

מרמס 2025

מצגת שוק ההון

Q4
2024

BIG

■ ביג מרכזי קניות - מכתב שנתי למשקיעים 2

לבעלי המניות של ביג מרכזי קניות, במכתב זה ננסה לשתף עמכם בקצרה את עיקרי הדברים כפי שאנו רואים אותם ונמצאים בראש מחשבתנו כמי שמובילים את החברה, נסכם את השנה שהייתה וניתן קצת עומק לדברים שצפויים בהמשך באופן פתוח ומשתף.

השנה שהייתה לביג בישראל |

בפן העסקי לביג הייתה שנה מצוינת, בוודאי אחת הטובות בתולדותיה. כחברה שנולדה כחברה יזמית לפני כ-30 שנה, לפני הכל אנחנו יזמים שרוצים להחזיק ולהפעיל פרויקטים מצליחים, כאלה שהאוכלוסייה אותה אנו משרתים, תשמח לאמץ כחלק מהרגלי היומיום. צבר נכסים כזה מייצר ערך ומשביח את החברה.

בשנה האחרונה השלמנו 7 פרויקטים שנפתחו כולם בפרק זמן של כחצי שנה למרות שלא זו הייתה תוכניתנו המקורית, הנסיבות במדינה יצרו את אחד האתגרים הגדולים שנתקלנו בהם - לפתוח בפרק זמן כל כך קצר 7 פרויקטים:

הרחבה של ביג באר שבע | פתיחה של ביג כרמי גת | פתיחה של ביג אור עקיבא | הרחבה של ביג פאשן אשדוד | פתיחה של ביג מגדל העמק | פתיחה של ביג גדרה | ופתיחה של ביג פאשן גלילות

למרות האתגר העצום ובתנאים קשים עמדנו במשימה.

אנו מסיימים תקופה זו בגאווה גדולה, בעיקר בזכות היתרון הכי גדול של ביג כחברה, הנבחרת הנהדרת של עובדי ביג שהיא אוסף של אנשים נדירים שהתגייסו למשימה באופן מוחלט ובזכותם הצלחנו לעמוד במשימה בצורה מכובדת ופתחנו את שבעת הפרויקטים באלוס כמעט מושלם ואת התוצאות הכספיות של המהלכים הללו אנחנו מקווים לראות ברבעונים הקרובים. המצגת שלנו והתחזית לרבעונים הבאים מדברת בעד עצמה.

השנה שהייתה בישראל |

השנה שהסתיימה הייתה עוד שנה לא נורמלית במדינת ישראל, שנה של מלחמה, של מאבק גדול על החזרת החטופים, שבלי החזרתם אי אפשר יהיה להתחיל בתהליך השיקום וההבראה שהמדינה כל כך זקוקה לו.

לצד המצב האמור, ובניגוד לציפיות השוק בסוף שנת 2023, שחזה האטה כלכלית בעקבות המלחמה, נתוני המאקרו הפתיעו לטובה, מרכזי הקניות שלנו הוכיחו את עוצמתם ובניגוד לכל הציפיות הראו צמיחה מרשימה של כ-14% מנכסים זהים. כמובן שהסברים יש לא מעט ובכללן גם העובדה שרוב הישראלים נותרו בארץ עם יכולת מוגבלת לטוס לחו"ל, פלוס המענקים שנתנה המדינה למפונים. אולם על אף זאת איננו מתייחסים לתוצאות כמובן מאליו כשבתחילת המלחמה הפסימיות בשוק שלטה ללא עוררין ואף אחד לא חזה שאלו תהיינה התוצאות. יש להניח ששנת 2025 בהיבט הזה לא תחזור על עצמה אך הכנסת המרכזים החדשים לפעילות תשפר את התוצאות.

ברמת המאקרו, האינפלציה בישראל מתייצבת אולם עדיין לא נחתה לגמרי באזור הבטוח. בתקווה שזה יקרה בשנה הקרובה ובנק ישראל יוכל לשקול מחדש, בחודשים הקרובים, להוריד את הריבית שנמצאת ברמות שיא ופוגעת ביכולת להשקיע ולייצר ערך/רווח.

מנגד, באירופה, השוק העיקרי השני שלנו (כ-50% מפעילות החברה), זה כבר קורה ביתר שאת, הריבית יורדת בצורה משמעותית ואנו נהנים מזה ברמת החברה, בתהליכי המימון מחדש, בהפחתת עלויות משמעותית.

בנושא האסטרטגיה יש לדעתנו להפריד ולהסתכל על ביג ואפי כחברות שונות המשלימות זו את זו.

ביג |

ביג הייתה ועודנה חברה שעיקר עיסוקה במרכזי קניות, יחד עם אמירה זו ובעקבות שינוי בתפיסת העולם התכנונית שנוטה יותר ויותר לכיוון של פרויקטים בעלי עירוב שימושים.

ביג מבצעת את ההתאמות הנדרשות כדי לפתח, להחזיק ולהפעיל פרויקטים משולבים בהיקפים גדולים, הדוגמא של ביג פאשן גלילות היא הראשונה בהיקף ענק.

בעתיד אנו רואים בפיתוח הפרויקטים של נס ציונה ופתח תקווה כחיזוק האסטרטגיה הזו.

גאוגרפית ביג נכנסה בשנים האחרונות באופן מסיבי גם לפולין ומשקיעה שם משאבים רבים על מנת למצב את עצמה כשחקן משמעותי בתחום מרכזי הקניות זאת לצד המשך פיתוח. גם בסרביה שם ביג כבר ממוצבת כשחקן המוביל בתחום.

השווקים במזרח אירופה צמחו וממשיכים לצמוח בקצב בריא אשר באים לידי ביטוי בעליה בהשקעות בין היתר של גורמים בינ"ל וגידול בנזילות.

אנו מאמינים שההשקעות באזור גאוגרפי זה מקטינות סיכון בהיבט הגלובלי שלנו.

אפי נכסים |

אפי מנוהלת באופן עצמאי לחלוטין מביג כאשר תחומי העיסוק העיקריים של אפי הם:

משרדים, מגורים להשכרה וקניונים (ברומניה בלבד). עיקר הצמיחה העתידית של אפי יבוסס על תחומי המשרדים והמגורים ולא על תחום הקניונים והמסחר. (ראו מכתב מנכ"ל אפי בנושא).

ביג מחזיקה כיום בכ-90% ממניות אפי. האחזקה בחברה באה מתוך חשיבה אסטרטגית של השלמת

תחומי העיסוק במדינות הפעילות במזרח אירופה וביזור סיכונים גלובליים.

מתוך רצון לשמר את אפי כחברה עצמאית, צומחת ומנוהלת היטב ולא למזג את הפעילות של אפי לתוך ביג (ללא קשר לאחוז האחזקה של ביג בחברה), החלטנו בביג גם לנסות ולשמר אותה כחברה נסחרת, אנו תקווה שהשוק ידע לתת לחברה את הערך לו היא ראויה בנטרול הרכיב הספקולטיבי. היה והחברה תוערך כאמור, אנחנו נשקול בחיוב לבצע את המהלכים הנדרשים על מנת שהחברה תעמוד בתנאי הסף ותוכל להיכנס למדדים המובילים בשוק.

המצב בשוק – תכניות והזדמנויות |

לאור תנאי המאקרו, בביג וגם באפי התרכזנו בשנה האחרונה בעיקר בסיום נכסים בפיתוח, כפי שכבר ציינו בביג וכמובן גם באפי עם השקתו של פרויקט LANDMARK וכן כמות משמעותית של דירות להשכרה שנכנסו להנבה בוורשה, בלגרד ופראג.

פתיחתו של מתחם ביג פאשן גלילות מוכיחה את מה שכבר הסברנו בעבר, אנו מייצרים אבולוציה טבעית בעולם מרכזי הקניות בישראל, אנו מפתחים דור חדש של מרכזים שבאים להתחרות ובשאיפה לתת למשתמשים חוויה מועצמת מול הקניונים והמרכזים מהדור הישן.

המתחמים שכבר התחלנו בבנייתם ויהיו דומים בקונספט שלהם לגלילות, פתח תקווה, ובהמשך גם נס ציונה ואשקלון יהיו דור עדכני יותר של גלילות ואין לנו ספק שייצרו אימפקט לא פחות חזק על הסביבה התחרותית שאליהם הם נכנסים.

משמעותי), אנחנו חשים כי ביכולתנו להתמודד מצוין עם האתגרים שבדרך. לצד התחזית מאקרו של ירידת ריביות ביחס למצב הנוכחי, אנו חשים כי יש סיבה ומקור לאופטימיות ביחס לתוצאות העתידיות של החברה ולעוצמתה הפיננסית ובטחון המשקיעים כשותפים בחברה.

ולסיום |

נשחזר את מה שאמרנו בשנה שעברה, כי שום דבר משמעותי לא השתנה לצערנו עדיין, הדבר החשוב ביותר שמדינת ישראל תחזור לעצמה. אנחנו בביג משקיעים בישראל מיליארדי ש"ח מתוך אמונה בעתיד המדינה והכלכלי של המדינה ובתקווה לחזרתם הביתה של כולם במהרה,

שתהיה לכולנו שנה מוצלחת של עשייה ויצירה, שקט ושלווה.


