



ביג מרכזי קניות בע"מ **("החברה")**

תמצית דוחות כספיים מאוחדים
ליום 31 במרס, 2012

תוכן העניינים

- פרק 1 – סקירת שינויים וחידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי החברה
- פרק 2 - דוח דירקטוריון ליום 31 במרס, 2012
- פרק 3 – תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרס, 2012
- פרק 4 - נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים המיוחסים לחברה ליום 31 במרס, 2012
- פרק 5 - דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

פרק 1 סקירת שינויים וחדושים מהותיים אשר אירעו בעסקי חברה

בהתאם לתקנה 39 א. לתקנות ניירות ערך (דוחות מידיים ותקופתיים), תש"ל - 1970, להלן פירוט השינויים או החדושים המהותיים אשר אירעו בעסקי החברה מאז פרסום הדוח התקופתי של החברה לשנת 2011 (להלן: "הדוח התקופתי"). בכל עניין שיש לתארו בדוח התקופתי (להלן: "העדכונים"). העדכונים להלן מובאים על פי סדר הסעיפים של פרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי. יצוין כי למונחים שלהלן תהא המשמעות הנודעת להם בדוח התקופתי, אלא אם צוין במפורש אחרת.

בדוח זה: "קבוצת ביג" - החברה יחד עם תאגידים מאוחדים, תאגידים מאוחדים באיחוד יחסי, חברות כלולות ושותפויות.

"ביג USA"- ביג יו. אס. אי בע"מ.

"ביג ארה"ב" - BIG SHOPPING CENTERS USA, INC.

"קבוצת ביג ארה"ב" - חברת הבת לרבות החברות המוחזקות על ידה במישרין ובעקיפין.

1. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

1.1 בהמשך לאמור בסעיף 1.5 לפרק 1 בדוח התקופתי יצוין, כי נכון למועד הדוח, אוכלס במלואו המרכז המסחרי ה-17 של הקבוצה בפרדס חנה אשר נפתח לקהל במהלך הרבעון הראשון של שנת 2012.

1.2 כמו כן, השלימו החברה וביג USA, במהלך הרבעון הראשון של שנת 2012, עסקה במסגרתה הוקצו לגופים מקבוצת מגדל 20% מהונה המונפק והנפרע של ביג USA.

1.3 בהמשך לאמור בסעיף 1.7 לפרק 1 בדוח התקופתי, יצוין, כי נכון למועד הדוח מנהלת קבוצת ביג ארה"ב, משאים ומתנים בנוגע לרכישת נכסים מניבים בארה"ב. יצוין, כי הערכת קבוצת ביג ארה"ב בדבר המשאים והמתנים כמפורט לעיל, הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך וכי אין כל ודאות שהמשאים והמתנים יבשילו לכדי הסכמים מחייבים.

1.4 בהמשך לאמור בסעיף 19.1 לפרק 1 בדוח התקופתי, בנוגע להתקשרות החברה, באמצעות חברת בת בשליטתה (להלן בסעיף זה - "חברת הבת") בהסכם מסגרת מותנה לרכישת 50% מהונה המונפק והנפרע ומזכויות ההצבעה בחברה הולנדית, שצפויה להחזיק (בעקיפין ובשרשר) לאחר קיום מספר תנאים מתלים, במלוא הזכויות בקרקע בת כ-136 דונם בבלגראד (להלן בסעיף זה - "ההסכם", "החברה ההולנדית" ו-"המקרקעין", בהתאמה) לצורך הקמת מרכז מסחרי בשטח של כ-50,000 מ"ר. נכון למועד הדוח, המוכר טרם השלים את התנאים המתלים ומשכך מנוהל עמו משא ומתן מחודש. יצוין, כי אין כל ודאות כי משא ומתן זה יבשיל לכדי הגעה להסכמות חדשות עם המוכר.

1.5 בהמשך לאמור בסעיף 19.3 לפרק 1 בדוח התקופתי, בנוגע לפעילות הקבוצה בהודו, נכון למועד הדוח, מתקיים משא ומתן מתקדם לפיתוח משותף של הקרקע ב-Bangalore במסגרתו יוקמו כ-1,100,000 sqf למגורים (כ-800 יחידות דיור). במסגרת ההסכם המתגבש, הקבלן המבצע יהא אחראי על ניהול הפרויקט ויישא בכל עלות הקמתו בתמורה לכ-66% מהכנסות הפרויקט וביג הודו תהא זכאית ליתרת הכנסות כ-34%. עוד יצוין, כי במהלך הרבעון הראשון שונתה התב"ע של המגרש ב-Vadodara לייעוד למגורים.

2. מדיניות חלוקת דיבידנדים

בהמשך לאמור בסעיף 4.2 לפרק 1 בדוח התקופתי יצוין, כי ביום 20 במרס, 2012 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 15,000 אלפי ש"ח ששולם ביום 18 באפריל, 2012.

להלן נתונים אודות נכסי נדל"ן להשקעה אשר עמדו בהגדרת "נכס נדל"ן להשקעה מהותי מאוד", בדוח התקופתי.

ביג באר שבע:

1-12.2011	רבעון 1 2012	
446,870	474,960	שווי הנכס (אלפי ₪)
38,455	9,418	NOI בתקופה (אלפי ₪) – בנטרול Capex
15,793	28,090	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי ₪)
100% בקירוב	100% בקירוב	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
8.61%	7.93%	שיעור תשואה לרבעון במונחים שנתיים (%)
99	98	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה
91	93	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחזים שנחתמו בתקופה

ביג כרמיאל:

1-12.2011	רבעון 1 2012	
335,130	357,860	שווי הנכס (אלפי ₪)
25,394	7,045	NOI בתקופה (אלפי ₪) – בנטרול Capex
22,686	22,730	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי ₪)
100% בקירוב	100% בקירוב	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
7.58%	7.88%	שיעור תשואה לרבעון במונחים שנתיים (%)
97	97	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה
103	91	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחזים שנחתמו בתקופה

ביג קריות:

1-12.2011	רבעון 1 2012	
306,500	325,670	שווי הנכס (אלפי ₪)
25,394	6,736	NOI בתקופה (אלפי ₪) – בנטרול Capex
10,796	19,170	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי ₪)
100% בקירוב	100% בקירוב	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
8.29%	8.27%	שיעור תשואה לרבעון במונחים שנתיים (%)
74	79	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה
91	-	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחזים שנחתמו בתקופה

ביג פולג :

1-12.2011	רבעון 1 2012	
220,412	235,130	שווי הנכס - חלק ביג (אלפי ₪)
18,318	4,658	NOI בתקופה (אלפי ₪) – בנטרול חלק ביג Capex
7,458	10,204	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי ₪) – חלק ביג
100% בקירוב	100% בקירוב	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
8.31%	7.92%	שיעור תשואה לרבעון במונחים שנתיים (%)
107	108	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה
123	134	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחזים שנחתמו בתקופה

פרטים אודות הערכות השווי המצורפות לדוח זה:

ביג באר שבע:

שנת 2011	31.03.2012	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%)
446,870	474,960	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
ירון ספקטור	ירון ספקטור	זהות מעריך השווי
<p>מעריך השווי הינו, שמאי מקרקעין מוסמך על-פי חוק שמאי המקרקעין. בעל תואר ראשון בכלכלה ומנהל עסקים ותואר שני במנהל עסקים. בנוסף, הינו בוגר שמאות מקרקעין וניהול נכסים. למעריך השווי ניסיון בביצוע הערכות שווי, בין היתר, לחברות: גמול חברה להשקעות וגמול מלונאות, ד. רוטשטיין, מגדלי עסקים, משהב, ישראלום, מנופים פיננסים, בית גיל הזהב ועוד. לחברה אין תלות במעריך השווי. קיימת התחייבות לשיפוי מעריך השווי, שניתנה ע"י החברה בקשר עם הנכס, לצורך הכללת חוות הדעת 1/או אזכרה בדוחות הכספיים או לכל מטרה אחרת.</p>		
כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי?
כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי?
31/12/2010	31/03/2012	תאריך התוקף של הערכת השווי¹
גישת תזרים מזומנים	גישת תזרים מזומנים	מודל הערכת השווי
פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי		
29,613	29,613	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)
100%	100%	שיעור תפוסה בשנה 1+ (%)
100%	100%	שיעור תפוסה בשנה 2+ (%)
100%	100%	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-השכרה לצורך הערכת שווי (%)
92	94	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 1+
92	94	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 2+
92	94	דמי שכירות בסיסיים חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)
9.25%/8%	9.5%/9.25%/8%	שיעור היוון שכ"ד/היוון הפרשי פדיון/רווח מניהול (%) ²
ניתוח רגישות לשווי		
(20,475)	(20,860)	ירידה פרמנטית של 5%
(24,090)	(24,540)	עליה של 0.5% (עליה של שיעור היוון ההכנסות מ- 8% ל- 8.5%)
27,300	27,810	ירידה של 0.5% (ירידה של שיעור היוון ההכנסות מ- 8% ל- 7.5%)
20,480	20,860	עליה של 5%
(20,475)	(20,860)	ירידה של 5%

1 התאריך אליו מתייחסת הערכת השווי.

2 מעריך השווי החיצוני, הביא בחשבון לראשונה את רווחי הניהול בהערכת השווי ליום 31 במרס, 2012.

ביג כרמיאל:

שנת 2011	31.3.2012	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%)
335,130	357,860	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
ירון ספקטור	ירון ספקטור	זהות מעריך השווי
<p>מעריך השווי הינו, שמאי מקרקעין מוסמך על-פי חוק שמאי המקרקעין. בעל תואר ראשון בכלכלה ומנהל עסקים ותואר שני במנהל עסקים. בנוסף, הינו בוגר שמאות מקרקעין וניהול נכסים. למעריך השווי ניסיון בביצוע הערכות שווי, בין היתר, לחברות: גמול חברה להשקעות וגמול מלונאות, ד. רוטשטיין, מגדלי עסקים, משהב, ישראלום, מנופים פיננסיים, בית גיל הזהב ועוד. לחברה אין תלות במעריך השווי. קיימת התחייבות לשיפוי מעריך השווי, שניתנה ע"י החברה בקשר עם הנכס, לצורך הכללת חוות הדעת ו/או אזכורה בדוחות הכספיים או לכל מטרה אחרת.</p>		פרטי השכלתו של מעריך השווי
כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי?
כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי?
31/12/2011	31/03/2012	תאריך התוקף של הערכת השווי ³
גישת תזרים מזומנים	גישת תזרים מזומנים	מודל הערכת השווי
פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי		
22,619	22,619	ההערכה בגישת היוון תזרימי מזומנים (Income Approach)
100%	100%	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)
100%	100%	שיעור תפוסה בשנה 1+ (%)
100%	100%	שיעור תפוסה בשנה 2+ (%)
100%	100%	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-השכרה לצורך הערכת שווי (%)
93	95	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 1+
93	95	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 2+
93	95	דמי שכירות בסיסיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)
9.25%/8%	9.5%/9.25%/8%	שיעור היוון שכ"ד/היוון הפרשי פדיון/רווח מניהול (%) ⁴
שינוי בשווי (באלפי ש"ח)		ניתוח רגישות לשווי
(14,690)	(14,950)	ירידה פרמנטית של 5%
(17,280)	(17,585)	עליה של 0.5% (עליה של שיעור היוון ההכנסות מ- 8% ל- 8.5%)
19,590	19,930	ירידה של 0.5% (ירידה של שיעור היוון ההכנסות מ- 8% ל- 7.5%)
14,690	14,950	עליה של 5%
(14,690)	(14,950)	ירידה של 5%

4. מימון

- 4.1 בהמשך לאמור בסעיף 27.5.2 לפרק 1 בדוח התקופתי יצוין, כי ביום 30 במאי, 2012 פרעה החברה את מלוא יתרת הקרן והריבית של אגרות החוב (סדרה א') בסך של כ-55 מיליון ש"ח.
- 4.2 בהמשך לאמור בסעיף 27.5.3 לפרק 1 בדוח התקופתי יצוין, כי ביום 30 במאי, 2012 פרעה החברה את מלוא יתרת הקרן והריבית של אגרות החוב (סדרה ב') בסך של כ-25 מיליון ש"ח.

3 התאריך אליו מתייחסת הערכת השווי.

4 מעריך השווי החיצוני, הביא בחשבון לראשונה את רווחי הניהול בהערכת השווי ליום 31 במרס, 2012.

ביג מרכזי קניות בע"מ

הסברי הדירקטוריון

לתקופות שנסתיימו ביום 31 במרס 2012

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את הדוחות הכספיים של החברה לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרס 2012:

חלק א. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי הקבוצה

1. כללי

א. מבוא

קבוצת ביג הינה הבעלים, המנהלת והמפתחת של נדל"ן מניב בישראל ובארה"ב וכן בייזום ופיתוח של קרקעות בבעלותה המלאה או החלקית בישראל, בהודו ובסרביה. הקבוצה מתמקדת בעיקר בענף המרכזים מסחריים. בנוסף פועלת הקבוצה בביצוע השקעות ופעילות בתחומי האנרגיה הסולארית. הפיזור הגאוגרפי וכן כמות השוכרים וגיוונם, מהווים יתרון רב ערך, אשר מסייע להתפתחותה ולחוסנה של החברה.

בנוסף, פועלת הקבוצה לאיתור ומימוש הזדמנויות עסקיות בדרך של רכישת נכסים ו/או חברות הפועלות בתחומי עיסוקה, באזורי פעילותה ובאזורים אחרים.

מדיניות החברה, כפי שבאה לידי ביטוי לאורך השנים, הינה להתמקד בהגדלת תזרים המזומנים שלה על ידי ניהול פרו-אקטיבי של נכסיה. הנהלת החברה מאמינה, כי החזקת נכסיה לאורך זמן תביא ליצירת ערך נוסף לבעלי מניותיה.

ב. נכסים

ליום 31 במרס 2012 מחזיקה הקבוצה 49 נכסים בישראל וארה"ב, כדלקמן:

◀ 42 מרכזים מסחריים מניבים

◀ 4 מרכזים מסחריים בפיתוח

◀ 3 קרקעות

הנכסים המניבים משתרעים על שטח בנוי להשכרה בהיקף של כ-660 אלפי מ"ר (חלק החברה כ-409 אלפי מ"ר); הנכסים כאמור מוצגים בספרי החברה בשווים ההוגן בסך של כ-4,087 מיליוני ש"ח. דמי השכירות אשר הניבו הנכסים (חלק החברה) כאמור בשלושת החודשים שהסתיימו בתאריך 31 במרס, 2012 הסתכמו לכ-579 מיליוני ש"ח.

