



## **ביג מרכזי קניות בע"מ** **("החברה")**

תמצית דוחות כספיים מאוחדים  
ליום 30 ביוני, 2012

## תוכן העניינים

- פרק 1 – סקירת שינויים וחידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי החברה
- פרק 2 - דוח דירקטוריון ליום 30 ביוני, 2012
- פרק 3 – תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני, 2012
- פרק 4 - נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים המיוחסים לחברה ליום 30 ביוני, 2012
- פרק 5 - דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

## פרק 1 סקירת שינויים וחידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי חברה

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

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

"**ביג USA**" - ביג יו. אס. אי בע"מ.

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

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

### **1. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה**

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

1.2 כמו כן, השלימו החברה וביג USA, במהלך הרבעון הראשון של שנת 2012, עסקה במסגרתה הוקצו לגופים מקבוצת מגדל 20% מהונה המונפק והנפרע של ביג USA. בנוסף, במהלך חודש אוגוסט 2012, חברת בת אמריקאית בה מחזיקה החברה 80% בשרשור, התקשרה בהסכם לרכישת 80% מהזכויות בחלקים מסוימים ממרכז מסחרי פתוח מניב במדינה הנמצאת בצפון-מזרח ארה"ב. לפרטים נוספים ראה סעיף 14.3 בפרק 2 לדוח זה.

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

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

1.5 בהמשך לאמור בסעיף 3 לפרק 4 בדוח התקופתי, נכון למועד הדוח מתבצעות במפעל "קניאל" פעולות ע"י חברות קניאל, אשר מטרתן הקטנת כח האדם המועסק במפעל וצמצום פעולות שאינן רווחיות.

1.6 בהמשך לאמור בסעיף 19.3 לפרק 1 בדוח התקופתי, בנוגע לפעילות הקבוצה בהודו, נכון למועד הדוח, אישר דירקטוריון Big India Malls Private Ltd בה מחזיקה החברה כ-30.18% (בשרשור; להלן בסעיף זה - "**חברת הבת**") התקשרות בהסכם עקרונות בלתי מחייב עם קבלן מבצע לפיתוח משותף של הקרקע ב-Bangalore אשר מחזיקה החברה הבת. הקרקע, בשטח של כ-40 דונם, מיועדת להקמת כ-115,000 מ"ר שטחי מגורים (כ-100,000 מ"ר נטו, בניכוי שטחים ציבוריים וכו'). להערכת חברת הבת יכול הפרויקט כ-900-700 יחידות דיור, לצד שטחים ציבוריים ושטחי מסחר. במסגרת ההסכם, הקבלן המבצע יהא אחראי

על ניהול הפרויקט ויישא בכל עלות הקמתו בתמורה לכ-66% מהכנסות הפרויקט וביג הודו תהא זכאית ליתרת הכנסות כ-34%. לחברת הבת תהא הגנה באופן שחלקה בהכנסות הפרויקט לא יפחת מסך של כ-105 מיליון ש"ח (ההגנה בהסכם נקובה במטבע מקומי, רופי הודי, והסכום המצוין כאמור הנו לפי שער חליפין למועד החתימה). לוח הזמנים הצפוי להשלמת הפרויקט מוערך בכ-4 שנים לאחר אישור תוכנית הפרויקט וקבלת היתר בניה.  
עוד יצוין, כי במהלך הרבעון הראשון שונתה התב"ע של המגרש ב-Vadodara לייעוד למגורים.

1.7 כמן כן, ביום 12 באוגוסט, 2012 התקשרה החברה בעסקה מותנית שעיקרה רכישה בשלבים של מחצית ממניות חברת הבת, מבוא אשדוד בע"מ (להלן בסעיף זה – "חברת הבת"). חברת הבת מחזיקה בשרשור, ב-72% מהחזיוות בחטיבת קרקע באשדוד, בשטח של כ-57 דונם. לפרטים נוספים ראה סעיף 14.2 בפרק 2 לדוח זה.

## 2. מדיניות חלוקת דיבידנדים

בהמשך לאמור בסעיף 4.2 לפרק 1 בדוח התקופתי יצוין, כי ביום 20 במרס, 2012 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 15,000 אלפי ש"ח ששולם ביום 18 באפריל, 2012. בהקשר כאמור יצוין כי, ביום 28 באוגוסט, 2012 החליט דירקטוריון החברה, על אף התוצאות הכספיות החיוביות ליום 30 ביוני, 2012, להקפא למשך 12 החודשים הקרובים כל חלוקת דיבידנד שהייתה אמורה להתבצע, בהתאם למדיניות חלוקת הדיבידנדים, וזאת על מנת שהחברה תהא ערוכה, באופן נאות, להזדמנויות הצפויות בעקבות השינוי במצב הכלכלי ו/או הגיאופוליטי כתוצאה מהאיזמים העומדים לפתחה של מדינת ישראל.

## 3. פרטים אודות נכסי קבוצת ביג

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

### ביג באר שבע:

1-12.2011	רבעון 1 2012	רבעון 2 2012	
446,870	474,960	499,660	שווי הנכס (אלפי ₪)
38,455	9,418	9,575	NOI בתקופה (אלפי ₪) – בנטרול Capex
15,793	28,090	19,719	רווחי (הפסדי) שערור בתקופה (אלפי ₪)
100% בקירוב	100% בקירוב	100% בקירוב	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
8.61%	7.93%	7.67%	שיעור תשואה לרבעון במונחים שנתיים (%)
99	98	100	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה
91	93	135	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה

### ביג כרמיאל:

1-12.2011	רבעון 1 2012	רבעון 2 2012	
335,130	357,860	364,140	שווי הנכס (אלפי ₪)
25,394	7,045	7,509	NOI בתקופה (אלפי ₪) – בנטרול Capex
22,686	22,730	6,280	רווחי (הפסדי) שערור בתקופה (אלפי ₪)
100% בקירוב	100% בקירוב	100% בקירוב	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
7.58%	7.88%	7.99%	שיעור תשואה לרבעון במונחים שנתיים (%)
97	97	100	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה
103	91	103	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה

**ביג קריות:**

1-12.2011	רבעון 1 2012	רבעון 2 2012	
306,500	325,670	330,140	שווי הנכס (אלפי ₪)
25,394	6,736	7,069	NOI בתקופה (אלפי ₪) – בנטרול Capex
10,796	19,170	4,470	רווחי (הפסדי) שערור בתקופה (אלפי ₪)
100% בקירוב	100% בקירוב	100% בקירוב	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
8.29%	8.27%	8.36%	שיעור תשואה לרבעון במונחים שנתיים (%)
74	79	81	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה
91	-	-	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה

**ביג פולג:**

1-12.2011	רבעון 1 2012	רבעון 2 2012	
220,412	235,130	238,640	שווי הנכס - חלק ביג (אלפי ₪)
18,318	4,658	4,825	NOI בתקופה (אלפי ₪) – בנטרול Capex חלק ביג
7,458	10,204	3,118	רווחי (הפסדי) שערור בתקופה (אלפי ₪) – חלק ביג
100% בקירוב	100% בקירוב	100% בקירוב	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
8.31%	7.92%	7.95%	שיעור תשואה לרבעון במונחים שנתיים (%)
107	108	109	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה
123	134	-	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה

**ביג יוקנעם:**

1-12.2011	רבעון 1 2012	רבעון 2 2012	
164,320	164,437	163,390	שווי הנכס - חלק ביג (אלפי ₪)
14,554	3,660	3,711	NOI בתקופה (אלפי ₪) – בנטרול Capex חלק ביג
15,793	117	4,953	רווחי (הפסדי) שערור בתקופה (אלפי ₪) – חלק ביג
100% בקירוב	100% בקירוב	100% בקירוב	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
8.86%	8.90%	8.70%	שיעור תשואה לרבעון במונחים שנתיים (%)
90	91	91	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה
83	100	72	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה

**פרטים אודות הערכות השווי המצורפות לדוח זה:**

**ביג באר שבע:**

שנת 2011	30.06.2012	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%)
446,870	499,660	<b>השווי שנקבע (באלפי ש"ח)</b>
ירון ספקטור	ירון ספקטור	<b>זהות מעריך השווי</b>
<p>מעריך השווי הינו, שמאי מקרקעין מוסמך על-פי חוק שמאי המקרקעין. בעל תואר ראשון בכלכלה ומנהל עסקים ותואר שני במנהל עסקים. בנוסף, הינו בוגר שמאות מקרקעין וניהול נכסים. למעריך השווי ניסיון בביצוע הערכות שווי, בין היתר, לחברות: גמול חברה להשקעות וגמול מלונאות, ד. רוטשטיין, מגדלי עסקים, משהב, ישראלום, מנופים פיננסים, בית גיל הזהב ועוד. לחברה אין תלות במעריך השווי. קיימת התחייבות לשיפוי מעריך השווי, שניתנה ע"י החברה בקשר עם הנכס, לצורך הכללת חוות הדעת 1/או אזכורה בדוחות הכספיים או לכל מטרה אחרת.</p>		<b>פרטי השכלתו של מעריך השווי</b>
כן	כן	<b>האם המעריך בלתי תלוי?</b>
כן	כן	<b>האם קיים הסכם שיפוי?</b>
31/12/2010	30/06/2012	<b>תאריך התוקף של הערכת השווי<sup>1</sup></b>
גישת תורים מזומנים	גישת תורים מזומנים	<b>מודל הערכת השווי</b>
<b>פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי</b>		
29,613	30,299	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)
100%	100%	שיעור תפוסה בשנה 1+ (%)
100%	100%	שיעור תפוסה בשנה 2+ (%)
100%	100%	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-השכרה לצורך הערכת שווי (%)
92	98	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 1+
92	98	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 2+
92	98	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)
9.25%/8%	9.5%/9.25%/8%	שיעור היוון שכ"ד/היוון הפרשי פדיון/רווח מניהול (%) <sup>2</sup>
<b>שינוי בשווי (באלפי ש"ח)</b>		<b>ניתוח רגישות לשווי</b>
(20,475)	(21,160)	ירידה פרמנטית של 5%
(24,090)	(24,890)	עליה של 0.5% (עליה של שיעור היוון ההכנסות מ-8% ל-8.5%)
27,300	28,200	ירידה של 0.5% (ירידה של שיעור היוון ההכנסות מ-8% ל-7.5%)
20,480	21,150	עליה של 5%
(20,475)	(21,160)	ירידה של 5%
		<b>דמי שכירות ממוצעים למטר</b>

1 התאריך אליו מתייחסת הערכת השווי.  
2 מעריך השווי החיצוני, הביא בחשבון לראשונה את רווחי הניהול בהערכת השווי ליום 31 במרס, 2012.

**ביג כרמיאל:**

שנת 2011	30.06.2012	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%)
335,130	364,140	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
ירון ספקטור	ירון ספקטור	זהות מעריך השווי
פרטי השכלתו של 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>		
כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי?
כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי?
31/12/2010	30/06/2012	תאריך התוקף של הערכת השווי <sup>3</sup>
גישת תזרים מזומנים	גישת תזרים מזומנים	מודל הערכת השווי
<b>פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי</b>		
22,619	22,619	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)
100%	100%	שיעור תפוסה בשנה 1+ (%)
100%	100%	שיעור תפוסה בשנה 2+ (%)
100%	100%	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-השכרה לצורך הערכת שווי (%)
93	97	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 1+
93	97	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 2+
93	97	דמי שכירות בסיסיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)
9.25%/8%	9.5%/9.25%/8%	שיעור היוון שכ"ד/היוון הפרשי פדיון/רווח מניהול (%) <sup>4</sup>
<b>שינוי בשווי (באלפי ש"ח)</b>		<b>ניתוח רגישות לשווי</b>
(14,690)	(15,210)	ירידה פרמנטית של 5%
(17,280)	(17,900)	עליה של 0.5% (עליה של שיעור היוון ההכנסות מ- 8% ל- 8.5%)
19,590	20,290	ירידה של 0.5% (ירידה של שיעור היוון ההכנסות מ- 8% ל- 7.5%)
14,690	15,210	עליה של 5%
(14,690)	(15,210)	ירידה של 5%

3 התאריך אליו מתייחסת הערכת השווי.

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

## ביג קריות:

שנת 2011	30.06.2012		(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%)
306,500	330,140		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?
31/12/2010	30/06/2012		תאריך התוקף של הערכת השווי <sup>5</sup>
גישת תזרים מזומנים	גישת תזרים מזומנים		מודל הערכת השווי
<b>פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי</b>			
26,434	26,434	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)	ההערכה בגישת היוון תזרימי מזומנים (Income Approach)
100%	100%	שיעור תפוסה בשנה 1+ (%)	
100%	100%	שיעור תפוסה בשנה 2+ (%)	
100%	100%	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-השכרה לצורך הערכת שווי (%)	
78	81	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 1+	
78	81	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 2+	
78	81	דמי שכירות בסיסיים חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)	
9.5%/8.25%	9.5%/9.5%/8.25%	שיעור היוון שכ"ד/היוון הפרשי פדיון /רווח מניהול <sup>6</sup> (%)	
<b>שינוי בשווי (באלפי ש"ח)</b>			<b>ניתוח רגישות לשווי</b>
(13,080)	(13,135)	ירידה פרמנטית של 5%	שיעורי תפוסה
(14,945)	(15,010)	עלייה של 0.5% (עלייה של שיעור היוון ההכנסות מ- 8.25% ל- 8.75%)	שיעורי היוון
16,875	16,960	ירידה של 0.5% (ירידה של שיעור היוון ההכנסות מ- 8.25% ל- 7.75%)	
13,075	13,140	עלייה של 5%	דמי שכירות ממוצעים למטר
(13,080)	(13,140)	ירידה של 5%	

5 התאריך אליו מתייחסת הערכת השווי.

