

נובמבר 2024

מצגת שוק ההון

Q3
2024

BIG

מצגת זו כוללת מידע המבוסס על מידע שהתפרסם בדוחותיה של ביג מרכזי קניות בע"מ ("החברה") אשר פורסמו בהתאם לחוק ניירות ערך התשכ"ח-1968 והתקנות על-פיו ("חוק ניירות ערך"), וכן מידע המוצג באופן ו/או בעריכה ו/או בפילוח שונה מזה שהוצג בדוחות שפורסמו על-ידי החברה ("המידע המורחב"). המידע המורחב כולל, בין היתר, נתונים כספיים המציגים את חלקה היחסי של החברה בתוצאות הכספיות של החברות המוחזקות ("איחוד אפקטיבי"), וזאת 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 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.

אסטרטגיה

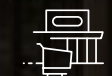
החזקה בנכסים לטווח ארוך



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 בבלג'רד).



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 ויכללו 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.

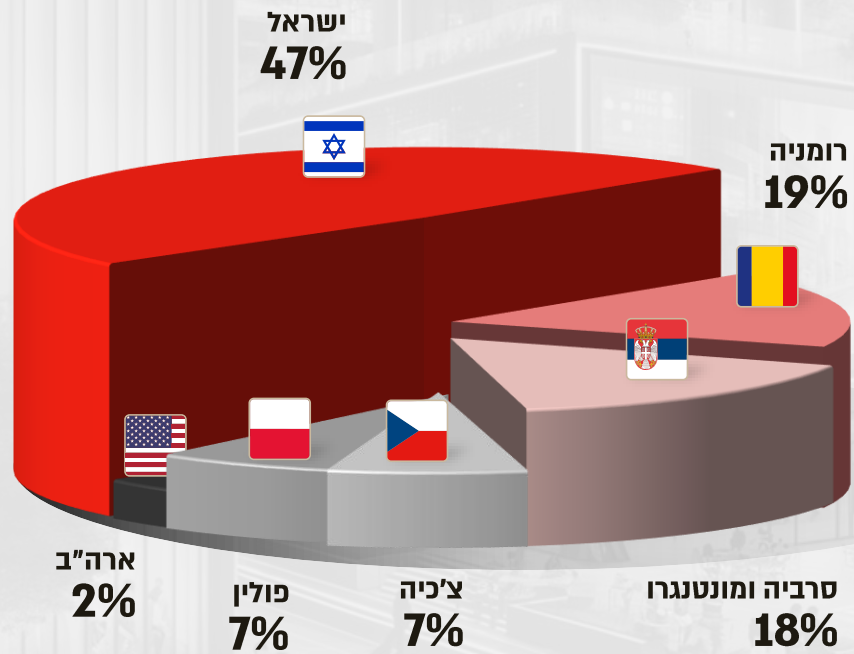
נכסי האנרגיה המתחדשת והמפעל התעשייתי קניאל אינם בליבת העסקים כמתואר לעיל והחברה תפעל למימושם.

