

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		
2024	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
			<u>נכסים שוטפים</u>
2,134,046	1,334,726	1,770,401	מזומנים ושווי מזומנים
150,478	174,286	194,716	פקדונות
161,203	134,181	132,430	שוכרים
230,927	107,157	222,596	מלאי למגורים זמן קצר
377,486	426,611	346,767	חייבים ויתרות חובה
3,054,140	2,176,961	2,666,910	
10,403	-	-	<u>נכסים מוחזקים למכירה</u>
3,064,543	2,176,961	2,666,910	
			<u>נכסים לא שוטפים</u>
1,751,750	2,121,822	1,870,252	הלוואות וחייבים אחרים
447,974	598,051	487,227	מלאי קרקעות לזמן ארוך
3,689,781	3,619,813	4,056,722	השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
27,073,156	24,428,348	29,760,042	נדל"ן להשקעה
4,783,047	4,566,085	4,283,193	נדל"ן להשקעה בפיתוח
78,910	104,335	151,451	רכוש קבוע, נטו
164,197	164,297	164,872	נכסים בלתי מוחשיים ומוניטין
9,556	32,278	9,991	נכסי מיסים נידחים
37,998,371	35,635,029	40,783,750	
41,062,914	37,811,990	43,450,660	

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מטיטת הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		
2024	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
3,726,080	2,595,928	5,069,025	חלויות שוטפות, אשראי מתגידים בנקאיים ואחרים
1,649,555	1,295,334	1,770,026	חלויות שוטפות של אגרות חוב
427,354	373,456	459,500	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
558,307	719,983	510,959	זכאים ויתרות זכות
6,361,296	4,984,701	7,809,510	
			<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
7,449,863	7,119,194	7,543,238	התחייבויות לתגידים בנקאיים ואחרים
11,413,378	10,616,970	11,085,499	אגרות חוב
107,007	107,404	119,376	פקדונות משוכרים
24,944	15,205	24,191	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
57,931	61,041	58,971	התחייבות בגין חכירה
52,167	77,533	81,650	התחייבויות אחרות
2,196,616	2,079,966	2,380,121	מסים נדחים
21,301,906	20,077,313	21,293,046	
			<u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>
201	199	202	הון מניות
4,604,510	4,576,635	4,617,606	פרמיה על מניות
12,168	-	12,168	תקבולים על חשבון אופציות
126,672	137,051	131,553	קרן מעסקאות תשלום מבוסס מניות
(365,513)	100,933	(140,758)	קרן בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
32,835	32,461	30,453	קרן בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה
9,330	9,330	9,330	קרן הערכה מחדש בגין העברה מרכוש קבוע לנדל"ן
2,448	40,726	(21,491)	להשקעה
7,599,322	6,564,796	8,270,933	קרן בגין עסקאות גידור
12,021,973	11,462,131	12,909,996	יתרת רווח
1,377,739	1,287,845	1,438,108	
13,399,712	12,749,976	14,348,104	<u>זכויות שאינן מקנות שליטה</u>
41,062,914	37,811,990	43,450,660	<u>סה"כ הון</u>

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מטיוטת הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
2024	2024	2025	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר			
אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח נקי למניה)				
(439,560)	111,357	(321,336)	82,947	228,627
(4,729)	842	(1,617)	115	3,827
(47,487)	(2,193)	(17,417)	(4,616)	(26,817)
(491,776)	110,006	(340,370)	78,446	205,637
1,128,610	431,581	(72,608)	550,929	911,578
1,459,466	290,290	248,778	424,940	671,611
160,920	31,285	18,984	47,543	34,330
1,620,386	321,575	267,762	472,483	705,941
1,017,490	384,412	(36,079)	487,688	872,427
111,120	47,169	(36,529)	63,241	39,151
1,128,610	431,581	(72,608)	550,929	911,578
58.95	11.88	10.07	17.39	27.22
58.61	11.78	9.93	17.23	26.81

