



מאי 2024

מצגת שוק ההון

Q1
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 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.

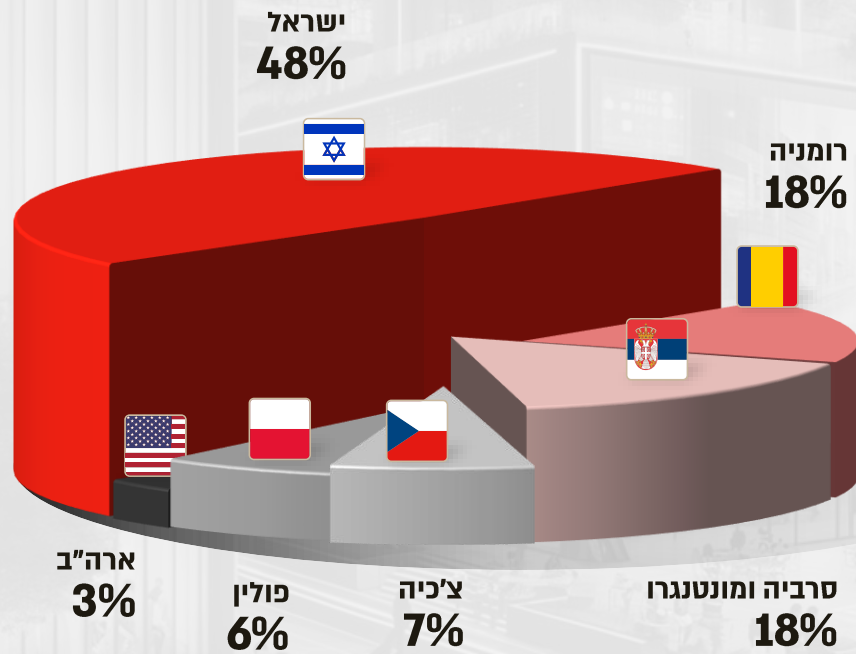
אין לראות במצגת זו משום הצעה או הזמנה לרכוש ניירות ערך של החברה.

נתונים. פיננסיים

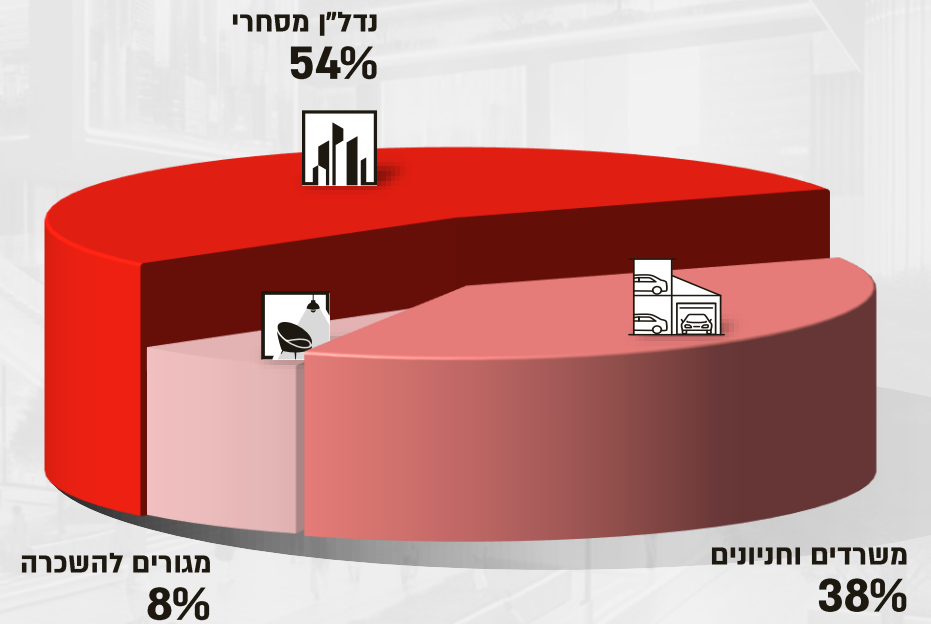
פילוח שווי נדל"ן קבוצת ביג

(חלק החברה ב-%)

