייה בשווי ההתחייבויות של החברה בסך של כ-205 מיליון ש"ח.

הון המיוחס לבעלי מניות החברה |

ההון המיוחס לבעלי מניות החברה ליום 30 ביוני 2024 הסתכם בכ-11,462 מיליון ש"ח, לעומת כ-10,952 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023. עיקר הגידול מקורו מהרווח הנקי המיוחס לבעלים בתקופה בסכום של כ-425 מיליון ש"ח. בנוסף, עלייה בשער החליפין של האירו והדולר הביאה לגידול בקרנות ההון בגין תרגום הדוחות הכספיים בסך של כ-67 מיליון ש"ח.

6. דוחות מאוחדים על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	3-ל החודשים שהסתיימו ביום 30 ביולי		6-ל החודשים שהסתיימו ביום 30 ביולי		
	2023	2024	2023	2024	
	בלתי מבוקר				
מבוקר	אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח נקי למניה)				
1,935,063	479,221	561,883	925,284	1,078,396	הכנסות מהשכרה, דמי ניהול ואחרות *
501,713	123,646	140,397	237,829	271,744	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה
1,433,350	355,575	421,486	687,455	806,652	
145,795	17,734	8,912	27,229	13,360	הכנסות מעסקאות בנייה ומקרקעין
159,899	13,618	6,585	22,520	9,935	הוצאות בגין עסקאות בנייה ומקרקעין
(14,104)	4,116	2,327	4,709	3,425	
-	-	4,884	-	9,557	הכנסות משכירות, ניהול ושחיקת פיקדונות מדיר מוגן
-	-	2,589	-	4,888	הוצאות תפעול דיר מוגן
-	-	2,295	-	4,669	
256,288	43,758	39,178	100,451	88,251	הכנסות מעבודות הקמה של פרויקטי BOT
255,690	44,369	38,811	101,020	87,812	הוצאות מעבודות הקמה של פרויקטי BOT
598	(611)	367	(569)	439	
1,419,844	359,080	426,475	691,595	815,185	רווח גולמי
119,302	37,054	59,843	66,880	78,001	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
512,761	78,832	271,028	52,695	276,405	עלייה (ירידה) בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
58,416	13,020	19,097	24,268	30,706	הוצאות מכירה ושיווק
190,206	46,294	49,383	92,003	101,760	הוצאות הנהלה וכלליות
7,389	1,538	2,084	3,072	4,160	פחת והפחתות
18,509	15,723	2,143	19,376	5,932	הכנסות אחרות
1,814,405	429,837	688,925	711,203	1,038,897	רווח תפעולי
755,801	207,977	332,089	390,628	536,430	הוצאות מימון
112,685	25,529	39,820	91,076	90,825	הכנסות מימון
1,171,289	247,389	396,656	411,651	593,292	רווח לפני מסים על הכנסה
(198,517)	(46,647)	(75,081)	(63,672)	(120,809)	מסים על הכנסה
972,772	200,742	321,575	347,979	472,483	רווח נקי

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	3-ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביולי		6-ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביולי	
	2023	2024	2023	2024
מבוקר	בלתי מבוקר			
אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח נקי למניה)				

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

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

התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של
חברות מאוחדות
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של
חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
חלק החברה בקרן הון בגין עסקאות גידור של
חברה מאוחדת

סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר

589,272	248,648	111,357	616,042	82,947
5,222	1,771	842	5,478	115
(54,637)	6,676	(2,193)	(189)	(4,616)
539,857	257,095	110,006	621,331	78,446
1,512,629	457,837	431,581	969,310	550,929

סה"כ רווח (הפסד) כולל

רווח נקי (הפסד) מיוחס ל:
בעלי מניות החברה

זכויות שאינן מקנות שליטה

860,986	184,632	290,290	314,427	424,940
111,786	16,110	31,285	33,552	47,543
972,772	200,742	321,575	347,979	472,483

סה"כ רווח (הפסד) כולל מיוחס ל:
בעלי מניות החברה

זכויות שאינן מקנות שליטה

1,317,864	401,511	384,412	839,939	487,688
194,765	56,326	47,169	129,371	63,241
1,512,629	457,837	431,581	969,310	550,929

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

רווח נקי בסיסי

רווח נקי מדולל

35.50	7.69	11.88	13.11	17.39
35.27	7.64	11.78	13.02	17.23

הכנסות מהשכרה ודמי ניהול

בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 חל גידול בהכנסות בשיעור של כ-16.5% והן הסתכמו בכ-1,078 מיליון ש"ח, לעומת כ-925 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. ברבעון השני של שנת 2024 חל גידול בהכנסות בשיעור של 17.2% והן הסתכמו לסך של 562 מיליון ש"ח לעומת 479 מיליון ש"ח. ברבעון המקביל אשתקד. עיקר הגידול בתקופה של שישה חודשים מקורו בעלייה בהכנסות של חברת הבת, אפי נכסים בסך של כ-116 מיליון ש"ח ו-66 מיליון ש"ח בהתאמה. בנוסף, במהלך שנת 2023 והמחצית הראשונה של שנת 2024 רכשה החברה שלושה מרכזים מסחריים בפולין, נכס במונטנגרו ומרכז מסחרי בסרביה יחד עם השלמת שתי הרחבות של מרכזים קיימים בסרביה שתרמו לעלייה בהכנסות בסכום של כ-15 מיליון ש"ח ו-5 מיליון ש"ח בהתאמה. בנוסף עלייה במדד המחירים לצרכן בישראל הביאה לגידול של כ-6 ו-3 מיליון ש"ח בהכנסות שכ"ד ודמי ניהול לתקופה של שישה חודשים חודשים בהתאמה. כמו כן, עלייה בשערי החליפין של האירו והדולר הביאו לעלייה נוספת בסך של כ-14 מיליון ש"ח בתקופה.

הוצאות הפעלת נכסים להשכרה

בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 חל גידול בשיעור של כ-14% בהוצאות הפעלת נכסים והן הסתכמו בכ-272 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-238 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. ברבעון השני של שנת 2024 חל גידול בהוצאות אלו בשיעור של 13.2% והן הסתכמו לסך של 140 מיליון ש"ח לעומת 124 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. עיקר הגידול בתקופה של שישה חודשים מקורו בעלייה בהוצאות של חברת הבת, אפי נכסים בסך של כ-20 מיליון ש"ח ו-12 מיליון ש"ח בהתאמה. בנוסף, רכישת הנכסים בפולין, סרביה ומונטנגרו, כאמור, תרמו להוצאות הפעלת הנכסים כ-5 מיליון ש"ח וכ-2 מיליון ש"ח לתקופה של שישה חודשים בהתאמה. יתר הגידול נובע מהרחבה בפעילות הקבוצה בישראל ואירופה, וכן בגין התייקרויות שכר עובדי תפעול וניקיון.

הוצאות הנהלה וכלליות

בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 חל גידול בשיעור של כ-10.6% בהוצאות הנהלה וכלליות והן הסתכמו בכ-102 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-92 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. ברבעון השני לשנת 2024 הסתכמו ההוצאות לסך של 49 מיליון ש"ח לעומת 46 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הגידול בתקופה מקורו בעלייה בהוצאות שכר של עובדי המטה בגין הפחתה חשבונאית של תשלום מבוסס מניות שהוענק לעובדי החברה וחברת הבת אפי נכסים במהלך חודש נובמבר, 2023.

הוצאות מימון, נטו

בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 חל גידול בהוצאות המימון, נטו בשיעור של 48.6% והן הסתכמו לכ-446 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-300 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. ברבעון השני של שנת 2024 חל גידול בהוצאות המימון נטו בשיעור של 60% והן הסתכמו לסך של 292 מיליון ש"ח לעומת 182 מיליון ש"ח. עיקר השינוי בתקופה של שישה חודשים נובע מהוצאות מהפרשי שער, בעיקר בגין הלוואות שניתנו לחברות המוחזקות על ידי חברות הקבוצה, בסכום של כ-16 מיליון ש"ח, לעומת הכנסות מהפרשי שער של כ-72 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. כמו כן, חלה עלייה בהוצאות המימון של הקבוצה שמקורה בהרחבת פעילות הקבוצה ובעלייה בשיעורי הריבית בישראל ובאירופה. כמו כן במהלך התקופה של שישה חודשים עלה מדד המחירים לצרכן בכ-1.9% לעומת 2.46% בתקופה המקבילה אשתקד וכתוצאה מכך קטנו הוצאות המימון האינפלציוניות של החברה בסך של כ-30 מיליון ש"ח. ברבעון השני לשנת 2024 עלה מדד המחירים לצרכן בשיעור של כ-1.61% לעומת 1.36% ברבעון המקביל אשתקד, כך שהוצאות המימון האינפלציוניות ברבעון הנוכחי גדלו בכ-45 מיליון ש"ח.

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.

א. לתאריך הדיווח לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ-2,808 מיליון ש"ח וגרעון בהון חוזר בדוחות סולו בסך של כ-1,484 מיליון ש"ח. הגרעון בהון החוזר שמקורו בחברת הבת, אפי נכסים, עומד על סך של כ-1,416 מיליון ש"ח, כאשר גרעון זה ימומן ממקורותיה העצמאיים של אפי נכסים. יתר הגרעון מקורו בסיווג הלוואות ליווי בנקאי עבור פרויקטים בהקמה לזמן קצר בסך של כ-667 מיליון ש"ח, בסיווג חלויות שוטפות בסך של כ-270 וכ-192 מיליון ש"ח, בגין אגרות חוב סדרה ז' ו-ט', בהתאמה, אשר עתידות להיפרע בחודשים מאי, 2025 ודצמבר, 2024, בהתאמה וכן בהלוואה מתאגיד בנקאי בסך של כ-155 מיליון ש"ח אשר עתידה להיפרע במהלך מרס 2025. להלן פירוט בדבר חלק ממקורות המימון העומדים לרשות החברה (ללא אפי נכסים):

א. במהלך התקופה, העמיד בנק מסחרי לטובת החברה קו אשראי בהיקף של 464 מיליון ש"ח עד למרס, 2025. נכון למועד פרסום הדוח כל מסגרת האשראי כאמור פנויה.

ב. גוף מוסדי העמיד לחברה מסגרת אשראי, עד לחודש יוני 2026, בסכום של כ-600 מיליון ש"ח, כנגד שעבוד חלק ממניות אפי נכסים אשר בבעלות החברה. נכון ליום 30 ביוני, 2024 כל מסגרת האשראי פנויה.

ג. בחודש יולי, 2024, האריכה החברה את מועד פירעון הלוואת הליווי הבנקאי בגלילות בסך של כ-532 מיליון ש"ח לדצמבר, 2025.

ד. לתאריך הדיווח לחברה נכסים פנויים משעבוד (ללא אפי נכסים) בשווי כולל של כ-3,626 מיליון ש"ח (מתוכם כ-3,166 מיליון ש"ח נכסים מניבים). החברה מעריכה כי תוכל לגייס חוב כנגד שיעבוד נכסים אלו, ככל שתידרש.

ה. בנוסף למניות ששועבדו לטובת קו האשראי כאמור ולטובת מחזיקי אג"ח (סדרה ז'), לחברה החזקה נוספת בכ-20.8 מיליון מניות סחירות של אפי נכסים בע"מ בשווי של כ-3,367 מיליון ש"ח (בהתאם למחירן בבורסה נכון ליום 30 ביוני, 2024). להערכת החברה ככל שתידרש ניתן יהיה לקבל מימון גם כנגד מניות אלו.

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

לאחר בחינה ודיון בדוחות הכספיים מאוחדים ונתונים כספיים מתוך הדוחות כספיים המאוחדים (דוחות סולו), דירקטוריון החברה סבור כי ביכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה השוטפות על-פי תזרים מזומנים חזוי שהוצג בפני הדירקטוריון, כי לא מתקיים בחברה סימן אזהרה, כהגדרת המונח בתקנה 10(ב)14 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, ולפיכך אין בגרעון בהון החוזר כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה. דוח בדבר מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון של החברה ליום 30 ביוני 2024 יפורסם בטופס שסימונו ת-126.

8. תזרים מזומנים

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

בחציון הראשון לשנת 2024 הסתכם תזרים המזומנים שנבע מפעילות שוטפת לסך של כ-420 מיליון ש"ח לעומת סך של 394 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. ברבעון השני לשנה זו, הסתכם תזרים המזומנים שנבע מפעילות שוטפת לסך של 267 מיליון ש"ח לעומת 220 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. עיקר הגידול נובע מעלייה ב-EBITDA של הקבוצה בעקבות השלמת הקמתם של נכסים מניבים בישראל ואירופה וכן מעלייה בשע"ח של האירו.

תזרים מזומנים ששימשו לפעילות השקעה

בחציון הראשון לשנת 2024 הסתכם תזרים המזומנים ששימש לפעילות השקעה לסך של כ-566 מיליון ש"ח לעומת סך של 1,363 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. ברבעון השני לשנה זו, הסתכם תזרים המזומנים ששימש לפעילות השקעה לסך של 623 מיליון ש"ח לעומת 686 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. עיקר התזרים בחציון הנוכחי שימש להשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח בסך של כ-1,012 מיליון ש"ח וסך של כ-92 מיליון ש"ח ששימשו להשקעה בנכסי BOT על ידי חברת הבת אפי נכסים. מנגד, שוחררו בתקופה כ-534 מיליון ש"ח מפיקדון זמני שהופקד מתמורת הנפקת אג"ח כ"א. ברבעון השני עיקר התזרים שימש להשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח בסך של כ-602 מיליון ש"ח.

מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון

בחציון הראשון לשנת 2024 הסתכם תזרים המזומנים שנבע מפעילות מימון לסך של כ-256 מיליון ש"ח לעומת סך של 35 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. ברבעון השני לשנה זו, הסתכם תזרים המזומנים שנבע מפעילות מימון לסך של 48 מיליון ש"ח לעומת 29 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. עיקר התזרים בחציון הראשון נבע מהנפקת אגרות חוב של חברת הבת, אפי נכסים בסך של כ-600 מיליון ש"ח וכן מהלוואות שהתקבלו מתאגידים בנקאיים בסך של כ-722 מיליון ש"ח. מנגד, פרעה הקבוצה אגרות חוב בסך של 755 מיליון ש"ח וכן הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים בסך של כ-295 מיליון ש"ח.

חלק ב'

סיכוני שוק ודרכי ניהולם

9. פרטים בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

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

הסביבה העסקית | ישראל

לפרטים בדבר השפעה אפשרית של מלחמת חרבות ברזל וכן השפעת האינפלציה ועליית הריבית על פעילות החברה ראו סעיף 5 לפרק תיאור עסקי החברה, הנכלל במסגרת הדוח התקופתי וכן פרק 9 לדוח הדירקטוריון הנכלל במסגרת הדוח הרבעוני. המידע הנכלל בדוח התקופתי ובדוח הרבעוני מובא בזאת על דרך ההפניה.

במהלך המחצית הראשונה של שנת 2024 עלה מדד המחירים לצרכן בשיעור של כ-2.1%, ומדד חודש יוני 2024 עלה בשיעור של כ-0.1%. בהתאם, תיקן בנק ישראל את תחזית האינפלציה השנתית מ-2.7% ל-3.0%. הכנסותיה של החברה מדמי השכירות צמודות למדד המחירים לצרכן, והעלייה במדד מביאה מחד, לגידול בהכנסות החברה משטחי השכירות, ומאידך מביאה לגידול בהוצאות המימון של החברה כתוצאה מאגרות חוב והלוואות של החברה הצמודות גם כן למדד זה.

לאחר מועד הדוח, הורידה סוכנות הדירוג הבינלאומית פיפ'י (Fitch Ratings) את דירוג האשראי של ישראל מרמה של A+ לרמה של A עם תחזית שלילית ובכך הצטרפה לחברות הדירוג מודיס ו-S&P שכבר הורידו את הדירוג לפני מספר חודשים. בפיפ'י ציינו כי הרקע להורדת הדירוג הוא עליה בסיכונים להתרחבות המלחמה ואי יציבות באיזור. בשלב זה קיים חשש כי הרעה במצב הבטחוני תוביל גם להרעה במצב הכלכלי ותגרום להורדת דירוג האשראי בפעם השניה על ידי מודיס ו-S&P. פגיעה נוספת בדירוג האשראי של המדינה, עלול להביא לעליית ריבית, מיתון ופגיעה כלכלית בפעילות העסקית במשק.

יצוין כי מאז פרוץ המלחמה, החברה ממשיכה בפעילותה (פרט למרכז המסחרי בקריית שמונה אשר נותר סגור ברובו למעט עסקים חיוניים), בכפוף לנסיבות ולכלל המגבלות וההנחיות של פיקוד העורף, לרבות המשך ייזום, תכנון, הקמה, שיווק וניהול של הנכסים הקיימים.

על אף העובדה שהקמתם של כל פרויקטי החברה בישראל המצויים בבניה נמשכת לאורך כל תקופת המלחמה, המחסור הקיים בכוח אדם אצל הקבלנים המבצעים גורם לעיכוב בהשלמת חלק מהפרויקטים של החברה וכתוצאה מכך, לדחיית פתיחתם של המרכזים בהקמה במספר חודשים.

בתקופת הדוח, נמשכה המלחמה בעזה והלחימה בגבול הצפון, כאשר למועד פרסום הדוח, עדיין קיימת אי וודאות באשר להרחבת הלחימה בחזיתות נוספות. להמשך הלחימה בעזה, ההתמודדות בחזית הצפונית ובאיו"ש, וכן ההסלמה אל מול איראן והחותרים בתימן, עשויה להיות השפעה מהותית שלילית על מצב המשק. נכון למועד פרסום הדוח ולאור העובדה כי מדובר באירוע דינאמי שעלול להימשך עוד זמן רב והוא מאופיין באי וודאות רבה, לא ניתן להעריך את ההשפעה על תוצאות החברה.

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

חלק ג'

היבטי ממשל תאגידי

המידע המפורט בפרק זה הנו מידע משלים ומעדכן לדיווחי החברה בדוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023 וליום 31 במרס 2024.

10. תרומה לקהילה, מעורבות חברתית והתנדבות

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

- לקבוצה מדיניות השקעות חברתיות פומבית ומערך התרומות מנוהל על ידי מנהלת תחום ESG ומבוקר על ידי ועדת התרומות המתכנסת אחת לרבעון, תחת נהלים ברורים ותכנית אסטרטגית מדידה המאפשרת לאמוד את איכות הפעילות וההשפעה החברתית שנוצרה.
- לחברות, לדירקטורים, למנהל הכללי ולבעלי השליטה וקרוביהם לא קיימים קשרים עם הגופים מקבלי התרומות.
- סך התרומות השנתיות של החברה הינו בהיקף של עד 2% מסך הכנסות דמי השכירות ממרכזי החברה בישראל. נכון ליום 30 ביוני 2024, עמדו תרומות החברה בשנת 2024 על סך של כ-899 אלפי ש"ח ותרומות חברת הבת, אפי נכסים על סך של כ-357 אלפי ש"ח (חלק אפקטיבי).

לאור המלחמה המתמשכת החברה פועלת לסייע לעמותות אותן היא מלווה ולתת מענה רחב גם לאתגרים החברתיים הנוצרים בעקבות המלחמה. במהלך הרבעון השני של השנה נבנו תכניות עבודה ומרבית תקציב הסיוע עתיד לעבור ברבעון השלישי לשנת 2024.

גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

11. גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב

ממועד אישור הדוח התקופתי, לא חלו שינויים מהותיים לגבי נתונים בנושא אגרות החוב סדרות ז'-כא' של החברה שבמחזור, למעט שחרור חלק מהמניות המשועבדות לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז'), לפי הוראות שטר הנאמנות שנחתם בגין אגרות החוב כאמור, באופן שנכון למועד הדוח, משועבדות 4,000,000 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 אגרות החוב לפירעון מיידי או למימוש בטוחות שניתנו להבטחת התשלום למחזיקי אגרות החוב (אם וככל שניתנו בטוחות להבטחתן).

דירוג עדכני לסדרות אגרות החוב

לפרטים אודות דירוג עדכני לסדרות אגרות חוב של החברה על ידי חברות הדירוג מעלות ומידרוג ראו דוחות מיידיים של החברה, המובאים בזאת על דרך ההפניה, מיום 2 ביוני 2024 (מספר אסמכתא: 2024-01-057981) ומיום 2 ביולי 2024 (מספר אסמכתא: 2024-01-067569).

אמות מידה פיננסיות

אגרות החוב	אמות המידה	תוצאת החישוב ליום 30 ביוני, 2024	תוצאת החישוב ליום 31 במרס, 2024	תוצאת החישוב ליום 31 בדצמבר, 2023	עמידה/אי עמידה
	החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') כי במשך 'תקופת הבדיקה':				
סדרה ז'	1. החברה מתחייבת כי יחס הלוואה לבטוחה לא יעלה על 60%. יחס הלוואה לבטוחה מחושב בהתאם לנוסחה הבאה: $A-B/(C+D+E)=1$ יחס הלוואה לבטוחה	41%	33%	33%	החברה עומדת באמות המידה
	2. החברה מתחייבת כי במשך תקופת הבדיקה כהגדרתה בסעיף 8.1 לשרט 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.	12,750 מיליון ש"ח	12,311 מיליון ש"ח	12,180 מיליון ש"ח	החברה עומדת באמות המידה
	3. החברה מתחייבת כי למשך תקופת הבדיקה ³ , היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן של החברה, על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, לא יפחת מ-20%.	34%	33%	33%	החברה עומדת באמות המידה
	החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') -				
סדרה ח'	1. החברה מתחייבת כי יחס הלוואה לבטוחה יהא קטן מ-1 או שווה לו. יחס הלוואה לבטוחה מחושב בהתאם לנוסחה הבאה: יחס הלוואה לבטוחה =	0.66	0.76	0.77	החברה עומדת באמות המידה

⁴ A = יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ז') שיהיו קיימים במחזור במועד הבדיקה, בתוספת ריבית והפרשי הצמדה שנצברו עד לאותו מועד בהתאם לתנאי אגרות החוב (סדרה ז'); B = הסכום המצטבר של השווי הבטוחתי של פיקדונות כספיים ו/או ערבויות בנקאיות ו/או נירות ערך ממשלתיים, אם וככל שיהיו משועבדים במועד הבדיקה; C = השווי הבטוחתי של הלוואות הבעלים, כהגדרתו בשרט הנאמנות מיום 23 ביולי 2015 שנחתם בין החברה לבין רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ בקשר עם אגרות החוב (סדרה ז') (שרט הנאמנות אגח ז'); D = השווי הבטוחתי של המניות המשועבדות, כהגדרתו בשרט 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	תוצאת החישוב ליום 30 ביוני, 2024	תוצאת החישוב ליום 31 במרס, 2024	תוצאת החישוב ליום 31 בדצמבר, 2023	עמידה/אי עמידה
	$(A-B)/(0.75 \times C + 0.65 \times D + 0.6 \times E)^4$				
	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.	12,750 מיליון ש"ח	12,311 מיליון ש"ח	12,180 מיליון ש"ח	החברה עומדת באמות המידה
	3. החברה מתחייבת כי למשך תקופת הבדיקה, היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן של החברה, ⁶ על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, לא יפחת מ-20%.	34%	33%	33%	החברה עומדת באמות המידה
	החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') -				
סדרה ט'	1. הונה העצמי המתואם של החברה (כהגדרתו בטרם הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ-1,500 מיליון.	12,750 מיליון ש"ח	12,311 מיליון ש"ח	12,180 מיליון ש"ח	החברה עומדת באמות המידה
	2. היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן (כהגדרתו בטרם הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ-20%.	34%	33%	33%	החברה עומדת באמות המידה
	3. היחס בין החוב הפיננסי נטו של החברה לבין ה- NOI, כהגדרתם בטרם הנאמנות, לא יעלה על 14.	5.23	6.51	6.96	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	תוצאת החישוב ליום 30 ביוני, 2024	תוצאת החישוב ליום 31 במרס, 2024	תוצאת החישוב ליום 31 בדצמבר, 2023	עמידה/אי עמידה
סדרה יא'	החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יא') –				
	1. א. החברה מתחייבת כי היחס המשוקלל יהא קטן מ-1 או שווה לו. היחס המשוקלל יחושב בהתאם לנוסחא הבאה ⁷ :				
	$\frac{A - B}{0.75 * C + 0.65 * D + 0.6 * E}$ ב. יחס ההלוואה לבטוחה יהא קטן מ-1 או שווה לו. יחס ההלוואה לבטוחה מחושב בהתאם לנוסחא הבאה: יחס ההלוואה לבטוחה = $\frac{A - B}{0.8 * C + 0.65 * D + 0.6 * E}$	0.86	0.86	0.87	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.	12,750 ש"ח מיליון	12,311 ש"ח מיליון	12,180 ש"ח מיליון	החברה עומדת באמות המידה	
3. היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ-20%.	34%	33%	33%	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 נירות 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	תוצאת החישוב ליום 30 ביוני, 2024	תוצאת החישוב ליום 31 במרס, 2024	תוצאת החישוב ליום 31 בדצמבר, 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.	12,750 מיליון ש"ח	12,311 מיליון ש"ח	12,180 מיליון ש"ח	החברה עומדת באמות המידה
	2. היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ- 20%.	34%	33%	33%	החברה עומדת באמות המידה
	3. היחס בין החוב הפיננסי נטו של החברה לבין ה- NOI, כהגדרתם בשטר הנאמנות, על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, של החברה, לא יעלה על 14.	5.23	6.51	6.96	החברה עומדת באמות המידה
סדרה יג'	החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יג') –				
	יחס ההלוואה לבטוחה, אשר יחושב בהתאם לנוסחא כדלקמן יהא קטן מ-1 או שווה לזו: ⁸				
	$\frac{A - B}{0.8 * C} \leq 1$	0.63	0.63	0.63	החברה עומדת באמות המידה
	הונה העצמי המתואם של החברה, כהגדרתו בשטר הנאמנות, לא יפחת מסך של 2 מיליארד ש"ח	12,750 מיליון ש"ח	12,311 מיליון ש"ח	12,180 מיליון ש"ח	החברה עומדת באמות המידה
	היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן של החברה, כהגדרתם בשטר הנאמנות, לא יפחת מ-20%	34%	33%	33%	החברה עומדת באמות המידה
	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	תוצאת החישוב ליום 30 ביוני, 2024	תוצאת החישוב ליום 31 במרס, 2024	תוצאת החישוב ליום 31 בדצמבר, 2023	עמידה/אי עמידה
סדרה יד'	יחס ההלוואה לבטוחה, אשר יחושב בהתאם לנוסחא כדלקמן יהא קטן מ-1 או שווה לו: ⁹ $A - B * 0.8 * C \leq 1$	0.64	0.65	0.65	החברה עומדת באמות המידה
	הונה העצמי המתואם של החברה, כהגדרתו בשטר הנאמנות, לא יפחת מסך של 2.2 מיליארד ש"ח	12,750 ש"ח מיליון	12,311 ש"ח מיליון	12,180 ש"ח מיליון	החברה עומדת באמות המידה
	היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן של החברה, כהגדרתם בשטר הנאמנות, לא יפחת מ-20%	34%	33%	33%	החברה עומדת באמות המידה
סדרה טו'	החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה טו') –				
	1. הונה העצמי המתואם של החברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ- 2.2 מיליארד ש"ח.	12,750 ש"ח מיליון	12,311 ש"ח מיליון	12,180 ש"ח מיליון	החברה עומדת באמות המידה
	2. היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ- 20%.	34%	33%	33%	החברה עומדת באמות המידה
סדרה טז'	3. היחס בין החוב הפיננסי נטו של החברה לבין ה- NOI, כהגדרתם בשטר הנאמנות, על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, של החברה, לא יעלה על 1.4.	5.23	6.51	6.96	החברה עומדת באמות המידה
	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.	12,750 ש"ח מיליון	12,311 ש"ח מיליון	12,180 ש"ח מיליון	החברה עומדת באמות המידה