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



**ביג יוקנעם:**

שנת 2011	31.3.2012		(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%)
164,320	169,390		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 פינגסים, בית גיל הזהב ועוד. לחברה אין תלות במעריך השווי. קיימת התחייבות לשיפוי מעריך השווי, שניתנה ע"י החברה בקשר עם הנכס, לצורך הכללת חוות הדעת ו/או אזכורה בדוחות הכספיים או לכל מטרה אחרת.</p>			פרטי השכלתו של מעריך השווי
כן	כן		האם המעריך בלתי תלוי?
כן	כן		האם קיים הסכם שיפוי?
31/12/2011	17/06/2012		תאריך התוקף של הערכת השווי <sup>1</sup>
גישת תורים מזומנים	גישת תורים מזומנים		מודל הערכת השווי
<b>פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי</b>			
12,312	12,312	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)	הערכה בגישת היוון תזרימי מזומנים (Income Approach)
100%	100%	שיעור תפוסה בשנה 1+ (%)	
100%	100%	שיעור תפוסה בשנה 2+ (%)	
100%	100%	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-השכרה לצורך הערכת שווי (%)	
92	95	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 1+	
92	95	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 2+	
92	95	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)	
9.75%/8.5%	9.75%/8.5%	שיעור היוון שכ"ד/היוון הפרשי פדיון	ניתוח רגישות לשווי
<b>שינוי בשווי (באלפי ש"ח)</b>			
(8,000)	(8,250)	ירידה פרמנטית של 5%	שיעורי תפוסה
(8,885)	(9,160)	עליה של 0.5% של (עליה של שיעור היוון ההכנסות מ- 8.5% ל- 9%)	שיעורי היוון
10,000	10,320	ירידה של 0.5% של (ירידה של שיעור היוון ההכנסות מ- 8.5% ל- 8%)	
8,000	8,260	עליה של 5%	דמי שכירות ממוצעים למטר
(8,000)	(8,250)	ירידה של 5%	

#### **4. מימון**

- 4.1 בהמשך לאמור בסעיף 27.5.2 לפרק 1 בדוח התקופתי יצוין, כי ביום 30 במאי, 2012 פרעה החברה את מלוא יתרת הקרן והריבית של אגרות החוב (סדרה א') בסך של כ-55 מיליון ש"ח.
- 4.2 בהמשך לאמור בסעיף 27.5.3 לפרק 1 בדוח התקופתי יצוין, כי ביום 30 במאי, 2012 פרעה החברה את מלוא יתרת הקרן והריבית של אגרות החוב (סדרה ב') בסך של כ-25 מיליון ש"ח.
- 4.3 בהמשך לאמור בסעיף 27.5.5 לפרק 1 בדוח התקופתי, יצוין ביום 20 ביוני, 2012 הנפיקה החברה בהנפקה פרטית למשקיעים שאינם קשורים לחברה, סך של 153,733,684 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ד') של החברה, בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ד'), תמורת סך כולל של כ-171,566 אלפי ש"ח. מהתמורה ברטו כאמור הופחת סך של כ-3,098 אלפי ש"ח בתמורה לויתור על תשלום ריבית אשר היה אמור להתבצע בגין אגרות החוב שהונפקו בהרחבה בתאריך 10 ביולי, 2012. להבטחת התחייבויותיה, שיעבדה החברה את זכויותיה הנכס ביג יקנעם לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') בנוסף לשעבוד הקיים על הנכס ביג באר שבע.

## פרק 2 - דוח דירקטוריון ליום 30 ביוני, 2012

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את הדוחות הכספיים של החברה לתקופה שנתימה ביום 30 ביוני 2012:

### חלק א. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי הקבוצה

1. כללי

#### א. מבוא

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

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

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

#### ב. נכסים

ליום 30 ביוני 2012 מחזיקה הקבוצה 49 נכסים בישראל וארה"ב, כדלקמן:

42 מרכזים מסחריים מניבים <

4 מרכזים מסחריים בפיתוח <

3 קרקעות <

הנכסים המניבים משתרעים על שטח בנוי להשכרה בהיקף של כ-660 אלפי מ"ר (חלק החברה כ-409 אלפי מ"ר); הנכסים כאמור מוצגים בספרי החברה בשוויים ההוגן בסך של כ-4,256 מיליוני ש"ח. דמי השכירות אשר הניבו הנכסים (חלק החברה) כאמור בששת החודשים שהסתיימו בתאריך 30 ביוני, 2012 הסתכמו לכ-160<sup>8</sup> מיליוני ש"ח.

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

בארה"ב פועלת החברה באמצעות ביג USA. ליום 30 ביוני 2012 מחזיקה ביג USA במישרין ובעקיפין בכ-25 מרכזים מסחריים פתוחים (מרביתם בשיעור של 49.9%), בעיקר בקליפורניה ולאס וגאס. הנכסים כאמור משתרעים על שטח בנוי להשכרה בהיקף של כ-410 אלפי מ"ר (חלקה של ביג USA כ-225 אלפי מ"ר). יצוין כי החל מיום 23 בפברואר 2012, ולאחר השלמת הסכם מיום 16 בפברואר 2012 במסגרתו התקשרו החברה וביג USA עם גופים מקבוצת מגדל ("מגדל") מחזיקה מגדל במניות ביג USA, המהוות, לאחר הקצאתן, 20% מהונה המונפק והנפרע של ביג USA. לפרטים נוספים אודות ההסכם האמור, ראה סעיף 31.2 לפרק 1 לדוח התקופתי;

פרט להשקעותיה של הקבוצה בישראל וארה"ב, לקבוצה פעילות בסרביה והודו כמפורט להלן: בסרביה החברה פועלת באמצעות חברת ביג CEE. נכון למועד הדוח, קבוצת ביג היא בעלת הזכויות

<sup>8</sup> יצוין כי סך דמי השכירות אינם כוללים את בנין D באילת אשר טרם החלו להניב הכנסות ושווי נכלל בשווי הנכסים המניבים.

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

בהודו החברה פועלת באמצעות חברת ביג הודו. נכון למועד הדוח, ביג היא בעלת הזכויות (בשיעור של כ-30.18%) בעקיפין באמצעות ביג הודו במקרקעין בשטח של כ-30 דונם עליהם הוקם מרכז קניות בשטח בנוי של כ-20 אלפי מ"ר בעיר Thane ובקרקעות בשטח של כ-40 דונם וכ-75 דונם הממוקמות בערים Bangalore ו-Vadodara בהתאמה. נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים, אישר הדירקטוריון של ביג הודו התקשרות בהסכם עקרונות בלתי מחייב עם קבלן מבצע לפיתוח הקרקע ב-Bangalore במסגרתו יוקמו כ-115,000 שטחי מגורים (כ-700-900 יחידות דיור). במסגרת הסכם העקרונות, הקבלן המבצע יהא אחראי על ניהול הפרויקט ויישא בכל עלות הקמתו בתמורה לכ-66% מהכנסות הפרויקט וביג הודו תהא זכאית ליתרת הכנסות כ-34%. בנוסף, ליזות ביג הודו תהא הגנה באופן שחלקה בהכנסות הפרויקט (34%) לא יפחת מסך של כ-105 מיליון ש"ח (לפי שער חליפין למועד החתימה). כמו כן, במהלך התקופה שונתה התב"ע של המגרש ב-Vadodara לייעוד למגורים.

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

### **להלן מפה המפרטת את אזורי הפעילות של החברה:**



## 2. השפעות המשבר הכלכלי

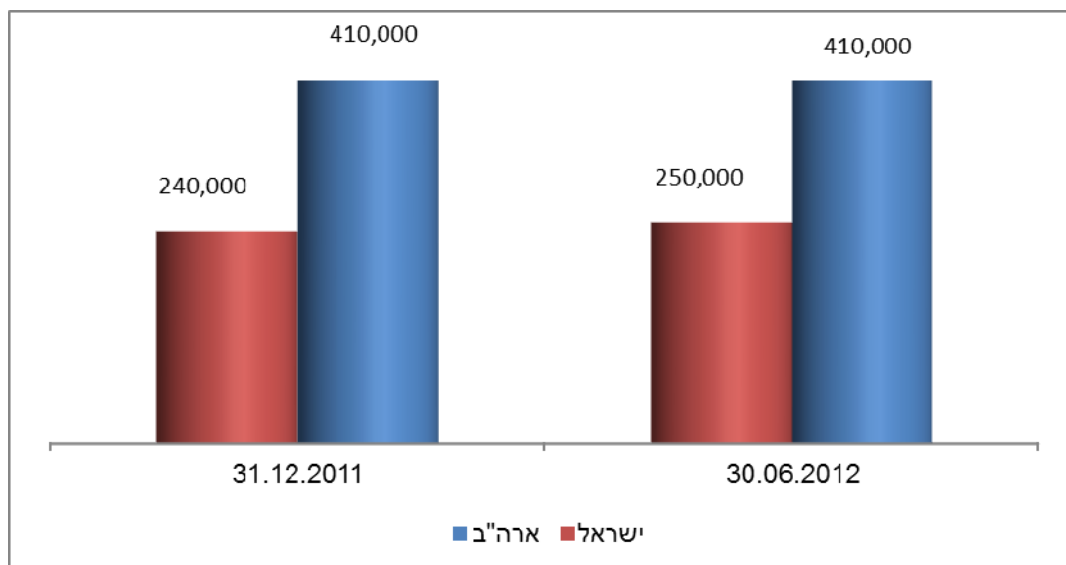
במחצית הראשונה של 2012 לא חל שינוי בפדיונות השוכרים במרכזי החברה בארץ ביחס למחצית הראשונה של השנה אשתקד (same stores). יחד עם זאת ולאור המצב הגיאופוליטי בצירוף לצפי להאטה מסוימת בצמיחה ולגידול באבטלה, נערכת החברה לטיפול נקודתי בשוכרים שמצבם עלול להיפגע. להערכת החברה פיזור תיק הנכסים שבבעלות החברה, התחזוקה והניהול השוטפים האקטיביים של הנכסים, שיעורי התפוסה הגבוהים במרכזי הקבוצה והמגוון הרחב של עסקים, מפחיתים, את היקף הפגיעה האפשרית בעסקיה השוטפים. בהקשר זה ראוי לציין כי הכנסות החברה הנובעות כאחוז מהפדיון הנם כ-3% בלבד. זאת ועוד, מכוון שמרבית המרכזים אשר בבעלותה של החברה משמשים בעיקרם לצרכים בסיסיים (NECESSITIES) ופחות לאופנה ומוצרי יוקרה, החברה מעריכה כי הפגיעה, ככל שתתרחש, לא תהא מהותית ותשפיע רק על חלק קטן יחסית של השוכרים. בנוסף, העומס הממוצע על השוכרים במרכזים השונים (דמי שכירות וניהול חלקי פדיון) נמוך באופן משמעותי לעומת המצב, בחלק נכבד מהקניונים, כך שגם במקרה בו תרד רמת המכירות באחוזים בודדים לא יהיה בכך כדי לפגוע באופן מהותי ביכולת השוכרים לשלם דמי שכירות (למעט ברשתות אופנה אשר עלולות להיקלע לחדלות פרעון כתוצאה מהפסדים כבדים בעסקיהן בקניונים הסגורים אך משקלן של אלו בהיקף הכללי של החברה זניח).

בארה"ב התאפיינה המחצית הראשונה של 2012 בהמשך ההתאוששות האיטית של ענף הקמעונאות. נתוני הצריכה ונתוני המאקרו בארה"ב מצביעים על שיפור קל יחד עם זאת, נוכח העובדה שהמשבר הכלכלי טרם חלף, אין לדעת את השפעתו על השוק הישראלי ו/או האמריקאי, אם בכלל.

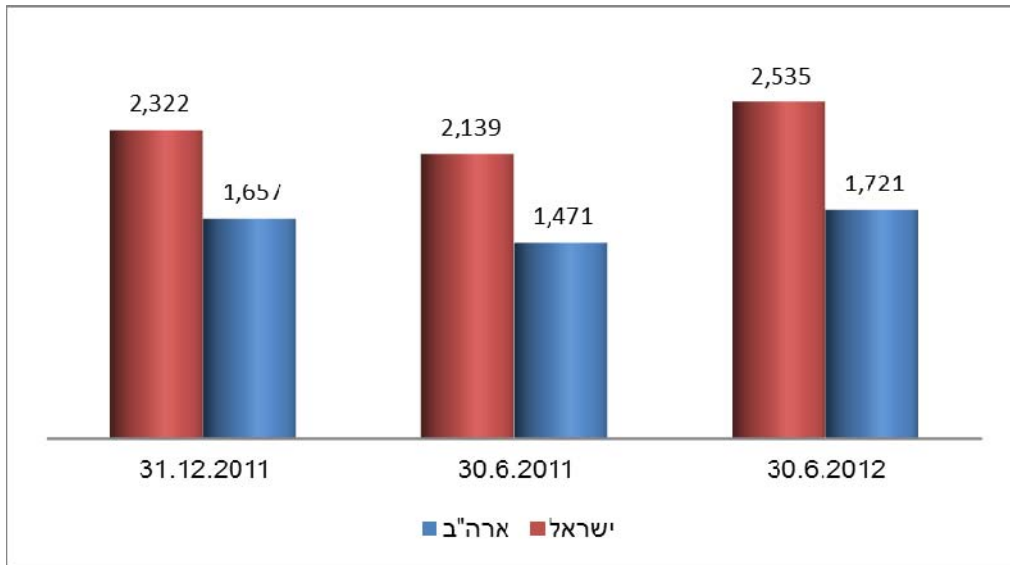
יצוין, כי הערכות קבוצת ביג המפורטות לעיל, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכותיה של קבוצת ביג בלבד. הערכות אלה עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות מהותית, מהצפוי, כתוצאה מגורמים שונים כגון, וביניהם עומק המשבר הכלכלי בשווקים ו/או התאוששות ממשבר זה,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

