

תאריך 2025

# מצגת שוק ההון

Q1  
2025

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 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.

# 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 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.

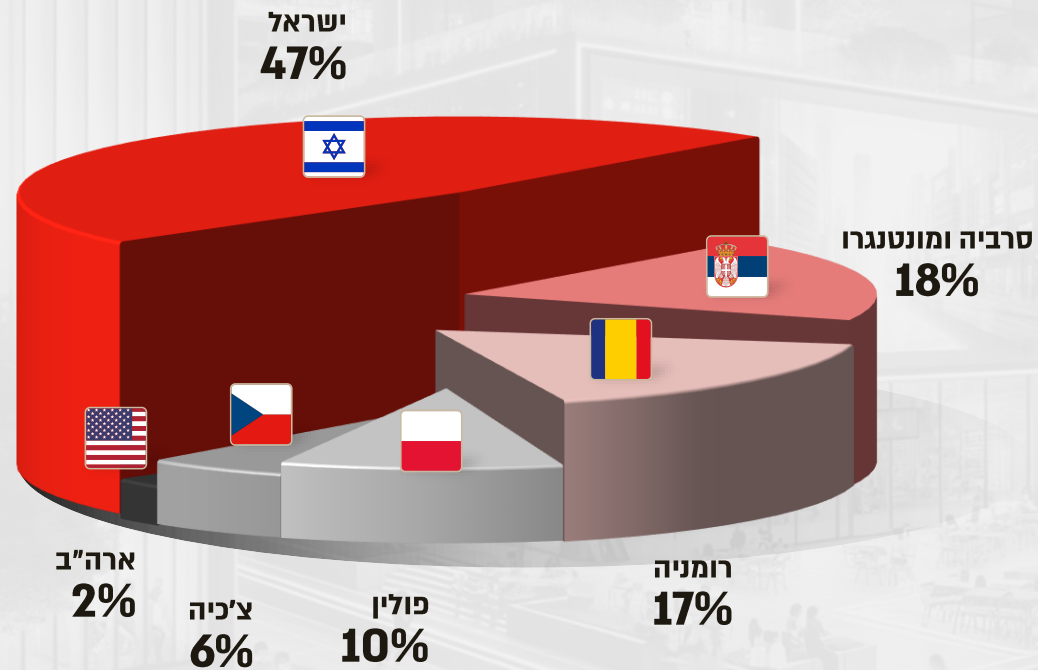


# נתונים. פיננסיים

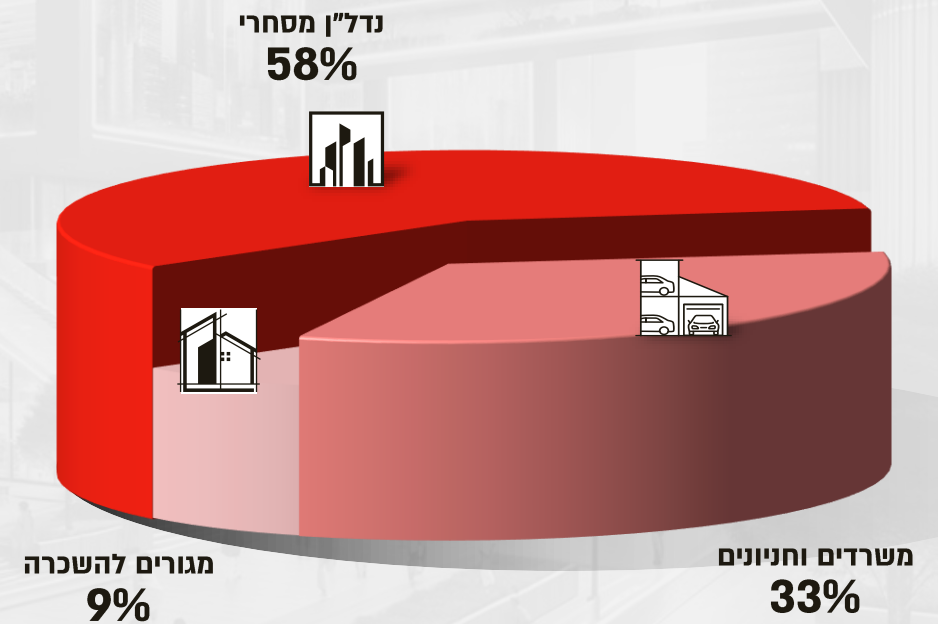
# פילוח שווי נדל"ן קבוצת ביג

(חלק החברה ב-%)

