

# ביג

מרכזי קניות בע"מ ("החברה")

דוח תקופתי  
לשנת 2025

ביג מרכזי קניות בע"מ	<b>שם החברה</b>
513623314	<b>מספר החברה ברשם החברות</b>
יעל מן 1, מגדל אלייד סיטיז, 6 רמת השרון, 4713402	<b>המען הרשום של החברה</b>
assaf@bigcenters.co.il	<b>כתובת הדואר האלקטרוני של החברה</b>
www.bigcenters.co.il	<b>אתר החברה</b>
073-2600420, 073-2600400	<b>מספרי טלפון</b>
073-2600426	<b>מספר פקס</b>
31 בדצמבר 2025	<b>תאריך הדוח על המצב הכספי</b>
17 במרס 2026	<b>תאריך הדוח</b>

# חלקי הדוח

## פרק 4

פרטים נוספים על החברה

---

## פרק 1

תיאור עסקי החברה לשנת 2025

---

## פרק 5

דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

---

## פרק 2

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

---

## פרק 6

מכתבי הסכמה של רואי החשבון המבקרים של החברה

---

## פרק 3

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2025

---

# תוכן עניינים | תיאור עסקי החברה

## חלק א' - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

9	פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה	1
13	השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה	2
13	חלוקת דיבידנדים	3

## חלק ב' - מידע אחר

14	מידע כספי לגבי תחום הפעילות של החברה	4
15	סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה	5

## פרק ג' - תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות

### תחום פעילות נדל"ן מניב

19	מידע כללי על הפעילות	6
23	תמצית התוצאות	7
23	אזורים גיאוגרפיים	8
24	פילוחים ברמת הפעילות בכללותה	9
28	הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים	10
30	שוכרים עיקריים (מצרפי)	11
30	נכסים בהקמה (מצרפי)	12
31	רכישה ומכירה של נכסים (מצרפי)	13
32	קרקעות להשקעה (מצרפי)	14
33	פרטים אודות נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה מהותיים	15
35	רשימת נכסים מהותיים	16
36	התאמות הנדרשות ברמת התאגיד	17
37	מעריך שווי מהותי	18
38	נכסי נדל"ן להשקעה מהותיים מאוד	19
108	תחרות	20

# תוכן עניינים | תיאור עסקי החברה

109	רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים	21
110	ביטוח	22
110	נכסים לא מוחשיים	23
111	הון אנושי	24
114	הון חוזר	25
114	השקעות	26
115	מימון	27
117	מיסוי	28
117	סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם	29
119	מגבלות ופיקוח על פעילות קבוצת ביג	30
120	הסכמים מהותיים	31
120	הליכים משפטיים	32
120	יעדים ואסטרטגיה עסקית	33
121	צפי להתפתחות בשנה הקרובה	34
121	מידע כספי לגבי איזורים גיאוגרפיים	35
122	דיון בגרמי סיכון	36
128	<b>תחום פעילות אפי נכסים</b>	<b>37</b>

מידע כללי על קבוצת אפי נכסים

סביבה כללית והשפעת הגורמים החיצוניים על פעילות קבוצת אפי נכסים

מידע כספי לגבי אפי נכסים

אשראי מהותי

הון אנושי

מגבלות ופיקוח על פעילות קבוצת אפי נכסים

תחרות

יעדים ואסטרטגיה עסקית

צפי להתפתחות לשנה הקרובה

דיון בגרמי סיכון

# פרק 1

תיאור עסקי החברה

לשנת 2025



# חלק א

## תיאור ההתפתחות הכלכלית של עסקי החברה

### מקרא

למען הנוחות, בפרק 1 זה לדוח תהיינה לקיצורים הבאים המשמעות הרשומה לצידם:

חברה	ביג מרכזי קניות בע"מ.	ביג אירופה	CEE-BIG B.V. או "ביג אירופה", חברה המוחזקת על-ידי החברה בשיעור של כ- 95.5%, אשר התאגדה בהולנד.
ביג או הקבוצה או קבוצת ביג	החברה יחד עם תאגידים מאוחדים, תאגידים מאוחדים באיחוד יחסי, חברות כלולות ושותפיות (למעט אפי נכסים כהגדרתה להלן).	BIG Opium	חברה המוחזקת על ידי החברה בשיעור של 50%, אשר התאגדה בצרפת.
ביג USA	ביג יו.אס.א.י. בע"מ, חברה בשליטתה של החברה, ואשר החברה מחזיקה במניות המהוות 80% מהונה המונפק והנפרע. יתרת הזכויות בביג USA (20%), מוחזקות על-ידי גופים מקבוצת מגדל ("מגדל").	קניאל תעשיות א.ט.ג בע"מ	חברה המוחזקת על ידי החברה בשיעור של כ-95%, אשר התאגדה בישראל.
ביג ארה"ב	Big Shopping Centers USA, Inc., חברה שהתאגדה בדלוור ארה"ב, שהינה בבעלות מלאה בשרשור של ביג USA.	שותפות ביג	ביג מרכזים מסחריים – שותפות מוגבלת (בה מחזיקה החברה 100%).
אפי נכסים	אפי נכסים בע"מ, חברה ציבורית אשר ניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, בה החברה מחזיקה 79.9% נכון ליום 31 בדצמבר 2025.	קבוצת אפי נכסים	אפי נכסים יחד עם תאגידים מאוחדים, תאגידים מאוחדים באיחוד יחסי, חברות כלולות ושותפיות.
הבורסה	הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ.	מניות רגילות	מניות בנות 0.01 ש"ח ערך נקוב כל אחת של החברה.
אירו	המטבע האחד של מדינות האיחוד האירופי.	חוק החברות	חוק החברות, התשנ"ט-1999.

הדוח התקופתי של החברה לשנת 2025.	<b>הדוח התקופתי או הדוח</b>	חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.	<b>חוק ניירות ערך</b>
הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 הכלולים בפרק 3 לדוח התקופתי.	<b>הדוחות הכספיים</b>	דוח הדירקטוריון של החברה הכלול בפרק 2 לדוח התקופתי.	<b>דוח הדירקטוריון</b>
מועד פרסום הדוח או מועד סמוך למועד הפרסום, בהתאם לעניין.	<b>מועד הדוח</b>	הפניה לסעיף הרלוונטי בפרק 1 לדוח התקופתי (תיאור עסקי התאגיד).	<b>סעיף _ לדוח</b>
התקופה שמיום 1 בינואר 2025 ועד ליום 31 בדצמבר 2025.	<b>תקופת הדוח או שנת הדוח</b>	מטר מרובע. <sup>1</sup>	<b>מ"ר</b>
		רשות מקרקעי ישראל.	<b>רמ"י</b>

1 הנתונים המופיעים בדוח של שטחי מרכזי הקניות אשר לקבוצה זכויות בהם בארה"ב, הומרו מרגל מרובע למ"ר. מידת השטח המקובלת בהסכמים שהקבוצה צד להם בקשר עם מרכזי הקניות האמורים הינה לפי היחס: 1 רגל מרובע = 0.0929 מ"ר ו-1 אקר = 43,560 רגל מרובע, או 4,046.856424 מ"ר.

# 1. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

**1.1.** החברה הוקמה והתאגדה בישראל ביום 26 בדצמבר 2004 תחת השם ביג מרכזי קניות (2004) בע"מ<sup>2</sup>, כחברה פרטית על-פי חוק החברות.

**1.2.** החברה הפכה לחברה ציבורית, כמשמעה בחוק החברות, עם הנפקת מניות רגילות של החברה לציבור במסגרת תשקיף שפורסם בחודש מאי 2006.

**1.3.** נכון למועד הדוח, ה"ה יהודה נפתלי ורון (רוני) נפתלי הינם בעלי השליטה בחברה (באמצעות חברות פרטיות בשליטתם).

**1.4.** מאז היווסדה, עוסקת קבוצת ביג בעיקר, בתפעול ובהשכרה של שטחי מסחר, במתכונת של מרכזי קניות פתוחים ובייזום פרויקטים, הן באמצעות הקמה של מרכזים כאמור והן באמצעות רכישת מרכזים כאמור. כמו-כן, עוסקת הקבוצה בהקמה, תפעול והשכרה של מרכזי קניות סגורים (קניונים) ומרכזי Life Style, בסגנון Street Mall (בנויים בסגנון של רחובות של חנויות לא מקורות), הידועים בכינוי "Big Fashion" (להלן בדוח זה: "מרכזי הקניות")<sup>3</sup>.

יצוין, כי במסגרת חלק ממרכזי הקניות של קבוצת ביג בישראל, הקבוצה הקימה ומקימה גם שטחי משרדים אותם היא משכירה לצדדים שלישיים.

החל מחודש ינואר 2021, החברה הינה בעלת השליטה באפי נכסים, כמפורט בסעיף 1.5.2 להלן.

## 1.5. לחברה שני תחומי פעילות עיקריים:

**1.5.1. נדל"ן מניב:** נכון לתקופת הדוח, פועלת קבוצת ביג בעצמה ובאמצעות תאגידים בקבוצה, בשני אזורים גיאוגרפיים עיקריים – ישראל ואירופה, הכל כמפורט להלן:

**ישראל |** מרכזי הקניות של החברה בישראל פרוסים בכל רחבי הארץ. בבעלות החברה 30 מרכזים מסחריים מניבים וכן 3 מרכזי מסחר בפיתוח ו-4 קרקעות לפיתוח עתידי.

**ביג אירופה |** החברה פועלת בעיקר במזרח אירופה ובמדינות הבלקן בתחום היזום והניהול של נדל"ן מניב.

נכון למועד הדוח, ביג אירופה מחזיקה ב-30 נכסים, מתוכם בנין משרדים, פרויקט מגורים, ו-3 קרקעות לפיתוח בסרביה, בנוסף 2 מרכזי קניות ופרויקט עירוב שימושים (מלון, בניין משרדים, דיור ומסחר) וקרקע לפיתוח במונטנגרו וכן ב-10 מרכזי קניות מניבים ו-3 פרויקטים מסחריים בפיתוח בפולין.

**פעילות אנרגיה |** בתחום האנרגיה המתחדשת, החברה פועלת להשלמת 2 פרויקטי הרוח שהיא מקימה ברומניה באמצעות חברת ביג מגה אנרגיה מתחדשת בע"מ המוחזקת נכון למועד הדוח יחד עם מגה אור החזקות (50%-50%). בנוסף מפעילה מערכות פוטו וולטאיות המצויות על גגות מרכזי הקניות של החברה.

**ארה"ב |** החברה פועלת בארה"ב, החל משנת 2010, באמצעות ביג ארה"ב. נכון למועד הדוח, מחזיקה ביג ארה"ב ב-2 מרכזי קניות בארה"ב לאחר שמימשה את מרבית פעילותה. בכוונת החברה לממש גם את יתרת אחזקותיה בנכסים בארה"ב.

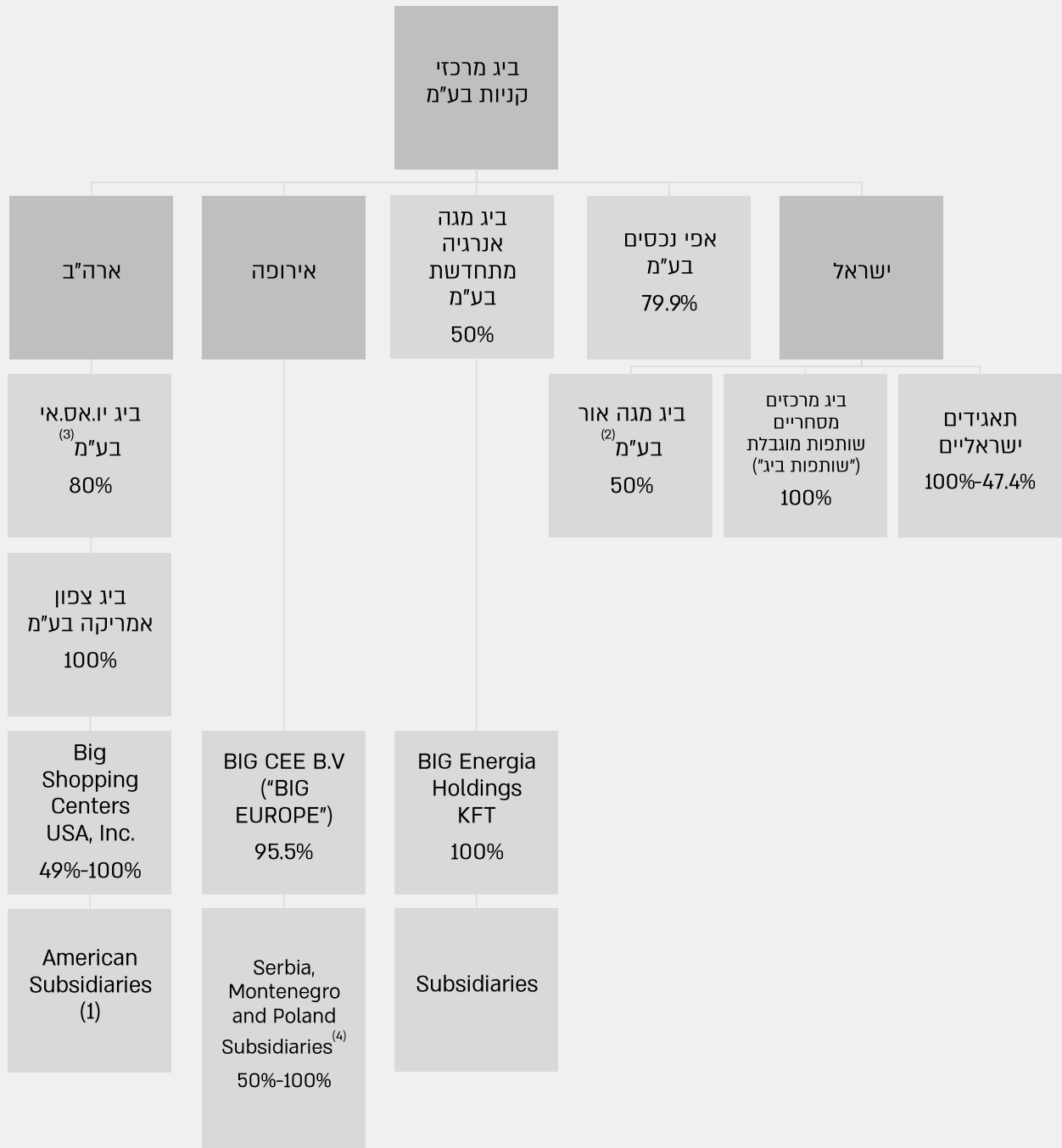
2 ביום 20 ביוני 2011, שונה שם החברה לשמה הנוכחי.  
3 יצוין, כי הקבוצה גם מפעילה מערכות סולאריות על גגות מרכזי הקניות של הקבוצה, כמפורט בסעיף 21.2 להלן.

**צרפת |** לחברה בעלות משותפת בחברת BIG Opium, יחד עם שותף מקומי בעל ניסיון בהקמה וניהול של מרכזי לוגיסטיקה קלה באזור פריז. נכון למועד זה, החברה המשותפת מחזיקה ב-7 נכסים מניבים, וקרקע בהיקפים שאינם מהותיים.

סמוך למועד הדוח, שיעורי התפוסה במרכזי הקניות שלקבוצת ביג זכויות בהם בישראל, באירופה ובארה"ב, הינם כ-100% בקירוב, כ-99% וכ-98%, בהתאמה.

**1.5.2. אפי נכסים:** נכון ליום 31 בדצמבר 2025, מחזיקה החברה ב-79.9% מההון המונפק והנפרע של אפי נכסים, אפי נכסים עוסקת בתחום הנדל"ן המניב בארץ ובחו"ל, בעיקר שטחי משרדים, ומסחר המיועדים להשכרה, וכן דיור להשכרה, בין בעצמה ובין באמצעות חברות בנות.

**1.6.** להלן תרשים החזקות עיקריות של קבוצת ביג על-פי חלוקה לאזורי פעילות, נכון למועד הדוח:



1. חברות פרויקט ייעודיות המוחזקות על ידי ביג ארה"ב בהיקף של בין 80%-100%.
2. לשעבר ביג נועה בע"מ. יתרת הזכויות מוחזקות על-ידי נועה נכסי נדל"ן בע"מ, שהינה למיטב ידיעת החברה, חברה בשליטת מגה אור החזקות בע"מ ("מגה אור החזקות"). חברה ציבורית אשר ניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה ("ביג מגה אור").
3. יתרת הזכויות בביג USA (20%), מוחזקות על-ידי גופים מקבוצת מגדל.
4. התאגידים המפורטים בסרביה, מונטנגרו ופולין כוללים חברות מטרה, חלקן חברות פרויקטים, חלקן חברות מדף לפעילות עתידית ושתי חברות ניהול.

**1.7.** אופיים ותוצאותיהם של כל שינוי מבני, מיזוג או רכישה או מכירה מהותיים

**1.7.1.** פעילות החברה בפולין - במהלך חודש מרץ 2025 רכשה ביג אירופה מרכז מסחרי בפולין, בשטח של כ-32,900 מ"ר GLA בעיר אולשטיין. במהלך חודש אפריל 2025 רכשה ביג אירופה מרכז מסחרי

נוסף בפולין בשטח של כ- 13,500 מ"ר GLA בעיר סוואקי. במהלך חודש מאי 2025 חתמה ביג אירופה על הסכם לרכישת מרכז מסחרי בעיר קושאלין שבפולין בהיקף של כ-15,000 מ"ר GLA והמרכז נמסר בחודש יולי 2025. במהלך חודש אוקטובר 2025 חתמה ביג אירופה על הסכם שותפות עם יזם גרמני לטובת הקמה של מרכזים מסחריים בפולין. במסגרת השותפות סוכם על ההקמה של המרכז הראשון בעיירה בולסלאביץ' בשטח של כ-17,500 מ"ר GLA ובחודש דצמבר 2025 נחתם הסכם להקמת פרויקט נוסף בעיר גינז'נו בשטח של כ-19,000 מ"ר GLA (ההסכם האחרון כפוף לתנאים מתלים עד לחודש יוני 2026). במהלך נובמבר ודצמבר 2025, חתמה החברה עם יזם מקומי, על הסכמי הלוואה, פיתוח ואופציה לרכישה של 3 מרכזים בהקמה ב-3 ערים שונות בפולין.

**1.7.2** פעילות החברה בסרביה - במהלך חודש יולי 2025 אושר שינוי יעוד למגורים ומסחר לקרקע, בשטח של כ-120,000 מ"ר בעיר בלגרד. בחודש ספטמבר 2025 נפתח השלב הראשון של מרכז מסחרי פתוח בשטח של כ-16,000 מ"ר GLA בעיר צ'אצ'אק. במהלך חודש אוקטובר 2025 נפתח בהצלחה מרכז מסחרי פתוח בשטח של כ-16,000 מ"ר GLA בעיר שאבאץ ובמהלך חודש נובמבר 2025 נפתח מרכז מסחרי פתוח בשטח של כ-9,500 מ"ר GLA בעיר בור.

**1.7.3** במהלך שנת 2025 ועד למועד הדוח, התקשרה החברה באמצעות ביג ארה"ב, 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, והעסקה הושלמה ביום 24 בנובמבר, 2025. כמו-כן, ביום 29 באוגוסט 2025 השלימה ביג ארה"ב מכירת קרקע בשטח של כ-20 דונם שהחזיקה בפולרטון, קליפורניה, לאחר שהשלימה שינוי ייעוד 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.

**1.7.4** בחודש ינואר 2025 אושרה תב"ע בקשר עם קרקע שמחזיקה החברה באמצעות חברת קניאל אריזת משקה בע"מ (חברה המוחזקת על ידי החברה ב-50%), בשטח של כ-50 דונם בכפר סבא ("התב"ע"). לפרטים נוספים ראה דוח מידי של החברה מיום 30 בינואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-007744), המובא בזאת בדרך ההפניה. ביום 2 במרס, אושרה לתוקף התב"ע בכפוף למילוי תנאים.

**1.7.5** במהלך שנת 2025 ועד למועד הדוח, פתחה החברה 5 מרכזים חדשים בישראל, בגלילות, אור עקיבא, במגדל העמק, בגדרה ובכרמי גת. ביום 8 במאי 2025 התקבלה תעודת גמר למגדל משרדים בן 45 קומות במתחם "ביג פאשן גלילות" והחברה העתיקה את משרדיה למגדל המשרדים. נכון למועד הדוח שיווקה החברה כ-79% משטחי המגדל.

**1.7.6** בחודש ספטמבר 2025, התקשרה החברה במסמך מתווה עסקה לא מחייב 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, מרלוג 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 מידי שפרסמה החברה ביום 9 בספטמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-067873), המובא בזאת בדרך ההפניה.

**1.7.7** בהמשך להתקשרותה של החברה עם גוף מוסדי בעסקה מותנית, ביום 23 בנובמבר 2025 מכרה החברה אלף מניות של אפי נכסים לגוף המוסדי. לאחר מכירת המניות כאמור ונכון למועד דוח זה, שיעור ההחזקה של החברה באפי נכסים הינו 79.9%. לפרטים נוספים ראו דוחות מידיים שפרסמה החברה ביום 6 ביולי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-048718) וביום 23 בנובמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-090687). הדוחות האמורים מובאים בזאת בדרך ההפניה.

## 2. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

החל מיום 1 בינואר 2024 ועד למועד הדוח, למיטב ידיעת החברה, ההשקעות בהון החברה וכן כל עסקה מהותית אחרת שנעשתה על-ידי בעל עניין בחברה במניות החברה מחוץ לבורסה<sup>4</sup> הנן כדלקמן: הנפקת כתבי אופציה (סדרה 7) הניתנים למימוש למניות החברה על-כפי דוח הצעת מדף של החברה מיום 28 בנובמבר 2024 (אסמכתא מספר: 2024-01-620312), במסגרתו 117,997 כתבי אופציה (סדרה 7) נרכשו על-ידי בעל עניין בחברה. לפרטים ראה דוח מידי של החברה מיום 4 בדצמבר 2024 (אסמכתא מספר: 2024-01-621861), המובא בזאת בדרך של הפניה.

## 3. חלוקת דיבידנדים

בהתאם למדיניות חלוקת 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 בעבר, במקביל לאי-וודאות משמעותית בשווקים עקב מגפת הקורונה, המהפכה המשפטית ומלחמת "חרבות ברזל". בנוסף, שנים אלו התאפיינו באינפלציה גבוהה אשר הביאה לקיטון בהכנסה החייבת וברוח הראוי לחלוקה. עם השלמת פתיחתם של חמישה נכסים חדשים ושתי הרחבות משמעותיות ולצד התמתנותם של גורמי הסיכון האמורים, שבה החברה לחלק דיבידנד בהתאם למדיניותה.

בשנת 2025 החברה חזרה לחלק דיבידנד בהתאם למדיניות כאמור, כמפורט בסעיף 3.2 להלן. חלוקת דיבידנדים על-ידי החברה, אם וככל שיוחלט לגביה על-ידי דירקטוריון החברה, תהיה בהתאם להוראות חוק החברות ובכפוף לתנאים הקבועים בו ביחס לחלוקה, ולהוראות כל דין.

### 3.1. פרטים אודות דיבידנדים שהחברה הכריזה וחילקה בשנתיים האחרונות:

מועד החלטת הדירקטוריון על חלוקת הדיבידנד	סכום הדיבידנד (במיליוני ₪)	המועד הקובע לזכאות	מועד חלוקת הדיבידנד	מותרת/באישור בית משפט
17 באוגוסט 2025 <sup>5</sup>	200	31 באוגוסט 2025	10 בספטמבר 2025	מותרת

**3.1.1.** ליום 31 בדצמבר 2025, מסתכמים ה"רווחים" הצבורים של החברה לעניין "מבחן הרווח" לפי סעיף 302 לחוק החברות, בכ-9,161,927 אלפי ש"ח.

**3.1.2.** כחלק מהנפקת אגרות חוב של החברה התחייבה החברה במסגרת שטרי הנאמנות שנחתמו בגין אגרות החוב כאמור שחלוקה (כהגדרתה בשטרי הנאמנות כאמור) תהא כפופה לתנאים המפורטים בשטרי הנאמנות. לפרטים ראו חלק ד' לדוח הדירקטוריון.

4 לא כולל עסקאות שנעשו על-ידי בעלי עניין במסגרת המסחר בבורסה וכן עסקאות שאינן מהותיות (קרי בשיעור הנמוך מ-1%) שנעשו על-ידי בעלי עניין מחוץ לבורסה. בנוסף, לא כולל מימושי אופציות על ידי נושאי משרה ועובדים של החברה.

5 לפרטים נוספים ראו דוח מידי של החברה מיום 18 באוגוסט 2025 (אסמכתא מספר: 2025-01-061091), המובא בזאת בדרך של הפניה.

# חלק ב

## מידע אחר

### 4. מידע כספי לגבי תחום הפעילות נדל"ן מניב של החברה<sup>6</sup>

הדוחות הכספיים של החברה ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים ("IFRS").  
 נכון לתקופת הדוח, לחברה שני תחומי פעילות, כמפורט בבאור 1.א1 לדוחות הכספיים.

#### 4.1. נתונים כספיים

להלן מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה, כפי שמפורט בדוחות הכספיים לשנים 2023, 2024 ו-2025 (באלפי ש"ח):

2023		2024			2025			הכנסות
סה"כ	סה"כ	אפי נכסים	נדל"ן מניב	סה"כ	אפי נכסים	נדל"ן מניב		
2,337,147	2,508,471	1,498,544	1,009,927	2,866,102	1,587,196	1,278,906		
(980,396)	(1,012,454)	(640,509)	(371,945)	(1,122,836)	(678,720)	(444,116)	עלויות קבועות המיוחסות לתחום הפעילות	
(51,335)	(64,626)	(19,828)	(44,798)	(88,311)	(18,169)	(70,142)	עלויות המיוחסות לתחום הפעילות	
(1,031,731)	(1,077,080)	(660,337)	(416,743)	(1,211,147)	(696,889)	(514,258)	סך הכל	
1,047,319	1,306,231	753,503	552,728	1,475,884	759,629	716,255	רווח מפעולות רגילות המיוחס לבעלים של החברה האם	
116,515	125,159	84,703	40,456	179,071	130,678	48,393	החלק ברווח מפעולות רגילות המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה	
36,631,181	41,062,914	15,448,916	25,613,998	44,862,802	17,081,379	27,781,423	סך הנכסים המיוחסים לתחום הפעילות	
24,450,724	27,663,194	15,448,916	12,214,278	29,161,328	17,081,379	12,079,948	סך ההתחייבויות המיוחסות לתחום הפעילות	

6 בהצגת הנתונים לאורך הדוח, נעשה שימוש בשערי המרה של דולר ואירו באופן שנתונים הלקוחים ממאזן החברה תורגמו לפי שער סגירה ליום 31 בדצמבר של תקופת הדיווח הרלוונטית ונתונים אשר נלקחו מדוח רווח והפסד של החברה תורגמו לפי שער חליפין ממוצע לתקופת הדיווח הרלוונטית.

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

ביחס לתחום פעילות נדל"ן מניב יודגש כי, במסגרת הפילוחים ברמה המצרפית (במאוחד), כמפורט בסעיף 9 להלן, החברה כללה נכסים המוחזקים בחברות בנות (מאוחדות) בלבד, ו"בחלק החברה" נכללו הנכסים המוחזקים בחברות בנות (מאוחדות) ונכסים המוחזקים בחברות בשליטה משותפת המוצגות לפי שיטת השווי המאזני (למעט ההשקעה בחברת אפי נכסים, הפעילות התעשייתית המוחזקת על ידי קניאל תעשיות א.ט.ג, וחברת Big Opium המחזיקה את הפעילות בצרפת). יובהר, כי ב"חלק החברה" הנתונים הינם לפי החלק האפקטיבי של החברה, קרי הנתונים הכספיים המציגים את חלקה היחסי של החברה בתוצאות הכספיות של החברות המוחזקות ("איחוד אפקטיבי"), וזאת חלף הצגתם על בסיס שווי מאזני ו/או איחודם בדוחות הכספיים שפורסמו.

לפרטים נוספים אודות התוצאות הכספיות של קבוצת ביג, ראו הדוחות הכספיים. לפרטים נוספים אודות ההתפתחויות שחלו בנתונים לשנים 2023, 2024 ו-2025, ראו סעיפים 5 ו-6 לדוח הדירקטוריון.

## 5. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה<sup>8</sup>

להלן יובאו הערכות החברה באשר למגמות, אירועים והתפתחויות בסביבה המאקרו כלכלית בה היא פועלת, אשר למיטב הבנת הנהלת החברה יש להן, או עשויה להיות להן, השפעה מהותית על תוצאותיה העסקיות של החברה. הערכות החברה בדבר התפתחויות ו/או התפתחויות עתידיות הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכתה של הקבוצה. הערכות אלה עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות מהותית, מהצפוי, היות והם תלויות בגורמים חיצוניים ומאקרו כלכליים, שאין לחברה כל יכולת השפעה עליהם או שיכולת החברה להשפיע עליהם מוגבלת.

### 5.1. פעילות הקבוצה בישראל

#### 5.1.1. המצב הבטחוני והמדיני בישראל

מאז חודש אוקטובר 2023 מצויה מדינת ישראל בעימות צבאי משמעותי בעקבות מתקפת טרור רחבת היקף שהובילה לפרוץ מלחמת "חרבות ברזל", אשר בהמשך, התפתחה ללחימה גם בחזיתות נוספות, לרבות בגבול הצפון מול סוריה ולבנון וכן מול החותמים בתימן ומול איראן. במסגרת האירועים הבטחוניים ננקטו צעדים בטחוניים נרחבים, לרבות גיוס מילואים בהיקף משמעותי והטלת מגבלות באיזורים מסוימים בארץ.

ביום 13 ביוני 2025 פתחה מדינת ישראל במתקפה על איראן במסגרת מבצע צבאי "עם כלביא" (להלן: "המבצע") אשר נמשך כ-12 ימים והוביל להטלת שורה של הגבלות, בין היתר הגבלות על התכנסות, השבתת מערכת החינוך וסגירה זמנית של מקומות עבודה ועסקים. במהלך תקופת המבצע נותרו מרבית מרכזי החברה סגורים, פרט לעסקים חיוניים. החברה נקטה צעדים משמעותיים לחיזוק חוסנם של שוכריה, וגיבשה מנגנון הקלות שנועד לסייע להם לשמור על יציבות תפעולית ופיננסית, מתוך ראייה ארוכת טווח ומתוך מטרה לאפשר חזרה מהירה ככל הניתן לפעילות מלאה. עבור כלל השוכרים, למעט שוכרים חיוניים שפעלו כסדרם, החברה זיכתה את שוכריה בחודש אוגוסט 2025 לפי מנגנון השוואת עומסים מול חודש יוני אשתקד. החברה שמרה לעצמה את הזכות לבצע השוואת עומסים ביחס לתקופות שלכני ולאחר המבצע על מנת לבדוק פגיעה ממשית בעסקי השוכרים ולדרוש, לפי העניין, השלמת דמי שכירות בגין חודש יוני 2025 לרבות במקרים שבהם

7 "מצרפי" או "הרמה המצרפית" משמעם רמת הפעילות כולה בתחום הפעילות.

8 מבוסס על נתונים שונים שפורסמו באתר בנק ישראל בכתובת: [www.boi.org.il](http://www.boi.org.il) וכן על נתונים שפורסמו על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בכתובת: [www.cbs.gov.il](http://www.cbs.gov.il).

השוכר קיבל הקלה או פיצוי מהמדינה. יישום ההקלות כאמור הביא לקיטון בהכנסות השכירות בישראל (חלק החברה) בסך של כ-9.6 מיליון ש"ח.

בשל המלחמה, המחסור בכוח אדם אצל הקבלנים המבצעים בפרויקטים של החברה בישראל, הביא לעיכוב בלוחות הזמנים בהשלמת הפרויקטים שהיו מצויים בבנייה במהלך שנת 2024. יחד עם זאת, במהלך שנת 2025 ועד למועד הדוח, השלימה החברה את כל הפרויקטים שהיו בבנייה והיו מיועדים לפתיחה עד סוף הרבעון הראשון של שנת 2025, ופתחה בין החדשים דצמבר 2024 עד פברואר 2025, 5 מרכזים חדשים וכן הרחבות בשני מרכזים קיימים.

ביום 28 בפברואר 2026, פתחו ישראל וארה"ב במערכה אווירית מסיבית מול איראן במבצע שמכונה "שאגת הארי" אשר הביאו למגבלות התקלות עקב ירי טילים מאיראן, לחימה מחודשת מול חזבאללה בצפון ואיומים מצד החות"ם בתימן. בימים הראשונים של המערכה, מרבית מרכזי החברה היו סגורים, פרט לעסקים חיוניים אך בהמשך, פורסמו הקלות והמשק נפתח באופן חלקי בהתאם להנחיות. נכון למועד הדוח, מרבית מרכזי החברה פועלים כסדרם, בכפוף לנסיבות, למגבלות והנחיות פיקוד העורף.

יצוין כי פעילות הקבוצה, בדומה למשק הישראלי בכלל, מושפעת, בין היתר, גם מהמצב הביטחוני. התארכות או החרפה של מבצע "שאגת הארי" ופתיחת חזיתות נוספות, הגבלת התקלויות, פגיעה בדירוג האשראי של ישראל, שינויים חדים בריבית ובאינפלציה וכן פגיעה בחוסנם הכלכלי של שוכרים מהותיים, עשויים להשפיע על הסביבה הכלכלית בה פועלת החברה. לכך עשויה להיות השפעה גם על עלות מקורות הגיוס, העמקת הפגיעה בצריכה הפרטית ובבתי העסק, לרבות בשוכרים של החברה ועל ביקוש לשטחי שכירות.

כמו כן, חוסר יציבות ביטחונית בגזרות השונות, עלול לגרום לסבב גיוסים נוסף של יחידות המילואים השונות ובכך להביא להאטה במשק ולהקטנת ביקושים, וכן, ביחס לפעילות הקמת המרכזים המסחריים של הקבוצה, למחסור בכוח אדם ובחומרי גלם ולהתייקרות עלות הבנייה.

יחד עם זאת, לאורך תקופות הלחימה המשיכה החברה בפעילותה, לרבות המשך ייזום, תכנון, הקמה, שיווק וניהול של הנכסים הקיימים וכן פעלה באופן סדיר ושוטף מול התאגידים הבנקאיים והגופים המוסדיים אשר העמידו מימון לחברה וזאת בהתאם להסכמי המימון השונים (לרבות בכל הנוגע להלוואות למימון הבנייה). להערכת החברה, ולאור בחינה אסטרטגית ארוכת טווח, הפיזור הגיאוגרפי הנרחב של נכסיה ואיתנותה הפיננסית, תורמים להפחתה ברמת החשיפה על פעילות החברה, להשפעות של חוסר יציבות או משברים כלכליים משמעותיים.

נכון למועד פרסום הדוח, לא נגרמה פגיעה מהותית בנכסי החברה כתוצאה מהאירועים הביטחוניים. החברה עוקבת באופן שוטף אחר התפתחות מבצע "שאגת הארי" והנחיות הרשויות. נכון למועד הדיווח לא ניתן להעריך באופן מלא את המשך המערכה והשפעותיה ארוכות הטווח על הכלכלה הישראלית ועל תוצאותיה העסקיות של החברה. החברה בוחנת מעת לעת את השפעת המצב על יציבות שוכריה ועל שווי נכסיה ותנקוט ככל הנדרש, צעדים להתאמת פעילותה למצב.

### 5.1.2 נתוני מאקרו שהשפיעו על המגמות במשק הישראלי

במהלך המחצית הראשונה של שנת 2025, ניכרה השפעה של המלחמה על המשק הישראלי בכלל ושוק ההון בפרט, בין היתר, בירידות שערים בבורסה, בפיחות בשער השקל אל מול מטבעות זרים ובהורדת דירוג האשראי של מדינת ישראל על ידי שלוש סוכנויות הדירוג הבינלאומיות המדרגות אותה.

בעקבות הסכם הפסקת אש בעזה בחודש אוקטובר 2025, פרסמה חברת הדירוג Moody's שבו הותירה את דירוג ישראל ברמת Baa1 עם אופק דירוג "שלילי". בחודש ינואר 2026 העלתה Moody's את תחזית הדירוג ליציבה אך הותירה את הדירוג נמוך. בחודש נובמבר 2025 הודיעה חברת דירוג האשראי S&P, במסגרת דוח חצי שנתי, כי היא מותירה את דירוג האשראי של ישראל ללא שינוי, אך העלתה את התחזית מ-"שלילית" ל-"יציבה". חברת הדירוג פיץ' (Fitch) הותירה את דירוג האשראי A- עם תחזית שלילית.

לאחר ירידה בקצב הצמיחה בתוצר בשנת 2024, בשנת 2025 השתנתה המגמה כאשר התוצר עלה ב-2.8%. הצמיחה הושפעה מצריכה ציבורית ובטחונית, תוצאות מבצע "עם כלביא" באיראן, סיום הלחימה בעזה במתכונת העצימה וצמצום בגיוס אנשי מילואים. להערכת בנק ישראל, הצמיחה בשנת 2026 תעלה ב-5.2% ובשנת 2027 ב-4.3%.

למרות עליות במדד המחירים לצרכן, שנרשמו בחלקים ניכרים של שנת 2025, הן נבלמו בחודש ספטמבר 2025. החל מחודש זה נרשמה ירידה במדד המחירים לצרכן, ובהמשך נצפתה התייצבות ותנודתיות מתונה יותר. הכנסותיה של החברה מדמי השכירות צמודות למדד המחירים לצרכן, והעלייה במדד מביאה מחד, לגידול בהכנסות החברה משטחי השכירות ולעלייה בשווי ההוגן של הנכסים, ומאידך מביאה לגידול בהוצאות המימון של החברה כתוצאה מאגרות חוב וההלוואות של החברה הצמודות גם כן למדד זה.

### 5.1.3. האינפלציה והריבית

פעילות החברה מושפעת, בין היתר, ממצב הריבית במשק. שינויים בריבית עשויים להשפיע על הוצאות המימון של החברה, על עלות מקורות גיוס אגרות חוב ונע"מ ובנוסף עשויה להיות השפעה על שוויים של נכסים מניבים בעקבות שינוי שיעור ההיוון שלהם.

בשנת 2025, שיעור האינפלציה עמד על 2.6%, וזאת כהמשך להתמתנות הדרגתית בסביבת האינפלציה בישראל שנרשמה החל משנת 2023.

בניסיון להתמודד עם האינפלציה, שמר בנק ישראל על יציבות הריבית, אשר עמדה ברוב השנה על שיעור של 4.5%. אולם, בחודש נובמבר 2025 ובחודש ינואר 2026 הפחית בנק ישראל את הריבית במשק ב-0.25% ובסך הכל הפחתה של 0.5% והיא עומדת על שיעור של 4% נכון למועד הדוח. על פי תחזית בנק ישראל מגמת הורדת הריבית צפויה להימשך והריבית הממוצעת ברבעון הרביעי צפויה לעמוד על 3.5%. יחד עם זאת, מבצע "שאגת הארי" יוצר אי ודאות מחודשת לגבי יציבות המחירים ופרמיית הסיכון של ישראל.

הערכות החברה בסעיף זה לעיל, הינן מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוססות, בין היתר, על המידע הקיים בידי החברה לתאריך הדוח. מובהר כי אין כל ודאות כי ההערכות האמורות לעיל יתמשו, כולן או חלקן, וזאת עקב גורמים שאינם בשליטת החברה. כמו כן, נוכח העובדה שמבצע "שאגת הארי" הינו אירוע דינמי שמאופיין באי ודאות רבה, לא ניתן להעריך את מידת ההשפעה של מבצע זה ו/או אירועים בטחוניים שונים אחרים, על פעילות החברה.

### 5.1.4. המצב המדיני – משפטי בישראל

המשק הישראלי בכלל ופעילות המרכזים בפרט מושפעים בין היתר, גם מהמצב המדיני בישראל, לרבות שינויים פוליטיים וחוסר היציבות המאפיינים את אזור המזרח התיכון. בשנת 2023 החלה הממשלה בניסיון לקדם תכנית לביצוע שינויים במערכת המשפט בישראל אשר עוררו מחלוקות והובילו לגל מחאה חברתית שקם בעקבותיה. בשנת 2025 המשיכה הממשלה בקידום שינויים בנושאי ממשל ומשפט מעוררי מחלוקת. למועד זה, עדיין קיימת אי-יציבות פוליטית, אשר עלול להביא להשלכות שליליות על המשק כולו ועל הסביבה הכלכלית בה החברה פועלת, על עלות מקורות גיוס, דירוג האשראי של המשק הישראלי ועוד.

### 5.1.5. ענף המכירות הקמעונאיות בישראל<sup>9</sup>

סך כל פדיון רשתות השיווק גדל ב-2.6% בשנת 2025, זאת בהמשך לעלייה של 7.2% בשנת 2024.

9 על-פי פרסום של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה "פדיון (מכירות) של רשתות השיווק בחודשים אוקטובר - דצמבר 2025".

## 5.2. פעילות הקבוצה באמצעות ביג אירופה

### 5.2.1. כללי

**סרביה**<sup>10</sup> | קרן המטבע העולמית מעריכה צמיחה ריאלית של כ-3.3% בשנת 2026 וכ-4.2% בשנת 2027<sup>11</sup>, על רקע בלימה בהשקעות פרטיות והאטה בהוצאות על תשתיות, מתיחות בסחר העולמי ואי-וודאות מדינית-פוליטית, לצד חולשה בענף החקלאות עקב תנאי מזג אוויר. במקביל, הצריכה הפרטית נותרה יציבה יחסית, בין היתר, בשל עלייה בהכנסה הפנויה, שוק עבודה יציב ותנאי אשראי תומכים.

האינפלציה בשנת 2025 התמתנה והגיעה לשיעור של 2.7%, בין היתר בשל התערבות ממשלתית באמצעות הטלת אמצעי ריסון על מרווחי הרווח במוצרים חיוניים, לצד שמירה על שיעורי ריבית יציבים על-ידי הבנק המרכזי (5.75%).

רזרבות מט"ח גבוהות, מערכת בנקאית יציבה ומשמעת פסקלית מהווים עוגן חיובי לכלכלת סרביה. אינדיקטורים נוספים התומכים בכוח הקנייה ובביקוש לצריכה בסרביה הם שיעור האבטלה שממשיך לרדת במתינות והשכר ממשיך לעלות על רקע מחסור בעובדים והעלאת שכר המינימום.

**פולין**<sup>12</sup> | כלכלת פולין צפויה להמשיך ולצמוח בקצב חזק בטווח הקצר, כאשר עיקר הצמיחה נבע מצריכה פרטית אשר נתמכה בעלייה מהירה בשכר, הגדלת ההוצאה הממשלתית על תמיכה במשקי בית, שיפור סנטימנט הצרכנים וירידה בלחצים האינפלציוניים, אם כי במקביל נרשמה מדיניות מוניטרית הדוקה יחסית אשר צמצמה במידה מסוימת את ההשקעה הפרטית. התמ"ג הריאלי צפוי לצמוח בשיעור של כ-3.2%-3.3% בשנת 2025 ובכ-3.5% בשנת 2026, שנת 2027 צמיחה של כ-2.8%, על רקע ירידה בקצב קליטת כספי האיחוד והאטה בהשקעות ובצריכה.

שוק העבודה בפולין נותר הדוק וצפוי להיותר יציב וחזק, עם שיעור אבטלה נמוך ויציב של 3%, נתון התומך בהמשך לחצי ביקוש מקומיים, אך גם תורם לחוסן הצרכני. במקביל, קצב האינפלציה בפולין יורד בהדרגה, והאינפלציה בשנת 2025 עמדה על שיעור של 3.4% (לעומת 3.7% בשנת 2024), שהינה ברמות היעד. על רקע זה, הבנק הלאומי של פולין הפחית בהדרגה את הריבית בשנת 2025, בסך מצטבר של 175 נקודות בסיס, לרמה של כ-4%, והקלה מוניטרית זו תומכת בהתאוששות האשראי. האינפלציה צפויה להתמתן לכ-2.9% בשנת 2026, בעיקר בשל האטה בעלויות מחירי האנרגיה והמוצרים התעשייתיים, אולם בשנת 2027 צפויה האינפלציה לעלות לכ-3.7%, בין היתר, עקב גידול צפוי במחירי האנרגיה.

**5.2.2.** לפרטים אודות המאפיינים הכלכליים בישראל, במזרח אירופה ובמדינות הבלקן ראו סעיף 8 להלן.

**5.2.3.** לפרטים נוספים אודות גורמי הסיכון המשפיעים על קבוצת ביג, ראו סעיף 36 להלן.

10 הנתונים נלקחו מקרן המטבע העולמית (International Monetary Fund), מהבנק העולמי (World Bank) National Bank of Serbia-I.

11 לפי נתוני צמיחה למחצית הראשונה של שנת 2025, ונתוני National Bank of Serbia לרבעון השלישי של שנת 2025.

12 הנתונים נלקחו מדוחות של European commission, Eurostat וקרן המטבע העולמית (International Monetary Fund).

# חלק ג

## תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות

תחום פעילות נדל"ן מניב

### 6. מידע כללי על הפעילות

#### 6.1. האזורים הגיאוגרפיים בהם מתבצעת הפעילות

נכון לתקופת הדוח, פועלת קבוצת ביג בתחום הפעילות בשני אזורים גיאוגרפיים עיקריים – ישראל ואירופה - בייזום (הקמה ורכישה), החזקה ותפעול של שטחי מסחר במתכונת של מרכזי קניות פתוחים בעיקרם.

#### 6.2. מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

הגורמים המשפיעים על הצלחתם של מרכזי קניות הינם, בין היתר, מיקום הנכס וקרבה לשכונות מגורים, גישה לתחבורה (כולל תחבורה ציבורית), תמהיל החנויות במרכז והיצע המותגים הקיים בו, היצע המרכזים המסחריים באזור, זמינות המרכז המסחרי (שעות פתיחה וימי הפתיחה), מיצוב המרכז והתאמתו לקהל היעד אליו הוא פונה, נוחות החניה וקיום מוקדים בידוריים כמוקדי משיכה ללקוחות ומיתוג.

לפרטים נוספים אודות מגמות בשוק מרכזי קניות וקניונים אשר להערכת החברה עשויות להשפיע, בין היתר, גם על התחרות בתחום זה, ראו סעיף 20 להלן.

כמו כן, מצב הכלכלה, היקפי המסחר ופדיון השוכרים משפיעים על היקף הכנסות הקבוצה בשטחי המסחר. לפרטים נוספים ראו סעיף 36 להלן, הדין בגורמי הסיכון להם חשופה הקבוצה.

האתגרים העיקריים עימם מתמודד ענף המרכזים המסחריים בישראל כוללים בין היתר, את מגמת הקניית המקוונות והשמיים הפתוחים שמסיטים קניות לחו"ל, וכן סביבת ריבית גבוהה אשר אפיינה את המשק החל משנת 2022 ואשר רק לקראת סוף שנת 2025 החלה לרדת. סביבת ריבית כאמור גרמה להתייקרות מקורות המימון, וכן, במידה מסוימת, גם השפיעה על שיעורי ההיוון של נכסי נדל"ן, באופן אשר עשוי היה להשפיע על שווי הנכסים.

בתקופת הדוח המשיכה הקבוצה לבצע השקעות בהשבת המרכזים בישראל ובשינויי תמהיל, וככלל הוצג שיפור בפדיונות המרכזים. בתקופת הדוח נפתחו 5 מרכזים חדשים באור עקיבא, כרמי גת, מגדל העמק, גדרה וגלילות.

#### 6.2.1. סוגי נכסים מניבים

מרכזי קניות פתוחים הינם מרכזים מסחריים גדולים יחסית המושכרים בדרך כלל ביחידות גדולות (Big Boxes) שמרביתם כוללים מקומות חניה רבים שאינם מקורים. ייחודם של הנכסים כאמור נעוץ, בין היתר, בכך שהם מאפשרים לשוכרים להקים חנויות גדולות במיוחד (אשר אינן מוקמות בדרך כלל בקניונים רגילים), בעלויות נמוכות יחסית. מרכזי קניות פתוחים מאפשרים לקונים לבצע קניות במגוון חנויות בעלות מבוחר מוצרים גדול, במיקום נוח ונגיש. לצד זה, עלות התחזוקה של מרכז קניות פתוח טיפוסי נמוכה יחסית וזאת בשל מאפייני המבנה, אשר אינם כוללים שטחים ציבוריים מקורים רבים המצריכים מיזוג ואו חימום, דרגנועים, מעליות וכו'.

מרכזי Big Fashion הינם מרכזי קניות סגורים (קניונים) או סגורים בחלקם, המשלבים חנויות "בוטיק", בשטחים קטנים יותר, חנויות מותגים, יחד עם חנויות שמהוות עוגנים, מתחמי הסעדה ובילוי ואשר יחד מייצרים חווית קניות.

מרכזי הקניות של קבוצת ביג ממוקמים בסמוך לצירי תנועה ראשיים המאפשרים גישה נוחה וחניה פתוחה וחופשית לרווחת קהל המבקרים ומתוכננים כך שיהוו מוקד משיכה של קהל לקוחות מקומי המתגורר בקרבת מרכזי הקניות.

קהל המבקרים במרכזי הקניות של הקבוצה נחשף לתמהיל חנויות מגוון, בין היתר, עם מגוון רשתות מקומיות ובינלאומיות מובילות.

### 6.2.2 תמהיל שוכרים ומאפייני ההתקשרות עמם

קבוצת ביג שואפת ליצור בכל מרכז קניות תמהיל מגוון של חנויות בענפים שונים ובהם, בין היתר, קמעונאות מזון, פארמה, חשמל, אופנה, הסעדה ובילוי, במטרה לענות על כל צרכיהם של קהל המבקרים בו. ברוב מרכזי הקניות קיים שוכר עוגן<sup>13</sup> אחד או יותר, המהווה גורם משיכה למרכז הקניות, ויתר השוכרים הינם שוכרים קטנים יותר. שוכרי העוגן הינם לרוב מסוג סופרמרקטים, רשתות חשמל גדולות, חנויות ביגוד מוזלות או היפר-פארמים המציעים מוצרים יומיומיים, ולא מוצרי יוקרה, כאשר דמי השכירות שלהם לעיתים נמוכים יותר ביחס לשוכרים אחרים בשל גודל החנות אך דמי הניהול זהים לדמי הניהול המשולמים על ידי יתר השוכרים.

ככלל, הסכמי השכירות עם השוכרים במרכזי הקניות הינם לתקופות משתנות של בין שנה ל-10 שנים או 5 שנים עם אפשרות לאופציה של 5 שנים נוספות ולעיתים אף לתקופות ארוכות יותר (עם אופציות של השוכרים במהלך התקופה). קיים קשר ישיר בין עוצמתו של השוכר בהיבטים של מותג וגודל המושכר לבין משך תקופת השכירות, כאשר במרבית המקרים שטחים המושכרים למותגים בינלאומיים או שוכרים אסטרטגיים מושכרים לתקופות ארוכות יותר.

דמי השכירות מבוססים על דמי שכירות בסיסיים, המשולמים על-פי רוב מראש ובמקרים מסוימים מחויבים השוכרים, בנוסף לדמי שכירות בסיסיים, בתשלום באחוזים מפדיונם המותאמים למאפייני הענף אליו משתייך כל שוכר ולעיתים אף קיימת הבחנה בין סוגי מוצרים שונים לעניין הפדיון. התחייבויותיהם הכספיות של מרבית מהשוכרים מגובות בערבויות בנקאיות או לחילופין בפיקדונות בגובה דמי שכירות של חודש עד שלושה חודשים ואצל חלקם גם בערבויות אישיות. ברוב הסכמי השכירות נקבע כי דמי השכירות יעלו במקרה בו יבחרו השוכרים לממש את האופציה להארכת תקופת השכירות. בנוסף, בחלק מההסכמים אשר נחתמו לתקופות ארוכות, נקבע כי דמי השכירות יעלו במהלך השנים באופן מדורג (לדוגמא, בחלק מהסכמי שכירות לתקופה של 20 שנה, לכל 5 שנים נקבעו דמי שכירות בשיעור שונה, כאשר לתקופת האופציה נקבעו דמי שכירות גבוהים אף יותר).

קבוצת ביג, מעצם פעילותה בתחום הנדל"ן המסחרי המניב, חשופה לסיכונים הנובעים ממצב הפעילות העסקית במשק. בין היתר, תלויות תוצאותיה העסקיות של קבוצת ביג בגורמים ענפיים המשפיעים בעיקר על התפתחות ההיצע (התחלות בניה, השקעות חדשות, שיעורי תפוסה וכו').

מגוון השוכרים במרכזי הקניות של קבוצת ביג, עומס הפדיון הנמוך (קרי, היחס בין דמי השכירות ודמי הניהול המשולמים על-ידי שוכר לבין פדיונו) והשתייכותם לענפי המסחר השונים כאמור, מקטינים את חשיפת הקבוצה למיתון בענף מסוים ויוצרים חלופות זמינות לשוכרים שאינם מצליחים לעמוד בתנאי השכירות.

### 6.2.3 מדיניות רכישת נכסים

קבוצת ביג פועלת לאיתור מרכזי קניות קיימים או לאיתור קרקעות עליהן תוכל להקים מרכזי קניות חדשים (בסעיף זה להלן: "הנכס"). במהלך בחינת הנכס משתמשת הקבוצה בחלק או בכל הקריטריונים המפורטים להלן, בהתאם לנסיבות ולנתונים הקיימים: מיקום הנכס ביחס לאוכלוסייה וכן ביחס לתחרות קיימת ו/או עתידית; קירבה לצירי תנועה ראשיים; גודל האוכלוסייה; כמות המשתמשים הפוטנציאליים והמאפיינים הסוציו-דמוגרפיים של האוכלוסייה בסביבת הנכס; תוכניות לפיתוח בסביבת הנכס ושינויים צפויים בתחום התשתית (בעיקר בתחום הסביבה) שעשויים להשפיע על הנכס; שיעור התשואה הקיים והצפוי מהנכס, ורמת הסיכון להחזר ההשקעה, לרבות עומס הפדיון הקיים והצפוי משוכרים קיימים ו/או פוטנציאליים ורמת המינוף של הנכס; דמי השכירות המשולמים במרכז הקניות לרבות בהשוואה לאלו המשולמים במרכזי קניות אחרים; שטח מרכז הקניות והשטח הניתן להשכרה לרבות מספר מקומות החנייה; עיצוב ותכנון מרכז הקניות ומצבם הפיזי של המבנים; נקודות

<sup>13</sup> לעניין זה "שוכר עוגן" משמעו: רשת קמעונאית גדולה או שוכר אחר המהווה מוקד משיכה מרכזי של מבקרים לנכס מסוים והקשור בהסכמי שכירות ארוכי טווח בנכס, בהם לעיתים דמי השכירות נמוכים מדמי השכירות הרגילים שהיו משולמים בעד השטח המושכר.

כניסה ויציאה ממרכזי הקניות; החוזק של תמהיל השוכרים במרכזי הקניות (הן מבחינת אופי ואיכות השוכרים והן מבחינת החוזק הפיננסי של השוכרים); שוכרי עוגן (זהותם, איכותם וחוסנם); מועדי סיום של חוזי השכירות; שיעורי תפוסה; והיכולת להקים זרוע ניהולית עצמאית.

יובהר, כי אופן שקלול פרמטרים רבים אלו, כולם או חלקם, לשם קבלת החלטה האם לרכוש או להקים מרכז קניות, הינו גמיש ומשתנה ביחס לכל החלטת רכישה או ייזום, בהתאם לנסיבות ובהתאם לקריטריונים השונים. כל מקרה ניבחר לגופו על-ידי הקבוצה, על בסיס ניסיונה והמידע העומד לפניה. לפיכך, קודם לבחירה של נכס על-ידי הקבוצה, עורכת הקבוצה בדיקות בנוגע לנכס הנבדק וסביבתו.

הקריטריונים האמורים ביחס לרכישה של נכסים הינם מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר מתבססים, בין היתר, על שיעורי הריבית הקיימים והצפויים, המצב הכלכלי באיזורים גאוגרפיים בהם פועלת קבוצת ביג, מקורות מימון לרכישת הנכסים, שערי חליפין קיימים וצפויים, שיעורי מס קיימים וצפויים החלים על החברה ומדיניות חשבונאית קיימת. קריטריונים אלה עשויים להשתנות באופן מהותי מהקריטריונים המפורטים לעיל כתוצאה משינויים מהותיים בשיעורי הריבית, בכלכלה בכלל ובשוק הנדל"ן בפרט באיזורים גאוגרפיים בהם פועלת קבוצת ביג, בשערי החליפין, בשיעורי מס החלים על הקבוצה ובמדיניות החשבונאית, וכן כתוצאה משינוי במקורות המימון ו/או בתמהילם ו/או עקב התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 36 להלן.

#### **6.2.4. מדיניות מימוש נכסים**

החלטות בדבר מימוש נכסים נבחנות אד-הוק בהתאם למאפייניו של כל נכס ונכס. כמו-כן, לעיתים נדרשת החברה למכירת נכסים לצורך התאמת פורטפוליו הנכסים שלה לאסטרטגיה של הקבוצה. לצד זה, הקבוצה פועלת למימוש כלל פעילותה בארה"ב.

#### **6.2.5. שינויים מהותיים בבסיס הפעילות העסקית**

לפרטים אודות העסקאות המהותיות אשר קבוצת ביג התקשרה בהן, בישראל, באירופה ובארה"ב בשנת 2025 ראו סעיפים 1.7 ו-31 לדוח.

#### **6.2.6. ניהול מרכזי הקניות של הקבוצה**

להלן פרטים עיקריים בדבר אופן ניהול מרכזי הקניות של הקבוצה באזורים הגאוגרפיים בהם היא פועלת:

**ישראל** | מרבית מרכזי הקניות בהם מחזיקה הקבוצה בישראל מנוהלים, מתוחזקים ומופעלים על-ידי הקבוצה המעסיקה את מנהלי המרכזים, הפועלים במרכזים עצמם ומעסיקים קבלני שירותים לצורך שירותי אבטחה וניקיון. דמי הניהול השנתיים נגבים מהשוכרים על-פי רוב, על-בסיס עלות שירותי הניהול (Cost) בתוספת שיעור מוסכם.

**אירופה** | הפרויקטים בהם מחזיקה הקבוצה בסרביה, פולין ומדינות הבלקן מנוהלים, מתוחזקים ומופעלים על-ידי צוות ניהול מקומי, הפועלים במרכזים עצמם ומעסיקים קבלני שירותים לצורך שירותי אבטחה וניקיון. דמי הניהול השנתיים נגבים מהשוכרים ומשולמים יחד עם דמי השכירות ע"פ הסכומים הקבועים בהסכמי השכירות. בנוסף, החברה נותנת יעוץ ושירותים לביג אירופה הקשורים בניהול הפרויקטים בהתאם להסכם שיש בין הצדדים.

#### **6.2.7. השלכות מס ייחודיות במסגרת הפעילות**

לפרטים אודות הוראות הדין העיקריות בתחום המיסוי החלות על קבוצת ביג, ראו באור 21 לדוחות הכספיים.

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 של יועציה המקצועיים, כי קיימות לה טענות מבוססות לדחיית עמדת רשות המסים. ולפיכך ביום 19 באוקטובר, 2025 הגישה החברה השגה לדחיית עמדת רשות המסים.

### **6.3. מגבלות חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות**

**6.3.1.** לפרטים אודות מגבלות ופיקוח החלות על פעילות קבוצת ביג, ראו סעיף 30 להלן.

### **6.4. שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיות**

בשנים האחרונות ניתן להצביע על גידול בתחום הפעילות של קבוצת ביג כדלקמן:

**6.4.1.** חידוש הסכמים בדמי שכירות גבוהים יותר, בד בבד עם הקטנת חלק מהשטחים וכן תוספת של מבנים המיועדים בעיקר לחנויות אופנה בשטחים קטנים, הביאו לגידול בדמי השכירות למ"ר במהלך שלוש השנים האחרונות.

**6.4.2.** הצלחתם של המרכזים שבאה לידי ביטוי בהצלחתם של השוכרים במרכזיה של קבוצת ביג מביאה לעליה עקבית בביקוש לשטחים במרכזי קבוצת ביג.

### **6.5. גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם**

להערכת החברה, גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות הינם:

[א] איתור קרקעות ונכסים מתאימים להקמת והפעלת מרכזי קניות בעלי מאפיינים הייחודיים לקבוצת ביג; [ב] תכנון מקצועי התואם את מטרות מרכזי הקניות של קבוצת ביג; [ג] פיזור גיאוגרפי של המרכזים שבבעלות קבוצת ביג; [ד] קבלת תנאי מימון נוחים לביצוע פרויקטים חדשים; [ה] יצירת תמהיל שוכרים מגוון ואיכותי אשר יבדיל את מרכזי קבוצת ביג ממרכזים מתחרים; [ו] חיזוק המותג "BIG" והטמעת מרכזי הקניות הנושאים את שם המותג כמרכזי קניות מגוונים ואיכותיים; [ז] מיקום המרכזים שבבעלות קבוצת ביג סמוך לצירי תנועה ראשיים; [ח] גישה נוחה למרכזים שבבעלות קבוצת ביג וחנייה רבה בסמיכות להם; [ט] ימי פתיחה נוחים של המרכזים שבבעלות קבוצת ביג; [י] יכולת קבוצת ביג להציע לשוכרי המרכזים מחיר אטרקטיבי בזכות עלויות בנייה ותחזוקה נמוכות יחסית לקניונים; [יא] ניהול מקצועי; [יב] יתרון הנובע מגודל הקבוצה; ו-[יג] גמישות שמאפשרת ביצוע שינויים להתמודדות עם התמורות בעולם המסחר, לרבות התמודדות עם המסחר המקוון, משברים כלכליים ואירועים בטחוניים.

### **6.6. מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות והשינויים החלים בהם**

**6.6.1.** מחסום הכניסה העיקרי לתחום מרכזי הקניות הפתוחים הנו הקושי באיתור וברכישה של שטחי קרקע מתאימים, מבחינת גודלם, מיקומם והתב"ע החלה, להקמת פרויקטים כאמור ו/או קושי באיתור מרכזי קניות קיימים מניבים העונים על קריטריונים ופרמטרים שונים אשר קבעה הקבוצה בבואה לרכוש מרכזי קניות קיימים, כמפורט בסעיף 6.2.3 לעיל.

**6.6.2.** מחסומי היציאה העיקריים הינם: [א] מימוש נכסי נדל"ן אינו הליך מהיר ועלול לארוך זמן ממושך; [ב] התחייבויות חוזיות ארוכות טווח כלפי בעלי זכויות, רשויות ושוכרים וכלפי גופים מממנים ו-[ג] תקופת ביצוע ארוכה של פרויקטים.

### **6.7. מבנה התחרות בתחום הפעילות והשינויים החלים בו**

לפרטים אודות התחרות בתחום הפעילות, ראו סעיף 20 להלן.

## 7. תמצית התוצאות<sup>14</sup>

להלן תמצית תוצאות פעילות נדל"ן מניב בלבד (ללא תחום פעילות אפי נכסים, דיר מוגן ועסקאות בניה ומקרקעין) עבור השנים 2023, 2024 ו-2025 (באלפי ש"ח):

לשנה שנתיימה ביום			
31 בדצמבר 2023	31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2025	
850,824	989,846	1,258,176	סך הכנסות הפעילות (מאוחד)
454,682	936,515	701,818	רווחים (הפסדים) משערוכים (מאוחד)*
971,713	1,529,698	1,466,466	רווח הפעילות (מאוחד)
601,645	668,106	703,984	NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (מאוחד) [1]
687,804	759,757	796,837	NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (חלק התאגיד)
619,510	707,744	898,934	סה"כ NOI (מאוחד)**
721,161	818,153	1,006,256	סה"כ NOI (חלק התאגיד)**

\* ללא הכנסות אחרות, נטו.  
 \*\* במהלך השנים 2023 עד 2025 (כולל) בוצעו רכישות ומכירות של נכסים, כאמור בסעיף 13 להלן, אשר ייצרו הכנסות באופן חלקי במהלך השנים שבהן בוצעו עסקאות הרכישה או המכירה כאמור, ולפיכך הנכסים שנרכשו או נמכרו בכל אחת מהשנים כאמור אינם נכללים באופן מייצג במסגרת חישוב ה-NOI (במאוחד ובחלק החברה) בשנה הרלוונטית.

## 8. אזורים גיאוגרפיים

להלן פרטים מאקרו-כלכליים אודות המאפיינים הכלכליים באזורים הגיאוגרפיים, שבהם פועלת קבוצת ביג נאן לתקופת הדוח, בשנים 2023, 2024 ו-2025:

פולין (3)			סרביה (3)			ישראל (1)			
2023	2024	2025	2023	2024	2025	2023	2024	2025	
813	914.6	1040.0	81.3	89.1	100.1	522	550	662	תוצר מקומי גולמי נומינלי (במילארדי דולר)
22.1	25	28.5	12.3	13.5	15.3	55	55	56	תוצר לנפש (בדולר)
10.1%	6.7%	4%	4.5%	4.5%	3.5%	(0.1%)	(0.3%)	1.7%	שיעור צמיחה בתוצר לנפש
6.2%	5.1%	2.8%	7.6%	4.3%	4.7%	3.3%	3.2%	2.6%	שיעור אינפלציה
5.22%	5.87%	5.5%	6.1%	5.9%	5.1%	4.6%	4.7%	4.4%	התשואה על החוב הממשלתי מקומי לזמן ארוך
A2	A2	A2	Ba2	Ba2	Ba2	A2	Baa1	Baa1	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך (2)
0.8724	0.8525	0.88	0.034	0.0328	0.0305	1	1	1	שער חליפין מטבע מקומי ביחס לשקל ל-31 בדצמבר

(1) מקורות מידע בסעיף זה: בנק ישראל והלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.  
 (2) הנתונים נלקחו מאתר חברת הדירוג Moody's.  
 (3) הנתונים נלקחו מדוחות של European commission.

14 יודגש, כי במסגרת הפילוחים ברמה המצרפית (במאוחד) כללה החברה נכסים המוחזקים בחברות בנות (מאוחדות) בלבד, ואילו במסגרת הפילוח "חלק החברה" נכללו נכסים המוחזקים בחברות בנות (מאוחדות) ונכסים המוחזקים בחברות בשליטה משותפת המוצגות בדוחות הכספיים של החברה לפי שיטת השווי המאזני. יובהר, כי ב-"חלק החברה" הנתונים הינם לפי החלק האפקטיבי של החברה, קרי הנתונים הכספיים מציגים את חלקה היחסי של החברה בתוצאות הכספיות של החברות המוחזקות ("איחוד אפקטיבי"), וזאת חלף הצגתם על בסיס שיטת השווי המאזני ו/או איחודם בדוחות הכספיים שפורסמו. האמור לעיל הינו למעט נתוני חברת אפי נכסים שמאוחדת בדוחות אך מנהלת כתחום פעילות נפרד, ולמעט הפעילות התעשייתית המוחזקת על ידי קניאל תעשיות א.ט.ג וחברת Big Opium המנהלת את הפעילות בצרפת.

## 9. ברמת הפעילות בכללותה<sup>15</sup>

להלן פילוחים שונים לגבי נכסי הנדל"ן המניב של הקבוצה לפי אזורים גיאוגרפיים:<sup>16</sup>

### 9.1. פילוח שטחי נדל"ן מניב

להלן פילוח שטחי הנדל"ן המניב של הקבוצה לפי אזורים, ליום 31 בדצמבר של השנים 2024 ו-2025, תוך הפרדה בין חלק החברה (סולו) והדוח הכספי המאוחד:

ליום 31.12.2024		ליום 31.12.2025		שימושים	אזורים
אחוז מסך שטח הנכסים	מסחר (במ"ר)	אחוז מסך שטח הנכסים	מסחר (במ"ר)		
12%	269,995	13%	312,254	במאחד	ישראל
				חלק החברה	
16%	336,629	18%	379,676	במאחד	אירופה
				חלק החברה	
23%	503,060	25%	581,685	במאחד	אחר
				חלק החברה	
23%	492,447	27%	571,972	במאחד	אפי נכסים
				חלק החברה	
4%	98,997	4%	98,997	במאחד	סה"כ
				חלק החברה	
60%	1,332,718	58%	1,379,545	במאחד	
				חלק החברה	
56%	1,189,984	52%	1,099,561	במאחד	
				חלק החברה	
<b>100%</b>	<b>2,204,770</b>	<b>100%</b>	<b>2,372,481</b>	<b>במאחד</b>	
				<b>חלק החברה</b>	
<b>100%</b>	<b>2,107,034</b>	<b>100%</b>	<b>2,119,472</b>	<b>חלק החברה</b>	

15 ראו הערת שוליים 19 בחלק זה.

16 הואיל וכלל נכסי הנדל"ן להשקעה המוחזקים בחברה, בחברות בנות או בחברות תחת שליטה משותפת ("נכסי הנדל"ן להשקעה של הקבוצה"), הינם לשימוש מסחרי (למעט נכסים הכוללים שימוש עיקרי למסחר ושימוש זניח למשרדים), ניתנים הפילוחים השונים לגבי נכסי הנדל"ן המניב לפי אזורים גיאוגרפיים בלבד, כאשר נכסי אפי נכסים מרוכזים יחד בתחום פעילות נפרד – "אפי נכסים".

**9.2. פילוח שווי הוגן נדל"ן מניב**

להלן פילוח שווי הנדל"ן המניב של הקבוצה לפי אזורים, ליום 31 בדצמבר של השנים 2024 ו-2025, תוך הפרדה בין חלק החברה והדוח הכספי המאוחד:

31.12.2024 ליום			31.12.2025 ליום				
אחוז מסך שווי הנכסים	סה"כ (באלפי ש"ח)	מסחר	אחוז מסך שווי הנכסים	סה"כ (באלפי ש"ח)	מסחר	שימושים	אזורים
25%	6,679,827	6,679,827	28%	8,744,413	8,744,413	במאחד	ישראל
30%	8,099,585	8,099,585	35%	10,295,888	10,295,888	חלק החברה	(באלפי ש"ח)
15%	4,069,054	1,071,819	15%	4,702,997	1,255,636	במאחד	אירופה
15%	4,025,608	1,060,376	16%	4,663,055	1,244,972	חלק החברה	(אלפי אירו)
4%	979,429	979,429	3%	923,746	923,747	במאחד	אחר
4%	1,047,201	1,047,201	2%	742,250	742,250	חלק החברה	(באלפי ש"ח)
56%	15,344,846	15,344,846	54%	16,830,271	16,830,271	במאחד	אפי נכסים
51%	14,269,649	14,269,649	47%	13,968,239	13,968,239	חלק החברה	(אלפי ש"ח)
<b>100%</b>	<b>27,073,156</b>	<b>27,073,156</b>	<b>100%</b>	<b>31,201,427</b>	<b>31,201,427</b>	<b>במאחד</b>	<b>סה"כ (באלפי ש"ח)</b>
<b>100%</b>	<b>27,442,043</b>	<b>27,442,043</b>	<b>100%</b>	<b>26,669,432</b>	<b>26,669,432</b>	<b>חלק החברה</b>	

**9.3. פילוח רווח תפעולי נקי (NOI)**

להלן פילוח של סך רווח תפעולי נקי (NOI) לפי אזורים, ליום 31 בדצמבר של השנים 2023, 2024 ו-2025, תוך הפרדה בין חלק החברה והדוח הכספי המאוחד:

2023			2024			2025			שימושים	אזורים
אחוז מסך NOI של הנכסים	סה"כ (באלפי ש"ח)	מסחר	אחוז מסך NOI של הנכסים	סה"כ (באלפי ש"ח)	מסחר	אחוז מסך NOI של הנכסים	סה"כ (באלפי ש"ח)	מסחר		
27%	360,825	360,825	25%	412,732	412,732	26%	506,107	506,107	במאחד	ישראל
32%	441,734	441,734	30%	510,905	510,905	31%	604,393	604,393	חלק החברה	(באלפי ש"ח)
15%	210,234	52,258	15%	243,295	61,423	17%	337,612	86,848	במאחד	אירופה
15%	209,814	52,821	14%	242,556	60,144	17%	334,199	85,675	חלק החברה	(באלפי אירו)
4%	53,304	53,304	3%	59,610	59,610	3%	62,526	62,526	במאחד	אחר
4%	58,796	58,796	4%	65,836	65,836	3%	64,428	64,428	חלק החברה	(באלפי ש"ח)
54%	736,691	736,692	57%	958,487	958,487	53%	1,024,766	1,024,766	במאחד	אפי נכסים
49%	669,349	669,349	52%	899,479	899,479	48%	931,221	931,221	חלק החברה	(באלפי אירו)
<b>100%</b>	<b>1,361,054</b>	<b>1,361,054</b>	<b>100%</b>	<b>1,674,123</b>	<b>1,674,123</b>	<b>100%</b>	<b>1,931,011</b>	<b>1,931,011</b>	<b>במאחד</b>	<b>סה"כ (באלפי ש"ח)</b>
<b>100%</b>	<b>1,379,693</b>	<b>1,379,693</b>	<b>100%</b>	<b>1,718,777</b>	<b>1,718,777</b>	<b>100%</b>	<b>1,934,241</b>	<b>1,934,241</b>	<b>חלק החברה</b>	

\* רווח תפעולי נקי בישראל (NOI) מוצג ללא רווח מתפעול מערכות סולאריות על גגות המרכזים המסחריים וללא רווח מפעילות בנייה ומקרקעין ופרוייקטי BOT של אפי נכסים.

\*\* לפרטים נוספים בדבר NOI של אפי נכסים ראו סעיף 37 להלן.

**9.4. פילוח רווחי והפסדי שערון**

להלן פילוח של סך רווחי (או הפסדי) השערון ללא נדל"ן להשקעה בפיתוח לפי אזורים, ליום 31 בדצמבר של השנים 2023, 2024 ו-2025, תוך הפרדה בין חלק החברה והדוח הכספי המאוחד:

ליום 31.12.2023			ליום 31.12.2024			ליום 31.12.2025			שימושים	אזורים
אחוז מסך רווחי השערון	סה"כ (באלפי ש"ח)	מסחר	אחוז מסך רווחי השערון	סה"כ (באלפי ש"ח)	מסחר	אחוז מסך רווחי השערון	סה"כ (באלפי ש"ח)	מסחר		
70%	232,743	232,743	44%	419,344	419,344	15%	162,968	162,968	במאוחד	ישראל
69%	216,018	216,018	43%	445,911	445,911	21%	226,421	226,421	חלק החברה	(באלפי ש"ח)
51%	172,005	43,128	14%	133,832	33,455	18%	193,599	49,737	במאוחד	אירופה
51%	161,479	40,489	12%	127,141	31,783	17%	185,434	47,639	חלק החברה	(באלפי אירו)
(1%)	(1,406)	(1,406)	0%	570	570	4%	44,949	44,949	במאוחד	אחר
(2%)	(6,928)	(6,928)	0%	4,320	4,320	3%	27,253	27,253	חלק החברה	(באלפי ש"ח)
(20%)	(68,552)	(68,552)	42%	400,969	400,969	62%	654,203	654,203	במאוחד	אפי נכסים
(18%)	(56,655)	(56,655)	45%	469,357	469,357	59%	625,814	625,814	חלק החברה	(באלפי ש"ח)
<b>100%</b>	<b>334,790</b>	<b>334,790</b>	<b>100%</b>	<b>954,716</b>	<b>954,716</b>	<b>100%</b>	<b>1,055,719</b>	<b>1,055,719</b>	במאוחד	סה"כ
<b>100%</b>	<b>313,914</b>	<b>313,914</b>	<b>100%</b>	<b>1,046,729</b>	<b>1,046,729</b>	<b>100%</b>	<b>1,064,922</b>	<b>1,064,922</b>	חלק החברה	(באלפי ש"ח)

**9.5. פירוט דמי שכירות ממוצעים למ"ר**

להלן פירוט בדבר דמי שכירות ממוצעים בגין שימושי מסחר למ"ר לחודש בפועל לפי אזורים (ללא אפי נכסים), פר מרכז לשנים 2024 ו-2025 (לנתוני דמי שכירות ממוצעים של אפי נכסים, סעיף 37 להלן):

מסחר						שימושים	
לשנה שנסתיימה ביום						אזורים	
31.12.2024			31.12.2025				
124			130			דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש בפועל	
267	עד	53	247	עד	72	טווח דמי השכירות החודשי הממוצע למ"ר	
18			19			דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש בפועל	
43	עד	5	45	עד	9	טווח דמי השכירות החודשי הממוצע למ"ר	
64			58			דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש בפועל	
87	עד	53	67	עד	53	טווח דמי השכירות החודשי הממוצע למ"ר	

## 9.6. פירוט שיעורי תפוסה ממוצעים

להלן פירוט בדבר שיעורי תפוסה ממוצעים בגין שימושי מסחר לפי אזורים (ללא אפי נכסים), לשנים 2024 ו-2025 וכן שיעור תפוסה ליום 31 בדצמבר 2025 (לשיעורי תפוסה ממוצעים של אפי נכסים, ראו סעיף 37 להלן):

מסחר (באחוזים %)			שימושים
לשנת 2024	לשנת 2025	ליום 31.12.2025	אזורים
100%	100%	100%	ישראל (בקירוב)
98%	99%	99%	אירופה
98%	98%	98%	אחר

## 9.7. פירוט מספר נכסים מניבים

להלן פירוט בדבר מספר הנכסים המניבים של הקבוצה בגין שימושי מסחר לפי אזורים, ליום 31 בדצמבר של השנים 2024 ו-2025:

מסחר		שימושים
31.12.2024	31.12.2025	אזורים
26	30	ישראל
25	30	אירופה
3	2	אחר
34	36	אפי נכסים *
<b>88</b>	<b>98</b>	<b>סה"כ מספר נכסים מניבים</b>

\* ללא נכסים השייכים לדיור להשכרה

## 9.8. פירוט שיעורי תשואה ממוצעים (לפי שווי בסוף שנה) בפועל

להלן פירוט בדבר שיעורי התשואה הממוצעים בפועל לפי שווי בסוף שנה ולפי אזורים ושימושים (ללא אפי נכסים), לשנים 2024 ו-2025 (לשיעורי תשואה ממוצעים של אפי נכסים, ראו סעיף 37 להלן):

מסחר		שימושים
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (באחוזים %)		אזורים
2024	2025	
7%	6.8%	ישראל*
7.9%	8%	אירופה
7%	8.3%	אחר

\* בחישוב שיעורי התשואה נטרלו השפעות ה-NOI בגין נכסים שנמכרו ובוצע נרמול NOI בגין נכסים שנרכשו או נפתחו במהלך התקופה.

## 10. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

להלן פרטים אודות הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים:<sup>17</sup>

קבוצת ביג | חלק החברה (ללא אפי נכסים)

בהנחת מימוש תקופות אופציות שוכרים		בהנחת אי-מימוש תקופת אופציות שוכרים		בהנחת אי-מימוש תקופת אופציות שוכרים		תקופת הכרה בהכנסה	
שטח נשוא ההסכמים המסתיימים	הכנסות מרכיבים קבועים	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים	מספר חוזים	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים	הכנסות מרכיבים קבועים		
(באלפי מ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	(באלפי ש"ח)	(באלפי מ"ר)	מסתיימים	(באלפי ש"ח)		
28	216	237,789	103	607	237,560	רבעון 1	שנת 2026
18	144	233,767	42	272	232,325	רבעון 2	
13	110	229,580	36	197	225,180	רבעון 3	
33	373	224,335	74	459	217,750	רבעון 4	
83	416	833,177	203	786	765,079		שנת 2027
108	497	758,964	179	661	595,664		שנת 2028
89	374	652,468	125	412	428,537		שנת 2029
837	2,194	3,433,679	447	930	735,849		שנת 2030 ואילך
<b>1,209</b>	<b>4,324</b>	<b>6,603,759</b>	<b>1,209</b>	<b>4,324</b>	<b>3,437,944</b>		<b>סה"כ</b>

פעילות ישראל | חלק החברה

בהנחת מימוש תקופות אופציות שוכרים		בהנחת אי-מימוש תקופת אופציות שוכרים		בהנחת אי-מימוש תקופת אופציות שוכרים		תקופת הכרה בהכנסה	
שטח נשוא ההסכמים המסתיימים	הכנסות מרכיבים קבועים	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים	מספר חוזים	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים	הכנסות מרכיבים קבועים		
(באלפי מ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	(באלפי ש"ח)	(באלפי מ"ר)	מסתיימים	(באלפי ש"ח)		
21	151	135,580	73	455	135,557	רבעון 1	שנת 2026
6	68	133,504	23	185	132,678	רבעון 2	
8	56	131,107	25	135	128,206	רבעון 3	
11	117	128,494	40	202	124,595	רבעון 4	
34	216	483,543	124	545	438,778		שנת 2027
34	194	444,860	78	344	318,223		שנת 2028
53	215	389,954	77	242	221,828		שנת 2029
368	1,395	1,872,807	95	304	143,939		שנת 2030 ואילך
<b>535</b>	<b>2,412</b>	<b>3,719,849</b>	<b>535</b>	<b>2,412</b>	<b>1,643,804</b>		<b>סה"כ</b>

17 הנתונים בסעיף זה לדוח כוללים הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים הן בנכסים המוחזקים בחברות בנות (מאוחדות) והן בנכסים המוחזקים בחברות בשליטה משותפת המוצגות לפי שיטת השווי המאזני (למעט השקעה בחברת אפי נכסים, הפעילות התעשייתית המוחזקת על ידי קניאל תעשיות א.ט.ג, וחברת Big Opium המנהלת את הפעילות בצרפת). הנתונים בגין ההכנסות מנכסים המוחזקים בחברות בשליטה משותפת כאמור לעיל הינם לפי החלק האפקטיבי של החברה, קרי הנתונים הכספיים המציגים את חלקה היחסי של החברה בתוצאות הכספיות של החברות המוחזקות ("איחוד אפקטיבי"), וזאת חלק הצגתם על בסיס שווי מאזני ואו איחודם בדוחות הכספיים שפורסמו.

בהנחת מימוש תקופות אופציות שוכרים			בהנחת אי-מימוש תקופת אופציות שוכרים			
שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי אירו)	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי אירו)	תקופת הכרה בהכנסה
7	65	24,343	29	151	24,299	רבעון 1
12	74	23,828	17	80	23,680	רבעון 2
5	53	23,358	7	56	23,055	רבעון 3
21	250	22,684	32	248	22,142	רבעון 4
44	189	82,227	61	226	77,488	שנת 2027
69	293	73,289	88	298	65,755	שנת 2028
33	149	59,917	36	150	48,175	שנת 2029
376	718	305,149	297	582	136,642	שנת 2030 ואילך
<b>567</b>	<b>1,791</b>	<b>614,795</b>	<b>567</b>	<b>1,791</b>	<b>421,236</b>	<b>סה"כ</b>

הערכות החברה לעיל בדבר המידע בגין הכנסות צפויות המפורט לעיל, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הסכמי שכירות חתומים אשר בידי קבוצת ביג נכון למועד הדוח. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית, מהצפוי, מסיבות שונות וביניהן, בשל משבר כלכלי בשווקים, ביטול מוקדם ו/או הפרה של חוזי השכירות, משבר עסקי של מי מהשוכרים ו/או עקב התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 36 להלן.

## 11. שוכרים עיקריים | מצרפי

נכון למועד הדוח, לקבוצה אין שוכרים עיקריים בנכסיה.

## 12. נכסים בהקמה | מצרפי

להלן פרטים אודות נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה, ברמה המצרפית, בשנים 2023 ו-2024 ו-2025:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			פרמטרים	אזור
2023	2024	2025		
10	7	6	מספר נכסים בהקמה בתום התקופה	ישראל + אירופה
408	387	254	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום התקופה (באלפי מ"ר)	
659	1,097	123	סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת (מאוחד) (באלפי ש"ח)	
2,106	2,388	1,097	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום התקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	
1,021	570	385	תקציב הקמה בתקופה העוקבת (אומדן) (מאוחד) (באלפי ש"ח) ***	
3,677	3,335	3,169	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אומדן לתום התקופה) (מיליוני ש"ח)	
25%	32%	15%	שיעור מהשטח הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות (%)**	
-	129,176	225,388	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בתקופה העוקבת ושנחתמו בהם חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח (מאוחד) (אומדן) (באלפי ש"ח)	

\* אומדן תקציב ההקמה הינו חלק החברה בלבד.

## 13. רכישה ומכירה של נכסים מניבים | מצרפי

להלן פרטים אודות רכישה ומכירה של נכסים מניבים<sup>18</sup> בשנים 2023, 2024 ו-2025:

בין השנים 2023-2025, נמכרו הנכסים הבאים:

### ישראל |

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	פרמטרים	נכסים שנמכרו
-	1	-	מספר נכסים שנמכרו בתקופה	
-	80,000	-	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בתקופה (חלק החברה) (באלפי ש"ח)	
-	3	-	שטח נכסים שנמכרו בתקופה (חלק החברה) (באלפי מ"ר)	
-	3,798	-	NOI של נכסים שנמכרו (חלק החברה) (באלפי ש"ח) שנכללו בדוחות	

### אירופה |

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	פרמטרים	נכסים שנרכשו
4	4	3	מספר נכסים שנרכשו בתקופה	
164,436	88,066	79,070	עלות נכסים שנרכשו בתקופה (חלק החברה) (באלפי אירו)	
5,723	3,775	3,363	NOI של נכסים שנרכשו (חלק החברה) (באלפי אירו) שנכללו בדוחות	
12,078	7,395	5,925	NOI מייצג של נכסים שנרכשו (חלק החברה) (באלפי אירו)	
61	62	59	שטח נכסים שנרכשו בתקופה (חלק החברה) (באלפי מ"ר)	

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	פרמטרים	נכסים שנמכרו
1	-	1	מספר נכסים שנמכרו בתקופה	
7,600	-	7,045	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בתקופה (חלק החברה) (באלפי אירו)	
14	-	16	שטח נכסים שנמכרו בתקופה (חלק החברה) (באלפי מ"ר)	
249	-	362	NOI של נכסים שנמכרו (חלק החברה) (באלפי אירו) שנכללו בדוחות	

18 נכסים של החברה, של חברות מאוחדות של החברה ושל הסדרים משותפים של החברה.

## אחרים (ארה"ב) |

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	פרמטרים	נכסים שנמכרו
1	1	1	מספר נכסים שנמכרו בתקופה	
22,320	9,936	73,756	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בתקופה (חלק החברה) (באלפי דולר)	
14	4	20	שטח נכסים שנמכרו בתקופה (חלק החברה) (באלפי מ"ר)	
1,680	2,405	4,035	NOI של נכסים שנמכרו שנכללו בדוח (חלק החברה) (באלפי דולר)	

בשנים 2023 עד 2025 (כולל) לא נרכשו נכסים בארה"ב.

## 14. קרקעות להשקעה | מצרפי

להלן פרטים בדבר קרקעות, המסווגות כנדל"ן להשקעה בהקמה, ברמה המצרפית, לפי אזורים, בשנים 2024 ו-2025:<sup>19</sup>

תקופה (שנה שנסתיימה ביום)		פרמטרים	אזור
31.12.2024	31.12.2025		
159,580	134,091	הסכום שבו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום התקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	ישראל
55	35	סה"כ שטח הקרקעות בתום התקופה (באלפי מ"ר)	
16	3	מסחר	
20	42	משרדים ואחר	סה"כ, זכויות בניה בקרקעות, לפי תוכניות מאושרות, לפי שימושים (באלפי מ"ר)
44,526	57,746	הסכום שבו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום התקופה (חלק החברה) (באלפי אירו)	אירופה
801	632	סה"כ שטח הקרקעות בתום התקופה (באלפי מ"ר)	
252	252	סה"כ, זכויות בניה בקרקעות, לפי תוכניות מאושרות, לפי שימושים (באלפי מ"ר)	

19 לקבוצה קרקעות שסווגו כנדל"ן להשקעה בפיתוח בישראל ואירופה בלבד.

## 15. פרטים אודות נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה מהותיים

ביג "פאשן" פתח תקווה | במאוחד במטבע המסחרי

נתונים לפי 100%, חלק החברה בנכס -100%			נתונים כספיים (באלפי ש"ח)					שיעור השלמה תקציבי בתום שנה		שיעור משטחי הנכס לגביהם נחתמו חוזי שכירות מחייבים לסוף שנה		נתונים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה	
עלות מצטברת בתום שנה כולל קרקע בנייה ושונות	נתונים בדבר שווי הוגן	שווי הוגן בתום שנה	ערך בספרים בתום השנה	רווחי (הפסדי) שערך לשנה	שם מעריך השווי והניסיון	מודל הערכה	הנחות נוספות בבסיס ההערכה	ציון שם הנכס	ציון מיקום הנכס	ציון מטבע פעילות	שקל חדש	2024	2025
595,623	989,200	989,200	989,200	44,212	ירון ספקטור	גישת החילוץ	אין	ביג "פאשן" פתח תקווה	פתח תקווה	ציון מטבע פעילות	שקל חדש	2024	2025
							אין	ציון שם הנכס	פתח תקווה	ציון מטבע פעילות	שקל חדש	2024	2025
							אין	ציון שם הנכס	פתח תקווה	ציון מטבע פעילות	שקל חדש	2024	2025

נתונים לפי 100%, חלק החברה בנכס-100%			נתונים כספיים (באלפי ש"ח)					שיעור השלמה		שיעור משטחי הנכס לגביהם נחתמו חוזי שכירות מחייבים לסוף שנה		נתונים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה	
הנחות נוספות בבסיס ההערכה	מודל הערכה	שם מעריך השווי והניסיון	טרם החל שיווק	טרם החל פיתוח	נתונים בדבר שווי הוגן			עלות מצטברת בתום שנה כולל קרקע בנייה ושונות	2023	קרקע היסטורית	מועד רכישת הנכס/ הקרקע עליה נבנה הנכס		
					רווחי (הכסדי) שערך לשנה	ערך בספרים בתום השנה	שווי הוגן בתום שנה						
אין					22,545	579,170	579,170	396,399		100%	חלק התאגיד בפועל ב-100%		
									שווי הוגן	שיטת הצגה בדו"ח המאוחד			
									שלב א': 2029	מועד סיום בניה משוער			
									שלבים ב'-ד': ט.נ.	שטחי נכס מיועדים (לפי שימושים)			
									מסחר: כ-65 אלפי מ"ר משרדים: כ-240 אלפי מ"ר ו-3,400 מקומות חנייה	סך כל ההשקעה צפויה (כולל קרקע, בנייה ושונות)			
									שלב א' בלבד: כ-2.5 מיליארד ש"ח				

## 16.רשימת נכסים מהותיים

להלן פרטים אודות הנכסים המהותיים של הקבוצה, לשנים 2023, 2024 ו-2025:

### | AFI Cotroceni

שם הנכס ומאפייניו נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס - 79.9%	שנה	ערך בספרים בסוף שנה (מאוחד) (באלפי אירו)	שווי הוגן בסוף שנה (באלפי אירו)	הנכסות שכ"ד בשנה (מאוחד) (באלפי אירו)	NOI בפועל בשנה (מאוחד) (באלפי אירו)	שיעור התשואה בפועל (%)	שיעור התשואה המותאם (%)	שיעור תשואה על העלות (%)	יחס שווי הנכס לחוב (LTV)	רווחי שערך (מאוחד) (באלפי אירו)	שיעור תפוסה לסוף שנה (%)	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (באירו)	עומס שכ"ד לפדיון	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	הנחות נוספות בבסיס ההערכה
	2025	*625,065	*625,065	47,401	50,479	8.08%	8.14%	14.8%	58.9%	32,042	99.5%	46.99%	10%	CBRE	גישת הייון ההכנסות	7.5%
<b>אזור  </b> בוקרשט, רומניה	2024	*591,116	*591,116	46,205	48,438	8.2%	8.3%	12%	49.2%	45,549	99.8%	44.09	10%	CBRE	גישת הייון ההכנסות	7.54%
<b>מטבע מסחרי  </b> אירו	2023	*544,235	*544,235	42,817	45,879	8.43%	8.50%	12.2%	58.3%	12,952	99.6%	40.8	11%	CBRE	גישת הייון ההכנסות	7.7%
<b>שימוש עיקרי  </b> מסחר																
<b>עלות מקורית  </b> 339,555																
<b>חלק התאגיד  </b> 79.9%																
<b>שטח (במ"ר)  </b> 85,507 מסחר 2,639 משרדים																

\* ללא קומת המשרדים.

## 17. התאמות הנדרשות ברמת התאגיד

### 17.1. התאמה לדוח על המצב הכספי

סך השווי ההוגן (במיוחד) של נכסי הנדל"ן של הקבוצה כמפורט בסעיף 9.2 לעיל, תואם את השווי ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה כפי שמופיע בדוח על המצב הכספי (המיוחד) של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2025, ולא נדרשות התאמות.

### 17.2. התאמה לרווחי FFO<sup>20</sup>

להלן פרטים אודות מדד רווח ה-FFO (Funds from Operations),<sup>21</sup> וכן התאמות למדד זה לשנים 2024 ו-2025 (באלפי ש"ח, מאוחד בלתי מבוקר):

12-7 חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר		
2024	2025	
1,459,466	1,762,605	רווח נקי לתקופה מפעולות נמשכות
(1,356,754)	(1,417,585)	נטרול שיערוך נדל"ן להשקעה ונדל"ן בהקמה
329,366	371,937	נטרול תנועה במיסים הנדחים
(147,390)	(109,426)	התאמות המתייחסות לחברות הכלולות
<b>284,688</b>	<b>607,531</b>	<b>FFO לפי גישת הרשות</b>
65,126	98,591	התאמות הנובעות מחלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה
<b>349,814</b>	<b>706,122</b>	<b>FFO לפי גישת הרשות מיוחס לבעלי המניות</b>
<b>התאמות נוספות ל-AFFO :</b>		
(2,860)	27,232	נטרול רווח מפעילות מגורים למכירה
41,327	33,828	תשלום מבוסס מניות
148,894	(87,963)	הוצאות / הכנסות מימון הפרשי שער ושינוי בשווי הוגן נגזרים פיננסיים
348,721	307,831	הוצאות מימון אינפלציוניות
9,513	13,738	נטרול הוצאות פחת והפחתות
9,803	(2,584)	הוצאות (הכנסות) אחרות

20 לפרטים אודות התפתחות ה-FFO ברמה רבעונית בנטרול השפעת האינפלציה ראו סעיף 2 לדוח הדירקטוריון

21 רווח נקי, בנטרול רווחים והפסדים ממכירת נכסים, שינויים בשווי הוגן של נכסים שהוכרו ברווח הכולל, פחת והפחתות שונות, הוצאות והכנסות ממיסים נדחים וכן הכנסות או הוצאות אחרות נוספות אשר אינן תזרימיות באופיין.

12-7 חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר		
2024	2025	
8,547	19,679	תקבול רבעוני מהסכמי זיכיון
6,333	(10,715)	תיקון השפעות אחרות
<b>920,092</b>	<b>1,007,168</b>	<b>FFO מפעילות נדל"ן לפי גישת ההנהלה (AFFO)</b>
(19,897)	8,084	FFO מפעילות תעשייתית ודירור מוגן
<b>900,195</b>	<b>1,015,252</b>	<b>FFO לפי גישת ההנהלה (AFFO)</b>
<b>391,358</b>	<b>421,500</b>	<b>מתוכם תרומת ה-AFFO של חברת הבת אפי נכסים</b>

## 18. מעריך שווי מהותי מאוד

**18.1.** מר ירון ספקטור הינו מעריך שווי מהותי מאוד של החברה (בהתאם להגדרת "מעריך שווי מהותי מאוד" ב-"עמדת סגל משפטית 105-30: גילוי על קיומה של תלות בין מעריך שווי לבין התאגיד וגילוי בנוגע למעריך שווי שהערכותיו מהותיות מאוד לתאגיד", מחודש יולי 2015, כפי שעודכנה). מר ספקטור הינו בעל ניסיון של כ-30 שנים בתחום שמאות המקרקעין והערכות השווי.

סך הנכסים שהוערכו על ידי מר ספקטור הסתכמו לסך של 9.5 מיליארד ש"ח המהווים כ-32% משווי נכסי נדל"ן להשקעה (לפי חלק החברה) כפי שמוצגים בדוח התקופתי.

שכר הטרחה של מר ספקטור לא הותנה בתוצאות הערכות השווי או בביצועי החברה.

החברה בחרה להתקשר עם מר ספקטור בשל ניסיונו הרב ומקצועיותו בתחום הנדל"ן המניב בישראל, אשר מעניקים לו את הכישורים הנדרשים לקביעת השווי ההוגן של נכסי החברה.

לפרטים נוספים ביחס להערכות השווי אשר בוצעו על-ידי מר ספקטור בגין נכסים מהותיים מאוד ונכסים המשועבדים למחזיקי אגרות חוב של החברה, ראו סעיף 19 להלן.

## 19. נכסי נדל"ן להשקעה מהותיים מאוד

להלן נתונים אודות נכסי נדל"ן להשקעה אשר עמדו ביום 31 בדצמבר 2025 בהגדרת "נכס נדל"ן להשקעה מהותי מאוד" לאור היותם משועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב של החברה.

בעקבות מלחמת "חרבות ברזל", במהלך חודשים אוקטובר ונובמבר 2023, העניקה החברה הקלות לשוכריה ואפשרה להם לשלם אחוזים ממחזור מכירות בלבד, ללא תשלום של דמי שכירות מינימליים בחודשים אלו.

ביוני 2025, בעקבות מבצע "עם כלביא" העניקה החברה הקלות דומות עבור 12 ימי הלחימה.

נתוני דמי השכירות הממוצעים למ"ר חודשי בפועל ושיעורי תשואה בפועל המפורטים בטבלאות מטה, מחושבים ללא נטרול חודשים אלו.

בסעיף 19 זה מצוינים נתונים אודות הכנסות צפויות (בהנחת מימוש אופציות) בגין חוזי שכירות חתומים. יש לציין כי ההכנסות הצפויות מבוססות על חוזי שכירות חתומים בלבד. הערכות הקבוצה המצוינות בסעיף 19 זה בדבר ההכנסות הצפויות בגין חוזי שכירות חתומים, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על חוזי שכירות חתומים אשר בידי הקבוצה נכון למועד הדוח ועל מידע המצוי בידי הנהלת החברה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית, מכפי שנצפה, מסיבות שונות וביניהן, ביטול מוקדם ו/או הפרה של חוזי השכירות, משבר עסקי של מי מהשוכרים ו/או עקב התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 36 להלן.

### 19.1. ביג יקנעם

#### 19.1.1. הצגת הנכס

להלן פרטים אודות המרכז המסחרי ליום 31 בדצמבר 2025:

פירוט ליום 31.12.2025	(נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס - 100%)
ביג יקנעם	שם הנכס
יקנעם, ישראל	מיקום הנכס
שלושה מבנים במפלס עליון ובנוסף שטח מסחרי במפלס התחתון בשטח בנוי כולל של כ-15,000 מ"ר, מתוכם כ-12,000 מ"ר הינם שטחים מסחריים להשכרה. כמו-כן, במרכז כ-420 מקומות חניה פתוחים בבעלות שותפות ביג וכ-235 מקומות חניה ציבוריים נוספים, המשמשים את באי המרכז.	שטחי הנכס - פיצול לפי שימושים
באמצעות שותפות ביג	מבנה ההחזקה בנכס
100%	חלק התאגיד בפועל בנכס
-	שמות השותפים בנכס
22 בפברואר 2006	תאריך רכישת הנכס
זכויות חכירה מהוונות לתקופה של 49 שנים המסתיימת בשנת 2055 עם אופציה להארכת התקופה ל-49 שנים נוספות	פירוט זכויות משפטיות בנכס
זכויות חכירה רשומות בלשכת רישום המקרקעין.	מצב רישום זכויות משפטיות
-	זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות
-	נושאים מיוחדים
איחוד	שיטת הצגה בדוחות הכספיים

#### 19.1.2. נתונים עיקריים

להלן נתונים עיקריים בקשר עם המרכז המסחרי לשנים 2023, 2024 ו-2025:

בתאריך רכישת הנכס*		שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	(נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס - 100%)
86,395	עלות ההקמה (באלפי ש"ח)	274,340	285,340	300,170	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
	מועד הרכישה	274,340	285,340	300,170	ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח)
22 בפברואר, 2006	מועד הרכישה	7,849	9,979	14,498	רווחי או הפסדי שערך (באלפי ש"ח)
		100% (בקירוב)	100% (בקירוב)	100% (בקירוב)	שיעור תפוסה ממוצע (%)
		12,578	12,510	12,511	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
		19,737	21,449	21,947	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)
		105	116	118	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בפועל (ש"ח)
		101	182	80	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (בש"ח)
		16,974	18,769	19,019	NOI (באלפי ש"ח)
		17,583	18,379	19,376	NOI מתואם (אלפי ש"ח)
		6.19%	6.58%	6.34%	שיעור תשואה בפועל (%)
		6.42%	6.44%	6.40%	שיעור תשואה מותאם (%)
		62	59	63	מספר שוכרים לתום שנת דיווח
		1,979	2,082	2,089	כדיון ממוצע למ"ר <sup>22</sup>
		6.97%	6.51%	7.05%	עומס כולל ניהול

\* מוצג לפי עלות הקמה מקורית, ללא הפחתת כחת או ירידת ערך, כולל עלויות שהווננו בגין השבחות מהותיות שנעשו בנכס.

### 19.1.3. פילוח מבנה הכנסות ועלויות

להלן נתונים בדבר הכנסות ועלויות בקשר עם המרכז המסחרי, לשנים 2023, 2024 ו-2025 (באלפי ש"ח):

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	(נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס - 100%)
<b>הכנסות:</b>			
14,349	16,469	16,770	מדמי שכירות – קבועות
1,489	932	1,003	מדמי שכירות – משתנות
3,900	4,048	4,175	מדמי ניהול
19,737	21,449	21,947	סה"כ הכנסות
<b>עלויות:</b>			
2,763	2,680	2,928	ניהול, אחזקה ותפעול לרבות שיווק וללא העמסות מטה
2,763	2,680	2,928	סה"כ עלויות:
16,974	18,769	19,019	רווח:
16,974	18,769	19,019	NOI:

### 19.1.4. שוכרים עיקריים בנכס

נכון למועד הדוח, לא קיימים שוכרים עיקריים במרכז המסחרי.

<sup>22</sup> יובהר, כי הנתון הינו למיטב ידיעת החברה והוא ניתן על בסיס מידע שהתקבל מאת השוכרים או מאת צדדים שלישיים אחרים (לפי העניין) וכי אין ביכולתה של החברה לוודא כי מידע זה אכן נכון.

### 19.1.5. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

לשנת 2030 ואילך	לשנת 2029	לשנת 2028	לשנת 2027	לשנת 2026	לשנת 2025	(נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס - 100%)
<b>אלפי ש"ח</b>						
17,123	9,676	13,132	14,687	15,974	17,729	מרכיבים קבועים
755	755	755	755	755	755	מרכיבים משתנים (אומדן)
<b>17,878</b>	<b>10,431</b>	<b>13,887</b>	<b>15,442</b>	<b>16,729</b>	<b>17,729</b>	<b>סה"כ</b>

### 19.1.6. השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

אין בכוונת החברה לבצע השבחות מהותיות בנכס במהלך שנת 2026.

### 19.1.7. מימון ספציפי

בשנים 2024, 2025 ונכון למועד הדוח, לא היה קיים מימון ספציפי בקשר עם המרכז המסחרי. יצוין כי מרכז זה משועבד לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה יג'), כמפורט להלן.

"מימון ספציפי" ביחס לנכס כלשהו בסעיף 19 זה – הלוואה שנלקחה במטרה לממן רכישת נכס, המקיימת לפחות אחד מאלה: (א) מחויבות החברה לפירעון הלוואה מוגבלת בעיקרה לנכס או לתזרימים שינבעו מן הנכס (Non-Recourse); או (ב) הוסכם כי התזרים המופק מן הנכס ישמש תחילה לכיסוי הלוואה.

### 19.1.8. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

להלן פרטים בדבר שעבודים ומגבלות מהותיות בקשר עם המרכז המסחרי ליום 31 בדצמבר 2025:

סוג	פירוט	הסכום המובטח על-ידי השעבוד ליום 31.12.2025 (באלפי ש"ח)
שעבודים   דרגה ראשונה	אגרות החוב (סדרה יג') מובטחות בשעבוד על ידי החברה לטובת הנאמן לאגרות החוב (סדרה יג') בשעבודים כמפורט להלן: (1) משכנתא בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויותיה של שותפות ביג בביג יוקנעם, למעט המיטלטלין וסעיפים אחרים; (2) שעבוד קבוע בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של שותפות ביג בהכנסות ביג יוקנעם (הכולל שעבוד של הסכמי השכירות); (3) שעבוד קבוע בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של החברה לקבלת דמי ניהול בגין ביג יוקנעם; ו-(4) שעבוד קבוע ויחיד, מדרגה ראשונה, על תגמולי ביטוח – והכול, כמפורט באגרת החוב.	677,964

### 19.1.9. פרטים אודות הערכת השווי<sup>23</sup>

23 הערכת השווי מצורפת לדוח תקופתי זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנן, והיא כוללת, בין היתר, פרטים אודות מעריך השווי וניסיונו.

להלן פרטים אודות הערכת שווי בקשר עם המרכז המסחרי לשנים 2023, 2024 ו-2025:

שנת 2023			שנת 2024			שנת 2025			(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%)		
274,340			285,340			300,170			השווי שנקבע (באלפי ש"ח)		
ירון ספקטור									זהות מעריך השווי		
			כן						האם המעריך בלתי תלוי?		
			כן						האם קיים הסכם שיפוי?		
31.12.2023			31.12.2024			31.12.2025			תאריך התוקף של הערכת השווי		
היוון הכנסות									מודל הערכת השווי		
									הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי		
12,578			12,510			12,511			שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)		
100%			100%			100%			שיעור תפוסה בשנה 1+ (%)		
100%			100%			100%			שיעור תפוסה בשנה 2+ (%)		
100%			100%			100%			שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-השכרה לצורך הערכת שווי (%)		
106			110			115			דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 1+ (ש"ח)		
106			110			115			דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 2+ (ש"ח)		
106			110			115			דמי שכירות בסיסיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)		
17,564			18,379			19,376			NOI מייצג לצורך הערכת השווי (אלפי ₪)		
6.30%			6.30%			6.30%			שיעור היוון שכ"ד שנלקח לצורך הערכת השווי (%)		
7.55%			7.55%			6.75%			שיעור היוון הפרשי פדיון שנלקח לצורך הערכת השווי (%)		
7.80%			7.80%			7.80%			שיעור היוון רווחי ניהול לצורך הערכת השווי (%)		
<b>שינוי בשווי בשנת 2025</b>									<b>ניתוח רגישות לשווי:</b>		
<b>(באלפי ש"ח)</b>											
			(13,720)						שיעורי תפוסה* ירידה של 5%		
			(20,180)						שיעורי היוון עלייה של 0.5%		
			23,660						ירידה של 0.5%		
			13,720						דמי שכירות עלייה של 5%		
			(13,720)						ממוצעים למטר ירידה של 5%		

\* הואיל ומרכז הקניות מאוכלס בתפוסה של 100% בקרוב, לא הוצג ניתוח רגישות ביחס לעלייה בשיעורי התפוסה.

## 19.2. ביג יהוד

### 19.2.1. הצגת הנכס

להלן פרטים אודות המרכז המסחרי ליום 31 בדצמבר 2025:

פירוט ליום 31.12.2025	(נתונים לפי חלק החברה בנכס, דהיינו 100% בהכנסות שכ"ד ו-100% בהכנסות והוצאות הניהול)
ביג יהוד	שם הנכס
רחוב אלטלף אברהם 4, אזור התעשייה המזרחי, יהוד, ישראל	מיקום הנכס
המרכז המסחרי בנוי על מגרש בשטח של 19,646 מ"ר וכולל מבנה מסחרי בן שתי קומות מעל מרתפי חנייה, בשטח כולל של 14,701 מ"ר ומגדל משרדים בן שש קומות בשטח של כ-8,999 מ"ר ברוטו.	שטחי הנכס - כיצול לפי שימושים
החברה מחזיקה במלוא הזכויות בנכס.	מבנה ההחזקה בנכס
100%	חלק התאגיד בפועל בנכס
-	שמות השותפים בנכס
ביום 11 בפברואר 2007 רכשה החברה את מלוא זכויותיהם של הבעלים הקודמים בנכס, וביום 22 בדצמבר 2020 התקשרה החברה עם רמ"י, בחוזה החכירה במגרש עליו ממוקם המרכז המסחרי.	תאריך רכישת הנכס
זכות חכירה הרשומה בלשכת הרישום מקרקעין על שם החברה לתקופה של 49 שנים המסתיימת ביום 7 במרס 2059, על פי חוזה חכירה מהוונת על-פי הסכם לחכירה מהוונת שנחתם ביום 22 בדצמבר 2020 בין החברה לבין רשות מקרקעי ישראל, לתקופה של 49 שנים המסתיימת ביום 7 במרס 2059, ביחס למקרקעין הידועים כגוש 6711, חלקה 524, תת חלקה 3, הרשומה כבית משותף בפנקס הבתים המשותפים, חלק ממגרש מס' 53 ביעוד לאזור מסחר ומשרדים ותעשייה עתירת ידע לפי תוכנית בניין עיר יד/3008/א, לרבות ההצמדות לה המסומנות על-פי תשריט באותיות ב' עד ד', ו', ח', טו', טז', י', יא', יג', יד', יז' ו-יח', לרבות הצמדת מלוא זכויות הבניה לתת חלקה 3 בהתאם לתקנון המשותף בגין BIG יהוד, וכן של החלק היחסי של תת-החלקה כאמור ברכוש המשותף של הבית המשותף, שהינו בשיעור של כ-39.54% מהרכוש המשותף.	פירוט זכויות משפטיות בנכס
זכויות החכירה רשומות על-שם החברה בפנקס הבתים המשותפים.	מצב רישום זכויות משפטיות
-	זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות
-	נושאים מיוחדים
מאוחד	שיטת הצגה בדוחות הכספיים

## 19.2.2 נתונים עיקריים

להלן נתונים עיקריים בקשר עם המרכז המסחרי לשנים 2023, 2024 ו-2025:

נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס - 100%		שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס - 100%
216,259	עלות ההקמה (באלפי ש"ח)	384,000	419,360	456,130	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
		384,000	419,360	456,130	ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח)
11 בפברואר, 2007	מועד הרכישה	25,410	27,204	33,029	רווחי או הפסדי שערון (באלפי ש"ח)
		מסחר   99% משרדים   96%	מסחר   99% משרדים   100%	מסחר   100% משרדים   100%	שיעור תפוסה ממוצע (%)
		מסחר   15,261 משרדים   4,742	מסחר   15,285 משרדים   8,999	מסחר   15,295 משרדים   9,099	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
		25,508	37,274	36,956	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)
		מסחר   95 משרדים   76	מסחר   119 משרדים   77	מסחר   120 משרדים   76	דמי שכירות ממוצעים חודשיים למ"ר בפועל (ש"ח)
		מסחר   174 משרדים   72	מסחר - 100	מסחר   174 משרדים   58	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (בש"ח)
		18,964	30,898	27,877	NOI (באלפי ש"ח)**
		27,678	29,976	30,758	NOI מתואם (אלפי ש"ח)
		5%	7.4%	6.1%	שיעור תשואה בפועל (%)
		7.21%	7.15%	6.74%	שיעור תשואה מותאם (%)
		50	51	50	מספר שוכרים לתום שנת דיווח
		1,055	1,189	1,153	כדיון ממוצע למ"ר <sup>24</sup>
		11.3%	11.4%	12.7%	עומס כולל ניהול

\* מוצג לפי עלות הקמה מקורית, ללא הפחתת פחת או ירידת ערך, כולל השבחות מהותיות שנעשו בנכס.

