

# 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.

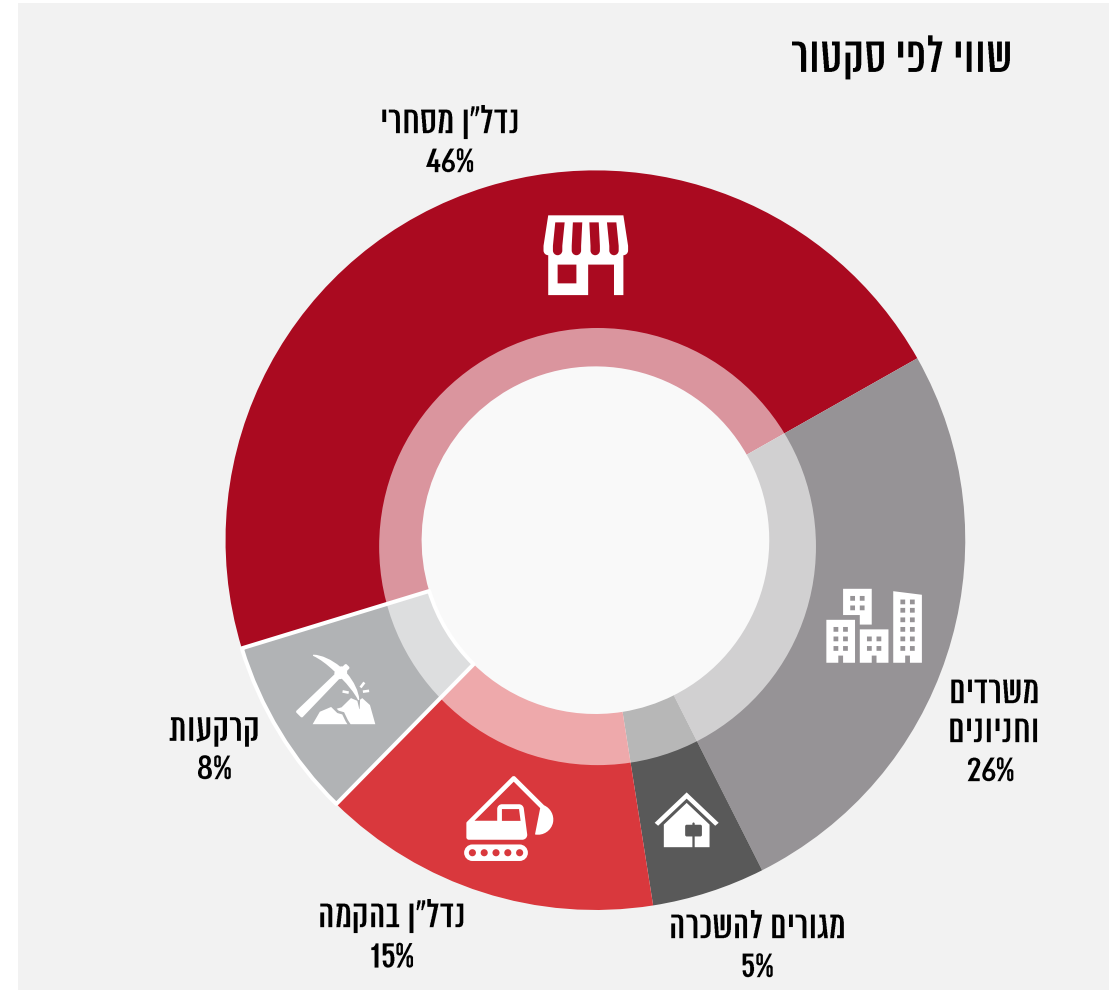
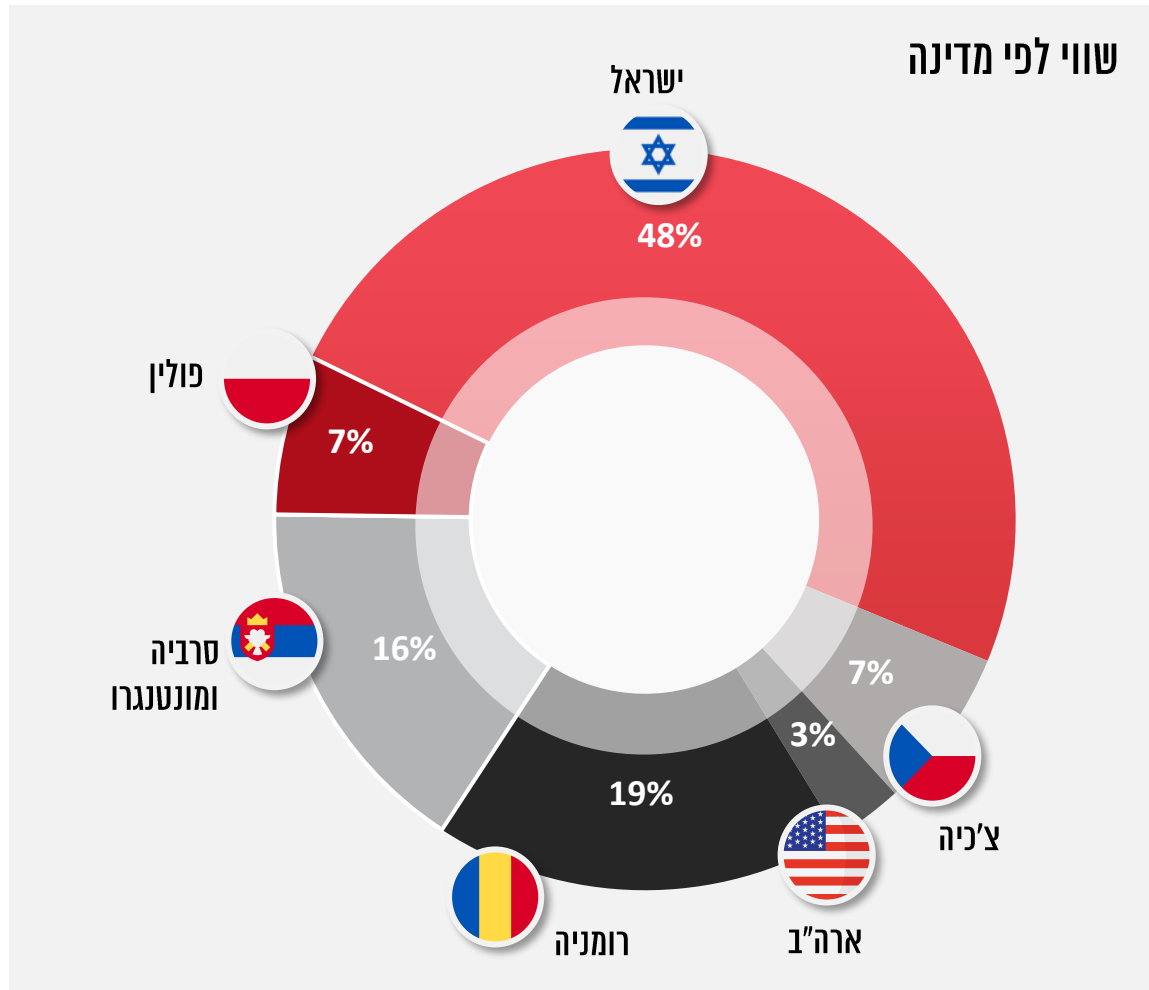
התממשותו של המידע צופה פני העתיד האמור, כולו או חלקו, לרבות באופן שונה מהותית מכפי שנצפה, או אי התממשותו, יושפעו, בין היתר, מהתממשות איזה מגורמי הסיכון המאפיינים את פעילות הקבוצה ו/או מגורמים שאינם בשליטתה של החברה ואשר משפיעים על הסביבה העסקית והתחרותית שבה פועלת החברה, וכן מהתקיימות כל או חלק מגורמי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

מצגת זו נערכה לשם תמצית ונוחות 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.

