BIG CEE - Bulgaria



הבהרות

מצגת זו מצורפת לדוח המיידי של ביג מרכזי קניות בע"מ ("החברה") בדבר התקשרות בעסקה לרכישת נכסים בבולגריה ("הדוח המיידי"), ונועדה להציג בתמצית מידע על העסקה וכן מידע כללי על בולגריה ועל סביבת הפעילות העסקית בה. יש לקרוא את המצגת יחד עם הדוח המיידי ועם יתר דיווחי החברה לציבור.

מידע כללי על בולגריה ועל השווקים שבה, ככל שהוא מבוסס על מקורות חיצוניים, מתבסס על מידע שפורסם על ידי צדדים שלישיים, כפי שמפורט במצגת. מידע זה עשוי להשתנות ואינו בהכרח משקף את מצב השווקים במועד הצגת המצגת או במועד מאוחר יותר.

המצגת כוללת הערכות, תחזיות ותוכניות, ובכלל זה NOI חזוי ומועדים צפויים למסירת הנכסים, המהווים מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. מידע זה מבוסס על מידע המצוי בידי החברה ועל הערכותיה במועד פרסום המצגת, ואין ודאות כי יתממש, כולו או חלקו, והוא עשוי להתממש באופן שונה מהותית מהצפוי, בין היתר בשל עיכובים בהשלמת העסקה או במסירת הנכסים, שינויים בתנאי השוק, בתפוסה, בדמי השכירות ובהוצאות התפעול, וכן בשל גורמי הסיכון החלים על פעילות החברה.

החברה אינה מתחייבת לעדכן את המידע הכלול במצגת, אלא ככל שנדרש על פי דין.

המידע הכלול במצגת 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.

Transaction Summary

Number of assets	GLA Thousands m²	Expected Handover	Predicted NOI Million €
3	75.6	Closing transaction	9.1
1	12.4	Q1/27	1.5
2	35.9	Q3/27	4.4
1	15.7	Q1/28	1.8
Total	139.6	—	16.8

7 Assets
ACROSS BULGARIA

140K
TOTAL GLA m²

16.8 M€
Predicted NOI



Balkan Region

Bulgaria Overview



EU Member

Since 01.01.2007

Eurozone

Since 01.01.2026

Full Schengen State

Since 01.01.2025

€1,407

Avg Monthly Wage Gross Q1 2026

10%

Flat Tax Rate

3.7%

Unemployment

7 M

Total Population

1.2 M

Sofia Population

+ 5.7%

Wage Growth 2026 vs 2025

Macro Economics



3.3%

GDP Growth (Real)
2026

3.8%

Inflation Rate
2026

10.8%

Average Yearly Wage Growth
(2019–2027f)

Consistent Growth

Bulgaria's economy continues to expand with a stable growth outlook supported by strong domestic fundamentals.

Stable Fundamentals

Inflation is normalizing after the 2022 peak, while unemployment remains very low, reflecting a tight and resilient labor market.

Rising Incomes

Wages have increased substantially since 2019, supporting purchasing power and private consumption.