נתונים. פיננסיים

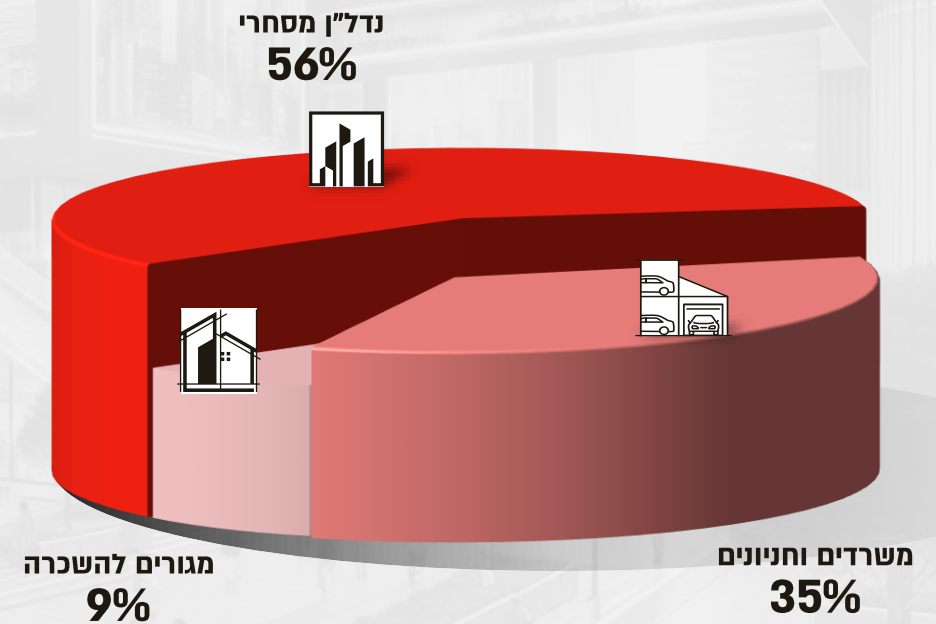
פילוח שווי נדל"ן קבוצת ביג

(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 12,326

2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022 2023 Q3 2024

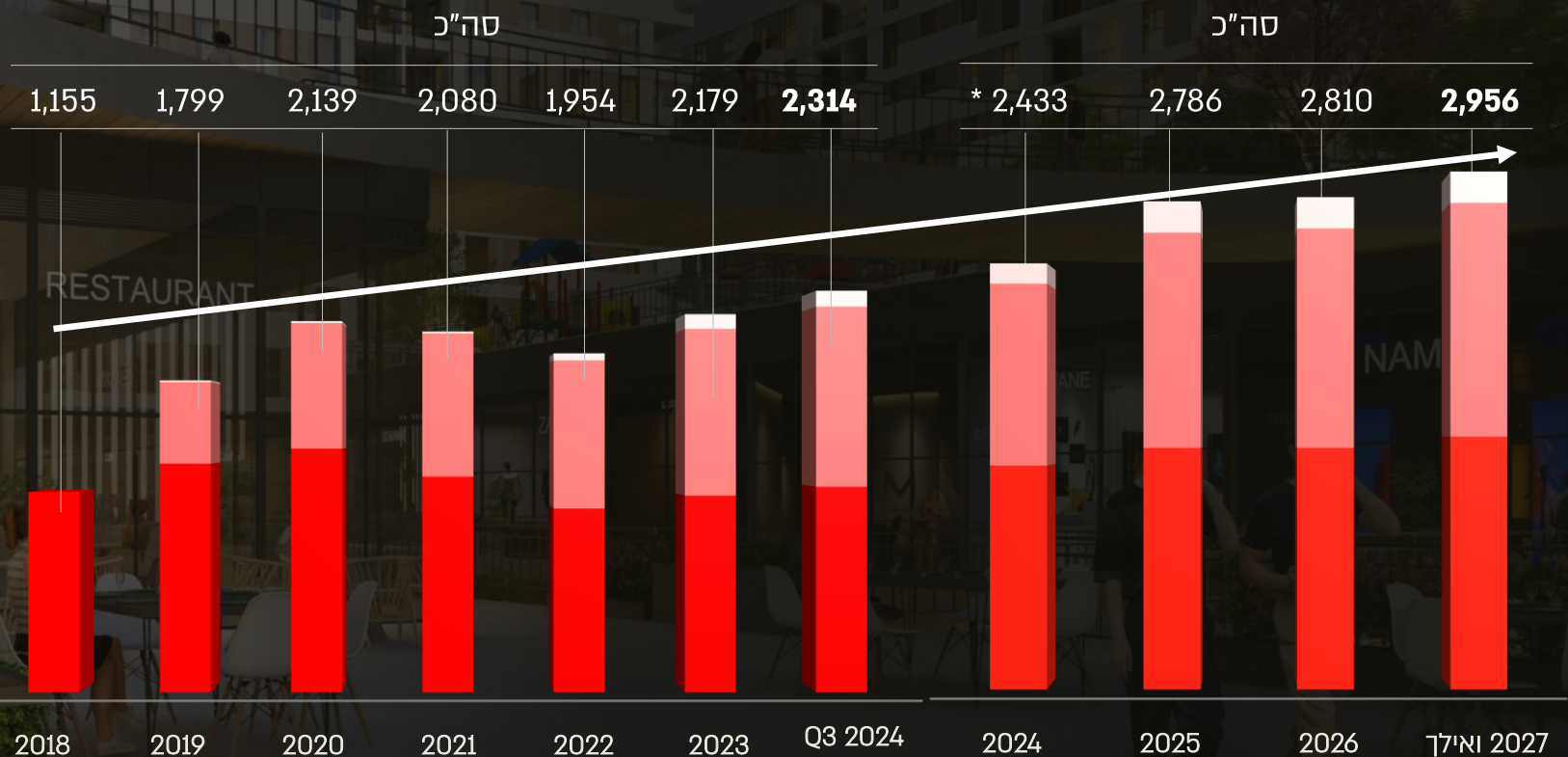
שטח מנוהל לסוף שנה

באלפי מ"ר | קבוצת ביג



בפועל

חזוי לסוף שנה



* הנתון כאמור מביא בחשבון את ההשלמה של רכישת הקניון בנובי סאד בשטח של כ-49 אלפי מ"ר ומנגד את מימוש זכותה של הממשלה לרכישת המשרדים המושכרים על ידה במגדל

היובל בת"א בשטח של כ-23 אלפי מ"ר.

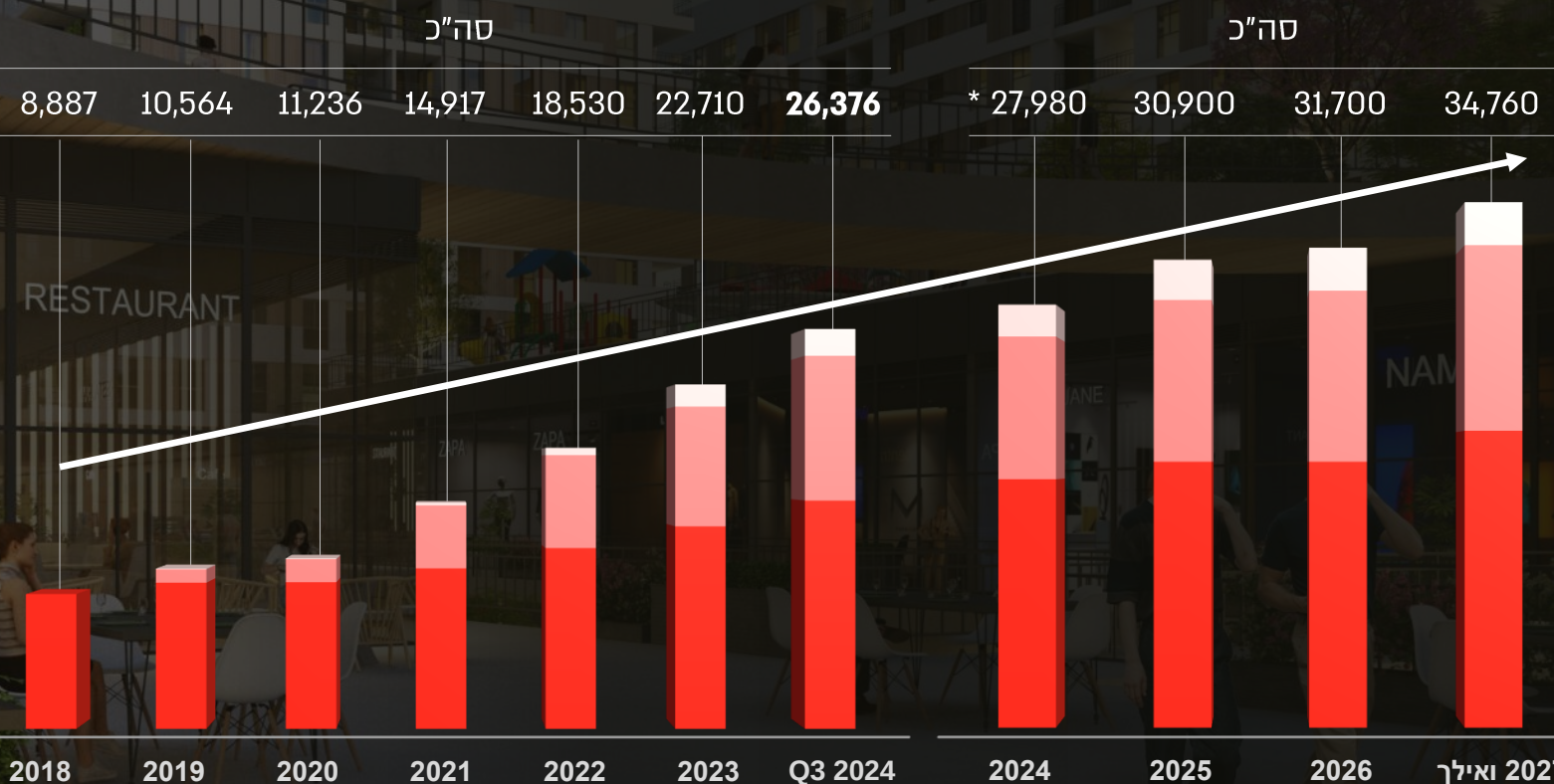
במהלך השנים 2020-2024 מימשה החברה נכסים בארה"ב בשטח כולל של כ-555 אלפי מ"ר.

