



Q4 2025

מצגת שוק ההון

מרס 2026



ביג מרכזי קניות – מכתב שנתי למשקיעים 3

לבעלי המניות של ביג מרכזי קניות, שותפנו לדרך, במכתבנו השנתי למשקיעים, אנו שמחים לשתף עמכם את עיקרי הפעילות, האסטרטגיה, והכוונות (כפי שאנו מובילי החברה, רואים אותם). נסכם את השנה שהייתה ונפרט אודות התוכניות שלנו לעתיד הקרוב והבינוני.

השנה שהייתה לביג

אומנם אמרנו את זה גם בשנה שעברה אבל שוב אנו מציגים נתוני שיא הן בשורת הרווח והן בכל הפרמטרים התפעוליים. פתחנו בשנה זו כמות משמעותית מאד של נכסים, הן בביג (בישראל, סרביה ופולין) והן באפי. זה בא ויבוא לידי ביטוי בצמיחה. השנה הסתיימה בנידול דו ספרתי ב- NOI של 22% ברמת ביג, שיעור גידול שלא מצוי בחברות נדל"ן בסדר גודל שלנו ו-13% במאוחד כולל אפי.

חשוב לציין שכל הנכסים נפתחו בהצלחה והצטרפו לפורטפוליו האיכותי שלנו, רובם נפתחו בשיעורי אכלוס גבוהים מאד וחלקם אפילו באכלוס מלא (100%), ולא פחות חשוב, המשוב החיובי מאד שקיבלנו מהשותפים החשובים ביותר שלנו, השוכרים שהמשיכו להביע בנו אמון והלכו אחרינו גם בישראל וגם באירופה.

השנה שהייתה בישראל

כהרגלנו בשנים האחרונות, גם השנה שהסתיימה הייתה עוד שנה לא ממש נורמלית במדינת ישראל. שנה של המשך מלחמה בעזה, מלחמת 12 הימים ביוני עם איראן, והמשך המאבק להחזרת החטופים, לצד האתגרים הללו, ברמה המסחרית, השנה הסתיימה בדומה לתחזיות שלנו. אמרנו בשיחת הוועידה השנתית של סיון 2024 שבמידה והפדיונות במרכזים יצמחו ברמה של סביבת האינפלציה, כלומר לשמור על הצמיחה יוצאת הדופן שזכינו לה בשנת 2024 זה יהיה הישג, ואכן זה מה שקרה.

ברמת המאקרו, האינפלציה בישראל מתמתנת ונראה שהיא מתייצבת באמצע יעד האינפלציה. בהנחה שהמלחמה הנוכחית לא תייצר לחצים אינפלציוניים מעבר לטווח הזמן הקצר, נוכל לראות את בנק ישראל ממשיך להוריד את הריבית שנמצאת עדיין ברמה גבוהה ופוגעת בפוטנציאל הצמיחה.

בהסתכלות קדימה

אי אפשר להתעלם מהתמורות הגדולות שעשויות להתרחש במידה ותוצאת המלחמה הנוכחית באיראן תהיה חיובית כפי שמסתמן והסרת האיום הקיומי יוכתר בהצלחה. השיפור במצב הגאו-פוליטי של ישראל במזרח התיכון, עשוי לייצר כר פורה לשנים מצוינות של פריחה ושגשוג כלכלי.

קצת מספרים ותוצאות

תוצאות השנה מראות המשך צמיחה בכל הפרמטרים התפעוליים, כאשר ה-NOI של החברה הסתכם לכ-1.95 מיליארד שקל וה-FFO חצה לראשונה את רף המיליארד שקל. היקף המאזן עומד כבר על 40 מיליארד ש"ח (כל הנתונים הנם נתונים אפקטיביים כלומר חלק יחסי של החברה).

צמיחת הפדיון במרכזים בישראל עומדת על כ-2.8% ברמה שנתית, ואילו במרכזי הקניות שלנו באירופה, שיעור הצמיחה במרכזי הקניות עמד על כ-9.2%.

לאן אנחנו הולכים - אסטרטגיה

בשנה זו ביג הגיעה לבגרות של התהליך האסטרטגי שעשינו בשנים האחרונות, אנחנו יודעים היטב מה אנחנו רוצים לעשות ובמה להתמקד. גם בביג וגם באפי יש מיקוד עסקי משמעותי. אנחנו רוצים לעשות עוד ועוד מאותו דבר שאנחנו יודעים לעשות, וליצור ערך משמעותי לאורך שנים. ביג עם מיקוד בנכסים מסחריים או נכסים מעורבי שימושים (כדוגמת גלילות פתח תקווה, נס ציונה ועוד) ואפי ממוקדת במשרדים ודויר להשכרה או מכירה. המיקוד העסקי ולצידו המיקוד הגאוגרפי, כלומר פעולה באזורים שבהם אנו מביאים יתרון תחרותי, היכרות עם השוק, עם הרגולציות, עם השוכרים ועם הבנקים המקומיים, יאפשרו לנו לנצל את ההזדמנויות הרבות אותם אנו צופים באזורי פעילות אלו.

כידוע כמחצית מהפעילות של החברה ממוקמת במזרח אירופה וכחלק מהרצון לשתף את המשקיעים במה שאנחנו רואים בשוק הזה, במהלך השנה ערכנו סיור ייעודי של ביג ואפי. במהלך הסיור ניסינו לחבר אתכם, המשקיעים שלנו, לביטחון העצמי הגבוה שלנו בהמשך ההשקעה והפיתוח במזרח אירופה, זאת בשל עוצמת הכלכלות של המדינות בהן אנו פעילים. הצגנו בסיוור מקבץ קטן מאד מהנכסים המובילים שלנו ברומניה, פולין וסרביה וניתן היה להתרשם מאיכות הנכסים ולא פחות חשוב איכות המנהלים המקומיים שלנו. כמו כן אפשר היה להתרשם מהמתרחש במדינות, אשר בניגוד לדעות קדומות, כתוצאה מההיסטוריה של לפני 17 שנה, מציגות צמיחה גבוהה משמעותית ממדינות מערב אירופה, שיעור ההגירה המוסלמית נוסף לאפס, וביקוש גבוה של השקעות הון זר, כאשר בנקים ומשקיעים זרים מהעולם כולו הבינו כי זה המקום להיות בו בשנים הבאות. לשמחתנו אנחנו שם עם ניסיון רב, לא כמשקיעים זרים, אלא כחברות מקומיות מובילות.

הפיזור הקטגוריאלי וכן הגאוגרפי בשילוב פורטפוליו נכסים מניבים מגוון, מפחית משמעותית את הסיכון בפעילות החברה. התוצאות של ביג ואפי מוכיחות את זה מרבעון לרבעון גם בתקופות משבר כמו פנדמיה ומלחמות.

אנו ממוקדים בהמשך צמיחה תוך שימור יכולות התפעול והניהול של הנכסים שלנו. צמיחה שתמשיך להגיע מפיתוח ומרכישת נכסים בהתאם לאסטרטגיית החזקת הנכסים לטווח ארוך כפי שהגדרנו.

בנוסף וכהמשך לאסטרטגיית המיקוד נמשיך גם במימוש נכסים שאינם עונים להגדרות האסטרטגיות שלנו, (כפי שעשינו השנה כאשר מימשנו את המרכזים השכונתיים ואפי מימשה את בניין קונקורד בבני ברק).

ביג פאשן גלילות

מתחם הדגל שלנו שלאחר עשר שנים של עבודה מאומצת, הושק בפברואר שנה שעברה, ראוי לתשומת לב נקודתית. המתחם שזכה השנה לפרסים בינלאומיים (ISCS AWARDS) וכפיינליסט בתחרות MAPIC (הנחשבת) ופתיחתו הפכה לאירוע לאומי ויצרה עניין יוצא דופן בעולם הריטייל בישראל. לאחר שנה של פעילות אנו יכולים להגיד בביטחון שהתוצאות בפועל עולות על התחזיות האופטימיות ביותר שהיו לנו ערב הפתיחה, והעתיד עוד לפנינו.

