



ביג מרכזי קניות בע"מ (**"החברה"**)

תמצית דוחות כספיים מאוחדים
ליום 31 במרץ, 2013

תוכן העניינים

- פרק 1 – סקירת שינויים וחידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי החברה
- פרק 2 - דוח דירקטוריון ליום 31 במרץ, 2013
- פרק 3 – תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרץ, 2013
- פרק 4 - נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים המיוחסים לחברה ליום 31 במרץ, 2013
- פרק 5 - דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

פרק 1 - סקירת שינויים וחידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי חברה

בהתאם לתקנה 39 א. לתקנות ניירות ערך (דוחות מידיים ותקופתיים), תש"ל - 1970, להלן פירוט השינויים או החידושים המהותיים אשר אירעו בעסקי החברה מאז פרסום הדוח התקופתי של החברה לשנת 2012 (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 הרבות 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 ביום 19 במרס, 2013 התקשרה החברה, עם צד ג' שאינו קשור, בהסכם מותנה, להקצאת מניות בחברת פרוייקט אשר הינה זכאית להירשם כבעלים של מקרקעין בשטח של כ-16 דונם בירכא (להלן - "ההסכם" ו-"חברת הפרוייקט", בהתאמה) באופן שבו לאחר ההקצאה תחזיק החברה ב-50% מהונה המונפק והנפרע של חברת הפרוייקט. יצוין כי בכוננת חברת הפרוייקט להקים בעתיד מבנה מסחרי (לרבות משרדים ושירותים לשימוש שטחי המסחר) בשטח של כ-8,500 מ"ר (להלן - "המבנה המסחרי"). הסכם ההקצאה מותנה במספר תנאים מתלים כקבוע בהסכם, וזאת עד ליום 1 באפריל, 2014 עם אופציה להארכה בשנים עשר חודשים נוספים, המוקנית לחברה.

1.2 בהמשך לאמור בסעיף 1.5 לפרק 1 בדוח התקופתי יצוין, כי במהלך חודש מרץ, 2013 חילט מוסד פיננסי בארה"ב את הנכס Rainbow, בנבדה ארה"ב אשר היה משועבד כבטוחה לפירעון האשראי שהועמד ע"י המוסד הפיננסי, כנגד מחיקת מלוא יתרת החוב. בעקבות חילוט הנכס ומחיקת ההלוואה הכירה החברה ברווח בגובה ההפרש בין שווי הנכס וההלוואה, אשר הסתכם לסך של כ-5,185 אלפי דולר (כולל חלק המיעוט המיוחס למגדל), לפני השפעת המס.

1.3 בהמשך לאמור בסעיפים 1.5 ו-19.1 לפרק 1 בדוח התקופתי, בקשר עם קרקע בשטח של 136 דונם בבלגראד סרביה, יצוין, כי נכון למועד הדוח הועברו מלוא המניות בחברה המשותפת המחזיקה בקרקע בבלגראד, על שמה של קבוצת ביג CEE לפרטים נוספים ראה סעיף 15.2 לפרק 2 לדוח זה, מידע נוסף ואירועים לאחר תאריך הדו"ח על המצב הכספי.

1.4 בהמשך לאמור בסעיף 26.1 לדוח התקופתי, באשר להתקשרותה של החברה ביום 12 באוגוסט, 2012 בעסקה מותנית שעיקרה רכישה בשלבים של מחצית ממניות חברת הבת, מבוא אשדוד בע"מ (להלן בסעיף זה - "חברת הבת"). המחזיקה בשרשור, ב-72% מהזכויות בחטיבת קרקע באשדוד, בשטח של כ-57 דונם, עליה צפוי להיות מוקם מרכז מסחרי הכולל שטחי מסחר של כ-24,000 מ"ר מעל חניון תת קרקעי ("המרכז המסחרי"). יצוין, כי ביום 14 בפברואר 2013, הושלם השלב הראשון של העסקה על-ידי החברה ובהתאם לו השלימה החברה רכישתן של 45% ממניותיה של חברת הבת בתמורה לסך של כ-41 מיליוני ₪ (לפני פרעון הלוואות הבעלים שמכרו את אחזקותיהם). לפרטים נוספים ראה דיווח מידי מיום 14 בפברואר, 2013 (אסמכתא מספר 2013-01-040077) המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

1.5 בהמשך לאמור בסעיף 26.1 לדוח התקופתי, באשר לפעילות התעשייתית של החברת הכלולה, קניאל תעשיות אריזה בע"מ (להלן - "קניאל תעשיות"), יצוין כי נכון למועד הדוח התקשרה החברה הכלולה במזכר הבנות מותנה למכירת הפעילות התעשייתית של קניאל תעשיות. לפרטים נוספים ראה סעיף 15.1 לפרק 2 לדוח זה, מידע נוסף ואירועים לאחר תאריך הדו"ח על המצב הכספי.

1.6 בהמשך לאמור בסעיף 26.1 לדוח התקופתי, באשר לעסקה במסגרתה הוקצו לגופים מקבוצת מגדל 20% מהונה המונפק והנפרע של ביג USA, בהתאם להסכם מיום 16 בפברואר, 2012. ביום 2 במאי, 2013 שילמה מגדל ל ביג USA, את מלוא פרמיית התמורה הנוספת, בסך של 2.25 מיליון דולר ארה"ב, בהתאם לקבוע בהסכם. לפרטים נוספים ראה סעיף 15.3 לפרק 2 לדוח זה, מידע נוסף ואירועים לאחר תאריך הדו"ח על המצב הכספי.

2. פרטים אודות נכסי קבוצת ביג

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

ביג באר שבע:

1-12.2012	רבעון 1 2013	
519,850*	525,350*	שווי הנכס לתום התקופה (אלפי ₪)
39,809	10,825	NOI בתקופה – בנטרול Capex (אלפי ₪)
63,343	4,569	רווחי שערור בתקופה (אלפי ₪)
100% בקירוב	100% בקירוב	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
7.66%	8.24%	שיעור תשואה לתקופה במונחים שנתיים (%)
103	112	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה
109	221	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה

* השווי כאמור אינו כולל את השווי בגין בנין אמריקן איגל המוצג במסגרת נדל"ן להשקעה בהקמה.

ביג כרמיאל:

1-12.2012	רבעון 1 2013	
377,060	377,080	שווי הנכס לתום התקופה (אלפי ₪)
29,746	7,717	NOI בתקופה – בנטרול Capex (אלפי ₪)
41,930	(359)	רווחי (הפסדי) שערור בתקופה (אלפי ₪)
100% בקירוב	100% בקירוב	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
7.89%	8.19%	שיעור תשואה לתקופה במונחים שנתיים (%)
103	106	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה
110	179	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה

ביג יוקנעם:

1-12.2012	רבעון 1 2013	
165,480	165,430	שווי הנכס לתום התקופה (אלפי ₪)
14,660	3,600	NOI בתקופה-בנטרול Capex (אלפי ₪)
1,160	(50)	רווחי (הפסדי) שערור בתקופה (אלפי ₪)
100% בקירוב	100% בקירוב	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
8.86%	8.71%	שיעור תשואה לתקופה במונחים שנתיים (%)
92	90	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה
76	89	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחזים שנחתמו בתקופה

:Waterfront

10-12.2012	רבעון 1 2013	
419,029	427,910	שווי הנכס לתום התקופה (אלפי ₪)
9,107	*7,263	NOI בתקופה-בנטרול Capex (אלפי ₪)
-	18,502	רווחי (הפסדי) שערור בתקופה (אלפי ₪)
89%	91%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
8.69%	6.79%	שיעור תשואה לתקופה במונחים שנתיים (%)
50	49	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה
-	67	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחזים שנחתמו בתקופה

*כולל הוצאה חד פעמית והוצאה עונתית בסך של כ- 382 ו-853 אלפי ש"ח, בהתאמה.

פרטים אודות ירידת ערך ההשקעה בחברת קניאל תעשיות אריזה בע"מ ("קניאל תעשיות"):

ביום 11 באפריל, 2013 התקשרה קניאל תעשיות אריזה בע"מ עם צד ג', בלתי קשור, ("הקונה") במזכר הבנות מותנה למכירת הפעילות התעשייתית. בהתאם לעקרונות במזכר ההבנות נתגלו סממנים לירידת ערך ביתרת ההשקעה בקניאל תעשיות ומשכך נדרשה החברה לאמוד את הסכום בר השבה של היחידה מניבת המזומנים. היות ובכוונת החברה שלא להמשיך ולתפעל את קו הייצור, הסכום בר השבה חושב בהתאם לשווי ההוגן של היחידה בניכוי עלויות מכירה.

הערכת השווי אשר בוצעה על ידי הנהלת החברה התבססה על עיקרי מזכר ההבנות שנחתם עם הקונה ולהערכת הנהלת החברה מהווה אומדן נאות לסכום בר השבה של היחידה מניבת המזומנים. נכון ליום 31 במרץ, 2013 מוערך הסכום בר השבה כאמור בסך של כ-40 מיליון ₪. שווי זה משקף את מחיר המכירה הצפוי במקרה ועסקת המכירה תושלם וכן את שווי הקרקע המוחזקת על ידי קניאל תעשיות ואשר אינה צפויה להיכלל בעסקת המכירה. שווי הקרקע נקבע בהתאם לגישת ההשוואה, על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי. השווי הפנקסני של השקעה בדוחותיה הכספיים של החברה, נכון ליום 31 במרץ 2013 מסתכם לכ- 60 מיליון ₪ ולפיכך הופחתה ההשקעה בסכום של כ-20 מיליון ₪, לאחר השפעת המס.

ירידת הערך האמורה אשר מבוססת על הערכת השווי אשר בוצעה ע"י הנהלת החברה, מהווה כ-47% מסך הרווח הנקי לתקופה (וכ-32% בנטרול ההפסד מירידת הערך) אולם ביחס לסך הרווח הנקי של שנת 2012, כ-7% בלבד.

כמו כן, להערכת החברה הואיל ולא חל שינוי מהותי בהיקף פעילותה של החברה, לא צפוי לחול שינוי מהותי ברווח הנקי לשנת 2013, ביחס לתקופה המקבילה אשתקד ומשכך ירידת הערך האמורה צפויה להוות אף פחות מ-10% מהרווח הנקי הצפוי לשנת 2013.

יתרה מזאת ירידת הערך כאמור מהווה כ-1% בלבד ביחס להון העצמי המיוחס לבעלים של התאגיד. בנוסף, ירידת הערך האמורה מקורה במכירה צפויה של פעילות תעשייתית, שאינה מהווה את בסיס עסקיה של החברה. זאת ועוד, המכירה מהווה אירוע חד פעמי וצפויה להביא לכדי סיום את פעילותה התעשייתית של החברה הבת באופן שיאפשר לחברה לפתח את המקרקעין שבבעלותה של חברת קניאל תעשיות. עוד יצוין, כי ההפסד כאמור, בהיותו חד פעמי, אף מנטרל מה-FFO אשר מהווה מדד מקובל למתן מידע נוסף על תוצאות הפעילות של חברות נדל"ן המעניק בסיס נאות להשוואה בין חברות הנדל"ן המניב, ובכלל זאת החברה ("**המבחן הנוסף**").

לאחר בחינת שיקולים איכותיים אלו, לרבות המבחן הנוסף, ובצירוף הפרמטרים הכמותיים המפורטים לעיל מצאה הנהלת החברה כי ירידת הערך האמורה אינה מהותית מאד ומשכך לא צורפה הערכת השווי בקשר עימה.

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

פרטים אודות הערכות השווי המצורפות לדוח זה:

ביג באר שבע:

שנת 2012	31.03.2013	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%)
523,660	528,410	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
ירון ספקטור	ירון ספקטור	זהות מעריך השווי
<p>פרטי השכלתו של מעריך השווי</p> <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 ו/או אזכורה בדוחות הכספיים או לכל מטרה אחרת.</p>		
כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי?
כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי?
31/12/2012	31/03/2013	תאריך התוקף של הערכת השווי¹
גישת היוון הכנסות	גישת היוון הכנסות	מודל הערכת השווי
פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי		
30,137	30,137	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-ההשכרה לצורך הערכת שווי (%)
102	103	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 1+
102	103	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 2+
102	103	דמי שכירות בסיסיים חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)
9.5%/9.25%/8%	9.5%/9.25%/8%	שיעור היוון שכ"ד/היוון הפרשי פדיון /רווח מניהול (%)
שינוי בשווי (באלפי ש"ח)		ניתוח רגישות לשווי
(22,990)	(23,330)	ירידה פרמנטית של 5%
(27,050)	(27,440)	עליה של 0.5% (עליה של שיעור היוון ההכנסות מ- 8% ל- 8.5%)
30,3650	30,090	ירידה של 0.5% (ירידה של שיעור היוון ההכנסות מ- 8% ל- 7.5%)
22,990	23,320	עליה של 5%
(22,990)	(23,330)	ירידה של 5%
		דמי שכירות ממוצעים למטר

1 התאריך אליו מתייחסת הערכת השווי.

