



ביג מרכזי קניות בע"מ **("החברה")**

תמצית דוחות כספיים מאוחדים
ליום 30 בספטמבר, 2013

תוכן העניינים

- פרק 1 - סקירת שינויים וחידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי החברה
- פרק 2 - דוח דירקטוריון ליום 30 בספטמבר, 2013
- פרק 3 - תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר, 2013
- פרק 4 - נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים המיוחסים לחברה ליום 30 בספטמבר, 2013
- פרק 5 - דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

פרק 1 - סקירת שינויים וחידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי חברה

בהתאם לתקנה 39 א. לתקנות ניירות ערך (דוחות מידיים ותקופתיים), תש"ל - 1970, להלן פירוט השינויים או החידושים המהותיים אשר אירעו בעסקי החברה מאז פרסום הדוח התקופתי של החברה לשנת 2012 (להלן - "הדוח התקופתי"). בכל עניין שיש לתארו בדוח התקופתי (להלן - "העדכונים"). העדכונים להלן מובאים על פי סדר הסעיפים של פרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי. יצוין כי למונחים שלהלן תהא המשמעות הנודעת להם בדוח התקופתי, אלא אם צוין במפורש אחרת.

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

"ביג USA" - ביג יו. אס. אי בע"מ.

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

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

1. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

1.1 בהמשך לאמור בסעיף 1.5 לפרק 1 בדוח התקופתי יצוין, כי ביום 19 במרס, 2013 התקשרה החברה, עם צד ג' שאינו קשור, בהסכם מותנה, להקצאת מניות בחברת פרוייקט אשר הינה זכאית להירשם כבעלים של מקרקעין בשטח של כ-16 דונם בירכא (להלן - "ההסכם" ו-"חברת הפרוייקט", בהתאמה) באופן שבו לאחר ההקצאה תחזיק החברה ב-50% מהונה המונפק והנפרע של חברת הפרוייקט. יצוין כי בכוונת חברת הפרוייקט להקים בעתיד מבנה מסחרי (לרבות משרדים ושירותים לשימוש שטחי המסחר) בשטח של כ-8,500 מ"ר (להלן - "המבנה המסחרי"). הסכם ההקצאה מותנה במספר תנאים מתלים כקבוע בהסכם, וזאת עד ליום 1 באפריל, 2014 עם אופציה להארכה בשנים עשר חודשים נוספים, המוקנית לחברה.

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

1.3 בהמשך לאמור בסעיפים 1.5 ו-19.1 לפרק 1 בדוח התקופתי, בקשר עם קרקע בשטח של 136 דונם בבלגראד סרביה, יצוין, כי ביום 16 באפריל, 2013 הועברו מלוא המניות בחברה המשותפת המחזיקה בקרקע בבלגראד, על שמה של קבוצת ביג CEE. העברת המניות האמורה בוצעה לאחר שהמוכר לא עמד במספר תנאים מתלים אשר נקבעו בהסכם, וזאת על אף מספר אורכות שניתנו לו, וביניהם השלמת רכישת ואחזקת כל יתרת המקרקעין (דהיינו 32 דונם הנותרים מהמקרקעין) כשהם נקיים משעבוד וקבלת רישיון לבנייה של מבנה מסחרי בהיקף של כ-50,000 מ"ר.

1.4 בהמשך לאמור בסעיף 26.1 לדוח התקופתי, באשר להתקשרותה של החברה ביום 12 באוגוסט, 2012 בעסקה מותנית שעיקרה רכישה בשלבים של מחצית ממניות חברת הבת, מבוא אשדוד בע"מ (להלן בסעיף זה - "חברת הבת"), המחזיקה בשרשור, ב-72% מהזכויות בחטיבת קרקע באשדוד, בשטח של כ-57 דונם, עליה צפוי להיות מוקם מרכז מסחרי הכולל שטחי מסחר של כ-25,000 מ"ר מעל חניון תת קרקעי ("המרכז המסחרי"). יצוין, כי ביום 14 בפברואר 2013, הושלם השלב הראשון של העסקה על-ידי החברה ובהתאם לו השלימה החברה רכישתן של 45% ממניותיה של חברת הבת בתמורה לסך של כ-41 מיליוני ש"ח (לפני פרעון

הלוואות הבעלים שמכרו את אחזקותיהם). לפרטים נוספים ראה דיווח מידי מיום 14 בפברואר, 2013 (אסמכתא מספר 2013-01-040077) המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

1.5 בהמשך לאמור בסעיף 26.1 לדוח התקופתי, ולדיווחים המידיים באשר להתקשרות במזכר הבנות מותנה למכירת הפעילות התעשייתית של החברת הכלולה, קניאל תעשיות אריזה בע"מ (להלן - "קניאל תעשיות"), יצוין כי ההסכם המותנה שנחתם ביום 14 באוגוסט, 2013 (בעקבות מזכר הבנות האמור) לא הבשיל לכדי עסקה מחייבת. יחד עם זאת, ביום 17 בנובמבר, 2013 חתמה קניאל תעשיות עם צד ג' על הסכם מותנה למכירת הפעילות התעשייתית האמורה. לפרטים נוספים ראה סעיף 16 לפרק 2 לדוח מידי מיום 17 בנובמבר, 2013 (אסמכתא מספר 2013-01-194025).

1.6 בהמשך לאמור בסעיפים 1.5 ו- 31.2 לדוח התקופתי, באשר לעסקה במסגרתה הוקצו לגופים מקבוצת מגדל 20% מהונה המונפק והנפרע של ביג USA, בהתאם להסכם מיום 16 בפברואר, 2012. ביום 2 במאי, 2013 שילמה מגדל לביג USA, את מלוא פרמיית התמורה הנוספת, בסך של 2.25 מיליון דולר ארה"ב, בהתאם לקבוע בהסכם. הסך הנוסף ששולם ע"י מגדל משקף לחברת הבת שווי של 129 מיליון דולר ארה"ב, לפני הכסף (כ- 161.25 מיליון דולר לאחר הכסף), וזאת נכון לפברואר 2012. יצוין, כי בהתאם להסכם לא הוקצו למגדל מניות נוספות והסך הנוסף שולם על ידה כפרמיה נוספת בגין המניות. לפרטים נוספים ראה דוח מידי של החברה מיום 2 במאי 2013 (אסמכתא מספר: 2013-01-052459).

1.7 בהמשך לאמור בסעיף 24.9 לדוח התקופתי, בקשר עם תכנית האופציות לנושאי משרה ועובדי החברה, ביום 26 ביוני 2013, אישור דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת התגמול של החברה) העניקה של 99,850 אופציות הניתנות למימוש ל-99,850 מניות רגילות של החברה בנות 0.01 ש"ח כל אחת, לעובד בחברה ולארבעה נושאי משרה בחברה. לפרטים נוספים ראה דוח מידי מיום 26 ביוני 2013 (אסמכתא מספר: 2013-01-075099).

1.8 בהמשך לאמור בסעיף 2 לפרק 4 לדוח התקופתי, ביום 4 ביולי 2013, פרסמה החברה תיקון לתשקיף המדף של החברה מיום 30 ביולי 2012. ראה דוח מידי של החברה מיום 4 ביולי 2013 (אסמכתא מספר: 2013-01-084573).

1.9 בהמשך לאמור בסעיף 2 לפרק 4 לדוח התקופתי, ביום 9 ביולי 2013, הנפיקה החברה סך כולל של 179,511,000 ₪ ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ה') של החברה אשר הונפקו בהתאם לדוח הצעת מדף שפרסמה החברה במועד זה. לפרטים נוספים ראה סעיף 16 לפרק 2 לדוח זה.

1.10 בהמשך לאמור בסעיף 1.5 ולסעיף 34.8 לפרק 1 לדוח התקופתי, במהלך חודש יולי 2013 פתחה החברה את קניון "ביג פאשן דנילוף טבריה". הקניון בנוי על שטח של כ-15 דונם וכולל כ-13,000 מ"ר של שטחי מסחר בשתי קומות. בקניון כ-150 חנויות בתחום האופנה, בתי קפה, מסעדות, מזון מהיר, פנאי ובילוי, רובן ככולן מאוכלסות ע"י מותגים מובילים אשר חלקם הגיעו לאזור טבריה לראשונה.

1.11 בהמשך לדיווחי החברה בסעיף 21 ב. 6 לדוחות הכספיים השנתיים אודות הליכי בורות שנקטה יחד עם שותפתה EEROES, כנגד CEE Central European Estates N.V. (המחזיקה השלישית בחברה המשותפת CEE-BIG B.V. (להלן, "החברה המשותפת"), הוסכם בין הצדדים בחודש אוקטובר 2013, במסגרת הליך פשרה, כי שיעור ההחזקה של CEE לאחר הדילול יהא כ-10.5%, המבוסס על ערכה הכלכלי בקירוב של החברה המשותפת. לאור האמור לעיל, שיעור ההחזקה של החברה בחברה המשותפת יעמוד על כ-52.65% בהתאם. הסכם הפשרה שנחתם בין הצדדים קיבל תוקף פסק בורר ביום 18 בנובמבר 2013. לפרטים נוספים ראה דיווח החברה מיום 9 באוקטובר 2013 בעניין זה (אסמכתא מספר 2013-01-162231).

2. פרטים אודות נכסי קבוצת ביג

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

ביג באר שבע:

1-12.2012	רבעון 1 2013	רבעון 2 2013	רבעון 3 2013	
519,850*	525,350*	551,000	558,740	שווי הנכס לתום התקופה (אלפי ₪)
39,809	10,825	10,909	10,423**	NOI בתקופה – בנטרול Capex (אלפי ₪)
63,343	4,569	19,292	6,890	רווחי שערך בתקופה (אלפי ₪)
100% בקירוב	100% בקירוב	100% בקירוב	100% בקירוב	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
7.66%	8.24%	7.92%	7.46%	שיעור תשואה לתקופה במונחים שנתיים (%)
103	112	111	109	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה
109	221	96	160	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה

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

** הקיטון ב-NOI ברבעון הנוכחי לעומת הרבעון הקודם מקורו בעיקר בגידול חד פעמי בהוצאות השיווק בסך של כ-458 אלפי ש"ח לעומת הרבעון הקודם אשר נבע מקמפיין פרסום ארצי.

ביג כרמיאל:

1-12.2012	רבעון 1 2013	רבעון 2 2013	רבעון 3 2013	
377,060	377,080	410,290	416,335	שווי הנכס לתום התקופה (אלפי ₪)
29,746	7,717	7,712	7,555	NOI בתקופה – בנטרול Capex (אלפי ₪)
41,930	(359)	32,288	5,878	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי ₪)
100% בקירוב	100% בקירוב	100% בקירוב	100% בקירוב	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
7.89%	8.19%	7.52%	7.26%	שיעור תשואה לתקופה במונחים שנתיים (%)
103	106	104	105	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה
110	179	199	98	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה

ביג יקנעם:

1-12.2012	רבעון 1 2013	רבעון 2 2013	רבעון 3 2013	
165,480	165,430	176,690	179,630	שווי הנכס לתום התקופה (אלפי ₪)
14,660	3,600	3,667	*3,349	NOI בתקופה-בנטרול Capex (אלפי ₪)
1,160	(50)	11,260	2,940	רווחי (הפסדי) שערון בתקופה (אלפי ₪)
100% בקירוב	100% בקירוב	100% בקירוב	100% בקירוב	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
8.86%	8.71%	8.3%	7.46%	שיעור תשואה לתקופה במונחים שנתיים (%)
92	90	92	93	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה
76	89	197	99	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה

* הקיטון ב-NOI ברבעון הנוכחי לעומת הרבעון הקודם מקורו בעיקר בגידול חד פעמי בהוצאות השיווק בסך של כ-411 אלפי ₪ לעומת הרבעון הקודם אשר נבע מקמפיין פרסום ארצי.

Waterfront:

10-12.2012	רבעון 1 2013	רבעון 2 2013	רבעון 3 2013	
419,029	427,910	426,562	423,733	שווי הנכס לתום התקופה (אלפי ₪)
9,107	7,263	7,213	7,949	NOI בתקופה-בנטרול Capex (אלפי ₪)
-	18,502	2,218	(8)	רווחי (הפסדי) שערון בתקופה (אלפי ₪)
89%	91%	90%	94%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
8.69%	6.79%	6.76%	7.50%	שיעור תשואה לתקופה במונחים שנתיים (%)
50	49	46	47	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה
-	67	88	57	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה

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

בחודש אפריל, 2013 התקשרה קניאל תעשיות אריזה בע"מ עם צד ג', בלתי קשור, ("הקונה") במזכר הבנות מותנה למכירת הפעילות התעשייתית (לפרטים נוספים ראה סעיף 16 לפרק 2 להלן). בהתאם לעקרונות במזכר ההבנות, נתגלו סמנים לירידת ערך ביתרת ההשקעה בקניאל תעשיות ומשכך נדרשה החברה לאמוד את סכום בר ההשבה של היחידה מניבת המזומנים. היות ובכוונת החברה שלא להמשיך ולתפעל את קו הייצור, סכום בר ההשבה חושב בהתאם לשווי ההוגן של היחידה בניכוי עלויות מכירה.

הערכת השווי אשר בוצעה על ידי הנהלת החברה התבססה על עיקרי מזכר ההבנות שנחתם עם הקונה ולהערכת הנהלת החברה מהווה אומדן נאות לסכום בר ההשבה של היחידה מניבת המזומנים. נכון ליום 31 במרץ, 2013 הוערך הסכום בר השבה כאמור בסך של כ-40 מיליון ₪. שווי זה משקף את מחיר המכירה הצפוי במקרה ועסקת המכירה הייתה מושלמת וכן את שווי הקרקע המוחזקת על ידי קניאל תעשיות ואשר אינה נכללת בעסקת המכירה. שווי הקרקע נקבע בהתאם לגישת ההשוואה, על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי.

השווי הפנקסי של השקעה בדוחותיה הכספיים של החברה, נכון ליום 31 במרץ 2013 הסתכם לכ- 60 מיליון ₪ ולפיכך הופחתה ההשקעה בסכום של כ-20 מיליון ₪, לאחר השפעת המס במהלך הרבעון הראשון של השנה. במקביל להפחתה כאמור, סווגה הקרקע כנכס להשקעה כאשר ההפרש בין שווי ההוגן לערכה הפנקסי אשר הסתכם לכ-6 מיליון ₪ (חלק החברה) נוקף ישירות להון העצמי כך שיתרת ההשקעה בקניאל תעשיות אריזה בספרי החברה נכון ליום 31 במרץ וליום 30 בספטמבר, 2013 הסתכם לסך של כ-40 מיליון ₪ וכ-42 מיליון ₪, בהתאמה.

ירידת הערך האמורה אשר מבוססת על הערכת השווי אשר בוצעה ע"י הנהלת החברה, מהווה כ-8.4% מסך הרווח הנקי לתקופה (וכ-7.8% בנטרול ההפסד מירידת הערך) וביחס לסך הרווח הנקי של שנת 2012, כ-7% בלבד.

מזכר ההבנות כאמור לא הבשיל לכדי הסכם מחייב אך ביום 17 לחודש נובמבר 2013 חתמה קניאל תעשיות על הסכם מותנה עם צד ג' אחר לרכישת הפעילות התעשייתית בהתאם לעקרונות שהיוו בסיס למזכר ההבנות שלא הבשיל לכדי הסכם מחייב. לפרטים נוספים אודות העסקה ותנאיה ראה סעיף 16 לפרק 2 להלן.

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

פרטים אודות הערכות השווי המצורפות לדוח זה:

ביג באר שבע:

שנת 2012	30.09.2013	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%)
523,660	558,740	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?
31/12/2012	30/09/2013	תאריך התוקף של הערכת השווי¹
גישת היוון הכנסות	גישת היוון הכנסות	מודל הערכת השווי
פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי		
30,137	30,891	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)
100%	100%	שיעור תפוסה בשנה 1+ (%)
100%	100%	שיעור תפוסה בשנה 2+ (%)
100%	100%	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-ההשכרה לצורך הערכת שווי (%)
102	102	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 1+
102	102	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 2+
102	102	דמי שכירות בסיסיים חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)
9.5%/9.25%/8%	9.25%/9%/7.75%	שיעור היוון שכ"ד/היוון הפרשי פדיון/רווח מניהול הנכס (%)
ניתוח רגישות לשווי		
שיעורי תפוסה		
(22,990)	(24,420)	ירידה פרמנטית של 5%
(27,050)	(29,600)	עליה של 0.5% (עליה של שיעור היוון ההכנסות בתקופה הנוכחית מ- 7.75% ל- 8.25%)
30,3650	33,680	ירידה של 0.5% (ירידה של שיעור היוון ההכנסות בתקופה הנוכחית מ- 7.75% ל- 7.25%)
22,990	24,420	עליה של 5%
(22,990)	(24,420)	ירידה של 5%
דמי שכירות ממוצעים למטר		

1 התאריך אליו מתייחסת הערכת השווי.

ביג יקנעם:

שנת 2012	30.09.2013	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%)
165,480	179,630	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
ירון ספקטור	ירון ספקטור	זהות מעריך השווי
פרטי השכלתו של מעריך השווי		
מעריך השווי הינו, שמאי מקרקעין מוסמך על-פי חוק שמאי המקרקעין. בעל תואר ראשון בכלכלה ומנהל עסקים ותואר שני במנהל עסקים. בנוסף, הינו בוגר שמאות מקרקעין וניהול נכסים. למעריך השווי ניסיון בביצוע הערכות שווי, בין היתר, לחברות: גמול חברה להשקעות וגמול מלונאות, ד. רוטשטיין, מגדלי עסקים, משהב, ישראלום, מנופים פיננסים, בית גיל הזהב ועוד. לחברה אין תלות במעריך השווי. קיימת התחייבות לשיפוי מעריך השווי, שניתנה ע"י החברה בקשר עם הנכס, לצורך הכללת חוות הדעת ו/או אזכורה בדוחות הכספיים או לכל מטרה אחרת.		
כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי?
כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי?
31/12/2012	30/09/2013	תאריך התוקף של הערכת השווי ²
גישת היוון הכנסות	גישת היוון הכנסות	מודל הערכת השווי
פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי		
12,300	12,309	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)
100%	100%	שיעור תפוסה בשנה 1+ (%)
100%	100%	שיעור תפוסה בשנה 2+ (%)
100%	100%	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-השכרה לצורך הערכת שווי (%)
93	95	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 1+
93	95	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 2+
93	95	דמי שכירות בסיסיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)
9.75%/8.5%	9.25%/8%	שיעור היוון שכ"ד/היוון הפרשי פדיון
שינוי בשווי (באלפי ש"ח)		ניתוח רגישות לשווי
(7,670)	(8,770)	ירידה פרמנטית של 5%
(8,950)	(10,320)	עליה של 0.5% (עליה של שיעור היוון ההכנסות בתקופה הנוכחית מ- 8% ל- 8.5%)
10,070	11,690	ירידה של 0.5% (ירידה של שיעור היוון ההכנסות בתקופה הנוכחית מ- 8% ל- 7.5%)
8,060	8,770	עליה של 5%
(7,670)	(8,770)	ירידה של 5%
		דמי שכירות ממוצעים למטר

ביג אילת:

שנת 2012	30.09.2013	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%)
204,210	263,750	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?
31/12/2012	30/09/2013	תאריך התוקף של הערכת השווי³
גישת היוון הכנסות	גישת היוון הכנסות	מודל הערכת השווי
<u>פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי</u>		
10,743	*10,743	ההערכה בגישת היוון הכנסות (Income Approach)
שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר) (ללא שטח בנין D)		
100%	100%	שיעור תפוסה בשנה 1+ (%)
100%	100%	שיעור תפוסה בשנה 2+ (%)
100%	100%	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-השכרה לצורך הערכת שווי (%)
102	112	דמי שכירות בסיסיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 1+
102	112	דמי שכירות בסיסיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 2+
102	112	דמי שכירות בסיסיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)
9.5%/9.25%/8%	9%/8.75%/7.5%	שיעור היוון שכ"ד/היוון הפרשי פדיון /רווח מניהול הנכס (%)
<u>ניתוח רגישות לשווי</u>		
שיעורי תפוסה		
(7,948)	(10,230)	ירידה פרמנטית של 5%
שיעורי היוון		
(9,355)	(12,790)	עליה של 0.5% של (עליה של שיעור היוון ההכנסות בתקופה הנוכחית מ- 7.5% ל- 8%)
10,595	14,620	ירידה של 0.5% של (ירידה של שיעור היוון ההכנסות בתקופה הנוכחית מ- 7.5% ל- 7%)
דמי שכירות ממוצעים למטר		
7,948	10,240	עליה של 5%
(7,948)	(10,230)	ירידה של 5%

* השטח כאמור הנו ללא בנין D בשטח של 5,000 מ"ר למרות שמחציתו החל להניב הכנסות במהלך הרבעון השני של השנה הנוכחית וזאת משום שמעריך השווי נותן ביטוי לשטח בגישת ההשוואה לפי שווי לתעשייה כיוון שנתקבל שימוש חורג לתקופה של שלוש שנים בלבד.