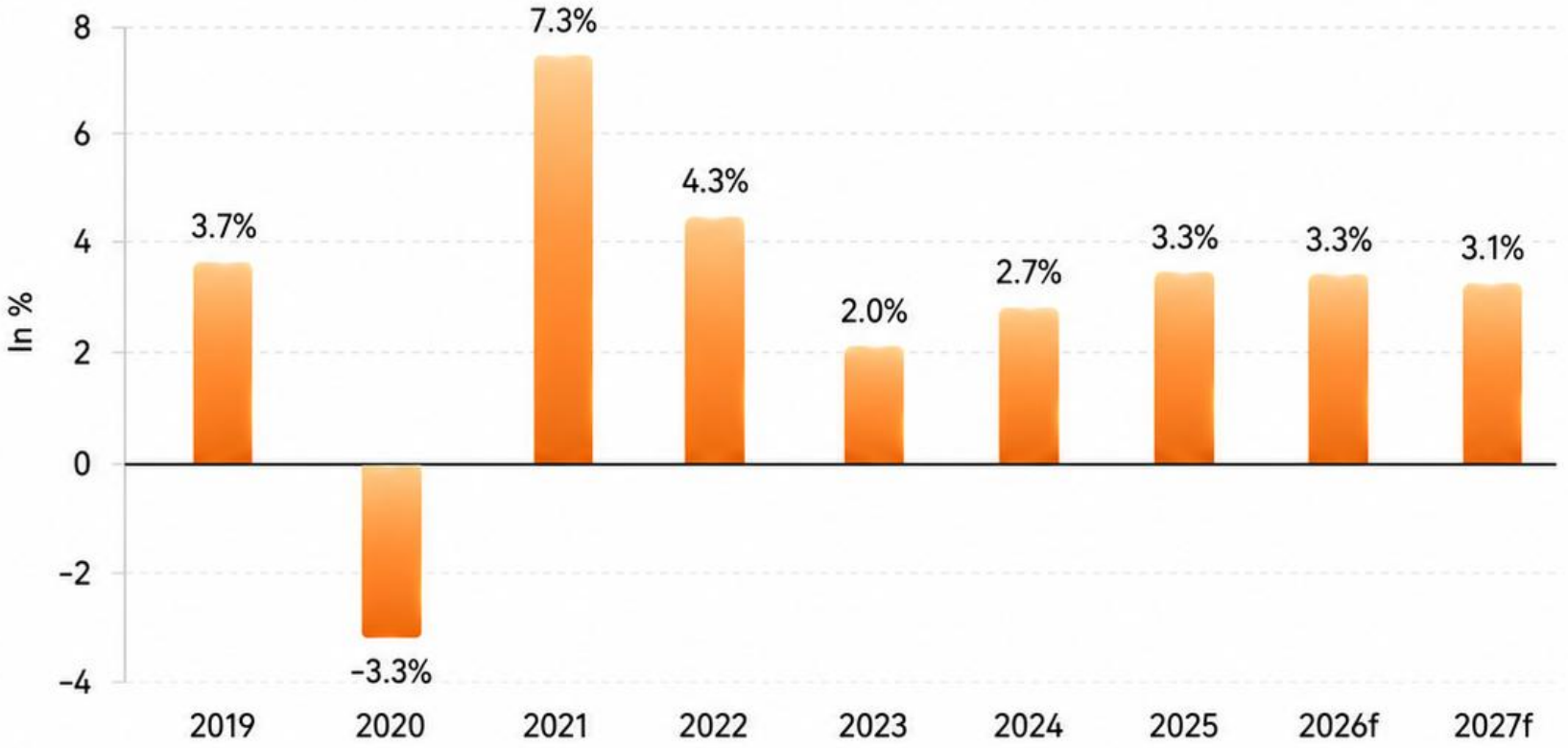
Strong Retail Momentum

Retail turnover has grown consistently since 2019, confirming strong and resilient consumer demand.

Sources:
CBRE SEE
Cushman & Wakefield

GDP Growth

Real GDP Growth (% YoY)