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

אגרות החוב	אמות המידה	תוצאת החישוב ליום 30 ביוני, 2024	תוצאת החישוב ליום 31 במרס, 2024	תוצאת החישוב ליום 31 בדצמבר, 2023	עמידה/אי עמידה
	2. היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ- 20%.	34%	33%	33%	החברה עומדת באמות המידה
	3. יחס ההלוואה לבטוחה, אשר יחושב בהתאם לנוסחא כדלקמן יהא קטן מ-1 או שווה לו ¹⁰ :	$\frac{A - B}{0.8 * C}$	0.77	0.78	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.	12,750 מיליון ש"ח	12,311 מיליון ש"ח	12,180 מיליון ש"ח	החברה עומדת באמות המידה
	2. היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ- 20%.	34%	33%	33%	החברה עומדת באמות המידה
	3. יחס ההלוואה לבטוחה, אשר יחושב בהתאם לנוסחא כדלקמן יהא קטן מ-1 או שווה לו ¹¹ :	$\frac{A - B}{0.8 * C}$	0.68	0.69	החברה עומדת באמות המידה
	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	תוצאת החישוב ליום 30 ביוני, 2024	תוצאת החישוב ליום 31 במרס, 2024	תוצאת החישוב ליום 31 בדצמבר, 2023	עמידה/אי עמידה
סדרה יח'	1. הונה העצמי המתואם של החברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ- 3.3 מיליארד ש"ח.	12,750 ש"ח מיליון	12,311 ש"ח מיליון	12,180 ש"ח מיליון	החברה עומדת באמות המידה
	2. היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ- 20%.	34%	33%	33%	החברה עומדת באמות המידה
	3. היחס בין החוב הפיננסי נטו של החברה לבין ה- NOI, כהגדרתם בשטר הנאמנות, על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, של החברה, לא יעלה על 14.	5.46	6.73	7.17	החברה עומדת באמות המידה
סדרה יט'	החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יט') –				
סדרה יט'	1. הונה העצמי המתואם של החברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ- 3.3 מיליארד ש"ח.	12,750 ש"ח מיליון	12,311 ש"ח מיליון	12,180 ש"ח מיליון	החברה עומדת באמות המידה
	2. היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ- 20%.	34%	33%	33%	החברה עומדת באמות המידה
	3. יחס ההלוואה לבטוחה, אשר יחושב בהתאם לנוסחא כדלקמן יהא קטן מ-1 או שווה ל ¹² :	0.59	0.60	0.59	החברה עומדת באמות המידה
	$\frac{A - B}{0.8 * C}$				

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

אגרות החוב	אמות המידה	תוצאת החישוב ליום 30 ביוני, 2024	תוצאת החישוב ליום 31 במרס, 2024	תוצאת החישוב ליום 31 בדצמבר, 2023	עמידה/אי עמידה
סדרה כ'	החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה כ')-				
	1. הונה העצמי המתואם של החברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ- 3.3 מיליארד ש"ח.	12,750 מיליון ש"ח	12,311 מיליון ש"ח	12,180 מיליון ש"ח	החברה עומדת באמות המידה
	2. היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ- 20%.	34%	33%	33%	החברה עומדת באמות המידה
	3. היחס בין החוב הפיננסי נטו של החברה לבין ה- NOI, כהגדרתם בשטר הנאמנות, על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, של החברה, לא יעלה על 14.	5.46	6.73	7.17	החברה עומדת באמות המידה
סדרה כא'	החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה כא')-				
	1. הונה העצמי המתואם של החברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ- 4 מיליארד ש"ח.	12,750 מיליון ש"ח	12,311 מיליון ש"ח	12,180 מיליון ש"ח	החברה עומדת באמות המידה
	2. היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ- 20%.	34%	33%	33%	החברה עומדת באמות המידה

חי גאליס
מנכ"ל החברה

איתן בן זאב
יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 19 באוגוסט 2024

פרק 3

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 30 ביוני 2024



ביג מרכזי קניות בע"מ

דוחות כספיים ביניים תמציתיים מאוחדים ליום 30 ביוני, 2024

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

2	סקירת דוחות כספיים ביניים תמציתיים מאוחדים
3-4	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
5-6	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח (הפסד) כולל אחר
7-9	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
10-12	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
13-28	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, 2024, ואת הדוחות התמציתיים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה חודשים ושלושה 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 ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-10.15% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 ביוני, 2024 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-14.27% כ-13.97%, בהתאמה, מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופה של שישה חודשים ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. כמו כן לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת ביניים של חברות המוצגות על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן הסתכמה לסך של כ-1,751,894 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני, 2024 ואשר חלקה של הקבוצה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ-35,968 אלפי ש"ח וסך של כ-25,163 אלפי ש"ח לתקופות של שישה חודשים ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. 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 שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		
	2023	2024	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
			<u>נכסים שוטפים</u>
1,216,587	1,160,195	1,334,726	מזומנים ושווי מזומנים
700,193	214,236	174,286	פקדונות
133,504	101,377	134,181	שוכרים
84,697	163,520	107,157	מלאי למגורים זמן קצר
432,865	435,903	426,611	חייבים ויתרות חובה
<u>2,567,846</u>	<u>2,075,231</u>	<u>2,176,961</u>	
			<u>נכסים לא שוטפים</u>
1,911,867	1,761,486	2,121,822	הלוואות וחייבים אחרים
611,526	590,524	598,051	מלאי קרקעות לזמן ארוך
3,505,662	3,364,383	3,619,813	השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
22,113,900	20,444,624	24,428,348	נדל"ן להשקעה
5,627,540	5,313,829	4,566,085	נדל"ן להשקעה בפיתוח
102,175	78,884	104,335	רכוש קבוע, נטו
164,223	121,705	164,297	נכסים בלתי מוחשיים ומוניטין
26,442	16,094	32,278	נכסי מיסים נידחים
<u>34,063,335</u>	<u>31,691,529</u>	<u>35,635,029</u>	
<u>36,631,181</u>	<u>33,766,760</u>	<u>37,811,990</u>	

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		
	2023	2024	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
1,911,413	1,740,387	2,595,928	חלויות שוטפות, אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
1,239,880	1,356,772	1,295,334	חלויות שוטפות של אגרות חוב
386,487	290,151	373,456	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
689,818	627,561	719,983	זכאים ויתרות זכות
<u>4,227,598</u>	<u>4,014,871</u>	<u>4,984,701</u>	
			<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
7,339,611	6,173,471	7,119,194	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
10,629,597	9,818,251	10,616,970	אגרות חוב
100,628	92,024	107,404	פקדונות משוכרים
14,895	16,039	15,205	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
59,506	43,601	61,041	התחייבות בגין חכירה
81,500	46,606	77,533	התחייבויות אחרות
<u>1,997,391</u>	<u>1,845,720</u>	<u>2,079,966</u>	מסים נדחים
<u>20,223,128</u>	<u>18,035,712</u>	<u>20,077,313</u>	
			<u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>
199	194	199	הון מניות
4,575,277	4,319,727	4,576,635	פרמיה על מניות
-	71,901	-	תקבולים על חשבון אופציות
115,328	105,145	137,051	קרן מעסקאות תשלום מבוסס מניות
34,064	54,315	100,933	קרן בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
32,835	(2,436)	32,461	קרן בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה
9,330	9,330	9,330	קרן הערכה מחדש בגין העברה מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה
44,847	93,230	40,726	קרן בגין עסקאות גידור
<u>6,139,856</u>	<u>5,643,584</u>	<u>6,564,796</u>	יתרת רווח
<u>10,951,736</u>	<u>10,294,990</u>	<u>11,462,131</u>	
1,228,719	1,421,187	1,287,845	<u>זכויות שאינן מקנות שליטה</u>
<u>12,180,455</u>	<u>11,716,177</u>	<u>12,749,976</u>	<u>סה"כ הון</u>
<u><u>36,631,181</u></u>	<u><u>33,766,760</u></u>	<u><u>37,811,990</u></u>	

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

19 באוגוסט, 2024

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 (הפסד) כולל אחר

לשנה שהסתיימה	3-7 החודשים שהסתיימו		6-7 החודשים שהסתיימו		
ביום 31 בדצמבר	ביום 30 ביולי		ביום 30 ביולי		
2023	2023	2024	2023	2024	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
	(למעט נתוני רווח נקי למניה)				
1,935,063	479,221	561,883	925,284	1,078,396	הכנסות מהשכרה, דמי ניהול ואחרות (*)
501,713	123,646	140,397	237,829	271,744	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה
1,433,350	355,575	421,486	687,455	806,652	
145,795	17,734	8,912	27,229	13,360	הכנסות מעסקאות בנייה ומקרקעין
159,899	13,618	6,585	22,520	9,935	הוצאות בגין עסקאות בנייה ומקרקעין
(14,104)	4,116	2,327	4,709	3,425	
-	-	4,884	-	9,557	הכנסות משכירות, ניהול ושחיקת פיקדונות מדיר מוגן
-	-	2,589	-	4,888	הוצאות תפעול דיר מוגן
-	-	2,295	-	4,669	
256,288	43,758	39,178	100,451	88,251	הכנסות מעבודות הקמה של פרויקטי BOT
255,690	44,369	38,811	101,020	87,812	הוצאות מעבודות הקמה של פרויקטי BOT
598	(611)	367	(569)	439	
1,419,844	359,080	426,475	691,595	815,185	רווח גולמי
119,302	37,054	59,843	66,880	78,001	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו עלייה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
512,761	78,832	271,028	52,695	276,405	הוצאות מכירה ושיווק
58,416	13,020	19,097	24,268	30,706	הוצאות הנהלה וכלליות
190,206	46,294	49,383	92,003	101,760	פחת והפחתות
7,389	1,538	2,084	3,072	4,160	הכנסות אחרות
18,509	15,723	2,143	19,376	5,932	רווח תפעולי
1,814,405	429,837	688,925	711,203	1,038,897	הוצאות מימון
755,801	207,977	332,089	390,628	536,430	הכנסות מימון
112,685	25,529	39,820	91,076	90,825	רווח לפני מסים על הכנסה
1,171,289	247,389	396,656	411,651	593,292	מסים על הכנסה
(198,517)	(46,647)	(75,081)	(63,672)	(120,809)	רווח נקי
972,772	200,742	321,575	347,979	472,483	

(*) סווג מחדש

ביג מרכזי קניות בע"מ

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	3-7 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביולי		6-7 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביולי	
	2023	2024	2023	2024
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			
	(למעט נתוני רווח נקי למניה)			

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

<u>סכומים שיסווגו מחדש לרווח או הפסד</u> <u>בהתקיים תנאים ספציפיים (נטו ממס)</u>					
589,272	248,648	111,357	616,042	82,947	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברות מאוחדות
5,222	1,771	842	5,478	115	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני חלק החברה בקרן הון בגין עסקאות גידור של חברה מאוחדת
(54,637)	6,676	(2,193)	(189)	(4,616)	סה"כ רווח כולל אחר
539,857	257,095	110,006	621,331	78,446	
<u>1,512,629</u>	<u>457,837</u>	<u>431,581</u>	<u>969,310</u>	<u>550,929</u>	סה"כ רווח כולל
860,986	184,632	290,290	314,427	424,940	רווח נקי מיוחס ל:
111,786	16,110	31,285	33,552	47,543	בעלי מניות החברה
972,772	200,742	321,575	347,979	472,483	זכויות שאינן מקנות שליטה
1,317,864	401,511	384,412	839,939	487,688	סה"כ רווח כולל מיוחס ל:
194,765	56,326	47,169	129,371	63,241	בעלי מניות החברה
1,512,629	457,837	431,581	969,310	550,929	זכויות שאינן מקנות שליטה
35.50	7.69	11.88	13.11	17.39	<u>רווח נקי למניה המיוחס לבעלי מניות החברה</u> <u>(בש"ח)</u>
35.27	7.64	11.78	13.02	17.23	רווח נקי בסיסי
					רווח נקי מדולל

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה

הון מניות	פרמיה על מניות	קרן בגין עסקאות גידור	קרן הערכה מחדש בגין העברה מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה	קרן מעסקאות תשלום מבוסס מניות	קרן בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	יתרת רווח	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
בלתי מבוקר										
אלפי ש"ח										
199	4,575,277	44,847	9,330	115,328	34,064	32,835	6,139,856	10,951,736	1,228,719	12,180,455
-	-	-	-	-	-	-	424,940	424,940	47,543	472,483
-	-	(4,121)	-	-	-	-	-	(4,121)	(495)	(4,616)
-	-	-	-	-	115	-	-	115	-	115
-	-	-	-	-	66,754	-	-	66,754	16,193	82,947
-	-	(4,121)	-	-	66,869	-	424,940	487,688	63,241	550,929
-	-	-	-	23,081	-	(374)	-	22,707	374	23,081
-	1,358	-	-	(1,358)	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,527)	(4,527)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	38	38
199	4,576,635	40,726	9,330	137,051	100,933	32,461	6,564,796	11,462,131	1,287,845	12,749,976