שווי הוגן נדל"ן להשקעה

במיליוני ש"ח | קבוצת ביג אפקטיבי

בפועל

חזוי לסוף שנה



* הנתון כאמור מביא בחשבון את ההשלמה של רכישת הקניון בנובי סאד בשווי של כ-735 מיליוני ש"ח ומנגד את מימוש זכותה של הממשלה לרכישת המשרדים המושכרים על ידה

במגדל היובל בת"א בשווי של כ-328 מיליוני ש"ח.

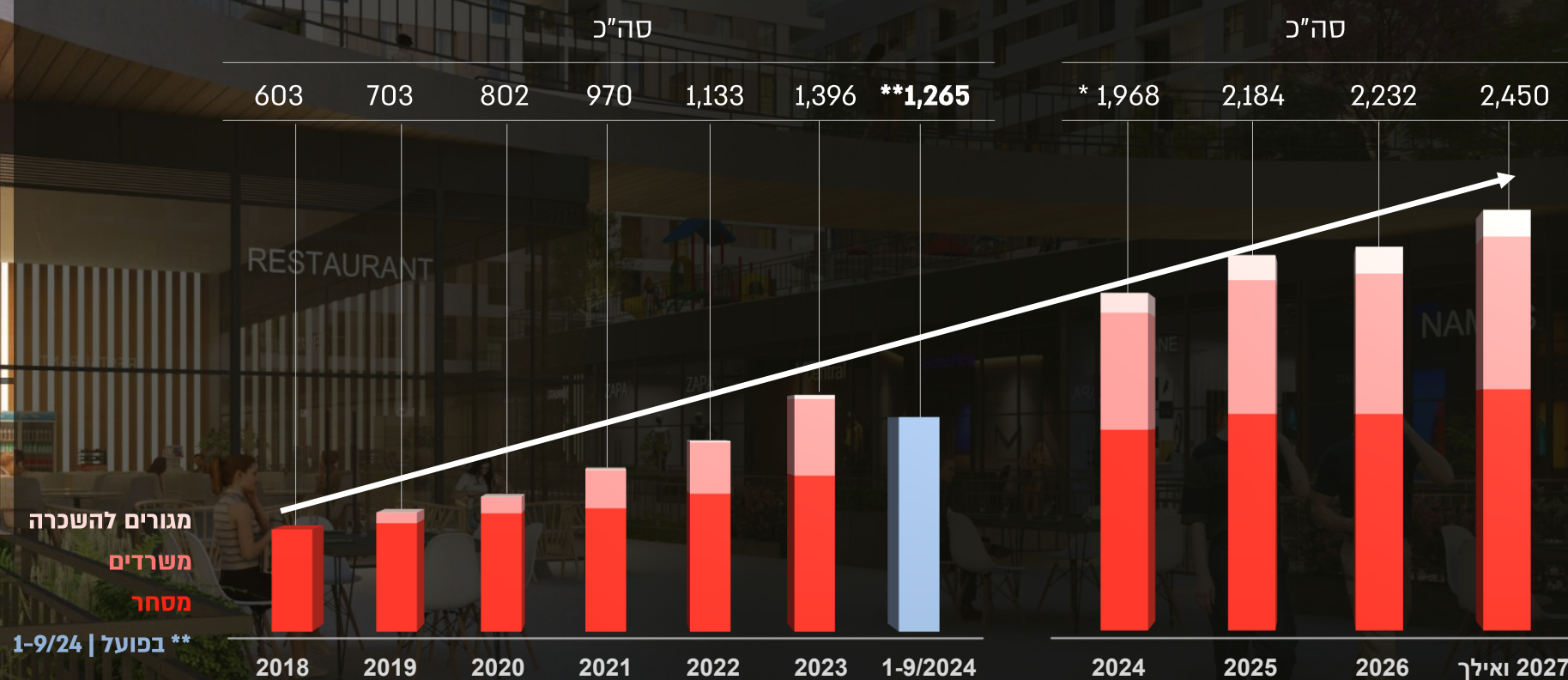
** תחזית השווי ההוגן מבוססת על בסיס ה-NOI החזוי כמפורט בשקף 13 מהוון בשיעורי ההיוון המיושמים כיום בחברה.

התפתחות NOI

במיליוני ש"ח | קבוצת ביג אפקטיבי

בפועל

קצב חזוי לסוף שנה



* הנתון כאמור מביא בחשבון את ההשלמה של רכישת הקניון בנובי סאד לפי NOI מייצג בסך כ-59 מיליוני ש"ח ומנגד את מימוש זכותה של הממשלה לרכישת המשרדים המושכרים על ידה

