



ביג מרכזי קניות בע"מ (**"החברה"**)

תמצית דוחות כספיים מאוחדים
ליום 30 ביוני, 2014

תוכן העניינים

- פרק 1 - סקירת שינויים וחידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי החברה
- פרק 2 - דוח דירקטוריון ליום 30 ביוני, 2014
- פרק 3 - תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני, 2014
- פרק 4 - נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים המיוחסים לחברה ליום 30 ביוני, 2014
- 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 2013 (להלן - "הדוח התקופתי") בכל עניין שיש לתארו בדוח התקופתי (להלן - "העדכונים"). העדכונים להלן מובאים על פי סדר הסעיפים של פרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי. יצוין כי למונחים שלהלן תהא המשמעות הנודעת להם בדוח התקופתי, אלא אם צוין במפורש אחרת.

בדוח זה: "קבוצת ביג" או "הקבוצה" - החברה יחד עם תאגידים מאוחדים, תאגידים מאוחדים באיחוד יחסי, חברות כלולות ושותפויות. "ביג USA" - ביג יו. אס. אי בע"מ. "ביג ארה"ב" - BIG SHOPPING CENTERS USA, INC. "קבוצת ביג ארה"ב" - חברת הבת לרבות החברות המוחזקות על ידה במישרין ובעקיפין.

1. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

1.1 בקשר עם סעיף 26 לדוח התקופתי, יצוין כי ביום 5 באוגוסט פרסמה החברה דוח מידי בדבר אישור דירוג החברה בדירוג A + Stable על ידי STANDARD & POOR'S Maalot. לפרטים נוספים ראה דוח מידי מאותו מועד (אסמכתא מספר: 2014-01-127566).

1.2 בקשר עם סעיף 15 לפרק 4, יצוין כי ביום 31 ביולי 2014, בעקבות הודעתו של מבקר הפנים כי הוא מסיים את תפקידו בבריטמן אלמגור זהר ושות', ולפיכך מתפטר מתפקידו כמבקר הפנים של החברה, המליצה ועדת הביקורת לדירקטוריון למנות את רו"ח לינור דלומי כמבקרת הפנים בחברה במקומו של רו"ח אורי אילן. ביום 26 באוגוסט 2014 אימץ דירקטוריון החברה את המלצת ועדת הביקורת ואישר את המינוי. לפרטים נוספים ראה דוח מידי של החברה מאותו מועד.

1.3 בקשר עם סעיף 2 לפרק 4 לדוח התקופתי, יצוין כי ביום 25 ביוני 2014 הודיעה החברה כי דירקטוריון החברה אישר את התקשרות החברה בהסכמים עם משקיעים בדבר הקצאה של 37,383 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ה') של החברה. אגרות החוב (סדרה ה') הוקצו בדרך של הרחבת סדרה שנרשמה לראשונה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ על פי דוח הצעת מדף של החברה מיום 9 ביולי 2013 (אסמכתא מספר: 2013-01-088746), שפורסם בהתאם לתשקיף מדף של החברה מיום 30 ביולי 2012 ואשר תוקן בתיקון תשקיף מיום 4 ביולי 2013 ובתיקון תשקיף מיום 12 ביוני 2014, וזאת מכוח שטר נאמנות שנערך ונחתם בין החברה לבין משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ מיום 4 ביולי 2013. לפרטים נוספים ראה סעיף 19 להלן וכן דוח מידי מיום 25 ביוני 2014 (אסמכתא מספר: 2014-01-099234).

