



אוגוסט 2024

מצגת שוק ההון

Q2
2024



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 שוויו 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 שפורסמה 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.

החזקה בנכסים לטווח ארוך



תוך התמקדות בהשבחה והגדלת תזרים המזומנים על ידי ניהול אקטיבי של הנכסים

התמקדות ב-3 ענפים עיקריים

מתחמי מסחר | מרכזי קניות מסוג פאוור סנטרים, קניונים ומתחמי Life Style



משרדים | בנייני משרדים בערים משמעותיות ובמיקומים מרכזיים וכארקי משרדים המהווים עוגן משמעותי (כדוגמת פארק ויצמן ו-Airport City בבלגראד).



דיור להשכרה (בעיקר בחו"ל) | מקבצי דיור הנמצאים בערים מרכזיות המתאפיינות בביקושים גבוהים.



בנוסף, הקבוצה מקימה **מתחמי עירוב שימושיים** | הכוללים מסחר ו/או משרדים ו/או דיור להשכרה ויתכן ויכלול שימושים נוספים כגון דיור מוגן, אשר יספקו ערך מוסף ומוקד משיכה למשתמש הסופי.



מיקוד בנכסים אשר בליבת העסקים של החברה יצור פוקוס ניהולי אשר ימנע הסטת משאבי ניהול יקרים מהנכסים המהותיים של החברה.

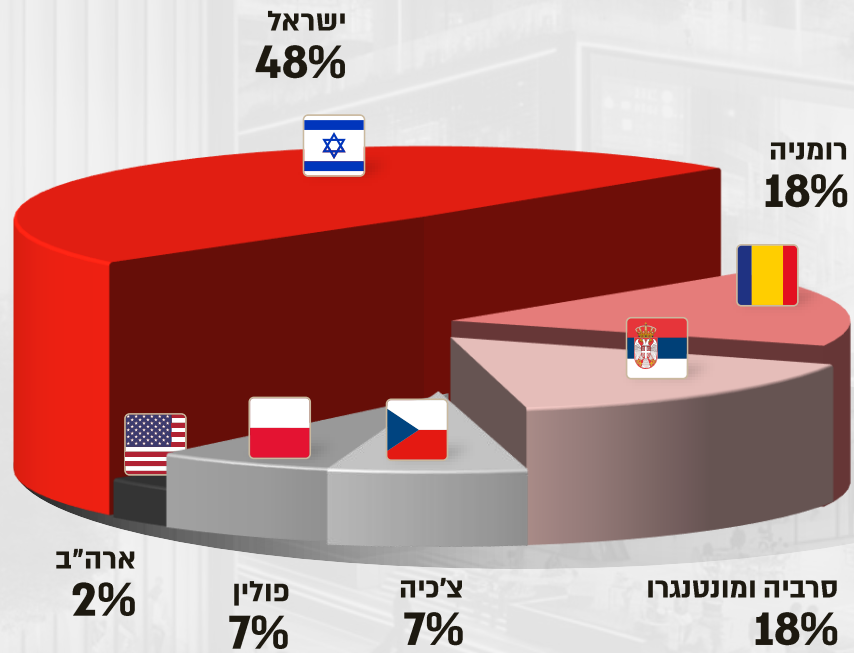
נכסי האנרגיה המתחדשת והמפעל התעשייתי קניאל אינם בליבת העסקים כמתואר לעיל והחברה תפעל למימושם.

נתונים. פיננסיים

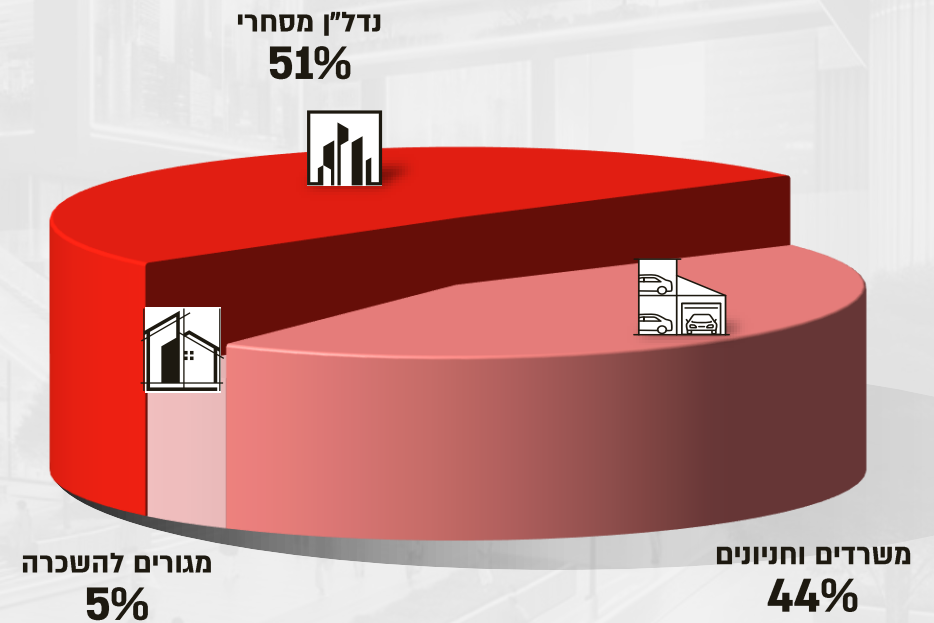
פילוח שווי נדל"ן קבוצת ביג

(חלק החברה ב-%)