אסף נגר
משנה למנכ"ל


חי גאליס
מנכ"ל


איתן ברזאב
יו"ר הדירקטוריון

מזמינים אתכם להיום איתנו בקשר בכל עת
hay@bigcenters.co.il | 0545660155
assaf@bigcenters.co.il | 0545660147

במרכז העיתידי בפ"ת קיבלנו באופן גורף את אמונם של השוכרים שלנו ולמרות שהמרכז יפתח רק בעוד כ-4 שנים, 60% מהשטחים בו כבר נתפסו. אנו מניחים שלאור הרושם של הפתיחה בגלילות גם המרכזים בנס ציונה ובאשקלון יאוכלסו במלואם הרבה לפני הפתיחה שלהם.

השוכרים כבר הבינו שהמתחמים הללו מביאים בשורה צרכנית חדשה והם רוצים להיות חלק ממנה.

באירופה, ניצלנו את השנה האחרונה לעסקאות רכישה הזדמנותיות לחיזוק הפורטפוליו של מרכזי הקניות שלנו גם בבלקן (עם רכישת קניון פרומנדה בנובי-סאד) ובעיקר בפולין שבה הצלחנו להגדיל את הפורטפוליו של מרכזי הריטייל פארק שלנו 7 מרכזים ו-3 נוספים שנמצאים לקראת השלמת רכישה, נותנים לנו עוצמה של שחקן משמעותי במדינה חזקה ומאפשרים המשך פיתוח ויצירת ערך.

תהליך המשך ירידת הריבית באירופה מאפשר לנו לייצר עסקאות טובות יותר וכן להקטין עלויות מימון במחזור הלוואות ישנות. בנוסף, בסרביה עלינו לאחרונה על הקרקע והתחלנו בבניית שלושה מרכזים חדשים שייפתחו במהלך הרבעון האחרון של השנה הנוכחית.

המצב הפיננסי |

ברמה הפיננסית המוכנות שלנו היא תמיד למצבי קיצון, עם נכסים בישראל לא משועבדים בשווי של כ-4 מיליארד ש"ח, בתוספת קווי אשראי פנויים בהיקף משמעותי, מזומנים בהיקף נדרש, יחסים מצוינים עם בנקים בישראל ובאירופה בשווקים שאנו פועלים ויכולת גיוס חזקה בשוק. אנחנו חשים כי כחברה יזמית המינוף שלנו סביר ועם פתיחת הנכסים החדשים ברבעון האחרון והצפת הערך הצפויה אשר

עדין לא מקבלת ביטוי באופן מלא בדוחות, נחזק גם את היחסים הפיננסיים שלנו.

בשל התזרים החזק של החברה ופריסת פירעון החוב שבנינו לאורך ה-15 שנים האחרונות (אין הרבה חברות שיכולות להציג מצב שה-FFO השנתי מסוגל לשרת את החוב הלא מגובה מבלי להידרש לגיוס

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 פאואר סנטרים, קניונים ומתחמי Life Style



משרדים | בנייני משרדים בערים משמעותיות ובמיקומים מרכזיים ופארקי 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 ויכילו 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.

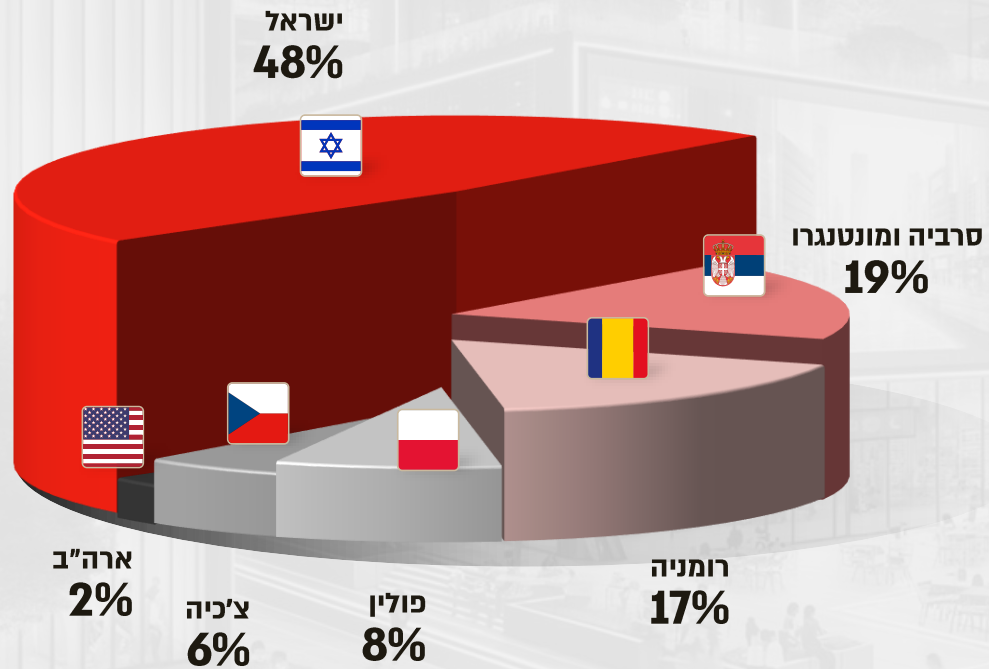
נכסי האנרגיה המתחדשת והמפעל התעשייתי קניאל אינם בליבת העסקים כמתואר לעיל והחברה תפעל למימושם.

נתונים. פיננסיים

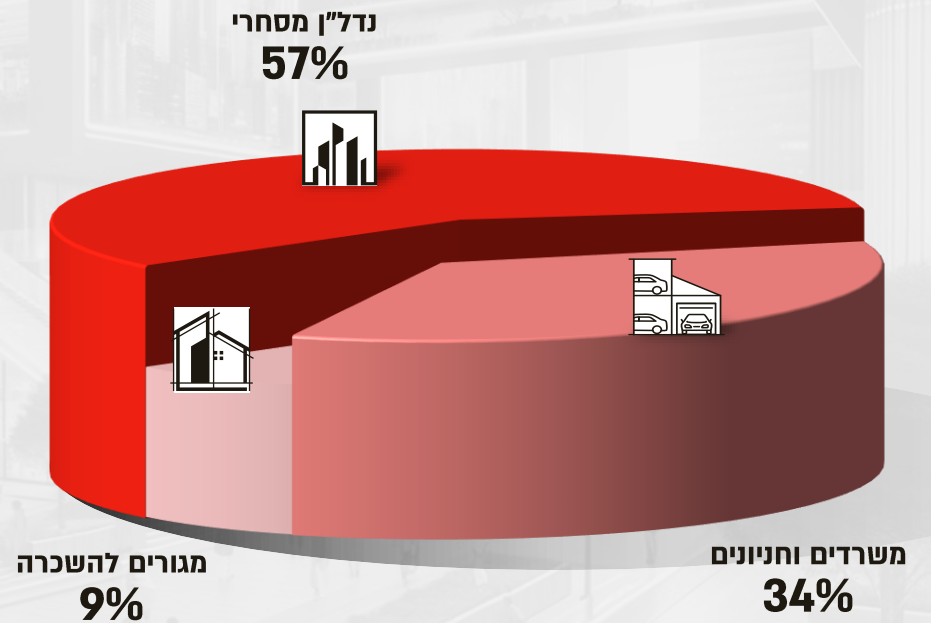
פילוח שווי נדל"ן קבוצת ביג

(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 12,022

2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022 2023 2024

| כל שינוי של אגורה בשער החליפין שקל-אירו משפיע בסכום של כ-23 מיליון ש"ח על ההון העצמי.

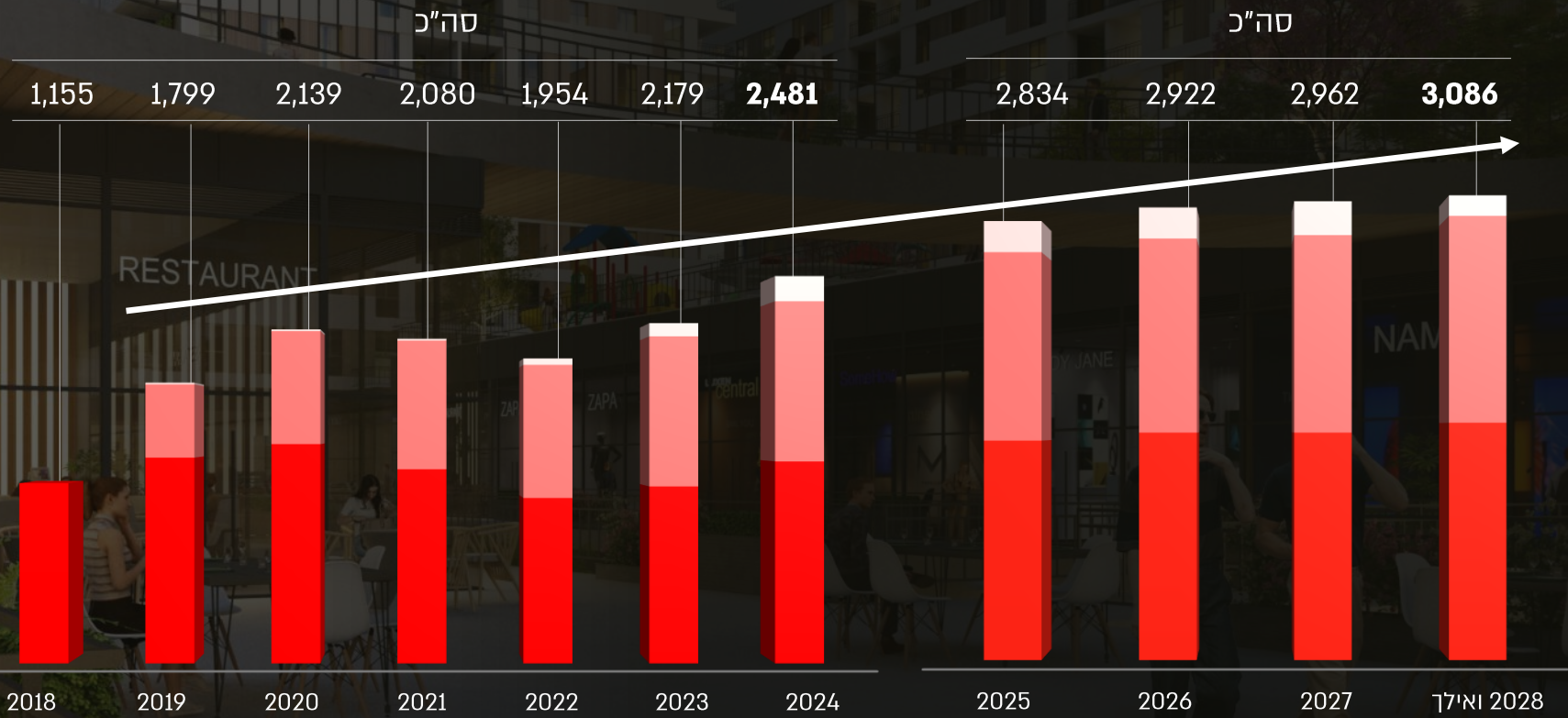
|| שער החליפין היציג ליום 18 במרס, 2025 מגלם עלייה נוספת של כ-473 מיליון ש"ח בהון העצמי שדווח ליום 31 בדצמבר, 2024, ללא התחשבות ברווח השוטף הצפוי מפעילות.