ביג כרמיאל:

שנת 2012	30.09.2013	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%)
377,060	416,335	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
ירון ספקטור	ירון ספקטור	זהות מעריך השווי
<p>מעריך השווי הינו, שמאי מקרקעין מוסמך על-פי חוק שמאי המקרקעין. בעל תואר ראשון בכלכלה ומנהל עסקים ותואר שני במנהל עסקים. בנוסף, הינו בוגר שמאות מקרקעין וניהול נכסים. למעריך השווי ניסיון בביצוע הערכות שווי, בין היתר, לחברות: גמול חברה להשקעות וגמול מלונאות, ד. רוטשטיין, מגדלי עסקים, משהב, ישראלום, מנופים פיננסים, בית גיל הזהב ועוד. לחברה אין תלות במעריך השווי. קיימת התחייבות לשיפוי מעריך השווי, שניתנה ע"י החברה בקשר עם הנכס, לצורך הכללת חוות הדעת ו/או אזכורה בדוחות הכספיים או לכל מטרה אחרת.</p>		פרטי השכלתו של מעריך השווי
כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי?
כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי?
31/12/2012	30/09/2013	תאריך התוקף של הערכת השווי ⁴
גישת היוון הכנסות	גישת היוון הכנסות	מודל הערכת השווי
פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי		
22,797	22,807	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר) (ללא שטח בנין D)
100%	100%	שיעור תפוסה בשנה 1+ (%)
100%	100%	שיעור תפוסה בשנה 2+ (%)
100%	100%	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-השכרה לצורך הערכת שווי (%)
90	102	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 1+
90	102	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 2+
90	102	דמי שכירות בסיסיים חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)
9.5%/9.25%/8.5%/8%	9%/8.75%/8%/7.5%	שיעור היוון שכ"ד מסחר/שיעור היוון שכ"ד משרדים/היוון הפרשי פדיון /רווח מניהול הנכס (%)
שינוי בשווי (באלפי ש"ח)		ניתוח רגישות לשווי
(15,440)	(17,400)	ירידה פרמנטית של 5%
(18,160)	(21,750)	עליה של 0.5% (עליה של שיעור היוון ההכנסות בתקופה הנוכחית מ- 7.5% ל- 8%)
20,590	24,860	ירידה של 0.5% (ירידה של שיעור היוון ההכנסות בתקופה הנוכחית מ- 7.5% ל- 7%)
15,440	17,400	עליה של 5%
(15,440)	(17,400)	ירידה של 5%

קניון בית שמש:

שנת 2012	30.09.2013	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%)
172,980	231,860	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?
31/12/2012	30/09/2013	תאריך התוקף של הערכת השווי ⁵
שילוב של גישת העלות וגישת היוון הכנסות	גישת היוון הכנסות	מודל הערכת השווי
פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי		
13,871	13,789	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר) (ללא שטח בנין D)
שילוב של גישת העלות וגישת היוון הכנסות	100%	שיעור תפוסה בשנה +1 (%) *
שילוב של גישת העלות וגישת היוון הכנסות	100%	שיעור תפוסה בשנה +2 (%) *
שילוב של גישת העלות וגישת היוון הכנסות	100%	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-השכרה לצורך הערכת שווי (%) *
שילוב של גישת העלות וגישת היוון הכנסות	126	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה +1
שילוב של גישת העלות וגישת היוון הכנסות	126	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה +2
שילוב של גישת העלות וגישת היוון הכנסות	126	דמי שכירות בסיסיים חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)
8.5%-9%	8.25%-9%	שיעור היוון שכ"ד (%)
שינוי בשווי (באלפי ש"ח)		
שילוב של גישת העלות וגישת היוון הכנסות	(6,640)	ירידה פרמנטית של 5%
שילוב של גישת העלות וגישת היוון הכנסות	(7,150)	עלייה של 0.5% (עלייה של שיעור היוון ההכנסות בתקופה הנוכחית מ- 8.25% ל- 8.75%)
שילוב של גישת העלות וגישת היוון הכנסות	8,570	ירידה של 0.5% (ירידה של שיעור היוון ההכנסות בתקופה הנוכחית מ- 8.25% ל- 7.75%)
שילוב של גישת העלות וגישת היוון הכנסות	6,650	עלייה של 5%
שילוב של גישת העלות וגישת היוון הכנסות	(6,650)	ירידה של 5%
ניתוח רגישות לשווי		
שיעורי תפוסה		
שיעורי היוון		
דמי שכירות ממוצעים למטר		

* מעריך השווי הביא בחשבון איכלוס מלא של הקניון מחד אך בגין השטחים שטרם נחתם בינם חוזה מחייב הוונת ההכנסות בשיעור היוון גבוה יותר.

פרק 2 - הסברי הדירקטוריון

לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2013

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את הדוחות הכספיים של החברה לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2013:

חלק א. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי הקבוצה

1. כללי

א. מבוא

קבוצת ביג הינה הבעלים, המנהלת והמפתחת של נדל"ן מניב בישראל ובארה"ב וכן עוסקת בייזום ופיתוח של קרקעות בבעלותה המלאה או החלקית בישראל, בהודו ובסרביה. הקבוצה מתמקדת בעיקר בענף המרכזים מסחריים. בנוסף פועלת הקבוצה בביצוע השקעות ופעילות בתחומי האנרגיה הסולארית. הפיזור הגאוגרפי וכן כמות השוכרים 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 בספטמבר 2013 מחזיקה הקבוצה 48 נכסים בישראל וארה"ב, כדלקמן:

← 44 מרכזים מסחריים מניבים

← 1 מרכזים מסחריים בפיתוח

← 3 קרקעות

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

בארה"ב פועלת החברה באמצעות ביג USA. החל מיום 23 בפברואר, 2012 ולאחר השלמת הסכם מיום 16 בפברואר, 2012, במסגרתו התקשרו החברה וביג USA עם גופים מקבוצת מגדל ("מגדל") מחזיקה מגדל במניות ביג USA המהוות, לאחר הקצאתן, 20% מהונה המונפק והנפרע של ביג USA. ליום 30 בספטמבר 2013 מחזיקה ביג USA במישרין ובעקיפין בכ-25 מרכזים מסחריים פתוחים (מרביתם בשיעור של 49.9%), בעיקר בקליפורניה ולאס וגאס. הנכסים כאמור משתרעים על שטח בנוי להשכרה בהיקף של כ-470 אלפי מ"ר.

פרט להשקעותיה של הקבוצה בישראל וארה"ב, לקבוצה פעילות בסרביה והודו כמפורט להלן:
בסרביה החברה פועלת באמצעות חברת ביג CEE. נכון למועד הדוח, קבוצת ביג היא בעלת הזכויות בעקיפין (בשיעור של כ-52.65%) במרכז מסחרי בשטח של כ-32,000 מ"ר בעיר נובי סאד, העיר השנייה בגודלה בסרביה. במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2012 נפתח השלב הראשון במרכז המסחרי בשטח של כ-10,000 מ"ר. במהלך שנת 2013 נפתחו שני חלקיו הנוספים של המרכז המסחרי, כאשר בחודש יולי השנה נפתח החלק השני בשטח של כ-6000 מ"ר ובחודש נובמבר 2013 השלימה החברה את פתיחת המרכז במלואו, עם פתיחת הקניון שמהווה את השלב השלישי והאחרון של המרכז המסחרי. נכון למועד הדוח המרכז המסחרי מושכר בכ-92%. לאחר השלמת איכלוס המרכז, צפוי כי חלק החברה ב-NOI יסתכם בכ-2.3 מיליון יורו.

בנוסף, החברה הנה הבעלים בשלוש קרקעות הממוקמות בערים Sabac, Belgrade ו-Jagodina. בהודו החברה פועלת באמצעות חברת ביג הודו. נכון למועד הדוח, החברה בעלת הזכויות (בשיעור של כ-30.15%) בעקיפין באמצעות ביג הודו במקרקעין בשטח של כ-30 דונם עליהם הוקם מרכז קניות בשטח בנוי של כ-20 אלפי מ"ר בעיר Thane ובקרקעות בשטח של כ-40 דונם וכ-75 דונם הממוקמות בערים Bangalore ו-Vadodara בהתאמה.

להלן מפה המפרטת את אזורי הפעילות של החברה:



מידע פומבי נוסף באשר לקבוצת ביג, לרבות מצגות עדכניות, מידע באשר לנכסים ועוד (מידע אשר מובהר כי אינו מהווה חלק מדוח זה ואף אינו כלול על דרך הפניה), ניתן למצוא באתר האינטרנט של החברה -

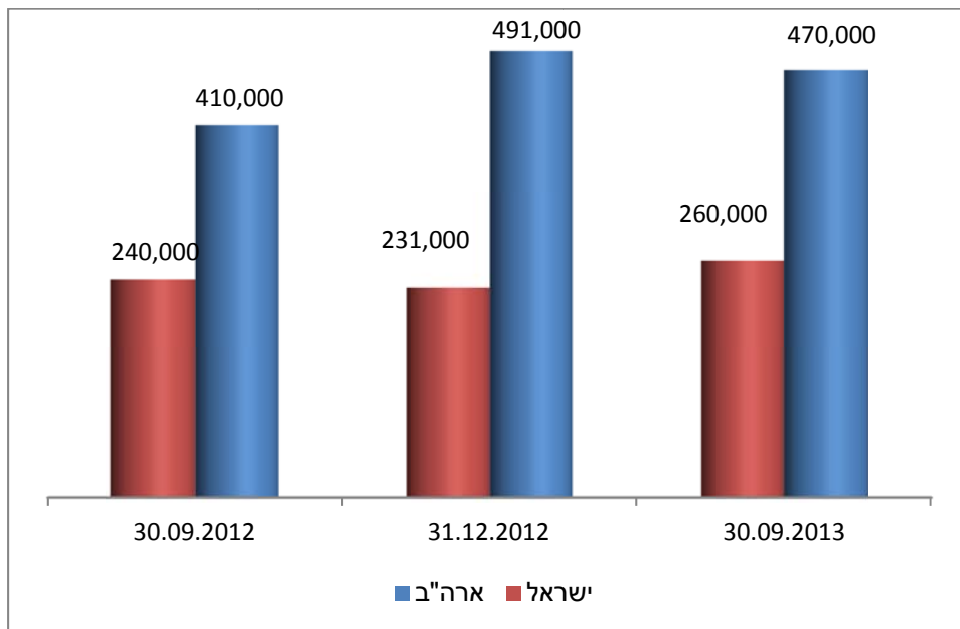
www.bigcenters.co.il

2. השפעות המצב הכלכלי והביטחוני

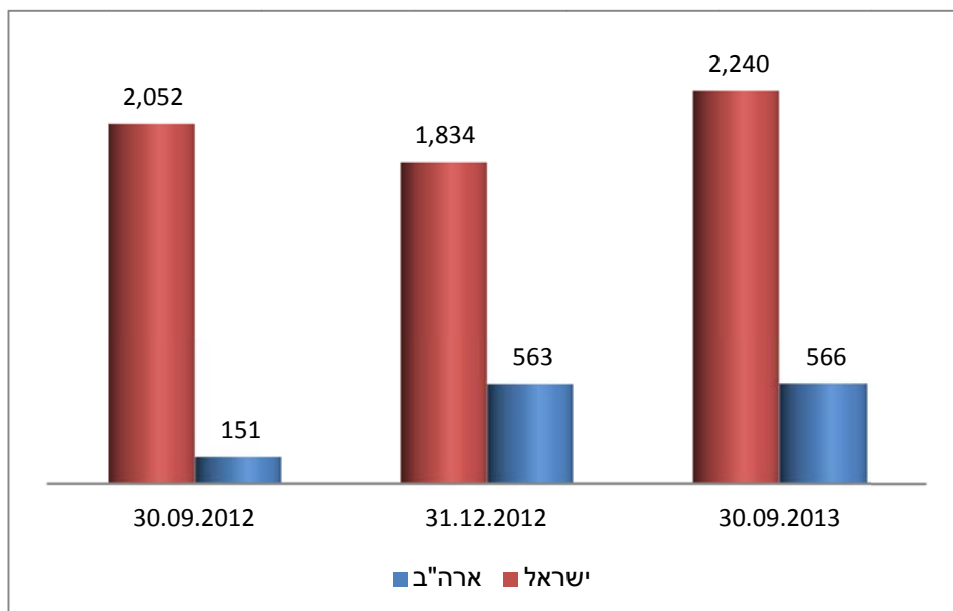
ברבעון השלישי של שנת 2013 לא חל שינוי מהותי במצב המקרו כלכלי, הן בארץ והן בארה"ב. בנוגע לרשתות אופיס דיפו, ג'אמפ ומתאים לי, שנקלעו לקשיים, יצוין כי הן אינן מהותיות לעסקי החברה והשטחים המושכרים על ידי הרשתות הנ"ל מהווים כ-2% מסך השטחים להשכרה של הקבוצה בישראל.

3. דגשים לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2013

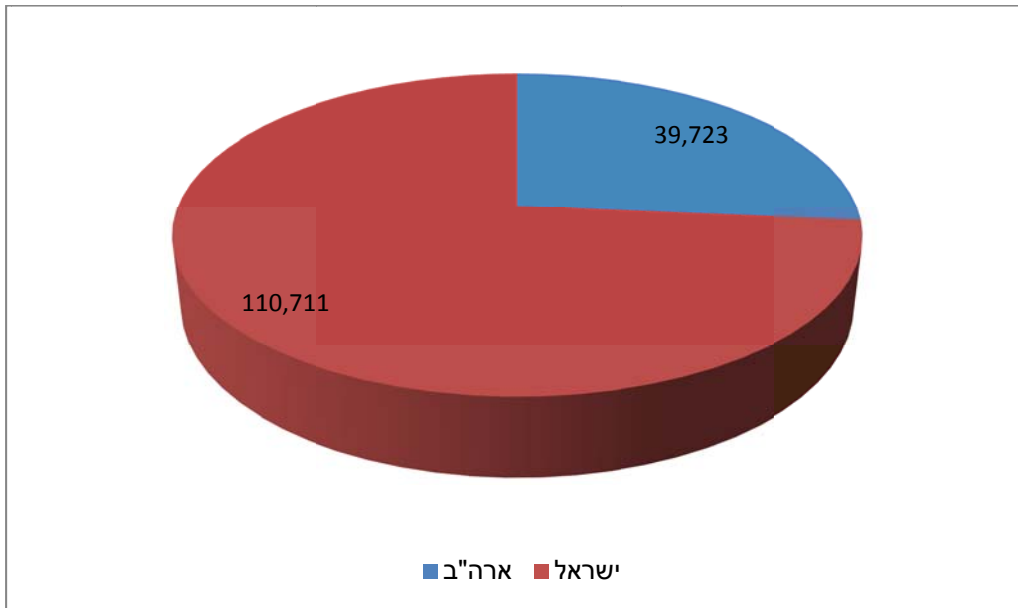
א. התפתחות שטחי מסחר (מ"ר) – 100%



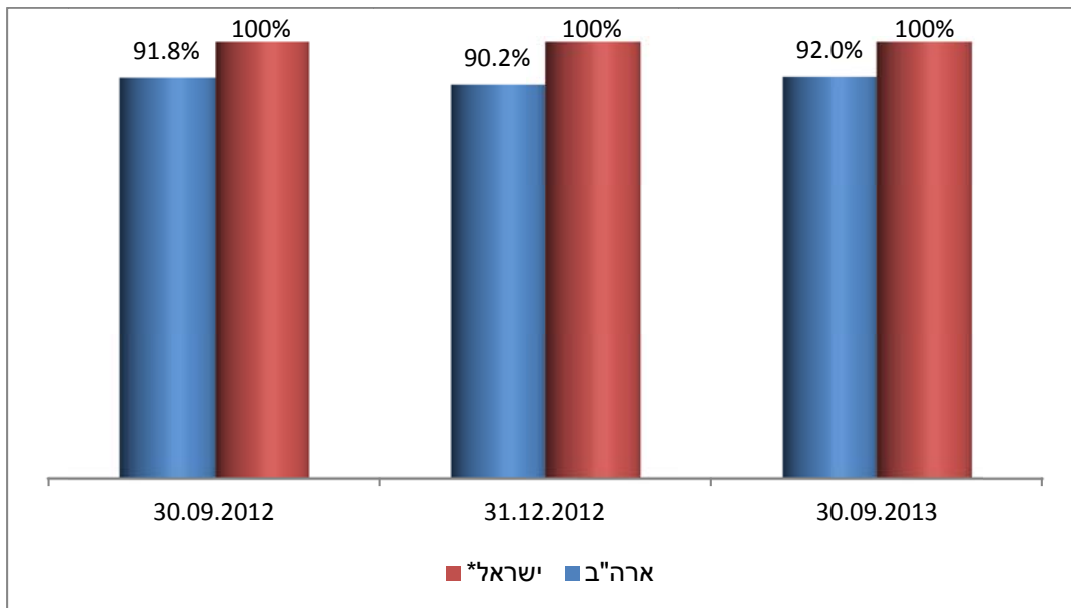
ב. שווי הוגן נדל"ן מניב (במיליוני ₪)



ג. פילוח הכנסות שכירות (אלפי ₪)



ד. שיעורי תפוסה נכון ליום 30 בספטמבר, 2013



*100% בקירוב פרט לקניון בית שמש וקניון טבריה שנפתחו ברבעון הראשון והשלישי של שנת 2013, בהתאמה ומושכרים בכ-91% וכ-81%, בהתאמה.

ה. נדל"ן בהקמה

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

ו. קרקעות

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

ז. FFO (Funds From Operation)

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

בחישוב ה-**FFO** לא נכללו הפרשי שער והוצאות הפרשי הצמדה בגין קרן אגרות חוב והלוואות צמודות מדד, זאת כי לדעת הנהלת החברה ההוצאות האמורות אינן משקפות תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת נמשכת. החברה סבורה כי פרסום מדד זה משקף באופן נכון יותר את תוצאותיה התפעוליות של החברה. כמו כן, פרסום ה-**FFO** כאמור יאפשר בסיס טוב יותר להשוואת תוצאותיה התפעוליות של החברה בתקופה מסוימת לתקופות קודמות ויגביר את האחידות וההשוואתיות של מדד פיננסי זה, לזה המפורסם על ידי חברות נדל"ן אחרות. אולם יש להדגיש כי ה-**FFO**:

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

FFO מאוחד מיוחס לבעלי מניות החברה (אלפי ₪)

ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
2012	2013	2012	*2013	
53,005	49,539	232,513	218,192	רווח נקי
(41,050)	(42,635)	(202,672)	(208,894)	נטרול שיערוך נדל"ן להשקעה ונדל"ן בהקמה
10,292	37,740	59,650	99,443	נטרול תנועה במיסים הנדחים
-	(877)	-	(3,331)	נטרול הוצאות (הכנסות) אחרות
691	665	1,872	2,052	נטרול הוצאות פחת והפחתות
65	177	352	177	נטרול הוצאות רכישה
(3,375)	(37,100)	(28,126)	(64,723)	התאמות המתייחסות לחברות כלולות
416	5,334	1,746	16,869	חלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה בהתאמות לעיל
20,044	12,843	65,335	59,785	FFO נומינאלי
				התאמות נוספות
(348)	(991)	(651)	(1,711)	הפרשי שער
11,164	21,428	30,510	33,117	הוצאות מימון אינפלציוניות
30,860	33,280	95,194	91,191	FFO ריאלי לפי גישת ההנהלה

* עיקר הקיטון ב-FFO בשלושת הרבעונים הראשונים של שנת 2013 לעומת התקופה המקבילת אשתקד מקורו במכירת הנכס בפולג אשר תרם ל-FFO בתקופה המקבילה כ-11 מיליון ₪. בנוסף, בשלושת הרבעונים הראשונים של 2013 גרעו חברות קניאל מה-FFO כ-4.5 מיליון ₪ לעומת גרעון של כ-0.9 מיליון ₪ בתקופה המקבילה אשתקד. עוד יצוין, כי פתיחת הקניונים בבית שמש ובטבריה באה לידי ביטוי באופן חלקי בלבד בתקופה הנוכחית.