שווי לפי מדינה



שווי לפי סקטור



התפתחות הון עצמי



מיוחס לבעלים במיליוני ש"ח

סה"כ

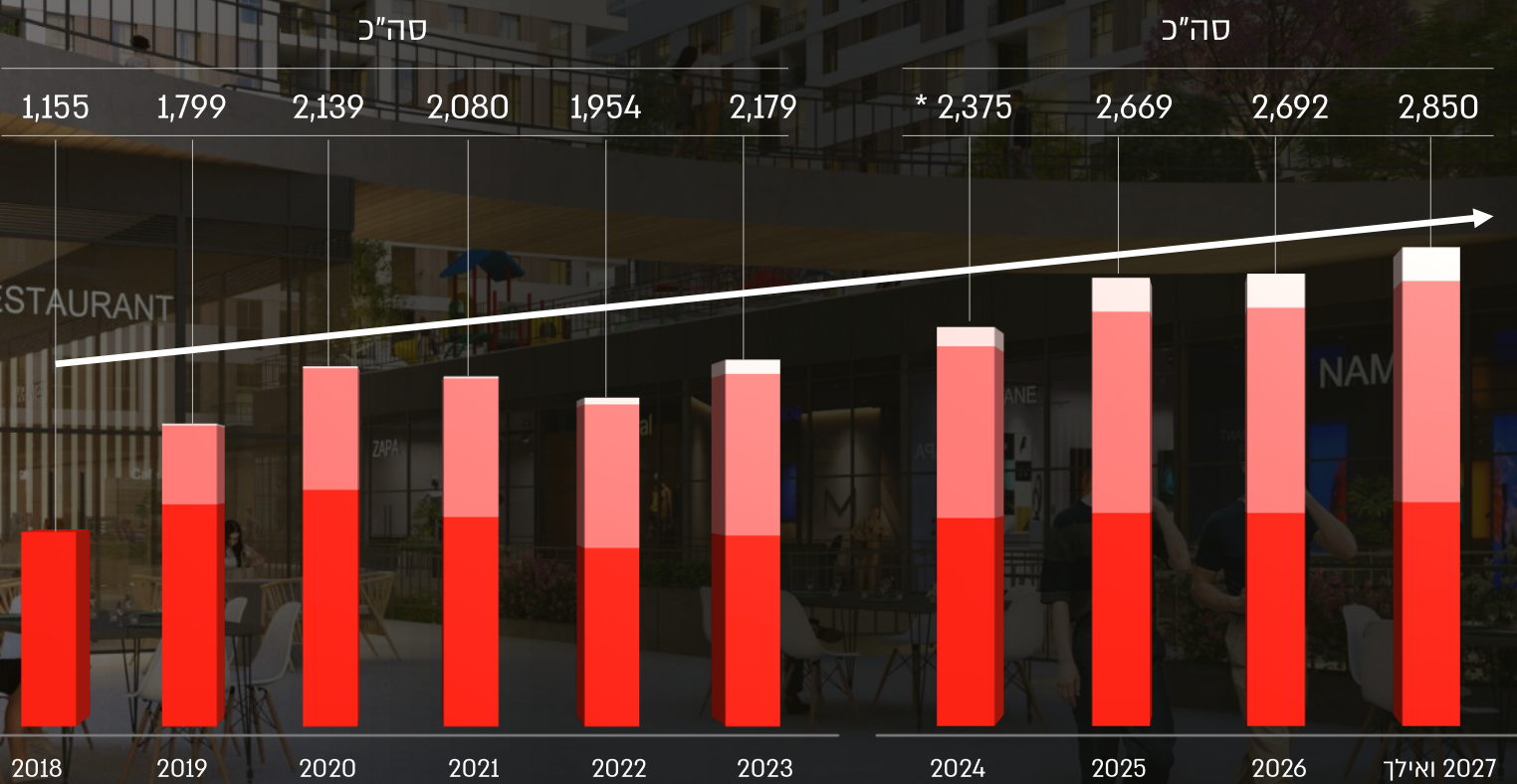


שטח מנוהל לסוף שנה

באלפי מ"ר (קבוצת ביג)

בפועל

חזוי לסוף שנה



* הנתון כאמור מביא בחשבון כי הממשלה תממש את זכותה לרכוש את חלקה במשרדי היובל בתל אביב כך שהשטח המנוהל יפחת ב- 23 אלפי מ"ר

במהלך השנים 2020-2023 מימשה החברה נכסים בארה"ב בשטח כולל של כ-533 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

* 26,173 28,490 29,135 31,512

מגורים להשכרה
משרדים
מסחר

2018 2019 2020 2021 2022 2023 2024 2025 2026 2027 ואילך

* הנתון כאמור מביא בחשבון כי הממשלה תממש את זכותה לרכוש את חלקה במשרדי היובל בתל אביב כך שהשווי יירד בכ- 308 מיליוני ש"ח

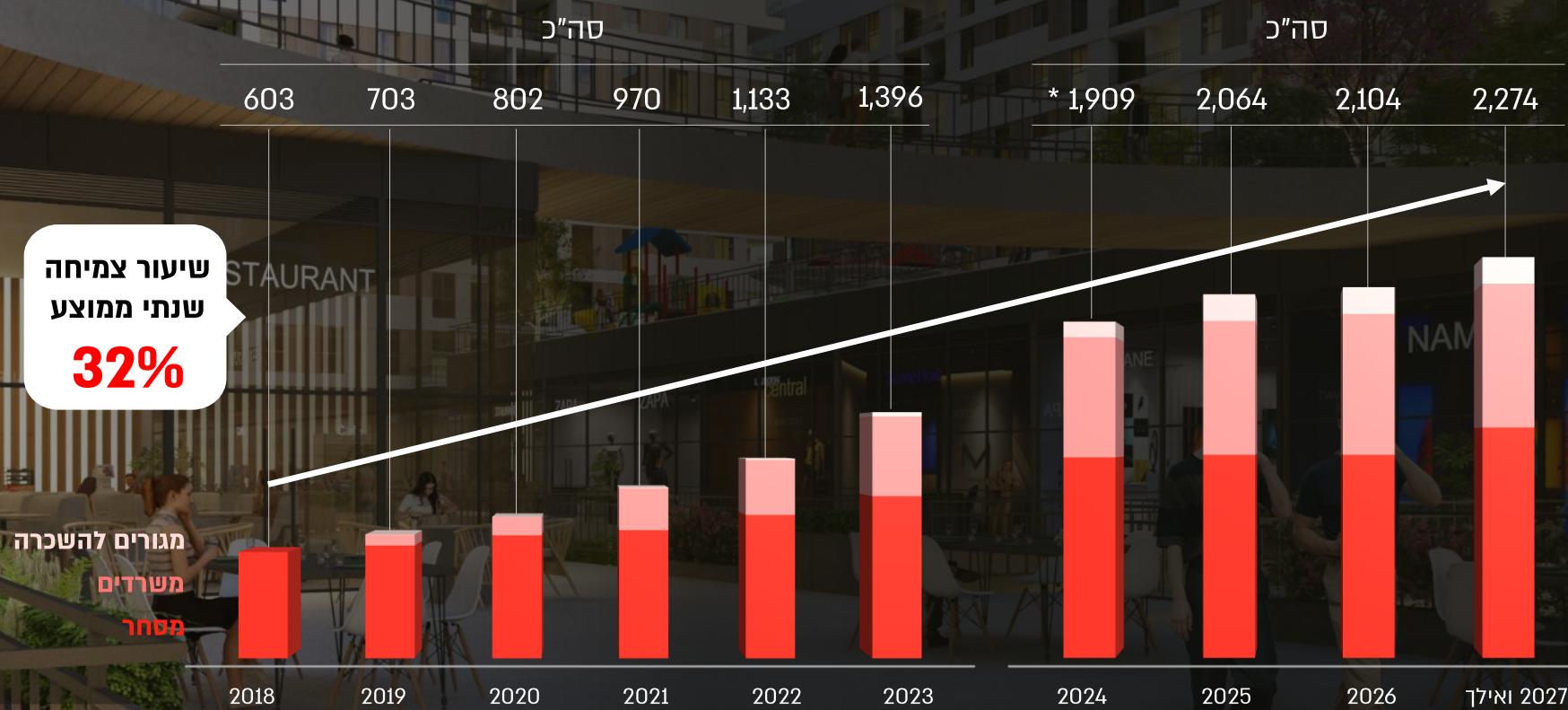
תחזית השווי ההוגן מבוססת על בסיס ה-NOI החזוי כמפורט בשקף 12 מהוון בשיעורי ההיוון המיושמים כיום בחברה

