

ביג

מרכזי קניות בע"מ ("החברה")

תמצית דוחות כספיים מאוחדים

ליום 30 בספטמבר 2025

תוכן עניינים

פרק 1

סקירת שינויים וחידושים מהותיים
אשר אירעו בעסקי החברה

פרק 2

דוח דירקטוריון ליום 30 בספטמבר 2025

פרק 3

תמצית דוחות כספיים ביניים
מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2025

פרק 4

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים
המאוחדים המיוחסים לחברה ליום 30 בספטמבר 2025

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 בספטמבר 2025

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 2024 (כפי שפרסמה החברה ביום 19 במרס 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-018153), 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 2025 (כפי שפורסם ביום 20 במאי 2025, מס' אסמכתא: 2025-01-035209) (להלן: "הדוח הרבעון הראשון") ובדוח החברה לרבעון השני של שנת 2025 (כפי שפורסם ביום 18 באוגוסט 2025, מס' אסמכתא: 2025-01-061087) (להלן: "דוח הרבעון השני") (דוח הרבעון הראשון ודוח הרבעון השני יקראו להלן וביחד "הדוחות הרבעוניים"), אשר נכללים בדוח זה על דרך ההפניה. יצוין כי למונחים שלהלן תהא המשמעות הנודעת להם בדוח התקופתי, ואו בדוחות הרבעוניים, אלא אם צוין במפורש אחרת.

1.1. בקשר לסעיף 1.5 לפרק 1 לדוח התקופתי –

1.1.1. במסגרת פעילות חברת הבת ביג אירופה, במהלך חודש יולי 2025 אושר שינוי יעוד למגורים ומסחר לקרקע, בשטח של כ-120,000 מ"ר בעיר איברסקה בבלגרד.

בחודש ספטמבר 2025 נפתח בהצלחה השלב הראשון של מרכז מסחרי פתוח בשטח של כ-16,000 מ"ר GLA בעיר צ'אצ'אק בסרביה. השלב השני צפוי להיפתח במהלך הרבעון השני של שנת 2027 ושטח המרכז צפוי לגדול לכ-30,000 מ"ר GLA.

במהלך חודש אוקטובר 2025 נפתח בהצלחה מרכז מסחרי פתוח בשטח של כ-16,000 מ"ר GLA בעיר שאבאץ שבסרביה.

1.1.2. פעילות חברת הבת האמריקאית, בה מחזיקה החברה 80% בשרשור ("חברת הבת"), בתקופת הדוח:

1.1.2.1. חברה הבת של החברה התקשרה בחוזה מחייב למכירת מלוא זכויותיה (60%) במרכז הקניות הפתוח ווילאג' פוינט באומהה, נברסקה שבארה"ב ("המרכז"). מחיר המכירה נקבע לפי שווי מרכז של 153.3 מיליון דולר, זהה לשווי בספרי החברה. המרכז כולל שטח של כ-42,180 מ"ר. כנגד הנכס קיימת הלוואה בגובה של כ-83 מיליון דולר אשר תיפרע בעת השלמת העסקה. הרוכשת השלימה את בדיקת הנאותות לשביעות רצונה, והשלמת העסקה צפויה להתבצע ביום 24 בנובמבר, 2025. התזרים הצפוי לחברת הבת ממכירת המרכז לפני עלויות נלוות, ככל שתושלם העסקה, יעמוד על כ-42 מיליון דולר. יובהר כי המידע לעיל, ככל שהוא נוגע להשלמת העסקה, מהווה מידע צופה כפי עתיד, אשר אין כל וודאות בהתקיימותו, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה.

1.1.2.2. ביום 29 באוגוסט 2025 השלימה חברת הבת מכירת קרקע בשטח של כ-20 דונם שהחזיקה בפולרטון, קליפורניה, לאחר שהשלימה שינוי יעוד הקרקע והוציאה אישורי בניה לפרויקט מגורים בן 329 יח"ד. שווי הקרקע בספרים עמד על כ-15 מיליון דולר, ואולם מחיר המכירה היה גבוה יותר ועמד על 21.8 מיליון דולר.

המכירות הנ"ל הינן בהתאם לאסטרטגית החברה לממש אחזקותיה בארה"ב. ככל שהעסקה למכירת המרכז תושלם, יישארו בידי החברה שני נכסים בלבד בארה"ב (מרכזי קניות), שגם אותם בכוונת החברה למכור.

1.1.3. בחודש ספטמבר 2025, התקשרה החברה במסמך מתווה עסקה לא מחייב ("מסמך המתווה") עם שופרסל בע"מ ("שופרסל"), על פיו הצדדים יבחנו התקשרות בעסקה במסגרתה תרכוש החברה משופרסל חלק מזכויותיה במקרקעין הידועים כחלקה 36 בגוש 3941, המצויים ברחוב שמוטקין 30, ראשון לציון, בשטח רשום של כ-110 דונם, עליהם מצויים, בין היתר, מרל"ג ומשרדי שופרסל ("המקרקעין"), והצדדים יקדמו יחדיו תב"ע חדשה במקרקעין, אשר מכוחה יתאפשר, בין היתר, הקמת פרויקט למסחר ולתעסוקה בסגנון "BIG FASHION" כחלק מעסקה משותפת של החברה ושופרסל, על גבי חלק מהמקרקעין בשטח של כ-50 דונם ברוטו ("מקרקעי הפרויקט"), כאשר החברה תרכוש משופרסל מחצית מהזכויות במקרקעי הפרויקט במחיר המשקף שווי של 7.7 מיליון ש"ח לדונם (בתוספת מע"מ, ריבית והפרשי הצמדה). לפרטים נוספים ראו דוח שפרסמה החברה ביום 9 בספטמבר (מס' אסמכתא: 2025-01-067873) המובא בזאת על דרך ההפניה.

- 1.2. בקשר עם סעיף 2 לפרק 1 לדוח התקופתי – לפרטים בקשר עם התקשרות החברה עם גוף מוסדי בעסקה לרכישת מניות אשר מותנית במימוש של לפחות 85% מכתבי אופציה (סדרה 3) ("כתבי האופציה") שהנפיקה אפי נכסים, ראו דיווח החברה בדוח הרבעון השני ובדוח מיידי שפרסמה החברה ביום 6 ביולי, 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-048718), המובא בזאת על דרך ההפניה. נכון למועד פרסום דוח זה מומשו 99.98% מכתבי האופציה והחברה מכרה 870,000 מניות של אפי נכסים בתמורה לסך של כ-162 מיליון ש"ח.
- 1.3. בקשר עם סעיף 3 לפרק 1 לדוח התקופתי – ראו דיווח החברה בדוח הרבעון השני בקשר עם חלוקת דיבידנד ודוח מיידי שפרסמה החברה ביום 18 באוגוסט, 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-061091), המובאים בזאת על דרך ההפניה.
- 1.4. בקשר עם סעיף 27 לפרק 1 לדוח התקופתי – לפרטים בקשר עם פרעון סופי של ניירות ערך מסחריים (סדרה 4) והנפקת אגרות חוב (סדרות כב', כג' וכד') של החברה, ראו דיווחי החברה בדוח הרבעון השני, המובא בזאת על דרך ההפניה.
- 1.5. בקשר עם סעיף 28 לפרק 1 לדוח התקופתי – לפרטים בקשר עם שומת מס שהתקבלה במשרדי החברה, ראו דיווח החברה בדוח הרבעון השני, המובא בזאת על דרך ההפניה. ביום 19 באוקטובר, 2025 הגישה החברה השגה לדחיית עמדת רשות המיסים.

2. פרטים אודות נכסי קבוצת ביג

להלן נתונים אודות נכסי נדל"ן המשועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב של החברה:

ביג קריות |

הנתונים לפי 100%, חלק החברה בנכס 100%	רבעון 3 2025	רבעון 2 2025	רבעון 1 2025	שנת 2024
שווי הנכס לתום התקופה (אלפי ש"ח)	635,078	622,120	617,430	618,930
NOI בתקופה (אלפי ש"ח)	11,009	*9,707	10,048	40,749
רווחי (הפסדי) שערון בתקופה (אלפי ש"ח)	12,800	4,623	(1,523)	28,442
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)	100% בקירוב	98%	100% בקירוב	98%
שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)	6.9%	6.2%	6.5%	6.6%
דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה (בפועל)	118	*99	106	109
דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה	-	-	160	-
עומס כולל ניהול	6.6%	7.0%	6.8%	6.8%

* ההקלות שהעניקה החברה בעקבות מבצע "עם כלביא" גרמו לירידה ב-NOI ברבעון השני של כ-686 אלפי ש"ח. שיעור התשואה בפועל בנטרול השפעת המבצע כאמור עומד על כ-6.7% ודמי השכירות הממוצעים למ"ר על כ-106 ש"ח.

ביג יוקנעם |

הנתונים לפי 100%, חלק החברה בנכס 100%	רבעון 3 2025	רבעון 2 2025	רבעון 1 2025	שנת 2024
שווי הנכס לתום התקופה (אלפי ש"ח)	295,730	292,400	287,370	285,340
NOI בתקופה (אלפי ש"ח)	4,872	*4,801	4,811	18,769
רווחי (הפסדי) שערון בתקופה (אלפי ש"ח)	3,269	4,986	2,020	9,979
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)	100% בקירוב	100% בקירוב	100% בקירוב	100% בקירוב
שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)	6.6%	6.6%	6.7%	6.6%
דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה (בפועל)	118	*115	116	116
דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה	-	-	-	182
עומס כולל ניהול	6.7%	6.8%	6.9%	6.5%

* ההקלות שהעניקה החברה בעקבות מבצע "עם כלביא" גרמו לירידה ב-NOI של כ-116 אלפי ש"ח. שיעור התשואה בפועל בנטרול השפעת המבצע כאמור עומד על כ-6.7% ודמי השכירות הממוצעים למ"ר על כ-118 ש"ח.

ביג יהוד |

הנתונים לפי 100%, חלק החברה בנכס 100%	רבעון 3 2025	רבעון 2 2025	רבעון 1 2025	שנת 2024
שווי הנכס לתום התקופה (אלפי ש"ח)	453,680	452,680	433,780	419,360
NOI בתקופה (אלפי ש"ח)	*5,434	**6,441	7,921	30,898
רווחי (הפסדי) שערון בתקופה (אלפי ש"ח)	145	16,554	14,288	27,204
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)	מסחר - 100% משרדים - 100%	מסחר - 100% משרדים - 100%	מסחר - 100% משרדים - 100%	מסחר - 99% משרדים - 100%
שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)	4.8%	5.7%	7.3%	7.4%
דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי (לתקופה) (בפועל)	מסחר - 120 משרדים - 77	מסחר - 107** משרדים - 76	מסחר - 123 משרדים - 78	מסחר - 119 משרדים - 77
דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה	-	מסחר - 174	-	מסחר - 100
עומס כולל ניהול	12.1%	12.4%	13.3%	11.4%

* הירידה ב- NOI ברבעון השלישי נובעת בעיקר מהוצאה חד פעמית בגין חשמל בסכום של 1.2 מיליון ש"ח ששולמה במהלך הרבעון. בנוסף, במהלך הרבעון השני לשנת 2025 עזב שוכר במגדל המשרדים בשטח של כ-2,500 מ"ר. בגין השטח כאמור נחתם חוזה עם שוכר חליפי הצפוי להתחיל לשלם שכ"ד בחודש דצמבר 2025. שיעור התשואה בנטרול השפעת ההוצאות החד פעמיות עומד על כ-6.4%.

** ההקלות שהעניקה החברה בעקבות מבצע "עם כלביא" גרמו לירידה ב- NOI לרבעון השני של כ-481 אלפי ש"ח. שיעור התשואה בפועל לרבעון זה בנטרול השפעת המבצע כאמור עומד על כ-6.1% ודמי השכירות הממוצעים למ"ר בשטחי המסחר על כ-118 ש"ח.

ביג פרדס חנה |

(נתונים לפי חלק אפקטיבי של החברה בנכס, דהיינו 50% בהכנסות שכ"ד ו-100% בהכנסות והוצאות הניהול)	רבעון 3 2025	רבעון 2 2025	רבעון 1 2025	שנת 2024
שווי הנכס לתום התקופה (אלפי ש"ח)	46,800	46,730	46,320	46,680
NOI בתקופה (אלפי ש"ח)	1,203	*1,197	1,303	4,629
רווחי (הפסדי) שערון בתקופה (אלפי ש"ח)	68	406	(466)	392
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)	בקירוב 100%	בקירוב 100%	בקירוב 100%	בקירוב 100%
שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)	10.3%	10.2%	11.3%	9.9%
דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי (לתקופה) (בפועל)	85	*78	81	80
דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה	-	-	-	128
עומס כולל ניהול	5.8%	5.9%	6.0%	5.4%

* ההקלות שהעניקה החברה בעקבות מבצע "עם כלביא" גרמו לירידה ב- NOI של כ-76 אלפי ש"ח. שיעור התשואה בפועל בנטרול השפעת המבצע כאמור עומד על כ-10.9% ודמי השכירות הממוצעים למ"ר על כ-83 ש"ח.

ביג קריית גת |

שנת 2024	רבעון 1 2025	רבעון 2 2025	רבעון 3 2025	(נתונים לפי חלק אפקטיבי של החברה בנכס, דהיינו 50% בהכנסות שכ"ד ו-100% בהכנסות והוצאות הניהול)
117,640	120,870	125,020	124,615	שווי הנכס לתום התקופה (אלפי ש"ח)
8,475	2,271	*1,868	1,990	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
8,360	3,118	4,135	(434)	רווחי (הפסדי) שערון בתקופה (אלפי ש"ח)
100% בקירוב	100% בקירוב	100% בקירוב	100% בקירוב	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
7.2%	7.5%	6.0%	6.4%	שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)
118	126	*110	111	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה (בפועל)
-	260	-	-	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה
5.8%	6.8%	6.4%	6.3%	עומס כולל ניהול

* ההקלות שהעניקה החברה בעקבות מבצע "עם כלביא" גרמו לירידה ב-NOI של כ-102 אלפי ש"ח. שיעור התשואה בפועל בנטרול השפעת המבצע כאמור עומד על כ-6.3% ודמי השכירות הממוצעים למ"ר על כ-116 ש"ח.

ביג ראשון לציון |

שנת 2024	רבעון 1 2025	רבעון 2 2025	רבעון 3 2025	(נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס - 100%)
140,300	140,770	144,450	146,566	שווי הנכס לתום התקופה (אלפי ש"ח)
10,097	2,646	2,518	2,619	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
2,300	470	3,680	2,116	רווחי שערון בתקופה (אלפי ש"ח)
100%	100%	100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
7.2%	7.5%	7.0%	7.1%	שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)
86	89	84	88	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה (בפועל)
-	-	-	-	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה
-	-	-	-	עומס כולל ניהול

אשדוד |

שנת 2024	רבעון 1 2025	רבעון 2 2025	רבעון 3 2025	(נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס, 72% בהכנסות שכ"ד ו-100% בהכנסות והוצאות הניהול)
1,275,700	1,290,620	1,300,200	1,306,900	שווי הנכס (חלק מניב) לתום התקופה (אלפי ש"ח)
68,148	20,818	*19,948	**19,412	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
175,721	109	(2,383)	(1,909)	רווחי שערון בתקופה (אלפי ש"ח)
100% בקירוב	100% בקירוב	100% בקירוב	100% בקירוב	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
5.3%	6.5%	6.1%	5.9%	שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)
156	143	*138	133	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי (בתקופה) (בפועל)
168	-	130	243	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה
11.5%	13.0%	12.8%	12.0%	עומס כולל ניהול
* ההקלות שהעניקה החברה בעקבות מבצע "עם כלביא" גרמו לירידה ב-NOI של כ-1,661 אלפי ש"ח. שיעור התשואה בפועל בנטרול השפעת המבצע כאמור עומד על כ-6.6% ודמי השכירות הממוצעים למ"ר על כ-151 ש"ח.				
* ה-NOI ברבעון השלישי מוטה כלפי מטה בסכום של כ-1.7 מיליון ש"ח בשל הקלות רטרואקטיביות שניתנו לשוכר.				

