

הנפקה לציבור של סדרת אגרת חוב חדשה (סדרה כ') הכוללת אמות מידה ותניות פיננסיות - אגרות החוב מדורגות AA- על-ידי מעלות

**המכרז למשקיעים מסווגים צפוי להתקיים במהלך השבוע!**

	פרטי ניירות הערך**
צמוד מדד	אפיק
פעמיים בשנה, בכל 30 לאפריל ו-31 באוקטובר תשלום ראשון ישולם באוקטובר 2022 תשלום אחרון ישולם באפריל 2033	תשלומי ריבית
אגרות החוב יפרעו ב-11 תשלומים שנתיים, לא שווים, בכל 30 לחודש אפריל באופן הבא: 6.0% – 2023-2024 4.0% – 2025 7.0% – 2026 11.0% – 2027 4.0% – 2028-2030 8.0% – 2031 35.0% – 2032 11.0% – 2033	פירעון הקרן
AA- עם אופק יציב ע"י מעלות	דירוג אגרות החוב
כ- 6.8 שנים	מח"מ
יימסרו בהמשך	ריבית מקס' במכרז ועמלת התחייבות מוקדמת

\*הטבלה הינה תמצית לנוחות בלבד, הפרטים המלאים והמחייבים הינם בדיווחי החברה במאיה ובמגנא וכפי שמופיעים בשטר הנאמנות של החברה.



## אודות החברה

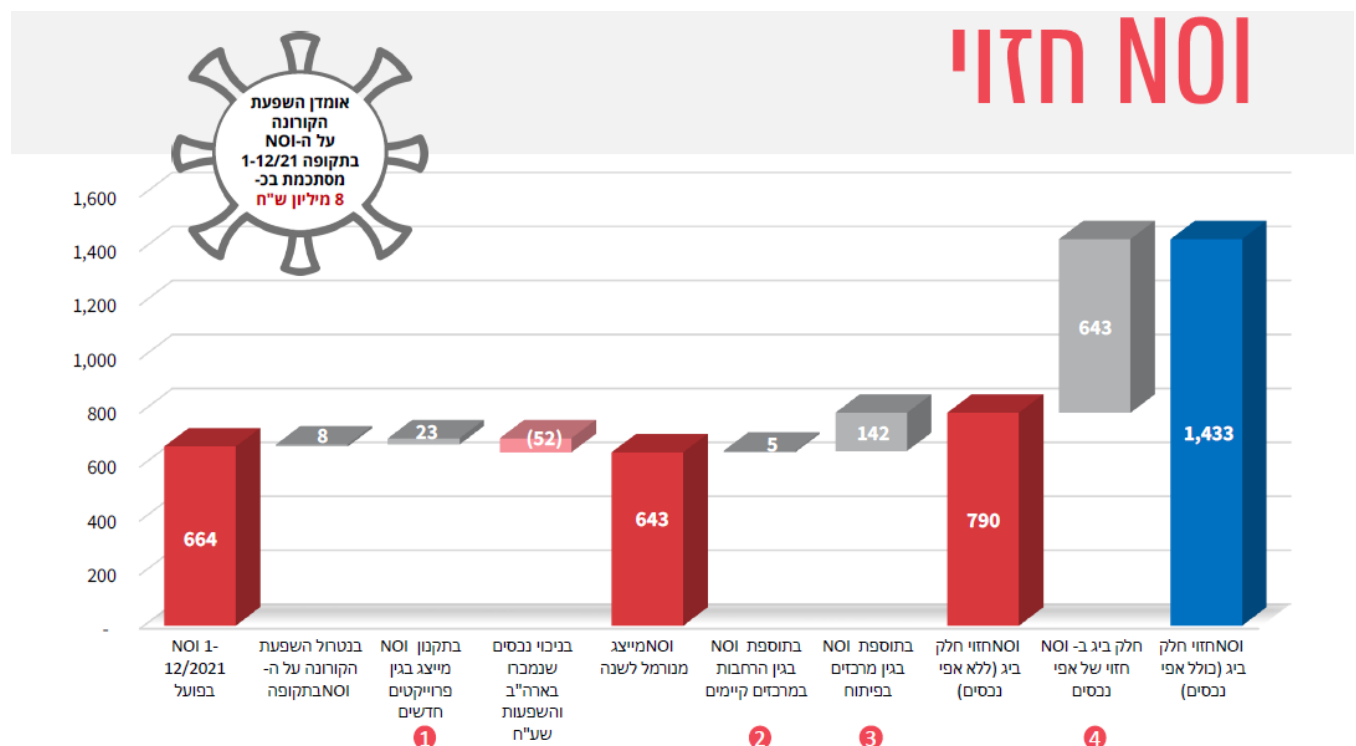
- **קבוצת ביג מרכזי קניות הוקמה בשנת 1995 ונחשבת למותג המוביל בתחום ייזום, פיתוח וניהול מרכזי קניות פתוחים בישראל ובסרביה.**
- החברה מתמחה בייזום, ניהול והחזקה של מרכזי קניות פתוחים (פאוור סנטר), Lifestyle וקניונים. בנוסף, לחברה מרכזי מסחר בארה"ב ומרכזי מסחר בסרביה.
- החברה ציבורית משנת 2006 ונסחרת במדדים ת"א 35 (החל מיום 5/8/21), נדל"ן 15 ותל-דיב לפי שווי של כ- 10.2 מיליארד ש.
- נכון ליום 31 לדצמבר 2021 בבעלות ביג 54 מרכזי מסחר בשטח להשכרה של כ-1,128 אלף מ"ר ובשיעור תפוסה ממוצע של כ-100% בקירוב בישראל, כ-94% בארה"ב וכ-98% בסרביה.
