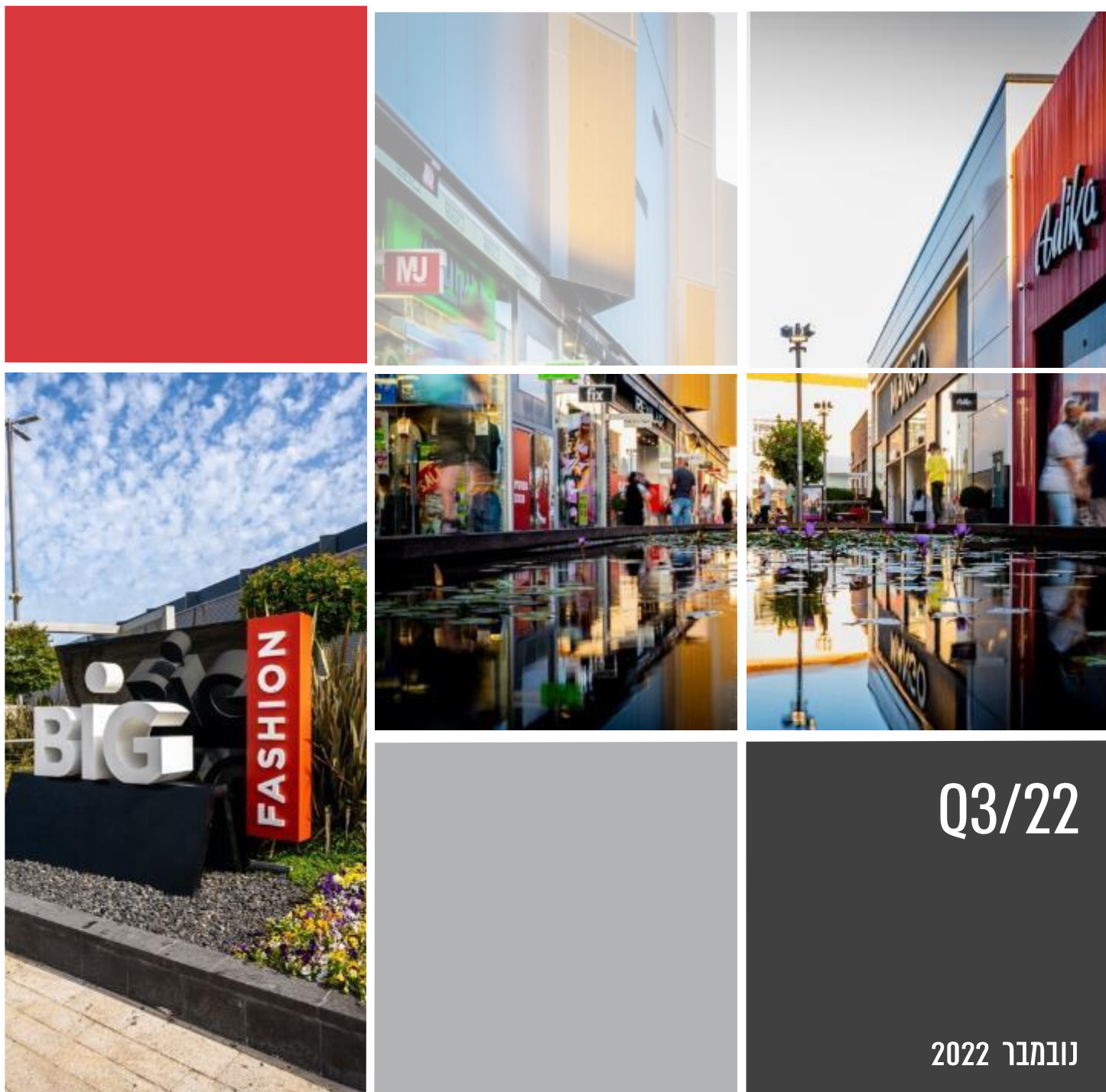


מצגת שוק ההון



BIG

SHOPPING CENTERS

הבהרות

מצגת זו כוללת מידע המבוסס על מידע שהתפרסם בדוחותיה של ביג מרכזי קניות בע"מ ("החברה") אשר פורסמו בהתאם לחוק ניירות ערך התשכ"ח-1968 והתקנות על-פיו ("חוק ניירות ערך"), וכן מידע המוצג באופן ו/או בעריכה ו/או בפילוח שונה מזה שהוצג בדוחות שפורסמו על-ידי החברה ("המידע המורחב"). המידע המורחב כולל, בין היתר, נתונים כספיים המציגים את חלקה היחסי של החברה בתוצאות הכספיות של החברות המוחזקות ("איחוד אפקטיבי"), וזאת חלף הצגתם על בסיס שווי מאזני ו/או איחודם בדוחות הכספיים שפורסמו. מטרת הצגת המידע המורחב הינה הגברת השקיפות, האחידות וההשוואתיות של מידע פיננסי המדווח על ידי חברות נדל"ן. יובהר, כי המידע המורחב אינו מוצג לפי כללי חשבונאות מקובלים, ואין בו כדי לגרוע מהמידע שהחברה פרסמה בדיווחיה על-פי חוק ניירות ערך.

במצגת זו, כללה החברה, בין היתר, תחזיות, תכניות, הערכות ומידע אחר המתייחסים לאירועים או לעניינים עתידיים, ביחס לעצמה וביחס לחברות בקבוצה, אשר מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוססים רק על הערכתה הסובייקטיבית של החברה. התממשותו של המידע כאמור, כולו או חלקו, אינה וודאית ויכול שתושפע מגורמים אשר לא ניתן להעריכם מראש ו/או אשר אינם בשליטתה של החברה.

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

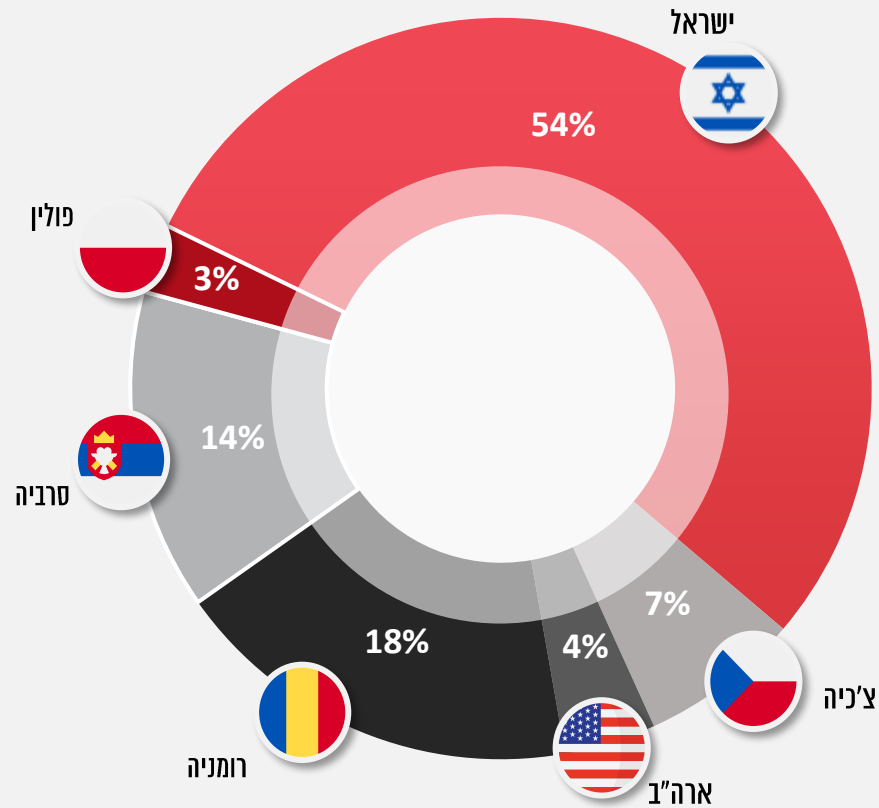
מצגת זו נערכה לשם תמצית ונחות בלבד ולא נועדה להחליף את הצורך לעיין בדיווחים שפרסמה החברה לציבור. האמור במצגת זו הינו תמצית בלבד, ואין לראות בו משום מצג או התחייבות, לרבות לא לשלמות או דיוק המידע האמור. לשם קבלת מידע מלא ומקיף על מצבה של החברה, עסקיה ותוצאותיה הכספיות ועל מנת לקבל תמונה מלאה של פעילות החברה ושל הסיכונים עימם מתמודדת החברה, יש לעיין בדיווחים ובדוחות התקופתיים שפורסמו על-ידי החברה. בכל מקרה, האמור בספרי החברה ו/או בדיווחים ובדוחות התקופתיים שפורסמו על-ידי החברה, גובר. כמו כן, התחזיות, התכניות וההערכות מתבססות על נתונים ומידע המצויים בידי החברה במועד עריכת מצגת זו, והחברה אינה מתחייבת לעדכן ו/או לשנות את התחזיות ו/או התכניות ו/או ההערכות כאמור על מנת שישקפו אירועים ו/או נסיבות שיחולו לאחר מועד עריכת המצגת.