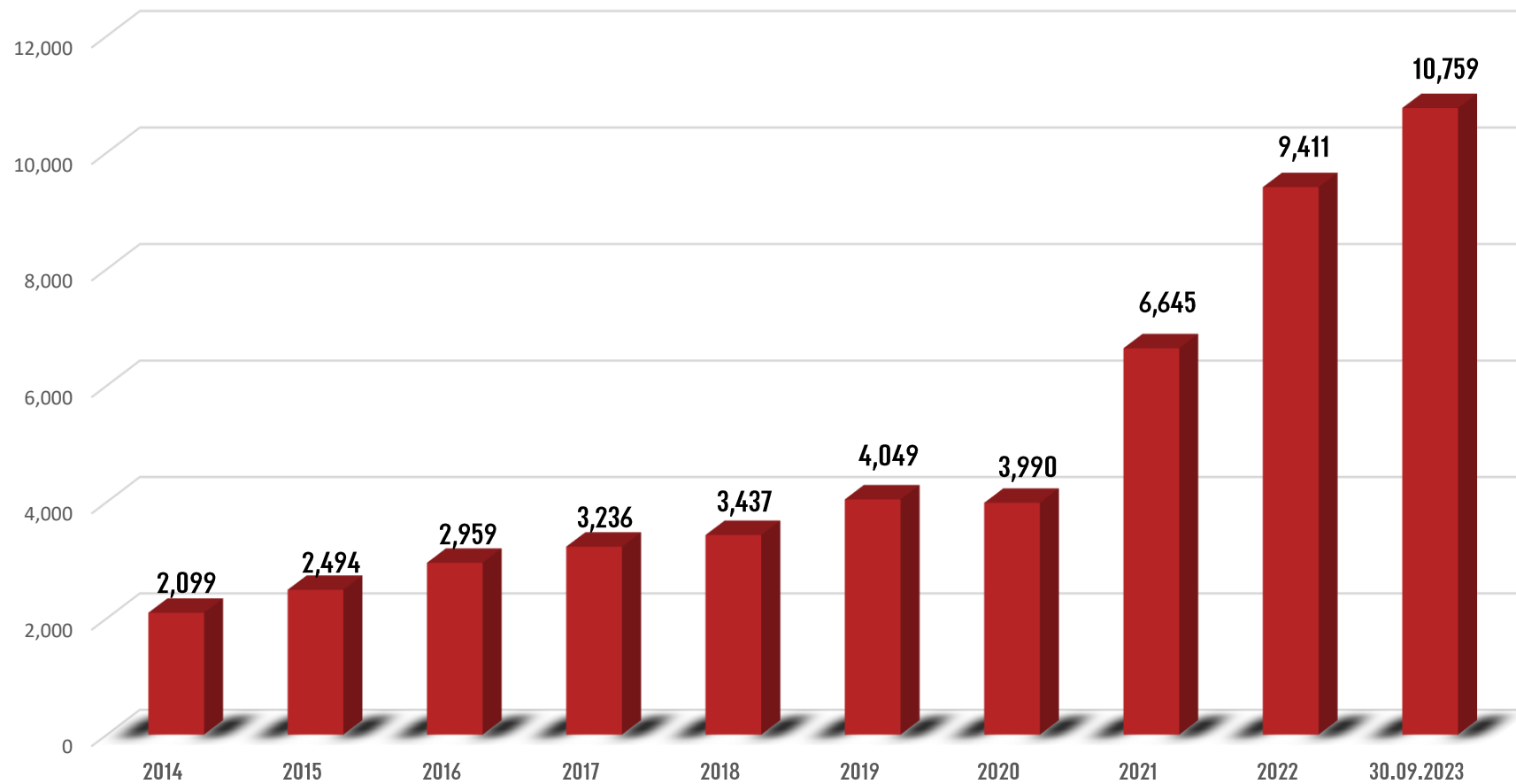
המידע הכלול במצגת וכל מידע אחר שיימסר במהלך הצגת המצגת אינו מהווה בסיס לקבלת החלטת השקעה, ואינו מהווה המלצה או חוות דעת, וכן לא מהווה תחליף לשיקול דעת של משקיע פוטנציאלי.

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

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

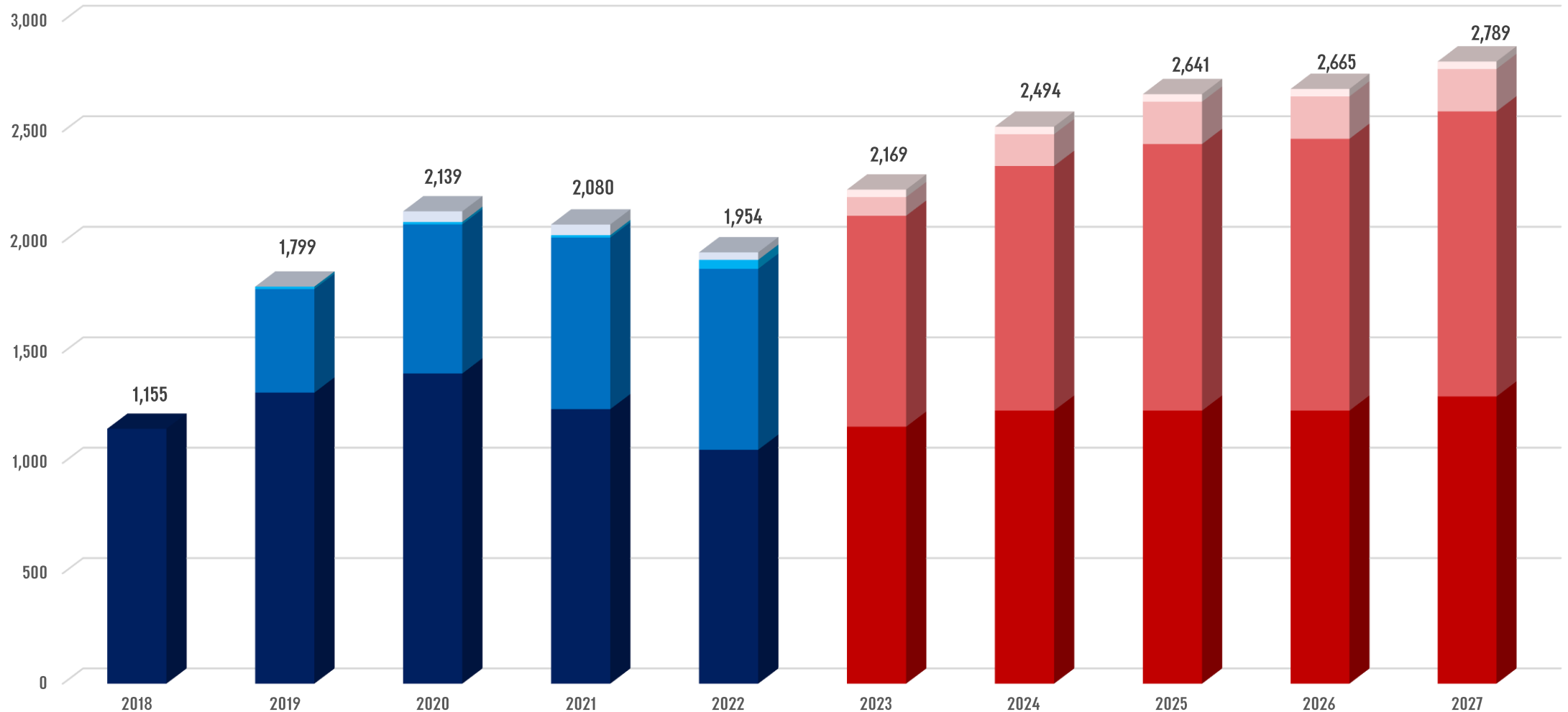


# התפתחות הון עצמי מיוחס לבעלים במיליוני ש"ח



# שטח מנוהל לסוף שנה

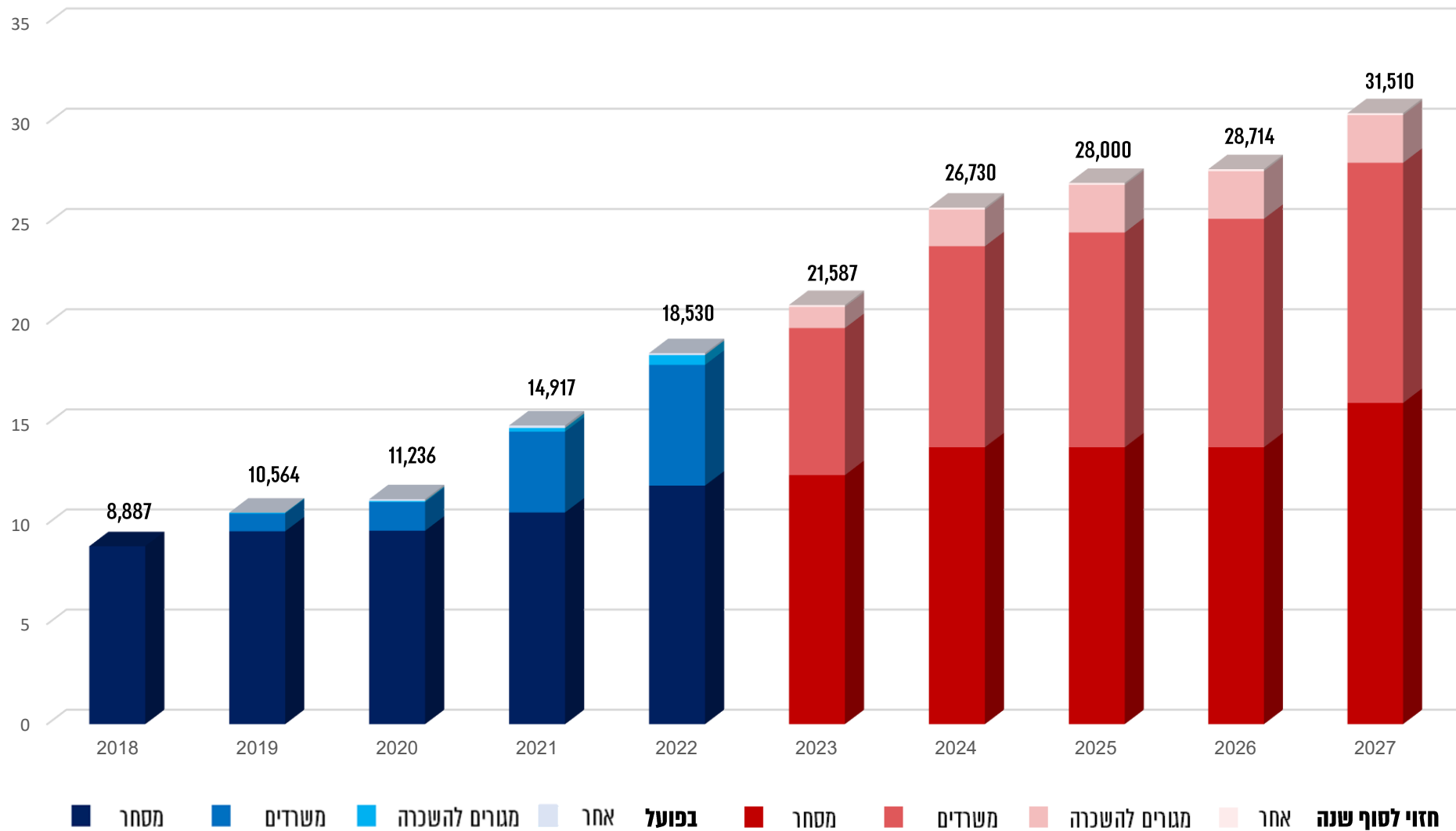
באלפי מ"ר (קבוצת ביג)



