



מצגת שוק ההון מחצית 2024

Q4
2023

BiG

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 חלק 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.

ביג מרכזי קניות – מכתב שנתי למשקיעים 1

2024

לכבוד בעלי המניות ביג מרכזי קניות,

כפי שנהוג בלא מעט חברות החלטנו באמצעות מכתב זה לשתף אתכם, המשקיעים ומי שבחר להאמין בדרכנו, במתרחש בחברה. במכתב זה ננסה להרכיב עליכם את המשקפיים שלנו, לחלוק אתכם את מחשבותינו, לסכם את השנה שהייתה, ולפרט אודות נושאים שלא בהכרח ברורים דיים מקריאת הדוחות הכספיים ולהביט אל העתיד באופן פתוח ומשתף.

השנה שהייתה

כפי שמעידות התוצאות הכספיות, בפן העסקי לביג הייתה שנה טובה, למדינת ישראל הייתה שנה רעה, אולי הרעה בתולדותיה.

חוסר יציבות כלכלי שהמשיך עוד משנת 2022, ריבית שהגיעה לרמות שלא הכרנו שנים ארוכות, אינפלציה שהחלה להרים ראש והמאבקים הקשים על דמותה ועתידה של המדינה. היציבות המשטרית התערערה ובהמשך פרצה מלחמת ה-7 באוקטובר שמלווה אותנו עד היום, אירועים קשים שבתוכם היינו חייבים לקחת החלטות קשות, החלטות שבפן העסקי מסתכלות לטווחים רחוקים מתוך חשש אמיתי ליציבות בפעילות החברה בישראל, שעליה נשענות חלק חשוב מהכנסות החברה. כמו גם החלטות שאינן עסקיות בנוגע לתרומת החברה לנכגי פעולות האיבה וללוחמי צה"ל. בתחומים אלו כמו בעבר קיבלנו החלטות מהירות וביצענו פעולות, מתוך חשיבה שאסור לתת למשברים לנהל אותנו, ההיפך הוא הנכון, עלינו לנסות לנהל את המשבר ולהוביל, כאמור עם מבט לטווח רחוק ושיקולים לשנים קדימה. יחד עם העמידות בתנאי המשבר בישראל, יש לציין את הפיזור הגאוגרפי של החברה והפעילות המאוד משמעותית במזרח אירופה (ישירות על ידי ביג) ובעיקר באמצעות אפי נכסים (בבעלות 90% של ביג) שבימים כאלה מביאים יתרון ואיזון נדרש.

קצת מספרים ותוצאות

תוצאות השנה מראות יציבות והמשך צמיחה בכל הפרמטרים התפעוליים, כאשר ה-NOI של החברה הסתכם בכ-1.4 מיליארד שקל, ה-FFO ב-770 מיליון שקל והיקף המאזן עומד כבר על 35 מיליארד שקל (כל הנתונים הינם נתונים אפקטיביים כלומר חלק יחסי של החברה). כל הפרמטרים הראו תוצאות שלנוכח כל המתרחש מפתיעות לטובה וממחישות את עוצמת הנכסים של החברה שמצליחים להתמודד עם תקופה מאתגרת.

חשוב להדגיש כי המלחמה לא הצליחה עד כה לפגוע בצורה משמעותית בפעילות העסקית של הנכסים שלנו בישראל. פרט לחודש אוקטובר שנפגע בצורה משמעותית עם ירידה של כ-24% במכירות, וחודש נובמבר בהיקף מינורי יחסית של כ-6%, בחודש דצמבר חזרו המכירות לצמוח בכ-8% לעומת החודש המקביל בשנה קודמת ואת השנה הנוכחית, התחלנו עם צמיחה יפה של כ-7% ו-11% לחודשים ינואר ופברואר 2024, בהתאמה, כך שבסה"כ ניתן לומר שהמרכזים והשוכרים מראים עוצמה ויציבות לנוכח המתרחש.

לעומת המצב בישראל, ניתן להגיד כי הצמיחה העיקרית של החברה הגיע מהפעילות של החברה בחו"ל ולראיה ה-NOI באירופה צמח ב-37% ונתוני הפדיון של מרכזי הקניות של החברה בבלקן צמחו בכ-13% וברומניה בכ-14%.

סקירה אסטרטגית

לאורך החמש שנים האחרונות ביג רכשה בשלבים את אפי נכסים עד להחזקה של כ- 90% מהחברה. המשמעות שמאחורי הרכישה היא כפולה, כניסה משמעותית לתחום המשרדים והמגורים להשכרה ופיזור גאוגרפי רחב יותר במדינות מזרח אירופה (הרכישה ייצרה מצב בו הפעילות הכלכלית המשותפת מחולקת באופן שווה כיום בין ישראל עם כ-50% ויתר העולם 50%).

צעדים אלו בוצעו כתוצאה מראיה אסטרטגית שעולם התכנון והנדל"ן הולך באופן אגרסיבי לכיוון של עירוב שימושים בקרקעות איכותיות במרכזי הערים, בהן קיים מחסור בקרקע (לדוגמה הפרויקטים שלנו בגלילות, פתח תקווה, נס ציונה, T22 בווארשה, פרויקט ביג רזידנס בבלגרד, קפיטל פלאזה בפודגוריצה וכו').

אם ננתח את הסגמנטים השונים בתחום הנדל"ן המניב בהם פועלות החברות ביג ואפי נכסים, נראה פיזור בריא של כ-65% מסחר, 32% משרדים וכ-2% דיור להשכרה. שלושה תחומים משמעותיים בלבד שמהווים כ-99% מסך ה- NOI של החברה. אם נבחן כיום פרויקטים של עירוב שימושים בעולם המודרני נראה הקבלה מובהקת לפיזור הזה.

בנוסף, הפיזור הגאוגרפי בעולם בו היציבות הפוליטית לא ברורה, מוסיף ליציבות של החברה, ולא גורע ממנה (אירועי השנה האחרונה בישראל מוכיחים זאת כפי שציינו לפני כן בנתוני הצמיחה של הפרמטרים השונים בנכסים שמחוץ לישראל).

כמדיניות איננו משקיעים לטווח קצר, בכל אחת מהמדינות אנו פועלים שנים רבות ויש לנו צוותים מקומיים חזקים (בד"כ בראשות מנהלים ישראלים וותיקים שגדלו בחברה ואשר מובילים את הפעילות המקומית בהתאם ל-DNA של ביג או אפי), עם ניסיון עבודה רב שנים מול כל הגורמים הנדרשים בפיתוח עסקי כגון רשויות, בנקים, שוכרים וכו', אשר מאפשרים לנו לצד שיפור עקבי של הנכסים הקיימים, גם המשך פיתוח פרויקטים חדשים ואיכותיים שתואמים לאסטרטגיה שלנו. הגישה שמלווה אותנו שנים רבות בהובלת החברה, היא חשיבה סולידית-דפנסית, ניהול זהיר של סיכונים ומוכנות למשברים בצורה עוצמתית, כפי שהוכחנו בעשרים השנים האחרונות.

אנו חושבים שפורטפוליו הנכסים המניבים החזק שלנו נהנה היום מפיזור קטגוריאלי וגאוגרפי אשר מהווה גורם מייצב המוסיף לעוצמתנו. היכולת היזמית על בסיס תשתיות ניהוליות חזקות בכל השווקים מהווה פוטנציאל פיתוח אדיר לשנים הבאות.

התפקיד שלנו, הנהלת החברה ובשיתוף צוות העובדים המדהים שלנו בביג ובאפי נכסים, בראשות אבי ברזילי, הוא לנהל את החברה בכפוף היזמי, התכנוני, התפעולי והכספי באופן שישגי תוצאות טובות ולאורך זמן.

מבט צופה עתיד

יצרנו בביג חברה בריאה עם זרועות חזקות שמאפשרות לחברה המשך צמיחה ופיתוח מאסיבי ממוקד נדל"ן מניב, כך שאין לנו אספירציות או צורך לביזור ורכישה של תחומי פעילות נוספים (יחד עם זאת החברה תמצה בכל דרך את היכולת להשיא תשואה עודפת מהנכסים הקיימים ומאלו שיירכשו או ייבנו. לדוגמה, החל משנת 2009 ועד היום הקימה החברה מקור הכנסה נוסף על גגות המרכזים המסחריים באמצעות פאנלים סולאריים).

ביג היא הזרוע להמשך פיתוח תחום המסחר. אפי נכסים היא הזרוע המקצועית להמשך פיתוח משרדים ודיור להשכרה (פרט לרומניה שם אפי נכסים הינה שחקן מוביל גם בתחום המסחר עם 4 נכסים חזקים, כאשר ביג תספק במקביל את העזרה בידע ובקשרים שלה, ככל שיידרש). שלושת התחומים הללו צפויים להרכיב בשנים הקרובות 99% מהכנסות החברה. כאשר בפיתוח של פרויקטים בעלי עירוב שימושים לחברה יתרון עצום בהיותה מסוגלת להשתמש בידע הרב זרועי המצוי ברשותה.

כל אחת מהחברות מנהלות על ידי צוותים וותיקים, נאמנים ומחויבים שמובילים את החברות שנים רבות ומביאים ידע רב וניסיון שיביא להמשך פיתוח נכסים איכותיים וחזקים וכן לניצול הזדמנויות בשווקים בהם אנו פועלים.

אסטרטגיית החברה תמיד הייתה פיתוח ורכישת נכסים איכותיים, ניהול מקצועי והשבחת הנכסים הקיימים, על ידי שיפור התוצאות התפעוליות שלהם. עשינו זאת שנים רבות, אנו מאמינים ביכולות שלנו ואנו מתכוונים להמשיך ולעשות זאת באופן דומה בשנים הבאות. לא היינו אף פעם שחקנים של טווח קצר ואין לנו כוונה להפוך לכאלה. כל מה שאנו עושים הוא בראייה להשקעה ארוכת טווח ויצירת ערך בנכסים. אנו מאמינים שרק ככה אפשר לייצר חברה בריאה ורווחית, צומחת וגם סולידית. יחד עם זאת, כפי שהוכחנו בעבר, אנחנו לא מפסיקים לבדוק את עצמנו וכשזה נדרש, אנחנו גם יודעים לקבל החלטות קשות ולבצע שינויים משמעותיים (מימוש הפורטפוליו של ארה"ב בזמן ובמחירים מצוינים, סגירת מיזם האונליין לפני כחמש שנים כשלאחרים זה עוד היה נראה ההשקעה הטובה ביותר ועוד).

נכסים ומיתוג

כידוע BIG הוא המותג החזק בישראל בתחומי "מתחמי ביג" הפכו מזמן לשם גנרי בקטגוריה בארץ. אולי תופעתו לדעת שזהו גם מעמדנו בבלקן, שם אנחנו פעילים מזה כ-17 שנים ומהווים, כמו בארץ, את אחד השחקנים החזקים בתחום. מערכת היחסים המצוינת עם השוכרים שלנו בישראל, מתנהלת באופן זהה גם בבלקן. השוכרים שם נותנים לנו את הביטחון להמשיך ולפתח כשהם אומרים לנו בצורה חד משמעית, בכל הזדמנות ומוכיחים זאת במעשים, שהם מעוניינים להמשיך ולרוץ איתנו לכל מקום.