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

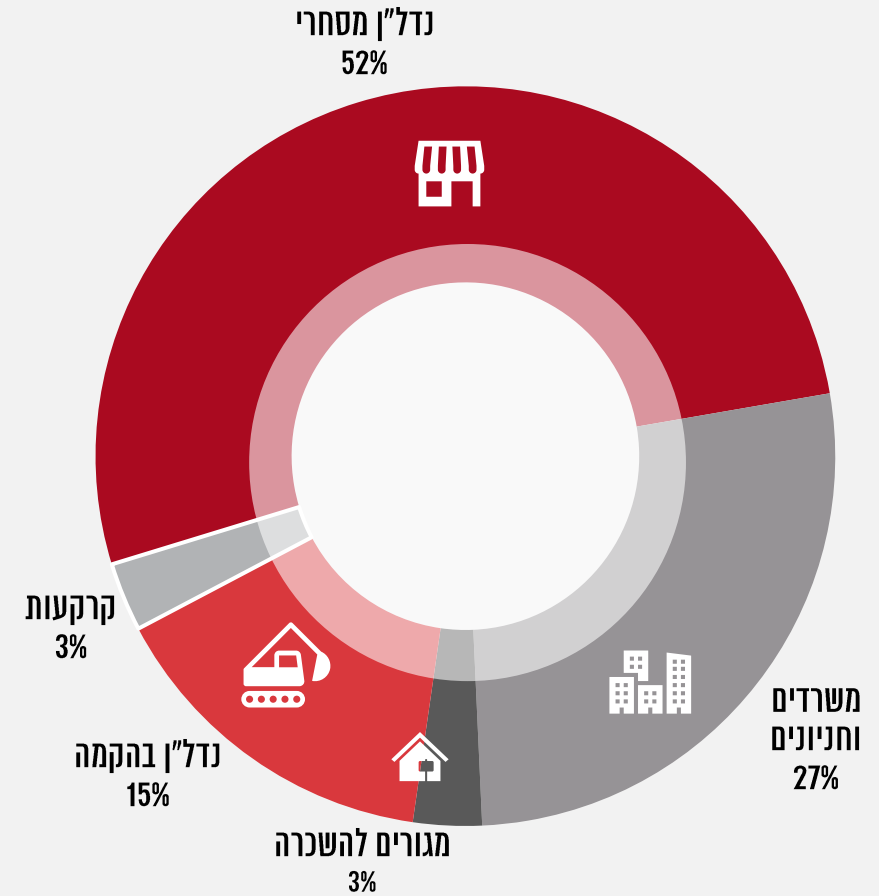
אין לראות במצגת זו משום הצעה או הזמנה לרכוש ניירות ערך של החברה.

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

שווי לפי מדינה



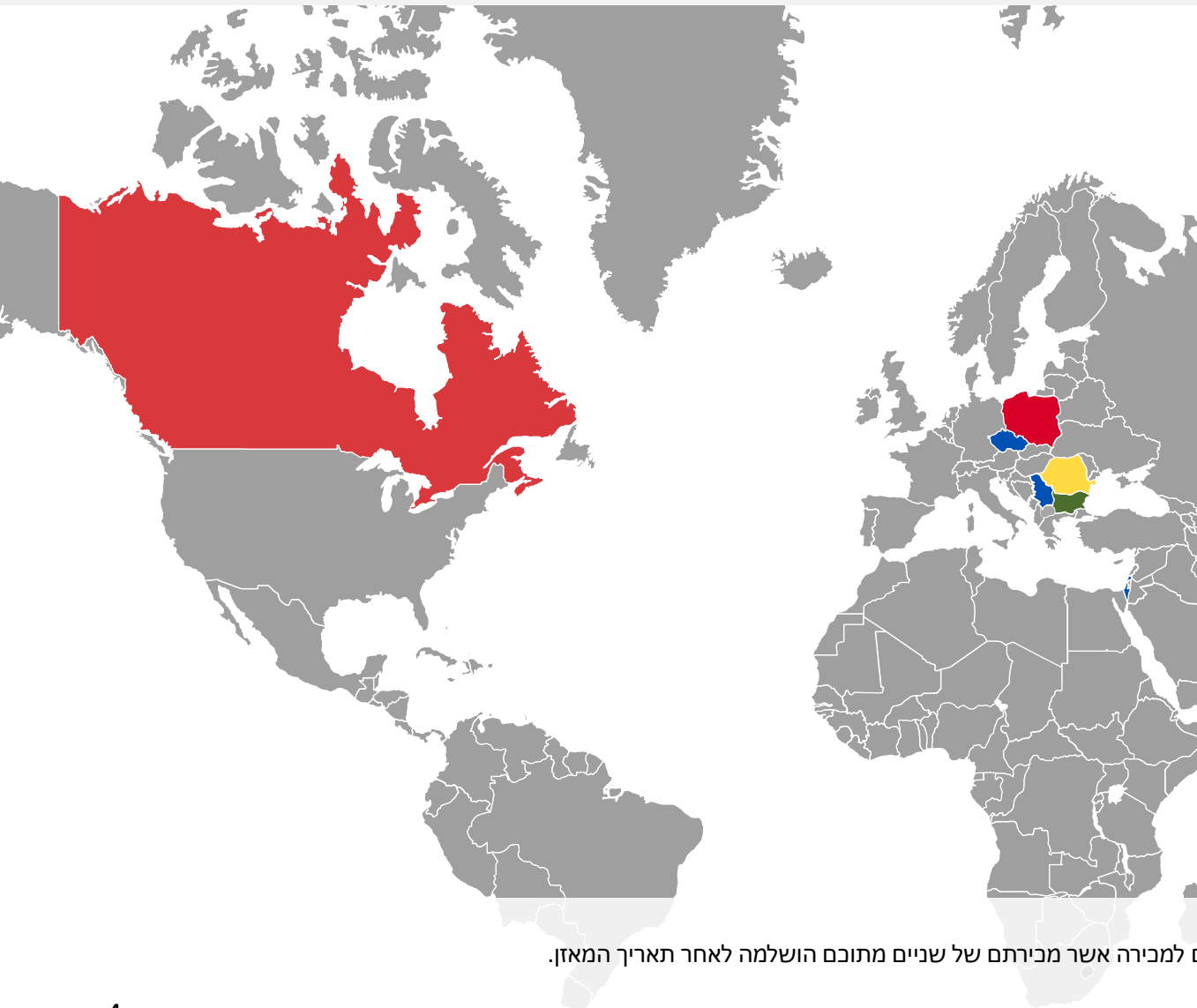
שווי לפי סקטור



* שווי הנדל"ן באחוזים קבוצת ביג ואפי נכסים כולל פיתוח וקרקעות

מבט על - מגזרים גאוגרפיים *

(מיליוני ש"ח 30.09.22)



ישראל	ארה"ב (1)	סרביה
שטח להשכרה (במ"ר 100%)	400,000	241,000
תפוסה משוקללת	100% בקירוב	97.6%
סה"כ שווי נדל"ן מניב	6,531	1,668
שווי נכסים בהקמה	1,158	-
שווי קרקעות	589	81
מלאי מגורים	72	77
מניות אפי נכסים בספרים (2)	4,566	-
שיעור מסה"כ	82.1%	6.3%
NOI מייצג (ללא אפי)	450	69
שיעור היוון מייצג (ללא אפי)	6.9%	7.0%
חוב בניכוי מזומן ופיקדונות (3)	6,898	(47)
בניכוי הלוואות שניתנו לשותפים	(472)	(79)
חוב אפקטיבי נטו	6,426	(126)

* נתונים בהתחשב בשיעור ההחזקה האפקטיבי של ביג בנכסים.

(1) הנכסים וההתחייבות בארה"ב, נכון ליום 30.09.2022, כוללים 3 נכסים המוצגים כזמינים למכירה אשר מכירתם של שניים מתוכם הושלמה לאחר תאריך המאזן.

(2) לפי שווי מאזני.

(3) אגרות החוב של החברה יוחסו לפעילות בישראל למעט אג"ח סדרה יט' המשויך לסרביה.

נזילות וגמישות פיננסית *

נכון למועד הדוח:



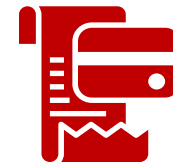
דירוג מעלות
ilAA/stable
לחוב מגובה נכסים,
ilAA- /stable-
לחוב לא מגובה נכסים.
דירוג מידרוג
'Aa2.il' בעל אופק יציב
לחוב מגובה נכסים
'Aa3.il' בעל אופק יציב
לחוב לא מגובה נכסים



לחברה אחזקה במניות
סחירות של אפי נכסים
בע"מ שאינן משועבדות,
בשיעור של כ-28%
בשווי כולל של כ-1.02
מיליארד ש"ח.



נכון למועד הדוח, לחברה
נכסים לא משועבדים
בסך של כ-3.6 מיליארד
ש"ח. מתוכם כ-3.0
מיליארד ש"ח נכסים
מניבים.



לחברה הסכמי ליווי בנקאי
חתומים לפרויקטים
בהקמה:
גלילות בסכום של כ-663
מיליון ש"ח (כ-47% חלק ביג).
כרמי גת בסך של כ-200
מיליון ש"ח.
אור עקיבא בסך של כ-138
מיליון ש"ח (50% חלק ביג).
ובגדרה בסך של כ-169
מיליון ש"ח (50% חלק ביג).



למועד פרסום הדוח
לחברה יתרות מזומן (ללא
אפי נכסים בסך של כ-
1,147 מיליון ש"ח
וקווי אשראי חתומים
ופנויים בישראל עד יוני
2024 בסכום של כ-600
מיליון ש"ח.

