

מצגת שוק ההון



הבהרות

מצגת זו כוללת מידע המבוסס על מידע שהתפרסם בדוחותיה של ביג מרכזי קניות בע"מ ("החברה") אשר פורסמו בהתאם לחוק ניירות ערך התשכ"ח-1968 והתקנות על-פיו ("חוק ניירות ערך"), וכן מידע המוצג באופן ו/או בעריכה ו/או בפילוח שונה מזה שהוצג בדוחות שפורסמו על-ידי החברה ("המידע המורחב"). המידע המורחב כולל, בין היתר, נתונים כספיים 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. מטרת הצגת המידע המורחב הינה הגברת השקיפות, האחידות וההשוואתיות של מידע פיננסי המדווח על ידי חברות נדל"ן. יובהר, כי המידע המורחב אינו מוצג לפי כללי חשבונאות מקובלים, ואין בו כדי לגרוע מהמידע שהחברה פרסמה בדיווחיה על-פי חוק ניירות ערך.

במצגת זו, כללה החברה, בין היתר, תחזיות, תכניות, הערכות ומידע אחר המתייחסים לאירועים או לעניינים עתידיים, ביחס לעצמה וביחס לחברות בקבוצה, אשר מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוססים רק על הערכתה הסובייקטיבית של החברה. התממשותו של המידע כאמור, כולו או חלקו, אינה וודאית ויכול שתושפע מגורמים אשר לא ניתן להעריכם מראש ו/או אשר אינם בשליטתה של החברה.

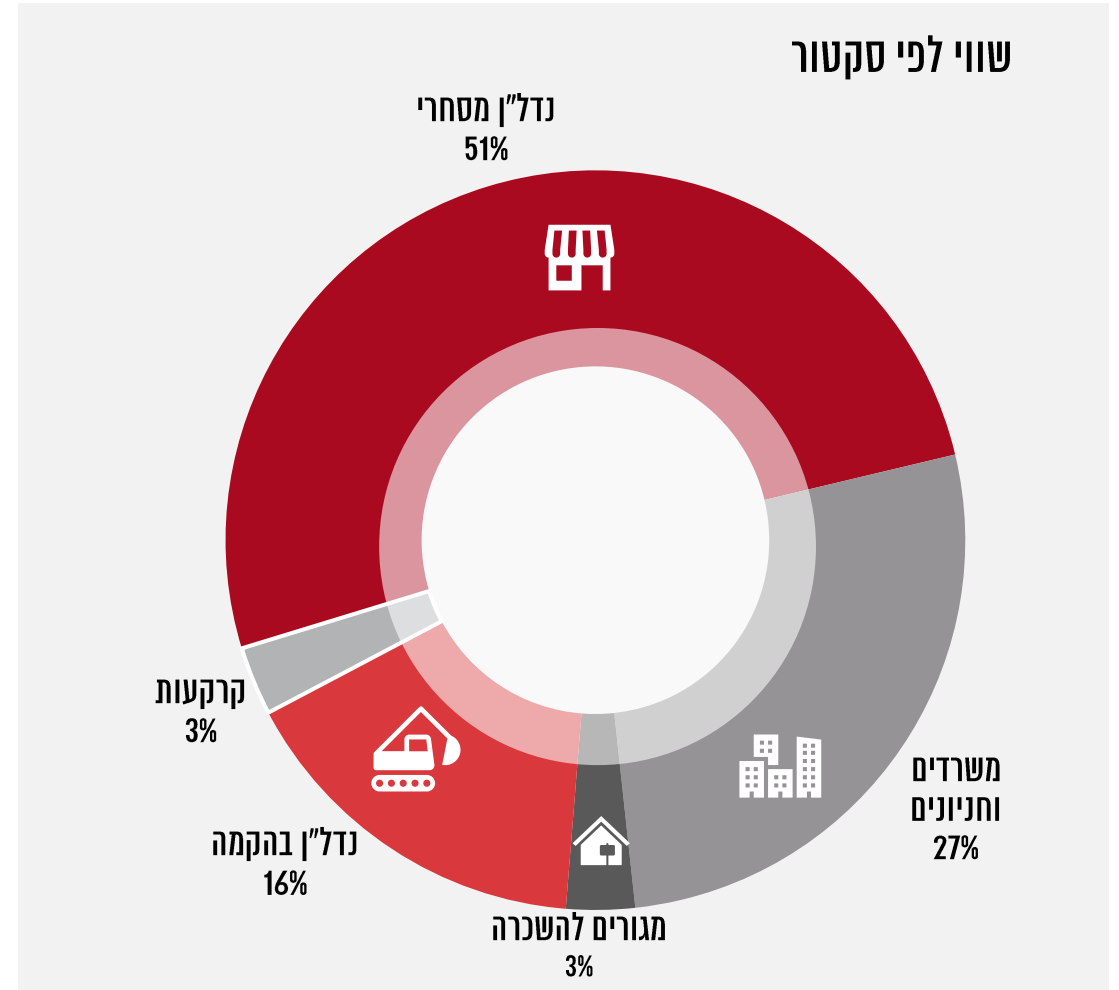
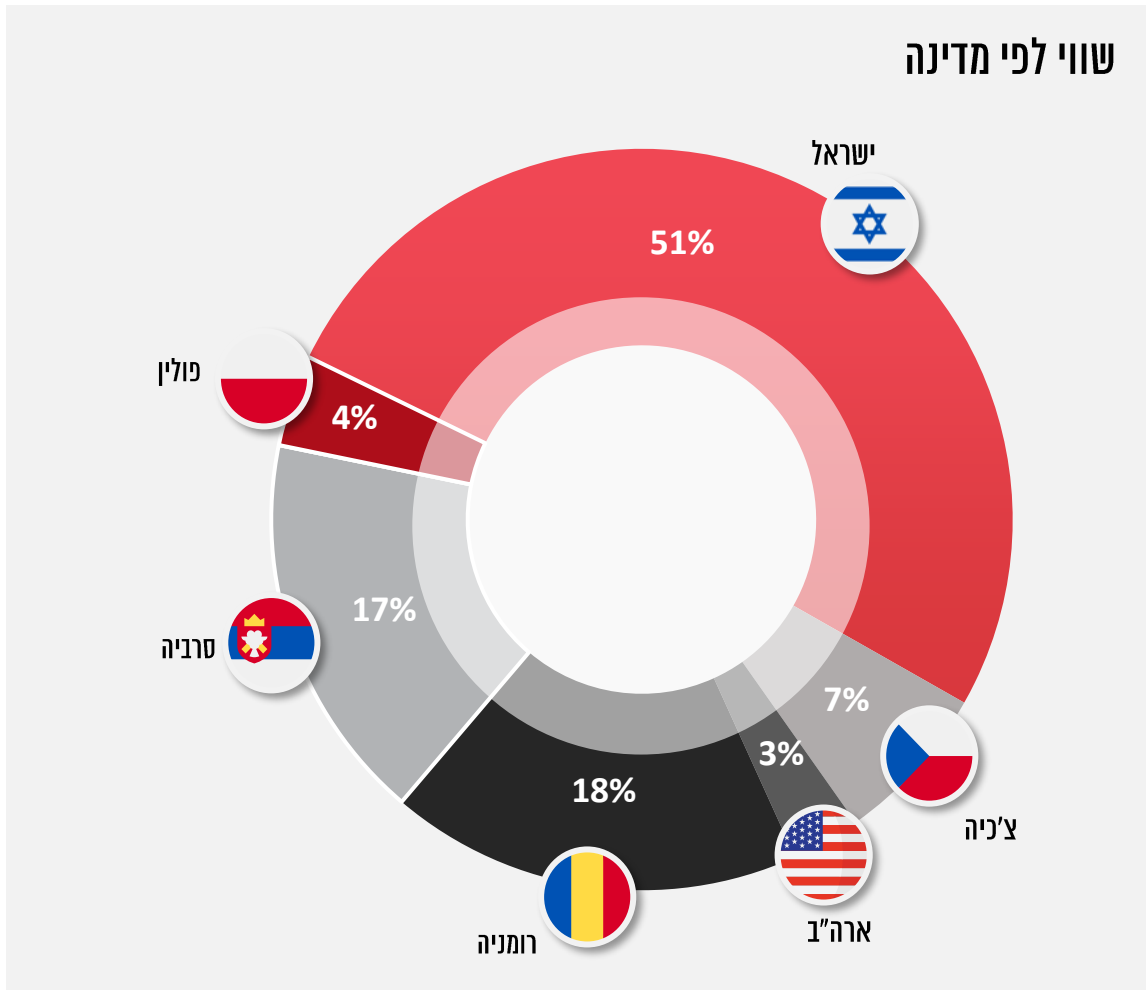
התממשותו של המידע צופה פני העתיד האמור, כולו או חלקו, לרבות באופן שונה מהותית מכפי שנצפה, או אי התממשותו, יושפעו, בין היתר, מהתממשות איזה מגורמי הסיכון המאפיינים את פעילות הקבוצה ו/או מגורמים שאינם בשליטתה של החברה ואשר משפיעים על הסביבה העסקית והתחרותית שבה פועלת החברה, וכן מהתקיימות כל או חלק מגורמי הסיכון שפורטו על-ידי החברה בדיווחיה לפי חוק ניירות ערך.