התפתחות NOI

במיליוני ש"ח (קבוצת ביג אפקטיבי)

בפועל

קצב חזוי לסוף שנה



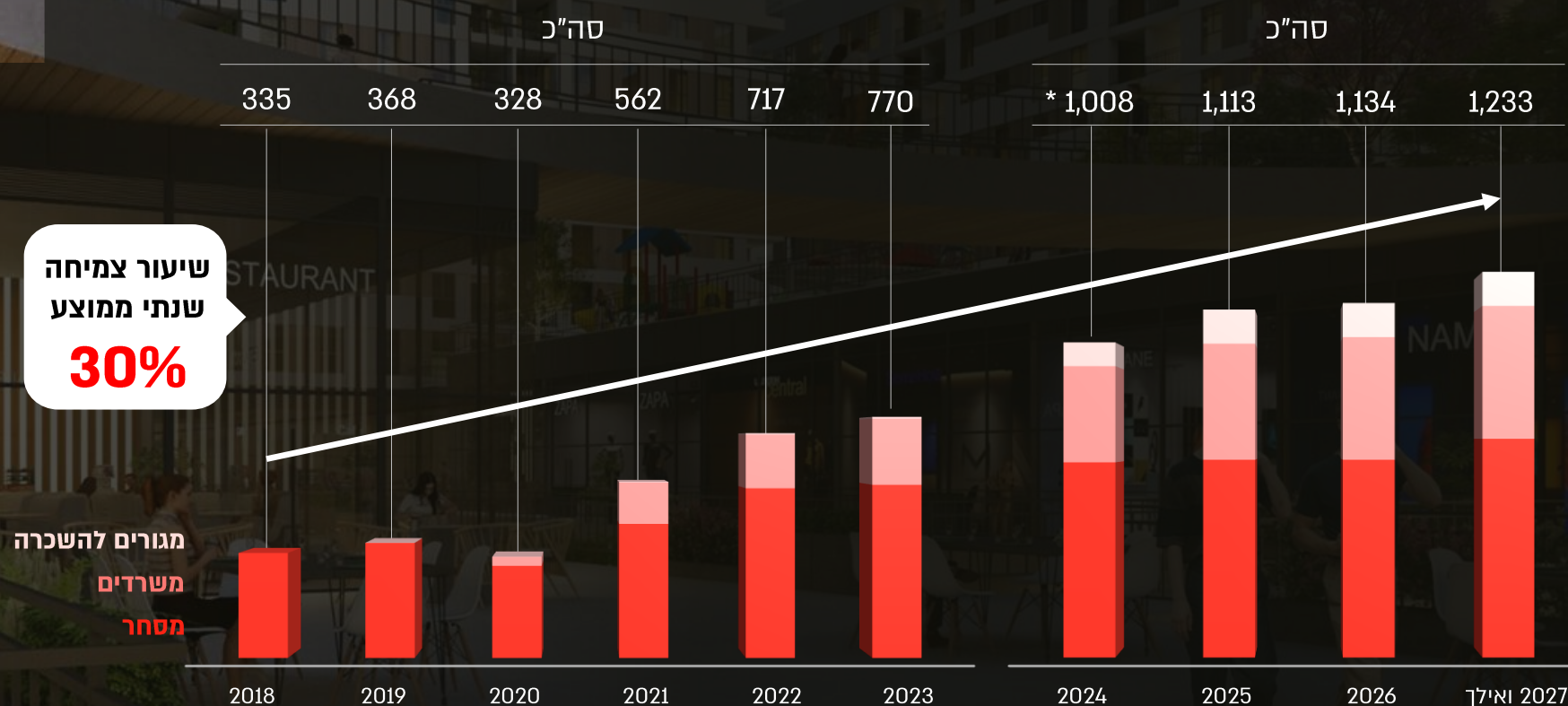
* הנתון כאמור מביא בחשבון כי הממשלה תממש את זכותה לרכוש את חלקה במשרדי היובל בתל אביב, כך ש- NOI החברה יירד בכ-22 מיליוני ש"ח