מתחילת שנת 2021 ועד למועד הדיווח החברה גייסה הון בהיקף של 3.5 מיליארד ש"ח

שיעור ה-LTV של החברה נכון ליום 30.09.22 הינו 44.2%

נזילות ומקורות מימון פוטנציאליים של החברה*

נכון למועד הדוח:

מיליארד ש"ח		
1.15	מזומן ליום 30 בספטמבר, 2022	
0.6	קווי אשראי חתומים ופנויים ליום 30 בספטמבר, 2022	
מיליארד ש"ח	שווי במילארד ש"ח	
1.8	2.99	פוטנציאל גיוס חוב (60%) כנגד נכסים מניבים לא משועבדים
0.6	1.02	פוטנציאל גיוס חוב (60%) כנגד מניות אפי נכסים ללא שיעבוד
4.15	סה"כ נזילות החברה ממזומן, קווי אשראי וגיוסים פוטנציאליים כנגד בטוחות (במיליארדי ש"ח):	
		
0.7	קווי אשראי חתומים כנגד פרויקטים בהקמה (חלק ביג)	
0.2	נוצל	
0.5	נותר לניצול (חלק ביג)	

מנועי צמיחה

נכסים בהקמה ופיתוח ביג

שם הפרויקט	חלק ביג בפרויקט	תכנית פיתוח	שווי הוגן ליום 30.09.2022 במיליוני ש"ח (חלק ביג)	עלות נצברת ליום 30.09.2022 במיליוני ש"ח (חלק ביג)	יתרת עלויות הקמה חזויות במיליוני ש"ח (חלק ביג)	NOI צפוי (חלק ביג)	מועד השלמה צפוי	שיעור תשואה
גלילות	47%	כ-35 אלפי מ"ר מסחר וכ-75 אלפי מ"ר משרדים	520	503	439	82.6	*2023	8.8%
קניאל פתח תקווה (שלב א') ***	100%	כ-64 אלף מ"ר מסחר, כ-60 אלפי מ"ר משרדים וכ-2,050 חניות	235	108	1,731	150	2026	8.2%
כרמי גת	100%	כ-12 אלפי מ"ר מסחר וכ-9 אלפי מ"ר משרדים	128	141	156	22	**2023	7.4%
באר שבע (שלב ב')	100%	כ-7 אלפי מ"ר מסחר	50	59	59	8.8	2023	7.5%
גדרה	50%	כ-12 אלפי מ"ר מסחר וכ-6 אלפי מ"ר מסחר משני	36	38	77	9.2	2024	8.0%
אור עקיבא	50%	כ-8 אלפי מ"ר מסחר וכ-8 אלפי מ"ר משרדים	41	44	76	8.8	2024	7.3%
הוד השרון	50%	כ-12 אלפי מ"ר משרדים	19	20	52	6	2024	8.4%
כפר החורש	37%	כ-10 אלפי מ"ר מסחר	16	21	19	4.2	2023	10.5%
אשדוד-הרחבה	72%	כ-14 אלפי מ"ר מסחר	51	15	85	11.7	2023	11.7%
יהוד	100%	כ-9 אלפי מ"ר משרדים	62	43	12	5.5	2022	9.9%
סה"כ נכסים בהקמה			1,158	992	2,706	308.8		8.4%
קניאל פתח תקווה (שלב ב'-ד')	100%	כ-180 אלפי מ"ר משרדים וכ-1,350 חניות	170				N / A	
ב"ש מזרח (שלב ג')	100%	מיועד לפיתוח עתידי לפי תב"ע של כ-16 אלפי מ"ר משרדים	103				N / A	
נס ציונה	50%	כ-33 אלף מ"ר מסחר, כ-43 אלפי מ"ר משרדים, 300 יח' דיור מוגן וכ-200 יח' מ"ר מגורים	89				N / A	
קניאל כפר סבא	50%	החברה פועלת לשינוי התב"ע למגורים	94				N / A	
כרמי גת	100%	כ-76 יח' דיור למגורים ו-76 מקומות חנייה	26				N / A	
קרקעות נוספות	100%	אשקלון, טירת הברמל, טבריה, דימונה, נצרת ואילת	107				N / A	
סה"כ קרקעות			589					

* מועד ההשלמה הצפוי מתייחס לחלק המסחרי בלבד. מועד ההשלמה הצפוי של המשרדים Q4/2024.

** חלק מסחרי בלבד.

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

הערכות החברה המפורטות לעיל, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית, מהצפוי, מסיבות שונות.



מנועי צמיחה

פתח תקווה (בהתאם לתוכנית מאושרת)

שטח מסחרי

64 אלפי מ"ר

שטח תעסוקה

240 אלפי מ"ר

זכויות בנייה נוספות

כ-200 חדרי מלון



נס ציונה (בהתאם לתוכנית מאושרת)



שטח מסחרי:
33 אלפי מ"ר

שטח משרדים:
43 אלפי מ"ר

זכויות בנייה נוספות:
כ-300 יח' דיור מוגן
כ-200 יח' מגורים

מנועי צמיחה

נכסים בהקמה ופיתוח ביג

גדרה



הרחבה ביג ב"ש



אור עקיבא



כרמי גת



גלילות



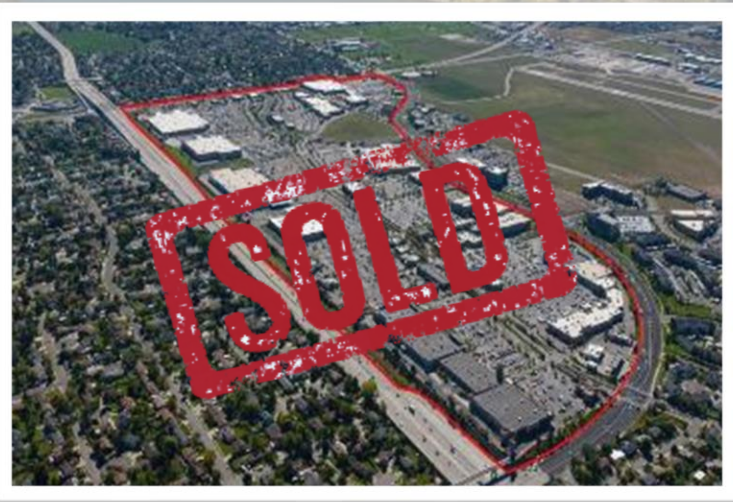
בת-ים



כפר החורש



אחוז מהפורטפוליו	סכום המכירה (חלק ביג אפקטיבי)	ערך בספרים במועד המכירה (חלק ביג אפקטיבי)	סכום המכירה (לפי 100%)	ערך בספרים במועד המכירה (לפי 100%)	מספר נכסים	
68%	633	585	1,145	1,076	21	סה"כ נכסים שנמכרו ליום 30 בספטמבר, 2022
5%	40	40	124	124	2	נכסים שנמכרו לאחר 30 בספטמבר, 2022
27%	-	237	-	413	5	יתרת נכסים שנותרו למכירה



נתוני פדיון

פדיונות במרכזי ביג - ישראל וסרביה



שינוי בין תקופות 2021 לשנת 2021 (ב%)	1-9/2021 (מיליוני ש"ח)	1-9/2022 (מיליוני ש"ח)
9%	4,672	5,090
12.6%	5.4%	6.12%
12.9%	7.03%	7.9%

שינוי בין תקופות (ב%) לשנת 2019	1-9/2019 (מיליוני ש"ח)	1-9/2022 (מיליוני ש"ח)	
14%	4,464	5,090	סה"כ מרכזי ביג ישראל (Same Centers)
0.9%	6.06%	6.12%	עומס ללא דמי ניהול מרכזי ביג ישראל (Same Centers)
-	7.93%	7.93%	עומס כולל דמי ניהול מרכזי ביג ישראל (Same Centers)

שינוי בין תקופות (ב%) לשנת 2019	2019 (מכירות למ"ר בש"ח)	2022 (מכירות למ"ר בש"ח)	RIS סה"כ מרכזי ביג ישראל (Same Centers)
16.9%	43.8	51.2	חודש אוקטובר
43.9%	41	59	חודש נובמבר (עד ליום 19/11) ⁽⁴⁾

שינוי בין תקופות (ב%) לשנת 2021	1-9/2021 (מיליוני אירו)	1-9/2022 (מיליוני אירו)
20%	194.0	233.3
(3.6%)	8.3%	8.0%
(4.8%)	10.4%	9.9%

שינוי בין תקופות (ב%) לשנת 2019	1-9/2019 (מיליוני אירו)	1-9/2022 (מיליוני אירו)	
32.5%	109.1	144.5	סה"כ מרכזי ביג סרביה (Same Centers)
(5.6%)	8.9%	8.4%	עומס ללא דמי ניהול מרכזי ביג סרביה (Same Centers)
(7.8%)	11.5%	10.6%	עומס כולל דמי ניהול מרכזי ביג סרביה (Same Centers)



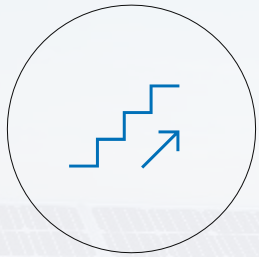
יובהר כי הנתונים הינם למיטב ידיעת החברה והם ניתנים על בסיס מידע שהתקבל מהשוכרים או צדדים שלישיים אחרים (לפי העניין) וכי אין ביכולתה של החברה לוודא כי מידע זה אכן מדויק.
 (1) החברה השלימה בנייה של כ-3.7 אלפי מ"ר במרכז באילת וכ-5 אלפי מ"ר באשדוד, בנטרול פדיונות השטחים הנ"ל קיימת עלייה של כ-7% וכ-12% בהשוואה לתקופות המקבילות בשנת 2021 ושנת 2019, בהתאמה.
 (2) כולל פדיונות של הרחבה בשטח של כ-8 אלפי מ"ר בנובי סאד.
 (3) יובהר כי הנתונים הינם למיטב ידיעת החברה והם ניתנים על בסיס מידע שהתקבל ממערכת ה-RIS, המהווים חלק מהשוכרים במרכז וכי אין ביכולתה של החברה לוודא כי מידע זה אכן מדויק.
 (4) הגידול בפדיונות בהתאם לנתוני ה-RIS לחודש נובמבר מיום 02/11 עד ליום 19/11 (ללא יום הבחירות) לשנת 2022 מול שנת 2019 הינו 31.6%.