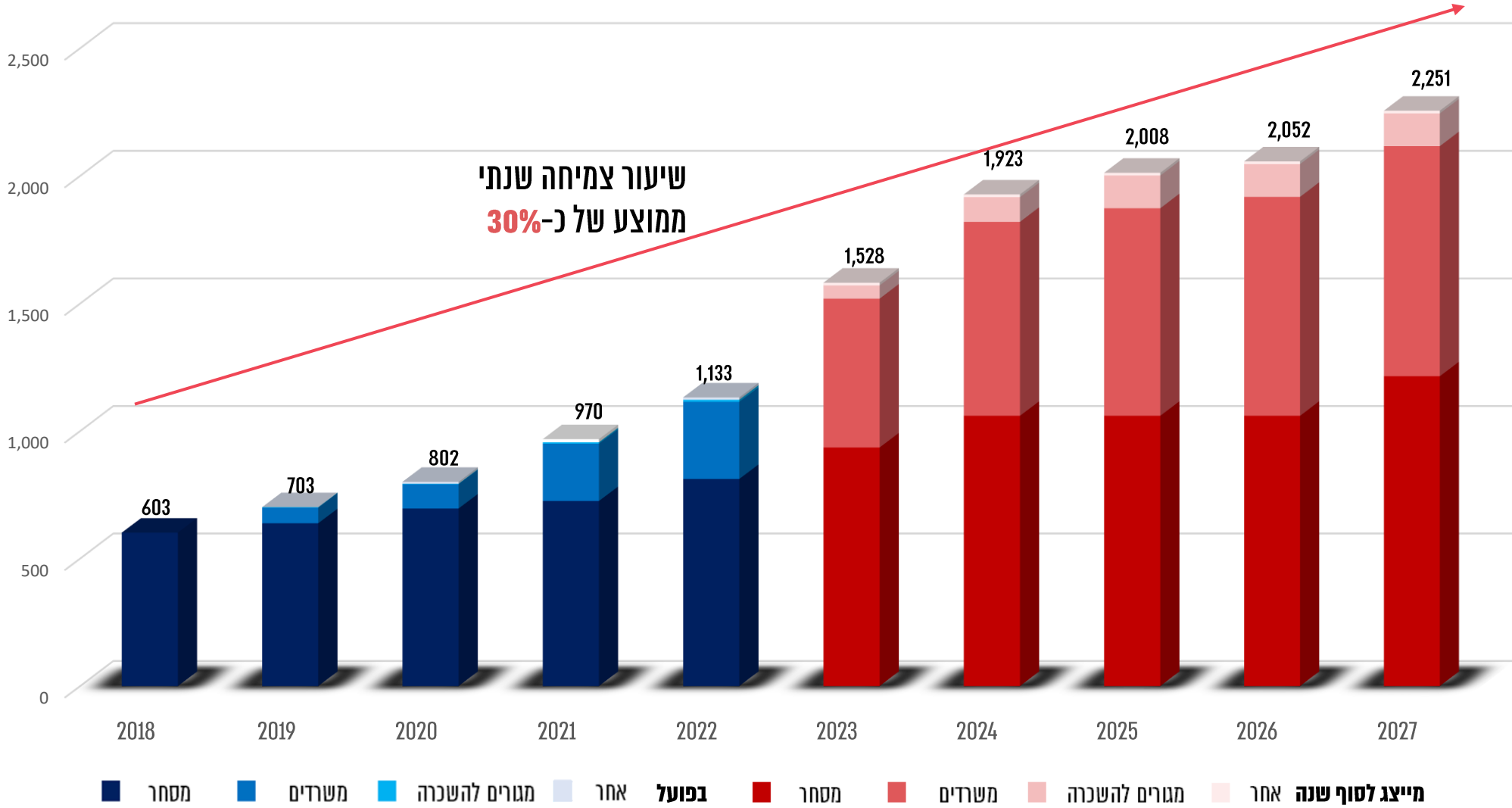
■ מסחר   
 ■ משרדים   
 ■ מגורים להשכרה   
 ■ אחר   
 **בפועל**   
■ מסחר   
■ משרדים   
■ מגורים להשכרה   
■ אחר   
**חזוי לסוף שנה**



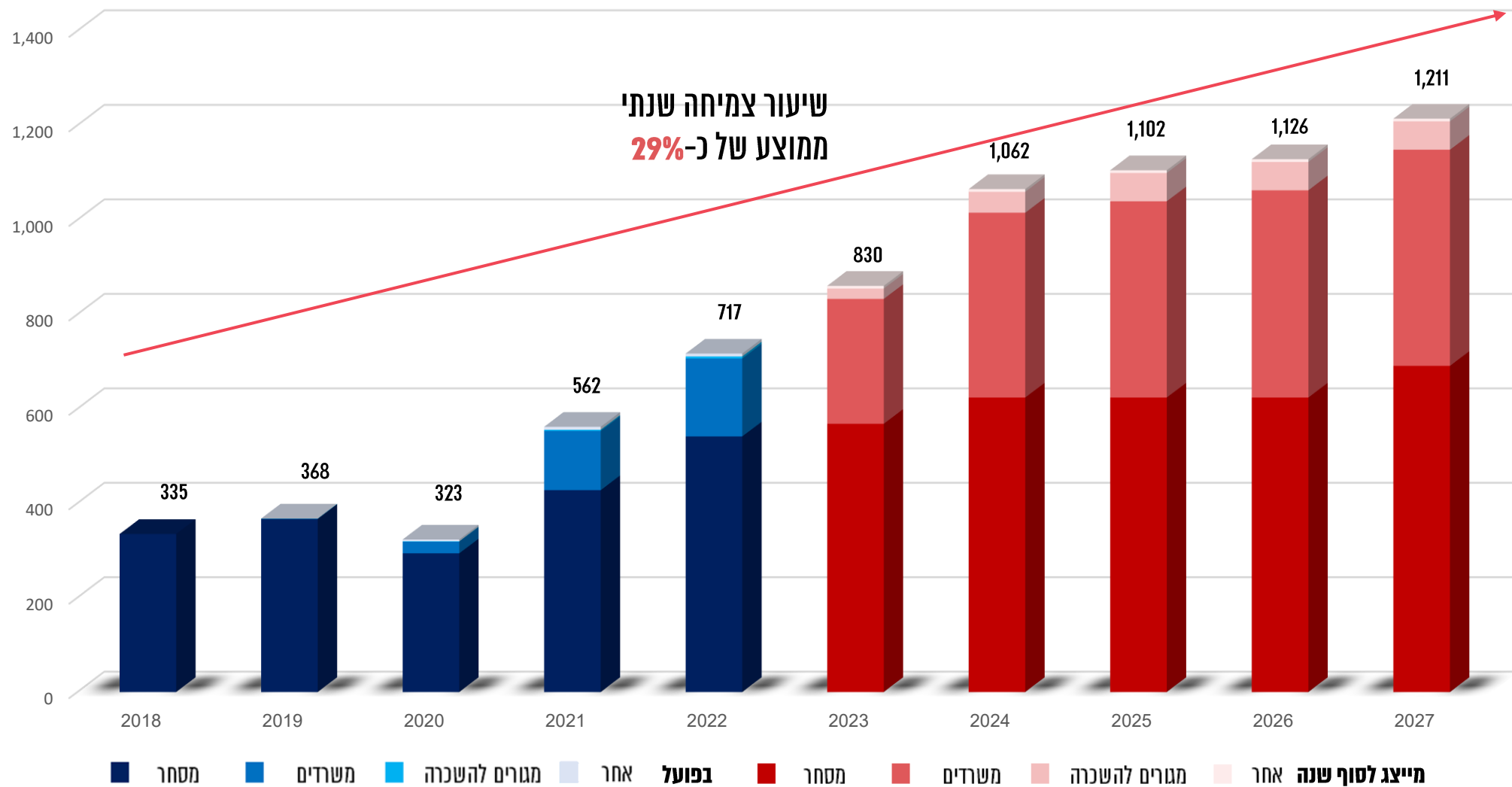
# שווי הוגן נדל"ן להשקעה במיליוני ש"ח (קבוצת ביג אפקטיבי)