## שווי לפי מדינה

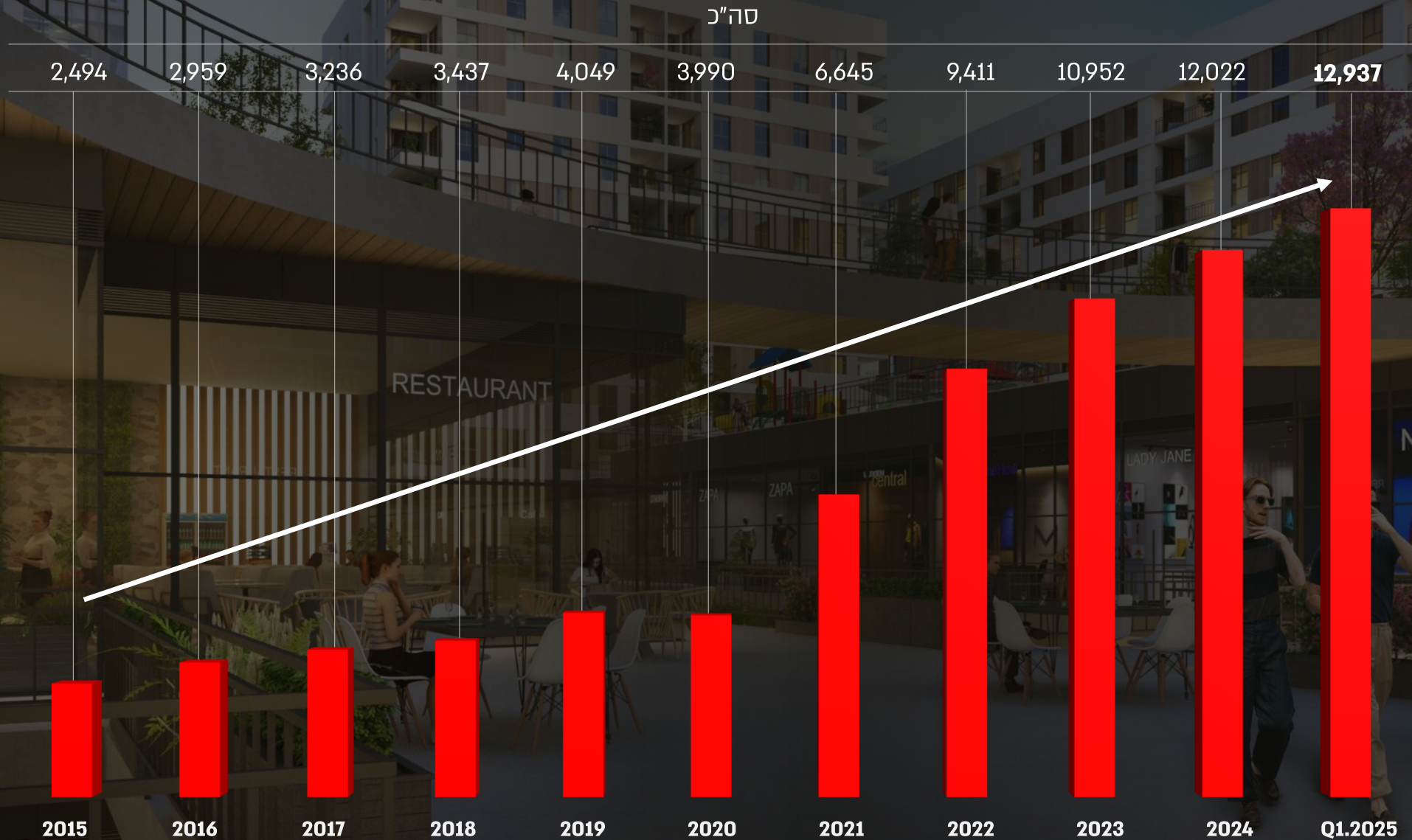


## שווי לפי סקטור



# התפתחות הון עצמי

מיוחס לבעלים במיליוני ש"ח



# שטח מנוהל לסוף שנה

באלפי מ"ר | קבוצת ביג

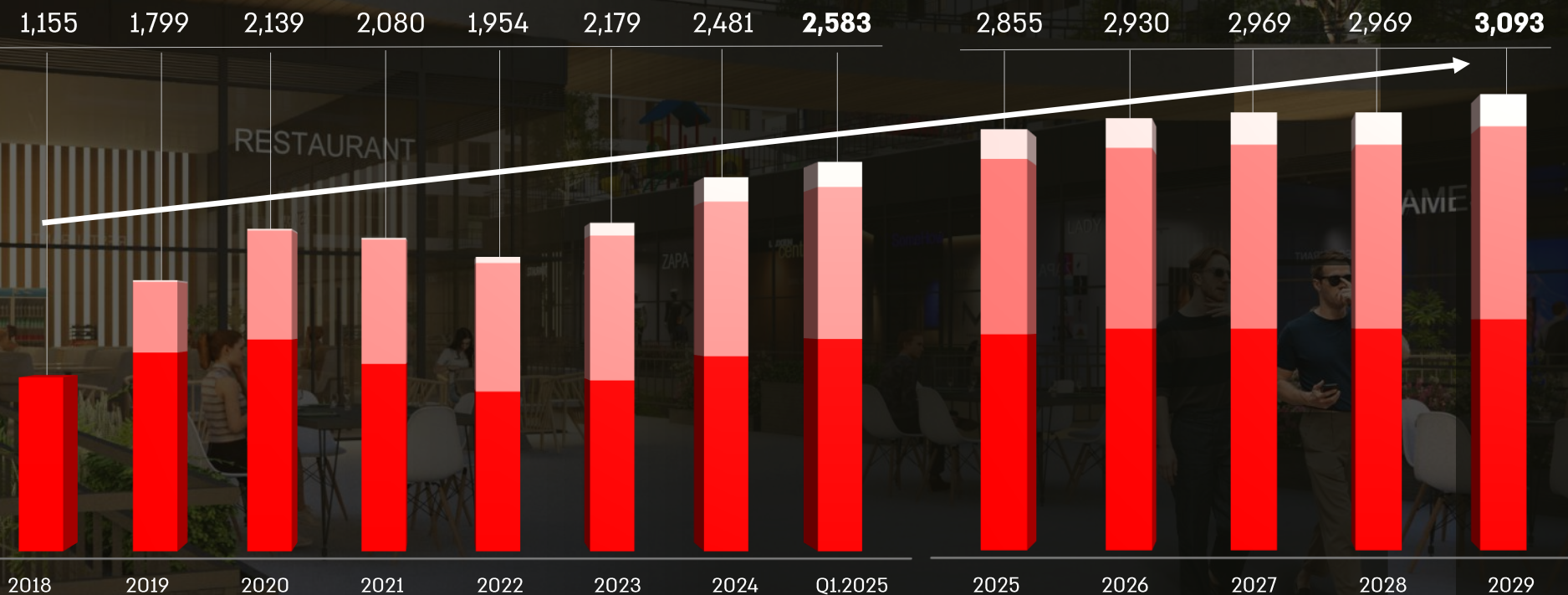
בפועל

חזוי לסוף שנה

סה"כ

סה"כ

מגורים להשכרה  
משרדים  
מסחר

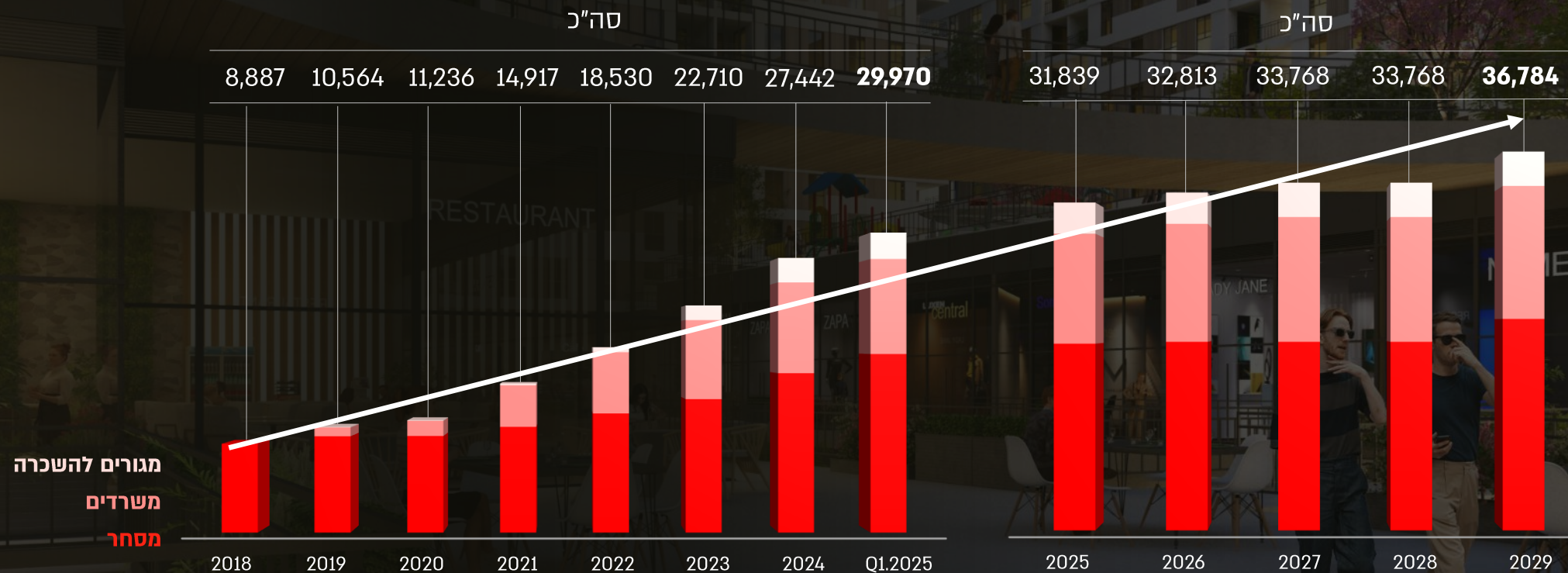


# שווי הוגן נדל"ן להשקעה

במיליוני ש"ח | קבוצת ביג אפקטיבי

## בפועל

## חזוי לסוף שנה



|| תחזית השווי ההוגן מבוססת על בסיס ה-NOI החזוי כמפורט בשקף 9 מהוון בשיעורי ההיוון המיושמים כיום בחברה.