חוזים חדשים לתקופה 1-9/22

מרכזי ביג ישראל

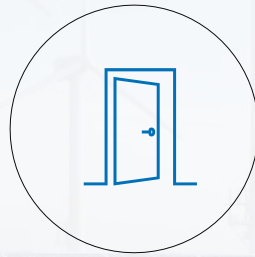
מספר חוזים	סה"כ שטח	אחוז משטח מנוהל	שכ"ד ממוצע למ"ר חוזים שהסתיימו	שכ"ד ממוצע למ"ר חוזים חדשים/אופציות שחודשו	שינוי ב-%
178	41,214	10.3%	117	123	5.3%
33	4,700	1.2%	113	146	29.2%
מימושי אופציות					
חוזים חדשים במרכזים מניבים					
מספר חוזים	סה"כ שטח	שטח ממוצע לחנות	שכ"ד ממוצע למ"ר		
86	26,060	303	161	חוזים חדשים במרכזים בפיתוח והרחבות*	
83	18,827	227	196	חוזים חדשים במרכזים בפיתוח והרחבות* - ללא עוגנים	

* גלילות, אור עקיבא, כפר החורש, גדרה, כרמי גת, אשדוד הרחבה ובאר שבע מזרח



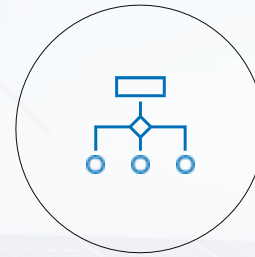
השקעה מניבה

השקעה בפרויקטים בשלבים שונים: פיתוח מתקדם, מוכנים לבנייה (RTB) או מניבים.



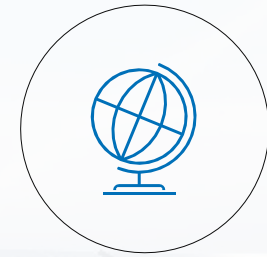
סינרגטית לנדל"ן

מיצוי יכולות ייצור אנרגיה בנכסים השונים של הקבוצה



השקעה מגוונת

השקעה בסוגים שונים של פרויקטים: חוות רוח, שדות סולאריים, מתקני הידרו ומתקנים גיאותרמיים.



מיקוד גיאוגרפי

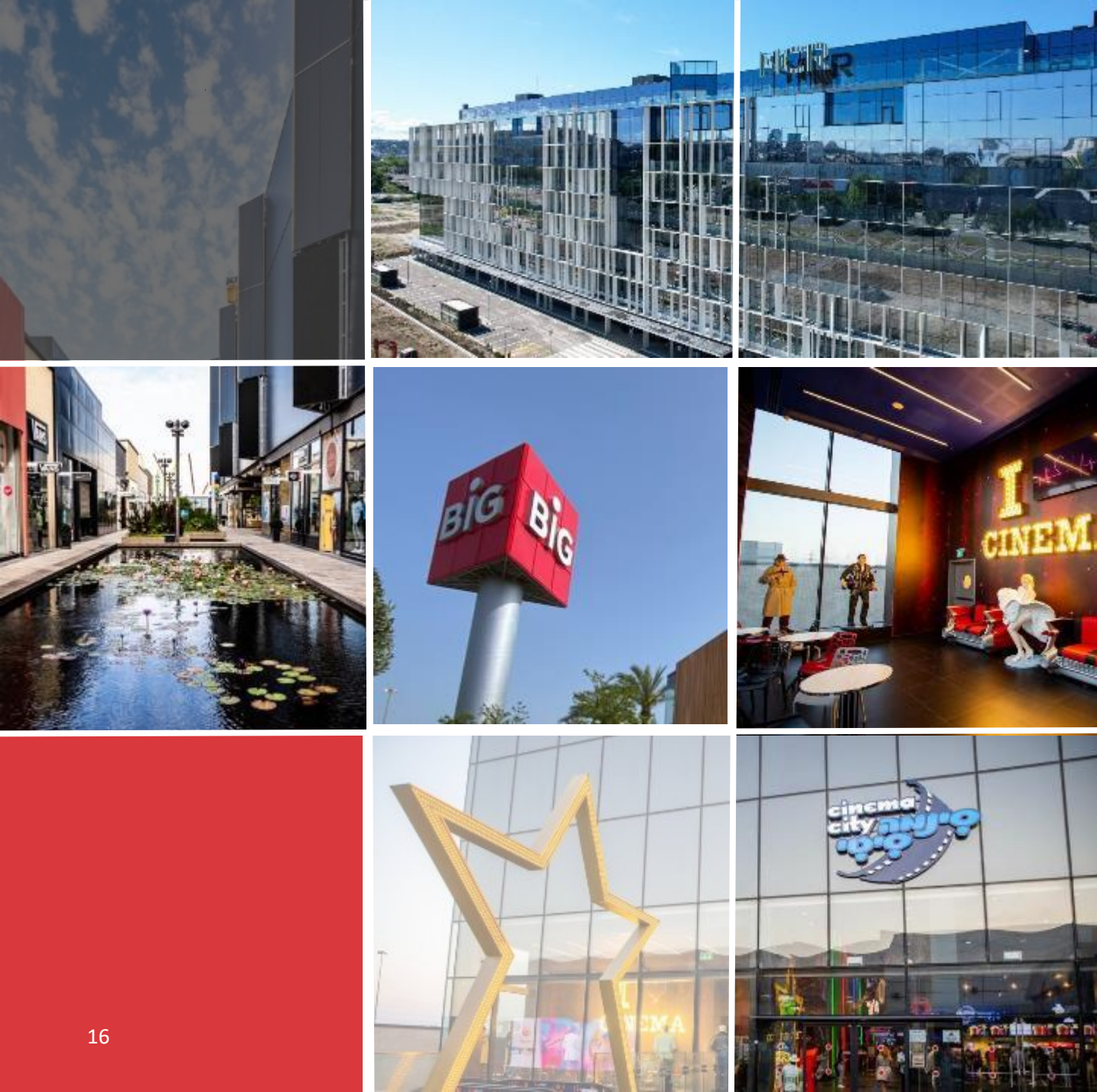
התמקדות בפרויקטים המצויים בגיאוגרפיה בה קיימת נוכחות משמעותית: אזור הבלקן ומזרח אירופה

מדינה	סוג	הספק מירבי	השקעה צפויה	מועד צפוי	סטאטוס
		(MW)	במיליוני אירו	שנים	
רומניה		102	117	2024	בשלבי פיתוח מתקדמים- היתר בניה צפוי Q1/23
רומניה		120	145	2024	בשלבי פיתוח מתקדמים- היתר בניה צפוי Q3/23
רומניה		40	30	2024	
מקדוניה		110	100	2024	בשלבי פיתוח מתקדמים- היתר בניה צפוי Q2/23
מקדוניה		80	62	2025	
בוסניה		80	63	2024	
בוסניה		40	45	2025	
סה"כ		572	562		

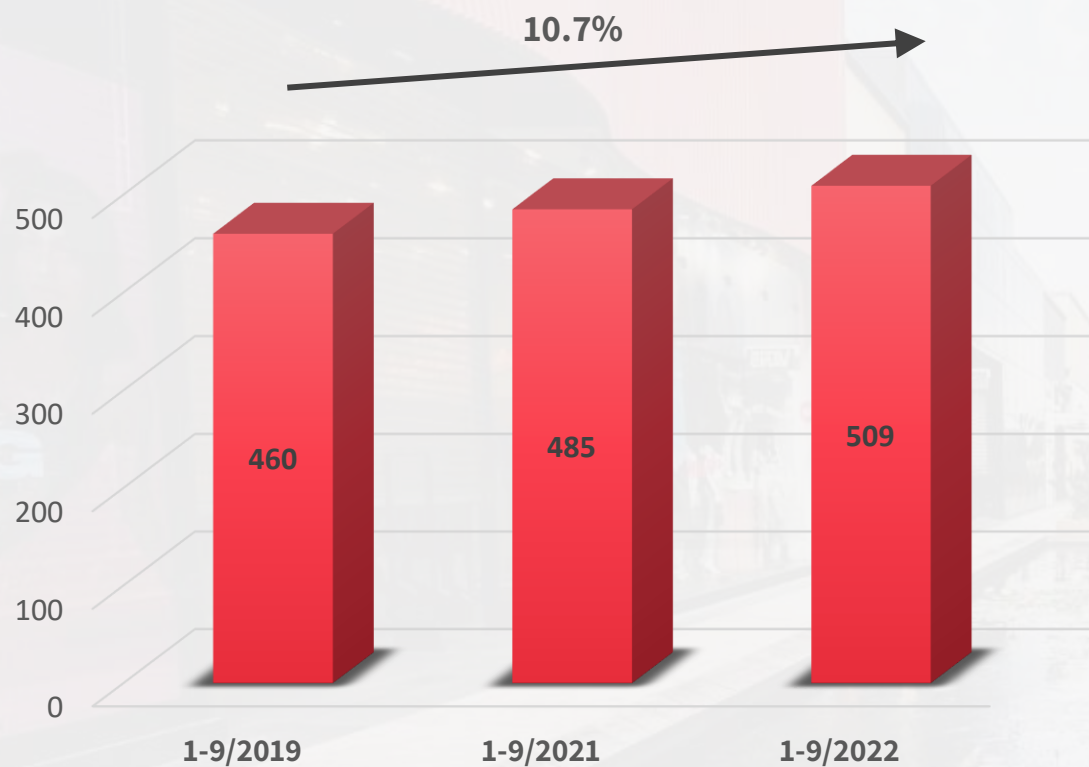
(*) הנתונים מוצגים לפי 100%. בכפוף להשלמת הליך מיזוג בין חברה בת של החברה עם חברה בת של מגה אור החזקות בע"מ, תחזיק החברה בשרשור בשיעור של 50%.
(**) הערכות החברה המפורטות לעיל, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית, מהצפוי, מסיבות שונות.