# התפתחות NOI במיליוני ש"ח (קבוצת ביג אפקטיבי)



# התפתחות FFO במיליוני ש"ח (קבוצת ביג אפקטיבי)







# נכסים עיקריים

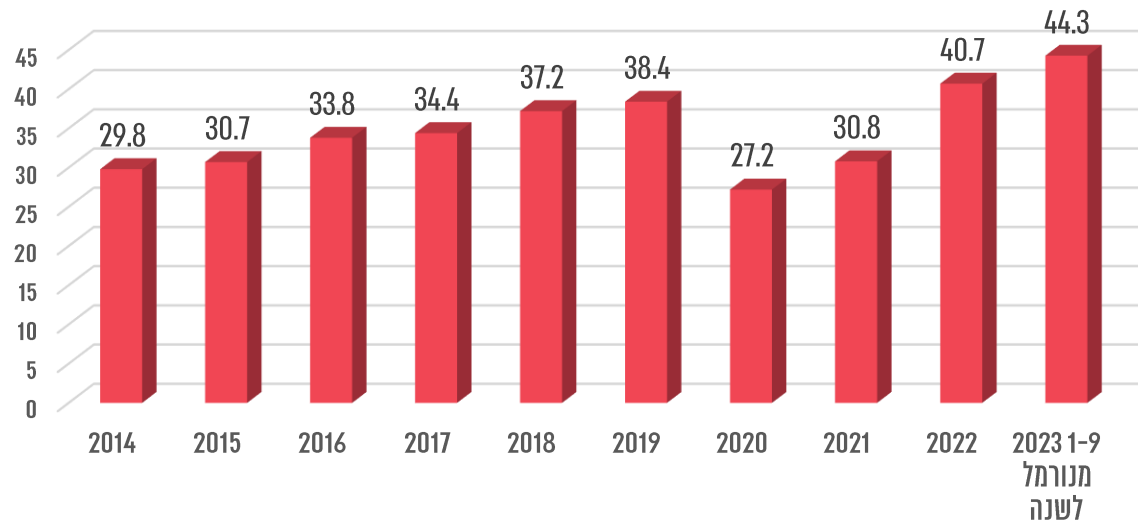


# אפי קוטרוצ'ין

נתונים ליום 30 בספטמבר, 2023 במיליוני אירו

544	שווי	בוקרשט, רומניה	מיקום הנכס
9.2%	אחוז משווי נכסים חלק ביג אפקטיבי	87,248	שטח להשכרה במ"ר
11.8%	אחוז מ-NOI חלק ביג אפקטיבי	100%	שיעור תפוסה

התפתחות NOI



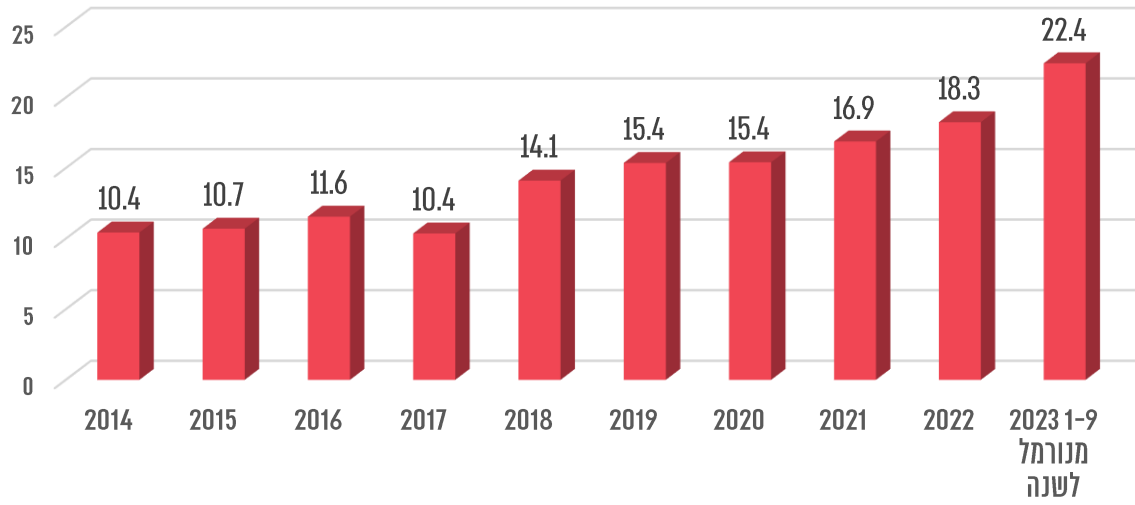
# אייירפורט סיטי בלגרד

נתונים ליום 30 בספטמבר, 2023 במיליוני אירו



299	שווי	בלגרד, סרביה	מיקום הנכס
5.1%	אחוז משווי נכסים חלק ביג אפקטיבי	142,183	שטח להשכרה במ"ר
5.6%	אחוז מ-NOI חלק ביג אפקטיבי	94%	שיעור תפוסה

התפתחות NOI

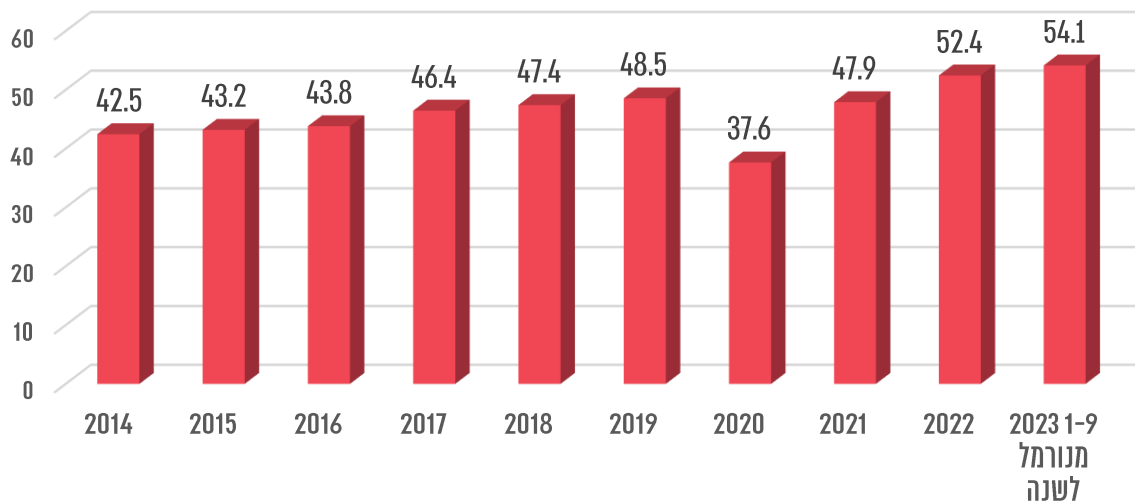


# ביג באר שבע

נתונים ליום 30 בספטמבר, 2023 במיליוני ש"ח

874	שווי * שווי	באר שבע, ישראל	מיקום הנכס
4.1%	אחוז משווי נכסים חלק ביג אפקטיבי	32,191	שטח להשכרה במ"ר
4.0%	אחוז מ-NOI חלק ביג אפקטיבי	100% בקירוב	שיעור תפוסה

התפתחות NOI



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

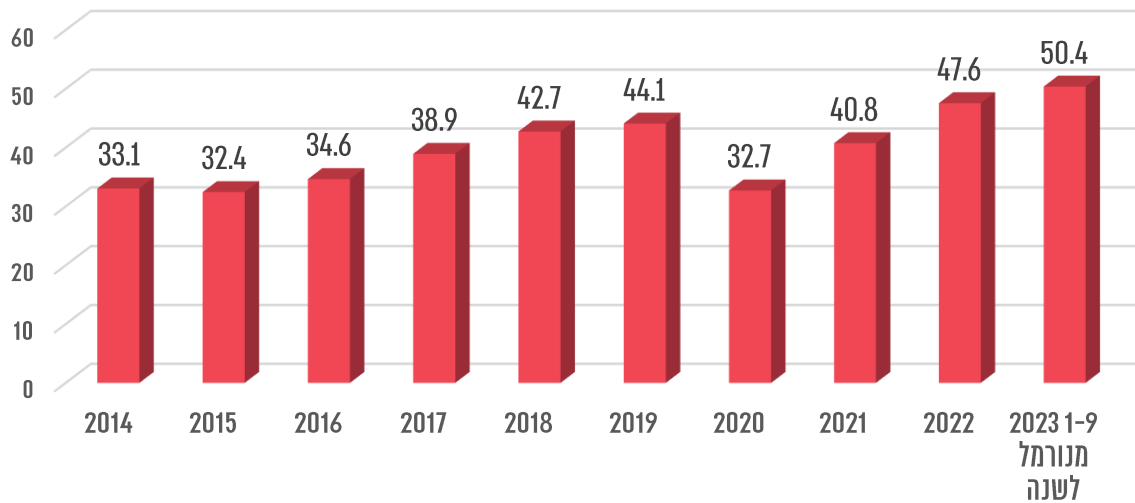


# ביג כרמיאל

נתונים ליום 30 בספטמבר, 2023 במיליוני ש"ח

831	שווי	כרמיאל, ישראל	מיקום הנכס
3.9%	אחוז משווי נכסים חלק ביג אפקטיבי	33,958	שטח להשכרה במ"ר
3.9%	אחוז מ-NOI חלק ביג אפקטיבי	100% בקירוב	שיעור תפוסה