התפתחות FFO

במיליוני ש"ח (קבוצת ביג אפקטיבי)

בפועל

קצב חזוי לסוף שנה



* הנתון כאמור מביא בחשבון כי הממשלה תממש את זכותה לרכוש את חלקה במשרדי היובל בתל אביב, כך ש-FFO החברה יירד בכ-11 מיליוני ש"ח

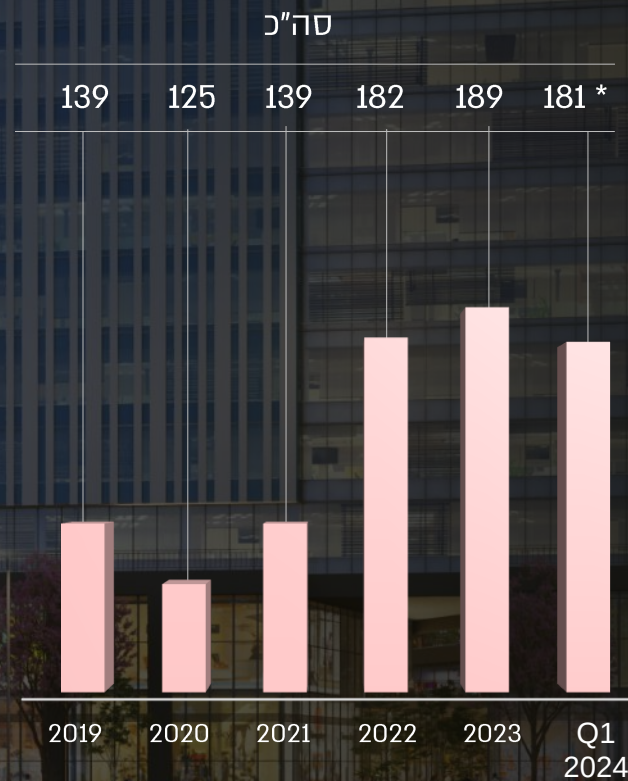
ביג אירופה

שיעור תשואה לעלות

577	עלות רכישת נכסים לרבות הרחבות
10	CAPEX
57	NOI מייצג

9.7% שיעור תשואה על
העלות

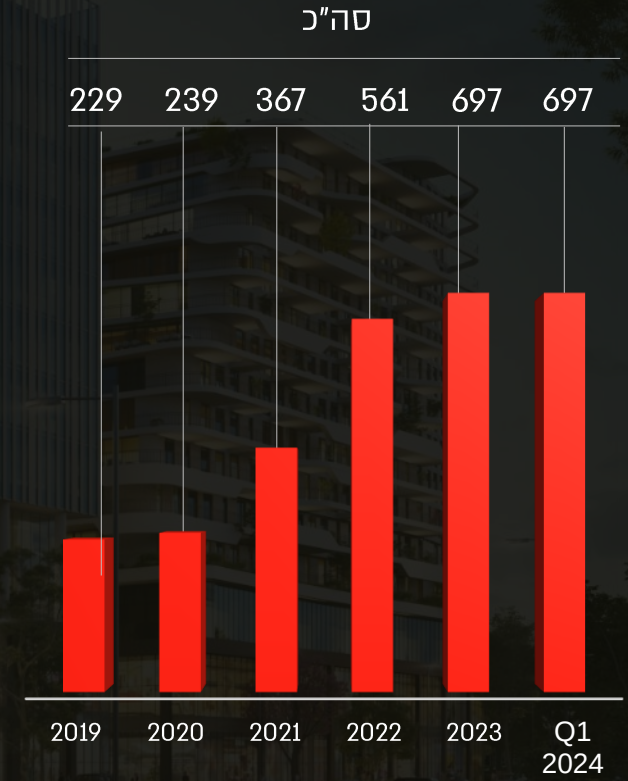
פדיון למ"ר | באירו



שיעור תפוסה | באחוזים



שווי נכסים | במיליוני אירו



* הפדיון למ"ר ברבעון הראשון, 2024 מוטה כלפי מטה עקב עונתיות.

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

11,067

2,058

(160)

12,965

24,433,973

531

מספר מניות

EPRA NAV למניה בש"ח

מחיר מניה בבורסה ליום 20 במאי 2024

הפרש ב-%

371.4

43%

* 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.

מנועי צמיחה

מנועי צמיחה

נכסים בהקמה ופיתוח ביג

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

שיעור תשואה	מועד השלמה צפוי	שיעור השלמה	NOI צפוי	יתרת עלויות הקמה	עלות נצברת	שווי הוגן	תוכנית פיתוח	% חלק ביג	
8.8%	*2024		93.4	282	774	851	35 אלפי מ"ר מסחר 75 אלפי מ"ר משרדים	47%	גלילות
7.4%	2024		22	37	260	240	12 אלפי מ"ר מסחר 9 אלפי מ"ר משרדים	100%	כרמי גת
7.5%	2024		8.8	44	74	59	7 אלפי מ"ר מסחר	100%	באר שבע שלב ב'
8.5%	2024		9.7	38	77	75	12 אלפי מ"ר מסחר 6 אלפי מ"ר מסחר משני	50%	גדרה
7%	2024		8.8	40	87	89	8 אלפי מ"ר מסחר 8 אלפי מ"ר משרדים	50%	אור עקיבא
9.1%	2024		4.2	6	40	52	10 אלפי מ"ר מסחר	37%	כפר החורש
12.7%	2024		14.2	43	69	132	14 אלפי מ"ר מסחר	72%	אשדוד הרחבה
8.9%	2027		7.8	67	21	21	19 אלפי מ"ר משרדים	50%	הוד השרון
8.0%	2028		198.5	2,140	354	458	65 אלף מ"ר מסחר 60 אלפי מ"ר משרדים	100%	קניאל כתח תקווה שלב א' **
8.25%			367.4	2,697	1,756	1,977			סה"כ כרוייקטים בהקמה