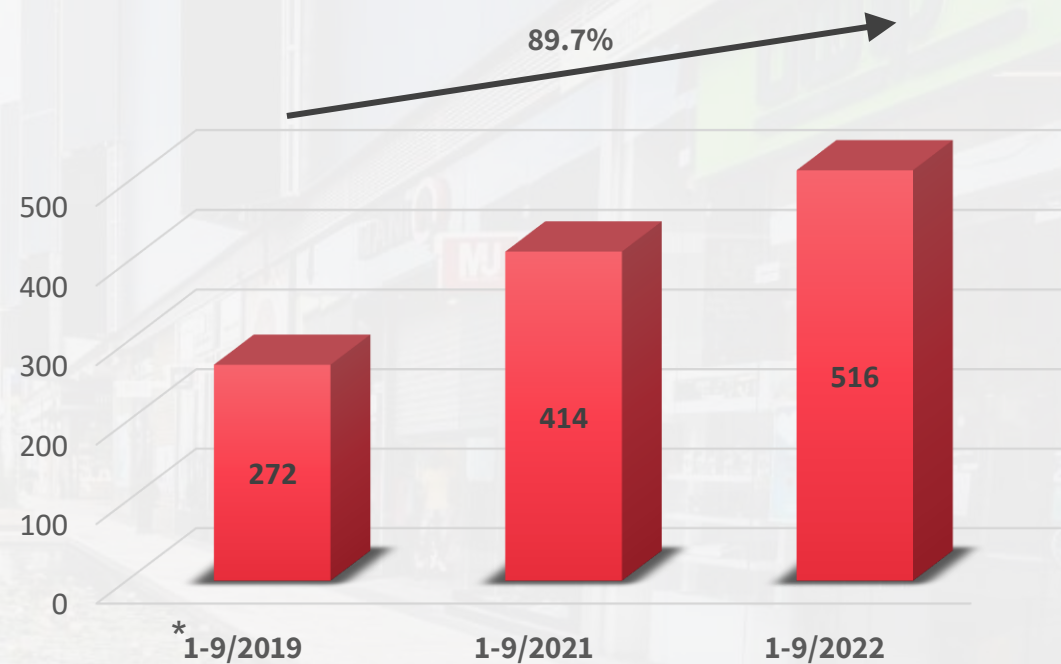
ניתוח פיננסי



NOI ללא אפי נכסים במיליוני ש"ח

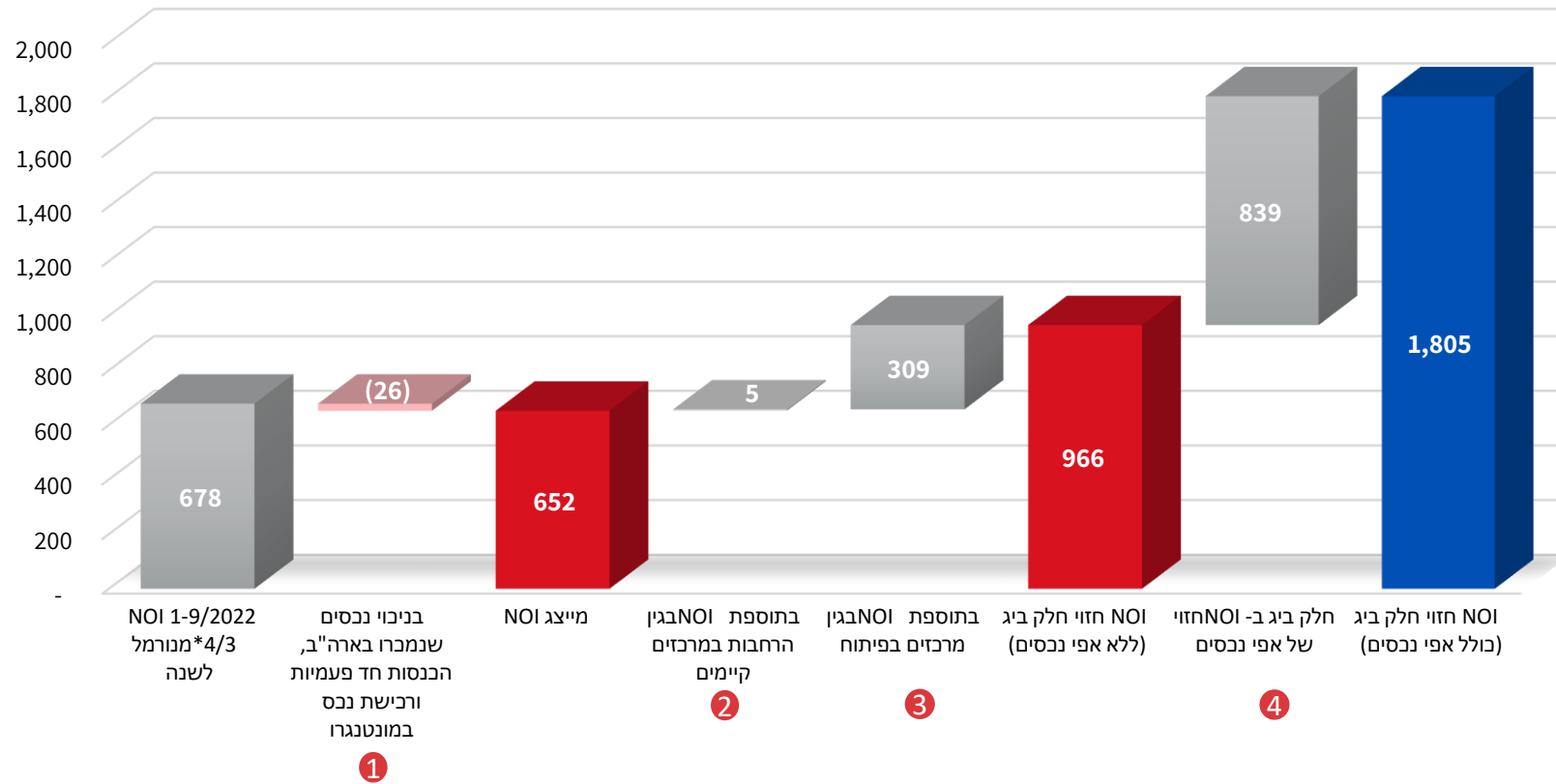


FFO כולל חלק ביג באפי נכסים במיליוני ש"ח



* ה-FFO ברבעון הראשון לשנת 2019 לא כולל את ה-FFO מאפי נכסים שנרכשה במהלך הרבעון הראשון של אותה השנה.

NOI חזוי



- ① במהלך התקופה מכרה החברה 8 נכסים בארה"ב: Gaitherstowne, One Pacific, Summit woods, Crosspoint, Fullerton, Sunset, Summit Fair, Southpoint, Regency Court-I מנגד, רכשה החברה נכס במונטנגרו.
- ② כולל הרחבה אילת, הרחבה כרמיאל וקניון טבריה – משרדי ממשלה שלב ב'.
- ③ כולל קניאל פתח תקווה שלב א', גלילות, כרמי גת, הרחבה באר שבע שלב ב', גדרה, אור עקיבא, כפר החורש, הוד השרון, הרחבה באשדוד ומשרדים ביהוד.
- ④ בהתאם למצגת שוק ההון שדווחה ע"י חברת אפי נכסים, לפי שיעור החזקה 85.26%.

NOI נכסים זהים

חלק ביג אפקטיבי (ללא אפי נכסים)

לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2021	שינוי בין התקופות	לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2022	
אלפי	אחוזים	אלפי	
357,001	16.0%	414,182	הכנסות מהשכרה וניהול נכסים
(55,228)	16.4%	(64,275)	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה
(13,175)	29.9%	(17,117)	הוצאות מכירה ושיווק
288,598	15.3%	332,790	NOI בש"ח



ה- NOI מנכסים זהים בישראל בתקופה לעומת תקופה מקבילה 2019 עלה בכ-20.1%.

לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2021	שינוי בין התקופות	לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2022	
אלפי	אחוזים	אלפי	
20,026	22.4%	24,502	הכנסות מהשכרה וניהול נכסים
(4,100)	4.8%	(4,296)	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה
(1,324)	61.0%	(2,131)	הוצאות מכירה ושיווק
14,602	23.8%	18,075	NOI באירו

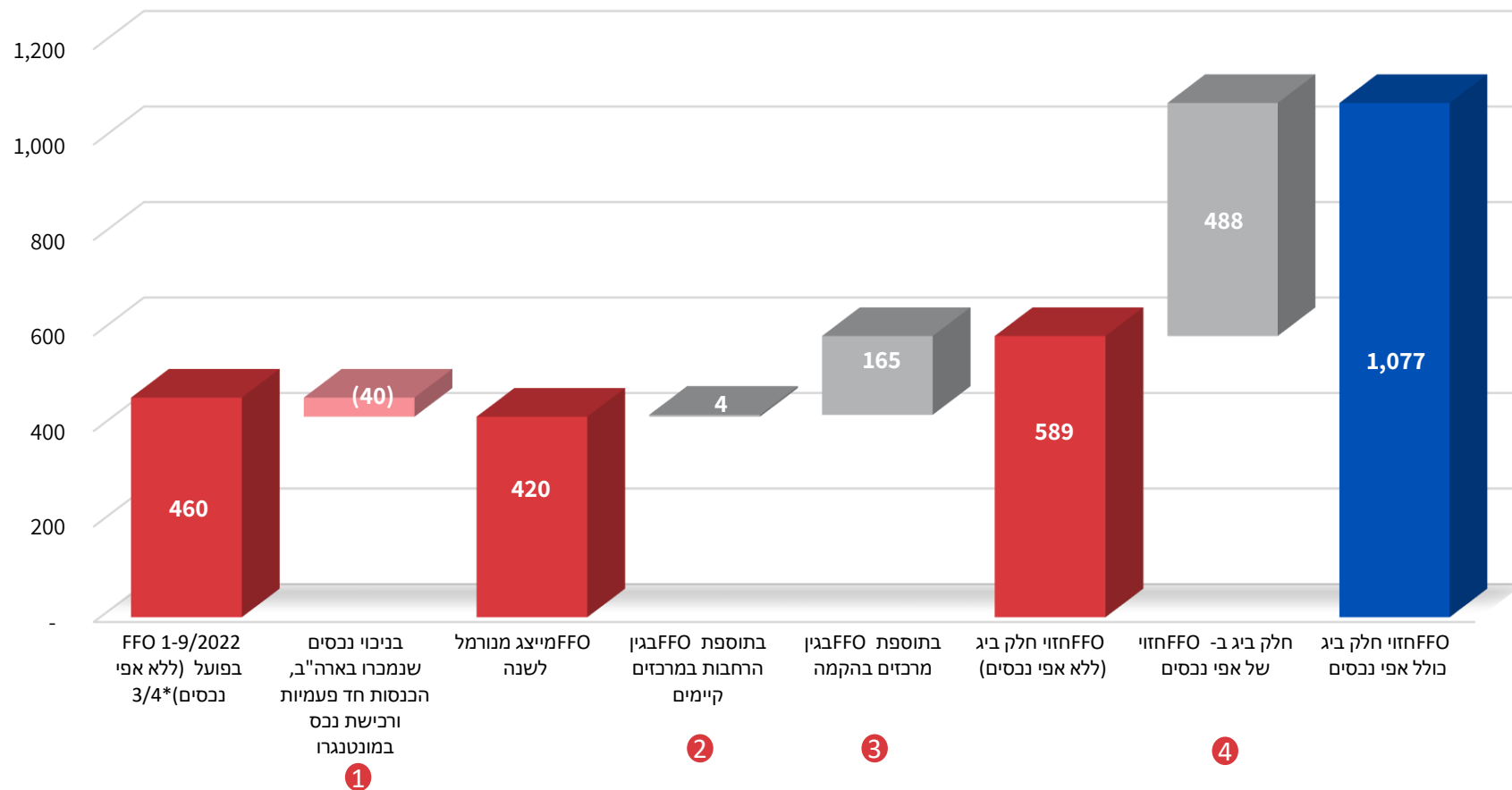


ה- NOI מנכסים זהים בסרביה בתקופה לעומת תקופה מקבילה 2019 עלה בכ-33.3% *

* כולל הרחבה בשטח של כ-8 אלפי מ"ר בנוי סאד.



FFO חזוי

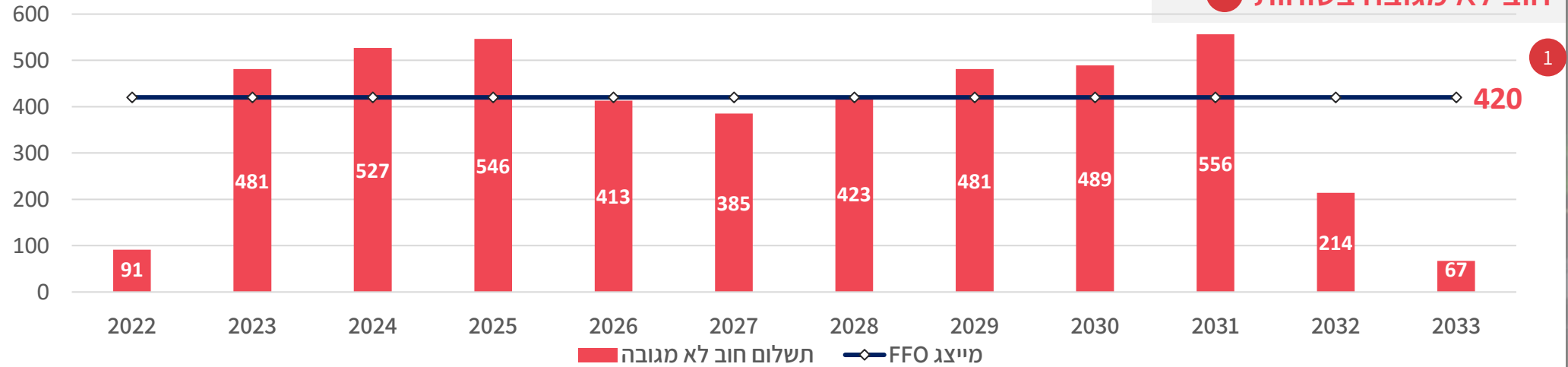


- 1 במהלך התקופה מכרה החברה 8 נכסים בארה"ב: Gaithersowne, One Pacific, Summit woods, Crosspoint, Fullerton, Sunset, Summit Fair, Southpoint, ו-Regency Court מנגד, רכשה החברה נכס במונטנגרו.
- 2 כולל הרחבה אילת, הרחבה כרמיאל וקניון טבריה – משרדי ממשלה שלב ב'.
- 3 כולל קניאל פתח תקווה שלב א', גלילות, כרמי גת, הרחבה באר שבע שלב ב', גדרה, אור עקיבא, כפר החורש, הוד השרון, הרחבה באשדוד ומשרדים ביהוד.
- 4 בהתאם למצגת שוק ההון שדווחה ע"י חברת אפי נכסים, לפי שיעור החזקה 85.26%.

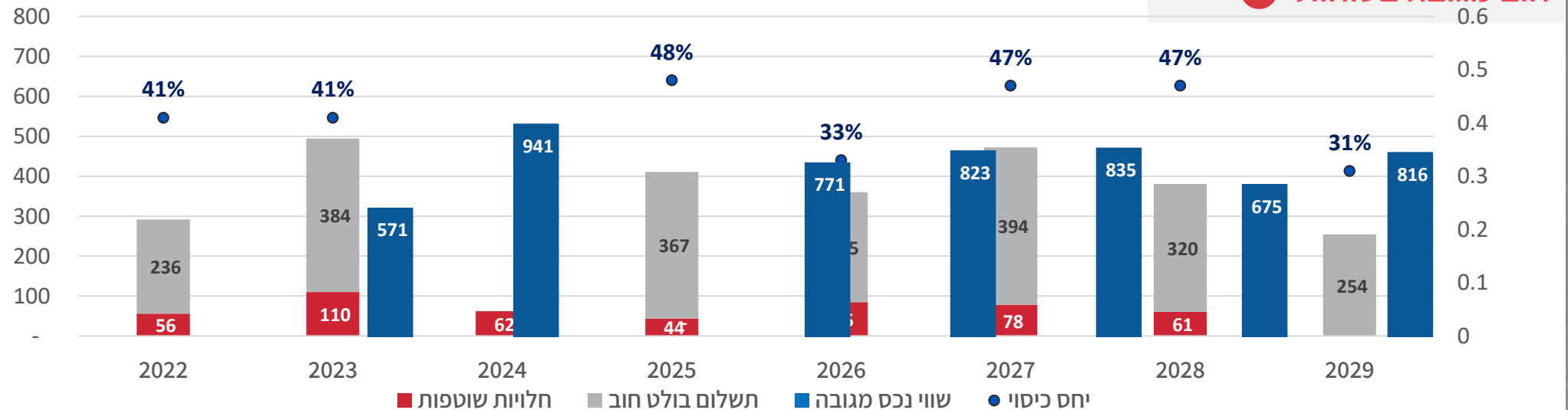


פריסת פירעון חוב - ישראל (במיליוני ₪)

2 חוב לא מגובה בטוחות



3 חוב מגובה בטוחות



1 FFO מייצג של החברה ליום 30.09.2022 (ללא אפי נכסים).

2 ללא ניירות ערך מסחריים, הלוואות סרביה וארה"ב מגובות בטוחות וניתנות למחזור כנגד שיעבוד חוזר של הנכסים המשועבדים.

3 ללא אגרת חוב סדרה יט' המשויות לפעילות בסרביה.



תודה!

