

אוגוסט 2025

מצגת שוק ההון

Q2
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

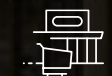
החזקה בנכסים לטווח ארוך



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 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 ויכילו שימושים נוספים כגון דיור מוגן, אשר יספקו ערך מוסף ומוקד משיכה למשתמש הסופי.



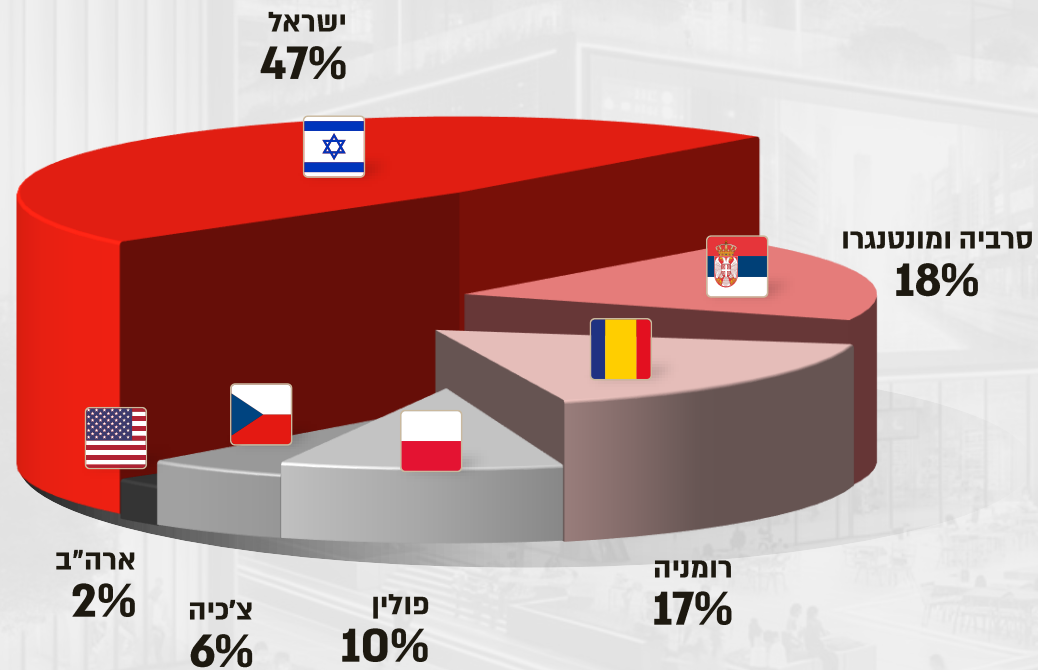


נתונים. פיננסיים

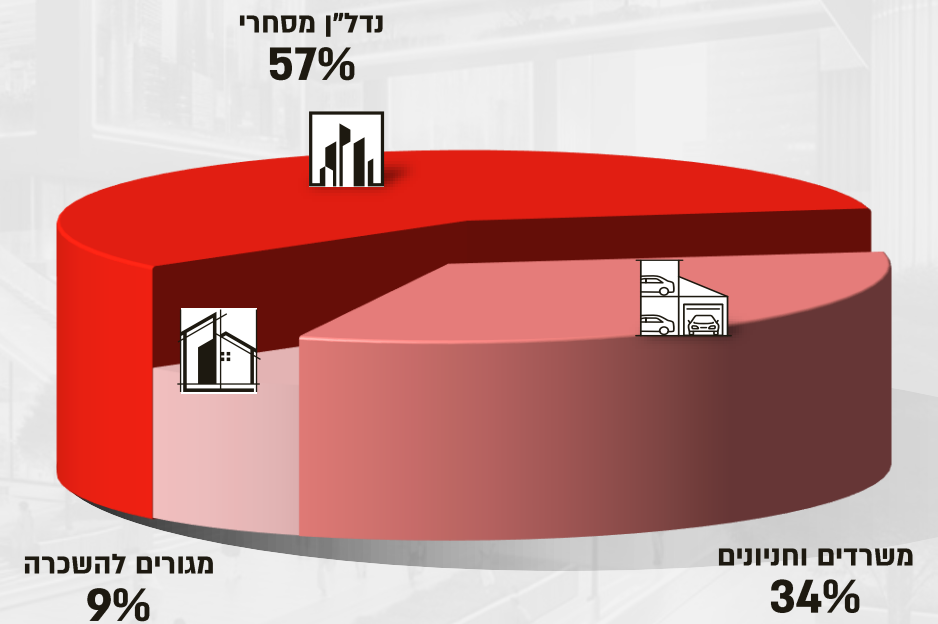
פילוח שווי נדל"ן קבוצת ביג

(חלק החברה ב-%)