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

ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
2012	2013	2012	**2013	
(599)	3,082	2,401	10,604	רווח נקי (הפסד) (חלק ביג בלבד)
(1,181)	(1,337)	(1,938)	(5,621)	נטרול שיערוך נדל"ן להשקעה
(261)	2,058	1,909	7,161	נטרול תנועה במיסים הנדחים
17	18	50	52	נטרול הוצאות פחת והפחתות
13	39	73	39	נטרול הוצאות רכישה
-	86	-	86	נטרול הוצאות אחרות
3,620	(2,591)	3,114	(6,777)	התאמות המתייחסות לחברות כלולות
-	869	-	869	חלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה בהתאמות לעיל
1,609	2,224	5,609	6,413	FFO נומינאלי

** יודגש כי ה-FFO המוצג לעיל הנו חלק ביג בפעילות החברה בארה"ב בנטרול חלק המיעוט הן של השותפים המקומיים בארה"ב

ח. (Net Operating Income) N.O.I

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

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

NOI מאוחד (אלפי ₪)

ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
2012	2013	2012	2013
58,251	73,860	167,285	209,939
(7,722)	(16,225)	(23,443)	(46,733)
(2,477)	(5,912)	(6,106)	(11,820)
<u>48,052</u>	<u>51,723</u>	<u>137,736</u>	<u>151,386</u>

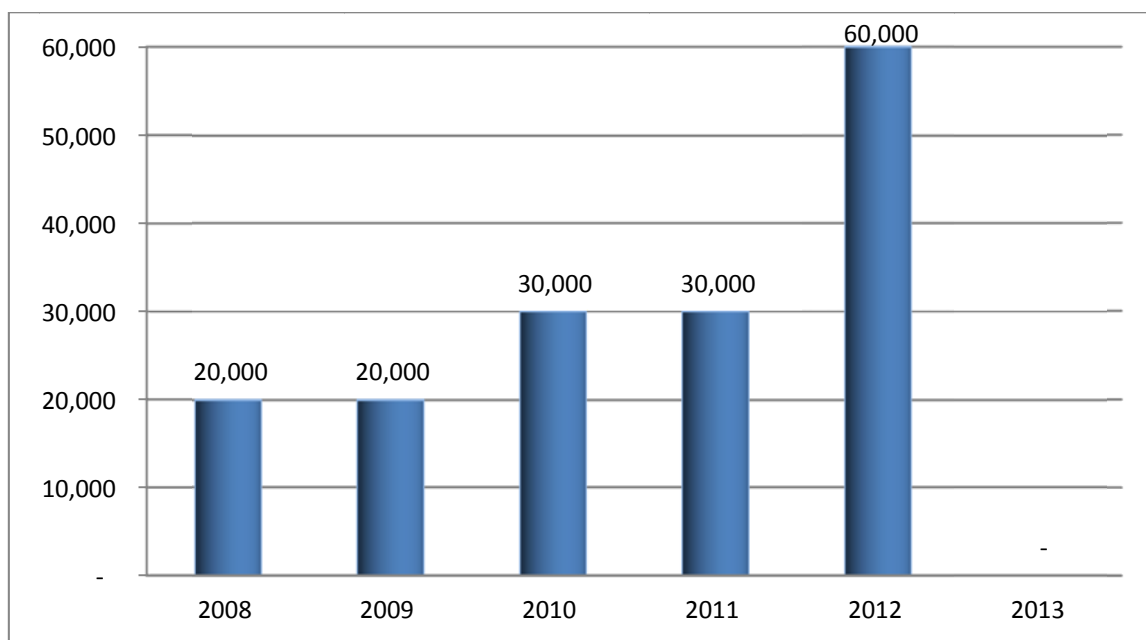
הכנסות מהשכרה, דמי ניהול ואחרות
הוצאות הפעלת נכסים להשכרה בנטרול
השקעות בנדל"ן מניב (Capex)
הוצאות מכירה ושיווק

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

ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
2012	2013	2012	2013
1,518	4,975	3,708	14,664
(298)	(1,910)	(889)	(6,113)
31	(71)	(10)	(167)
<u>1,251</u>	<u>2,994</u>	<u>2,809</u>	<u>8,384</u>

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

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



4. נתונים נבחרים ממאזן החברה (באלפי ₪)

<u>* 31.12.2012</u>	<u>30.09.2013</u>	
4,215,353	4,578,787	סך מאזן
379,107	372,056	רכוש שוטף
2,610,781	2,984,782	נדל"ן להשקעה ונדל"ן בפיתוח
1,129,676	1,127,679	השקעות בחברות מוחזקות
95,789	94,270	יתרת נכסים לא שוטפים
267,401	330,193	התחייבויות שוטפות
2,359,002	2,420,947	התחייבויות לזמן ארוך
1,588,950	1,827,647	הון עצמי כולל זכויות מיעוט
1,444,836	1,656,586	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה

* הוצג מחדש

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

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

רכוש שוטף

הרכוש השוטף ליום 30 בספטמבר, 2013 הסתכם לסך של כ-372 מיליון ₪ לעומת כ-379 מיליון ₪ ליום 31 בדצמבר, 2012. עיקר השינוי מקורו בסעיפים כדלקמן:

מזומנים, פקדונות וניירות ערך - הסתכמו ליום 30 בספטמבר, 2013 לסך של כ-214 מיליון ₪ לעומת כ-345 מיליון ₪ ליום 31 בדצמבר, 2012. במהלך התקופה גייסה החברה כ-177 מיליון ₪ באג"ח סדרה ה'. במקביל, במהלך התקופה חלה ירידה ביתרת המזומנים בעקבות העמדת הלוואה בסך 103 מיליון ₪ לחברה כלולה לצורך פרעון הלוואת ליווי משותפת. בנוסף פרעה החברה הלוואות לזמן ארוך וקצר בסך של כ-95 מיליון ₪. כמו כן, במהלך התקופה חלה ירידה ביתרת המזומנים בעקבות רכישת מניות חברת מבוא אשדוד בסך של כ-41 מיליון ₪ ותשלום מסים בגין מכירת הנכס בפולג בסך של כ-73 מיליון ₪.

חייבים ויתרות חובה - הסתכמו ליום 30 בספטמבר, 2013 לסך של 139 מיליון ₪ לעומת כ-25 מיליון ₪ ליום 31 בדצמבר, 2012. עיקר הגידול מקורו בהלוואה לזמן קצר שהעמידה החברה לחברת כלולה בסך של כ-103 מיליון ₪ לצורך מימון הקמת קניון טבריה.

נכסים לא שוטפים

סך הנכסים הלא שוטפים במאזן החברה ליום 30 בספטמבר, 2013 הסתכמו לכ-4,207 מיליון ₪ לעומת סך של כ-3,836 מיליון ₪ ליום 31 בדצמבר, 2012. עיקר הגידול מקורו בשינויים ביתרות הסעיפים כדלקמן:

נדל"ן להשקעה - הסתכם ליום 30 בספטמבר, 2013 לסך של כ-2,806 מיליון ₪ לעומת סך של כ-2,396 מיליון ₪ ליום 31 בדצמבר, 2012.

גידול בסך 173 מיליון ₪, מקורו בסיווג קניון בית שמש מנדל"ן להשקעה בפיתוח לנדל"ן להשקעה. בנוסף, שיערוך הנכסים המניבים והמשך ההשקעה בהם תרמו לעליה בשוויים בסכום של כ-218 מיליון ₪ וכ-43 מיליון ₪, בהתאמה. מנגד, ירידה בשע"ח גרע מהשווי השקלי של הנכסים כ-31 מיליון ₪.

שיעורי התשואה הממוצעים הגלומים בהערכות השווי בגין הנכסים המניבים בישראל ובארה"ב נכון ליום 30 בספטמבר, 2013 הנם כ-8.01% וכ-7.12%, בהתאמה.

נדל"ן להשקעה בפיתוח - הסתכם ליום 30 בספטמבר, 2013 לסך של כ-179 מיליון ₪ לעומת סך של כ-214 מיליון ₪ ליום 31 בדצמבר, 2012. עיקר השינוי מקורו בסיווג קניון בית שמש לנדל"ן להשקעה כמפורט לעיל ומאידך, איחוד לראשונה של המרכז בהקמה באשדוד המוערך בכ-143 מיליון ₪ נכון ליום 30 בספטמבר, 2013.

התחייבויות שוטפות

סך ההתחייבויות השוטפות במאזן החברה ליום 30 בספטמבר, 2013 הסתכמו לסך של כ-330 מיליון ₪ לעומת כ-267 מיליון ₪ ליום 31 בדצמבר, 2012. עיקר הגידול מקורו בשינויים ביתרות הסעיפים כדלקמן:

חלויות שוטפות ואשראי מתאגידים בנקאיים - במהלך התקופה חלה עליה ביתרת האשראי מתאגידים בנקאיים אשר נבעה מסיווג חלות שוטפת בסך של כ-187 מיליון ₪ לזמן קצר אשר עתידה להיפרע בחודש מרץ, 2014 ומאידך במהלך התקופה פרעה החברה כ-61 מיליון ש"ח.

חלות שוטפת של אגרות חוב - במהלך התקופה חלה עליה של כ-10 מיליון ₪ שמקורה בעיקר בהנפקת סדרה חדשה (סדרה ה') אשר החלות השוטפת בגינה ליום 30 בספטמבר, 2013 מסתכמת לכ-10 מיליון ₪.

זכאים ויתרות זכות - במהלך התקופה חלה ירידה של כ-90 מיליון ₪ ביתרת הזכאים שמקורה בעיקר בירידה ביתרת המוסדות בעקבות תשלום בפועל של המסים (מע"מ ומס שבח) בסך של כ-73 מיליון ש"ח בגין מכירת הנכס בפולג וכן ירידה ביתרת הריבית לשלם בסך של כ-14 מיליון ₪.

ההתחייבויות לזמן ארוך

סך ההתחייבויות לזמן ארוך במאזן החברה ליום 30 בספטמבר, 2013 הסתכמו לסך של כ-2,421 מיליון ₪ לעומת 2,359 מיליון ₪ ליום 31 בדצמבר, 2012. עיקר השינוי מקורו בשינויים ביתרות הסעיפים, כדלקמן:

התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים- במהלך התקופה חלה ירידה של כ-213 מיליון ₪ אשר נבעה בעיקרה מסיווגה לזמן קצר של ההלוואה בגין הנכס בכרמיאל בסך של כ-187 מיליון ₪, כמפורט לעיל.

אגרות חוב- במהלך התקופה חלה עליה בסך של כ-173 מיליון ₪ ביתרת אגרות החוב שמקורה מחד, בהנפקת סדרה חדשה (סדרה ה') בסך של כ-177 מיליון ₪, אשר כ-167 מיליון ₪ בגינה מסווגת לזמן ארוך, ומאידך פרעה החברה במהלך התקופה כ-19 מיליון ₪. כמו כן, במהלך התקופה חלה עליה של כ-24 מיליון ₪ שמקורה בשיערוך יתרת ההתחייבויות בהתאם לעליית המדד.

מיסים נדחים - במהלך התקופה חל גידול ביתרת המיסים הנדחים בסך של כ-103 מיליון ₪. עיקר הגידול מקורו בעליית שווי הנדל"ן להשקעה ושחיקת בסיס המס של הנכסים וכן גידול בסך של כ-19 מיליון ₪ שמקורו בהעלאת שיעור המס ב-1.5%.

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

ההון המיוחס לבעלי מניות החברה ליום 30 בספטמבר 2013 הסתכם בכ-1,657 מיליון ש"ח, לעומת כ-1,445 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2012. הגידול כאמור נבע מרווח כולל לתקופה המיוחס לבעלי מניות החברה בסך של כ-205 מיליון ₪ וחלקם של בעלי מניות החברה בתשלום הפרמיה הנוספת בגין הנפקת ההון שבוצעה למגדל בסך של כ-7 מיליון ₪.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (* 2012) מבוקר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר (* 2012		ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר (* 2012		אלפי ש"ח
	2013	2013	2013	2013	
240,204	58,251	73,860	167,285	209,939	הכנסות מהשכרה, דמי ניהול ואחרות הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות
42,210	8,300	20,041	25,331	53,161	
197,994	49,951	53,819	141,954	156,778	רווח גולמי חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
35,376	8,785	46,807	59,655	98,657	עלייה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
257,603	41,050	42,635	202,672	208,894	הוצאות מכירה ושיווק הוצאות הנהלה וכלליות פחת והפחתות
8,723	2,477	5,912	6,106	11,820	
39,501	7,660	8,827	22,768	23,945	
1,531	388	396	1,151	1,129	
441,218	89,261	128,126	374,256	427,435	רווח תפעולי הוצאות מימון הכנסות מימון
99,989	32,337	46,933	87,619	102,995	
14,150	4,704	6,765	11,728	17,007	
355,379	61,628	87,958	298,365	341,447	רווח לפני מסים על הכנסה
78,572	9,003	35,958	63,586	104,196	מסים על הכנסה
276,807	52,625	52,000	234,779	237,251	רווח נקי
					רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):
					<u>סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד</u>
					חלק החברה בקרן הון הערכה מחדש של חברה כלולה בגין העברה מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה
-	-	(313)	-	19,930	
-	-	(313)	-	19,930	
					<u>סכומים שיסווגו מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים</u>
(14,291)	(1,819)	(20,143)	17,075	(40,943)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברות מאוחדות התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברות כלולות
(1,477)	(1,926)	2,626	(5,282)	(1,949)	חלק החברה בקרן הון בגין עסקאות גידור של חברה כלולה
(1,407)	-	(1,258)	-	2,013	
(17,175)	(3,745)	(18,775)	11,793	(40,879)	
(17,175)	(3,745)	(19,088)	11,793	(20,949)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
259,632	48,880	32,912	246,572	216,302	סה"כ רווח כולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (* 2012)	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר (* 2012)		ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר (* 2012)	
	2013	2013	2013	2013
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			

רווח נקי מיוחס ל:

277,634	53,005	49,539	232,513	218,192
(827)	(380)	2,461	2,266	19,059
<u>276,807</u>	<u>52,625</u>	<u>52,000</u>	<u>234,779</u>	<u>237,251</u>

בעלי מניות החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה

סה"כ רווח כולל מיוחס ל:

264,488	49,599	34,141	241,100	204,925
(4,856)	(719)	(1,229)	5,472	11,377
<u>259,632</u>	<u>48,880</u>	<u>32,912</u>	<u>246,572</u>	<u>216,302</u>

בעלי מניות החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה

* הותאם למפרע בשל יישום תקני IFRS חדשים – לפרטים נוספים ראה באור 2 לדוחות הכספיים.

הכנסות מהשכרת ודמי ניהול

בשלושת הרבעונים הראשונים של שנת 2013 חל גידול בהכנסות בשיעור של כ-25% והן הסתכמו בכ-210 מיליון ש"ח, לעומת כ-167 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. ברבעון השלישי של שנת 2013, הסתכמו ההכנסות לסך של כ-74 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-58 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. עיקר הגידול מקורו בהכנסות המרכז Waterfront שנרכש במהלך הרבעון הרביעי של השנה אשתקד והכנסותיו בשלושת הרבעונים הראשונים של השנה הסתכמו בכ-42 מיליון ש"ח וכן מהכנסות קניון בית שמש אשר נפתח בסוף רבעון ראשון של שנת 2013 והכנסותיו בתקופה הסתכמו בכ-11 מיליון ש"ח. מאידך, מכירת הנכס בפולג הביאה לקיטון בהכנסות בסך של כ-16 מיליון ש"ח. יתרת הגידול מקורו בתחלופה טבעית של שוכרים וחדוש חוזי שכירות בדמי שכירות גבוהים יותר.

הוצאות הפעלת נכסים להשכרה

בשלושת הרבעונים הראשונים וברבעון השלישי של שנת 2013 הסתכמו הוצאות הפעלת הנכסים בכ-53 מיליון ש"ח ו-20 מיליון ש"ח, בהתאמה, לעומת סך של כ-25 מיליון ש"ח וכ-8 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד. עיקר הגידול מקורו בהוצאות המרכז Waterfront שנרכש במהלך הרבעון הרביעי של השנה אשתקד והוצאות הפעלתו הסתכמו בכ-19 מיליון ש"ח וכ-6 מיליון ש"ח בתקופה הנוכחית וברבעון השלישי, בהתאמה. יתרת העלייה מקורה בעיקר בפתיחת המרכזים - קניון בית שמש, קניון טבריה והמרכז בנובי סאד, סרביה.

חלק החברה ברווחי/הפסדי חברות מוחזקות, נטו

בשלושת הרבעונים הראשונים וברבעון השלישי של שנת 2013 הסתכמו חלק החברה ברווחי חברות כלולות נטו לסך של כ-99 מיליון ש"ח וכ-47 מיליון ש"ח, בהתאמה לעומת כ-60 מיליון ש"ח וכ-9 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד.

חלק החברה ברווחי חברות כלולות בשלושת הרבעונים הראשונים של שנת 2013 כולל, בין היתר, הפחתה של כ-20 מיליון ₪ בגין ירידת ערך ההשקעה בחברת קניאל תעשיות כמפורט בסעיף 2 לפרק 1 לעיל.

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

בשלושת הרבעונים הראשונים וברבעון השלישי של שנת 2013 הכירה החברה בעליה בשווי הוגן של כ-209 מיליון ₪ וכ-43 מיליון ₪, בהתאמה, לעומת כ-203 מיליון ₪ וכ-41 מיליון ₪ בתקופות המקבילות אשתקד. במהלך הרבעון השני של שנת 2013 הוריד מעריך השווי החיצוני את שיעור ההיוון בחלק ניכר מנכסי החברה. הורדת שיעור ההיוון כאמור הביאה לעלייה בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה בכ-89 מיליון ₪. יתרת הגידול מקורו בעיקר בהשלמת ההקמה של קניון בית שמש ותחלופה טבעית של שוכרים וחדוש חוזי שכירות בדמי שכירות גבוהים יותר.

הוצאות מכירה ושיווק

בשלושת הרבעונים הראשונים וברבעון השלישי של שנת 2013 הסתכמו הוצאות השיווק בכ-12 מיליון ₪ וכ-6 מיליון ₪, בהתאמה, לעומת כ-6 מיליון ₪ וכ-3 מיליון ₪ בתקופות המקבילות אשתקד. עיקר הגידול בהוצאות השיווק מקורו בקמפיין ארצי שביצעה החברה במהלך הרבעון השלישי וכן בהוצאות שיווק משמעותיות בגין פתיחת הקניונים בבית שמש וטבריה. הגידול כאמור בא ליישם הלכה למעשה את אסטרטגיית החברה לעזור לשוכריה להגדיל את פדיונם.

הוצאות מימון, נטו

בשלושת הרבעונים הראשונים וברבעון השלישי של שנת 2013 הסתכמו הוצאות המימון נטו בכ-86 מיליון ₪ וכ-40 מיליון ₪, בהתאמה, לעומת סך של כ-76 מיליון ₪ וכ-28 מיליון ₪, בתקופות המקבילות אשתקד. הגידול בהוצאות המימון הנו תולדה של המשך הרחבת הפעילות של הקבוצה אשר בא לידי ביטוי ברכישת המרכז Waterfront ופתיחת קניון בית שמש אשר עלו על הקיטון בהוצאות המימון בעקבות מכירת הנכס בפולג.

מסים על ההכנסה

בשלושת הרבעונים הראשונים וברבעון השלישי של שנת 2013 הסתכמו הוצאות המסים על הכנסה בכ-104 מיליון ₪ וכ-36 מיליון ₪, בהתאמה, לעומת סך של כ-64 מיליון ₪ וכ-9 מיליון ₪ בתקופות המקבילות אשתקד. הוצאות המסים בתקופה כוללות בעיקר הוצאות מסים נדחים בסך של כ-99 מיליון ₪ שמקורם בגידול בעתודות למסים נדחים בגין עליית ערך הנדל"ן להשקעה וגידול של כ-19 מיליון ₪ בעקבות עליה של 1.5% בשיעור המס.