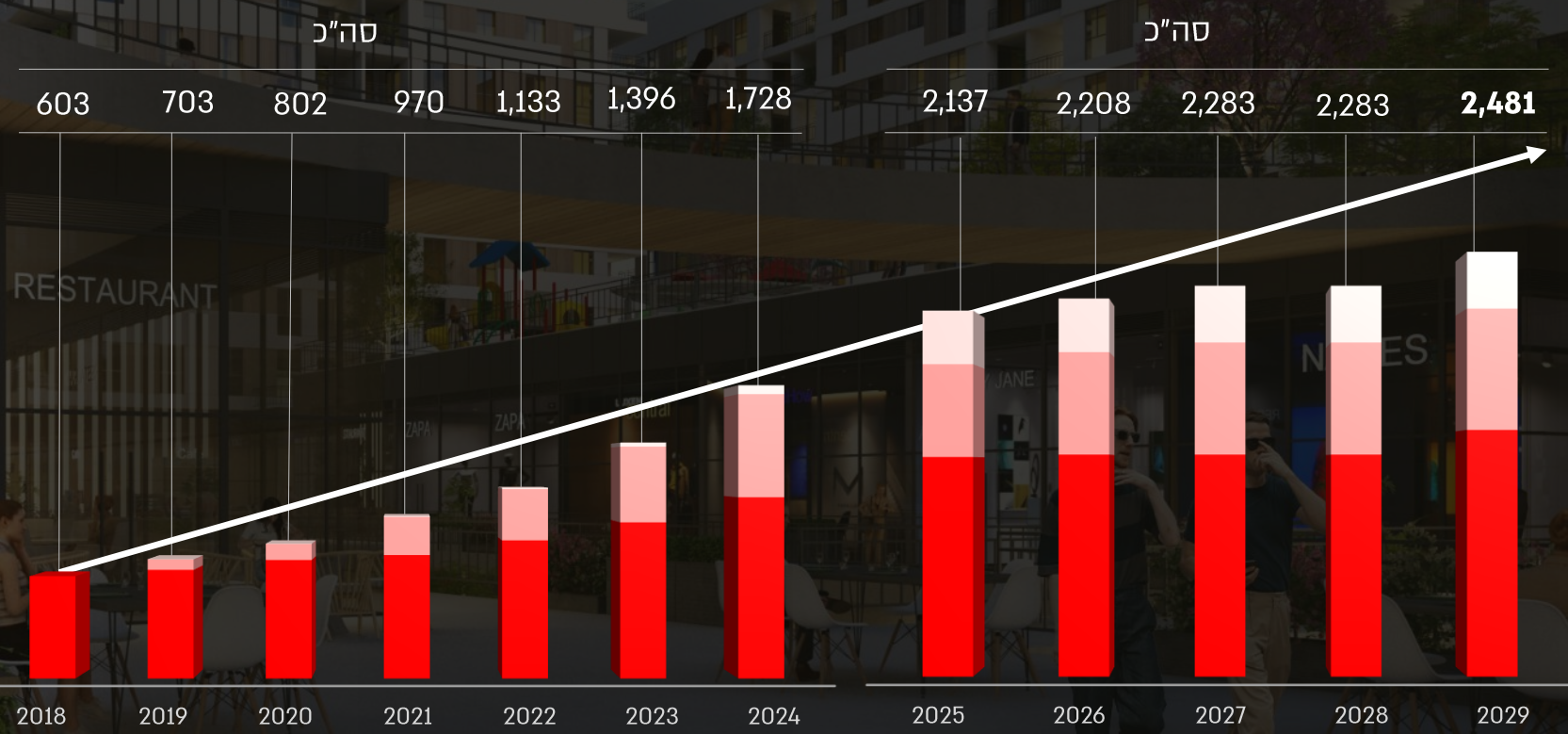
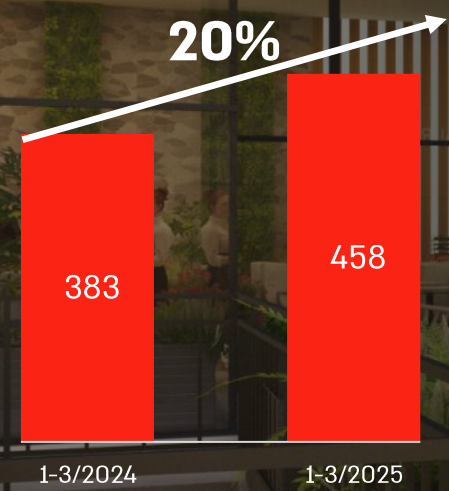
# התפתחות NOI

במיליוני ש"ח | קבוצת ביג אפקטיבי

בפועל

קצב חזוי לסוף שנה

גידול NOI בפועל | Q1

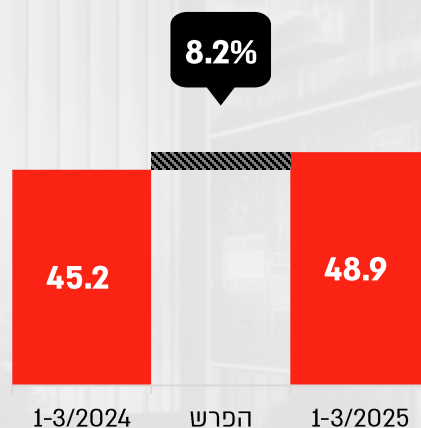


מגורים להשכרה | משרדים | מסחר

# NOI נכסים זהים

אפי נכסים | אירופה

NOI במיליוני אירו



אפי נכסים | ישראל

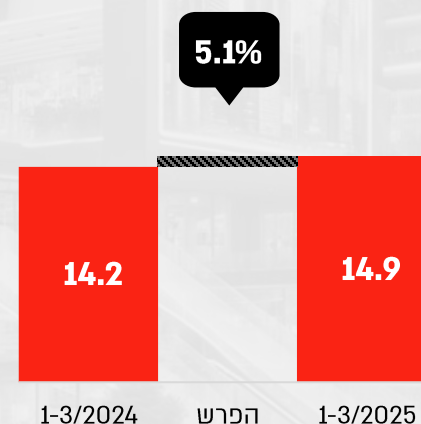
NOI במיליוני ש"ח



מרכזי ביג | אירופה

NOI במיליוני אירו

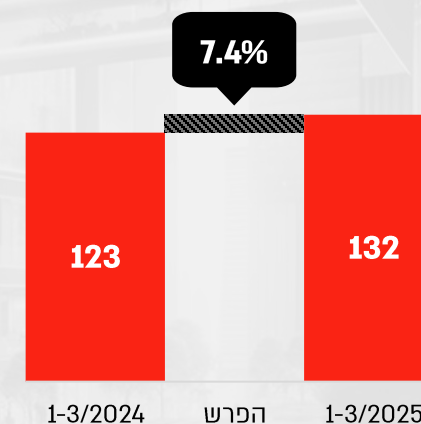
(חלק ביג אפקטיבי)



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-11.7%. הרחבות בב"ש ואשדוד הגידול עומד על כ-7.4%.

# התפתחות AFFO

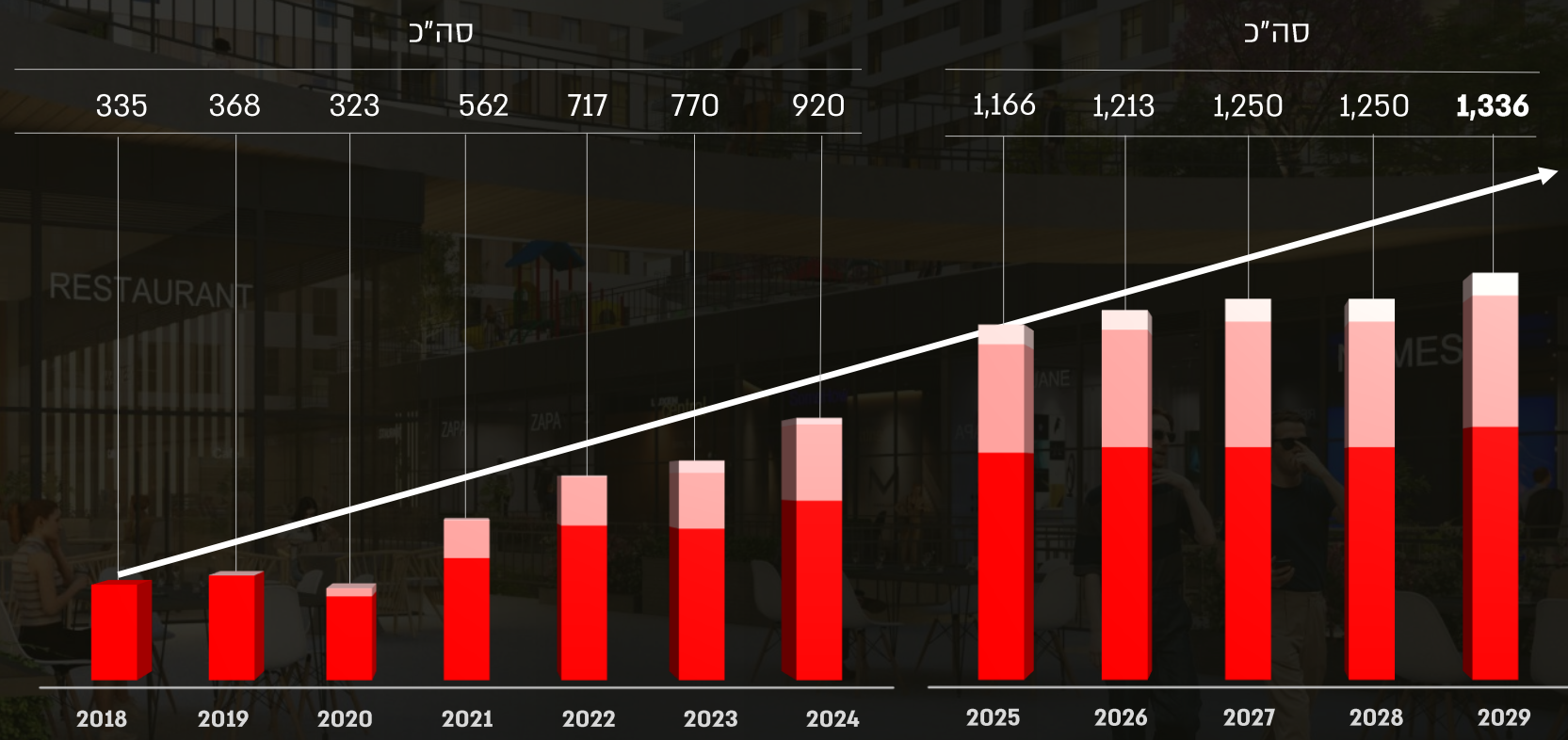
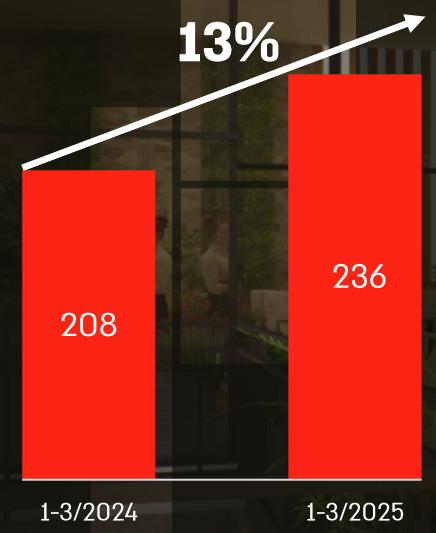
המיוחס לפעילות הנדל"ן בלבד