שווי לפי מדינה



שווי לפי סקטור



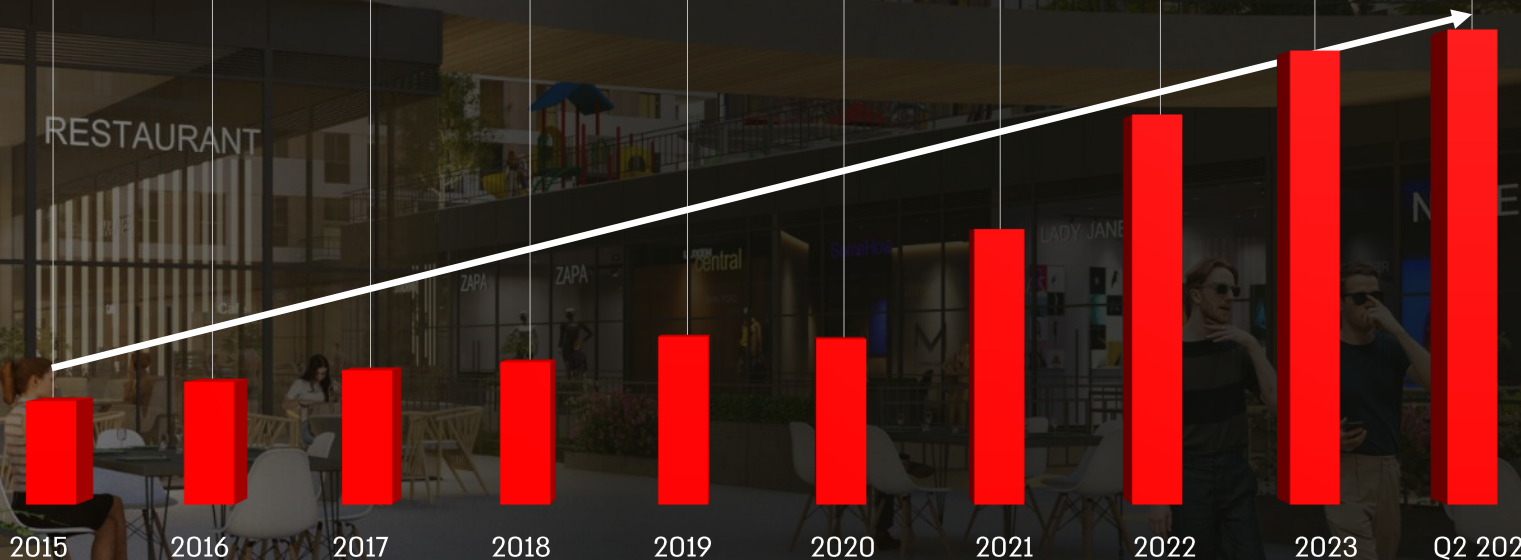
התפתחות הון עצמי

מיוחס לבעלים במיליוני ש"ח



סה"כ

2,494 2,959 3,236 3,437 4,049 3,990 6,645 9,411 10,952 11,462

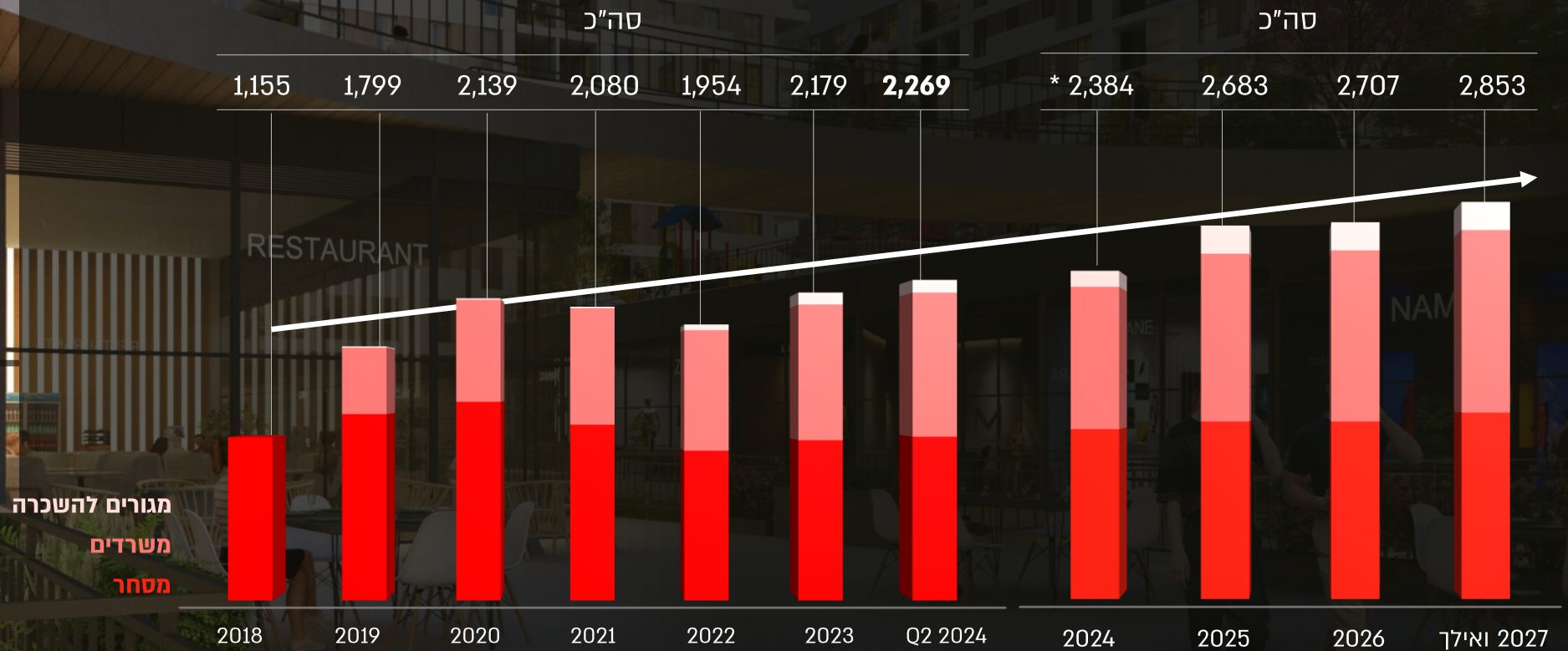


שטח מנוהל לסוף שנה

באלפי מ"ר | קבוצת ביג

בפועל

חזוי לסוף שנה



* הנתון כאמור מביא בחשבון כי הממשלה תממש את זכותה לרכישת קומות המשרדים המושכרות על ידה במשרדי היובל בתל אביב כך שהשטח המנוהל יפחת ב-23 אלפי מ"ר.

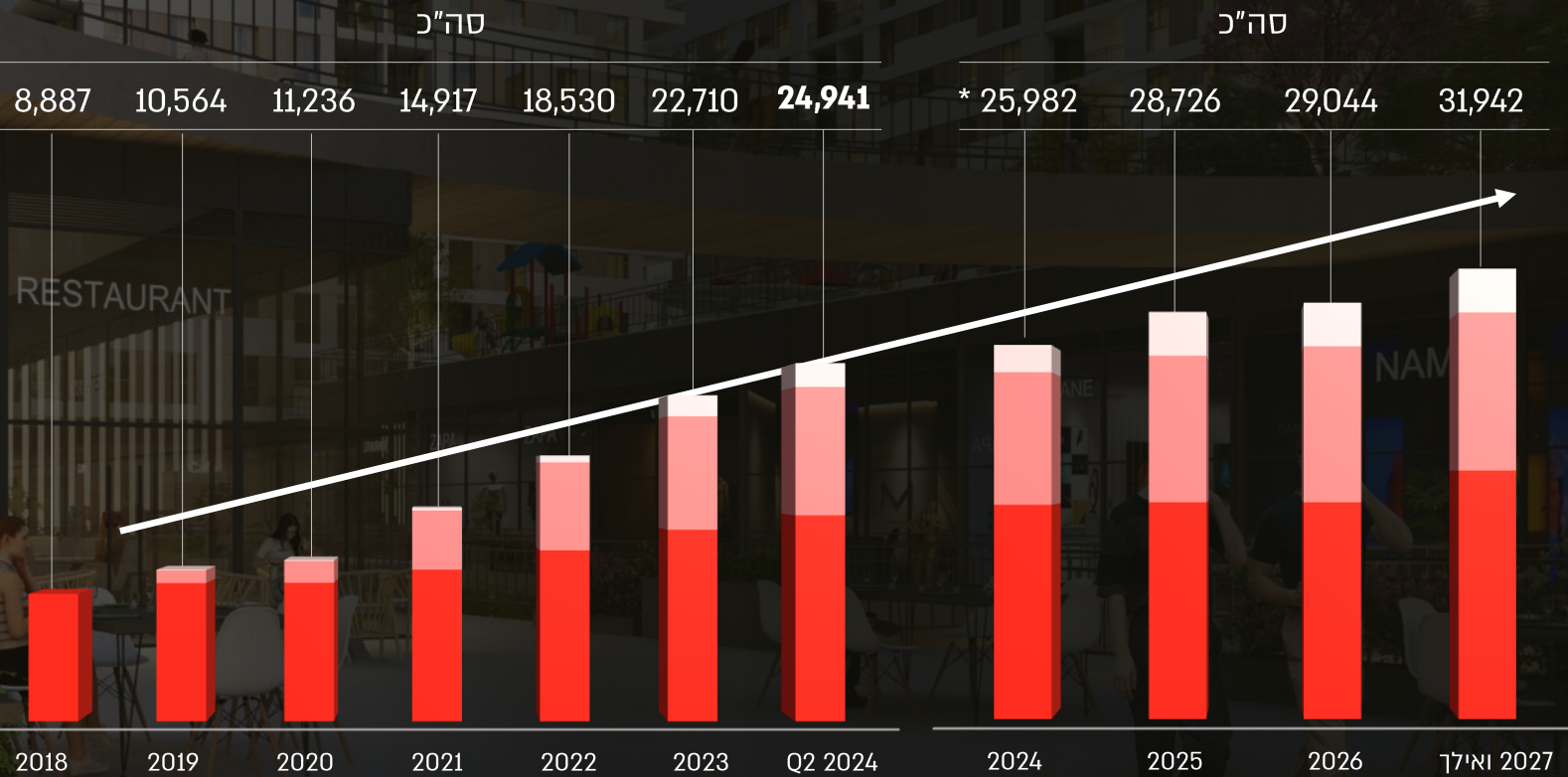
במהלך השנים 2020-2024 מימשה החברה נכסים בארה"ב בשטח כולל של כ-545 אלפי מ"ר

שווי הוגן נדל"ן להשקעה

במיליוני ש"ח | קבוצת ביג אפקטיבי

בפועל

חזוי לסוף שנה



מגורים להשכרה
משרדים
מסחר

* הנתון כאמור מביא בחשבון כי הממשלה תממש את זכותה לרכישת קומות המשרדים המושכרות על ידה במשרדי היובל בתל אביב כך ששווי הנדל"ן ירד בכ-308 מיליוני ש"ח.