שטח מנוהל לסוף שנה

באלפי מ"ר | קבוצת ביג

בפועל

חזוי לסוף שנה



מגורים להשכרה
משרדים
מסחר

לאחר תאריך המאזן השלימה החברה את פתיחתם של המרכזים בגלילות, גדרה, מגדל העמק ואור עקיבא בשטח של כ-81 אלפי מ"ר. || במהלך השנים 2020-2024 מימשה החברה נכסים בארה"ב בשטח כולל של כ-567 אלפי מ"ר.

שווי הוגן נדל"ן להשקעה

במיליוני ש"ח | קבוצת ביג אפקטיבי

בפועל

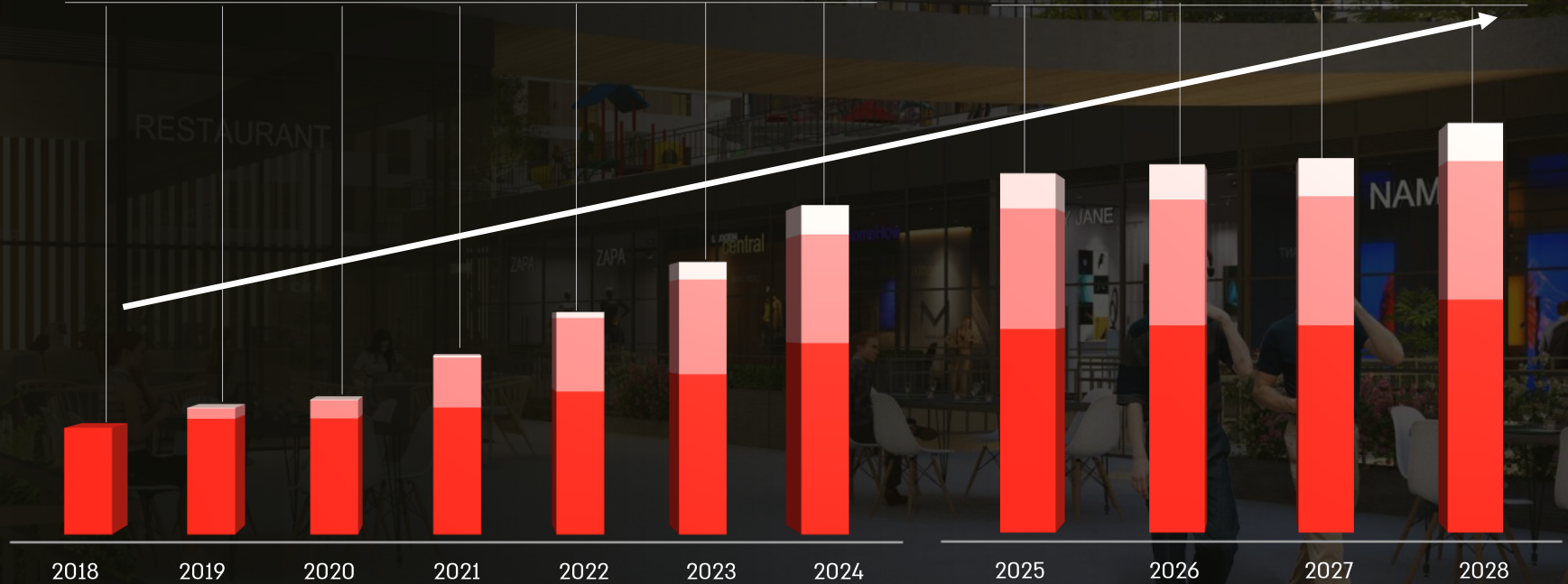
חזוי לסוף שנה

סה"כ

סה"כ

8,887 10,564 11,236 14,917 18,530 22,710 **27,442** 30,873 31,636 32,172 **35,187**

מגורים להשכרה
משרדים
מסחר



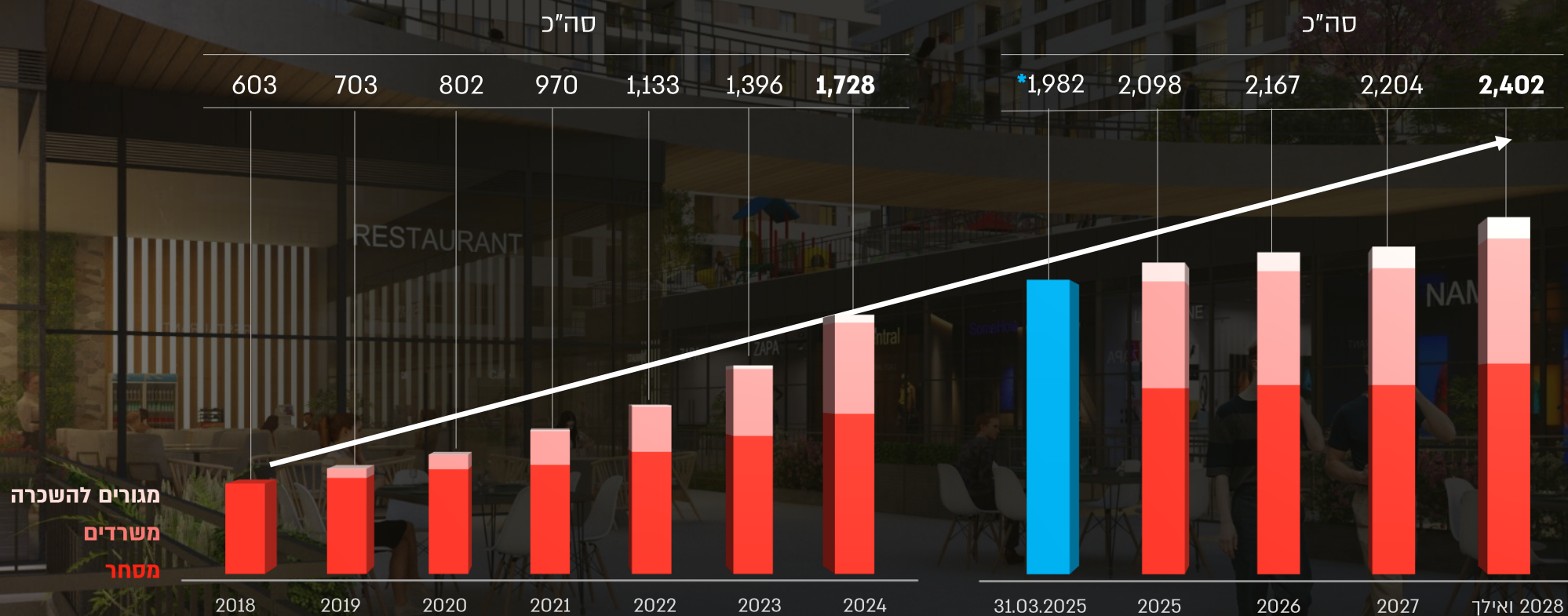
|| תחזית השווי הוגן מבוססת על בסיס ה-NOI החזוי כמפורט בשקף 10 מהוון בשיעורי ההיוון המיושמים כיום בחברה.

התפתחות NOI

במיליוני ש"ח | קבוצת ביג אפקטיבי

בפועל

קצב חזוי לסוף שנה



|| קצב NOI מייצג כולל נכסים שנפתחו לאחר תאריך המאזן בהנחת אכלוס מלא, ללא NOI של חלק המשרדים בגלילות שאכלוסו צפוי ברבעון השני לשנת 2025. ||
קצב NOI החזוי לשנת 2028 מגלם ירידה של כ-45 מיליון ש"ח לעומת התחזית ברבעון הקודם, בעקבות ירידת שער החליפין של האירו.

