

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.

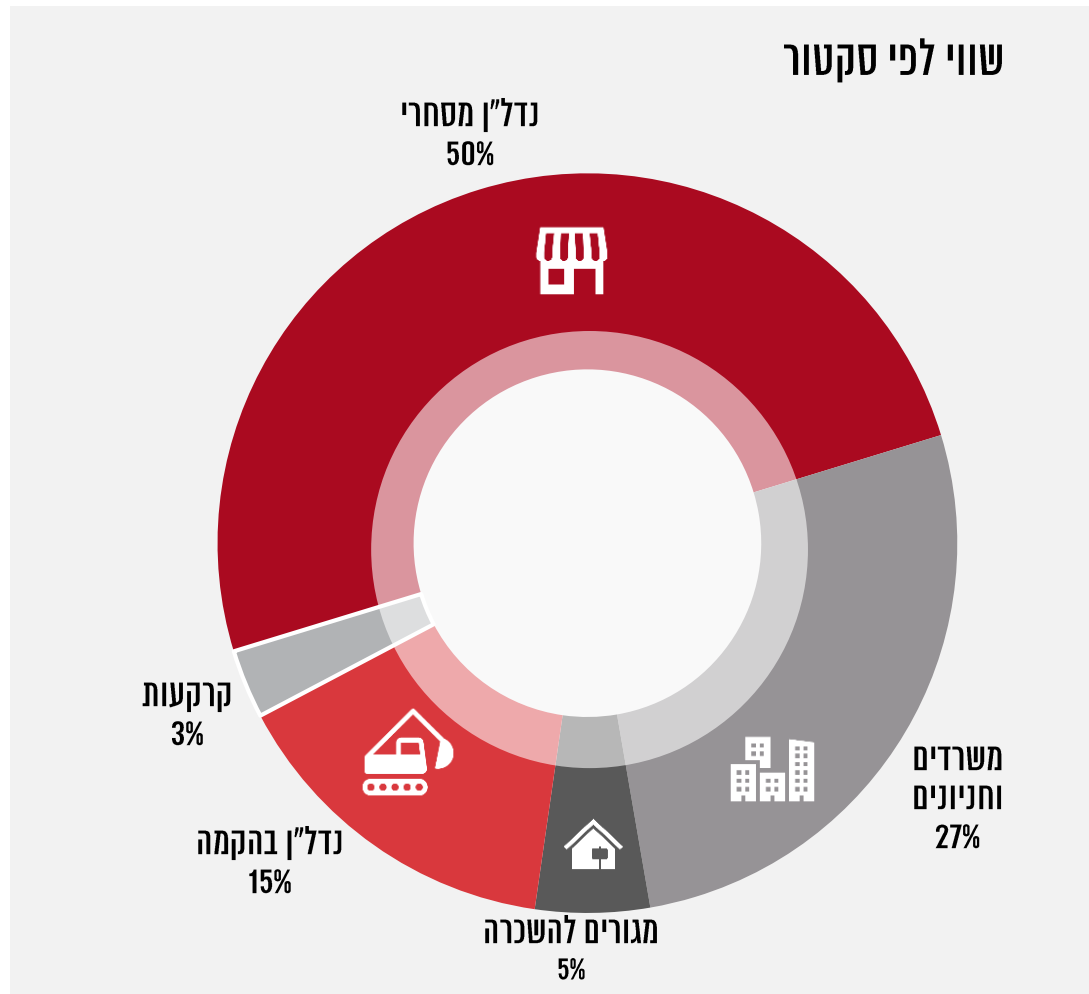
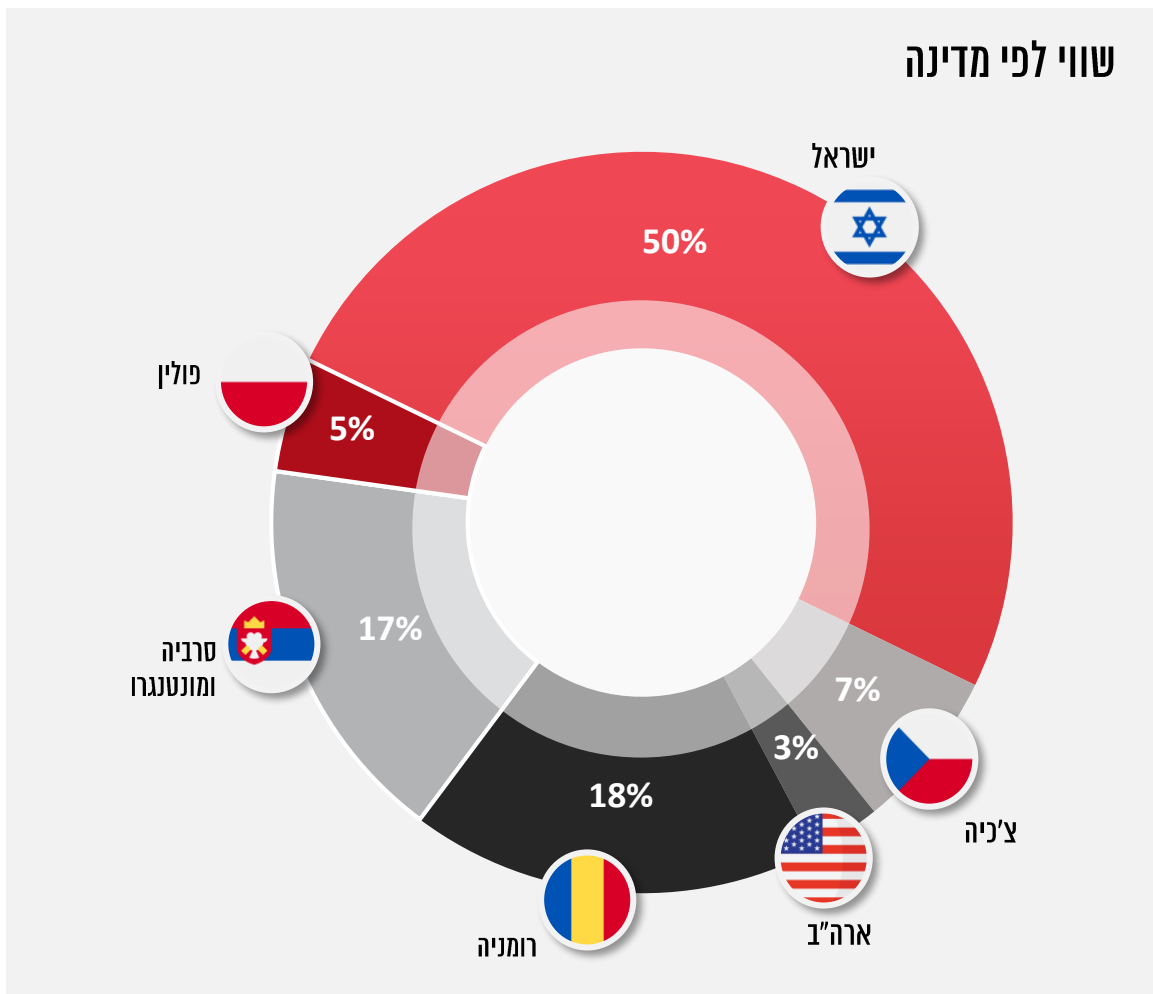
התממשותו של המידע צופה פני העתיד האמור, כולו או חלקו, לרבות באופן שונה מהותית מכפי שנצפה, או אי התממשותו, יושפעו, בין היתר, מהתממשות איזה מגורמי הסיכון המאפיינים את פעילות הקבוצה ו/או מגורמים שאינם בשליטתה של החברה ואשר משפיעים על הסביבה העסקית והתחרותית שבה פועלת החברה, וכן מהתקיימות כל או חלק מגורמי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