ביג יוקנעם:

שנת 2012	31.03.2013	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%)
165,480	165,430	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, מנפים 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 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?
31/12/2012	31/03/2013	תאריך התוקף של הערכת השווי ²
גישת היוון הכנסות	גישת היוון הכנסות	מודל הערכת השווי
פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי		
12,300	12,309	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	93	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 1+
93	93	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 2+
93	93	דמי שכירות בסיסיים חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)
9.75%/8.5%	9.75%/8.5%	שיעור היוון שכ"ד/היוון הפרשי פדיון
שינוי בשווי (באלפי ש"ח)		ניתוח רגישות לשווי
(7,670)	(7,345)	ירידה פרמנטית של 5%
(8,950)	(8,205)	עליה של 0.5% של (עליה של שיעור היוון ההכנסות מ- 8.5% ל- 9%)
10,070	10,835	ירידה של 0.5% של (ירידה של שיעור היוון ההכנסות מ- 8.5% ל- 8%)
8,060	8,815	עליה של 5%
(7,670)	(7,315)	ירידה של 5%
		דמי שכירות ממוצעים למטר

:Waterfront

31.03.2013	(נתונים לפי 100% חלק האפקטיבי של התאגיד בנכס - 64%)	
427,910	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)	
Michel Mcguire	זהות מעריך השווי	
מעריך שווי מוסמך, חבר בין השאר בארגונים הבאים: Appraisal Institute (MAI, Commercial Investment Real Estate Institute (CIRESI Certified Commercial Investment Member (CCIM) ומחזיק ב- Designation. בעל ניסיון של למעלה מ-20 שנה בתחום הנדל"ן ומנהל בחברת Austin McGuire Company. לפני הצטרפותו ל-Austin McGuire, החזיק בתפקיד National Director of Real Estate Valuations for KPMG, Peat Marwick LLP, שם עבד במשך 5 שנים. בעל תואר ראשון במתמטיקה וכלכלה ובנוסף בוגר קורסים בפיתוח ויום נדל"ן. למעריך השווי ניסיון בביצוע הערכות שווי לקניונים, מרכזי קניות מסחריים, משרדים ועוד. לחברה אין תלות במעריך השווי.	פרטי השכלתו של מעריך השווי	
כן	האם המעריך בלתי תלוי?	
לא	האם קיים הסכם שיפוי?	
31/03/2013	תאריך התוקף של הערכת השווי³	
גישת היוון הכנסות (Income Approach)	מודל הערכת השווי	
פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי		
71,042	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)	ההערכה בגישת היוון תזרימי מזומנים (Income Approach)
89%	שיעור תפוסה בשנה 1+ (%)	
97%	שיעור תפוסה בשנה 2+ (%)	
\$7.47	תזרים חודשי ממוצע למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 1+ בדולר	
\$9.11	תזרים חודשי ממוצע למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 2+ בדולר	
\$9.6	תזרים חודשי מייצג ממוצע למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בדולר	
7.5%	שיעור היוון NOI (%)	
שינוי בשווי (באלפי ש"ח)	ניתוח רגישות לשווי	
8,025	עליה פרמנטית של 5%	שיעורי תפוסה
(6,202)	ירידה פרמנטית של 5%	
(20,064)	עליה של 0.5% (עליה של שיעור היוון ההכנסות מ-7.5% ל-8%)	שיעורי היוון
21,158	ירידה של 0.5% (ירידה של שיעור היוון ההכנסות מ-7.5% ל-7%)	
20,429	עליה של 5%	NOI ממוצע למטר
(20,794)	ירידה של 5%	

פרק 2 - הסברי הדירקטוריון

לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2013

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את הדוחות הכספיים של החברה לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2013:

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 במרץ 2013 מחזיקה הקבוצה 48 נכסים בישראל וארה"ב, כדלקמן:

43 מרכזים מסחריים מניבים <

2 מרכזים מסחריים בפיתוח <

3 קרקעות <

הנכסים המניבים משתרעים על שטח בנוי להשכרה בהיקף של כ-715 אלפי מ"ר. בישראל, פועלת החברה ברכישה, פיתוח וניהול של מרכזים מסחריים בעצמה, באמצעות חברות מאוחדות, חברות כלולות וחברות בשליטה משותפת. בבעלות החברה 18 מרכזים מסחריים מניבים בשטח בנוי כולל של כ-245 אלפי מ"ר, וכן 2 מרכזים מסחריים בשלבי פיתוח שונים ושלוש קרקעות לפיתוח עתידי.

בארה"ב פועלת החברה באמצעות ביג USA. 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. ליום 31 במרץ 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-470 אלפי מ"ר.

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 כ-50%) בקרקעות הממוקמות בשלושה אתרים בסרביה - בערים Sabac, Novi Sad 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. במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2012 נפתח השלב הראשון במרכז המסחרי בעיר Novi Sad בשטח של כ-10,000 מ"ר. במהלך שנת 2013 צפויה החברה לפתוח את חלקו השני של המרכז, כאשר לאחר פתיחת המרכז במלואו, יסתכם שטחו הכולל לכ-33,000 מ"ר.
לפרטים נוספים אודות העברת הבעלות על המניות בחברה הולנדית, לאחר תאריך המאזן, המחזיקה בקרקע בבוגראד ראה סעיף 15.2 להלן.

בהודו החברה פועלת באמצעות חברת ביג הודו. נכון למועד הדוח, החברה בעלת הזכויות (בשיעור של כ-30.15%) 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.

יצוין, כי הערכות קבוצת ביג המפורטות לעיל, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968 ("חוק 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 לפרק 1 לדוח התקופתי.

להלן מפה המפרטת את אזורי הפעילות של החברה:



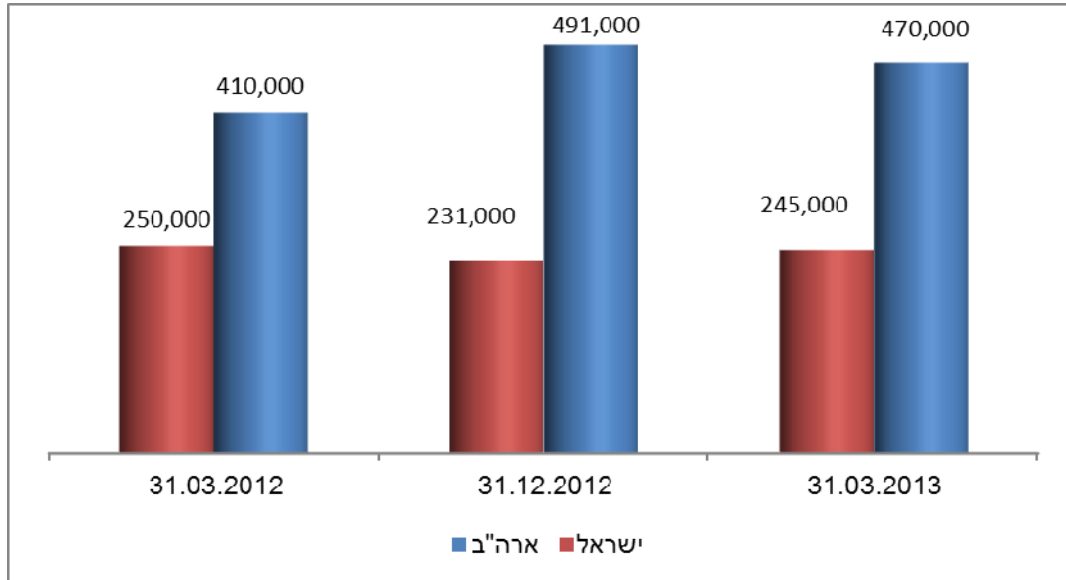
מידע פומבי נוסף באשר לקבוצת ביג, לרבות מצגות עדכניות, מידע באשר לנכסים, ועוד (מידע אשר מובהר כי אינו מהווה חלק מדו"ח זה ואף אינו כלול על דרך ההפניה), ניתן למצוא באתר האינטרנט של החברה - www.bigcenters.co.il

2. השפעות המצב הכלכלי והביטחוני

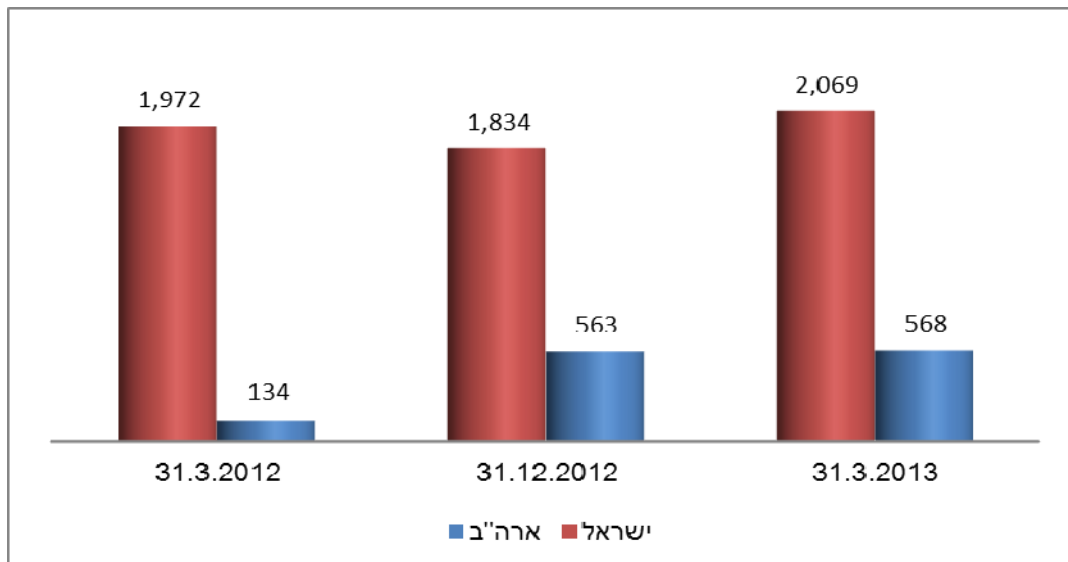
ברבעון הראשון של שנת 2013 לא חל שינוי מהותי במצב המקרו כלכלי, הן בארץ והן בארה"ב.

3. דגשים לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ, 2013

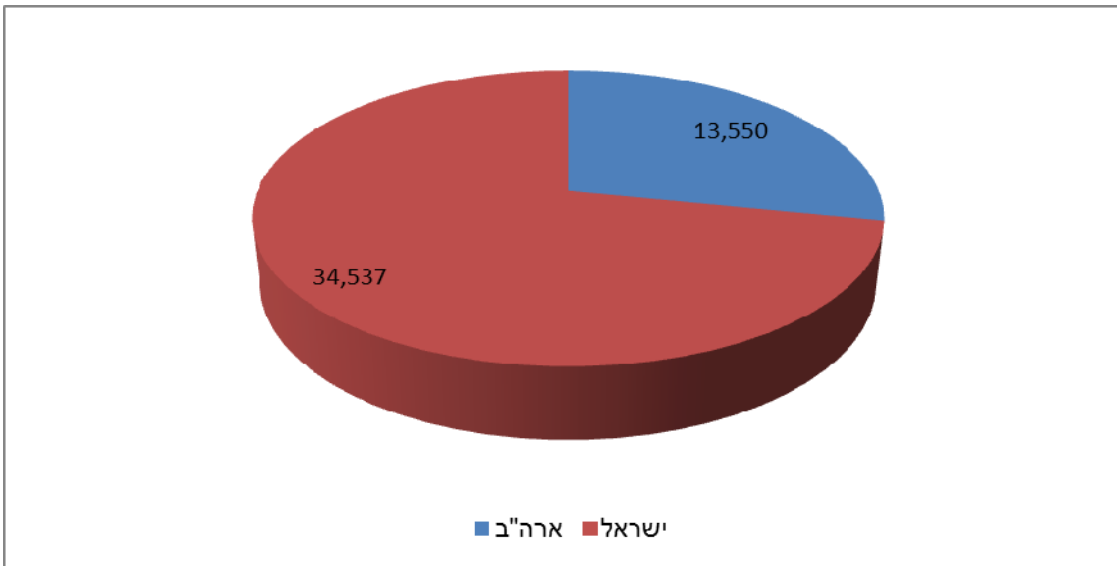
א. התפתחות שטחי מסחר (מ"ר) – 100%



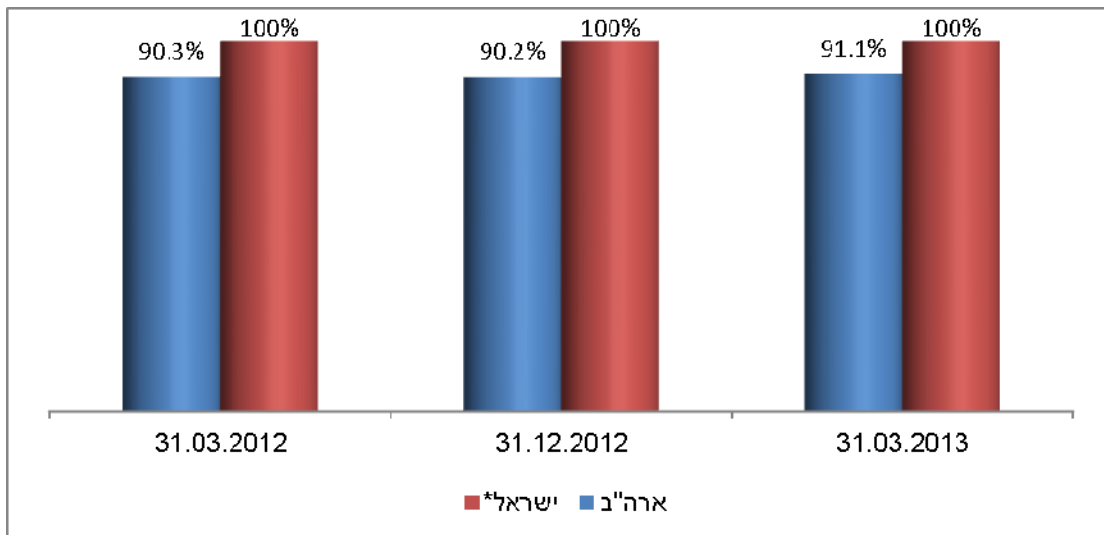
ב. שווי הוגן נדל"ן מניב (במיליוני ₪)



ג. פילוח הכנסות שכירות (אלפי ₪)



ד. שיעורי תפוסה נכון ליום 31 במרץ, 2013



*100% בקירוב

ה. נדל"ן בהקמה

שם הנכס	שטח להשכרה במ"ר	מועד השלמה צפוי
קניון טבריה (חלק ביג 50%)	13,340	רבעון שלישי, 2013
ביג אשדוד (חלק ביג 68%)	24,000	שנת 2015

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.

בחישוב 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 מאוחד מיוחס לבעלי מניות החברה (אלפי ₪)

ל-3 חודשים שהסתיימו		
ביום 31 במרץ		
2012	2013	
109,922	43,009	רווח נקי
(98,112)	(52,732)	נטרול שיערוך נדל"ן להשקעה ונדל"ן בהקמה
25,368	31,320	נטרול תנועה במיסים הנדחים
573	665	נטרול הוצאות פחת והפחתות
(12,870)	(9,121)	התאמות המתייחסות לחברות כלולות
223	11,251	חלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה בהתאמות לעיל
25,104	24,392	FFO נומינאלי
		התאמות נוספות
(55)	830	הפרשי שער
-	-	הוצאות מימון אינפלציוניות
25,049	25,222	FFO ריאלי לפי גישת ההנהלה

FFO פעילות ארה"ב חלק ביג בלבד אפקטיבי (אלפי דולר)*

ל-3 חודשים שהסתיימו		
ביום 31 במרץ		
2012	2013	
533	6,788	רווח נקי (חלק ביג בלבד)
23	(3,960)	נטרול שיערוך נדל"ן להשקעה
399	4,645	נטרול תנועה במיסים הנדחים
17	17	נטרול הוצאות פחת והפחתות
1,188	(5,311)	התאמות המתייחסות לחברות כלולות
2,160	2,179	FFO נומינאלי

* יודגש כי ה- FFO המוצג לעיל הנו חלק ביג בפעילות החברה בארה"ב בנטרול חלק המיעוט הן של השותפים המקומיים בארה"ב והן של מגדל המחזיקה 20% ישירות בביג ארה"ב.