במשך שנים הסברנו שאנו מייצרים אבולוציה למרכזי הקניות הקיימים, עם התחלה קטנה יחסית בנצרת והמשך בביג פאשן אשדוד, שני מרכזים שבהיבט הפדיונות למ"ר ממוקמים גבוה מאד בשוק הריטייל בארץ, ושהוכיחו בפועל את היתרונות בקונספט של מרכז לייף סטייל פתוח. כשביג גלילות נפתח עם כל היתרונות שאותם הכרנו בנצרת ואשדוד ועם מיקום שאין שני לו, התוצאות (שהפתיעו אפילו אותנו) הוכיחו מעבר לכל צל של ספק שצדקנו. מרבית העוסקים בשוק המסחר הקמעונאי בישראל מבינים היום, טוב מבעבר, את היתרונות המשמעותיים הגלומים בסוג זה של מרכזי קניות (למרות ואולי בגלל החורף הישראלי הדומה יותר לאביב אירופאי) דבר שבא לידי ביטוי בביקושים יוצאי דופן למרכזי הלייף סטייל שאנחנו יוזמים בימים אלו בפ"ת בנס ציונה ובאשקלון. חווית הקניות והבילוי שציבור הלקוחות בישראל נחשף אליה בביג גלילות היא זו שהביאה יותר מ-8 מיליון ש"ח מבקרים בשנה, כשרובם המכריע מביעים שביעות רצון וחוזרים אלינו שוב ושוב.

ביג פולין

נקודה נוספת שראויה להתייחסות היא הפעילות שלנו בפולין. מזה כמעט ארבע שנים אנו פעילים בפולין, ובתוך פרק זמן יחסית קצר הפעילות תפסה נתח משמעותי ולא פחות חשוב עם יכולת להמשיך ולצמוח בצורה משמעותית. תוך כשלוש וחצי שנים מהרכישה הראשונה הגענו השנה לפורטפוליו של עשרה מרכזי ביג קיימים וממותגים עם כמעט 200 אלף מ"ר מניבים ובנוסף כשמונה פרויקטים נוספים בפיתוח שייצטרפו ב-18 החודשים הבאים לפורטפוליו המרכזים שלנו בפולין, מה שיהפוך אותנו לאחד משלושת השחקנים המובילים בפולין בתחום מרכזי הקניות הפתוחים. הוכחת היכולת שבאה לידי ביטוי בשלושת השנים האחרונות ביחד עם המטה המקומי שהקמנו בפולין נותנים לנו את הבסיס להרחיב את הפעילות ביחד עם השוכרים שכבר מכבדים ומעריכים את יכולתנו, לצד הגופים הפיננסיים שמתחרים כיום על מימון הנכסים. כל אלה יוצרים לנו תשתית בריאה להמשך צמיחה, פיתוח ויצירת ערך במדינה חזקה, גדולה וצומחת כמו פולין.

אפי נכסים

לאחר מספר שנים בהן אנו מחזיקים שליטה באפי ומתוך הבנה ששתי החברות אפי וביג הינן בעלות יכולות ניהול והתמחות, כל אחת בתחומה, השלמנו השנה תהליך של הקטנת האחזקות שלנו באפי במטרה שאפי תמשיך כחברה עצמאית ואף תכנס למדדים המובילים.

המצב הפיננסי

אנחנו דואגים להדגיש בכל עת שברמה הפיננסית המוכנות שלנו היא תמיד למצבי משבר, עם נכסים בשווי של מיליארדי ש"ח נקיים מכל שעבוד, קווי אשראי פנויים בהיקף משמעותי, מזומנים בהיקף נדרש, יחסים מצוינים עם בנקים בישראל ובאירופה בשווקים שאנו פועלים, יכולת גיוס חזקה בשוק ההון הישראלי ושיעורי מינוף נכונים לחברה יזמית כמונו. השלמת הפיתוח של הנכסים בהקמה לצד מימוש האופציות באפי והמימוש הצפוי של האופציות בביג עד יוני הקרוב צפוי להוריד את רמת המינוף לרמות של מתחת ל-56%.

בשל התזרים החזק של החברה לצד פריסת פירעון חוב אופטימלית (אין הרבה חברות שיכולות להציג מצב שה-FFO השנתי מסוגל לשרת את החוב הלא מגובה מבלי להידרש לגיוס משמעותי), אנחנו חשים כי ביכולתנו להתמודד מצוין עם האתגרים שבדרך. לאור התחזית מאקרו שצופה, בין היתר, ירידת ריביות ביחס למצב הנוכחי, אנו מאמינים כי יש סיבה ומקור לאופטימיות ביחס לתוצאות העתידיות של החברה ולעוצמתה הפיננסית ובטחון המשקיעים כשותפים בחברה.

ולסיום

לסיום נאחל למדינת ישראל שנה של שגרה, שקט בטחוני בלי מלחמות וברי מגפות פשוט סתם שגרה שתאפשר לנו להמשיך לצמוח וליצור את מה שאנחנו אוהבים כל כך. עם ישראל חי.


אסף נגר
משנה למנכ"ל


חי גאליס
מנכ"ל


איתן בר זאב
יו"ר הדירקטוריון

מזמינים אתכם להיום איתנו בקשר בכל עת
hay@bigcenters.co.il | 0545660155
assaf@bigcenters.co.il | 0545660147

הבהרות

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

החזקה בנכסים לטווח ארוך

תוך התמקדות בהשבחה והגדלת תזרים המזומנים על ידי ניהול אקטיבי של הנכסים

התמקדות ב-3 ענפים עיקריים



דיור להשכרה (בעיקר בחו"ל)

מקבצי דיור הנמצאים בערים מרכזיות המתאפיינות בביקושים גבוהים.



משרדים

בנייני משרדים בערים משמעותיות ובמיקומים מרכזיים ופארקי משרדים המהווים עוגן משמעותי (כדוגמת פארק ויצמן - Airport City בבלגרד).



מתחמי מסחר

מרכזי קניות מסוג פאזאר סנטרים, קניונים ומתחמי Life Style.

הקמת 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.