** תחזית השווי ההוגן מבוססת על בסיס ה-NOI החזוי כמפורט בשקף 13 מהוון בשיעורי ההיוון המיושמים כיום בחברה

התפתחות NOI

במיליוני ש"ח | קבוצת ביג אפקטיבי

בפועל

קצב חזוי לסוף שנה

סה"כ

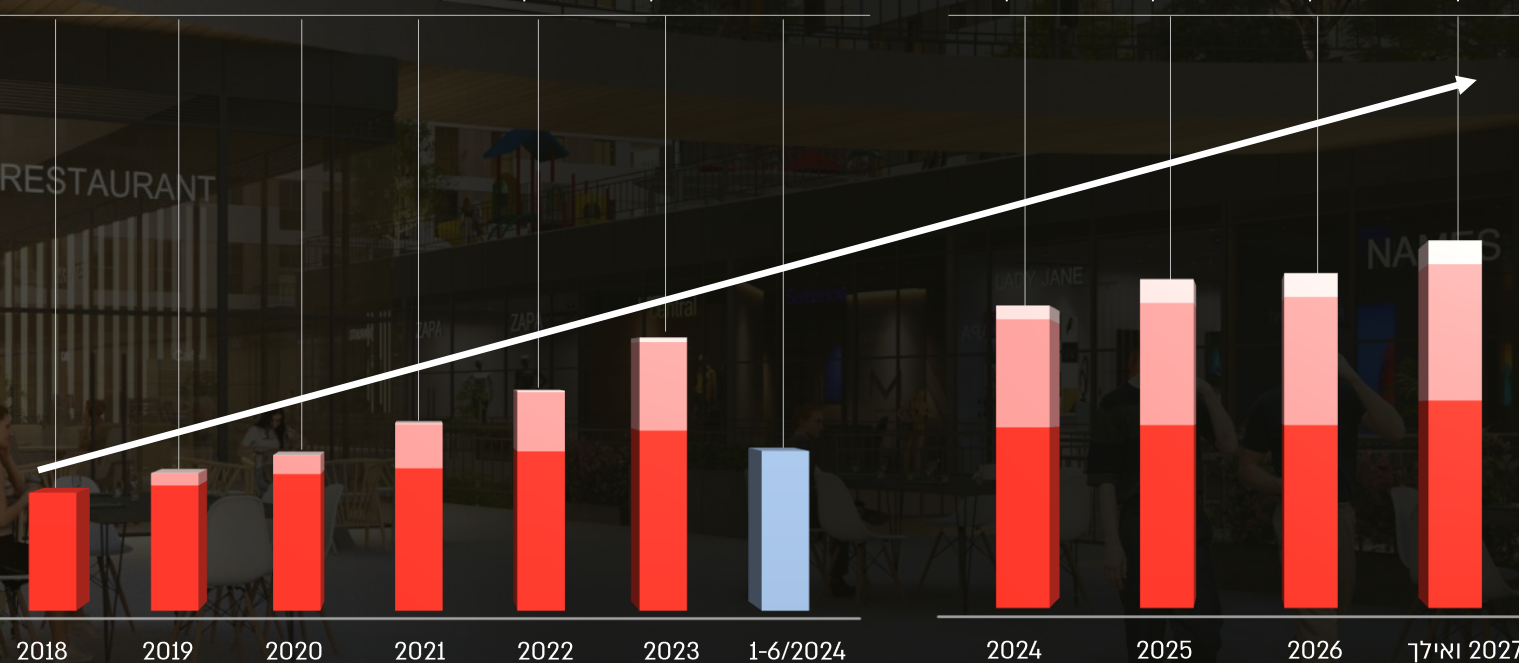
סה"כ

603 703 802 970 1,133 1,396 ****816**

* 1,914 2,081 2,119 2,326

מגורים להשכרה
משרדים
מסחר

**בפועל | חצי שנתי



* הנתון כאמור מביא בחשבון כי הממשלה תממש את זכותה לרכישת קומות המשרדים המושכרות על ידה במשרדי היובל בתל אביב כך ש-NOI החברה ירד בכ-23 מיליוני ש"ח