שווי לפי מדינה



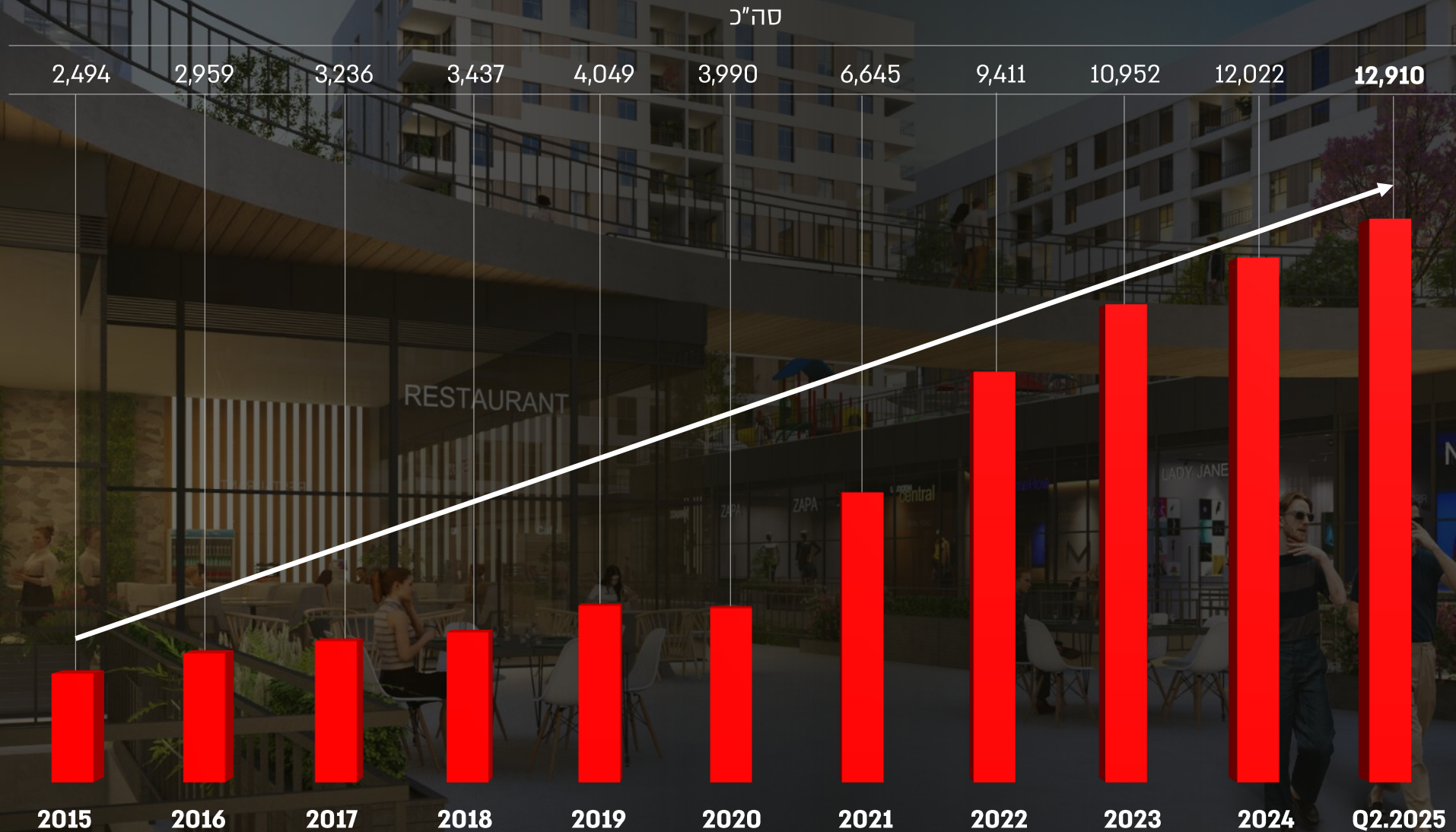
שווי לפי סקטור



התפתחות הון עצמי



מיוחס לבעלים במיליוני ש"ח



שטח מנוהל לסוף שנה

באלפי מ"ר | קבוצת ביג

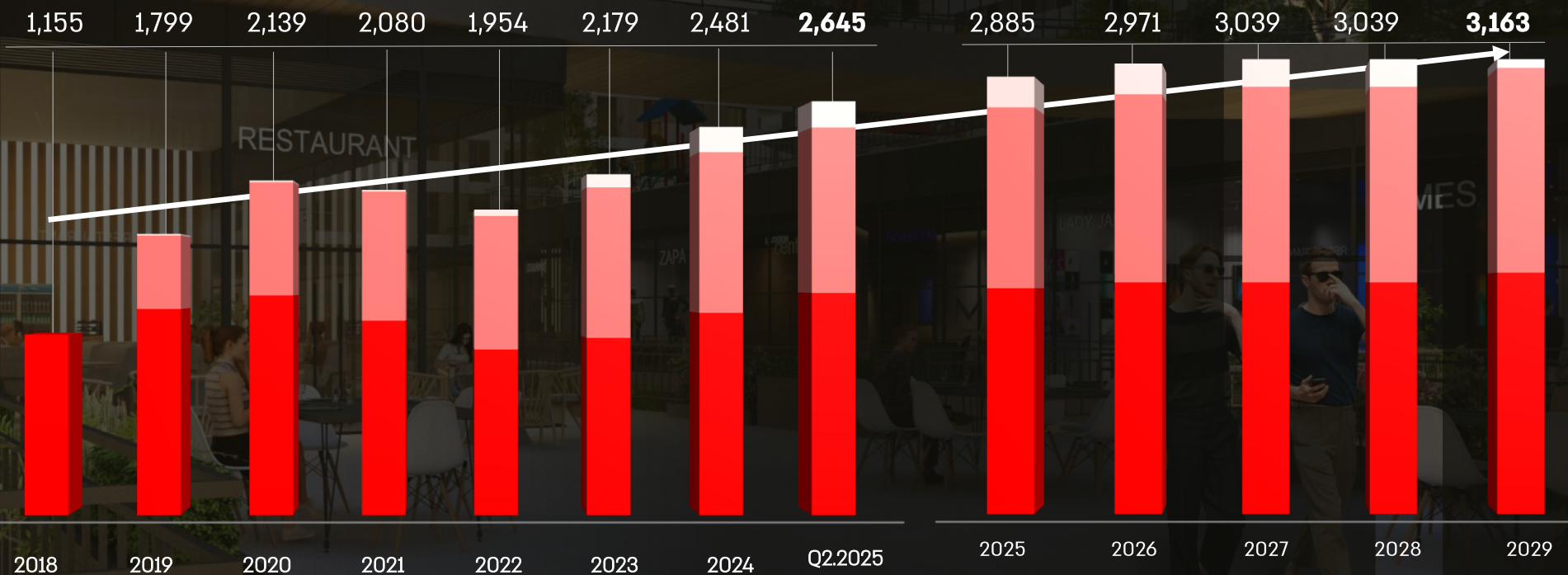


בפועל

חזוי לסוף שנה

סה"כ

סה"כ



שווי הוגן נדל"ן להשקעה

במיליוני ש"ח | קבוצת ביג אפקטיבי

בפועל

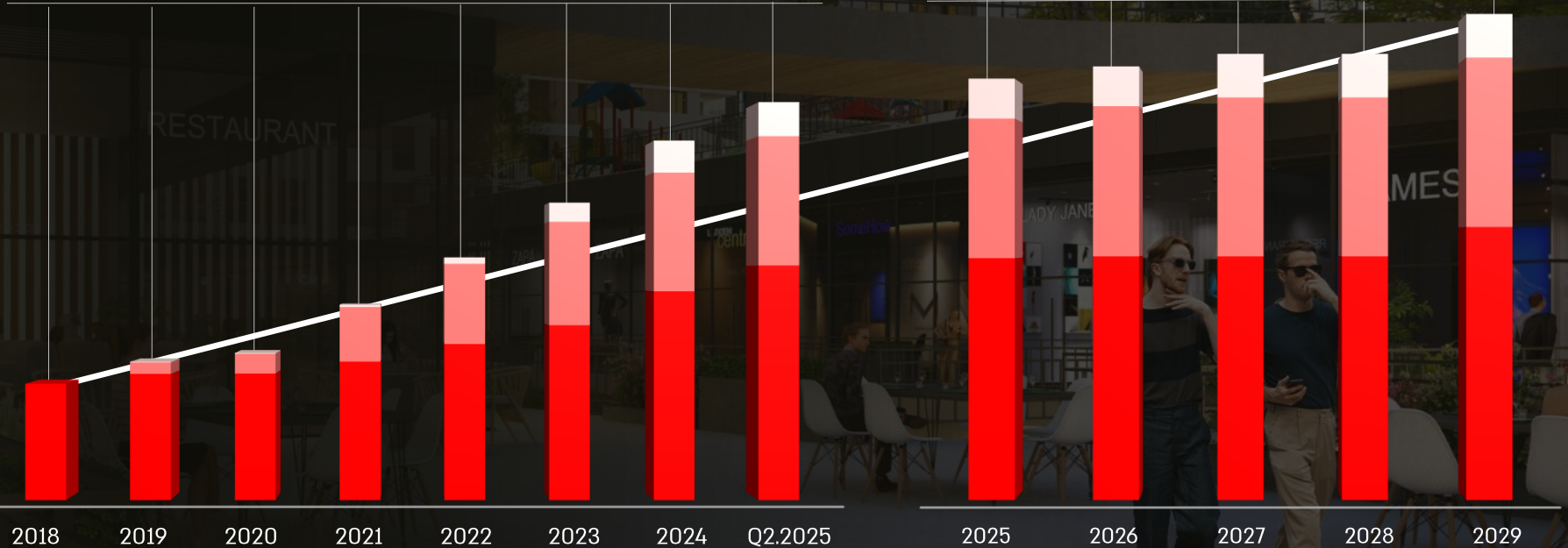
חזוי לסוף שנה

סה"כ

סה"כ

8,887 10,564 11,236 14,917 18,530 22,710 27,442 30,383

31,859 32,785 33,728 33,728 36,743



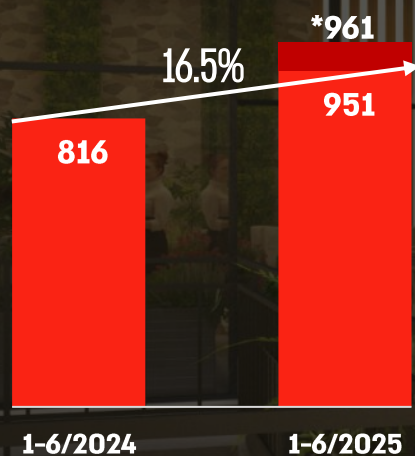