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 מאוחד (אלפי ₪)

ל-3 חודשים שהסתיימו

ביום 31 במרץ

2012	2013
53,172	65,515
(7,903)	(15,328)
(1,798)	(2,208)
43,471	47,979

הכנסות מהשכרה, דמי ניהול ואחרות
הוצאות הפעלת נכסים להשכרה בנטרול השקעות בנדל"ן מניב (Capex)
הוצאות מכירה ושיווק

NOI פעילות ארה"ב כפי שנכללו בדוחות הכספיים המאוחדים (אלפי דולר)

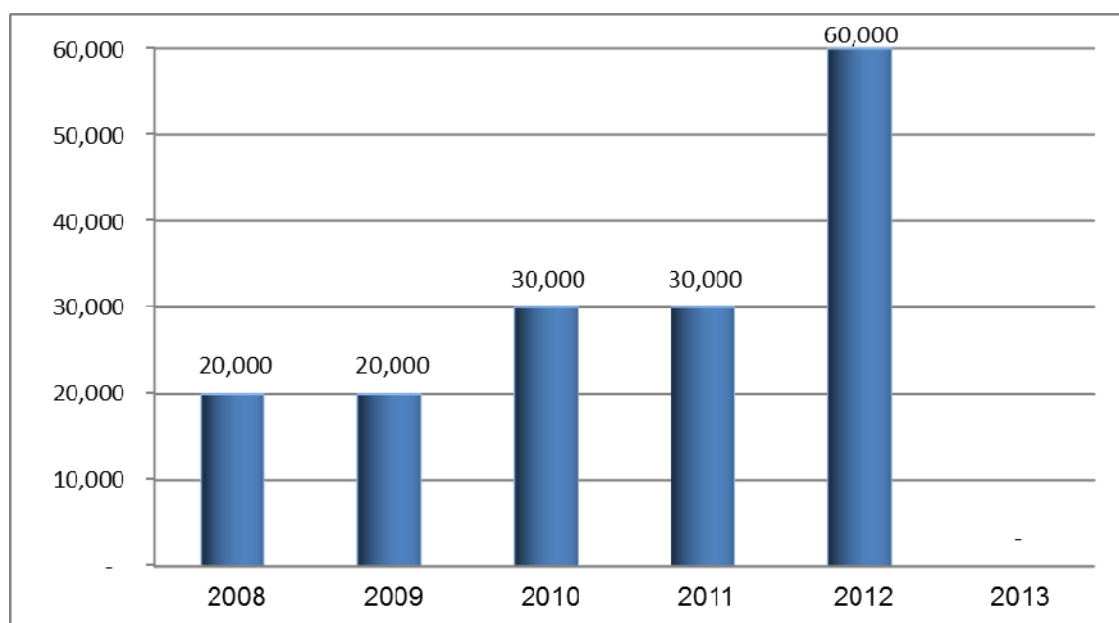
ל-3 חודשים שהסתיימו

ביום 31 במרץ

2012	2013
1,084	13,707
(295)	(4,297)
(16)	(43)
773	9,367

הכנסות מהשכרה, דמי ניהול ואחרות
הוצאות הפעלת נכסים להשכרה בנטרול השקעות בנדל"ן מניב (Capex)
הוצאות מכירה ושיווק

ט. חלוקת דיבידנדים בשנים 2008-2013 (אלפי ₪)



4. נתונים נבחרים ממאזן החברה (באלפי ₪)

<u>* 31.12.2012</u>	<u>31.03.2013</u>	
4,215,353	4,213,500	סך מאזן
379,107	240,438	רכוש שוטף
2,610,781	2,808,456	נדל"ן להשקעה ונדל"ן בפיתוח
1,129,676	1,071,472	השקעות בחברות מוחזקות
95,789	93,134	יתרת נכסים לא שוטפים
267,401	366,595	התחייבויות שוטפות
2,359,002	2,180,715	התחייבויות לזמן ארוך
1,588,950	1,666,190	הון עצמי כולל זכויות מיעוט
1,444,836	1,496,966	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה

* הוצג מחדש

החל מתאריך 1 בינואר, 2013 יישמה החברה את IFRS 11 (להלן - IFRS 11) המחליף את IAS 31 בדבר טיפול החשבונאי בזכויות בעסקאות משותפות ואת SIC 13 בדבר פרשנות לטיפול החשבונאי בהשקעות לא כספיות על די ישויות בשליטה משותפת.

ההשפעה העיקרית של IFRS 11 נובעת מעסקאות משותפות של הקבוצה בחברות ביג מגה אור, חוצות רגבה, רגבה נכסים, לב קסטינה, בן ישי את אלי קסטינה, CEE BIG, מגה אור מודיעין, ביג מגה אור עפולה, דנילוף ימות, KIM BIG 1, KIM BIG 2, Village Pointe, Airport center ו-Campus view שהוכרו בעבר בהתאם ל- IAS 31 לפי שיטת האיחוד היחסי, ומטופלות כעת בהתאם ל- IFRS 11 לפי שיטת השווי המאזני. לפרטים נוספים אודות השפעת השינוי במדיניות החשבונאית כתוצאה מהיישום לראשונה של IFRS 11 על הדוחות הכספיים של החברה לרבות הצגה מחדש של מספרי השוואה ראה ביאור 2 ב. 2 לדוחות הכספיים של החברה.

רכוש שוטף

הרכוש השוטף ליום 31 במרץ, 2013 הסתכם לסך של כ-240 מיליון ₪ לעומת כ-379 מיליון ₪ ליום 31 בדצמבר, 2012. עיקר השינוי מקורו בסעיפים כדלקמן:

מזומנים, פקדונות וניירות ערך - הסתכמו ליום 31 במרץ, 2013 לסך של כ-194 מיליון ₪ לעומת כ-346 מיליון ₪ ליום 31 בדצמבר, 2012. עיקר הקיטון ביתרת המזומנים מקורה ברכישת מניות חברת מבוא אשדוד בסך של כ-41 מיליון ₪ ותשלום מסים בגין מכירת הנכס בפולג בסך של כ-73 מיליון ₪.

חייבים ויתרות חובה - הסתכמו ליום 31 במרץ, 2013 לסך של כ-39 מיליון ₪ לעומת כ-25 מיליון ₪ ליום 31 בדצמבר, 2012. עיקר הגידול מקורו באיחוד לראשונה של דוחות חברת מבוא אשדוד אשר כללו הלוואה בסך של כ-12 מיליון ₪ לבעלים המניות מהם נרכשו המניות (להלן "המוכרים"). יצוין, כי לאחר תאריך המאזן נפרעה ההלוואה כאמור על ידי המוכרים.

נכסים לא שוטפים

סך הנכסים הלא שוטפים במאזן החברה ליום 31 במרץ, 2013 הסתכמו לכ-3,973 מיליון ₪ לעומת סך של כ-3,836 מיליון ₪ ליום 31 בדצמבר, 2012. עיקר הגידול מקורו בשינויים ביתרות הסעיפים כדלקמן:

השקעות בחברות מוחזקות - הסתכמו ליום 31 במרץ, 2013 לסך של כ-1,071 מיליון ₪ לעומת כ-1,130 מיליון ₪ ליום 31 בדצמבר, 2012. עיקר הקיטון מקורו בביטול ההשקעה בחברת מבוא אשדוד אשר הסתכמה לסך של כ-48 מיליון ₪ ליום 31 בדצמבר, 2012 בעקבות איחוד דוחותיה הכספיים לראשונה וכן מפרעון הלוואה שניתנה לחברת בת בסך 29 מיליון ₪. יתרת השינוי מקורו בעיקר בחלק החברה בתוצאות החברות המוחזקות.

נדל"ן להשקעה - הסתכם ליום 31 במרץ, 2013 לסך של כ-2,637 מיליון ₪ לעומת סך של כ-2,396 מיליון ₪ ליום 31 בדצמבר, 2012.

עיקר השינוי מקורו בסיווג קניון בית שמש בשווי של כ-173 מיליון ₪ נכון ליום 31 בדצמבר, 2012 מנדל"ן להשקעה בפיתוח לנדל"ן להשקעה וכן מעלייה בשוים של הנכסים המניבים בסך של כ-58 מיליון ₪.

שיעורי התשואה הממוצעים הגלומים בהערכות השווי בגין הנכסים המניבים בישראל ובארה"ב נכון ליום 31 במרץ, 2013 הנם כ-8.30% וכ-7.11%, בהתאמה.

נדל"ן להשקעה בפיתוח - הסתכם ליום 31 במרץ, 2013 לסך של כ-171 מיליון ₪ לעומת סך של כ-214 מיליון ₪ ליום 31 בדצמבר, 2012. עיקר השינוי מקורו בסיווג קניון בית שמש לנדל"ן להשקעה כמפורט לעיל ומאידך, איחוד לראשונה של המרכז בהקמה באשדוד בסך של כ-133 מיליון ₪.

התחייבויות שוטפות

סך ההתחייבויות השוטפות במאזן החברה ליום 31 במרץ, 2013 הסתכמו לסך של כ-367 מיליון ₪ לעומת כ-267 מיליון ₪ ליום 31 בדצמבר, 2012.

עיקר השינוי מקורו בגידול ביתרת האשראי מתאגידים בנקאיים אשר נבע מסיווג חלות שוטפת בסך של כ-186 מיליון ₪ לזמן קצר אשר עתידה להיפרע בחודש מרץ, 2014. מאידך, במהלך התקופה חלה ירידה של כ-92 מיליון ₪ ביתרת הזכאים שמקורה בעיקר בירידה ביתרת המוסדות בעקבות תשלום בפועל של המסים (מע"מ ומס שבח) בגין מכירת הנכס בפולג.

ההתחייבויות לזמן ארוך

סך ההתחייבויות לזמן ארוך במאזן החברה ליום 31 במרץ, 2013 הסתכמו לסך של כ-2,181 מיליון ₪ לעומת 2,359 מיליון ₪ ליום 31 בדצמבר, 2012. עיקר השינוי מקורו בשינויים ביתרות הסעיפים כדלקמן:

התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים - במהלך התקופה חלה ירידה של כ-196 מיליון ₪ אשר נבעה בעיקרה מסיווגה לזמן קצר של ההלוואה בגין הנכס בכרמיאל בסך של כ-186 מיליון ₪, כמפורט לעיל.

אגרות חוב - במהלך התקופה חלה ירידה בסך של כ-19 מיליון ₪ ביתרת אגרות החוב שמקורה בפרעונות שביצעה החברה במהלך התקופה.

מיסים נדחים - במהלך התקופה חל גידול ביתרת המיסים הנדחים בסך של כ-38 מיליון ₪. עיקר הגידול מקורו בעליית שווי הנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח ושחיקת בסיס המס של הנכסים.

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

ההון המיוחס לבעלי מניות החברה ליום 31 במרץ 2013 הסתכם בכ-1,497 מיליון ש"ח, לעומת כ-1,445 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2012. הגידול כאמור נבע מרווח כולל לתקופה המיוחס לבעלי מניות החברה בסך של כ-52 מיליון ₪.

5. דוחות מאוחדים על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר * 2012	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס * 2012 2013		
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
240,204	53,172	65,515	הכנסות מהשכרה, דמי ניהול ואחרות
42,210	8,777	16,519	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות
197,994	44,395	48,996	רווח גולמי
35,376	24,851	20,923	חלק החברה ברווחי חברות המוחזקות, נטו
257,603	98,112	52,732	עלייה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
8,723	1,798	2,208	הוצאות מכירה ושיווק
39,501	7,645	7,591	הוצאות הנהלה וכלליות
1,531	380	371	פחת והפחתות
441,218	157,535	112,481	רווח תפעולי
99,989	18,509	22,875	הוצאות מימון
14,150	2,201	5,005	הכנסות מימון
355,379	141,227	94,611	רווח לפני מסים על הכנסה
78,572	31,050	36,249	מסים על הכנסה
276,807	110,177	58,362	רווח נקי
			רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):
(14,291)	(16,197)	(3,035)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברות מאוחדות
(1,477)	1,325	(12,275)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברות כלולות
-	-	20,243	קרן הון הערכה מחדש בגין העברה מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה
(1,407)	-	955	קרן הון בגין עסקאות גידור
(17,175)	(14,872)	5,888	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
259,632	95,305	64,250	סה"כ רווח כולל
			רווח נקי מיוחס ל:
277,634	109,922	43,009	בעלי מניות החברה
(827)	255	15,353	זכויות שאינן מקנות שליטה
276,807	110,177	58,362	סה"כ רווח כולל מיוחס ל:
264,488	98,046	52,130	בעלי מניות החברה
(4,856)	(2,741)	12,120	זכויות שאינן מקנות שליטה
259,632	95,305	64,250	

* הוצג מחדש – לפרטים נוספים ראה באור 2 לדוחות הכספיים.

הכנסות מהשכרת דמי ניהול

ברבעון הראשון של שנת 2013 חל גידול בהכנסות בשיעור של כ-23% והן הסתכמו בכ-66 מיליון ש"ח, לעומת כ-53 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. עיקר הגידול מקורו בהכנסות המרכז Waterfront בסך של כ-14 מיליון ש"ח שנרכש במהלך הרבעון הרביעי של השנה אשתקד. מאידך, מכירת הנכס בפולג הקטינה את ההכנסות בסך של כ-6 מיליון ש"ח. יתרת הגידול מקורו בתחלופה טבעית של שוכרים וחדוש חוץ שכירות בדמי שכירות גבוהים יותר.

הוצאות הפעלת נכסים להשכרה

ברבעון הראשון של שנת 2013 הסתכמו הוצאות הפעלת הנכסים בכ-17 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-9 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. עיקר הגידול מקורו בהוצאות המרכז Waterfront בסך של כ-7 מיליון ש"ח שנרכש במהלך הרבעון הרביעי של השנה אשתקד.

חלק החברה ברווחי/הפסדי חברות מוחזקות, נטו

ברבעון הראשון של שנת 2013 הסתכם חלק החברה ברווחי חברות כלולות נטו לסך של כ-21 מיליון ש"ח לעומת כ-25 מיליון ש"ח ברבעון הראשון אשתקד.

חלק החברה ברווחי חברות כלולות בשלושת החודשים הראשונים של שנת 2013 כולל, בין היתר, הפחתה של כ-20 מיליון ש"ח בגין ירידת ערך ההשקעה בחברת קניאל תעשיות כמפורט בסעיף 15.1 לפרק ד' להלן.

