



ביג מרכזי קניות בע"מ **("החברה")**

תמצית דוחות כספיים מאוחדים
ליום 31 במרץ, 2014

תוכן העניינים

- פרק 1 - סקירת שינויים וחידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי החברה
- פרק 2 - דוח דירקטוריון ליום 31 במרץ, 2014
- פרק 3 - תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרץ, 2014
- פרק 4 - נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים המיוחסים לחברה ליום 31 במרץ, 2014
- פרק 5 - דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

פרק 1 - סקירת שינויים וחדושים מהותיים אשר אירעו בעסקי חברה

בהתאם לתקנה 39 א. לתקנות ניירות ערך (דוחות מידיים ותקופתיים), תש"ל - 1970, להלן פירוט השינויים או החדושים המהותיים אשר אירעו בעסקי החברה מאז פרסום הדוח התקופתי של החברה לשנת 2013 (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" או "הקבוצה" - החברה יחד עם תאגידים מאוחדים, תאגידים מאוחדים באיחוד יחסי, חברות כלולות ושותפויות. "ביג USA" - ביג יו. אס. אי בע"מ. "ביג ארה"ב" - BIG SHOPPING CENTERS USA, INC. "קבוצת ביג ארה"ב" - חברת הבת לרבות החברות המוחזקות על ידה במישרין ובעקיפין.

1. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

1.1 בקשר עם סעיף 2 לפרק 4 לדוח התקופתי, ביום 14 במאי, 2014, אישר הדירקטוריון החברה להגיש טיוטא לתיקון תשקיף מדף של החברה מיום 30 ביולי 2012 כפי שתוקן ביום 4 ביולי 2013, במטרה להנפיק סדרת אגרת חוב חדשה (סדרה ו'), כנגד שעבוד זכויותיה של החברה בנכסים ביג הגליל העליון (קרית שמונה), ביג פרדס חנה וביג קרית גת.

באותו מועד, הודיעה החברה כי חברת מידרוג דירגה את אגרות החוב של החברה בדירוג ראשוני של A1 stable להנפקת הסדרה כאמור או הרחבה של סדרה קיימת בסכום כולל של עד 150 מיליון ש"ח ע.ג. תנאי אגרות החוב שיוצעו לציבור והיקפו של הגיוס, לרבות מועד הגיוס, טרם נקבעו, ואין כל וודאות או התחייבות של החברה, כי הגיוס יצא לפועל. לפרטים נוספים ראה דוח מידי שפרסמה החברה ביום 14 במאי 2014 (אסמכתא: 2014-01-063450).

1.2 בקשר עם סעיף 30 לדוח התקופתי ("הסכמים מהותיים"), יצוין כי ביום 27 באפריל הודיעה החברה כי BIG SHOPPING CENTERS U.S.A INC, חברת בת אמריקאית בה מחזיקה החברה 80% בשרשור (להלן - "חברת הבת"), חתמה על הסכם עם שותפתה KIMCO REALTY (להלן - "KIMCO") בדבר חלוקה בעין של 15 מהנכסים בהם הן מחזיקות במשותף, כאשר לאחר החלוקה, תחזיק החברה הבת ב- 99% משמונה נכסים ו-KIMCO ב- 99% מ- 7 נכסים. ביתרת המרכזים בבעלות משותפת (6 מרכזים) לא יחול שינוי בשיעור האחזקה (49.9% - החברה הבת ו- 50.1% KIMCO ושותפים מטעמה). לפרטים נוספים ראה דוח מידי שפרסמה החברה ביום 6 במרץ 2014 (אסמכתא: 2014-01-007041) ומיום 27 באפריל 2014 (אסמכתא: 2014-01-050451). השלמת העסקה מותנית באישורם של כל הבנקים ומוסדות פיננסים אחרים שהעמידו הלוואות לחלק מהנכסים.

1.3 בקשר עם סעיף 30 לדוח התקופתי ("הסכמים מהותיים"), יצוין כי ביום 16 באפריל 2014, חברה בת אמריקאית בה מחזיקה החברה 80% בשרשור (להלן - "חברת הבת") השלימה את העסקה לרכישת 90% מהזכויות בשני מרכזים מסחריים פתוחים מניבים, בג'ורג'יה, אטלנטה שבארה"ב (בסעיף זה: "המרכזים המסחריים"). המרכזים המסחריים כוללים שטחי מסחר של כ- 6,700 מ"ר וכ- 5,600 מ"ר. מחיר רכישת הזכויות בשני המרכזים יחדיו הינו כ- 23 מיליון דולר ארה"ב. לפרטים נוספים ראה דוח מידי שפרסמה החברה ביום 28 בינואר 2014 (אסמכתא: 2014-01-025399) וביום 16 באפריל 2014 (אסמכתא: 2014-01-046938).

1.4 בקשר עם סעיף 2 בפרק 4 לדוח התקופתי, ביום 12 באפריל 2014, הודיעה החברה כי ביום 10 באפריל 2014 החליטה רשות ניירות ערך להאריך את התקופה להצעת ניירות ערך על פי תשקיף המדף של החברה מיום 30 ביולי 2012 (אסמכתא: 2012-01-196167) והתיקון לו מיום 4 ביולי 2013 (אסמכתא: 2013-01-084573), ב- 12 חודשים נוספים, דהיינו עד ליום 30 ביולי 2015.

1.5 בקשר עם סעיף 30 לדוח התקופתי ("הסכמים מהותיים"), ביום 5 באפריל, 2014, הודיעה החברה כי היא מנהלת משא ומתן לרכישת 50% מהזכויות בחברה ספרדית ("החברה הנרכשת") העוסקת בתחום הייזום, אחזקה וניהול של מרכזי קניות פתוחים בחצי האי האיברי (ספרד ופורטוגל). לאחר שינוי מבני באחזקות החברה הנרכשת, תחזיק החברה כאמור בתיק נכסים הכולל את מלוא הזכויות ב-10 מרכזי קניות פתוחים בספרד ופורטוגל, וכן בניין משרדים ומספר קרקעות לפיתוח בספרד, בשטח של כ- 162,000 מ"ר מסחר וכ- 15,500 מ"ר משרדים. השלמת העסקה מותנית, בין היתר, באישור דירקטוריון החברה, בחתימת הסכמי הרכישה והסכם בעלי המניות בין הצדדים, השלמת בדיקת נאותות לשביעות רצון החברה, וכן אישורים להסבת המימון הקיים על הנכסים המניבים. לפרטים נוספים ראה דוח מידי שפרסמה החברה ביום 5 באפריל 2014 (אסמכתא: 2014-01-038420).

1.6 בקשר עם סעיף 30 לדוח התקופתי ("הסכמים מהותיים"), יצוין כי בהמשך להודעת החברה בדוח מידי שפרסמה ביום 9 בינואר 2014, בדבר ניהול משא ומתן (אסמכתא מספר: 2014-01-011014), אישר דירקטוריון החברה, ביום 11 במאי 2014, רכישה של 50% מהזכויות במרכז הקניות הפתוח, JORDAN PLAZA, הממוקם ביוטה, ארה"ב (להלן: "הזכויות" ו-"המרכז", בהתאמה) על ידי החברה הבת האמריקאית בה מחזיקה החברה 80% (להלן-"חברת הבת"). המרכז מהווה חלק עיקרי ממתחם הקניות JORDAN LANDING, הכולל כ-170,000 מ"ר מסחר וממוקם בעיר WEST JORDAN שבמחוז SALT LAKE, במדינת UTAH (להלן: "המתחם"). מחיר הזכויות הנרכשות נגזר לפי שווי מרכז כולל של 161.7 מיליון דולר. החברה הבת השלימה את בדיקת הנאותות לשביעות רצונה, וצפוי כי העסקה תושלם בשבועות הקרובים.

1.7 בקשר עם סעיף 3 לדוח התקופתי ("חלוקת דיבידנדים"), ביום 26 במרס, 2014 קיבל דירקטוריון החברה החלטה לעדכן את מדיניות חלוקת הדיבידנד. בהתאם למדיניות המעודכנת, החברה תחלק מידי שנה לפחות 30% מה-FFO, לפי גישת ההנהלה, כפי שמדווח במסגרת דוח הדירקטוריון של החברה. בהתאם למדיניות כאמור, הכריזה החברה באותו מועד על חלוקת דיבידנד בסך של 45,000 אלפי ש"ח ששולם ביום 24 באפריל, 2014. לפרטים נוספים ראה דוח מידי שפרסמה החברה ביום 26 במרס 2014 (אסמכתא: 2014-01-025194).

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:

שנת 2013	רבעון 1 2013	רבעון 1 2014	
567,340	525,350*	563,950	שווי הנכס לתום התקופה (אלפי ₪)
42,109	10,825	10,462	NOI בתקופה – בנטרול Capex (אלפי ₪)
15,793	4,569	(3,558)	רווחי (הפסדי) שערור בתקופה (אלפי ₪)
100% בקירוב	100% בקירוב	100% בקירוב	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
7.42%	8.24%	7.42%	שיעור תשואה לתקופה במונחים שנתיים (%)
108	112	106	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה
92	221	106	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 יקנעם:

שנת 2013	רבעון 1 2013	רבעון 1 2014	
191,780	165,430	188,800	שווי הנכס לתום התקופה (אלפי ₪)
14,162	3,600	3,546	NOI בתקופה-בנטרול Capex (אלפי ₪)
26,300	(50)	(2,980)	רווחי (הפסדי) שערור בתקופה (אלפי ₪)
100% בקירוב	100% בקירוב	100% בקירוב	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
7.38%	8.71%	7.51%	שיעור תשואה לתקופה במונחים שנתיים (%)
92	90	91	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חדשי לתקופה
102	89	82	דמי שכירות חדשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה

:Waterfront

שנת 2013	רבעון 1 2013	רבעון 1 2014	
415,132	427,910	420,881	שווי הנכס לתום התקופה (אלפי ₪)
30,518	7,263	*6,059	NOI בתקופה-בנטרול Capex (אלפי ₪)
26,539	18,502	(1,407)	רווחי (הפסדי) שערור בתקופה (אלפי ₪)
93%	91%	96%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
7.35%	6.79%	5.76%	שיעור תשואה לתקופה במונחים שנתיים (%)
47	49	44	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חדשי לתקופה
39	67	-	דמי שכירות חדשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה

* כ-413 אלפי ₪ מהירידה ב-NOI מקורה בירידת שע"ח של הדולר.

פרטים אודות הערכות השווי המצורפות לדוח זה:

ביג באר שבע:

שנת 2013	31.03.2014	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%)
567,340	563,950	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
ירון ספקטור	ירון ספקטור	זהות מעריך השווי
<p>מעריך השווי הינו, שמאי מקרקעין מוסמך על-פי חוק שמאי המקרקעין. בעל תואר ראשון בכלכלה ומנהל עסקים ותואר שני במנהל עסקים. בנוסף, הינו בוגר שמאות מקרקעין וניהול נכסים. למעריך השווי ניסיון בביצוע הערכות שווי, בין היתר, לחברות: גמול חברה להשקעות וגמול מלונאות, ד. רוטשטיין, מגדלי עסקים, משהב, ישראלום, מנופים פיננסיים, בית גיל הזהב ועוד. לחברה אין תלות במעריך השווי. קיימת התחייבות לשיפוי מעריך השווי, שניתנה ע"י החברה בקשר עם הנכס, לצורך הכללת חוות הדעת ו/או אזכורה בדוחות הכספיים או לכל מטרה אחרת.</p>		פרטי השכלתו של מעריך השווי
כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי?
כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי?
31/12/2013	31/03/2014	תאריך התוקף של הערכת השווי¹
גישת היוון הכנסות	גישת היוון הכנסות	מודל הערכת השווי
פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי		
30,977	31,027	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 (%)
105	105	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 1+
105	105	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 2+
105	105	דמי שכירות בסיסיים חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)
9.25%/9%/7.75%	9.25%/9%/7.75%	שיעור היוון שכ"ד/היוון הפרשי פדיון/רווח מניהול הנכס (%)
שינוי בשווי (באלפי ש"ח)		ניתוח רגישות לשווי
(25,070)	(25,110)	ירידה פרמנטית של 5%
(30,390)	(30,440)	עליה של 0.5% (עליה של שיעור היוון ההכנסות בתקופה הנוכחית מ- 7.75% ל- 8.25%)
34,590	34,640	ירידה של 0.5% (ירידה של שיעור היוון ההכנסות בתקופה הנוכחית מ- 7.75% ל- 7.25%)
25,080	25,120	עליה של 5%
(25,070)	(25,110)	ירידה של 5%
		דמי שכירות ממוצעים למטר

1 התאריך אליו מתייחסת הערכת השווי.

ביג יקנעם:

שנת 2012	31.03.2014	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%)
191,780	188,800	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
ירון ספקטור	ירון ספקטור	זהות מעריך השווי
<p>מערך 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. למערך 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 במערך השווי. קיימת התחייבות לשיפוי מערך השווי, שניתנה ע"י החברה בקשר עם הנכס, לצורך הכללת חוות הדעת ו/או איזורה בדוחות הכספיים או לכל מטרה אחרת.</p>		פרטי השכלתו של מעריך השווי
כן	כן	האם המערך בלתי תלוי?
כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי?
31/12/2013	31/03/2014	תאריך התוקף של הערכת השווי ²
גישת היוון הכנסות	גישת היוון הכנסות	מודל הערכת השווי
פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי		
12,308	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 (%)
98	96	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 1+
98	96	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 2+
98	96	דמי שכירות בסיסיים חודשיים 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
(9,000)	(8,850)	ירידה פרמנטית של 5%
(10,590)	(10,410)	עליה של 0.5% (עליה של שיעור היוון ההכנסות בתקופה הנוכחית מ- 8% ל- 8.5%)
12,000	11,790	ירידה של 0.5% (ירידה של שיעור היוון ההכנסות בתקופה הנוכחית מ- 8% ל- 7.5%)
9,000	8,850	עליה של 5%
(9,000)	(8,850)	ירידה של 5%
		דמי שכירות ממוצעים למטר

פרק 2 - הסברי הדירקטוריון

לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ, 2014

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את הדוחות הכספיים של החברה לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2014:

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 עוסקת 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 וגיונם, 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 2014 מחזיקה הקבוצה 49 נכסים בישראל וארה"ב, כדלקמן:

- ← 45 מרכזים מסחריים מניבים
- ← 1 מרכזים מסחריים בפיתוח
- ← 3 קרקעות

הנכסים המניבים משתרעים על שטח בנוי להשכרה בהיקף של כ-730 אלפי מ"ר. בישראל, פועלת החברה ברכישה, פיתוח וניהול של מרכזים מסחריים בעצמה, באמצעות חברות מאוחדות, חברות כלולות וחברות בשליטה משותפת. בבעלות החברה 19 מרכזים מסחריים מניבים בשטח בנוי כולל של כ-260 אלפי מ"ר, וכן מרכז מסחרי בשלבי בניה ושלוש קרקעות לפיתוח עתידי.

בארה"ב פועלת החברה באמצעות ביג USA. החל מיום 23 בפברואר, 2012 קבוצת מגדל ("מגדל") מחזיקה במניות ביג USA המהוות, לאחר הקצאתן, 20% מהונה המונפק והנפרע של ביג USA. ליום 31 במרץ 2014 מחזיקה ביג USA במישרין ובעקיפין בכ-26 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 בה מחזיקה החברה כ- 52.65%. נכון למועד הדוח, חברת ביג CEE הנה הבעלים של מרכז מסחרי בשטח של כ- 32,000 מ"ר בעיר נובי סאד, העיר השנייה בגודלה בסרביה. בחודש נובמבר, 2013 השלימה החברה את פתיחתו של המרכז. נכון למועד הדוח שיעור התפוסה של המרכז הוא כ-94%. כמו כן, החברה הנה הבעלים של שלוש קרקעות הממוקמות בערים Belgrade, Sabac ו- Jagodina.