מגורים להשכרה | משרדים | מסחר

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

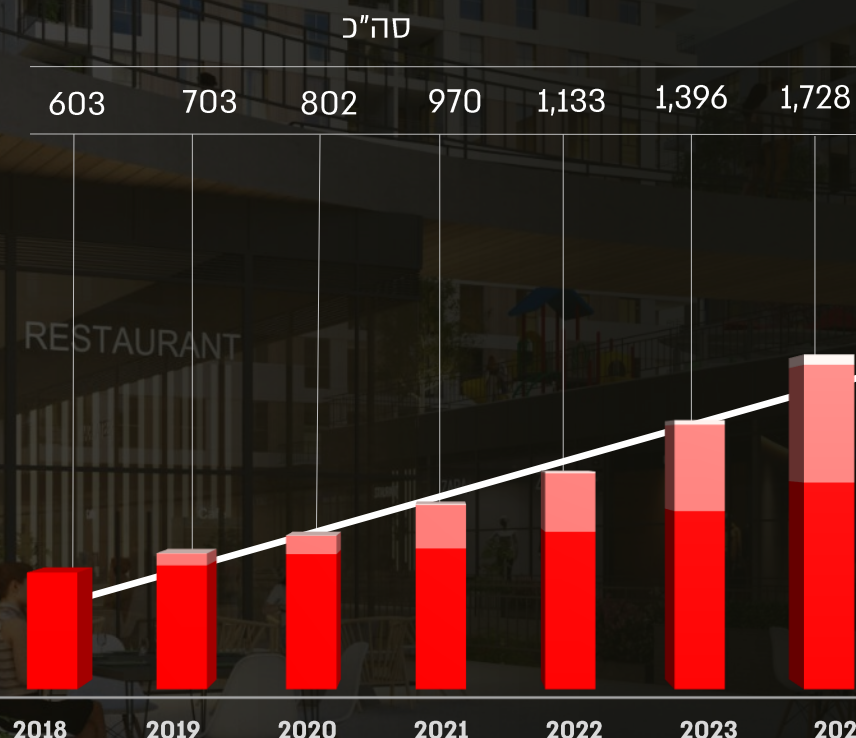
התפתחות NOI

במיליוני ש"ח | קבוצת ביג אפקטיבי

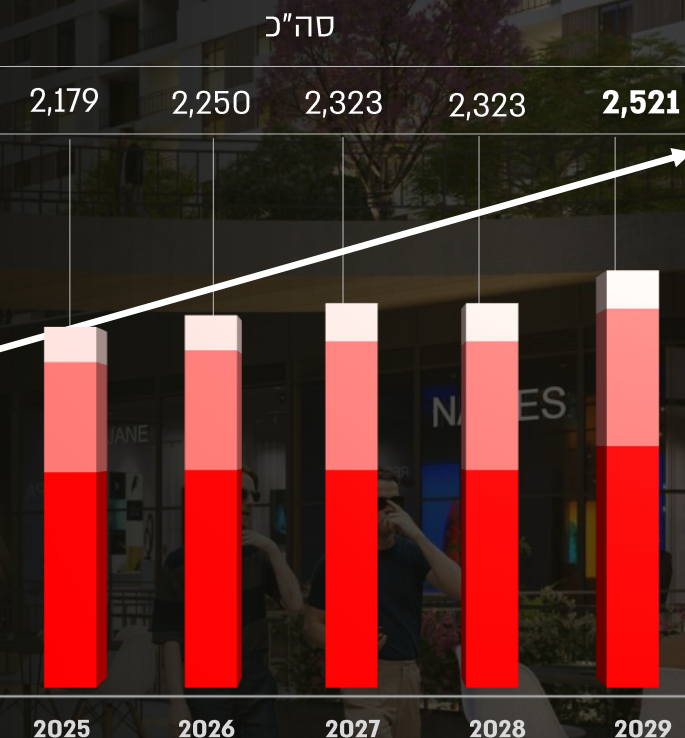
גידול NOI בפועל |



בפועל



קצב חזוי לסוף שנה

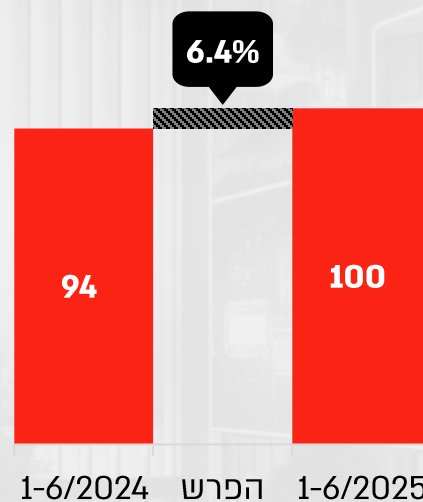


מגורים להשכרה | משרדים | מסחר

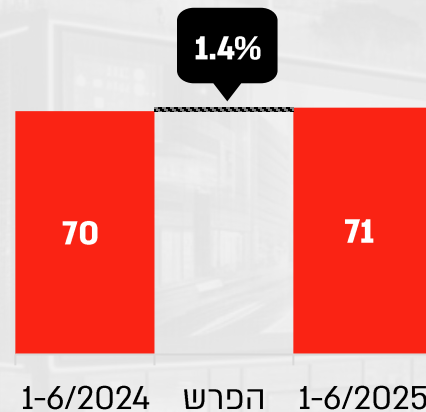
| שיעור הגידול ב-NOI בנטרול השפעות ההקלות שניתנו על ידי החברה לשוכרים במהלך מבצע "עם כלביא" עומד על כ-17.8%.
|| קצב התפתחות NOI חזוי בהנחת אינפלציה 0.