יתרה ליום 1 בינואר, 2024 (מבוקר)
 סה"כ רווח נקי
 רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס):
 הפסד מעסקאות גידור תזרים מזומנים
 התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
 התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
 סה"כ רווח כולל
 עלות תשלום מבוסס מניות
 הנפקת הון מניות ואופציות למניות (בניכוי הוצאות הנפקה)
 דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
 רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה
 יתרה ליום 30 בינוני, 2024

הביאורים 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		
													סה"כ
													יתרה ליום 1 בינואר, 2023
10,708,810	1,298,005	9,410,805	5,329,157	(2,773)	(471,356)	92,901	9,330	93,389	4,288,063	71,901	193		(מבוקר)
347,979	33,552	314,427	314,427	-	-	-	-	-	-	-	-	-	סה"כ רווח נקי
													רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס):
(189)	(30)	(159)	-	-	-	-	-	(159)	-	-	-	-	הפסד מעסקאות גידור תזרים מזומנים
													התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
5,478	-	5,478	-	-	5,478	-	-	-	-	-	-	-	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
616,042	95,849	520,193	-	-	520,193	-	-	-	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל
969,310	129,371	839,939	314,427	-	525,671	-	-	(159)	-	-	-	-	תשלום מבוסס מניות הנפקת הון מניות ואופציות למניות (בניכוי הוצאות הנפקה)
13,235	159	13,076	-	-	-	13,076	-	-	-	-	-	-	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה
30,833	-	30,833	-	-	-	(832)	-	-	31,664	-	-	1	זכויות שאינן מקנות שליטה שנוצרו בחברות שאוחדו לראשונה
(1,571)	(1,908)	337	-	337	-	-	-	-	-	-	-	-	יתרה ליום 30 ביוני, 2023
(4,440)	(4,440)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
11,716,177	1,421,187	10,294,990	5,643,584	(2,436)	54,315	105,145	9,330	93,230	4,319,727	71,901	194		

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	הון מניות	
בלתי מבוקר											
אלפי ש"ח											
12,311,469	1,244,792	11,066,677	6,274,506	32,648	4,853	126,380	9,330	42,684	4,576,077	199	יתרה ליום 1 באפריל, 2024
321,575	31,285	290,290	290,290	-	-	-	-	-	-	-	סה"כ רווח נקי רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס):
(2,193)	(235)	(1,958)	-	-	-	-	-	(1,958)	-	-	הפסד מעסקאות גידור תזרים מזומנים
842	-	842	-	-	842	-	-	-	-	-	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
111,357	16,119	95,238	-	-	95,238	-	-	-	-	-	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
431,581	47,169	384,412	290,290	-	96,080	-	-	(1,958)	-	-	סה"כ רווח כולל
11,229	187	11,042	-	(187)	-	11,229	-	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות הנפקת הון מניות ואופציות למניות (בניכוי הוצאות הנפקה)
-	-	-	-	-	-	(558)	-	-	558	-	דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(4,324)	(4,324)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה
21	21	-	-	-	-	-	-	-	-	-	יתרה ליום 30 ביוני, 2024
12,749,976	1,287,845	11,462,131	6,564,796	32,461	100,933	137,051	9,330	40,726	4,576,635	199	

הביאורים 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 הערכה מחדש בגין העברה	קרן בגין מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה	קרן בגין עסקאות גידור	פרמיה על מניות	תקבולים על חשבון אופציות למניות	הון מניות
				קרן בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים							
בלתי מבוקר												
אלפי ש"ח												
11,222,544	1,366,625	9,855,919	5,458,952	(2,773)	(156,870)	99,291	9,330	87,536	4,288,359	71,901	193	
200,742	16,110	184,632	184,632	-	-	-	-	-	-	-	-	
6,676	982	5,694	-	-	-	-	-	5,694	-	-	-	
1,771	-	1,771	-	-	1,771	-	-	-	-	-	-	
248,648	39,234	209,414	-	-	209,414	-	-	-	-	-	-	
457,837	56,326	401,511	184,632	-	211,185	-	-	5,694	-	-	-	
6,549	159	6,390	-	-	-	6,390	-	-	-	-	-	
30,833	-	30,833	-	-	-	(536)	-	-	31,368	-	-	1
(1,586)	(1,923)	337	-	337	-	-	-	-	-	-	-	-
11,716,177	1,421,187	10,294,990	5,643,584	(2,436)	54,315	105,145	9,330	93,230	4,319,727	71,901	194	

יתרה ליום 1 באפריל, 2023
 סה"כ רווח נקי
 רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס):
 הפסד מעסקאות גידור תזרים מזומנים
 התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
 התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
 סה"כ רווח כולל
 עלות תשלום מבוסס מניות הנפקת הון מניות ואופציות למניות (בניכוי הוצאות הנפקה)
 רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה
 יתרה ליום 30 ביוני, 2023

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה											
הון מניות	תקבולים על חשבון אופציות למניות	פרמיה על מניות	קרן בגין עסקאות גידור	קרן הערכה מחדש בגין העברה מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה	קרן התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן בגין עסקאות	קרן הערכה הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
מבוקר											
אלפי ש"ח											
193	71,901	4,288,063	93,389	9,330	92,901	(2,773)	(471,356)	5,329,157	9,410,805	1,298,005	10,708,810
-	-	-	-	-	-	-	-	860,986	860,986	111,786	972,772
-	-	-	(48,542)	-	-	-	-	-	(48,542)	(6,095)	(54,637)
-	-	-	-	-	500,198	-	-	-	500,198	89,074	589,272
-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,222	-	5,222
-	-	-	(48,542)	-	-	-	-	860,986	1,317,864	194,765	1,512,629
-	-	-	-	-	-	-	-	-	23,978	159	24,137
2	(71,901)	117,903	-	-	(1,551)	-	-	-	44,453	-	44,453
-	-	-	-	-	-	-	-	(50,287)	(50,287)	-	(50,287)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,318)	(2,318)
4	-	169,311	-	-	-	-	-	35,608	204,923	(257,450)	(52,527)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,442)	(4,442)
199	-	4,575,277	44,847	9,330	115,328	34,064	12,180,455	6,139,856	10,951,736	1,228,719	12,180,455

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 פעילות חוץ

התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים

של חברות המטופלות לפי שיטת השווי

המאזני

סה"כ רווח כולל

עלות תשלום מבוסס מניות

הנפקת הון מניות ואופציות למניות (בניכוי

הוצאות הנפקה)

רכישת מניות באוצר

דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות

שליטה

רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה

יציאה משליטה ומעבר לשיטת השווי המאזני

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	3-7 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביולי		6-7 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביולי		תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
	2023	2024	2023	2024	
	מבוקר				
	אלפי ש"ח				
972,772	200,742	321,575	347,979	472,483	רווח נקי
					התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
					התאמות לסעיפי רווח או הפסד:
198,517	46,647	75,081	63,672	120,809	מסים על הכנסה
582,153	145,474	207,463	270,708	345,152	הוצאות ריבית, נטו
(7,179)	(5,596)	(5,767)	(8,925)	(8,129)	שערוך פקדונות וניירות ערך
24,137	6,549	11,229	13,235	23,081	עלות תשלום מבוסס מניות
(119,302)	(37,054)	(59,843)	(66,880)	(78,001)	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
1,428	272	8	462	8	שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
8,717	1,870	2,357	3,766	4,741	פחת והפחתות
(512,761)	(78,832)	(271,028)	(52,695)	(276,405)	ירידה (עלייה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח
476	25	(530)	(325)	(465)	השפעת מיצוע הכנסות
240,586	89,922	114,954	178,316	131,657	שערוך הלוואות שניתנו, התחייבויות לתאגידים בנקאיים, אגרות חוב ואחרים
(156,656)	(53,052)	(32,560)	(147,790)	(29,812)	שינוי ביתרות בינחברתיות ושערוך הלוואות לחברות מוחזקות
2,938	4,012	3,305	3,867	3,305	שערוך התחייבויות אחרות
420	127	157	295	195	שחיקה של חכירה
28,015	-	-	-	-	הפסד מירידת ערך מלאי בנינים ומקרקעין
291,489	120,364	44,826	257,706	236,136	
					שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
(15,306)	2,556	1,097	15,887	8,801	ירידה (עלייה) בשוכרים
(33,644)	3,846	30,315	(36,687)	(2,214)	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
(72,540)	(6,771)	(2,745)	(20,237)	(3,991)	שינוי במלאי מקרקעין
73,665	(10,064)	(1,615)	(14,319)	(21,180)	שינוי במלאי בניינים למכירה
17,849	(11,812)	41,578	(13,022)	19,904	עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
(40,252)	64,269	(4,819)	86,481	10,322	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
(70,228)	42,024	63,811	18,103	11,642	
					מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה עבר:
(500,377)	(134,067)	(160,961)	(225,800)	(302,564)	ריבית ששולמה
26,724	5,448	12,372	14,481	24,952	ריבית שהתקבלה
(87,754)	(29,302)	(25,284)	(35,642)	(33,008)	מסים ששולמו

ביג מרכזי קניות בע"מ

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	3-7 החודשים שהסתיימו ביום 30 בינוי		6-7 החודשים שהסתיימו ביום 30 בינוי		מסים שהתקבלו
	2023	2024	2023	2024	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
19,689	14,836	10,438	16,931	10,517	
(541,718)	(143,085)	(163,435)	(230,030)	(300,103)	
652,315	220,045	266,777	393,758	420,158	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה					
					מימוש (השקעה) בפקדונות לזמן קצר בתאגידים בנקאיים, נטו
(525,660)	(36,640)	(5,766)	(44,107)	528,703	השקעה ברכוש קבוע, נטו
(14,421)	(3,247)	(3,620)	(3,677)	(6,613)	(מתן) פרעון הלוואות לחברות אשר מטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
(177,019)	(63,524)	5,320	(112,415)	(9,774)	השקעה בפקדונות לזמן ארוך, נטו
(57,538)	(32,287)	(3,638)	(33,093)	(2,592)	רכישת/ מיזוג חברות ושותפויות שאוחדו לראשונה (א)
(214,178)	-	-	(45,813)	-	דיבידנדים מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
23,497	26,924	8,834	35,972	8,834	השקעה בנדל"ן להשקעה בפיתוח ובמלאי קרקעות
(1,889,068)	(436,291)	(471,407)	(891,194)	(829,834)	מימוש עסקאות הגנה, נטו
12,851	-	354	(1,628)	385	מוסדות בגין נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
-	-	(9,300)	-	(9,300)	השקעה בנכסי BOT ונכסים בלתי מוחשיים
(190,495)	(53,140)	(40,896)	(94,241)	(92,456)	תקבולים בגין הסכם זכיון לזמן ארוך
35,093	425	8,706	675	9,085	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
(111,976)	(7,348)	(6,507)	(38,884)	(22,564)	פרעון (מתן) הלוואות לזמן ארוך
18,583	4,049	(817)	6,062	15,339	השקעה בחברות אשר מטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(822)	-	-	(822)	-	מימוש נדל"ן להשקעה
137,918	6,972	27,414	110,354	27,414	השקעה בנדל"ן להשקעה
(471,717)	(91,840)	(131,194)	(250,216)	(182,587)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
(3,424,952)	(685,947)	(622,517)	(1,363,027)	(565,960)	

תזרימי מזומנים מפעילות מימון					
(8,539)	(2,464)	(2,471)	(3,920)	(4,344)	תשלום בגין חכירה
44,453	30,833	-	30,833	-	הנפקת מניות ואופציות
(1,446,900)	(639,287)	(610,915)	(796,471)	(755,117)	פרעון אגרות חוב
(50,287)	-	-	-	-	רכישת מניות באוצר
-	544	-	2,559	-	הלוואות מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
2,075,038	327,508	259,109	717,391	722,028	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
(383,142)	(23,123)	(52,357)	(84,688)	(109,392)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים

ביג מרכזי קניות בע"מ

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	3-7 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביולי		6-7 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביולי	
	2023	2024	2023	2024
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			

239,842	138,345	65,234	(27,758)	(185,622)	ואחרים
2,931	255	(3,155)	747	(3,940)	קבלה (פרעון) אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
(52,601)	(1,602)	-	(1,602)	-	פקדונות משוכרים, נטו
1,485,886	198,478	396,561	198,478	597,543	רכישת חלק מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
(2,318)	-	(4,324)	-	(4,527)	דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
1,904,363	29,487	47,682	35,569	256,629	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון

38,765	17,200	9,156	47,799	7,312	הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
(829,509)	(419,224)	(298,902)	(885,901)	118,139	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
2,046,096	1,579,419	1,633,628	2,046,096	1,216,587	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
1,216,587	1,160,195	1,334,726	1,160,195	1,334,726	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

<u>(א) רכישת/ מיזוג חברות ושותפויות שאוחדו לראשונה</u>					
(132,991)	-	-	(1,163)	-	נכסים והתחייבויות ליום הרכישה:
462	-	-	-	-	הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
46,976	-	-	46,976	-	פקדון לזמן ארוך
324,000	-	-	-	-	רכוש קבוע
42,311	-	-	-	-	נדל"ן להשקעה
(54,227)	-	-	-	-	מוניטין
(12,353)	-	-	-	-	מסים נדחים
214,178	-	-	45,813	-	התחייבויות אחרות

<u>(ב) פעילות מהותית שלא במזומן</u>					
111,564	-	-	111,564	-	מיזוג פעילות אנרגיה לחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני כנגד גריעת רכוש קבוע וחברות כלולות אחרות
169,311	-	-	-	-	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה כנגד הנפקת מניות
-	-	48,555	-	48,555	מימוש נדל"ן להשקעה בהקמה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

באור 1: - כללי

א. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני, 2024 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2023 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים).