לצד ביג, זרוע המשרדים והדיור להשכרה שלנו, אפי נכסים באירופה, היא מותג חזק ושחקן מוביל בתחום המשרדים בערים הגדולות בהן היא פועלת (ווארשה, פראג, בוקרשט ובלגרד), עם נכסים מאד אטרקטיביים בפריים לוקיישן וניהול ברמה הגבוהה ביותר. פורטפוליו הנכסים של אפי מגיע לרמת אכלוס גבוהה מאד (כפי שניתן לראות מהדוח השנתי) כזה שמתפקד בצורה טובה גם בתקופה מאתגרת יותר. לצד תחום המשרדים, הקימה אפי בשנים האחרונות את המותג "AFI HOME" שהופך למותג מוביל במיקומים בהם אפי פעילה בתחום המגורים להשכרה עם אלפי דירות. העוצמות הללו של מיתוג וניהול מקומי נותן לנו את הביטחון ביכולת להמשיך ולהשביח את הנכסים ואנו משוכנעים כי פעילות זו באירופה היא רגל חזקה ויציבה אשר תתרום לתוצאות החברה בשנים הקרובות ותייצר איזונים מתאימים ביחס לסיכונים הגאו-פוליטיים בישראל.

מזרח אירופה – למה?

אנו מכירים ושומעים את הספקות בשוק ספציפית לגבי מדינות מזרח אירופה, מסבירים לנו שזה בעיקר בשל הכישלונות הכואבים של חברות ישראליות לפני כ-15 שנים, אז נכון זה היה, קרה, אבל המדינות הללו עשו כבר דרך מאד. כמי שפעילים בצורה אינטנסיבית ומוצלחת בשווקים הללו שנים רבות, אנו משוכנעים שאין כל סיבה להטיל ספק בפוטנציאל ההשקעה במדינות אלו ובערכים של הנכסים ובלבד שעושים זאת בדרך שלנו, עם נוכחות חזקה בשטח, דפוס פעולה של חברה מקומית (ולעיתים אף כמרקט לידר) תוך ניצול כלל היתרונות מההיכרות ארוכת השנים. לא סתם קיבלנו החלטה קשה לצאת מארה"ב ולהעביר את האקוויטי לפיתוח באירופה – לדעתנו פוטנציאל ההשבחה התפעולית בנכסים המניבים ופוטנציאל הפיתוח ייצרו באזורים אלה תשואות גבוהות פי כמה בסיכון שאינו עולה על ישראל. התוצאות שלנו בשנים הקרובות יוכיחו זאת. כאנקדוטה – למי שפספס, גיוס האג"ח של ממשלת פולין החודש היה מוצלח בהרבה מהגיוס של מדינת ישראל. כנראה שגם העולם הגדול חושב שיש לתזה שלנו בסיס.

המצב בשוק – תכניות וניצול הזדמנויות שוק

לאור תנאי המאקרו, בשנה וחצי האחרונות עצרנו את רוב הרכישות החדשות שלנו כאשר מנגד המשכנו את הבניה בפרייקטים בפיתוח. בשנה הקרובה אנחנו עומדים לפתוח מספר רב של פרייקטים שיגיעו לשלב הסיום וייפתחו ברמות תפוסה של קרוב ל-100%. בביג ייפתחו בחודשים הקרובים 7 פרייקטים בישראל - גלילות, מגדל העמק, אור עקיבא, כרמי גת, גדרה, הרחבה באשדוד ובבאר שבע - גם באפי המצב דומה, כאשר לא מעט פרייקטים של משרדים ומגורים להשכרה בארץ ובחו"ל יסתיימו ויאוכלסו, כולל פרייקט הדגל - LANDMARK בתל אביב. אנו מאמינים שהנכסים הללו, יתרמו לתוצאות החברה וליצירת הערך, בדומה לרקורד שלנו בעבר.

באירופה אנחנו מרגישים שהשוק מתחיל להגיע למצב שניתן יהיה לנצל הזדמנויות ואנו שומרים על ערנות גבוהה בשווקים ובקטגוריות בהן אנו מתמחים, על מנת לאתר הזדמנויות לרכישת נכסים חזקים שתואמים את האסטרטגיה שלנו ויש לנו בהם יתרון ויכולת השבחה ויצירת ערך.

המצב הפיננסי

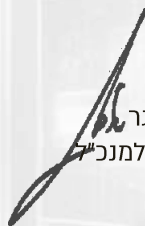
ברמה הפיננסית המוכנות שלנו היא תמיד למצבי קיצון, עם נכסים בישראל בשווי של מיליארדי ₪ נקיים מכל שעבוד, בתוספת קווי אשראי פנויים בהיקף משמעותי, מזומנים בהיקף נדרש, יחסים מצוינים עם בנקים בישראל ובאירופה ויכולת גיוס חזקה בשוק ההון. אנחנו חשים כי כחברה יזמית המינוף שלנו סביר ועם פתיחת הנכסים החדשים במהלך השנה הקרובה והשלמת מימוש הפעילות בארה"ב אנו צופים כי המצב אף ישתפר.

בזכות התזרים החזק של החברה ופריסת פירעון החוב שבנינו לאורך ה-15 שנים האחרונות (ה-FFO השנתי מסוגל לשרת את מרבית החוב הלא מגובה מבלי להידרש לגיוס משמעותי), אנחנו חשים כי ביכולתנו להתמודד מצוין עם האתגרים שבדרך.

ולסיום סיומת

בימים קשים אלו אנו תקווה שכל החטופים ישובו הביתה והביטחון יחזור לגבולנו, וכמו כן שהיציבות הכלכלית והפריחה שאפיינה את המדינה ישובו במהרה. אנו מושקעים וממשיכים להשקיע בישראל מיליארדי ש"ח. בכנס ההשקה שיתקיים ב-8 באפריל באתר הבניה של פרויקט ה-MIXED USE מהמרשימים שמוקמים היום בישראל, BIG FASHION פתח תקווה, נשמח להציג ולשוחח על האבולוציה המתהווה בתחום מרכזי הקניות בישראל ובעולם, כך שהאסטרטגיה של ביג ואפי תקבל המחשה במציאות.

שתהיה לכולנו שנה מוצלחת של עשייה ויצירה, שקט ושלווה.


אסף נגר
משנה למנכ"ל


ברכה,
חי גאליס
מנכ"ל


איתן בן זאב
יו"ר הדירקטוריון

מזמינים אתכם להיום איתנו בקשר בכל עת

hay@bigcenters.co.il | 0545660155

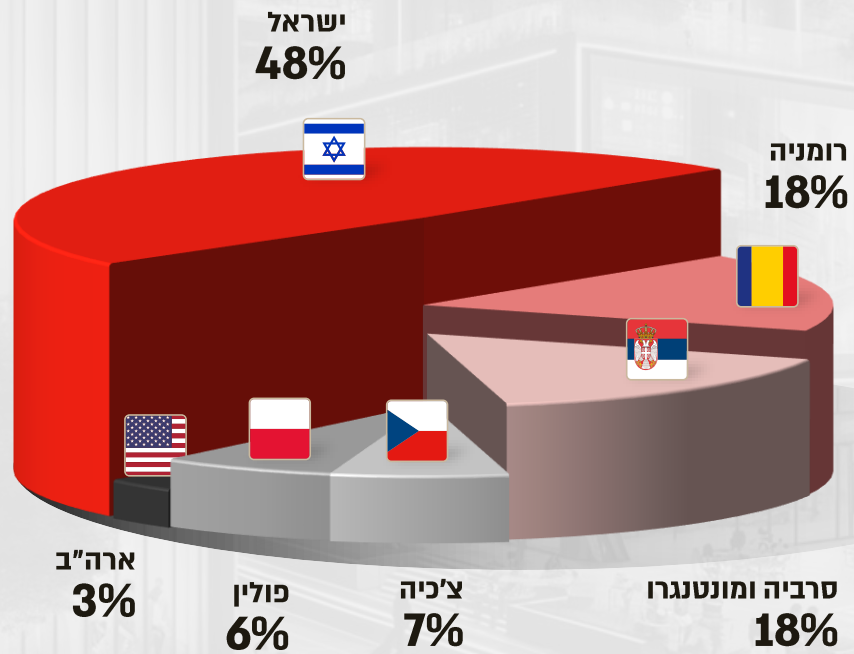
assaf@bigcenters.co.il | 0545660147

נתונים. פיננסיים

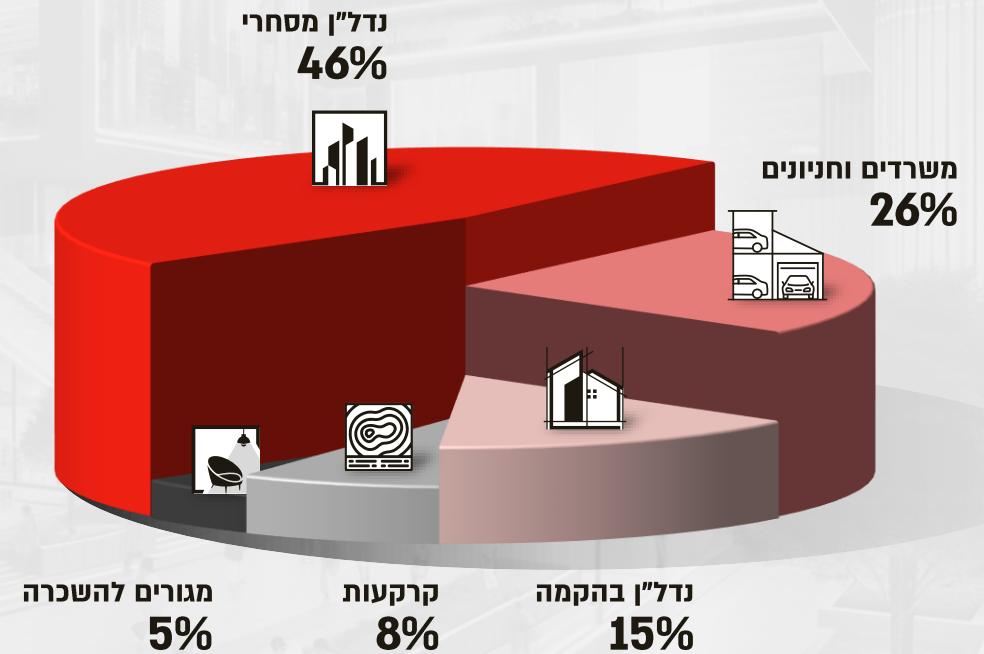
פילוח שווי נדל"ן קבוצת ביג

(חלק החברה ב-%)