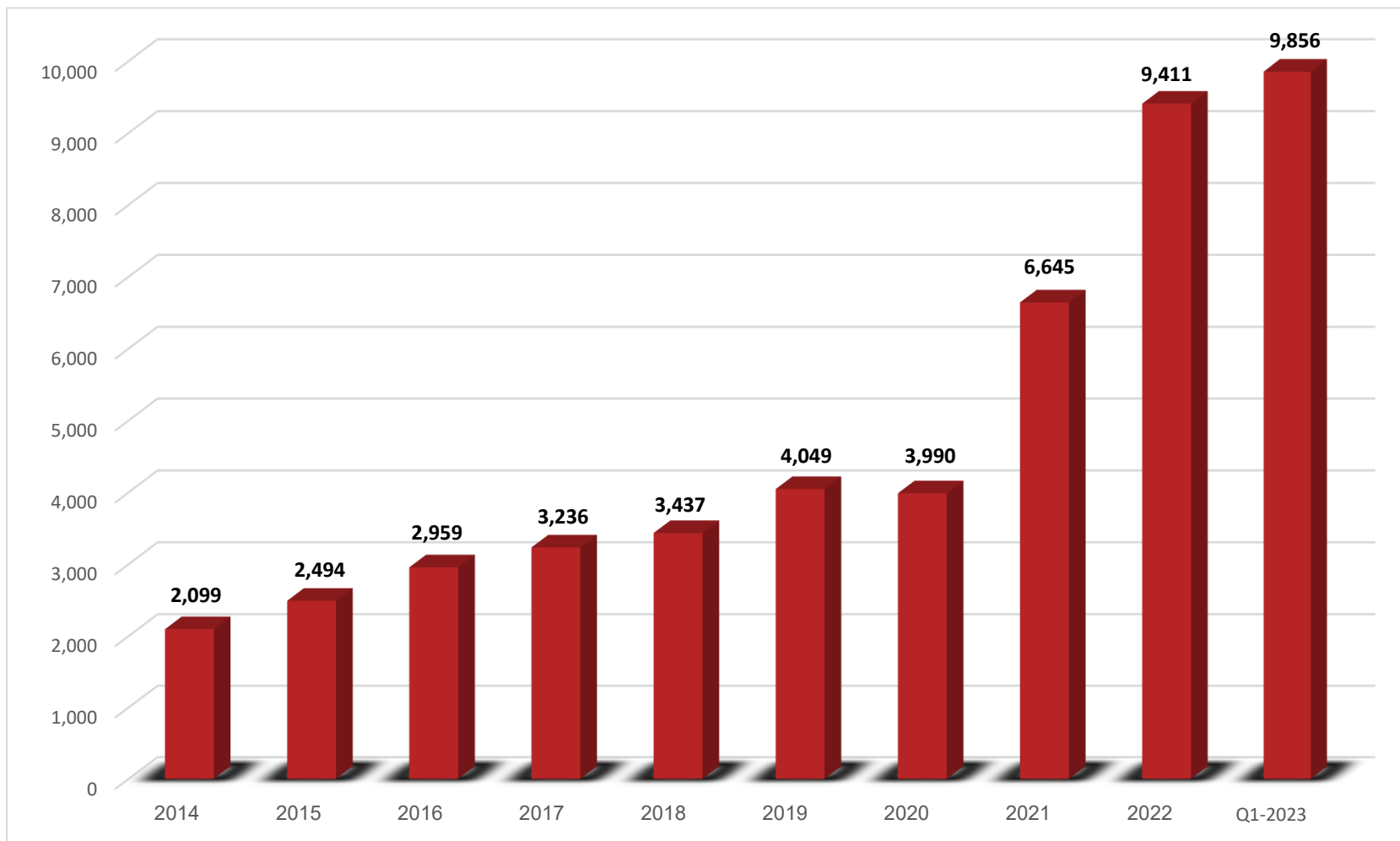
המידע הכלול במצגת וכל מידע אחר שיימסר במהלך הצגת המצגת אינו מהווה בסיס לקבלת החלטת השקעה, ואינו מהווה המלצה או חוות דעת, וכן לא מהווה תחליף לשיקול דעת של משקיע פוטנציאלי.