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-17.5 אלפי מ"ר בעיר Thane ובקרקעות בשטח של כ- 40 דונם וכ- 75 דונם הממוקמות בערים Bangalore ו- Vadodara בהתאמה.

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 מדוח זה ואף אינו כלול על דרך ההפניה), ניתן למצוא באתר האינטרנט של החברה -

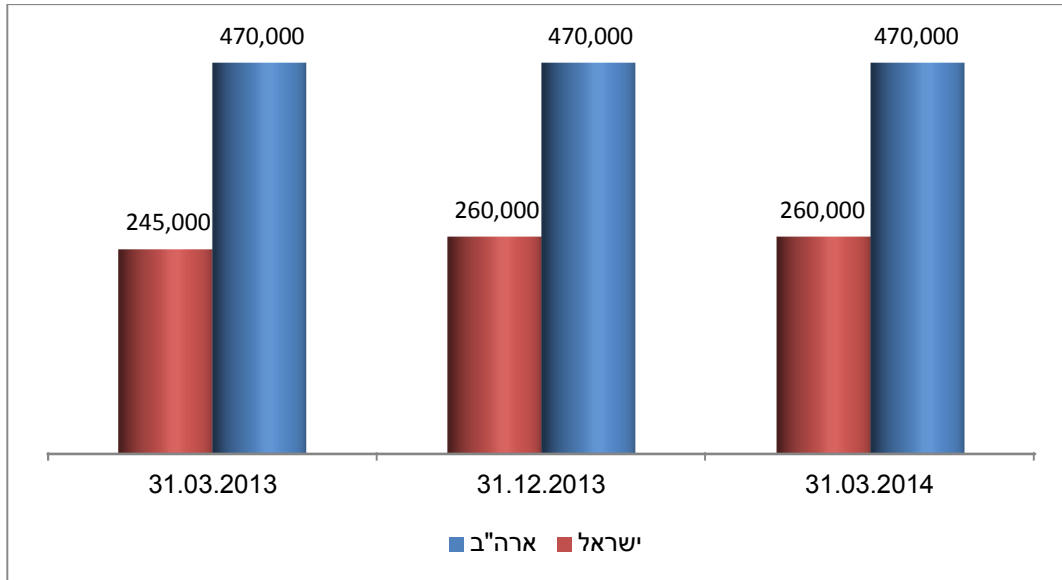
www.bigcenters.co.il

2. השפעות המצב הכלכלי והביטחוני

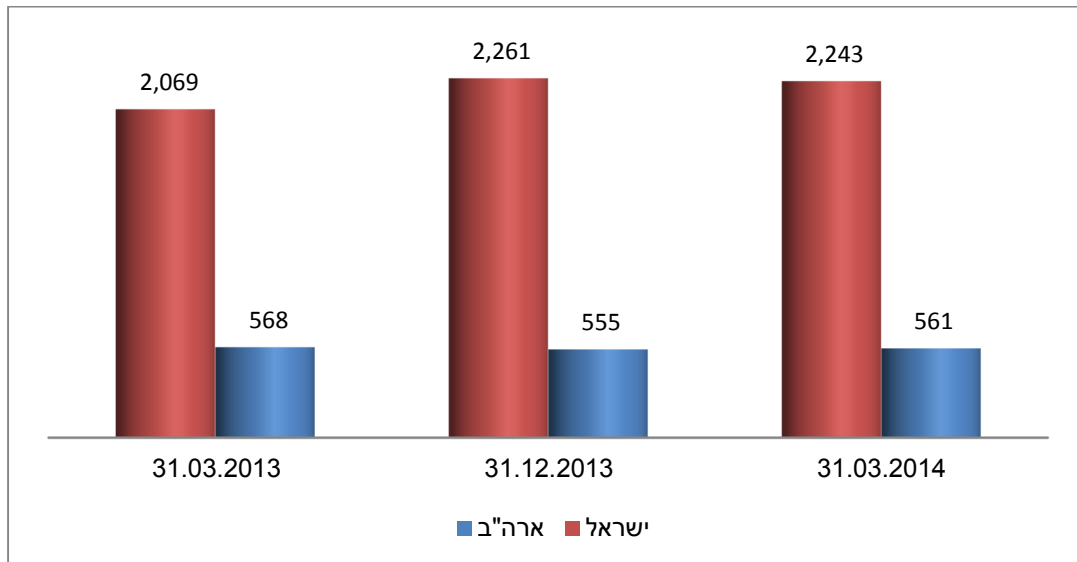
ברבעון הראשון של שנת 2014 לא חל שינוי מהותי במצב המקרו כלכלי, הן בארץ והן בארה"ב.

3. דגשים לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ, 2014

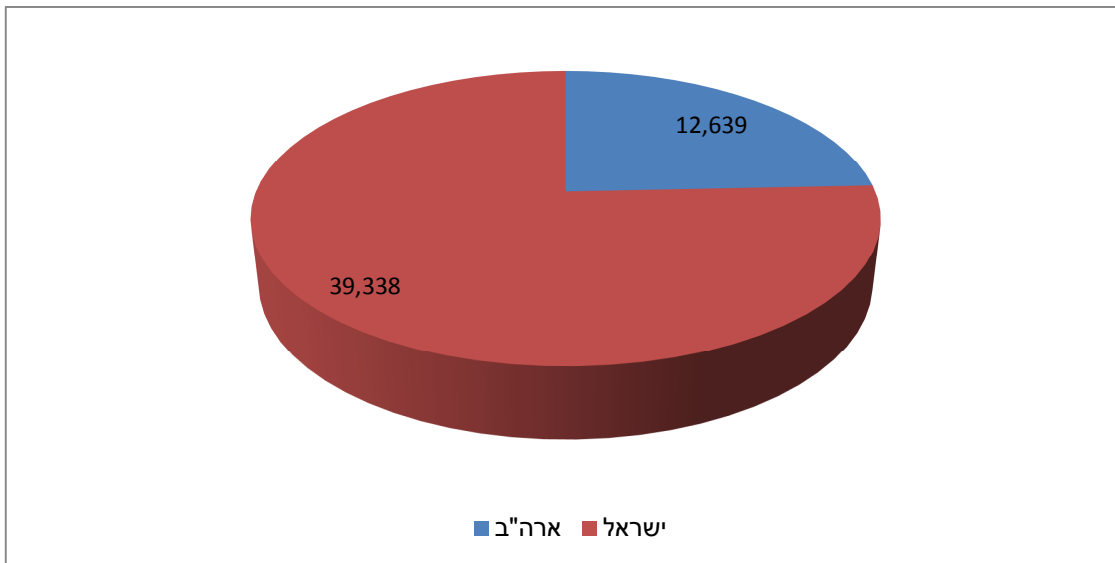
א. התפתחות שטחי מסחר (מ"ר) – 100%



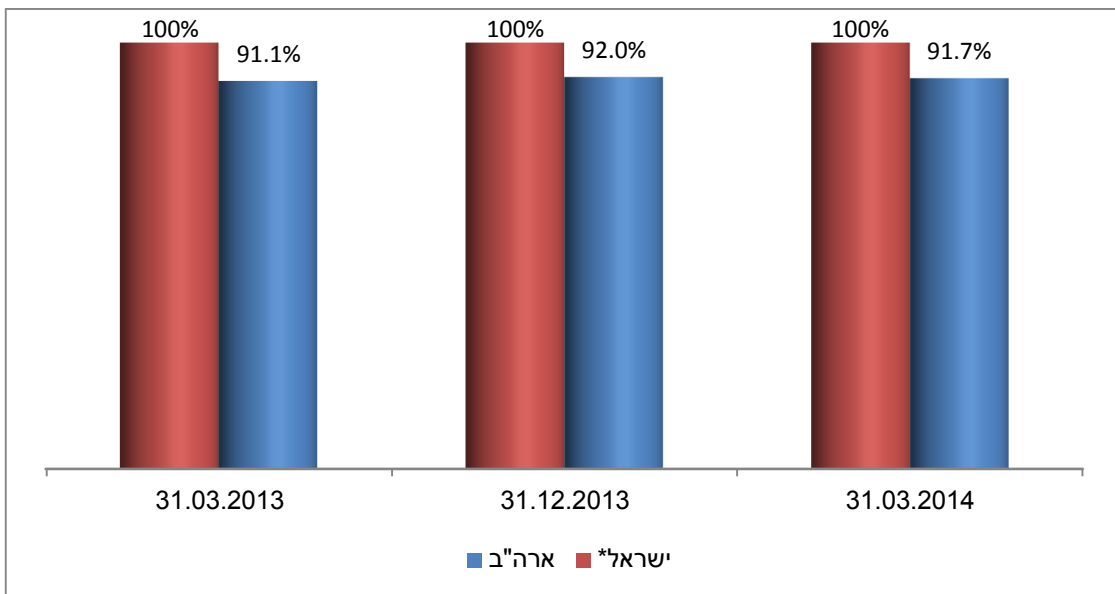
ב. שווי הוגן נדל"ן מניב (במיליוני ₪)



ג. פילוח הכנסות שכירות (אלפי ₪)



ד. שיעורי תפוסה נכון ליום 31 במרץ, 2014



*100% בקירוב, פרט לקניון בית שמש וקניון טבריה שנפתחו ברבעון הראשון והשלישי של שנת 2013, בהתאמה, ומושכרים נכון למועד הדוח בכ-92% וכ-81%, בהתאמה.

ה. נדל"ן בהקמה

שם הנכס	שטח להשכרה במ"ר	מועד השלמה צפוי
ביג אשדוד (חלק ביג 68%)	25,000	רבעון 2 2015

1. **קרקעות**

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

2. **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 לעומת תקופות קודמות ויגביר את האחידות וההשוואתיות של מדד פיננסי זה, למול זה המפורסם על ידי חברות נדל"ן אחרות.

יחד עם זאת 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		
2013	2014	
43,009	15,395	רווח נקי
(52,732)	18,354	נטרול שיערוך נדל"ן להשקעה ונדל"ן בהקמה
31,320	(428)	נטרול תנועה במיסים הנדחים
-	2,976	נטרול הוצאות אחרות
665	664	נטרול הוצאות פחת והפחתות
-	1,379	נטרול הוצאות רכישה
(9,121)	9,059	התאמות המתייחסות לחברות כלולות
11,251	(298)	חלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה בהתאמות לעיל
24,392	47,101	FFO נומינאלי
התאמות נוספות		
830	(597)	הפרשי שער
-	(11,329)	הוצאות (הכנסות) מימון אינפלציוניות
25,222	35,175	FFO ריאלי לפי גישת ההנהלה

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

ל-3 חודשים שהסתיימו		
ביום 31 במרץ		
2013	2014	
8,488	(1,231)	רווח נקי (הפסד) (חלק ביג בלבד)
(4,950)	396	נטרול שיערוך נדל"ן להשקעה
5,807	(254)	נטרול תנועה במיסים הנדחים
17	17	נטרול הוצאות פחת והפחתות
-	394	נטרול הוצאות רכישה
-	777	נטרול הוצאות אחרות
(7,299)	2,228	התאמות המתייחסות לחברות כלולות
116	(147)	חלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה בהתאמות לעיל
2,179	2,180	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**:

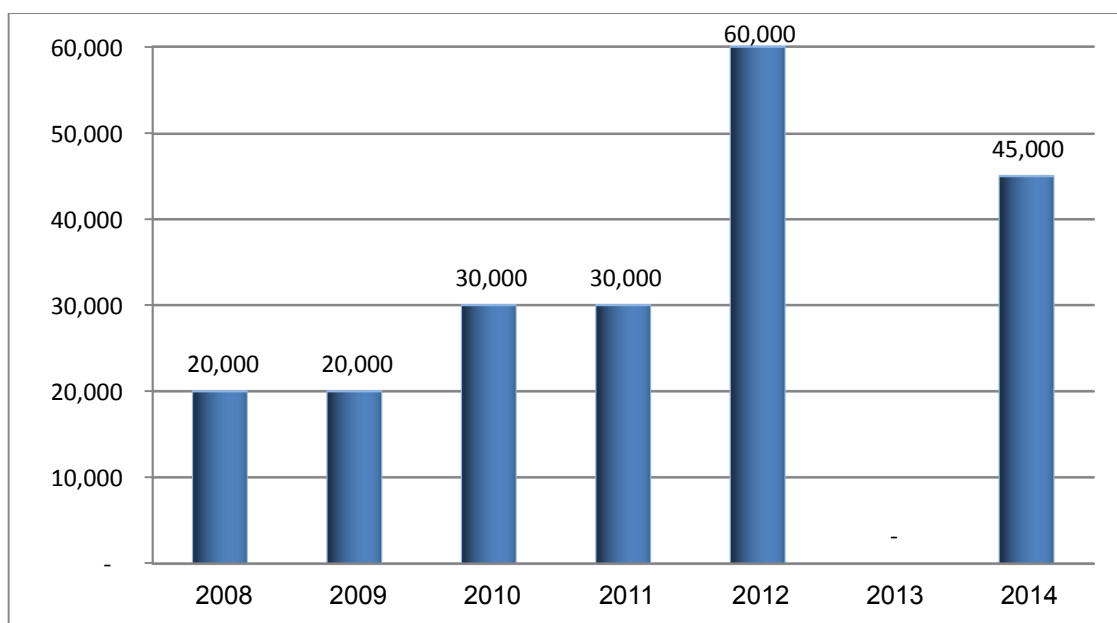
- לא מציג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים.
- לא משקף מזומנים שבנמצא למימון כל תזרימי המזומנים של הקבוצה, כולל יכולתה לבצע חלוקת כספים.
- אינו אמור להיחשב כתחליף לרווח הנקי לצורך הערכת התוצאות פעילות של הקבוצה.

NOI מאוחד (אלפי ₪)

ל-3 חודשים שהסתיימו	
ביום 31 במרץ	
2013	2014
65,515	75,999
(15,328)	(18,369)
(2,208)	(3,156)
47,979	54,474

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

ט. חלוקת דיבידנדים בשנים 2008-2014 (אלפי ₪)



4. נתונים נבחרים ממאזן החברה (באלפי ₪)

31.12.2013	31.03.2014	
4,636,416	4,586,248	סך מאזן
312,876	198,330	רכוש שוטף
3,020,490	3,040,429	נדל"ן להשקעה ונדל"ן בפיתוח
1,303,050	1,347,489	נכסים לא שוטפים
343,971	479,862	התחייבויות שוטפות
1,957,482	1,797,356	התחייבויות לזמן ארוך
452,696	451,963	מיסים נדחים
1,882,267	1,857,067	הון עצמי כולל זכויות מיעוט
1,712,730	1,686,514	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה

רכוש שוטף

הרכוש השוטף ליום 31 במרץ, 2014 הסתכם לסך של כ-198 מיליון ₪ לעומת כ-313 מיליון ₪ ליום 31 בדצמבר, 2013. עיקר השינוי מקורו בסעיפים כדלקמן:

מזומנים, פקדונות וניירות ערך - הסתכמו ליום 31 במרץ, 2014 לסך של כ-62 מיליון ₪ לעומת כ-178 מיליון ₪ ליום 31 בדצמבר, 2013. עיקר הירידה ביתרת המזומנים, פקדונות וניירות הערך נבעה מתשלום ריבית בסך של כ-40 מיליון ₪, פרעון אגרות חוב בסכום של כ-19 מיליון ₪, השקעה בנדל"ן להשקעה בפיתוח בסכום של כ-31 מיליון ₪ ותשלום על חשבון רכישת נדל"ן להשקעה בסכום של כ-24 מיליון ₪.