בישראל, פועלת החברה ברכישה, פיתוח וניהול של מרכזים מסחריים בעצמה, באמצעות חברות מאוחדות, חברות כלולות וחברות בשליטה משותפת. בבעלות החברה 17 מרכזים מסחריים מניבים בשטח בנוי כולל של כ-250 אלפי מ"ר, וכן 4 מרכזים מסחריים בשלבי פיתוח שונים ושלוש קרקעות לפיתוח עתידי.

בארה"ב פועלת החברה באמצעות ביג USA. ליום 31 במרס 2012 מחזיקה ביג USA במישרין ובעקיפין בכ-25 מרכזים מסחריים פתוחים (מרביתם בשיעור של 49.9%), בעיקר בקליפורניה ולאס וגאס. הנכסים כאמור משתרעים על שטח בנוי להשכרה בהיקף של כ-410 אלפי מ"ר (חלקה של ביג USA כ-225 אלפי מ"ר). יצוין כי החל מיום 23 בפברואר 2012, ולאחר השלמת הסכם מיום 16 בפברואר 2012 במסגרתו התקשרו החברה וביג USA עם גופים מקבוצת מגדל ("מגדל") מחזיקה מגדל במניות ביג USA, המהוות, לאחר הקצאתן, 20% מהונה המונפק והנפרע של ביג USA. לפרטים נוספים אודות ההסכם האמור, ראה סעיף 31.2 לפרק 1 לדוח התקופתי;

⁵ יצוין כי סך דמי השכירות אינם כוללים את בנין D באילת אשר טרם החלו להניב הכנסות ושזוי נכלל בשווי הנכסים המניבים.

פרט להשקעותיה של הקבוצה בישראל וארה"ב, לקבוצה פעילות בסרביה והודו כמפורט להלן: בסרביה החברה פועלת באמצעות חברת ביג CEE. נכון למועד הדוח, קבוצת ביג היא בעלת הזכויות בעקיפין (בשיעור של 50%) בקרקעות הממוקמות בשלושה אתרים בסרביה - בערים Novi Sad, Sabac ו-Jagodina - בשטח כולל של כ-193 אלפי מ"ר, עליהם מקימה קבוצת ביג ומתכוונת להקים בעתיד מרכזי קניות בשטח של עד כ-60 אלפי מ"ר ושטחי משרדים בשטח של כ-15 אלפי מ"ר. נכון למועד הדוח, ולאחר שנתקבל היתר לבניית הפרויקט המיועד להקמה על המקרקעין בעיר Novi Sad, הכולל הקמת שטחי מסחר בשטח של כ-30 אלפי מ"ר, נמצאת קבוצת ביג CEE בעיצומן של עבודות ההקמה של המרכז המסחרי האמור וצפוי שהמרכז המסחרי יאוכלס במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2012 וברבעון הראשון של שנת 2013.

בהודו החברה פועלת באמצעות חברת ביג הודו. נכון למועד הדוח, ביג היא בעלת הזכויות (בשיעור של כ-30.18%) בעקיפין באמצעות ביג הודו במקרקעין בשטח של כ-30 דונם עליהם הוקם מרכז קניות בשטח בנוי של כ-20 אלפי מ"ר בעיר Thane ובקרקעות בשטח של כ-40 דונם וכ-75 דונם הממוקמות בערים Bangalore ו-Vadodara בהתאמה. נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים, מתקיים משא ומתן מתקדם לפיתוח משותף של הקרקע ב-Bangalore במסגרתו יוקמו כ-1,100,000 sqf למגורים (כ-800 יחידות דיור). במסגרת ההסכם המתגבש, הקבלן המבצע יהא אחראי על ניהול הפרויקט ויישא בכל עלות הקמתו בתמורה לכ-66% מהכנסות הפרויקט וביג הודו תהא זכאית ליתרת ההכנסות כ-34%. עוד יצוין, כי במהלך הרבעון הראשון שונתה התב"ע של המגרש ב-Vadodara לייעוד למגורים.

יצוין, כי הערכות קבוצת ביג המפורטות לעיל, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכותיה של קבוצת ביג בלבד. הערכות אלה עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות מהותית, מהצפוי, כתוצאה מגורמים שונים כגון, וביניהם עומק המשבר הכלכלי בשווקים ו/או התאוששות ממשבר זה, הצלחתה של קבוצת ביג, בפיתוח ושיווק מרכזיה המסחריים וניהולם ו/או עקב התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 37 לדוח התקופתי.

להלן מפה המפרטת את אזורי הפעילות של החברה:

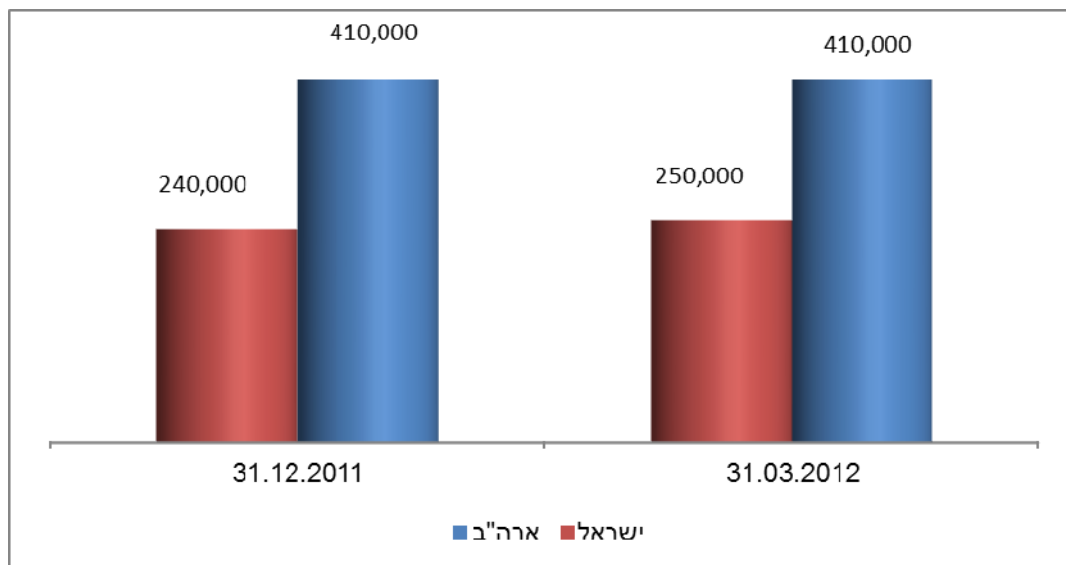


2. השפעות המשבר הכלכלי

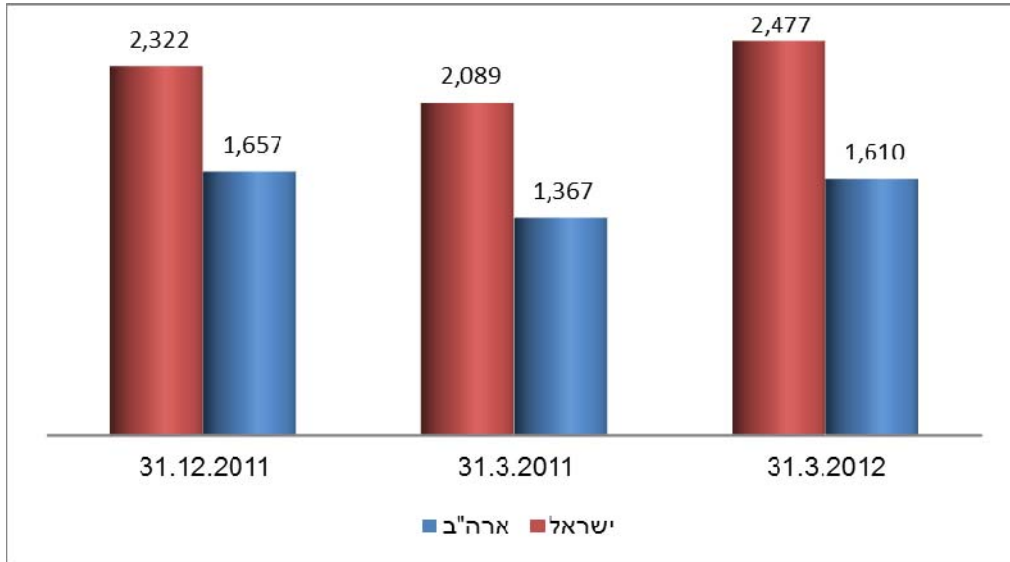
הרבעון הראשון של שנת 2012 התאפיין בהמשך היציבות בענף הנדל"ן המניב בישראל. עד כה לא ניכרת השפעה משמעותית של המשבר העולמי על שוק הנדל"ן המניב בישראל בכלל ועל פעילותה של החברה בפרט. עם זאת, נוכח העובדה שהמשבר הכלכלי טרם חלף, אין לדעת את השפעתו על השוק הישראלי ו/או האמריקאי, אם בכלל. להערכת החברה פיזור תיק הנכסים שבבעלות החברה, התחזוקה והניהול השוטפים האקטיביים של הנכסים, שיעורי התפוסה הגבוהים במרכזי הקבוצה והמגוון הרחב של עסקים, מפחיתים, את היקף הפגיעה האפשרית בעסקיה השוטפים. בהקשר זה ראוי לציין כי הכנסות החברה הנובעות כאחוז מהפדיון הנם כ-3% בלבד. זאת ועוד, מכון שמרבית המרכזים אשר בבעלותה של החברה משמשים בעיקרם לצרכים בסיסיים (NECESSITIES) ופחות לאופנה ומוצרי יוקרה, החברה מעריכה כי הפגיעה, ככל שתתרחש, לא תהא מהותית ותשפיע רק על חלק קטן יחסית של השוכרים. בנוסף, העומס הממוצע על השוכרים במרכזים השונים (דמי שכירות וניהול חלקי פדיון) נמוך באופן משמעותי לעומת המצב, בחלק נכבד מהקניונים, כך שגם במקרה בו תרד רמת המכירות באחוזים בודדים לא יהיה בכך כדי לפגוע באופן מהותי ביכולת השוכרים לשלם דמי שכירות. יצוין, כי הערכות קבוצת ביג המפורטות לעיל, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכותיה של קבוצת ביג בלבד. הערכות אלה עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות מהותית, מהצפוי, כתוצאה מגורמים שונים כגון, וביניהם עומק המשבר הכלכלי בשווקים ו/או התאוששות ממשבר זה, הצלחתה של קבוצת ביג, בפיתוח ושיווק מרכזיה המסחריים וניהולם ו/או עקב התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 37 לדוח התקופתי.

3. דגשים לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרס, 2012

א. התפתחות שטחי מסחר (מ"ר) – 100%

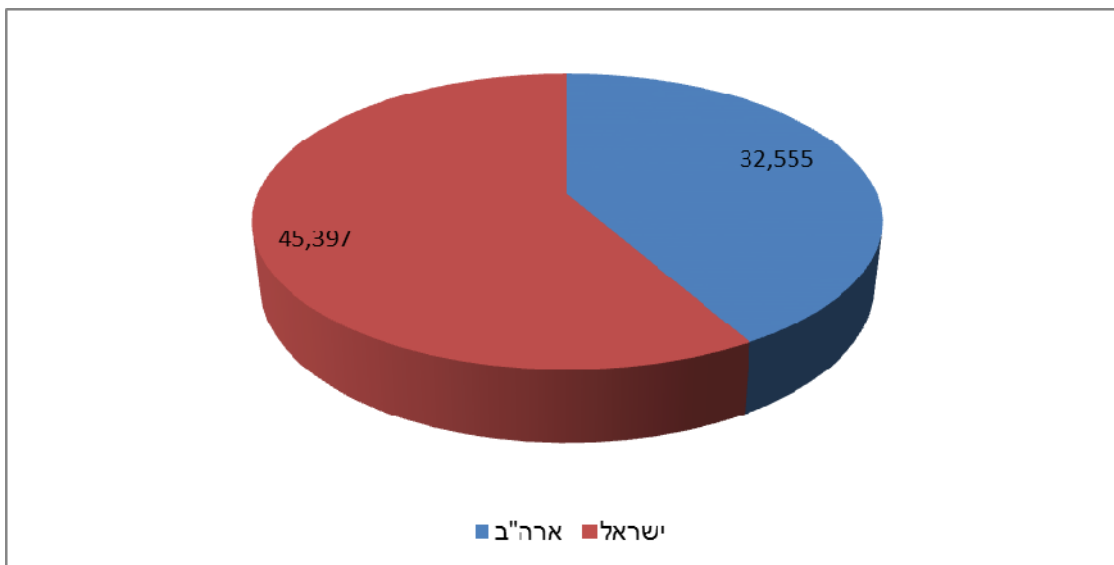


ב. שווי הוגן נדל"ן מניב (במיליוני ₪)

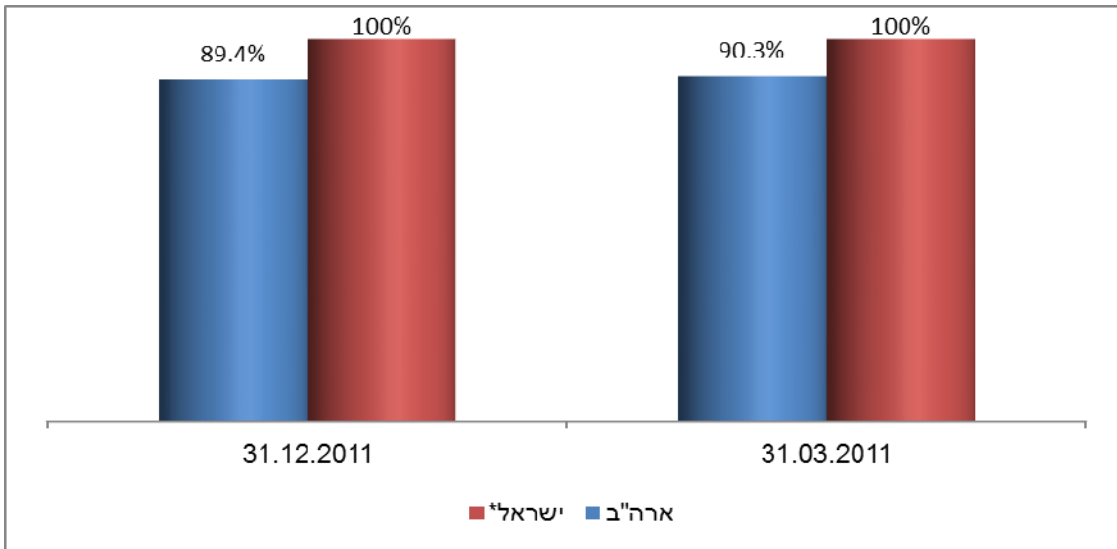


* בדוחות הכספיים ליום ה- 31/3/2011 חלק הקבוצה בשווי הנכס ביג נצרת מוצג במסגרת השקעות בחברות מוחזקות.