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

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

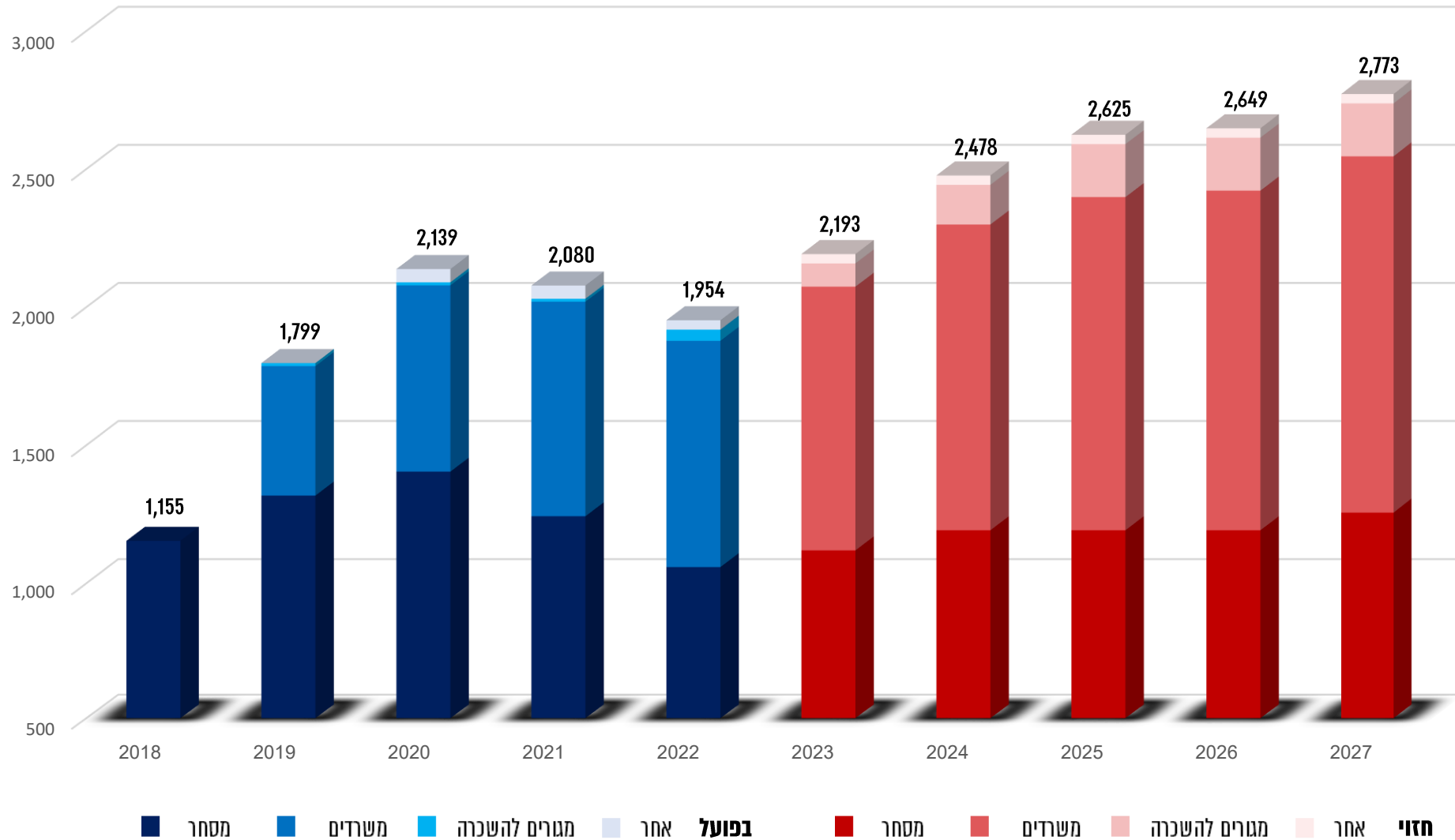


התפתחות הון עצמי מיוחס לבעלים במיליוני ש"ח

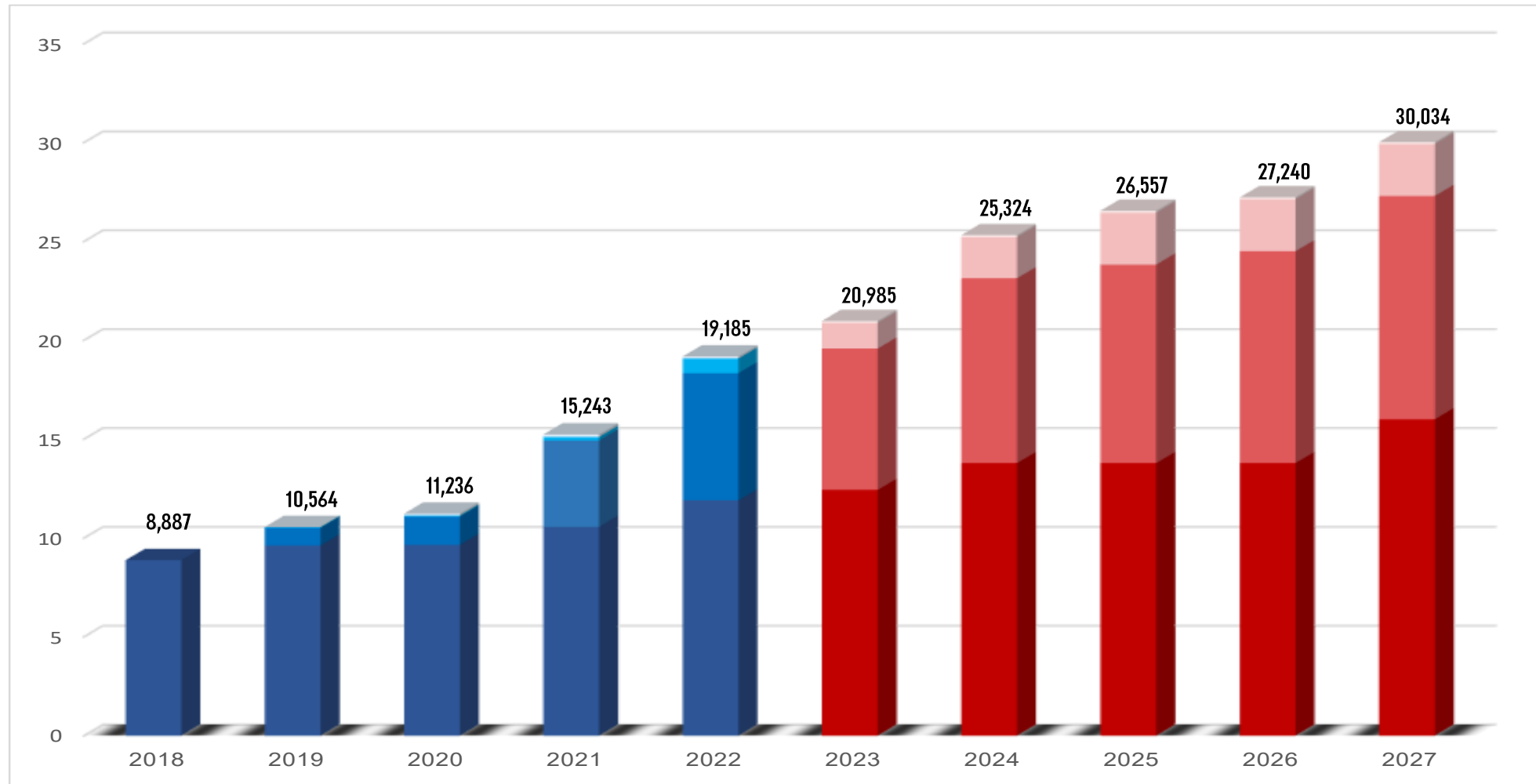


שטח מנוהל לסוף שנה

באלפי מ"ר (קבוצת ביג)

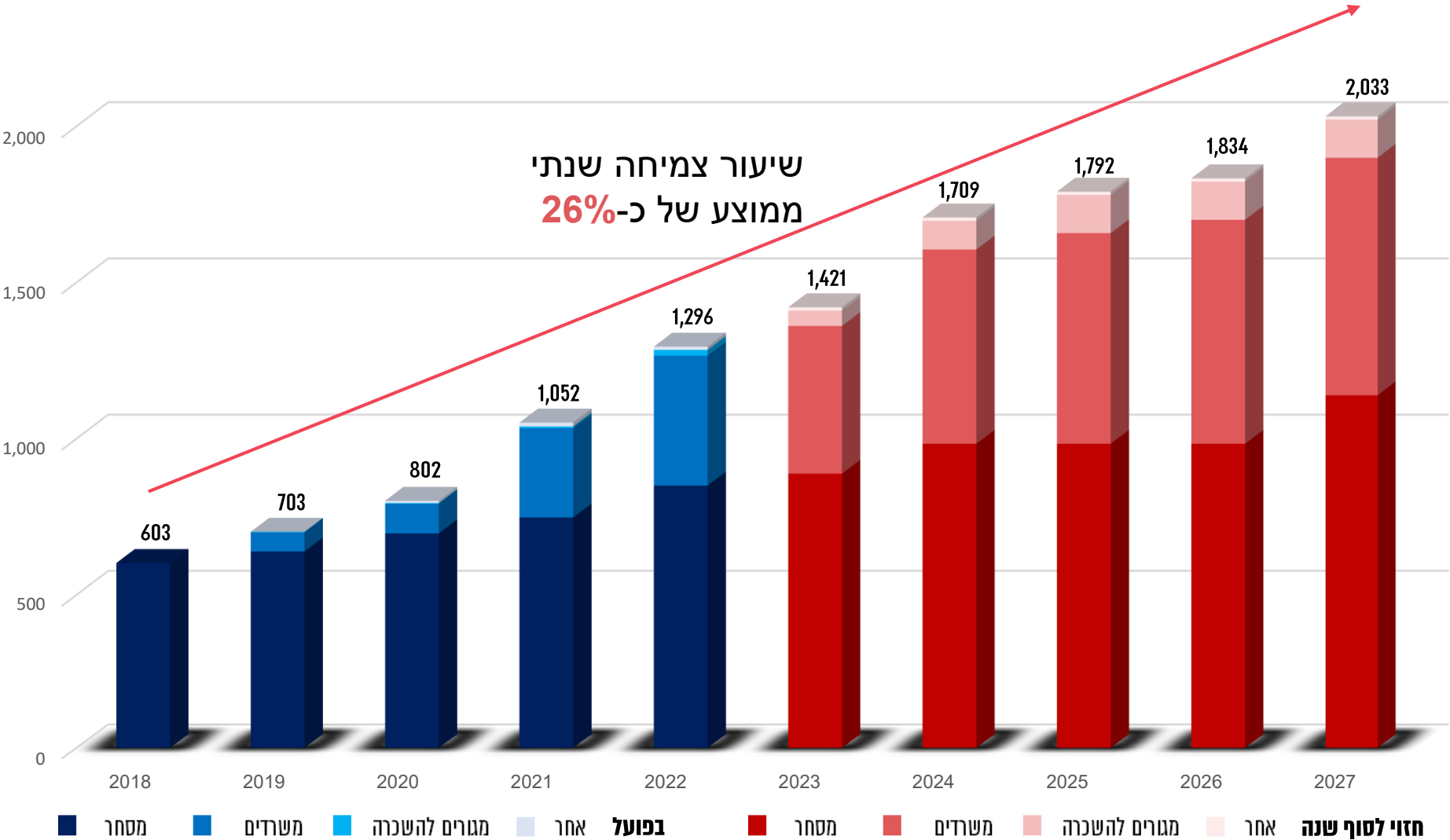


שווי הוגן נדל"ן להשקעה במיליוני ש"ח (קבוצת ביג אפקטיבי)