שווי לפי מדינה



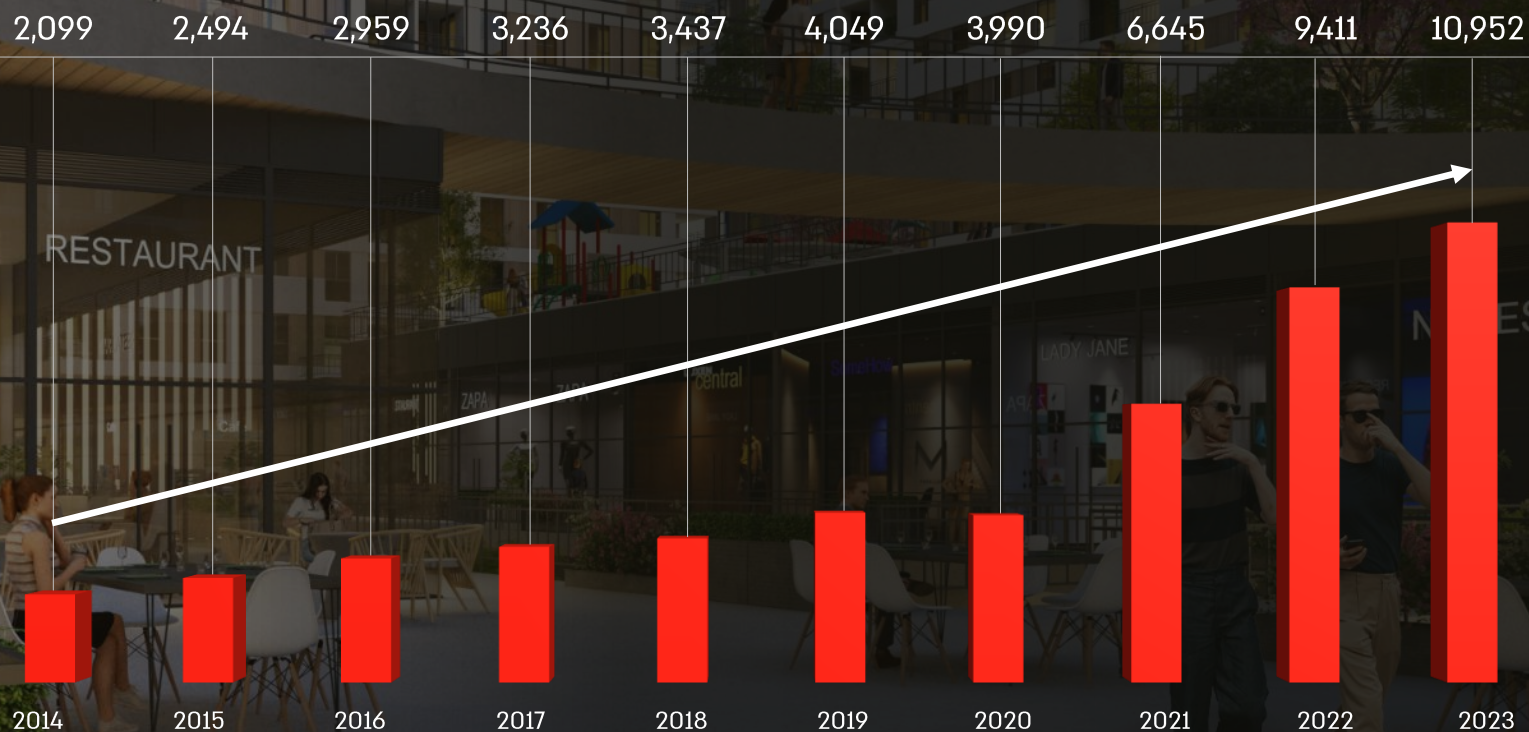
שווי לפי סקטור



התפתחות הון עצמי

מיוחס לבעלים במיליוני ש"ח

סה"כ



שטח מנוהל לסוף שנה

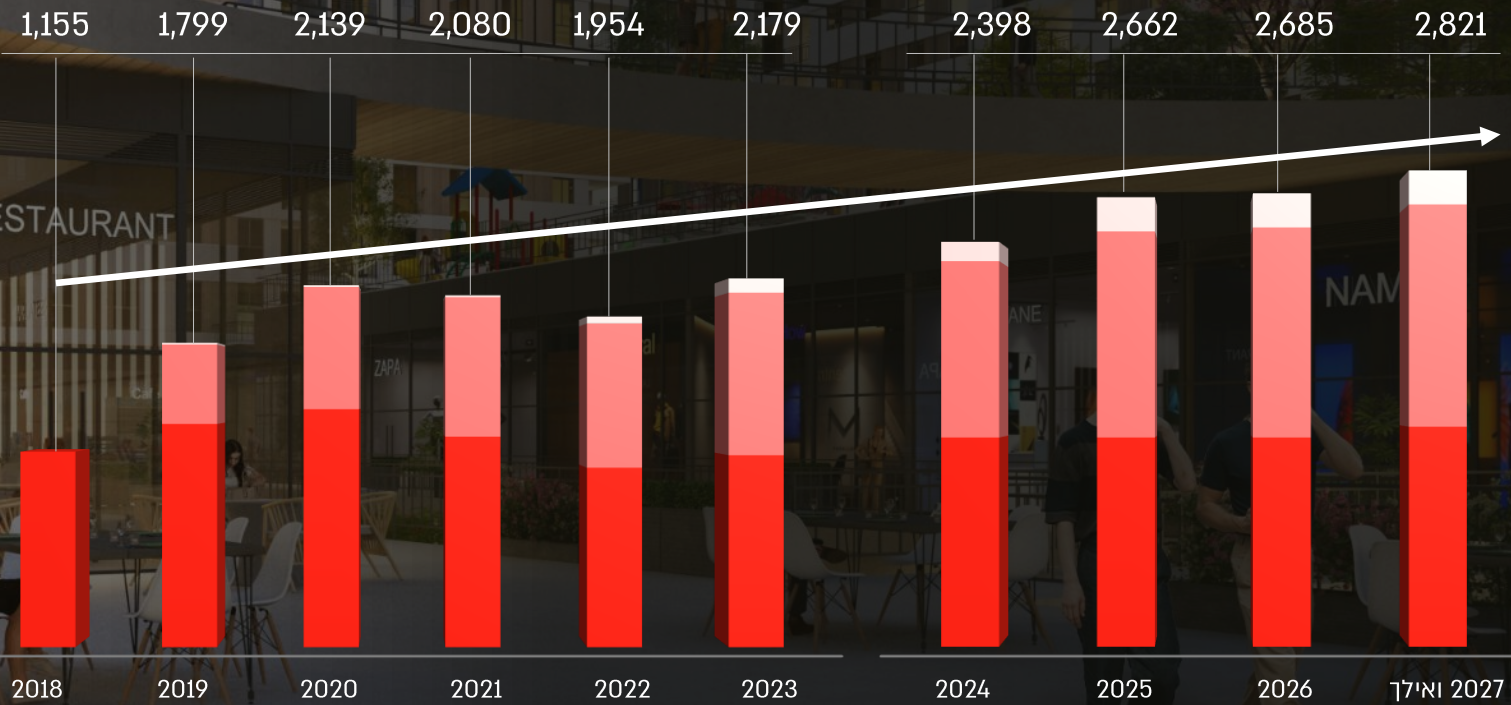
באלפי מ"ר (קבוצת ביג)

בפועל

חזוי לסוף שנה

סה"כ

סה"כ



מגורים להשכרה
משרדים
מסחר

שווי הוגן נדל"ן להשקעה

במיליוני ש"ח (קבוצת ביג אפקטיבי)