מצגת זו נערכה לשם תמצית ונחות בלבד ולא נועדה להחליף את הצורך לעיין בדיווחים שפרסמה החברה לציבור. האמור במצגת זו הינו תמצית בלבד, ואין לראות בו משום מצג או התחייבות, לרבות לא לשלמות או דיוק המידע האמור. לשם קבלת מידע מלא ומקיף על מצבה של החברה, עסקיה ותוצאותיה הכספיות ועל מנת לקבל תמונה מלאה של פעילות החברה ושל הסיכונים עימם מתמודדת החברה, יש לעיין בדיווחים ובדוחות התקופתיים שפורסמו על-ידי החברה. בכל מקרה, האמור בספרי החברה ו/או בדיווחים ובדוחות התקופתיים שפורסמו על-ידי החברה, גובר. כמו כן, התחזיות, התכניות וההערכות מתבססות על נתונים ומידע המצויים בידי החברה במועד עריכת מצגת זו, והחברה אינה מתחייבת לעדכן ו/או לשנות את התחזיות ו/או התכניות ו/או ההערכות כאמור על מנת שישקפו אירועים ו/או נסיבות שיחולו לאחר מועד עריכת המצגת.

המידע הכלול במצגת וכל מידע אחר שיימסר במהלך הצגת המצגת אינו מהווה בסיס לקבלת החלטת השקעה, ואינו מהווה המלצה או חוות דעת, וכן לא מהווה תחליף לשיקול דעת של משקיע פוטנציאלי.

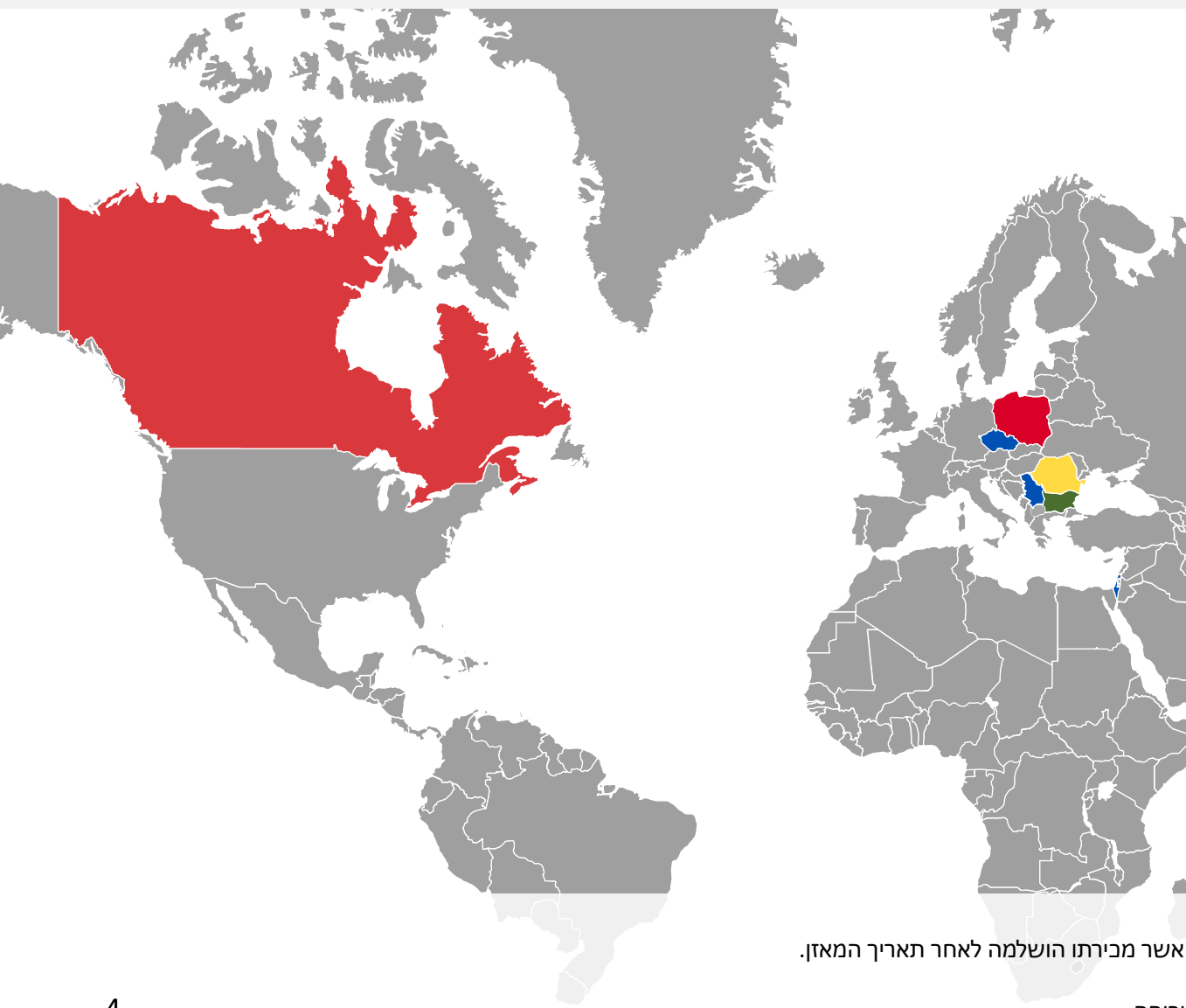
אין לראות במצגת זו משום הצעה או הזמנה לרכוש ניירות ערך של החברה.

פילוח שווי נדל"ן קבוצת ביג (חלק החברה ב-%)



* שווי הנדל"ן באחוזים קבוצת ביג ואפי נכסים כולל פיתוח וקרקעות

מבט על - מגזרים גאוגרפיים * (מיליוני ש"ח 31.12.22)



מזרח אירופה	ארה"ב (1)	ישראל	
327,000	184,000	402,000	שטח להשכרה (במ"ר 100%)
98%	97%	100% בקירוב	תפוסה משוקללת
2,150	838	6,667	סה"כ שווי נדל"ן מניב
-	-	1,362	שווי נכסים בהקמה
133	-	526	שווי קרקעות
93	-	76	מלאי מגורים
-	-	5,037	מניות אפי נכסים בספרים (2)
14%	5%	81%	שיעור מסה"כ
<u>169</u>	<u>59</u>	<u>458</u>	NOI מייצג (ללא אפי)
7.8%	7.1%	6.9%	שיעור היוון מייצג (ללא אפי)
808	53	6,818	חוב בניכוי מזומן ופיקדונות (3)
(40)	(77)	(472)	בניכוי הלוואות שניתנו לשותפים
768	(24)	6,346	חוב אפקטיבי נטו

* נתונים בהתחשב בשיעור החזקה האפקטיבי של ביג בנכסים.
 (1) הנכסים וההתחייבות בארה"ב, נכון ליום 31.12.2022, כוללים נכס המוצג כזמין למכירה אשר מכירתו הושלמה לאחר תאריך המאזן.
 (2) לפי שווי מאזני.
 (3) אגרות החוב של החברה יוחסו לפעילות בישראל למעט אג"ח סדרה יט' המשויך למזרח אירופה.



נזילות וגמישות פיננסית*

נכון למועד הדוח:



דירוג מעלות

ilAA/stable

לחוב מגובה נכסים,

ו- **ilAA- /stable**

לחוב לא מגובה נכסים.

דירוג מידרוג

'Aa2.il' בעל אופק יציב

לחוב מגובה נכסים

'Aa3.il' בעל אופק יציב

לחוב לא מגובה נכסים



לחברה אחזקה במניות
סחירות של אפי נכסים
בע"מ שאינן משועבדות,
בשיעור של כ-28%
בשווי כולל של כ-0.9
מיליארד ש"ח.



נכון למועד הדוח, לחברה
נכסים לא משועבדים
בסך של כ-3.6 מיליארד
ש"ח. מתוכם כ-3.1
מיליארד ש"ח נכסים
מניבים.



