

Q2/23
אוגוסט 2023

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.

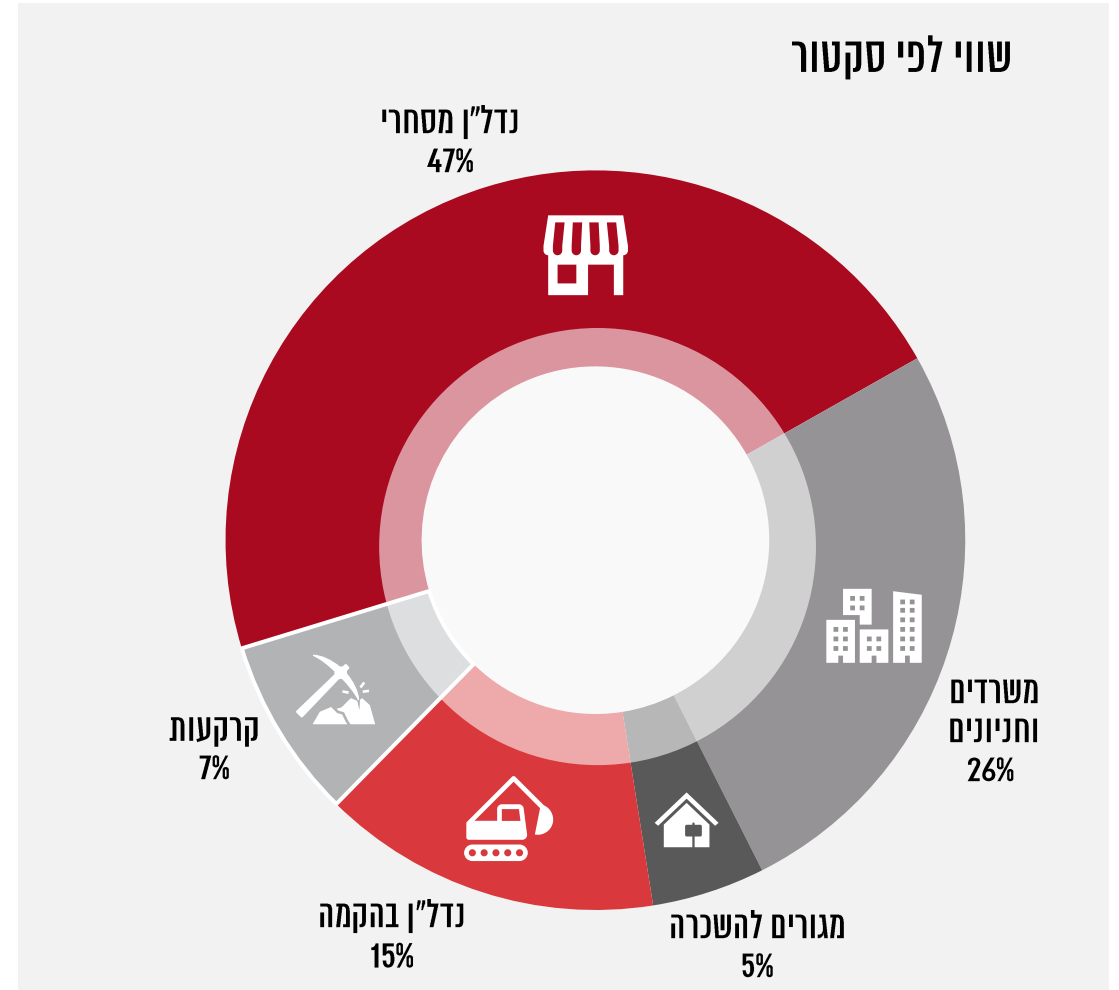
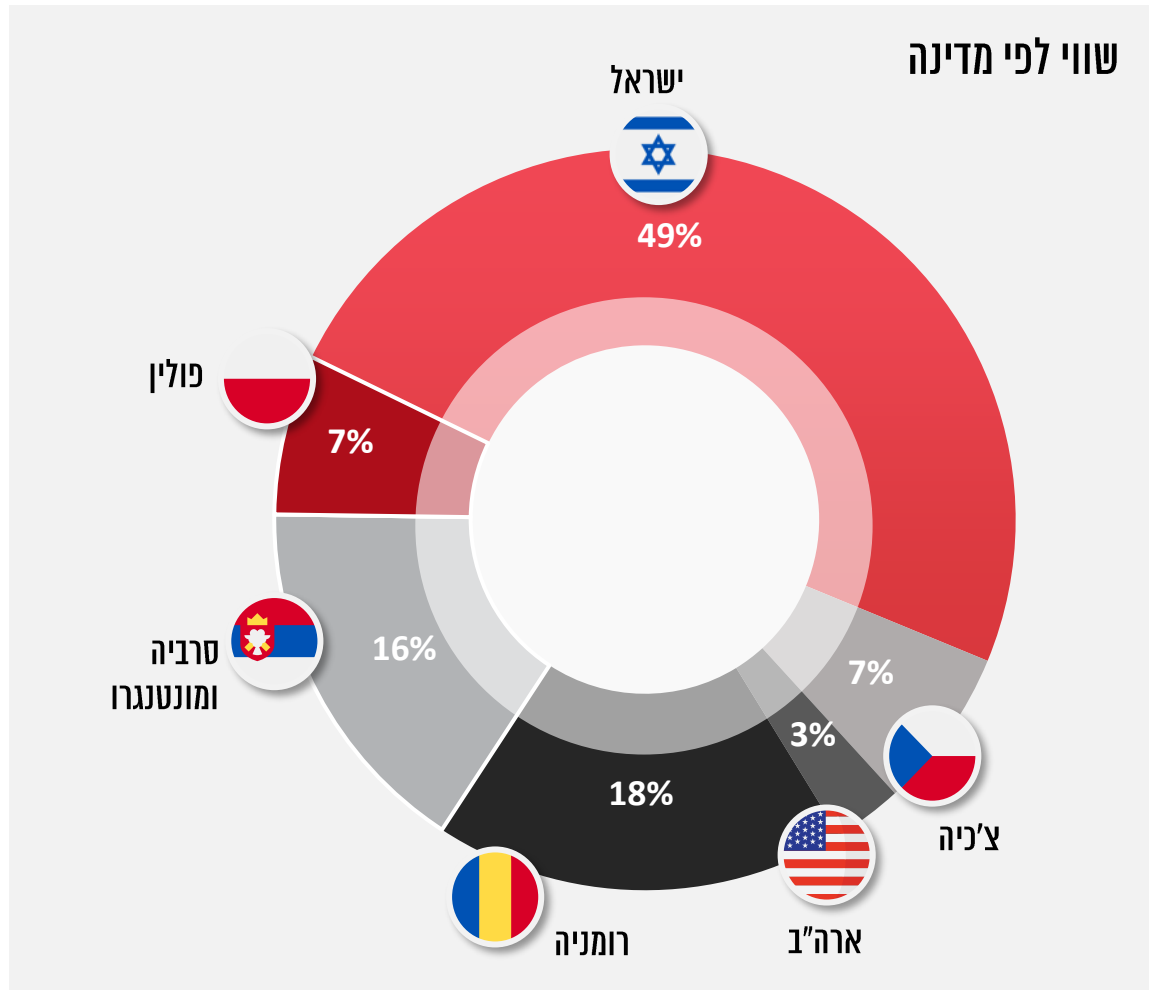
התממשותו של המידע צופה פני העתיד האמור, כולו או חלקו, לרבות באופן שונה מהותית מכפי שנצפה, או אי התממשותו, יושפעו, בין היתר, מהתממשות איזה מגורמי הסיכון המאפיינים את פעילות הקבוצה ו/או מגורמים שאינם בשליטתה של החברה ואשר משפיעים על הסביבה העסקית והתחרותית שבה פועלת החברה, וכן מהתקיימות כל או חלק מגורמי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