נכסים לא שוטפים

סך הנכסים הלא שוטפים במאזן החברה ליום 31 במרץ, 2014 הסתכמו לכ-4,388 מיליון ₪ לעומת סך של כ-4,323 מיליון ₪ ליום 31 בדצמבר, 2013. עיקר השינוי מקורו בשינויים ביתרות הסעיפים כדלקמן:

הלוואות וחייבים אחרים - הסתכמו ליום 31 במרץ, 2014 לסך של כ-109 מיליון ₪ לעומת סך של כ-81 מיליון ₪ ליום 31 בדצמבר, 2013. עיקר הגידול מקורו בהלוואות שהעמידה החברה לשותפיה במרכזים המסחריים.

נדל"ן להשקעה - הסתכם ליום 31 במרץ, 2014 לסך של כ-2,804 מיליון ₪ לעומת סך של כ-2,815 מיליון ₪ ליום 31 בדצמבר, 2013.

הקיטון ביתרת הנדל"ן להשקעה נובע בעיקר מירידת מדד בשיעור של 0.7% אשר גרמה לירידה בשווי הנדל"ן בסך של כ-15 מיליון ₪.

שיעורי התשואה הממוצעים הגלומים בהערכות השווי בגין הנכסים המניבים בישראל ובארה"ב נכון ליום 31 במרץ, 2014 הנם כ-7.94% וכ-7.1%, בהתאמה.

נדל"ן להשקעה בפיתוח - הסתכם ליום 31 במרץ, 2014 לסך של כ-237 מיליון ₪ לעומת סך של כ-205 מיליון ₪ ליום 31 בדצמבר, 2013. עיקר השינוי מקורו בהמשך ההשקעה במרכז בהקמה באשדוד בסך של כ-25 מיליון ₪.

התחייבויות שוטפות

סך ההתחייבויות השוטפות במאזן החברה ליום 31 במרץ, 2014 הסתכמו לסך של כ-480 מיליון ₪ לעומת כ-344 מיליון ₪ ליום 31 בדצמבר, 2013. עיקר הגידול מקורו בשינויים ביתרות הסעיפים כדלקמן:

חלויות שוטפות ואשראי מתאגידים בנקאיים - במהלך התקופה חלה ירידה בחלויות השוטפות בסך של כ-29 מיליון ₪. עיקר השינוי מקורו בפרעון הלוואה בסך של כ-186 מיליון ₪ ומנגד גיוס ניירות ערך מסחריים בסכום של כ-100 מיליון ₪ וקבלת אשראי לזמן קצר בסך של כ-60 מיליון ₪.

חלות שוטפת של אגרות חוב - במהלך התקופה חלה עליה של כ-150 מיליון ₪ שנבעה רובה ככולה מסיווג לראשונה של החלות השוטפת בגין סדרת אג"ח ג' אשר עתידה להיפרע במרץ, 2015.

זכאים ויתרות זכות - במהלך התקופה חלה עלייה של כ-22 מיליון ₪ ביתרת הזכאים ויתרות זכות. מחד, החברה הכירה בהפרשה לשלם בסך של כ-45 מיליון ₪ בגין דיבידנד שהוכרז בתקופת הדוח ומנגד, חלה ירידה ריבית לשלם בעקבות תשלום הריבית בגין סדרות האג"ח (ג', ד' ו-ה') וכן ביתרת המוסדות בעקבות תשלום בפועל של השומה לשנת 2012 בסך של כ-18 מיליון ₪ וכ-8 מיליון ₪, בהתאמה.

ההתחייבויות לזמן ארוך

סך ההתחייבויות לזמן ארוך במאזן החברה ליום 31 במרץ, 2014 הסתכמו לסך של כ-2,249 מיליון ₪ לעומת 2,410 מיליון ₪ ליום 31 בדצמבר, 2013. עיקר השינוי מקורו בשינויים ביתרות הסעיפים, כדלקמן:

התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים - במהלך התקופה חלה עלייה של כ-15 מיליון ₪ אשר נבעה בעיקרה מלקיחת הלוואות בסך של כ-20 מיליון ₪ ומנגד פרעה החברה קרן הלוואות בסך של כ-5 מיליון ₪.

אגרות חוב - במהלך התקופה חלה ירידה בסך של כ-178 מיליון ₪ ביתרת אגרות החוב. עיקר הירידה מקורה בסיווג חלות שוטפת בגין סדרת אג"ח ג' בסך של כ-150 מיליון ₪ ופרעון קרן אג"ח סדרה ד' בסך של כ-19 מיליון ₪. בנוסף, במהלך התקופה חלה ירידה של כ-11 מיליון ₪ שמקורה בשיערוך יתרת ההתחייבויות בעקבות ירידת המדד.

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

הון המיוחס לבעלי מניות החברה ליום 31 במרץ 2014 הסתכם בכ-1,686 מיליון ש"ח, לעומת כ-1,713 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2013. הקיטון כאמור נובע מדיבידנד שהוכרז בתקופת הדוח בסך של כ-45 מיליון ₪. מנגד, בתקופת הדוח, הכירה החברה ברווח המיוחס לבעלי מניות החברה בסך של כ-18 מיליון ₪.

5. דוחות מאוחדים על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2013	2014
מבוקר	בלתי מבוקר	
אלפי ש"ח		
287,302	65,515	75,999
72,899	16,519	19,342
214,403	48,996	56,657
126,044	20,923	6,414
225,386	52,732	(18,354)
15,941	2,208	3,156
33,856	7,591	12,559
1,501	371	354
514,535	112,481	28,648
125,012	22,875	10,870
21,953	5,005	5,020
411,476	94,611	22,798
109,293	36,249	7,409
302,183	58,362	15,389
19,930	20,243	-
19,930	20,243	15,389
(52,235)	(3,035)	3,070
(2,704)	(12,275)	1,396
3,396	955	(1,066)
(51,543)	(14,355)	3,400
(31,613)	5,888	3,400
270,570	64,250	18,789
282,093	43,009	15,395
20,090	15,353	(6)
302,183	58,362	15,389
260,717	52,130	18,322
9,853	12,120	467
270,570	64,250	18,789

הכנסות מהשכרה, דמי ניהול ואחרות
הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות

רווח גולמי
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
עלייה (ירידה) בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה
בפיתוח, נטו
הוצאות מכירה ושיווק
הוצאות הנהלה וכלליות
פחת והפחתות

רווח תפעולי
הוצאות מימון
הכנסות מימון

רווח לפני מסים על הכנסה
מסים על הכנסה

רווח נקי

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

סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד

חלק החברה בקרן הון הערכה מחדש של חברה כלולה בגין העברה
מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה

סכומים שיסווגו מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברות מאוחדות
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברות כלולות
חלק החברה בקרן הון בגין עסקאות גידור של חברה כלולה

סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר

סה"כ רווח כולל

רווח נקי (הפסד) מיוחס ל:

בעלי מניות החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה

סה"כ רווח כולל מיוחס ל:

בעלי מניות החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה

הכנסות מהשכרת ודמי ניהול

ברבעון הראשון של שנת 2014 חל גידול בהכנסות בשיעור של כ-16% והן הסתכמו בכ-76 מיליון ש"ח, לעומת כ-65 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הגידול מקורו בהכנסות קניון בית שמש וקניון טבריה אשר נפתח ברבעון הראשון והשלישי של שנת 2013, בהתאמה והכנסותיהם בתקופה הסתכמו בכ-5.5 מיליון ש"ח וכ-1.7 מיליון ש"ח, בהתאמה. יתרת הגידול מקורו בפתיחה חלקית של בנין נוסף (בנין D) באילת ברבעון השני של שנת 2013 ותחלופה טבעית של שוכרים וחדוש חוזי שכירות בדמי שכירות גבוהים יותר.

הוצאות הפעלת נכסים להשכרה

ברבעון הראשון של שנת 2014 חל גידול בהוצאות הפעלת נכסים והן הסתכמו בכ-19 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-17 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הגידול נובע מפתיחתם של הקניונים בבית שמש ובטבריה אשר תרמו לגידול בהוצאות הפעלת הנכסים סך של כ-1.1 מיליון ש"ח וכ-1 מיליון ש"ח, בהתאמה.

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

ברבעון הראשון של שנת 2014 הכירה החברה בירידה בשווי הוגן של כ-18 מיליון ש"ח לעומת עלייה בשווי הוגן של כ-53 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הירידה כאמור, מקורה בירידה במדד המחירים לצרכן.

הוצאות הנהלה וכלליות - ברבעון הראשון של שנת 2014 הסתכמו הוצאות הנהלה וכלליות לסכום של כ-13 מיליון ש"ח לעומת כ-8 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הגידול כאמור, מקורו בהוצאה בסך של כ-3 מיליון ש"ח בגין אופציות לעובדים, כאשר כ-2.6 מיליון ש"ח מתוך ההוצאה כאמור הנה בגין הענקת אופציות לנשיא ביג יו.אס.אי כמפרט בבאור 4 א לדוח הכספי. בנוסף, במהלך התקופה רשמה החברה הוצאות בסך של כ-1.4 מיליון ש"ח שמקורן ברכישת נכסים חדשים בארה"ב.

הוצאות מימון, נטו

ברבעון הראשון של שנת 2014 הסתכמו הוצאות המימון נטו בכ-6 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-18 מיליון בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הקיטון בהוצאות המימון נבע מהירידה במדד ברבעון הראשון לשנת, 2014.

מסים על ההכנסה

ברבעון הראשון של שנת 2014 הסתכמו הוצאות המסים על הכנסה בכ-7.4 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-36 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הוצאות המסים בתקופה נובעות בעיקר מהוצאות מס שוטפות בסך של כ-7.7 מיליון ש"ח שמקורם בקיטון בהוצאות המימון בעקבות ירידת המדד ברבעון הראשון לשנת 2014.

רווח למניה

הרווח הבסיסי והמדולל למניה המיוחס לבעלי מניות החברה ברבעון הראשון של שנת 2014 הסתכם לסך של כ-1.30 ש"ח לעומת סך של 3.64 ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

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-282 מיליוני ש"ח. עיקר הגרעון מקורו בסיווג חלויות שוטפות בסך של כ-150 מיליון ש"ח, בגין אג"ח סדרה ג' אשר צפויה להתחיל להיפרע בחודש מרץ 2015. בנוסף, החברה הכריזה בתקופת הדוח על חלוקת דיבידנד בסך של כ-45 מיליון ש"ח אשר שולם ביום 24 באפריל, 2014. כמו כן בתקופת הדוח המשיכה החברה בביצוע השקעות בנדל"ן בהקמה בסכום של כ-31 מיליון ש"ח, בעיקר בגין הנכס המוקם באשדוד.

לתאריך הדיווח לחברה נכסים מניבים לא משועבדים בשווי כולל של כ-867 מיליון ש"ח. בנוסף, במהלך הרבעון השני פרעה החברה הלוואה בסך 60 מיליון ש"ח שהועמדה כנגד הנכס בכרמיאל ובכך הוסיפה ליתרת הנכסים הפנויים כאמור, נכס בשווי של כ-422 מיליון ש"ח אשר לא הועמדה בגינו הלוואה לחברה. כמו כן לחברה צפוי תזרים חיובי מתמשך מפעילות שוטפת. בנוסף לאמור לעיל, בחודש מאי 2014 הודיעה החברה כי בכוונתה להנפיק סדרת אג"ח חדשה (סדרה ו') מגובת נכסים. לפרטים נוספים ראה באור 6 ג' לדוחות הכספיים. להערכת הנהלת החברה, יתרת הנכסים המניבים הפנויים, בתוספת תזרים מזומנים מתמשך חיובי מפעילות שוטפת, יאפשרו לחברה לעמוד בפירעון התחייבויותיה השוטפות. משכך, קבע דירקטוריון החברה כי אין בכך כדי להצביע על בעיית ניזילות בתאגיד.

דוח בדבר מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון של החברה ליום 31 במרץ, 2014 יפורסם בטופס שסימונו ת-126.

7. **תזרים מזומנים**

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת - ברבעון הראשון של שנת 2014 הסתכם התזרים ששימש לפעילות שוטפת, לסך של כ-8 מיליון ₪ לעומת כ-4 מיליון ₪ בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הגידול בתזרים ששימש לפעילות שוטפת ביחס לתקופה מקבילה אשתקד, מקורו בתשלום מסים שהסתכמו בתקופה הנוכחית לכ-10 מיליון ₪ לעומת לכ-4 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

תזרים מזומנים מפעילות השקעה - ברבעון הראשון לשנת 2014 הסתכם תזרים המזומנים שנבע מפעילות השקעה, לסך של כ-15 מיליון ₪ לעומת תזרים ששימש לפעילות השקעה בסך של כ-127 מיליון ₪ בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר התזרים בתקופה הנוכחית נבע ממימוש פקדונות לזמן קצר בסך של כ-94 מיליון ₪ אשר שימשו להשקעה בנדל"ן בפתוח בסך של כ-31 מיליון ₪, תשלום על חשבון רכישת נדל"ן להשקעה בסך של כ-24 מיליון ₪ ומתן הלוואות לחברות כלולות בסך של כ-11 מיליון ש"ח.

מזומנים נטו מפעילות מימון - ברבעון הראשון של שנת 2014, הסתכם תזרים המזומנים ששימש לפעילות מימון בסך של כ-28 מיליון ₪ לעומת סך של כ-49 מיליון ₪ בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר התזרים בתקופה הנוכחית שימש לפירעון הלוואות לזמן ארוך ואגרות חוב בסך של כ-190 מיליון ₪ וכ-19 מיליון ₪ בהתאמה. מאידך, במהלך התקופה גייסה החברה אשראי לזמן קצר בסך של כ-160 מיליון ואשראי לזמן ארוך בסכום של כ-20 מיליון.

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 לעומת אלה שדווחו במסגרת הדוח התקופתי לשנת 2013.

חלק ג': היבטי ממשל תאגידי

9. תרומות

קבוצת ביג תורמת, באופן קבוע, לקהילה בה היא מפעילה את מרכזיה המסחריים. התרומה ניתנת הן בדרך של ארגון פעילויות משותפות עם גופים שונים והן בדרך של תרומה ישירה לנזקקים בפעילות למען האוכלוסייה הסמוכה. סך תרומות הקבוצה, ברבעון הראשון של שנת 2014 הסתכמו לכ-76 אלפי ש.

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, איתן בר זאב, יוסף פרייברון, עזריאל (עזרי) גונן, הגב' מזל כהן בהארי והגב' שרון שופי.

לפרטים בדבר השכלתם, כישוריהם וניסיונם העסקי של הדירקטורים האמורים בהתאם להוראות תקנה 26 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970, ראה פרק 4 לדוח התקופתי (להלן: "דוחות תקופתיים ומידיים").

לפרטים אודות המספר המזערי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית הראוי לחברה ראה שאלון ממשל תאגידי בפרק 5 לדוח.

11. דירקטורים בלתי תלויים

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

12. תגמולים שניתנו כמפורט בתקנה 21 לתקנות דוחות תקופתיים ומידיים ("תקנה 21")

בהתאם להוראות 'תיקון 20' לחוק החברות, אישרה האסיפה הכללית של החברה, ביום 23 בדצמבר 2013, את מדיניות התגמול של החברה, כפי שהומלצה על-ידי ועדת התגמול של החברה ביום 11 בנובמבר 2013, ואשרה על-ידי דירקטוריון החברה ביום 13 בנובמבר 2013. לפרטים נוספים ראה דוחות מידיים שפרסמה החברה ביום 23 בדצמבר 2013 (אסמכתא מספר: 2013-01-105547) וביום 12 בדצמבר 2013 (אסמכתא מספר: 2013-01-095917). ביום 11 במרס 2014, אישרה האסיפה הכללית של החברה תיקונים לא מהותיים למדיניות התגמול האמורה. לפרטים נוספים ראה דוחות מידיים שפרסמה החברה ביום 11 במרס 2014 (אסמכתא מספר: 2014-01-011883) וביום 20 בפברואר 2014 (אסמכתא מספר: 2014-01-044191) ("מדיניות התגמול"). לפרטים נוספים אודות תגמול בעלי ענין ונושאי משרה ראה פרק 4 לדוח התקופתי.