NOI נכסים זהים

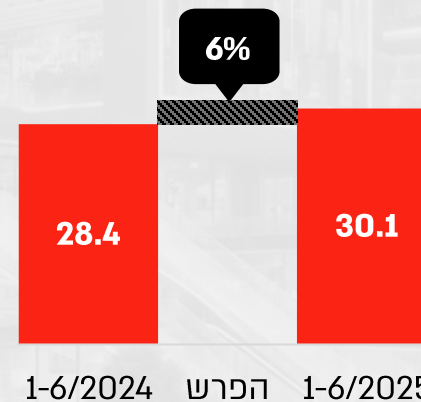
אפי נכסים | אירופה
NOI במיליוני אירו



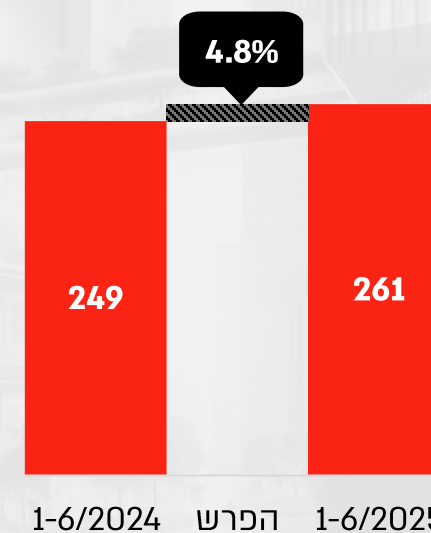
אפי נכסים | ישראל
NOI במיליוני ש"ח



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-11.2%. בנטרול הרחבות בב"ש ואשדוד הגידול עומד על כ-6.6%.

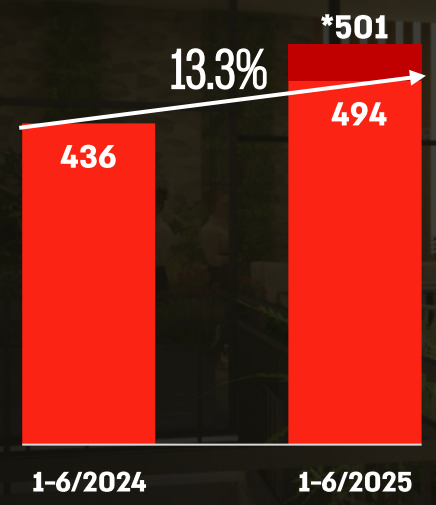


התפתחות AFFO

המיוחס לפעילות הנדל"ן בלבד

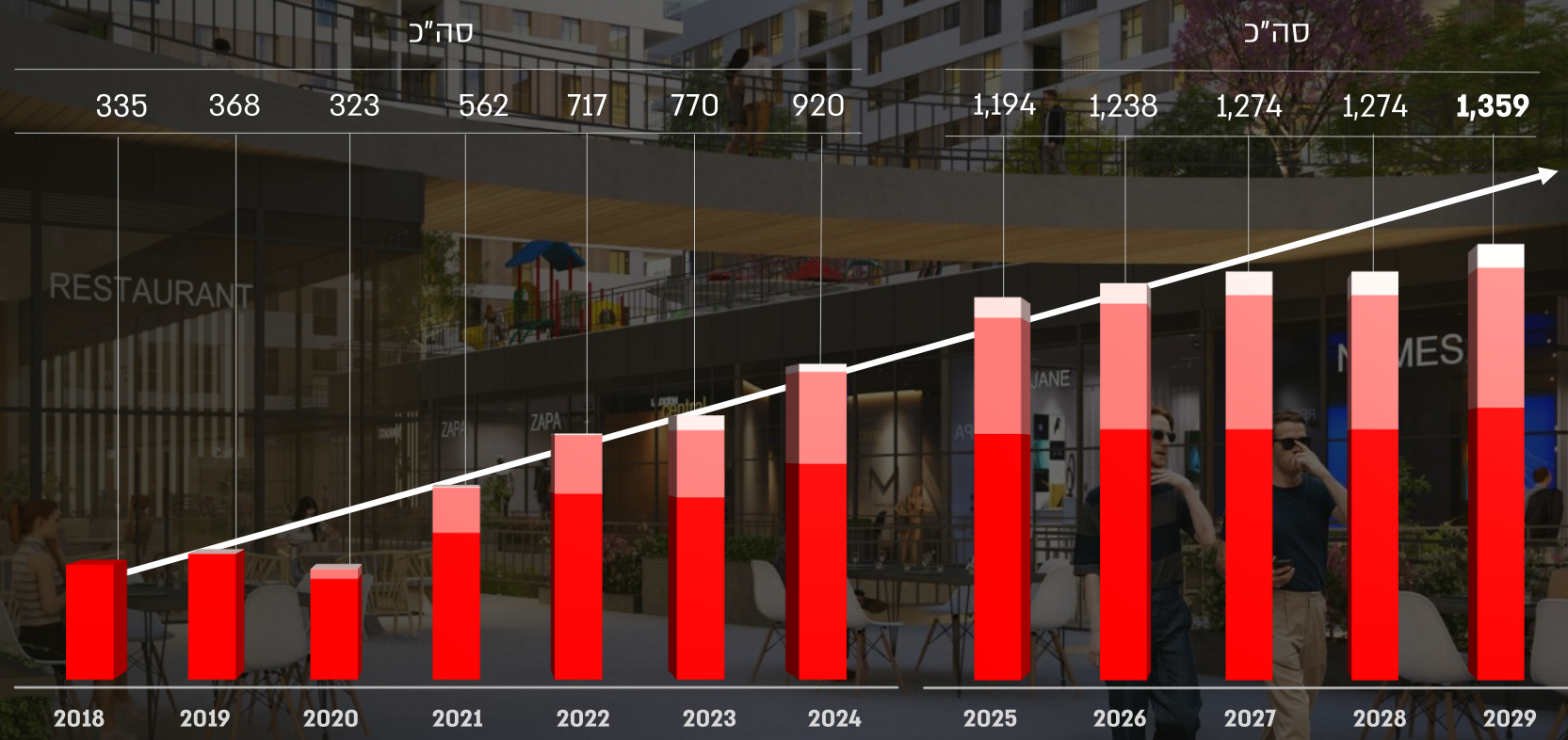
במיליוני ש"ח | קבוצת ביג אפקטיבי

גידול AFFO בפועל |



בפועל

קצב חזוי לסוף שנה

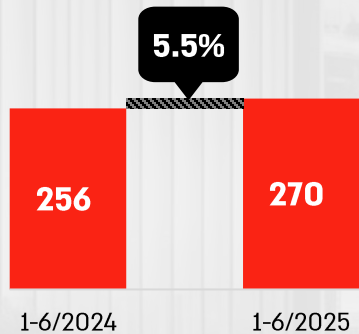


מגורים להשכרה | משרדים | מסחר

נתוני פדיון – נכסים זהים

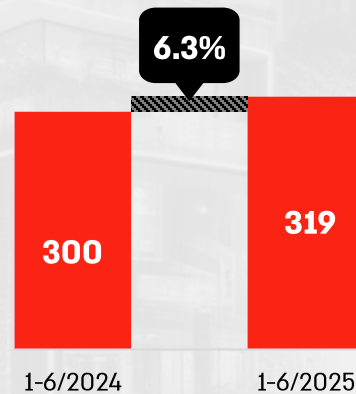
מרכזי אפי נכסים | רומניה

מיליוני אירו



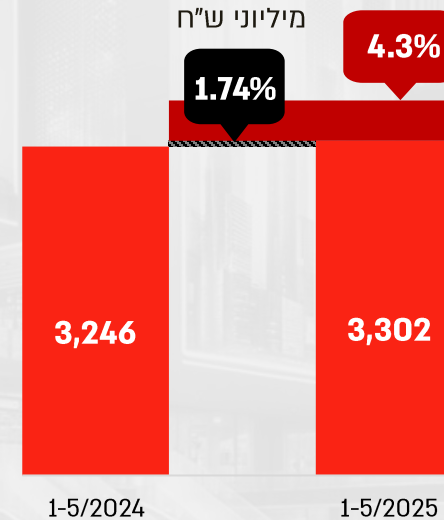
מרכזי ביג | אירופה

מיליוני אירו



מרכזי ביג | ישראל

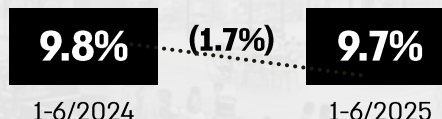
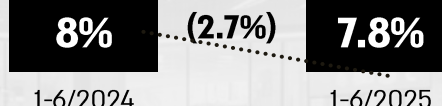
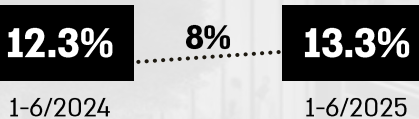
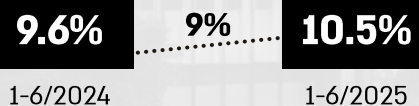
מיליוני ש"ח