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



208
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')



123
מיליוני ש"ח

קניאל כתח תקווה

(שלב ב'-ד')



143
מיליוני ש"ח

חלק ביג בפרויקט

שווי הוגן | 31 במרס, 2024

(חלק ביג)

716
מיליוני ש"ח

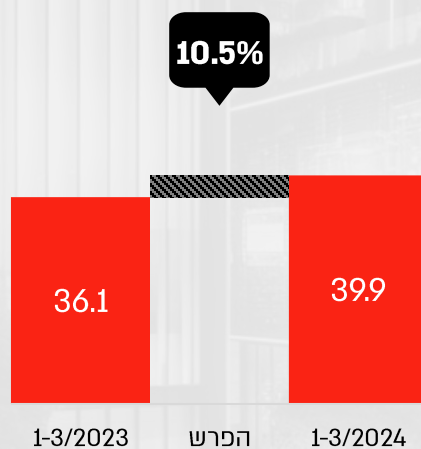
סה"כ קרקעות

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

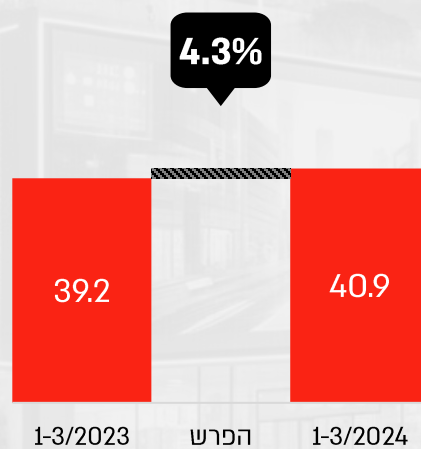
אפי נכסים | אירופה

NOI במיליוני אירו



אפי נכסים | ישראל

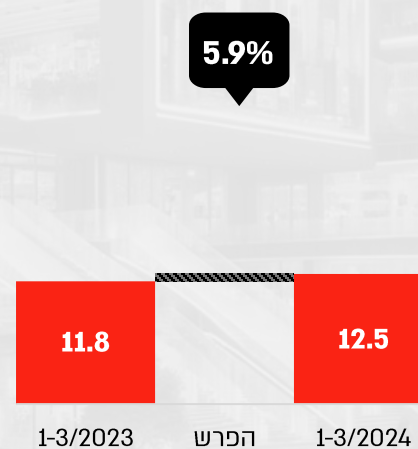
NOI במיליוני ש"ח



מרכזי ביג | אירופה

NOI במיליוני אירו

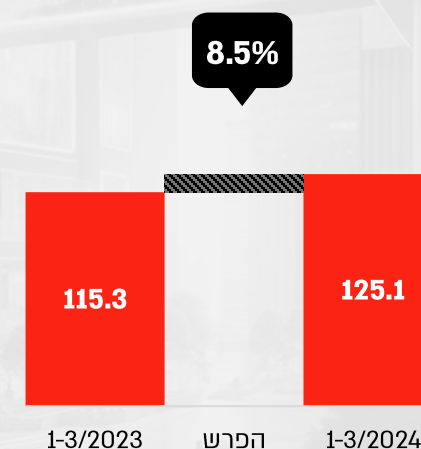
(חלק ביג אפקטיבי)



מרכזי ביג | ישראל

NOI במיליוני ש"ח

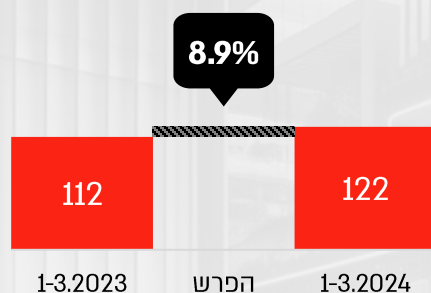
(חלק ביג אפקטיבי)