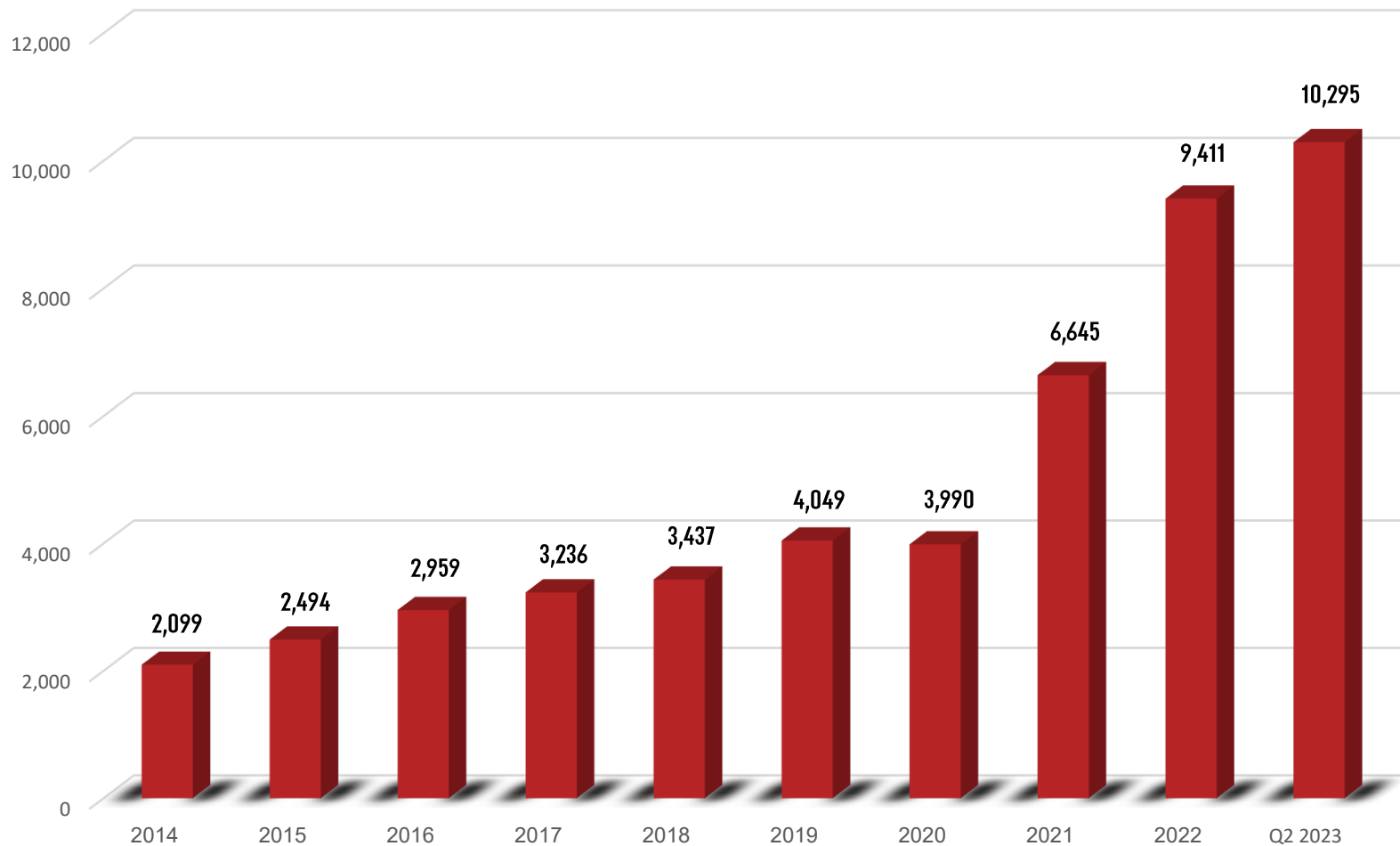
אין לראות במצגת זו משום הצעה או הזמנה לרכוש ניירות ערך של החברה.