התפתחות FFO

במיליוני ש"ח | קבוצת ביג אפקטיבי

בפועל

קצב חזוי לסוף שנה

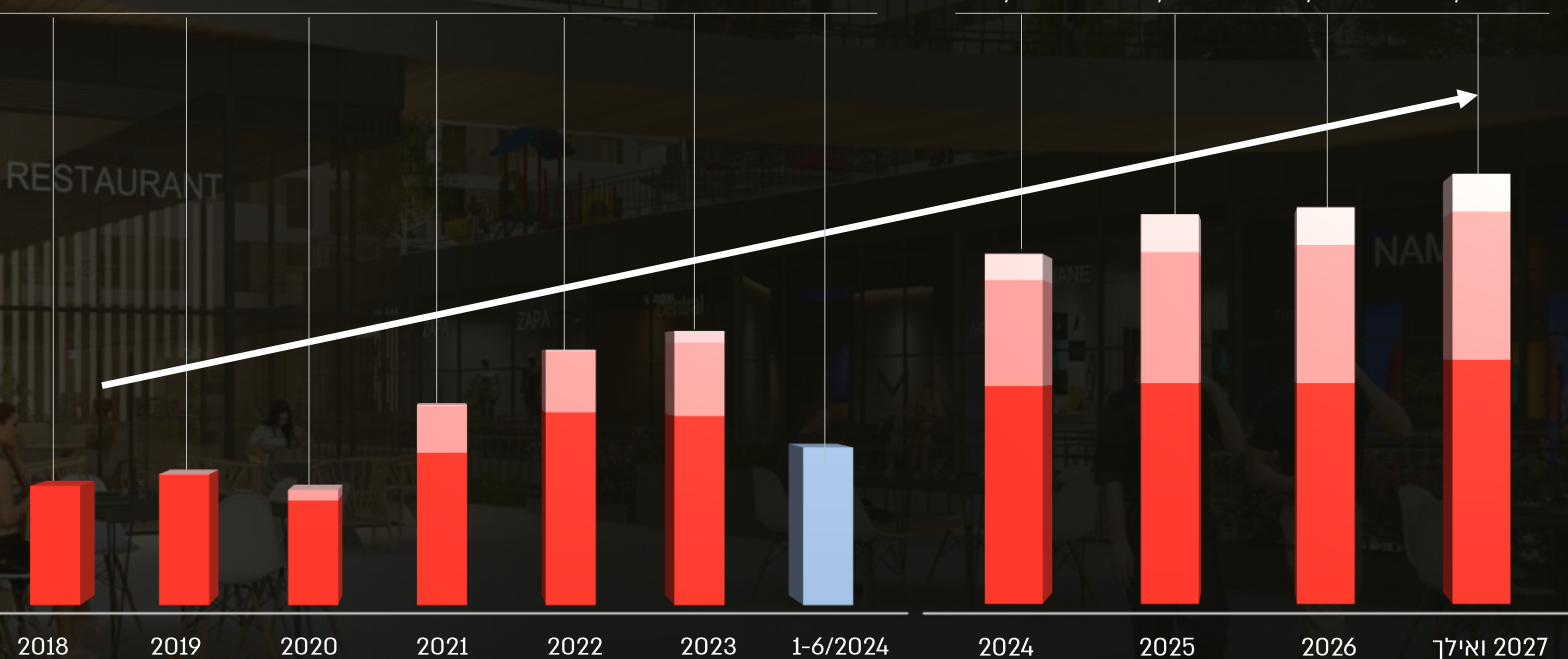
סה"כ

סה"כ

335 368 323 562 717 770 ****443**

* 1,005 1,118 1,138 1,238

מגורים להשכרה
משרדים
מסחר
****בפועל | חצי שנתי**

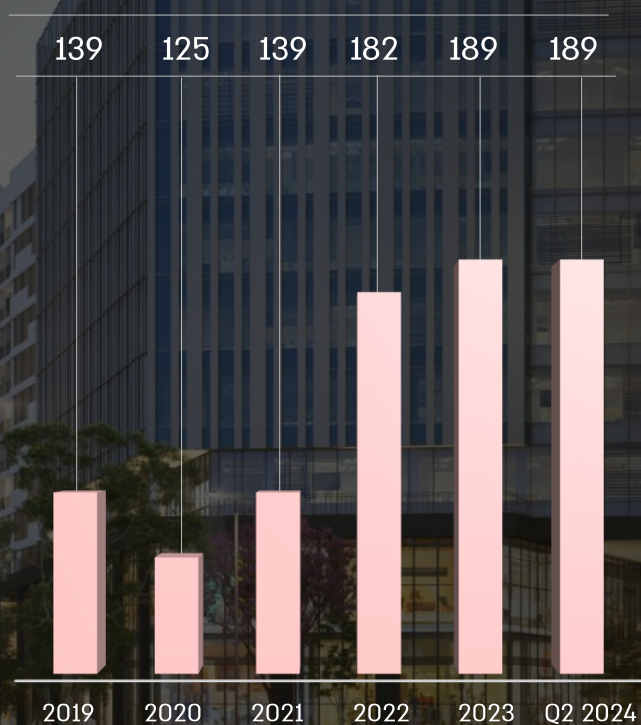


* הנתון כאמור מביא בחשבון כי הממשלה תממש את זכותה לרכישת קומות המשרדים המושכרות על ידה במשרדי היובל בתל אביב כך ש-FFO החברה יירד בכ-11 מיליוני ש"ח

** FFO המיוחס לפעילות הנדל"ן בלבד

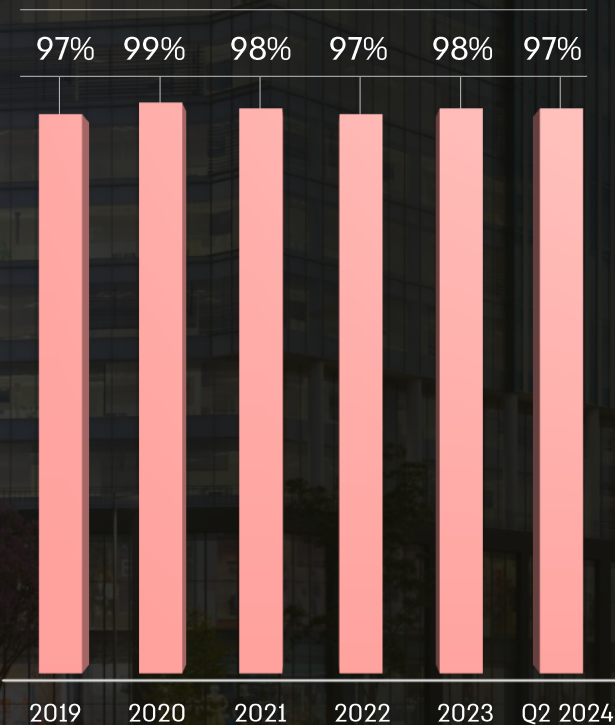
פדיון למ"ר | באירו

סה"כ



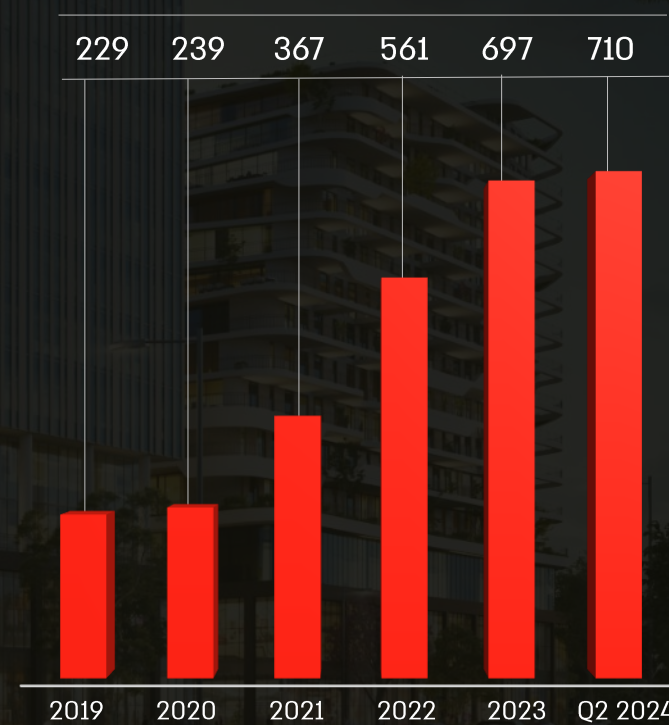
שיעור תכוסה | באחוזים

סה"כ



שווי נכסים | במיליוני אירו

סה"כ



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

11,462

2,176

(160)

13,478

24,437,886

552

מספר מניות

EPRA NAV למניה בש"ח

393.2

40%

מחיר מניה בבורסה ליום 18 באוגוסט 2024

הפרש ב-%

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

European Public Real Estate Association = EPRA | 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.

מנועי צמיחה

מנועי צמיחה

נכסים בהקמה ופיתוח ביג

במיליוני ש"ח (חלק ביג) | ליום 30 ביוני, 2024

שיעור תשואה	מועד השלמה הצפוי***	NOI צפוי	יתרת עלויות הקמה	עלות נצברת	שווי הוגן	תוכנית פיתוח	% חלק ביג	
8.8%	*Q4 2024	109	409	830	968	44 אלפי מ"ר מסחר 80 אלפי מ"ר משרדים	47%	גלילות
7.4%	Q4 2024	22	9	288	266	12 אלפי מ"ר מסחר 9 אלפי מ"ר משרדים	100%	כרמי גת
7%	Q4 2024	8.8	32	95	97	8 אלפי מ"ר מסחר 8 אלפי מ"ר משרדים	50%	אור עקיבא
9.3%	Q4 2024	4.2	4	42	54	10 אלפי מ"ר מסחר	37%	כפר החורש
13.3%	Q4 2024	14.2	30	76	109	14 אלפי מ"ר מסחר	72%	אשדוד הרחבה
8.5%	Q1 2025	9.7	38	77	82	12 אלפי מ"ר מסחר 6 אלפי מ"ר משרד משני	50%	גדרה
7.5%	Q1 2025	8.8	14	105	100	7 אלפי מ"ר מסחר	100%	באר שבע שלב ב'
8.0%	2028	198	2,090	404	494	65 אלף מ"ר מסחר 60 אלפי מ"ר משרדים	100%	קניאל פתח תקווה שלב א' **
8.25%		375	2,626	1,918	2,169			סה"כ כרוויקטים בהקמה

* מועד ההשלמה הצפוי מתייחס לחלק המסחרי בלבד. מועד ההשלמה הצפוי של חלק המשרדים הינו ברבעון השני לשנת 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.