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

ברבעון הראשון של שנת 2013 הכירה החברה בעליה בשווי הוגן של כ-53 מיליון ש"ח לעומת כ-98 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הגידול מקורו בנכסים באילת וקניון בית שמש בסך של כ-20 מיליון ש"ח וכ-17 מיליון ש"ח, בהתאמה בעקבות חידוש מספר רב של חוזים בדמי שכירות מוטבים באילת וכן פתיחתו של הקניון בבית שמש.

הוצאות מימון, נטו

ברבעון הראשון של שנת 2013 הסתכמו הוצאות המימון נטו בכ-18 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-16 מיליון ש"ח ברבעון הראשון אשתקד.

עיקר הגידול בהוצאות המימון נטו ברבעון הנוכחי לעומת התקופה המקבילה אשתקד מקורו בהמשך הרחבת הפעילות של הקבוצה אשר בא לידי ביטוי ברכישת המרכז Waterfront שתרם להוצאות סך של כ-3 מיליון ש"ח ברבעון הנוכחי.

מסים על ההכנסה

ברבעון הראשון של שנת 2013 הסתכמו הוצאות המסים על הכנסה בכ-36 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-31 מיליון ש"ח ברבעון הראשון אשתקד.

מסים על ההכנסה בתקופת הדו"ח כוללים בעיקר הוצאות מסים נדחים בסך של כ-31 מיליון ש"ח שמקורם בגידול בעתודות למסים נדחים בגין עליית ערך הנדל"ן להשקעה.

רווח למניה

הרווח הבסיסי והמדולל למניה המיוחס לבעלי מניות החברה ברבעון הראשון של שנת 2013 הסתכם לסך של 3.64 ש"ח, לעומת סך של 9.32 ש"ח ו-9.24 ש"ח, בתקופה המקבילה אשתקד.

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 וגיוסי הון. הקבוצה משתמשת במקורות אלה, לשם רכישה, פיתוח של נכסים מניבים, פירעון התחייבויות, השקעות בחברות מוחזקות והשקעות אחרות.

לתאריך הדיווח לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ-126,157 אלפי ש"ח. עיקר הגרעון מקורו בסיווג חליוות שוטפות בגין שתי הלוואות אשר צפויות להיפרע בחודשים נובמבר 2013 ומרץ 2014 בסך כולל של כ-46,659 אלפי ש"ח וכ-185,817 אלפי ש"ח, בהתאמה לזמן קצר. ההלוואות כאמור הועמדו כנגד הנכסים ביג בית שמש וביג כרמיאל ונכון למועד הדוחות הכספיים היחס בין ההלוואות לשווי הנכסים כאמור עומד על כ-58% וכ-49%, בהתאמה. להערכת החברה, צפוי כי לא זאת בלבד שהחוב ימוחזר אלא אף בשיעורי ריבית מוטבים ביחס להלוואות הקיימות. לתאריך הדיווח לחברה מסגרות אשראי בלתי מנוצלות לזמן קצר בסך של כ-19 מיליון ש"ח ונכסים מניבים בשווי כולל של כ-483 מיליון ש"ח אשר לא הועמדו לחברה הלוואות בגינם.

להערכת הנהלת החברה, מסגרות האשראי הבלתי מנוצלות, יתרת הנכסים המניבים הפנויים, בתוספת תזרים מזומנים מתמשך חיובי מפעילות שוטפת, יאפשרו לחברה לעמוד בפרעון התחייבויותיה השוטפות משכך, קבע דירקטוריון החברה כי אין בכך כדי להצביע על בעיית ניזילות בתאגיד.

לנתונים בדבר מצבת ההתחייבויות של החברה ראה דיווח החברה מיום 28 במאי, 2013 (אסמכתא מספר 2013-01-075499).

תזרים מזומנים

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת - ברבעון הראשון של שנת 2013 הסתכם התזרים ששימש לפעילות שוטפת לסך של כ-4 מיליון ₪ לעומת תזרים שנבע מפעילות שוטפת בסך של כ-15 מיליון ₪ ברבעון הראשון אשתקד. עיקר הקיטון בתזרים מפעילות שוטפת בשלושת החודשים הראשונים של השנה מקורו בעובדה כי תשלום הריבית בגין אגרות החוב סדרה ג' בוצע בחודש מרץ בתקופה הנוכחית ואילו בתקופה אשתקד תשלום הריבית בסך של כ-18 מיליון ₪ נדחה לחודש אפריל כיוון שמועד התשלום (31 במרץ 2012) חל ביום שאינו יום עסקים.

תזרים מזומנים מפעילות השקעה - ברבעון הראשון של שנת 2013 הסתכם תזרים המזומנים ששימש לפעילות השקעה לסך של כ-127 מיליון ₪ לעומת סך של כ-48 מיליון ₪ בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר התזרים בתקופה הנוכחית שימש לרכישת מניות חברת מבוא אשדוד בסך של כ-41 מיליון ₪ ותשלום מע"מ ומס שבח בגין מכירת המרכז בפולג בסך של כ-73 מיליון ₪.

מזומנים נטו מפעילות מימון - ברבעון הראשון של שנת 2013 הסתכם תזרים המזומנים ששימש לפעילות מימון לסך של כ-49 מיליון ₪ לעומת תזרים מזומנים שנבע מפעילות מימון בסך של כ-42 מיליון ₪ בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר התזרים בתקופה הנוכחית שימש לצורך פרעון אגרות חוב ופרעון הלוואות בסך של כ-19 מיליון ₪ וכ-31 מיליון ₪, בהתאמה.

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 2012.

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 למזקקים ובפעילות למען האוכלוסייה הסמוכה. סך תרומות הקבוצה, ברבעון הראשון של שנת 2013 הסתכמו לכ-213 אלפי ₪.

10. דירקטורים בעלי כשירות מקצועית ומומחיות חשבונאית פיננסית

בהתאם לתקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), התשס"ו-2005, ובהתחשב בהשכלתם האקדמאית, ניסיונם העסקי, כישוריהם וידיעותיהם בעבר ובהווה של חברי הדירקטוריון, בנושאים עסקיים-חשבונאיים ובנושאי דוחות כספיים, חברי דירקטוריון החברה אותם רואה הדירקטוריון כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית הינם: ה"ה רון (רוני) נפתלי, אברהם גילת, איתן בר זאב, יוסף פרייברון, עזריאל (עזרי) גונן ומזל כהן בהארי. לפרטים בדבר השכלתם, כישוריהם וניסיונם העסקי של הדירקטורים האמורים בהתאם להוראות תקנה 26 לתקנות דוחות תקופתיים ומידיים ראה פרק 4 לדוח התקופתי. לפרטים אודות המספר המזערי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית הראוי לחברה ראה שאלון ממשל תאגידי בפרק 5 לדוח התקופתי.

11. דירקטורים בלתי תלויים

לפרטים אודות הדירקטורים הבלתי תלויים של החברה ראה שאלון ממשל תאגידי בפרק 5 לדוח התקופתי.

12. גילוי בדבר מבקר פנים

ביום 2 במאי, 2013 הסתיימה בהסכמה עם החברה כהונתו של רו"ח ליאור פרומוביץ, כמבקר פנים בחברה. במועד זה מונה רו"ח אורי אילן, ממשרד בריטמן אלמגור זהר ושות' (Deloitte) כמבקר פנים בחברה. לפרטים נוספים אודות מבקר הפנים ראה דיווח החברה מיום 2 במאי, 2012 (אסמכתא מספר 01-052879-2013) המובא בדוח זה בדרכ של הפניה.

13. הליך אישור הדוחות הכספיים

ועדת הביקורת של החברה, משמשת גם כוועדה לבחינת הדוחות הכספיים של החברה ("ועדת המאזן"), בהתאם להוראות תקנות החברות (הוראות ותנאים לעניין הליך אישור הדוחות הכספיים), התש"ע-2010. חברי ועדת המאזן הינם: מר יוסף פרייברון, המכהן כדירקטור חיצוני וכיו"ר ועדת המאזן; מר עזריאל (עזרי) גונן, המכהן כדירקטור חיצוני; וגב' מזל כהן בהארי, המכהנת כדירקטורית בלתי תלויה בחברה. לפרטים בדבר השכלתם, כישוריהם וניסיונם העסקי של הדירקטורים האמורים ראה תקנה 26 לפרק ד' לדוח התקופתי לשנת 2012.

בהמשך לשאלון ממשל תאגידי אשר נכלל בדוח התקופתי לשנת 2012, ביום 22 במאי 2013, קיימה ועדת המאזן דיון מקיף בנושא הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2013 והעבירה את המלצותיה לדירקטוריון החברה. בישיבת ועדת המאזן נכחו כל חברי הוועדה.

14. **אכיפה פנימית**

ביום 20 במרס, 2012 אושרה תכנית אכיפה על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאם להוראות חוק יעול 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").

נכון למועד הדוח החברה ממשיכה לפעול ליישומה והטמעתה של תכנית האכיפה.

חלק ד': גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

15. **מידע נוסף ואירועים לאחר תאריך הדו"ח על המצב הכספי**

15.1 ביום 11 באפריל, 2013 התקשרה חברה כלולה, קניאל תעשיות עם צד ג' שאינו קשור לחברה ("הרוכש"), במזכר הבנות מותנה למכירת הפעילות התעשייתית של קניאל תעשיות. מזכר ההבנות מותנה, בין היתר, בהשלמת ביצוע בדיקת נאותות, לשביעות רצון הרוכש וזאת עד ליום 30 במאי 2013. יצוין, כי אין כל וודאות כי ההתקשרות במזכר ההבנות המותנה והעסקה למכירת הפעילות התעשייתית האמורה, בהתאמה אכן תושלמה. לפרטים נוספים ראה סעיף 2 בפרק 1 לדוח.

15.2 ביום 16 באפריל, 2013 הועברו מלוא המניות של חברה הולנדית, אשר התקשרה בהסכם מותלה מחודש נובמבר 2011 ("ההסכם"), לרכישת מלוא הזכויות בקרקע בת 136 דונם בבלגראד, על שמה של קבוצת ביג CEE. העברת המניות האמורה בוצעה לאחר שהמוכר לא עמד במספר תנאים מתלים אשר נקבעו בהסכם, וזאת אף לאחר מספר אורכות שניתנו לו, וביניהם השלמת רכישת ואחזקת כל יתרת המקרקעין (דהיינו 32 דונם הנותרים מהמקרקעין) כשהם נקיים משעבוד וקבלת רישיון לבנייה של מבנה מסחרי בהיקף של כ-50,000 מ"ר.

15.3 בהתאם לקבוע בהסכם שנחתם ביום 16 בפברואר, 2012, בין גופים שונים מקבוצת מגדל, החברה וחברת הבת ביג USA (להלן – "מגדל", "חברת הבת" ו-"ההסכם", בהתאמה) ביום 2 במאי, 2013 שילמה מגדל לחברת הבת, ביג USA, את מלוא פרמיית התמורה הנוספת, בסך של 2.25 מיליון דולר ארה"ב (להלן – "הסך הנוסף"), בהתאם לקבוע בהסכם. הסך הנוסף ששולם ע"י מגדל משקף לחברת הבת שווי של 129 מיליון דולר ארה"ב, לפני הכסף (כ-161.25 מיליון דולר לאחר הכסף), וזאת נכון לפברואר 2012. יצוין, כי בהתאם להסכם לא הוקצו למגדל מניות נוספות עבור הסך הנוסף שולם על ידה כפרמייה נוספת בגין המניות.

16. **אומדנים חשבונאיים קריטיים:**

לפרטים אודות אומדנים חשבונאיים קריטיים ראה ביאור 3 ב' לפרק 3 בדוח התקופתי.

17. גילוי יעודי למחזיקי אגרות חוב

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

סדרה ד'	סדרה ג'	
21.2.2010 עפ"י תשקיף מדף של החברה מיום 9.2.2010 20.6.2012 בהתאם להסכם להקצאה פרטית שנחתם בין החברה לבין מספר משקיעים שאינם קשורים לחברה.	29.3.2007 וביום 4.6.2007 וכן הרחבת סדרה ביום 6.9.2011 ו-27.10.2011	מועד הנפקת הסדרה
423,734 אלפי ₪ ערך נקוב	626,163 אלפי ₪ ערך נקוב	סך כל שוויה הנקוב של הסדרה במועד הנפקתה
384,650 אלפי ₪ ערך נקוב	626,163 אלפי ₪ ערך נקוב	השווי הנקוב שלה
412,078 אלפי ₪	746,445 אלפי ₪	שווי נקוב חדש, לפי תנאי ההצמדה
3,401 אלפי ₪	-	סכום הריבית שנצברה ליום 31.03.2013
413,554 אלפי ₪	752,870 אלפי ₪	יתרת הסדרות (ללא ריבית) כפי שנכללה בדוחות הכספיים ליום 31.03.2013
475,312 אלפי ₪	853,022 אלפי ₪	השווי הבורסאי ליום 27/05/2013
קבועה	קבועה	סוג הריבית
3.77%	4.85%	שיעור הריבית
ב-9 תשלומים שווים בסך 17,484,073 ₪ ביום 10 בינואר של כל אחת מהשנים 2013 עד 2019 (כולל) והיתרה בסך של 279,745,171 ₪ בתשלום אחד ביום 10 בינואר 2020.	ב-5 תשלומים שווים ביום 31 במרס של כל אחת מהשנים 2015 עד 2019 (ועד בכלל).	מועדי תשלום הקרן

סדרה ד'	סדרה ג'	
<p>תשלום פעמיים בשנה ביום 10 בינואר וביום 10 ביולי של כל אחת מהשנים 2010 עד 2020 (כולל).</p>	<p>תשלום פעמיים בשנה ביום 31 במרס וביום 30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2008 ועד 2018 וכן ביום 30 בספטמבר 2007 וביום 31 במרס 2019 (כולל).</p>	<p>מועדי תשלום הריבית</p>
<p>קיימת זכות לפדיון מוקדם בתנאים שלהלן: החברה תמסור למחזיקי אגרות החוב הודעה בכתב עם העתק לנאמן 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 ₪. 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 ההתחייבתי של יתרת איגרות החוב שבמחזור, דהיינו קרן בתוספת ריבית והפרשי הצמדה עד למועד הפדיון המוקדם בפועל (2) יתרת תזרים המזומנים הצפוי מאגרות החוב (קרן בתוספת ריבית והפרשי הצמדה) כשהיא מהוננת 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.</p>	<p>לא קיימת זכות לפדיון מוקדם או להמרה כפויה.</p>	<p>זכות לביצוע פדיון מוקדם או המרה כפויה</p>
<p>להבטחת התחייבויות החברה עפ"י סדרה זו שועבדו זכויות הקבוצה במרכזים בבאר שבע וביקנעם. לפרטים נוספים ראה סעיפים 18.1.8 ו- 18.3.7 לפרק 1 לדוח זה.</p>	<p>לא ניתנה ערבות ואין נכסים משועבדים להבטחת התחייבויות החברה עפ"י סדרה זו</p>	<p>ערבות/נכסים משועבדים</p>
<p>חניק פז נבו ר.פ.נ נאמניות 2007 בע"מ, מרחוב יד חרוצים 14 תל אביב, 6770007. טלפון: 03-6389200 פקס: 03-6389222. דוא"ל: michal@rpn.co.il האחראי: עו"ד מיכל אבטליון-ראשוני.</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>שם הנאמן ופרטיו</p>
<p>חברת מדרוג בע"מ הדירוג שנקבע ביום 16 בפברואר, 2010 בסמוך למועד הנפקת הסדרה (A1). הדירוג שנקבע ביום 13 ביולי, 2011, ביום 21 ביוני, 2012, ולמועד פרסום הדוח (Stable A2).</p> <p>STANDARD & POOR'S Maalot הדירוג שנקבע ליום 3 במרס, 2010, ולמועד פרסום הדוח (A+/Stable).</p>	<p>STANDARD & POOR'S Maalot. הדירוג שנקבע למועד הנפקת הסדרה וביום 10 במרס, 2008 (A+/Stable). הדירוג שנקבע ליום 3 במרס, 2010, 16 ביוני, 2010, ליום 14 באפריל, 2011, 3 ביוני, 2012 ולמועד פרסום הדוח A/ Stable.</p> <p>חברת מדרוג בע"מ הדירוג שנקבע ביום 13 ביולי, 2011, 7 בספטמבר, 2011 ולמועד פרסום הדוח (Stable A2).</p>	<p>החברה המדרגת ונתונים אודות הדירוג שניתן לסדרות אגרות החוב</p>

הערות לטבלה:

1. 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.
2. כל סדרות אגרות החוב של החברה שבמחזור, כמפורט לעיל, הינן מהותיות.