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



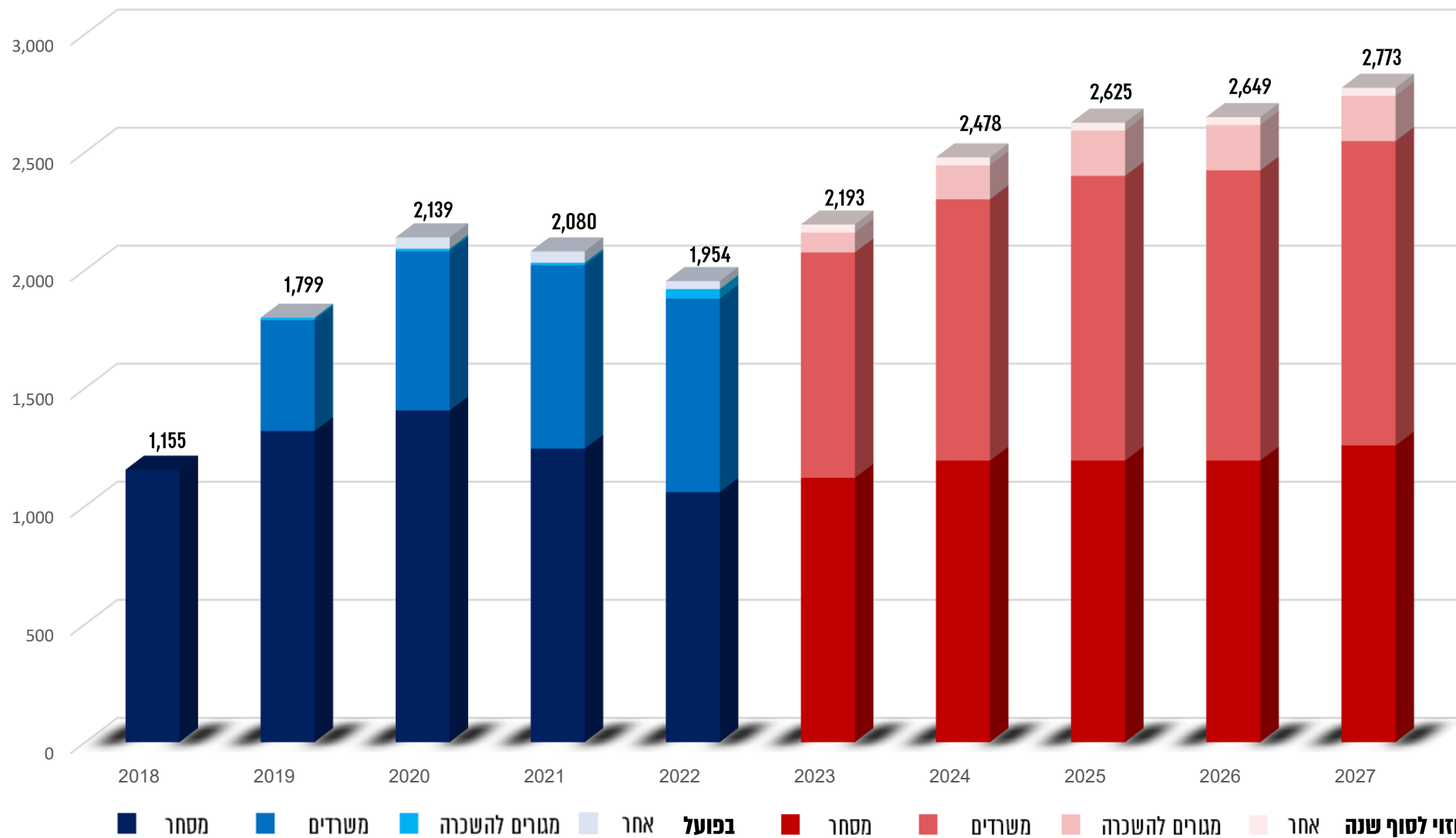
התפתחות הון עצמי

מיוחס לבעלים במיליוני ש"ח

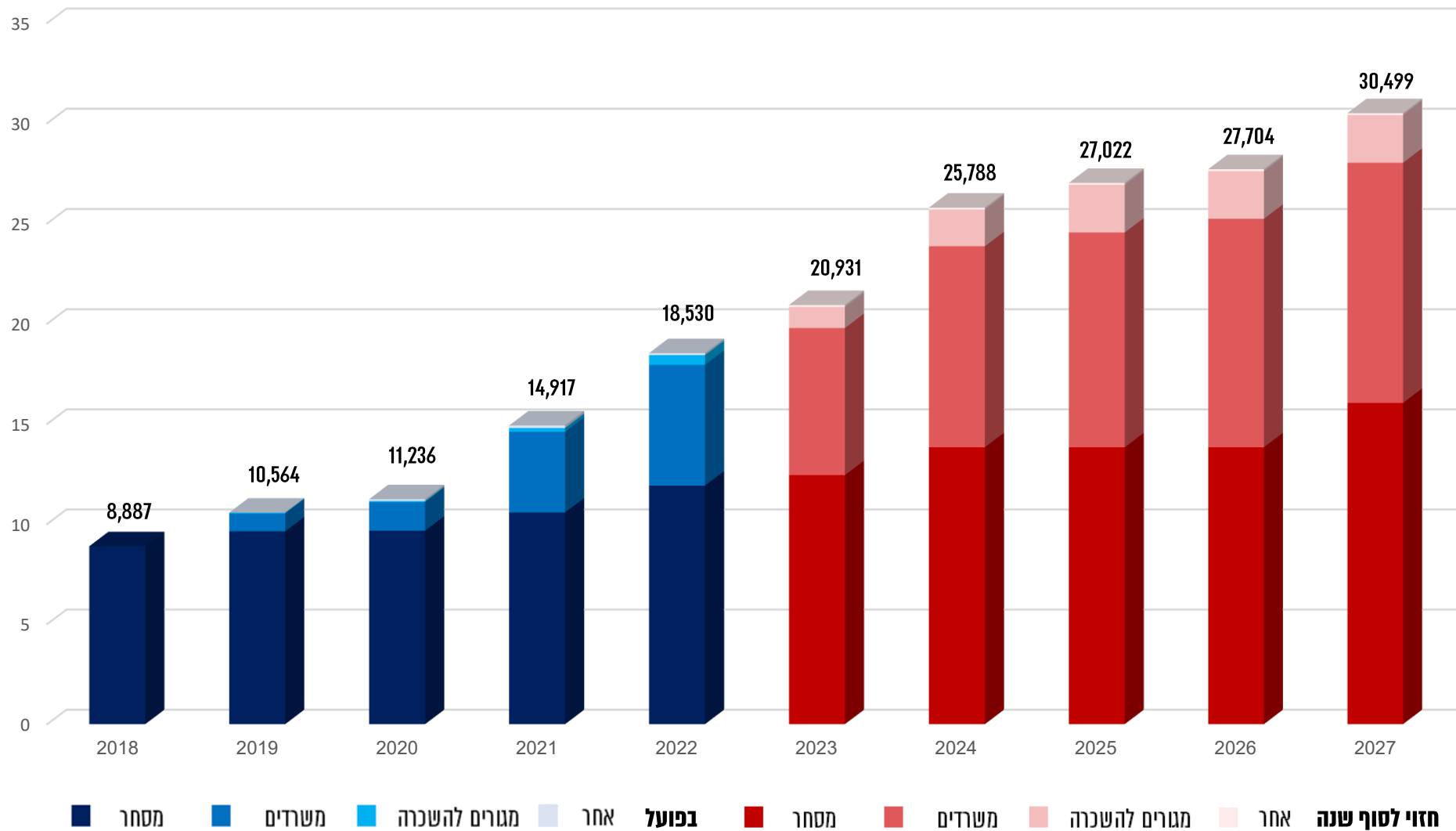


שטח מנוהל לסוף שנה

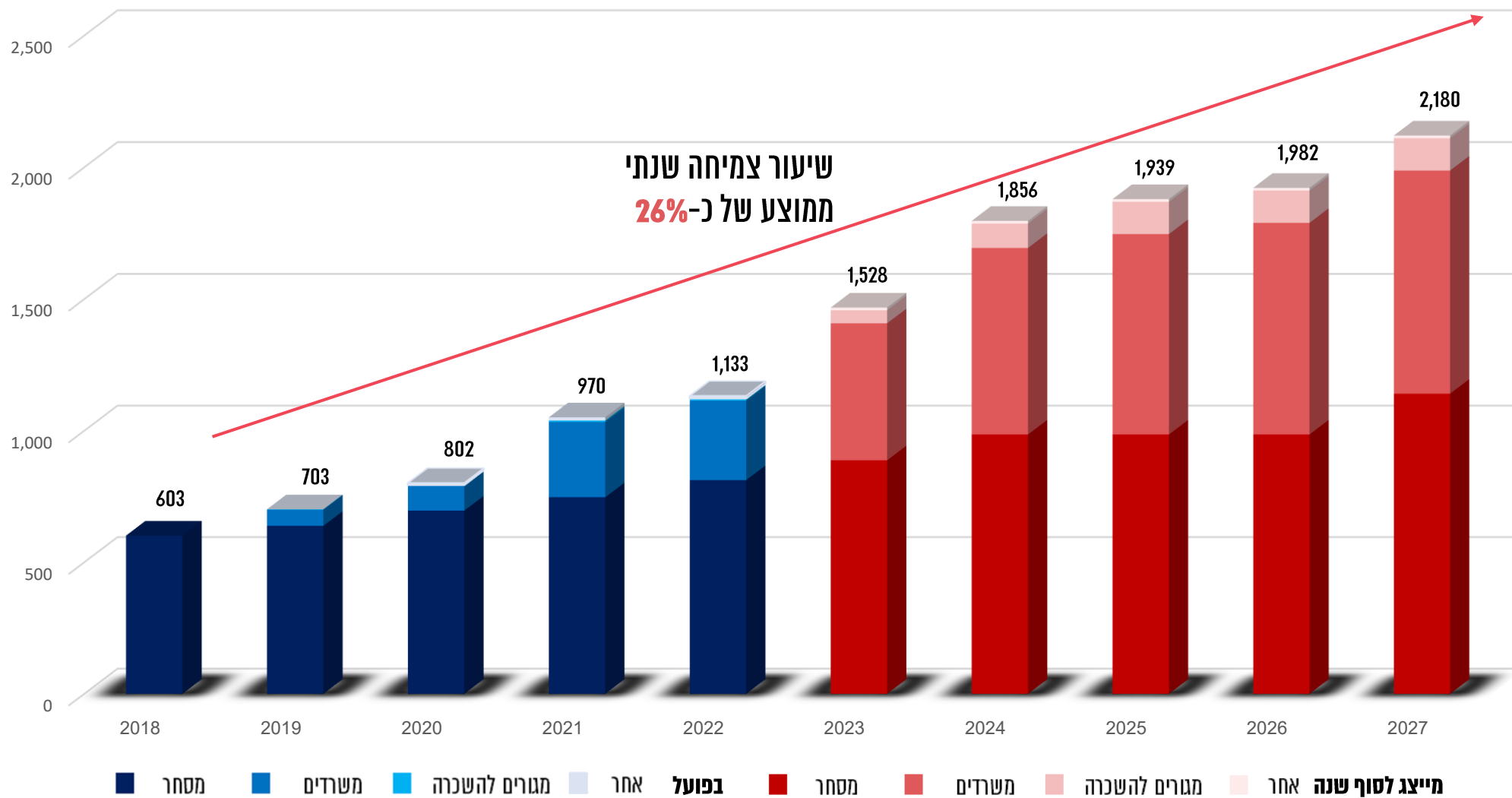
באלפי מ"ר (קבוצת ביג)



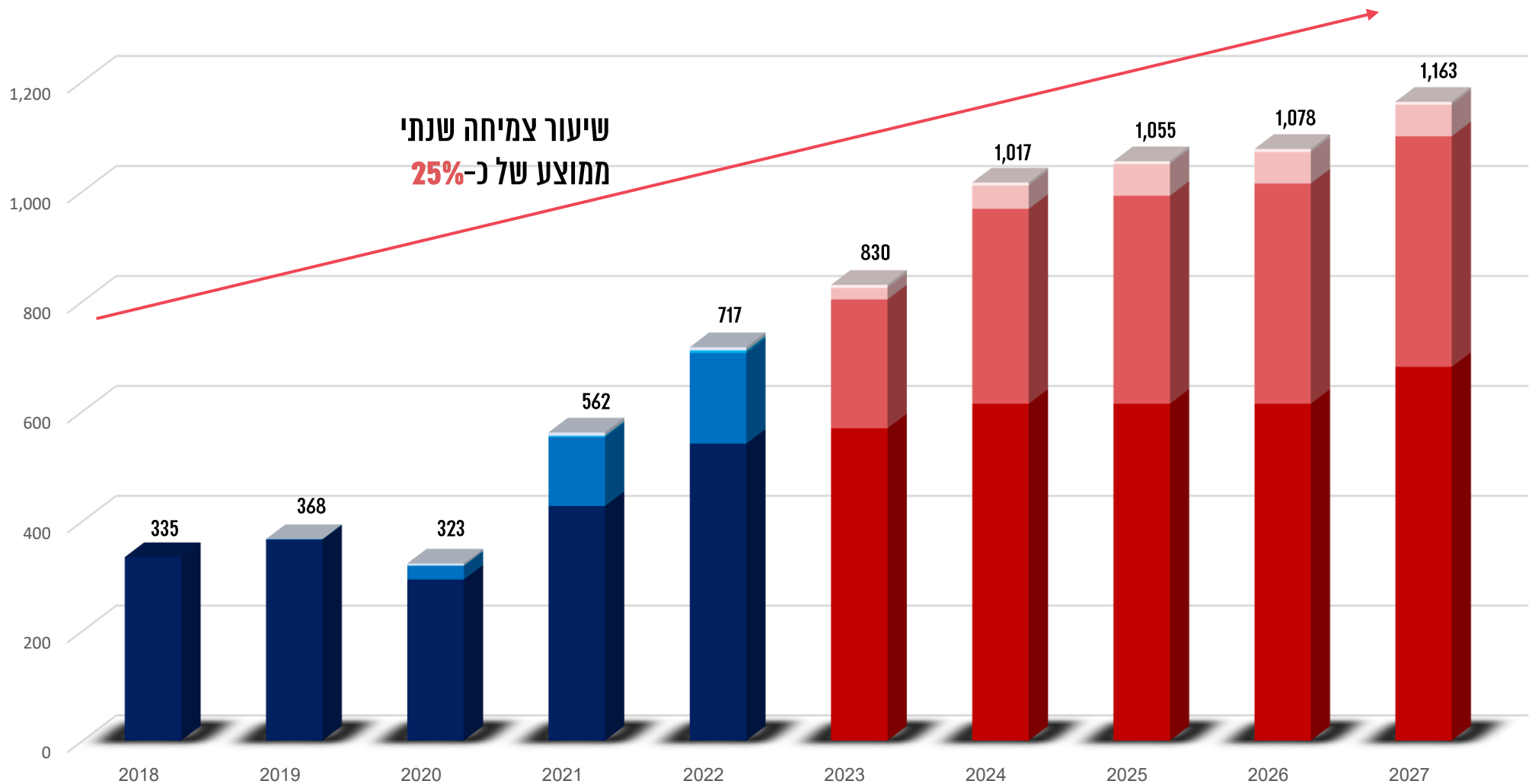
שווי הוגן נדל"ן להשקעה במיליוני ש"ח (קבוצת ביג אפקטיבי)



התפתחות NOI במיליוני ש"ח (קבוצת ביג אפקטיבי)



התפתחות FFO במיליוני ש"ח (קבוצת ביג אפקטיבי)





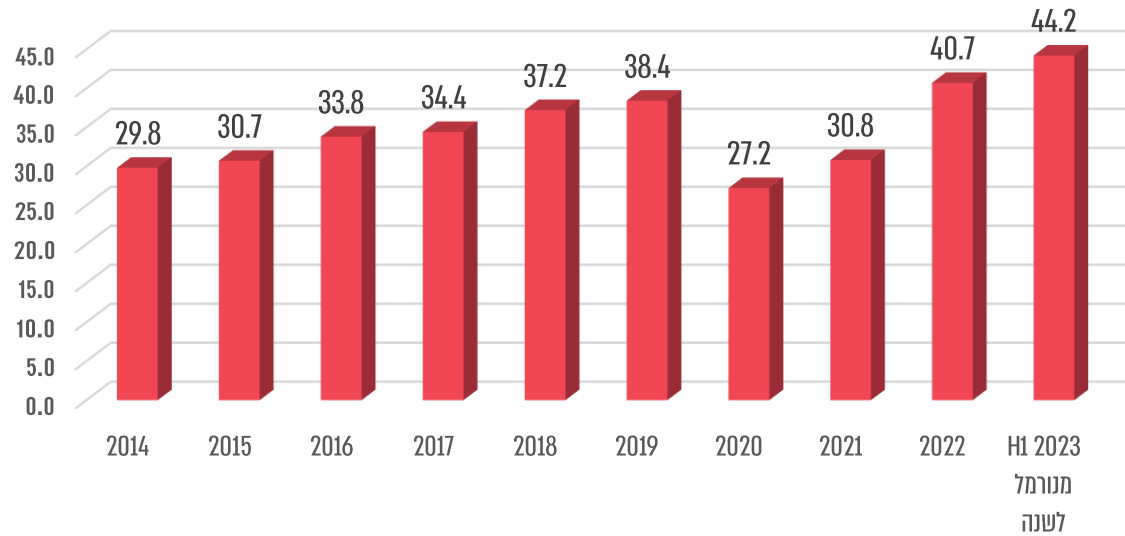
נכסים עיקריים

אפי קוטרוצ'ין

נתונים ליום 30 ביוני, 2023 במיליוני אירו

531	שווי	בוקרשט, רומניה	מיקום הנכס
9%	אחוז משווי נכסים חלק ביג אפקטיבי	87,152	שטח להשכרה במ"ר
11.3%	אחוז מ-NOI חלק ביג אפקטיבי	99%	שיעור תפוסה

