



ביג מרכזי קניות בע"מ **("החברה")**

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים (בלתי מבוקרים)
ליום 30 בספטמבר, 2011

תוכן העניינים

- פרק 1 – סקירת שינויים וחידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי החברה
- פרק 2 - דוח דירקטוריון ליום 30 בספטמבר, 2011
- פרק 3 – תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר, 2011.
- פרק 4 - נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים המיוחסים לחברה ליום 30 בספטמבר, 2011
- 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 2010 (להלן: "הדוח התקופתי"). בכל עניין שיש לתארו בדוח התקופתי (להלן: "העדכונים"). העדכונים להלן מובאים על פי סדר הסעיפים של פרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי. יצוין כי למונחים שלהלן תהא המשמעות הנודעת להם בדוח התקופתי, אלא אם צוין במפורש אחרת.

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

"חברת הבת" - 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

בהמשך לאמור בסעיף 1.5 לפרק 1 בדוח התקופתי יצוין, כי נכון למועד הדוח, התקשרה החברה בארבע עסקאות, באמצעות חברת בת אמריקאית בבעלותה המלאה (בשרשור) של החברה, BIG SHOPPING CENTERS USA, INC. עם חברת REIT, Kimco Realty Corporation אמריקאית המחזיק ומנהל את הפרוטפוליו הגדול ביותר של מרכזי קניות פתוחים בארה"ב (נסחר במדד S&P 500 ב-NYSE תחת הסימול KIM) (להלן – "ביג ארה"ב" ו-"Kimco", בהתאמה), לרכישת תיק נכסים בשווי של כ-567 מיליון דולר, המורכב מ-23 מרכזי קניות פתוחים, בשטח מסחרי כולל של כ-355 אלפי מ"ר. בעניין זה ראה דיווחי החברה מיום 12 במאי, 2010 (אסמכתא מספר 2010-01-478668), מיום 13 ביוני, 2010 (אסמכתא מספר 2010-01-518187) מיום 30 ביוני 2010 (אסמכתא מספר 2010-01-538173), מיום 27 ביולי 2010 (אסמכתא מספר 2010-01-566853) ומיום 19 במאי, 2011 (אסמכתא מספר 2011-01-006882).

כמו כן, הקבוצה מחזיקה בזכויות בשני מרכזים נוספים בעצמה וביחד עם שותפים אחרים בשטח של כ-60 אלפי מ"ר.

2. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

2.1 בהמשך לאמור בסעיף 3 לפרק 1 בדוח התקופתי יצוין, כי ביום 11 בספטמבר 2011 השלימה החברה הנפקה של 15,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ג') אשר החברה ביצעה באמצעות דוח הצעת מדף שפרסמה מכוח תשקיף המדף של החברה מיום 9 בפברואר, 2010 ("תשקיף המדף"). לפרטים נוספים ראה דיווח החברה מיום 11 בספטמבר 2011 (מס' אסמכתא 2011-01-271005).

2.2 כמו כן, ביום 27 באוקטובר, 2011 השלימה החברה הנפקה של 122,161,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ג') ו-7,830 מניות רגילות של החברה אשר החברה ביצעה באמצעות דוח הצעת מדף שפרסמה מכוח תשקיף המדף. לפרטים נוספים ראה דיווח החברה מיום 27 באוקטובר 2011 (מס' אסמכתא 2011-01-310059).

סך התמורה ברוטו שהחברה קבלה בעד הנפקת אגרות החוב והמניות כמפורט בסעיפים 2.1 ו-2.2 לעיל הסתכמה לסך של כ-149 מיליוני ש"ח.

2.3 ביום 6 בנובמבר, 2011 השלימה החברה הנפקה של 80,000 מניות רגילות של החברה, בהצעה פרטית, בהתאם להסכם הקצאת מניות שנחתם בין החברה לבין, גוף מוסדי, אשר אינו קשור לחברה. לפרטים נוספים ראה דיווח החברה מיום 6 בנובמבר 2011 (מס' אסמכתא 2011-01-318159). סך התמורה ברוטו שהחברה קבלה בעד הנפקת המניות הסתכמה לסך של כ-6.5 מיליון ש"ח.

3. מדיניות חלוקת דיבידנדים

בהמשך לאמור בסעיף 4.3 לפרק 1 בדוח התקופתי יצוין, כי ביום 29 במאי, 2011 קיבל דירקטוריון החברה החלטה בדבר מדיניות חלוקת דיבידנד. במסגרת מדיניות הדיבידנד, ובכפיפות להוראות הדין, החברה תשלם לבעלי מניותיה דיבידנד שנתי בסך של 30 מיליוני שקלים. החלוקה תהא מותנית בעמידה במבחנים הקבועים בחוק ובכך שלא תגרום לפגיעה מהותית בתזרים המזומנים של החברה, בתכניות העסקיות או בתכניות ההשקעה של החברה ככל שיהיו. חלוקת הדיבידנד כאמור תבוצע על פי החלטות דירקטוריון החברה, פעמיים בשנה, בכפוף לאמור לעיל ובכפוף לקיום יתרת רווחים ראויים לחלוקה. דירקטוריון החברה יהא רשאי, בכל עת, להתחשב בשיקולים עסקיים, ובהתאם להוראות כל דין לשנות את מדיניות הדיבידנד הנ"ל, לשנות את הסכומים שיחולקו כדיבידנד, לחלק כדיבידנד סכומים נוספים מעבר לסכומים הנ"ל או להחליט שלא לחלק דיבידנד כלל. יובהר, כי כל חלוקת דיבידנד בפועל כפופה לעמידה בכל התנאים הדרושים לכך על פי דין, ובהתאם להחלטות ספציפיות של דירקטוריון החברה.

ביום 24 בנובמבר, 2011 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 15,000 אלפי ש"ח שישולם ביום 26 בדצמבר, 2011. היום הקובע לזכאות הינו 11 בדצמבר 2011.

4. 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:

| מספרי השוואה | שנה שוטפת 2011 | שנה שוטפת 2011 | שנה שוטפת 2011 | |
|--------------|----------------|----------------|----------------|--|
| 1-12.2010 | רבעון 1 | רבעון 2 | רבעון 3 | |
| 431,077 | 434,355 | 440,280 | 445,830 | שווי הנכס (אלפי ₪) |
| 34,437 | 9,388 | 9,789 | 9,721 | NOI בתקופה (אלפי ₪) – בנטרול Capex |
| 40,257 | 3,303 | 5,900 | 5,550 | רווחי (הפסדי) שערור בתקופה (אלפי ₪) |
| 100% בקירוב | 100% בקירוב | 100% בקירוב | 100% בקירוב | שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%) |
| 7.99% | 8.65% | 8.89% | 8.72% | שיעור תשואה לרבעון במונחים שנתיים (%) |
| 95 | 98 | 98 | 99 | דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה |
| 95 | - | 122 | - | דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחזיים שנחתמו בתקופה |

ביג כרמיאל:

| מספרי השוואה | שנה שוטפת 2011 | שנה שוטפת 2011 | שנה שוטפת 2011 | |
|--------------|----------------|----------------|----------------|--|
| 1-12.2010 | רבעון 1 | רבעון 2 | רבעון 3 | |
| 312,444 | 317,674 | 326,133 | 331,508 | שווי הנכס (אלפי ₪) |
| 25,378 | 6,420 | 7,104 | 7,103 | NOI בתקופה (אלפי ₪) – בנטרול Capex |
| 41,444 | 5,230 | 8,459 | 5,375 | רווחי (הפסדי) שערור בתקופה (אלפי ₪) |
| 100% בקירוב | 100% בקירוב | 100% בקירוב | 100% בקירוב | שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%) |
| 8.12% | 8.08% | 8.71% | 8.57% | שיעור תשואה לרבעון במונחים שנתיים (%) |
| 90 | 91 | 97 | 96 | דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה |
| 192 | 105 | 106 | 91 | דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחזיים שנחתמו בתקופה |

ביג קריות:

| מספרי השוואה | שנה שוטפת 2011 | שנה שוטפת 2011 | שנה שוטפת 2011 | |
|--------------|----------------|----------------|----------------|--|
| 1-12.2010 | רבעון 1 | רבעון 2 | רבעון 3 | |
| 234,500 | 292,740 | 297,954 | 305,588 | שווי הנכס (אלפי ₪) |
| 18,479 | 4,859 | 6,818 | 6,928 | NOI בתקופה (אלפי ₪) – בנטרול Capex |
| 17,542 | (420) | 2,289 | 7,220 | רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי ₪) |
| 100% בקירוב | 100% בקירוב | 100% בקירוב | 100% בקירוב | שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%) |
| 7.80% | * 6.64% | 9.15% | 9.07% | שיעור תשואה לרבעון במונחים שנתיים (%) |
| 69 | *71 | 80 | 78 | דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה |
| 106 | 82 | 63 | 130 | דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחזיים שנחתמו בתקופה |

* שיעור התשואה אינו משקף את שיעור ההיוון שכן השווי כולל את שווי של הבניין החדש אשר הקמתו הסתיימה במהלך הרבעון הראשון אך ההכנסות בגינו טרם קיבלו ביטוי בתקופה. בנוסף שכ"ד למ"ר אינו משקף אף הוא כיוון שהבניין החדש טרם הניב הכנסות באופן מלא במהלך הרבעון הראשון.

ביג פולג :

| מספרי השוואה | שנה שוטפת 2011 | שנה שוטפת 2011 | שנה שוטפת 2011 | |
|--------------|----------------|----------------|----------------|--|
| 1-12.2010 | רבעון 1 | רבעון 2 | רבעון 3 | |
| 212,954 | 212,435 | 218,840 | 221,021 | שווי הנכס - חלק ביג (אלפי ₪) |
| 17,605 | 4,271 | 4,681 | 4,649 | NOI בתקופה (אלפי ₪) – בנטרול חלק ביג Capex |
| 22,994 | (519) | 6,405 | 2,181 | רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי ₪) – חלק ביג |
| 100% בקירוב | 100% בקירוב | 100% בקירוב | 100% בקירוב | שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%) |
| 8.27% | 8.04% | 8.56% | 8.41% | שיעור תשואה לרבעון במונחים שנתיים (%) |
| 102 | 106 | 107 | 109 | דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה |
| 121 | - | 101 | 182 | דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחזיים שנחתמו בתקופה |

פרטים אודות הערכות השווי המצורפות לדוח זה:

ביג באר שבע:

| שנת 2010 | 30.9.2011 | (נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%) |
|---|--------------------|--|
| 431,077 | 445,830 | 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> | | |
| כן | כן | האם המעריך בלתי תלוי? |
| כן | כן | האם קיים הסכם שיפוי? |
| 31/12/2010 | 30/09/2011 | תאריך התוקף של הערכת השווי¹ |
| גישת תזרים מזומנים | גישת תזרים מזומנים | מודל הערכת השווי |
| פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי | | |
| 29,585 | 29,585 | ההערכה בגישת היוון תזרימי מזומנים (Income Approach) |
| 100% | 100% | שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר) |
| 100% | 100% | שיעור תפוסה בשנה 1+ (%) |
| 100% | 100% | שיעור תפוסה בשנה 2+ (%) |
| 100% | 100% | שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-השכרה לצורך הערכת שווי (%) |
| 89 | 92 | דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 1+ |
| 89 | 92 | דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 2+ |
| 89 | 92 | דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח) |
| 9.25%/8% | 9.25%/8% | שיעור היוון שכ"ד/שיעור היוון הפרשי פדיון שנלקח לצורך הערכת השווי (%) |
| שינוי בשווי (באלפי ש"ח) | | ניתוח רגישות לשווי |
| (19,770) | (20,145) | שיעורי תפוסה |
| (23,260) | (24,020) | ירידה פרמנטית של 5% |
| 26,360 | 27,220 | שיעורי היוון |
| 19,770 | 20,415 | עליה של 0.5% (עליה של שיעור היוון ההכנסות מ- 8% ל- 8.5%) |
| (19,770) | (20,415) | ירידה של 0.5% (ירידה של שיעור היוון ההכנסות מ- 8% ל- 7.5%) |
| | | דמי שכירות ממוצעים למטר |
| | | עליה של 5% |
| | | ירידה של 5% |

1 התאריך אליו מתייחסת הערכת השווי.

4.1 בהמשך לאמור בסעיף 1.7 לפרק 1 בדוח התקופתי, חברה נכדה המוחזקת על ידי החברה ב-50% מהונה המונפק והנפרע, חתמה ביום 10 באפריל, 2011 על מיזכר הבנות (להלן – "מיזכר ההבנות") עם צדדים שלישיים הבעלים והמחזיק הבלעדי של מקרקעין בשטח של כ-34 דונם המצויים באזור הצ'ק פוסט בעיר חיפה (להלן – "המקרקעין"), לפיו בכפוף למילוי התנאים המתלים הקבועים במיזכר ההבנות, יתקשרו הצדדים בעתיד בהסכם שכירות (להלן – "הסכם השכירות"), לפיו יושכרו החלקות לחברה נכדה לצורך הקמה וניהול של מרכז מסחרי מסוג פאואר סנטר בשטח של כ-13,000 מ"ר (להלן – "הפרויקט"). חתימת הצדדים על הסכם שכירות כאמור מותנית בהתקיימותם של התנאים המתלים הקבועים במיזכר ההבנות הקשורים לקבלת האישורים הנדרשים על פי דין להקמת הפרויקט וחתימה על הסכם שכירות מפורט. במידה והתנאים המתלים לא יתקיימו במועדים הנקובים במיזכר ההבנות יפקע תוקפו של מיזכר ההבנות.

4.2 בהמשך לאמור בסעיף 19.1 לפרק 1 בדוח התקופתי, ביום 11 באפריל, 2011 התקשרה החברה, באמצעות חברת בת בשליטתה (להלן בסעיף זה – "חברת הבת") בהסכם מסגרת מותנה לרכישת 50% מהונה המונפק והנפרע ומזכויות ההצבעה בחברה הולנדית, שצפויה להחזיק (בעקיפין ובשרשור) לאחר קיום מספר תנאים מתלים, כמפורט להלן, במלוא הזכויות בקרקע בת כ-136 דונם בבלגראד (להלן בסעיף זה – "ההסכם", "החברה ההולנדית" ו-"המקרקעין", בהתאמה). בכוננת החברה ההולנדית להקים על המקרקעין מרכז מסחרי בשטח של כ-50,000 מ"ר. כנגד הקצאת 25% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ההולנדית שילמה חברת הבת למוכר סך כולל של 7,000,000 אירו. בהתאם להסכם, מלוא מניותיה של החברה ההולנדית הופקדו אצל עמותה הולנדית המשמשת את הצדדים כנאמן (להלן – "הנאמן"), וניהול החברה ההולנדית מתבצע ע"י הצדדים במשותף.

נכון למועד הדוח רשומה החברה ההולנדית כבעלים של כ-104 דונם מהמקרקעין. עד ליום 31 לאוקטובר 2011, נדרש המוכר להשלים מספר תנאים מתלים נוספים לצורך השלמת העסקה: א) השלמת רכישת, אחזקת והשגת בעלות מלאה של המקרקעין, קרי כ-32 דונם נוספים (לסך כולל של 136 דונם), נקיים מכל שעבוד; ב) קבלת רישיון הנדרש על פי הדין הסרבי למבנה המתוכנן שכולל כ-50,000 מ"ר מסחר. עם התקיימות התנאים המתלים הללו, תעביר חברת הבת סך כולל של 7,000,000 אירו נוספים כנגד הקצאת 25% נוספים מהון המניות המונפק והנפרע ומזכויות ההצבעה של החברה ההולנדית, כך שלאחר ההקצאה הנוספת יחזיקו בה המוכר ו-חברת הבת 50% כל אחד. הקצאת המניות תבוצע על ידי הנאמן, בהתאם להסכם נאמנות והוראות בלתי חוזרות.

בהתאם לקבוע בהסכם, במקרה שהמוכר לא יצליח לעמוד בתנאים המתלים להשלמת העסקה עד ל-31.10.2011, ישיב המוכר לחברת הבת, תוך 90 יום, את הסכום שהועבר לו בצירוף ריבית EURIBOR +4% וכן פיצוי מוסכם בסך של 700,000 אירו. אם לא יועבר הסך הנ"ל תוך התקופה הנקובה לעיל, רשאית חברת הבת לדרוש מהנאמן להעביר אליה את כל הון המניות של החברה ההולנדית ולעשות בקרקע הנרכשת כל פעולה או דיספוזיציה למזעור נזקיה. המועד להשלמת התנאים המתלים שנקבע ל-31.10.11 ניתן להארכה בהסכמת שני הצדדים. במסגרת ההסכם התחייב המוכר לשפות את חברת הבת בגין כל הנזקים, החבובות וההוצאות שייגרמו לה או למי מטעמה כתוצאה מאי קיום התחייבויותיו ומצגיו, וכן בקשר עם התחייבויות טרם חתימת ההסכם. בנוסף, לכל צד יש זכות לבטל את ההסכם במקרה של הפרה או אירוע של חדלות פרעון.

נכון למועד הדוחות הכספיים המוכר טרם השלים את מלוא התחייבויותיו, אולם הצדדים הסכימו להאריך את המועד להשלמת התחייבויות עד ליום 15 בינואר, 2012.

4.3 ביום 19 במאי, 2011 השלימה ביג ארה"ב, אשר התקשרה באמצעות מיזם משותף שהקימה עם חברת Kimco (להלן – "המיזם המשותף"), את עסקת רכישת 49.9% מהזכויות במרכז Independence Plaza, מרכז קניות בלונג איילנד, שבמדינת ניו יורק, ארה"ב ("המרכז"). שטחו המסחרי הכולל הינו כ-26,000

מ"ר, ושיעור התפוסה בו נכון למועד הרכישה הינו כ-88.5%, המאוכלסים ע"י כ-25 שוכרים אשר התקשרו בהסכמי שכירת לתקופות שכירות של בין 30-3 שנים. בין שוכרי העוגן במרכז ניתן למצוא את Home Depot, King Kulen ו-Old Navy. דמי השכירות השנתיים הצפויים מהמרכז בשנת 2011 הינם כ-3.6 מיליון דולר. מחיר הרכישה הכולל של המרכז הינו כ-43.5 מיליון דולר ארה"ב. בגין המרכז עומדת הלוואה בסך של כ-34 מיליון דולר ארה"ב (להלן – "החוב"), שהוסבה על שם המיזם המשותף, כך שהזרמת ההון שנדרשה מהמיזם המשותף למוכר עמדה על כ-9.5 מיליון דולר ארה"ב, וחברת הבת העבירה כמחצית מסכום זה.

4.4 ביום 17 ביולי, 2011 ניתן פסק דין בעתמ 1086/06 בקשר עם המרכז המסחרי בקריית שמונה שהוקם על ידי ביג-נועה בע"מ (המוחזקת על ידי החברה ועל ידי חברת מגה אור החזקות בע"מ בחלקים שווים, להלן – המרכז המסחרי" ו-ביג נועה", בהתאמה), שיאפשר לביג נועה לפתוח את המרכז המסחרי והכל כמפורט להלן:

בית המשפט לעניינים מנהליים בנצרת נתן תוקף פסק דין להסכמות כל הצדדים בהליך, כפי שבאו לידי ביטוי בהסכם גישור שנחתם (בין ביג נועה, חברת אדרי-אל ישראל בע"מ, והועדות המקומיות גליל עליון וקרית שמונה), ובעמדת היועץ המשפטי לממשלה (להלן – "היועמ"ש"). בהתאם לפסק הדין, תהא ביג נועה רשאית להפעיל מבחינה תכנונית שטחי מסחר בהיקף של 8,550 מ"ר (מתוך כ-10,500 מ"ר שטח בנוי של המרכז), בנוסף לשימור זכויות בניה נוספות של כ-25,650 מ"ר לשטחי תעשייה/אחסנה/מלאכה, וזאת בכפוף להשלמת מספר תנאים שצוינו בעמדת היועמ"ש. כמו כן, הסיר לאלתר כבוד בית המשפט, בהסכמת הצדדים, את צו המניעה הזמני שעמד בתוקף להקפאת כל בניה ו/או התאמה לצרכי מסחר והימנעות מאכלוס. בעמדת היועמ"ש צוין, בין השאר, כי ביג נועה תהא רשאית להפעיל את שטחי המסחר, רק עם קבלת אישור חתום מאת היועץ המקצועי מטעם ביג נועה לפיו בוצעו במלואן שלוש פעולות ספציפיות אשר נדרשו על ידי משרד להגנת הסביבה - פעולה אחת במרכז המסחרי ושתי פעולות במפעלים סמוכים למרכז (להלן – "המפעלים"). (אישור היועץ מטעם ביג נועה צריך להיות מוצג למשרד להגנת הסביבה); יצוין, כי המפעלים נתנו הסכמתם בכתב כי ביג נועה תבצע בשטחם את הפעולות הנדרשות, ועל כן למעשה נפתחה בפני ביג נועה הדרך לביצוע הפעולות הנדרשות, לפתיחת המרכז. עבודות הפנים של שוכרי החנויות במרכז החלו, במטרה להכשיר את המרכז לפתיחה לקהל בהקדם האפשרי.

ביג נועה התחייבה, בהתאם לעמדת היועמ"ש, לגרום לכך כי תופקד תכנית בנין עיר מפורטת של אזור התעסוקה המרחבי המשותף לקריית שמונה וגליל עליון בתוך חודשיים, ולפעול לקידום הליכי התכנון, לשם הבאתם לסיום, תוך שלוש שנים ממועד הגשת התוכנית.

יודגש, כי בהתאם לפסק הדין הגישה ביג נועה את התכנית לועדות התכנון (ו. מקומית גליל עליון, ו. מקומית קריית שמונה ולוועדה המחוזית לתו"ב צפון).

ביום 12 באוקטובר, 2011 הגישה התנור תאגיד מים וביוב (להלן: "התנור"), מי שניסתה להצטרף להליך שחזר לבית המשפט המחוזי, פעמיים, ברם נדחתה בפסק דין מפורט (וערעור שהגישה לבית המשפט העליון על פסק הדין הנ"ל נמחק לבקשתה ומיוזמתה), כנגד הוועדה המקומית לתכנון ובניה גליל עליון, היועץ המשפטי לממשלה, הועדה המחוזית לתכנון ובניה צפון ומנגל סיידר הגליל (ממנה רכשה ביג נועה את המקרקעין נשוא המרכז המסחרי שהקימה), בקשה לצו מניעה זמני שימנע כל פעולה שהיא של בניה, מתן רישיון איכלוס למבנה המסחרי כולו או חלקו (ט'4), להנפיק רישיונות עסק לעסקים מסחריים שיבקשו להתנהל במרכז ולאכלס את המרכז זאת עד להכרעה בעתירה המנהלית שהוגשה על ידה באותו מועד, במסגרתה ביקשה התנור צו מניעה קבוע שלא לאפשר שימוש מסחרי במרכז, שלא ינתן רישיון אכלוס למבנה המסחרי או חלקו (ט'4), שמי מהמשיבים לא ימנע מאכיפת חוק התכנון והבניה בכל

הנוגע למבנה ולשימושים המסחריים, שלא להעניק רישיונות עסק לעסקים המסחריים שיבקשו להתנהל במרכז ושלא לאפשר הפרת חוק התכנון והבניה (עת"מ 10-11-23360).