נתוני פדיון 2024

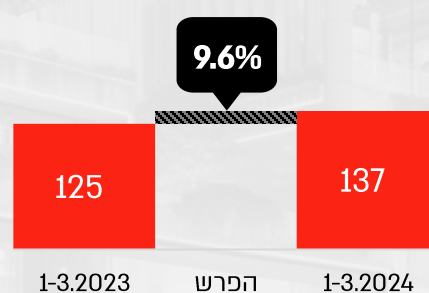
מרכזי אפי נכסים | רומניה

מיליוני אירו



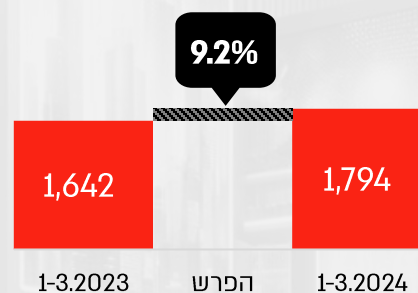
מרכזי ביג | אירופה

מיליוני אירו



מרכזי ביג | ישראל

מיליוני ש"ח



פדיונות *

עומס ללא דמי ניהול *

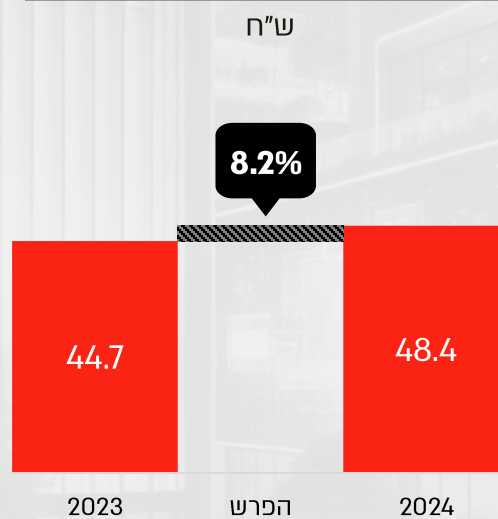
עומס כולל דמי ניהול *

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

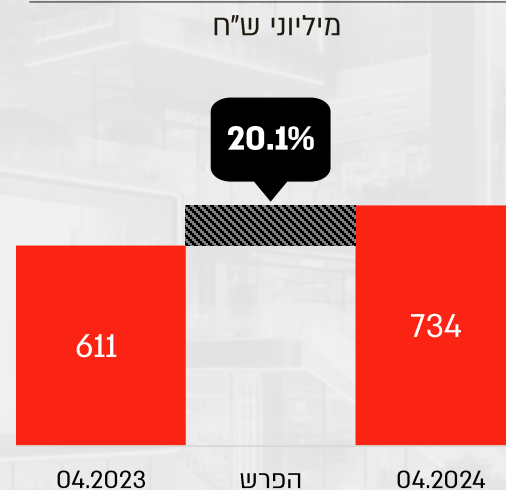
יובהר כי הנתונים הינם למיטב ידיעת החברה והם ניתנים על בסיס מידע שהתקבל מהשוכרים או צדדים שלישיים אחרים (לפי העניין) וכי אין ביכולתה של החברה לוודא כי מידע זה אכן מדויק.

■ נתוני פדיון | אפריל-מאי 2024

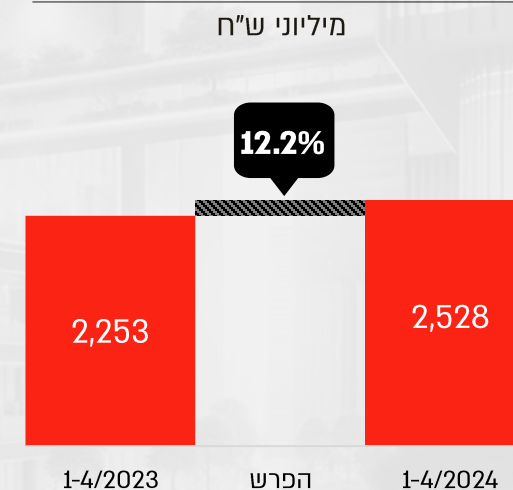
1-18 מאי | פדיון יומי למ"ר RIS



אפריל בלבד | פדיון בפועל



ינואר - אפריל | פדיון בפועל



* נתוני הפדיון והעומסים בישראל מוצגים ללא מרכז הקניות בקריית שמונה שנותר סגור ברובו (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 | 1-3/2024

מרכזי ביג ישראל

מספר חוזים	סה"כ שטח	שטח ממוצע לחנות	אחוז משטח מנוהל	שכ"ד ממוצע למ"ר חוזים שהסתיימו	שכ"ד ממוצע למ"ר חוזים חדשים / אופציות שחודשו	שינוי ריאלי ב-%
139	30,634	220	7.5%	118.4	125.5	6%
4	679	170	0.2%	107	112	4.5%

מימוש אופציות חוזים חדשים במרכזים מניבים

מספר חוזים	סה"כ שטח	שטח ממוצע לחנות	שכ"ד ממוצע למ"ר
16	3,907	244	184

חוזים חדשים במרכזים בפיתוח והרחבות

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)



דירוג מעלות

ilAA/stable

לחוב מגובה נכסים

stable/-ilAA

לחוב לא מגובה נכסים

דירוג מידרוג

'Aa2.il'

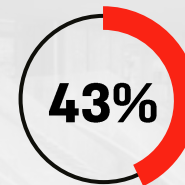
לחוב מגובה נכסים

'Aa3.il'

לחוב לא מגובה נכסים



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



שווי מניות שאינן
משועבדות

2.5

מיליארד ש"ח**



קווי אשראי
חתומים
ופנויים***

600

מיליון ש"ח

יתרות מזומן
ופיקדונות

1,115

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 במרץ, 2024.