1.4 בקשר עם סעיף 2 לפרק 4 לדוח התקופתי, ביום 17 ביוני 2014, פרסמה החברה את תוצאות הנפקת אגרות החוב (סדרה ו') של החברה על פי דוח הצעת מדף מיום 17 ביוני 2014, שפורסם על פי תשקיף מדף של החברה מיום 30 ביולי 2012 כפי שתוקן ביום 4 ביולי 2013 וכפי שתוקן ביום 12 ביוני 2014 וזאת מכוח שטר נאמנות שנערך ונחתם בין החברה לבין רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ ("הנאמן") מיום 11 ביוני 2014. היקף ההנפקה הסתכם לסך של 112,345 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ו') בריבית שנתית קבועה של 3.5%. תנאי אגרת החוב מפורטים להלן בסעיף 19.

להבטחת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') והנאמן שיעבדה קבוצת ביג את זכויותיה בביג קריית שמונה, ביג פרדס חנה וביג קריית גת. דוח מידי בדבר תוצאות ההנפקה פורסם על ידי החברה ביום 17 ביוני 2014 (אסמכתא מספר: 2014-01-093096).

1.5 בקשר עם סעיף 30 לדוח התקופתי ("הסכמים מהותיים"), יצוין כי ביום 18 ביוני 2014 הודיעה החברה, כי ביג ארה"ב השלימה רכישת 90% מהזכויות במרכז מסחרי פתוח בשם Creekwoods Commons בקנזס סיטי, מיזורי שבארה"ב לפי שווי מרכז של 24.6 מיליון דולר ארה"ב. לפרטים נוספים ראה דוח מידי מאותו מועד (אסמכתא מספר: 2014-01-093528).