לחברה הסכמי ליווי בנקאי
חתומים לפרויקטים
בהקמה:
גלילות בסכום של כ-1,520
מיליון ש"ח (כ-47% חלק ביג).
כרמי גת בסך של כ-200
מיליון ש"ח.
אור עקיבא בסך של כ-138
מיליון ש"ח (50% חלק ביג).
ובגדרה בסך של כ-169
מיליון ש"ח (50% חלק ביג).



למועד פרסום הדוח
לחברה יתרות מזומן (ללא
אפי נכסים בסך של כ-
1,148 מיליון ש"ח.
קו אשראי חתום ופנוי
בישראל עד יוני 2024
בסכום של כ-600 מיליון
ש"ח וקו אשראי חתום
נוסף עד מרץ 2024
בסכום של כ-288 מיליון
ש"ח שמתוכם כ-133
מיליון ש"ח פנויים

מתחילת שנת 2021 ועד למועד הדיווח החברה גייסה הון בהיקף של 3.5 מיליארד ש"ח

שיעור ה-LTV של החברה נכון ליום 31.12.22 הינו 42.8%

הנזילות והגמישות הפיננסית אינן כוללות את הנתונים של חברת הבת אפי נכסים בע"מ.

מנועי צמיחה

נכסים בהקמה ופיתוח ביג

שם הפרויקט	חלק ביג בפרויקט	תכנית פיתוח	שווי הוגן ליום 31.12.2022 במיליוני ש"ח (חלק ביג)	עלות נצברת ליום 31.12.2022 במיליוני ש"ח (חלק ביג)	יתרת עלויות הקמה חזויות במיליוני ש"ח (חלק ביג)	NOI צפוי (חלק ביג)	מועד השלמה צפוי	שיעור תשואה
גלילות	47%	כ-35 אלפי מ"ר מסחר וכ-75 אלפי מ"ר משרדים	590	530	490	93.4	*2023	9.1%
קניאל פתח תקווה (שלב א') ***	100%	כ-64 אלף מ"ר מסחר, כ-60 אלפי מ"ר משרדים	331	214	2,280	198.5	2027	8.0%
כרמי גת	100%	כ-12 אלפי מ"ר מסחר וכ-9 אלפי מ"ר משרדים	133	147	153	22	**2023	7.3%
באר שבע (שלב ב')	100%	כ-7 אלפי מ"ר מסחר	51	61	57	8.8	2023	7.5%
גדרה	50%	כ-12 אלפי מ"ר מסחר וכ-6 אלפי מ"ר משרדים	41	43	72	9.2	2024	8.0%
אור עקיבא	50%	כ-8 אלפי מ"ר מסחר וכ-8 אלפי מ"ר משרדים	48	51	69	8.8	2024	7.3%
הוד השרון	50%	כ-12 אלפי מ"ר משרדים	19	20	52	6	2024	8.4%
כפר החורש	37%	כ-10 אלפי מ"ר מסחר	16	21	19	4.2	2023	10.4%
אשדוד-הרחבה	72%	כ-14 אלפי מ"ר מסחר	67	17	82	11.7	2023	11.7%
יהוד	100%	כ-9 אלפי מ"ר משרדים	66	55	-	5.5	2022	10.0%
סה"כ נכסים בהקמה								
			1,362	1,159	3,274	368.1		8.3%
קניאל פתח תקווה (שלב ב'-ד')	100%	כ-190 אלפי מ"ר משרדים	103				N/A	
ב"ש מזרח (שלב ג')	100%	מיועד לפיתוח עתידי לפי תב"ע של כ-16 אלפי מ"ר משרדים	106				N/A	
נס ציונה	50%	כ-33 אלף מ"ר מסחר, כ-43 אלפי מ"ר משרדים, 300 יח' דיור מוגן וכ-200 יח' מ"ר מגורים	90				N/A	
קניאל כפר סבא	50%	החברה פועלת לשינוי התב"ע למגורים	95				N/A	
כרמי גת	100%	כ-76 יח' דיור למגורים ו-76 מקומות חנייה	26				N/A	
קרקעות נוספות	100%	אשקלון, טירת הברמל, טבריה, דימונה, נצרת ואילת	106				N/A	
סה"כ קרקעות								
			526					

* מועד ההשלמה הצפוי מתייחס לחלק המסחרי בלבד. מועד ההשלמה הצפוי של המשרדים Q4/2024.

** חלק מסחרי בלבד.

*** יתרת עלויות ההקמה החזויות כוללות העמסה של חלק יחסי בגין עלות הקמת החניון.

הערכות החברה המפורטות לעיל, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית, מהצפוי, מסיבות שונות.



שטח מסחרי

64 אלפי מ"ר

שטח תעסוקה

240 אלפי מ"ר

זכויות בנייה נוספות

כ-200 חדרי מלון





שטח מסחרי:
33 אלפי מ"ר

שטח משרדים:
43 אלפי מ"ר

זכויות בנייה נוספות:
כ-300 יח' דיור מוגן
כ-200 יח' מגורים



גדרה



הרחבה ביג ב"ש



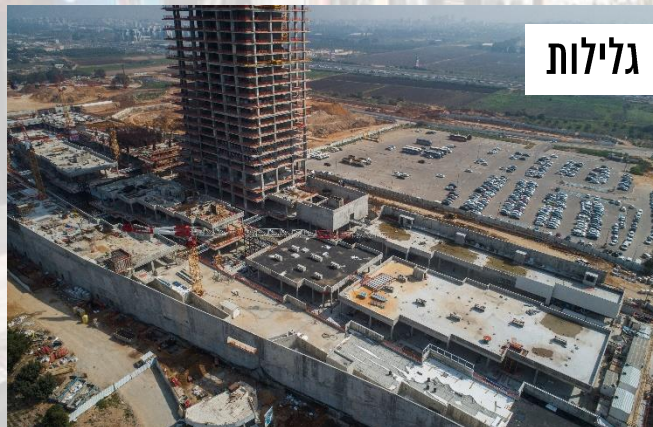
אור עקיבא



כרמי גת



גלילות



בת-ים



כפר החורש

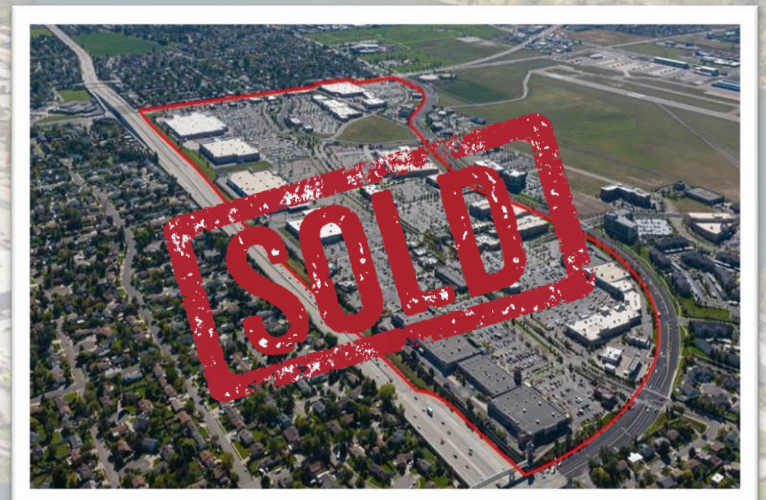


מספר נכסים	ערך בספרים במועד המכירה (לפי 100%)	סכום המכירה (חלק ביג אפקטיבי)	ערך בספרים במועד המכירה (לפי 100%)	סכום המכירה (חלק ביג אפקטיבי)	אחוז מהפורטפוליו
23	1,200	625	1,269	673	73%
1	29	23	31	25	3%
4	384	214	-	-	24%

סה"כ נכסים שנמכרו ליום 31 בדצמבר, 2022

נכסים שנמכרו לאחר 31 בדצמבר, 2022

יתרת נכסים שנותרו למכירה



נתוני פדיון

פדיונות במרכזי ביג - ישראל וסרביה



שינוי בין תקופות 2021 לשנת 2021 (ב%)	1-12/2021 (מיליוני ש"ח)	1-12/2022 (מיליוני ש"ח)
10%	6,292	6,900
24%	5.6%	6.94%
22%	7.2%	8.81%

שינוי בין תקופות (ב%) לשנת 2019	1-12/2019 (מיליוני ש"ח)	1-12/2022 (מיליוני ש"ח)	
16%	5,957	6,900	סה"כ מרכזי ביג ישראל (Same Centers) ⁽¹⁾
14%	6.06%	6.94%	עומס ללא דמי ניהול מרכזי ביג ישראל (Same Centers)
10%	8%	8.81%	עומס כולל דמי ניהול מרכזי ביג ישראל (Same Centers)