איתן בר זאב
מנכ"ל החברה ודירקטור

יהודה נפתלי
יו"ר דירקטוריון

תאריך: 28 במאי, 2013.

**פרק 3 – תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום
31 במרץ, 2013**

ביג מרכזי קניות בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרס, 2013

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

2	סקירת דוחות כספיים ביניים מאוחדים
3-4	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
5-6	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
7-9	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
10-12	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
13-29	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 הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרס 2013 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-5.5% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 במרס 2013 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-3.1% 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-22,701 אלפי ש"ח ליום 31 במרס 2013 ואשר חלקה של הקבוצה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ-22,701 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 שניוודע 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 (* 2012)	ליום 31 במרס	
	(* 2012)	2013
מבוקר	בלתי מבוקר	אלפי ש"ח

נכסים שוטפים

226,654	169,396	46,010
118,632	3,557	147,611
9,313	6,774	7,733
24,508	25,230	39,084
<u>379,107</u>	<u>204,957</u>	<u>240,438</u>

מזומנים ושווי מזומנים
פקדונות וניירות ערך
שוכרים
חייבים ויתרות חובה

נכסים לא שוטפים

59,356	51,881	59,898
1,129,676	1,054,902	1,071,472
2,396,351	2,106,100	2,636,973
214,430	108,649	171,483
36,104	26,124	32,826
329	538	410
<u>3,836,246</u>	<u>3,348,194</u>	<u>3,973,062</u>
<u>4,215,353</u>	<u>3,553,151</u>	<u>4,213,500</u>

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

(* הוצג מחדש בשל יישום תקני IFRS חדשים, ראה באור 2.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

ליום 31 בדצמבר (* 2012) מבוקר	ליום 31 במרס		
	(* 2012)	2013	
	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
100,462	25,062	290,313	חלויות שוטפות ואשראי מתאגידים בנקאיים
18,512	85,519	18,513	חלויות שוטפות של אגרות חוב ואגרות חוב הניתנות להמרה במניות
17,381	11,931	18,393	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
-	15,000	-	דיבידנד לשלם
131,046	42,160	39,376	זכאים ויתרות זכות
<u>267,401</u>	<u>179,672</u>	<u>366,595</u>	
			<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
839,039	595,565	642,744	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
1,166,848	993,128	1,147,910	אגרות חוב
3,869	2,899	3,520	פקדונות משוכרים
849	645	847	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
348,397	341,989	385,694	מסים נדחים
<u>2,359,002</u>	<u>1,934,226</u>	<u>2,180,715</u>	
			<u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>
40	40	40	הון מניות
263,744	261,547	263,744	פרמיה על מניות
-	2,197	-	קרן מעסקאות תשלום מבוסס מניות
(3,774)	(3,630)	(15,660)	קרן בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
(5,542)	(5,542)	(5,542)	קרן בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	20,243	קרן הערכה מחדש בגין העברה מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה
(1,126)	-	(362)	קרן בגין עסקאות גידור
1,191,494	1,068,782	1,234,503	יתרת רווח
1,444,836	1,323,394	1,496,966	
144,114	115,859	169,224	<u>זכויות שאינן מקנות שליטה</u>
<u>1,588,950</u>	<u>1,439,253</u>	<u>1,666,190</u>	<u>סה"כ הון</u>
<u>4,215,353</u>	<u>3,553,151</u>	<u>4,213,500</u>	

(* הוצג מחדש בשל יישום תקני IFRS חדשים, ראה באור 2.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

28 במאי, 2013			
ישראל יעקבי	איתן בר זאב	יהודה נפתלי	תאריך אישור הדוחות הכספיים
משנה למנכ"ל ואחראי	מנכ"ל וחבר	יו"ר הדירקטוריון	
תחום הכספים בחברה	הדירקטוריון		

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (* 2012)	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
	(* 2012)	2013	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
	(למעט נתוני רווח נקי למניה)		
240,204	53,172	65,515	הכנסות מהשכרה, דמי ניהול ואחרות
42,210	8,777	16,519	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות
197,994	44,395	48,996	רווח גולמי
35,376	24,851	20,923	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו עלייה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
257,603	98,112	52,732	הוצאות מכירה ושיווק
8,723	1,798	2,208	הוצאות הנהלה וכלליות
39,501	7,645	7,591	פחת והפחתות
1,531	380	371	
441,218	157,535	112,481	רווח תפעולי
99,989	18,509	22,875	הוצאות מימון
14,150	2,201	5,005	הכנסות מימון
355,379	141,227	94,611	רווח לפני מסים על הכנסה
78,572	31,050	36,249	מסים על הכנסה
276,807	110,177	58,362	רווח נקי
			רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):
			<u>סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד</u>
			חלק החברה בקרן הון הערכה מחדש של חברה כלולה בגין העברה מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה
-	-	20,243	
-	-	20,243	
			<u>סכומים שיסווגו מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים</u>
(14,291)	(16,197)	(3,035)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברות מאוחדות
(1,477)	1,325	(12,275)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברות כלולות
(1,407)	-	955	חלק החברה בקרן הון בגין עסקאות גידור של חברה כלולה
(17,175)	(14,872)	(14,355)	
(17,175)	(14,872)	5,888	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
259,632	95,305	64,250	סה"כ רווח כולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (* 2012)	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	(* 2012)	2013
מבוקר	בלתי מבוקר	
אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח נקי למניה)		

רווח נקי מיוחס ל:

277,634	109,922	43,009
(827)	255	15,353
<u>276,807</u>	<u>110,177</u>	<u>58,362</u>

בעלי מניות החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה

סה"כ רווח כולל מיוחס ל:

264,488	98,046	52,130
(4,856)	(2,741)	12,120
<u>259,632</u>	<u>95,305</u>	<u>64,250</u>

בעלי מניות החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה

רווח נקי למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)

<u>25.53</u>	<u>9.32</u>	<u>3.64</u>
<u>23.45</u>	<u>9.24</u>	<u>3.64</u>

רווח נקי בסיסי

רווח נקי מדולל

(* הוצג מחדש בשל יישום תקני IFRS חדשים, 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	קרבן בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרבן בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים בלתי מבוקר אלפי ש"ח	קרבן הערכה מחדש בגין העברה מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה	קרבן בגין עסקאות גידור	פרמיה על מניות	הון מניות	
1,588,950	144,114	1,444,836	1,191,494	(5,542)	(3,774)	-	(1,126)	263,744	40	יתרה ליום 1 בינואר, 2013 (מבוקר)
58,362	15,353	43,009	43,009	-	-	-	-	-	-	סה"כ רווח נקי רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס): רווח (הפסד) מעסקאות גידור תזרים מזומנים
955	191	764	-	-	-	-	764	-	-	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ קרבן הערכה מחדש בגין העברה מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה
(15,310)	(3,424)	(11,886)	-	-	(11,886)	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל חלוקת דיבידנד בחברה מאוחדת זכויות שאינן מקנות שליטה שנוצרו בחברות שאוחדו לראשונה
20,243	-	20,243	-	-	-	20,243	-	-	-	
64,250	12,120	52,130	43,009	-	(11,886)	20,243	764	-	-	
(1,361)	(1,361)	-	-	-	-	-	-	-	-	
14,351	14,351	-	-	-	-	-	-	-	-	
<u>1,666,190</u>	<u>169,224</u>	<u>1,496,966</u>	<u>1,234,503</u>	<u>(5,542)</u>	<u>(15,660)</u>	<u>20,243</u>	<u>(362)</u>	<u>263,744</u>	<u>40</u>	יתרה ליום 31 במרס, 2013

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								
1,245,993	115	1,245,878	973,860	-	8,246	2,185	261,547	40
יתרה ליום 1 בינואר, 2012 (מבוקר)								
110,177	255	109,922	109,922	-	-	-	-	-
רווח נקי								
(14,872)	(2,996)	(11,876)	-	-	(11,876)	-	-	-
הפסד כולל אחר (לאחר השפעת המס): התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ								
95,305	(2,741)	98,046	109,922	-	(11,876)	-	-	-
סה"כ רווח (הפסד) כולל								
(15,000)	-	(15,000)	(15,000)	-	-	-	-	-
דיבידנד שהוכרז								
112,943	118,485	(5,542)	-	(5,542)	-	-	-	-
הנפקת הון לבעלי מניות שאינן מקנות שליטה								
12	-	12	-	-	-	12	-	-
עלות תשלום מבוסס מניות								
1,439,253	115,859	1,323,394	1,068,782	(5,542)	(3,630)	2,197	261,547	40
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	יתרת רווח	קרבן בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרבן בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרבן מעסקאות תשלום מבוסס מניות	קרבן בגין עסקאות גידור	פרמיה על מניות	הון מניות	
מבוקר אלפי ש"ח										
1,245,993	115	1,245,878	973,860	-	8,246	2,185	-	261,547	40	יתרה ליום 1 בינואר, 2012
276,807	(827)	277,634	277,634	-	-	-	-	-	-	סה"כ רווח נקי רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס): הפסד מעסקאות גידור תזרים מזומנים התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
(1,407)	(281)	(1,126)	-	-	-	-	(1,126)	-	-	
(15,768)	(3,748)	(12,020)	-	-	(12,020)	-	-	-	-	
259,632 (60,000)	(4,856) -	264,488 (60,000)	277,634 (60,000)	- -	(12,020) -	- -	(1,126) -	- -	- -	סה"כ רווח כולל דיבידנד ששולם זכויות שאינן מקנות שליטה שנוצרו בחברות שאוחדו לראשונה
30,370	30,370	-	-	-	-	-	-	-	-	
112,943	118,485	(5,542)	-	(5,542)	-	-	-	-	-	הנפקת הון לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
12	-	12	-	-	-	12	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות מימוש אופציות לעובדים
-	-	-	-	-	-	(2,197)	-	2,197	(*)	
<u>1,588,950</u>	<u>114,114</u>	<u>1,444,836</u>	<u>1,191,494</u>	<u>(5,542)</u>	<u>(3,774)</u>	<u>-</u>	<u>(1,126)</u>	<u>263,744</u>	<u>40</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2012

(* מייצג סכום הנמוך מ-1 אלפי ש"ח.)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (* 2012)	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס (* 2012	2013	
מבוקר	בלתי מבוקר	אלפי ש"ח	
276,807	110,177	58,362	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
			רווח נקי
			התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
			התאמות לסעיפי רווח והפסד:
78,572	31,050	36,249	מסים על הכנסה
79,821	18,189	22,149	הוצאות ריבית, נטו
(75)	(13)	(449)	שערוך פקדונות וניירות ערך
12	12	-	עלות תשלום מבוסס מניות
(35,376)	(24,851)	(20,923)	חלק החברה ברווחי חברות כלולות, נטו
267	49	(2)	שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים
2,609	572	665	פחת והפחתות
(257,603)	(98,112)	(52,732)	עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח
(618)	(95)	(373)	השפעת מיצוע הכנסות
16,220	(443)	(194)	שערוך הלוואות שניתנו, התחייבויות לתאגידים בנקאיים
(6,064)	(2,137)	1,759	ואחרים, אגרות חוב ואגרות חוב הניתנות להמרה
			שינוי ביתרות בינחברתיות ושערוך הלוואות לחברות מוחזקות
(122,235)	(75,779)	(13,851)	
			שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
(3,505)	(194)	1,558	ירידה (עלייה) בשוכרים
5,302	(1,149)	(5,201)	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
1,847	419	1,356	עלייה בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
2,265	(4,217)	(5,396)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
5	-	17	שינוי בבעלי עניין
5,914	(5,141)	(7,666)	
			מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה עבור:
(81,395)	(13,902)	(37,355)	ריבית ששולמה
2,089	750	543	ריבית שהתקבלה
(4,024)	(751)	(4,369)	מסים ששולמו
4,284	-	-	מסים שהתקבלו
(79,046)	(13,903)	(41,181)	
81,440	15,354	(4,336)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