בפועל

חזוי לסוף שנה

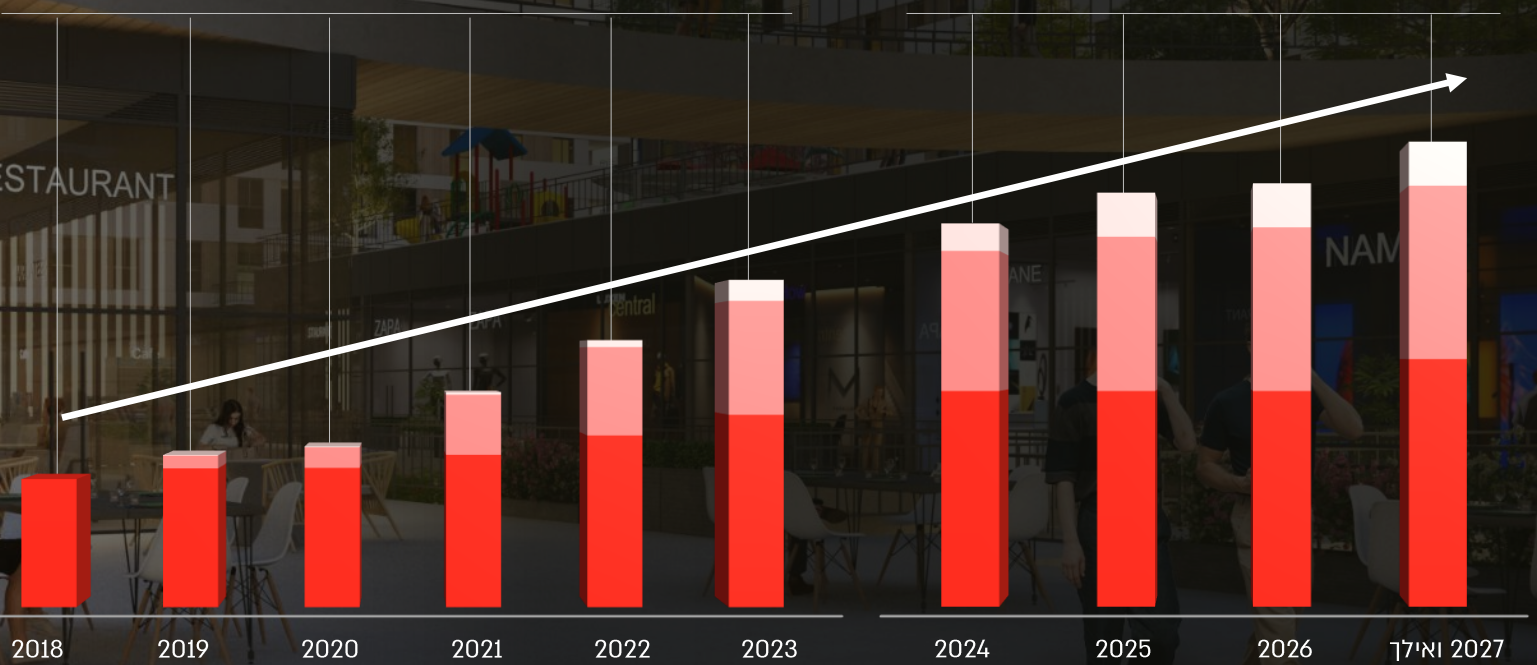
סה"כ

סה"כ

8,887 10,564 11,236 14,917 18,530 22,710

26,640 28,783 29,427 32,327

מגורים להשכרה
משרדים
מסחר



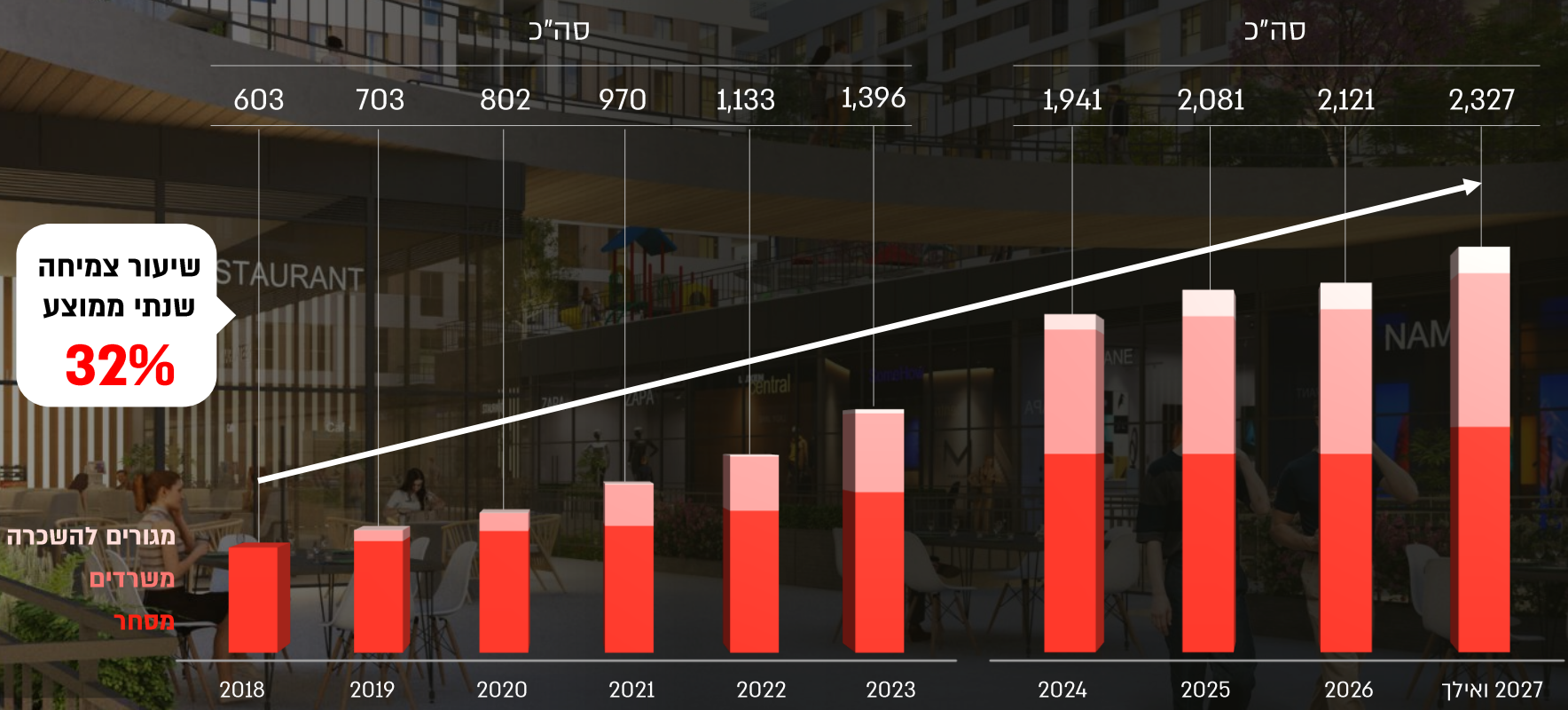
תחזית השווי ההוגן מבוססת על בסיס ה-NOI החזוי כמפורט בשקף 12 מהוון בשיעורי ההיוון המיושמים כיום בחברה

התפתחות NOI

במיליוני ש"ח (קבוצת ביג אפקטיבי)

בפועל

קצב חזוי לסוף שנה



התפתחות FFO

במיליוני ש"ח (קבוצת ביג אפקטיבי)

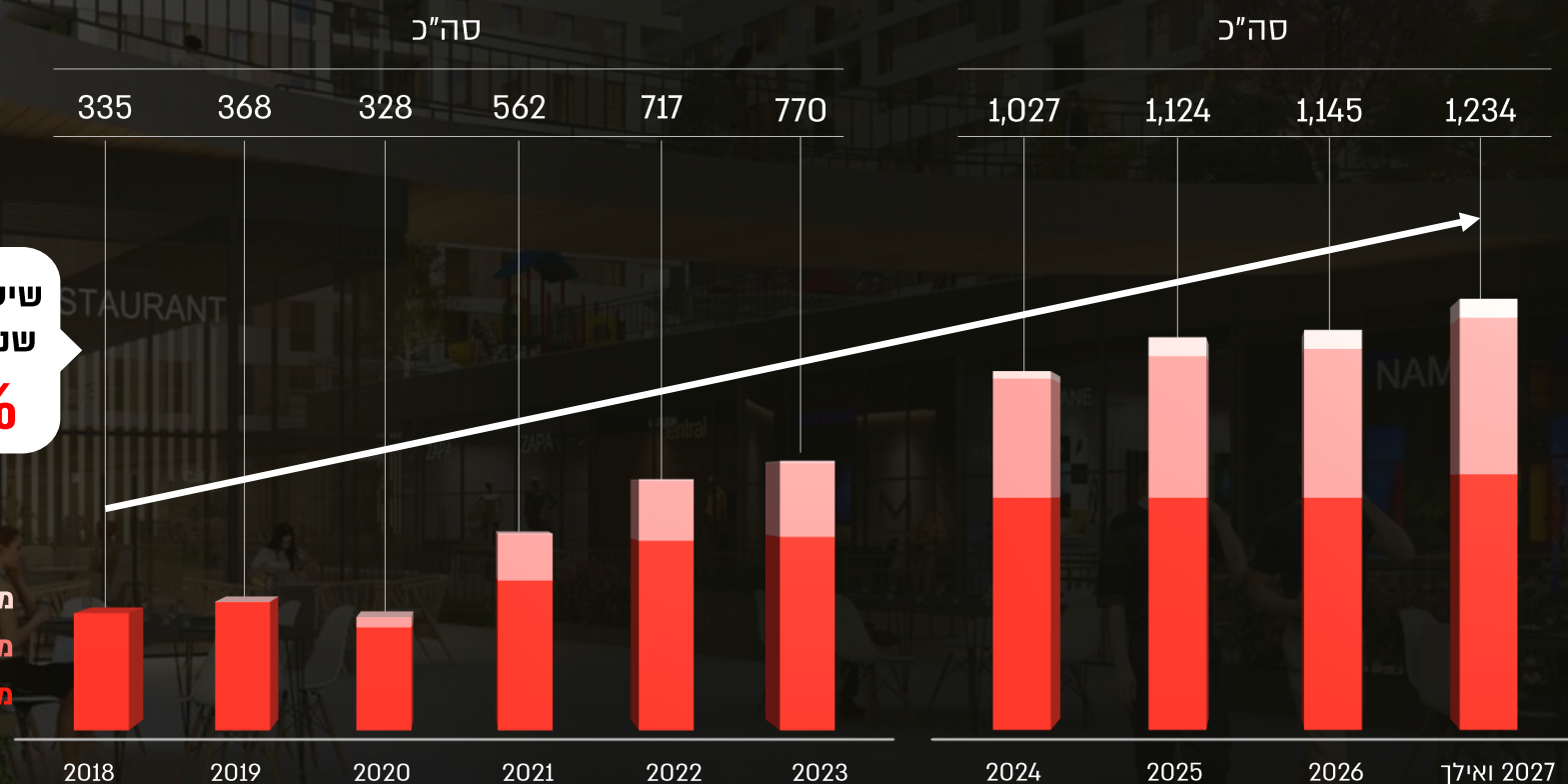
בפועל

קצב חזוי לסוף שנה

190,637	FFO לרבעון הרביעי
18,480	בנטרול השקעת המלחמה
209,117	
836,469	קצב FFO מנורמל לשנה

שיעור צמיחה
שנתי ממוצע
30%

מגורים להשכרה
משרדים
מסחר



ביג אירופה



פדיון למ"ר | באירו

סה"כ

139 125 139 182 189



שיעור תפוסה | באחוזים

סה"כ

97% 99% 98% 97% 98%



שווי נכסים | במיליוני אירו

סה"כ

229 239 367 561 697



שיעור תשואה לעלות

577	עלות רכישת נכסים לרבות הרחבות
10	CAPEX
57	NOI מייצג

9.7% שיעור תשואה על העלות

מדד EPRA NAV

שווי נכסי נקי | במיליוני ש"ח

הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה

בתוספת עתודה למס, נטו בגין נדל"ן להשקעה*

בניכוי נכסים בלתי מוחשיים

סה"כ EPRA NAV

10,952

2,045

(160)

12,837

24,429,726

525

מספר מניות

EPRA NAV למניה בש"ח

389.5

מחיר מניה בבורסה ליום 18 במרס 2024

35%

הפרש ב-%

* ללא עתודה למס בגין נכסי החברה בארה"ב, אשר בכוונת החברה לממשם בהתאם לאסטרטגית החברה ליציאה מארה"ב.

EPRA = European Public Real Estate Association | מדד ה-EPRA NAV משקף את השווי הנכסי הנקי של החברה בהנחת המשך פעילות עתידי שמניח אי-מימוש של נכסי נדל"ן ולכן

נדרשות התאמות מסוימות כגון הצגה לפי שווי הוגן של נכסים אשר אינם מוצגים כך בדוחות הכספיים וביטול מיסים נדחים הנובעים משערוך נדל"ן להשקעה.

יודגש כי נתונים אלה אינם מהווים הערכת שווי של החברה, אינכם מבוקרי על ידי רואה החשבון של החברה ואינם מהווים תחליף לנתונים המופיעים בדוחות הכספיים.