ג. פילוח הכנסות שכירות (אלפי ₪)



ד. שיעורי תפוסה נכון ליום 31 במרס, 2012



*100% בקירוב

ה. נדל"ן בהקמה

שם הנכס	שטח להשכרה במ"ר	מועד השלמה צפוי
עפולה (חלק ביג 50%)	4,000	רבעון שלישי, 2012
קניון בית שמש	14,145	רבעון רביעי, 2012
קניון טבריה (חלק ביג 50%)	13,340	רבעון ראשון, 2013
ביג אשדוד (חלק ביג 36%)	24,200	טרם החל הליך בנייה

ו. קרקעות

שם הקרקע	דונם
אשקלון (חלק ביג 50%)	57
כפר סבא (חלק ביג 49.5%)	50
פתח תקווה (חלק ביג 49.5%)	75

ז. FFO (Funds From Operation)

ה- FFO הינו מדד מקובל למתן מידע נוסף על תוצאות הפעילות של חברות נדל"ן, המעניק בסיס נאות להשוואה בין חברות הנדל"ן המניב. FFO מציג את יכולת ייצור המזומנים של החברה מפעילות שוטפת ונמשכת בתקופת הדוח.

בחשוב ה- FFO לא נכללו הפרשי שער והוצאות הפרשי הצמדה בגין קרן אגרות חוב והלוואות צמודות מדד, זאת כי לדעת הנהלת החברה ההוצאות האמורות אינן משקפות תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת נמשכת.

החברה סבורה כי פרסום מדד זה משקף באופן נכון יותר את תוצאותיה התפעוליות של החברה. כמו כן, פרסום ה- FFO כאמור יאפשר בסיס טוב יותר להשוואת תוצאותיה התפעוליות של החברה בתקופה מסוימת לתקופות קודמות ויגביר את האחידות וההשוואתיות של מדד פיננסי זה לזה המפורסם על ידי חברות נדל"ן אחרות. אולם יש להדגיש כי ה- FFO:

- לא מציג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים.
- לא משקף מזומנים שבידי החברה ויכולתה לחלקם.
- אינו אמור להיחשב כתחליף לרווח הנקי המדווח לצורך הערכת תוצאות הפעילות של הקבוצה.

FFO - ישראל ואחרים (בנטרול ארה"ב)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו		
	ביום 31 במרס		
2011	2011	2012	
49,165	29,290	107,912	רווח נקי
(142,910)	(29,015)	(108,784)	נטרול שיערוך נדל"ן להשקעה ונדל"ן בהקמה
107,627	3,588	29,541	נטרול תנועה במיסים הנדחים
1,568	339	516	נטרול הוצאות פחת והפחתות
5,580	-	-	נטרול התאמות אחרות
8,658	(4,452)	-	נטרול חיובים בינחברתיים
17,541	1,117	(9,586)	התאמות המתייחסות לחברות כלולות
(14)	-	(14)	חלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה בהתאמות לעיל
47,215	867	19,585	FFO נומינאלי
			התאמות נוספות
(2,276)	4,971	(55)	הפרשי שער
35,868	11,226	-	הוצאות מימון אינפלציוניות
80,807	17,064	19,530	FFO ריאלי לפי גישת ההנהלה

FFO - ארה"ב

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
	2011	2012	
42,168	2,612	2,010	רווח נקי
(60,468)	(5,863)	2,504	נטרול שיערוך נדל"ן להשקעה ונדל"ן בהקמה
9,279	2,329	2,426	נטרול הפחתת עודפי עלות
38,480	2,636	1,742	נטרול תנועה במיסים הנדחים
188	46	63	נטרול הוצאות פחת והפחתות
842	-	-	נטרול התאמות אחרות
(8,658)	4,452	-	נטרול חיובים בינחברתיים
1,574	-	-	חלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה בהתאמות לעיל
23,405	6,212	8,745	FFO נומינאלי

ח. (Net Operating Income) N.O.I

להלן מידע אודות ה- **N.O.I** (רווח מהשכרת נכסים והפעלתם, בנטרול פחת והפחתות). נתון ה-**NOI** משמש, בין היתר, למדידת תזרים המזומנים החופשי הפנוי לשירות חוב פיננסי שנלקח למימון רכישת הנכסים, וזאת לאחר שמה-**NOI** מקוזזות השקעות בשיפורים ושמירה על הקיים (**Capex**). מודגש בזאת כי ה-**NOI**:

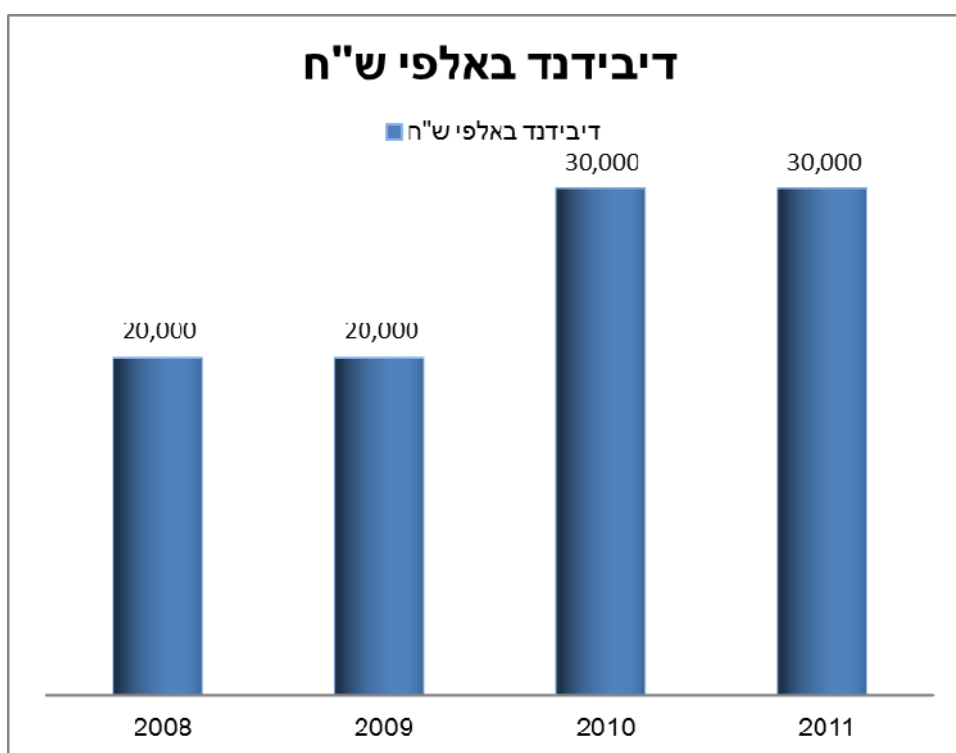
- לא מציג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים.
- לא משקף מזומנים שבנמצא למימון כל תזרימי המזומנים של הקבוצה, כולל יכולתה לבצע חלוקת כספים.
- אינו אמור להיחשב כתחליף לרווח הנקי לצורך הערכת התוצאות פעילות של הקבוצה.

NOI ישראל ואחרים (בנטרול ארה"ב)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
	2011	2012	
213,460	48,836	57,647	הכנסות מהשכרה, דמי ניהול ואחרות
(23,935)	(6,284)	(7,077)	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה בנטרול השקעות בנדל"ן מניב (Capex)
(5,764)	(1,384)	(1,829)	הוצאות מכירה ושיווק
183,761	41,168	48,741	N.O.I

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		<u>NOI ארה"ב</u>
	2011	2012	
2011	2011	2012	
154,179	36,567	41,294	הכנסות מהשכרה, דמי ניהול ואחרות הוצאות הפעלת נכסים להשכרה בנטרול השקעות בנדל"ן מניב (Capex) הוצאות מכירה ושיווק
(47,031)	(11,413)	(11,328)	
(796)	(167)	(4)	
106,253	24,987	29,962	

ט. חלוקת דיבידנדים בגין השנים 2008-2011



4. נתונים נבחרים ממאזן החברה (באלפי ₪)

<u>31.12.2011</u>	<u>31.03.2012</u>	
4,709,331	4,842,080	סך מאזן
236,964	254,850	רכוש שוטף
4,219,872	4,325,504	נדל"ן להשקעה ונדל"ן בפיתוח
252,495	261,726	נכסים לא שוטפים
267,379	220,381	התחייבויות שוטפות
3,163,170	3,150,132	התחייבויות לזמן ארוך
1,278,782	1,471,567	הון עצמי כולל זכויות מיעוט
1,245,878	1,323,394	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה

רכוש שוטף

הרכוש השוטף ליום 31 במרס, 2012 הסתכם לסך של כ-255 מיליון ₪ לעומת כ-237 מיליון ₪ ליום 31 בדצמבר, 2011. עיקר השינוי מקורו בסעיף מזומנים ופקדונות אשר גדלו בסך של כ-13 מיליון ₪.

נכסים לא שוטפים

סך הנכסים הלא שוטפים במאזן החברה ליום 31 במרס, 2012 הסתכמו לכ-4,587 מיליון ₪ לעומת סך של כ-4,472 מיליון ₪ ליום 31 בדצמבר, 2011. עיקר הגידול מקורו בשינויים ביתרות הסעיפים כדלקמן:

הלוואות וחייבים אחרים – הסתכמו ליום 31 במרס, 2012 לסך של כ-68 מיליון ₪ לעומת כ-63 מיליון ₪ ליום 31 בדצמבר, 2011. עיקר הגידול מקורו בתשלום מראש בסך של כ-4 מיליון ₪ לקבלן אשר בונה את המרכז בעיר Novi sad.

השקעות בחברות מוחזקות – הסתכמו ליום 31 במרס, 2012 לסך של כ-146 מיליון ₪ לעומת כ-137 מיליון ₪ ליום 31 בדצמבר, 2011. עיקר הגידול מקורו בשערוך הקרקע בעיר Vadodara שבהודו בעקבות אישור שינוי התב"ע למגורים.

נדל"ן להשקעה – הסתכם ליום 31 במרס, 2012 לסך של כ-4,087 מיליון ₪ לעומת סך של כ-3,979 מיליון ₪ ליום 31 בדצמבר, 2011.

עד לסוף שנת 2011 העריך השמאי, החיצוני והבלתי תלוי, את הכנסות המרכזים בהתבסס בעיקר על דמי השכירות זאת מתוך הערכה כי הכנסות אחרות שמקורן בהפרש שבין סה"כ הכנסות המרכז וסה"כ הוצאות התפעול בגינו אינן יציבות דיין על מנת לשערך כהכנסה אינסופית. בהערכות השווי לסוף הרבעון הראשון של שנת 2012 בחן מעריך השווי החיצוני את יציבות ההפרש בין סך הכנסות המרכז וסך ההוצאות התפעוליות בגינו, ומצא לנכון להביא בחשבון את ההפרש כאמור, מעבר להכנסות השכירות, בקביעת שווים ההוגן של חלק מהמרכזים המסחריים הוותיקים של החברה. במסגרת הערכות השווי מפרט השמאי את הפרמטרים אשר הביאו להחלטה זו הכוללים בין היתר את הסיבות כדלקמן:

א. פעילים בשוק הנדל"ן כגון קונים ומוכרים ומעריכי שווי החלו להביא בחשבון את הרווחים מניהול כחלק אינטגרלי מההכנסות שהנכס מניב בנוסף לדמי השכירות, כלומר שוכר נכס מסחרי רואה את ההוצאה הכוללת למושכר שמורכבת מדמי ניהול ומדמי שכירות, כאשר הוא אדיש לחלוקה ביניהם.

ב. כאשר ישנו הפסד בדמי הניהול, נוהג מעריך השווי להפחית הפסד זה מדמי השכירות, שכן קונה סביר יבין שהמוכר ביצע חלוקה, בלתי סבירה, באופן שבו דמי השכירות גבוהים בגובה ההפסד מדמי ניהול. מצב הפוך של פעולה זו הנו המצב בו דמי הניהול גבוהים באופן עקבי וקונה סביר יביא אותם בחשבון כתוספת לדמי השכירות.

ג. בשומות קודמות שבוצעו על ידי אותו מעריך השווי, הבלתי תלוי, ביחס למרכזי החברה, נבחנו ההפסדים והרווחים מהניהול. בכל הערכת שווי ניתנה לכך התייחסות, באופן בו לא אותרו הפסדים ולכן לא בוצעה הפחתה מדמי השכירות. בהתקיים מספר תנאים מצטברים כמפורט להלן, ניתן להביא בחשבון את הרווחים מניהול כחלק אינטגרלי מההכנסות שהנכס מניב בנוסף לדמי השכירות:

← מרכז מסחרי "בוגר" אשר פועל במשך מספר שנים, שכן מרכז "בוגר" הנו מרכז שהתייצב הן בפעילות העסקית והן ברווחים מדמי ניהול.

← קיומם של רווחי ניהול לאורך תקופה ארוכה של מספר שנים לפחות.

← יציבות של הרווחים כאמור, פרט להוצאות יוצאות דופן אשר נמצאות בשליטתו של הבעלים (כדוגמת החלטה אסטרטגית של הגדלת היקף הפרסום).

כאמור, במהלך הרבעון הראשון של שנת 2012 הגיע מעריך השווי למסקנה כי חלק מנכסי הקבוצה עונים על הפרמטרים המנויים לעיל ולהערכתו החל ממועד זה קיים Track Record מספק כך שקונה סביר יביא בחשבון לפחות את רווחי הניהול הממוצעים של 3 השנים האחרונות בחישוב השווי ההוגן של המרכזים כאמור. יחד עם זאת, להערכת השמאי, הסיכון ברווחי הניהול והיציבות הפחותה בהם ביחס להכנסות דמי

השכירות יביאו קונה סביר להוון את ההכנסות כאמור בשיעור היוון גבוה יותר ולהערכת השמאי שיעור היוון של 9.5% לרווחי הניהול הנו סביר. במהלך הרבעון הראשון עלה שווי הנדל"ן להשקעה בכ-94 מיליון ₪ כאשר כ-74 מיליון ₪ מהעלייה כאמור מקורה בהיוון רווחי הניהול ב-7 מרכזים מסחריים, אשר להערכת השמאי החיצוני, הבלתי תלוי, ענו על הפרמטרים המנויים לעיל, מתוך 17 מרכזים אשר בבעלות החברה בישראל. בנוסף, גידול בסך של כ-49 מיליון ₪ מקורו בסיווג המרכז בפרדס חנה מנדל"ן להשקעה בפיתוח לנדל"ן להשקעה בעקבות השלמת בנייתו ופתיחתו לקהל הרחב. מאידך, במהלך התקופה חלה ירידה בשווי השקלי של הנכסים בארה"ב בסך של כ-46 מיליון ₪ עקב ירידה בשער חליפין של הדולר.