התפתחות NOI



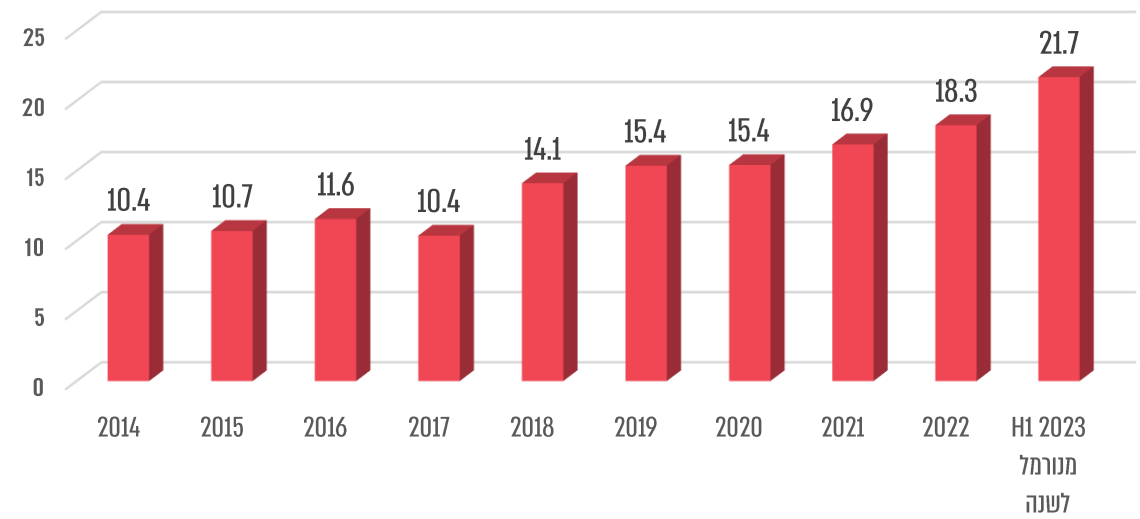
איירפורט סיטי בלגרד

נתונים ליום 30 ביוני, 2023 במיליוני אירו



267	שווי	בלגרד, סרביה	מיקום הנכס
4.5%	אחוז משווי נכסים חלק ביג אפקטיבי	126,293	שטח להשכרה במ"ר
5.38%	אחוז מ-NOI חלק ביג אפקטיבי	96%	שיעור תפוסה

התפתחות NOI

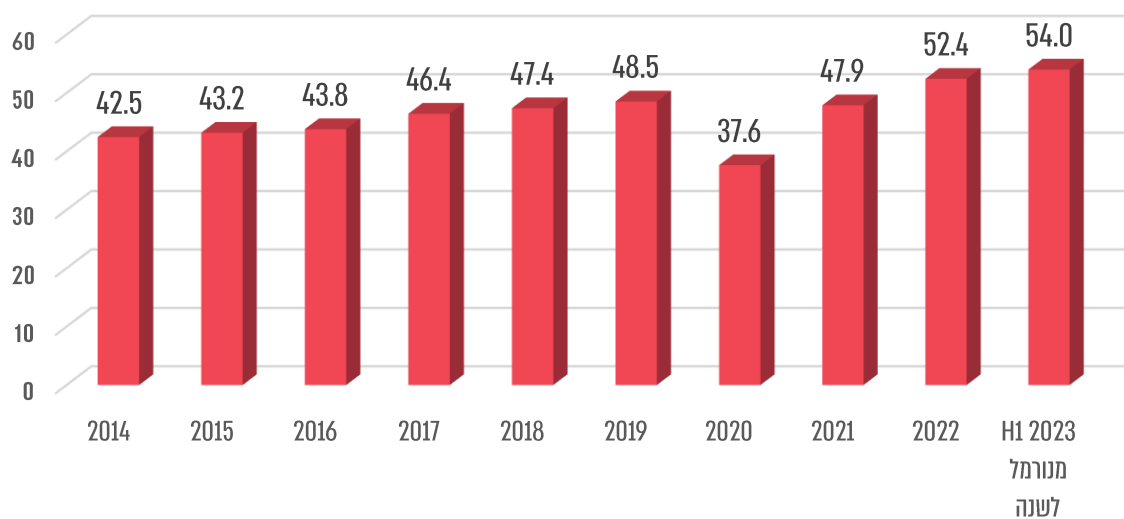


ביג באר שבע

נתונים ליום 30 ביוני, 2023 במיליוני ש"ח

867	שווי *	באר שבע, ישראל	מיקום הנכס
4.3%	אחוז משווי נכסים חלק ביג אפקטיבי	32,191	שטח להשכרה במ"ר
4.1%	אחוז מ-NOI חלק ביג אפקטיבי	100% בקירוב	שיעור תפוסה

התפתחות NOI



* שווי הנכס ליום 30 ביוני לא כולל את הרחבת המתחם שהקמתה צפויה להסתיים במהלך הרבעון השני לשנת 2024

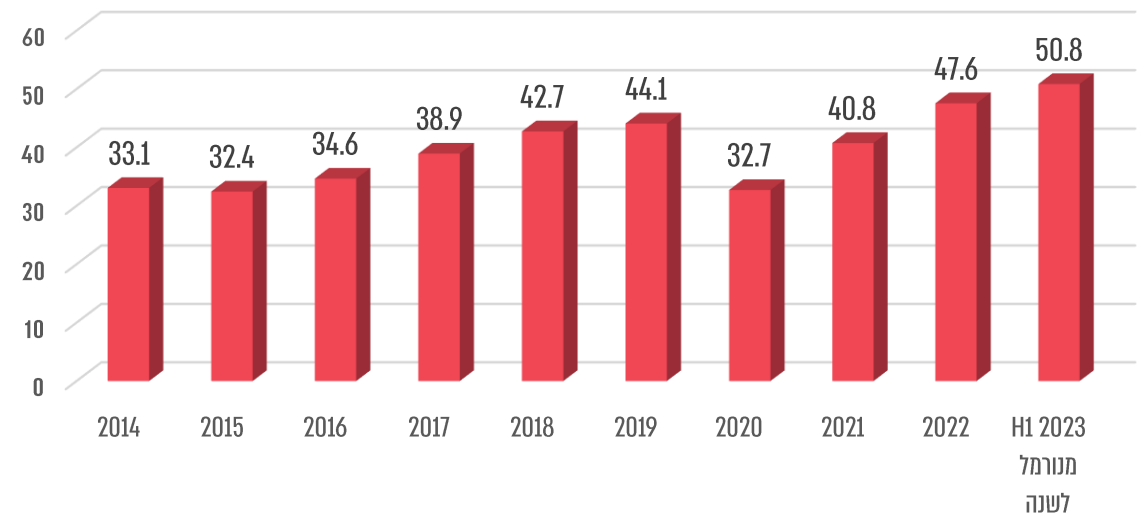


ביג כרמיאל

נתונים ליום 30 ביוני, 2023 במיליוני ש"ח

825	שווי	כרמיאל, ישראל	מיקום הנכס
4.1%	אחוז משווי נכסים חלק ביג אפקטיבי	33,958	שטח להשכרה במ"ר
3.93%	אחוז מ-NOI חלק ביג אפקטיבי	100% בקירוב	שיעור תפוסה