ב. לתאריך הדיווח לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ-2,808 מיליון ש"ח וגרעון בהון חוזר בדוחות סולו בסך של כ-1,484 מיליון ש"ח. הגרעון בהון החוזר שמקורו בחברת הבת, אפי נכסים, עומד על סך של כ-1,416 מיליון ש"ח, כאשר גרעון זה ימומן ממקורותיה העצמאיים של אפי נכסים. יתר הגרעון מקורו בסיווג הלוואות ליווי בנקאי עבור פרויקטים בהקמה לזמן קצר בסך של כ-667 מיליון ש"ח, בסיווג חלויות שוטפות בסך של כ-270 וכ-192 מיליון ש"ח, בגין אגרות חוב סדרה ז' ו-ט', בהתאמה, אשר עתידות להיפרע בחודשים מאי, 2025 ודצמבר, 2024, בהתאמה וכן בהלוואה מתאגיד בנקאי בסך של כ-155 מיליון ש"ח אשר עתידה להיפרע במהלך מרס 2025. להלן פירוט בדבר חלק ממקורות המימון העומדים לרשות החברה (ללא אפי נכסים):

(א) במהלך התקופה, העמיד בנק מסחרי לטובת החברה קו אשראי בהיקף של 464 מיליון ש"ח עד למרס, 2025. נכון למועד פרסום הדוח כל מסגרת האשראי כאמור פנויה.

(ב) גוף מוסדי העמיד לחברה מסגרת אשראי, עד לחודש יוני 2026, בסכום של כ-600 מיליון ש"ח, כנגד שעבוד חלק ממניות אפי נכסים אשר בבעלות החברה. נכון ליום 30 ביוני, 2024 כל מסגרת האשראי פנויה.

(ג) בחודש יולי, 2024, האריכה החברה את מועד פירעון הלוואת הליווי הבנקאי בגלילות בסך של כ-532 מיליון ש"ח לדצמבר, 2025.

(ד) לתאריך הדיווח לחברה נכסים פנויים משעבוד (ללא אפי נכסים) בשווי כולל של כ-3,626 מיליון ש"ח (מתוכם כ-3,166 מיליון ש"ח נכסים מניבים). החברה מעריכה כי תוכל לגייס חוב כנגד שיעבוד נכסים אלו, ככל שתידרש.

(ה) בנוסף למניות ששועבדו לטובת קו האשראי כאמור ולטובת מחזיקי אג"ח (סדרה ז'), לחברה החזקה נוספת בכ-20.8 מיליון מניות סחירות של אפי נכסים בע"מ בשווי של כ-3,367 מיליון ש"ח (בהתאם למחירן בבורסה נכון ליום 30 ביוני, 2024). להערכת החברה ככל שתידרש ניתן יהיה לקבל מימון גם כנגד מניות אלו.

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

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

ג. בהמשך לביאור 1 סעיף 3 לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2023 בדבר השפעת מלחמת "חברות ברזל" ("המלחמה"), יצוין כי מאז פרוץ המלחמה, החברה ממשיכה בפעילותה, בכפוף לנסיבות ולכלל המגבלות וההנחיות של פיקוד העורף, לרבות המשך ייזום, תכנון, הקמה, שיווק וניהול של הנכסים הקיימים.

באור 1: - כללי (המשך)

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, כלל מרכזי הקניות ברחבי ישראל (למעט ביג קריית שמונה), חזרו לפעילות מלאה ואף הראו גידול ממוצע בפדיונות לעומת תקופה מקבילה אשתקד. באשר לביג קריית שמונה, המרכז פועל באופן חלקי בהתאם להנחיות פיקוד העורף.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ערוכים בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן בהתאם להוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.

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

ב. יישום לראשונה של תיקונים לתקני חשבונאות קיימים

1. תיקון ל- IAS 1, הצגת דוחות כספיים

בחודש ינואר 2020 פרסם ה- IASB תיקון ל- IAS 1 בדבר הדרישות לסיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות (להלן: "התיקון המקורי"). בחודש אוקטובר 2022 פרסם ה- IASB תיקון עוקב לתיקון האמור לעיל (להלן: "התיקון העוקב").

התיקון העוקב קבע כי:

- רק אמות מידה פיננסיות אשר ישות חייבת לעמוד בהן בסוף תקופת הדיווח או לפני כן, משפיעות על סיווגה של אותה ההתחייבות כהתחייבות שוטפת או התחייבות לא שוטפת.
- עבור התחייבויות אשר הבדיקה של עמידה באמות המידה הפיננסיות נבחנת בתוך 12 חודשים העוקבים של תאריך הדיווח יש לתת גילוי באופן שיאפשר למשתמשים בדוחות הכספיים להעריך את הסיכונים בגין אותה ההתחייבות. קרי, התיקון העוקב קובע כי יש לתת גילוי לערך בספרים של ההתחייבות, מידע על אמות המידה הפיננסיות וכן, עובדות ונסיבות לסוף תקופת הדיווח אשר עשויות להביא למסקנה כי לישות יהיה קושי בעמידה באמות המידה פיננסיות.

התיקון המקורי והתיקון העוקב ייושמו לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 לינואר 2024 או לאחריו.

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

באור 3: - גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

תקן דיווח כספי בינלאומי 18, הצגה וגילוי בדוחות כספיים

בחודש אפריל 2024 פרסם המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (IASB) את תקן דיווח כספי בינלאומי 18 (IFRS 18), הצגה וגילוי בדוחות כספיים (להלן: "התקן החדש") אשר מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1 (IAS 1), הצגת דוחות כספיים (להלן: "IAS 1").

מטרת התקן החדש הינה לשפר את יכולת ההשוואה והשקיפות בדוחות הכספיים.

התקן החדש יכלול דרישות קיימות של IAS 1 ודרישות חדשות להצגה בדוח רווח או הפסד לרבות הצגת סכומים וסיכומי משנה אשר נדרשים בהתאם לתקן החדש, מתן גילוי על מדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה (management-defined performance measures) ודרישות חדשות להקבצה ופיצול של מידע פיננסי.

התקן החדש אינו משנה את הוראות ההכרה והמדידה של פריטים בדוחות הכספיים. עם זאת, מאחר ופריטים בדוח רווח או הפסד יצטרכו להיות מסווגים לאחת מחמש קטגוריות (פעילות תפעולית, פעילות השקעה, פעילות מימון, מסים על הכנסה ופעילות שהופסקה) הוא עשוי לשנות את הרווח התפעולי של הישות. כמו כן, פרסום התקן החדש גרם לתיקונים בהיקף מצומצם לתקני חשבונאות נוספים אשר ביניהם IAS 7, דוח על תזרימי מזומנים ו-IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים.

התקן החדש ייושם למפרע החל מתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027 או לאחריו. בהתאם להחלטת הרשות לניירות ערך, יישום מוקדם אפשרי, תוך מתן גילוי, החל מהתקופה המתחילה ביום 1 בינואר 2025.

החברה בוחנת את השפעת התקן החדש, לרבות השפעת התיקונים לתקני חשבונאות נוספים כתוצאה מהתקן החדש, על הדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 4: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח

א. ביום 25 במרס 2024 אישרה האסיפה הכללית של חברת הבת אפי נכסים (להלן: "חברת הבת"), לאחר אישור דירקטוריון חברת הבת ביום 18 בפברואר 2024 (לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת של חברת הבת) לאשר את התקשרותה של חברת הבת עם החברה בהסכם מסגרת למתן שירותים, מכוחו חברת הבת בעצמה ו/או באמצעות חברות בת שלה ונושאי משרה ועובדים במי מהן יעניקו שירותים שונים במדינות הפעילות העיקריות של חברות הבת (ישראל, הולנד, סרביה, פולין, רומניה וצ'כיה) (להלן: "מדינות הפעילות"). לחברה ולחברות בת של החברה במדינות הפעילות, הכל בתמורה ובתנאים כפי שסוכמו בין הצדדים.

באור 5: - תמצית נתונים של חברות הפרויקטים

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

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		
	2023	2024	
מבוקר	בלתי מבוקר		
			<u>נכסים שוטפים</u>
461	348	349	חייבים ויתרות חובה
257	430	362	מזומנים ושווי מזומנים
718	778	711	סה"כ נכסים שוטפים
			<u>נכסים שאינם שוטפים</u>
49	55	43	רכוש קבוע
1,194	1,194	1,194	נדל"ן להשקעה בכיתוח
21,200	20,200	21,200	נדל"ן להשקעה
22,443	21,449	22,437	סה"כ נכסים שאינם שוטפים
23,161	22,227	23,148	סה"כ נכסים
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
703	450	462	ספקים, זכאים ויתרות זכות
295	347	306	הלוואות מחברות קשורות
998	797	768	סה"כ התחייבויות שוטפות
			<u>התחייבויות שאינן שוטפות</u>
6,053	6,647	5,819	הלוואות מחברות קשורות
139	135	129	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
6,192	6,782	5,948	סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
23,161	22,227	23,148	סה"כ הון והתחייבויות

באור 5: - תמצית נתונים של חברות הפרויקטים (המשך)

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	3-7 החודשים		6-7 החודשים		
	שהסתיימו ביום 30 ביוני		שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2023	2024	2023	2024	
מבוקר	בלתי מבוקר				
1,515	441	383	864	746	הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים, נטו עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
833	(28)	(75)	(47)	(70)	הוצאות הנהלה וכלליות
43	9	2	17	13	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
(1)	-	-	-	-	רווח תפעולי
2,304	404	306	800	663	
(282)	(72)	(87)	(145)	(157)	הוצאות מימון, נטו
2,022	332	219	655	506	רווח לפני מסים על הכנסה
(96)	(25)	(16)	(52)	(44)	מסים על ההכנסה
1,926	307	203	603	462	רווח נקי (הפסד) לתקופה
<u>תוצאות הפעילות</u>					
1,297	336	337	702	422	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
(158)	-	(73)	(8)	(73)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
(1,100)	(277)	(111)	(481)	(244)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
39	59	153	213	105	גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים
217	371	209	217	257	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
257	430	362	430	362	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

באור 5: - תמצית נתונים של חברות הפרויקטים (המשך)

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		
2023	2023	2024	
מבוקר	בלתי מבוקר		
			<u>נכסים שוטפים</u>
1,696	940	1,483	חייבים ויתרות חובה
176	246	689	מזומנים ושווי מזומנים
1,872	1,186	2,172	סה"כ נכסים שוטפים
			<u>נכסים שאינם שוטפים</u>
106	78	101	רכוש קבוע
-	4,974	-	נדל"ן להשקעה בפיתוח
60,540	50,000	60,540	נדל"ן להשקעה
60,646	55,052	60,641	סה"כ נכסים שאינם שוטפים
62,518	56,238	62,813	סה"כ נכסים
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
1,137	1,172	295	ספקים, זכאים ויתרות זכות
1,806	1,346	1,732	הלוואות מחברות קשורות
2,943	2,518	2,027	סה"כ התחייבויות שוטפות
			<u>התחייבויות שאינן שוטפות</u>
24,633	21,877	24,633	הלוואות מחברות קשורות
300	356	326	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
24,933	22,233	24,959	סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
62,518	56,238	62,813	סה"כ הון והתחייבויות

באור 5: - תמצית נתונים של חברות הפרויקטים (המשך)

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	3-7 החודשים		6-7 החודשים		
	שהסתיימו ביום 30 ביוני		שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2023	2024	2023	2024	
מבוקר	בלתי מבוקר				
4,197	1,028	1,170	2,008	2,363	הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים, נטו עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
588	(450)	(94)	(896)	(403)	הוצאות הנהלה וכלליות
78	11	7	26	21	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
13	13	(4)	13	(1)	רווח תפעולי
4,720	580	1,065	1,099	1,938	
(400)	(161)	(288)	56	(576)	הוצאות מימון, נטו
4,320	419	777	1,043	1,362	רווח לפני מסים על הכנסה
(353)	(133)	(94)	(232)	(177)	מסים על ההכנסה
3,967	286	683	811	1,185	רווח נקי (הפסד) לתקופה
<u>תוצאות הפעילות</u>					
3,751	(123)	172	1,085	1,305	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
(8,757)	(2,087)	(483)	(3,151)	(792)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
4,670	2,100	-	1,800	-	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
(336)	(110)	(311)	(266)	513	גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים
512	356	1,000	512	176	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
176	246	689	246	689	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

באור 5: - תמצית נתונים של חברות הפרויקטים (המשך)