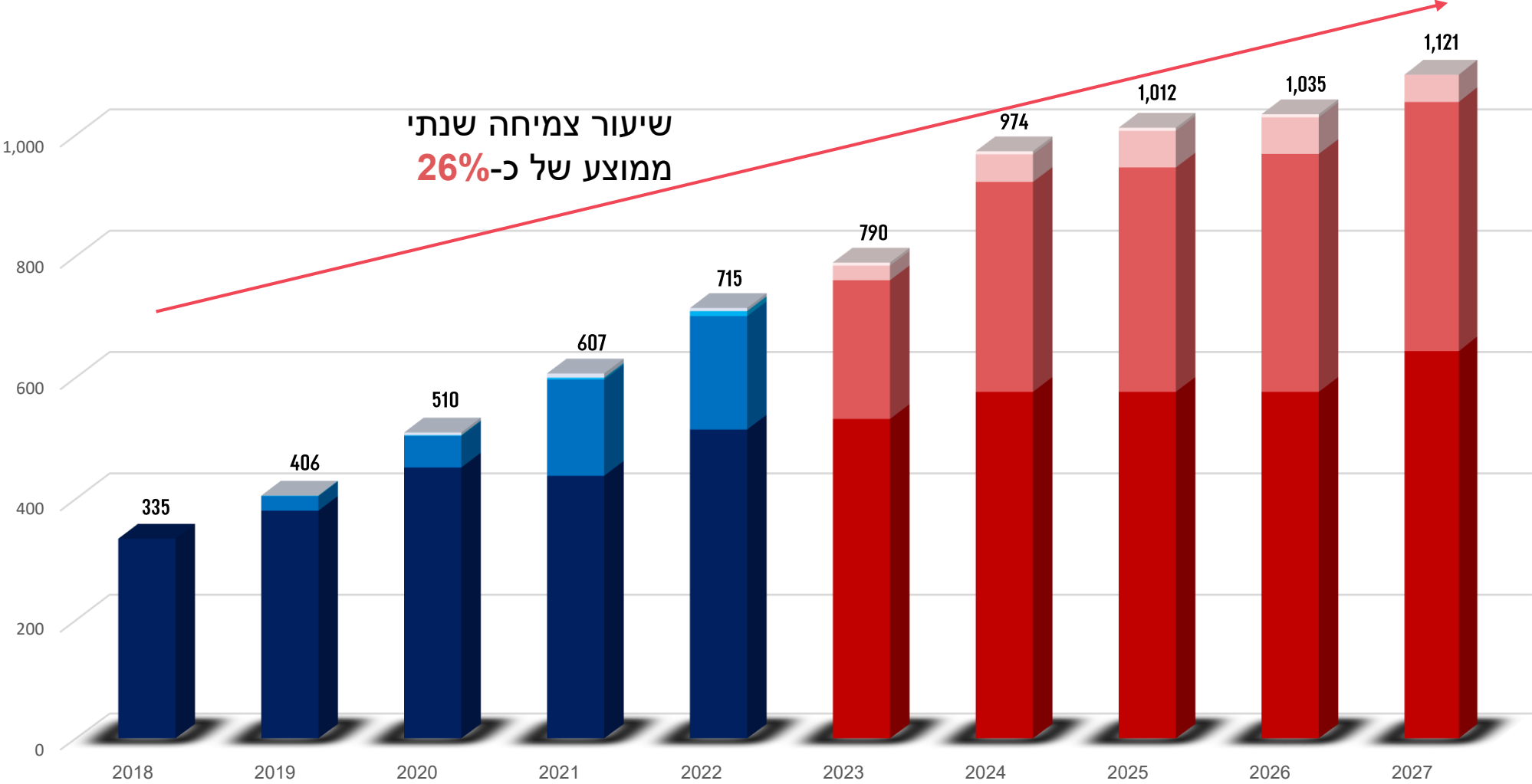


■ מסחר ■ משרדים ■ מגורים להשכרה ■ אחר **בפועל** ■ מסחר ■ משרדים ■ מגורים להשכרה ■ אחר **חזוי**

התפתחות NOI במיליוני ש"ח (קבוצת ביג אפקטיבי)



התפתחות FFO במיליוני ש"ח (קבוצת ביג אפקטיבי)





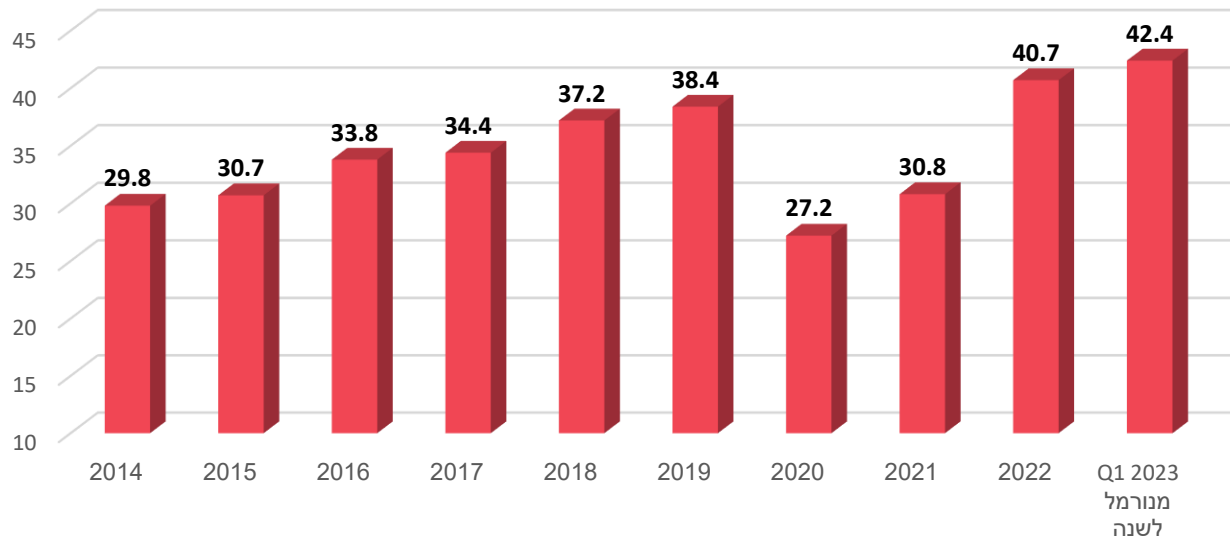
נכסים עיקריים

אפי קוטרוצ'ין

נתונים ליום 31 במרס, 2023

529	שווי במיליוני אירו	בוקרשט, רומניה	מיקום הנכס
43	NOI מייצג במיליוני אירו	87,152	שטח להשכרה במ"ר
11.19%	אחוז מ-NOI חלק ביג אפקטיבי	99%	שיעור תפוסה

התפתחות NOI



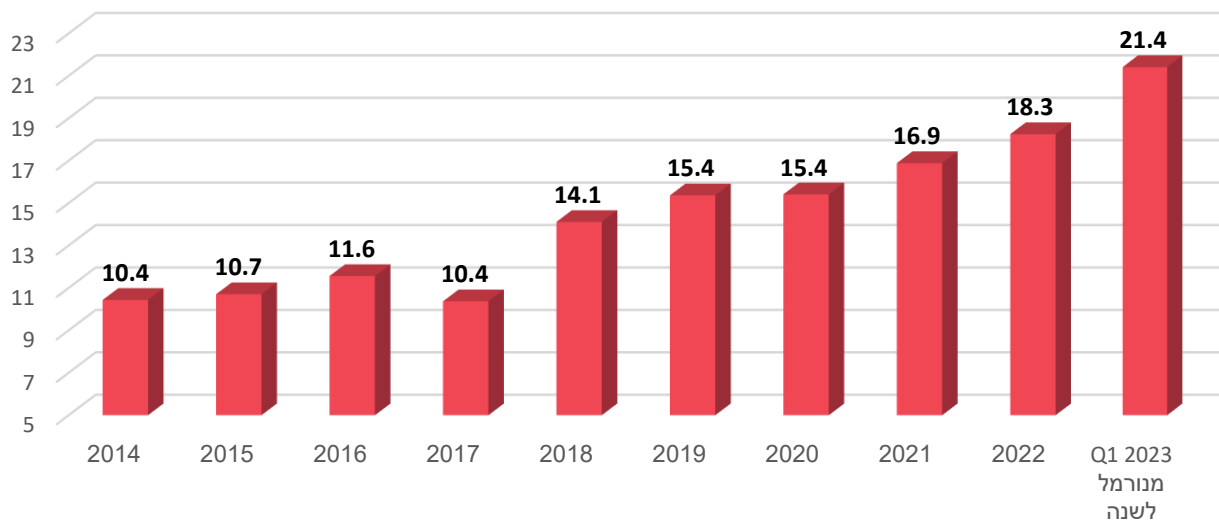
איירפורט סיטי בלגרד



נתונים ליום 31 במרס, 2023

266	שווי במיליוני אירו	בלגרד, סרביה	מיקום הנכס
23.6	NOI מייצג במיליוני אירו	126,293	שטח להשכרה במ"ר
5.96%	אחוז מ-NOI חלק ביג אפקטיבי	96%	שיעור תפוסה