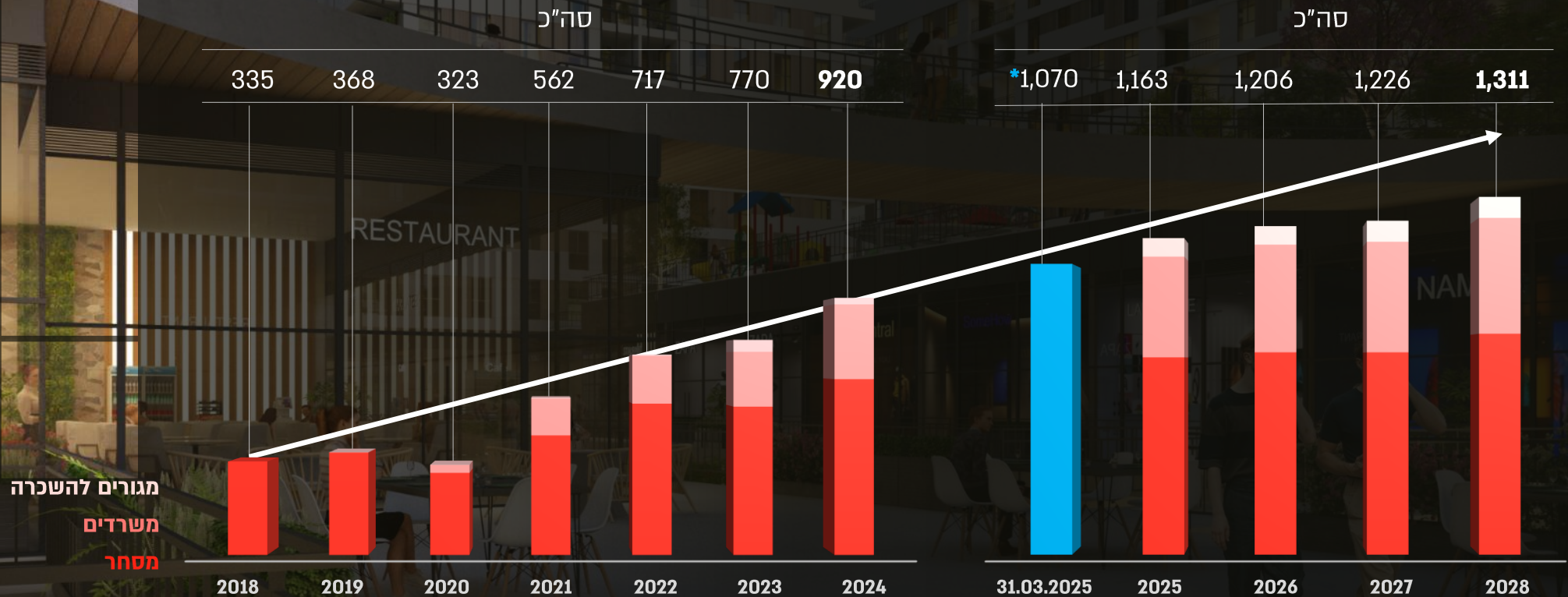
התפתחות AFFO

המיוחס לפעילות הנדל"ן בלבד

במיליוני ש"ח | קבוצת ביג אפקטיבי

בפועל







קצב חזוי לסוף שנה



|| קצב AFFO מייצג כולל נכסים שנפתחו לאחר תאריך המאזן בהנחת אכלוס מלא, ללא AFFO של חלק המשרדים בגלילות שאכלוסו צפוי ברבעון השני לשנת 2025. ||
העלייה בקצב AFFO החזוי לשנת 2028 הינה לאחר קיזוז של כ-21 מיליון ש"ח לעומת התחזית ברבעון הקודם, בעקבות ירידת שער החליפין של האירו.

SERBIA RETAIL MARKET

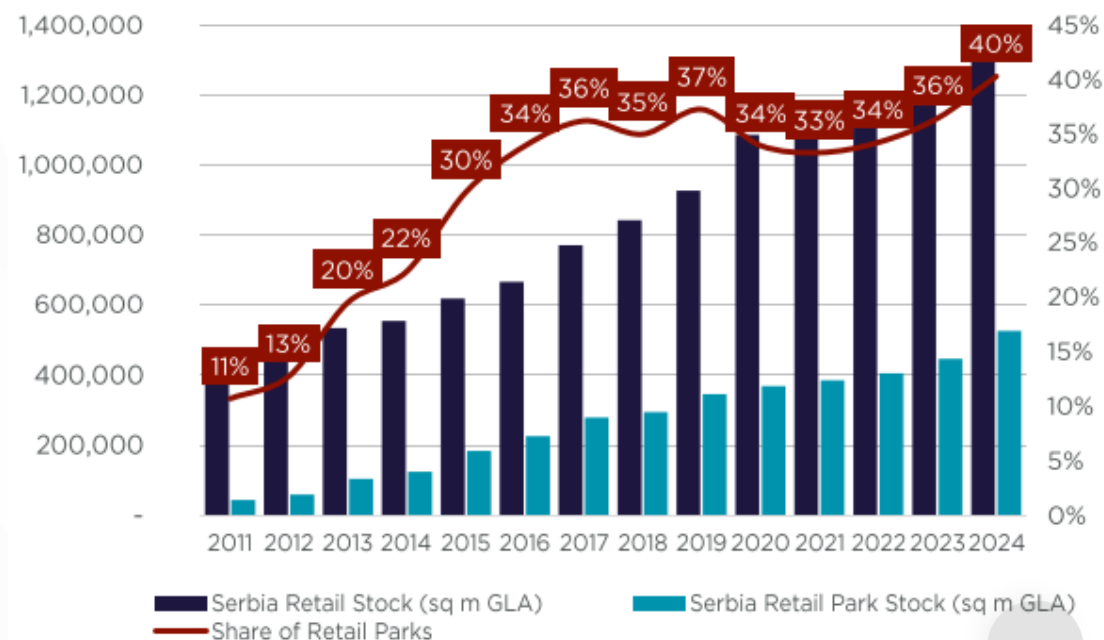
Key Developers on the Market

Developer	Brand	Portfolio - Current Stock	Total Size sqm GLA
	BIG	Western-type Shopping Centres - 3 Retail Parks - 11	311,400
	/	Western-type Shopping Centres - 3 Neighbourhood Malls - 2 Other schemes - 1	163,050
	STOP SHOP	Retail Parks - 14	123,070
	Galerija	Western-type Shopping Centres - 1	93,000
	Mercator, Roda	Neighbourhood Malls - 6	74,401
	Ada Mall	Western-type Shopping Centres - 1	34,000

מובילות בשוק הסרבי

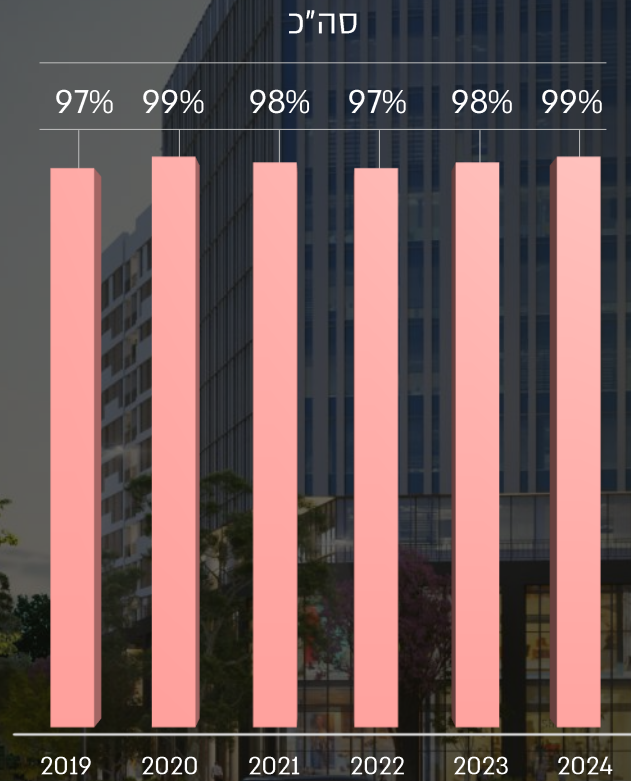
BELGRADE PROPERTY MARKET Q4 2024,  CUSHMAN & WAKEFIELD |  CBS מתוך סקירה של CBS INTERNATIONAL