במיליוני ש"ח | קבוצת ביג אפקטיבי

בפועל

קצב חזוי לסוף שנה

## גידול AFFO בפועל | Q1

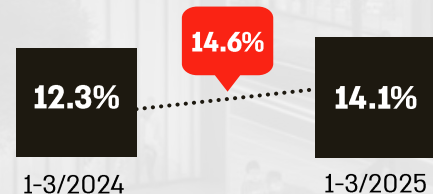
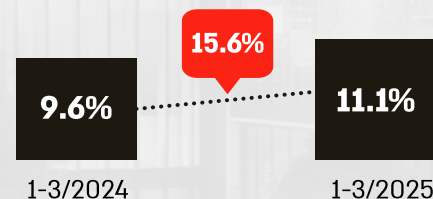
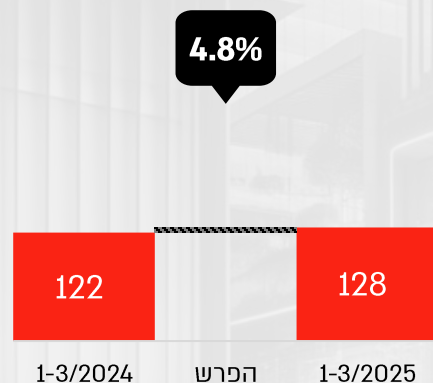


מגורים להשכרה | משרדים | מסחר

# נתוני פדיון – נכסים זהים

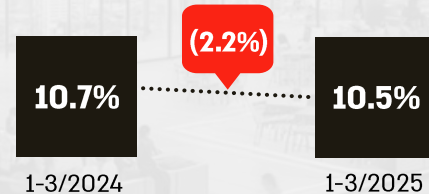
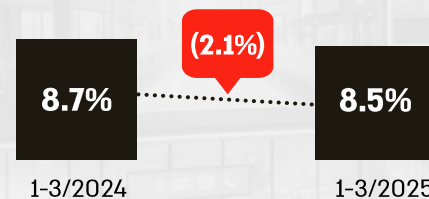
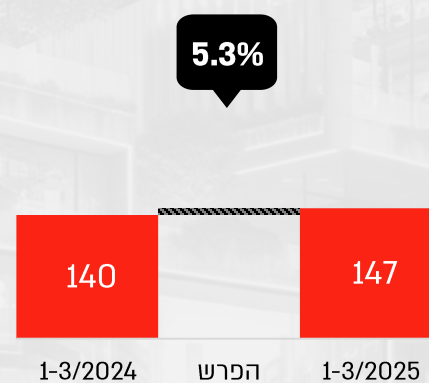
## מרכזי אפי נכסים | רומניה

מיליוני אירו



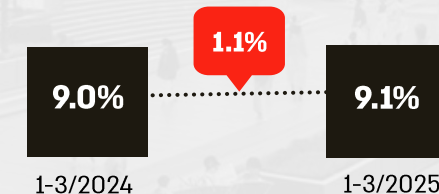
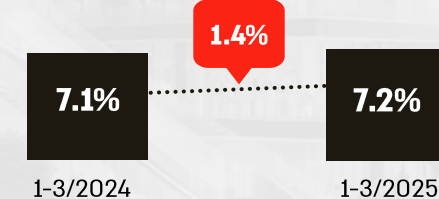
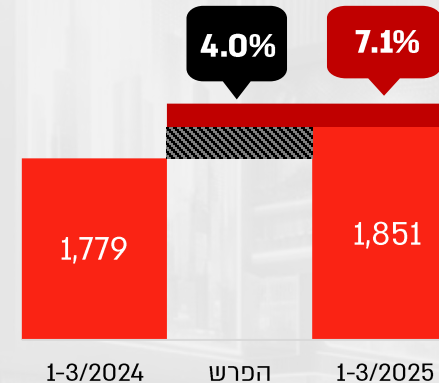
## מרכזי ביג | אירופה

מיליוני אירו



## מרכזי ביג | ישראל

מיליוני ש"ח



## פדיונות |

תרומת הרחבות בב"ש ואשדוד

## עומס ללא דמי ניהול |

## עומס כולל דמי ניהול |

| נתוני הפדיון והעומסים בישראל מוצגים ללא מרכז הקניות בקריית שמונה שבשל מלחמת חרבות ברזל נותר סגור במרבית 2024 (למעט שווכרים חיוניים) ורק במהלך Q4.2024 החל לחזור לשגרה.

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

# חוזים חדשים לתקופה | 2025

מרכזי ביג ישראל

## | מרכזים מניבים

| שינוי ריאלי | שכ"ד ממוצע למ"ר |                |                 |            |       | חוזים חדשים    |
|-------------|-----------------|----------------|-----------------|------------|-------|----------------|
|             | חוזים חדשים     | חוזים שהסתיימו | שטח ממוצע לחוזה | סה"כ שטחים | חוזים |                |
| 5.3%        | 101.9           | 96.8           | 310.6           | 36,338     | 117   | כולל עוגנים    |
| 5.5%        | 131.3           | 124.5          | 183.8           | 20,398     | 111   | מימושי אופציות |
| 41%         | 165             | 117            | 155             | 1,399      | 9     | חוזים חדשים    |

## | מרכזים בפיתוח

| חוזים חדשים | חוזים | סה"כ שטחים | שטח ממוצע לחוזה | שכ"ד ממוצע למ"ר |
|-------------|-------|------------|-----------------|-----------------|
| 5           | 1,003 | 201        | 177             |                 |