התפתחות NOI



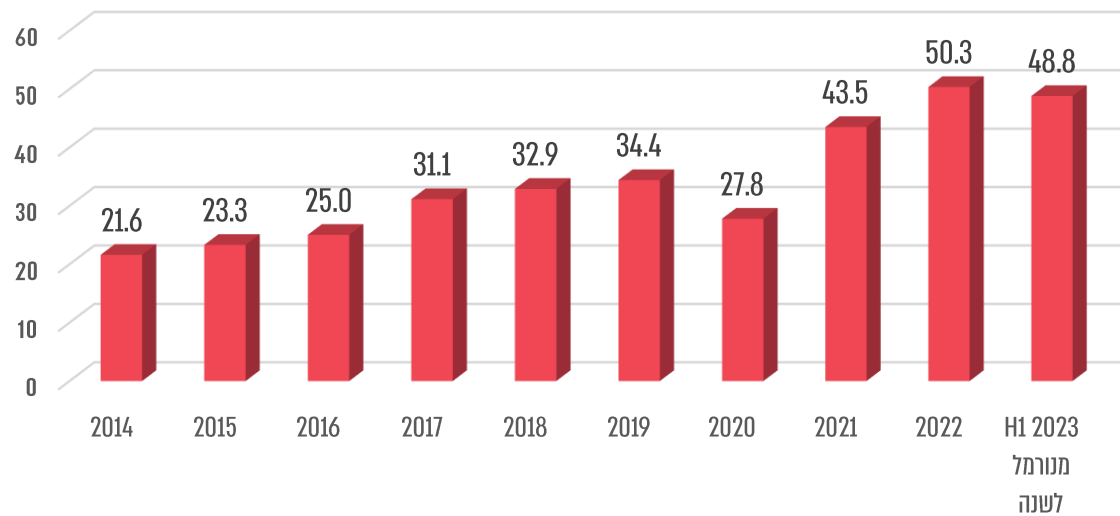
ביג אילת

נתונים ליום 30 ביוני, 2023 במיליוני ש"ח



728	שווי	אילת, ישראל	מיקום הנכס
3.6%	אחוז משווי נכסים חלק ביג אפקטיבי	20,846	שטח להשכרה במ"ר
3.6%	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 ש"ח (חלק ביג) 30.06.2023	עלות נצברת ליום ש"ח (חלק ביג) 30.06.2023	יתרת עלויות הקמה חזויות במיליוני ש"ח (חלק ביג)	NOI צפוי (חלק ביג)	מועד השלמה צפוי	שיעור תשואה
יהוד	100%	כ-9 אלפי מ"ר משרדים	87	55	-	5.5	נפתח Q2/23	10.0%
גלילות	47%	כ-35 אלפי מ"ר מסחר וכ-75 אלפי מ"ר משרדים	663	617	404	93.4	*2024	9.1%
כרמי גת	100%	כ-12 אלפי מ"ר מסחר וכ-9 אלפי מ"ר משרדים	171	188	110	22	2024	7.4%
באר שבע (שלב ב')	100%	כ-7 אלפי מ"ר מסחר	55	66	52	8.8	2024	7.5%
גדרה	50%	כ-12 אלפי מ"ר מסחר וכ-6 אלפי מ"ר מסחר משני	53	55	60	9.2	2024	8.0%
אור עקיבא	50%	כ-8 אלפי מ"ר מסחר וכ-8 אלפי מ"ר משרדים	70	74	46	8.8	2024	7.3%
כפר החורש	37%	כ-10 אלפי מ"ר מסחר	19	25	15	4.2	2024	10.4%
אשדוד-הרחבה	72%	כ-14 אלפי מ"ר מסחר	81	32	67	11.7	2024	11.7%
הוד השרון	50%	כ-19 אלפי מ"ר משרדים	20	21	68	7.8	2025	8.8%
קניאל פתח תקווה (שלב א') **	100%	כ-64 אלף מ"ר מסחר, כ-60 אלפי מ"ר משרדים	347	214	2,280	198.5	2027	8.0%
סה"כ נכסים בהקמה								
			1,567	1,347	3,079	369.9		8.3%
קניאל פתח תקווה (שלב ב'-ד')	100%	כ-190 אלפי מ"ר משרדים	108				N/A	
ב"ש מזרח (שלב ג')	100%	מיועד לפיתוח עתידי לפי תב"ע של כ-16 אלפי מ"ר משרדים	115				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	109				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 הכרמל, טבריה, דימונה, זכרון יעקב, נצרת ואילת	197				N/A	
סה"כ קרקעות								
			650					

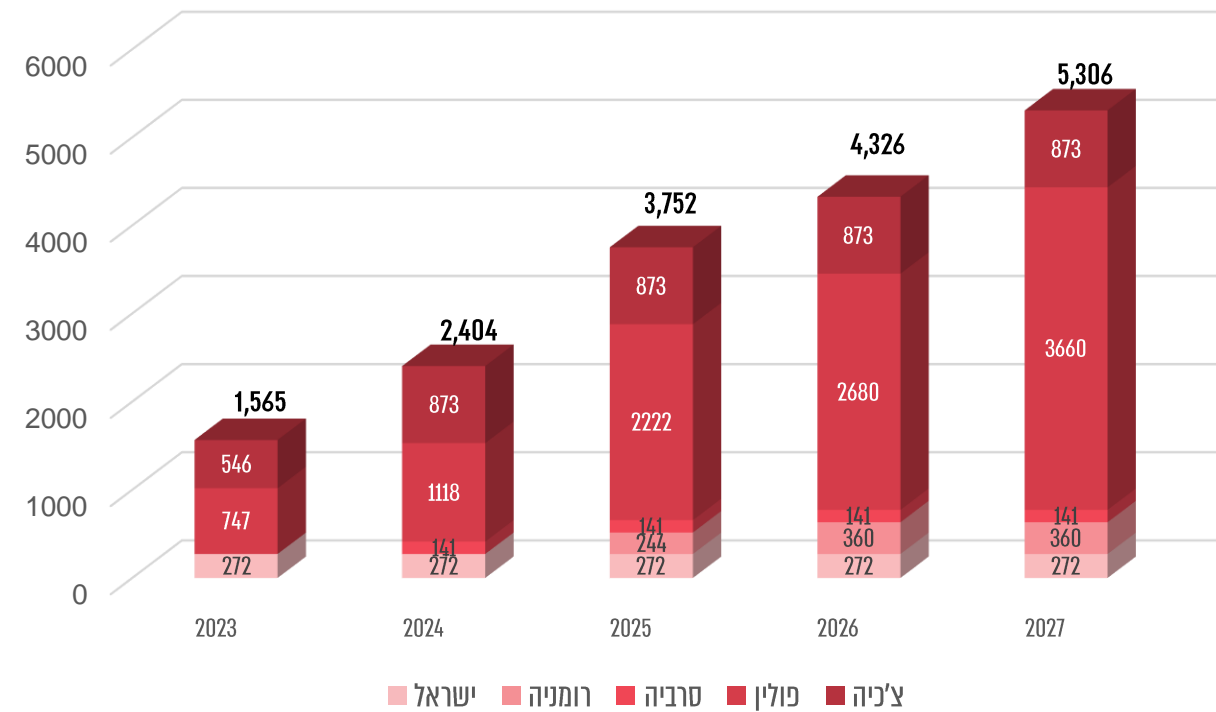
* מועד ההשלמה הצפוי מתייחס לחלק המסחרי בלבד. מועד ההשלמה הצפוי של המשרדים Q1/2025.
 ** יתרת עלויות ההקמה החזויות כוללות העמסה של חלק יחסי בגין עלות הקמת החניון.

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.

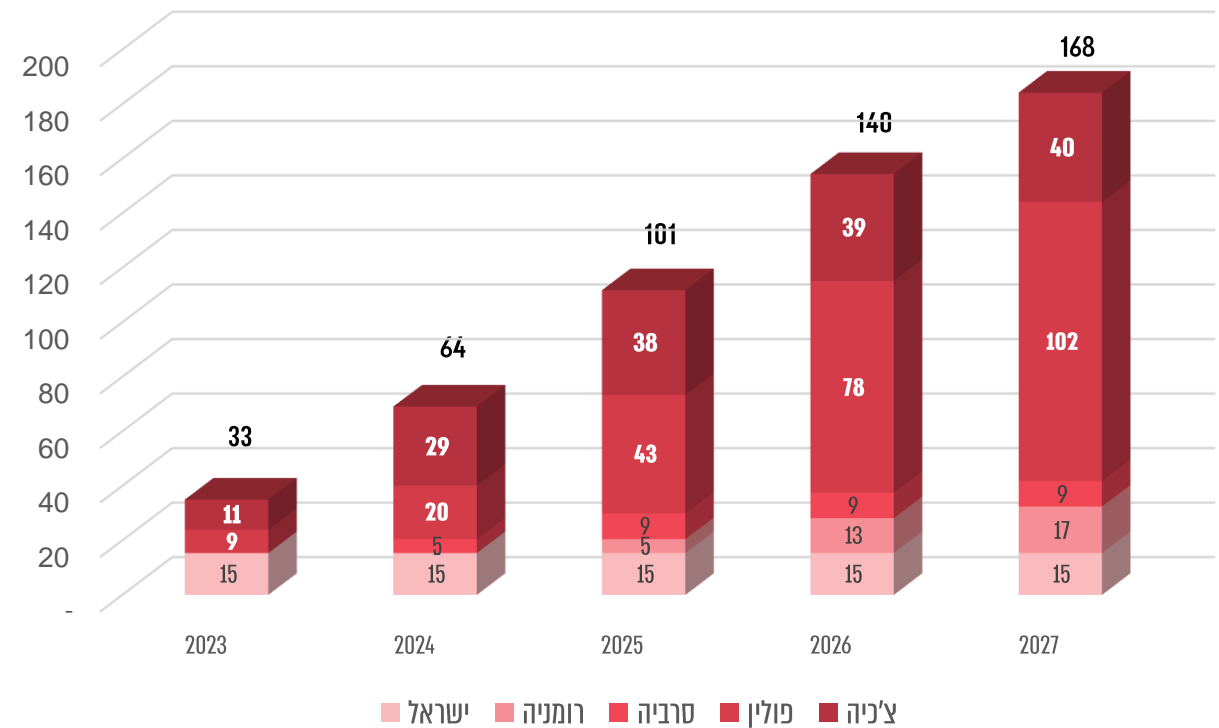


דיוור להשכרה

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%)	1-6/2022 (מיליוני ש"ח)	1-6/2023 (מיליוני ש"ח)	
6.4%	3,346	3,560	סה"כ מרכזי ביג ישראל (Same Centers)
0.2%	7.29%	7.3%	עומס ללא דמי ניהול מרכזי ביג ישראל (Same Centers)
2%	9.3%	9.5%	עומס כולל דמי ניהול מרכזי ביג ישראל (Same Centers)

שינוי בין תקופות (ב%)	1-6/2022 (מיליוני אירו)	1-6/2023 (מיליוני אירו)	
10%	181	199	סה"כ מרכזי ביג סרביה (Same Centers)
(1.2%)	8.3%	8.2%	עומס ללא דמי ניהול מרכזי ביג סרביה (Same Centers)
(1.9%)	10.4%	10.2%	עומס כולל דמי ניהול מרכזי ביג סרביה (Same Centers)

שינוי בין תקופות (ב%)	1-6/2023 (מיליוני אירו)	1-6/2023 (מיליוני אירו)	
19%	197	233	סה"כ מרכזי אפי נכסים ברומניה (Same Centers)
(10%)	12.1%	10.9%	עומס ללא דמי ניהול מרכזי אפי נכסים ברומניה (Same Centers)
(9%)	15.4%	14%	עומס כולל דמי ניהול מרכזי אפי נכסים ברומניה (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.