רווח למניה

הרווח הבסיסי למניה המיוחס לבעלי מניות החברה בשלושת הרבעונים הראשונים וברבעון השלישי של שנת 2013 הסתכם לסך של כ-18.45 ₪ וכ-4.19, בהתאמה, לעומת סך של 19.71 ₪ ו-19.63, בתקופה המקבילה אשתקד. הרווח המדולל למניה המיוחס לבעלי מניות החברה בשלושת הרבעונים הראשונים וברבעון השלישי של שנת 2013 הסתכם לסך של כ-18.45 ₪ וכ-4.19, בהתאמה, לעומת סך של 19.63 ₪ ו-4.48, בתקופה המקבילה אשתקד.

6. ניזלות ומקורות מימון

לקבוצה מדיניות של שמירה על רמת ניזלות נאותה המאפשרת, מחד, צמצום של עלויות המימון ומאידך, ניצול הזדמנויות עסקיות בתחומי עיסוקה וכן גמישות בנגישות למקורות המימון. מקורות הניזלות של הקבוצה הינם מזומנים הנובעים מנכסיה המניבים, קווי אשראי, הלוואות לזמן ארוך, גיוסי אגרות חוב וגיוסי הון. הקבוצה משתמשת במקורות אלה, לשם רכישה, פיתוח של נכסים מניבים, פירעון התחייבויות, השקעות בחברות מוחזקות והשקעות אחרות.

לתאריך הדיווח, לחברה סולו, גרעון בהון החוזר בסך של כ-3,542 אלפי ש"ח. עיקר הגרעון מקורו בסיווג חלויות שוטפות בגין שתי הלוואות אשר הראשונה שבהם נפרעה בחודש נובמבר 2013 והשנייה צפויה להיפרע בחודש מרץ 2014, בסך כולל של כ-32,584 אלפי ש"ח וכ-186,820 אלפי ש"ח, בהתאמה לזמן קצר. ההלוואות כאמור הועמדו

כנגד הנכסים - ביג בית שמש וביג כרמיאל ונכון למועד הדוחות הכספיים, היחס בין ההלוואות לשווי הנכסים כאמור עומד על כ-39% וכ-45%, בהתאמה. להערכת החברה, צפוי כי ככל שהחברה תחפץ בכך, ניתן יהיה למחזר את החוב.

לתאריך הדיווח, לחברה סולו נכסים מניבים בשווי כולל של כ-547 מיליון ש"ח אשר לא הועמדו לחברה הלוואות בגינם וכן תזרים חיובי מתמשך מפעילות שוטפת.

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

לנתונים בדבר מצבת ההתחייבויות של החברה ראה דיווח החברה מיום 27 בנובמבר, 2013 (אסמכתא מספר 2013-01-205896).

7. תזרים מזומנים

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת - בשלושת הרבעונים הראשונים של שנת 2013 הסתכם התזרים, שנבע מפעילות שוטפת, לסך של כ-25 מיליון ₪ לעומת כ-44 מיליון ₪ בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הקיטון בתזרים מפעילות שוטפת ביחס לתקופה מקבילה אשתקד, מקורו בתשלום מסים שהסתכמו בתקופה הנוכחית לכ-7 מיליון ₪ לעומת החזר מס של כ-1 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. בנוסף, במהלך התקופה הנוכחית חל גידול של כ-6 מיליון ₪ בתשלומי הריבית לעומת התקופה המקבילה אשתקד. יתרת הקיטון מקורו בשינויים בהון חוזר. ברבעון הנוכחי הסתכם תזרים המזומנים ששימש לפעילות שוטפת לכ-4 מיליון ₪ לעומת תזרים של כ-9 מיליון ₪ שנבע מפעילות שוטפת בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הקיטון מקורו בעליה של כ-5 מיליון ₪ בתשלומי הריבית לעומת התקופה המקבילה אשתקד ויתרת הקיטון מקורו בשינויים בהון חוזר.

תזרים מזומנים מפעילות השקעה - בשלושת הרבעונים הראשונים של שנת 2013 הסתכם תזרים המזומנים ששימש לפעילות השקעה, לסך של כ-262 מיליון ₪ לעומת סך של כ-159 מיליון ₪ בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר התזרים בתקופה הנוכחית שימש למתן הלוואות נטו בסכום של כ-95 מיליון ₪ אשר רובו ככולו לצורך מימון הקמת הקניון בטבריה. בנוסף, במהלך התקופה נרכשו מניות חברת מבוא אשדוד בסך של כ-41 מיליון ₪ ושולם מע"מ ומס שבח בגין מכירת המרכז בפולג בסך של כ-73 מיליון ₪. כמו כן, במהלך התקופה השקיעה החברה כ-62 מיליון ₪ בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח.

מזומנים נטו מפעילות מימון - בשלושת הרבעונים הראשונים של שנת 2013, הסתכם תזרים המזומנים שנבע מפעילות מימון לסך של כ-75 מיליון ₪ לעומת סך של כ-124 מיליון ₪ בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר התזרים בתקופה הנוכחית מקורו בהנפקת אגרת חוב חדשה (סדרה ה') בסך של 177 מיליון ₪. מאידך, במהלך התקופה פרעה החברה הלוואות בסכום של כ-95 מיליון ₪.

חלק ב': סיכוני שוק ודרכי ניהולם

8. פרטים בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

האחראי לניהול סיכוני השוק בחברה הוא מר איתן בר זאב, המשמש כמנכ"ל קבוצת ביג. לפרטים אודות השכלתו, כישוריו וניסיונו העסקי של מר בר זאב, ראה סעיף 14 בפרק 4 לדוח התקופתי. במהלך התקופה המדווחת לא חל שינוי מהותי בסיכוני השוק לעומת אלה שדווחו במסגרת הדוח התקופתי לשנת 2012.

חלק ג': היבטי ממשל תאגידי

9. תרומות

קבוצת ביג תורמת, באופן קבוע, לקהילה בה היא מפעילה את מרכזיה המסחריים. התרומה ניתנת הן בדרך של ארגון פעילויות משותפות עם גופים שונים והן בדרך של תרומה ישירה לנזקים בפעילות למען האוכלוסייה הסמוכה. סך תרומות הקבוצה, בשלושת הרבעונים הראשונים של שנת 2013 הסתכמו לכ-1,588 אלפי ₪.

10. דירקטורים בעלי כשירות מקצועית ומומחיות חשבונאית פיננסית

בהתאם לתקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), התשס"ו-2005, ובהתחשב בהשכלתם האקדמאית, ניסיונם העסקי, כישוריהם וידיעותיהם בעבר ובהווה של חברי הדירקטוריון, בנושאים עסקיים-חשבונאיים ובנושאי דוחות כספיים, חברי דירקטוריון החברה אותם ראה הדירקטוריון כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית הינם: ה"ה רון (רוני) נפתלי, איתן בר זאב, יוסף פרייברון, עזריאל (עזרי) גונן, הגב' שרון שופי והגב' מזל כהן בהארי.

לפרטים בדבר השכלתם, כישוריהם וניסיונם העסקי של הדירקטורים האמורים בהתאם להוראות תקנה 26 לתקנות דוחות תקופתיים ומידיים ראה פרק 4 לדוח התקופתי. לפרטים כאמור אודות הגב' שרון שופי שמונתה כדירקטורית חיצונית ביום 12 בספטמבר 2013, ראה דוח מידי מיום 12 בספטמבר 2013 (אסמכתא: 2013-01-144894).

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

11. דירקטורים בלתי תלויים

לפרטים אודות הדירקטורים הבלתי תלויים של החברה ראה שאלון ממשל תאגידי בפרק 5 לדוח התקופתי. ביום 12 בספטמבר 2013 מונה מחדש מר עזרי גונן כדירקטור חיצוני לחברה לתקופת כהונה נוספת וכן מונתה הגברת שרון שופי כדירקטורית חיצונית נוספת לחברה. לפרטים נוספים ראה דוח מידי מיום 12 בספטמבר 2013 (אסמכתא: 2013-01-144894).

12. גילוי בדבר מבקר פנים

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

13. הליך אישור הדוחות הכספיים

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

ראה סעיף 14 בפרק 4 לדוח התקופתי. כמו כן, לפרטים אודות הגב' שרון שופי ראה דיווח מידי של החברה מיום 12 בספטמבר 2013 (אסמכתא: 2013-01-144894).

בהמשך לשאלון ממשל תאגידי אשר נכלל בדוח התקופתי, ביום 21 בנובמבר 2013, קיימה ועדת המאזן דיון מקיף בנושא הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2013 והעבירה את המלצותיה לדירקטוריון החברה. בישיבת ועדת המאזן נכחו כל חברי הוועדה. ביום 27, בנובמבר, 2013, לאחר קבלת המלצותיה של ועדת המאזן בעניין, נדונו ואושרו הדוחות הכספיים ע"י דירקטוריון החברה.

14. אכיפה פנימית

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

15. תכנית תגמול

ביום 11 בנובמבר 2013 המליצה ועדת התגמול של החברה לדירקטוריון החברה לאשר את מדיניות התגמול לנושאי משרה על שניויה כפי שהתקבלו בעקבות דיונים של החברה עם גופים מוסדיים ונציגיהם. דירקטוריון החברה אישר את מדיניות התגמול ביום 13.11.2013 וזו תובא לאישור האסיפה המיוחדת שתואמה ליום 23 בדצמבר 2013. לפרטים נוספים ראה דוח מידי על זימון אסיפה שהתפרסם ביום 13 בנובמבר 2013 (מספר אסמכתא: 2013-01-190812) וכן ראה פרטים נוספים להלן בסעיף 16 לפרק 2 לדוח זה.

חלק ד': גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

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

16.1 ביום 7 באוגוסט, 2013 אישר דירקטוריון החברה את מדיניות התגמול לנושאי משרה בחברה (להלן - "**מדיניות התגמול**"). מדיניות התגמול אושרה לאחר שועדת התגמול של החברה קיימה מספר ישיבות בעניין והמליצה לדירקטוריון החברה לאשרה. מדיניות התגמול, בנוסחה האמור, לא הובאה לאישור האסיפה הכללית המיוחדת שהתקיימה ביום 12 בספטמבר 2013 וחלף זאת, ניהלה החברה דיונים עם גופים מוסדיים ונציגיהם, בעקבותיהם נערכו מספר שינויים במדיניות התגמול, וביום 11 בנובמבר 2013 כאמור לעיל, המליצה ועדת התגמול לדירקטוריון לאמץ את מדיניות התגמול, על שניויה. הדירקטוריון אישר את מדיניות התגמול ביום 13 בנובמבר, 2013 והיא תובא לאישור האסיפה המיוחדת של החברה שתואמה ליום 23 בדצמבר 2013. לפרטים נוספים ראה דוח מידי על זימון אסיפה שהתפרסם ביום 13 בנובמבר 2013 (מספר אסמכתא: 2013-01-190812) וכן להלן בסעיף 16 לדוח זה להלן.

16.2 כאמור בסעיף 1.5 לעיל, ההסכם המותנה שנחתם ע"י קניאל תעשיות אריזה בע"מ (להלן - "**קניאל תעשיות**") בחדש אוגוסט 2013, למכירת פעילותה התעשייתית עם צד ג' בלתי קשור, לא הבשיל לכדי הסכם מחייב.

ביום 17 בנובמבר, 2013 התקשרה קניאל תעשיות עם צד שלישי אחר (להלן - "**הרוכשת**"), בהסכם מותנה, לרכישת הפעילות התעשייתית בתמורה בגובה 80% מההון החוזר כהגדרתו בהסכם (התמורה כאמור אינה כוללת את התמורה בגין הציוד אשר יועמד בתקופת הביניים, כהגדרתה להלן, לשימוש הרוכשת) (להלן -

"ההסכם"). ההסכם מותנה, בין היתר, באישור הממונה על ההגבלים העסקיים וקבלת אישור לעסקה מהבנקים המממנים.

בהתאם להסכם, יעמיד בעל המניות ברוכשת הלוואת בעלים של 4 מיליון ש"ח צמודה למדד המחירים לצרכן ונושאת ריבית בשיעור 5% (להלן – "הלוואת בעל המניות ברוכשת") ובעלי המניות בקניאל תעשיות, שהגם החברה ובעלת מניות נוספת (להלן – "בעלי המניות בקניאל תעשיות"), יעמידו לרוכשת הלוואה בסך השווה להפרש בין הלוואת בעל המניות ברוכשת לבין התמורה כמובנה בהסכם, צמודה למדד המחירים לצרכן ונושאת ריבית בשיעור 5%. ככל שיועמדו על ידי מוסד פיננסי, הלוואות ישירות לרוכשת, תוקטן הלוואת בעלי המניות בקניאל תעשיות בהתאם. בנוסף, בעלי המניות בקניאל תעשיות תהיינה ערבות, כל אחת ל-50% מגובה האשראי שיועמד על ידי מוסד פיננסי, להבטחת הלוואה שתועמד לרוכשת. הלוואת בעל המניות ברוכשת והלוואת בעלי המניות בקניאל תעשיות תועמדה עד ליום 8 בדצמבר, 2013 (בכפוף לקבלת אישור הממונה) (להלן – "מועד המעבר").

במועד המעבר, יסיימו העובדים בקניאל תעשיות (להלן – "העובדים") את עבודתם והחל מאותו מועד יעסקו על ידי הרוכשת בהתאם להסכם עימם מיום 29 באוקטובר 2013 (המהווה נספח להסכם).

בנוגע לעובדים הוסכם כי במסגרת סיום העסקתם, הם יהיו זכאים לפיצויים מיוחדים או לפרוש לפנסיה מוקדמת, על פי התנאים בהסכם הקיבוצי שנחתם עמם בשינויים כפי שגובשו בין הצדדים בסמוך לחתימת ההסכם (להלן – "ההסכם הקיבוצי המיוחד"). במסגרת ההסכם הקיבוצי המיוחד, התחייבו בעלי המניות בקניאל תעשיות, לערוב, כל אחד כפי חלקו, לכיסוי מלוא התחייבויותיה של קניאל תעשיות וקניאל אריות משקה בע"מ לעובדים ולגימלאים. מובהר, כי התחייבות זו של החברה מוגבלת עד לסכום שיקבע על פי תחשיב כקבוע בהסכם. סכום זה מוערך בכ- 25 מיליון ש"ח (חלקה של החברה).

הרוכשת התחייבה לנהל את הפעילות התעשייתית לתקופה שלא תפחת מ- 12 חודשים, כאשר בתום 12 חודשים ממועד מסירת החזקה (להלן – "תקופת הביניים") תעמוד לרוכשת הזכות להעביר לקניאל תעשיות את המניות ברוכשת ולקבל את הלוואת בעל המניות ברוכשת על פירותיה. בחרה הרוכשת שלא לעשות כן, היא תיקח על עצמה את מלוא ההתחייבויות והזכויות בקשר עם הפעילות התעשייתית באופן שמנתק את החברה מקניאל תעשיות באופן סופי ומוחלט. בנוסף, תשלם הרוכשת את תמורת הציוד כפי שיקבע בין הצדדים באותו מועד.

כמו כן, אם במהלך תקופת הביניים, תימכרנה מניות הרוכשת לצד שלישי אחר (להלן – "הרוכש החדש"), יהא בעל המניות ברוכשת זכאי אך ורק להחזר הלוואת בעל המניות ברוכשת ופיצוי נוסף כקבוע בהסכם.

ההסכם כולל סעיף שיפוי ופיצוי על פיו התחייבה קניאל תעשיות לשפות ולפצות את הרוכשת, בעלי מניותיה וכל נושא משרה בה בגין נזק או הפסד במקרה של הפרת התחייבות כלשהי של המוכרת על פי ההסכם, בשל דרישה או תביעה שתוגש על ידי צד שלישי ואשר עילתה נובעת מהעיסקה נשוא ההסכם או קודמת למועד המעבר כמובנו לעיל ובגין תשלומים שעילתם נובעת מהעיסקה נשוא ההסכם או קודמת למועד המעבר.

16.3 בתאריך 22 באוקטובר, 2013 התקשרה חברה נכדה אמריקאית בה מחזיקה החברה 80% בשרשרת (להלן- "חברת הנכדה"), בהסכם לרכישת 100% מהזכויות במרכז מסחרי פתוח מניב, במדינת מיזורי שבארה"ב. נכון למועד הדוח המרכזי המסחרי מצוי בתפוסה מלאה (100%) ושטחו המסחרי של המרכז הינו בהיקף של כ- 19,000 מ"ר, מחיר הרכישה, הנו כ-24.6 מיליון דולר ארה"ב (לא כולל הוצאות נלוות), המשקף תשואה של כ- 7.3% על ה- NOI הצפוי בשנה הקרובה (כ- 1.8 מיליון דולר). כנגד המרכז המסחרי הועמדה הלוואה (להלן: "ההלוואה") בסכום של כ- 18.8 מיליון דולר שמועד פרעונה יוני, 2017 בריבית של 5.68%. בניכוי ההלוואה כאמור, סך ההון שתידרש חברת הבת להשקיע הינו כ-6 מיליון דולר. יובהר, כי אין ודאות להשלמת רכישת

המרכז המסחרי שכן רכישתו מותנית בתוצאות בדיקת נאותות אותה החלה החברה לקיים, ובהסבת ההלוואה לחברה הנכדה.

17. אומדנים חשבונאיים קריטיים:

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

18. גילוי יעודי למחזיקי אגרות חוב

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

סדרה ה'	סדרה ד'	סדרה ג'	
9 ביולי, 2013 על פי תשקיף מדף של החברה מיום 9.2.2010 כפי שתוקן ביום 4 ביולי, 2013.	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
179,511 אלפי ₪ ערך נקוב	423,734 אלפי ₪ ערך נקוב	626,163 אלפי ₪ ערך נקוב	סך כל שווי הנקוב של הסדרה במועד הנפקתה
179,511 אלפי ₪ ערך נקוב	384,650 אלפי ₪ ערך נקוב	626,163 אלפי ₪ ערך נקוב	השווי הנקוב שלה
181,817 אלפי ש"ח	420,314 אלפי ₪	761,358 אלפי ₪	שווי נקוב חדש, לפי תנאי ההצמדה נכון ליום 30.09.2013
1,153 אלפי ש"ח	3,570 אלפי ₪	-	סכום הריבית שנצברה ליום 30.09.2013

סדרה ג'	סדרה ד'	סדרה ה'	
766,986 אלפי ₪	421,675 אלפי ₪	179,777 אלפי ש"ח	יתרת הסדרות (ללא ריבית) כפי שנכללה בדוחות הכספיים ליום 30.09.2013
864,168 אלפי ₪	478,235 אלפי ₪	189,671 אלפי ₪	השווי הבורסאי ליום 25/11/2013
קבועה	קבועה	קבועה	סוג הריבית
ב-5 תשלומים שווים ביום 31 במרס של כל אחת מהשנים 2015 עד 2019 (ועד בכלל).	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-7 תשלומים שנתיים שווים, בסך של 8,975,550 ₪ [כאשר כל תשלום הינו בשיעור של 5% מקרן אגרות החוב (סדרה ה')], אשר ישולמו ביום 10 באוגוסט של כל אחת מהשנים 2014 עד 2020 (כולל), והיתרה תשולם בשני (2) תשלומים שנתיים שווים כאשר כל תשלום הינו בשיעור של 32.5% מקרן אגרות החוב (סדרה ה'), אשר ישולמו ביום 10 באוגוסט של כל אחת מהשנים 2021 עד 2022 (כולל). אגרות החוב (סדרה ה') תהיינה צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 ביוני 2013 בגין חודש מאי 2013.	מועדי תשלום הקרן
תשלום פעמיים בשנה ביום 31 במרס וביום 30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2008 ועד 2018 וכן ביום 30 בספטמבר 2007 וביום 31 במרס 2019 (כולל).	תשלום פעמיים בשנה ביום 10 בינואר וביום 10 ביולי של כל אחת מהשנים 2010 עד 2020 (כולל).	הריבית בגין אגרות החוב (סדרה ה') תשולם בתשלומים חצי שנתיים ביום 10 בפברואר וביום 10 באוגוסט של כל אחת מהשנים 2014 עד 2022 (כולל). תשלום הריבית הראשון בגין אגרות החוב (סדרה ה') ישולם ביום 10 בפברואר 2014, בגין התקופה המתחילה ביום המסחר הראשון שלאחר מועד המכרז על אגרות החוב (סדרה ה') והמסתיימת ביום האחרון שלפני מועד התשלום, דהיינו, ביום 9 בפברואר 2014 (כולל) ("תקופת הריבית הראשונה"), מחושבת על בסיס 365 ימים בשנה לפי מספר הימים בתקופה האמורה. תשלום הריבית האחרון כאמור, ישולם ביום 10 באוגוסט 2022, ביחד עם התשלום האחרון של קרן אגרות החוב (סדרה ה').	מועדי תשלום הריבית