SHARE OF RETAIL PARKS Q4 2024

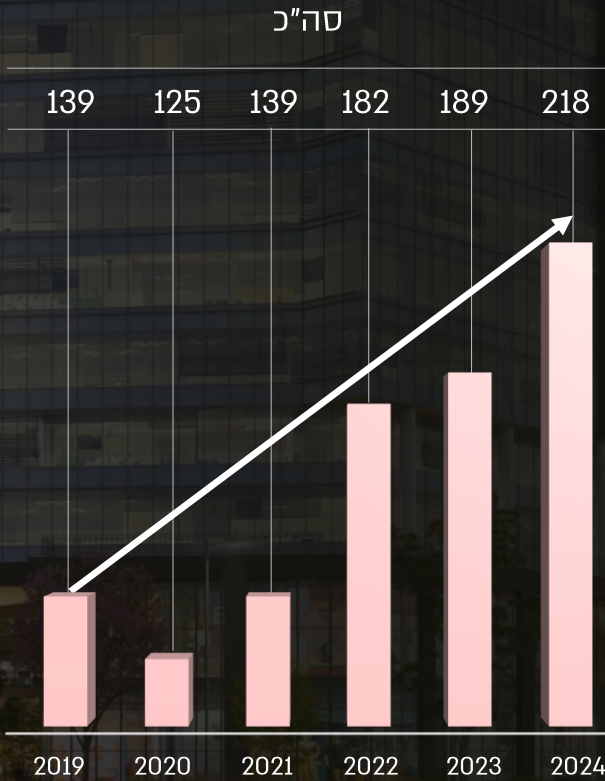


Source: CBS International

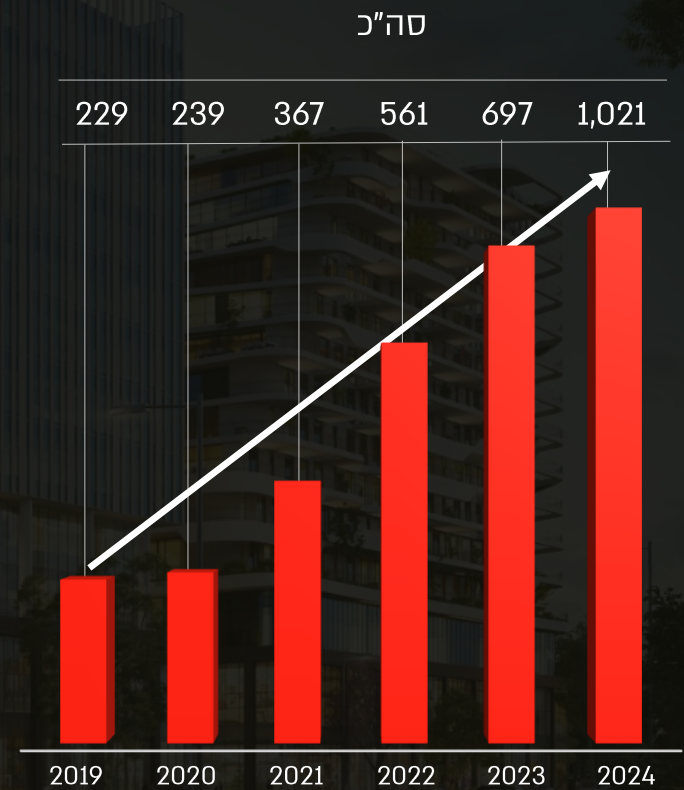
שיעור תפוסה | באחוזים



פדיון למ"ר | באירו



שווי נכסים | במיליוני אירו



מנועי צמיחה

מנועי צמיחה

נכסים בהקמה | ביג

במיליוני ש"ח (חלק ביג) | ליום 31 בדצמבר, 2024

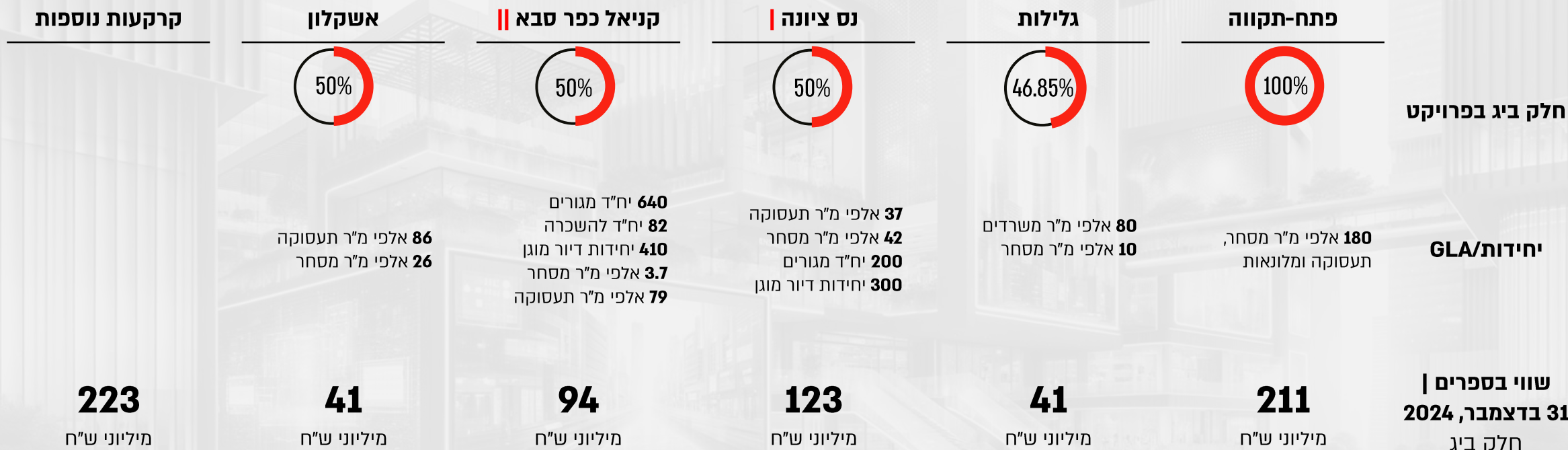
שיעור תשואה	מועד פתיחה צפוי	NOI צפוי	יתרת עלויות הקמה	עלות נצברת	שווי הוגן	אחוז שיווק	תוכנית פיתוח	חלק ביג %	
8.9%	NOW OPEN	110.5	228	1,020	1,253	*99%	44 אלפי מ"ר מסחר 80 אלפי מ"ר משרדים	47%	גילות
7.3%	NOW OPEN	9	12	112	108	98%	8 אלפי מ"ר מסחר 8 אלפי מ"ר משרדים	50%	אור עקיבא
9.3%	NOW OPEN	5	2	47	62	96%	10 אלפי מ"ר מסחר	37%	מגדל העמק
8.5%	NOW OPEN	9.7	10	105	103	95%	12 אלפי מ"ר מסחר 6 אלפי מ"ר מסחר משני	50%	גדרה
8%	2028	198.0	1,952	542	675	58%	65 אלף מ"ר מסחר 60 אלפי מ"ר משרדים	100%	קניאל פתח תקווה שלב א' **
8.23%		332.2	2,204	1,826	2,201				סה"כ פרויקטים בהקמה

* אחוז השיווק מתייחס לחלק המסחרי בלבד. שטחי המשרדים בפרויקט משווקים בשיעור של כ-67%. מועד ההשלמה הצפוי של מגדל המשרדים הינו ברבעון השני לשנת 2025.

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

מנועי צמיחה

פרויקטים בפיתוח | ביג



סה"כ קרקעות **774** מיליוני ש"ח

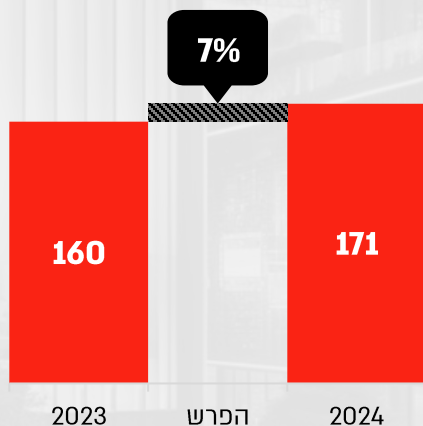
לאחר תאריך המאזן הגדילה החברה את אחזקותיה בקרקע בנס ציונה ורכשה את חלקם של שניים מהשותפים בה כך שנכון להיום מחזיקה החברה בפרויקט 87%.

התב"ע אושרה להפקדה בתנאים ביום 29 בינואר, 2025 ולכן שווי הקרקע בספרים נכון ליום 31 בדצמבר, 2024 לא מגלם את שינוי התב"ע כאמור.

NOI נכסים זהים

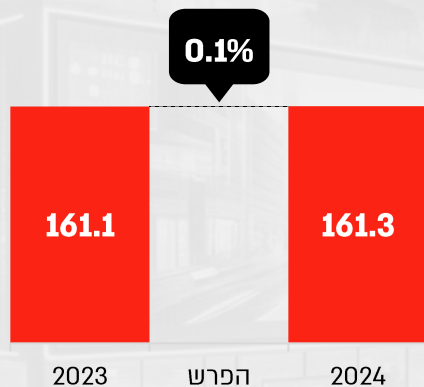
אפי נכסים | אירופה

NOI במיליוני אירו



אפי נכסים | ישראל

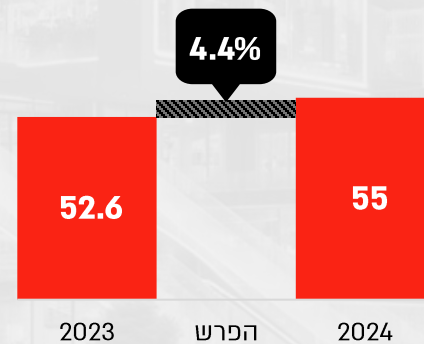
NOI במיליוני ש"ח



מרכזי ביג | אירופה

NOI במיליוני אירו

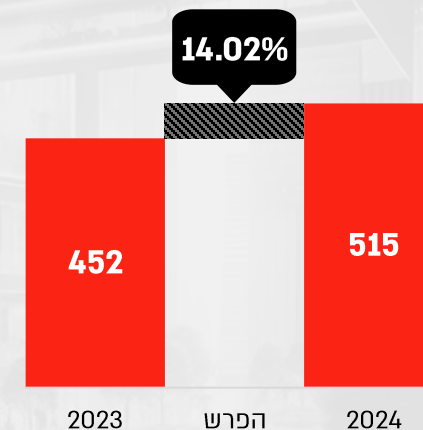
(חלק ביג אפקטיבי)



מרכזי ביג | ישראל

NOI במיליוני ש"ח

(חלק ביג אפקטיבי)