13. גילוי בדבר מבקר פנים

ביום 2 במאי 2013 מונה רו"ח אורי אילן, ממשרד בריטמן אלמגור זהר ושות' כמבקר הפנימי של החברה. לפרטים ראה דוח מידי שפרסמה החברה ביום 2 במאי, 2013 (אסמכתא מספר: 2013-01-052879).

14. רואה חשבון מבקר

קוסט פורר גבאי את קסירר (ERNST & YOUNG) הינם רואי החשבון המבקרים של החברה.

15. הליך אישור הדוחות הכספיים

דירקטוריון החברה, שהנו האורגן המופקד על בקרת העל בחברה ועל אישור הדוחות הכספיים שלה, קבע כי ועדת הביקורת של החברה תשמש 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; הגב' שרון שופי, המכהנת כדירקטורית חיצונית; וגב' מזל כהן בהארי, המכהנת כדירקטורית בלתי תלויה בחברה. לפרטים בדבר השכלתם, כישוריהם וניסיונם העסקי של הדירקטורים האמורים ראה סעיף 14, בפרק 4 לדוח התקופתי.

ביום 26 במאי 2014, קיימה ועדת המאזן דיון מקיף בנושא הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2014 והעבירה את המלצותיה לדירקטוריון החברה. בישיבת ועדת המאזן נכחו כל חברי הוועדה. ביום 29 במאי 2014, לאחר קבלת המלצותיה של ועדת המאזן בעניין, נדונו ואושרו הדוחות הכספיים של החברה לרבעון הראשון של שנת 2014, על ידי דירקטוריון החברה.

16. אכיפה פנימית

ביום 20 במרס, 2012 אושרה תכנית אכיפה על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאם להוראות חוק ייעול הליכי האכיפה ברשות ניירות ערך (תיקוני חקיקה), התשע"א-2011 ולהנחיית רשות ניירות ערך מיום 15 באוגוסט, 2011, קריטריונים להכרה בתכנית אכיפה פנימית בתחום ניירות הערך וניהול השקעות ("**תכנית האכיפה**"). ביום 26 באוגוסט, 2013 מינה דירקטוריון החברה את עו"ד קרן יכין דורון כממונה על האכיפה המנהלית מטעם החברה.

נכון למועד הדוח, החברה ממשיכה לפעול ליישומה והטמעתה של תכנית האכיפה ולעדכון נהליה לפי הצורך.

חלק ד': גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

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

17.1 ביום 16 באפריל 2014, חברה בת אמריקאית בה מחזיקה החברה 80% בשרשור (להלן - "חברת הבת") השלימה את העסקה לרכישת 90% מהזכויות בשני מרכזים מסחריים פתוחים מניבים, בג'ורג'יה, אטלנטה שבארה"ב (להלן - "המרכזים המסחריים"). המרכזים המסחריים כוללים שטחי מסחר של כ- 6,700 מ"ר וכ- 5,600 מ"ר ושיעורי התפוסה בהם עומדים על 98% ו-96.4%, בהתאמה.

מחיר רכישת הזכויות בשני המרכזים יחדיו הינו כ- 23 מיליון דולר ארה"ב (לא כולל הוצאות נלוות), המשקף תשואה של כ-6.6% על ה-NOI הצפוי בשנת 2014 (כ- 1.7 מיליון דולר כאשר חלק החברה הנו כ- 90%). כנגד אחד המרכזים המסחריים קיימת הלוואה בסך של כ- 4.8 מיליון דולר בריבית של 5%, אשר הוסבה על שם החברה הבת. בגין המרכז המסחרי השני הועמד לחברה מימון חדש בסכום של כ- 10.25 מיליון דולר בשיעור ריבית של 4.12% לתקופה של 10 שנים.

17.2 בחודש אפריל 2014, Big Shopping Centers U.S.A Inc., חתמה החברה הבת על הסכם עם שותפתה KIMKO בדבר חלוקה בעין של 15 מהנכסים בהם הן מחזיקות במשותף. להלן עיקרי ההסכמות בין הצדדים: (1) חברת הבת תחזיק לאחר החלוקה כאמור ב-99% מ-8 נכסים (KIMKO תחזיק את ה-1% הנותר); (2) KIMKO תחזיק לאחר החלוקה כאמור ב-99% מ-7 נכסים (חברת הבת תחזיק את ה-1% הנותר); (3) ביתרת המרכזים בבעלות משותפת (6 מרכזים) לא יחול שינוי בשיעור האחזקה (49.9% - החברה הבת ו-50.1% KIMKO ושותפים מטעמה); (4) במסגרת חלוקת הנכסים בעין לא צפוי במקביל תשלום מהותי במזומן; (5) KIMKO תמשיך לנהל את הנכסים שיעברו לידי חברת הבת, לתקופת ביניים שתסתיים לכל המאוחר בסוף שנת 2014. השלמת העסקה מותנית, באישורם של בנקים ומוסדות פיננסיים אחרים שהעמידו הלוואות לחלק מהנכסים.

ההחלטה בדבר חלוקת הנכסים בוצעה בהסכמה בין הצדדים ובשיתוף פעולה מלאים ונבעה בעיקר משיקולים גיאוגרפיים ועומס ניהולי של הנכסים.

17.3 בחודש מאי, 2014, אישר הדירקטוריון החברה להגיש טיוטא לתיקון תשקיף מדף של החברה מיום 30 ביולי 2012 כפי שתוקן ביום 4 ביולי 2013, במטרה להנפיק סדרת אגרת חוב חדשה (סדרה ו'), כנגד שעבוד זכויותיה של החברה בנכסים ביג הגליל העליון (קרית שמונה), ביג פרדס חנה וביג קרית גת. כמו כן, במהלך חודש מאי, 2014 אישרה חברת מידרוג דירוג ראשוני של A1 להנפקת הסדרה כאמור או הרחבה של סדרה קיימת בסכום כולל של עד 150 מליון ש"ח ע.נ..

נכון למועד הדוח, תנאי אגרות החוב שיוצעו לציבור והיקפו של הגיוס, לרבות מועד הגיוס, טרם נקבעו, ואין כל ודאות או התחייבות של החברה, כי הגיוס יצא לפועל.

17.4 בחודש אפריל, 2014, הודיעה החברה כי היא מנהלת משא ומתן לרכישת 50% מהזכויות בחברה ספרדית (החברה הנרכשת) העוסקת בתחום הייזום, אחזקה וניהול של מרכזי קניות פתוחים בחצי האי האיברי (ספרד ופורטוגל). לאחר שינוי מבני באחזקות החברה הנרכשת, תחזיק החברה כאמור בתיק נכסים הכולל את מלוא הזכויות ב-10 מרכזי קניות פתוחים בספרד ופורטוגל, וכן בניין משרדים ומספר קרקעות לפיתוח בספרד.

שטחו הכולל של תיק הנכסים המניב הינו כ-162,000 מ"ר מסחר וכ-15,500 מ"ר בבניין משרדים. שיעור התפוסה בתיק הנכסים כאמור הינו גבוה ועומד על כ-97%, והוא מניב NOI שנתי לפי החוזים הקיימים בגובה של כ-15 מליון יורו.

השלמת העסקה מותנית, בין היתר, באישור דירקטוריון החברה, בחתימת הסכמי הרכישה והסכם בעלי מניות בין הצדדים, השלמת בדיקת נאותות לשביעות רצון החברה, וכן אישורים להסבת המימון הקיים על הנכסים המניבים.

17.5 בחודש מאי 2014, חתמו החברה ומגה אור אחזקות בע"מ ("מגה אור") על הסכם שכירות ארוכת טווח, בקשר עם מקרקעין הידועים כגוש 11630 חלקות 82-44, 105-93 באזור צומת הצ'ק פוסט ("המקרקעין"). על פי ההסכם האמור, תשכור החברה ומגה אור, בחלקים שווים, את המקרקעין לתקופה של 312 חודשים שתחילתה במועד קבלת טופס 4 לאכלוס או 16 חודשים מאישור התב"ע החדשה, המוקדם מבניהם. ההסכם האמור יכנס לתוקף בתנאי שיתקיימו התנאים הבאים: (1) אישור התב"ע החדשה (2) היתר בנייה תוך 9 חודשים מאישור התב"ע החדשה.

יצוין כי בכוונת החברה להקים על המקרקעין מרכז מסחרי פתוח בשטח ש כ-12,000 מ"ר. להערכת החברה, הקמת המרכז המסחרי בצ'ק פוסט עשויה להסתיים בסוף הרבעון השני של שנת 2015.

17.6. בחודש אפריל, 2014 החליטה רשות ניירות ערך להאריך את התקופה להצעת ניירות ערך על פי תשקיף המדף של החברה מיום 30 ביולי 2012 והתיקון לו מיום 4 ביולי 2013, ב- 12 חודשים נוספים, דהיינו עד ליום 30 ביולי 2015.

17.7 בחודש מאי, 2014, אישר דירקטוריון החברה לרכוש 50% מהזכויות במרכז הקניות הפתוח, Jordan Plaza, הממוקם ביוטה, ארה"ב (להלן: "הזכויות" ו-"המרכז", בהתאמה) באמצעות לחברה בת אמריקאית בה מחזיקה החברה 80% (להלן-"חברת הבת"). המרכז מהווה חלק עיקרי ממתחם הקניות Jordan Landing, הכולל כ-170,000 מ"ר מסחר וממוקם בעיר West Jordan שבמחוז Salt Lake, במדינת Utah (להלן: "המתחם"). יצוין, כי החברה מחזיקה זה מכבר 50% מהזכויות בשני חלקים אחרים במתחם: Airport City ו-Campus View, הכוללים יחדיו כ-20,000 מ"ר מסחר. יתרת הזכויות במרכז (לרבות בשני המרכזים האחרים המוזכרים לעיל), מוחזקות על ידי הזים והמנהל של המתחם, Foursquare Properties, שהינה בעלת ניסיון רלוונטי. מחיר הזכויות הנרכשות נגזר לפי שווי מרכז כולל של 161.7 מיליון דולר וה-NOI בשנה הראשונה צפוי להסתכם בכ-10.5 מיליון, (משקף תשואה של 6.5%) (כאמור חלק החברה הבת בעלות וב-NOI 50%). החברה הבת והזים צופים כי כנגד שיעבוד המרכז יתקבל מימון בסכום של כ-105 מיליון דולר, בריבית שלא תעלה על 4.5%.
החברה הבת השלימה את בדיקת הנאותות לשביעות רצונה, וצפוי כי העסקה תושלם בשבועות הקרובים.

17.8 במהלך חודש מאי החלה החברה לבחון רכישת 85% מנכס בשטח של כ-12,000 מ"ר במזרח ארה"ב. העסקה צפויה להתבצע לפי שווי כולל של כ-19 מיליון דולר. נכון למועד זה הנכס הנו בתפוסה מלאה. יצוין כי אין כל ודאות כי המו"מ כאמור יתגבש לכדי הסכם מחייב.

18. אומדנים חשבונאיים קריטיים:

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

19. גילוי יעודי למחזיקי אגרות חוב

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

הנושא	סדרה ג'	סדרה ד'	סדרה ה'
מועד הנפקת הסדרה	29.3.2007 וביום 4.6.2007 וכן הרחבת סדרה ביום 6.9.2011 וביום 27.10.2011	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.	9 ביולי, 2013 על פי תשקיף מדף של החברה מיום 9.2.2010 כפי שתוקן ביום 4 ביולי, 2013.
סך כל שווי הנקוב של הסדרה במועד הנפקתה	626,163 אלפי ₪ ערך נקוב	423,734 אלפי ₪ ערך נקוב	179,511 אלפי ₪ ערך נקוב
השווי הנקוב שלה	626,163 אלפי ₪ ערך נקוב	370,507 אלפי ₪ ערך נקוב	179,511 אלפי ₪ ערך נקוב
שווי נקוב חדש, לפי תנאי ההצמדה נכון ליום 31.12.2014	755,369 אלפי ₪	401,394 אלפי ₪	180,387 אלפי ש"ח
סכום הריבית שנצברה ליום 31.12.2014	-	3,298 אלפי ₪	692 אלפי ₪
יתרת הסדרות (ללא ריבית) כפי שנכללה בדוחות הכספיים ליום 31.03.2014	760,271 אלפי ₪	399,296 אלפי ₪	178,485 אלפי ש"ח
השווי הבורסאי ליום 27/05/2014	858,345 אלפי ₪	458,810 אלפי ₪	194,410 אלפי ₪
סוג הריבית	קבועה	קבועה	קבועה

הנושא	סדרה ג'	סדרה ד'	סדרה ה'
מועדי תשלום הקרן	ב-5 תשלומים שווים ביום 31 במרס של כל אחת מהשנים 2015 עד 2019 (ועד בכלל).	ב - 9 תשלומים שווים בסך 10,800,000 ₪ ביום 10 בינואר של כל אחת מהשנים 2011 עד 2019 (כולל) ו-7 תשלומים שווים בסך של 6,684,073 ₪ ביום 10 בינואר של כל אחת מהשנים 2013 עד 2019 (כולל) והיתרה בסך של 279,745,171 ₪ בתשלום אחד ביום 10 בינואר 2020.	ב-7 תשלומים שנתיים שווים, בסך של 8,975,550 ₪ [כאשר כל תשלום הינו בשיעור של 5% מקרן אגרות החוב (סדרה ה')], אשר ישולמו ביום 10 באוגוסט של כל אחת מהשנים 2014 עד 2020 (כולל), והיתרה תשולם בשני (2) תשלומים שנתיים שווים כאשר כל תשלום הינו בשיעור של 32.5% מקרן אגרות החוב (סדרה ה'), אשר ישולמו ביום 10 באוגוסט של כל אחת מהשנים 2021 עד 2022 (כולל). אגרות החוב (סדרה ה') תהיינה צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 ביוני 2013 בגין חודש מאי 2013.
מועדי תשלום הריבית	תשלום פעמיים בשנה ביום 31 במרס וביום 30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2008 ועד 2018 וכך ביום 30 בספטמבר 2007 וביום 31 במרס 2019 (כולל).	תשלום פעמיים בשנה ביום 10 בינואר וביום 10 ביולי של כל אחת מהשנים 2010 עד 2020 (כולל).	הריבית בגין אגרות החוב (סדרה ה') תשולם בתשלומים חצי שנתיים ביום 10 בפברואר וביום 10 באוגוסט של כל אחת מהשנים 2014 עד 2022 (כולל). תשלום הריבית הראשון בגין אגרות החוב (סדרה ה') ישולם ביום 10 בפברואר 2014, בגין התקופה המתחילה ביום המסחר הראשון שלאחר מועד המכרז על אגרות החוב (סדרה ה') והמסתיימת ביום האחרון שלפני מועד התשלום, דהיינו, ביום 9 בפברואר 2014 (כולל) ("תקופת הריבית הראשונה"), מחושבת על בסיס 365 ימים בשנה לפי מספר הימים בתקופה האמורה. תשלום הריבית האחרון כאמור, ישולם ביום 10 באוגוסט 2022, ביחד עם התשלום האחרון של קרן אגרות החוב (סדרה ה').