שיעורי התשואה הממוצעים הגלומים בהערכות השווי בגין הנכסים המניבים בישראל ובארה"ב נכון ליום 31 במרס, 2012 הם כ-8.29% וכ-7.11%, בהתאמה.

נדל"ן להשקעה בפיתוח - הסתכם ליום 31 במרס, 2012 לסך של כ-238 מיליון ₪ לעומת סך של כ-240 מיליון ₪ ליום 31 בדצמבר, 2011. עיקר הקיטון מקורו בסיווג שוויו של המרכז בפרדס חנה בסך של כ-39 מיליון ₪ נכון ליום 31 בדצמבר, 2011 מנדל"ן להשקעה בפיתוח לנדל"ן להשקעה. מאידך החברה ביצעה השקעות במהלך השנה לצורך המשך פיתוחם של המרכזים בהקמה אשר הביאו לעליה בשוויים ההוגן בכ-35 מיליון ₪.

התחייבויות שוטפות

סך ההתחייבויות השוטפות במאזן החברה ליום 31 במרס, 2012 הסתכמו לסך של כ-220 מיליון ₪ לעומת כ-267 מיליון ₪ ליום 31 בדצמבר, 2011. עיקר השינוי מקורו מחד בקיטון יתרת האשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר בסך של כ-67 מיליון ₪, מאידך חל גידול של 15 מיליון ₪ בהתחייבויות השוטפות בעקבות החלטת הדירקטוריון מיום 20 במרס, 2012 על חלוקת דיבידנד אשר שולם ביום 18 באפריל, 2012.

ההתחייבויות לזמן ארוך -

סך ההתחייבויות לזמן ארוך במאזן החברה ליום 31 במרס, 2012 הסתכמו לסך של כ-3,150 מיליון ₪ לעומת 3,163 מיליון ₪ ליום 31 בדצמבר, 2011. עיקר השינוי מקורו בשינויים ביתרות הסעיפים כדלקמן:

התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים - במהלך התקופה חלה ירידה של כ-28 מיליון ₪ אשר נבעה בעיקרה מקיטון בשווי השקלי של התחייבויות החברה לתאגידים בארה"ב בסך של כ-32 מיליון ₪ בעקבות ירידה בשער החליפין של הדולר.

אגרות חוב - במהלך התקופה חלה ירידה בסך של כ-12 מיליון ₪ ביתרת אגרות החוב בעקבות פרעון אג"ח סדרה ד' בסך של כ-12 מיליון ₪.

מיסים נדחים - במהלך התקופה חל גידול ביתרת המיסים הנדחים בסך של כ-26 מיליון ₪. עיקר הגידול מקורו בעליית שווי הנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח ושחיקת בסיס המס של הנכסים.

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

הון המיוחס לבעלי מניות החברה ליום 31 במרס 2012 הסתכם בכ-1,323 מיליון ש"ח, לעומת כ-1,246 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2011. עיקר הגידול נבע מרווח כולל לתקופה המיוחס לבעלי מניות החברה בסך של כ-110 מיליון ₪ ומאידך חלוקת דיבידנד בסך של כ-15 מיליון ₪. בנוסף חל קיטון בהון העצמי בסך של כ-12 מיליון ₪ שמקורו בשחיקת קרן הון מתרגום דוחות כספיים הנובעת מהחלשות השקל אל מול המטבעות הזרים ובעיקר הדולר.

5. דוחות מאוחדים על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2011 מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2011	2012
	אלפי ש"ח	
367,539	85,403	98,941
84,759	21,826	21,099
282,780	63,577	77,842
203,378	34,878	106,280
6,559	1,551	1,833
40,863	8,898	9,162
1,565	385	387
437,171	87,621	172,740
(175,213)	(51,238)	(37,206)
5,846	1,397	1,342
(17,548)	708	8,748
250,256	38,488	145,624
154,361	6,452	34,540
95,895	32,036	111,084
29,282	(6,669)	(17,102)
(5,992)	2,879	1,314
23,290	(3,790)	(15,788)
119,185	28,246	95,296
91,333	31,902	109,922
4,562	134	1,162
95,895	32,036	111,084
112,202	28,618	98,046
6,983	(372)	(2,750)
119,185	28,246	95,296

הכנסות מהשכרה, דמי ניהול ואחרות
הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות

רווח גולמי
עלייה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
הוצאות מכירה ושיווק
הוצאות הנהלה וכלליות
פחת והפחתות

רווח תפעולי
הוצאות מימון
הכנסות מימון
חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות כלולות, נטו

רווח לפני מסים על הכנסה
מסים על הכנסה (הטבת מס)

רווח נקי

רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):

התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברות מאוחדות
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברות כלולות

סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר

סה"כ רווח כולל

רווח נקי מיוחס ל:

בעלי מניות החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה

סה"כ רווח כולל מיוחס ל:

בעלי מניות החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה

הכנסות מהשכרת דמי ניהול

ברבעון הראשון של שנת 2012 חל גידול בהכנסות בשיעור של כ-16% והן הסתכמו בכ-99 מיליון ש"ח, לעומת כ-85 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. עיקר הגידול נובע מכניסתו לאיחוד יחסי של המרכז ביג נצרת, מהרחבת המרכז בקריות, המרכז Independence שנרכש במהלך מאי 2011 ומפתיחתם של המרכזים בקרית שמונה ובפרדס חנה.

הוצאות הפעלת נכסים להשכרה

ברבעון הראשון של שנת 2012 הסתכמו הוצאות הפעלת הנכסים בכ-21 מיליון ש"ח בדומה להוצאות הפעלת נכסים ברבעון המקביל אשתקד אשר הסתכמו בכ-22 מיליון ש"ח.

עליית בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו

ברבעון הראשון של שנת 2012 הכירה החברה בעלייה בשווי הוגן של כ-106 מיליון ש"ח לעומת כ-35 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. לפרטים בדבר מקור העלייה בשווי הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בפיתוח ראה סעיף 4 לעיל.

הוצאות הנהלה וכלליות

ברבעון הראשון של שנת 2012 הסתכמו הוצאות הנהלה וכלליות בכ-9 מיליון ש"ח בדומה לרבעון המקביל אשתקד.

הוצאות מימון, נטו

ברבעון הראשון של שנת 2012 הסתכמו הוצאות המימון נטו בכ-36 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-50 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. עיקר הקיטון מקורו ביציבות מדד המחירים לצרכן במהלך הרבעון הנוכחי לעומת עלייה של כ-0.9% ברבעון המקביל אשתקד אשר תרם להוצאות המימון כ-13 מיליון ש"ח.

חלק החברה ברווחי/הפסדי חברות כלולות, נטו

ברבעון הראשון של שנת 2012 הסתכמו חלק החברה ברווחי חברות כלולות נטו לסך של כ-9 מיליון ש"ח לעומת רווח של כ-1 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. עיקר הגידול מקורו בחלק החברה ברווחי חברת ביג הודו בסך של כ-10 מיליון ש"ח הנובע משערוך הנדל"ן להשקעה של המגרש ב-Vadodara בעקבות אישור שינוי יעוד הקרקע למגורים.

מסים על ההכנסה

ברבעון הראשון של שנת 2012 הסתכמו הוצאות המיסים בכ-35 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-6 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. מסים על ההכנסה בתקופת הדו"ח כוללים הוצאות מסים נדחים בסך של כ-31 מיליון ש"ח שמקורם בעיקר בגידול בעתודות למסים נדחים בגין עליית ערך נדל"ן להשקעה.

רווח למניה

הרווח הבסיסי והמדולל למניה המיוחס לבעלי מניות החברה ברבעון הראשון של שנת 2012, הסתכמו לסך של 9.32 ש"ח ו-9.24 ש"ח, בהתאמה.

ניזילות ומקורות מימון

לקבוצה מדיניות של שמירה על רמת ניזילות נאותה המאפשרת מחד צמצום של עלויות המימון ומאידך ניצול הזדמנויות עסקיות בתחומי עיסוקה וכן גמישות בנגישות למקורות המימון.

מקורות הניזילות של הקבוצה הינם מזומנים הנובעים מנכסיה המניבים, קווי אשראי, הלוואות לזמן ארוך, גיוסי אגרות חוב, אגרות חוב להמרה וגיוסי הון. הקבוצה משתמשת במקורות אלה, לשם רכישה, פיתוח של נכסים מניבים, פירעון התחייבויות, השקעות בחברות מוחזקות והשקעות אחרות.

בתקופת הדוח פרעה החברה אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו בסך של כ-72 מיליון ש"ח. לתאריך המאזן לחברה סולו גרעון בהון החוזר בסך של כ-114 מיליון ₪ (בהתאם לדוחות המאוחדים לחברה הון חוזר חיובי). עיקר הגרעון מקורו בסיווג חלויות שוטפות בגין אגרות חוב (סדרות א', ב' ו-ד') בסך כולל של כ-86 מיליון ש"ח לזמן קצר.

לתאריך הדיווח לחברה מסגרות אשראי בלתי מנוצלות לזמן קצר בסך של כ-152 מיליון ש"ח. להערכת הנהלת החברה, מסגרות האשראי הבלתי מנוצלות, יתרת הנכסים המניבים סולו בשווי כולל של כ-394 מיליון ש"ח אשר לא הועמדו לחברה הלוואות בגינם, בתוספת תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת, יאפשרו לחברה לעמוד בפרעון התחייבויותיה השוטפות.

משכך, קבע דירקטוריון החברה כי אין חשש סביר כי במהלך תקופת תזרים המזומנים החזוי⁶ לא תעמוד החברה בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות בהגיע מועד קיומן.

לנתונים בדבר מצבת ההתחייבויות של החברה והחברות המאוחדות והמאוחדות באיחוד יחסי ראה דיווח החברה מיום 30 במאי, 2012 (אסמכתא מספר 140277-01-2012).

תזרים מזומנים

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת - ברבעון הראשון של שנת 2012 הסתכמו לסך של כ-36 מיליון ש"ח לעומת כ-6 מיליון ₪ ברבעון המקביל אשתקד. עיקר הגידול מקורו במועד תשלום הריבית בגין אגרות החוב סדרה ג' אשר בוצע בחודש מרס בתקופה אשתקד ואילו בתקופה הנוכחית תשלום הריבית בסך של כ-18 מיליון ₪ נדחה לחודש אפריל כיוון שמועד התשלום (31 במרס 2012) חל ביום שאינו יום עסקים. יתרת העלייה בתזרים המזומנים מפעילות שוטפת מקורה בהמשך הרחבת הפעילות של החברה אשר כללה בין היתר את רכישת המרכז Independence, הרחבת המרכז בקריות, פתיחת המרכזים בקרית שמונה ובפרדס חנה וכן מעליה בשיעור האחזקה במרכז בנצרת ואיחודו באיחוד יחסי לעומת הכללתו במסגרת חברות מוחזקות, בתקופה המקבילה אשתקד.

תזרים מזומנים מפעילות השקעה - ברבעון הראשון של שנת 2012 הסתכם תזרים המזומנים ששימש לפעילות השקעה לסך של כ-42 מיליון ש"ח לעומת תזרים שנבע מפעילות השקעה בסך של כ-166 מיליון ₪ ברבעון המקביל אשתקד. עיקר התזרים בתקופה הנוכחית שימש לצורך השקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפתוח בסך של כ-29 מיליון ₪ ו-9 מיליון ₪, בהתאמה.

מזומנים נטו מפעילות מימון - ברבעון הראשון של שנת 2012 הסתכמו המזומנים שנבעו מפעילות מימון לסך של כ-25 מיליון ש"ח לעומת המזומנים ששימשו לפעילות המימון בסך של כ-164 מיליון ₪ ברבעון המקביל אשתקד. עיקר התזרים ברבעון הראשון של שנת 2012 נבע מהנפקת 20% מהון המניות של חברת הבת לגופים שונים מקבוצת מגדל בתמורה לכ-113 מיליון ₪, ומאידך פרעון הלוואות לזמן קצר ואגרות חוב בסך של כ-72 מיליון ₪ וכ-12 מיליון ₪, בהתאמה.

⁶ "תקופת תזרים מזומנים חזוי" – שנתיים מיום הדיווח.

חלק ב': סיכוני שוק ודרכי ניהולם

8. פרטים בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

האחראי לניהול סיכוני השוק בחברה הוא מר איתן בר זאב, המשמש כמנכ"ל קבוצת ביג. לפרטים אודות השכלתו, כישוריו וניסיונו העסקי של מר בר זאב, ראה סעיף 14 בפרק 4 לדוח התקופתי. במהלך התקופה המדווחת לא חל שינוי מהותי בסיכוני השוק שדווחו במסגרת הדוח התקופתי לשנת 2011.

חלק ג': היבטי ממשל תאגידי

9. תרומות

קבוצת ביג תורמת, באופן קבוע, לקהילה בה היא מפעילה את מרכזיה המסחריים. התרומה ניתנת באופן של ארגון פעילויות משותפות עם גופים שונים וכן בתרומה ישירה לזמקים ובפעילות למען האוכלוסייה הסמוכה. סך תרומות הקבוצה, ברבעון הראשון של שנת 2012 הסתכמו לכ-680 אלפי ש"ח.

10. דירקטורים בעלי כשירות מקצועית ומומחיות חשבונאית פיננסית

בהתאם לתקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), תשס"ו-2005 דירקטוריון החברה החליט כי בשם לב להיקף פעילות החברה, תחום פעילותה, הרכב הדירקטוריון בכללותו, מאנשים בעלי ניסיון עסקי ניהולי ומקצועי והיעדר מורכבות מיוחדת בפעילותה, המספר המזערי הראוי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית יעמוד על דירקטור אחד. להערכת דירקטוריון החברה, לה"ה רון (רוני) נפתלי, אברהם גילת, איתן בר זאב, יוסף פרייברון, עזריאל (עזרי) גונן ומזל כהן בהארי מומחיות חשבונאית ופיננסית, בהתאם לתקנות כאמור, וזאת לאחר בחינת השכלתם, ניסיונם, כישוריהם וידיעותיהם של חברי דירקטוריון אלו בנושאים עסקיים, חשבונאיים ומקצועיים. לפרטים אודות הדירקטורים ראה סעיף 14 בפרק 4 לדוח התקופתי. נכון למועד הדוח לא קבעה החברה בתקנונה כל התייחסות בנוגע לדירקטורים בלתי תלויים בהתאם לסעיף 219 (ה) לחוק החברות, תשנ"ט – 1999.

11. גילוי בדבר מבקר פנים

במהלך תקופת הדוח לא חלו שינויים מהותיים ביחס לתיאור בנוגע למבקר הפנים בדוח הדירקטוריון על מצב ענייני הקבוצה ליום 31 בדצמבר, 2011 למעט העובדה כי ברבעון הראשון של שנת 2012 אושרה ע"י ועדת הביקורת של החברה תכנית העבודה לשנת 2012.