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		
	2023	2024	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
			<u>נכסים שוטפים</u>
382	252	383	חייבים ויתרות חובה
225	213	174	מזומנים ושווי מזומנים
<u>607</u>	<u>465</u>	<u>557</u>	סה"כ נכסים שוטפים
			<u>נכסים שאינם שוטפים</u>
18,000	14,350	18,000	נדל"ן להשקעה
11	6	10	רכוש קבוע
<u>18,011</u>	<u>14,356</u>	<u>18,010</u>	סה"כ נכסים שאינם שוטפים
<u>18,618</u>	<u>14,821</u>	<u>18,567</u>	סה"כ נכסים
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
577	78	98	ספקים, זכאים ויתרות זכות
694	518	735	הלוואות מחברות קשורות
<u>1,271</u>	<u>596</u>	<u>833</u>	סה"כ התחייבויות שוטפות
			<u>התחייבויות שאינן שוטפות</u>
11,941	11,173	11,941	הלוואות מחברות קשורות
56	57	63	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
<u>11,997</u>	<u>11,230</u>	<u>12,004</u>	סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
<u>18,618</u>	<u>14,821</u>	<u>18,567</u>	סה"כ הון והתחייבויות

באור 5: - תמצית נתונים של חברות הפרויקטים (המשך)

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	3-7 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		6-7 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2023	2024	2023	2024	
מבוקר	בלתי מבוקר				
1,160	286	370	565	720	הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים, נטו עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
1,946	-	(23)	(38)	(39)	הוצאות הנהלה וכלליות
16	1	-	4	4	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
-	-	-	-	-	
3,090	285	347	523	677	רווח תפעולי
(155)	(71)	(120)	(10)	(239)	הוצאות מימון, נטו
2,935	214	227	513	438	רווח לפני מסים על הכנסה
(144)	(69)	(28)	(76)	(57)	מסים על ההכנסה
2,791	145	199	437	381	רווח נקי (הפסד) לתקופה
<u>תוצאות הפעילות</u>					
1,020	122	146	444	338	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
(1,474)	(85)	(165)	(110)	(389)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
500	(300)	-	(300)	-	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
46	(263)	(19)	34	(51)	גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים
179	476	193	179	225	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
225	213	174	213	174	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

באור 6: - מגזרי פעילות

א. כללי

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

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

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

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

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות

ישראל	אירופה	אפי נכסים	אחרים	התאמות	סה"כ	
						לתקופה של שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2024
325,894	148,534	637,778	48,815	28,543	1,189,564	הכנסות מחיצוניים
480	(15)	-	-	(465)	-	הכנסות בין-מגזריות
326,374	148,519	637,778	48,815	28,078	1,189,564	סה"כ הכנסות
214,052	102,456	352,481	25,575	(11,490)	683,074	רווח מגזרי (EBITDA)
265,747	(7,971)	28,255	10,561	(20,187)	276,405	שערוך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח
					(4,515)	פחת והפחתות
					(445,605)	הוצאות מימון, נטו חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
					78,001	הכנסות אחרות
					5,932	רווח לפני מסים על הכנסה
					593,292	

באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

באור 6: - מגזרי פעילות (המשך)

ישראל	אירופה	אפי נכסים	אחרים	התאמות	סה"כ
בלתי מבוקר					
אלפי ש"ח					
298,560	132,024	533,238	48,170	40,972	1,052,964
477	-	-	-	(477)	-
299,037	132,024	533,238	48,170	40,495	1,052,964
205,237	89,923	264,352	21,718	(5,402)	575,828
182,727	9,450	(106,971)	(7,739)	(24,772)	52,695
					(3,576)
					(299,552)
					66,880
					19,376
					411,651

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2023
 הכנסות מחיצוניים
 הכנסות בין-מגזריות
 סה"כ הכנסות
 רווח מגזרי (EBITDA)
 שערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח
 פחת והפחתות
 הוצאות מימון, נטו
 חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
 הכנסות אחרות
 רווח לפני מסים על הכנסה

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2024
 הכנסות מחיצוניים
 הכנסות בין-מגזריות
 סה"כ הכנסות
 רווח מגזרי (EBITDA)
 שערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח
 פחת והפחתות
 הוצאות מימון, נטו
 חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
 הכנסות אחרות
 רווח לפני מסים על הכנסה

באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

באור 6: - מגזרי פעילות (המשך)

ישראל	אירופה	אפי נכסים	אחרים	התאמות	סה"כ	
בלתי מבוקר						
אלפי ש"ח						
151,776	73,047	269,826	24,547	21,517	540,713	<u>לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו</u>
241	-	-	-	(241)	-	<u>ביום 30 ביוני, 2023</u>
152,017	73,047	269,826	24,547	21,276	540,713	הכנסות מחיצוניים
105,513	46,617	139,043	10,664	(1,838)	299,999	הכנסות בין-מגזריות
91,757	(6,642)	15,744	(6,211)	(15,817)	78,832	סה"כ הכנסות
					(1,771)	רווח מגזרי (EBITDA)
					(182,448)	שערוך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח
					37,054	פחת והפחתות
					15,723	הוצאות מימון, נטו
					247,389	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
						הכנסות אחרות
						רווח לפני מסים על הכנסה
מבוקר						
אלפי ש"ח						
579,982	379,938	1,198,599	99,792	78,835	2,337,146	<u>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023</u>
770	235	-	-	(1,005)	-	הכנסות מחיצוניים
580,752	380,173	1,198,599	99,792	77,830	2,337,146	הכנסות בין-מגזריות
382,251	187,979	571,035	47,501	(16,660)	1,172,106	סה"כ הכנסות
272,841	161,479	56,911	(6,928)	28,458	512,761	רווח מגזרי (EBITDA)
					(8,273)	שערוך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח
					(643,115)	פחת והפחתות
					18,509	הוצאות מימון, נטו
					119,302	הכנסות אחרות
					1,171,290	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
						רווח לפני מסים על הכנסה

באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

באור 6: - מגזרי פעילות (המשך)

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

ישראל	צ'כיה	סרביה	פולין	רומניה	אחרות	סה"כ
לא מבוקר						
אלפי ש"ח						

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימו ביום
30 ביוני, 2024

165,977	66,536	93,846	40,781	254,165	16,473	637,778
58,025	36,121	59,043	15,699	182,738	855	352,481
44,961	(4,695)	(2,338)	(4,854)	(4,819)	-	28,255

סה"כ הכנסות

רווח מגזרי (EBITDA)

שערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה
בפיתוח

ישראל	צ'כיה	סרביה	פולין	רומניה	אחרות	סה"כ
לא מבוקר						
אלפי ש"ח						

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימו ביום
30 ביוני, 2023

151,454	51,448	62,797	29,408	212,443	25,688	533,238
34,885	25,411	40,834	13,282	150,396	(456)	264,352
20,301	13,593	(4,750)	(9,681)	(127,685)	1,251	(106,971)

סה"כ הכנסות

רווח מגזרי (EBITDA)

שערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה
בפיתוח

ישראל	צ'כיה	סרביה	פולין	רומניה	אחרות	סה"כ
לא מבוקר						
אלפי ש"ח						

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום
30 ביוני, 2024

86,075	34,532	47,218	22,406	129,980	10,392	330,603
32,269	19,828	30,096	9,310	97,843	(1,025)	188,321
46,029	5,196	(1,665)	(5,281)	(1,564)	-	42,715

סה"כ הכנסות

רווח מגזרי (EBITDA)

שערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה
בפיתוח

באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

באור 6: - מגזרי פעילות (המשך)

ישראל	צ'כיה	סרביה	פולין	רומניה	אחרות	סה"כ
לא מבוקר						
אלפי ש"ח						

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2023

70,260	24,999	33,594	15,057	110,332	15,584	269,826
16,027	13,238	19,809	6,356	81,764	1,849	139,043
22,461	(3,553)	(774)	(573)	(1,817)	-	15,744

סה"כ הכנסות

רווח מגזרי (EBITDA)

שערוך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח

ישראל	צ'כיה	סרביה	פולין	רומניה	אחרות	סה"כ
מבוקר						
אלפי ש"ח						

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023

359,720	114,269	146,463	64,018	472,412	41,717	1,198,599
83,127	59,248	93,189	26,622	307,887	961	571,035
116,471	11,807	18,891	(15,095)	(82,119)	6,956	56,911

סה"כ הכנסות

רווח מגזרי (EBITDA)

שערוך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח

באור 7: - מכשירים פיננסיים

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

שווי הוגן		יתרה בדוחות הכספיים	
31 בדצמבר, 2023	30 ביוני, 2024	31 בדצמבר, 2023	30 ביוני, 2024
11,265,549	11,268,149	11,869,477	11,912,304

אגרות חוב כולל חלויות שוטפות

באור 8: - אירועים מהותיים לאחר תקופת הדיווח

א. ביום 3 ביולי 2024 חתמה חברת בת סרבית של CEE-BIG B.V (חברה המוחזקת על ידי החברה בשיעור של כ-95%), על הסכם לרכישת 100% מהון המניות של חברת מטרה סרבית אשר מחזיקה בקניין פעיל בעיר נובי סאד, סרביה. הקניין כולל שטח להשכרה של כ-49,200 מ"ר בשיעור תפוסה של כ-100%. תמורת העסקה נקבעה לפי שווי של 177 מיליון אירו, וה-NOI השנתי הצפוי הינו בסך של כ-14.9 מ' אירו.

פרק 4

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים
המאוחדים המיוחסים לחברה ליום 30 ביוני 2024



ביג מרכזי קניות בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

המיוחסים לחברה

ליום 30 ביוני, 2024

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
9-11	מידע נוסף

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970 של בייג מרכזי קניות בע"מ (להלן - החברה) ליום 30 ביוני, 2024 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר הנכסים בניכוי ההתחייבויות המיוחסים להן, נטו הסתכמו לסך של כ-3,870,240 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני, 2024 ואשר חלקה של החברה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ-69,565 אלפי ש"ח וסך של כ-42,448 אלפי ש"ח לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. 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, ומישום נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

קוסט פורר גבאי את קסירר

תל-אביב,

רואי חשבון

19 באוגוסט, 2024

דוח מיוחד לפי תקנה 38'ד

נתונים כספיים ומידע כספי ביניים מתוך הדוחות הכספיים

ביניים המאוחדים המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד, המיוחסים לחברה, מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 ביוני, 2024 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים לפי תקנה 38'ד לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970.

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2023	2023	2024
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	
388,061	222,627	323,698
532,061	80	-
12,163	16,458	25,952
38,550	37,402	82,100
970,835	276,567	431,750
401,559	393,646	403,678
12,402,841	11,545,318	12,878,864
4,582,057	4,461,846	4,707,319
2,240,681	1,994,672	2,569,200
8,510	10,025	8,381
10,867	10,659	10,941
19,646,515	18,416,166	20,578,383
20,617,350	18,692,733	21,010,133

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		
2023	2023	2024	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
526,352	366,427	1,075,055	אשראי מתאגידים בנקאיים ומאחרים
649,666	652,952	684,169	חלויות שוטפות של אגרות חוב
42,629	32,315	72,758	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
49,838	43,842	83,289	זכאים ויתרות זכות
<u>1,268,485</u>	<u>1,095,536</u>	<u>1,915,271</u>	
			<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
687,500	388,614	210,922	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
6,967,390	6,198,952	6,647,491	אגרות חוב
5,060	5,069	4,963	פקדונות משוכרים
11,699	752	12,478	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
16,405	16,462	16,505	התחייבות בגין חכירה
709,075	692,358	740,372	מסים נדחים
<u>8,397,129</u>	<u>7,302,207</u>	<u>7,632,731</u>	
			<u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>
199	194	199	הון מניות
4,575,277	4,319,727	4,576,635	פרמיה על מניות
-	71,901	-	תקבולים על חשבון אופציות
115,328	105,145	137,051	קרן מעסקאות תשלום מבוסס מניות
34,064	54,315	100,933	קרן בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
32,835	(2,436)	32,461	קרן בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה
9,330	9,330	9,330	קרן הערכה מחדש בגין העברה מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה
44,847	93,230	40,726	קרן בגין עסקאות גידור
<u>6,139,856</u>	<u>5,643,584</u>	<u>6,564,796</u>	יתרת רווח
<u>10,951,736</u>	<u>10,294,990</u>	<u>11,462,131</u>	<u>סה"כ הון</u>
<u>20,617,350</u>	<u>18,692,733</u>	<u>21,010,133</u>	

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

19 באוגוסט, 2024			
אסף נגר	חי גאליס	איתן בר זאב	תאריך אישור הדוחות הכספיים
משנה למנכ"ל ואחראי תחום כספיים	מנכ"ל החברה	יו"ר הדירקטוריון	

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	3-7 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		6-7 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2023	2024	2023	2024	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח נקי למניה)				
421,079	107,919	116,010	215,811	229,043	הכנסות מהשכרה ודמי ניהול
97,054	23,181	25,703	47,366	53,241	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה
324,025	84,738	90,307	168,445	175,802	רווח גולמי
127,297	64,502	158,136	93,837	178,170	עלייה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח
21,739	3,315	5,447	8,362	8,809	הוצאות מכירה ושיווק
68,302	16,348	17,710	33,744	38,428	הוצאות הנהלה וכלליות
(14,007)	(8,812)	-	(15,288)	(245)	הוצאות (הכנסות) אחרות
2,306	397	550	735	953	פחת והפחתות
372,982	137,992	224,736	234,729	306,027	רווח תפעולי
227,326	85,249	135,269	120,503	205,481	הוצאות מימון
100,687	27,343	36,482	58,304	67,671	הכנסות מימון
661,412	113,772	184,613	168,513	288,146	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
907,755	193,858	310,562	341,043	456,363	רווח לפני מסים על ההכנסה
46,769	9,226	20,272	26,616	31,423	הוצאות מסים על ההכנסה
860,986	184,632	290,290	314,427	424,940	רווח נקי המיוחס לחברה
					<u>סכומים שישווגו מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים</u>
500,198	209,414	95,238	520,193	66,755	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
5,222	1,771	842	5,478	114	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברות כלולות
(48,542)	5,694	(1,958)	(159)	(4,121)	קרן בגין עסקאות גידור
456,878	216,879	94,122	525,512	62,748	
1,317,864	401,511	384,412	839,939	487,688	סה"כ רווח כולל המיוחס לחברה