- 1.6 בקשר עם סעיף 30 לדוח התקופתי ("הסכמים מהותיים"), יצוין כי בהמשך להודעת החברה בדוח מידי שפרסמה ביום 9 בינואר 2014, בדבר ניהול משא ומתן (אסמכתא מספר: 2014-01-011014), עדכנה החברה בדיווח מידי מיום 5 ביוני 2014 (אסמכתא מספר: 2014-01-083844) כי ביג ארה"ב התקשרה בהסכם לרכישת 50% מהזכויות במרכז קניות פתוח המצוי ביוטה, ארה"ב. מחיר הזכויות נגזר לפי שווי מרכז כולל של 161.7 מיליון דולר. ביג ארה"ב השלימה בדיקת נאותות לשביעות רצונה ובתאריך 27 באוגוסט, 2014 הושלמה העסקה.
- 1.7 קשר עם סעיף 30 לדוח התקופתי ("הסכמים מהותיים") יצוין, כי ביום 5 ביוני 2014 עדכנה החברה כי ביג ארה"ב חתמה על הסכם לרכישת 85% מהזכויות במרכז קניות פתוח בשטח של כ- 12,000 מ"ר במדינה בדרום מזרח ארה"ב. לפרטים נוספים ראה דוח מידי מאותו מועד (אסמכתא מספר: 2014-01-083844).
- 1.8 בקשר עם סעיף 1 ו-12 לדוח התקופתי ביום 28 במאי 2014, התקשרה החברה יחד עם מגה אור אחזקות בע"מ ("מגה אור") בהסכם שכירות ארוך טווח, בקשר עם מקרקעין הידועים כגוש 11630 חלקות 82-44, 105-93 באזור צומת הצ'ק פוסט בחיפה. על פי ההסכם האמור, תשכור החברה ומגה אור, בחלקים שווים, את המקרקעין הנ"ל לתקופה של 312 חודשים שתחילתה במועד קבלת טופס 4 לאכלוס או 16 חודשים מאישור התב"ע החדשה, המוקדם מבניהם. ההסכם האמור, מותנה ב: (1) אישור התב"ע החדשה (2) היתר בנייה תוך 9 חודשים מאישור התב"ע החדשה. נכון למועד זה, התנאי הראשון התמלא - התב"ע אושרה. באשר להיתר בנייה, ניתן היתר בניה חלקי בסוף חודש יולי 2014.
- 1.9 בקשר עם סעיף 30 לדוח התקופתי ("הסכמים מהותיים"), יצוין כי ביום 27 באפריל הודיעה החברה כי ביג ארה"ב, חתמה על הסכם עם שותפתה KIMCO REALTY (להלן - "KIMCO") בדבר חלוקה בעין של 15 מהנכסים בהם הן מחזיקות במשותף, כאשר לאחר החלוקה, תחזיק החברה הבת ב- 99% משמונה נכסים ו- KIMCO ב- 99% מ- 7 נכסים. ביתרת המרכזים בבעלות משותפת (6 מרכזים) לא יחול שינוי בשיעור האחזקה (49.9% - החברה הבת ו- 50.1% KIMCO ושותפים מטעמה).
- לפרטים נוספים ראה דוח מידי שפרסמה החברה ביום 6 במרס 2014 (אסמכתא: 2014-01-007041) ומיום 27 באפריל 2014 (אסמכתא: 2014-01-050451). השלמת העסקה מותנית באישורם של כל הבנקים ומוסדות פיננסיים אחרים שהעמידו הלוואות לחלק מהנכסים.
- 1.10 בקשר עם סעיף 30 לדוח התקופתי ("הסכמים מהותיים"), יצוין כי ביום 16 באפריל 2014, ביג ארה"ב השלימה את העסקה לרכישת 90% מהזכויות בשני מרכזים מסחריים פתוחים מניבים, בג'ורג'יה, אטלנטה שבארה"ב (בסעיף זה: "המרכזים המסחריים"). המרכזים המסחריים כוללים שטחי מסחר של כ- 6,700 מ"ר וכ- 5,600 מ"ר. מחיר רכישת הזכויות של המרכזים המסחריים יחד הינו כ-23 מיליון דולר ארה"ב (חלקה של ביג ארה"ב). לפרטים נוספים ראה דוח מידי שפרסמה החברה מיום 28 בינואר 2014 (אסמכתא מספר: 2014-01-025399) ומיום 16 באפריל 2014 (אסמכתא מספר: 2014-01-046938).
- 1.11 בקשר עם סעיף 2 בפרק 4 לדוח התקופתי, ביום 12 באפריל 2014, הודיעה החברה כי ביום 10 באפריל 2014 החליטה רשות ניירות ערך להאריך את התקופה להצעת ניירות ערך על פי תשקיף המדף של החברה מיום 30 ביולי 2012 (אסמכתא מספר: 2012-01-196167) והתיקון לו מיום 4 ביולי 2013 (אסמכתא מספר: 2013-01-084573), ב- 12 חודשים נוספים, דהיינו עד ליום 30 ביולי 2015.
- 1.12 בקשר עם סעיף 30 לדוח התקופתי ("הסכמים מהותיים"), בהמשך לדוח המידי שפרסמה החברה ביום 5 באפריל, 2014 (אסמכתא מספר: 2014-01-038420), בו הודיעה החברה כי היא מנהלת משא ומתן לרכישת 50% מהזכויות בחברה ספרדית ("החברה הנרכשת") העוסקת בתחום היזום, אחזקה וניהול של מרכזי קניות פתוחים בחצי האי האיברי (ספרד ופורטוגל), עדכנה החברה בדוח מידי מיום 12 ביוני 2014 (אסמכתא מספר: 2014-01-089988) כי דירקטוריון החברה אישר רכישת 50% מהזכויות בחברה הנרכשת, שהינה חברת בת מקבוצת בוגאריס הספרדית, בכפוף לבדיקת נאותות. החברה מצויה בעיצומו של משא ומתן משפטי על ההסכמים ובדיקת נאותות. כמו כן החברה בוחנת אפשרות לצרף גוף או גופים ישראלים כמשקיע/י מיעוט.