12. גילוי בדבר הליך אישור הדוחות הכספיים

דירקטוריון החברה הוא האורגן המופקד על בקרת העל בחברה. על הליך עריכת הדוחות הכספיים מופקדת ההנהלה הבכירה של החברה בראשות מר אסף נגר, סמנכ"ל ואחראי תחום החשבות בחברה, ובפיקוח המשנה למנכ"ל, מר ישראל יעקבי ומנכ"ל החברה, מר איתן בר זאב. דירקטוריון החברה כולל 7 דירקטורים. חברי הדירקטוריון הינם ה"ה יהודה נפתלי, רון (רוני) נפתלי, איתן בר זאב, אברהם גילת, יוסף פרייברון מזל כהן – בהארי ומר עזריאל (עזרי) גונן אשר שישה מתוכם עונים על הקריטריונים שנקבעו בתקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), תשס"ו – 2005 בדבר מומחיות חשבונאית ופיננסית וזאת בהתאם להשכלתם ולניסיונם העסקי. הדירקטוריון הוא הגוף הדין בדוחות הכספיים ומאשר אותם לאחר שחברי הדירקטוריון מקבלים לידיהם את טיוטת

הדוחות הכספיים מספר ימי עסקים טרם הישיבה ולאחר קבלת המלצות ועדת המאזן שמינה דירקטוריון החברה (להלן: "הועדה") בהתאם להוראות תקנות החברות (הוראות ותנאים לעניין הליך אישור הדוחות הכספיים), תש"ע 2010, כמפורט להלן.

הועדה וחבריה:

ועדת המאזן, לבחינת הדוחות הכספיים מהווה אף את ועדת הביקורת. חברי הועדה הינם ה"ה יוסף פרייברון (דירקטור חיצוני בלתי תלוי ויו"ר ועדת הביקורת) המכהן כיו"ר הועדה, עזריאל (עזרי) גונן (דירקטור חיצוני בלתי תלוי וחבר ועדת הביקורת), הגב' מזל כהן בהארי (חברת ועדת הביקורת). כל חברי הועדה נקבעו ע"י הדירקטוריון כדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית וממילא הינם בעלי יכולת לקרוא ולהבין דוחות כספיים. לעניין ניסיונם, ידיעותיהם, השכלתם, וכישוריהם של חברי הועדה, בהסתמך עליהם החברה רואה אותם כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, ראה סעיף 14 בפרק 4 לדוח התקופתי. עובר למינויים מסרו חברי הועדה הצהרות כנדרש על פי דין.

הליך אישור הדוחות הכספיים:

הדוחות הכספיים של החברה נדונו בישיבת הועדה שהתקיימה ביום 24 במאי, 2012. בישיבה זו נכחו כל חברי הועדה. כמו כן, השתתפו בישיבה, מנכ"ל החברה, המשנה למנכ"ל החברה, סמנכ"ל ואחראי על תחום החשבות בחברה, היועצת המשפטית של החברה וכן רואי החשבון המבקרים. מספר ימים לפני הישיבה נשלחו לבחינת חברי הועדה טיטות הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרס, 2012. במסגרת זו נסקרו בפני חברי הועדה הנתונים הכספיים העיקריים המוצגים בדוחות הכספיים, שינויים עיקריים שחלו בסעיפים מהותיים, הקשר שלהם לפעילות העסקית של החברה, המידע שנכלל בביאורים לדוחות הכספיים בקשר אליהם וכן נסקרו עניינים בעלי השפעה מהותית. כן נדונו תהליכי הבקורות הפנימיות הקשורות בדיווח הכספי, שלמות ונאותות הגילוי בדוחות הכספיים, לרבות תהליך זיהוי וקביעת התהליכים המהותיים בדוחות הכספיים, המדיניות החשבונאית והטיפול החשבונאי שישמשו בסוגיות הדיווח המהותיות וכן נערך דיון עקרוני ומקיף בקשר עם ההערכות והאומדנים שנעשו בקשר עם הדוחות הכספיים, לרבות בקשר עם הערכות שווי, האומדנים וההנחות שבבסיסן, בהם עושה החברה שימוש בקשר עם הדוח הכספי ליום 31 במרס, 2012.

בפני חברי ועדת המאזן הובא המידע הנלווה לנתונים הנכללים בדוחות הכספיים. בנוסף נתקיים דיון ונבחנו תהליכי אפקטיביות הבקרה הפנימית הקיימים והצפויים להתקיים בחברה. חברי הועדה קיימו דיון מפורט באומדנים, הערכות, לרבות הערכות השווי אשר עמדו בבסיס הדוחות הכספיים, תוך בחינת שיקול דעת ההנהלה אשר הופעל בסוגיות השונות. לאחר היועצות עם רואי החשבון המבקרים של החברה הגיעו חברי הועדה למסקנה כי החברה יישמה מדיניות חשבונאית נאותה והשתמשה בהערכות ואומדנים נאותים.

הועדה גיבשה המלצות בדבר אישור הדוחות הכספיים ליום 31 במרס, 2012 ואלו הועברו לעיונם של חברי הדירקטוריון 4 ימי עסקים קודם לישיבת הדירקטוריון. להערכת הדירקטוריון, המלצות הועדה הועברו לחברי הדירקטוריון זמן סביר לפני ישיבת הדירקטוריון.

הדוחות הכספיים של החברה נדונו ואושרו בישיבת הדירקטוריון אשר התקיימה ביום 29 במאי, 2012 במסגרת ישיבת הדירקטוריון הובאו בפני חברי הדירקטוריון המלצות הועדה והדירקטוריון דן בהן.

כמו כן, בוצעו סקירה וניתוח מפורטים ע"י מנכ"ל החברה והמשנה למנכ"ל החברה והאחראי על תחום הכספים של עיקרי הדוחות הכספיים, שינויים עיקריים שחלו בסעיפים מהותיים, הקשר שלהם לפעילות העסקית של החברה, המידע שנכלל בביאורים לדוחות הכספיים, תוצאות הפעילות, תזרים המזומנים והמצב הכספי של החברה, וכן התייחסותם של חברי הועדה.

בישיבת הדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים השתתפו חברי הדירקטוריון, המשנה למנכ"ל והאחראי על תחום הכספים, רואי החשבון המבקרים, סמנכ"ל ואחראי על תחום החשבות בחברה, מבקר הפנים והיועצת המשפטית של החברה.

לאחר שנערך דיון בדוחות הכספיים כאמור לעיל ולאחר קבלת התייחסות רואי החשבון המבקרים, אושרו הדוחות הכספיים על ידי דירקטוריון החברה.

13. **אכיפה פנימית**

ביום 24 בנובמבר, 2011, אישר דירקטוריון החברה את מינויה של היועצת המשפטית של החברה, עו"ד קרן כהן, לתפקיד הממונה על אכיפה פנימית בקבוצה, כחלק מיישום תכנית אכיפה פנימית שהחברה מבצעת בהתאם להוראות חוק ייעול הליכי האכיפה ברשות ניירות ערך (תיקוני חקיקה), התשע"א-2011 ולהנחיית רשות ניירות ערך מיום 15 באוגוסט, 2011 - קריטריונים להכרה בתכנית אכיפה פנימית בתחום ניירות הערך וניהול השקעות ("תכנית האכיפה").

ביום 20 במרס, 2012 אושרה תכנית אכיפה על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה ונכון למועד הדוח החברה פועלת ליישומה והטמעתה של תכנית האכיפה.

חלק ד': גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

14. **אומדנים חשובנאיים קריטיים:**

הכנת הדוחות הכספיים של החברה בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) מחייבים את הנהלת החברה להשתמש באומדנים או בהערכות לגבי עסקאות או עניינים אשר השפעותיהם הסופיות על הדוחות הכספיים אינם ניתנות לקביעה מדויקת בעת עריכת הדוחות הכספיים. אף שאומדנים או ההערכות נעשים לפי מיטב שיקול הדעת, בהתבסס על ניסיון העבר, גורמים חיצוניים, עובדות ומידע המצוי בידי הנהלה, השפעותיהם הסופיות של העסקאות או העניינים האמורים עשויות להיות שונות מהאומדנים או מההערכות שנעשו לגביהם.

להלן ההנחות העיקריות שנעשו בדוחות הכספיים בקשר לאי הודאות לתאריך המאזן ואומדנים קריטיים שחושבו על ידי החברה ואשר שינוי מהותי באומדנים ובהנחות עשויים לשנות את ערכם הפנקסני של הנכסים וההתחייבויות במועדי הדיווח הבאים: נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח - מוצג לפי שווי הוגן לתאריך המאזן, בהתאם להוראות תקן בינלאומי מספר 40, כאשר שינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח רווח והפסד.

אחת לשנה לפחות ובמידת הצורך גם במהלך השנה מתבצעות הערכות שווי של נכסי הנדל"ן להשקעה ונכסי נדל"ן להשקעה בפיתוח באמצעות שמאי חיצוני ובלתי תלוי. הגישה המקובלת להערכת שווי נדל"ן להשקעה הינה "גישת היוון ההכנסות". גישה זו כוללת שימוש בטכניקות הערכה והנחות לגבי אומדנים של תזרימי מזומנים עתידיים הצפויים מהנכס ואומדן שיעור היוון מתאים לתזרימי מזומנים אלה. לעתים נקבע השווי ההוגן בהתייחס לעסקאות שנעשו לאחרונה בנדל"ן בעל אופי ומיקום דומים לזה המוערך. שיעור ההיוון הראוי נקבע בהתחשב בגורמי הסיכון הספציפיים של הנכס המשוערך. בהערכת גורמי הסיכון מובאים בחשבון מיסים והיטלים צפויים, ביקושים ועוד. כמו כן, נדרשת הערכת הנהלת החברה לגבי שיעורי התפוסה בנכס, ההכנסות הצפויות מהנכס ועוד. האומדנים הניתנים על ידי הנהלה מתבססים על ניסיון העבר של החברה בניהול נכסים להשקעה, הסכמים שנחתמו עם השוכרים השונים ועוד. הנהלת החברה בוחנת אומדנים אלו אחת לרבעון.

דירקטוריון החברה אימץ את הערכות השווי ששימשו לצורך קביעת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בדוחות הכספיים של החברה נכון ליום 31.03.2012, שהוכנו הן ע"י החברה והן על ידי מעריכי שווי חיצוניים ובלתי תלויים, בהסתמך בין היתר, על בדיקות שערכה הנהלת החברה מול מעריכי השווי. לפרטים נוספים ראה הערכות שווי המצורפות לדוח זה.

נתונים בדבר אגרות החוב של החברה שבמחזור נכון ליום פרסום דוח זה:

סדרה ד'	סדרה ג'	סדרה ב' ⁸	סדרה א' ⁷	
21.2.2010 עפ"י תשקיף מדף של החברה מיום 9.2.2010	29.3.2007 וביום 4.6.2007 וכן הרחבת סדרה ביום 6.9.2011 ו- 27.10.2011	23.5.2006, עפ"י תשקיף החברה מיום 29.5.2006	23.5.2006, עפ"י תשקיף החברה מיום 29.5.2006	מועד הנפקת הסדרה
270,000 אלפי ₪ ערך נקוב	626,163 אלפי ₪ ערך נקוב	81,000 אלפי ₪ ערך נקוב	133,000 אלפי ₪ ערך נקוב	סך כל שויה הנקוב של הסדרה במועד הנפקתה
248,400 אלפי ₪ ערך נקוב	626,163 אלפי ₪ ערך נקוב	20,250 אלפי ₪ ערך נקוב	44,333 אלפי ₪ ערך נקוב	השווי הנקוב שלה
262,302 אלפי ₪	735,749 אלפי ₪	23,327 אלפי ₪	51,070 אלפי ש"ח	שווי נקוב חדש, לפי תנאי ההצמדה
2,188 אלפי ₪	17,842 אלפי ₪	1,166 אלפי ₪	2,554 אלפי ₪	סכום הריבית שנצברה ליום 31.3.2012
260,561 אלפי ₪	743,745 אלפי ₪	23,302 אלפי ₪	51,038 אלפי ₪	יתרת הסדרות (ללא ריבית) כפי שנכללה בדוחות הכספיים ליום 31.3.2012
283,797 אלפי ₪	793,787 אלפי ₪	24,908 אלפי ₪	54,579 אלפי ₪	השווי הבורסאי ליום 28/5/12
3.77%	4.85%	6%	6%	שיעור הריבית
ב - 9 תשלומים שווים בסך 10,800,000 ₪ ביום 10 בינואר של כל אחת מהשנים 2011 עד 2019 (כולל) והיתרה בסך של 172,800,000 ₪ בתשלום אחד ביום 10 בינואר 2020.	ב-5 תשלומים שווים ביום 31 במרס של כל אחת מהשנים 2015 עד 2019 (ועד בכלל).	ב-4 תשלומים שווים ביום 30 במאי של כל אחת מהשנים 2009 עד 2012 (ועד בכלל).	ב-3 תשלומים שווים ביום 30 במאי של כל אחת מהשנים 2010 עד 2012 (ועד בכלל).	מועדי תשלום הקרן
תשלום פעמיים בשנה ביום 10 בינואר וביום 10 ביולי של כל אחת מהשנים 2010 עד 2020 (כולל).	תשלום פעמיים בשנה ביום 31 במרס וביום 31 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2008 ועד 2018 וכן ביום 30 בספטמבר 2007 וביום 31 במרס 2019 (כולל).	תשלום שנתי ב-30 במאי של כל אחת מהשנים 2009 עד 2012 (ועד בכלל).	תשלום שנתי ב-30 במאי של כל אחת מהשנים 2007 עד 2012 (כולל).	מועדי תשלום הריבית

⁷ לפרטים אודות פרעון מלוא יתרת הקרן והריבית של אגרות החוב (סדרה א') ראה סעיף 4.1 לדוח.
⁸ לפרטים אודות פרעון מלוא יתרת הקרן והריבית של אגרות החוב (סדרה ב') ראה סעיף 4.2 לדוח.