\*\* הירידה ב- NOI נובעת בעיקר מהוצאה חד פעמית בגין שנים קודמות בסכום של 1.2 מיליון ש"ח. בנוסף במהלך הרבעון השני לשנת 2025 הוחלף שוכר במגדל המשרדים בטשט של כ-2500 מ"ר, כאשר השוכר החדש החל לשלם שכ"ד בחודש ינואר 2026.

## 19.2.3 פילוח מבנה הכנסות ועלויות

להלן נתונים בדבר הכנסות ועלויות בקשר עם המרכז המסחרי, לשנים 2023, 2024 ו-2025 (באלפי ש"ח):

נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס - 100%			שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס - 100%
הכנסות:						
15,560	27,031	26,863	מדמי שכירות - קבועות			
3,060	1,940	1,401	מדמי שכירות - משתנות			
6,888	8,303	8,692	מדמי ניהול			
25,508	37,274	36,956	סה"כ הכנסות			
עלויות:						

<sup>24</sup> יובהר, כי הנתון הינו למיטב ידיעת החברה והוא ניתן על בסיס מידע שהתקבל מאת השוכרים או מאת צדדים שלישיים אחרים (לפי העניין) וכי אין ביכולתה של החברה לוודא כי מידע זה אכן נכון.

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	(נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס - 100%)
(באלפי ש"ח)			
6,544	6,376	9,079	ניהול, אחזקה ותפעול לרבות שיווק וללא העמסות מטה
6,544	6,376	9,079	סה"כ עלויות:
18,964	30,898	27,877	רווח:
18,964	30,898	27,877	NOI:

#### 19.2.4. שוברים עיקריים בנכס

נכון למועד הדוח, לא קיימים שוברים עיקריים במרכז המסחרי ביג יהוד.

#### הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים (באלפי ש"ח)

שנת 2030 ואילך	שנת 2029	שנת 2028	שנת 2027	שנת 2026	(נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס - 100%)
אלפי ש"ח					
95,649	22,569	22,590	22,951	25,059	מרכיבים קבועים
714	714	714	714	714	מרכיבים משתנים (אומדן)
<b>96,363</b>	<b>23,283</b>	<b>23,304</b>	<b>23,665</b>	<b>25,773</b>	סה"כ

#### 19.2.5. השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

אין בכוונת החברה לבצע השבחות מהותיות בנכס במהלך שנת 2026.

#### 19.2.6. מימון ספציפי

בשנים 2024, 2025 ונכון למועד הדוח, לא היה קיים מימון ספציפי בקשר עם המרכז המסחרי. יצוין כי המרכז משועבד לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה כא'), כמפורט להלן.

#### 19.2.7. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

להלן פרטים בדבר שעבודים ומגבלות מהותיות בקשר עם המרכז המסחרי ליום 31 בדצמבר 2025:

סוג	פירוט	הסכום המובטח על-ידי השעבוד ליום 31.12.2025 (באלפי ש"ח)
שעבודים   דרגה ראשונה	אגרות החוב (סדרה כא') מובטחות בשעבוד על-ידי החברה לטובת הנאמן לאגרות החוב (סדרה כא') בשעבודים כמפורט להלן: (1) משכנתא מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על זכויות החברה בביג יהוד; (2) שעבוד קבוע מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום והמחאה בלתי חוזרת ובלתי מותנית על דרך שעבוד קבוע בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום, על זכויותיה של החברה בהכנסות ביג יהוד (הכולל שעבוד מכוח הסכמי השכירות); (3) שעבוד קבוע מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום והמחאה בלתי חוזרת ובלתי מותנית על דרך שעבוד קבוע ראשונה בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על זכויותיה של החברה, לקבלת תגמולי ביטוח.	567,468

19.2.8. פרטים אודות הערכת השווי<sup>25</sup>

להלן פרטים אודות הערכת שווי בקשר עם המרכז המסחרי לשנים 2023, 2024 ו-2025:

שנת 2023		שנת 2024		שנת 2025		(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%)	
384,000		419,360		456,130		השווי שנקבע (באלפי ש"ח)	
ירון ספקטור		ירון ספקטור		ירון ספקטור		זהות מעריך השווי	
כן		כן		כן		האם המעריך בלתי תלוי?	
כן		כן		כן		האם קיים הסכם שיפוי?	
31.12.2023		31.12.2024		31.12.2025		תאריך התוקף של הערכת השווי	
היוון הכנסות		היוון הכנסות		היוון הכנסות		מודל הערכת השווי	
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי							
מסחר -15,261 משרדים - 7,276		מסחר -15,285 משרדים - 8,999		מסחר -15,295 משרדים - 9,099		שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)	
100%		100%		100%		שיעור תפוסה בשנה 1+ (%)	
100%		100%		100%		שיעור תפוסה בשנה 2+ (%)	
100%		100%		100%		שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-ההשכרה לצורך הערכת שווי (%)	
מסחר   103 משרדים   75		מסחר   113 משרדים   77		מסחר   120 משרדים   76		דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 1+ (ש"ח)	
מסחר   103 משרדים   75		מסחר   113 משרדים   77		מסחר   120 משרדים   76		דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 2+ (ש"ח)	
מסחר   103 משרדים   75		מסחר   113 משרדים   77		מסחר   120 משרדים   76		דמי שכירות בסיסיים חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)	
27,678		29,976		31,012		NOI מייצג לצורך הערכת השווי (אלפי ₪)	
7.10%		7.10%		מסחר   6.80% משרדים   7.1%		שיעור היוון שכ"ד שנלקח לצורך הערכת השווי (%)	
8.35%		8.35%		8.10%		שיעור היוון הפרשי פדיון שנלקח לצורך הערכת השווי (%)	
-		-		8.30%		שיעור היוון רווחי ניהול לצורך הערכת השווי (%)	
שינוי בשווי בשנת 2025				ניתוח רגישות לשווי:			
(באלפי ש"ח)							
				(16,200)		ירידה של 5%	
				(22,190)		עלייה של 0.5%	
				25,710		ירידה של 0.5%	
				16,190		עלייה של 5%	
				(16,200)		ירידה של 5%	
						שיעורי תפוסה*	
						שיעורי היוון	
						דמי שכירות ממוצעים למטר	

\* הואיל ומרכז הקניית מאוכלס בתפוסה של 100% בקרוב, לא הוצג ניתוח רגישות ביחס לעליה בשיעורי התפוסה.

25 הערכת השווי מצורפת לדוח תקופתי זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנ, והיא כוללת, בין היתר, פרטים אודות מעריך השווי וניסיונו.

### 19.3. ביג פרדס חנה

#### 19.3.1. הצגת הנכס

להלן פרטים אודות המרכז המסחרי ליום 31 בדצמבר 2025:

פירוט ליום 31.12.2025	(נתונים לפי חלק החברה בנכס, דהיינו 50% בהכנסות שכ"ד ו-100% בהכנסות והוצאות הניהול)
ביג פרדס חנה	שם הנכס
פרדס חנה, ישראל	מיקום הנכס
המרכז המסחרי בנוי על מגרש בשטח של כ-25,860 מ"ר וכולל שלושה מבנים חד-קומתיים בשטח כולל של כ-12,744 מ"ר. המרכז כולל חניון פתוח של כ-400 מקומות חניה	שטחי הנכס - פיצול לפי שימושים
ביג מגה אור הינה בעלת זכות שכירות במגרש עליו ממוקם המרכז המסחרי.	מבנה האחזקה בנכס
50%	חלק התאגיד בפועל בנכס
מגה אור החזקות מחזיקה ב-50% מהונה המונפק והנפרע של ביג מגה אור באמצעות נועה נכסי נדל"ן <sup>26</sup>	שמות השותפים בנכס
ביום 29 ביולי 2007, התקשרה ביג מגה אור בהסכם שכירות עם בעלי המקרקעין ר. נטע נכסים והשקעות בע"מ, ראביד ניר, נר. מבני רוית בע"מ ואברהם לרנר, לתקופה של 24 שנים ו-11 חודשים בתחילתה ביום 21 במרס 2012 ("הסכם השכירות של פרדס חנה")	תאריך רכישת הנכס
זכות שכירות לתקופה של 24 שנים ו-11 חודשים המסתיימת ביום 20 בפברואר 2037	פירוט זכויות משפטיות בנכס
זכות השכירות רשומה על שם ביג מגה אור בלשכת רישום המקרקעין	מצב רישום זכויות משפטיות
-	זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות
הסכם השכירות של פרדס חנה כולל מגבלות על העברת זכויות ביג מגה אור	נושאים מיוחדים
שווי מאזני	שיטת הצגה בדוחות הכספיים

#### 19.3.2. נתונים עיקריים

להלן נתונים עיקריים בקשר עם המרכז המסחרי לשנים 2023, 2024 ו-2025:

נתונים לפי חלק החברה בנכס, דהיינו 50% בהכנסות שכ"ד ו-100% בהכנסות והוצאות הניהול		שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	בתאריך רכישת הנכס*
שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	46,280	46,680	46,280	45,895	עלות ההקמה (באלפי ש"ח)
ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח)	46,280	46,680	46,280	45,895	23,893
רווחי או הפסדי שערון (באלפי ש"ח)	(768)	392	102	102	מועד הרכישה
שיעור תכוסה ממוצע (%)	100%	100%	100%	100%	29 ביולי, 2007
שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)	11,696	11,696	11,696	11,693	
סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)	8,753	8,422	8,001	8,001	
דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בפועל (ש"ח)	82	80	74	74	
דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (בש"ח)	-	128	-	-	
NOI (באלפי ש"ח)	4,866	4,629	4,194	4,194	

26 בין החברה לבין נועה נכסי נדל"ן קיים הסכם מייסדים מחודש דצמבר 2005, אשר מסדיר, בין היתר, את החזקות הצדדים בביג מגה אור, אופן קבלת ההחלטות בהתאם ליחסי ההחזקות של הצדדים והגבלות עבירות מניות הצדדים בביג מגה אור (כגון זכות סירוב ראשונה וזכות הצטרפות). לצדדים להסכם המייסדים, אשר יחסי ההחזקות שלהם בביג מגה אור שווים כאמור לעיל (50% כל אחד), נתונה זכות הצבעה שווה (50% לכל צד) בכל עניין בביג מגה אור ("הסכם המייסדים בביג מגה אור").

(נתונים לפי חלק החברה בנכס, דהיינו 50% בהכנסות שכ"ד ו-100% בהכנסות והוצאות הניהול)	שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	בתאריך רכישת הנכס*
NOI מתואם (אלפי ש"ח)	4,326	4,580	4,714	
שיעור תשואה בפועל (%)	9.1%	9.9%	10.5%	
שיעור תשואה מותאם (%)	9%	9.8%	10.2%	
מספר שוכרים לתום שנת דיווח	31	31	31	
כדיון ממוצע למ"ר <sup>27</sup>	2,185	2,144	2,019	
עומס כולל ניהול	6.5%	5.4%	6.1%	

\* מוצג לפי עלות הקמה מקורית, ללא הפחתת פחת או ירידת ערך, כולל השבחות מהותיות שנעשו בנכס.  
 \*\* דמי השכירות הינם בניכוי תשלום לבעלי הקרקע. דמי השכירות הממוצעים לחודש ברוטו לפני תשלום לבעלי הקרקע עמדו על סך של 99 ש"ח למ"ר.

### 19.3.3. פילוח מבנה הכנסות ועלויות פילוח מבנה הכנסות ועלויות

להלן נתונים בדבר הכנסות ועלויות בקשר עם המרכז המסחרי, לשנים 2023, 2024 ו-2025 (באלפי ש"ח):

(נתונים לפי חלק החברה בנכס, דהיינו 50% בהכנסות שכ"ד ו-100% בהכנסות והוצאות הניהול)	שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	(באלפי ש"ח)
<b>הכנסות:</b>				
מדמי שכירות – קבועות	4,560	5,375	5,587	
מדמי שכירות – משתנות	634	211	163	
בניכוי שכ"ד לבעלי הקרקע	(1,360)	(1,402)	(1,446)	
מדמי ניהול	2,808	2,836	3,003	
<b>סה"כ הכנסות</b>	<b>6,642</b>	<b>7,021</b>	<b>7,307</b>	
<b>עלויות:</b>				
ניהול, אחזקה ותפעול לרבות שיווק וללא העמסות מטה	2,447	2,392	2,441	
<b>סה"כ עלויות:</b>	<b>2,447</b>	<b>2,392</b>	<b>2,441</b>	
<b>רווח:</b>	<b>4,195</b>	<b>4,629</b>	<b>4,866</b>	
<b>NOI:</b>	<b>4,195</b>	<b>4,629</b>	<b>4,866</b>	

### 19.3.4. שוכרים עיקריים בנכס

להלן נתונים אודות השוכרים העיקריים במרכז המסחרי, בשנת 2025:

תיאור הסכם השכירות					שיוך ענפי של השוכר	האם אחראי ל-20% או יותר מהכנסות הנכס?	האם מהווה שוכר עוגן?	שיעור הנכס המשויך לשוכר (%) בשנת 2025	שוכר א'
מיוחדת	פירוט ערבבויות (ככל שקיימות)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אופציות להארכה (שנים)	תקופת ההתקשרות המקורית והתקופה שנתרה (שנים)					
לא מיוחדת	-	צמוד למדד המחירים לצרכן.	השוכר האריך את תקופת השכירות בתקופה נוספת בת חמש (5) שנים עד פברואר 2027	תקופת השכירות הינה 5 שנים החל מחודש ינואר 2017.	רשתות מזון	כן	כן	33	שוכר א'

<sup>27</sup> יובהר, כי הנתון הינו למיטב ידיעת החברה והוא ניתן על בסיס מידע שהתקבל מאת השוכרים או מאת צדדים שלישיים אחרים (לפי העניין) וכי אין ביכולתה של החברה לוודא כי מידע זה אכן נכון.

### 19.3.5. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים (באלפי ש"ח)

לשנת 2030 ואילך	לשנת 2029	לשנת 2028	לשנת 2027	לשנת 2026	לשנת 2025	נתונים לפי חלק החברה בנכס, דהיינו 50% בהכנסות שכ"ד ו-100% בהכנסות והוצאות הניהול
אלפי ש"ח						
13,617	4,221	4,789	6,572	6,905	6,905	מרכיבים קבועים
76	76	76	76	76	76	מרכיבים משתנים (אומדן)
<b>13,693</b>	<b>4,297</b>	<b>4,865</b>	<b>6,648</b>	<b>6,981</b>	<b>6,981</b>	סה"כ

### 19.3.6. השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

אין בכוונת החברה לבצע השבחות מהותיות בנכס במהלך שנת 2026.

### 19.3.7. מימון ספציפי

בשנים 2024, 2025 ונכון למועד הדוח, לא היה קיים מימון ספציפי בקשר עם המרכז המסחרי. יצוין כי למיטב ידיעת החברה, 50% מהמרכז המסחרי משועבד לטובת מחזיקי אגרות חוב שהנפיקה מגה אור החזקות. יצוין כי 50% מהמרכז משועבד לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה כא'), כמפורט להלן.

### 19.3.8. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

להלן פרטים בדבר שעבודים ומגבלות מהותיות בקשר עם המרכז המסחרי ליום 31 בדצמבר 2025<sup>28</sup>:

הסכום המובטח על-ידי השעבוד ליום 31.12.2025 (באלפי ש"ח)	פירוט	סוג
567,468	אגרות החוב (סדרה כא') מובטחות בשעבוד על-ידי החברה לטובת הנאמן לאגרות החוב (סדרה כא') בשעבודים כמפורט להלן: (1) משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום, על 50% בלתי מסוימים מביג פרדס חנה ושעבוד קבוע מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על 50% בלתי מסוימים מביג פרדס חנה; (2) שעבוד קבוע מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום והמחאה בלתי חוזרת ובלתי מותנית על דרך שעבוד קבוע בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום, על 50% בלתי מסוימים מזכויותיה של ביג מגה אור בהכנסות ביג פרדס חנה (הכולל שעבוד של זכויותיה מכוח הסכמי השכירות); (3) שעבוד קבוע, מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום והמחאה בלתי חוזרת ובלתי מותנית על דרך שעבוד קבוע ראשונה בדרגה, ללא הגבלה בסכום, לטובת הנאמן, על 50% בלתי מסוימים מזכויותיה של ביג מגה אור, לקבלת תגמולי ביטוח.	שעבודים   דרגה ראשונה

28 בין החברה, מגה אור החזקות, ביג מגה אור ונועה נכסי נדל"ן נחתם הסכם ביום 26 בנובמבר 2012, כפי שתוקן ביום 11 ביוני 2014 (אליו צורפה ביג מגה אור קריית גת בע"מ), המסדיר את התנאים למתן הסכמת ביג מגה אור וביג מגה אור קריית גת בע"מ לרשום שעבודים על נכסיהן לטובת גוף מממן של כל צד, לרבות התנאים למימושם וזכות קדימה בעת מימוש ("הסכם השעבודים בביג מגה אור").

19.3.9. פרטים אודות הערכת השווי<sup>29</sup>

להלן פרטים אודות הערכת שווי בקשר עם המרכז המסחרי לשנים 2023, 2024 ו-2025:

<b>(נתונים לפי חלק החברה בנכס, דהיינו 50% בהכנסות שכ"ד ו-100% בהכנסות והוצאות הניהול)</b>			
<b>שנת 2023</b>	<b>שנת 2024</b>	<b>שנת 2025</b>	<b>השווי שנקבע (באלפי ש"ח)</b>
91,790	93,360	92,560	זהות מעריך השווי
ירון ספקטור			האם המעריך בלתי תלוי?
			כן
			האם קיים הסכם שיפוי?
			כן
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	תאריך התוקף של הערכת השווי
היוון הכנסות			מודל הערכת השווי
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי			
11,693	11,696	11,696	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה בשנה +1 (%)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה בשנה +2 (%)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-ההשכרה לצורך הערכת שווי (%)
91	95	99	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה +1 (ש"ח)
91	95	99	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה +2 (ש"ח)
91	95	99	דמי שכירות בסיסיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)
8,652	9,160	9,427	NOI מייצג לצורך הערכת השווי (אלפי ₪)
6.50%	6.50%	6.50%	שיעור היוון שכ"ד שנלקח לצורך הערכת השווי (%)
8.40%	8.40%	7.15%	שיעור היוון הפרשי פדיון שנלקח לצורך הערכת השווי (%)
8.15%	8.15%	8.15%	שיעור היוון רווחי ניהול לצורך הערכת השווי (%)
תוספת גרט בסך 17,200	תוספת גרט בסך 18,400	תוספת גרט בסך 19,717	פרמטרים מרכזיים אחרים
<b>שינוי בשווי בשנת 2025 (באלפי ש"ח)</b>			<b>ניתוח רגישות לשווי:</b>
			<b>שיעורי תפוסה*</b>
(4,500)			ירידה של 5%
(2,250)			עלייה של 0.5%
2,340			ירידה של 0.5%
4,500			עלייה של 5%
(4,500)			ירידה של 5%
			<b>דמי שכירות ממוצעים למטר</b>

\* הואיל ומרכז הקניות מאוכלס בתפוסה של 100% בקרוב, לא הוצג ניתוח רגישות ביחס לעליה בשיעורי התפוסה.

29 הערכת השווי מצורפת לדוח תקופתי זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנ, והיא כוללת, בין היתר, פרטים אודות מעריך השווי וניסיונו.

## 19.4. ביג קריית גת

### 19.4.1. הצגת הנכס

להלן פרטים אודות המרכז המסחרי ליום 31 בדצמבר 2025:

פירוט ליום 31.12.2025		(נתונים לפי חלק החברה בנכס, דהיינו 50% בהכנסות שכ"ד ו-100% בהכנסות והוצאות הניהול)
שם הנכס:	BIG קריית גת	
מיקום הנכס:	קריית גת, ישראל	
שטחי הנכס - פיצול לפי שימושים:	המרכז המסחרי בנוי על שטח קרקע של כ-26,934 מ"ר וכולל 6 מבנים חד-קומתיים בשטח כולל של כ-10,500 מ"ר. המרכז כולל חניון פתוח של כ-500 מקומות חניה	
מבנה האחזקה בנכס:	ביג מגה אור קריית גת בע"מ ("ביג מגה אור קריית גת") הינה בעלת זכויות חכירה לתקופה של 49 שנה המסתיימת ביום 2 בנובמבר 2057, במגרש עליו הוקם המרכז המסחרי. ביג מגה אור קריית גת הינה חברה נכדה של החברה, המוחזקת על-ידי ביג מגה אור בשיעור של 100% מהונה המונפק והנפרע. ביג מגה אור הינה חברה בת של החברה המוחזקת על ידה בשיעור של 50% מהונה המונפק והנפרע.	
חלק התאגיד בפועל בנכס:	50%	
שמות השותפים בנכס:	מגה אור החזקות מחזיקה ב-50% מהונה המונפק והנפרע של ביג מגה אור קריית גת בע"מ באמצעות ביג מגה אור <sup>30</sup>	
תאריך רכישת הנכס:	ביום 4 במאי 2006, רכשה ביג מגה אור את הזכויות בביג מגה אור בקריית גת וביום 1 בספטמבר 2009, התקשרה ביג מגה אור קריית גת עם רמ"י, בחוזה החכירה במגרש עליו ממוקם המגרש המסחרי	
פירוט זכויות משפטיות בנכס:	חכירה לתקופה של 49 שנה המסתיימת ביום 2 בנובמבר 2057	
מצב רישום זכויות משפטיות:	זכויות החכירה רשומות על שם ביג מגה אור קריית גת בלשכת רישום המקרקעין	
זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות:	-	
נושאים מיוחדים:	-	
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	שווי מאזני	

### 19.4.2. נתונים עיקריים

להלן נתונים עיקריים בקשר עם המרכז המסחרי לשנים 2023, 2024 ו-2025:

		נתונים לפי חלק החברה בנכס, דהיינו 50% בהכנסות שכ"ד ו-100% בהכנסות והוצאות הניהול		
בתאריך רכישת הנכס*		שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025
36,804	עלות ההקמה (באלפי ש"ח)	109,205	117,640	126,005
	ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח)	109,205	117,640	126,005
4 במאי, 2006	מועד הרכישה	3,871	8,360	8,123
	שיעור תכוסה ממוצע (%)	100%	100%	100%
	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)	10,813	10,813	10,813
	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)	9,597	10,730	10,723
	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בפועל (ש"ח)	104	118	117

30 תקנון ביג מגה אור קריית גת קובע הגבלה על עבירות מניות הצדדים בביג מגה אור קריית גת (זכות סירוב ראשונה), זכות קדימה, ומעניק זכות הצבעה שווה (50% לחברה ו-50% למגה אור החזקות) בכל עניין בביג מגה אור קריית גת.

(נתונים לפי חלק החברה בנכס, דהיינו 50% בהכנסות שכ"ד ו-100% בהכנסות והוצאות הניהול)			
בתאריך רכישת הנכס*	שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025
	-	-	260
דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (בש"ח)			
NOI (באלפי ש"ח)	7,423	8,475	8,234
NOI מתואם (אלפי ש"ח)	7,240	8,197	8,203
שיעור תשואה בפועל (%)	6.80%	7.2%	6.50%
שיעור תשואה מותאם (%)	6.63%	7.0%	6.51%
מספר שוכרים לתום שנת דיווח	37	37	37
פדיון ממוצע למ"ר <sup>31</sup>	2,190	2,371	2,074
עומס כולל ניהול	5.96%	5.83%	6.51%

\* מוצג לפי עלות הקמה מקורית, ללא הפחתת פחת או ירידת ערך, כולל עלויות שהווננו בגין השבחות מהותיות שנעשו בנכס.

### 19.4.3. פילוח מבנה הכנסות ועלויות

להלן נתונים בדבר הכנסות ועלויות בקשר עם המרכז המסחרי, לשנים 2023, 2024 ו-2025 (באלפי ש"ח):

(נתונים לפי חלק החברה בנכס, דהיינו 50% בהכנסות שכ"ד ו-100% בהכנסות והוצאות הניהול)			
שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	
	(באלפי ש"ח)		
<b>הכנסות:</b>			
5,639	6,729	6,979	מדמי שכירות – קבועות
1,113	1,072	639	מדמי שכירות – משתנות
2,845	2,929	3,105	מדמי ניהול
9,597	10,730	10,723	<b>סה"כ הכנסות</b>
<b>עלויות:</b>			
2,174	2,255	2,489	ניהול, אחזקה ותפעול לרבות שיווק וללא העמסות מטה
2,174	2,255	2,489	<b>סה"כ עלויות:</b>
7,423	8,475	8,234	<b>רווח:</b>
7,423	8,475	8,234	<b>NOI:</b>

### 19.4.4. שוכרים עיקריים בנכס

להלן נתונים אודות השוכרים העיקריים במרכז המסחרי, בשנת 2025:

תיאור הסכם השכירות					שיוך ענפי של השוכר	האם אחראי ל-20% או יותר מהכנסות הנכס?	האם מהווה שוכר עוגן?	שיעור משטח הנכס המשויך לשוכר (%) בשנת 2025	שוכר א'
ציון תלות מיוחדת	פירוט ערבבויות (ככל שקיימות)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אופציות (שנים)	תקופת ההתקשרות המקורית והתקופה שנתורה (שנים)					
לא	קיימת תלות מיוחדת בשוכר	פטור מהמצאת בשחונות לחוזה השכירות	צמוד למדר המחירים לצרכן. בנוסף, במימוש תקופת האופציה	השוכר האריך את תקופת השכירות בתקופה	רשתות מזון	לא	כן	29	שוכר א'

<sup>31</sup> יובהר, כי הנתון הינו למיטב ידיעת החברה והוא ניתן על בסיס מידע שהתקבל מאת השוכרים או מאת צדדים שלישיים אחרים (לפי העניין) וכי אין ביכולתה של החברה לוודא כי מידע זה אכן נכון.

תיאור הסכם השכירות					שיוך ענפי של השוכר	האם אחראי ל-20% או יותר מהכנסות הנכס?	האם מהווה שוכר עוגן?	שיעור משטח הנכס המשויך לשוכר (%) בשנת 2025
ציון תלות מיוחדת	פירוט ערבויות (ככל שקיימות)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אופציות להארכה (שנים)	תקופת ההתקשרות והתקופה שנוותרתה (שנים)				
		עלייה של 5% בשכ"ד הבסיסי	נוספת בת חמש (5) שנים עד פברואר 2030	מרס, 2020				

#### 19.4.5. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים (באלפי ש"ח)

שנת 2030 ואילך	שנת 2029	שנת 2028	שנת 2027	שנת 2026	נתונים לפי חלק החברה בנכס, דהיינו 50% בהכנסות שכ"ד ו-100% בהכנסות והוצאות הניהול)
<b>אלפי ש"ח</b>					
7,150	4,275	5,165	6,079	6,415	מרכיבים קבועים
1,404	1,404	1,404	1,404	1,404	מרכיבים משתנים (אומדן)
<b>8,554</b>	<b>5,679</b>	<b>6,569</b>	<b>7,483</b>	<b>7,819</b>	<b>סה"כ</b>

#### 19.4.6. השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

אין בכוונת החברה לבצע השבחות מהותיות בנכס במהלך שנת 2026.

#### 19.4.7. מימון ספציפי

בשנים 2024, 2025 ונכון למועד הדוח, לא היה קיים מימון ספציפי בקשר עם המרכז המסחרי. יצוין כי, למיטב ידיעת החברה, 50% מהמרכז המסחרי משועבד לטובת מחזיקי אגרות חוב שהנפיקה מגה אור החזקות. יצוין כי 50% מהמרכז משועבד לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה כא'), כמפורט להלן.

#### 19.4.8. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

להלן פרטים בדבר שעבודים ומגבלות מהותיות בקשר עם המרכז המסחרי ליום 31 בדצמבר<sup>32</sup> 2025:

סוג	פירוט	הסכום המובטח על-ידי השעבוד ליום 31.12.2025 (באלפי ש"ח)
שעבודים   דרגה ראשונה	אגרות החוב (סדרה כא') מובטחות בשעבוד על-ידי החברה לטובת הנאמן לאגרות החוב (סדרה כא') בשעבודים כמפורט להלן: (1) משכנתא מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על 50% בלתי מסוימים מזכויות ביג מגה אור קריית גת בביג קריית גת; (2) שעבוד קבוע מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום והמחאה בלתי חוזרת ובלתי מותנית על דרך שעבוד קבוע בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום, על 50% בלתי מסוימים מזכויותיה של ביג מגה אור קריית גת בהכנסות ביג קריית גת (הכולל שעבוד של זכויותיה מכוח הסכמי השכירות); (3) שעבוד קבוע מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום והמחאה בלתי חוזרת ובלתי מותנית על דרך שעבוד קבוע ראשונה בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על 50% בלתי מסוימים מזכויותיה של ביג מגה אור קריית גת, לקבלת תגמולי ביטוח.	567,468

32 לפרטים אודות הסכם השעבודים בביג מגה אור, ראו הערת שוליים בסעיף 19.3.8 לדוח.

19.4.9. פרטים אודות הערכת השווי<sup>33</sup>

להלן פרטים אודות הערכת שווי בקשר עם המרכז המסחרי לשנים 2023, 2024 ו-2025:

שנת 2023			שנת 2024			שנת 2025			(נתונים לפי חלק החברה בנכס, דהיינו 50% בהכנסות שכ"ד ו-100% בהכנסות והוצאות הניהול)
218,410			235,280			252,010			השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
ירון ספקטור			ירון ספקטור			ירון ספקטור			זהות מעריך השווי
כן			כן			כן			האם המעריך בלתי תלוי?
כן			כן			כן			האם קיים הסכם שיפוי?
31.12.2023			31.12.2024			31.12.2025			תאריך התוקף של הערכת השווי
היוון הכנסות			היוון הכנסות			היוון הכנסות			מודל הערכת השווי
<b>הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי</b>									
10,813	10,813	10,813	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)			<b>אם ההערכה בגישת היוון תזרימי מזומנים (Income Approach)</b>			
100%	100%	100%	שיעור תפוסה בשנה 1+ (%)						
100%	100%	100%	שיעור תפוסה בשנה 2+ (%)						
100%	100%	100%	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-ההשכרה לצורך הערכת שווי (%)						
99	104	109	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 1+ (ש"ח)						
99	104	109	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 2+ (ש"ח)						
99	104	109	דמי שכירות בסיסיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)						
14,485	15,670	16,397	NOI מייצג לצורך הערכת השווי (אלפי ₪)						
6.50%	6.50%	6.40%	שיעור היוון שכ"ד שנלקח לצורך הערכת השווי (%)						
7.75%	7.75%	6.80%	שיעור היוון הפרשי פדיון שנלקח לצורך הערכת השווי (%)						
8.15%	8.15%	8.05%	שיעור היוון רווחי ניהול לצורך הערכת השווי (%)						
<b>שינוי בשווי בשנת 2025</b>			<b>ניתוח רגישות לשווי:</b>						
<b>(באלפי ש"ח)</b>									
(11,030)			ירידה של 5%			<b>שיעורי תפוסה*</b>			
(15,970)			עלייה של 0.5%			<b>שיעורי היוון</b>			
18,680			ירידה של 0.5%						
11,020			עלייה של 5%			<b>דמי שכירות ממוצעים למטר</b>			
(11,030)			ירידה של 5%						

\* הואיל והמרכז המסחרי מאוכלס בתפוסה של 100% בקרוב, לא הוצג ניתוח רגישות ביחס לעליה בשיעורי התפוסה.

33 הערכת השווי מצורפת לדוח תקופתי זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנן, והיא כוללת, בין היתר, פרטים אודות מעריך השווי וניסיונו.

## 19.5. ביג פאשן אשדוד

### 19.5.1. הצגת הנכס

להלן פרטים אודות המרכז המסחרי ליום 31 בדצמבר 2025:

פירוט ליום 31.12.2025		נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס, 72% בהכנסות שכ"ד ו-100% בהכנסות והוצאות הניהול	
שם הנכס	ביג פאשן אשדוד	מיקום הנכס	בכניסה הדרומית לעיר אשדוד לאורך תוואי כביש 4.
שטחי הנכס - כיצול לפי שימושים	מרכז מסחרי מסוג "Life Style", הבנוי על שטח קרקע של כ-57 אלפי מ"ר וכולל מבנים מסחריים בשטח כולל של כ-45 אלפי מ"ר, וכן שתי קומות משרדים (מעל קומת קרקע מסחרית) בשטח כולל של כ-1,388 מ"ר. המרכז כולל חניון פתוח וחניון תת קרקעי של כ-2,000 מקומות חניה. לצד המרכז המסחרי קיים מסוף תחבורה הבנוי על מגרש בשטח של כ-8,000 מ"ר, הכולל בינוי עילי בשטח של כ-205 מ"ר ושטחי שירות בשטח של כ-55 מ"ר.		
מבנה האחזקה בנכס	שער רכבת אשדוד בע"מ ("שער הרכבת") הינה בעלת זכויות חכירה במגרש עליו הוקם המרכז המסחרי. החברה מחזיקה בעקיפין באמצעות חברת מבוא אשדוד בע"מ, חברה בבעלות מלאה של החברה ("מבוא אשדוד") ב-72% מהונה המונפק והנפרע של שער הרכבת. 34		
חלק התאגיד בפועל בנכס	72%	שמות השותפים בנכס	שדה עוזיה מושב עובדים של העובד הציוני להתיישבות שיתופית בע"מ ("מושב שדה עוזיה").
תאריך רכישת הנכס	ביום 18 ביולי 2005, התקשרה מבוא אשדוד בהסכם לרכישת 72% מהזכויות בשער הרכבת.		
פירוט זכויות משפטיות בנכס	חכירה מהוונת עד ליום 10 במרס 2056 מכוח הסכם חכירה ("חוזת החכירה") שנחתם ביום 14 ביולי 2015 בין שער הרכבת לבין מנהל מקרקעי ישראל (כיום, רמ"י). 35		
מצב רישום זכויות משפטיות	זכויות החכירה רשומות על שם שער הרכבת ברמ"י.		
זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות	אין		
נושאים מיוחדים	אין		
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	איחוד		

### 19.5.2. נתונים עיקריים

להלן נתונים עיקריים בקשר עם המרכז המסחרי לשנים 2023, 2024 ו-2025:

		נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס, 72% בהכנסות שכ"ד ו-100% בהכנסות והוצאות הניהול			
בתאריך רכישת הנכס*		שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	100% חלק החברה בנכס, 72% בהכנסות שכ"ד ו-100% בהכנסות והוצאות הניהול
576,778	עלות ההקמה (באלפי ש"ח) <sup>36</sup>	1,047,000	1,275,700	1,310,900	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
		1,047,000	1,275,700	1,310,900	ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח)
18 ביולי 2005	מועד הרכישה	152,292	175,721	(8,015)	רווחי או הפסדי שערך (באלפי ש"ח)
		100% (בקירוב)	100% (בקירוב)	100% (בקירוב)	שיעור תפוסה ממוצע (%)
		29,500	44,822	43,828	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)

<sup>34</sup> יתרת הון המניות המונפק של שער הרכבת מוחזק על-ידי שדה עוזיה מושב עובדים של העובד הציוני להתיישבות שיתופית בע"מ. שער הרכבת ובעלי מניותיה הינם צד להסכם הקצאה, שנחתם ביום 18 ביולי 2005, המסדיר בין היתר את אופן ניהול החברה ואופן קבלת החלטות בה וכן קובע מגבלות על העברת מניות.

<sup>35</sup> חוזה החכירה כולל את החלקות המפורטות בשטר הנאמנות, לרבות גוש 180 חלקה 153, בשטח של כ-4,677 מ"ר, אשר אין לשער הרכבת זכויות בו ("השטח המוחזק"), והזכויות בחלקה כאמור מוחזקות לטובת פנינת אשדוד (2005) בע"מ ("פנינת אשדוד"), וזאת בהתאם להסכמים שנחתמו בין שער הרכבת לבין פנינת אשדוד ("הסכמי פנינת אשדוד").

<sup>36</sup> ללא מרכיב קרקע.

נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס, 72% בהכנסות שכ"ד ו-100% בהכנסות והוצאות הניהול)	שנת 2025	שנת 2024	שנת 2023	בתאריך רכישת הנכס*
סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)	98,189	80,678	67,083	
דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בפועל (ש"ח)	147	156	143	
דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (בש"ח)	***127	168	259	
NOI (באלפי ש"ח)	83,629	68,148	56,842	
NOI מתואם (באלפי ש"ח)	85,424	85,760	58,455	
שיעור תשואה בפועל (%)	6.38%	5.34%	5.43%	
שיעור תשואה מותאם (%)	6.52%	6.72%	**6.67%	
מספר שוכרים לתום שנת דיווח	152	152	128	
כדיון ממוצע למ"ר <sup>37</sup>	1,546	1,520	1,388	
עומס כולל ניהול	11.9%	11.5%	12.6%	

\* מוצג לפי עלות הקמה מקורית, ללא הפחתת פחת או ירידת ערך, כולל השבחות מהותיות שנעשו בנכס.  
 \*\* שיעור תשואה מתואם בשנת 2023 חושב בהתייחס לנכס ללא מרכיב ההרחבה.  
 \*\*\* בשנת 2025 נחתמו חוזים בעיקר בקומה א' של המרכז המסחרי, אשר דמי השכירות בה נמוכים מדמי השכירות בגין השטחים בקומת הקרקע.

### 19.5.3. פילוח מבנה הכנסות ועלויות

להלן נתונים בדבר הכנסות ועלויות בקשר עם המרכז המסחרי לשנים 2023, 2024 ו-2025 (באלפי ש"ח):

נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס, 72% בהכנסות שכ"ד ו-100% בהכנסות והוצאות הניהול)	שנת 2025	שנת 2024	שנת 2023	(באלפי ש"ח)
<b>הכנסות:</b>				
מדמי שכירות – קבועות	69,809	57,080	43,585	
מדמי שכירות – משתנות	5,407	4,915	6,956	
מדמי ניהול	22,973	18,683	16,542	
<b>סה"כ הכנסות</b>	<b>98,189</b>	<b>80,678</b>	<b>67,083</b>	
<b>עלויות:</b>				
ניהול, אחזקה ותפעול לרבות שיווק וללא העמסות מטה	14,560	12,530	10,241	
<b>סה"כ עלויות:</b>	<b>14,560</b>	<b>12,530</b>	<b>10,241</b>	
<b>רווח:</b>	<b>83,629</b>	<b>68,148</b>	<b>56,842</b>	
<b>NOI:</b>	<b>83,629</b>	<b>68,148</b>	<b>56,842</b>	

### 19.5.4. שוכרים עיקריים בנכס

נכון למועד הדוח לא קיימים שוכרים עיקריים במרכז המסחרי.

### 19.5.5. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים (באלפי ש"ח)

נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס, 72% בהכנסות שכ"ד ו-100% בהכנסות והוצאות הניהול)	לשנת 2026	לשנת 2027	לשנת 2028	לשנת 2029	לשנת 2030 ואילך
מרכיבים קבועים	74,261	66,806	61,145	57,923	419,670
מרכיבים משתנים (אומדן)	3,098	3,098	3,098	3,098	3,098
<b>סה"כ</b>	<b>77,359</b>	<b>69,904</b>	<b>64,243</b>	<b>61,021</b>	<b>422,767</b>

<sup>37</sup> יובהר, כי הנתון הינו למיטב ידיעת החברה והוא ניתן על בסיס מידע שהתקבל מאת השוכרים או מאת צדדים שלישיים אחרים (לפי העניין) וכי אין ביכולתה של החברה לוודא כי מידע זה אכן נכון.

## 19.5.6. השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

אין בכוונת החברה לבצע השבחות מהותיות בנכס במהלך שנת 2026.

## 19.5.7. מימון ספציפי

בשנים 2024, 2025 ונכון למועד הדוח לא קיים מימון ספציפי בקשר עם המרכז המסחרי. יצוין כי מרכז זה משועבד לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') בדרגה ראשונה וכן לטובת הנאמן למחזיקי (סדרה כה') בדרגה שנייה בדרגה שנייה, כמפורט להלן.

בחודש פברואר 2026 הונפקו אגרות חוב (סדרה כה'), תמורת ההנפקה שלהן שימשה לפירעון אגרות החוב (סדרה ח') של החברה בהתאם לתנאיהן, והשעבוד כאמור של סדרה ח' שוחרר בהתאם, שעבוד סדרה כה' עבר להיות בדרגה ראשונה.

כמו כן, נכון למועד הדוח, קיימות הלוואות שהועמדו על-ידי החברה ו/או מבוא אשדוד לשער הרכבת ("הלוואות החברה הקיימות לביג אשדוד"). הלוואות החברה הקיימות לביג אשדוד נושאות ריבית והצמדה כאשר שיעור הריבית זהה לשיעור הריבית האפקטיבית שנקבע בהנפקת אגרות חוב (סדרה ח') של החברה, בתוספת מרווח שנתי בשיעור של 1.75% ולוח הסילוקין שלהן הינו "גב אל גב" ללוח הסילוקין שנקבע בתנאי אגרות החוב (סדרה ח'). יתרת הלוואות החברה הקיימות לביג אשדוד (ברוטו) ליום 31 בדצמבר 2025 עומדת על סך של כ-484.3 מיליון ש"ח. הלוואות אלו נפרעו, בין היתר, מתמורת ההנפקה של אגרות החוב (סדרה כה'), וזאת בדרך של העמדת הלוואות על ידי החברה ו/או מבוא אשדוד לשער הרכבת, אשר תישאנה הפרשי הצמדה וריבית בשיעור שייקבע לאגרות החוב (סדרה כה') בתוספת מרווח של 1.75%, ולוח הסילוקין שלהן יהיה "גב אל גב" ללוח הסילוקין של אגרות החוב (סדרה כה')

## 19.5.8. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

להלן פרטים בדבר שעבודים ומגבלות מהותיות בקשר עם המרכז המסחרי ליום 31 בדצמבר 2025:

סוג	פירוט	הסכום המובטח על-ידי השעבוד ליום 31.12.2025 (באלפי ש"ח)
שעבודים   דרגה ראשונה	אגרות החוב (סדרה ח') מובטחות בשעבוד על-ידי החברה לטובת הנאמן לאגרות החוב (סדרה ח') בשעבודים כמפורט להלן: (1) שעבוד קבוע בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של שער הרכבת בקשר עם הקרקע שעליה בנוי מרכז הקניות ביג אשדוד למעט זכויותיה של פנינת אשדוד בשטח המוחרג, שלשער הרכבת אין זכויות בו, ולרבות התחייבות לרישום משכנתא מאת רשות מקרקעי ישראל; (2) שעבוד צף בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה (100%) של שער הרכבת לקבלת הכנסות ביג אשדוד, למעט ההכנסות הנובעות ו/או הקשורות לזכויות פנינת אשדוד מכח הסכמי פנינת אשדוד; (3) שעבוד צף בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של החברה לקבלת דמי הניהול בגין BIG אשדוד; (4) שעבוד קבוע מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על המניות המשועבדות; (5) שעבוד צף בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה ו/או מבוא אשדוד, לפי העניין, בקשר עם הלוואות החברה הקיימות לביג אשדוד; (6) שעבוד קבוע מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום וכן המחאת זכות על דרך שעבוד קבוע מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על 100% בלתי מסוימים מזכויות שער הרכבת לקבלת תגמולי ביטוח – והכול כמפורט באגרת החוב.	537,462
שעבודים   דרגה שנייה מיום הנפקת האג"ח פברואר 2026	אגרות החוב (סדרה כה') מובטחות בשעבוד על-ידי החברה לטובת הנאמן לאגרות החוב (סדרה כה') בשעבודים כמפורט להלן: (1) שעבוד קבוע בדרגה שנייה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של שער הרכבת בקשר עם הקרקע שעליה בנוי מרכז הקניות ביג אשדוד למעט זכויותיה של פנינת אשדוד בשטח המוחרג, ולרבות התחייבות לרישום משכנתא מאת רשות מקרקעי ישראל; (2) שעבוד קבוע בדרגה שנייה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה (100%) של שער הרכבת לקבלת הכנסות ביג אשדוד, למעט ההכנסות הנובעות ו/או הקשורות לזכויות פנינת אשדוד מכח הסכמי	ביום המאזן לא היה שעבוד מדרגה שנייה

הסכום המובטח על-ידי השעבוד ליום 31.12.2025 (באלפי ש"ח)	פירוט	סוג
	<p>פנינת אשדוד; (3) שעבוד קבוע בדרגה שנייה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של החברה לקבלת דמי הניהול בגין BIG אשדוד; (4) שעבוד קבוע מדרגה שנייה ללא הגבלה בסכום על המניות המשועבדות; (5) שעבוד קבוע בדרגה שנייה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה ו/או מבוא אשדוד, לפי העניין, בקשר עם הלוואות החברה הקיימות לביג אשדוד; (6) שעבוד קבוע מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום וכן המחאת זכות על דרך שעבוד קבוע מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על 100% בלתי מסוימים מזכויות שער הרכבת לקבלת תגמולי ביטוח; (7) שעבוד קבוע בדרגה שנייה וללא הגבלה בסכום, על פטור, הקלה, הנחה, קיזוז וניכוי, ובכלל זאת קיזוז הפסדים אשר יהיה בהם כדי להפחית את שיעור המס או חבות המס של מבוא אשדוד ככל שמבוא אשדוד תהיה זכאית להם במועד מימוש השעבוד, אם יוממש, בקשר עם המניות המשועבדות – והכול כמפורט באגרת החוב.</p>	

19.5.9. פרטים אודות הערכת השווי<sup>38</sup>

להלן פרטים אודות הערכות שווי בקשר עם המרכז המסחרי לשנים 2023, 2024 ו-2025:

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	(נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס, 72% בהכנסות שכ"ד ו-100% בהכנסות והוצאות הניהול)
1,047,000	1,275,700	1,310,900	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
ירון ספקטור			זהות מעריך השווי
כן			האם המעריך בלתי תלוי?
כן			האם קיים הסכם שיפוי?
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	תאריך התוקף של הערכת השווי
היוון הכנסות			מודל הערכת השווי
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי			
29,500	44,822	43,828	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה בשנה 1+ (%)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה בשנה 2+ (%)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-ההשכרה לצורך הערכת שווי (%)
143	148	149	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 1+ (ש"ח)
143	148	149	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 2+ (ש"ח)
143	148	149	דמי שכירות בסיסיים חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)
58,455	85,760	85,424	Noi מייצג לצורך הערכת השווי (אלפי ₪)
7.75% / 6.5%	7.75% / 6.5%	6.95% / 6.5%	שיעור היוון שכ"ד והפרשי פדיון הערכת השווי (%)
8%	8%	8%	שיעור היוון רווחי ניהול לצורך הערכת השווי (%)
<b>שינוי בשווי בשנת 2025 (באלפי ש"ח)</b>			<b>ניתוח רגישות לשווי:</b>
(57,874)			
			שיעורי תפוסה*
			ירידה של 5%
			עליה של 0.25%
			ירידה של 0.25%
			עליה של 5%
			ירידה של 5%
			דמי שכירות ממוצעים למטר

\* הואיל ומרכז הקניות מאוכלס בתפוסה של 100% בקרוב, לא הוצג ניתוח רגישות ביחס לעליה בשיעורי התפוסה.

38 הערכת השווי מצורפת לדוח תקופתי זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנ, והיא כוללת, בין היתר, פרטים אודות מעריך השווי וניסיונו.

## 19.6. קניין בת ים

### 19.6.1. הצגת הנכס

להלן פרטים אודות הקניין ליום 31 בדצמבר 2025:

פירוט ליום 31.12.2025	(נתונים לפי חלק החברה בנכס (דהיינו 50% מהכנסות שכירות ו-100% בהכנסות ובהוצאות הניהול)
קניין בת ים.	<b>שם הנכס</b>
רחוב יוספטל 92, בת ים.	<b>מיקום הנכס</b>
הנכס הבנוי על המקרקעין הידועים כגוש 7128 חלקה 319 ("חלקה 319") וכגוש 7128 חלקה 320 ("חלקה 320"), בשטח של כ-24,390 מ"ר וכולל מבנה מסחרי בשטח כולל של כ-69,428 מ"ר. המרכז כולל חניון בעל 6 מפלסים, חמישה מקורים ואחד פתוח, הכוללים כ-1,036 מקומות חניה;	<b>שטחי הנכס</b>
החברה מחזיקה ב-50% מהון המניות המונפק הנפרע של קניונים בישראל בע"מ ("קניונים בישראל"), כאשר יתרת ההון המונפק והנפרע של קניונים בישראל מוחזקת על-ידי אלדר נכסים בע"מ שהינה למיטב ידיעת החברה בבעלות מלאה של אשטרום נכסים בע"מ ("אלדר נכסים" ו-"אשטרום נכסים", בהתאמה). קניונים בישראל מחזיקה בזכויות חכירה מהוונת כמפורט להלן.	<b>מבנה האחזקה בנכס</b>
50%	<b>חלק התאגיד בפועל בנכס</b>
אשטרום נכסים באמצעות אלדר נכסים.	<b>שמות השותפים בנכס</b>
ביום 24 בינואר 2018 התקשרה החברה בהסכם לרכישת 50% מהון המניות המונפק והנפרע של קניונים בישראל המחזיקה ב-100% מחלקה 319. ביום 18 בפברואר 2018 הושלמה רכישת חלקה 319 בשלמות. ביום 20 ביוני 2018 הושלמה על ידי קניונים בישראל רכישת זכויות בחלקה 320 (לרבות אופציה לרכישת זכויות בניה בלתי מנוצלות להקמת מגדל, הכולל מגורים בהיקף של 130 יחידות דיור בשטח עיקרי של כ-12,500 מ"ר ומשרדים בהיקף של כ-5,000 מ"ר עיקרי ויתרת שטחי המסחר). בחודש אפריל 2019 השלימה קניונים בישראל רכישת יתרת הזכויות בחלקה 320.	<b>תאריך רכישת הנכס</b>
קניונים בישראל מחזיקה בזכות חכירה מהוונת, עד ליום 8 בספטמבר, 2036, הרשומה בלשכת רישום המקרקעין, במקרקעין הידועים כגוש 7128 חלקה 319; וכן בעלת זכות חכירה מהוונת, עד ליום 2 בפברואר, 2032, במקרקעין הידועים כגוש 7128 חלקה 320. בנוסף, במסגרת ההתקשרות בין קניונים בישראל וליברטי לרכישת 60/100 חלקים בחלקה 320 הנ"ל, ניתנה אופציה לקניונים בישראל לרכישת חלקה של ליברטי (המהווים 40/100 מהחלקה הנ"ל מבחינה רישומית) וזו מומשה על ידה בסוף חודש פברואר, 2019. בהתאם, נרשמה לטובתה הערת אזהרה ומשכנתא.	<b>פירוט זכויות משפטיות בנכס</b>
זכויות חכירה בחלקה 319 ובחלקה 320 רשומות על שם קניונים בישראל ברמ"י ובלשכת רישום המקרקעין.	<b>מצב רישום זכויות משפטיות</b>
-	<b>זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות</b>
ראו סעיף 19.6.6 לדוח	<b>נשאים מיוחדים</b>
שווי מאזני	<b>שיטת הצגה בדוחות הכספיים</b>

### 19.6.2 נתונים עיקריים

להלן נתונים עיקריים בקשר עם הקניין לשנים 2023, 2024 ו-2025:

		(נתונים לפי 100% חלק החברה בהכנסות שכירות - 50%, ובהכנסות ובהוצאות הניהול - 100%)			
בתאריך רכישת הנכס*		שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	
-	עלות ההקמה (באלפי ש"ח)	389,580	417,950	451,175	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
		389,580	417,950	451,175	ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח)
24 בינואר, 2018	מועד הרכישה	(10,811)	16,285	29,480	רווחי או הפסדי שערך (באלפי ש"ח)
		95%	96%	98%	שיעור תפוסה ממוצע (%)
		28,157	28,267	28,130	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
		40,244	43,984	45,305	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)
		125	144	142	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בפועל (ש"ח)
		205	110	246	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (בש"ח)
		26,660	28,840	29,947	NOI (באלפי ש"ח)
		28,660	30,480	32,368	NOI מתואם (באלפי ש"ח)
		6.8%	7.0%	6.6%	שיעור תשואה בפועל (%)
		7.36%	7.29%	7.2%	שיעור תשואה מתואם (%)
		134	134	137	מספר שוכרים לתום שנת דיווח
		1,820	1,856	1,883	פדיון ממוצע למ"ר <sup>39</sup>
		10.9%	10.1%	10.8%	עומס כולל ניהול

### 19.6.3 פילוח מבנה הכנסות ועלויות

להלן נתונים בדבר הכנסות ועלויות בקשר עם הקניין לשנים 2023, 2024 ו-2025 ביחס לקניין בת-ים (באלפי ש"ח):

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	(נתונים לפי 100% חלק החברה בהכנסות שכירות - 50%, ובהכנסות ובהוצאות הניהול - 100%)
שנת 2023 (באלפי ש"ח)			
<b>הכנסות:</b>			
21,175	24,489	25,183	מדמי שכירות - קבועות ומשתנות
19,069	19,495	20,122	מדמי ניהול
40,244	43,984	45,305	סה"כ הכנסות
<b>עלויות:</b>			
13,584	15,144	15,358	ניהול, אחזקה ותפעול לרבות שיווק וללא העמסות מטה
13,584	15,144	15,358	סה"כ עלויות:
26,660	28,840	29,947	רווח:
26,660	28,840	29,947	NOI:

<sup>39</sup> יובהר, כי הנתון הינו למיטב ידיעת החברה והוא ניתן על בסיס מידע שהתקבל מאת השוכרים או מאת צדדים שלישיים אחרים (לפי העניין) וכי אין ביכולתה של החברה לוודא כי מידע זה אכן נכון.

#### 19.6.4. שוכרים עיקריים בנכס

להלן נתונים אודות השוכרים העיקריים בקניין בשנת 2025:

תיאור הסכם השכירות					שיוך ענפי של השוכר	האם אחראי ל- 20% או יותר מהכנסות הנכס?	האם מהווה שוכר עוגן?	שיעור משטח הנכס המשויך לשוכר (%) ליום 31.12.2025	השוכר
ציון תלות מיוחדת	פירוט בטחונות (ככל שקיימות)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אופציות להארכה (שנים)	תקופת ההתקשרות המקורית והתקופה שנותרת (שנים)					
-	ערבות בנקאית בסך של 500 אלפי ש"ח צמודה למדד המחירים לצרכן	צמוד למדד המחירים לצרכן	שתי אופציות ל- 10 שנים (שמומשו) ו-4.5 שנים	התקופה המקורית הינה ל-10 שנים. ביולי 2021, השוכר חידש חוזה ל-7 שנים נוספות ואופציה ל-4.5 שנים נוספות	רשת מזון	לא	כן	17%	שוכר א'

#### 19.6.5. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים (באלפי ש"ח)

לשנת 2030 ואילך	לשנת 2029	לשנת 2028	לשנת 2027	לשנת 2026	לשנת 2025	(נתונים לפי 100% חלק החברה בהכנסות שכירות - 50%, ובהכנסות ובהוצאות הניהול - 100%)
אלפי ש"ח						
99,755	18,814	21,039	22,421	24,627	24,627	מרכיבים קבועים
591	591	591	591	591	591	מרכיבים משתנים (אומדן)
<b>100,346</b>	<b>19,405</b>	<b>21,630</b>	<b>23,012</b>	<b>25,218</b>	<b>25,218</b>	<b>סה"כ</b>

#### 19.6.6. השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

החברה ביצעה פרויקט שיפוץ ושדרוג נרחב בנכס (לרבות שדרוג חזיתות) שהחל במהלך שנת 2022 והסתיים במהלך שנת 2025.

#### 19.6.7. מימון ספציפי

בשנים 2024, 2025 ונכון למועד הדוח, לא היה קיים מימון ספציפי בקשר עם המרכז המסחרי. יצוין כי, למיטב ידיעת החברה, 50% מהנכס משועבד לטובת מחזיקי אגרות חוב שהנפיקה אשטרם נכסים. יצוין כי 50% מהמרכז משועבד לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה יא'), כמפורט להלן.

## 19.6.8. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

להלן פרטים בדבר שעבודים ומגבלות מהותיות בקשר עם הקניין ליום 31 בדצמבר 2025:

<b>הסכום המובטח על-ידי השעבוד ליום 31.12.2025 (באלפי ש"ח)</b>	<b>פירוט</b>	<b>סוג</b>
589,731	<p>אגרות החוב (סדרה יא') מובטחות בשעבוד על-ידי החברה לטובת הנאמן לאגרות החוב (סדרה יא') בשעבודים כמפורט להלן: (1) משכנתא בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום, על 50% בלתי מסוימים במבנה העיקרי ושעבוד שוטף מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על 50% מההכנסות מהמבנה העיקרי, למעט מיטלטלין וסעיפים אחרים; (2) שעבוד קבוע מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום וכן המחאת זכות על דרך שעבוד קבוע, ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום, של 50% בלתי מסוימים מזכויות קניונים בישראל על פי הסכם המכר בקשר עם מבנה ליברטי ושעבוד שוטף מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על 50% מההכנסות ממבנה ליברטי; (3) משכנתא בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על 50% בלתי מסוימים ממבנה ליברטי; (4) שעבוד שוטף בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על 50% מההכנסות קניון בת ים; (5) שעבוד שוטף בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של החברה לקבלת דמי ניהול בגין קניון בת ים; (6) שיעבוד קבוע בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום וכן המחאת זכות על דרך השעבוד, ראשונה בדרגה וללא הגבלה בסכום, על מחצית מהזכות של קניונים בישראל לקבלת תגמולי ביטוח – והכל, כמפורט באגרת החוב.</p>	<b>שעבודים<sup>40</sup> דרגה ראשונה</b>

40 בין החברה, קניונים בישראל, אלדר נכסים ואשטרות נכסים נחתם הסכם ביום 15 ביולי 2018, המסדיר את התנאים למתן הסכמת קניונים בישראל, אלדר נכסים ואשטרות נכסים לרשום שעבוד מדרגה ראשונה על מחצית בלתי מסוימת מזכויות קניונים בישראל בקניון בת ים לטובת גוף מממן של כל צד, לרבות התנאים למימושם וזכות קדימה בעת מימוש ("הסכם השעבודים בגין קניון בת ים").

התקנון של קניונים בישראל, קובע הגבלה על עבירות מניות הצדדים בקניונים בישראל, לרבות זכות סירוב ראשונה, ומעניק זכות הצבעה שווה לצדדים בכל עניין בקניונים בישראל ("תקנון קניונים בישראל"). בנוסף קובע תקנון קניונים בישראל כי במקרה בו לצורך פעילות קניונים בישראל, יוחלט על ידי דירקטוריון קניונים בישראל על ביצוע השקעות ו/או נטילת הלוואות אשר במסגרתן יידרשו בעלי המניות להעמיד הון עצמי ו/או ערבויות לקניונים בישראל, ולקניונים לא יהיו מקורות מספקים ללא ערבות בעלי המניות, יהא רשאי דירקטוריון קניונים בישראל לפנות אל בעלי המניות ולדרוש כי אלה יעמידו את המימון הדרוש. היה ומי מבעלי המניות לא יעמיד את המימון הדרוש כאמור ("הצד המפר" או "הצד המדולל"), אזי בעל המניות האחר יהא רשאי להעמיד את המימון במקומו ("הצד המשלם") ובמקרה כאמור קובע תקנון קניונים בישראל מנגנון לדילול החזקותיו של הצד שלא העמיד מימון כאמור.

במסגרת הסכם השעבודים בגין קניון בת ים הסכימו הצדדים כי היה ולאחר העמדת מימון הצד המפר על ידי הצד המשלם כאמור לעיל, מומש השיעבוד על המחצית של הצד המדולל ("מחצית הצד המפר"), אזי מעבר לזכויות הקבועות בתקנון קניונים בישראל, יהא זכאי הצד המשלם לקבל מאת הצד המפר, והצד המפר מתחייב בזאת לשפות את הצד המשלם, בסכום שמשקף את הדילול היחסי ב"שווי הנכס" כהגדרת המונח בתקנון קניונים בישראל, כפי שהוא במועד הדילול.

19.6.9. פרטים אודות הערכת השווי

להלן פרטים אודות הערכות השווי בקשר עם הקניין לשנים 2023, 2024 ו-2025:

שנת 2023		שנת 2024		שנת 2025		(נתונים לפי 100% חלק החברה בהכנסות שכירות - 50%, ובהכנסות ובהוצאות הניהול - 100%)	
779,160		835,900		902,350		השווי שנקבע (באלפי ש"ח)	
		ירון ספקטור				זהות מעריך השווי	
				כן		האם המעריך בלתי תלוי?	
				כן		האם קיים הסכם שיפוי?	
31.12.2023		31.12.2024		31.12.2025		תאריך התוקף של הערכת השווי	
		היוון הכנסות					
<b>הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי</b>							
30,000		29,000		30,000		שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)	
95%		96%		98%		שיעור תפוסה בשנה 1+ (%)	
100%		100%		100%		שיעור תפוסה בשנה 2+ (%)	
100%		100%		100%		שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-השכרה לצורך הערכת שווי (%)	
145		152		156		דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 1+ (ש"ח)	
145		152		156		דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 2+ (ש"ח)	
145		152		156		דמי שכירות בסיסיים חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)	
7.00%		6.85%		6.60%		שיעור היוון שכ"ד שנלקח לצורך הערכת השווי (%)	
8.25%		8.10%		7.85%		שיעור היוון הפרשי פדיון שנלקח לצורך הערכת השווי (%)	
8.50%		8.35%		8.10%		שיעור היוון רווחי ניהול לצורך הערכת השווי (%)	
9.00%		9.00%		9.00%		שיעור היוון רווח מחשמל ואנטנות סולאריות (%)	
<b>שינוי בשווי בשנת 2025</b>				<b>ניתוח רגישות לשווי:</b>			
<b>(באלפי ש"ח)</b>							
				(41,585)		ירידה של 5%*	
				(30,354)		עלייה של 0.25%	
				32,744		ירידה של 0.25%	
				(41,585)		ירידה של 5%	
				41,585		עלייה של 5%	

\* הואיל והקניין מאוכלס בתפוסה של 100% בקרוב, לא הוצג ניתוח רגישות ביחס לעליה בשיעורי התפוסה.

**19.7. מרכז מסחרי "ביג קריות"**

**19.7.1. הצגת הנכס**

להלן פרטים אודות המרכז המסחרי ליום 31 בדצמבר 2025:

פירוט ליום 31.12.2025	(נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס - 100%)
ביג קריות	שם הנכס
ברחוב שדרות ההסתדרות 248, סמוך לצומת קרית אתא, חיפה.	מיקום הנכס
המרכז המסחרי בנוי על שטח קרקע (המורכב ממספר חלקות) של כ-66,854 מ"ר וכולל חמישה מבנים חד קומתיים בשטח כולל של כ-28,000 מ"ר.	שטחי הנכס
מוחזק באמצעות שותפות ביג ובאמצעות מצוקים חיפה (1995) בע"מ (חברה פרטית בה מחזיקה החברה בכ-100% מהונה המונפק והנפרע (כ-0.05% מוחזק על ידי צד שלישי) ("מצוקים חיפה").	מבנה האחזקה בנכס
100%	חלק התאגיד בפועל בנכס
-	שמות השותפים בנכס
1 באפריל 2003	תאריך רכישת הנכס
(1) זכות בעלות רשומה בלשכת רישום המקרקעין, ביחס לקרקע הידועה כחלקות 5, 6, 7 בגוש 11588 וכן זכות חכירה מהוונת כלפי הבעלים בחלקות 6, 7; וכן (2) זכויות חכירה מהוונות, מאת רמ"י, הרשומות בלשכת רישום המקרקעין, ביחס לחלקות 1, 2, 3, 4, 8, 9, 10, 11, 12, 18, ו-54 בגוש 11588, מכוח הסכמי חכירה (מהוונים) בין רמ"י לבין שותפות ביג ומצוקים חיפה.	פירוט זכויות משפטיות בנכס
הזכויות המתוארות לעיל רשומות בלשכת רישום המקרקעין	מצב רישום זכויות משפטיות
אין	זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות
אין	נושאים מיוחדים
חברה מאוחדת	שיטת הצגה בדוחות הכספיים

**19.7.2. נתונים עיקריים**

להלן נתונים עיקריים בקשר עם המרכז המסחרי לשנים 2023, 2024 ו-2025:

נתונים לפי 100% חלק החברה (בנכס - 100%)		שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	בטאריך רכישת הנכס
187,781	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	589,930	618,930	631,240	עלות ההקמה (באלפי ש"ח)
	ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח)	589,930	618,930	631,240	
1 באפריל, 2003	רווחי או הפסדי שערך (באלפי ש"ח)	17,911	28,442	11,886	מועד הרכישה
	שיעור תפוסה ממוצע (%)	100%	98%	100%	
	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)	29,528	28,898	29,606	
	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)	42,386	46,086	46,467	
	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בפועל (ש"ח)	99	109	109	
	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (בש"ח)	160	-	160	
	NOI (באלפי ש"ח)	37,665	40,749	41,645	
	NOI מתואם (באלפי ש"ח)	38,372	40,925	41,568	
	שיעור תשואה בפועל (%)	6.38%	6.57%	6.60%	
	שיעור תשואה מותאם (%)	6.47%	6.61%	6.59%	
	מספר שוכרים לתום שנת דיווח	61	60	62	

בתאריך רכישת הנכס	שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	(נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס - 100%)
	1,647	1,796	1,850	כדיון ממוצע למ"ר <sup>41</sup>
	6.6%	6.8%	7.0%	עומס כולל ניהול

### 19.7.3. פילוח מבנה הכנסות ועלויות

להלן נתונים בדבר הכנסות ועלויות בקשר עם המרכז המסחרי לשנים 2023, 2024 ו-2025 (באלפי ש"ח):

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	(נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס - 100%) (באלפי ש"ח)
<b>הכנסות:</b>			
27,709	34,192	34,793	מדמי שכירות – קבועות
7,478	4,677	4,065	מדמי שכירות – משתנות
7,198	7,217	7,609	מדמי ניהול
42,386	46,086	46,467	<b>סה"כ הכנסות</b>
<b>עלויות:</b>			
4,720	5,337	4,822	ניהול, אחזקה ותפעול לרבות שיווק וללא העמסות מטה
4,720	5,337	4,822	<b>סה"כ עלויות:</b>
37,665	40,749	41,645	<b>רווח:</b>
37,665	40,749	41,645	<b>נס:</b>

### 19.7.4. שוכרים עיקריים בנכס

להלן נתונים אודות השוכרים העיקריים במרכז המסחרי בשנת 2025:

תיאור הסכם השכירות					שיוך ענפי של השוכר	האם אחראי ל-20% או יותר מהכנסות הנכס?	האם מהווה שוכר עוגן?	שיעור משטח הנכס המשויך (%) לשוכר ליום 31.12.2025	השוכר
ציון תלות מיוחדת	פירוט בטחונות (ככל שקיימות)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אופציות להארכה (שנים)	תקופת ההתקשרות המקורית והתקופה שנתירה (שנים)					
-	ערבות בנקאית בסכום השווה לדמי השכירות המינימליים ודמי ניהול של שלושה חודשי שכירות ונייהול צמודה למדד.	צמוד למדד המחירים לצרכן	תקופת אופציה נוספת בת 7 שנים (שמומשה).	חוזה נחתם בדצמבר, 2019 החוזה מחולק לתקופה ראשונה של שנתיים ותקופה נוספת של 7 שנים. השוכר מימש את האופציה לתקופה השנייה.	רשת מזון	לא	כן	12%	שוכר א'

<sup>41</sup> יובהר, כי הנתון הינו למיטב ידיעת החברה והוא ניתן על בסיס מידע שהתקבל מאת השוכרים או מאת צדדים שלישיים אחרים (לפי העניין) וכי אין ביכולתה של החברה לוודא כי מידע זה אכן נכון.

**19.7.5. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים (באלפי ש"ח)**

לשנת 2030 ואילך	לשנת 2029	לשנת 2028	לשנת 2027	לשנת 2026	לשנת 2025	נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס - (100%)
<b>אלפי ש"ח</b>						
77,058	21,658	28,166	30,100	33,057	33,057	מרכיבים קבועים
2,484	2,484	2,484	2,484	2,484	2,484	מרכיבים משתנים (אומדן)
<b>79,542</b>	<b>24,142</b>	<b>30,650</b>	<b>32,584</b>	<b>35,541</b>	<b>35,541</b>	<b>סה"כ</b>

**19.7.6. השבחות ושינויים מתוכננים בנכס**

אין בכוונת החברה לבצע השבחות מהותיות במרכז במהלך שנת 2026.

**19.7.7. מימון ספציפי**

בשנים 2024, 2025 ונכון למועד הדוח, לא היה קיים מימון ספציפי בקשר עם המרכז המסחרי. יצוין כי מרכז זה משועבד כבטוחה למחזיקי אגרות החוב (סדרה יג'), כמפורט להלן.

**19.7.8. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס**

להלן פרטים בדבר שעבודים ומגבלות מהותיות בקשר עם המרכז המסחרי ליום 31 בדצמבר 2025:

סוג	פירוט	הסכום המובטח על-ידי השעבוד ליום 31.12.2025 (באלפי ש"ח)
שעבודים   דרגה ראשונה	אגרות החוב (סדרה יג') מובטחות בשעבוד על ידי החברה לטובת הנאמן לאגרות החוב (סדרה יג') בשעבודים כמפורט להלן: (1) משכנתא בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום בלשכת רישום המקרקעין, על מלוא זכויות הבעלות הרשומות של שותפות ביג ומצוקים חיפה במקרקעין עליהם בנוי ביג קריות, למעט מיטלטלין וסעיפים אחרים; (2) שעבוד קבוע בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על זכויות הבעלות של שותפות ביג הרשומות בלשכת רישום המקרקעין וכן זכויות חכירה מהוונות של שותפות ביג, מאת רמ"י הרשומות במקרקעין עליהם בנוי ביג קריות, למעט מיטלטלין וסעיפים אחרים; (3) שעבוד קבוע בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיהן של שותפות ביג ושל מצוקים חיפה בהכנסות ביג קריות (הכולל שיעבוד של הסכמי השכירות); (4) שעבוד קבוע בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של החברה לקבלת דמי ניהול בגין ביג קריות; (5) שעבוד קבוע ויחיד, מדרגה ראשונה, על תגמולי ביטוח – והכול, כמפורט באגרת החוב.	677,964

19.7.9 פרטים אודות הערכת השווי

להלן פרטים אודות הערכת שווי בקשר עם המרכז המסחרי לשנים 2023, 2024 ו-2025:

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%)	
589,930	618,930	631,240	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)	
ירון ספקטור			זהות מעריך השווי	
כן			האם המעריך בלתי תלוי?	
כן			האם קיים הסכם שיכוי?	
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	תאריך התוקף של הערכת השווי	
היוון הכנסות			מודל הערכת השווי	
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי				
29,528	29,622	29,606	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)	אם ההערכה בגישת היוון תזרימי מזומנים (Income Approach)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה בשנה 1+ (%)	
100%	100%	100%	שיעור תפוסה בשנה 2+ (%)	
100%	98%	100%	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-השכרה לצורך הערכת שווי (%)	
102	106	110	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 1+ (ש"ח)	
102	106	110	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 2+ (ש"ח)	
102	106	110	דמי שכירות בסיסיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)	
6.30%	6.30%	6.30%	שיעור היוון שכ"ד שנלקח לצורך הערכת השווי (%)	
7.55%	7.55%	7.55%	שיעור היוון הפרשי פדיון שנלקח לצורך הערכת השווי (%)	
7.80%	7.80%	7.80%	שיעור היוון רווחי ניהול לצורך הערכת השווי (%)	
שינוי בשווי בשנת 2025			ניתוח רגישות לשווי:	
(באלפי ש"ח)				
(29,190)			ירידה של 5%	שיעורי תפוסה*
(42,920)			עלייה של 0.5%	שיעורי היוון
50,310			ירידה של 0.5%	
29,180			עלייה של 5%	דמי שכירות ממוצעים למטר
(29,190)			ירידה של 5%	

\* הואיל ומרכז הקניות מאוכלס בתפוסה של 100% בקרוב, לא הוצג ניתוח רגישות ביחס לעליה בשיעורי התפוסה.

## 19.8. מרכז מסחרי "BIG טבריה"

### 19.8.1. הצגת הנכס

להלן פרטים אודות המרכז המסחרי ליום 31 בדצמבר 2025:

פירוט ליום 31.12.2025		(נתונים לפי חלק החברה בנכס, דהיינו 50% בהכנסות שכ"ד ו-100% בהכנסות והוצאות הניהול) <sup>42</sup>	
שם הנכס	BIG טבריה		
מיקום הנכס	בעיר טבריה		
שטחי הנכס – פיצול לפי שימושים	המרכז המסחרי בנוי על שטח קרקע של כ-23,000 מ"ר וכולל שלושה מבנים חד קומתיים בשטח כולל של כ-10,000 מ"ר. המרכז כולל חניון פתוח של כ-400 מקומות חניה.		
מבנה האחזקה בנכס	ביג מגה אור בעלת זכויות הבעלות במגרש עליו ממוקם המרכז המסחרי. החברה מחזיקה ב-50% מהונה המונפק והנפרע של ביג מגה אור.		
חלק התאגיד בפועל בנכס	50%		
שמות השותפים בנכס	מגה אור החזקות, חברה ציבורית אשר ניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה, מחזיקה ב-50% מהונה המונפק והנפרע של ביג מגה אור, באמצעות נועה נכסי נדל"ן בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של מגה אור החזקות.		
תאריך רכישת הנכס	12.3.2008		
פירוט זכויות משפטיות בנכס	בעלות		
מצב רישום זכויות משפטיות	זכות הבעלות רשומה על שם ביג מגה אור בלשכת רישום המקרקעין		
זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות	-		
נושאים מיוחדים	-		
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	שווי מאזני – חברה בשליטה משותפת		

### 19.8.2. נתונים עיקריים

להלן נתונים עיקריים בקשר עם המרכז המסחרי לשנים 2023, 2024 ו-2025:

		(נתונים לפי חלק החברה בנכס, דהיינו 50% בהכנסות שכ"ד ו-100% בהכנסות והוצאות הניהול)			
בתאריך רכישת הנכס		שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	דהיינו 50% בהכנסות שכ"ד ו-100% בהכנסות והוצאות הניהול
39,511	עלות ההקמה (באלפי ש"ח)	103,350	110,360	113,995	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
		103,350	110,360	113,995	ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח)
1 בפברואר, 2009	מועד הרכישה	5,914	6,320	3,550	רווחי או הפסדי שערך (באלפי ש"ח)
		100% (בקירוב)	100% (בקירוב)	100% (בקירוב)	שיעור תפוסה ממוצע (%)
		10,777	10,777	10,776	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
		9,260	10,120	10,205	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)
		94	107	107	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בפועל (ש"ח)
		-	-	-	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (בש"ח)
		6,801	7,478	7,707	NOI (באלפי ש"ח)
		6,956	7,482	7,660	NOI מתואם (באלפי ש"ח)
		6.58%	6.78%	6.76%	שיעור תשואה בפועל (%)

42 "אפקטיבי" משמעו: חלקה היחסי של החברה. יצוין, כי על-פי כללי החשבונאות, הנכס אינו מאוחד בדוחותיה הכספיים של החברה.

(נתונים לפי חלק החברה בנכס, דהיינו 50% בהכנסות שכ"ד ו-100% בהכנסות והוצאות הניהול)				
בתאריך רכישת הנכס	שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	
	6.73%	6.78%	6.72%	שיעור תשואה מותאם (%)
	34	34	34	מספר שוכרים לתום שנת דיווח
	2,214	2,219	2,222	כדיון ממוצע למ"ר <sup>43</sup>
	5.6%	5.4%	5.7%	עומס כולל ניהול

### 19.8.3. פילוח מבנה הכנסות ועלויות

להלן נתונים בדבר הכנסות ועלויות בקשר עם המרכז המסחרי לשנים 2023, 2024 ו-2025 (באלפי ש"ח):

(נתונים לפי חלק החברה בנכס, דהיינו 50% בהכנסות שכ"ד ו-100% בהכנסות והוצאות הניהול)			
שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	(באלפי ש"ח)
<b>הכנסות:</b>			
5,030	6,128	6,141	מדמי שכירות – קבועות
1,021	763	774	מדמי שכירות – משתנות
3,209	3,230	3,290	מדמי ניהול
9,260	10,120	10,205	<b>סה"כ הכנסות</b>
<b>עלויות:</b>			
2,459	2,642	2,498	ניהול, אחזקה ותפעול לרבות שיווק וללא העמסות מטה
2,459	2,642	2,498	<b>סה"כ עלויות:</b>
6,801	7,478	7,707	<b>רווח:</b>
6,801	7,478	7,707	<b>NOI:</b>

### 19.8.4. שוכרים עיקריים בנכס

תיאור הסכם השכירות					שייך השוכר ענפי של השוכר	האם אחראי ל-20% או יותר מהכנסות הנכס?	האם מהווה שוכר עוגן?	שיעור משטח הנכס המשויך לשוכר (%) ליום 31.12.2025	השוכר
ציון מיוחדת	כירות בטחונות (ככל שקיימות)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אופציות להארכה (שנים)	תקופת ההתקשרות והתקופה שנתורה (שנים)					
לא קיימת מיוחדת בשוכר	-	צמוד למדד המחירים לצרכן	-	תקופת השכירות היא בת 10 שנים שתחילתה בינואר 2019	רשתות מזון	כן	כן	28%	שוכר א'

<sup>43</sup> יובהר, כי הנתון הינו למיטב ידיעת החברה והוא ניתן על בסיס מידע שהתקבל מאת השוכרים או מאת צדדים שלישיים אחרים (לפי העניין) וכי אין ביכולתה של החברה לוודא כי מידע זה אכן נכון.

**19.8.5. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים (באלפי ש"ח)**

לשנת 2030 ואילך	לשנת 2029	לשנת 2028	לשנת 2027	לשנת 2026	לשנת 2025	נתונים לפי חלק החברה בנכס, דהיינו 50% בהכנסות שכ"ד ו-100% בהכנסות והוצאות הניהול
אלפי ש"ח						
9,266	3,120	5,148	5,532	5,898	5,898	מרכיבים קבועים
714	714	714	714	714	714	מרכיבים משתנים (אומדן)
<b>9,980</b>	<b>3,834</b>	<b>5,862</b>	<b>6,246</b>	<b>6,612</b>	<b>6,612</b>	<b>סה"כ</b>

**19.8.6. השבחות ושינויים מתוכננים בנכס**

אין בכוונת החברה לבצע השבחות מהותיות בנכס במהלך שנת 2026.

**19.8.7. מימון ספציפי**

בשנים 2024, 2025 ולמועד הדוח לא קיים מימון ספציפי בקשר המרכז המסחרי. יצוין כי, למיטב ידיעת החברה, 50% מהמרכז המסחרי משועבד לטובת מחזיקי אגרות חוב שהנפיקה מזה אור החזקות. יצוין כי 50% מהמרכז משועבד לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה יא') של החברה, כמפורט להלן.

**19.8.8. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס**

להלן פרטים בדבר שעבודים ומגבלות מהותיות בקשר עם המרכז המסחרי ליום 31 בדצמבר 2025:

הסכום המובטח על-ידי השעבוד ליום 31.12.2025 (באלפי ש"ח)	פירוט	סוג
589,731	אגרות החוב (סדרה יא') משועבדות בשעבוד על ידי החברה לטובת הנאמן לאגרות החוב (סדרה יא') בשעבודים כמפורט להלן: (1) משכנתא מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על 50% בלתי מסוימים מזכויות של ביג מנה אור בע"מ ("הממשכנת") בקשר עם הקרקע שעליה בנוי מרכז הקניון של ביג טבריה ("המקרקעין"); (2) שעבוד שוטף ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על 50% בלתי מסוימים מהכנסות המקרקעין, למעט דמי ניהול, מיטלטלין וסעיפים אחרים; (3) שעבוד קבוע מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על 50% בלתי מסוימים מזכויות הממשכנת לקבלת תגמולי ביטוח - והכל, כמפורט באגרת החוב.	שעבודים   דרגה ראשונה

19.8.9. פרטים אודות הערכת השווי

להלן פרטים אודות הערכת שווי בקשר עם המרכז המסחרי לשנים 2023, 2024 ו-2025:

(נתונים לפי חלק החברה בנכס, דהיינו 50% בהכנסות שכ"ד ו-100% בהכנסות והוצאות הניהול)			
שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	
206,700	220,720	227,990	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
ירון ספקטור			זהות מעריך השווי
כן			האם המעריך בלתי תלוי?
כן			האם קיים הסכם שיכוי?
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	תאריך התוקף של הערכת השווי
היוון הכנסות			מודל הערכת השווי
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי			
10,777	10,777	10,776	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה בשנה 1+ (%)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה בשנה 2+ (%)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-השכרה לצורך הערכת שווי (%)
100	107	111	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 1+ (ש"ח)
100	107	111	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 2+ (ש"ח)
100	107	111	דמי שכירות בסיסיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)
13,912	14,899	15,249	Noi מייצג לצורך הערכת השווי (אלפי ש"ח)
6.60%	6.60%	6.60%	שיעור היוון שכ"ד שנלקח לצורך הערכת השווי (%)
7.85%	7.85%	7.05%	שיעור היוון הפרשי פדיון שנלקח לצורך הערכת השווי (%)
8.1%	8.1%	8.1%	שיעור היוון רווחי ניהול לצורך הערכת השווי (%)
שינוי בשווי בשנת 2025 (באלפי ש"ח)			ניתוח רגישות לשווי:
(9,750)			שיעורי תפוסה*
(13,730)			עלייה של 0.5%
15,990			ירידה של 0.5%
9,760			עלייה של 5%
(9,750)			ירידה של 5%
			שיעורי היוון
			דמי שכירות ממוצעים למטר

\* הואיל ומרכז הקניות מאוכלס בתפוסה של 100% בקרוב, לא הוצג ניתוח רגישות ביחס לעלייה בשיעורי התפוסה.

**19.9. מרכז מסחרי BIG FASHION בית שמש**

**19.9.1. הצגת הנכס**

להלן פרטים אודות המרכז המסחרי ליום 31 בדצמבר 2025:

פירוט ליום 31.12.2025		נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס - (100%)	
שם הנכס	קניון BIG FASHION בית שמש.	מיקום הנכס	אזור התעשייה הצפוני בבית שמש.
שטחי הנכס – פיצול לפי שימושים	קניון BIG FASHION בית שמש כולל מבנה אחד בן שתי קומות מסחר, בשטח בני כולל של כ-18,000 מ"ר ברוטו ומגרש חניה פתוח בנוי על מתחם קרקע בשטח כולל על פי נסח רישום המקרקעין של כ-32,206 מ"ר בייעוד למסחר ומשרדים.	מבנה האחזקה בנכס	במישרין
חלק התאגיד בפועל בנכס	100%	שמות השותפים בנכס	-
תאריך רכישת הנכס	16 בספטמבר 2007 (הסכם מכר לרכישת זכויות החכירה המהוונות של צד שלישי במקרקעין).	פירוט זכויות משפטיות בנכס	זכויות חכירה מהוונות ממדינת ישראל, הרשומות במרשם המקרקעין, לפי הסכם חכירה מהוון בתוקף עד ליום 4 באוגוסט 2057. בתום תקופת החכירה כאמור תחודש החכירה לתקופה נוספת לפי תנאים שיהיו מקובלים או בהתחשב עם העובדה שדמי החכירה /ואו דמי השימוש שולמו על-ידי החוכרת מראש בעד תקופת החכירה.
מצב רישום זכויות משפטיות	זכויות חכירה מהוונות רשומות בלשכת רישום המקרקעין.	זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות	6,500 מ"ר בייעוד למשרדים (עד 6 קומות)
נושאים מיוחדים	אין	שיטת הצגה בדוחות הכספיים	איחוד

**19.9.2. נתונים עיקריים**

להלן נתונים עיקריים בקשר עם המרכז המסחרי לשנים 2023, 2024 ו-2025:

		נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס - (100%)			נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס - (100%)
		שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס - (100%)
155,992	עלות ההקמה (באלפי ש"ח)	313,480	356,710	363,480	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
	מועד הרכישה	18,428	41,984	6,571	ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח)
16/9/2007	מועד הרכישה	100%	100%	100%	רווחי או הפסדי שערון (באלפי ש"ח)
		100% בקירוב	100% בקירוב	100% בקירוב	שיעור תכוסה ממוצע (%)
		13,995	14,211	14,150	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
		31,514	34,704	34,808	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)
		116	130	129	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בפועל (ש"ח)
		130	136	161	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (בש"ח)

נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - (100%)	שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	בתאריך רכישת הנכס
NOI (באלפי ש"ח)	22,952	25,884	26,959	
NOI מתואם (באלפי ש"ח)	22,794	25,466	25,849	
שיעור תשואה בפועל (%)	7.32%	7.26%	7.42%	
שיעור תשואה מותאם (%)	7.17%	7.04%	7.1%	
מספר שוכרים לתום שנת דיווח	95	95	93	
כדיון ממוצע למ"ר <sup>44</sup>	1,521	1,705	1,675	
עומס כולל ניהול	12.8%	11.3%	12.0%	

### 19.9.3

#### פילוח מבנה הכנסות ועלויות

להלן נתונים בדבר הכנסות ועלויות בקשר עם המרכז המסחרי לשנים 2023, 2024 ו-2025 (באלפי ש"ח):

נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס - (100%)	שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	
<b>הכנסות:</b>				
מדמי שכירות – קבועות	15,744	19,292	19,580	
מדמי שכירות – משתנות	3,723	2,831	2,390	
מדמי ניהול	12,047	12,582	12,838	
<b>סה"כ הכנסות</b>	<b>31,514</b>	<b>34,704</b>	<b>34,808</b>	
<b>עלויות:</b>				
ניהול, אחזקה ותפעול לרבות שיווק וללא העמסות מטה	8,562	8,820	7,849	
<b>סה"כ עלויות:</b>	<b>8,562</b>	<b>8,820</b>	<b>7,849</b>	
<b>רווח:</b>	<b>22,952</b>	<b>25,884</b>	<b>26,959</b>	
<b>NOI:</b>	<b>22,952</b>	<b>25,884</b>	<b>26,959</b>	

### 19.9.4. שוכרים עיקריים בנכס

נכון למועד הדוח, לא קיימים שוכרים עיקריים במרכז המסחרי.

### 19.9.5. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים (באלפי ש"ח)

נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס - (100%)	לשנת 2029	לשנת 2028	לשנת 2027	לשנת 2026	לשנת 2030 ואילך	
<b>אלפי ש"ח</b>						
מרכיבים קבועים	10,113	15,332	19,077	21,460	32,775	
מרכיבים משתנים (אומדן)	1,952	1,952	1,952	1,952	1,952	
<b>סה"כ</b>	<b>12,065</b>	<b>17,284</b>	<b>21,029</b>	<b>23,412</b>	<b>34,727</b>	

### 19.9.6. השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

אין בכוונת החברה לבצע השבחות מהותיות בנכס במהלך שנת 2026.

### 19.9.7. 19.9.7 מימון ספציפי

בשנים 2024, 2025 ונכון למועד הדוח, לא היה קיים מימון ספציפי בקשר עם המרכז המסחרי. יצוין כי מרכז זה משועבד כבטוחה למחזיקי אגרות החוב (סדרה יא') כמפורט להלן.

<sup>44</sup> יובהר, כי הנתון הינו למיטב ידיעת החברה והוא ניתן על בסיס מידע שהתקבל מאת השוכרים או מאת צדדים שלישיים אחרים (לפי העניין) וכי אין ביכולתה של החברה לוודא כי מידע זה אכן נכון.

## 19.9.8. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

סוג	פירוט	הסכום המובטח על-ידי השעבוד ליום 31.12.2025 (באלפי ש"ח)
שעבודים   דרגה ראשונה	אגרות החוב (סדרה יא') מובטחות בשעבוד על-ידי החברה לטובת הנאמן לאגרות החוב (סדרה יא') בשעבודים כמפורט להלן: (1) שעבוד קבוע ויחיד, מדרגה ראשונה, והמחאה יחידה על דרך השעבוד, מדרגה ראשונה, על כל זכויות החכירה (המהוונות) מאת ממ"י ביחס לחלקה עליה בנוי ביג "פאשן" בית שמש, הרשומות על-שם קבוצת ביג, למעט המיטלטלין וסעיפים אחרים; (2) שעבוד צף בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה (100%) של החברה לקבלת הכנסות ביג "פאשן" בית שמש ו-(3) שעבוד קבוע ויחיד, מדרגה ראשונה, על תגמולי ביטוח – והכול, כמפורט באגרת החוב.	589,731

## 19.9.9. פרטים אודות הערכת השווי

להלן פרטים אודות הערכת שווי בקשר עם המרכז המסחרי לשנים 2023, 2024 ו-2025:

			(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%)	
שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025		
313,480	356,710	363,480	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)	
ירון ספקטור			זהות מעריך השווי	
כן			האם המעריך בלתי תלוי?	
כן			האם קיים הסכם שיפוי?	
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	תאריך התוקף של הערכת השווי	
היוון הכנסות			מודל הערכת השווי	
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי				
13,995	14,211	14,213	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)	אם ההערכה בגישת היוון תזרימי מזומנים (Income Approach)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה בשנה 1+ (%)	
100%	100%	100%	שיעור תפוסה בשנה 2+ (%)	
100%	100%	100%	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-השכרה לצורך הערכת שווי (%)	
111	120	131	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 1+ (ש"ח)	
111	120	131	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 2+ (ש"ח)	
111	120	131	דמי שכירות בסיסיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)	
6.95%	6.80%	6.80%	שיעור היוון שכ"ד שנלקח לצורך הערכת השווי (%)	
8.20%	8.05%	7.25%	שיעור היוון הפרשי פדיון שנלקח לצורך הערכת השווי (%)	
8.45%	8.30%	8.30%	שיעור היוון רווחי ניהול לצורך הערכת השווי (%)	
שינוי בשווי בשנת 2025 (באלפי ש"ח)			ניתוח רגישות לשווי:	
			ירידה של 5%	שיעורי תפוסה*
			עלייה של 0.5%	שיעורי היוון
			ירידה של 0.5%	
			עלייה של 5%	דמי שכירות ממוצעים למטר
			ירידה של 5%	

\* הואיל ומרכז הקניות מאוכלס בתפוסה של 100% בקרוב, לא הוצג ניתוח רגישות ביחס לעלייה בשיעורי התפוסה.

**19.10.10 מרכז מסחרי Big Fashion נצרת**

**19.10.1 הצגת הנכס**

להלן פרטים אודות במרכז המסחרי ליום 31 בדצמבר 2025:

פירוט ליום 31.12.2025	(נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס -59%)
Big Fashion נצרת	<b>שם הנכס</b>
נצרת, ישראל	<b>מיקום הנכס</b>
שטח בנוי של כ-29,917 מ"ר ברוטו, הכולל שתי קומות מרתפי חניה, קומת קרקע/ערוחב (מפלס 0.0), קומת גלריה חלקית וקומת גג. Big Fashion נצרת ממוקם במקרקעין הידועים כחלקות 43 ו-52 (לשעבר חלק מחלקות 10, 12 ו-37) בגוש 16557 בנצרת.	<b>שטחי הנכס</b>
בעלי הזכויות להירשם כחוכרים ב-Big Fashion נצרת הינם החברה (במישרין) - 18%, המרכז המסחרי בכניסה לנצרת (2006) בע"מ ("חברת המרכז") - 72% (חלק החברה) - 56.95% וארמון ההגמון מרכזים מסחריים בע"מ ("ארמון ההגמון החדשה") - 10%.	<b>מבנה האחזקה בנכס</b>
59%	<b>חלק התאגיד בפועל בנכס</b>
ראו פירוט לעיל	<b>שמות השותפים בנכס</b>
<p>1. רכישת זכויות החברה ב-Big Fashion נצרת (במישרין ובעקיפין) נעשתה מצדדים שלישיים בשלבים כמפורט להלן:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>הקצאת 37% ממניות חברת המרכז לחברה לפי מזכר עקרונות שנחתם ביום 16 בפברואר 2006 בין חברת המרכז, החברה וארמון ההגמון (קסר אל-מוטראו) בע"מ ("ארמון ההגמון הישנה")<sup>45</sup> ("מזכר העקרונות")<sup>46</sup> כך שעם השלמת העסקה לפי מזכר העקרונות החזיקה החברה בעקיפין ב-26.64% מהזכויות בנכס;</li> <li>הקצאת מניות נוספות בחברת המרכז לחברה לפי הסכם הקצאת מניות שנחתם ביום 31 באוקטובר 2011 בין החברה, ארמון ההגמון הישנה וחברת המרכז,<sup>47</sup> כך שעם הקצאת המניות כאמור החזיקה החברה ב-56.95% ממניות חברת המרכז (41% מהזכויות בנכס, בעקיפין);</li> <li>רכישה על ידי החברה של 18% מהזכויות לקבלת דמי שכירות וכל תקבול שהוא לרבות תקבולים בגין ביטוח בקשר עם מרכז הקניות ("זכויות התזרים") בהתאם להסכם בין החברה לבין אי.סי.אי השקעות (ישראל) בע"מ ("ICE")<sup>48</sup> מיום 9 בינואר 2017 ("הסכם רכישת 18% מהתזרים").</li> <li>רכישה על ידי החברה של חלק בלתי מסוים המהווה 18% מזכויות החכירה של המקרקעין ב-Big Fashion נצרת, לתקופה של 99 שנים שתחילתן ביום 5 ביוני 2016, עם אפשרות הארכה, על-פי הסכם מכר זכויות חכירה מיום 26 באפריל 2018 בין נירו טיטאן אחזקות בע"מ ("נירו")<sup>49</sup> ולבין החברה ("הסכם רכישת 18% מזכויות החכירה").</li> </ul> <p>2. חברת המרכז הינה בעלת זכות חוזית להירשם כבעלים של זכויות חכירה לתקופה של 99 שנים מיום רישום החכירה בגין 72% בלתי מסוימים במרכז המסחרי על-פי הסכם מיום 16 בפברואר 2006 בין ארמון ההגמון הישנה לבין חברת המרכז במסגרתו המחיתה ארמון</p>	<b>תאריך רכישת הנכס</b>

45 למיטב ידיעת החברה, בחודש דצמבר 2017 פוצלה פעילותה של ארמון ההגמון הישנה, באופן שהפעילות של ארמון ההגמון הישנה הקשורה להחזקה ולהשכרה של מרכז הקניות ("הסכם הפיצול"). למיטב ידיעת החברה, ארמון ההגמון הישנה הינה חברה פרטית בבעלות צדדים שלישיים.

46 מזכר העקרונות מסדיר את החזקות הצדדים במרכז הקניות, ובכלל זה, כולל הוראות בדבר אופן ניהול חברת המרכז וקבלת ההחלטות בחברת המרכז, המימון של חברת המרכז והגבלות על עבירות מניות חברת המרכז לצדדים שלישיים (זכות סירוב ראשון). יצוין, כי בהסכם המסגרת (כהגדרתו להלן) הוסכם בין הצדדים על עדכון חלק מההוראות המתייחסות לאופן ניהול חברת המרכז.

47 הסכם הקצאת המניות כאמור היווה חלק מהסכם מסגרת להסכמי מכר זכויות בניה, רכישת מניות והקצאת מניות שנחתם ביום 31 באוקטובר 2011 בין החברה, ארמון ההגמון הישנה, חברת המרכז ובעלי מניות קודמים וקיימים של ארמון ההגמון הישנה ("הסכם המסגרת"), במסגרתו הוסכם בין הצדדים על שינויים בהחזקות בזכויות בנכס, לרבות הקצאת מניות כאמור לחברה, כך שלאחר השלמת כל העסקאות לפי הסכם המסגרת, ההחזקות על הזכויות בנכס (במישרין) היו בידי הכנסייה 18%, חברת המרכז 72% וארמון ההגמון הישנה 10%. עוד הוסדר במסגרת הסכם המסגרת נושא המימון של הנכס, ניהול הנכס על-ידי החברה ואופן ניהול של חברת המרכז.

48 למיטב ידיעת החברה, הכנסייה העניקה ל-ICE בשתי עסקאות שונות על-פי הסכמים מחודש ינואר 2013 ומחודש יוני 2014 18% מסך הזכויות לקבלת דמי שכירות ו/או תקבולים ו/או תשלומים שיתקבלו ממרכז הקניות, ואשר יוענקו ל-ICE לתקופה של 24 שנים ו-11 חודשים החל מיום 1 בדצמבר 2017 ועד ליום 1 בנובמבר 2041.

49 למיטב ידיעת החברה, הכנסייה העניקה לנירו על פי הסכם מיום 5 ביוני 2016, זכויות חכירה בשיעור של 18% בלתי מסוימים במרכז המסחרי לקבלת דמי שכירות ו/או תקבולים ו/או תשלומים שכאמור לעיל הוענקו ל-ICE, וזאת לתקופה של 99 שנים, שתחילתן מיום 5 ביוני 2016, עם אפשרות הארכה של תקופת החכירה בהתאם לתנאים הקבועים בהסכם החכירה האמור ("הסכם נירו-כנסייה"). נכון למועד הדוח, הזכויות של נירו מכוח הסכם נירו-כנסייה, שכאמור לעיל נמכרו לחברה מכוח הסכם רכישת 18% מזכויות החכירה, שועבדו לטובת החברה לשם הבטחת רישום הזכויות הנמכרות בפנקס המקרקעין.

פירוט ליום 31.12.2025		נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס -59%		
ההגמון הישנה את הזכויות האמורות לחברת המרכז ("הסכם חברת המרכז – ארמון ההגמון") <sup>50</sup> .				
ארמון ההגמון החדשה הינה בעלת זכות חוזית להירשם כבעלים של זכויות חכירה בשיעור של 10% בלתי מסוימים במרכז המסחרי על-פי הסכם הפיצול.				
המקרקעין עליהם הוקם המרכז המסחרי הינם בבעלות של הפטריארכיה היוונית אורתודוקסית של ירושלים ("הכנסייה"), המוחכרת לבעלי זכויות החכירה הבאים: <sup>51</sup>				
<ul style="list-style-type: none"> <li>החברה הינה בעלת זכות חוזית להירשם כבעלים של זכויות חכירה בשיעור של 18% בלתי מסוימים במרכז המסחרי, על-פי הסכם רכישת 18% מזכויות החכירה, ובנוסף לכך, החברה הינה הבעלים של זכויות לקבלת 18% מזכויות התזרים מכוח הסכם רכישת 18% מהתזרים.</li> <li>חברת המרכז הינה בעלת זכות חוזית להירשם כבעלים של זכויות חכירה בשיעור של 72% בלתי מסוימים במרכז המסחרי על-פי הסכם חברת המרכז – ארמון ההגמון.</li> </ul>			<b>פירוט זכויות משפטיות בנכס</b>	
נכון למועד הדוח, הכנסייה רשומה כבעלים של הקרקע וכן רשומות הערות אזהרה לטובת החברה, חברת המרכז, ארמון ההגמון הישנה וארמון ההגמון החדשה, המעידות על זכויותיהן כאמור לעיל. <sup>52</sup>				<b>מצב רישום זכויות משפטיות</b>
				<b>זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות</b>
				<b>נושאים מיוחדים</b>
				<b>שיטת הצגה בדוחות הכספיים</b>

## 19.10.2. נתונים עיקריים

להלן נתונים עיקריים בקשר עם המרכז המסחרי לשנים 2023, 2024 ו-2025:

		נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס -59%		
		שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025
198,923	עלות ההקמה (באלפי ש"ח)	672,770	700,890	682,050
		672,770	700,890	682,050
ראה סעיף 19.10.1	מועד הרכישה	2,652	28,120	(22,768)
		100%	100%	100%
		16,028	15,452	15,711
		41,707	47,754	44,963

50 יצוין, כי ארמון ההגמון הישנה היתה בעלת זכות להירשם כבעלים של זכויות חכירה בשיעור של 72% בלתי מסוימים בקרקע לתקופה של 99 שנים מיום רישום החכירה (אשר טרם נרשמה), מכוח הסכם קומביניציה מיום 20 באוגוסט 1993, על תוספותיו, כאשר יתרת הזכויות על הקרקע (28%) נותרו בידיה של הכנסייה ("הסכם הקומביניציה"), ובהתאם לתוספת השנייה להסכם הקומביניציה רכשה ארמון ההגמון הישנה זכויות חכירה בשיעור של 10% נוספים מהכנסייה.

51 נכון למועד הדוח זכויות החכירה טרם נרשמו בפנקס המקרקעין, ועל כן, בעלי זכויות החכירה הינם נכון למועד הדוח בעלי זכויות להירשם כחוכרים בנכס.

52 בנוסף לאמור לעיל, רשומה על הקרקע, הערת אזהרה לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ בגין הבטוחות שניתנו בעבור הבטחת אגרות החוב (סדרה כג') של החברה.

53 ביג נצרת אינו כולל זכויות בנייה קיימות למשרדים על גג מרכז הקניות, ו/או כל זכות בנייה נוספת, אם וככל שתהיה בעתיד, ואלה מוחרגות מהשעבוד לטובת מחזיקי אגרות החוב, הן בנוגע לזכויות המוחזקות על ידי החברה במישרין והן בעקיפין, ואינן כלולות בשווי הבטוחות של הנכס לצורכי שטר הנאמנות.

54 בין בעלי המניות של חברת המרכז הוסכם כי החלטות בנוגע לחברת המרכז, לרבות התקשרות בהסכמי שכירות, למעט החלטות לניהול היום יומי של הנכס, מחייבות הסכמה של כל בעלי המניות או טענות אישור ברוב מיוחד של הדירקטוריון.

נתונים לפי 100% חלק החברה (בנכס - 59%)	שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	בתאריך רכישת הנכס*
דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בפועל (ש"ח)	217	257	247	
דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (בש"ח)	227	-	-	
NOI (באלפי ש"ח)**	40,695	46,518	41,549	
NOI מתואם (באלפי ש"ח)***	45,265	47,133	48,529	
שיעור תשואה בפועל (%)	6.05%	6.64%	6.09%	
שיעור תשואה מותאם (%)	6.73%	6.72%	6.76%	
מספר שוכרים לתום שנת דיווח	87	87	83	
כדיון ממוצע למ"ר <sup>55</sup>	2,309	2,612	2,712	
עומס כולל ניהול	11.8%	10.9%	10.8%	

\* מוצג לפי עלות הקמה מקורית, ללא הפחתת פחת או ירידת ערך, כולל עלויות שהווננו בגין השבחות מהותיות שנעשו בנכס.  
 \*\* הירידה בהכנסות נובעת מהקלות שניתנו לשוכרים במסגרת "עם כלביא" בסך של כ-1 מיליון ש"ח ובעקבות פרויקט החרבת זארה אשר כלל הזזה של כ-10 חנויות שונות אשר הביא לפגיעה חד פעמית בהכנסות בהיקף של כ-1.9 מיליון ש"ח.  
 \*\*\* הירידה ב-NOI מקורה בהסבר לעיל במסגרת הירידה בהכנסות ובנוסף מתשלום חד פעמי בגין שנים קודמות בסך של כ-2.5 מיליון ש"ח.

### 19.10.3. פילוח מבנה הכנסות ועלויות

להלן נתונים בדבר הכנסות ועלויות בקשר עם המרכז המסחרי לשנים 2023, 2024 ו-2025:

נתונים לפי 100% חלק החברה (בנכס - 59%)	שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	(באלפי ש"ח)
<b>הכנסות:</b>				
מדמי שכירות – קבועות	35,064	44,508	41,409	
מדמי שכירות – משתנות	6,643	3,246	3,554	
<b>סה"כ הכנסות</b>	<b>41,707</b>	<b>47,754</b>	<b>44,963</b>	
<b>עלויות:</b>				
ניהול, אחזקה ותפעול לרבות שיווק וללא העמסות מטה	1,012	1,236	3,414	
<b>סה"כ עלויות:</b>	<b>1,012</b>	<b>1,236</b>	<b>3,414</b>	
<b>רווח:</b>	<b>40,695</b>	<b>46,518</b>	<b>41,549</b>	
<b>NOI:</b>	<b>40,695</b>	<b>46,518</b>	<b>41,549</b>	

\* הנתונים המפורטים לעיל אינם כוללים הכנסות החברה מדמי ניהול והוצאות חברת הניהול של הנכס. מובהר, כי דמי הניהול שהחברה זכאית לקבל מהשוכרים במרכז הקניות אינם משועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה כג.).

### 19.10.4. שוכרים עיקריים בנכס

נכון למועד הדוח, לא קיימים שוכרים עיקריים במרכז המסחרי.

### 19.10.5. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים (באלפי ש"ח)

נתונים לפי 100% חלק החברה (בנכס - 59%)	שנת 2026	שנת 2027	שנת 2028	שנת 2029	לשנת 2030 ואילך
<b>אלפי ש"ח</b>					
מרכיבים קבועים	37,131	31,988	28,647	21,485	54,774
מרכיבים משתנים (אומדן)	1,285	1,285	1,285	1,285	1,285
<b>סה"כ</b>	<b>38,416</b>	<b>33,273</b>	<b>29,932</b>	<b>22,770</b>	<b>56,059</b>

55 יובהר, כי הנתון הינו למיטב ידיעת החברה והוא ניתן על בסיס מידע שהתקבל מאת השוכרים או מאת צדדים שלישיים אחרים (לפי העניין) וכי אין ביכולתה של החברה לוודא כי מידע זה אכן נכון.

### 19.10.6. השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

בימים אלו מתבצעות עבודות שדרוג נרחבות בנכס הכוללות את שינוי מיקומם של כעשרה שוכרים בשטח כולל של כ-2,700 מ"ר וזאת כחלק מהרחבת שטחה של חנות זארה הפועלת במרכז המסחרי.

### 19.10.7. מימון ספציפי

בשנים 2024, 2025 ונכון למועד הדוח, לא קיים מימון ספציפי בקשר עם המרכז המסחרי. יצוין כי מרכז זה משועבד כבטוחה למחזיקי אגרות החוב (סדרה כג'), כמפורט להלן.

### 19.10.8. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

להלן פרטים בדבר שעבודים ומגבלות מהותיות בקשר עם המרכז המסחרי ליום 31 בדצמבר 2025:

סוג	פירוט	הסכום המובטח על-ידי השעבוד ליום 31.12.2025 (במיליוני ש"ח)
שעבודים   דרגה ראשונה	אגרות החוב (סדרה כג') מובטחות בשעבוד על-ידי החברה לטובת הנאמן לאגרות החוב (סדרה כג') בשעבודים כמפורט להלן: (1) שיעבוד קבוע והמחאת זכויות על דרך השעבוד, בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום, על מלוא הזכויות בביג נצרת לרבות הזכויות להירשם כחוכרות במקרקעין עליהם בנוי ביג נצרת ולמעט מיטלטלין וסעיפים אחרים, המוחזקות על-ידי החברה, חברת המרכז וארמון ההגמון החדשה וכן התחייבות לרישום משכנתא ורישום הערת אזהרה בגין ההתחייבות לרישום משכנתא; (2) שעבוד קבוע והמחאת זכויות על דרך השעבוד בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיהן של החברה, חברת המרכז וארמון ההגמון הישנה בהכנסות ביג נצרת(הכולל שעבוד הסכמי שכירות); (3) שעבוד קבוע והמחאת זכויות על דרך השעבוד מדרגה ראשונה ללא הגבלה על מלוא הזכויות בביג נצרת, לרבות הזכות להירשם כחוכרת בביג נצרת המוחזקות על-ידי ארמון ההגמון הישנה מכוח הסכם הקומביניציה; (4) שעבוד קבוע ויחיד, מדרגה ראשונה, על תגמולי ביטוח – והכול, כמפורט באגרת החוב.	345,669

19.10.9. פרטים אודות הערכת השווי

להלן פרטים אודות הערכת שווי בקשר עם המרכז המסחרי לשנים 2023, 2024 ו-2025:

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	(נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס - 59%)	
672,770	700,890	682,050	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)	
ירון ספקטור			זהות מעריך השווי	
כן			האם המעריך בלתי תלוי?	
כן			האם קיים הסכם שיכיו?	
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	תאריך התוקף של הערכת השווי	
היוון הכנסות			מודל הערכת השווי	
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי				
16,028	15,452	15,711	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)	אם ההערכה בגישת היוון תזרימי מזומנים (Income Approach)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה בשנה 1+ (%)	
100%	100%	100%	שיעור תפוסה בשנה 2+ (%)	
100%	100%	100%	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-השכרה לצורך הערכת שווי (%)	
235	254	257	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 1+ (ש"ח)	
235	254	257	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 2+ (ש"ח)	
235	254	257	דמי שכירות בסיסיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)	
6.70%	6.70%	6.70%	שיעור היוון שכ"ד שנלקח לצורך הערכת השווי (%)	
7.95%	7.95%	7.95%	שיעור היוון הפרשי פדיון שנלקח לצורך הערכת השווי (%)	
שינוי בשווי בשנת 2025 (באלפי ש"ח)			ניתוח רגישות לשווי:	
			ירידה של 5%	שיעורי תפוסה*
			עלייה של 0.5%	שיעורי היוון
			ירידה של 0.5%	
			עלייה של 5%	דמי שכירות ממוצעים למטר
			ירידה של 5%	

\* הואיל ומרכז הקניות מאוכלס בתפוסה של 100% בקרוב, לא הוצג ניתוח רגישות ביחס לעליה בשיעורי התפוסה.