חוזים חדשים לתקופה 1-6/23


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	
6.2%	162	153	9%	189	34,903	185	מימושי אופציות
6.2%	163	154	8.5%	186	34,075	183	מימושי אופציות - ללא עוגנים
5.7%	262	248	0.6%	179	2,501	14	חוזים חדשים במרכזים מניבים

שכ"ד ממוצע למ"ר	שטח ממוצע לחנות	סה"כ שטח	מספר חוזים	
171	230	6,220	27	חוזים חדשים במרכזים בפיתוח והרחבות *

* גלילות, כפר החורש, גדרה, כרמי גת ובאר שבע מזרח

NOI נכסים זהים

שינוי בין התקופות	1-6/2022	1-6/2023	
אחוזים	מיליוני	מיליוני	
12.1%	213.6	239.5	NOI במיליוני ש"ח (חלק ביג אפקטיבי)  
9.4%	16	17.5	NOI במיליוני אירו (חלק ביג אפקטיבי)  
17%	64.4	75.5	NOI במיליוני אירו 
7%	67.2	71.9	NOI במיליוני ש"ח 



נזילות וגמישות פיננסית*

נכון למועד הדוח:



דירוג מעלות

ilAA/stable

לחוב מגובה נכסים,

ו- **ilAA- /stable**

לחוב לא מגובה נכסים. דירוג

מידרג

'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-1.8 מיליארד

ש"ח.**

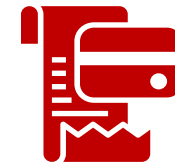


נכון למועד הדוח, לחברה נכסים

לא משועבדים בסך של כ-3.8

מיליארד ש"ח. מתוכם כ-3.2

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-686 מיליון

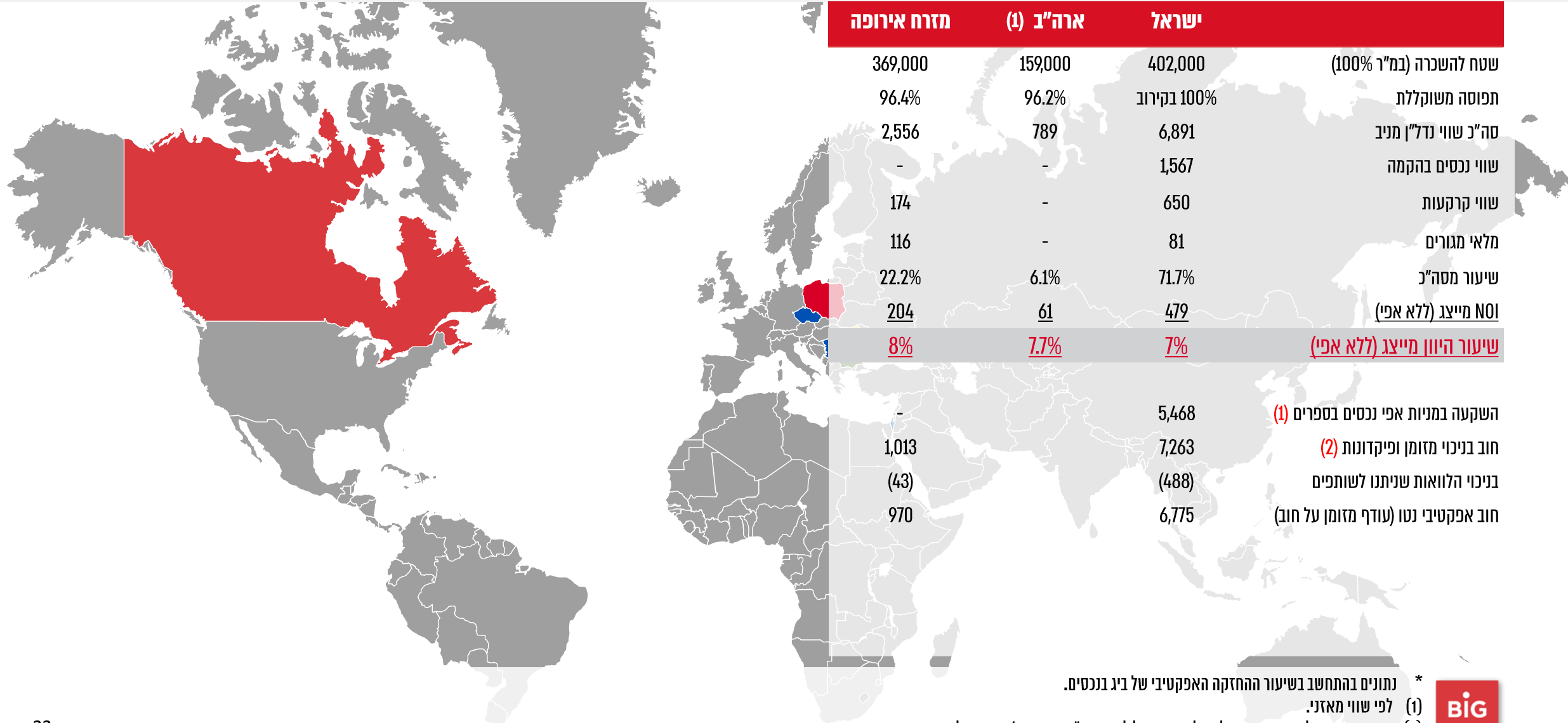
ש"ח וקווי אשראי חתומים

וכפויים בסכום כולל של כ-846

מיליון ש"ח.

מבט על ביג (ללא אפי) - מגזרים גאוגרפיים *

(במיליוני ש"ח, 30 ביוני, 2023)



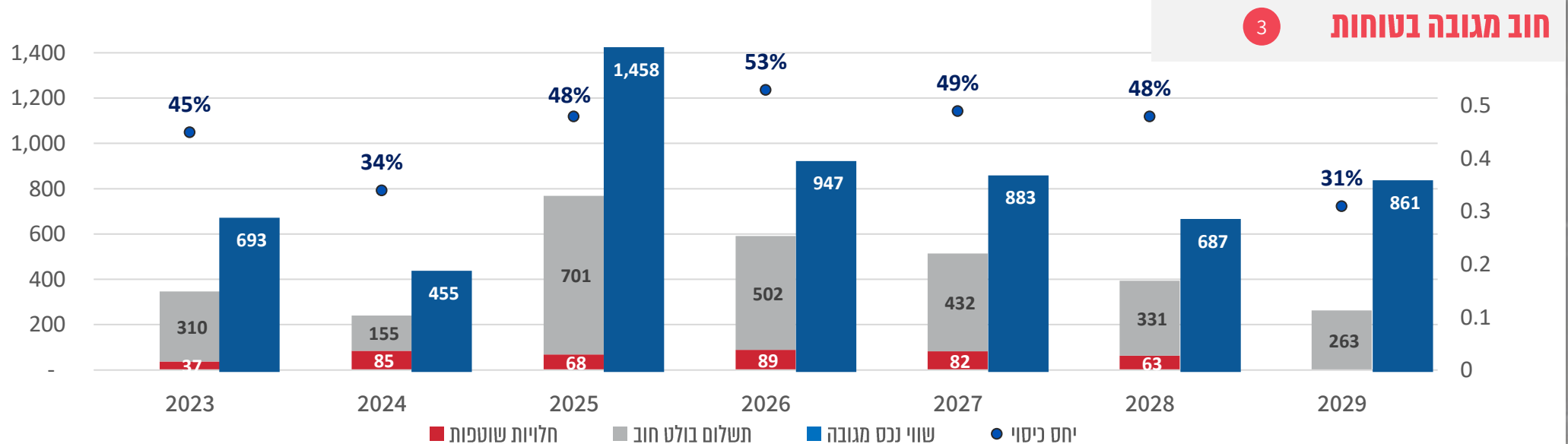
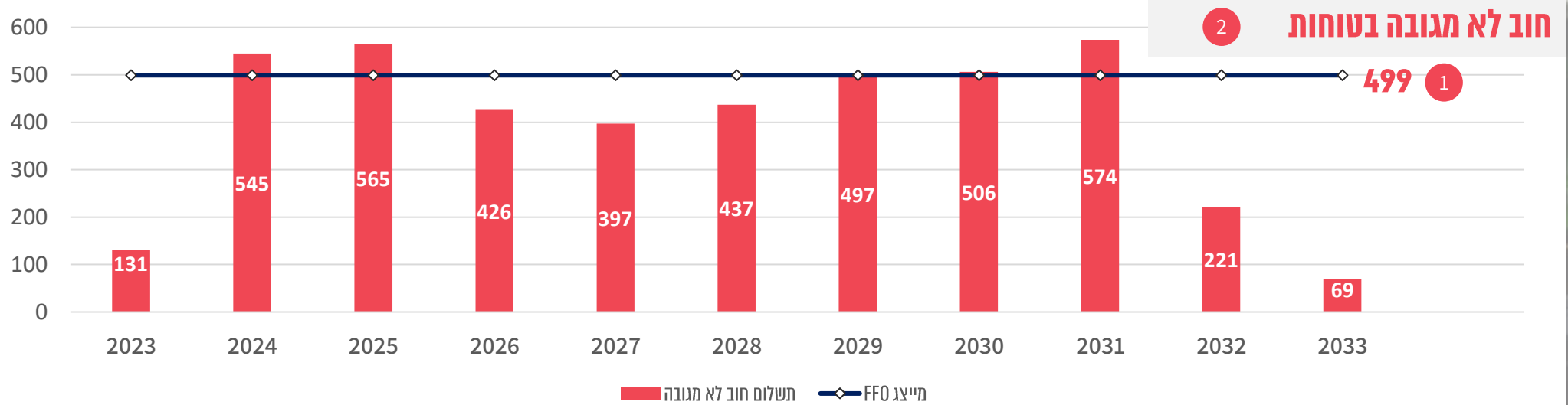
* נתונים בהתחשב בשיעור ההחזקה האפקטיבי של ביג בנכסים.