סדרה ד'	סדרה ג'	סדרה ב'	סדרה א'	
הצמדה למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש ינואר 2010.	הצמדה למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש פברואר 2007	הצמדה למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש אפריל 2006.	הצמדה למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש אפריל 2006.	בסיס ההצמדה ותנאי ההצמדה
לא	לא	כן	לא	האם סדרת האג"ח ניתנת להמרה
קיימת זכות לפדיון מוקדם בתנאים שלהלן: החברה תמסור למחזיקי אגרות החוב הודעה בכתב עם העתק לאמן ותפרסם דוח מידי על פדיון מוקדם של היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב כולה או חלקה, אשר יסולק למחזיקים לא לפני 17 ימים ולא יאוחר מ 45 ימים ממועד מסירת ההודעה האמורה. לא יבוצע פדיון מוקדם לחלק מאגרות החוב אם סכום הפדיון לא יפחת מסך של 3,200 אלפי ש. מועד הפדיון המוקדם לא יחול בתקופה שבין המועד הקובע לתשלום הריבית לבין מועד תשלומה בפועל. הסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב יהיה מורכב מהגבוה מבין: (1) הערך ההתחייבותי של יתרת איגרות החוב שבמחזור, דהיינו קרן בתוספת ריבית ופרשי הצמדה עד למועד הפדיון המוקדם בפועל (2) יתרת תזרים המזומנים הצפוי מאגרות החוב (קרן בתוספת ריבית ופרשי הצמדה) כשהיא מהוונת לפי תשואת האג"ח הממשלתי. היוון אגרות החוב יחושב החל ממועד הפדיון המוקדם ועד למועד הפירעון האחרון שנקבע ביחס לאגרות החוב. לא קיימת זכות להמרה כפויה.	לא קיימת זכות לפדיון מוקדם או להמרה כפויה.	לא קיימת זכות לפדיון מוקדם או להמרה כפויה.	לא קיימת זכות לפדיון מוקדם או להמרה כפויה.	זכות לביצוע פדיון מוקדם או המרה כפויה
להבטחת התחייבויות החברה עפ"י סדרה זו שועבדו זכויות הקבוצה במרכז בבאר שבע. לפרטים נוספים ראה סעיף 18.1 לפרק 1 לדוח זה.	לא ניתנה ערבות ואין נכסים משועבדים להבטחת התחייבויות החברה עפ"י סדרה זו	לא ניתנה ערבות ואין נכסים משועבדים להבטחת התחייבויות החברה עפ"י סדרה זו	לא ניתנה ערבות ואין נכסים משועבדים להבטחת התחייבויות החברה עפ"י סדרה זו	ערבות/נכסים משועבדים

סדרה ד'	סדרה ג'	סדרה ב'	סדרה א'	שם הנאמן ופרטיו
<p>כלל פיננסים נאמנויות 2007 בע"מ מרחוב דרך מנחם בגין 37, תל אביב, טלפון: 03-6274848 פקס: 03-6274849. דוא"ל michalav@clal-fin.co.il האחראי: עו"ד מיכל אבטליון-ראשוני, י"ר.</p>	<p>הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ, מרחוב הירקון 113, תל אביב, טלפון: 03-5274867, פקס: 03-5271736. דוא"ל hermetic@hermetic.co il. האחראי: עו"ד דן אבנון, מנכ"ל משותף ו/או עו"ד מרב עופר אורן.</p>	<p>רניק פז נבו נאמנויות בע"מ, מרחוב יד חרוצים 14, תל אביב, טלפון: 03-6393311, פקס: 03-6393316. דוא"ל yossi@rpn.co.il האחראי: רו"ח יוסי רניק, מנכ"ל.</p>	<p>משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ (ובשמה הקודם זיו האפט חברה לנאמנויות בע"מ) מרחוב מנחם בגין 46, תל אביב, טל: 03- 6374354 פקס: 03- 6374344. דוא"ל trusts@bdo.co.il האחראי: רמי סבטי, מנכ"ל.</p>	
<p>חברת מדרוג בע"מ הדירוג שנקבע ביום 16 בפברואר, 2010 בסמוך למועד הנפקת הסדרה (A1) וביום 7.9.2011 ולמועד פרסום הדוח (Stable A2).</p>	<p>STANDARD & POOR'S Maalot. הדירוג שנקבע למועד הנפקת הסדרה וביום 10 במרס, 2008 (A+/Stable). הדירוג שנקבע ליום 14 באפריל, 2011 ולמועד פרסום הדוח A/ Stable חברת מדרוג בע"מ הדירוג שנקבע ביום 7.9.2011 ולמועד פרסום הדוח (A2) Stable) להרחבת סדרת אג"ח של עד 150,000,000 ש"ח ע. נ.</p>	<p>STANDARD & POOR'S Maalot. הדירוג שנקבע למועד הנפקת הסדרה וביום 10 במרס, 2008 (A+/Stable). הדירוג שנקבע ליום 14 באפריל, 2011 ולמועד פרסום הדוח A/ Stable חברת מדרוג בע"מ הדירוג שנקבע ביום 7.9.2011 ולמועד פרסום הדוח (A2) (Stable).</p>	<p>STANDARD & POOR'S Maalot. הדירוג שנקבע למועד הנפקת הסדרה וביום 10 במרס, 2008 (A+/Stable). הדירוג שנקבע ליום 14 באפריל, 2011 ולמועד פרסום הדוח A/ Stable חברת מדרוג בע"מ הדירוג שנקבע ליום 7.9.2011 ולמועד פרסום הדוח (A2) (Stable).</p>	<p>החברה המדרגת ונתונים אודות הדירוג שניתן לסדרות אגרות החוב</p>

נתונים אודות אגרות החוב ההמירות של החברה:

סדרה ב'	מועד הנפקת הסדרה
23.5.2006, עפ"י תשקיף החברה מיום 29.5.2006	
81,000,000 ₪ ערך נקוב	סך כל שווייה הנקוב של הסדרה במועד הנפקתה
<p>החל ממועד רישומן למסחר ועד ליום 30 במאי 2009 כל 165 ש"ח ערך נקוב איגרות חוב (סדרה ב') יהיו ניתנות להמרה למניה רגילה אחת בת 0.01 ש"ח ערך נקוב של החברה והחל מיום 31 במאי 2009 ועד ליום 14 במאי 2012 כל 222 ש"ח ערך נקוב איגרות חוב (סדרה ב') יהיו ניתנות להמרה למניה רגילה אחת בת 0.01 ש"ח ערך נקוב של החברה, כפוף להתאמות.</p>	יחס ההמרה
<p>בכל יום מסחר החל מיום רישומן של איגרות החוב למסחר ועד יום 14 במאי 2012 (כולל) למעט בתקופה שמיום 15 במאי ועד ליום 30 במאי (כולל) של כל אחת מהשנים 2009 עד 2011 (כולל), תהיה יתרת הקרן של איגרות החוב (סדרה ב') שבמחזור אותה שעה ניתנת להמרה במניות רגילות רשומות על שם בנות 0.01 ש"ח ערך נקוב כל אחת, נפרעות במלואן של החברה ("מניות ההמרה").</p>	תנאי ההמרה

החברה עומדת, למיטב ידיעתה, נכון למועד פרסום דוח זה בכל התנאים וההתחייבויות בהתאם לשטרי הנאמנות, שנחתמו עם הנאמנים לבעלי סדרות אגרות החוב המפורטים לעיל. לא התקיימו, למיטב ידיעת החברה, תנאים המקימים עילות להעמדת איגרות החוב לפירעון מידי.

איתן בר זאב
מנכ"ל החברה ודירקטור

יהודה נפתלי
יו"ר דירקטוריון

תאריך: 29 במאי, 2012.

ביג מרכזי קניות בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרס, 2012

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

2	סקירת דוחות כספיים ביניים מאוחדים
3-4	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
5	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
6-8	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
9-11	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
12-16	באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של ביג מרכזי קניות בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של ביג מרכזי קניות בע"מ וחברות בנות (להלן - הקבוצה), הכולל את הדוחות המאוחדים התמציתיים על המצב הכספי ליום 31 במרס 2012 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-10% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 במרס 2012 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-13.2% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. כמו כן לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת ביניים של חברות המוצגות על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן הסתכמה לסך של כ-92,417 אלפי ש"ח ליום 31 במרס 2012 ואשר חלקה של הקבוצה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ-1,812 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחויבים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

בנוסף לאמור בפסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

ליום 31 בדצמבר 2011	ליום 31 במרס	
	(* 2011)	2012
מבוקר	בלתי מבוקר	אלפי ש"ח

נכסים שוטפים

183,685	53,385	200,921	מזומנים ושווי מזומנים
10,432	39,409	6,415	פקדונות וניירות ערך
15,950	10,487	16,256	שוכרים
26,897	42,405	31,258	חייבים ויתרות חובה
<u>236,964</u>	<u>145,686</u>	<u>254,850</u>	

נכסים לא שוטפים

63,184	49,320	67,775	הלוואות וחייבים אחרים
136,747	187,102	145,619	השקעות בחברות מוחזקות
17,320	3,290	17,373	מקדמה על חשבון השקעה במניות
3,979,431	3,455,462	4,087,109	נדל"ן להשקעה
240,441	168,081	238,395	נדל"ן להשקעה בפיתוח
34,642	18,090	30,418	רכוש קבוע
602	640	541	נכסים בלתי מוחשיים
<u>4,472,367</u>	<u>3,881,985</u>	<u>4,587,230</u>	
<u>4,709,331</u>	<u>4,027,671</u>	<u>4,842,080</u>	

(* הוצג מחדש, ראה באור 2.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

ליום 31 בדצמבר 2011	ליום 31 במרס		
	(* 2011)	2012	
מבוקר	בלתי מבוקר	אלפי ש"ח	
<u>התחייבויות שוטפות</u>			
95,719	113,943	28,637	אשראי מתאגידים בנקאיים
85,420	83,761	85,519	חלויות שוטפות של אגרות חוב ואגרות חוב הניתנות להמרה במניות
24,239	19,559	30,070	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
-	-	15,000	דיבידנד לשלם
62,001	40,482	61,155	זכאים ויתרות זכות
<u>267,379</u>	<u>257,745</u>	<u>220,381</u>	
<u>התחייבויות לא שוטפות</u>			
1,770,569	1,450,509	1,742,807	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
1,004,842	877,945	993,128	אגרות חוב
-	22,909	-	אגרות חוב ניתנות להמרה במניות
6,037	5,426	5,895	פקדונות משוכרים
596	337	645	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
12,325	9,550	13,000	התחייבות בגין חכירה
368,801	215,593	394,657	מסים נדחים
<u>3,163,170</u>	<u>2,582,269</u>	<u>3,150,132</u>	
<u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>			
40	38	40	הון מניות
261,547	244,767	261,547	פרמיה על מניות
2,185	2,149	2,197	קרן מעסקאות תשלום מבוסס מניות
8,246	(15,907)	(3,630)	קרן בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
-	-	(5,542)	קרן בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה
973,860	929,429	1,068,782	יתרת רווח
<u>1,245,878</u>	<u>1,160,476</u>	<u>1,323,394</u>	
32,904	27,181	148,173	<u>זכויות שאינן מקנות שליטה</u>
<u>1,278,782</u>	<u>1,187,657</u>	<u>1,471,567</u>	<u>סה"כ הון</u>
<u>4,709,331</u>	<u>4,027,671</u>	<u>4,842,080</u>	

(* הוצג מחדש, ראה באור 2.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

29 במאי, 2012			
ישראל יעקבי	איתן בר זאב	יהודה נפתלי	תאריך אישור הדוחות הכספיים
משנה למנכ"ל ואחראי לתחום הכספים בחברה	מנכ"ל וחבר הדירקטוריון	יו"ר הדירקטוריון	

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2011	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
	2011 (*)	2012	
מבוקר	בלתי מבוקר		
אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח נקי למניה)			
367,539	85,403	98,941	הכנסות מהשכרה, דמי ניהול ואחרות
84,759	21,826	21,099	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות
282,780	63,577	77,842	רווח גולמי
203,378	34,878	106,280	עלייה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
6,559	1,551	1,833	הוצאות מכירה ושיווק
40,863	8,898	9,162	הוצאות הנהלה וכלליות
1,565	385	387	פחת והפחתות
437,171	87,621	172,740	רווח תפעולי
(175,213)	(51,238)	(37,206)	הוצאות מימון
5,846	1,397	1,342	הכנסות מימון
(17,548)	708	8,748	חלק החברה ברווחי (בהפסדי) חברות כלולות, נטו
250,256	38,488	145,624	רווח לפני מסים על הכנסה
154,361	6,452	34,540	מסים על הכנסה
95,895	32,036	111,084	רווח נקי
רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):			
29,282	(6,669)	(17,102)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברות מאוחדות
(5,992)	2,879	1,314	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברות כלולות
23,290	(3,790)	(15,788)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
119,185	28,246	95,296	סה"כ רווח כולל
רווח נקי מיוחס ל:			
91,333	31,902	109,922	בעלי מניות החברה
4,562	134	1,162	זכויות שאינן מקנות שליטה
95,895	32,036	111,084	סה"כ רווח כולל מיוחס ל:
112,202	28,618	98,046	בעלי מניות החברה
6,983	(372)	(2,750)	זכויות שאינן מקנות שליטה
119,185	28,246	95,296	רווח נקי למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)
7.84	2.75	9.32	רווח נקי בסיסי
7.82	2.74	9.24	רווח נקי מדולל

(* הוצג מחדש, ראה באור 2.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה									
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	יתרת רווח	קרן בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן מעסקאות תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון מניות	
				בלתי מבוקר אלפי ש"ח					
1,278,782	32,904	1,245,878	973,860	-	8,246	2,185	261,547	40	יתרה ליום 1 בינואר, 2012 (מבוקר)
111,084	1,162	109,922	109,922	-	-	-	-	-	רווח נקי הפסד כולל אחר (לאחר השפעת המס): התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
(15,788)	(3,912)	(11,876)	-	-	(11,876)	-	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל חלוקת דיבידנד בחברה מאוחדת דיבידנד שהוכרז הנפקת הון לבעלי מניות שאינן מקנות שליטה עלות תשלום מבוסס מניות
95,296	(2,750)	98,046	109,922	-	(11,876)	-	-	-	
(466)	(466)	-	-	-	-	-	-	-	
(15,000)	-	(15,000)	(15,000)	-	-	-	-	-	
112,943	118,485	(5,542)	-	(5,542)	-	-	-	-	
12	-	12	-	-	-	12	-	-	
<u>1,471,567</u>	<u>148,173</u>	<u>1,323,394</u>	<u>1,068,782</u>	<u>(5,542)</u>	<u>(3,630)</u>	<u>2,197</u>	<u>261,547</u>	<u>40</u>	יתרה ליום 31 במרס, 2012

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה								
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	קרן בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים		קרן מעסקאות תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון מניות	
			יתרת רווח	בלתי מבוקר אלפי ש"ח				
1,159,349	27,553	1,131,796	(12,623)	897,527	2,087	244,767	38	יתרה ליום 1 בינואר, 2011 (מבוקר)
32,036	134	31,902	-	31,902	-	-	-	הפסד רווח נקי הפסד כולל אחר (לאחר השפעת המס): התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
(3,790)	(506)	(3,284)	(3,284)	-	-	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל
28,246	(372)	28,618	(3,284)	31,902	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
62	-	62	-	-	62	-	-	
<u>1,187,657</u>	<u>27,181</u>	<u>1,160,476</u>	<u>(15,907)</u>	<u>929,429</u>	<u>2,149</u>	<u>244,767</u>	<u>38</u>	יתרה ליום 31 במרס, 2011