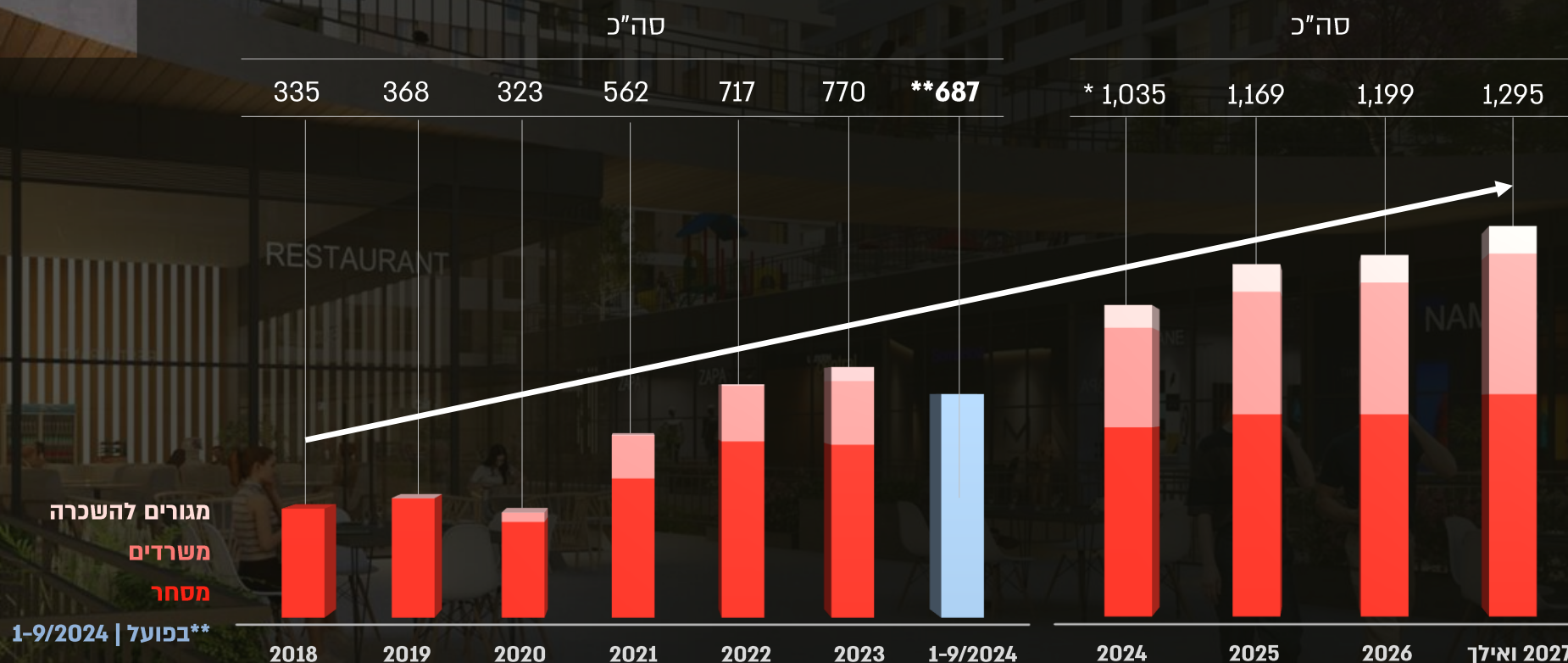
במגדל היוכל בת"א כך שה-NOI ירד בכ-23 מיליוני ש"ח.

התפתחות FFO

במיליוני ש"ח | קבוצת ביג אפקטיבי

בפועל

קצב חזוי לסוף שנה



* הנתון כאמור מביא בחשבון את ההשלמה של רכישת הקניון בנובי סאד לפי FFO מייצג בסך כ-31 מיליוני ש"ח ומנגד את מימוש זכותה של הממשלה לרכישת המשרדים המושכרים על ידה

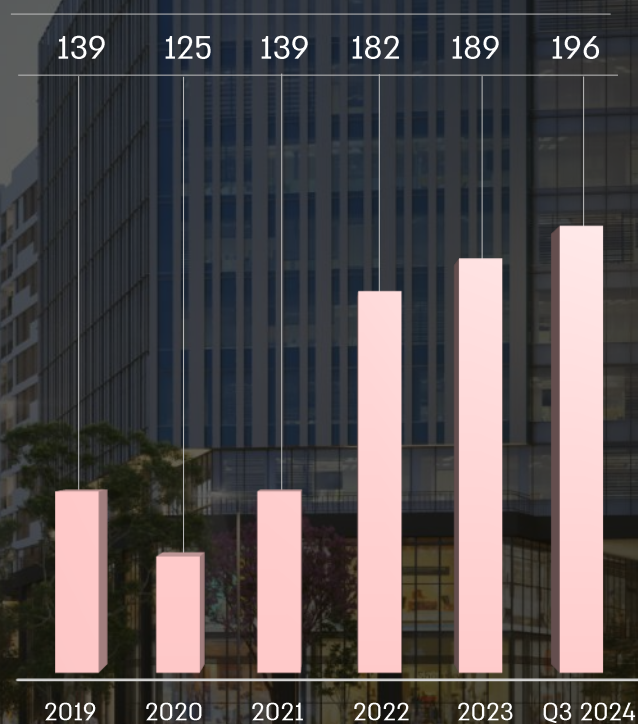
במגדל היוכל בת"א כך שה-FFO ירד בכ-10 מיליוני ש"ח.

** FFO המיוחס לפעילות הנדל"ן בלבד

ביג אירופה

פדיון למ"ר | באירו

סה"כ



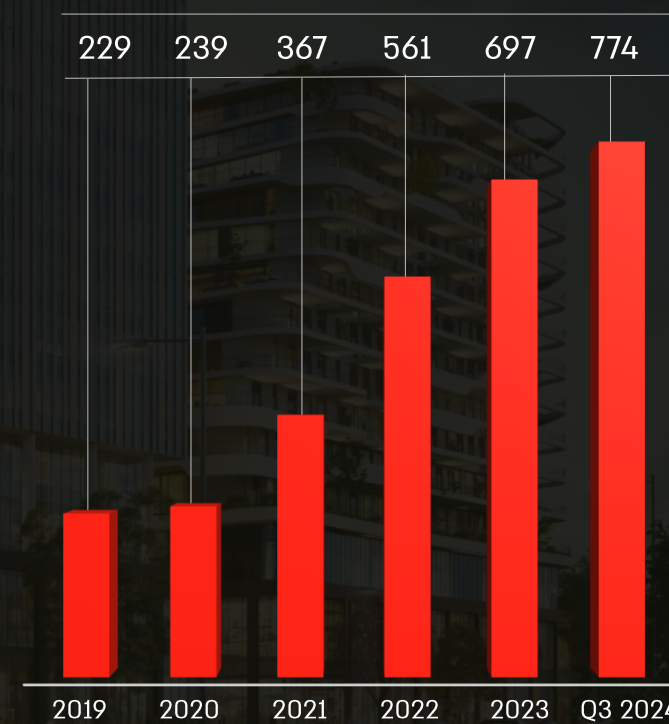
שיעור תכוסה | באחוזים

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

12,326

2,357

(160)

14,523

24,571,526

591

מספר מניות

EPRA NAV למניה בש"ח

449.1

מחיר מניה בבורסה ליום 24 בנובמבר 2024

32%

הפרש ב-%

* ללא עתודה למס בגין נכסי החברה בארה"ב, אשר בכוונת החברה לממשם בהתאם לאסטרטגית 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 בספטמבר, 2024