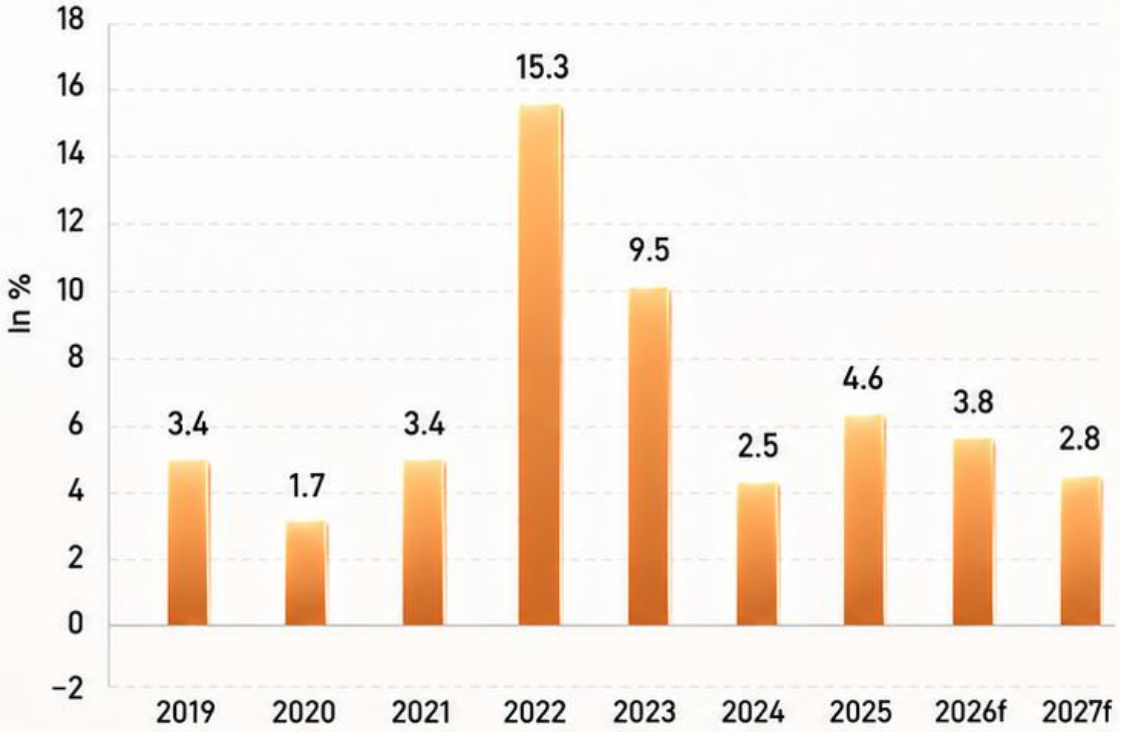


Source: Eurostat

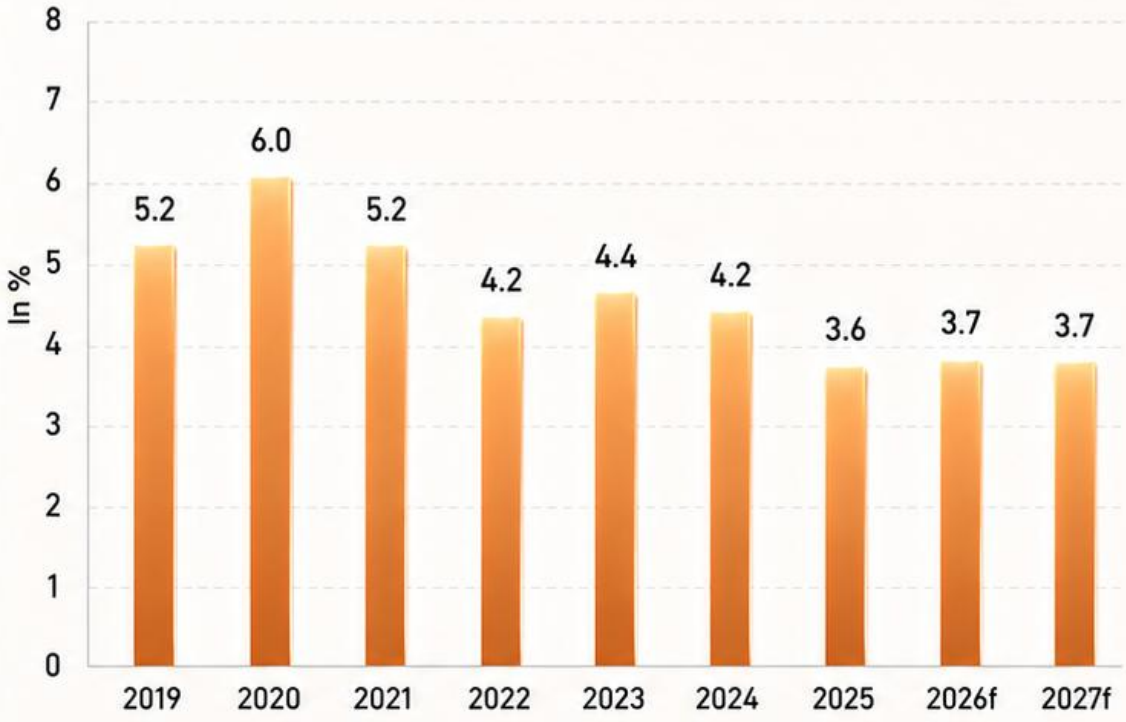
Economic Indicators



Inflation Rate (%)



Unemployment Rate (%)



Source: CBRE SEE

Banking Sector



KEY EUROPEAN BANKS IN BULGARIA

UniCredit Bulbank

Bulgaria's leading bank and a key pillar of UniCredit Group's strong CEE network.

UBB

Part of KBC Group, one of the largest banks in the country.

OTP Bank

Subsidiary of the OTP Group, a major financial player in CEE.

- **Strong regulatory framework aligned with EU standards**
- **High liquidity and solid capital ratios provide a very competitive lending market**
- **Foreign ownership ensures expertise, stability and access to capital**
- **Supportive environment for lending and economic growth**

Source: ECB, National Banks, Company Reports

Modern Retail GLA per Capita



Poland	654 m² / 1,000 inhabitants
Czechia	579 m² / 1,000 inhabitants
Slovakia	487 m² / 1,000 inhabitants
Romania	284 m² / 1,000 inhabitants
Bulgaria	242 m² / 1,000 inhabitants

Source: Cushman & Wakefield | CEE Retail Marketbeat Q1 2026

BIG in Bulgaria
Strategic Advantages



Established Brand

A trusted name in retail with proven expertise and reliability.

Tenant Relationships

Existing contacts and strong trust and relationship with most active tenants in the country.

No Institutional Competition

Limited institutional supply creates a favorable market environment.

Untapped Markets

Significant potential in secondary cities and emerging regions.

Yield Premium

Attractive yields compared to Western European benchmarks.

Relationships with Banks

Strong, existing relationships and trust with most leading banks in the country.

Country's Key Tenants

Leading retailers with whom BIG has already established strong trust and relationships. Same companies, same people.



LIDL

NEW YORKER

TEDi

Kaufland

kik

pepco

LC WAIKIKI

halfprice

CCC

sinsay

SPORT VISION

JYSK

DEICHMANN