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

מנועי צמיחה

נכסים בהקמה ופיתוח ביג

קרקעות נוספות



212
מיליוני ש"ח

כרמי גת | מגורים



26
מיליוני ש"ח

קניאל כפר סבא



95
מיליוני ש"ח

נס ציונה



121
מיליוני ש"ח

ב"ש הרחבה

(שלב ג')



87
מיליוני ש"ח

קניאל פתח תקווה

(שלב ב'-ד')



154
מיליוני ש"ח

חלק ביג בפרויקט

שווי הוגן | 30 ביוני, 2024

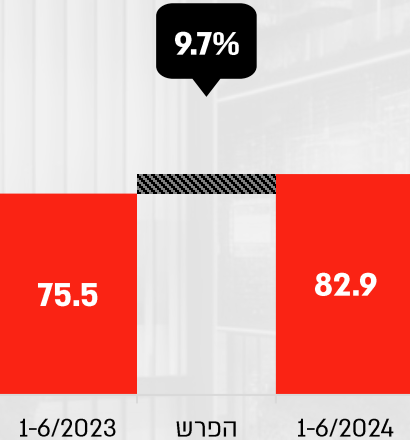
(חלק ביג)

מיליוני ש"ח **695**

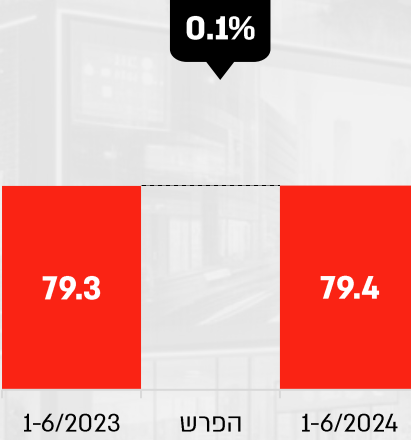
סה"כ קרקעות

NOI נכסים זהים

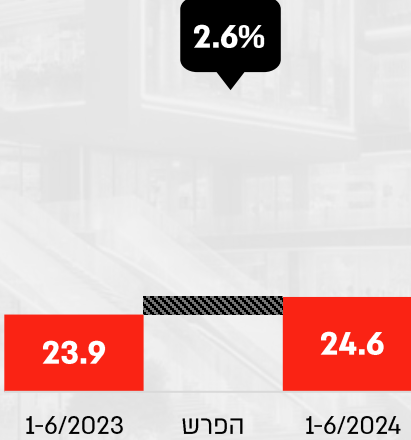
אפי נכסים | אירופה
NOI במיליוני אירו



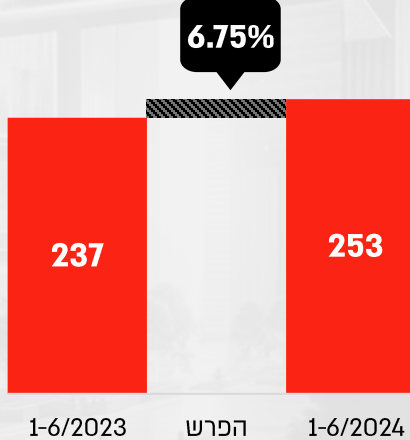
אפי נכסים | ישראל
NOI במיליוני ש"ח



מרכזי ביג | אירופה
NOI במיליוני אירו
(חלק ביג אפקטיבי)



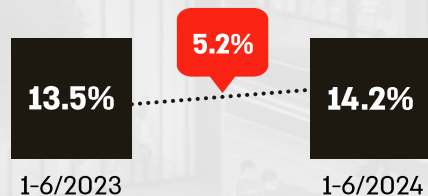
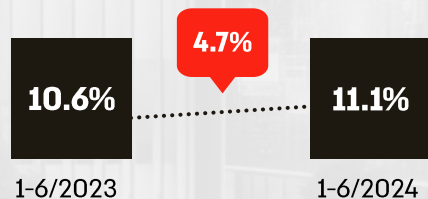
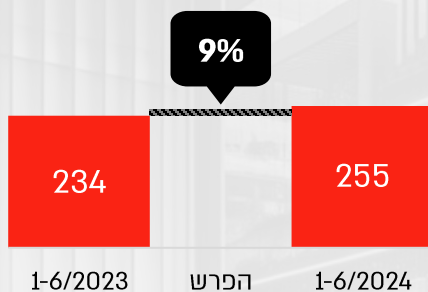
מרכזי ביג | ישראל
NOI במיליוני ש"ח
(חלק ביג אפקטיבי)



נתוני פדיון 2024

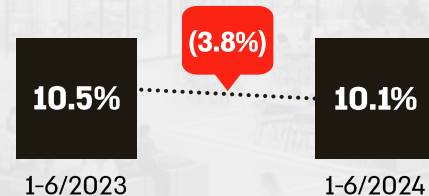
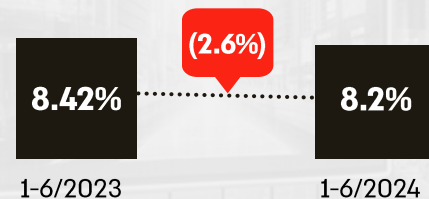
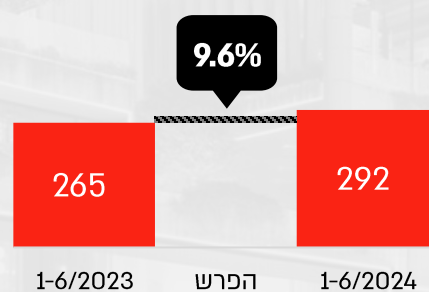
מרכזי אפי נכסים | רומניה

מיליוני אירו



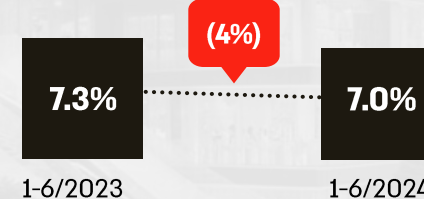
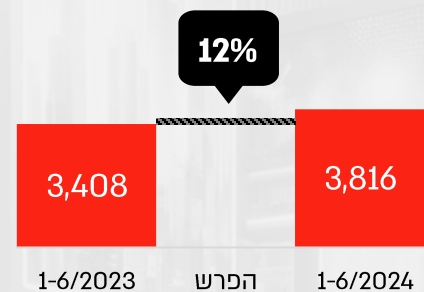
מרכזי ביג | אירופה

מיליוני אירו



מרכזי ביג | ישראל

מיליוני ש"ח



פדיונות *

עומס ללא דמי ניהול *

עומס כולל דמי ניהול *

* נתוני הפדיון והעומסים בישראל מוצגים ללא מרכז הקניות בקריית שמונה שנתר סגור ברובו (למעט שוכרים חיוניים) בשל מלחמת חרבות ברזל.

חוזים חדשים לתקופה | 1-6/2024

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	
4%	136	131	8.2%	206	34,190	166	מימוש אופציות ללא עוגנים
5.4%	136	129	8.3%	206	34,670	168	מימוש אופציות כולל עוגנים
3.1%	121	117	0.6%	169	2,540	15	חוזים חדשים במרכזים מניבים

שכ"ד ממוצע למ"ר	שטח ממוצע לחנות	סה"כ שטח	מספר חוזים	
202	180	10,074	56	חוזים חדשים במרכזים בפיתוח והרחבות ללא עוגנים
176	214	12,224	57	חוזים חדשים במרכזים בפיתוח והרחבות כולל עוגנים

נזילות וגמישות פיננסית

נכון למועד הדוח | ללא אפי נכסים



הסכמי ליווי בנקאי חתומים
לפרויקטים בהקמה

אור עקיבא

138

מיליון ש"ח
(כ-50% חלק ביג)

גלילות

1,520

מיליון ש"ח
(כ-47% חלק ביג)

גדרה

169

מיליון ש"ח
(כ-50% חלק ביג)

פתח תקווה

464

מיליון ש"ח



דירוג מעלות

iAA/stable

לחוב מגובה נכסים

stable/-iAA

לחוב לא מגובה נכסים

דירוג מידרוג

'Aa2.il'

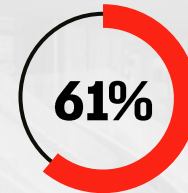
לחוב מגובה נכסים

'Aa3.il'