סדרה ה'	סדרה ד'	סדרה ג'	הנושא
<p>קיימת זכות לפדיון מוקדם ביוזמת החברה בתנאים שלהלן:</p> <p>עם קבלת החלטת דירקטוריון החברה בעניין ביצוע פדיון מוקדם תפרסם דוח מידי על פדיון מוקדם של היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב כולה או חלקה, אשר המועד הקובע לביצועו ייקבע בדוח המייד. הדוח המייד יפורסם לא פחות מ- 17 ימים ולא יותר מ 45 ימים לפני ביצוע הפדיון המוקדם.</p> <p>תדירות הפדיון המוקדם לא תעלה על אחת לרבעון. ההיקף המזערי של כל פדיון לא יפחת מ- 1 מיליון ₪, אולם תהא החברה רשאית לבצע פדיון בהיקף נמוך יותר לא יותר מפעם אחת בשנה. כל סכום שייפרע בפירעון מוקדם על ידי החברה, ייפרע ביחס לכלל מחזיקי אגרות החוב, פרו-רטה לפי ערך נקוב של אגרות החוב המוחזקות. לא יבוצע פדיון מוקדם לחלק מאגרות החוב אם סכום הפדיון האחרון יפחת מסך של 3,200 אלפי ₪.</p> <p>מועד הפדיון המוקדם לא יחול בתקופה שבין המועד הקובע לתשלום ריבית בגין אגרות החוב (סדרה ה') לבין מועד תשלומה בפועל.</p> <p>הסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') במקרה של פדיון מוקדם יהיה הסכום הגבוה מבין: (1) שווי שוק של יתרת אגרות החוב (סדרה ה') שבמחזור, אשר ייקבע על-פי מחיר הסגירה הממוצע של אגרות החוב (סדרה ה') בשלושים (30) ימי המסחר שקדמו למועד קבלת החלטת דירקטוריון החברה בדבר ביצוע הפדיון המוקדם; (2) הערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה ה') שבמחזור, דהיינו, קרן בתוספת ריבית והפרשי הצמדה (ככל שישנם), עד למועד הפדיון המוקדם</p>	<p>קיימת זכות לפדיון מוקדם ביוזמת החברה בתנאים שלהלן:</p> <p>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 האחרון יפחת מסך של 3,200 אלפי ₪.</p> <p>מועד הפדיון המוקדם לא יחול בתקופה שבין המועד הקובע לתשלום הריבית לבין מועד תשלומה בפועל.</p> <p>הסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב יהיה מורכב מהגבוה מבין: (1) הערך ההתחייבותי של יתרת אגרות החוב (סדרה ד') שבמחזור, דהיינו קרן בתוספת ריבית והפרשי הצמדה עד למועד הפדיון המוקדם בפועל (2) יתרת תזרים המזומנים הצפוי מאגרות החוב (סדרה ד') (קרן בתוספת ריבית והפרשי הצמדה) עד למועד הפירעון המקורי של אגרות החוב (סדרה ד'), כשהיא מהוונת לפי תשואת האג"ח הממשלתי. היוון אגרות החוב (סדרה ד') יחושב החל ממועד הפדיון המוקדם ועד למועד הפירעון האחרון שנקבע ביחס לאגרות החוב (סדרה ד').</p> <p>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>

הנושא	סדרה ג'	סדרה ד'	סדרה ה'
			<p>בפועל; (3) יתרת תזרים המזומנים של אגרות החוב (סדרה ה') (קרן בתוספת ריבית והפרשי הצמדה) כשהיא מהווה לפי תשואת האג"ח הממשלתי בתוספת ריבית בשיעור של 1%.</p> <p>היוון איגרות החוב (סדרה ה') יחושב החל ממועד הפדיון המוקדם ועד למועד הפירעון האחרון שנקבע ביחס לאגרות החוב (סדרה ה').</p> <p>לא קיימת זכות להמרה כפויה.</p>
ערבות/נכסים משועבדים	<p>לא ניתנה ערבות ואין נכסים משועבדים להבטחת התחייבויות החברה עפ"י סדרה זו</p> <p>וביקנעם.</p> <p>יצוין כי החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') כי שווי המרכזים בבאר שבע וביקנעם אשר שועבדו לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'), כשהוא מוכפל ב-0.75, לא יפול מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ד') שבמחזור, בתוספת ריבית והפרשי הצמדה בגינם.</p>	<p>להבטחת התחייבויות החברה עפ"י סדרה זו שועבדו זכויות הקבוצה במרכזים בבאר שבע וביקנעם.</p> <p>יצוין כי החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') כי שווי המרכזים בבאר שבע וביקנעם אשר שועבדו לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'), כשהוא מוכפל ב-0.75, לא יפול מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ד') שבמחזור, בתוספת ריבית והפרשי הצמדה בגינם.</p>	<p>לא ניתנה ערבות ואין נכסים משועבדים להבטחת התחייבויות החברה עפ"י סדרה זו.</p>
אמות מידה פיננסיות	<p>אין</p>	<p>שווים הבטוחתי של הנכסים משועבדים שהוא מוכפל ב-0.75, לא יפול מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור, בתוספת ריבית והפרשי הצמדה בגינה על פי תנאי אגרות החוב.</p>	<p>החברה מתחייבת כי למשך 'תקופת הבדיקה' (דהיינו - שני רבעונים עוקבים רצופים, על פי הדוחות הכספיים הרלבנטיים לתום כל אחד מהרבעונים האמורים) -</p> <p>1. הונה העצמי המתואם של החברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ-700 מיליון.</p> <p>2. היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ-20%.</p>

הנושא	סדרה ג'	סדרה ד'	סדרה ה'
			3. היחס בין החוב הפיננסי נטו של החברה לבין ה- NOI (כהגדרתם בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יעלה על 14.
שם הנאמן ופרטיו	<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>רוניק פו נבו ר.פ.נ נאמנויות 2007 בע"מ מרחוב די 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>משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ ממגדל אמות ביטוח ברחוב דרך מנחם בגין 48-46, תל-אביב. טלפון: 03-6374352 פקס: 03-6374344. דוא"ל RamiS@mtrust.co.il. האחראי: ר"ח רמי סבטי.</p>
<p>החברה המדרגת ונתונים אודות הדירוג שניתן לסדרות אגרות החוב</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 וליום 3 ביוני, 2012 (A/ (Stable)).</p> <p>ביום 2 ביוני, 2013 הועלה דירוג הסדרה ל- A+ וביום 25 ביוני, 2013 נקבע הדירוג ל (A+/Stable).</p> <p>חברת מידרוג. הדירוג שנקבע ביום 13 ביולי, 2011, 7 בספטמבר, 2011 (Stable A2), וביום 21 ביוני, 2012 (Stable A2).</p> <p>ביום 17 ביולי, 2013 ולמועד פרסום הדוח הועלה דירוג הסדרה ע"י חברת מידרוג ל- (Stable A1). דוח הדירוג חברת מידרוג, מיום 17 ביולי, 2013, פורסם על ידי החברה בדוח מידי מאותו המועד, אסמכתא מספר: 2013-01-094842</p>	<p>חברת מידרוג, הדירוג שנקבע ביום 16 בפברואר, 2010 בסמוך למועד הנפקת הסדרה (A1).</p> <p>חברת מידרוג, הדירוג שנקבע ביום 13 ביולי, 2011, וביום 21 ביוני, 2012 (A2 (Stable)), ליום 17 ביולי, 2013 ולמועד פרסום הדוח הועלה דירוג הסדרה ל- (A1 (Stable)). דוח הדירוג של חברת מידרוג בע"מ, מיום 17 ביולי, 2013, פורסם על ידי החברה בדוח מידי מאותו המועד, אסמכתא מספר: 2013-01-094842</p>	<p>STANDARD & POOR'S Maalot. הדירוג שנקבע ביום 25 ביוני, 2013 בסמוך למועד הנפקת הסדרה (A+/Stable).</p> <p>STANDARD & POOR'S Maalot הדירוג שנקבע ביום 9 ביולי, 2013, למועד הנפקת הסדרה (A+/Stable).</p>

הנושא	סדרה ג'	סדרה ד'	סדרה ה'
דוח דירוג עדכני	דוח דירוג עדכני של חברת מידרוג מיום 14 במאי 2014, אישור מחדש של דירוג A1 באופן יציב. פורסם על ידי החברה בדוח מועד, אסמכתא מספר: 2014-01-063450.	דוח דירוג עדכני של חברת מידרוג מיום 14 במאי 2014, אישור מחדש של דירוג A1 באופן יציב. פורסם על ידי החברה בדוח מועד, אסמכתא מספר: 2014-01-063450.	דוח הדירוג של STANDARD & POOR'S Maalot מיום 9 ביולי, 2013. פורסם על ידי החברה בדוח מידי מאותו המועד, אסמכתא מספר: 2013-01-088248.

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.
3. חברת מידרוג מאשרת בדוח הדירוג שפרסמה ביום 14 במאי 2014, דירוג זהה (דהיינו A1 באופק יציב) לגיוס סדרה חדשה ו/או הרחבה סדרה קיימת בהיקף של עד 150 מיליון ש"ח ע.נ.

**איתן בר זאב
מנכ"ל החברה
ודירקטור**

**יהודה נפתלי
יו"ר דירקטוריון**

תאריך: 29 במאי, 2014.

פרק 3 – תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים
ליום 31 במרץ, 2014

ביג מרכזי קניות בע"מ

דוחות כספיים ביניים תמציתיים מאוחדים ליום 31 במרס, 2014

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

2	סקירת דוחות כספיים ביניים תמציתיים מאוחדים
3-4	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
5-6	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
7-9	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
10-12	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
13-21	באורים לדוחות הכספיים ביניים תמציתיים 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 2014 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, 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-4.2% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 במרס 2014 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-2.6% 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-603,927 אלפי ש"ח ליום 31 במרס 2014 ואשר חלקה של הקבוצה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ-10,004 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, ומישום נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחויבים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

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

ליום 31 בדצמבר 2013	ליום 31 במרס	
	2013	2014
מבוקר	בלתי מבוקר	אלפי ש"ח

נכסים שוטפים

75,120	46,010	54,372	מזומנים ושווי מזומנים
102,707	147,611	8,165	פקדונות וניירות ערך
13,965	7,733	12,685	שוכרים
121,084	39,084	123,108	חייבים ויתרות חובה
<u>312,876</u>	<u>240,438</u>	<u>198,330</u>	

נכסים לא שוטפים

80,935	59,898	109,394	הלוואות וחייבים אחרים
1,187,837	1,071,472	1,206,122	השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
2,815,268	2,636,973	2,803,703	נדל"ן להשקעה
205,222	171,483	236,726	נדל"ן להשקעה בפיתוח
33,745	32,826	31,463	רכוש קבוע
533	410	510	נכסים בלתי מוחשיים
<u>4,323,540</u>	<u>3,973,062</u>	<u>4,387,918</u>	
<u>4,636,416</u>	<u>4,213,500</u>	<u>4,586,248</u>	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

ליום 31 בדצמבר 2013	ליום 31 במרס		
	2013	2014	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
229,819	290,313	201,420	חלויות שוטפות, אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
28,216	18,513	177,510	חלויות שוטפות של אגרות חוב
27,966	18,393	20,811	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
57,970	39,376	80,121	זכאים ויתרות זכות
<u>343,971</u>	<u>366,595</u>	<u>479,862</u>	
			<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
614,250	642,744	629,405	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
1,338,545	1,147,910	1,160,542	אגרות חוב
3,762	3,520	3,885	פקדונות משוכרים
925	847	3,524	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
452,696	385,694	451,963	מסים נדחים
<u>2,410,178</u>	<u>2,180,715</u>	<u>2,249,319</u>	
			<u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>
40	40	40	הון מניות
263,744	263,744	263,744	פרמיה על מניות
720	-	1,182	קרן בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות
(47,797)	(15,660)	(44,017)	קרן בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
915	(5,542)	915	קרן בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
19,930	20,243	19,930	קרן הערכה מחדש בגין העברה מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה
1,591	(362)	738	קרן בגין עסקאות גידור
<u>1,473,587</u>	<u>1,234,503</u>	<u>1,443,982</u>	יתרת רווח
1,712,730	1,496,966	1,686,514	
169,537	169,224	170,553	<u>זכויות שאינן מקנות שליטה</u>
<u>1,882,267</u>	<u>1,666,190</u>	<u>1,857,067</u>	<u>סה"כ הון</u>
<u>4,636,416</u>	<u>4,213,500</u>	<u>4,586,248</u>	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

29 במאי, 2014			
ישראל יעקבי	איתן בר זאב	יהודה נפתלי	תאריך אישור הדוחות הכספיים
משנה למנכ"ל ואחראי	מנכ"ל וחבר	י"ר הדירקטוריון	
תחום הכספים בחברה	הדירקטוריון		

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2013	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
	2013	2014	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
	(למעט נתוני רווח נקי למניה)		
287,302	65,515	75,999	הכנסות מהשכרה, דמי ניהול ואחרות
72,899	16,519	19,342	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות
214,403	48,996	56,657	רווח גולמי
126,044	20,923	6,414	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
225,386	52,732	(18,354)	עלייה (ירידה) בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
15,941	2,208	3,156	הוצאות מכירה ושיווק
33,856	7,591	12,559	הוצאות הנהלה וכלליות
1,501	371	354	פחת והפחתות
514,535	112,481	28,648	רווח תפעולי
125,012	22,875	10,870	הוצאות מימון
21,953	5,005	5,020	הכנסות מימון
411,476	94,611	22,798	רווח לפני מסים על הכנסה
109,293	36,249	7,409	מסים על הכנסה
302,183	58,362	15,389	רווח נקי
			רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):
			<u>סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד</u>
19,930	20,243	-	חלק החברה בקרן הון הערכה מחדש של חברה כלולה בגין העברה מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה
19,930	20,243	15,389	
			<u>סכומים שיסווגו מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים</u>
(52,235)	(3,035)	3,070	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברות מאוחדות
(2,704)	(12,275)	1,396	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברות כלולות
3,396	955	(1,066)	חלק החברה בקרן הון בגין עסקאות גידור של חברה כלולה
(51,543)	(14,355)	3,400	
(31,613)	5,888	3,400	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
270,570	64,250	18,789	סה"כ רווח כולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2013	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2013	2014
מבוקר	בלתי מבוקר	
אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח נקי למניה)		
282,093	43,009	15,395
20,090	15,353	(6)
<u>302,183</u>	<u>58,362</u>	<u>15,389</u>
260,717	52,130	18,322
9,853	12,120	467
<u>270,570</u>	<u>64,250</u>	<u>18,789</u>
<u>23.85</u>	<u>3.64</u>	<u>1.30</u>
<u>23.85</u>	<u>3.64</u>	<u>1.30</u>

רווח נקי (הפסד) מיוחס ל:

בעלי מניות החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה

סה"כ רווח כולל מיוחס ל:

בעלי מניות החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה

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

רווח נקי בסיסי

רווח נקי מדולל

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 בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים אלפי ש"ח	קרן בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	קרן הערכה מחדש בגין העברה מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה	קרן בגין עסקאות גידור	פרמיה על מניות	הון מניות	
1,882,267	169,537	1,712,730	1,473,587	915	(47,797)	720	19,930	1,591	263,744	40	יתרה ליום 1 בינואר, 2014 (מבוקר)
15,389	(6)	15,395	15,395	-	-	-	-	-	-	-	סה"כ רווח נקי רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס):
(1,066)	(213)	(853)	-	-	-	-	-	(853)	-	-	הפסד מעסקאות גידור תזרים מזומנים
4,466	686	3,780	-	-	3,780	-	-	-	-	-	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
18,789	467	18,322	15,395	-	3,780	-	-	(853)	-	-	סה"כ רווח כולל
(45,000)	-	(45,000)	(45,000)	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי מניות החברה עלות תשלום מבוסס מניות
462	-	462	-	-	-	462	-	-	-	-	הזרמת הון מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
549	549	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
<u>1,857,067</u>	<u>170,553</u>	<u>1,686,514</u>	<u>1,443,982</u>	<u>915</u>	<u>(44,017)</u>	<u>1,182</u>	<u>19,930</u>	<u>738</u>	<u>263,744</u>	<u>40</u>	יתרה ליום 31 במרס, 2014

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 בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרבן בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרבן הערכה מחדש בגין העברה מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה	קרבן בגין עסקאות גידור	פרמיה על מניות	הון מניות	
בלתי מבוקר אלפי ש"ח										
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
955	191	764	-	-	-	-	764	-	-	רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס): רווח מעסקאות גידור תזרים מזומנים התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
(15,310)	(3,424)	(11,886)	-	-	(11,886)	-	-	-	-	קרבן הערכה מחדש בגין העברה מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה
20,243	-	20,243	-	-	-	20,243	-	-	-	סה"כ רווח כולל
64,250	12,120	52,130	43,009	-	(11,886)	20,243	764	-	-	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(1,361)	(1,361)	-	-	-	-	-	-	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה שנוצרו בחברות שאוחדו לראשונה
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.