**19.11. מרכז מסחרי Big רגבה**

**19.11.1. הצגת הנכס**

להלן פרטים אודות המרכז המסחרי ליום 31 בדצמבר 2025:

פירוט ליום 31.12.2025	(נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס - 50%)
Big רגבה	שם הנכס
בכניסה למושב רגבה לאורך תוואי כביש 4.	מיקום הנכס
המרכז המסחרי כולל מבנים מסחריים בהתאם לקונספט "Power Centers", בשטח בנוי של כ-16 דונם, תחנת דלק וחניון פתוח המכיל כ-1,000 מקומות חנייה, המשתרע על שטח כולל של כ-43 דונם.	שטחי הנכס - פיצול לפי שימושים
חוצות רגבה בע"מ ("חוצות רגבה") ורגבה נכסים בע"מ ("רגבה נכסים"), חברות פרטיות אשר החברה מחזיקה בהן בעקיפין 50% ממניותיהן, באמצעות ביג מרכזים מסחריים – שותפות מוגבלת (אשר החברה מחזיקה במלוא הזכויות בה ("שותפות ביג")), הינן בעלות זכויות החכירה במגרש עליו הוקם המרכז המסחרי.	מבנה ההחזקה בנכס
50%	חלק התאגיד בפועל בנכס
יתרת המניות בכל אחת מחוצות רגבה ורגבה נכסים, מוחזקת על ידי רגבה מושב שיתופי חקלאי בע"מ – אגודה שיתופית (26%) ועל ידי רגבה פיתוח עסקים – אגודה שיתופית חקלאית בע"מ (24%).	שמות השותפים בנכס
ביום 14 בנובמבר 2001 התקשרה שותפות ביג בהסכמים לרכישת 50% מהזכויות בחוצות רגבה וברגבה נכסים.	תאריך רכישת הנכס
המקרקעין עליו הוקם ביג רגבה הינו בבעלות קרן קיימת לישראל, וחוצות רגבה ורגבה נכסים הינן בעלי זכויות חכירה מהוונת על המקרקעין, כדלקמן: מלוא זכויות חוצות רגבה להירשם כחוכרת עד ליום 2 בדצמבר 2049 (החל מיום 03 בדצמבר 2000) ולתקופת חכירה נוספת של 49 שנים מתום תקופת החכירה הראשונה, על-פי חוזה חכירה מהוון אשר נחתם ביום 6 באוגוסט 2002 ותוספת לו מיום 29 ביולי 2020, בין חוצות רגבה לבין רמ"י, ביחס למקרקעין בשטח של כ-35,400 מ"ר, הידועים כמגרשים מס' 100, 101 ו-102, על-פי תוכנית מפורטת מס' ג'9096, בגוש 18482, חלק מחלקות 11, 15 ו-31, עליהם הוקמו, בין היתר, ארבעה מבנים מסחריים צמודים, חד קומתיים ("מקרקעי השטח המסחרי העיקרי"); מלוא זכויות רגבה נכסים להירשם כחוכרת עד ליום 10 בינואר 2045 (החל מיום 11 בינואר 1996) ולתקופת חכירה נוספת של 49 שנים מתום תקופת החכירה הראשונה, על-פי חוזה חכירה מהוון שנחתם ביום 6 באוגוסט 2002 בין רגבה נכסים לבין רמ"י, ביחס למקרקעין בשטח של כ-7,000 מ"ר, הידועים כמגרש ב', לפי תוכנית מפורטת ג'7969/ וכחלק מחלקה 31 בגוש 18482, עליהם הוקם, בין היתר, מבנה מסחרי חד קומתי; מלוא זכויות רגבה נכסים להירשם כחוכרת עד ליום 23 באוקטובר 2048 (החל מיום 24 בינואר 2002) ולתקופת חכירה נוספת של 49 שנים מתום תקופת החכירה הראשונה, על-פי חוזה חכירה מהוון שנחתם ביום 6 באוגוסט 2002 בין רגבה נכסים לבין רמ"י, ביחס למקרקעין בשטח של כ-1,500 מ"ר, הידועים כמגרש א' לפי תוכנית מפורטת ג'7969/ חלק מחלקה מספר 31 בגוש 18482, עליהם הוקמה, בין היתר, תחנת דלק.	פירוט זכויות משפטיות בנכס
זכויות החכירה של חוצות רגבה ושל רגבה נכסים רשומות ברמ"י.	מצב רישום זכויות משפטיות
נכון למועד הדוח לא קיימות זכויות בניה בלתי מנוצלות משמעותיות.	זכויות בניה בלתי מנוצלות משמעותיות
החברה פועלת לקידום היתר הבניה להקמת מבנה מסחר נוסף בשטח כולל של כ-1,400 מ"ר.	נושאים מיוחדים
שווי מאזני	שיטת הצגה בדוחות הכספיים

### 19.11.2. נתונים עיקריים

להלן נתונים עיקריים בקשר עם המרכז המסחרי לשנים 2023, 2024 ו-2025:

נתונים לפי 100% חלק החברה (בנכס - 50%)		שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	בתאריך רכישת הנכס
103,154	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	310,300	326,270	343,980	
	ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח)	310,300	326,270	343,980	
2001	מועד הרכישה	1,050	12,003	16,338	
	שיעור תכוסה ממוצע (%)	100%	100%	100%	
	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)	15,817	16,211	16,211	
	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)	21,780	23,045	26,457	
	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בפועל (ש"ח)	93	97	103	
	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (בש"ח)	-	89	105	
	NOI (באלפי ש"ח)	19,454	20,108	23,767	
	NOI מתואם (באלפי ש"ח)	19,746	21,462	22,689	
	שיעור תשואה בפועל (%)	6.27%	6.16%	6.91%	
	שיעור תשואה מותאם (%)	6.36%	6.58%	6.64%	
	מספר שוכרים לתום שנת דיווח	41	41	43	
	כדיון ממוצע למ"ר <sup>56</sup>	1,278	1,462	1,669	
	עומס כולל ניהול	8.6%	7.8%	7.6%	

### 19.11.3. פילוח מבנה הכנסות ועלויות

להלן נתונים בדבר הכנסות ועלויות בקשר עם המרכז המסחרי לשנים 2023, 2024 ו-2025:

נתונים לפי 100% חלק החברה (בנכס - 50%)			שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025
<b>הכנסות:</b>					
14,464	16,349	19,095	מדמי שכירות – קבועות		
3,141	2,528	2,634	מדמי שכירות – משתנות		
4,174	4,168	4,728	מדמי ניהול		
21,780	23,045	26,457	<b>סה"כ הכנסות</b>		
<b>עלויות:</b>					
2,326	2,937	2,690	ניהול, אחזקה ותפעול לרבות שיווק וללא העמסות מטה		
2,326	2,937	2,690	<b>סה"כ עלויות:</b>		
19,454	20,108	23,767	<b>רווח:</b>		
19,454	20,108	23,767	<b>NOI:</b>		

### 19.11.4. שוכרים עיקריים בנכס

נכון למועד הדוח, לא קיימים שוכרים עיקריים במרכז המסחרי.

<sup>56</sup> יובהר, כי הנתון הינו למיטב ידיעת החברה והוא ניתן על בסיס מידע שהתקבל מאת השוכרים או מאת צדדים שלישיים אחרים (לפי העניין) וכי אין ביכולתה של החברה לוודא כי מידע זה אכן נכון.

**19.11.5. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים (באלפי ש"ח)**

לשנת 2030 ואילך	לשנת 2029	לשנת 2028	לשנת 2027	לשנת 2026	לשנת 2025	(נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס - אלפי ש"ח)
41,304	16,309	17,986	19,355	20,182	21,497	מרכיבים קבועים
1,315	1,315	1,315	1,315	1,315	1,315	מרכיבים משתנים (אומדן)
<b>42,619</b>	<b>17,624</b>	<b>19,301</b>	<b>20,670</b>	<b>21,497</b>	<b>21,497</b>	<b>סה"כ</b>

**19.11.6. השבחות ושינויים מתוכננים בנכס**

אין בכוונת החברה לבצע השבחות מהותיות בנכס במהלך שנת 2026, למעט הרחבת המתחם בכ- 1,400 מ"ר

**19.11.7. מימון ספציפי**

בשנים 2024, 2025 ונכון למועד הדוח, לא קיים מימון ספציפי בקשר עם המרכז המסחרי. יצוין כי המרכז המסחרי משועבד כבטוחה למחזיקי אגרות החוב (סדרה טז'), כמפורט להלן.

**19.11.8. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס**

להלן פרטים בדבר שעבודים ומגבלות מהותיות בקשר עם המרכז המסחרי ליום 31 בדצמבר 2025:

סוג	פירוט	הסכום המובטח על-ידי השעבוד ליום 31.12.2025 (במיליוני ש"ח)
שעבודים   דרגה ראשונה	אגרות החוב (סדרה טז') מובטחות בשעבוד על-ידי החברה לטובת הנאמן לאגרות החוב (סדרה טז') בשעבודים כמפורט להלן: (1) שיעבוד קבוע והמחאת זכויות על דרך שעבוד קבוע, בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויות חוצות רגבה ורגבה נכסים בביג רגבה, לרבות הזכויות להירשם כחוכרות בביג רגבה מכח הסכמי החכירה וכן התחייבות לרישום משכנתא מאת רמ"י, למעט מיטלטלין וסעיפים אחרים; (2) שיעבוד קבוע והמחאת זכויות על דרך שעבוד קבוע בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויותיהן של חוצות רגבה ורגבה נכסים בהכנסות ביג רגבה (הכולל שיעבוד של הסכמי השכירות); (3) שעבוד/משכון קבוע מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על המניות המשועבדות (כל מניות חוצות רגבה ומניות רגבה נכסים אשר בבעלות שותפות ביג ורגבה פיתוח עסקים, וכן כל הזכויות הנלוות למניות אלו); (4) שעבוד קבוע מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום וכן המחאה על דרך שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על זכויותיהן של החברות המשעבדות לקבלת תגמולי ביטוח – והכל, כמפורט באגרת החוב.  בנוסף, כל עוד ביג רגבה משועבד לטובת הנאמן, אם וככל שתועמדה הלוואות של ביג ו/או הלוואות של קבוצת רגבה, תשועבדנה לטובת הנאמן בשעבוד קבוע ובדרך של המחאת זכויות על דרך שעבוד קבוע, בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויות החברה המשעבדת הרלבנטית בהלוואות של ביג ו/או זכויות קבוצת רגבה בהלוואות של קבוצת רגבה, לפי העניין.	184,944
שעבודים   דרגה שנייה	הלוואות ביג מובטחות בשעבוד מדרגה שניה לטובת החברה על הנכס המפורט לעיל וכן על מניותיה של רגבה פיתוח עסקים בחוצות רגבה ו- רגבה נכסים והכל כמפורט באגרת החוב לטובת ביג.	

19.11.9 פרטים אודות הערכת השווי

להלן פרטים אודות הערכת שווי בקשר עם המרכז המסחרי ליום 31 בדצמבר בשנים 2023, 2024 ו-2025:

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	(נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס - 50%)	
310,300	326,270	343,980	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)	
ירון ספקטור			זהות מעריך השווי	
כן			האם המעריך בלתי תלוי?	
כן			האם קיים הסכם שיכוי?	
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	תאריך התוקף של הערכת השווי	
היוון הכנסות			מודל הערכת השווי	
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי				
15,817	16,211	16,211	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)	
100%	100%	100%	שיעור תפוסה בשנה 1+ (%)	
100%	100%	100%	שיעור תפוסה בשנה 2+ (%)	
100%	100%	100%	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-השכרה לצורך הערכת שווי (%)	
99	105	110	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 1+ (ש"ח)	
99	105	110	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 2+ (ש"ח)	
99	105	110	דמי שכירות בסיסיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)	
6.50%	6.50%	6.50%	שיעור היוון שכ"ד שנלקח לצורך הערכת השווי (%)	
7.75%	7.75%	6.95%	שיעור היוון הפרשי פדיון שנלקח לצורך הערכת השווי (%)	
8.00%	8.00%	8.00%	שיעור היוון רווחי ניהול לצורך הערכת השווי (%)	
<b>שינוי בשווי בשנת 2025</b>			<b>ניתוח רגישות לשווי:</b>	
<b>(באלפי ש"ח)</b>				
(14,550)			ירידה של 5%	<b>שיעורי תפוסה*</b>
(20,780)			עלייה של 0.5%	<b>שיעורי היוון</b>
24,240			ירידה של 0.5%	
14,540			עלייה של 5%	<b>דמי שכירות ממוצעים למטר</b>
(14,550)			ירידה של 5%	

\* הואיל ומרכז הקניות מאוכלס בתפוסה של 100% בקרוב, לא הוצג ניתוח רגישות ביחס לעליה בשיעורי התפוסה.

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

19.12.1. הצגת הנכס

להלן פרטים אודות המרכז המסחרי ליום 31 בדצמבר 2025:

פירוט ליום 31.12.2025	(נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס - 50%)
קניין ביג פאשן דנילוף.	שם הנכס
מתחם הרחובות יהודה הלוי, העמקים ובן זכאי, טבריה.	מיקום הנכס
הקניין הינו בשטח בנוי של כ-22,549 מ"ר (כ-13,699 מ"ר שטח עיקרי וכ-8,850 מ"ר שטח שירות), הכולל שתי קומות מסחר (קומת קרקע וקומה א') מעל לשתי קומות מרתף חנייה, על שטח קרקע של כ-11,888 מ"ר.	שטחי הנכס - פיצול לפי שימושים
דוד דנילוף יזמות בע"מ ("דנילוף יזמות") הינה בעלים רשומים של 44.3% משטח המגרש וכן בעלת זכויות חכירה ביתרת השטח במגרש, שהבעלים הרשומים שלה הינן רשות הפיתוח וקרן קיימת לישראל. החברה מחזיקה ב-50% מההון המונפק של דנילוף יזמות ומזכויות ההצבעה בה.	מבנה ההחזקה בנכס
50%.	חלק התאגיד בפועל בנכס
יתרת המניות בדנילוף יזמות (50%) מוחזקת על-ידי דנילוף אחזקות בע"מ <sup>57</sup> .	שמות השותפים בנכס
בחודש אוגוסט 2010 התקשרה ביג מרכזי קניות בע"מ בהסכם לרכישת 50% מהזכויות בקניין ביג פאשן דנילוף.	תאריך רכישת הנכס
שטח בשיעור 44.3% מהמקרקעין עליהם הוקם קניין ביג פאשן דנילוף הינו בבעלות דנילוף יזמות, ויתרת השטח של המקרקעין האמורים הינו בבעלות רשות הפיתוח (14.3%) וקרן קיימת לישראל (41.3%), אשר מוכרת במלואה בחכירה מהוננת לדנילוף יזמות.	פירוט זכויות משפטיות בנכס
זכויות הבעלות רשומות בלשכת רישום המקרקעין וזכויות החכירה של דנילוף יזמות רשומות ברמ"י.	מצב רישום זכויות משפטיות
אין	זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות
אין	נושאים מיוחדים
שווי מאזני	שיטת הצגה בדוחות הכספיים

57 בין בעלי המניות נחתם ביום 1 באוגוסט 2010 הסכם המסדיר, בין היתר, את החזקות הצדדים בדנילוף יזמות ואת מבנה הדייקטוריון של דנילוף יזמות, ואשר כולל הוראות בדבר אופן קבלת ההחלטות בדנילוף יזמות, ניהול הקניין, המימון של דנילוף יזמות, הגבלות על עבירות מניות דנילוף יזמות לצדדים שלישיים (זכות סירוב ראשון, זכות לאשר או לסרב להעברה ו/או מכירה של מניות של בעל המניות האחר וזכות השתתפות (tag along), זכות קדימה בהקצאת מניות, מנגנון היפרדות ומנגנון בורות ליישוב סכסוכים).

### 19.12.2. נתונים עיקריים

להלן נתונים עיקריים בקשר עם המרכז המסחרי לשנים 2023, 2024 ו-2025:

נתונים לפי 100% חלק החברה בהכנסות שכירות - 50% ובהכנסות ובהוצאות הניהול - 100%		שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	בטאריך רכישת הנכס
שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	458,620	437,910	390,340	308,451	עלות ההקמה (באלפי ש"ח)
ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח)	458,620	437,910	390,340		
רווחי או הפסדי שערך (באלפי ש"ח)	19,726	26,028	7,506	2010	מועד הרכישה
שיעור תפוסה ממוצע (%)	מסחר   99% משרדים   100%	מסחר   99% משרדים   100%	מסחר   99% משרדים   100%		
שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)	מסחר   13,644 משרדים   7,931	מסחר   13,642 משרדים   7,931	מסחר   13,613 משרדים   7,446		
סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)	41,520	41,638	36,464		
דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בפועל (ש"ח)	מסחר   138 משרדים   49	מסחר   140 משרדים   49	מסחר   123 משרדים   47		
דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (בש"ח)	מסחר   144	מסחר   130	מסחר   164		
NOI (באלפי ש"ח)	30,180	29,741	24,992		
NOI מתואם (באלפי ש"ח)	31,086	29,937	27,008		
שיעור תשואה בפועל (%)	6.58%	6.79%	6.40%		
שיעור תשואה מותאם (%)	6.76%	6.84%	6.92%		
מספר שוכרים לתום שנת דיווח	105	106	107		
כדיון ממוצע למ"ר <sup>58</sup>	1,510	1,660	1,456		
עומס כולל ניהול	13.7%	12.0%	11.7%		

### 19.12.3. פילוח מבנה הכנסות ועלויות

להלן נתונים בדבר הכנסות ועלויות בקשר עם המרכז המסחרי, לשנים 2023, 2024 ו-2025:

נתונים לפי 100% חלק החברה בהכנסות שכירות - 50% ובהכנסות ובהוצאות הניהול - 100%		שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	(באלפי ש"ח)
<b>הכנסות:</b>					
מדמי שכירות - קבועות	27,396	28,307	21,669		
מדמי שכירות - משתנות	1,426	1,558	3,166		
מדמי ניהול	12,698	11,773	11,629		
<b>סה"כ הכנסות</b>	<b>41,520</b>	<b>41,638</b>	<b>36,464</b>		
<b>עלויות:</b>					
ניהול, אחזקה ותפעול לרבות שיווק וללא העמסות מטה	11,340	11,897	11,471		
<b>סה"כ עלויות:</b>	<b>11,340</b>	<b>11,897</b>	<b>11,471</b>		
<b>רווח:</b>	<b>30,180</b>	<b>29,741</b>	<b>24,992</b>		
<b>NOI:</b>	<b>30,180</b>	<b>29,741</b>	<b>24,992</b>		

<sup>58</sup> יובהר, כי הנתון הינו למיטב ידיעת החברה והוא ניתן על בסיס מידע שהתקבל מאת השוכרים או מאת צדדים שלישיים אחרים (לפי העניין) וכי אין ביכולתה של החברה לוודא כי מידע זה אכן נכון.

#### 19.12.4. שוכרים עיקריים בנכס

נכון למועד הדוח, לא קיימים שוכרים עיקריים במרכז המסחרי.

#### 19.12.5. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים (באלפי ש"ח)

לשנת 2030 ואילך	לשנת 2029	לשנת 2028	לשנת 2027	לשנת 2026	(נתונים לפי 100% חלק החברה בהכנסות שכירות - 50%, ובהכנסות ובהוצאות הניהול – 100%)
אלפי ש"ח					
92,607	18,376	23,252	24,934	26,879	מרכיבים קבועים
957	957	957	957	957	מרכיבים משתנים (אומדן)
<b>93,564</b>	<b>19,333</b>	<b>24,209</b>	<b>25,891</b>	<b>27,836</b>	<b>סה"כ</b>

#### 19.12.6. מימון ספציפי

בשנים 2024, 2025 ונכון למועד הדוח, לא קיים מימון ספציפי בקשר עם המרכז המסחרי. יצוין כי המרכז המסחרי משועבד כבטוחה למחזיקי אגרות החוב (סדרה יז'), כמפורט להלן.

#### 19.12.7. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

להלן פרטים בדבר שעבודים ומגבלות מהותיות בקשר עם המרכז המסחרי ליום 31 בדצמבר 2025:

סוג	פירוט	הסכום המובטח על-ידי השעבוד ליום 31.12.2025 (במיליוני ש"ח)
שעבודים   דרגה ראשונה	אגרות החוב (סדרה יז') מובטחות בשעבוד על-ידי החברה לטובת הנאמן לאגרות החוב (סדרה יז') בשעבודים כמפורט להלן: (1) משכנתא בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויותיה של דנילוף יזמות כבעלים של חלקים מסוימים מהמקרקעין וכן משכנתא בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויות החכירה הרשומות של דנילוף יזמות מכח הסכם החכירה בגין חלקים מסוימים מהמקרקעין, למעט מיטלטלין וסעיפים אחרים; (2) שיעבוד קבוע והמחאת זכויות על דרך שעבוד קבוע בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויותיה של דנילוף יזמות בהכנסות ביג פאשן דנילוף (הכולל שיעבוד של זכויותיה מכוח הסכמי השכירות); (3) שיעבוד קבוע והמחאת זכויות על דרך שעבוד קבוע בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויותיה של החברה לקבלת דמי הניהול; (4) שעבוד קבוע מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום וכן המחאה על דרך שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על זכויותיהן של החברה המשעבדת לקבלת תגמולי ביטוח – והכל, כמפורט באגרת החוב.	207,590
שעבודים   דרגה שנייה	הלוואת ביג מובטחת בשעבודים מדרגה שנייה לטובת החברה על הנכסים והזכויות המפורטים לעיל, וכן בשעבוד קבוע יחיד מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על כל המניות שמחזיקה ו/או שתחזיק דנילוף אחזקות בדנילוף יזמות.	

19.12.8. פרטים אודות הערכת השווי

להלן פרטים אודות הערכת שווי בקשר עם המרכז המסחרי ליום 31 בדצמבר לשנים 2023, 2024 ו-2025:

שנת 2023		שנת 2024		שנת 2025		נתונים לפי 100% חלק החברה בהכנסות שכירות - 50%, ובהכנסות ובהוצאות ניהול - 100%	
390,340		437,910		458,620		השווי שנקבע (באלפי ש"ח)	
ירון ספקטור		ירון ספקטור		ירון ספקטור		זהות מעריך השווי	
כן		כן		כן		האם המעריך בלתי תלוי?	
כן		כן		כן		האם קיים הסכם שיכיו?	
31.12.2023		31.12.2024		31.12.2025		תאריך התוקף של הערכת השווי	
היוון הכנסות		היוון הכנסות		היוון הכנסות		מודל הערכת השווי	
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי							
מסחר   13,613 משרדים   7,449		מסחר   13,642 משרדים   7,931		מסחר   13,644 משרדים   7,931		שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)	
100%		100%		100%		שיעור תפוסה בשנה 1+ (%)	
100%		100%		100%		שיעור תפוסה בשנה 2+ (%)	
100%		100%		100%		שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-ההשכרה לצורך הערכת שווי (%)	
מסחר   129 משרדים   47		מסחר   144 משרדים   49		מסחר   148 משרדים   50		דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 1+ (ש"ח)	
מסחר   129 משרדים   47		מסחר   144 משרדים   49		מסחר   148 משרדים   50		דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 2+ (ש"ח)	
מסחר   129 משרדים   47		מסחר   144 משרדים   49		מסחר   148 משרדים   50		דמי שכירות בסיסיים חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)	
מסחר   6.95% משרדים   6.4%		מסחר   6.8% משרדים   6.4%		מסחר   6.8% משרדים   6.2%		שיעור היוון שכ"ד שנלקח לצורך הערכת השווי (%)	
8.20%		8.05%		7.25%		שיעור היוון הפרשי פדיון שנלקח לצורך הערכת השווי (%)	
8.45%		8.30%		8.30%		שיעור היוון רווחי ניהול לצורך הערכת השווי (%)	
שינוי בשווי בשנת 2025 (באלפי ש"ח)				ניתוח רגישות לשווי:			
(17,840)				ירידה של 5%		שיעורי תפוסה*	
(24,440)				עלייה של 0.5%		שיעורי היוון	
28,320				ירידה של 0.5%		דמי שכירות ממוצעים למטר	
17,840				עלייה של 5%			
(17,840)				ירידה של 5%			

\* הואיל ומרכז הקניות מאוכלס בתפוסה של 100% בקרוב, לא הוצג ניתוח רגישות ביחס לעלייה בשיעורי התפוסה.

### 19.13. ביג ראשון לציון

#### 19.13.1. הצגת הנכס

להלן פרטים אודות המרכז המסחרי ליום 31 בדצמבר 2025:

פירוט ליום 31.12.2025		נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס - (100%)
שם הנכס	ביג ראשון לציון	
מיקום הנכס	דרך המכבים 62, אזור התעשייה הישן, ראשון לציון, ישראל	
שטחי הנכס - פיצול לפי שימושים	המרכז המסחרי בנוי על מגרש בשטח של כ-19,202 מ"ר וכולל מבנה בעל שלוש קומות (לרבות קומת הקרקע) בשטח כולל של כ-11,400 מ"ר.	
מבנה ההחזקה בנכס	ביג מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת הינה בעלת זכות חכירה במגרש עליו ממוקם המרכז המסחרי.	
חלק התאגיד בפועל בנכס	100%	
שמות השותפים בנכס	ביג מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת	
תאריך רכישת הנכס	ביום 22 בדצמבר 2003, התקשרה ביג מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת עם סולל בונה בע"מ ("סולל בונה") בהסכם לרכישת זכויות החכירה של סולל בונה במקרקעין, יחד עם כל זכויות וחובות סולל בונה מכוח הסכם השכירות מיום 1 ביולי 2003 שבינו לבין טיב טעם רשתות בע"מ.	
פירוט זכויות משפטיות בנכס	זכות חכירה לתקופה של 999 שנים.	
מצב רישום זכויות משפטיות	זכות החכירה רשומה על שם ביג מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת בלשכת רישום המקרקעין.	
זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות	יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלות בהיקף של כ-11,500 מ"ר שטח עיקרי.	
נושאים מיוחדים	בנכס אושר שימוש חורג מתעשייה למסחר לתקופה של 25 שנה הצפויה להסתיים בשנת 2029. <sup>59</sup>	
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	מאוחד	

#### 19.13.2. נתונים עיקריים

להלן נתונים עיקריים בקשר עם המרכז המסחרי לשנים 2023, 2024 ו-2025:

נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס - (100%)		שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	בתאריך רכישת הנכס
שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	138,000	140,300	144,000	23,760	עלות ההקמה (באלפי ש"ח)
ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח)	138,000	140,300	144,000		
רווחי או הפסדי שערך (באלפי ש"ח)	4,610	2,300	3,700		מועד הרכישה 22 בדצמבר, 2003
שיעור תפוסה ממוצע (%)	100%	100%	100%		
שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)	10,002	10,002	10,002		
סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)	9,920	10,263	10,617		
דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בפועל (ש"ח)	83	86	88		

59 מובהר, כי אין וודאות כי האישור לשימוש חורג יוארך לתקופה נוספת.

נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס -				
נתונים לפי 100%	שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	בתאריך רכישת הנכס
דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (בש"ח)	-	-	-	
NOI (באלפי ש"ח)	9,756	10,097	10,440	
NOI מתואם (באלפי ש"ח)	9,848	10,148	10,392	
שיעור תשואה בפועל (%)	7.07%	7.20%	7.25%	
שיעור תשואה מותאם (%)	7.14%	7.23%	7.22%	
מספר שוכרים לתום שנת דיווח	1	1	1	
כדין ממוצע למ"ר <sup>60</sup>	-	-	-	

\* משקף את סך העלות שהושקעה בנכס עד ליום 31 בדצמבר 2025.

### 19.13.3. פילוח מבנה הכנסות ועלויות

להלן נתונים בדבר הכנסות ועלויות בקשר עם המרכז המסחרי, לשנים 2023, 2024 ו-2025:

נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס - (100%)			
שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	(באלפי ש"ח)
<b>הכנסות:</b>			
9,914	10,263	10,606	מדמי שכירות – קבועות
6	-	11	מדמי שכירות – משתנות
9,920	10,263	10,617	<b>סה"כ הכנסות</b>
<b>עלויות:</b>			
163	165	177	ניהול, אחזקה ותפעול לרבות שיווק וללא העמסות מטה
163	165	177	<b>סה"כ עלויות:</b>
9,756	10,097	10,440	<b>רווח:</b>
9,756	10,097	10,440	<b>NOI:</b>

### 19.13.4. שוכרים עיקריים בנכס

תיאור הסכם השכירות					שיוך ענפי של השוכר	האם אחראי ל-20% או יותר מהכנסות הנכס?	האם מהווה שוכר עוגן?	שיעור משטח הנכס המשויך לשוכר (%) ליום 31.12.2025	השוכר
ציון מיוחדת	פירוט בטחונות (ככל שקיימות)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אופציות להארכה (שנים)	תקופת ההתקשרות והתקופה שנתורה (שנים)					
הנכס מושכר בשלמות לשוכר יחיד	ערבות בנקאית בגובה שלושה חודשי שכירות	צמוד למדד המחירים לצרכן, בנוסף, במימוש תקופת האופציה עלייה של 5% בדמי	תקופת אופציה נוספת בת 4.5 שנים מחודש פברואר 2025 עד חודש אוגוסט 2029 (שמומשה)	תקופת השכירות הינה 10 שנים מחודש פברואר 2005 עד חודש אוגוסט 2029 (שמומשה)	רשתות מזון	כן	כן	100%	טיב טעם

<sup>60</sup> יובהר, כי הנתון הינו למיטב ידיעת החברה והוא ניתן על בסיס מידע שהתקבל מאת השוכרים או מאת צדדים שלישיים אחרים (לפי העניין) וכי אין ביכולתה של החברה לוודא כי מידע זה אכן נכון.

תיאור הסכם השכירות					השוכר	שיעור משטח הנכס המשויך לשוכר (%) ליום 31.12.2025	האם מהווה שוכר עוגן?	האם אחראי ל-20% או יותר מהכנסות הנכס?	שיוך ענפי של השוכר	תקופת ההתקשרות והתקופה שנתרה (שנים)	אופציות להארכה (שנים)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	פירוט בטחונות (ככל שקיימות)	ציון מיוחדת
אחת ותקופת אופציה נוספת בת 4.5 שנים														

### 19.13.5. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים (באלפי ש"ח)

לשנת 2030 ואילך	לשנת 2029	לשנת 2028	לשנת 2027	לשנת 2026	(נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס - 100%)
אלפי ש"ח					
-	6,399	10,568	10,568	10,568	מרכיבים קבועים
-	137	137	137	137	מרכיבים משתנים (אומדן)
-	<b>6,536</b>	<b>10,705</b>	<b>10,705</b>	<b>10,705</b>	<b>סה"כ</b>

### 19.13.6. מימון ספציפי

נכון לשנים 2024, 2025 ונכון למועד הדוח, לא קיים מימון ספציפי בקשר עם המרכז המסחרי. יצוין כי המרכז המסחרי משועבד כבטוחה למחזיקי אגרות החוב (סדרה כא'), כמפורט להלן.

### 19.13.7. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

להלן פרטים בדבר שעבודים ומגבלות מהותיות בקשר עם המרכז המסחרי ליום 31 בדצמבר 2025:

סוג	פירוט	הסכום המובטח על-ידי השעבוד ליום 31.12.2025 (במיליוני ש"ח)
שעבודים   דרגה ראשונה	אגרות החוב (סדרה כא') מובטחות בשעבוד על-ידי החברה לטובת הנאמן לאגרות החוב (סדרה כא') בשעבודים כמפורט להלן: (1) משכנתא מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויותיה של שותפות ביג בביג ראשון לציין; (2) שעבוד קבוע מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום והמחאה בלתי חוזרת ובלתי מותנית על דרך שעבוד קבוע בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויותיה של שותפות ביג בהכנסות BIG ראשון לציין (הכולל שעבוד של זכויותיה מכוח הסכמי השכירות); (3) שעבוד קבוע מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום והמחאה בלתי חוזרת ובלתי מותנית על דרך שעבוד קבוע ראשונה בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויותיה של שותפות ביג, לקבלת תגמולי ביטוח.	567,468

19.13.8. פרטים אודות הערכת השווי

להלן פרטים אודות הערכת שווי בקשר עם המרכז המסחרי ליום 31 בדצמבר לשנים 2023, 2024 ו-2025:

שנת 2023		שנת 2024		שנת 2025		(נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס - 100%)	
138,000		140,300		144,000		השווי שנקבע (באלפי ש"ח)	
דוד ומנור סגל				זהות מעריך השווי			
כן				האם המעריך בלתי תלוי?			
כן				האם קיים הסכם שיכוי?			
31.12.2023		31.12.2024		31.12.2025		תאריך התוקף של הערכת השווי	
היוון הכנסות				מודל הערכת השווי			
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי							
10,002		10,002		10,002		שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)	
100%		100%		100%		שיעור תפוסה בשנה 1+ (%)	
100%		100%		100%		שיעור תפוסה בשנה 2+ (%)	
100%		100%		100%		שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-ההשכרה לצורך הערכת שווי (%)	
83		86		88		דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 1+ (ש"ח)	
83		86		88		דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 2+ (ש"ח)	
83		86		88		דמי שכירות בסיסיים חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)	
9,848		10,148		10,392		NOI מייצג לצורך הערכת השווי (אלפי ש"ח)	
6.75%		6.75%		6.75%		שיעור היוון שכ"ד והפרשי פדיון הערכת השווי (%)	
שינוי בשווי בשנת 2025				ניתוח רגישות לשווי:			
(באלפי ש"ח)							
				(7,200)		ירידה של 5%*	
				(9,900)		עלייה של 0.5%	
				11,500		ירידה של 0.5%	
				7,200		עלייה של 5%	
				(7,200)		ירידה של 5%	
						דמי שכירות ממוצעים למטר	

\* הואיל ומרכז הקניות מאוכלס בתפוסה של 100% בקרוב, לא הוצג ניתוח רגישות ביחס לעליה בשיעורי התפוסה.

## 19.14. ביג גדרה

### 19.14.1. הצגת הנכס

להלן פרטים אודות המרכז המסחרי ליום 31 בדצמבר 2025:

פירוט ליום 31.12.2025	(נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס – 50% בהכנסות שכ"ד ו 100% בהכנסות והוצאות דמי ניהול)
ביג גדרה	שם הנכס
ממזרח לכביש מספר 40 ומצפון לכביש מספר 3933 באזור תעשייה גדרה, במקרקעין הידועים כגוש 2218 חלקה 307 וכמגרש מס' 100 עפ"י תב"ע מס' 460-0994657.	מיקום הנכס
המרכז המסחרי הינו בשטח בנוי של כ-20,024 מ"ר הכולל שתי קומות מסחר (קומת קרקע וקומה א') הממוקמים על מגרש בשטח של כ-31,743 מ"ר. המרכז כולל חניון המונה כ-520 מקומות חניה.	שטחי הנכס - פיצול לפי שימושים
החברה הינה בעלת זכויות חכירה בשיעור של 50% מהמגרש עליו ממוקם הנכס (בחלקים בלתי מסוימים).	מבנה ההחזקה בנכס
חלק החברה - 50% מזכויות החכירה במקרקעין (חלקים בלתי מסוימים).	חלק התאגיד בפועל בנכס
נב דניאל סוכנויות בע"מ <sup>61</sup> המחזיקה כ-50% מזכויות החכירה במקרקעין (חלקים בלתי מסוימים) <sup>62</sup> .	שמות השותפים בנכס
בחודש יולי 2020 התקשרה החברה בהסכם לרכישת 50% מזכויות החכירה במקרקעין מהשותף.	תאריך רכישת הנכס
החברה והשותף רשומים בפנקס רישום המקרקעין כבעלי זכויות החכירה במקרקעין (50% כל אחד) לפי הסכם החכירה מספר 52990313א, כדלקמן: מלוא זכויות החכירה המהונות עד ליום 1 בספטמבר 2117 ("תקופת החכירה הראשונה") (ולתקופת חכירה נוספת של 89 שנים נוספות מתום תקופת החכירה הראשונה), על-פי הסכם חכירה מהוון, שנחתם ביום 4 באוגוסט 2020, בין רשות מקרקעי ישראל לבין נב. דניאל סוכנויות בע"מ ("הסכם החכירה"). הבעלים הרשומים של המקרקעין הינה רשות הפיתוח.	פירוט זכויות משפטיות בנכס
למועד הדוח, קיימת יתרת זכויות בניה, בהיקף של כ-11,500 מ"ר עיקרי שלא נוצלו במסגרת הקמת הפרויקט. כמו-כן, למועד הדוח אושרה בתנאים בקשה להיתר בניה לתוספת מעל המבנה המסחרי אשר תאפשר בניית מגדל משולב הכולל קומת מסחר ושש קומות משרדים וגג טכני בשטח כולל של 6,807.6 מ"ר (לרבות ניווד של 6.2% שהם 1,223.16 מ"ר משטח עיקרי ביעוד מסחר לטובת שטח עיקרי ביעוד לתעסוקה (משרדים)) ("היתר הבניה למגדל").	מצב רישום זכויות משפטיות
זכויות החכירה רשומות על-שם החברה והשותף בלשכת רישום המקרקעין.	זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות
א.י.	נושאים מיוחדים
איחוד יחסי	שיטת הצגה בדוחות הכספיים

<sup>61</sup> למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח נב. דניאל סוכנויות בע"מ הינה חברה פרטית, אשר מלוא הונה המונפק וזכויות ההצבעה מוחזקות על ידי צד שלישי שאינו קשור לחברה.

<sup>62</sup> בחודש יולי 2020 נחתם בין השותפים הסכם לקידום והקמת מיזם משותף על המקרקעין. במסגרת ההסכם נקבעו, בין היתר, הוראות לניהול ולתפעול השטחים שייבנו על המקרקעין, הוסדרו החזקות הצדדים בנכס, ונכללו הוראות בדבר אופן קבלת ההחלטות ביחס לנכס, לרבות בעניינים הבאים: ניהול המרכז המסחרי, מימון ושעבודים, הגבלות על העברת זכויות לצדדים שלישיים) זכות סירוב ראשון, זכות הצטרפות וזכות מכירה (drag along), מנגנוני הפירודות ובוררות ליישוב סכסוכים.

## 19.14.2. נתונים עיקריים

להלן נתונים עיקריים בקשר עם המרכז המסחרי לשנים 2024 ו-2025. יודגש, כי המרכז המסחרי נפתח לקהל ביום 20 בפברואר 2025:

נתונים לפי 100%. חלק החברה בהכנסות שכירות - 50%, ובהכנסות ובהוצאות הניהול - 100%		שנת 2024	שנת 2025*	נתונים לפי 100%. חלק החברה בהכנסות שכירות - 50%, ובהכנסות ובהוצאות הניהול - 100%
237,118	עלות ההקמה (באלפי ש"ח)	206,625	290,500	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
		206,625	290,500	ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח)
2020	מועד הרכישה	-	56,242	רווחי או הפסדי שערך (באלפי ש"ח)
		7.7	96%	שיעור תפוסה ממוצע (%)
		-	18,002	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
		-	18,718	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)
		-	88	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בפועל (ש"ח)
		150	129	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (בש"ח)
		-	13,143	NOI (באלפי ש"ח)
			18,977	NOI מתואם (באלפי ש"ח)
		7.7	4.52%	שיעור תשואה בפועל (%)
		7.7	6.86%	שיעור תשואה מותאם (%)
		-	35	מספר שוכרים לתום שנת דיווח
		-	1,003	כדיון ממוצע למטר רבוע <sup>63</sup>
		7.7	10.9%	עומס כולל ניהול

\* נתוני שנת 2025 אינם משקפים תוצאות של שנה מלאה של פעילות, שכן המרכז המסחרי נפתח בחודש פברואר 2025. כמו-כן, הנתונים כוללים הוצאות שיווק חד פעמיות להשקת המרכז בסך של כ-400 אלפי ש"ח. בנוסף, קיימים שוכרים בשטח כולל של כ-6,300 מ"ר אשר החלו להניב הכנסות רק במהלך הרבעון השני של 2025.

## 19.14.3 פילוח מבנה הכנסות ועלויות

להלן נתונים בדבר הכנסות ועלויות בקשר עם המרכז המסחרי לשנת 2025:

נתונים לפי 100%. חלק החברה בהכנסות שכירות - 50%, ובהכנסות ובהוצאות הניהול - 100%		שנת 2025 (באלפי ש"ח)	הכנסות:
14,222			מדמי שכירות - קבועות
220			מדמי שכירות - משתנות
4,276			מדמי ניהול
18,718			סה"כ הכנסות
			עלויות
(5,575)			ניהול, אחזקה ותפעול לרבות שיווק וללא העמסות מטה
(5,575)			סה"כ עלויות:
13,143			רווח:
13,143			NOI:

<sup>63</sup> יובהר, כי הנתון הינו למיטב ידיעת החברה והוא ניתן על בסיס מידע שהתקבל מאת השוכרים או מאת צדדים שלישיים אחרים (לפי העניין) וכי אין ביכולתה של החברה לוודא כי מידע זה אכן נכון.

#### 19.14.4 שוכרים עיקריים בנכס

תיאור הסכם השכירות					שיוך ענפי השוכר	האם אחראי ל-20% או יותר מהכנסות הנכס?	האם מהווה שוכר עוגן?	שיעור משטח הנכס המשויך לשוכר (%) ליום 31.12.2025	השוכר
ציון תלות מיוחדת	פירוט בטחונות (ככל שקיימות)	מעגלן עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אופציות להארכה (שנים)	תקופת ההתקשרות והתקופה שנתורה (שנים)					
אין	ערבות בנקאית בסכום השווה לדמי שכירות וניהול של 3 חודשי שכירות	שכ"ד צמוד למדד המחירים לצרכן. בנוסף יש עלייה של 10% בשכ"ד הבסיסי בתק' השכירות השנייה ו-5% עלייה בתק' השכירות השלישית.	5 שנים נוספות בתק' שכירות שנייה ו-5 שנים נוספות בתק' שכירות שלישית.	תקופת שכירות ראשונה של 5 שנים	קמעונאות	כן	כן	23%	שוכר א'

#### 19.14.5 הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים (באלפי ש"ח)

לשנת 2030 ואילך	לשנת 2029	לשנת 2028	לשנת 2027	לשנת 2026	(נתונים לפי 100% חלק החברה בהכנסות שכירות - 50%, ובהכנסות ובהוצאות הניהול - 100%)
אלפי ש"ח					
150,184	18,511	18,518	18,520	18,520	מרכיבים קבועים
-	-	-	-	-	מרכיבים משתנים (אומדן)
<b>150,184</b>	<b>18,511</b>	<b>18,518</b>	<b>18,520</b>	<b>18,520</b>	<b>סה"כ</b>

#### 19.14.6 מימון ספציפי

נכון לשנים 2024, 2025 ונכון למועד הדוח, לא קיים מימון ספציפי בקשר עם המרכז המסחרי. יצוין כי המרכז המסחרי משועבד כבטוחה למחזיקי אגרות החוב (סדרה כב'), כמפורט להלן.

החברה העמידה סך של כ-120,055 אלפי ש"ח, כהלוואה לדניאל סוכנויות ("הלוואת ביג"), באמצעות דניאל סוכנויות פרעה את חלקה במימון הבנקאי שהיה בקשר עם המרכז המסחרי וכן הלוואה שהעמידה החברה למימון המרכז המסחרי. הלוואת ביג הועמדה לדניאל סוכנויות back to back ללוח הסילוקין של אגרות החוב (סדרה כב'), ונושא הפרשי הצמדה וריבית שנתית בשיעור שנקבע בין הצדדים. לוח הסילוקין של הלוואת ביג יהא ניתן לשינוי בהסכמה בין הצדדים. לצורך הבטחת פירעון הלוואת ביג נוצרו ו/או נרשמו לטובת החברה שעבודים ובטוחות (מדרגה שנייה) על זכויות דניאל סוכנויות בביג גדרה, כפי שסוכמו בהסכם הלוואת ביג.

19.14.7 שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

<p>הסכום המובטח על-ידי השעבוד ליום 31.12.2025 (במיליוני ש"ח)</p>	<p>פירוט</p>	<p>סוג</p>
<p>236,829</p>	<p>אגרות החוב (סדרה כב') מובטחות בשעבוד על-ידי החברה לטובת הנאמן לאגרות החוב (סדרה כב') בשעבודים כמפורט להלן: משכנתא מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום ושעבוד קבוע מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על זכויותיהן של החברה ושל דניאל סוכנויות בביג גדרה; שעבוד קבוע, מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום והמחאה בלתי חוזרת ובלתי מותנית על דרך שעבוד קבוע בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום, על זכויותיהן של החברה ושל דניאל סוכנויות בהכנסות ביג גדרה (הכולל שעבוד של זכויותיהן מכוח הסכמי השכירות); שיעבוד קבוע והמחאה זכויות על דרך שעבוד קבוע בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויותיה של החברה לקבלת דמי הניהול; שעבוד קבוע, מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום והמחאה בלתי חוזרת ובלתי מותנית על דרך שעבוד קבוע ראשונה בדרגה, ללא הגבלה בסכום, לטובת הנאמן, על זכויותיהן של החברה ושל דניאל סוכנויות, לקבלת תגמולי ביטוח בגין ביג גדרה; פטור, הקלה, הנחה, קיזוז וניכוי, ובכלל זאת קיזוז הפסדים אשר יהיה בהם כדי להפחית את שיעור המס או חבות המס של החברה ככל שהחברה תהיה זכאית להם במועד מימוש השעבוד, אם ימומש, בקשר עם ביג גדרה – והכל כמפורט באגרת החוב.</p>	<p>שעבודים ראשונה   דרגה</p>
	<p>הלוואת ביג מובטחת בשעבודים מדרגה שנייה לטובת החברה על הנכסים והזכויות המפורטים לעיל.</p> <p>בהתאם לתנאי החכירה, לא ניתן לשעבד את המוחכר ו/או הזכויות בהסכם החכירה, ללא קבלת הסכמת המחכיר</p> <p>כפוף להוראות הסכם השיתוף, לא ניתן לשעבד זכויות אלא לצורך הלוואות שיקבל צד למימון חלקו בהוצאות העסקה המשותפת ולבנק המלווה בלבד. שעבוד זכויות צד יהא כפוף לתנאי לפיו מימוש השעבוד/המשכנתא ייעשה בכפיפות לזכות ההצעה הראשונה של הצד השני והתחייבויות הצד הממשכן בהתאם להוראות ההסכם ובכפוף לאישור הבנק המלווה.</p>	<p>שעבודים שנייה   דרגה</p> <p>מגבלות הסכמיות</p>

### 19.14.8 פרטים אודות הערכת השווי

להלן פרטים אודות הערכת שווי בקשר עם המרכז המסחרי ליום 31 במרס, 2025:

31.03.2025		(נתונים לפי 100%. חלק החברה בהכנסות שכירות - 50%, ובהכנסות ובהוצאות הניהול - 100%)	
293,900		השווי שנקבע (באלפי ש"ח)	
דוד ומנור סגל		זהות מעריך השווי	
כן		האם המעריך בלתי תלוי?	
כן		האם קיים הסכם שיפוי?	
31.03.2025		תאריך התוקף של הערכת השווי	
היוון הכנסות		מודל הערכת השווי	
<b>הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי</b>			
18,204	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)		<b>אם ההערכה בגישת היוון תזרימי מזומנים Income) (Approach</b>
100%	שיעור תפוסה בשנה 1+ (%)		
100%	שיעור תפוסה בשנה 2+ (%)		
100%	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-ההשכרה לצורך הערכת שווי (%)		
91	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 1+ (ש"ח)		
91	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 2+ (ש"ח)		
91	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)		
19,792	תזרים מייצג / NOI מייצג לצורך הערכת שווי (בש"ח)		
6.87%	שיעור היוון שכ"ד שנלקח לצורך הערכת השווי (%)		
<b>שינוי בשווי הנכס ליום 31.03.2025 (באלפי ש"ח)</b>		<b>ניתוח רגישות לשווי:</b>	
14,700		עלייה של 5%	<b>שיעורי תפוסה</b>
(14,700)		ירידה של 5%	
(19,600)		עלייה של 0.5%	<b>שיעורי היוון</b>
22,600		ירידה של 0.5%	
14,700		עלייה של 5%	<b>דמי שכירות ממוצעים למטר</b>
(14,700)		ירידה של 5%	

## Big Fashion Outlat Park INOFA .19.15

### 19.15.1. הצגת הנכס

להלן פרטים אודות המרכז המסחרי ליום 31 בדצמבר 2025:

פירוט ליום 31.12.2025	(נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס – 95.5%)
<b>BIG FASHION OUTLAT PARK INOFA</b>	<b>שם הנכס</b>
בפאתי העיר INOFA בסרביה, בצמוד לאוטוסטרדה E-75	<b>מיקום הנכס</b>
מרכז מסחרי פתוח מסוג "אאוטלט" בשטח בנוי בהיקף של כ-14,666 מ"ר, המשתרע על שטח כולל של כ-116,629 מ"ר. שטח כולל להשכרה של כ-11 אלפי מ"ר	<b>שטחי הנכס</b>
חברת הפרויקט INOFA HVAC retail d.o.o ("חברת הפרויקט HVAC") מוחזקת בשרשור באמצעות ביג אירופה.	<b>מבנה האחזקה בנכס</b>
95.5%	<b>חלק התאגיד בפועל בנכס</b>
אין	<b>שמות השותפים בנכס</b>
ביום 1 ביולי 2019 נרכשו 67.5% ממניות חברת הפרויקט HVAC, במהלך חודש יוני 2021 הושלמה רכישת 32.5% הנותרים ממניות חברת הפרויקט HVAC.	<b>תאריך רכישת הנכס</b>
זכויות בעלות הרשומות על שם חברת הפרויקט HVAC.	<b>פירוט זכויות משפטיות בנכס</b>
זכויות הבעלות רשומות.	<b>מצב רישום זכויות משפטיות</b>
קיימת קרקע צמודה לנכס בשטח של כ-45,000 מ"ר.	<b>זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות</b>
אין	<b>נושאים מיוחדים</b>
איחוד	<b>שיטת הצגה בדוחות הכספיים</b>

### 19.15.2. נתונים עיקריים

להלן נתונים עיקריים בקשר עם המרכז המסחרי לשנים 2023, 2024 ו-2025:

בתאריך רכישת הנכס*		שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	(נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס – 95.5%)
14,500	<b>עלות ההקמה (באלפי אירו)</b>	21,200	23,900	22,500	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי אירו)
		85,046	90,734	84,274	ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח)
1.7.2019	<b>מועד הרכישה</b>	833	2,597	(1,541)	רווחי או הפסדי שערון (באלפי אירו)
		99%	99%	99%	שיעור תפוסה ממוצע (%)
		11,132	11,022	11,022	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
		3,083	3,149	3,225	סה"כ הכנסות (באלפי אירו)
		16	16	16	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בפועל (אירו)
		10	11	-	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (באירו)
		1,788	1,904	2,007	NOI (באלפי אירו)
		1,788	1,972	1,967	NOI מתואם (באלפי אירו)
		8.43%	8.00%	8.92%	שיעור תשואה בפועל (%)
		8.43%	8.25%	8.74%	שיעור תשואה מתואם (%)
		54	54	54	מספר שוכרים לתום שנת דיווח
		210	222	221	כדיון ממוצע (לחודש) למ"ר
		11.0%	10.7%	11.0%	עומס כולל ניהול (%)
		4.01	3.796	3.7455	שער חליפין אירו-ש"ח לתום תקופת הדיווח

\* משקף 100% מהזכויות בנכס וכן את סך העלות שהושקעה בנכס עד ליום 31 בדצמבר 2025.

### 19.15.3. פילוח מבנה הכנסות ועלויות

להלן נתונים בדבר הכנסות ועלויות בקשר עם המרכז המסחרי, לשנים 2023, 2024 ו-2025:

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	(נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס – 95.5%)
(באלפי אירו)			
<b>הכנסות:</b>			
1,729	1,714	1,745	מדמי שכירות – קבועות
361	423	382	מדמי שכירות – משתנות
993	1,012	1,098	מדמי ניהול
3,083	3,149	3,225	<b>סה"כ הכנסות</b>
<b>עלויות:</b>			
1,295	1,245	1,218	ניהול, אחזקה ותפעול לרבות שיווק וללא העמסות מטה
1,295	1,245	1,218	<b>סה"כ עלויות:</b>
1,788	1,904	2,007	<b>רווח:</b>
1,788	1,904	2,007	<b>נס:</b>

### 19.15.4. שוכרים עיקריים בנכס

נכון למועד הדוח, לא קיימים שוכרים עיקריים במרכז המסחרי.

### 19.15.5. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים (באלפי אירו)

לשנת 2030 ואילך	לשנת 2029	לשנת 2028	לשנת 2027	לשנת 2026	(נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס – 95.5%)
אלפי אירו					
2,022	1,075	1,366	1,638	1,709	מרכיבים קבועים
260	260	260	260	260	מרכיבים משתנים (אומדן)*
<b>2,282</b>	<b>1,335</b>	<b>1,626</b>	<b>1,898</b>	<b>1,969</b>	<b>סה"כ</b>

### 19.15.6. השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

אין בכוונת החברה לבצע השבחות מהותיות בנכס במהלך שנת 2026.

### 19.15.7. מימון ספציפי

בשנים 2024, 2025 ונכון למועד הדוח, לא היה קיים מימון ספציפי בקשר עם המרכז המסחרי. יצוין כי מרכז זה משועבד כבטוחה למחזיקי אגרות החוב (סדרה יט'), כמפורט להלן.

### 19.15.8. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

להלן פרטים בדבר שעבודים ומגבלות מהותיות בקשר עם המרכז המסחרי ליום 31 בדצמבר 2025:

סוג	פירוט	הסכום המובטח על-ידי השעבוד ליום 31.12.2025 (במיליוני ש"ח)
שעבודים   דרגה ראשונה	אגרות החוב (סדרה יט') מובטחות בשעבוד על-ידי החברה לטובת הנאמן לאגרות החוב (סדרה יט') בשעבודים כמפורט להלן: (1) שעבוד ראשון בדרגה יחיד על מלוא הון המניות של חברת הפרויקט HVAC בנכס; (2) משכנתא מדרגה ראשונה יחידה על מלוא זכויותיה של חברת הפרויקט HVAC בנכס, וזאת להבטחת התחייבויותיה על-פי הסכם האשראי לחברת הפרויקט HVAC; (3) שעבוד מדרגה ראשונה יחיד על חשבונות הבנק של אותה חברת פרויקט, וזאת להבטחת	318,400

הסכום המובטח  
על-ידי השעבוד  
ליום 31.12.2025  
(במיליוני ש"ח)

פירוט

סוג

התחייביותיה על פי הסכם האשראי לאותה חברת פרויקט; (4) שעבוד מדרגה ראשונה ויחיד על כל זכויות אותה חברה פרויקט הקיימות או כפי שיהיו בעתיד, לקבלת כספים שיגיעו בגין או מכוח נכסי הפרויקט שבבעלותה ו/או כל זכות לקבלת תגמול ביטוח, למעט סעיפים מסוימים; (5) שעבוד מדרגה ראשונה ויחיד על כל זכויותיה של אותה חברת פרויקט בקשר עם מיטלטלין למעט סעיפים מסוימים - והכל, כמפורט באגרת החוב.

### 19.15.9. פרטים אודות הערכת השווי

להלן פרטים אודות הערכת שווי בקשר עם המרכז המסחרי ליום 31 בדצמבר לשנים 2023 ו-2025 וליום 30 בספטמבר 2024 :

שנת 2023	30.09.2024	שנת 2025	(נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס - 95.5%)
21,200	23,900	22,500	השווי שנקבע (באלפי אירו)
CBS			זהות מעריך השווי
כן			האם המעריך בלתי תלוי?
כן			האם קיים הסכם שיכוי?
31.12.2023	30.09.2024	31.12.2025	תאריך התוקף של הערכת השווי
DCF	DCF	DCF	מודל הערכת השווי
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי			
11,234	11,237	11,049	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)
95.0%	95%	99%	שיעור תפוסה בשנה 1+ (%)
95.0%	95%	99%	שיעור תפוסה בשנה 2+ (%)
95.0%	95%	99%	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-ההשכרה לצורך הערכת שווי (%)
13.83	13.8	14.17	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 1 (אירו)
8.75%	8.25%	8.74%	שיעור היוון משוקלל שנלקח לצורך הערכת השווי (%)
שינוי בשווי בשנת 2025 (באלפי ש"ח)			ניתוח רגישות לשווי:
			שיעורי תפוסה*
			ירידה של 5%
			עלייה של 0.5%
			ירידה של 0.5%
			עלייה של 5%
			ירידה של 5%
			שיעורי היוון
			דמי שכירות ממוצעים למטר

\* הואיל ומרכז הקניות מאוכלס בתפוסה של 100% בקרוב, לא הוצג ניתוח רגישות ביחס לעלייה בשיעורי התפוסה.

## Kragujevac Plaza Shopping Park.19.16

### 19.16.1. הצגת הנכס

להלן פרטים אודות המרכז המסחרי ליום 31 בדצמבר 2025:

פירוט ליום 31.12.2025		נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס – (95.5%)	
<b>Kragujevac Plaza Shopping Center</b>		<b>שם הנכס</b>	
בעיר Kragujevac בסרביה		<b>מיקום הנכס</b>	
מרכז מסחרי סגור, בשטח בנוי בהיקף של כ-51,722 מ"ר, המשתרע על שטח כולל של כ-24,390 מ"ר.		<b>שטחי הנכס</b>	
חברת הפרויקט SEK DOO GRAGUJEVAC ("חברת הפרויקט SEK") מוחזקת בשרשור באמצעות ביג אירופה.		<b>מבנה האחזקה בנכס</b>	
95.5%		<b>חלק התאגיד בפועל בנכס</b>	
אין		<b>שמות השותפים בנכס</b>	
ביום 12 ביולי 2021 הושלמה רכישת 100% ממניות חברת הפרויקט SEK.		<b>תאריך רכישת הנכס</b>	
זכויות הבעלות בנכס רשומות על שם חברת הפרויקט SEK		<b>פירוט זכויות משפטיות בנכס</b>	
זכויות בעלות רשומות		<b>מצב רישום זכויות משפטיות</b>	
אין		<b>זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות</b>	
אין		<b>נשאים מיוחדים</b>	
איחוד		<b>שיטת הצגה בדוחות הכספיים</b>	

### 19.16.2. נתונים עיקריים

להלן נתונים עיקריים בקשר עם המרכז המסחרי לשנים 2023, 2024 ו-2025:

נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס – (95.5%)		שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס – (95.5%)
47,838	עלות ההקמה (באלפי אירו)	60,540	64,200	67,500	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי אירו)
		242,862	243,729	252,821	ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח)
12.7.2021	מועד הרכישה	1,148	2,701	1,780	רווחי או הפסדי שערך (באלפי אירו)
		97%	97%	100%	שיעור תפוסה ממוצע (%)
		29,058	28,430	28,733	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
		6,042	7,114	7,568	סה"כ הכנסות (באלפי אירו)
		13	16	16	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בפועל (אירו)
		25	-	16	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (באירו)
		4,442	5,147	5,548	NOI (באלפי אירו)
		5,298	5,328	5,542	NOI מתואם (באלפי אירו)
		7.34%	8.02%	8.22%	שיעור תשואה בפועל (%)
		8.75%	8.30%	8.21%	שיעור תשואה מותאם (%)
		126	126	128	מספר שוכרים לתום שנת דיווח
		183	194	209	כדיון ממוצע (לחודש) למ"ר
		9.5%	10.9%	10.5%	עומס כולל ניהול (%)
		4.01	3.796	3.7455	שער חליפין אירו-ש"ח לתום תקופת הדיווח

### 19.16.3. פילוח מבנה הכנסות ועלויות

להלן נתונים בדבר הכנסות ועלויות בקשר עם המרכז המסחרי, לשנים 2023, 2024 ו-2025:

שנת 2023	שנת 2024 (באלפי אירו)	שנת 2025	(נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס – 95.5%)
<b>הכנסות:</b>			
3,902	4,705	4,796	מדמי שכירות – קבועות
513	550	711	מדמי שכירות – משתנות
1,627	1,859	2,061	מדמי ניהול
6,042	7,114	7,568	<b>סה"כ הכנסות</b>
<b>עלויות:</b>			
1,600	1,967	2,020	ניהול, אחזקה ותפעול לרבות שיווק וללא העמסות מטה
1,600	1,967	2,020	<b>סה"כ עלויות:</b>
4,442	5,147	5,548	<b>רווח:</b>
4,442	5,147	5,548	<b>נס:</b>

### 19.16.4. שוכרים עיקריים בנכס

נכון למועד הדוח, לא קיימים שוכרים עיקריים במרכז המסחרי.

### 19.16.5. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

לשנת 2030 ואילך	לשנת 2029	לשנת 2028	לשנת 2027	לשנת 2026	(נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס – 95.5%)
<b>אלפי אירו</b>					
10,277	2,529	3,173	3,793	4,824	מרכיבים קבועים
593	593	593	593	593	מרכיבים משתנים (אומדן)
<b>10,870</b>	<b>3,122</b>	<b>3,766</b>	<b>4,386</b>	<b>5,417</b>	<b>סה"כ</b>

### 19.16.6. השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

אין בכוונת החברה לבצע השבחות מהותיות בנכס במהלך שנת 2026.

### 19.16.7. מימון ספציפי

בשנים 2024, 2025 ונכון למועד הדוח, לא היה קיים מימון ספציפי בקשר עם המרכז המסחרי. יצוין, כי מרכז זה משועבד כבטוחה למחזיקי אגרות החוב (סדרה יט'), כמפורט להלן.

### 19.16.8. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

להלן פרטים בדבר שעבודים ומגבלות מהותיות בקשר עם המרכז המסחרי ליום 31 בדצמבר 2025:

סוג	פירוט	הסכום המובטח על-ידי השעבוד ליום 31.12.2025 (במיליוני ש"ח)
שעבודים   דרגה ראשונה	אגרות החוב (סדרה יט') מובטחות בשעבוד על-ידי החברה לטובת הנאמן לאגרות החוב (סדרה יט') בשעבודים כמפורט להלן: (1) שעבוד ראשון בדרגה יחיד על מלוא הון המניות של חברת הפרויקט SEK בנכס; (2) משכנתא מדרגה ראשונה יחידה על מלוא זכויותיה של חברת הפרויקט SEK בנכס, וזאת להבטחת התחייבויותיה על-פי הסכם האשראי לחברת הפרויקט SEK; (3) שעבוד מדרגה ראשונה יחיד על חשבונות הבנק של אותה חברת פרויקט, וזאת להבטחת התחייבויותיה על פי הסכם האשראי לאותה חברת פרויקט; (4) שעבוד מדרגה ראשונה יחיד על כל זכויות אותה חברה פרויקט הקיימות או כפי שיהיו בעתיד, לקבלת כספים שיגיעו בגין או מכוח נכסי הפרויקט שבבעלותה ו/או כל זכות לקבלת תגמול ביטוח, למעט סעיפים מסוימים; (5) שעבוד מדרגה ראשונה יחיד על כל זכויותיה של אותה חברת פרויקט בקשר עם מיטלטלין למעט סעיפים מסוימים - והכל, כמפורט באגרת החוב.	318,400

### 19.16.9. פרטים אודות הערכת השווי

להלן פרטים אודות הערכת שווי בקשר עם המרכז המסחרי ליום 31 בדצמבר לשנים 2023 ו-2025 וליום 30 בספטמבר 2024:

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	(נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס - 95.5%)
60,540	64,200	67,500	השווי שנקבע (באלפי אירו)
CBS			זהות מעריך השווי
כן			האם המעריך בלתי תלוי?
כן			האם קיים הסכם שיפוי?
31.12.2023	30.09.2024	31.12.2025	תאריך התוקף של הערכת השווי
DCF	DCF	DCF	מודל הערכת השווי
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי			
22,595	29,786	29,798	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)
94%   קניון   Retail Park 100%	95%   קניון   Retail Park 98%	100%   קניון   Retail Park 100%	שיעור תפוסה בשנה 1+ (%)
94%   קניון   Retail Park 100%	95%   קניון   Retail Park 98%	100%   קניון   Retail Park 100%	שיעור תפוסה בשנה 2+ (%)
94%   קניון   Retail Park 100%	95%   קניון   Retail Park 98%	100%   קניון   Retail Park 100%	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-ההשכרה לצורך הערכת שווי (%)
14   קניון   Retail Park 9.8	15.8   קניון   Retail Park 9.8	16.8   קניון   Retail Park 10.6	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 1 (אירו)
8.5%   קניון   Retail Park 8.75%	8.25%   קניון   Retail Park 8.5%	8.25%   קניון   Retail Park 8.0%	שיעור היוון משוקלל שנלקח לצורך הערכת השווי (%)
שינוי בשווי בשנת 2025 (באלפי אירו)			ניתוח רגישות לשווי:

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	(נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס - 95.5%)	
		(3,375)	ירידה של 5%	שיעורי תפוסה*
		(3,874)	עלייה של 0.5%	שיעורי היוון
		4,377	ירידה של 0.5%	
		3,375	עלייה של 5%	דמי שכירות ממוצעים למטר
		(3,375)	ירידה של 5%	

\* הואיל ומרכז הקניות מאוכלס בתפוסה של 100% בקרוב, לא הוצג ניתוח רגישות ביחס לעליה בשיעורי התפוסה.

## Krusevac Shopping Center .19.17

### 19.17.1. הצגת הנכס

להלן פרטים אודות המרכז המסחרי ליום 31 בדצמבר 2025:

פירוט ליום 31.12.2025		(נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס - 95.5%)	
Krusevac Shopping Park		שם הנכס	
בעיר Krusevac בסרביה		מיקום הנכס	
מרכז מסחרי פתוח, בשטח בנוי בהיקף של כ-8,924 מ"ר, המשתרע על שטח כולל של כ-27,699 מ"ר.		שטחי הנכס	
חברת הפרויקט, NEPI Real Estate Project Two d.o.o. Kragujevac ("חברת הפרויקט NEPI") המוחזקת בשרשור באמצעות ביג אירופה.		מבנה האחזקה בנכס	
95.5%		חלק התאגיד בפועל בנכס	
אין		שמות השותפים בנכס	
ביום 12 יולי 2021 בוצעה רכישה של 100% ממניות חברת הפרויקט NEPI		תאריך רכישת הנכס	
זכויות הבעלות רשומות על שם חברת הפרויקט NEPI		פירוט זכויות משפטיות בנכס	
זכויות הבעלות רשומות		מצב רישום זכויות משפטיות	
אין		זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות	
אין		נושאים מיוחדים	
איחוד		שיטת הצגה בדוחות הכספיים	

### 19.17.2. נתונים עיקריים

להלן נתונים עיקריים בקשר עם המרכז המסחרי לשנים 2023, 2024 ו-2025:

בתאריך רכישת הנכס		שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	(נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס - 95.5%)
12,570	עלות ההקמה (באלפי אירו)	18,000	18,900	19,900	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי אירו)
	מועד הרכישה	72,209	71,752	74,535	ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח)
12.7.2021	מועד הרכישה	1,946	756	933	רווחי או הפסדי שערון (באלפי אירו)
		97%	98%	100%	שיעור תפוסה ממוצע (%)
		9,981	9,860	10,033	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
		1,615	1,978	2,187	סה"כ הכנסות (באלפי אירו)
		11	14	15	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בפועל (אירו)

בתאריך רכישת הנכס	שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	(נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס – 95.5%)
	-	-	12	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (באירו)
	1,604	1,551	1,700	NOI (באלפי אירו)
	1,283	1,559	1,642	NOI מתואם (באלפי אירו)
	7.13%	8.21%	8.54%	שיעור תשואה בפועל (%)
	8.90%	8.25%	8.25%	שיעור תשואה מותאם (%)
	24	25	25	מספר שוכרים לתום שנת דיווח
	155	177	209	כדיון ממוצע (לחודש) למ"ר 887065
	10.4%	9.4%	8.7%	עומס כולל ניהול (%)
	4.01	3.796	3.7455	שער חליפין אירו-ש"ח לתום תקופת הדיווח

### 19.17.3. פילוח מבנה הכנסות ועלויות

להלן נתונים בדבר הכנסות ועלויות בקשר עם המרכז המסחרי, לשנים 2023, 2024 ו-2025:

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	(נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס – 95.5%)
<b>הכנסות:</b>			
1,120	1,387	1,493	מדמי שכירות – קבועות
206	255	358	מדמי שכירות – משתנות
289	337	336	מדמי ניהול
1,615	1,978	2,187	<b>סה"כ הכנסות</b>
<b>עלויות:</b>			
332	427	487	ניהול, אחזקה ותפעול לרבות שיווק וללא העמסות מטה
332	427	487	<b>סה"כ עלויות:</b>
1,283	1,551	1,700	<b>רווח:</b>
1,283	1,551	1,700	<b>NOI:</b>

### 19.17.4. שוכרים עיקריים בנכס

נכון למועד הדוח, לא קיימים שוכרים עיקריים במרכז המסחרי.

### 19.17.5. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

לשנת 2030 ואילך	לשנת 2029	לשנת 2028	לשנת 2027	לשנת 2026	(נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס – 95.5%)
<b>אלפי אירו</b>					
1,217	977	1,344	1,356	1,363	מרכיבים קבועים
295	295	295	295	295	מרכיבים משתנים (אומדן)*
<b>1,512</b>	<b>1,272</b>	<b>1,639</b>	<b>1,651</b>	<b>1,658</b>	<b>סה"כ</b>

### 19.17.6. השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

אין בכוונת החברה לבצע השבחות מהותיות בנכס במהלך שנת 2026.

### 19.17.7. מימון ספציפי

בשנים 2024, 2025 ונכון למועד הדוח, לא היה קיים מימון ספציפי בקשר עם המרכז המסחרי. יצוין, כי מרכז זה משועבד כבטוחה למחזיקי אגרות החוב (סדרה יט'), כמפורט להלן.

### 19.17.8. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

להלן פרטים בדבר שעבודים ומגבלות מהותיות בקשר עם המרכז המסחרי ליום 31 בדצמבר 2025:

סוג	פירוט	הסכום המובטח על-ידי השעבוד ליום 31.12.2025 (במיליוני ש"ח)
שעבודים   דרגה ראשונה	אגרות החוב (סדרה יט') מובטחות בשעבוד על-ידי החברה לטובת הנאמן לאגרות החוב (סדרה יט') בשעבודים כמפורט להלן: (1) שעבוד ראשון בדרגה יחיד על מלוא הון המניות של חברת הפרויקט NEPI בנכס; (2) משכנתא מדרגה ראשונה יחידה על מלוא זכויותיה של חברת הפרויקט NEPI בנכס, וזאת להבטחת התחייבויותיה על-פי הסכם האשראי לחברת הפרויקט NEPI; (3) שעבוד מדרגה ראשונה יחיד על חשבונות הבנק של אותה חברת פרויקט, וזאת להבטחת התחייבויותיה על פי הסכם האשראי לאותה חברת פרויקט; (4) שעבוד מדרגה ראשונה יחיד על כל זכויות אותה חברה פרויקט הקיימות או כפי שיהיו בעתיד, לקבלת כספים שיגיעו בגין או מכוח נכסי הפרויקט שבבעלותה ו/או כל זכות לקבלת תגמול ביטוח, למעט סעיפים מסוימים; (5) שעבוד מדרגה ראשונה יחיד על כל זכויותיה של אותה חברת פרויקט בקשר עם מיטלטלין למעט סעיפים מסוימים - והכל, כמפורט באגרת החוב.	318,400

19.17.9. פרטים אודות הערכת השווי

להלן פרטים אודות הערכת שווי בקשר עם המרכז המסחרי ליום 31 בדצמבר לשנים 2023 ו-2025 וליום 30 בספטמבר 2024:

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	(נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס – 95.5%)
18,000	18,900	19,900	השווי שנקבע (באלפי אירו)
CBS	CBS	CBS	זהות מעריך השווי
	כן		האם המעריך בלתי תלוי?
	כן		האם קיים הסכם שיפוי?
31.12.2023	30.09.2024	31.12.2025	תאריך התוקף של הערכת השווי
DCF	DCF	DCF	מודל הערכת השווי
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי			
10,267	10,636	10,636	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)
98%	97.5%	100%	שיעור תפוסה בשנה 1+ (%)
98%	97.5%	100%	שיעור תפוסה בשנה 2+ (%)
98%	97.5%	100%	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-ההשכרה לצורך הערכת שווי (%)
11	11	12.25	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 1 (אירו)
8.50%	8.25%	8.25%	שיעור הויון משוקלל שנלקח לצורך הערכת השווי (%)
שינוי בשווי בשנת 2025 (באלפי אירו)			ניתוח רגישות לשווי:
		(995)	ירידה של 5%
		(1,137)	עלייה של 0.5%
		1,284	ירידה של 0.5%
		995	עלייה של 5%
		(995)	ירידה של 5%
			שיעורי תפוסה*
			שיעורי הויון
			דמי שכירות ממוצעים למטר

\* הוואיל ומרכז הקניית מאוכלס בתפוסה של 100% בקרוב, לא הוצג ניתוח רגישות ביחס לעליה בשיעורי התפוסה.

**20.1 כללי**

שוק הנדל"ן המסחרי המניב מתאפיין בהיצע גדול של מרכזי מסחר המתחרים במרכזי הקניות של קבוצת ביג. מתחריה של קבוצת ביג כוללים תאגידים וגופים פרטיים המחזיקים בשטחי מסחר להשכרה באזורים סמוכים למרכזי הקניות שלה. בחלק מהמקרים, גם קניונים מהווים חלופה תחרותית לשוכרים מסוימים.

מתחריה העיקריים של החברה בתחום פעילותה בישראל הינם קבוצת עזריאלי בע"מ ומליסרון בע"מ. במרבית המקרים, הקניונים המתחרים במרכזי הקניות של הקבוצה הינם בעלי רמת פיתוח גבוהה, מעוצבים, ממוזגים, ממותגים ובעלי שטח רב להשכרה. יחד עם זאת, הקניונים האמורים מותאמים לחנויות בגדלים קטנים יותר, ודמי השכירות והניהול הנגבים בהם גבוהים במידה רבה. כמו כן, קיימים לחברה מתחרים נוספים, ובהם: גזית גלוב בע"מ, אלוני חץ (אמות השקעות), קבוצת מבנה, איירפורט סיטי (נצבא), צים סנטרס ואחרים, כאשר כל אחד פועל בהיקף מצומצם יחסית.

באזורי הפעילות העיקריים של הקבוצה קיימים יזמים מסחריים מקומיים ואזוריים, חברות נדל"ן, מוסדות פיננסיים ומשקיעים אחרים המתחרים בקבוצת ביג על האפשרות לרכוש או לחכור מרכזי קניות. אחת ההשפעות של תחרות זו היא עלייה במחירי הנכסים הנרכשים והקשחת התנאים לרכישתם.

דמי השכירות שגובה החברה משוכריה קשורים באופן הדוק ליכולת השוכר לייצר פדיון על מנת שיוכל לשלם את דמי השכירות ודמי הניהול. קשר זה יוצר צורך למשוך קהל למרכזים באמצעות מתן חווית לקוח, הכוללת נראות, נגישות, נוחות ומחירי מכירה אטרקטיביים. האחרון מהווה איזון בקביעת דמי השכירות, כדי לאפשר לקמעונאים להציע ללקוחות מחירים תחרותיים. כמו כן, התחרות בתחום זה מופנית בעיקר לשוכרים איכותיים. השכרה לשוכר עוגן או שוכר מתחום המרכזים במרכז קניות משפיעה גם על התקשרויות עם שוכרים אחרים, קרי על היכולת למשוך שוכרים פוטנציאליים ועל גובה דמי השכירות שניתן לגבות מהם.

סמוך לחלק ממרכזי הקניות של קבוצת ביג בישראל לא ניתן להקים מרכזי קניות נוספים מסיבות סטטוטוריות, דבר העשוי לצמצם את חשיפתם של מרכזים אלו לתחרות עתידית.

מלבד התחרות שמקורה בגידול בשטחי מסחר בישראל, גם המסחר המקוון באינטרנט, הן באתרים בינלאומיים והן באתרים המופעלים על ידי חברות ישראליות, מהווה תחרות. המסחר המקוון מייצר חשיבה אסטרטגית שהשלכותיה ניכרות, לרבות התמקדות במרכזים המסוגלים לייצר חווית לקוח ולכלול תמהיל גדול מספיק של שוכרים "חסיני E-COMMERCE" בתפעול, על מנת ליצור באופן אפקטיבי את חווית הלקוח הנדרשת. המשמעות הינה התאמת הפורטפוליו הנכסי לאסטרטגיה זו, וטיפול בכלל המרכזים לשדרוג חווית הלקוח ושדרוג התמהיל כך שיתאים לשינויים המתרחשים.

בנוסף, הקבוצה מתמקדת בפיתוח מרכזים חדשים המתאימים לאסטרטגיה של יצירת דור חדש של מרכזים, בדומה ל-"ביג פאשן אשדוד" ו-"ביג פאשן גלילות". מרכזים אלו כוללים מרכיבים משמעותיים של בילוי, בידור והסעדה, לצד מסה קריטית של תמהיל וחווית לקוח באמצעות אדריכלות ויצירת סביבת קניות אטרקטיבית.

כמו כן, חל שינוי בהרגלי הצריכה של הצרכן הישראלי והעולמי. בשנים האחרונות חל גידול במספר הטיסות לחו"ל כחלק ממדיניות "השמיים הפתוחים" וכניסתן של חברות תעופה המפעילות טיסות "low cost". יצוין כי תקופות לחימה הינן חריגות, שכן חברות תעופה רבות מבטלות את טיסותיהן לישראל וממנה.

שוק הנדל"ן המסחרי המניב בפולין ומדינות הבלקן ממשיך להתפתח, וכיום החברה מהווה אחת מהקבוצות המובילות בתחום הנדל"ן המסחרי במדינות אלו. עם זאת, חשופה הקבוצה לכניסת מתחרים נוספים לשוק.

שוק הנדל"ן המסחרי המניב בפולין נחשב כיום לשוק אטרקטיבי להשקעות, ובפרט מרכזי קניות פתוחים, בשל בלימת האינפלציה והיותה במגמת ירידה. החברה רואה בזאת חלון הזדמנויות לרכישת קרקעות ומרכזים קיימים במחירים הזדמנותיים. כיום, החברה מתחרה בעיקר עם קניונים ומרכזי קניות קטנים. תחום ההתמחות של החברה, בו יש לה יתרון יחסי על מתחריה, הוא מרכזי הקניות הפתוחים הגדולים עם תמהיל

שוכרים חזק ומגוון; ואולם, אין בפולין היצע מספק של נכסים מסוג זה, ועל כן החברה ממקדת את פעילות הפיתוח שלה בפולין בתחום זה.

## 20.2. התמודדות עם התחרות

קבוצת ביג מתמודדת עם התחרות האזורית באמצעות הקפדה על ניהול מיטבי של מרכזי הקניות שלה תוך שימת דגש על תמהיל שוכרים מתאים, שמירה על אופי המרכזים ומיצובם כמרכזי קניות מצליחים. בנוסף, רוב מרכזי הקניות של קבוצת ביג נגישים לעורקי תחבורה עיקריים ומרובי תנועה, הם מציעים חניה בשפע ונקודות כניסה ויציאה נוחות. עלויות הבניה והתחזוקה של מרכזי קניות פתוחים, דוגמת מרכזי הקניות של קבוצת ביג, נמוכות מעלויות הבניה והתחזוקה של קניונים, ועל כן במרכזי קניות פתוחים ניתן להשכיר שטחים גדולים ולגבות דמי שכירות ודמי ניהול נמוכים יותר מאלו המקובלים בקניונים. תקופות השכירות של רוב השוכרים הינן ארוכות, ומרבית השוכרים הינם רשתות קמעונאיות גדולות ו/או חברות בעלות איתנות פיננסית גבוהה. קבוצת ביג, כעניין של מדיניות, משקיעה בתחזוקה, בשימור ובפיתוח מרכזי הקניות, על-מנת לשמר ולחזק את מעמדה התחרותי בשוק הנדל"ן המסחרי. מרכזי הקניות של הקבוצה בישראל, במדינות הבלקן ובפולין ממותגים תחת המותג "BIG", ולהערכת הקבוצה, לאור האופי המיוחד של נכסיה, מותג זה מזוהה אצל הצרכנים כמקום קניות בעל מעמד ייחודי. מוכרות המותג משפיעה אף היא על הביקוש לשכירת שטחיה של קבוצת ביג ועל מעמדה התחרותי.

בנוסף, להערכת החברה, תחום המסחר המקוון מהווה אף הוא מתחרה לחברה.

---

## 21. רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים

---

**21.1.** משרדי החברה ממוקמים בקומות 26 ו-27 במגדל אלייד סיטיז ברמת השרון ("מגדל המשרדים") בשטח של כ-3,500 מ"ר. מגדל המשרדים ממוקם במרכז המסחרי "ביג פאשן גלילות" (מגדל המשרדים והמרכז המסחרי יכנו להלן יחד: "ביג גלילות"). החברה מחזיקה בביג גלילות 47.4% והיתר מוחזק על ידי שותפים.

**21.2.** החברה מפעילה, בין בעצמה ובין באמצעות חברת ביג מגה אנרגיה מתחדשת בע"מ, המוחזקת על ידי החברה ומגה אור החזקות (50%-50%), מערכות פוטו וולטאיות על גגות של מרבית ממרכזי הקניות המנוהלים על-ידי הקבוצה ("מערכות סולאריות") וכן יוזמת פרויקטי אנרגיה במזרח אירופה. הכנסות החברה נטו בקשר עם המערכות הסולאריות הינן בהיקף שאינו מהותי בפעילות הקבוצה.

קבוצת ביג קשורה בפוליסות לביטוח סיכונים מסוימים בנכסיה עד לסכומים הקבועים בפוליסות כאמור ובהתאם לתנאיהן, ובכלל זה סיכוני אש, התפוצצות, רעידות אדמה, פרעות, שביתות, נזק בזדון, שיטפון ונזקי מים, שבר זכוכית, פריצה, סערה, סופה, כלי טיס והתנגשות, אחריות מעבידים ואחריות כלפי צד שלישי, וכן בגין עבודות קבלניות, ככל שמבוצעות בנכסי קבוצת ביג על-ידי קבלנים עימם התקשרה החברה.

התגמולים הנובעים מביטוח רכוש בקשר עם מרכזים מסחריים המשועבדים להבטחת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות חוב, משועבדים לטובת הנאמן הרלבנטי, והתגמולים הנובעים מביטוח בקשר עם המרכזים המשועבדים לבנקים השונים משועבדים לטובת הבנק הרלבנטי.

להערכת הנהלת קבוצת ביג בהסתמך על ייעוץ שקיבלה, קבוצת ביג אינה מצויה במצב של תת-ביטוח.

לפרטים אודות ביטוח נושאי משרה ודירקטורים ראו סעיף 11.1 לפרק ד' לדוח התקופתי.

---

## 23. נכסים לא מוחשיים

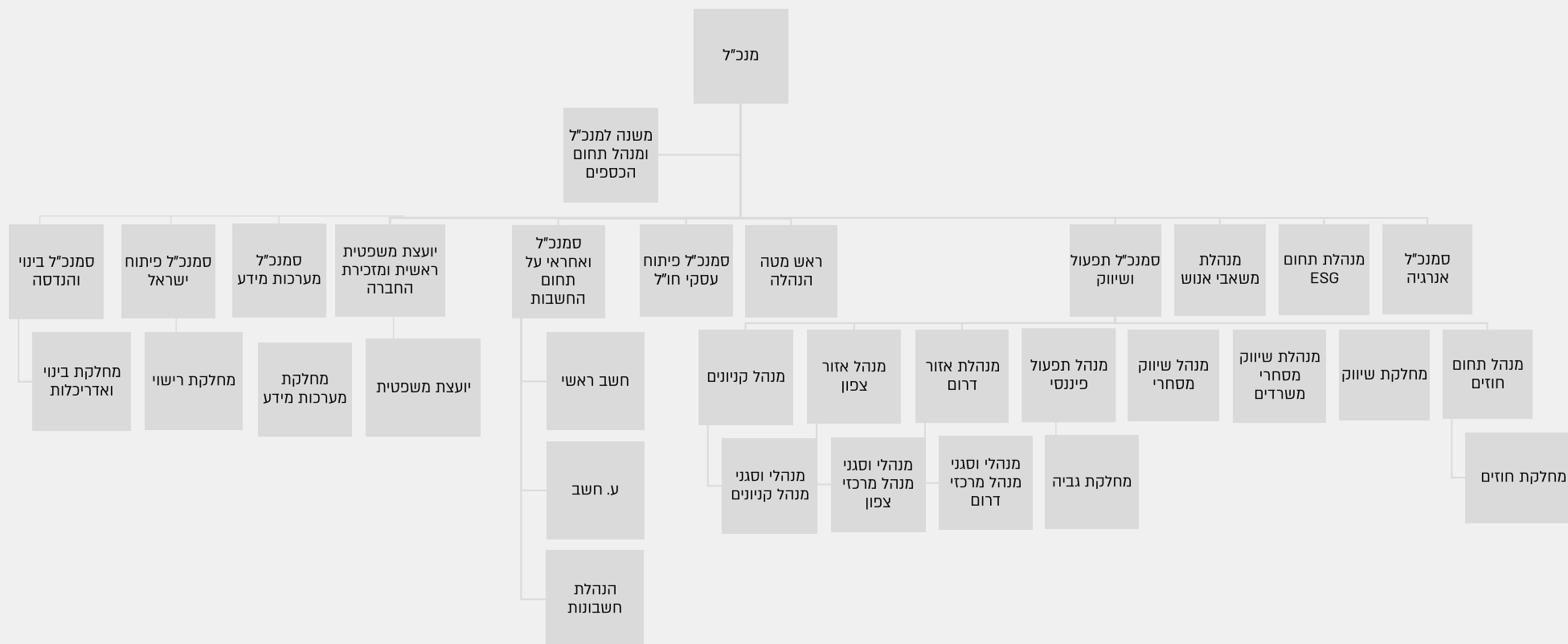
---

**23.1.** בישראל, במדינות הבלקן ובאיחוד האירופי, השם המסחרי של קבוצת ביג – "ביג" ו-"BIG" וכן הסימנים המעוצבים של הקבוצה הנושאים את שמה המסחרי הינם סימני מסחר הרשומים על שמה. כמו-כן, בבעלות הקבוצה סימני מסחר רשומים נוספים במדינות הבלקן ובאיחוד האירופי ובכללם הסימנים המילוליים BIG CEE ו-BIG FASHION ובישראל הסימנים המילוליים ביג אאוטלט, BIG OUTLET, ביג פאשן, BIG FASHION, ביג פאשן אאוטלט ו-BIG FASHION OUTLET וכן הסימנים המעוצבים הנוגעים לאלה. מעת לעת מעדכנת הקבוצה את עיצוב הסימנים המסחריים שלה ומגישה בקשות מתאימות לרשום את סימני המסחר הללו, ופועלת באופן אקטיבי להגן על סימני המסחר המוכרים שלה היטב ועל המוניטין המעולה שהקבוצה צברה לאורך השנים בשם ביג/BIG. סימני המסחר של הקבוצה הינם נכסים קנייניים לא מוחשיים חשובים, המבדילים את מרכזיה המסחריים ממרכזים מסחריים אחרים ומהווים מקור שבאמצעותו קהל הצרכנים מזהים את השירותים ו/או המוצרים שביג מעניקה.

**23.2.** כמו-כן, כתובת אתר האינטרנט של הקבוצה, תחת שם המתחם [www.bigcenters.co.il](http://www.bigcenters.co.il), וכן שמות מתחם נוספים כגון [www.bigcenters.com](http://www.bigcenters.com) נמצאים בבעלות הקבוצה ורשומים על שמה במרשם שמות המתחם (Domain Name Registry) תחת הסימונות המדינתיות של ישראל (il) והאיחוד האירופי (eu) ותחת הסימות (.com) הגנרית.

**23.3.** קבוצת ביג וחברת מגה אור החזקות בע"מ הן הבעלים במשותף של סימני המסחר המעוצבים SARONA MARKET שבתל אביב ו-BIG MEGA Renewable Energy.

24.1. להלן תיאור המבנה הארגוני של קבוצת ביג נכון למועד הדוח:



כמו-כן, לקבוצת ביג הנהלה וצוות עובדים נפרד בפולין ובמדינות הבלקן בהובלת צוות ישראלי בכיר שצמח בקבוצת ביג.

**24.2.** נכון למועד הדוח, מעסיקה החברה 109 עובדים. להלן פרטים אודות מצבת העובדים של החברה לשנים 2024 ו-2025:

ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2025	
21	21	הנהלה ומטה
19	21	מחלקת כספים
2	2	מחלקה משפטית
2	3	מחלקת שיווק
10	10	מחלקת כיתוח והנדסה
51	52	מנהלי ועובדי המרכזים המסחריים
<b>105</b>	<b>109</b>	סה"כ

נכון למועד הדוח, לחברה אין תלות מהותית בעובד מסוים.

### 24.3. הסכמי העסקה

עובדי קבוצת ביג, מועסקים באמצעות הסכמי עבודה אישיים על בסיס שכר חודשי גלובלי או שכר שעתי בתוספת שעות נוספות. תנאי ההעסקה כוללים את כל המתחייב על פי דין וכן תנאים נלווים מקובלים. הסכמי ההעסקה הינם, בדרך כלל, לתקופה בלתי קצובה כאשר כל צד רשאי להפסיק את ההסכם בהודעה מוקדמת מראש כקבוע בהסכם ו/או על-פי דין.

### 24.4. הכשרת עובדים

הנהלת קבוצת ביג וצוות העובדים עוברים מעת לעת ובהתאם לצורך הדרכות והכשרות שונות בתחומים הרלוונטיים לתחום עיסוקם. בין היתר, משתתפים העובדים בימי עיון פנים ארגוניים וחוץ ארגוניים, הרצאות, סדנאות והשתלמויות בנושאים שונים.

### 24.5. נושאי משרה ועובדי הנהלה בכירה

נושאי המשרה ועובדי הנהלה הבכירה מועסקים באמצעות הסכמי עבודה אישיים על בסיס שכר חודשי גלובלי, הכוללים תנאים המחויבים על פי דין וגם תנאים נלווים מקובלים, בהתחשב בתפקידם ואחריותם של נושאי המשרה. הסכמי ההעסקה כאמור הינם, בדרך כלל, לתקופה בלתי קצובה כאשר כל צד רשאי להפסיק את ההסכם בהודעה מוקדמת מראש כקבוע בהסכם. חלק מהסכמי ההעסקה כוללים התחייבות של העובדים לשמירה על סודיות ואי תחרות. לפרטים נוספים ראו תקנה 21 בפרק ד' לדוח התקופתי.

התחייבויותיה של קבוצת ביג בשל סיום יחסי עובד-מעסיק מכוסות במלואן באמצעות תשלומים שוטפים לחברות הביטוח בגין פוליסות ביטוח מנהלים, קופה מרכזית לפיצויים וכן על-ידי יתרת התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעסיק.

### 24.6. תוכניות תגמול לעובדים

ביום 29 בינואר 2026 אישר דירקטוריון החברה מדיניות תגמול עדכנית לחברה, בהמלצת ועדת התגמול של החברה. בהמשך לכך, ביום 8 במרס 2026 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את מדיניות התגמול כאמור, לתקופה של 3 שנים החל ממועד אישור האסיפה. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מיום 29 בינואר 2026 (אסמכתא מספר: 2026-01-011054), מיום 11 בפברואר 2026 (אסמכתא מספר: 2026-01-114433) ומיום 8 במרס 2026 (אסמכתא מספר: 2026-01-020441).

בחודש נובמבר 2016 אימצה החברה תכנית הקצאת אופציות חדשה לעובדים, דירקטורים ויועצים ("התכנית"), שמכוחה תוכל החברה לבצע הקצאה של אופציות לא רשומות לעובדים, דירקטורים, יועצים ולנותני שירותים אחרים לחברה ("הניצעים") לרכישת מניות רגילות של החברה, ושמתרתה לשמש תמריץ לניצעים להבטחת המשך העסקתם או פעילותה עם החברה. בחודש דצמבר 2018, החליט דירקטוריון החברה לתקן את התכנית כך שיתאפשר להקצות מכוחה גם יחידות מניה חסומות לעובדים, נושאי משרה, דירקטורים ויועצים בחברה.

לפרטים אודות הקצאות אופציות של החברה מכוח התוכנית וסטטוס ומימושים מכוחן והקצאת נירות ערך חסומים כאמור, ראו באור 19 לדוחות הכספיים.

**24.7.** חוק העסקת עובדים על-ידי קבלני כוח אדם, התשנ"ו-1996 ("חוק העסקת עובדים") – אין לחוק העסקת עובדים השלכה משמעותית על עסקיה.

**24.8.** החוק להגברת האכיפה של דיני העבודה, התשע"ב-2011 ("החוק להגברת האכיפה") – החברה מקבלת שירותים מחברות ניקיון ושמירה באמצעות חברות אחזקה ולכן אינה מצויה בחשיפה ישירה.

### 25.1. אשראי ספקים

קבוצת ביג משלמת לקבלנים המבצעים את עבודות הבניה והפיתוח של מרכזי הקניות, בטווח של עד 45 ימים ממועד הגשת החשבון על ידו, לאחר שאושר על-ידי מפקח מקצועי ועל-ידי מחלקת הבינוי בקבוצת ביג. בנוסף, לחברות המספקות שירותי אבטחה וניקיון למרכזי הקניות (בהיקפים שאינם מהותיים) משלמת קבוצת ביג בטווח של עד כ-60 ימים ממועד הגשת החשבון.

### 25.2. אשראי לקוחות

בהתאם לתנאי הסכמי השכירות, משלמים שוכרי מרכזי הקניות של קבוצת ביג עבור השירותים הניתנים להם, חודש עד שלושה חודשים מראש. יתרת התמורה שקבוצת ביג עתידה לקבל משוכרים על-פי הסכמים נכון ליום 31 בדצמבר 2025, הסתכמה בכ-167,731 אלפי ש"ח.

**25.3.** נכון ליום 31 בדצמבר 2025 לחברה גרעון בהון החוזר בסך, של כ-3,116 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו באור 1.2 לדוחות הכספיים ולסעיף 7 לדוח הדירקטוריון.

בהתאם לאמור בסעיף 1.4 לעיל, החברה הנה בעלת שליטה באפי נכסים. נכון למועד הדוח, אין השקעות מהותיות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני.

27.1. כללי

קבוצת ביג מממנת את פעילותה השוטפת באמצעות נטילת הלוואות מגופים פיננסיים, הון עצמי וגיוס הון או חוב בדרך של הנפקת ניירות ערך כמפורט להלן.

27.2. הרכב אשראי ושיעורי ריבית

27.2.1. להלן פירוט הרכב האשראי ושיעורי הריבית הממוצעת והאפקטיבית בגינו ליום 31 בדצמבר 2025:

הלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך			הלוואות לזמן ארוך			סכום (באלפי ש"ח) ליום 31.12.2025	
שיעור ריבית אפקטיבית (ב-%) ליום 31.12.2025	שיעור ריבית ממוצעת (ב-%) ליום 31.12.2025	סכום (באלפי ש"ח) ליום 31.12.2025	שיעור ריבית אפקטיבית (ב-%) ליום 31.12.2025	שיעור ריבית ממוצעת (ב-%) ליום 31.12.2025			
3.19%	3.19%	341,715	3.43%	3.43%	551,944	צמוד מדד	
4.55%	4.55%	896,868	4.58%	4.58%	6,821,722	צמוד אירו ומטבעות אחרים	
4.82%	4.82%	42,004	4.82%	4.82%	255,818	ריבית קבועה לא צמודה	
4.7%	4.7%	2,206,021	4.73%	4.73%	549,993	ריבית משתנה	
2.11%	2.0%	2,150,148	2.25%	2.11%	10,057,157	אגרות חוב צמודות מדד	
2.14%	2.3%	52,394	2.9%	3.1%	1,477,288	אגרות חוב לא צמודות	
		<b>5,689,150</b>			<b>19,713,922</b>		סה"כ

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, כ-11% מיתרת האשראי של קבוצת ביג צמוד לריבית הפריים.

27.2.2. להלן פירוט הרכב האשראי ושיעורי הריבית הממוצעת והאפקטיבית בגינו ליום 31 בדצמבר 2024:

הלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך			הלוואות לזמן ארוך			סכום (באלפי ש"ח) ליום 31.12.2024	
שיעור ריבית אפקטיבית (ב-%) ליום 31.12.2024	שיעור ריבית ממוצעת (ב-%) ליום 31.12.2024	סכום (באלפי ש"ח) ליום 31.12.2024	שיעור ריבית אפקטיבית (ב-%) ליום 31.12.2024	שיעור ריבית ממוצעת (ב-%) ליום 31.12.2024			
2.24%	2.24%	210,569	3.47%	3.47%	742,091	צמוד מדד	
4.64%	4.64%	1,397,365	4.68%	4.68%	4,891,175	צמוד אירו ומטבעות אחרים	
4.82%	4.82%	37,337	4.82%	4.82%	297,225	ריבית קבועה לא צמודה	
3.25%	3.25%	2,080,809	6.50%	6.50%	21,519,37	ריבית משתנה	
1.53%	1.62%	1,557,349	2.09%	1.95%	10,312,059	אגרות חוב צמודות מדד	
2.83%	2.83%	92,206	2.4%	2.5%	1,101,319	אגרות חוב לא צמודות	
		<b>5,375,635</b>			<b>18,863,241</b>		סה"כ

נכון ליום 31 בדצמבר 2024, כ-15% מיתרת האשראי של קבוצת ביג צמוד לריבית הפריים.

לפרטים נוספים אודות אשראי, הלוואות לזמן ארוך מתאימים בנקאיים וערבויות, ראו באור 16 לדוחות הכספיים.

נכון למועד הדוח, עומדת הקבוצה באמות המידה הפיננסיות להן התחייבה. לפרטים אודות אמות המידה הפיננסיות להן התחייבה קבוצת ביג, ראו באור 16 לדוחות הכספיים ופרק גילויי יעודי למחזיקי אגרות החוב בדוח דירקטוריון.

### **27.3. בסיסי הצמדה**

נכון למועד הדוח, כ-52% מאשראי קבוצת ביג, מבנקים ומגופים פיננסיים בישראל, צמוד למדד המחירים לצרכן, זאת בהתאם להנחיות דירקטוריון החברה, על-מנת ליצור מתאם גבוה ככל האפשר בין הכנסות החברה בישראל שהינן בחוזים צמודי מדד, לבין בסיסי ההצמדה של ההלוואות.

### **27.4. אגרות החוב שבמחזור**

לפרטים אודות אגרות החוב של החברה, לרבות אודות דירוגן ושעבודים והתחייבויות החברה בקשר עם אגרות החוב כאמור, ראו באור 16 לדוחות הכספיים וכן פרק גילויי יעודי למחזיקי אגרות החוב לדוח הדירקטוריון, בדבר גילויי יעודי למחזיקי אגרות החוב של החברה.

### **27.5. ניירות ערך מסחריים**

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, יתרת ניירות הערך המסחריים של החברה הנה בסך של כ-405 מיליוני ש"ח. כמו כן, לחברת הבת אפי נכסים ניירות ערך מסחריים בסך של כ-437 מיליוני ש"ח.

### **27.6. פיקדונות משוכרים**

בחלק מהסכמי השכירות עם שוכרים נקבע, כי השוכרים נדרשים להעמיד לרשות החברה פיקדון בגובה שנע בין חודש לשלושה חודשי שכירות, בנוסף לתשלומים אחרים אותם הם נדרשים לשלם בהתאם לתנאי השכירות.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, יתרת הפיקדונות של הקבוצה שהתקבלו משוכרים בהתאם לתנאי השכירות הינו- 116,923 אלפי ש"ח.

### **27.7. בטחונות ושעבודים**

**27.7.1.** במסגרת התקשרויות קבוצת ביג עם בנקים שונים, אשר העמידו לקבוצת ביג מסגרות אשראי, התחייבה קבוצת ביג כלפי הבנקים לשעבד את נכסיה השונים, זכויות לקבלת תמורת דמי השכירות מהשוכרים השונים, זכויות לקבלת תגמולי ביטוח, זכויות בחשבונות הבנק וזכויות לקבלת פטור ו/או הקלה ו/או הנחה ממס ו/או לברירה אם לנצל פטור או הקלה או הנחה כאמור והכל בהתאם להוראות מסמכי השעבוד. לפרטים נוספים ראו באור 16 לדוחות הכספיים.

**27.7.2.** יצוין כי כנגד חלק החברה במרכזים הידועים כביג קריית שמונה, ביג אילת, בניין דשנים (חיפה), ביג מודיעין, ביג עפולה, כרמי גת, ביג כרמיאל, כפר החורש, ביג פאשן גלילות וביג באר שבע לא קיימות הלוואות. נכון למועד הדוח לחברה כ-23.9 מיליון מניות אפי נכסים אשר אינן משועבדות.

**27.7.3.** קבוצת ביג שיעבדה את זכויותיה במרכזים ו/או רשמה שעבוד על מניות חברות הנכס, להבטחת אגרות חוב שהנפיקה, כמפורט בסעיף 19 לעיל. בנוסף, להבטחת אגרות חוב שהנפיקה החברה, שיעבדה החברה חלק מאחזקותיה במניות אפי נכסים אך בתקופת הדוח ביצעה החברה פדיון מלא של סדרת אגרות החוב הרלוונטית והשעבוד על המניות כאמור הוסר.

יצוין כי כל אחת מסדרות אגרות החוב של החברה אינה מהווה אשראי בר דיווח, אך לאור "התניית הפרה צולבת" עלולות אגרות החוב להיות מועמדות לפירעון מיידי בעת העמדה לפירעון מיידי של אגרות חוב אחרות.

לפרטים אודות חוקי המס החלים על החברה, ראו באור 21 לדוחות הכספיים.

---

**29. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם**

---

**29.1 מדיניות הקבוצה בניהול סיכונים סביבתיים**

בשנים 2024-2025 החלה החברה בפיתוח ובהטמעה של תהליך מובנה לזיהוי, מיפוי והערכת סיכונים סביבתיים וסיכונים אקלים, בהתאם למגמות דיווח בינלאומיות ובפרט בהלימה למסגרות מתפתחות כגון TCFD. התהליך מנוהל על-ידי מנהלת ה-ESG של הקבוצה, תוך מעורבות מנהלים בכירים רלוונטיים (לרבות תחומי תפעול, אנרגיה, בנייה ויתר גורמים מקצועיים), ומיועד לשמש בסיס לשילוב סיכונים סביבתיים במסגרת ממשל הסיכונים של החברה.

במסגרת התהליך נבחנות שלוש קטגוריות סיכון מרכזיות: סיכונים פיזיים - כגון הצפות, חום קיצוני, שריפות, רעידות אדמה ועוד. סיכונים מעבר/מעבר לכלכלה דלת פחמן - לרבות שינויים בתנאי השוק (ביקוש לנכסים יעילים/ירוקים, עלויות תשומות ואנרגיה, והעדפות שוכרים ומשקיעים) וכן סיכונים רגולטוריים - קיימים ומתפתחים, לרבות באמצעות סקירה משפטית/פערים והערכת חשיפות אפשריות (קנסות/עלויות התאמה/תיקון). הערכת הסיכונים מתבססת על שילוב של הסתברות והשלכה כספית, לצד בחינת רמת המוגנות, מוכנות והבקורות הקיימות.

**29.1.1 סיכונים פיזיים**

סיכונים פיזיים הינם סיכונים הנובעים מתופעות טבע ואירועי קיצון, בעלי פוטנציאל לפגיעה בנכסי החברה ולהשלכות תפעוליות, עסקיות וכלכליות. במסגרת ההערכה נבחנו, בין היתר, תרחישים של הצפות מסוגים שונים, חום קיצוני, שריפות, רעידות אדמה ועוד. ממיפוי כלל הנכסים בישראל עלה כי מרבית הסיכונים הינם מקומיים/נקודתיים ותלויי-אתר, וכי ההשלכות הכספיות בכל אתר מוערכות, ככלל, ברמות נמוכות, בין היתר לאור תכנון עמיד, תשתיות מותאמות, תחזוקה שוטפת וכיסויי ביטוח.

**29.1.2 סיכונים רגולטוריים**

במסגרת בחינת הסיכונים הרגולטוריים מבוצע מיפוי של חובות ציות סביבתיות רלוונטיות לפעילות החברה והערכת חשיפה אפשרית במקרה של אי-ציות, לרבות עלויות התאמה, פעולות מתקנות וקנסות. בהקשר זה, החברה, מעצם החזקתה בנכסי נדל"ן, כפופה להוראות דין שונות בנושאי איכות סביבה, לרבות בתחומי שפכים, אנרגיה וקירור/גזי קירור, זיהום קרקע, וכן חובות דיווח סביבתי. מבדיקת כלל הנכסים בישראל עלה כי עיקר החשיפות ברמת אתר הינן בהיקפים נמוכים, וכי החברה פועלת לצמצום חשיפה באמצעות מנגנוני ניהול, תחזוקה, בקרה והתקשרויות רלוונטיות.

תחומים רגולטוריים מרכזיים אשר זהו כרלוונטיים עבור החברה:

**29.1.2.1 צריכת מים ושפכים** - בשנים האחרונות נדרשת הקבוצה להתמודד עם הליכי איכפה של תאגידי המים השונים כנגד שפכים עקב שימוש של עסקי מזון במרכזים השונים.

**29.1.2.2 זיהום קרקע** - כחלק מתהליך קבלת היתר בניה לפרויקטים אלו ולעיתים אף כחלק מאישור תב"ע חדשה, עשוי המשרד להגנת הסביבה לדרוש ביצוע של סקר קרקע ואו סקר זיהום מים לאיתור מזהמים (חומרים מסוכנים) ושיקום הקרקע במידת הצורך ובמקרה כזה קבלת היתר מותנית בביצוע הסקר ובתוצאותיו.

**29.1.2.3.** אנרגיה – נכסים צורכי אנרגיה נדרשים בדיווח שנתי אודות צריכת האנרגיה, מערכות קירור ולעתים גם בנקיטת פעולות לצמצום צריכות האנרגיה ולהתייעלות. אי עמידה בתקנות הרלוונטיות עשוי להביא לעיצומים כספיים.

**29.1.2.4.** שינויים רגולטוריים - לשינויים עתידיים בהוראות הדין הנוגעות לאיכות הסביבה החלות על קבוצת ביג ועל כל אחד ממרכזי הקניות שלה כאמור לעיל, עשויה להיות השפעה על מצבה התפעולי ו/או הפיננסי של הקבוצה.

### **29.1.3.** סיכוני מעבר

סיכוני מעבר הינם סיכונים הנובעים ממעבר לכלכלה דלת פחמן ומדרישות שוק/משקיעים/דיווח, לרבות שינויים רגולטוריים מתהווים, עלויות התאמה בבנייה ותפעול, ציפיות לתקני בנייה ירוקה ושקיפות וכן השפעות אפשריות על CAPEX/OPEX. החברה פועלת לצמצום חשיפות אלו באמצעות מהלכים כגון התייעלות אנרגטית, מערכות ניהול חכמות, תקני/הסמכות בנייה ירוקה, ודיווח ESG שנתי.

נכון למועד הדוח, בבחינת שלוש קטגוריות הסיכון שהוזכרו לעיל, לא זהו סיכונים סביבתיים אשר יש להם או צפויה להיות להם השפעה מהותית על הקבוצה.

נכון למועד הדוח, לא קיימים אירועים או עניינים הקשורים למכגעים סביבתיים בעלי השפעה מהותית על הקבוצה.

נכון למועד הדוח, למיטב ידיעת החברה, לא מתקיימים כנגד החברה הליכים משפטיים או מנהליים מהותיים הקשורים לאיכות הסביבה ו/או כנגד נושאי משרה בכירה בה בגין תפקידם כאמור ולא צפוי נזק המוגדר מהותי כתוצאה מנזקי טבע.

### **29.2.** הוצאות והשקעות לטובת תחום הניהול הסביבתי

במהלך שנת 2025 קבוצת ביג לא נשאה בעלויות סביבתיות מהותיות, ונכון למועד דוח זה, להערכת החברה, לא צפויה לשאת בעלויות סביבתיות מהותיות גם במהלך שנת 2026.

ההערכה בדבר היעדר צפי לנשיאה בעלויות סביבתיות מהותיות במהלך שנת 2026, כמפורט לעיל, הינה מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכותיה של החברה. הערכה זו עשויה שלא להתממש, כולה או חלקה, או להתממש באופן שונה מכפי שנצפה, ויכול שתושפע מגורמים אשר לא ניתן להעריכם מראש, אשר אינם בשליטתה של הקבוצה. גורמים עיקריים העשויים להשפיע על התממשותה של הערכה זו או על אי התממשותה כאמור לעיל הינם החלטות הרשויות המוסמכות, לרבות החלטות בתי המשפט ו/או שינויים מהותיים בהוראות הדין הנוגעות בהיבטים סביבתיים ו/או עקב התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 36 להלן.