בהתאם לנתוני RIS
פדיונות החברה למ"ר
לימים 01/07-13/08
בשנת 2025 משקפים
גידול של כ-17.7% לעומת
התקופה המקבילה
אשתקד.

פדיונות |

תרומת הרחבות בב"ש ואשדוד



עומס ללא דמי ניהול |

עומס כולל דמי ניהול |

| נתוני הפדיון והעומסים בישראל מוצגים ללא חודש יוני לאור השפעת מבצע "עם כלביא".

|| הפדיונות המדווחים באירופה לא כוללים את פדיונות השוכרים במרכזים בפולין שכן הדיווח בהם נעשה על בסיס שנתי.

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 | 2025

מרכזי ביג ישראל

| מרכזים מניבים

מימושי אופציות

כולל עוגנים

ללא עוגנים

חוזים

סה"כ
שטחים

שטח ממוצע
לחוזת

חוזים
שהסתיימו

חוזים חדשים

שינוי ריאלי

5.4%

5.7%

113.1

107.3

268

50,580

189

140

132.4

173.8

32,162

185

חוזים חדשים

16

3,633

227

91

125

38%

| מרכזים בפיתוח

חוזים חדשים

חוזים

סה"כ שטחים

שטח ממוצע לחוזת

שכ"ד ממוצע למ"ר

6

1,058

176

202

נזילות וגמישות פיננסית

נכון למועד הדוח | ללא אפי נכסים



הסכמי ליווי בנקאי חתומים
לפרויקטים בהקמה

*** גלילות**

2,221 מיליון ש"ח
(כ-47% חלק ב"ג)

פתח תקווה

464 מיליון ש"ח



דירוג מעלות

ilAA/stable

לחוב מגובה נכסים

ilAA-/stable

לחוב לא מגובה נכסים

דירוג מידרוג

'Aa2.il'

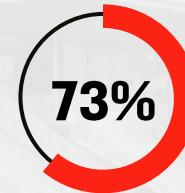
לחוב מגובה נכסים

'Aa3.il'

לחוב לא מגובה נכסים



לחברה אחזקה במניות
סחירות של אפי נכסים
כאשר 73% מתוכן אינן
משועבדות



שווי מניות שאינן
משועבדות
4.8
מיליארד ש"ח
ליום 30 ביוני, 2025



קווי אשראי
חתומים
ופנויים

600
מיליון ש"ח

יתרות מזומן
ופיקדונות

953
מיליון ש"ח



נכסים
מניבים
מתוכם

3.8 *
מיליארד ש"ח

נכסים לא
משועבדים

4 *
מיליארד ש"ח

* נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים פרעה החברה את החוב הבנקאי שעמד כנגד הנכס "ביג פאשן גלילות" בסכום של כ-875 מיליון ש"ח.

שווי הנכסים הלא משועבדים של החברה כולל "ביג פאשן גלילות" עומד על כ-5.5 מיליארד ש"ח, מתוכם נכסים מניבים בשווי של כ-4.7 מיליארד ש"ח.

פריסת פירעון חוב | ישראל

במיליוני ש"ח | ללא אפי נכסים

מקור המימון	שווי נכסים משועבד	LTV	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	סה"כ
חוב בנקאי בישראל	3,689	48%	1,162	208	127	268	-	-	-	-	-	1,765
ניירות ערך מסחריים ציבורי סדרות 4-5			200	250	-	-	-	-	-	-	-	450
סה"כ הלוואות בנקים וגופים פיננסים			1,362	458	127	268	-	-	-	-	-	2,215
ביג סדרה ט'			199	199	-	-	-	-	-	-	-	398
ביג סדרה יב'			-	37	204	463	-	-	-	-	-	704
ביג סדרה טו'			-	-	38	38	391	334	-	-	-	801
ביג סדרה יח'			-	183	183	110	110	175	555	-	-	1,316
ביג סדרה כ'			-	91	144	52	52	52	104	457	144	1,096
סה"כ סדרות אג"ח לא מגובות			199	510	569	663	553	561	659	457	144	4,315
ביג סדרה ח'	1,300	41%	-	533	-	-	-	-	-	-	-	533
ביג סדרה יא'	911	64%	-	39	546	-	-	-	-	-	-	585
ביג סדרה יג'	915	73%	-	66	98	98	410	-	-	-	-	672
ביג סדרה יד'	698	50%	348	-	-	-	-	-	-	-	-	348
ביג סדרה טז'	339	57%	9	9	9	165	-	-	-	-	-	192
ביג סדרה יז'	451	48%	10	10	10	185	-	-	-	-	-	215
ביג סדרה כא'	760	74%	-	-	-	-	-	563	-	-	-	563
סה"כ סדרות אג"ח מגובות			367	657	663	448	410	563	-	-	-	3,108
הלוואות לשותפים בגין אג"ח ח', יד', טז', יז'			(134)	(125)	(7)	(123)	-	-	-	-	-	(390)
סה"כ סדרות אג"ח מגובות בנטרול הלוואות לשותפים			233	532	656	325	410	563	-	-	-	2,718
סך פרעונות			1,794	1,500	1,352	1,256	963	1,124	659	457	144	9,248

ללא ניירות ערך מסחריים בהיקף של 155 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.
 לאחר תאריך המאזן גייסה החברה 3 סדרות אג"ח חדשות בהיקף של כ-1.7 מיליארד ש"ח במח"מ של 6.28 שנים.



מנועי צמיחה

ביג פאשן פתח תקווה

נכסים בהקמה | ביג

חלק ביג %	תוכנית פיתוח	אחוז שיווק
100%	65 אלף מ"ר מסחר	58%
100%	40 אלף מ"ר משרדים	76%

שלב א' *

במיליוני ש"ח | ליום 30 ביוני, 2025

שווי הוגן	עלות נצברת	יתרת עלויות הקמה	NOI צפוי	מועד פתיחה צפוי	שיעור תשואה
684	559	1,371	164	2029	8.5%



* 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 להשתמש באופן שונה, לדבות באופן שונה מהותית, מהצפוי, מסיבות שונות.