הבקשה לצו מניעה זמני כאמור הוגשה על ידי התנור במעמד צד אחד, כאשר ביום 23 באוקטובר, 2011 ניתנה החלטת בית המשפט בה, לפיה דחה בית המשפט את הבקשה במעמד צד אחד בקובעו כי אין מקום להוציא צו ביניים ארעי במעמד תנור בלבד וכי כעולה מן הבקשה, על פניה, לוקה הבקשה בשיהוי.

בהתאם להחלטת בית המשפט כאמור הגישה ביג נועה (כמו גם יתר הצדדים) ביום 6 בנובמבר, 2011 את תגובתה לבקשה. ביום 8 בנובמבר, 2011, התקיים דיון בבית המשפט בבקשתה של התנור לצו מניעה זמני, כאשר בהמלצת בית המשפט נדחתה הבקשה בהסכמת הצדדים, תוך קביעה כי שאלת הוצאות ההליך תידון בפני המותב שידון בעתירה גופא.

נכון למועד זה טרם נקבע מועד לדיון בעתירה גופא וטרם הוגשו תגובות הצדדים לה.

4.5 ביום 31 באוקטובר, 2011 התקשרה החברה בהסכמים לרכישת מחצית מהזכויות הנוספות לבניית משרדים, אשר ניתנים לבניה על גג הפרויקט הידוע כקניון "ביג פאשן בנצרת" (להלן - "זכויות המשרדים" ו-"פרוייקט", בהתאמה) אשר בבעלותן המשותפת של החברה ושל שותפתה בפרוייקט. התמורה ששילמה החברה בגין רכישת מחצית מזכויות המשרדים כאמור לעיל הינה 4,555 אלפי ₪ ובתוספת מע"מ. בנוסף התקשרה החברה, באותו המועד, בהסכם להקצאת 19.95% מהונה המונפק והנפרע של חברת הפרוייקט ("ההקצאה") באופן שלאחר ההקצאה תחזיק החברה ב-56.95% ממניות חברת הפרוייקט. התמורה הכוללת ששילמה החברה, לחברת הפרוייקט, בגין הקצאה הינה 39,192 אלפי ₪.

עדכון לפרק 4 לדוח התקופתי

עדכון לתקנה 21 (א)

4.6 ביום 22 במרץ, 2011 ו-5 באפריל, 2011 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את התקשרות החברה בהסכם ייעוץ עם מר איתן בר זאב, המכהן כדירקטור וכמנכ"ל החברה, ועם חברה בבעלותו המלאה (להלן בסעיף זה - "הסכם היעוץ" ו-"חברת היעוץ", בהתאמה), למתן שירותי יעוץ על-ידי מר בר זאב באמצעות חברת היעוץ, בהיקף של משרה מלאה, לרבות אישור הקצאת, 146,000 מניות של החברה, כמפורט בהסכם הייעוץ. ביום 11 במאי, 2011 אישרה האסיפה הכללית השנתית והאסיפה המיוחדת של בעלי המניות של החברה את התקשרות החברה בהסכם הייעוץ כאמור לעיל. לפרטים נוספים ראה דיווח מידי מיום 11 במאי, 2011, אסמכתא מספר 2011-01-145452.

4.7 ביום 29 ביוני, 2011 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את התקשרות החברה בתיקון להסכם ייעוץ עם מר איתן בר זאב, המכהן כדירקטור וכמנכ"ל החברה, ועם חברה בבעלותו המלאה (להלן בסעיף זה - "הסכם היעוץ המתוקן"). ביום 7 באוגוסט, 2011 אישרה האסיפה המיוחדת של בעלי המניות של החברה את התקשרות החברה בהסכם היעוץ המתוקן כאמור לעיל. לפרטים נוספים ראה דיווח מידי מיום 7 באוגוסט, 2011 (מס' אסמכתא 2011-01-233418).

עדכון לתקנה 24 א' – הון רשום ומונפק

4.8 ביום 11 במאי, 2011 אישרה האסיפה הכללית השנתית והמיוחדת של בעלי המניות של החברה את הגדלת הונה הרשום של החברה ב-4,000,000 ש"ח, באופן שלאחר ההגדלה האמורה יעמוד ההון הרשום של החברה על 4,200,000 (ארבעה מליון ומאתיים אלף) ש"ח, מחולק ל-420,000,000 (ארבע מאות ועשרים מיליון) מניות רגילות של החברה בנות 0.01 ש"ח ערך נקוב כל אחת.

4.9 ביום 4 בספטמבר, 2011 הקצתה החברה למנכ"ל החברה 111,423 מניות רגילות של החברה וזאת בהתאם לקבוע בהסכם היעוץ המתוקן שנחתם עם מנכ"ל החברה כמפורט בסעיף 4.6 לעיל.

- 4.10 ביום 27 באוקטובר, 2011 השלימה החברה הנפקה של 7,830 מניות רגילות של החברה זאת במסגרת דוח הצעת מדף שפרסמה החברה מכוח תסקיף המדף של החברה. לפרטים נוספים ראה סעיף 2.2 לעיל.
- 4.11 ביום 6 בספטמבר, 2011 השלימה החברה הנפקה של 80,000 מניות רגילות של החברה זאת במסגרת הצעה פרטית למשקיע מוסדי אשר אינו קשור לחברה. לפרטים נוספים ראה סעיף 2.3 לעיל.

עדכון לתקנה 28:

4.12 ביום 11 במאי, 2011 אישרה האסיפה הכללית השנתית והמיוחדת של בעלי המניות של החברה את תיקון תקנון החברה באופן שיתאפשר ביטוח ושיפוי נושאי המשרה של החברה בקשר עם הוצאות הליכי אכיפה מנהלית ותשלום לנפגע הפרה, כפי שנקבע בסעיף 56ח(ב)(2) לחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 על-מנת להתאים את הוראות תקנון החברה בקשר עם חביונות מסוימות על-פי חוק ייעול הליכי האכיפה ברשות ניירות ערך (תיקוני חקיקה), התשע"א-2011. כמו כן, אושר תיקון שם החברה ל"ביג מרכזי קניות בע"מ" או כל שם אחר דומה שיאושר ע"י רשם החברות. לפרטים נוספים ראה דיווח החברה מיום 29 ביוני, 2011 (מס' אסמכתא 196644-01-2011).

4.13 ביום 7 באוגוסט, 2011 אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות של החברה את תיקון תקנון החברה באופן שבו יותאם נוסח תקנון ההתאגדות של החברה לתיקון מספר 16 שחל בחוק החברות, התשע"א-2011. לפרטים נוספים ראה דיווח החברה מיום 7 באוגוסט, 2011 (מס' אסמכתא 2011-01-233451).

עדכון לתקנה 29'א:

4.14 ביום 22 במרץ, 2011 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את התקשרות ביג ארה"ב בהסכם ייעוץ עם מר יהודה נפתלי, המכהן כיו"ר דירקטוריון החברה ויו"ר דירקטוריון ביג ארה"ב, בגין מתן שירותי יעוץ על-ידי מר נפתלי לחברה ולכל חברות קבוצת ביג ארה"ב ביום 11 במאי, 2011 אישרה האסיפה הכללית השנתית והאסיפה המיוחדת של בעלי המניות של החברה את התקשרות ביג ארה"ב בהסכם הייעוץ עם מר נפתלי כאמור לעיל. לפרטים נוספים ראה דיווח מידי מיום 11 במאי, 2011, אסמכתא מספר 2011-01-145452.

4.15 ביום 11 במאי, 2011 אישרה האסיפה הכללית השנתית והאסיפה המיוחדת של בעלי המניות של החברה את תיקון כתבי השיפוי אשר הוענקו ו/או יוענקו לדירקטורים, שאינם בעלי שליטה בחברה, המכהנים בחברה או אשר יכהנו בה מעת לעת, לפי העניין (להלן בסעיף זה - "**כתבי השיפוי**" ו-"**הדירקטורים**", בהתאמה), באופן הבא: (1) תיקון כתבי השיפוי באופן שיכללו גם התחייבות לשיפוי (מראש או בדיעבד) בגין חבות כספית שהוטלה על דירקטור לתשלום לנפגע הפרה וכן הוצאות שהוציא דירקטור בקשר עם הליך מנהלי שהתנהל בעניינו, לרבות הוצאות התדיינות סבירות, ובכלל זה שכר טרחת עורך דין, ובהתאם לנוסח כתב השיפוי; (2) תיקון כתבי השיפוי באופן שיחולו, נוסף על כהונת הדירקטורים בחברה, גם על כהונתם בחברות בת ו/או חברות קשורות של החברה.

4.16 ביום 11 במאי, 2011 אישרה האסיפה הכללית השנתית והאסיפה המיוחדת של בעלי המניות של החברה את תיקון כתבי השיפוי אשר הוענקו לה"ה יהודה נפתלי ורון (רוני) נפתלי, אשר הינם בעלי השליטה בחברה (באמצעות חברות פרטיות בשליטתם) והמכהנים כיו"ר דירקטוריון החברה וכדירקטור בה, בהתאמה (להלן בסעיף זה - "**כתבי השיפוי**" ו-"**בעלי השליטה**", בהתאמה), באופן הבא: (1) תיקון כתבי השיפוי באופן שיכללו גם התחייבות לשיפוי (מראש או בדיעבד) בגין חבות כספית שהוטלה על בעל שליטה לתשלום לנפגע הפרה וכן הוצאות שהוציא בעל שליטה בקשר עם הליך מנהלי שהתנהל בעניינו, לרבות הוצאות התדיינות סבירות, ובכלל זה שכר טרחת עורך דין, ובהתאם לנוסח כתב השיפוי; (2) תיקון כתבי השיפוי באופן שיחולו, נוסף על כהונת בעלי השליטה בחברה, גם על כהונתם בחברות בת ו/או חברות קשורות של החברה.

- 4.17 ביום 29 ביוני 2011, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה עסקה עם בעלי השליטה בחברה, שאינה טעונה אישור אסיפה כללית, באשר לעדכון תנאי ביטוח דירקטורים ורכישת פוליסות ביטוח. לפרטים נוספים ראה דיווח מידי מיום 29 ביוני, 2011 (מס' אסמכתא 197325-01-2011).
- 4.18 ביום 29 ביוני, 2011 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את התקשרות ביג ארה"ב בתיקון להסכם יעוץ עם מר יהודה נפתלי, המכהן כיו"ר דירקטוריון החברה ויו"ר דירקטוריון ביג ארה"ב, בגין מתן שירותי יעוץ על-ידי מר נפתלי לחברה ולכל חברות קבוצת ביג ארה"ב (להלן בסעיף זה – **"הסכם היעוץ המתוקן"**) באופן שהחל מכניסת הסכם היעוץ לתוקף (קרי, מיום 1 בינואר 2011) השכר אשר ישולם למר יהודה נפתלי בתמורה לשירותי היעוץ, ישולם לו באופן הבא: שמונה (8) תשלומים חודשיים בסך של 37,000 דולר ארה"ב כל אחד ישולמו על-ידי החברה וארבעה (4) תשלומים חודשיים בני 37,000 דולר ארה"ב כל אחד ישולמו על-ידי ביג ארה"ב, והכל צמוד למדד המחירים לצרכן בארצות הברית (CPI). (יתר תנאי הסכם היעוץ יותרו ללא שינוי).
- 4.19 ביום 7 באוגוסט, 2011 אישרה האסיפה המיוחדת של בעלי המניות של החברה את התקשרות ביג ארה"ב בהסכם היעוץ המתוקן כאמור לעיל. לפרטים נוספים ראה דיווח מידי מיום 7 באוגוסט, 2011 (מס' אסמכתא 233418-01-2011).
- 4.20 ביום 29 ביוני, 2011 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את התקשרות ביג ארה"ב בהסכם העסקה עם הגב' טליה נפתלי, בתו של מר יהודה נפתלי, מבעלי השליטה בחברה והמכהן כיו"ר דירקטוריון החברה, כמנהלת פרויקטי בניה (Project Manager of Construction) בביג ארה"ב (להלן בסעיף זה – **"הסכם ההעסקה"**). הסכם ההעסקה יכנס לתוקף החל מיום 1 במאי 2011 ויהא בתוקף למשך תקופה של שלוש שנים, לאחריה יובא שוב לאישור האורגנים המוסמכים על-פי דין. על-פי תנאי הסכם ההעסקה, תהא הגב' טליה נפתלי זכאית לשכר שנתי בסך של 75 אלפי דולר ארה"ב וכמו כן תהא זכאית לתנאים המוענקים לכלל עובדי ביג ארה"ב בהתאם למדיניות ביג ארה"ב. ביום 7 באוגוסט, 2011 אישרה האסיפה המיוחדת של בעלי המניות של החברה את התקשרות ביג ארה"ב בהסכם ההעסקה עם הגב' טליה נפתלי כאמור לעיל. לפרטים נוספים ראה דיווח מידי מיום 7 באוגוסט, 2011 (מס' אסמכתא 233418-01-2011).

ביג מרכזי קניות בע"מ

הסברי הדירקטוריון

לתקופות שנסתיימו ביום 30 בספטמבר 2011

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את הדוחות הכספיים של החברה לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2011:

חלק א. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי הקבוצה

1. כללי

א. מבוא

קבוצת ביג הינה הבעלים, המנהלת והמפתחת של נדל"ן מניב בישראל ובארה"ב וכן בייזום ופיתוח של קרקעות בבעלותה המלאה או החלקית בישראל, בהודו ובסרביה. הקבוצה מתמקדת בעיקר בענף המרכזים מסחריים. בנוסף פועלת הקבוצה בביצוע השקעות ופעילות בתחומי האנרגיה הסולארית. הפיזור הגאוגרפי, 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, תוך כדי קיום מדיניות זו תביא ליצירת ערך נוסף לבעלי מניותיה.

ב. נכסים

ליום 30 בספטמבר 2011 מחזיקה ומנהלת הקבוצה 49 נכסים בישראל וארה"ב, כדלקמן:

41 מרכזים מסחריים מניבים <

5 מרכזים מסחריים בפיתוח <

3 קרקעות <

הנכסים המניבים משתרעים על שטח בנוי להשכרה בהיקף של כ-651 אלפי מ"ר (חלק החברה כ-400 אלפי מ"ר); הנכסים כאמור מוצגים בספרי החברה בשווים ההוגן בסך של כ-3,848 מיליוני ש"ח (לרבות חלק החברה בשווי ביג נצרת המוצג בספרי החברה בשיטת השווי המאזני). דמי השכירות אשר הניבו הנכסים (חלק החברה) כאמור בתשעת החודשים שהסתיימו בתאריך 30 בספטמבר, 2011 הסתכמו לכ-213 מיליוני ש"ח.

בישראל, פועלת החברה ברכישה, פיתוח וניהול של מרכזים מסחריים בעצמה, באמצעות חברות מאוחדות, באמצעות חברות כלולות וחברות בשליטה משותפת. בבעלות החברה 16 מרכזים מסחריים מניבים בשטח בנוי כולל של כ-238 אלפי מ"ר, וכך 5 מרכזים מסחריים בשלבי פיתוח שונים ושלוש קרקעות לפיתוח עתידי.

בארה"ב פועלת החברה באמצעות ביג ארה"ב. ליום 30 בספטמבר 2011 מחזיקה ביג ארה"ב 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-413 אלפי מ"ר (חלק החברה כ-225 אלפי מ"ר);

² יצוין כי סך דמי השכירות אינם כוללים את ביג קרית שמונה ובנין D באילת אשר טרם החלו להניב הכנסות ושונים נכלל בשווי הנכסים המניבים.

פרט להשקעותיה של הקבוצה בישראל וארה"ב, לקבוצה פעילות בסרביה והודו כמפורט להלן:

בסרביה החברה פועלת באמצעות חברת ביג CEE. נכון למועד הדוח, קבוצת ביג היא בעלת הזכויות (בשיעור של 50%) בקרקעות הממוקמות בשלושה אתרים בסרביה - בערים Novi Sad, Sabac ו- Jagodina - בשטח כולל של כ-193 אלפי מ"ר, עליהם מקימה קבוצת ביג ומתכוונת להקים בעתיד מרכזי קניות בשטח של עד כ-60 אלפי מ"ר ושטחי משרדים בשטח של כ-15 אלפי מ"ר.

בהודו החברה פועלת באמצעות חברת ביג הודו. נכון למועד הדוח, ביג היא בעלת הזכויות (בשיעור של כ-30.66%) 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 מדו"ח זה ואף אינו כלול על דרך ההפניה), ניתן למצוא באתר האינטרנט של החברה - www.bigcenters.co.il

.2

השפעות המשבר הכלכלי

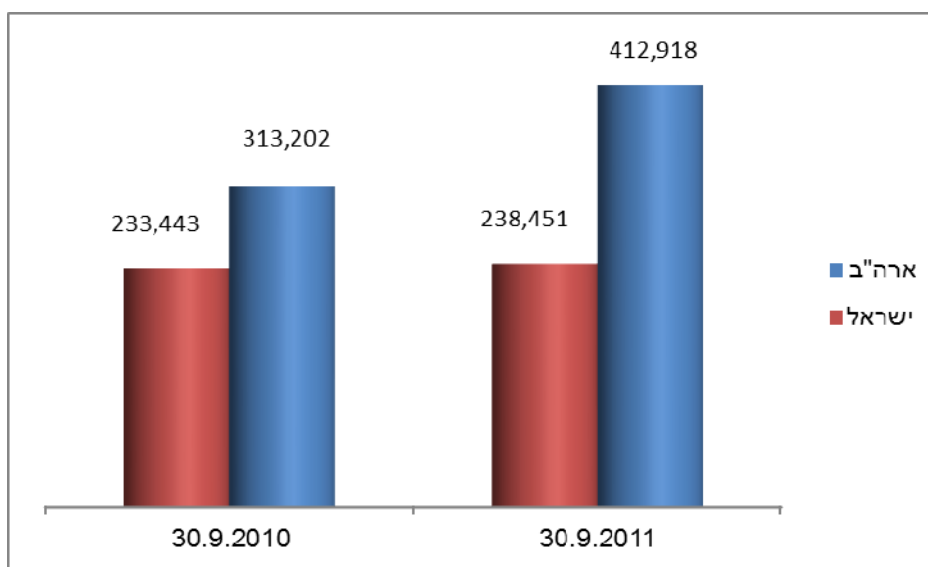
בחודשים האחרונים אנו עדים למצב של חוסר יציבות בשוקי העולם שמקורו במשבר אשר פוקד את אירופה. בניגוד למשבר של שנת 2008 שמקורו היה במשבר הסאב פריים אשר גרם לקשיי מזילות של גופים פיננסיים, המשבר הנוכחי מתאפיין בקשיי מזילות של מדינות כדוגמת, אך לא רק, יוון ספרד ואיטליה. נכון למועד פרסום הדוחות קשה לצפות כיצד ישפיע המשבר על השוק הישראלי ו/או האמריקאי, אם בכלל. יתכן כי במהלך השנה הקרובה רמת הצריכה הפרטית תקטן, דבר אשר עלול להשפיע על רמת הפדיון של הרשתות הקמעונאיות. בהקשר זה ראוי לציין כי הכנסות החברה הנובעות כאחוז מהפדיון הנם כ-3% בלבד. זאת ועוד, מכון שמרבית המרכזים אשר בבעלותה של החברה משמשים בעיקרם לצרכים בסיסיים (NECESSITIES) ופחות לאופנה ומוצרי יוקרה, החברה מעריכה כי הפגיעה, ככל שתתרחש, תהיה קטנה יותר ותשפיע רק על חלק קטן יחסית של השוכרים. בנוסף, העומס הממוצע על השוכרים במרכזים השונים (דמי שכירות וניהול חלקי פדיון) נמוך באופן משמעותי לעומת המצב, בחלק נכבד מהקניונים, כך שגם במקרה בו תרד רמת המכירות באחוזים בודדים לא יהיה בכך כדי לפגוע באופן מהותי ביכולת השוכרים לשלם דמי שכירות.