סדרה ה'	סדרה ד'	סדרה ג'	זכות לביצוע פדיון מוקדם או המרה כפויה
<p>קיימת זכות לפדיון מוקדם בתנאים שלהלן: עם קבלת החלטת דירקטוריון החברה בעניין ביצוע פדיון מוקדם תפרסם דוח מידי על פדיון מוקדם של היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב כולה או חלקה, אשר המועד הקובע לביצועו ייקבע בדוח המידי. הדוח המידי יפורסם פחות מ- 17 ימים ולא יותר מ 45 ימים לפני ביצוע הפדיון המוקדם. 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 איגרות החוב (סדרה ה') במקרה של פדיון מוקדם יהיה הסכום הגבוה מבין: (1) שווי שוק של יתרת אגרות החוב (סדרה ה') שבמחזור, אשר ייקבע על-פי מחיר הסגירה הממוצע של אגרות החוב (סדרה ה') בשלושים (30) ימי המסחר שקדמו למועד קבלת החלטת דירקטוריון החברה בדבר ביצוע הפדיון המוקדם; (2) הערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה ה') שבמחזור, דהיינו, קרן בתוספת ריבית והפרשי הצמדה (ככל שישנם), עד למועד הפדיון המוקדם בפועל; (3) יתרת תזרים המזומנים של אגרות החוב (סדרה ה') (קרן בתוספת ריבית) כשהיא מהוונת לפי תשואת האג"ח הממשלתי בתוספת ריבית בשיעור של 3%. היוון איגרות החוב (סדרה ה') יחושב החל ממועד הפדיון המוקדם ועד למועד הפירעון האחרון שנקבע ביחס לאגרות החוב (סדרה ה').</p> <p>לא קיימת זכות להמרה כפויה.</p>	<p>קיימת זכות לפדיון מוקדם בתנאים שלהלן: החברה תמסור למחזיקי אגרות החוב הודעה בכתב עם העתק לנאמן ותפרסם דוח מידי על פדיון מוקדם של היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב כולה או חלקה, אשר יסולק למחזיקים לא לפני 17 ימים ולא יאוחר מ 45 ימים ממועד מסירת ההודעה האמורה. לא יבוצע פדיון מוקדם לחלק מאגרות החוב אם סכום הפדיון לא יפחת מסך של 3,200 אלפי ₪. מועד הפדיון המוקדם לא יחול בתקופה שבין המועד הקובע לתשלום הריבית לבין מועד תשלומה בפועל. הסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב יהיה מורכב מהגבוה מבין: (1) הערך ההתחייבותי של יתרת איגרות החוב שבמחזור, דהיינו קרן בתוספת ריבית והפרשי הצמדה עד למועד הפדיון המוקדם בפועל (2) יתרת תזרים המזומנים הצפוי מאגרות החוב (קרן בתוספת ריבית והפרשי הצמדה) כשהיא 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.</p>	<p>לא קיימת זכות לפדיון מוקדם או להמרה כפויה.</p>	

סדרה ג'	סדרה ד'	סדרה ה'	ערבות/נכסים משועבדים
לא ניתנה ערבות ואין נכסים משועבדים להבטחת התחייבויות החברה עפ"י סדרה זו	להבטחת התחייבויות החברה עפ"י סדרה זו שועבדו זכויות הקבוצה במרכזים בבאר שבע וביקנעם. לפרטים נוספים ראה סעיפים 18.1.8 ו-18.3.7 לפרק 1 לדוח זה. יצוין כי החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') כי שווי המרכזים בבאר שבע וביקנעם אשר שועבדו לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'), כשהוא מוכפל ב-0.75, לא יפול מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ד') שבמחזור, בתוספת ריבית והפרשי הצמדה בגינם.	לא ניתנה ערבות ואין נכסים משועבדים להבטחת התחייבויות החברה עפ"י סדרה זו. יצוין כי קיימות תניות פיננסיות כמפורט להלן: החברה מתחייבת כי למשך "תקופת הבדיקה" כהגדרתה בשטר הנאמנות מיום 4.7.2013 (להלן: "שטר הנאמנות") (דהיינו - שני רבעונים עוקבים רצופים, על פי הדוחות הכספיים הרלבנטיים לתום כל אחד מהרבעונים האמורים) - הונה העצמי המתואם של החברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ-700 מיליון; היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ-20%; היחס בין החוב הפיננסי נטו של החברה לבין ה- NOI (כהגדרתם בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יעלה על 14.	
אין	היחס בין 75% משווי הנכסים המשועבדים לבין יתרת הערך הנקוב בתוספת ריבית והצמדה - 131%	1. הונה העצמי המתואם של החברה - גבוה מ-700 מיליון. 2. היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן הסתכם לכ-40%. 3. היחס בין החוב הפיננסי נטו של החברה לבין ה- NOI והכל כהגדרתם בשטר הנאמנות הסתכם לסך של כ-8.45.	אמות מידה פיננסיות
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.	רזניק פז נבו ר.פ.נ נאמנויות 2007 בע"מ, מרחוב יד חרוצים 14 תל אביב, 6770007. טלפון: 03-6389200, פקס: 03-6389222. דוא"ל: michal@rpn.co.il. האחראי: עו"ד מיכל אבטליון-ראשוני.	משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ ממגדל אמות ביטוח ברחוב דרך מנחם בגין 46-48, תל-אביב. טלפון: 03-6374352, פקס: 03-6374344. דוא"ל RamiS@mrtrust.co.il. האחראי: רו"ח רמי סבטי.	שם הנאמן ופרטיו

סדרה ה'	סדרה ד'	סדרה ג'	
<p>STANDARD & POOR'S Maalot. הדירוג שנקבע ביום 25 ביוני, 2013 בסמוך למועד הנפקת הסדרה (A+/Stable).</p> <p>STANDARD & POOR'S Maalot הדירוג שנקבע ביום 9 ביולי, 2013, למועד הנפקת הסדרה (A+/Stable).</p>	<p>חברת מדרוג בע"מ, הדירוג שנקבע ביום 16 בפברואר, 2010 בסמוך למועד הנפקת הסדרה (A1).</p> <p>חברת מדרוג בע"מ, הדירוג שנקבע ביום 13 ביולי, 2011, וביום 21 ביוני, 2012 (A2 Stable), ליום 17 ביולי, 2013 ולמועד פרסום הדוח הועלה דירוג הסדרה ל- (Stable A1).</p>	<p>STANDARD & POOR'S Maalot. הדירוג שנקבע למועד הנפקת הסדרה וביום 10 במרס, 2008 (A+/Stable). הדירוג שנקבע ליום 3 במרס, 2010, 16 ביוני, 2010, ליום 14 באפריל, 2011, וליום 3 ביוני, 2012 (A/ (Stable)).</p> <p>ביום 2 ביוני, 2013 הועלה דירוג הסדרה ל- A+ וביום 25 ביוני, 2013 נקבע הדירוג ל (A+/Stable).</p> <p>חברת מדרוג בע"מ הדירוג שנקבע ביום 13 ביולי, 2011, 7 בספטמבר, 2011 (Stable A2), וביום 21 ביוני, 2012 (Stable A2).</p> <p>ביום 17 ביולי, 2013 ולמועד פרסום הדוח הועלה דירוג הסדרה ע"י מידרוג בע"מ ל- (Stable A1).</p>	<p>החברה המדרגת ונתונים אודות הדירוג שניתן לסדרות אגרות החוב</p>
<p>דוח הדירוג העדכני של STANDARD & POOR'S Maalot מיום 9 ביולי, 2013, פורסם על ידי החברה בדוח מידי מאותו המועד, אסמכתא מספר 2013-01-088248</p>	<p>דוח הדירוג העדכני של חברת מידרוג בע"מ, מיום 17 ביולי, 2013, פורסם על ידי החברה בדוח מידי מאותו המועד, אסמכתא מספר: 2013-01-094842</p>	<p>דוח הדירוג העדכני של חברת מידרוג בע"מ, מיום 17 ביולי, 2013, פורסם על ידי החברה בדוח מידי מאותו המועד, אסמכתא מספר: 2013-01-094842</p>	<p>דוח דירוג עדכני</p>

הערות לטבלה:

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

איתן בר זאב
מנכ"ל החברה ודירקטור

יהודה נפתלי
יו"ר דירקטוריון

תאריך: 27 בנובמבר, 2013.

פרק 3 – תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים
ליום 30 בספטמבר, 2013

ביג מרכזי קניות בע"מ

דוחות כספיים ביניים תמציתיים מאוחדים

ליום 30 בספטמבר, 2013

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

2	סקירת דוחות כספיים ביניים תמציתיים מאוחדים
3-4	דוחות מאוחדים תמציתיים על המצב הכספי
5-6	דוחות מאוחדים תמציתיים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר
7-11	דוחות מאוחדים תמציתיים על השינויים בהון
12-15	דוחות מאוחדים תמציתיים על תזרימי המזומנים
16-36	באורים לדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של ביג מרכזי קניות בע"מ וחברות בנות (להלן - הקבוצה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2013 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה 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 לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-4.2% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2013 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-3% וכ-2.9%, בהתאמה, מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. כמו כן לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת ביניים של חברות המוצגות על בסיס השווי המאזוני, אשר ההשקעה בהן הסתכמה לסך של כ-349,776 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2013 ואשר חלקה של הקבוצה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ-13,766 וכ-18,049 אלפי ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים 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 ומיידים), התש"ל-1970.

ליום	ליום 30 בספטמבר	
	31 בדצמבר	2013
(* 2012)	(* 2012)	2012
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

226,654	175,118	63,861	מזומנים ושווי מזומנים
118,632	3,551	150,383	פקדונות וניירות ערך
9,313	11,666	18,848	שוכרים
24,508	18,931	138,964	חייבים ויתרות חובה
<u>379,107</u>	<u>209,266</u>	<u>372,056</u>	

נכסים לא שוטפים

59,356	52,029	61,993	הלוואות וחייבים אחרים
1,129,676	1,163,120	1,127,679	השקעות בחברות מוחזקות
-	7,042	-	מקדמה על חשבון השקעה במניות ונדל"ן להשקעה
2,396,351	2,202,854	2,805,749	נדל"ן להשקעה
214,430	182,206	179,033	נדל"ן להשקעה בפיתוח
36,104	34,481	31,738	רכוש קבוע
329	369	539	נכסים בלתי מוחשיים
<u>3,836,246</u>	<u>3,642,101</u>	<u>4,206,731</u>	
<u>4,215,353</u>	<u>3,851,367</u>	<u>4,578,787</u>	

(* הותאם למפרע בשל יישום תקני IFRS חדשים, ראה באור 2 ב' 2.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים.

ליום	ליום 30 בספטמבר		
31 בדצמבר	(* 2012)	2013	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
<u>התחייבויות שוטפות</u>			
100,462	39,325	239,899	חלויות שוטפות ואשראי מתאגידים בנקאיים
18,512	18,635	28,243	חלויות שוטפות של אגרות חוב
17,381	21,439	20,842	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
131,046	32,402	41,209	זכאים ויתרות זכות
<u>267,401</u>	<u>111,801</u>	<u>330,193</u>	
<u>התחייבויות לא שוטפות</u>			
839,039	595,446	625,654	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
1,166,848	1,174,978	1,340,195	אגרות חוב
3,869	3,057	3,570	פקדונות משוכרים
849	771	803	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
348,397	374,794	450,725	מסים נדחים
<u>2,359,002</u>	<u>2,149,046</u>	<u>2,420,947</u>	
<u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>			
40	40	40	הון מניות
263,744	261,547	263,744	פרמיה על מניות
-	2,197	368	קרן מעסקאות תשלום מבוסס מניות
(3,774)	16,833	(38,581)	קרן בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
(5,542)	(5,542)	915	קרן בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	19,930	קרן הערכה מחדש בגין העברה מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה
(1,126)	-	484	קרן בגין עסקאות גידור
1,191,494	1,191,373	1,409,686	יתרת רווח
1,444,836	1,466,448	1,656,586	
144,114	124,072	171,061	<u>זכויות שאינן מקנות שליטה</u>
<u>1,588,950</u>	<u>1,590,520</u>	<u>1,827,647</u>	<u>סה"כ הון</u>
<u>4,215,353</u>	<u>3,851,367</u>	<u>4,578,787</u>	

(* הותאם למפרע בשל יישום תקני IFRS חדשים, ראה באור 2 ב' 2.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים.

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

דוחות תמציתיים מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (* 2012)	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר (* 2012)		ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר (* 2012)		מבוקר
	2013	2012	2013	2012	
אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח נקי למניה)					
240,204	58,251	73,860	167,285	209,939	הכנסות מהשכרה, דמי ניהול ואחרות הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות
42,210	8,300	20,041	25,331	53,161	
197,994	49,951	53,819	141,954	156,778	רווח גולמי חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו עלייה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
35,376	8,785	46,807	59,655	98,657	
257,603	41,050	42,635	202,672	208,894	הוצאות מכירה ושיווק הוצאות הנהלה וכלליות פחת והפחתות
8,723	2,477	5,912	6,106	11,820	
39,501	7,660	8,827	22,768	23,945	
1,531	388	396	1,151	1,129	
441,218	89,261	128,126	374,256	427,435	רווח תפעולי הוצאות מימון הכנסות מימון
99,989	32,337	46,933	87,619	102,995	
14,150	4,704	6,765	11,728	17,007	
355,379	61,628	87,958	298,365	341,447	רווח לפני מסים על הכנסה מסים על הכנסה
78,572	9,003	35,958	63,586	104,196	
276,807	52,625	52,000	234,779	237,251	רווח נקי
רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):					
<u>סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד</u>					
-	-	(313)	-	19,930	חלק החברה בקרן הון הערכה מחדש של חברה כלולה בגין העברה מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה
-	-	(313)	-	19,930	
<u>סכומים שיסווגו מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים</u>					
(14,291)	(1,819)	(20,143)	17,075	(40,943)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברות מאוחדות
(1,477)	(1,926)	2,626	(5,282)	(1,949)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברות כלולות
(1,407)	-	(1,258)	-	2,013	חלק החברה בקרן הון בגין עסקאות גידור של חברה כלולה
(17,175)	(3,745)	(18,775)	11,793	(40,879)	
(17,175)	(3,745)	(19,088)	11,793	(20,949)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
259,632	48,880	32,912	246,572	216,302	סה"כ רווח כולל

(* הותאם למפרע בשל יישום תקני IFRS חדשים, ראה באור 2 ב' 2.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (* 2012)	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר (* 2012)	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2013	ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר (* 2012)	ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2013
בלתי מבוקר				
אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח נקי למניה)				

רווח נקי מיוחס ל:

277,634 (827)	53,005 (380)	49,539 2,461	232,513 2,266	218,192 19,059
<u>276,807</u>	<u>52,625</u>	<u>52,000</u>	<u>234,779</u>	<u>237,251</u>

בעלי מניות החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה

סה"כ רווח כולל מיוחס ל:

264,488 (4,856)	49,599 (719)	34,141 (1,229)	241,100 5,472	204,925 11,377
<u>259,632</u>	<u>48,880</u>	<u>32,912</u>	<u>246,572</u>	<u>216,302</u>

בעלי מניות החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה

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

<u>25.53</u>	<u>4.49</u>	<u>4.19</u>	<u>19.71</u>	<u>18.45</u>
<u>23.45</u>	<u>4.48</u>	<u>4.19</u>	<u>19.63</u>	<u>18.45</u>

רווח נקי בסיסי

רווח נקי מדולל

(* הותאם למפרע בשל יישום תקני IFRS חדשים, ראה באור 2 ב' 2.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים.

ביג מרכזי קניות בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

מיוחס לבעלי מניות החברה											
הון מניות	פרמיה על מניות	קרן בגין עסקאות גידור	קרן הערכה מחדש בגין העברה מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה	קרן בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן מעסקאות תשלום מבוסס מניות	קרן בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	יתרת רווח	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון	
בלתי מבוקר אלפי ש"ח											
40	263,744	(1,126)	-	(3,774)	-	(5,542)	1,191,494	1,444,836	144,114	1,588,950	יתרה ליום 1 בינואר, 2013 (מבוקר)
-	-	-	-	-	-	-	218,192	218,192	19,059	237,251	סה"כ רווח נקי רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס): רווח מעסקאות גידור תזרים מזומנים התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ קרן הערכה מחדש בגין העברה מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה
-	-	1,610	-	(34,807)	-	-	-	(34,807)	403	2,013	סה"כ רווח כולל
-	-	-	19,930	-	-	-	-	19,930	-	19,930	עלות תשלום מבוסס מניות תשלום פרמיה נוספת בגין הנפקת הון לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה חלוקת דיבידנד בחברה מאוחדת הזרמת הון מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה זכויות שאינן מקנות שליטה שנוצרו בחברות שאוחדו לראשונה
-	-	1,610	19,930	(34,807)	-	-	218,192	204,925	11,377	216,302	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2013
-	-	-	-	-	368	-	-	368	-	368	
-	-	-	-	-	-	6,457	-	6,457	1,615	8,072	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,361)	(1,361)	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	965	965	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	14,351	14,351	
40	263,744	484	19,930	(38,581)	368	915	1,409,686	1,656,586	171,061	1,827,647	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה								
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	יתרת רווח	קרן בגין קרקעות עם זכויות שאינן מקנות שליטה בלתי מבוקר אלפי ש"ח	קרן בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן מעסקאות תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון מניות
1,245,993	115	1,245,878	973,860	-	8,246	2,185	261,547	40
234,779	2,266	232,513	232,513	-	-	-	-	-
11,793	3,206	8,587	-	-	8,587	-	-	-
246,572	5,472	241,100	232,513	-	8,587	-	-	-
(15,000)	-	(15,000)	(15,000)	-	-	-	-	-
112,943	118,485	(5,542)	-	(5,542)	-	-	-	-
12	-	12	-	-	-	12	-	-
1,590,520	124,072	1,466,448	1,191,373	(5,542)	16,833	2,197	261,547	40

יתרה ליום 1 בינואר, 2012 (מבוקר)

רווח נקי
רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס):
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ

סה"כ רווח כולל

דיבידנד ששולם
הנפקת הון לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
עלות תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 30 בספטמבר, 2012

(* הותאם למפרע בשל יישום תקני IFRS חדשים, ראה באור 2 ב' 2.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים.