בת ים |

שנת 2024	רבעון 1 2025	רבעון 2 2025	רבעון 3 2025	(נתונים לפי חלק אפקטיבי של החברה בנכס, דהיינו 50% בהכנסות שכ"ד ו-100% בהכנסות והוצאות הניהול)
417,950	427,000	433,465	441,725	שווי הנכס לתום התקופה (אלפי ש"ח)
28,840	7,314	*7,453	7,653	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
16,285	7,375	5,096	7,134	רווחי שערון בתקופה (אלפי ש"ח)
96%	96%	98%	98%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
6.9%	6.9%	6.9%	6.9%	שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)
144	142	*138	143	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי (בתקופה) (בפועל)
110	-	240	250	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה
10.1%	11.4%	10.7%	10.4%	עומס כולל ניהול
* ההקלות שהעניקה החברה בעקבות מבצע "עם כלביא" גרמו לירידה ב-NOI של כ-360 אלפי ש"ח. שיעור התשואה בפועל בנטרול השפעת המבצע כאמור עומד על כ-7.2% ודמי השכירות הממוצעים למ"ר על כ-142 ש"ח.				

קניון בית שמש |

שנת 2024	רבעון 1 2025	רבעון 2 2025	רבעון 3 2025	(נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס - 100%)
356,710	361,809	364,763	362,745	שווי הנכס לתום התקופה (אלפי ש"ח)
25,884	7,157	*6,551	6,804	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
41,984	5,079	2,941	(2,028)	רווחי שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
100% בקירוב	100% בקירוב	100% בקירוב	100% בקירוב	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
7.3%	7.9%	7.2%	7.5%	שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)
130	136	*119	134	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה (בפועל)
136	147	-	-	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה
11.3%	12.3%	12.8%	12.0%	עומס כולל ניהול

* ההקלות שהעניקה החברה בעקבות מבצע "עם כלביא" גרמו לירידה ב-NOI של כ-402 אלפי ש"ח. שיעור התשואה בפועל בנטרול השפעת המבצע כאמור עומד על כ-7.6% ודמי השכירות הממוצעים למ"ר על כ-128 ש"ח.

טבריה |

שנת 2024	רבעון 1 2025	רבעון 2 2025	רבעון 3 2025	(נתונים לפי חלק אפקטיבי של החברה בנכס, דהיינו 50% בהכנסות שכ"ד ו-100% בהכנסות והוצאות הניהול)
110,360	109,960	112,680	113,330	שווי הנכס לתום התקופה (אלפי ש"ח)
7,478	1,855	*1,796	1,987	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
6,320	(414)	2,718	636	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
100% בקירוב	100% בקירוב	100% בקירוב	100% בקירוב	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
6.8%	6.7%	6.4%	7.0%	שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)
107	102	*96	111	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה (בפועל)
-	-	-	-	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה
5.4%	5.6%	5.4%	5.3%	עומס כולל ניהול

* ההקלות שהעניקה החברה בעקבות מבצע "עם כלביא" גרמו לירידה ב-NOI של כ-65 אלפי ש"ח. שיעור התשואה בפועל בנטרול השפעת המבצע כאמור עומד על כ-6.6% ודמי השכירות הממוצעים למ"ר על כ-100 ש"ח.

נצרת |

שנת 2024	רבעון 1 2025	רבעון 2 2025	רבעון 3 2025	(נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס - 59%)
700,890	702,816	698,320	701,950	שווי הנכס לתום התקופה (אלפי ש"ח)
46,518	11,258	*9,948	11,356	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
28,120	502	(3,636)	3,046	רווחי שערון בתקופה (אלפי ש"ח)
100% בקירוב	100% בקירוב	100% בקירוב	100% בקירוב	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
6.6%	6.4%	5.7%	6.5%	שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)
257	249	*218	251	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה (בפועל)
-	-	-	-	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה
10.9%	11.6%	11.7%	10.8%	עומס כולל ניהול

* ההקלות שהעניקה החברה בעקבות מבצע "עם כלביא" גרמו לירידה ב-NOI של כ-1,020 אלפי ש"ח. שיעור התשואה בפועל בנטרול השפעת המבצע כאמור עומד על כ-6.3% ודמי השכירות הממוצעים למ"ר על כ-240 ש"ח.

רגבה |

שנת 2024	רבעון 1 2025	רבעון 2 2025	רבעון 3 2025	(נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס - 50%)
326,270	328,910	339,130	342,680	שווי הנכס לתום התקופה (אלפי ש"ח)
20,108	5,716	*5,355	6,303	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
12,003	2,798	10,135	2,198	רווחי שערון בתקופה (אלפי ש"ח)
100% בקירוב	100% בקירוב	100% בקירוב	100% בקירוב	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
6.2%	7.0%	6.3%	7.4%	שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)
97	106	*100	119	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה (בפועל)
89	-	80	125	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה
7.8%	7.7%	7.6%	7.4%	עומס כולל ניהול

* ההקלות שהעניקה החברה בעקבות מבצע "עם כלביא" גרמו לירידה ב-NOI של כ-226 אלפי ש"ח. שיעור התשואה בפועל בנטרול השפעת המבצע כאמור עומד על כ-6.6% ודמי השכירות הממוצעים למ"ר על כ-105 ש"ח.

קניין BIG FASHION DANILOF, טבריה ("קניין ביג פאשן דנילוף") |

שנת 2024	רבעון 1 2025	רבעון 2 2025	רבעון 3 2025	(נתונים לפי 100% חלק החברה בהכנסות שכירות - 50%, ובהכנסות ובהוצאות הניהול - 100%)
437,910	443,027	451,228	458,328	שווי הנכס לתום התקופה (אלפי ש"ח)
29,741	7,695	*7,351	7,799	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
26,028	5,022	7,598	7,066	רווחי שערון בתקופה (אלפי ש"ח)
מסחר - 99% משרדים - 100%	מסחר - 99% משרדים - 100%	מסחר - 99% משרדים - 100%	מסחר - 99% משרדים - 100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
6.8%	6.9%	6.5%	6.8%	שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)
מסחר - 140 משרדים - 49	מסחר - 141 משרדים - 49	מסחר - *126 משרדים - 49	מסחר - 141 משרדים - 50	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה (בפועל)
130	-	-	240	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה
12.0%	14.3%	14.8%	13.5%	עומס כולל ניהול

* ההקלות שהעניקה החברה בעקבות מבצע "עם כלביא" גרמו לירידה ב-NOI של כ-477 אלפי ש"ח. שיעור התשואה בפועל בנטרול השפעת המבצע כאמור עומד על כ-6.9% ודמי השכירות הממוצעים למ"ר בשטחי המסחר על כ-138 ש"ח.

גדרה |

שנת 2024	רבעון 1 2025	רבעון 2 2025	רבעון 3 2025	(נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס - 100%)
206,625	293,900	293,900	292,100	שווי הנכס לתום התקופה (אלפי ש"ח)
-	1,278	*3,692	4,330	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
-	51,679	1,678	(1,800)	רווחי שערון בתקופה (אלפי ש"ח)
-	96%	96%	96%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
-	4.1%	5.0%	5.9%	שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)
-	6.87%	6.87%	6.86%	שיעור תשואה מתואם (%)
-	88	*87	92	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה (בפועל)
150	-	-	129	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה
-	10.6%	10.9%	10.6%	עומס כולל ניהול

* ההקלות שהעניקה החברה בעקבות מבצע "עם כלביא" גרמו לירידה ב-NOI של כ-107 אלפי ש"ח. שיעור התשואה בפועל בנטרול השפעת המבצע כאמור עומד על כ-5.2% ודמי השכירות הממוצעים למ"ר על כ-89 ש"ח.

| BIG FASHION OUTLAT PARK INDIJA

הנתונים לפי 100%, חלק החברה בנכס 95.5%	רבעון 3 2025	רבעון 2 2025	רבעון 1 2025	שנת 2024
שווי הנכס לתום התקופה (אלפי אירו)	23,900	23,900	23,900	23,900
NOI בתקופה (אלפי אירו)	432	481	498	1,904
רווחי (הפסדי) שערון בתקופה (אלפי אירו)	-	-	-	2,597
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)	99.1%	99.1%	99.0%	99.0%
שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)	7.2%	8.1%	8.3%	8.0%
דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה באירו (בפועל)	16	15	15	16
דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה	-	-	-	11
עומס כולל ניהול	11.8%	9.8%	12.9%	10.7%

| Kragujevac Plaza Shopping Center

הנתונים לפי 100%, חלק החברה בנכס 95.5%	רבעון 3 2025	רבעון 2 2025	רבעון 1 2025	שנת 2024
שווי הנכס לתום התקופה (אלפי אירו)	64,200	64,200	64,200	64,200
NOI בתקופה (אלפי אירו)	1,375	1,330	1,305	5,147
רווחי (הפסדי) שערון בתקופה (אלפי אירו)	-	-	-	2,701
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)	99.7%	99.7%	99.0%	97.0%
שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)	8.6%	8.3%	8.1%	8.0%
דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה באירו (בפועל)	16	15	15	16
דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה	-	-	16	-
עומס כולל ניהול	10.0%	10.8%	11.9%	10.9%

| Krusevac Shopping Park

הנתונים לפי 100%, חלק החברה בנכס 95.5%	רבעון 3 2025	רבעון 2 2025	רבעון 1 2025	שנת 2024
שווי הנכס לתום התקופה (אלפי אירו)	18,900	18,900	18,900	18,900
NOI בתקופה (אלפי אירו)	397	400	412	1,551
רווחי (הפסדי) שערון בתקופה (אלפי אירו)	-	-	-	756
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)	100.0%	100.0%	100.0%	98.0%
שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)	8.4%	8.5%	8.7%	8.2%
דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה באירו (בפועל)	15	14	14	14
דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה	-	-	12	-
עומס כולל ניהול	8.0%	8.3%	9.8%	9.4%

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

פרק 2

הסברי הדירקטוריון

לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את הדוחות הכספיים של החברה לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025:

דגשים עיקריים לתקופת הדוח

שיעור התפוסה בענף המסחר בישראל עומד על 100% בקירוב ובאירופה (כולל אפי נכסים) על כ-99%.

בענף המשרדים עומד שיעור התפוסה באפי נכסים על כ-90%.

ה-AFFO (כולל אפי נכסים) לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 הסתכם לסך של כ-752 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-664 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, המשקף גידול של כ-13.3%.

ה-NOI האפקטיבי (כולל אפי נכסים) לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 הסתכם לסך של כ-1,462 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-1,265 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, המשקף גידול של כ-15.6%.

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 (87.7%, נכון למועד החתך) אשר מנהלת ומפתחת נדל"ן מניב בישראל ובאירופה. קבוצת ביג מתמקדת בעיקר בענף המרכזים המסחריים ואפי נכסים מתמקדת בעיקר בענף המשרדים והמגורים להשכרה.

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

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

ב. נכסים

ליום 30 בספטמבר 2025 מחזיקה הקבוצה (ללא אפי נכסים) 79 נכסים בישראל, אירופה וארה"ב, כדלקמן:

10

קרקעות

7

נכסים בפיתוח

62

נכסים מניבים

הנכסים המניבים משתרעים על שטח בנוי להשכרה בהיקף של כ-1,378 אלפי מ"ר.

¹ בנטרול נכס לוגיסטי בסרביה שהחברה מימשה לאחר תאריך המאזן.



מידע כומבי 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-AFFO 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-AFFO 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-AFFO המאוחד המיוחס לבעלי מניות של החברה את חלקה היחסי ב-AFFO של החברות בשליטה משותפת.

ביום 18 בינואר 2025, פרסמה הרשות לניירות ערך הנחיות חדשות בדבר חישוב והצגת מדד ה-FFO. החברה יישמה את עמדת הרשות וערכה את מדד ה-FFO ואת ההתאמות הנוספות בהתאם לשינויי הרשות.

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.

AFFO מאוחד מיוחס לבעלי מניות החברה באלפי ש"ח				
לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
2024	2025	2024	2025	
668,025	542,291	1,092,965	1,213,902	רווח נקי לתקופה מפעולות נמשכות
(657,719)	(643,483)	(934,124)	(933,431)	נטרול שיערוך נדל"ן להשקעה ונדל"ן בהקמה
128,388	110,367	201,657	227,534	נטרול תנועה במיסים הנדחים
(103,493)	(17,700)	(133,441)	(103,027)	התאמות המתייחסות לחברות הכלולות
35,201	(8,525)	227,057	404,978	FFO לפי גישת הרשות
35,226	59,301	42,493	46,839	התאמות הנובעות מחלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה
70,427	50,776	269,550	451,817	FFO לפי גישת הרשות מיוחס לבעלי המניות
				התאמות נוספות ל-AFFO:
(5,082)	-	(3,153)	-	נטרול רווח מפעילות מגורים למכירה
9,135	7,737	32,215	26,090	תשלום מבוסס מניות
(5,441)	13,347	10,840	(107,295)	הוצאות/הכנסות מימון הפרשי שער ושינוי בשווי הוגן נגזרים פיננסיים
162,636	188,116	357,830	370,831	הוצאות מימון אינפלציוניות
2,317	3,217	7,058	10,637	נטרול הוצאות כחת והפחתות
(2,764)	(10,206)	(8,696)	(10,984)	הוצאות (הכנסות) אחרות
1,771	5,600	6,795	13,467	תקבול רבעוני מהסכמי זיכיון
11,421	(551)	8,332	(2,059)	תיקנון השפעות אחרות
244,420	258,036	680,771	752,504	FFO מפעילות נדל"ן לפי גישת ההנהלה (AFFO)
(7,408)	(3,989)	(16,924)	(435)	FFO מפעילות תעשייתית
237,012	254,047	663,847	752,069	FFO לפי גישת ההנהלה (AFFO)
109,150	106,521	290,391	321,349	מתוכם תרומת ה-AFFO של חברת הבת אפי נכסים

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 וחברת Big OPIUM המאגדת את הפעילות בצרפת המטופלות לפי שיטת השווי המאזני):

LTV אפקטיבי כולל אפי נכסים	LTV אפקטיבי ללא אפי נכסים	
30 בספטמבר, 2025		
25,075,446	13,006,413	חלקה האפקטיבי של החברה בהתחייבויות
(2,473,685)	(1,357,021)	בניכוי חלקה האפקטיבי של החברה במזומן ובפיקדונות
(681,838)	(681,838)	בניכוי הלוואות עודפות שניתנו לשותפים
21,919,923	10,967,554	חוב נטו המיוחס לחברה
-	6,802,401	השקעה במניות באפי נכסים
31,552,343	15,793,598	חלקה האפקטיבי של החברה בנדל"ן להשקעה
3,930,792	2,142,616	חלקה האפקטיבי של החברה בנדל"ן להשקעה בפיתוח
1,054,978	263,379	BOT, פרויקט אנרגיה ומקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה
801,941	200,873	מלאי מקרקעין ומגורים
37,340,054	25,202,867	סה"כ חלקה האפקטיבי של החברה בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן להשקעה בפיתוח
58.7%	43.52%	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.

בשנים 2022 – 2024 החברה לא חילקה דיבידנד עקב ייזום בהיקפים יוצאי דופן שלא ידעה החברה בעבר, במקביל לא-וודאות משמעותית בשווקים עקב מגפת הקורונה, המהפכה המשפטית ומלחמת "חרבות ברזל". בנוסף, שנים אלו התאפיינו באינפלציה גבוהה אשר הביאה לקיטון בהכנסה החייבת וברווח הראוי לחלוקה. עם השלמת פתיחתם של חמישה נכסים חדשים ושתי הרחבות משמעותיות ולצד התמתנותם של גורמי הסיכון האמורים, שבה החברה לחלק דיבידנד בהתאם למדיניותה.

ביום 17 באוגוסט 2025, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 200 מיליון ש"ח אשר שולם ב-10 בספטמבר, 2025.