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

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

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

חלק החברה בקרן הון בגין עסקאות גידור של חברה מאוחדת
סה"כ רווח כולל אחר

סה"כ רווח (הפסד) כולל

רווח נקי (הפסד) מיוחס ל:
בעלי מניות החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה

סה"כ רווח (הפסד) כולל מיוחס ל:
בעלי מניות החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה

רווח נקי למניה המיוחס לבעלי מניות החברה

רווח נקי בסיסי

רווח נקי מדולל

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

מיוחס לבעלי מניות החברה											
הון מניות	תקבולים על חשבון אופציות למניות	פרמיה על מניות	קרן בגין עסקאות גידור	קרן הערכה מחדש בגין העברה מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה	קרן מעסקאות תשלום מבוסס מניות	קרן בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	יטרת רווח	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
בלתי מבוקר											
אלפי ש"ח											
201	12,168	4,604,510	2,448	9,330	126,672	(365,513)	32,835	7,599,322	12,021,973	1,377,739	13,399,712
-	-	-	-	-	-	-	-	671,611	671,611	34,330	705,941
-	-	-	(23,939)	-	-	-	-	-	(23,939)	(2,878)	(26,817)
-	-	-	-	-	-	3,827	-	-	3,827	-	3,827
-	-	-	-	-	-	220,928	-	-	220,928	7,701	228,629
-	-	-	(23,939)	-	-	224,755	-	671,611	872,427	39,153	911,580
-	-	-	-	-	17,978	-	-	-	17,978	374	18,352
1	-	13,096	-	-	(13,097)	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,873)	(4,873)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	26,249	26,249
-	-	-	-	-	-	(2,382)	(2,382)	-	(2,382)	(534)	(2,916)
202	12,168	4,617,606	(21,491)	9,330	131,553	(140,758)	30,453	8,270,933	12,909,996	1,438,108	14,348,104

יתרה ליום 1 בינואר, 2025 (מבוקר)

סה"כ רווח נקי

רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס):

רווח מעסקאות גידור תזרים מזומנים

התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברה כלולה

התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ

סה"כ רווח כולל

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

דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

זכויות שאינן מקנות שליטה שנוצרו בחברות שאוחדו לראשונה

רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 30 ביוני, 2025



טיוטת דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

מיוחס לבעלי מניות החברה										
הון מניות	קרמיה 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 חברה כלולה התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ										
סה"כ רווח כולל עלות תשלום מבוסס מניות הנפקת הון מניות ואופציות למניות (בניכוי הוצאות הנפקה) דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה										
יתרה ליום 30 בינוי, 2024 הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מטיטת הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.										

טיטות דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

מיוחס לבעלי מניות החברה											
הון מניות	תקבולים על חשבון אופציות למניות	פרמיה על מניות	קרן בגין עסקאות גידור	קרן הערכה מחדש בגין העברה מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה	קרן מעסקאות תשלום מבוסס מניות	קרן התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	יתרת רווח	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
בלתי מבוקר											
אלפי ש"ח											
202	12,168	4,607,664	(5,943)	9,330	132,506	128,551	30,453	8,022,155	12,937,086	1,474,448	14,411,534
-	-	-	-	-	-	-	-	248,778	248,778	18,984	267,762
יתרה ליום 1 באפריל, 2025											
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(15,548)	(1,869)	(17,417)
סה"כ רווח נקי רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס): הפסד מעסקאות גידור תזרים מזומנים											
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,617)	-	(1,617)
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברה כלולה											
-	-	-	-	-	-	(1,617)	-	-	(267,692)	(53,642)	(321,334)
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ											
-	-	-	(15,548)	-	-	(269,309)	-	248,778	(36,079)	(36,527)	(72,606)
סה"כ רווח כולל עלות תשלום מבוסס מניות											
-	-	-	-	-	8,989	-	-	-	8,989	187	9,176
הנפקת הון מניות ואופציות למניות (בניכוי הוצאות הנפקה)											
-	-	9,942	-	-	(9,942)	-	-	-	-	-	-
יתרה ליום 30 ביוני, 2025											
202	12,168	4,617,606	(21,491)	9,330	131,553	(140,758)	30,453	8,270,933	12,909,996	1,438,108	14,348,104