## 3. דגשים לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2012

### א. התפתחות שטחי מסחר (מ"ר) – 100%

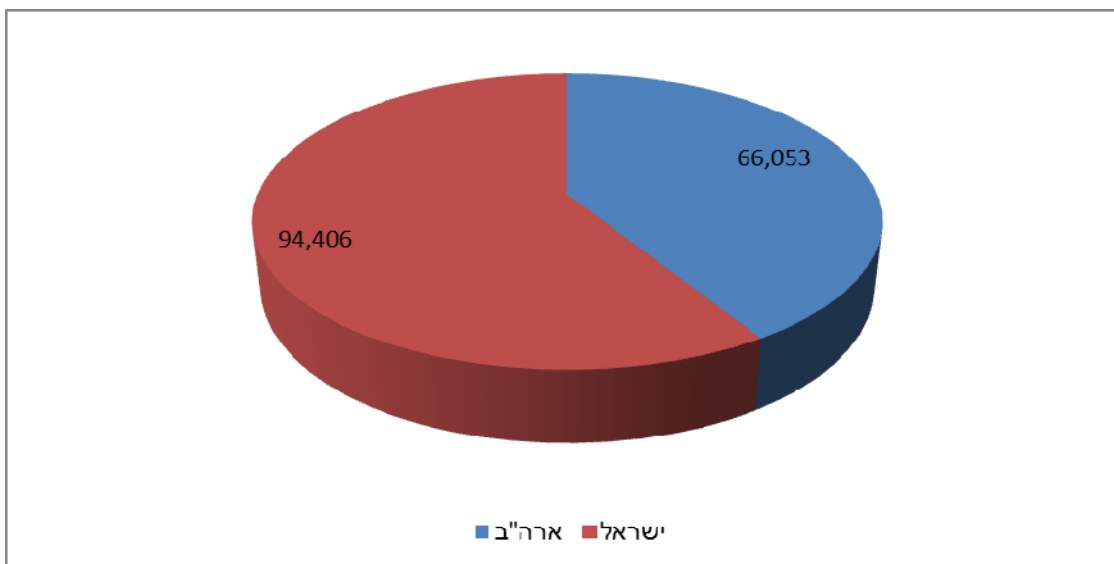


**ב. שווי הוגן נדל"ן מניב (במיליוני ₪)**

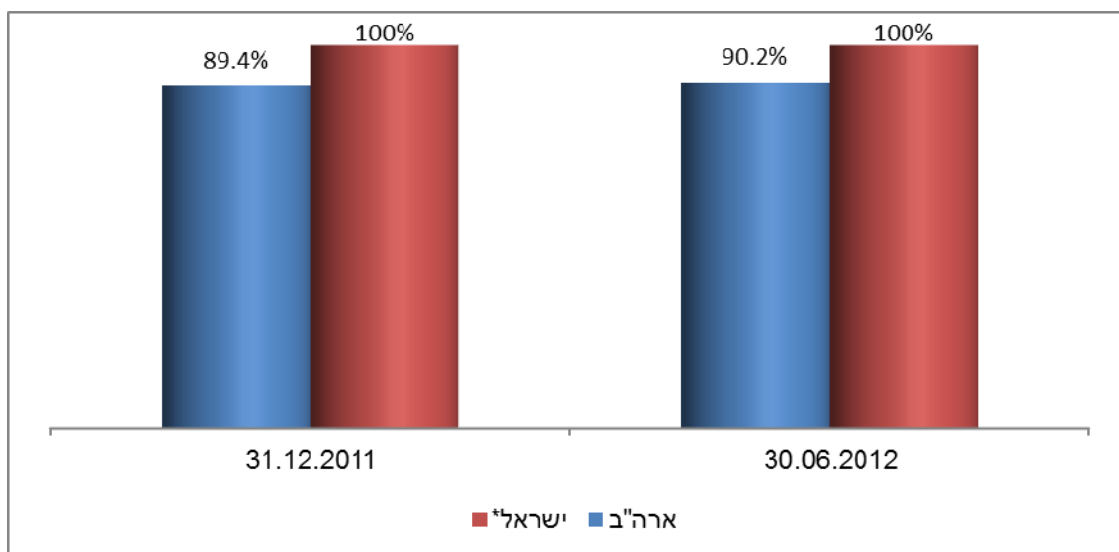


\* בדוחות הכספיים ליום ה- 30/6/2011 חלק הקבוצה בשווי הנכס ביג נצרת מוצג במסגרת השקעות בחברות מוחזקות.

**ג. פילוח הכנסות שכירות (אלפי ₪)**



ד. שיעורי תפוסה נכון ליום 30 ביוני, 2012



\*100% בקירוב

ה. נדל"ן בהקמה

שם הנכס	שטח להשכרה במ"ר	מועד השלמה צפוי
עפולה (חלק ביג 50%)	4,000	רבעון שלישי, 2012
קניון בית שמש	14,145	רבעון רביעי, 2012
קניון טבריה (חלק ביג 50%)	13,340	רבעון ראשון, 2013
ביג אשדוד (חלק ביג 36%) <sup>9</sup>	24,200	טרם החל הליך בנייה

ו. קרקעות

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

<sup>9</sup> לפרטים נוספים אודות הסכם שנחתם לאחר תאריך המאזן ראה סעיף 14.2.

**ז. FFO (Funds From Operation)**

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

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

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

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

**FFO - ישראל ואחרים בנטרול ארה"ב (אלפי ₪)**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו		ל-6 חודשים שהסתיימו		
	ביום 30 ביוני		ביום 30 ביוני		
2011	2011	2012	2011	2012	
49,165	28,172	60,154	57,462	168,066	רווח נקי
(142,910)	(49,821)	(66,083)	(78,836)	(174,867)	נטרול שיערוך נדל"ן להשקעה ונדל"ן בהקמה
107,627	2,152	13,516	5,740	43,057	נטרול תנועה במיסים הנדחים
1,568	350	602	689	1,118	נטרול הוצאות פחת והפחתות
5,580	5,585	-	5,580	-	נטרול התאמות אחרות
8,658	12,867	-	8,415	-	נטרול חיובים בינחברתיים
17,541	2,121	2,991	3,238	(6,595)	התאמות המתייחסות לחברות כלולות
(14)	-	(16)	-	(30)	חלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה בהתאמות לעיל
47,215	1,381	11,164	2,288	30,749	FFO נומינאלי
					<b>התאמות נוספות</b>
(2,276)	2,747	(248)	7,718	(303)	הפרשי שער
35,868	17,483	19,350	29,069	19,350	הוצאות מימון אינפלציוניות
80,807	21,611	30,266	39,075	49,796	FFO ריאלי לפי גישת ההנהלה



**FFO - ארה"ב (אלפי ₪)**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו		ל-6 חודשים שהסתיימו		
	ביום 30 ביוני		ביום 30 ביוני		
	2011	2012	2011	2012	
42,168	39,208	9,432	41,820	11,442	רווח נקי
(60,468)	(56,097)	(16,544)	(61,960)	(14,040)	נטרול שיערוך נדל"ן להשקעה
9,279	2,483	2,517	4,812	4,943	נטרול הפחתת עודפי עלות
38,480	26,894	8,582	29,530	10,324	נטרול תנועה במיסים הנדחים
188	22	63	68	126	נטרול הוצאות פחת והפחתות
842	2,072	427	2,072	427	נטרול התאמות אחרות
(8,658)	(12,867)	-	(8,415)	-	נטרול חיובים בינחברתיים
1,574	1,514	1,315	1,514	1,315	חלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה בהתאמות לעיל
23,405	3,229	5,792	9,441	14,537	FFO נומינאלי

**ח. (Net Operating Income) N.O.I**

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

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

**NOI ישראל ואחרים בנטרול ארה"ב (אלפי ₪)**

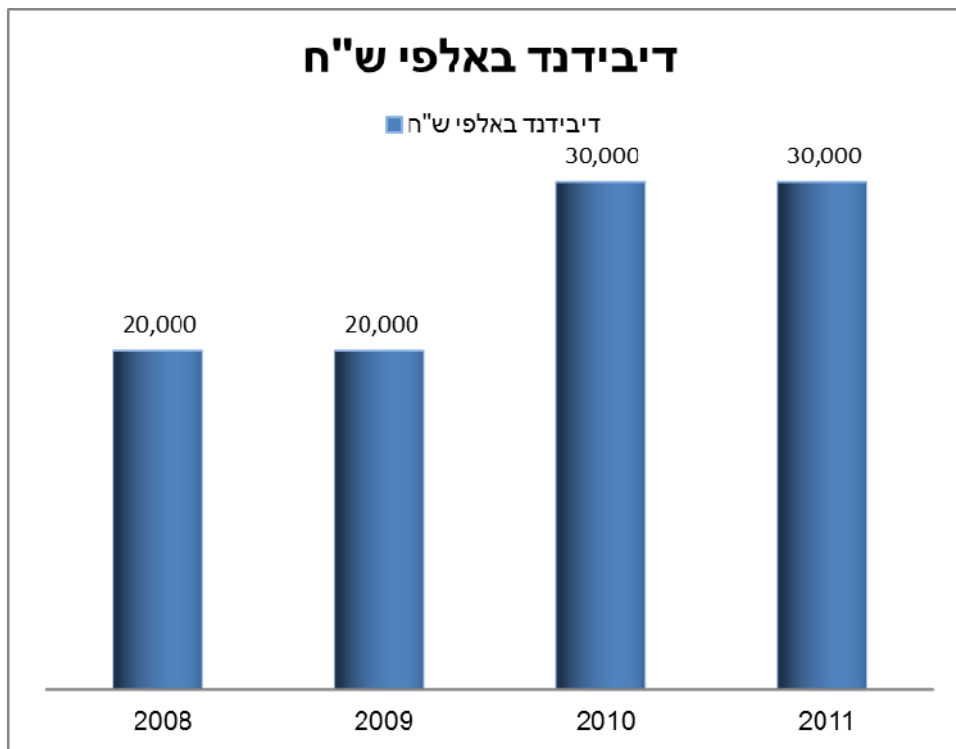
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו		ל-6 חודשים שהסתיימו		
	ביום 30 ביוני		ביום 30 ביוני		
	2011	2012	2011	2012	
213,460	52,507	61,570	101,343	119,217	הכנסות מהשכרה, דמי ניהול ואחרות
(23,935)	(6,089)	(6,886)	(12,373)	(13,963)	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה בנטרול השקעות בנדל"ן מניב ( <b>Capex</b> )
(5,764)	(947)	(1,903)	(2,331)	(3,732)	הוצאות מכירה ושיווק
183,761	41,168	52,781	86,639	101,522	N.O.I

**NOI ארה"ב (באלפי ₪)**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו		ל-6 חודשים שהסתיימו	
	ביום 30 ביוני		ביום 30 ביוני	
	2011	2012	2011	2012
154,079	35,247	42,417	71,814	83,711
(47,031)	(10,259)	(12,229)	(21,672)	(23,557)
(796)	(275)	(309)	(442)	(313)
<u>106,253</u>	<u>24,713</u>	<u>29,879</u>	<u>49,700</u>	<u>59,841</u>

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

**ט. חלוקת דיבידנדים בגין השנים 2008-2011**



**4. נתונים נבחרים ממאזן החברה (באלפי ₪)**

<u>31.12.2011</u>	<u>31.06.2012</u>	
4,709,331	5,253,804	סך מאזן
236,964	430,220	רכוש שוטף
4,219,872	4,561,154	נדל"ן להשקעה ונדל"ן בפיתוח
252,495	262,430	נכסים לא שוטפים
267,379	255,706	התחייבויות שוטפות
3,163,170	3,419,000	התחייבויות לזמן ארוך
1,278,782	1,579,098	הון עצמי כולל זכויות מיעוט
1,245,878	1,416,849	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה

## **רכוש שוטף**

הרכוש השוטף ליום 30 ביוני, 2012 הסתכם לסך של כ-430 מיליון ₪ לעומת כ-237 מיליון ₪ ליום 31 בדצמבר, 2011. עיקר השינוי מקורו בסעיפים כדלקמן:

מזומנים, פקדונות וניירות ערך - הסתכמו ליום 30 ביוני, 2012 לסך של כ-362 מיליון ₪ לעומת כ-194 מיליון ₪ ליום 31 בדצמבר, 2011. עיקר הגידול בסך של כ-168 מיליון ₪ מקורו בהרחבת אג"ח סדרה ד'.

חייבים ויתרות חובה - הסתכמו ליום 30 ביוני, 2012 לסך של כ-52 מיליון ₪ לעומת כ-27 מיליון ₪ ליום 31 בדצמבר, 2011. עיקר הגידול מקורו ביתרת חייבים אחרים בסך של כ-11 מיליון ₪ בגין הרחבת אג"ח סדרה ד' אשר התקבלו לאחר תאריך המאזן וכן הלוואה בסך של כ-9 מיליון ₪ שהעמידה החברה לאחת משותפיה.

## **נכסים לא שוטפים**

סך הנכסים הלא שוטפים במאזן החברה ליום 30 ביוני, 2012 הסתכמו לכ-4,824 מיליון ₪ לעומת סך של כ-4,472 מיליון ₪ ליום 31 בדצמבר, 2011. עיקר הגידול מקורו בשינויים ביתרות הסעיפים כדלקמן:

השקעות בחברות מוחזקות - הסתכמו ליום 30 ביוני, 2012 לסך של כ-143 מיליון ₪ לעומת כ-137 מיליון ₪ ליום 31 בדצמבר, 2011. עיקר הגידול מקורו בעליה ביתרת ההשקעה בביג הודו בעקבות שערור הקרקע בעיר Vadodara לאחר אישור שינוי התב"ע למגורים.

נדל"ן להשקעה - הסתכם ליום 30 ביוני, 2012 לסך של כ-4,256 מיליון ₪ לעומת סך של כ-3,979 מיליון ₪ ליום 31 בדצמבר, 2011.

במהלך החציון הראשון של שנת 2012 עלה שווי הנדל"ן להשקעה בכ-162 מיליון ₪. כ-74 מיליון ₪ מהעלייה כאמור מקורה בהיוון רווחי הניהול ב-7 מרכזים מסחריים וותיקים, מתוך 17 מרכזים אשר בבעלות החברה בישראל. להערכת השמאי החיצוני, הבלתי תלוי, במרכזים אלו רווחי הניהול הנם יציבים דיים ומשכך ניתן להם ביטוי בהערכת השווי. בנוסף, גידול בסך של כ-49 מיליון ₪ מקורו בסיווג המרכז בפרדס חנה מנדל"ן להשקעה בפיתוח לנדל"ן להשקעה בעקבות השלמת בנייתו ופתיחתו לקהל הרחב.

נוסף, במהלך התקופה חלה עליה בשווי השקלי של הנכסים בארה"ב בסך של כ-45 מיליון ₪ עקב עליה בשער חליפין של הדולר.

שיעורי התשואה הממוצעים הגלומים בהערכות השווי בגין הנכסים המניבים בישראל ובארה"ב נכון ליום 30 ביוני, 2012 הנם כ-8.30% וכ-7.10%, בהתאמה.

נדל"ן להשקעה בפיתוח - הסתכם ליום 30 ביוני, 2012 לסך של כ-305 מיליון ₪ לעומת סך של כ-240 מיליון ₪ ליום 31 בדצמבר, 2011. עיקר הגידול מקורו בהשקעות בסך של כ-84 מיליון ₪ שביצעה החברה במהלך התקופה לצורך המשך פיתוחם של המרכזים בהקמה. בנוסף במהלך החציון הראשון של שנת 2012 עלה שווי הנדל"ן להשקעה בפיתוח בכ-26 מיליון ₪. מאידך, חל קיטון ביתרת הנדל"ן להשקעה בפיתוח שמקורו בסיווג המרכז בפרדס חנה בשווי של כ-49 מיליון ₪ נכון ליום 31 בדצמבר, 2011 מנדל"ן להשקעה בפיתוח לנדל"ן להשקעה.

## **התחייבויות שוטפות**

סך ההתחייבויות השוטפות במאזן החברה ליום 30 ביוני, 2012 הסתכמו לסך של כ-256 מיליון ₪ לעומת כ-267 מיליון ₪ ליום 31 בדצמבר, 2011. עיקר השינוי מקורו מחד בקיטון יתרת חלויות השוטפות של אגרות החוב בסך של כ-66 מיליון ₪ בעקבות פרעון סדרות אג"ח א' ו-ב'. מאידך חל גידול ביתרת האשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר והתחייבות לספקים ונותני שירותים בסך של כ-45 מיליון ₪ וכ-12 מיליון ש"ח, בהתאמה.