חלוקת דיבידנדים על-ידי החברה, הינה בהתאם להוראות חוק החברות ובכפוף לתנאים הקבועים בו ביחס לחלוקה, ולהוראות כל דין.

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

31 בדצמבר, 2024	30 בספטמבר, 2025	
41,062,914	44,656,189	סך מאזן
3,064,543	3,246,977	רכוש שוטף
31,856,203	34,889,329	נדל"ן להשקעה ונדל"ן בפיתוח
6,142,168	6,519,883	נכסים לא שוטפים
6,361,296	6,427,475	התחייבויות שוטפות
19,105,290	21,091,059	התחייבויות לזמן ארוך
2,196,616	2,439,901	מיסים נדחים
13,399,712	14,697,754	הון עצמי כולל זכויות מיעוט
12,021,973	13,083,691	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה

רכוש שוטף

הרכוש השוטף ליום 30 בספטמבר 2025 הסתכם לסך של כ-3,247 מיליון ש"ח לעומת כ-3,065 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024. עיקר השינוי מקורו בסיווג של נכסים זמינים למכירה בישראל ובאירופה בסך של 287 מיליון ש"ח.

נכסים לא שוטפים

סך הנכסים הלא שוטפים במאזן החברה ליום 30 בספטמבר 2025 הסתכמו לכ-41,409 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-37,998 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024. עיקר השינוי מקורו בשינויים ביתרות הסעיפים כדלקמן:

נדל"ן להשקעה |

הסתכם ליום 30 בספטמבר 2025 לסך של כ-31,252 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-27,073 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024. עיקר הגידול ביתרת הנדל"ן להשקעה נבע מסיווג של נכסים שבנייתם הושלמה מנדל"ן להשקעה בפיתוח נדל"ן להשקעה בסך של כ-2,446 מיליון ש"ח מנגד, סיווג החברה סכום של כ-267 מיליון ש"ח לנכסים זמינים למכירה בגין נכסים בישראל ואירופה שמכירתם הושלמה לאחר מועד החתך. במהלך התקופה המשיכה החברה לבצע רכישות נכסים והשקעות בנכסים קיימים בישראל ואירופה בהיקף כולל של כ-612 מיליון ש"ח. במקביל השלימה חברת הבת אפי נכסים רכישה של חלק השותף בפרויקט משרדים בפולין וסיווגה כ-470 מיליון ש"ח לנדל"ן להשקעה מתוך השקעותיה בחברות המטופלות בהתאם לשווי המאזני. בנוסף הכירה החברה בשערוך חיובי בסך של כ-634 מיליון ש"ח. הגידול בשע"ח של היורו תרם לעלייה בערך השקלי של הנכסים בסך של כ-328 מיליון ש"ח.

נדל"ן להשקעה בפיתוח |

הסתכם ליום 30 בספטמבר 2025 לסך של כ-3,637 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-4,783 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024. עיקר הקיטון נובע מסיווג של נכסים בפיתוח נדל"ן להשקעה כאמור בסך של כ-2,446 מיליון ש"ח. מנגד, ביצעה החברה השקעות בסך של כ-837 מיליון ש"ח, וכן הכירה בשערוך חיובי של כ-299 מיליון ש"ח. בנוסף, בעקבות עליית שע"ח של היורו, עלה ערכו השקלי של הנדל"ן להשקעה בפיתוח בסך של 40 מיליון ש"ח.

התחייבויות לזמן ארוך

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

ההתחייבויות במאזן החברה ליום 30 בספטמבר 2025 הסתכמו לסך של כ-26,204 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-24,239 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024. עיקר הגידול מקורו בנטילת הלוואות לזמן ארוך בסך של כ-2,001 מיליון ש"ח וגיוס של אגרות חוב בסך של כ-2,063 מיליון ש"ח. בנוסף, עלייה בשער חליפין של האירו הביאה לגידול של כ-116 מיליון ש"ח בערכן השקלי של יתרת ההלוואות של הקבוצה. מנגד, פרעה החברה הלוואות בסך של כ-925 מיליון ש"ח ואגרות חוב בסך של כ-865 מיליון ש"ח. יתרת הגידול מיוחסת בעיקר לעלייה במדד המחירים לצרכן בשיעור של כ-2.95%, אשר הביאה לשערוך של אגרות החוב צמודות המדד.

הון המיוחס לבעלי מניות החברה |

ההון המיוחס לבעלי מניות החברה ליום 30 בספטמבר 2025 הסתכם בכ-13,084 מיליון ש"ח, לעומת כ-12,022 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024. עיקר הגידול מקורו מהרווח הנקי בתקופה בסכום של 1,214 מיליון ש"ח, עלייה בשער החליפין של האירו ומנגד ירידה בשער החליפין של הדולר, שהביאו לגידול נטו בקרנות ההון בגין תרגום הדוחות הכספיים בסכום של כ-50 מיליון ש"ח. בנוסף, חילקה החברה לבעלי מניותיה דיבידנד בסך של 200 מיליון ש"ח.

6. דוחות מאוחדים על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	3-7 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		9-12 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
2024	2024	2025	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר				
אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח נקי למניה)					
2,308,077	600,420	703,918	1,678,816	2,010,450	הכנסות מהשכרה, דמי ניהול ואחרות
590,312	159,156	180,365	430,900	515,511	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה
1,717,765	441,264	523,553	1,247,916	1,494,939	
32,762	12,195	7,971	25,555	27,605	הכנסות מעסקאות בנייה ומקרקעין
21,461	5,503	5,881	15,438	21,986	הוצאות בגין עסקאות בנייה ומקרקעין
11,301	6,692	2,090	10,117	5,619	
19,931	5,102	5,266	14,659	15,363	הכנסות משכירות, ניהול ושחיקת פיקדונות מדיר מוגן
10,700	3,056	3,476	7,944	9,782	הוצאות תפעול דיור מוגן
9,231	2,046	1,790	6,715	5,581	
147,701	36,658	11,115	124,909	45,652	הכנסות מעבודות הקמה של פרוייקטי BOT
146,515	36,032	10,899	123,844	45,225	הוצאות מעבודות הקמה של פרוייקטי BOT
1,186	626	216	1,065	427	
1,739,483	450,628	527,649	1,265,813	1,506,566	רווח גולמי
253,727	125,121	45,263	203,122	182,227	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
1,356,754	657,719	643,483	934,124	933,431	עלייה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
64,626	14,700	24,925	45,406	62,766	הוצאות מכירה ושיווק
235,063	66,806	65,085	168,566	181,900	הוצאות הנהלה וכלליות
8,403	2,041	3,009	6,201	9,941	פחת והפחתות
(9,803)	2,764	7,979	8,696	5,921	הכנסות (הוצאות) אחרות
3,032,069	1,152,685	1,131,355	2,191,582	2,373,538	רווח תפעולי
1,180,053	343,305	435,425	879,735	1,050,624	הוצאות מימון
180,571	55,150	53,586	145,975	292,441	הכנסות מימון
2,032,587	864,530	749,516	1,457,822	1,615,355	רווח לפני מסים על הכנסה
(412,201)	(138,315)	(125,934)	(259,124)	(285,832)	מסים על הכנסה
1,620,386	726,215	623,582	1,198,698	1,329,523	רווח נקי

לשנה שהסתיימה				
ביום 31 בדצמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר
2024	2025	2024	2025	2025
מבוקר		בלתי מבוקר		
אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח נקי למניה)				

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

(439,560)	234,975	(197,135)	317,922	31,494
(4,729)	2,920	(1,533)	3,035	2,294
(47,487)	(32,209)	9,441	(36,825)	(17,376)
(491,776)	205,686	(189,227)	284,132	16,412
<u>1,128,610</u>	<u>931,901</u>	<u>434,355</u>	<u>1,482,830</u>	<u>1,345,935</u>

סה"כ רווח כולל

רווח נקי (הפסד) מיוחס ל:

בעלי מניות החברה

זכויות שאינן מקנות שליטה

1,459,466	668,025	542,291	1,092,965	1,213,902
160,920	58,190	81,291	105,733	115,621
<u>1,620,386</u>	<u>726,215</u>	<u>623,582</u>	<u>1,198,698</u>	<u>1,329,523</u>

סה"כ רווח (הפסד) כולל מיוחס ל:

בעלי מניות החברה

זכויות שאינן מקנות שליטה

1,017,490	855,247	376,277	1,342,935	1,248,704
111,120	76,654	58,078	139,895	97,231
<u>1,128,610</u>	<u>931,901</u>	<u>434,355</u>	<u>1,482,830</u>	<u>1,345,935</u>

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

רווח נקי בסיסי

רווח נקי מדולל

58.95	27.33	21.94	44.73	49.18
<u>58.61</u>	<u>27.12</u>	<u>21.40</u>	<u>44.40</u>	<u>48.26</u>

הכנסות מהשכרה ודמי ניהול

בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 חל גידול בהכנסות בשיעור של כ-20% והן הסתכמו בכ-2,010 מיליון ש"ח, לעומת כ-1,679 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. ברבעון השלישי של שנת 2025 חל גידול בהכנסות בשיעור של 17% והן הסתכמו לסך של 704 מיליון ש"ח לעומת 600 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. עיקר הגידול מקורו מפתיחתם של פרויקטים חדשים בישראל ובאירופה, אשר לא הניבו הכנסות בתקופות המקבילות אשתקד או לא הניבו הכנסות באופן מלא. הגידול בשכ"ד ודמ"נ הנובע מהפרויקטים החדשים בישראל (הכוללים בין היתר את בניין A בפרויקט לנדמרק ת"א של אפי נכסים, ביג פאשן גלילות, אור עקיבא, גדרה, כרמי גת וההרחבה של המרכז באשדוד) לתקופה של תשעה ושלושה חודשים עמדה על כ-175 מיליון ש"ח ו-61 מיליון ש"ח בהתאמה. בנוסף, במהלך שנת 2025 והמחצית השנייה של שנת 2024 רכשה החברה 8 מרכזים מסחריים בפולין וקניין בעיר נובי-סאד בסרביה שתרמו לעלייה בהכנסות סכום של כ-85 מיליון ש"ח ו-30 מיליון ש"ח בהתאמה. בנוסף עלייה במדד המחירים לצרכן בישראל הביאה לגידול של כ-15 ו-5 מיליון ש"ח בהכנסות שכ"ד ודמי ניהול לתקופה של תשעה ושלושה חודשים בהתאמה. יתרת הגידול לתקופות נובעת מגידול ריאלי בתוצאות הפעילות של נכסים קיימים בישראל ואירופה.

הוצאות הפעלת נכסים להשכרה

בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 חל גידול בשיעור של כ-20% בהוצאות הפעלת נכסים והן הסתכמו בכ-516 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-431 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. ברבעון השלישי לשנת 2025 חל גידול בהוצאות אלו בשיעור של 13.3% והן הסתכמו לסך של 180 מיליון ש"ח לעומת 159 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. עיקר הגידול בתקופה של תשעה ושלושה חודשים מקורו בפתיחת פרויקטים חדשים, כאמור, בישראל ובאירופה, אשר לא פעלו באופן מלא בתקופות המקבילות אשתקד, בסך של כ-77 מיליון ש"ח ו-34 מיליון ש"ח בהתאמה. יתרת הגידול נובעת מפעילות החברה בישראל, בעיקר בגין התייקרויות שכר עובדי תפעול וניקיון.

הוצאות הנהלה וכלליות

בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 חל גידול בשיעור של כ-8% בהוצאות הנהלה וכלליות והן הסתכמו בכ-182 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-169 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. ברבעון השלישי לשנת 2025 הסתכמו הוצאות אלה לסך של 65 מיליון ש"ח לעומת 67 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הגידול בתקופה מקורו בעלייה בהוצאות שכר של עובדי המטה בין היתר בעקבות הרחבת פעילות החברה.

הוצאות מימון, נטו

בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 חל גידול בהוצאות המימון, נטו בשיעור של 3.3% והן הסתכמו לכ-758 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-734 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. ברבעון השלישי של שנת 2025 חל גידול בהוצאות המימון נטו בשיעור של 33% והן הסתכמו לסך של 382 מיליון ש"ח לעומת 288 מיליון ש"ח. עיקר הגידול בתקופה נובע מהשלמתם של פרויקטים בהקמה במהלך שנת 2025 והפסקת היוון המימון בגינם בסך של כ-18 מיליון ש"ח. ברבעון השלישי לשנת 2025 הכירה החברה בהוצאות מהפרשי שער בסך של כ-26 מיליון ש"ח לעומת הכנסות מהפרשי שער ברבעון המקביל אשתקד בסך של כ-58 מיליון ש"ח. יתרת השינוי מקורה בהרחבת פעילות החברה בישראל ואירופה שהביאה לעלייה ביתרות החוב של הקבוצה בהשוואה לתקופות המקבילות אשתקד.

7. נזילות ומקורות מימון

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

לתאריך הדיווח לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ-3,180 מיליון ש"ח וגרעון בהון חוזר סולו של כ-1,360 מיליון ש"ח. הגרעון בהון החוזר שמקורו בחברת הבת, אפי נכסים, בסכום של כ-1,897 מיליון ש"ח, ימומן ממקורותיה העצמאיים של אפי נכסים. יתר הגרעון מקורו בניירות ערך מסחריים לזמן קצר בסך של כ-405 מיליון ש"ח, בסיווג חלויות שוטפות בסך של כ-352 מיליון ש"ח וכ-540 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. להלן פירוט בדבר חלק ממקורות המימון העומדים לרשות החברה (ללא אפי נכסים):

(א) 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 בספטמבר, 2025 ולמועד פרסום הדוח, כל מסגרת האשראי פנויה.

(ב) בנק מסחרי העמיד לטובת החברה קו אשראי בהיקף של 464 מיליון ש"ח, כנגד הקרקע בפ"ת, עד למרס, 2026. נכון ליום 30 בספטמבר, 2025 ולמועד פרסום הדוח כל מסגרת האשראי כאמור פנויה.

(ג) לתאריך הדיווח לחברה (ללא אפי נכסים) נכסים פנויים משעבוד בשווי כולל של כ-5,657 מיליון ש"ח (מתוכם כ-5,385 מיליון ש"ח נכסים מניבים) החברה מעריכה כי תוכל לגייס חוב כנגד שיעבוד נכסים אלו, ככל שתידרש.

(ד) בנוסף למניות ששועבדו לטובת קו האשראי כאמור, לחברה החזקה נוספת בכ-24.8 מיליון מניות סחירות של אפי נכסים בע"מ בשווי של כ-5,205 מיליון ש"ח (בהתאם למחירן בבורסה נכון ליום 30 בספטמבר, 2025). להערכת החברה ככל שתידרש ניתן יהיה לקבל מימון גם כנגד מניות אלו.

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

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 ומידיים), התש"ל-1970, ולפיכך אין בגירעון בהון החוזר כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה. דוח בדבר מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון של החברה ליום 30 בספטמבר 2025 מפורסם בד בבד עם פרסום דוח זה בטופס ת-126.

8. תזרים מזומנים

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 הסתכם תזרים המזומנים שנבע מפעילות שוטפת לסך של כ-663 מיליון ש"ח לעומת סך של 592 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. ברבעון השלישי לשנה זו, הסתכם תזרים המזומנים שנבע מפעילות שוטפת לסך של 207 מיליון ש"ח לעומת 172 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. עיקר הגידול בתקופה נובע מעלייה ב-EBITDA של הקבוצה בעקבות השלמת רכישתם והקמתם של נכסים מניבים בישראל ואירופה.

תזרים מזומנים ששימשו לפעילות השקעה

בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 הסתכם תזרים המזומנים ששימש לפעילות השקעה לסך של כ-2,098 מיליון ש"ח לעומת סך של 1,746 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. ברבעון השלישי לשנה זו הסתכם תזרים המזומנים ששימש לפעילות השקעה לסך של 599 מיליון ש"ח לעומת 1,180 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. עיקר התזרים בתקופה הנוכחית שימש להשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח בסך של כ-1,550 מיליון ש"ח וסך של כ-371 מיליון ש"ח שהושקעו בפקדון לזמן קצר. ברבעון השלישי עיקר התזרים שימש להשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח בסך של כ-503 מיליון ש"ח.

מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון

בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 הסתכם תזרים המזומנים שנבע מפעילות מימון לסך של כ-1,128 מיליון ש"ח לעומת סך של 1,090 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. ברבעון השלישי לשנה זו, הסתכם תזרים המזומנים שנבע מפעילות מימון לסך של 456 מיליון ש"ח לעומת 833 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. עיקר התזרים בתקופה של תשעה חודשים נבע מהנפקת אגרות חוב בסכום של כ-2,063 מיליון ש"ח ומנגד מפרעון של אגרות חוב בסך של 865 מיליון ש"ח. בנוסף, חילקה החברה במהלך הרבעון השלישי דיבידנד לבעלי מניותיה בסכום של 200 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 המובא בזאת על דרך ההפניה וכן פרק 9 לדוח הדירקטוריון הנכלל במסגרת הדוח הרבעוני הראשון והדוח הרבעוני השני. המידע הנכלל בדוח התקופתי ובדוחות הרבעוניים מובא בזאת על דרך ההפניה.

הרבעון השלישי של שנת 2025 התנהל על רקע המשך מלחמת "חרבות ברזל". ביום 9 באוקטובר 2025 נחתם הסכם בין מדינת ישראל לארגון הטרור חמאס להפסקת הלחימה בעזה והשבת החטופים. בעקבות החתימה על ההסכם, ביום 13 באוקטובר 2025 שחרר חמאס את כל החטופים החיים והשיב חלק מהחטופים החללים לקבר ישראל. הלחימה ברצועת עזה הופסקה וישראל נסוגה לגבולות מוסכמים בתוך הרצועה. במקביל, הכריז נשיא ארה"ב על יוזמת שלום אזורית, במסגרתה יורחבו הסכמי אברהם למדינות ערב נוספות באזורנו. הסכם הפסקת האש, שחרור החטופים ויוזמת השלום של נשיא ארה"ב הביאו בין היתר, לעלויות שיערים חדות בשוק ההון ולהתחזקות מטבע השקל. יחד עם זאת, העלויות התקציביות הנגזרות מהתמודדות עם הוצאות המלחמה והשיקום הארוך הצפוי, צפויות להגדיל משמעותית את הגרעון בתקציב באופן שעלול להביא להאטה במשק. לאור הערכה זו, בנק ישראל הותיר את שיעור הריבית על כנה, בניגוד להערכות קודמות שצפו הפחתה.

ביום 7 בנובמבר 2025 הודיעה חברת דירוג האשראי S&P, במסגרת פרסום דוח חצי שנתי, כי היא הותירה את דירוג האשראי של ישראל בדירוג A ללא שינוי אך העלתה את התחזית מ"שלילית" ל"יציבה". מהדוח עולה כי הדירוג היציב משקף את בלימת ההסלמה הצבאית בעקבות הסכם הפסקת האש בין ישראל לחמאס וכי בכך ירד הסיכון הביטחוני המיידי של ישראל. עוד נכתב כי העלאת התחזית משקפת את ההנחה של חברת הדירוג שהיקף העימות הצבאי הישיר יישאר מוגבל גם אם המתיחות בין החמאס לישראל תימשך.

במהלך תשעת החודשים הראשונים של שנת 2025 עלה מדד המחירים לצרכן בשיעור של 2.95%. 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.

למועד אישור הדוחות הכספיים, השפעת המלחמה על תוצאות פעילותה של החברה בתשעת החודשים הראשונים של השנה אינן מהותיות. מאז פרוץ המלחמה, החברה המשיכה בפעילותה לרבות המשך ייצום, תכנון, הקמה, שיווק וניהול של הנכסים הקיימים. להערכת החברה, ולאור בחינה אסטרטגית ארוכת טווח, הפיזור הגיאוגרפי הנרחב של נכסיה ואיתנותה הפיננסית, תורמים להפחתת ברמת החשיפה של פעילות החברה, להשפעות של חוסר יציבות או משברים כלכליים משמעותיים.

הערכות החברה בקשר עם השפעות עתידיות של המלחמה על פעילותה העסקית, 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 יתמששו, כולן או חלקן, וזאת עקב גורמים שאינם בשליטת החברה.

חלק ג'

היבטי ממשל תאגידי

המידע המפורט בפרק זה הנו מידע משלים ומעדכן לדיווחי החברה בדוח התקופתי ליום 31 בדצמבר 2024 ובדוח הרבעוני ליום 30 ביוני 2025.

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 הקבוצה, 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 בספטמבר 2025, עמדו תרומות החברה בשנת 2025 על סך של כ-6.3 מיליון ש"ח כאשר חלק החברה עומד על כ-5.4 מיליון ש"ח. סכום זה כולל כ-4 מיליון ש"ח מביג מרכזי קניות בע"מ, כ-320 אלף ש"ח מחברת הבת CEE BIG וכ-1.2 מיליון ש"ח מחברת הבת אפי נכסים בע"מ.

במקביל לתרומות הכספיות, החברה המשיכה בפעילות לקידום נושאים חברתיים מהותיים, בין אלו, נושא השבת החטופים לביתם – עד החטוף האחרון, באמצעות קידום מסרים בנכסיה השונים. בנוסף, החברה מקיימת תכנית להפעלת "מרכזים שקטים" המותאמים למתמודדים עם טראומה ולאנשים עם שונות נירולוגית הזקוקים לסביבת קניות שקטה ומופחתת גירויים, בכל יום ראשון הראשון בכל חודש.

בחודש אוקטובר 2025 פרסמה החברה דוח ESG לשנת 2024, אשר מאפשר ללמוד כיצד החברה מנהלת באופן מעמיק ויישומי עקרונות אחריות תאגידית כחלק מהאסטרטגיה העסקית שלה. הדוח עוסק בנושאים המהותיים לפעילות החברה ונכתב בהתאם למתודולוגית הדיווח של תקני ה-GRI ו-SASB, תוך הצבת יעדים מדידים לבחינת מגמת שינוי ושיפור בביצועיה. ביולי 2025 קיבלה החברה ציון פלטינה פלוס במדד מעלה לאחר הערכה מקיפה של ביצועיה בתחומי הסביבה, החברה, הממשל התאגידי והאתיקה. ציון זה הוא הדירוג הגבוה ביותר במדד, ומשקף מצוינות ועמידה בסטנדרטים המובילים בישראל לאחריות תאגידית.

גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

11. גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב

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

נכון למועד פרסום דוח זה, החברה עומדת, למיטב ידיעתה, בכל התנאים וההתחייבויות בהתאם לשטרי הנאמנות, שנחתמו עם הנאמנים לבעלי סדרות אגרות החוב של החברה שבמחזור ולא התקיימו, למיטב ידיעת החברה, תנאים המקימים עילות להעמדת 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 דוח מיידי של החברה, מיום 23 ביוני 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-044624) ודוחות מיידיים של חברת הדירוג מידרוג בע"מ מיום 6 באוגוסט 2025 (מספר אסמכתא: 2025-15-058411 ומספר אסמכתא: 2025-15-044580) המובאים בזאת על דרך ההפניה.

אמות מידה כיננסיות

אגרות החוב	אמות המידה	תוצאות החישוב ליום 30 בספטמבר, 2025	תוצאות החישוב ליום 30 ביוני, 2025	תוצאות החישוב ליום 31 במרס, 2025	תוצאת החישוב ליום 31 בדצמבר, 2024	עמידה/אי עמידה
סדרה ח'	החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') -					
	1. החברה מתחייבת כי יחס ההלוואה לבטוחה יהא קטן מ- 1 או שווה לו. יחס הלוואה לבטוחה מחושב בהתאם לנוסחא הבאה: יחס הלוואה לבטוחה = $(A-B)/(0.75 \times C + 0.65 \times D + 0.6 \times E)^2$	0.55	0.55	0.6	0.6	החברה עומדת באמות המידה
	2. החברה מתחייבת כי במשך תקופת הבדיקה, הונה העצמי המתואם של החברה, ³ על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, לא יפחת מ-1 מיליארד ש"ח.	14,698 ש"ח מיליון	14,348 ש"ח מיליון	14,412 ש"ח מיליון	13,400 ש"ח מיליון	החברה עומדת באמות המידה
	3. החברה מתחייבת כי למשך תקופת הבדיקה, היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן של החברה, ⁴ על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, לא יפחת מ-20%.	33%	33%	34%	33%	החברה עומדת באמות המידה
סדרה ט'	החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') -					
	1. הונה העצמי המתואם של החברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ- 1,500 מיליון.	14,698 ש"ח מיליון	14,348 ש"ח מיליון	14,412 ש"ח מיליון	13,400 ש"ח מיליון	החברה עומדת באמות המידה
	2. היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ- 20%.	33%	33%	34%	33%	החברה עומדת באמות המידה

² A = יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ח') שתהיינה 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.

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

⁴ "סך המאזן", משמעו – סך מאזן מאוחד, לפי כללים חשבונאיים מקובלים והכל בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

אגרות החוב	אמות המידה	תוצאות החישוב ליום 30 בספטמבר, 2025	תוצאות החישוב ליום 30 ביוני, 2025	תוצאות החישוב ליום 31 במרס, 2025	תוצאת החישוב ליום 31 בדצמבר, 2024	עמידה/אי עמידה
סדרה יא'	3. היחס בין החוב הפיננסי נטו של החברה לבין ה- NOI, כהגדרתם בשטר הנאמנות, לא יעלה על 14.	5.65	5.88	6.92	6.09	החברה עומדת באמות המידה
	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 ⁵ :	0.81	0.81	0.81	0.82	החברה עומדת באמות המידה
	ב. יחס ההלוואה לבטוחה יהא קטן מ-1 או שווה לו. יחס ההלוואה לבטוחה מחושב בהתאם לנוסחא הבאה: יחס ההלוואה לבטוחה =					
	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.	14,698 ש"ח מיליון	14,348 ש"ח מיליון	14,412 ש"ח מיליון	13,400 ש"ח מיליון	החברה עומדת באמות המידה
	3. היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ- 20%.	33%	33%	34%	33%	החברה עומדת באמות המידה

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

אגרות החוב	אמות המידה	תוצאות החישוב ליום 30 בספטמבר, 2025	תוצאות החישוב ליום 30 ביוני, 2025	תוצאות החישוב ליום 31 במרץ, 2025	תוצאת החישוב ליום 31 בדצמבר, 2024	עמידה/אי עמידה
סדרה יב'	החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יב') –					
	1. הונה העצמי המתואם של החברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ- 2 מיליארד ש"ח.	14,698 מיליון ש"ח	14,348 מיליון ש"ח	14,412 מיליון ש"ח	13,400 מיליון ש"ח	החברה עומדת באמות המידה
	2. היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ- 20%.	33%	33%	34%	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.	5.65	5.88	6.92	6.09	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 לו: ⁶ $\frac{A - B}{0.8 * C} \leq 1$	0.92	0.92	0.92	0.92	החברה עומדת באמות המידה
	הונה העצמי המתואם של החברה, כהגדרתו בשטר הנאמנות, לא יפחת מסך של 2 מיליארד ש"ח	14,698 מיליון ש"ח	14,348 מיליון ש"ח	14,412 מיליון ש"ח	13,400 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%	33%	33%	34%	33%	החברה עומדת באמות המידה

⁶ A = יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה יג') במועד הבדיקה, בתוספת ריבית, הפרשי הצמדה וריבית פיגורים, ככל שנצברו, עד למועד הבדיקה בהתאם לתנאי אגרות החוב (סדרה יג'); B = הסכום המצטבר של השווי הבטוחתי, כהגדרתו בשטר הנאמנות, של פקדונות כספיים ו/או ערבויות בנקאיות ו/או ניירות ערך ממשלתיים, אם וככל שיהיו משועבדים במועד הבדיקה; C = השווי הבטוחתי, כהגדרתו בשטר הנאמנות, של נכס מניב משועבד, אם וככל שיהיה משועבד במועד הבדיקה.

אגרות החוב	אמות המידה	תוצאות החישוב ליום 30 בספטמבר, 2025	תוצאות החישוב ליום 30 ביוני, 2025	תוצאות החישוב ליום 31 במרץ, 2025	תוצאת החישוב ליום 31 בדצמבר, 2024	עמידה/אי עמידה
סדרה יד'	החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יד') –					
	יחס ההלוואה לבטוחה, אשר יחושב בהתאם לנוסחא כדלקמן יהא קטן מ-1 או שווה לו: ⁷					
	$A - B * 0.8 * C \leq 1$	0.63	0.62	0.61	0.61	החברה עומדת באמות המידה
	הונה העצמי המתואם של החברה, כהגדרתו בשטר הנאמנות, לא יפחת מסך של 2.2 מיליארד ש"ח	14,698 ש"ח מיליון	14,348 ש"ח מיליון	14,412 ש"ח מיליון	13,400 ש"ח מיליון	החברה עומדת באמות המידה
סדרה טו'	היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן של החברה, כהגדרתם בשטר הנאמנות, לא יפחת מ-20%	33%	33%	34%	33%	החברה עומדת באמות המידה
	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.	14,698 ש"ח מיליון	14,348 ש"ח מיליון	14,412 ש"ח מיליון	13,400 ש"ח מיליון	החברה עומדת באמות המידה
	2. היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ- 20%.	33%	33%	34%	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 14.	5.65	5.88	6.92	6.09	החברה עומדת באמות המידה
	החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה טז') –					
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.	14,698 ש"ח מיליון	14,348 ש"ח מיליון	14,412 ש"ח מיליון	13,400 ש"ח מיליון	החברה עומדת באמות המידה

⁷ A = יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה יג') במועד הבדיקה, בתוספת ריבית, הפרשי הצמדה וריבית פיגורים, ככל שנצברו, עד למועד הבדיקה בהתאם לתנאי אגרות החוב (סדרה יג'); B = הסכום המצטבר של השווי הבטוחתי, כהגדרתו בשטר הנאמנות, של פקדונות כספיים ו/או ערבויות בנקאיות ו/או ניירות ערך ממשלתיים, אם וככל שיהיו משועבדים במועד הבדיקה; C = השווי הבטוחתי, כהגדרתו בשטר הנאמנות, של נכס מניב משועבד, אם וככל שיהיה משועבד במועד הבדיקה.

אגרות החוב	אמות המידה	תוצאות החישוב ליום 30 בספטמבר, 2025	תוצאות החישוב ליום 30 ביוני, 2025	תוצאות החישוב ליום 31 במרס, 2025	תוצאת החישוב ליום 31 בדצמבר, 2024	עמידה/אי עמידה
	2. היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ- 20%.	33%	33%	34%	33%	החברה עומדת באמות המידה
	3. יחס ההלוואה לבטוחה, אשר יחושב בהתאם לנוסחא כדלקמן יהא קטן מ-1 או שווה לו: ⁸	$\frac{A - B}{0.8 * C}$	0.69	0.71	0.72	החברה עומדת באמות המידה
	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.	14,698 מיליון ש"ח	14,348 מיליון ש"ח	14,412 מיליון ש"ח	13,400 מיליון ש"ח	החברה עומדת באמות המידה
סדרה יז'	2. היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ- 20%.	33%	33%	34%	33%	החברה עומדת באמות המידה
	3. יחס ההלוואה לבטוחה, אשר יחושב בהתאם לנוסחא כדלקמן יהא קטן מ-1 או שווה לו: ⁹	$\frac{A - B}{0.8 * C}$	0.57	0.60	0.60	החברה עומדת באמות המידה
	החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יח') –					

⁸ 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.