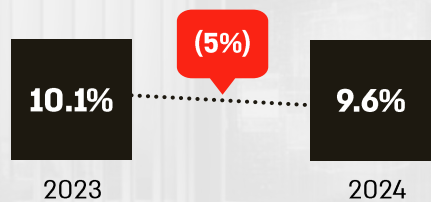
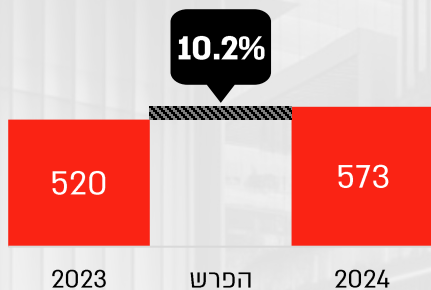


שיעור הגידול ב-NOI מנכסים זהים | במרכזי ביג בישראל בנטרול השפעת המלחמה עומד על כ-7.5%

נתוני פדיון

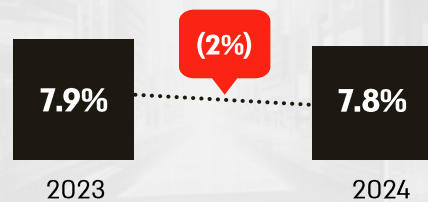
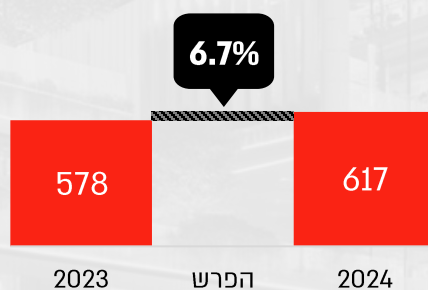
מרכזי אפי נכסים | רומניה

מיליוני אירו



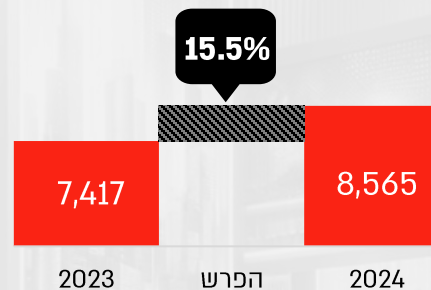
מרכזי ביג | אירופה

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 במרבית 2024 (למעט שוכרים חיוניים) בשל מלחמת חרבות ברזל.

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 | 2024

מרכזי ביג ישראל

שכ"ד ממוצע למ"ר

שינוי ריאלי
5.83%

חוזים חדשים	חוזים שהסתיימו	שטח ממוצע לחוזה	סה"כ שטחים	חוזים	כולל עוגנים	מימושי אופציות
123.5	116.7	242.6	78,345	323	כולל עוגנים	מרכזים מניבים
124.3	117.5	242.6	77,865	321	ללא עוגנים	
146	126	124	3,348	27		חוזים חדשים

15.9%

שכ"ד ממוצע למ"ר	שטח ממוצע לחוזה	סה"כ שטחים	חוזים	כולל עוגנים	חוזים חדשים
157	360	51,828	144	כולל עוגנים	מרכזים בפיתוח
178	305	42,936	141	ללא עוגנים	

נזילות וגמישות פיננסית

נכון למועד הדוח | ללא אפי נכסים



הסכמי ליווי בנקאי חתומים
לפרויקטים בהקמה

אור עקיבא

150

מיליון ש"ח
(כ-50% חלק ביג)

גלילות

2,221

מיליון ש"ח
(כ-47% חלק ביג)

גדרה

169

מיליון ש"ח
(כ-50% חלק ביג)

פתח תקווה

464

מיליון ש"ח



דירוג מעלות

ilAA/stable

לחוב מגובה נכסים

stable/-ilAA

לחוב לא מגובה נכסים

דירוג מידרוג

'Aa2.il'

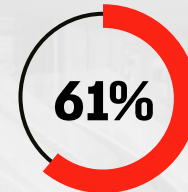
לחוב מגובה נכסים

'Aa3.il'

לחוב לא מגובה נכסים



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



שווי מניות שאינן
משועבדות

3.6

מיליארד ש"ח
ליום 31 בדצמבר, 2024



קווי אשראי
חתומים
ופנויים

600

מיליון ש"ח

יתרות מזומן
ופיקדונות

1,035

מיליון ש"ח



נכסים לא
משועבדים

4-

מיליארד ש"ח

נכסים
מניבים

3.7-

מיליארד ש"ח

מתוכם

מבט על | ביג (ללא אפי) | מגזרים גאוגרפיים

במיליוני ש"ח, ליום 31 בדצמבר, 2024

אירופה	ארה"ב	ישראל	
538,000	147,000	445,000	שטח להשכרה (במ"ר) (100%)
99%**	98%	100% בקירוב	תפוסה משוקללת
4,026	731	8,099 *	סה"כ שווי נדל"ן מניב
115	-	2,243	שווי נכסים בהקמה
123	-	732	שווי קרקעות
31	-	106	מלאי מגורים
27%	4%	69%	שיעור מסה"כ
317	51	564	NOI מייצג
7.9%	7.0%	7.0%	שיעור היוון מייצג

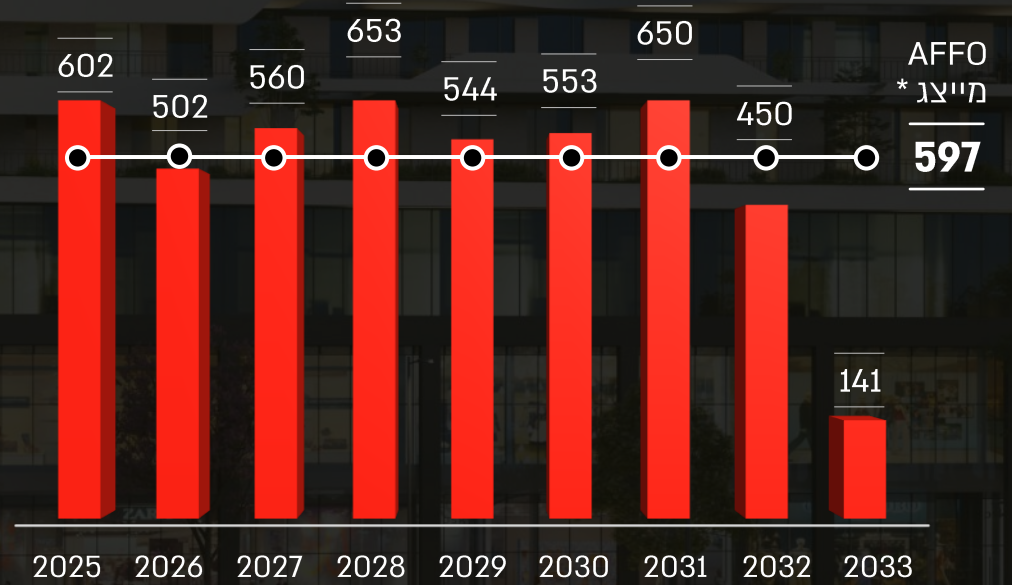
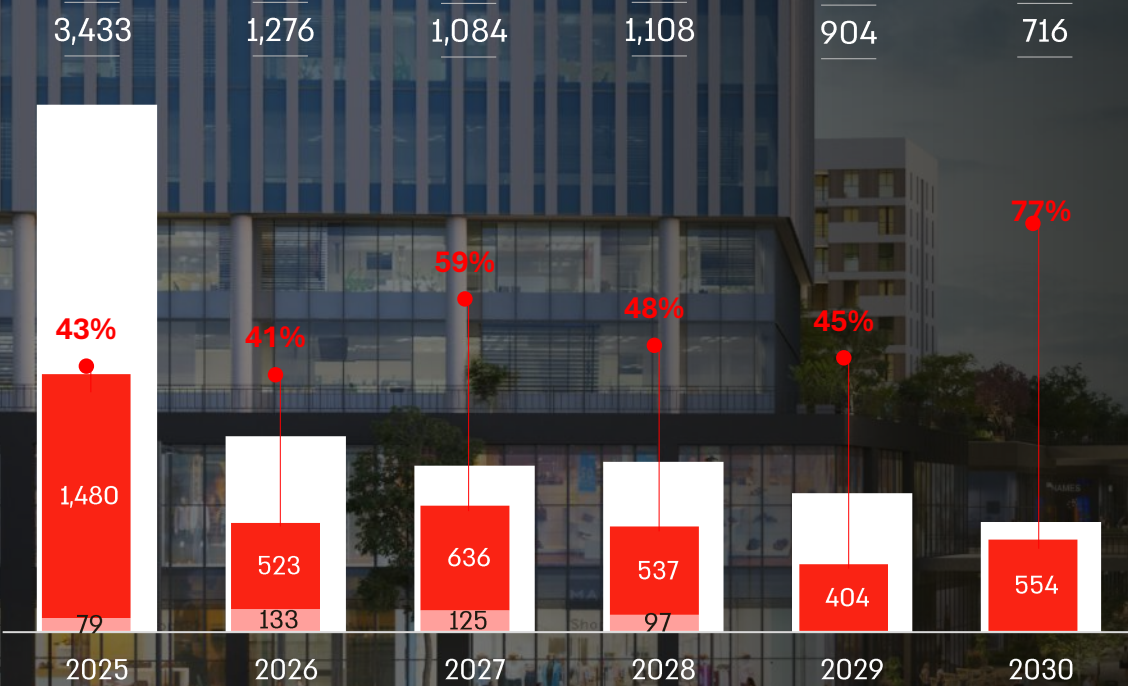
* בנטרול דיור מוגן בסך של כ-326 מיליון ש"ח.
** בנטרול נכס לוגיסטי בסרבניה שבכוונת החברה לממש.