מכפיל FFO

במיליוני ש"ח



9,081

(2,744)

שווי החברה בבורסה ליום 31 בדצמבר, 2023

בניכוי שווי מיוחס לנדל"ן להשקעה בפיתוח

6,337

סה"כ שווי מיוחס לנכסים מניבים

836.5

7.58

קצב FFO ליום 31 בדצמבר, 2023

מכפיל FFO



מנועי צמיחה

מנועי צמיחה

נכסים בהקמה ופיתוח ביג

במיליוני ש"ח (חלק ביג) | ליום 31 בדצמבר, 2023

גלילות	% חלק ביג	תוכנית פיתוח	שווי הוגן	עלות נצברת	יתרת עלויות הקמה	NOI צפוי	שיעור השלמה	מועד השלמה צפוי	שיעור תשואה
גלילות	47%	35 אלפי מ"ר מסחר 75 אלפי מ"ר משרדים	801	722	332	93.4		*2024	8.9%
כרמי גת	100%	12 אלפי מ"ר מסחר 9 אלפי מ"ר משרדים	213	232	66	22		2024	7.4%
באר שבע שלב ב'	100%	7 אלפי מ"ר מסחר	53	71	46	8.8		2024	7.5%
גדרה	50%	12 אלפי מ"ר מסחר 6 אלפי מ"ר מסחר משני	69	71	44	9.7		2024	8.5%
אור עקיבא	50%	8 אלפי מ"ר מסחר 8 אלפי מ"ר משרדים	82	79	48	8.8		2024	7%
כפר החורש	37%	10 אלפי מ"ר מסחר	49	35	10	4.2		2024	9.3%
אשדוד הרחבה	72%	14 אלפי מ"ר מסחר	123	60	51	14.2		2024	12.8%
הוד השרון	50%	19 אלפי מ"ר משרדים	21	21	67	7.8		2027	8.9%
קניאל כתח תקווה שלב א' **	100%	65 אלף מ"ר מסחר 60 אלפי מ"ר משרדים	441	332	2,162	198.5		2028	8.0%
סה"כ כרוייקטים בהקמה			1,852	1,623	2,826	367.4			8.25%

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.

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

** יתרת עלויות ההקמה החזויות הינן בנטרול חלק יחסי של עלות הקמת החניון המיוחס לשלבים ב'-ד'.

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

מנועי צמיחה

נכסים בהקמה ופיתוח ביג

קרקעות נוספות



204
מיליוני ש"ח

כרמי גת



26
מיליוני ש"ח

קניאל כפר סבא



95
מיליוני ש"ח

נס ציונה



118
מיליוני ש"ח

ב"ש מזרח

(שלב ג')



110
מיליוני ש"ח

קניאל פתח תקווה

(שלב ב'-ד')



138
מיליוני ש"ח

חלק ביג בפרויקט

שווי הוגן | 31 בדצמבר, 2023

(חלק ביג)

מיליוני ש"ח 691

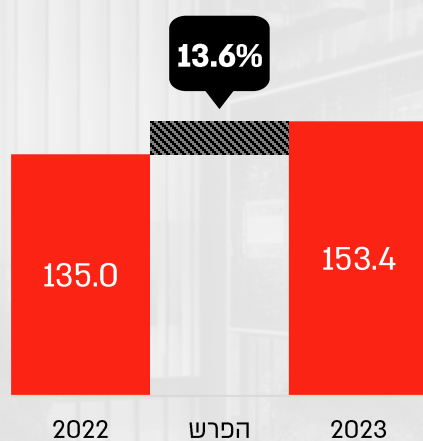
סה"כ קרקעות

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.

NOI נכסים זהים

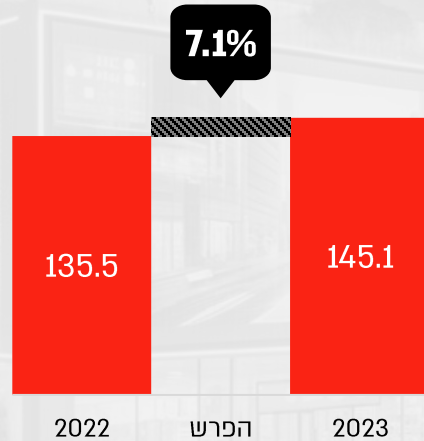
אפי נכסים | אירופה

NOI במיליוני אירו



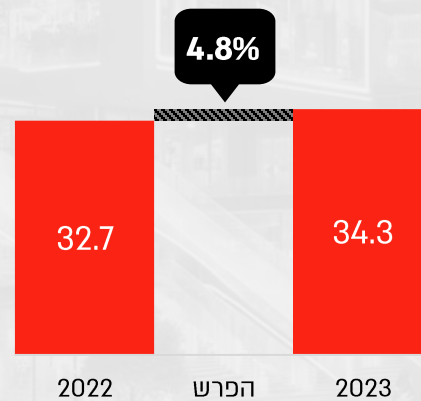
אפי נכסים | ישראל

NOI במיליוני ש"ח



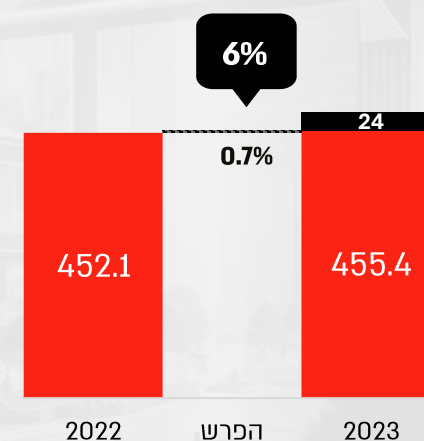
מרכזי ביג | אירופה

NOI במיליוני אירו
(חלק ביג אפקטיבי)



מרכזי ביג | ישראל *

NOI במיליוני ש"ח
(חלק ביג אפקטיבי)

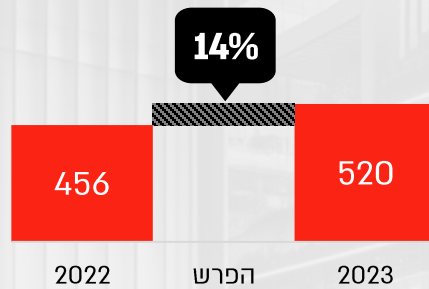


ה-NOI בישראל, בנטרול השפעת מלחמת חרבות ברזל, מסתכם לסך של כ-479.4 מיליון ש"ח, גידול של כ-6% ביחס לתקופה מקבילה אשתקד.

נתוני פדיון 2023

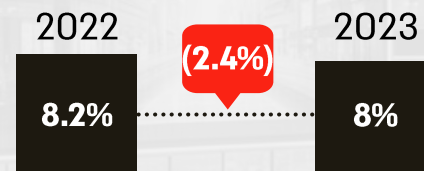
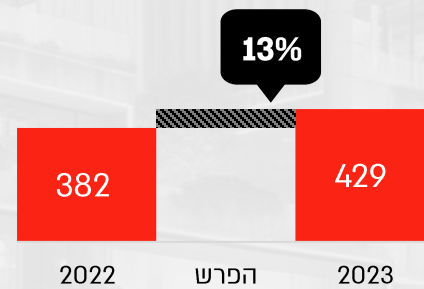
מרכזי אפי נכסים | רומניה

מיליוני אירו



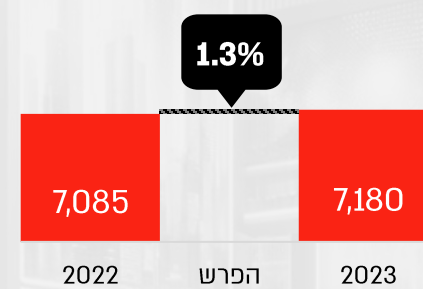
מרכזי ביג | אירופה

מיליוני אירו



מרכזי ביג | ישראל

מיליוני ש"ח



פדיונות *

עומס ללא דמי ניהול **

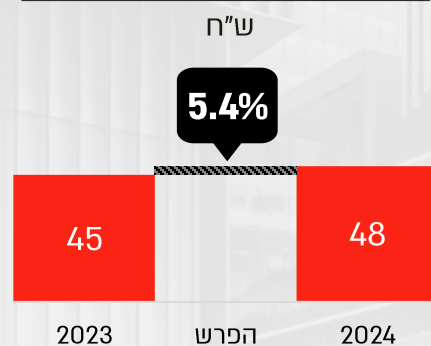
עומס כולל דמי ניהול **

* הפדיונות לשנת 2023 מוצגים לתקופה של 12 חודשים בפועל, מבלי לנטרל את השפעת המלחמה.

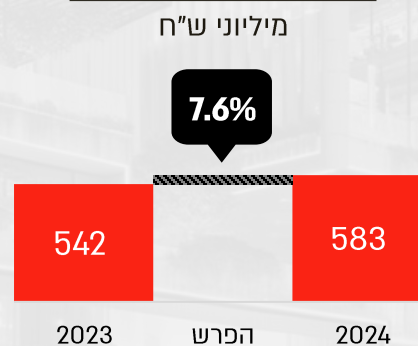
** נתוני העומס להלן מוצגים בנטרול השפעת המלחמה. בנטרול השפעה זו, עומס שכ"ד לשנת 2023 מסתכם לכ-6.76% וכולל ניהול לכ-8.92%. יובהר כי הנתונים הינם למיטב ידיעת החברה והם ניתנים על בסיס מידע שהתקבל מהשוכרים או צדדים שלישיים אחרים (לפי העניין) וכי אין ביכולתה של החברה לוודא כי מידע זה אכן מדויק.

נתוני פדיון | ישראל 2024

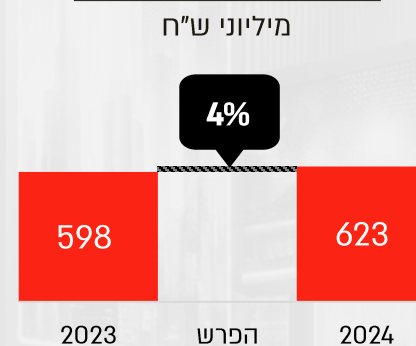
RIS 1-18 מרס | פדיון יומי למ"ר



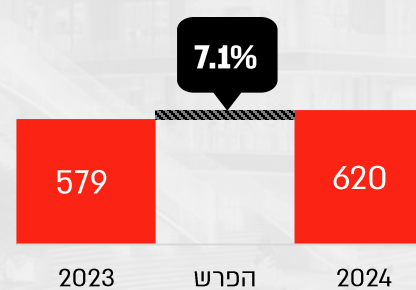
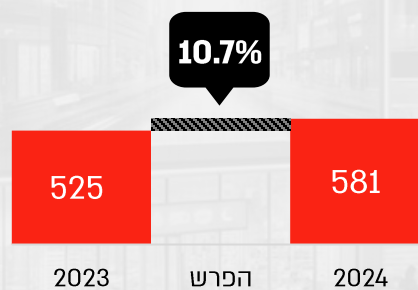
כברואר | פדיון בפועל



ינואר | פדיון בפועל



כלל מרכזי ביג



ללא ביג קרית שמונה

חוזים חדשים לתקופה 1-12/23

מרכזי ביג ישראל

מספר חוזים	סה"כ שטח	שטח ממוצע לחנות	אחוז משטח מנוהל	שכ"ד ממוצע למ"ר חוזים / אופציות שחודשו	שינוי ריאלי ב-%
288	66,190	230	16.1%	132	4.7%
284	59,420	209	14.4%	139	7.6%
29	5,301	183	1.3%	129	6.6%