(* הוצג מחדש בשל יישום תקני IFRS חדשים, ראה באור 2.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (* 2012)	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
מבוקר	(* 2012)	2013	
	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
			תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
(118,661)	(3,545)	(28,663)	השקעה בפקדונות לזמן קצר בתאגידים בנקאיים
(7,845)	4,040	(3,696)	מימוש (השקעה) ברכוש קבוע, נטו
(86,941)	(23,330)	33,404	פרעון (מתן) הלוואות לחברות כלולות
(7,642)	-	(205)	השקעה בפקדונות לזמן ארוך, נטו
(413,410)	-	-	רכישת חברות מאוחדות שאוחדו לראשונה (א)
-	-	(41,265)	רכישת נכסים והתחייבויות שאינן מהוות עסק (ב)
24,031	3,675	3,898	דיבידנדים מחברות כלולות
(84,272)	(15,156)	(3,694)	השקעה בנדל"ן להשקעה בפיתוח
265,326	-	-	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
45,105	-	(72,511)	מסים בגין מימוש נדל"ן להשקעה
(75)	(36)	(145)	השקעה בנכסים בלתי מוחשיים
(2,266)	(1,100)	(1,453)	מתן הלוואה לא שוטפת
(8,593)	(9,051)	7,002	פרעון (מתן) הלוואה לזמן קצר, נטו
1,243	175	898	פרעון הלוואות לזמן ארוך
(20,590)	-	-	השקעה בחברות כלולות
(13,476)	(3,352)	(20,413)	השקעה בנדל"ן להשקעה
(428,066)	(47,680)	(126,843)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
			תזרימי מזומנים מפעילות מימון
(23,619)	-	-	פרעון אגרות חוב להמרה
(63,112)	(11,404)	(18,728)	פרעון אגרות חוב
(60,000)	-	-	דיבידנד ששולם
112,943	112,943	-	הנפקת הון לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
3,135	-	2,500	הלוואות מחברות כלולות
312,471	-	-	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
(24,840)	(7,107)	(11,088)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
(22,172)	(52,345)	(19,835)	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
112	(155)	(259)	פקדונות משוכרים, נטו
167,702	-	-	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
-	-	(1,361)	חלוקת דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
402,620	41,932	(48,771)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
8,629	(2,241)	(694)	הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
64,623	7,365	(180,644)	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
162,031	162,031	226,654	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
226,654	169,396	46,010	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

(* הוצג מחדש בשל יישום תקני IFRS חדשים, ראה באור 2.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (* 2012)	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2013	
מבוקר	(* 2012)	2013
	אלפי ש"ח	

(א) רכישת חברות/שותפויות מאוחדות שאוחדו לראשונה

נכסים והתחייבויות של החברות המאוחדות ליום הרכישה:

(4,926)	-	-	הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
(439,122)	-	-	נדל"ן להשקעה
269	-	-	התחייבויות לא שוטפות
30,369	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>(413,410)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	

(ב) רכישת נכסים/התחייבויות שאינן מהוות עסק

נכסים והתחייבויות ליום הרכישה :

-	-	21,429	הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
-	-	(133,952)	נדל"ן להשקעה
-	-	7,953	התחייבויות לא שוטפות
-	-	14,351	זכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	48,954	השקעה בחברה כלולה
		<u>(41,265)</u>	

(ג) פעילות מהותית שלא במזומן

<u>564</u>	<u>160</u>	<u>194</u>	השקעה בנדל"ן להשקעה בפיתוח
------------	------------	------------	----------------------------

(*) הוצג מחדש בשל יישום תקני IFRS חדשים, ראה באור 2.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

באור 1: - כללי

א. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 31 במרס, 2013 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, 2012 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים).

ב. לתאריך הדיווח לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ-126,157 אלפי ש"ח. עיקר הגרעון מקורו בסיווג חלויות שוטפות בגין שתי הלוואות אשר צפויות להיפרע בחודשים נובמבר 2013 ומרץ 2014 בסך כולל של כ-46,659 אלפי ש"ח וכ-185,817 אלפי ש"ח, בהתאמה לזמן קצר. ההלוואות כאמור הועמדו כנגד הנכסים ביג בית שמש וביג כרמיאל ונכון למועד הדוחות הכספיים היחס בין ההלוואות לשווי הנכסים כאמור עומד על כ-58% וכ-49%, בהתאמה. להערכת החברה, צפוי כי לא זאת בלבד שהחוב ימוחזר אלא אף בשיעורי ריבית מוטבים ביחס להלוואות הקיימות.

לתאריך הדיווח לחברה מסגרות אשראי בלתי מנוצלות לזמן קצר בסך של כ-19 מיליון ש"ח, נכסים מניבים בשווי כולל של כ-483 מיליון ש"ח אשר לא הועמדו לחברה הלוואות בגינם וכן תזרים חיובי מתמשך מפעילות שוטפת. התזרים השלילי ברבעון הנוכחי מקורו בתשלום ריבית בגין אג"ח סדרה ג' וסדרה ד' בסך כולל של כ-26,221 אלפי ש"ח אשר אינו מתפרס באופן לינארי על פני השנה אלא מבוצע ברבעון הראשון והשלישי של השנה. יצוין, כי עיקר הירידה בתזרים מפעילות שוטפת ביחס לרבעון המקביל אשתקד מקורו בדחיית התשלום בגין אג"ח סדרה ג' בסכום של כ-17,842 אלפי ש"ח לרבעון השני כיוון שיום התשלום ה-31 במרס, 2012 לא חל ביום עסקים.

להערכת הנהלת החברה, מסגרות האשראי הבלתי מנוצלות, יתרת הנכסים המניבים הפנויים, בתוספת תזרים מזומנים מתמשך חיובי מפעילות שוטפת, יאפשרו לחברה לעמוד בפרעון התחייבויותיה השוטפות.

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 ומידיים), התש"ל-1970.

ב. תקנים חדשים, פרשנויות ותיקונים שיושמו לראשונה על ידי החברה

עיקרי המדיניות החשבונאית ושיטות החישוב אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים עקביים לאלה אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים, למעט האמור להלן:

1. IAS 19 (המתוקן) - הטבות עובד

בחודש יוני 2011 פרסם ה- IASB את IAS 19 (מתוקן) שנדרש ליישמו החל מ-1 בינואר, 2013. עיקרי התיקונים מתייחסים לטיפול החשבונאי בתכנית הטבה מוגדרת. ליישום לראשונה של IAS 19 (מתוקן) לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

2. IFRS 11, IFRS 11, IAS 27R, IAS 28R - דוחות כספיים מאוחדים, הסדרים משותפים, השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות

IFRS 10 - דוחות כספיים מאוחדים

IFRS 10 (להלן - IFRS 10) מחליף את IAS 27 בדבר הטיפול החשבונאי בדוחות כספיים מאוחדים, וכן כולל את הטיפול החשבונאי באיחוד ישויות מובנות (structured entities) שטופלו בעבר ב-SIC 12 - איחוד ישויות למטרות מיוחדות.

IAS 27R - דוחות כספיים נפרדים

IAS 27R (להלן - IAS 27R) מחליף את IAS 27 ומטפל רק בדוחות כספיים נפרדים. ההנחיות הקיימות לגבי דוחות כספיים נפרדים נותרו ללא שינוי במסגרת IAS 27R.

ליישום לראשונה של IFRS 10 ו- IAS 27R לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

IFRS 11 - הסדרים משותפים

IFRS 11 (להלן - IFRS 11) מחליף את IAS 31 בדבר הטיפול החשבונאי בזכויות בעסקאות משותפות ואת SIC 13 בדבר פרשנות לטיפול החשבונאי בהשקעות לא כספיות על ידי ישויות בשליטה משותפת.

ההשפעה העיקרית של IFRS 11 נובעת מעסקאות משותפות של הקבוצה בחברות ביג מגה אור, חוצות רגבה, רגבה נכסים, לב קסטינה, בן ישי את אלי קסטינה, CEE BIG, מגה אור מודיעין, ביג מגה אור עפולה, דנילוף יזמות, KIM BIG 1, KIM BIG 2, Village, Airport center, Pointe ו- Campus view שהוכרו בעבר בהתאם ל- IAS 31 לפי שיטת האיחוד היחסי, ומטופלות כעת בהתאם ל- IFRS 11 לפי שיטת השווי המאזני.

להלן השפעת השינוי במדיניות החשבונאית כתוצאה מהיישום לראשונה של IFRS 11 על הדוחות הכספיים של החברה:

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

בדוחות על המצב הכספי

כמוצג בדוחות כספיים אלו	השפעת IFRS 11 אלפי ש"ח	כפי שדווח בעבר
169,396	(31,525)	200,921
3,557	(2,858)	6,415
6,774	(9,482)	16,256
25,230	(6,028)	31,258
<u>204,957</u>	<u>(49,893)</u>	<u>254,850</u>
51,881	(15,894)	67,775
1,054,902	909,283	145,619
-	(17,373)	17,373
2,106,100	(1,981,009)	4,087,109
108,649	(129,746)	238,395
26,124	(4,294)	30,418
538	(3)	541
<u>3,348,194</u>	<u>(1,239,036)</u>	<u>4,587,230</u>
<u>3,553,151</u>	<u>(1,288,929)</u>	<u>4,842,080</u>

ליום 31 במרס, 2012

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
פקדונות וניירות ערך
שוכרים
חייבים ויתרות חובה

נכסים לא שוטפים

הלוואות וחייבים אחרים
השקעות בחברות מוחזקות
מקדמה על חשבון השקעה במניות
נדל"ן להשקעה
נדל"ן להשקעה בפיתוח
רכוש קבוע
נכסים בלתי מוחשיים

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כמוצג בדוחות כספיים אלו	השפעת IFRS 11 אלפי ש"ח	כפי שדווח בעבר	
<u>התחייבויות שוטפות</u>			
25,062	(3,575)	28,637	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים חלויות שוטפות של אגרות חוב ואגרות חוב הניתנות להמרה במניות
85,519	-	85,519	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים דיבידנד לשלם
11,931	(18,139)	30,070	זכאים ויתרות זכות
15,000	-	15,000	
42,160	(18,995)	61,155	
<u>179,672</u>	<u>(40,709)</u>	<u>220,381</u>	
<u>התחייבויות לא שוטפות</u>			
595,565	(1,147,242)	1,742,807	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
993,128	-	993,128	אגרות חוב
2,899	(2,996)	5,895	פקדונות משוכרים
645	-	645	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
-	(13,000)	13,000	התחייבות בגין חכירה
341,989	(52,668)	394,657	מסים נדחים
<u>1,934,226</u>	<u>(1,215,906)</u>	<u>3,150,132</u>	
<u>הון (גרעון בהון) המיוחס לבעלי מניות החברה</u>			
40	-	40	הון מניות
261,547	-	261,547	פרמיה על מניות
2,197	-	2,197	קרן מעסקאות תשלום מבוסס מניות
(3,630)	-	(3,630)	קרן בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
(5,542)	-	(5,542)	קרן בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה
1,068,782	-	1,068,782	יתרת רווח
1,323,394	-	1,323,394	
115,859	(32,314)	148,173	<u>זכויות שאינן מקנות שליטה</u>
<u>1,439,253</u>	<u>(32,314)</u>	<u>1,471,567</u>	<u>סה"כ הון (גרעון בהון)</u>
<u>3,553,151</u>	<u>(1,288,929)</u>	<u>4,842,080</u>	

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כמוצג בדוחות כספיים אלו	השפעת IFRS 11 אלפי ש"ח	כפי שדווח בעבר
226,654	(34,035)	260,689
118,632	(4,720)	123,352
9,313	(10,130)	19,443
24,508	(33,150)	57,658
<u>379,107</u>	<u>(82,035)</u>	<u>461,142</u>
59,356	(34,983)	94,339
1,129,676	990,904	138,772
-	(17,271)	17,271
2,396,351	(2,121,771)	4,518,122
214,430	(169,474)	383,904
36,104	(3,250)	39,354
329	(2)	331
<u>3,836,246</u>	<u>(1,355,847)</u>	<u>5,192,093</u>
<u>4,215,353</u>	<u>(1,437,882)</u>	<u>5,653,235</u>

ליום 31 בדצמבר, 2012

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
פקדונות וניירות ערך
שוכרים
חייבים ויתרות חובה

נכסים לא שוטפים

הלוואות וחייבים אחרים
השקעות בחברות מוחזקות
מקדמה על חשבון השקעה במניות
נדל"ן להשקעה
נדל"ן להשקעה בפיתוח
רכוש קבוע
נכסים בלתי מוחשיים

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כמוצג בדוחות כספיים אלו	השפעת IFRS 11 אלפי ש"ח	כפי שדווח בעבר	
			התחייבויות שוטפות
100,462	(250,696)	351,158	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים חלויות שוטפות של אגרות חוב ואגרות חוב הניתנות להמרה במניות
18,512	-	18,512	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים זכאים ויתרות זכות
17,381	(15,765)	33,146	
131,046	(21,582)	152,628	
<u>267,401</u>	<u>(288,043)</u>	<u>555,444</u>	
			התחייבויות לא שוטפות
			התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
839,039	(1,031,361)	1,870,400	אגרות חוב נגזרים פיננסיים
1,166,848	-	1,166,848	פקדונות משוכרים
-	(1,368)	1,368	התחייבויות בשל הטבות לעובדים התחייבות בגין חכירה
3,869	(3,580)	7,449	מסים נדחים
849	-	849	
-	(18,038)	18,038	
348,397	(59,378)	407,775	
<u>2,359,002</u>	<u>(1,113,725)</u>	<u>3,472,727</u>	
			הון (גרעון בהון) המיוחס לבעלי מניות החברה
40	-	40	הון מניות
263,744	-	263,744	פרמיה על מניות
(3,774)	-	(3,774)	קרן בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
(5,542)	-	(5,542)	קרן בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה
(1,126)	-	(1,126)	קרן בגין עסקאות גידור
1,191,494	-	1,191,494	יתרת רווח
1,444,836	-	1,444,836	
144,114	(36,114)	180,228	זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>1,588,950</u>	<u>(36,114)</u>	<u>1,625,064</u>	סה"כ הון (גרעון בהון)
<u>4,215,353</u>	<u>(1,437,882)</u>	<u>5,653,235</u>	

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

בדוחות על רווח או הפסד ורווח כולל אחר

כמוצג	השפעת IFRS 11	כפי שדווח בעבר	
בדוחות כספיים אלו			
אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח נקי (הפסד) למניה)			
			<u>ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס, 2012</u>
53,172	(45,769)	98,941	הכנסות מהשכרה, דמי ניהול ואחרות
8,777	(12,322)	21,099	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות
44,395	(33,447)	77,842	רווח (הפסד) גולמי
24,851	16,103	8,748	חלק הקבוצה ברווחי (בהפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח
98,112	(8,168)	106,280	הוצאות מכירה ושיווק
1,798	(35)	1,833	הוצאות הנהלה וכלליות
7,645	(1,517)	9,162	פחת והפחתות
380	(7)	387	
157,535	(23,953)	181,488	רווח (הפסד) תפעולי
(18,509)	18,697	(37,206)	הוצאות מימון
2,201	859	1,342	הכנסות מימון
141,227	(4,397)	145,624	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
31,050	(3,490)	34,540	מסים על ההכנסה (הטבת מס)
110,177	(907)	111,084	רווח נקי (הפסד)
			מיוחס ל:
109,922	-	109,922	בעלי מניות החברה
255	(907)	1,162	זכויות שאינן מקנות שליטה
110,177	(907)	111,084	
			<u>רווח נקי (הפסד) למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)</u>
9.32	-	9.32	רווח נקי (הפסד) בסיסי
9.24	-	9.24	רווח נקי (הפסד) מדולל