התפתחות NOI



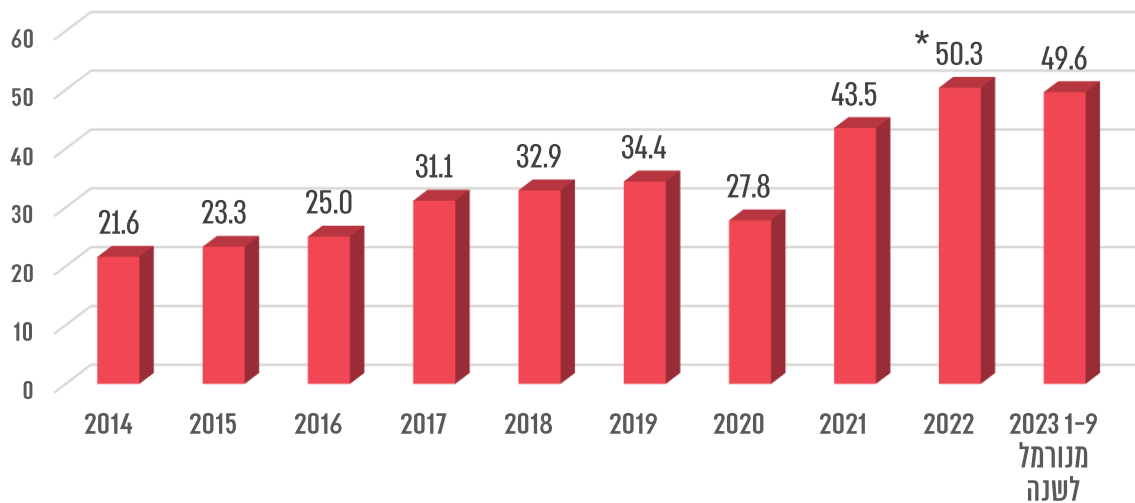
# ביג אילת

נתונים ליום 30 בספטמבר, 2023 במיליוני ש"ח



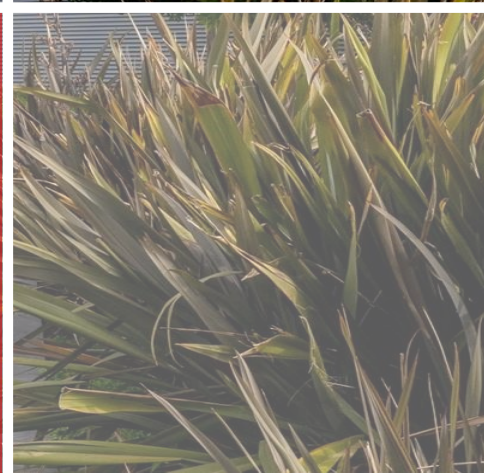
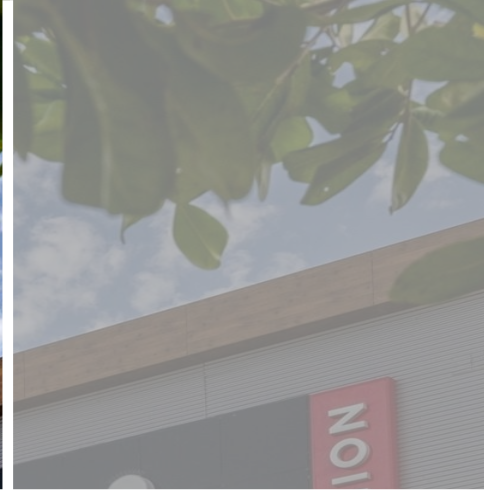
733	שווי	אילת, ישראל	מיקום הנכס
3.4%	אחוז משווי נכסים חלק ביג אפקטיבי	20,846	שטח להשכרה במ"ר
3.5%	אחוז מ-NOI חלק ביג אפקטיבי	100% בקירוב	שיעור תפוסה

## 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 30.09.2023 (חלק ביג)	עלות נצברת ליום ש"ח 30.09.2023 (חלק ביג)	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	95	55	-	5.5	2023	10.0%
גלילות	47%	כ-35 אלפי מ"ר מסחר וכ-75 אלפי מ"ר משרדים	741	660	361	93.4	*2024	9.1%
כרמי גת	100%	כ- 12 אלפי מ"ר מסחר וכ- 9 אלפי מ"ר משרדים	192	210	88	22	2024	7.4%
באר שבע (שלב ב')	100%	כ-7 אלפי מ"ר מסחר	58	69	49	8.8	2024	7.5%
גדרה	50%	כ-12 אלפי מ"ר מסחר וכ- 6 אלפי מ"ר מסחר משני	61	63	52	9.2	2024	8.0%
אור עקיבא	50%	כ-8 אלפי מ"ר מסחר וכ-8 אלפי מ"ר משרדים	76	80	40	8.8	2024	7.3%
כפר החורש	37%	כ-10 אלפי מ"ר מסחר	22	31	10	4.2	2024	10.4%
אשדוד- הרחבה	72%	כ- 14 אלפי מ"ר מסחר	88	39	60	11.7	2024	11.7%
הוד השרון	50%	כ-19 אלפי מ"ר משרדים	21	21	67	7.8	2025	8.8%
קניאל פתח תקווה (שלב א') **	100%	כ-64 אלף מ"ר מסחר, כ-60 אלפי מ"ר משרדים	403	309	2,185	198.5	2027	8.0%
<b>סה"כ נכסים בהקמה</b>			<b>1,757</b>	<b>1,537</b>	<b>2,912</b>	<b>369.9</b>		<b>8.3%</b>
קניאל פתח תקווה (שלב ב'-ד')	100%	כ-190 אלפי מ"ר משרדים	126				N/A	
ב"ש מזרח (שלב ג')	100%	מיועד לפיתוח עתידי לפי תב"ע של כ-16 אלפי מ"ר משרדים	119				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	110				N/A	
קניאל כפר סבא	50%	החברה פועלת לשינוי התב"ע למגורים	94				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	206				N/A	
<b>סה"כ קרקעות</b>			<b>681</b>					

\* מועד ההשלמה הצפוי מתייחס לחלק המסחרי בלבד. מועד ההשלמה הצפוי של המשרדים Q1/2025.

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

\*\*\* מועדי השלמה הצפויים מניחים כי לא תחול הרעה משמעותית במצב הביטחוני, אשר עלולה להשפיע על כמות הפועלים הזמינים ובהתאם על מועדי הפתיחה הצפויים.


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.






# נתוני פדיון


פדיונות במרכזי ביג - ישראל, סרביה ורומניה

שינוי בין תקופות (ב%)	1-9/2022 (מיליוני ש"ח)	1-9/2023 (מיליוני ש"ח)	
<b>3.7%</b>	<b>5,225</b>	<b>5,420</b>	סה"כ מרכזי ביג ישראל (Same Centers)
0.7%	7.29%	7.34%	עומס ללא דמי ניהול מרכזי ביג ישראל (Same Centers)
2.8%	9.25%	9.51%	עומס כולל דמי ניהול מרכזי ביג ישראל (Same Centers)

שינוי בין תקופות (ב%)	1-9/2022 (מיליוני אירו)	1-9/2023 (מיליוני אירו)	
<b>10.4%</b>	<b>277</b>	<b>306</b>	סה"כ מרכזי ביג סרביה (Same Centers)
-	8.0%	8.0%	עומס ללא דמי ניהול מרכזי ביג סרביה (Same Centers)
-	10.0%	10.0%	עומס כולל דמי ניהול מרכזי ביג סרביה (Same Centers)

שינוי בין תקופות (ב%)	1-9/2022 (מיליוני אירו)	1-9/2023 (מיליוני אירו)	
<b>15.4%</b>	<b>311</b>	<b>359</b>	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)







# חוזים חדשים לתקופה 1-9/23

מרכזי ביג ישראל

מספר חוזים	סה"כ שטח	שטח ממוצע לחנות	אחוז משטח מנהל	שכ"ד ממוצע למ"ר חוזים שהסתיימו	שכ"ד ממוצע למ"ר חוזים חדשים/אופציות שחודשו	שינוי ריאלי ב- %	
263	61,958	236	15%	134	140	4.2%	מימושי אופציות
260	57,915	223	14.4%	138	144	4.3%	מימושי אופציות - ללא עוגנים
23	4,856	211	1.2%	127	135	6.6%	חוזים חדשים במרכזים מניבים
מספר חוזים	סה"כ שטח	שטח ממוצע לחנות	שכ"ד ממוצע למ"ר				
39	7,773	199	147	חוזים חדשים במרכזים בפיתוח והרחבות *			

\* גלילות, כפר החורש, גדרה, כרמי גת, והרחבות של אשדוד ובאר שבע.

# NOI נכסים זהים

שינוי בין התקופות	1-9/2022	1-9/2023	
<b>אחוזים</b>	<b>מיליוני</b>	<b>מיליוני</b>	
7.6%	332.7	358.1	NOI במיליוני ש"ח (חלק ביג אפקטיבי)  
7.1%	23.9	25.6	NOI במיליוני אירו (חלק ביג אפקטיבי)  
18.4%	97.2	115.1	NOI במיליוני אירו 
6.4%	102.0	108.5	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-**43%**

בשווי כולל של כ-**1.9** מיליארד

ש"ח. \*\*

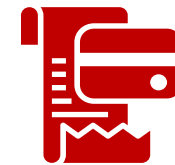


נכון למועד הדוח, לחברה נכסים

לא משועבדים בסך של כ-**4.5**

מיליארד ש"ח. מתוכם כ-**3.9**

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 ופיקדונות

(ללא אפי נכסים) בסך של כ-

**1,035** מיליון ש"ח ובנוסף קווי

אשראי חתומים ופנויים בסכום

כולל של כ-**733** מיליון ש"ח.