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

ביג מרכזי קניות בע"מ

מיוחס לבעלי מניות החברה											
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	יתרת רווח	קרן בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים מבוקר אלפי ש"ח	קרן בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	קרן הערכה מחדש בגין העברה מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה	קרן 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 (*)
302,183	20,090	282,093	282,093	-	-	-	-	-	-	-	סה"כ רווח נקי רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס):
3,396	679	2,717	-	-	-	-	-	2,717	-	-	רווח מעסקאות גידור תזרים מזומנים
19,930	-	19,930	-	-	-	-	19,930	-	-	-	קרן הערכה מחדש בגין העברה מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
(54,939)	(10,916)	(44,023)	-	-	(44,023)	-	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל
270,570	9,853	260,717	282,093	-	(44,023)	-	19,930	2,717	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות תשלום פרמיה נוספת בגין הנפקת הון לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
720	-	720	-	-	-	720	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
8,072	1,615	6,457	-	6,457	-	-	-	-	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה שנוצרו בחברות שאוחדו לראשונה הזרמת הון מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(1,361)	(1,361)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
14,351	14,351	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
965	965	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
<u>1,882,267</u>	<u>169,537</u>	<u>1,712,730</u>	<u>1,473,587</u>	<u>915</u>	<u>(47,797)</u>	<u>720</u>	<u>19,930</u>	<u>1,591</u>	<u>263,744</u>	<u>40</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2013

(*) הותאם למפרע בשל יישום תקני IFRS חדשים, ראה באור 2 כז'.
הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2013	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
	2013	2014	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
302,183	58,362	15,389	רווח נקי
			התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
			התאמות לסעיפי רווח והפסד:
109,239	36,249	7,409	מסים על הכנסה
86,668	22,149	21,597	הוצאות ריבית, נטו
(1,844)	(449)	579	שערור פקדונות וניירות ערך
720	-	3,054	עלות תשלום מבוסס מניות
(126,044)	(20,923)	(6,414)	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
76	(2)	15	שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
2,712	665	664	פחת והפחתות
(225,386)	(52,732)	18,354	ירידה (עלייה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח
(1,625)	(373)	(410)	השפעת מיצוע הכנסות
30,067	(194)	(11,198)	שערור הלוואות שניתנו, התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים ואגרות חוב
(7,741)	1,759	(3,419)	שינוי ביתרות בינחברתיות ושערור הלוואות לחברות מוחזקות
(133,104)	(13,851)	30,231	
			שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
(4,868)	1,558	1,305	עלייה (ירידה) בשוכרים
(2,687)	(5,201)	(2,705)	עלייה בחיבים ויתרות חובה
2,092	1,356	(1,112)	עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
3,725	(5,396)	(2,061)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
23	17	(2)	שינוי בבעלי עניין
(1,715)	(7,666)	(4,575)	
			מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך השנה עבור:
(89,810)	(37,355)	(39,630)	ריבית ששולמה
5,539	543	381	ריבית שהתקבלה
(8,528)	(4,369)	(10,111)	מסים ששולמו
-	-	9	מסים שהתקבלו
(92,799)	(41,181)	(49,351)	
74,565	(4,336)	(8,306)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2013	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2013	2014
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

17,500	(28,663)	93,962	מימוש (השקעה) פקדונות לזמן קצר בתאגידים בנקאיים
(2,647)	(3,696)	(1,547)	השקעה ברכוש קבוע, נטו
-	-	(23,768)	תשלום על חשבון רכישת נדל"ן להשקעה
(15,910)	33,404	(11,017)	מתן (פרעון) הלוואות לחברות כלולות, נטו
794	(205)	2,074	מימוש (השקעה) פקדונות לזמן ארוך, נטו
(41,265)	(41,265)	-	רכישת נכסים והתחייבויות שאינן מהוות עסק (א)
20,667	3,898	1,181	דיבידנדים מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(32,661)	(3,694)	(31,132)	השקעה בנדל"ן להשקעה בפיתוח
(75,479)	(72,511)	(754)	מסים בגין נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח
(431)	(145)	(26)	השקעה בנכסים בלתי מוחשיים
(3,811)	(1,453)	(6,812)	מתן הלוואות לזמן ארוך
(100,513)	7,002	(960)	מתן (פרעון) הלוואות לזמן קצר, נטו
1,219	898	301	פרעון הלוואות לזמן ארוך
(51,628)	(20,413)	(6,222)	השקעה בנדל"ן להשקעה
(284,165)	(126,843)	15,280	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

(18,728)	(18,728)	(19,086)	פרעון אגרות חוב
8,072	-	-	הנפקת הון לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
3,993	2,500	3,400	הלוואות מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
-	-	20,000	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
(74,852)	(11,088)	(190,341)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
(34,609)	(19,835)	157,376	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
(135)	(259)	141	פקדונות משוכרים, נטו
965	-	549	הזרמת הון מזכויות שאינן מקנות שליטה
177,410	-	-	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
(1,361)	(1,361)	-	חלוקת דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
60,755	(48,771)	(27,961)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
(2,689)	(694)	239	<u>הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים</u>
(151,534)	(180,644)	(20,748)	<u>ירידה במזומנים ושווי מזומנים</u>
226,654	226,654	75,120	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
75,120	46,010	54,372	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2013	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2013	2014
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

(א) רכישת נכסים/התחייבויות שאינן מהוות עסק

נכסים והתחייבויות ליום הרכישה :

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

(ב) פעילות מהותית שלא במזומן

-	-	45,000	דיבידנד שהוכרז לבעלי מניות החברה
<u>5,006</u>	<u>194</u>	<u>2,344</u>	השקעה בנדל"ן להשקעה בפיתוח

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

באור 1: - כללי

א. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 31 במרס, 2014 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, 2013 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים).

ב. לתאריך הדיווח לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ-281,532 אלפי ש"ח. עיקר הגרעון מקורו בסיווג חלויות שוטפות בסך של כ-149,500 אלפי ש"ח, בגין סדרת אג"ח ג' אשר צפויה להתחיל להיפרע בחודש מרץ 2015. בנוסף, החברה הכריזה בתקופת הדוח על חלוקת דיבידנד בסך של כ-45,000 אלפי ש"ח אשר שולם ביום 24 באפריל, 2014. כמו כן בתקופת הדוח המשיכה החברה בביצוע השקעות בנדל"ן בהקמה בסכום של כ-31 מליון ש"ח, בעיקר בגין הנכס המוקם באשדוד.

לתאריך הדיווח לחברה נכסים מניבים לא משועבדים בשווי כולל של כ-867 מיליון ש"ח. בנוסף, במהלך הרבעון השני פרעה החברה הלוואה בסך 60 מליון ש"ח שהועמדה כנגד הנכס בכרמיאל ובכך הוסיפה ליתרת הנכסים הפנויים כאמור, נכס בשווי של כ-422 מיליון ש"ח אשר לא הועמדה בגינו הלוואה לחברה. כמו כן לחברה צפוי תזרים חיובי מתמשך מפעילות שוטפת. יצויין כי התזרים השלילי ברבעון הנוכחי מקורו בהפרשי עיתוי הנובעים מתשלום ריבית בגין סדרות אג"ח ג', ד' ו-ה' בסך כולל של כ-29,272 אלפי ש"ח אשר אינו מתפרס באופן לינארי על פני השנה אלא מבוצע ברבעון הראשון והשלישי של השנה. יתרת הירידה בתזרים מפעילות שוטפת ביחס לרבעון המקביל אשתקד מקורו בתשלום מיסים בסך של כ-11 מליון ש"ח ברבעון הנוכחי לעומת כ-4 מליון ש"ח ברבעון אשתקד כאשר עיקר הפרש נובע מהפרשי השומה בין השנים 2011 ו-2012.

בנוסף בגין לאמור לעיל, הודיעה החברה בחודש מאי, 2014 כי בכוונתה להנפיק סדרת אג"ח חדשה (סדרה ו') מגובת נכסים. לפרטים נוספים ראה באור 7 ג' לדוח.

להערכת הנהלת החברה, 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 לתקן חשבונאות בינלאומי 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן בהתאם להוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.

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

המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים עקבית לזו שיושמה בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, למעט האמור להלן:

1. פרשנות מספר 21 של דיווח כספי בינלאומי (IFRIC 21) - היטלים

במאי 2013 פרסם ה-IASB את פרשנות מספר 21 של דיווח כספי בינלאומי (IFRIC 21) (להלן – הפרשנות) בדבר היטלים המוטלים על ידי מוסדות ממשלה באמצעות חקיקה. על פי הפרשנות, התחייבות לתשלום היטל תוכר רק בעת קרות האירוע היוצר את המחויבות לתשלום. הפרשנות מיושמת למפרע. ליישום הפרשנות לראשונה לא היתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

2. תיקון ל- IAS 39 מכשירים פיננסיים: הכרה ומדידה, בדבר החלפת מכשירים מגדרים והמשך יישום חשבונאות גידור

התיקון ל- IAS 39 (להלן – התקן) עוסק בחריג לדרישה של התקן להפסיק ליישם חשבונאות גידור. התיקון הוסיף תנאים שנדרש שיתקיימו על מנת שהחלפה או גלגול מכשיר מגדר במכשיר מגדר אחר לא יהוו פקיעה או ביטול. התיקון מיושם למפרע. ההשפעה של יישום התיקון על החברה לא היתה מהותית.

3. תיקונים ל- IAS 32 – מכשירים פיננסיים: הצגה, בדבר קיזוז נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות

ה-IASB פירסם תיקונים ל-IAS 32 (להלן - התיקונים ל- IAS 32) בנושא קיזוז נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות. התיקונים ל- IAS 32 מבהירים, בין היתר, את משמעות המונח "קיימת באופן מיידי" (currently) זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקזז" (להלן - הזכות לקזז). התיקונים ל- IAS 32 קובעים, בין היתר, כי הזכות לקזז חייבת להיות ניתנת לאכיפה משפטית לא רק במהלך העסקים הרגיל של הצדדים לחוזה אלא גם במקרה של פשיטת רגל או חדלות פירעון של אחד הצדדים. כמו כן, התיקונים ל- IAS 32 קובעים שעל מנת שהזכות לקזז תהיה קיימת באופן מיידי, אסור שהיא תהיה תלויה באירוע עתידי או שיהיו פרקי זמן שבהם היא לא תחול, או שיהיו אירועים שיגרמו לפקיעתה. ההשפעה של יישום התיקונים על החברה לא היתה מהותית.

4. עסקאות תשלום מבוסס מניות - עסקאות המסולקות במזומן

עלות עסקה המסולקת במזומן נמדדת לפי השווי ההוגן במועד ההענקה באמצעות שימוש במודל תמחור אופציות מקובל. השווי ההוגן מוכר כהוצאה על פני תקופת ההבשלה ובמקביל מוכרת התחייבות. ההתחייבות נמדדת מחדש בכל תקופת דיווח לפי השווי ההוגן עד לסילוקה, כאשר שינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח או הפסד.

באור 3: - גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

תיקונים ל-11 IFRS הסדרים משותפים, בדבר רכישת זכויות בפעילות משותפת המהווה עסק כהגדרתו ב-3 IFRS

ביום 6 במאי, 2014 פרסם ה-IASB תיקונים ל-11 IFRS הסדרים משותפים (להלן - התיקונים) אשר דנים בטיפול החשבונאי ברכישת זכויות בפעילות משותפת המהווה עסק כהגדרתו ב-3 IFRS.

התיקונים קובעים כי הזכויות הנרכשות בעסקה כאמור יטופלו כצירוף עסקים על פי IFRS 3 ותקנים רלוונטיים נוספים, לרבות מדידת הנכסים וההתחייבויות המזוהים על פי שוויים ההוגן, הכרה במסים נדחים הנובעים ממדידה זו, טיפול בעלויות עסקה והכרה במוניטין או רווח מרכישה הזדמנותית.

התיקונים ייושמו בדרך של מכאן ולהבא החל מהדוחות הכספיים לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2016 או לאחריו. אימוץ מוקדם אפשרי.

באור 4: - ארועים מהותיים בתקופת הדיווח

א. ביום 12 במרץ 2014 הוענקו למר סטנלי מקלרוי (נשיא ביג ארה"ב) (להלן "העובד") אופציות למניות בחברת BIG SHOPPING CENTERS U.S.A INC (להלן - ביג ארה"ב), בשיעור של 0.8% מסך ההון העצמי של ביג ארה"ב. האופציות כאמור תהיינה בשלות מידית וניתנות למימוש החל מיום 1.3.2015 ועד ליום 31.12.2015. תוספת המימוש תחושב לפי שווי חברה של 128,833 אלפי דולר ארה"ב, המייצג בקירוב את ההון שהושקע בה נכון למועד מתן האופציות, וכן ככפוף למספר התאמות כדלקמן: חלוקת דיבידנד ו/או השקעות נוספות בהון המניות של ביג ארה"ב, ככל שיבוצעו, פרי פאסו; וכן הנחה בשווי \$50,000,000 על שווי החברה כאמור. במסגרת הענקת האופציות וכל עוד החברה לא הפכה להיות חברה ציבורית, התחייבה החברה לקנות מידי שנה קלנדרית עד 5% מסך האופציות שהוענקו, ככל שהאופציות כאמור הומרו למניות, בהתאם למחיר המימוש (להלן "מחיר המימוש"). במועד סיום יחסי עובד מעביד, לעובד תעמוד הזכות לחייב את החברה לקנות את יתרת המניות שנבעו ממימוש האופציות ואף לחברה תעמוד הזכות, בהתקיים תנאים מסוימים, לחייב את העובד למכור לה את המניות.

מחיר המימוש יקבע בהתאם להון העצמי המיוחס לבעלי מניות החברה של ביג ארה"ב בתוספת דיבידנד שחולק, בהתאם להגדרתו בהסכם, כפי שהשתקף בדוחות הכספיים האחרונים שהתפרסמו טרם מועד המימוש.

במהלך הרבעון הראשון הכירה החברה בהוצאה בסך של 2,592 אלפי ש"ח אשר נכללה בסעיף הוצאות הנהלה וכלליות, בגין הקצאת האופציות כאמור.