אסטרטגיה



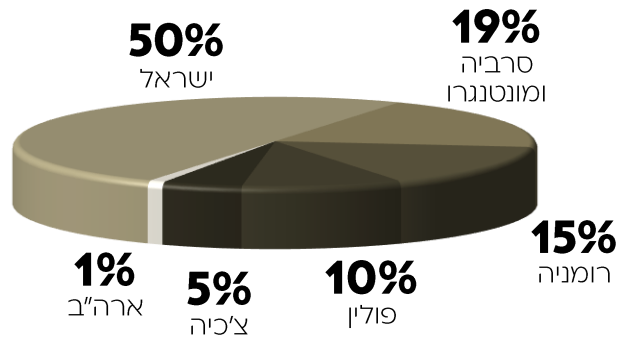


1 נתונים 1 פיננסים

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

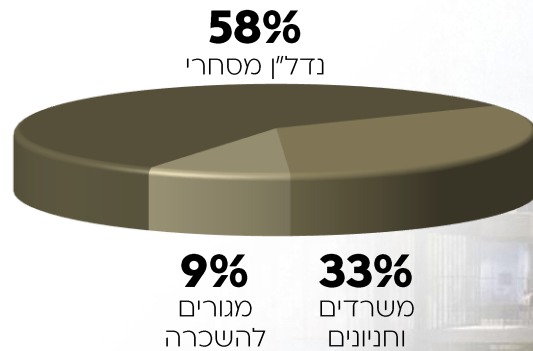
שווי לפי

מדינה



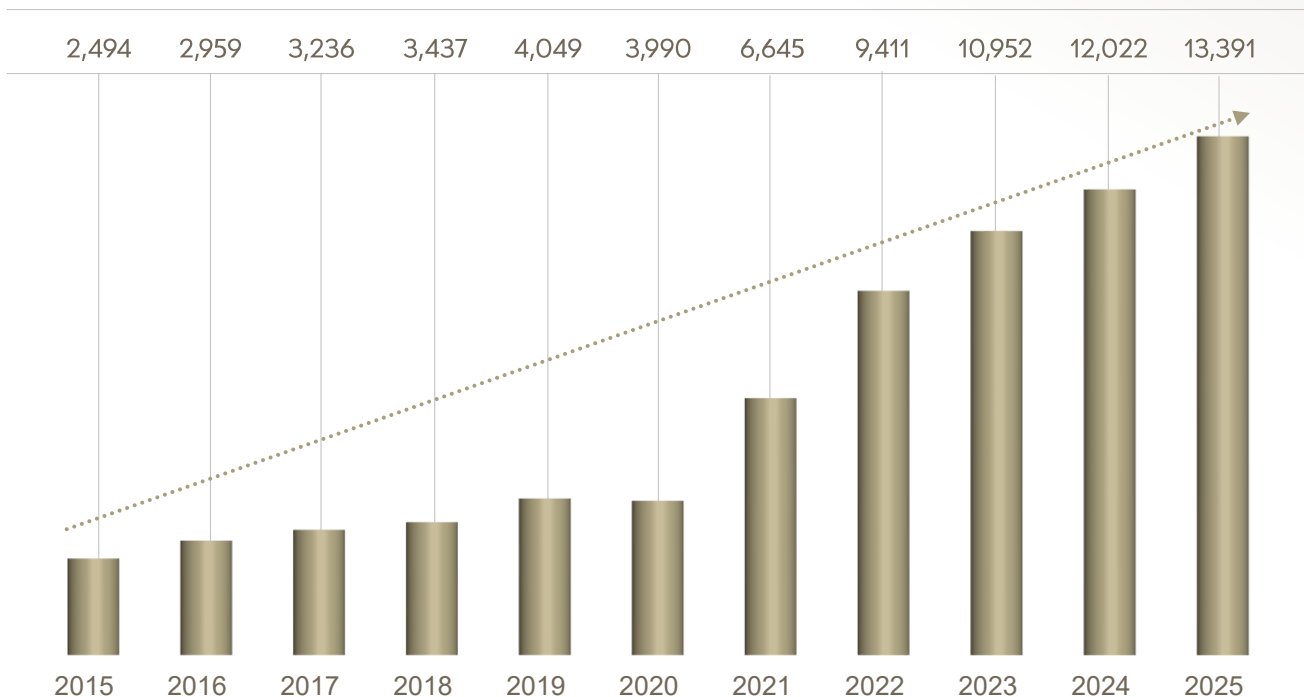
שווי לפי

סקטור



התפתחות הון עצמי

מיוחס לבעלים במיליוני ש"ח

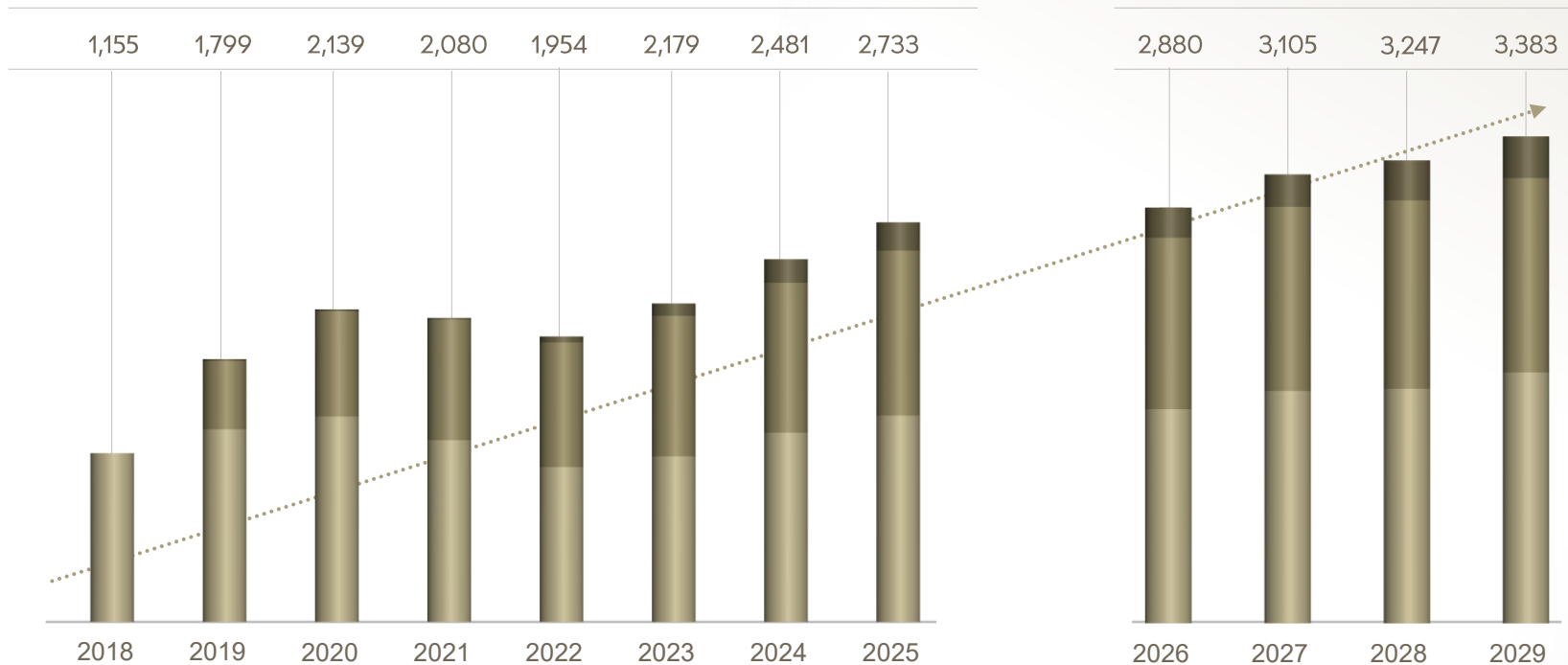


התפתחות שטח מנוהל

באלפי מ"ר | קבוצת ביג

בפועל

חזוי לסוף שנה



- מגורים להשכרה
- משרדים
- מסחר

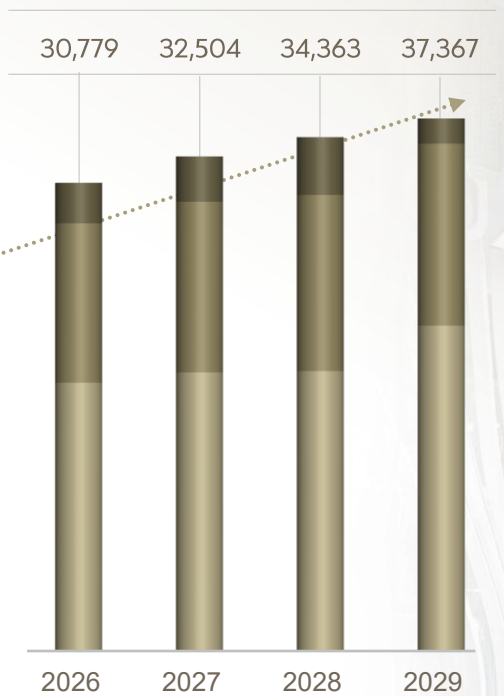
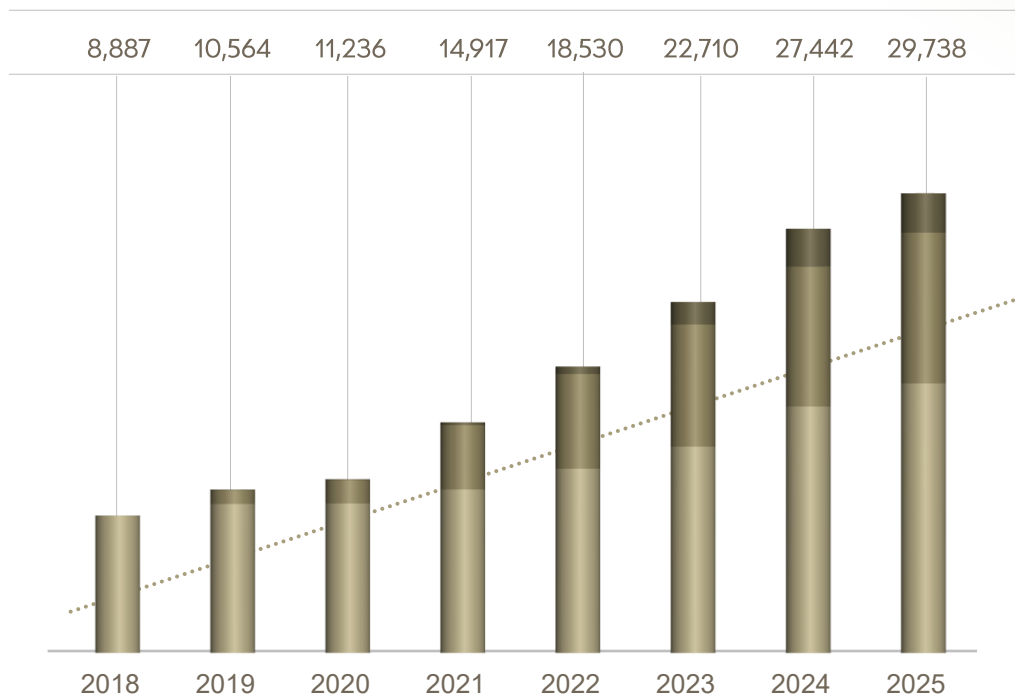