שינוי בין תקופות (ב%) לשנת 2022	2022 (מכירות למ"ר בש"ח)	2023 (מכירות למ"ר בש"ח)	נתוני RIS ⁽³⁾ סה"כ מרכזי ביג ישראל (Same Centers)
12%	41	46	חודשים ינואר עד 18 במרס

שינוי בין תקופות (ב%) לשנת 2021	1-12/2021 (מיליוני אירו)	1-12/2022 (מיליוני אירו)
15%	288.2	330.3
(2%)	8.1%	7.91%
(4%)	10.15%	9.71%

שינוי בין תקופות (ב%) לשנת 2019	1-12/2019 (מיליוני אירו)	1-12/2022 (מיליוני אירו)	
29% ⁽²⁾	158.6	205.3	סה"כ מרכזי ביג סרביה (Same Centers)
(15%)	9.69%	8.2%	עומס ללא דמי ניהול מרכזי ביג סרביה (Same Centers)
(15%)	12.07%	10.2%	עומס כולל דמי ניהול מרכזי ביג סרביה (Same Centers)



יובהר כי הנתונים הינם למיטב ידיעת החברה והם ניתנים על בסיס מידע שהתקבל מהשוכרים או צדדים שלישיים אחרים (לפי העניין) וכי אין ביכולתה של החברה לוודא כי מידע זה אכן מדויק. (1)
 כולל פדיונות של הרחבות בשטח של כ-3.7 אלפי מ"ר במרכז באילת וכ-5 אלפי מ"ר באשדוד. (2)
 כולל פדיונות של הרחבה בשטח של כ-8 אלפי מ"ר בנובי סאד. (3)
 יובהר כי הנתונים הינם למיטב ידיעת החברה והם ניתנים על בסיס מידע שהתקבל ממערכת ה-RIS, המהווים חלק מהשוכרים במרכז וכי אין ביכולתה של החברה לוודא כי מידע זה אכן מדויק.



חוזים חדשים לתקופה 1-12/22

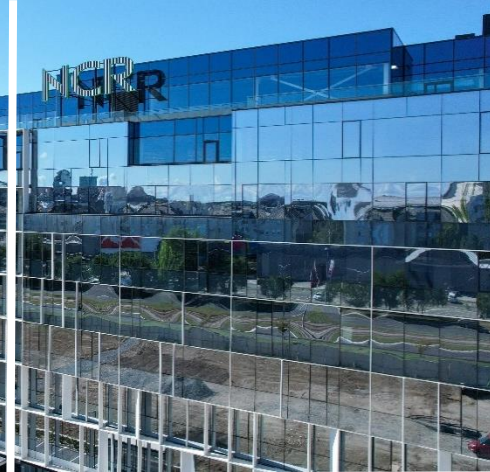
מרכזי ביג ישראל

שינוי ב-%	שכ"ד ממוצע למ"ר חוזים חדשים/אופציות שחודשו	שכ"ד ממוצע למ"ר חוזים שהסתיימו	אחוז משטח מנוהל	שטח ממוצע לחנות	סה"כ שטח	מספר חוזים	
5.03%	114	108	15%	199	58,577	294	מימושי אופציות
4.0%	126	121	11.7%	162	46,954	289	מימושי אופציות - ללא עוגנים
23.8%	133	107	1%	145	5,929	41	חוזים חדשים במרכזים מניבים

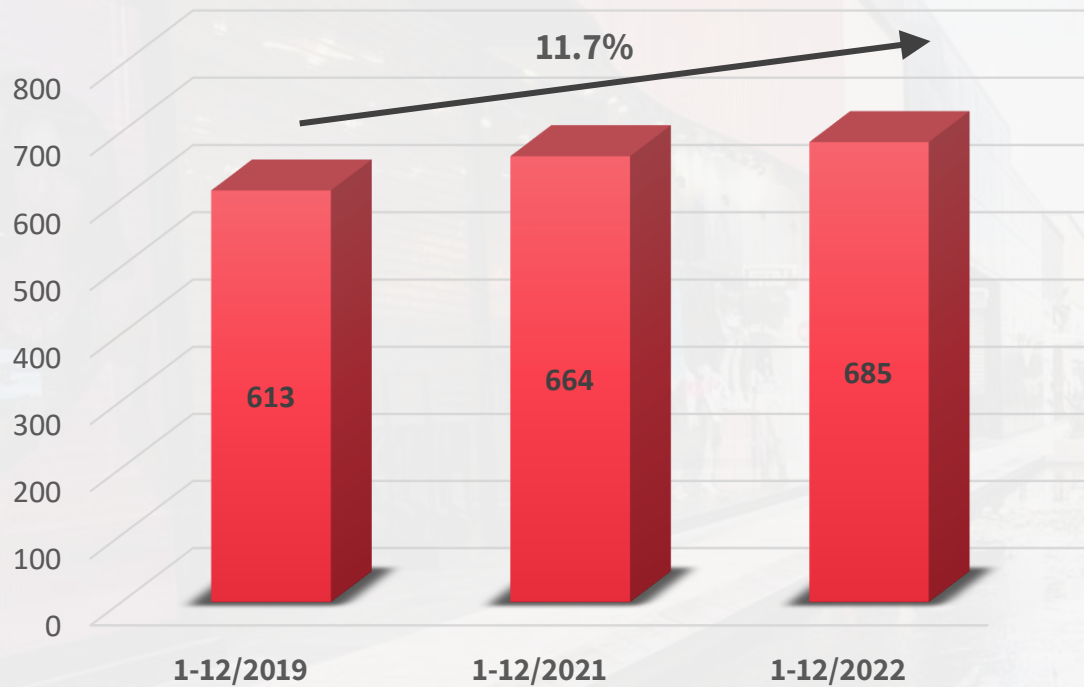
שכ"ד ממוצע למ"ר	שטח ממוצע לחנות	סה"כ שטח	מספר חוזים	
147	293	30,432	104	חוזים חדשים במרכזים בפיתוח והרחבות*
172	230	23,200	101	חוזים חדשים במרכזים בפיתוח והרחבות* - ללא עוגנים