מנועי צמיחה

פרויקטים בפיתוח | ביג

חלק ביג בפרויקט

יחידות/GLA

שווי בספרים |
30 ביוני, 2025
חלק ביג

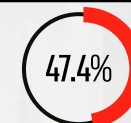
פתח-תקווה



180 אלפי מ"ר מסחר,
תעסוקה ומלונאות

216
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

238
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

146
מיליוני ש"ח

אשקלון



86 אלפי מ"ר תעסוקה
26 אלפי מ"ר מסחר

41
מיליוני ש"ח

קרקעות נוספות

267
מיליוני ש"ח

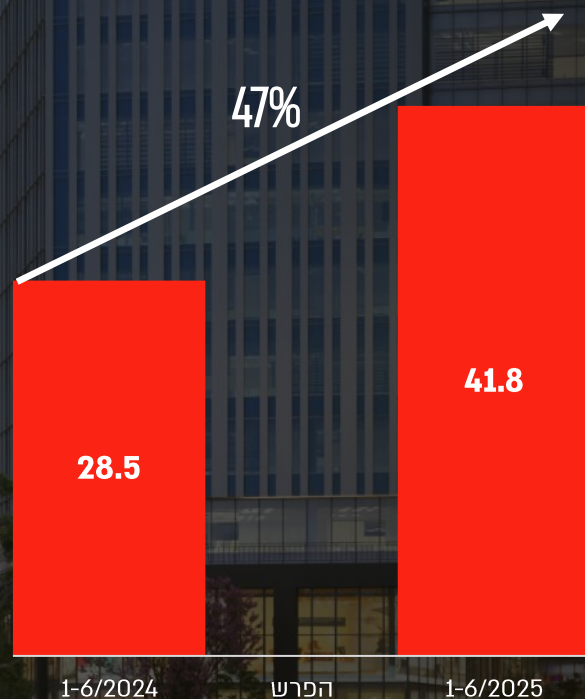
סה"כ קרקעות 949
מיליוני ש"ח

פעילות אירופה

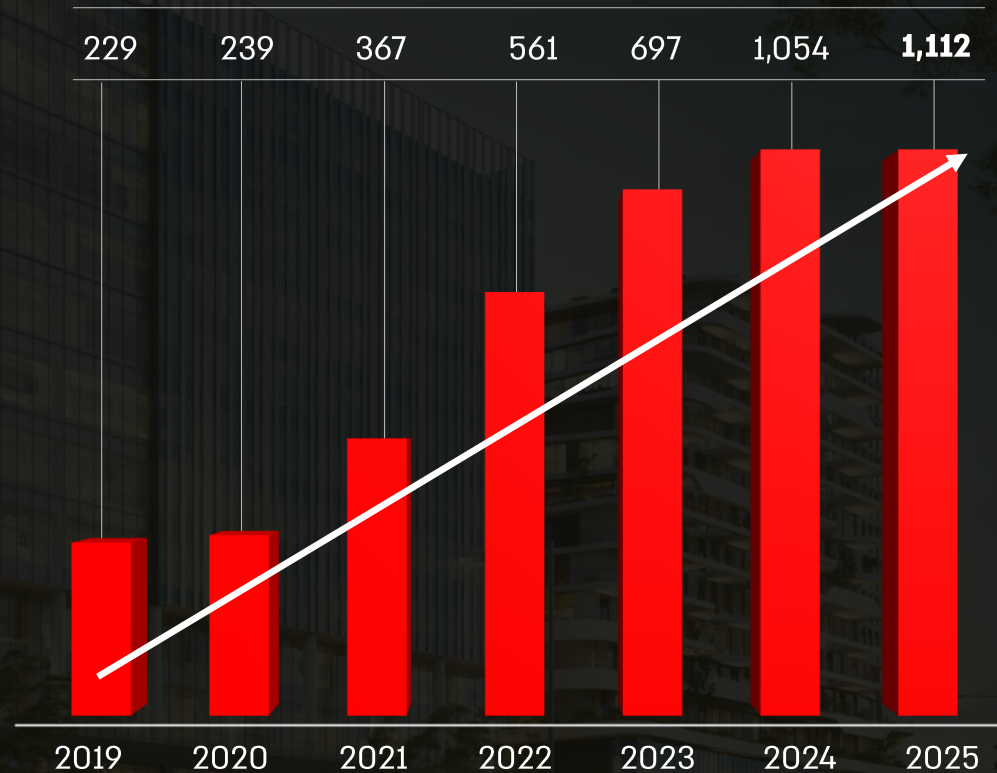


ביג אירופה | נתוני מפתח

NOI בפועל | במיליוני אירו | חלק ביג אפקטיבי



שווי נכסים* | במיליוני אירו



שיעור תפוסה*



* שווי הנכסים באירופה וכן שיעור התפוסה בגינם לא מביא בחשבון נכס לוגיסטי בסרביה בשווי של כ-6 מיליון אירו שבכוונת החברה לממש.

מימון מחדש | הפחתת עלויות ריבית ושיפור מבנה החוב

שם הנכס	סטטוס	גורם מממן	הלוואה חדשה	הלוואה ישנה	מימון עודף	שיעור ריבית חדש	שיעור ריבית ישן	שווי הנכס	LTV
חלק ביג (אלפי אירו)									
ריבית קבועה לא צמודה									
נכס 1	בוצע ב-Q1/25	מוסד בנקאי	49,400	30,100	19,300	5.23%	7.18%	84,100	58.7%
נכס 2	בוצע ב-Q1/25	מוסד בנקאי	40,800	33,200	7,600	4.84%	7.48%	82,300	49.6%
נכס 3	בוצע ב-Q2/25	מוסד בנקאי	15,200	10,300	4,900	4.95%	7.33%	25,200	60.3%
נכס 4	בוצע ב-Q2/25	מוסד בנקאי	27,800	12,600	15,200	4.34%	5.46%	48,000	57.9%
נכס 5	בוצע ב-Q2/25	מוסד בנקאי	22,000	16,100	5,900	4.34%	7.08%	38,800	56.7%
נכס 6	נדל"ן בפיתוח - יתקבל ב-Q3/25	מוסד בנקאי	12,900	-	-	4.34%	-	21,100	61.1%
נכס 7	יתקבל ב-Q3/25	מוסד בנקאי	7,100	-	-	4.64%	-	14,500	49.0%
נכס 8	נדל"ן בפיתוח - יתקבל ב-Q4/25	מוסד בנקאי	6,100	-	-	4.34%	-	-	-
נכס 9	נדל"ן בפיתוח - יתקבל ב-Q4/25	מוסד בנקאי	12,900	-	-	4.34%	-	-	-
סה"כ סריבה ומונטגרו									
			194,200	102,300	52,900	4.73%	7.06%	314,000	55.8%
חלק ביג (אלפי אירו)									
ריבית קבועה לא צמודה									
נכס 1	בוצע בדצמבר 2024	מוסד בנקאי	17,200	-	-	4.72%	-	32,800	52.4%
נכס 2	בוצע ב-Q1/25	מוסד בנקאי	7,800	7,400	400	4.49%	5.56%	14,300	54.5%
נכס 3	בוצע ב-Q1/25	מוסד בנקאי	17,500	16,600	900	4.49%	6.43%	31,900	54.9%
נכס 4	בוצע ב-Q1/25	מוסד בנקאי	10,600	9,800	800	4.49%	6.13%	20,100	52.7%
נכס 5	בוצע ב-Q1/25	מוסד בנקאי	17,600	-	-	4.49%	-	32,000	55.0%
נכס 6	בוצע ב-Q2/25	מוסד בנקאי	12,700	-	-	4.49%	-	22,900	55.5%
נכס 7	בוצע ב-Q2/25	מוסד בנקאי	25,400	19,300	6,100	4.23%	6.28%	39,900	63.7%
נכס 8	בוצע ב-Q2/25	מוסד בנקאי	15,300	12,100	3,200	4.23%	6.28%	24,600	62.2%
נכס 9	בוצע ב-Q3/25	מוסד בנקאי	14,500	-	-	4.33%	-	-	-
סה"כ פולין									
			138,600	65,200	11,400	4.43%	6.21%	218,500	56.8%