שווי הוגן נדל"ן להשקעה

במיליוני ש"ח | קבוצת ביג אפקטיבי

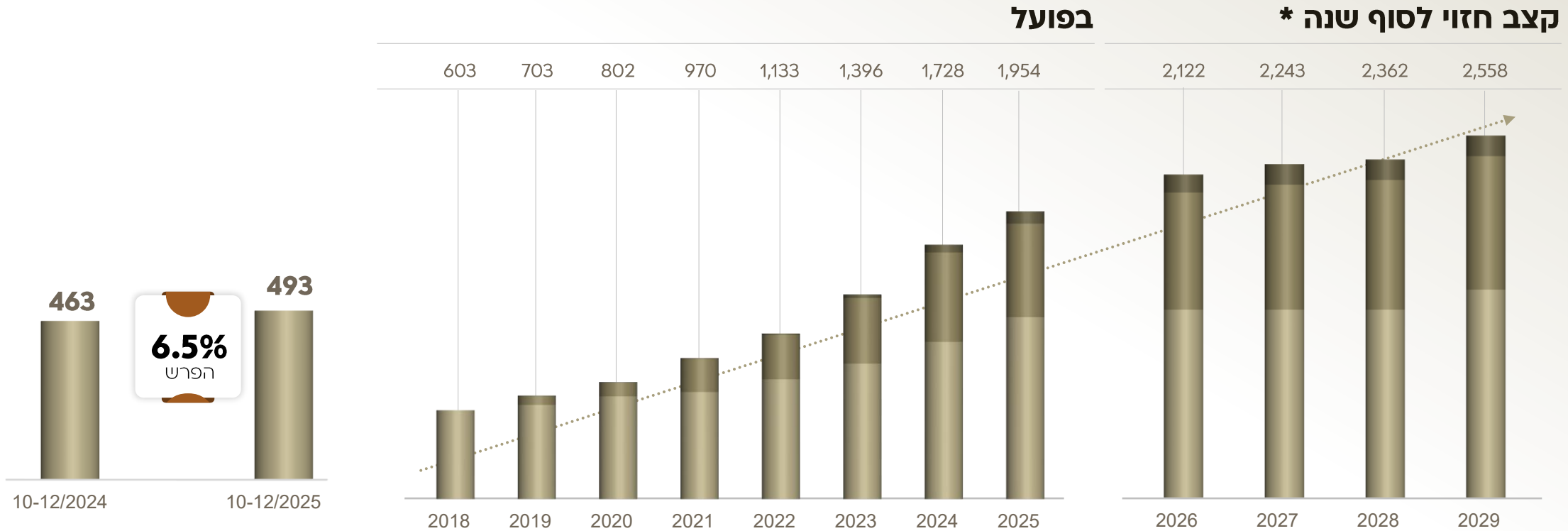
בפועל

חזוי לסוף שנה *



- מגורים להשכרה
- משרדים
- מסחר

התפתחות NOI במיליוני ש"ח | קבוצת ביג אפקטיבי



6.5%
הפרש

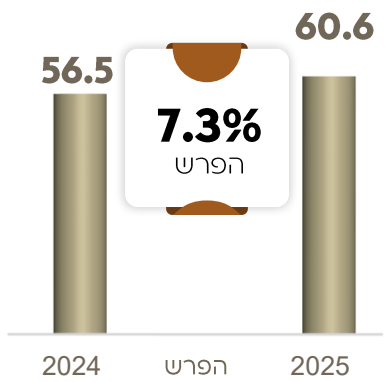
● מגורים להשכרה
● משרדים
● מסחר

NOI נכסים זהים

חלק ביג אפקטיבי

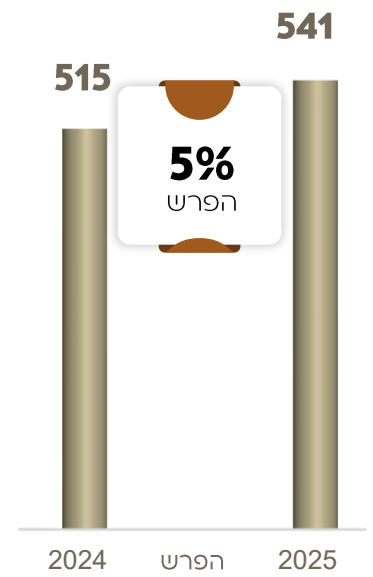
אירופה

NOI במיליוני אירו



ישראל

NOI במיליוני ש"ח



שיעור הגידול ב-NOI מנכסים זהים במרכזי ביג בישראל בנטרול השפעת המלחמה עומד על כ-6.5%. בנטרול הרחבות בב"ש ואשדוד הגידול עומד על כ-4.2%.