---

## 30. מגבלות ופיקוח על פעילות קבוצת ביג

---

### 30.1. מחוץ לישראל |

פעילות קבוצת ביג בחו"ל כפופה לדינים, לרבות דיני המקרקעין ודיני התכנון והבנייה, דיני תאגידים, דיני איכות סביבה וחוקי העזר העירוניים, החלים במדינות ובערים בהן פועלת קבוצת ביג.

**30.2.** לפרטים אודות הוראות הדין העיקריות החלות על החברה בקשר עם עובדיה, ראו סעיפים 24.7 ו-24.8 לעיל.

**30.3.** לפרטים אודות השלכות מהותיות של הוראות הדין הנוגעות לאיכות הסביבה החלות על פעילות הקבוצה, ראו סעיף 29.2 לעיל.

**30.4.** לפרטים אודות הוראות הדין העיקריות בתחום המיסוי החלות על הקבוצה, ראו באור 21 לדוחות הכספיים.

---

## 31. הסכמים מהותיים

---

נכון למועד הדוח אין לקבוצה הסכמים מהותיים שלא במהלך העסקים הרגיל, אשר היא צד להם, או שלמיטב ידיעתה היא זכאית לפיהם.

---

## 32. הליכים משפטיים

---

33. להליכים המשפטיים המהותיים של החברה ראו באור 17 לדוחות הכספיים.

---

## 33. יעדים ואסטרטגיה עסקית

---

**33.1.** ביג שואפת להמשיך לפעול להקמה, פיתוח, רכישה ואחזקה, בעצמה ו/או יחד עם אחרים, של מרכזי קניות מסוג Life Style, קניונים תחת המותג "Big Fashion" וכן מרכזי קניות פתוחים ובכלל זאת נכסים המתאפיינים בעירוב שימושים, כאשר המאפיין העיקרי יהיה מרכז הקניות, וזאת בדרך של רכישת נכסים וקרקעות, קידום הליכי תכנון בקרקעות ונכסים בהם מחזיקה ביג, המשך השבחת המרכזים הקיימים וכן איתור ובחינה אחר הזדמנויות של פרויקטים בתחום המסחר, המשרדים ו/או פרויקטים המתאפיינים בעירוב שימושים. בכוונת החברה להמשיך לפעול לפיתוח מרכזי קניות ופרויקטים המאופיינים בעירוב שימושים בישראל ובמדינות הבלקן ומזרח אירופה.

**33.2.** במסגרת עירוב השימושים, בכוונת החברה לפתח בתוך ומעל מרכזי המסחר, משרדים, מגורים, (להשכרה ו/או למכירה) מלונאות, דיור מוגן לסוגיו, מתקנים רפואיים לסוגיהם ושימושים נוספים ככל שיהיו ויתאימו לאופי ולשילוב בתוך המרכז, זאת בשימת דגש על עיקריות המרכז המסחרי בפרויקט.

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

**33.4.** בתחום האנרגיה המתחדשת, בכוונת החברה לפעול להשלמת 2 פרויקטי הרוח שהיא מקימה ברומניה באמצעות חברת ביג מגה אנרגיה מתחדשת בע"מ. בנוסף החברה מחזיקה נכון למועד הדוח יחד עם מגה אור החזקות (50%-50%), פעילות מערכות פוטו וולטאיות המצויות על גגות מרכזי הקניות של החברה ואשר מנוהלת על ידה, זאת לצורך ניצול כלכלי של פוטנציאל הגגות הנרחב ומיצוב החברה כחברה ירוקה, הנעזרת באנרגיית השמש לשם ייצור חשמל וחיסכון באנרגיה.

**33.5.** ביג תומכת בפעולות הצמיחה וההרחבה באמצעות ניהול אקטיבי של מרכזיה. ביג עצמה משמשת כחברת הניהול במרבית מרכזי הקניות בישראל ומחוצה לה (פרט לארה"ב) וממנה מנהלים איכותיים אשר עוברים הכשרה בביג, תוך העברת מידע ניהולי בין מרכזי הקניות השונים. בנוסף, לביג אירופה ולחברות הבת שלה, יש הנהלה וצוות עובדים נפרד אשר מנהלים את נכסי החברה בחו"ל (מרבית חברי ההנהלה של ביג אירופה עברו הכשרה בביג). בשנים האחרונות הקימה ביג אירופה מטה נפרד במרכז העיר ורשה, לפעילות בפולין.

**33.6.** הקבוצה פועלת לשילוב והטמעה של עקרונות אחריות תאגידית בפעילות הקבוצה בתחומי סביבה, חברה ואחריות תאגידית (ESG). במהלך שנת 2025 פעלה הקבוצה להעמקת אסטרטגית החברה ודיווח על ביצועיה בהיבטים אלו. לפרטים נוספים ראו חלק ג' לדוח הדירקטוריון.

**33.7.** ביג מתכוונת לפעול בעצמה ו/או בשיתוף עם שותפיה המנהלים את המרכזים, להשכרת החנויות במרכזי הקניות לטווח הארוך לשוכרים איכותיים, לחידוש הסכמי שכירות עם שוכרים קיימים, להוציא לפועל הסכמי שכירות חדשים ולפעול להשכרת כל השטחים הפנויים.

הערכות החברה בדבר היעדים והאסטרטגיות המפורטים לעיל, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכותיה של החברה את פוטנציאל הפיתוח והשיווק שלה. הערכות אלה עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות מהותית, מהצפוי, כתוצאה ממספר גורמים, וביניהם המשבר הכלכלי בשווקים ו/או ההתאוששות ממשבר זה, הצלחתה של ביג בפיתוח ושיווק מרכזיה המסחריים החדשים ו/או עקב התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 36 להלן.

---

## 34. צפי להתפתחות בשנה הקרובה

---

.34

ביג נוהגת לבחון את תוכניותיה העסקיות מעת לעת ולעדכן את יעדיה בהתאם להתפתחויות בשווקים בהם היא פועלת. בכוונת החברה להמשיך ולפתח את עסקיה בהתאם ליעדים ולאסטרטגייה העסקית כאמור בסעיף 33 לעיל.

ההערכות בדבר ההתפתחות בשנה הקרובה כמפורט לעיל, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכותיה של החברה. הערכות אלה עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות מהותית, מהצפוי, עקב התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 36 להלן.

---

## 35. מידע כספי לגבי אזורי גיאוגרפיים

---

לפרטים אודות האזורי הגיאוגרפיים בהם פועלת קבוצת ביג, ראו באור 26 לדוחות הכספיים.

להערכת קבוצת ביג, לגורמים הבאים עלולים להיות השפעה מהותית על נכסיה והתחייבויותיה של קבוצת ביג ועל תוצאות פעילותה ו/או על יכולתה של קבוצת ביג לקיים התחייבויותיה:

### 36.1. סיכונים מקרו

**36.1.1. המצב הביטחוני-מדיני בעולם:** הכלכלות בהן פועלת החברה בכלל ופעילות המרכזים המסחריים בפרט, מושפעים מהמצב הביטחוני והמדיני בישראל ובעולם. השפעות מלחמת "חרבות ברזל", מבצע "עם כלביא" ומבצע "שאגת הארי", על החברה, כמפורט בסעיף 5 לעיל, וכן התדרדרות נוספת במצב הביטחוני-מדיני בישראל, עלולות להשפיע על פעילות המשק ועל תחום המסחר הקמעונאי, לגרום לירידה בביקושים בשטחים המיועדים להשכרה, לירידה בדמי השכירות, לירידה בהיקף הצריכה הפרטית ותנועת המבקרים במרכזים המסחריים, להתייקרות עלויות עבודות הבניה במרכזים שבהקמה והתמשכותן, וסגירה או צמצום הפעילות בחלק ממרכזי הקניות של החברה באזורי סיכון בעקבות הלחימה. גורמים אלו עשויים להשפיע מהותית לרעה על תוצאות החברה. כמו-כן, אי היציבות הפוליטית במזרח התיכון ובמזרח אירופה, עלולה להשפיע משמעותית לרעה על מצבן של הכלכלות באותן מדינות.

**36.1.2. מגפות:** מגיפות עלולות להשפיע לרעה על הצמיחה ועל הכלכלה, כאשר פוטנציאל הנזק שעלול להיגרם מהן תלוי במידת המהירות והיכולת למגר את התפשטות המגפה הן ברמה המקומית והן ברמה הכלל עולמית (ככל שההתפרצות של המגפה היא עולמית). כתוצאה מהתפרצות מגפה עלולים רשויות מוסמכות בארץ ובעולם לנקוט מכלול צעדים על מנת לרסן את התפשטות המגפה, הכוללים, בין היתר, הטלת מגבלות שונות על פעילות המסחר, סגירת גבולות, הגבלות על התקהלויות, הגבלת תנועת אזרחים, וכיו"ב. הסיכונים העיקריים לחברה ופעילותה כתוצאה מהתפרצות מגיפה ונקיטת צעדים על-ידי הרשויות המוסמכות הינם השפעות שונות העשויות לבוא לידי ביטוי בהאטה ו/או בירידה בביקושים לשטחי מסחר של החברה וכתוצאה מכך לירידה בתפוסה וכן פגיעה בשוכרים שונים עלולה להביא לירידה בתזרים המזומנים מפעילות שוטפת.

**36.1.3. המצב הכלכלי במדינות הפעילות:** פעילות קבוצת ביג עלולה להיות מושפעת מהמצב הכלכלי במדינות בהן היא פועלת ומגורמים אחרים הכוללים, בין היתר, משבר פיננסי, שינויים חקיקתיים ורגולטורים, נטל מס, כללי חשבונאות שונים, שינויים במדד והתאמה חלקית של מחירי הנדל"ן למחירי התשומות. כל אחד מהסיכונים האמורים, עלול להשפיע על תזרים המזומנים של קבוצת ביג ו/או לפגום ביכולתה ללוות, ועל כן עלול להשפיע באופן שלילי על עסקיה, על מצבה הכלכלי ועל תוצאות פעילותה של קבוצת ביג.

**36.1.4. קשיי מימון וגיוס הון:** התפרצות משבר פיננסי, מחנק אשראי וקיטון בהיקף ההון והחוב שגיוסי בשוק ההון הישראלי, עלולים לפגוע באפשרות החברה לגיוס מימון לשם השגת יעדיה העסקיים וביצוע השקעות נוספות.

**36.1.5. שינויים במדד המחירים לצרכן:** תזרימי המזומנים העתידיים של קבוצת ביג מדמי שכירות, חשופים לשינויים במדד המחירים לצרכן מחד גיסא. מאידך גיסא, לשינויים במדד המחירים לצרכן ישנה השפעה על עלויות המימון של אשראים הצמודים למדד וכן על עלויות המימון בגין סדרות אגרות החוב הצמודות למדד של החברה.

**36.1.6. שינויים בשיעורי הריבית:** שינויים בשיעורי הריבית במשק עשויים להשפיע על הלוואות שניתנו לקבוצת ביג על-ידי מוסדות בנקאיים וכן על עודפי המזומנים של קבוצת ביג המופקדים בפקדונות שקליים וצמודי מט"ח.

**36.1.7. שינויים בשער החליפין:** לחברה הלוואות ופיקדונות במטבעות שונים, כאשר התנודות בשערי החליפין משפיעות לטובה או לרעה על הכנסות והוצאות המימון של הקבוצה, בנוסף שער החליפין

עשוי להשפיע על שווי ההשקעות בגין הנכסים של הקבוצה בפולין ומדינות הבלקן (באירו ו/או במטבע המקומי, לפי העניין) ובגין יתרת הנכסים של הקבוצה שטרם מומשו בארה"ב (בדולר).

## **36.2. טיכונים ענפיים**

**36.2.1. שינויים רגולטורים:** המשק הישראלי, נתון בשנים האחרונות למגמת הידוק המעורבות הרגולטורית, בין היתר, באמצעות הקמת וועדות ו/או חקיקה אשר מטרתן קידום וביצוע רפורמות כלכליות וחברתיות והגברת התחרותיות. שינויים רגולטורים, ככל שיהיו, וקביעת הוראות חוק נוספות אשר יחולו על פעילות קבוצת ביג, עלולים לחשוף את קבוצת ביג להוצאות לא צפויות לשם עמידה בהם ו/או מגבלות בפעילות הקבוצה.

**36.2.2. חשיפה לענף הקמעונאות:** התוצאות העסקיות של קבוצת ביג מושפעות ממצב ענף הקמעונאות במדינות בהן היא פועלת, להערכת החברה הגורמים העיקריים אשר עלולים להשפיע עליו לרעה הינם כדלקמן: [א] הרעה במצב הכלכלי במדינות בהן פועלת קבוצת ביג בכלל וכן ברמה האזורית והמקומית של כל אחד ממרכזי הקניות של קבוצת ביג אשר יש בה, בין היתר, כדי להשפיע על הצריכה הפרטית ו/או על היצע המוצרים; [ב] הרעה באיתנות הפיננסית של חברות קמעונאיות גדולות; [ג] היצע עודף או ירידה בביקושים לשטחי מסחר; [ד] עלייה ברכישות לקוחות באמצעות האינטרנט.

**36.2.3. שוכרי עוגן:** הכנסות של קבוצת ביג מושפעות מקיומם של שוכרי עוגן. לעזיבת שוכר עוגן השלכות על מרכז הקניות בו הוא מצוי, ועל כוח המשיכה של אותו מרכז קניות, ולכן גם על הכנסות קבוצת ביג מאותו מרכז קניות, וזאת אף אם דייר העוגן ממשיך לשלם את דמי השכירות בגין החנות שנסגרה. אי עמידה של מי משוכרי העוגן בתשלומי דמי השכירות בשל היחלשות במצבם הפיננסי או מטעמים אחרים עלולה לפגוע בתוצאות העסקיות של קבוצת ביג. לפרטים נוספים, ראו סעיף 6.2.2 לעיל.

**36.2.4. איתנות פיננסית של שוכרים:** תחום מרכזי הקניות מושפע באופן שלילי מתנאים כלכליים הגורמים לפגיעה בשוכרים ואף לפשיטת רגל ולחדלות פירעון ולסגירת חנויות. האטה בענף הקמעונאות עלולה להשפיע באופן ישיר על ביצועי קבוצת ביג, שכן פגיעה באיתנות הפיננסית של שוכרים עלולה להביא לגידול בהפרשות לחובות מסופקים ו/או להביא לסיום הסכמי השכירות ולפינוי השוכרים. כתוצאה מכך קיים סיכון שקבוצת ביג לא תוכל לחדש הסכמי שכירות עם שוכרים מהותיים קיימים, לא תוכל להשכיר מחדש את שטחי המסחר בדמי שכירות אטרקטיביים או בכלל, ותשלומי השכירות לקבוצת ביג עלולים לקטון באופן משמעותי. בתנאי שוק קשים כאשר היצע השטחים המסחריים רב על הביקוש, קיימת סבירות שחלק מהשוכרים יצליחו להפחית את דמי השכירות, ובכך לפגוע בתזרימי המזומנים ובתוצאות הכספיות של קבוצת ביג. שטחים פנויים במרכזים עלולים להגדיל את הוצאות קבוצת ביג, שכן לא מתקבל תשלום מהשוכרים בגין כיסוי הוצאות כלליות במרכז, וזו הוצאה שקבוצת ביג תאלץ לשאת בה.

**36.2.5. ירידת שווי נכסיה של קבוצת ביג:** ירידת שווי נכסי קבוצת ביג, כתוצאה מקיטון דמי שכירות, עלייה בשיעור ההיוון וכו' עשויה להביא לפגיעה בתוצאות הכספיות של קבוצת ביג עקב הצורך בביצוע הפרשות לירידת ערך בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים. כמו-כן, ירידה בשווי נכסי הקבוצה עלולה להביא לירידה בשווי הבטוחתי של נכסים המשועבדים להבטחת אגרות חוב מובטחות של החברה, ובכך להביא להפרה של תנאי אגרות החוב המובטחות בשעבוד על נכסים כאמור ו/או להגביל את יכולת החברה לבצע פעולות כגון הרחבת סדרה ו/או החלפה ו/או הוספה ו/או מכירה של נכסים משועבדים.

**36.2.6. מסחר מקוון באינטרנט ורכישות בחו"ל:** ענף הקניונים ומרכזי הקניות חשוף לתחרות משמעותית מול המסחר המקוון והרכישות בחו"ל. תחרות זו עלולה להוביל להחלשות ופגיעה בשוכרים וכתוצאה מכך לירידה בדמי השכירות ופגיעה בתזרימי המזומנים ובתוצאות הכספיות של קבוצת ביג. לפרטים אודות השפעת המסחר המקוון והרכישות בחו"ל על תוצאותיה העסקיות וכן אודות התמודדות הקבוצה עם המסחר המקוון והרכישות בחו"ל, ראו סעיף 20 לעיל.

**36.2.7. ביטוח:** בהתאם להסכמי השכירות, השוכרים נדרשים לרכוש פוליסות ביטוח נגד נזקי רכוש, וקבוצת ביג נדרשת לרכוש ביטוח אחריות לנזקי טבע ולהפסדי דמי שכירות. יחד עם זאת, עלול להתרחש אירוע שאינו מכוסה תחת הפוליסות או אירוע שעובר את סכום הכיסוי המקסימלי בפוליסה קיימת.

**36.2.8. תחרות:** ענף הנדל"ן המניב נתון לתחרות רבה. התחרות, יחד עם ירידה בביקוש למוצרי צריכה, עלולים להביא לשחיקה בדמי השכירות של קבוצת ביג ולפגיעה בתוצאותיה העסקיות. לפרטים אודות השפעת מתחרי קבוצת ביג על תוצאותיה העסקיות, ראו סעיף 20 לעיל.

**36.2.9. רגולציות סביבתיות ומקומיות:** תחת מגוון חוקים ורגולציות סביבתיות (מדינתיים ומקומיים) קבוצת ביג עלולה להיחשב כמי שנדרשת לשאת בעלויות עבור טיפול בחומרים מסוכנים או רעילים בנכסיה ו/או בעלויות פוטנציאליות הקשורות לחומרים אלה. קבוצת ביג עלולה להיחשב כאחראית כאמור לעיל גם אם לא ידעה על קיומם של חומרים מסוכנים או רעילים, או שלא הייתה אחראית ישירה לכך. פעילות קבוצת ביג נדרשת לעמוד תחת חוקי הרשויות המקומיות (לדוגמה רישיון העסק ניתן על-ידי העירייה), בהם ממוקמים מרכזי הקניות, וכן בהתאם לחוקי בטיחות ואש. עיכוב בקבלת אישור נדרש מאת רשות מקומית או אי קבלתו עלולים לגרום לעיכוב בפתיחת מרכז וכתוצאה מכך פגיעה ברווחיות הפרויקט או נשיאה בהוצאות כספיות שונות לצורך עמידה בדרישות הרשויות המקומיות השונות.

**36.2.10. התייקרות בתשומות הבניה:** התייקרות תשומות הבניה, עשויה להשפיע על מחירי ההתקשרות של קבוצת ביג עם קבלנים עימם עובדת קבוצת ביג בפרויקטים אותם היא מקימה.

**36.2.11. עליה במחירי הקרקעות:** עליה במחירי הקרקעות עלולה להשפיע על קצב פעילות הפיתוח של קבוצת ביג, אך מנגד עשויה להביא לעלייה בשווי הנכסים המוחזקים על-ידי הקבוצה.

**36.2.12. סיכוני סייבר:** החברה ניצבת בפני סיכון של מתקפות סייבר וסיכוני סייבר אחרים, שעלולים לגרום לשיבושים בפעילותה, לגרור לפגיעה במערכות המידע הטכנולוגיות של החברה וזמינות המידע, וכפועל יוצא מכך, להוביל לחבויות או להוצאות כספיות שונות, לרבות לצורך הגנה, תגובה או התאוששות ממתקפות סייבר או חקירות בעקבותיהן. פעילותה של החברה מושתתת על מערכות תקשורת ומידע המצויים באתרי החברה וברשת האינטרנט.

המערכות השונות מחברות בין אתרי החברה השונים ורשת האינטרנט. מערכות ניהול שונות כגון מערכת ניהול פיננסי; מערכת לניהול כספים; מערכת לניהול בניה ועוד, מותקנות ומופעלות בחברה ובאמצעותן מנהלת החברה את פעילותה.

המערכות הטכנולוגיות של החברה, של עובדיה, של ספקי שירותים חיצוניים שלה ושל לקוחותיה, עלולות להיות פגיעות למתקפות מכוונות, פריצות, תרמית, "וירוסים", מתקפות למניעת שירות, פעולות טרור, מתקפות "כופר", כשלים של תוכנות הגנה או קידוד ובעיות אבטחה אחרות.

לחברה מדיניות ניהול סיכוני סייבר, המנוהלת על ידי מנהל מערכות המידע של החברה. החברה מסתייעת ביועצים מקצועיים וספקים חיצוניים להגנה על מערכות המידע והשרתים מפני תקיפות סייבר ולשימור יכולת התאוששות במקרה של תקיפה.

המתדולוגיה של מדיניות ניהול סיכוני סייבר מבוססת על תקנים מקובלים בתחום הסייבר ונהלים המפרטים את דרכי הפעולה וההתמודדות עם אירועי סייבר, בסיועם של יועצים חיצוניים בעלי מומחיות בתחום.

החברה משקיעה משאבים רבים, כספיים וניהוליים בגיבוש ותחזוק מערכות הגנה נגד תקיפות סייבר. במסגרת זו, החברה עורכת אחת לתקופה סקר סיכוני סייבר באמצעות יועץ אבטחת מידע אשר ממצאיו מהווים, בין היתר, את הבסיס לתוכנית עבודה שנתית בתחום מערכות המידע.

החברה מתמודדת עם איומי הסייבר באמצעים שונים לרבות שימוש במערכות שונות לניהול ולניטור התרעות בדבר חריגות ברשת ובשרתי החברה לגילוי אירועי אבטחה, ביצוע בקרות אבטחה למערכות המחשוב של החברה ולמסדי הנתונים, וכן עושה שימוש במנגנוני הגנה נוספים לצמצום ביצוען של פעולות זדוניות כנגד החברה.

החברה פועלת באופן שוטף להטמעת אמצעים טכנולוגיים על מנת לצמצם את הסיכונים ולהקטין את הפגיעה למינימום. במסגרת זו, גם מבוצעות הדרכות ובקורות שוטפות לעובדים לעניין שימוש במערכות המידע ולמערכות הטכנולוגיות, וכן מבחני חדירה ממוקדים לצורך איתור תקלות, חידוד נהלים ויצירת תרגולת שוטפת להתנהלות נכונה בקרות אירועי אבטחת מידע. בנוסף, לחברה קיימות מערכות גיבוי

נתונים שונות העשויות לשמש את החברה לצורך התאוששות במקרה של פגיעה שמקורה בתקיפת סייבר. כמו כן, בחברה קיימים נהלים שונים בתחום ההתמודדות עם סיכונים סייבר, לרבות נוהל תגובה לאירועים הכולל צוות למענה ראשוני.

במהלך שנת 2025 המשיכה החברה לפעול לחיזוק עמידותו של מערך אבטחת המידע והשקיעה בכך תשומות רבות, בין היתר, באמצעות שימוש בחברה חיצונית לניטור לוגים ולהתראה, שיפור מערך הסיסמאות בחברה ושימוש בזיהוי חיצוני נוסף על מנת למנוע גניבת זהות עובד.

כמו כן, החברה מפעילה באופן שוטף מספר מערכות הגנה, אשר נועדו לצמצם ככל הניתן סיכונים אלו, לרבות מערכת חומת אש (Firewall) להפרדה מרשת האינטרנט, מערכות גיבוי, מערכות אנטי-וירוס, ניהול הרשאות גישה, עדכון סיסמאות, ייזום ותפעול של אתר DR לטובת התאוששות מאירועי קיצון, ובכללם מתקפת סייבר ועוד. החברה פועלת בהקשר זה גם בהתאם לנהלים שנקבעו בתוכנית הבקרה הפנימית של החברה (ISOX) ולנהליה הפנימיים.

בנוסף, במהלך השנים האחרונות בוצעו על ידי מבקרת הפנים של החברה ביקורות לצורך בחינת סיכונים הסייבר וסיכונים אבטחת המידע להם חשופה החברה ומידת יכולתה להתמודד עימם, אשר הביאו, בין היתר, לשיפור ולחיזוק המנגנונים, הנהלים והבקורות בתחום זה.

להערכת החברה, מערכות ההגנה הקיימות, כמו גם מלוא הפעילויות והמשאבים המושקעים על ידה, מספקים לחברה הגנה אפקטיבית כנגד תקיפות סייבר וסיכונים סייבר אחרים.

עם זאת, יובהר כי הערכות החברה מבוססות על המידע המצוי בידי החברה, וכי לאור התקדמות הטכנולוגיה בתחום, לא תיתכן כל וודאות ביחס ליכולת החברה למנוע לחלוטין תקיפות סייבר או את התממשותם של סיכונים סייבר אחרים, ובהתאם להתרחשותו של אירוע כאמור עשויה להיות השפעה מהותית על פעילות החברה.

**36.2.13. סיכונים סביבה ושינויי אקלים:** הקבוצה, בהיותה בעלים/מחזיקה בנכסי נדל"ן מניב, כפופה להוראות דין ודרישות רגולטוריות בתחומי איכות הסביבה, לרבות (בין היתר) בנושאי שפכים, אנרגיה וקירור/גזי קירור, זיהום קרקע וכיו"ב. בשנים האחרונות קיימת מגמה של החמרת רגולציה, וכן עלייה בציפיות משקיעים ובעלי עניין בנוגע לשקיפות ודיווח ESG אשר עשויות להביא להוצאות התאמה ויישום לא צפויים ו/או להשפיע על CAPEX/OPEX. בנוסף, שינויי אקלים עלולים להגביר את תדירות ועוצמת אירועי קיצון (לרבות הצפות, חום קיצוני ושריפות), ולחשוף את נכסי הקבוצה לסיכונים פיזיים, לרבות פגיעה בנכסים/הפרעות תפעוליות, אם כי הקבוצה מסתייעת, בין היתר, באמצעי מיגון תכנוני, תחזוקה שוטפת וכיסויי ביטוח רלוונטיים. נכון למועד הדוח, ובהתבסס על הליך הערכת סיכונים שבוצע, לא זהו סיכונים סביבתיים ברמת חומרה גבוהה ברמת הקבוצה; עם זאת, אין ודאות כי סיכונים כאמור לא יתממשו בעתיד או כי לא תחול החמרה רגולטורית שתשפיע על פעילותה.

**36.2.14. סיכונים פרטיות ואבטחת מידע:** פעילות החברה כרוכה באיסוף ושמירה של מידע מסוגים שונים ובהיקפים משתנים, אשר מחייבת עמידה בהוראות הדין ודרישות רגולטוריות בתחום הגנת הפרטיות ואבטחת מידע, לרבות חובות אבטחה, שקיפות, מתן הודעות ו/או קבלת הסכמות, והיערכות לדרישות רגולטוריות מתפתחות בתחום זה. החברה מחזיקה במספר מאגרי מידע ממוחשבים המשמשים אותה בפעילותה השוטפת, הכוללים מידע בדבר פעילותה העסקית ומידע אישי ביחס ללקוחותיה ו/או עובדיה. הסיכונים להם חשופה החברה כוללים, בין היתר, פגיעה או גניבת נתונים ממאגרי המידע של החברה ודליפה של מידע עסקי רגיש, אירועי אבטחת מידע, אשר עלולים להביא, בין היתר, להליכים רגולטוריים ו/או משפטיים, קנסות וסנקציות, וכן לפגיעה ביחסים עם שוכרים ולקוחות. לצורך התמודדות עם סיכונים אלה, החברה נוקטת, בין היתר, באמצעים ארגוניים, טכנולוגיים ותפעוליים, לרבות קביעת מדיניות ונהלים בתחום הגנת הפרטיות ואבטחת מידע, יישום אמצעי אבטחה וניטור, ביצוע גיבויים ועוד; נכון למועד דוח זה, החברה עומדת בדרישות החוק לגבי שמירה על מאגרי המידע. עם זאת, אין באמור כדי להבטיח כי אמצעים אלה ימנעו התרחשות אירועי אבטחת מידע, כולם או חלקם.

### 36.3. סיכונים מיוחדים

**36.3.1. שיפוצים, תיקון ליקויים והשבחות:** לקבוצת ביג עלולות להיווצר במשך השנים הוצאות בגין תפעול ותחזוקת מרכזי הקניות, לרבות שיפוצים, תיקון ליקויים והשבחות לצורך השכרה מחדש וכן הוצאות תפעוליות שונות שלא יהא ניתן להטיל על השוכרים, ושהקבוצה תיאלץ לשאת בהן.

**36.3.2. רכישת מרכזים קיימים:** במסגרת פעילות קבוצת ביג באמצעות רכישת זכויות במרכזי קניות קיימים, ייתכנו מצבים בהם הקבוצה: [א] תצפה לתפוסה ולדמי שכירות בשיעורים שונים מאלו המתקבלים בפועל; [ב] תעריך באופן שגוי את הוצאות הפיתוח בגין הנכסים הנרכשים; [ג] תתקשה לתפעל נכסים שתרכוש לבד (אם בכלל), בשוק מקומי שבו ממוקם הנכס, שלחברה אין ניסיון עסקי בו, עקב הוצאות מטה גבוהות וחוסר ניסיון בכלכלה המקומית; [ד] הנכסים עלולים להיות כפופים לאחריות סביבתית שקבוצת ביג לא הייתה מודעת לכך בעת רכישת הנכסים; [ה] לקבוצת ביג עלול להיות קושי בהשגת מימון ועמידה בהוצאות תפעוליות.

**36.3.3. מגבלות חופש התנועה והמסחר:** התמודדות עם מגיפות ו/או החמרה במצב בטחוני עשויה להביא להטלת מגבלות תנועה, התקהלות, מסחר ובילוי ובכלל זאת סגירה או צמצום הפעילות במרכזי קניות של החברה במדינות בהן היא פועלת לתקופות והיקפים משתנים, וכן מגבלות תנועה בין מדינות.

**36.3.4.** להלן הערכות קבוצת ביג לגבי מידת ההשפעה של גורמי הסיכון האמורים עליה:

השפעה קטנה	מידת ההשפעה		גורמי סיכון
	השפעה בינונית	השפעה גדולה	
<b>סיכונים מקרו</b>			
		✓	המצב הביטחוני-מדיני בישראל
		✓	מגפות
		✓	המצב הכלכלי במדינות הפעילות
		✓	קשיי מימון וגיוס הון
	✓		שינויים במדד המחירים לצרכן
		✓	שינויים בשיעורי הריבית
		✓	שינויים בשער החליפין
<b>סיכונים ענפיים</b>			
	✓		שינויים רגולטוריים
		✓	חשיפה לענף הקמעונאות
	✓		שוכרי עוגן
	✓		איתנות פיננסית של שוכרים
		✓	ירידת שווי נכסיה של קבוצת ביג
	✓		מסחר מקוון באינטרנט
✓			ביטוח
	✓		תחרות
✓			רגולציות סביבתיות ומקומיות
	✓		התייקרות בתשומות הבניה
	✓		עליה במחירי הקרקעות
	✓		סיכוני סייבר
✓			סיכוני סביבה ושינויי אקלים
✓			סיכוני פרטיות ואבטחת מידע
<b>סיכונים מיוחדים</b>			

השפעה קטנה	מידת ההשפעה		גורמי סיכון
	השפעה בינונית	השפעה גדולה	
V			שיפוצים, תיקון ליקויים והשבחות
	V		רכישת מרכזים קיימים
V			מגבלות חופש התנועה והמסחר

פעילותה של קבוצת ביג מתאפיינת בכמות גדולה של שוברים, בפיזור ענפי ובפיזור גיאוגרפי. הנתונים הללו מאפשרים לקבוצת ביג להקטין את חשיפתה לשינויים בפעילות ענף מסוים וכן להקטין את חשיפתה לפעילות שוחר ספציפי.

כמפורט בסעיף 1.5.2 לעיל, אפי נכסים מהווה תחום פעילות של החברה. איחוד אפי נכסים בדוחות הכספיים של החברה החל בשנת 2021.

### 37.1. מידע כללי על קבוצת אפי נכסים

אפי נכסים הינה חברה ציבורית שהתאגדה בשנת 1971, שניירות הערך שלה נסחרים בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ, והינה חברת בת במישרין בשליטתה של החברה.

קבוצת אפי נכסים פועלת בייזום, הקמה, השכרה ותפעול של משרדים ומסחר בישראל ובאירופה, וכן פועלת בפיתוח מקרקעין למגורים (הן למכירה והן לטובת דיור להשכרה) בישראל לקבוצת אפי נכסים מבני משרדים, קרקעות, מסחר ודיור להשכרה, והיא אף מפתחת פרויקטים נוספים בתחומים אלו. לתאריך דוח זה, מקיימת אפי נכסים את פעילותה בישראל, רומניה, צ'כיה, סרביה, פולין, בולגריה ולטביה..

לקבוצת אפי נכסים שני תחומי פעילות – (1) נכסים מניבים בישראל ו- (2) נכסים מניבים באירופה<sup>64</sup>. להלן יובא בתמצית תיאור כללי של תחומי פעילות אלה:

**37.1.1. נכסים מניבים בישראל |** בתחום פעילות זה אפי נכסים עוסקת ברכישת נכסים, בייזום, הקמה (לרבות על דרך של השבחה), השכרה ותפעול של מבנים בישראל, בעיקר בייעוד למשרדים, מסחר ומגורים להשכרה ומכירה.

**37.1.2. נכסים מניבים באירופה |** בתחום פעילות זה קבוצת אפי נכסים פועלת במרכז ובמזרח אירופה, בשני אפיקי פעילות, כדלקמן:

נכסים מניבים: רכישת נכסים, ייזום, הקמה (לרבות על דרך של השבחה), השכרה ותפעול של מבנים (בעיקר בייעוד למשרדים, מסחר ומגורים להשכרה ומכירה), באירופה; בנוסף, אפי נכסים פועלת בהיקפים מוגבלים בייזום של פרויקטים המיועדים למגורים למכירה באירופה בהתאם לטיב הפרויקט.

פעילותה של קבוצת אפי נכסים במרכז ובמזרח אירופה כאמור מבוצעת באמצעות AFI Europe N.V. וחברות בשליטתה (לעיל ולהלן: "אפי אירופה").

### 37.2. סביבה כללית והשפעת הגורמים החיצוניים על פעילות קבוצת אפי נכסים

האמור בסעיף זה להלן מבוסס על מגמות, אירועים והתפתחויות בסביבה המקרו כלכלית של אפי נכסים אשר להם, או צפויה להיות להם, השפעה על תוצאותיה העסקיות של אפי נכסים. לפיכך, כל התייחסות המופיעה בסעיף זה להלן, באשר להערכת אפי נכסים את ההתפתחויות הצפויות בעתיד והשפעתן על קבוצת אפי נכסים, הינה בבחינת מידע צופה פני עתיד, אשר איננו בשליטת אפי נכסים ואשר איננו ודאי.

אפי נכסים חשופה לשינויים במצב שוק הנדל"ן המניב בארץ ובתחום הנדל"ן בכללותו במדינות בהן היא פועלת. לתאריך דוח תקופתי זה, פעילותה של קבוצת אפי נכסים בחו"ל הינה במזרח ובמרכז אירופה.

#### מצב המשק הישראלי<sup>65</sup>

בתום שנת 2025 עמד קצב האינפלציה השנתי בישראל על שיעור של 2.6%, שיעור נמוך משיעור האינפלציה החציוני במדינות ה-OECD. על פי סקירת בנק ישראל העלאת המע"מ בינואר 2025 השפיעה על קצב האינפלציה השנתי, אך קיימים מספר סיכונים שעשויים להביא לגידול באינפלציה, כגון ההתפתחויות הגיאופוליטיות והשפעותיהן על הפעילות במשק, עלייה בביקושים לצד מגבלות ההיצע וההתפתחויות הפיסקליות.

<sup>64</sup> יצוין, כי במסגרת תיאור תחומי הפעילות של אפי נכסים כללה אפי נכסים גם נתונים אודות מכירת דירות בפרויקטים שלה בישראל (פרויקט נדמרק בלבד) ובאירופה. בשים לב לשיעור פעילות זו מהיקף פעילותה הכולל של אפי נכסים לתאריך הדוח התקופתי, עמדת אפי נכסים הינה כי אין לראות בפעילות זו כתחום פעילות נפרד, ועל כן נתונים בקשר עם פעילות זו, מוצגים כחלק מתחומי הנכסים המניבים.

<sup>65</sup> על פי סקירה כלכלית של בנק ישראל.

במהלך שנת 2025 החליטה הוועדה המוניטרית על הפחתות בשיעור כולל של 0.5% בריבית בנק ישראל, ובסוף שנת 2025 הריבית עמדה על שיעור של 4%.

על פי הסקירה, חלה התאוששות בכלכלת ישראל במהלך הרבעון השלישי של שנת 2025 לאחר השפעות מבצע "עם כלביא" ברבעון השני של השנה.

שוק העבודה נותר יציב במהלך המחצית השנייה של שנת 2025 והתאפיין בשיעור אבטלה נמוך ועליית שכר מהירה במגזר העסקי.

במהלך המחצית השנייה של שנת 2025, המסחר בשווקים הפיננסיים המשיך להתאפיין בתנודתיות, שהושפעה מאי-הוודאות המקומית והגלובלית. השקל התחזק בכ - 6% מול הדולר ארה"ב, לאחר קצב עלייה דומה גם במחצית הראשונה של שנת 2025. בשנת 2025 התחזק השקל משמעותית גם מול האירו, תהליך שהתעצם ככל שהשנה התקדמה על רקע ירידה בפרמיית הסיכון של ישראל (סיום מבצע "עם כלביא"/הפסקת אש) וזרם השקעות זרות, כאשר במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2025, השקל התחזק מול האירו בשיעור של כ- 3.5%. פרמיית הסיכון של ישראל, כפי שהיא נמדדת על ידי ה- CDS ומרווחי האג"ח הממשלתיות הדולריות, ירדו באופן משמעותי לאחר מבצע "עם כלביא" בחודש יוני, והוסיפו לרדת לאחר הכרזת הפסקת האש ברצועת עזה. מדדי המניות המקומיים בלטו לטובה ביחס לעולם, והאשראי למגזר העסקי המשיך להתרחב בשנת 2025 בקצב גבוה.

#### המצב הכלכלי במדינות פעילות אפי נכסים באירופה ומצב שוק הנדל"ן במדינות הפעילות העיקריות

א. **ציכיה<sup>66</sup>** | על פי סקירה של ה- European Commission התחזית המאקרו-כלכלית בצ'כיה מצביעה על התאוששות מתונה אך יציבה בפעילות הכלכלית בשנים הקרובות. הצמיחה הריאלית בתמ"ג הסתכמה ב-2.3% בשנת 2025, צפויה להאט לכ-1.9% בשנת 2026 ולשוב ולהאיץ לכ-2.4% בשנת 2027. המניע העיקרי של הצמיחה הינו הביקוש המקומי, ובראשו הצריכה הפרטית, הנתמכת בעלייה ריאלית בשכר ובירידה בשיעורי החיסכון של משקי הבית. במקביל, ההשקעות צפויות להתחזק בעיקר החל משנת 2026, בין היתר, לאור מיצוי מוגבר של קרנות האיחוד האירופי והתאוששות בענף הבנייה למגורים.

מנגד, תרומת היצוא לצמיחה צפויה להיות חלשה בטווח הקצר, בשל האטה אצל שותפות סחר מרכזיות והשלכות עקיפות של מכסי יבוא גבוהים. שוק העבודה נותר הדוק, עם שיעור אבטלה מהנמוכים באיחוד האירופי, לצד עלייה מתמשכת אך מתמתנת בשכר הנומינלי.

האינפלציה צפויה להמשיך במגמת ירידה, מכ-2.3% בשנת 2025 לכ-2.1% בשנת 2026, לפני עלייה מתונה בשנת 2027. בתחום הפיסקלי, הגירעון הממשלתי צפוי להישאר סביב 2% תוצר, והחוב הציבורי צפוי לעלות בהדרגה אך להישאר מתחת לממוצע האירופי.

2023	2024	2025	ציכיה
345	347	383	תוצר מקומי גולמי נומינלי (במיליארדי דולר ארה"ב)
31.8	31.4	35.2	תוצר לנפש (בדולר ארה"ב)
(0.1%)	1.1%	2.3%	שיעור צמיחה בתל"ג ריאלי (ביחס לשנה קודמת)
(1.7%)	0.9%	1%	שיעור צמיחה בתוצר לנפש
6.9%	3%	2.4%	שיעור אינפלציה (סוף תקופה)
4.0%	4.1%	4.7%	התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך
Aa3	Aa3	Aa3	דרוג חוב ממשלתי (Moody's)
24.7	25.2	24.2	שע"ח מטבע מקומי ביחס לאירו (לסוף תקופה)

ב. **רומניה<sup>67</sup>** | על פי התחזית הכלכלית של ה- European Commission (מחודש נובמבר 2025), הכלכלה הרומנית הציגה צמיחה מתונה בטווח הקצר, על רקע מהלך משמעותי של קונסולידציה פיסקלית, לרבות הקפאת השכר במגזר הציבורי והפנסיות לצד העלאות מיסים, וכן עלייה מחודשת באינפלציה. הצמיחה הריאלית בתמ"ג הסתכמה בכ-1% בשנת 2025 וצפויה להסתכם בכ-1.1% בשנת 2026. ההאטה מיוחסת

66 הנתונים נלקחו מדוחות ה- IMF.

67 הנתונים נלקחו מדוחות של European commission

להיחלשות הצריכה הפרטית והציבורית, עקב העלאות מסים, הקפאת שכר ופנסיות ולחצי יוקר מחיה. מנגד, המשך הצמיחה נתמך בהתאוששות הדרגתית בהשקעות הפרטיות, האצה של השקעות במימון תכנית ההתאוששות והחוסן (RRP) ושיפור ניכר ביצוא נטו. בשנת 2027, עם היחלשות צעדי הצמצום התקציבי והקלה מוניטרית צפויה, קצב הצמיחה צפוי לעלות לכ-2.1%.

בשוק העבודה ניכרים סימני האטה, התעסוקה נחלשת ושיעור האבטלה צפוי לעלות מעט לכ-6% בשנת 2025, אך לרדת בהדרגה לכ-5.6% בשנת 2027. הקפאת השכר הציבורי והאטה בעליות השכר במגזר הפרטי צפויות להוביל להאטה חדה בגידול השכר הנומינלי ואף לשחיקה ריאלית, באופן התורם לשיפור בכושר התחרות של היצוא.

האינפלציה, לאחר ירידה בשנת 2024, האיצה בשנת 2025 בעקבות ביטול הפיקוח על מחירי האנרגיה והעלאות מע"מ ומסים עקיפים, וצפויה לעמוד על כ-6.7% בממוצע שנתי, כאשר ירידה הדרגתית צפויה רק משנת 2026 ואילך. בתחום הפיסקלי, הגירעון התקציבי, שעמד על כ-9.3% מהתוצר בשנת 2024, צפוי לרדת בהדרגה לכ-5.9% בשנת 2027, אולם החוב הציבורי צפוי להמשיך ולעלות לכ-63% מהתוצר. הסיכונים לתחזית מוטלים כלפי מטה, בעיקר במקרה של פגיעה במשמעת הפיסקלית או עיכובים ביישום ההשקעות.

רומניה	2023	2024	2025
תוצר מקומי גולמי נומינלי (במיליארדי דולר ארה"ב)	350.85	382.85	422.51
תוצר לנפש (באלפי דולר ארה"ב)	18.4	20.2	22.4
שיעור צמיחה בתל"ג ריאלי (ביחס לשנה קודמת)	2.4%	9.0%	1.0%
שיעור צמיחה בתוצר לנפש	2.2%	1.0%	0.5%
שיעור אינפלציה (סוף תקופה)	6.6%	6.1%	8.5%
התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך	6.5%	6.9%	6.7%
חוב ממשלתי (אחוז מהתמ"ג)	52%	57%	61%
דרוג חוב ממשלתי (Moody's)	Baa3	Baa3	Baa3
שע"ח מטבע מקומי ביחס לאירו (לסוף תקופה)	4.98	4.97	5.10

ג. סרביה | לסקירה כללית ראו סעיף 5.2 לעיל.

ד. פולין<sup>68</sup> | לסקירה כללית ראו סעיף 5.2 לעיל.

### 37.3. מידע כספי לגבי אפי נכסים

#### 37.3.1. להלן תמצית תוצאות הפעילות

##### 37.3.1.1. נכסים מניבים בישראל

31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	
<b>באלפי ש"ח</b>			
171,749	237,503	260,663	סך ההכנסות מהפעילות במאוחד
50,937	188,366	193,393	רווחים משערוך במאוחד
212,412	418,193	441,777	רווחי הפעילות מאוחד
152,332	142,739	141,844	NOI מנכסים זהים במאוחד
152,332	142,739	141,844	NOI מנכסים זהים במאוחד (חלק החברה)
161,475	229,827	248,384	סה"כ NOI מאוחד
161,475	229,827	248,384	סה"כ NOI - חלק החברה

##### 37.3.1.2. נכסים מניבים באירופה

תמצית התוצאות ליום 31 בדצמבר			פרמטר
2023	2024	2025	
<b>באלפי ש"ח</b>			
678,799	802,629	857,057	סך ההכנסות מהפעילות במאוחד
(98,914)	234,272	474,650	רווחים (הפסדים) משערוך במאוחד
562,093	1,015,577	1,314,279	רווחי הפעילות מאוחד
639,647	691,674	805,217	NOI מנכסים זהים במאוחד (**)
639,815	688,635	801,965	NOI מנכסים זהים במאוחד - חלק חברה
661,007	781,304	839,628	סה"כ NOI מאוחד
657,775	776,917	836,388	סה"כ NOI - חלק החברה

(\*) חושב לפי שע"ח ממוצע לשנה (\*\*) הנתונים מוצגים על בסיס שנתי.

**37.3.2. פילוח שטחי נדל"ן מניב**

**37.3.2.1. נכסים מניבים בישראל |**

ליום 31 בדצמבר, 2025*						
אחוז מסך שטח הנכסים	סה"כ	מסחר	מגורים להשכרה	משרדים ותעשייה	שימושים	אזור
100%	202,285	-	25,317	176,968	במאחד	ת"א והסביבה
100%	202,285	-	25,317	176,968	חלק החברה	
100%	202,285	-	25,317	176,968	במאחד	סה"כ
100%	202,285	-	25,317	176,968	חלק החברה	
	100%	-	13%	87%	במאחד	אחוז מסך השטחים
	100%	-	13%	87%	חלק החברה	

ליום 31 בדצמבר, 2024*						
אחוז מסך שטח הנכסים	סה"כ	מסחר	מגורים להשכרה	משרדים ותעשייה	שימושים	אזור
100%	251,568	-	25,317	226,251	במאחד	ת"א והסביבה
100%	251,568	-	25,317	226,251	חלק החברה	
100%	251,568	-	25,317	226,251	במאחד	סה"כ
100%	251,568	-	25,317	226,251	חלק החברה	
	100%	-	10%	90%	במאחד	אחוז מסך השטחים
	100%	-	10%	90%	חלק החברה	

\* לא כולל שטח (במ"ר) של חניון הברזל הכולל 540 חניות.

37.3.2.2. נכסים מניבים באירופה |

ליום 31 בדצמבר, 2025						
אחוז מסך השטחים	סה"כ	מסחר	דיר להשכרה	משרדים	שימושים	אזור
14%	170,002	-	46,904	123,098	במאחד	ציכיה
14%	170,002	-	46,904	123,098	חלק החברה	
41%	478,658	199,809	5,053	273,796	במאחד	(1) רומניה
41%	477,192	198,562	5,053	273,577	חלק החברה	
24%	281,701	16,950	13,846	250,905	במאחד	(2) סרביה
24%	279,793	16,272	13,846	249,675	חלק החברה	
4%	44,066	-	-	44,066	במאחד	בולגריה
4%	44,066	-	-	44,066	חלק החברה	
17%	202,778	-	101,471	101,307	במאחד	(3) פולין
17%	202,778	-	101,471	101,307	חלק החברה	
100%	1,177,205	216,759	167,274	793,172	במאחד	סה"כ
100%	1,173,831	214,834	167,274	791,723	חלק החברה	
	100%	18%	14%	67%	במאחד	אחוז מסך השטחים
	100%	18%	14%	67%	חלק החברה	

(1) בשנת 2025 נוסף בניין דירות להשכרה אפי הום נורת' בניין C.

(2) בשנת 2025 נוסף בניין משרדים איירפורט סיטי איסט גייט.

(3) בשנת 2025 נוספו בנייני דירות להשכרה בפרויקט אפי הום לזרובה ופרויקט משרדים שאוחד לראשונה טווארוורה 22 בניין B.

ליום 31 בדצמבר, 2024						
אחוז מסך השטחים	סה"כ	מסחר	דיור להשכרה	משרדים	שימושים	אזור
16%	169,986	-	46,907	123,079	במאחד	(1) ציכיה
16%	169,986	-	46,907	123,079	חלק החברה	
43%	472,611	199,792	-	272,819	במאחד	(2) רומניה
44%	471,149	198,548	-	272,601	חלק החברה	
24%	256,112	16,950	13,846	225,316	במאחד	(3) סרביה
23%	252,126	16,272	13,293	222,562	חלק החברה	
4%	44,066	-	-	44,066	במאחד	בולגריה
4%	44,066	-	-	44,066	חלק החברה	
13%	143,822	-	75,536	68,286	במאחד	(4) פולין
13%	143,822	-	75,536	68,286	חלק החברה	
100%	1,086,597	216,742	136,290	733,566	במאחד	סה"כ
100%	1,081,150	214,820	135,736	730,594	חלק החברה	
	100%	20%	13%	68%	במאחד	אחוז מסך השטחים
	100%	20%	13%	68%	חלק החברה	

- (1) בשנת 2024 נוסף בניין דירות להשכרה אפי הום קרלין ואפי הום קולבנובה FG שהושלם.
- (2) בשנת 2024 נוסף בניין משרדים אפי לופט שהושלם.
- (3) בשנת 2024 נוסף בניין דירות להשכרה סקייילין הום שהושלם.
- (4) בשנת 2024 נוספו בנייני דירות להשכרה בפרוייקטים: אפי הום דלוגה, אפי הום שווצדקה, אפי הום סקייילין, קולבנובה-2 ואפי הום ציזוסקוי שהושלמו.

**37.3.3. פילוח שווי הוגן נדל"ן מניב**

**37.3.3.1. נכסים מניבים בישראל |**

ליום 31 בדצמבר, 2025					
אחוז מסך שווי הנכסים	סה"כ אלפי ש"ח	מגורים להשכרה	משרדים ותעשייה	שימושים	אזור
100%	4,596,247	749,150	3,847,097	במאחד	ת"א והסביבה
100%	4,596,247	749,150	3,847,097	חלק החברה	באלפי ש"ח
100%	4,596,247	749,150	3,847,097	במאחד	סה"כ באלפי ש"ח
100%	4,596,247	749,150	3,847,097	חלק החברה	ש"ח
	100%	16%	84%	במאחד	אחוז מסך שווי הנכסים
	100%	16%	84%	חלק החברה	

ליום 31 בדצמבר, 2024					
אחוז מסך שווי הנכסים	סה"כ אלפי ש"ח	מגורים להשכרה	משרדים ותעשייה	שימושים	אזור
100%	4,555,373	739,800	3,815,573	במאחד	ת"א והסביבה
100%	4,555,373	739,800	3,815,573	חלק החברה	באלפי ש"ח
100%	4,555,373	739,800	3,815,573	במאחד	סה"כ באלפי ש"ח
100%	4,555,373	739,800	3,815,573	חלק החברה	ש"ח
	100%	16%	84%	במאחד	אחוז מסך שווי הנכסים
	100%	16%	84%	חלק החברה	

**37.3.3.2. נכסים מניבים באירופה |**

ליום 31 בדצמבר, 2025						
אחוז מסך שווי הנכסים	סה"כ (אלפי ש"ח)	מסחר	דירות להשכרה	משרדים	שימושים	אזור
16%	2,057,503	-	208,577	340,749	במאחד	צכיה
16%	2,057,503	-	208,577	340,749	חלק החברה	באלפי אירו
45%	5,787,337	919,229	16,313	609,602	במאחד	רומניה
45%	5,752,566	910,353	16,313	609,194	חלק החברה	באלפי אירו
20%	2,526,023	15,204	59,900	599,311	במאחד	סרביה
20%	2,516,851	14,596	59,900	597,470	חלק החברה	באלפי אירו
1%	104,211	-	-	27,823	במאחד	בולגריה
1%	104,211	-	-	27,823	חלק החברה	באלפי אירו
19%	2,417,178	-	366,361	278,994	במאחד	פולין
19%	2,417,178	-	366,361	278,994	חלק החברה	באלפי אירו
100%	12,892,250	3,499,920	2,438,888	6,953,442	במאחד	סה"כ באלפי ש"ח
100%	12,848,307	3,464,398	2,438,888	6,945,022	חלק החברה	
	100%	27%	19%	54%	במאחד	אחוז מסך שווי הנכסים
	100%	27%	19%	54%	חלק החברה	

ליום 31 בדצמבר, 2024						
אחוז מסך	שווי הנכסים	סה"כ (אלפי ש"ח)	מסחר	דיור	שימושים	אזור
				להשכרה	משרדים	
18%		2,076,263	-	200,856	346,047	צכיה באלפי אירו
18%		2,076,263	-	200,856	346,047	במאחד חלק החברה
49%		5,573,165	869,351	-	598,662	רומניה באלפי אירו
49%		5,539,701	860,957	-	598,241	במאחד חלק החברה
18%		2,112,001	14,000	57,000	485,317	סרביה באלפי אירו
18%		2,079,348	13,440	54,720	479,556	במאחד חלק החברה
1%		99,056	-	-	26,092	בולגריה באלפי אירו
1%		99,056	-	-	26,092	במאחד חלק החברה
14%		1,582,713	-	267,529	149,369	פולין באלפי אירו
14%		1,582,713	-	267,529	149,369	במאחד חלק החברה
100%		11,443,197	3,353,553	1,994,572	6,095,071	סה"כ באלפי ש"ח
100%		11,377,079	3,319,561	1,985,916	6,071,602	במאחד חלק החברה
		100%	29%	17%	53%	אחוז מסך
		100%	29%	17%	53%	שווי הנכסים

### 37.3.4. פילוח רווח תפעולי נקי (NOI)

37.3.4.1. נכסים מניבים בישראל |

ליום 31 בדצמבר, 2025						
אחוז מסך	שווי הנכסים	סה"כ אלפי ש"ח	מסחר	מגורים	משרדים ותעשייה	שימושים
	NOI של הנכסים	ש"ח		להשכרה		אזור
100%		248,384	-	20,518	227,866	ת"א והסביבה באלפי ש"ח
100%		248,384	-	20,518	227,866	במאחד חלק החברה
100%		248,384	-	20,518	227,866	סה"כ באלפי ש"ח
100%		248,384	-	20,518	227,866	במאחד חלק החברה
		100%	-	8%	92%	אחוז מסך ה- NOI של הנכסים
		100%	-	8%	92%	במאחד חלק החברה

ליום 31 בדצמבר, 2024						
אחוז מסך	שווי הנכסים	סה"כ אלפי ש"ח	מסחר	מגורים	משרדים ותעשייה	שימושים
	NOI של הנכסים	ש"ח		להשכרה		אזור
100%		229,827	-	19,533	210,294	ת"א והסביבה באלפי ש"ח
100%		229,827	-	19,533	210,294	במאחד חלק החברה
100%		229,827	-	19,533	210,294	סה"כ באלפי ש"ח
100%		229,827	-	19,533	210,294	במאחד חלק החברה
-		100%	-	8%	92%	אחוז מסך ה- NOI של הנכסים
-		100%	-	8%	92%	במאחד חלק החברה

ליום 31 בדצמבר, 2023						
אחוז מסך NOI של הנכסים	סה"כ אלפי ש"ח	מסחר	מגורים להשכרה	משרדים ותעשייה	שימושים	אזור
100%	161,475	-	18,664	142,811	במאחד	ת"א והסביבה באלפי ש"ח
100%	161,475	-	18,664	142,811	חלק החברה	
100%	161,475	-	18,664	142,811	במאחד	סה"כ באלפי ש"ח
100%	161,475	-	18,664	142,811	חלק החברה	
-	100%	-	12%	88%	במאחד	אחוז מסך ה- NOI של הנכסים
-	100%	-	12%	88%	חלק החברה	

37.3.4.2. נכסים מניבים באירופה |

31 בדצמבר, 2025						
אחוז מסך NOI של הנכסים	סה"כ אלפי ש"ח	מסחר	דיוור להשכרה	משרדים	שימושים	אזור
14%	120,731	-	9,607	21,406	במאחד	צ'כיה באלפי אירו
14%	120,731	-	9,607	21,406	חלק החברה	
54%	457,083	73,680	171 *	43,563	במאחד	רומניה באלפי אירו
54%	454,542	72,963	171 *	43,627	חלק החברה	
21%	175,500	1,107	1,440	42,535	במאחד	סרביה באלפי אירו
21%	175,033	1,063	1,440	42,459	חלק החברה	
1%	8,950	-	-	2,299	במאחד	בולגריה באלפי אירו
1%	8,950	-	-	2,299	חלק החברה	
9%	77,367	-	8,343	11,531	במאחד	פולין באלפי אירו
9%	77,367	-	8,343	11,531	חלק החברה	
100%	839,630	291,139	76,148	472,343	במאחד	סה"כ באלפי ש"ח
100%	836,622	288,176	76,148	472,298	חלק החברה	
-	100%	35%	9%	56%	במאחד	אחוז מסך ה- NOI של הנכסים
-	100%	35%	9%	56%	חלק החברה	

(\*) פרויקט אפי הום נורת' הום נפתח במהלך שנת 2025.

31 בדצמבר, 2024						
אחוז מסך NOI של הנכסים	סה"כ אלפי ש"ח	מסחר	דיור להשכרה	משרדים	שימושים	אזור
13%	103,558	-	5,891	19,985	במאוחד	צ'כיה באלפי אירו
13%	103,558	-	5,891	19,985	חלק החברה	
57%	448,070	70,160	-	41,799	במאוחד	רומניה באלפי אירו
57%	445,318	69,472	-	41,799	חלק החברה	
21%	162,098	1,116	45	39,343	במאוחד	סרביה באלפי אירו
21%	160,463	1,071	43	38,981	חלק החברה	
1%	7,536	-	-	1,883	במאוחד	בולגריה באלפי אירו
1%	7,536	-	-	1,883	חלק החברה	
8%	60,042	-	4,025	10,977	במאוחד	פולין באלפי אירו
8%	60,042	-	4,025	10,977	חלק החברה	
100%	781,304	285,250	39,864	456,190	במאוחד	סה"כ באלפי ש"ח
100%	776,917	282,319	39,857	454,741	חלק החברה	
-	100%	37%	5%	58%	במאוחד	אחוז מסך ה- NOI של הנכסים
-	100%	36%	5%	59%	חלק החברה	

31 בדצמבר, 2023						
אחוז מסך NOI של הנכסים	סה"כ אלפי ש"ח	מסחר	דיור להשכרה	משרדים	שימושים	אזור
12%	78,372	-	1,579	18,065	במאוחד	צ'כיה באלפי אירו
12%	78,372	-	1,579	18,065	חלק החברה	
62%	408,831	63,554	-	38,920	במאוחד	רומניה באלפי אירו
62%	406,232	62,903	-	38,920	חלק החברה	
18%	121,824	1,028	-	29,507	במאוחד	סרביה באלפי אירו
18%	121,192	987	-	29,390	חלק החברה	
1%	5,653	-	-	1,417	במאוחד	בולגריה באלפי אירו
1%	5,653	-	-	1,417	חלק החברה	
7%	46,327	-	1,052	10,560	במאוחד	פולין באלפי אירו
7%	46,327	-	1,052	10,560	חלק החברה	
100%	661,007	257,658	10,495	392,854	במאוחד	סה"כ באלפי ש"ח
100%	657,775	254,895	10,495	392,385	חלק החברה	
-	100%	39%	2%	59%	במאוחד	אחוז מסך ה- NOI של הנכסים
-	100%	39%	2%	59%	חלק החברה	

**37.3.5. פילוח רווחי והפסדי שערות:**

37.3.5.1. נכסים מניבים בישראל |

31 בדצמבר, 2025						
אחוז מסך רווחי השערוך	סה"כ אלפי ש"ח	מסחר	מגורים להשכרה	משרדים ותעשייה	שימושים	אזור
100%	193,393	-	9,314	184,079	במאחד	ת"א והסביבה באלפי ש"ח
100%	193,393	-	9,314	184,079	חלק החברה	
100%	193,393	-	9,314	184,079	במאחד	סה"כ באלפי ש"ח
100%	193,393	-	9,314	184,079	חלק החברה	
-	100%	-	5%	95%	במאחד	אחוז מסך רווחי השערוך
-	100%	-	5%	95%	חלק החברה	

31 בדצמבר, 2024						
אחוז מסך רווחי השערוך	סה"כ אלפי ש"ח	מסחר	מגורים להשכרה	משרדים ותעשייה	שימושים	אזור
100%	188,366	-	55,015	133,351	במאחד	ת"א והסביבה באלפי ש"ח
100%	188,366	-	55,015	133,351	חלק החברה	
100%	188,366	-	55,015	133,351	במאחד	סה"כ באלפי ש"ח
100%	188,366	-	55,015	133,351	חלק החברה	
-	100%	-	29%	71%	במאחד	אחוז מסך רווחי השערוך
-	100%	-	29%	71%	חלק החברה	

31 בדצמבר, 2023						
אחוז מסך רווחי השערוך	סה"כ אלפי ש"ח	מגורים להשכרה	משרדים ותעשייה	שימושים	אזור	
100%	50,937	36,277	14,660	במאחד	ת"א והסביבה באלפי ש"ח	
100%	50,937	36,277	14,660	חלק החברה		
100%	50,937	36,277	14,660	במאחד	סה"כ באלפי ש"ח	
100%	50,937	36,277	14,660	חלק החברה		
-	100%	71%	29%	במאחד	אחוז מסך רווחי השערוך	
-	100%	71%	29%	חלק החברה		

37.3.5.2. נכסים מניבים באירופה |

31 בדצמבר, 2025						
אחוז מסך רווחי השערות	סה"כ אלפי ש"ח	מסחר	דיוור להשכרה	משרדים	שימושים	אזור
10%	48,169	-	6,002	6,478	במאחד	ציכיה
10%	48,169	-	6,002	6,478	חלק החברה	באלפי אירו
36%	169,626	44,469	203	(952)	במאחד	רומניה
36%	167,932	44,014	203	(934)	חלק החברה	באלפי אירו
45%	214,881	802	2,811	51,767	במאחד	סרביה
45%	214,703	770	2,811	51,754	חלק החברה	באלפי אירו
1%	6,163	-	-	1,588	במאחד	בולגריה
1%	6,163	-	-	1,588	חלק החברה	באלפי אירו
8%	35,812	-	9,180	(12)	במאחד	פולין
8%	35,812	-	9,180	(12)	חלק החברה	באלפי אירו
100%	474,650	172,598	67,843	234,209	במאחד	סה"כ
100%	472,778	170,833	67,843	234,102	חלק החברה	באלפי ש"ח
	100%	36%	14%	49%	במאחד	אחוז מסך רווחי שערות
	100%	36%	14%	50%	חלק החברה	

31 בדצמבר, 2024						
אחוז מסך רווחי השערות	סה"כ אלפי ש"ח	מסחר	דיוור להשכרה	משרדים	שימושים	אזור
(20%)	(47,573)	-	7,063	(18,587)	במאחד	ציכיה
(21%)	(47,573)	-	7,063	(18,587)	חלק החברה	באלפי אירו
88%	207,080	52,975	-	(3,200)	במאחד	רומניה
89%	204,394	52,328	-	(3,200)	חלק החברה	באלפי אירו
29%	67,085	295	11,769	4,066	במאחד	סרביה
28%	64,685	283	11,298	3,970	חלק החברה	באלפי אירו
4%	8,911	-	-	2,146	במאחד	בולגריה
4%	8,911	-	-	2,146	חלק החברה	באלפי אירו
(1%)	(1,231)	-	1,113	(1,457)	במאחד	פולין
(1%)	(1,231)	-	1,113	(1,457)	חלק החברה	באלפי אירו
100%	234,272	220,072	83,095	(68,895)	במאחד	סה"כ
100%	229,185	217,386	81,139	(69,340)	חלק החברה	באלפי ש"ח
	100%	94%	35%	(29%)	במאחד	אחוז מסך רווחי שערות
	100%	95%	35%	(30%)	חלק החברה	

31 בדצמבר, 2023						
אחוז מסך רווחי השערוך	סה"כ אלפי ש"ח	מסחר	דיוך להשכרה	משרדים	שימושים	אזור
(3%)	2,497	-	12,495	(11,736)	במאחד	צ'כיה
(3%)	2,497	-	12,495	(11,736)	חלק החברה	באלפי אירו
78%	(76,849)	11,211	-	(31,191)	במאחד	רומניה
78%	(77,386)	11,080	-	(31,191)	חלק החברה	באלפי אירו
12%	(11,546)	(18)	-	(2,996)	במאחד	סרביה
12%	(11,372)	(17)	-	(2,950)	חלק החברה	באלפי אירו
(7%)	7,058	-	-	1,752	במאחד	בולגריה
(7%)	7,058	-	-	1,752	חלק החברה	באלפי אירו
20%	(20,074)	-	3,267	(8,324)	במאחד	פולין
20%	(20,074)	-	3,267	(8,324)	חלק החברה	באלפי אירו
100%	(98,914)	48,105	(2,562)	(144,456)	במאחד	סה"כ
100%	(99,277)	47,568	(2,562)	(144,283)	חלק החברה	באלפי ש"ח
	100%	(49%)	3%	146%	במאחד	אחוז מסך רווחי
	100%	(48%)	3%	145%	חלק החברה	שערוך

### 37.3.6. פילוח דמי שכירות ממוצעים לחודש למ"ר

#### 37.3.6.1. נכסים מניבים בישראל | בש"ח

מגורים להשכרה		משרדים ותעשייה		שימושים
לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		אזורים
2024	2025	2024	2025	
69	72	91	102	ת"א והסביבה
59-81	62-85	60-155	60-170	טווח ת"א והסביבה (*)

(\*) יצוין, כי הטווח הרחב במחירי השכירות נובע, בין היתר, מהמיקום, מטיב הנכס המושכר ומרמת הגמר של הנכסים השונים הנכללים בטבלה.

#### 37.3.6.2. נכסים מניבים באירופה | באירו

מסחר		מגורים להשכרה		משרדים ותעשייה		שימושים
לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		אזורים
2024	2025	2024	2025	2024	2025	
-	-	17.6	18.8	15.6	15.9	צ'כיה
29.6	30.6	-	16.0	15.2	15.1	רומניה
5.9	6.1	20.4	20.3	16.0	16.4	סרביה
-	-	-	-	5.0	5.6	בולגריה
-	-	18.5	17.4	15.1	16.3	פולין

(\*) באשר לטבלה דלעיל יצוין, כי הטווח הרחב במחירי השכירות נובע, בין היתר, מהשונויות בטיב הנכס המושכר, בגילו וברמת הגמר שלו. בטבלה כאמור פרמטרים דומים נוספים, שאינם באים לידי ביטוי בטבלה זו.

**37.3.7. פירוט שיעורי תפוסה ממוצעים**

**37.3.7.1. נכסים מניבים בישראל |**

מגורים להשכרה			משרדים ותעשייה			שימושים
לשנת 2024	לשנת 2024	ליום 31.12.2025	לשנת 2024	לשנת 2025	ליום 31.12.2025	אזורים
100%	100%	100%	90%	91%	91%	ת"א והסביבה

**37.3.7.2. נכסים מניבים באירופה |**

מסחר			מגורים להשכרה			משרדים ותעשייה			שימושים
לשנת 2024	לשנת 2025	ליום 31.12.2025	לשנת 2024	לשנת 2025	ליום 31.12.2025	לשנת 2024	לשנת 2025	ליום 31.12.2025	אזורים
-	-	-	71%	96%	98%	94%	95%	96%	צ'כיה
99%	99%	99%	-	47%	88%	86%	88%	90%	רומניה
100%	100%	100%	35%	54%	49%	89%	90%	94%	סרביה
-	-	-	-	-	-	84%	87%	87%	בולגריה
-	-	-	45%	73%	89%	91%	94%	96%	פולין

**37.3.8. פירוט מספר נכסים מניבים**

37.3.8.1. נכסים מניבים בישראל |

מסחר		דיור להשכרה		משרדים		שימושים
לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		אזורים
2024	2025	2024	2025	2024	2025	
-	-	2	2	7	6	ת"א והסביבה
-	-	2	2	7	6	סה"כ

37.3.8.2. נכסים מניבים באירופה |

מסחר		דיור להשכרה		משרדים		שימושים
לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		אזורים
2024	2025	2024	2025	2024	2025	
-	-	4	4	6	6	צי'ניה (*)
5	5	-	1	8	8	רומניה(**)
1	1	1	1	4	5	סרביה(***)
-	-	-	-	1	1	בולגריה
-	-	8	9	2	3	פולין
6	6	13	15	21	23	סה"כ

(\*) שלושת בנייני Classic 7 אחדו לנכס אחד.

(\*\*) ארבעת בנייני אפי פארק 1-5 אחדו לנכס אחד; בנייני המשרדים בטימישוארה אחדו לנכס אחד; שני בנייני אפי טק אחדו לנכס אחד.

(\*\*\*) בנייני המשרדים במתחם איירפורט סיטי מוצגים כנכס אחד. בנייני המשרדים בפרויקט סקוילין מוצגים כנכס אחד.

### 37.3.9. פירוט שיעורי תשואה ממוצעים (לפי שווי בסוף שנה) בפועל

#### 37.3.9.1. נכסים מניבים בישראל |

מסחר		דיר להשכרה		משרדים ותעשייה		שימושים
לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר,						
2024	2025	2024	2025	2024	2025	אזורים
-	-	2.6%	2.7%	6.4%	5.9%	ת"א והסביבה

#### 37.3.9.2. נכסים מניבים באירופה |

מסחר		דיר להשכרה		משרדים ותעשייה		שימושים
לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר,						
2024	2025	2024	2025	2024	2025	אזורים
-	-	3.1%	4.6%	5.8%	5.7%	צ'כיה
8.1%	8.0%	-	2.3%(3)	7.3%	7.2%	רומניה
8.0%	7.3%	0.2%	2.4%	8.1%	8.0%(1)	סרביה
-	-	-	-	7.2%	8.3%	בולגריה
-	-	2.3%	2.3%	7.3%	7.1%(2)	פולין

(1) התשואה במשרדים בסרביה לא כוללת את בניין המשרדים Airport City East Gate שהחל להתאכלס לקראת סוף שנת 2025.

(2) התשואה במשרדים בפולין לא כוללת את בניין המשרדים T22 Office House שנמצא בשלבי אכלוס.

(3) התשואה בדיר להשכרה רומניה אינה משקפת שנה מלאה מאחר והפרויקט החל להתאכלס במהלך 2025.

### 37.3.10. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

#### 37.3.10.1. נכסים מניבים בישראל |

בהנחת אי-מימוש תקופת אופציות שוכרים				בהנחת אי-מימוש תקופת אופציות שוכרים				תקופת הכרה בהכנסה
שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים משתנים (באלפי ש"ח)	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים משתנים (באלפי ש"ח)	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)	
5	49	-	71,109	14	79	-	67,580	רבעון 1
2	19	-	70,037	5	36	-	63,166	רבעון 2
2	23	-	69,136	6	66	-	60,608	רבעון 3
5	126	-	69,136	8	153	-	60,608	רבעון 4
15	130	-	266,633	41	395	-	229,139	שנת 2027
11	298	-	249,055	18	357	-	191,009	שנת 2028
30	43	-	239,912	43	92	-	175,220	שנת 2029
137	679	-	750,211	73	189	-	257,935	שנת 2030 ואילך
208	1,367	-	1,785,230	208	1,367	-	1,105,264	סה"כ

37.3.10.2 נכסים מניבים באירופה\* |

בהנחת מימוש תקופות אופציות שוכרים				בהנחת אי-מימוש תקופות אופציות שוכרים				תקופת הכרה בהכנסה
שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים משתנים (באלפי ש"ח)	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים משתנים (באלפי ש"ח)	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)	
26	387	9,679	207,750	32	442	9,679	202,199	רבעון 1
28	507	9,463	205,254	36	663	9,463	198,269	רבעון 2
47	892	11,480	200,338	64	1,249	11,480	190,736	רבעון 3
21	302	13,075	193,796	31	516	13,075	180,488	רבעון 4
79	170	37,227	736,926	103	282	37,227	668,812	שנת 2027
133	169	37,260	639,800	151	192	37,260	561,184	שנת 2028
89	172	38,645	537,332	116	192	38,645	448,403	שנת 2029
666	1,489	41,018	1,610,007	556	552	41,018	914,538	שנת 2030 ואילך
1,089	4,088	197,847	4,331,204	1,089	4,088	197,847	3,364,628	<b>סה"כ</b>

(\*) תורגם לפי שע"ח לסוף התקופה  
 (\*\*) ההכנסות ממרכיבים משתנים מהוססים בעיקר על הכנסות פדיון בקניונים בהתאם להכנסות בפועל שהתקבלו במהלך שנת 2025.

**37.3.11 רכישה ומכירה של נכסים | גילוי מצרפי**

37.3.11.1 נכסים מניבים בישראל |

קמת"א	קונקורד	שם הנכס	מכירת נכסים
1.2025	12.2025	תאריך מכירה	
290,000	246,000	תמורה ממימוש (מאוחד) (באלפי ש"ח)	
50%	100%	שיעור בעלות שנמכר (באחוזים)	
22.8	23.5	שטח שנמכר (מאוחד) (באלפי מ"ר)	
22,348	13,924	NOI של הנכס שנמכר (מאוחד) (באלפי ש"ח)	
-	-	רווח/הפסד שנרשם בגין מימוש הנכס/מניות (מאוחד) (מאוחד) (באלפי ש"ח)	

37.3.11.2. נכסים מניבים באירופה |

רכישת 30% הנותרים בבניין משרדים להשכרה Toawrowa Office 22	מבנה המיועד למשרדים Central Tower, בבוקרשט, רומניה	בניין מגורים להשכרה AFI Home ,Dluga, בוורוצלב, פולין	שם הנכס	
04/09/2025	19/08/2024	5/1/2023	תאריך הרכישה	<b>מכירת נכסים</b>
100%	100%	100%	אחוז החזקה	
86,293	112,139	124,426	עלות הנכס (מאוחד) (אלפי ש"ח)	
9.1	-	-	NOI של הנכס שנרכש (מאוחד) (אלפי ש"ח)	
9.9	26.0	10.5	שטח שנרכש (מאוחד) (באלפי מ"ר)	

חברת M.I.C.C. Prague s.r.o	שם הנכס	
15/1/2026	תאריך המכירה	<b>רכישת נכסים</b>
22,529	תמורה ממימוש (מאוחד) (באלפי ש"ח)	
100%	שיעור בעלות שנמכר (באחוזים)	
7,469	NOI של הנכס שנמכר (מאוחד) (אלפי ש"ח)	
8.6	שטח שנמכר (מאוחד) (באלפי מ"ר)	

37.3.12. קרקעות להשקעה | גילוי מצרפי

37.3.12.1. נכסים מניבים בישראל

סה"כ	קרקע+זכויות	קרקע פארק	שם הנכס	אחוז אחזקה
	בנייה הוד השרון	המדע, נס ציונה		
85,250	70,200	15,050	31.12.2025	הסכום בו מוצגת הקרקע בדוחות הכספיים בתום התקופה (מאוחד) (אלפי ש"ח)
88,775	75,700	13,075	31.12.2024	
17	12	5	31.12.2025	סה"כ שטח הקרקע בתום התקופה (אלפי מ"ר)
17	12	5	31.12.2024	
13	13	-	31.12.2025	תעשייה עתירת ידע ומשרדים
13	13	-	31.12.2024	

סה"כ, זכויות בניה בקרקעות, לפי תוכניות מאושרות, לפי שימושים (באלפי מ"ר)

## | סרביה

סה"כ	Zmaj	West Port	שם הנכס	
	96%	100%	אחוז אחזקה	
34,784	13,984	20,800	31.12.2025	הסכום בו מוצגת הקרקע בדוחות הכספיים בתום התקופה (מאוחד) (אלפי אירו)
37,135	18,935	18,200	31.12.2024	
82	72	10	31.12.2025	סה"כ שטח הקרקע בתום התקופה (אלפי מ"ר)
85	75	10	31.12.2024	
	158	67	31.12.2025	סה"כ, זכויות בניה בקרקעות, לפי תוכניות מאושרות, לפי שימושים (באלפי מ"ר)
	229	67	31.12.2024	
				משרדים ו/או מסחר

## | בולגריה

Plovdiv Logistic Center	Business Park Varna	שם הנכס	
75%	100%	אחוז אחזקה	
3,600	5,003	31.12.2025	הסכום בו מוצגת הקרקע בדוחות הכספיים בתום התקופה (מאוחד) (אלפי אירו)
3,500	5,002	31.12.2024	
334.4	40.5	31.12.2025	סה"כ שטח הקרקע בתום התקופה (אלפי מ"ר)
334.4	40.5	31.12.2024	
-	-	31.12.2025	לוגיסטיקה
-	-	31.12.2024	
-	קיימות זכויות בניה ביחס לקרקע בשטח של כ-160 אלפי מ"ר. טרם התקבלו היתרי בניה.	31.12.2025	משרדים
-		31.12.2024	

AFI Tech 3	AFI Global	AFI Home North Phase B	שם הנכס	
100%	100%	100%	אחוז אחזקה	
3,029	34,294	6,524	31.12.2025	הסכום בו מוצגת הקרקע בדוחות הכספיים בתום התקופה (מאוחד) (אלפי אירו)
4,387	33,501	6,445	31.12.2024	
6.6	51	4.2	31.12.2025	סה"כ שטח הקרקע בתום התקופה (אלפי מ"ר)
6.6	51	4.2	31.12.2024	
-	(*)	0.2	31.12.2025	סה"כ זכויות בניה בקרקע, לפי תוכניות מאושרות, לפי שימושים (באלפי מ"ר)
-		0.2	31.12.2024	
23.5		12.4	31.12.2025	משרדים
25.6		12.4	31.12.2024	

(\*) נכון לפברואר 2026, אושר היתר תכנון (PUD) על בסיס התב"ע (PUZ) הקיימת ואשר נמצאת בהליך ביטול, ואשר מקבע את זכויות הבניה בפרייקט. החברה פועלת לקידום תכנון והיתר בניה.

פולין |

Nowy Swiat	Kolejowa	Towarowa (*)22	AFI Home Stalowa	שם הנכס	
100%	100%	70%	100%	אחוז אחזקה	
15,677	12,798	68,682	4,993	31.12.2025	הסכום בו מוצגת הקרקע בדוחות הכספיים בתום התקופה (מאוחד) (אלפי אירו)
16,622	11,852	102,964	4,789	31.12.2024	
1.2	5.4	9.4	1.8	31.12.2025	סה"כ שטח הקרקע בתום התקופה (אלפי מ"ר)
1.2	5.4	24.8	1.8	31.12.2024	
3.7	19.3	-	4.2	31.12.2025	סה"כ זכויות בניה בקרקע, לפי תוכניות מאושרות, לפי שימושים (באלפי מ"ר)
2.5	20.1	-	-	31.12.2024	
-	-	-	-	31.12.2025	משרדים
1.6	1.3	-	-	31.12.2024	
0.5	1.2	-	0.8	31.12.2025	מסחר
-	-	-	-	31.12.2024	

\* לפרטים נוספים בקשר עם הפרייקט ראו סעיף 3.2.3.3 דוח אפי נכסים. כמו כן, בשנת 2025 הנתונים אינם כוללים את Towarowa A2 שמוצג תחת מלאי מגורים בהקמה, וכן אינם כוללים את AFI Tower שמוצג תחת נדל"ן להשקעה בהקמה, אשר הוצגו בשנת 2024 תחת קרקעות שסווגו כנדל"ן להשקעה.

### 37.4. אשראי מהותי

37.4.1. ליום 31 בדצמבר, 2025 ולתאריך דוח תקופתי זה מרבית האשראי הבנקאי אותו נטלה קבוצת אפי נכסים הינו אשראי המיועד למימון, הקמה ורכישה של נכסים של קבוצת אפי נכסים.

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

מספר מסגרת הלוואה/ מסגרת האשראי	מאפייני המלווה	תיאור ההסכם/ מסגרת האשראי	מגבלות החלות על התאגיד	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה
1	מספר תאגידים בנקאיים זרים	<p><b>מועדי פירעון הלוואה (קרן וריבית)</b></p> <p><b>קרן</b></p> <p>באופן שוטף אחת לרבעון - סה"כ 3% מיתרת הקרן המקורית לשנה.</p> <p><b>ריבית</b></p> <p>באופן שוטף אחת לרבעון. שיעור הריבית: ריבית משתנה במרווח של 2.4% מעל לריבית היוריבור 3 חודשים.</p> <p>מועד סופי לפירעון הלוואה – 15.12.2030.</p>	<p>א. היחס בין יתרת הלוואה לשווי השוק של נכסי אפי קוטרוצ'ן (LTV) לא יעלה בשנה הראשונה על 65% (להלן: "ה-LTV המקסימלי"), ובכל שנה יירד ה-LTV המקסימלי ב-1.5% ליום 31.12.2025 עומד ה-LTV על כ-57.7%.</p> <p>ב. יחס ההכנסות התזרימיות לכלל תשלומי שירות החוב (DSCR) יהיה גבוה מ-110% ביחס לשנה שלפני מועד הבדיקה הרלוונטי ו-120% ביחס לשנה שאחריו (להלן: "ה-DSCR המינימלי"). אם יחס ה-DSCR ביחס לשנה הקרובה יהיה נמוך מ-130%, יחולו מגבלות בקשר עם העברות כספים מאפי קוטרוצ'ן. ליום 31.12.2025, יחס ה-DSCR לקרובה עומד על כ-155.4%<sup>69</sup>.</p> <p>ג. ההון העצמי של אפי אירופה (כהגדרת מונח זה בהסכם הלוואה) לא יפחת מסך של 1.2 מיליארד אירו. ליום 31.12.2025 עומד</p>	<p>להלוואה שנטלו אפי אירופה וחברה בת רומנית בה היא מחזיקה (במישרין ובעקיפין) ב-98.6% מהון המניות ("אפי קוטרוצ'ן") בקשר עם פרויקט קניון קוטרוצ'ן ובניין המשרדים אפי לופט בבוקרשט רומניה בסך כולל של 372 מיליון אירו, למשך תקופה של 5 שנים.</p> <p><b>יתרת הלוואה ליום 31.12.2025 – 372 מיליון אירו.</b></p>

<sup>69</sup> בהסכם הלוואה נקבעו מנגנונים לפיהם חברות הבת יהיו רשאיות לתקן חריגות מסוימות משיעורי ההתניות הפיננסיות הנ"ל.

בטוחות שהועמדו לטובת המלווה	מגבלות החלות על התאגיד	תיאור ההסכם/ מסגרת האשראי	מאפייני המלווה	סכום ההלוואה/ מסגרת האשראי	
	<p>ההון העצמי על כ-2.2 מיליארד אירו.</p> <p>ד. היחס בין ההון העצמי של אפי אירופה (כהגדרתו בהסכם ההלוואה) לסך הנכסים של אפי אירופה לא יפחת מ-40%; ליום 31.12.2025 היחס עומד על 52%.</p> <p>ה. היחס בין החוב של אפי אירופה לצדדים שלישיים (כהגדרת מונח זה בהסכם ההלוואה) ל-CAP כהגדרתם בהסכם, לא יעלה על 50%; ליום 31.12.2025 היחס עומד על 39%.</p> <p>ו. בהסכם ההלוואה נקבע כי במקרה של העמדת ההלוואה לפירעון מיידי, אפי אירופה לא תהיה רשאית להעביר כספים לאפי נכסים (לרבות בקשר עם פירעון ההלוואות שאפי נכסים העמידה לה) וזאת עד לסילוק מלא של החוב כלפי המלווים.</p>				
	<p><b>ליום 31.12.2025 עמדה אפי נכסים בהתניות הפיננסיות שנקבעו.</b></p>	<p><b><u>מועדי פירעון אגרות החוב (קרן וריבית)</u></b></p> <p>קרן</p> <p>עומדת לפירעון ב-4 תשלומים שנתיים לא שווים, אשר ישולמו ביום 15 לאוקטובר בכל אחת מהשנים 2020, 2024 - 2026, לפי החלוקה כדלקמן: (א) 15% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ח') תשולם בכל אחד מהימים 15.10.2020; 15.10.2024; ו- 15.10.2025; ו- (ב) 55% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ח') תשולם ביום 15.10.2026.</p> <p>ריבית</p>	<p>אגרות חוב (סדרה ח')</p> <p>הרשומות למסחר בבורסה</p>	<p><b><u>יתרת ההלוואה ליום 31.12.2025 – 984.9 מיליון ש"ח.</u></b></p>	2

מסגרת ההלוואה/ מסגרת האשראי	מאפייני המלווה	תיאור ההסכם/ מסגרת האשראי	מגבלות החלות על התאגיד	בטוחות השועמדו לטובת המלווה
		באופן שוטף אחת לחצי שנה, בכל יום 15 לאפריל ו-15 לאוקטובר של השנים 2018-2026. שיעור הריבית: 2.75% צמוד למדד המחירים לצרכן.		
מסגרות אשראי בקשר עם שלב א' בפרויקט לנדמרק בהיקף של 1 מיליארד ש"ח ("מסגרת שלב א').	תאגיד בנקאי בישראל	<p>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 ש"ח, סכום אשר יפרע על ידי אפי נכסים ממקורותיה העצמאיים.</p> <p><u>ריבית</u></p> <p>כל הלוואה שתועמד מכוחו של הסכם האשראי נשוא מסגרת שלב א' תישא ריבית משתנה בשיעור שנתי השווה לריבית הפריים כפי שתהיה במועד העמדת ההלוואה, בתוספת מרווח של 0.35%.</p> <p>כל הלוואה שתועמד על 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%.</p>	<p>התניות בקשר עם מסגרות האשראי בשלב א' ושלב ב'. א. שיעור ההון העצמי של אפי נכסים (מאוחד) מסך המאזן (על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים) לא יפחת מ-20%. ליום 31.12.2025 עומד על 35%. ב. שיעור ההון העצמי של אפי נכסים (סולו) מסך המאזן (על פי דוחותיה הכספיים סולו) לא יפחת מ-40%. ליום 31.12.2025 עומד על 51%. ג. היחס בין החוב הפיננסי לבין CAP נטו (מאוחד) (כהגדרת מונחים אלו בהסכם האשראי) (על פי הדוחות הכספיים המאוחדים) לא יעלה בכל עת על -75%. ליום 31.12.2025 עומד על 56%. ד. היחס בין החוב הפיננסי לבין CAP נטו (סולו) (כהגדרת מונחים אלו בהסכם האשראי) (על פי הדוחות הכספיים סולו) לא יעלה בכל עת על -60%. ליום 31.12.2025 עומד על 43%.</p>	<p>להבטחת התחייבויותיה 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).</p> <p>התחייבויותיה של החברה והשותף על פי הסכם השוברים, החברות רשמו לטובת התאגיד הבנקאי שעבודים שונים, לרבות שעבוד קבוע והמחאה על דרך שעבוד על כל זכויות החברות על פי חוזה מכר הדירות שיחתמו בינן לבין רוכשי הדירות וכן שעבודים בקשר עם זכויותיהן של החברות בחלק</p>
מסגרות אשראי בקשר עם שלב א' בפרויקט לנדמרק בהיקף של 1 מיליארד ש"ח ("מסגרת שלב א').				
וכן מסגרת אשראי בקשר עם שלב ב' בפרויקט לנדמרק בהיקף של כ-300 מיליון ש"ח ("מסגרת שלב ב').				
מסגרת אשראי משותפת יחד עם השותף בקשר עם ערבויות חוק מכר (חלקה של החברה 120 מיליון ש"ח) ("הסכם השוברים").				
יתרת ההלוואות ליום 31.12.2025 עומדת על 1,142 מיליון ש"ח.				

בטוחות שהועמדו לטובת המלווה	מגבלות החלות על התאגיד	תיאור ההסכם/ מסגרת האשראי	מאפייני המלווה	סכום ההלוואה/ מסגרת האשראי	
המגורים בבניין B בפרויקט.					
	על פי דוחותיה הכספיים של החברה ליום 31.12.2025 עמדה אפי נכסים בהתניות הכיננסיות שנקבעו.	<p><b>מועדי פירעון אגרות החוב (קרן וריבית)</b></p> <p>קרן</p> <p>עומדת לפירעון ב-6 תשלומים שנתיים לא שווים, אשר ישולמו לפי החלוקה כדלקמן: (א) 10% מקרן אגרות החוב (סדרה יז') תשולם ביום 30.3.2028; (ב) 5% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה יז') תשולם ביום 30.3.2029; (ג) 27.5% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה יז') תשולם ביום 30.3.2030; (ד) 27.5% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה יז') תשולם ביום 30.3.2031; (ה) 15% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה יז') תשולם ביום 30.3.2032; ו- 15% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה יז') תשולם ביום 30.3.2033.</p> <p><b>ריבית</b></p> <p>באופן שוטף אחת לחצי שנה, בכל יום 30 למרץ של השנים 2026 עד 2033 ובכל יום 30 לספטמבר של השנים 2025 עד 2032. שיעור הריבית: 5.5% שקלי.</p>	אגרות חוב (סדרה יז') הרשומות למסחר בבורסה	<b>ליום 31.12.2025 – כ-1 מיליארד ש"ח.</b>	4

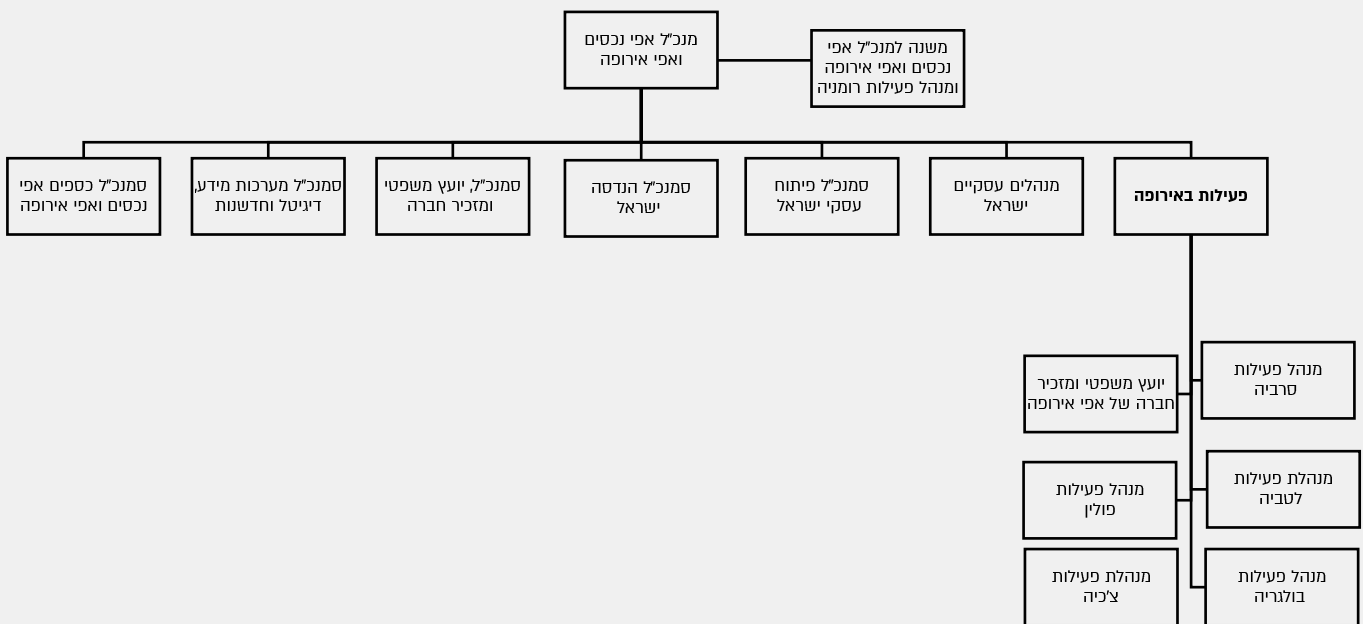
יצוין כי ליום 31.12.2025 לאפי נכסים קיימות הלוואות ומסגרות אשראי בישראל בהיקף כולל של כ-5,305 מיליון ש"ח (מבלי לקחת בחשבון את ההלוואות והאשראים המפורטים בטבלה לעיל), אשר כל אחת מהן אינה מהווה אשראי בר דיווח, אך לאור "התניית הפרה צולבת" עלולות להיות מועמדות לפירעון מיידי בעת העמדה לפירעון מיידי של אגרות חוב או בשל העמדה לפירעון מיידי של חובות אחרים של אפי נכסים (בישראל).

כמו כן, יצוין כי ליום 31.12.2025 לקבוצת אפי נכסים קיימות הלוואות ומסגרות אשראי באירופה בהיקף כולל של כ-3,209 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 של אפי נכסים או חובות אחרים של אפי אירופה.

### 37.5. הון אנושי

ליום 31.12.2025, העסיקה קבוצת אפי נכסים 410 עובדים, זאת לעומת 401 עובדים ליום 31.12.2024. למיטב ידיעת אפי נכסים, מרבית בעלי התפקידים בקבוצת אפי נכסים, מועסקים בהסכמי עבודה אישיים לתקופה שהינה לרוב בלתי קצובה. על פי הסכמים עם עובדי קבוצת אפי נכסים, זכאים אלו לשכר, נילוות ותנאים סוציאליים מקובלים, ואנשי השיווק זכאים לעיתים גם למענקי תגמול כפונקציה של ביצוע. חלק מהעובדים הבכירים זכאים, בנוסף, להחזר הוצאות מקובלות, וכן כי יועמד לרשותם רכב וכי הקבוצה תשא בהוצאות (כולן או חלקן) הכרוכות בהחזקתו. לאפי נכסים מדיניות תגמול לנושאי משרה, תכנית תגמול הוני לנושאי משרה ועובדים ותכנית מענקים לפיה מנכ"ל החברה ונושאי משרה נוספים עשויים להיות זכאים למענק שנתי, בכפוף ובהתאם לעמידתם ביעדים השנתיים אשר נקבעו במסגרת תכניות המענקים, והכל בהתאם להוראות מדיניות התגמול של אפי נכסים. ביום 22.4.2025 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות אפי נכסים מדיניות תגמול מעודכנת למשך תקופה של 3 שנים (לאחר אישורם של ועדת התגמול והדירקטוריון).

להלן תיאור סכמטי של המבנה הארגוני של אפי נכסים:



### 37.6. מגבלות ופיקוח על פעילות אפי נכסים

למיטב ידיעת אפי נכסים, תחום פעילותה נשלט בעיקרו על ידי דיני המקרקעין ודיני התכנון והבניה, ההשכרה ורישוי עסקים. חוקי המקרקעין, התכנון והבניה, מיסוי מקרקעין, מקרקעי ישראל ורישוי עסקים (כולל תקנות שהותקנו בגינם) מסדירים את פעילות קבוצת אפי נכסים בכל הנוגע לקבלת היתרי בניה, נושאי מיסוי, בטיחות באתרים בזמן הבניה, אפשרויות ומגבלות ניצול המקרקעין לבניה, אישורי אכלוס במידת הצורך והסדרת ההתקשרויות עם רמ"י בהסכמי פיתוח והסכמי חכירה, במידת הצורך. במהלכו ובסיומו של כל פרויקט, ולעיתים אף מעת לעת לאחר השלמתו, יש לקבל את אישורי הרשויות המוסמכות כגון, אישורים ממכון התקנים, אישור מכבי אש ואישור מרשויות מוסמכות אחרות.

בנוסף, פעילות הקבוצה מושפעת משיעורי הארנונה המשתנים, מחקיקה בתחום מיסוי המקרקעין והמיסוי העירוני, לרבות מיסוי רכישה, מכירה והיטלי השבחה המוטלים על עסקאות בנכסי מקרקעין.

בכל הנוגע לפרויקטים המשותפים של אפי נכסים הכוללים דיור להשכרה, כפופה אפי נכסים גם להוראות הרלוונטיות לעניין דיור בהישג יד להשכרה ולחוקי השכירות והשאלה וכן לדיני הגנת הצרכן ולחוקים שונים בקשר עם השכרת דירות. בנוסף לחוקים ולתקנים המעגנים את אפי הבניה, טיב הבניה והפיקוח הנדרש על הביצוע, ישנם תקנים ספציפיים המתחייבים לשימור מבנים.

### 37.7. תחרות

שוק הנדל"ן המניב במדינות בהן קבוצת אפי נכסים פועלת, מתאפיין בתחרות רבה, וקבוצת אפי נכסים חשופה בפעילותה לתחרות מצד גורמים רבים העוסקים בייזום, פיתוח, השכרה והשבחה של נדל"ן. בתחום הנכסים המניבים התחרות הינה בעיקר אזורית, בהתאם למיקומו הגיאוגרפי של כל נכס מניב. להערכת קבוצת אפי נכסים, היקף פעילותה בתחום הנדל"ן המניב בישראל אינו משמעותי באופן יחסי לסך שוק הנכסים מניבים בישראל ואין באפשרותה להעריך את חלקה בשוק.

#### דרכי ההתמודדות העיקריות עם התחרות הינן, כמפורט להלן:

שמירה על רמת תחזוקה וניהול גבוהה לאורך זמן של נכסיה תוך יצירה ושמירה על המוניטין של קבוצת אפי נכסים בתחום זה, העסקת עובדים איכותיים ומנוסים בתחום הנדל"ן המניב, השקעה בשיווק הקבוצה והפרויקטים (זאת, בין השאר, על מנת להדגיש את יתרונות נכסיה בהשוואה לנכסי מתחריה), שמירה על רמת שירות גבוהה ועמידה לאורך זמן בהתחייבויות קבוצת אפי נכסים כלפי השוכרים ובדיקה והערכה מתמדת של גובה דמי השכירות הנגבים מהשוכרים בהשוואה לגובה דמי השכירות הנגבים ממתחריה בפרויקטים דומים.

להערכת הקבוצה, הגורמים החיוביים, העיקריים, המשפיעים על מעמדה התחרותי של הקבוצה הינם:

א. **מיקום** - מיקומו המרכזי של פרויקט לנדמרק שהינו נכס מהותי מאוד של אפי נכסים בישראל מקנה לאפי נכסים יתרון משמעותי ביחס לפרויקטים אחרים המתחרים בו.

ב. **מוניטין** - המוניטין החיובי מקנה לקבוצת אפי נכסים יתרון יחסי. הקבוצה נתפסת בתחום פעילותה כאמינה, בעלת ניסיון ואיכותית.

ג. **ניסיון** - ניסיון רב שנים בייזום, הקמה, השכרה ותפעול של מבנים, מהווה גורם חיובי בעל משמעות רבה ביחס למעמדה התחרותי של קבוצת אפי נכסים.

ד. **הון אנושי** - רמת המקצועיות הגבוהה של עובדי קבוצת אפי נכסים בתחום פעילותה מאפשרת יתרון יחסי של קבוצת אפי נכסים בפעילותה בשוק תחרותי זה, לרבות בזיהוי ובניצול הזדמנויות בשוק הרלוונטי, בשיווק ובמיצוב הנכסים.

ה. **פריסה ארצית** - יכולת הקבוצה בפיזור (גיאוגרפי) של השקעותיה מאפשר פנייה אל פלחי שוק גדולים תוך התאמת הפרויקטים המוצעים ללקוחות הרלוונטיים.

ו. **חדשנות ובניה ירוקה** - הקבוצה משקיעה מאמצים רבים בהטמעת מערכות ושיטות בניה מהחדשניות הקיימות בשוק הבינלאומי והישראלי.

### 37.8. יעדים ואסטרטגיה עסקית

בכוונת אפי נכסים להתמקד בפעילות בתחום הנדל"ן המניב, בעיקר בתחום המשרדים, המסחר והדיור להשכרה, אך גם להגדיר את פעילות הדיור למכירה. זאת בדרך של רכישת נכסים מניבים, בדרך של השבחת הנכסים המניבים אשר בבעלות קבוצת אפי נכסים, פיתוח פרויקטים חדשים, פיתוח והשבחת הקרקעות אשר מצויות בבעלות קבוצת אפי נכסים, וכן בחינה, מעת לעת, של רכישת קרקעות או נכסים אחרים לצורכי פיתוח עתידי.

פעילות אפי נכסים תמשיך להתמקד במדינות בהן אפי נכסים פעילה כיום. הרחבת הפעילות למדינות נוספות תישקל ותדון בדירקטוריון החברה במקרים של הזדמנויות עסקיות יחודיות.

בכוונת אפי נכסים להמשיך ולפעול להרחבת פעילות הדיור להשכרה במדינות הפעילות.

בכוונת אפי נכסים להמשיך ולפעול להרחבת פעילותה בתחום הדיור להשכרה במדינות בהן היא פעילה. בנוסף, אפי נכסים תשקול, מעת לעת, ובהתאם לתנאי השוק המקומי, שינוי ייעוד של דירות המיועדות להשכרה לדירות המיועדות למכירה בפרויקטים שונים. בנוסף, אפי נכסים צפויה להרחיב את פעילותה גם בתחום ייזום והקמת דירות למכירה, הן כחלק מפרויקטים הכוללים עירוב שימושים (לדוגמה: פרויקטים הכוללים מסחר, שטחי משרדים, דירות להשכרה ודירות למכירה) והן בדרך של הקמת מספר פרויקטים חדשים של מגורים למכירה במדינות הפעילות.

בכוונת אפי נכסים להמשיך ולפעול לשמירה על יחסי מינוף הולמים, תוך בחינה, בי היתר, של: (א) ניצול הזדמנויות והצעות עסקיות למימוש נכסים או פרויקטים שבבעלות אפי נכסים שהגיעו למיצוי הפוטנציאל; (ב) הגדלת הון.

בכוונת אפי נכסים לפעול לטיוב והשבחת פורטפוליו הנכסים שלה, בין היתר, בדרך של ניצול הזדמנויות והצעות עסקיות למימוש נכסים שאינם בליבת הפעילות של אפי נכסים, מכירת נכסים בעלי פוטנציאל השבחה נמוך ואו נכסים שהגיעו למיצוי הפוטנציאל.

במקביל, עוסקת קבוצת אפי נכסים בהשבחת הקרקעות אשר בהן טרם החלה בנייה, באמצעות השגת האישורים השונים הנדרשים לשם הקמתם.

### 37.9 צפי להתפתחות לשנה הקרובה

על פי תוכנית העבודה לשנת 2026 כפי שאושרה על ידי דירקטוריון אפי נכסים, אפי נכסים צפויה להמשיך בהקמת מספר פרויקטים בישראל שבנייתם החלה בשנים קודמות, כגון: בניין נוסף בקרית המדע בנס ציונה (כ-34 אלף מ"ר שטחים להשכרה – חלקה של אפי נכסים 60%), הקמת הבניין השני בפרויקט לנדמרק בתל אביב הכולל משרדים ומגורים למכירה (כ-51 אלף מ"ר, חלקה של אפי נכסים 50%), הקמת הקריה המחוזית בירושלים והשלמת העבודות שנתרו בקשר עם מתחם משרד המשפטים בירושלים. כמו כן, אפי נכסים צפויה להמשיך בהקמת פרויקט לנדמרק בתל אביב (חלקה של אפי נכסים 50%), להשלים את הקמת מתחם משרד המשפטים בירושלים, וכן להמשיך בהקמת הקריה המחוזית בירושלים.

בכוונת קבוצת אפי נכסים להמשיך בפיתוח של פרויקטים בתחום הנדל"ן המניב במדינות הפעילות שלה (כולל רכישת קרקעות נוספות לפיתוח) וכן לבחון רכישתם של פרויקטים מניבים במדינות אלו.

אפי נכסים צפויה להמשיך בהקמתם של מספר פרויקטים למגורים להשכרה, למכירה ומשרדים בפולין, בצ'כיה, ברומניה ובסרביה שהקמתם החלה משנת 2023 ואילך. בנוסף, בכוונת אפי נכסים לפתח פרויקט של דירות למכירה בבולגריה במהלך השנה. תכנית העבודה כוללת מספר פרויקטים נוספים שתחילת הקמתם תלויה בשיקול דעתה של אפי נכסים במהלך השנה לפי התקדמות ההשכרות בפרויקטים קיימים באזור. בנוסף, בכוונת אפי נכסים להמשיך ולבחון רכישת קרקעות או פרויקטים נוספים במדינות בהן היא פעילה, וזאת בהתאם לאסטרטגיה שאושרה על ידי דירקטוריון אפי נכסים.

במהלך עסקיה הרגיל, מנהלת אפי נכסים מעת לעת משאים ומתנים להתקשרות בעסקאות נוספות למכירת או לקניית נכסים מניבים. לתאריך דוח תקופתי זה, אין וודאות כי מו"מ כלשהו יתגבש לכלל עסקה מחייבת.

כוונת קבוצת אפי נכסים המפורטות בסעיף זה הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, המבוסס, בין היתר, על הערכות קבוצת אפי נכסים בהתאם לתנאי השוק, וההזדמנויות העסקיות שלה, התפתחות הכלכלית והעסקית וניסיון העבר שלה. יתכן כי בפועל, ההערכות האמורות לא תתממשנה או שתתממשנה באופן שונה מכפי שצופה קבוצת אפי נכסים, וזאת בשל גורמים חיצוניים שונים, לרבות מצב שוק הנדל"ן ומצב השווקים הפיננסיים בישראל ובאירופה או בשל התממשותם של אילו מגורמי הסיכון הרלוונטיים של קבוצת אפי נכסים.

### 37.10 דיון בגורמי סיכון

קבוצת אפי נכסים עוסקת, כתחומי פעילות עיקריים, בנדל"ן מניב בארץ ובנדל"ן בחו"ל ולפיכך חשופה לשינויים במצב המשק בארץ ובמדינות השונות שבהן היא פועלת בכלל ובמצב שוק הנדל"ן בפרט, כמפורט להלן:

א. סיכונים מקרו

1. מצב בטחוני, גיאופוליטי ומדיני במדינות הפעילות - לשינויים והחמרה במצב המדיני, הגיאופוליטי או הבטחוני במדינות הפעילות עשויה להיות השפעה על פעילות אפי נכסים וכפיעה בתוצאותיה העסקיות, כתוצאה מאפשרות לקיטון בביקושים לשטחי משרדים להשכרה, שטחי מסחר, דירות להשכרה או דירות למגורים, וכן להתייקרות בעלויות הבניה לאור מחסור בכוח אדם. בנוסף, לגורמים אלו עשויה להיות השפעה גם על שיקול דעתם של משקיעים זרים בכל הנודע להשקעות במדינות אלו. כמו כן, למלחמת רוסיה - אוקראינה עשויה להיות השפעה על פעילות אפי נכסים וזאת ככל והמלחמה תתפשט למדינות הפעילות של החברה המצויות בשכנות עם אוקראינה.

2. שיעורי הצמיחה באזורי פעילותה של אפי נכסים - שיעורי הצמיחה והיקף הפעילות בישראל ובמדינות בהן פועלת אפי נכסים, משפיעים באופן מהותי על היקף הביקושים לשטחי השכרה, על היקף הביקושים בתחום המגורים לרכישה או השכרה וכן על היקפי הפעילות בשטחי המסחר שבבעלות אפי נכסים.
3. שינויים בשיעורי הריבית - לשינויים בשיעורי הריבית בארץ ובחול"ל השפעה על הוצאות המימון של אפי נכסים.
4. שיעור השינוי של מדד המחירים לצרכן בישראל - לשינויים במדד המחירים לצרכן ישנה השפעה על עלויות המימון של אשראים הצמודים למדד של אפי נכסים.
5. חשיפה למטבעות שונים - לאפי נכסים פעילות במטבעות שונים כולל נכסים, הלוואות, הכנסות והוצאות מימון, כאשר התנודות בשערי החליפין (בעיקר ביחס לאירו) של המטבעות משפיעים לטובה או לרעה על תוצאות אפי נכסים.
6. נזקי רעידת אדמה ונזקי טבע אחרים - על פי פוליסות הביטוח המקובלות, חברות קבוצת אפי נכסים מחויבות בהשתתפות עצמית במקרה של נזקי רעידת אדמה. במידה ויגרם נזק נרחב לנכסי קבוצת אפי נכסים עקב רעידת אדמה וכו', עלולה להיגרם לקבוצת אפי נכסים חשיפה מהותית אשר לא ניתן לאמוד אותה.
7. שינויים בשוקי ההון בעולם ובארץ - שפל בשוקי ההון בארץ ומחוצה לה, או הרעה בשוקי ההון בארץ ובעולם, עלולים להקשות על מציאת מקורות מימון לכשאלה יידרשו לאפי נכסים ולחברות המוחזקות על-ידה למימון פעילויותיהן השוטפות, וכן עלולים להביא להאטה בפעילות אפי נכסים ולפגיעה בהכנסותיה, בישראל ובחול"ל, בתחומי הפעילות של אפי נכסים.
8. סיכונים סייבר ואבטחת מידע - לתאריך הדוח התקופתי, אפי נכסים מבצעת שימוש נרחב במערכות מידע, תקשורת ומערכות עיבוד נתונים במסגרת פעילותה בישראל ובאירופה. בנוסף, לאפי נכסים מספר מאגרי מידע ממוחשבים המשמשים אותה בפעילותה השוטפת, הכוללים הן מידע בדבר פעילותה העסקית של אפי נכסים והן מידע אישי ביחס ללקוחותיה ו/או עובדיה.
- בהתאם, אפי נכסים ניצבת בפני סיכון של מתקפות סייבר וסיכונים סייבר אחרים, שעלולים לגרום לשיבושים בפעילותה, לגרור לפגיעה במערכות המידע הטכנולוגיות ובמאגרי המידע של אפי נכסים וזמינות המידע, מה שעשוי להביא לאובדן מידע, פגיעה בניהול ההתקשרויות, גבייה וכו"ב, לדליפת מידע סודי ו/או אישי, אשר עשויים לחשוף את אפי נכסים להליכים משפטיים ו/או רגולטוריים וכן תשלום פיצויים ו/או קנסות, פגיעה במוניטין אפי נכסים ונזקים כספיים, וכפועל יוצא מכך, להוביל לחבויות או להוצאות כספיות שונות, לרבות לצורך טיפול באירועי מתקפות סייבר או חקירות בעקבותיהן.
- המערכות הטכנולוגיות של אפי נכסים, של עובדיה, של ספקי שירותים חיצוניים שלה ושל לקוחותיה, עלולות להיות פגיעות למתקפות מכוונות, פריצות, תרמית, "וירוסים", מתקפות למניעת שירות, פעולות טרור, מתקפות "כופר", כשלים של תוכנות הגנה או קידוד ובעיות אבטחה אחרות. פגיעה בזדון (כגון, החדרת וירוסים והתקפות סייבר) או תקלה בקנה מידה רחב עלולות להשפיע לרעה על עסקי קבוצת אפי נכסים ותוצאותיה, לרבות פגיעה במוניטין של הקבוצה, ובמצבה הכספי של קבוצת אפי נכסים.
- מדיניות ניהול סיכונים סייבר, מנוהלת על ידי סמנכ"ל מערכות מידע, דיגיטל וחדשנות של אפי נכסים. במסגרת זו, אפי נכסים מסתייעת ביועצים מקצועיים וספקים חיצוניים להגנה על מערכות המידע והשרתים שלה מפני תקיפות סייבר ולשימור יכולת התאוששות במקרה של תקיפה שכזו.
- המתודולוגיה של מדיניות ניהול סיכונים סייבר מבוססת על תקנים מקובלים בתחום הסייבר וזו נבנתה על בסיס נהלים המפרטים את דרכי הפעולה וההתמודדות עם אירועי סייבר, ובסיועם של יועצים חיצוניים בעלי מומחיות בתחום.
- כחלק מניסיונה של אפי נכסים לצמצם את הסיכון, היא משקיעה משאבים רבים, כספיים וניהוליים בגיבוש ותחזוק מערכות הגנה נגד תקיפות סייבר. במסגרת זו, אפי נכסים עורכת אחת לתקופה

סקר סיכוני סייבר באמצעות יועץ אבטחת מידע אשר ממצאיו מהווים, בין היתר, את הבסיס לתוכנית עבודה שנתית בתחום מערכות המידע.