להלן הנתונים אשר שימשו במדידת השווי ההוגן של האופציות במועד ההענקה בהתאם למודל בלק אנד שולס לתמחור אופציות לגבי התוכנית הנ"ל:

שיעור ריבית חסרת סיכון (%) - 0.32%
משך החיים החזוי של האופציות (שנים) - 1.81
דיבידנדים צפויים - 0

באור 4: - ארועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

ביום 12 במרץ 2014 נחתם נספח להסכם עם מר סטנלי מקלרוי על פיו, בכפוף להסכמת חברת מגדל, יוענקו לעובד אופציות נוספות בשיעור של 1% מסך ההון העצמי של ביג ארה"ב. 1/3 מהאופציות כאמור יבשילו בתאריך 31 ביולי, 2014, 1/3 ביום 31 ביולי, 2015 ו-1/3 ביום 31 ביולי, 2016 ויהיו ניתנות למימוש החל מיום 1.8.2016 ועד ליום 31.7.2017. תוספת המימוש תחושב לפי שווי חברה של 128,833 אלפי דולר ארה"ב, המייצג את ההון שהושקע בה נכון למועד מתן האופציות, וכן בכפוף להתאמה בגין חלוקת דיבידנד ו/או השקעות נוספות בהון המניות של ביג ארה"ב, ככל שיבוצעו, פרי פאסו. נכון למועד הדוח טרם הועבר הנספח הנ"ל לאישורה של מגדל.

במסגרת הענקת האופציות וכל עוד החברה לא הפכה להיות חברה ציבורית, התחייבה החברה לקנות מידי שנה קלנדרית עד 5% מסך האופציות שהוענקו, ככל שהאופציות כאמור הומרו למניות, בהתאם למחיר המימוש (להלן "מחיר המימוש"). במועד סיום יחסי עובד מעביד, לעובד תעמוד הזכות לחייב את החברה לקנות את יתרת המניות שנבעו ממימוש האופציות ואף לחברה תעמוד הזכות, בהתקיים תנאים מסוימים, לחייב את העובד למכור לה את המניות.

מחיר המימוש יקבע בהתאם להון העצמי המיוחס לבעלי מניות החברה של ביג ארה"ב בתוספת דיבידנד שחולק, בהתאם להגדרתו בהסכם, כפי שהשתקף בדוחות הכספיים האחרונים שהתפרסמו טרם מועד המימוש.

ב. ביום 26 במרץ, 2014 עיזכן דירקטוריון החברה את מדיניות חלוקת הדיבידנד. בהתאם למדיניות המעודכנת, החברה תחלק מידי שנה לפחות 30% מה-FFO, לפי גישת ההנהלה, כפי שמדווח במסגרת דוח הדירקטוריון של החברה. בהתאם למדיניות כאמור, הכריזה החברה באותו מועד על חלוקת דיבידנד בסך של 45,000 אלפי ש"ח ששולם ביום 24 באפריל, 2014.

באור 5: - 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.

החברה מדווחת למקבל החלטות התפעולי הראשי של החברה לפי חלקה היחסי ב-EBITDA של עיקר חברות הקבוצה כמפורט להלן.

באור 5: - מגזרי פעילות (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות

ישראל	ארה"ב	מגזרים אחרים	התאמות	סה"כ
		בלתי מבוקר אלפי ש"ח		
70,067	37,436	3,346	(34,850)	75,999
-	-	-	-	-
<u>70,067</u>	<u>37,436</u>	<u>3,346</u>	<u>(34,850)</u>	<u>75,999</u>
51,982	18,470	1,310	(29,537)	42,225
(18,354)				(18,354)
(973)				(973)
(664)				(664)
(5,850)				(5,850)
6,414				6,414
<u>22,798</u>				<u>22,798</u>

לתקופה של שלושה חודשים
שהסתיימה ביום 31 במרס, 2014

הכנסות מחיצוניים
הכנסות בין-מגזריות

סה"כ הכנסות

רווח (הפסד) מגזרי (EBITDA)

שערוך נדל"ן להשקעה ונדל"ן
להשקעה בפיתוח
השקעה בנדל"ן להשקעה
פחת והפחתות
הוצאות מימון, נטו
חלק החברה בהפסדי חברות
המטופלות לפי שיטת השווי
המאזני, נטו

רווח לפני מסים על הכנסה

באור 5: - מגזרי פעילות (המשך)

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

ישראל	ארה"ב	מגזרים אחרים	התאמות	סה"כ	
<u>מבוקר</u>					<u>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2013</u>
<u>אלפי ש"ח</u>					
260,210	158,390	5,721	(137,019)	287,302	הכנסות מחיצוניים
13	-	-	(13)	-	הכנסות בין-מגזריות
<u>260,223</u>	<u>158,390</u>	<u>5,721</u>	<u>(137,032)</u>	<u>287,302</u>	סה"כ הכנסות
<u>187,421</u>	<u>94,160</u>	<u>657</u>	<u>(108,016)</u>	<u>174,222</u>	רווח (הפסד) מגזרי (EBITDA)
				225,386	שערוך נדל"ן להשקעה ונדל"ן
				(8,405)	להשקעה בפיתוח
				(2,712)	השקעה בנדל"ן להשקעה
				(103,059)	פחת והפחתות
					הוצאות מימון, נטו
					חלק החברה בהפסדי חברות
					המטופלות לפי שיטת השווי
					המאזני, נטו
				<u>126,044</u>	
				<u>411,476</u>	רווח לפני מסים על הכנסה

באור 6: - מכשירים פיננסיים

היתרות בספרים והשווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים לא השתנו באופן מהותי מאלו המופיעות בדוחות השנתיים של החברה. כמו כן, במהלך התקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס, 2014, לא היו העברות בגין מדידת שווי הוגן של מכשיר פיננסי כלשהו בין רמה 1 ורמה 2 או העברות לתוך או מחוץ לרמה 3 בגין מדידת שווי הוגן של מכשיר פיננסי כלשהו וכן, לא היה שינוי בטכניקות ההערכה של המכשירים אלו.

באור 7: - ארועים לאחר תאריך המאזן

א. ביום 16 באפריל 2014, חברה בת אמריקאית בה מחזיקה החברה 80% בשרשור להלן - "חברת הבת" השלימה את העסקה לרכישת 90% מהזכויות בשני מרכזים מסחריים פתוחים מניבים, בג'ורג'יה, אטלנטה שבארה"ב (בסעיף זה: "המרכזים המסחריים"). המרכזים המסחריים כוללים שטחי מסחר של כ-6,700 מ"ר ו-5,600 מ"ר, ושיעורי התפוסה בהם עומדים על 98% ו-96.4% בהתאמה.

מחיר רכישת הזכויות בשני המרכזים יחדיו הינו כ-23 מיליון דולר ארה"ב (לא כולל הוצאות נלוות), המשקף תשואה של כ-6.6% על ה-NOI הצפוי בשנת 2014 (כ-1.7 מיליון דולר כאשר חלק החברה הנו כ-90%). כנגד אחד המרכזים המסחריים קיימת הלוואה בסך של כ-4.8 מיליון דולר בריבית של 5%, אשר הוסבה על שם החברה הבת. בגין המרכז המסחרי השני הועמד לחברה מימון חדש בסכום של כ-10.25 מיליון דולר בשיעור ריבית של 4.12% לתקופה של 10 שנים.

ב. בחודש אפריל 2014, BIG SHOPPING CENTERS U.S.A INC, חברת בת אמריקאית בה מחזיקה החברה 100% (בשרשור; להלן - "חברת הבת"), חתמה על הסכם עם שותפתה KIMCO REALTY (להלן - "KIMCO") בדבר חלוקה בעין של 15 מהנכסים בהם הן מחזיקות במשותף. להלן עיקרי ההסכמות בין הצדדים:

1. חברת הבת תחזיק לאחר החלוקה כאמור ב-99% מ-8 נכסים (Kimco תחזיק את ה-1% הנותר).

2. Kimco תחזיק לאחר החלוקה כאמור ב-99% מ-7 נכסים (חברת הבת תחזיק את ה-1% הנותר). ביתרת המרכזים בבעלות משותפת (6 מרכזים) לא יחול שינוי בשיעור האחזקה (49.9% - החברה הבת ו-50.1% Kimco ושותפים מטעמה).

3. במסגרת חלוקת הנכסים בעין לא צפוי במקביל תשלום מהותי במזומן.

4. Kimco תמשיך לנהל את הנכסים שיעברו לידי חברת הבת, לתקופת ביניים שתסתיים לכל המאוחר בסוף שנת 2014.

יצוין, כי ההחלטה בדבר חלוקת הנכסים בוצעה בהסכמה בין הצדדים ובשיתוף פעולה מלאים ונבעה בעיקר משיקולים גיאוגרפיים ועומס ניהולי של הנכסים.

השלמת העסקה מותנית, באישורם של בנקים ומוסדות פיננסיים אחרים שהעמידו הלוואות לחלק מהנכסים.

באור 7: - ארועים לאחר תאריך המאזן (המשך)

ג. בחודש מאי, 2014, אישר דירקטוריון החברה להגיש טיוטא לתיקון תשקיף מדף של החברה מיום 30 ביולי 2012 כפי שתוקן ביום 4 ביולי 2013, במטרה להנפיק סדרת אגרת חוב חדשה (סדרה ו'), כנגד שעבוד זכויותיה של החברה בנכסים ביג הגליל העליון (קרית שמונה), ביג פרדס חנה וביג קרית גת. כמו כן, במהלך חודש מאי, 2014 אישרה חברת מידרוג דירוג ראשוני של A1 להנפקת הסדרה כאמור או הרחבה של סדרה קיימת בסכום כולל של עד 150 מליון ש"ח ע.נ.

יובהר, כי נכון למועד הדוח, תנאי אגרות החוב שיוצעו לציבור והיקפו של הגיוס, לרבות מועד הגיוס, טרם נקבעו, ואין כל וודאות או התחייבות של החברה, כי הגיוס יצא לפועל.

ד. בחודש אפריל, 2014, הודיעה החברה כי היא מנהלת משא ומתן לרכישת 50% מהזכויות בחברה ספרדית (החברה הנרכשת) העוסקת בתחום הייזום, אחזקה וניהול של מרכזי קניות פתוחים בחצי האי האיברי (ספרד ופורטוגל). לאחר שינוי מבני באחזקות החברה הנרכשת, תחזיק החברה כאמור בתיק נכסים הכולל את מלוא הזכויות ב-10 מרכזי קניות פתוחים בספרד ופורטוגל, וכן בניין משרדים ומספר קרקעות לפיתוח בספרד.

שטחו הכולל של תיק הנכסים המניב הינו כ-162,000 מ"ר מסחר וכ-15,500 מ"ר בבניין משרדים. שיעור התפוסה בתיק הנכסים כאמור הינו גבוה ועומד על כ-97%, והוא מניב NOI שנתי לפי החוזים הקיימים בגובה של כ-15 מליון יורו.

השלמת העסקה מותנית, בין היתר, באישור הדירקטוריון החברה, בחתימת הסכמי הרכישה והסכם בעלי מניות בין הצדדים, השלמת בדיקת נאותות לשביעות רצון החברה, וכן אישורים להסבת המימון הקיים על הנכסים המניבים.

ה. החברה ומגה אור אחזקות בע"מ ("מגה אור") חתמו על הסכם שכירות ארוכת טווח, בקשר עם מקרקעין הידועים כגוש 11630 חלקות 82-44, 105-93 באזור צומת הצ'ק פוסט ("המקרקעין"). על פי ההסכם האמור, תשכור החברה ומגה אור, בחלקים שווים, את המקרקעין לתקופה של 312 חודשים שתחילתה במועד קבלת טופס 4 לאכלוס או 16 חודשים מאישור התב"ע החדשה, כמוקדם מבניהם. ההסכם האמור יכנס לתוקף בתנאי שיתקיימו התנאים הבאים: (1) אישור התב"ע החדשה (2) היתר בנייה תוך 9 חודשים מאישור התב"ע החדשה. יצויין כי בכוונת החברה להקים על המקרקעין מרכז מסחרי פתוח בשטח של כ-12,000 מ"ר. להערכת החברה, הקמת המרכז המסחרי בצ'ק פוסט עשויה להסתיים בסוף הרבעון השני של שנת 2015.

ו. בחודש אפריל, 2014 החליטה רשות ניירות ערך להאריך את התקופה להצעת ניירות ערך על פי תשקיף המדף של החברה מיום 30 ביולי 2012 והתיקון לו מיום 4 ביולי 2013, ב-12 חודשים נוספים, דהיינו עד ליום 30 ביולי 2015.

ז. בחודש מאי, 2014, אישר דירקטוריון החברה לרכוש 50% מהזכויות במרכז הקניות הפתוח, JORDAN PLAZA, הממוקם ביוטה, ארה"ב (להלן: "הזכויות" ו-"המרכז", בהתאמה) באמצעות חברה בת אמריקאית בה מחזיקה החברה 80% (להלן-"חברת הבת"). המרכז מהווה חלק עיקרי ממתחם הקניות JORDAN LANDING, הכולל כ-170,000 מ"ר מסחר וממוקם בעיר WEST JORDAN שבמחוז SALT LAKE, במדינת UTAH (להלן: "המתחם"). יצוין, כי החברה מחזיקה זה מכבר 50% מהזכויות בשני חלקים אחרים במתחם: AIRPORT CITY ו-CAMPUS VIEW, הכוללים יחדיו כ-20,000 מ"ר מסחר. יתרת הזכויות במרכז (לרבות בשני המרכזים האחרים המוזכרים לעיל), מוחזקות על ידי היזם והמנהל של המתחם, FOURSQUARE PROPERTIES, שהינה בעלת ניסיון רלוונטי.

באור 7: - ארועים לאחר תאריך המאזן (המשך)

מחיר הזכויות הנרכשות נגזר לפי שווי מרכז כולל של 161.7 מיליון דולר וה-NOI בשנה הראשונה צפוי להסתכם בכ-10.5 מיליון, (משקף תשואה של 6.5%) (כאמור חלק החברה הבת בעלות וב-NOI 50%). החברה הבת והיזם צופים כי כנגד שיעבוד המרכז יתקבל מימון בסכום של כ-105 מיליון דולר, בריבית שלא תעלה על 4.5%. החברה השלימה את בדיקת הנאותות לשביעות רצונה, וצפוי כי העסקה תושלם בשבועות הקרובים.

F:\W2000\w2000\5281\M\14\C3-BIG-IFRS.docx

**פרק 4 - נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים
המיוחסים לחברה ליום ליום 31 במרץ, 2014**

ביג מרכזי קניות בע"מ

**נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים
המיוחסים לחברה**

ליום 31 במרס, 2014

בלתי מבוקרים

עמוד

2	דוח מיוחד לפי תקנה 38ד'
4-5	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה
6	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה
7-8	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה
9-11	מידע נוסף

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 2014 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-889,079 אלפי ש"ח ליום 31 במרס 2014 ואשר חלקה של החברה ברווחי (בהפסדי) החברות הנ"ל הסתכמו לסך של כ-10,269 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 מבידורים, 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 138ד'

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, 2014 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים לפי תקנה 138ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970.