### **ההתחייבויות לזמן ארוך –**

סך ההתחייבויות לזמן ארוך במאזן החברה ליום 30 ביוני, 2012 הסתכמו לסך של כ-3,419 מיליון ₪ לעומת 3,163 מיליון ₪ ליום 31 בדצמבר, 2011. עיקר השינוי מקורו בשינויים ביתרות הסעיפים כדלקמן:

**התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים-** במהלך התקופה חלה עליה של כ-41 מיליון ₪ אשר נבעה בעיקרה מגידול בשווי השקלי של התחייבויות החברה לתאגידים בארה"ב בסך של כ-31 מיליון ₪ בעקבות עליה בשער החליפין של הדולר.

**אגרות חוב-** במהלך התקופה חלה עליה בסך של כ-160 מיליון ₪ ביתרת אגרות החוב. מחד, הרחבת אגרות החוב סדרה ד' ועליית מדד המחירים לצרכן תרמו לגידול בהתחייבות סך של כ-167 מיליון ₪ וכ-12 מיליון ₪, בהתאמה ומאידך, במהלך סווגה החברה חלויות שוטפות בגין אגרות החוב סדרה ד' בסכום של כ-19 מיליון ₪ לזמן קצר.

**מיסים נדחים –** במהלך התקופה חל גידול ביתרת המיסים הנדחים בסך של כ-54 מיליון ₪. עיקר הגידול מקורו בעליית שווי הנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח ושחיקת בסיס המס של הנכסים.

### **הון המיוחס לבעלי מניות החברה**

ההון המיוחס לבעלי מניות החברה ליום 30 ביוני 2012 הסתכם בכ-1,417 מיליון ש"ח, לעומת כ-1,246 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2011. עיקר הגידול נבע מרווח כולל לתקופה המיוחס לבעלי מניות החברה בסך של כ-180 מיליון ₪ ומאידך חלוקת דיבידנד בסך של כ-15 מיליון ₪. בנוסף חל גידול בהון העצמי בסך של כ-12 מיליון ₪ שמקורו בקרן הון מתרגום דוחות כספיים הנובעת בעיקר מהחלשות השקל אל מול הדולר.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2011	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	2011	2012	2011	2012
מבוקר	אלפי ש"ח			
367,539	87,754	103,987	173,157	202,928
84,759	20,561	20,518	42,387	41,617
282,780	67,193	83,469	130,770	161,311
203,378	105,918	82,627	140,796	188,907
6,559	1,222	2,212	2,773	4,045
40,863	14,740	8,677	23,638	17,839
1,565	372	389	757	776
437,171	156,777	154,818	244,398	327,558
(175,213)	(55,878)	(56,252)	(107,116)	(93,458)
5,846	877	2,108	2,274	3,450
(17,548)	392	(306)	1,100	8,442
250,256	102,168	100,368	140,656	245,992
154,361	31,582	25,141	38,034	59,681
95,895	70,586	75,227	102,622	186,311
29,282	(6,001)	36,966	(12,670)	19,864
(5,992)	736	(4,662)	3,615	(3,348)
23,290	(5,265)	32,304	(9,055)	16,516
119,185	65,321	107,531	93,567	202,827
91,333	67,380	69,586	99,282	179,508
4,562	3,206	5,641	3,340	6,803
95,895	70,586	75,227	102,622	186,311

הכנסות מהשכרה, דמי ניהול ואחרות  
הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות

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

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

רווח לפני מסים על הכנסה  
מסים על הכנסה

רווח נקי

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

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

סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר

סה"כ רווח כולל

רווח נקי מיוחס ל:

בעלי מניות החברה  
זכויות שאינן מקנות שליטה

### **הכנסות מהשכרת דמי ניהול**

במחצית הראשונה של שנת 2012 חל גידול בהכנסות בשיעור של כ-17% והן הסתכמו בכ-203 מיליון ש"ח, לעומת כ-173 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. ברבעון השני של שנת 2012 הסתכמו ההכנסות לסך של כ-104 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-88 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. עיקר הגידול נובע מעליה בשיעור ההחזקה במרכז ביג נצרת ומכניסתו לאיחוד יחסי, מהרחבת המרכז בקריות, המרכז Independence שנרכש במהלך מאי 2011 ומפתיחתם של המרכזים בקרית שמונה ובפרדס חנה.

### **הוצאות הפעלת נכסים להשכרה**

במחצית הראשונה וברבעון השני של שנת 2012 הסתכמו הוצאות הפעלת הנכסים בכ-42 מיליון ש"ח וכ-21 מיליון ש"ח, בהתאמה בדומה להוצאות הפעלת נכסים בחציון וברבעון המקביל אשתקד אשר הסתכמו בכ-42 מיליון ש"ח וכ-21 מיליון ש"ח בהתאמה.

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

במחצית הראשונה וברבעון השני של שנת 2012 הכירה החברה בעליה בשווי הוגן של כ-189 מיליון ש"ח וכ-83 מיליון ש"ח, בהתאמה לעומת כ-141 מיליון ש"ח וכ-106 מיליון ש"ח בחציון הראשון וברבעון השני אשתקד, בהתאמה. לפרטים נוספים בדבר מקור העלייה בשווי הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בפיתוח ראה סעיף 4 לעיל.

### **הוצאות הנהלה וכלליות**

במחצית הראשונה וברבעון השני של שנת 2012 הסתכמו הוצאות הנהלה וכלליות בכ-19 מיליון ש"ח וכ-9 מיליון ש"ח בהתאמה לעומת סך של כ-24 מיליון ש"ח וכ-15 מיליון ש"ח בחציון הראשון וברבעון השני אשתקד, בהתאמה. עיקר הקיטון מקורו בהוצאה חד פעמית בסך 4.2 מיליון ש"ח בגין מענק למנכ"ל בו הכירה החברה במהלך הרבעון השני של שנת 2011.

### **הוצאות מימון, נטו**

במחצית הראשונה וברבעון השני של שנת 2012 הסתכמו הוצאות המימון נטו בכ-90 מיליון ש"ח וכ-54 מיליון ש"ח בהתאמה לעומת סך של כ-105 מיליון ש"ח וכ-55 מיליון ש"ח בחציון הראשון וברבעון השני אשתקד, בהתאמה. עיקר הקיטון במחצית הראשונה לעומת התקופה המקבילה אשתקד מקורה בעליית מדד המחירים לצרכן בשיעור נמוך יותר (1.3% לעומת 2.2% בתקופה המקבילה) וכן בירידה בעלות המימון הממוצעת של הקבוצה.

### **חלק החברה ברווחי/הפסדי חברות כלולות, נטו**

במחצית הראשונה של שנת 2012 הסתכם חלק החברה ברווחי חברות כלולות נטו לסך של כ-8 מיליון ש"ח לעומת רווח של כ-1 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. עיקר הגידול מקורו בחלק החברה ברווחי חברת ביג הודו בסך של כ-10 מיליון ש"ח הנובע משערוך הנדל"ן להשקעה של המגרש ב-Vadodara בעקבות אישור שינוי יעוד הקרקע למגורים.

### **מסים על ההכנסה**

במחצית הראשונה וברבעון השני של שנת 2012 הסתכמו הוצאות המס בכ-60 מיליון ש"ח וכ-25 מיליון ש"ח בהתאמה לעומת סך של כ-38 מיליון ש"ח וכ-32 מיליון ש"ח בחציון הראשון וברבעון השני אשתקד, בהתאמה. מסים על ההכנסה בתקופת הדו"ח כוללים בעיקר הוצאות מסים נדחים בסך של כ-53 מיליון ש"ח שמקורם בעיקר בגידול בעתודות למסים נדחים בגין עליית ערך נדל"ן להשקעה.

## **רווח למניה**

הרווח הבסיסי והמדולל למניה המיוחס לבעלי מניות החברה במחצית הראשונה של שנת 2012 הסתכם לסך של 15.21 ₪ ו-15.13 ₪, בהתאמה, לעומת סך של 8.56 ₪ ו-8.54 ₪, בתקופה המקבילה אשתקד. הרווח הבסיסי והמדולל למניה המיוחס לבעלי מניות החברה ברבעון השני של שנת 2012 הסתכם לסך של 5.90 ₪ ו-5.89 ₪, בהתאמה, לעומת סך של 5.81 ₪ ו-5.79 ₪, בתקופה המקבילה אשתקד.

## **ניזילות ומקורות מימון**

.6

לקבוצה מדיניות של שמירה על רמת ניזילות נאותה המאפשרת מחד צמצום של עלויות המימון ומאידך ניצול הזדמנויות עסקיות בתחומי עיסוקה וכן גמישות בנגישות למקורות המימון. מקורות הניזילות של הקבוצה הינם מזומנים הנובעים מנכסיה המניבים, קווי אשראי, הלוואות לזמן ארוך, גיוסי אגרות חוב, אגרות חוב להמרה וגיוסי הון. הקבוצה משתמשת במקורות אלה, לשם רכישה, פיתוח של נכסים מניבים, פירעון התחייבויות, השקעות בחברות מוחזקות והשקעות אחרות. לנתונים בדבר מצבת ההתחייבויות של החברה והחברות המאוחדות והמאוחדות באיחוד יחסי ראה דיווח החברה מיום 29 באוגוסט, 2012 (אסמכתא מספר 2012-01-222609).

## **תזרים מזומנים**

.7

**מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת** - בחציון הראשון וברבעון השני של שנת 2012 הסתכם התזרים מפעילות שוטפת לסך של כ-73 מיליון ₪ וכ-37 מיליון ₪, בהתאמה לעומת כ-38 מיליון ₪ וכ-32 מיליון ₪ בחציון הראשון וברבעון השני אשתקד. עיקר הגידול בתזרים מפעילות שוטפת במחצית השנה הראשונה מקורו בהמשך הרחבת הפעילות של החברה אשר כללה בין היתר את רכישת המרכז Independence, הרחבת המרכז בקריות, פתיחת המרכזים בקרית שמונה ובפרדס חנה וכן מעליה בשיעור האחזקה במרכז בנצרת ואיחודו באיחוד יחסי לעומת הכללתו במסגרת חברות מוחזקות, בתקופה המקבילה אשתקד. בהתייחס להשוואה בין התזרים מפעילות שוטפת ברבעון השני של שנת 2012 לעומת התקופה המקבילה אשתקד יצוין, כי תשלום הריבית בגין אגרות החוב סדרה ג' בוצע בחודש מרס בתקופה אשתקד ואילו בתקופה הנוכחית תשלום הריבית בסך של כ-18 מיליון ₪ נדחה לחודש אפריל כיוון שמועד התשלום (31 במרס 2012) חל ביום שאינו יום עסקים.

**תזרים מזומנים מפעילות השקעה** - בחציון הראשון וברבעון השני של שנת 2012 הסתכם תזרים המזומנים ששימש לפעילות השקעה לסך של כ-271 מיליון ₪ וכ-229 מיליון ₪, בהתאמה לעומת תזרים מזומנים שנבע מפעילות השקעה בסך של כ-123 מיליון ₪ במחצית הראשונה של השנה אשתקד ותזרים מזומנים ששימש לפעילות השקעה בסך של כ-43 מיליון ₪ ברבעון השני של השנה אשתקד. בתקופה מקבילה אשתקד. עיקר התזרים בחציון הראשון של השנה הנוכחית שימש להשקעה בפקדונות של התמורה שנתקבלה בגין הרחבת אג"ח סדרה ד' בסך של כ-154 מיליון ₪"ח וכן להשקעה בנדל"ן בפתוח בסך של כ-85 מיליון ₪.

**מזומנים נטו מפעילות מימון** - במחצית הראשונה וברבעון השני של שנת 2012 הסתכמו המזומנים שנבעו מפעילות מימון לסך של כ-205 מיליון ₪ וכ-180 מיליון ₪, בהתאמה לעומת מזומנים ששימשו לפעילות מימון בסך של כ-161 מיליון ₪ בחציון הראשון אשתקד ומזומנים שנבעו מפעילות מימון בסך של כ-3 מיליון ₪ ברבעון השני של השנה אשתקד. עיקר התזרים מפעילות מימון במחצית הראשונה של שנת 2012 נבע מהנפקת 20% מהון המניות של חברת הבת לגופים שונים מקבוצת מגדל בתמורה לכ-113 מיליון ₪ והרחבת אג"ח סדרה ד' בסך של כ-156 מיליון ₪. מאידך, במהלך התקופה פרעה החברה את התשלום האחרון בגין אגרות החוב סדרה א' ו-ב' וכן תשלום קרן שנתי של אג"ח סדרה ד' בסכום כולל של כ-87 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 שדווחו במסגרת הדוח התקופתי לשנת 2011.

## חלק ג': היבטי ממשל תאגידי

### **9. תרומות**

קבוצת ביג תורמת, באופן קבוע, לקהילה בה היא מפעילה את מרכזיה המסחריים. התרומה ניתנת באופן של ארגון פעילויות משותפות עם גופים שונים וכן בתרומה ישירה למזקקים ובפעילות למען האוכלוסייה הסמוכה. סך תרומות הקבוצה, במחצית הראשונה של שנת 2012 הסתכמו לכ-887 אלפי ₪.

### **10. דירקטורים בעלי כשירות מקצועית ומומחיות חשבונאית פיננסית**

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

### **11. גילוי בדבר מבקר פנים**

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

### **12. גילוי בדבר הליך אישור הדוחות הכספיים**

דירקטוריון החברה הוא האורגן המופקד על בקרת העל בחברה. על הליך עריכת הדוחות הכספיים מופקדת ההנהלה הבכירה של החברה בראשות מר אסף נגר, סמנכ"ל ואחראי תחום החשבות בחברה, ובפיקוח המשנה למנכ"ל, מר ישראל יעקבי ומנכ"ל החברה, מר איתן בר זאב. דירקטוריון החברה כולל 7 דירקטורים. חברי הדירקטוריון הינם ה"ה יהודה נפתלי, רון (רוני) נפתלי, איתן בר זאב, אברהם גילת, יוסף פרייברון מזל כהן – בהארי ומר עזריאל (עזרי) גונן אשר שישה מתוכם עונים על הקריטריונים שנקבעו בתקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), תשס"ו – 2005 בדבר מומחיות חשבונאית ופיננסית וזאת בהתאם להשכלתם ולניסיונם העסקי. הדירקטוריון הוא הגוף הדין בדוחות הכספיים ומאשר אותם לאחר שחברי הדירקטוריון מקבלים לידיהם את טיוטת הדוחות הכספיים מספר ימי עסקים טרם הישיבה ולאחר קבלת המלצות ועדת המאזן שמינה דירקטוריון החברה (להלן: "הועדה") בהתאם להוראות תקנות החברות (הוראות ותנאים לעניין הליך אישור הדוחות הכספיים), תש"ע 2010, כמפורט להלן.