זאת ועוד, אפי נכסים מתמודדת עם אימי הסייבר באמצעים שונים, לרבות הצפנת המידע הרגיש שלה, שימוש במערכות שונות לניהול ולניטור התרעות בדבר חריגות ברשת ובשרתי אפי נכסים לגילוי אירועי אבטחה, ביצוע בקורות אבטחה למערכות המחשוב ולמסדי הנתונים, וכן עושה שימוש במנגנוני הגנה נוספים ומגוונים לצמצום ביצוען של פעולות זדוניות כנגד אפי נכסים.

אפי נכסים פועלת באופן שוטף להטמעת אמצעים טכנולוגיים על מנת לצמצם את הסיכונים ולהקטין את הפגיעה למינימום. במסגרת זו, גם מבוצעות הדרכות ובקורות שוטפות לעובדים לעניין שימוש במערכות המידע, ולמערכות הטכנולוגיות וכן מבחני חדירה ממוקדים לצורך איתור תקלות, חיידוד נהלים ויצירת תרגולת שוטפת להתנהלות נכונה בקורות אירועי אבטחת מידע. בנוסף, לאפי נכסים קיימות מערכות גיבוי נתונים שונות העשויות לשמש את החברה לצורך התאוששות במקרה של פגיעה שמקורה בתקיפת סייבר.

עוד יצוין, כי במסגרת הדיון שמקיים דירקטוריון אפי נכסים אחת לשנה בקשר עם תוכנית העבודה השנתית של אפי נכסים, דן הדירקטוריון גם בתוכנית עבודה שנתית לשנה העוקבת בקשר עם נושאי מערכות המידע בחברה ואבטחתן וכן בוחן את עמידת אפי נכסים ביעדי תוכנית העבודה השנתית בתחום מערכות המידע בשנה החולפת.

בנוסף, יצוין כי באפי נכסים קיימים נהלים שונים בתחום ההתמודדות עם סיכוני סייבר, לרבות נוהל תגובה לאירועים הכולל צוות למענה ראשוני כמו גם עיגון תהליכים ונהלים לעניין גילוי בקורות תקיפת סייבר מהותית, אשר נדון ואושר על ידי דירקטוריון אפי נכסים.

בשנת 2025 המשיכה אפי נכסים לפעול לחיזוק עמידותו של מערך אבטחת המידע, בין היתר, באמצעות שימוש בחברות חיצוניות לניהול מערך האבטחה ולניטור לוגים ולהתראה, וכן עריכת נהלים ובדיקות חדירה תקופתיות.

בנוסף, במהלך השנים האחרונות בוצעו על ידי מבקר הפנים של אפי נכסים ביקורות לצורך בחינת סיכוני הסייבר וסיכוני אבטחת המידע להם חשופה אפי נכסים ומידת יכולתה להתמודד עימם.

להערכת אפי נכסים, מערכות ההגנה הקיימות שלה, כמו גם מלוא הפעילויות והמשאבים המושקעים על ידה, מספקים לה הגנה אפקטיבית כנגד תקיפות סייבר וסיכוני סייבר אחרים וכי מידת הנזק היכול להיגרם לה מאירועי אבטחת מידע ואו מתקפת סייבר אינה גבוהה.

עם זאת, יובהר כי הערכות אפי נכסים מבוססות על המידע המצוי בידי החברה, וכי לאור התקדמות הטכנולוגיה בתחום, לא תיתכן כל וודאות ביחס ליכולתה למנוע לחלוטין תקיפות סייבר או את התממשותם של סיכוני סייבר אחרים, ובהתאם להתרחשותו של אירוע כאמור עשויה להיות השפעה מהותית על פעילות אפי נכסים.

9. ביטוח - אפי נכסים נוהגת לבטח את נכסיה בפוליסות ביטוח שונות, וזאת בין היתר לאור דרישת מממנים שונים שהעמידו מימון בקשר עם חלקם של נכסי החברה.

יצוין, כי הנהלת אפי נכסים בוחנת את מערכי הביטוח שלה מעת לעת וזאת בשים לב לעובדה כי במקרים מסוימים תקבולי הביטוח, ככל שיתקבלו, לא בהכרח יכסו את מלוא היקף הנזקים ואו החשיפות האפשריים, בכלל זה לעניין אובדן הכנסות שכירות במקרה של אירוע ביטוחי.

בנוסף, אין כל וודאות כי בעתיד ניתן יהיה לרכוש פוליסות ביטוח בקשר עם סיכונים מסוימים, כגון סייבר, טרור ומלחמה, וכיו"ב.

10. איכות סביבה - קבוצת אפי נכסים, בהיותה הבעלים ואו החוכר של נכסי מקרקעין, נדרשת לעמוד, בין היתר, בדיני התכנון והבניה ודיני איכות הסביבה, לרבות בכל הנוגע לזיהומי קרקע וכיו"ב. לאור המגמה הקיימת בשנים האחרונות להגברת הרגולציה בתחום ההגנה על איכות הסביבה, אפי נכסים עשויה להיות חשופה להוצאות לא צפויות לשם עמידה בהוראות שינויים רגולטורים אלו, ככל ויהיו. זאת, גם בשים לב לדרישות הרגולטוריות החלות על הגופים המממנים את נכסי אפי נכסים מטעם גורמים פיננסיים המעמידים מימון לטובת אפי נכסים בקשר עם נושאי איכות הסביבה, ובכלל זה עמידה ביעד של "נטו אפס פליטות" (Zero Net Emission) עד לשנת 2050. בהתאם, יצוין כי אפי נכסים מצויה בהליך גיבוש של תוכניות יעודיות לנכסיה השונים בקשר עם האמור לעיל.

11. סיכון נזילות - לאור העובדה שנזילותם של נכסי מקרקעין הינה נמוכה יחסית, במקרה שבו תאלץ אפי נכסים לממש איזה מנכסיה בקצב מזרז, תמורת הממכר עלולה להיות נמוכה משווי ההוגן של אותו הנכס. עם זאת, בשים לב לפריסה הרחבה של נכסי אפי נכסים במדינות הפעילות, נראה כי לא קיימת לה חשיפה משמעותית בגין סיכון זה.

**ב. סיכונים ענפיים**

1. חשיפה לענפי ההי-טק והביוטכנולוגיה בישראל - מרכיב ניכר מהכנסות קבוצת אפי נכסים בתחום פעילות הנכסים המניבים בישראל בשנים האחרונות נבע מלקוחות העוסקים בענף ההי-טק והביוטכנולוגיה בפארקי התעשייה וכן בפרייקט לנמדק וכתוצאה מכך חשופה הקבוצה לפעילות ענף זה.

2. פעילות אפי נכסים בחו"ל - פעילות אפי נכסים בחו"ל חושפת את אפי נכסים לסיכונים המדינות שבהן היא פעילה. חשיפה זו נובעת, בין השאר, מהשינויים הפוליטיים והמדיניים העלולים להשפיע על המצב הכלכלי במדינות אלו. עם זאת, הפיזור של נכסי אפי נכסים במספר מדינות שונות, מקטין את חשיפתה לסיכון זה.

ג. בטבלה שלהלן יובא ריכוז של גורמי הסיכון של אפי נכסים, בחלוקה על פי טיבם של גורמי הסיכון, תוך דירוג של מידת השפעתם של פעילותה של קבוצת אפי נכסים בכללותה:

מידת השפעה של גורם הסיכון על פעילות קבוצת אפי נכסים בכללותה			
השפעה גבוהה	השפעה בינונית	השפעה נמוכה	
<b>גורמי סיכון מקרו כלכליים</b>			
			X המצב הכלכלי בישראל
			X המצב הכלכלי במדינות באירופה בהן פועלת קבוצת אפי נכסים
<b>גורמי סיכון מקרו</b>			
	X		מצב ביטחוני, גיאופוליטי ומדיני במדינות הפעילות של אפי נכסים
	X		שיעורי הריבית בארץ ובמדינות באירופה בהן אפי נכסים פועלת
	X		שיעור השינוי של מדד המחירים לצרכן בישראל
	X		חשיפה למטבעות שונים
X			נזקי רעידת אדמה ונזקי טבע אחרים
			X שינויים בשוקי ההון בעולם ובארץ
	X		סיכונים סייבר
	X		ביטוח
X			איכות סביבה
X			נזילות
<b>גורמי סיכון ענפיים</b>			
	X		חשיפה לשינויים בענף ההי-טק
X			פעילות אפי נכסים בחו"ל

חי גאליס, מנכ"ל

איתן בר זאב, יו"ר דירקטוריון

תאריך: 17 במרס, 2026

# חלקי הדוח

## פרק 1

תיאור עסקי החברה לשנת 2025

---

## פרק 4

פרטים נוספים על החברה

---

## פרק 2

דוח הדירקטוריון  
על מצב ענייני החברה

---

## פרק 5

דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח  
הכספי ועל הגילוי

---

## פרק 3

דוחות כספיים  
ליום 31 בדצמבר 2025

---

## פרק 6

מכתבי הסכמה של רואי החשבון המבקרים של החברה

---

# פרק 2

---

## הסברי הדירקטוריון

לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2025

---

### דגשים עיקריים לתקופת הדוח:

שיעור התפוסה בנכסי החברה (ללא אפי נכסים) בישראל עומד על 100% בקירוב, באירופה על כ-99% ובארה"ב על כ-98%.	ה-AFFO בשנת 2025 הסתכם לסך של כ-1,015 מיליון ש"ח לעומת כ-900 מיליון ש"ח אשתקד. גידול של כ-13%.	ה-NOI האפקטיבי כולל אפי נכסים בשנת 2025 הסתכם לסך של כ-1,954 מיליון ש"ח לעומת כ-1,728 מיליון ש"ח. גידול של כ-13%.	ה-NOI האפקטיבי (חלקה היחסי של החברה ללא אפי) בשנת 2025 הסתכם לסך של כ-1,014 מיליון ש"ח לעומת כ-829 מיליון ש"ח. גידול של כ-22%.
---	--	---	--

## 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 (79.9%, נכון לפרסום הדוח) 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 31 בדצמבר 2025 מחזיקה הקבוצה (ללא אפי נכסים) 76 נכסים בישראל, אירופה (ללא פעילות לוגיסטיקה בצרפת) וארה"ב כדלקמן:

8	6	62
קרקות	מרכזים מסחריים בפיתוח	מרכזים מסחריים מניבים

הנכסים המניבים משתרעים על שטח בנוי להשכרה בהיקף של כ-1,339 אלפי מ"ר.

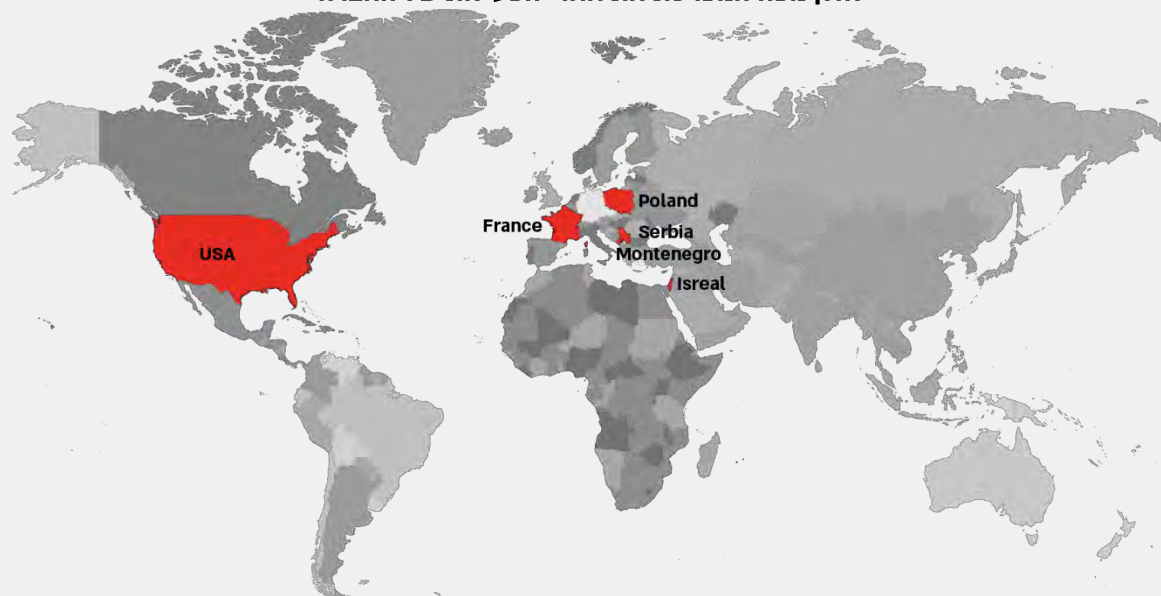
בישראל, פועלת החברה ברכישה, פיתוח וניהול של מרכזים מסחריים בעצמה, באמצעות חברות מאוחדות, חברות כלולות וחברות בשליטה משותפת. בבעלות החברה 30 מרכזים מסחריים מניבים בשטח בנוי כולל של כ-535 אלפי מ"ר, וכן 3 מרכזים מסחריים בפיתוח ו-4 קרקעות לפיתוח עתידי.

באירופה פועלת החברה במדינות סרביה, פולין ומונטנגרו באמצעות חברת ביג אירופה. נכון למועד הדוח, ביג אירופה מחזיקה ב-28 מרכזי קניות, בנין משרדים, פרויקט מגורים, ופרויקט עירוב שימושים (מלון, בניין משרדים, דיור ומסחר) וכן ב-3 מרכזי קניות בהליכי פיתוח ו-4 קרקעות המיועדות לפיתוח עתידי.

החל מחודש מאי 2018, קשורה קבוצת ביג בהסכם עם שותף מקומי בעל ניסיון בהקמה וניהול של מרכזי לוגיסטיקה קלה באזור פריז בצרפת. נכון למועד זה, החברה המשותפת מחזיקה ב-7 נכסים מניבים, וקרקע בהיקפים לא מהותיים.

בנוסף, החברה בעלת זכויות ב-2 מרכזי קניות בארה"ב לאחר שמימשה את מרבית פעילותה בארה"ב. בכוונת החברה להמשיך לפעול למימוש הנכסים שנותרו במועדים בהם יתאפשר מימוש בתנאים נוחים לחברה.

## להלן מפה המפרטת את אזורי הפעילות של החברה



מידע פומבי נוסף באשר לקבוצת ביג, לרבות מצגות עדכניות, מידע באשר לנכסים ועוד (מידע אשר מובהר כי אינו מהווה חלק מדוח זה ואף אינו כלול על דרך ההפניה), ניתן למצוא באתר האינטרנט של החברה - [www.bigcenters.co.il](http://www.bigcenters.co.il)

## **(Adjustment/ Funds From Operation) A/FFO .2**

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.

בהמשך לאמור לעיל יובהר, כי במסגרת חישוב ה-AFFO לפעילות הנדל"ן, נטרלה החברה את השפעת הפעילות התעשייתית, שאינה מהווה חלק אינטגרלי מליבת פעילות הנדל"ן המניב של החברה, זאת על מנת לשקף באופן מדויק יותר את ביצועי תחום הנדל"ן בלבד. בנוסף, נטרלה השפעת פעילות הדיור המוגן, שכללה נטרול הכנסות משחיקת פיקדונות הדיירים ומנגד נטרלה השפעת האינפלציה בגין שערך התחייבות החברה לפיקדונות הדיירים. התאמות אלו בוצעו במטרה למנוע עיוות הנובע מהשפעות חשבונאיות שאינן תזרימיות במהותן. בשורה נפרדת החברה נותנת ביטוי לתזרים הנובע מהפעילות התעשייתית וכן לתזרים המזומנים נטו, מפעילות הדיור המוגן בגין פיקדונות הדיירים.

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.

להלן FFO המיוחס לבעלי מניות (כולל אפי נכסים) החברה  
 לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 ו-2024 באלפי ש"ח:

12-1 חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר		
2024	2025	
1,459,466	1,762,605	רווח נקי לתקופה מפעולות נמשכות
(1,356,754)	(1,417,585)	נטרול שיערוך נדל"ן להשקעה ונדל"ן בהקמה
329,366	371,937	נטרול תנועה במיסים הנדחים
(147,390)	(109,426)	התאמות המתייחסות לחברות הכלולות
<b>284,688</b>	<b>607,531</b>	<b>FFO לפי גישת הרשות</b>
65,126	98,591	התאמות הנובעות מחלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה
<b>349,814</b>	<b>706,122</b>	<b>FFO לפי גישת הרשות מיוחס לבעלי המניות</b>
		<b>התאמות נוספות AFFO-7 :</b>
(2,860)	27,232	נטרול רווח מפעילות מגורים למכירה
41,327	33,828	תשלום מבוסס מניות
148,894	(87,963)	הוצאות / הכנסות מימון הפרשי שער ושינוי בשווי הוגן נגזרים פיננסיים
348,721	307,831	הוצאות מימון אינפלציוניות
9,513	13,738	נטרול הוצאות כחת והפחתות
9,803	(2,584)	הוצאות (הכנסות) אחרות
8,547	19,679	תקבול רבעוני מהסכמי זיכיון
6,333	(10,715)	תיקנון השפעות אחרות
<b>920,092</b>	<b>1,007,168</b>	<b>FFO מפעילות נדל"ן לפי גישת ההנהלה (AFFO)</b>
(19,897)	8,084	FFO מפעילות תעשייתית ודירור מוגן
<b>900,195</b>	<b>1,015,252</b>	<b>FFO לפי גישת ההנהלה (AFFO)</b>
<b>391,358</b>	<b>421,500</b>	<b>מתוכם תרומת ה-AFFO של חברת הבת אפי נכסים</b>

התפתחות FFO מתוקנן (כולל אפי נכסים) של החברה במהלך 2025 (אלפי ש"ח)

Q1-2025	Q2-2025	Q3-2025	Q4-2025	
422,833	248,778	542,291	548,703	רווח נקי לתקופה מפעולות נמשכות
(168,958)	(120,990)	(643,483)	(484,154)	נטרול שיערוך נדל"ן להשקעה ונדל"ן בהקמה
89,307	27,859	110,367	144,404	נטרול תנועה במיסים הנדחים
(59,830)	(25,497)	(17,700)	(6,399)	התאמות המתייחסות לחברות הכלולות
283,352	130,150	(8,525)	202,554	FFO לפי גישת הרשות
(7,879)	(4,583)	59,301	51,752	התאמות הנובעות מחלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה
275,473	125,567	50,776	254,306	FFO לפי גישת הרשות מיוחס לבעלי המניות
				<b>התאמות נוספות 7 AFFO :</b>
-	(1,117)	(958)	29,307	נטרול רווח/(הפסד) מפעילות מגורים למכירה
9,176	9,176	7,737	7,739	תשלום מבוסס מניות
(86,737)	(33,905)	13,347	19,332	הוצאות/הכנסות מימון הפרשי שער ושינוי בשווי הוגן נגזרים פיננסיים
33,737	148,978	188,116	(63,000)	הוצאות (הכנסות) מימון אינפלציוניות
2,193	5,228	3,217	3,100	נטרול הוצאות פחת והפחתות
372	(1,150)	(10,206)	8,400	הוצאות (הכנסות) אחרות
2,411	5,455	5,600	6,213	תקבול רבעוני מהסכמי זיכיון
(1,062)	672	407	(10,732)	תיקנון השפעות אחרות
235,563	258,904	258,036	254,665	FFO מפעילות נדל"ן לפי גישת ההנהלה (AFFO)
(1,700)	5,254	(3,989)	8,519	FFO מפעילות תעשייתית ודירור מוגן
233,863	264,158	254,047	263,184	FFO לפי גישת ההנהלה (AFFO)
99,551	115,276	106,521	100,152	תרומת ה-AFFO של חברת הבת אפי נכסים

(\*) יובהר כי ה-AFFO ברבעון הרביעי מביא לידי ביטוי את הירידה בשיעור ההחזקה באפי נכסים מ-89.9% ל-79.9%.

### 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 הלא מהותית בצרפת המטופלות לפי שיטת השווי המאזני):

LTV אפקטיבי   כולל אפי נכסים	LTV אפקטיבי   ללא אפי נכסים	
31 בדצמבר, 2025		
23,121,809	12,178,226	חלקה האפקטיבי של החברה בהתחייבויות
(2,698,840)	(1,211,509)	בניכוי חלקה האפקטיבי של החברה במזומן ובפיקדונות
(577,127)	(577,127)	בניכוי הלוואות עודפות שניתנו לשותפים
<b>19,845,842</b>	<b>10,389,590</b>	חוב נטו המיוחס לחברה
-	6,657,333	השקעה במניות באפי נכסים
29,738,186	15,753,957	חלקה האפקטיבי של החברה בנדל"ן להשקעה
3,764,072	2,063,927	חלקה האפקטיבי של החברה בנדל"ן להשקעה בפיתוח
1,029,942	265,643	BOT ומקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה
819,675	220,899	מלאי מקרקעין ומגורים
<b>35,351,875</b>	<b>24,961,759</b>	סה"כ חלקה האפקטיבי של החברה בנדל"ן להשקעה
<b>56.14%</b>	<b>41.62%</b>	<b>LTV אפקטיבי</b>

## 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 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 וברוח 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	31 בדצמבר, 2025	
41,062,914	44,862,802	סך מאזן
3,064,543	3,573,271	רכוש שוטף
31,856,203	34,896,670	נדל"ן להשקעה ונדל"ן בפיתוח
6,142,168	6,392,861	נכסים לא שוטפים
6,361,296	6,689,021	התחייבויות שוטפות
19,105,290	19,966,840	התחייבויות לזמן ארוך
2,196,616	2,505,467	מיסים נדחים
13,399,712	15,701,474	הון עצמי כולל זכויות מיעוט
12,021,973	13,390,613	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה

### רכוש שוטף

הרכוש השוטף ליום 31 בדצמבר 2025 הסתכם לסך של כ-3,573 מיליון ש"ח לעומת כ-3,065 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024. עיקר השינוי מקורו בגידול ביתרת המזומנים ופיקדונות של החברה בהיקף של כ-506 מיליון ש"ח.

### נכסים לא שוטפים

סך הנכסים הלא שוטפים במאזן החברה ליום 31 בדצמבר 2025 הסתכמו לכ-41,290 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 31 בדצמבר 2025 לסך של כ-**31,201** 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 לנדל"ן להשקעה בסך של כ-2,598 מיליון ש"ח. במהלך התקופה המשיכה החברה לבצע רכישות נכסים והשקעות בנכסים קיימים בישראל ואירופה בהיקף כולל של כ-858 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-1,052 מיליון ש"ח. מנגד, במהלך השנה השלימה החברה את מכירתם של נכסים בסך של כ-339 מיליון ש"ח. הקיטון בשע"ח של האירו והדולר למועד החתך לעומת 31 בדצמבר אשתקד הביא לקיטון בערכם השקלי של הנכסים בסך של כ-357 מיליון ש"ח.

## נדל"ן להשקעה בפיתוח |

הסתכם ליום 31 בדצמבר 2025 לסך של כ-**3,695** מיליון ש"ח לעומת סך של כ-**4,783** מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024. עיקר הקיטון נובע מסיווג של נכסים בפיתוח לנדל"ן להשקעה כאמור בסך של כ-2,598 מיליון ש"ח. מנגד, ביצעה החברה השקעות בסך של כ-1,158 מיליון ש"ח, וכן הכירה בשערוך חיובי של כ-361 מיליון ש"ח.

## השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני |

הסתכמו ליום 31 בדצמבר 2025 לסך של כ-**3,515** מיליון ש"ח לעומת סך של כ-**3,690** מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024. עיקר הקיטון מקורו בסך של כ-212 מיליון ש"ח שנובע מהשלמת רכישת חלק השותף בחברה המחזיקה בפרויקט משרדים בפולין כאמור, ומעבר משיטת השווי המאזני לאיחוד. בנוסף, ירידת שער החליפין של האירו והדולר ביחס ליום 31 בדצמבר, 2024

## התחייבויות

### אגרות חוב ואשראי מתאימים ונכסיהם (כולל חלויות שוטפות) |

ההתחייבויות לזמן ארוך במאזן החברה ליום 31 בדצמבר 2025 הסתכמו לסך של כ-**25,403** 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-4,341 מיליון ש"ח וגיוס של אגרות חוב בסך של 2,063 מיליון ש"ח. מנגד, פרעה החברה הלוואות בסך של 3,802 מיליון ש"ח ואגרות חוב ארוך בסך של כ-1,688 מיליון ש"ח. בנוסף, עליית המדד בשיעור של 2.36% בתקופה הביאה לעלייה בשווי ההתחייבויות כאמור של החברה בסך של כ-310 מיליון ש"ח, ומנגד ירידה בשער חליפין של האירו הביאה לקיטון של כ-350 מיליון ש"ח בערכן השקלי של יתרת הלוואות.

## הון המיוחס לבעלי מניות החברה

ההון המיוחס לבעלי מניות החברה ליום 31 בדצמבר 2025 הסתכם בכ-**13,390** מיליון ש"ח, לעומת כ-**12,022** מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024. עיקר הגידול מקורו מהרווח הנקי בתקופה בסכום של 1,763 מיליון ש"ח, ומנגד מירידה בשער החליפין של האירו והדולר, שהביא לקיטון בקרנות ההון בגין תרגום הדוחות הכספיים בסכום של כ-317 מיליון ש"ח. כמו כן, במהלך התקופה חילקה החברה דיבידנד לבעלי מניותיה בסך של 200 מיליון ש"ח.

## 6. דוח רווח והפסד לשנים 2023-2025

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח נקי למניה)			
1,935,063	2,308,077	2,728,487	הכנסות מהשכרה, דמי ניהול ואחרות
501,713	590,312	697,160	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה
1,433,350	1,717,765	2,031,327	
145,795	32,762	36,021	הכנסות מעסקאות בנייה ומקרקעין
159,899	21,461	56,851	הוצאות בגין עסקאות בנייה ומקרקעין
(14,104)	11,301	(20,830)	
256,288	147,701	80,864	הכנסות מעבודות הקמה של פרויקטי BOT
255,690	146,515	79,746	הוצאות מעבודות הקמה של פרויקטי BOT
598	1,186	1,118	
-	19,931	20,730	הכנסות משכירות, ניהול ושחיקת פיקדונות מדיור מוגן
-	10,700	12,939	הוצאות תפעול דיור מוגן
-	9,231	7,791	
1,419,844	1,739,483	2,019,406	רווח גולמי
119,302	253,727	214,587	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השוויון המאזני, נטו
512,761	1,356,754	1,417,585	עלייה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
58,416	64,626	88,311	הוצאות מכירה ושיווק
190,206	235,063	263,287	הוצאות הנהלה וכלליות
7,389	8,403	12,853	פחת והפחתות
18,509	(9,803)	2,584	הכנסות (הוצאות) אחרות
1,814,405	3,032,069	3,289,711	רווח תפעולי
755,801	1,180,053	1,081,938	הוצאות מימון
112,685	180,571	226,658	הכנסות מימון
1,171,289	2,032,587	2,434,431	רווח לפני מסים על הכנסה
(198,517)	(412,201)	(463,830)	מסים על הכנסה
972,772	1,620,386	1,970,601	רווח נקי
רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):			
<u>סכומים שישווגו מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים</u>			
589,272	(439,560)	(317,142)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברות מאוחדות
5,222	(4,729)	(206)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברות כלולות
(54,637)	(47,487)	(13,237)	חלק החברה בקרן הון בגין עסקאות גידור של חברה כלולה
539,857	(491,776)	(330,585)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום  
31 בדצמבר

2023	2024	2025
אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח נקי למניה)		
1,512,629	1,128,610	1,640,016
860,986	1,459,466	1,762,605
111,786	160,920	207,996
972,772	1,620,386	1,970,601
1,317,864	1,017,490	1,516,287
194,765	111,120	123,729
1,512,629	1,128,610	1,640,016
35.50	58.95	70.98
35.27	58.61	69.66

סה"כ רווח כולל

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

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

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

רווח נקי בסיסי

רווח נקי מדולל

## הכנסות מהשכרה ודמי ניהול

בשנת 2025 חל גידול בהכנסות בשיעור של כ-18.2% והן הסתכמו בכ-2,728 מיליון ש"ח, לעומת כ-2,308 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. עיקר הגידול מקורו מפתיחתם של פרויקטים חדשים בישראל ובאירופה, אשר לא הניבו הכנסות בתקופות המקבילות אשתקד או לא הניבו הכנסות באופן מלא. הגידול בשכר הדירה ודמי הניהול 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 המרכזים באשדוד ובאר שבע) לתקופה עמדה על כ-220 מיליון ש"ח. בנוסף, במהלך שנת 2025 והמחצית השנייה של שנת 2024 החלו להניב מרכזים מסחריים בפולין וסרביה שתרמו לעלייה בהכנסות סכום של כ-109 מיליון ש"ח. בנוסף עלייה במדד המחירים לצרכן בישראל הביאה לגידול של כ-25 מיליון ש"ח בהכנסות שכ"ד ודמי ניהול לתקופה. יתרת הגידול לתקופות נובעת מגידול ריאלי בתוצאות הפעילות של נכסים קיימים בישראל ואירופה.

## הוצאות הפעלת נכסים להשכרה

בשנת 2025 חל גידול בשיעור של כ-18.1% בהוצאות הפעלת נכסים והן הסתכמו בכ-697 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-590 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. עיקר הגידול בתקופה מקורו בפתיחת פרויקטים חדשים, כאמור, בישראל ובאירופה, אשר לא פעלו באופן מלא בתקופות המקבילות אשתקד, בסך של כ-97 מיליון ש"ח. יתרת הגידול נובעת מפעילות החברה בישראל, בעיקר בגין התייקרויות שכר עובדי תפעול.

## הוצאות מימון, נטו

בשנת 2025 הסתכמו הוצאות המימון נטו לכ-855 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-999 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. עיקר הקיטון בתקופה נובע מירידה בהוצאות המימון של הקבוצה בסך של כ-146 מיליון ש"ח הנובעת מהירידה בשערי החליפין של האירו והדולר מול השקל. בנוסף, במהלך התקופה קטנו הוצאות המימון בגין הפרשי הצמדה על אגרות החוב בכ-60 מיליון ש"ח וזאת בשל עלייה במדד המחירים לצרכן בכ-2.4% בתקופה הנוכחית לעומת 3.4% בתקופה המקבילה אשתקד. מנגד, כתוצאה מגידול בהיקף אגרות החוב גדלו הוצאות המימון בכ-66 מיליון ש"ח.

## תמצית דוחות רווח והפסד רבעוניים

רצ"ב תמצית דוחות רווח והפסד מאוחדים של החברה וחברות מאוחדות לכל אחד מהרבעונים בשנת הדיווח:

2025				
31 במרס	30 ביוני	30 בספטמבר	31 בדצמבר	
אלפי ש"ח				
633,128	673,404	703,918	718,037	הכנסות מהשכרה, דמי ניהול ואחרות
165,162	169,984	180,365	181,649	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה
467,966	503,420	523,553	536,388	
4,089	15,545	7,971	8,416	הכנסות מעסקאות בנייה ומקרקעין
3,208	12,897	5,881	34,865	הוצאות בגין עסקאות בנייה ומקרקעין
881	2,648	2,090	(26,449)	
19,010	15,527	11,115	35,212	הכנסות מעבודות הקמה של פרויקטי BOT
19,079	15,247	10,899	34,521	הוצאות מעבודות הקמה של פרויקטי BOT
(69)	280	216	691	
5,064	5,033	5,266	5,367	הכנסות משכירות, ניהול ושחיקת פיקדונות מדיר מוגן
3,001	3,305	3,476	3,157	הוצאות תפעול דיר מוגן
2,063	1,728	1,790	2,210	
470,841	508,076	527,649	512,840	<b>רווח גולמי</b>
82,914	54,050	45,263	32,360	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
168,958	120,990	643,483	484,154	עלייה (ירידה) בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
16,663	21,178	24,925	25,545	הוצאות מכירה ושיווק
54,250	62,565	65,085	81,387	הוצאות הנהלה וכלליות
1,921	5,011	3,009	2,912	פחת והפחתות
(1,681)	(377)	7,979	(3,337)	הכנסות (הוצאות) אחרות
648,198	593,985	1,131,355	916,173	<b>רווח תפעולי</b>
293,797	321,402	435,425	31,314	הוצאות מימון
200,620	38,235	53,586	(65,783)	הכנסות מימון
555,021	310,818	749,516	819,076	<b>רווח לפני מסים על הכנסה</b>
(116,842)	(43,056)	(125,934)	(177,998)	הטבת מס (מסים על הכנסה)
438,179	267,762	623,582	641,078	<b>רווח נקי</b>

31 במרס	2025		31 בדצמבר
	30 ביוני	30 בספטמבר	
	אלפי ש"ח		
549,963	(321,334)	(197,135)	(348,636)
5,444	(1,617)	(1,533)	(2,500)
(9,400)	(17,417)	9,441	4,139
546,007	(340,368)	(189,227)	(346,997)
984,186	(72,606)	434,355	294,081

**רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):  
סכומים שישווגו מחדש לרווח או הפסד  
בהתקיים תנאים ספציפיים**

התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברות מאוחדות  
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברות כלולות  
חלק החברה בקרן הון בגין עסקאות גידור של חברה כלולה

**סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר**

**סה"כ רווח כולל**

## 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-3,116 מיליון ש"ח וגרעון בהון חוזר סולו של כ-1,423 מיליון ש"ח. הגרעון בהון החוזר שמקורו בחברת הבת, אפי נכסים, בסכום של כ-1,922 מיליון ש"ח, ימומן ממקורותיה העצמאיים של אפי נכסים. יתר הגרעון מקורו בסיווג חלויות שוטפות בסך של כ-540 מיליון ש"ח בגין אגרות חוב סדרה ח' אשר עתידות להיפרע בחודש אפריל 2026, מניירות ערך מסחריים לזמן קצר בסך של כ-405 מיליון ש"ח, וכ-200 מיליון ש"ח אגרות חוב סדרה ט' אשר עתידות להיפרע בחודש דצמבר 2026. להלן פירוט בדבר חלק ממקורות המימון העומדים לרשות החברה (ללא אפי נכסים):

- א. במהלך חודש פברואר 2026, הנפיקה החברה אגרות חוב סדרה כה' לזמן ארוך בסכום של כ-1,000 מיליון ש"ח.
- ב. גוף מוסדי העמיד לחברה מסגרת אשראי, עד לחודש יוני 2026, בסכום של כ-600 מיליון ש"ח, כנגד שעבוד חלק ממניות אפי נכסים אשר בבעלות החברה. נכון ליום 31 בדצמבר, 2025 וליום פרסום הדוח, כל מסגרת האשראי פנויה.
- ג. לתאריך הדיווח, לחברה (ללא אפי נכסים) נכסים פנויים משעבוד בשווי כולל של כ-5,693 מיליון ש"ח (מתוכם כ-5,416 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-23.9 מיליון מניות סחירות של אפי נכסים בע"מ בשווי של כ-5,588 מיליון ש"ח (בהתאם למחיר בבורסה נכון ליום 31 בדצמבר, 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, גיוס אגרת החוב לזמן ארוך לאחר תאריך המאזן, קווי האשראי הפנויים, יתרת הנכסים המניבים הפנויים, היכולת למחזר את החוב בגין הלוואות שסווגו לזמן קצר, ובתוספת תזרים מזומנים חיובי משמעותי מתמשך מפעילות שוטפת, יאפשרו לחברה לעמוד בפירעון התחייבויותיה השוטפות.

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 בגרעון בהון החוזר כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה. דוח בדבר מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 יפורסם בטופס שסימונו ת-126.

---

## 8. תזרים מזומנים

---

### מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

בשנת 2025 הסתכם התזרים שנבע מפעילות שוטפת לסך של כ-889 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-807 מיליון ש"ח בשנת 2024. עיקר הגידול נובע מעלייה ב-EBITDA של הקבוצה בעקבות השלמת הקמתם של נכסים מניבים בישראל ואירופה.

### תזרים מזומנים ששימשו לפעילות השקעה

בשנת 2025 הסתכם התזרים ששימש לפעילות השקעה לסך של כ-1,785 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-2,974 מיליון ש"ח בשנת 2024. עיקר התזרים בתקופה הנוכחית שימש להשקעה בנדל"ן להשקעה בפיתוח בסך של כ-1,932 מיליון ש"ח מנגד, מימשה הקבוצה נכסי נדל"ן להשקעה בסך של כ-296 מיליון ש"ח בניכוי המס ששולם בגין מכירות אלו.

### מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון

בשנת 2025 הסתכם התזרים שנבע מפעילות מימון לסך של כ-1,502 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-3,124 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר התזרים בתקופה נבע מהלוואות לזמן ארוך וזמן קצר שהתקבלו מתאגידים בנקאיים בסך של כ-4,342 מיליון ש"ח בניכוי פירעונות בסך של כ-3,802 מיליון ש"ח. בנוסף, גייסה החברה אגרות חוב בסך של כ-2,063 מיליון ש"ח ומנגד פרעה אגרות חוב בסך של כ-1,688 מיליון ש"ח. כמו כן, במהלך התקופה הנפיקה חברת הבת, אפי נכסים, מניות בסך של כ-572 מיליון ש"ח והחברה מכרה מניות של חברת הבת אפי נכסים בסך של כ-162 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.

#### תיאור סיכוני השוק

להערכת קבוצת ביג, לגורמים הבאים עלולה להיות השפעה מהותית על נכסיה של קבוצת ביג והתחייבויותיה ועל תוצאות פעילותה של קבוצת ביג ו/או על יכולתה של קבוצת ביג לקיים התחייבויותיה:

#### גורמי מקרו

משבר כלכלי בשווקים והאטה במשק, קשיי מימון וגיוס הון, שינויים בשערי חליפין, שינויים במדד המחירים לצרכן, שינויים בשיעורי הריבית, מגפות, המצב הביטחוני והמדיני. להשפעת מלחמת "חרבות ברזל" ומבצע "שאגת הארי" ראו סעיף 5 לפרק 1 לדוח התקופתי.

#### גורמים ענפיים

שינויים רגולטוריים, עזיבת שוכרי עוגן, ירידה בביקושים לשטחי מסחר, ירידה בכושר התשלום של שוכרים, ירידה בשווי נכסי הקבוצה, מסחר מקוון ורכישות בחו"ל, ביטוח, תחרות, התייקרות תשומות הבניה, חשיפה לענף הקמעונאות, רגולציות סביבתיות ומקומיות, סיכוני סייבר.

#### גורמים מיוחדים

הוצאות בגין שיפוצים, תיקון ליקויים והשבחות, מגבלות חופש התנועה והמסחר.

לפרטים בדבר פירוט גורמי הסיכון שלעיל, ראו סעיף 36 בפרק 1 לדוח התקופתי.

#### מדיניות החברה בניהול סיכוני השוק, פיקוח, אופן מימוש המדיניות ומנגנוני הבקרה

החברה מקיימת דיונים שוטפים בהשתתפות, בין היתר, יו"ר הדירקטוריון, מנכ"ל החברה ומשנה למנכ"ל החברה בנוגע להתפתחויות כלכליות ותחזיות על נתוני השוק (ריבית, אינפלציה, מט"ח ועוד). החברה מבצעת הערכות לגבי סיכוני השוק והשפעתם על מאזני ההצמדה של קבוצת ביג. בהמשך לדיון זה, מתקבלות החלטות ההנהלה הנוגעות לצורת המימון הרצויה וזאת בהתאם להנחיות הדירקטוריון, כפי שניתנות מעת לעת.

בהתאם להנחיות שנתקבלו בדירקטוריון החברה, נכון למועד הדוח, מרבית הלוואות הקבוצה בישראל, לזמן ארוך, צמודות למדד המחירים לצרכן, על מנת ליצור מתאם גבוה בין הכנסות החברה שהינן בחוזים צמודי מדד, לבין בסיס ההצמדה של הלוואות.

בנוסף, הנהלת החברה, בוחנת מעת לעת את גורמי הסיכון של החברה, ומקבלת החלטות, אד הוק, על דרך הטיפול בסיכונים אלו.

הואיל ופעילותה של קבוצת ביג מתאפיינת בכמות גדולה של שוכרים, בפיזור ענפי ובפיזור גיאוגרפי, הנתונים הללו מאפשרים לקבוצת ביג להקטין את חשיפתה לשינויים בפעילות ענף מסוים וכן להקטין את חשיפתה לפעילות שוכר ספציפי.

מנגנוני בקרה פנימיים אלו מונו על ידי החברה על מנת למנוע סטיות ממדיניות החברה בניהול סיכונים השוק ועל מנת להוות מנגנונים המאפשרים תגובה מיידית להתפתחויות חריגות ו/או לשינויים שחלים, מעת לעת.

## להלן מאזן הצמדה של נכסי החברה והתחייבויותיה ליום 31 בדצמבר 2025

31 בדצמבר 2025							
סה"כ	כריטיים לא נספיים	לא צמוד	בהצמדה למדד המחירים לצרכן	בקורות צ'כיות ומטבעות אחרים או בהצמדה אליהם	באירו וליש"ט או בהצמדה אליו	בדולר של ארה"ב או בהצמדה אליו	
אלפי ש"ח							
							<b>נכסים שוטפים</b>
2,684,141	-	1,295,811	-	183,733	810,964	393,633	מזומנים ושווי מזומנים
106,555	-	2,332	-	21,314	82,909	-	פקדונות וניירות ערך
167,731	-	28,412	-	5,376	129,149	4,794	שוכרים
313,047	12,112	82,184	19,344	87,027	111,818	562	חייבים ויתרות חובה
226,535	-	154,975	-	3,291	68,269	-	מלאי מגורים
75,262	-	-	-	-	75,262	-	זמן קצר נכס זמין למכירה
<u>3,573,271</u>	<u>12,112</u>	<u>1,563,714</u>	<u>19,344</u>	<u>300,741</u>	<u>1,278,371</u>	<u>398,989</u>	
							<b>נכסים לא שוטפים</b>
2,043,639	5,764	349,350	1,348,359	33,259	225,427	81,480	הלוואות וחייבים אחרים
451,107	-	-	-	166,158	284,949	-	מלאי לזמן ארוך השקעה
3,514,767	-	3,145,611	-	-	360,841	8,315	בחברות כלולות
31,201,427	-	13,044,444	-	2,179,957	15,415,274	561,752	נדל"ן להשקעה נדל"ן להשקעה בפיתוח
3,695,243	-	2,274,017	-	230,559	1,190,667	-	
197,232	-	108,496	-	-	88,736	-	רכוש קבוע
169,988	-	169,988	-	-	-	-	נכסים בלתי מוחשיים
16,128	-	-	-	13,504	2,624	-	נכסי מסים נדחים
<u>41,289,531</u>	<u>5,764</u>	<u>19,091,906</u>	<u>1,348,359</u>	<u>2,623,437</u>	<u>17,568,518</u>	<u>651,547</u>	
<u>44,862,802</u>	<u>17,876</u>	<u>20,655,620</u>	<u>1,367,703</u>	<u>2,924,178</u>	<u>18,846,889</u>	<u>1,050,536</u>	<b>סה"כ נכסים</b>

31 בדצמבר 2025

סד"כ	כריטיים לא כספיים	לא צמוד	בהצמדה למדד המחירים לצרכן	בקורות צ'כיות ומטבעות אחרים או בהצמדה אליהם	באירו וליש"ט או בהצמדה אליו	בדולר של ארה"ב או בהצמדה אליו	
<b>אלפי ש"ח</b>							
3,486,608	-	2,360,290	229,450	-	896,868	-	<b>התחייבויות שוטפות</b>
2,202,542	-	52,394	2,150,148	-	-	-	אשראי מתאגידים ונקאים
393,967	-	182,736	-	94,949	111,065	5,217	ומאחרים חלויות שוטפות של אגרות חוב התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
605,904	112,369	206,161	76,820	121,803	71,243	17,508	זכאים ויתרות זכות
<u>6,689,021</u>	<u>112,369</u>	<u>2,801,581</u>	<u>2,456,418</u>	<u>216,752</u>	<u>1,079,176</u>	<u>22,725</u>	
8,179,477	-	805,811	551,944	-	6,821,722	-	<b>התחייבויות לא שוטפות</b>
11,534,445	-	1,495,602	10,038,843	-	-	-	התחייבויות לתאגידים ונקאיים ואחרים
116,923	-	1,174	6,403	-	108,278	1,068	אגרות חוב פקדונות משוכרים
34,618	-	34,618	-	-	-	-	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
43,367	-	22,747	16,431	-	4,189	-	התחייבויות בגין חכירה מימונית
58,010	-	-	16,600	164	41,246	-	התחייבויות אחרות
<u>2,505,467</u>	<u>-</u>	<u>1,579,699</u>	<u>-</u>	<u>182,224</u>	<u>744,846</u>	<u>(1,302)</u>	מסים נדחים
<u>22,472,307</u>	<u>-</u>	<u>3,939,651</u>	<u>10,630,221</u>	<u>182,388</u>	<u>7,720,281</u>	<u>(234)</u>	
<u>29,161,328</u>	<u>112,369</u>	<u>6,741,232</u>	<u>13,086,639</u>	<u>399,140</u>	<u>8,799,457</u>	<u>22,491</u>	<b>סה"כ התחייבויות</b>

## להלן מאזן הצמדה של נכסי החברה והתחייבויותיה ליום 31 בדצמבר 2024

31 בדצמבר 2024						
סה"כ	כרטיסים לא כספיים	לא צמוד	בהצמדה למדד המחירים לצרכן	בקורות צ'כיות ומטבעות אחרים או בהצמדה אליהם	באירו וליש"ט או בהצמדה אליו	בדולר של ארה"ב או בהצמדה אליו
אלפי ש"ח						
<b>נכסים שוטפים</b>						
מזומנים ושווי מזומנים						
2,134,046	-	1,133,945	-	234,182	553,637	212,282
פקדונות וניירות ערך						
150,478	-	493	-	17,518	132,467	-
שוכרים						
161,203	-	22,225	-	2,271	133,808	2,899
חייבים ויתרות חובה						
377,486	26,568	77,345	60,710	96,671	115,539	653
נכסים מוחזקים למכירה						
10,403	-	-	-	-	10,403	-
מלאי מגורים זמן קצר						
230,927	-	123,972	-	3,388	103,567	-
<b>3,064,543</b>	<b>26,568</b>	<b>1,357,980</b>	<b>60,710</b>	<b>354,030</b>	<b>1,049,421</b>	<b>215,834</b>
<b>נכסים לא שוטפים</b>						
הלוואות וחייבים אחרים						
1,751,750	5,198	236,810	1,163,525	17,803	234,605	93,809
מלאי לזמן ארוך						
447,974	-	-	-	157,039	290,935	-
השקעה בחברות כלולות						
3,689,781	-	3,239,701	-	-	295,431	154,649
נדל"ן להשקעה						
27,073,156	-	10,913,853	-	1,315,571	14,196,677	647,055
נדל"ן להשקעה בפיתוח						
4,783,047	-	3,283,680	-	395,281	1,104,086	-
רכוש קבוע						
78,910	-	28,346	-	-	50,564	-
נכסים בלתי מוחשיים						
164,197	-	164,197	-	-	-	-
נכסי מסים נדחים						
9,556	-	-	-	7,527	2,029	-
<b>37,998,371</b>	<b>5,198</b>	<b>17,866,587</b>	<b>1,163,525</b>	<b>1,893,221</b>	<b>16,174,327</b>	<b>895,513</b>
<b>41,062,914</b>	<b>31,766</b>	<b>19,224,565</b>	<b>1,224,235</b>	<b>2,247,251</b>	<b>17,223,748</b>	<b>1,111,347</b>
<b>התחייבויות שוטפות</b>						
אשראי מתאגידים בנקאים ומאחרים						
3,726,080	-	2,285,418	43,297	-	1,397,365	-
חלויות שוטפות של אגרות חוב התחייבויות לספקים ולנותני שירותים						
1,649,555	-	92,207	1,557,348	-	-	-
זכאים ויתרות זכות						
427,354	-	170,066	-	149,116	103,638	4,534
558,307	84,528	223,692	38,154	133,745	75,288	2,900
<b>6,361,296</b>	<b>84,528</b>	<b>2,771,383</b>	<b>1,638,799</b>	<b>282,861</b>	<b>1,576,291</b>	<b>7,434</b>

31 בדצמבר 2024

סה"כ	פריטים לא כספיים	לא צמוד	אלפי ש"ח				התחייבויות לא שוטפות
			בהצמדה למדד המחירים לצרכן	בקורות צ'כיות ומטבעות אחרים או בהצמדה אליהם	באירו וליש"ט או בהצמדה אליו	בדולר של ארה"ב או בהצמדה אליו	
7,449,863	-	1,816,597	742,092	-	4,891,174	-	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
11,413,378	-	1,124,233	10,289,145	-	-	-	אגרות חוב
107,007	-	2,560	6,068	-	97,643	736	פקדונות משוכרים
24,944	-	24,944	-	-	-	-	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
57,931	-	(5,312)	16,528	41,787	4,928	-	התחייבות בגין חכירה מימונית
52,167	-	-	11,677	269	40,221	-	התחייבויות אחרות
2,196,616	-	1,374,925	-	166,027	624,243	31,421	מסים נדחים
<b>21,301,906</b>	<b>-</b>	<b>4,337,947</b>	<b>11,065,510</b>	<b>208,083</b>	<b>5,658,209</b>	<b>32,157</b>	
<b>27,663,202</b>	<b>84,572</b>	<b>7,109,285</b>	<b>12,704,309</b>	<b>490,944</b>	<b>7,234,500</b>	<b>39,591</b>	

# חלק ג'

## ניהול נושאי סביבה, חברה וממשל תאגידי | ESG

קבוצת ביג אשר מינתה מנהלת ESG מהלך שנת 2023 רואה בשילוב היבטי סביבה, חברה וממשל תאגידי (ESG) נדבך מרכזי ביצירת ערך ארוך טווח ובשמירה על ביצועיה, תוך ניהול סיכונים והזדמנויות הנובעים ממגמות סביבתיות, חברתיות ורגולטוריות. ביצועי התחום והתפתחויות רגולטוריות מובאים לדיון תקופתי בפני הנהלת הקבוצה. ניהול סוגיות ESG משולב גם במערך ניהול הסיכונים הארגוני ובסקר סיכונים המתקיים בחברה אחת לארבע שנים.

במהלך שנת 2025 פרסמה החברה את דוח ה-ESG השני שלה לשנת 2024, בהמשך לדוח הראשון לשנת 2023 שפורסם בשנת 2024. נכון למועד דיווח זה קבוצת ביג מדורגת בישראל בדירוג Greeneye וזכתה בדירוג "פלטניה פלוס" במדד מעלה – הדירוג הגבוה ביותר במדד. במועד פרסום דוח זה מתבצע תהליך ניתוח ואיסוף הנתונים לצורך הכנת דוח ה-ESG לשנת 2025.

במסגרת הכנת דוח ה-ESG לשנת 2024 בוצע תהליך ערכון ותיקוף לנושאים המהותיים של החברה, שכלל בחינה מחודשת של הרשימה הקיימת, בחינת מגמות רגולטוריות ובנצ'מרק לחברות מובילות בענף. ביחס לדוח הקודם לא חלו שינויים מהותיים ברשימת הנושאים, אלא בוצע תיקוף וחיזוק המיקוד בהתאם להתפתחויות בסביבה העסקית והרגולטורית. הנושאים המהותיים של החברה כוללים בין היתר סוגיות ממשל תאגידי, סביבה וחברה, ובהן: ציות ואתיקה, ניהול סיכונים ואבטחת מידע, שרשרת אספקה אחראית והמשכיות עסקית; טביעת רגל פחמנית, התייעלות אנרגטית, תקני בנייה ירוקה וניהול פסולת; וכן בטיחות בעבודה, תנאי העסקה שוויוניים, פיתוח והכשרת עובדים, הנגשה וקשרי קהילה.

להלן הפעילות העיקרית ונתונים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2025:

### 10. ניהול נושאי סביבה ואקלים | (E)

#### ניהול סיכונים אקלים

בשנת 2025 השלימה החברה הערכה לניהול סיכונים אקלים בנכסיה בישראל בהתאם לעקרונות מסגרת ה-TCFD<sup>1</sup>. במסגרת ההערכה נבחנו סיכונים פיזיים (כגון אירועי מזג אוויר קיצוניים, עומסי חום והצפות) וסיכונים מעבר (לרבות רגולציה אקלימית ועלויות אנרגיה), וכן השפעתם האפשרית על פעילות החברה, הוצאות תפעוליות והשקעות הוניות. ממצאי ההערכה העלו כי לא זהו סיכונים אקלים ברמת חומרה גבוהה ברמת הקבוצה, והחשיפה האפשרית מוערכת ברמה נמוכה ומנהלת באמצעות התאמות תפעוליות, תחזוקה שוטפת וכיסיים ביטוחים מתאימים.

#### קיימות סביבתית וניהול פליטות

בשנים 2023-2024 השלימה החברה מדידה של פליטות גזי חממה מנכסיה בהתאם ל-GHG Protocol 2 עבור מכלולים 1, 2 ו-3. על בסיס מדידה זו קבעה החברה יעד הפחתה בהתאם לעקרונות ה-SBTi<sup>3</sup> והסכם פריז, עבור פליטות ממקורות ישירים (מכלול 1) ופליטות עקיפות מצריכת חשמל (מכלול 2), במטרה לתרום להגבלת ההתחממות הגלובלית ל-1.5°C. בדוח ESG שפורסם ב-2025, נמדדה בשנת 2024 ירידה של כ-52% בפליטות במכלולים אלה, מ-10,361-7 21,127 טון שווה ערך פחמן דו-חמצני.

<sup>1</sup> TCFD – Task Force on Climate-related Financial Disclosures יוזמה בינלאומית המגדירה מסגרת לדיווח על סיכונים והזדמנויות הקשורים לשינויי אקלים והשפעתם האפשרית על פעילות חברות, אסטרטגיה, ניהול סיכונים ומדדים פיננסיים.

<sup>2</sup> GHG Protocol – Greenhouse Gas Protocol מסגרת בינלאומית מקובלת למדידה ולדיווח על פליטות גזי חממה.

<sup>3</sup> SBTi – Science Based Targets initiative יוזמה בינלאומית המסייעת לחברות לקבוע יעדי הפחתת פליטות גזי חממה המבוססים על נתונים מדעיים ובהלימה ליעדי הסכם פריז.

## בנייה ירוקה והתייעלות תפעולית

החברה מקימה נכסים חדשים בהתאם לתקני בנייה ירוקה - ת"י 5281/או LEED ומשלבת יעוצי סביבה וקיימות בשלבי התכנון והביצוע. החברה פועלת להתייעלות אנרגטית ולהגדלת השימוש באנרגיה מתחדשת בנכסיה, בין היתר באמצעות התקנת מערכות סולאריות ורכישת חשמל ממקורות אנרגיה ירוקה. במרכזי הקניות מיושמות מערכות להפרדת פסולת ומחזור ומותקנות עמדות טעינה לרכב חשמלי. בנוסף מיושמים פתרונות לניהול ויעול צריכת האנרגיה בתפעול המרכזים, לרבות מערכות תאורה חסכוניות ומערכות ניהול ובקרה למבנים.

### 11. ניהול נושאים חברתיים | (S)

#### יחסי עבודה, בריאות ובטיחות

הקבוצה רואה בעובדיה משאב עיקרי ומשמעותי להצלחתה ופועלת ליצירת סביבת עבודה בריאה, יצרנית, הוגנת, שוויונית, מאפשרת, ומקדמת פיתוח אישי ומקצועי.

- לקבוצה תכנית בריאות המעודדת את עובדיה לסגל אורח חיים בריא הכולל תזונה וספורט.
- הקבוצה דואגת לסביבת עבודה בריאה תוך מתן דגש על ארגונומיה משרדית.
- הקבוצה מסייעת ומלווה את העובדים בנושא גיבוש תוכניות פרישה בגיל הפנסיה.
- הקבוצה מפנה את עובדיה להשתלמויות מקצועיות בהתאם לתפקידם ומקיימת ימי העשרה לעובדים.
- מתקיימות שיחות משוב והערכה שנתיות לכל עובד.

#### העסקה מגוונת ותנאי העסקה של עובדי החברה

הקבוצה מחויבת לקדם העסקה מגוונת ולהבטיח שעובדיה מתוגמלים בצורה הוגנת ושוויונית עבור המיומנות המקצועית שהם מציגים, בהתאם לכישורים, ביצועים ועמידה ביעדים. ברוב המוחלט של המקרים השכר המשולם גבוה משכר המינימום ועובדי הקבוצה שותפים להצלחת החברה באמצעות תוכניות תגמול הכוללות הענקת אופציות וניירות ערך אחרים, המאפשרים להם ליהנות מעלייה בשווי מניות החברה.

תיאור	אחוז מכלל החברה נכון למועד הדוח
נשים בדירקטוריון	44%
נשים בהנהלה	33%
נשים בחברה <sup>4</sup>	63%
עובדים עם מוגבלות	4%

#### התנהלות מול שווכרים וספקים

הקבוצה רואה בשוכריה שותפים עסקיים מרכזיים לפעילותה ופועלת לשמירה על מערכת יחסים הוגנת, מתן שירות איכותי ותנאי שכירות מאוזנים התומכים ביציבות פעילותם. לאורך השנים פעלה הקבוצה בגישה פרואקטיבית לתמיכה בשוכרים גם בתקופות משבר, בין היתר במהלך משבר הקורונה ולאורך אירועי מלחמת חרבות ברזל, תוך התאמת פתרונות מסחריים ופעילות משותפת לחיזוק פעילות המרכזים. הקבוצה רואה בשוכריה שותפים עסקיים מרכזיים לפעילותה ופועלת לשמירה על מערכת יחסים הוגנת וארוכת טווח. בסקר איכות שירות שביצעה החברה בשנת 2023 בקרב כ-150 מנהלי חנויות של שווכרים נמצא כי מדד נאמנות השווכרים לחברה (NPS) עומד על 88.

<sup>4</sup> אחוז מתוך העובדים בישראל, סרביה ופולין

הקבוצה שואפת לבנות מערכות יחסים ארוכות טווח גם עם ספקיה, המבוססות על אמון ואחריות הדדית. בסקר שביעות רצון חיצוני שבוצע בשנת 2023 דיווחו כ-90% מהספקים על שביעות רצון גבוהה מהעבודה עם החברה. בבחירת ספקים בוחנת הקבוצה פרמטרים שונים, ובהם איכות, רמת שירות, עלות אפקטיבית, שקיפות ויחסי. במסגרת התקשרויות עם ספקי כוח אדם מקפידה הקבוצה על שמירת זכויות עובדי הקבלן באמצעות מנגנוני בקרה פנימיים וליווי חיצוני, ומבצעת בקרה שוטפת להבטחת העסקתם בהתאם לדרישות הדין.

## בטיחות, נגישות וחויית לקוח

הקבוצה רואה בבטיחות ונגישות לקוחותיה ערך מרכזי ופועלת להקמה ולתחזוקה של מרכזי הקניות באופן המבטיח סביבת ביקור בטוחה ונגישה. כלל מרכזי הקניות מונגשים לאנשים עם מוגבלות, לרבות חניות ייעודיות, מעליות, שירותים מותאמים ושילוט הכוונה. לקבוצה ממונה נגישות, מתקיימות הדרכות לעובדים בנושא שירות נגיש, ואתר האינטרנט של החברה מונגש בהתאם להוראות הדין.

בנוסף מפעילה הקבוצה יוזמות לשיפור חויית הקנייה עבור מגוון קהלים. במסגרת זו מפעילה החברה משנת 2019 את פרויקט "מרכזים שקטים" הכולל התאמות סביבתיות במרכזי הקניות עבור אנשים עם רגישות חושית, ובשנת 2024 הורחבה פעילותו ליום שלם. כמו כן מפעילה החברה משנת 2022 את פרויקט "מרכזים קשובים" המאפשר ללקוחות חירשים תקשורת עם צוותי החנויות באמצעות שירות תרגום לשפת הסימנים בזמן אמת, ללא עלות.

## תרומה לקהילה, מעורבות חברתית והתנדבות

לצד פעילותה העסקית, הקבוצה רואה עצמה מחויבת לעשייה חברתית משמעותית ופועלת לקידום הקהילות בסביבת מרכזי הקניות שלה. פעילות זו מתמקדת בעיקר בתחום החינוך, בדגש על אוכלוסיות מוחלשות, ילדים ונוער מכל הדתות והמגזרים. בנוסף לפעילות התרומות, הקבוצה מעודדת מעורבות קהילתית והתנדבות של עובדיה ושל צוותי המרכזים בפעילויות חברתיות שונות בקהילות בהן פועלים מרכזי הקבוצה.

לקבוצה מדיניות השקעות חברתיות פומבית, ומערך התרומות מנוהל על ידי מנהלת תחום ESG ומבוקר על ידי ועדת תרומות המתכנסת אחת לרבעון, בהתאם לנהלים ברורים ותכנית אסטרטגית המאפשרת בחינת היקף הפעילות וההשפעה החברתית. בשנת 2024 מיסדה הקבוצה מדיניות תרומות רשמית גם בחברת הבת BIG CEE בהלימה לאסטרטגיית התרומות של הקבוצה, תוך דגש על תמיכה בפרויקטים בתחום החינוך בסרביה. לחברה, לדירקטורים, למנכ"ל ולבעלי השליטה וקרוביהם לא קיימים קשרים עם הגופים מקבלי התרומות.

סך התרומות של הקבוצה הינו בהיקף של עד-2% מהכנסות דמי השכירות של החברה. בשנת 2025 הסתכם היקף התרומות הכולל של קבוצת BIG ב-7.9 מיליון ש"ח, מתוכם כ-2.3 מיליון ש"ח נתרמו באמצעות חברת הבת אפי נכסים וכ-310 אלפי ש"ח באמצעות חברת הבת BIG CEE בסרביה.

## קידום ערכים חברתיים וקשרי קהילה

הקבוצה רואה עצמה כחברה מעורבת וערכית ופועלת לקידום יוזמות חברתיות בקהילות בהן פועלים מרכזי הקניות שלה. במסגרת זו מקדמת הקבוצה נושאים חברתיים רחבים, כגון חינוך, מודעות לבריאות ובריאות הנפש ובטיחות בדרכים, באמצעות שיתופי פעולה עם ארגונים חברתיים ומתן חשיפה לפעילותם במרכזי הקניות ובפלטפורמות הדיגיטליות של החברה. מנהלי ומנהלות המרכזים פועלים בשיתוף פעולה עם הקהילה המקומית ומקדמים יוזמות חברתיות התואמות את ערכי הקבוצה.

### תכנית אכיפה וקוד אתי

ביג מרכזי קניות בע"מ הנה חברה ציבורית הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב וככזו מחויבת לעמוד בדרישות רגולטוריות הכוללות בין היתר תכנית אכיפה פנימית, הטמעה שלה ומעקב קפדני אחר עדכונה באופן שתמשיך להיות רלוונטית כל העת. מטרתה העיקרית של תכנית האכיפה הינן אימוץ אמות מידה והתוויית עקרונות מנחים להתנהלות החברה, נושאי המשרה בה ועובדיה; חיזוק והטמעה של ערכי יסוד בדיני ניירות ערך ובדיני חברות בקרב עובדי החברה, באופן שיבטיח את קיומם ואכיפתם בתחום פעילותה של הקבוצה; קיום מערכת אכיפה פנימית, הכוללת ממונה על האכיפה, אשר אחראית, בין היתר, על הבקרה על פעולות נושאי המשרה ועובדי החברה, מתן תשובות והבהרות לשאלותיהם בנוגע למילוי הוראות תכנית אכיפה זו, בפרט, והוראות הדינים הרלבנטיים החלים בכלל והפעלת נוהל דיווח לממונים, בהתאם לנוהלי תכנית האכיפה.

- לתכנית האכיפה 12 נהלים המסדירים נושאים עקרוניים של התנהלות הקבוצה ובכללם עבודת הדירקטוריון; דיווח על ליקויים; עסקאות בעלי ענין; איסור שימוש במידע פנים ועוד.
- לחברה קוד אתי פומבי הכולל את ערכי היסוד של הקבוצה ביניהם יושרה, הגינות, סביבת עבודה נעימה וכן מספר נושאים מהותיים כגון ניגוד עניינים, שמירה על נכסי החברה, איסור שימוש במידע פנים, שמירה על החוק, מאבק בשוחד ושחיתות ואיסור קבלת טובות הנאה.
- כל עובדי החברה מחויבים להכיר את תכנית האכיפה והקוד האתי של החברה. כל עובד חדש שמצטרף לחברה מאשר בחתימתו כי קרא והבין את המסמכים הנ"ל. מעת לעת מבוצעים רענונים ומבדקי הטמעה על ידי הממונה על האכיפה.
- לקבוצה גישת ניהול מבוססת סיכון (Risk-Based Approach) במסגרתה מבוצע סקר סיכונים אחת לארבע שנים.

### סביבת עבודה בטוחה, נטולת אפליה, אלימות או הטרדה

הקבוצה פועלת למנוע ולמגר באופן מידי כל סממן של אמירות פוגעניות או התנהגות מאיימת על רקע לאומני, דתי, גזעי, עדתי או מיני. עובדי הקבוצה נדרשים לפעול למניעת הטרדה מינית ולדווח באופן אישי לרבות באופן אנונימי לממונה על מניעת הטרדה מינית בקבוצה.

כל עובדי החברה עוברים הדרכה בנושא מניעת הטרדה מינית, והחברה מקפידה על קיום הדרכות ורענונים בנושא על בסיס שנתי. הקבוצה מינתה עו"ד ממחלקת הייעוץ המשפטי כממונה על מניעת הטרדה מינית והתנכלות, אשר עברה הכשרה ייעודית למילוי התפקיד. בנוסף עומדת לרשות עובדי החברה תיבת פניות אלקטרונית נגישה, באמצעותה ניתן לפנות לממונה בכל עניין, לרבות באופן אנונימי.

## 13. דירקטורים בעלי כשירות מקצועית ומומחיות חשבונאית פיננסית

בהתאם לתקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), התשס"ו-2005, ובהתחשב בהשכלתם בהשכלתם האקדמאית, ניסיונם העסקי, כישוריהם וידיעותיהם בעבר ובהווה של חברי הדירקטוריון, בנושאים עסקיים - חשבונאיים ובנושאי דוחות כספיים, חברי דירקטוריון החברה אותם רואה הדירקטוריון כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית הינם: ה"ה מר איתן בר זאב, הגב' ורד יצחקי, הגב' שרה גאני ומר ישראל יעקבי וכבעלי כשירות מקצועית: מר יפתח רוזנטל, מר דורון ברין, מר דניאל נפתלי וגב' נועה נפתלי.

לפרטים בדבר השכלתם, כישוריהם וניסיונם העסקי של הדירקטורים האמורים בהתאם להוראות תקנה 26 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970, ראו פרק 4 לדוח התקופתי (להלן: "תקנות דוחות תקופתיים ומידיים").

המספר המזערי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית הינו 1.

## 14. דירקטורים בלתי תלויים

נכון למועד דוח זה, לחברה שלושה דירקטורים חיצוניים – הגב' שרה גאני, הגב' ורד יצחקי ומר יפתח רוזנטל. תקנון החברה אינו כולל הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים.

## 15. גילוי בדבר מבקר פנים

### 15.1 להלן פרטים אודות המבקרת הפנימית בחברה:

- 15.1.1 שם המבקרת הפנימית בחברה: טלי ירון.
- 15.1.2 תאריך תחילת כהונה: 24 בנובמבר 2024.
- 15.1.3 למיטב ידיעת החברה, המבקרת הפנימית עומדת בתנאים הקבועים בסעיף 3(א) לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב-1992 ("חוק הביקורת הפנימית").
- 15.1.4 למיטב ידיעת החברה, המבקרת הפנימית עומדת בהוראות סעיף 146ב לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות") וכן בהוראות סעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית;
- 15.1.5 המבקרת הפנימית, על פי הודעתה, אינה מחזיקה בניירות ערך של החברה או של גוף קשור אליה, כהגדרת מונח זה בתוספת הרביעית לתקנות דוחות תקופתיים ומידיים.
- 15.1.6 למבקרת הפנימית אין קשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים עם החברה או עם גוף הקשור אליה אשר יש בהם כדי ליצור ניגוד עניינים עם תפקידה כמבקרת פנימית, והיא אינה עובדת של החברה.
- 15.1.7 המבקרת הפנימית בחברה אינה ממלאה בחברה כל תפקיד נוסף.

### 15.2 דרך מינוי המבקרת הפנימית:

מינוי המבקרת הפנימית אושר על ידי וועדת הביקורת ביום 24 בנובמבר 2024. השכלתה, כישוריה, וניסיונה הרב בביקורת פנימית הינם חלק מנימוקי הועדה לאישור המינוי וכן בהתחשב בסוג החברה, גודלה והיקף ומורכבות פעילותה. המבקרת הפנימית הינה עו"ד מוסמכת וחברה בלשכת עורכי הדין בישראל, בוגרת תואר ראשון במשפטים, המכללה למינהל ובוגרת תואר שני במשפט מסחרי ופיננסי, המכללה למנהל.

### 15.3 זהות הממונה על המבקר הפנימי:

הממונה על המבקרת הפנימית הינו יו"ר הדירקטוריון.

#### 15.4. תכנית העבודה:

תכנית העבודה השנתית של הביקורת הפנימית מבוססת על סקר סיכונים ועדכנונו אשר מבוצעים על ידי מבקרת הפנים, ובהתחשב בגורמים המפורטים להלן: התייחסות לתחום הפעילות של החברה וגורמי הסיכון הרלוונטיים, המבנה הארגוני ומבנה האחזקות של החברות בקבוצה, פעילות החברה בחו"ל, קיום בקרות רלוונטיות והסביבה הרגולטורית בה פועלת החברה.

בחודש מרץ 2023 הוצג סקר סיכונים שבוצע על ידי ביקורת הפנים של החברה כאשר תכנית עבודה רב שנתית לשנים 2023-2026 התבססה עליו. נכון למועד דוח זה, אושרה תכנית העבודה לשנת 2026.

#### 15.5. ביקורת של תאגידים מוחזקים:

תכנית הביקורת מתייחסת לחברה ולחברות מוחזקות מהותיות ולפעילות תאגידים מוחזקים בחו"ל.

#### 15.6. היקף העסקה:

היקף השעות שאושר לשנת 2025 היה 550 שעות עבודה. סך שעות העבודה שהושקעו בפועל עד לסיום שנת 2025 הנו 550 שעות.

2025	ביקורת החברה	ביקורת תאגידים מוחזקים של החברה	סה"כ שעות
מספר שעות עבודה שהושקעו בפעילות בישראל	310	-	310
מספר שעות עבודה שהושקעו בפעילות בחו"ל	-	240	240
<b>סה"כ</b>	<b>310</b>	<b>240</b>	<b>550</b>

#### 15.7. עריכת הביקורת:

הביקורת הפנימית נערכת על-פי תקנים מקצועיים מקובלים כאמור בסעיף 4(ב) לחוק הביקורת הפנימית, וההנחיות המקצועיות והתדריכים, כפי שאושרו ופורסמו על-ידי לשכת המבקרים הפנימיים בישראל. הדיקטוריון הסתמך על דיווחיה של המבקרת הפנימית בדבר עמידתה בדרישות התקנים המקצועיים האמורים. לדעת חברי ועדת הביקורת, המבקרת הפנימית עומדת בדרישות שנקבעו בתקנים המקצועיים וזאת בהתחשב במקצועיותה של המבקרת, ניסיונה הרב בתחום הביקורת הפנימית, לרבות בחברות ציבוריות, כישוריה והאופן בו היא עורכת ומגישה את ממצאי הביקורת הנערכים על ידה.

#### 15.8. גישה למידע:

החברה המציאה למבקרת הפנימית מסמכים ומידע כאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית. למבקרת הפנימית של החברה ניתנת גישה חופשית, מתמדת ובלתי אמצעית למסמכים ומידע שבבעלות החברה, בתאגידים שבשליטתה, ובתאגידים המוחזקים בחו"ל, לרבות למערכות המידע ולנתונים כספיים בהתאם לקבוע בסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית.

#### 15.9. דין וחשבון המבקר:

דוחות הביקורת מוגשים בכתב ליו"ר דירקטוריון החברה, למנכ"ל החברה ולחברי ועדת הביקורת. הדוחות נידונים בוועדת הביקורת. בגין שנת 2025 הוכנו ונסקרו הדוחות הבאים:

פעילות החברה בפולין, עמידה בחוק ותקנות הגנת הפרטיות, מימון וגזברות ודוח מעקב יישום המלצות עבור דוחות ביקורת שנדונו בעבר.

### 15.10. הערכת הדייקטוריון את פעילות המבקרת הפנימית:

להערכת ועדת הביקורת ודייקטוריון החברה, היקף, אופי ורציפות פעילות המבקרת הפנימית ותכנית עבודתה הינם סבירים, בנסיבות העניין, ויש בהם כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בחברה.

### 15.11. תגמול

שכרה של ביקורת הפנים בחברה, בהתאם לתנאי ההתקשרות עם דלויט ישראל (Deloitte), עמד בשנת 2025 על סך של 280 ש"ח לשעת עבודה בתוספת מע"מ כחוק. להערכת הדייקטוריון, שכרה של מבקרת הפנים בחברה הינו סביר ואין בו כדי להשפיע על הפעלת שיקול דעתה המקצועי בעריכת הביקורת.

## 16. רואה חשבון מבקר

קוסט פורר גבאי את קסירר (ERNST & YOUNG) הינם רואי החשבון המבקרים של החברה. להלן פרטים אודות שכר עבודה בגין שירותי ביקורת, בגין שירותים הקשורים לביקורת ובגין שירותי מס בשנת הדוח ובשנה שקדמה לה כדלקמן:

שנת 2024	שנת 2025	
שכר טרחה (אלפי ש"ח)	שכר טרחה (אלפי ש"ח)	
כ-2,010	כ-2,233	שירותי ביקורת ושירותי מס שוטפים ואחרים

שכר ר"ח המבקר נקבע על ידי דירקטוריון החברה. העקרונות לקביעת שכר הטרחה של ר"ח המבקר הינם על בסיס הערכת שעות עבודה הנדרשות לביקורת החברה בהתבסס על היקף הפעילות המבוקרת ומורכבותה.

# חלק ד'

## גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

### גילוי יעודי למחזיקי אגרות חוב

שינויים מהותיים לגבי נתונים בנושא אגרות החוב של החברה שבמחזור נכון ליום פרסום דוח 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).

להלן יובאו נתוני אגרות החוב של החברה נכון ליום פרסום דוח זה. כמו כן להלן יובאו פרטים אודות אמות מידה פיננסיות לגבי כל סדרות אגרות החוב של החברה.

לפרטים נוספים אודות השעבודים/בטוחות להבטחת אגרות החוב ראו סעיף 19 בחלק א' של הדוח (במסגרת פירוט אודות נכסי נדל"ן להשקעה מהותיים מאוד).

בכל הסדרות האמורות קיימת לחברה זכות לפדיון מוקדם ביוזמתה, בתנאים המפורטים בשטרי הנאמנות מכוחם הונפקו אגרות החוב מהסדרות האמורות.

באגרות החוב של החברה קיימות עילות להעמדה לפירעון מיידי במקרה של העמדה לפירעון מיידי של חובות אחרים של החברה לרבות במקרה של העמדה לפירעון מיידי של אגרות חוב אחרות.

כל סדרות אגרות החוב המפורטות להלן, למעט סדרות אגרות חוב ט', יד', טז', יז', יט', הינן סדרות מהותיות, כמשמען בתקנה 10(ב)(13) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

שם הנאמן	ערבויות/נכסים משועבדים	מועדי תשלום ריבית		מועדי תשלום קרן			סוג הריבית ושיעורה	השווי הבורסאי ליום סמוך למועד הדוח (באלפי ש"ח)	יתרה (ללא ריבית) בדוחות הכספיים ליום 31.12.25 (באלפי ש"ח)	סכום הריבית שנצברה ליום 31.12.25 (באלפי ש"ח)	סך השווי הנקוב, לפי תנאי ההצמדה ליום 31.12.25 (באלפי ש"ח)	סך השווי הנקוב, נכון למועד הדוח (באלפי ש"ח)	מועד הנפקת הסדרה וסך כל שווייה הנקוב במועד ההנפקה		סדרת אגרות חוב
		שנים	תאריך	שנים	תאריך	שיעור מהקרן							מועד ההנפקה	השווי הנקוב במועד ההנפקה (באלפי ש"ח)	
רזניק כז נבו נאמניות בע"מ**	כמפורט בסעיף 19.5.8 לחלק א' לדוח.	2016 עד 2025	12 באוקטובר	2017 עד 2025	12 באפריל	5%	קבועה (צמודת מדד) - 1.34%	536,649	537,028	1,579	537,462	451,155	380,405	אוגוסט 2016	סדרה ח'
				2017 עד 2026	12 באפריל	55%							70,323	דצמבר 2019	
						250,000							נובמבר 2022		
						<b>700,728</b>							<b>סה"כ</b>		
רזניק כז נבו נאמניות בע"מ**	לא ניתנה ערבות ואין נכסים משועבדים להבטחת התחייבויות החברה עפ"י סדרה זו.	2018 עד 2026	20 בדצמבר	2018 עד 2022	20 בדצמבר	4%	קבועה (צמודת מדד) - 1.95%	199,946	200,124	118	200,375	168,376	353,432	יוני 2017	סדרה ט'
						9%							297,915	פברואר 2018	
		2017 עד 2026	20 ביוני	2024	23.66%	60,000							יוני 2018		
				2025 עד 2026	23.67%	<b>711,347</b>							<b>סה"כ</b>		
רזניק כז נבו נאמניות בע"מ**	כמפורט בסעיף 19.6.8 ו-19.8.8 לחלק א' לדוח	2019 עד 2027	20 באוקטובר	2019 עד 2023	20 באוקטובר	5%	קבועה (צמודת מדד)	588,944	587,595	2,117	589,734	500,462	263,000	יולי 2018	סדרה יא'

שם הנאמן	ערבויות/נכסים משועבדים	מועדי תשלום ריבית		מועדי תשלום קרן			סוג הריבית ושיעורה	השווי הבורסאי ליום סמוך למועד הדוח (באלפי ש"ח)	יתרה (ללא ריבית) בדוחות הכספיים ליום 31.12.25 (באלפי ש"ח)	סכום הריבית שנצברה ליום 31.12.25 (באלפי ש"ח)	סך השווי הנקוב, לפי תנאי ההצמדה ליום 31.12.25 (באלפי ש"ח)	סך השווי הנקוב, נכון למועד הדוח (באלפי ש"ח)	מועד הנפקת הסדרה וסך כל שווייה הנקוב במועד ההנפקה		סדרת אגרות חוב	
		שנים	תאריך	שנים	תאריך	שיעור מהקרן							השווי הנקוב במועד ההנפקה (באלפי ש"ח)	מועד ההנפקה		
		2019 עד 2027	20 באפריל	2026		5%	מדד) – 1.82%						210,000	אפריל 2019		
				2027		70%								155,426		אוגוסט 2023
														<b>628,426</b>		<b>סה"כ</b>
רזניק פז נבו נאמניות בע"מ**	לא ניתנה ערבות ואין נכסים משועבדים להבטחת התחייבויות החברה עפ"י סדרה זו.	2019 עד 2028	25 בפברואר	2020 עד 2026	25 בפברואר	4%	קבועה (צמודת מדד) – 3.35%	681,015	711,962	8,330	709,096	602,960	270,000	דצמבר 2018	סדרה יב'	
				2027		22%							225,171	אפריל 2019		
		2019 עד 2027	25 באוגוסט	2028		50%							250,486	אוגוסט 2023		
													<b>745,657</b>	<b>סה"כ</b>		
רזניק פז נבו נאמניות בע"מ**	כמפורט בסעיפים 19.1.8 ו-19.7.8 לחלק א' לדוח	2020 עד 2029	25 במרס	2020 עד 2023	25 במרס	4.5%	קבועה (צמודת מדד) – 0.78%	656,338	644,816	1,405	677,964	579,958	480,000	יולי 2019	סדרה יג'	
				2026		8%										
		2020 עד 2028	25 בספטמבר	2027 עד 2028		12%							186,358	אוקטובר 2024		
				2029		50%							<b>666,358</b>	<b>סה"כ</b>		

שם הנאמן	ערבויות/נכסים משועבדים	מועדי תשלום ריבית		מועדי תשלום קרן			סוג הריבית ושיעורה	השווי הבורסאי ליום סמוך למועד הדוח (באלפי ש"ח)	יתרה (ללא ריבית) בדוחות הכספיים ליום 31.12.25 (באלפי ש"ח)	סכום הריבית שנצברה ליום 31.12.25 (באלפי ש"ח)	סך השווי הנקוב, לפי תנאי ההצמדה ליום 31.12.25 (באלפי ש"ח)	סך השווי הנקוב, נכון למועד הדוח (באלפי ש"ח)	מועד הנפקת הסדרה וסך כל שווייה הנקוב במועד ההנפקה		סדרת אגרות חוב	
		שנים	תאריך	שנים	תאריך	שיעור מהקרן							השווי הנקוב במועד ההנפקה (באלפי ש"ח)	מועד ההנפקה		
רזניק פז נבו נאמניות בע"מ**	לא ניתנה ערבות ואין נכסים משועבדים להבטחת התחייבויות החברה עפ"י סדרה זו.	2020 עד 2029	31 ביולי	2021 עד 2024, 2027 עד 2028	31 בינואר	4%	קבועה (צמודת מדד) - 1.17%	777,122	795,729	3,959	807,327	688,572	600,000	ינואר 2020	סדרה טו'	
			2021 עד 2030		31 בינואר	2029							31 בינואר	41%		219,728
				2030	31 בינואר	35%							819,728	סה"כ		
רזניק פז נבו נאמניות בע"מ**	כמפורט בסעיף 19.11.8 לחלק א' לדוח	2021 עד 2028	28 בפברואר	2021 ועד 2027	28 באוגוסט	4%	קבועה (צמודת מדד) 0.69%	178,877	184,583	437	184,944	156,800	196,000	ספטמבר 2020	סדרה טז'	
				2028	28 באוגוסט	72%										
רזניק פז נבו נאמניות בע"מ**	כמפורט בסעיף 19.12.7 לחלק א' לדוח	2021 עד 2028	28 בפברואר	2021 ועד 2027	28 באוגוסט	4%	קבועה (צמודת מדד) 0.69%	200,605	206,937	491	207,590	176,000	220,000	ספטמבר 2020	סדרה יז'	
				2028	28 באוגוסט	72%										
	לא ניתנה ערבות ואין נכסים משועבדים		30 במרס	2023 ו- 2025	30 במרס	5%	קבועה (צמודת מדד)	1,288,013	1,345,232	4,444	1,325,600	1,125,000	575,767	מרס 2021	סדרה יח'	

שם הנאמן	ערבויות/נכסים משועבדים	מועדי תשלום ריבית		מועדי תשלום קרן			סוג הריבית ושיעורה	השווי הבורסאי ליום סמוך למועד הדוח (באלפי ש"ח)	יתרה (ללא ריבית) בדוחות הכספיים ליום 31.12.25 (באלפי ש"ח)	סכום הריבית שנצברה ליום 31.12.25 (באלפי ש"ח)	סך השווי הנקוב, לפי תנאי ההצמדה ליום 31.12.25 (באלפי ש"ח)	סך השווי הנקוב, נכון למועד הדוח (באלפי ש"ח)	מועד הנפקת הסדרה וסך כל שווייה הנקוב במועד ההנפקה		סדרת אגרות חוב
		שנים	תאריך	שנים	תאריך	שיעור מהקרן							השווי הנקוב במועד ההנפקה (באלפי ש"ח)	מועד ההנפקה	
רזניק פז נבו נאמניות בע"מ**	להבטחת התחייבויות החברה עפ"י סדרה ז.א.	2021 עד 2031	30-ו בספטמבר	2026 ועד 2027	30 במרס	12.5%	(מדד) 1.33%						368,756	ספטמבר 2021	
				2028 ועד 2029	30 במרס	7.5%							305,477	ינואר 2022	
				2030	30 במרס	12%							1,250,000	סה"כ	
				2031	30 במרס	38%									
שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ***	כמפורט בסעיף 19.15.8, 19.16.8 ו-19.17.8 לחלק א' לדוח	2022 עד 2029	30 במרס ו-30 באוקטובר	2022 ועד 2024 ו-2026 ועד 2028	30 באוקטובר	4%	קבועה (לא צמודת מדד) 2.09%	301,334	303,956	1,130	318,400	318,400	205,000	אוקטובר 2021	סדרה יט'
				2029		76%							138,000	מרס 2025	
רזניק פז נבו נאמניות בע"מ**	לא ניתנה ערבות ואין נכסים משועבדים להבטחת התחייבויות החברה עפ"י סדרה ז.א.	2021 עד 2033	30 במרס ו-30 בספטמבר	2023 ו-2024	30 באפריל	6%	קבועה (צמודת מדד) 1.87%	1,083,127	1,067,759	3,456	1,105,787	976,934	594,835	מאי 2022	סדרה כ'
				2025	30 באפריל	4%									
				2026	30 באפריל	7%									
				2027	30 באפריל	11%									
				2028 עד 2030	30 באפריל	4%									

שם הנאמן	ערביות/נכסים משועבדים	מועדי תשלום ריבית		מועדי תשלום קרן			סוג הריבית ושיעורה	השווי הבורסאי ליום סמוך למועד הדוח (באלפי ש"ח)	יתרה (ללא ריבית) בדוחות הכספיים ליום 31.12.25 (באלפי ש"ח)	סכום הריבית שנצברה ליום 31.12.25 (באלפי ש"ח)	סך השווי הנקוב, לפי תנאי ההצמדה ליום 31.12.25 (באלפי ש"ח)	סך השווי הנקוב, נכון למועד הדוח (באלפי ש"ח)	מועד הנפקת הסדרה וסך כל שווייה הנקוב במועד ההנפקה		סדרת אגרות חוב
		שנים	תאריך	שנים	תאריך	שיעור מהקרן							השווי הנקוב במועד ההנפקה (באלפי ש"ח)	מועד ההנפקה	
				2031	30 באפריל	8%									
				2032	30 באפריל	35%							1,094,835	סה"כ	
				2033	30 באפריל	11%									
רזניק פז נבו נאמניות בע"מ**	כמפורט בסעיף 19.2.7, 19.13.7 ו-19.4.8, 19.3.8 לחלק א' לדוח	2024	3 ביולי	2030	3 ביולי	100%	קבועה (צמודת מדד) 2.6%	575,771	562,915	7,316	567,448	536,000	536,000	דצמבר 2023	סדרה כ'
		2025 עד 2030	3 בינואר ו-3 ביולי												
שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ***	כמפורט בסעיף 19.14.7 לחלק א' לדוח	2025	10 בדצמבר	2029	10 בדצמבר	100%	קבועה (צמודת מדד) 2.74%	242,379	235,880	373	236,829	235,000	235,000	יולי 2025	סדרה כב'
		2026 עד 2029	10 ביוני ו-10 בדצמבר												
רזניק פז נבו נאמניות בע"מ**	כמפורט בסעיף 19.10.8 לחלק א' לדוח	2026 עד 2031	10 בינואר	2031	10 בינואר	100%	קבועה (צמודת מדד) 2.78%	352,707	342,659	4,634	345,669	343,000	343,000	יולי 2025	סדרה כג'
		2026 עד 2030	10 ביולי												
שטראוס לזר חברה לנאמנות	לא ניתנה ערבות ואין נכסים משועבדים	2026 עד 2034	10 בפברואר ו-10 באוגוסט	2032	10 באוגוסט	25%	קבועה (צמודת מדד)	1,118,141	1,074,932	13,300	1,086,618	1,081,374	1,081,374	אוגוסט 2025	סדרה כד'
				2033		50%									

שם הנאמן	ערביות/נכסים משועבדים	מועדי תשלום ריבית		מועדי תשלום קרן			סוג הריבית ושיעורה	השווי הבורסאי ליום סמוך למועד הדוח (באלפי ש"ח)	יתרה (ללא ריבית) בדוחות הכספיים ליום 31.12.25 (באלפי ש"ח)	סכום הריבית שנצברה ליום 31.12.25 (באלפי ש"ח)	סך השווי הנקוב, לפי תנאי ההצמדה ליום 31.12.25 (באלפי ש"ח)	סך השווי הנקוב, נכון למועד הדוח (באלפי ש"ח)	מועד הנפקת הסדרה וסך כל שווייה הנקוב במועד ההנפקה		סדרת אגרות חוב	
		שנים	תאריך	שנים	תאריך	שיעור מהקרן							מועד ההנפקה	השווי הנקוב במועד ההנפקה (באלפי ש"ח)		
(1992) בע"מ***	להבטחת התחייבויות החברה עפ"י סדרה ז.			2034		25%	(מדד) 3.06%									
רזניק פז נבו נאמניות בע"מ**	כמפורט בסעיף 19.5.8 לחלק א' לדוח.	2026 עד 2032	20 במאי ו- 20 בנובמבר	2032	20 בנובמבר	100%	קבועה (צמודת מדד) 2.37%	997,000	7.7	7.7	7.7	1,000,000	1,000,000	פברואר 2026	סדרה כה'	

רזניק פז נבו נאמניות בע"מ – רחוב יד חרוצים 14, תל-אביב; טלפון – 03-6389200; פקס – 03-6393316; דואר אלקטרוני: Michal@rpn.co.il; האחראי מטעם הנאמן: הינה עו"ד מיכל אבטליון-ראשוני. \*\*

שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ – רחוב יגאל אלון 94, תל-אביב; טלפון – 03-6237777; פקס – 03-6237749; דואר אלקטרוני: ori@slcpa.co.il; האחראי מטעם הנאמן: הינה מר אורי לזר. \*\*\*

## הגבלות על חלוקה בהתאם לשטרי הנאמנות מכולם מהן אגרות החוב מהסדרות האמורות:

- 1.** החברה התחייבה בשטר נאמנות בגין אגרות החוב (סדרה ח'), אשר נחתם ביום 28 ביולי 2016 בין החברה לבין הנאמן, כי כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה ח') קיימות במחזור (קרי כל עוד לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם), החברה תהא רשאית לבצע חלוקה כמשמעות המונח בחוק החברות (לרבות בדרך של רכישה עצמית של מניות החברה) (בסעיף זה: "חלוקה"), כפוף לעמידה בהוראות חוק החברות וכן בתנאי שסך ההון העצמי המתואם של החברה, בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה האחרונים שפורסמו עובר למועד ביצוע החלוקה, לאחר ביצוע חלוקה כאמור, לא יפחת מסך של 1.2 מיליארד ש"ח. "הון עצמי מתואם" – הינו כמשמעותו בשטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה ח').
- 2.** החברה התחייבה בשטר נאמנות בגין אגרות החוב (סדרה ט'), אשר נחתם ביום 6 ביוני 2017 בין החברה לבין הנאמן, כי כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה ט') קיימות במחזור (קרי כל עוד לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם), החברה תהא רשאית לבצע חלוקה כמשמעות המונח בחוק החברות (לרבות בדרך של רכישה עצמית של מניות החברה) (בסעיף זה: "חלוקה"), כפוף לעמידה בתנאים המצטברים הבאים: (א) סך ההון העצמי המתואם של החברה, בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה האחרונים שפורסמו עובר למועד ביצוע החלוקה, לאחר ביצוע חלוקה כאמור, לא יפחת מסך של 1.75 מיליארד ש"ח; (ב) לא תבוצע חלוקה העולה על הסכום המותר. "הון עצמי מתואם", "הסכום המותר" – הינם כמשמעותם בשטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה ט').
- 3.** החברה התחייבה בשטר נאמנות בגין אגרות החוב (סדרה יא'), אשר נחתם ביום 29 ביולי 2018 בין החברה לבין הנאמן, כי כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה יא') קיימות במחזור (קרי כל עוד לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם), החברה תהא רשאית לבצע חלוקה כמשמעות המונח בחוק החברות (לרבות בדרך של רכישה עצמית של מניות החברה) (בסעיף זה: "חלוקה"), וכפוף לעמידה בתנאים המצטברים הבאים: (א) סך ההון העצמי המתואם של החברה, בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה האחרונים שפורסמו עובר למועד ביצוע החלוקה, לאחר ביצוע חלוקה כאמור, לא יפחת מסך של 2 מיליארד ש"ח; (ב) החברה עומדת בהתחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יא') בהתאם ובכפוף להוראות שטר הנאמנות; (ג) לא מתקיימת איזה מעילות ההעמדה לפירעון מיידי הקבועות בסעיף 10.1 לשטר הנאמנות ולמיטב ידיעת החברה, אין חשש להתקיימות איזו מהעילות האמורות; (ד) החברה עומדת בתניות הפיננסיות הקבועות בסעיפים 7.1.1-7.1.3 (כולל) לשטר הנאמנות, אשר הפרתן מהווה עילה לפירעון מיידי כאמור בסעיף 10.1.7 לשטר הנאמנות (מבלי בהתחשב בתקופת הבדיקה הקבועה בסעיף 7.1.4 לשטר הנאמנות); (ד) החברה מעריכה כי ביצוע החלוקה לא יפגע ביכולתה של החברה לפרוע את אגרות החוב בהגיע מועד פירעונן; (ה) לא תבוצע חלוקה העולה על הסכום המותר. "הון עצמי מתואם", "הסכום המותר" – הינם כמשמעותם בשטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה יא').
- 4.** החברה התחייבה בשטר נאמנות בגין אגרות החוב (סדרה יב'), אשר נחתם ביום 20 בדצמבר 2018 בין החברה לבין הנאמן, כי כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה יב') קיימות במחזור (קרי כל עוד לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם), החברה תהא רשאית לבצע חלוקה כמשמעות המונח בחוק החברות (לרבות בדרך של רכישה עצמית של מניות החברה) (בסעיף זה: "חלוקה"), כפוף לעמידה בתנאים המצטברים הבאים: (א) סך ההון העצמי המתואם של החברה, בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה האחרונים שפורסמו עובר למועד ביצוע החלוקה, לאחר ביצוע חלוקה כאמור, לא יפחת מסך

של 2.2 מיליארד ש"ח; (ב) החברה עומדת בהתחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יב') בהתאם ובכפוף להוראות שטר הנאמנות; (ג) לא מתקיימת איזה מעילות ההעמדה לפירעון מידי הקבועות בסעיף 10.1 לשטר הנאמנות ולמיטב ידיעת החברה, אין חשש להתקיימות איזו מהעילות האמורות; (ד) החברה עומדת בתניות הפיננסיות הקבועות בסעיפים 7.1.1 – 7.1.3 (כולל) לשטר, אשר הפרתן מהווה עילה לפירעון מידי כאמור בסעיף 10.1.7 לשטר (מבלי להתחשב בתקופת הבדיקה הקבועה בסעיף 7.1.4 לשטר); (ה) החברה מעריכה כי ביצוע החלוקה לא יפגע ביכולתה של החברה לפרוע את אגרות החוב בהגיע מועד פירעונן; (ו) לא תבוצע חלוקה העולה על הסכום המותר. הון עצמי מתואם", "הסכום המותר" – הינם כמשמעותם בשטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה יב').

**5.** החברה התחייבה בשטר נאמנות בגין אגרות החוב (סדרה יג'), אשר נחתם ביום 25 ביולי 2018 בין החברה לבין הנאמן, כי עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה יג') קיימות במחזור (קרי כל עוד לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם), החברה תהא רשאית לבצע חלוקה כמשמעות המונח בחוק החברות (לרבות בדרך של רכישה עצמית של מניות החברה) (בסעיף זה: "חלוקה"), וכפוף לעמידה בתנאים המצטברים הבאים: (1) סך ההון העצמי המתואם של החברה, בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה האחרונים שפורסמו עובר למועד ביצוע החלוקה, לאחר ביצוע חלוקה כאמור, לא יפחת מסך של 2.2 מיליארד ש"ח; (2) החברה עומדת בהתחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יג') בהתאם ובכפוף להוראות שטר הנאמנות; (3) לא מתקיימת איזה מעילות ההעמדה לפירעון מידי הקבועות בסעיף 10.1 לשטר הנאמנות ולמיטב ידיעת החברה, אין חשש להתקיימות איזו מהעילות האמורות; (4) החברה עומדת בתניות הפיננסיות הקבועות בסעיפים 7.1.1 – 7.1.3 (כולל) לשטר, אשר הפרתן מהווה עילה לפירעון מידי כאמור בסעיף 10.1.7 לשטר (מבלי להתחשב בתקופת הבדיקה הקבועה בסעיף 7.1.4 לשטר); (5) החברה מעריכה כי ביצוע החלוקה לא יפגע ביכולתה של החברה לפרוע את אגרות החוב בהגיע מועד פירעונן; (6) לא תבוצע חלוקה העולה על הסכום המותר. הון עצמי מתואם", "הסכום המותר" – הינם כמשמעותם בשטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה יג').

**6.** החברה התחייבה בשטר נאמנות בגין אגרות החוב (סדרה טו'), אשר נחתם ביום 9 בינואר 2020 בין החברה לבין הנאמן, כי כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה טו') קיימות במחזור (קרי כל עוד לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם), החברה תהא רשאית לבצע חלוקה כמשמעות המונח בחוק החברות (לרבות בדרך של רכישה עצמית של מניות החברה) (בסעיף זה: "חלוקה"), וכפוף לעמידה בתנאים המצטברים הבאים: (1) סך ההון העצמי המתואם של החברה, בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה האחרונים שפורסמו עובר למועד ביצוע החלוקה, לאחר ביצוע חלוקה כאמור, לא יפחת מסך של 2.4 מיליארד ש"ח; (2) החברה עומדת בהתחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה טו') בהתאם ובכפוף להוראות שטר הנאמנות; (3) לא מתקיימת איזה מעילות ההעמדה לפירעון מידי הקבועות בסעיף 10.1 לשטר הנאמנות ולמיטב ידיעת החברה, אין חשש להתקיימות איזו מהעילות האמורות; (4) החברה עומדת בתניות הפיננסיות הקבועות בסעיפים 7.1.1 – 7.1.3 (כולל) לשטר, אשר הפרתן מהווה עילה לפירעון מידי כאמור בסעיף 10.1.7 לשטר (מבלי להתחשב בתקופת הבדיקה הקבועה בסעיף 7.1.4 לשטר); (5) החברה מעריכה כי ביצוע החלוקה לא יפגע ביכולתה של החברה לפרוע את אגרות החוב בהגיע מועד פירעונן; (6) לא תבוצע חלוקה העולה על הסכום המותר. הון עצמי מתואם", "הסכום המותר" – הינם כמשמעותם בשטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה טו').

**7.** החברה התחייבה בשטר נאמנות בגין אגרות החוב (סדרה טז'), אשר נחתם ביום 2 בספטמבר 2020 בין החברה לבין הנאמן, כי כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה טז') קיימות במחזור (קרי כל עוד לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם), החברה תהא רשאית לבצע חלוקה כמשמעות המונח בחוק החברות (לרבות בדרך של רכישה עצמית של מניות החברה) (בסעיף זה: "חלוקה"), וכפוף לעמידה בתנאים המצטברים הבאים: (1) סך ההון העצמי

המתואם של החברה, בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה האחרונים שפורסמו עובר למועד ביצוע החלוקה, לאחר ביצוע חלוקה כאמור, לא יפחת מסך של 2.4 מיליארד ש"ח; (2) החברה עומדת בהתחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה טז') בהתאם ובכפוף להוראות שטר הנאמנות; (3) לא מתקיימת איזה מעילות ההעמדה לפירעון מידי הקבועות בסעיף 10.1 לשטר הנאמנות ולמיטב ידיעת החברה, אין חשש להתקיימות איזו מהעילות האמורות; (4) החברה עומדת בתניות הפיננסיות הקבועות בסעיפים 7.1.1 – 7.1.3 (כולל) לשטר, אשר הפרתן מהווה עילה לפירעון מידי כאמור בסעיף 10.1.7 לשטר (מבלי בהתחשב בתקופת הבדיקה הקבועה בסעיף 7.1.4 לשטר); (5) החברה מעריכה כי ביצוע החלוקה לא יפגע ביכולתה של החברה לפרוע את אגרות החוב בהגיע מועד פירעון; (6) לא תבוצע חלוקה העולה על הסכום המותר. הון עצמי מתואם, "הסכום המותר" – הינם כמשמעותם בשטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה טז').

**8.** החברה התחייבה בשטר נאמנות בגין אגרות החוב (סדרה יז'), אשר נחתם ביום 2 בספטמבר 2020 בין החברה לבין הנאמן, כי כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה יז') קיימות במחזור (קרי כל עוד לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם), החברה תהא רשאית לבצע חלוקה כמשמעות המונח בחוק החברות (לרבות בדרך של רכישה עצמית של מניות החברה) (בסעיף זה: "חלוקה"), וכפוף לעמידה בתנאים המצטברים הבאים: (1) סך ההון העצמי המתואם של החברה, בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה האחרונים שפורסמו עובר למועד ביצוע החלוקה, לאחר ביצוע חלוקה כאמור, לא יפחת מסך של 2.4 מיליארד ש"ח; (2) החברה עומדת בהתחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יז') בהתאם ובכפוף להוראות שטר הנאמנות; (3) לא מתקיימת איזה מעילות ההעמדה לפירעון מידי הקבועות בסעיף 10.1 לשטר הנאמנות ולמיטב ידיעת החברה, אין חשש להתקיימות איזו מהעילות האמורות; (4) החברה עומדת בתניות הפיננסיות הקבועות בסעיפים 7.1.1 – 7.1.3 (כולל) לשטר, אשר הפרתן מהווה עילה לפירעון מידי כאמור בסעיף 10.1.7 לשטר (מבלי בהתחשב בתקופת הבדיקה הקבועה בסעיף 7.1.4 לשטר); (5) החברה מעריכה כי ביצוע החלוקה לא יפגע ביכולתה של החברה לפרוע את אגרות החוב בהגיע מועד פירעון; (6) לא תבוצע חלוקה העולה על הסכום המותר. הון עצמי מתואם, "הסכום המותר" – הינם כמשמעותם בשטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה יז').

**9.** החברה התחייבה בשטר נאמנות בגין אגרות החוב (סדרה יח'), אשר נחתם ביום 18 במרס 2021 בין החברה לבין הנאמן, כי כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה יח') קיימות במחזור (קרי כל עוד לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם), החברה תהא רשאית לבצע חלוקה כמשמעות המונח בחוק החברות (לרבות בדרך של רכישה עצמית של מניות החברה) (בסעיף זה: "חלוקה"), וכפוף לעמידה בתנאים המצטברים הבאים: (1) סך ההון העצמי המתואם של החברה, בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה האחרונים שפורסמו עובר למועד ביצוע החלוקה, לאחר ביצוע חלוקה כאמור, לא יפחת מסך של 3.3 מיליארד ש"ח; (2) החברה עומדת בהתחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יח') בהתאם ובכפוף להוראות שטר הנאמנות; (3) לא מתקיימת איזה מעילות ההעמדה לפירעון מידי הקבועות בסעיף 10.1 לשטר הנאמנות ולמיטב ידיעת החברה, אין חשש להתקיימות איזו מהעילות האמורות; (4) החברה עומדת בתניות הפיננסיות הקבועות בסעיפים 7.1.1 – 7.1.3 (כולל) לשטר, אשר הפרתן מהווה עילה לפירעון מידי כאמור בסעיף 10.1.7 לשטר (מבלי בהתחשב בתקופת הבדיקה הקבועה בסעיף 7.1.4 לשטר); (5) החברה מעריכה כי ביצוע החלוקה לא יפגע ביכולתה של החברה לפרוע את אגרות החוב בהגיע מועד פירעון; (6) לא תבוצע חלוקה העולה על הסכום המותר. הון עצמי מתואם, "הסכום המותר" – הינם כמשמעותם בשטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה יח').

**10.** החברה התחייבה בשטר נאמנות בגין אגרות החוב (סדרה יט'), אשר נחתם ביום 14 באוקטובר 2021 בין החברה לבין הנאמן, כי כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה יט') קיימות במחזור (קרי כל עוד לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם), החברה תהא רשאית לבצע חלוקה כמשמעות

המונח בחוק החברות (לרבות בדרך של רכישה עצמית של מניות החברה) (בסעיף זה: "חלוקה"), וכפוף לעמידה בתנאים המצטברים הבאים: (1) סך ההון העצמי המתואם של החברה, בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה האחרונים שפורסמו עובר למועד ביצוע החלוקה, לאחר ביצוע חלוקה כאמור, לא יפחת מסך של 3.3 מיליארד ש"ח; (2) החברה עומדת בהתחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יט') בהתאם ובכפוף להוראות שטר הנאמנות; (3) לא מתקיימת איזה מעילות ההעמדה לפירעון מיידי הקבועות בסעיף 10.1 לשטר הנאמנות ולמיטב ידיעת החברה, אין חשש להתקיימות איזו מהעילות האמורות; (4) החברה עומדת בתניות הפיננסיות הקבועות בסעיפים 7.1.1 – 7.1.3 (כולל) לשטר, אשר הפרתן מהווה עילה לפירעון מיידי כאמור בסעיף 10.1.7 לשטר (מבלי בהתחשב בתקופת הבדיקה הקבועה בסעיף 7.1.4 לשטר); (5) החברה מעריכה כי ביצוע החלוקה לא יפגע ביכולתה של החברה לפרוע את אגרות החוב בהגיע מועד פירעון; (6) לא תבוצע חלוקה העולה על הסכום המותר. הון עצמי מתואם", "הסכום המותר" – הינם כמשמעותם בשטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה יט').

**11.** החברה התחייבה בשטר נאמנות בגין אגרות החוב (סדרה כ'), אשר נחתם ביום 28 באפריל 2022 בין החברה לבין הנאמן, כי כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה כ') קיימות במחזור (קרי כל עוד לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם), החברה תהא רשאית לבצע חלוקה כמשמעות המונח בחוק החברות (לרבות בדרך של רכישה עצמית של מניות החברה) (בסעיף זה: "חלוקה"), וכפוף לעמידה בתנאים המצטברים הבאים: (1) סך ההון העצמי המתואם של החברה, בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה האחרונים שפורסמו עובר למועד ביצוע החלוקה, לאחר ביצוע חלוקה כאמור, לא יפחת מסך של 3.5 מיליארד ש"ח; (2) החברה עומדת בהתחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה כ') בהתאם ובכפוף להוראות שטר הנאמנות; (3) לא מתקיימת איזה מעילות ההעמדה לפירעון מיידי הקבועות בסעיף 10.1 לשטר הנאמנות וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה המנויות בו, ולמיטב ידיעת החברה, אין חשש להתקיימות איזו מהעילות האמורות; (4) החברה עומדת בתניות הפיננסיות הקבועות בסעיפים 7.1.1 – 7.1.3 (כולל) לשטר, אשר הפרתן מהווה עילה לפירעון מיידי כאמור בסעיף 10.1.7 לשטר (מבלי בהתחשב בתקופת הבדיקה הקבועה בסעיף 7.1.4 לשטר); (5) החברה מעריכה כי ביצוע החלוקה לא יפגע ביכולתה של החברה לפרוע את אגרות החוב בהגיע מועד פירעון; (6) לא תבוצע חלוקה העולה על הסכום המותר, כהגדרתו להלן. "הון עצמי מתואם", "הסכום המותר" – הינם כמשמעותם בשטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה כ').