ביג מרכזי קניות בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

מיוחס לבעלי מניות החברה											
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	יתרת רווח	קרן בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות תשלום מבוסס מניות	קרן בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן הערכה מחדש בגין העברה מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה	קרן בגין עסקאות גידור	פרמיה על מניות	הון מניות	
בלתי מבוקר אלפי ש"ח											
1,793,417	171,325	1,622,092	1,360,147	915	15	(24,503)	20,243	1,491	263,744	40	יתרה ליום 1 ביולי, 2013 (לא מבוקר)
52,000	2,461	49,539	49,539	-	-	-	-	-	-	-	סה"כ רווח נקי רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס): רווח (הפסד) מעסקאות גידור תזרים מזומנים
(1,258)	(251)	(1,007)	-	-	-	-	-	(1,007)	-	-	קרן הערכה מחדש בגין העברה מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה
(313)	-	(313)	-	-	-	-	(313)	-	-	-	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
(17,517)	(3,439)	(14,078)	-	-	-	(14,078)	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל
32,912	(1,229)	34,141	49,539	-	-	(14,078)	(313)	(1,007)	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות הזרמת הון מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
353	-	353	-	-	353	-	-	-	-	-	
965	965	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
<u>1,827,647</u>	<u>171,061</u>	<u>1,656,586</u>	<u>1,409,686</u>	<u>915</u>	<u>368</u>	<u>(38,581)</u>	<u>19,930</u>	<u>484</u>	<u>263,744</u>	<u>40</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2013

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים תמציתיים 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								
1,541,640	124,791	1,416,849	1,138,368	(5,542)	20,239	2,197	261,547	40
<u>יתרה ליום 1 ביולי, 2012</u>								
52,625	(380)	53,005	53,005	-	-	-	-	-
רווח נקי הפסד כולל אחר (לאחר השפעת המס): התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ								
(3,745)	(339)	(3,406)	-	-	(3,406)	-	-	-
סה"כ רווח (הפסד) כולל								
48,880	(719)	49,599	53,005	-	(3,406)	-	-	-
<u>1,590,520</u>	<u>124,072</u>	<u>1,466,448</u>	<u>1,191,373</u>	<u>(5,542)</u>	<u>16,833</u>	<u>2,197</u>	<u>261,547</u>	<u>40</u>
<u>יתרה ליום 30 בספטמבר, 2012</u>								

(* הותאם למפרע בשל יישום תקני IFRS חדשים, ראה באור 2 ב' 2.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים תמציתיים 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	קרן בגין עסקאות גידור	פרמיה על מניות	הון מניות	
מבוקר אלפי ש"ח										
1,245,993	115	1,245,878	973,860	-	8,246	2,185	-	261,547	40	יתרה ליום 1 בינואר, 2012 (**)
276,807	(827)	277,634	277,634	-	-	-	-	-	-	סה"כ רווח נקי רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס): הפסד מעסקאות גידור תזרים מזומנים התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
(1,407)	(281)	(1,126)	-	-	-	-	(1,126)	-	-	סה"כ רווח כולל דיבידנד ששולם זכויות שאינן מקנות שליטה שנוצרו בחברות שאוחדו לראשונה
(15,768)	(3,748)	(12,020)	-	-	(12,020)	-	-	-	-	הנפקת הון לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה עלות תשלום מבוסס מניות מימוש אופציות לעובדים
259,632	(4,856)	264,488	277,634	-	(12,020)	-	(1,126)	-	-	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2012
(60,000)	-	(60,000)	(60,000)	-	-	-	-	-	-	
30,370	30,370	-	-	-	-	-	-	-	-	
112,943	118,485	(5,542)	-	(5,542)	-	-	-	-	-	
12	-	12	-	-	-	12	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	(2,197)	-	2,197	(*)	
<u>1,588,950</u>	<u>144,114</u>	<u>1,444,836</u>	<u>1,191,494</u>	<u>(5,542)</u>	<u>(3,774)</u>	<u>-</u>	<u>(1,126)</u>	<u>263,744</u>	<u>40</u>	

(*) מייצג סכום הנמוך מ-1 אלפי ש"ח.

(**) הותאם למפרע בשל יישום תקני IFRS חדשים, ראה באור 2 ב' 2.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים.

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (* 2012)	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר (* 2012)		ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר (* 2012)		בלתי מבוקר
	2013	2013	2013	2013	
מבוקר	אלפי ש"ח				
276,807	52,625	52,000	234,779	237,251	רווח נקי
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:					
התאמות לסעיפי רווח והפסד:					
78,572	9,003	35,958	63,586	104,196	מסים על הכנסה
79,821	19,655	23,595	60,568	68,059	הוצאות ריבית, נטו
(75)	(8)	(508)	(51)	(1,518)	שערוך פקדונות וניירות ערך
12	-	353	12	368	עלות תשלום מבוסס מניות
(35,376)	(8,785)	(46,807)	(59,655)	(98,657)	חלק החברה ברווחי חברות כלולות, נטו
267	61	(77)	175	(46)	שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים
2,609	697	681	1,879	2,068	פחת והפחתות
(257,603)	(41,050)	(42,635)	(202,672)	(208,894)	עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח
(618)	(98)	(418)	(288)	(1,127)	השפעת מיצוע הכנסות
16,220	12,739	21,850	29,668	32,026	שערוך הלוואות שניתנו, התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים, אגרות חוב ואגרות חוב הניתנות להמרה
(6,064)	(4,585)	(4,032)	(10,349)	(5,713)	שינוי ביתרות בינחברתיות ושערוך הלוואות לחברות מוחזקות
(122,235)	(12,371)	(12,040)	(117,127)	(109,238)	
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:					
(3,505)	(4,361)	(5,248)	(5,062)	(9,665)	עלייה בשוכרים
5,302	3,143	(5,186)	1,142	(8,299)	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
1,847	40	2,898	4,378	3,734	עלייה בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
2,265	2,825	2,066	337	550	עלייה בזכאים ויתרות זכות
5	3	4	7	23	שינוי בבעלי עניין
5,914	1,650	(5,466)	802	(13,657)	
מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה עבור:					
(81,395)	(32,166)	(37,264)	(77,457)	(82,504)	ריבית ששולמה
2,089	599	261	1,877	899	ריבית שהתקבלה
(4,024)	(1,274)	(1,416)	(3,226)	(7,416)	מסים ששולמו
4,284	-	-	4,284	-	מסים שהתקבלו
(79,046)	(32,841)	(38,419)	(74,522)	(89,021)	
81,440	9,063	(3,925)	43,932	25,335	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) שוטפת

(* הותאם למפרע בשל יישום תקני IFRS חדשים, ראה באור 2 ב' 2.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (* 2012)	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר (* 2012		ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר (* 2012		תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
	2013	2013	2013	2013	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
(118,661)	157,258	(5,956)	(3,499)	(30,412)	מימוש (השקעה) בפקדונות לזמן קצר בתאגידים בנקאיים
(7,845)	(4,055)	5,101	(5,398)	(29)	מימוש (השקעה) ברכוש קבוע, נטו
(86,941)	(48,696)	507	(89,121)	28,797	פרעון (מתן) הלוואות לחברות כלולות מימוש (השקעה) בפקדונות לזמן ארוך, נטו
(7,642)	51	(175)	51	(500)	רכישת חברות מאוחדות שאוחדו לראשונה (א)
(413,410)	-	-	-	-	רכישת נכסים והתחייבויות שאינן מהוות עסק (ב)
-	-	-	-	(41,265)	דיבידנדים מחברות כלולות
24,031	14,226	3,897	23,107	13,653	השקעה בנדל"ן להשקעה בפיתוח תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
(84,272)	(19,277)	(14,400)	(58,334)	(19,358)	מסים בגין מימוש נדל"ן להשקעה
265,326	-	-	-	-	השקעה בנכסים בלתי מוחשיים מתן הלוואה לא שוטפת
45,105	-	-	-	(72,511)	פרעון (מתן) הלוואה לזמן קצר, נטו
(75)	-	(20)	(44)	(395)	מקדמה בגין רכישת נדל"ן להשקעה
(2,266)	-	(355)	(2,000)	(3,308)	פרעון הלוואות לזמן ארוך
(8,593)	1,563	(117,822)	(7,030)	(94,507)	השקעה בחברות כלולות
-	(7,179)	-	(7,179)	-	השקעה בנדל"ן להשקעה
1,243	61	226	1,381	1,254	
(20,590)	-	-	-	-	
(13,476)	(5,196)	(13,311)	(11,191)	(42,980)	
(428,066)	88,756	(142,308)	(159,257)	(261,561)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה

(* הותאם למפרע בשל יישום תקני IFRS חדשים, ראה באור 2 ב' 2.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (* 2012)	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר (* 2012)		ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר (* 2012)	
	2013	2013	2013	2013
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

(23,619)	-	-	(23,619)	-	פרעון אגרות חוב להמרה
(63,112)	-	-	(63,112)	(18,728)	פרעון אגרות חוב
(60,000)	-	-	(15,000)	-	דיבידנד ששולם
112,943	-	-	112,943	8,072	הנפקת הון לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
3,135	-	1,083	3,135	4,105	הלוואות מחברות כלולות
312,471	-	-	-	-	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
(24,840)	(7,318)	(21,168)	(19,293)	(37,661)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
(22,172)	(93,194)	(25,030)	(38,473)	(57,317)	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
112	(33)	(125)	(537)	(226)	פקדונות משוכרים, נטו
	-	965	-	965	הזרמת הון מהמיעוט
167,702	11,211	177,410	167,702	177,410	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
-	-	-	-	(1,361)	חלוקת דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
402,620	(89,334)	133,135	123,746	75,259	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
8,629	(574)	(940)	4,666	(1,826)	<u>הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים</u>
64,623	7,911	(14,038)	13,087	(162,793)	<u>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
162,031	167,207	77,899	162,031	226,654	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
226,654	175,118	63,861	175,118	63,861	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>

(* הותאם למפרע בשל יישום תקני IFRS חדשים, ראה באור 2 ב' 2.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
31 בדצמבר (* 2012)	(* 2012)	2013	(* 2012)	2013
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			

(א) רכישת חברות/שותפויות מאוחדות
שאוחדו לראשונה

נכסים והתחייבויות של החברות
המאוחדות ליום הרכישה:

הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)				
(4,926)	-	-	-	-
(439,122)	-	-	-	-
269	-	-	-	-
30,369	-	-	-	-
(413,410)	-	-	-	-

הון חוזר (למעט מזומנים ושווי
מזומנים)
נדל"ן להשקעה
התחייבויות לא שוטפות
זכויות שאינן מקנות שליטה

(ב) רכישת נכסים/התחייבויות שאינן
מהוות עסק

נכסים והתחייבויות ליום הרכישה :

הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)				
-	-	-	-	21,429
-	-	-	-	(133,952)
-	-	-	-	7,953
-	-	-	-	14,351
-	-	-	-	48,954
-	-	-	-	(41,265)

הון חוזר (למעט מזומנים ושווי
מזומנים)
נדל"ן להשקעה
התחייבויות לא שוטפות
זכויות שאינן מקנות שליטה
השקעה בחברה כלולה

(ג) פעילות מהותית שלא במזומן

564	10,277	376	10,277	376	השקעה בנדל"ן להשקעה בפיתוח
-----	--------	-----	--------	-----	----------------------------

(* הותאם למפרע בשל יישום תקני IFRS חדשים, ראה באור 2 ב' 2.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים.

באור 1: - כללי

דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 בספטמבר, 2013 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2012 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים).

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 ומיידיים), התש"ל-1970.

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

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

1. IAS 19 (המתוקן) - הטבות עובד

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

2. IFRS 10, IFRS 11, IAS 27R, IAS 28R - דוחות כספיים מאוחדים, הסדרים משותפים, השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות

IFRS 10 - דוחות כספיים מאוחדים

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

IAS 27R - דוחות כספיים נפרדים

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

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

IFRS 11 - הסדרים משותפים

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

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ההשפעה העיקרית של IFRS 11 נובעת מעסקאות משותפות של הקבוצה בחברות ביג מגה אור, חוצות רגבה, רגבה נכסים, לב קסטינה, בן ישי את אלי קסטינה, CEE BIG, מגה אור מודיעין, ביג מגה אור עפולה, דנילוף יזמות, KIM BIG 1, Village, KIM BIG2, Airport center ו- Campus view שהוכרו בעבר בהתאם ל-31 IAS לפי שיטת האיחוד היחסי, ומטופלות כעת בהתאם ל-11 IFRS לפי שיטת השווי המאזני.

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

בדוחות על המצב הכספי

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

ליום 30 בספטמבר, 2012

נכסים שוטפים

175,118	(42,948)	218,066	מזומנים ושווי מזומנים
3,551	(2,495)	6,046	פקדונות וניירות ערך
11,666	(9,805)	21,471	שוכרים
18,931	(35,159)	54,090	חייבים ויתרות חובה
<u>209,266</u>	<u>(90,407)</u>	<u>299,673</u>	

נכסים לא שוטפים

52,029	(34,119)	86,148	הלוואות וחייבים אחרים
1,163,120	1,018,592	144,528	השקעות בחברות מוחזקות
7,042	(17,765)	24,807	מקדמה על חשבון ההשקעה במניות
2,202,854	(2,111,471)	4,314,325	נדל"ן להשקעה
182,206	(160,070)	342,276	נדל"ן להשקעה בפיתוח
34,481	(4,036)	38,517	רכוש קבוע
369	(3)	372	נכסים בלתי מוחשיים
<u>3,642,101</u>	<u>(1,308,872)</u>	<u>4,950,973</u>	
<u>3,851,367</u>	<u>(1,399,279)</u>	<u>5,250,646</u>	

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כמוצג בדוחות כספיים אלו	השפעת IFRS 11 אלפי ש"ח	כפי שדווח בעבר	
<u>התחייבויות שוטפות</u>			
39,325	(101,525)	140,850	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
18,635	-	18,635	חלויות שוטפות של אגרות חוב ואגרות חוב הניתנות להמרה במניות
21,439	(19,428)	40,867	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
32,402	(20,222)	52,624	זכאים ויתרות זכות
<u>111,801</u>	<u>(141,175)</u>	<u>252,976</u>	
<u>התחייבויות לא שוטפות</u>			
595,446	(1,140,193)	1,735,639	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
1,174,978		1,174,978	אגרות חוב
3,057	(3,443)	6,500	פקדונות משוכרים
771	-	771	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
-	(18,429)	18,429	התחייבות בגין חכירה
374,794	(58,416)	433,210	מסים נדחים
<u>2,149,046</u>	<u>(1,220,481)</u>	<u>3,369,527</u>	
<u>הון (גרעון בהון) המיוחס לבעלי מניות החברה</u>			
40	-	40	הון מניות
261,547	-	261,547	פרמיה על מניות
2,197	-	2,197	קרן מעסקאות תשלום מבוסס מניות
16,833	-	16,833	קרן בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
(5,542)	-	(5,542)	קרן בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה
1,191,373	-	1,191,373	יתרת רווח
<u>1,466,448</u>	<u>-</u>	<u>1,466,448</u>	
124,072	(37,623)	161,695	<u>זכויות שאינן מקנות שליטה</u>
<u>1,590,520</u>	<u>(37,623)</u>	<u>1,628,143</u>	
<u>סה"כ הון (גרעון בהון)</u>			
<u>3,851,367</u>	<u>(1,399,279)</u>	<u>5,250,646</u>	

באורים לדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

ליום 31 בדצמבר, 2012

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
פקדונות וניירות ערך
שוכרים
חייבים ויתרות חובה

נכסים לא שוטפים

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

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

בדוחות על רווח או הפסד ורווח כולל אחר

כמוצג	השפעת IFRS 11	כפי שדווח בעבר	
בדוחות כספיים אלו	אלפי ש"ח		
<u>(למעט נתוני רווח נקי (הפסד) למניה)</u>			
			<u>9-ל חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2012</u>
167,285	(142,869)	310,154	הכנסות מהשכרה, דמי ניהול ואחרות
25,331	(39,825)	65,156	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות
141,954	(103,044)	244,998	רווח (הפסד) גולמי
59,655	47,595	12,060	חלק הקבוצה ברווחי (בהפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו עליית (ירידת) ערך גדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח
202,672	(29,771)	232,443	הוצאות מכירה ושיווק
6,106	(702)	6,808	הוצאות הנהלה וכלליות
22,768	(4,879)	27,647	פחת והפחתות
1,151	(34)	1,185	
374,256	(79,125)	453,381	רווח (הפסד) תפעולי
87,619	(58,582)	146,201	הוצאות מימון
11,728	5,744	5,984	הכנסות מימון
298,365	(15,279)	313,644	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
63,586	(10,260)	73,846	מסים על ההכנסה (הטבת מס)
234,779	(5,019)	239,798	רווח נקי (הפסד)
			מיוחס ל:
232,513	-	232,513	בעלי מניות החברה
2,266	(5,019)	7,285	זכויות שאינן מקנות שליטה
234,779	(5,019)	239,798	
			<u>רווח נקי (הפסד) למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)</u>
19.71	-	19.71	רווח נקי (הפסד) בסיסי
19.63	-	19.63	רווח נקי (הפסד) מדולל

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

בדוחות על רווח או הפסד ורווח כולל אחר

כמוצג	השפעת IFRS 11	כפי שדווח בעבר	
בדוחות כספיים אלו	אלפי ש"ח		
<u>(למעט נתוני רווח נקי (הפסד) למניה)</u>			
			<u>3-ל חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2012</u>
58,251	(48,975)	107,226	הכנסות מהשכרה, דמי ניהול ואחרות
8,300	(15,239)	23,539	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות
49,951	(33,736)	83,687	רווח (הפסד) גולמי
8,785	5,167	3,618	חלק הקבוצה ברווחי (בהפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו עליית (ירידת) ערך גדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח
41,050	(2,486)	43,536	הוצאות מכירה ושיווק
2,477	(286)	2,763	הוצאות הנהלה וכלליות
7,660	(2,148)	9,808	פחת והפחתות
388	(21)	409	
89,261	(28,600)	117,861	רווח (הפסד) תפעולי
32,337	(20,406)	52,743	הוצאות מימון
4,704	2,170	2,534	הכנסות מימון
61,628	(6,024)	67,652	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
9,003	(5,162)	14,165	מסים על ההכנסה (הטבת מס)
52,625	(862)	53,487	רווח נקי (הפסד)
53,005	-	53,005	מיוחס ל:
(380)	(862)	482	בעלי מניות החברה
			זכויות שאינן מקנות שליטה
52,625	(862)	53,487	
			<u>רווח נקי (הפסד) למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)</u>
4.49	-	4.49	רווח נקי (הפסד) בסיסי
4.48	-	4.48	רווח נקי (הפסד) מדולל

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כמוצג	כפי שדווח	כפי שדווח
בדוחות	השפעת	בעבר
כספיים אלו	IFRS 11	
	אלפי ש"ח	
(למעט נתוני רווח נקי (הפסד) למניה)		

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2012

240,204	(193,617)	433,821
42,210	(55,129)	97,339

הכנסות מהשכרה, דמי ניהול ואחרות
הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות

197,994	(138,488)	336,482
---------	-----------	---------

רווח (הפסד) גולמי

35,376	30,813	4,563
--------	--------	-------

חלק הקבוצה ברווחי (בהפסדי) חברות
המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן

257,603	(3,179)	260,782
---------	---------	---------

להשקעה בפיתוח

8,723	(1,557)	10,280
-------	---------	--------

הוצאות מכירה ושיווק

39,501	(6,163)	45,664
--------	---------	--------

הוצאות הנהלה וכלליות

1,531	(65)	1,596
-------	------	-------

פחת והפחתות

441,218	(103,069)	544,287
---------	-----------	---------

רווח (הפסד) תפעולי

(99,989)	77,029	(177,018)
----------	--------	-----------

הוצאות מימון

14,150	8,913	5,237
--------	-------	-------

הכנסות מימון

355,379	(17,127)	372,506
---------	----------	---------

רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה

78,572	(11,679)	90,251
--------	----------	--------

מסים על ההכנסה (הטבת מס)

276,807	(5,448)	282,255
---------	---------	---------

רווח נקי (הפסד)

277,634	-	277,634
---------	---	---------

מיוחס ל:

(827)	(5,448)	4,621
-------	---------	-------

בעלי מניות החברה

זכויות שאינן מקנות שליטה

276,807	(5,448)	282,255
---------	---------	---------

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

23.53	-	23.53
-------	---	-------

רווח נקי (הפסד) בסיסי

23.45	-	23.45
-------	---	-------

רווח נקי (הפסד) מדולל

באורים לדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

בדוח על השינויים בהון

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

ליום 1 בינואר, 2012

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

יתרת רווח

בדוחות על תזרימי המזומנים

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

ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30
בספטמבר, 2012 (בלתי מבוקר)

43,932	(57,890)	101,822
--------	----------	---------

מפעילות שוטפת

(159,257)	48,472	(207,729)
-----------	--------	-----------

מפעילות השקעה

123,746	(11,188)	134,934
---------	----------	---------

מפעילות מימון

ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30
בספטמבר, 2012 (בלתי מבוקר)

9,063	(19,384)	28,447
-------	----------	--------

מפעילות שוטפת

88,756	25,893	62,863
--------	--------	--------

מפעילות השקעה

(89,334)	(19,113)	(70,221)
----------	----------	----------

מפעילות מימון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר,
2012 (מבוקר)

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

מפעילות שוטפת

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

מפעילות השקעה

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

מפעילות מימון

IAS 28R - השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות

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

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

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

3. IFRS 13 - מדידת שווי הוגן

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

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

ג. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישוםתיקונים ל-36 IAS ירידת ערך נכסים

במאי 2013 פרסם ה-IASB תיקונים ל-36 IAS ירידת ערך נכסים (להלן - התיקונים) העוסקים בדרישות גילוי בדבר שווי הוגן בניכוי עלויות למכירה של נכסים. התיקונים כוללים דרישות גילוי נוספות בדבר הסכום בר השבה והשווי הוגן. הגילוי הנוסף יכול גילוי למדרג השווי הוגן, לטכניקות ההערכה ולשינויים בהן, לשיעורי ההיוון ולהנחות המרכזיות שבבסיס הערכת השווי.