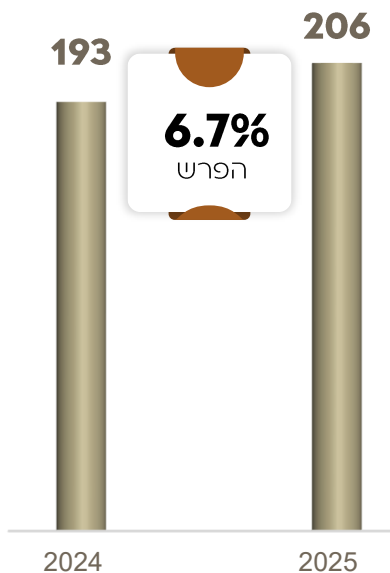


NOI

נכסים זהים | חלק ב' אפקטיבי

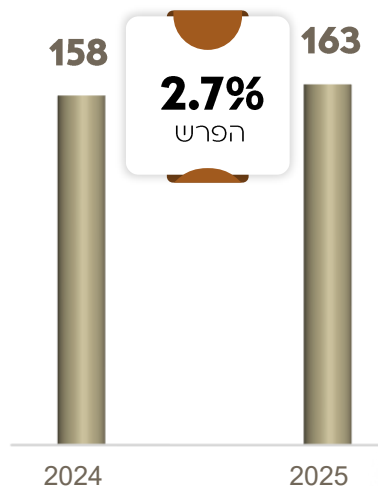
אירופה

NOI במיליוני אירו

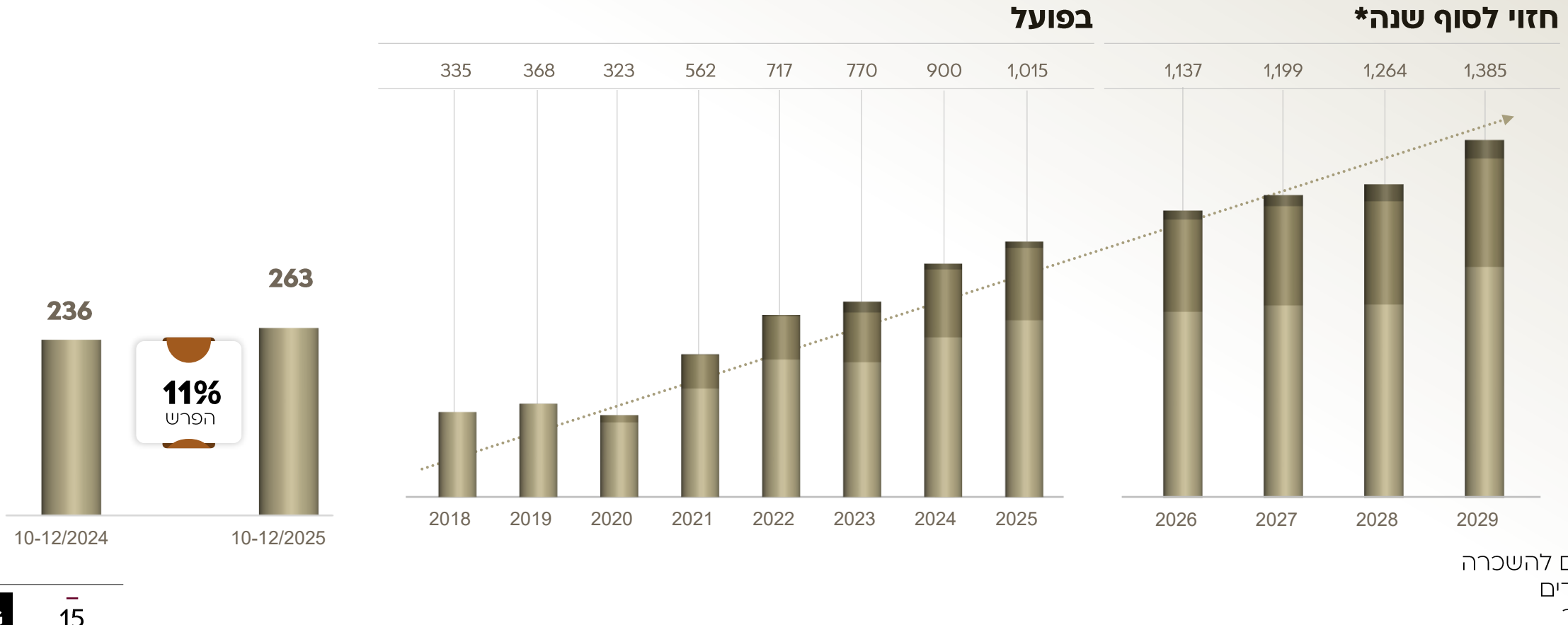


ישראל

NOI במיליוני ש"ח



התפתחות AFFO במיליוני ש"ח | קבוצת ביג אפקטיבי

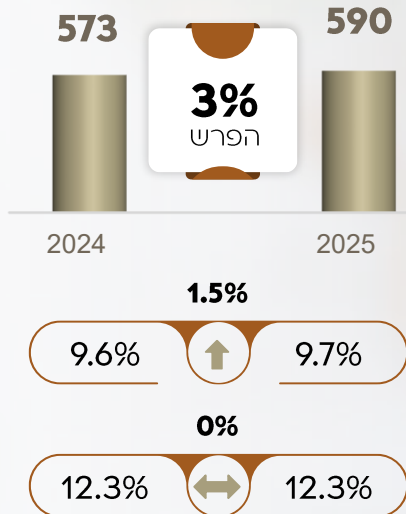


נתוני פדיון נכסים זהים

2024 לעומת 2025

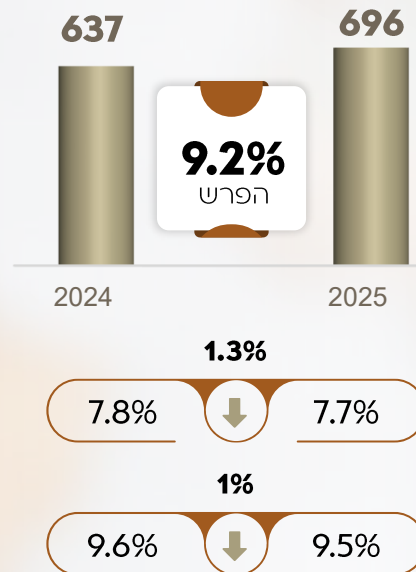
אפי רומניה

NOI במיליוני אירו



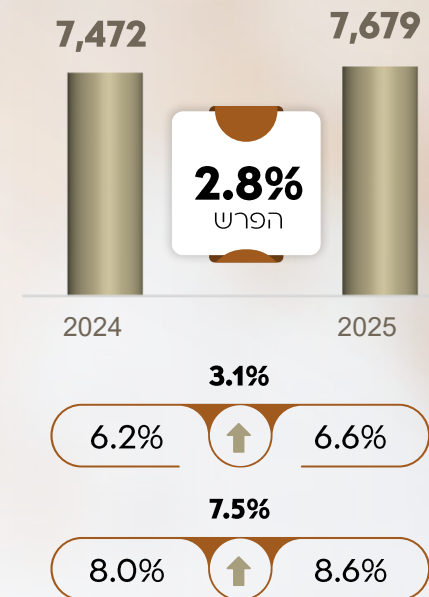
ביג אירופה

NOI במיליוני אירו



ישראל

NOI במיליוני ש"ח



עומס **ללא דמי ניהול**

עומס **כולל דמי ניהול**

*נתוני הפדיון והעומסים בישראל מוצגים ללא חודש יוני לאור השפעת מבצע "עם כלביא" וההרחבות באשדוד ובבאר-שבע.

חוזים חדשים לתקופה | 2025

מרכזי ביג ישראל



שכ"ד ממוצע למ"ר

שינוי ריאלי	חוזים חדשים	חוזים שהסתיימו	שטח ממוצע לחוזה	סה"כ שטחים	חוזים	
5.4%	117	111	264	90,128	342	כולל עוגנים
5.7%	130	123	212	71,710	338	לא עוגנים
50%	156	104	184	7,192	39	

מימושי אופציות

חוזים חדשים



מנועי 2 צמיחה



ביג "פאשן"

פתח תקווה | שלב א'*

נכסים בהקמה | ביג

במיליוני ש"ח | ליום 31 בדצמבר, 2025

שעור תשואה	מועד פתיחה צפוי	NOI צפוי	יתרת עלויות הקמה	עלות נצברת	שווי הוגן
8.5%	2029	164	1,344	596	754



משרדים

40
אלף מ"ר

76%
אחוז שיווק



מסחר

65
אלף מ"ר

58%
אחוז שיווק



חלק ביג %

*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.



ביג "פאשן" אשקלון

נכסים בהקמה | חלק ביג

במיליוני ש"ח | ליום 31 בדצמבר, 2025

שיעור תשואה	מועד פתיחה צפוי	NOI צפוי	יתרת עלויות הקמה	עלות נצברת	שווי הוגן
9.1%	2028	40	414	28	51