**12.** החברה התחייבה בשטר נאמנות בגין אגרות החוב (סדרה כא'), אשר נחתם ביום 25 בדצמבר 2023 בין החברה לבין הנאמן, כי כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה כא') קיימות במחזור (קרי כל עוד לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם), החברה תהא רשאית לבצע חלוקה כמשמעות המונח בחוק החברות (לרבות בדרך של רכישה עצמית של מניות החברה) (בסעיף זה: "חלוקה"), וכפוף לעמידה בתנאים המצטברים הבאים: (1) סך ההון העצמי המתואם של החברה, בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה האחרונים שפורסמו עובר למועד ביצוע החלוקה, לאחר ביצוע חלוקה כאמור, לא יפחת מסך של 4.2 מיליארד ש"ח; (2) החברה עומדת בהתחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה כא') בהתאם ובכפוף להוראות שטר הנאמנות; (3) לא מתקיימת איזה מעילות ההעמדה לפירעון מיידי הקבועות בסעיף 9.1 לשטר הנאמנות ולמיטב ידיעת החברה, אין חשש להתקיימות איזו מהעילות האמורות; (4) החברה עומדת בתניות הפיננסיות הקבועות בסעיפים 6.1.1 ו-6.1.2 לשטר, אשר הפרתן מהווה עילה לפירעון מיידי כאמור בסעיף 9.1.7 לשטר (מבלי בהתחשב בתקופת הבדיקה הקבועה בסעיף 6.1.3 לשטר); (5) החברה מעריכה כי ביצוע החלוקה לא יפגע ביכולתה של החברה לפרוע את אגרות החוב בהגיע מועד פירעון; (6) לא תבוצע חלוקה העולה על הסכום המותר. הון עצמי מתואם", "הסכום המותר" – הינם כמשמעותם בשטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה כא').

**13.** החברה התחייבה בשטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה כב') אשר נחתם ביום 2 ביולי 2025 בין החברה לבין הנאמן ("שטר הנאמנות"), כי כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה כב') קיימות במחזור (קרי כל עוד לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם), החברה תהא רשאית לבצע חלוקה כמשמעות המונח בחוק החברות (לרבות בדרך של רכישה עצמית של מניות החברה) (בסעיף זה: "חלוקה"), וכפוף לעמידה בתנאים המצטברים הבאים: (1) סך ההון העצמי המתואם של החברה, בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה האחרונים שפורסמו עובר למועד ביצוע החלוקה, לאחר ביצוע חלוקה כאמור, לא יפחת מסך של 7 מיליארד ש"ח; (2) החברה עומדת בהתחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה כב') בהתאם ובכפוף להוראות שטר הנאמנות גם בסמוך לאחר ביצוע חלוקה כאמור; (3) לא מתקיימת איזה מעילות ההעמדה לפירעון מידי הקבועות בסעיף 9.1 לשטר הנאמנות וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה המנויות בו, וכתוצאה מביצוע החלוקה כאמור לא תתקיים, למיטב ידיעת החברה, איזו מהעילות לפירעון מידי ואין חשש להתקיימות איזו מהעילות האמורות; (4) החברה עומדת בהתניות הפיננסיות הקבועות בסעיפים 6.1.1 ו-6.1.2 לשטר הנאמנות, אשר הפרתן מהווה עילה לפירעון מידי כאמור בסעיף 9.1.7 לשטר הנאמנות (מבלי בהתחשב בתקופת הבדיקה הקבועה בסעיף 6.1.3 לשטר הנאמנות); (5) החברה מעריכה כי ביצוע החלוקה לא יפגע ביכולתה של החברה לפרוע את אגרות החוב בהגיע מועד פירעונן; (6) לא תבוצע חלוקה העולה על הסכום המותר. "הון עצמי מתואם", "הסכום המותר" – כמשמעותם בשטר הנאמנות.

**14.** החברה התחייבה בשטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה כג') אשר נחתם ביום 2 ביולי 2025 בין החברה לבין הנאמן ("שטר הנאמנות"), כי כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה כג') קיימות במחזור (קרי כל עוד לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם), החברה תהא רשאית לבצע חלוקה כמשמעות המונח בחוק החברות (לרבות בדרך של רכישה עצמית של מניות החברה) (בסעיף זה: "חלוקה"), וכפוף לעמידה בתנאים המצטברים הבאים: (1) סך ההון העצמי המתואם של החברה, בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה האחרונים שפורסמו עובר למועד ביצוע החלוקה, לאחר ביצוע חלוקה כאמור, לא יפחת מסך של 7 מיליארד ש"ח; (2) החברה עומדת בהתחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה כג') בהתאם ובכפוף להוראות שטר הנאמנות גם בסמוך לאחר ביצוע חלוקה כאמור; (3) לא מתקיימת איזה מעילות ההעמדה לפירעון מידי הקבועות בסעיף 9.1 לשטר הנאמנות וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה המנויות בו, וכתוצאה מביצוע החלוקה כאמור לא תתקיים, למיטב ידיעת החברה, איזו מהעילות לפירעון מידי ואין חשש להתקיימות איזו מהעילות האמורות; (4) החברה עומדת בהתניות הפיננסיות הקבועות בסעיפים 6.1.1 ו-6.1.2 לשטר הנאמנות, אשר הפרתן מהווה עילה לפירעון מידי כאמור בסעיף 9.1.7 לשטר הנאמנות (מבלי בהתחשב בתקופת הבדיקה הקבועה בסעיף 6.1.3 לשטר הנאמנות); (5) החברה מעריכה כי ביצוע החלוקה לא יפגע ביכולתה של החברה לפרוע את אגרות החוב בהגיע מועד פירעונן; (6) לא תבוצע חלוקה העולה על הסכום המותר. "הון עצמי מתואם", "הסכום המותר" – כמשמעותם בשטר הנאמנות.

**15.** החברה התחייבה בשטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה כד') אשר נחתם ביום 6 באוגוסט 2025 בין החברה לבין הנאמן ("שטר הנאמנות"), כי כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה כד') קיימות במחזור (קרי כל עוד לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם), החברה תהא רשאית לבצע חלוקה כמשמעות המונח בחוק החברות (לרבות בדרך של רכישה עצמית של מניות החברה) (בסעיף זה: "חלוקה"), וכפוף לעמידה בתנאים המצטברים הבאים: (1) סך ההון העצמי המתואם של החברה, בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה האחרונים שפורסמו עובר למועד ביצוע החלוקה, לאחר ביצוע חלוקה כאמור, לא יפחת מסך של 7 מיליארד ש"ח; (2) החברה עומדת בהתחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה כד') בהתאם ובכפוף להוראות שטר הנאמנות גם בסמוך לאחר ביצוע חלוקה כאמור; (3) לא מתקיימת איזה מעילות ההעמדה לפירעון מידי הקבועות בסעיף 10.1 לשטר הנאמנות וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה המנויות בו, וכתוצאה מביצוע החלוקה כאמור לא תתקיים, למיטב ידיעת החברה, איזו מהעילות לפירעון מידי ואין חשש להתקיימות איזו מהעילות האמורות;

(4) החברה עומדת בהתניות הפיננסיות הקבועות בסעיפים 7.1.1 – 7.1.3 (כולל) לשטר הנאמנות, אשר הפרתן מהווה עילה לפירעון מיידי כאמור בסעיף 10.1.7 לשטר הנאמנות (מבלי בהתחשב בתקופת הבדיקה הקבועה בסעיף 7.1.4 לשטר הנאמנות); (5) החברה מעריכה כי ביצוע החלוקה לא יפגע ביכולתה של החברה לפרוע את אגרות החוב בהגיע מועד פירעון; (6) לא תבוצע חלוקה העולה על הסכום המותר. הון עצמי מתואם", "הסכום המותר" – כמשמעותם בשטר הנאמנות.

**16.** החברה התחייבה בשטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה כה') אשר נחתם ביום 8 בפברואר 2026 בין החברה לבין הנאמן ("שטר הנאמנות"), כי כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה כה') קיימות במחזור (קרי כל עוד לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם), החברה תהא רשאית לבצע חלוקה כמשמעות המונח בחוק החברות (לרבות בדרך של רכישה עצמית של מניות החברה) (בסעיף זה: "חלוקה"), וכפוף לעמידה בתנאים המצטברים הבאים: (1) סך ההון העצמי המתואם של החברה, בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה האחרונים שפורסמו עובר למועד ביצוע החלוקה, לאחר ביצוע חלוקה כאמור, לא יפחת מסך של 8 מיליארד ש"ח; (2) החברה עומדת בהתחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה כה') בהתאם ובכפוף להוראות שטר הנאמנות גם בסמוך לאחר ביצוע חלוקה כאמור; (3) לא מתקיימת איזה מעילות ההעמדה לפירעון מיידי הקבועות בסעיף 9.1 לשטר הנאמנות וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה המנויות בו, וכתוצאה מביצוע החלוקה כאמור לא תתקיים, למיטב ידיעת החברה, איזו מהעילות לפירעון מיידי ואין חשש סביר להתקיימות איזו מהעילות האמורות; (4) החברה עומדת בהתניות הפיננסיות הקבועות בסעיפים 6.1.1 ו-6.1.2 לשטר הנאמנות, אשר הפרתן מהווה עילה לפירעון מיידי כאמור בסעיף 9.1.7 לשטר הנאמנות (מבלי בהתחשב בתקופת הבדיקה הקבועה בסעיף 6.1.3 לשטר הנאמנות) ערב ביצוע החלוקה ולאחר ביצוע החלוקה כאמור; (5) החברה מעריכה כי ביצוע החלוקה לא יפגע ביכולתה של החברה לפרוע את אגרות החוב בהגיע מועד פירעון; (6) לא תבוצע חלוקה העולה על הסכום המותר, כהגדרתו להלן.

דירוגים נוספים שנקבעו בין הנפקת הסדרה לבין מועד הדוח			הדירוג שנקבע למועד ההנפקה הראשונה של הסדרה		סדרה
הדירוג	החברה המדרגת	תאריך הדירוג	הדירוג	החברה המדרגת	
A1 Positive	מידרוג בע"מ	19 ביוני 2016	A1 Positive		סדרה ח' מידרוג בע"מ
A1 Positive	מידרוג בע"מ	28 ביולי 2016			
A1 Positive	מידרוג בע"מ	26 במרס 2017			
A1 Positive	מידרוג בע"מ	25 בדצמבר 2017			
A1 Positive	מידרוג בע"מ	05 בפברואר 2018			
iAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	6 במאי 2018			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	31 במאי 2018			
iAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	16 במאי 2019			
iAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	18 בדצמבר 2019			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	10 ביוני 2019			
iAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	18 בדצמבר 2019			
Aa2 Stable	מידרוג בע"מ	10 בדצמבר 2020			
Aa2 Stable	מידרוג בע"מ	25 בפברואר 2021			
iAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	27 במאי 2021			
Aa2 Stable	מידרוג בע"מ	30 בדצמבר 2021			
iAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	26 במאי 2022			
Aa2 Stable	מידרוג בע"מ	4 באוגוסט 2022			
Aa2 Stable	מידרוג בע"מ	7 באוגוסט 2022			
Aa2 Stable	מידרוג בע"מ	27 בנובמבר 2022			
iAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	27 בנובמבר 2022			
Aa2 Stable	מידרוג בע"מ	29 בדצמבר 2022			

דירוגים נוספים שנקבעו בין הנפקת הסדרה לבין מועד הדוח			הדירוג שנקבע למועד ההנפקה הראשונה של הסדרה		סדרה
הדירוג	החברה המדרגת	תאריך הדירוג	הדירוג	החברה המדרגת	
ilAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	31 במאי 2023			
Aa2 Stable	מידרוג בע"מ	11 ביוני 2023			
Aa2 Stable	מידרוג בע"מ	21 באוגוסט 2023			
Aa2 Stable	מידרוג בע"מ	23 באוגוסט 2023			
Aa2 Stable	מידרוג בע"מ	20 בדצמבר 2023			
ilAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	2 ביוני 2024			
Aa2 Stable	מידרוג בע"מ	2 ביולי 2024			
Aa2 Stable	מידרוג בע"מ	26 בנובמבר 2024			
Aa2 Stable	מידרוג בע"מ	28 בנובמבר 2024			
Aa2 Stable	מידרוג בע"מ	30 בדצמבר 2024			
ilAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	10 ביוני 2025			
Aa2 Stable	מידרוג בע"מ	11 בינואר 2026			
A1 Positive	מידרוג בע"מ	21 במאי 2017	A1 Positive	מידרוג בע"מ	סדרה ט'
A1 Positive	מידרוג בע"מ	07 ביוני 2017			
A1 Positive	מידרוג בע"מ	25 בדצמבר 2017			
A1 Positive	מידרוג בע"מ	5 בפברואר 2018			
ilAA-	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	6 במאי 2018			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	31 במאי 2018			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	5 ביוני 2018			
ilAA-	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	16 במאי 2019			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	10 ביוני 2019			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	10 בדצמבר 2020			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	25 בפברואר 2021			

דירוגים נוספים שנקבעו בין הנפקת הסדרה לבין מועד הדוח			הדירוג שנקבע למועד ההנפקה הראשונה של הסדרה		סדרה
הדירוג	החברה המדרגת	תאריך הדירוג	הדירוג	החברה המדרגת	
ilAA-	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	27 במאי 2021			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	30 בדצמבר 2021			
ilAA-	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	26 במאי 2022			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	4 באוגוסט 2022			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	7 באוגוסט 2022			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	27 בנובמבר 2022			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	29 בדצמבר 2022			
ilAA-	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	31 במאי 2023			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	11 ביוני 2023			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	21 באוגוסט 2023			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	23 באוגוסט 2023			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	20 בדצמבר 2023			
ilAA-	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	2 ביוני 2024			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	2 ביולי 2024			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	26 בנובמבר 2024			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	28 בנובמבר 2024			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	30 בדצמבר 2024			
ilAA-	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	10 ביוני 2025			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	11 בינואר 2026			
ilAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	31 במרס 2019	ilAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	<b>סדרה יא'</b>
ilAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	2 באפריל 2019			

דירוגים נוספים שנקבעו בין הנפקת הסדרה לבין מועד הדוח			הדירוג שנקבע למועד ההנפקה הראשונה של הסדרה		סדרה
הדירוג	החברה המדרגת	תאריך הדירוג	הדירוג	החברה המדרגת	
ilAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	16 במאי 2019			
ilAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	18 במאי 2020			
ilAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	27 במאי 2021			
ilAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	26 במאי 2022			
ilAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	31 במאי 2023			
ilAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	21 באוגוסט 2023			
ilAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	23 באוגוסט 2023			
ilAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	2 ביוני 2024			
ilAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	10 ביוני 2025			
ilAA-	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	31 במרס 2019	Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	<b>סדרה יב'</b>
ilAA-	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	2 באפריל 2019			
ilAA-	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	16 במאי 2019			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	10 ביוני 2019			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	10 ביוני 2019			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	10 בדצמבר 2020			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	25 בפברואר 2021			

הדירוג	החברה המדרגת	תאריך הדירוג	הדירוג	החברה המדרגת
ilAA-	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	26 במאי 2022		
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	4 באוגוסט 2022		
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	7 באוגוסט 2022		
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	27 בנובמבר 2022		
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	29 בדצמבר 2022		
ilAA-	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	27 במאי 2021		
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	30 בדצמבר 2021		
ilAA-	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	31 במאי 2023		
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	11 ביוני 2023		
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	21 באוגוסט 2023		
ilAA-	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	21 באוגוסט 2023		
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	23 באוגוסט 2023		
ilAA-	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	23 באוגוסט 2023		
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	20 בדצמבר 2023		
ilAA-	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	2 ביוני 2024		
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	2 ביולי 2024		
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	26 בנובמבר 2024		
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	28 בנובמבר 2024		
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	30 בדצמבר 2024		
ilAA-	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	10 ביוני 2025		
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	11 בינואר 2026		

דירוגים נוספים שנקבעו בין הנפקת הסדרה לבין מועד הדוח			הדירוג שנקבע למועד ההנפקה הראשונה של הסדרה		סדרה
הדירוג	החברה המדרגת	תאריך הדירוג	הדירוג	החברה המדרגת	
ilAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	17 בנובמבר 2019	ilAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	<b>סדרה יג'</b>
ilAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	18 במאי 2020			
ilAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	27 במאי 2021			
ilAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	26 במאי 2022			
ilAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	31 במאי 2023			
ilAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	2 ביוני 2024			
ilAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	14 באוקטובר 2024			
ilAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	10 ביוני 2025			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	31 בדצמבר 2019	Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	10 בדצמבר 2020			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	25 בפברואר 2021			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	30 בדצמבר 2021			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	4 באוגוסט 2022			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	27 בנובמבר 2022			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	29 בדצמבר 2022			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	11 ביוני 2023			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	21 באוגוסט 2023			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	23 באוגוסט 2023			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	20 בדצמבר 2023			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	2 ביולי 2024			

דירוגים נוספים שנקבעו בין הנפקת הסדרה לבין מועד הדוח			הדירוג שנקבע למועד ההנפקה הראשונה של הסדרה			סדרה
הדירוג	החברה המדרגת	תאריך הדירוג	הדירוג	החברה המדרגת		
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	26 בנובמבר 2024				
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	28 בנובמבר 2024				
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	30 בדצמבר 2024				
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	11 בינואר 2026				
ilAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	19 באוגוסט 2020	ilAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	סדרה טז'	
ilAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	27 במאי 2021				
ilAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	26 במאי 2022				
ilAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	31 במאי 2023				
ilAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	2 ביוני 2024				
ilAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	10 ביוני 2025				
ilAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	19 באוגוסט 2020	ilAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	סדרה יז'	
ilAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	27 במאי 2021				
ilAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	26 במאי 2022				
ilAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	31 במאי 2023				
ilAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	2 ביוני 2024				
ilAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	10 ביוני 2025				

דירוגים נוספים שנקבעו בין הנפקת הסדרה לבין מועד הדוח			הדירוג שנקבע למועד ההנפקה הראשונה של הסדרה		סדרה
הדירוג	החברה המדרגת	תאריך הדירוג	הדירוג	החברה המדרגת	
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	25 בפברואר 2021	Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	<b>סדרה יח'</b>
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	18 במרס 2021			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	1 בספטמבר 2021			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	3 בספטמבר 2021			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	30 בדצמבר 2021			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	2 בינואר 2022			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	4 בינואר 2022			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	4 באוגוסט 2022			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	7 באוגוסט 2022			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	27 בנובמבר 2022			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	29 בדצמבר 2022			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	11 ביוני 2023			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	21 באוגוסט 2023			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	23 באוגוסט 2023			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	20 בדצמבר 2023			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	2 ביולי 2024			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	26 בנובמבר 2024			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	28 בנובמבר 2024			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	30 בדצמבר 2024			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	11 בינואר 2026			
ilAA-	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	28 ביולי 2021	ilAA-	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	<b>סדרה יט'</b>
ilAA-	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	26 במאי 2022			
ilAA-	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	31 במאי 2023			

דירוגים נוספים שנקבעו בין הנפקת הסדרה לבין מועד הדוח			הדירוג שנקבע למועד ההנפקה הראשונה של הסדרה		סדרה
הדירוג	החברה המדרגת	תאריך הדירוג	הדירוג	החברה המדרגת	
ilAA-	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	2 ביוני 2024			
ilAA-	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	20 במרס 2025			
-ilAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	10 ביוני 2025			
ilAA-	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	14 באפריל 2022	ilAA-	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	סדרה כ'
ilAA-	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	26 במאי 2022			
ilAA-	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	31 במאי 2023			
ilAA-	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	2 ביוני 2024			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	26 בנובמבר 2024			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	28 בנובמבר 2024			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	30 בדצמבר 2024			
ilAA-	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	10 ביוני 2025			
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	11 בינואר 2026			
ilAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	11 בדצמבר 2023	ilAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	
ilAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	2 ביוני 2024			
ilAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	10 ביוני 2025			
ל.ר	ל.ר	ל.ר	ilAA	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ	סדרה כב'

דירוגים נוספים שנקבעו בין הנפקת הסדרה לבין מועד הדוח			הדירוג שנקבע למועד הנפקה הראשונה של הסדרה			סדרה
הדירוג	החברה המדרגת	תאריך הדירוג	הדירוג	החברה המדרגת		
Aa2 Stable	מידרוג בע"מ	11 בינואר 2026	Aa2(P)	מידרוג בע"מ		<b>סדרה כג'</b>
Aa3 Stable	מידרוג בע"מ	11 בינואר 2026	Aa3 Stable	מידרוג בע"מ		<b>סדרה כד'</b>
ר.7	ר.7	ר.7	ר.7	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ		<b>סדרה כה'</b>

הדירוג הקובע למועד הדוח, לכלל סדרות החוב של החברה שבמחזור, בהתאם לדוחות הדירוג האחרונים שפורסמו הינם:

דירוג Aa3 אופק יציב של מידרוג בע"מ לסדרות ט', יב', טו', יח', כ' ו-כד'; דירוג Aa2 אופק יציב של מידרוג בע"מ לסדרות ח' וכג' והכל ביום 11 בינואר 2026. לפרטים ראו דוח מיידית של החברה מאותו מועד (אסמכתא מספר: 2026-15-004912); דירוג ilAA של אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ<sup>5</sup> (להלן: "מעלות") לסדרות ח', יא', יג', יד', טז', יז' ו-כא' וכן דירוג ilAA של מעלות לסדרות ט', יב', יט' ו-כ' והכל מיום 10 ביוני 2025. לפרטים נוספים ראו דוח מיידית של החברה מאותו מועד (אסמכתא מספר: 2025-01-041558).

<sup>5</sup> שמה הקודם של החברה היה סטנדרד & פורס מעלות בע"מ.

## אמות מידה פיננסיות

אגרות החוב	אמות המידה	תוצאת החישוב ליום 31 בדצמבר, 2025	תוצאת החישוב ליום 30 בספטמבר, 2025	תוצאת החישוב ליום 31 במרץ, 2025	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 = $(A-B)/(0.75 \times C + 0.65 \times D + 0.6 \times E)^6$	0.56	0.55	0.6	החברה עומדת באמות המידה
	2. החברה מתחייבת כי במשך תקופת הבדיקה, הונה העצמי המתואם של החברה, <sup>7</sup> על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, לא יפחת מ-1 מיליארד ש"ח.	15,701 ש"ח מיליון	14,698 ש"ח מיליון	14,412 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, <sup>8</sup> על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, לא יפחת מ-20%.	35%	33%	34%	החברה עומדת באמות המידה	
סדרה ט'	החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') -				
	1. הונה העצמי המתואם של החברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ-1,500 מיליון.	15,701 ש"ח מיליון	14,698 ש"ח מיליון	14,412 ש"ח מיליון	החברה עומדת באמות המידה

- 6 A = יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ח') שתהינה קיימות במחזור במועד הבדיקה, בתוספת ריבית והפרשי הצמדה שנצברו עד לאותו מועד בהתאם לתנאי אגרות החוב (סדרה ח'); B = הסכום המצטבר של השווי הבטוחתי של פיקדונות כספיים /או ערבויות בנקאיות /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.
- 7 "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.
- 8 "סך המאזן", משמעו – סך מאזן מאוחד, לפי כללים חשבונאיים מקובלים והכל בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

אגרות החוב	אמות המידה	תוצאת החישוב ליום 31 בדצמבר, 2025	תוצאת החישוב ליום 30 בספטמבר, 2025	תוצאת החישוב ליום 31 ביולי, 2025	תוצאת החישוב ליום 31 במרץ, 2025	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%.	35%	33%	33%	34%	החברה עומדת באמות המידה
	3. היחס בין החוב הפיננסי נטו של החברה לבין ה- NOI, כהגדרתם בשטר הנאמנות, לא יעלה על 14.	4.65	5.65	5.88	6.92	החברה עומדת באמות המידה
סדרה יא'	החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יא')-					
	1. א. החברה מתחייבת כי היחס המשוקלל יהא קטן מ-1 או שווה לו. היחס המשוקלל יחושב בהתאם לנוסחא הבאה: <sup>9</sup>	0.8	0.81	0.81	0.81	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 =	$\frac{A - B}{0.75 * C + 0.65 * D + 0.6 * E}$	$\frac{A - B}{0.8 * C + 0.65 * D + 0.6 * E}$			
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.	15,701 מיליון ש"ח	14,698 מיליון ש"ח	14,348 מיליון ש"ח	14,412 מיליון ש"ח	החברה עומדת באמות המידה	

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

אגרות החוב	אמות המידה	תוצאת החישוב ליום 31 בדצמבר, 2025	תוצאת החישוב ליום 30 בספטמבר, 2025	תוצאת החישוב ליום 31 במרץ, 2025	עמידה/אי עמידה
	3. היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ- 20%.	35%	33%	34%	החברה עומדת באמות המידה
	החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יב') –				
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.	15,701 מיליון ש"ח	14,698 מיליון ש"ח	14,412 מיליון ש"ח	החברה עומדת באמות המידה
	2. היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ- 20%.	35%	33%	34%	החברה עומדת באמות המידה
	3. היחס בין החוב הפיננסי נטו של החברה לבין ה- NOI, כהגדרתם בשטר הנאמנות, על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, של החברה, לא יעלה על 14.	4.65	5.65	5.88	6.92
	החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יג') –				
סדרה יג'	יחס ההלוואה לבטוחה, אשר יחושב בהתאם לנוסחא כדלקמן יהא קטן מ-1 או שווה ל-10.	0.91	0.92	0.92	החברה עומדת באמות המידה

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

אגרות החוב	אמות המידה	תוצאת החישוב ליום 31 בדצמבר, 2025	תוצאת החישוב ליום 30 בספטמבר, 2025	תוצאת החישוב ליום 31 במרץ, 2025	עמידה/אי עמידה
					$\frac{A - B}{0.8 * C} \leq 1$
	הונה העצמי המתואם של החברה, כהגדרתו בשטר הנאמנות, לא יפחת מסך של 2 מיליארד ש"ח	14,348 מיליון ש"ח	14,698 מיליון ש"ח	14,412 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%	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.	14,348 מיליון ש"ח	14,698 מיליון ש"ח	14,412 מיליון ש"ח	החברה עומדת באמות המידה
סדרה טו'	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%	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.	5.88	5.65	6.92	החברה עומדת באמות המידה
סדרה טז'	החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה טז') -				

אגרות החוב	אמות המידה	תוצאת החישוב ליום 31 בדצמבר, 2025	תוצאת החישוב ליום 30 בספטמבר, 2025	תוצאת החישוב ליום 31 במרץ, 2025	עמידה/אי עמידה
	1. הונה העצמי המתואם של החברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ- 2.2 מיליארד ש"ח.	15,701 מיליון ש"ח	14,698 מיליון ש"ח	14,412 מיליון ש"ח	החברה עומדת באמות המידה
	2. היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ- 20%.	35%	33%	34%	החברה עומדת באמות המידה
	3. יחס ההלוואה לבטוחה, אשר יחושב בהתאם לנוסחא כדלקמן יהא קטן מ-1 או שווה ל-1: <sup>11</sup> $\frac{A - B}{0.8 * C}$	0.67	0.69	0.72	החברה עומדת באמות המידה
סדרה יז'	החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יז') –				
	1. הונה העצמי המתואם של החברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ- 2.2 מיליארד ש"ח.	15,701 מיליון ש"ח	14,698 מיליון ש"ח	14,412 מיליון ש"ח	החברה עומדת באמות המידה
	2. היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ- 20%.	35%	33%	34%	החברה עומדת באמות המידה

11 = 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.

אגרות החוב	אמות המידה	תוצאת החישוב ליום 31 בדצמבר, 2025	תוצאת החישוב ליום 30 בספטמבר, 2025	תוצאת החישוב ליום 31 במרץ, 2025	עמידה/אי עמידה
	3. יחס ההלוואה לבטוחה, אשר יחושב בהתאם לנוסחא כדלקמן יהא קטן מ-1 או שווה ל:17 <sup>12</sup>	0.57	0.57	0.60	החברה עומדת באמות המידה
	$\frac{A - B}{0.8 * C}$				
סדרה יח'	החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יח') –				
	1 הונה העצמי המתואם של החברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ-3.3 מיליארד ש"ח.	15,701 מיליון ש"ח	14,698 מיליון ש"ח	14,412 מיליון ש"ח	החברה עומדת באמות המידה
	2 היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ-20%.	35%	33%	34%	החברה עומדת באמות המידה
סדרה יט'	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.	4.82	5.82	7.10	החברה עומדת באמות המידה
	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.	15,701 מיליון ש"ח	14,698 מיליון ש"ח	14,412 מיליון ש"ח	החברה עומדת באמות המידה

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

אגרות החוב	אמות המידה	תוצאת החישוב ליום 31 בדצמבר, 2025	תוצאת החישוב ליום 30 בספטמבר, 2025	תוצאת החישוב ליום 31 במרץ, 2025	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%.	35%	33%	34%	החברה עומדת באמות המידה
	3. יחס ההלוואה לבטוחה, אשר יחושב בהתאם לנוסחא כדלקמן יהא קטן מ-1 או שווה ל-1: <sup>13</sup> $\frac{A - B}{0.8 * C}$	0.97	0.97	0.93	החברה עומדת באמות המידה
	החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה כ')-				
סדרה כ'	1. הונה העצמי המתואם של החברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ- 3.3 מיליארד ש"ח.	15,701 מיליון ש"ח	14,698 מיליון ש"ח	14,412 מיליון ש"ח	החברה עומדת באמות המידה
	2. היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ- 20%.	35%	33%	34%	החברה עומדת באמות המידה
	3. היחס בין החוב הפיננסי נטו של החברה לבין ה- NOI, כהגדרתם בשטר הנאמנות, על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, של החברה, לא יעלה על 1.4.	4.82	5.82	7.10	החברה עומדת באמות המידה
	החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה כא')-				

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

אגרות החוב	אמות המידה	תוצאת החישוב ליום 31 בדצמבר, 2025	תוצאת החישוב ליום 30 בספטמבר, 2025	תוצאת החישוב ליום 31 במרץ, 2025	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-4 מיליארד ש"ח.	15,701 מיליון ש"ח	14,698 מיליון ש"ח	14,412 מיליון ש"ח	החברה עומדת באמות המידה
	2. היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ-20%.	35%	33%	34%	החברה עומדת באמות המידה
<b>סדרה כב'</b>	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.	15,701 מיליון ש"ח	14,698 מיליון ש"ח	-	החברה עומדת באמות המידה
	2. היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ-20%.	35%	33%	-	החברה עומדת באמות המידה
	החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה כג')-				
<b>סדרה כג'</b>	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.	15,701 מיליון ש"ח	14,698 מיליון ש"ח	-	החברה עומדת באמות המידה
	2. היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ-20%.	35%	33%	-	החברה עומדת באמות המידה

אגרות החוב	אמות המידה	תוצאת החישוב ליום 31 בדצמבר, 2025	תוצאת החישוב ליום 30 בספטמבר, 2025	תוצאת החישוב ליום 31 במרס, 2025	עמידה/אי עמידה
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.
					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%.
					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.
החברה עומדת באמות המידה	-	14,348 מיליון ש"ח	14,698 מיליון ש"ח	15,701 מיליון ש"ח	
החברה עומדת באמות המידה	-	33%	33%	35%	
החברה עומדת באמות המידה	-	6.06	5.82	4.82	

חי גאליס  
מנכ"ל החברה

איתן בן זאב  
יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 17 במרס 2026

# חלקי הדוח

## פרק 1

תיאור עסקי החברה לשנת 2025

## פרק 4

פרטים נוספים על החברה

## פרק 2

דוח הדירקטוריון  
על מצב ענייני החברה

## פרק 5

דוח בדבר אפקטיביות הבקרה  
הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

## פרק 3

דוחות כספיים  
ליום 31 בדצמבר 2025

## פרק 6

מכתבי הסכמה של רואי החשבון  
המבקרים של החברה

# פרק 3

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר, 2025



ביג מרכזי קניות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2025

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח רואה החשבון המבקר בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על הדיווח הכספי
3-6	דוח רואה החשבון המבקר
7-8	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
9-10	דוחות מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר
11-13	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
14-16	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
17-82	באורים לדוחות הכספיים המאוחדים
83	נספח לדוחות הכספיים המאוחדים - רשימת החברות הפעילות של הקבוצה

-----

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

### בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי

#### בהתאם לסעיף 9ב(ג) בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של ביג מרכזי קניות בע"מ וחברות בנות (להלן ביחד "החברה") ליום 31 בדצמבר 2025. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר בפיסקה הבאה. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי שבוקרו נקבעו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי" (להלן "תקן ביקורת (ישראל) 911"). רכיבים אלה הינם: (1) בקרות ברמת הארגון, לרבות בקרות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקרות כלליות של מערכות מידע; (2) בקרות על תהליך סגירת הדוחות הכספיים המאוחדים; (3) בקרות על תהליך הערכות שווי נדל"ן להשקעה (4) בקרות על תהליך אגרות החוב (5) בקרות על תהליך ההכנסות (כל אלה יחד מכונים להלן - "רכיבי הבקרה המבוקרים").

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911. על-פי תקן זה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה לזהות את רכיבי הבקרה המבוקרים ולהשיג מידה סבירה של ביטחון אם רכיבי בקרה אלה קויימו באופן אפקטיבי מכל הבחינות המהותיות. ביקורתנו כללה השגת הבנה לגבי בקרה פנימית על דיווח כספי, זיהוי רכיבי הבקרה המבוקרים, הערכת הסיכון שקיימת חולשה מהותית ברכיבי הבקרה המבוקרים, וכן בחינה והערכה של אפקטיביות התכנון והתפעול של אותם רכיבי בקרה בהתבסס על הסיכון שהוערך. ביקורתנו, לגבי אותם רכיבי בקרה, כללה גם ביצוע נהלים אחרים כאלה שחשבנו כנחוצים בהתאם לנסיבות. ביקורתנו התייחסה רק לרכיבי הבקרה המבוקרים, להבדיל מבקרה פנימית על כלל התהליכים המהותיים בקשר עם הדיווח הכספי, ולפיכך חוות דעתנו מתייחסת לרכיבי הבקרה המבוקרים בלבד. כמו כן, ביקורתנו לא התייחסה להשפעות הדדיות בין רכיבי הבקרה המבוקרים לבין כאלה שאינם מבוקרים ולפיכך, חוות דעתנו אינה מביאה בחשבון השפעות אפשריות כאלה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו בהקשר המתואר לעיל.

בשל מגבלות מובנות, בקרה פנימית על דיווח כספי בכלל, ורכיבים מתוכה בפרט, עשויים שלא למנוע או לגלות הצגה מוטעית. כמו כן, הסקת מסקנות לגבי העתיד על בסיס הערכת אפקטיביות נוכחית כלשהי חשופה לסיכון שבקרות תהפוכנה לבלתי מתאימות בגלל שינויים בנסיבות או שמידת הקיום של המדיניות או הנהלים תשתנה לרעה.

לדעתנו, החברה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבחינות המהותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2025.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך והדוח שלנו, מיום 17 במרץ 2026, כלל חוות דעת ללא שינוי מהנוסח האחיד על אותם דוחות כספיים.

## דוח רואה החשבון המבקר

### לבעלי המניות של ביג מרכזי קניות בע"מ

#### חוות הדעת

ביקרנו את הדוחות הכספיים המאוחדים של ביג מרכזי קניות בע"מ (להלן: "החברה") הכוללים את הדוח המאוחד על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2025, ואת הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, על השינויים בהון ועל תזרימי המזומנים לשנה שהסתיימה באותו תאריך ואת הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים, לרבות עיקרי המדיניות החשבונאית.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים בדוח המאוחד על המצב הכספי מהווים כ-12.96% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025, והכנסותיהן הכלולות בדוח המאוחד על רווח או הפסד ורווח כולל אחר מהוות כ-17.68% מכלל ההכנסות המאוחדות לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025. כמו כן, לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן הינה כ-1,500,950 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2025, וחלקה של החברה ברווחי אותן חברות הינו בסך של כ-59,689 אלפי ש"ח לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025. הדוחות הכספיים של אותן ישויות בוקרו על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן ישויות, מבוססת על דוחות רואי החשבון המבקרים האחרים.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון מבקרים אחרים, הדוחות הכספיים המאוחדים המוצגים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי המאוחד ליום 31 בדצמבר 2025 ואת התוצאות הכספיות המאוחדות ותזרימי המזומנים המאוחדים לשנה שהסתיימה באותו תאריך בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards) ולהוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

#### בסיס לחוות הדעת

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. חובותינו על פי תקנים אלו מתוארות בפיסקת חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של הדוחות הכספיים המאוחדים בדוח זה. אנו בלתי תלויים בחברה ובחברות המאוחדות שלה בהתאם להוראות הדין החלות בישראל בעניין אי תלות ומניעת ניגוד עניינים של רואה החשבון המבקר בישראל. כמו כן, קיימנו את חובות האתיקה האחרות שלנו בהתאם לחוק רואי חשבון, תשט"ו-1955, ותקנות מכוחו. אנו סבורים שראיות הביקורת אשר הושגו לרבות דוחות רואי החשבון המבקרים האחרים הן נאותות ומספיקות על מנת להוות בסיס לחוות דעתנו.

#### ענייני מפתח בביקורת

ענייני מפתח בביקורת המפורטים להלן הם העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, לדירקטוריון החברה ואשר, לפי שיקול דעתנו המקצועי, היו משמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים לתקופה השוטפת. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר: (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים המאוחדים וכן (2) שיקול דעתנו לגביהם היה מאתגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וגיבוש חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם, התקשור של עניינים אלה להלן, אינו משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם ואין אנו נותנים באמצעות חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.



Shape the future  
with confidence

טל. +972-3-6232525  
פקס +972-3-5622555  
ey.com

קוסט פורר גבאי את קסירר  
דרך מנחם בגין 144א,  
תל-אביב 6492102

## שווי הוגן נדל"ן להשקעה

בהתאם למתואר בביאורים 11 ו-12 לדוחות הכספיים המאוחדים, החברה מודדת את הנדל"ן להשקעה לראשונה לפי עלות ובתקופות עוקבות נמדד הנדל"ן להשקעה לפי שווי הוגן. נדל"ן להשקעה בהקמה נמדד אף הוא לפי שווי הוגן החל מהמועד בו שווי הוגן ניתן למדידה באופן מהימן. שינויים בשווי הוגן נזקפים לדוח רווח או הפסד. יתרת הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בהקמה של הקבוצה ליום 31 בדצמבר, 2025, הינה בסך של 34,896,670 אלפי ש"ח המהווים כ-78% מנכסי הקבוצה. נכסי הנדל"ן בקבוצה נמדדים בשווי הוגן ברמה 3 בהיררכיית השווי הוגן וזאת מכיוון שלא היה בגינם מידע השוואתי מהימן ומשום שנתונים משמעותיים ששימשו במדידת השווי הוגן אינם נצפים בשוק.

השווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה נקבע על בסיס הערכות שווי שבוצעו על ידי מעריכים חיצוניים בלתי תלויים ובעלי כישורים מקצועיים מתאימים לגבי מיקום וסוג הנדל"ן להשקעה המוערך.

השווי הוגן של נדל"ן להשקעה נקבע בהתבסס על עסקאות שנערכו לאחרונה בשוק ביחס לנדל"ן דומה ובמיקום דומה לזה של הנדל"ן שבבעלות החברה, במידה שקיימות עסקאות כאלו, וכן בהתבסס על היוון תחזיות תזרימי מזומנים הצפויים לנבוע מהנכסים. בביצוע הערכת השווי החברה משתמשת בהנחות מפתח אשר כוללות הערכות למחירי שכירות משוערים, ושיעורי היוון אשר מותאמים לאופי הנדל"ן ולתנאי השוק. השווי הוגן של הנדל"ן להשקעה בהקמה נקבע בעיקר לפי שיטת החילוץ, ובמקרים מסוימים בשיטת ההשוואה. בקביעת השווי הוגן נלקחים בחשבון, בין היתר וככל שרלוונטי, משך הקמת הפרויקט, אומדן הזכויות של הנכס, גובה דמי השכירות שהוא יניב, העלות הנוספת שדרושה להקמתו עד לתפעולו השוטף וכן שיעור הריבית, פרמיית הסיכון של הפרויקט ושיעור ההיוון הנדרש. שינוי בערכו של מי ממרכיבים אלו, או בכלם, יכול להשפיע באופן משמעותי על שווי הוגן של הנכס כפי שנאמד על ידי הנהלת החברה. הערכת שווי נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (להלן – "נדל"ן להשקעה") כוללת שיקול דעת של המופקדים על הממשל התאגידי וההנהלה בביצוע אומדנים והערכות.

זיהינו את האומדנים והנחות ההנהלה המשמשים במדידת השווי הוגן של הנדל"ן להשקעה כעניין מפתח בביקורת. ביקורת נאותות מדידת השווי הוגן של נדל"ן להשקעה דורשת שיקול דעת סובייקטיבי מצד רואה החשבון המבקר וכן נדרשים ידע וניסיון על מנת לבחון את סבירות ההנחות ששימשו את ההנהלה בקביעת חישוב השווי הוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה.

## נהלי הביקורת שבוצעו כמענה לעניין המפתח

להלן הנהלים העיקריים שביצענו בקשר עם עניין מפתח זה במסגרת ביקורתנו:

- הבנת סביבת הבקרה הפנימית בנוגע לקביעת השווי הוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה וביקורת אפקטיביות הבקורות הפנימיות הרלוונטיות לקביעת שווי הוגן.
- בחינת הנחות המפתח ונושאים הכוללים שיקול דעת רחב, והבנת הגישות ששימשו את מעריכי השווי של החברה בקביעת השווי הוגן.
- קיבלנו הערכות שווי חתומות והערכנו את הכשירות ואי התלות של מעריכי השווי אשר מעסיקה החברה.
- הערכה של סבירות הנחות הבסיס שיושמו בהערכות השווי, אשר נבחרו על בסיס מדגמי תוך עירוב שיקולים כמותיים ואיכותיים, וכללו בין היתר, שווי למטר רבוע, שיעורי היוון ותוצאות של שנה קודמת.
- בדיקה של שלמות, דיוק המידע והנתונים ויישום נאות של ההנחות המשמשים במודל לקביעת השווי הוגן.
- סקרנו את המתודולוגיה שנבחרה לקביעת השווי הוגן ובדיקה כי היא תואמת למאפייני הנכס.
- סקירת הערכות שווי, על בסיס מדגמי, על ידי שמאי מומחה מטעמנו.
- קיום תקשורת ישירה מול השמאים מטעם החברה ככל שנדרש.

## חובות של הדירקטוריון וההנהלה לדוחות הכספיים המאוחדים

הדירקטוריון וההנהלה אחראים להכנה ולהצגה נאותה של הדוחות הכספיים המאוחדים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (חשבונאיים (Accounting Standards IFRS) ולהוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010; וכן הם אחראים לבקרה הפנימית הנחוצה בהתאם לקביעת הדירקטוריון וההנהלה על מנת לאפשר הכנת דוחות כספיים מאוחדים ללא הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות.

בהכנת הדוחות הכספיים המאוחדים, הדירקטוריון וההנהלה אחראים להעריך את יכולת החברה להמשיך ולפעול כעסק חי, לתת גילוי, ככל שנדרש, לעניינים הקשורים לעסק חי וליישם בסיס חשבונאי של עסק חי, אלא אם הדירקטוריון וההנהלה מתכוונים לפרק או להפסיק את פעילות החברה, או שאין להם חלופה מציאותית אחרת מלבד זאת.

## חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של הדוחות הכספיים המאוחדים

המטרות שלנו הן להשיג מידה סבירה של ביטחון כי הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם אינם כוללים הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות, ולתת דוח רואה החשבון המבקר הכולל את חוות דעתנו. מידה סבירה של ביטחון היא רמה גבוהה של ביטחון, אך היא אינה מהווה ערובה לכך שביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל תגלה תמיד הצגה מוטעית מהותית כאשר היא קיימת. הצגות מוטעות יכולות לנבוע מתרמית או מטעות והן נחשבות מהותיות אם, בנפרד או במצטבר, ניתן לצפות באופן סביר שהן ישפיעו על ההחלטות הכלכליות של משתמשים אשר התקבלו על בסיס דוחות כספיים מאוחדים אלו.

בביקורת המבוצעת, לרבות הסתמכות על רואי חשבון מבקרים אחרים, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, אנו מפעילים שיקול דעת מקצועי ושומרים על ספקנות מקצועית במהלך הביקורת. בנוסף אנו:

- מזהים ומעריכים את הסיכונים להצגה מוטעית מהותית בדוחות הכספיים המאוחדים, בין שמקורה בתרמית או בטעות, מתכננים ומבצעים ניהול ביקורת במענה לאותם סיכונים, ומשיגים ראיות ביקורת נאותות ומספיקות על מנת לבסס חוות דעתנו. הסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מתרמית גבוה יותר מהסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מטעות, שכן תרמית עלולה להיות כרוכה בקטגוריה, זיוף, השמטות מכוונות, מצג שווא בזדון או עקיפה של בקרה פנימית.
- משיגים הבנה של הבקרה הפנימית הרלוונטית לביקורת על מנת לתכנן ניהול ביקורת מתאימים בנסיבות העניין.
- מעריכים את נאותות המדיניות החשבונאית שיושמה ואת סבירותם של האומדנים החשבונאיים והגילויים הקשורים אשר נעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה.
- מגיעים למסקנה בקשר לנאותות קביעת הדירקטוריון וההנהלה בדבר קיומה של הנחת העסק החי, וכן, בהתבסס על ראיות הביקורת אשר השגנו, האם קיימת אי ודאות מהותית הקשורה לאירועים או מצבים העלולים להטיל ספקות משמעותיים ביכולתה של החברה להמשיך כעסק חי. אם הגענו למסקנה כי קיימת אי ודאות מהותית, נדרש מאיתנו להפנות את תשומת הלב בדוח רואה החשבון המבקר שלנו לגילויים הקשורים בדוחות הכספיים המאוחדים או, אם גילויים אלו אינם מספקים, לכלול שינוי מהנוסח האחיד בחוות דעתנו. מסקנותינו מבוססות על ראיות ביקורת אשר הושגו עד למועד דוח רואה החשבון המבקר שלנו. יחד עם זאת, אירועים או מצבים עתידיים עלולים לגרום לחברה שלא להמשיך לפעול כעסק חי.
- מעריכים את ההצגה בכללותה, המבנה והתוכן של הדוחות הכספיים המאוחדים, לרבות הגילויים, והאם הדוחות הכספיים המאוחדים משקפים את העסקאות והאירועים העומדים בבסיסם באופן המשיג הצגה נאותה.



Shape the future  
with confidence

טל. +972-3-6232525  
פקס +972-3-5622555  
ey.com

קוסט פורר גבאי את קסירר  
דרך מנחם בגין 144א,  
תל-אביב 6492102

■ משיגים ראיות ביקורת נאותות במידה מספקת בדבר העריכה של הדוחות הכספיים המאוחדים לרבות בדיקה כי כללי החשבונאות שיושמו בדוחות הכספיים שבוקרו על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים תואמים לכללים אותם נוקטת החברה, כללי הדיווח לפיהם נערכו הדוחות שבוקרו על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים תואמים לחוקים והנחיות מחייבים החלים על החברה וכן שכלל הנתונים הנדרשים לצורך האיחוד קבלו ביטוי נאות בדוחות הכספיים המאוחדים.

אנו מתקשרים עם הדירקטוריון וההנהלה, בין היתר, את ההיקף ועיתוי הביקורת המתוכננים וממצאי ביקורת משמעותיים, לרבות ליקויים משמעותיים בבקרה פנימית שרואה החשבון המבקר מזהה במהלך הביקורת.

כמו כן, אנו מספקים לדירקטוריון ולהנהלה הצהרה כי קיימנו את דרישות האתיקה הרלוונטיות בנוגע לאי תלותנו, וכן מתקשרים איתם את כל הקשרים ועניינים אחרים שעשויים להיחשב, באופן סביר, כמשפיעים על אי תלותנו, וכאשר רלוונטי, אמצעי הגנה שיושמו על מנת לבטל איומים מזהים על אי תלותנו.

מתוך העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, עם הדירקטוריון וההנהלה, קבענו את העניינים המשמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים לתקופה השוטפת ולכן הם ענייני המפתח בביקורת. אנו מתארים עניינים אלו בדוח רואה החשבון המבקר שלנו, אלא אם הוראות חוק או רגולציה מונעות גילוי לצדדים חיצוניים לגבי אותו עניין.

### פיסקת קישור

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל בדבר "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, והדוח שלנו מיום 17 במרץ 2026 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

שותף ההתקשרות של הביקורת נשוא דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי הוא אסף רבינוביץ.

ליום 31 בדצמבר			
2024	2025		
אלפי ש"ח		באור	
2,134,046	2,684,141	5	<u>נכסים שוטפים</u>
150,478	106,555	6	מזומנים ושווי מזומנים
161,203	167,731		פקדונות
230,927	226,535		שוכרים
377,486	313,047	7	מלאי מגורים זמן קצר
3,054,140	3,498,009		חייבים ויתרות חובה
10,403	75,262		
3,064,543	3,573,271		נכסים מוחזקים למכירה
1,751,750	2,043,639	8	<u>נכסים לא שוטפים</u>
447,974	451,107	9	הלוואות וחייבים אחרים
3,689,781	3,514,767	10	מלאי קרקעות לזמן ארוך
27,073,156	31,201,427	11	השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
4,783,047	3,695,243	12	נדל"ן להשקעה
78,910	197,232		נדל"ן להשקעה בפיתוח
164,197	169,988	13	רכוש קבוע, נטו
9,556	16,128	21	נכסים בלתי מוחשיים ומוניטין
37,998,371	41,289,531		נכסי מסים נדחים
41,062,914	44,862,802		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

ליום 31 בדצמבר		באור	
2024	2025		
אלפי ש"ח			
3,726,080	3,486,608	14	<u>התחייבויות שוטפות</u>
1,649,555	2,202,542	16	חלויות שוטפות, אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
427,354	393,967		חלויות שוטפות של אגרות חוב
558,307	605,904	15	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
6,361,296	6,689,021		זכאים ויתרות זכות
7,449,863	8,179,477	16	<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
11,413,378	11,534,445	16	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
107,007	116,923		אגרות חוב
24,944	34,618		פקדונות משוכרים
57,931	43,367		התחייבויות בשל הטבות לעובדים
52,167	58,010		התחייבות בגין חכירה
2,196,616	2,505,467	21	התחייבויות אחרות
21,301,906	22,472,307		מסים נדחים
201	206	18	<u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>
4,604,510	4,725,509		הון מניות
12,168	10,278		פרמיה על מניות
126,672	124,401	19	תקבולים על חשבון אופציות
(365,513)	(599,627)		קרן מעסקאות תשלום מבוסס מניות
32,835	(31,655)		קרן בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
9,330	9,330		קרן בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה
2,448	(9,756)		קרן הערכה מחדש בגין העברה מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה
7,599,322	9,161,927		קרן בגין עסקאות גידור
12,021,973	13,390,613		יתרת רווח
1,377,739	2,310,861		<u>זכויות שאינן מקנות שליטה</u>
13,399,712	15,701,474		<u>סה"כ הון</u>
41,062,914	44,862,802		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

אסף נגר		חי גאליס		איתן בר זאב		2026, במרס, 17	
משנה למנכ"ל ואחראי תחום כספים בחברה		מנכ"ל החברה		יו"ר הדירקטוריון		תאריך אישור הדוחות הכספיים	

לשנה שהסתיימה ביום				
31 בדצמבר				
2023	2024	2025		
אלפי ש"ח				
(למעט נתוני רווח נקי למניה)			באור	
1,935,063	2,308,077	2,728,487	20	הכנסות מהשכרה, דמי ניהול ואחרות
501,713	590,312	697,160	20	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה
1,433,350	1,717,765	2,031,327		
145,795	32,762	36,021		הכנסות מעסקאות בנייה ומקרקעין
159,899	21,461	56,851		הוצאות בגין עסקאות בנייה ומקרקעין
(14,104)	11,301	(20,830)		
256,288	147,701	80,864		הכנסות מעבודות הקמה של פרויקטי BOT
255,690	146,515	79,746		הוצאות מעבודות הקמה של פרויקטי BOT
598	1,186	1,118		
-	19,931	20,730		הכנסות משכירות, ניהול ושחיקת פיקדונות מדיוור מוגן
-	10,700	12,939		הוצאות תפעול דיור מוגן
-	9,231	7,791		
1,419,844	1,739,483	2,019,406		רווח גולמי
119,302	253,727	214,587		חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו עלייה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
512,761	1,356,754	1,417,585		הוצאות מכירה ושיווק
58,416	64,626	88,311		הוצאות הנהלה וכלליות
190,206	235,063	263,287	20	פחת והפחתות
7,389	8,403	12,853		הכנסות (הוצאות) אחרות
18,509	(9,803)	2,584	20	רווח תפעולי
1,814,405	3,032,069	3,289,711		הוצאות מימון
755,801	1,180,053	1,081,938	20	הכנסות מימון
112,685	180,571	226,658	20	רווח לפני מסים על הכנסה
1,171,289	2,032,587	2,434,431		מסים על הכנסה
(198,517)	(412,201)	(463,830)	21	
972,772	1,620,386	1,970,601		רווח נקי

## ביג מרכזי קניות בע"מ

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
(למעט נתוני רווח נקי למניה)			באור
			רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):
			<u>סכומים שיסווגו מחדש לרווח או הפסד בהתקיים</u>
			<u>תנאים ספציפיים</u>
			התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברות
			מאוחדות
			התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברות
			כלולות
			חלק החברה בקרן הון בגין עסקאות גידור של חברה
			כלולה
			סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
			סה"כ רווח כולל
589,272	(439,560)	(317,142)	
5,222	(4,729)	(206)	
(54,637)	(47,487)	(13,237)	
539,857	(491,776)	(330,585)	
1,512,629	1,128,610	1,640,016	
			רווח נקי מיוחס ל:
			בעלי מניות החברה
			זכויות שאינן מקנות שליטה
860,986	1,459,466	1,762,605	
111,786	160,920	207,996	
972,772	1,620,386	1,970,601	
			סה"כ רווח כולל מיוחס ל:
			בעלי מניות החברה
			זכויות שאינן מקנות שליטה
1,317,864	1,017,490	1,516,287	
194,765	111,120	123,729	
1,512,629	1,128,610	1,640,016	
			25 רווח נקי למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)
35.50	58.95	70.98	רווח נקי בסיסי
35.27	58.61	69.66	רווח נקי מדולל

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה

הון מניות	תקבולים על חשבון אופציות למניות	פרמיה על מניות	קרן בגין עסקאות גידור	קרן העברה מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה	קרן מחדש בגין העברה	קרן מעסקאות תשלום מבוסס מניות	קרן בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	מיוחס לבעלי מניות החברה	
									יתרת רווח	סה"כ
201	12,168	4,604,510	2,448	9,330	126,672	(365,513)	32,835	7,599,322	12,021,973	13,399,712
-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,762,605	1,970,601
-	-	-	(12,204)	-	-	-	-	-	(12,204)	(13,237)
-	-	-	-	-	-	(233,908)	-	-	(233,908)	(317,142)
-	-	-	-	-	-	(206)	-	-	(206)	(206)
-	-	-	-	-	-	(234,114)	-	-	1,516,287	1,640,016
-	-	-	-	-	-	32,915	-	-	32,915	33,827
5	(1,890)	120,999	-	-	(35,186)	-	-	-	83,928	83,928
-	-	-	-	-	-	-	-	(200,000)	(200,000)	(200,000)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6,875)
-	-	-	-	-	-	-	-	(64,490)	(64,490)	724,617
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	26,249
206	10,278	4,725,509	(9,756)	9,330	124,401	(599,627)	(31,655)	9,161,927	13,390,613	15,701,474

יתרה ליום 1 בינואר, 2025

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 חברה כלולה

סה"כ רווח כולל

עלות תשלום מבוסס מניות

הנפקת הון מניות ואופציות למניות (בניכוי הוצאות הנפקה)

דיבידנד לבעלי מניות

דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

הנפקת הון לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

זכויות שאינן מקנות שליטה שנוצרו בחברות שאוחדו לראשונה

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2025

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה												
הון מניות	תקבולים על חשבון אופציות למניות	פרמיה על מניות	קרן בגין עסקאות גידור	קרן הערכה מחדש בגין העברה מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה	קרן מעסקאות תשלום מבוסס מניות	קרן בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	יתרת רווח	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון	
מבוקר												
אלפי ש"ח												
199	-	4,575,277	44,847	9,330	115,328	34,064	32,835	6,139,856	10,951,736	1,228,719	12,180,455	יתרה ליום 1 בינואר, 2024
-	-	-	-	-	-	-	-	1,459,466	1,459,466	160,920	1,620,386	סה"כ רווח נקי רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס): הפסד מעסקאות גידור תזרים מזומנים
-	-	-	(42,399)	-	-	-	-	-	(42,399)	(5,088)	(47,487)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
-	-	-	-	-	-	(394,848)	-	-	(394,848)	(44,712)	(439,560)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברה כולה
-	-	-	-	-	-	(4,729)	-	-	(4,729)	-	(4,729)	סה"כ רווח כולל עלות תשלום מבוסס מניות הנפקת הון מניות ואופציות למניות
2	12,168	29,233	-	-	-	-	-	-	-	-	41,326	דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה הנפקת אופציות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(7,166)	(7,166)	קרן הון בגין שטר הון מזכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,019	7,019	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024
201	12,168	4,604,510	2,448	9,330	126,672	(365,513)	32,835	7,599,322	12,021,973	1,377,739	13,399,712	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	יתרת רווח	מיוחס לבעלי מניות החברה				קרן בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן מעסקאות תשלום מבוסס מניות	קרן הערכה מחדש בגין העברה מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה	קרן בגין עסקאות גידור	פרמיה על מניות	תקבולים על חשבון אופציות למניות	הון מניות	
				קרן בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן מעסקאות תשלום מבוסס מניות	קרן הערכה מחדש בגין העברה מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה									
10,708,810	1,298,005	9,410,805	5,329,157	(2,773)	(471,356)	92,901	9,330	93,389	4,288,063	71,901	193	יתרה ליום 1 בינואר, 2023				
972,772	111,786	860,986	860,986	-	-	-	-	-	-	-	-	סה"כ רווח נקי רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס): הפסד מעסקאות גידור תזרים מזומנים				
(54,637)	(6,095)	(48,542)	-	-	-	-	-	(48,542)	-	-	-	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברה כלולה				
589,272	89,074	500,198	-	-	500,198	-	-	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל עלות תשלום מבוסס מניות הנפקת הון מניות ואופציות למניות (בניכוי הוצאות הנפקה) רכישת מניות באוצר				
5,222	-	5,222	-	-	5,222	-	-	-	-	-	-	דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה				
1,512,629	194,765	1,317,864	860,986	-	505,420	-	-	(48,542)	-	-	-	יצאה משליטה ומעבר לשיטת השווי המאזני				
24,137	159	23,978	-	-	-	23,978	-	-	-	-	-	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023				
44,453	-	44,453	-	-	-	(1,551)	-	-	117,903	(71,901)	2					
(50,287)	-	(50,287)	(50,287)	-	-	-	-	-	-	-	-					
(2,318)	(2,318)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
(52,527)	(257,450)	204,923	-	35,608	-	-	-	-	169,311	-	4					
(4,442)	(4,442)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
12,180,455	1,228,719	10,951,736	6,139,856	32,835	34,064	115,328	9,330	44,847	4,575,277	-	199					

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
972,772	1,620,386	1,970,601	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
			רווח נקי
			התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
			התאמות לסעיפי רווח והפסד:
198,517	412,201	463,830	הטבת מס (מסים על הכנסה)
582,153	739,819	767,719	הוצאות ריבית, נטו
(7,179)	(12,807)	(21,692)	שערוך פקדונות וניירות ערך
24,137	41,326	33,827	עלות תשלום מבוסס מניות
(119,302)	(253,727)	(214,587)	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
1,428	(974)	(2,988)	שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
8,717	9,513	13,738	פחת והפחתות
(512,761)	(1,356,754)	(1,417,585)	ירידה (עלייה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח
476	753	(36)	השפעת מיצוע הכנסות
240,586	226,235	197,932	שערוך הלוואות שניתנו, התחייבויות לתאגידים בנקאיים, אגרות חוב ואחרים
(156,656)	67,510	(9,590)	שינוי ביתרות בינחברתיות ושערוך הלוואות לחברות מוחזקות
2,938	(458)	(1,199)	שערוך התחייבויות אחרות
420	423	352	שחיקה של חכירה
28,015	-	29,930	הפסד מירידת ערך מלאי בנינים ומקרקעין
291,489	(126,940)	(160,349)	
			שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
(15,306)	(35,097)	(9,054)	ירידה (עלייה) בשוכרים
(33,644)	27,840	62,116	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
(72,540)	(9,190)	(11,083)	שינוי במלאי מקרקעין
73,665	(21,108)	(15,075)	שינוי במלאי בניינים למכירה
17,849	(4,451)	(36,649)	עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
(40,252)	45,425	(51,485)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
(70,228)	3,419	(61,230)	
			מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך השנה עבור:
(500,377)	(662,834)	(816,156)	ריבית ששולמה
26,724	42,523	55,624	ריבית שהתקבלה
(87,754)	(85,793)	(118,826)	מסים ששולמו
19,689	16,195	19,778	מסים שהתקבלו
(541,718)	(689,909)	(859,580)	
652,315	806,956	889,442	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>
(525,660)	548,396	(10,191)	מימוש (השקעה) בפקדונות לזמן קצר בתאגידים בנקאיים, נטו
(14,421)	(39,740)	(61,422)	השקעה ברכוש קבוע, נטו
(177,019)	(6,827)	158,524	פירעון (מתן) הלוואות לחברות אשר מטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
(57,538)	28,799	(9,805)	מימוש (השקעה) בפקדונות לזמן ארוך, נטו
(214,178)	-	(155,085)	רכישת חברות ושותפויות שאוחדו לראשונה (א)
23,497	37,980	10,695	דיבידנדים מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(1,889,068)	(1,888,980)	(1,108,931)	השקעה בנדל"ן להשקעה בפיתוח ובמלאי קרקעות
12,851	(4,835)	16,992	מימוש עסקאות הגנה, נטו
-	(22,340)	(44,257)	מסים בגין נדל"ן להשקעה
(190,495)	(165,452)	(87,535)	השקעה בנכסי BOT ובנכסים בלתי מוחשיים
35,093	60,725	50,855	תקבולים בגין הסכם זכיון לזמן ארוך
(111,976)	(69,811)	(43,780)	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
18,583	92,598	19,136	פרעון הלוואות לזמן ארוך
(822)	(159,441)	(37,463)	השקעה בחברות אשר מטופלות לפי שיטת השווי המאזני
137,918	116,388	339,948	מימוש נדל"ן להשקעה
(471,717)	(1,501,754)	(822,957)	השקעה בנדל"ן להשקעה
(3,424,952)	(2,974,294)	(1,785,276)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>
(8,539)	(8,146)	(10,683)	תשלום בגין חכירה
44,453	12,168	83,928	הנפקת מניות ואופציות
(1,446,900)	(1,279,822)	(1,688,452)	פרעון אגרות חוב
-	-	(200,000)	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
-	37,300	733,910	הנפקת הון לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(50,287)	-	-	רכישת מניות באוצר
2,075,038	2,550,115	4,341,567	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
(383,142)	(462,617)	(2,755,450)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
239,842	151,934	(1,046,927)	קבלה (פרעון) אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
2,931	4,760	3,135	פקדונות משוכרים, נטו
(52,601)	-	(14,928)	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה
1,485,886	2,125,249	2,062,507	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
(2,318)	(7,166)	(6,875)	דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
1,904,363	3,123,775	1,501,732	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
38,765	(38,978)	(55,803)	הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
(829,509)	917,459	550,095	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
2,046,096	1,216,587	2,134,046	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
1,216,587	2,134,046	2,684,141	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
			(א) רכישת חברות ושותפויות שאוחדו לראשונה
			נכסים והתחייבויות ליום הרכישה:
(132,991)	-	(12,564)	הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
462	-	-	פקדון לזמן ארוך
46,976	-	-	רכוש קבוע
324,000	-	-	נדל"ן להשקעה
-	-	606,949	נדל"ן להשקעה בפיתוח
42,311	-	-	מוניטין
-	-	(200,289)	התחייבויות לא שוטפות
(54,227)	-	-	מסים נדחים
(12,353)	-	-	התחייבויות אחרות
-	-	(212,762)	השקעה בחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
-	-	(26,249)	זכויות מיעוט
<u>214,178</u>	<u>-</u>	<u>155,085</u>	
			(ב) פעילות מהותית שלא במזומן
			מיזוג פעילות אנרגיה לחברה המטופלת לפי שיטת
111,564	-	-	השווי המאזני כנד גריעת רכוש קבוע וחברות כלולות
			אחרות
-	56,000	-	מימוש נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח
			רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה כנגד הנפקת
<u>169,311</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	מניות

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 1: - כללי

א. תיאור החברה

1. ביג מרכזי קניות בע"מ (להלן - החברה) הוקמה והתאגדה בישראל ביום 26 בדצמבר, 2004 כחברה פרטית על פי חוק החברות והחלה בפעילותה ביום 30 ביוני, 2005. החברה עוסקת בעצמה, באמצעות שותפויות, חברות מאוחדות וחברות כלולות (להלן - הקבוצה) בהחזקה, בתפעול והשכרת מרכזי קניות ומסחר ובייזום פרויקטים, באמצעות הקמת ורכישת מרכזים כאמור. החברה פועלת בישראל ואירופה. בנוסף, החל מינואר 2021, החברה מאחדת בדוחותיה את פעילותה של חברת אפי נכסים בע"מ אשר עיקר פעילותה הינה ייזום, הקמה, השכרה ותפעול של נכסים מניבים בעיקר בתחום המשרדים וכן דיור להשכרה בארץ ובאירופה.
2. לתאריך הדיווח לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ-3,116 מיליון ש"ח וגרעון בהון חוזר סולו של כ-1,423 מיליון ש"ח. הגרעון בהון החוזר שמקורו בחברת הבת, אפי נכסים, בסכום של כ-1,922 מיליון ש"ח, ימומן ממקורותיה העצמאיים של אפי נכסים. יתר הגרעון מקורו בסיווג חלויות שוטפות בסך של כ-540 מיליון ש"ח בגין אגרות חוב סדרה ח' אשר עתידות להיפרע בחודש אפריל 2026, מניירות ערך מסחריים לזמן קצר בסך של כ-405 מיליון ש"ח, וכ-200 מיליון ש"ח אגרות חוב סדרה ט' אשר עתידות להיפרע בחודש דצמבר 2026. להלן פירוט בדבר חלק ממקורות המימון העומדים לרשות החברה (ללא אפי נכסים):
- (א) במהלך חודש פברואר 2026, הנפיקה החברה אגרות חוב סדרה כה' לזמן ארוך בסכום של כ-1,000 מיליון ש"ח.
- (ב) גוף מוסדי העמיד לחברה מסגרת אשראי, עד לחודש יוני 2026, בסכום של כ-600 מיליון ש"ח, כנגד שעבוד חלק ממניות אפי נכסים אשר בבעלות החברה. נכון ליום 31 בדצמבר, 2025 וליום פרסום הדוח, כל מסגרת האשראי פנויה.
- (ג) לתאריך הדיווח, לחברה (ללא אפי נכסים) נכסים פנויים משעבוד בשווי כולל של כ-5,693 מיליון ש"ח (מתוכם כ-5,416 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-23.9 מיליון מניות סחירות של אפי נכסים בע"מ בשווי של כ-5,588 מיליון ש"ח (בהתאם למחיר בבורסה נכון ליום 31 בדצמבר, 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, גיוס אגרת החוב לזמן ארוך לאחר תאריך המאזן, 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.

באור 1: - כללי (המשך)

3. בעקבות מתקפת טרור של ארגון החמאס על מדינת ישראל, ביום 7 באוקטובר, 2023 הכריזה ממשלת ישראל על מלחמת "חרבות ברזל" ("המלחמה"). במסגרת המלחמה פונו עשרות אלפי אנשים מבתיהם ביישובים בעוטף עזה ואזור הדרום וביישובים בצפון הארץ וניכרה השפעה שלילית על המשק הישראלי בכלל ושוק ההון בפרט, בין היתר, בירידות שערים בבורסה, בהורדת דירוג האשראי של מדינת ישראל, על ידי חברת הדירוג הבינלאומית S&P עם תחזית דירוג שלילית ועוד. לקראת סוף שנת 2024, ותחילת שנת 2025, המשק הישראלי הראה סימני התאוששות חיוביים והבורסה חזרה לעליות שערים. לאורכה של כל המלחמה, החברה תמכה בשוכריה על ידי מתן הקלות שונות בשכר הדירה וזאת מתוך הסתכלות ארוכת טווח ורצון להבטיח את יכולת השוכרים לשוב לתפקוד מלא לאחר המלחמה. סך ההשפעה של ההקלות כאמור על קיטון בהכנסות שכירות בישראל בשנת 2023 (חלק החברה אפקטיבי) עמד על כ- 24 מיליון ש"ח. מנגד, ביצעה החברה חיוב השוואת עומסים אשר הגדיל את הכנסותיה במהלך שנת 2024 בסך של כ-5 מיליון ש"ח.

בתאריך 13 ביוני 2025 פתחה מדינת ישראל במתקפה על איראן במסגרת מבצע צבאי "עם כלביא" (להלן: "המבצע"). המבצע נמשך כ-12 ימים והוביל לשורה של הגבלות, בין היתר הגבלות על התכנסות, השבתת מערכת החינוך וסגירה זמנית של מקומות עבודה ועסקים. במהלך המבצע נותרו מרבית מרכזי החברה סגורים, פרט לעסקים חיוניים והחברה המשיכה, כמו במלחמה, בנקיטת צעדים משמעותיים לתמיכה בחיזוק החוסן של שוכריה, ופעלה לייצור מנגנון הקלות שיסייע להם לשמור על יציבות, עבור כלל השוכרים, למעט שוכרים חיוניים שפעלו כסדרם. החברה זיכתה את שוכריה בתחילת חודש אוגוסט לפי מנגנון השוואת עומסים מול חודש יוני אשתקד. ההשפעה של ההקלות כאמור הביאו לקיטון בהכנסות השכירות בישראל (חלק החברה אפקטיבי) בסכום של כ-9.6 מיליון ש"ח.

בתאריך 28 בפברואר, 2026 מדינת ישראל וארה"ב הובילו מתקפת פתע נוספת על איראן במסגרת מבצע צבאי "שאגת הארי". בימים הראשונים של המערכה, מרבית מרכזי החברה היו סגורים, פרט לעסקים חיוניים אך בהמשך, פורסמו הקלות והמשק נפתח באופן חלקי בהתאם להנחיות. נכון למועד הדוח, מרבית מרכזי החברה פועלים כסדרם, בכפוף לנסיבות, למגבלות והנחיות פיקוד העורף. החברה טרם יודעת לאמוד את השפעת מבצע שאגת הארי על דוחותיה הכספיים, אך ההשפעה איננה מהותית לחברה.

יצוין כי מאז פרוץ המלחמה, דרך מבצעי עם כלביא ושאגת הארי החברה המשיכה בפעילותה, בכפוף לנסיבות ולכלל המגבלות וההנחיות של פיקוד העורף, לרבות המשך ייצום, תכנון, הקמה, שיווק וניהול של הנכסים הקיימים וכן המשק הישראלי הראה חוסן וסימני התאוששות חיוביים.

החברה מטפלת בוותיקאים/הקלות שהוענקו לשוכרים כגריעת נכס חייבים בגין חכירה תפעולית, בהתאם לעמדת סגל רשות ניירות ערך מספר 3-19. בהתאם לכך, החברה גרעה את נכס החייבים לדוח על הרווח או הפסד.

#### ב. מימוש הפעילות של החברה בארצות הברית

בהתאם להחלטה אסטרטגית של דירקטוריון החברה למימוש כלל הפעילות של החברה בארצות הברית, הנהלת חברת הבת, ביג.י.אס.אי, נוקטת בפעולות הנדרשות לביצוע ההחלטה כאמור. נכון למועד פרסום הדוח החברה מימשה 26 נכסים מתוך 28 נכסים שהחזיקה במועד ההחלטה.

באור 1: - כללי (המשך)

ג.	הגדרות	
	בדוחות כספיים אלה –	
	החברה	- ביג מרכזי קניות בע"מ.
	הקבוצה	- החברה והחברות המוחזקות שלה המצוינות בנספח המצורף.
	BIG-CEE	- חברה בת הולנדית המוחזקת בשיעור של כ-95.5% ע"י ביג מרכזי קניות בע"מ.
	אפי נכסים	- אפי נכסים בע"מ, חברה ציבורית הרשומה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, בה החברה מחזיקה 79.9%
	ביג יו.אס.אי בע"מ	- חברה המוחזקת בשיעור של 80% על ידי ביג מרכזי קניות בע"מ.
	חברת הבת האמריקאית	- Big Shopping Centers U.S.A Inc, חברה בת אמריקאית המוחזקת בשיעור של 100% על ידי ביג יו.אס.אי בע"מ.
	חברות מאוחדות	- חברות אשר לחברה שליטה בהן (כהגדרתה ב- IFRS 10), ואשר דוחותיהן מאוחדים עם דוחות החברה.
	עסקאות משותפות	- חברות המוחזקות על ידי מספר גורמים ביניהם קיימת הסכמה חוזית לשליטה משותפת ואשר מטופלות בדוחות הכספיים של החברה על בסיס השווי המאזני.
	פעילויות משותפות	- חברות המוחזקות על ידי מספר גורמים ביניהם קיים הסדר לשליטה משותפת על הזכויות בנכסים וההתחייבויות של הפעילויות המשותפות.
	חברות כלולות	- חברות אשר לחברה השפעה מהותית בהן (כהגדרתה ב- IAS 28) ואינן חברות מאוחדות או עסקאות משותפות ופעילויות משותפות שלה, ואשר השקעת החברה בהן מטופלת בדוחות הכספיים לפי שיטת השווי המאזני.
	חברות מוחזקות	- חברות מאוחדות, עסקאות משותפות, פעילויות משותפות וחברות כלולות.
	צדדים קשורים	- כהגדרתם ב- IAS 24 (מתוקן).
	בעלי עניין ובעל שליטה	- כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

המדיניות החשבונאית המפורטת להלן יושמה בדוחות הכספיים בעקביות, בכל התקופות המוצגות, למעט אם נאמר אחרת.

א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים IFRS Accounting Standards (להלן - IFRS).

כמו כן, הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

הדוחות הכספיים של החברה ערוכים על בסיס העלות, למעט: נדל"ן להשקעה; נדל"ן להשקעה בפיתוח; חברות אשר מטופלות לפי שיטת השווי המאזני; נכסים והתחייבויות פיננסיות (כולל מכשירים נגזרים) המוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד או רווח כולל אחר. החברה בחרה להציג את פריטי הרווח או ההפסד לפי שיטת מאפיין הפעילות.

ב. תקופת המחזור התפעולי

תקופת המחזור התפעולי הרגיל של הקבוצה הינה שנה. בהתייחס להקמת בניינים למכירה, תקופת המחזור התפעולי נמשכת עד שלוש שנים. עקב כך כוללים הנכסים השוטפים וההתחייבויות השוטפות פריטים המיועדים והצפויים להתממש בתוך תקופת המחזור התפעולי של הקבוצה, העולה על שנה.

ג. צירופי עסקים

עלות הרכישה נמדדת על פי השווי ההוגן של התמורה שהועברה במועד הרכישה בתוספת זכויות שאינן מקנות שליטה בנרכשת. בכל צירוף עסקים, החברה בוחרת האם למדוד את הזכויות שאינן מקנות שליטה בנרכשת בהתאם לשוויים ההוגן במועד הרכישה או לפי חלקן היחסי בשווי ההוגן של הנכסים המזוהים נטו של הנרכשת.

ד. השקעה בהסדרים משותפים

הסדרים משותפים הם הסדרים שבהם יש לחברה שליטה משותפת.

1. עסקאות משותפות (Joint Ventures)

בעסקאות משותפות לצדדים להסדר יש שליטה משותפת על הזכויות בנכסים נטו של ההסדר. עסקה משותפת מטופלת לפי שיטת השווי המאזני.

2. פעילויות משותפות (Joint Operations)

בפעילויות משותפות לצדדים להסדר יש שליטה משותפת על ההסדר, זכויות לנכסים ומחויבויות להתחייבויות של ההסדר. החברה מכירה בגין הפעילות המשותפת בחלקה היחסי בנכסים, בהתחייבויות, בהכנסות ובהוצאות של הפעילות המשותפת.

רכישת זכויות בפעילות משותפת המהווה עסק כהגדרתו ב-IFRS 3, מטופלת בשיטת הרכישה לרבות מדידת הנכסים וההתחייבויות המזוהים על פי שוויים ההוגן, הכרה במסים נדחים הנובעים ממדידה זו, טיפול בעלויות עסקה והכרה במוניטין או ברווח מרכישה במחיר הזדמנותי. האמור חל על הרכישה של הזכות הראשונית וזכויות נוספות בפעילות משותפת המהווה עסק.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

השקעות הקבוצה בחברות כלולות ובעסקאות משותפות מטופלות לפי שיטת השווי המאזני. לפי שיטת השווי המאזני, ההשקעה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת מוצגת לפי עלות בתוספת שינויים שלאחר הרכישה בחלק הקבוצה בנכסים נטו, לרבות רווח כולל אחר של החברה הכלולה או העסקה המשותפת.

ו. מטבע הפעילות, מטבע ההצגה ומטבע חוץ

1. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה

מטבע הפעילות וההצגה של הדוחות הכספיים הינו ש"ח. מטבע הפעילות הינו המטבע של הסביבה הכלכלית העיקרית שבה פועלת החברה.

הקבוצה קובעת עבור כל חברה בקבוצה, לרבות חברות המוצגות לפי שיטת השווי המאזני, מהו מטבע הפעילות של כל חברה.

הלוואות בין-חברתיות בקבוצה, אשר אין כוונה לסלקן והן אינן צפויות להיפרע בעתיד הנראה לעין מהוות במהותן חלק מההשקעה בפעילות חוץ, ולפיכך הפרשי שער מהלוואות אלו (בניכוי השפעת המס) נזקפים, לרווח (הפסד) כולל אחר.

2. עסקאות, נכסים והתחייבויות במטבע חוץ

עסקאות הנקובות במטבע חוץ נרשמות עם ההכרה הראשונית בהן לפי שער החליפין במועד העסקה. לאחר ההכרה הראשונית, נכסים והתחייבויות כספיים הנקובים במטבע חוץ מתורגמים בכל תאריך דיווח למטבע הפעילות לפי שער החליפין במועד זה.

הפרשי שער, למעט אלה המהוונים לנכסים כשירים או נזקפים להון בעסקאות גידור, נזקפים לרווח או הפסד. נכסים והתחייבויות לא כספיים הנקובים במטבע חוץ המוצגים לפי עלות מתורגמים לפי שער החליפין במועד העסקה. נכסים והתחייבויות לא כספיים הנקובים במטבע חוץ המוצגים לפי שווי הוגן מתורגמים למטבע הפעילות בהתאם לשער החליפין במועד שבו נקבע השווי ההוגן.

3. פריטים כספיים צמודי מדד

נכסים והתחייבויות כספיים הצמודים על פי תנאיהם לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל (להלן - המדד) מותאמים לפי המדד הרלוונטי, בכל תאריך דיווח, בהתאם לתנאי ההסכם.

ז. מלאי מקרקעין, מלאי בניינים ודירות למכירה

עלות מלאי בניינים ודירות למכירה כוללת עלויות ישירות מזוהות בגין עלות הקרקע, כגון מסים, אגרות והיטלים וכן עלויות בנייה.

מקרקעין בבנייה נמדדים על בסיס העלות. עלות המקרקעין כוללת עלויות אשראי המתייחסות למימון הקמת הנכס עד למועד השלמה, עלויות תכנון ועיצוב, עלויות בנייה עקיפות שהוקצו ועלויות קשורות אחרות.

מלאי בניינים ודירות למכירה נמדד לפי הנמוך מבין עלות או שווי מימוש נטו. שווי מימוש נטו הינו אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן עלויות להשלמה ועלויות הדרושות לביצוע המכירה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ח. הכרה בהכנסה

לחברה הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה אשר נזקפות לדוח רווח או הפסד עם התהוותן על פני תקופת השכירות בקו ישר. החברה מכירה בהכנסות בגין מתן שירותי ניהול לנכסי הנדל"ן להשקעה שלה (תחזוקה, ניקיון וכו') על בסיס ברוטו מאחר והיא פועלת בעיקר כספק עיקרי בהתייחס לשירותים אלה.

הכנסות מפיתוח והקמה של נדל"ן ביזום

הקבוצה פועלת בתחום נדל"ן ביזום להקמה ומכירה של דירות מגורים, באמצעות חברת הבת, אפי נכסים, במספר מדינות באירופה. במועד ההתקשרות בחוזה עם לקוח, חברת הבת מזהה את יחידות הדיור כמחויבויות ביצוע.

בקשר עם פעילות חברת הבת בתחום הנדל"ן היזמי באירופה, חברת הבת הגיעה למסקנה על סמך חוזי המכירה שלה עם לקוחות בתחום הנדל"ן היזמי ועל סמך הוראות החוק והרגולציה הרלוונטיות, ובהתאם לחוות דעת משפטיות שהתקבלו, שכאשר חברת הבת מתקשרת בחוזה למכירת דירות מגורים, לא קיימת לה זכות הניתנת לאכיפה משפטית לקבלת תמורה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד וכן שהנכס לא נשלט על ידי הלקוח תוך כדי יצירתו.

בהתאם לבחינה זו, מסקנתה של החברה הינה כי ההכרה בהכנסה תמשיך להיות בנקודת זמן אחת, בעת מסירת הדירות.

ט. מסים על ההכנסה

1. מסים נדחים

מסים נדחים מחושבים בגין הפרשים זמניים בין הסכומים הנכללים בדוחות הכספיים לבין הסכומים המובאים בחשבון לצורכי מס.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יתרות המסים הנדחים מחושבות לפי שיעור המס הצפוי לחול כאשר הנכס ימומש או ההתחייבות תסולק, בהתבסס על חוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד לתאריך הדיווח.

בכל תאריך דיווח נכסי מסים נדחים נבחנים בהתאם לצפי ניצולם. הפסדים מועברים והפרשים זמניים ניתנים לניכוי בגינם לא הוכרו נכסי מסים נדחים נבחנים בכל תאריך דיווח ובמידה שניצולם צפוי מוכר נכס מס נדחה מתאים אם צפוי שינוצלו.

המסים הנדחים בגין נדל"ן להשקעה המוחזק במטרה להשיב את מרבית (substantially all) ההטבות הכלכליות הגלומות בו בדרך של מימוש ולא בדרך של שימוש, נמדדים לפי אופן היישוב הצפוי של נכס הבסיס, על בסיס מימוש ולא שימוש.

במקרים בהם החברה מחזיקה בחברת נכס, והאופן שבו החברה צופה לממש את ההשקעה הוא על ידי מכירת מניות חברת הנכס ולא על ידי מימוש הנכס עצמו, החברה נדרשת להכיר במסים נדחים הן בהתייחס להפרשים הזמניים הפנימיים (inside differences) הנובעים מהפער בין בסיס המס של הנכס לבין ערכו בספרים והן ביחס להפרשים הזמניים החיצוניים (outside differences) הנובעים מהפער בין בסיס המס של המניות לבין חלק החברה המחזיקה בנכסים נטו של החברה הבת בדוחות המאוחדים.

בחישוב המסים הנדחים לא מובאים בחשבון המסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות, כל עוד מכירת ההשקעות בחברות מוחזקות אינה צפויה בעתיד הנראה לעין. כמו כן, לא הובאו בחשבון מסים נדחים בגין חלוקת רווחים על ידי חברות מוחזקות כדיבידנדים, מאחר שחלוקת הדיבידנד אינה כרוכה בחבות מס נוספת, או בשל מדיניות החברה שלא ליזום חלוקת דיבידנד על ידי חברה מאוחדת הגוררת חבות מס נוספת.

#### י. נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח

נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה, או שניהם) המחוזק על ידי הבעלים (מחכיר בחכירה תפעולית) או חוכר בחכירה מימונית לצורך הפקת דמי שכירות או לשם עליית ערך, או שתיהן, ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל.

נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי העלות כולל עלויות רכישה ישירות. לאחר ההכרה הראשונית, נדל"ן להשקעה נמדד בשווי ההוגן, אשר משקף את תנאי השוק במועד הדיווח.

נדל"ן להשקעה בפיתוח המיועד לשימוש עתידי כנדל"ן להשקעה נמדד אף הוא בשווי הוגן כאמור לעיל וזאת כאשר השווי ההוגן ניתן למדידה מהימנה. כשהשווי ההוגן אינו ניתן למדידה מהימנה, בשל אופי והיקף סיכוני הפרויקט, אזי הוא נמדד על פי עלותו, בניכוי הפסדים מירידת ערך אם קיימים, עד למועד שבו השווי ההוגן ניתן למדידה מהימנה או השלמת הבנייה, כמוקדם מביניהם.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

לצורך קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה מתבססת הקבוצה על הערכת שווי שמבוצעת על ידי מעריכים חיצוניים בלתי תלויים שהינם מומחים בהערכות שווי של נדל"ן והינם בעלי הידע והניסיון הנדרשים ועל ידי הנהלת הקבוצה שהינה בעלת ידע מקצועי נרחב וכן על ידי מעריכי שווי מומחים פנימיים. ראה ביאור 3 להלן.

יא. ירידת ערך נכסים לא פיננסיים

החברה בוחנת את הצורך בירידת ערך נכסים לא פיננסיים כאשר ישנם סימנים כתוצאה מאירועים או שינויים בנסיבות המצביעים על כך שהיתרה בדוחות הכספיים אינה ברת-השבה. במקרים בהם היתרה בדוחות הכספיים של הנכסים הלא פיננסיים עולה על סכום בר-ההשבה שלהם, מופחתים הנכסים לסכום בר-ההשבה שלהם.

מוניטין בגין חברות מאוחדות

החברה בוחנת ירידת ערך של מוניטין אחת לשנה, ליום 31 בדצמבר, או לעיתים קרובות יותר אם אירועים או שינויים בנסיבות מצביעים על כך שקיימת ירידת ערך.

יב. מכשירים פיננסיים

1. התחייבויות פיננסיות

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת לחברה התחייבויות פיננסיות שונות, בעיקר מבנקים ומאגרות חוב הצמודות למדד המחירים לצרכן אשר הונפקו על ידי החברה. התחייבויות פיננסיות אלו מוכרות לראשונה בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין להנפקה של אגרות החוב. לאחר ההכרה הראשונית, החברה מודדת התחייבויות פיננסיות אלו לפי העלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

2. נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים נמדדים במועד ההכרה לראשונה בשווי הוגן ובתוספת עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין לרכישה של הנכס הפיננסי, למעט במקרה של נכס פיננסי אשר נמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, לגביו עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד. החברה מסווגת ומודדת את מכשירי החוב בדוחותיה הכספיים על בסיס הקריטריונים להלן:

החברה מודדת מכשירי חוב בעלות מופחתת כאשר:

המודל העסקי של החברה הינו החזקת הנכסים הפיננסיים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים וכן התנאים החוזיים של הנכס הפיננסי מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה. לאחר ההכרה הראשונית, מכשירים בקבוצה זו יוצגו על פי תנאיהם לפי עלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית ובניכוי הפרשה לירידת ערך.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

### 3. חשבונאות גידור

#### מכשירים פיננסיים נגזרים לצורכי גידור (הגנה)

הקבוצה מבצעת לעתים התקשרויות במכשירים פיננסיים נגזרים כגון חוזי אקדמה (Forward) בגין מטבע חוץ ועסקאות החלפה של שיעורי ריבית (IRS) כדי להגן על עצמה מפני הסיכונים הכרוכים בתנודות בשערי החליפין של מטבע חוץ ובשיעורי הריבית. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של נגזרים שאינם משמשים למטרות גידור נזקפים מידית לרווח או הפסד.

עסקאות גידור כשירות לחשבונאות גידור בין היתר כאשר במועד יצירת הגידור קיים ייעוד ותייעוד פורמלי של יחסי הגידור ושל מטרת ניהול הסיכונים והאסטרטגיה של הקבוצה לבצע גידור. הגידור נבחן על בסיס מתמשך ונקבע בפועל שהוא בעל אפקטיביות גבוהה במהלך תקופת הדיווח הכספי שאליו יועד הגידור.

עסקאות גידור (הגנה) מטופלות כדלקמן:

#### א. גידור תזרימי מזומנים

החלק האפקטיבי של השינויים בשווי ההוגן של המכשיר המגדר מוכר ברווח (הפסד) כולל אחר בעוד שהחלק הלא אפקטיבי מוכר מידית לרווח או הפסד. רווח (הפסד) כולל אחר מועבר לרווח או הפסד כאשר תוצאות עסקת הגידור נזקפות לרווח או הפסד, לדוגמה, בתקופות שהכנסת ריבית או הוצאת ריבית מוכרות או כאשר מכירה חזויה מתרחשת. כאשר הפריט המגודר הוא נכס או התחייבות לא פיננסיים, עלותם כוללת גם את סכום הרווח (הפסד) מהמכשיר המגדר.

החברה מפסיקה ליישם חשבונאות גידור מכאן ולהבא רק כאשר יחסי הגידור או חלקם, מפסיקים לקיים את הקריטריונים המזכים (לאחר הבאה בחשבון של איזון מחדש כלשהו של יחסי הגידור, אם רלוונטי) כולל מקרים בהם המכשיר המגדר פוקע, נמכר, מבוטל או ממומש. כאשר החברה מפסיקה ליישם חשבונאות גידור, הסכום שהצטבר בקרן הגידור יישאר בקרן הגידור עד שתזרים המזומנים יתרחש או יסווג לרווח או הפסד אם תזרימי המזומנים העתידיים המגודרים אינם חזויים עוד להתרחש.

#### ב. גידור השקעה נטו בפעילות חוץ

גידור השקעה נטו בפעילות חוץ, לרבות גידור של פריט כספי המטופל כחלק מההשקעה נטו, מטופל באופן דומה לגידור תזרימי מזומנים. רווחים או הפסדים המתייחסים לחלק האפקטיבי של הגידור (הפרשי שער) נזקפים לרווח כולל אחר, בעוד שרווחים או הפסדים המתייחסים לחלק הלא אפקטיבי של הגידור נזקפים לרווח או הפסד. עם מימוש פעילות החוץ מועבר הרווח או הפסד המצטבר שהוכר ברווח (הפסד) כולל אחר לרווח או הפסד.

חשבונאות גידור אינה מיושמת לגבי נגזרים פיננסיים המשמשים לגידור כלכלי של נכסים והתחייבויות פיננסיים. השינויים בשווי ההוגן של נגזרים אלה נזקפים לרווח או הפסד במועד התהוותם.

באור 3: - עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים

בתהליך יישום עיקרי המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים, הפעילה הקבוצה שיקול דעת ושקלה את השיקולים לגבי הנושאים הבאים, שלהם ההשפעה המהותית על הסכומים שהוכרו בדוחות הכספיים:

- אומדנים והנחות

בעת הכנת הדוחות הכספיים, נדרשת ההנהלה להסתייע באומדנים, והנחות המשפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים המדווחים של נכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות. בגיבוש האומדנים החשבונאיים הנהלת החברה מתבססת על ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים והנחות סבירות, בהתאם לנסיבות. שינויים באומדנים החשבונאיים נזקפים בתקופה בה נעשה שינוי האומדן.

להלן ההנחות העיקריות שנעשו בדוחות הכספיים בקשר לאי הודאות לתאריך הדיווח ואומדנים קריטיים שחושבו על ידי הקבוצה ואשר שינוי מהותי באומדנים ובהנחות עשוי לשנות את ערכם של נכסים והתחייבויות בדוחות הכספיים בשנה העוקבת:

- נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה הניתן למדידה מהימנה מוצג לפי שווי הוגן לתאריך הדיווח כאשר שינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח או הפסד בתקופה שבה הם נוצרו. השווי ההוגן נקבע בדרך כלל על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים, בהתאם להערכות שווי כלכליות הכוללות שימוש בטכניקות הערכה והנחות לגבי אומדנים של תזרימי מזומנים עתידיים הצפויים מהנכס ואומדן שיעור היוון מתאים לתזרימי מזומנים אלה. אם ניתן, השווי ההוגן נקבע בהתייחס לעסקאות שנעשו לאחרונה בנדל"ן בעל אופי ומיקום דומים לזה המוערך.

במדידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נדרשים מעריכי השווי והנהלת החברה להשתמש בהנחות מסוימות לגבי שיעורי התשואה הצפויים לגבי נכסי הקבוצה, מחירי ההשכרה העתידיים, שיעורי התפוסה, חידושי חוזים, הסתברות להשכרת שטחים פנויים, הוצאות תפעול הנכסים, איתנותם הפיננסית של השוכרים והשלכות הנובעות מהשקעות שיידרשו לפיתוח עתידי, על מנת להעריך את תזרימי המזומנים העתידיים מהנכסים. שינוי בהנחות המשמשות במדידת הנדל"ן להשקעה עשוי לגרום לשינוי בשווי ההוגן.

באור 4: - גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

א. תקן דיווח כספי בינלאומי 18, הצגה וגילוי בדוחות כספיים

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

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

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

התקן החדש אינו משנה את הוראות ההכרה והמדידה של פריטים בדוחות הכספיים. עם זאת, מאחר ופריטים בדוח רווח או הפסד יצטרכו להיות מסווגים לאחת מחמש קטגוריות (פעילות תפעולית, פעילות השקעה, פעילות מימון, מסים על הכנסה ופעילות שהופסקה) הוא עשוי לשנות את הרווח התפעולי של

באור 4: - גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם (המשך)

הישות. כמו כן, פרסום התקן החדש גרם לתיקונים בהיקף מצומצם לתקני חשבונאות נוספים אשר ביניהם IAS 7, דוח על תזרימי מזומנים ו-IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים.

התקן החדש יישם למפרע החל מתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי, תוך מתן גילוי.

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

#### ב. תיקונים ל-IFRS 9 מכשירים פיננסיים ו-IFRS 7 מכשירים פיננסיים: גילויים

ביום 30 במאי 2024, פרסם המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (IASB) תיקונים לתקן דיווח כספי בינלאומי 9 מכשירים פיננסיים (להלן: "IFRS 9") ולתקן דיווח כספי בינלאומי 7 מכשירים פיננסיים: גילויים (להלן: "IFRS 7") המתקנים היבטים מסוימים של סיווג ומדידה של מכשירים פיננסיים. התיקונים מתייחסים לנושאים הבאים:

- גריעה של התחייבות פיננסית אשר מסולקת באמצעות מערכת תשלומים אלקטרונית - ישות ראשית לגרוע התחייבות פיננסית (או חלק ממנה) המסולקת במזומן באמצעות מערכת תשלומים אלקטרונית לפני מועד הסילוק בהתקיים תנאים מוגדרים. האפשרות הנ"ל מהווה מדיניות חשבונאית וישות אשר תבחר ליישם מדיניות זאת נדרשת ליישמה על כלל ההתחייבויות אשר מסולקות באותה מערכת תשלומים אלקטרונית.
- הערכת מאפייני תזרים מזומנים חוזיים לצורך סיווג של נכסים פיננסיים - התיקונים מבהירים כיצד להעריך את מאפייני תזרימי המזומנים החוזיים של נכסים פיננסיים הכוללים מאפיינים הקשורים לסביבה, חברה וממשל (ESG) ומאפיינים מותנים דומים אחרים. בנוסף, התיקונים מרחיבים את הגדרת המונח Non-Recourse וכן, מבהירים את המאפיינים של מכשירים צמודים לפי חוזה (CLIs).
- גילויים - דרישות גילוי חדשות התוספו ל-IFRS 7 עבור נכסים והתחייבויות פיננסיים עם תנאים חוזיים המתייחסים לאירועים מותנים (כולל אלו הקשורים ל-ESG), ומכשירים הוניים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר (FVTOCI).

התיקונים לתקנים יישמו למפרע החל מתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2026 או לאחריו. אימוץ מוקדם יותר אפשרי בכפוף למתן גילוי. בנוסף, ישות ראשית ליישם מוקדם רק את התיקונים הקשורים לסיווג נכסים פיננסיים והגילויים הקשורים בהם תוך מתן גילוי. ישות לא תציג מידע השוואתי אך, היא רשאית לעשות זאת אם, ורק אם, ניתן לעשות זאת ללא שימוש בראייה לאחור ("hindsight").

לתיקונים לעיל לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

באור 5: - מזומנים ושווי מזומנים

31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
2,134,046	2,684,141

מזומנים ופקדונות למשיכה מיידית

לגבי תנאי הצמדה, ראה באור 24 ד'.

באור 6: - פקדונות

א. ההרכב:

31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
493	2,331
149,985	104,224
150,478	106,555

פקדונות ופקדונות משועבדים

פקדונות במטבע חוץ

לגבי תנאי ההצמדה, ראה באור 24 ד'.

באור 7: - חייבים ויתרות חובה

31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
75,340	53,822
(*) 18,000	111,612
133,108	43,014
58,943	46,956
42,863	8,130
19,899	30,389
(*) 29,333	19,124
377,486	313,047

הלוואות לשותפים והכנסות לקבל

חייבים בגין מכירת נדל"ן להשקעה

מוסדות

הוצאות מראש

מכשירים פיננסיים נגזרים

נכסי חוזה לזמן קצר

אחרים

(\*) מוין מחדש

באור 8: - הלוואות וחייבים אחרים

א. הרכב

31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
340,053	400,808	הלוואות לשותפים (א', ב', ג', ד')
45,792	99,545	מכשירים פיננסיים נגזרים (*)
54,928	104,911	תשלומים ע"ח מקרקעין
183,839	231,189	פקדון משועבד
130,126	154,231	הלוואות לשוכרים
885,718	962,779	נכסי חוזה בגין הסדרי זכיון (ה', ו')
111,294	90,176	אחרים
<u>1,751,750</u>	<u>2,043,639</u>	

(\*) למידע נוסף בגין מכשירים פיננסיים ראה ביאור 24.

א. במהלך חודש ספטמבר, 2020 החברה הנפיקה אגרות חוב (סדרה י"ז), כ-110 מיליון ש"ח מתמורת ההנפקה הועמדה כהלוואה לשותפים במרכז ביג "פאשן" דנילוף. מועדי פירעון ההלוואה בתנאי "Back to Back" לפירעון אגרות החוב שהונפקו לציבור.

ב. במהלך חודש ספטמבר, 2020 החברה הנפיקה אגרות חוב (סדרה ט"ז), כ-58.5 מיליון ש"ח מתמורת ההנפקה הועמדה כהלוואה לשותפים במרכז ביג רגבה. מועדי פירעון ההלוואה הינם בתנאי "Back to Back" לפירעון אגרות החוב שהונפקו לציבור.

ג. במהלך חודש יולי 2025, החברה הנפיקה אגרות חוב (סדרה כ"ב), כ-117 מיליון ש"ח מתמורת ההנפקה הועמדה כהלוואה לשותפים במרכז ביג גדרה. מועדי פירעון ההלוואה הינם בתנאי "Back to Back" לפירעון אגרות החוב שהונפקו לציבור.

ד. נכון לתאריך המאזן חברה בת אמריקאית העניקה הלוואות לשותפיה לצורך פירעון הלוואות בנכסים שבפורטפוליו:

1. בגין פירעון הלוואה שהיתה כנגד הנכס WATERFRONT העניקה חברה בת אמריקאית הלוואה לשותפיה בסך של כ-14,960 אלפי דולר הנושאת ריבית בשיעור של 7.3%. מועד פרעון ההלוואה הינו מועד מכירת המרכז.

2. בגין פירעון הלוואה שהיתה כנגד הנכס SPARKS העניקה חברה בת אמריקאית הלוואה לשותפיה בסך של כ-12,700 אלפי דולר הנושאת ריבית בשיעור של 4.5%. מועד פרעון ההלוואה הינו מועד מכירת המרכז.

ה. בחודש יוני 2016 זכתה חברת הבת, אפי נכסים, (להלן – "חברת הבת") במרכז לתכנון והקמת מבנה משרד המשפטים בירושלים. הפרויקט האמור יכלול כ-35 אלף מ"ר בנוי, חניון תת קרקעי הכולל כ-500 מקומות חניה וכן שטחי מסחר בהיקף של 1,500 מ"ר. ע"פ תנאי המרכז לאחר ההקמה חברת הבת תתפעל את הבניין לתקופה של כ-22 שנה וזאת בתמורה שחלקה שולמה במענקים לאורך תקופת ההקמה וחלקה תתקבל ב-87 תשלומים רבעוניים קבועים מהמדינה וכן החזר מלא בגין שירותים שונים (בתנאים של cost+). בתום תקופת התפעול המבנה יועבר למדינה.

עבודות ההקמה החלו בחודש דצמבר 2016 ולאור שינויים שבוצעו על ידי המזמינה במהלך השנים, חברת הבת והמזמינה התקשרו במספר תוספות להסכם ההקמה, לפיהן לתחולת העבודות תיוסוף, בין היתר, הקמתם של 3 קומות נוספות, הקמת חניון נוסף בצמוד לפרויקט וכן הקמת גשר והגדלת החניון

באור 8: - הלוואות וחייבים אחרים (המשך)

התת קרקעי. במהלך חודש נובמבר 2023 התקבלה תעודת השלמה זמנית אשר אינה ניתנת לביטול הכוללת תנאים ומטלות להשלמה לפרויקט בתוקף מיום 15 בספטמבר 2023 ובהתאם חברת הבת החלה לקבל תשלומים רבעוניים מהמזמינה צמוד למדדים בהתאם להסכם ההקמה והחלה לתפעל את הבניין. במהלך מרץ 2024 התקבל לבניין טופס 4 והבניין אוכלס.

1. בחודש אוגוסט 2016 זכתה חברת הבת, אפי נכסים (להלן – "חברת הבת"), במכרז למימון חלקי, תכנון, הקמה ותחזוקה ומסירה של מבנה משרדים ממשלתי ושטחי מסחר בקריה המחוזית בירושלים. הפרויקט נשוא המכרז הינו תכנון, הקמה והפעלה אשר יכלול מבנה משרדים בהיקף של כ-53,000 מ"ר שטחים עיליים, מתוכם כ-2,800 מ"ר שטחי מסחר וחניון תת קרקעי הכולל 416 מקומות חניה ושטחים תת קרקעיים נוספים בהיקף של כ-4,000 מ"ר. ע"פ תנאי המכרז תקופת החכירה הינה בת 21 שנים ו-6 חודשים וזאת החל ממועד השלמת מבנה המשרדים ומסירתו. בתמורה, חברת הבת תהא זכאית לתשלום שנתי קבוע לאורך תקופת ההפעלה, צמוד למדד ובתוספת מע"מ כדון, אשר ישולם בתשלומים רבעוניים, החל מהרבעון העוקב להשלמת מבנה המשרדים ומסירתו. בתום תקופת התפעול הנכס יועבר למדינה. בנוסף, חברת הבת תהיה זכאית לקבל החזר מלא בגין שירותים שונים אשר תעמיד במסגרת המכרז (בתנאים של cost+).

עבודות ההקמה החלו בחודש ספטמבר 2017. יצוין, כי חברת הבת והמזמינה התקשרו בתוספת להסכם ההקמה, לפיה לתחולת העבודות תיווסף, בין היתר, הקמתם של 3 קומות נוספות לכל אחד ממבני המשרדים, והוספת 14 מקומות חניה, והכל בתמורה נוספת בסך כולל של כ-64 מיליון ש"ח בגין הקמת השטחים הנוספים כאמור, וכנגד תשלום נוסף בגין תחזוקת השטחים הנוספים, בהתאם למנגנון הקיים בהסכם ההקמה. עוד יצוין, כי לתאריך הדוח חברת הבת והמזמינה מנהלות דיונים בקשר עם שינויים בתחולת העבודות שהתבקשו על ידי המזמינה וכן בקשר עם התמורה בגין השינויים כאמור והארכת תקופת הביצוע. לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי במהלך ינואר 2026 התקבל לפרויקט טופס 4 וחברת הבת צופה לקבל תעודת השלמה במהלך רבעון שני 2026.

באור 9: - מלאי קרקעות לזמן ארוך

חברה בת סרבית נמצאת בשלבי ייזום ופיתוח של פרויקט מגורים, במספר שלבים, של כ-1,000 יחידות דיור בשטח כולל של כ-80 אלפי מ"ר. שלב א' אשר כלל 186 יחידות הושלם ונמסר והחברה נמצאת בשלבי תכנון ובנייה של שלב ב' אשר יכלול 465 יחידות. נכון ליום 31 בדצמבר, 2025 יתרת מלאי הקרקעות בסרביה לזמן ארוך עומד על כ-34 מיליון ש"ח.

יתרת מלאי הקרקעות בסך של כ-417 מיליון ש"ח כוללת קרקעות שנרכשו באירופה על ידי חברת הבת אפי נכסים, ומיועדות להקמת בניינים למגורים למכירה. ליום 31 בדצמבר, 2025 מלאי בניינים למכירה של חברת הבת, אפי נכסים, בסך של כ-86 מיליון אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2024 – כ-169 מיליון ש"ח), המסווג במסגרת נכסים שוטפים, צפוי להתממש בתקופה העולה על 12 חודשים מתאריך הדוח על המצב הכספי. מלאי בניינים למכירה כולל עלויות קרקע ועלויות נוספות שהושקעו לצורך הקמת בניינים למגורים.

באור 10: - השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

א. השקעות בחברות כלולות

סה"כ	היקף ההשקעה בחברה כלולה	סכומים שהעמידה החברה לחברה כלולה	
		ערבויות	הלוואות
אלפי ש"ח			

1,196,250	1,039,212	-	157,038
1,314,372	951,056	-	363,316

31 בדצמבר, 2025

סך השקעות בחברות כלולות

31 בדצמבר, 2024

סך השקעות בחברות כלולות

ב. השקעות בהסדרים משותפים

סה"כ	היקף ההשקעה בהסדרים משותפים	סכומים שהעמידה החברה לחברה כלולה	
		ערבויות	הלוואות
אלפי ש"ח			

2,318,517	1,928,385	46,016	390,132
469,613	384,132	-	85,481

31 בדצמבר, 2025

סך עסקאות משותפות

סך פעילויות משותפות

סה"כ	היקף ההשקעה בהסדרים משותפים	סכומים שהעמידה החברה לחברה כלולה	
		ערבויות	הלוואות
אלפי ש"ח			

2,375,409	1,980,670	47,046	394,739
413,519	328,811	-	84,708

31 בדצמבר, 2024

סך עסקאות משותפות

סך פעילויות משותפות

(\* ההלוואות שניתנו לחברות כלולות נושאות ריבית משתנה ותואמות או קרובות לשוויין ההוגן.)

ג. סכומי דיבידנד מעסקאות משותפות שהחברה קיבלה

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר,	
2024	2025
אלפי ש"ח	
4,750	2,500
	2,500
15,377	5,695
4,500	-
13,353	-
37,980	10,695

חוצות רגבה בע"מ  
 רגבה נכסים בע"מ  
 מרכז מסחרי בכניסה לנצרת (2006) בע"מ  
 ביג אאוטלט ירכא  
 BIG-RED Portfolio ("BRP")

באור 10: - השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

ד. מידע לגבי זכויות שאינן מקנות שליטה

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, שיעור ההחזקה של זכויות שאינן מקנות שליטה בחברת הבת אפי נכסים עומד על 20.1%. (בשנת 2024 – 10.72%).

יתרות של זכויות שאינן מקנות שליטה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
757,024	1,657,980
<u>757,024</u>	<u>1,657,980</u>

אפי נכסים

רווח המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
אלפי ש"ח		
2023	2024	2025
46,266	88,094	142,044
<u>46,266</u>	<u>88,094</u>	<u>142,044</u>

אפי נכסים

ה. מידע לגבי עלייה לשליטה

פרויקט Towarowa 22, ורשה, פולין (להלן "הפרוייקט")

לאחר השלמת הקמת בניין המשרדים הראשון בפרוייקט, ביום 4 בספטמבר 2025 השלימה חברת הבת, אפי נכסים, את רכישת יתרת 30% מהזכויות בחברה המחזיקה בבניין הראשון של הפרוייקט (להלן "חברת הנכס") מהשותפים בתמורה לסך של כ- 25 מיליון אירו (כ- 97 מיליון ש"ח) בהתאם למנגנונים שנקבעו בהסכם בין השותפים בשנת 2022. בעקבות זאת עלה שיעור החזקתה של אפי נכסים בחברת הנכס הפולנית מ- 70% ל- 100% ובהתאם לכך מאחדת החברה את הנכסים וההתחייבויות והתוצאות של חברת הנכס הפולנית החל מיום 4 בספטמבר 2025.

באור 11: - נדל"ן להשקעה  
א. תנועה:

מבנים להשכרה		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
22,113,900	27,073,156	יתרה ליום 1 בינואר
-	469,855	שינויים במשך השנה
1,653,956	321,786	תוספות בגין חברות שאוחדו לראשונה
(114,087)	(383,553)	תוספות בגין נכסים שנרכשו
2,857,775	2,599,288	מימוש נדל"ן להשקעה
-	(75,262)	מיון מנדל"ן להשקעה בפיתוח
50,018	(40,000)	סיווג לנכס מוחזק למכירה
391,259	538,313	מיון ממלאי ו/או לרכוש קבוע
(834,385)	(357,875)	השקעה בנדל"ן להשקעה
954,720	1,055,719	קרן הון מהפרשי תרגום
		עלייה בשווי ההוגן
4,959,256	4,128,271	סה"כ תוספות
27,073,156	31,201,427	יתרה ליום 31 בדצמבר

נדל"ן להשקעה מוצג בשווי ההוגן כפי שנקבע הן על-פי הערכות שווי שבוצעו על ידי מעריכי שווי חיצונים בלתי תלויים שהינם בעלי כישורים מקצועיים מוכרים וניסיון רב בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך והן על פי הערכות שווי פנימיות של הנהלת החברה המבוססות על מתודולוגיה זהה למתודולוגיה בה השתמשו מעריכי השווי החיצונים. השווי ההוגן מייצג את הסכום ביום ההערכה לפיו יוחלפו הנכסים בין המוכר לקונה בעסקה בתנאי שוק לאחר שהצדדים פעלו בתבונה ובזהירות ללא כפייה לפי תקני הערכות שווי בינלאומיים IAS 40. השווי ההוגן נקבע, בין היתר, בהתבסס על עסקאות שנערכו לאחרונה בשוק ביחס לנדל"ן מסוג דומה ובמיקום דומה לזה של הנדל"ן שבבעלות הקבוצה, וכן בהתבסס על שיטות להערכות שווי כגון שיטת ההכנסה (Direct Income Capitalization) ושיטת היוון תזרימי מזומנים (Discounted Cash Flows).