לחוב לא מגובה נכסים



לחברה אחזקה במניות
סחירות של אפי נכסים
כאשר 61% מתוכן אינן
משועבדות



שווי מניות שאינן
משועבדות

3.37

מיליארד ש"ח
ליום 30 ביוני, 2024



קווי אשראי
חתומים
ופנויים

600

מיליון ש"ח

יתרות מזומן
ופיקדונות

738

מיליון ש"ח



מתוכם

נכסים
מניבים

3.1

מיליארד ש"ח

נכסים לא
משועבדים

3.6

מיליארד ש"ח

מבט על | ביג (ללא אפי) | מגזרים גאוגרפיים

במיליוני ש"ח, ליום 30 ביוני, 2024

אירופה	ארה"ב	ישראל	
406,000	157,000	419,000	שטח להשכרה (במ"ר) (100%)
*97%	96%	100% בקירוב	תפוסה משוקללת
2,905	794	7,309	סה"כ שווי נדל"ן מניב
35	-	2,169	שווי נכסים בהקמה
268	-	695	שווי קרקעות
33	-	105	מלאי מגורים
23%	5%	72%	שיעור מסה"כ
234	57	508	NOI מייצג
8.1%	7.1%	7%	שיעור היוון מייצג

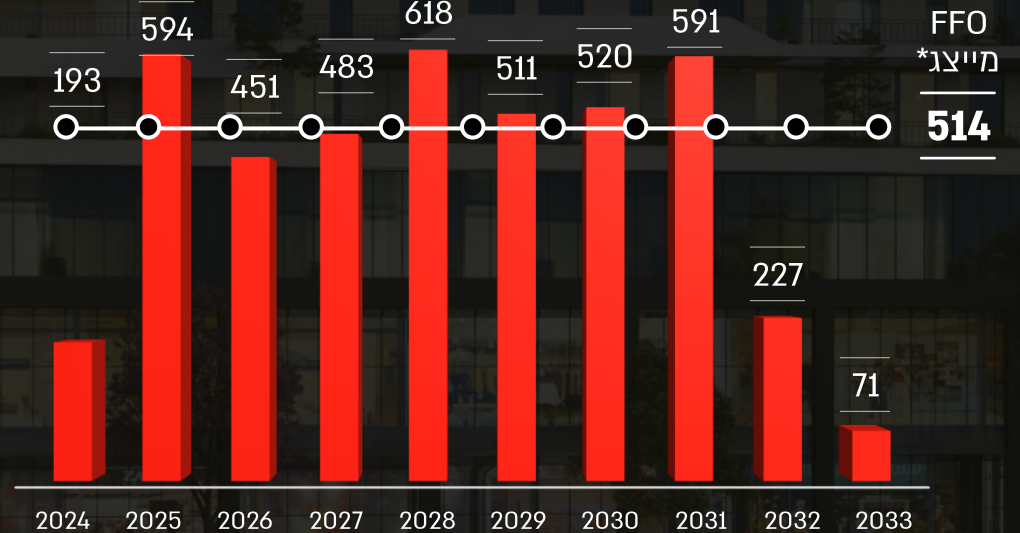
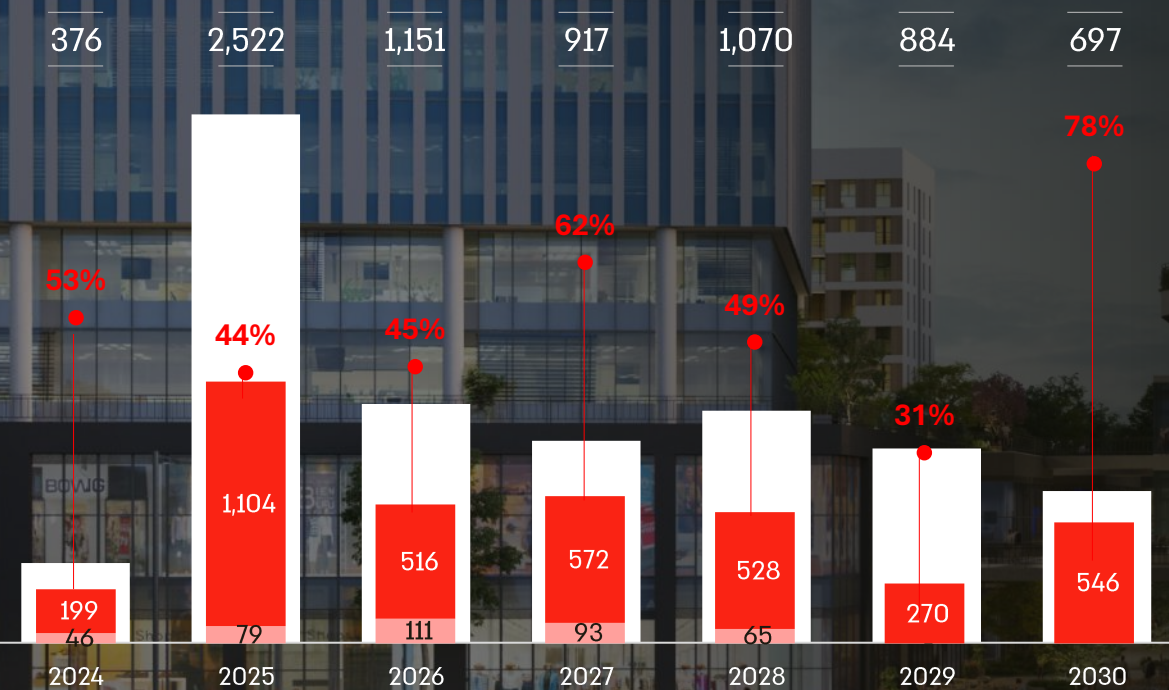
* בנטרול נכס לוגיסטי בסרביה בשווי של כ-10.7 מיליון אירו, שבכוונת החברה לממש

פריסת פירעון חוב | ישראל

במיליוני ש"ח

*** חוב מגובה בטוחות

** חוב לא מגובה בטוחות



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

* FFO מייצג מפעילות נדל"ן (ללא אפני נכסים) לשנת 2024 | ** ללא ניירות ערך מסחריים בהיקף של 195 מיליון ש"ח, אשר כנגדם עומד קו אשראי חתום | *** ללא אגרת חוב סדרה יט' המשויכות לפעילות בסרביה.

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 2023	ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 30 ביוני 2024	ליום 30 ביוני 2024	ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 30 ביוני 2024	ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 30 ביוני 2024	ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 30 ביוני 2024	
אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי אירו	אלפי אירו	אלפי \$	אלפי \$	אלפי ₪	אלפי ₪	
1,174,934	703,496	1,298,635	648,173	29,069	25,399	39,554	45,565	443,420	374,785	נכסים שוטפים
717,457	627,819	180,502	90,318	18,168	19,461	-	-	554,935	12,081	מזומנים ושווי מזומנים
129,172	48,770	134,751	60,480	6,564	5,222	890	964	19,211	35,861	פקדונות וניירות ערך
403,938	109,668	414,074	163,858	7,712	11,347	6,769	5,476	54,562	97,602	שוכרים
75,791	2,179	96,695	16,955	543	4,218	-	-	-	-	חייבים ויתרות חובה
-	-	296,833	37,289	-	-	-	9,920	-	-	מלאי מגורים לזמן קצר
2,501,292	1,491,932	2,421,490	1,017,073	62,056	65,647	47,213	61,925	1,072,128	520,329	נכס זמין למכירה
										סה"כ נכסים שוטפים
2,048,518	946,103	2,264,197	971,447	14,737	14,559	29,197	29,363	781,108	802,563	נכסים לא שוטפים
643,635	128,311	719,332	121,216	8,137	4,059	-	-	95,669	104,897	הלוואות וחייבים אחרים לזמן ארוך
1,289,463	6,417,927	492,628	6,564,247	-	-	-	-	6,417,895	6,564,417	מלאי לזמן ארוך
22,279,401	10,948,451	24,941,434	11,268,134	707,625	721,400	209,657	201,329	7,349,318	7,611,117	השקעה בחברות כולות
5,422,686	2,744,130	4,963,990	3,166,605	50,051	75,353	-	-	2,543,347	2,863,719	נדל"ן להשקעה מניב
207,931	176,648	225,991	193,368	12,438	12,491	-	-	126,751	143,153	נדל"ן להשקעה בפיתוח
162,106	51,066	162,180	51,140	-	-	-	-	51,066	51,140	רכוש קבוע
23,609	-	28,820	-	-	-	-	-	-	-	נכסים בלתי מוחשיים
32,077,349	21,412,636	33,798,572	22,336,157	792,988	827,862	238,854	230,692	17,365,154	18,141,006	נכס מס נדחה
34,578,641	22,904,568	36,220,062	23,353,230	855,044	893,509	286,067	292,617	18,437,282	18,661,335	סה"כ נכסים לא שוטפים
										סה"כ נכסים