## הועדה וחבריה:

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

## הליך אישור הדוחות הכספיים:

הדוחות הכספיים של החברה נדונו בישיבת הועדה שהתקיימה ביום 22 באוגוסט, 2012. בישיבה זו נכחו כל חברי הועדה. כמו כן, השתתפו בישיבה, מנכ"ל החברה, המשנה למנכ"ל החברה, סמנכ"ל ואחראי על תחום החשבות בחברה, היועצת המשפטית של החברה וכן רואי החשבון המבקרים. מספר ימים לפני הישיבה נשלחו לבחינת חברי הועדה טיוטות הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני, 2012. במסגרת זו נסקרו בפני חברי הועדה הנתונים הכספיים העיקריים המוצגים בדוחות הכספיים, שינויים עיקריים שחלו בסעיפים מהותיים, הקשר שלהם לפעילות העסקית של החברה, המידע שנכלל בביאורים לדוחות הכספיים בקשר אליהם וכן נסקרו עניינים בעלי השפעה מהותית. כן נדונו תהליכי הבקורות הפנימיות, לרבות אפקטיביות הבקרה הפנימית, הקשורות בדיווח הכספי, שלמות ונאותות הגילוי בדוחות הכספיים, לרבות תהליך זיהוי וקביעת התהליכים המהותיים, המדיניות החשבונאית והטיפול החשבונאי שיושמו בסוגיות הדיווח המהותיות. בנוסף, נערך דיון עקרוני ומקיף בדבר ההערכות והאומדנים שנעשו בקשר עם הדוחות הכספיים, לרבות בקשר עם הערכות שווי, האומדנים וההנחות שבבסיסן, בהם עושה החברה שימוש בקשר עם הדוח הכספי ליום 30 ביוני, 2012, תוך בחינת שיקול דעת ההנהלה אשר הופעל בסוגיות השונות.

לאחר היוועצות עם רואי החשבון המבקרים של החברה הגיעו חברי הועדה למסקנה כי החברה יישמה מדיניות חשבונאית נאותה והשתמשה בהערכות ואומדנים נאותים.

הועדה גיבשה המלצות בדבר אישור הדוחות הכספיים ליום 30 ביוני, 2012 ואלו הועברו לעיונם של חברי הדירקטוריון 4 ימי עסקים קודם לישיבת הדירקטוריון. להערכת הדירקטוריון, המלצות הועדה הועברו לחברי הדירקטוריון זמן סביר לפני ישיבת הדירקטוריון.

הדוחות הכספיים של החברה נדונו ואושרו בישיבת הדירקטוריון אשר התקיימה ביום 28 באוגוסט, 2012 במסגרת ישיבת הדירקטוריון הובאו בפני חברי הדירקטוריון המלצות הועדה והדירקטוריון דן בהן.

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

בישיבת הדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים השתתפו חברי הדירקטוריון, המשנה למנכ"ל והאחראי על תחום הכספים, רואי החשבון המבקרים, סמנכ"ל ואחראי על תחום החשבות בחברה והיועצת המשפטית של החברה. לאחר שנערך דיון בדוחות הכספיים כאמור לעיל ולאחר קבלת התייחסות רואי החשבון המבקרים, אושרו הדוחות הכספיים על ידי דירקטוריון החברה.

### 13. אכיפה פנימית

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

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

## חלק ד': גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

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

14.1 ביום 30 ביולי, 2012 פרסמה החברה תשקיף מדף.

14.2 בהמשך לדיווח החברה מיום 23 ביולי, 2012, אסמכתא מספר 191949-01-2012, יובהר, כי ביום 12 באוגוסט, 2012 התקשרה החברה בעסקה מותנית שעיקרה רכישה בשלבים של מחצית ממניות חברת הבת, מבוא אשדוד בע"מ (להלן בסעיף זה - "חברת הבת"). חברת הבת מחזיקה בשרשור, ב-72% מהזכויות בחטיבת קרקע באשדוד, בשטח של כ-57 דונם, עליה צפוי להיות מוקם מרכז מסחרי הכולל שטחי מסחר של כ-23,000 מ"ר מעל חניון תת קרקעי ("המרכז המסחרי"). בהתאם למתווה העסקה, בשלב הראשון, תתקשר החברה בעסקה מותנית לרכישת 45% ממניות חברת הבת, כך שתגיע, בכפוף להתקיימותם של התנאים המתלים המפורטים להלן, לשיעור החזקה של 95%, בחברת הבת, בתמורה לסך של כ-46 מיליוני ₪. בשלב השני, תרכוש החברה את 5% מהמניות הנוותרות בחברת הבת, וזאת לאחר חתימת חוזה שכירות ביחס ל- 75% משטחי המרכז המסחרי, ובהתקיים אחד משני התנאים הבאים: (1) קבלת טופס 4 למרכז המסחרי או (2) פתיחתו לקהל הרחב; העסקה (על שלביה) מותנית, בין היתר, בקבלת מכתב החרגה מהבנק.

14.3 במהלך חודש אוגוסט, חברת בת אמריקאית בה מחזיקה החברה 80% בשרשור (להלן בסעיף זה - "חברת הבת"), התקשרה בהסכם לרכישת 80% מהזכויות בחלקים מסוימים ממרכז מסחרי פתוח מניב (החלקים הנרכשים יחדיו יקראו להלן: "המרכז"), במדינה הנמצאת בצפון-מזרח ארה"ב. יצוין, כי יתכן וחברת הבת תשלם את רכישת הזכויות האמורות במרכז, בשיתוף עם צדדים שלישיים. לפרטים נוספים ראה דיווח החברה מיום 12 באוגוסט, 2012, אסמכתא מספר 207312-01-2012.

### 15. אומדנים חשבונאיים קריטיים:

הכנת הדוחות הכספיים של החברה בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) מחייבים את הנהלת החברה להשתמש באומדנים או בהערכות לגבי עסקאות או עניינים אשר השפעותיהם הסופיות על הדוחות הכספיים אינם ניתנות לקביעה מדויקת בעת עריכת הדוחות הכספיים. אף שאומדנים או ההערכות נעשים לפי מיטב שיקול הדעת, בהתבסס על ניסיון העבר, גורמים חיצוניים, עובדות ומידע המצוי בידי הנהלה, השפעותיהם הסופיות של העסקאות או העניינים האמורים עשויות להיות שונות מהאומדנים או מההערכות שנעשו לגביהם. להלן ההנחות העיקריות שנעשו בדוחות הכספיים בקשר לאי הודאות לתאריך המאזן ואומדנים קריטיים שחושבו על ידי החברה ואשר שינוי מהותי באומדנים ובהנחות עשויים לשנות את ערכם הפנסוני של הנכסים וההתחייבויות במועדי הדיווח הבאים: נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח - מוצג לפי שווי הוגן לתאריך המאזן, בהתאם להוראות תקן בינלאומי מספר 40, כאשר שינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח רווח והפסד.

אחת לשנה לפחות ובמידת הצורך גם במהלך השנה מתבצעות הערכות שווי של נכסי הנדל"ן להשקעה ונכסי נדל"ן להשקעה בפיתוח באמצעות שמאי חיצוני ובלתי תלוי. הגישה המקובלת להערכת שווי נדל"ן להשקעה הינה "גישת היוון ההכנסות". גישה זו כוללת שימוש בטכניקות הערכה והנחות לגבי אומדנים של תזרימי מזומנים עתידיים הצפויים מהנכס ואומדן שיעור היוון מתאים לתזרימי מזומנים אלה. לעתים נקבע השווי ההוגן בהתייחס לעסקאות שנעשו לאחרונה בנדל"ן בעל אופי ומיקום דומים לזה המוערך. שיעור ההיוון הראוי נקבע בהתחשב בגורמי הסיכון הספציפיים של הנכס המשוערך. בהערכת גורמי הסיכון מובאים בחשבון מיסים והיטלים צפויים, ביקושים ועוד. כמו כן, נדרשת הערכת הנהלת החברה לגבי שיעורי התפוסה בנכס, ההכנסות הצפויות מהנכס ועוד. האומדנים הניתנים על ידי הנהלה מתבססים על ניסיון העבר של החברה בניהול נכסים להשקעה, הסכמים שנחתמו עם השוכרים השונים ועוד. הנהלת החברה בוחנת אומדנים אלו אחת לרבעון. דירקטוריון החברה אימץ את הערכות השווי ששימשו לצורך קביעת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בדוחות הכספיים של החברה נכון ליום 30.06.2012, שהוכנו הן ע"י החברה והן על ידי מעריכי שווי חיצוניים ובלתי תלויים, בהסתמך בין היתר, על בדיקות שערכה הנהלת החברה מול מעריכי השווי. לפרטים נוספים ראה הערכות שווי המצורפות לדוח זה.

## 16. גילוי יעודי למחזיקי אגרות חוב

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

סדרה ד'	סדרה ג'	
21.2.2010 עפ"י תשקיף מדף של החברה מיום 9.2.2010 20.6.2012 בהתאם להסכם להקצאה פרטית שנחתם בין החברה לבין מספר משקיעים שאינם קשורים לחברה.	29.3.2007 וביום 4.6.2007 וכן הרחבת סדרה ביום 6.9.2011 ו-27.10.2011	מועד הנפקת הסדרה
423,734 אלפי ₪ ערך נקוב	626,163 אלפי ₪ ערך נקוב	סך כל שווי הנקוב של הסדרה במועד הנפקתה
402,134 אלפי ₪ ערך נקוב	626,163 אלפי ₪ ערך נקוב	השווי הנקוב שלה
429,930 אלפי ₪	744,917 אלפי ₪	שווי נקוב חדש, לפי תנאי ההצמדה
4,705 אלפי ₪	9,032 אלפי ₪	סכום הריבית שנצברה ליום 30.6.2012
431,591 אלפי ₪	752,550 אלפי ₪	יתרת הסדרות (ללא ריבית) כפי שנכללה בדוחות הכספיים ליום 30.6.2012
402,864 אלפי ₪	811,946 אלפי ₪	השווי הבורסאי ליום 20/8/2012
3.77%	4.85%	שיעור הריבית
ב-9 תשלומים שווים בסך 17,484,073 ₪ ביום 10 בינואר של כל אחת מהשנים 2013 עד 2019 (כולל) והיתרה בסך של 279,745,171 ₪ בתשלום אחד ביום 10 בינואר 2020.	ב-5 תשלומים שווים ביום 31 במרס של כל אחת מהשנים 2015 עד 2019 (ועד בכלל).	מועדי תשלום הקרן

סדרה ד'	סדרה ג'	
תשלום פעמיים בשנה ביום 10 בינואר וביום 10 ביולי של כל אחת מהשנים 2010 עד 2020 (כולל).	תשלום פעמיים בשנה ביום 31 במרס וביום 31 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2008 ועד 2018 וכן ביום 30 בספטמבר 2007 וביום 31 במרס 2019 (כולל).	<b>מועדי תשלום הריבית</b>
הצמדה למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש ינואר 2010.	הצמדה למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש פברואר 2007	<b>בסיס ההצמדה ותנאי ההצמדה</b>
לא	לא	<b>האם סדרת האג"ח ניתנת להמרה</b>
קיימת זכות לפדיון מוקדם בתנאים שלהלן: החברה תמסור למחזיקי אגרות החוב הודעה בכתב עם העתק לאמן ותפרסם דוח מידי על פדיון מוקדם של היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב כולה או חלקה, אשר יסולק למחזיקים לא לפני 17 ימים ולא יאוחר מ 45 ימים ממועד מסירת ההודעה האמורה. לא יבוצע פדיון מוקדם לחלק מאגרות החוב אם סכום הפדיון לא יפחת מסך של 3,200 אלפי ₪. מועד הפדיון המוקדם לא יחול בתקופה שבין המועד הקובע לתשלום הריבית לבין מועד תשלומה בפועל. הסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב יהיה מורכב מהגבוה מביין: (1) הערך ההתחייבותי של יתרת אגרות החוב שבמחזור, דהיינו קרן בתוספת ריבית והפרשי הצמדה עד למועד הפדיון המוקדם בפועל (2) יתרת תזרים המזומנים הצפוי מאגרות החוב (קרן בתוספת ריבית והפרשי הצמדה) כשהיא מהוונת לפי תשואת האג"ח הממשלתי. היוון אגרות החוב יחושב החל ממועד הפדיון המוקדם ועד למועד הפירעון האחרון שנקבע ביחס לאגרות החוב. לא קיימת זכות להמרה כפויה.	לא קיימת זכות לפדיון מוקדם או להמרה כפויה.	<b>זכות לביצוע פדיון מוקדם או המרה כפויה</b>
להבטחת התחייבויות החברה עפ"י סדרה זו שועבדו זכויות הקבוצה במרכזים בבאר שבע וביקנעם. לפרטים נוספים ראה סעיף 18.1 לפרק 1 לדוח זה.	לא ניתנה ערבות ואין נכסים משועבדים להבטחת התחייבויות החברה עפ"י סדרה זו	<b>ערבות/נכסים משועבדים</b>
כלל פיננסים נאמנויות 2007 בע"מ מרחוב דרך מנחם בגין 37, תל אביב, טלפון: 03-6274848 פקס: 03-6274849 דוא"ל: michalav@dal-fin.co.il האחראי: עו"ד מיכל אבטליון-ראשוני, יו"ר.	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.	<b>שם הנאמן ופרטיו</b>
חברת מדרוג בע"מ הדירוג שנקבע ביום 16 בפברואר, 2010 בסמוך למועד הנפקת הסדרה (A1) וביום 7.9.2011 ולמועד פרסום הדוח (A2) (Stable).	STANDARD & POOR'S Maalot. הדירוג שנקבע למועד הנפקת הסדרה וביום 10 במרס, 2008 (A+/Stable). הדירוג שנקבע ליום 14 באפריל, 2011 ולמועד פרסום הדוח A/ Stable	<b>החברה המדרגת ונתונים אודות הדירוג שניתן לסדרות אגרות החוב</b>
	חברת מדרוג בע"מ הדירוג שנקבע ביום 7.9.2011 ולמועד פרסום הדוח (Stable A2) להרחבת סדרת אג"ח של עד 150,000,000 ש"ח ע. נ.	

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

---

**איתן בר זאב**  
**מנכ"ל החברה ודירקטור**

---

**יהודה נפתלי**  
**יו"ר דירקטוריון**

תאריך: 28 באוגוסט, 2012.