חלק ביג %	תוכנית פיתוח	אחוז שיווק מסחר	שווי הוגן	עלות נצברת	יתרת עלויות הקמה	NOI צפוי	מועד פתיחה *** צפוי	שיעור תשואה
47%	44 אלפי מ"ר מסחר 80 אלפי מ"ר משרדים	98%	1,049	936	312	110.5	*27.02.25	8.9%
100%	12 אלפי מ"ר מסחר 9 אלפי מ"ר משרדים	99%	282	306	4	22.9	19.12.24	7.4%
50%	8 אלפי מ"ר מסחר 8 אלפי מ"ר משרדים	98%	101	103	20	9.0	09.01.25	7.3%
37%	10 אלפי מ"ר מסחר	96%	55	45	1	4.2	18.02.25	9.1%
72%	14 אלפי מ"ר מסחר	100%	117	85	24	14.2	26.12.24	13.0%
50%	12 אלפי מ"ר מסחר 6 אלפי מ"ר מסחר משני	92%	96	97	18	9.7	20.02.25	8.5%
100%	7 אלפי מ"ר מסחר	81%	121	110	10	8.9	21.10.24	7.4%
100%	65 אלף מ"ר מסחר 60 אלפי מ"ר משרדים	58%	596	436	2,057	198.0	2028	8.0%
קניאל כתח תקווה שלב א' **								
סה"כ פרוייקטים בהקמה								
2,4172,1182,446377.48.26%								

* 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



216
מיליוני ש"ח

כרמי גת | מגורים



26
מיליוני ש"ח

קניאל כפר סבא



95
מיליוני ש"ח

נס ציונה



122
מיליוני ש"ח

ב"ש הרחבה

(שלב ג')



87
מיליוני ש"ח

קניאל פתח תקווה

(שלב ב'-ד')



186
מיליוני ש"ח

חלק ביג בפרויקט

שווי הוגן | 30 בספטמבר, 2024

(חלק ביג)

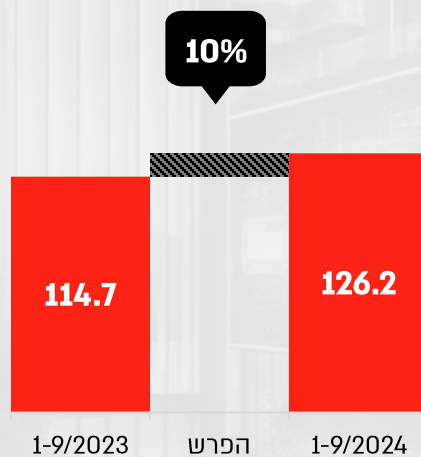
732
מיליוני ש"ח

סה"כ קרקעות

NOI נכסים זהים

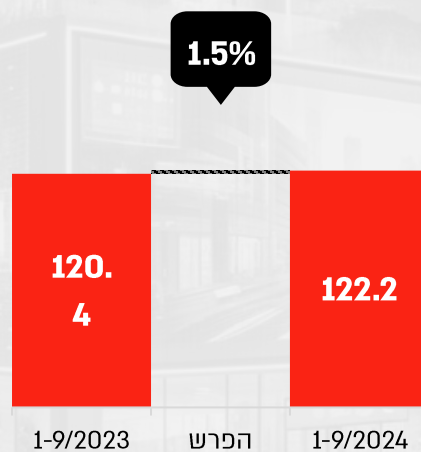
אפי נכסים | אירופה

NOI במיליוני אירו



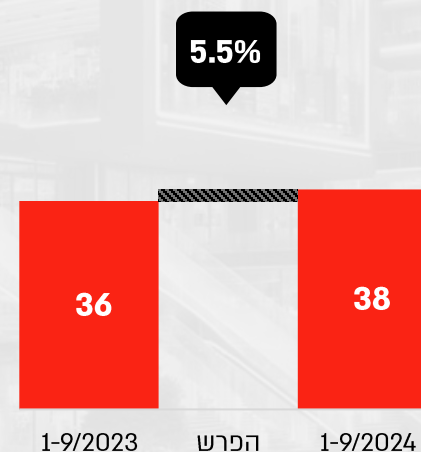
אפי נכסים | ישראל

NOI במיליוני ש"ח



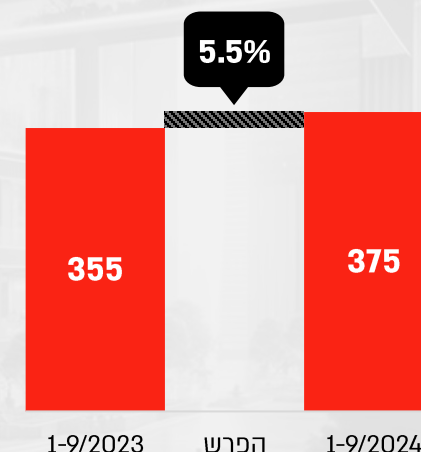
מרכזי ביג | אירופה

NOI במיליוני אירו
(חלק ביג אפקטיבי)



מרכזי ביג | ישראל

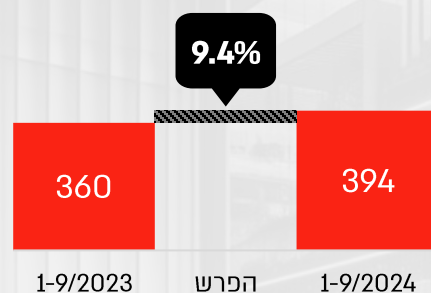
NOI במיליוני ש"ח
(חלק ביג אפקטיבי)



נתוני פדיון 2024

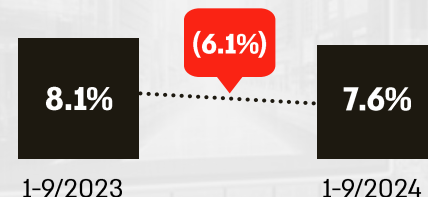
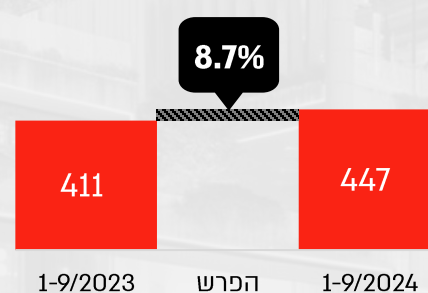
מרכזי אפי נכסים | רומניה