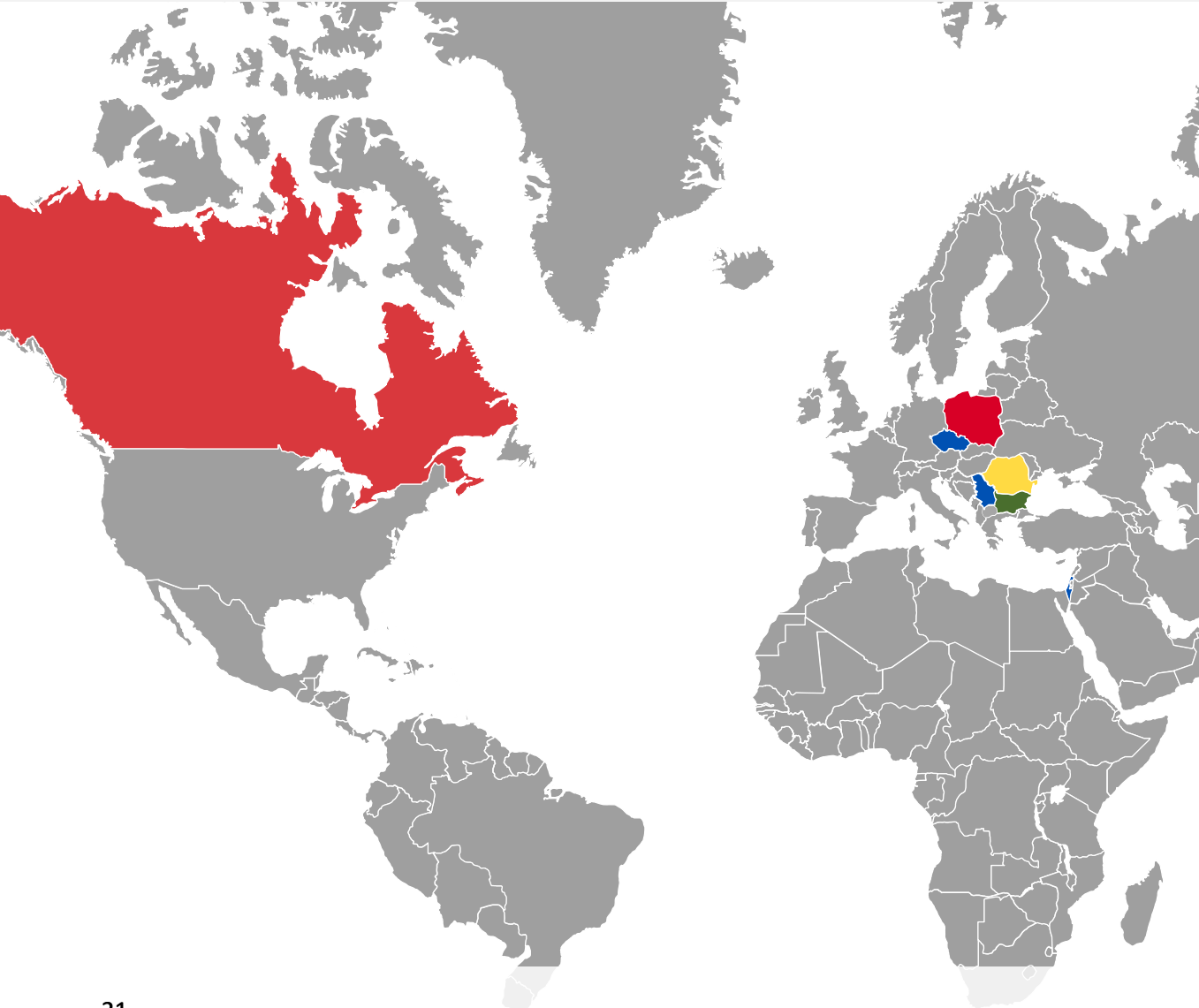
\* הנזילות והגמישות הפיננסית אינן כוללות את הנתונים של חברת הבת אפי נכסים בע"מ.

\*\* נכון ליום 30 בספטמבר, 2023.

**BiG**

# מבט על - ביג (ללא אפי) - מגזרים גאוגרפיים \*

(במיליוני ש"ח, 30 בספטמבר, 2023)

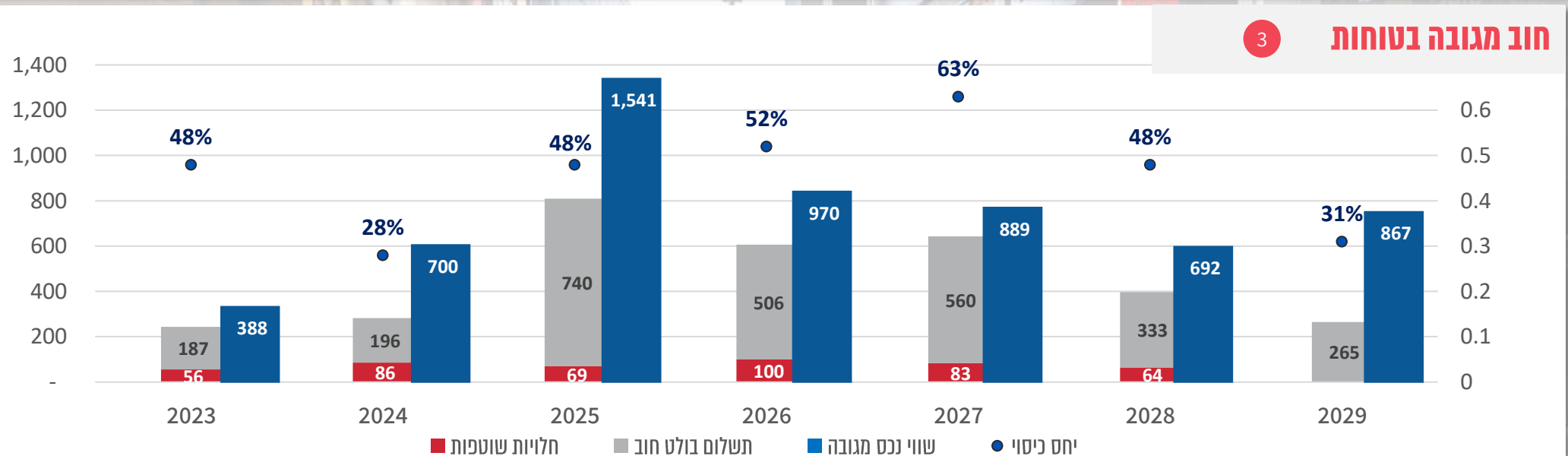
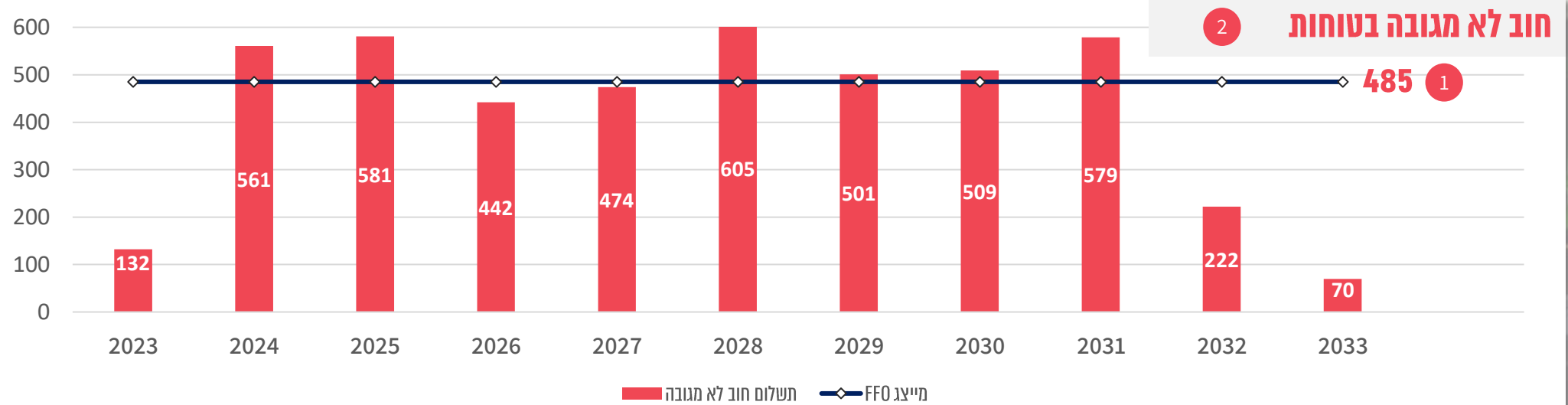


מזרח אירופה	ארה"ב	ישראל	
372,000	157,000	402,000	שטח להשכרה (במ"ר 100%)
96.1%	96.4%	100% בקירוב	תכוסה משוקלת
2,576	802	6,943	סה"כ שווי נדל"ן מניב
-	-	1,757	שווי נכסים בהקמה
193	-	681	שווי קרקעות
30	-	83	מלאי מגורים
21.4%	6.1%	72.5%	שיעור מסה"כ
208	60	477	NOI מייצג
<b>8.1%</b>	<b>7.5%</b>	<b>6.9%</b>	<b>שיעור הרווח מייצג</b>

נתונים בהתחשב בשיעור ההחזקה האפקטיבי של ביג בנכסים.