**פרק 3 – תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום  
30 ביוני, 2012**

ביג מרכזי קניות בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני, 2012

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

2	סקירת דוחות כספיים ביניים מאוחדים
3-4	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
5	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
6-10	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
11-13	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
14-20	באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

-----

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

### מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של ביג מרכזי קניות בע"מ וחברות בנות (להלן - הקבוצה), הכולל את הדוחות המאוחדים התמציתיים על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2012 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו 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 לתקופות ביניים אלה 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 לתקופות ביניים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-9% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 ביוני 2012 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-13% וכ-12.8%, בהתאמה, מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. כמו כן לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות ביניים של חברות המוצגות על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן הסתכמה לסך של כ-92,174 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2012, ואשר חלקה של הקבוצה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ-2,054 אלפי ש"ח וסך של כ-242 אלפי ש"ח לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים

### היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו 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 הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

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



ליום 31 בדצמבר 2011	ליום 30 ביוני	
	(*2011)	2012
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

183,685	44,804	197,520	מזומנים ושווי מזומנים
10,432	25,650	164,374	פקדונות וניירות ערך
15,950	10,678	16,040	שוכרים
26,897	39,731	52,286	חייבים ויתרות חובה
<u>236,964</u>	<u>120,863</u>	<u>430,220</u>	

נכסים לא שוטפים

63,184	47,539	66,594	הלוואות וחייבים אחרים
136,747	187,578	143,008	השקעות בחברות מוחזקות
17,320	22,084	17,299	מקדמה על חשבון השקעה במניות
3,979,431	3,610,510	4,255,719	נדל"ן להשקעה
240,441	181,997	305,435	נדל"ן להשקעה בפיתוח
34,642	22,924	35,073	רכוש קבוע
602	628	456	נכסים בלתי מוחשיים
<u>4,472,367</u>	<u>4,073,260</u>	<u>4,823,584</u>	
<u>4,709,331</u>	<u>4,194,123</u>	<u>5,253,804</u>	

(\* הוצג מחדש, ראה באור 2.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

ליום 31 בדצמבר 2011 מבוקר	ליום 30 ביוני	
	(*2011)	2012

אלפי ש"ח

התחייבויות שוטפות

95,719	111,763	140,969
85,420	84,920	18,917
24,239	19,165	35,616
62,001	49,579	60,204
<u>267,379</u>	<u>265,427</u>	<u>255,706</u>

אשראי מתאגידים בנקאיים  
חלויות שוטפות של אגרות חוב ואגרות חוב הניתנות להמרה  
במניות  
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים  
זכאים ויתרות זכות

התחייבויות לא שוטפות

1,770,569	1,578,566	1,811,826
1,004,842	838,082	1,165,224
6,037	5,691	6,578
596	485	710
12,325	9,950	13,129
368,801	243,637	421,533
<u>3,163,170</u>	<u>2,676,411</u>	<u>3,419,000</u>

התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים  
אגרות חוב  
פקדונות משוכרים  
התחייבויות בשל הטבות לעובדים  
התחייבות בגין חכירה  
מסים נדחים

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

40	38	40
261,547	244,767	261,547
2,185	2,161	2,197
8,246	(20,621)	20,239
-	-	(5,542)
973,860	996,809	1,138,368

הון מניות  
פרמיה על מניות  
קרן מעסקאות תשלום מבוסס מניות  
קרן בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים  
קרן בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה  
יתרת רווח

1,245,878	1,223,154	1,416,849
32,904	29,131	162,249

זכויות שאינן מקנות שליטה

1,278,782	1,252,285	1,579,098
-----------	-----------	-----------

סה"כ הון

<u>4,709,331</u>	<u>4,194,123</u>	<u>5,253,804</u>
------------------	------------------	------------------

(\* הוצג מחדש, ראה באור 2.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

28 באוגוסט, 2012		
ישראל יעקבי משנה למנכ"ל ואחראי לתחום הכספים בחברה	איתן בר זאב מנכ"ל וחבר הדירקטוריון	יהודה נפתלי יו"ר הדירקטוריון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2011	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	(* 2011)	2012	(* 2011)	2012	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
	(למעט נתוני רווח נקי למניה)				
367,539	87,754	103,987	173,157	202,928	הכנסות מהשכרה, דמי ניהול ואחרות הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות
84,759	20,561	20,518	42,387	41,617	
282,780	67,193	83,469	130,770	161,311	רווח גולמי
203,378	105,918	82,627	140,796	188,907	עלייה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
6,559	1,222	2,212	2,773	4,045	הוצאות מכירה ושיווק
40,863	14,740	8,677	23,638	17,839	הוצאות הנהלה וכלליות
1,565	372	389	757	776	פחת והפחתות
437,171	156,777	154,818	244,398	327,558	רווח תפעולי
(175,213)	(55,878)	(56,252)	(107,116)	(93,458)	הוצאות מימון
5,846	877	2,108	2,274	3,450	הכנסות מימון
(17,548)	392	(306)	1,100	8,442	חלק החברה ברווחי (בהפסדי) חברות כלולות, נטו
250,256	102,168	100,368	140,656	245,992	רווח לפני מסים על הכנסה
154,361	31,582	25,141	38,034	59,681	מסים על הכנסה
95,895	70,586	75,227	102,622	186,311	רווח נקי
					רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):
29,282	(6,001)	36,966	(12,670)	19,864	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברות מאוחדות
(5,992)	736	(4,662)	3,615	(3,348)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברות כלולות
23,290	(5,265)	32,304	(9,055)	16,516	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
119,185	65,321	107,531	93,567	202,827	סה"כ רווח כולל
					רווח נקי מיוחס ל:
91,333	67,380	69,586	99,282	179,508	בעלי מניות החברה
4,562	3,206	5,641	3,340	6,803	זכויות שאינן מקנות שליטה
95,895	70,586	75,227	102,622	186,311	סה"כ רווח כולל מיוחס ל:
112,202	62,666	93,455	91,284	191,501	בעלי מניות החברה
6,983	2,655	14,076	2,283	11,326	זכויות שאינן מקנות שליטה
119,185	65,321	107,531	93,567	202,827	רווח נקי למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)
7.84	5.81	5.90	8.56	15.21	רווח נקי בסיסי
7.82	5.79	5.89	8.54	15.13	רווח נקי מדולל

(\* הוצג מחדש, ראה באור 2.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה									
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	יתרת רווח	קרן בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן מעסקאות תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון מניות	
בלתי מבוקר אלפי ש"ח									
1,278,782	32,904	1,245,878	973,860	-	8,246	2,185	261,547	40	יתרה ליום 1 בינואר, 2012 (מבוקר)
186,311	6,803	179,508	179,508	-	-	-	-	-	רווח נקי הפסד כולל אחר (לאחר השפעת המס): התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
16,516	4,523	11,993	-	-	11,993	-	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל חלוקת דיבידנד בחברה מאוחדת דיבידנד ששולם הנפקת הון לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה עלות תשלום מבוסס מניות
202,827	11,326	191,501	179,508	-	11,993	-	-	-	
(466)	(466)	-	-	-	-	-	-	-	
(15,000)	-	(15,000)	(15,000)	-	-	-	-	-	
112,943	118,485	(5,542)	-	(5,542)	-	-	-	-	
12	-	12	-	-	-	12	-	-	
<u>1,579,098</u>	<u>162,249</u>	<u>1,416,849</u>	<u>1,138,368</u>	<u>(5,542)</u>	<u>20,239</u>	<u>2,197</u>	<u>261,547</u>	<u>40</u>	יתרה ליום 30 ביוני, 2012

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה								
סה"כ הון	זכויות שאינן אינן מקנות שליטה	סה"כ	יתרת רווח	קרן בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן מעסקאות תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון מניות	
				בלתי מבוקר אלפי ש"ח				
1,159,349	27,553	1,131,796	897,527	(12,623)	2,087	244,767	38	יתרה ליום 1 בינואר, 2011 (מבוקר)
102,622	3,340	99,282	99,282	-	-	-	-	רווח נקי
(9,055)	(1,057)	(7,998)	-	(7,998)	-	-	-	סה"כ הפסד כולל אחר
93,567	2,283	91,284	99,282	(7,998)	-	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל
(705)	(705)	-	-	-	-	-	-	חלוקת דיבידנד בחברה מאוחדת
74	-	74	-	-	74	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
<u>1,252,285</u>	<u>29,131</u>	<u>1,223,154</u>	<u>996,809</u>	<u>(20,621)</u>	<u>2,161</u>	<u>244,767</u>	<u>38</u>	יתרה ליום 30 ביוני, 2011

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה									
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	יתרת רווח	קרן בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן מעסקאות תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון מניות	
בלתי מבוקר אלפי ש"ח									
1,471,567	148,173	1,323,394	1,068,782	(5,542)	(3,630)	2,197	261,547	40	יתרה ליום 1 באפריל, 2012
75,227	5,641	69,586	69,586	-	-	-	-	-	רווח נקי הפסד כולל אחר (לאחר השפעת המס): התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
32,304	8,435	23,869	-	-	23,869	-	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל
107,531	14,076	93,455	69,586	-	23,869	-	-	-	יתרה ליום 30 ביוני, 2012
<u>1,579,098</u>	<u>162,249</u>	<u>1,416,849</u>	<u>1,138,368</u>	<u>(5,542)</u>	<u>20,239</u>	<u>2,197</u>	<u>261,547</u>	<u>40</u>	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה								
סה"כ הון	זכויות שאינן אינן מקנות שליטה	סה"כ	יתרת רווח	קרן בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן מעסקאות תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון מניות	
				בלתי מבוקר אלפי ש"ח				
1,187,657	27,181	1,160,476	929,429	(15,907)	2,149	244,767	38	<u>יתרה ליום 1 באפריל, 2011</u>
70,586	3,206	67,380	67,380	-	-	-	-	רווח נקי
(5,265)	(551)	(4,714)	-	(4,714)	-	-	-	סה"כ הפסד כולל אחר
65,321	2,655	62,666	67,380	(4,714)	-	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל
(705)	(705)	-	-	-	-	-	-	חלוקת דיבידנד בחברה מאוחדת
12	-	12	-	-	12	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
<u>1,252,285</u>	<u>29,131</u>	<u>1,223,154</u>	<u>996,809</u>	<u>(20,621)</u>	<u>2,161</u>	<u>244,767</u>	<u>38</u>	<u>יתרה ליום 30 ביוני, 2011</u>

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

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

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.



לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2011	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	2011	2012	2011	2012
	(*)		(*)	
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

95,895	70,586	75,227	102,622	186,311
--------	--------	--------	---------	---------

רווח נקי

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח והפסד:

154,361	31,582	25,141	38,034	59,681
143,066	32,974	37,631	63,960	72,758
233	697	54	793	(162)
		172		172
98	12	-	74	12
17,548	(392)	306	(1,100)	(8,442)
346	148	65	235	114
1,756	372	665	757	1,244
(203,378)	(105,918)	(82,627)	(140,796)	(188,907)
(2,614)	(1,023)	(1,596)	(2,349)	(2,024)
43,684	20,936	21,211	35,814	23,075
(13,451)	3,103	250	3,430	63
141,649	(17,509)	1,272	(1,148)	(42,416)

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

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

(4,647)	(148)	652	(281)	105
(4,222)	3,083	(3,909)	(1,191)	(3,158)
(1,473)	931	6,282	(2,450)	8,021
7,657	2,485	335	8,242	(3,297)
(1,821)	2,405	4	1,378	4
(4,506)	8,756	3,364	5,698	1,675

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה עבור:

(144,944)	(29,915)	(46,159)	(69,233)	(75,219)
2,368	144	583	548	1,516
(2,493)	(199)	(1,692)	(468)	(2,898)
7,584	-	4,292	-	4,406
(137,485)	(29,970)	(42,976)	(69,153)	(72,195)
95,553	31,863	36,887	38,019	73,375

ריבית ששולמה  
ריבית שהתקבלה  
מסים ששולמו  
מסים שהתקבלו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

(\* ) הוצג מחדש, ראה באור 2.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2011	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	2011	2012	2011	2012
	(*)		(*)	
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

220,593	14,779	(154,446)	204,321	(153,730)	מימוש (השקעה) בפקדונות לזמן קצר בתאגידים בנקאיים
(29,762)	(5,125)	(5,176)	(17,375)	(1,461)	מימוש (השקעה) ברכוש קבוע
(5,000)	-	(3,452)	-	(3,452)	תשלום מקדמה בגין עבודות קבלניות
(17,376)	(17,398)	-	(18,764)	-	תשלום על חשבון השקעה במניות
(2,774)	376	-	(921)	-	השקעה בפקדונות לזמן ארוך
(35,913)	(19,880)	-	(19,880)	-	רכישת חברות מאוחדות שאוחדו לראשונה (א)
(1,579)	-	-	-	-	השקעה בחברות כלולות
(77,439)	(15,218)	(52,675)	(23,084)	(81,970)	השקעה בנדל"ן להשקעה בפיתוח
(302)	(85)	(8)	(113)	(44)	השקעה בנכסים בלתי מוחשיים
(** (11,223)	(** (264)	632	(** (242)	(1,061)	פרעון (מתן) הלוואה לא שוטפת
(2,950)	(240)	(8,292)	(544)	(14,393)	פרעון (מתן) הלוואה לזמן קצר
-	-	-	-	-	השקעה בניירות ערך
(15,410)	-	(5,467)	-	(14,481)	השקעה בנדל"ן להשקעה
<u>20,865</u>	<u>(43,055)</u>	<u>(228,884)</u>	<u>123,398</u>	<u>(270,592)</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

-	-	(42)	-	(42)	תשלום בגין חכירה מימונית
(23,125)	(23,125)	(51,708)	(23,125)	(63,112)	פרעון אגרות חוב להמרה
(61,748)	(50,628)	(23,619)	(61,748)	(23,619)	פרעון אגרות חוב
(15,000)	-	(15,000)	-	(15,000)	דיבידנד ששולם
16,782	-	-	-	-	הנפקת הון מניות (בניכוי הוצאות הנפקה)
-	-	-	-	112,943	הנפקת הון לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
176,605	89,074	10,253	89,074	15,359	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(31,554)	(7,343)	(9,528)	(14,904)	(18,642)	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
(205,968)	(5,026)	112,581	(151,755)	40,782	פקדונות משוכרים, נטו
573	49	522	567	461	תנועה ביתרת זכויות שאינן מקנות שליטה
-	174	-	836	-	חלוקת דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(1,632)	-	-	-	(466)	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
163,975	-	156,491	-	156,491	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
<u>18,908</u>	<u>3,175</u>	<u>179,950</u>	<u>(161,055)</u>	<u>205,155</u>	הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
<u>2,844</u>	<u>(564)</u>	<u>8,646</u>	<u>(1,073)</u>	<u>5,897</u>	עלייה במזומנים ושווי מזומנים
138,170	(8,581)	(3,401)	(711)	13,835	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
45,515	53,385	200,921	45,515	183,685	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
<u>183,685</u>	<u>44,804</u>	<u>197,520</u>	<u>44,804</u>	<u>197,520</u>	

(\* הוצג מחדש, ראה באור 2.  
(\*\* סווג מחדש

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2011	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	2011	2012	2011	2012
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			

(א) רכישת חברות מאוחדות שאוחדו לראשונה

נכסים והתחייבויות של החברות  
המאוחדות ליום הרכישה:

(51,597)	3,926	-	3,926	-	הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
189,888	75,213	-	75,213	-	נדל"ן להשקעה
5	-	-	-	-	רכוש קבוע
-	(59,259)	-	(59,259)	-	התחייבויות לזמן ארוך
(64,390)	-	-	-	-	התחייבויות לא שוטפות
(6,054)	-	-	-	-	מסים נדחים
(31,939)	-	-	-	-	השקעה בחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
<u>35,913</u>	<u>19,880</u>	<u>-</u>	<u>19,880</u>	<u>-</u>	

(ב) פעילות מהותית שלא במזומן

<u>4,134</u>	<u>2,599</u>	<u>10,705</u>	<u>2,599</u>	<u>10,705</u>	השקעה בנדל"ן להשקעה בפיתוח
--------------	--------------	---------------	--------------	---------------	----------------------------

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

באור 1: - כללי

דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני, 2012 ולתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2011 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים).