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

אגרות החוב	אמות המידה	תוצאות החישוב ליום 30 בספטמבר, 2025	תוצאות החישוב ליום 30 ביוני, 2025	תוצאות החישוב ליום 31 במרס, 2025	תוצאת החישוב ליום 31 בדצמבר, 2024	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.	14,698 מיליון ש"ח	14,348 מיליון ש"ח	14,412 מיליון ש"ח	13,400 מיליון ש"ח	החברה עומדת באמות המידה
	2. היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ- 20%.	33%	33%	34%	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.	5.82	6.06	7.10	6.28	החברה עומדת באמות המידה
סדרה יט'	החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יט') –					
	1. הונה העצמי המתואם של החברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ- 3.3 מיליארד ש"ח.	14,698 מיליון ש"ח	14,348 מיליון ש"ח	14,412 מיליון ש"ח	13,400 מיליון ש"ח	החברה עומדת באמות המידה
	2. היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ- 20%.	33%	33%	34%	33%	החברה עומדת באמות המידה
	3. יחס ההלוואה לבטוחה, אשר יחושב בהתאם לנוסחא כדלקמן יהא קטן מ-1 או שווה ל ¹⁰ :	0.97	0.94	0.93	0.56	החברה עומדת באמות המידה
	$\frac{A - B}{0.8 * C}$					
סדרה כ'	החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה כ') –					

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

אגרות החוב	אמות המידה	תוצאות החישוב ליום 30 בספטמבר, 2025	תוצאות החישוב ליום 30 ביוני, 2025	תוצאות החישוב ליום 31 במרץ, 2025	תוצאת החישוב ליום 31 בדצמבר, 2024	עמידה/אי עמידה
	1. הונה העצמי המתואם של החברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ- 3.3 מיליארד ש"ח.	14,698 מיליון ש"ח	14,348 מיליון ש"ח	14,412 מיליון ש"ח	13,400 מיליון ש"ח	החברה עומדת באמות המידה
	2. היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ- 20%.	33%	33%	34%	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.	5.82	6.06	7.10	6.28	החברה עומדת באמות המידה
סדרה כ'	החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה כ')-					
	1. הונה העצמי המתואם של החברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ-4 מיליארד ש"ח.	14,698 מיליון ש"ח	14,348 מיליון ש"ח	14,412 מיליון ש"ח	13,400 מיליון ש"ח	החברה עומדת באמות המידה
	2. היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ- 20%.	33%	33%	34%	33%	החברה עומדת באמות המידה
סדרה כב'	החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה כב')-					
	1. הונה העצמי המתואם של החברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ-6 מיליארד ש"ח.	14,698 מיליון ש"ח	14,348 מיליון ש"ח	-	-	החברה עומדת באמות המידה
	2. היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ- 20%.	33%	33%	-	-	החברה עומדת באמות המידה
	החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה כג')-					

אגרות החוב	אמות המידה	תוצאות החישוב ליום 30 בספטמבר, 2025	תוצאות החישוב ליום 30 ביוני, 2025	תוצאות החישוב ליום 31 במרס, 2025	תוצאת החישוב ליום 31 בדצמבר, 2024	עמידה/אי עמידה
סדרה כג'	1. הונה העצמי המתואם של החברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ-6 מיליארד ש"ח.	14,698 מיליון ש"ח	14,348 מיליון ש"ח	-	-	החברה עומדת באמות המידה
	2. היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ-20%.	33%	33%	-	-	החברה עומדת באמות המידה
סדרה כד'	החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה כד')-					
	1. הונה העצמי המתואם של החברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ-6 מיליארד ש"ח.	14,698 מיליון ש"ח	14,348 מיליון ש"ח	-	-	החברה עומדת באמות המידה
	2. היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ-20%.	33%	33%	-	-	החברה עומדת באמות המידה
	3. היחס בין החוב הפיננסי נטו של החברה לבין ה-NSI, כהגדרתם בשטר הנאמנות, על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, של החברה, לא יעלה על 14.	5.82	6.06	-	-	החברה עומדת באמות המידה

חי גאליס
מנכ"ל החברה

איתן בן זאב
יו"ר הדירקטוריון

תאריך : 24 בנובמבר 2025

פרק 3

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 30 בספטמבר 2025



ביג מרכזי קניות בע"מ

דוחות כספיים ביניים תמציתיים מאוחדים ליום 30 בספטמבר, 2025

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

2	סקירת דוחות כספיים ביניים תמציתיים מאוחדים
3-4	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
5-6	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח (הפסד) כולל אחר
7-11	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
12-14	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
15-30	באורים לדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של ביג מרכזי קניות בע"מ החברה וחברות מאוחדות (להלן - החברה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר, 2025, ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכת ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-12.82% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר, 2025 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-16.71% וכ-17.02%, מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. כמו כן לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת ביניים של חברות המוצגות על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן הסתכמה לסך של כ-1,730,181 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר, 2025 ואשר חלקה של הקבוצה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ-47,306 אלפי ש"ח וסך של כ-2,118 אלפי ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי התמציתי לתקופות 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 ומיידיים), התש"ל-1970.

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר		
2024	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
			<u>נכסים שוטפים</u>
2,134,046	1,169,996	1,811,132	מזומנים ושווי מזומנים
150,478	185,309	473,333	פקדונות
161,203	150,047	159,015	שוכרים
230,927	112,138	235,447	מלאי למגורים זמן קצר
377,486	363,993	281,028	חייבים ויתרות חובה
3,054,140	1,981,483	2,959,955	
10,403	5,191	287,022	נכסים מוחזקים למכירה
3,064,543	1,986,674	3,246,977	
			<u>נכסים לא שוטפים</u>
1,751,750	2,409,360	1,994,756	הלוואות וחייבים אחרים
447,974	615,245	486,919	מלאי קרקעות לזמן ארוך
3,689,781	3,731,387	3,665,645	השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
27,073,156	25,973,356	31,252,268	נדל"ן להשקעה
4,783,047	5,106,020	3,637,061	נדל"ן להשקעה בפיתוח
78,910	121,198	195,654	רכוש קבוע, נטו
164,197	164,262	164,991	נכסים בלתי מוחשיים ומוניטין
9,556	26,932	11,918	נכסי מיסים נידחים
37,998,371	38,147,760	41,409,212	
41,062,914	40,134,434	44,656,189	

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר		
	2024	2025	
	מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח		
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
3,726,080	2,730,077	3,608,063	חלויות שוטפות, אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
1,649,555	1,314,076	1,792,302	חלויות שוטפות של אגרות חוב
427,354	406,423	424,661	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
558,307	625,935	602,449	זכאים ויתרות זכות
6,361,296	5,076,511	6,427,475	
			<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
7,449,863	7,700,505	7,954,380	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
11,413,378	11,082,616	12,849,228	אגרות חוב
107,007	113,914	121,645	פקדונות משוכרים
24,944	16,203	25,629	התחייבויות בשל הטבות לעובדים והתחייבויות אחרות
57,931	62,382	78,350	התחייבות בגין חכירה
52,167	147,536	61,827	התחייבויות אחרות
2,196,616	2,246,396	2,439,901	מסים נדחים
21,301,906	21,369,552	23,530,960	
			<u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>
201	200	202	הון מניות
4,604,510	4,588,726	4,618,717	פרמיה על מניות
12,168	-	12,168	תקבולים על חשבון אופציות
126,672	134,093	137,992	קרן מעסקאות תשלום מבוסס מניות
(365,513)	316,913	(315,200)	קרן בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
32,835	32,274	20,321	קרן בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה
9,330	9,330	9,330	קרן הערכה מחדש בגין העברה מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה
2,448	11,968	(13,063)	קרן בגין עסקאות גידור
7,599,322	7,232,821	8,613,224	יתרת רווח
12,021,973	12,326,325	13,083,691	
1,377,739	1,362,046	1,614,063	<u>זכויות שאינן מקנות שליטה</u>
13,399,712	13,688,371	14,697,754	<u>סה"כ הון</u>
41,062,914	40,134,434	44,656,189	

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

24 בנובמבר, 2025

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
2024	2024	2025	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר				
אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח נקי למניה)					
2,308,077	600,420	703,918	1,678,816	2,010,450	הכנסות מהשכרה, דמי ניהול ואחרות
590,312	159,156	180,365	430,900	515,511	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה
1,717,765	441,264	523,553	1,247,916	1,494,939	
32,762	12,195	7,971	25,555	27,605	הכנסות מעסקאות בנייה ומקרקעין
21,461	5,503	5,881	15,438	21,986	הוצאות בגין עסקאות בנייה ומקרקעין
11,301	6,692	2,090	10,117	5,619	
19,931	5,102	5,266	14,659	15,363	הכנסות משכירות, ניהול ושחיקת פיקדונות מדיר מוגן
10,700	3,056	3,476	7,944	9,782	הוצאות תפעול דיור מוגן
9,231	2,046	1,790	6,715	5,581	
147,701	36,658	11,115	124,909	45,652	הכנסות מעבודות הקמה של פרוייקטי BOT
146,515	36,032	10,899	123,844	45,225	הוצאות מעבודות הקמה של פרוייקטי BOT
1,186	626	216	1,065	427	
1,739,483	450,628	527,649	1,265,813	1,506,566	רווח גולמי
253,727	125,121	45,263	203,122	182,227	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
1,356,754	657,719	643,483	934,124	933,431	עלייה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
64,626	14,700	24,925	45,406	62,766	הוצאות מכירה ושיווק
235,063	66,806	65,085	168,566	181,900	הוצאות הנהלה וכלליות
8,403	2,041	3,009	6,201	9,941	פחת והפחתות
(9,803)	2,764	7,979	8,696	5,921	הכנסות (הוצאות) אחרות
3,032,069	1,152,685	1,131,355	2,191,582	2,373,538	רווח תפעולי
1,180,053	343,305	435,425	879,735	1,050,624	הוצאות מימון
180,571	55,150	53,586	145,975	292,441	הכנסות מימון
2,032,587	864,530	749,516	1,457,822	1,615,355	רווח לפני מסים על הכנסה
(412,201)	(138,315)	(125,934)	(259,124)	(285,832)	מסים על הכנסה
1,620,386	726,215	623,582	1,198,698	1,329,523	רווח נקי

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
2024	2024	2025	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			
	(למעט נתוני רווח נקי למניה)			

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

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

(439,560)	234,975	(197,135)	317,922	31,494	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברות מאוחדות
(4,729)	2,920	(1,533)	3,035	2,294	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(47,487)	(32,209)	9,441	(36,825)	(17,376)	חלק החברה בקרן הון בגין עסקאות גידור של חברה מאוחדת
(491,776)	205,686	(189,227)	284,132	16,412	סה"כ רווח כולל אחר
1,128,610	931,901	434,355	1,482,830	1,345,935	סה"כ רווח כולל
1,459,466	668,025	542,291	1,092,965	1,213,902	רווח נקי (הפסד) מיוחס ל: בעלי מניות החברה
160,920	58,190	81,291	105,733	115,621	זכויות שאינן מקנות שליטה
1,620,386	726,215	623,582	1,198,698	1,329,523	
1,017,490	855,247	376,277	1,342,935	1,248,704	סה"כ רווח (הפסד) כולל מיוחס ל: בעלי מניות החברה
111,120	76,654	58,078	139,895	97,231	זכויות שאינן מקנות שליטה
1,128,610	931,901	434,355	1,482,830	1,345,935	
58.95	27.33	21.94	44.73	49.18	רווח נקי למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)
58.61	27.12	21.40	44.40	48.26	רווח נקי בסיסי
					רווח נקי מדולל

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 מעסקאות תשלום מבוסס מניות	קרן בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	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	13,399,712
-	-	-	-	-	-	-	-	1,213,902	1,329,523
-	-	-	(15,511)	-	-	-	-	(1,865)	(17,376)
-	-	-	-	-	-	2,294	-	2,294	2,294
-	-	-	-	-	-	48,019	-	48,019	31,494
-	-	-	(15,511)	-	-	50,313	-	1,248,704	1,345,935
-	-	-	-	-	25,528	-	-	25,528	26,089
1	-	14,207	-	-	(14,208)	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	(200,000)	(200,000)
-	-	-	-	-	-	-	-	(6,875)	(6,875)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	26,058
-	-	-	-	-	-	-	(12,514)	(12,514)	106,835
202	12,168	4,618,717	(13,063)	9,330	137,992	(315,200)	20,321	8,613,224	14,697,754

יתרה ליום 1 בינואר, 2025

(מבוקר)

סה"כ רווח נקי

רווח כולל אחר:

רווח מעסקאות גידור תזרים

מזמנים

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 אופציות להון מניות

דיבידנד ששולם לבעלי מניות

החברה

דיבידנד ששולם לבעלי זכויות

שאינן מקנות שליטה

זכויות שאינן מקנות שליטה

שנוצרו בחברות שאוחדו

לראשונה

עסקאות עם בעלי זכויות שאינן

מקנות שליטה

יתרה ליום 30 בספטמבר, 2025

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

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
-	-	-	-	-	-	-	1,092,965	1,092,965	105,733	1,198,698
-	-	(32,879)	-	-	-	-	-	(32,879)	(3,946)	(36,825)
-	-	-	-	-	3,035	-	-	3,035	-	3,035
-	-	-	-	-	279,814	-	-	279,814	38,108	317,922
-	-	(32,879)	-	-	282,849	-	1,092,965	1,342,935	139,895	1,482,830
-	-	-	-	32,215	-	(561)	-	31,654	560	32,214
1	13,449	-	-	(13,450)	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(7,166)	(7,166)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	38	38
200	4,588,726	11,968	9,330	134,093	316,913	32,274	7,232,821	12,326,325	1,362,046	13,688,371

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 בספטמבר, 2024

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 החדש 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											
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
-	-	-	-	-	-	-	-	542,291	542,291	81,291	623,582
-	-	-	8,428	-	-	-	-	-	8,428	1,013	9,441
-	-	-	-	-	-	(1,533)	-	-	(1,533)	-	(1,533)
-	-	-	-	-	-	(172,909)	-	-	(172,909)	(24,226)	(197,135)
-	-	-	8,428	-	-	(174,442)	-	542,291	376,277	58,078	434,355
-	-	-	-	-	7,550	-	-	-	7,550	187	7,737
-	-	1,111	-	-	(1,111)	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	(200,000)	(200,000)	-	(200,000)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,002)	(2,002)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(191)	(191)
-	-	-	-	-	-	-	(10,132)	-	(10,132)	119,883	109,751
202	12,168	4,618,717	(13,063)	9,330	137,992	(315,200)	20,321	8,613,224	13,083,691	1,614,063	14,697,754

יתרה ליום 1 ביולי, 2025

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 מניות החברה

דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן

מקנות שליטה

זכויות שאינן מקנות שליטה שנוצרו

בחברות שאוחדו לראשונה

עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות

שליטה

יתרה ליום 30 בספטמבר, 2025

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	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	יתרת רווח	סה"כ
בלתי מבוקר										
אלפי ש"ח										
199	4,576,635	40,726	9,330	137,051	100,933	32,461	12,749,976	11,462,131	6,564,796	1,287,845
-	-	-	-	-	-	-	726,215	668,025	668,025	58,190
-	-	(28,758)	-	-	-	-	(32,209)	(28,758)	-	(3,451)
-	-	-	-	-	2,920	-	2,920	2,920	-	-
-	-	-	-	-	213,060	-	234,975	213,060	-	21,915
-	-	(28,758)	-	-	215,980	-	931,901	855,247	668,025	76,654
-	-	-	-	9,134	-	(187)	9,133	8,947	-	186
1	12,091	-	-	(12,092)	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	(2,639)	-	-	(2,639)
200	4,588,726	11,968	9,330	134,093	316,913	32,274	13,688,371	12,326,325	7,232,821	1,362,046
יתרה ליום 1 ביולי, 2024										
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										
יתרה ליום 30 בספטמבר, 2024										