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

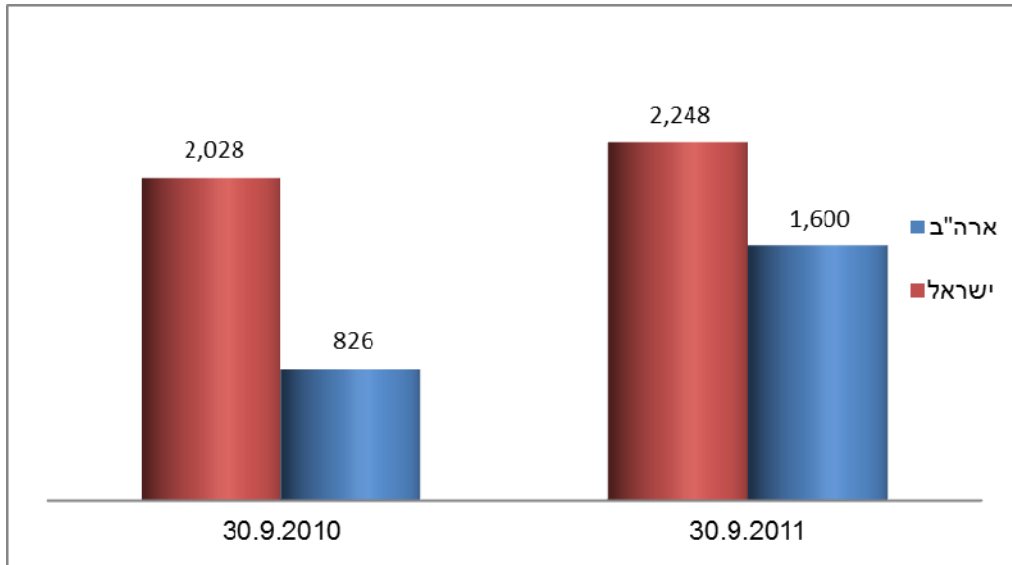
.3

דגשים לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2011

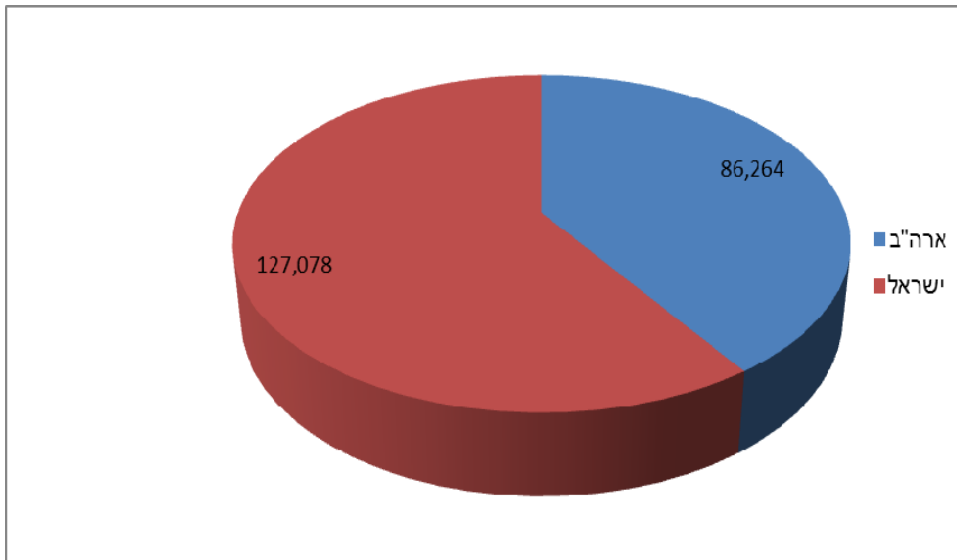
א. התפתחות שטחי מסחר (מ"ר)



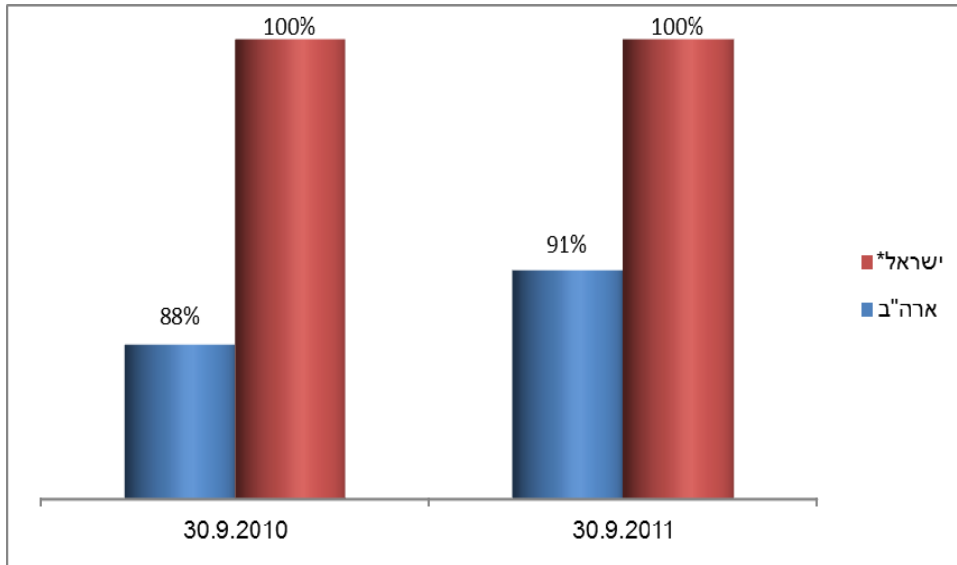
ב. שווי הוגן נדל"ן מניב (במיליוני ₪)



ג. פילוח הכנסות שכירות (אלפי ₪)



ד. שיעורי תפוסה נכון ליום 30 בספטמבר, 2011



*100% בקירוב

ה. נדל"ן בהקמה

| שם הנכס | שטח להשכרה במ"ר | מועד השלמה צפוי |
|----------------------------|-----------------|--------------------|
| ביג פרדס חנה (חלק ביג 50%) | 10,000 | רבעון ראשון, 2012 |
| עפולה (חלק ביג 50%) | 4,000 | רבעון שני, 2012 |
| קניון בית שמש | 14,145 | רבעון רביעי, 2012 |
| קניון טבריה (חלק ביג 50%) | 13,340 | רבעון ראשון, 2013 |
| ביג אשדוד (חלק ביג 36%) | 24,200 | טרם החל הליך בנייה |

ו. קרקעות

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

ז. FFO (Funds From Operation)

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

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

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

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

FFO - ישראל ואחרים (בנטרול ארה"ב)

| ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | | ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | | |
|--|----------|--|-----------|---|
| 2010 | 2011 | 2010 | 2011 | |
| אלפי ש"ח | | | | |
| 116,241 | 53,917 | 170,068 | 106,940 | רווח נקי |
| (142,798) | (46,941) | (176,454) | (125,778) | נטרול שיערוך נדל"ן להשקעה ונדל"ן בהקמה |
| 27,242 | 15,958 | 37,790 | 25,520 | נטרול תנועה במיסים הנדחים |
| - | - | (768) | - | נטרול הכנסות אחרות |
| 170 | 336 | 530 | 1,025 | נטרול הוצאות פחת והפחתות |
| - | - | - | 5,580 | נטרול התאמות אחרות ³ |
| (4,899) | - | (4,899) | 8,658 | נטרול חיובים בינחברתיים |
| (4,044) | 23,270 | 26,267 | 21,945 | FFO נומינאלי |
| | | | | התאמות נוספות |
| 9,040 | (12,432) | 8,376 | (4,713) | הפרשי שער |
| 15,648 | 7,640 | 22,201 | 36,709 | הוצאות מימון אינפלציוניות |
| 402 | 4,196 | 812 | 3,714 | בנטרול (רווחי) הפסדי אקוויטי |
| 21,046 | 22,674 | 57,656 | 57,655 | FFO ריאלי לפי גישת ההנהלה |

ה-**FFO** בשלושת הרבעונים הראשונים של שנת 2011 כולל עלויות מימון ריאליות בסך של כ-11 מיליון ₪ בגין ההשקעה שבוצעה בארה"ב לעומת כ-3.5 מיליון ₪ בתקופה המקבילה אשתקד.

³ תיאום הוצאות, חד פעמיות, בגין מענק למנכ"ל החברה והפרשה בגין הליכים משפטיים חריגים שאינם קשורים לתקופות הדיווח.

FFO - ארה"ב

| ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | | ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | | |
|--|--------------|--|---------------|---|
| 2010 | 2011 | 2010 | 2011 | |
| אלפי ש"ח | | | | |
| (587) | 2,790 | 33,305 | 44,610 | רווח נקי |
| 1,012 | 3,395 | 1,045 | (58,565) | נטרול שיערוך נדל"ן להשקעה |
| 2,789 | 2,731 | 2,789 | 7,543 | נטרול הפחתת עודפי עלות |
| (3,412) | 733 | (3,412) | 30,262 | נטרול תנועה במיסים הנדחים |
| 425 | - | (39,390) | - | נטרול הכנסות אחרות |
| - | 57 | - | 125 | נטרול הוצאות פחת והפחתות |
| 339 | 20 | 7,639 | 2,092 | נטרול התאמות אחרות |
| 4,899 | - | 4,899 | (8,658) | נטרול חיובים בינחברתיים |
| - | - | - | 1,514 | חלקן של זכויות שאינן מקנות שליטה בהתאמות לעיל |
| <u>5,465</u> | <u>9,726</u> | <u>6,875</u> | <u>18,923</u> | FFO נומינאלי |

ה-**FFO** בשלושת הרבעונים הראשונים של שנת 2011 כולל השקעה בנדל"ן מניב בסך של כ-5.3 מיליון \$ לעומת סך של כ-0.3 מיליון \$ בתקופה המקבילה אשתקד.

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, זאת לאחר שמה-**NOI** מקוזזות השקעות בשיפורים ושמירה על הקיים (**Capex**). מודגש בזאת כי ה-**NOI**:

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

NOI ישראל ואחרים (בנטרול ארה"ב)

| ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | | ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | |
|--|---------|--|----------|
| 2010 | 2011 | 2010 | 2011 |
| אלפי ש"ח | | | |
| 47,481 | 53,776 | 139,560 | 155,119 |
| (5,083) | (4,901) | (14,989) | (17,274) |
| (2,597) | (1,324) | (5,202) | (3,655) |
| 39,801 | 47,551 | 119,369 | 134,190 |

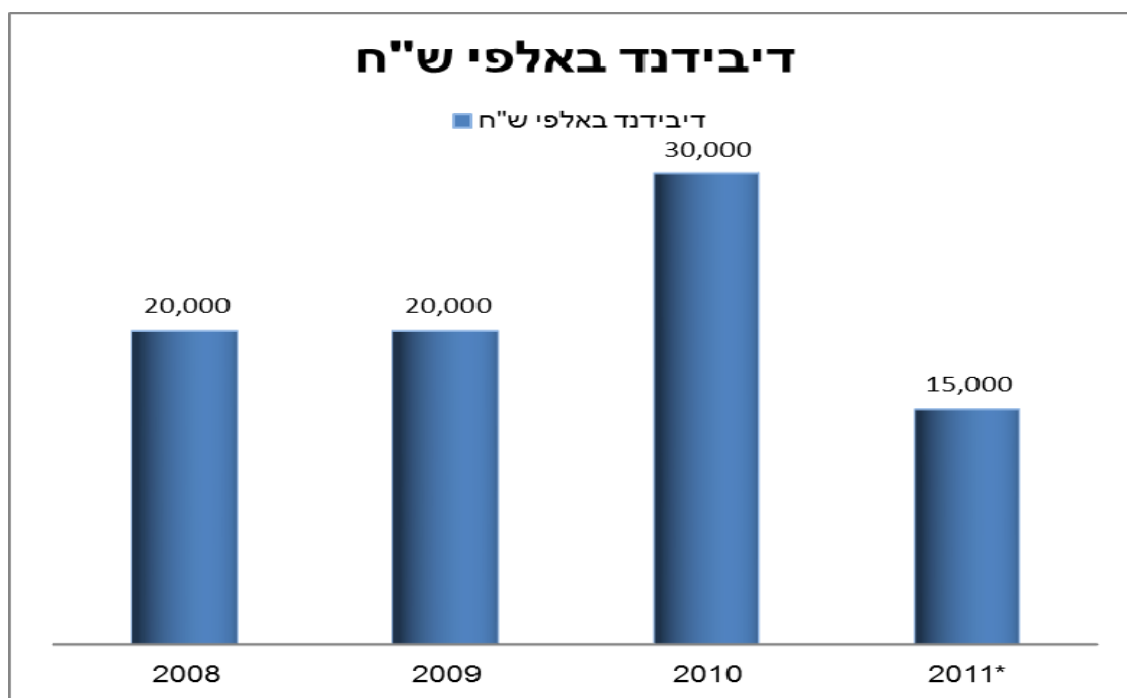
הכנסות מהשכרה וניהול נכסים
הוצאות הפעלת נכסים להשכרה בנטרול
השקעות בנדל"ן מניב (Capex)
הוצאות מכירה ושיווק
N.O.I

NOI ארה"ב

| ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | | ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | |
|--|----------|--|----------|
| 2010 | 2011 | 2010 | 2011 |
| אלפי ש"ח | | | |
| 24,162 | 40,213 | 26,392 | 112,027 |
| (6,495) | (11,616) | (7,057) | (33,289) |
| (61) | (74) | (61) | (515) |
| 17,606 | 28,523 | 19,274 | 78,223 |

הכנסות מהשכרה וניהול נכסים
הוצאות הפעלת נכסים להשכרה בנטרול
השקעות בנדל"ן מניב (Capex)
הוצאות מכירה ושיווק
N.O.I

ט. חלוקת דיבידנד לשנים 2008-2011



* דיבידנד שהוכרז בתאריך 24 בנובמבר, 2011 וטרם שולם.

| <u>31.12.2010</u> | <u>30.9.2010</u> | <u>30.9.2011</u> | |
|-------------------|------------------|------------------|----------------------------------|
| <u>323</u> | <u>274</u> | <u>122</u> | רכוש שוטף |
| <u>3,601</u> | <u>3,043</u> | <u>3,999</u> | נדל"ן להשקעה ונדל"ן בפיתוח |
| <u>3,841</u> | <u>3,276</u> | <u>4,309</u> | סך נכסים לא שוטפים |
| <u>4,164</u> | <u>3,550</u> | <u>4,431</u> | סך מאזן |
| <u>409</u> | <u>303</u> | <u>283</u> | התחייבויות שוטפות |
| <u>2,617</u> | <u>2,176</u> | <u>2,829</u> | התחייבויות לזמן ארוך |
| <u>1,138</u> | <u>1,071</u> | <u>1,319</u> | הון עצמי כולל זכויות מיעוט |
| <u>1,110</u> | <u>1,071</u> | <u>1,287</u> | הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה |

רכוש שוטף

הרכוש השוטף ליום 30 בספטמבר, 2011 הסתכם לסך של כ-122 מיליון ₪ לעומת כ-323 מיליון ₪ ליום 31 בדצמבר, 2010. עיקר השינוי מקורו בסעיף פקדונות וניירות ערך אשר קטן בסך של כ-205 מיליון ₪ אשר שימשו ברובם לפרעון הלוואות קצרות מועד. בסך של כ-160 מיליון ₪.

נכסים לא שוטפים

סך הנכסים הלא שוטפים במאזן החברה ליום 30 בספטמבר, 2011 הסתכמו לכ-4,309 מיליון ₪ לעומת סך של 3,841 מיליון ₪ ליום 31 בדצמבר, 2010.

עיקר הגידול מקורו בשינויים ביתרות הסעיפים כדלקמן:

הלוואות וחייבים אחרים – הסתכמו ליום 30 בספטמבר, 2011 לסך של 73 מיליון ₪ לעומת 47 מיליון ₪ ליום 31 בדצמבר, 2010. עיקר הגידול מקורו בסיווג הלוואות מזמן קצר לזמן ארוך בסכום של כ-14 מיליון ₪ וכן מהעמדת הלוואה בסך של כ-10 מיליון ₪ לטובת מנכ"ל החברה לצורך רכישת מניות החברה בהתאם להסכם שנחתם עמו כמפורט בביאור 3 לדוחות הכספיים.

מקדמות על חשבון השקעה במניות – הסתכמו ליום 30 בספטמבר, 2011 לסך של כ-23 מיליון ₪ לעומת סך של כ-3 מיליון ₪ ליום 31 בדצמבר, 2010. עיקר הגידול מקורו בתשלום שביצעה חברה בת של החברה כמפורט בסעיף 4.2 לעיל בסך של כ-17.5 מיליון ₪ (חלק החברה) וכן מהשקעה נוספת שביצעה ביג גלובל (חברה בבעלותה המלאה של החברה) בחברת ביג הודו בסך כולל של כ-2 מיליון ₪.

נדל"ן להשקעה – הסתכם ליום 30 בספטמבר, 2011 לסך של כ-3,796 מיליון ₪ לעומת סך של כ-3,392 מיליון ₪ ליום 31 בדצמבר, 2010. עיקר השינוי מקורו בעליה בשווי הנדל"ן להשקעה בסך של כ-181 מיליון ₪, בסיווג מנדל"ן בפיתוח לנדל"ן להשקעה בסך של כ-61 מיליון ₪, רכישת מרכז בניו יורק בסך של כ-75 מיליון ₪ ועליה בשווי השקלי של הנכסים בארה"ב בסך כ-75 מיליון ₪ עקב עליה בשער חליפין של הדולר.

רכוש קבוע- הסתכם ליום 30 בספטמבר, 2011 לסך של כ-32 מיליון ₪ לעומת סך של כ-6 מיליון ₪ ליום 31 בדצמבר, 2010. עיקר השינוי מקורו ברכישת ובהתקנת מערכות סולאריות ליצור חשמל.

התחייבויות שוטפות

סך ההתחייבויות השוטפות במאזן החברה ליום 30 בספטמבר, 2011 הסתכמו לסך של כ-283 מיליון ₪ לעומת כ-409 מיליון ₪ ליום 31 בדצמבר, 2010.

עיקר השינוי מקורו בקיטון יתרת האשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר בסך של כ-141 מיליון ₪ אשר נפרע באמצעות יתרת הפקדונות שעמדו לזכות החברה ביום 31 בדצמבר, 2010.

ההתחייבויות לזמן ארוך -

סך ההתחייבויות לזמן ארוך במאזן החברה ליום 30 בספטמבר, 2011 הסתכמו לסך של כ-2,829 מיליון ₪ לעומת 2,617 מיליון ₪ ליום 31 בדצמבר, 2010.

עיקר השינוי מקורו בשינויים ביתרות הסעיפים כדלקמן:

ההתחייבויות לתאגידים בנקאיים- גידול של כ-194 מיליון ₪. עיקר הגידול מקורו בהעמדת אשראי לזמן ארוך על ידי מוסדות בנקאיים בסך של כ-89 מיליון ₪, בהסבת החוב בגין רכישת מרכז בניו יורק שבארה"ב כמפורט בסעיף 4.3 לעיל בסך של כ-59 מיליון ₪ וכן משיערוך יתרת החוב בסך של כ-11 מיליון ₪ עקב עליית מדד המחירים לצרכן. בנוסף, במהלך התקופה חל גידול בשווי ההתחייבויות החברה לתאגידים בארה"ב בסך של כ-52 מיליון ₪ בעקבות עלייה בשער החליפין של הדולר. מנגד, פרעה החברה כ-23 מיליון ₪ מההתחייבויותיה לזמן ארוך.

אגרות חוב ואגרות חוב נתנות להמרה במניות - במהלך התקופה חלה ירידה בסך של כ-44 מיליון ₪ ביתרת אגרות החוב ואגרות החוב להמרה במניות עקב פרעון של כ-62 מיליון ₪ מחד ומאיך הרחבה של אג"ח סדרה ג' בכ-17 מיליון ₪.

מיסים נדחים - במהלך התקופה חל גידול ביתרת המיסים הנדחים בסך של כ-60 מיליון ₪. עיקר הגידול מקורו בשיערוך שווי הנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח. בנוסף, עליית שער החליפין של הדולר ושחיקת בסיס המס של הנכסים תרמו אף הם לגידול בהפרשה למיסים הנדחים.

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

ההון המיוחס לבעלי מניות החברה ליום 30 בספטמבר 2011 הסתכם בכ-1,287 מיליון ש"ח, לעומת כ-1,110 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2010. עיקר הגידול נבע מרווח כולל לתקופה המיוחס לבעלי מניות החברה בסך של כ-167 מיליון ₪. יתרת הגידול מקורה בהנפקת מניות שביצעה החברה למנכ"ל החברה בתמורה לסך של כ-10 מיליון ₪.

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | | ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | | |
|---------------------------------------|--|----------|--|-----------|---|
| | 2010 | 2011 | 2010 | 2011 | |
| מבוקר | בלתי מבוקר | | | | |
| | אלפי ש"ח | | | | |
| 240,021 | 71,644 | 93,989 | 165,952 | 267,146 | הכנסות מהשכרה ודמי ניהול |
| 42,639 | 12,433 | 18,020 | 24,283 | 60,407 | הוצאות הפעלת נכסים להשכרה |
| 197,382 | 59,211 | 75,969 | 141,669 | 206,739 | רווח גולמי |
| 232,795 | 141,785 | 43,546 | 175,409 | 184,342 | עלייה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו |
| 8,139 | 2,659 | 1,397 | 5,264 | 4,170 | הוצאות מכירה ושיווק |
| 28,865 | 6,480 | 8,168 | 18,460 | 31,806 | הוצאות הנהלה וכלליות |
| 55,050 | (792) | - | 34,539 | - | הכנסות אחרות, נטו |
| 921 | 171 | 393 | 531 | 1,150 | פחת והפחתות |
| 447,302 | 190,894 | 109,557 | 327,362 | 353,955 | רווח תפעולי |
| (138,908) | (54,350) | (34,575) | (92,224) | (141,691) | הוצאות מימון |
| 5,194 | 1,851 | 4,298 | 5,016 | 6,572 | הכנסות מימון |
| 3,171 | (402) | (4,196) | (812) | (3,714) | חלק החברה ברווחי (בהפסדי) חברות כלולות, נטו |
| 316,759 | 137,993 | 75,084 | 239,342 | 215,122 | רווח לפני מסים על ההכנסה |
| 50,669 | 22,336 | 17,604 | 35,967 | 59,459 | מסים על ההכנסה |
| 266,090 | 115,657 | 57,480 | 203,375 | 155,663 | רווח נקי |
| | | | | | רווח נקי מיוחס ל: |
| 266,090 | 115,657 | 56,708 | 203,375 | 151,551 | בעלי מניות החברה |
| - | - | 772 | - | 4,112 | זכויות שאינן מקנות שליטה |
| 266,090 | 115,657 | 57,480 | 203,375 | 155,663 | |

הכנסות מהשכרת דמי ניהול

בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2011 חל גידול בהכנסות בשיעור של כ-61% והן הסתכמו בכ-267 מיליון ש"ח, לעומת כ-166 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. ברבעון השלישי של שנת 2011 הסתכמו ההכנסות לסך של כ-94 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-72 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. עיקר הגידול נובע מאיחוד הפעילות בארה"ב אשר תרמה לגידול בהכנסות סך של כ-112 מיליון ש"ח וכ-40 מיליון ש"ח בשלושת הרבעונים הראשונים וברבעון השלישי של השנה, בהתאמה, לעומת סך של כ-26 מיליון ש"ח וכ-24 מיליון ש"ח בשלושת הרבעונים הראשונים וברבעון השלישי, בהתאמה אשתקד. יתרת העלייה בהכנסות נובעת מהרחבת המרכז בקריות ומהחלפה טבעית של שוכרים וחיידוש חווי שכירות בדמי שכירות גבוהים יותר.

הוצאות הפעלת נכסים להשכרה

בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2011 הסתכמו הוצאות הפעלת הנכסים בכ-60 מיליון ש"ח, לעומת כ-24 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. ברבעון השלישי של שנת 2011 הסתכמו הוצאות הפעלת הנכסים לסך של כ-18 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-12 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. עיקר הגידול בהוצאות הפעלת הנכסים נובע מאיחוד הפעילות בארה"ב אשר תרמה לגידול סך של כ-39 מיליון ש"ח וכ-12 מיליון ש"ח בשלושת הרבעונים הראשונים וברבעון השלישי של השנה, בהתאמה, לעומת סך של כ-7 מיליון ש"ח בשלושת הרבעונים הראשונים וברבעון השלישי אשתקד.

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

בתשעת החודשים של שנת 2011 הכירה החברה בעליה בשווי הוגן של כ-184 מיליון ש"ח לעומת 175 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. העלייה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח ברבעון השלישי לשנת 2011 הסתכמה לסך של כ-44 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-142 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. יצוין כי עיקר הגידול ברבעון המקביל אשתקד מקורו בהורדת שיעור ההיוון בחלק מהנכסים המניבים מ-8.5% ל-8% בהתאם להערכות שווי שבוצעו על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי.