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מטיטות הדוחות 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	יטרת רווח	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
בלתי מבוקר										
אלפי ש"ח										
199	4,576,077	42,684	9,330	126,380	4,853	32,648	6,274,506	11,066,677	1,244,792	12,311,469
-	-	-	-	-	-	-	290,290	290,290	31,285	321,575
-	-	(1,958)	-	-	-	-	-	(1,958)	(235)	(2,193)
-	-	-	-	-	842	-	-	842	-	842
-	-	-	-	-	95,238	-	-	95,238	16,119	111,357
-	-	(1,958)	-	-	96,080	-	290,290	384,412	47,169	431,581
-	-	-	-	11,229	-	(187)	-	11,042	187	11,229
-	558	-	-	(558)	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,324)	(4,324)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	21	21
199	4,576,635	40,726	9,330	137,051	100,933	32,461	6,564,796	11,462,131	1,287,845	12,749,976

יטרה ליום 1 באפריל, 2024

סה"כ רווח נקי

רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס):

הפסד מעסקאות גידור תזרים מזומנים

התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברה כלולה

התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ

סה"כ רווח כולל

עלות תשלום מבוסס מניות

הנפקת הון מניות ואופציות למניות (בניכוי הוצאות הנפקה)

דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה

יטרה ליום 30 ביוני, 2024

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

טיטות דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

מיוחס לבעלי מניות החברה											
הון מניות	תקבולים על חשבון אופציות למניות	פרמיה על מניות	קרן בגין עסקאות גידור	קרן הערכה מחדש בגין העברה מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה	קרן מעסקאות תשלום מבוסס מניות	קרן בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	יתרת רווח	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
מבוקר											
אלפי ש"ח											
199	-	4,575,277	44,847	9,330	115,328	34,064	32,835	6,139,856	10,951,736	1,228,719	12,180,455
-	-	-	-	-	-	-	-	1,459,466	1,459,466	160,920	1,620,386
-	-	-	(42,399)	-	-	-	-	-	(42,399)	(5,088)	(47,487)
-	-	-	-	-	-	(394,848)	-	-	(394,848)	(44,712)	(439,560)
-	-	-	-	-	-	(4,729)	-	-	(4,729)	-	(4,729)
-	-	-	(42,399)	-	-	(399,577)	-	1,459,466	1,017,490	111,120	1,128,610
-	-	-	-	-	40,579	-	-	-	40,579	747	41,326
2	12,168	29,233	-	-	(29,235)	-	-	-	12,168	-	12,168
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(7,166)	(7,166)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	37,300	37,300
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,019	7,019
201	12,168	4,604,510	2,448	9,330	126,672	(365,513)	32,835	7,599,322	12,021,973	1,377,739	13,399,712

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מטיטות הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

1. טיטות הדוחות הכספיים מגלמים גרעון בהון החוזר בסך של כ-5,143 מיליון ש"ח וגרעון בהון חוזר סולו של כ-2,825 מיליון ש"ח. הגרעון בהון החוזר שמקורו בחברת הבת, אפי נכסים, בסכום של כ-2,408 מיליון ש"ח, ימומן ממקורותיה העצמאיים של אפי נכסים. יתר הגרעון מקורו בסיווג הלוואות ליווי בנקאי בגין פרויקטים בהקמה לזמן קצר בסך של כ-941 מיליון ש"ח שהליך הקמתם הסתיים, ניירות ערך מסחריים לזמן קצר בסך של כ-605 מיליון ש"ח, בסיווג חלויות שוטפות בסך של כ-347 מיליון ש"ח וכ-532 מיליון ש"ח, בגין אגרות חוב סדרה יד' אשר עתידות להיפרע בחודש נובמבר 2025, ואגרות חוב סדרה ח' אשר עתידות להיפרע בחודש אפריל 2026, בהתאמה וכן בהלוואה מתאגיד בנקאי בסך של כ-155 מיליון ש"ח שמועד פירעונה מרס, 2026. להלן פירוט בדבר חלק ממקורות המימון העומדים לרשות החברה (ללא אפי נכסים):