מיליוני אירו



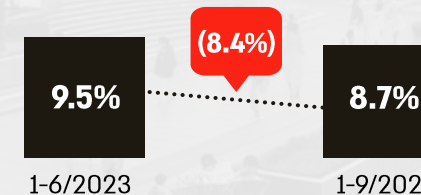
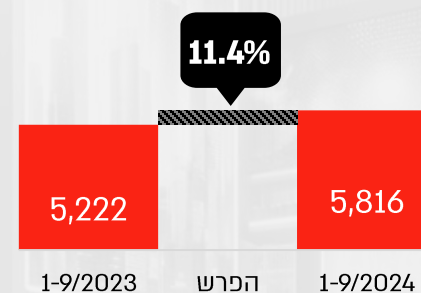
מרכזי ביג | אירופה

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 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 1-9/2024

מרכזי ביג ישראל

מספר חוזים	סה"כ שטח	שטח ממוצע לחנות	אחוז משטח מנוהל	שכ"ד ממוצע למ"ר חוזים / אופציות שחודשו	שינוי ריאלי ב-%
244	53,543	219	12.6%	123	5%
21	2,984	142	0.7%	125	7.2%

מימוש אופציות | כולל עוגנים

חוזים חדשים במרכזים מניבים

מספר חוזים	סה"כ שטח	שטח ממוצע לחנות	שכ"ד ממוצע למ"ר
135	49,921	370	157
132	41,029	311	179

חוזים חדשים במרכזים בפיתוח והרחבות | כולל עוגנים

חוזים חדשים במרכזים בפיתוח והרחבות | ללא עוגנים

נזילות וגמישות פיננסית

נכון למועד הדוח | ללא אפי נכסים



הסכמי ליווי בנקאי חתומים
לפרויקטים בהקמה

אור עקיבא

150

מיליון ₪
(כ-50% חלק ביג)

גלילות

1,520

מיליון ₪
(כ-47% חלק ביג)

גדרה

169

מיליון ₪
(כ-50% חלק ביג)

פתח תקווה

464

מיליון ₪



דירוג מעלות

ilAA/stable

לחוב מגובה נכסים

stable/-ilAA

לחוב לא מגובה נכסים

דירוג מידרוג

'Aa2.il'

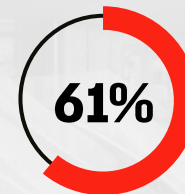
לחוב מגובה נכסים

'Aa3.il'

לחוב לא מגובה נכסים



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



שווי מניות שאינן
משועבדות

3.56

מיליארד ₪
ליום 30 בספטמבר, 2024



קווי אשראי
חתומים
ופנויים

600

מיליון ₪

יתרות מזומן
ופיקדונות

555

מיליון ₪



נכסים לא
משועבדים

3.7

מיליארד ₪

נכסים
מניבים

3.2

מיליארד ₪

מתוכם



מבט על | ביג (ללא אפי) | מגזרים גאוגרפיים

במיליוני ש"ח, ליום 30 בספטמבר, 2024

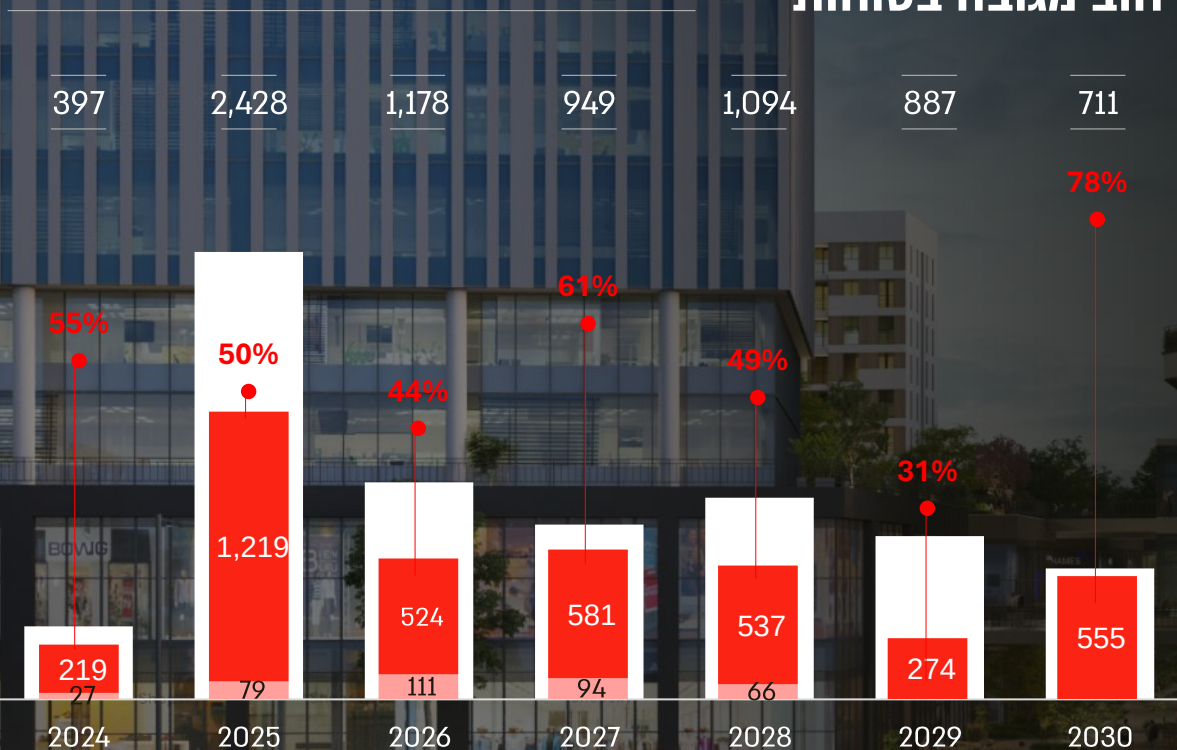
אירופה	ארה"ב	ישראל	שטח להשכרה (במ"ר) (100%)
431,000	147,000	426,000	תכוסה משוקללת
* 98%	96%	100% בקירוב	סה"כ שווי נדל"ן מניב
3,252	752	** 7,429	שווי נכסים בהקמה
37	-	2,417	שווי קרקעות
223	-	732	מלאי מגורים
35	-	106	שיעור מסה"כ
24%	5%	71%	NOI מייצג
261	52	521	שיעור היום מייצג
8.0%	6.9%	7.0%	

* בנטרול נכס לוגיסטי בסרביה בשווי של כ-10.7 מיליון אירו, שבכוונת החברה לממש
** בנטרול דיור מוגן בסך של כ-307 מיליון ש"ח.