* גלילות, אור עקיבא, כפר החורש, גדרה, כרמי גת, אשדוד הרחבה ובאר שבע מזרח

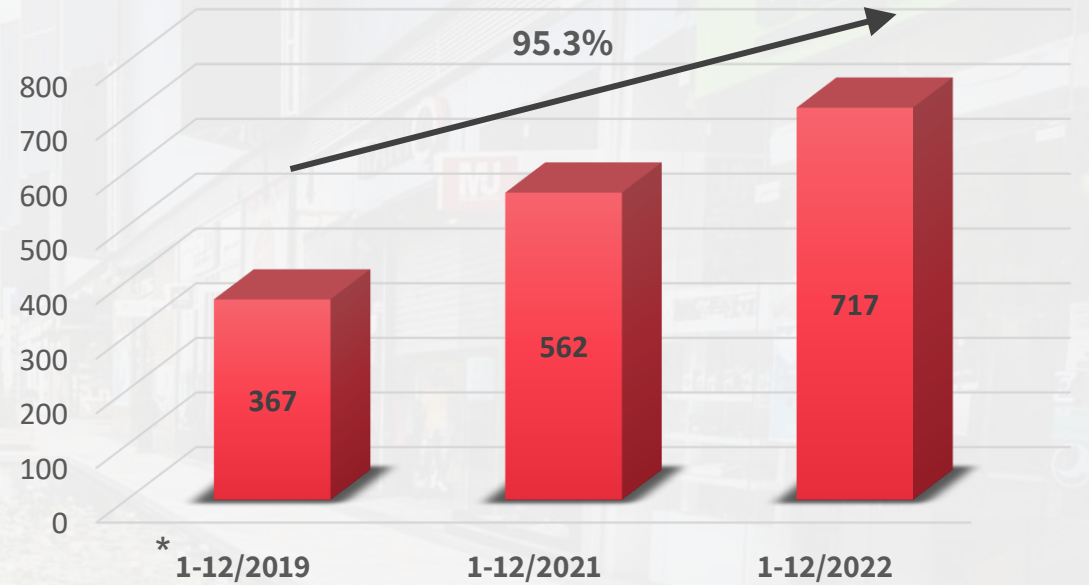
ניתוח פיננסי



NOI ללא אפי נכסים במיליוני ש"ח

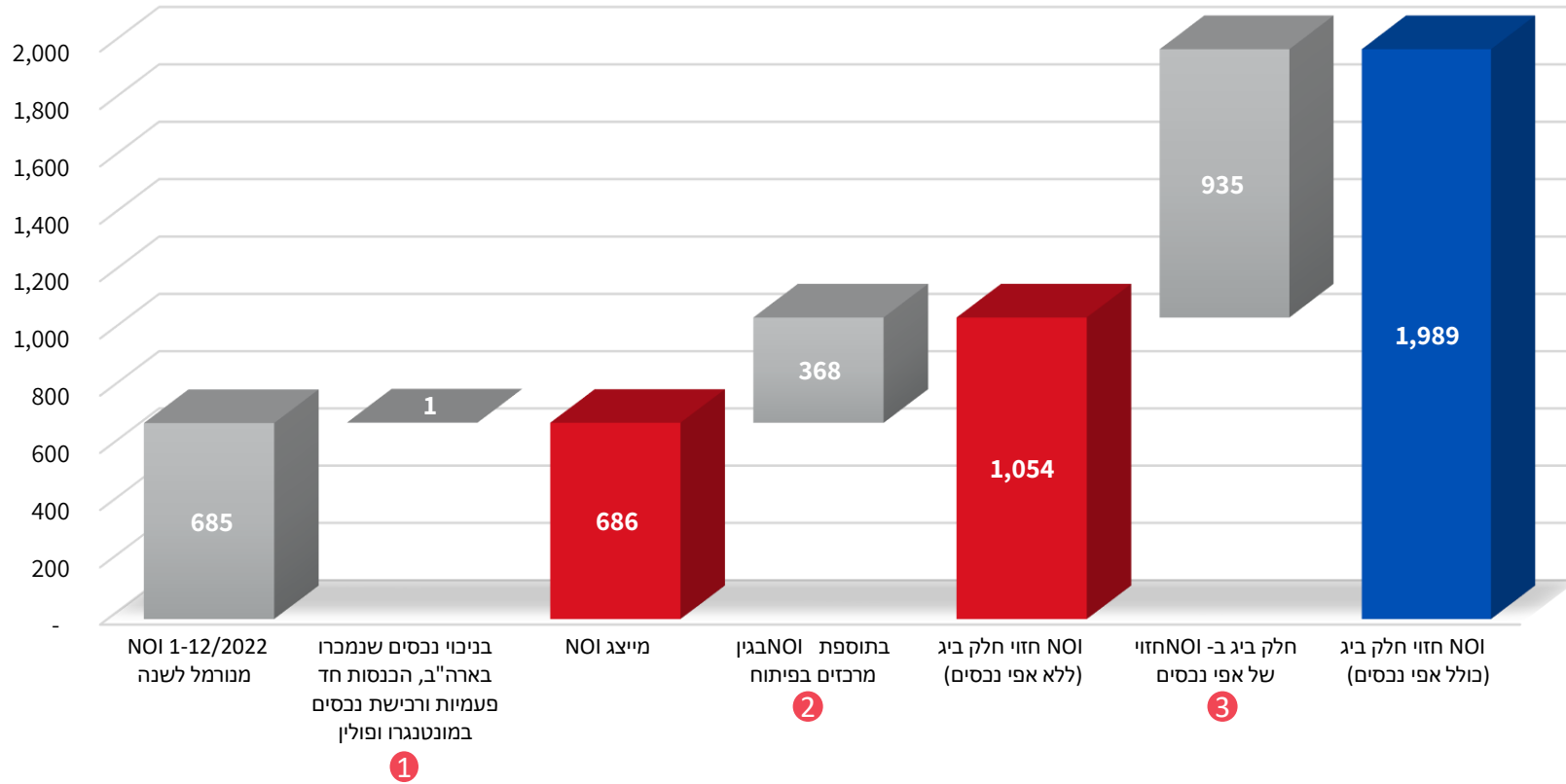


FFO כולל חלק ביג באפי נכסים במיליוני ש"ח



* ה-FFO ברבעון הראשון לשנת 2019 לא כולל את ה-FFO מאפי נכסים שנרכשה במהלך הרבעון הראשון של אותה השנה.


NOI חזוי



- 1 במהלך התקופה מכרה החברה 10 נכסים בארה"ב: Gaitherstowne, One Pacific, Summit woods, Crosspoint, Fullerton, Sunset, Summit Fair, Southpoint, Chandler Gateway-ו Chandler Festival, Regency Court. מנגד, רכשה החברה 2 נכסים במונטנגרו ו-2 נכסים בפולין.
- 2 כולל קניאל פתח תקווה שלב א', גלילות, כרמי גת, הרחבה באר שבע שלב ב', גדרה, אור עקיבא, כפר החורש, הוד השרון, הרחבה באשדוד ומשרדים ביהוד.
- 3 בהתאם למצגת שוק ההון שדווחה ע"י חברת אפי נכסים, לפי שיעור החזקה 85.26%.


NOI נכסים זהים

חלק ביג אפקטיבי (ללא אפי נכסים)

לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2021	שינוי בין התקופות	לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2022	
אלפי	אחוזים	אלפי	
496,558	12.7%	559,702	הכנסות מהשכרה וניהול נכסים 
(77,072)	14.4%	(88,204)	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה
(19,085)	22.8%	(23,432)	הוצאות מכירה ושיווק
400,401	11.9%	448,066	NOI בש"ח

ה- NOI מנכסים זהים בישראל בתקופה לעומת תקופה מקבילה 2019 עלה בכ-19.9%.

* כולל הרחבות בשטח של כ-3.7 אלפי מ"ר במרכז באילת וכ-5 אלפי מ"ר באשדוד.

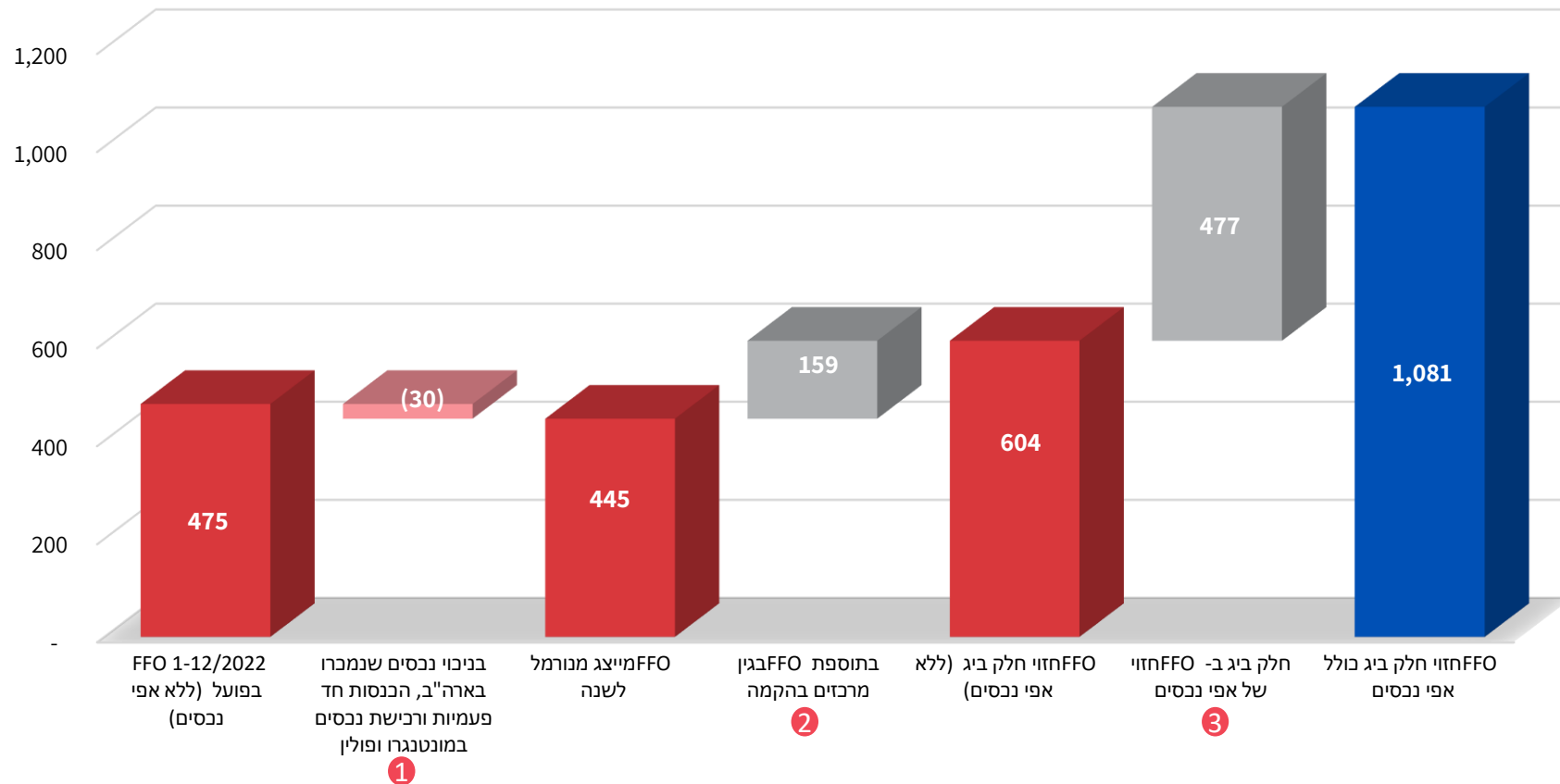
לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2021	שינוי בין התקופות	לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2022	
אלפי	אחוזים	אלפי	
28,253	14.5%	32,357	הכנסות מהשכרה וניהול נכסים 
(5,619)	5.4%	(5,923)	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה
(2,081)	13.8%	(2,368)	הוצאות מכירה ושיווק
20,553	17.1%	24,066	NOI באירו

ה- NOI מנכסים זהים בסרביה בתקופה לעומת תקופה מקבילה 2019 עלה בכ-27%.*

* כולל הרחבה בשטח של כ-8 אלפי מ"ר בנובי סאד.