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

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

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

(ד) גוף מוסדי העמיד לחברה מסגרת אשראי, עד לחודש יוני 2026, בסכום של כ-600 מיליון ש"ח, כנגד שעבוד חלק ממניות אפי נכסים אשר בבעלות החברה. נכון ליום 30 ביוני, 2025 ולמועד פרסום טיטות דוח זה, כל מסגרת האשראי פנויה.

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

(ו) לתאריך טיטות דוח זה, לחברה (ללא אפי נכסים) נכסים פנויים משעבוד בשווי כולל של כ-4,046 מיליון ש"ח (מתוכם כ-3,770 מיליון ש"ח נכסים מניבים). החברה מעריכה כי תוכל לגייס חוב כנגד שיעבוד נכסים אלו, ככל שתידרש.

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

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

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

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

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

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

1. בהתאם לתקנה 39א. לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל – 1970, להלן פירוט השינויים או החידושים המהותיים אשר אירעו בעסקי החברה מאז פרסום הדוח התקופתי של החברה לשנת 2024 (כפי שפרסמה החברה ביום 19 במרס 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-018153), אשר נכלל בזאת על דרך ההפניה ("הדוח התקופתי") בכל עניין שיש לתארו בדוח התקופתי ("העדכונים"). העדכונים המפורטים להלן הינם בנוסף לשינויים המהותיים אשר אירעו בעסקי החברה, ואשר תוארו בדוח התקופתי וכן בדוח החברה לרבעון הראשון של שנת 2025 (כפי שפורסם ביום 20 במאי 2025, מס' אסמכתא: 2025-01-035209) אשר נכלל בזאת על דרך ההפניה (להלן: "הדוח הרבעוני"). יצוין כי למונחים שלהלן תהא המשמעות הנודעת להם בדוח התקופתי, אלא אם צוין במפורש אחרת.

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

1.2. בקשר עם סעיף 1.5 לפרק 1 לדוח התקופתי - בחודש מאי 2025 חתמה ביג אירופה על הסכם לרכישת מרכז פתוח בפולין בהיקף של כ-15,000 מ"ר GLA ובשווי של כ-25 מיליון אירו ובחודש יולי 2025 הושלמה העסקה.

1.3. בקשר עם סעיף 27 לפרק 1 לדוח התקופתי -

1.3.1. ביום 8 ביוני 2025 הנפיקה החברה ניירות ערך מסחריים (סדרה 5) בסכום של 250 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו דוח הצעת מדף של החברה מיום 5 ביוני 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-040378), המובא בזאת על דרך ההפניה. בנוסף, ביום 6 ביולי 2025 ביצעה החברה פרעון סופי של ניירות ערך מסחריים (סדרה 4). עובר להנפקת ניירות הערך המסחריים (סדרה 5) פרסמה חברת מידרוג בע"מ ("מידרוג") דירוג זמן קצר P-1.il לניירות הערך המסחריים בסך של 250 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו דוח דירוג שפרסמה החברה ביום 5 ביוני 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-040301), המובא בזאת על דרך ההפניה.

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

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

1.3.4. ביום 27 ביולי 2025 הודיעה החברה על כוונתה לגייס חוב באמצעות הנפקה של סדרת אגרות חוב חדשה (סדרה כד') וחברת מידרוג פרסמה דירוג של Aa3.il עם אופק יציב לאגרות חוב (סדרה כד') בסך של עד 700 מיליון ש"ח ערך נקוב שתנפיק החברה באמצעות סדרה חדשה. לפרטים ראו הדוחות המידיים מיום 27 ביולי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-055425 ומס' אסמכתא: 2025-05-055452).

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