# נזילות וגמישות פיננסית

נכון למועד הדוח | ללא אפי נכסים



הסכמי ליווי בנקאי חתומים  
לפרויקטים בהקמה

גלילות

**2,221** מיליון ש"ח  
(כ-47% 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'**

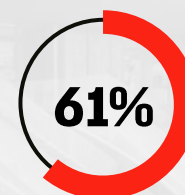
לחוב מגובה נכסים

**'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 במרץ, 2025



קווי אשראי  
חתומים  
ופנויים

**600**  
מיליון ש"ח



יתרות מזומן  
ופיקדונות

**1,761**  
מיליון ש"ח

נכסים  
מניבים

**3.7**-  
מיליארד ש"ח

מתוכם

נכסים לא  
משועבדים

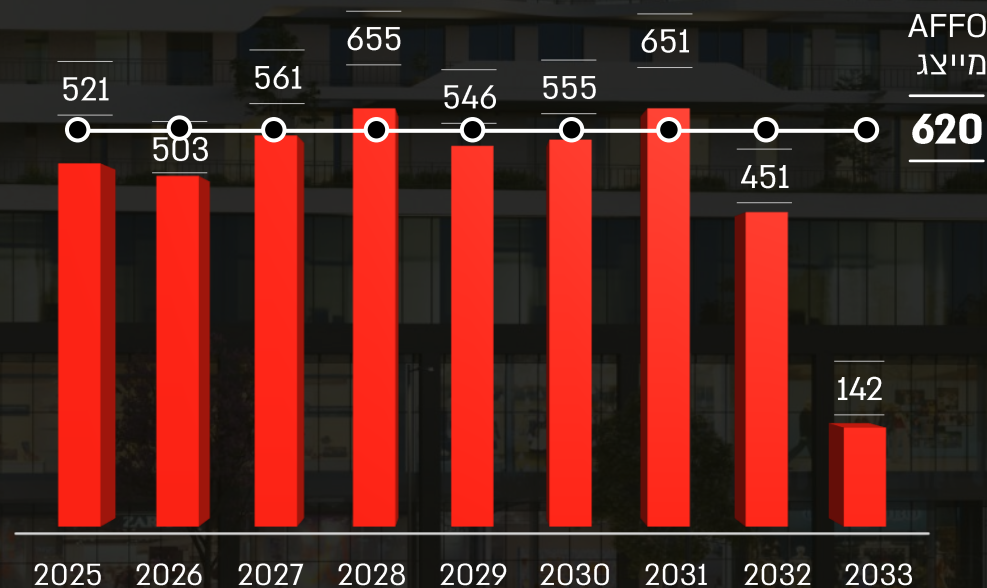
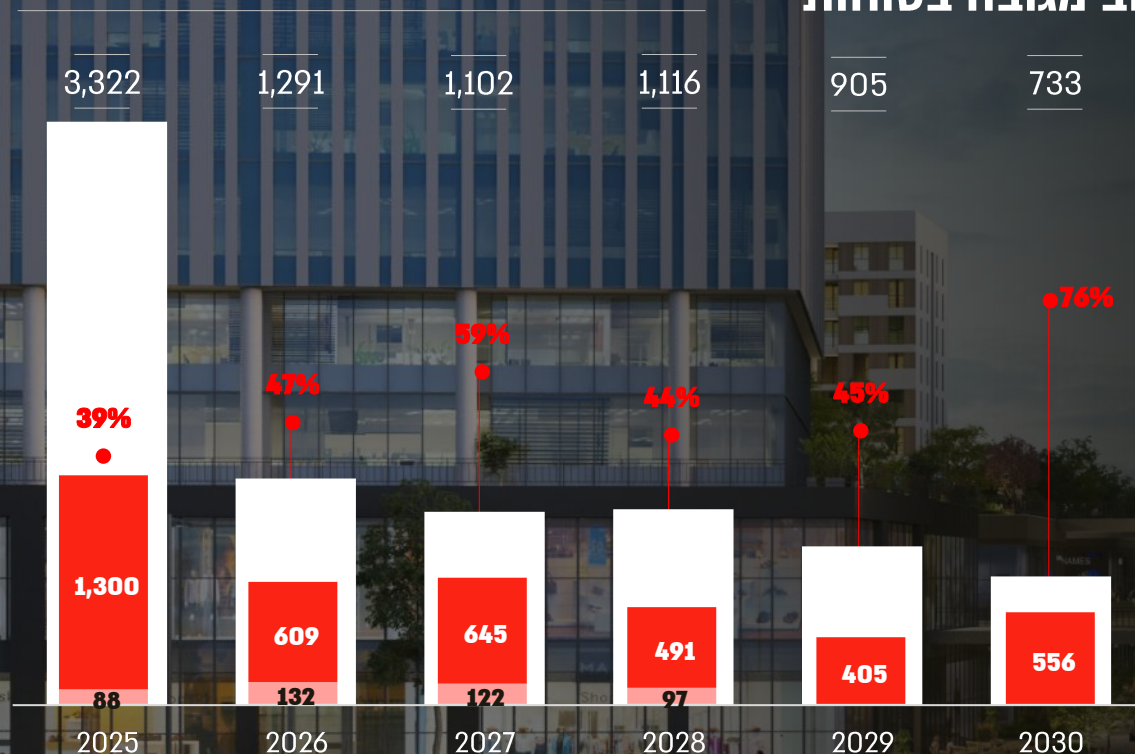
**4**-  
מיליארד ש"ח

# פריסת פירעון חוב | ישראל

במיליוני ש"ח | ללא אפי נכסים

## \*\*\* חוב מגובה בטוחות

## \*\* חוב לא מגובה בטוחות



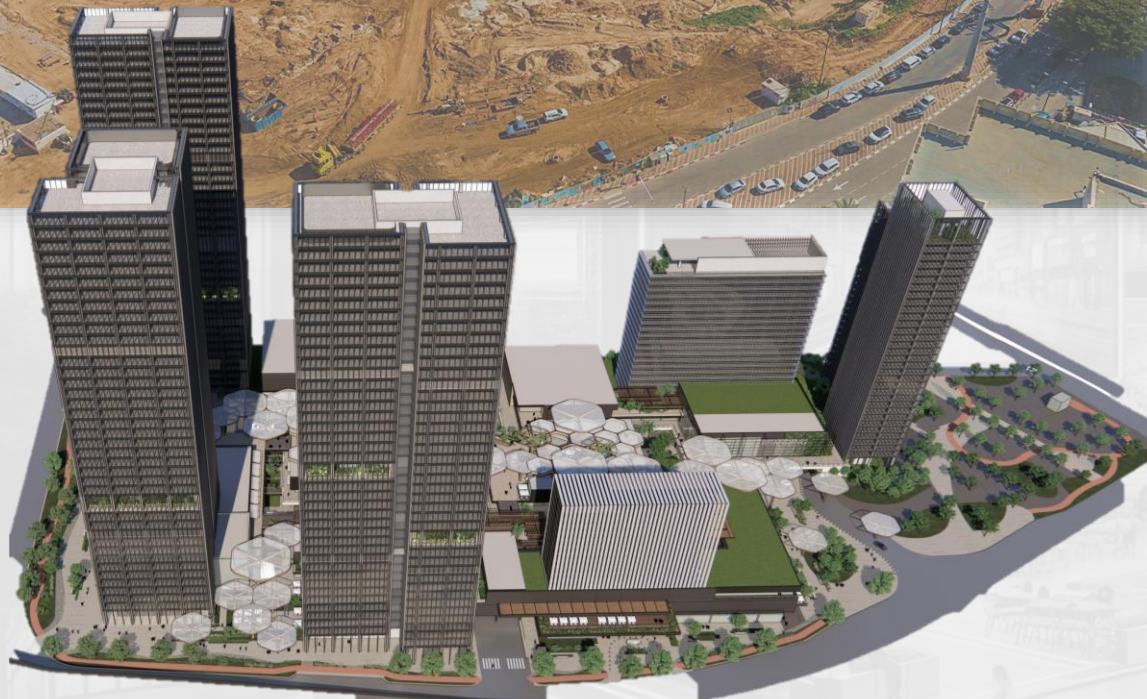
● יחס כיסוי | שווי נכס מגובה | תשלום בולט חוב | חלויות שוטפות

|| AFFO מייצג מפעילות נדל"ן משטחים מניבים נכון למועד הדוחות הכספיים | \*\* 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. החוב מגובה בטוחות מוצג בניכוי החוב שגייסה החברה בעבור השותפים.