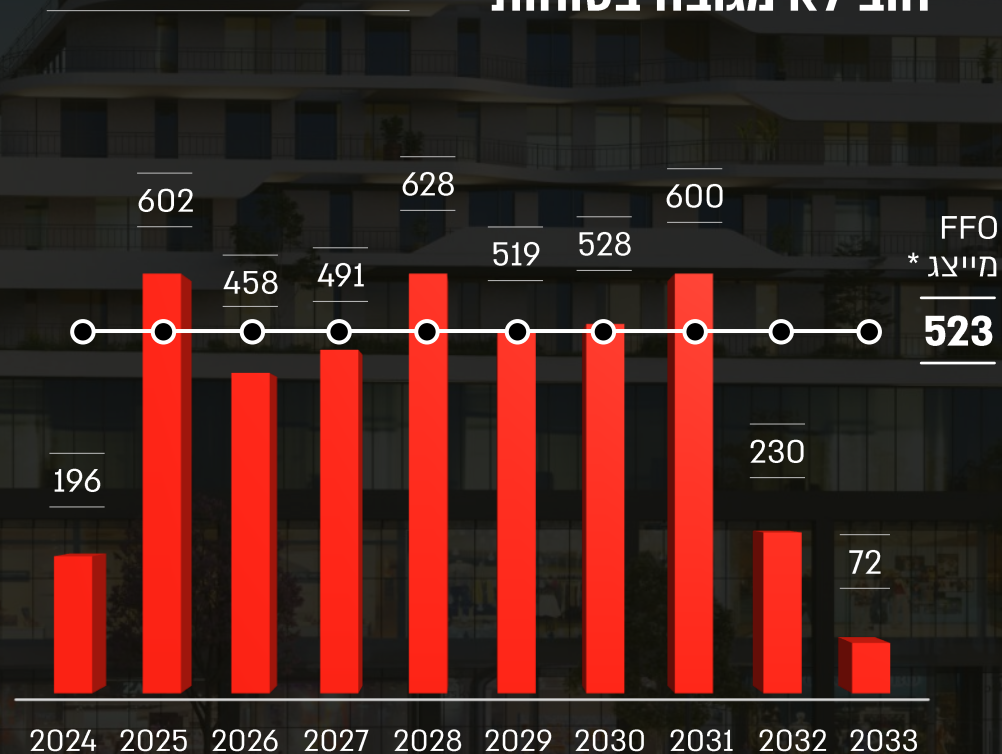
פריסת פירעון חוב | ישראל

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 אכ"י נכסים) לשנת 2024 | ** ללא ניירות ערך מסחריים בהיקף של 355 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

ישראל	ישראל	ארה"ב	ארה"ב	אירופה	אירופה	סה"כ ביג אפקטיבי (ללא אפי נכסים)	סה"כ מאוחד אפקטיבי (כולל אפי נכסים)	סה"כ מאוחד אפקטיבי (ללא אפי נכסים)	סה"כ מאוחד אפקטיבי (כולל אפי נכסים)
ליום 30 בספטמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 30 בספטמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 30 בספטמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 30 בספטמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 30 בספטמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2023
אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי \$	אלפי \$	אלפי אירו	אלפי אירו	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪

(821,836)	(609,374)	(39,896)	(40,643)	(51,023)	(47,700)	(1,181,716)	(2,802,162)	(948,142)	(2,009,608)
(686,497)	(641,822)	-	-	(1,891)	(1,955)	(694,348)	(1,247,674)	(649,666)	(1,176,640)
(89,686)	(60,420)	(1,516)	(1,595)	(9,454)	(10,609)	(134,568)	(270,433)	(108,659)	(241,857)
(311,538)	(262,991)	(1,838)	(2,196)	(7,633)	(8,851)	(350,055)	(1,012,835)	(306,479)	(896,670)
(1,909,557)	(1,574,607)	(43,251)	(44,434)	(70,001)	(69,115)	(2,360,687)	(5,333,104)	(2,012,946)	(4,324,775)

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

1,086,386	645,739	-	-	(261,628)	(160,968)	-	-	-	-
(897,203)	(732,988)	3	31	(236,620)	(235,412)	(1,879,724)	(7,593,175)	(1,677,259)	(6,820,538)
(6,561,698)	(6,797,511)	0	0	(40,971)	(42,347)	(6,731,826)	(10,584,120)	(6,967,390)	(10,204,024)
(7,639)	(7,745)	(197)	(302)	(5,500)	(5,508)	(31,106)	(114,029)	(30,932)	(101,645)
(1,321)	(1,372)	(1,355)	(1,342)	(589)	(168)	(8,795)	(14,223)	(6,915)	(12,802)
(27,924)	(27,664)	0	0	0	0	(27,924)	(68,750)	(27,664)	(66,147)
(37,514)	(27,733)	0	0	0	0	(37,514)	(37,514)	(27,733)	(27,733)
(1,211,058)	(1,117,897)	(7,107)	(6,620)	(21,594)	(14,978)	(1,327,089)	(2,383,583)	(1,201,993)	(2,069,239)
(7,657,972)	(8,067,171)	(8,657)	(8,235)	(566,902)	(459,380)	(10,043,978)	(20,795,394)	(9,939,886)	(19,302,128)
(9,567,529)	(9,641,778)	(51,906)	(52,668)	(636,903)	(528,495)	(12,404,665)	(26,128,498)	(11,952,832)	(23,626,903)

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

(9,091,117)	(8,203,478)	(202,806)	(221,182)	(334,238)	(271,601)	(11,233,361)	(11,233,361)	(10,090,750)	(10,090,750)
(860,272)	(592,026)	(12,446)	(12,216)	(45,347)	(54,947)	(1,092,965)	(1,092,965)	(860,987)	(860,987)
(9,951,389)	(8,795,504)	(215,252)	(233,398)	(379,585)	(326,548)	(12,326,326)	(12,326,326)	(10,951,737)	(10,951,737)
(19,518,917)	(18,437,282)	(267,158)	(286,067)	(1,016,488)	(855,044)	(24,730,991)	(38,454,824)	(22,904,569)	(34,578,640)