משרדים
10
אלף מ"ר


מסחר
37
אלף מ"ר

50%
חלק ביג %

big 20

מצגת שוק ההון 2025

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

סה"כ קרקעות לפיתוח 947 מיליוני ש"ח

31 בדצמבר, 2025 | חלק ביג

קרקעות
נוספות
270
מלש"ח

קניאל
כפר סבא
163
מלש"ח

נס ציונה
238
מלש"ח

גלילות
41
מלש"ח

פתח
תקווה
235
מלש"ח

50%
חלק ביג

87%
חלק ביג

47.4%
חלק ביג

100%
חלק ביג

640 יח"ד
מגורים

82 יח"ד
להשכרה

410 יח"ד
דיור מוגן

3.7 אלפי מ"ר
מסחר

79 אלפי מ"ר
תעסוקה

37 אלפי מ"ר
תעסוקה

42 אלפי מ"ר
מסחר

200 יח"ד
מגורים

300 יח"ד
דיור מוגן

80 אלפי מ"ר
משרדים

10 אלפי מ"ר
מסחר

180 אלפי מ"ר
מסחר תעסוקה
ומלונאות

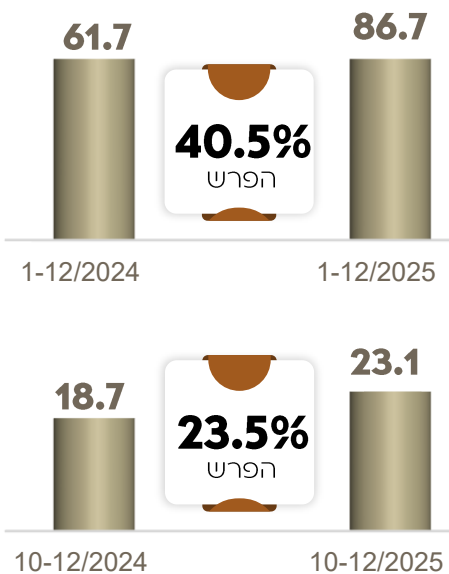
3 פעילות 3 אירופה



ביג אירופה נתוני מפתח

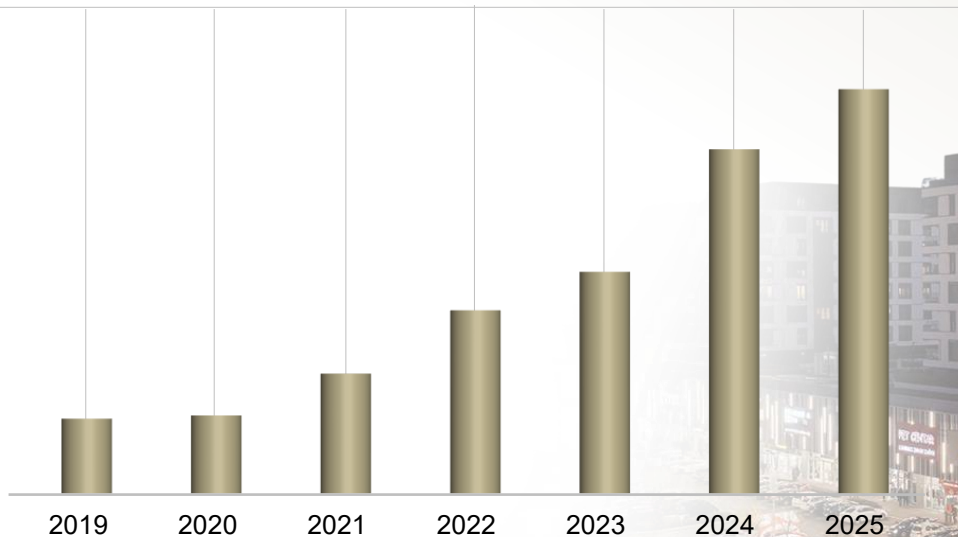
NOI בפועל

במיליוני אירו | חלק ביג אפקטיבי



שווי נכסים | במיליוני אירו

229	239	367	561	679	* 1,054	1,245
-----	-----	-----	-----	-----	---------	-------



שיעור תפוסה



big

23

מצגת שוק הרון 2025

* שווי הנכסים באירופה וכן שיעור התפוסה בשנת 2024, לא מביא בחשבון נכס לוגיסטי בסרביה בשווי של כ-6 מיליון אירו שנמכר במהלך שנת 2025.

big big

emmezeta

Galen Pharm APOTEKA

APOTEKA

MAXI


ביג אירופה | מנועי צמיחה


במיליוני אירו

שיעור תשואה %	NOI חזוי					ליום 31 בדצמבר, 2025			שיעור החזקה אפקטיבי %	הפרויקט
	סה"כ	2029	2028	2027	2026	יתרת עלויות הקמה	עלות שהושקעה*	GLA מ"ר (100%)		
7.2%	-	-	-	-	2.3	21.1	10.2	16,844	95.5%	Dzierzoniow
8.7%	-	-	-	-	1.2	8.9	4.8	13,040	66.9%	Konstantynow
8.1%	-	-	-	-	0.8	5.8	4.3	13,457	47.8%	Olkusz
7.2%	-	-	-	3.0	-	40.9	1.0	24,384	95.5%	Tarnow
7.2%	-	-	-	2.4	-	25.9	7.4	20,312	95.5%	Kalisz
9.2%	-	-	-	1.8	-	13.9	5.7	18,050	76.4%	Pila
7.8%	-	-	-	1.6	-	20.5	-	18,748	71.6%	Gnieszno
7.8%	-	-	-	1.4	-	11.9	5.4	17,302	71.6%	Bolesławiec
10.9%	-	-	-	0.9	-	7.9	-	7,500	95.5%	Suwalki extension
12%	-	-	-	0.8	-	6.8	-	6,500	95.5%	Myszkow extension
8.0%	16.1	-	-	11.8	4.3	163.7	38.8	156,137		סה"כ נכסים בהקמה פולין
9.2%	-	-	-	1.4	-	13.4	1.6	12,000	95.5%	Niksic
10.4%	-	-	1.9	-	-	14.2	3.9	15,000	95.5%	Cacak Phase 2
10%	-	5.7	-	-	-	57.3	-	20,000	95.5%	BIG Fashion Podgorica extension
9.9%	9.0	5.7	1.9	1.4	-	84.9	5.5	47,000		סה"כ נכסים בהקמה סרביה ומונטנגרו
8.6%	25.1	5.7	1.9	13.2	4.3	248.6	44.3	203,137		סה"כ אירופה

פולין

מנוע צמיחה לפעילות החברה באירופה

מרכזים קיימים 

מרכזים בפיתוח 

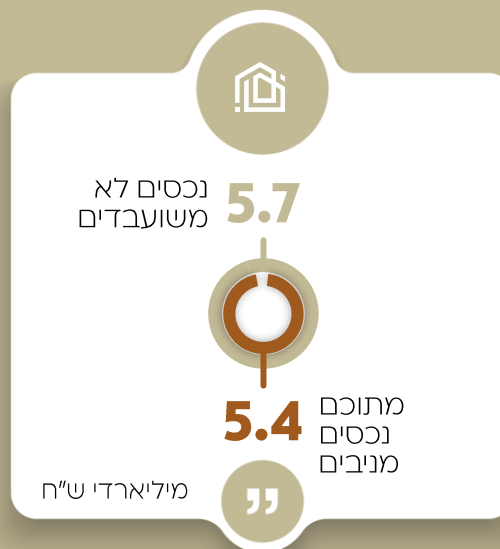


4 נזילות וגמישות



נזילות וגמישות פיננסית

נכון למועד הדוח
77 אפי נכסים



לחברה אופציות (סדרה 7) במחיר מימוש של 573 ש"ח שמועד פקיעתן ביוני, 2026. בהנחת מימוש של האופציות צפוי לחברה תזרים של כ- **411 מיליון ש"ח**



פריסת פירעון חוב | ישראל

במיליוני ש"ח | ללא אפי נכסים

מקור המימון	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	סה"כ
חוב בנקאי בישראל	373	151	271	-	-	-	-	-	-	795
ניירות ערך מסחריים ציבורי (סדרה 5)	250	-	-	-	-	-	-	-	-	250
סה"כ הלוואות בנקים וגופים פיננסיים	623	151	271	-	-	-	-	-	-	1,045
סה"כ סדרות אג"ח לא מגובות	513	572	668	557	566	665	733	688	272	5,234
סה"כ סדרות אג"ח מגובות	661	668	452	650	567	346	-	-	-	3,344
הלוואות לשותפים בגין סדרות אג"ח ח', טז', יז'	(129)	(7)	(123)	-	-	-	-	-	-	(259)
סה"כ סדרות אג"ח מגובות בנטרול הלוואות לשותפים	532	661	329	650	567	346	-	-	-	3,085
סך פרעונות	1,668	1,384	1,268	1,207	1,133	1,011	733	688	272	9,364

*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 3.27 שנים.



תודה רבה

אסף נגר
משנה למנכ"ל

073-2600410
054-5660147
assaf@bigcenters.co.il



5 נספחים



מבט על ביג | ללא אפי מגזרים גאוגרפיים

במיליוני ש"ח, ליום 31 בדצמבר, 2025

ארה"ב	אירופה	ישראל	
107,000	616,000	616,000	שטח להשכרה (במ"ר 100%)
98%	99%	100% בקירוב	תפוסה משוקללת
398	4,716	10,296	שווי נדל"ן מניב
-	-	344	שווי דיור מוגן
-	77	805	שווי נכסים בהקמה
-	235	947	שווי קרקעות
-	88	6	מקדמות ע"ח מקרקעין
-	91	130	מלאי מגורים
2%	29%	69%	שיעור מסה"כ נכסים
33	379	696	NOI מייצג
8.3%	8.0%	6.8%	שיעור היוון מייצג