# פריסת פירעון חוב - ישראל (במיליוני ש"ח)

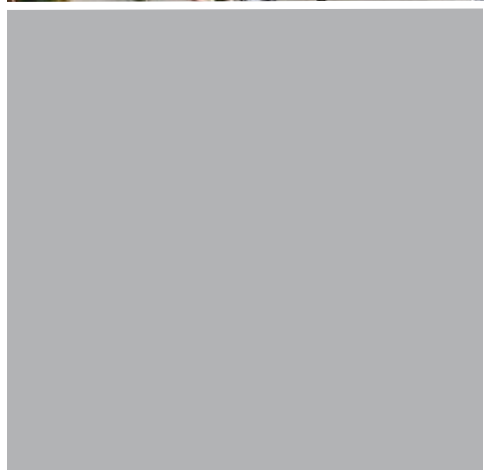
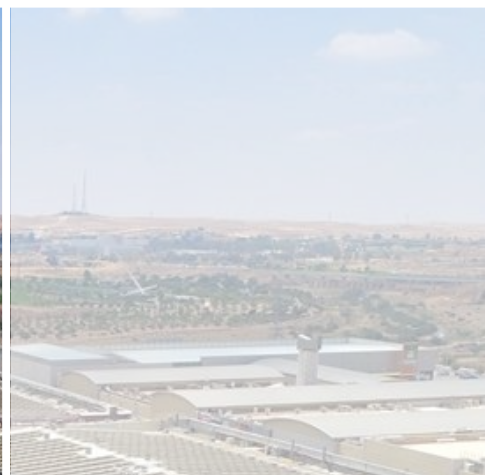


FFO בפועל (ללא אפי נכסים) לפי תקופה 1-9/2023, מנורמל לשנה.

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

2 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](mailto: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 ומדינות הבלקן	מזרח אירופה ומדינות הבלקן	ארה"ב	ארה"ב	ישראל	ישראל	
ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 30 בספטמבר 2023	ליום 30 בספטמבר 2023	ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 30 בספטמבר 2023	ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 30 בספטמבר 2023	ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 30 בספטמבר 2023	
אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי אירו	אלפי אירו	אלפי \$	אלפי \$	אלפי ₪	אלפי ₪	
1,920,463	1,148,285	1,540,925	847,102	25,227	16,153	32,530	48,274	939,135	597,033	נכסים שוטפים
150,259	77,819	286,097	188,390	20,166	42,254	-	-	2,137	17,131	מזומנים ושוי מזומנים
104,698	46,709	110,980	45,420	4,680	4,476	2,141	1,216	21,615	22,627	פקדונות וניירות ערך
439,116	169,509	414,200	93,703	21,676	5,512	8,925	4,732	56,753	53,508	שוכרים
124,804	70,804	73,739	6,132	18,866	1,513	-	-	-	-	חייבים ויתרות חובה
82,448	82,448	-	-	-	-	23,430	-	-	-	מלאי מגורים לזמן קצר
2,821,788	1,595,574	2,425,941	1,180,747	90,615	69,908	67,026	54,222	1,019,640	690,299	נכס זמין למכירה
1,640,630	796,232	2,000,439	878,994	6,232	14,108	22,284	22,084	694,427	737,391	סה"כ נכסים שוטפים
594,882	98,028	591,408	106,882	5,920	5,920	-	-	75,807	82,885	נכסים לא שוטפים
1,120,688	5,507,823	1,259,144	6,343,242	-	-	-	-	5,507,824	6,343,224	הלוואות וחייבים אחרים לזמן ארוך
18,447,833	9,572,689	21,375,975	10,321,247	572,902	635,674	214,611	209,694	6,667,370	6,942,928	מלאי לזמן ארוך
4,784,606	2,021,106	5,176,636	2,630,853	35,360	47,506	-	-	1,888,401	2,438,306	השקעה בחברות כלולות
66,067	55,436	176,265	165,272	651	12,392	1	-	52,990	115,048	נדל"ן להשקעה מניב
121,644	10,604	121,705	10,665	-	-	-	-	10,604	10,665	נדל"ן להשקעה בפיתוח
10,111	-	20,406	-	-	-	-	-	-	-	רכוש קבוע
26,786,461	18,061,918	30,721,978	20,457,155	621,065	715,600	236,896	231,778	14,897,423	16,670,447	נכסים בלתי מוחשיים
29,608,249	19,657,492	33,147,919	21,637,902	711,680	785,508	303,922	286,000	15,917,063	17,360,746	נכס מס נדחה
(1,750,794)	(964,998)	(2,112,597)	(685,285)	(73,120)	(45,882)	(6,720)	(6,640)	(666,932)	(473,931)	סה"כ נכסים
(1,314,711)	(729,694)	(1,204,434)	(568,608)	(2,088)	(1,935)	-	-	(721,860)	(560,767)	התחייבויות שוטפות
(213,014)	(88,375)	(271,420)	(122,256)	(8,998)	(7,409)	(1,895)	(1,698)	(47,935)	(85,832)	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
(641,960)	(147,618)	(738,193)	(194,462)	(8,822)	(9,302)	(2,134)	(2,475)	(107,007)	(147,296)	חלויים שוטפות של אגרות חוב
(596)	(596)	-	-	-	-	(170)	-	-	-	התחייבויות לספקים ולנתני שירותים
(3,921,075)	(1,931,281)	(4,326,644)	(1,570,611)	(93,028)	(64,528)	(10,919)	(10,813)	(1,543,734)	(1,267,826)	זכאים ויתרות זכות
-	-	-	-	(155,299)	(161,584)	-	-	582,835	654,918	התחייבות זמינה למכירה
(4,763,052)	(758,297)	(5,796,260)	(1,490,093)	(138,169)	(212,473)	(40,573)	(39,868)	(96,973)	(476,460)	סה"כ התחייבויות שוטפות
(9,557,410)	(6,450,436)	(10,124,134)	(6,646,465)	(47,251)	(43,815)	-	-	(6,273,104)	(6,468,880)	הלוואות מחברת האם *
(71,578)	(24,048)	(100,398)	(29,387)	(4,152)	(5,225)	(200)	(170)	(7,760)	(7,563)	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
(12,378)	(7,509)	(12,217)	(6,415)	(658)	(168)	(1,272)	(1,329)	(562)	(651)	אגרות חוב
(48,074)	(27,598)	(63,001)	(27,858)	-	-	-	-	(27,598)	(27,858)	פקדונות משוכרים
(1,823,877)	(1,047,518)	(1,966,570)	(1,108,378)	(8,563)	(8,562)	(8,118)	(6,564)	(986,810)	(1,048,568)	התחייבויות בשל הטבות לעובדים / תשלום מבוסס מניות
(16,276,369)	(8,315,406)	(18,062,580)	(9,308,596)	(354,092)	(431,827)	(50,163)	(47,931)	(6,809,972)	(7,375,062)	התחייבות בגין חכירה מימונית
(20,197,444)	(10,246,687)	(22,389,224)	(10,879,207)	(447,120)	(496,355)	(61,082)	(58,744)	(8,353,706)	(8,642,888)	מסים נדחים
(8,205,916)	(8,205,916)	(10,235,950)	(10,235,950)	(214,597)	(270,622)	(232,811)	(218,570)	(6,571,602)	(8,300,245)	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
(1,204,889)	(1,204,889)	(522,745)	(522,745)	(49,963)	(18,531)	(10,029)	(8,686)	(991,755)	(417,613)	סך התחייבויות
(9,410,805)	(9,410,805)	(10,758,695)	(10,758,695)	(264,560)	(289,153)	(242,840)	(227,256)	(7,563,357)	(8,717,858)	הון עצמי
(29,608,249)	(19,657,492)	(33,147,919)	(21,637,902)	(711,680)	(785,508)	(303,922)	(286,000)	(15,917,063)	(17,360,746)	רווח בתקופה
										הון המיוחס לבעלי מניות החברה
										סה"כ הון התחייבויות