עדכון שווים ההוגן של הנכסים בארה"ב תרמו כ-59 מיליון ש"ח בשלושת הרבעונים הראשונים של השנה אשר נבעו בעיקר מהורדת שיעור ההיוון. כמו כן, המשך פיתוחם של הנכסים בהקמה בישראל, עליית תזרים המזומנים בנכסים המניבים ומתן פסק דין בקשר עם המרכז המסחרי בקריית שמונה (כמפורט בביאור 4.4 לעיל) שיאפשר לפתוח את המרכז המסחרי, הביאו לגידול של כ-79 מיליון ש"ח במהלך התקופה הנוכחית.

הוצאות הנהלה וכלליות

בתשעת החודשים הראשונים לשנת 2011 הסתכמו הוצאות הנהלה וכלליות בכ-32 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-19 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הוצאות הנהלה וכלליות לרבעון השלישי של שנת 2011 הסתכמו לסך של כ-8 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-7 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הגידול בהוצאות הנהלה וכלליות נובע מאיחוד הפעילות בארה"ב אשר תרמה לגידול סך של כ-11 מיליון ש"ח וכ-3 מיליון ש"ח בשלושת הרבעונים הראשונים וברבעון השלישי של השנה, בהתאמה. לעומת סך של כ-4 מיליון ש"ח וכ-2 מיליון ש"ח בשלושת הרבעונים הראשונים וברבעון השלישי, בהתאמה אשתקד. בנוסף, במהלך הרבעון השני הכירה החברה בהוצאה חד פעמית בסך 4.2 מיליון ש"ח בגין מענק למנכ"ל החברה כמפורט בביאור 3 ב. לדוחות הכספיים.

הוצאות מימון

בתשעת החודשים הראשונים לשנת 2011 הסתכמו הוצאות המימון נטו בכ-135 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-87 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הגידול מקורו באיחוד הפעילות בארה"ב אשר תרמה להוצאות המימון נטו סך של כ-49 מיליון ש"ח לעומת כ-13 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. בנוסף שיעור עליית המדד בכ-2.75% בתקופה הנוכחית לעומת כ-1.6% בתקופה המקבילה תרם אף הוא לגידול של כ-15 מיליון ש"ח.

הוצאות המימון נטו לרבעון השלישי של שנת 2011 הסתכמו לסך של כ-30 מיליון ₪ לעומת סך של כ-53 מיליון ₪ בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הקיטון מקורו בעליית שער החליפין של הדולר ברבעון הנוכחי לעומת ירידתו ברבעון המקביל אשתקד וכן מעליה פחותה של מדד המחירים לצרכן בשיעור של 0.6% במהלך הרבעון השלישי של שנת 2011 לעומת סך של 1.2% ברבעון המקביל אשתקד.

מסים על ההכנסה

בתשעת החודשים הראשונים לשנת 2011 הסתכמו הוצאות המיסים בכ-59 מיליון ₪ לעומת סך של כ-36 מיליון ₪ בתקופה המקבילה אשתקד. מסים על ההכנסה בתקופת הדו"ח כוללים בעיקר הוצאות מסים נדחים בסך של כ-56 מיליון ש"ח, הנובעות בעיקר מגידול בעתודות למסים נדחים בגין עליית ערך נדל"ן להשקעה, לעומת הוצאות מסים נדחים בסך של כ-34 מיליון ₪ בתקופה המקבילה אשתקד. יצוין כי ההפרשה למסים נדחים בגין שיעור הנכסים בארה"ב שהסתכמו במהלך התקופה לסכום של כ-59 מיליון ₪ מחושבת לפי שיעור מס ממוצע של 40% בהשוואה לשיעור מס של 18% בישראל.

הוצאות המיסים לרבעון השלישי של שנת 2011 הסתכמו לסך של כ-18 מיליון ₪ לעומת סך של כ-22 מיליון ₪ בתקופה המקבילה אשתקד.

רווח למניה

הרווח הבסיסי למניה המיוחס לבעלי מניות החברה לתשעת החודשים הראשונים של שנת 2011, הסתכם לסך של 13.05 ש"ח לעומת 18.02 ₪ בתקופה המקבילה אשתקד. הרווח הבסיסי למניה לרבעון השלישי של שנת 2011 הסתכם לסך של 4.88 ₪ לעומת סך של 9.97 ₪ בתקופה המקבילה אשתקד.

ניילות ומקורות מימון

.6

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

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

לתאריך המאזן לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ-161 מיליון ש"ח. עיקר הגרעון מקורו בסיווג חלויות שוטפות בגין אגרות חוב (סדרות א', ב' ו-ד') בסך כולל של כ-85 מיליון ש"ח לזמן קצר. יתרת הגרעון מקורו, בין היתר, בהמשך השקעת החברה במרכזים בהקמה, רכישת המרכז Independence Plaza כמפורט בבאור ד' לדוחות הכספיים, רכישת מניות בחברה הולנדית כמפורט בבאור א' לדוחות הכספיים והשקעה במערכות סולריות, כל זאת באמצעות התזרים השוטף והלוואות לזמן קצר.

במהלך החודשים אוקטובר ונובמבר 2011 השלימה החברה גיוס חוב לזמן ארוך והון בסכום כולל של כ-149 מיליון ש"ח וכ-6.5 מיליון ש"ח, בהתאמה (לפרטים נוספים ראה באור ב' ו-ג' לדוחות הכספיים). להערכת הנהלת החברה, הגיוס כאמור, מסגרות האשראי הבלתי מנוצלות בסך של כ-166 מיליון ש"ח, יתרת הנכסים המניבים בשווי כולל של כ-387 מיליון ש"ח אשר לא הועמדו לחברה הלוואות בגינם ובתוספת תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת, יאפשר לחברה לעמוד בפרעון התחייבויותיה השוטפות.

משכך, קבע דירקטוריון החברה כי אין חשש סביר כי במהלך תקופת תזרים המזומנים החזוי⁴ לא תעמוד החברה בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות בהגיע מועד קיומן.

לנתונים בדבר מצבת ההתחייבויות של החברה והחברות המאוחדות והמאוחדות באיחוד יחסי ראה דיווח החברה מיום 27 בנובמבר, 2011 (אסמכתא מספר 01-339297-2011).

תזרים מזומנים

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת - בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2011 הסתכמו לסך של כ-72 מיליון ש"ח לעומת כ-47 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. ברבעון השלישי לשנת 2011 הסתכמו המזומנים שנבעו מפעילות שוטפת לסך של כ-33 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-25 מיליון ש"ח, ברבעון השלישי אשתקד. עיקר הגידול מקורו בהפרש עיתוי בתשלום הריבית בגין אגרות החוב סדרה ג' בסך של כ-14 מיליון ש"ח אשר שולם בתקופה הנוכחית לאחר תאריך החתך ואילו בתקופה המקבילה התשלום בוצע בסוף חודש ספטמבר. יתרת הגידול מקורו בהרחבת הפעילות של החברה אשר באה לידי ביטוי בגידול של כ-61 מיליון ש"ח וכ-17 מיליון ש"ח ב-EBITDA בשלושת הרבעונים הראשונים של השנה וברבעון הנוכחי, בהתאמה לעומת התקופה המקבילה אשתקד.

תזרים המזומנים שנבעו ושימשו לפעילות השקעה - בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2011 הסתכם תזרים המזומנים מפעילות השקעה לסך של כ-72 מיליון ש"ח לעומת תזרים ששימש לפעילות השקעה בסך של כ-341 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. ברבעון השלישי לשנת 2011 הסתכם תזרים המזומנים ששימש לפעילות השקעה לסך של כ-51 מיליון ש"ח לעומת כ-53 מיליון ש"ח ברבעון השלישי אשתקד. עיקר התזרים בתקופה הנוכחית מקורו במימוש ניירות ערך ופקדונות לזמן קצר בסכום של כ-207 מיליון ש"ח. כמו כן, במהלך התקופה השקיעה החברה בהמשך פיתוחם של המרכזים בהקמה ובנדל"ן להשקעה סך של כ-55 מיליון ש"ח, ברכישת המרכז ב-Independence כ-20 מיליון ש"ח, ברכישת והתקנת מערכות סולאריות כ-24 מיליון ש"ח ובתשלום על חשבון מניות בחברה הולנדית כ-18 מיליון ש"ח.

מזומנים נטו שנבעו ושימשו לפעילות מימון - בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2011 הסתכמו המזומנים ששימשו לפעילות מימון לסך של כ-134 מיליון ש"ח לעומת תזרים מזומנים שנבעו מפעילות מימון בסך של כ-486 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. ברבעון הנוכחי הסתכמו המזומנים שנבעו מפעילות מימון לסך של כ-29 מיליון ש"ח לעומת כ-197 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר התזרים בשלושת הרבעונים הראשונים של 2011 שימש לפרעון אשראי לזמן קצר נטו בסך של כ-142 מיליון ש"ח ופרעון אגרות חוב ואגרות חוב ניתנות להמרה בסכום של כ-85 מיליון ש"ח. מנגד, במהלך התקופה קיבלה החברה הלוואות לזמן ארוך בסכום של כ-89 מיליון ש"ח.

חלק ב': סיכוני שוק ודרכי ניהולם

האחראי לניהול סיכוני השוק בחברה הוא מר איתן בר זאב, המשמש כמנכ"ל קבוצת ביג. במהלך התקופה המדווחת לא חל שינוי מהותי בסיכוני השוק שדווחו במסגרת הדוח התקופתי לשנת 2010.

חלק ג': היבטי ממשל תאגידי

תרומות

קבוצת ביג תורמת, באופן קבוע, לקהילה בה היא מפעילה את מרכזיה המסחריים. התרומה ניתנת באופן של ארגון פעילויות משותפות עם גופים שונים וכן בתרומה ישירה לנזקים ובפעילות למען האוכלוסייה הסמוכה. בתאריך 24 בנובמבר, 2011 החליט דירקטוריון החברה, כי סך התרומות השנתיות של הקבוצה לא יעלה על 1% מסך הכנסות דמי השכירות ממרכזי הקבוצה, בישראל. סך תרומות הקבוצה בתקופת הדו"ח הסתכמו לכ-1,300 אלפי ש"ח.

⁴ "תקופת תזרים מזומנים חזוי" - שנתיים מיום הדיווח.

גילוי בדבר הליך אישור הדוחות הכספיים

דירקטוריון החברה הוא האורגן המופקד על בקרת העל בחברה. על הליך עריכת הדוחות הכספיים מופקדת ההנהלה הבכירה של החברה בראשות המשנה למנכ"ל ואחראי על תחום הכספים, מר ישראל יעקבי, סמנכ"ל ואחראי תחום החשבות בחברה, מר אסף נגר ובפיקוח מנכ"ל החברה, מר איתן בר זאב.

דירקטוריון החברה כולל 7 דירקטורים חברי הדירקטוריון הינם ה"ה יהודה נפתלי, רון (רוני) נפתלי, איתן בר זאב, אברהם גילת, יוסף פרייברון מזל כהן – בהארי ומר עזריאל (עזרי) גונן אשר שישה מתוכם עונים על הקריטריונים שנקבעו בתקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), תשס"ו – 2005 בדבר מומחיות חשבונאית ופיננסית וזאת בהתאם להשכלתם ולניסיונם העסקי.

הדירקטוריון הוא הגוף הדין בדוחות הכספיים ומאשר אותם לאחר שחברי הדירקטוריון מקבלים לידיהם את טיוטת הדוחות הכספיים מספר ימי עסקים טרם הישיבה ולאחר קבלת המלצות ועדת המאזן שמינה דירקטוריון החברה (להלן: "הועדה") בהתאם להוראות תקנות החברות (הוראות ותנאים לעניין הליך אישור הדוחות הכספיים), תש"ע 2010, כמפורט להלן.

הועדה וחבריה:

ועדת המאזן, לבחינת הדוחות הכספיים מהווה אף את ועדת הביקורת. חברי הועדה הינם ה"ה יוסף פרייברון (דירקטור חיצוני בלתי תלוי ויו"ר ועדת הביקורת) המכהן כיו"ר הועדה, עזריאל (עזרי) גונן (דירקטור חיצוני בלתי תלוי וחבר ועדת הביקורת), הגב' מזל כהן בהארי (חברת ועדת הביקורת). כל חברי הועדה נקבעו ע"י הדירקטוריון כדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית וממילא הינם בעלי יכולת לקרוא ולהבין דוחות כספיים. לעניין ניסיונם, ידיעותיהם, השכלתם, וכישוריהם של חברי הועדה, בהסתמך עליהם החברה רואה אותם כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, ראה תקנה 26 לפקד 4: "פרטים נוספים על התאגיד" הנכלל במסגרת הדוח התקופתי. עובר למינויים מסרו חברי הועדה הצהרות כנדרש על פי דין.

הליך אישור הדוחות הכספיים:

הדוחות הכספיים של החברה נדונו בישיבת הועדה שהתקיימה ביום 20 בנובמבר, 2011. בישיבה זו נכחו כל חברי הועדה. כמו כן, השתתפו בישיבה, מנכ"ל החברה, המשנה למנכ"ל החברה והאחראי על תחום הכספים, סמנכ"ל ואחראי על תחום החשבות בחברה, היועצת המשפטית של החברה וכן רואי החשבון המבקרים. מספר ימים לפני הישיבה נשלחו לבחינת חברי הועדה טיוטות הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר, 2011. במסגרת זו נסקרו בפני חברי הועדה הנתונים הכספיים העיקריים המוצגים בדוחות הכספיים, שינויים עיקריים שחלו בסעיפים מהותיים, הקשר שלהם לפעילות העסקית של החברה, המידע שנכלל בביאורים לדוחות הכספיים בקשר אליהם וכן נסקרו עניינים בעלי השפעה מהותית. כן נדונו תהליכי הבקורות הפנימיות הקשורות בדיווח הכספי, שלמות ונאותות הגילוי בדוחות הכספיים, לרבות תהליך זיהוי וקביעת התהליכים המהותיים בדוחות הכספיים, המדיניות החשבונאית והטיפול החשבונאי שיושמו בסוגיות הדיווח המהותיות וכן נערך דיון עקרוני ומקיף בקשר עם ההערכות והאומדנים שנעשו בקשר עם הדוחות הכספיים, לרבות בקשר עם הערכות שווי, האומדנים וההנחות שבבסיסן, בהם עושה החברה שימוש בקשר עם הדוח הכספי ליום 30 בספטמבר, 2011.

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

הועדה גיבשה המלצות בדבר אישור הדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר, 2011 ואילו הועברו לעיונם של חברי הדירקטוריון 3 ימי עסקים קודם לישיבת הדירקטוריון. להערכת הדירקטוריון, המלצות הועדה הועברו לחברי הדירקטוריון זמן סביר לפני ישיבת הדירקטוריון.

הדוחות הכספיים של החברה נדונו ואושרו בישיבת הדירקטוריון אשר התקיימה ביום 24 בנובמבר, 2011 במסגרת ישיבת הדירקטוריון הובאו בפני חברי הדירקטוריון המלצות הועדה והדירקטוריון דן בהן.

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

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

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

חלק ד': גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

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

- א. לפרטים אודות התקשרות ביג ארה"ב בתיקון להסכם עם יו"ר הדירקטוריון ראה סעיף 4.18 לפרק 1 בדוח זה.
- ב. לפרטים אודות התקשרות החברה בתיקון להסכם יעוץ עם מנכ"ל החברה ראה סעיף 4.7 לפרק 1 בדוח זה.
- ג. לפרטים אודות הקצאת 111,423 מניות רגילות למנכ"ל החברה ראה סעיף 4.9 לפרק 1 לדוח זה.
- ד. לפרטים אודות השלמת הנפקה של 15,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ג') אשר החברה ביצעה באמצעות דוח הצעת מדף ראה סעיף 2.1 לפרק 1 לדוח זה.
- ה. לפרטים אודות השלמת הנפקה של 122,161,000 ₪ ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ג') ו-7,830 מניות רגילות של החברה אשר החברה ביצעה באמצעות דוח הצעת מדף ראה סעיף 2.2 לפרק 1 לדוח זה.
- ו. לפרטים אודות התקשרות החברה בהסכמים בקשר עם פרויקט ביג פאשן בנצרת ראה סעיף 4.5 לפרק 1 לדוח זה.
- ז. לפרטים אודות הנפקה פרטית של 80,000 מניות שביצעה החברה ראה סעיף 2.3 לפרק 1 לדוח זה.
- ח. לפרטים בדבר הכרזה על חלוקת דיבידנד בסך 15,000 אלפי ₪ ראה סעיף 3 לפרק 1 בדוח זה.
- ט. ביום 24 בנובמבר הוארכה תקופת המימוש של מלוא מנות האופציה שהוענקו לעובדים ביום 25 במרס, 2007 ושתי מנות האופציה הראשונות, שהוענקו לעובדים ביום 16 במרס 2008, עד ליום 25 במרס 2013 ו-16 במרס, 2013, בהתאמה.

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

| סדרה א' | סדרה ב' | סדרה ג' | סדרה ד' | |
|--|--|--|--|--|
| מועד הנפקת הסדרה 23.5.2006, עפ"י תשקיף החברה מיום 29.5.2006 | 23.5.2006, עפ"י תשקיף החברה מיום 29.5.2006 | 29.3.2007 וביום 4.6.2007 וכן הרחבת סדרה ביום 6.9.2011 ו-27.10.2011 | 21.2.2010 עפ"י תשקיף מדף של החברה מיום 9.2.2010 | |
| סך כל שווייה הנקוב של הסדרה במועד הנפקתה 133,000 אלפי ₪ ערך נקוב | 81,000 אלפי ₪ ערך נקוב | 626,163 אלפי ₪ ערך נקוב | 270,000 אלפי ₪ ערך נקוב | |
| השווי הנקוב שלה 44,333 אלפי ₪ ערך נקוב | 20,250 אלפי ₪ ערך נקוב | 626,163 אלפי ₪ ערך נקוב | 259,200 אלפי ₪ ערך נקוב | |
| שווי נקוב חדש, לפי תנאי ההצמדה 51,119 אלפי ש"ח | 23,349 אלפי ₪ | 763,443 אלפי ₪ | 273,959 אלפי ₪ | |
| סכום הריבית שנצברה ליום 30.09.2011 1,023 אלפי ₪ | 462 אלפי ₪ | 14,388 אלפי ₪ | 2,613 אלפי ₪ | |
| יתרת הסדרות כפי שנכללה בדוחות הכספיים ליום 30.9.2011 51,041 אלפי ₪ | 23,273 אלפי ₪ | 599,014 אלפי ₪ | 272,366 אלפי ₪ | |
| השווי הבורסאי ליום 22/11/11 53,200 אלפי ₪ | 24,239 אלפי ₪ | 763,982 אלפי ₪ | 280,221 אלפי ₪ | |
| שיעור הריבית 6% | 6% | 4.85% | 3.77% | |
| מועדי תשלום הקרן ב-3 תשלומים שווים ביום 30 במאי של כל אחת מהשנים 2010 עד 2012 (ועד בכלל). | ב-4 תשלומים שווים ביום 30 במאי של כל אחת מהשנים 2009 עד 2012 (ועד בכלל). | ב-5 תשלומים שווים ביום 31 במרס של כל אחת מהשנים 2015 עד 2019 (ועד בכלל). | ב-9 תשלומים שווים בסך 10,800,000 ₪ ביום 10 בינואר של כל אחת מהשנים 2011 עד 2019 (כולל) והיתרה בסך של 172,800,000 ₪ בתשלום אחד ביום 10 בינואר 2020. | |
| מועדי תשלום הריבית תשלום שנתי ב-30 במאי של כל אחת מהשנים 2007 עד 2012 (כולל). | תשלום שנתי ב-30 במאי של כל אחת מהשנים 2009 עד 2012 (ועד בכלל). | תשלום פעמיים בשנה ביום 31 במרס וביום 31 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2008 ועד 2018 וכן ביום 30 בספטמבר 2007 וביום 31 במרס 2019 (כולל). | תשלום פעמיים בשנה ביום 10 בינואר וביום 10 ביולי של כל אחת מהשנים 2010 עד 2020 (כולל). | |

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

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

נתונים אודות אגרות החוב ההמירות של החברה:

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

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

איתן בר זאב
מנכ"ל החברה ודירקטור

יהודה נפתלי
יו"ר דירקטוריון

תאריך: 24 בנובמבר, 2011.

פרק 3 – תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר,
2011.