מימוש אופציות

מימוש אופציות –
ללא עוגנים

חוזים חדשים
במרכזים מניבים

חוזים חדשים במרכזים בפיתוח והרחבות*	מספר חוזים	סה"כ שטח	שטח ממוצע לחנות	שכ"ד ממוצע למ"ר
48	11,162	233	156	

נזילות וגמישות פיננסית*

נכון למועד הדוח | ללא אפי נכסים



הסכמי ליווי בנקאי חתומים
לפרויקטים בהקמה

אור עקיבא
138
מיליון ש"ח
(כ-50% חלק ב"ג)

גלילות
1,520
מיליון ש"ח
(כ-47% חלק ב"ג)

גדרה
169
מיליון ש"ח
(כ-50% חלק ב"ג)

פתח תקווה
464
מיליון ש"ח



דירוג מעלות

ilAA/stable

לחוב מגובה נכסים

stable/-ilAA

לחוב לא מגובה נכסים

דירוג מידרוג

'Aa2.il'

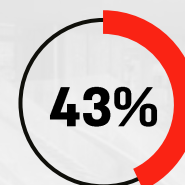
לחוב מגובה נכסים

'Aa3.il'

לחוב לא מגובה נכסים



לחברה אחזקה במניות
סחירות של אפי נכסים
כאשר 43% מתוכן אינן
משועבדות



שווי מניות שאינן
משועבדות
2.4
מיליארד ש"ח**



קווי אשראי
חתומים
ופנויים

600
מיליון ש"ח

יתרות מזומן
ופיקדונות

1,331
מיליון ש"ח



נכסים
מניבים

3.1
מיליארד ש"ח

מתוכם

נכסים לא
משועבדים

3.6
מיליארד ש"ח

* הנזילות והגמישות הפיננסית אינן כוללות את הנתונים של חברת הבת אפי נכסים
** נכון ליום 31 בדצמבר, 2023.

מבט על | ביג (ללא אפי) | מגזרים גאוגרפיים*

במיליוני ש"ח, ליום 31 בדצמבר, 2023

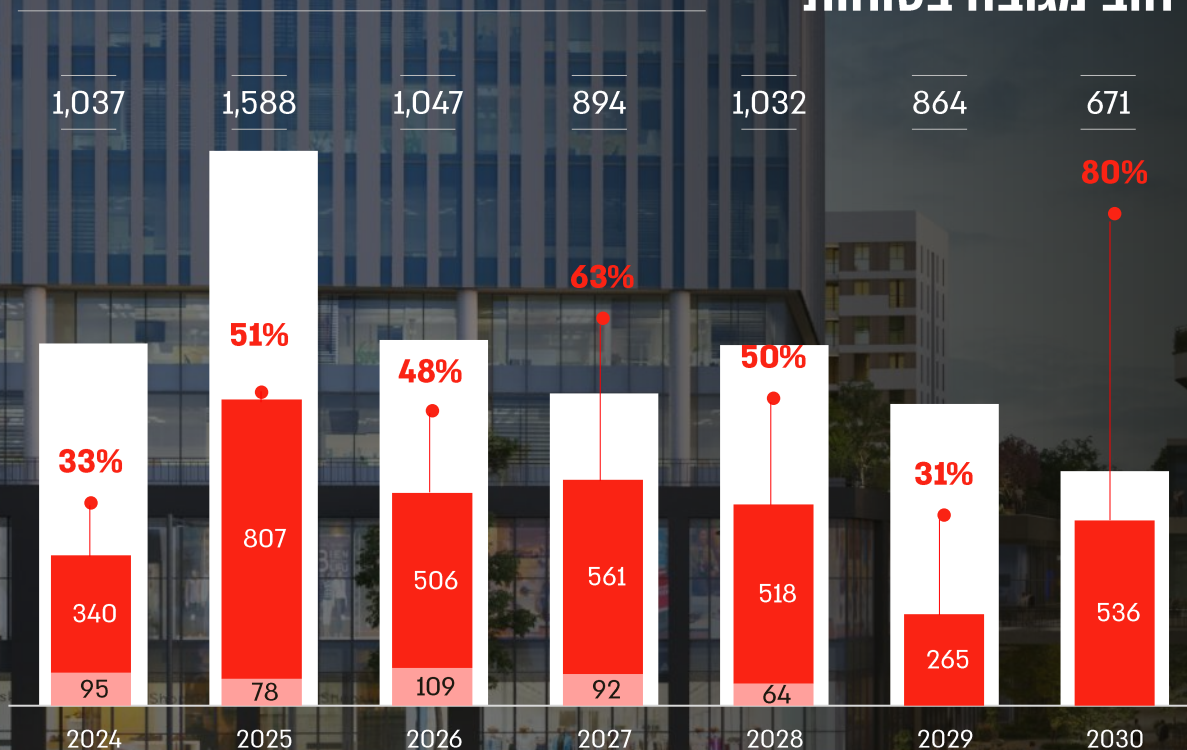
אירופה	ארה"ב	ישראל	
401,000	157,000	411,000	שטח להשכרה (במ"ר 100%)
**98%	96%	100% בקירוב	תכוסה משוקלת
2,839	760	7,041	סה"כ שווי נדל"ן מניב
-	-	1,852	שווי נכסים בהקמה
201	-	691	שווי קרקעות
35	-	96	מלאי מגורים
23%	5%	72%	שיעור מסה"כ
229	58	486	NOI מייצג
8.1%	7.7%	6.9%	שיעור הרווח מייצג

*נתונים בהתחשב בשיעור ההחזקה האפקטיבי של ביג בנכסים
**בנטרול נכס לוגיסטי בסרביה בשווי של כ-10.7 מיליון אירו, שבכונת החברה לממש.

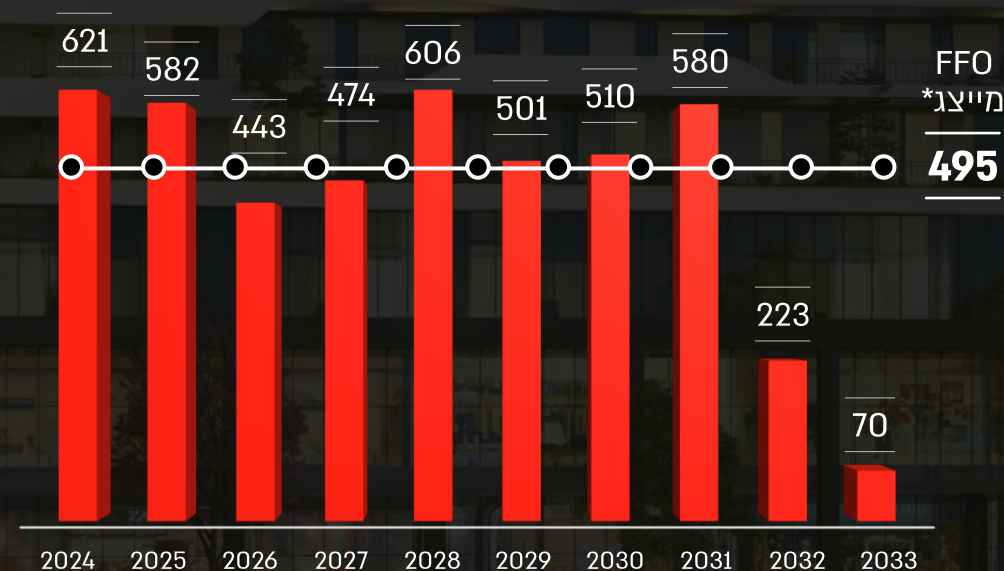
פריסת פירעון חוב | ישראל

במיליוני ש"ח

חוב מגובה בטוחות ***



חוב לא מגובה בטוחות **



● יחס כיסוי | שווי נכס מגובה | תשלום בולט חוב | עלויות שוטפות

* FFO בפועל (ללא אפי נכסים) לשנת 2023, בנטרול השפעות חד פעמיות בגין מלחמת חרבות ברזל וניוד הפעילות התעשייתית.

** ללא ניירות ערך מסחריים בהיקף של 195 מיליון ש"ח, אשר כנגדם עומד קו אשראי חתום.

*** ללא אגרת חוב סדרה יט' המשויכות לפעילות בסרביה.



ESG

ניהול סביבה, חברה וממשל תאגידי | ESG

קבוצת ביג רואה בשילוב היבטי סביבה, חברה וממשל תאגידי (ESG) בפעילותה העסקית מנוע צמיחה, שיביא ליצירת ערך ארוך טווח, לקבוצה ולבעלי העניין השונים שלה. אנו פועלים מתוך אמונה בערכים של אתיקה עסקית, אחריות סביבתית, קהילתית ותאגידית, ומאמינים כי תרבות זו מהווה חלק מהצלחתנו העסקית.

בבסיס פעילותנו אנו מקדמים תרבות ארגונית שמקדמת ערכים של שקיפות, סביבת עבודה מאפשרת, תרומה לקהילה והוגנות בעסקים, כלפי כל מחזיקי העניין של הקבוצה: עובדי החברה, שוכרים, לקוחות, ספקים, קהילות ורשויות מקומיות ובעלי המניות.

לצורך תכלול הנושא, שילובו באסטרטגיה העסקית ושיפור ביצועי הקבוצה במדדים השונים, מינתה הקבוצה את גב' יסמין אלעד למנהלת תחום ה-ESG בקבוצה, כחלק מהקצאת האחריות ברמת ההנהלה לטיפול בנושא.

דו"ח ESG של הקבוצה יפורסם במהלך 2024 במתודולוגית תקן ה-SASB, וברוח תקני ה-GRI ומסגרת ה-GRESB, תוך התייחסות לדרישות אנליזות דירוג ESG מובילות. להלן הנושאים המהותיים לדו"ח: אנרגיה ואקלים, בנייה ירוקה, הון אנושי, לקוחות ושוכרים, בריאות ובטיחות, אתיקה עסקית.

נתוני סביבה

קיימות סביבתית ניהול המדרך הפחמני

הקבוצה פועלת להפחתת טביעת הרגל הפחמנית של פעילותה. בדוח ESG שיפורסם במהלך 2024 תוצג תכנית קיימות סביבתית בדגש על ניהול מדרך פחמני אשר תכלול:


דוח גזי חממה
בהתאם ל-
GHG Protocol


יעדים מדידים
ותכנית הפחתה
לפי מנגנון SBTi

קידום קיימות במרכזי הקניות

הקבוצה מקפידה על שמירת תקנות הגנת הסביבה וקיימות בין אלו: מניעת רעש, קרינה, זיהום אוויר, בחינת המגוון הביולוגי באתריה וטיפול מתאים בממצאים. בכל מרכזי הקניות של הקבוצה ישנם:


מערכות
סולאריות
לייצור חשמל


חניה לרכבים
חשמליים


הפרדת פסולת
ומחזור

MW 25,345

סך האנרגיה סולארית שיוצרה
על גגות מרכזי הקניות ב 2023

100% מהמבנים

החדשים נבנים לפי תקן בנייה
ירוקה / ת"י 5281 / LEED

145% צמיחה

בהספק המערכות הסולארית
שהקימה החברה משנת 2019

נתוני חברה



עובדי החברה

אנו פועלים ליצירת סביבת עבודה בריאה, יצרנית, הוגנת, שוויונית, מאפשרת, ומקדמת, ומחויבים לקדם העסקה מגוונת ומתגמלת באופן שוויונית עבור מיומנת מקצועית, כישורים וביצועים.