# מנועי צמיחה

# ביג פאשן פתח תקווה

נכסים בהקמה | ביג



| חלק ביג % | תוכנית פיתוח                         | אחוז שיווק |
|-----------|--------------------------------------|------------|
| שלב א' *  | 65 אלף מ"ר מסחר   60 אלפי מ"ר משרדים | 58%        |

במיליוני ש"ח | ליום 31 במרס, 2025

| שווי הוגן | עלות נצברת | יתרת עלויות הקמה | NOI צפוי | מועד כתיחה צפוי | שיעור תשואה |
|-----------|------------|------------------|----------|-----------------|-------------|
| 675       | 542        | 1,952            | 198      | 2029            | 8%          |



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

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

פרויקטים בפיתוח | ביג

חלק ביג בפרויקט

יחידות/GLA

שווי בספרים |  
31 בדצמבר, 2024  
חלק ביג

פתח-תקווה



180 אלפי מ"ר מסחר,  
תעסוקה ומלונאות

214  
מיליוני ש"ח

גלילות



80 אלפי מ"ר משרדים  
10 אלפי מ"ר מסחר

41  
מיליוני ש"ח

נס ציונה



37 אלפי מ"ר תעסוקה  
42 אלפי מ"ר מסחר  
200 יח"ד מגורים  
300 יחידות דיור מוגן

237  
מיליוני ש"ח

קניאל כפר סבא



640 יח"ד מגורים  
82 יח"ד להשכרה  
410 יחידות דיור מוגן  
3.7 אלפי מ"ר מסחר  
79 אלפי מ"ר תעסוקה

145  
מיליוני ש"ח

אשקלון



86 אלפי מ"ר תעסוקה  
26 אלפי מ"ר מסחר

41  
מיליוני ש"ח

קרקעות נוספות

264  
מיליוני ש"ח

סה"כ קרקעות 942  
מיליוני ש"ח

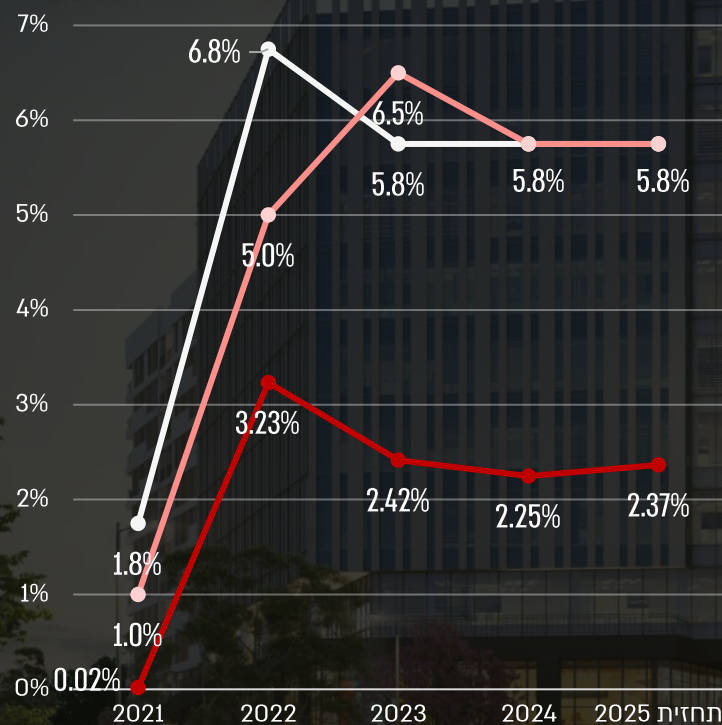
# פעילות אירופה.