ביג מרכזי קניות בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר, 2011

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

| | |
|-------|--------------------------------------|
| 2 | סקירת דוחות כספיים ביניים מאוחדים |
| 3-4 | דוחות מאוחדים על המצב הכספי |
| 5-6 | דוחות מאוחדים על הרווח הכולל |
| 7-11 | דוחות מאוחדים על השינויים בהון |
| 12-14 | דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים |
| 15-29 | באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים |

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של ביג מרכזי קניות בע"מ וחברות בנות (להלן - הקבוצה), הכולל את הדוח על המצב הכספי התמציתי המאוחד ליום 30 בספטמבר 2011 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 34 IAS - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-7.46% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2011 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-11.42% וכ-11.29% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. כמו כן לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות ביניים של חברות המוצגות על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן הסתכמה לסך של כ-139,112 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2011 ואשר חלקה של הקבוצה בהפסדי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ-3,151 אלפי ש"ח וכ-4,663 אלפי ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

| ליום | ליום 30 בספטמבר | |
|-----------|-----------------|------|
| 31 בדצמבר | 2010 | 2011 |
| מבוקר | בלתי מבוקר | |
| | אלפי ש"ח | |

נכסים שוטפים

| | | |
|----------------|----------------|----------------|
| 45,515 | 194,988 | 58,175 |
| 229,023 | 29,040 | 24,128 |
| 10,491 | 9,840 | 13,136 |
| 37,626 | 39,862 | 26,779 |
| <u>322,655</u> | <u>273,730</u> | <u>122,218</u> |

מזומנים ושווי מזומנים
פקדונות וניירות ערך
שוכרים
חייבים ויתרות חובה

נכסים לא שוטפים

| | | |
|------------------|------------------|------------------|
| 46,642 | 48,708 | 72,929 |
| 183,255 | 180,684 | 181,622 |
| 3,354 | - | 22,848 |
| 3,392,117 | 2,860,529 | 3,796,315 |
| 209,107 | 182,805 | 202,587 |
| 6,142 | 2,861 | 32,270 |
| 709 | 687 | 655 |
| - | 141 | - |
| <u>3,841,326</u> | <u>3,276,415</u> | <u>4,309,226</u> |
| <u>4,163,981</u> | <u>3,550,145</u> | <u>4,431,444</u> |

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

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

| ליום 31 בדצמבר 2010 | ליום 30 בספטמבר | |
|---------------------------|-----------------|----------|
| | 2010 | 2011 |
| מבוקר | בלתי מבוקר | אלפי ש"ח |

התחייבויות שוטפות

| | | | |
|----------------|----------------|----------------|--|
| 262,220 | 173,892 | 120,899 | אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים |
| 82,946 | 82,812 | 85,498 | חלויות שוטפות של אגרות חוב ואגרות חוב הניתנות להמרה במניות |
| 20,282 | 19,610 | 22,325 | התחייבויות לספקים ולנותני שירותים |
| 43,188 | 26,316 | 54,555 | זכאים ויתרות זכות |
| <u>408,636</u> | <u>302,630</u> | <u>283,277</u> | |

התחייבויות לא שוטפות

| | | | |
|------------------|------------------|------------------|------------------------------------|
| 1,468,111 | 1,071,687 | 1,661,505 | התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים |
| 881,601 | 875,548 | 860,196 | אגרות חוב |
| 22,684 | 22,500 | - | אגרות חוב ניתנות להמרה במניות |
| 4,955 | 5,027 | 6,214 | פקדונות משוכרים |
| 250 | 93 | 531 | התחייבויות בשל הטבות לעובדים |
| 9,100 | - | 10,250 | התחייבות בגין חכירה |
| 230,610 | 201,578 | 290,466 | מסים נדחים |
| <u>2,617,311</u> | <u>2,176,433</u> | <u>2,829,162</u> | |

הון מיוחס לבעלי מניות החברה

| | | | |
|------------------|------------------|------------------|---|
| 38 | 38 | 39 | הון מניות |
| 244,767 | 244,767 | 254,495 | פרמיה על מניות |
| 2,087 | 2,025 | 2,173 | קרן מעסקאות תשלום מבוסס מניות |
| 876,212 | 828,497 | 1,027,763 | יתרת רווח |
| (12,623) | (4,245) | 2,577 | קרן בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים |
| <u>1,110,481</u> | <u>1,071,082</u> | <u>1,287,047</u> | |
| 27,553 | - | 31,958 | זכויות שאינן מקנות שליטה |

סה"כ הון

| | | |
|------------------|------------------|------------------|
| <u>1,138,034</u> | <u>1,071,082</u> | <u>1,319,005</u> |
| <u>4,163,981</u> | <u>3,550,145</u> | <u>4,431,444</u> |

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

24 בנובמבר, 2011

ישראל יעקבי
משנה למנכ"ל ואחראי
לתחום הכספים בחברה

איתן בר זאב
מנכ"ל וחבר
הדירקטוריון

יהודה נפתלי
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2010 | ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | | ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | | |
|---|--|----------|--|-----------|--|
| | 2010 | 2011 | 2010 | 2011 | |
| מבוקר | בלתי מבוקר אלפי ש"ח | | | | |
| 240,021 | 71,644 | 93,989 | 165,952 | 267,146 | הכנסות מהשכרה ודמי ניהול |
| 42,639 | 12,433 | 18,020 | 24,283 | 60,407 | הוצאות הפעלת נכסים להשכרה |
| 197,382 | 59,211 | 75,969 | 141,669 | 206,739 | רווח גולמי |
| 232,795 | 141,785 | 43,546 | 175,409 | 184,342 | עלייה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו |
| 8,139 | 2,659 | 1,397 | 5,264 | 4,170 | הוצאות מכירה ושיווק |
| 28,865 | 6,480 | 8,168 | 18,460 | 31,806 | הוצאות הנהלה וכלליות |
| 55,050 | (792) | - | 34,539 | - | הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו |
| 921 | 171 | 393 | 531 | 1,150 | פחת והפחתות |
| 447,302 | 190,894 | 109,557 | 327,362 | 353,955 | רווח תפעולי |
| (138,908) | (54,350) | (34,575) | (92,224) | (141,691) | הוצאות מימון |
| 5,194 | 1,851 | 4,298 | 5,016 | 6,572 | הכנסות מימון |
| 3,171 | (402) | (4,196) | (812) | (3,714) | חלק החברה ברווחי (בהפסדי) חברות כלולות, נטו |
| 316,759 | 137,993 | 75,084 | 239,342 | 215,122 | רווח לפני מסים על ההכנסה |
| 50,669 | 22,336 | 17,604 | 35,967 | 59,459 | מסים על ההכנסה |
| 266,090 | 115,657 | 57,480 | 203,375 | 155,663 | רווח נקי |
| | | | | | רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס): |
| (14,019) | (9,619) | 28,890 | (5,906) | 16,220 | התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברות מאוחדות |
| 1,801 | 1,235 | (3,150) | 2,066 | 465 | התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברות כלולות |
| (12,218) | (8,384) | 25,740 | (3,840) | 16,685 | סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר |
| 253,872 | 107,273 | 83,220 | 199,535 | 172,348 | סה"כ רווח כולל |

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2010 | ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | | ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | |
|---|--|------|--|------|
| | 2010 | 2011 | 2010 | 2011 |
| מבוקר | בלתי מבוקר | | | |
| | אלפי ש"ח | | | |

רווח נקי מיוחס ל:

| | | | | |
|----------------|----------------|---------------|----------------|----------------|
| 266,090 | 115,657 | 56,708 | 203,375 | 151,551 |
| - | - | 772 | - | 4,112 |
| <u>266,090</u> | <u>115,657</u> | <u>57,480</u> | <u>203,375</u> | <u>155,663</u> |

בעלי מניות החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה

סה"כ רווח כולל מיוחס ל:

| | | | | |
|----------------|----------------|---------------|----------------|----------------|
| 253,872 | 107,273 | 79,906 | 199,535 | 166,751 |
| - | - | 3,314 | - | 5,597 |
| <u>253,872</u> | <u>107,273</u> | <u>83,220</u> | <u>199,535</u> | <u>172,348</u> |

בעלי מניות החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה

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

| | | | | |
|--------------|-------------|-------------|--------------|--------------|
| <u>23.42</u> | <u>9.97</u> | <u>4.88</u> | <u>18.02</u> | <u>13.05</u> |
| <u>23.18</u> | <u>9.83</u> | <u>4.86</u> | <u>17.83</u> | <u>13.03</u> |

רווח נקי בסיסי

רווח נקי מדולל

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

| מיוחס לבעלי מניות החברה | | | | | | | | |
|-------------------------|-------------------------------------|------------------|--|------------------------|---|-------------------|--------------|-----------------------------------|
| סה"כ הון | זכויות שאינן אינן מקנות שליטה | סה"כ | קרן בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים | | קרן מעסקאות תשלום מבוסס מניות | פרמיה על מניות | הון מניות | |
| | | | יתרת רווח | בלתי מבוקר אלפי ש"ח | | | | |
| 1,138,034 | 27,553 | 1,110,481 | (12,623) | 876,212 | 2,087 | 244,767 | 38 | יתרה ליום 1 בינואר, 2011 (מבוקר) |
| 155,663 | 4,112 | 151,551 | - | 151,551 | - | - | - | רווח נקי |
| 16,685 | 1,485 | 15,200 | 15,200 | - | - | - | - | סה"כ רווח כולל אחר |
| 172,348 | 5,597 | 166,751 | 15,200 | 151,551 | - | - | - | סה"כ רווח כולל |
| 9,729 | - | 9,729 | - | - | - | 9,728 | 1 | הנפקת מניות (בניכוי הוצאות הנפקה) |
| (1,192) | (1,192) | - | - | - | - | - | - | חלוקת דיבידנד בחברה מאוחדת |
| 86 | - | 86 | - | - | 86 | - | - | עלות תשלום מבוסס מניות |
| <u>1,319,005</u> | <u>31,958</u> | <u>1,287,047</u> | <u>2,577</u> | <u>1,027,763</u> | <u>2,173</u> | <u>254,495</u> | <u>39</u> | יתרה ליום 30 בספטמבר, 2011 |

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

| מיוחס לבעלי מניות החברה | | | | | | |
|-------------------------|---|----------------|---|---------------------------|----------------|-----------|
| סה"כ הון | קרן בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים | יתרת רווח | קרן מעסקאות משלום מבוסס מניות בלתי מבוקר אלפי ש"ח | תקבולים בגין אופציות המרה | פרמיה על מניות | הון מניות |
| 804,498 | (405) | 640,122 | 1,771 | - | 162,983 | 27 |
| 203,375 | - | 203,375 | - | - | - | - |
| (3,840) | (3,840) | - | - | - | - | - |
| 199,535 | (3,840) | 203,375 | - | - | - | - |
| (15,000) | - | (15,000) | - | - | - | - |
| 53,094 | - | - | - | 3,254 | 49,833 | 7 |
| 28,701 | - | - | - | (3,254) | 31,951 | 4 |
| 254 | - | - | 254 | - | - | - |
| <u>1,071,082</u> | <u>(4,245)</u> | <u>828,497</u> | <u>2,025</u> | <u>-</u> | <u>244,767</u> | <u>38</u> |

יתרה ליום 1 בינואר, 2010 (מבוקר)

רווח נקי
סה"כ הפסד כולל אחר

סה"כ רווח כולל

דיבידנד ששולם
הנפקת חבילה (בניכוי הוצאות הנפקה)
מימוש ופקיעת כתבי אופציה למניות
עלות משלום מבוסס מניות

יתרה ליום 30 בספטמבר, 2010

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

| מיוחס לבעלי מניות החברה | | | | | | | | |
|-------------------------|-------------------------------------|------------------|--|------------------|---|-------------------|--------------|-----------------------------------|
| סה"כ הון | זכויות שאינן אינן מקנות שליטה | סה"כ | קרן בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים | יתרת רווח | קרן מעסקאות תשלום מבוסס מניות | פרמיה על מניות | הון מניות | |
| | | | בלתי מבוקר אלפי ש"ח | | | | | |
| 1,226,531 | 29,131 | 1,197,400 | (20,621) | 971,055 | 2,161 | 244,767 | 38 | יתרה ליום 1 ביולי, 2011 |
| 57,480 | 772 | 56,708 | - | 56,708 | - | - | - | רווח נקי |
| 25,740 | 2,542 | 23,198 | 23,198 | - | - | - | - | סה"כ רווח כולל אחר |
| 83,220 | 3,314 | 79,906 | 23,198 | 56,708 | - | - | - | סה"כ רווח כולל |
| 9,729 | - | 9,729 | - | - | - | 9,728 | 1 | הנפקת מניות (בניכוי הוצאות הנפקה) |
| (487) | (487) | - | - | - | - | - | - | חלוקת דיבידנד בחברה מאוחדת |
| 12 | - | 12 | - | - | 12 | - | - | עלות תשלום מבוסס מניות |
| <u>1,317,005</u> | <u>31,958</u> | <u>1,287,047</u> | <u>2,577</u> | <u>1,027,763</u> | <u>2,173</u> | <u>254,495</u> | <u>39</u> | יתרה ליום 30 בספטמבר, 2011 |

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

| מיוחס לבעלי מניות החברה | | | | | |
|-----------------------------------|--|----------------|---|-------------------|--------------|
| סה"כ הון | קרן בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים | יתרת רווח | קרן מעסקאות תשלום מבוסס מניות | פרמיה על מניות | הון מניות |
| בלתי מבוקר | | | | | |
| אלפי ש"ח | | | | | |
| 963,748 | 4,139 | 712,840 | 1,964 | 244,767 | 38 |
| <u>יתרה ליום 1 ביולי, 2010</u> | | | | | |
| 115,657 | - | 115,657 | - | - | - |
| רווח נקי | | | | | |
| (8,384) | (8,384) | - | - | - | - |
| סה"כ הפסד כולל אחר | | | | | |
| 107,273 | (8,384) | 115,657 | - | - | - |
| סה"כ רווח (הפסד) כולל | | | | | |
| 61 | - | - | 61 | - | - |
| עלות תשלום מבוסס מניות | | | | | |
| <u>1,071,082</u> | <u>(4,245)</u> | <u>828,497</u> | <u>2,025</u> | <u>244,767</u> | <u>38</u> |
| <u>יתרה ליום 30 בספטמבר, 2010</u> | | | | | |

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

| מיוחס לבעלי מניות החברה | | | | | | | | | |
|-------------------------|-------------------------------|------------------|---|--------------------------|-------------------------------|---------------------------|----------------|-----------|-----------------------------------|
| סה"כ הון | זכויות שאינן אינן מקנות שליטה | סה"כ | קרן בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים | יתרת רווח מבוקר אלפי ש"ח | קרן מעסקאות תשלום מבוסס מניות | תקבולים בגין אופציות המרה | פרמיה על מניות | הון מניות | |
| 804,498 | - | 804,498 | (405) | 640,122 | 1,771 | - | 162,983 | 27 | יתרה ליום 1 בינואר, 2010 |
| 266,090 | - | 266,090 | - | 266,090 | - | - | - | - | רווח נקי |
| (12,218) | - | (12,218) | (12,218) | - | - | - | - | - | סה"כ הפסד כולל אחר |
| 253,872 | - | 253,872 | (12,218) | 266,090 | - | - | - | - | סה"כ רווח (הפסד) כולל |
| 27,553 | 27,553 | - | - | - | - | - | - | - | זכויות שאינן מקנות שליטה |
| (30,000) | - | (30,000) | - | (30,000) | - | - | - | - | דיבידנד שהוכרז |
| 53,094 | - | 53,094 | - | - | - | 3,254 | 49,833 | 7 | הנפקת חבילה (בניכוי הוצאות הנפקה) |
| 28,701 | - | 28,701 | - | - | - | (3,254) | 31,951 | 4 | מימוש ופקיעת כתבי אופציה למניות |
| 316 | - | 316 | - | - | 316 | - | - | - | עלות תשלום מבוסס מניות |
| <u>1,138,034</u> | <u>27,553</u> | <u>1,110,481</u> | <u>(12,623)</u> | <u>876,212</u> | <u>2,087</u> | <u>-</u> | <u>244,767</u> | <u>38</u> | יתרה ליום 31 בדצמבר, 2010 |

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2010 | ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | | ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | |
|---|--|------|--|------|
| | 2010 | 2011 | 2010 | 2011 |

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

| | | | | |
|---------|---------|--------|---------|---------|
| 266,090 | 115,657 | 57,480 | 203,375 | 155,663 |
|---------|---------|--------|---------|---------|

רווח נקי

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח והפסד:

| | | | | |
|-----------|-----------|----------|-----------|-----------|
| 50,669 | 22,336 | 17,604 | 35,967 | 59,459 |
| 86,906 | 26,466 | 33,907 | 57,610 | 97,867 |
| 4,578 | 1,753 | (613) | 320 | 180 |
| (71) | (71) | - | (71) | - |
| 316 | 61 | 12 | 254 | 86 |
| (3,171) | 402 | 4,196 | 812 | 3,714 |
| (32) | (141) | 46 | (189) | 281 |
| 921 | 171 | 393 | 531 | 1,150 |
| (232,795) | (141,785) | (43,546) | (175,409) | (184,342) |
| (1,611) | (1,048) | 278 | (1,048) | (2,071) |
| 34,007 | 18,031 | 11,024 | 24,055 | 46,838 |
| (768) | - | - | (768) | - |
| (61,216) | 447 | - | (39,405) | - |
| 14,933 | 6,094 | (15,518) | 12,271 | (12,088) |
| (107,334) | (67,284) | 7,783 | (85,070) | 11,074 |

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

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

| | | | | |
|---------|---------|---------|---------|---------|
| (3,373) | (3,905) | (1,987) | (4,830) | (2,268) |
| (3,118) | 1,780 | (391) | (6,753) | (1,582) |
| 5,278 | 1,873 | 340 | 3,146 | (2,110) |
| 3,016 | 4,003 | 313 | 4,308 | 10,096 |
| (293) | - | (3,198) | - | (1,820) |
| 1,510 | 3,751 | (4,923) | (4,129) | 2,316 |

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

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה עבור:

| | | | | |
|----------|----------|----------|----------|----------|
| (81,892) | (30,299) | (27,217) | (65,666) | (96,450) |
| 1,732 | 812 | 66 | 1,073 | 614 |
| (7,379) | (2,256) | (504) | (7,163) | (972) |
| 4,440 | 4,440 | - | 4,440 | - |
| (83,099) | (27,303) | (27,655) | (67,316) | (96,808) |
| 77,167 | 24,821 | 32,685 | 46,860 | 72,245 |

ריבית ששולמה
ריבית שהתקבלה
מסים ששולמו
מסים שהתקבלו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2010 | ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | | ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | |
|---|--|------|--|------|
| | 2010 | 2011 | 2010 | 2011 |
| | בלתי מבוקר אלפי ש"ח | | | |

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

| | | | | | |
|-----------|----------|----------|-----------|----------|--|
| (211,188) | 47,023 | 2,403 | (10,932) | 206,724 | פדיון (השקעה) בניירות ערך ופקדונות לזמן קצר בתאגידים בנקאיים |
| (5,335) | (1,361) | (9,552) | (1,759) | (26,927) | השקעה ברכוש קבוע |
| (3,354) | - | (416) | - | (19,180) | תשלום על חשבון השקעה במניות |
| (455,586) | (55,875) | - | (244,533) | (19,880) | רכישת חברות מאוחדות שאוחדו לראשונה (א) |
| (77,725) | (39,085) | (21,030) | (66,950) | (44,114) | השקעה בנדל"ן להשקעה בפיתוח |
| 768 | - | - | 768 | - | תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה |
| (407) | (268) | (131) | (272) | (244) | השקעה בנכסים בלתי מוחשיים |
| (14,864) | (3,344) | (10,749) | (7,755) | (11,049) | מתן הלוואה לא שוטפת |
| (2) | (98) | 544 | (98) | - | פרעון הלוואות לזמן קצר |
| - | 25 | 48 | 53 | 106 | פרעון הלוואות לזמן ארוך |
| - | 418 | - | - | - | פרעון הלוואה לצדדים קשורים |
| - | - | - | (9,397) | - | מקדמה על חשבון השקעה |
| - | - | (10,337) | - | (10,337) | השקעה בנדל"ן להשקעה |
| - | - | (1,784) | - | (2,705) | השקעה בפקדונות לזמן ארוך |
| (767,693) | (52,565) | (51,004) | (340,875) | 72,394 | מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה |

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

| | | | | | |
|----------|---------|---------|----------|-----------|--|
| (22,239) | - | - | (22,239) | (23,125) | פרעון אגרות חוב להמרה |
| (48,689) | - | - | (48,689) | (61,748) | פרעון אגרות חוב |
| (30,000) | - | - | (15,000) | - | דיבידנד ששולם |
| 49,840 | - | 9,729 | 49,840 | 9,729 | הנפקת הון מניות (בניכוי הוצאות הנפקה) |
| 3,254 | - | - | 3,254 | - | תקבולים בגין אופציית המרה (בניכוי הוצאות הנפקה) |
| 28,701 | - | - | 28,701 | - | תקבולים בגין מימוש אופציות למניות |
| 281,146 | 75,226 | - | 101,078 | 89,074 | קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים |
| (23,853) | (2,548) | (7,882) | (19,576) | (22,786) | פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים |
| 228,198 | 124,033 | 9,724 | 139,869 | (142,031) | אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו |
| 682 | 76 | 295 | 1,257 | 862 | פקדונות משוכרים, נטו |
| - | - | (487) | - | (1,192) | תנועה ביתרת זכויות שאינן מקנות שליטה |
| 267,753 | - | 17,404 | 267,753 | 17,404 | הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה) |
| 734,793 | 196,787 | 28,783 | 486,248 | (133,813) | מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון |
| (4,613) | (3,141) | 2,907 | (3,106) | 1,834 | הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים |
| 39,654 | 165,902 | 13,371 | 189,127 | 12,660 | עלייה במזומנים ושווי מזומנים |
| 5,861 | 29,086 | 44,804 | 5,861 | 45,515 | יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה |
| 45,515 | 194,988 | 58,175 | 194,988 | 58,175 | יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה |

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

| לשנה שהסתיימה | ל-3 חודשים שהסתיימו | | ל-9 חודשים שהסתיימו | |
|------------------|---------------------|------|---------------------|------|
| ביום 31 בדצמבר | ביום 30 בספטמבר | | ביום 30 בספטמבר | |
| 2010 | 2010 | 2011 | 2010 | 2011 |
| מבוקר | בלתי מבוקר | | | |
| | אלפי ש"ח | | | |

(א) רכישת חברות מאוחדות שאוחדו לראשונה

נכסים והתחייבויות של החברות המאוחדות ליום הרכישה:

| | | | | | |
|----------------|---------------|----------|----------------|---------------|---------------------------------------|
| (348) | (212) | - | 921 | 3,926 | הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים) |
| 1,444,122 | 56,325 | - | 926,427 | 75,213 | נדל"ן להשקעה |
| (855,454) | (238) | - | (616,419) | - | התחייבויות לא שוטפות |
| (62,968) | - | - | (39,853) | - | מוניטין שלילי, נטו מעלויות עסקה |
| - | - | - | - | (59,259) | התחייבויות לא שוטפות |
| (42,213) | - | - | (26,543) | - | מסים נדחים |
| (27,553) | - | - | - | - | זכויות שאינן מקנות שליטה |
| <u>455,586</u> | <u>55,875</u> | <u>-</u> | <u>244,533</u> | <u>19,880</u> | |

(ב) פעילות מהותית שלא במזומן

השקעה בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן להשקעה בפיתוח

| | | | | |
|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| <u>1,280</u> | <u>2,113</u> | <u>5,129</u> | <u>5,796</u> | <u>5,129</u> |
|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

באור 1: - כללי

א. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 בספטמבר, 2011 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, 2010 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים).

ב. לתאריך המאזן לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ- 161,059 אלפי ש"ח. עיקר הגרעון מקורו בסיווג חלויות שוטפות בגין אגרות חוב (סדרות א', ב' ו-ד') בסך כולל של כ- 85,498 אלפי ש"ח לזמן קצר. יתרת הגרעון מקורו, בין היתר, בהמשך השקעת החברה במרכזים בהקמה, רכישת המרכז Independence Plaza כמפורט בבאור 3ד, רכישת מניות בחברה הולנדית כמפורט בבאור 3א' והשקעה במערכות סולריות, כל זאת באמצעות התזרים השוטף והלוואות לזמן קצר.