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

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

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 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
רכישת מניות באוצר
דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
הנפקת הון לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
2024	2024	2025	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
1,620,386	726,215	623,582	1,198,698	1,329,523	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
					רווח נקי
					התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
					התאמות לסעיפי רווח או הפסד:
412,201	138,315	125,934	259,124	285,832	מסים על הכנסה
739,819	249,576	252,745	594,728	658,644	הוצאות ריבית, נטו
(12,807)	(5,518)	(10,493)	(13,647)	(22,722)	שערון פקדונות וניירות ערך
41,326	9,134	7,737	32,215	26,089	עלות תשלום מבוסס מניות
					חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השוויון המאזני, נטו
(253,727)	(125,121)	(45,263)	(203,122)	(182,227)	שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
(974)	(915)	9	(907)	(3,488)	פחת והפחתות
9,513	2,317	3,217	7,058	10,637	עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח
(1,356,754)	(657,719)	(643,483)	(934,124)	(933,431)	השפעת מיצוע הכנסות
753	21	399	(444)	111	שערון הלוואות שניתנו, התחייבויות לתאגידים בנקאיים, אגרות חוב ואחרים
226,235	118,854	115,673	250,511	252,373	שינוי ביתרות בינחברתיות ושערון הלוואות לחברות מוחזקות
67,510	(68,939)	18,320	(98,751)	(82,957)	שערון התחייבויות אחרות
(458)	(3,209)	15	96	(14)	שחיקה של חכירה
423	356	137	551	460	
(126,940)	(342,848)	(175,053)	(106,712)	9,307	שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
(35,097)	(21,340)	(28,898)	(12,539)	4,675	ירידה (עלייה) בשווכרים
27,840	13,854	55,613	11,640	28,680	ירידה בחייבים ויתרות חובה
(9,190)	(1,603)	(2,220)	(5,594)	(6,983)	שינוי במלאי מקרקעין
(21,108)	(926)	(14,248)	(22,106)	(14,984)	שינוי במלאי בניינים למכירה
(4,451)	(28,641)	(36,725)	(8,737)	(42,204)	ירידה בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
45,425	25,096	27,600	35,418	(24,577)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
3,419	(13,560)	1,122	(1,918)	(55,393)	
(662,834)	(180,105)	(239,759)	(482,669)	(610,722)	מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה עבור:
42,523	9,978	17,413	34,930	38,421	ריבית ששולמה
(85,793)	(32,322)	(32,109)	(65,330)	(73,178)	ריבית שהתקבלה
16,195	4,604	11,680	15,121	25,417	מסים ששולמו
(689,909)	(197,845)	(242,775)	(497,948)	(620,062)	מסים שהתקבלו
806,956	171,962	206,876	592,120	663,375	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	3-ל החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		9-ל החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
2024	2024	2025	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר				
אלפי ש"ח					
					תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
548,396	(3,578)	(274,726)	525,125	(371,066)	מימוש (השקעה) בפקדונות לזמן קצר בתאגידים בנקאיים, נטו
(39,740)	(15,904)	(16,166)	(22,517)	(53,503)	השקעה ברכוש קבוע, נטו
(6,827)	(10,981)	218,023	(20,755)	35,841	(מתן) פרעון הלוואות לחברות אשר מטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
28,799	12,394	(26,213)	9,802	(28,911)	מימוש (השקעה) בפקדונות לזמן ארוך, נטו
-	-	-	-	(68,792)	רכישת שותפויות שאוחדו לראשונה (א)
37,980	13,354	5,695	22,188	9,328	דיבידנדים מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(1,888,980)	(874,540)	(278,545)	(1,704,374)	(938,553)	השקעה בנדל"ן להשקעה בפיתוח ובמלאי קרקעות
(4,835)	1,939	11,307	2,324	11,307	מימוש עסקאות הגנה, נטו
(22,340)	9,300	-	-	(44,257)	מסים בגין נדל"ן להשקעה
(165,452)	(37,634)	(7,344)	(130,090)	(46,429)	השקעה בנכסי BOT ונכסים בלתי מוחשיים
60,725	7,391	16,956	16,476	22,124	תקבולים בגין הסכם זכיון לזמן ארוך
(69,811)	(35,325)	(12,002)	(57,889)	(39,775)	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
92,598	73,297	6,499	88,636	17,772	פרעון הלוואות לזמן ארוך
(159,441)	(159,441)	(86,293)	(159,441)	(86,293)	השקעה בחברות אשר מטופלות לפי שיטת השווי המאזני
116,388	2,604	67,749	30,018	94,772	מימוש נדל"ן להשקעה
(1,501,754)	(163,188)	(224,125)	(345,775)	(611,563)	השקעה בנדל"ן להשקעה
(2,974,294)	(1,180,312)	(599,185)	(1,746,272)	(2,097,998)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
		-			תזרימי מזומנים מפעילות מימון
(8,146)	(1,797)	(2,439)	(6,141)	(7,142)	תשלום בגין חכירה
12,168	-	-	-	-	הנפקת מניות ואופציות
(1,279,822)	(40,232)	(40,824)	(795,349)	(865,141)	פרעון אגרות חוב
37,300	-	114,905	-	116,215	מימוש אופציות ע"י בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	(200,000)	-	(200,000)	דיבידנד ששולם
2,550,115	427,605	982,991	1,149,633	2,001,084	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
(462,617)	(293,720)	(681,816)	(403,112)	(925,194)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
151,934	394,321	(1,358,102)	208,699	(1,045,983)	קבלה (פרעון) אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
4,760	3,010	617	(930)	1,884	פקדונות משוכרים, נטו
-	-	-	-	(3,268)	רכישת חלק מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
2,125,249	346,532	1,642,798	944,075	2,062,507	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
(7,166)	(2,639)	(2,002)	(7,166)	(6,875)	דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
3,123,775	833,080	456,128	1,089,709	1,128,087	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר
2024	2024	2025	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר			
אלפי ש"ח				
(38,978)	10,540	(23,088)	17,852	(16,378)
917,459	(164,730)	40,731	(46,591)	(322,914)
1,216,587	1,334,726	1,770,401	1,216,587	2,134,046
2,134,046	1,169,996	1,811,132	1,169,996	1,811,132
רכישת/ מיזוג חברות ושותפויות שאוחדו לראשונה				
(א)				
נכסים והתחייבויות ליום הרכישה:				
-	-	(6,261)	-	(12,564)
-	-	469,855	-	606,949
-	-	(212,762)	-	(212,762)
-	-	(164,539)	-	(200,289)
-	-	-	-	(26,249)
-	-	86,293	-	155,085
פעילות מהותית שלא במזומן				
(ב)				
56,000	-	-	48,555	-

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

באור 1: - כללי

א. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 בספטמבר, 2025 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2024 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים).

ב. לתאריך הדיווח לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ-3,180 מיליון ש"ח וגרעון בהון חוזר סולו של כ-1,360 מיליון ש"ח. הגרעון בהון החוזר שמקורו בחברת הבת, אפי נכסים, בסכום של כ-1,897 מיליון ש"ח, ימומן ממקורותיה העצמאיים של אפי נכסים. יתר הגרעון מקורו בניירות ערך מסחריים לזמן קצר בסך של כ-405 מיליון ש"ח, בסיווג חלויות שוטפות בסך של כ-352 מיליון ש"ח וכ-540 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. להלן פירוט בדבר חלק ממקורות המימון העומדים לרשות החברה (ללא אפי נכסים):

(א) 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 בספטמבר, 2025 ולמועד פרסום הדוח, כל מסגרת האשראי פנויה.

(ב) בנק מסחרי העמיד לטובת החברה קו אשראי בהיקף של 464 מיליון ש"ח, כנגד הקרקע בפ"ת, עד למרס, 2026. נכון ליום 30 בספטמבר, 2025 ולמועד פרסום הדוח כל מסגרת האשראי כאמור פנויה.

ג) לתאריך הדיווח לחברה (ללא אפי נכסים) נכסים פנויים משעבוד בשווי כולל של כ-5,657 מיליון ש"ח (מתוכם כ-5,385 מיליון ש"ח נכסים מניבים) החברה מעריכה כי תוכל לגייס חוב כנגד שיעבוד נכסים אלו, ככל שתידרש.

ד) בנוסף למניות ששועבדו לטובת קו האשראי כאמור, לחברה החזקה נוספת בכ-24.8 מיליון מניות סחירות של אפי נכסים בע"מ בשווי של כ-5,205 מיליון ש"ח (בהתאם למחיר בבורסה נכון ליום 30 בספטמבר, 2025). להערכת החברה ככל שתידרש ניתן יהיה לקבל מימון גם כנגד מניות אלו.

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

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

ג. 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.

באור 1: - כללי (המשך)

ההשפעה של ההקלות כאמור הביאו לקיטון בהכנסות השכירות בישראל (חלק החברה) בסכום של כ-9.6 מיליון ש"ח בחודש יוני, 2025.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

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

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

באור 3: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח

א. ביום 20 במרס 2025 הנפיקה החברה 138,000 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב סדרה יט' (הרחבה) באמצעות הנפקה פרטית ל-4 משקיעים מסווגים. התמורה הכוללת שקיבלה החברה בגין אגרות החוב הסתכמה ב-123,500 אלפי ש"ח בשיעור ריבית נקובה שנתי של 2.09%. התמורה כאמור מגלמת ריבית שקלית אפקטיבית בהנפקה הנ"ל בשיעור של 5.08%.

ב. ביום 7 ביולי, 2025 הנפיקה החברה 235,000 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב סדרה כב'. התמורה הכוללת שקיבלה החברה בגין אגרות החוב הסתכמה ב-235,000 אלפי ש"ח בשיעור ריבית נקובה שנתי של 2.74%. התמורה כאמור מגלמת ריבית שקלית אפקטיבית בהנפקה הנ"ל בשיעור של 2.96%.

ג. ביום 7 ביולי, 2025 הנפיקה החברה 343,000 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב סדרה כג'. התמורה הכוללת שקיבלה החברה בגין אגרות החוב הסתכמה ב-343,000 אלפי ש"ח בשיעור ריבית נקובה שנתי של 2.78%. התמורה כאמור מגלמת ריבית שקלית אפקטיבית בהנפקה הנ"ל בשיעור של 2.97%.

ד. ביום 5 באוגוסט, 2025 הנפיקה החברה 1,081,374 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב סדרה כד'. התמורה הכוללת שקיבלה החברה בגין אגרות החוב הסתכמה ב-1,081,374 אלפי ש"ח בשיעור ריבית נקובה שנתי של 3.06%. הריבית האפקטיבית לפני הצמדה בהנפקה הנ"ל הינה בשיעור של 3.11%.

ה. 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 הגישה החברה ערעור בגין השומות בהתאם למועדים הקבועים לכך על-פי דין.

ו. ביום 17 באוגוסט, 2025 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסכום של כ-200 מיליון ש"ח. אשר שולם ביום 10 בספטמבר, 2025.

באורים לדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים

באור 4: - תמצית נתונים של חברות הפרויקטים

להלן תמצית נתונים הכספיים של חברות הפרויקטים אשר נכסיהן משועבדים לטובת מחזיקי אגרות חוב סדרה יט', כפי שנכללו בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה בתקופות להלן:

א1 מידע פיננסי על המצב הכספי של חברת הפרויקט HVAC באלפי אירו:

סעיף	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2024	2025	2024
	בלתי מבוקר		מבוקר
<u>נכסים שוטפים</u>			
חייבים ויתרות חובה	277	456	529
מזומנים ושווי מזומנים	237	447	200
סה"כ נכסים שוטפים	514	903	729
<u>נכסים שאינם שוטפים</u>			
רכוש קבוע	42	38	42
נדל"ן להשקעה בפיתוח	1,194	1,194	1,194
נדל"ן להשקעה	23,900	23,900	23,900
סה"כ נכסים שאינם שוטפים	25,136	25,132	25,136
סה"כ נכסים	25,650	26,035	25,865
<u>התחייבויות שוטפות</u>			
ספקים, זכאים ויתרות זכות	203	289	411
הלוואות מחברות קשורות	217	401	228
סה"כ התחייבויות שוטפות	420	690	639
<u>התחייבויות שאינן שוטפות</u>			
הלוואות מחברות קשורות	4,640	5,819	5,373
התחייבויות אחרות לזמן ארוך	159	129	136
סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות	4,799	5,948	5,509
סה"כ הון והתחייבויות	25,650	26,035	25,821

באורים לדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים

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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	3-7 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		9-12 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		סעיף
2024	2024	2025	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר				
1,659	394	373	1,140	1,234	הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים, נטו
2,585	2,700	(14)	2,630	(106)	עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
32	6	7	19	20	הוצאות הנהלה וכלליות
4,212	3,088	352	3,751	1,108	רווח תפעולי
(348)	(98)	(86)	(255)	(260)	הוצאות מימון, נטו
3,864	2,990	266	3,496	848	רווח לפני מסים על הכנסה
(117)	(27)	(29)	(71)	(90)	מסים על ההכנסה
3,747	2,963	237	3,425	758	רווח נקי לתקופה
תוצאות הפעילות					
754	84	349	506	907	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
(103)	1	(106)	(72)	(106)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
(708)	-	(169)	(244)	(764)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
(57)	85	74	190	37	גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים
257	362	163	257	200	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
200	447	237	447	237	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

באורים לדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים

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

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

סעיף	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2024	2025	2024
	בלתי מבוקר		מבוקר
<u>נכסים שוטפים</u>			
חייבים ויתרות חובה	875	1,214	976
מזומנים ושווי מזומנים	577	199	190
סה"כ נכסים שוטפים	1,452	1,413	1,166
<u>נכסים שאינם שוטפים</u>			
רכוש קבוע	100	95	117
פקדונות	-	194	292
נדל"ן להשקעה	64,200	64,200	64,200
סה"כ נכסים שאינם שוטפים	64,300	64,489	64,609
סה"כ נכסים	65,752	65,902	65,775
<u>התחייבויות שוטפות</u>			
ספקים, זכאים ויתרות זכות	351	406	404
הלוואות מחברות קשורות	1,092	1,201	1,020
סה"כ התחייבויות שוטפות	1,443	1,607	1,424
<u>התחייבויות שאינן שוטפות</u>			
הלוואות מחברות קשורות	22,898	24,633	24,066
התחייבויות אחרות לזמן ארוך	290	340	323
סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות	23,188	24,973	24,389
סה"כ הון והתחייבויות	65,752	65,902	65,775

באורים לדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים

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

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

סעיף	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2024	2025	2024	2025	2024
	בלתי מבוקר				מבוקר
הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים, נטו עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	3,678	3,570	1,265	1,207	4,611
הוצאות הנהלה וכלליות	(1,057)	2,580	(289)	2,983	2,701
הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו	35	36	17	15	48
רווח תפעולי	2	(1)	1	-	(6)
	2,588	6,113	960	4,175	7,258
הוצאות מימון, נטו	(1,199)	(1,200)	(406)	(624)	(1,598)
רווח לפני מסים על הכנסה	1,389	4,913	554	3,551	5,660
מסים על ההכנסה	(229)	(232)	(72)	(55)	(340)
רווח נקי לתקופה	1,160	4,681	482	3,496	5,320
תוצאות הפעילות					
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת	2,615	1,129	1,186	(176)	1,856
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה	(1,012)	(1,106)	(289)	(314)	(1,251)
מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון	(1,217)	-	(447)	-	(591)
גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים	386	23	450	(490)	14
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	190	176	127	689	176
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	577	199	577	199	190

באורים לדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים

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

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

סעיף	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2024	2025	2024
	בלתי מבוקר		מבוקר
<u>נכסים שוטפים</u>			
חייבים ויתרות חובה	463	329	466
מזומנים ושווי מזומנים	65	204	139
סה"כ נכסים שוטפים	528	533	605
<u>נכסים שאינם שוטפים</u>			
נדל"ן להשקעה	18,900	18,900	18,900
רכוש קבוע	9	7	9
סה"כ נכסים שאינם שוטפים	18,909	18,907	18,909
סה"כ נכסים	19,437	19,440	19,514
<u>התחייבויות שוטפות</u>			
ספקים, זכאים ויתרות זכות	115	110	202
הלוואות מחברות קשורות	625	553	561
סה"כ התחייבויות שוטפות	740	663	763
<u>התחייבויות שאינן שוטפות</u>			
הלוואות מחברות קשורות	11,941	11,495	11,941
התחייבויות אחרות לזמן ארוך	66	69	70
סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות	12,007	11,564	12,011
סה"כ הון והתחייבויות	19,437	19,440	19,514