פולין

מנוע צמיחה
לפעילות
החברה
באירופה



מוקדים קיימים 

מוקדים בפיתוח 



תודה רבה

נשמח לעמוד לרשותכם

אסף נגר

משנה למנכ"ל

073-2600410

054-5660147

assaf@bigcenters.co.il

נספחים -





מבט על | ביג (ללא אפי) | מגזרים גאוגרפיים

במיליוני ש"ח, ליום 30 ביוני, 2025

אירופה	ארה"ב	ישראל	שטח להשכרה (במ"ר) (100%)
585,000	148,000	535,000	תכוסה משוקללת
99%**	98%	100% בקירוב	סה"כ שווי נדל"ן מניב
4,420	676	9,602*	שווי נכסים בהקמה
215	-	1,219	שווי קרקעות
166	-	949	מלאי מגורים
67	-	114	שיעור מסה"כ
28%	4%	68%	NOI מייצג
347	49	655	שיעור היות מייצג
7.8%	7.2%	6.8%	

* בנטרול דיור מוגן בסך של כ-316 מיליון ש"ח.
** בנטרול נכס לוגיסטי בסרביה שבכוונת החברה לממש.

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 ביוני 2025	ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 30 ביוני 2025	ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 30 ביוני 2025	ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 30 ביוני 2025	ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 30 ביוני 2025	ליום 31 בדצמבר 2024
אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי \$	אלפי \$	אלפי אירו	אלפי אירו	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪

561,005	697,144	51,516	46,919	23,597	17,768	828,046	1,701,164	935,712	2,067,185
25,973	20,428	-	170	24,995	20,704	124,833	205,634	99,648	167,331
22,998	24,406	621	767	10,153	13,679	65,244	133,667	79,135	156,705
217,457	143,999	2,350	4,157	10,015	19,123	265,049	586,515	231,813	380,418
114,357	106,300	-	-	9,580	3,967	152,245	349,017	121,360	313,389
-	-	-	-	-	2,603	-	-	9,883	259,678
941,790	992,277	54,487	52,013	78,340	77,844	1,435,417	2,975,997	1,477,551	3,344,706

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
פקדונות וניירות ערך
שוכרים
חייבים ויתרות חובה
מלאי מגורים לזמן קצר
נכס זמין למכירה
סה"כ נכסים שוטפים

731,768	794,100	20,533	20,445	35,329	13,698	937,998	1,940,921	918,117	1,900,615
-	-	-	-	7,410	4,254	29,309	436,702	16,149	400,946
7,053,310	6,615,308	-	-	-	-	7,053,367	514,769	6,615,321	483,023
9,917,515	8,415,346	200,548	200,560	1,117,832	1,060,376	15,015,010	30,382,620	13,172,399	27,442,048
2,168,018	2,975,018	-	-	96,365	62,606	2,549,162	4,582,258	3,212,696	5,324,629
373,925	216,612	-	-	2,768	1,080	384,872	439,891	220,714	263,768
51,714	51,039	-	-	-	-	51,714	162,754	51,039	162,079
-	-	-	-	-	-	-	8,919	-	8,532
20,296,250	19,067,423	221,081	221,005	1,259,704	1,142,014	26,021,432	38,468,834	24,206,435	35,985,640
21,238,040	20,059,700	275,568	273,018	1,338,044	1,219,858	27,456,849	41,444,831	25,683,986	39,330,346

נכסים לא שוטפים

הלוואות וחייבים אחרים לזמן ארוך
מלאי לזמן ארוך
השקעה בחברות כלולות
נדל"ן להשקעה מניב
נדל"ן להשקעה בפיתוח
רכוש קבוע
נכסים בלתי מוחשיים
נכס מס נדחה
סה"כ נכסים לא שוטפים
סה"כ נכסים

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 ביוני 2025	ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 30 ביוני 2025	ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 30 ביוני 2025	ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 30 ביוני 2025	ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 30 ביוני 2025	ליום 31 בדצמבר 2024
אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי \$	אלפי \$	אלפי אירו	אלפי אירו	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪
התחייבויות שוטפות	התחייבויות לא שוטפות	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים	התחייבויות לשלום	התחייבויות בגין חכירה מימונית	התחייבויות אחרות ז"א	מסים נדחים	סה"כ התחייבויות לא שוטפות	סה"כ התחייבויות לא שוטפות	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
1,937,153	1,197,065	1,105,121	1,268	1,429	1,377,309	1,377,309	1,377,309	1,377,309	1,377,309
(1,464,363)	(547,594)	(329,370)	(27,651)	(27,567)	(1,377,309)	(1,377,309)	(1,377,309)	(1,377,309)	(1,377,309)
(135,043)	(6,107,808)	(6,707,318)	(20,405)	(27,432)	(1,377,309)	(1,377,309)	(1,377,309)	(1,377,309)	(1,377,309)
(320,766)	(8,137)	(7,608)	(1,280,048)	(1,377,309)	(1,377,309)	(1,377,309)	(1,377,309)	(1,377,309)	(1,377,309)
(3,857,325)	(6,900,211)	(7,268,547)	(10,313,744)	(10,757,536)	(10,757,536)	(10,757,536)	(10,757,536)	(10,757,536)	(10,757,536)
(3,045,197)	(50,348)	(51,025)	(932,490)	(832,964)	(14,546,853)	(14,546,853)	(14,546,853)	(14,546,853)	(14,546,853)
(2,530)	(47,818)	(8,265)	(236)	(199)	(7,066)	(6,869)	(6,869)	(6,869)	(6,869)
(1,539)	(1,355)	(1,355)	(1,355)	(1,355)	(1,355)	(1,355)	(1,355)	(1,355)	(1,355)
(1,714)	(6,892)	(8,265)	(8,265)	(8,265)	(8,265)	(8,265)	(8,265)	(8,265)	(8,265)
(1,402)	(494,105)	(494,105)	(494,105)	(494,105)	(494,105)	(494,105)	(494,105)	(494,105)	(494,105)
-	(39,060)	(39,060)	(39,060)	(39,060)	(39,060)	(39,060)	(39,060)	(39,060)	(39,060)
(39,644)	181	181	181	181	181	181	181	181	181
(35,175)	(302,656)	(302,656)	(302,656)	(302,656)	(302,656)	(302,656)	(302,656)	(302,656)	(302,656)
(64,043)	(291,097)	(291,097)	(291,097)	(291,097)	(291,097)	(291,097)	(291,097)	(291,097)	(291,097)
(2,077,783)	(2,632,075)	(2,632,075)	(2,632,075)	(2,632,075)	(2,632,075)	(2,632,075)	(2,632,075)	(2,632,075)	(2,632,075)
(4,838,950)	(7,523,791)	(7,523,791)	(7,523,791)	(7,523,791)	(7,523,791)	(7,523,791)	(7,523,791)	(7,523,791)	(7,523,791)
(2,001,844)	(1,762,404)	(1,762,404)	(1,762,404)	(1,762,404)	(1,762,404)	(1,762,404)	(1,762,404)	(1,762,404)	(1,762,404)
(4,013,132)	(7,155,991)	(7,155,991)	(7,155,991)	(7,155,991)	(7,155,991)	(7,155,991)	(7,155,991)	(7,155,991)	(7,155,991)
הון עצמי	רווח בתקופה	הון המיוחס לבעלי מניות החברה	סה"כ הון והתחייבויות	הון המיוחס לבעלי מניות החברה	סה"כ הון והתחייבויות	הון המיוחס לבעלי מניות החברה	סה"כ הון והתחייבויות	הון המיוחס לבעלי מניות החברה	סה"כ הון והתחייבויות
(9,877,109)	(603,395)	(1,208,242)	(9,877,109)	(603,395)	(1,208,242)	(9,877,109)	(603,395)	(1,208,242)	(9,877,109)
(8,537,714)	(9,745,956)	(20,059,700)	(8,537,714)	(9,745,956)	(20,059,700)	(8,537,714)	(9,745,956)	(20,059,700)	(8,537,714)
(218,927)	(225,220)	(275,568)	(218,927)	(225,220)	(275,568)	(218,927)	(225,220)	(275,568)	(218,927)
(15,318)	(221,993)	(273,018)	(15,318)	(221,993)	(273,018)	(15,318)	(221,993)	(273,018)	(15,318)
(394,623)	(405,554)	(1,338,044)	(394,623)	(405,554)	(1,338,044)	(394,623)	(405,554)	(1,338,044)	(394,623)
(339,843)	(386,894)	(1,219,858)	(339,843)	(386,894)	(1,219,858)	(339,843)	(386,894)	(1,219,858)	(339,843)
(12,238,385)	(12,909,996)	(27,456,849)	(12,238,385)	(12,909,996)	(27,456,849)	(12,238,385)	(12,909,996)	(27,456,849)	(12,238,385)
(671,611)	(671,611)	(41,444,831)	(671,611)	(671,611)	(41,444,831)	(671,611)	(671,611)	(41,444,831)	(671,611)
(10,562,507)	(1,459,466)	(39,330,346)	(10,562,507)	(1,459,466)	(39,330,346)	(10,562,507)	(1,459,466)	(39,330,346)	(10,562,507)