נשמח לעמוד לרשותכם:

אסף נגר

משנה למנכ"ל

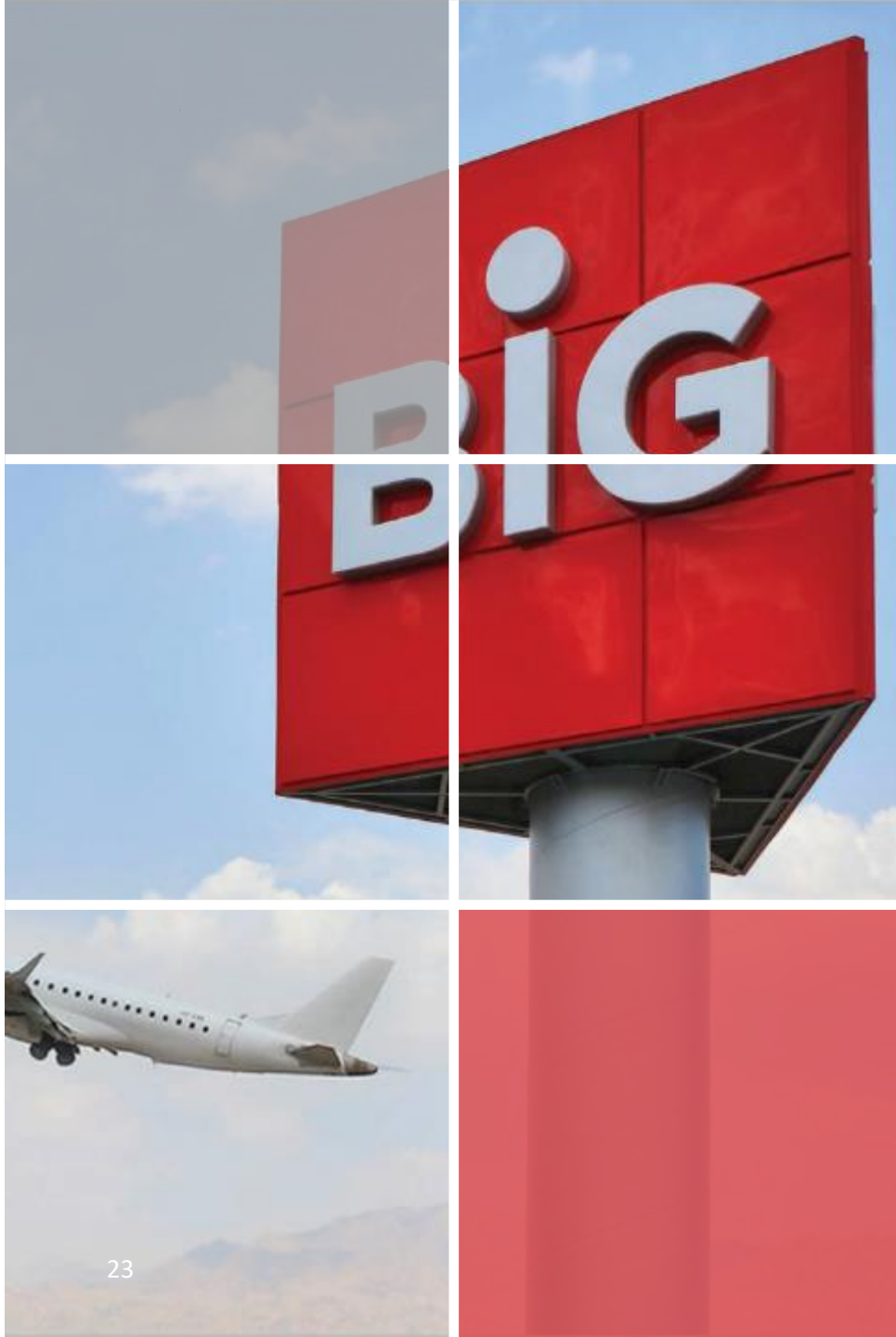
073-2600410

054-5660147

assaf@bigcenters.co.il



נספחים



ישראל	ישראל	ארה"ב	ארה"ב	סרביה	סרביה	סה"כ ביג אפקטיבי (ללא אפי נכסים)	סה"כ מאוחד אפקטיבי (ללא אפי נכסים)	סה"כ מאוחד אפקטיבי (כולל אפי נכסים)	סה"כ מאוחד אפקטיבי (כולל אפי נכסים)
ליום 30 בספטמבר 2022	ליום 31 בדצמבר 2021	ליום 30 בספטמבר 2022	ליום 31 בדצמבר 2021	ליום 31 בדצמבר 2021	ליום 30 בספטמבר 2022	ליום 30 בספטמבר 2022	ליום 31 בדצמבר 2021	ליום 31 בדצמבר 2021	ליום 31 בדצמבר 2021
אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי \$	אלפי \$	אלפי אירו	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪
נכסים שוטפים									
מזומנים ושווי מזומנים	625,275	481,281	81,520	153,191	66,719	1,146,663	976,089	1,330,478	1,330,478
פקדונות וניירות ערך	2,131	47,087	-	1,743	19,057	68,561	83,941	146,431	146,431
שוכרים	20,568	17,061	2,463	2,594	3,127	40,196	37,482	73,518	73,518
חייבים ויתרות חובה	57,680	46,806	8,943	1,386	6,294	111,305	65,213	172,930	172,930
מלאי מגורים לזמן קצר	-	-	-	-	16,306	56,840	-	101,144	101,144
נכס זמין למכירה	-	-	62,411	80,478	8,107	249,385	250,289	258,825	258,825
סה"כ נכסים שוטפים	705,654	592,235	155,337	239,392	119,610	1,672,950	1,413,014	2,083,326	2,083,326
נכסים לא שוטפים									
הלוואות וחיובים אחרים לזמן ארוך	681,957	637,933	22,759	3,870	19,786	831,562	677,294	1,099,612	1,099,612
מלאי לזמן ארוך	71,502	64,828	-	-	13,032	92,140	110,700	479,284	479,284
השקעה בחברות כלולות	4,993,221	3,192,007	-	-	-	4,993,221	3,192,005	609,426	609,426
נדל"ן להשקעה מניב	6,530,236	6,176,539	214,552	437,757	386,398	8,930,336	8,898,045	14,658,061	14,658,061
נדל"ן להשקעה בפיתוח	1,746,702	1,317,541	-	-	23,435	1,828,392	1,359,516	2,798,495	2,798,495
רכוש קבוע	54,151	54,478	1	55	663	56,466	56,901	63,969	63,969
נכסים בלתי מוחשיים	10,518	10,460	-	3,386	-	10,518	20,990	132,030	132,030
נכס מס נדחה	-	-	-	-	-	-	-	5,881	5,881
סה"כ נכסים לא שוטפים	14,088,287	11,453,786	237,312	445,068	520,268	16,742,635	14,315,451	19,846,758	19,846,758
סה"כ נכסים	14,793,941	12,046,021	392,649	684,460	639,878	18,415,585	15,728,465	21,930,084	21,930,084
התחייבויות שוטפות									
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	(603,303)	(418,230)	(7,190)	(63,859)	(69,543)	(871,191)	(757,170)	(1,452,747)	(1,452,747)
חלויות שוטפות של אגרות חוב	(657,285)	(420,764)	-	(884)	(2,247)	(665,117)	(430,946)	(625,127)	(625,127)
התחייבויות לספקים ולותני שירותים	(56,415)	(41,907)	(1,558)	(3,042)	(8,880)	(92,890)	(62,988)	(105,066)	(105,066)
זכאים ויתרות זכות	(73,671)	(49,582)	(2,458)	(6,682)	(7,372)	(108,075)	(77,477)	(210,127)	(210,127)
התחייבות זמינה למכירה	-	-	(25,190)	(53,797)	(3,486)	(101,398)	(167,309)	(167,309)	(167,309)
סה"כ התחייבויות שוטפות	(1,390,674)	(930,483)	(36,396)	(128,264)	(91,528)	(1,838,671)	(1,495,890)	(2,560,376)	(2,560,376)
הלוואות מחברת האם *	454,780	47,495	-	-	(13,493)	-	-	-	-
התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים	(162,474)	(213,604)	(40,513)	(144,653)	(130,459)	(760,770)	(1,046,865)	(3,173,482)	(3,173,482)
אגרות חוב	(6,090,052)	(5,231,299)	-	(39,761)	(53,083)	(6,275,087)	(5,539,659)	(8,022,351)	(8,022,351)
פקדונות משוכרים	(7,988)	(7,875)	(209)	(592)	(4,155)	(23,213)	(23,703)	(56,992)	(56,992)
התחייבויות בשל הטבות לעובדים / תשלום מבוסס מניות	(460)	(460)	(1,150)	(828)	(658)	(6,826)	(5,352)	(6,064)	(6,064)
התחייבות בגין חכירה מימונית	(27,563)	(26,941)	-	-	-	(27,563)	(26,941)	(43,728)	(43,728)
מסים נדחים	(917,498)	(853,519)	(8,965)	(25,229)	(3,595)	(961,793)	(1,684,127)	(1,421,668)	(1,421,668)
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	(6,751,255)	(6,286,203)	(50,837)	(211,063)	(322,417)	(8,055,252)	(7,587,152)	(12,724,285)	(12,724,285)
סך התחייבויות	(8,141,929)	(7,216,686)	(87,233)	(339,327)	(413,945)	(9,893,923)	(9,083,042)	(15,284,661)	(15,284,661)
הון עצמי	(5,956,517)	(3,919,173)	(297,297)	(338,225)	(211,422)	(7,747,465)	(7,747,465)	(5,597,110)	(5,597,110)
רווח בתקופה	(695,495)	(910,162)	(8,119)	(6,908)	(14,511)	(774,197)	(1,048,313)	(1,048,313)	(1,048,313)
הון המיוחס לבעלי מניות החברה	(6,652,012)	(4,829,335)	(305,416)	(345,133)	(225,933)	(8,521,662)	(6,645,423)	(6,645,423)	(6,645,423)
סה"כ הון והתחייבויות	(14,793,941)	(12,046,021)	(392,649)	(684,460)	(639,878)	(18,415,585)	(15,728,465)	(21,930,084)	(21,930,084)