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כמוצג	כפי שדווח בעבר	השפעת IFRS 11	בדוחות כספיים אלו	
אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח נקי הפסד) למניה				
				<u>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2012</u>
240,204	433,821	(193,617)		הכנסות מהשכרה, דמי ניהול ואחרות
42,210	97,339	(55,129)		הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות
197,994	336,482	(138,488)		רווח (הפסד) גולמי
35,376	4,563	30,813		חלק הקבוצה ברווחי (בהפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח
257,603	260,782	(3,179)		הוצאות מכירה ושיווק
8,723	10,280	(1,557)		הוצאות הנהלה וכלליות
39,501	45,664	(6,163)		פחת והפחתות
1,531	1,596	(65)		
441,218	544,287	(103,069)		רווח (הפסד) תפעולי
(99,989)	(177,018)	77,029		הוצאות מימון
14,150	5,237	8,913		הכנסות מימון
355,379	372,506	(17,127)		רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
78,572	90,251	(11,679)		מסים על ההכנסה (הטבת מס)
276,807	282,255	(5,448)		רווח נקי (הפסד)
277,634	277,634	-		מיוחס ל:
(827)	4,621	(5,448)		בעלי מניות החברה
276,807	282,255	(5,448)		זכויות שאינן מקנות שליטה
				<u>רווח נקי (הפסד) למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)</u>
				רווח נקי (הפסד) בסיסי
23.53	23.53	-		
23.45	23.45	-		רווח נקי (הפסד) מדולל

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

בדוח על השינויים בהון

כמוצג בדוחות כספיים אלו	השפעת IFRS 11 אלפי ש"ח	כפי שדווח בעבר
----------------------------	------------------------------	-------------------

ליום 1 בינואר, 2012

973,860	-	973,860
---------	---	---------

יתרת רווח

בדוחות על תזרימי המזומנים

כמוצג בדוחות כספיים אלו	השפעת IFRS 11 אלפי ש"ח	כפי שדווח בעבר
----------------------------	------------------------------	-------------------

ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס,
2012 (בלתי מבוקר)

15,354	(21,134)	36,488
--------	----------	--------

מפעילות שוטפת

(47,680)	(5,972)	(41,708)
----------	---------	----------

מפעילות השקעה

41,932	16,727	25,205
--------	--------	--------

מפעילות מימון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר,
2012 (מבוקר)

81,440	(62,630)	144,070
--------	----------	---------

מפעילות שוטפת

(428,066)	72,284	(500,350)
-----------	--------	-----------

מפעילות השקעה

402,620	(22,120)	424,740
---------	----------	---------

מפעילות מימון

IAS 28R - השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות

IAS 28R (להלן - IAS 28R) מחליף את IAS 28. השינויים העיקריים הנכללים בו לעומת IAS 28 מתייחסים לטיפול החשבונאי לפי שיטת השווי המאזני בהשקעות בעסקאות משותפות. IAS 28R קובע גם כי יש ליישם את הוראות IFRS 5 וזאת רק בגין החלק שמסווג כמיועד למימוש, גם אם יתרת ההשקעה ממשיכה להיות מטופלת לפי שיטת השווי המאזני.

ליישום לראשונה של IAS 28R לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

3. IFRS 13 - מדידת שווי הוגן

IFRS 13 קובע הנחיות באשר לאופן מדידת שווי הוגן, ככל שמדידה זו נדרשת בהתאם לתקינה הבינלאומית. IFRS 13 מגדיר שווי הוגן כמחיר שהיה מתקבל במכירת נכס, או משולם בהעברת התחייבות, בעסקה רגילה (ORDERLY) בין משתתפי שוק במועד המדידה. שווי הוגן משקף את היכולת של משתתף שוק להפיק הטבות כלכליות באמצעות השימוש המיטבי (HIGHEST AND BEST USE) בנכס. בנוסף, IFRS 13 מפרט את המאפיינים של משתתפים בשוק (MARKET PARTICIPANTS) עליהן התבססו ההנחות בחישוב השווי ההוגן. מדידת שווי הוגן תבוסס על ההנחה כי העסקה תבוצע בשוק העיקרי של הנכס או ההתחייבות או בהיעדר שוק עיקרי, בשוק המועיל (ADVANTAGEOUS) ביותר. הוראות IFRS 13 חלות מכאן ולהבא החל מיום 1 בינואר, 2013 ולא חלות על מספרי ההשוואה.

ליישום לראשונה של IFRS 13 לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה. יצוין כי הגילויים הנדרשים בדוחות ביניים לגבי מכשירים פיננסיים לא נכללו בדוחות ביניים אלו מאחר והשינוי ביחס למידע הנכלל בדוחות השנתיים אינו מהותי.

באור 3: - ארועים מהותיים בתקופת הדיווח

א. ביום 19 במרס, 2013 התקשרה החברה, עם צד ג' שאינו קשור, בהסכם מותנה, להקצאת מניות בחברת פרוויקט אשר הינה זכאית להירשם כבעלים של מקרקעין בשטח של כ-16 דונם בירכא (להלן – "ההסכם" ו-"חברת הפרוייקט", בהתאמה) באופן שבו לאחר ההקצאה תחזיק החברה ב-50% מהונה המונפק והנפרע של חברת הפרוייקט. יצוין כי בכוונת חברת הפרוייקט להתאים בעתיד את המבנה הקיים לשימושים מסחריים (לרבות משרדים ושירותים לשימוש שטחי המסחר) בשטח של כ-8,500 מ"ר (להלן – "המבנה המסחרי"). הסכם ההקצאה מותנה במספר תנאים מתלים כקבוע בהסכם, וזאת עד ליום 1 באפריל, 2014 עם אופציה להארכה בשנים עשר חודשים נוספים, המוקנית לחברה.

ב. ביום 14 בפברואר, 2013 השלימה החברה את השלב הראשון של העסקה לרכישת מחצית ממניות חברת הבת, מבוא אשדוד בע"מ (להלן בסעיף זה - "חברת הבת"), המחזיקה בשרשרת, ב-72% מהזכויות בחטיבת קרקע באשדוד, בשטח של כ-57 דונם. בהתאם לשלב הראשון לעסקה, רכשה החברה 45% ממניותיה של חברת הבת בתמורה לסך של כ-41 מיליוני ש"ח.

ג. במהלך חודש מרץ, 2013 חילט מוסד פיננסי את הנכס RAINBOW אשר היה משועבד כבטוחה לפרעון האשראי כנגד מחיקת מלוא יתרת החוב. בעקבות חילוט הנכס ומחיקת ההלוואה הכירה החברה ברווח בגובה הפרש בין שווי הנכס וההלוואה, אשר הסתכם לסך של כ-5,185 אלפי דולר (כולל חלק המיעוט המיוחס למגדל), לפני השפעת המס.

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.

במהלך הרבעון הראשון של שנת 2013 שינתה החברה את מדיניות הדיווחים למקבל ההחלטות התפעולי הראשי של החברה. בעקבות השינוי החברה מדווחת לפי חלקה היחסי ב-EBITDA של עיקר חברות הקבוצה כמפורט להלן.

בהתאם לכך שינתה החברה את ביאור המגזרים המופיע בדוחות הכספיים והציגה מחדש את מספרי השוואה.

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות

סה"כ	התאמות	מגזרים		ישראל	
		אחרים	ארה"ב		
		בלתי מבוקר			
		אלפי ש"ח			
					לתקופה של שלושה חודשים
					שהסתיימה ביום 31 במרס, 2013
100,352	-	1,090	40,661	58,601	הכנסות מחיצוניים
-	(140)	-	-	140	הכנסות בין-מגזריות
100,352	(140)	1,090	40,661	58,741	סה"כ הכנסות
67,686	-	(132)	24,545	43,273	רווח (הפסד) מגזרי (EBITDA)
53,257					שערוך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה
(2,352)					בפיתוח
(756)					השקעה בנדל"ן להשקעה
(33,519)					פחת והפחתות
15,383					הוצאות מימון, נטו
(23,688)					הכנסות אחרות
					חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות
76,011					רווח לפני מסים על הכנסה

באור 4: - מגזרי פעילות (המשך)

ישראל	ארה"ב	מגזרים אחרים	התאמות	סה"כ
		בלתי מבוקר		
		אלפי ש"ח		

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה
ביום 31 במרס, 2012

57,647	31,184	-	-	88,831
149	-	-	(149)	-

הכנסות מחיצוניים
הכנסות בין-מגזריות

57,796	31,184	-	(149)	88,831
--------	--------	---	-------	--------

סה"כ הכנסות

43,145	20,403	(556)	-	62,992
--------	--------	-------	---	--------

רווח (הפסד) מגזרי (EBITDA)

106,778
(2,323)
(579)
(31,683)
8,928

שערוך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה
בפיתוח
השקעה בנדל"ן להשקעה
פחת והפחתות
הוצאות מימון, נטו
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות

144,113

רווח לפני מסים על הכנסה

ישראל	ארה"ב	מגזרים אחרים	התאמות	סה"כ
		מבוקר		
		אלפי ש"ח		

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2012

245,719	139,811	797	-	386,327
596	-	-	(596)	-

הכנסות מחיצוניים
הכנסות בין-מגזריות

246,315	139,811	797	(596)	386,327
---------	---------	-----	-------	---------

סה"כ הכנסות

187,409	81,402	(1,697)	-	267,114
---------	--------	---------	---	---------

רווח (הפסד) מגזרי (EBITDA)

267,903
(9,403)
(2,770)
(152,155)
(1,223)

שערוך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה
בפיתוח
השקעה בנדל"ן להשקעה
פחת והפחתות
הוצאות מימון, נטו
חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות

369,466

רווח לפני מסים על הכנסה

באור 5: - צירוף מידע תמציתי לכל אחת מהחברות המהותיות בשליטה משותפת המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

להלן מידע תמציתי ביחס לכל אחת מהחברות המהותיות בשליטה משותפת המטופלות לפי שיטת השווי המאזני לכל אחת מתקופות הדיווח:

מידע תמציתי מתוך הדוח על המצב הכספי ודוח רווח והפסד של שותפות KIM BIG1 לפי שיעור ההחזקה האפקטיבי של בעלי מניות החברה:

ליום	ליום 31 במרץ		
	31 בדצמבר 2012	2012	
מבוקר		בלתי מבוקר	
		אלפי ש"ח	
7,162	7,884	7,996	נכסים שוטפים
258,979	253,410	255,994	נכסים לא שוטפים
52,053	2,546	50,927	התחייבויות שוטפות
63,806	111,752	51,691	התחייבויות לא שוטפות
150,282	146,996	161,372	הון המיוחס לבעלי מניות החברה
לשנה	ל-3 החודשים שהסתיימו		
שהסתיימה	ביום 31 במרץ		
ביום 31 בדצמבר 2012	2012	2013	
מבוקר		בלתי מבוקר	
		אלפי ש"ח	
28,414	6,762	6,536	הכנסות
19,305	4,696	4,378	רווח גולמי
20,367	3,187	7,260	רווח תפעולי
15,481	2,092	6,125	רווח נקי מיוחס לבעלי מניות החברה

באור 5: - צירוף מידע תמציתי לכל אחת מהחברות המהותיות בשליטה משותפת המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

מידע תמציתי מתוך הדוח על המצב הכספי ודוח רווח והפסד של שותפות KIM BIG2 לפי שיעור ההחזקה האפקטיבי של בעלי מניות החברה:

ליום 31 בדצמבר 2012	ליום 31 במרץ		
	2012	2013	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
11,367	13,966	11,502	נכסים שוטפים
642,422	663,506	594,178	נכסים לא שוטפים
58,363	7,184	5,947	התחייבויות שוטפות
500,440	542,154	469,155	התחייבויות לא שוטפות
94,986	128,134	130,578	הון המיוחס לבעלי מניות החברה
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2012	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ		
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
62,765	15,602	14,186	הכנסות
40,620	10,337	9,903	רווח גולמי
11,221	9,299	26,442	רווח תפעולי
(31,967)	(1,106)	16,173	רווח נקי (הפסד) מיוחס לבעלי מניות החברה

באור 5: - צירוף מידע תמציתי לכל אחת מהחברות המהותיות בשליטה משותפת המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

מידע תמציתי מתוך הדוח על המצב הכספי ודוח רווח והפסד של חברת Village Pointe לפי שיעור ההחזקה האפקטיבי של בעלי מניות החברה:

ליום	ליום 31 במרץ		
	2012	2013	
31 בדצמבר	בלתי מבוקר		
2012	אלפי ש"ח		
מבוקר			
4,627	4,108	3,462	נכסים שוטפים
208,744	200,226	208,806	נכסים לא שוטפים
7,678	6,497	6,594	התחייבויות שוטפות
119,015	120,283	115,702	התחייבויות לא שוטפות
86,678	77,554	89,972	הון המיוחס לבעלי מניות החברה
לשנה	ל-3 החודשים שהסתיימו		
שהסתיימה	ביום 31 במרץ		
ביום	2012	2013	
31 בדצמבר	בלתי מבוקר		
2012	אלפי ש"ח		
מבוקר			
23,079	5,551	6,007	הכנסות
14,403	3,968	4,329	רווח גולמי
20,090	3,896	8,273	רווח תפעולי
13,122	2,179	6,619	רווח נקי מיוחס לבעלי מניות החברה

באור 5: - צירוף מידע תמציתי לכל אחת מהחברות המהותיות בשליטה משותפת המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

מידע תמציתי מתוך הדוח על המצב הכספי ודוח רווח והפסד של חברת ביג מגה אור לפי שיעור ההחזקה האפקטיבי של בעלי מניות החברה:

ליום 31 בדצמבר 2012	ליום 31 במרץ		
	2012	2013	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
3,701	3,054	4,696	נכסים שוטפים
242,914	227,500	242,028	נכסים לא שוטפים
6,246	9,607	6,269	התחייבויות שוטפות
166,647	158,698	161,147	התחייבויות לא שוטפות
73,722	62,249	79,308	הון המיוחס לבעלי מניות החברה
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2012	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ		
מבוקר	2012	2013	
	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
16,067	2,859	4,528	הכנסות
15,671	2,678	4,439	רווח גולמי
28,977	7,911	9,065	רווח תפעולי
16,270	4,797	5,587	רווח נקי מיוחס לבעלי מניות החברה

באור 6: - ארועים לאחר תאריך המאזן

א. ביום 16 באפריל, 2013 הועברו מלוא הון המניות של חברה הולנדית, אשר התקשרה בהסכם מותנה מחודש נובמבר 2011 (להלן - "ההסכם"), לרכישת מלוא הזכויות בקרקע בת 136 דונם בבלגראד, על שמה של קבוצת ביג CBE. העברת המניות האמורה בוצעה לאחר שהמוכר לא עמד במספר תנאים מתלים אשר נקבעו בהסכם, וזאת אף לאחר מספר אורכות שניתנו לו, וביניהם השלמת רכישת ואחזקת כל יתרת המקרקעין (דהיינו 32 דונם הנותרים מהמקרקעין) כשהם נקיים משעבוד וקבלת רישיון לבנייה של מבנה מסחרי בהיקף של כ-50,000 מ"ר.