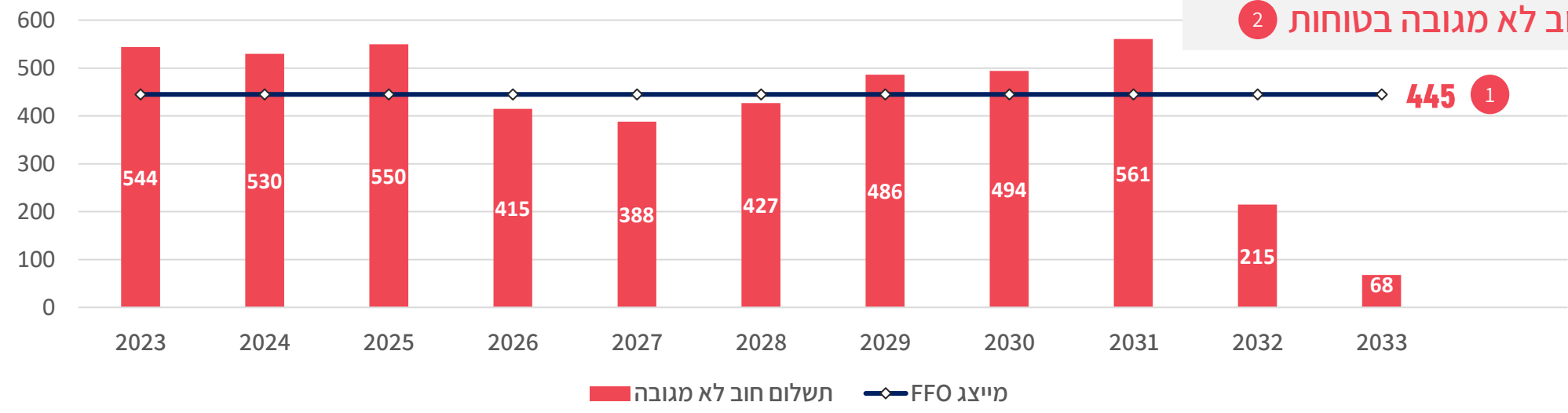
FFO חזוי



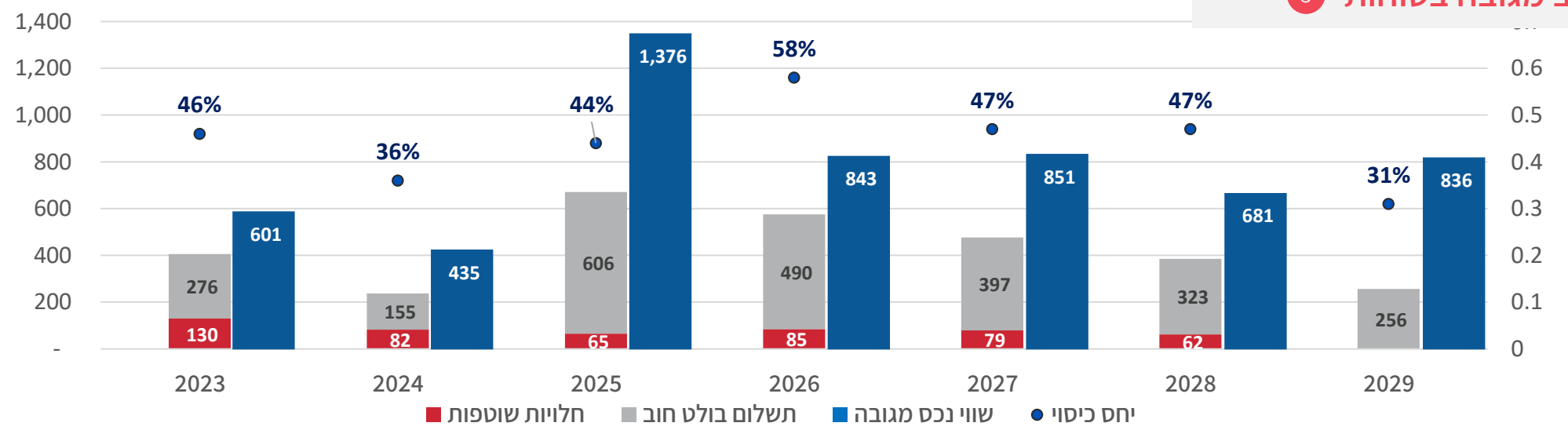
- 1 במהלך התקופה מכרה החברה 10 נכסים בארה"ב: Gaitherstowne, One Pacific, Summit woods, Crosspoint, Fullerton, Sunset, Summit Fair, Southpoint, Chandler Gateway ו- Chandler Festival, Regency Court. מנגד, רכשה החברה 2 נכסים במונטנגרו ו-2 נכסים בפולין.
- 2 כולל קניאל פתח תקווה שלב א', גלילות, כרמי גת, הרחבה באר שבע שלב ב', גדרה, אור עקיבא, כפר החורש, הוד השרון, הרחבה באשדוד ומשרדים ביהוד.
- 3 בהתאם למצגת שוק ההון שדווחה ע"י חברת אפי נכסים, לפי שיעור החזקה 85.26%.

פריסת פירעון חוב - ישראל (במיליוני ₪)

2 חוב לא מגובה בטוחות



3 חוב מגובה בטוחות

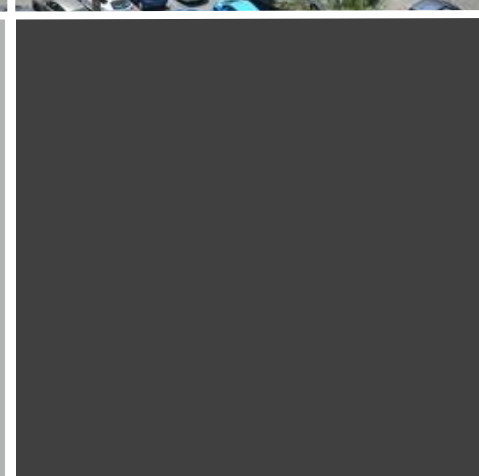
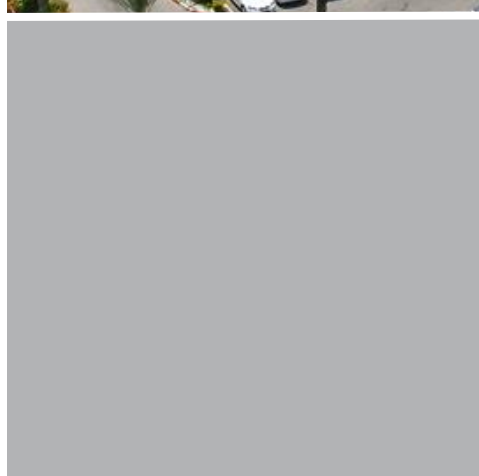


1 FFO מייצג של החברה ליום 31.12.2022 (ללא אפי נכסים).

2 ללא ניירות ערך מסחריים, הלוואות סרביה וארה"ב מגובות בטוחות וניתנות למחזור כנגד שיעבוד חוזר של הנכסים המשועבדים.

3 ללא אגרת חוב סדרה יט' המשויות לפעילות בסרביה.





תודה!