רוו"ה מצטבר מאוחד

נתונים לפי
חלק ביג
אפקטיבי

ישראל	ישראל	ארה"ב	ארה"ב	אירופה	אירופה	סה"כ ביג (77א אפי נכסים)	סה"כ מאוחד אפקטיבי (כולל אפי נכסים)	סה"כ ביג (77א אפי נכסים)	סה"כ מאוחד אפקטיבי (כולל אפי נכסים)
1-6/2025	1-6/2024	1-6/2025	1-6/2024	1-6/2025	1-6/2024	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪
272,755	234,586	9,570	9,512	44,126	29,958	480,831	965,902	388,896	825,798
94,238	76,103	3,575	3,714	11,230	7,329	151,746	316,077	119,479	252,750
5,445	6,112	-	-	-	-	5,445	5,445	6,112	6,112
372,438	316,801	13,145	13,226	55,356	37,287	638,022	1,287,424	514,487	1,084,660
(84,424)	(64,204)	(5,564)	(5,689)	(13,586)	(8,792)	(158,020)	(343,679)	(120,202)	(276,738)
(84,424)	(64,204)	(5,564)	(5,689)	(13,586)	(8,792)	(158,020)	(343,679)	(120,202)	(276,738)
9,592	9,079	-	-	-	-	9,592	9,592	9,079	9,079
(5,991)	(4,643)	-	-	-	-	(5,991)	(5,991)	(4,643)	(4,643)
3,601	4,436	-	-	-	-	3,601	3,601	4,436	4,436
5,991	964	-	-	-	36	5,991	23,518	1,105	12,862
(5,901)	(791)	-	-	-	(22)	(5,901)	(20,277)	(882)	(9,667)
90	173	-	-	-	14	90	3,241	223	3,195
-	-	-	-	-	-	-	30,830	-	78,795
-	-	-	-	-	-	-	(30,642)	-	(78,403)
-	-	-	-	-	-	-	188	-	392
291,705	257,206	7,581	7,537	41,770	28,509	483,693	950,775	398,944	815,945
(11,088)	(14,789)	-	(13)	(21)	(92)	(11,171)	(14,282)	(15,206)	(18,179)
(32,951)	(26,705)	(450)	(514)	(3,393)	(2,669)	(47,937)	(93,922)	(39,218)	(78,874)
(176)	(67)	-	-	-	-	(176)	(176)	(67)	(67)
(43)	(694)	(10)	(81)	-	-	(59)	(784)	(977)	(1,472)
(3,074)	(899)	-	-	-	-	(3,074)	(3,645)	(899)	(1,256)
(47,332)	(43,154)	(460)	(608)	(3,414)	(2,761)	(62,417)	(112,809)	(56,367)	(99,848)
244,373	214,052	7,121	6,929	38,356	25,748	421,276	837,966	342,577	716,097
(73,027)	(44,394)	(1,179)	344	(14,331)	(9,802)	(130,679)	(321,853)	(81,439)	(255,875)
20,238	4,612	3,968	3,132	(8,549)	(4,120)	-	-	-	-
191,584	174,270	9,910	10,405	15,476	11,826	290,597	516,113	261,138	460,222
(117,672)	(125,143)	-	-	-	-	(117,672)	(173,185)	(125,143)	(183,261)
122,538	(10,338)	-	-	(26)	(44)	122,425	126,722	(10,516)	(15,519)
367,192	265,747	(1,359)	2,821	(2,187)	(2,003)	353,839	389,522	268,337	293,365
(6,165)	(3,515)	-	-	(147)	(117)	(6,744)	(8,949)	(3,982)	(6,388)
(3,995)	(6,669)	-	-	-	-	(3,995)	(3,995)	(6,669)	(6,669)
169,944	121,220	-	-	-	-	169,944	18,667	121,220	2,155
(11,712)	245	-	-	1	13	(11,697)	(12,907)	299	3,863
520,130	241,547	(1,359)	2,821	(2,359)	(2,151)	506,100	335,875	243,546	87,546
711,714	415,817	8,551	13,226	13,117	9,675	796,697	851,988	504,684	547,768
(108,319)	(62,573)	(2,258)	(3,391)	(2,186)	(1,163)	(125,086)	(180,377)	(79,744)	(122,828)
603,395	353,244	6,293	9,835	10,931	8,512	671,611	671,611	424,940	424,940

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
הכרטי שער
סה"כ עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ומלאי נטו
פחת
הפסדי אקווייטי קניאל א.ט.ג (מפעל) ואחרים
רווחי אקווייט חברות נדל"ן
הכנסות (הוצאות) אחרות
סה"כ
רווח לפני מס
מיסים על הכנסה
רווח נקי