באור 6: - ארועים לאחר תאריך המאזן (המשך)

ב. ביום 11 באפריל, 2013 התקשרה החברה הכלולה, קניאל תעשיות אריזה בע"מ (להלן "קניאל תעשיות") עם צד ג' שאינו קשור לחברה (להלן "הרוכש"), במזכר הבנות מותנה למכירת הפעילות התעשייתית של קניאל תעשיות. מזכר ההבנות מותנה, בין היתר, בהשלמת ביצוע בדיקת נאותות, לשביעות רצון הרוכש וזאת עד ליום 30 במאי 2013. בהתאם לעקרונות במזכר ההבנות ולהערכת הנהלת החברה נתגלו סממנים לירידת ערך ביתרת ההשקעה בקניאל תעשיות ומשכך, הכירה החברה בירידת ערך של כ-20 מיליון ש"ח. יצוין, כי אין כל וודאות כי ההתקשרות במזכר ההבנות המותנה והעסקה למכירת הפעילות התעשייתית האמורה, בהתאמה אכן תושלמה.

ג. בהתאם לקבוע בהסכם שנחתם ביום 16 בפברואר, 2012, בין גופים שונים מקבוצת מגדל, החברה וחברת הבת ביג USA (להלן – "מגדל", "חברת הבת" ו-"ההסכם", בהתאמה) ביום 2 במאי, 2013 שילמה מגדל לחברת הבת, ביג USA, את מלוא פרמיית התמורה הנוספת, בסך של 2.25 מיליון דולר ארה"ב (להלן – "הסך הנוסף"), בהתאם לקבוע בהסכם. הסך הנוסף ששולם ע"י מגדל משקף לחברת הבת שווי של 129 מיליוני דולר ארה"ב, לפני הכסף (כ-161.25 מיליון דולר לאחר הכסף), וזאת נכון לפברואר 2012. יצוין, כי בהתאם להסכם לא הוקצו למגדל מניות נוספות עבור הסך הנוסף, אלא שולם על ידה כפרמייה נוספת בגין המניות.

F:\W2000\w2000\5281\M\13\C3-BIG-IFRS.docx

**פרק 4 - נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים
המאוחדים המיוחסים לחברה ליום 31 במרץ, 2013**

ביג מרכזי קניות בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים
המיוחסים לחברה

ליום 31 במרס, 2013

בלתי מבוקרים

**דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי ביניים נפרד לפי תקנה ד38 לתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970**

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה ד38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970 של ביג מרכזי קניות בע"מ (להלן - החברה) ליום 31 במרס 2013 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. 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-459,538 אלפי ש"ח ליום 31 במרס 2013 ואשר חלקה של החברה ברווחי (בהפסדי) החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ-16,697 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 ד38 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, 2013 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970.

ליום 31 בדצמבר 2012	ליום 31 במרס	
	2012	2013
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

196,682	26,217	14,307
115,011	3,513	140,950
5,556	5,969	5,579
20,632	24,080	21,718
<u>337,881</u>	<u>59,779</u>	<u>182,554</u>

מזומנים ושווי מזומנים
פקדונות בתאגידים בנקאיים
שוכרים
חייבים ויתרות חובה

נכסים לא שוטפים

109,706	89,183	51,648
1,154,990	1,093,665	1,238,232
1,750,768	1,890,945	1,984,277
214,430	108,649	38,988
10,328	10,824	9,971
329	538	410
<u>3,240,551</u>	<u>3,193,804</u>	<u>3,323,526</u>
<u>3,578,432</u>	<u>3,253,583</u>	<u>3,506,080</u>

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

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

נתונים כספיים מתוך המאזנים המאוחדים המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר 2012	ליום 31 במרס		
	2012	2013	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
<u>התחייבויות שוטפות</u>			
99,078	23,732	259,540	אשראי מתאגידים בנקאיים ומאחרים
18,512	85,519	18,513	חלויות שוטפות של אגרות חוב ואגרות חוב הניתנות להמרה
11,755	10,321	14,200	במניות
-	15,000	-	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
123,961	39,483	32,589	דיבידנד לשלם
			זכאים ויתרות זכות
<u>253,306</u>	<u>174,055</u>	<u>324,842</u>	
<u>התחייבויות לא שוטפות</u>			
456,369	512,849	269,017	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
1,166,848	993,128	1,147,910	אגרות חוב
3,158	2,465	2,879	פקדונות משוכרים
849	645	847	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
253,066	247,047	263,619	מסים נדחים
<u>1,880,290</u>	<u>1,756,134</u>	<u>1,684,272</u>	
<u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>			
40	40	40	הון מניות
263,744	261,547	263,744	פרמיה על מניות
-	2,197	-	קרן מעסקאות תשלום מבוסס מניות
1,191,494	1,068,782	1,234,503	יתרת רווח
(3,774)	(3,630)	(15,660)	קרן בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
(5,542)	(5,542)	(5,542)	קרן בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	20,243	קרן הערכה מחדש בגין העברה מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה
(1,126)	-	(362)	קרן בגין עסקאות גידור
<u>1,444,836</u>	<u>1,323,394</u>	<u>1,496,966</u>	<u>סה"כ הון</u>
<u>3,578,432</u>	<u>3,253,583</u>	<u>3,506,080</u>	

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

28 במאי, 2013			
ישראל יעקבי	איתן בר זאב	יהודה נפתלי	תאריך אישור הדוחות הכספיים
משנה למנכ"ל ואחראי	מנכ"ל וחבר	יו"ר הדירקטוריון	
על תחום הכספים	הדירקטוריון		
בחברה			

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2012	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
	2012	2013	
מבוקר	בלתי מבוקר		
אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח נקי למניה)			
195,130	46,853	44,388	הכנסות מהשכרה ודמי ניהול
27,125	7,182	7,436	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה
168,005	39,671	36,952	רווח גולמי
242,308	93,414	35,784	עלייה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה
51,792	27,673	23,620	בפיתוח
8,184	1,685	1,999	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
21,872	5,773	5,019	הוצאות מכירה ושיווק
-	-	17,304	הוצאות הנהלה וכלליות
1,273	316	308	הוצאות אחרות
430,776	152,984	71,726	פחת והפחתות
92,030	17,694	18,152	רווח תפעולי
13,500	2,269	4,898	הוצאות מימון
352,246	137,559	58,472	הכנסות מימון
74,612	27,637	15,463	רווח לפני מסים על ההכנסה
277,634	109,922	43,009	מסים על ההכנסה
(12,020)	(11,876)	(11,886)	רווח נקי המיוחס לחברה
-	-	20,234	רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה (לאחר השפעת המס):
(1,126)	-	764	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
264,488	98,046	52,130	קרן הערכה מחדש בגין העברה מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה
			קרן בגין עסקאות גידור
25.53	9.32	3.64	סה"כ רווח כולל המיוחס לחברה
23.45	9.24	3.64	רווח נקי בסיסי
			רווח נקי מדולל

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	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2012	2013
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה

277,634	109,922	43,009
(207,907)	(91,368)	(54,310)
69,727	18,554	(11,301)

רווח נקי המיוחס לחברה
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של
החברה (א)

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת של החברה

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה

(114,937)	(3,500)	(25,518)
(4,704)	(4,245)	84
265,326	-	-
45,105	-	(72,511)
(13,374)	(3,352)	(20,006)
(84,121)	(15,157)	(2,722)
(76)	(36)	(145)
(33,928)	(5,115)	(10,791)
(41,480)	(23,528)	(560)
(8,593)	(9,051)	7,002
9,218	(63,984)	(125,167)

פקדונות לזמן קצר בתאגידים בנקאיים
מימוש (השקעה) רכוש קבוע, נטו
תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
מסים בגין מימוש נדל"ן להשקעה
השקעה בנדל"ן להשקעה
השקעה בנדל"ן להשקעה בפיתוח
השקעה בנכסים בלתי מוחשיים
השקעה בחברות מוחזקות ויתרות חובה
מתן הלוואה לזמן ארוך
פרעון (מתן) הלוואה לזמן קצר, נטו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה של
החברה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה

460	(91)	(279)
167,702	-	-
(110,565)	(18,229)	(25,622)
(22,172)	(52,345)	(20,006)
(60,000)	-	-

קבלת (פרעון) פקדונות משוכרים
הנפקת אגרות חוב (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה)
פרעון הלוואות, אגרות חוב ניתנות להמרה והתחייבויות אחרות
לזמן ארוך
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים, נטו
דיבידנד ששולם

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון של
החברה

54,370	(116,095)	(182,375)
142,312	142,312	196,682
196,682	26,217	14,307

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

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 2012	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2012	2013
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

(א) התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים של החברה:

-	(13)	(421)	שערוך פקדונות בתאגידי בנקאיים
1,396	316	337	פחת והפחתות
(242,308)	(93,414)	(35,784)	עלייה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
-	-	17,304	הוצאות אחרות
8,090	(65)	1,184	שערוך הלוואות שניתנו, התחייבויות לתאגידי בנקאיים
12	12	-	ואחרים, אגרות חוב ואגרות חוב הניתנות להמרה
(51,792)	(27,673)	(23,620)	עלות תשלום מבוסס מניות
28,395	22,376	10,553	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
266	48	(2)	מסים נדחים, נטו
			שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים
<u>(255,941)</u>	<u>(98,413)</u>	<u>(30,449)</u>	

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:

(1,010)	(713)	(23)	עלייה בשוברים
445	(262)	(8,066)	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
2,356	386	2,891	עלייה בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
46,239	7,634	(18,680)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
4	-	17	שינוי בעלי עניין
<u>48,034</u>	<u>7,045</u>	<u>(23,861)</u>	
<u>(207,907)</u>	<u>(91,368)</u>	<u>(54,310)</u>	

(ב) פעילויות מהותיות שלא במזומן

<u>564</u>	<u>160</u>	<u>118</u>	השקעה בנדל"ן להשקעה בפיתוח
------------	------------	------------	----------------------------

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

א. כללי

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, 2012 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם וגם בהקשר לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרס, 2013.
2. לתאריך הדיווח לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ-142,288 אלפי ש"ח. עיקר הגרעון מקורו בסיווג חלויות שוטפות בגין שתי הלוואות אשר צפויות להיפרע בחודשים נובמבר 2013 ומרץ 2014 בסך כולל של כ-46,659 אלפי ש"ח וכ-185,817 אלפי ש"ח, בהתאמה לזמן קצר. ההלוואות כאמור הועמדו כנגד הנכסים ביג בית שמש וביג כרמיאל ונכון למועד הדוחות הכספיים היחס בין ההלוואות לשווי הנכסים כאמור עומד על כ-58% וכ-49%, בהתאמה. להערכת החברה, צפוי כי לא זאת בלבד שהחוב ימוחזר אלא אף בשיעורי ריבית מוטבים ביחס להלוואות הקיימות. לתאריך הדיווח לחברה מסגרות אשראי בלתי מנוצלות לזמן קצר בסך של כ-19 מיליון ש"ח, נכסים מניבים בשווי כולל של כ-483 מיליון ש"ח אשר לא הועמדו לחברה הלוואות בגינם וכן תזרים חיובי מתמשך מפעילות שוטפת. התזרים השלילי ברבעון הנוכחי מקורו בתשלום ריבית בגין אג"ח סדרה ג' וסדרה ד' בסך כולל של כ-26,221 אלפי ש"ח אשר אינו מתפרס באופן לינארי על פני השנה אלא מבוצע ברבעון הראשון והשלישי של השנה. יצוין, כי עיקר הירידה בתזרים מפעילות שוטפת ביחס לרבעון המקביל אשתקד מקורו בדחיית התשלום בגין אג"ח סדרה ג' בסכום של כ-17,842 אלפי ש"ח לרבעון השני כיוון שיום התשלום ה-31 במרס, 2012 לא חל ביום עסקים.

להערכת הנהלת החברה, מסגרות האשראי הבלתי מנוצלות, יתרת הנכסים המניבים הפנויים, בתוספת תזרים מזומנים מתמשך חיובי מפעילות שוטפת, יאפשרו לחברה לעמוד בפרעון התחייבויותיה השוטפות

3. ביום 19 במרס, 2013 התקשרה החברה, עם צד ג' שאינו קשור, בהסכם מותנה, להקצאת מניות בחברת פרוייקט אשר הינה זכאית להירשם כבעלים של מקרקעין בשטח של כ-16 דונם בירכא (להלן - "ההסכם" ו-"חברת הפרוייקט", בהתאמה) באופן שבו לאחר ההקצאה תחזיק החברה ב-50% מהונה המונפק והנפרע של חברת הפרוייקט. יצוין כי בכוונת חברת הפרוייקט להתאים בעתיד את המבנה הקיים לשימושים מסחריים (לרבות משרדים ושירותים לשימוש שטחי המסחר) בשטח של כ-8,500 מ"ר (להלן - "המבנה המסחרי"). הסכם ההקצאה מותנה במספר תנאים מתלים כקבוע בהסכם, וזאת עד ליום 1 באפריל, 2014 עם אופציה להארכה בשנים עשר חודשים נוספים, המוקנית לחברה.

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 מידע 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, 2012 (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, 2012 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 של 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 2013 (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.

28 במאי, 2013

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 ומיידיים), 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 2013 (להלן – "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, להערכתתי 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.

28 במאי, 2013

ישראל יעקבי, משנה למנכ"ל
ואחראי על תחום הכספים

תאריך