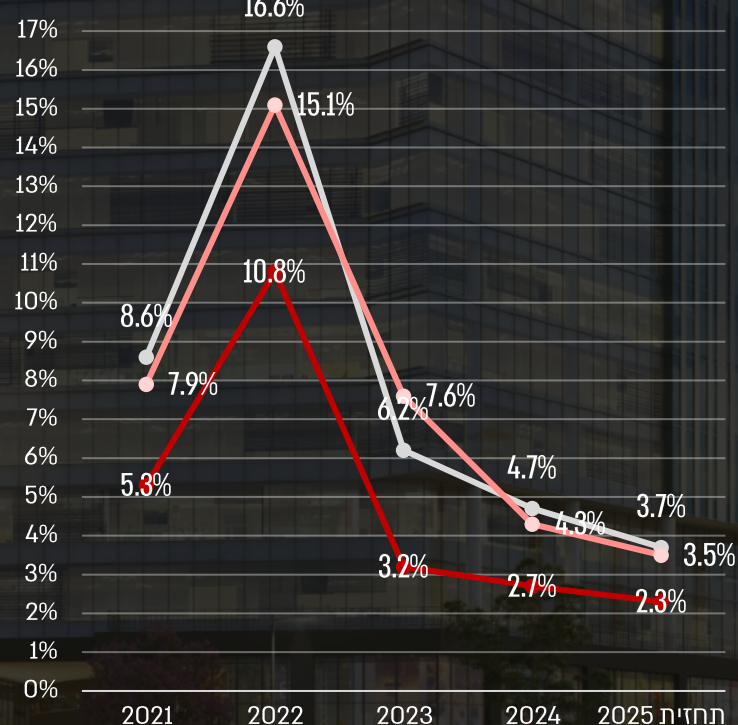
# אירופה

נתוני מאקרו

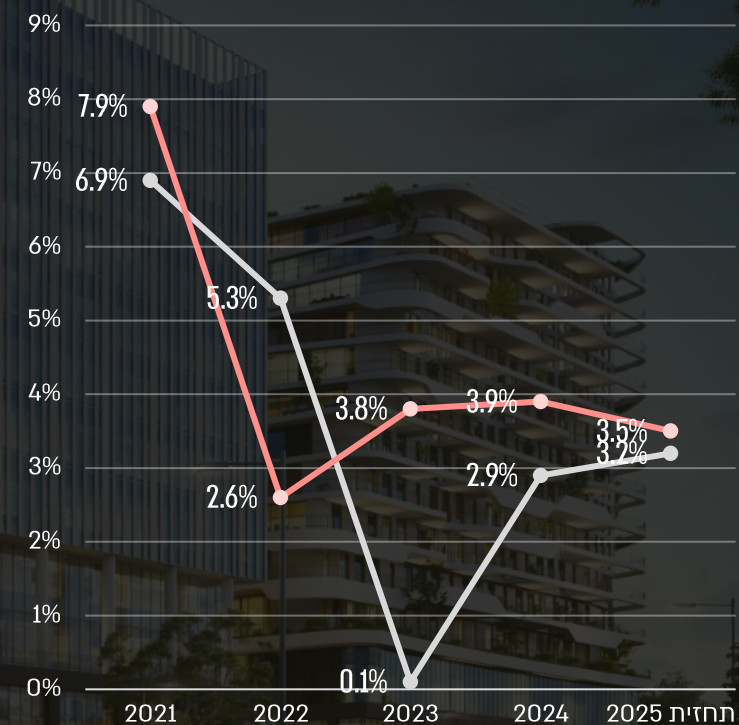
## ריבית הבנק המרכזי | סוף תקופה



## שיעור האינפלציה | סוף תקופה



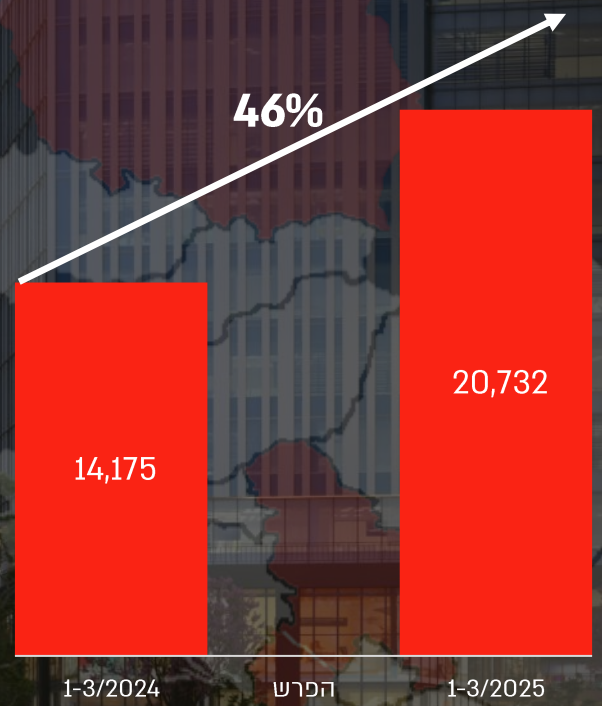
## שיעור צמיחה בתמ"ג ריאלי



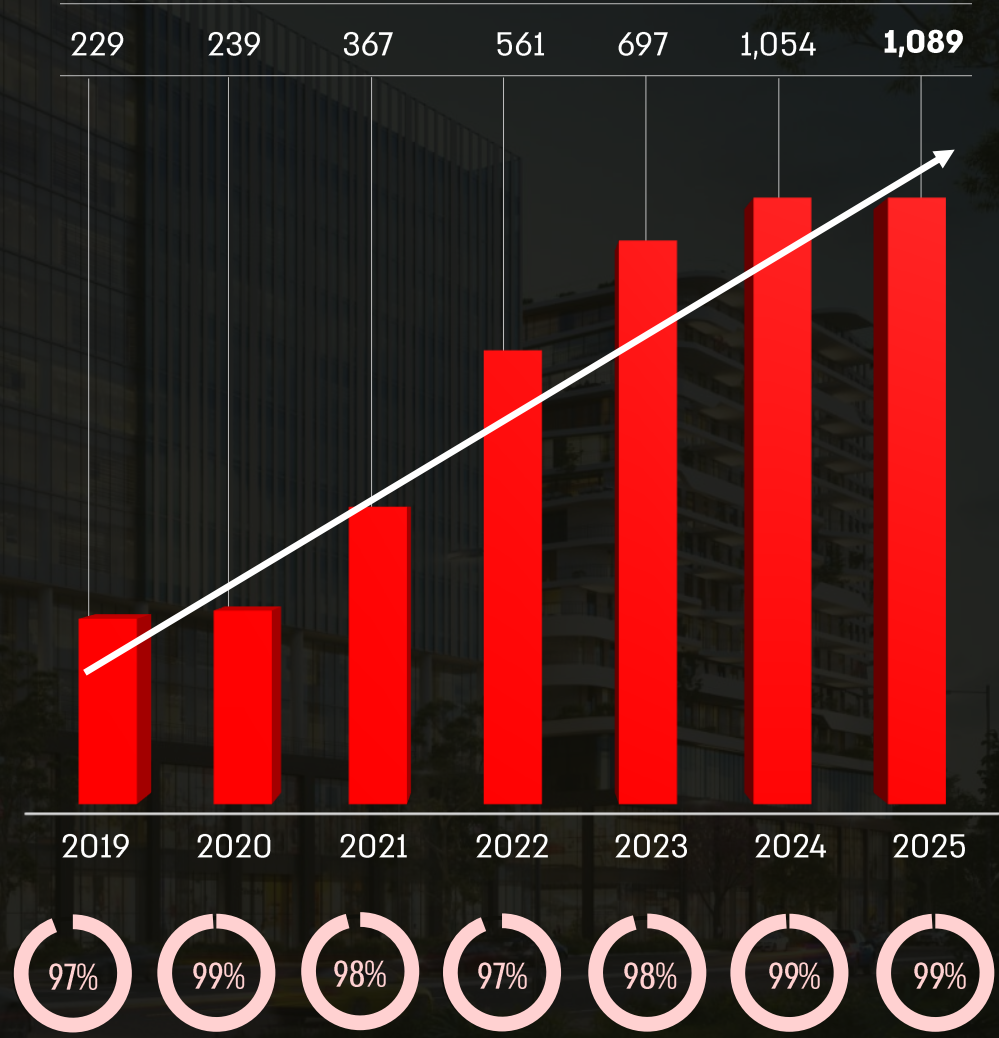
— כולל — סרביה — גוש האירו

# ביג אירופה | נתוני מפתח

## NOI בפועל | באלפי אירו | חלק ביג אפקטיבי



## שווי נכסים | במיליוני אירו



שיעור תפוסה |

# פולין

מנוע צמיחה  
לפעילות  
החברה  
באירופה



מוקדים קיימים **BIG**  
מוקדים בפיתוח **BIG**



# תודה רבה

נשמח לעמוד לרשותכם

**אסף נגר**

משנה למנכ"ל

073-2600410

054-5660147

[assaf@bigcenters.co.il](mailto:assaf@bigcenters.co.il)

# נספחים -





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

במיליוני ש"ח, ליום 31 במרס, 2025

| אירופה  | ארה"ב   | ישראל       | שטח להשכרה (במ"ר)<br>(100%) |
|---------|---------|-------------|-----------------------------|
| 572,000 | 147,000 | 535,000     | תכוסה משוקללת               |
| 99%**   | 98%     | 100% בקירוב | סה"כ שווי נדל"ן מניב        |
| 4,403   | 746     | 9,458*      | שווי נכסים בהקמה            |
| 144     | -       | 1,171       | שווי קרקעות                 |
| 153     | -       | 942         | מלאי מגורים                 |
| 44      | -       | 110         | שיעור מסה"כ                 |
| 28%     | 4%      | 68%         | NOI מייצג                   |
| 346     | 54      | 644         | שיעור היום מייצג            |
| 7.9%    | 7.0%    | 6.8%        |                             |

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

# מאזן מאוחד

## נתונים לפי חלק ביג אפקטיבי

| ישראל             | ישראל               | ארה"ב             | אירופה            | אירופה              | סה"כ ביג אפקטיבי<br>(ללא אפי נכסים) | סה"כ מאוחד<br>אפקטיבי<br>(כולל אפי נכסים) | סה"כ מאוחד<br>אפקטיבי<br>(ללא אפי נכסים) | סה"כ מאוחד<br>אפקטיבי<br>(כולל אפי נכסים) |
|-------------------|---------------------|-------------------|-------------------|---------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------------|
| ליום 31 במרס 2025 | ליום 31 בדצמבר 2024 | ליום 31 במרס 2025 | ליום 31 במרס 2025 | ליום 31 בדצמבר 2024 | ליום 31 במרס 2025                   | ליום 31 בדצמבר 2024                       | ליום 31 בדצמבר 2024                      | ליום 31 בדצמבר 2024                       |
| אלפי ₪            | אלפי ₪              | אלפי \$           | אלפי אירו         | אלפי אירו           | אלפי ₪                              | אלפי ₪                                    | אלפי ₪                                   | אלפי ₪                                    |

| נכסים שוטפים          | 572,836 | 697,144 | 49,698 | 46,919 | 17,461 | 17,768 | 827,836   | 1,571,296 | 935,712   | 2,067,185 |
|-----------------------|---------|---------|--------|--------|--------|--------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| מזומנים ושווי מזומנים | 26,127  | 20,428  | 326    | 170    | 21,800 | 20,704 | 115,017   | 189,458   | 99,648    | 167,331   |
| פקדונות וניירות ערך   | 34,690  | 24,406  | 559    | 767    | 10,060 | 13,679 | 77,226    | 151,305   | 79,135    | 156,705   |
| שוכרים                | 237,154 | 143,999 | 3,018  | 4,157  | 12,793 | 19,123 | 299,882   | 631,594   | 231,813   | 380,418   |
| חייבים ויתרות חובה    | 110,070 | 106,300 | -      | -      | 3,621  | 3,967  | 124,634   | 323,589   | 121,360   | 313,389   |
| מלאי מגורים לזמן קצר  | -       | -       | -      | -      | 2,603  | 2,603  | 10,470    | 10,470    | 9,883     | 259,678   |
| נכס זמין למכירה       | -       | -       | -      | -      | -      | -      | -         | -         | -         | -         |
| סה"כ נכסים שוטפים     | 980,877 | 992,277 | 53,601 | 52,013 | 68,338 | 77,844 | 1,455,065 | 2,877,712 | 1,477,551 | 3,344,706 |