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

רוו"ה מצטבר מאוחד

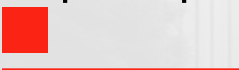
נתונים לפי
חלק ביג אפקטיבי

ישראל	ישראל	ארה"ב	ארה"ב	אירופה	אירופה	סה"כ ביג (ללא אפי נכסים)	סה"כ מאוחד אפקטיבי (כולל אפי נכסים)	סה"כ ביג (ללא אפי נכסים)	סה"כ מאוחד אפקטיבי (כולל אפי נכסים)
1-9/2024	1-9/2023	1-9/2024	1-9/2023	1-9/2024	1-9/2023	1-9/2024	1-9/2024	1-9/2024	1-9/2023
אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי \$	אלפי \$	אלפי אירו	אלפי אירו	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪
357,947	330,497	14,309	15,196	45,766	40,332	594,568	1,275,156	547,077	1,053,974
115,433	112,669	5,589	5,340	11,130	9,871	181,526	396,998	169,160	340,855
10,006	8,285	-	-	-	-	10,006	10,006	8,285	8,285
483,386	451,451	19,898	20,536	56,896	50,203	786,100	1,682,160	724,522	1,403,114
(99,340)	(91,835)	(8,946)	(8,730)	(14,012)	(11,607)	(188,729)	(434,776)	(169,269)	(380,225)
(99,340)	(91,835)	(8,946)	(8,730)	(14,012)	(11,607)	(188,729)	(434,776)	(169,269)	(380,225)
13,926	-	-	-	-	-	13,926	13,926	-	-
(7,547)	-	-	-	-	-	(7,547)	(7,547)	-	-
6,379	-	-	-	-	-	6,379	6,379	-	-
7,149	-	-	-	36	22,432	7,290	29,935	91,412	122,205
(5,660)	-	-	-	(22)	(21,970)	(5,751)	(19,449)	(89,534)	(114,596)
1,489	-	-	-	13	462	1,539	10,486	1,878	7,609
-	-	-	-	-	-	-	111,526	-	144,767
-	-	-	-	-	-	-	(110,574)	-	(144,184)
-	-	-	-	-	-	-	952	-	583
391,914	359,616	10,952	11,806	42,898	39,058	605,289	1,265,201	557,131	1,031,081
(20,333)	(13,087)	(13)	(57)	(1,129)	69	(25,070)	(29,739)	(13,026)	(13,950)
(40,813)	(38,950)	(711)	(1,917)	(4,136)	(3,291)	(59,954)	(128,568)	(58,908)	(110,728)
(105)	(872)	-	-	-	-	(105)	(105)	(872)	(872)
(1,069)	(462)	(150)	(690)	-	-	(1,605)	(2,283)	(2,887)	(3,327)
(2,082)	(2,827)	-	-	-	-	(2,082)	(3,447)	(2,829)	(3,186)
(64,402)	(56,198)	(874)	(2,664)	(5,265)	(3,222)	(88,816)	(164,142)	(78,522)	(132,063)
327,512	303,418	10,078	9,142	37,632	35,836	516,473	1,101,059	478,609	899,018
(68,857)	(64,725)	463	56	(14,754)	(10,303)	(124,805)	(397,207)	(103,627)	(261,243)
8,253	11,445	4,819	3,837	(6,509)	(6,329)	-	-	-	-
266,908	250,138	15,360	13,035	16,369	19,204	391,668	703,852	374,982	640,521
(240,334)	(196,605)	-	-	-	-	(240,334)	(355,190)	(196,605)	(284,766)
51,406	89,520	-	-	(28)	(210)	51,299	14,451	88,673	47,524
482,901	247,302	1,418	(1,317)	37,404	1,901	641,049	1,027,740	248,805	222,554
(5,131)	(3,660)	-	(23)	(180)	(151)	(5,853)	(9,494)	(4,329)	(6,837)
(19,320)	(12,793)	-	-	-	-	(19,320)	(19,320)	(12,793)	(12,793)
431,645	107,458	-	-	-	-	431,645	3,268	107,394	22,551
245	12,204	-	12	(40)	(40)	295	8,172	12,046	17,783
701,411	243,426	1,418	(1,340)	37,210	1,500	858,780	669,626	243,191	6,016
968,319	493,564	16,778	11,695	53,579	20,704	1,250,448	1,373,478	618,173	646,537
(108,047)	(75,951)	(4,330)	(3,009)	(8,232)	(2,173)	(157,483)	(280,513)	(95,428)	(123,792)
860,272	417,613	12,447	8,686	45,347	18,531	1,092,965	1,092,965	522,745	522,745

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 ומרקעין
הוצאות בגין עסקאות בנייה ומרקעין
סה"כ רווח מפעילות בנייה ומרקעין
הכנסות מעבודות הקמה של פרויקטי BOT
הוצאות מעבודות הקמה של פרויקטי BOT
סה"כ רווח מפעילות BOT
NOI
הכחתת 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
הפרשי שער
סה"כ עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ומלאי נטו
פחת
רווחי (הפסדי) אקוויטי קניאל א.ט.ג. (מפעל) ואחרים
רווחי (הפסדי) אקוויטי חברות נדל"ן
הכנסות (הוצאות) אחרות
סה"כ
רווח לפני מס
מיסים על הכנסה
רווח נקי

רוו"ה
רבעוני
מאוחד
נתונים לפי

חלק ביג אפקטיבי



ישראל	ישראל	ארה"ב	ארה"ב	אירופה	אירופה	סה"כ ביג (ללא אפי נכסים)	סה"כ מאוחד אפקטיבי (כולל אפי נכסים)	סה"כ ביג (ללא אפי נכסים)	סה"כ מאוחד (כולל אפי נכסים)
אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי \$	אלפי \$	אלפי אירו	אלפי אירו	7-9/2024	7-9/2024	7-9/2023	7-9/2023
אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי \$	אלפי \$	אלפי אירו	אלפי אירו	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי \$	אלפי \$
123,361	111,627	4,797	5,082	15,808	14,026	205,672	449,358	190,272	380,570
39,330	38,206	1,875	1,789	3,338	3,338	62,047	144,248	56,311	120,850
3,894	3,057	-	-	-	-	3,894	3,894	3,057	3,057
166,585	152,890	6,672	6,871	19,609	17,364	271,613	597,500	249,640	504,477
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 פרוייקטי BOT									
הוצאות מעבודות הקמה של פרוייקטי 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									
הכנסות (הוצאות) מימון אינפלציוני									
הפרשי שער									
סה"כ עלייה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה									
פחת									
רווחי אקוויטי קניאל אטג. (מפעל וככר סבא)									
רווחי (הפסדי) אקוויטי חברות נדל"ן									
הכנסות (הוצאות) אחרות									
סה"כ									
552,503	195,122	3,550	5,348	43,902	5,124	745,766	825,712	236,538	262,821
רווח לפני מס									
מיסים על הכנסה									
רווח נקי									
507,029	175,107	2,610	3,974	36,834	4,371	668,027	668,027	208,318	208,318

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