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 2023	ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 30 ביוני 2024	ליום 30 ביוני 2024	ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 30 ביוני 2024	ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 30 ביוני 2024	ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 30 ביוני 2024	
אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי אירו	אלפי אירו	אלפי \$	אלפי \$	אלפי ₪	אלפי ₪	
(2,009,608)	(948,142)	(2,719,888)	(1,537,633)	(47,700)	(53,208)	(40,643)	(40,148)	(609,374)	(1,172,811)	התחייבויות שוטפות
(1,176,640)	(649,666)	(1,229,850)	(684,169)	(1,955)	(1,952)	-	-	(641,822)	(676,321)	אשראי מתאימים ונכסים אחרים
(241,857)	(108,659)	(240,773)	(130,952)	(10,609)	(8,783)	(1,595)	(997)	(60,420)	(91,900)	חלויות שוטפות של אגרות חוב
(896,672)	(306,479)	(1,010,050)	(330,238)	(8,851)	(5,412)	(2,196)	(1,858)	(262,991)	(301,558)	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
-	-	(629)	(629)	-	-	-	(167)	-	-	זכאים ויתרות זכות
(4,324,777)	(2,012,946)	(5,201,190)	(2,683,621)	(69,115)	(69,355)	(44,434)	(43,170)	(1,574,607)	(2,242,590)	התחייבות זמנית למכירה
-	-	-	-	(160,968)	(184,240)	-	-	645,739	740,684	סה"כ התחייבויות שוטפות
(6,820,538)	(1,677,259)	(6,976,426)	(1,207,937)	(235,412)	(236,740)	31	15	(732,988)	(256,245)	התחייבויות לא שוטפות
(10,204,024)	(6,967,390)	(10,159,326)	(6,647,489)	(42,347)	(42,297)	-	-	(6,797,511)	(6,477,446)	הלוואות מחברת האם
(101,645)	(30,932)	(108,025)	(30,113)	(5,508)	(5,417)	(302)	(167)	(7,745)	(7,809)	התחייבויות לתאימים ונכסים אחרים
(12,802)	(6,915)	(13,226)	(7,163)	(168)	(168)	(1,342)	(1,355)	(1,372)	(1,392)	אגרות חוב
(66,147)	(27,664)	(67,490)	(27,726)	-	-	-	-	(27,664)	(27,726)	פקדונות משוכרים
(27,733)	(27,733)	(28,512)	(28,512)	-	-	-	-	(27,733)	(28,512)	התחייבויות בשל הטבות לעובדים/תשלום מבוסס מניות
(2,069,239)	(1,201,993)	(2,203,735)	(1,258,538)	(14,978)	(14,978)	(6,620)	(7,263)	(1,117,897)	(1,171,021)	התחייבויות בגין חכירה מימונית
(19,302,128)	(9,939,886)	(19,556,740)	(9,207,478)	(459,381)	(483,839)	(8,233)	(8,770)	(8,067,171)	(7,229,467)	התחייבויות אחרות ז"א
(23,626,905)	(11,952,832)	(24,757,930)	(11,891,099)	(528,496)	(553,194)	(52,667)	(51,940)	(9,641,778)	(9,472,057)	מסים נדחים
(10,090,750)	(10,090,750)	(11,037,191)	(11,037,191)	(271,601)	(331,802)	(221,184)	(230,841)	(8,203,478)	(8,836,036)	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
(860,986)	(860,986)	(424,940)	(424,940)	(54,947)	(8,512)	(12,216)	(9,835)	(592,026)	(353,244)	סך התחייבויות
(10,951,736)	(10,951,736)	(11,462,131)	(11,462,131)	(326,548)	(340,314)	(233,400)	(240,676)	(8,795,504)	(9,189,280)	הון עצמי
(34,578,641)	(22,904,568)	(36,220,061)	(23,353,230)	(855,044)	(893,508)	(286,067)	(292,616)	(18,437,282)	(18,661,337)	רווח בתקופה
										הון המיוחס לבעלי מניות החברה
										סה"כ הון והתחייבויות

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)	אירופה	אירופה	ארה"ב	ארה"ב	ישראל	ישראל	
1-6/2023	1-6/2023	1-6/2024	1-6/2024	1-6/2023	1-6/2024	1-6/2023	1-6/2024	1-6/2023	1-6/2024	
אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי אירו	אלפי אירו	אלפי \$	אלפי \$	אלפי ₪	אלפי ₪	
673,404	356,805	825,798	388,896	26,306	29,958	10,114	9,512	218,870	234,586	הכנסות:
220,005	112,849	252,750	119,479	6,533	7,329	3,551	3,714	74,463	76,103	הכנסות מדמי שכירות
5,228	5,228	6,112	6,112	-	-	-	-	5,228	6,112	הכנסות מדמי ניהול
898,637	474,882	1,084,660	514,487	32,839	37,287	13,665	13,226	298,561	316,801	הכנסות מחשמל סולארי
										סה"כ הכנסות
(233,913)	(105,094)	(276,738)	(120,202)	(7,356)	(8,792)	(5,462)	(5,689)	(57,214)	(64,204)	הוצאות:
(233,913)	(105,094)	(276,738)	(120,202)	(7,356)	(8,792)	(5,462)	(5,689)	(57,214)	(64,204)	עלויות ניהול נכסים
-	-	9,079	9,079	-	-	-	-	-	9,079	סה"כ הוצאות
-	-	(4,643)	(4,643)	-	-	-	-	-	(4,643)	הכנסות משחיקת פקדונות
		4,436	4,436	-	-	-	-	-	4,436	הוצאות תפעול דיר מוגן
										סה"כ רווח מדיר מוגן
23,824	-	12,862	1,105	-	36	-	-	-	964	הכנסות מעסקאות בנייה ומקרקעין
(19,205)	-	(9,667)	(882)	-	(22)	-	-	-	(791)	הוצאות בגין עסקאות בנייה ומקרקעין
4,619	-	3,195	223	-	14	-	-	-	173	סה"כ רווח מפעילות בנייה ומקרקעין
85,660	-	78,795	-	-	-	-	-	-	-	הכנסות מעבודות הקמה של פרויקטי BOT
(86,145)	-	(78,403)	-	-	-	-	-	-	-	הוצאות מעבודות הקמה של פרויקטי BOT
(485)	-	392	-	-	-	-	-	-	-	סך הכל רווח מפעילות BOT
668,858	369,788	815,945	398,944	25,483	28,509	8,203	7,537	241,347	257,206	NOI
(9,805)	(8,882)	(18,179)	(15,206)	80	(92)	(44)	(13)	(9,040)	(14,789)	הפחתת אופציות לעובדים
(71,637)	(37,532)	(78,874)	(39,218)	(1,953)	(2,669)	(1,333)	(514)	(25,214)	(26,705)	עלויות מטה
(619)	(619)	(67)	(67)	-	-	-	-	(619)	(67)	בדיקת כדאיות פרויקטי אנרגיה
(3,690)	(2,802)	(1,472)	(977)	-	-	(669)	(81)	(457)	(694)	חוב אבוד/הפרשה לחומ"ס
(1,616)	(1,259)	(1,256)	(899)	-	-	-	-	(1,256)	(899)	תרומות
(87,367)	(51,094)	(99,848)	(56,367)	(1,873)	(2,761)	(2,046)	(608)	(36,586)	(43,154)	סה"כ הוצאות הנהלה
581,491	318,694	716,097	342,577	23,610	25,748	6,158	6,929	204,761	214,052	EBITDA
(166,291)	(65,084)	(255,875)	(81,439)	(6,168)	(9,802)	80	345	(44,270)	(44,394)	מימון ריאלי
-	-	-	-	(4,285)	(4,120)	2,329	3,132	10,443	4,612	הכנסות/הוצאות) מימון בינחבתי חו"ל
415,200	253,610	460,222	261,138	13,157	11,826	8,567	10,405	170,934	174,270	
(202,132)	(148,726)	(183,261)	(125,143)	-	-	-	-	(148,726)	(125,143)	הוצאות מימון אינפלציוני
77,407	90,430	(15,519)	(10,516)	(68)	(44)	-	-	90,701	(10,338)	הכרטי שער
76,498	183,912	293,365	268,337	2,568	(2,003)	(2,197)	2,821	182,727	265,747	סה"כ עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ומלאי נטו
(4,559)	(3,020)	(6,388)	(3,982)	(108)	(117)	(23)	-	(2,523)	(3,515)	פחת
(4,042)	(4,042)	(6,669)	(6,669)	-	-	-	-	(4,042)	(6,669)	רווחי (הפסדי) אקוויטי אחרים
8,251	(4,259)	2,155	121,220	-	-	-	-	(4,221)	121,220	רווחי (הפסדי) אקוויטי חברות נדל"ן
17,093	13,729	3,863	299	32	13	-	-	13,591	245	הכנסות (הוצאות) אחרות
(31,484)	128,024	87,546	243,546	2,424	(2,151)	(2,220)	2,821	127,507	241,547	סה"כ
383,716	381,634	547,768	504,684	15,581	9,675	6,347	13,226	298,441	415,817	רווח לפני מס
(69,289)	(67,207)	(122,828)	(79,744)	(1,420)	(1,163)	(1,635)	(3,391)	(55,936)	(62,573)	מיסים על הכנסה
314,427	314,427	424,940	424,940	14,161	8,512	4,712	9,835	242,505	353,244	רווח נקי