תכנית בריאות ובטיחות רחבה

46% נשים מקרב כלל עובדי החברה

כל העובדים שותפים להצלחה באמצעות אופציות



שוכרים וספקים

החברה מקפידה על עומסים נמוכים בכדי לסייע ליציבות והצלחת השוכרים והינה חלוצה במתן סיוע במשבר קורונה ובמלחמת חרבות ברזל. ישנה הקפדה למתן שירות איכותי, מוסר תשלומים גבוה ובקרה על שמירת הזכויות של עובדי הקבלן.

88 במדד NPS מבטא נאמנות גבוה ביותר של השוכרים לקבוצה

90% מהספקים דיווחו על שביעות רצון גבוהה

24 מיליון שקל סיוע לשוכרים במלחמה (חלק החברה)



לקוחות

בטיחות היא ערך עליון ואנו מקימים ומתחזקים את מרכזי הקניות באופן שישמור על בטיחות ובריאות לקוחותינו. בנוסף אנו לפעול לקיים סביבה מיטבית גם ללקוחות עם מוגבלות.

כלל מרכזי הקניות מונגשים

"מרכזים שקטים" חווייה מתאימה לאנשים עם שונות נוירולוגית

"מרכזים קשובים" אפליקציה ייעודית לאנשים חירשים



קהילה

אנו פועלים למען הקהילה שאנו חלק ממנה בעיקר בתחום החינוך בדגש על ילדים ונוער. עובדי החברה מתנדבים בפעילות ואמונים על יוזמות חברתיות מקומיות.

כ-8.5 מיליון שקל תרומה (מתוכם כ-3.5 מיליון שקל מחברת הבת - אפי נכסים)

1,190 שעות התנדבות עובדים

מדיניות השקעה חברתית כומבית

נתוני ממשל



תכנית אכיפה וקוד אתי

לקבוצה תוכנית אכיפה פנימית הכוללת נהלים לטיפול בנושאי דיני ניירות ערך וחברות, לרבות מנגנון פיקוח פנימי ומערכת דיווח יעילה לזיהוי וטיפול באי-עמידה בתוכנית. ערכי היסוד של הקבוצה ונושאים מהותיים כגון ניגוד עניינים, שימוש במידע פנים, מאבק בשוחד ושחיתות ועוד גובשו בקוד האתי אליו נדרשים כל עובדי החברה.



כל העובדים נדרשים לחתום ולפעול על פי הקוד האתי



גישת ניהול מבוססת Risk-Based Approach

סביבת עבודה בטוחה, נטולת אפליה, אלימות או הטרדה

אנו פועלים למנוע ולמגר מידית כל סממן של אמירות כוגעניות או התנהגות מאיימת על רקע לאומני, דתי, גזעי, עדתי או מיני. בחברה ישנה ממונה על הטרדות מיניות שערוכה לקבל דיווח מכל עובד באופן גלוי או אנונימי.



תיבת פניות אלקטרונית אנונימית



הדרכה שנתית בנושאי מניעת הטרדה



44%

נשים

מכלל הדירקטוריון

28%

נשים

מכלל ההנהלה

תודה רבה

נשמח לעמוד לרשותכם

אסף נגר

משנה למנכ"ל

073-2600410

054-5660147

assaf@bigcenters.co.il

נספחים



מאזן מאוחד

נתונים לפי חלק ביג אפקטיבי

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)	אירופה	אירופה	ארה"ב	ארה"ב	ישראל	ישראל	
ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 בדצמבר 2023	
אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי אירו	אלפי אירו	אלפי \$	אלפי \$	אלפי ₪	אלפי ₪	
										נכסים שוטפים
1,920,463	1,148,285	1,174,934	703,496	25,227	29,069	32,530	39,554	939,135	443,420	מזומנים ושווי מזומנים
150,259	77,819	717,457	627,819	20,166	18,168	-	-	2,137	554,935	פקדונות וניירות ערך
104,698	46,709	129,172	48,770	4,680	6,564	2,141	890	21,615	19,211	שוכרים
439,116	169,509	403,938	109,668	21,676	7,712	8,925	6,769	56,753	54,562	חייבים ויתרות חובה
124,804	70,804	75,791	2,179	18,866	543	-	-	-	-	מלאי מגורים לזמן קצר
82,448	82,448	-	-	-	-	23,430	-	-	-	נכס זמין למכירה
2,821,788	1,595,574	2,501,292	1,491,932	90,615	62,056	67,026	47,213	1,019,640	1,072,128	סה"כ נכסים שוטפים
										נכסים לא שוטפים
1,640,630	796,232	2,048,518	946,103	6,232	14,737	22,284	29,197	694,427	781,108	הלוואות וחייבים אחרים לזמן ארוך
594,882	98,028	643,635	128,311	5,920	8,137	-	-	75,807	95,669	מלאי לזמן ארוך
1,120,688	5,507,823	1,289,463	6,417,927	-	-	-	-	5,507,824	6,417,895	השקעה בחברות כוללות
18,447,833	9,572,689	22,279,401	10,948,451	572,902	707,625	214,611	209,657	6,667,370	7,349,318	נדל"ן להשקעה מניב
4,784,606	2,021,106	5,422,686	2,744,130	35,360	50,051	-	-	1,888,401	2,543,347	נדל"ן להשקעה בפיתוח
66,067	55,436	207,931	176,648	651	12,438	1	-	52,990	126,751	רכוש קבוע
121,644	10,604	162,106	51,066	-	-	-	-	10,604	51,066	נכסים בלתי מוחשיים
10,111	-	23,609	-	-	-	-	-	-	-	נכס מס נדחה
26,786,461	18,061,918	32,077,349	21,412,636	621,065	792,988	236,896	238,854	14,897,423	17,365,154	סה"כ נכסים לא שוטפים
29,608,249	19,657,492	34,578,641	22,904,568	711,680	855,044	303,922	286,067	15,917,063	18,437,282	סה"כ נכסים

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

מאזן מאוחד

נתונים לפי חלק ביג אפקטיבי

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)	אירופה	אירופה	ארה"ב	ארה"ב	ישראל	ישראל	
ליום 31 בדצמבר 2022 אלפי ₪	ליום 31 בדצמבר 2022 אלפי ₪	ליום 31 בדצמבר 2023 אלפי ₪	ליום 31 בדצמבר 2023 אלפי ₪	ליום 31 בדצמבר 2022 אלפי אירו	ליום 31 בדצמבר 2023 אלפי אירו	ליום 31 בדצמבר 2022 אלפי \$	ליום 31 בדצמבר 2023 אלפי \$	ליום 31 בדצמבר 2022 אלפי ₪	ליום 31 בדצמבר 2023 אלפי ₪	
										התחייבויות שוטפות
(1,750,794)	(964,998)	(2,009,608)	(948,142)	(73,120)	(47,700)	(6,720)	(40,643)	(666,932)	(609,374)	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
(1,314,711)	(729,694)	(1,176,640)	(649,666)	(2,088)	(1,955)	-	-	(721,860)	(641,822)	חלויות שוטפות של אגרות חוב
(213,014)	(88,375)	(241,857)	(108,659)	(8,998)	(10,609)	(1,895)	(1,595)	(47,935)	(60,420)	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
(641,960)	(147,618)	(896,672)	(306,479)	(8,822)	(8,851)	(2,134)	(2,196)	(107,007)	(262,991)	זכאים ויתרות זכות
(596)	(596)	-	-	-	-	(170)	-	-	-	התחייבות זמינה למכירה
(3,921,075)	(1,931,281)	(4,324,777)	(2,012,946)	(93,028)	(69,115)	(10,919)	(44,434)	(1,543,734)	(1,574,607)	סה"כ התחייבויות שוטפות
										התחייבויות לא שוטפות
-	-	-	-	(155,299)	(160,968)	-	-	582,835	645,739	הלוואות מחברת האם *
(4,763,052)	(758,297)	(6,820,538)	(1,677,259)	(138,169)	(235,412)	(40,573)	31	(96,973)	(732,988)	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
(9,557,410)	(6,450,436)	(10,204,024)	(6,967,390)	(47,251)	(42,347)	-	-	(6,273,104)	(6,797,511)	אגרות חוב
(71,578)	(24,048)	(101,645)	(30,932)	(4,152)	(5,508)	(200)	(302)	(7,760)	(7,745)	פקדונות משוכרים
(12,378)	(7,509)	(12,802)	(6,915)	(658)	(168)	(1,272)	(1,342)	(562)	(1,372)	התחייבויות בשל הטבות לעובדים / תשלום מבוסס מניות
(48,074)	(27,598)	(66,147)	(27,664)	-	-	-	-	(27,598)	(27,664)	התחייבות בגין חכירה מימונית
-	-	(27,733)	(27,733)	-	-	-	-	-	(27,733)	התחייבויות אחרות ז"א
(1,823,877)	(1,047,518)	(2,069,239)	(1,201,993)	(8,563)	(14,978)	(8,118)	(6,620)	(986,810)	(1,117,897)	מסים נדחים
(16,276,369)	(8,315,406)	(19,302,128)	(9,939,886)	(354,092)	(459,381)	(50,163)	(8,233)	(6,809,972)	(8,067,171)	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
(20,197,444)	(10,246,687)	(23,626,905)	(11,952,832)	(447,120)	(528,496)	(61,082)	(52,667)	(8,353,706)	(9,641,778)	סך התחייבויות
										הון עצמי
(8,205,916)	(8,205,916)	(10,090,750)	(10,090,750)	(214,597)	(271,601)	(232,811)	(221,184)	(6,571,602)	(8,203,478)	רווח בתקופה
(1,204,889)	(1,204,889)	(860,986)	(860,986)	(49,963)	(54,947)	(10,029)	(12,216)	(991,755)	(592,026)	הון המיוחס לבעלי מניות החברה
(9,410,805)	(9,410,805)	(10,951,736)	(10,951,736)	(264,560)	(326,548)	(242,840)	(233,400)	(7,563,357)	(8,795,504)	
(29,608,249)	(19,657,492)	(34,578,641)	(22,904,568)	(711,680)	(855,045)	(303,922)	(286,067)	(15,917,063)	(18,437,282)	סה"כ הון והתחייבויות