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

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

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

החברה מציגה מחדש את דוחותיה הכספיים לימים 30 ביוני 2011 ולשלושת החודשים שהסתיימו באותו תאריך, על מנת לשקף בהם למפרע את השפעת השינוי כאמור בבאור 2 כט' לדוחות הכספיים השנתיים. בעבר נמדדו המסים הנדחים בגין נדל"ן להשקעה כאמור בהתבסס על ההנחה שהערך בספרים שלו יושב במלואו באמצעות שימוש, ולאחר שינוי הטיפול החשבונאי המדידה של המסים הנדחים הינה בהנחת מימוש.

להלן השפעות השינוי על הדוחות הכספיים:

כמוצג בדוחות כספיים אלו	השינוי	כפי שדווח בעבר
	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	
243,637	(24,202)	267,839
996,809	25,754	971,055
187,578	1,552	186,026

ליום 30 ביוני 2011 (בלתי מבוקר)

מסים נדחים

יתרת רווח

השקעות בחברות מוחזקות

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כמוצג בדוחות כספיים אלו	השינוי בלתי מבוקר	כפי שדווח בעבר	
(למעט נתוני רווח נקי למניה)			
			<u>ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2011</u> <u>(בלתי מבוקר)</u>
38,034	(3,821)	41,855	מסים על הכנסה
99,282	4,439	94,843	רווח נקי המיוחס לבעלי מניות החברה
1,100	618	482	חלק החברה ברווחי חברות כלולות, נטו
91,284	4,439	86,845	רווח כולל המיוחס לבעלי מניות החברה
8.56	0.38	8.18	רווח נקי בסיסי למניה מפעילויות נמשכות (בש"ח)
8.54	0.38	8.16	רווח נקי מדולל למניה מפעילויות נמשכות (בש"ח)
			<u>ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2011</u> <u>(בלתי מבוקר)</u>
31,582	(2,304)	33,886	מסים על הכנסה
67,380	2,538	64,842	רווח נקי המיוחס לבעלי מניות החברה
392	234	158	חלק החברה ברווחי חברות כלולות, נטו
62,666	2,538	60,128	רווח כולל המיוחס לבעלי מניות החברה
5.81	0.22	5.59	רווח נקי בסיסי למניה מפעילויות נמשכות (בש"ח)
5.79	0.22	5.57	רווח נקי מדולל למניה מפעילויות נמשכות (בש"ח)

ב.

גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

תיקונים ל-IFRS 10, IFRS 11, IFRS 12 - דוחות כספיים מאוחדים, הסדרים משותפים, גילוי בדבר זכויות בישויות אחרות

בחודש יוני 2012 פרסם ה-IASB תיקונים ל-IFRS 10 דוחות כספיים מאוחדים (להלן - 10 IFRS), ל-IFRS 11 הסדרים משותפים (להלן - IFRS 11) ול-IFRS 12 גילוי בדבר זכויות בישויות אחרות (להלן - IFRS 12). התיקונים מבהירים את הוראות המעבר של IFRS 10.

התיקונים כוללים הקלות בקשר להוראות המעבר של IFRS 10, IFRS 11 ו-IFRS 12, ומאפשרים לתקן את מספרי ההשוואה לשנה אחת בלבד. תיקון מספרי השוואה לתקופות קודמות יותר הינו אפשרי אך אינו חובה. התיקונים אף ביטלו את הדרישה להציג מידע השוואתי לתקופות הקודמות ביחס לישויות מובנות שאינן מאוחדות.

התיקונים נכנסים לתוקף החל מהדוחות הכספיים לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2013, שהוא מועד התחילה של IFRS 10, IFRS 11 ו-IFRS 12.

באור 3: - ארועים מהותיים בתקופת הדיווח

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

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

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

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

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

באור 3: - ארועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

ב. ביום 20 במרס, 2012 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 15,000 אלפי ש"ח ששולם ביום 18 באפריל, 2012. בהקשר כאמור יצוין כי ביום 28 באוגוסט, 2012 החליט דירקטוריון החברה להקפיא למשך 12 החודשים הקרובים כל חלוקת דיבידנד שהייתה אמורה להתבצע, בהתאם למדיניות חלוקת הדיבידנדים, וזאת על מנת שהחברה תהא ערוכה, באופן נאות, להזדמנויות הצפויות בעקבות השינוי במצב הכלכלי ו/או הגיאופוליטי כתוצאה מהאיומים העומדים לפתחה של מדינת ישראל.

ג. ביום 20 ביוני, 2012 הנפיקה החברה בהנפקה פרטית למשקיעים שאינם קשורים לחברה, סך של 153,733,684 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ד') של החברה, בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ד'), תמורת סך כולל של כ-171,566 אלפי ש"ח. מהתמורה ברוטו כאמור יופחת סך של כ-3,098 אלפי ש"ח בתמורה לויתור על תשלום ריבית אשר היה אמור להתבצע בגין אגרות החוב שהונפקו בהרחבה בתאריך 10 ביולי, 2012. להבטחת התחייבויותיה, שיעבדה החברה את הנכס ביג יקנעם לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') בנוסף לשעבוד הקיים על הנכס ביג באר שבע.

באור 4: - ארועים מהותיים לאחר תאריך המאזן

א. בתאריך 12 באוגוסט, 2012 התקשרה ביג יו.אס.אי בע"מ (בה מחזיקה החברה 80%), באמצעות חברה בת אמריקאית, בהסכם לרכישת 80% מהזכויות בחלקים מסוימים ממרכז מסחרי פתוח מניב (להלן "המרכז המסחרי"), במדינה בצפון-מזרח ארה"ב. שטחו המסחרי של המרכז המסחרי הינו בהיקף של כ-70,000 מ"ר, ושיעור התפוסה בו הינו כ-90%. מחיר הרכישה, הנו כ-93 מיליון דולר ארה"ב. בכוונת חברת הבת לפעול לקבלת מימון בנקאי בשיעור של כ-65%-60%. יצוין, כי יתכן וחברת הבת תשלם את רכישת הזכויות האמורות במרכז, בשיתוף עם צדדים שלישיים.

ב. ביום 25 ביולי, 2012 אישר דירקטוריון BIG INDIA MALLS PRIVATE LTD בה מחזיקה החברה כ-30.18% (בשרשור; להלן - "החברה הכלולה") התקשרות בהסכם עקרונות בלתי-מחייב עם קבלן מבצע, לפיתוח משותף (JOINT DEVELOPMENT AGREEMENT) של הקרקע בה מחזיקה החברה הכלולה ב-BANGALORE (להלן - "הקרקע"). הסכם העקרונות נחתם עם חברה הודית בעלת ניסיון רב בתחום הקמת מבני מגורים, ובפרט ב-BANGALORE (להלן - "היזם").

הקרקע, בשטח של כ-40 דונם, מיועדת להקמת כ-115,000 מ"ר שטחי מגורים (כ-100,000 מ"ר נטו, בניכוי שטחים ציבוריים וכו'). להערכת החברה הכלולה יכלול הפרויקט כ-900-700 יחידות דיור, לצד שטחים ציבוריים ושטחי מסחר.

עיקרי ההסכם הנם כדלקמן:

1. היזם יישא בכל עלות הקמת הפרויקט בתמורה ל-66% מהכנסות הפרויקט, והחברה הכלולה תהא זכאית ליתרת הכנסות, קרי 34%;

2. לחברה הכלולה תהא הגנה באופן שחלקה בהכנסות הפרויקט (34%) לא יפחת מסך של כ-105 מיליון ש"ח (ההגנה בהסכם נקובה במטבע מקומי, רופי הודי, והסכום המצוין כאמור הנו לפי שער חליפין למועד החתימה);

3. לוח הזמנים הצפוי להשלמת הפרויקט מוערך בכ-4 שנים לאחר אישור תוכניות הפרויקט וקבלת היתר בניה.

להערכת החברה, השלמת המשא ומתן וחתימת הסכם מחייב, צפויה להתבצע במהלך השבועות הקרובים. יצוין, כי אין כל ודאות כי הסכם העקרונות יבשיל לכדי הסכם מחייב.

באור 4: - ארועים מהותיים לאחר תאריך המאזן (המשך)

ג. ביום 12 באוגוסט, 2012 התקשרה החברה בעסקה מותנית שעיקרה רכישה בשלבים של מחצית ממניות חברת הבת, מבוא אשדוד בע"מ (להלן בסעיף זה – "חברת הבת"). חברת הבת מחזיקה בשרשור, ב-72% מהזכויות בחטיבת קרקע באשדוד, בשטח של כ-57 דונם, עליה צפוי להיות מוקם מרכז מסחרי הכולל שטחי מסחר של כ-23,000 מ"ר מעל חניון תת קרקעי ("המרכז המסחרי"). בהתאם למתווה העסקה, בשלב הראשון, תתקשר החברה בעסקה מותנית לרכישת 45% ממניות חברת הבת, כך שתגיע, בכפוף להתקיימותם של התנאים המתלים המפורטים להלן, לשיעור החזקה של 95%, בחברת הבת, בתמורה לסך של כ-46 מיליוני ש"ח. בשלב השני, תרכוש החברה את 5% מהמניות הנותרות בחברת הבת, וזאת לאחר חתימת חוזה שכירות ביחס ל-75% משטחי המרכז המסחרי, ובהתקיים אחד משני התנאים הבאים: (1) קבלת טופס 4 למרכז המסחרי או (2) פתיחתו לקהל הרחב; העסקה (על שלביה) מותנית, בין היתר, בקבלת מכתב החרגה מהבנק.

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.

ביצועי המגזר מוערכים בהתבסס על EBITDA כמפורט להלן.

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות

ישראל	ארה"ב	מגזרים אחרים		סה"כ	
		התאמות	אלפי ש"ח		
119,217	83,711	-	-	202,928	הכנסות מחיצוניים
297	-	(297)	-	-	הכנסות בין-מגזריות
119,514	83,711	(297)	-	202,928	סה"כ הכנסות
91,041	54,138	(1,186)	-	143,993	רווח (הפסד) מגזרי (EBITDA)
				188,907	שערוך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח
				(4,098)	השקעה בנדל"ן להשקעה
				(1,244)	פחת והפחתות
				(90,008)	הוצאות מימון, נטו
				8,442	חלק החברה ברווחי חברות כלולות
				245,992	רווח לפני מסים על הכנסה



באור 5: - מגזרי פעילות (המשך)

ישראל	ארה"ב	מגזרים אחרים	התאמות	סה"כ	
					<u>לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה</u>
					<u>ביום 30 ביוני, 2011</u>
101,343	71,814	-	-	173,157	הכנסות מחיצוניים
291	-	-	(291)	-	הכנסות בין-מגזריות
<u>101,634</u>	<u>71,814</u>	<u>-</u>	<u>(291)</u>	<u>173,157</u>	סה"כ הכנסות
72,832	41,253	(1,385)	-	112,700	רווח (הפסד) מגזרי (EBITDA)
				140,796	שערוך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה
				(8,341)	בפיתוח
				(757)	השקעה בנדל"ן להשקעה
				(104,842)	פחת והפחתות
				1,100	הוצאות מימון, נטו
				<u>140,656</u>	חלק החברה ברווחי חברות כלולות
					רווח לפני מסים על ההכנסה

ישראל	ארה"ב	מגזרים אחרים	התאמות	סה"כ	
					<u>לתקופה של שלושה חודשים</u>
					<u>שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2012</u>
61,570	42,417	-	-	103,987	הכנסות מחיצוניים
148	-	-	(148)	-	הכנסות בין-מגזריות
<u>61,718</u>	<u>42,417</u>	<u>-</u>	<u>(148)</u>	<u>103,987</u>	סה"כ הכנסות
48,088	26,968	(604)	-	74,452	רווח (הפסד) מגזרי (EBITDA)
				82,627	שערוך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה
				(1,404)	בפיתוח
				(857)	השקעה בנדל"ן להשקעה
				(54,144)	פחת והפחתות
				(306)	הוצאות מימון, נטו
				<u>100,368</u>	חלק החברה ברווחי חברות כלולות
					רווח לפני מסים על הכנסה

באור 5: - מגזרי פעילות (המשך)

ישראל	ארה"ב	מגזרים אחרים	התאמות	סה"כ
		בלתי מבוקר אלפי ש"ח		
52,507	35,247	-	-	87,754
143	-	-	(143)	-
<u>52,650</u>	<u>35,247</u>	<u>-</u>	<u>(143)</u>	<u>87,754</u>
<u>36,754</u>	<u>19,543</u>	<u>(854)</u>	<u>-</u>	<u>55,443</u>
105,918				
(4,212)				
(372)				
(55,001)				
392				
<u>102,168</u>				

לתקופה של שלושה חודשים  
שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2011

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 ברווחי חברות כלולות

רווח לפני מסים על ההכנסה

ישראל	ארה"ב	מגזרים אחרים	התאמות	סה"כ
		מבוקר אלפי ש"ח		
213,460	154,079	-	-	367,539
591	-	-	(591)	-
<u>214,051</u>	<u>154,079</u>	<u>-</u>	<u>(591)</u>	<u>367,539</u>
<u>160,228</u>	<u>91,571</u>	<u>(2,648)</u>	<u>-</u>	<u>249,151</u>
203,378				
(13,793)				
(1,565)				
(169,367)				
(17,548)				
<u>250,256</u>				

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר,  
2011

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 כלולות

רווח לפני מסים על הכנסה

**פרק 4 - נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים  
המאוחדים המיוחסים לחברה ליום 30 ביוני, 2012**

ביג מרכזי קניות בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים  
המיוחסים לחברה

ליום 30 ביוני, 2012

בלתי מבוקרים

**דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי ביניים נפרד לפי תקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך  
(דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970**

**מבוא**

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של ביג מרכזי קניות בע"מ (להלן - החברה), ליום 30 ביוני 2012 ולתקופות של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה 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-362,728 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2012 ואשר חלקה של החברה ברווחי (בהפסדי) החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ-28,774 אלפי ש"ח וסך של כ-21,747 אלפי ש"ח לתקופות של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. 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 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 נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

**מסקנה**

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הביניים הנפרד הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

קוסט פורר גבאי את קסירר  
רואי חשבון

תל-אביב,  
28 באוגוסט, 2012

## דוח מיוחד לפי תקנה 38ד'

### נתונים כספיים ומידע כספי ביניים מתוך הדוחות הכספיים

#### ביניים המאוחדים המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד, המיוחסים לחברה, מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 ביוני, 2012 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970.