במהלך החודשים אוקטובר ונובמבר 2011 השלימה החברה גיוס חוב לזמן ארוך והון בסכום כולל של כ- 149 מליון ש"ח וכ- 6.5 מליון ש"ח, בהתאמה (לפרטים נוספים ראה באור 6ב' ו-ג' להלן). להערכת הנהלת החברה, הגיוס כאמור, מסגרות האשראי הבלתי מנוצלות בסך של כ- 166 מליוני ש"ח, יתרת הנכסים המניבים בשווי כולל של כ- 387 מליון ש"ח אשר לא הועמדו לחברה הלוואות בגינם ובתוספת תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת, יאפשרו לחברה לעמוד בפרעון התחייבויותיה השוטפות.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

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

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

IAS 34 - דיווח כספי לתקופות ביניים

בהתאם לתיקון ל-IAS 34 נקבעו דרישות גילוי נוספות בדוחות כספיים ביניים בדבר הנסיבות שמשפיעות על השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים ועל סיווגם, העברות של מכשירים פיננסיים בין רמות שונות במדרג השווי ההוגן ושינויים בסיווג נכסים פיננסיים. התיקון מיושם למפרע החל מיום 1 בינואר, 2011.

ליישום התיקון למפרע לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

IAS 1 - הצגת דוחות כספיים

בהתאם לתיקון, ניתן להציג את התנועה בין יתרת הפתיחה ליתרת הסגירה בגין כל רכיב של רווח כולל אחר בדוח על השינויים בהון או במסגרת הבאורים לדוחות הכספיים השנתיים. בהתאם לכך, החברה בחרה להציג את הפירוט האמור בדוח על השינויים בהון. התיקון מיושם למפרע החל מיום 1 בינואר, 2011.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

IFRS 3 (מתוקן) - צירופי עסקים

מדידת זכויות שאינן מקנות שליטה

התיקון מגביל את המקרים בהם קיימת אפשרות לבחירת אופן מדידת הזכויות שאינן מקנות שליטה בהתאם לשוויין ההוגן למועד הרכישה או לפי חלקן היחסי בנכסים המזוהים נטו של הישות הנרכשת. בהתאם לתיקון, אפשרות זו קיימת רק עבור סוגי זכויות שאינן מקנות שליטה המקנים לבעליהם זכות בעלות וזכות לקבלת חלק יחסי (פרו-ראטה) בנכסים נטו של החברה הנרכשת במקרה של פירוק (בדרך כלל מניות). לעומתם, לסוגים אחרים של זכויות שאינן מקנות שליטה (לדוגמה, אופציות שהינן מכשירי הון בחברה הנרכשת) לא קיימת אפשרות בחירה זו ולפיכך יש למדוד אותם לפי שוויים ההוגן במועד הרכישה, למעט מקרים של הוראות מדידה אחרות הנדרשות על ידי תקני IFRS אחרים, כמו למשל IFRS 2.

ליישום התיקון למפרע לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

ב. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

בחודש מאי 2011 פרסם ה-IASB ארבעה תקנים חדשים: IFRS 10 דוחות כספיים מאוחדים, IFRS 11 הסדרים משותפים, IFRS 12 גילוי בדבר זכויות בישויות אחרות (להלן - התקנים החדשים) וכן את IFRS 13 מדידת שווי הוגן, ותיקון שני תקנים קיימים IAS 27R (מתוקן 2011) דוחות כספיים נפרדים ו-IAS 28R (מתוקן 2011) השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות.

התקנים החדשים ייושמו למפרע החל מהדוחות הכספיים לתקופות שנתיים המתחילות ביום 1 בינואר, 2013, או לאחריו. אימוץ מוקדם אפשרי, אולם אם חברה בוחרת לבצעו, עליה לאמץ את התקנים החדשים כמכלול אחד (למעט דרישות הגילוי על פי IFRS 12 שניתן לאמץ בנפרד). התקנים כוללים הוראות מעבר עם הקלות מסוימות בעת היישום לראשונה.

להלן עיקרי הוראות התקנים האמורים והשפעותיהם הצפויות על החברה:

IFRS 10 - דוחות כספיים מאוחדים

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

תקן 10 אינו כולל שינויים בנהלי האיחוד, אך משנה את ההגדרה של קיומה של שליטה לצורך איחוד וכולל מודל יחיד לצורכי איחוד. על פי תקן 10 על מנת שתתקיים שליטה נדרש קיומם של כוח (power) וחשיפה או זכות לתשואות משתנות (variable returns) מהחברה המושקעת. כוח הינו היכולת להשפיע ולכוון את הפעילויות של החברה המושקעת, אשר משפיעות באופן משמעותי על התשואה של המשקיע.

תקן 10 קובע כי בעת בחינת קיומה של שליטה יש להביא בחשבון זכויות הצבעה פוטנציאליות רק אם הן ממשיות, לעומת IAS 27 לפני התיקון אשר קבע כי זכויות הצבעה פוטנציאליות יובאו בחשבון רק אם הן ניתנות למימוש באופן מיידי כאשר יש להתעלם מכוונות ההנהלה והיכולת הפיננסית למימוש זכויות אלו.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

בנוסף, תקן 10 קובע כי משקיע יכול שישלוט גם אם מחזיק פחות מ- 50% מזכויות ההצבעה בחברה המוחזקת (שליטה אפקטיבית), וזאת בניגוד ל- IAS 27 הקיים אשר איפשר לבחור שני מודלים לאיחוד - מודל השליטה האפקטיבית ומודל השליטה המשפטית.

תקן 10 ייושם למפרע החל מהדוחות הכספיים לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2013 או לאחריו.

להערכת החברה, לתקן 10 לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

IAS 27R - דוחות כספיים נפרדים

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

IFRS 11 - הסדרים משותפים

IFRS 11 (להלן - תקן 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.

תקן 11 מגדיר הסדרים משותפים כהסדרים חוזיים שלפיהם לשני צדדים או יותר קיימת שליטה משותפת.

תקן 11 מחלק את ההסדרים המשותפים לשני סוגים:

- עסקאות משותפות (joint ventures), שבהן לצדדים להסדר יש שליטה משותפת על הזכויות בנכסים נטו של העסקה המשותפת. תקן 11 דורש כי עסקאות משותפות יטופלו רק לפי שיטת השווי המאזני וזאת בניגוד להוראות IAS 31 אשר קבעו כי חברה יכולה לבחור כמדיניות חשבונאית האם ליישם את שיטת האיחוד היחסי או שיטת השווי המאזני לגבי ישויות בשליטה משותפת.

- פעילויות משותפות (joint operations), שבהן לצדדים להסדר יש שליטה משותפת על הזכויות בנכסים של הפעילות המשותפת ומחויבות משותפת בגין ההתחייבויות של הפעילות המשותפת. תקן 11 דורש כי החברה המחזיקה תכיר בנכסים, בהתחייבויות, בהכנסות ובהוצאות של הפעילות המשותפת על פי חלקה היחסי בפעילות זו כפי שנקבע בהסדר המשותף, בדומה לטיפול החשבונאי הקיים היום.

תקן 11 ייושם למפרע החל מהדוחות הכספיים לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2013 או לאחריו.

החברה בוחנת את ההשפעה האפשרית של תקן 11, אך אין ביכולתה, בשלב זה, לאמוד את השפעתו, אם בכלל, על הדוחות הכספיים.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

IAS 28R - השקעות בחברות כלולות ועסקאות משותפות

IAS 28R (להלן - תקן 28 המתוקן) מחליף את IAS 28. השינויים העיקריים הנכללים בו לעומת IAS 28 מתייחסים לטיפול החשבונאי לפי שיטת השווי המאזני בהשקעות בעסקאות משותפות, כתוצאה מפרסום IFRS 11 והמעבר מיישום שיטת האיחוד היחסי ליישום שיטת השווי המאזני בהשקעות אלה. תקן 28 המתוקן קובע גם כי במקרה של מימוש השקעה בחברה כלולה או בעסקה משותפת, לרבות חלק ממנה, יש ליישם את הוראות IFRS 5 על אותו חלק שעונה על התנאים לסיווג כמוחזק למכירה, ולגבי החלק שנשאר, יש להמשיך וליישם את שיטת השווי המאזני עד למועד המימוש בפועל. בנוסף, במקרה של השקעה בחברה כלולה שהופכת להשקעה בעסקה משותפת (joint venture) ולהיפך, יש להמשיך וליישם את שיטת השווי המאזני ואין לבצע מדידה מחדש של ההשקעה שנותרה.

תקן 28 המתוקן ייושם למפרע החל מהדוחות הכספיים לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2013 או לאחריו. אימוץ מוקדם אפשרי, אולם אם חברה בוחרת לבצעו, עליה לאמץ את IFRS 10, IFRS 11, IFRS 12 ו- IAS 27R (מתוקן 2011) כמכלול אחד.

להערכת החברה, לתקן 28 המתוקן לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

IFRS 12 - גילוי בדבר זכויות בישויות אחרות

IFRS 12 (להלן - תקן 12) קובע דרישות גילוי לגבי ישויות מוחזקות של החברה, לרבות חברות בנות, הסדרים משותפים, חברות כלולות וישויות מובנות (structured entities). תקן 12 מרחיב את דרישות הגילוי בנוגע לשיקולים ולהנחות ששימשו את ההנהלה בקביעת קיומה של שליטה, שליטה משותפת או השפעה מהותית בישויות מוחזקות, וכן בקביעת סוג ההסדר המשותף. תקן 12 כולל גם דרישות גילוי לגבי ישויות מוחזקות מהותיות.

הגילויים המתאימים ייכללו בדוחות הכספיים של החברה עם אימוץ התקן לראשונה.

IFRS 13 - מדידת שווי הוגן

IFRS 13 (להלן - תקן 13) קובע הנחיות באשר לאופן מדידת שווי הוגן, ככל שמדידה זו נדרשת בהתאם לתקינה הבינלאומית. תקן 13 מגדיר שווי הוגן כמחיר שהיה מתקבל במכירת נכס, או משולם בהעברת התחייבות, בעסקה רגילה (orderly) בין משתתפי שוק במועד המדידה. בנוסף, תקן 13 מפרט את המאפיינים של משתתפים בשוק (market participants) וקובע כי השווי ההוגן יתבסס על ההנחות בהן היו משתמשים משתתפים בשוק. כמו כן, קובע תקן 13 כי מדידת שווי הוגן תבוסס על ההנחה כי העסקה תבוצע בשוק העיקרי של הנכס או ההתחייבות, או בהיעדר שוק עיקרי, בשוק המועיל (advantageous) ביותר.

תקן 13 קובע כי יש למקסם את השימוש בנתונים הניתנים לצפייה מהשוק ביחס לשימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה מהשוק. כמו כן, תקן 13 קובע מדרג לשווי ההוגן בהתאם למקור הנתונים ששימשו לקביעת השווי ההוגן:

- רמה 1: מחירים מצוטטים (ללא התאמות) בשוק פעיל של נכסים והתחייבויות זהים.
- רמה 2: נתונים שאינם מחירים מצוטטים שנכללו ברמה 1 אשר ניתנים לצפייה במישרין או בעקיפין.
- רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפייה (טכניקות הערכה ללא שימוש בנתוני שוק ניתנים לצפייה).

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כמו כן, תקן 13 קובע דרישות גילוי מסוימות.

הגילויים החדשים, וכן מדידה של נכסים והתחייבויות של תקן 13 נדרשים מכאן ולהבא, רק לגבי התקופות המתחילות לאחר מועד יישומו, החל מהדוחות הכספיים לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2013 או לאחריו. אימוץ מוקדם אפשרי. גילויים חדשים אלו לא חלים על מספרי השוואה.

הגילויים המתאימים ייכללו בדוחות הכספיים של החברה עם אימוץ התקן לראשונה.

החברה בוחנת את ההשפעה האפשרית של תקן 13, אך אין ביכולתה, בשלב זה, לאמוד את השפעתו, אם בכלל, על הדוחות הכספיים.

IAS 19 (מתוקן) - הטבות עובד

בחודש יוני 2011 פרסם ה- IASB את IAS 19 (מתוקן) (להלן - התקן). עיקרי התיקונים שנכללו בתקן הם:

- רווחים והפסדים אקטואריים יוכרו אך ורק ברווח הכולל האחר ולא ייקפו לרווח או הפסד.

- שיטת "הרצועה" אשר אפשרה דחייה של רווחים או הפסדים אקטואריים מבוטלת.

- תשואת נכסי התכנית תוכר ברווח או הפסד בהתבסס על שיעור היוון שמשמש למדידת ההתחייבויות בשל הטבות לעובדים, ללא קשר להרכב בפועל של תיק ההשקעות.

- האבחנה בין הטבות עובד לטווח קצר לבין הטבות עובד לטווח ארוך תתבסס על מועד הסילוק הצפוי ולא על המועד בו קמה זכאות העובד להטבות.

- עלות שירותי עבר הנובעת משינויים בתכנית תוכר מיידית.

התקן ייושם למפרע החל מהדוחות הכספיים לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2013 או לאחריו. אימוץ מוקדם אפשרי.

החברה בוחנת את ההשפעה האפשרית של תקן 19, אך אין ביכולתה, בשלב זה, לאמוד את השפעתו, אם בכלל, על הדוחות הכספיים.

באור 3: - ארועים מהותיים בתקופת הדיווח

א. ביום 11 באפריל, 2011 התקשרה החברה, באמצעות חברה בשליטתה המשותפת בהסכם מסגרת מותנה לרכישת 50% מהונה המונפק והנפרע ומזכויות ההצבעה בחברה הולנדית, שצפויה להחזיק (בעקיפין ובשרשור) לאחר קיום מספר תנאים מתלים, כמפורט להלן, במלוא הזכויות בקרקע בת כ-136 דונם בבלגרד (להלן בסעיף זה - ההסכם, החברה ההולנדית והמקרקעין, בהתאמה). בכוונת החברה ההולנדית להקים על המקרקעין מרכז מסחרי בשטח של כ-50,000 מ"ר.

כנגד הקצאת 25% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ההולנדית שילמה החברה המשותפת למוכר סך כולל של 7 מיליון אירו. בהתאם להסכם, מלוא מניותיה של החברה ההולנדית הופקדו אצל עמותה הולנדית המשמשת את הצדדים כנאמן (להלן - הנאמן) וניהול החברה ההולנדית מתבצע על ידי הצדדים במשותף.

למועד הדיווח רשומה החברה ההולנדית כבעלים של כ-104 דונם מהמקרקעין. עד ליום 31 באוקטובר, 2011 נדרש המוכר להשלים מספר תנאים מתלים לצורך השלמת העסקה: (א) השלמת רכישת, אחזקת והשגת בעלות מלאה של המקרקעין, קרי כ-32 דונם נוספים (לסך כולל של 136 דונם), נקיים מכל שעבוד; (ב) קבלת רישיון הנדרש על פי הדין הסרבי למבנה המתוכנן שכולל כ-50,000 מ"ר מסחר. עם התקיימות התנאים המתלים הללו, תעביר החברה המשותפת סך כולל של 7 מיליון אירו נוספים כנגד הקצאת 25% נוספים מהון המניות המונפק והנפרע ומזכויות ההצבעה של החברה ההולנדית, כך שלאחר ההקצאה הנוספת יחזיקו בה המוכר והחברה המשותפת 50% כל אחד. הקצאת המניות תבוצע על ידי הנאמן, בהתאם להסכם נאמנות והוראות בלתי חוזרות.

בהתאם לקבוע בהסכם, במקרה שהמוכר לא יצליח לעמוד בתנאים המתלים להשלמת העסקה עד ליום 31 באוקטובר, 2011 ישיב המוכר לחברה המשותפת, בתוך 90 יום, את הסכום שהועבר לו בצירוף ריבית EURIBOR +4% וכן פיצוי מוסכם בסך 700 אלפי אירו. אם לא יועבר הסך הנ"ל בתוך התקופה הנקובה לעיל, רשאית החברה לדרוש מהנאמן להעביר אליה את כל הון המניות של החברה ההולנדית ולעשות בקרקע הנרכשת כל פעולה או דיספוזיציה למזעור נזקיה. המועד להשלמת התנאים המתלים שנקבע ליום 31 באוקטובר, 2011 ניתן להארכה בהסכמת שני הצדדים. במסגרת ההסכם התחייב המוכר לשפות את החברה המשותפת בגין כל הנזקים, החבויים וההוצאות שייגרמו לה או למי מטעמה כתוצאה מאי קיום התחייבויותיו ומצגיו, וכן בקשר עם התחייבויות טרם חתימת ההסכם. נכון למועד הדוחות הכספיים המוכר טרם השלים את מלוא התחייבויותיו, אולם הצדדים הסכימו להאריך את המועד להשלמת ההתחייבויות עד ליום 15 בינואר, 2012.

ב. ביום 11 במאי, 2011 אישרו האסיפה הכללית והאסיפה המיוחדת של בעלי המניות של החברה את התקשרות החברה בהסכם ייעוץ עם מר איתן בר זאב, המכהן כדירקטור וכמנכ"ל החברה, ועם חברה בבעלותו המלאה (להלן בסעיף זה - הסכם הייעוץ וחברת הייעוץ, בהתאמה), למתן שירותי ייעוץ על-ידי מר בר זאב באמצעות חברת הייעוץ, בהיקף של משרה מלאה. בתמורה לשירותי הייעוץ ובתמורה למילוי כל יתר התחייבויותיו של היועץ וחברת הייעוץ על-פי ההסכם, תשלם החברה לחברת הייעוץ תמורה בסך של 291,121 ש"ח לחודש, בתוספת מע"מ כחוק, כנגד חשבונית מס כדין שתוצא לחברה, צמודים למדד המחירים לצרכן הידוע ביום 15 בחודש בינואר, 2011 (להלן - דמי הייעוץ). ההסכם החדש יכנס לתוקף החל מיום 1 בינואר, 2011 באופן שהחל ממועד זה יהיה זכאי היועץ לתמורה הקבועה כאמור ולא יהא זכאי לכל בונוס הנגזר מההסכם הקודם.

בנוסף, החברה תקצה ליועץ ו/או לחברת הייעוץ, בהתאם לשיקול דעתו של היועץ, 146,000 מניות של החברה (להלן - המניות), באופן שמחיר המניות יהיה ממוצע שער הנעילה של מניות החברה בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ (להלן - הבורסה), בשבעת ימי המסחר שקדמו ליום החלטת דירקטוריון החברה בדבר ההתקשרות עם היועץ בהסכם (היינו יום 22 במרס, 2011). בנוסף, החברה תעניק ליועץ מענק חד פעמי, בסך של 4.2 מיליון ש"ח (להלן - המענק), מתוכו 3.15 מיליון ש"ח ישמשו את היועץ לרכישת המניות. יתרת הסכום הנדרש לרכישת המניות תועמד על-ידי החברה כהלוואה לחברת הייעוץ (להלן - ההלוואה). ההלוואה תהא בתנאי Full Recourse. קרן ההלוואה תישא ריבית בשיעור של 4% לשנה, ותהא צמודה (קרן וריבית) למדד הידוע במועד קבלת כל סכום על חשבון ההלוואה ובתוספת מע"מ כדין, או שיעור ריבית נמוך יותר במידה שיאושר על-ידי רשויות המס ובלבד שאינו נמוך משיעור עלות ההלוואה לחברה. 10% מקרן ההלוואה תשולם על-ידי חברת הייעוץ ב-48 תשלומים חודשיים שווים וצמודים והיתרה (קרן, ריבית והפרשי הצמדה) תשולם בתום תקופת ההלוואה. ההלוואה תועמד לתקופה של ארבע (4) שנים ממועד ההעמדה לחברת הייעוץ, אשר תהא ניתנת להארכה על-ידי חברת הייעוץ לתקופה של 12 חודשים נוספים, באותם תנאים. להבטחת החזר ההלוואה תשועבדנה המניות שתרכשנה על-ידי היועץ לטובת החברה ובנוסף חברת הייעוץ תהא ערבה להחזר מלוא סכום ההלוואה, הריבית וההצמדה שנצברו בגינה.

בנוסף, חברת הייעוץ תהיה זכאית להחזר עבור הוצאות שהוציא היועץ מעת לעת (כולל הוצאות אירוח וכלכלה) כראוי בקשר למתן השירותים לחברה (Out of Pocket Expenses), והכל בהתאם למדיניות החברה, כפי שתקבע מעת לעת. כמו כן נקבע, כי החברה תישא בהוצאות טלפון נייד, טיסות ונסיעות לחו"ל של היועץ במסגרת מתן שירותי הייעוץ, והכל בהתאם למדיניות החברה ועל-פי תפקיד היועץ.

חלף העמדת רכב מדרגה 7 לרשות היועץ על-ידי החברה, שעלותו כולל אחזקתו תגולם ותשולם על-ידי החברה, כקבוע בהסכם הקודם, תשתתף החברה בהוצאות היועץ בגין אחזקת רכב בסך שנתי כולל של כ-200 אלפי ש"ח, צמוד למדד המחירים לצרכן הידוע ביום 15 בינואר, 2011, בתוספת מע"מ כדן. כמו כן, היועץ יהא רשאי לרכוש את הרכב אשר העמידה לרשותו החברה בעבר בהתאם להוראות ההסכם הקודם בין הצדדים בתמורה למחירו על-פי הקבוע במחירון "יצחק לוי" במועד רכישת הרכב על-ידי היועץ.

ביום 29 ביוני, 2011 אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישור ועדת הביקורת של החברה מאותו מועד, את תיקון תנאי הסכם הייעוץ, בכפוף לאישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה. על-פי התיקון להסכם הייעוץ, עד ליום 31 באוגוסט, 2011 (המועד הקובע), ירכשו המנכ"ל ו/או חברת הייעוץ, על פי שיקול דעתו של המנכ"ל, עד 146,000 מניות רגילות של החברה, בין בדרך של הקצאת מניות על-ידי החברה ובין בדרך של רכישת מניות בבורסה או מחוצה לה, והכל בהתאם להוראות התיקון להסכם הייעוץ, כמפורט להלן:

במועד הקובע, תקצה החברה למנכ"ל ו/או לחברת הייעוץ (בהתאם לשיקול דעתו של המנכ"ל), 34,427 מניות רגילות של החברה (להלן - המניות), במחיר הממוצע, בתמורה לסך של 3.15 מליון ש"ח, אשר הינו כאמור סך המענק שתעניק החברה למנכ"ל, בניכוי מס.