מאזן מאוחד

נתונים לפי חלק ב'ג אפקטיבי | אלפי ש"ח

סה"כ מאוחד אפקטיבי (כולל אפי נכסים)	סה"כ מאוחד אפקטיבי (ללא אפי נכסים)	סה"כ מאוחד אפקטיבי (כולל אפי נכסים)	סה"כ ב'ג אפקטיבי (ללא אפי נכסים)	אירופה	אירופה	ארה"ב	ארה"ב	ישראל	ישראל	
באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי אירו	באלפי אירו	באלפי דולר	באלפי דולר	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	
ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2025	
נכסים שוטפים										
2,067,185	935,712	2,336,528	1,012,904	17,768	27,792	46,919	99,525	697,144	591,322	מזומנים ושווי מזומנים
167,331	99,648	125,432	55,772	20,704	4,362	170	-	20,428	39,431	פקדונות וניירות ערך
156,705	79,135	155,405	79,780	13,679	11,535	767	1,117	24,406	33,012	שוכרים
380,418	231,813	456,645	195,307	19,122	14,934	4,157	6,430	143,999	115,668	חייבים ויתרות חובה
313,389	121,360	368,049	188,679	3,967	15,793	-	-	106,300	129,529	מלאי מגורים לזמן קצר
259,678	9,883	68,754	52,764	2,603	14,087	-	-	-	-	נכס זמין למכירה
3,344,706	1,477,551	3,510,813	1,585,206	77,843	88,503	52,013	107,072	992,277	908,962	סה"כ נכסים ושוטפים
נכסים לא שוטפים										
1,900,615	918,117	1,990,738	971,822	13,698	32,768	20,445	20,315	794,100	785,450	הלוואות וחייבים אחרים לזמן ארוך
400,946	16,149	451,626	32,220	4,254	8,603	-	-	-	-	מלאי לזמן ארוך
483,023	6,615,321	371,168	7,028,501	-	-	-	-	6,615,308	7,028,380	השקעה בחברות כליות
27,442,048	13,172,399	29,669,432	15,701,193	1,060,376	1,244,972	200,560	124,878	8,415,346	10,639,788	נדל"ן להשקעה מיני
5,324,629	3,212,696	3,764,072	2,063,927	62,606	83,241	-	-	2,975,018	1,752,147	נדל"ן להשקעה בפיתוח
263,768	220,714	492,356	409,750	1,080	4,528	-	-	216,612	392,791	רכוש קבוע
162,079	51,039	167,626	56,586	-	-	-	-	51,039	56,586	נכסים בלתי מוחשיים
8,532	-	12,887	-	-	-	-	-	-	-	נכס מס נדחה
35,985,640	24,206,435	36,919,905	26,263,999	1,142,014	1,374,112	221,005	145,193	19,067,423	20,655,142	סה"כ נכסים לא שוטפים
39,330,346	25,683,986	40,430,718	27,849,205	1,219,857	1,462,615	273,018	252,265	20,059,700	21,564,104	סה"כ נכסים

מאזן מאוחד | נתונים לפי חלקי ביג אפקטיבי | אלפי ש"ח

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	
באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי אירו	באלפי אירו	באלפי דולר	באלפי דולר	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	
ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2025	
התחייבויות שוטפות										
(4,013,132)	(2,001,844)	(3,093,822)	(1,002,796)	(63,951)	(35,762)	(39,644)	-	(1,614,128)	(873,223)	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
(1,583,194)	(1,030,208)	(1,996,204)	(1,175,814)	-	-	-	-	(1,030,558)	(1,166,943)	חלויות שוטפות של אגרות חוב
(217,991)	(120,752)	(262,978)	(166,418)	(10,706)	(16,373)	(1,402)	(1,228)	(74,997)	(101,175)	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
(889,871)	(380,095)	(869,807)	(401,903)	(12,727)	(14,113)	(1,714)	(419)	(325,514)	(347,684)	זכאים ויתרות זכות
(6,704,188)	(3,532,899)	(6,222,811)	(2,746,931)	(87,384)	(66,248)	(42,760)	(1,647)	(3,045,197)	(2,489,025)	סה"כ התחייבויות שוטפות
התחייבויות לא שוטפות										
-	-	-	-	(291,097)	(310,199)	-	-	1,105,121	1,161,855	הלוואות מחברת האם
(7,155,991)	(1,762,404)	(7,292,059)	(2,353,323)	(377,648)	(505,673)	181	-	(329,370)	(459,325)	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
(10,900,727)	(6,877,529)	(10,739,724)	(7,646,293)	(44,835)	(44,423)	-	-	(6,707,318)	(7,553,733)	אגרות חוב
(107,311)	(34,325)	(107,929)	(36,920)	(6,869)	(7,515)	(199)	(243)	(7,608)	(7,904)	פקדונות משוכרים
(22,562)	(17,462)	(31,834)	(29,698)	(2,964)	(6,423)	(1,355)	(1,355)	(1,268)	(1,317)	התחייבויות בשל הטבות לעובדים/תשלום מבוסס מניית
(64,617)	(27,651)	(48,760)	(27,238)	-	-	-	-	(27,651)	(27,238)	התחייבות בגין חכירה מימונית
(20,405)	(20,405)	(21,542)	(21,542)	-	-	-	-	(20,405)	(21,542)	התחייבויות אחרות ז"א
(2,332,572)	(1,389,338)	(2,575,446)	(1,596,647)	(22,166)	(34,096)	(6,892)	(9,369)	(1,280,048)	(1,439,052)	מסים נדחים
(20,604,185)	(10,129,114)	(20,817,294)	(11,711,661)	(745,579)	(908,329)	(8,265)	(10,967)	(7,268,547)	(8,348,256)	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
(27,308,373)	(13,662,013)	(27,040,105)	(14,458,592)	(832,963)	(974,577)	(51,025)	(12,614)	(10,313,744)	(10,837,281)	סה"כ התחייבויות
(10,562,507)	(10,562,507)	(11,628,008)	(11,628,008)	(339,843)	(405,683)	(206,675)	(221,117)	(8,537,714)	(9,342,791)	הון עצמי
(1,459,466)	(1,459,466)	(1,762,605)	(1,762,605)	(47,051)	(82,355)	(15,318)	(18,534)	(1,208,242)	(1,384,032)	רווח בתקופה
(12,021,973)	(12,021,973)	(13,390,613)	(13,390,613)	(386,894)	(488,038)	(221,993)	(239,651)	(9,745,956)	(10,726,823)	הון המיוחס לבעלי מניות החברה
(39,330,346)	(25,683,986)	(40,430,718)	(27,849,205)	(1,219,857)	(1,462,615)	(273,018)	(252,265)	(20,059,700)	(21,564,104)	סה"כ הון והתחייבויות