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	3-7 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביולי		6-7 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביולי		
	2023	2024	2023	2024	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
860,986	184,632	290,290	314,427	424,940	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה רווח נקי המיוחס לחברה
(699,978)	(129,160)	(237,632)	(212,406)	(320,629)	התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה (א)
161,008	55,472	52,658	102,021	104,311	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת של החברה
(531,944)	(1)	-	36	532,204	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה פקדונות לזמן קצר בתאגידים בנקאיים
(440)	115	(388)	(114)	(1,016)	גריעת (רכישת) רכוש קבוע
-	-	(13,909)	-	(8,521)	מוסדות בגין נדל"ן להשקעה בהקמה
(27,720)	(405)	(1,531)	(7,254)	(9,393)	השקעה בנדל"ן להשקעה
(612,396)	(125,147)	(158,854)	(310,960)	(292,606)	השקעה בנדל"ן להשקעה בפיתוח
(337)	(50)	(154)	(82)	(155)	השקעה בנכסים בלתי מוחשיים
(381,545)	75,091	(35,375)	(89,089)	(60,123)	השקעה בחברות מוחזקות ויתרות חובה לזמן ארוך
10,737	11,887	8,834	11,887	8,834	מתן הלוואה לצדדים קשורים
-	-	5,000	-	5,000	מימוש נדל"ן להשקעה בהקמה
12,851	-	354	(1,628)	385	מימוש עסקאות הגנה, נטו
(44,738)	(35,965)	(348)	(44,448)	5,910	השקעה בפיקדונות ויתרות חובה לזמן ארוך מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) לפעילות השקעה של החברה
(1,575,532)	(74,475)	(196,371)	(441,652)	180,519	תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה תשלום חכירה מימונית
(267)	-	-	(85)	(95)	הנפקת מניות ואופציות
44,457	30,833	-	30,833	-	פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(69,587)	(1,400)	(2,800)	(2,800)	(5,600)	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
440,806	49,288	62,804	94,230	104,089	קבלת הלוואה מצדדים קשורים
106,659	400	1,765	2,416	4,325	קבלת פיקדונות משוכרים
(69)	98	(89)	(69)	(97)	הנפקת אגרות חוב (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה)
973,580	-	-	-	-	פירעון אגרות חוב
(754,923)	(340,633)	(349,791)	(488,655)	(421,289)	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים, נטו
207,670	10,689	14,468	21,841	(30,526)	דיבידנד ששולם
(50,288)	-	-	-	-	מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) מפעילות מימון של החברה
898,038	(250,725)	(273,643)	(342,289)	(349,193)	ירידה במזומנים ושווי מזומנים
(516,486)	(269,728)	(417,356)	(681,920)	(64,363)	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
904,547	492,355	741,054	904,547	388,061	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
388,061	222,627	323,698	222,627	323,698	

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	3-7 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביולי		6-7 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביולי	
	2023	2024	2023	2024
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			

(א)

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים
מפעילות שוטפת של החברה

					הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים של החברה:
(9,636)	(3,692)	(5,720)	(7,118)	(8,042)	שערוך פקדונות בתאגידים בנקאיים
3,063	598	681	1,176	1,226	פחת והפחתות
(127,297)	(64,502)	(158,136)	(93,837)	(178,170)	עלייה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח
42,468	40,446	49,000	26,356	65,609	שערוך הלוואות שניתנו, התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים ואגרות חוב
23,054	5,466	9,486	12,152	19,595	עלות תשלום מבוסס מניות
(661,412)	(113,772)	(184,613)	(168,513)	(288,146)	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
43,889	14,059	21,872	27,172	31,297	מסים נדחים, נטו
420	127	157	295	195	שחיקה של חכירה מימונית
(168)	-	-	89	-	שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים
(685,619)	(121,270)	(267,273)	(202,228)	(356,436)	
2,569	(2,508)	(6,232)	(1,726)	(4,489)	שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:
(1,908)	4,510	4,914	(784)	4,222	ירידה (עלייה) בשוכרים
(6,501)	(4,548)	(1,540)	(7,327)	2,962	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
(8,519)	(5,344)	32,499	(341)	33,112	עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
(14,359)	(7,890)	29,641	(10,178)	35,807	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
(699,978)	(129,160)	(237,632)	(212,406)	(320,629)	
					<u>פעילויות מהותיות שלא במזומן</u>
-	-	48,555	-	48,555	מימוש נדל"ן להשקעה בפיתוח
169,311	-	-	-	-	הנפקת הון מניות ואופציות
(169,311)	-	-	-	-	השקעות בחברות מוחזקות

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, 2024 ולתקופות 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, 2023 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם וגם בהקשר לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים ליום 30 ביוני, 2024 (להלן: הדוחות המאוחדים ביניים).

2. לתאריך הדיווח לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ-1,484 מיליון ש"ח. עיקר הגרעון מקורו בסיווג הלוואת ליווי בנקאי עבור פרויקט בהקמה לזמן קצר בסך של כ-667 מיליון ש"ח, בסיווג חלויות שוטפות בסך של כ-270 מיליון ש"ח וכ-192 מיליון ש"ח, בגין אגרות חוב סדרות ז' ו-ט', בהתאמה, אשר עתידות להיפרע בחודשים מאי 2025, ודצמבר, 2024, בהתאמה וכן בהלוואה מתאגיד בנקאי בסך של כ-155 מיליון ש"ח אשר עתידה להיפרע במהלך מרס 2025.

(א) במהלך התקופה, העמיד בנק מסחרי לטובת החברה קו אשראי בהיקף של 464 מיליון שקל עד למרס, 2025. נכון למועד פרסום הדוח כל מסגרת האשראי כאמור פנויה.

(ב) גוף מוסדי העמיד לחברה מסגרת אשראי, עד לחודש יוני 2026, בסכום של כ-600 מיליון ש"ח, כנגד שעבוד חלק ממניות אפי נכסים אשר בבעלות החברה. נכון ליום 30 ביוני, 2024 כל מסגרת האשראי פנויה.

(ג) בחודש יולי, 2024, האריכה החברה את מועד פירעון הלוואת הליווי הבנקאי בגלילות בסך של כ-532 מיליון ש"ח לדצמבר, 2025.

(ד) לתאריך הדיווח, לחברה (ללא אפי נכסים) נכסים פנויים משעבוד בשווי כולל של כ-3,001 מיליון ש"ח (מתוכם כ-2,549 מיליון ש"ח נכסים מניבים). החברה מעריכה כי תוכל לגייס חוב כנגד שיעבוד נכסים אלו, ככל שתידרש.

(ה) בנוסף למניות ששועבדו לטובת קו האשראי ולטובת מחזיקי אגח סדרה ז', לחברה החזקה נוספת בכ-20.8 מיליון מניות סחירות של אפי נכסים בע"מ בשווי של כ-3,367 מיליון ש"ח (בהתאם למחיר בבורסה נכון ליום 30 ביוני, 2024). להערכת החברה ככל שתידרש ניתן יהיה לקבל מימון גם כנגד מניות אלו.

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

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

ב. עיקרי המדיניות החשבונאית

א. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים

המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת הדוחות הכספיים ביניים עקבית לזו שיושמה בעריכת המידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר, 2023.

ב. עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

תקנים חדשים, פרשנויות ותיקונים שיושמו לראשונה על ידי החברה ואשר השפעתם על המידע הכספי הביניים הנפרד של החברה הינה מהותית

1. תיקון ל- IAS 1, הצגת דוחות כספיים

בחודש ינואר 2020 פרסם ה- IASB תיקון ל- IAS 1 בדבר הדרישות לסיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות (להלן: "התיקון המקורי"). בחודש אוקטובר 2022 פרסם ה- IASB תיקון עוקב לתיקון האמור לעיל (להלן: "התיקון העוקב").

התיקון העוקב קבע כי:

- רק אמות מידה פיננסיות אשר ישות חייבת לעמוד בהן בסוף תקופת הדיווח או לפני כן, משפיעות על סיווגה של אותה ההתחייבות כהתחייבות שוטפת או התחייבות לא שוטפת.
- עבור התחייבויות אשר הבדיקה של עמידה באמות המידה הפיננסיות נבחנת בתוך 12 חודשים העוקבים של תאריך הדיווח יש לתת גילוי באופן שיאפשר למשתמשים בדוחות הכספיים להעריך את הסיכונים בגין אותה ההתחייבות. קרי, התיקון העוקב קובע כי יש לתת גילוי לערך בספרים של ההתחייבות, מידע על אמות המידה הפיננסיות וכן, עובדות ונסיבות לסוף תקופת הדיווח אשר עשויות להביא למסקנה כי לישות יהיה קושי בעמידה באמות המידה פיננסיות.

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

2. תיקון ל- IFRS 16, חכירות

בספטמבר 2022 פרסם ה- IASB תיקון לתקן דיווח כספי בינלאומי 16, חכירות (להלן: "התיקון") שמטרתו לספק טיפול חשבונאי בדוחות הכספיים של המוכר-חוכר בעסקאות מכירה וחכירה בחזרה כאשר תשלומי החכירה הינם תשלומי חכירה משתנים שאינם תלויים במדד או בשער. במסגרת התיקון המוכר-חוכר נדרש לאמץ אחת משתי גישות למדידת התחייבות בגין החכירה במועד ההכרה לראשונה בעסקאות כאמור. הגישה שנבחרה מהווה מדיניות חשבונאית אשר יש ליישמה באופן עקבי.

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

ג. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

תקן דיווח כספי בינלאומי 18, הצגה וגילוי בדוחות כספיים

בחודש אפריל 2024 פרסם המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (IASB) את תקן דיווח כספי בינלאומי 18 (IFRS 18), הצגה וגילוי בדוחות כספיים (להלן: "התקן החדש") אשר מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1 (IAS 1), הצגת דוחות כספיים (להלן: "IAS 1").

מטרת התקן החדש הינה לשפר את יכולת ההשוואה והשקיפות בדוחות הכספיים.

התקן החדש יכלול דרישות קיימות של IAS 1 ודרישות חדשות להצגה בדוח רווח או הפסד לרבות הצגת סכומים וסיכומי משנה אשר נדרשים בהתאם לתקן החדש, מתן גילוי על מדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה (management-defined performance measures) ודרישות חדשות להקבצה ופיצול של מידע פיננסי.

התקן החדש אינו משנה את הוראות ההכרה והמדידה של פריטים בדוחות הכספיים. עם זאת, מאחר ופריטים בדוח רווח או הפסד יצטרכו להיות מסווגים לאחת מחמש קטגוריות (פעילות תפעולית, פעילות השקעה, פעילות מימון, מסים על הכנסה ופעילות שהופסקה) הוא עשוי לשנות את הרווח התפעולי של הישות. כמו כן, פרסום התקן החדש גרם לתיקונים בהיקף מצומצם לתקני חשבונאות נוספים אשר ביניהם IAS 7, דוח על תזרימי מזומנים ו-IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים.

החברה בוחנת את השפעת התקן החדש, לרבות השפעת התיקונים לתקני חשבונאות נוספים כתוצאה מהתקן החדש, על הדוחות הכספיים המאוחדים.

פרק 5

דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית
על הדיווח הכספי ועל הגילוי



דוח רבעון שני של שנת 2024 בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970:

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של ביג מרכזי קניות בע"מ (להלן - התאגיד), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

אסף נגר

משנה למנכ"ל
ואחראי תחום
הכספים בחברה

חי גאליס

מנהל כללי

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד, אשר נועדו לספק מידה סבירה של ביטחון בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

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

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

בדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרס 2024 (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

לפי תקנה 38ג(ד)(1) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970:

אני, חי גאליס, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של ביג מרכזי קניות בע"מ (להלן – התאגיד) לרבעון השני של שנת 2024 (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 של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (הדוח הרבעוני ליום 31 במרס 2024) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

19 באוגוסט, 2024

חי גאליס, מנכ"ל

הצהרת נושא המשרה

הבכיר ביותר בתחום הכספים

לפי תקנה 38ג(ד)(2) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970:

אני, אסף נגר, מצהיר כי:

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

19 באוגוסט, 2024

אסף נגר, משנה למנכ"ל

ואחראי תחום הכספים בחברה

פרק 6

מכתבי הסכמה של רואי
החשבון המבקרים של החברה



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

ג.א.נ.

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של חברת ביג מרכז קניות בע"מ מיום 20 במאי 2024

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בקשר לתשקיף המדף של החברה מיום 20 במאי 2024:

(1) דוח סקירה מיום 19 באוגוסט, 2024 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני, 2024 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

(2) דוח מיוחד מיום 19 באוגוסט, 2024 על מידע כספי ביניים נפרד של החברה ליום 30 ביוני, 2024 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

בכבוד רב,

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
19 באוגוסט, 2024

נספח א'

עדכון לפרק תיאור עסקי התאגיד של

אפי נכסים בע"מ ליום 30 ביוני 2024

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 2023 של קבוצת ביג ביום 20 במרס 2024 (אסמכתא מס': 024106-01-2024) (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:

להלן מידע בקשר לנדל"ן להשקעה בהקמה (שלב ב' בפרויקט):*

נתונים לשנה/ שלושה חודשים שהסתיימו ביום			(נתונים לפי חלק החברה בנכס - כ-50%)
31.12.2023	31.3.2024	30.6.2024	
באלפי ש"ח			
1,023,187	1,058,928	233,000	סה"כ עלות מצטברת לסוף תקופה (באלפי ש"ח)
1,724,883	1,760,624	258,383	שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)
101,511	-	-	רווחי שערון בתקופה (באלפי ש"ח)
54%	60%	-	שיעור מהשטח המוקם לגבי נחתמו חוזי שכירות (במצטבר) (ב-%)
-	144	-	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (בש"ח למ"ר)

* נתוני ההשוואה ביחס לתקופות של 31.12.2023 ו- 31.3.2024 כוללות את שלב א' בפרויקט אשר היה מצוי בתקופות אלה בשלב הקמה.