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

		מיוחס לבעלי מניות החברה						
סה"כ הון	זכויות שאינן אינן מקנות שליטה	סה"כ	יתרת רווח	קרן בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן מעסקאות תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון מניות	
				מבוקר אלפי ש"ח				
1,159,349	27,553	1,131,796	897,527	(12,623)	2,087	244,767	38	<u>יתרה ליום 1 בינואר, 2011</u>
95,895	4,562	91,333	91,333	-	-	-	-	רווח נקי
								רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס):
								התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של
								פעילות חוץ
23,290	2,421	20,869	-	20,869	-	-	-	סה"כ רווח כולל
119,185	6,983	112,202	91,333	20,869	-	-	-	חלוקת דיבידנד בחברה מאוחדת
(1,632)	(1,632)	-	-	-	-	-	-	דיבידנד ששולם
(15,000)	-	(15,000)	(15,000)	-	-	-	-	הנפקת מניות (בניכוי הוצאות הנפקה)
16,782	-	16,782	-	-	-	16,780	2	עלות תשלום מבוסס מניות
98	-	98	-	-	98	-	-	
<u>1,278,782</u>	<u>32,904</u>	<u>1,245,878</u>	<u>973,860</u>	<u>8,246</u>	<u>2,185</u>	<u>261,547</u>	<u>40</u>	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2011</u>

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2011	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2011	2012
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

95,895	32,036	111,084
--------	--------	---------

רווח נקי

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח והפסד:

154,361	6,452	34,540
143,066	30,986	35,127
233	96	(216)
98	62	12
17,548	(708)	(8,748)
346	87	49
1,756	385	579
(203,378)	(34,878)	(106,280)
(2,614)	(1,326)	(428)
43,684	14,878	1,864
(13,451)	327	(187)
141,649	16,361	(43,688)

מסים על הכנסה
הוצאות ריבית, נטו
שערוך פקדונות וניירות ערך
עלות תשלום מבוסס מניות
חלק החברה בהפסדי (ברווחי) חברות כלולות, נטו
שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים
פחת והפחתות
עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח
השפעת מיצוע הכנסות
שערוך הלוואות שניתנו, התחייבויות לתאגידים בנקאיים
ואחרים, אגרות חוב ואגרות חוב הניתנות להמרה
הפרשי שער בגין הלוואות לחברות מוחזקות

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

(4,647)	(133)	(547)
(4,222)	(4,274)	751
(1,473)	(3,381)	1,739
7,657	5,757	(3,632)
(1,821)	(1,027)	-
(4,506)	(3,058)	(1,689)

עלייה בשוכרים
ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
שינוי בבעלי עניין

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה עבור:

(144,944)	(39,318)	(29,060)
2,368	404	933
(2,493)	(269)	(1,206)
7,584	-	114
(137,485)	(39,183)	(29,219)
95,553	6,156	36,488

ריבית ששולמה
ריבית שהתקבלה
מסים ששולמו
מסים שהתקבלו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2011	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2011	2012
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

220,593	192,853 (*)	716	השקעה בפקדונות לזמן קצר בתאגידים בנקאיים
(29,762)	(12,250)	3,715	מימוש (השקעה) ברכוש קבוע
-	(1,366)	-	פקדון על חשבון רכישת מרכז מסחרי
(5,000)	-	-	תשלום מקדמה בגין עבודות קבלניות
(17,376)	-	-	תשלום על חשבון השקעה במניות
(2,774)	-	-	השקעה בפקדונות לזמן ארוך
(35,913)	-	-	רכישת חברות מאוחדות שאוחדו לראשונה (א)
(1,579)	-	-	השקעה בחברות כלולות
(77,439)	(7,866)	(29,295)	השקעה בנדל"ן להשקעה בפיתוח
(302)	(28)	(36)	השקעה בנכסים בלתי מוחשיים
(11,731)	-	(1,863)	מתן הלוואה לא שוטפת
(2,950)	(304)	(9,051)	מתן הלוואה לזמן קצר
508	22	3,120	פרעון הלוואות
-	(4,608)	-	השקעה בניירות ערך
(15,410)	-	(9,014)	השקעה בנדל"ן להשקעה
<u>20,865</u>	<u>166,453</u>	<u>(41,708)</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

(23,125)	-	-	פרעון אגרות חוב להמרה
(61,748)	(11,120)	(11,404)	פרעון אגרות חוב
(15,000)	-	-	דיבידנד ששולם
16,782	-	-	הנפקת הון מניות (בניכוי הוצאות הנפקה)
-	-	112,943	הנפקת הון לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
176,605	-	5,106	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
(31,554)	(7,561)	(9,114)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(205,968)	(146,729)	(71,799)	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
573	518	(61)	פקדונות משוכרים, נטו
(1,632)	662	(466)	חלוקת דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
163,975	-	-	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
<u>18,908</u>	<u>(164,230)</u>	<u>25,205</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים

138,170	7,870	17,236	<u>עלייה במזומנים ושווי מזומנים</u>
45,515	45,515	183,685	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
<u>183,685</u>	<u>53,385</u>	<u>200,921</u>	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>

(* הוצג מחדש, ראה באור 2.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2011	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2011	2012
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

(א) רכישת חברות מאוחדות שאוחדו לראשונה

נכסים והתחייבויות של החברות המאוחדות ליום הרכישה:

(51,597)	-	-	הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
189,888	-	-	נדל"ן להשקעה
5	-	-	רכוש קבוע
(64,390)	-	-	התחייבויות לא שוטפות
(6,054)	-	-	מסים נדחים
(31,939)	-	-	השקעה בחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
<u>35,913</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	

(ב) פעילות מהותית שלא במזומן

<u>4,134</u>	<u>3,924</u>	<u>9,427</u>	השקעה בנדל"ן להשקעה בפיתוח
--------------	--------------	--------------	----------------------------

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

באור 1: - כללי

דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 31 במרס, 2012 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2011 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים).

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ערוכים בהתאם לכללים חשבונאיים מקובלים לעריכת דוחות כספיים לתקופות ביניים כפי שנקבעו בתקן חשבונאות בינלאומי 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן בהתאם להוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.

עיקרי המדיניות החשבונאית ושיטות החישוב אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים עקביים לאלה אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים.

החברה מציגה מחדש את דוחותיה הכספיים לימים 31 במרס 2011 ולשלושת החודשים שהסתיימו באותו תאריך, על מנת לשקף בהם למפרע את השפעת השינוי כאמור בבאור 2כט' לדוחות הכספיים השנתיים. בעבר נמדדו המסים הנדחים בגין נדל"ן להשקעה כאמור בהתבסס על ההנחה שהערך בספרים שלו יושב במלואו באמצעות שימוש, ולאחר שינוי הטיפול החשבונאי המדידה של המסים הנדחים הינה בהנחת מימוש.

להלן השפעות השינוי על הדוחות הכספיים:

כמוצג בדוחות כספיים אלו	השינוי בלתי מבוקר אלפי ש"ח	כפי שדווח בעבר	
			ליום 31 במרס 2011
215,593	(21,899)	237,492	מסים נדחים
929,429	23,216	906,213	יתרת רווח
187,102	1,317	185,785	השקעות בחברות מוחזקות

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כמוצג בדוחות כספיים אלו	כפי שדווח בעבר		
	השינוי בלתי מבוקר	אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח נקי למניה)	
			<u>ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס, 2011</u>
6,452	(1,517)	7,969	מסים על הכנסה
31,902	1,901	30,001	רווח נקי המיוחס לבעלי מניות החברה
708	384	324	חלק החברה ברווחי חברות כלולות, נטו
28,618	1,901	26,717	רווח כולל המיוחס לבעלי מניות החברה
2.75	0.16	2.59	רווח נקי בסיסי למניה מפעילויות נמשכות (בש"ח)
2.74	0.16	2.58	רווח נקי מדולל למניה מפעילויות נמשכות (בש"ח)

באור 3: - ארועים מהותיים בתקופת הדיווח

א. ביום 16 בפברואר, 2012 חתמה החברה על הסכם עם גופים שונים מקבוצת מגדל (להלן - ההסכם ו-מגדל). בהתאם להסכם, בתמורה לסך של 30 מיליון דולר (להלן - התמורה), בכפוף למנגנון התאמת תמורה, כמפורט להלן, הוקצו למגדל 20% מהונה המונפק והנפרע של החברה הבת, ביג יו. אס. אי. בע"מ (להלן - המניות הנרכשות והחברה הבת, בהתאמה), אשר מחזיקה (בעקיפין) בזכויות בעשרים וחמישה מרכזי קניות בארה"ב (להלן - הנכסים המניבים). התמורה כאמור לעיל משקפת שווי לחברה הבת של 120 מיליון דולר לפני הכסף.

בהסכם נקבע מנגנון של התאמת תמורה, לפיו ככל שסך ה-NOI השנתי (חלק החברה הבת) בפועל לשנת 2012 מ-25 המרכזים הקיימים, יעלה על סך של 28.5 מיליון דולר ארה"ב (להלן - סך היעד), ועד לסך של 29.1 מיליון דולר ארה"ב, תשלם מגדל תוספת פרמיה עד לתקרה של 2.25 מיליון דולר ארה"ב, ביחס ישר (להלן - הסכום הנוסף). הסכום הנוסף, ככל שישולם במלואו, ישקף שווי לחברה הבת של 129 מיליון דולר לפני הכסף. מובהר, כי בשום מקרה לא תופחת התמורה, ובכלל זה גם אם סך ה-NOI השנתי יפחת מסך היעד. הסכום הנוסף ישולם על-ידי מגדל כפרמיה נוספת (additional paid-in capital) בגין המניות הנרכשות ולא יוקצו מניות נוספות תמורתו.

כל עוד מגדל מחזיקה ב-11.5% או יותר מהונה המונפק של החברה הבת, לחברה יהיו ארבעה דירקטורים בחברה הבת, ולמגדל דירקטור אחד. זכויות ההצבעה בדירקטוריון תהיינה בהתאם לאחוזי ההחזקה.

באור 3: - ארועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

עוד נקבע כי החל ממועד ההשלמה וכל עוד מי מהצדדים מחזיק ב-11.5% או יותר מהונה המונפק של החברה הבת, תידרש הסכמתו, בין היתר, בנושאים הבאים: כניסה לתחום פעילות שאינו קשור בנכסי או פורטפוליו נדל"ן שהם בעיקרם מרכזים מסחריים פתוחים בצפון אמריקה; שינוי בתקנון החברה הבת באופן שפוגע באופן בלתי פרופורציונלי במי מבעלי המניות בחברה הבת, ועוד, כקבוע לעניין זה בהסכם. במקרה בו קבלה החברה החלטה בנושאים הדורשים הסכמת מגדל חרף אי-קבלת הסכמה כאמור, תהא למגדל הזכות להפעיל מנגנון "היפרדות" (אשר על-פיו תרכוש החברה את מניות מגדל בהון העצמי, או תבצע חלוקת נכסים בעין, על-פי בחירת החברה). בנוסף, בחלק מהמקרים המנויים לעיל, תישמר למגדל הזכות להגיש תביעה בגין פעולת החברה כאמור.

כמו כן נקבעו בהסכם מנגנונים סטנדרטיים להגנה על בעלי המניות במקרים של העברת ו/או הקצאת מניות בחברה הבת, ובפרט ביחס לבעלי מניות המיעוט, והכל כקבוע בהסכם.

ב. בהמשך להחלטת הדירקטוריון מיום 29 במאי, 2011 בדבר מדיניות חלוקת דיבידנד שנתי בסך של 30 מיליוני ש"ח, החליט דירקטוריון החברה ביום 20 במרס, 2012 על חלוקת דיבידנד בסך של 15,000 אלפי ש"ח ששולם ביום 18 באפריל, 2012.

ג. למועד הדוחות הכספיים מתקיים משא ומתן מתקדם לפיתוח משותף של הקרקע ב-Bangalore במסגרתו יוקמו כ- 1,100,000 sqf למגורים (כ-800 יחידות דיור). במסגרת ההסכם המתגבש, הקבלן המבצע יהא אחראי לניהול הפרויקט ויישא בכל עלות הקמתו בתמורה לכ-66% מהכנסות הפרויקט וביג הודו תהא זכאית ליתרת ההכנסות, כ-34%. עוד יצוין, כי במהלך הרבעון הראשון שונתה התב"ע של המגרש ב-Vadodara לייעוד למגורים.

באור 4: - מגזרי פעילות

א. כללי

למטרות ניהול, הקבוצה בנויה לפי אזורים גיאוגרפיים בהתאם למיקום הנכסים ולה שני מגזרי פעילות חשבונאיים כדלקמן: ישראל וארה"ב.

ההנהלה עוקבת אחר תוצאות הפעילות של האזורים הגיאוגרפיים שלה בנפרד לצורכי קבלת החלטות לגבי הקצאת משאבים והערכת ביצועים.

ביצועי המגזר מוערכים בהתבסס על EBITDA כמפורט להלן.