- **רכישת שליטה באפי נכסים –** במהלך ינואר 2021 השלימה ביג הצעת רכש מיוחדת לרכישת מניות אפי נכסים בתמורה להנפקת מניות ביג וכתבי אופציה, העלתה את שיעור ההחזקה שלה באפי נכסים והפכה לבעלת השליטה. הרכישה כאמור בוצעה במלואה באמצעות הנפקת הון בהיקף של כ-1.7 מיליארד ש. בנוסף, ביצעה החברה רכישה של מניות בשוק ומחזיקה נכון להיום בכ- 66.4% ממניות אפי נכסים בשווי שוק של כ-5.0 מיליארד ש (לעומת שווי בספרים של 2.8 מיליארד).
- **הגדלת שיעור ההחזקה בפעילות בסרביה –** בפברואר 2021 ביצעה ביג עסקה להגדלת שיעור ההחזקה בחברה הבת בסרביה מ-79% ל-95%, בתמורה להנפקת מניות ביג נוספות, בהיקף השווה לכ-100 מיליון ש.
- **השקעת אלטשולר שחם -** ביום ה-18 ביולי דיווחה החברה על הקצאה פרטית שבוצעה, במסגרתה רכש בית ההשקעות מניות בהיקף של כ-300 מיליון ש. העסקה בוצעה במחיר הנעילה של המניה טרם העסקה.
- **המשך יישום אסטרטגיית מכירת הנכסים בארה"ב –** בהתאם להחלטת הדירקטוריון, למימוש פעילות הקבוצה בארה"ב, החברה ממשיכה לבצע עסקאות למכירת נכסים. עד כה, נחתמו חוזים למכירת 15 נכסים אשר חלק החברה בתמורה בהם עומד על כ-464 מיליון דולר, נכסים אלו מהווים כמחצית משווי חלק החברה בנכסים בארה"ב. יצוין כי סך המכירות בוצעו לפי שוויים העולה על ערכם בספרים ערב המכירה.
- **אופציות למניות במחזור –** החברה הנפיקה כ-1.3 מיליון אופציות סדרה 6 במחיר מימוש מתואם של 402 ש אשר מועד פקיעתן ספטמבר 2023. ככל והאופציות ימומשו החברה צפויה לקבל כ-530 מיליון ש בגין המימוש כאמור.