התפתחות NOI

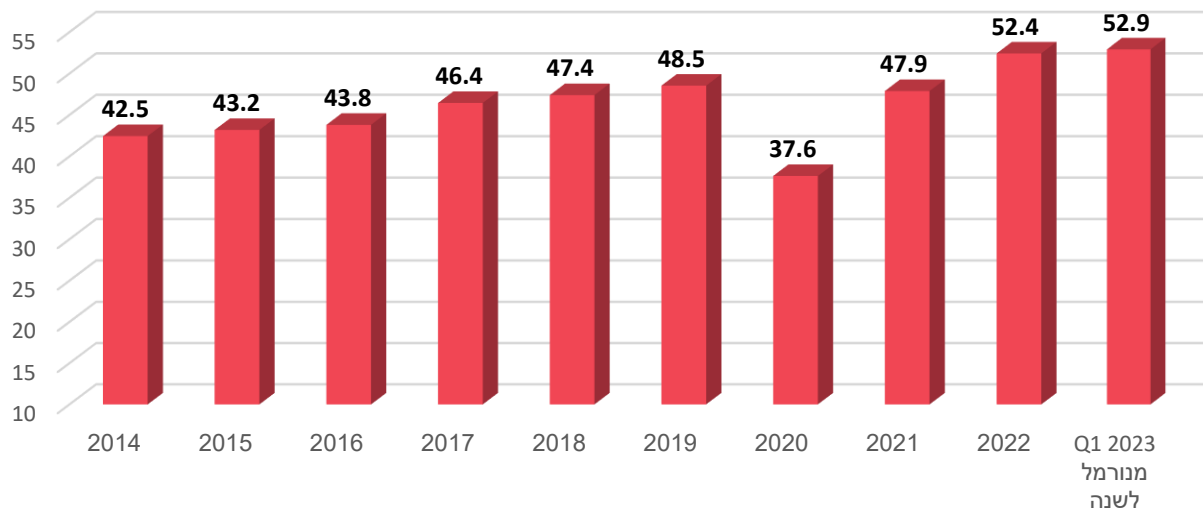


ביג באר שבע

נתונים ליום 31 במרס, 2023

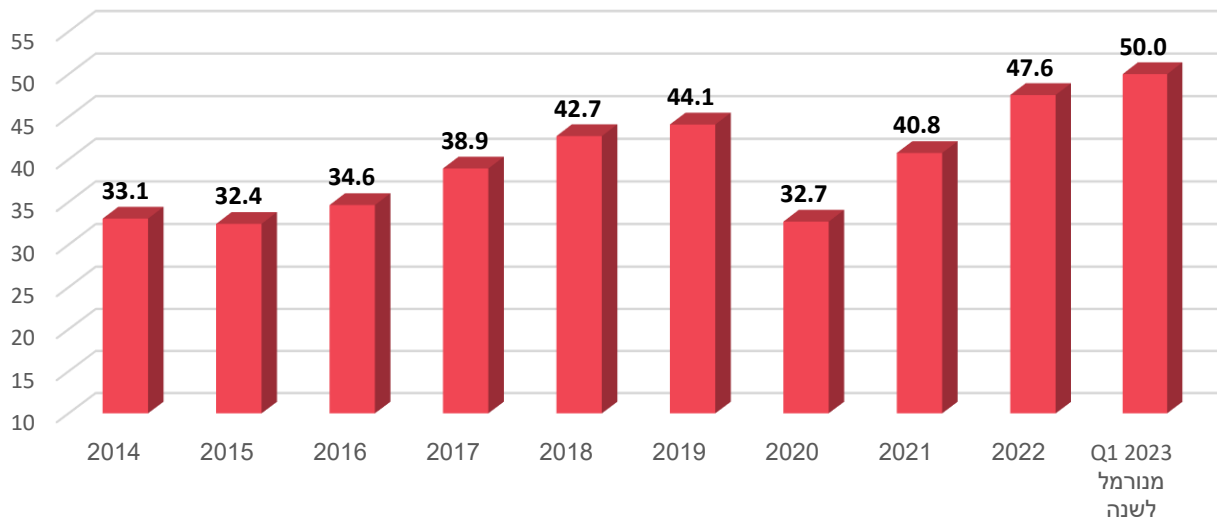
860	שווי במיליוני ש"ח	באר שבע, ישראל	מיקום הנכס
54.5	NOI מייצג במיליוני ש"ח	32,191	שטח להשכרה במ"ר
4.28%	אחוז מ-NOI חלק ביג אפקטיבי	100% בקירוב	שיעור תפוסה

התפתחות NOI



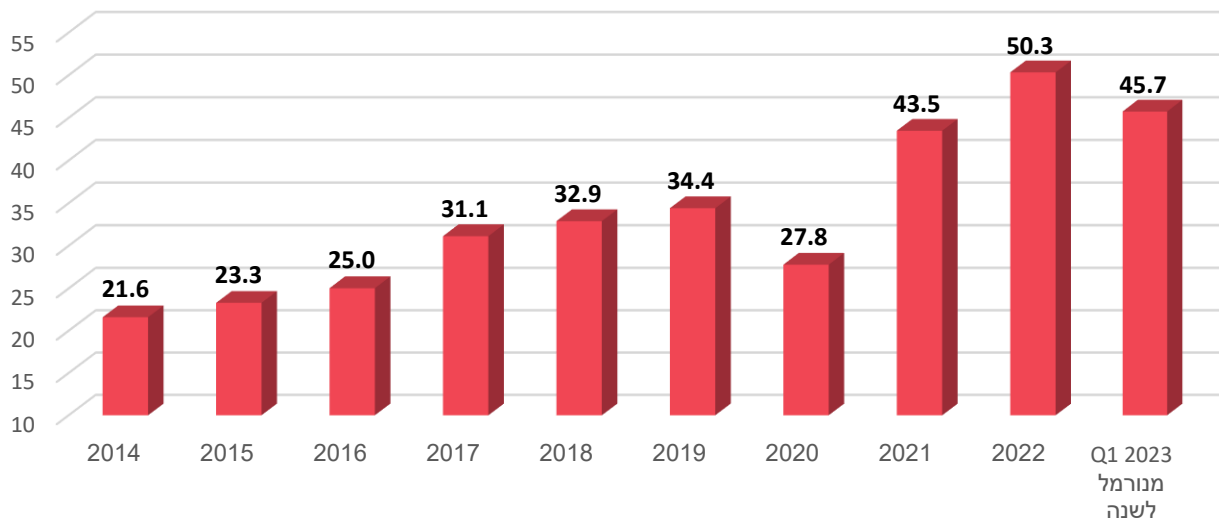
813	שווי במיליוני ש"ח	כרמיאל, ישראל	מיקום הנכס
51.3	NOI מייצג במיליוני ש"ח	33,956	שטח להשכרה במ"ר
4.03%	אחוז מ-NOI חלק ביג אפקטיבי	100% בקירוב	שיעור תפוסה

התפתחות NOI



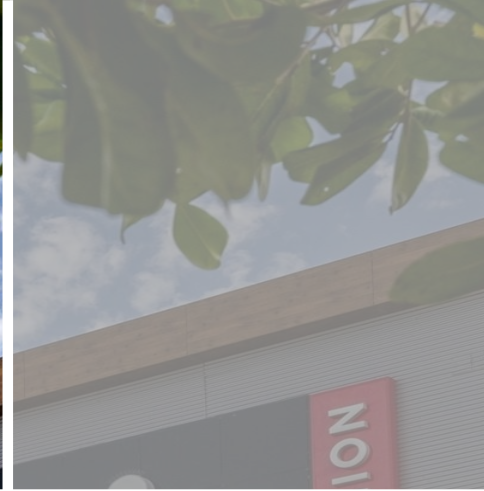
708	שווי במיליוני ש"ח	אילת, ישראל	מיקום הנכס
46.6	NOI מייצג במיליוני ש"ח	20,855	שטח להשכרה במ"ר
3.65%	אחוז מ-NOI חלק ביג אפקטיבי	100% בקירוב	שיעור תפוסה

התפתחות NOI



* NOI לשנת 2022 כולל הכנסות חריגות הנובעות מהכנסות הפרשי פדיון.