ליום 31 בדצמבר 2011	ליום 30 ביוני	
	(* 2011)	2012
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

142,312	11,083	22,198
-	10,140	160,790
5,257	5,138	5,979
16,251	39,467	34,000
<u>163,820</u>	<u>65,828</u>	<u>222,967</u>

מזומנים ושווי מזומנים  
פקדונות בתאגידים בנקאיים  
שוכרים  
חייבים ויתרות חובה

נכסים לא שוטפים

65,131	41,132	89,081
1,078,978	962,835	1,147,150
1,797,501	1,759,967	1,939,059
88,833	59,730	148,489
6,800	7,092	10,722
599	625	454
<u>3,037,842</u>	<u>2,831,381</u>	<u>3,334,955</u>
<u>3,201,662</u>	<u>2,897,209</u>	<u>3,557,922</u>

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

(\*) הוצג מחדש

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

ליום 31 בדצמבר 2011	ליום 30 ביוני		
	2011 (*)	2012	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
<u>התחייבויות שוטפות</u>			
74,406	108,348	130,967	אשראי מתאגידים בנקאיים ומאחרים
85,420	84,920	18,917	חלויות שוטפות של אגרות חוב ואגרות חוב הניתנות להמרה
10,103	10,383	13,826	במניות
33,518	33,343	36,993	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
			זכאים ויתרות זכות
<u>203,447</u>	<u>236,994</u>	<u>200,703</u>	
<u>התחייבויות לא שוטפות</u>			
519,674	452,014	512,572	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
1,004,842	838,082	1,165,224	אגרות חוב
2,557	2,626	2,673	פקדונות משוכרים
596	485	710	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
224,668	143,854	259,191	מסים נדחים
<u>1,752,337</u>	<u>1,437,061</u>	<u>1,940,370</u>	
<u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>			
40	38	40	הון מניות
261,547	244,767	261,547	פרמיה על מניות
2,185	2,161	2,197	קרן מעסקאות תשלום מבוסס מניות
973,860	996,809	1,138,368	יתרת רווח
-	-	(5,542)	קרן בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה
8,246	(20,621)	20,239	קרן בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
<u>1,245,878</u>	<u>1,223,154</u>	<u>1,416,849</u>	<u>סה"כ הון</u>
<u>3,201,662</u>	<u>2,897,209</u>	<u>3,557,922</u>	

(\* הוצג מחדש)

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

			28 באוגוסט, 2012
ישראל יעקבי	איתן בר זאב	יהודה נפתלי	תאריך אישור הדוחות הכספיים
משנה למנכ"ל ואחראי על תחום הכספים בחברה	מנכ"ל וחבר הדירקטוריון	י"ר הדירקטוריון	



נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2011	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	(* 2011)	2012	(* 2011)	2012	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח נקי למניה)				
181,674	45,450	49,038	88,271	95,891	הכנסות מהשכרה ודמי ניהול
27,054	6,883	6,413	14,530	13,595	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה
154,620	38,567	42,625	73,741	82,296	רווח גולמי
83,652	32,967	58,665	49,716	152,079	עלייה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח
5,372	851	1,699	2,140	3,384	הוצאות מכירה ושיווק
22,964	8,484	5,121	13,873	10,894	הוצאות הנהלה וכלליות
1,313	332	320	652	636	פחת והפחתות
208,623	61,867	94,150	106,792	219,462	רווח תפעולי
(110,926)	(47,819)	(35,425)	(79,175)	(53,119)	הוצאות מימון
15,150	451	4,307	5,843	6,576	הכנסות מימון
68,204	54,540	20,536	69,426	48,209	חלק החברה ברווחי חברות כלולות, נטו
181,051	69,039	83,568	102,886	221,127	רווח לפני מסים על ההכנסה
89,718	1,659	13,982	3,604	41,619	מסים על ההכנסה
91,333	67,380	69,586	99,282	179,508	רווח נקי המיוחס לחברה
					רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה (לאחר השפעת המס):
20,869	(4,714)	23,869	(7,998)	11,993	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
112,202	62,666	93,455	91,284	191,501	סה"כ רווח כולל המיוחס לחברה
					רווח נקי למניה לבעלי מניות החברה (בש"ח)
7.84	5.81	5.90	8.56	15.21	רווח נקי בסיסי
7.82	5.79	5.89	8.54	15.13	רווח נקי מדולל

(\* הוצג מחדש)

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2011	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2011 (*)	2012	2011 (*)	2012	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
91,333	67,380	69,586	99,282	179,508	<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה</u>
(37,110)	(46,471)	(54,635)	(79,645)	(146,003)	רווח נקי המיוחס לחברה התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה (א)
54,223	20,909	14,951	19,637	33,505	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת של החברה
					<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה</u>
215,625	13,538	(157,257)	204,672	(160,757)	פקדונות לזמן קצר בתאגידים בנקאיים
(2,105)	(334)	(141)	(1,950)	(4,386)	רכישת רכוש קבוע
(3,250)	-	(2,642)	-	(5,994)	השקעה בגדל"ן להשקעה
(44,726)	(8,761)	(25,076)	(14,219)	(40,233)	השקעה בגדל"ן להשקעה בפיתוח
(301)	(85)	(8)	(113)	(44)	השקעה בנכסים בלתי מוחשיים
(104,818)	(33,099)	(3,792)	(41,599)	(8,907)	השקעה בחברות מוחזקות ויתרות חובה
(5,000)	-	-	-	-	תשלום מקדמה בגין עבודות קבלניות
(10,644)	(275)	1,076	(248)	(22,452)	הלוואות לזמן ארוך, נטו
-	(240)	480	(544)	(8,571)	הלוואות לזמן קצר, נטו
44,781	(29,256)	(187,360)	145,999	(251,344)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה של החברה
					<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה</u>
80,000	-	-	-	-	קבלת הלוואות לזמן ארוך
16,782	-	-	-	-	הנפקת הון מניות (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה)
72	37	208	141	117	קבלת (פרעון) פקדונות משוכרים
163,975	-	156,491	-	156,491	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
(104,529)	(77,585)	(80,376)	(94,642)	(98,605)	פרעון הלוואות, אגרות חוב, אגרות חוב ניתנות להמרה והתחייבויות אחרות לזמן ארוך
(110,349)	73,653	107,067	(72,409)	54,722	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים, נטו
(15,000)	-	(15,000)	-	(15,000)	דיבידנד ששולם
30,951	(3,895)	168,390	(166,910)	97,725	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון של החברה
129,955	(12,242)	(4,019)	(1,274)	(120,114)	<u>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
12,357	23,325	26,217	12,357	142,312	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
142,312	11,083	22,198	11,083	22,198	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>

(\* הוצג מחדש).

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2011	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2012		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2012	
	(* 2011)	2012	(* 2011)	2012
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			

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

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות  
בתזרימי מזומנים של החברה:

-	649	(20)	795	(33)
1,313	332	338	652	654
(83,652)	(32,967)	(58,665)	(49,716)	(152,079)
16,809	29,734	11,811	36,750	11,746
98	12	-	74	12
(68,204)	(54,540)	(20,536)	(69,426)	(48,209)
81,557	(1,204)	12,144	741	34,520
346	149	65	235	113
(51,733)	(57,835)	(54,863)	(79,895)	(153,276)

שערוך פקדונות וניירות ערך בתאגידים  
בנקאיים  
פחת והפחתות  
עלייה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה  
שערוך הלוואות שניתנו, התחייבויות  
לתאגידים בנקאיים ואחרים, אגרות  
חוב ואגרות חוב הניתנות להמרה  
עלות תשלום מבוסס מניות  
חלק החברה ברווחי חברות כלולות  
מסים נדחים, נטו  
שינוי בהתחייבויות בשל הטבות  
לעובדים

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של  
החברה:

(671)	(1,609)	(8)	(552)	(721)
13,317	2,174	(705)	(225)	(967)
(695)	1,160	3,430	(1,470)	3,816
4,493	7,530	(2,493)	1,415	5,141
(1,821)	2,109	4	1,082	4
14,623	11,364	228	250	7,273
(37,110)	(46,471)	(54,635)	(79,645)	(146,003)

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

(ב) פעילויות מהותיות שלא במזומן

328	(1,181)	236	1,383	236
-----	---------	-----	-------	-----

השקעה בנדל"ן להשקעה בפיתוח

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

א. כללי

1. מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת בהתאם להוראות תקנה 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, 2011 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם וגם בהקשר לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני, 2012.

2. IAS 12 - מסים על ההכנסה

החברה מציגה מחדש את המידע הכספי הנפרד לימים 30 ביוני, 2011 ולתקופה של שישה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, על מנת לשקף בהם למפרע את השפעת השינוי כאמור בטיפול החשבונאי באמצעות יישומו מאז ומעולם. בעבר נמדדו המסים הנדחים בגין נדל"ן להשקעה בהתבסס על ההנחה שהערך בספרים שלו (למעט רכיב הקרקע, ולמעט גרט - אם קיים) ייושב במלואו באמצעות שימוש, ולאחר יישום התיקון המדידה של המסים הנדחים הינה בהנחת מימוש.

להלן השפעות השינוי על המידע הכספי הנפרד:

בנתונים הכספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה

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

ליום 30 ביוני, 2011 (בלתי מבוקר)

כמוצג במידע כספי נפרד זה	השינוי אלפי ש"ח	כפי שדווח בעבר	
962,835	4,784	958,051	נכסים בניכוי התחייבויות המיוחסים לחברות מוחזקות, נטו לרבות מוניטין
143,854	(20,970)	164,824	מסים נדחים
996,809	25,754	971,055	יתרת רווח (הפסד)

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

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

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2011 (בלתי מבוקר)

כמוצג במידע כספי נפרד זה	השינוי אלפי ש"ח	כפי שדווח בעבר	
69,426	1,691	67,735	חלק החברה ברווחי (בהפסדי) חברות מוחזקות (לרבות ירידת ערך מוניטין), נטו
3,604	(2,748)	6,352	מסים על ההכנסה (הטבת מס)
99,282	4,439	94,843	רווח נקי (הפסד) המיוחס לחברה

א. כללי (המשך)

כמוצג במידע כספי נפרד זה	כפי שדווח	
	השינוי אלפי ש"ח	בעבר
	553	53,987
	(1,985)	3,644
	2,538	64,842
	54,540	
	1,659	
	67,380	

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30  
ביוני, 2011 (בלתי מבוקר)

חלק החברה ברווחי (בהפסדי) חברות מוחזקות  
(לרבות ירידת ערך מוניטין), נטו  
מסים על ההכנסה (הטבת מס)  
רווח נקי (הפסד) המיוחס לחברה

3. ביום 20 במרס, 2012 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 15,000 אלפי ש"ח ששולם ביום 18 באפריל, 2012. בהקשר כאמור יצוין כי ביום 28 באוגוסט, 2012 החליט דירקטוריון החברה להקפיא למשך 12 החודשים הקרובים כל חלוקת דיבידנד שהייתה אמורה להתבצע, בהתאם למדיניות חלוקת הדיבידנדים, וזאת על מנת שהחברה תהא ערוכה, באופן נאות, להזדמנויות הצפויות בעקבות השינוי במצב הכלכלי ו/או הגיאופוליטי כתוצאה מהאיומים העומדים לפתחה של מדינת ישראל.

4. ביום 20 ביוני, 2012 הנפיקה החברה בהנפקה פרטית למשקיעים שאינם קשורים לחברה, סך של 153,733,684 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ד') של החברה, בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ד'), תמורת סך כולל של כ-171,566 אלפי ש"ח. מהתמורה ברוטו כאמור יופחת סך של כ-3,098 אלפי ש"ח בתמורה לויתור על תשלום ריבית אשר היה אמור להתבצע בגין אגרות החוב שהונפקו בהרחבה בתאריך 10 ביולי, 2012. להבטחת התחייבויותיה, שיעבדה החברה את הנכס ביג יקנעם לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') בנוסף לשעבוד הקיים על הנכס ביג באר שבע.

5. ביום 12 באוגוסט, 2012 התקשרה החברה בעסקה מותנית שעיקרה רכישה בשלבים של מחצית ממניות חברת הבת, מבוא אשדוד בע"מ (להלן בסעיף זה – "חברת הבת"). חברת הבת מחזיקה בשרשור, ב-72% מהזכויות בחטיבת קרקע באשדוד, בשטח של כ-57 דונם, עליה צפוי להיות מוקם מרכז מסחרי הכולל שטחי מסחר של כ-23,000 מ"ר מעל חניון תת קרקעי ("המרכז המסחרי"). בהתאם למתווה העסקה, בשלב הראשון, תתקשר החברה בעסקה מותנית לרכישת 45% ממניות חברת הבת, כך שתגיע, בכפוף להתקיימותם של התנאים המתלים המפורטים להלן, לשיעור החזקה של 95%, בחברת הבת, בתמורה לסך של כ-46 מיליוני ש"ח. בשלב השני, תרכוש החברה את 5% מהמניות הנותרות בחברת הבת, וזאת לאחר חתימת חוזה שכירות ביחס ל-75% משטחי המרכז המסחרי, ובהתקיים אחד משני התנאים הבאים: (1) קבלת טופס 4 למרכז המסחרי או (2) פתיחת לקהל הרחב; העסקה (על שלביה) מותנית, בין היתר, בקבלת מכתב החרגה מהבנק.

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

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

לעניין זה חברי ההנהלה הם:

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

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

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

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

בדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרס, 2012 (להלן - "הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

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

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

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

28 באוגוסט, 2012

איתן בר זאב, מנכ"ל

תאריך

**הצהרת מנהלים**  
**הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים**

בהתאם לתקנה 38ג(ד)(2) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים 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 השני של שנת 2012 (להלן – "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");

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

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

(4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.

(א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –

(ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;

(5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד –

(א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –

(ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;

(ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון הרבעוני לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

28 באוגוסט, 2012

ישראל יעקבי, משנה למנכ"ל  
ואחראי על תחום הכספים

תאריך