נשמח לעמוד לרשותכם:

אסף נגר

משנה למנכ"ל

073-2600410

054-5660147

assaf@bigcenters.co.il





נספחים

סה"כ מאוחד אפקטיבי (כולל אפי נכסים)	סה"כ מאוחד אפקטיבי (ללא אפי נכסים)	סה"כ מאוחד אפקטיבי (כולל אפי נכסים)	סה"כ ביג אפקטיבי (ללא אפי נכסים)	מזרח אירופה והבלקן	מזרח אירופה והבלקן	ארה"ב	ארה"ב	ישראל	ישראל	
ליום 31 בדצמבר 2021	ליום 31 בדצמבר 2021	ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 בדצמבר 2021	ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 בדצמבר 2021	ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 בדצמבר 2021	ליום 31 בדצמבר 2022	
אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי אירו	אלפי אירו	אלפי \$	אלפי \$	אלפי ₪	אלפי ₪	
1,330,478	976,089	1,920,463	1,148,285	5,222	25,227	153,191	32,530	481,281	939,135	נכסים שוטפים
146,431	83,941	150,259	77,819	8,930	20,166	1,743	-	47,087	2,137	מזומנים ושוי מזומנים
73,518	37,482	104,698	46,709	3,509	4,680	2,594	2,141	17,061	21,615	פקדונות וניירות ערך
172,930	65,213	439,116	169,509	4,006	21,676	1,386	8,925	46,806	56,753	שוכרים
101,144	-	124,804	70,804	-	18,866	-	-	-	-	חייבים ויתרות חובה
258,825	250,289	82,448	82,448	-	-	80,478	23,430	-	-	מלאי מגורים לזמן קצר
										נכס זמין למכירה
2,083,326	1,413,014	2,821,788	1,595,574	21,667	90,614	239,392	67,026	592,235	1,019,640	סה"כ נכסים שוטפים
1,099,612	677,294	1,640,630	796,232	7,762	6,232	3,870	22,284	637,933	694,427	נכסים לא שוטפים
479,284	110,700	594,882	98,028	13,032	5,920	-	-	64,828	75,807	הלוואות וחייבים אחרים לזמן ארוך
609,426	3,192,005	1,120,688	5,507,823	-	-	-	-	3,192,007	5,507,824	מלאי לזמן ארוך
14,658,061	8,898,045	18,447,833	9,572,689	386,398	572,902	437,757	214,611	6,176,539	6,667,370	השקעה בחברות כלולות
2,798,495	1,359,516	4,784,606	2,021,106	11,925	35,360	-	-	1,317,541	1,888,401	נדל"ן להשקעה מניב
63,969	56,901	66,067	55,436	640	651	55	1	54,478	52,990	נדל"ן להשקעה בפיתוח
132,030	20,990	121,644	10,604	-	-	3,386	-	10,460	10,604	רכוש קבוע
5,881	-	10,111	-	-	-	-	-	-	-	נכסים בלתי מוחשיים
19,846,758	14,315,451	26,786,461	18,061,918	419,757	621,065	445,068	236,896	11,453,786	14,897,423	נכס מס נדחה
										סה"כ נכסים לא שוטפים
21,930,084	15,728,465	29,608,249	19,657,492	441,424	711,679	684,460	303,922	12,046,021	15,917,063	סה"כ נכסים
(1,452,747)	(757,170)	(1,750,794)	(964,998)	(39,870)	(73,120)	(63,859)	(6,720)	(418,230)	(666,932)	התחייבויות שוטפות
(625,127)	(430,946)	(1,314,711)	(729,694)	(2,112)	(2,088)	(884)	-	(420,764)	(721,860)	אשראי מתגידים בנקאיים ואחרים
(105,066)	(62,988)	(213,014)	(88,375)	(3,301)	(8,998)	(3,042)	(1,895)	(41,907)	(47,935)	חליות שוטפות של אגרות חוב
(210,127)	(77,477)	(641,960)	(147,618)	(2,012)	(8,820)	(6,682)	(2,134)	(49,582)	(107,008)	התחייבויות לספקים ולתני שירותים
(167,309)	(167,309)	(596)	(596)	-	0	(53,797)	(170)	-	-	זכאים ויתרות זכות
(2,560,376)	(1,495,890)	(3,921,075)	(1,931,281)	(47,295)	(93,027)	(128,264)	(10,919)	(930,483)	(1,543,735)	התחייבות זמינה למכירה
-	-	-	-	(13,493)	(155,299)	-	-	47,495	582,835	סה"כ התחייבויות שוטפות
(3,173,482)	(1,046,865)	(4,763,052)	(758,297)	(108,922)	(138,169)	(144,653)	(40,573)	(213,604)	(96,973)	הלוואות מחברת האם *
(8,022,351)	(5,539,659)	(9,557,410)	(6,450,436)	(52,474)	(47,251)	(39,761)	-	(5,231,299)	(6,273,104)	התחייבויות לתגידים בנקאיים ואחרים
(56,992)	(23,703)	(71,578)	(24,048)	(3,974)	(4,152)	(592)	(200)	(7,875)	(7,760)	אגרות חוב
(6,064)	(5,352)	(12,378)	(7,509)	(658)	(658)	(828)	(1,272)	(460)	(562)	פקדונות משוכרים
(43,728)	(26,941)	(48,074)	(27,598)	-	-	-	-	(26,941)	(27,598)	התחייבויות בשל הטבות לעובדים / תשלום מבוסס מניות
(1,421,668)	(944,632)	(1,823,877)	(1,047,518)	(3,595)	(8,563)	(25,229)	(8,118)	(853,519)	(986,810)	התחייבות בגין חכירה מימונית
(12,724,285)	(7,587,152)	(16,276,369)	(8,315,406)	(183,116)	(354,093)	(211,063)	(50,163)	(6,286,203)	(6,809,972)	מסים נדחים
										סה"כ התחייבויות לא שוטפות
(15,284,661)	(9,083,042)	(20,197,444)	(10,246,687)	(230,411)	(447,120)	(339,327)	(61,082)	(7,216,686)	(8,353,707)	סך התחייבויות
(5,597,110)	(5,597,110)	(8,205,916)	(8,205,916)	(180,372)	(214,597)	(338,225)	(232,811)	(3,919,173)	(6,571,602)	הון עצמי
(1,048,313)	(1,048,313)	(1,204,889)	(1,204,889)	(30,641)	(49,965)	(6,908)	(10,029)	(910,162)	(991,756)	רווח בתקופה
(6,645,423)	(6,645,423)	(9,410,805)	(9,410,805)	(211,013)	(264,562)	(345,133)	(242,840)	(4,829,335)	(7,563,358)	הון המיוחס לבעלי מניות החברה
(21,930,084)	(15,728,465)	(29,608,249)	(19,657,492)	(441,424)	(711,681)	(684,460)	(303,922)	(12,046,021)	(15,917,065)	סה"כ הון והתחייבויות

* בפעילות ישראל בוצע מיון בין ההון לסעיף הלוואות מחברת האם כנגד הלוואות שניתנו למימון הפעילות בסריביה.