רוו"ה מצטבר מאוחד נתונים לפי חלק ביג אפקטיבי

הנתונים לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2024 כוללים איחוד אפקטיבי לראשונה של החברות המוצגות בהתאם לשיטת השווי המאזני בדיווחיה של אפי נכסים (מחצית היובל, דיר להשכרה שוהם ו-T22)

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)	אירופה	אירופה	ארה"ב	ארה"ב	ישראל	ישראל	
4-6/2023	4-6/2023	4-6/2024	4-6/2024	4-6/2023	4-6/2024	4-6/2023	4-6/2024	4-6/2023	4-6/2024	
אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי אירו	אלפי אירו	אלפי \$	אלפי \$	אלפי ₪	אלפי ₪	
										הכנסות:
346,238	182,068	426,147	196,606	13,915	15,365	5,131	4,752	109,396	117,793	הכנסות מדמי שכירות
112,842	58,191	129,295	60,735	3,316	3,665	1,842	2,055	37,379	38,245	הכנסות מדמי ניהול
3,349	3,349	3,868	3,868	-	-	-	-	3,349	3,868	הכנסות מחשמל סולארי
462,429	243,608	559,310	261,209	17,231	19,030	6,973	6,807	150,124	159,906	סה"כ הכנסות
										הוצאות:
(117,840)	(53,637)	(142,784)	(62,775)	(3,980)	(4,704)	(2,988)	(3,203)	(27,308)	(32,141)	עלויות ניהול נכסים
(117,840)	(53,637)	(142,784)	(62,775)	(3,980)	(4,704)	(2,988)	(3,203)	(27,308)	(32,141)	סה"כ הוצאות
-	-	4,640	4,640	-	-	-	-	-	4,640	הכנסות משחיקת פקדונות
-	-	(2,459)	(2,459)	-	-	-	-	-	(2,459)	הוצאות תפעול דיר מוגן
-	-	2,181	2,181	-	-	-	-	-	2,181	סה"כ רווח מדיור מוגן
15,158	-	8,884	1,010	-	12	-	-	-	964	הכנסות מעסקאות בנייה ומקרקעין
(11,615)	-	(6,671)	(807)	-	(4)	-	-	-	(791)	הוצאות בגין עסקאות בנייה ומקרקעין
3,543	-	2,213	203	-	8	-	-	-	173	סה"כ רווח מפעילות בנייה ומקרקעין
37,322	-	34,980	-	-	-	-	-	-	-	הכנסות מעבודות הקמה של פרויקטי BOT
(37,844)	-	(34,652)	-	-	-	-	-	-	-	הוצאות מעבודות הקמה של פרויקטי BOT
(522)	-	328	-	-	-	-	-	-	-	סה"כ רווח מפעילות BOT
347,610	189,971	421,248	200,818	13,251	14,334	3,985	3,604	122,816	130,119	NOI
(5,368)	(4,445)	(8,704)	(6,656)	(89)	127	(14)	-	(4,046)	(7,157)	הפחתת אופציות לעובדים
(36,492)	(19,626)	(38,617)	(18,592)	(1,032)	(1,306)	(795)	(253)	(12,488)	(12,463)	עלויות מטה
(335)	(335)	(20)	(20)	-	-	-	-	(571)	(20)	בדיקת כדאיות פרויקטי אנרגיה
(1,495)	(607)	(795)	(756)	-	-	(147)	(46)	(90)	(583)	חוב אבוד/הפרשה לחומ"ס
(1,021)	(1,021)	(137)	(137)	-	-	-	-	(1,018)	(137)	תרומות
(44,711)	(26,034)	(48,273)	(26,161)	(1,121)	(1,179)	(956)	(299)	(18,213)	(20,360)	סה"כ הוצאות הנהלה
302,899	163,937	372,975	174,657	12,130	13,155	3,029	3,305	104,603	109,759	EBITDA
(95,395)	(34,663)	(137,019)	(43,472)	(3,217)	(5,205)	95	179	(23,187)	(24,139)	מימון יראלי
-	-	-	-	(2,219)	(2,136)	1,170	1,573	5,477	2,838	הכנסות/הוצאות) מימון בינחברתי חו"ל
207,504	129,274	235,956	131,185	6,694	5,814	4,294	5,057	86,893	88,458	
(109,810)	(81,013)	(158,104)	(108,201)	-	-	-	-	(81,013)	(108,201)	הכנסות (הוצאות) מימון אינפלציוני
28,837	26,247	335	8,441	(68)	(18)	-	-	26,475	8,514	הפרשי שער
93,867	78,379	288,180	247,285	(1,671)	(1,361)	(1,764)	3,938	91,758	238,056	סה"כ עלייה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(2,278)	(1,521)	(3,431)	(2,304)	(59)	(62)	0	-	(1,285)	(2,057)	כחת
(3,037)	(3,037)	(837)	(837)	-	-	-	-	(3,037)	(837)	רווחי (הפסדי) אקוויטי אחרים
5,782	53,314	1,636	66,675	-	-	-	-	53,353	66,339	רווחי (הפסדי) אקוויטי חברות נדל"ן
12,901	7,125	1,622	63	31	15	-	-	6,986	-	הכנסות (הוצאות) אחרות
26,262	79,494	129,400	211,123	(1,767)	(1,426)	(1,764)	3,938	93,237	201,814	סה"כ
233,766	208,768	365,356	342,307	4,927	4,388	2,530	8,994	180,130	290,272	רווח לפני מס
(49,134)	(24,137)	(75,066)	(52,017)	(646)	(479)	(583)	(2,225)	(19,516)	(41,833)	מיסים על הכנסה
184,632	184,632	290,290	290,290	4,281	3,909	1,947	6,769	160,614	248,439	רווח נקי

רו"ח רבעוני מאוחד נתונים לפי חלק ביג אפקטיבי

הנתונים לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2024 כוללים איחוד אפקטיבי לראשונה של החברות המוצגות בהתאם לשיטת השווי המאזני בדיווחיה של אפי נכסים (מחצית היובל, דיר להשכרה שוהם ו-T22)