(1) לפי שווי מאזני.

(2) אגרות החוב של החברה יוחסו לפעילות בישראל למעט אג"ח סדרה יע' המשויך למזרח אירופה.



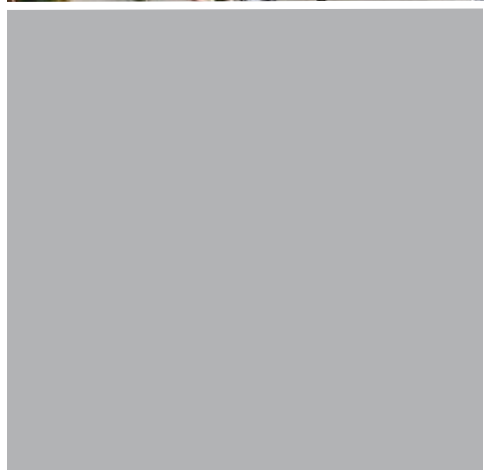
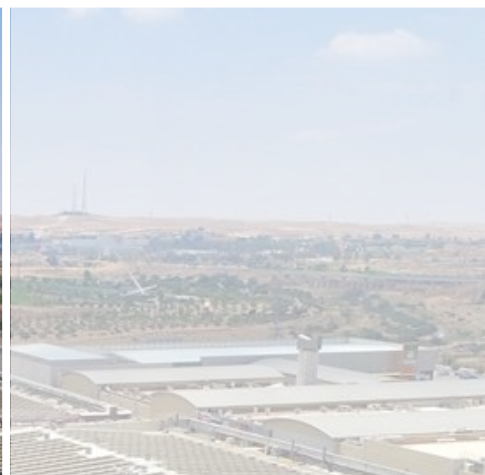
פריסת פירעון חוב - ישראל (במיליוני ש"ח)



1 FFO בפועל (ללא אפי נכסים) לפי חציון ראשון, 2023 כפול 2.

2 ללא ניירות ערך מסחריים בהיקף של 48 מיליון ש"ח, אשר כנגדם עומד קו אשראי חתום.

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 30 ביוני 2023	ליום 30 ביוני 2023	ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 30 ביוני 2023	ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 30 ביוני 2023	ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 30 ביוני 2023	
אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי אירו	אלפי אירו	אלפי \$	אלפי \$	אלפי ₪	אלפי ₪	
1,920,463	1,148,285	1,067,552	548,863	25,227	9,655	32,530	62,734	939,135	277,946	נכסים שוטפים
150,259	77,819	212,825	137,381	20,166	31,844	-	-	2,137	9,415	מזומנים ושוי מזומנים
104,698	46,709	97,117	45,706	4,680	3,815	2,141	1,608	21,615	24,425	פקדונות וניירת ערך שוכרים
439,116	169,509	397,453	94,591	21,676	4,941	8,925	5,056	56,753	56,408	חייבים ויתרות חובה
124,804	70,804	148,963	92,574	18,866	23,037	-	-	-	-	מלאי מגורים לזמן קצר
82,448	82,448	-	-	-	-	23,430	-	-	-	נכס זמין למכירה
2,821,788	1,595,574	1,923,910	919,115	90,615	73,292	67,026	69,399	1,019,640	368,194	סה"כ נכסים שוטפים
1,640,630	796,232	1,855,607	871,295	6,232	13,407	22,284	22,260	694,427	735,084	נכסים לא שוטפים
594,882	98,028	587,214	104,899	5,920	5,920	-	-	75,807	81,106	הלוואות וחייבים אחרים לזמן ארוך
1,120,688	5,507,823	1,212,070	5,969,934	-	-	-	-	5,507,824	5,969,939	מלאי לזמן ארוך
18,447,833	9,572,689	20,280,668	10,235,509	572,902	636,006	214,611	213,290	6,667,370	6,890,543	השקעה בחברות כלולות
4,784,606	2,021,106	4,971,166	2,391,559	35,360	43,372	-	-	1,888,401	2,217,268	נדל"ן להשקעה מיב
66,067	55,436	165,051	154,521	651	12,422	1	-	52,990	104,602	נדל"ן להשקעה בפיתוח
121,644	10,604	121,703	10,663	-	-	-	-	10,604	10,663	רכוש קבוע
10,111	-	13,727	-	-	-	-	-	-	-	נכסים בלתי מוחשיים
26,786,461	18,061,918	29,207,206	19,738,380	621,065	711,128	236,896	235,550	14,897,423	16,009,205	נכס מס נדחה
29,608,249	19,657,492	31,131,116	20,657,495	711,680	784,421	303,922	304,948	15,917,063	16,377,399	סה"כ נכסים
(1,750,794)	(964,998)	(1,770,191)	(790,842)	(73,120)	(78,812)	(6,720)	(6,674)	(666,932)	(449,444)	התחייבויות שוטפות
(1,314,711)	(729,694)	(1,253,262)	(652,952)	(2,088)	(1,951)	-	-	(721,860)	(645,113)	אשראי מתאימים בנקאיים ואחרים
(213,014)	(88,375)	(214,143)	(79,311)	(8,998)	(7,551)	(1,895)	(1,523)	(47,935)	(43,433)	חליות שוטפות של אגרות חוב
(641,960)	(147,618)	(716,692)	(223,142)	(8,822)	(25,159)	(2,134)	(2,611)	(107,007)	(112,347)	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
(596)	(596)	-	-	-	-	(170)	-	-	-	זכאים ויתרות זכות
(3,921,075)	(1,931,281)	(3,954,288)	(1,746,247)	(93,028)	(113,472)	(10,919)	(10,807)	(1,543,734)	(1,250,337)	התחייבות זמינה למכירה
-	-	-	-	(155,299)	(161,229)	-	-	582,835	647,897	סה"כ התחייבויות שוטפות
(4,763,052)	(758,297)	(5,585,817)	(1,260,760)	(138,169)	(168,639)	(40,573)	(40,098)	(96,973)	(434,715)	הלוואות מחברת האם *
(9,557,410)	(6,450,436)	(9,249,754)	(6,198,954)	(47,251)	(44,171)	-	-	(6,273,104)	(6,021,454)	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
(71,578)	(24,048)	(91,066)	(28,674)	(4,152)	(5,042)	(200)	(181)	(7,760)	(7,748)	אגרות חוב
(12,378)	(7,509)	(13,638)	(8,165)	(658)	(658)	(1,272)	(1,316)	(562)	(651)	פקדונות משוכרים
(48,074)	(27,598)	(51,008)	(27,860)	-	-	-	-	(27,598)	(27,860)	התחייבויות בשל הטבות לעובדים / תשלום מבוסס מניות
(1,823,877)	(1,047,518)	(1,890,555)	(1,091,845)	(8,563)	(8,563)	(8,118)	(6,802)	(986,810)	(1,032,264)	התחייבות בגין חכירה מימונית
(16,276,369)	(8,315,406)	(16,881,838)	(8,616,258)	(354,092)	(388,302)	(50,163)	(48,398)	(6,809,972)	(6,876,796)	מסים נדחים
(20,197,444)	(10,246,687)	(20,836,126)	(10,362,505)	(447,120)	(501,774)	(61,082)	(59,205)	(8,353,706)	(8,127,133)	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
(8,205,916)	(8,205,916)	(9,980,563)	(9,980,563)	(214,597)	(268,488)	(232,811)	(241,034)	(6,571,602)	(8,007,760)	סך התחייבויות
(1,204,889)	(1,204,889)	(314,427)	(314,427)	(49,963)	(14,159)	(10,029)	(4,709)	(991,755)	(242,505)	הון עצמי
(9,410,805)	(9,410,805)	(10,294,990)	(10,294,990)	(264,560)	(282,647)	(242,840)	(245,743)	(7,563,357)	(8,250,266)	רווח בתקופה
(29,608,249)	(19,657,492)	(31,131,116)	(20,657,495)	(711,680)	(784,421)	(303,922)	(304,948)	(15,917,063)	(16,377,399)	הון המיוחס לבעלי מניות החברה
										סה"כ הון והתחייבויות