רוו"ה מצטבר מאוחד

נתונים לפי חלק ביג אפקטיבי אלפי ש"ח



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	
באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי אירו	באלפי אירו	באלפי דולר	באלפי דולר	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	
01-12/2024	01-12/2024	01-12/2025	01-12/2025	01-12/2024	01-12/2025	01-12/2024	01-12/2025	01-12/2024	01-12/2025	
1,751,975	823,205	1,997,254	1,025,920	67,040	95,680	18,878	19,053	486,081	587,965	הכנסות מדמי שכירות
542,386	245,885	644,164	310,986	15,788	23,688	6,850	6,745	156,928	195,004	הכנסות מדמי ניהול
11,268	11,268	12,823	12,823	-	-	-	-	11,268	11,742	הכנסות מחשמל סולארי
2,305,629	1,080,358	2,654,241	1,349,729	82,828	119,368	25,728	25,798	654,277	794,711	סה"כ הכנסות
(599,063)	(262,205)	(716,764)	(343,473)	(21,189)	(32,620)	(11,240)	(10,478)	(136,129)	(179,231)	סה"כ הוצאות ניהול נכסים
18,934	18,934	19,694	19,694	-	-	-	-	18,934	19,694	הכנסות משחיקת פקדונות
(10,165)	(10,165)	(12,292)	(12,292)	-	-	-	-	(10,165)	(12,292)	הוצאות תפעול דיוור מוגן
8,769	8,769	7,402	7,402	-	-	-	-	8,769	7,402	סה"כ רווח מדיוור מוגן
41,797	12,717	47,682	16,316	36	-	-	-	12,576	16,316	הכנסות מעסקאות בנייה ומקרקעין
(29,960)	(10,887)	(39,232)	(15,662)	(23)	-	-	-	(10,793)	(15,662)	הוצאות בנין עסקאות בנייה ומקרקעין
11,837	1,830	8,450	654	13	-	-	-	1,783	654	סה"כ רווח מפעילות בנייה ומקרקעין
131,875	-	68,888	-	-	-	-	-	-	-	הכנסות מעבודות הקמה של פרויקטי BOT
(130,816)	-	(67,954)	-	-	-	-	-	-	-	הוצאות מעבודות הקמה של פרויקטי BOT
1,059	-	934	-	-	-	-	-	-	-	סה"כ רווח מפעילות BOT
1,728,231	828,752	1,954,263	1,014,312	61,652	86,748	14,488	15,320	528,700	623,536	NOI
(37,177)	(32,508)	(34,410)	(28,349)	(1,734)	(2,156)	(13)	-	(25,878)	(19,959)	הפחתת אופציות לעובדים
(182,455)	(86,726)	(204,163)	(103,681)	(6,040)	(7,486)	(869)	(1,016)	(59,032)	(71,270)	עלויות מטה
(155)	(155)	(379)	(379)	-	-	-	-	(155)	(379)	בדיקת כדאיות פרויקטיים
(4,038)	(2,078)	(3,558)	(669)	-	-	(215)	(19)	(1,300)	(612)	חוב אבוד/הפרשה לחומ"ס
(6,206)	(4,463)	(7,941)	(5,617)	-	-	-	-	(4,463)	(5,617)	תרומות
(230,031)	(125,930)	(250,451)	(138,695)	(7,774)	(9,642)	(1,097)	(1,035)	(90,828)	(97,837)	סה"כ הוצאות הנהלה
1,498,200	702,822	1,703,812	875,617	53,878	77,106	13,391	14,285	437,872	525,699	EBITDA
(549,336)	(174,127)	(649,564)	(270,942)	(21,323)	(28,491)	75	(1,438)	(92,801)	(159,690)	מימון ריאלי
-	-	-	-	(12,603)	(15,746)	6,864	8,074	25,134	38,703	הכנסות/הוצאות) מימון בינביתרי חו"ל
948,864	528,695	1,054,248	604,675	19,952	32,869	20,330	20,921	370,205	404,712	
(331,042)	(229,617)	(281,482)	(186,514)	-	-	-	-	(229,617)	(186,514)	הוצאות מימון אינפלציוני
(142,203)	(116,180)	74,431	33,971	(145)	229	-	-	(115,611)	33,079	הפרשי שער
1,449,369	962,807	1,440,795	791,221	37,364	63,704	345	4,338	808,780	535,201	סה"כ עלייה בשווי הון של נדל"ן להשקעה ומלאי נטו
(12,662)	(7,769)	(16,260)	(11,035)	(243)	(304)	-	-	(6,797)	(9,851)	פחת
(25,234)	(25,234)	(14,639)	(14,639)	-	-	-	-	(25,234)	(14,449)	הפסדי אקוויטי קניאל א.ט.ג. (מפעל) ואחרים
2,674	608,789	10,145	822,552	-	-	-	-	608,789	822,362	רווחי אקוויטי חברות נדל"ן
(4,087)	(21,075)	(23,554)	(15,683)	(74)	539	-	-	(20,783)	(17,807)	הכנסות (הוצאות) אחרות
936,815	1,171,721	1,189,436	1,419,873	36,902	64,168	345	4,338	1,019,527	1,162,021	סה"כ
1,885,679	1,700,416	2,243,684	2,024,548	56,854	97,037	20,675	25,259	1,389,732	1,566,733	רווח לפני מס
(426,213)	(240,950)	(481,079)	(261,943)	(9,803)	(14,682)	(5,357)	(6,725)	(181,490)	(182,701)	מיסים על הכנסה
1,459,466	1,459,466	1,762,605	1,762,605	47,051	82,355	15,318	18,534	1,208,242	1,384,032	רווח נקי

רוו"ה רבעוני מאוחד

נתונים לפי חלק ב'ג אפקטיבי אלפי ש"ח

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	
באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי אירו	באלפי אירו	באלפי דולר	באלפי דולר	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	
10-12/2024	10-12/2024	10-12/2025	10-12/2025	10-12/2024	10-12/2025	10-12/2024	10-12/2025	10-12/2024	10-12/2025	
476,819	228,637	510,130	275,414	21,274	27,008	4,569	4,594	128,134	158,414	הכנסות מדמי שכירות
145,388	64,359	158,137	79,291	4,658	6,546	1,261	1,208	41,495	50,745	הכנסות מדמי ניהול
1,262	1,262	3,131	3,131	-	-	-	-	1,262	3,054	הכנסות מחשמל סולארי
623,469	294,258	671,398	357,836	25,932	33,554	5,830	5,802	170,891	212,213	סה"כ הכנסות
(164,287)	(73,476)	(184,620)	(93,677)	(7,177)	(10,415)	(2,294)	(1,627)	(36,789)	(48,953)	סה"כ הוצאות ניהול נכסים
5,008	5,008	5,100	5,100	-	-	-	-	5,008	5,100	הכנסות משחיקת פקדונות
(2,618)	(2,618)	(2,999)	(2,999)	-	-	-	-	(2,618)	(2,999)	הוצאות תפעול דיר מונג
2,390	2,390	2,101	2,101	-	-	-	-	2,390	2,101	סה"כ רווח מדיר מונג
11,862	5,427	11,886	5,162	-	-	-	-	5,427	5,162	הכנסות מעסקאות בנייה ומקרקעין
(10,511)	(5,136)	(8,644)	(4,700)	(1)	-	-	-	(5,133)	(4,700)	הוצאות בנין עסקאות בנייה ומקרקעין
1,351	291	3,242	462	(1)	-	-	-	294	462	סה"כ רווח מפעילות בנייה ומקרקעין
20,349	-	28,135	-	-	-	-	-	-	-	הכנסות מעבודות הקמה של פרויקטי BOT
(20,242)	-	(27,583)	-	-	-	-	-	-	-	הוצאות מעבודות הקמה של פרויקטי BOT
107	-	552	-	-	-	-	-	-	-	סה"כ רווח מפעילות BOT
463,030	223,463	492,673	266,722	18,754	23,139	3,536	4,175	136,786	165,823	NOI
(7,438)	(7,438)	(12,555)	(11,162)	(605)	(1,725)	-	-	(5,545)	(4,435)	הפחתת אופציות לעובדים
(53,887)	(26,772)	(57,154)	(28,781)	(1,904)	(2,252)	(158)	(358)	(18,219)	(19,310)	עלויות מטה
(50)	(50)	(121)	(50)	-	-	-	-	(50)	(121)	בדיקת כדאיות פרויקטיים
(1,755)	(473)	(1,984)	(90)	-	-	(65)	58	(231)	(277)	חוב אבוד/הפרשה לחומ"ס
(2,759)	(2,381)	(2,543)	(1,472)	-	-	-	-	(2,381)	(1,472)	תרומות
(65,889)	(37,114)	(74,357)	(41,626)	(2,509)	(3,977)	(223)	(300)	(26,426)	(25,615)	סה"כ הוצאות הנהלה
397,141	186,349	418,316	225,096	16,245	19,162	3,313	3,875	110,360	140,208	EBITDA
(152,128)	(49,321)	(152,659)	(66,144)	(6,569)	(7,205)	(387)	61	(23,944)	(40,123)	מימון ריאלי
-	-	-	-	(6,094)	(2,776)	2,045	2,086	16,881	7,596	הכנסות/הוצאות מימון בינחברתי חו"ל
245,013	137,028	265,657	158,952	3,582	9,181	4,971	6,022	103,297	107,681	
24,148	10,717	78,717	51,200	-	-	-	-	10,717	51,200	הוצאות מימון אינפלציוני
(156,654)	(167,479)	(34,251)	(59,264)	(118)	(19)	-	-	(167,017)	(59,193)	הפרשי שער
421,629	321,758	410,521	211,481	(40)	56,176	(1,073)	2,393	325,879	(8,597)	סה"כ עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ומלאי נטו
(3,168)	(1,916)	(3,637)	(2,298)	(63)	(84)	-	-	(1,666)	(1,980)	פחת
(5,914)	(5,914)	(2,935)	(2,935)	-	-	-	-	(5,914)	(2,745)	הפסדי אקוויטי קניאל א.ט.ג (מפעל ואחרים)
(594)	177,144	2,125	269,289	-	-	-	-	177,144	269,099	רווחי אקוויטי חברות נדל"ן
(12,259)	(21,370)	(3,991)	(209)	(86)	(57)	-	-	(21,028)	9	הכנסות (הוצאות) אחרות
267,188	312,940	446,549	467,264	(307)	56,016	(1,073)	2,393	318,115	247,793	סה"כ
512,201	449,968	712,206	626,216	3,275	65,197	3,898	8,415	421,412	355,474	רווח לפני מס
(145,700)	(83,467)	(163,503)	(77,513)	(1,571)	(9,161)	(1,027)	(2,393)	(73,443)	(35,114)	מיסים על הכנסה
366,501	366,501	548,703	548,703	1,704	56,036	2,871	6,022	347,969	320,360	רווח נקי