| נכסים לא שוטפים                 | 716,114    | 794,100    | 19,648  | 20,445  | 13,938    | 13,698    | 841,419    | 1,799,709  | 918,117    | 1,900,615  |
|---------------------------------|------------|------------|---------|---------|-----------|-----------|------------|------------|------------|------------|
| הלוואות וחייבים אחרים לזמן ארוך | -          | -          | -       | -       | 7,409     | 4,254     | 29,799     | 441,732    | 16,149     | 400,946    |
| מלאי לזמן ארוך                  | 7,090,314  | 6,615,308  | -       | -       | -         | -         | 7,090,350  | 505,609    | 6,615,321  | 483,023    |
| השקעה בחברות כלולות             | 9,774,382  | 8,415,346  | 200,526 | 200,560 | 1,094,815 | 1,060,376 | 14,923,174 | 29,969,774 | 13,172,399 | 27,442,048 |
| נדל"ן להשקעה מניב               | 2,112,559  | 2,975,018  | -       | -       | 73,782    | 62,606    | 2,409,302  | 4,794,491  | 3,212,696  | 5,324,629  |
| נדל"ן להשקעה בפיתוח             | 316,931    | 216,612    | -       | -       | 2,674     | 1,080     | 327,686    | 376,747    | 220,714    | 263,768    |
| רכוש קבוע                       | 51,445     | 51,039     | -       | -       | -         | -         | 51,445     | 162,485    | 51,039     | 162,079    |
| נכסים בלתי מוחשיים              | -          | -          | -       | -       | -         | -         | -          | 9,033      | -          | 8,532      |
| נכס מט נדחה                     | -          | -          | -       | -       | -         | -         | -          | -          | -          | -          |
| סה"כ נכסים לא שוטפים            | 20,061,745 | 19,067,423 | 220,174 | 221,005 | 1,192,618 | 1,142,014 | 25,673,175 | 38,059,580 | 24,206,435 | 35,985,640 |
| סה"כ נכסים                      | 21,042,622 | 20,059,700 | 273,775 | 273,018 | 1,260,956 | 1,219,858 | 27,128,240 | 40,937,292 | 25,683,986 | 39,330,346 |

## ■ נתונים לפי חלק ביג אפקטיבי



# רוו"ה מצטבר מאוחד

נתונים לפי  
חלק ביג  
אפקטיבי

| ישראל     | ישראל    | ארה"ב    | אירופה    | אירופה    | סה"כ ביג<br>(ללא אפי נכסים) | סה"כ מאוחד<br>אפקטיבי<br>(כולל אפי נכסים) | סה"כ ביג<br>(ללא אפי נכסים) | סה"כ מאוחד<br>אפקטיבי<br>(כולל אפי נכסים) |
|-----------|----------|----------|-----------|-----------|-----------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------------|
| 1-3/2025  | 1-3/2024 | 1-3/2025 | 1-3/2025  | 1-3/2024  | 1-3/2025                    | 1-3/2025                                  | 1-3/2024                    | 1-3/2024                                  |
| אלפי ₪    | אלפי ₪   | אלפי \$  | אלפי אירו | אלפי אירו | אלפי ₪                      | אלפי ₪                                    | אלפי ₪                      | אלפי ₪                                    |
| 134,458   | 116,793  | 4,886    | 21,331    | 14,593    | 233,171                     | 467,491                                   | 192,290                     | 387,561                                   |
| 45,814    | 37,858   | 1,595    | 5,496     | 3,664     | 72,703                      | 155,563                                   | 58,744                      | 122,951                                   |
| 2,078     | 2,244    | -        | -         | -         | 2,078                       | 2,078                                     | 2,244                       | 2,244                                     |
| 182,350   | 156,895  | 6,481    | 26,827    | 18,257    | 307,952                     | 625,132                                   | 253,278                     | 512,756                                   |
| (41,281)  | (32,063) | (2,541)  | (6,095)   | (4,088)   | (73,626)                    | (169,858)                                 | (57,427)                    | (132,803)                                 |
| (41,281)  | (32,063) | (2,541)  | (6,095)   | (4,088)   | (73,626)                    | (169,858)                                 | (57,427)                    | (132,803)                                 |
| 4,811     | 4,439    | -        | -         | -         | 4,811                       | 4,811                                     | 4,439                       | 4,439                                     |
| (2,851)   | (2,184)  | -        | -         | -         | (2,851)                     | (2,851)                                   | (2,184)                     | (2,184)                                   |
| 1,960     | 2,255    | -        | -         | -         | 1,960                       | 1,960                                     | 2,255                       | 2,255                                     |
| 3,779     | -        | -        | -         | 24        | 3,779                       | 7,429                                     | 95                          | 3,978                                     |
| (3,651)   | -        | -        | -         | (18)      | (3,651)                     | (6,515)                                   | (75)                        | (2,996)                                   |
| 128       | -        | -        | -         | 6         | 128                         | 914                                       | 20                          | 982                                       |
| -         | -        | -        | -         | -         | -                           | 16,970                                    | -                           | 43,815                                    |
| -         | -        | -        | -         | -         | -                           | (17,031)                                  | -                           | (43,751)                                  |
| -         | -        | -        | -         | -         | -                           | (61)                                      | -                           | 64                                        |
| 143,157   | 127,087  | 3,940    | 20,732    | 14,175    | 236,414                     | 458,087                                   | 198,126                     | 383,254                                   |
| (5,544)   | (7,632)  | -        | 56        | (219)     | (5,319)                     | (6,875)                                   | (8,551)                     | (9,474)                                   |
| (17,379)  | (14,242) | (224)    | (1,660)   | (1,363)   | (24,511)                    | (44,421)                                  | (20,625)                    | (39,857)                                  |
| (44)      | (47)     | -        | -         | -         | (44)                        | (44)                                      | (47)                        | (47)                                      |
| (26)      | (111)    | (20)     | -         | -         | (80)                        | (690)                                     | (221)                       | (677)                                     |
| (526)     | (762)    | -        | -         | -         | (526)                       | (765)                                     | (762)                       | (1,119)                                   |
| (23,519)  | (22,794) | (244)    | (1,604)   | (1,582)   | (30,480)                    | (52,795)                                  | (30,206)                    | (51,174)                                  |
| 119,638   | 104,293  | 3,696    | 19,128    | 12,593    | 205,934                     | 405,292                                   | 167,920                     | 332,080                                   |
| (33,132)  | (20,255) | (558)    | (6,666)   | (4,597)   | (59,370)                    | (150,311)                                 | (37,967)                    | (114,031)                                 |
| 8,616     | 1,774    | 1,973    | (4,199)   | (1,984)   | -                           | -                                         | -                           | -                                         |
| 95,122    | 85,812   | 5,111    | 8,263     | 6,012     | 146,564                     | 254,981                                   | 129,953                     | 218,049                                   |
| (19,794)  | (16,942) | -        | -         | -         | (19,794)                    | (30,201)                                  | (16,942)                    | (25,157)                                  |
| 109,703   | (18,852) | -        | 35        | (28)      | 109,838                     | 97,116                                    | (18,956)                    | (15,517)                                  |
| 264,997   | 27,691   | (797)    | (1,620)   | (641)     | 255,964                     | 238,888                                   | 21,052                      | 6,226                                     |
| (1,632)   | (1,458)  | -        | (70)      | (55)      | (1,898)                     | (2,892)                                   | (1,678)                     | (2,957)                                   |
| (5,410)   | (5,832)  | -        | -         | -         | (5,410)                     | (5,410)                                   | (5,832)                     | (5,832)                                   |
| 60,671    | 54,880   | -        | -         | 60,671    | 60,671                      | 11,171                                    | 54,544                      | 3,376                                     |
| (5,332)   | 245      | -        | 4         | (2)       | (5,316)                     | (5,063)                                   | 236                         | 3,409                                     |
| 403,203   | 39,732   | (797)    | (1,651)   | (726)     | 394,055                     | 303,609                                   | 32,424                      | (36,452)                                  |
| 498,325   | 125,544  | 4,314    | 6,612     | 5,286     | 540,619                     | 558,590                                   | 162,377                     | 181,597                                   |
| (110,333) | (20,740) | (1,115)  | (902)     | (684)     | (117,786)                   | (135,757)                                 | (27,727)                    | (46,947)                                  |
| 387,992   | 104,804  | 3,199    | 5,710     | 4,602     | 422,833                     | 422,833                                   | 134,650                     | 134,650                                   |

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

הוצאות מימון אינפלציוני  
הפרשי שער  
סה"כ עלייה בשווי הגן 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