התיקונים ייכנסו לתוקף החל מתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2014 או לאחריו. אימוץ מוקדם אפשרי. הגילויים המתאימים ייכללו בדוחות הכספיים של החברה עם אימוץ התיקונים לראשונה.

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

במאי 2013 פרסם ה-IASB את פרשנות מספר 21 של דיווח כספי בינלאומי (IFRIC 21) (להלן - הפרשנות) בדבר היטלים המוטלים על ידי מוסדות ממשלה באמצעות חקיקה. על פי הפרשנות, התחייבות לתשלום היטל תוכר רק בעת קרות האירוע היוצר את המחויבות לתשלום.

הפרשנות תיכנס לתוקף החל מתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2014 או לאחריו. אימוץ מוקדם אפשרי.

החברה בוחנת את ההשפעה האפשרית של יישום הפרשנות על דוחותיה הכספיים, אך אין ביכולתה, בשלב זה, לאמוד את השפעתה, אם בכלל, על הדוחות הכספיים.

- א. ביום 19 במרס, 2013 התקשרה החברה, עם צד ג' שאינו קשור, בהסכם מותנה, להקצאת מניות בחברת פרוייקט אשר הינה זכאית להירשם כבעלים של מקרקעין בשטח של כ-16 דונם בירכא (להלן - "ההסכם" ו-"חברת הפרוייקט", בהתאמה) באופן שבו לאחר ההקצאה תחזיק החברה ב-50% מהונה המונפק והנפרע של חברת הפרוייקט. יצוין כי בכוננת חברת הפרוייקט להתאים בעתיד את המבנה הקיים לשימושים מסחריים (לרבות משרדים ושירותים לשימוש שטחי המסחר) בשטח של כ-8,500 מ"ר (להלן - "המבנה המסחרי"). הסכם ההקצאה מותנה במספר תנאים מתלים כקבוע בהסכם, וזאת עד ליום 1 באפריל, 2014 עם אופציה להארכה בשנים עשר חודשים נוספים, המוקנית לחברה.
- ב. ביום 14 בפברואר, 2013 השלימה החברה את השלב הראשון של העסקה לרכישת מחצית ממניות חברת הבת, מבוא אשדוד בע"מ (להלן בסעיף זה - "חברת הבת"), המחזיקה בשרשור, ב-72% מהזכויות בחטיבת קרקע באשדוד, בשטח של כ-57 דונם. בהתאם לשלב הראשון לעסקה, רכשה החברה 45% ממניותיה של חברת הבת בתמורה לסך של כ-41 מיליוני ש"ח.
- ג. במהלך חודש מרץ, 2013 חילט מוסד פיננסי את הנכס RAINBOW אשר היה משועבד כבטוחה לפרעון האשראי כנגד מחיקת מלוא יתרת החוב. בעקבות חילוט הנכס ומחיקת ההלוואה הכירה החברה ברווח בגובה ההפרש בין שווי הנכס וההלוואה, אשר הסתכם לסך של כ-5,185 אלפי דולר, לפני השפעת המס, המוצג בסעיף חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו.
- ד. ביום 16 באפריל, 2013 הועברו מלוא הון המניות של חברה הולנדית, אשר התקשרה בהסכם מותנה מחודש נובמבר 2011 (להלן - "ההסכם"), לרכישת מלוא הזכויות בקרקע בת 136 דונם בבלגראד, על שמה של קבוצת ביג CEE. העברת המניות האמורה בוצעה לאחר שהמוכר לא עמד במספר תנאים מתלים אשר נקבעו בהסכם, וזאת אף לאחר מספר אורכות שניתנו לו, וביניהם השלמת רכישת כל יתרת המקרקעין (כ-32 דונם הנותרים מהמקרקעין) כשהם נקיים משעבוד וקבלת רישיון לבנייה של מבנה מסחרי בהיקף של כ-50,000 מ"ר. לפרטים נוספים ראה ביאור 21 ב.7 לדוחות הכספיים השנתיים.
- ה. ביום 11 באפריל, 2013 התקשרה החברה הכלולה, קניאל תעשיות אריזה בע"מ (להלן "קניאל תעשיות") עם צד ג' שאינו קשור לחברה, במזכר הבנות מותנה למכירת הפעילות התעשייתית של קניאל תעשיות אשר לא הבשיל לכדי הסכם מחייב. לפרטים אודות חתימת הסכם בקשר עם מכירת הפעילות כאמור עם רוכש חדש, ראה באור 26. להלן.
- ו. בהתאם לקבוע בהסכם שנחתם ביום 16 בפברואר, 2012, בין גופים שונים מקבוצת מגדל, החברה וחברת הבת ביג USA (להלן - "מגדל", "חברת הבת" ו-"ההסכם", בהתאמה) ביום 2 במאי, 2013 שילמה מגדל לחברת הבת, ביג USA, את מלוא פרמיית התמורה הנוספת, בסך של 2.25 מיליון דולר ארה"ב (להלן - "הסך הנוסף"), בהתאם לקבוע בהסכם. הסך הנוסף ששולם ע"י מגדל משקף לחברת הבת שווי של 129 מיליוני דולר ארה"ב, לפני הכסף (כ-161.25 מיליון דולר לאחר הכסף), וזאת נכון לפברואר 2012. יצוין, כי בהתאם להסכם לא הוקצו למגדל מניות נוספות עבור הסך הנוסף, אלא שולם על ידה כפרמייה נוספת בגין המניות. הסכום הנוסף כאמור נרשם בהון העצמי כקרן בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה.
- ז. ביום 26 ביוני 2013, אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישורה של ועדת התגמול של החברה בקשר עם נושאי המשרה, הענקה של 99,850 אופציות הניתנות למימוש ל-99,850 מניות רגילות של החברה, בנות 0.01 ש"ח ע.נ. כ"א לניצעים, וזאת בהתאם לתנאי תוכנית האופציות שאומצה על-ידי הדירקטוריון ביום 31 בדצמבר 2006, כפי שתוקנה ותתוקן מעת לעת ("התוכנית").

כל אופציה תהיה ניתנת למימוש למניה אחת תמורת תשלום מחיר מימוש ("מחיר המימוש") השווה ל-113.90 ש"ח. מחיר המימוש נקבע בהתאם לשער הנעילה של מניית החברה בבורסה, במועד אישור הדירקטוריון. מחיר המימוש כפוף להתאמות כמפורט בתנאי התוכנית. תקופת ההקניה של האופציות תהיה כך שהאופציות תהיינה ניתנות למימוש כדלקמן:

1/3 מהאופציות תהיינה ניתנות למימוש לאחר חלוף שנתיים ממועד ההקצאה שלהן ("מנת האופציות הראשונה");

1/3 מהאופציות תהיינה ניתנות למימוש לאחר חלוף שלוש שנים ממועד ההקצאה שלהן ("מנת האופציות השנייה"); ו-

1/3 מהאופציות תהיינה ניתנות למימוש לאחר חלוף ארבע שנים ממועד ההקצאה שלהן ("מנת האופציות השלישית") (מנת האופציה הראשונה, מנת האופציות השנייה ומנת האופציות השלישית ביחד, "מנות האופציות" וכל אחת ממנות אלה לבדה "מנת אופציות"), כך שלאחר חלוף ארבע שנים ממועד ההקצאה תהיינה כל מנות האופציות ניתנות למימוש.

מנות האופציות שחלפה תקופת ההקניה שלהן תהיינה ניתנות למימוש למניות רק במהלך "תקופת המימוש" שלהן, כדלקמן:

מנת האופציות הראשונה תהיה ניתנת למימוש החל מחלוף שנתיים ממועד ההקצאה ועד לחלוף חמש שנים ממועד ההקצאה; מנת האופציות השנייה תהיה ניתנת למימוש החל מחלוף שלוש שנים ממועד ההקצאה ועד לחלוף חמש שנים ממועד ההקצאה; ו- מנת האופציות השלישית תהיה ניתנת למימוש החל מחלוף ארבע שנים ממועד ההקצאה ועד לחלוף חמש שנים ממועד ההקצאה.

במועד המימוש לא יידרשו הניצעים לשלם את מחיר המימוש אלא בפועל תוקצינה לניצעים שיממשו את האופציות, מניות בכמות המשקפת את סכום ההטבה הכספי הגלום בהן בלבד.

לצורך חישוב השווי ההוגן של האופציות המוענקות, בחרה החברה ליישם את המודל הבינומי.

להלן ההנחות שהיוו בסיס בחישוב השווי ההוגן של כל אופציה לפי המודל הבינומי:

מחיר המניה לצורך החישוב הינו שער הנעילה של מניית החברה בבורסה בסוף יום המסחר של ה- 26 ביוני 2013 (113.90 ש"ח).

מחיר המימוש הינו 113.90 ש"ח. מחיר זה אינו צמוד למדד המחירים לצרכן.

עד שלא תמומש אופציה למניה ותונפק מניית המימוש - למחזיק האופציה לא תהא כל זכות לקבלת דיבידנד, אך תבוצענה התאמות במחיר המימוש של האופציות. סטיית התקן חושבה על-פי התשואות היומיות של החברה החל מתאריך החישוב אחרנית לתקופה המקבילה אל משך החיים לחישוב. בהתאם לכך, סטיית התקן השנתית הינה - 33.31%.

שיעור הריבית חסרת הסיכון באשר למנות האופציות הינו - 2.77%.

חישוב השווי ההוגן אינו מביא בחשבון את העובדה כי האופציות לא תירשמנה למסחר בבורסה, וכן אינו מביא בחשבון את המס שעשוי לחול בעת מימוש האופציות או מכירת מניות המימוש. בנוסף, חישוב זה אינו מביא בחשבון את העובדה שבעת מימוש האופציות למניות לא יקבלו הניצעים מניה בגין כל אופציה ממומשת אלא כמות קטנה יותר, כמפורט לעיל. עם-זאת, מאחר שלהבנת החברה מודל זה מחשב ומשקף את השווי ההוגן של האופציות בצורה הטובה ביותר מבין המודלים הקיימים כיום, החברה בחרה ליישמו לגבי חישוב השווי ההוגן של האופציות המוקצות על-ידיה.
למועד הענקת האופציות, הוערך שווי האופציות הכולל לכלל הניצעים בכ- 3,873 אלפי ש"ח.

ח. ביום 9 ביולי 2013, הנפיקה החברה סך כולל של 179,511 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ה') של החברה אשר הונפקו בהתאם לדוח הצעת מדף שפרסמה החברה במועד זה מכח תשקיף המדף של החברה. סך התמורה ברוטו שקבלה החברה בגין הקצאת אגרות החוב (סדרה ה'), הסתכמה בסך של 179,511 אלפי ש"ח.

קן אגרות החוב סדרה ה' תיפרע בשבעה תשלומים שנתיים שווים, כאשר כל תשלום הינו בשיעור של 5% מקרן אגרות החוב (סדרה ה'), אשר ישולמו ביום 10 באוגוסט של כל אחת מהשנים 2014 עד 2020 (כולל), והיתרה תשולם בשני תשלומים שנתיים שווים כאשר כל תשלום הינו בשיעור של 32.5% מקרן אגרות החוב (סדרה ה'), אשר ישולמו ביום 10 באוגוסט של כל אחת מהשנים 2021 עד 2022 (כולל). אגרות החוב (סדרה ה') צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 ביוני, 2013 בגין חודש מאי 2013. היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב (סדרה ה') נושאת ריבית שנתית קבועה בשיעור של 2.85%. הריבית בגין אגרות החוב (סדרה ה') תשולם בתשלומים חצי שנתיים ביום 10 בפברואר וביום 10 באוגוסט של כל אחת מהשנים 2014 עד 2022 (כולל).

ט. ביום 30 ביולי, 2013 אושרה בכנסת בקריאה שנייה ושלישית התכנית הכלכלית לשנים 2013-2014 (חוק התקציב), אשר כוללת בין היתר שינויים פיסקאליים אשר מטרתם העיקרית היא העמקת גביית המיסים לאותן השנים.

השינויים האמורים כוללים, בין היתר, העלאת שיעור מס החברות מ- 25% ל- 26.5%, ומיסוי רווחי שיערוך וזאת החל מיום 1 בינואר, 2014.

השפעת השינוי בשיעורי המס הובילה לגידול ביתרות המסים הנדחים ליום 30 בספטמבר, 2013 בכ- 19 מליון ש"ח.

י. ביום 6 באוגוסט, 2013 התקשרה החברה עם חברת דוד דנילוף יזמות (להלן בסעיף זה "החברה הבת"), אשר החברה הנה בעלת 50% ממניותיה, בהסכם על פיו תעמיד החברה הלוואה בסך 89 מליון ש"ח לחברה הבת לצורך פרעון הלוואת ליווי. בנוסף תעמיד החברה הלוואה נוספת בסך של כ-34 מליון ש"ח לצורך מימון יתרת עלויות ההקמה. ההלוואות כאמור ישאו ריבית שנתית זהה לריבית שנשאה הלוואת הליווי. החברה הבת התחייבה לפרוע את ההלוואה עד ולא יאוחר מיום 31 בינואר, 2014. נכון ליום 30 בספטמבר, 2013 נכללת יתרת ההלוואה כאמור על סך של 103,579 אלפי ש"ח במסגרת חייבים ויתרות חובה.

באור 4: - מגזרי פעילות

א. כללי

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

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

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

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

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות

ישראל	ארה"ב	מגזרים אחרים	התאמות	סה"כ	
					לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2013
188,777	118,218	3,513	(100,569)	209,939	הכנסות מחיצוניים
426	-	-	(426)	-	הכנסות בין-מגזריות
<u>189,203</u>	<u>118,218</u>	<u>3,513</u>	<u>(100,995)</u>	<u>209,939</u>	סה"כ הכנסות
137,395	70,810	(473)	(79,352)	128,380	רווח (הפסד) מגזרי (EBITDA)
				208,894	שערוך גדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח
				(6,428)	השקעה בנדל"ן להשקעה
				(2,068)	פחת והפחתות
				(85,988)	הוצאות מימון, נטו
				<u>98,657</u>	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
				<u>341,447</u>	רווח לפני מסים על הכנסה

באור 4: - מגזרי פעילות (המשך)

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

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2012

181,447	96,821	-	(110,983)	167,285
448	-	-	(448)	-

הכנסות מחיצוניים
הכנסות בין-מגזריות

181,895	96,821	-	(111,431)	167,285
---------	--------	---	-----------	---------

סה"כ הכנסות

138,916	61,527	(1,889)	(82,862)	115,692
---------	--------	---------	----------	---------

רווח (הפסד) מגזרי (EBITDA)

202,672
(1,884)
(1,879)
(75,891)
59,655

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

298,365

רווח לפני מסים על הכנסה

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2013

65,830	38,833	1,370	(32,173)	73,860
145	-	-	(145)	-

הכנסות מחיצוניים
הכנסות בין-מגזריות

65,975	38,833	1,370	(32,318)	73,860
--------	--------	-------	----------	--------

סה"כ הכנסות

46,206	23,234	(69)	(26,174)	43,197
--------	--------	------	----------	--------

רווח (הפסד) מגזרי (EBITDA)

42,635
(3,816)
(697)
(40,168)
46,807

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

87,958

רווח לפני מסים על הכנסה

באור 4: - מגזרי פעילות (המשך)

ס"כ	התאמות	מגזרים אחרים בלתי מבוקר אלפי ש"ח	ארה"ב	ישראל
58,251	(33,980)	-	29,823	62,408
-	(151)	-	-	151
<u>58,251</u>	<u>(34,131)</u>	<u>-</u>	<u>29,823</u>	<u>62,559</u>
40,697	(24,856)	(761)	18,361	47,953
41,050	(573)			
(698)				
(27,633)				
8,785				
<u>61,628</u>				

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה

ביום 30 בספטמבר, 2012

הכנסות מחיצוניים

הכנסות בין-מגזריות

ס"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 הכנסה

ס"כ	התאמות	מגזרים אחרים מבוקר אלפי ש"ח	ארה"ב	ישראל
240,204	(146,123)	797	139,811	245,719
-	(596)	-	-	596
<u>240,204</u>	<u>(146,719)</u>	<u>797</u>	<u>139,811</u>	<u>246,315</u>
154,704	(112,410)	(1,697)	81,402	187,409
257,603	(3,849)			
(2,616)				
(85,839)				
35,376				
<u>355,379</u>				

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2012

הכנסות מחיצוניים

הכנסות בין-מגזריות

ס"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 מוחזקות

רווח לפני מסים על הכנסה

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

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

ליום 31 בדצמבר 2012	ליום 30 בספטמבר		מבוקר	אלפי ש"ח	
	2012	2013			
			בלתי מבוקר		
11,367	12,780	11,399			נכסים שוטפים
642,422	686,557	577,666			נכסים לא שוטפים
58,363	62,224	21,521			התחייבויות שוטפות
500,440	522,043	443,987			התחייבויות לא שוטפות
94,986	115,070	123,557			הון המיוחס לבעלי מניות החברה
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2012	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2012	2013	2012	2013	
			בלתי מבוקר		
			אלפי ש"ח		
62,765	15,624	13,015	46,721	40,481	הכנסות
40,620	10,108	8,286	30,817	26,782	רווח גולמי
11,221	(8,244)	9,033	15,582	27,532	רווח (הפסד) תפעולי
(31,967)	(13,838)	(375)	(16,682)	13,751	רווח נקי (הפסד) מיוחס לבעלי מניות החברה

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

ליום 31 בדצמבר 2012	ליום 30 בספטמבר		מבוקר	אלפי ש"ח	
	2012	2013			
			בלתי מבוקר		
4,627	3,218	2,987			נכסים שוטפים
208,744	218,753	210,234			נכסים לא שוטפים
7,678	6,289	6,756			התחייבויות שוטפות
119,015	125,378	110,961			התחייבויות לא שוטפות
86,678	90,304	95,504			הון המיוחס לבעלי מניות החברה

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2012	2013	2012	2013	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
	23,079	5,814	5,403	17,419	16,837
	14,403	2,885	3,518	11,318	11,357
	20,090	3,967	10,688	17,353	22,011
	13,122	2,169	9,106	12,108	17,166
					רווח נקי מיוחס לבעלי מניות החברה

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר		
	2012	2013	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
	5,839	4,461	4,012
	105,718	106,971	128,542
			נכסים שוטפים
			נכסים לא שוטפים
	12,329	10,808	17,256
	104,411	99,418	108,842
			התחייבויות שוטפות
			התחייבויות לא שוטפות
	(5,183)	1,206	6,456
			הון המיוחס לבעלי מניות החברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2012	2013	2012	2013	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
	797	-	930	-	2,381
	797	-	930	-	2,381
	(10,487)	(1,439)	11,139	(3,876)	12,541
	(12,285)	(1,961)	10,543	(4,989)	10,870
					רווח נקי מיוחס לבעלי מניות החברה

באורים לדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים

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

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

ליום	ליום 30 בספטמבר		
	31 בדצמבר 2012	2013	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
2,397	1,781	2,745	נכסים שוטפים
81,310	71,405	121,849	נכסים לא שוטפים
26,531	16,588	53,129	התחייבויות שוטפות
4,429	4,208	8,251	התחייבויות לא שוטפות
52,747	52,390	63,214	הון המיוחס לבעלי מניות החברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2012	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2012	2013	2012	2013	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
-	-	469	-	469	הכנסות
-	-	211	-	211	רווח גולמי
9,120	5,458	9,653	8,623	14,160	רווח תפעולי
7,222	4,294	7,063	6,866	10,468	רווח נקי מיוחס לבעלי מניות החברה

באור 6: - ארועים לאחר תאריך המאזן

א. ביום 11 בנובמבר 2013 המליצה ועדת התגמול של החברה לדירקטוריון החברה לאשר את מדיניות התגמול לנושאי משרה על שינוייה כפי שהתקבלו בעקבות דיונים של החברה עם גופים מוסדיים ונציגיהם. דירקטוריון החברה אישור את מדיניות התגמול ביום 13 בנובמבר, 2013 וזו תובא לאישור האסיפה המיוחדת שתואמה ליום 23 בדצמבר 2013.