מנועי צמיחה

מנועי צמיחה

נכסים בהקמה ופיתוח ביג

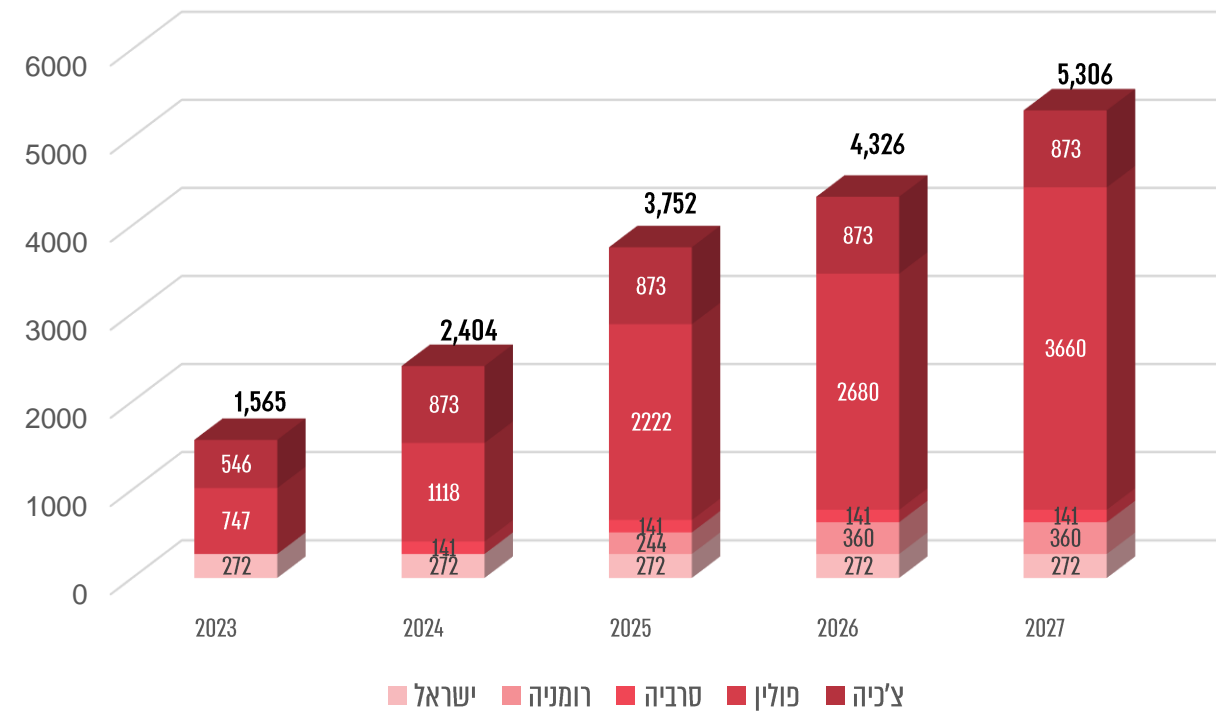
שם הפרויקט	חלק ביג בפרויקט	תכנית פיתוח	שווי הוגן ליום 31.03.2023 במיליוני ש"ח (חלק ביג)	עלות נצברת ליום 31.03.2023 במיליוני ש"ח (חלק ביג)	יתרת עלויות הקמה חזויות במיליוני ש"ח (חלק ביג)	NOI צפוי (חלק ביג)	מועד השלמה צפוי	שיעור תשואה
גלילות	47%	כ-35 אלפי מ"ר מסחר וכ-75 אלפי מ"ר משרדים	621	569	451	93.4	*2024	9.1%
קניאל פתח תקווה (שלב א') **	100%	כ-64 אלף מ"ר מסחר, כ-60 אלפי מ"ר משרדים	335	218	2,276	198.5	2027	8.0%
כרמי גת	100%	כ-12 אלפי מ"ר מסחר וכ-9 אלפי מ"ר משרדים	157	172	128	22	2024	7.3%
באר שבע (שלב ב')	100%	כ-7 אלפי מ"ר מסחר	53	63	54	8.8	2023	7.5%
גדרה	50%	כ-12 אלפי מ"ר מסחר וכ-6 אלפי מ"ר מסחר משני	47	49	66	9.2	2024	8.0%
אור עקיבא	50%	כ-8 אלפי מ"ר מסחר וכ-8 אלפי מ"ר משרדים	58	62	58	8.8	2024	7.3%
הוד השרון	50%	כ-19 אלפי מ"ר משרדים	20	21	68	7.8	2025	8.8%
כפר החורש	37%	כ-10 אלפי מ"ר מסחר	18	23	17	4.2	2023	10.4%
אשדוד-הרחבה	72%	כ-14 אלפי מ"ר מסחר	74	25	75	11.7	2023	11.7%
יהוד	100%	כ-9 אלפי מ"ר משרדים	71	55	-	5.5	נפתח Q2/23	10.0%
סה"כ נכסים בהקמה								
			1,454	1,257	3,193	369.9		8.3%
קניאל פתח תקווה (שלב ב'-ד')	100%	כ-190 אלפי מ"ר משרדים	105				N/A	
ב"ש מזרח (שלב ג')	100%	מיועד לפיתוח עתידי לפי תב"ע של כ-16 אלפי מ"ר משרדים	110				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	91				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, זכרון יעקב, נצרת ואילת	193				N/A	
סה"כ קרקעות								
			620					

* מועד ההשלמה הצפוי מתייחס לחלק המסחרי בלבד. מועד ההשלמה הצפוי של המשרדים Q1/2025.
** יתרת עלויות ההקמה החזויות כוללות העמסה של חלק יחסי בגין עלות הקמת החניון.

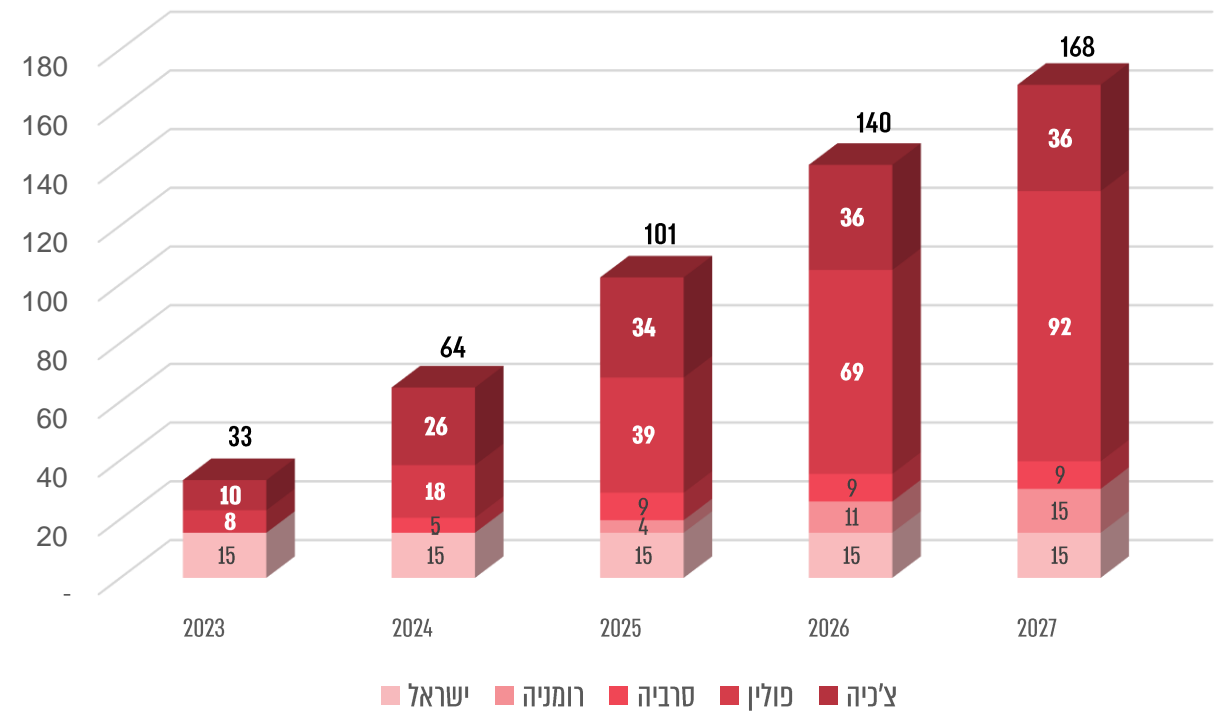


דיוור להשכרה

מס' יחידות דיוור חזוי לסוף התקופה



NOI חזוי לסוף שנה (חלק ביג אפקטיבי) במיליוני ש"ח



נתוני פדיון

פדיונות במרכזי ביג - ישראל, סרביה ורומניה

שינוי בין תקופות (ב%)	1-3/2022 (מיליוני ש"ח)	1-3/2023 (מיליוני ש"ח)	
11%	1,530	1,701	סה"כ מרכזי ביג ישראל (Same Centers)
(2%)	7.73%	7.56%	עומס ללא דמי ניהול מרכזי ביג ישראל (Same Centers)
(3%)	9.9%	9.64%	עומס כולל דמי ניהול מרכזי ביג ישראל (Same Centers)
שינוי בין תקופות (ב%)	1-3/2022 (מיליוני אירו)	1-3/2023 (מיליוני אירו)	
13%	83	94	סה"כ מרכזי ביג סרביה (Same Centers)
(4%)	9.05%	8.65%	עומס ללא דמי ניהול מרכזי ביג סרביה (Same Centers)
(5%)	11.26%	10.67%	עומס כולל דמי ניהול מרכזי ביג סרביה (Same Centers)
שינוי בין תקופות (ב%)	1-3/2022 (מיליוני אירו)	1-3/2023 (מיליוני אירו)	
30%	86	112	סה"כ מרכזי אפי נכסים ברומניה (Same Centers)
(17%)	13.6%	11.3%	עומס ללא דמי ניהול מרכזי אפי נכסים ברומניה (Same Centers)
(16%)	17.3%	14.5%	עומס כולל דמי ניהול מרכזי אפי נכסים ברומניה (Same Centers)









חוזים חדשים לתקופה 1-3/23

מרכזי ביג ישראל

שינוי ריאלי 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	
5.1%	155	147	7%	200	26,546	133	מימושי אופציות
5.1%	156	148	6.4%	196	25,718	131	מימושי אופציות - ללא עוגנים
7.1%	129	120	0.3%	163	1,142	7	חוזים חדשים במרכזים מניבים

שכ"ד ממוצע למ"ר	שטח ממוצע לחנות	סה"כ שטח	מספר חוזים	
147	243	3,643	15	חוזים חדשים במרכזים בפיתוח והרחבות *

NOI נכסים זהים חלק ביג אפקטיבי

1-3/2022	שינוי בין התקופות	1-3/2023	
מיליוני	אחוזים	מיליוני	
111.2	6.5%	118.5	NOI במיליוני ש"ח  
8	5.8%	8.4	NOI במיליוני אירו  
30.9	14.9%	35.5	NOI במיליוני אירו 
32.6	13.5%	37	NOI במיליוני ש"ח 



נזילות וגמישות פיננסית *

נכון למועד הדוח:



דירוג מעלות

iIAA/stable

לחוב מגובה נכסים,

iIAA- /stable-ו

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-**41%**
בשווי כולל של כ-**1.5**
מיליארד ש"ח.