**תמצית מידע פיננסי (כללי)**

- נכון ליום 31 לדצמבר 2021 שווי הנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח של החברה מסתכם לסך של כ-10.3 מיליארד ₪ (חו"ל וישראל) - ללא חלק החברה בשווי נכסי אפי נכסים.
- הונה העצמי של החברה, המיוחס לבעלי המניות, נכון ליום 31.12.2021 הסתכם לכ-6.64 מיליארד ₪.
- החברה שומרת על נזילות וגמישות פיננסית גבוהה (ללא אפי נכסים):
  - נכון לסוף שנת 2021 לחברה יתרות מזומנים ופיקדונות בהיקף של כ-1.06 מיליארד ₪ ומסגרות אשראי פנויות בהיקף של 950 מיליון ₪.
  - למועד פרסום הדוח לחברה נכסים בלתי משועבדים בהיקף של כ-1.76 מיליארד ₪.
  - לחברה אחזקה במניות סחירות של אפי נכסים שאינן משועבדות בשווי כולל של כ-3.9 מיליארד ₪.

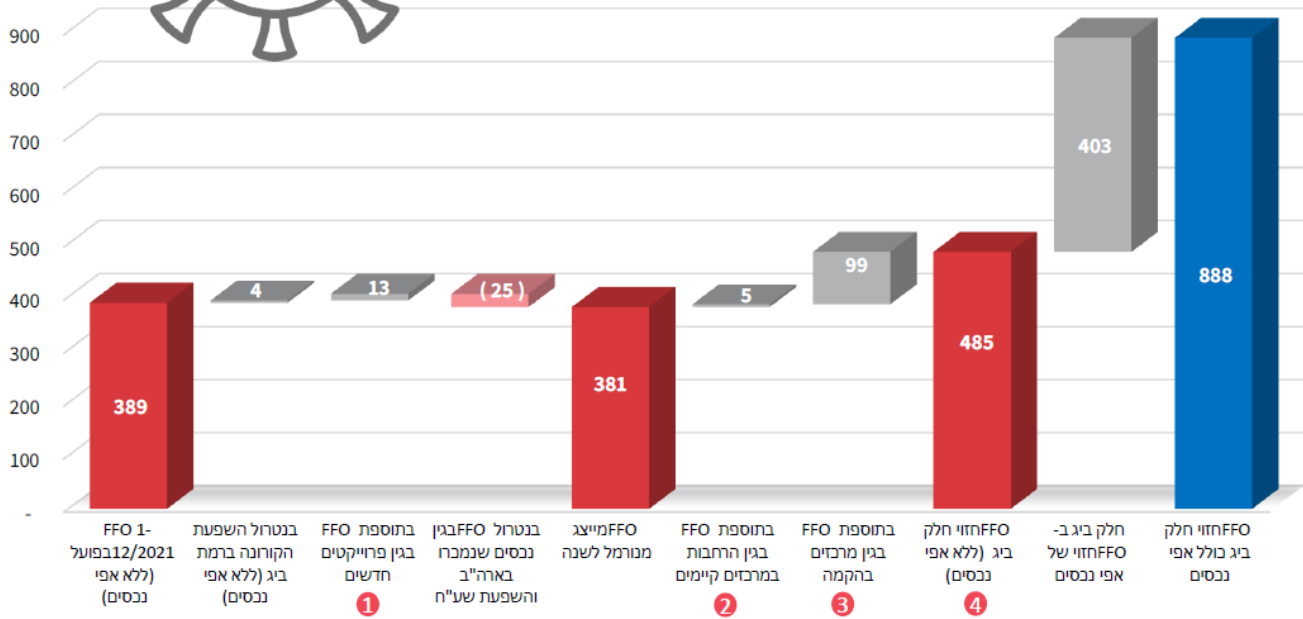
**תחזית NOI ו-FFO מייצגים – בהתאם לפרסומי החברה במסגרת דוחות 12/2021**



- 1 כולל התאמת NOI מייצג בגין פרויקטים שהחלו להניב בתקופה – ביג יהוד, הרחבה ב"ש שלב א', קולנוע באשדוד, דיור ממשלתי בקניון טבריה שלב א', בנין משרדים NCR בסרביה ושני נכסים חדשים שנרכשו בסרביה.
- 2 כולל הרחבה אילת, הרחבה כרמיאל וקניון טבריה – משרדי ממשלה שלב ב'.
- 3 כולל גלילות, כרמי גת, הרחבה באר שבע שלב ב', גדרה, אור עקיבא, כפר החרוש, הוד השרון, הרחבה באשדוד ומשרדים ביהוד.
- 4 בהתאם למצגת שוק ההון שדווחה ע"י חברת אפי נכסים, לפי שיעור החזקה 66.4%, נכון ל-21.03.2022.



## FFO חזוי



- 1 כולל התאמת FFO מייצג בגין מרכז חדש ביהוד, הרחבה ב"ש שלב א', קולנוע באשדוד, דיור ממשלתי בקניון טבריה שלב א', בנין משרדים NCR בסרביה ושני נכסים חדשים שנרכשו בסרביה.
- 2 כולל הרחבה אילת, הרחבה כרמיאל, קניון טבריה – משרדי ממשלה שלב ב'.
- 3 כולל גלילות, כרמי גת, ב"ש שלב ב', גדרה, אור עקיבא, כפר החורש, הוד השרון הרחבה באשדוד ומשרדים ביהוד.
- 4 בהתאם למצגת שוק ההון שדווחה ע"י חברת אפי נכסים, לפי שיעור החזקה 66.4%, נכון ל-21.03.2022.



24/04/2022

**מידע נוסף**

- המידע המלא והמחייב אודות החברה ניתן בדיווחיה לרשות ניירות ערך במערכת המגנא ובמאיה.
- החברה רשאית לדחות או לבטל את הגיוס על פי שיקול דעתה הבלעדי.
- [תשקיף מדף מיום 08/07/2021](#)
- [מצגת שוק ההון 31/12/2021](#)
- [טיוטת שטר נאמנות מיום 14/04/2022](#)
- [דירוג מעלות מיום 14/04/2022](#)

	לפרטים נוספים
03-6845824	לידר הנפקות - אייל מורצקי / יואב אבן שוהם

בכבוד רב,  
לידר הנפקות