ב. בהמשך לדיווחי החברה בסעיף 21 ב. 6 לדוחות הכספיים השנתיים אודות הליכי בורות שנקטה יחד עם שותפתה EEROES, כנגד CEE- CENTRAL EUROPEAN ESTATES N.V. (המחזיקה השלישית בחברה המשותפת CEE- BIG B.V. (להלן, "החברה המשותפת"), הוסכם בין הצדדים בחודש אוקטובר 2013, במסגרת הליך פשרה, כי שיעור ההחזקה של CEE לאחר הדילול יהא כ-10.5%, המבוסס על ערכה הכלכלי בקירוב של החברה המשותפת. לאור האמור לעיל, שיעור ההחזקה של החברה בחברה המשותפת יעמוד על כ-52.65%.

הוסכם הפשרה שנחתם בין הצדדים קיבל תוקף פסק בורר.

באור 6: - ארועים לאחר תאריך המאזן (המשך)

ג. ביום 22 באוקטובר, 2013 התקשרה חברה נכדה אמריקאית בה מחזיקה החברה 80% בשרשור (להלן - "חברת הנכדה"), בהסכם לרכישת 100% מהזכויות במרכז מסחרי פתוח מניב, במדינת מיזורי שבארה"ב. נכון למועד הדוח המרכז המסחרי מצוי בתפוסה מלאה (100%) ושטחו המסחרי של המרכז המסחרי הינו בהיקף של כ-19,000 מ"ר, מחיר הרכישה, הנו כ-24.6 מיליון דולר ארה"ב (לא כולל הוצאות נלוות). כנגד המרכז המסחרי הועמדה הלוואה (להלן: "ההלוואה") בסכום של כ-18.8 מיליון דולר שמועד פרעונה יוני, 2017 בריבית של 5.68%. בניכוי ההלוואה כאמור, סך ההון שתידרש חברת הבת להשקיע הינו כ-6 מיליון דולר. יובהר, כי אין ודאות להשלמת רכישת המרכז המסחרי שכן רכישתו מותנית בתוצאות בדיקת נאותות אותה החלה החברה לקיים, ובהסבת הלוואה לחברה הנכדה.

ד. ביום 17 בנובמבר, 2013 התקשרה קניאל תעשיות עם צד שלישי (להלן - "הרוכשת"), בהסכם מותנה, לרכישת הפעילות התעשייתית בתמורה לגובה של 80% מההון החוזר כהגדרתו בהסכם (התמורה כאמור אינה כוללת את התמורה בגין הציוד אשר יועמד בתקופת הביניים, כהגדרתה להלן, לשימוש הרוכשת) (להלן - "ההסכם"). ההסכם מותנה, בין היתר, באישור הממונה על ההגבלים העסקיים וקבלת אישור לעסקה מהבנקים המממנים.

בהתאם להסכם, יעמיד בעל המניות ברוכשת הלוואת בעלים של 4 מיליון ש"ח צמודה למדד המחירים לצרכן ונושאת ריבית בשיעור 5% (להלן - "הלוואת בעל המניות ברוכשת") ובעלי המניות בקניאל תעשיות, שהנם החברה ובעלת מניות נוספת (להלן - "בעלי המניות בקניאל תעשיות"), יעמידו לרוכשת הלוואה בסך השווה להפרש בין הלוואת בעל המניות ברוכשת לבין התמורה כמובנה בהסכם, צמודה למדד המחירים לצרכן ונושאת ריבית בשיעור 5%. ככל שיועמדו על ידי מוסד פיננסי, הלוואות ישירות לרוכשת, תוקטן הלוואת בעלי המניות בקניאל תעשיות בהתאם. בנוסף, בעלי המניות בקניאל תעשיות תהיינה ערבות, כל אחת ל-50% מגובה האשראי שיועמד על ידי מוסד פיננסי, להבטחת הלוואה שתועמד לרוכשת. הלוואת בעל המניות ברוכשת והלוואת בעלי המניות בקניאל תעשיות תועמדה עד ליום 8 בדצמבר, 2013 (בכפוף לקבלת אישור הממונה) (להלן - "מועד המעבר").

במועד המעבר, יסיימו העובדים בקניאל תעשיות (להלן - "העובדים") את עבודתם והחל מאותו מועד יועסקו על ידי הרוכשת בהתאם להסכם עימם מיום 29 באוקטובר 2013 (המהווה נספח להסכם).

בנוגע לעובדים הוסכם כי במסגרת סיום העסקתם, הם יהיו זכאים לפיצויים מיוחדים או לפרוש לפנסיה מוקדמת, על פי התנאים בהסכם הקיבוצי שנחתם עמם בשינויים כפי שגובשו בין הצדדים בסמוך לחתימת ההסכם (להלן - "ההסכם הקיבוצי המיוחד"). במסגרת ההסכם הקיבוצי המיוחד, התחייבו בעלי המניות בקניאל תעשיות, לערוב, כל אחד כפי חלקו, לכיסוי מלוא התחייבויותיה של קניאל תעשיות וקניאל אריזות משקה בע"מ לעובדים ולגמלאים. מובהר, כי התחייבות זו של החברה מוגבלת עד לסכום שיקבע על פי תחשיב כקבוע בהסכם. סכום זה מוערך בכ-25 מיליון ש"ח (חלקה של החברה).

הרוכשת התחייבה לנהל את הפעילות התעשייתית לתקופה שלא תפחת מ-12 חודשים, כאשר בתום 12 חודשים ממועד מסירת החזקה (להלן - "תקופת הביניים") תעמוד לרוכשת הזכות להעביר לקניאל תעשיות את המניות ברוכשת ולקבל את הלוואת בעל המניות ברוכשת על פירותיה. בחרה הרוכשת שלא לעשות כן, היא תיקח על עצמה את מלוא ההתחייבויות והזכויות בקשר עם הפעילות התעשייתית באופן שמנתק את החברה מקניאל תעשיות באופן סופי ומוחלט. בנוסף, תשלם הרוכשת את תמורת הציוד כפי שיקבע בין הצדדים באותו מועד.

כמו כן, אם במהלך תקופת הביניים, תימכרנה מניות הרוכשת לצד שלישי אחר (להלן - "הרוכש החדש"), יהא בעל המניות ברוכשת זכאי אך ורק להחזר הלוואת בעל המניות ברוכשת ופיצוי נוסף כקבוע בהסכם.

באור 6: - ארועים לאחר תאריך המאזן (המשך)

ההסכם כולל סעיף שיפוי ופיצוי על פיו התחייבה קניאל תעשיות לשפות ולפצות את הרוכשת, בעלי מניותיה וכל נושא משרה בה בגין נזק או הפסד במקרה של הפרת התחייבות כלשהי של המוכרת על פי ההסכם, בשל דרישה או תביעה שתוגש על ידי צד שלישי ואשר עילתה נובעת מהעיסקה נשוא ההסכם או קודמת למועד המעבר כמובנו לעיל ובגין תשלומים שעילתם נובעת מהעיסקה נשוא ההסכם או קודמת למועד המעבר.

F:\W2000\w2000\5281\M\13\C9-BIG-IFRS.docx

**פרק 4 - נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים
המאוחדים המיוחסים לחברה ליום 30 בספטמבר, 2013**

ביג מרכזי קניות בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים
המיוחסים לחברה

ליום 30 בספטמבר, 2013

בלתי מבוקרים

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970 של ביג מרכזי קניות בע"מ (להלן - החברה) ליום 30 בספטמבר 2013 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר הנכסים בניכוי ההתחייבויות המיוחסים להן, נטו הסתכמו לסך של כ- 584,090 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2013 ואשר חלקה של החברה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ- 24,551 וכ- 16,704 אלפי ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדוחות הכספיים של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותן חברות מבוססת על דוחות הסקירה של רואי חשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום של נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים 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 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.

דוח מיוחד לפי תקנה ד'38

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 בספטמבר, 2013 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים לפי תקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970.

ליום 31 בדצמבר 2012	ליום 30 בספטמבר	
	2012	2013
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

196,682	23,409	17,843	מזומנים ושווי מזומנים
115,011	3,551	148,599	פקדונות בתאגידים בנקאיים
5,556	8,463	11,513	שוכרים
20,632	19,720	133,044	חייבים ויתרות חובה
<u>337,881</u>	<u>55,143</u>	<u>310,999</u>	

נכסים לא שוטפים

(*) 51,574	(*) 51,465	53,685	הלוואות וחייבים אחרים
(*) 1,213,122	(*) 1,252,598	1,334,657	השקעה בחברות מוחזקות
1,750,768	1,969,259	2,152,451	נדל"ן להשקעה
214,430	182,206	35,928	נדל"ן להשקעה בפיתוח
10,328	10,706	9,463	רכוש קבוע
329	371	539	נכסים בלתי מוחשיים
<u>3,240,551</u>	<u>3,466,605</u>	<u>3,586,723</u>	
<u>3,578,432</u>	<u>3,521,748</u>	<u>3,897,722</u>	

(*) סווג מחדש

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

ליום 31 בדצמבר 2012	ליום 30 בספטמבר		
	2012	2013	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
99,078	37,891	236,468	אשראי מתאגידים בנקאיים ומאחרים
18,512	18,635	28,243	חלויות שוטפות של אגרות חוב ואגרות חוב הניתנות להמרה
11,755	16,326	16,191	במניות
123,961	27,465	33,639	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
			זכאים ויתרות זכות
<u>253,306</u>	<u>100,317</u>	<u>314,541</u>	
			<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
456,369	508,949	263,719	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
1,166,848	1,174,978	1,340,195	אגרות חוב
3,158	2,640	2,937	פקדונות משוכרים
849	771	803	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
253,066	267,645	318,941	מסים נדחים
<u>1,880,290</u>	<u>1,954,983</u>	<u>1,926,595</u>	
			<u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>
40	40	40	הון מניות
263,744	261,547	263,744	פרמיה על מניות
-	2,197	368	קרן מעסקאות תשלום מבוסס מניות
1,191,494	1,191,373	1,409,686	יתרת רווח
(3,774)	16,833	(38,581)	קרן בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
(5,542)	(5,542)	915	קרן בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	19,930	קרן הערכה מחדש בגין העברה מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה
(1,126)	-	484	קרן בגין עסקאות גידור
<u>1,444,836</u>	<u>1,466,448</u>	<u>1,656,586</u>	<u>סה"כ הון</u>
<u>3,578,432</u>	<u>3,521,748</u>	<u>3,897,722</u>	

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

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2012	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2012	2013	2012	2013	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
	(למעט נתוני רווח נקי למניה)				
195,130	49,187	52,910	145,078	146,642	הכנסות מהשכרה ודמי ניהול הוצאות הפעלת נכסים להשכרה
27,125	6,517	8,860	20,112	23,356	
168,005	42,670	44,050	124,966	123,286	רווח גולמי
242,308	34,715	38,287	186,794	184,187	עלייה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח
51,792	20,815	40,848	69,024	98,854	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
8,184	2,351	5,117	5,735	9,712	הוצאות מכירה ושיווק
21,872	5,607	6,316	16,501	16,756	הוצאות הנהלה וכלליות
-	-	-	-	17,304	הוצאות אחרות
1,273	322	321	958	928	פחת והפחתות
430,776	89,920	111,431	357,590	361,627	רווח תפעולי
92,030	31,196	42,614	84,315	89,604	הוצאות מימון
13,500	4,556	6,705	11,132	16,748	הכנסות מימון
352,246	63,280	75,522	284,407	288,771	רווח לפני מסים על ההכנסה
74,612	10,275	25,983	51,894	70,579	מסים על ההכנסה
277,634	53,005	49,539	232,513	218,192	רווח נקי המיוחס לחברה
					רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה (לאחר השפעת המס):
(12,020)	(3,406)	(14,078)	8,587	(34,807)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים קרן הערכה מחדש בגין העברה מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה
-	-	(313)	-	19,930	קרן בגין עסקאות גידור
(1,126)	-	(1,007)	-	1,610	
264,488	49,599	34,141	241,100	204,925	סה"כ רווח כולל המיוחס לחברה
25.53	4.49	4.19	19.71	18.45	רווח נקי בסיסי
23.45	4.48	4.19	19.63	18.45	רווח נקי מדולל

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2012	2013	2012	2013	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
					<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה</u>
					רווח נקי המיוחס לחברה התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה (א)
277,634	53,005	49,539	232,513	218,192	
(207,907)	(38,842)	(52,139)	(184,845)	(199,373)	
					מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת של החברה
69,727	14,163	(2,600)	47,668	18,819	
					<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה</u>
(114,937)	157,257	(6,064)	(3,500)	(32,053)	פקדונות לזמן קצר בתאגידים בנקאיים
(4,704)	(275)	536	(4,661)	22	מימוש (השקעה) רכוש קבוע, נטו
265,326	-	-	-	-	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
45,105	-	-	-	(72,511)	מסים בגין מימוש נדל"ן להשקעה
(13,374)	(5,197)	(6,764)	(11,191)	(37,649)	השקעה בנדל"ן להשקעה
(84,121)	(22,733)	(76)	(62,966)	(3,157)	השקעה בנדל"ן להשקעה בפיתוח
(76)	-	(20)	(44)	(395)	השקעה בנכסים בלתי מוחשיים
(33,928)	(33,201)	(25,855)	(42,108)	(38,920)	השקעה בחברות מוחזקות ויתרות חובה
(41,480)	(19,894)	(126)	(42,346)	(2,086)	מתן הלוואה לזמן ארוך, נטו
(8,593)	(22)	(115,549)	(8,593)	(106,401)	מתן הלוואה לזמן קצר, נטו
					מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה של החברה
9,218	75,935	(153,918)	(175,409)	(293,150)	
					<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה</u>
460	(33)	(4)	84	(221)	קבלת (פרעון) פקדונות משוכרים
167,702	11,211	177,410	167,702	177,410	הנפקת אגרות חוב (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה)
(110,565)	(6,871)	(20,838)	(105,476)	(51,538)	פרעון הלוואות, אגרות חוב, אגרות חוב ניתנות להמרה והתחייבויות אחרות לזמן ארוך
(22,172)	(93,194)	(10,033)	(38,472)	(30,159)	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים, נטו
(60,000)	-	-	(15,000)	-	דיבינדנד ששולם
					מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון של החברה
(24,575)	(88,887)	146,535	8,838	95,492	
54,370	1,211	(9,983)	(118,903)	(178,839)	<u>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
					<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
142,312	22,198	27,826	142,312	196,682	
196,682	23,409	17,843	23,409	17,843	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2012	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
	2012	2013	2012	2013
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			

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

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי
מזומנים של החברה:

-	(18)	(506)	(51)	(1,535)	שערוך פקדונות בתאגידים בנקאיים
1,396	374	339	1,028	1,028	פחת והפחתות
(242,308)	(34,715)	(38,287)	(186,794)	(184,187)	עלייה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
-	-	-	-	17,304	הוצאות אחרות
8,090	15,511	16,590	27,257	24,166	שערוך הלוואות שניתנו, התחייבויות
12	-	353	12	368	לתאגידים בנקאיים ואחרים, אגרות
(51,792)	(20,815)	(40,848)	(69,024)	(98,854)	חוב ואגרות חוב הניתנות להמרה
28,395	8,455	27,782	42,975	65,876	עלות תשלום מבוסס מניות
266	61	(77)	174	(46)	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
(255,941)	(31,147)	(34,654)	(184,423)	(175,880)	מסים נדחים, נטו
					שינוי בהתחייבויות בשל הטבות
					לעובדים
(1,010)	(2,485)	(2,953)	(3,206)	(5,957)	שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של
445	2,591	(1,436)	1,624	(6,645)	החברה:
2,356	1,727	2,847	5,543	4,756	עלייה בשוכרים
46,239	(9,530)	(15,947)	(4,389)	(15,670)	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
4	2	4	6	23	עלייה בהתחייבויות לספקים ולנותני
48,034	(7,695)	(17,485)	(422)	(23,493)	שירותים
(207,907)	(38,842)	(52,139)	(184,845)	(199,373)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
					שינוי בבעלי עניין
564	1,009	244	1,009	244	פעילויות מהותיות שלא במזומן
					השקעה בנדל"ן להשקעה בפיתוח

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

א. כללי

1. מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי הנפרד על הדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר, 2012 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולמידע הנוסף אשר נלווה אליהם.

2. לתאריך הדיווח לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ-3,542 אלפי ש"ח. עיקר הגרעון מקורו בסיווג חלויות שוטפות בגין שתי הלוואות אשר הראשונה שבהם נפרעה בחודש נובמבר 2013 והשנייה צפויה להיפרע בחודש מרץ 2014 בסך כולל של כ-32,584 אלפי ש"ח וכ-186,820 אלפי ש"ח, בהתאמה לזמן קצר. ההלוואות כאמור הועמדו כנגד הנכסים ביג בית שמש וביג כרמיאל ונכון למועד הדוחות הכספיים היחס בין ההלוואות לשווי הנכסים כאמור עומד על כ-39% וכ-45%, בהתאמה. להערכת החברה, צפוי כי ככל שהחברה תחפוץ בכך, ניתן יהיה למחזר את החוב.

לתאריך הדיווח לחברה נכסים מניבים בשווי כולל של כ-547 מיליון ש"ח אשר לא הועמדו לחברה הלוואות בגינם וכן תזרים חיובי מתמשך מפעילות שוטפת.

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

3. ביום 9 ביולי 2013, הנפיקה החברה סך כולל של 179,511 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ה') של החברה אשר הונפקו בהתאם לדוח הצעת מדף שפרסמה החברה במועד זה מכח תשקיף המדף של החברה. סך התמורה ברוטו שקבלה החברה בגין הקצאת אגרות החוב (סדרה ה'), הסתכמה בסך של 179,511 אלפי ש"ח.

קרן אגרות החוב סדרה ה' תיפרע בשבעה תשלומים שנתיים שווים, כאשר כל תשלום הינו בשיעור של 5% מקרן אגרות החוב (סדרה ה'), אשר ישולמו ביום 10 באוגוסט של כל אחת מהשנים 2014 עד 2020 (כולל), והיתרה תשולם בשני תשלומים שנתיים שווים כאשר כל תשלום הינו בשיעור של 32.5% מקרן אגרות החוב (סדרה ה'), אשר ישולמו ביום 10 באוגוסט של כל אחת מהשנים 2021 עד 2022 (כולל). אגרות החוב (סדרה ה') צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 ביוני, 2013 בגין חודש מאי 2013. היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב (סדרה ה') נושאת ריבית שנתית קבועה בשיעור של 2.85%. הריבית בגין אגרות החוב (סדרה ה') תשולם בתשלומים חצי שנתיים ביום 10 בפברואר ויום 10 באוגוסט של כל אחת מהשנים 2014 עד 2022 (כולל).

4. ביום 30 ביולי, 2013 אושרה בכנסת בקריאה שנייה ושלישית התכנית הכלכלית לשנים 2013-2014 (חוק התקציב), אשר כוללת בין היתר שינויים פיסקאליים אשר מטרתם העיקרית היא העמקת גביית המיסים לאותן השנים.

השינויים האמורים כוללים, בין היתר, העלאת שיעור מס החברות מ-25% ל-26.5%, ומיסוי רווחי שערך וזאת החל מיום 1 בינואר, 2014.

השפעת השינוי בשיעורי המס הובילה לגידול ביתרות המסים הנדחים ליום 30 בספטמבר, 2013 בכ-17 מיליון ש"ח.

ב. ארועים לאחר תאריך המאזן

ביום 11 בנובמבר 2013 המליצה ועדת התגמול של החברה לדירקטוריון החברה לאשר את מדיניות התגמול לנושאי משרה על שינוייה כפי שהתקבלו בעקבות דיונים של החברה עם גופים מוסדיים ונציגיהם. דירקטוריון החברה אישור את מדיניות התגמול ביום 13 בנובמבר, 2013 וזו תובא לאישור האסיפה המיוחדת שתואמה ליום 23 בדצמבר 2013.

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

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

לעניין זה חברי ההנהלה הם:

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

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

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

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

בדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום ספטמבר 30, 2013 (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(ד1) 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 השלישי של שנת 2013 (להלן – "הדוחות");
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
 - (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון 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.

27 בנובמבר 2013

תאריך

איתן בר זאב, מנכ"ל

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 בשלישי של שנת 2013 (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.

27 בנובמבר 2013

תאריך

ישראל יעקבי, משנה למנכ"ל

ואחראי על תחום הכספים