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

רוו"ה מצטבר מאוחד

נתונים לפי
חלק ביג
אפקטיבי

	ישראל	ישראל	ארה"ב	ארה"ב	אירופה	אירופה	סה"כ ביג (ללא אפי נכסים)	סה"כ מאוחד אפקטיבי (כולל אפי נכסים)	סה"כ ביג (ללא אפי נכסים)	סה"כ מאוחד אפקטיבי (כולל אפי נכסים)
	1-12/2023	1-12/2022	1-12/2023	1-12/2022	1-12/2023	1-12/2022	1-12/2023	1-12/2023	1-12/2023	1-12/2022
	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי \$	אלפי \$	אלפי אירו	אלפי אירו	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪
הכנסות:										
הכנסות מדמי שכירות	418,984	433,243	20,495	29,684	54,434	41,020	714,212	1,412,075	677,215	1,147,322
הכנסות מדמי ניהול	150,410	141,745	6,817	9,235	13,313	9,865	225,219	461,512	207,334	413,941
הכנסות מחשמל סולארי	10,587	12,109	-	-	-	-	10,587	10,587	12,109	12,109
סה"כ הכנסות	579,981	587,097	27,312	38,919	67,747	50,885	950,018	1,884,174	896,658	1,573,372
הוצאות:										
עלויות ניהול נכסים	(122,396)	(120,907)	(11,218)	(14,330)	(16,356)	(12,199)	(228,857)	(505,066)	(211,967)	(450,616)
הכנסות מעסקאות מלונאות	-	-	-	-	3,681	-	14,893	14,893	-	-
הוצאות בין עסקאות מלונאות	-	-	-	-	(2,770)	-	(11,205)	(11,205)	-	-
סה"כ רווח מפעילות מלונאות	-	-	-	-	911	-	3,688	3,688	-	-
הכנסות מעסקאות בנייה ומרקעין	-	-	-	-	23,501	-	95,806	135,450	-	56,271
הוצאות בין עסקאות בנייה ומרקעין	-	-	-	-	(22,981)	-	(93,688)	(122,487)	-	(46,790)
סה"כ רווח מפעילות בנייה ומרקעין	-	-	-	-	520	-	2,118	12,963	-	9,481
הכנסות מעבודות הקמה של פרויקטי BOT	-	-	-	-	-	-	-	224,800	-	159,510
הוצאות מעבודות הקמה של פרויקטי BOT	-	-	-	-	-	-	-	(224,243)	-	(158,993)
סה"כ רווח מפעילות BOT	-	-	-	-	-	-	-	557	-	517
NOI	457,585	466,190	16,094	24,589	52,822	38,686	726,967	1,396,316	684,691	1,132,754
הפחתת אופציות לעובדים	(17,133)	(16,989)	(70)	(444)	(953)	141	(21,207)	(22,130)	(18,490)	(58,487)
עלויות מסה	(52,362)	(44,114)	(2,211)	(2,250)	(4,467)	(2,876)	(78,383)	(149,176)	(61,328)	(110,591)
בדיקת כדאיות פרויקטי אנרגיה	(1,035)	(1,099)	-	-	-	-	(1,035)	(1,035)	(1,099)	(1,099)
חוב אבוד/הפרשה לחומ"ס	(812)	(657)	(849)	(54)	-	-	(3,844)	(3,850)	(818)	(2,518)
תרומות	(4,763)	(4,359)	-	-	-	-	(4,766)	(7,903)	(4,359)	(7,459)
סה"כ הוצאות הנהלה	(76,105)	(67,218)	(3,130)	(2,748)	(5,420)	(2,735)	(109,235)	(184,094)	(86,094)	(180,154)
EBITDA	381,480	398,972	12,964	21,841	47,402	35,951	617,732	1,212,222	598,597	952,600
הכנסות/(הוצאות) מימון חד פעמיות	2,865	(6,975)	-	-	-	-	2,865	2,865	(6,975)	(6,975)
מימון ראלי	(87,571)	(91,301)	-	(5,019)	(15,123)	(7,752)	(145,435)	(297,062)	(132,055)	(236,678)
הכנסות/(הוצאות) מימון בינחברתי חו"ל	13,602	15,189	5,439	747	(8,332)	(4,682)	-	-	-	-
הוצאות מימון אינפלציוני	(202,402)	(297,995)	-	-	-	-	(202,402)	(293,990)	(297,995)	(419,140)
הפרשי שער	92,280	37,983	-	-	(188)	-	91,524	(47,436)	38,166	65,956
סה"כ עלייה בשווי הוגן של נד"ן להשקעה ומלאי נטו	272,841	611,422	(1,966)	(3,015)	39,562	32,134	427,392	457,626	716,003	1,027,857
פחת	(5,762)	(5,523)	-	(54)	(219)	(182)	(6,637)	(10,259)	(6,344)	(9,143)
רווחי (הפסד) אקוויטי קניאל א.ט.ג. (מפעל) ואחרים	(19,804)	8,104	-	-	-	-	(19,804)	(19,804)	8,104	8,104
רווחי (הפסד) אקוויטי חברות נד"ן	233,844	434,684	-	-	-	-	233,780	40,097	434,684	28,079
הכנסות (הוצאות) אחרות	12,320	36,942	-	-	(90)	(94)	11,954	16,170	36,653	91,936
סה"כ	383,317	825,617	(1,966)	(3,069)	39,065	31,858	535,807	142,404	929,270	793,648
רווח לפני מס	693,693	1,141,502	16,437	14,500	63,012	55,375	1,010,969	1,060,429	1,388,837	1,502,595
מיסים על הכנסה	(101,667)	(149,747)	(4,221)	(4,471)	(8,065)	(5,412)	(149,983)	(199,443)	(183,948)	(297,706)
רווח נקי	592,026	991,755	12,216	10,029	54,947	49,963	860,986	860,986	1,204,889	1,204,889

רוו"ה רבעוני מאוחד

נתונים לפי
חלק ביג
אפקטיבי

ישראל	ישראל	ארזה"ב	ארזה"ב	אירופה	אירופה	סה"כ ביג (ללא אפי נכסים)	סה"כ מאוחד אפקטיבי (כולל אפי נכסים)	סה"כ ביג (ללא אפי נכסים)	סה"כ ביג (כולל אפי נכסים)
10-12/2023	10-12/2022	10-12/2023	10-12/2022	10-12/2023	10-12/2022	10-12/2023	10-12/2023	10-12/2022	10-12/2022
אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי אירו	אלפי אירו	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪
הכנסות:									
הכנסות מדמי שכירות	88,487	113,881	5,299	14,784	12,240	169,883	368,673	176,171	320,425
הכנסות מדמי ניהול	37,977	36,092	1,477	3,443	2,945	56,295	120,893	52,939	109,399
הכנסות מחשמל סולארי	2,302	2,402	-	-	-	2,302	2,302	2,402	2,402
סה"כ הכנסות	128,766	152,375	6,776	18,227	15,185	228,480	491,868	231,512	432,226
הוצאות:									
עלויות ניהול נכסים	(30,561)	(32,306)	(2,489)	(4,750)	(3,567)	(59,588)	(132,665)	(55,916)	(118,337)
הכנסות מעסקאות מלונאות	-	-	-	-	-	4,321	4,321	-	-
הוצאות בגין עסקאות מלונאות	-	-	-	(823)	-	(3,381)	(3,381)	-	-
סה"כ רווח מפעילות מלונאות	-	-	-	229	-	940	940	-	-
הכנסות מעסקאות בנייה ומרקעין	-	-	-	-	-	4,394	13,245	-	10,012
הוצאות בגין עסקאות בנייה ומרקעין	-	-	-	(1,012)	-	(4,154)	(7,891)	-	(8,531)
סה"כ רווח מפעילות בנייה ומרקעין	-	-	-	58	-	240	5,354	-	1,481
הכנסות מעבודות הקמה של פרוייקטי BOT	-	-	-	-	-	-	80,033	-	63,463
הוצאות מעבודות הקמה של פרוייקטי BOT	-	-	-	-	-	-	(80,059)	-	(63,219)
סה"כ רווח מפעילות BOT	-	-	-	-	-	-	(26)	-	244
NOI	98,205	120,069	4,287	13,765	11,618	170,072	365,471	175,596	315,614
הפחתת אופציות לעובדים	(4,046)	(4,791)	(13)	(1,021)	(115)	(8,180)	(8,180)	(5,157)	(3,992)
עלויות מטה	(13,649)	(10,117)	(294)	(464)	(878)	(19,712)	(38,684)	(15,348)	(30,756)
בדיקת כדאיות פרויקטי אנרגיה	(163)	(183)	-	-	-	(163)	(163)	(183)	(183)
חוב אבוד/הפרשה לחומ"ס	(350)	(220)	(159)	-	-	(957)	(523)	(192)	(1,892)
תרומות	(1,936)	(615)	-	-	-	(1,937)	(4,717)	(615)	(3,715)
סה"כ הוצאות הנהלה	(20,144)	(15,926)	(465)	(578)	(993)	(30,949)	(52,267)	(21,495)	(40,538)
EBITDA	78,061	104,143	3,822	11,565	10,625	139,123	313,204	154,101	275,076
הוצאות/הכנסות מימון חד פעמיות	119	-	-	-	-	119	119	-	-
מימון ריאלי	(20,100)	(20,828)	(56)	(4,819)	(2,528)	(39,062)	(80,901)	(28,022)	(63,675)
הכנסות/הוצאות (מימון ביחברתי חו"ל	2,157	3,642	1,602	(2,003)	(2,922)	-	-	-	-
	60,237	86,957	5,368	4,743	5,175	100,180	277,504	126,079	211,401
הכנסות (הוצאות) מימון אינפלציוני	(5,797)	(52,217)	-	-	-	(5,797)	(9,224)	(52,217)	(79,641)
הפרשי שער	2,760	119,251	-	22	-	2,851	(49,878)	119,237	142,637
סה"כ עלייה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה	25,539	175,328	(650)	37,661	34,910	178,587	235,072	295,367	282,240
פחת	(2,102)	(1,379)	23	(68)	(41)	(2,308)	(3,422)	(1,524)	(2,174)
רווחי אקוויטי קניאל א.טג. (מפעל וכפר סבא)	(7,011)	(5,546)	-	-	-	(7,011)	(7,011)	(5,546)	(5,546)
רווחי (הפסדי) אקוויטי חברות נדל"ן	126,386	43,149	-	-	-	126,386	17,546	43,149	5,414
הכנסות (הוצאות) אחרות	117	(752)	-	(50)	(86)	(92)	(1,613)	(1,035)	(2,182)
סה"כ	139,892	277,833	(626)	37,563	34,782	292,617	136,389	397,431	340,747
רווח לפני מס	200,129	364,790	4,741	42,306	39,958	392,797	413,893	523,510	552,148
מיסים על הכנסה	(25,716)	(73,478)	(1,212)	(5,892)	(4,507)	(54,555)	(75,651)	(92,818)	(121,456)
רווח נקי	174,413	291,312	3,529	36,415	35,451	338,242	338,242	430,692	430,692