באורים לדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים

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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		סעיף
2024	2024	2025	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר				
1,388	364	365	1,084	1,112	הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים, נטו עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
756	852	(19)	813	(67)	הוצאות הנהלה וכלליות
10	(1)	2	3	4	רווח תפעולי
2,134	1,217	344	1,894	1,041	
(650)	(245)	(176)	(484)	(515)	הוצאות מימון, נטו
1,484	972	168	1,410	526	רווח לפני מסים על הכנסה
(93)	(13)	(18)	(70)	(53)	מסים על ההכנסה
1,391	959	150	1,340	473	רווח נקי לתקופה
תוצאות הפעילות					
416	(93)	210	245	577	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
(502)	(16)	(10)	(405)	(47)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
-	-	(96)	-	(466)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
(86)	(109)	104	(160)	64	גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים
225	174	100	225	139	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
139	65	204	65	204	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

באורים לדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים

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

1.ד מידע פיננסי על המצב הכספי של חברת מרכז מסחרי בכניסה לנצרת בע"מ באלפי ש"ח:

סעיף	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2024	2025	2024
	בלתי מבוקר		מבוקר
<u>נכסים שוטפים</u>			
הלוואות לזמן קצר לבעלי מניות	174,877	14,219	174,277
שוכרים, חייבים ויתרות חובה	6,639	3,448	3,206
מזומנים ושווי מזומנים	47,206	46,102	36,552
סה"כ נכסים שוטפים	228,722	63,769	214,035
<u>נכסים שאינם שוטפים</u>			
נדל"ן להשקעה	505,400	523,895	504,600
הלוואות לזמן ארוך לבעלי מניות	-	173,270	-
חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך	2,541	2,791	2,735
רכוש קבוע	41	3	31
סה"כ נכסים שאינם שוטפים	507,982	699,959	507,366
סה"כ נכסים	736,704	763,728	721,401
<u>התחייבויות שוטפות</u>			
ספקים, זכאים ויתרות זכות	2,475	5,248	2,254
הלוואות מבעלי מניות לזמן קצר	254,905	11,998	246,474
סה"כ התחייבויות שוטפות	257,380	17,246	248,728
<u>התחייבויות שאינן שוטפות</u>			
הלוואות מבעלי מניות לזמן ארוך	-	247,931	-
מיסים נדחים	88,207	91,519	87,561
פקדונות מלקוחות	339	319	319
סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות	88,546	339,769	87,880
סה"כ הון והתחייבויות	736,704	763,728	721,401

באורים לדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים

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

2. מידע פיננסי על תוצאות הפעילות של חברת מרכז מסחרי בכניסה לנצרת בע"מ באלפי ש"ח:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		סעיף
2024	2024	2025	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר				
33,304	8,540	7,048	24,854	23,116	הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים, נטו
(1,521)	5,714	2,026	18,004	(334)	עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(176)	(32)	(21)	(149)	(64)	הוצאות הנהלה וכלליות
31,607	14,222	9,053	42,709	22,718	רווח תפעולי
(2,308)	(2,441)	(1,692)	(4,164)	(2,642)	הוצאות מימון, נטו
29,299	11,781	7,361	38,545	20,076	רווח לפני מסים על הכנסה
(6,128)	(2,351)	(1,421)	(8,454)	(4,091)	מסים על ההכנסה
23,171	9,430	5,940	30,091	15,985	רווח נקי לתקופה
<u>תוצאות הפעילות</u>					
27,822	12,533	6,895	25,641	21,712	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
8,197	(951)	(584)	(7,439)	(1,078)	מזומנים נטו שנבעו (שימשו) לפעילות השקעה
(39,317)	-	(10,000)	(11,950)	(9,980)	מזומנים נטו שנבעו (שימשו) לפעילות מימון
(3,298)	11,582	(3,689)	6,252	10,654	גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים
39,850	34,520	50,895	39,850	36,552	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
36,552	46,102	47,206	46,102	47,206	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

באור 5: - מגזרי פעילות

א. כללי

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

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

מגזר ארצות הברית אינו מהווה מגזר בר דיווח ולכן נכלל במסגרת מגזר "אחרים".

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

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

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות

ישראל	אירופה	אפי נכסים	אחרים	התאמות	סה"כ	
בלתי מבוקר						
אלפי ש"ח						
לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2025						
596,961	337,483	1,035,094	70,327	59,205	2,099,070	הכנסות מחיצוניים
711	-	-	-	(711)	-	הכנסות בין-מגזריות
597,672	337,483	1,035,094	70,327	58,494	2,099,070	סה"כ הכנסות
385,491	227,746	617,506	36,702	(5,235)	1,262,210	רווח מגזרי (EBITDA)
543,798	29,720	401,670	6,222	(47,978)	933,431	שערוך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפינוח
					(10,251)	פחת והפחתות
					(758,183)	הוצאות מימון, נטו
					182,227	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
					5,921	הכנסות אחרות
					1,615,355	רווח לפני מסים על הכנסה

באורים לדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים

באור 5: - מגזרי פעילות (המשך)

ישראל	אירופה	אפי נכסים	אחרים	התאמות	סה"כ
בלתי מבוקר					
אלפי ש"ח					

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימו ביום
30 בספטמבר, 2024

497,323	228,521	993,845	73,594	50,656	1,843,939
729	-	-	-	(729)	-
498,052	228,521	993,845	73,594	49,927	1,843,939
327,512	150,945	552,524	37,275	(15,903)	1,052,353
482,901	152,799	294,112	5,348	(1,036)	934,124
					-
					(6,713)
					(733,760)
					203,122
					8,696
					1,457,822

הכנסות מחיצוניים
הכנסות בין-מגזריות
סה"כ הכנסות
רווח מגזרי (EBITDA)
שערוך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה
בפיתוח
השקעה בנדל"ן להשקעה
פחת והפחתות
הוצאות מימון, נטו
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי
שיטת השווי המאזני, נטו
הוצאות אחרות
רווח לפני מסים על הכנסה

ישראל	אירופה	אפי נכסים	אחרים	התאמות	סה"כ
בלתי מבוקר					
אלפי ש"ח					

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום
30 בספטמבר, 2025

214,931	119,657	351,528	23,048	19,106	728,270
232	-	-	-	(232)	-
215,163	119,657	351,528	23,048	18,874	728,270
141,118	76,959	212,358	11,066	(3,773)	437,727
176,605	38,179	365,040	11,116	52,543	643,483
					(3,097)
					(381,839)
					45,263
					7,979
					749,516

הכנסות מחיצוניים
הכנסות בין-מגזריות
סה"כ הכנסות
רווח מגזרי (EBITDA)
שערוך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח
פחת והפחתות
הוצאות מימון, נטו
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי
שיטת השווי המאזני, נטו
הוצאות אחרות
רווח לפני מסים על הכנסה

באורים לדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים

באור 5: - מגזרי פעילות (המשך)

ישראל	אירופה	אפי נכסים	אחרים	התאמות	סה"כ
בלתי מבוקר					
אלפי ש"ח					

לתקופה של שלושה חודשים
שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2024

171,429	80,002	356,067	24,779	22,098	654,375
249	-	-	-	(249)	-
171,678	80,002	356,067	24,779	21,849	654,375
113,460	48,489	200,043	11,700	(4,413)	369,279
217,154	160,769	265,857	(5,213)	19,151	657,719
					(2,198)
					(288,155)
					125,121
					2,764
					864,530

הכנסות מחיצוניים
הכנסות בין-מגזריות
סה"כ הכנסות
רווח מגזרי (EBITDA)
שערוך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה
בפיתוח
פחת והפחתות
הוצאות מימון, נטו
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות
לפי שיטת השווי המאזני, נטו
הוצאות אחרות
רווח לפני מסים על הכנסה

ישראל	אירופה	אפי נכסים	אחרים	התאמות	סה"כ
מבוקר					
אלפי ש"ח					

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר,
2024

672,891	330,469	1,337,858	95,118	72,135	2,508,471
957	-	-	-	(957)	-
673,848	330,469	1,337,858	95,118	71,178	2,508,471
437,872	214,811	753,167	49,502	(14,902)	1,440,451
808,779	152,639	375,212	1,388	18,736	1,356,754
					-
					(9,060)
					(999,482)
					(9,803)
					253,727
					2,032,587

הכנסות מחיצוניים
הכנסות בין-מגזריות
סה"כ הכנסות
רווח מגזרי (EBITDA)
שערוך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה
בפיתוח
השקעה בנדל"ן להשקעה
פחת והפחתות
הוצאות מימון, נטו
הוצאות אחרות
חלק החברה ברווחי חברות
המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
רווח לפני מסים על הכנסה

באורים לדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים

באור 5: - מגזרי פעילות (המשך)

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

ישראל	צ'כיה	סרביה	פולין	רומניה	אחרות	סה"כ
בלתי מבוקר						
אלפי ש"ח						
לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2025						
234,743	116,854	161,921	80,538	407,166	33,872	1,035,094
126,546	73,047	100,940	33,697	282,696	580	617,506
1,371	28,794	205,061	30,099	130,531	5,814	401,670
סה"כ הכנסות						
רווח מגזרי (EBITDA)						
שערוך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח						
ישראל	צ'כיה	סרביה	פולין	רומניה	אחרות	סה"כ
בלתי מבוקר						
אלפי ש"ח						
לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2024						
263,183	101,797	144,120	63,502	390,970	30,273	993,845
102,981	57,077	91,133	26,386	277,174	(2,227)	552,524
59,037	(42,582)	82,706	(5,795)	195,344	5,402	294,112
סה"כ הכנסות						
רווח מגזרי (EBITDA)						
שערוך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח						
ישראל	צ'כיה	סרביה	פולין	רומניה	אחרות	סה"כ
בלתי מבוקר						
אלפי ש"ח						
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2025						
76,956	38,588	55,229	29,123	141,413	10,219	351,528
42,957	25,324	34,416	11,980	100,018	(2,337)	212,358
(33,564)	22,679	208,037	26,424	135,651	5,813	365,040
סה"כ הכנסות						
רווח מגזרי (EBITDA)						
שערוך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח						

באורים לדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים

באור 5: - מגזרי פעילות (המשך)

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

ישראל	צ'כיה	סרביה	פולין	רומניה	אחרות	סה"כ
בלתי מבוקר						
אלפי ש"ח						
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2024						
97,206	35,261	50,274	22,721	136,805	13,800	356,067
44,957	20,957	32,090	10,687	94,437	(3,085)	200,043
14,076	(37,887)	85,044	(941)	200,163	5,402	265,857
סה"כ הכנסות רווח מגזרי (EBITDA) שערך 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, 2024						
344,699	142,024	194,584	87,792	531,358	37,401	1,337,858
145,022	78,628	122,124	34,684	372,248	461	753,167
142,816	(42,476)	82,547	(6,723)	193,642	5,406	375,212
סה"כ הכנסות רווח מגזרי (EBITDA) שערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח						

באור 6: - 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		
בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
30	30	30	30	30	30
בספטמבר, 2025	בספטמבר, 2024	בדצמבר, 2024	בספטמבר, 2025	בספטמבר, 2024	בדצמבר, 2024
אלפי ש"ח			אלפי ש"ח		
14,398,757	11,887,707	12,735,798	14,641,530	12,396,692	13,062,933
אגרות חוב כולל חלויות שוטפות					

באור 7: - אירועים מהותיים לאחר תקופת הדיווח

א. חברה בת אמריקאית של החברה התקשרה בחוזה מחייב למכירת מלוא זכויותיה (60%) במרכז הקניות הפתוח ווילאג' פוינט באומהה, נבראסקה שבארה"ב ("המרכז"). מחיר המכירה נקבע לפי שווי מרכז של 153.3 מיליון דולר, זהה לשווי בספרי החברה. המרכז כולל שטח של כ-42,180 מ"ר. כנגד הנכס קיימת הלוואה בגובה של כ-83 מיליון דולר אשר תיפרע בעת השלמת העסקה. הרוכשת השלימה את בדיקת הנאותות לשביעות רצונה, והשלמת העסקה צפויה להתבצע ביום 24 בנובמבר, 2025.

פרק 4

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים
המיוחסים לחברה ליום 30 בספטמבר 2025



ביג מרכזי קניות בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים
המיוחסים לחברה

ליום 30 בספטמבר, 2025

בלתי מבוקרים

עמוד

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

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970 של ביג מרכזי קניות בע"מ (להלן - החברה) ליום 30 בספטמבר, 2025 ולתקופות של תשעה 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-4,498,552 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר, 2025 ואשר חלקה של החברה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ-140,642 אלפי ש"ח וסך של כ-66,752 אלפי ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי לתקופות הביניים הנפרד של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותן חברות מבוססת על דוחות הסקירה של רואי חשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
24 בנובמבר, 2025

דוח מיוחד לפי תקנה 38ד'

נתונים כספיים ומידע כספי ביניים מתוך הדוחות הכספיים

ביניים המאוחדים המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד, המיוחסים לחברה, מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 בספטמבר, 2025 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970.

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2024	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	
608,128	201,288	436,585
493	164	354,163
17,308	15,509	23,697
131,707	92,336	57,561
757,636	309,297	872,006
399,227	422,940	495,072
13,428,181	13,889,687	14,449,510
5,248,773	4,784,802	7,257,575
2,780,741	2,844,307	1,431,151
19,069	9,556	76,567
10,834	10,898	11,636
21,886,825	21,962,190	23,721,511
22,644,461	22,271,487	24,593,517

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.

נתונים כספיים מתוך המאזנים המאוחדים המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2024	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	
1,518,847	721,561	609,014
1,030,208	694,348	1,480,477
60,033	64,617	60,581
81,162	63,958	81,965
2,690,250	1,544,484	2,232,037
209,653	851,683	387,568
6,877,529	6,731,823	7,940,325
4,812	4,857	5,266
4,237	21,406	6,457
16,528	16,656	16,653
819,479	774,253	921,520
7,932,238	8,400,678	9,277,789
201	200	202
4,604,510	4,588,726	4,618,717
12,168	-	12,168
126,672	134,093	137,992
(365,513)	316,913	(315,200)
32,835	32,274	20,321
9,330	9,330	9,330
2,448	11,968	(13,063)
7,599,322	7,232,821	8,613,224
12,021,973	12,326,325	13,083,691
22,644,461	22,271,487	24,593,517

התחייבויות שוטפות

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

התחייבויות לא שוטפות

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

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

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

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

24 בנובמבר, 2025

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	3-7 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		9-12 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
2024	2024	2025	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
	(למעט נתוני רווח נקי למניה)				
474,935	120,747	161,272	349,790	436,319	הכנסות מהשכרה ודמי ניהול
109,729	27,611	35,101	80,852	99,343	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה
365,206	93,136	126,171	268,938	336,976	רווח גולמי
600,770	181,804	158,736	359,974	436,367	עלייה בשווי ההון של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח
22,424	6,127	9,746	14,936	27,518	הוצאות מכירה ושיווק
79,654	18,444	21,951	56,872	64,627	הוצאות הנהלה וכלליות
20,783	-	-	(245)	2,729	הוצאות (הכנסות) אחרות
1,868	388	698	1,341	4,529	כחת והפחתות
841,247	249,981	252,512	556,008	673,940	רווח תפעולי
473,420	89,219	196,721	294,700	420,969	הוצאות מימון
141,442	34,343	36,830	102,014	232,012	הכנסות מימון
1,060,727	506,801	478,041	794,947	818,075	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
1,569,996	701,906	570,662	1,158,269	1,316,058	רווח לפני מסים על ההכנסה (הטבת מס)
110,530	33,881	28,371	65,304	102,156	הוצאות מסים על ההכנסה
1,459,466	668,025	542,291	1,092,965	1,213,902	רווח נקי המיוחס לחברה
					<u>סכומים שיסווגו מחדש לרווח או הפסד</u>
					<u>בהתקיים תנאים ספציפיים</u>
(394,848)	213,059	(172,909)	279,814	48,019	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
(4,729)	2,921	(1,533)	3,035	2,294	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברות כלולות
(42,399)	(28,758)	8,428	(32,879)	(15,511)	קרן בגין עסקאות גידור
(441,976)	187,222	(166,014)	249,970	34,802	
1,017,490	855,247	376,277	1,342,935	1,248,704	סה"כ רווח כולל המיוחס לחברה