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

# רווח והפסד מצטבר

## 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)	מזרח אירופה ומדינות הבלקן	מזרח אירופה ומדינות הבלקן	ארה"ב	ארה"ב	ישראל	ישראל	
1-9/2022	1-9/2022	1-9/2023	1-9/2023	1-9/2022	1-9/2023	1-9/2022	1-9/2023	1-9/2022	1-9/2023	
אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי אירו	אלפי אירו	אלפי \$	אלפי \$	אלפי ₪	אלפי ₪	
826,897	501,044	1,043,402	544,329	28,780	39,650	24,352	15,196	319,362	330,497	הכנסות:
304,542	154,395	340,855	169,160	6,920	9,871	7,378	5,340	105,654	112,669	הכנסות מדמי שכירות
9,707	9,707	8,285	8,285	-	-	-	-	9,707	8,285	הכנסות מדמי ניהול
1,141,146	665,146	1,392,542	721,774	35,700	49,521	31,730	20,536	434,723	451,451	הכנסות מחשמי סולארי
										סה"כ הכנסות
(332,279)	(156,051)	(372,401)	(169,269)	(8,632)	(11,607)	(11,215)	(8,730)	(88,601)	(91,835)	הוצאות:
										עלויות ניהול נכסים
-	-	10,572	10,572	-	2,630	-	-	-	-	הכנסות מעסקאות מלונאות
-	-	(7,824)	(7,824)	-	(1,948)	-	-	-	-	הוצאות בגין עסקאות מלונאות
		2,748	2,748	-	682	-	-	-	-	סה"כ רווח מפעילות מלונאות
46,259	-	122,205	91,412	-	22,432	-	-	-	-	הכנסות מעסקאות בנייה ומקרקעין
(38,258)	-	(114,596)	(89,534)	-	(21,970)	-	-	-	-	הוצאות בגין עסקאות בנייה ומקרקעין
8,001	-	7,609	1,878	-	462	-	-	-	-	סה"כ רווח מפעילות בנייה ומקרקעין
96,047	-	144,767	-	-	-	-	-	-	-	הכנסות מעבודות הקמה של פרויקטי BOT
(95,774)	-	(144,184)	-	-	-	-	-	-	-	הוצאות מעבודות הקמה של פרויקטי BOT
273	-	583	-	-	-	-	-	-	-	סה"כ רווח מפעילות BOT
817,141	509,095	1,031,081	557,131	27,068	39,058	20,515	11,806	346,122	359,616	NOI
(54,495)	(13,333)	(13,950)	(13,026)	256	69	(321)	(57)	(12,198)	(13,087)	הפחתת אופציות לעובדים
(79,835)	(45,980)	(110,728)	(58,908)	(1,998)	(3,291)	(1,787)	(1,917)	(33,996)	(38,950)	עלויות מטה
(917)	(917)	(872)	(872)	-	-	-	-	(917)	(872)	בדיקת כדאיות פרויקטי אנרגיה
(626)	(626)	(3,327)	(2,887)	-	-	(62)	(690)	(437)	(462)	חוב אבוד/הפרשה לחומ"ס
(3,744)	(3,744)	(3,186)	(2,829)	-	-	-	-	(3,744)	(2,827)	תרומות
(139,617)	(64,600)	(132,063)	(78,522)	(1,742)	(3,222)	(2,170)	(2,664)	(51,292)	(56,198)	סה"כ הוצאות הנהלה
677,524	444,495	899,018	478,609	25,326	35,836	18,345	9,142	294,830	303,418	EBITDA
(6,975)	(6,975)	2,746	2,746	-	-	-	-	(6,975)	2,746	הכנסות/(הוצאות) מימון חד פעמיות
(173,003)	(104,033)	(261,243)	(106,373)	(5,224)	(10,303)	(4,931)	56	(70,473)	(67,471)	מימון ריאלי
-	-	-	-	(1,760)	(6,329)	-	3,837	11,547	11,445	הכנסות/(הוצאות) מימון בינחברתי חו"ל
497,546	333,487	640,521	374,982	18,342	19,204	13,414	13,035	228,929	250,138	
(339,499)	(245,778)	(284,766)	(196,605)	-	-	-	-	(245,778)	(196,605)	הוצאות מימון אינפלציוני
(76,681)	(81,071)	47,524	88,673	-	(210)	-	-	(81,268)	89,520	הפרשי שער
745,617	420,636	222,554	248,805	(2,776)	1,901	(1,705)	(1,317)	436,094	247,302	סה"כ עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ומלאי נטו
(6,969)	(4,820)	(6,837)	(4,329)	(142)	(151)	(54)	(23)	(4,144)	(3,660)	פחת
13,650	13,650	(12,793)	(12,793)	-	-	-	-	13,650	(12,793)	רווחי (הפסדי) אקוויטי קניאל א.ט.ג. (מפעל) ואחרים
22,665	391,535	22,551	107,394	-	-	-	-	391,535	107,458	רווחי (הפסדי) אקוויטי חברות נדל"ן
94,118	37,688	17,783	12,046	(8)	(40)	-	-	37,694	12,204	הכנסות (הוצאות) אחרות
452,901	531,840	6,016	243,191	(2,926)	1,500	(1,759)	(1,340)	547,783	243,426	סה"כ
950,447	865,327	646,537	618,173	15,416	20,704	11,655	11,695	776,712	493,564	רווח לפני מס
(176,250)	(91,130)	(123,792)	(95,428)	(905)	(2,173)	(3,536)	(3,009)	(76,269)	(75,951)	מיסים על הכנסה
774,197	774,197	522,745	522,745	14,511	18,531	8,119	8,686	700,443	417,613	רווח נקי

# רווח והפסד רבעוני

## נתונים לפי חלק ביג אפקטיבי

הפרש ביג רבעוני בפועל מול רבעון מקביל	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 ומדינות הבלקן	מזרח אירופה ומדינות הבלקן	ארה"ב	ארה"ב	ישראל	ישראל	
	7-9/2022	7-9/2022	7-9/2023	7-9/2023	7-9/2022	7-9/2023	7-9/2022	7-9/2023	7-9/2022	7-9/2023	
אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי אירו	אלפי אירו	אלפי \$	אלפי \$	אלפי ₪	אלפי ₪	
											<b>הכנסות:</b>
-107,338	296,150	167,394	371,286	188,812	10,820	13,670	6,108	5,082	109,555	111,627	הכנסות מדמי שכירות
-66,961	123,272	51,653	120,850	56,311	2,518	3,337	2,077	1,789	35,976	38,206	הכנסות מדמי ניהול
-993	4,050	4,050	3,057	3,057	-	-	-	-	4,050	3,057	הכנסות מחשמל סולארי
-175,292	423,472	223,097	495,193	248,180	13,338	17,007	8,185	6,871	149,581	152,890	סה"כ הכנסות
											<b>הוצאות:</b>
71,705	(135,880)	(53,401)	(138,488)	(64,175)	(3,329)	(4,251)	(3,375)	(3,268)	(30,522)	(34,621)	עלויות ניהול נכסים
4,935	-	-	4,935	4,935	-	1,210	-	-	-	-	הכנסות מעסקאות מלונאות
-3,475	-	-	(3,475)	(3,475)	-	(853)	-	-	-	-	הוצאות בגין עסקאות מלונאות
1,460	-	-	1,460	1,460	-	357	-	-	-	-	סה"כ רווח מפעילות מלונאות
											הכנסות מעסקאות בנייה ומקרקעין
	28,572	-	98,381	91,412	-	22,432	-	-	-	-	הוצאות בגין עסקאות בנייה ומקרקעין
	(22,571)	-	(95,391)	(89,534)	-	(21,970)	-	-	-	-	סה"כ רווח מפעילות בנייה ומקרקעין
	6,001	-	2,990	1,878	-	462	-	-	-	-	הכנסות מעבודות הקמה של פרויקטי BOT
	45,499	-	59,107	-	-	-	-	-	-	-	הוצאות מעבודות הקמה של פרויקטי BOT
	(45,309)	-	(58,039)	-	-	-	-	-	-	-	סה"כ רווח מפעילות BOT
	190	-	1,068	-	-	-	-	-	-	-	NOI
-106,440	293,783	169,696	362,223	187,343	10,009	13,576	4,809	3,603	119,059	118,269	
	(46,944)	(5,782)	(4,144)	(4,144)	101	59	(123)	(13)	(4,791)	(4,047)	הפחתת אופציות לעובדים
488	(21,864)	(14,653)	(39,092)	(21,376)	(686)	(1,408)	(442)	(584)	(11,723)	(13,736)	עלויות מטה
127	(380)	(380)	(253)	(253)	-	-	-	-	(380)	(253)	בדיקת כדאיות פרויקטי אנרגיה
355	(440)	(440)	363	(85)	-	-	(15)	(21)	(386)	(5)	חוב אבוד/הפרשה לחומ"ס
471	(2,041)	(2,041)	(1,570)	(1,570)	-	-	-	-	(2,041)	(1,571)	תרומות
44,241	(71,669)	(23,296)	(44,696)	(27,428)	(585)	(1,349)	(580)	(619)	(19,321)	(19,612)	סה"כ הוצאות הנהלה
	222,114	146,400	317,527	159,915	9,424	12,227	4,229	2,984	99,738	98,657	EBITDA
2,869	(123)	(123)	2,746	2,746	-	-	-	-	(123)	2,746	הוצאות/הכנסות מימון חד פעמיות
15,282	(56,571)	(31,896)	(105,026)	(41,289)	(1,958)	(4,135)	(459)	(24)	(23,709)	(23,201)	מימון ריאלי
	-	-	-	-	(416)	(2,044)	-	1,508	2,658	1,002	הכנסות/הוצאות (מימון) בינחברתי חו"ל
-44,048	165,420	114,381	215,247	121,372	7,049	6,048	3,770	4,468	78,564	79,204	
54,843	(102,722)	(74,569)	(72,560)	(47,879)	-	-	-	-	(74,569)	(47,879)	הכנסות (הוצאות) מימון אינפלציוני
48,056	(49,813)	(56,471)	(29,883)	(1,757)	(25)	(142)	-	-	(56,578)	(1,181)	הפרשי שער
(178,969)	243,862	138,876	146,056	64,893	(464)	(667)	(5,640)	880	160,125	64,575	סה"כ עלייה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
1,183	(2,492)	(2,278)	(2,278)	(1,309)	(51)	(1,396)	(43)	-	(1,137)	(1,137)	פחת
(14,828)	6,077	6,077	(8,751)	(8,751)	-	-	-	-	6,077	(8,751)	רווחי אקוויטי קניאל א.ט.ג. (מפעל וכפר סבא)
111,335	317	102,608	14,300	111,653	-	-	-	-	102,608	111,679	רווחי (הפסדי) אקוויטי חברות נדל"ן
(1,514)	(169)	(94)	690	(1,683)	(29)	(72)	-	-	-	(1,387)	הכנסות (הוצאות) אחרות
20,107	95,060	114,851	47,574	115,167	(568)	(924)	(5,640)	880	136,267	115,918	סה"כ
(23,941)	260,480	229,232	262,821	236,539	6,481	5,124	(1,870)	5,348	214,831	195,123	רווח לפני מס
19,914	(48,135)	(16,888)	(54,503)	(28,221)	(274)	(752)	575	(1,374)	(17,902)	(20,015)	מיסים על הכנסה
(4,027)	212,345	212,345	208,318	208,318	6,206	4,372	(1,295)	3,974	196,929	175,108	רווח נקי