פריסת פירעון חוב | ישראל

במיליוני ש"ח | ללא אפי נכסים

*** חוב מגובה בטוחות

** חוב לא מגובה בטוחות



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

AFFO מייצג מפעילות נדל"ן (ללא אפי נכסים) לשנת 2025 | ** ללא ניירות ערך מסחריים בהיקף של 355 מיליון ש"ח, אשר כנגדם עומד קו אשראי חתום | *** ללא אגרת חוב סדרה יט' המגובה ישירות בנכסים בסרביה. | החוב בישראל מגלם מח"מ של 3.1 שנים.

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 אלפי ₪	ליום 31 בדצמבר 2023 אלפי ₪	ליום 31 בדצמבר 2024 אלפי ₪	ליום 31 בדצמבר 2024 אלפי ₪	ליום 31 בדצמבר 2023 אלפי אירו	ליום 31 בדצמבר 2024 אלפי אירו	ליום 31 בדצמבר 2023 אלפי \$	ליום 31 בדצמבר 2024 אלפי \$	ליום 31 בדצמבר 2023 אלפי ₪	ליום 31 בדצמבר 2024 אלפי ₪

1,174,934	703,496	2,067,185	935,712	29,069	17,768	39,554	46,919	443,420	697,144
717,457	627,819	167,331	99,648	18,168	20,704	-	170	554,935	20,428
129,172	48,770	156,705	79,135	6,564	13,679	890	767	19,211	24,406
403,938	109,668	380,418	231,813	7,712	19,123	6,768	4,157	54,562	143,999
75,791	2,179	313,389	121,360	543	3,967	-	-	-	106,300
-	-	259,678	9,883	-	2,603	-	-	-	-
2,501,292	1,491,932	3,344,706	1,477,551	62,056	77,844	47,212	52,013	1,072,128	992,277

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים	פקדונות וניירות ערך	שוכרים	חייבים ויתרות חובה	מלאי מגורים לזמן קצר	נכס זמין למכירה
2,501,292	1,491,932	3,344,706	1,477,551	62,056	77,844

2,048,518	946,103	1,900,615	918,117	14,736	13,698	29,197	20,445	781,108	794,100
643,635	128,311	400,946	16,149	8,137	4,254	-	-	95,669	-
1,289,463	6,417,927	483,023	6,615,321	-	-	-	-	6,417,895	6,615,308
22,279,401	10,948,451	27,442,048	13,172,399	707,625	1,060,376	209,657	200,560	7,349,318	8,415,346
5,422,686	2,744,130	5,324,629	3,212,696	50,051	62,606	-	-	2,543,347	2,975,018
207,931	176,648	263,768	220,714	12,438	1,080	-	-	126,751	216,612
162,106	51,066	162,079	51,039	-	-	-	-	51,066	51,039
23,609	-	8,532	-	-	-	-	-	-	-
32,077,349	21,412,636	35,985,640	24,206,435	792,987	1,142,014	238,854	221,005	17,365,154	19,067,423
34,578,641	22,904,568	39,330,346	25,683,986	855,043	1,219,858	286,066	273,018	18,437,282	20,059,700

נכסים לא שוטפים

הלוואות וחייבים אחרים לזמן ארוך	מלאי לזמן ארוך	השקעה בחברות כלולות	נדל"ן להשקעה מניב	נדל"ן להשקעה בפיתוח	רכוש קבוע	נכסים בלתי מוחשיים	נכס מס נדחה
32,077,349	21,412,636	35,985,640	24,206,435	792,987	1,142,014	238,854	221,005

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 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 31 בדצמבר 2024
אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי אירו	אלפי אירו	אלפי \$	אלפי \$	אלפי ₪	אלפי ₪
(2,009,608)	(948,142)	(4,013,132)	(2,001,844)	(47,700)	(64,043)	(40,643)	(39,644)	(609,374)	(1,614,128)
(1,176,640)	(649,666)	(1,583,194)	(1,030,208)	(1,955)	92	-	-	(641,822)	(1,030,558)
(241,857)	(108,659)	(217,991)	(120,752)	(10,609)	(10,706)	(1,595)	(1,402)	(60,420)	(74,997)
(896,672)	(306,479)	(889,871)	(380,095)	(8,850)	(12,728)	(2,197)	(1,714)	(262,991)	(325,514)
(4,324,777)	(2,012,946)	(6,704,188)	(3,532,899)	(69,114)	(87,385)	(44,435)	(42,760)	(1,574,607)	(3,045,197)
-	-	-	-	(160,968)	(291,097)	-	-	645,739	1,105,121
(6,820,538)	(1,677,259)	(7,155,991)	(1,762,404)	(235,412)	(377,648)	31	181	(732,988)	(329,370)
(10,204,024)	(6,967,390)	(10,900,727)	(6,877,529)	(42,347)	(44,835)	-	-	(6,797,511)	(6,707,318)
(101,645)	(30,932)	(107,311)	(34,325)	(5,508)	(6,869)	(302)	(199)	(7,745)	(7,608)
(12,802)	(6,915)	(22,562)	(17,462)	(168)	(2,964)	(1,342)	(1,355)	(1,372)	(1,268)
(66,147)	(27,664)	(64,617)	(27,651)	-	-	-	-	(27,664)	(27,651)
(27,733)	(1,201,993)	(20,405)	(20,405)	-	-	-	-	(27,733)	(20,405)
(2,069,239)	(1,201,993)	(2,332,572)	(1,389,338)	(14,978)	(22,166)	(6,620)	(6,892)	(1,117,897)	(1,280,048)
(19,302,128)	(9,939,886)	(20,604,185)	(10,129,114)	(459,381)	(745,579)	(8,233)	(8,265)	(8,067,171)	(7,268,547)
(23,626,905)	(11,952,832)	(27,308,373)	(13,662,013)	(528,495)	(832,964)	(52,668)	(51,025)	(9,641,778)	(10,313,744)
(10,090,750)	(10,090,750)	(10,562,507)	(10,562,507)	(271,601)	(339,843)	(221,182)	(206,675)	(8,203,478)	(8,537,714)
(860,986)	(860,986)	(1,459,466)	(1,459,466)	(54,947)	(47,051)	(12,216)	(15,318)	(592,026)	(1,208,242)
(10,951,736)	(10,951,736)	(12,021,973)	(12,021,973)	(326,548)	(386,894)	(233,398)	(221,993)	(8,795,504)	(9,745,956)
(34,578,641)	(22,904,568)	(39,330,346)	(25,683,986)	(855,043)	(1,219,858)	(286,066)	(273,018)	(18,437,282)	(20,059,700)

התחייבויות שוטפות

אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
חלויות שוטפות של אגרות חוב
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
זכאים ויתרות זכות
סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

הלוואות מחברת האם
התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
אגרות חוב
פקדונות משוכרים
התחייבויות בשל הטבות לעובדים/תשלום מבוסס מניות
התחייבות בגין חכירה מימונית
התחייבויות אחרות ז"א
מסים נדחים
סה"כ התחייבויות לא שוטפות
סך התחייבויות

הון עצמי

רווח בתקופה
הון המיוחס לבעלי מניות החברה
סה"כ הון והתחייבויות

רו"ה מצטבר מאוחד 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)	אירופה	אירופה	ארה"ב	ארה"ב	ישראל	ישראל
1-12/2023	1-12/2023	1-12/2024	1-12/2024	1-12/2023	1-12/2024	1-12/2023	1-12/2024	1-12/2023	1-12/2024
אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי אירו	אלפי אירו	אלפי \$	אלפי \$	אלפי ₪	אלפי ₪
1,415,763	717,900	1,751,975	823,205	55,345	67,040	20,495	18,878	418,984	486,081
461,512	225,219	542,386	245,885	13,313	15,788	6,817	6,850	150,410	156,928
10,587	10,587	11,268	11,268	-	-	-	-	10,587	11,268
1,887,862	953,706	2,305,629	1,080,358	68,658	82,828	27,312	25,728	579,981	654,277
(505,066)	(228,857)	(599,063)	(262,205)	(16,356)	(21,189)	(11,218)	(11,240)	(122,396)	(136,129)
(505,066)	(228,857)	(599,063)	(262,205)	(16,356)	(21,189)	(11,218)	(11,240)	(122,396)	(136,129)
-	-	18,934	18,934	-	-	-	-	-	18,934
-	-	(10,165)	(10,165)	-	-	-	-	-	(10,165)
-	-	8,769	8,769	-	-	-	-	-	8,769
135,450	95,806	41,797	12,717	23,501	36	-	-	-	12,576
(122,487)	(93,688)	(29,960)	(10,887)	(22,981)	(23)	-	-	-	(10,793)
12,963	2,118	11,837	1,830	520	13	-	-	-	1,783
224,800	-	131,875	-	-	-	-	-	-	-
(224,243)	-	(130,816)	-	-	-	-	-	-	-
557	-	1,059	-	-	-	-	-	-	-
1,396,316	726,967	1,728,231	828,752	52,822	61,652	16,094	14,488	457,585	528,700
(22,130)	(21,207)	(37,177)	(32,508)	(953)	(1,734)	(70)	(13)	(17,133)	(25,878)
(149,176)	(78,383)	(182,455)	(86,726)	(4,467)	(6,040)	(2,211)	(869)	(52,362)	(59,032)
(1,035)	(1,035)	(155)	(155)	-	-	-	-	(1,035)	(155)
(3,850)	(3,844)	(4,038)	(2,078)	-	-	(849)	(215)	(812)	(1,300)
(7,903)	(4,766)	(6,206)	(4,463)	-	-	-	-	(4,763)	(4,463)
(184,094)	(109,235)	(230,031)	(125,930)	(5,420)	(7,774)	(3,130)	(1,097)	(76,105)	(90,828)
1,212,222	617,732	1,498,200	702,822	47,402	53,878	12,964	13,391	381,480	437,872
(294,197)	(142,570)	(549,336)	(174,127)	(15,123)	(21,323)	-	75	(84,706)	(92,801)
-	-	-	-	(8,332)	(12,603)	5,439	6,864	13,602	25,134
918,025	475,162	948,864	528,695	23,947	19,952	18,403	20,330	310,376	370,205
(293,990)	(202,402)	(331,042)	(229,617)	-	-	-	-	(202,402)	(229,617)
(47,436)	91,524	(142,203)	(116,180)	(188)	(145)	-	-	92,280	(115,611)
457,626	427,392	1,449,369	962,807	39,562	37,364	(1,966)	345	272,841	808,780
(10,259)	(6,637)	(12,662)	(7,769)	(219)	(243)	-	-	(5,762)	(6,797)
(19,804)	(19,804)	(25,234)	(25,234)	-	-	-	-	(19,804)	(25,234)
40,097	233,780	2,674	608,789	-	-	-	-	233,844	608,789
16,170	11,954	(4,087)	(21,075)	(90)	(74)	-	-	12,320	(20,783)
142,404	535,807	936,815	1,171,721	39,065	36,902	(1,966)	345	383,317	1,019,527
1,060,429	1,010,969	1,885,679	1,700,416	63,012	56,854	16,437	20,675	693,693	1,389,732
(199,443)	(149,983)	(426,213)	(240,950)	(8,065)	(9,803)	(4,221)	(5,357)	(101,667)	(181,490)
860,986	860,986	1,459,466	1,459,466	54,947	47,051	12,216	15,318	592,026	1,208,242