הערכות השווי של הנדל"ן להשקעה שהוערך בשיטת ההכנסה או בשיטת היוון תזרימי מזומנים מתבססות על אומדן תזרימי המזומנים העתידיים מהנכס מחוץ שכירות קיימים בהתחשב בסיכון המובנה שלהם תוך שימוש באומדנים בגין חידושי חוזים וחוזי שכירות פוטנציאליים. בחישוב השווי ההוגן השתמשו מעריכי השווי בשיעורי היוון שנקבעו בהתחשב בסוג הנכס ויעודו, מיקום הנכס וטיב השוכרים.

הנדל"ן להשקעה נמדד לפי רמה 3 במידרג השווי ההוגן.

ב. להלן שיעורי ההיוון המשוקללים הממוצעים הגלומים בהערכות השווי, בגין הנכסים המניבים באזורי הפעילות העיקריים של הקבוצה:

אפי נכסים	ביג		
	אירופה	ישראל	
%			
מסחר 7.8, משרדים 7.3	8	6.8	31 בדצמבר, 2025
מסחר 7.8, משרדים 7.4	7.9	7.0	31 בדצמבר, 2024

באור 11: - נדל"ן להשקעה (המשך)

ג. להלן דמי השכירות הממוצעים למ"ר, בגין הנכסים המניבים באזורי הפעילות העיקריים של הקבוצה (\*):

אפי נכסים		ביג אירופה	ישראל	
אירו	אירו	אירו	ש"ח	
מסחר 30, משרדים 19	19	130		31 בדצמבר, 2025
מסחר 29, משרדים 18	18	124		31 בדצמבר, 2024

(\* דמי השכירות מוצגים ע"פ חוזים חתומים).

ד. להלן שיעור התפוסה המשוקלל, בגין הנכסים המניבים באזורי הפעילות העיקריים של הקבוצה:

אפי נכסים		ביג אירופה	ישראל	
		%		
מסחר 99%	משרדים 93%	99%	100% בקירוב	31 בדצמבר, 2025
מסחר 99%	משרדים 90%	98%	100% בקירוב	31 בדצמבר, 2024

ה. שווי הנכסים של החברה מושפע ממספר פרמטרים עיקריים כגון: שינוי בשווי השוק של תשלומי השכירות, שינוי בשיעור התפוסה של הנכסים ושינוי בשיעור ההיוון של תזרימי המזומנים. להלן השפעת שינוי שיעור היוון תזרימי המזומנים על שווי הנכסים (חלק החברה):

ישראל, ביג אירופה ואפי נכסים		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
(1,825,174)	(1,898,054)	עלייה של 0.5% בשיעור ההיוון
2,080,194	2,045,912	ירידה של 0.5% בשיעור ההיוון
(943,448)	(1,012,151)	עלייה של 0.25% בשיעור ההיוון
890,442	843,545	ירידה של 0.25% בשיעור ההיוון

ו. דמי החכירה המינימליים לקבל הינם כדלקמן:

31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
1,571,624	1,931,458	שנה ראשונה
1,304,166	1,680,849	שנה שנייה
1,106,159	1,373,816	שנה שלישית
858,101	1,079,654	שנה רביעית
1,560,573	1,978,050	שנה חמישית ואילך
6,400,623	8,043,827	

באור 11: - נדל"ן להשקעה (המשך)

- ז. ביום 13 בנובמבר 2024 התקבלה תעודת גמר למרכז המסחרי במגדל העמק והחברה פתחה את המרכז לקהל הרחב בתאריך 18 בפברואר, 2025.
- ח. ביום 2 בינואר 2025 התקבלה תעודת גמר למרכז המסחרי ביג פאשן גלילות והחברה פתחה את המרכז לקהל הרחב בתאריך 27 בפברואר, 2025. החברה מיינה כ-40 מיליון ש"ח משווי בניין המשרדים מעל המרכז לרכוש קבוע לטובת משרדי מטה הנהלת החברה לשימוש עצמי.
- ט. ביום 6 בינואר 2025 התקבלה תעודת גמר למרכז המסחרי באור עקיבא והחברה פתחה את המרכז לקהל הרחב בתאריך 9 בינואר, 2025.
- י. ביום 12 בפברואר 2025, התקבלה תעודת גמר למרכז המסחרי בגדרה והחברה פתחה את המרכז לקהל הרחב בתאריך 20 בפברואר, 2025.
- יא. במהלך שנת 2025 השלימה חברת הבת, אפי נכסים, את ההקמה של הפרוייקטים הבאים:
  - בניין משרדים נוסף בפרוייקט אירפורט סיטי בבלגרד, סרביה.
  - בניין מגורים להשכרה אפי הום נורת' בבוקרשט, רומניה.
  - פרויקט מגורים להשכרה אפי הום מטרז'קוד (Zachod) בוורשה, פולין.
  - בניין משרדים B בפרוייקט T22 בוורשה, פולין.
- יב. באשר לשעבודים, ראה באורים 16ב' ו-17ג'.

באור 12: - נדל"ן להשקעה בפיתוח

א. התנועה וההרכב:

2024	2025	
אלפי ש"ח		
5,627,540	4,783,047	יתרה ליום 1 בינואר
		<u>שינויים במהלך השנה</u>
		תוספות במשך השנה
1,755,689	1,047,187	תנועה בקרן הון מהפרשי תרגום בגין נדל"ן להשקעה בפיתוח
(81,706)	(14,831)	עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
402,034	361,866	מימוש נדל"ן להשקעה בפיתוח
(58,301)	(20,000)	תוספות בגין חברות שאוחדו לראשונה
-	137,262	מיון לנכס זמין למכירה
(10,403)	-	מיון ממלאי מקרקעין וממקדמות ע"ח מקרקעין
5,969	-	מיון לנדל"ן בהשקעה
(2,857,775)	(2,599,288)	יתרה ליום 31 בדצמבר
<u>4,783,047</u>	<u>3,695,243</u>	

הנדל"ן להשקעה בהקמה של הקבוצה מוצג לפי שווי ההוגן לתום תקופת הדיווח, כאשר שינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח והפסד כהכנסות או כהוצאות.

לצורך קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה מתבססת הנהלת החברה, בעיקר, על הערכות שווי המבוצעות לכל הפחות אחת לשנה על ידי שמאי מקרקעין חיצוניים בלתי תלויים בעלי ידע, ניסיון ומומחיות נדרשים. הנהלת החברה נוהגת לקבוע את השווי ההוגן לפי שיטות הערכה מקובלות לנכסי נדל"ן, בעיקר בשיטת החילוף, ובמקרים מסוימים בשיטת השוואה.

באור 12: - נדל"ן להשקעה בפיתוח (המשך)

בקביעת השווי ההוגן נלקחים בחשבון, בין היתר וככל שרלוונטי, משך הקמת הפרויקט, אומדן הזכויות של הנכס, גובה דמי השכירות שהוא יניב, העלות הנוספת שדרושה להקמתו עד לתפעולו השוטף וכן שיעור הריבית, פרמיית הסיכון של הפרויקט ושיעור ההיוון הנדרש. שינוי בערכו של מי ממרכיבים אלו, או בכלם, יכול להשפיע באופן משמעותי על שווי ההוגן של הנכס כפי שנאמד על ידי הנהלת החברה.

הקבוצה חותרת לקביעת שווי הוגן אובייקטיבי ככל שניתן, אך עם זאת תהליך אמידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה כולל גם אלמנטים סובייקטיביים, שמקורם בין השאר בניסיון העבר של הנהלת החברה והבנתה את הצפוי להתרחש בשוק הנדל"ן להשקעה במועד שבו נקבע אומדן השווי ההוגן.

ב. מרבית הערכות השווי של נדל"ן להשקעה בהקמה בוצעו בשיטת החילוץ. נכסים מסויימים הוערכו בשיטת ההשוואה. בהערכות השווי שנערכו לפי שיטת החילוץ, שיעורי ההיוון אשר שימשו את מערכי השווי (רמה 3), היו כדלהלן:

שיעור היוון ממוצע משוקלל (ב %)		ליום 31 בדצמבר		שימוש הנכס	מדינה
2024	2025	2024	2025		
7.16	7.7	7.16	7.7	מסחר	ישראל
6.7	6.52	6.7	6.52	משרדים	ישראל
8.3	7.6	8.3	7.6	משרדים	רומניה
8.6	8.3	8.6	8.3	משרדים	סרביה

ג. הוצאות שהונו

לשנה שהסתיימה ביום			הוצאות מימון
31 בדצמבר			
2023	2024	2025	הוצאות הנהלה וכלליות
אלפי ש"ח			
126,173	128,269	89,160	
7,583	8,285	9,445	

באור 13: - נכסים בלתי מוחשיים ומוניטין

יתרת הנכסים הבלתי מוחשיים ליום 31 בדצמבר, 2025 מורכבת בעיקר ממוניטין שנוצר במסגרת צירוף עסקים של אפי נכסים בשנת 2021 בסך של כ- 111 מיליון ש"ח. במהלך שנת 2023, נוצר מוניטין נוסף מצירוף עסקים של דיור מוגן בסך של כ- 47 מיליון ש"ח.

נכון ליום 31 בדצמבר, 2025 החברה בחנה את ירידת ערך המוניטין. מאחר וסכום בר ההשבה גבוה מהיתרה בדוח על המצב הכספי ולאור העובדה כי לא קיימים אירועים או שינויים מתמשכים בנסיבות לא הכירה החברה בהפסד מירידת ערך מוניטין.

באור 14: - חלויות שוטפות, אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים

א. ההרכב:

31 בדצמבר		שיעור ריבית משוקלל		
2024	2025	31 בדצמבר 2025		
אלפי ש"ח		%		
2,192,629	1,189,977	6.00%		אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים
1,533,451	2,296,631	3.59%		חלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות מתאגידים בנקאיים
<u>3,726,080</u>	<u>3,486,608</u>			

ב. להבטחת האשראי שניתן לה רשמה החברה שעבוד על נכסים מסוימים, ראה באורים 16' ו-17'ג'

באור 15: - זכאים ויתרות זכות והתחייבויות אחרות לזמן קצר

31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
25,545	40,956	עובדים ומוסדות בגין שכר
118,659	133,681	ריבית לשלם
96,212	79,629	מוסדות
140,812	147,887	פקדונות מדיירים בגין דיור מוגן
84,572	112,369	הכנסות מראש
373	277	פקדונות משוכרים
4,487	31,541	נגזרים פיננסיים
13,773	2,443	התחייבות בגין רכישת מניות
73,874	57,121	זכאים אחרים
<u>558,307</u>	<u>605,904</u>	

באור 16: - התחייבויות לתאגידיים בנקאיים ואגרות חוב

א. ההרכב

ליום 31 בדצמבר, 2025

יתרה בניכוי חלזיות שוטפות	יתרה	שיעור ריבית אפקטיבית	שיעור ריבית נקוב	סכום הקרן הצמודה	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	%	אלפי ש"ח	
551,944	781,395	צמוד + 2.33-3.85	צמוד + 2.33-3.85	781,395	הלוואות צמודות
549,994	1,695,597	פריים+0.35-0.7	פריים+0.35-0.7	1,695,597	הלוואות לא צמודות - ריבית משתנה
5,623,896	6,457,905	M Euribor+1.8-3.37	M Euribor+1.8-3.37	6,457,905	הלוואות בירו בריבית משתנה
255,818	297,821	4.82	4.82	297,821	הלוואות שקליות בריבית קבועה
1,197,825	1,243,392	4.47-5.72	4.47-5.72	1,243,392	הלוואות בירו בריבית קבועה
-	537,028	צמוד + 1.69	צמוד + 1.34	537,462	אגרות חוב (סדרה ח')
-	200,124	צמוד + 2.1	צמוד + 1.95	200,375	אגרות חוב (סדרה ט')
549,483	587,595	צמוד + 2.03	צמוד + 1.82	589,734	אגרות חוב (סדרה יא')
673,096	711,962	צמוד + 3	צמוד + 3.35	709,096	אגרות חוב (סדרה יב')
603,454	664,816	צמוד + 1.6	צמוד + 0.78	677,964	אגרות חוב (סדרה יג')
799,099	795,729	צמוד + 1.7	צמוד + 1.17	807,327	אגרות חוב (סדרה טו')
175,508	184,583	צמוד + 0.8	צמוד + 0.69	184,944	אגרות חוב (סדרה טז')
196,869	206,937	צמוד + 0.87	צמוד + 0.69	207,590	אגרות חוב (סדרה יז')
1,155,728	1,345,232	צמוד + 0.82	צמוד + 1.33	1,325,600	אגרות חוב (סדרה יח')
293,310	303,956	1.49	2.09	318,400	אגרות חוב (סדרה יט')
983,072	1,067,759	צמוד + 2.68	צמוד + 1.87	1,105,787	אגרות חוב (סדרה כ')
562,915	562,915	צמוד + 2.8	צמוד + 2.6	567,448	אגרות חוב (סדרה כא')
236,170	235,880	צמוד + 2.85	צמוד + 2.74	236,829	אגרות חוב (סדרה כב')
342,659	342,659	צמוד + 2.97	צמוד + 2.78	345,669	אגרות חוב (סדרה כג')
1,074,932	1,074,932	צמוד + 3.22	צמוד + 3.06	1,086,618	אגרות חוב (סדרה כד')
3,888,150	4,914,878	2.93	צמוד + 1.09-4.02 שקלי 2.3-5.5	4,914,878	אגרות חוב אפי נכסים
19,713,922	24,213,095			24,291,831	

\* למועדי פירעון ראה באור 24.

באור 16: - התחייבויות לתאגידי בנקאיים ואגרות חוב (המשך)

ליום 31 בדצמבר, 2024

יתרה בניכוי חלויות שוטפות	יתרה	שיעור ריבית אפקטיבי	שיעור ריבית נקוב	סכום הקרן הצמודה	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	%	אלפי ש"ח	
742,091	785,389	צמוד + 2.32-3.85	צמוד + 2.32-3.85	785,389	הלוואות צמודות
1,519,373	1,603,973	פריים+0.4-1.08	פריים+0.4-1.08	1,603,973	הלוואות לא צמודות - ריבית משתנה
4,674,392	6,038,269	3M Euribor+1.8- 3.35	3M Euribor+1.8- 3.35	6,038,269	הלוואות בירו - ריבית משתנה
297,225	334,561	4.82	4.82	334,561	הלוואות שקליות בריבית קבועה
216,782	221,122	4-5.1	4-5.1	221,122	הלוואות בירו בריבית קבועה
-	272,553	צמוד 1.7+	צמוד 2.5 +	271,820	אגרות חוב (סדרה ז')
524,635	570,788	צמוד 1.69+	צמוד 1.34 +	572,799	אגרות חוב (סדרה ח')
195,503	390,758	צמוד 2.1+	צמוד 1.95 +	391,507	אגרות חוב (סדרה ט')
573,996	572,816	צמוד 2.03 +	צמוד 1.82 +	576,131	אגרות חוב (סדרה יא')
695,602	733,659	צמוד 3 +	צמוד 3.35 +	729,200	אגרות חוב (סדרה יב')
649,077	644,133	צמוד 1.6 +	צמוד 0.78 +	662,326	אגרות חוב (סדרה יג')
-	341,835	צמוד 0.36 +	צמוד 0.20 +	342,269	אגרות חוב (סדרה יד')
777,117	773,826	צמוד 1.7 +	צמוד 1.17 +	788,706	אגרות חוב (סדרה טו')
180,317	189,172	צמוד 0.8 +	צמוד 0.69 +	189,712	אגרות חוב (סדרה טז')
202,150	211,966	צמוד 0.87 +	צמוד 0.69 +	212,942	אגרות חוב (סדרה יז')
1,314,395	1,392,371	צמוד 0.82 +	צמוד 1.33 +	1,366,971	אגרות חוב (סדרה יח')
179,170	178,821	1.49	2.09	180,400	אגרות חוב (סדרה יט')
1,036,695	1,086,167	צמוד 2.68 +	צמוד 1.87 +	1,131,723	אגרות חוב (סדרה כ')
548,872	548,872	צמוד 2.8+	צמוד 2.6 +	554,360	אגרות חוב (סדרה כא')
4,535,849	5,155,196	2.7	צמוד + 1.09-4.02 שקלי 1.9-2.9	5,155,196	אגרות חוב אפי נכסים
<u>18,863,241</u>	<u>22,046,247</u>			<u>22,109,376</u>	

ב. בטחונות

התחייבות החברה לפרעון אגרות החוב (קרן, ריבית והפרשי הצמדה) סדרות ט', יב', טו', יח', כ' וכד' אינן מובטחות בשעבוד כלשהו.

להבטחת מחויבויות החברה על פי תנאי אגרות החוב (סדרה ח') שעבדה החברה את הזכות בנכס ביג "פאשן" באשדוד, לאחר תאריך המאזן שעברה החברה את הנכס כבטוחה למחזיקי אגרות החוב סדרה כה'.

להבטחת מחויבויות החברה על פי תנאי אגרות החוב (סדרה יא') שעבדה החברה את זכויותיה במרכזים "קניון בת ים", "ביג טבריה" ו"קניון ביג פאשן בית שמש".

להבטחת מחויבויות החברה על פי תנאי אגרות החוב (סדרה יג') שעבדה החברה את המרכזים "ביג קריות" ו"ביג יקנעם".

להבטחת מחויבויות החברה על פי תנאי אגרות החוב (סדרה טז') שעבדה החברה את הזכות בנכס "ביג רגבה".

באור 16: - התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואגרות חוב (המשך)

להבטחת מחויבויות החברה על פי תנאי אגרות החוב (סדרה יז') שעבדה החברה את הזכות בנכס "קניון ביג פאשן דנילוף".

להבטחת מחויבויות החברה על פי תנאי אגרות החוב (סדרה יט') שעבדה החברה את מניות חברות הפרוייקטים (א) INĐUNA HVAC Retail d.o.o. , שהינה בעלת מלוא הזכויות בפרוייקט BIG FASHION OUTLAT PARK INĐUNA בעיר INĐUNA בסרביה, (ב) 100% ממניות חברת NEPI Real Estate Project Two d.o.o. שהינה בעלת מלוא הזכויות בפרוייקט Krusevac Shopping Park בעיר Krusevac בסרביה, ו- (ג) 100% ממניות חברת SEK DOO KRAGUJEVAC שהינה בעלת מלוא הזכויות בפרוייקט Kragujevac Plaza Shopping Center בעיר Kragujevac בסרביה.

להבטחת מחויבויות החברה על פי תנאי אגרות החוב (סדרה כא') שעבדה החברה את זכויותיה בנכסים "ביג יהוד", "ביג ראשון לציון", "ביג פרדס חנה" ו- "ביג קריית גת".

להבטחת מחויבויות החברה על פי תנאי אגרות החוב (סדרה כב') שעבדה החברה את הזכות בנכס "ביג גדרה".

להבטחת מחויבויות החברה על פי תנאי אגרות החוב (סדרה כג') שעבדה החברה את הזכות בנכס "ביג פאשן נצרת".

לאחר תאריך המאזן, הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה כה'), להבטחת מחויבויות החברה במסגרת סדרה זו, שעבדה החברה את הזכות בנכס "ביג פאשן אשדוד" וזאת חלף השיעבוד לטובת אגרות חוב סדרה ח'.

ג. הנפקות חוב ונטילת אשראי בנקאי מהותי

- 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%.
- 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%.
- 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%.
- 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%.
- לאחר תאריך המאזן, ביום 9 בפברואר 2026, הנפיקה החברה 1,000,000 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב סדרה כה. התמורה הכוללת שקיבלה החברה בגין אגרות החוב הסתכמה ב-1,000,000 אלפי ש"ח בשיעור ריבית נקובה שנתית של 2.37%. הריבית האפקטיבית לפני הצמדה בהנפקה הנ"ל הינה בשיעור של 2.55%.

באור 16: - התחייבויות לתאגידי בנקאיים ואגרות חוב (המשך)

6. ביום 22 באפריל, 2025, הנפיקה חברת הבת, אפי נכסים, 300,000 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה יז'). התמורה הכוללת שקיבלה חברת הבת בגין אגרות החוב הסתכמה בכ-300,000 אלפי ש"ח בשיעור ריבית נקובה שנתית, לא צמודה של 5.5%. הריבית האפקטיבית בהנפקה הנ"ל הינה בשיעור של 5.7%.

ד. מגבלות חוזיות ואמות מידה פיננסיות

לחברה התניות פיננסיות שונות במסגרת התחייבויותיה למחזיקי אגרות החוב, ולתאגידי בנקאים ומוסדות פיננסים שהעמידו לחברה מסגרות אשראי והלוואות.

1. יחס כיסוי הכנסות/NOI לפירעון קרן וריבית שנתית
2. יחס חוב לדמי שכירות/NOI
3. יחס בין יתרת החוב הבלתי מסולק בתוספת הריבית לשווי בטוחה (לגבי התחייבויות בגין רשמה החברה שעבוד על נכסים)
4. הון עצמי מינימלי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים
5. יחס סך הון עצמי למאזן

ההתניות הפיננסיות עבור מחזיקי אגרות החוב של החברה מפורטות להלן.

החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') לשמור על מספר התניות פיננסיות הכוללות בין היתר: (1) שהונה העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים לא יפחת מ-1,000 מיליון ש"ח. (2) היחס בין ההון העצמי לסך מאזן החברה לא יפחת מ-20%. (3) היחס בין יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב הקיימות במועד הבדיקה כולל ריבית שנצברה בגינם לחלק לסך השווי הבטוחתי יהא קטן או שווה ל-75%.

החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') לשמור על מספר התניות פיננסיות הכוללות בין היתר: (1) שהונה העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים לא יפחת מ-1,500 מיליון ש"ח. (2) היחס בין ההון העצמי לסך מאזן החברה לא יפחת מ-20%. (3) יחס בין חוב פיננסי נטו של החברה לבין ה-NOI (כהגדרתם בשטר הנאמנות) לא יעלה על 14.

החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יא') לשמור על מספר התניות פיננסיות הכוללות בין היתר: (1) שהונה העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים לא יפחת מ-1,800 מיליון ש"ח. (2) היחס בין ההון העצמי לסך מאזן החברה לא יפחת מ-20%. (3) היחס בין יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב הקיימות במועד הבדיקה כולל ריבית שנצברה בגינם לחלק לסך השווי הבטוחתי יהא קטן או שווה ל-80%.

החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יב') לשמור על מספר התניות פיננסיות הכוללות בין היתר: (1) שהונה העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים לא יפחת מ-2,000 מיליון ש"ח. (2) היחס בין ההון העצמי לסך מאזן החברה לא יפחת מ-20%. (3) יחס בין חוב פיננסי נטו של החברה לבין ה-NOI (כהגדרתם בשטר הנאמנות) לא יעלה על 14.

החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יג') לשמור על מספר התניות פיננסיות הכוללות בין היתר: (1) שהונה העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים לא יפחת מ-2,000 מיליון ש"ח. (2) היחס בין ההון העצמי לסך מאזן החברה לא יפחת מ-20%. (3) היחס בין יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב הקיימות במועד הבדיקה כולל ריבית שנצברה בגינם לחלק לסך השווי הבטוחתי יהא קטן או שווה ל-80%.

באור 16: - התחייבויות לתאגידיים בנקאיים ואגרות חוב (המשך)

החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה טו') לשמור על מספר התניות פיננסיות הכוללות בין היתר: (1) שהונה העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים לא יפחת מ-2,200 מיליון ש"ח. (2) היחס בין ההון העצמי לסך מאזן החברה לא יפחת מ-20%. (3) יחס בין חוב פיננסי נטו של החברה לבין ה-NOI (כהגדרתם בשטר הנאמנות) לא יעלה על 14.

החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה טז') לשמור על מספר התניות פיננסיות הכוללות בין היתר: (1) שהונה העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים לא יפחת מ-2,200 מיליון ש"ח. (2) היחס בין ההון העצמי לסך מאזן החברה לא יפחת מ-20%. (3) היחס בין יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב הקיימות במועד הבדיקה כולל ריבית שנצברה בגינם לחלק לסך השווי הבטוחתי יהא קטן או שווה ל-80%.

החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יז') לשמור על מספר התניות פיננסיות הכוללות בין היתר: (1) שהונה העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים לא יפחת מ-2,200 מיליון ש"ח. (2) היחס בין ההון העצמי לסך מאזן החברה לא יפחת מ-20%. (3) היחס בין יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב הקיימות במועד הבדיקה כולל ריבית שנצברה בגינם לחלק לסך השווי הבטוחתי יהא קטן או שווה ל-80%.

החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יח') לשמור על מספר התניות פיננסיות הכוללות בין היתר: (1) שהונה העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים לא יפחת מ-2,200 מיליון ש"ח. (2) היחס בין ההון העצמי לסך מאזן החברה לא יפחת מ-20%. (3) יחס בין חוב פיננסי נטו של החברה לבין ה-NOI (כהגדרתם בשטר הנאמנות) לא יעלה על 14.

החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יט') לשמור על מספר התניות פיננסיות הכוללות בין היתר: (1) שהונה העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים לא יפחת מ-3,300 מיליון ש"ח. (2) היחס בין ההון העצמי לסך מאזן החברה לא יפחת מ-20%. (3) היחס בין יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב הקיימות במועד הבדיקה כולל ריבית שנצברה בגינם לחלק לסך השווי הבטוחתי יהא קטן או שווה ל-80%.

החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה כ') לשמור על מספר התניות פיננסיות הכוללות בין היתר: (1) שהונה העצמי המתואם של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים לא יפחת מ-3,300 מיליון ש"ח. (2) היחס בין ההון העצמי לסך מאזן החברה לא יפחת מ-20%. (3) יחס בין חוב פיננסי נטו של החברה לבין ה-NOI (כהגדרתם בשטר הנאמנות) לא יעלה על 14.

החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה כא') לשמור על מספר התניות פיננסיות הכוללות בין היתר: (1) שהונה העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים לא יפחת מ-4,000 מיליון ש"ח. (2) היחס בין ההון העצמי לסך מאזן החברה לא יפחת מ-20%. (3) היחס בין יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב הקיימות במועד הבדיקה כולל ריבית שנצברה בגינם לחלק לסך השווי הבטוחתי יהא קטן או שווה ל-80%.

החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה כב') לשמור על מספר התניות פיננסיות הכוללות בין היתר: (1) שהונה העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים לא יפחת מ-6,000 מיליון ש"ח. (2) היחס בין ההון העצמי לסך מאזן החברה לא יפחת מ-20%. (3) היחס בין יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב הקיימות במועד ההנפקה לחלק לסך השווי הבטוחתי יהא קטן או שווה ל-80%.

באור 16: - התחייבויות לתאגידיים בנקאיים ואגרות חוב (המשך)

החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה כג') לשמור על מספר התניות פיננסיות הכוללות בין היתר: (1) שהונה העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים לא יפחת מ-6,000 מיליון ש"ח. (2) היחס בין ההון העצמי לסך מאזן החברה לא יפחת מ-20%. (3) היחס בין יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב הקיימות במועד ההנפקה לחלק לסך השווי הבטוחתי יהא קטן או שווה ל-80%.

החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה כד') לשמור על מספר התניות פיננסיות הכוללות בין היתר: (1) שהונה העצמי המתואם של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים לא יפחת מ-6,000 מיליון ש"ח. (2) היחס בין ההון העצמי לסך מאזן החברה לא יפחת מ-20%. (3) יחס בין חוב פיננסי נטו של החברה לבין ה- NOI (כהגדרתם בשטר הנאמנות) לא יעלה על 14.

לתאריך הדיווח החברה עומדת באמות המידה שנקבעו.

לחברה הבת אפי נכסים התניות פיננסיות שונות במסגרת התחייבויותיה למחזיקי אגרות החוב, ולתאגידיים בנקאיים ומוסדות פיננסיים שהעמידו לה מסגרות אשראי והלוואות. החברה אינה ערבה לחובות של אפי נכסים אשר לה מקורות עצמאיים ותזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת המאפשר לה לעמוד בהתחייבויותיה השוטפות.

להלן פירוט עיקרי אמות המידה אשר נקבעו במסגרת אגרות החוב של אפי נכסים, שאותן התחייבה אפי נכסים לקיים לאורך תקופת אגרות החוב. ובכללן: (א) יחס הון עצמי למאזן על בסיס מאוחד, שלא יפחת משיעור של 20%-22% (ב) יחס ההון העצמי למאזן על בסיס סולו שלא יפחת משיעור של 40% (ג) יחס בין החוב (סולו) לבין סך ההון והחוב (CAP) לא יעלה על 60% (ד) יחס בין החוב (מאוחד) לבין סך ההון והחוב (CAP) לא יעלה על 75% (ה) שמירה על יחס בין יתרת חוב אגרות חוב ספציפיות לבטוחות שנקבעו להן.

כמו כן במסגרת הסכמי המימון ובמסגרות האשראי שקיבלו חברות בנות בקבוצת אפי נכסים מתאגידיים בנקאיים ומוסדות פיננסיים נקבעו אמות מידה פיננסיות שאותן התחייבו החברות הלוות לקיים לאורך תקופת ההלוואה בנוסף לאמות המידה הפיננסיות שלעיל. ובכללן: (א) שמירה על יחס שנקבע בין יתרת ההלוואה הבלתי מסולקת לבין השווי ההוגן של הפרויקט נשוא ההלוואה ו- (ב) עמידה ביחס שנקבע בין ההכנסות התקופתיות משכירות נטו לבין החזרי ההלוואה התקופתיים, ויחסים דומים. נוסף על כך, מקובל שנקבעות בהסכמי המימון דרישות דיווח שונות, וכן דרישה להחזקה של יתרת מזומנים מינימאלית.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 עומדות כל החברות בקבוצת אפי נכסים באמות המידה הפיננסיות שנקבעו להן.

באור 17: - התחייבויות תלויות והתקשרויות

א. התחייבויות תלויות

לחברת הבת, אפי נכסים, קיימות התחייבויות תלויות במסגרת מקובלת של אחריות לטיב בנייה לדירות שהושלמו ונמסרו לדיירים וזאת בהתאם לחוקי מכר דירות באותן מדינות.

כנגד חברות הקבוצה קיימים מספר הליכים משפטיים, במסגרת הפעילות העסקית הרגילה שלהן. להערכת הנהלת החברה, הסכומים אליהם חשופה הקבוצה בגין תביעות אלו אינם בעלי השפעה מהותית על תוצאות פעילותה. להערכת הנהלת החברה, בהסתמך על חוות דעתם של יועציה המשפטיים, ההפרשות הכלולות בדוחותיה הכספיים מספקות כנגד תביעות אלו.

ב. ערבויות

החברה נתנה ערבויות לצדדים שלישיים (כגון נת"ע, מינהל מקרקעי ישראל ועיריות שונות) בסך כולל של כ-6.3 מיליון ש"ח להבטחת תשלומים המגיעים להם בקשר עם פעילותה השוטפת בכרויקטים השונים. לא הוכרה התחייבות בדוחות הכספיים בגין הערבויות הנ"ל.

ג. שעבודים

להבטחת התחייבויותיה של הקבוצה כלפי מוסדות פיננסיים בישראל ומחזיקי אגרות החוב שיעבדה החברה בשעבוד ספציפי את מרבית הנכסים המניבים בישראל וכ-9.2 מיליון ממניות אפי נכסים מלבד הנכסים: גלילות, אילת, באר שבע, כרמיאל, בניין דשנים, קריית שמונה, כרמי גת, מגדל העמק, מודיעין ועפולה. יתרת ההתחייבויות המובטחות בישראל ליום 31 בדצמבר, 2025 הינה בסך של 4,035 מיליון ש"ח.

להבטחת התחייבויות הקבוצה כלפי מוסדות פיננסיים באירופה וכן כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יט') שיעבדה החברה בשעבוד ספציפי את כלל הנכסים המניבים באירופה. יתרת ההתחייבויות המובטחות באירופה ליום 31 בדצמבר, 2025 הינה בסך של 2,328 מיליון ש"ח (חלק החברה אפקטיבי).

ד. התחייבויות תלויות להשלמת פיתוח ופיתוח מחדש של נכסים

לחברה ולחברות מאוחדות של החברה התחייבויות חוץ מאזניות להשלמת פיתוח ופיתוח מחדש של נכסים מניבים אשר לתאריך הדיווח מסתכמות לסך של כ-265 מיליון ש"ח (2024 - 243 מיליון ש"ח).

באור 18: - הון

א. ההרכב:

31 בדצמבר 2025		
מונפק ונפרע	רשום	
מספר המניות		
24,965,333	420,000,000	מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ. כ"א
31 בדצמבר 2024		
מונפק ונפרע	רשום	
מספר המניות		
24,627,385	420,000,000	מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ. כ"א

באור 18: - הון (המשך)

ב. זכויות הנלוות למניות

1. זכויות הצבעה באסיפה הכללית, זכויות לדיבידנד, זכויות בפירוק החברה וזכויות למינוי הדירקטורים בחברה.
2. סחירות בבורסה לניירות ערך בתל אביב.

ג. ניהול ההון בחברה

מטרת החברה בניהול ההון הינה לשמור על דירוג אשראי גבוה ויחסי הון טובים שיבטיחו תמיכה בפעילות העסקית ויצרו ערך מרבי לבעלי המניות.

החברה פועלת להשגת תשואה על ההון ברמה המקובלת בענף ובתחום הפעילות בשווקים בהם פועלת החברה. תשואה זו נתונה לשינויים בהתאם לגורמי השוק בענף הפעילות ובסביבה העסקית של החברה. החברה אינה נתונה לדרישות כלשהן באשר להשגת רמה מסוימת של תשואה על ההון. בשנים 2025 ו-2024 השיגה החברה תשואה על ההון של 14.0% ושל 12.08%, בהתאמה.

הקבוצה בוחנת את הונה בהתייחס ליחס חוב נטו להון בתוספת חוב נטו. חוב נטו מחושב כסך החוב בניכוי מזומנים ושווי מזומנים ופקדונות. הון כולל את מרכיבי ההון העצמי: הון מניות, פרמיה, יתרת רווח, וקרנות שונות.

בשנת 2025, כמו בשנים קודמות, אסטרטגיית הקבוצה הינה לשמור לאורך זמן על יחס של חוב נטו להון בתוספת חוב נטו הנמוך מ-70% וזאת כדי להבטיח גיוס מימון בעלות המקובלת בקבוצה והנמוכה ביותר האפשרית וכן להבטיח דירוג אשראי גבוה.

להלן נתונים בדבר יחס חוב נטו להון לתקופות הרלבנטיות:

יחס חוב להון:

31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
24,238,876	25,403,072	סך הכל חוב מדווח בדוחות הכספיים
2,284,524	2,790,696	בניכוי - מזומנים ושווי מזומנים, פקדונות וניירות ערך
21,954,352	22,612,376	חוב נטו
13,399,712	15,701,474	סך הכל הון מדווח בדוחות הכספיים
62.10%	59.02%	יחס חוב נטו להון בתוספת חוב, נטו

בדבר גילוי בגין אמות מידה פיננסיות, ראה באור 16ד'.

באור 18: - הון (המשך)

ד. הנפקת הון

במסגרת הנפקת אגרות חוב סדרה כ' (הרחבה) הנפיקה החברה 850,000 כתבי אופציה סדרה 7 להמרת למניות רגילות ביחס של 1:1 בתוספת מימוש של 580 ש"ח. (לאחר התאמת הדיבידנד תוספת המימוש עומדת על 572 ש"ח) מועד פקיעת האופציות הינו יוני 2026. במהלך שנת 2025, מומשו 131,998 כתבי אופציה למניות רגילות בסך כולל של כ-75,600 אלפי ש"ח.

ה. מניות באוצר

ביום 9 בנובמבר, 2023, רכשה החברה 165,000 מניות של עצמה במחיר של 304.77 ש"ח למניה ובסך כולל של 50,287 אלפי ש"ח מחברת מגה אור החזקות בע"מ אשר לאותו מועד הייתה בעלת עניין בחברה. המניות נרשמו בספרי החברה כמניות רדומות באוצר.

ו. דיבידנדים

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

באור 19: - תשלום מבוסס מניות

א. הוצאה שהוכרה בדוחות הכספיים

ההוצאה שהוכרה בדוחות הכספיים בעבור שירותים שהתקבלו מעובדים מוצגת בטבלה שלהלן:

לשנה שהסתיימה ביום		
31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
24,137	41,326	33,827

תוכניות תשלום מבוסס מניות המסולקות  
במכשירים הוניים

עסקאות תשלום מבוסס המניות שהוענקו על ידי החברה לעובדיה מתוארות להלן.

כל אחת מעסקאות הענקת אופציות לעובדים ניתנה בהתאם לתנאי תוכנית האופציות שאומצה על-ידי הדירקטוריון מחודש נובמבר 2016, כפי שתוקנה ותתוקן מעת לעת ("התוכנית"). כל אופציה תהיה ניתנת למימוש למניה רגילה אחת בעלת 0.01 ש"ח ע.נ.

מחיר המימוש נקבע בהתאם לשער הנעילה של מניית החברה בבורסה, ערב אישור הדירקטוריון או ממוצע מחיר המניה ב- 30 ימי המסחר שקדמו למועד הדירקטוריון. מחיר המימוש כפוף להתאמות כמפורט בתנאי התוכנית. תקופת ההקניה של האופציות תהיה כך שהאופציות תהיינה ניתנות למימוש כדלקמן:

1/3 מהאופציות תהיינה ניתנות למימוש לאחר חלוף שנתיים ממועד ההקצאה שלהן ("מנת האופציות הראשונה"); 1/3 מהאופציות תהיינה ניתנות למימוש לאחר חלוף שלוש שנים ממועד ההקצאה שלהן ("מנת האופציות השנייה"); ו-1/3 מהאופציות תהיינה ניתנות למימוש לאחר חלוף ארבע שנים ממועד ההקצאה שלהן ("מנת האופציות השלישית").

באור 19: - תשלום מבוסס מניות (המשך)

מנת האופציות הראשונה תהיה ניתנת למימוש החל מחלוף שנתיים ממועד ההקצאה ועד לחלוף חמש שנים ממועד ההקצאה; מנת האופציות השנייה תהיה ניתנת למימוש החל מחלוף שלוש שנים ממועד ההקצאה ועד לחלוף חמש שנים ממועד ההקצאה; ומנת האופציות השלישית תהיה ניתנת למימוש החל מחלוף ארבע שנים ממועד ההקצאה ועד לחלוף חמש שנים ממועד ההקצאה.

במועד המימוש יתאפשר לנצעים לא לשלם את מחיר המימוש ובכפועל תוקצינה לניצעים שיממשו את האופציות, מניות בכמות המשקפת את סכום ההטבה הכספי הגלום בהן בלבד.

לצורך חישוב השווי ההוגן של האופציות המוענקות, בחרה החברה ליישם את המודל הבינומי.

ב. ביום 27 במרס 2022, אישר דירקטוריון החברה, הענקה של 490,609 אופציות לעובדיה ונושאי משרה בחברה ("הניצעים") אשר הוקצו ביום 20 באפריל, 2022. ביום 29 במאי, 2022 אישר הדירקטוריון, בהמלצת ועדת התגמול של החברה את עדכון מחיר המימוש של אופציות לעובדים ונושאי משרה, בכפוף לאישורים הנדרשים על פי דין. ביום 21 ביולי, 2022, ביטל דירקטוריון החברה את ההענקה הנ"ל ואישר הענקה חדשה כמפורט בביאור 19' להלן.

ג. ביום 21 ביולי 2022, אישר דירקטוריון החברה, בהמלצת ועדת התגמול של החברה הנפקה של 489,859 אופציות ועדכון למחיר המימוש המקורי של האופציות. עידכון מחיר המימוש יבוצע בדרך של ביטול הענקה המקורית מחודש מרס 2022 והקצאה מחדש של האופציות כאמור.

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

מחיר המימוש המעודכן – 416.8 ש"ח.

שיעור הריבית חסרת הסיכון – 2.4%.

סטיית תקן- 30.26%

שיעור עזיבה- 4.1%.

מקדם מימוש מוקדם- 1.9.

השווי הכולל של האופציות המוענקות מסתכם לכ- 59,529 אלפי ש"ח.

ד. ביום 28 בנובמבר, 2023, אישר דירקטוריון החברה, הענקה של 731,250 אופציות לעובדיה ונושאי משרה ("הניצעים") בחברה, בחברות בנות ובחברות קשורות של החברה, לרבות מנכ"ל, נושאי משרה ועובדים של אפי נכסים בע"מ, חברה בת של החברה.

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

מחיר המימוש המקורי – 295.88 ש"ח.

שיעור הריבית חסרת הסיכון – 4.05%.

סטיית תקן- 33.95%

שיעור עזיבה- 6.7%.

מקדם מימוש מוקדם- 1.9.

השווי הכולל של האופציות המוענקות מסתכם לכ- 71,260 אלפי ש"ח.

באור 19: - תשלום מבוסס מניות (המשך)

ה. לאחר תאריך המאזן, ביום 29 בינואר, 2026, אישר דירקטוריון החברה, הענקה של 586,250 אופציות לעובדיה ונושאי משרה ("הניצעים") בחברה.

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

- מחיר המימוש המקורי – 758 ש"ח.
- שיעור הריבית חסרת הסיכון – 3.59%.
- סטיית תקן- 28.07%.
- שיעור עזיבה- 12% (עובדים בכירים 6.08%).
- מקדם מימוש מוקדם- 1.2 (עובדים בכירים 1.31)
- השווי הכולל של האופציות המוענקות מסתכם לכ- 88,700 אלפי ש"ח.

ו. תנועה במהלך השנה

להלן טבלה הכוללת את מספר האופציות למניות, את הממוצע המשוקלל של מחיר המימוש שלהן ואת השינויים שנעשו בתוכניות אופציות לעובדי החברה:

2023		2024		2025		
ממוצע משוקלל של מחיר המימוש		ממוצע משוקלל של מחיר המימוש		ממוצע משוקלל של מחיר המימוש		
מספר האופציות	ש"ח	מספר האופציות	ש"ח	מספר האופציות	ש"ח	
1,061,584	321.8	1,623,903	313.6	1,329,340	332.3	אופציות למניות לתחילת השנה
590,250	296.7	160,000	295.9	-	-	אופציות למניות שהוענקו במהלך השנה
(27,931)	240.7	(454,563)	251.4	(405,919)	337.9	אופציות למניות שמומשו ו/או נגרעו במהלך השנה
1,623,903	313.6	1,329,340	332.3	923,421	340.2	אופציות למניות לסוף השנה
407,217	237.2	280,329	330.9	384,875	354.1	אופציות למניות ניתנות למימוש לסוף השנה

באור 20: - פירוטים נוספים לסעיפי דוחות על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
			א. הכנסות
1,419,458	1,710,108	2,008,994	הכנסות מהשכרה
498,668	578,770	700,073	הכנסות מדמי ניהול
145,795	32,762	36,021	הכנסות מעסקאות בנייה ומקרקעין
256,288	147,701	80,864	הכנסות מעבודות הקמה של פרויקטי BOT
15,677	17,808	17,804	הכנסות מפעילות מלונאות
-	19,931	20,730	הכנסות מפעילות דיור מוגן
1,260	1,391	1,616	הכנסות מפעילות סולארית
<u>2,337,146</u>	<u>2,508,471</u>	<u>2,866,102</u>	
			ב. הוצאות הפעלת נכסים להשכרה
51,509	60,695	71,526	שמירה
53,586	67,499	89,650	ניקיון
140,750	170,391	186,569	חשמל ומים
151,587	175,959	205,730	אחזקה ותיקונים
52,460	54,503	70,701	מסים
3,721	4,804	4,496	דמי ניהול
1,326	1,146	890	פחת
-	10,700	12,939	הוצאות בגין תפעול דיור מוגן
11,795	14,059	13,380	הוצאות בגין תפעול פעילות מלונאות
159,899	21,461	56,851	הוצאות בגין עסקאות בנייה ומקרקעין (*)
255,690	146,515	79,746	הוצאות מעבודות הקמה של פרויקטי BOT
34,979	41,255	54,216	אחרות
<u>917,302</u>	<u>768,988</u>	<u>846,696</u>	

(\*) ההרכב הוצאות בגין עסקאות בנייה ומקרקעין:

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
12,220	7,209	5,846	קרקע
116,526	11,670	18,604	קבלני משנה
3,138	2,582	2,471	אחרות
131,884	21,461	26,921	
28,015	-	29,930	ירידת ערך מלאי
<u>159,899</u>	<u>21,461</u>	<u>56,851</u>	

באור 20: - פירוטים נוספים לסעיפי דוחות על הרווח הכולל (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
			<b>ג. הוצאות הנהלה וכלליות</b>
98,356	125,227	151,786	שכר והוצאות נלוות
18,533	32,910	26,931	אופציות לעובדים
27,248	28,331	30,466	שירותים מקצועיים
8,801	9,362	11,551	אחזקת משרד
3,997	4,235	4,237	הפרשה לחובות מסופקים וחובות אבודים
4,417	5,615	7,532	תרומות
846	490	1,340	נסיעות לחול
28,008	28,893	29,444	הוצאות אחרות
<u>190,206</u>	<u>235,063</u>	<u>263,287</u>	
			<b>ד. הכנסות והוצאות מימון</b>
			<b>הוצאות מימון</b>
64,813	70,931	50,407	הוצאות מימון מהלוואות לזמן קצר מבנקים
331,231	486,960	536,557	הוצאות מימון מהלוואות לזמן ארוך מבנקים
465,234	561,507	577,560	הוצאות מימון בגין אגרות חוב
42,468	24,807	16,472	הוצאות מימון אחרות
<u>903,746</u>	<u>1,144,205</u>	<u>1,180,996</u>	
(20,629)	175,126	(7,606)	הפרשי שער נטו
(127,316)	(139,278)	(91,452)	בניכוי - הוצאות מימון שהווננו
<u>755,801</u>	<u>1,180,053</u>	<u>1,081,938</u>	
			<b>הכנסות מימון</b>
31,973	53,584	50,290	הכנסות מימון מבנקים וניירות ערך סחירים
78,816	84,423	114,094	הכנסות מימון ממתן הלוואות
1,896	646	849	הכנסות מימון אחרות
-	41,918	61,425	שינוי נטו בשווי הוגן של נכסים פיננסיים הנמדדים דרך רו"ה
<u>112,685</u>	<u>180,571</u>	<u>226,658</u>	

באור 21: - מסים על הכנסה

א. חוקי המס החלים על חברות הקבוצהחוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985

על פי החוק, עד לתום שנת 2007 נמדדו התוצאות לצורכי מס בישראל כשהן מותאמות לשינויים במדד המחירים לצרכן.

בחודש פברואר 2008 התקבל בכנסת תיקון לחוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985 המגביל את תחולתו של חוק התיאומים משנת 2008 ואילך. החל משנת 2008, נמדדות התוצאות לצורכי מס בערכים נומינליים למעט תיאומים מסוימים בגין שינויים במדד המחירים לצרכן בתקופה שעד ליום 31 בדצמבר, 2007. תיאומים המתייחסים לרווחי הון, כגון בגין מימוש נדל"ן (שבח) וניירות ערך, ממשיכים לחול עד למועד המימוש. התיקון לחוק כולל בין היתר את ביטול התוספת והניכוי בשל אינפלציה והניכוי הנוסף בשל פחת (לנכסים בני פחת שנרכשו לאחר שנת המס 2007) החל משנת 2008.

ב. שיעורי המס החלים על חברות הקבוצה

1. שיעור מס החברות בישראל בשנים 2023-2025 הינו 23%.

חבר בני אדם חייב במס על רווח הון ריאלי בשיעור מס החברות החל בשנת המכירה.

2. חברות הקבוצה מחוץ לישראל

שיעורי המס העיקריים החלים על החברות הקבוצה שמקום התאגדותן מחוץ לישראל לשנת 2025 הינם:

שיעור המס החל על חברות שהתאגדו בהולנד - שיעור מס של 25.8%.

שיעור המס החל על חברות שהתאגדו בסרביה - שיעור מס של 15%.

שיעור המס החל על חברות שהתאגדו ברומניה - שיעור מס של 16%.

שיעור המס החל על חברות שהתאגדו בצ'כיה - שיעור מס של 21%.

שיעור המס החל על חברות שהתאגדו בהונגריה - שיעור מס של 9%.

שיעור המס החל על חברות שהתאגדו בפולין - שיעור מס של 19%, ולחברות בעלות הכנסה

חייבת של עד כ-1.2 מיליון אירו - שיעור מס של 9%.

שיעורי המס העיקריים החלים על חברות הקבוצה המאוגדות בארה"ב - שיעור מס משוקלל של

כ-26%.

באור 21: - מסים על הכנסה (המשך)

ג. מסים נדחים

הרכב ותנועת המסים הנדחים הינם כדלקמן:

סה"כ	אחרים	בגין הפסדים להעברה לצורכי מס	בגין נדל"ן להשקעה	
אלפי ש"ח				
(1,768,941)	(59,840)	179,168	(1,888,269)	יתרה ליום 1 בינואר, 2023
(54,227)	-	-	(54,227)	כניסה לאיחוד
(40,699)	2,305	2,326	(45,330)	קרן מהפרשי תרגום
(107,082)	19,841	17,089	(144,012)	זקיפה לדוח על הרווח הכולל
(1,970,949)	(37,694)	198,583	(2,131,838)	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023
104,058	6,161	49,833	48,064	קרן מהפרשי תרגום
(320,169)	583	39,900	(360,652)	זקיפה לדוח על הרווח הכולל
(2,187,060)	(30,950)	288,316	(2,444,426)	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024
34,242	4,468	9,931	19,843	קרן מהפרשי תרגום
(336,521)	(50,269)	9,577	(295,829)	זקיפה לדוח על הרווח הכולל
(2,489,339)	(76,751)	307,824	(2,720,412)	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2025

ליום 31 בדצמבר, 2025 המסים הנדחים בחברות הקבוצה מחושבים בהתבסס על שיעורי המס הצפויים לחול בעת המימוש. בהתאם לחוקי המס הקיימים לתאריך הדיווח.

ד. מסים על ההכנסה הכלולים ברווח או הפסד

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
93,273	95,620	129,476	מסים שוטפים
107,082	320,169	336,521	מסים נדחים
(1,838)	(3,588)	(2,167)	מסים בגין שנים קודמות
198,517	412,201	463,830	

באור 21: - מסים על הכנסה (המשך)

ה. מס תיאורטי

להלן מובאת התאמה בין סכום המס, שהיה חל אילו כל ההכנסות וההוצאות, הרווחים וההפסדים בדוח על הרווח או הפסד היו מתחייבים במס לפי שיעור המס הסטטוטורי, לבין סכום מסים על הכנסה שנזקף בדוח על הרווח הכולל:

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
1,051,987	1,778,860	2,219,844	רווח לפני מסים על הכנסה ולפני חלק החברה ברווחי חברות כלולות
23%	23%	23%	שיעור המס הסטטוטורי
241,957	409,138	510,564	מס מחושב לפי שיעור המס הסטטוטורי
			עלייה (ירידה) במסים על הכנסה הנובעת מהגורמים הבאים:
(533)	(4,780)	(5,688)	הכנסות פטורות, נטו
6,054	22,526	24,784	הוצאות שאינן מותרות בניכוי לצורכי מס
(6,373)	59,349	7,444	הפרשים אשר לא נוצרו בגינם מסים נדחים
(27,446)	(34,160)	(27,613)	הפרשים בבסיס המדידה (מדד לצורכי מס ומטבע חוץ בדוחות הכספיים)
(12,591)	(35,622)	(42,394)	יצירת מסים נדחים בשיעורי מס שונים
(713)	(662)	(1,100)	חלק זכויות שאינן מקנות שליטה
(1,838)	(3,588)	(2,167)	מסים בגין שנים קודמות
198,517	412,201	463,830	מסים על הכנסה
18.9%	23.2%	20.9%	שיעור מס אפקטיבי ממוצע

באור 21: - מסים על הכנסה (המשך)

1. שומות מס

לחברה שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2019.

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.

2. הפסדים מועברים לצורכי מס והפרשים זמניים אחרים

לקבוצה הפסדים עסקיים לצורכי מס המועברים לשנים הבאות. החברה יצרה מסים נדחים בגין חלק מיתרות ההפסדים לצרכי מס בישראל בהתאם להערכת ההנהלה ויועצי המס שלה. ראו גם סעיף ג' לעיל.

באור 22: - עסקאות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

הוצאות ותשלומים אחרים

לשנה שהסתיימה ביום		
31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
780	1,012	1,340
-	773	2,033
15,164	20,199	19,257

הוצאות שכר דירה

הוצאות בגין שירותי הנדסה ומחשוב (3)

הוצאות שכר לבעל עניין (1) (2)

(1) מר איתן בר זאב מכהן כיו"ר דירקטוריון פעיל של החברה בהיקף משרה מלאה בהתאם להסכם העסקה שנכנס לתוקף ביום 1 במאי 2020 (קודם למועד זה היה קשור בהסכם ייעוץ) כאשר עד לחודש יוני 2019 כיהן כמנכ"ל החברה.

בהתאם להסכם העסקה המעודכן מחודש ינואר 2023, עודכנו תנאי ההתקשרות עם בר זאב, כמפורט להלן:

סך התמורה שתשולם כנגד שירותי יו"ר דירקטוריון בהתאם להסכם העסקה, תיוותר ללא שינוי ותהא בסך ברוטו חודשי של כ-325 אלפי ש"ח לחודש, צמוד למדד המחירים לצרכן של חודש אפריל 2020 ולא יפחת ממנו. סך התמורה האמורה, תשקף את מלוא עלות העסקתו של מר בר זאב בגין תשלום שכר חודשי ובגין יתר ההפרשות והתנאים הנלווים להם זכאי. מר בר זאב אינו זכאי לגמול נוסף או נפרד עבור כהונתו כדירקטור בחברה או בחברות אחרות בקבוצה (אך ייתכן כי החברה תהא זכאית לקבלת גמול בגין כהונתו בחברות, כאמור).

מר איתן בר זאב ימשיך להיות מבוטח בביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה ויהא זכאי לכתב שיפוי ופטור, והכל בתנאים הקיימים בחברה. לגבי העמדת רכב, תעמוד למר בר זאב האפשרות לבחור בין שתי חלופות וכן יהיה זכאי להחזר הוצאות שהוציא ויתר התנאים הנלווים, בהתאם למדיניות החברה ועל-פי התפקיד, כאמור בהסכם העסקתו הקודם. בנוסף, מר בר זאב זכאי להחזר הוצאות שהוציא מעת לעת (כולל הוצאות אירוח וכלכלה) כראוי לחברה (Out of pocket Expenses), וכן, הוצאות טלפון נייד, טיסות ונסיעות לחו"ל, בהתאם למדיניות החברה.

באור 22: - עסקאות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

בנוסף לתנאים המפורטים לעיל, במסגרת הסכם ההעסקה האמור, זכאי מר בר זאב גם לתנאים הבאים:

מענק שנתי: מר בר זאב זכאי למענק שנתי שיחושב על בסיס יעדים מדידים (עד 75%) וכן על בסיס יעדים אישיים - קריטריון איכותי שבשיקול דעת, בהתחשב בתרומתו של נושא המשרה לחברה. יעדים אישיים יכול שיהיו מבוססים על מדדים כמותיים/מדידים ויכול שיהיו מדדים איכותיים (שאינם מדידים) או מדדים המבטאים עמידה במשימות. 75% מהמענק השנתי יחושב על בסיס עמידה ביעדים המדידים המורכבים מחלק מהקריטריונים הכמותיים, ובהתאם למשקל שיינתן לכל קריטריון כמפורט במדיניות התגמול של החברה. קביעת היעדים ומדידת העמידה בהם, לרבות לגבי רכיב שיקול הדעת, ייקבעו לגבי יו"ר הדירקטוריון (המחזיק בתפקיד תפעולי בחברה) על-ידי ועדת התגמול והדירקטוריון. בכל מקרה, הרכיב שבשיקול דעת לא יעלה על הגובה מבין 3 משכורות או 25% מהתגמול המשתנה בפועל.

עמידה בכל היעדים כאמור, עשויה לזכות את יו"ר הדירקטוריון בעד 6 משכורות, כאשר לוועדת התגמול ודירקטוריון החברה סמכות לאשר הפחתה באופן חלקי או מלא של המענק לו זכאי יו"ר דירקטוריון החברה. החברה תהא רשאית להעניק את המענק במזומן ו/או בתגמול הוני, וסכום המענק שיוענק בתגמול הוני יתווסף לתקרת התגמול ההוני הקבועה במדיניות התגמול לגבי יו"ר הדירקטוריון.

תגמול הוני: בכפוף לאישור של הדירקטוריון וועדת התגמול של החברה, מר בר זאב יהא זכאי בגין כהונתו ואחת לשנתיים, להקצאה על ידי החברה, ללא תמורה, של 100,000 אופציות לא רשומות למסחר ו/או מניות חסומות ו/או יחידות מניה חסומות, ו/או כל סוג אחר של תשלום מבוסס מניות ("התגמול ההוני"), ובלבד ששווי התגמול ההוני במועד הענקתו, בגין כל שנה, לא יעלה על התקרה הקבועה במדיניות התגמול כפי שתהא מעת לעת (נכון למועד זה הינה פעמיים עלות השכר השנתית הכוללת של יו"ר דירקטוריון החברה על כל רכיביה).

השווי בגין הענקת מניות חסומות למר בר זאב, לא יעלה על 25% משווי התגמול ההוני בגין כל שנה, במועד ההענקה, או על שלושה חודשי עלות שכר הידוע במועד ההענקה, הגבוה מביניהם. הקצאה מעבר לתקרה האמורה, תהיה מותנית בעמידה ביעדים שייקבעו על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה.

לוועדת התגמול ודירקטוריון החברה סמכות להפחית את כמות/שווי התגמול ההוני באופן חלקי או מלא, לו זכאי מר בר זאב כאמור לעיל לרבות בגין תקופות המאופיינות בחוסר וודאות משמעותי. יצוין, כי ככל שוועדת התגמול ודירקטוריון החברה הפחיתו את כמות/שווי התגמול ההוני באופן חלקי או מלא, לו זכאי מר בר זאב כאמור, לוועדת התגמול ודירקטוריון החברה סמכות להשיב למר בר זאב במועד ההקצאה הבא את כמות/שווי התגמול ההוני שהופחת כאמור.

ועדת התגמול והדירקטוריון רשאים לקבוע הוראות בדבר האצה מלאה של תקופות ההבשלה של התגמול ההוני במקרים של מוות, נכות, סיבות רפואיות וכן במקרה של העברת שליטה בחברה שכתוצאה ממנה הופסק המסחר במניות החברה. בנוסף, הדירקטוריון רשאי לקבוע הוראות בדבר האצה של המנה הקרובה שטרם הבשילה, מכל סיבה.

יתר תנאי התגמול ההוני, לרבות אופן קביעת מחיר המימוש ותקופות ההבשלה, יהיו בהתאם להוראות מדיניות התגמול של החברה.

מר בר זאב זכאי לקבל הלוואה מהחברה, כפוף לאישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בסכום של פעמיים עלות השכר השנתית הכוללת של מר בר זאב על כל רכיביה, וזאת במנה אחת או יותר ובלבד שבכל עת, קרן הלוואה למר בר זאב לא תעלה על פעמיים עלות השכר השנתית הכוללת של מר בר זאב על כל רכיביה. תקופת הלוואה תהא לעד שמונה שנים ותישא ריבית שלא תפחת מהריבית כפי שתיקבע בתקנות מס הכנסה. לוועדת התגמול ודירקטוריון החברה סמכות להפחית את גובה הלוואה לה זכאי מר בר זאב כאמור לעיל וכן להחליט על פריסתה כאמור. הלוואה תהיה בתנאי Full Recourse.

באור 22: - עסקאות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

בנוסף, מר בר זאב זכאי לקבל הלוואה מהחברה, כפוף לאישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, לרבות בדרך של מתן ערבות ו/או בטוחה להלוואה, לשם רכישת מניות ו/או מימוש תגמול הוני לו זכאי מר בר זאב מעת לעת ו/או עבור תשלום תמורה בגין ניירות ערך אחרים של החברה או של חברה קשורה לחברה כאמור במדיניות התגמול, בריבית שלא תפחת מהריבית שתקבע בתקנות מס הכנסה, בסכום של 30 מיליון ש"ח.

העמדת הלוואה תהא כפופה לבחינת מבחני החלוקה במועד העמדתה, ככל שרלבנטי. ניתן יהא להעניק את המימון האמור, במנה אחת או יותר, ובלבד שבכל עת, קרן הלוואה למר בר זאב לא תעלה על 30 מיליון ש"ח. תקופת הלוואה תהא לעד שמונה שנים. המניות שירכשו ישמשו כבטוחה להשבת הלוואה. הלוואה תהיה בתנאי Full Recourse. לווידת התגמול ודירקטוריון החברה סמכות להפחית את גובה הלוואה לה זכאי מר בר זאב כאמור לעיל וכן להחליט על פריסתה כאמור.

מר בר זאב זכאי להקצאה של ניירות ערך שיהיו חסומים לתקופה של עד 60 חודשים ("ניירות ערך חסומים") וזאת, מבלי לגרוע ממגבלות על מכירה חוזרת אשר יחולו על הקצאה כאמור, מכח חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך") ותקנותיו, ככל שיחולו, ואשר יחולו במקביל לתקופה האמורה. המחיר של ניירות הערך החסומים כאמור יקבע על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי ("מעריך השווי") וחוות דעתו תובא לאישור ועדת התגמול ודירקטוריון, ומר בר זאב ידרש לשלם במועד ההקצאה את המחיר של ניירות הערך החסומים שיוקצו לו בהתאם לחוות הדעת של מעריך השווי.

התמורה בגין הקצאת ניירות ערך ו/או ניירות הערך החסומים, כאמור לעיל, יתכן שתשולם באמצעות מימון שיועמד למר בר זאב על ידי החברה בתנאי Full Recourse כפוף לאמור במדיניות התגמול של החברה. שווי ההטבה במועד הענקה, ככל שתהא כזו, לא יעלה על עלות השכר השנתית הכוללת של מר בר זאב על כל רכיביה. תנאי ניירות הערך החסומים יהיו כקבוע במדיניות התגמול. מר בר זאב יהא זכאי, בכל עת שיהא מעוניין בכך ולפי שיקול דעתו הבלעדי, להעניק את שירותיו לחברה במסגרת הסכם יעוץ, או במסגרת הסכם העסקה, ובלבד שלא יחול שינוי בעלות ההתקשרות לחברה.

(2) החל מחודש ינואר 2026, עודכנו תנאי ההתקשרות עם מר גאליס, כמפורט להלן: החל מיום 1 בינואר, 2026, תעודכן משכורתו של מר גאליס ב-10%, דהיינו, לסך של 166,311 ש"ח ברוטו לחודש, החל מיום 1 בינואר, 2027, לסך של 181,430 ש"ח ברוטו לחודש והחל מיום 1.1.2028 לסך של 196,550 ברוטו לחודש. שכרו של מר גאליס צמוד למדד המחירים לצרכן הידוע ביום 1 בינואר 2023.

מר גאליס אינו זכאי לגמול נוסף או נפרד עבור כהונתו כדירקטור בחברה, ככל שיכהן כדירקטור בחברה, או בחברות אחרות בקבוצה (אך ייתכן כי החברה תהא זכאית לקבלת גמול בגין כהונתו בחברות כאמור).

מענק שנתי: מר גאליס יהא זכאי למענק שנתי שיחושב על בסיס יעדים מדידים (עד 75%) וכן על בסיס יעדים אישיים - קריטריון איכותי שבשיקול דעת, בהתחשב בתרומתו של נושא המשרה לחברה. יעדים אישיים יכול שיהיו מבוססים על מדדים כמותיים/מדידים ויכול שיהיו מדדים איכותיים (שאינם מדידים) או מדדים המבטאים עמידה במשימות. 75% מהמענק השנתי יחושב על בסיס עמידה ביעדים המדידים המורכבים מחלק מהקריטריונים הכמותיים, ובהתאם למשקל שיינתן לכל קריטריון כמפורט במדיניות התגמול של החברה.

באור 22: - עסקאות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

קביעת היעדים ומדידת העמידה בהם, לרבות לגבי רכיב שיקול הדעת, ייקבעו לגבי מנכ"ל החברה על-ידי ועדת התגמול והדירקטוריון. בכל מקרה, הרכיב שבשיקול דעת לא יעלה על הגבוה מבין 3 משכורות או 25% מהתגמול המשתנה בפועל. עמידה בכל היעדים כאמור, עשויה לזכות את מנכ"ל החברה בעד 12 משכורות, כאשר לוועדת התגמול והדירקטוריון החברה סמכות לאשר הפחתה באופן חלקי או מלא של המענק לו זכאי מנכ"ל החברה בהתאם להוראות מדיניות התגמול. החברה תהא רשאית להעניק את המענק במזומן ו/או בתגמול הוני, וסכום המענק שיוענק בתגמול הוני יתווסף לתקרת התגמול ההוני הקבועה במדיניות

התגמול לגבי מנכ"ל החברה.

תגמול הוני: כפוף לאישור ועדת התגמול והדירקטוריון החברה, מר גאליס יהא זכאי בגין כהונתו ואחת לשנתיים, להקצאה על ידי החברה, ללא תמורה, של 60,000 אופציות לא רשומות למסחר ו/או מניות חסומות ו/או יחידות מניה חסומות, ו/או כל סוג אחר של תשלום מבוסס מניות ("התגמול ההוני"), ובלבד ששווי התגמול ההוני במועד הענקתו, בגין כל שנה, לא יעלה על התקרה הקבועה במדיניות התגמול כפי שתהא מעת לעת (נכון למועד זה הינה 60% מעלות השכר השנתית הכוללת (ללא שווי תגמול הוני) של מנכ"ל החברה על כל רכיביה בהתאם למדיניות התגמול).

השווי בגין הענקת מניות חסומות למר גאליס, לא יעלה על 25% משווי התגמול ההוני בגין כל שנה, במועד ההענקה, או על שלושה חודשי עלות שכר הידוע במועד ההענקה, הגבוה מביניהם. הקצאה מעבר לתקרה האמורה, תהיה מותנית בעמידה ביעדים שייקבעו על ידי ועדת התגמול והדירקטוריון החברה.

לוועדת התגמול והדירקטוריון החברה סמכות להפחית את כמות/שווי התגמול ההוני באופן חלקי או מלא, לו זכאי מר גאליס כאמור לעיל, לרבות בגין תקופות המאופיינות בחוסר וודאות משמעותי. יציין, כי ככל שוועדת התגמול והדירקטוריון החברה הפחיתו את כמות/שווי התגמול ההוני באופן חלקי או מלא, לו זכאי מר גאליס כאמור, לוועדת התגמול והדירקטוריון החברה סמכות להשיב למר גאליס במועד ההקצאה הבא את כמות/שווי התגמול ההוני שהופחת כאמור.

ועדת התגמול והדירקטוריון רשאים לקבוע הוראות בדבר האצה מלאה של תקופות ההבשלה של התגמול ההוני במקרים של מוות, נכות, סיבות רפואיות וכן במקרה של העברת שליטה בחברה שכתוצאה ממנה הופסק המסחר במניות החברה. בנוסף, הדירקטוריון רשאי לקבוע הוראות בדבר האצה של המנה הקרובה שטרם הבשילה, מכל סיבה. יתר תנאי התגמול ההוני, לרבות אופן קביעת מחיר המימוש ותקופות ההבשלה, יהיו בהתאם להוראות מדיניות התגמול של החברה.

תנאים נלווים: החברה תעמיד למר גאליס רכב בדרגה 7 ותשא בכל ההוצאות הקשורות בהעמדת הרכב וגילום מלא של המס בגין השימוש בו וכן טלפון נייד וכל ההוצאות הקשורות בהעמדתו ועלות השימוש בו. מר גאליס יהא זכאי ל- 28 ימי חופשה בשנה לרבות צבירתם ואפשרות לפדיונם. כמו כן, יהא זכאי לתוספת ימי חופשה בגין ימי עבודה בחו"ל וכן להפרשות סוציאליות בשיעורים מקובלים בחברה לקרן השתלמות/ביטוח מנהלים/קרן פנסיה/קופות גמל בגין תגמולים, פיצויי פיטורין ואובדן כושר עבודה. מר גאליס זכאי להחזר הוצאות שהוציא (כולל הוצאות אירוח וכלכלה) בקשר עם מתן שירותיו לחברה (Out of pocket Expenses), והכל בהתאם למדיניות החברה, כפי שתקבע מעת לעת, טיסות ונסיעות לחו"ל במסגרת העסקתו ויתר התנאים הנלווים, בהתאם למדיניות החברה ועל-פי התפקיד.

באור 22: - עסקאות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

מר גאליס יהא זכאי לקבל הלוואה מהחברה, כפוף לאישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בסכום של פעמיים עלות השכר השנתית הכוללת של מר גאליס על כל רכיביה, וזאת במנה אחת או יותר, ובלבד שבכל עת, קרן הלוואה למר גאליס לא תעלה על פעמיים עלות השכר השנתית הכוללת של מר גאליס על כל רכיביה. תקופת הלוואה תהא לעד שמונה שנים ותישא ריבית שלא תפחת מהריבית כפי שתיקבע בתקנות מס הכנסה. לוועדת התגמול ודירקטוריון החברה סמכות להפחית את גובה הלוואה לה זכאי מר גאליס כאמור לעיל, באופן חלקי או מלא וכן להחליט על פריסתה כאמור. הלוואה תהיה בתנאי Full Recourse.

בנוסף, מר גאליס יהא זכאי לקבל הלוואה מהחברה, כפוף לאישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, לרבות בדרך של מתן ערבות ו/או בטוחה להלוואה, לשם רכישת מניות ו/או מימוש תגמול הוני לו יהא זכאי מר גאליס מעת לעת ו/או עבור תשלום תמורה בגין ניירות ערך אחרים של החברה או של חברה קשורה לחברה, בריבית שלא תפחת מהריבית שתיקבע בתקנות מס הכנסה, בסכום של חמישה עשר מיליון ש"ח. העמדת הלוואה תהא כפופה לבחינת מבחני החלוקה במועד העמדתה, ככל שרלבנטי. ניתן יהא להעניק את המימון האמור, במנה אחת או יותר, ובלבד שבכל עת, קרן הלוואה למר גאליס לא תעלה על חמישה עשר מיליון ש"ח. תקופת הלוואה תהא לעד שמונה שנים. הלוואה תהיה בתנאי Full Recourse.

לוועדת התגמול ודירקטוריון החברה סמכות להפחית את גובה הלוואה לה זכאי מר גאליס כאמור לעיל באופן חלקי או מלא וכן להחליט על פריסתה כאמור.

כמו כן, מר גאליס יהא זכאי להקצאה של ניירות ערך שיהיו חסומים לתקופה של עד 60 חודשים ("ניירות ערך חסומים") וזאת, מבלי לגרוע ממגבלות על מכירה חוזרת אשר יחולו על הקצאה כאמור, מכח חוק ניירות ערך ותקנותיו, ככל שיחולו, ואשר יחולו במקביל לתקופה האמורה. המחר של ניירות הערך החסומים כאמור יקבע על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי ("מעריך השווי") וחוות דעתו תובא לאישור ועדת התגמול והדירקטוריון, ומר גאליס ידרש לשלם במועד ההקצאה את המחר של ניירות הערך החסומים שיוקצו לו בהתאם לחוות הדעת של מעריך השווי.

התמורה בגין הקצאת ניירות ערך ו/או ניירות הערך החסומים, כאמור לעיל, יתכן שתשולם באמצעות מימון שיועמד למר גאליס על ידי החברה בתנאי Full Recourse כפוף לאמור במדיניות התגמול של החברה.

שווי ההטבה במועד הענקה, ככל שתהא כזו, לא יעלה על עלות השכר השנתית הכוללת של מר גאליס על כל רכיביה. תנאי ניירות הערך החסומים יהיו כקבוע במדיניות התגמול.

הסכם ההעסקה של מר גאליס כולל מנגנון הודעה מוקדמת הדדית של שישה חודשים ומענק הסתגלות של 12 חודשים לפי המשכורת האחרונה ששולמה למר גאליס. כן כולל הסכם התחייבות לאי תחרות במהלך תקופת עבודתו בחברה.

מר גאליס ימשיך להיות מבוטח בביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה ויהא זכאי לכתב שיפוי ופטור, והכל בתנאים הקיימים בחברה.

מר גאליס יהא זכאי, בכל עת שיהא מעוניין בכך ולפי שיקול דעתו הבלעדי, להעניק את שירותיו לחברה במסגרת הסכם יעוץ, או במסגרת הסכם העסקה, ובלבד שלא יחול שינוי בעלות ההתקשרות לחברה.

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

באור 23: - הטבות לאנשי מפתח ניהוליים

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
17,638	21,031	23,977	הטבות לזמן קצר
7,786	12,507	10,615	תשלום מבוסס מניות
25,424	33,538	34,592	

לבעלי עניין שהינם נושאי משרה בכירים, ראה סעיף ביאור 22 לעיל.

באור 24: - מכשירים פיננסיים

א. גורמי סיכון פיננסיים

פעילויות הקבוצה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון סיכונים שוק (לרבות סיכון מטבע חוץ, סיכון מדד המחירים לצרכן, וסיכון שווי הוגן בגין שיעור ריבית), סיכון אשראי, סיכון נזילות וסיכון תזרים מזומנים בגין שיעור ריבית. תוכנית ניהול הסיכונים הכוללת של הקבוצה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של הקבוצה.

הקבוצה השתמשה במכשירים פיננסיים נגזרים לגדר חשיפות מסוימות לסיכונים.

ניתוח סיכונים השוק והשפעתם על מאזן ההצמדה של הקבוצה מבוצע על ידי מחלקת הכספים של החברה בעזרת יעוץ חיצוני. בהתאם לתוצאות הניתוח ולהנחיות המתקבלות מדירקטוריון החברה, נקבע מבנה המימון האופטימלי לחברה.

1. סיכונים שוק

(א) סיכון מדד המחירים לצרכן

לקבוצה הלוואות מתאגידים בנקאיים ואגרות חוב שהונפקו אשר צמודות לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל. כמו כן, לקבוצה הלוואות שניתנו אשר צמודות לשינויים במדד זה. הסכום נטו של המכשירים הפיננסיים הצמוד למדד המחירים לצרכן בגינו קיימת לקבוצה חשיפה לשינויים במדד המחירים לצרכן ליום 31 בדצמבר, 2025 הינו כ- 11,714,491 אלפי ש"ח (2024 - כ-11,480,074 אלפי ש"ח).

כמו כן הכנסות הקבוצה מדמי שכירות וניהול צמודות למדד המחירים לצרכן. נוכח העובדה שרובן המכריע של ההתחייבויות הפיננסיות שנטלה החברה צמודות למדד המחירים לצרכן וכך גם הכנסותיה, עלייה באינפלציה תגרום לעלייה בהוצאות המימון של החברה ובהיקף בתחייבויותיה אך מנגד ירשם גידול בהכנסותיה שיכול לשייבא לשערוך חיובי בנכסי החברה באופן שיצמצם את ההשפעה על תוצאות החברה.

באור 24: - מכשירים פיננסיים (המשך)

(ב) סיכון שיעור ריבית

סיכון שיעור הריבית של הקבוצה, נובע בעיקר מהלוואות לזמן ארוך ולזמן קצר. התחייבויות הנושאות שיעורי ריבית משתנים חושפות את הקבוצה לסיכון שיעור ריבית בגין תזרים מזומנים ואלו הנושאות שיעורי ריבית קבועים חושפות את הקבוצה לסיכון שיעור ריבית בגין שווי הוגן. בסוף שנת 2025 כ-58.32% מההלוואות הן בריבית קבועה (2024 - כ-59.34%).

(ג) סיכון מטבע חוץ

הקבוצה פועלת בפריסה בינלאומית והיא חשופה לסיכון שער חליפין הנובע מחשיפה למטבעות שונים בעיקר ליורו. סיכון שער חליפין נובע בעיקר מהשקעות נטו בפעילויות חוץ. החברה מנהלת פוזיציה נטו של כל מטבע זר באמצעות שימוש בעסקאות גידור שונות. בגין החשיפה למטבע האירו – לאחר השלמת גיוס אג"ח סדרה יט', החברה ביצעה עסקה להחלפת החוב השקלי לחוב במטבע האירו בלוח סילוקין זהה ללוח הסילוקין של אגרות החוב המונפקות בהיקף של 55 מיליון אירו. כמו כן חברת הבת, אפי נכסים, ביצעה עסקאות להחלפת מטבע כנגד התחייבויות שנקובות בש"ח בהיקף של כ-385 מיליון יורו.

2. סיכון אשראי

לקבוצה אין ריכוזים משמעותיים של סיכון אשראי וזאת משום שהחברה נוהגת לגבות את הכנסותיה בגין שכר הדירה הבסיסי ודמי ניהול מראש.

לתאריך המאזן כוללת יתרת השוכרים בעיקר הכנסות משכר דירה בגין הפרשי פדיון והכנסות דמי ניהול הנגבים בתקופה של עד 3 חודשים.

ליום 31 בדצמבר, 2025 הסתכמו המזומנים ושווי מזומנים בסך של 2,684,141 אלפי ש"ח (2024 – 2,134,046 אלפי ש"ח). כל הפקדונות מופקדים בתאגידים פיננסיים מהדרג הגבוה ביותר.

הכנסות החברות המאוחדות נובעות בעיקר מלקוחות בישראל, אירופה ומלקוחות חברת הבת, אפי נכסים. החברות המאוחדות עוקבות באופן שוטף אחר חובות הלקוחות, ובדוחות הכספיים נכללות הפרשות לחובות מסופקים המשקפות בצורה נאותה, לפי הערכת החברות המאוחדות, את ההפסד הגלום בחובות שגבייתם מוטלת בספק.

לחברות המאוחדות אין ריכוזים משמעותיים של סיכון אשראי.

בהתאם למדיניות החברה, מבוצעות באופן שוטף הערכות על איתנות האשראי היחסית של המוסדות הפיננסיים השונים בהם החברה מחזיקה את המזומנים ושווי המזומנים שבבעלותה.

באור 24: - מכשירים פיננסיים (המשך)

3. סיכון נזילות

א. הטבלה שלהלן מציגה את מועדי הפרעון של ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהוונים (כולל תשלום בגין ריבית):

ליום 31 בדצמבר, 2025

סה"כ	5 שנים ואילך	מ-3 שנים עד 4 שנים	משנתיים עד 3 שנים	משנה עד שנתיים	עד שנה	
אלפי ש"ח						
13,343,116	5,130,013	1,231,509	1,431,882	1,713,666	3,836,046	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
393,969	-	-	-	-	393,969	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
413,906	-	-	-	-	413,906	זכאים ויתרות זכות
15,209,773	6,004,099	2,116,565	2,014,191	2,441,176	2,633,742	אגרות חוב
47,916	29,275	4,787	4,715	4,590	4,549	התחייבות בגין חכירה מימונית
116,923	46,492	29,231	23,385	17,538	277	פקדונות משוכרים
<u>29,525,603</u>	<u>11,209,879</u>	<u>3,382,092</u>	<u>3,474,173</u>	<u>4,176,970</u>	<u>7,282,489</u>	

ליום 31 בדצמבר, 2024

סה"כ	5 שנים ואילך	מ-3 שנים עד 4 שנים	משנתיים עד 3 שנים	משנה עד שנתיים	עד שנה	
אלפי ש"ח						
12,494,710	1,826,614	783,798	3,450,184	2,319,485	4,114,629	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
427,354	-	-	-	-	427,354	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
402,523	-	-	-	-	402,523	זכאים ויתרות זכות
14,351,680	5,689,715	1,869,087	2,327,788	2,395,660	2,069,430	אגרות חוב
66,115	33,063	8,384	8,262	8,222	8,184	התחייבות בגין חכירה מימונית
107,007	42,430	26,752	21,401	16,051	373	פקדונות משוכרים
<u>27,849,389</u>	<u>7,591,822</u>	<u>2,688,021</u>	<u>5,807,635</u>	<u>4,739,418</u>	<u>7,022,493</u>	

באור 24: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. שווי הוגן

הטבלה שלהלן מפרטת את היתרה בדוחות הכספיים והשווי ההוגן של קבוצת מכשירים פיננסיים, אשר ערכם בדוחות הכספיים שונה משוויים ההוגן:

שווי הוגן		יתרה בדוחות הכספיים	
31 בדצמבר		31 בדצמבר	
2024	2025	2024	2025
אלפי ש"ח			
1,330,831	1,093,544	1,319,950	1,079,217
12,735,798	13,723,691	13,062,933	13,736,987
14,066,629	14,817,235	14,382,883	14,816,204

התחייבויות פיננסיות  
 הלוואות לא שוטפות בריבית  
 קבועה (2)  
 אגרות חוב (1)

- (1) השווי ההוגן מבוסס על מחירים מצוטטים בשוק פעיל לתאריך המאזן (רמה 1).
- (2) השווי ההוגן מבוסס על היוון תזרים מזומנים בריבית משוקללת של 3.6% (רמה 3)

היתרה בדוחות הכספיים של מזומנים ושווי מזומנים, פקדונות בתאגידים בנקאיים, שוכרים, חייבים ויתרות חובה, הלוואות לחברות כלולות, הלוואות שניתנו לזמן ארוך, אשראי לזמן קצר בריבית משתנה מתאגידים בנקאיים ואחרים, התחייבויות לספקים ולנותני שירותים וזכאים ויתרות זכות תואמת או קרובה לשווי ההוגן שלהם.

להלן השיטות וההנחות ששימשו לקביעת השווי ההוגן

- השווי ההוגן של אגרות חוב סחירות מבוסס על מחירים מצוטטים לתאריך החתך.
- השווי ההוגן של הלוואות מבנקים והתחייבויות פיננסיות אחרות מוערכות באמצעות היוון תזרימי המזומנים חזויים בריבית המקובלת למכשירים בעלי מאפיינים דומים מבחינת תנאים, סיכונים, אשראי וזמני פרעון.

ג. מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק

החברה ביצעה מבחני רגישות לגורמי סיכון שוק עיקריים שיש בהם כדי להשפיע על תוצאות הפעילות או המצב הכספי המדווחים. מבחני הרגישות מציגים את הרווח או ההפסד ו/או השינוי בהון העצמי (לכני מס), עבור כל מכשיר פיננסי בגין משתנה הסיכון הרלבנטי שנבחר עבורו נכון לכל מועד דיווח. בחינת גורמי הסיכון וההתחייבויות הפיננסיים נעשתה על בסיס מהותיות החשיפה ביחס לכל סיכון, בהנחה שכל שאר המשתנים קבועים. מזומנים ושווי מזומנים, כולל נכסים עד טווח של שנה, לא נכללו בטבלאות החשיפה לעקומות ריבית.

באור 24: - מכשירים פיננסיים (המשך)

1. רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן

ליום 31 בדצמבר, 2025

מבחן רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן					המכשיר
רווח מהשינוי		שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2025	הפסד מהשינוי		
ירידה במדד של 1%	ירידה במדד של 0.5%		אלפי ש"ח	עלייה במדד של 1%	עלייה במדד של 2%
5,375	2,687	533,536	5,375	10,749	אג"ח ח'
2,004	1,002	198,633	2,004	4,008	אג"ח ט'
5,897	2,949	585,190	5,897	11,795	אג"ח יא'
7,091	3,545	724,818	7,091	14,182	אג"ח יב'
6,780	3,390	651,873	6,780	13,559	אג"ח יג'
8,073	4,037	777,260	8,073	16,147	אג"ח טו'
1,849	925	178,470	1,849	3,699	אג"ח טז'
2,076	1,038	200,851	2,076	4,152	אג"ח יז'
13,256	6,628	1,278,113	13,256	26,512	אג"ח יח'
11,058	5,529	1,074,139	11,058	22,116	אג"ח כ'
5,674	2,837	571,322	5,674	11,349	אג"ח כא'
2,368	1,184	242,238	2,368	4,737	אג"ח כב'
3,457	1,728	355,211	3,457	6,913	אג"ח כג'
10,866	5,433	1,127,441	10,866	21,732	אג"ח כד'
32,612	16,306	3,900,444	32,612	65,223	אג"ח אפי נכסים
7,814	3,907	793,269	7,814	15,628	הלוואות לא שוטפות בריבית קבועה
126,250	63,125	13,192,808	126,250	252,501	סה"כ

באור 24: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק (המשך)

ליום 31 בדצמבר, 2024

מבחן רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן					המכשיר
רווח מהשינוי		שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2024	הפסד מהשינוי		
ירידה של 1%	ירידה של 0.5%		אלפי ש"ח	עלייה של 1%	עלייה של 2%
2,718	1,359	272,240	2,718	5,436	אג"ח ז'
5,728	2,864	565,699	5,728	11,456	אג"ח ח'
3,915	1,958	389,925	3,915	7,830	אג"ח ט'
5,761	2,881	568,475	5,761	11,523	אג"ח יא'
7,292	3,646	748,623	7,292	14,584	אג"ח יב'
6,623	3,312	621,367	6,623	13,247	אג"ח יג'
3,423	1,711	335,190	3,423	6,845	אג"ח יד'
7,887	3,944	740,834	7,887	15,774	אג"ח טו'
1,897	949	178,601	1,897	3,794	אג"ח טז'
2,129	1,065	201,081	2,129	4,259	אג"ח יז'
13,670	6,835	1,294,850	13,670	27,339	אג"ח יח'
11,317	5,659	1,068,999	11,317	22,634	אג"ח כ'
5,544	2,772	551,062	5,544	11,087	אג"ח כא'
37,261	18,630	4,057,347	37,261	74,522	אג"ח אפי נכסים
9,854	4,927	992,071	9,854	19,708	הלוואות לא שוטפות בריבית קבועה
<u>125,019</u>	<u>62,512</u>	<u>12,586,364</u>	<u>125,019</u>	<u>250,038</u>	סה"כ

באור 24: - מכשירים פיננסיים (המשך)

2. רגישות לשינויים בריבית בנק ישראל

ליום 31 בדצמבר, 2025

מבחן רגישות לשינויים בריבית בנק ישראל					המכשיר
רווח מהשינוי		שווי הוגן	הפסד מהשינוי		
ירידה	ירידה	ליום 31	עלייה	עלייה	
בריבית של	בריבית של	בדצמבר	בריבית של	בריבית של	
0.5%	0.25%	2025	1%	2%	
אלפי ש"ח					
12,913	6,457	2,582,601	(6,457)	(12,913)	הלוואות לזמן ארוך בריבית משתנה

ליום 31 בדצמבר, 2024

מבחן רגישות לשינויים בריבית בנק ישראל					המכשיר
רווח מהשינוי		שווי הוגן	הפסד מהשינוי		
ירידה	ירידה	ליום 31	עלייה	עלייה	
בריבית של	בריבית של	בדצמבר	בריבית של	בריבית של	
0.5%	0.25%	2024	1%	2%	
אלפי ש"ח					
17,837	8,919	3,567,453	(8,919)	(17,837)	הלוואות לזמן ארוך בריבית משתנה

3. רגישות לשינויים בשער החליפין של האירו

ליום 31 בדצמבר, 2025

מבחן רגישות לשינויים בשער החליפין של האירו					המכשיר
רווח מהשינוי		שווי הוגן	הפסד מהשינוי		
ירידה	ירידה	ליום 31	עלייה	עלייה	
בשע"ח של	בשע"ח של	בדצמבר	בשע"ח של	בשע"ח של	
10%	5%	2025	5%	10%	
אלפי ש"ח					
762,579	381,289	7,625,786	(381,289)	(762,579)	הלוואות באירו
172,962	86,481	95,218	(86,481)	(172,962)	עסקאות גידור אירו/שקל
935,541	467,770	7,721,004	(467,770)	(935,541)	

ליום 31 בדצמבר, 2024

מבחן רגישות לשינויים בשער החליפין של האירו					המכשיר
רווח מהשינוי		שווי הוגן	הפסד מהשינוי		
ירידה	ירידה	ליום 31	עלייה	עלייה	
בשע"ח של	בשע"ח של	בדצמבר	בשע"ח של	בשע"ח של	
10%	5%	2024	5%	10%	
אלפי ש"ח					
619,447	309,724	6,194,471	(309,724)	(619,447)	הלוואות באירו
152,344	76,171	31,893	(76,171)	(152,344)	עסקאות גידור אירו/שקל
771,791	385,895	6,226,364	(385,895)	(771,791)	

באור 24: - מכשירים פיננסיים (המשך)

4. רגישות לשינויים בשער החליפין של הדולר

ליום 31 בדצמבר, 2025

מבחן רגישות לשינויים בשער החליפין של הדולר					המכשיר
רווח מהשינוי		שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2025 אלפי ש"ח	הפסד מהשינוי		
ירידה בשע"ח של 10%	ירידה בשע"ח של 5%			עלייה בשע"ח של 5%	עלייה בשע"ח של 10%
(7,911)	(3,956)	79,114	3,956	7,911	הלוואה שניתנה
(7,911)	(3,956)	79,114	3,956	7,911	

ליום 31 בדצמבר, 2024

מבחן רגישות לשינויים בשער החליפין של הדולר					המכשיר
רווח מהשינוי		שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2024 אלפי ש"ח	הפסד מהשינוי		
ירידה בשע"ח של 10%	ירידה בשע"ח של 5%			עלייה בשע"ח של 5%	עלייה בשע"ח של 10%
(8,867)	(4,433)	88,668	4,433	8,867	הלוואה שניתנה

ד. תנאי הצמדה של יתרות כספיות

31 בדצמבר, 2025

סה"כ	לא כספי	באירו				נכסים
		בש"ח לא צמוד	בהצמדה להם	בדולר ארה"ב או אחרים או בהצמדה לו	צמוד למדד המחירים לצרכן	
2,684,141	-	1,295,811	994,697	393,633	-	מזומנים ושווי מזומנים
106,555	-	2,332	104,223	-	-	פקדונות וניירות ערך
167,731	-	28,413	134,524	4,794	-	שוכרים
313,047	12,112	82,184	198,845	562	19,344	חייבים ויתרות חובה
2,043,639	5,764	349,350	258,686	81,480	1,348,359	הלוואות וחייבים אחרים לזמן ארוך
5,315,113	17,876	1,758,090	1,690,975	480,469	1,367,703	

באור 24: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ד. תנאי הצמדה של יתרות כספיות (המשך)

31 בדצמבר, 2025						התחייבויות
סה"כ	לא כספי	בש"ח לא צמוד	באירו ומטבעות אחרים או בהצמדה להם	בדולר ארה"ב או בהצמדה לו	צמוד למדד המחירים לצרכן	
אלפי ש"ח						
1,189,976	-	1,172,682	17,294	-	-	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
999,871	112,369	315,128	472,785	22,769	76,820	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים וזכאים ויתרות זכות
13,736,987	-	1,547,997	-	-	12,188,990	אגרות חוב
10,476,109	-	1,993,419	7,701,296	-	781,394	התחייבויות נושאות ריבית למוסדות פיננסיים ולאחרים
252,918	-	17,399	187,893	1,068	46,558	התחייבויות פיננסיות אחרות
<u>26,655,861</u>	<u>112,369</u>	<u>5,046,625</u>	<u>8,379,268</u>	<u>23,837</u>	<u>13,093,762</u>	

31 בדצמבר, 2024						נכסים
סה"כ	לא כספי	בש"ח לא צמוד	באירו ומטבעות אחרים או בהצמדה להם	בדולר ארה"ב או בהצמדה לו	צמוד למדד המחירים לצרכן	
אלפי ש"ח						
2,134,046	-	1,133,945	787,819	212,282	-	מזומנים ושווי מזומנים
150,478	-	493	149,985	-	-	פקדונות וניירות ערך
161,203	-	22,225	136,080	2,899	-	שוכרים
377,486	26,568	77,345	212,210	653	60,710	חייבים ויתרות חובה
1,751,750	5,199	236,808	252,409	93,808	1,163,525	הלוואות וחייבים אחרים לזמן ארוך
<u>4,574,962</u>	<u>31,767</u>	<u>1,470,816</u>	<u>1,538,502</u>	<u>309,642</u>	<u>1,224,235</u>	

באור 24: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ד. תנאי הצמדה של יתרות כספיות (המשך)

31 בדצמבר, 2024					
סה"כ	לא כספי	בש"ח לא צמוד	באירו		צמוד למדד המחירים לצרכן
			ומטבעות אחרים או בהצמדה להם	בדולר ארה"ב או בהצמדה לו	
אלפי ש"ח					
1,466,850	-	1,437,701	29,149	-	-
985,661	84,572	393,713	461,788	7,434	38,154
13,062,933	-	1,216,441	-	-	11,846,492
9,709,093	-	2,664,313	6,259,391	-	785,389
242,049	-	22,192	184,848	736	34,273
<u>25,466,585</u>	<u>84,572</u>	<u>5,734,359</u>	<u>6,935,175</u>	<u>8,170</u>	<u>12,704,309</u>

התחייבויות אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים התחייבויות לספקים ולנותני שירותים וזכאים ויתרות זכות אגרות חוב התחייבויות נושאות ריבית למוסדות פיננסיים ולאחרים התחייבויות פיננסיות אחרות

ה. שינויים בהתחייבויות הנובעים מפעילות מימון

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2025	שינויים אחרים	הכרה בהתחייבויות בגין איחוד לראשונה	השפעת שינויים בשערי חליפין	תזרים מזומנים מפעילות מימון	יתרה ליום 1 בינואר, 2025	
10,476,109	(819,203)	163,234	(163,132)	1,586,117	9,709,093	הלוואות בנקאיות לזמן ארוך (כולל חלויות שוטפות)
13,736,987	299,999	-	-	374,055	13,062,933	אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות)
<u>25,403,072</u>	<u>215,099</u>	<u>198,984</u>	<u>(163,132)</u>	<u>913,245</u>	<u>24,238,876</u>	סה"כ התחייבויות הנובעות מפעילות מימון
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024	שינויים אחרים	הכרה בהתחייבויות בגין איחוד לראשונה	השפעת שינויים בשערי חליפין	תזרים מזומנים מפעילות מימון	יתרה ליום 1 בינואר, 2024	
1,466,850	201,954	-	-	151,934	1,112,962	הלוואות בנקאיות לזמן קצר ומשיכת יתר
9,709,093	(237,587)	70,520	(349,400)	2,087,498	8,138,062	הלוואות בנקאיות לזמן ארוך (כולל חלויות שוטפות)
13,062,933	348,029	-	-	845,427	11,869,477	אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות)
<u>24,238,876</u>	<u>312,396</u>	<u>70,520</u>	<u>(349,400)</u>	<u>3,084,859</u>	<u>21,120,501</u>	סה"כ התחייבויות הנובעות מפעילות מימון

באור 25: - רווח נקי למניה

פרוט כמות המניות והרווח ששימשו בחישוב רווח נקי למניה:

לשנה שהסתיימה ביום		לשנה שהסתיימה ביום		לשנה שהסתיימה ביום	
31 בדצמבר 2023		31 בדצמבר, 2024		31 בדצמבר, 2025	
רווח נקי	כמות מניות משוקללת	רווח נקי	כמות מניות משוקללת	רווח נקי	כמות מניות משוקללת
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	
860,986	24,251,468	1,459,466	24,467,781	1,762,605	24,730,089
860,986	24,411,872	1,459,466	24,610,998	1,762,605	25,198,271

כמות המניות ורווח נקי המשויך לבעלי מניות החברה ששימשו בחישוב הרווח הנקי הבסיסי למניה  
 כמות המניות ורווח נקי המשויך לבעלי מניות החברה ששימשו בחישוב הרווח הנקי המדולל למניה

באור 26: - 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 שני מגזרי פעילות כדלקמן: ישראל, ואירופה וכן מגזר נוסף המבטא את פעילות אפי נכסים.

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

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

ישראל	ארופה	אפי נכסים	אחרים	התאמות	סה"כ	
אלפי ש"ח						לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2025
813,933	465,379	1,376,800	89,175	120,815	2,866,102	הכנסות מחיצוניים
936	-	-	-	(936)	-	הכנסות בין-מגזריות
814,869	465,379	1,376,800	89,175	119,879	2,866,102	סה"כ הכנסות
525,699	300,167	780,976	49,287	12,075	1,668,204	רווח מגזרי (EBITDA)
535,201	242,022	614,056	13,998	12,308	1,417,585	שערוך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח
					(13,249)	פחת והפחתות
					(855,280)	הוצאות מימון, נטו
					2,584	הוצאות אחרות
					214,587	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שווי מאזני
					2,434,431	רווח לפני מסים על הכנסה

באור 26: - מגזרי פעילות (המשך)

סה"כ	התאמות	אחרים	אפי נכסים	ארופה	ישראל
אלפי ש"ח					
2,508,471	72,135	95,118	1,337,858	330,469	672,891
-	(957)	-	-	-	957
<u>2,508,471</u>	<u>71,178</u>	<u>95,118</u>	<u>1,337,858</u>	<u>330,469</u>	<u>673,848</u>
<u>1,440,451</u>	<u>(14,902)</u>	<u>49,502</u>	<u>753,167</u>	<u>214,811</u>	<u>437,872</u>
<u>1,356,754</u>	<u>18,736</u>	<u>1,388</u>	<u>375,212</u>	<u>152,639</u>	<u>808,779</u>
(9,060)					
(999,482)					
(9,803)					
<u>253,727</u>					
<u>2,032,587</u>					

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024  
 הכנסות מחיצוניים  
 הכנסות בין-מגזריות  
 סה"כ הכנסות  
 רווח מגזרי (EBITDA)  
 שערך נדל"ן להשקעה  
 ונדל"ן להשקעה בפיתוח  
 פחת והפחתות  
 הוצאות מימון, נטו  
 הכנסות אחרות  
 חלק החברה ברווחי חברות  
 המטופלות לפי שווי מאזני  
 רווח לפני מסים על הכנסה

סה"כ	התאמות	אחרים	אפי נכסים	אירופה	ישראל
אלפי ש"ח					
2,337,146	78,835	99,792	1,198,599	379,938	579,982
-	(1,005)	-	-	235	770
<u>2,337,146</u>	<u>77,830</u>	<u>99,792</u>	<u>1,198,599</u>	<u>380,173</u>	<u>580,752</u>
<u>1,172,106</u>	<u>(16,660)</u>	<u>47,501</u>	<u>571,035</u>	<u>187,979</u>	<u>382,251</u>
<u>512,761</u>	<u>28,458</u>	<u>(6,928)</u>	<u>56,911</u>	<u>161,479</u>	<u>272,841</u>
(8,273)					
(643,116)					
18,509					
<u>119,302</u>					
<u>1,171,289</u>					

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023  
 הכנסות מחיצוניים  
 הכנסות בין-מגזריות  
 סה"כ הכנסות  
 רווח מגזרי (EBITDA)  
 שערך נדל"ן להשקעה  
 ונדל"ן להשקעה בפיתוח  
 פחת והפחתות  
 הוצאות מימון, נטו  
 הוצאות אחרות  
 חלק החברה ברווחי חברות  
 המטופלות לפי שווי מאזני  
 רווח לפני מסים על הכנסה

באור 26: - 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
מבוקר						
אלפי ש"ח						
<u>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2025</u>						
321,285	153,346	212,502	113,569	533,332	42,766	1,376,800
164,830	93,855	130,829	50,994	366,588	(26,120)	780,976
209,409	40,344	203,056	27,746	127,688	5,813	614,056

סה"כ הכנסות  
רווח מגזרי (EBITDA)  
שערוך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח

ישראל	צ'כיה	סרביה	פולין	רומניה	אחרות	סה"כ
מבוקר						
אלפי ש"ח						
<u>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2024</u>						
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	5,405	375,212

סה"כ הכנסות  
רווח מגזרי (EBITDA)  
שערוך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח

ישראל	צ'כיה	סרביה	פולין	רומניה	אחרות	סה"כ
מבוקר						
אלפי ש"ח						
<u>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023</u>						
359,720	114,269	146,463	64,018	472,412	41,717	1,198,599
83,127	59,248	93,189	26,622	307,887	962	571,035
116,471	11,807	18,891	(15,095)	(82,119)	6,956	56,911

סה"כ הכנסות  
רווח מגזרי (EBITDA)  
שערוך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח

באור 26: - מגזרי פעילות (המשך)

ב. מידע גיאוגרפי

יתרות לפי חלקה האפקטיבי של החברה בנכסים לא שוטפים (רכוש קבוע, נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בפיתוח, מלאי לזמן ארוך ונכסים בלתי מוחשיים) לפי מדינת המושב (ישראל) ומחוצה לה, בהתבסס על מיקום הנכסים, כדלקמן:

31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
11,658,015	12,841,312	ישראל
731,444	398,361	אחרים
4,283,538	5,024,002	ארופה
16,920,474	16,281,429	אפי נכסים
(1,046,187)	1,169,893	התאמות
<u>32,547,284</u>	<u>35,714,997</u>	סה"כ

באור 27: - תמצית נתונים של חברות הפרוייקטים

במהלך חודש אוקטובר, 2021 הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה יט') אשר מובטחות בשיעבודים שונים בקשר עם החברות המחזיקות בפרוייקטים HVAC, NEPI ו-SEK. במהלך חודש יולי 2025, הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה כג') אשר מובטחות בשיעבוד בקשר עם חברת המרכז המסחרי בכניסה לנצרת בע"מ. במהלך חודש פברואר, 2026 הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה כה') אשר מובטחות בשיעבוד בקשר עם חברת שער רכבת אשדוד בע"מ. (להלן: "חברות הפרוייקטים"). חברת הפרוייקט HVAC, הינה בעלת מלוא הזכויות בפרוייקט BIG FASHION OUTLAT PARK INDIJA בעיר INDIJA בסרביה, ובה מרכז מסחרי בשטח כולל להשכרה של כ-11 אלפי מ"ר. חברת הפרוייקט NEPI הינה בעלת מלוא הזכויות בפרוייקט Krusevac Shopping Park בעיר Krusevac בסרביה, ובה מרכז מסחרי בשטח כולל להשכרה של כ-10.6 אלפי מ"ר. חברת הפרוייקט SEK הינה בעלת מלוא הזכויות בפרוייקט Kragujevac laza Shopping Center בעיר Kragujevac בסרביה, ובה מרכז מסחרי בשטח כולל להשכרה של כ-29.7 אלפי מ"ר. חברת הפרוייקט המרכז המסחרי בכניסה לנצרת בע"מ הינה בעלת מלוא הזכויות בפרוייקט "ביג פאשן נצרת" בעיר נצרת, ישראל, ובה מרכז מסחרי בשטח כולל להשכרה של כ-15.7 אלפי מ"ר. חברת הפרוייקט שער רכבת אשדוד בע"מ הינה בעלת מלוא הזכויות בפרוייקט "ביג פאשן אשדוד" בעיר אשדוד, ישראל, ובה מרכז מסחרי בשטח כולל להשכרה של כ-43.8 אלפי מ"ר.

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

באור 27: - תמצית נתונים של חברות הפרוייקטים (המשך)

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

ליום 31 בדצמבר		סעיף
2024	2025	
מבוקר		
529	369	<u>נכסים שוטפים</u>
200	110	חייבים ויתרות חובה
729	479	מזומנים ושווי מזומנים
42	38	סה"כ נכסים שוטפים
1,194	1,194	<u>נכסים שאינם שוטפים</u>
23,900	22,500	רכוש קבוע
25,136	23,732	נדל"ן להשקעה בפיתוח
25,865	24,211	נדל"ן להשקעה
		סה"כ נכסים שאינם שוטפים
		סה"כ נכסים
411	283	<u>התחייבויות שוטפות</u>
228	185	ספקים, זכאים ויתרות זכות
639	468	הלוואות מחברות קשורות
		סה"כ התחייבויות שוטפות
5,373	4,188	<u>התחייבויות שאינן שוטפות</u>
136	178	הלוואות מחברות קשורות
5,509	4,366	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
25,821	24,211	סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
		סה"כ הון והתחייבויות

באור 27: - תמצית נתונים של חברות הפרוייקטים (המשך)

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

לתקופה של שנה שהסתיימה ביום			סעיף
31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
מבוקר			
1,515	1,659	1,771	הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים, נטו
833	2,585	(1,541)	עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
43	32	32	הוצאות הנהלה וכלליות
(1)	-	(4)	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
2,304	4,212	194	רווח תפעולי
(282)	(348)	(340)	הוצאות מימון, נטו
2,022	3,864	(146)	רווח לפני מסים על הכנסה
(96)	(117)	(147)	מסים על ההכנסה
1,926	3,747	(293)	רווח נקי (הפסד) לתקופה
			<u>תוצאות הפעילות</u>
1,297	754	1,287	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
(158)	(103)	(141)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
(1,100)	(708)	(1,236)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
39	(57)	(90)	גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים
217	257	200	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
257	200	110	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

באור 27: - תמצית נתונים של חברות הפרוייקטים (המשך)

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

ליום 31 בדצמבר		סעיף
2024	2025	
מבוקר		
		<u>נכסים שוטפים</u>
976	817	חייבים ויתרות חובה
190	389	מזומנים ושווי מזומנים
1,166	1,206	סה"כ נכסים שוטפים
		<u>נכסים שאינם שוטפים</u>
117	98	רכוש קבוע
64,200	67,500	נדל"ן להשקעה
64,609	67,598	סה"כ נכסים שאינם שוטפים
65,775	68,804	סה"כ נכסים
		<u>התחייבויות שוטפות</u>
404	600	ספקים, זכאים ויתרות זכות
1,020	950	הלוואות מחברות קשורות
1,424	1,550	סה"כ התחייבויות שוטפות
		<u>התחייבויות שאינן שוטפות</u>
24,066	22,086	הלוואות מחברות קשורות
323	318	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
24,389	22,404	סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
65,775	68,804	סה"כ הון והתחייבויות

באור 27: - תמצית נתונים של חברות הפרוייקטים (המשך)

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

לתקופה של שנה שהסתיימה ביום			סעיף
31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
מבוקר			
4,197	4,611	5,106	הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים, נטו
588	2,701	1,780	עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
78	48	50	הוצאות הנהלה וכלליות
13	(6)	(12)	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
4,720	7,258	6,824	רווח תפעולי
(400)	(1,598)	(1,615)	הוצאות מימון, נטו
4,320	5,660	5,209	רווח לפני מסים על הכנסה
(353)	(340)	(321)	מסים על ההכנסה
3,967	5,320	4,888	רווח נקי (הפסד) לתקופה
			<u>תוצאות הפעילות</u>
3,751	1,856	3,736	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
(8,757)	(1,251)	(1,475)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
4,670	(591)	(2,062)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
(336)	14	199	גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים
512	176	190	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
176	190	389	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

באור 27: - תמצית נתונים של חברות הפרוייקטים (המשך)

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

ליום 31 בדצמבר		סעיף
2024	2025	
מבוקר		
466	449	<u>נכסים שוטפים</u>
139	51	חייבים ויתרות חובה
605	500	מזומנים ושווי מזומנים
18,900	19,900	סה"כ נכסים שוטפים
9	7	<u>נכסים שאינם שוטפים</u>
18,909	19,907	נדל"ן להשקעה
19,514	20,407	רכוש קבוע
		סה"כ נכסים שאינם שוטפים
		סה"כ נכסים
		<u>התחייבויות שוטפות</u>
202	165	ספקים, זכאים ויתרות זכות
561	495	הלוואות מחברות קשורות
763	660	סה"כ התחייבויות שוטפות
11,941	11,245	<u>התחייבויות שאינן שוטפות</u>
70	69	הלוואות מחברות קשורות
12,011	11,314	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
19,514	20,407	סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
		סה"כ הון והתחייבויות

באור 27: - תמצית נתונים של חברות הפרוייקטים (המשך)

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

לתקופה של שנה שהסתיימה ביום			סעיף
31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
מבוקר			
1,160	1,388	1,570	הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים, נטו
1,946	756	933	עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
16	10	10	הוצאות הנהלה וכלליות
-	-	14	הוצאות אחרות
3,090	2,134	2,479	רווח תפעולי
(155)	(650)	(688)	הוצאות מימון, נטו
2,935	1,484	1,791	רווח לפני מסים על הכנסה
(144)	(93)	(98)	מסים על ההכנסה
2,791	1,391	1,693	רווח נקי (הפסד) לתקופה
			<u>תוצאות הפעילות</u>
1,020	416	687	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
(1,474)	(502)	(50)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
500	-	(725)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
46	(86)	(88)	גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים
179	225	139	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
225	139	51	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

באור 27: - תמצית נתונים של חברות הפרוייקטים

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

ליום 31 בדצמבר		סעיף
2024	2025	
מבוקר		
174,277	-	<u>נכסים שוטפים</u>
3,206	7,850	הלוואות לזמן קצר לבעלי מניות שוכרים, חייבים ויתרות חובה
36,552	49,174	מזומנים ושווי מזומנים
214,035	57,024	סה"כ נכסים שוטפים
504,600	491,080	<u>נכסים שאינם שוטפים</u>
2,735	2,473	נדל"ן להשקעה
31	41	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
507,366	493,594	רכוש קבוע
721,401	550,618	סה"כ נכסים שאינם שוטפים
		סה"כ נכסים
2,254	8,783	<u>התחייבויות שוטפות</u>
246,474	-	ספקים, זכאים ויתרות זכות הלוואות מבעלי מניות לזמן קצר
248,728	8,783	סה"כ התחייבויות שוטפות
-	78,730	<u>התחייבויות שאינן שוטפות</u>
87,561	83,735	הלוואות מבעלי מניות לזמן ארוך
319	339	מיסים נדחים
87,880	162,804	פקדונות מלקוחות
721,401	550,618	סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
		סה"כ הון והתחייבויות

באור 27: - תמצית נתונים של חברות הפרוייקטים (המשך)

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

לתקופה של שנה שהסתיימה ביום			סעיף
31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
<u>מבוקר</u>			
29,222	33,304	29,331	הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים, נטו
2,652	(1,521)	(22,768)	עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(110)	(176)	(88)	הוצאות הנהלה וכלליות
<u>31,764</u>	<u>31,607</u>	<u>6,475</u>	רווח תפעולי
(2,225)	(2,308)	(1,303)	הוצאות מימון, נטו
29,539	29,299	5,172	רווח לפני מסים על הכנסה
(8,122)	(6,128)	(934)	מסים על ההכנסה
<u>21,417</u>	<u>23,171</u>	<u>4,238</u>	רווח נקי (הפסד) לתקופה
			<u>תוצאות הפעילות</u>
32,683	27,822	31,797	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
(2,331)	8,197	(9,195)	מזומנים נטו (ששימשו) נבעו לפעילות השקעה
(7,000)	(39,317)	(9,980)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
<u>23,352</u>	<u>(3,298)</u>	<u>12,622</u>	גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים
16,498	39,850	36,552	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
<u>39,850</u>	<u>36,552</u>	<u>49,174</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

באור 27: - תמצית נתונים של חברות הפרוייקטים (המשך)

ה.1 מידע פיננסי על המצב הכספי של חברת שער רכבת בע"מ באלפי ש"ח:

ליום 31 בדצמבר		סעיף
2024	2025	
מבוקר		
1,973	5,382	<u>נכסים שוטפים</u>
2,452	13,062	שוכרים, חייבים ויתרות חובה
4,425	18,444	מזומנים ושווי מזומנים
		סה"כ נכסים שוטפים
1,275,700	1,310,900	<u>נכסים שאינם שוטפים</u>
2,071	2,359	נדל"ן להשקעה
39,422	50,689	השקעה בשותפות
5,420	5,743	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
1,322,613	1,369,691	רכוש קבוע
1,327,038	1,388,135	סה"כ נכסים שאינם שוטפים
		סה"כ נכסים
1,761	4,929	<u>התחייבויות שוטפות</u>
37,050	484,349	ספקים, זכאים ויתרות זכות
38,811	489,278	הלוואות מבעלי מניות לזמן קצר
		סה"כ התחייבויות שוטפות
407,555	-	<u>התחייבויות שאינן שוטפות</u>
182,975	184,963	הלוואות מבעלי מניות לזמן ארוך
1,180	1,280	מיסים נדחים
591,710	186,243	פקדונות מלקוחות
1,327,038	1,388,135	סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
		סה"כ הון והתחייבויות

באור 27: - תמצית נתונים של חברות הפרוייקטים (המשך)

ה.2 מידע פיננסי על תוצאות הפעילות של חברת שער רכבת בע"מ באלפי ש"ח:

לתקופה של שנה שהסתיימה ביום			סעיף
31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
מבוקר			
50,742	61,579	74,703	הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים, נטו
152,292	175,721	(8,015)	עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(149)	(170)	(286)	הוצאות הנהלה וכלליות
202,885	237,130	66,402	רווח תפעולי
(23,741)	(25,860)	(22,744)	הוצאות מימון, נטו
179,144	211,270	43,658	רווח לפני מסים על הכנסה
(38,487)	(45,633)	(8,199)	מסים על ההכנסה
157	252	288	רווחי שותפות מוחזקת
140,814	165,889	35,747	רווח נקי (הפסד) לתקופה
			<u>תוצאות הפעילות</u>
23,988	59,007	72,191	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
(31,274)	(56,481)	(57,462)	מזומנים נטו (ששימשו) נבעו לפעילות השקעה
1,185	(3,362)	(4,119)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
(6,101)	(836)	10,610	גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים
9,389	3,288	2,452	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
3,288	2,452	13,062	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

באור 28: - אירועים לאחר תאריך המאזן

לאירועים לאחר תאריך המאזן, ראה ביאורים 16 ג' (5) ו-19 (ה) לעיל.