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	3-7 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		9-7 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
2024	2024	2025	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר			
אלפי ש"ח				
1,459,466	668,025	542,291	1,092,965	1,213,902
(1,273,984)	(588,033)	(503,837)	(908,662)	(1,054,884)
185,482	79,992	38,454	184,303	159,018
532,040	(163)	(350,382)	532,041	(350,087)
(12,710)	(1,640)	(6,136)	(2,656)	(21,924)
10,493	5,625	6,667	(2,896)	(1,221)
(27,689)	(5,644)	(7,144)	(15,037)	(40,696)
(705,875)	(179,777)	(66,884)	(472,383)	(232,417)
(187)	(5)	(238)	(160)	(1,102)
(570,161)	(400,938)	101,075	(461,061)	58,724
24,627	-	5,695	8,834	5,695
77,555	-	16,185	5,000	32,370
-	-	-	-	(69,045)
(4,835)	1,939	11,307	2,324	11,307
(243)	(13,537)	(29,115)	(7,627)	(41,766)
(676,985)	(594,140)	(318,970)	(413,621)	(650,162)
(300)	(205)	(35)	(300)	(335)
12,168	-	-	-	-
(11,200)	(2,800)	(2,842)	(8,400)	(56,870)
298,080	107,762	-	211,851	83,500
144,225	127,191	1,080	131,516	4,435
(248)	(106)	(96)	(203)	454
709,690	-	1,642,798	-	1,764,959
(661,360)	(19,016)	(19,608)	(440,305)	(502,034)
220,515	178,912	(1,190,481)	148,386	(774,508)
-	-	(200,000)	-	(200,000)
711,570	391,738	230,816	42,545	319,601
220,067	(122,410)	(49,700)	(186,773)	(171,543)
388,061	323,698	486,285	388,061	608,128
608,128	201,288	436,585	201,288	436,585

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה

רווח נקי המיוחס לחברה
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה (א)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת של החברה
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה
פקדונות לזמן קצר בתאגידים בנקאיים
רכישת רכוש קבוע
מוסדות בגין נדל"ן להשקעה
השקעה בנדל"ן להשקעה
השקעה בנדל"ן להשקעה בפיתוח
השקעה בנכסים בלתי מוחשיים
השקעה בחברות מוחזקות ויתרות חובה לזמן ארוך
דיבידנד שהתקבל מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

מימוש נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
רכישת חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
מימוש עסקאות הגנה, נטו

השקעה בפיקדונות ויתרות חובה לזמן ארוך
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה של החברה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה

תשלום בגין חכירה
הנפקת מניות ואופציות
פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
קבלת הלוואה מצדדים קשורים
קבלת פיקדונות משוכרים
הנפקת אגרות חוב (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה)
פירעון אגרות חוב

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים, נטו

דיבידנד ששולם
מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) מפעילות מימון של החברה

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		3-7 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		9-7 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		(א)
2024	2024	2025	2024	2025		
מבוקר	בלתי מבוקר					
אלפי ש"ח						
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה						
הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים של החברה:						
(11,363)	(4,255)	(7,516)	(12,297)	(15,026)	שערוך פקדונות בתאגידים בנקאיים	
2,374	511	751	1,737	4,735	פחת והפחתות	
(600,770)	(181,804)	(158,736)	(359,974)	(436,367)	עלייה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח	
226,777	68,591	114,823	134,200	66,901	שערוך הלוואות שניתנו, התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים ואגרות חוב	
34,355	7,391	5,994	26,986	20,860	עלות תשלום מבוסס מניות	
(1,060,727)	(506,801)	(478,041)	(794,947)	(818,075)	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות	
110,404	33,881	26,600	65,178	102,041	מסים נדחים, נטו	
423	356	137	551	460	שחיקה של חכירה	
(1,298,527)	(582,130)	(495,988)	(938,566)	(1,074,471)		
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:						
(5,145)	1,143	(11,858)	(3,346)	(6,389)	ירידה (עלייה) בשווכרים	
15,259	9,103	3,191	13,325	13,107	ירידה בחייבים ויתרות חובה	
8,458	5,142	(7,643)	8,104	820	עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים	
5,971	(21,291)	8,461	11,821	12,049	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות	
24,543	(5,903)	(7,849)	29,904	19,587		
(1,273,984)	(588,033)	(503,837)	(908,662)	(1,054,884)		

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

א. כללי

1. מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת ליום 30 בספטמבר, 2025 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי על הדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר, 2024 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם וגם בהקשר לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים ליום 30 בספטמבר, 2025 (להלן: הדוחות המאוחדים ביניים).

2. למועד הדיווח לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ-1,360 מיליון ש"ח. עיקר הגרעון מקורו מניירות ערך מסחריים לזמן קצר בסך של כ-405 מיליון ש"ח, בסיווג חלויות שוטפות בסך של כ-352 מיליון ש"ח בגין אגרות חוב סדרה יד' אשר עתידות להיפרע בחודש נובמבר 2025, וכ-540 מיליון ש"ח אגרות חוב סדרה ח' אשר עתידות להיפרע בחודש אפריל 2026.

א) 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 בספטמבר, 2025 ולמועד פרסום הדוח, כל מסגרת האשראי פנויה.

ב) בנק מסחרי העמיד לטובת החברה קו אשראי בהיקף של 464 מיליון ש"ח, כנגד הקרקע בפ"ת, עד למרס, 2026. נכון ליום 30 בספטמבר, 2025 ולמועד פרסום הדוח כל מסגרת האשראי כאמור פנויה.

ג) לתאריך הדיווח, לחברה (ללא אפי נכסים) נכסים פנויים משעבוד הלוואות בשווי כולל של כ-5,069 מיליון ש"ח (מתוכם כ-4,806 מיליון ש"ח נכסים מניבים) החברה מעריכה כי תוכל לגייס חוב כנגד שיעבוד נכסים אלו, ככל שתידרש.

ד) בנוסף למניות ששועבדו לטובת קו האשראי, לחברה החזקה נוספת בכ-24.8 מיליון מניות סחירות של אפי נכסים בע"מ בשווי של כ-5,205 מיליון ש"ח (בהתאם למחיר בבורסה נכון ליום 30 בספטמבר, 2025). להערכת החברה ככל שתידרש ניתן יהיה לקבל מימון גם כנגד מניות אלו.

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

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

ב. עיקרי המדיניות החשבונאית

מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים

המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת הדוחות הכספיים ביניים עקבית לזו שיושמה בעריכת המידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר, 2024.

ג. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח

1. ביום 20 במרס 2025 הנפיקה החברה 138,000 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב סדרה יט' (הרחבה) באמצעות הנפקה פרטית ל-4 משקיעים מסווגים. התמורה הכוללת שקיבלה החברה בגין אגרות החוב הסתכמה ב-123,500 אלפי ש"ח בשיעור ריבית נקובה שנתית של 2.09%. הריבית האפקטיבית בהנפקה הנ"ל הינה בשיעור של 5.08%.
2. ביום 7 ביולי, 2025 הנפיקה החברה 235,000 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב סדרה כב'. התמורה הכוללת שקיבלה החברה בגין אגרות החוב הסתכמה ב-235,000 אלפי ש"ח בשיעור ריבית נקובה שנתית של 2.74%. הריבית האפקטיבית לפני הצמדה בהנפקה הנ"ל הינה בשיעור של 2.96%.
3. ביום 7 ביולי, 2025 הנפיקה החברה 343,000 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב סדרה כג'. התמורה הכוללת שקיבלה החברה בגין אגרות החוב הסתכמה ב-343,000 אלפי ש"ח בשיעור ריבית נקובה שנתית של 2.78%. הריבית האפקטיבית לפני הצמדה בהנפקה הנ"ל הינה בשיעור של 2.97%.
4. ביום 5 באוגוסט, 2025 הנפיקה החברה 1,081,374 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב סדרה כד'. התמורה הכוללת שקיבלה החברה בגין אגרות החוב הסתכמה ב-1,081,374 אלפי ש"ח בשיעור ריבית נקובה שנתית של 3.06%. הריבית האפקטיבית לפני הצמדה בהנפקה הנ"ל הינה בשיעור של 3.11%.
5. 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 הגישה החברה ערעור בגין השומות בהתאם למועדים הקבועים לכך על-פי דין.
6. ביום 17 באוגוסט, 2025 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסכום של כ-200 מיליון ש"ח. אשר שולם ביום 10 בספטמבר, 2025.

פרק 5

דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית
על הדיווח הכספי ועל הגילוי



דוח רבעון שלישי של שנת 2025 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 בקורות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד ואשר נועדו לספק 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, בקורות 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 30 ביוני 2025 (להלן – הדוח הרבעוני האחרון בדבר הבקרה הפנימית), העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד; בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום 30 ביוני 2025 היא אפקטיבית.

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

למועד הדוח, בהתבסס על האמור בדוח על הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית בדוח הרבעוני האחרון בדבר הבקרה הפנימית, 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 ומידיים), התש"ל-1970:

אני, חי גאליס, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של ביג מרכזי קניות בע"מ (להלן – התאגיד) לרבעון השלישי של שנת 2025 (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 בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות 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 בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות 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 30 ביוני 2025) 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.

24 בנובמבר, 2025

חי גאליס, מנכ"ל

הצהרת נושא המשרה

הבכיר ביותר בתחום הכספים

לפי תקנה 38(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 השלישי של שנת 2025 (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 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 30 ביוני 2025) 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.

24 בנובמבר, 2025

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")
ביג פאשן גלילות מגדל אלייד סיטיז, רמת השרון

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 24 בנובמבר, 2025 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר, 2025 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

(2) דוח מיוחד מיום 24 בנובמבר, 2025 על מידע כספי ביניים נפרד של החברה ליום 30 בספטמבר, 2025 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

בכבוד רב,

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
24 בנובמבר, 2025

נספח א'

עדכון לפרק תיאור עסקי התאגיד של החברה

בקשר לתחום פעילות אפי נכסים

ליום 30 בספטמבר 2025

נספח א' | עדכון לפרק תיאור עסקי התאגיד של אפי נכסים בע"מ

בהתאם לתקנה 39א' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970, יובאו להלן פרטים בדבר שינויים או חידושים מהותיים לנספח א' לפרק תיאור עסקי התאגיד של החברה שפורסם ביום 19 במרס 2025 (אסמכתא מס': 01-018153-2025) (להלן: "הדוח התקופתי") בקשר עם תחום פעילות אפי נכסים, ועד ליום פרסום דוח רבעוני זה.

1. 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 אפי נכסים בנכס - כ- (98.6%)
31 בדצמבר, 2024	31 במרס, 2025	30 ביוני, 2025	30 בספטמבר, 2025	
באלפי אירו				
591,116	⁽¹⁾ 591,472	⁽¹⁾ 591,839	⁽¹⁾ 624,526	שווי הנכס (אלפי אירו)
48,438	⁽¹⁾ 11,680	⁽¹⁾ 12,524	⁽¹⁾ 12,498	NOI בתקופה (אלפי אירו)
45,549	-	-	30,825	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (באלפי אירו)
100%	100%	100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (ב-%)
8.2%	7.9%	8.5%	8.0%	שיעור תשואה בפועל (ב-%) במונחים שנתיים
44.1	43.6	44.7	43.7	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (באירו למ"ר)
37.2	80.2	45.4	76.8	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (באירו למ"ר)

(1) ללא קומת המשרדים שאפי נכסים השלימה את הקמתה בסוף שנת 2024.

2. 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 הקניונים של אפי נכסים ברומניה, שניטלה על ידי שלוש חברות בת של אפי נכסים ביום 28.12.2022 למשך תקופה של 3 שנים. יתרת ההלוואה ליום 30.9.2025 - 412 מיליון 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 היורבור 3 חודשים. מועד סופי לפירעון ההלוואה - 15.12.2025 (בכפוף	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-1.5% עד ל-60.5% בשנה הרביעית (בכפוף למימוש האופציה להארכת תקופת ההלוואה). על בסיס הערכות השווי שבוצעו לקניונים ברומניה ליום 30.9.2025, עומד ה-LTV על כ-45%.	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
			לאפשרות הארכה לשנה).	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 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 30.9.2025 יחס ה-DSCR לשנה הקרובה עומד על כ-176.6% (*) ויחס ה-DSCR לשנה שחלפה עומד על כ-187.5%. 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 הקניונים ברומניה תקטן משנתיים (ליום 30.9.2025 עומד נתון זה על כ-4.3 שנים), יחולו על חברות הבת של אפי נכסים מגבלות בקשר עם העברות	

מס"ד	סכום ההלוואה/ מסגרת האשראי	מאפייני המלווה	תיאור ההסכם/ מסגרת האשראי	מגבלות החלות על התאגיד	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה
				כספים לאפי אירופה, עד לתיקון החריגה כאמור.	
(*) 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).					
2	יתרת ההלוואה ליום 30.9.2025 - 1,260 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- 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 30.9.2025 עמדה אפי נכסים בהתניות הפיננסיות שנקבעו.	
3	מסגרות אשראי בקשר עם בנין A בפרויקט לנדמרק בהיקף של 1 מיליארד ₪ ("מסגרת שלב A") , וכן מסגרת אשראי בקשר עם בנין B בפרויקט לנדמרק בהיקף של 370 מיליון ₪ ("מסגרת שלב B") . יתרת ההלוואות ליום 30.9.2025 עומדת על 1,149 מיליון ש"ח.	תאגיד בנקאי בישראל	קרן כל הלוואה שתועמד מכוחו של הסכם האשראי נשוא מסגרת שלב א' תפרע עד ליום 30.6.2026 בתחילת כל רבעון החל מיום 31.3.2025 תקטן מסגרת האשראי הנ"ל בסכום של 9 מיליון ₪, סכום אשר יפרע על ידי אפי נכסים ממקורותיה העצמיים. ריבית כל הלוואה שתועמד מכוחו של הסכם האשראי נשוא מסגרת שלב א' תישא ריבית משתנה בשיעור שנתי השווה לריבית הפריים כפי שתהיה במועד	א. שיעור ההון העצמי של אפי נכסים (מאוחד) מסך המאזן של אפי נכסים (על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים) לא יפחת מ- 20%. ליום 30.9.2025 עומד על 33%. ב. שיעור ההון העצמי של אפי נכסים (סולו) מסך המאזן של אפי נכסים (על פי דוחותיה הכספיים סולו) לא יפחת מ- 40%. ליום 30.9.2025 עומד על 49%. ג. היחס בין החוב הפיננסי לבין CAP נטו (מאוחד) (כהגדרת מונחים אלו בהסכם האשראי) (על פי הדוחות הכספיים	להבטחת התחייבותיה של אפי נכסים על פי הסכם האשראי, ישמשו, בין היתר, השעבודים שנרשמו לטובת הבנק במסגרת ההסכמים הקודמים, 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).

מס"ד	סכום ההלוואה/ מסגרת האשראי	מאפייני המלווה	תיאור ההסכם/ מסגרת האשראי	מגבלות החלות על התאגיד	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה
			העמדת ההלוואה, בתוספת מרווח של 0.35%. כל הלוואה שתועמד מכוחו של הסכם האשראי נשוא מסגרת שלב ב' תישא ריבית משתנה בשיעור שנתי השווה לריבית הפריים כפי שתהיה במועד העמדת ההלוואה, בתוספת מרווח של 0.7%.	המאוחדים) לא יעלה בכל עת על - 75% ליום 30.9.2025 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 30.9.2025 עומד על 48%.	

יצוין כי ליום 30 בספטמבר, 2025 לאפי נכסים קיימות הלוואות ומסגרות אשראי בישראל בהיקף כולל של כ- 3,546 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 אפי נכסים (בישראל).

כמו כן, יצוין כי ליום 30 בספטמבר, 2025 לקבוצת אפי נכסים קיימות הלוואות באירופה בהיקף כולל של כ- 1,607 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.