הכנסות:
הכנסות מדמי שכירות
הכנסות מדמי ניהול
הכנסות מחשמל סולארי
סה"כ הכנסות
הוצאות:
עלויות ניהול נכסים
סה"כ הוצאות
הכנסות משחיקת פקדונות
הוצאות תפעול דיור מוגן
סה"כ רווח מדיור מוגן
הכנסות מעסקאות בנייה ומקרקעין
הוצאות בגין עסקאות בנייה ומקרקעין
סה"כ רווח מפעילות בנייה ומקרקעין
הכנסות מעבודות הקמה של פרויקטי BOT
הוצאות מעבודות הקמה של פרויקטי BOT
סה"כ רווח מפעילות BOT
NOI
הפחתת אופציות לעובדים
עלויות מטה
בדיקת כדאיות פרויקטי אנרגיה
חוב אבוד/הפרשה לחומ"ס
תרומות
סה"כ הוצאות הנהלה
EBITDA
מימון ריאלי
הכנסות/הוצאות) מימון בינחברתי חו"ל
הוצאות מימון אינפלציוני
הפרישי שער
סה"כ עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ומלאי נטו
פחת
הפסדי אקוויטי קניאל א.ט.ג. (מפעל) ואחרים
רווחי אקוויטי חברות נדל"ן
הכנסות (הוצאות) אחרות
סה"כ
רווח לפני מס
מיסים על הכנסה
רווח נקי

הנתונים לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2024 כוללים איחוד אפקטיבי של החברות המוצגות בהתאם לשיטת השווי המאזני בדיווחיה של אפי נכסים (מחצית היובל, דיור להשכרה שוהם ו-T22)

סה"כ מאוחד (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
10-12/2023	10-12/2023	10-12/2024	10-12/2024	10-12/2023	10-12/2024	10-12/2023	10-12/2024	10-12/2023	10-12/2024
אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי אירו	אלפי אירו	אלפי \$	אלפי \$	אלפי ₪	אלפי ₪
361,789	170,823	476,819	228,637	15,013	21,273	5,299	4,569	88,487	128,134
120,657	56,059	145,388	64,359	3,443	4,658	1,477	1,262	37,741	41,495
2,302	2,302	1,262	1,262	-	-	-	-	2,302	1,262
484,748	229,184	623,469	294,258	18,456	25,931	6,776	5,831	128,530	170,891
(124,841)	(59,588)	(164,287)	(73,476)	(4,749)	(7,177)	(2,488)	(2,294)	(30,561)	(36,789)
(124,841)	(59,588)	(164,287)	(73,476)	(4,749)	(7,177)	(2,488)	(2,294)	(30,561)	(36,789)
-	-	5,008	5,008	-	-	-	-	-	5,008
-	-	(2,618)	(2,618)	-	-	-	-	-	(2,618)
-	-	2,390	2,390	-	-	-	-	-	2,390
13,245	4,394	11,862	5,427	1,069	-	-	-	-	5,427
(7,891)	(4,154)	(10,511)	(5,136)	(1,011)	-	-	-	-	(5,133)
5,354	240	1,351	291	58	-	-	-	-	294
80,033	-	20,349	-	-	-	-	-	-	-
(80,059)	-	(20,242)	-	-	-	-	-	-	-
(26)	-	107	-	-	-	-	-	-	-
365,235	169,836	463,030	223,463	13,765	18,754	4,288	3,537	97,969	136,786
(8,180)	(8,181)	(7,439)	(7,439)	(1,022)	(605)	(13)	-	(4,046)	(5,545)
(38,448)	(19,475)	(53,886)	(26,771)	(1,176)	(1,904)	(294)	(158)	(13,412)	(18,219)
(163)	(163)	(50)	(50)	-	-	-	-	(163)	(50)
(523)	(957)	(1,755)	(473)	-	-	(159)	(66)	(350)	(231)
(4,717)	(1,937)	(2,759)	(2,381)	-	-	-	-	(1,936)	(2,381)
(52,031)	(30,713)	(65,889)	(37,114)	(2,198)	(2,509)	(466)	(224)	(19,907)	(26,426)
313,204	139,123	397,141	186,349	11,567	16,245	3,822	3,313	78,062	110,360
(35,699)	(38,941)	(152,129)	(49,322)	(4,820)	(6,567)	(56)	(389)	(19,981)	(23,945)
-	-	-	-	(2,003)	(6,093)	1,602	2,045	2,157	16,881
277,505	100,182	245,012	137,027	4,744	3,585	5,368	4,969	60,238	103,296
(9,224)	(5,797)	24,148	10,717	-	-	-	-	(5,797)	10,717
(94,960)	2,851	(156,654)	(167,479)	22	(118)	-	-	2,760	(167,017)
235,072	178,587	421,629	321,758	37,661	(41)	(649)	(1,073)	25,539	325,879
(3,422)	(2,308)	(3,168)	(1,916)	(68)	(64)	23	-	(2,102)	(1,666)
(7,011)	(7,011)	(5,913)	(5,913)	-	-	-	-	(7,011)	(5,913)
17,546	126,386	(594)	177,144	-	-	-	-	126,386	177,144
(1,613)	(93)	(12,259)	(21,370)	(50)	(86)	-	-	116	(21,028)
136,388	292,615	267,189	312,941	37,565	(309)	(626)	(1,073)	139,891	318,116
413,893	392,797	512,201	449,968	42,309	3,276	4,742	3,896	200,129	421,412
(75,651)	(54,555)	(145,700)	(83,467)	(5,892)	(1,571)	(1,212)	(1,026)	(25,716)	(73,443)
338,242	338,242	366,501	366,501	36,417	1,705	3,530	2,870	174,413	347,969

הכנסות:
הכנסות מדמי שכירות 128,134
הכנסות מדמי ניהול 41,495
הכנסות מחשמל סולארי 1,262
סה"כ הכנסות 170,891

הוצאות:
עלויות ניהול נכסים (36,789)
סה"כ הוצאות (36,789)

הכנסות משחיקת פקדונות 5,008
הוצאות תפעול דירוג מוגן (2,618)
סה"כ רווח מדירוג מוגן 2,390

הכנסות מעסקאות בנייה ומקרקעין 5,427
הוצאות ביגן עסקאות בנייה ומקרקעין (5,133)
סה"כ רווח מפעילות בנייה ומקרקעין 294

הכנסות מעבודות הקמה של פרויקטי BOT -
הוצאות מעבודות הקמה של פרויקטי BOT -
סה"כ רווח מפעילות BOT -

NOI
136,786

הפחתת אופציות לעובדים (5,545)
עלויות מטה (18,219)
בדיקת כדאיות פרויקטי אנרגיה (50)
חוב אבדו/הפרשה לחומ"ס (231)
תרומות (2,381)
סה"כ הוצאות הנהלה (26,426)

EBITDA
110,360

מימון יריאלי (23,945)
הכנסות/הוצאות מימון בינחברתי חו"ל 16,881

הכנסות (הוצאות) מימון אינפלציוני 10,717
הפרשי שער (167,017)
סה"כ עלייה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה 325,879
פחת (1,666)
הפסדי אקוויטי קניאל א.ט.ג. (מפעל) ואחרים (5,913)
רווחי אקוויטי חברות נדל"ן 177,144
הכנסות (הוצאות) אחרות (21,028)
סה"כ 318,116

רווח לפני מס 421,412

מיסים על הכנסה (73,443)

רווח נקי 347,969

רו"ה רבעוני מאוחד

נתונים לפי
חלק ביג אפקטיבי

הנתונים לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2024 כוללים איחוד אפקטיבי של החברות המוצגות בהתאם לשיטת השווי המאזני בדיווחיה של אפי נכסים (מחצית היובל, דירוג להשכרה שוהם ו-T22)