להלן מידע בקשר לשלב א' בפרויקט (אשר הושלם במהלך תקופת הדוח

נתונים לשנה/ שלושה חודשים שהסתיימו ביום			(נתונים לפי חלק החברה בנכס - 50%)
31.12.2023	31.3.2024	30.6.2024	
באלפי ש"ח			
-	-	1,590,500	שווי הנכס (אלפי ש"ח)
-	-	16,871	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
-	-	55,342	רווחי (הפסדי) שערון בתקופה (באלפי אירו)
-	-	88%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (ב-%)
-	-	4.2%	שיעור תשואה בפועל (ב-%) במונחים שנתיים
-	-	160	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (ש"ח למ"ר)
-	-	158	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (באירו למ"ר)

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

נכסים באירופה - קניין קוטרוצ'ן ברומניה:

נתונים לשנה/ שלושה חודשים שהסתיימו ביום			(נתונים לפי 100%. חלק הקבוצה בנכס - כ- (98.6%)
31.12.2023	31.3.2024	30.6.2024	
באלפי אירו			
544,235	544,368	544,500	שווי הנכס (אלפי אירו)
45,879	11,073	12,135	NOI בתקופה (אלפי אירו)
12,925	(144)	(145)	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (באלפי אירו)
99.6%	99.2%	99.1%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (ב-%)
8.43%	8.14%	8.91%	שיעור תשואה בפועל (ב-%) במונחים שנתיים
41.1	41.2	43.9	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (באירו למ"ר)
27.8	49.7	98.3	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (באירו למ"ר)

3. **לסעיף 37.4 לדוח התקופתי - אשראי מהותי**

מס"ד	סכום ההלוואה/ מסגרת האשראי	מאפייני המלווה	תיאור ההסכם/ מסגרת האשראי	מגבלות החלות על התאגיד	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה
1	הלוואה מסוג "נון-ריקורס", בקשר עם פרויקט קניין קוטרוצ'ן בבוקרשט רומניה, שניטלה על ידי חברות בת של אפי נכסים ביום 28.12.2022 למשך תקופה של 3 שנים. יתרת ההלוואה ליום 30.6.2024 = 427,388 אלפי אירו.	שני תאגידיים בנקאיים זרים	מועדי פירעון ההלוואה (קרן וריבית) קרן באופן שוטף אחת לרבעון - סה"כ 3.35% מיתרת הקרן המקורית לשנה. ריבית באופן שוטף אחת לרבעון. שיעור הריבית: ריבית משתנה במרווח של 2.65% מעל לריבית היוריבור 3 חודשים. מועד סופי לפירעון ההלוואה - 15.12.2025 (בכפוף לאפשרות הארכה לשנה).	א. היחס בין יתרת ההלוואה לשווי השוק המצרפי של הקניונים ברומניה (LTV) לא יעלה בשנה הראשונה על 65% (להלן: "ה-LTV המקסימלי"), ובכל שנה ירד ה-LTV המקסימלי ב-15%. עד ל-60.5% בשנה הרביעית (בכפוף למימוש האופציה להארכת תקופת ההלוואה). על בסיס הערכות השווי שבוצעו לקניונים ברומניה ליום 30.6.2024, עומד ה-LTV על כ-56%. ב. יחס ההכנסות התזרימיות לכלל תשלומי שירות החוב של חברות הבת של אפי נכסים (DSCR) יהיה גבוה מ-110% ביחס לשנה החולפת ו-130% ביחס לשנה הקרובה שלאחר מועד הבדיקה הרלוונטי. במידה	להבטחת פירעון ההלוואה (קרן וריבית) ישמשו, בין היתר, כל השעבודים הקיימים הרשומים לטובת המלווים שהעמידו את ההלוואות הקודמות, לרבות כל מניות חברות הבת של אפי נכסים (המוחזקות (במישרין ובעקיפין) על-ידי אפי אירופה, וכן כל נכסיהן של חברות הבת של אפי נכסים, לרבות משכנתאות על הקניונים ברומניה וכן שעבודים על הלוואות שהעמידו או יעמידו חברות הבת של אפי נכסים לאפי אירופה, אשר יהיו ניתנים למימוש רק לאחר מימוש כל יתר הבטוחות על ידי המלווים.

מס"ד	סכום ההלוואה/ מסגרת האשראי	מאפייני המלווה	תיאור ההסכם/ מסגרת האשראי	מגבלות החלות על התאגיד	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה
				<p>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 30.6.2024 יחס ה-DSCR לשנה הקרובה עומד על כ-159.1% (*) ויחס ה-DSCR לשנה שחלפה עומד על כ-159%.</p> <p>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 30.6.2024 עומד נתון זה על כ-3.7 שנים), יחולו על חברות הבת של אפי נכסים מגבלות בקשר עם העברות כספים לאפי אירופה, עד לתיקון החריגה כאמור.</p>	
					<p>בהסכם ההלוואה נקבעו מנגנונים לפיהם חברות הבת של אפי נכסים יהיו רשאיות לתקן חריגות מסוימות משיעורי ההתניות הפיננסיות הנ"ל (חריגה של עד 5% מיחס ה-LTV המקסימלי, חריגה של עד 5% מיחס ה-DSCR ביחס לשנה החולפת וחריגה של עד 20% מיחס ה-DSCR ביחס לשנה הקרובה).</p>

מס"ד	סכום ההלוואה/ מסגרת האשראי	מאפייני המלווה	תיאור ההסכם/ מסגרת האשראי	מגבלות התאגיד	החלות על	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה
2	יתרת ההלוואה ליום 30.6.2024 – 1,469.1 מיליון ש"ח.	אגרות חוב (סדרה ח') הרשומות למסחר בבורסה	מועדי פירעון אגרות החוב (קרן וריבית) קרן עומדת לפירעון ב- 4 תשלומים שנתיים לא שווים, אשר ישולמו ביום 15 לאוקטובר בכל אחת מהשנים 2020, 2024 - 2026, לפי החלוקה כדלקמן: (א) 15% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ח') תשולם בכל אחד מהימים 15.10.2020; 15.10.2024; ו- 15.10.2025; ו- (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.	ליום 30.6.2024 עמדה אפי נכסים בהתניות הפיננסיות שנקבעו.		
3	יתרת ההלוואה ליום 30.6.2024 – 763.8 מיליון ש"ח.	אגרות חוב (סדרה יב') הרשומות למסחר בבורסה	מועדי פירעון אגרות החוב (קרן וריבית) קרן עומדת לפירעון ב- 13 תשלומים חצי שנתיים לא שווים, אשר ישולמו, לפי החלוקה כדלקמן: (א) 1.5% מקרן אגרות החוב (סדרה יב') תשולם ביום 15 בספטמבר 2021; (ב) 1.5% מקרן אגרות החוב (סדרה יב') תשולם ביום 15 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')	על פי דוחותיה הכספיים של אפי נכסים ליום 30.6.2024 עמדה אפי נכסים בהתניות הפיננסיות שנקבעו.	להבטחת התחייבויותיה יצרה אפי נכסים שעבודים ראשונים בדרגה יחידים 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 יחידה על מלוא זכויותיה של חברת הפרויקט בנכסי הפרויקט; שעבודים על חשבונות הבנק של חברת הפרויקט, ההכנסות והמטלטלין של חברת הפרויקט; המחאה בלתי חוזרת מדרגה ראשונה של כל זכויותיה של אפי נכסים מכוח הסכם מסגרת להעמדת אשראי בין אפי נכסים לבין חברת מימון.	

מס"ד	סכום ההלוואה/ מסגרת האשראי	מאפייני המלווה	תיאור ההסכם/ מסגרת האשראי	מגבלות התאייד	החלות על	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה
			<p>תשולם ביום 15 במרץ 2024; (ז) 2.5% מקרן אגרות החוב (סדרה יב') תשולם ביום 15 בספטמבר 2024; (ח) 2.5% מקרן אגרות החוב (סדרה יב') תשולם ביום 15 במרץ 2025; (ט) 2.5% מקרן אגרות החוב (סדרה יב') תשולם ביום 15 בספטמבר 2025; (י) 2.5% מקרן אגרות החוב (סדרה יב') תשולם ביום 15 במרץ 2026; (יא) 2.5% מקרן אגרות החוב (סדרה יב') תשולם ביום 15 בספטמבר 2026; (יב) 2.5% מקרן אגרות החוב (סדרה יב') תשולם ביום 15 במרץ 2027 ו- (יג) 75% מקרן אגרות החוב (סדרה יב') תשולם ביום 15 בספטמבר 2027.</p> <p><u>ריבית</u> באופן שוטף אחת לחצי שנה, בכל 15 בספטמבר בכל אחת מהשנים 2021 עד 2027 ובכל 15 במרץ של כל אחת מהשנים 2022 עד 2027 כולל. שיעור הריבית: 2.3% לא צמוד לבסיס הצמדה כלשהו.</p>			
4	<p>מסגרות אשראי בקשר עם שלב א' בפרויקט לנדמרק בהיקף של 870 מיליון ש"ח, וכן הלוואת קרקע בקשר עם שלב ב' בהיקף של 173 מיליון ש"ח. יתרת ההלוואות ליום 30.6.2024 עומדת על 818,457 אלפי ש"ח.</p>	תאגיד בנקאי בישראל	<p>כל הלוואה שתועמד מכוחו של הסכם האשראי תפרע עד ליום 30.6.2026.</p> <p><u>ריבית</u> כל הלוואה שתועמד מכוחו של הסכם האשראי (למימון הקמת שלב א' בפרויקט) אשר יעמוד בתוקף עד ליום 30.6.2026, תישא ריבית משתנה בשיעור שנתי השווה לריבית הפריים כפי שתהיה במועד העמדת</p>	<p>א. שיעור ההון העצמי של אפי נכסים (מאוחד) מסך המאזן של אפי נכסים (על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים) לא יפחת מ- 20%. ליום 30.6.2024 עומד על 33%.</p> <p>ב. שיעור ההון העצמי של אפי נכסים (סולו) מסך המאזן של אפי נכסים (על פי דוחותיה הכספיים סולו) לא יפחת מ- 40%. ליום 30.6.2024 עומד על 49%.</p> <p>ג. היחס בין החוב הפיננסי לבין CAP נטו (מהגדרת</p>	<p>להבטחת התחייבותיה של אפי נכסים על פי הסכם האשראי, ישמשו, בין היתר, השעבודים שנרשמו לטובת הבנק במסגרת הסכם ליווי החניון ובמסגרת הסכם מימון רכישת הקרקע, לרבות שעבודים קבועים על זכויותיה/חלקה של אפי נכסים בפרויקט (חלקה של אפי נכסים בפרויקט הינו 50%), על חלקה של אפי נכסים בדמי השכירות הנובעים מהפרויקט ועל זכויותיה על פי הסכם השיתוף עם מליסרון בע"מ (השותפה של אפי נכסים בפרויקט).</p>	

מס"ד	סכום ההלוואה/ מסגרת האשראי	מאפייני המלווה	תיאור ההסכם/ מסגרת האשראי	מגבלות החלות התאגיד	מגבלות החלות על המלווה
			ההלוואה, בתוספת מרווח של 0.3%. עם זאת, קרן כל הלוואה שתועמד על חשבון התוספת למסגרת האשראי בלבד (123 מיליון ש"ח), תועמד כהלוואה שקלית (לא צמודה) ותישא ריבית משתנה בשיעור שנתי השווה לריבית הפריים בתוספת מרווח של 0.7%. שיעור הריבית נשוא ההלוואה החדשה הינו ריבית הפריים בתוספת מרווח של כ-1%.	מונחים אלו בהסכם האשראי (על פי הדוחות הכספיים המאוחדים) לא יעלה בכל עת על - 75%. ליום 30.6.2024 עומד על 59%. 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 30.6.2024 עומד על 49%.	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה

יצוין כי ליום 30.6.2024 לאפי נכסים קיימות הלוואות ומסגרות אשראי בישראל בהיקף כולל של כ- 1,242 מיליון ש"ח (מבלי לקחת בחשבון את ההלוואות והאשראים המפורטים בטבלה לעיל), אשר כל אחת מהן אינה מהווה אשראי בר דיווח, אך לאור "התניית הפרה צולבת" עלולות להיות מועמדות לפירעון מיידי בעת העמדה לפירעון מיידי של אגרות חוב או בשל העמדה לפירעון מיידי של חובות אחרים של החברה (בישראל).

כמו כן, יצוין כי ליום 30.6.2024 לקבוצת אפי נכסים קיימות הלוואות ומסגרות אשראי באירופה בהיקף כולל של כ- 1,207 מיליון ש"ח (מבלי לקחת בחשבון את ההלוואות והאשראים המפורטים בטבלה לעיל) אשר כל אחת מהן אינה מהווה אשראי בר דיווח, אך לאור "התניית הפרה צולבת" עלולות להיות מועמדות לפירעון מיידי בעת העמדה לפירעון מיידי של חובות אחרים של אפי אירופה.