בנוסף, המנכ"ל ו/או חברת הייעוץ (בהתאם לשיקול דעתו של המנכ"ל), רשאים לרכוש מניות רגילות נוספות של החברה, בין בבורסה ובין מחוצה לה, במחיר שוק, על-פי דין, וזאת עד למועד הקובע (להלן - המניות הנוספות). במועד הקובע, תקצה החברה למנכ"ל ו/או לחברת הייעוץ (בהתאם לשיקול דעתו של המנכ"ל), כמות מניות רגילות של החברה, שתהווה את ההפרש בין כמות המניות הנוספות ובין סך של 111,573 מניות (להלן - המניות המוקצות), וזאת במחיר הנמוך מבין: (1) מחיר השוק של המניות במועד הקובע (קרי, שער הנעילה בבורסה של המניות ביום המסחר האחרון לפני המועד הקובע), ו-(2) המחיר הממוצע (להלן - מחיר ההקצאה). יודגש, כי בהתאם לתיקון הסכם הייעוץ כאמור, כמות המניות הכוללת שתירכש על-ידי המנכ"ל ו/או חברת הייעוץ על-פי הסכם הייעוץ, בין באופן של הקצאה על-ידי החברה ובין באופן של רכישה בבורסה או מחוצה לה, תהא עד 146,000 מניות רגילות של החברה. רכישת המניות הנוספות והמניות המוקצות, תמומן באמצעות ההלוואה שתעמיד החברה למנכ"ל ו/או לחברת הייעוץ, בהתאם לשיקול דעתו של המנכ"ל, כמפורט לעיל.

ביום 7 באוגוסט, 2011 אישרה האסיפה המיוחדת של בעלי המניות של החברה את התקשרות החברה בהסכם הייעוץ המתוקן כאמור לעיל. ביום 4 בספטמבר, 2011 הקצתה החברה למנכ"ל החברה 111,423 מניות רגילות של החברה וזאת בהתאם לקבוע בהסכם הייעוץ המתוקן שנחתם עם מנכ"ל החברה כמפורט לעיל.

ביום 11 במאי, 2011 אישרו האסיפה הכללית והאסיפה המיוחדת של בעלי המניות של החברה את התקשרותה של ביג ארה"ב בהסכם ייעוץ עם מר יהודה נפתלי המכהן כיו"ר דירקטוריון ביג ארה"ב וביג יו.אס.אי. בע"מ, חברה בבעלותה המלאה של החברה (להלן - יו"ר הדירקטוריון), לפיו יעניק מר נפתלי שירותי ייעוץ לכל חברות קבוצת ביג ארה"ב בהיקף של משרה מלאה. בהתאם לתנאי העסקתו של יו"ר הדירקטוריון הוא זכאי לשכר בסך של עד 37 אלפי דולר לחודש (הכולל הפרשות סוציאליות כנדרש בהתאם לדין החל בארה"ב), כאשר הסכום צמוד למדד המחירים לצרכן בארצות הברית (CPI). כמו כן, יו"ר הדירקטוריון יהא זכאי לרכב מנהלים מדרגה השקולה לדרגה 7 (בישראל), כאשר גילום שווי רכב יהא על חשבון הקבוצה, וכן להחזר הוצאות בקשר עם השירותים אותם יעניק לקבוצה.

באור 3: - ארועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

ביום 29 ביוני, 2011 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את התקשרות ביג ארה"ב בתיקון להסכם ייעוץ עם מר יהודה נפתלי (להלן בסעיף זה - הסכם הייעוץ המתוקן) באופן שהחל מכניסת הסכם הייעוץ לתוקף (קרי, מיום 1 בינואר, 2011) השכר אשר ישולם למר יהודה נפתלי בתמורה לשירותי הייעוץ, ישולם לו באופן הבא: שמונה (8) תשלומים חודשיים בני 37 אלפי דולר כל אחד ישולמו על-ידי החברה וארבעה (4) תשלומים חודשיים בני 37 אלפי דולר כל אחד ישולמו על-ידי ביג ארה"ב, והכל צמוד למדד המחירים לצרכן בארה"ב (CPI).

ביום 7 באוגוסט, 2011 אישרה האסיפה המיוחדת של בעלי המניות של החברה את התקשרות ביג ארה"ב בהסכם הייעוץ המתוקן כאמור לעיל.

ד. ביום 19 במאי, 2011 השלימה ביג ארה"ב, באמצעות מיזם משותף שהקימה עם חברת Kimco (להלן - המיזם המשותף), את עסקת רכישת 49.9% מהזכויות במרכז Independence Plaza, מרכז קניות בלונג איילנד, במדינת ניו יורק, ארה"ב (להלן - המרכז). שטחו המסחרי הכולל של המרכז הינו כ-26,000 מ"ר, ושיעור התפוסה בו נכון למועד הרכישה הינו כ-88.5%, המאוכלסים על ידי כ-25 שוכרים.

דמי השכירות השנתיים הצפויים מהמרכז בשנת 2011 הינם כ-3.6 מליון דולר. מחיר הרכישה הכולל של המרכז הינו כ-43.5 מליון דולר. בגין המרכז עומדת הלוואה בסך של כ-34 מליון דולר (להלן - החוב), שהוסבה על שם המיזם המשותף, כך שהזרמת ההון שנדרשה מהמיזם המשותף למוכר עמדה על כ-9.5 מליון דולר, והחברה הבת העבירה כמחצית מסכום זה. החברה ביצעה ייחוס זמני של עלות הרכישה בהתייחס לשווי ההוגן של הנכסים וההתחייבויות שנרכשו במסגרת צירוף עסקים. במסגרת הייחוס הזמני לא יוחסו עודפי עלות לנכסים וההתחייבויות. שווי ההוגן של הנכסים וההתחייבויות שנרכשו ניתן להתאמה עד שנים עשר חודשים ממועד הרכישה. במידה שרלוונטי, במועד הייחוס הסופי ההתאמות תבוצענה בדרך של הצגה מחדש של מספרי ההשוואה שדווחו בעבר לפי הייחוס הזמני.

ה. ביום 29 במאי, 2011 קיבל דירקטוריון החברה החלטה בדבר מדיניות חלוקת דיבידנד. במסגרת מדיניות הדיבידנד, ובכפיפות להוראות הדין, החברה תשלם לבעלי מניותיה דיבידנד שנתי בסך של 30 מליון ש"ח. החלוקה תהא מותנית בעמידה במבחנים הקבועים בחוק ובכך שלא תגרום לפגיעה מהותית בתזרים המזומנים של החברה, בתכניות העסקיות או בתכניות ההשקעה של החברה ככל שיהיו. חלוקת הדיבידנד כאמור תבוצע על פי החלטות דירקטוריון החברה, פעמיים בשנה, בכפוף לאמור לעיל ובכפוף לקיום יתרת רווחים ראויים לחלוקה. דירקטוריון החברה יהא רשאי, בכל עת, להתחשב בשיקולים עסקיים, ובהתאם להוראות כל דין לשנות את מדיניות הדיבידנד הנ"ל, לשנות את הסכומים שיחולקו כדיבידנד, לחלק כדיבידנד סכומים נוספים מעבר לסכומים הנ"ל או להחליט שלא לחלק דיבידנד כלל. יובהר, כי כל חלוקת דיבידנד בפועל כפופה לעמידה בכל התנאים הדרושים לכך על פי דין, ובהתאם להחלטות ספציפיות של דירקטוריון החברה.

ו. ביום 10 באפריל, 2011 חתמה חברה נכדה המוחזקת על ידי החברה ב-50% מהונה המונפק והנפרע, על מיזכר הבנות (להלן - מיזכר ההבנות) עם צדדים שלישיים, הבעלים והמחזיק הבלעדי של מקרקעין בשטח של כ-34 דונם המצויים באזור הצ'ק פוסט בעיר חיפה (להלן - המקרקעין), לפיו בכפוף למילוי התנאים המתלים הקבועים במיזכר ההבנות, יתקשרו הצדדים בעתיד בהסכם שכירות (להלן - הסכם השכירות), לפיו יושכרו החלקות לחברה נכדה לצורך הקמה וניהול של מרכז מסחרי מסוג פאוור סנטר בשטח של כ-13,000 מ"ר (להלן - הפרויקט). חתימת הצדדים על הסכם שכירות כאמור מותנית בהתקיימותם של התנאים המתלים הקבועים במיזכר ההבנות הקשורים לקבלת האישורים הנדרשים על פי דין להקמת הפרויקט וחתימה על הסכם שכירות מפורט (להלן - התנאים המתלים). במידה והתנאים המתלים לא יתקיימו במועדים הנקובים במיזכר ההבנות יפקע תוקפו של מיזכר ההבנות.

להלן התנאים העיקריים שיכללו בהסכם השכירות, ככל שיחתם הסכם שכירות כאמור:

החברה הנכדה תשכור את המקרקעין לתקופה של 299 חודשים שתחילתה במועד סיום בניית הפרויקט ולא יאוחר מתום 16 חודשים ממועד קיום התנאים המתלים, לפי המועד המוקדם מביניהם.

בתום תקופת השכירות תהיה לבעלי המקרקעין האופציה להאריך את תקופת השכירות בתקופה נוספת של 20 שנים. במידה ובעלי המקרקעין יבחרו שלא לעשות שימוש באופציה כאמור זכאית החברה הנכדה, על פי שיקול דעתה הבלעדי, לפעול באחת משתי דרכים: הראשונה, לחייב את בעלי המקרקעין לרכוש מאת החברה הנכדה את המבנים שיהיו בנויים על המקרקעין על פי שווי שייקבע על ידי שמאי מוסכם, השנייה לפנות את המבנים מן המקרקעין ולהשיבם לבעלי המקרקעין כשהם פנויים.

דמי השכירות החודשיים שתשלם החברה הנכדה בגין השכרת המקרקעין יהיו בשיעור של 25% מסך כל ההכנסות החודשיות שיצמחו לחברה הנכדה מהפרויקט (הכנסות מהשכרת המבנים שבפרויקט, דמי פרסום וכד', אך לא כולל הכנסות מדמי ניהול) ולא פחות מדמי שכירות חודשיים מינימליים כמפורט להלן: בשנת השכירות הראשונה והשנייה סך של 180 אלפי ש"ח, בשנת השכירות השלישית והרביעית סך של 220 אלפי ש"ח והחל משנת השכירות החמישית ואילך סך של 250 אלפי ש"ח והכל בתוספת מע"מ כדן (להלן - דמי שכירות מינימליים). דמי השכירות המינימליים יוגדלו בכל תום תקופה של 8 שנים החל משנת השכירות החמישית ב-5%. להבטחת התחייבויות החברה הנכדה על פי הסכם השכירות, תפקיד החברה הנכדה במועד חתימת הסכם השכירות בידי בעלי המקרקעין ערבות בנקאית אוטונומית בסך השווה לתשלום דמי שכירות עבור תקופה של שישה חודשים בתוספת מע"מ אך לא פחות מסך של 1.5 מליון ש"ח.

במהלך תקופה של שש שנים ממועד אכלוס הפרויקט תהיה לבעלי המקרקעין הזכות לחייב את החברה הנכדה (להלן - האופציה) לרכוש מהם את המקרקעין תמורת סכום שייגזר ממלוא תקבולי ההכנסות של בעלי המקרקעין שיופקו מהפרויקט, כפי שיהיה במועד ההודעה על מימוש האופציה ולפי חישוב תשואה שנתית בשיעור של 8.5%. לחברה הנכדה תינתן, בעת חתימת הסכם השכירות זכות סירוב ראשונה לרכישת המקרקעין מאת הצדדים השלישיים.

2. ביום 11 בספטמבר, 2011 השלימה החברה הנפקה של 15 מליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ג') אשר החברה ביצעה באמצעות דוח הצעת מדף שפרסמה מכוח תשקיף המדף של החברה מחודש פברואר, 2010 (להלן - תשקיף המדף). בנוסף, ביום 27 באוקטובר, 2011 השלימה החברה הנפקה של 122,161,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ג') ו-7,830 מניות רגילות של החברה אשר החברה ביצעה באמצעות דוח הצעת מדף שפרסמה מכוח תשקיף המדף.

סך התמורה ברוטו שהחברה קיבלה בעד הנפקת אגרות החוב והמניות כמפורט לעיל הסתכמה לסך של כ-166,954 אלפי ש"ח.

ח. ביום 17 ביולי, 2011 ניתן פסק דין בקשר עם המרכז המסחרי בקריית-שמונה שהוקם על ידי ביג-נועה בע"מ (המוחזקת על ידי החברה ועל ידי חברת מגה אור החזקות בע"מ בחלקים שווים, להלן - המרכז המסחרי וביג נועה, בהתאמה), שיאפשר לביג נועה לפתוח את המרכז המסחרי והכל כמפורט להלן:

בית המשפט לעניינים מנהליים בנצרת נתן תוקף פסק דין להסכמות כל הצדדים בהליך, כפי שבאו לידי ביטוי בהסכם גישור שנחתם (בין ביג נועה, חברת אדרי-אל ישראל בע"מ והועדות המקומיות גליל עליון וקריית-שמונה), ובעמדת היועץ המשפטי לממשלה (להלן - היועמ"ש). בהתאם לפסק הדין, תהא ביג נועה רשאית להפעיל מבחינה תכנונית שטחי מסחר בהיקף של 8,550 מ"ר (מתוך כ-10,500 מ"ר שטח בנוי של המרכז), בנוסף לשימור זכויות בניה נוספות של כ-25,650 מ"ר לשטחי תעשייה/אחסנה/מלאכה, וזאת בכפוף להשלמת מספר תנאים שצוינו בעמדת היועמ"ש. כמו כן, הסיר לאלתר כבוד בית המשפט, בהסכמת הצדדים, את צו המניעה הזמני שעמד בתוקף להקפאת כל בניה ו/או התאמה לצורכי מסחר והימנעות מאכלוס. בעמדת היועמ"ש צוין, בין השאר, כי ביג נועה תהא רשאית להפעיל את שטחי המסחר רק עם קבלת אישור חתום מאת היועץ המקצועי מטעם ביג נועה לפיו בוצעו במלואן שלוש פעולות ספציפיות אשר נדרשו על ידי המשרד להגנת הסביבה - פעולה אחת במרכז המסחרי ושתי פעולות במפעלים סמוכים למרכז (להלן - המפעלים). אישור היועץ מטעם ביג נועה צריך להיות מוצג למשרד להגנת הסביבה. המפעלים נתנו הסכמתם בכתב כי ביג נועה תבצע בשטחם את הפעולות הנדרשות, ועל כן למעשה נפתחה בפני ביג נועה הדרך לביצוע הפעולות הנדרשות לפתיחת המרכז. עבודות הפנים של שוכרי החנויות במרכז תחלנה לאלתר, במטרה להכשיר את המרכז לפתיחה לקהל בהקדם האפשרי.

יצוין, כי ביג נועה התחייבה, בהתאם לעמדת היועמ"ש, לגרום לכך כי תופקד תכנית בנין עיר מפורטת של אזור התעסוקה המרחבי המשותף לקריית-שמונה וגליל עליון בתוך חודשיים, ולפעול לקידום הליכי התכנון, לשם הבאתם לסיום, תוך שלוש שנים ממועד הגשת התוכנית. בהתאם לפסק הדין הגישה ביג נועה את התכנית לוועדות התכנון (ו. מקומית גליל עליון, ו. מקומית קריית שמונה ולועדה המחוזית לת"ב צפון).

ביום 12 באוקטובר, 2011 הגישה התנור תאגיד מים וביוב (להלן - התנור), מי שניסתה להצטרף להליך שחזר לבית המשפט המחוזי, פעמיים, ברם נדחתה בפסק דין מפורט (וערעור שהגישה לבית המשפט העליון על פסק הדין הנ"ל נמחק לבקשתה ומיוזמתה), כנגד הוועדה המקומית לתכנון ובניה גליל עליון, היועץ המשפטי לממשלה, הוועדה המחוזית לתכנון ובניה צפון ומנגל סיידר הגליל (ממנה רכשה ביג נועה את המקרקעין נשוא המרכז המסחרי שהקימה), בקשה לצו מניעה זמני שימנע כל פעולה שהיא של בניה, מתן רישיון איכלוס למבנה המסחרי כולו או חלקו (ט'4), להנפיק רישיונות עסק לעסקים מסחריים שיבקשו להתנהל במרכז ולאכלס את המרכז וזאת עד להכרעה בעתירה המנהלית שהוגשה על ידה באותו מועד, במסגרתה ביקשה התנור צו מניעה קבוע שלא לאפשר שימוש מסחרי במרכז, שלא ינתן רישיון איכלוס למבנה המסחרי או חלקו (ט'4), שמי מהמשיבים לא ימנע מאכיפת חוק התכנון והבניה בכל הנוגע למבנה ולשימושים המסחריים, שלא להעניק רישיונות עסק לעסקים המסחריים שיבקשו להתנהל במרכז ושלא לאפשר הפרת חוק התכנון והבניה.

הבקשה לצו מניעה זמני כאמור הוגשה על ידי התנור במעמד צד אחד, כאשר ביום 23 באוקטובר, 2011 ניתנה החלטת בית המשפט בה, לפיה דחה בית המשפט את הבקשה במעמד צד אחד בקובעו כי אין מקום להוציא צו ביניים ארעי במעמד התנור בלבד וכי כעולה מן הבקשה, על פניה, לוקה הבקשה בשיהוי.

בהתאם להחלטת בית המשפט כאמור הגישה ביג נועה (כמו גם יתר הצדדים) ביום 6 בנובמבר, 2011 את תגובתה לבקשה. ביום 8 בנובמבר, 2011 התקיים דיון בבית המשפט בבקשתה של התנור לצו מניעה זמני, כאשר בהמלצת בית המשפט נדחתה הבקשה בהסכמת הצדדים, תוך קביעה כי שאלת הוצאות ההליך תידון בפני המותב שידון בעתירה גופא.

נכון למועד זה טרם נקבע מועד לדיון בעתירה גופא וטרם הוגשו תגובות הצדדים לה.

באור 4: - נתוני פרופורמה - הסכם שכר עם בעל שליטה

בעקבות הסכמי השכר החדשים המתוארים בבאור 3ג' לעיל עם בעל השליטה ויו"ר הדירקטוריון, להלן ההשפעה על סעיפי רווח או הפסד ונתוני רווח (הפסד) למניה המתייחסים לתקופות המדווחות בהנחה שהשינויים בתנאים היו תקפים בכל תקופות הדיווח:

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | | | | |
|--------------------------------------|-----------------|---|-----------------|-----------------------------|-----------------|--------------------------------------|
| 2010 | | 2010 | | 2011 | | |
| נתונים פרופורמה מבוקר | נתונים בפועל | נתונים פרופורמה מבוקר | נתונים בפועל | נתונים פרופורמה מבוקר | נתונים בפועל | |
| אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח נקי למניה) | | | | | | |
| 29,481 | 28,865 | 18,960 | 18,460 | 31,806 | 31,806 | הוצאות הנהלה וכלליות |
| 50,515 | 50,669 | 35,842 | 35,967 | 59,459 | 59,459 | מסים על ההכנסה |
| 265,628 | 266,090 | 203,000 | 203,375 | 151,551 | 151,551 | רווח נקי המיוחס לבעלי מניות החברה |
| | | | | | | רווח נקי למניה (בש"ח): |
| 23.42 | 23.42 | 18.02 | 18.02 | 13.05 | 13.05 | רווח נקי בסיסי |
| 23.14 | 23.18 | 17.83 | 17.83 | 13.03 | 13.03 | רווח נקי מדולל |
| 875,750 | 876,212 | 828,122 | 828,497 | 1,027,301 | 1,027,763 | יתרת רווח |

באור 5: - מגזרי פעילות

א. כללי

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

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

ביצועי המגזר מוערכים בהתבסס על EBITDA כמפורט להלן.

באור 5: - מגזרי פעילות (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות

| ישראל | ארה"ב | מגזרים אחרים | התאמות | סה"כ | |
|---------|---------|------------------------|--------|-----------|--|
| | | בלתי מבוקר אלפי ש"ח | | | |
| 155,119 | 112,027 | - | - | 267,146 | לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2011 |
| 442 | - | - | (442) | - | הכנסות מחיצוניים הכנסות בין-מגזריות |
| 155,561 | 112,027 | - | (442) | 267,146 | סה"כ הכנסות |
| 115,412 | 67,156 | (1,961) | - | 180,607 | רווח (הפסד) מגזרי (EBITDA) |
| | | | | 184,342 | שערוך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח |
| | | | | (9,844) | השקעה בנדל"ן להשקעה |
| | | | | (1,150) | פחת והפחתות |
| | | | | (135,119) | הוצאות מימון, נטו |
| | | | | (3,714) | חלק החברה בהפסדי חברות כלולות |
| | | | | 215,122 | רווח לפני מסים על ההכנסה |

באור 5: - מגזרי פעילות (המשך)

| ישראל | ארה"ב | מגזרים אחרים | התאמות | סה"כ | |
|----------------|---------------|-----------------|--------------|----------------|-------------------------------|
| | | | | | <u>לתקופה של תשעה</u> |
| | | | | | <u>חודשים שהסתיימה</u> |
| | | | | | <u>ביום 30 בספטמבר,</u> |
| | | | | | <u>2010</u> |
| 139,560 | 26,392 | - | - | 165,952 | הכנסות מחיצוניים |
| 442 | - | - | (442) | - | הכנסות בין-מגזריות |
| <u>140,002</u> | <u>26,392</u> | <u>-</u> | <u>(442)</u> | <u>165,952</u> | סה"כ הכנסות |
| 105,885 | 15,720 | (1,422) | - | 120,183 | רווח (הפסד) מגזרי (EBITDA) |
| | | | | | שערוך נדל"ן להשקעה |
| | | | | | ונדל"ן להשקעה |
| | | | | | בפיתוח |
| | | | | | השקעה בנדל"ן להשקעה |
| | | | | | פחת והפחתות |
| | | | | | הוצאות מימון, נטו |
| | | | | | הכנסות אחרות |
| | | | | | חלק החברה בהפסדי |
| | | | | | חברות כלולות |
| | | | | | רווח לפני מסים על |
| | | | | | ההכנסה |
| <u>239,342</u> | | | | | |

| ישראל | ארה"ב | מגזרים אחרים | התאמות | סה"כ | |
|---------------|---------------|-----------------|--------------|---------------|--|
| | | | | | <u>לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה</u> |
| | | | | | <u>ביום 30 בספטמבר, 2011</u> |
| 53,776 | 40,213 | - | - | 93,989 | הכנסות מחיצוניים |
| 151 | - | - | (151) | - | הכנסות בין-מגזריות |
| <u>53,927</u> | <u>40,213</u> | <u>-</u> | <u>(151)</u> | <u>93,989</u> | סה"כ הכנסות |
| 42,580 | 25,903 | (576) | - | 67,907 | רווח (הפסד) מגזרי (EBITDA) |
| | | | | | שערוך נדל"ן להשקעה |
| | | | | | ונדל"ן להשקעה |
| | | | | | בפיתוח |
| | | | | | השקעה בנדל"ן להשקעה |
| | | | | | פחת והפחתות |
| | | | | | הוצאות מימון, נטו |
| | | | | | חלק החברה בהפסדי |
| | | | | | חברות כלולות |
| | | | | | רווח לפני מסים על ההכנסה |
| <u>75,084</u> | | | | | |