רשימת החברות הפעילות של הקבוצה ליום 31 בדצמבר, 2025

חלקה האפקטיבי של החברה בהון ליום 31 בדצמבר 2025	%	
100		<u>חברות ושותפויות מאוחדות</u>
100		ביג מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת
100		ביג מרכזים מסחריים בע"מ
100		מצוקים חיפה (1995) בע"מ
100		ביג מלונאות בע"מ
100		ביג דיור מוגן בע"מ
95		ביג מגורים לגיל השלישי שותפות מוגבלת
80		ביג יו.אס.אי בע"מ
100		מבוא אשדוד בע"מ
72		שער רכבת בע"מ
79.9		אפי נכסים בע"מ
74		ביג פאשן נס ציונה שותפות מוגבלת
64		(3) WATERFRONT
95.5		(2) CEE-BIG B.V.
100		BIG Financing Enterprises
		<u>פעילויות משותפות</u>
50		ביג בית-שמש
64		(4) Sparks
		<u>הסדרים משותפים</u>
50		ביג מגה אנרגיה מתחדשת בע"מ
50		ביג מגה אור בע"מ
50		חוצות רגבה בע"מ (1)
50		רגבה נכסים (1992) בע"מ (1)
50		ביג אאוטלט ירכא
50		לב קסטינה בע"מ
50		בן ישי את אלי קסטינה בע"מ
50		מגה אור מודיעין בע"מ
50		ביג מגה אור עפולה בע"מ
50		ביג דנילויף מלונאות בע"מ
50		דוד דנילויף יזמות בע"מ
50		קניונים בישראל בע"מ
56.95		מרכז מסחרי בכניסה לנצרת (2006) בע"מ *
37		ביג מגה אור כפר החורש אגודה שיתופית
64		(3) BIG-RED Portfolio ("BRP")
		<u>חברות כלולות</u>
49.5		קניאל אריזות משקה בע"מ
22.95		ביג פאשן אאוטלט אילות בע"מ
95		קניאל אטג בע"מ
50		(5) BIG-Opium

- (1) מוחזקות באמצעות שותפות מאוחדת.
- (2) חברה רשומה בהולנד.
- (3) שותפות הרשומה בארה"ב.
- (4) עסקה משותפת בארה"ב.
- (5) חברה רשומה בצרפת.

\* החברה זכאית ל- 56.95% מההכנסות של המרכז מסחרי בכניסה לנצרת בניכוי חלק הכניסה שמהווה כ- 10%. לחברה אין שליטה במרכז המסחרי בכניסה לנצרת בע"מ בשל קבלת החלטות משותפת עם השותפים.

-----

ביג מרכזי קניות בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים  
המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר, 2025

## לכבוד בעלי המניות של חברת ביג מרכזי קניות בע"מ יעל מן 1, רמת השרון

א.ג.נ.,

### הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

#### חוות הדעת

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970 של חברת ביג מרכזי קניות בע"מ (להלן: "החברה") ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו יום. (להלן: "המידע הכספי הנפרד").

לא ביקרנו את המידע הכספי הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר הנכסים בניכוי ההתחייבויות המיוחסים להן, נטו הסתכמו לסך של כ-4,404,237 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2025, ואשר חלקה של החברה ברווחי (בהפסדי) החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ-356,165 אלפי ש"ח, לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון מבקרים אחרים, המידע הכספי הנפרד הוכן, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

#### בסיס לחוות הדעת

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. חובותינו על פי תקנים אלה מתוארות בפיסקת חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של המידע הכספי הנפרד. אנו בלתי תלויים בחברה בהתאם להוראות הדין החלות בישראל בעניין אי תלות ומניעת ניגוד עניינים של רואה החשבון המבקר בישראל. כמו כן, קיימנו את חובות האתיקה האחרות שלנו בהתאם לחוק רואי חשבון, תשט"ו-1955, ותקנות מכוחו. אנו סבורים שראיות הביקורת אשר הושגו הן נאותות ומספיקות על מנת להוות בסיס לחוות דעתנו.

#### חובות של הדירקטוריון וההנהלה למידע הכספי הנפרד

הדירקטוריון וההנהלה אחראים להכנה ולהצגה של המידע הכספי הנפרד בהתאם להוראות תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, ולבקרה הפנימית הנחוצה בהתאם לקביעת הדירקטוריון וההנהלה על מנת לאפשר הכנת מידע כספי נפרד ללא הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות.

בהכנת המידע הכספי הנפרד, הדירקטוריון וההנהלה אחראים להעריך את יכולת החברה להמשיך ולפעול כעסק חי, ללת גילוי, ככל שנדרש, לעניינים הקשורים לעסק חי והן ליישם בסיס חשבונאי של עסק חי, במידע הכספי הנפרד אלא אם הדירקטוריון וההנהלה מתכוונים לפרק או להפסיק את פעילות החברה או שאין להם חלופה מציאותית אחרת מלבד זאת.

המטרות שלנו הן להשיג מידה סבירה של ביטחון כי המידע הכספי הנפרד אינו כולל הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות, ולתת דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר הכולל את חוות דעתנו. מידה סבירה של ביטחון היא רמה גבוהה של ביטחון, אך היא אינה מהווה ערובה לכך שביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל תגלה תמיד הצגה מוטעית מהותית כאשר היא קיימת. הצגות מוטעות יכולות לנבוע מתרמית או מטעות והן נחשבות מהותיות אם, בנפרד או במצטבר, ניתן לצפות באופן סביר שהן ישפיעו על ההחלטות הכלכליות של משתמשים אשר התקבלו על בסיס המידע הכספי הנפרד.

בביקורת המבוצעת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, אנו מפעילים שיקול דעת מקצועי ושומרים על ספקנות מקצועית במהלך הביקורת. בנוסף אנו:

- מזהים ומעריכים את הסיכונים להצגה מוטעית מהותית בדוח הכספי הנפרד, בין שמקורה בתרמית או בטעות, מתכננים ומבצעים נוהלי ביקורת במענה לאותם סיכונים, ומשיגים ראיות ביקורת נאותות ומספיקות על מנת לבסס חוות דעתנו. הסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מתרמית גבוה יותר מהסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מטעות, שכן תרמית עלולה להיות כרוכה בקנוניה, זיוף, השמטות מכוונות, מצג שווא בזדון או עקיפה של בקרה פנימית.
- משיגים הבנה של הבקרה הפנימית הרלוונטית לביקורת על מנת לתכנן נוהלי ביקורת מתאימים בנסיבות העניין, אך לא לצורך מתן חוות דעת על אפקטיביות הבקרה הפנימית של החברה.
- מעריכים את נאותות המדיניות החשבונאית שיושמה ואת סבירותם של האומדנים החשבונאיים והגילויים הקשורים אשר נעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה.
- מגיעים למסקנה בקשר לנאותות קביעת הדירקטוריון וההנהלה בדבר קיומה של הנחת העסק החי, וכן, בהתבסס על ראיות הביקורת אשר השגנו, האם קיימת אי ודאות מהותית הקשורה לאירועים או מצבים העלולים להטיל ספקות משמעותיים ביכולתה של החברה להמשיך כעסק חי. אם הגענו למסקנה כי קיימת אי ודאות מהותית, נדרש מאיתנו להפנות את תשומת הלב בדוח המיוחד שלנו לגילויים הקשורים למידע הכספי הנפרד, אם גילויים אלו אינם מספקים, לכלול שינוי מהנוסח האחיד של הדוח המיוחד. מסקנותינו מבוססות על ראיות ביקורת אשר הושגו עד למועד הדוח המיוחד שלנו. יחד עם זאת, אירועים או מצבים עתידיים עלולים לגרום לחברה שלא להמשיך לפעול כעסק חי.
- מעריכים את ההצגה בכללותה, המבנה והתוכן של המידע הכספי הנפרד, לרבות הגילויים, והאם המידע הכספי הנפרד הוכן, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

אנו מתקשרים עם הדירקטוריון וההנהלה, בין היתר, את ההיקף ועיתוי הביקורת המתוכננים וממצאי ביקורת משמעותיים, לרבות ליקויים משמעותיים בבקרה פנימית שרואה החשבון המבקר מזהה במהלך הביקורת.

## דוח מיוחד לפי תקנה 9'ג'

### נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים

#### המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר, 2025 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים בהתאם לתקנה 9'ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.

עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה לצורך הצגת נתונים כספיים אלה פורטו בבאור 2 לדוחות המאוחדים.

חברות מוחזקות כהגדרתן בבאור 1'ג' בדוחות המאוחדים.

ליום 31 בדצמבר		מידע נוסף	
2024	2025		
אלפי ש"ח			
608,128	531,542	ב	<u>נכסים שוטפים</u>
493	2,331		מזומנים ושווי מזומנים
17,308	24,941	ג	פקדונות בתאגידים בנקאיים
131,707	77,878	ג	שוכרים
757,636	636,692		חייבים ויתרות חובה
399,227	486,570	ג	<u>נכסים לא שוטפים</u>
13,428,181	14,410,286	ו	הלוואות וחייבים אחרים
5,248,773	7,275,064		השקעה בחברות מוחזקות
2,780,741	1,451,226		נדל"ן להשקעה
19,069	68,514		נדל"ן להשקעה בפיתוח
10,834	11,710		רכוש קבוע
21,886,825	23,703,370		נכסים בלתי מוחשיים
22,644,461	24,340,062		

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

ליום 31 בדצמבר		מידע נוסף	
2024	2025		
אלפי ש"ח			
1,518,847	710,706	ד	התחייבויות שוטפות
1,030,208	1,175,814	ד	אשראי מתאגידים בנקאיים ומאחרים
60,033	63,292	ד	חלויות שוטפות של אגרות חוב
81,162	110,148	ד	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
2,690,250	2,059,960		זכאים ויתרות זכות
209,653	283,149	ד	התחייבויות לא שוטפות
6,877,529	7,646,295	ד	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
4,812	5,046		אגרות חוב
4,237	700		פקדונות משוכרים
16,528	16,431	ד	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
819,479	937,868	ה	התחייבות בגין חכירה
7,932,238	8,889,489		מסים נדחים
201	206		הון המיוחס לבעלי מניות החברה
4,604,510	4,725,509		הון מניות
12,168	10,278		פרמיה על מניות
126,672	124,401		תקבולים על חשבון אופציות למניות
7,599,322	9,161,927		קרן מעסקאות תשלום מבוסס מניות
(365,513)	(599,627)		יתרת רווח
32,835	(31,655)		קרן בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
9,330	9,330		קרן בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה
2,448	(9,756)		קרן הערכה מחדש בגין העברה מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה
12,021,973	13,390,613		קרן בגין עסקאות גידור
22,644,461	24,340,062		סה"כ הון

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

17 במרס, 2026

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

**נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר המינחסים לחברה**

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2023	2024	2025	מידע נוסף
אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח נקי למנייה)			
421,079	474,935	593,094	הכנסות מהשכרה ודמי ניהול
97,054	109,729	136,236	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה
324,025	365,206	456,858	רווח גולמי
127,297	600,770	396,409	עלייה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח
21,739	22,424	34,897	הוצאות מכירה ושיווק
68,302	79,654	85,935	הוצאות הנהלה וכלליות
(14,007)	20,783	2,735	הוצאות (הכנסות) אחרות
2,306	1,868	5,370	פחת והפחתות
372,982	841,247	724,330	רווח תפעולי
227,326	473,420	313,552	הוצאות מימון
100,687	141,442	115,310	הכנסות מימון
661,412	1,060,727	1,354,955	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
907,755	1,569,996	1,881,043	רווח לפני מסים על ההכנסה
46,769	110,530	118,438	הוצאות מסים על ההכנסה
860,986	1,459,466	1,762,605	רווח נקי המינחס לחברה
			<b>סכומים שישווגו מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים</b>
500,198	(394,848)	(233,907)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
5,222	(4,729)	(207)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברות כלולות
(48,542)	(42,399)	(12,204)	קרן בגין עסקאות גידור
456,878	(441,976)	(246,318)	
1,317,864	1,017,490	1,516,287	סה"כ רווח כולל המינחס לחברה
35.50	58.95	70.98	רווח נקי בסיסי
35.27	58.61	69.66	רווח נקי מדולל

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			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
860,986	1,459,466	1,762,605	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה
(699,978)	(1,273,984)	(1,571,515)	רווח נקי המיוחס לחברה
161,008	185,482	191,090	התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה (א)
(531,944)	532,040	(1,568)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת של החברה
(440)	(12,710)	(24,779)	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה
-	10,493	(2,154)	פקדונות לזמן קצר בתאגידים בנקאיים
(27,720)	(27,689)	(123,408)	רכישת רכוש קבוע
(612,396)	(705,875)	(226,245)	מוסדות בגין נדל"ן להשקעה
(337)	(187)	(1,321)	השקעה בנדל"ן להשקעה
(381,545)	(570,161)	195,400	השקעה בנדל"ן להשקעה בפיתוח
10,737	24,627	8,195	השקעה בנכסים בלתי מוחשיים
-	77,555	52,370	(השקעה) מימוש חברות מוחזקות ויתרות חובה לזמן ארוך
-	-	(69,045)	פירעון הלוואה לצדדים קשורים
12,851	(4,835)	16,992	מימוש נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
(44,738)	(243)	(48,661)	רכישת חברות כלולות
(1,575,532)	(676,985)	(224,224)	מימוש עסקאות הגנה, נטו
(267)	(300)	(449)	השקעה בפקדונות בנאמנות ויתרת חובה לזמן ארוך
44,457	12,168	83,928	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה של החברה
(69,587)	(11,200)	(60,370)	תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה
440,806	298,080	83,500	תשלום בגין חכירה מימונית
106,659	144,225	112,019	הנפקת מניות ואופציות
(69)	(248)	234	פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
973,580	709,690	1,764,959	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(754,923)	(661,360)	(1,054,457)	קבלת הלוואה מצדדים קשורים
207,670	220,515	(772,816)	קבלה (פרעון) פיקדונות משוכרים
-	-	(200,000)	הנפקת אגרות חוב (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה)
(50,288)	-	-	פירעון אגרות חוב
898,038	711,570	(43,452)	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים, נטו
(516,486)	220,067	(76,586)	דיבידנד ששולם
904,547	388,061	608,128	רכישת מניות באוצר
388,061	608,128	531,542	מזומנים נטו שנבעו (שימשו) מפעילות מימון של החברה
			עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
			יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
			יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

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			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
			<u>התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה</u> (א)
			הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים של החברה:
(9,636)	(11,363)	(14,208)	שערוך פקדונות בתאגידים בנקאיים
3,063	2,374	5,624	פחת והפחתות
(127,297)	(600,770)	(396,409)	עלייה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח שערוך הלוואות שניתנו, התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים ואגרות חוב
42,468	226,777	10,259	עלות תשלום מבוסס מניות
23,054	34,355	26,855	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
(661,412)	(1,060,727)	(1,354,955)	מסים נדחים, נטו
43,889	110,404	118,389	שחיקה של חכירה
420	423	352	שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים
(168)	-	-	שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:
(685,619)	(1,298,527)	(1,604,093)	ירידה (עלייה) בשוכרים
2,569	(5,145)	(7,633)	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
(1,908)	15,259	4,755	עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
(6,501)	8,458	3,259	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
(8,519)	5,971	32,197	
(14,359)	24,543	32,578	
(699,978)	(1,273,984)	(1,571,515)	
			(ב) <u>פעילות מהותית שלא במזומן</u>
-	56,000	-	מימוש נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח
169,311	-	-	הנפקת הון מניות ואופציות
(169,311)	-	-	השקעות בחברות מוחזקות

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

א. כללי

(1) המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם להוראות תקנה 9' והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים) התש"ל-1970.

(2) הגדרות:

החברה – ביג מרכזי קניות בע"מ

חברות מוחזקות – כהגדרתה בביאור 1' בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2025.

ב. יתרת המזומנים ושווי מזומנים המיוחסת לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות)

31 בדצמבר, 2025

סה"כ	ללא הצמדה	בהצמדה למדד המחירים אחר	במטבע חוץ או בהצמדה ל			מזומנים ושווי מזומנים
			ליש"ט	אירו	דולר	
אלפי ש"ח						
531,542	530,946	-	3	146	447	

31 בדצמבר, 2024

סה"כ	ללא הצמדה	בהצמדה למדד המחירים אחר	במטבע חוץ או בהצמדה ל			מזומנים ושווי מזומנים
			ליש"ט	אירו	דולר	
אלפי ש"ח						
608,128	606,171	-	6	431	1,520	

ג. גילוי בדבר הנכסים הפיננסיים המיוחסים לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות)

1. שוכרים

31 בדצמבר		חובות פתוחים המחאות לגבייה הכנסות לקבל בניכוי – הפרשה לחובות מסופקים
2024	2025	
אלפי ש"ח		
6,595	11,460	
980	351	
11,100	14,498	
18,675	26,309	
1,367	1,368	
17,308	24,941	

לקבוצה לקוחות רבים אשר אף אחד מהם אינו מהותי לקבוצה, ולפיכך חשיפתה לסיכוני אשראי נמוכה.

ג. גילוי בדבר הנכסים הפיננסיים המיוחסים לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות) (המשך)

2. חייבים ויתרות חובה

31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
23,704	4,816	מוסדות
5,225	7,859	הוצאות מראש
10,946	27,705	יתרות חו"ז והכנסות לקבל משותפים
75,222	36,461	אחרים (1)
16,610	1,037	חייבים בגין עסקת פוורד
<u>131,707</u>	<u>77,878</u>	

(1) הכנסות לקבל בעיקר בגין יתרת התמורה ממכירת אור יהודה וטירת הכרמל.

3. הלוואות וחייבים אחרים לא שוטפים

31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
335,717	409,452	הלוואות לשותפים חברות מוחזקות ושוכרים (1) (2) (3)
45,195	51,723	פיקדון משועבד
10,875	17,389	הלוואות לעובדים
7,440	8,006	מקדמות ע"ח מקרקעין וחייבים אחרים
<u>399,227</u>	<u>486,570</u>	

(1) במהלך חודש ספטמבר, 2020 החברה הנפיקה אגרות חוב (סדרה י"ז), כ-110 מיליון ש"ח מתמורת ההנפקה הועמדה כהלוואה לשותפים בקניון ביג "פאשן" טבריה. מועדי פירעון ההלוואה הינם בתנאי "Back to Back" לפירעון אגרות החוב שהונפקו לציבור.

(2) במהלך חודש ספטמבר, 2020 החברה הנפיקה אגרות חוב (סדרה ט"ז), כ-58.5 מיליון ש"ח מתמורת ההנפקה הועמדה כהלוואה לשותפים במרכז ביג רגבה. מועדי פירעון ההלוואה הינם בתנאי "Back to Back" לפירעון אגרות החוב שהונפקו לציבור.

(3) במהלך חודש יולי 2025, החברה הנפיקה אגרות חוב (סדרה כ"ב), כ-117 מיליון ש"ח מתמורת ההנפקה הועמדה כהלוואה לשותפים במרכז ביג גדרה. מועדי פירעון ההלוואה הינם בתנאי "Back to Back" לפירעון אגרת החוב שהונפקו לציבור.

ג. גילוי בדבר הנכסים הפיננסיים המיוחסים לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות) (המשך)

4. פירוט ההשקעות המהותיות בקבוצות הנכסים הפיננסיים בהתאם ל-IFRS 9 המיוחסים לחברה

31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
518,269	548,583	הלוואות וחייבים

5. תנאי הצמדה של הנכסים הפיננסיים לפי קבוצות המכשירים הפיננסיים בהתאם ל-IFRS 9 המיוחסים לחברה:

31 בדצמבר, 2025

סה"כ	ללא הצמדה	בהצמדה לבסיס אחר	בהצמדה למדד המחירים לצרכן	במטבע חוץ או בהצמדה ל		הלוואות וחייבים
				אירו	דולר	
אלפי ש"ח						
548,583	155,750	-	391,256	-	1,577	

31 בדצמבר, 2024

סה"כ	ללא הצמדה	בהצמדה לבסיס אחר	בהצמדה למדד המחירים לצרכן	במטבע חוץ או בהצמדה ל		הלוואות וחייבים
				אירו	דולר	
אלפי ש"ח						
518,269	154,514	-	346,605	-	17,150	

ד. גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות)

1. התחייבויות לספקים ולנתני שירותים

31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
14,496	18,294	חובות פתוחים
18,587	14,177	שטרות לפרעון
26,950	30,821	הוצאות לשלם
<u>60,033</u>	<u>63,292</u>	

2. זכאים ויתרות זכות המיוחסים לחברה

31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
4,796	3,666	הכנסות מראש
42,344	61,940	ריבית לשלם
15,958	26,239	התחייבויות לעובדים ומוסדות בגין שכר מוסדות
14,749	12,269	
269	210	פקדונות משוכרים
3,046	5,824	זכאים אחרים
<u>81,162</u>	<u>110,148</u>	

ד. גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות) (המשך)

3. גורמי סיכון פיננסיים המיוחסים לחברה

1. גרעון בהון חוזר

לתאריך הדיווח לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ-1,423 מיליון ש"ח. עיקר הגרעון מקורו מסיווג חלויות שוטפות בסך של כ-540 מיליון ש"ח בגין אגרות חוב סדרה ח' אשר עתידות להיפרע בחודש אפריל 2026, מניירות ערך מסחריים לזמן קצר בסך של כ-405 מיליון ש"ח, וכ-200 מיליון ש"ח אגרות חוב סדרה ט' אשר עתידות להיפרע בחודש דצמבר 2026.

א) במהלך חודש פברואר 2026, הנפיקה החברה אגרות חוב סדרה כה' לזמן ארוך בסכום של כ-1,000 מיליון ש"ח.

ב) גוף מוסדי העמיד לחברה מסגרת אשראי, עד לחודש יוני 2026, בסכום של כ-600 מיליון ש"ח, כנגד שעבוד חלק ממניות אפי נכסים אשר בבעלות החברה. נכון ליום 31 בדצמבר, 2025 וליום פרוסום הדוח, כל מסגרת האשראי פנויה.

ג) לתאריך הדיווח, לחברה (ללא אפי נכסים) נכסים פנויים משעבוד בשווי כולל של כ-5,097 מיליון ש"ח (מתוכם כ-4,828 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-23.9 מיליון מניות סחירות של אפי נכסים בע"מ בשווי של כ-5,588 מיליון ש"ח (בהתאם למחיר בבורסה נכון ליום 31 בדצמבר, 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, גיוס אגרת החוב לזמן ארוך לאחר תאריך המאזן, קווי האשראי הפנויים, יתרת הנכסים המניבים הפנויים, היכולת למחזר את החוב בגין ההלוואות שסוגו לזמן קצר, ובתוספת תזרים מזומנים חיובי משמעותי מתמשך מפעילות שוטפת, יאפשרו לחברה לעמוד בפירעון התחייבויותיה השוטפות.

ד. גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות) (המשך)

2. ניתוח סיכונים

פעילויות החברה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון סיכוני שוק (לרבות סיכון מדד המחירים לצרכן וסיכון שווי הוגן בגין שיעור ריבית), סיכון אשראי, סיכון נזילות וסיכון תזרים מזומנים בגין שיעור ריבית. תוכנית ניהול הסיכונים הכוללת של החברה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של החברה. הקבוצה השתמשה במכשירים פיננסיים נגזרים לגדר חשיפות מסוימות לסיכונים.

ניתוח סיכוני השוק והשפעתם על מאזן ההצמדה של החברה מבוצע על ידי מחלקת הכספים של החברה. בהתאם לתוצאות הניתוח ולהנחיות המתקבלות מדירקטוריון החברה, נקבע מבנה המימון האופטימלי לחברה.

(א) סיכוני שוק

(1) סיכון מדד המחירים לצרכן

לחברה הלוואות מתאגידים בנקאיים ואגרות חוב שהונפקו אשר צמודות לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל. כמו כן, לחברה הלוואות שניתנו אשר צמודות לשינויים במדד זה. הסכום נטו של המכשירים הפיננסיים אשר צמוד למדד המחירים לצרכן ושבגינו קיימת לחברה חשיפה לשינויים במדד המחירים לצרכן ליום 31 בדצמבר, 2025 הינו כ- 8,422,800 אלפי ש"ח (2024 הינו כ- 7,657,195 אלפי ש"ח).

(2) סיכון שיעור ריבית

סיכון שיעור הריבית של החברה, נובע בעיקר מהלוואות שוטפות ולא שוטפות התחייבויות הנושאות שיעורי ריבית משתנים חושפות את החברה לסיכון שיעור ריבית בגין תזרים מזומנים ואלו הנושאות שיעורי ריבית קבועים חושפות את החברה לסיכון שיעור ריבית בגין שווי הוגן. בסוף שנת 2025 כ-96% מההלוואות (לרבות אגרות חוב) היו בשיעור ריבית קבוע (2024 – כ-88%).

(3) סיכון תזרים מזומנים בגין שיעור ריבית

החברה חשופה לסיכון בגין שינויים בריבית השוק מהלוואות שהתקבלו ונושאות ריבית משתנה. ליום 31 בדצמבר, 2025 כ-96% בקירוב מההלוואות (לרבות אגרות חוב) לא שוטפות נקובות בריבית קבועה (2024 – כ-88%).

(ב) סיכון אשראי

לחברה אין ריכוזים משמעותיים של סיכון אשראי וזאת משום שהחברה נוהגת לגבות את הכנסותיה בגין שכר הדירה הבסיסי ודמי ניהול מראש.

סיכון אשראי עשוי להיווצר מחשיפות של התקשרות במספר מכשירים פיננסיים עם גוף אחד או כתוצאה מהתקשרות עם מספר קבוצות חייבים בעלות אפיונים כלכליים דומים, שיכולתם לעמוד במחויבויותיהם צפויה להיות מושפעת באופן דומה משינויים בתנאים כלכליים או אחרים. תכונות העשויות לגרום לריכוז סיכון כוללות את מהות הפעילויות שבהן עוסקים החייבים, כגון הענף שבו הם פועלים, האזור הגיאוגרפי שבו מתבצעות פעילויותיהם ורמת איתנותם הפיננסית.

לתאריך המאזן כוללת יתרת השוכרים בעיקר הכנסות משכר דירה בגין הפרשי פדיון הנגבה בתקופה של עד 3 חודשים.

ד. גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות) (המשך)

ליום 31 בדצמבר, 2025 הסתכמו המזומנים ושווי מזומנים בסך של 531,542 אלפי ש"ח (2024 – 608,128 אלפי ש"ח). כל הפקדונות מופקדים בתאגידים פיננסיים מהדרג הגבוה ביותר.

הכנסות החברה נובעות מלקוחות בישראל. החברה עוקבת באופן שוטף אחר חובות הלקוחות, ובדוחות הכספיים נכללות הפרשות לחובות מסופקים המשקפות בצורה נאותה, לפי הערכת החברה, את ההפסד הגלום בחובות שגבייתם מוטלת בספק.

בהתאם למדיניות החברה, מבוצעות באופן שוטף הערכות על איתנות האשראי היחסית של המוסדות הפיננסיים השונים בהם החברה מחזיקה את המזומנים ושווי המזומנים שבבעלותה.

סיכון נזילות (ג)

הטבלה להלן מציגה את זמני הפרעון של ההתחייבויות הפיננסיות של החברה על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהוונים (כולל תשלומים בגין ריבית):

31 בדצמבר, 2025

סה"כ	מעל 5 שנים	מ-4 שנים		משנתיים		עד שנה	
		עד 5 שנים	מ-3 שנים עד 4 שנים	עד 3 שנים	משנה עד שנתיים		
1,095,779	-	-	-	277,117	29,687	788,975	הלוואות מתאגידים בנקאיים
63,292	-	-	-	-	-	63,292	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
88,389	-	-	-	-	-	88,389	זכאים
29,977	20,446	1,946	1,946	1,931	1,854	1,854	התחייבות בגין חכירה מימונית
9,669,306	2,838,582	1,455,081	1,352,007	1,256,145	1,407,373	1,360,118	אגרות חוב
<u>10,946,743</u>	<u>2,859,028</u>	<u>1,457,027</u>	<u>1,353,953</u>	<u>1,535,193</u>	<u>1,438,914</u>	<u>2,302,628</u>	

ד. גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות) (המשך)

31 בדצמבר, 2024

סה"כ	מעל 5 שנים	מ-4 שנים עד 5 שנים	מ-3 שנים עד 4 שנים	משנתיים עד 3 שנים	משנה עד שנתיים	עד שנה	
			אלפי ש"ח				
1,836,791	-	-	197,027	15,400	15,688	1,608,676	הלוואות מתאגידים בנקאיים
60,033	-	-	-	-	-	60,033	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
58,571	-	-	-	-	-	58,571	זכאים
31,097	21,876	1,902	1,886	1,811	1,811	1,811	התחייבות בגין חכירה מימונית
<u>8,485,532</u>	<u>2,415,157</u>	<u>1,155,143</u>	<u>1,171,461</u>	<u>1,316,344</u>	<u>1,273,712</u>	<u>1,153,715</u>	אגרות חוב
<u>10,472,024</u>	<u>2,437,033</u>	<u>1,157,045</u>	<u>1,370,374</u>	<u>1,333,555</u>	<u>1,291,211</u>	<u>2,882,806</u>	

שעבודים

- (1) להבטחת התחייבויותיה של הקבוצה כלפי הבנקים, שיעבדה החברה בשעבוד ספציפי את מרבית הנכסים המניבים בישראל מלבד הנכסים גלילות, באר שבע, כרמיאל, אילת, כרמי גת, ובניין דשנים. נכון ליום 31 בדצמבר 2025 לחברה נכסים מניבים פנויים בסך של 4,828 מיליוני ש"ח אשר לא הועמדה הלוואה לזכות החברה בגינם.
- (2) התחייבות החברה לפרעון אגרות חוב (קרן, ריבית והפרשי הצמדה) סדרות ט', יב', טו', יח', כ', וכד' אינן מבוטחות בשעבוד כלשהו.
- (3) החברה שיעבדה 9.2 מיליון מניות אפי נכסים לטובת קו אשראי שהועמד לחברה בהיקף של 600 מיליון ש"ח אשר נכון ליום 31 בדצמבר, 2025 כל קו האשראי פנוי.
- (4) להבטחת מחויבויות החברה על פי תנאי אגרות החוב (סדרה ח') שעבדה החברה זכויותיה במרכז ביג "פאשן" באשדוד, לאחר תאריך המאזן החברה החליפה את השעבוד לסדרה כ"ה.
- (5) להבטחת מחויבויות החברה על פי תנאי אגרות החוב (סדרה יא') שעבדה החברה את זכויותיה בנכסים קניון בת ים, ביג טבריה וביג "פאשן" בית שמש.
- (6) להבטחת מחויבויות החברה על פי תנאי אגרות החוב (סדרה יג') שעבדה החברה את זכויותיה בנכסים "ביג קריות" ו-"ביג יוקנעם".
- (7) להבטחת מחויבויות החברה על פי תנאי אגרות החוב (סדרה כג') שעבדה החברה את הזכות בביג פאשן נצרת".

ד. גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות) (המשך)

- (8) להבטחת מחויבויות החברה על פי תנאי אגרות החוב (סדרה טז') שעבדה החברה את הנכס ביג רגבה.
- (9) להבטחת מחויבויות החברה על פי תנאי אגרות החוב (סדרה יז') שעבדה החברה את הנכס ביג "פאשן" טבריה.
- (10) להבטחת מחויבויות החברה על פי תנאי אגרות החוב (סדרה יט') שעבדה החברה לטובת מחזיקי אגרות החוב את מניות החברות המחזיקות את הנכסים באינדג'יה, קרוגיאבץ ו-קרושבאץ בסרביה.
- (11) להבטחת מחויבויות החברה על פי תנאי אגרות החוב (סדרה כא') שעבדה החברה את זכויותיה בנכסים יהוד, ראשון לציון, ביג פרדס חנה וביג קריית גת.
- (12) להבטחת מחויבויות החברה על פי תנאי אגרות החוב (סדרה כב') שעבדה החברה את הנכס ביג גדרה.

3. תנאי הצמדה של התחייבויות פיננסיות המיוחסות לחברה לפי קבוצות המכשירים הפיננסיים בהתאם ל- IFRS 9

31 בדצמבר, 2025

סה"כ	ללא הצמדה	בהצמדה		במטבע חוץ או בהצמדה לו	
		לבסיס אחר	לממד המחירים לצרכן	אירו	דולר
אלכי ש"ח					
10,007,251	1,193,197	-	8,814,054	-	-
10,007,251	1,193,197	-	8,814,054	-	-

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת

31 בדצמבר, 2024

סה"כ	ללא הצמדה	בהצמדה		במטבע חוץ או בהצמדה לו	
		לבסיס אחר	לממד המחירים לצרכן	אירו	דולר
אלכי ש"ח					
9,798,773	1,794,972	-	8,003,801	-	-
9,798,773	1,794,972	-	8,003,801	-	-

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת

(1) היתרה כוללת את כל ההתחייבויות הפיננסיות למעט התחייבויות בשל הטבות לעובדים ומסים נדחים.

ד. גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות) (המשך)

4. שווי הוגן המיוחס לחברה

היתרה בדוחות הכספיים של מזומנים ושווי מזומנים, השקעות לזמן קצר, לקוחות, חייבים ויתרות חובה, הלוואות שניתנו, אשראי מתאידיים בנקאיים ואחרים, התחייבויות לספקים ולנותני שירותים וזכאים ויתרות זכות תואמת או קרובה לשווי ההוגן שלהם.

השווי ההוגן של אגרות החוב לימים 31 בדצמבר, 2025 ו-2024 הסתכם לסך של 8,499,094 אלפי ש"ח ו-7,536,946 אלפי ש"ח, בהתאמה.

היתרה בדוחות הכספיים של אגרות החוב למועדים כאמור הסתכמה לסך של 8,822,109 אלפי ש"ח ו-7,907,737 אלפי ש"ח, בהתאמה.

נכון ליום 31 בדצמבר, 2025 לחברה הלוואה לא שוטפת בריבית קבועה אשר השווי ההוגן שלה הסתכם ל-216,031 אלפי ש"ח, היתרה בדוחות הסתכמה ל-214,294 אלפי ש"ח.

5. מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק המיוחסים לחברה

(א) רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן

ליום 31 בדצמבר, 2025

מבחן רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן

רווח מהשינוי		שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2025 אלפי ש"ח	הפסד מהשינוי		המכשיר
ירידה של 1%	ירידה של 0.5%		עלייה של 1%	עלייה של 2%	
5,375	2,687	533,536	5,375	10,749	אג"ח ח'
2,004	1,002	198,633	2,004	4,007	אג"ח ט'
5,897	2,949	585,190	5,897	11,795	אג"ח יא'
7,091	3,545	724,818	7,091	14,182	אג"ח יב'
6,780	3,390	651,873	6,780	13,559	אג"ח יג'
8,073	4,037	777,260	8,073	16,147	אג"ח טו'
1,849	925	178,470	1,849	3,699	אג"ח טז'
2,076	1,038	200,851	2,076	4,152	אג"ח יז'
13,256	6,628	1,278,113	13,256	26,512	אג"ח יח'
11,058	5,529	1,074,139	11,058	22,116	אג"ח כ'
5,675	2,837	571,322	5,675	11,349	אג"ח כא'
2,359	1,179	242,238	2,359	4,718	אג"ח כב'
3,427	1,713	355,211	3,427	6,853	אג"ח כג'
10,749	5,375	1,127,441	10,749	21,499	אג"ח כד'
85,669	42,834	8,499,095	85,669	171,337	סה"כ

ד. גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות) (המשך)

ליום 31 בדצמבר, 2024

מבחן רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן					המכשיר
רווח מהשינוי		שווי הוגן	הפסד מהשינוי		
ירידה במדד של 1%	ירידה במדד של 0.5%	ליום 31 בדצמבר 2024	עלייה במדד של 1%	עלייה במדד של 2%	
אלפי ש"ח					
2,719	1,359	272,240	2,719	5,437	אג"ח ז'
5,728	2,864	565,699	5,728	11,456	אג"ח ח'
3,915	1,958	389,925	3,915	7,830	אג"ח ט'
5,761	2,881	568,475	5,761	11,523	אג"ח יא
7,292	3,646	748,623	7,292	14,584	אג"ח יב
6,623	3,312	621,367	6,623	13,247	אג"ח יג
3,423	1,711	335,190	3,423	6,845	אג"ח יד
7,887	3,944	740,834	7,887	15,774	אג"ח טו
1,897	949	178,601	1,897	3,794	אג"ח טז
2,129	1,065	201,081	2,129	4,259	אג"ח יז
13,670	6,835	1,294,850	13,670	27,339	אג"ח יח
11,317	5,659	1,068,999	11,317	22,634	אג"ח כ'
5,544	2,772	551,062	5,544	11,087	אג"ח כא
<u>77,905</u>	<u>38,955</u>	<u>7,536,946</u>	<u>77,905</u>	<u>155,809</u>	סה"כ

(ב) רגישות לשינויים בריבית בנק ישראל

ליום 31 בדצמבר 2025

מבחן רגישות לשינויים בריבית בנק ישראל					המכשיר
רווח מהשינוי		שווי הוגן	הפסד מהשינוי		
ירידה בריבית של 0.5%	ירידה בריבית של 0.25%	ליום 31 בדצמבר 2025	עלייה בריבית של 1%	עלייה בריבית של 2%	
אלפי ש"ח					
3,898	1,948	779,561	7,796	15,591	הלוואות לזמן ארוך בריבית משתנה

ליום 31 בדצמבר 2024

מבחן רגישות לשינויים בריבית בנק ישראל					המכשיר
רווח מהשינוי		שווי הוגן	הפסד מהשינוי		
ירידה בריבית של 0.5%	ירידה בריבית של 0.25%	ליום 31 בדצמבר 2024	עלייה בריבית של 1%	עלייה בריבית של 2%	
אלפי ש"ח					
7,550	3,775	1,510,047	15,101	30,201	הלוואות לזמן ארוך בריבית משתנה

ד. גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות) (המשך)

(ג) רגישות לשינויים בשער החליפין של האירו

ליום 31 בדצמבר 2025

מבחן רגישות לשינויים בשער החליפין של האירו					המכשיר
רווח מהשינוי		שווי הוגן	הפסד מהשינוי		
ירידה	ירידה	ליום 31	עלייה	עלייה	
בשע"ח של 10%	בשע"ח של 5%	בדצמבר 2025	בשע"ח של 5%	בשע"ח של 10%	
אלפי ש"ח					
(152,755)	(76,378)	1,527,553	76,378	152,755	הלוואה שניתנה לביג אירופה
17,546	8,773	1,029	(8,773)	(17,546)	עסקאות גידור אירו/שקל
(135,209)	(67,605)	1,528,582	67,605	135,209	

ליום 31 בדצמבר 2024

מבחן רגישות לשינויים בשער החליפין של האירו					המכשיר
רווח מהשינוי		שווי הוגן	הפסד מהשינוי		
ירידה	ירידה	ליום 31	עלייה	עלייה	
בשע"ח של 10%	בשע"ח של 5%	בדצמבר 2024	בשע"ח של 5%	בשע"ח של 10%	
אלפי ש"ח					
(141,391)	(70,695)	1,413,905	70,695	141,391	הלוואה שניתנה לביג אירופה
17,911	8,955	(3,649)	(8,955)	(17,911)	עסקאות גידור אירו/שקל
(123,480)	(61,740)	1,410,256	61,740	123,480	

(ד) רגישות לשינויים בשער החליפין של הדולר

ליום 31 בדצמבר 2025

מבחן רגישות לשינויים בשער החליפין של הדולר					המכשיר
רווח מהשינוי		שווי הוגן	הפסד מהשינוי		
ירידה	ירידה	ליום 31	עלייה	עלייה	
בשע"ח של 10%	בשע"ח של 5%	בדצמבר 2025	בשע"ח של 5%	בשע"ח של 10%	
אלפי ש"ח					
51,513	25,756	(515,128)	(25,756)	(51,513)	הלוואה שהתקבלה מביג יו אס איי
51,513	25,756	(515,128)	(25,756)	(51,513)	

ד. גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות) (המשך)

(ד) רגישות לשינויים בשער החליפין של הדולר

ליום 31 בדצמבר 2024

מבחן רגישות לשינויים בשער החליפין של הדולר					המכשיר
רווח מהשינוי		שווי הוגן	הפסד מהשינוי		
ירידה	ירידה	ליום 31	עלייה	עלייה	הלוואה שהתקבלה מביג יו אס איי
בשע"ח של 10%	בשע"ח של 5%	בדצמבר 2024	בשע"ח של 5%	בשע"ח של 10%	
אלפי ש"ח					
55,736	27,868	(557,358)	(27,868)	(55,736)	
55,736	27,868	(557,358)	(27,868)	(55,736)	

(ה) מבחני רגישות והנחות העבודה העיקריות

השינויים שנבחרו במשתני הסיכון הרלוונטיים נקבעו בהתאם להערכות ההנהלה לגבי שינויים אפשריים סבירים במשתני סיכון אלה.

החברה ביצעה מבחני רגישות לגורמי סיכון שוק עיקריים שיש בהם כדי להשפיע על תוצאות הפעולות או המצב הכספי המדווחים. מבחני הרגישות מציגים את הרווח או ההפסד ו/או השינוי בהון (לפני מס), עבור כל מכשיר פיננסי בגין משתנה הסיכון הרלוונטי שנבחר עבורו נכון לכל מועד דיווח. בחינת גורמי הסיכון נעשתה על בסיס מהותיות החשיפה של תוצאות הפעולות או המצב הכספי בגין כל גורם סיכון בהתייחס למטבע הפעילות ובהנחה שכל שאר המשתנים קבועים.

בהלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה לא קיימת לחברה חשיפה בגין סיכון ריבית.

בהלוואות לזמן ארוך בריבית משתנה, מבחן הרגישות לסיכון ריבית התבצע רק על הרכיב המשתנה בריבית.

ה. גילוי בדבר יתרות נכסי מסים נדחים והתחייבויות מסים נדחים המיוחסות לחברה וגילוי בדבר הכנסות מסים או הוצאות מסים המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות)

מסים על ההכנסה המיוחסים לחברה

1. חוקי המס החלים על החברה

חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985

על פי החוק, עד לתום שנת 2007 נמדדו התוצאות לצורכי מס בישראל כשהן מותאמות לשינויים במדד המחירים לצרכן.

בחודש פברואר 2008 התקבל בכנסת תיקון לחוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985 המגביל את תחולתו של חוק התיאומים משנת 2008 ואילך. החל משנת 2008, נמדדות התוצאות לצורכי מס בערכים נומינליים למעט תיאומים מסוימים בגין שינויים במדד המחירים לצרכן בתקופה שעד ליום 31 בדצמבר, 2007. תיאומים המתייחסים לרווחי הון, כגון בגין מימוש נדל"ן (שבח) וניירות ערך, ממשיכים לחול עד למועד המימוש. התיקון לחוק כולל בין היתר את ביטול התוספת והניכוי בשל אינפלציה והניכוי הנוסף בשל פחת (לנכסים בני פחת שנרכשו לאחר שנת המס 2007) החל משנת 2008.

ה. גילוי בדבר יתרות נכסי מסים נדחים והתחייבויות מסים נדחים המיוחסות לחברה וגילוי בדבר הכנסות מסים או הוצאות מסים המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות)

2. שיעורי המס החלים על החברה

שיעור מס החברות בישראל בשנים 2023-2025 - 23%.

חבר בני אדם חייב במס על רווח הון ריאלי בשיעור מס החברות החל בשנת המכירה.

בדצמבר 2016 אושר חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2017 ו- 2018), התשע"ז – 2016, אשר כולל הפחתת שיעור מס החברות החל מיום 1 בינואר, 2017 לשיעור של 24% (במקום 25%) והחל מיום 1 בינואר, 2018 לשיעור של 23%.

3. שומות מס המיוחסות לחברה

שומות מס סופיות

לחברה שומות מס סופיות עד וכולל שנת מס 2019.

לעניין שומות מס הכנסה לשנים 2020-2022, ראה פירוט בהרחבה בביאור ז'5.

ה. גילוי בדבר יתרות נכסי מסים נדחים והתחייבויות מסים נדחים המיוחסות לחברה וגילוי בדבר הכנסות מסים או הוצאות מסים המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות)

4. מסים נדחים המיוחסים לחברה

ההרכב

דוחות על הרווח הכולל			דוחות על המצב הכספי	
לשנה שהסתיימה ביום			31 בדצמבר	
2023	2024	2025	2024	2025
אלפי ש"ח				
23,345	118,184	85,830	810,502	896,332
19,707	(7,780)	23,615	18,826	42,441
43,052	110,404	109,445	829,328	938,773
1,031	-	8,944	(9,849)	(905)
1,031	-	8,944	(9,849)	(905)
44,083	110,404	118,389	819,479	937,868

התחייבויות מסים נדחים

רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה המוצג בשווי הוגן

אחרים

נכסי מסים נדחים

אחרים

הוצאות מסים נדחים

התחייבויות מסים נדחים, נטו

המסים הנדחים מוצגים במאזן כדלקמן:

31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
819,479	937,868

התחייבויות לא שוטפות

המסים הנדחים מחושבים לפי שיעור מס ממוצע של 23% בהתבסס על שיעורי המס הצפויים לחול בעת המימוש.

ה. גילוי בדבר יתרות נכסי מסים נדחים והתחייבויות מסים נדחים המיוחסות לחברה וגילוי בדבר הכנסות מסים או הוצאות מסים המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות)

5. מסים על ההכנסה המיוחסים לחברה הכלולים בדוחות על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום		
31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
4,364	-	-
44,083	110,404	118,389
(1,678)	126	49
46,769	110,530	118,438

מסים שוטפים

מסים נדחים, ראה גם סעיף 4 לעיל

מסים בגין שנים קודמות

ו. הלוואות, יתרות והתקשרויות מהותיות עם חברות מוחזקות

יתרות ועסקאות עם חברות מוחזקות

1. יתרות עם חברות מוחזקות

(א) ההרכב

31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
10,644	27,317

חייבים ויתרות חובה

(ב) החברה ערבה לחובות של חברות מאוחדות, חברות המוצגות כפעילות משותפת וחברות המוצגות בשווי מאזני ללא הגבלה בסכום עד לגובה החזקתה בחברה המאוחדת. להבטחת הערבות נרשם שעבוד קבוע ללא הגבלה בסכום על הנכס של החברה המאוחדת.

יתרת חוב החברות המאוחדות להן ערבה החברה מסתכמת לסך של כ-411,190 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2025 (31 בדצמבר, 2024 - סך של 850,325 אלפי ש"ח).

1. הלוואות, יתרות והתקשרויות מהותיות עם חברות מוחזקות (המשך)

2. עסקאות עם חברות מוחזקות

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
6,894	7,040	7,601	הכנסות מדמי ניהול

3. הכנסות והוצאות מימון עם חברות מוחזקות

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
177,636	75,235	149,876	הכנסות מימון
27,273	39,132	40,384	הוצאות מימון
150,363	36,103	109,492	

ז. אירועים מהותיים בתקופת הדוח

- 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%.
- 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%.
- 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%.
- 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%.

ז. אירועים מהותיים בתקופת הדוח

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.

ח. אירועים לאחר תאריך המאזן

1. ביום 9 בפברואר 2026, הנפיקה החברה 1,000,000 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב סדרה כה. התמורה הכוללת שקיבלה החברה בגין אגרות החוב הסתכמה ב-1,000,000 אלפי ש"ח בשיעור ריבית נקובה שנתית של 2.37%. הריבית האפקטיבית לפני הצמדה בהנפקה הנ"ל הינה בשיעור של 2.55%.

# חלקי הדוח

## פרק 1

תיאור עסקי החברה לשנת 2025

## פרק 4

פרטים נוספים על החברה

## פרק 2

דוח הדירקטוריון  
על מצב ענייני החברה

## פרק 5

דוח בדבר אפקטיביות הבקרה  
הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

## פרק 3

דוחות כספיים  
ליום 31 בדצמבר 2025

## פרק 6

מכתבי הסכמה של רואי החשבון  
המבקרים של החברה

# פרנק 4

פרטים נוספים על החברה



1. **תקנה 9ד' | דוח בדבר מצבת ההתחייבויות**  
ראו דוח מיידי שמפרסמת החברה (ת-126) במקביל לדוח תקופתי זה ("הדוח").
2. **תקנה 10א' | תמצית דוחות על הרווח הכולל לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח)**  
ראו סעיף 6 לפרק 2 לדוח.
3. **תקנה 10ג' | שימוש בתמורת ניירות הערך**  
3.1. בשנת 2025 ועד לתאריך הדוח, פרסמה החברה מכוח תשקיף המדף (הנושא תאריך 20 במאי 2024) בדוח מיידי מיום 19 במאי 2024 (אסמכתא מספר: 2024-01-051225), דוחות הצעת מדף, כמפורט להלן:

מועד ההנפקה	ניירות הערך המונפקים	כמות ניירות ערך המונפקים	מועד דוח הצעת המדף על-פיו בוצעה ההנפקה	תמורה כוללת ברוטו (במיליוני ש"ח)
יוני 2025	ניירות ערך מסחריים (סדרה 5)	250,000,000 ש"ח ערך נקוב	5 ביוני, 2025	כ-250
יולי 2025	אגרות חוב (סדרה כב')	235,000,000 ש"ח ערך נקוב	6 ביולי, 2025	כ-235
יולי 2025	אגרות חוב (סדרה כג')	343,000,000 ש"ח ערך נקוב	6 ביולי, 2025	כ-343
אוגוסט 2025	אגרות חוב (סדרה כד')	1,081,374,000 ש"ח ערך נקוב	6 באוגוסט, 2025	כ-1,081
פברואר 2026	אגרות חוב (סדרה כה')	1,000,000,000 ש"ח ערך נקוב	8 בפברואר, 2026	כ-1,000

בהתאם לאמור בדוחות הצעת המדף מחודשים יוני, יולי ואוגוסט 2025 ומחודש פברואר 2026 כאמור לעיל, למועד הדוח, תמורת ההנפקה מההנפקות האמורות תשמש את החברה למימון פעילותה העסקית השוטפת, לרבות אך לא רק, לצורך השקעותיה של החברה בארץ ו/או בחו"ל, למחזור חובות פיננסיים קיימים של החברה ו/או תשמש על-פי החלטות דירקטוריון החברה כפי שיהיו מעת לעת.

**4. תקנה 11 | רשימת השקעות בחברות בת וחברות כלולות מהותיות בתאריך הדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)**

שם החברה	החברה המחזיקה	סוג המניה	מספר המניות המונפקות	סה"כ ערך נקוב	הכספי הנפרד של החברה ליום 31.12.2025	שיעור אחזקה בהון המניות המונפק, כוח ההצבעה ומהסמכות למנות דירקטורים	יתרת הלוואות ושטרי הון		שער בבורסה ליום 31.12.2025
							כמוצג בספרי החברה המוחזקת (חלק קבוצת ביג) ליום 31.12.2025	לנוואה (נושאת ריבית בשיעור 4.55%) בסך 1,548,967 אלפי ש"ח	
ביג אירופה	החברה	רגילה	59,446	59,446	1,162,915	95.5%	הלוואה (נושאת ריבית בשיעור 4.55%) בסך 1,548,967 אלפי ש"ח	-	-
אפי נכסים בע"מ	החברה	רגילה	41,427,455	41,427,455	6,657,333	79.9%	שטר הון (ללא ריבית) בסך 538,026 אלפי ש"ח	-	233.8 ש"ח

**5. תקנה 12 | שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות קשורות**

לפרטים אודות שינויים בהשקעות החברה בחברות בת וחברות קשורות של החברה ראו ביאור 10 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2025 ("הדוחות הכספיים").

6. תקנה 13 | הכנסות של חברות בת וחברות קשורות מהותיות והכנסות מהן לתאריך הדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)

שם החברה	רווח (הפסד) בשנת 2025 (חלק החברה)	רווח (הפסד) כולל אחר בשנת 2025 (חלק החברה)	דמי ניהול עד יום 31.12.2025	דמי ניהול מיום 31.12.2025 ועד תאריך הדוח (אומדן)	דיבידנד עד יום 31.12.2025	דיבידנד מיום 31.12.2025 ועד תאריך הדוח	ריבית והפרשי שער עד יום 31.12.2025	ריבית והפרשי שער מיום 31.12.2025 ועד תאריך הדוח
ביג אירופה	289,283	(18,458)	936	185	—	—	43,266	(50,457)*
אפי נכסים בע"מ	802,919	(71,279)	—	—	—	—	—	—

\*הריבית והפרשי השער מביג אירופה מיום הדוח ועד תאריך הדיווח מוצגים בסכום שלילי, כתוצאה מהשפעת שערי החליפין שהקטינו את יתרת ההלוואה השיקלית.

## **.7 תקנה 14 | רשימת הלוואות**

מתן הלוואות אינו אחד מעיסוקיה העיקריים של החברה.

## **.8 תקנה 20 | מסחר בבורסה**

- 8.1 לפרטים בדבר ניירות הערך שהנפיקה החברה על-פי דוחות הצעת מדף, אשר נרשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ("הבורסה") בשנת 2025, ראו סעיף 3 לעיל.
- 8.2 בנוסף, במהלך שנת 2025 הנפיקה החברה 279,469 מניות רגילות של החברה בגין מימוש אופציות לא רשומות לעובדים ונושאי משרה וכן ביצעה הנפקה פרטית של 138,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה יט') בדרך של הרחבת סדרה רשומה.

## 9. תקנה 21 | תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה

להלן פרטים אודות התגמולים שניתנו בשנת 2025 לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגיד בשליטתה, בקשר עם כהונתם בחברה או בתאגיד בשליטתה, בין אם התגמולים ניתנו על-ידי החברה ובין אם ניתנו על-ידי אחר<sup>1</sup>:

שם	תפקיד	היקף משרה	שיעור אחזקה בהון למועד הדוח	שכר <sup>2</sup>	מענק	תשלום מבוסס מניות	דמי יעוץ לרבות תשלום לדירקטורים	אחר	סה"כ (באלפי ש"ח)
מר איתן בר זאב	יו"ר דירקטוריון פעיל של החברה	100%	0.68% <sup>3</sup>	4,562	2,298	4,869	-	-	11,729
מר חי גאליס	מנכ"ל החברה	100%	0.26%	2,688	1,985	2,706	-	149	7,528
מר אבי ברזילי	מנכ"ל אפי נכסים ומנכ"ל אפי אירופה	100%	-	2,488	1,481	2,091	-	461 <sup>4</sup>	6,521
מר אסף נגר	משנה למנכ"ל ואחראי תחום הכספים	100%	0.18%	2,550	1,914	2,697	-	149	7,310
מר דורון קליין	משנה למנכ"ל אפי אירופה, מנהל פעילות רומניה	100%	-	2,158	910	1,394 <sup>5</sup>	-	682	5,144

1 סכומי התגמולים מוצגים במונחי עלות לקבוצה.

2 רכיב השכר הנוקב בטבלה לעיל מהווה את העלות הכוללת של השכר, לרבות משכורת, הפרשות סוציאליות ותנאים נלווים כמקובל.

3 המניות מוחזקות גם באמצעות רעייתו. לפרטים אודות כתבי האופציה שהוקצו למר בן זאב ראו סעיף 9.1 להלן.

4 הוצאה חד פעמית בגין השלמת הפרשה חד פעמית לפיצויים למנכ"ל אפי נכסים וזאת לאור עדכון שכרו של המנכ"ל בשנת 2025, ובשים לב לכך שמנכ"ל אפי נכסים אינו חתום על סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורים, התשכ"ג-1963.

5 סכום התשלום מבוסס מניות כולל סך של 697,106 ש"ח בגין 20,000 כתבי האופציה שהוקצו לטובת מר דורון קליין על ידי החברה, במסגרת תוכנית אופציות של החברה. בנוסף, סכום זה כולל סך של 697,106 ש"ח בגין 20,000 יחידות תגמול כספי מבוססות ביצועי מניה (כתבי אופציה במתכונת "פנטום") בקשר עם מניית החברה, המקנים זכות לקבלת מענק פנטום, שהוקצו למר דורון קליין במסגרת תוכנית פנטום לנושאי משרה בחברות בנות של אפי נכסים באירופה קודם למינוי כמשנה למנכ"ל אפי נכסים (להלן: "תוכנית הפנטום") וזאת בהתבסס על השווי ההוגן של כתבי האופציה נשוא תוכנית אופציות החברה במועד ההענקה. על אף האמור לעיל, יצוין כי הגם שיחידות פנטום דומות במהותן לכתבי אופציה ניתנים למימוש למניות (לאור היותן יחידות מבוססות ביצועי מניה של החברה), על פי תקני החשבונאות, קיים שוני בין הרישום החשבונאי בגין כתבי האופציה שמבוצע בהתבסס על השווי ההוגן המקורי במועד ההענקה לבין הרישום החשבונאי של יחידות פנטום שנרשם בהתבסס על השווי ההוגן בתום שנת 2025, ועל כן במסגרת דוחותיה הכספיים רשמה אפי נכסים עלות נוספת של 4,301,588 ש"ח בגין יחידות הפנטום שהוקצו לטובת מר קליין, המהווה את ההפרש בין השוויים כאמור. סכום האחר הינו בשל פיידו ימי חופשה וסיום העסקה בחברה בת של אפי נכסים באירופה.

9.1. מר איתן בר זאב מכהן כיו"ר דירקטוריון פעיל של החברה בהיקף משרה מלאה בהתאם להסכם העסקה שנכנס לתוקף ביום 1 במאי 2020 (קודם למועד זה היה קשור בהסכם ייעוץ) כאשר עד לחודש יוני 2019 כיהן כמנכ"ל החברה. לפרטים אודות ההתקשרות האמורה, ראו ביאור 22(1) לדוחות הכספיים.

ביום 12 במרס 2023 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה את עדכון תנאי כהונתו והעסקתו של מר איתן בר זאב, בתוקף החל מיום 1 בינואר 2023. לפרטים אודות תנאי כהונתו והעסקתו, ראו ביאור 22(1) לדוחות הכספיים ודוח מידי של החברה מיום 5 במרס 2023 (אסמכתא מספר: 2023-01-020194), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

החל מיום 30 באפריל 2019 מר איתן בר זאב מכהן גם כיו"ר אפי נכסים ללא תמורה נוספת.

מכח תכנית האופציות משנת 2016, הוקצו למר איתן בר זאב אופציות לא רשומות, בהיקפים שונים.<sup>6</sup> לפרטים אודות תנאי האופציות כאמור ראה ביאור 19 לדוחות הכספיים.

בחודש פברואר 2026 הוענקו למר איתן בר זאב 100,000 אופציות לא רשומות. לפרטים אודות האופציות כאמור ותנאיהן, ראו מתאר שפרסמה החברה ביום 29 בינואר 2026 ודיווחים שפרסמה ביום 16 בפברואר 2026 (אסמכתאות מספר: 2026-01-011055, 2026-01-015260 ו-2026-01-015252), המובאים בדוח זה בדרך של הפניה.

9.2. מר חי גאליס החל לעבוד בחברה בספטמבר 2003 ומכהן בה מאז בתפקידים שונים, כאשר החל מיום 1 ביולי 2019 מכהן מר חי גאליס כמנכ"ל החברה.

ביום 12 במרס 2023 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה עדכון של תנאי כהונתו והעסקתו של מר חי גאליס, בתוקף החל מיום 1 בינואר 2023. לפרטים אודות תנאי כהונתו והעסקתו, ראו ביאור 22(2) לדוחות הכספיים ודוח מידי של החברה מיום 5 במרס 2023 (אסמכתא מספר: 2023-01-020194), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

ביום 8 במרס 2026 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה את עדכון תנאי כהונתו והעסקתו של מר חי גאליס, בתוקף החל מיום 1 בינואר 2026. לפרטים אודות תנאי כהונתו והעסקתו, ראו ביאור 22(2) לדוחות הכספיים ודוח זימון אסיפה (משלים) של החברה מיום 11 בפברואר 2026 (אסמכתא מספר: 2026-01-014433), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

מכח תכנית האופציות משנת 2016, הוקצו למר חי גאליס אופציות לא רשומות, בהיקפים שונים.<sup>7</sup> לפרטים אודות תנאי האופציות כאמור ראה ביאור 19 לדוחות הכספיים.

בחודש פברואר 2026 הוענקו למר חי גאליס 60,000 אופציות לא רשומות. לפרטים אודות האופציות כאמור ותנאיהן, ראו מתאר שפרסמה החברה ביום 29 בינואר 2026 ודיווחים שפרסמה החברה ביום 16 בפברואר 2026 (אסמכתאות מספר: 2026-01-011055, 2026-01-015260 ו-2026-01-015252), המובאים בדוח זה בדרך של הפניה.

9.3. מר אבי ברזילי מועסק באפי נכסים החל משנת 2001 ומכהן בה מאז בתפקידים שונים, כאשר החל מיום 8 באוקטובר 2018 מכהן מר אבי ברזילי כמנכ"ל אפי נכסים (נוסף על תפקידו כמנכ"ל אפי אירופה). ביום 3 במרס 2026 אישרה האסיפה הכללית של אפי נכסים (לאחר אישור דירקטוריון אפי נכסים וקבלת אישור ועדת הביקורת בכובעה כועדת התגמול) את עדכון שכרו החודשי של מר ברזילי ל-181 אלפי ש"ח (צמוד למדד). כמו כן, זכאי מר ברזילי לרכב והוצאות הקשורות בהעמדתו ובגילום המס בשיעור של 90% בגין שווי השימוש ברכב וכן להטבות אחרות כמקובל באפי נכסים למנכ"ל החברה.

בחודש ינואר 2024, אישרה האסיפה הכללית של אפי נכסים הקצאה של 60,000 אופציות למניות של החברה למר ברזילי, לאחר שההקצאה כאמור, אושרה בועדת התגמול והדירקטוריון של החברה בחודש נובמבר 2023. בחודש מרס 2026, אישרה האסיפה הכללית של אפי נכסים הקצאה של 150,000 אופציות של אפי נכסים למר ברזילי, לאחר שההקצאה כאמור, אושרה בועדת התגמול והדירקטוריון של אפי נכסים בחודש ינואר 2026.

תנאי העסקתו של מנכ"ל החברה הינם בהתאם למדיניות התגמול של החברה ואינם חורגים ממנה (למעט ההתחייבות הקיימת בהסכם העסקתו של המנכ"ל לתשלום מענק הסתגלות של 3 משכורות חודשיות במקרה של סיום העסקתו).

<sup>6</sup> נכון למועד הדוח, למר בר זאב 233,335 אופציות.

<sup>7</sup> נכון למועד הדוח, למר גאליס 134,674 אופציות.

9.4. מר אסף נגר החל לעבוד בחברה בינואר 2007 ומכהן בה מאז בתפקידים שונים, כאשר החל מיום 1 ביולי 2019 מכהן מר אסף נגר בתפקיד משנה למנכ"ל ואחראי תחום הכספים בחברה. בתמורה לשירותיו משולם למר אסף נגר שכר חודשי, בתוספת גילום שווי רכב וטלפון נייד וכן הפרשות סוציאליות, קרן השתלמות ונלוות כמקובל וביטוח בגין אובדן כושר עבודה.

מכה תכנית האופציות משנת 2016, הוקצו למר אסף נגר אופציות לא רשומות בהיקפים שונים<sup>9</sup>. לפרטים אודות תנאי האופציות כאמור ראה ביאור 19 לדוחות הכספיים.

בחודש פברואר 2026 הוענקו למר אסף נגר 60,000 אופציות לא רשומות. לפרטים אודות האופציות כאמור ותנאיהן, ראו מתאר שפרסמה החברה ביום 29 בינואר 2026 ודוחות מיידיים שפרסמה החברה ביום 16 בפברואר 2026 (אסמכתאות מספר: 2026-01-011055, 2026-01-015260 ו-2026-01-015252), המובאים בדוח זה בדרך של הפניה.

9.5. מר דורון קליין החל לעבוד באפי נכסים בשנת 2008. בשנת 2018 מונה מר קליין למנהל הפעילות של אפי נכסים ברומניה. בנוסף, בשנת 2023 מונה מר קליין למשנה למנכ"ל אפי אירופה ובשנת 2025 מונה מר קליין לתפקיד משנה למנכ"ל אפי נכסים, בנוסף על תפקידיו המפורטים לעיל.

הסכם העסקתו של מר קליין אינו קצוב בזמן וכל אחד מהצדדים רשאי להביאו לידי סיום בהודעה מוקדמת של 90 יום. מר קליין זכאי להשתתפות בהוצאות מסוימות וביטוחים כמקובל. בנוסף, מעמידה החברה למר קליין רכב ומגלמת 90% משווי השימוש בו.

בחודש ינואר 2024, אישרה האסיפה הכללית של אפי נכסים הקצאה של 20,000 אופציות למניות של החברה למר קליין, לאחר שההקצאה כאמור, אושרה בועדת התגמול והדירקטוריון של החברה בחודש נובמבר 2023. לפרטים אודות תנאי האופציות ראו דוח שפרסמה החברה ביום 28 בנובמבר 2023 (אסמכתא מספר: 2023-01-107581), המובא בדוח זה בדרך של הפניה. כמו כן, במסגרת תוכנית פנטום של אפי נכסים, הוענקו למר קליין 20,000 יחידות פאנטום בקשר עם שינויים בשער מניית החברה ובנוסף, הוקצו למר קליין 120,000 אופציות של אפי נכסים בחודש פברואר 2026. יצוין, כי תנאי העסקתו של מר קליין תואמים את מדיניות התגמול של החברה.

9.6. בהתאם לאמור במדיניות התגמול של החברה, קבע דירקטוריון החברה 3 פרמטרים שישמשו לצורך חישוב המענק השנתי לנושאי המשרה בגין שנת 2025: NOI 30%/35% ישראל; NOI 15% ביג אירופה שיהיה רלוונטי למנכ"ל, למשנה למנכ"ל ולסמנכ"ל פיתוח עסקי חו"ל בלבד; 30%/40% תשואת FFO בנטרול השפעת אפי ומיסים שוטפים על ההון.

9.7. להלן יפורטו תגמולים שניתנו לכל בעל עניין בחברה, שאינו נמנה על מקבלי התגמולים כמפורט בטבלה לעיל, על-ידי החברה או על-ידי תאגיד בשליטתה בקשר עם שירותים שנתן כבעל תפקיד בחברה או בתאגיד בשליטתה, בין אם מתקיימים יחסי עובד-מעסיק ובין אם לאו, ואף אם בעל העניין אינו נושא משרה בכירה, בשנת 2025:

נכון למועד הדוח, הדירקטורים והדירקטורים החיצוניים בחברה (למעט יו"ר הדירקטוריון) זכאים לגמול שנתי וגמול השתתפות בהתאם לסכום המרבי, כהגדרתו בתקנות הגמול, כפי שיהיו מעת לעת, בגין כהונתם כדירקטורים בחברה.

ביום 4 במרס 2025 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה הענקת אופציות לדירקטורית החיצונית גב' שרה גאני, לדירקטורית החיצונית גב' הילה אמסטרדם, לדירקטורית החיצונית גב' ורד יצחקי, לדירקטור החיצוני מר יפתח רון-טל ולדירקטור מר ישראל יעקבי. לפרטים ראו דוח זימון אסיפה משלים של החברה מיום 28 בינואר 2025 (אסמכתא מספר: 2025-01-007374) ודוח תוצאות אסיפה שפרסמה החברה ביום 4 במרס, 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-014491), המובאים בדוח זה בדרך של הפניה.

סך הגמול במזומן שניתן בגין שנת 2025, לדירקטורים החיצוניים ולדירקטורים שכיהנו בחברה במהלך שנת הדוח והזכאים לגמול דירקטורים, לרבות ההוצאות הנלוות אליו ולרבות תשלום מבוסס מניות, הסתכם בכ- 3,134 אלפי ש"ח.

## 10. תקנה 21א' | השליטה בחברה

נכון למועד הדוח, בעלי השליטה בחברה הינם ה"ה יהודה נפתלי ורון (רוני) נפתלי, המחזיקים במניות החברה באמצעות חברות פרטיות בבעלותם, לאור היותם צד להסכם מיום 12 ביוני 2007 בנוגע למניות החברה המוחזקות על-ידם או שתוחזקנה על-ידם בעתיד, בין במישרין ובין בעקיפין באמצעות חברות בבעלותם, לרבות בנוגע להצבעה באסיפה הכללית, מינוי דירקטורים ומנגנונים בדבר עבירות המניות המוחזקות על-ידם ("בעלי השליטה"). פרטים אודות הסכם זה כאמור מובאים בדרך של הפניה לסעיף 2.4 לתשקיף המדף של החברה כפי שפורסם ביום 19 במאי 2024 (הנושא תאריך 20 במאי 2024) (אסמכתא מספר: 2024-01-051225). לפרטים נוספים אודות אחזקותיהם של בעלי השליטה במניות החברה למועד הדוח, ראו דוח מידי מיום 8 בינואר 2026 (אסמכתא מספר: 2026-01-004176), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

## 11. תקנה 22 | עסקאות עם בעל שליטה

להלן פרטים, למיטב ידיעת החברה, בדבר עסקאות של החברה עם בעל שליטה או שלבעל שליטה יש עניין אישי באישורן, אשר החברה התקשרה בהן בשנת 2025 או במהלך התקופה מיום 1 בינואר 2026 ועד למועד פרסום דוח זה או שהינן עדיין בתוקף במועד הדוח (למעט עסקאות זניחות כאמור בסעיף 11.2):

11.1. עסקאות המנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות"):

גמול שנתי וגמול השתתפות אשר שולם למר דניאל נפתלי בנו של מר רון (רוני) נפתלי, אשר מכהן כדירקטור בחברה החל מיום 28 בספטמבר 2016, לגבי נועה נפתלי בתו של מר יהודה נפתלי, אשר מכהנת כדירקטורית בחברה החל מיום 1 ביולי 2019, למר דורון ברין, אחיו של מר יהודה נפתלי ושל מר רון (רוני) נפתלי, אשר מכהן כדירקטור בחברה החל מיום 18 בנובמבר 2021, ולגבי עדן קובי נפתלי בתו של מר יהודה נפתלי, אשר כיהנה כדירקטורית בחברה מיום 17 באוגוסט 2025 ועד ליום 5 בנובמבר 2025, הינו בהתאם לאמור בסעיף 9.7 לעיל.

### ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה

הדירקטורים בחברה ונושאי המשרה שלה, מבוטחים במסגרת פוליסה לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה. ביום 8 ביולי 2019 אישרה האסיפה הכללית של החברה (לאחר קבלת אישור ועדת התגמול והדירקטוריון מיום 29 במאי 2019) את התקשרות החברה, מעת לעת, בפוליסה ו/או פוליסות לביטוח אחריות נושאי משרה, שבמסגרתן תבוטח אחריות נושאי משרה בחברה. ביום 10 במאי 2020 וביום 21 באפריל 2021 אישרה האסיפה הכללית של החברה (לאחר קבלת אישור ועדת התגמול והדירקטוריון מיום 26 במרס 2020 ומיום 16 במרס 2021, בהתאמה) את עדכון תנאי פוליסת הביטוח, אשר עיקריה הינם כדלקמן: רכישת הפוליסה ו/או הפוליסות, כאמור, ייעשו לתקופת ביטוח או למספר תקופות ביטוח אשר לא יעלו במצטבר על עשר שנים, מתום פקיעת הפוליסה הקיימת (31 בדצמבר 2019); ו-(2) תנאי פוליסת הביטוח לא יחרגו מהקבוע במדיניות התגמול של החברה כדלקמן:

היקף הכיסוי הביטוחי יקבע בהתחשב בגודל החברה ושווי השוק שלה, ולא יפחת מגבולות אחריות של 15 מיליון דולר למקרה ולתקופה בתוספת הוצאות הגנה משפטיות סבירות בישראל לגבי תביעות המוגשות בישראל ו/או הוצאות משפטיות סבירות בחו"ל לגבי תביעות המוגשות במדינה שבה הוגשה התביעה, והפרמיה השנתית בגין ביטוח כאמור לא תעלה על 200 אלפי דולר ארה"ב. תקרת מגבלת הפרמיה כאמור יכול שתעודכן מידי שנה בשיעור של עד 40% לעומת תקרת מגבלת הפרמיה בגין השנה הקודמת. תקרת ההשתתפות העצמית לא תעלה על 125 אלפי דולר ארה"ב בנוגע למקרה בארה"ב ובקנדה ו-40 אלפי דולר ארה"ב בישראל, סרביה ומקומות אחרים ככל שיהיו, וכן תקרת ההשתתפות העצמית בפוליסת הביטוח, בגין תביעות הנוגעות לניירות ערך שלא בארה"ב ובקנדה, לא תעלה על 150 אלפי דולר ארה"ב.

בנוסף, תהא החברה רשאית להתקשר בפוליסת ביטוח אחריות מסוג Run Off, כמפורט במדיניות התגמול, למקרים כגון: שינוי שליטה, פירוק, כינוס, חדלות פירעון וכיו"ב, בגבולות כיסוי מקובלים לתקופה של עד שבע שנים ממועד סיום פוליסת ביטוח אחריות נושאי המשרה כאמור לעיל. הפרמיה של ביטוח ה-Run Off לא תעלה על חמש פעמים מכפלת הפרמיה השנתית של ביטוח נושאי המשרה בשנת הרכישה.

הסכומים והתנאים של כל פוליסת ביטוח, יקבעו על-ידי הנהלת החברה, והכל במסגרת תנאי ההתקשרות המפורטים בסעיף זה לעיל ובשים לב לתנאים בשוק הביטוח במועד ההתקשרות. מובהר כי התקשרויות החברה בפוליסות ביטוח כאמור לעיל לא יובאו לאישור נוסף של ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, אולם סמוך לפני מועד ההתקשרות בהן, יינתן דיווח של הנהלת החברה לועדת התגמול לפיו הפוליסות החדשות עומדות בתנאי ההחלטה לעיל.

תנאי פוליסת הביטוח כאמור, יחולו על כלל נושאי המשרה והדירקטורים אשר כיהנו ו/או המכהנים ו/או שיכהנו בחברה ו/או בחברות הבנות שלה ו/או המוחזקות על ידה, מעת לעת, לרבות נושאי משרה שהינם

בעלי שליטה ו/או שבעלי השליטה בחברה עשויים להיחשב כבעלי עניין אישי בהכללתם בפוליסת הביטוח המעודכנת, וכן על מנכ"ל החברה, בהתאם לתקנות ב1(5) ו-1א לתקנות ההקלות.

#### פטור ושיפוי דירקטורים ונושאי משרה

דירקטורים ונושאי המשרה המכהנים בחברה, לרבות נושאי משרה שהינם בעלי שליטה בחברה, דהיינו מי שכיהן מעת לעת בחברה כנושא משרה, כמשמעותו בחוק החברות, לרבות היועצים המשפטיים, זכאים לכתבי פטור ושיפוי בנוסח שאושר על ידי האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה מיום 11 במאי 2011 (לאחר שנתקבל אישור דירקטוריון החברה וועדת הביקורת של החברה ביום 5 באפריל 2011). באסיפת בעלי המניות שהתקיימה בחודש ינואר 2017 תוקן כתב הפטור, באופן שבו הפטור לא יחול על החלטה או עסקה שלבעל השליטה או לנושא משרה כלשהו בחברה (גם נושא משרה אחר מזה שעבורו מוענק כתב הפטור) יש בה עניין אישי.

באסיפת בעלי המניות שהתקיימה ביום 25 ביוני 2025 אושר להעניק כתב התחייבות לשיפוי ולפטור למר דורון ברין, בתנאים הקיימים בחברה. לפרטים ראו דוח זימון אסיפה של החברה מיום 20 במאי 2025 (אסמכתא מספר: 2025-01-035398), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

באסיפת בעלי המניות שהתקיימה ביום 29 בספטמבר 2025, אושר להעניק כתב התחייבות לשיפוי ולפטור לגב' עדן קובי נפתלי (בתו של מר יהודה נפתלי), מבעלי השליטה בחברה, בתנאים הקיימים בחברה. לפרטים ראו דוח זימון אסיפה 18 באוגוסט 2025 (אסמכתא מספר: 2025-01-061101), המובא בדוח זה בדרך של הפניה?

באסיפת בעלי המניות שהתקיימה ביום 8 בדצמבר 2025, אושר להעניק כתב התחייבות לשיפוי ולפטור לגב' נועה נפתלי (בתו של מר יהודה נפתלי), מבעלי השליטה בחברה, בתנאים הקיימים בחברה. לפרטים ראו דוח זימון אסיפה של החברה מיום 5 בנובמבר 2025 (אסמכתא מספר: 2025-01-084260), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

באסיפת בעלי המניות שהתקיימה ביום 8 במרס 2026, אושר להעניק כתב התחייבות לשיפוי ולפטור למר דניאל נפתלי (בנו של מר רון רוני) נפתלי, מבעלי השליטה בחברה, בתנאים הקיימים בחברה. לפרטים ראו דוח זימון אסיפה של החברה מיום 11 בפברואר 2026 (אסמכתא מספר: 2026-01-014433), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

#### 11.2. עסקאות זניחות

החברה אימצה כללים וקווים מנחים לסיווג של עסקה של חברה או חברה מאוחדת שלה עם בעל עניין בה ("עסקת בעל עניין") כעסקה זניחה כקבוע בתקנה 41(א)(6) (א) לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010 ובחודש מרס 2024, אישרה מחדש ועדת הביקורת את הקווים המנחים כאמור.

החברה וחברות מאוחדות וקשורות שלה, מבצעות או עשויות לבצע במהלך העסקים הרגיל שלהן, עסקאות בעלי עניין וכן התחייבויות לביצוע עסקאות בעלי עניין בקשר עם רכישה או מכירה של מוצרים או שירותים, לרבות אך לא רק עסקאות מן הסוגים ובעלות מאפיינים כמפורט להלן: עסקאות לרכישה ו/או למכירה, שכירות ו/או השכרה של נכסי מקרקעין; התקשרויות עם ספקי ציוד לשימוש שוטף; התקשרויות עם ספקי מוצרים/שירותים שונים; התקשרויות בנוגע למתן/קבלת שירותים שונים ובכלל זאת שירותי ייעוץ לרבות יעוץ משפטי, הפעלה, ניהול וכיוצ"ב; עסקאות לרכישה, מכירה ו/או שכירה ו/או השכרה של מיטלטלין וטובין מבעלי עניין; עסקאות בקשר עם מבצעי שיווק, פרסום והנחות ביחד עם בעלי עניין או הקשורים למוצרים של בעלי עניין; אישור פעולות שאינן חריגות ואישור עסקאות שאינן חריגות ביחד עם גופים נוספים שלבעל השליטה עניין אישי בהם לשם עסקה שלהם עם גורם אחר או לשם התקשרות משותפת עם גורם אחר.

בהיעדר שיקולים איכותיים מיוחדים העולים מכלל נסיבות העניין, עסקת בעל עניין תחשב כעסקה זניחה אם אמת המידה הרלבנטית המחושבת לעסקה הינה בשיעור של אחוז אחד (1%) ומטה ובלבד שהיקפה אינו עולה על 1 מיליון ש"ח. בכל עסקת בעל עניין שנבחן סיווגה כעסקה זניחה תחושב אחת או יותר מאמות המידה הרלבנטיות לעסקה מסוימת על בסיס הדוחות הכספיים השנתיים האחרונים של החברה: (א) יחס הכנסות-סך הכנסות נשוא עסקת בעלי העניין חלקי סך ההכנסות השנתי; (ב) יחס הוצאות תפעוליות - היקף ההוצאה נשוא עסקת בעל העניין חלקי סך ההוצאות התפעוליות השנתי; (ג) יחס רווחים - הרווח או ההפסד בפועל או החזוי המשויך לעסקת בעל העניין חלקי הרווח או ההפסד השנתי הממוצע בשלוש השנים

האחרונות, מחושב על בסיס שנים עשר רבעונים שפורסמו לגביהם דוחות כספיים סקורים או מבוקרים; (ד) יחס נכסים - היקף הנכסים נשוא עסקת בעל העניין חלקי סך הנכסים; (ה) יחס התחייבויות - התחייבויות נשוא עסקת בעל העניין חלקי סך ההתחייבויות.

במקרים בהם לפי שיקול דעת החברה, כל אמות המידה הכמותיות הנזכרות לעיל אינן רלבנטיות לבחינת זניחותה של עסקת בעלי עניין, תיחשב העסקה כזניחה, בהתאם לאמת מידה רלבנטית אחרת, שתיקבע על-ידי החברה, ובלבד שאמת המידה הרלבנטית המחושבת לעסקה תהיה בשיעור של אחוז אחד (1%) ומטה והיקפה אינו עולה על 1 מיליון ש"ח.

בחינת השיקולים האיכותיים של עסקת בעלי עניין עשויה להוביל לסתירת החזקה בדבר זניחות העסקה כאמור לעיל. כך לדוגמא, עסקת בעלי עניין לא תיחשב בדרך כלל כזניחה אם היא נתפסת כאירוע משמעותי על-ידי הנהלת החברה ומשמשת בסיס לקבלת החלטות ניהוליות, או אם במסגרת עסקת בעלי העניין צפויים בעלי העניין לקבל טובות הנאה שיש חשיבות במסירת דיווח עליהם בציבור.

זניחותה של עסקה תיבחן על בסיס שנתי לצורך דיווח במסגרת דוח תקופתי, דוחות כספיים ותשקיף (לרבות דוח הצעת מדף), ו/או לצורך בחינת אופן אישורה, תוך צירוף כלל העסקאות מאותו סוג של החברה עם בעל העניין או עם תאגידים בשליטתו של בעל העניין. יצוין, כי עסקאות נפרדות המתבצעות באופן תדיר וחוזר מידי תקופה, שאין ביניהן תלות (כגון רכישת מוצרים מבעל עניין על בסיס הזמנה נקודתית וללא שקיימת התחייבות לרכישה כאמור), יבחנו על בסיס שנתי לצורך דיווח במסגרת דוח תקופתי, דוחות כספיים ותשקיף (לרבות דוח הצעת מדף) וכחלק ממכלול השיקולים הנבחים בעת קביעת אופן אישורן. עסקאות אשר מתקיימת ביניהן תלות, כך שבפועל הן חלק מאותה התקשרות (לדוגמא ניהול משא ומתן מרוכז לגבי מכלול העסקאות), ייבחנו כעסקה אחת.

בעסקאות הזניחות נכללות בין היתר עסקאות שכירות בדיוור מוגן ושכירות משרדים.

11.3. בחודש מאי 2006 התחייב מר יהודה נפתלי, מבעלי השליטה בחברה, כלפי החברה כי לא יתחרה, בעצמו ו/או באמצעות חברות בשליטתו, בעסקי קבוצת ביג בישראל ובגרמניה וזאת כל עוד הינו מבעלי השליטה בחברה. למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח, לבעלי השליטה בחברה לא קיימים עסקים נוספים המתחרים בתחום פעילותה של החברה כפי שהוא נכון למועד זה.

## **12. תקנה 24 | החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה**

לפרטים אודות החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בחברה במניות החברה וניירות הערך אחרים של החברה במועד הדוח או בתאריך סמוך למועד הדוח ככל האפשר, ראו דיווח של החברה (ת-77) מיום 8 בינואר 2026 (אסמכתא מספר: 2025-01-004176) וכן דיווח מיידי (ת-78) מיום 20 בינואר 2026 (אסמכתא מספר: 2026-01-008325) וכן דיווחים מיידיים (ת-76) מיום 10 בפברואר 2026 (אסמכתא מספר: 2026-01-014083), מיום 11 בפברואר 2026 (אסמכתא מספר: 2026-01-014430), מיום 12 בפברואר 2026 (אסמכתא מספר: 2026-01-014766), ומיום 16 בפברואר 2026 (אסמכתא מספר: 2026-01-015260), המובאים בדוח זה בדרך של הפניה.

## **13. תקנה 24א' | הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים**

לפרטים אודות ההון הרשום והמונפק של החברה וניירות הערך ההמירים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, ראו ביאורים 18 ו-19 לדוחות הכספיים.

נכון למועד דוח זה, ההון הרשום והמונפק וניירות הערך ההמירים של החברה הנם כמפורט בדוח מיידי של החברה מיום 14 במרס 2026 (אסמכתא מספר: 2026-01-022516), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

## **14. תקנה 24ב' | מרשם בעלי המניות**

למרשם בעלי המניות של החברה נכון למועד הדוח, ראו קובץ נלווה למצבת הון ומרשמי ניירות הערך של התאגיד והשינויים בה, כפי שפרסמה החברה בדוח מיידי (ת.87) מיום 14 במרס 2026 (אסמכתא מספר: 2026-01-022516), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

## 15. תקנה 26 | הדירקטורים של החברה

איתן בר זאב			
מספר זיהוי	031085665	תאריך לידה	26 ביוני 1952
מען להמצאת כתבי בי-דין	יעל מן 1, מגדל אלייד סיטיז רמת השרון	נתינות	ישראלית
תפקיד בחברה	יו"ר הדירקטוריון	חברות בועדות דירקטוריון	-
דירקטורית חיצונית	-	דירקטורית בלתי תלויה	-
בעל/ת מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	עובד/ת של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין	יו"ר דירקטוריון אפי נכסים בע"מ. לפרטים אודות הסכם העסקה של החברה עם מר בר זאב ראו סעיף 9.1 לעיל.
היום בו החל/ה לכהן כדירקטורית בחברה	27 בדצמבר 2004	השכלה	B.A בכלכלה, האוניברסיטה העברית בירושלים
עיסוק בחמש השנים האחרונות	מנכ"ל ביג יו.אס.אי. בע"מ ויו"ר דירקטוריון אפי נכסים בע"מ	בן/בת משפחה של בעל עניין	-
<p><b>דירקטורית שהחברה רואה אות/תה כבעל/ת מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות</b></p> <p>כן</p>			
<p><b>תאגידים נוספים בהם הוא/היא מכה/נת כדירקטורית</b></p> <p>אפי נכסים בע"מ, מצוקים חיפה (1995) בע"מ, ביג יו. אס. אי. בע"מ, ביג מרכזים מסחריים בע"מ, חוצות רגבה בע"מ, רגבה נכסים (1992) בע"מ, ביג מגה אור עפולה בע"מ, ביג מגה אור קריית גת בע"מ, קניונים בישראל בע"מ, מרכז מסחרי בכניסה לנצרת (2006) בע"מ, מבוא אשדוד בע"מ, שער רכבת אשדוד בע"מ, בן ישי את אלי - קסטינה בע"מ, לב קסטינה בע"מ, קניאל אריזות משקה בע"מ, קניאל תעשיות א.ג. בע"מ, מגה אור מודיעין בע"מ, ביג אאוטלט ירכא בע"מ, Big USA Inc, ביג צפון אמריקה בע"מ, אינוקים בע"מ, איתן איירפרומט בע"מ, כפיר נלי אחזקות בע"מ, לאומי פרטנרס בע"מ, קרנות תשרי בע"מ, ביג מגה אנרגיה מתחדשת בע"מ, דוד דנילוף יזמות בע"מ, ביג דנילוף מלונאות בע"מ, ביג מרכזי קניות מלונאות בע"מ, ביג דיור מוגן בע"מ, שבעת הכוכבים דיור מוגן בע"מ, מגדלי לידור בע"מ.</p>			

ישראל יעקבי			
מספר זיהוי	054327283	תאריך לידה	23 ביוני 1956
מען להמצאת כתבי בי-דין	ברקנית 239 מודיעין מכבים רעות	נתינות	ישראלית
תפקיד בחברה	דירקטור	חברות בוועדות דירקטוריון	חבר בוועדת הביקורת והתגמול, חבר בוועדת מאזן
דירקטורית חיצונית	-	דירקטורית בלתי תלויה	-
בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	עובדת/ת של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין	-
היום בו החלה לכהן כדירקטורית בחברה	14 באוגוסט 2016	השכלה	B.A בכלכלה, האוניברסיטה העברית בירושלים; M.A מנהל עסקים, אוניברסיטת בר אילן; קורס דירקטורים
עיסוק בחמש השנים האחרונות	דירקטור בחברות	בן/בת משפחה של בעל עניין	-
דירקטורית שהחברה רואה אותה/תה כבעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות			
תאגידים נוספים בהם הוא/היא מכהן/נת כדירקטורית		ריטיילורס בע"מ.	

## דניאל נפתלי

מספר זיהוי	052996956	תאריך לידה	27 בדצמבר 1981
מען להמצאת כתבי בי-דין	ז' בחשוון 5, רמת השרון	נתינות	ישראלית
תפקיד בחברה	דירקטור	חברות בוועדות דירקטוריון	-
דירקטורית חיצונית	-	דירקטורית בלתי תלויה	-
בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית	בעל כשירות מקצועית	עובדת של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין	-
היום בו החלה לכהן כדירקטורית בחברה	28 בספטמבר, 2016	השכלה	B.A במנהל עסקים עם התמחות במימון
עיסוק בחמש השנים האחרונות	השקעות הון סיכון וכלליות	בן/בת משפחה של בעל עניין	בנו של מר רון (רוני) נפתלי, מבעלי השליטה בחברה
דירקטורית שהחברה רואה אותה/תה כבעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות	לא		
תאגידים נוספים בהם הוא/היא מכהן/נת כדירקטורית			ריקו ט.מ. בע"מ, אדתום בע"מ, תלמה שלמה טראוול סולושיינס בע"מ, נפתל החזקות בע"מ.

## ורד יצחקי

מספר זיהוי	025437542	תאריך לידה	13 ביוני 1973
מען להמצאת כתבי בי-דין	לבונה 2, נווה צוף	נתינות	ישראלית
תפקיד בחברה	דירקטורית חיצונית	חברות בוועדות דירקטוריון	יו"ר ועדת מאזן; חברה בוועדת הביקורת והתגמול
דירקטורית חיצונית	כן	דירקטורית בלתי תלויה	כן
בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית	בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית	עובדת של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין	-
היום בו החלה/ה לכהן כדירקטורית בחברה	9 באוקטובר, 2017	השכלה	B.A בכלכלה ומנהל עסקים, אוניברסיטת בר אילן; M.A בכלכלת עסקים, אוניברסיטת בר אילן; רישיון בניהול תיקים וייעוץ השקעות, הרשות לניירות ערך
עיסוק בחמש השנים האחרונות	מנכ"לית ובעלים איזי פייננס – אשראי חוץ בנקאי, מנכ"לית ובעלים פרוטקטיב ייעוץ פיננסי.	בן/בת משפחה של בעל עניין	-
דירקטורית שהחברה רואה אותה/תה כבעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות			
כן			
תאגידים נוספים בהם הוא/היא מכהן/נת כדירקטורית			
-			

שרה גאני			
מספר זיהוי	041915786	תאריך לידה	22 במרס 1947
מען להמצאת כתבי בי-דין	מרדכי 6 רמת השרון	נתינות	ישראלית
תפקיד בחברה	דירקטורית חיצונית	חברות בוועדות דירקטוריון	חברה בוועדת הביקורת והתגמול, חברה בוועדת מאזן
דירקטורית חיצונית	כן	דירקטורית בלתי תלויה	כן
בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית	בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית	עובדת של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין	-
היום בו החלה לכהן כדירקטורית בחברה	4 במרס 2025	השכלה	בוגרת מנהל עסקים, אוניברסיטת תל אביב; מוסמכת ספרות אנגלית ומדע המדינה, אוניברסיטת תל אביב.
עיסוק בחמש השנים האחרונות	דירקטורית וחברת ועדה בחברות	בן/בת משפחה של בעל עניין	-
דירקטורית שהחברה רואה אותה/תה כבעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות		כן	
תאגידים נוספים בהם הוא/היא מכהן/נת כדירקטורית		שידורי קשת בע"מ, אלבר שירותי מימונית בע"מ, פיימנט טכנולוגיות פיננסיות בע"מ, צבי צרפתי ובניו השקעות ובניין (1992) בע"מ, ביטוח חקלאי שיתופית מרכזית בע"מ, חברת ועדת השקעות בשקד פרטנרס בע"מ.	

נועה נפתלי			
מספר זיהוי	336458062	תאריך לידה	11 במרס 1991
מען להמצאת כתבי בי-דין	רח' חנינא 23, תל אביב	נתינות	ישראלית ואמריקאית
תפקיד בחברה	דירקטורית	חברות בועדות דירקטוריון	-
דירקטורית חיצונית	-	דירקטורית בלתי תלויה	-
בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית	בעלת כשירות מקצועית	עובדת של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין	-
היום בו החלה/ה לכהן כדירקטורית בחברה	1 ביולי, 2019*	השכלה	B.A ביחסים בינלאומיים, Tufts University, בוסטון, ארה"ב; M.A בממשל, ניהול סכסוכים ודיפלומטיה, המרכז הבינתחומי הרצליה. קורסים: אסטרטגיה עסקית בת קיימא, שליטה במשא ומתן, הנהגה פיננסית ועסקים גלובליים ב-Harvard Business School online.
עיסוק בחמש השנים האחרונות	משקיעה בתחום הנדל"ן, גיוס כספים וקשרי חוץ בארגונים ועמותות; חברת ועדת מנהל בעמותת כח נשים	בן/בת משפחה של בעל עניין	בתו של מר יהודה נפתלי, מבעלי השליטה בחברה
דירקטורית שהחברה רואה אותה/תה כבעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות			
לא			
תאגידים נוספים בהם הוא/היא מכהן/נת כדירקטורית			

\* גב' נפתלי סיימה את כהונתה ביום 17 באוגוסט, 2025 ומנתה מחדש כדירקטורית בחברה ביום 5 בנובמבר, 2025.

יפתח רון-טל			
מספר זיהוי	054067939	תאריך לידה	15 באפריל 1956
מען להמצאת כתבי בי-דין	גרשון שרשבסקי 9'ב' מזכרת בתיה	נתינות	ישראלית
תפקיד בחברה	דירקטור חיצוני	חברות בועדות דירקטוריון	חבר בועדת הביקורת והתגמול, חבר בועדת מאזן
דירקטוריות חיצוניות	כן	דירקטוריות בלתי תלויה	כן
בעלות מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית	בעלת כשירות מקצועית	עובדת/ת של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין	-
היום בו החלה/ה לכהן כדירקטורית בחברה	8 בנובמבר, 2020	השכלה	בוגר משפטים, האוניברסיטה העברית ירושלים, מוסמך מינהל עסקים, אוניברסיטת בר אילן
עיסוק בחמש השנים האחרונות	יו"ר מגדל חברה לביטוח בע"מ עד 11/2022	בן/בת משפחה של בעל עניין	-
דירקטוריות שהחברה רואה אותן/תה כבעלות מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות			
תאגידים נוספים בהם הוא/היא מכהן/נת כדירקטוריות		יו"ר רשות שדות התעופה, רמוט אנרג'י בע"מ, סייבר ג'ים קונטרול בע"מ.	

## דורון ברין

מספר זיהוי	23054356	תאריך לידה	19 בדצמבר 1967
מען להמצאת כתבי בי-דין	חרמש 16, בני ציון	נתינות	ישראלית
תפקיד בחברה	דירקטור	חברות בוועדות דירקטוריון	-
דירקטורית חיצונית	-	דירקטורית בלתי תלויה	-
בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית	בעלת כשירות מקצועית	עובדת של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין	-
היום בו החל/ה לכהן כדירקטורית בחברה	18 בנובמבר, 2021	השכלה	B.A בכלכלה ומדעי המחשב, אוניברסיטת תל אביב; M.A בכלכלה, אוניברסיטת תל אביב.
עיסוק בחמש השנים האחרונות	מנהל השקעות בחברה לניהול קרנות גידור ספרה ניהול קרנות בע"מ.	בן/בת משפחה של בעל עניין	אחיו של מר יהודה נפתלי ומר רון (רוני) נפתלי, בעלי השליטה בחברה
דירקטורית שהחברה רואה אות/תה כבעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות	-		
תאגידים נוספים בהם הוא/היא מכהן/נת כדירקטורית			ספרה קפיטל בע"מ, קרן ספרה ג'י פי בע"מ, ספרה ניהול קרנות בע"מ, ספרה קפיטל ג'י פי בע"מ, ספרה ניהול קרנות טכנולוגיה ג'י פי בע"מ, ספרה ניהול קרנות טכנולוגיה בע"מ, ספרה ניהול תיקים בע"מ, Sphera Healthcare US Inc, Sphera Global Healthcare GP Ltd, Sphera Global Healthcare Master Fund, Sphera Global Healthcare Fund, ספרה גלובל ניהול אסטרטגיות בע"מ, ספרה פארק-אין אחזקות בע"מ, ספרה בונד ניהול בע"מ, וספרה בונד ניהול שותף כללי בע"מ.

## 16. תקנה 26א' | נושאי משרה בכירה

שם	מספר זיהוי	תאריך לידה	מועד תחילת כהונה	תפקיד שהוא ממלא בחברה, בחברה בת של החברה, או בבעל עניין בה	בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה	השכלה	עיסוק ב-5 השנים האחרונות
חי גאליס	038312880	5 בינואר 1976	1 ביולי 2019	מנכ"ל <sup>(*)</sup>	לא	MBA ו-BA במנהל עסקים, התמחות בשיווק, אוניברסיטת מנצ'סטר-הקריה האקדמית	מנכ"ל קבוצת ביג
אסף נגר	034401505	6 באוקטובר 1977	1 ביולי 2019	משנה למנכ"ל ואחראי תחום הכספים <sup>(*)</sup>	לא	BA במנהל עסקים התמחות במימון, המסלול האקדמי של המכללה למנהל. רו"ח מוסמך	משנה למנכ"ל החברה ואחראי תחום הכספים
ארז יהודה מילשטיין	022981815	25 ביוני 1967	נובמבר 2012	סמנכ"ל בינוי והנדסה <sup>(*)</sup>	לא	B.Sc. בהנדסה אזרחית	סמנכ"ל בינוי ומהנדס ראשי בחברה
טלי ירון	034322487	24 בנובמבר 1977	24 בנובמבר 2024	מבקרת פנימית	לא	בוגרת במשפטים (LLB), המכללה למנהל בוגרת במשפט מסחרי ופיננסי (LLM), המכללה למנהל	מנהלת חטיבת ביקורת ואבטחה בדלויט ישראל
יניב קומימי	033941683	28 במרס 1977	27 באפריל 2015	סמנכ"ל פיתוח ישראל <sup>(*)</sup>	לא	בוגר בכלכלה ומנהל עסקים, המכללה האקדמית יהודה ושומרון	סמנכ"ל פיתוח ישראל בחברה
ערן אמציה	023962830	4 בספטמבר 1968	1 ביוני 2016	סמנכ"ל תפעול, שיווק וניהול <sup>(*)</sup>	לא	בוגר מנהל עסקים וחשבונאות מהמכללה למינהל. רו"ח מוסמך.	סמנכ"ל תפעול ושיווק בחברה
אסף גלברד	066629502	22 באוגוסט 1984	1 ביולי 2025	סמנכ"ל ואחראי תחום חשבות	לא	בוגר מנהל עסקים, מימון וחשבונאות, המסלול האקדמי המכללה למנהל. רו"ח מוסמך.	חשב בחברה, סמנכ"ל כספים בחברת הבת ביג מנה אנרגיה מתחדשת בע"מ.

שם	מספר זיהוי	תאריך לידה	מועד תחילת כהונה	תפקיד שהוא ממלא בחברה, בחברה בת של החברה, או בבעל עניין בה	בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה	השכלה	עיסוק 5- השנים האחרונות
עזרא עוזי אלי	033008087	11 ביולי 1976	1 באוגוסט 2018	סמנכ"ל פיתוח עסקי חו"ל <sup>(*)</sup>	לא	בוגר במשפטים (LLB), המכללה למנהל; MBA במנהל עסקים, המכללה למנהל; התמחות בחשבונאות ומימון. עו"ד מוסמך	סמנכ"ל פיתוח עסקי חו"ל בחברה
דני קפלן	027234285	29 ביולי 1974	1 בדצמבר 2019	סמנכ"ל אנרגיה	לא	כלכלה ולוגיסטיקה תואר ראשון מנהל עסקים (MBA) התמחות במימון תואר שני	סמנכ"ל אנרגיה בחברה
אפרת חיות מרק	033928664	2 ביוני 1977	19 במרס 2025	יועצת משפטית ראשית ומזכירת החברה	לא	בוגרת במשפטים (LLB), הקריה האקדמית אונו, עו"ד מוסמכת.	יועצת משפטית ומזכירת החברה בקבוצת ביג, מזכירת חברה בדניה סיבוס בע"מ עד מרס 2022.

\* נושאי המשרה האמורים מכהנים גם כדירקטורים בחברות בנות וקשורות של החברה.

### 17. תקנה 26ב' | מורשה חתימה של התאגיד

נכון למועד הדוח, לא קיימים מורשי חתימה עצמאיים לחברה.

### 18. תקנה 27 | רואה חשבון של החברה

קוסט פורר גבאי את קסירר, דרך מנחם בגין 144א, תל אביב.

### 19. תקנה 28 | שינוי בתזכיר או בתקנון

בשנת הדוח לא חל שינוי בתקנון של החברה. באסיפת בעלי המניות שהתקיימה ביום 8 במרס 2026, אושר תיקון תקנון החברה. לפרטים אודות תקנון החברה המעודכן למועד תאריך הדוח, ראו דיווח מידי שפרסמה החברה ביום 8 במרס, 2026 (אסמכתא מספר: 2026-01-020454), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

### 20. תקנה 29 | המלצות והחלטות הדירקטורים

20.1. תשלום דיבידנד או ביצוע חלוקה, כהגדרתה בחוק החברות, בדרך אחרת או חלוקת מניות הטבה: לפרטים בקשר עם חלוקת דיבידנד בשנת הדיווח ראו סעיף 3 לחלק א' לדוח התקופתי.

20.2. שינוי ההון הרשום או המונפק של החברה:

לפרטים אודות מימושים של אופציות לא רשומות למניות רגילות של החברה, ראו סעיף 8.2 לעיל.

20.3. שינוי תזכיר או תקנון החברה:

ראו סעיף 19 (תקנה 28) לעיל.

20.4. פדיון ניירות ערך בני פדיון, כמשמעותם בסעיף 312 לחוק החברות:  
אין.

20.5. פדיון מוקדם של אגרות חוב:  
אין.

20.6. עסקה שאינה בהתאם לתנאי השוק בין החברה לבעל עניין בה:  
אין.

20.7. החלטות אסיפה כללית, לרבות החלטות אסיפה כללית מיוחדת, שלא בהתאם להמלצות הדירקטורים:  
אין.

20.8. אסיפות כלליות מיוחדות:

החלטות של אסיפות כלליות מיוחדות שהתקבלו בשנת הדוח ועד למועד הדוח, מובאות בדרך של הפניה לדוחות מידיים של החברה מיום 4 במרס 2025, 25 ביוני 2025, 29 בספטמבר 2025, 8 בדצמבר 2025 ו-8 במרס 2026 (אסמכתאות מספר 2025-01-014491, 2025-01-045414, 2025-01-072822, 2025-01-014491-097841 ו-2026-01-050451, בהתאמה).

## 21. תקנה 29א' | החלטות החברה

21.1. אישור פעולות נושא משרה לפי סעיף 255 לחוק החברות:  
אין.

21.2. פעולה של נושא משרה לפי סעיף 254(א) לחוק החברות אשר לא אושרה, בין אם הובאה לאישור לפי סעיף 255 לחוק החברות ובין אם לאו:  
אין.

21.3. עסקאות חריגות הטעונות אישורים מיוחדים לפי סעיף 270(1) לחוק החברות:  
למען הזהירות, מפנה החברה לעסקאות החברה עם בעלי השליטה בה, כמפורט בסעיף 11 לעיל.

21.4. פטור, ביטוח או התחייבות לשיכוי לנושא משרה, שבתוקף בתאריך הדוח:  
ראו סעיף 11.1 לעיל.

חי גאליס  
מנכ"ל החברה

איתן בן זאב  
יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 17 במרס 2026

# חלקי הדוח

## פרק 1

תיאור עסקי החברה לשנת 2025

## פרק 4

פרטים נוספים על החברה

## פרק 2

דוח הדירקטוריון  
על מצב ענייני החברה

## פרק 5

דוח בדבר אפקטיביות הבקרה  
הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

## פרק 3

דוחות כספיים  
ליום 31 בדצמבר 2025

## פרק 6

מכתבי הסכמה של רואי החשבון  
המבקרים של החברה

# פרק 5

דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית  
על הדיווח הכספי ועל הגילוי



# דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9ב(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970:

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

## אסף נגר

משנה למנכ"ל  
ואחראי תחום  
הכספים בחברה

## חי גאליס

מנהל כללי

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

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

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

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד והאפקטיביות שלה;

הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כללה:

1. הערכת סיכוני הדיווח והגילוי, מיפוי וזיהוי התהליכים העסקיים אשר התאגיד ראה אותם כמהותיים מאוד לדיווח הכספי והגילוי, מיפוי הבקרות הקיימות בתהליכים שנבחרו ובחירת בקרות מפתח, הערכת אפקטיביות הבקרות והערכה כוללת של אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי.
2. התהליך אותו רואה החברה כמהותי מאוד לדיווח הכספי ולגילוי הינו תהליך הערכת שווי נדל"ן להשקעה, אגרות חוב והכנסות.
3. עדכון המטריצות במטרה לוודא שהתהליכים והאתרים המהותיים נכללו במיפוי הנוכחי.
4. עדכון התהליכים והבקרות בתחומי הפעילות ובאתרים שנקבעו כמהותיים ביותר בפעילות החברה, ככל שנדרש, בהתאם לשינויים שחלו בשנת 2025.
5. ביצוע תהליך תיקוף (טסטינג) של אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי על ידי בודק חיצוני.

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31 בדצמבר 2025 היא אפקטיבית.

# הצהרת מנהלים

## הצהרת מנהל כללי

### לפי תקנה 9ב(ד) (1) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970:

אני, חי גאליס, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח התקופתי של ביג מרכזי קניות בע"מ (להלן – התאגיד) לשנת 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 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) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.

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

17 במרס, 2026

חי גאליס, מנכ"ל

# הצהרת נושא המשרה

## הבכיר ביותר בתחום הכספיים

**לפי תקנה 9ב(ד2) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970:**

אני, אסף נגר, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של ביג מרכזי קניות בע"מ (להלן – התאגיד) לשנת 2025 (להלן – הדוחות);
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות 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 ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, 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, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
  - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
  - (ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות; מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו לפני הדירקטוריון והנהלה ומשולבות בדוח זה.

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

17 במרס, 2026

אסף נגר, משנה למנכ"ל

ואחראי תחום הכספיים 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 רואה החשבון המבקר מיום 17 במרס, 2026 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו יום.
- (2) דוח רואה החשבון המבקר מיום 17 במרס, 2026 על ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר, 2025, בהתאם לסעיף 9ב' (ג) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.
- (3) דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 17 במרס, 2026 על מידע כספי נפרד של החברה לימים 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו יום, לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970

בכבוד רב,

קוסט פורר גבאי את קסירר  
רואי חשבון

תל-אביב,  
17 במרס, 2026