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

ישראל	ישראל	ארה"ב	ארה"ב	סרביה	סרביה	סה"כ ביג אפקטיבי (ללא אפי נכסים)	סה"כ מאוחד אפקטיבי (כולל אפי נכסים)	ישראל	ישראל	ארה"ב	ארה"ב	סרביה	סרביה	סה"כ ביג אפקטיבי (ללא אפי נכסים)	סה"כ מאוחד אפקטיבי (כולל אפי נכסים)
1-09/2022	1-09/2021	אלפי \$	אלפי \$	1-09/2022	1-09/2021	אלפי ₪	אלפי ₪	1-09/2022	1-09/2021	אלפי \$	אלפי \$	1-09/2022	1-09/2021	אלפי ₪	אלפי ₪
הכנסות:															
הכנסות מדמי שכירות	319,362	275,263	24,352	43,002	28,780	18,067	731,388	הכנסות מדמי כהונת	105,654	85,899	7,378	11,941	223,785	141,686	485,869
הכנסות מדמי כהונת	9,707	9,448	-	-	-	-	9,448	הכנסות מחשמת סולארי	434,723	370,610	31,730	54,943	665,146	1,141,146	2,141,146
סה"כ הכנסות	(88,601)	(72,953)	(11,215)	(17,327)	(8,632)	(5,707)	(255,188)	הוצאות:							
עלויות כהונת נכסים	-	-	-	-	-	-	-	הכנסות מעסקאות בנייה ומקרקעין	-	-	-	-	-	-	-
הוצאות בגין עסקאות בנייה ומקרקעין	-	-	-	-	-	-	-	הוצאות מעסקאות בנייה ומקרקעין	-	-	-	-	-	-	-
סה"כ רווח מפעילות בנייה ומקרקעין	-	-	-	-	-	-	-	הכנסות מעבודות הקמה של פרויקט BOT	-	-	-	-	-	-	-
הכנסות מעבודות הקמה של פרויקט BOT	-	-	-	-	-	-	-	הוצאות מעבודות הקמה של פרויקט BOT	-	-	-	-	-	-	-
סה"כ רווח מפעילות BOT	-	-	-	-	-	-	-	הוצאות מעבודות הקמה של פרויקט BOT	-	-	-	-	-	-	-
NOI	346,122	297,657	20,515	37,616	27,068	16,662	710,099	הכנסות מפעילות BOT	294,830	257,718	18,345	34,000	444,495	650,725	1,044,495
הפחתת אופציות לעובדים	(12,198)	(7,354)	(321)	(313)	-	-	(13,727)	עלויות מטה	(33,996)	(27,963)	(1,787)	(2,736)	(45,980)	(79,835)	(129,543)
עלויות מטה	(917)	(1,446)	-	-	-	-	-	בדיקת כדאיות פרויקט אנרגיה	(437)	(725)	(62)	(567)	(626)	(917)	(2,577)
חוב אבוד/הפרשה לחומ"ס	(3,744)	(2,451)	-	-	-	-	(2,454)	תחומות	(51,292)	(39,939)	(2,170)	(3,616)	(64,600)	(139,617)	(239,617)
סה"כ הוצאות הנהלה	294,830	257,718	18,345	34,000	25,326	15,215	624,247	EBITDA	294,830	257,718	18,345	34,000	444,495	650,725	1,044,495
הכנסות/הוצאות (מימון חד פעמיות)	(6,975)	-	-	-	-	-	-	הכנסות/הוצאות (מימון חד פעמיות)	(6,975)	-	-	-	-	(6,975)	(6,975)
מימון ריאלי	(63,874)	(58,862)	(4,931)	(13,692)	(6,984)	(4,143)	(180,685)	מימון ריאלי	(63,874)	(58,862)	(4,931)	(13,692)	(6,984)	(104,033)	(235,002)
הוצאות מימון אינפלציוני	(245,778)	(95,258)	-	-	-	-	(131,326)	הוצאות מימון אינפלציוני	(81,268)	(47,200)	-	-	-	(84,559)	(129,543)
הפרשי שער	436,094	113,245	(1,705)	(12,234)	(2,776)	8,193	277,486	סה"כ עלויות כהונת נכסים	436,094	113,245	(1,705)	(12,234)	(2,776)	8,193	277,486
סה"כ עלויות כהונת נכסים	(4,144)	(4,661)	(54)	(30)	(142)	(109)	(7,061)	פחת	(4,144)	(4,661)	(54)	(30)	(142)	(109)	(7,061)
רווחי אקוויטי קניאל א.ט.ג. (מפעל) ואחרים	13,650	(255)	-	-	-	-	(255)	רווחי אקוויטי קניאל א.ט.ג. (מפעל) ואחרים	13,650	(255)	-	-	-	-	(255)
רווחי אקוויטי חברות נדל"ן	391,535	240,452	-	-	-	-	10,193	רווחי אקוויטי חברות נדל"ן	391,535	240,452	-	-	-	-	240,452
הכנסות (הוצאות) אחרות	37,694	2,882	-	-	(8)	57	(3,223)	הכנסות (הוצאות) אחרות	37,694	2,882	-	-	(8)	57	37,694
סה"כ	547,783	209,205	(1,759)	(12,264)	(2,926)	8,141	95,642	סה"כ	547,783	209,205	(1,759)	(12,264)	(2,926)	8,141	95,642
רווח לפני מס	771,764	408,062	11,655	8,044	15,416	19,213	539,204	רווח לפני מס	771,764	408,062	11,655	8,044	15,416	19,213	539,204
מיסים על הכנסה	(76,269)	(24,918)	(3,536)	(1,355)	(905)	(2,799)	(70,508)	מיסים על הכנסה	(76,269)	(24,918)	(3,536)	(1,355)	(905)	(2,799)	(70,508)
רווח נקי	695,495	383,144	8,119	6,689	14,511	16,414	468,696	רווח נקי	695,495	383,144	8,119	6,689	14,511	16,414	468,696

ישראל	ישראל	ארה"ב	ארה"ב	סרביה	סרביה	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)
7-9/2022	7-9/2021	אלפי \$	אלפי \$	אלפי אירו	אלפי אירו	7-9/2022	7-9/2022	7-9/2021	7-9/2021
אלפי ₪	אלפי ₪					אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪
הכנסות:									
הכנסות מדמי שכירות	109,555	105,719	6,108	13,710	10,820	7,810	167,394	179,820	271,931
הכנסות מדמי ניהול	35,976	33,360	2,077	3,765	2,518	1,814	51,653	52,467	84,050
הכנסות מחשמל סולארי	4,050	4,099	-	-	-	-	4,050	4,099	4,099
סה"כ הכנסות	149,581	143,178	8,185	17,474	13,337	9,624	223,097	236,386	360,080
הוצאות:									
עלויות ניהול נכסים	(30,522)	(27,176)	(3,375)	(5,973)	(3,329)	(2,198)	(53,401)	(54,870)	(96,968)
הכנסות מעסקאות בנייה ומקרקעין	-	-	-	-	-	-	-	-	30,045
הוצאות בגין עסקאות בנייה ומקרקעין	-	-	-	-	-	-	-	-	(39,948)
סה"כ רווח מפעילות בנייה ומקרקעין	-	-	-	-	-	-	-	-	(9,903)
הכנסות מעבודות הקמה של פרויקטי BOT	-	-	-	-	-	-	-	-	27,592
הוצאות מעבודות הקמה של פרויקטי BOT	-	-	-	-	-	-	-	-	(27,346)
סה"כ רווח מפעילות BOT	-	-	-	-	-	-	-	-	246
NOI	119,059	116,002	4,810	11,502	10,008	7,425	169,696	181,516	253,455
הפחתת אופציות לעובדים	(4,791)	(2,406)	(123)	(104)	0	-	(5,275)	(2,573)	(4,185)
עלויות מטה	(11,723)	(9,604)	(442)	(855)	(585)	(511)	(15,162)	(15,926)	(24,815)
בדיקת כדאיות פרויקטי אנרגיה	(380)	(480)	0	0	0	0	(380)	966	966
חוב אבוד/הפרשה לחומ"ס	(386)	(375)	(16)	(161)	-	-	(440)	(896)	(896)
תרומות	(2,041)	(898)	-	-	-	-	(2,041)	(901)	(901)
סה"כ הוצאות הנהלה	(19,321)	(13,763)	(580)	(1,120)	(585)	(511)	(23,297)	(19,330)	(29,831)
EBITDA	99,738	102,239	4,229	10,382	9,423	6,914	146,399	162,186	223,624
הוצאות/הכנסות מימן חד פעמיות	(123)	(80)	-	-	-	-	(123)	344	(80)
מימן ריאלי	(21,051)	(19,712)	(459)	(4,123)	(2,400)	(1,582)	(31,896)	(39,128)	(55,578)
	-	-	-	-	-	-	-	-	-
הכנסות (הוצאות) מימן אינפלציוני	(74,569)	(37,703)	-	-	-	-	(74,569)	(37,703)	(55,197)
הפרשי שער	(56,578)	(29,881)	-	-	-	-	(56,471)	(30,035)	(30,277)
סה"כ עלייה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה	160,125	57,133	(5,640)	(2,111)	(464)	(164)	138,876	49,673	234,035
פחת	(1,396)	(1,465)	(1)	(10)	(51)	(41)	(1,575)	(1,656)	(2,213)
רווחי אקוויטי קניאל א.ט.ג. (מפעל וכפר סבא)	6,077	(717)	0	0	0	0	6,077	(717)	(718)
רווחי (הפסדי) אקוויטי חברות נדל"ן	102,608	165,800	-	-	-	-	102,608	165,800	2,491
הכנסות (הוצאות) אחרות	-	-	-	-	(29)	1	(93)	2	154
סה"כ	136,267	153,167	(5,641)	(2,121)	(543)	(204)	114,853	145,364	148,275
רווח לפני מס	214,831	235,614	(1,871)	4,138	6,480	5,128	229,233	268,422	316,321
מיסים על הכנסה	(17,902)	(13,901)	575	(804)	(275)	(198)	(16,888)	(17,260)	(65,159)
רווח נקי	196,929	221,713	(1,296)	3,334	6,205	4,930	212,345	251,162	251,162