באור 5: - מגזרי פעילות (המשך)

| ישראל | ארה"ב | מגזרים אחרים | התאמות | סה"כ | |
|--|---------------|--------------|--------------|----------------|---|
| <u>בלתי מבוקר אלפי ש"ח</u> | | | | | |
| <u>לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2010</u> | | | | | |
| 47,481 | 24,163 | - | - | 71,644 | הכנסות מחיצוניים |
| 150 | - | - | (150) | - | הכנסות בין-מגזריות |
| <u>47,631</u> | <u>24,163</u> | <u>-</u> | <u>(150)</u> | <u>71,644</u> | סה"כ הכנסות |
| 37,321 | 14,101 | (495) | - | 50,927 | רווח (הפסד) מגזרי (EBITDA) |
| | | | | 141,785 | שערוך נדל"ן להשקעה |
| | | | | (855) | ונדל"ן להשקעה בפיתוח |
| | | | | (171) | השקעה בנדל"ן להשקעה |
| | | | | (52,499) | פחת והפחתות |
| | | | | (792) | הוצאות מימון, נטו |
| | | | | (402) | הוצאות אחרות |
| | | | | | חלק החברה בהפסדי חברות כלולות |
| | | | | <u>137,993</u> | רווח לפני מסים על ההכנסה |
| <u>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2010</u> | | | | | |
| 188,093 | 51,928 | - | - | 240,021 | הכנסות מחיצוניים |
| 584 | - | - | (584) | - | הכנסות בין-מגזריות |
| <u>188,677</u> | <u>51,928</u> | <u>-</u> | <u>(584)</u> | <u>240,021</u> | סה"כ הכנסות |
| 140,042 | 28,790 | (2,045) | - | 166,787 | רווח (הפסד) מגזרי (EBITDA) |
| | | | | 232,795 | שערוך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח |
| | | | | (6,409) | השקעה בנדל"ן להשקעה |
| | | | | (921) | פחת והפחתות |
| | | | | (133,714) | הוצאות מימון, נטו |
| | | | | 55,050 | הכנסות אחרות, נטו |
| | | | | 3,171 | חלק החברה ברווחי חברות כלולות |
| | | | | <u>316,759</u> | רווח לפני מסים על ההכנסה |

- א. ביום 31 באוקטובר, 2011 התקשרה החברה בהסכמים לרכישת מחצית מהזכויות הנוספות לבניית משרדים, אשר ניתנים לבניה על גג הפרויקט הידוע כקניון "ביג פאשן בנצרת" (להלן - זכויות המשרדים ו-הפרויקט, בהתאמה) אשר בבעלותן המשותפת של החברה ושל שותפתה בפרויקט. התמורה ששילמה החברה בגין רכישת מחצית מזכויות המשרדים כאמור לעיל הינה 4,555 אלפי ש"ח ובתוספת מע"מ. בנוסף התקשרה החברה באותו המועד בהסכם להקצאת 19.95% מהונה המונפק והנפרע של חברת הפרויקט (להלן - ההקצאה) באופן שלאחר ההקצאה תחזיק החברה ב-56.97% ממניות חברת הפרויקט. התמורה הכוללת ששילמה החברה לחברת הפרויקט בגין ההקצאה הינה 39,192 אלפי ש"ח.
- ב. ביום 27 באוקטובר, 2011 השלימה החברה הנפקה של 122,161,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ג') ו-7,830 מניות רגילות של החברה אשר החברה ביצעה באמצעות דוח הצעת מדף שפרסמה מכוח תשקיף המדף. סך התמורה ברוטו שהחברה קיבלה בעד הנפקת אגרות החוב והמניות כאמור הסתכמה לסך של כ-149 מליון ש"ח.
- ג. ביום 6 בנובמבר, 2011 השלימה החברה הנפקה של 80,000 מניות רגילות של החברה בהצעה פרטית, בהתאם להסכם הקצאת מניות שנחתם בין החברה לבין, גוף מוסדי, אשר אינו קשור לחברה. סך התמורה ברוטו שהחברה קיבלה בעד הנפקת המניות הסתכמה לסך של כ-6.5 מליון ש"ח.
- ד. ביום 24 בנובמבר, 2011 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 15,000 אלפי ש"ח שישולם ביום 26 בדצמבר, 2011. היום הקובע לזכאות הינו 11 בדצמבר 2011.
- ה. בתחילת נובמבר 2011 פורסם תזכיר חוק לשינוי חברתי כלכלי (תיקוני חקיקה) (מסים), התשע"ב-2011 (להלן - תזכיר החוק). במסגרת תזכיר החוק מוצע, בין היתר, לבטל, החל משנת 2012, את מתווה ההפחתה של שיעורי מס החברות. במסגרת תזכיר החוק מוצע גם להעלות את מס החברות לשיעור של 25% בשנת 2012. לאור ההעלאה המוצעת של שיעור מס החברות ל- 25% בשנת 2012, יועלו בהתאמה גם שיעור המס על רווח הון ריאלי ושיעור המס של השבח הריאלי.
- יתרות המסים הנדחים הנכללות בדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר, 2011 מחושבות לפי שיעורי המס שבתוקף לתאריך הדוחות הכספיים ואינן מביאות בחשבון את ההשפעות העשויות לנבוע מתזכיר החוק. ההשפעות האמורות תיכללנה בדוחות הכספיים שיפורסמו החל מהמועד שבו חקיקת החוק תושלם למעשה.
- החברה מעריכה כי על בסיס יתרות המסים הנדחים ליום 30 בספטמבר, 2011, ההשפעה על ההון, הרווח הנקי והרווח הכולל האחר בעקבות תזכיר החוק תהיה קיטון בסך של כ- 84 מליון ש"ח, סכום אשר עשוי לקטון או לגדול בהתאם לאישור תזכיר החוק בכנסת.
- ו. ביום 24 בנובמבר, 2011 הוארכה תקופת המימוש של מלוא מנות האופציה שהוענקו לעובדים ביום 25 במרס, 2007 ושתי מנות האופציה הראשונות, שהוענקו לעובדים ביום 16 במרס 2008, עד ליום 25 במרס 2013 ו-16 במרס, 2013, בהתאמה.

פרק 4: נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים
המיוחסים לחברה ליום 30 בספטמבר, 2011

ביג מרכזי קניות בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים
המיוחסים לחברה

ליום 30 בספטמבר, 2011

בלתי מבוקרים

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970 של ביג מרכזי קניות בע"מ (להלן - החברה) ליום 30 בספטמבר 2011 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר הנכסים בניכוי ההתחייבויות המיוחסים להן, נטו הסתכמו לסך של כ-297,903 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2011 ואשר הרווח מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של כ-25,406 אלפי ש"ח וכ-5,707 אלפי ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותן חברות מבוססת על דוחות הסקירה של רואי חשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

דוח מיוחד לפי תקנה 38ד'

נתונים כספיים ומידע כספי ביניים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד, המיוחסים לחברה, מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 בספטמבר, 2011 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970.

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה

| ליום 31 בדצמבר 2010 | ליום 30 בספטמבר | |
|---------------------------|-----------------|------|
| | 2010 | 2011 |
| מבוקר | בלתי מבוקר | |
| | אלפי ש"ח | |

נכסים שוטפים

| | | | |
|----------------|----------------|---------------|-----------------------|
| 12,357 | 97,107 | 14,817 | מזומנים ושווי מזומנים |
| 215,607 | 27,584 | 11,030 | פקדונות וניירות ערך |
| 4,586 | 5,585 | 4,926 | שוכרים |
| 38,505 | 41,328 | 25,336 | חייבים ויתרות חובה |
| <u>271,055</u> | <u>171,604</u> | <u>56,109</u> | |

נכסים לא שוטפים

| | | | |
|------------------|------------------|------------------|-----------------------|
| 41,012 | 37,811 | 64,549 | הלוואות וחייבים אחרים |
| 864,261 | 770,790 | 1,032,751 | השקעה בחברות מוחזקות |
| 1,660,998 | 1,641,211 | 1,793,992 | נדל"ן להשקעה |
| 95,074 | 75,896 | 69,456 | נדל"ן להשקעה בפיתוח |
| 5,601 | 2,763 | 6,933 | רכוש קבוע |
| 705 | 683 | 653 | נכסים בלתי מוחשיים |
| <u>2,667,651</u> | <u>2,529,154</u> | <u>2,968,334</u> | |
| <u>2,938,706</u> | <u>2,700,758</u> | <u>3,024,443</u> | |

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה

| ליום 31 בדצמבר 2010 | ליום 30 בספטמבר | | |
|-------------------------------------|------------------|------------------|---|
| | 2010 | 2011 | |
| מבוקר | בלתי מבוקר | | |
| | אלפי ש"ח | | |
| התחייבויות שוטפות | | | |
| 180,473 | 168,404 | 118,442 | אשראי מתאגידים בנקאיים ומאחרים |
| 82,946 | 82,812 | 85,498 | חלויות שוטפות של אגרות חוב ואגרות חוב הניתנות להמרה |
| 12,163 | 12,200 | 8,961 | במניות |
| 30,846 | 31,528 | 35,339 | התחייבויות לספקים ולנותני שירותים |
| | | | זכאים ויתרות זכות |
| <u>306,428</u> | <u>294,944</u> | <u>248,240</u> | |
| התחייבויות לא שוטפות | | | |
| 453,442 | 281,055 | 448,242 | התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים |
| 881,601 | 875,548 | 860,196 | אגרות חוב |
| 22,684 | 22,500 | - | אגרות חוב ניתנות להמרה במניות |
| 2,485 | 2,707 | 2,726 | פקדונות משוכרים |
| 250 | 93 | 531 | התחייבויות בשל הטבות לעובדים |
| 161,335 | 152,829 | 177,461 | מסים נדחים |
| <u>1,521,797</u> | <u>1,334,732</u> | <u>1,489,156</u> | |
| הון המיוחס לבעלי מניות החברה | | | |
| 38 | 38 | 39 | הון מניות |
| 244,767 | 244,767 | 254,495 | פרמיה על מניות |
| 2,087 | 2,025 | 2,173 | קרן מעסקאות תשלום מבוסס מניות |
| 876,212 | 828,497 | 1,027,763 | יתרת רווח |
| (12,623) | (4,245) | 2,577 | קרן בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים |
| <u>1,110,481</u> | <u>1,071,082</u> | <u>1,287,047</u> | סה"כ הון |
| <u>2,938,706</u> | <u>2,700,758</u> | <u>3,024,443</u> | |

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

| | | | 24 בנובמבר, 2011 |
|---------------------------------------|------------------------|------------------|----------------------------|
| ישראל יעקבי | איתן בר זאב | יהודה נפתלי | תאריך אישור הדוחות הכספיים |
| משנה למנכ"ל ואחראי לתחום הכספים בחברה | מנכ"ל וחבר הדירקטוריון | יו"ר הדירקטוריון | |

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2010 | ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | | ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | | |
|---|---|----------|--|----------|--|
| | 2010 | 2011 | 2010 | 2011 | |
| מבוקר | בלתי מבוקר | | | | |
| | אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח נקי למניה) | | | | |
| 163,976 | 41,460 | 45,852 | 121,739 | 134,123 | הכנסות מהשכרה ודמי ניהול |
| 22,355 | 5,251 | 5,350 | 15,835 | 19,880 | הוצאות הפעלת נכסים להשכרה |
| 141,621 | 36,209 | 40,502 | 105,904 | 114,243 | רווח גולמי |
| 194,294 | 130,833 | 27,896 | 158,290 | 77,612 | עלייה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח |
| 7,492 | 2,487 | 1,234 | 4,846 | 3,374 | הוצאות מכירה ושיווק |
| 18,478 | 2,755 | 4,446 | 14,289 | 18,319 | הוצאות הנהלה וכלליות |
| 768 | - | - | 768 | - | הכנסות אחרות |
| 847 | 153 | 329 | 476 | 981 | פחת והפחתות |
| 309,866 | 161,647 | 62,389 | 245,351 | 169,181 | רווח תפעולי |
| (106,443) | (38,753) | (16,911) | (74,181) | (96,086) | הוצאות מימון |
| 19,041 | 7,871 | 8,099 | 13,036 | 13,942 | הכנסות מימון |
| 85,751 | 8,097 | 15,511 | 53,644 | 83,246 | חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו |
| 308,215 | 138,862 | 69,088 | 237,850 | 170,283 | רווח לפני מסים על ההכנסה |
| 42,125 | 23,205 | 12,380 | 34,475 | 18,732 | מסים על ההכנסה |
| 266,090 | 115,657 | 56,708 | 203,375 | 151,551 | רווח נקי המיוחס לחברה |
| | | | | | רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה (לאחר השפעת המס): |
| (12,218) | (8,384) | 23,198 | (3,840) | 15,200 | התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים |
| 253,872 | 107,273 | 79,906 | 199,535 | 166,751 | סה"כ רווח כולל המיוחס לחברה |
| | | | | | רווח נקי למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח) |
| 23.42 | 9.97 | 4.88 | 18.02 | 13.05 | רווח נקי בסיסי |
| 23.18 | 9.83 | 4.86 | 17.83 | 13.03 | 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 2010 | ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | | ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | | |
|---|--|----------|--|-----------|---|
| | 2010 | 2011 | 2010 | 2011 | |
| מבוקר | בלתי מבוקר אלפי ש"ח | | | | |
| 266,090 | 115,657 | 56,708 | 203,375 | 151,551 | <u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה</u> |
| (212,243) | (111,953) | (40,515) | (181,488) | (115,721) | רווח נקי המיוחס לחברה התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה (א) |
| 53,847 | 3,704 | 16,193 | 21,887 | 35,830 | מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת של החברה |
| | | | | | <u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה</u> |
| (201,904) | 47,023 | - | (9,610) | 204,672 | פקדונות לזמן קצר בתאגידים בנקאיים |
| (4,853) | (1,362) | (67) | (1,757) | (2,017) | רכישת רכוש קבוע |
| 768 | - | - | 768 | - | תמורה מממוש נדל"ן להשקעה |
| (23,716) | (7,597) | (13,063) | (19,267) | (27,282) | השקעה בנדל"ן להשקעה בפיתוח |
| (405) | (266) | (131) | (270) | (244) | השקעה בנכסים בלתי מוחשיים |
| (374,767) | (94,845) | (17,128) | (309,456) | (58,727) | השקעה בחברות מוחזקות ויתרות חובה |
| (9,012) | (1,265) | (10,150) | (5,648) | (10,942) | מתן הלוואה לזמן ארוך |
| (2) | 320 | - | (98) | - | פרעון (מתן) הלוואה לזמן קצר |
| - | - | (3,150) | - | (3,150) | רכישת נדל"ן להשקעה |
| (613,891) | (57,992) | (43,689) | (345,338) | 102,310 | מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה של החברה |
| | | | | | <u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה</u> |
| 180,000 | - | - | - | - | קבלת הלוואות לזמן ארוך |
| 49,840 | - | 9,729 | 49,840 | 9,729 | הנפקת הון מניות (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה) תקבולים בגין אופציית המרה (בניכוי הוצאות הנפקה) |
| 3,254 | - | - | 3,254 | - | תקבולים בגין מימוש אופציות |
| 28,701 | - | - | 28,701 | - | קבלת פקדונות משוכרים |
| 607 | 65 | 101 | 829 | 241 | הנפקת אגרות חוב (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה) פרעון הלוואות, אגרות חוב ניתנות להמרה והתחייבויות אחרות לזמן ארוך |
| (78,365) | (2,524) | (6,020) | (76,361) | (100,661) | פרעון הלוואה מחברה בת |
| (14,537) | - | - | - | - | אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים, נטו |
| 161,023 | 135,279 | 10,016 | 157,417 | (62,393) | דיבידנד ששולם |
| (30,000) | - | - | (15,000) | - | |
| 568,276 | 132,820 | 31,230 | 416,433 | (135,680) | מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון של החברה |
| 8,232 | 78,532 | 3,734 | 92,982 | 2,460 | <u>עלייה במזומנים ושווי מזומנים</u> |
| 4,125 | 18,575 | 11,083 | 4,125 | 12,357 | <u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u> |
| 12,357 | 97,107 | 14,817 | 97,107 | 14,817 | <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 2010 | ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | | ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | |
|---|--|------|--|------|
| | 2010 | 2011 | 2010 | 2011 |
| | בלתי מבוקר אלפי ש"ח | | | |

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

התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:

| | 2010 | 2011 | 2010 | 2011 | |
|-----------|-----------|----------|-----------|-----------|-------------------------------------|
| - | 1,758 | (890) | 455 | (95) | שערוך פקדונות וניירות ערך |
| 847 | 153 | 329 | 476 | 981 | פחת והפחתות |
| (194,294) | (130,833) | (27,896) | (158,290) | (77,612) | עלייה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה |
| | | | | | שערוך הלוואות שניתנו, התחייבויות |
| | | | | | לתאגידים בנקאיים ואחרים, אגרות חוב |
| 25,850 | 13,441 | (9,608) | 23,023 | 27,142 | ואגרות חוב הניתנות להמרה |
| 316 | 61 | 12 | 254 | 86 | עלות תשלום מבוסס מניות |
| (85,751) | (8,097) | (15,511) | (53,644) | (83,246) | חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות |
| 41,782 | 24,806 | 12,637 | 33,276 | 16,126 | מסים נדחים, נטו |
| (32) | (141) | 46 | (189) | 281 | שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים |
| (768) | - | - | (768) | - | רווח הון |
| (212,050) | (98,852) | (40,881) | (155,407) | (116,337) | |

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של
החברה:

| | 2010 | 2011 | 2010 | 2011 | |
|-----------|-----------|----------|-----------|-----------|--|
| (274) | (800) | 212 | (1,273) | (340) | ירידה (עלייה) בשוכרים |
| (6,547) | (3,801) | (777) | (14,916) | (1,002) | עלייה בחייבים ויתרות חובה |
| 807 | (1,402) | (1,065) | (639) | (2,535) | עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני |
| 6,114 | (7,098) | 4,898 | (9,253) | 6,313 | שירותים |
| (293) | - | (2,902) | - | (1,820) | עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות |
| | | | | | שינוי בבעלי עניין |
| (193) | (13,101) | 366 | (26,081) | 616 | |
| (212,243) | (111,953) | (40,515) | (181,488) | (115,721) | |

(ב) פעילות מהותית שלא במזומן בחברה

| | 2010 | 2011 | 2010 | 2011 | |
|-------|-------|-------|-------|-------|----------------------------|
| 1,693 | 1,120 | 1,025 | 3,176 | 1,025 | השקעה בנדל"ן להשקעה בפיתוח |

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

1. כללי

א. מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי על הדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר, 2010 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם וגם בהקשר לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר, 2011.

ב. לתאריך המאזן לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ- 192,131 אלפי ש"ח. עיקר הגרעון מקורו בסיווג חלויות שוטפות בגין אגרות חוב (סדרות א', ב' ו-ד') בסך כולל של כ-85,498 אלפי ש"ח לזמן קצר. יתרת הגרעון מקורו, בין היתר, בהמשך השקעת החברה במרכזים בהקמה, רכישת המרכז Independence Plaza כמפורט בבאור ד' לדוחות הכספיים המאוחדים, רכישת מניות בחברה הולנדית כמפורט בבאור זא' לדוחות הכספיים המאוחדים והשקעה במערכות סולריות, כל זאת באמצעות התזרים השוטף והלוואות לזמן קצר.

במהלך החודשים אוקטובר ונובמבר 2011 השלימה החברה גיוס חוב לזמן ארוך והון בסכום כולל של כ- 149 מליון ש"ח וכ-6.5 מליון ש"ח, בהתאמה (לפרטים נוספים ראה באור ב' ו-ג' לדוחות הכספיים המאוחדים). להערכת הנהלת החברה, הגיוס כאמור, מסגרות האשראי הבלתי מנוצלות בסך של כ-166 מליון ש"ח, יתרת הנכסים המניבים בשווי כולל של כ-387 מליון ש"ח אשר לא הועמדו לחברה הלוואות בגינם ובתוספת תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת, יאפשרו לחברה לעמוד בפרעון התחייבויותיה השוטפות.

2. אירועים לאחר תקופת הדיווח

בתחילת נובמבר 2011 פורסם תזכיר חוק לשינוי חברתי כלכלי (תיקוני חקיקה) (מסים), התשע"ב-2011 (להלן - תזכיר החוק). במסגרת תזכיר החוק מוצע, בין היתר, לבטל, החל משנת 2012, את מתווה ההפחתה של שיעורי מס החברות. במסגרת תזכיר החוק מוצע גם להעלות את מס החברות לשיעור של 25% בשנת 2012. לאור ההעלאה המוצעת של שיעור מס החברות ל- 25% בשנת 2012, יועלו בהתאמה גם שיעור המס על רווח הון ריאלי ושיעור המס של השבח הריאלי.

יתרות המסים הנדחים הנכללות בדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר, 2011 מחושבות לפי שיעורי המס שבתוקף לתאריך הדוחות הכספיים ואינן מביאות בחשבון את ההשפעות העשויות לנבוע מתזכיר החוק. ההשפעות האמורות תיכללנה בדוחות הכספיים שיפורסמו החל מהמועד שבו חקיקת החוק תושלם למעשה.

החברה מעריכה כי על בסיס יתרות המסים הנדחים ליום 30 בספטמבר, 2011, ההשפעה על ההון, הרווח הנקי והרווח הכולל האחר בעקבות תזכיר החוק תהיה קיטון בסך של כ- 69 מליון ש"ח, סכום אשר עשוי לקטון או לגדול בהתאם לאישור תזכיר החוק בכנסת.

פרק 5 - דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי

ועל הגילוי

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, מנכ"ל.
2. ישראל יעקבי, משנה למנכ"ל ואחראי על תחום הכספים.

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

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקרות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישות 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 שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2011 (להלן: "הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

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

למועד הדוח, בהתבסס על האמור בדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל הבקרה הפנימית היא אפקטיבית;

הצהרת מנהלים הצהרת מנהל כללי

בהתאם לתקנה 38ג(ד)(1) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), 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 2011 (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 של 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 (עריכת דוחות כספיים שנתיים), התשנ"ג-1993, 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 הרבעוני האחרון לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון והנהלה 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.

24 בנובמבר, 2011

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 השלישי של שנת 2011 (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 ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכך –

(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 (עריכת דוחות כספיים שנתיים), התשנ"ג-1993, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכך –

(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 הרבעוני האחרון לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת 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.

24 בנובמבר, 2011

ישראל יעקבי, משנה למנכ"ל
ואחראי על תחום הכספים

תאריך