נכון למועד הדוח, לחברה
נכסים לא משועבדים
בסך של כ-**3.7** מיליארד
ש"ח. מתוכם כ-**3.1**
מיליארד ש"ח נכסים
מניבים.

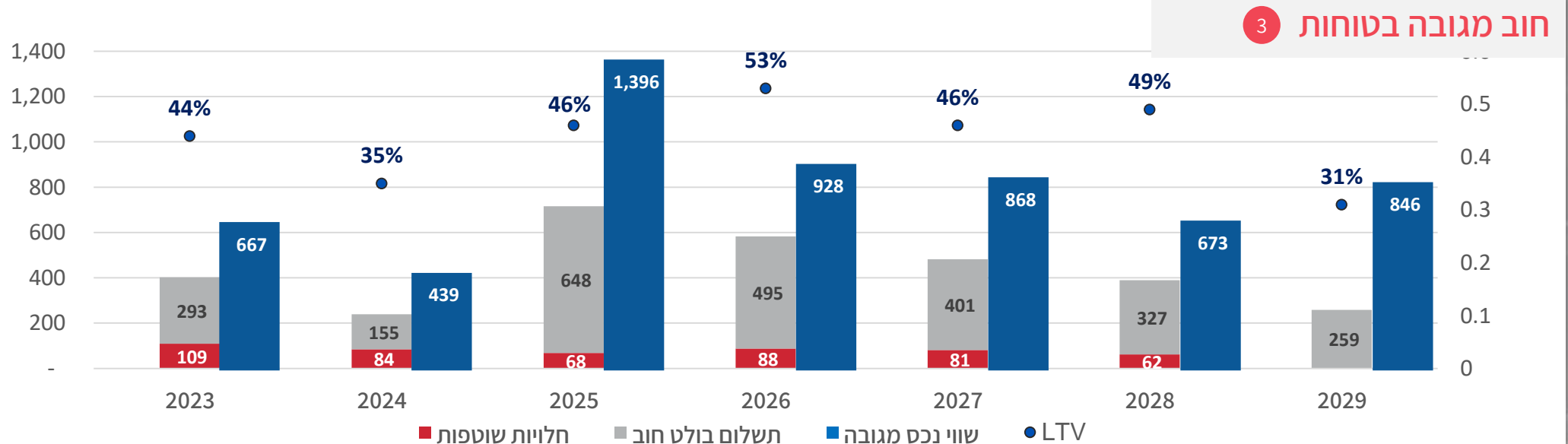
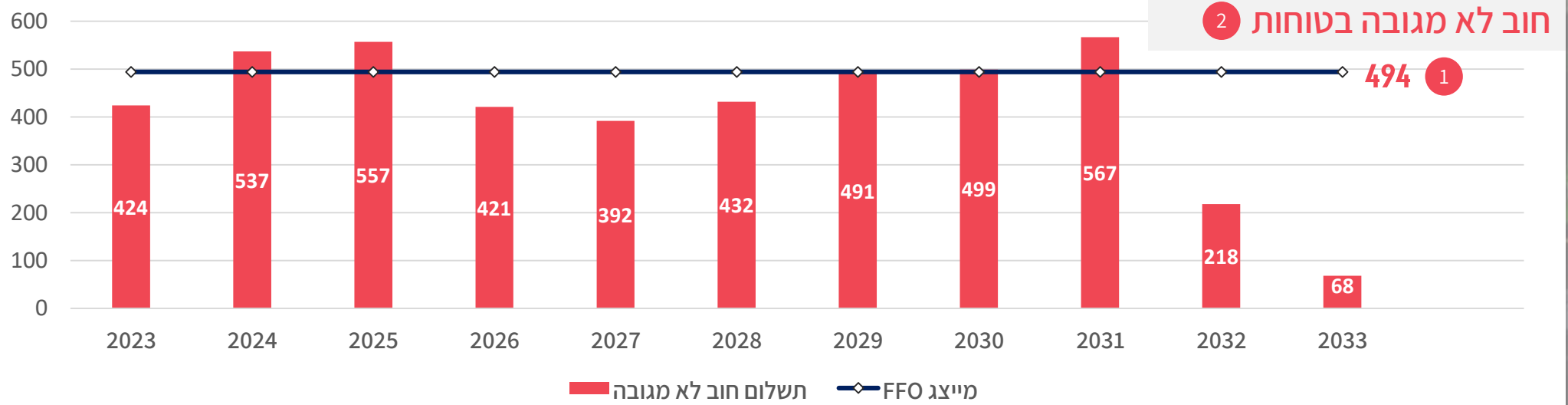


לחברה הסכמי ליווי בנקאי
חתומים לפרויקטים
בהקמה:
גלילות בסכום של כ-**1,520**
מיליון ש"ח (כ-47% חלק ביג).
כרמי גת בסך של כ-**200**
מיליון ש"ח.
אור עקיבא בסך של כ-**138**
מיליון ש"ח (50% חלק ביג).
ובגדרה בסך של כ-**169**
מיליון ש"ח (50% חלק ביג).



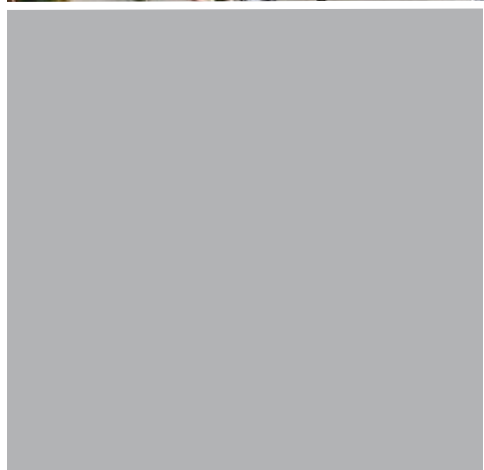
למועד הדוחות הכספיים
לחברה יתרות מזומן (ללא
אפי נכסים) בסך של כ-
856 מיליון ש"ח וקווי
אשראי חתומים ופנויים
בסכום כולל של כ-**733**
מיליון ש"ח.

פריסת פירעון חוב - ישראל (במיליוני ₪)