באור 4: - מגזרי פעילות (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות

ישראל	ארה"ב	מגזרים אחרים	התאמות	סה"כ	
					לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס, 2012
57,647	41,294	-	-	98,941	הכנסות מחיצוניים
149	-	-	(149)	-	הכנסות בין-מגזריות
<u>57,796</u>	<u>41,294</u>	<u>-</u>	<u>(149)</u>	<u>98,941</u>	סה"כ הכנסות
42,953	27,170	(582)	-	69,541	רווח (הפסד) מגזרי (EBITDA)
				106,280	שערוך נדל"ן להשקעה ונדל"ן
				(2,694)	להשקעה בפיתוח
				(387)	השקעה בנדל"ן להשקעה
				(35,864)	פחת והפחתות
				8,748	הוצאות מימון, נטו
				<u>145,624</u>	חלק החברה ברווחי חברות כלולות
					רווח לפני מסים על הכנסה

ישראל	ארה"ב	מגזרים אחרים	התאמות	סה"כ	
					לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס, 2011
48,836	36,567	-	-	85,403	הכנסות מחיצוניים
148	-	-	(148)	-	הכנסות בין-מגזריות
<u>48,984</u>	<u>36,567</u>	<u>-</u>	<u>(148)</u>	<u>85,403</u>	סה"כ הכנסות
36,078	21,710	(531)	-	57,257	רווח (הפסד) מגזרי (EBITDA)
				34,878	שערוך נדל"ן להשקעה ונדל"ן
				(4,129)	להשקעה בפיתוח
				(385)	השקעה בנדל"ן להשקעה
				(49,841)	פחת והפחתות
				708	הוצאות מימון, נטו
				<u>38,488</u>	חלק החברה ברווחי חברות כלולות
					רווח לפני מסים על הכנסה

באור 4: - מגזרי פעילות (המשך)

ישראל	ארה"ב	מגזרים אחרים	התאמות	סה"כ	
					אלפי ש"ח
<u>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר,</u>					
<u>2011</u>					
213,460	154,079	-	-	367,539	הכנסות מחיצוניים
591	-	-	(591)	-	הכנסות בין-מגזריות
<u>214,051</u>	<u>154,079</u>	<u>-</u>	<u>(591)</u>	<u>367,539</u>	סה"כ הכנסות
<u>160,228</u>	<u>91,571</u>	<u>(2,648)</u>	<u>-</u>	<u>249,151</u>	רווח (הפסד) מגזרי (EBITDA)
				203,378	שערוך נדל"ן להשקעה ונדל"ן
				(13,793)	להשקעה בפיתוח
				(1,565)	השקעה בנדל"ן להשקעה
				(169,367)	פחת והפחותות
				(17,548)	הוצאות מימון, נטו
					חלק החברה בהפסדי חברות
					כלולות
				<u>250,256</u>	רווח לפני מסים על הכנסה

F:\W2000\w2000\5281\M\12\C3-BIG-IFRS.docx

ביג מרכזי קניות בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים
המיוחסים לחברה

ליום 31 במרס, 2012

בלתי מבוקרים

**דוח מיוחד לסקירת המידע הכספי הביניים הנפרד לפי תקנה ד' לתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970**

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970 של ביג מרכזי קניות בע"מ (להלן - החברה) ליום 31 במרס 2012 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר הנכסים בניכוי ההתחייבויות המיוחסים להן, נטו הסתכמו לסך של כ-357,727 אלפי ש"ח ליום 31 במרס 2012 ואשר הרווח מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של כ-7,027 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדוחות הכספיים של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותן חברות מבוססת על דוחות הסקירה של רואי חשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום של נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזהים בביקורת. בהתאם לכך אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הביניים הנפרד הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.

דוח מיוחד לפי תקנה 38ד'

נתונים כספיים ומידע כספי ביניים מתוך הדוחות הכספיים

ביניים המאוחדים המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד, המיוחסים לחברה, מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 במרס, 2012 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970.

ליום 31 בדצמבר 2011	ליום 31 במרס	
	(* 2011)	2012
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

142,312	23,325	26,217
-	24,328	3,513
5,257	3,529	5,969
16,251	41,287	24,080
<u>163,820</u>	<u>92,469</u>	<u>59,779</u>

מזומנים ושווי מזומנים
פקדונות בתאגידים בנקאיים
שוכרים
חייבים ויתרות חובה

נכסים לא שוטפים

65,131	41,105	89,183
1,078,978	892,265	1,093,665
1,797,501	1,723,705	1,890,945
88,833	55,445	108,649
6,800	6,993	10,824
599	636	538
<u>3,037,842</u>	<u>2,720,149</u>	<u>3,193,804</u>
<u>3,201,662</u>	<u>2,812,618</u>	<u>3,253,583</u>

הלוואות וחייבים אחרים
השקעה בחברות מוחזקות
נדל"ן להשקעה
נדל"ן להשקעה בפיתוח
רכוש קבוע
נכסים בלתי מוחשיים

(* הוצג מחדש

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

ליום 31 בדצמבר 2011	ליום 31 במרס	
	(* 2011)	2012
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

התחייבויות שוטפות

74,406	33,865	23,732	אשראי מתאגידים בנקאיים ומאחרים
85,420	83,761	85,519	חלויות שוטפות של אגרות חוב ואגרות חוב הניתנות להמרה
10,103	10,403	10,321	במניות
-	-	15,000	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
33,518	24,366	39,483	דיבידנד לשלם
			זכאים ויתרות זכות
<u>203,447</u>	<u>152,395</u>	<u>174,055</u>	

התחייבויות לא שוטפות

519,674	450,910	512,849	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
1,004,842	877,945	993,128	אגרות חוב
-	22,909	-	אגרות חוב ניתנות להמרה במניות
2,557	2,588	2,465	פקדונות משוכרים
596	337	645	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
224,668	145,058	247,047	מסים נדחים
<u>1,752,337</u>	<u>1,499,747</u>	<u>1,756,134</u>	

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

40	38	40	הון מניות
261,547	244,767	261,547	פרמיה על מניות
2,185	2,149	2,197	קרן מעסקאות תשלום מבוסס מניות
973,860	929,429	1,068,782	יתרת רווח
-	-	(5,542)	קרן בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה
8,246	(15,907)	(3,630)	קרן בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
<u>1,245,878</u>	<u>1,160,476</u>	<u>1,323,394</u>	<u>סה"כ הון</u>
<u>3,201,662</u>	<u>2,812,618</u>	<u>3,253,583</u>	

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.
(* הוצג מחדש

29 במאי, 2012

ישראל יעקבי משנה למנכ"ל ואחראי על תחום הכספים בחברה	איתן בר זאב מנכ"ל וחבר הדירקטוריון	יהודה נפתלי יו"ר הדירקטוריון	תאריך אישור הדוחות הכספיים
--	--	---------------------------------	----------------------------

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2011	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
	2011 (*)	2012	
מבוקר	בלתי מבוקר		
אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח נקי למניה)			
181,674	42,821	46,853	הכנסות מהשכרה ודמי ניהול
27,054	7,647	7,182	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה
154,620	35,174	39,671	רווח גולמי
83,652	16,749	93,414	עלייה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח
5,372	1,289	1,685	הוצאות מכירה ושיווק
22,964	5,389	5,773	הוצאות הנהלה וכלליות
1,313	320	316	פחת והפחתות
208,623	44,925	125,311	רווח תפעולי
(110,926)	(31,356)	(17,694)	הוצאות מימון
15,150	5,392	2,269	הכנסות מימון
68,204	14,886	27,673	חלק החברה ברווחי חברות כלולות, נטו
181,051	33,847	137,559	רווח לפני מסים על ההכנסה
89,718	1,945	27,637	מסים על ההכנסה
91,333	31,902	109,922	רווח נקי המיוחס לחברה
רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה (לאחר השפעת המס):			
20,869	(3,284)	(11,876)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
112,202	28,618	98,046	סה"כ רווח כולל המיוחס לחברה
רווח נקי למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)			
7.84	2.75	9.32	רווח נקי בסיסי
7.82	2.74	9.24	רווח נקי מדולל

(*הוצג מחדש

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2011	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
	*2011	2012	
	בלתי מבוקר אלפי ש"ח		
מבוקר			
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה</u>
91,333	31,902	109,922	רווח נקי המיוחס לחברה
(37,110)	(33,174)	(91,368)	התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה (א)
54,223	(1,272)	18,554	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת של החברה
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה</u>
215,625	191,134	(3,500)	פקדונות לזמן קצר בתאגידים בנקאיים
(2,105)	(1,616)	(4,245)	רכישת רכוש קבוע
(3,250)	-	(3,352)	השקעה בנדל"ן להשקעה
(44,726)	(5,458)	(15,157)	השקעה בנדל"ן להשקעה בפיתוח
(301)	(28)	(36)	השקעה בנכסים בלתי מוחשיים
(104,818)	(8,500)	(5,115)	השקעה בחברות מוחזקות ויתרות חובה
(5,000)	-	-	תשלום מקדמה בגין עבודות קבלניות
(10,644)	27	(23,528)	הלוואות לזמן ארוך, נטו
-	(304)	(9,051)	הלוואות לזמן קצר, נטו
44,781	175,255	(63,984)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה של החברה
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה</u>
80,000	-	-	קבלת הלוואות לזמן ארוך
16,782	-	-	הנפקת הון מניות (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה)
72	104	(91)	קבלת (פרעון) פקדונות משוכרים
163,975	-	-	הנפקת אגרות חוב (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה)
(104,529)	(17,057)	(18,229)	פרעון הלוואות, אגרות חוב ניתנות להמרה והתחייבויות אחרות לזמן ארוך
(110,349)	(146,062)	(52,345)	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים, נטו
(15,000)	-	-	דיבידנד ששולם
30,951	(163,015)	(70,665)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון של החברה
129,955	10,968	(116,095)	<u>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
12,357	12,357	142,312	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
142,312	23,325	26,217	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>

(*הוצג מחדש המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2011	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
	2011	2012	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
			(א) התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה
			הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים של החברה:
-	146	(13)	שערוך פקדונות בתאגידי בנקאיים
1,313	320	316	פחת והפחתות
(83,652)	(16,749)	(93,414)	עלייה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
16,809	7,016	(65)	שערוך הלוואות שניתנו, התחייבויות לתאגידי בנקאיים ואחרים, אגרות חוב ואגרות חוב הניתנות להמרה
98	62	12	עלות תשלום מבוסס מניות
(68,204)	(14,886)	(27,673)	חלק החברה ברווחי חברות כלולות
81,557	1,945	22,376	מסים נדחים, נטו
346	86	48	שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים
(51,733)	(22,060)	(98,413)	שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:
(671)	1,057	(713)	ירידה (עלייה) בשוברים
13,317	(2,399)	(262)	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
(695)	(2,630)	386	עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
4,493	(6,115)	7,634	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
(1,821)	(1,027)	-	שינוי בבעלי עניין
14,623	(11,114)	7,045	
(37,110)	(33,174)	(91,368)	
			(ב) פעילויות מהותיות שלא במזומן
328	2,564	160	השקעה בנדל"ן להשקעה בפיתוח

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

1. מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי על הדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר, 2011 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם וגם בהקשר לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרס, 2012.

2. החברה מציגה מחדש את המידע הכספי הנפרד ליום 31 במרס, 2011 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, על מנת לשקף בהם למפרע את השפעת השינוי כאמור בטיפול החשבונאי באמצעות יישומו מאז ומעולם. בעבר נמדדו המסים הנדחים בגין נדל"ן להשקעה בהתבסס על ההנחה שהערך בספרים שלו (למעט רכיב הקרקע, ולמעט גרט - אם קיים) ייושב במלואו באמצעות שימוש, ולאחר יישום התיקון המדידה של המסים הנדחים הינה בהנחת מימוש.

להלן השפעות השינוי על המידע הכספי הנפרד:

בנתונים הכספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה

כמוצג במידע כספי נפרד זה	השינוי אלפי ש"ח	כפי שדווח בעבר
--------------------------------	--------------------	-------------------

ליום 31 במרס, 2011 (בלתי מבוקר)

כמוצג במידע כספי נפרד זה	השינוי אלפי ש"ח	כפי שדווח בעבר	נכסים בניכוי התחייבויות המיוחסים לחברות מוחזקות, נטו לרבות מוניטין מסים נדחים יתרת רווח (הפסד)
892,265	4,231	888,034	
145,058	(18,985)	164,043	
929,429	23,216	906,213	

בנתונים הכספיים מתוך הדוחות המאוחדים על רווח והפסד המיוחסים לחברה ובנתונים הכספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה

כמוצג במידע כספי נפרד זה	השינוי אלפי ש"ח	כפי שדווח בעבר
-----------------------------	--------------------	-------------------

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס, 2011 (בלתי מבוקר)

כמוצג במידע כספי נפרד זה	השינוי אלפי ש"ח	כפי שדווח בעבר	חלק החברה ברווחי (בהפסדי) חברות מוחזקות (לרבות ירידת ערך מוניטין), נטו מסים על ההכנסה (הטבת מס) רווח נקי (הפסד) המיוחס לחברה
14,886	1,138	13,748	
1,945	(763)	2,708	
31,902	1,901	30,001	

3. לתאריך הדיווח לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ-114,276 אלפי ש"ח. עיקר הגרעון מקורו בסיווג חלויות שוטפות בגין אגרות חוב סדרה א', ב' ו-ד' בסך כולל של 85,519 אלפי ש"ח לזמן קצר.

לתאריך הדיווח לחברה מסגרות אשראי בלתי מנוצלות בסך של כ-152 מיליון ש"ח.

להערכת הנהלת החברה, מסגרות האשראי הבלתי מנוצלות בסך של כ-152 מיליון ש"ח, יתרת הנכסים בשווי כולל של כ-394 מיליון ש"ח אשר לא הועמדו לחברה הלוואות בגינם ובתוספת תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת, יאפשרו לחברה לעמוד בפרעון התחייבויותיה השוטפות.

4. בהמשך להחלטת הדירקטוריון מיום 29 במאי, 2011 בדבר מדיניות חלוקת דיבידנד שנתי בסך של 30 מיליון ש"ח, החליט דירקטוריון החברה ביום 20 במרס, 2012 על חלוקת דיבידנד בסך של 15,000 אלפי ש"ח ששולם ביום 18 באפריל, 2012.

F:\W2000\w2000\5281\M\12\3-BIG-IFRS-SOLO.docx

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38 ג(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל - 1970:

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של ביג מרכזי קניות בע"מ (להלן - "התאגיד") אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה חברי ההנהלה הם:

1. איתן בר זאב, מנהל כללי;
2. ישראל יעקבי, משנה למנכ"ל ואחראי על תחום הכספים;

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד ואשר נועדו לספק ביטחון סביר בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי המידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקרות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישת הגילוי.

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

בדוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנתיימה ביום 31 בדצמבר, 2011 (להלן - "הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד; בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום 31 בדצמבר, 2011 היא אפקטיבית.

עד למועד הדוח, לא הובא לידיעת הדירקטוריון וההנהלה כל אירוע או עניין שיש בהם כדי לשנות את הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית, כפי שהובאה במסגרת הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון;

למועד הדוח, בהתבסס על הערכת האפקטיביות ששל הבקרה הפנימית בדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל הבקרה הפנימית היא אפקטיבית;

הצהרת מנהלים
הצהרת מנהל כללי

בהתאם לתקנה 38ג(ד)(1) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970

אני, איתן בר זאב, מצהיר כי :

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של ביג מרכזי קניות בע"מ (להלן – "התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2012 (להלן – "הדוחות");
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
 - (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון התקופתי לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

29 במאי, 2012

איתן בר זאב, מנכ"ל

תאריך

הצהרת מנהלים
הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

בהתאם לתקנה 38ג(ד)(2) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970
אני, ישראל יעקבי, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של ביג מרכזי קניות בע"מ (להלן – "התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2012 (להלן – "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");
 - (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
 - (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
 - (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
- (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
- (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד –
- (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון התקופתי לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

29 במאי, 2012

ישראל יעקבי, משנה למנכ"ל
ואחראי על תחום הכספים

תאריך