סה"כ מאוחד אפקטיבי (כולל אפי נכסים)	סה"כ ביג (ללא אפי נכסים)	סה"כ מאוחד אפקטיבי (כולל אפי נכסים)	סה"כ ביג (ללא אפי נכסים)	מזרח אירופה והבלקן	מזרח אירופה והבלקן	ארה"ב	ארה"ב	ישראל	ישראל	
1-12/2021	1-12/2021	1-12/2022	1-12/2022	1-12/2021	1-12/2022	1-12/2021	1-12/2022	1-12/2021	1-12/2022	
אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי אירו	אלפי אירו	אלפי \$	אלפי \$	אלפי ₪	אלפי ₪	
1,004,897	667,111	1,147,322	677,215	26,828	41,020	56,013	29,684	383,907	433,243	הכנסות:
320,621	201,666	413,941	207,334	6,971	9,865	17,154	9,235	120,083	141,745	הכנסות מדמי שכירות
11,536	11,536	12,109	12,109	-	-	-	-	11,536	12,109	הכנסות מדמי ניהול
1,337,054	880,313	1,573,372	896,658	33,799	50,885	73,167	38,919	515,526	587,097	הכנסות מחשמל סולארי
										סה"כ הכנסות
(365,495)	(216,258)	(450,616)	(211,967)	(8,497)	(12,199)	(25,239)	(14,330)	(102,506)	(120,907)	הוצאות:
										עלויות ניהול נכסים
140,027	-	56,271	-	-	-	-	-	-	-	הכנסות מעסקאות בנייה ומקרקעין
(142,730)	-	(46,790)	-	-	-	-	-	-	-	הוצאות בגין עסקאות בנייה ומקרקעין
(2,703)	-	9,481	-	-	-	-	-	-	-	סה"כ רווח מפעילות בנייה ומקרקעין
71,561	-	159,510	-	-	-	-	-	-	-	הכנסות מעבודות הקמה של פרויקטי BOT
(70,704)	-	(158,993)	-	-	-	-	-	-	-	הוצאות מעבודות הקמה של פרויקטי BOT
857	-	517	-	-	-	-	-	-	-	סה"כ רווח מפעילות BOT
969,713	664,055	1,132,754	684,691	25,302	38,686	47,928	24,589	413,020	466,190	NOI
(17,234)	(11,111)	(58,487)	(18,490)	-	-	(417)	(444)	(9,761)	(16,989)	הפחתת אופציות לעובדים
(94,892)	(61,200)	(110,591)	(61,328)	(3,508)	(2,735)	(3,403)	(2,250)	(37,104)	(44,114)	עלויות מטה
(2,167)	(2,167)	(1,099)	(1,099)	-	-	-	-	(2,167)	(1,099)	בדיקת כדאיות פרויקטי אנרגיה
(3,944)	(3,944)	(2,518)	(818)	-	-	(856)	(54)	(1,182)	(657)	חוב אבוד/הפרשה לחומ"ס
(2,745)	(2,745)	(7,459)	(4,359)	-	-	-	-	(2,739)	(4,359)	תרומות
(120,983)	(81,167)	(180,154)	(86,094)	(3,508)	(2,735)	(4,676)	(2,748)	(52,953)	(67,218)	סה"כ הוצאות הנהלה
848,730	582,888	952,600	598,597	21,794	35,951	43,252	21,841	360,067	398,972	EBITDA
-	-	(6,975)	(6,975)	-	-	-	-	-	(6,975)	הכנסות/הוצאות (מימון) חד פעמיות
(223,239)	(158,616)	(236,678)	(132,055)	(5,663)	(7,752)	(17,618)	(5,019)	(80,447)	(91,301)	מימון ריאלי
-	-	-	-	(766)	(4,682)	-	747	2,695	15,189	הכנסות/הוצאות (מימון) בינבדתי חו"ל
625,491	424,272	708,947	459,567	15,365	23,517	25,634	17,569	282,315	315,885	
(138,722)	(102,654)	(419,140)	(297,995)	-	-	-	-	(102,654)	(297,995)	הוצאות מימון אינפלציוני
(70,717)	(67,855)	65,956	38,166	-	-	-	-	(67,822)	37,983	הפרשי שער
733,218	408,851	1,027,857	716,003	19,675	32,134	(16,275)	(3,015)	387,959	611,422	סה"כ עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ומלאי נטו
(9,368)	(6,732)	(9,143)	(6,344)	(147)	(182)	(41)	(54)	(6,038)	(5,523)	פחת
769	769	8,104	8,104	-	-	-	-	769	8,104	רווחי אקוויטי קניאל א.ט.ג. (מפעל) ואחרים
124,145	515,447	28,079	434,684	-	-	-	-	515,447	434,684	רווחי אקוויטי חברות נדל"ן
132	(1,763)	91,936	36,653	96	(94)	-	-	(2,118)	36,942	הכנסות (הוצאות) אחרות
639,457	746,063	793,648	929,270	19,624	31,857	(16,316)	(3,069)	725,543	825,617	סה"כ
1,264,948	1,170,335	1,502,595	1,388,837	34,989	55,375	9,318	14,500	1,007,859	1,141,503	רווח לפני מס
(216,635)	(122,022)	(297,706)	(183,948)	(4,348)	(5,410)	(2,410)	(4,471)	(97,697)	(149,747)	מיסים על הכנסה
1,048,313	1,048,313	1,204,889	1,204,889	30,641	49,965	6,908	10,029	910,162	991,756	רווח נקי

סה"כ ביג (כולל אפי נכסים)	סה"כ ביג (ללא אפי נכסים)	סה"כ מאוחד אפקטיבי (כולל אפי נכסים)	סה"כ ביג (ללא אפי נכסים)	מזרח אירופה והבלקן	מזרח אירופה והבלקן	ארה"ב	ארה"ב	ישראל	ישראל	
10-12/2021	10-12/2021	10-12/2022	10-12/2022	10-12/2021	10-12/2022	10-12/2021	10-12/2022	10-12/2021	10-12/2022	
אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי אירו	אלפי אירו	אלפי \$	אלפי \$	אלפי ₪	אלפי ₪	
273,509	181,242	320,425	176,171	8,761	12,240	13,011	5,332	108,644	113,881	הכנסות:
96,836	59,980	109,399	52,939	2,669	2,945	5,214	1,857	34,184	36,092	הכנסות מדמי שכירות
2,088	2,088	2,402	2,402	-	-	-	-	2,088	2,402	הכנסות מדמי ניהול
372,433	243,310	432,226	231,512	11,430	15,185	18,225	7,189	144,916	152,375	הכנסות מחשמל סולארי
										סה"כ הכנסות
										הוצאות:
(110,307)	(64,553)	(118,337)	(55,916)	(2,789)	(3,567)	(7,912)	(3,116)	(29,553)	(32,306)	עלויות ניהול נכסים
10,454	-	10,012	-	-	-	-	-	-	-	הכנסות מעסקאות בנייה ומקרקעין
(13,187)	-	(8,531)	-	-	-	-	-	-	-	הוצאות בגין עסקאות בנייה ומקרקעין
(2,733)	-	1,481	-	-	-	-	-	-	-	סה"כ רווח מפעילות בנייה ומקרקעין
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	הכנסות מעבודות הקמה של פרויקטי BOT
20,206	-	63,463	-	-	-	-	-	-	-	הוצאות מעבודות הקמה של פרויקטי BOT
(19,985)	-	(63,219)	-	-	-	-	-	-	-	סה"כ רווח מפעילות BOT
221	-	244	-	-	-	-	-	-	-	NOI
259,614	178,757	315,614	175,596	8,641	11,618	10,313	4,074	115,363	120,069	הפחתת אופציות לעובדים
(3,508)	(2,735)	(5,222)	(5,222)	-	-	(104)	(123)	(2,407)	(4,791)	עלויות מטה
(27,798)	(17,233)	(29,526)	(15,283)	(2,062)	(993)	(668)	(464)	(9,141)	(10,117)	בדיקת כדאיות פרויקטי אנרגיה
(2,167)	(2,167)	(183)	(183)	-	-	-	-	(721)	(183)	חוב אבוד/הפרשה לחומ"ס
(1,367)	(1,367)	(1,892)	(192)	-	-	(289)	8	(457)	(220)	תרומות
(291)	(291)	(3,715)	(615)	-	-	-	-	(288)	(615)	סה"כ הוצאות הנהלה
(35,131)	(23,793)	(40,538)	(21,495)	(2,062)	(993)	(1,060)	(578)	(13,014)	(15,926)	EBITDA
224,483	154,964	275,076	154,101	6,579	10,625	9,252	3,495	102,349	104,143	מימון ריאלי
(42,554)	(38,672)	(63,675)	(28,022)	(1,520)	(2,621)	(3,926)	(88)	(20,232)	(20,828)	הכנסות/הוצאות) מימון בינחברתי חו"ל
-	-	-	-	(380)	(2,829)	-	747	1,342	8,590	
181,929	116,292	211,401	126,079	4,679	5,175	5,326	4,155	83,459	91,905	הכנסות (הוצאות) מימון אינפלציוני
(7,396)	(7,396)	(79,637)	(52,217)	-	-	-	-	(7,396)	(52,217)	הפרשי שער
(20,545)	(20,545)	142,637	119,237	-	-	-	-	(20,622)	119,251	סה"כ עלייה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
455,732	303,355	282,235	295,367	11,483	34,910	(4,041)	(1,310)	274,714	175,328	פחת
(2,307)	(1,546)	(2,174)	(1,524)	(38)	(41)	(10)	(0)	(1,377)	(1,379)	רווחי אקוויטי קניאל א.ט.ג. (מפעל וכפר סבא)
1,024	1,024	(5,546)	(5,546)	-	-	-	-	1,024	(5,546)	רווחי (הפסדי) אקוויטי חברות נדל"ן
113,952	274,995	5,414	43,149	-	-	-	-	274,995	43,149	הכנסות (הוצאות) אחרות
3,355	(4,870)	(2,182)	(1,035)	39	(86)	-	-	(5,000)	(752)	סה"כ
543,815	545,017	340,747	397,431	11,484	34,783	(4,051)	(1,311)	516,338	277,834	רווח לפני מס
725,744	661,309	552,148	523,510	16,163	39,958	1,275	2,844	599,797	369,739	מיסים על הכנסה
(146,127)	(81,693)	(121,456)	(92,818)	(1,549)	(4,505)	(1,055)	(935)	(72,779)	(73,478)	רווח נקי
579,617	579,616	430,692	430,692	14,614	35,453	220	1,909	527,018	296,261	