*** במהלך חודש מאי, 2024 חידשה החברה את קו האשראי עד ליוני, 2026.

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

במיליוני ש"ח, ליום 31 במרס, 2024

אירופה	ארה"ב	ישראל	שטח להשכרה (במ"ר) (100%)
401,000	157,000	411,000	תפוסה משוקללת
98%**	96%	100% בקירוב	סה"כ שווי נדל"ן מניב
2,817	772	7,084	שווי נכסים בהקמה
35	-	1,977	שווי קרקעות
245	-	716	מלאי מגורים
31	-	101	שיעור מסה"כ
23%	5%	72%	NOI מייצג
228	57	486	שיעור הוון מייצג
8.1%	7.4%	6.9%	

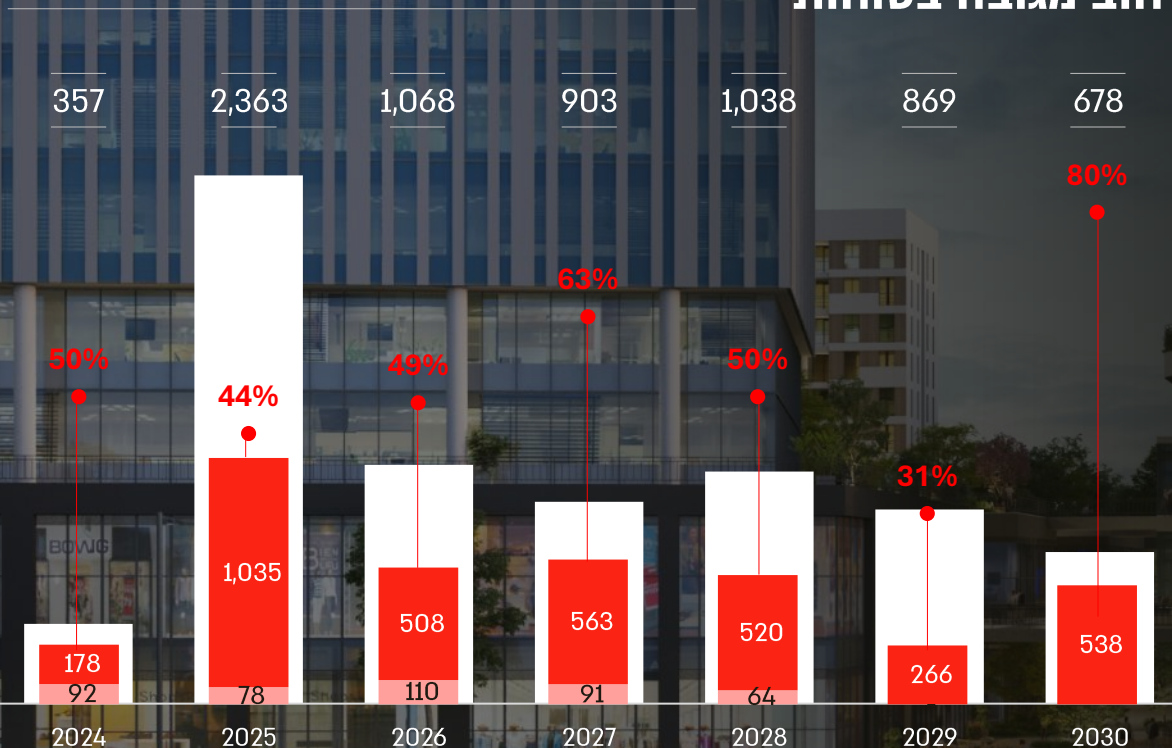
*נתונים בהתחשב בשיעור ההחזקה האפקטיבי של ביג בנכסים
**בנטרול נכס לוגיסטי בסרביה בשווי של כ-10.7 מיליון אירו, שבכוננת החברה לממש.

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 בפועל (ללא אפי נכסים) מייצג 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 31 במרס 2024	ליום 31 במרס 2024	ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 31 במרס 2024	ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 31 במרס 2024	ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 31 במרס 2024	
אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי אירו	אלפי אירו	אלפי \$	אלפי \$	אלפי ₪	אלפי ₪	
נכסים שוטפים										
1,174,934	703,496	1,580,959	1,018,326	29,069	17,258	39,554	40,834	443,420	799,347	מזומנים ושווי מזומנים
717,457	627,819	183,324	96,549	18,168	18,459	-	-	554,935	23,100	פקדונות וניירות ערך
129,172	48,770	120,836	45,082	6,564	5,637	890	1,304	19,211	17,850	שוכרים
403,938	109,668	403,596	106,759	7,712	10,704	6,769	4,977	54,562	45,799	חייבים ויתרות חובה
75,791	2,179	93,890	16,676	543	4,190	-	-	-	-	מלאי מגורים לזמן קצר
2,501,292	1,491,932	2,382,605	1,283,392	62,056	56,248	47,213	47,115	1,072,128	886,096	סה"כ נכסים שוטפים
נכסים לא שוטפים										
2,048,518	946,103	2,109,595	935,664	14,737	10,850	29,197	29,848	781,108	782,644	הלוואות וחייבים אחרים לזמן ארוך
643,635	128,311	626,498	115,743	8,137	3,774	-	-	95,669	100,726	מלאי לזמן ארוך
1,289,463	6,417,927	1,305,227	6,424,653	-	-	-	-	6,417,895	6,424,593	השקעה בחברות כלולות
22,279,401	10,948,451	22,427,329	10,979,612	707,625	707,625	209,657	209,766	7,349,318	7,391,751	נדל"ן להשקעה מניב
5,422,686	2,744,130	5,640,769	2,973,333	50,051	70,467	-	-	2,543,347	2,692,937	נדל"ן להשקעה בפיתוח
207,931	176,648	208,684	178,011	12,438	12,430	-	-	126,751	128,552	רכוש קבוע
162,106	51,066	162,711	51,671	-	-	-	-	51,066	51,671	נכסים בלתי מוחשיים
23,609	-	25,618	-	-	-	-	-	-	-	נכס מס נדחה
32,077,349	21,412,636	32,506,431	21,658,687	792,988	805,146	238,854	239,614	17,365,154	17,572,874	סה"כ נכסים לא שוטפים
34,578,641	22,904,568	34,889,036	22,942,079	855,044	861,394	286,067	286,729	18,437,282	18,458,970	סה"כ נכסים