ליום 31 בדצמבר 2013	ליום 31 במרס	
	2013	2014
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

24,353	14,307	12,961	מזומנים ושווי מזומנים
99,870	140,950	482	פקדונות בתאגידים בנקאיים
7,809	5,579	7,268	שוכרים
116,360	21,718	118,287	חייבים ויתרות חובה
<u>248,392</u>	<u>182,554</u>	<u>138,998</u>	

נכסים לא שוטפים

73,872	51,648	100,865	הלוואות וחייבים אחרים
1,417,585	1,238,232	1,468,184	נכסים בניכוי התחייבויות המיוחסים לחברות מוחזקות, נטו
2,172,223	1,984,277	2,153,507	נדל"ן להשקעה
39,527	38,988	43,522	נדל"ן להשקעה בפיתוח
9,774	9,971	9,517	רכוש קבוע
521	410	499	נכסים בלתי מוחשיים
<u>3,713,502</u>	<u>3,323,526</u>	<u>3,776,094</u>	
<u><u>3,961,894</u></u>	<u><u>3,506,080</u></u>	<u><u>3,915,092</u></u>	

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

ליום 31 בדצמבר 2013	ליום 31 במרס		
	2013	2014	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
<u>התחייבויות שוטפות</u>			
228,427	259,540	200,032	חלויות שוטפות, אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
28,216	18,513	177,510	חלויות שוטפות של אגרות חוב
17,203	14,200	14,564	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
48,942	32,589	75,242	זכאים ויתרות זכות
<u>322,788</u>	<u>324,842</u>	<u>467,348</u>	
<u>התחייבויות לא שוטפות</u>			
259,291	269,017	273,046	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
1,338,545	1,147,910	1,160,542	אגרות חוב
3,144	2,879	3,291	פקדונות משוכרים
925	847	940	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
324,471	263,619	323,411	מסים נדחים
<u>1,926,376</u>	<u>1,684,272</u>	<u>1,761,230</u>	
<u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>			
40	40	40	הון מניות
263,744	263,744	263,744	פרמיה על מניות
720	-	1,182	קרן מעסקאות תשלום מבוסס מניות
1,473,587	1,234,503	1,443,982	יתרת רווח
(47,797)	(15,660)	(44,017)	קרן בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
915	(5,542)	915	קרן בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה
19,930	20,243	19,930	קרן הערכה מחדש בגין העברה מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה
1,591	(362)	738	קרן בגין עסקאות גידור
<u>1,712,730</u>	<u>1,496,966</u>	<u>1,686,514</u>	<u>סה"כ הון</u>
<u>3,961,894</u>	<u>3,506,080</u>	<u>3,915,092</u>	

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

29 במאי, 2014			
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 2013	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
	2013	2014	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
	(למעט נתוני רווח נקי למניה)		
200,722	44,388	54,238	הכנסות מהשכרה ודמי ניהול
33,545	7,436	9,512	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה
167,177	36,952	44,726	רווח גולמי
198,866	35,784	(20,296)	עלייה (ירידה) בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח
134,210	23,620	8,132	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
13,038	1,999	2,379	הוצאות מכירה ושיווק
23,351	5,019	5,956	הוצאות הנהלה וכלליות
16,813	17,304	-	הוצאות אחרות
1,233	308	290	פחת והפחתות
445,818	71,726	23,937	רווח תפעולי
107,366	18,152	6,740	הוצאות מימון
21,652	4,898	4,938	הכנסות מימון
360,104	58,472	22,135	רווח לפני מסים על ההכנסה
78,011	15,463	6,740	מסים על ההכנסה
282,093	43,009	15,395	רווח נקי המיוחס לחברה
			רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה (לאחר השפעת המס):
			<u>סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד חלק החברה בקרן הון הערכה מחדש של חברה כלולה בגין העברה מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה</u>
19,930	20,243	-	
19,930	20,243	-	
			<u>סכומים שיסווגו מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים</u>
(44,023)	(11,886)	3,780	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים קרן בגין עסקאות גידור
2,717	764	(853)	
(41,306)	(11,122)	2,927	
260,717	52,130	18,322	סה"כ רווח כולל המיוחס לחברה
23.85	3.64	1.30	רווח נקי בסיסי
23.85	3.64	1.30	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 2013	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2013	2014
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

282,093	43,009	15,395
---------	--------	--------

רווח נקי המיוחס לחברה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח והפסד:

(1,820)	(421)	580
1,380	337	337
(198,866)	(35,784)	20,296
16,813	17,304	-
19,395	1,184	(15,921)
720	-	462
(134,210)	(23,620)	(8,132)
71,405	10,553	(1,060)
76	(2)	15
(225,107)	(30,449)	(3,423)

שערוך פקדונות בתאגידים בנקאיים
פחת והפחתות
ירידה (עלייה) בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה
בפיתוח
הוצאות אחרות
שערוך הלוואות שניתנו, התחייבויות לתאגידים בנקאיים
ואחרים ואגרות חוב
עלות תשלום מבוסס מניות
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
מסים נדחים, נטו
שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

(2,253)	(23)	541
(2,959)	(8,066)	(4,620)
2,245	2,891	848
2,601	(18,680)	(20,691)
23	17	(2)
(343)	(23,861)	(23,924)
(225,450)	(54,310)	(27,347)

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

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

56,643	(11,301)	(11,952)
--------	----------	----------

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2013	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
	2013	2014	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
16,963	(25,518)	98,809	פקדונות לזמן קצר בתאגידים בנקאיים
(597)	84	(31)	רכישת רכוש קבוע
(77,472)	(72,511)	-	מוסדות בגין מימוש נדל"ן להשקעה
(38,855)	(20,006)	(1,401)	השקעה בנדל"ן להשקעה
(4,628)	(2,722)	(3,616)	השקעה בנדל"ן להשקעה בפיתוח
(419)	(145)	(26)	השקעה בנכסים בלתי מוחשיים
(91,965)	(10,791)	(34,953)	השקעה בחברות מוחזקות ויתרות חובה לזמן ארוך
-	-	(20,271)	תשלום על חשבון רכישת נדל"ן להשקעה
(103,049)	-	-	מתן הלוואה לצדדים קשורים
(21,678)	(560)	(6,419)	מתן הלוואה לזמן ארוך, נטו
9,148	7,002	-	פירעון הלוואה לזמן קצר, נטו
(312,552)	(125,167)	32,092	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה של החברה
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה</u>
(69,660)	-	(189,958)	פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(14)	(279)	20,000	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
177,410	-	147	קבלת (פרעון) פקדונות משוכרים
(18,728)	(25,622)	(19,086)	הנפקת אגרות חוב (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה)
(5,428)	(20,006)	157,365	פרעון הלוואות, אגרות חוב ניתנות להמרה והתחייבויות אחרות לזמן ארוך
			אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים, נטו
83,580	(45,907)	(31,532)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון של החברה
(172,329)	(182,375)	(11,392)	<u>ירידה במזומנים ושווי מזומנים</u>
196,682	196,682	24,353	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
24,353	14,307	12,961	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>
			<u>(א) פעילויות מהותיות שלא במזומן</u>
-	-	45,000	דיבידנד שהוכרז לבעלי מניות החברה
3,767	118	279	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 ליום 31 במרס, 2014 ולתקופה של שלושה חודשים שהתסימו באותו תאריך, בהתאם להוראות תקנה 38' 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, 2013 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-328,350 אלפי ש"ח. עיקר הגרעון מקורו בסיווג חלויות שוטפות בגין סדרת אג"ח ג' אשר צפויה להתחיל להיפרע בחודש מרץ 2015 בסך של כ-149,500 אלפי ש"ח, לזמן קצר. בתקופת הדוח המשיכה החברה בביצוע השקעות בנדל"ן בהקמה בסכום של כ-31 מליון ש"ח, בעיקר בגין הנכס המוקם באשדוד. בנוסף החברה הכריזה בתקופת הדוח על חלוקת דיבידנד בסך של כ-45,000 אלפי ש"ח אשר ישולם ביום 24 באפריל, 2014.

לתאריך הדיווח לחברה נכסים מניבים לא משועבדים בשווי כולל של כ-867 מיליון ש"ח. בנוסף, במהלך הרבעון השני פרעה החברה הלוואה בסך 60 מליון ש"ח שהועמדה כנגד הנכס בכרמיאל ובכך הוסיפה ליתרת הנכסים הפנויים כאמור, נכס בשווי של כ-422 מיליון ש"ח אשר לא הועמד בגינו הלוואה לחברה. כמו כן לחברה תזרים חיובי מתמשך מפעילות שוטפת. יצוין כי התזרים השלילי ברבעון הנוכחי מקורו בהפרשי עיתוי הנובעים מתשלום ריבית בגין סדרות אג"ח ג', ד' ו-ה' בסך כולל של כ-29,272 אלפי ש"ח אשר אינו מתפרס באופן לינארי על פני השנה אלא מבוצע ברבעון הראשון והשלישי של השנה. יתרת הירידה בתזרים מפעילות שוטפת ביחס לרבעון המקביל אשתקד מקורו בתשלום מיסים בסך של כ-11 מליון ש"ח ברבעון הנוכחי לעומת כ-4 מליון ש"ח ברבעון אשתקד כאשר עיקר הפרש נובע מהפרשי השומה בין השנים 2011 ו-2012.

במקביל לכל האמור לעיל, הודיעה החברה בחודש מאי, 2015 כי בכוונתה להנפיק סדרת אג"ח חדשה (סדרה ו') מגובת נכסים. לפרטים נוספים ראה באור 5 לדוח.

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

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

המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת הדוחות הכספיים ביניים עקבית לזו שיושמה בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים, למעט האמור להלן:

א. פרשנות מספר 21 של דיווח כספי בינלאומי (IFRIC 21) - היטלים

במאי 2013 פרסם ה-IASB את פרשנות מספר 21 של דיווח כספי בינלאומי (IFRIC 21) (להלן - הפרשנות) בדבר היטלים המוטלים על ידי מוסדות ממשלה באמצעות חקיקה. על פי הפרשנות, התחייבות לתשלום היטל תוכר רק בעת קרות האירוע היוצר את המחויבות לתשלום. הפרשנות מיושמת למפרע. ליישום הפרשנות לראשונה לא היתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

ב. תיקון ל- IAS 39 מכשירים פיננסיים: הכרה ומדידה, בדבר החלפת מכשירים מגדרים והמשך יישום חשבונאות גידור

התיקון ל- IAS 39 (להלן - התקן) עוסק בחריג לדרישה של התקן להפסיק ליישם חשבונאות גידור. התיקון הוסיף תנאים שנדרש שיתקיימו על מנת שהחלפה או גלגול מכשיר מגדר במכשיר מגדר אחר לא יהוו פגיעה או ביטול. התיקון מיושם למפרע. ההשפעה של יישום התיקון על החברה לא היתה מהותית.

א. כללי (המשך)

ג. תיקונים ל- IAS 32 – מכשירים פיננסיים: הצגה, בדבר קיזוז נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות

ה-IASB פירסם תיקונים ל- IAS 32 (להלן - התיקונים ל- IAS 32) בנושא קיזוז נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות. התיקונים ל- IAS 32 מבהירים, בין היתר, את משמעות המונח "קיימת באופן מיידי (currently) זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקזז" (להלן - הזכות לקזז). התיקונים ל- IAS 32 קובעים, בין היתר, כי הזכות לקזז חייבת להיות ניתנת לאכיפה משפטית לא רק במהלך העסקים הרגיל של הצדדים לחוזה אלא גם במקרה של פשיטת רגל או חדלות פירעון של אחד הצדדים. כמו כן, התיקונים ל- IAS 32 קובעים שעל מנת שהזכות לקזז תהיה קיימת באופן מיידי, אסור שהיא תהיה תלויה באירוע עתידי או שיהיו פרקי זמן שבהם היא לא תחול, או שיהיו אירועים שיגרמו לפקיעתה. ההשפעה של יישום התיקונים על החברה לא היתה מהותית.

4. ביום 26 במרץ, 2014 עידכן דירקטוריון החברה את מדיניות חלוקת הדיבידנד. בהתאם למדיניות המעודכנת, החברה תחלק מידי שנה לפחות 30% מה-FFO, לפי גישת ההנהלה, כפי שמדווח במסגרת דוח הדירקטוריון של החברה. בהתאם למדיניות כאמור, הכריזה החברה באותו מועד על חלוקת דיבידנד בסך של 45,000 אלפי ש"ח שישולם ביום 24 באפריל, 2014.

5. בחודש מאי, 2014, אישר דירקטוריון החברה להגיש טיוטא לתיקון תשקיף מדף של החברה מיום 30 ביולי 2012 כפי שתוקן ביום 4 ביולי 2013, במטרה להנפיק סדרת אגרת חוב חדשה (סדרה ו'), כנגד שעבוד זכויותיה של החברה בנכסים ביג הגליל העליון (קרית שמונה), ביג פרדס חנה וביג קרית גת. כמו כן, במהלך חודש מאי, 2014 אישרה חברת מידרוג דירוג ראשוני של A1 להנפקת הסדרה כאמור או הרחבה של סדרה קיימת בסכום כולל של עד 150 מליון ש"ח ע.ג.

יובהר, כי נכון למועד הדוח, תנאי אגרות החוב שיוצעו לציבור והיקפו של הגיוס, לרבות מועד הגיוס, טרם נקבעו, ואין כל וודאות או התחייבות של החברה, כי הגיוס יצא לפועל.

6. בחודש אפריל, 2014, הודיעה החברה כי היא מנהלת משא ומתן לרכישת 50% מהזכויות בחברה ספרדית (החברה הנרכשת) העוסקת בתחום הייזום, אחזקה וניהול של מרכזי קניות פתוחים בחצי האי האיברי (ספרד ופורטוגל). לאחר שינוי מבני באחזקות החברה הנרכשת, תחזיק החברה כאמור בתיק נכסים הכולל את מלוא הזכויות ב-10 מרכזי קניות פתוחים בספרד ופורטוגל, וכן בניין משרדים ומספר קרקעות לפיתוח בספרד.

שטחו הכולל של תיק הנכסים המניב הינו כ-162,000 מ"ר מסחר וכ-15,500 מ"ר בבניין משרדים. שיעור התפוסה בתיק הנכסים כאמור הינו גבוה ועומד על כ-97%, והוא מניב NOI שנתי לפי החוזים הקיימים בגובה של כ-15 מליון יורו.

השלמת העסקה מותנית, בין היתר, בחתימת הסכמי הרכישה והסכם בעלי מניות בין הצדדים, השלמת בדיקת נאותות לשביעות רצון החברה, וכן אישורים להסבת המימון הקיים על הנכסים המניבים.

7. החברה ומגה אור אחזקות בע"מ ("מגה אור") חתמו על הסכם שכירות ארוכת טווח, בקשר עם מקרקעין הידועים כגוש 11630 חלקות 82-44, 105-93 באזור צומת הצ'ק פוסט ("המקרקעין"). על פי ההסכם האמור, תשכור החברה ומגה אור, בחלקים שווים, את המקרקעין לתקופה של 312 חודשים שתחילתה במועד קבלת טופס 4 לאכלוס או 16 חודשים מאישור התב"ע החדשה, כמוקדם מבניהם. ההסכם האמור יכנס לתוקף בתנאי שיתקיימו התנאים הבאים: (1) אישור התב"ע החדשה (2) היתר בנייה תוך 9 חודשים מאישור התב"ע החדשה. יצויין כי בכוונת החברה להקים על המקרקעין מרכז מסחרי פתוח בשטח של כ-12,000 מ"ר.

א. כללי (המשך)

להערכת החברה, הקמת המרכז המסחרי בצ'ק פוסט עשויה להסתיים בסוף הרבעון השני של שנת 2015.

8. בחודש אפריל, 2014 החליטה רשות ניירות ערך להאריך את התקופה להצעת ניירות ערך על פי תשקיף המדף של החברה מיום 30 ביולי 2012 והתיקון לו מיום 4 ביולי 2013, ב- 12 חודשים נוספים, דהיינו עד ליום 30 ביולי 2015.

F:\W2000\w2000\5281\M\143-BIG-IFRS-SOLO.docx

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

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

לעניין זה חברי ההנהלה הם:

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

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד, אשר 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.

דוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנתיימה ביום 31 בדצמבר, 2013 (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, 2013 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 2014 (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 והדוחות הכספיים 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 התקופתי לשנת 2013 לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

29 במאי, 2014

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 2014 (להלן – "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");

(2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.

(3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.

(4) גיליתי לראוה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת והדוחות הכספיים של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכת 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 ביניים 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 התקופתי לשנת 2013 לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתני את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

29 במאי, 2014

ישראל יעקבי, משנה למנכ"ל
ואחראי על תחום הכספים

תאריך