1 FFO בפועל (ללא אפי נכסים) לפי רבעון 1, 2023 כפול 4.
 2 ללא ניירות ערך מסחריים.
 3 ללא אגרת חוב סדרה יט' המשויכות 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)	סרביה	סרביה	ארה"ב	ארה"ב	ישראל	ישראל	
ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 במרס 2023	ליום 31 במרס 2023	ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 במרס 2023	ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 במרס 2023	ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 במרס 2023	
אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי אירו	אלפי אירו	אלפי \$	אלפי \$	אלפי ₪	אלפי ₪	
1,920,463	1,148,285	1,490,827	855,839	25,227	19,697	32,530	57,771	939,135	569,543	נכסים שוטפים
150,259	77,819	164,448	89,151	20,166	22,145	-	-	2,137	2,073	מזומנים ושוי מזומנים
104,698	46,709	97,614	44,489	4,680	5,131	2,141	1,209	21,615	19,946	פקדונות וניירות ערך
439,116	169,509	412,244	116,828	21,676	5,411	8,925	7,552	56,753	68,629	שוכרים
124,804	70,804	136,049	80,703	18,866	20,524	-	-	-	-	חייבים ויתרות חובה
82,448	82,448	-	-	-	-	23,430	-	-	-	מלאי מגורים לזמן קצר
										נכס זמין למכירה
2,821,788	1,595,574	2,301,182	1,187,010	90,615	72,908	67,026	66,532	1,019,640	660,191	סה"כ נכסים שוטפים
										נכסים לא שוטפים
1,640,630	796,232	1,715,467	830,439	6,232	11,883	22,284	21,980	694,427	704,276	הלוואות וחייבים אחרים לזמן ארוך
594,882	98,028	581,991	102,210	5,920	5,920	-	-	75,807	78,928	מלאי לזמן ארוך
1,120,688	5,507,823	1,125,508	5,687,739	-	-	-	-	5,507,824	5,687,765	השקעה בחברות כוללות
18,447,833	9,572,689	19,804,831	10,057,196	572,902	636,006	214,611	214,783	6,667,370	6,779,850	נדל"ן להשקעה מניב
4,784,606	2,021,106	4,636,816	2,174,855	35,360	25,593	-	-	1,888,401	2,074,219	נדל"ן להשקעה בפיתוח
66,067	55,436	153,869	143,259	651	12,373	1	-	52,990	94,607	רכוש קבוע
121,644	10,604	121,667	10,627	-	-	-	-	10,604	10,627	נכסים בלתי מוחשיים
10,111	-	13,906	-	-	-	-	-	-	-	נכס מס נדחה
26,786,461	18,061,918	28,154,055	19,006,325	621,065	691,775	236,896	236,763	14,897,423	15,430,272	סה"כ נכסים לא שוטפים
29,608,249	19,657,492	30,455,237	20,193,335	711,680	764,683	303,922	303,295	15,917,063	16,090,463	סה"כ נכסים
										התחייבויות שוטפות
(1,750,794)	(964,998)	(1,498,167)	(640,624)	(73,120)	(44,984)	(6,720)	(6,697)	(666,932)	(439,528)	אשראי מתאימים בנקאיים ואחרים
(1,314,711)	(729,694)	(1,282,295)	(645,550)	(2,088)	(1,993)	-	-	(721,860)	(637,713)	חליות שוטפות של אגרות חוב
(213,014)	(88,375)	(246,517)	(98,706)	(8,998)	(12,019)	(1,895)	(1,007)	(47,935)	(47,901)	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
(641,960)	(147,618)	(700,999)	(161,245)	(8,822)	(9,945)	(2,134)	(1,881)	(107,007)	(115,309)	זכאים ויתרות זכות
(596)	(596)	-	-	-	-	(170)	-	-	-	התחייבות זמינה למכירה
(3,921,075)	(1,931,281)	(3,727,978)	(1,546,125)	(93,028)	(68,941)	(10,919)	(9,585)	(1,543,734)	(1,240,451)	סה"כ התחייבויות שוטפות
										הלוואות מחברת האם *
(4,763,052)	(758,297)	(5,358,265)	(1,197,127)	(138,169)	(170,950)	(40,573)	(40,337)	(96,973)	(379,097)	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
(9,557,410)	(6,450,436)	(9,525,192)	(6,459,067)	(47,251)	(45,118)	-	-	(6,273,104)	(6,281,653)	אגרות חוב
(71,578)	(24,048)	(84,362)	(27,978)	(4,152)	(4,990)	(200)	(196)	(7,760)	(7,649)	פקדונות משוכרים
(12,378)	(7,509)	(13,083)	(7,949)	(658)	(658)	(1,272)	(1,303)	(562)	(651)	התחייבויות בשל הטבות לעובדים / תשלום מבוסס מניות
(48,074)	(27,598)	(48,716)	(27,693)	-	-	-	-	(27,598)	(27,693)	התחייבות בגין חכירה מימונית
(1,823,877)	(1,047,518)	(1,841,722)	(1,071,477)	(8,563)	(8,563)	(8,118)	(7,126)	(986,810)	(1,012,043)	מסים נדחים
(16,276,369)	(8,315,406)	(16,871,340)	(8,791,291)	(354,092)	(419,060)	(50,163)	(48,962)	(6,809,972)	(6,966,462)	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
(20,197,444)	(10,246,687)	(20,599,318)	(10,337,416)	(447,120)	(488,001)	(61,082)	(58,547)	(8,353,706)	(8,206,913)	סך התחייבויות
										הון עצמי
(8,205,916)	(8,205,916)	(9,726,124)	(9,726,124)	(214,597)	(266,801)	(232,811)	(241,983)	(6,571,602)	(7,801,658)	רווח בתקופה
(1,204,889)	(1,204,889)	(129,795)	(129,795)	(49,963)	(9,881)	(10,029)	(2,765)	(991,755)	(81,892)	הון המיוחס לבעלי מניות החברה
(9,410,805)	(9,410,805)	(9,855,919)	(9,855,919)	(264,560)	(276,682)	(242,840)	(244,748)	(7,563,357)	(7,883,550)	
(29,608,249)	(19,657,492)	(30,455,237)	(20,193,335)	(711,680)	(764,683)	(303,922)	(303,295)	(15,917,063)	(16,090,463)	סה"כ הון והתחייבויות

* בפעילות ישראל בוצע מיוון בין ההון לסעיף הלוואות מחברת האם כנגד הלוואות שניתנו למימון הפעילות בסרביה.

נתונים לפי חלק ביג אפקטיבי

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)	סרביה	סרביה	ארה"ב	ארה"ב	ישראל	ישראל	
1-3/2022	1-3/2022	1-3/2023	1-3/2023	1-3/2022	1-3/2023	1-3/2022	1-3/2023	1-3/2022	1-3/2023	
אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי אירו	אלפי אירו	אלפי \$	אלפי \$	אלפי ₪	אלפי ₪	
260,821	163,836	327,166	174,737	8,428	12,559	9,910	4,983	101,920	109,474	הכנסות:
89,845	51,719	107,163	54,658	2,047	3,050	3,087	1,709	34,502	37,084	הכנסות מדמי שכירות
1,901	1,901	1,879	1,879	-	-	-	-	1,901	1,879	הכנסות מדמי ניהול
352,567	217,456	436,208	231,274	10,475	15,609	12,997	6,692	138,323	148,437	הכנסות מחשמל סולארי
										סה"כ הכנסות
(97,096)	(49,420)	(116,073)	(51,457)	(2,436)	(3,376)	(4,260)	(2,474)	(27,069)	(29,906)	הוצאות:
										עלויות ניהול נכסים
6,449	-	8,666	-	-	-	-	-	-	-	הכנסות מעסקאות בנייה ומקרקעין
(6,245)	-	19,208	-	-	-	-	-	-	-	הוצאות בגין עסקאות בנייה ומקרקעין
204	-	27,874	-	-	-	-	-	-	-	סה"כ רווח מפעילות בנייה ומקרקעין
25,121	-	48,338	-	-	-	-	-	-	-	הכנסות מעבודות הקמה של פרויקטי BOT
(25,086)	-	(48,301)	-	-	-	-	-	-	-	הוצאות מעבודות הקמה של פרויקטי BOT
35	-	37	-	-	-	-	-	-	-	סה"כ רווח מפעילות BOT
255,710	168,036	348,046	179,817	8,039	12,233	8,737	4,218	111,254	118,531	NOI
(3,468)	(2,158)	(4,437)	(4,437)	5	169	-	(30)	(2,158)	(4,994)	הפחתת אופציות לעובדים
(25,903)	(16,124)	(35,429)	(18,190)	(641)	(921)	(752)	(538)	(11,440)	(12,774)	עלויות מטה
(161)	(161)	(2,195)	(2,195)	-	-	(32)	(522)	(58)	(367)	חוב אבוד/הפרשה לחומ"ס
(203)	(203)	(595)	(238)	-	-	-	-	(203)	(238)	תרומות
(29,735)	(18,646)	(42,656)	(25,060)	(636)	(752)	(784)	(1,090)	(13,859)	(18,373)	סה"כ הוצאות הנהלה
225,975	149,390	305,390	154,757	7,403	11,481	7,953	3,128	97,395	100,158	EBITDA
(6,818)	(6,818)	-	-	-	-	-	-	(6,818)	-	הכנסות/(הוצאות) מימון חד פעמיות
(68,371)	(35,754)	(66,424)	(30,421)	(1,448)	(2,951)	(2,788)	(15)	(21,578)	(21,083)	מימון ראלי
-	-	-	-	(408)	(2,066)	-	1,160	1,495	4,966	הכנסות/(הוצאות) מימון בינחברתי חו"ל
150,786	106,818	238,966	124,336	5,547	6,464	5,165	4,273	70,494	84,041	
(85,400)	(61,551)	(96,794)	(67,713)	-	-	-	-	(61,551)	(67,713)	הוצאות מימון אינפלציוני
(17,404)	(13,916)	48,570	64,183	-	-	-	-	(14,016)	64,226	הפרשי שער
106,409	71,851	(44,167)	105,533	(597)	4,239	(2,247)	(433)	81,174	90,969	סה"כ עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ומלאי נטו
(2,211)	(1,608)	(2,281)	(1,499)	(38)	(49)	(22)	(23)	(1,403)	(1,238)	פחת
1,200	1,200	(1,005)	(1,005)	-	-	-	-	1,200	(1,005)	רווחי (הפסדי) אקוויטי קניאל א.ט.ג. (מפעל) ואחרים
11,311	52,342	2,469	(57,573)	-	-	-	-	52,342	(57,573)	רווחי (הפסדי) אקוויטי חברות נדל"ן
2,112	21	4,192	6,603	8	1	-	-	-	6,605	הכנסות (הוצאות) אחרות
16,017	48,339	(89,016)	48,529	(627)	4,191	(2,269)	(456)	57,746	34,271	סה"כ
166,803	155,157	149,950	172,865	4,920	10,655	2,896	3,817	128,240	118,312	רווח לפני מס
(30,292)	(18,646)	(20,155)	(43,070)	(257)	(774)	(1,026)	(1,052)	(14,444)	(36,420)	מיסים על הכנסה
136,511	136,511	129,795	129,795	4,663	9,881	1,870	2,765	113,796	81,892	רווח נקי