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

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	
1-6/2022	1-6/2022	1-6/2023	1-6/2023	1-6/2022	1-6/2023	1-6/2022	1-6/2023	1-6/2022	1-6/2023	
אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי אירו	אלפי אירו	אלפי \$	אלפי \$	אלפי ₪	אלפי ₪	
530,747	333,650	672,116	355,517	17,961	25,981	18,244	10,114	209,807	218,870	הכנסות:
181,270	102,742	220,005	112,849	4,402	6,533	5,302	3,551	69,678	74,463	הכנסות מדמי שכירות
5,657	5,657	5,228	5,228	-	-	-	-	5,657	5,228	הכנסות מדמי ניהול
717,674	442,049	897,349	473,594	22,362	32,514	23,546	13,665	285,142	298,561	הכנסות מחשמל סולארי
										סה"כ הכנסות
(196,399)	(102,650)	(233,913)	(105,094)	(5,303)	(7,356)	(7,840)	(5,462)	(58,079)	(57,214)	הוצאות:
										עלויות ניהול נכסים
-	-	5,637	5,637	-	1,419	-	-	-	-	הכנסות מעסקאות מלונאות
-	-	(4,349)	(4,349)	-	(1,094)	-	-	-	-	הוצאות בגין עסקאות מלונאות
		1,288	1,288	-	325	-	-	-	-	סה"כ רווח מפעילות מלונאות
17,687	-	23,824	-	-	-	-	-	-	-	הכנסות מעסקאות בנייה ומקרקעין
(15,687)	-	(19,205)	-	-	-	-	-	-	-	הוצאות בגין עסקאות בנייה ומקרקעין
2,000	-	4,619	-	-	-	-	-	-	-	סה"כ רווח מפעילות בנייה ומקרקעין
50,548	-	85,660	-	-	-	-	-	-	-	הכנסות מעבודות הקמה של פרויקטי BOT
(50,465)	-	(86,145)	-	-	-	-	-	-	-	הוצאות מעבודות הקמה של פרויקטי BOT
83	-	(485)	-	-	-	-	-	-	-	סה"כ רווח מפעילות BOT
523,358	339,399	668,858	369,788	17,059	25,483	15,706	8,203	227,063	241,347	NOI
(7,551)	(7,551)	(9,805)	(8,882)	155	80	(198)	(44)	(7,407)	(9,040)	הפחתת אופציות לעובדים
(57,971)	(31,327)	(71,637)	(37,532)	(1,312)	(1,953)	(1,345)	(1,333)	(22,273)	(25,214)	עלויות מטה
(537)	(537)	(619)	(619)	-	-	-	-	(537)	(619)	בדיקת כדאיות פרויקטי אנרגיה
(186)	(186)	(3,690)	(2,802)	-	-	(47)	(669)	(51)	(457)	חוב אבוד/הפרשה לחומ"ס
(1,703)	(1,703)	(1,616)	(1,259)	-	-	-	-	(1,703)	(1,256)	תרומות
(67,948)	(41,304)	(87,367)	(51,094)	(1,157)	(1,873)	(1,590)	(2,046)	(31,971)	(36,586)	סה"כ הוצאות הנהלה
455,410	298,095	581,491	318,694	15,902	23,608	14,116	6,158	195,092	204,761	EBITDA
(6,852)	(6,852)	-	-	-	-	-	-	(6,852)	-	הכנסות/הוצאות) מימון חד פעמיות
(116,432)	(72,137)	(156,217)	(65,084)	(3,265)	(6,168)	(4,472)	80	(46,764)	(44,270)	מימון ראלי
-	-	-	-	(1,344)	(4,285)	-	2,329	8,889	10,443	הכנסות/הוצאות) מימון בינחברתי חו"ל
332,126	219,106	425,274	253,610	11,293	13,156	9,644	8,567	150,365	170,934	
(236,777)	(171,209)	(212,206)	(148,726)	-	-	-	-	(171,209)	(148,726)	הוצאות מימון אינפלציוני
(26,868)	(24,600)	77,407	90,430	25	(68)	-	-	(24,690)	90,701	הפרשי שער
501,755	281,760	76,498	183,912	(2,312)	2,568	3,935	(2,197)	275,969	182,727	סה"כ עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ומלאי נטו
(4,477)	(3,245)	(4,559)	(3,020)	(90)	(108)	(54)	(23)	(2,748)	(2,523)	פחת
7,573	7,573	(4,042)	(4,042)	-	-	-	-	7,573	(4,042)	רווחי (הפסדי) אקוויטי קניאל א.ט.ג. (מפעל) ואחרים
22,348	288,928	8,251	(4,259)	-	-	-	-	288,928	(4,221)	רווחי (הפסדי) אקוויטי חברות נדל"ן
94,287	37,781	17,093	13,729	21	32	-	-	37,694	13,591	הכנסות (הוצאות) אחרות
357,841	416,988	(41,558)	128,024	(2,357)	2,423	3,881	(2,220)	411,517	127,507	סה"כ
689,967	636,094	383,716	381,634	8,936	15,578	13,526	6,347	561,882	298,441	רווח לפני מס
(128,115)	(74,242)	(69,289)	(67,207)	(631)	(1,420)	(4,111)	(1,635)	(58,367)	(55,936)	מיסים על הכנסה
561,852	561,852	314,427	314,427	8,305	14,159	9,415	4,712	503,515	242,505	רווח נקי

נתונים לפי חלק ביג אפקטיבי

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)	סרביה	סרביה	ארה"ב	ארה"ב	ישראל	ישראל	
4-6/2022	4-6/2022	4-6/2023	4-6/2023	4-6/2022	4-6/2023	4-6/2022	4-6/2023	4-6/2022	4-6/2023	
אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי אירו	אלפי אירו	אלפי \$	אלפי \$	אלפי ₪	אלפי ₪	
269,926	169,814	344,950	180,780	9,532	13,422	8,334	5,130	107,887	109,396	הכנסות:
91,425	51,023	112,842	58,191	2,355	3,484	2,214	1,842	35,176	37,379	הכנסות מדמי שכירות
3,756	3,756	3,349	3,349	-	-	-	-	3,756	3,349	הכנסות מדמי ניהול
365,107	224,593	461,141	242,320	11,887	16,905	10,549	6,973	146,818	150,124	הכנסות מחשמל סולארי
										סה"כ הכנסות
(99,303)	(53,230)	(117,840)	(53,637)	(2,866)	(3,980)	(3,580)	(2,987)	(31,010)	(27,308)	הוצאות:
										עלויות ניהול נכסים
-	-	5,637	5,637	-	1,419	-	-	-	-	הכנסות מעסקאות מלונאות
-	-	(4,349)	(4,349)	-	(1,094)	-	-	-	-	הוצאות בגין עסקאות מלונאות
-	-	1,288	1,288	-	325	-	-	-	-	סה"כ רווח מפעילות מלונאות
11,238	-	15,158	-	-	-	-	-	-	-	הכנסות מעסקאות בנייה ומקרקעין
(9,442)	-	(11,615)	-	-	-	-	-	-	-	הוצאות בגין עסקאות בנייה ומקרקעין
1,796	-	3,543	-	-	-	-	-	-	-	סה"כ רווח מפעילות בנייה ומקרקעין
25,427	-	37,322	-	-	-	-	-	-	-	הכנסות מעבודות הקמה של פרויקטי BOT
(25,379)	-	(37,844)	-	-	-	-	-	-	-	הוצאות מעבודות הקמה של פרויקטי BOT
48	-	(522)	-	-	-	-	-	-	-	סה"כ רווח מפעילות BOT
267,648	171,363	347,610	189,971	9,020	13,250	6,969	3,986	115,808	122,816	NOI
(4,083)	(5,393)	(5,368)	(4,445)	150	(89)	(198)	(14)	(5,249)	(4,046)	הפחתת אופציות לעובדים
(32,427)	(15,562)	(36,208)	(19,390)	(671)	(1,033)	(593)	(795)	(11,192)	(12,488)	עלויות מטה
(178)	(178)	(571)	(571)	-	-	-	-	(178)	(571)	בדיקת כדאיות פרויקטי אנרגיה
(25)	(25)	(1,495)	(607)	-	-	(15)	(147)	7	(90)	חוב אבוד/הפרשה לחומ"ס
(1,500)	(1,500)	(1,021)	(1,021)	-	-	-	-	(1,500)	(1,018)	תרומות
(38,213)	(22,658)	(44,711)	(26,034)	(521)	(1,122)	(806)	(955)	(18,112)	(18,213)	סה"כ הוצאות הנהלה
229,435	148,705	302,899	163,937	8,499	12,128	6,163	3,030	97,697	104,603	EBITDA
(34)	(34)	-	-	-	-	-	-	(34)	-	הוצאות/הכנסות מימון חד פעמיות
(48,061)	(36,383)	(89,793)	(34,663)	(1,817)	(3,217)	(1,684)	95	(25,186)	(23,187)	מימון ריאלי
-	-	-	-	(936)	(2,219)	-	1,170	7,394	5,477	הכנסות/הוצאות (מימון בינחברתי חו"ל)
181,340	112,288	213,106	129,274	5,746	6,691	4,479	4,295	79,871	86,893	הכנסות (הוצאות) מימון אינפלציוני
(151,377)	(109,658)	(115,412)	(81,013)	-	-	-	-	(109,658)	(81,013)	הפרשי שער
(9,464)	(10,684)	28,837	26,247	25	(68)	-	-	(10,674)	26,475	סה"כ עלייה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
395,346	209,909	93,867	78,379	(1,716)	(1,671)	6,182	(1,764)	194,795	91,758	פחת
(2,266)	(1,637)	(2,278)	(1,521)	(52)	(59)	(32)	-	(1,345)	(1,285)	רווחי אקוויטי קניאל א.ט.ג. (מפעל וכפר סבא)
6,373	6,373	(3,037)	(3,037)	-	-	-	-	6,373	(3,037)	רווחי (הפסדי) אקוויטי חברות נדל"ן
11,037	236,586	5,783	53,315	-	-	-	-	236,586	53,353	הכנסות (הוצאות) אחרות
92,175	37,759	12,901	7,126	13	31	-	-	37,694	6,986	סה"כ
341,824	368,648	20,661	79,496	(1,730)	(1,767)	6,150	(1,764)	353,771	93,237	
523,164	480,936	233,767	208,770	4,016	4,924	10,629	2,531	433,642	180,129	רווח לפני מס
(97,823)	(55,596)	(49,135)	(24,137)	(374)	(646)	(3,085)	(583)	(43,923)	(19,516)	מיסים על הכנסה
425,341	425,340	184,633	184,633	3,642	4,278	7,544	1,948	389,719	160,613	רווח נקי