רוו"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	
1-3/2023	1-3/2023	1-3/2024	1-3/2024	1-3/2023	1-3/2024	1-3/2023	1-3/2024	1-3/2023	1-3/2024	
אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי אירו	אלפי אירו	אלפי \$	אלפי \$	אלפי ₪	אלפי ₪	
הכנסות:										
327,166	174,737	387,561	192,290	12,391	14,593	4,983	4,760	109,474	116,793	הכנסות מדמי שכירות
107,163	54,658	122,951	58,744	3,218	3,664	1,709	1,658	37,084	37,858	הכנסות מדמי ניהול
1,879	1,879	2,244	2,244	-	-	-	-	1,879	2,244	הכנסות מחשמל סולארי
436,208	231,274	512,756	253,278	15,609	18,257	6,692	6,418	148,437	156,895	סה"כ הכנסות
הוצאות:										
(116,073)	(51,457)	(132,803)	(57,427)	(3,376)	(4,088)	(2,474)	(2,486)	(29,906)	(32,063)	עלויות ניהול נכסים
(116,073)	(51,457)	(132,803)	(57,427)	(3,376)	(4,088)	(2,474)	(2,486)	(29,906)	(32,063)	סה"כ הוצאות
-	-	4,439	4,439	-	-	-	-	-	4,439	הכנסות משחקית פקדונות
-	-	(2,184)	(2,184)	-	-	-	-	-	(2,184)	הוצאות תפעול דירור מוגן
	-	2,255	2,255	-	-	-	-	-	2,255	סה"כ רווח מדירור מוגן
8,666	-	3,978	95	-	24	-	-	-	-	הכנסות מעסקאות בנייה ומקרקעין
(7,590)	-	(2,996)	(75)	-	(18)	-	-	-	-	הוצאות בגין עסקאות בנייה ומקרקעין
1,076	-	982	20	-	5	-	-	-	-	סה"כ רווח מפעילות בנייה ומקרקעין
48,338	-	43,815	-	-	-	-	-	-	-	הכנסות מעבודות הקמה של פרויקטי BOT
(48,301)	-	(43,751)	-	-	-	-	-	-	-	הוצאות מעבודות הקמה של פרויקטי BOT
37	-	64	-	-	-	-	-	-	-	BOT סך הכל רווח מפעילות
321,248	179,817	383,254	198,126	12,233	14,174	4,218	3,933	118,531	127,087	NOI
(4,437)	(4,437)	(9,474)	(8,551)	169	(219)	(30)	(13)	(4,994)	(7,632)	הפחתת אופציות לעובדים
(35,145)	(17,906)	(39,857)	(20,625)	(921)	(1,363)	(538)	(262)	(12,726)	(14,242)	עלויות מטה
(284)	(284)	(47)	(47)	-	-	-	-	(48)	(47)	בדיקת כדאיות פרויקטי אנרגיה
(2,195)	(2,195)	(677)	(221)	-	-	(522)	(34)	(367)	(111)	חוב אבוד/הכרזה לחומ"ס
(595)	(238)	(1,119)	(762)	-	-	-	-	(238)	(762)	תרומות
(42,656)	(25,060)	(51,174)	(30,206)	(752)	(1,581)	(1,090)	(309)	(18,373)	(22,794)	סה"כ הוצאות הנהלה
278,592	154,757	332,080	167,920	11,481	12,592	3,128	3,624	100,158	104,293	EBITDA
(66,424)	(30,421)	(113,695)	(37,967)	(2,951)	(4,597)	(15)	166	(21,083)	(20,255)	מימון ריאלי
-	-	-	-	(2,066)	(1,984)	1,160	1,559	4,966	1,774	הכנסות/הוצאות מימון בינחברתי חו"ל
212,168	124,336	218,385	129,953	6,464	6,011	4,273	5,349	84,041	85,812	
(96,794)	(67,713)	(25,157)	(16,942)	-	-	-	-	(67,713)	(16,942)	הוצאות מימון אינפלציוני
48,570	64,183	(15,854)	(19,293)	-	(27)	-	-	64,226	(18,852)	הכרשי שער
(17,369)	105,533	6,226	21,052	4,239	(641)	(433)	(1,117)	90,969	27,691	סה"כ עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ומלאי נטו
(2,281)	(1,499)	(2,957)	(1,678)	(49)	(55)	(23)	-	(1,238)	(1,458)	פחת
(1,005)	(1,005)	(5,832)	(5,832)	-	-	-	-	(1,005)	(5,832)	רווחי (הפסדי) אקוויטי קניאל א.ט.ג. (מפעל) ואחרים
2,469	(57,573)	3,376	54,880	-	-	-	-	(57,573)	54,880	רווחי (הפסדי) אקוויטי חברות נדל"ן
4,192	6,603	3,409	236	1	(2)	-	-	6,605	245	הכנסות (הוצאות) אחרות
(62,218)	48,529	(36,788)	32,424	4,191	(725)	(456)	(1,117)	34,271	39,732	סה"כ
149,950	172,865	181,597	162,377	10,655	5,286	3,817	4,232	118,312	125,544	רווח לפני מס
(20,155)	(43,070)	(46,947)	(27,727)	(774)	(684)	(1,052)	(1,166)	(36,420)	(20,740)	מיסים על הכנסה
129,795	129,795	134,650	134,650	9,881	4,602	2,765	3,066	81,892	104,804	רווח נקי