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

2. פרטים אודות נכסי קבוצת ביג

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

ביג באר שבע:

שנת 2013	רבעון 1 2014	רבעון 2 2014	
567,340	563,950	565,010	שווי הנכס לתום התקופה (אלפי ₪)
42,109	10,462	10,281	NOI בתקופה – בנטרול Capex (אלפי ₪)
15,793	(3,558)	986	רווחי (הפסדי) שערור בתקופה (אלפי ₪)
100% בקירוב	100% בקירוב	100% בקירוב	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
7.42%	7.42%	7.28%	שיעור תשואה לתקופה במונחים שנתיים (%)
108	106	105	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה
92	106	160	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחזיים שנחתמו בתקופה

ביג יקנעם:

שנת 2013	רבעון 1 2014	רבעון 2 2014	
191,780	188,800	189,180	שווי הנכס לתום התקופה (אלפי ₪)
14,162	3,546	3,678	NOI בתקופה – בנטרול Capex (אלפי ₪)
26,300	(2,980)	367	רווחי (הפסדי) שערור בתקופה (אלפי ₪)
100% בקירוב	100% בקירוב	100% בקירוב	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
7.38%	7.51%	7.78%	שיעור תשואה לתקופה במונחים שנתיים (%)
92	91	93	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה
102	82	-	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחזיים שנחתמו בתקופה

:Waterfront

שנת 2013	רבעון 1 2014	רבעון 2 2014	
415,132	420,881	416,686*	שווי הנכס לתום התקופה (אלפי ₪)
30,518	6,059	7,859	NOI בתקופה – בנטרול Capex (אלפי ₪)
26,539	(1,407)	(137)	רווחי (הפסדי) שערור בתקופה (אלפי ₪)
93%	96%	96%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
7.35%	5.76%	7.54%	שיעור תשואה לתקופה במונחים שנתיים (%)
47	44	45	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה
39	-	-	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחזיים שנחתמו בתקופה

* הירידה בשווי הנכס מקורה בעיקר בירידת שע"ח של הדולר.

פרטים אודות הערכות השווי המצורפות לדוח זה:

ביג באר שבע:

שנת 2013	30.06.2014	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%)
567,340	565,010	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
ירון ספקטור	ירון ספקטור	זהות מעריך השווי
<p>מעריך השווי הינו, שמאי מקרקעין מוסמך על-פי חוק שמאי המקרקעין. בעל תואר ראשון בכלכלה ומנהל עסקים ותואר שני במנהל עסקים. בנוסף, הינו בוגר שמאות מקרקעין וניהול נכסים. למעריך השווי ניסיון בביצוע הערכות שווי, בין היתר, לחברות: גמול חברה להשקעות וגמול מלונאות, ד. רוטשטיין, מגדלי עסקים, משהב, ישראלום, מנופים פיננסים, בית גיל הזהב ועוד. לחברה אין תלות במעריך השווי. קיימת התחייבות לשיפוי מעריך השווי, שניתנה ע"י החברה בקשר עם הנכס, לצורך הכללת חוות הדעת ו/או אזכורה בדוחות הכספיים או לכל מטרה אחרת.</p>		פרטי השכלתו של מעריך השווי
כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי?
כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי?
31/12/2013	30/06/2014	תאריך התוקף של הערכת השווי ¹
גישת היוון הכנסות	גישת היוון הכנסות	מודל הערכת השווי
פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי		
30,977	31,030	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)
100%	100%	שיעור תפוסה בשנה 1+ (%)
100%	100%	שיעור תפוסה בשנה 2+ (%)
100%	100%	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-השכרה לצורך הערכת שווי (%)
105	105	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 1+
105	105	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 2+
105	105	דמי שכירות בסיסיים חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)
9.25%/9%/7.75%	9.25%/9%/7.75%	שיעור היוון שכ"ד/היוון הפרשי פדיון /רווח מניהול הנכס (%)
שינוי בשווי (באלפי ש"ח)		ניתוח רגישות לשווי
(25,070)	(25,270)	ירידה פרמננטית של 5%
(30,390)	(30,630)	עליה של 0.5% (עליה של שיעור היוון ההכנסות בתקופה הנוכחית מ- 7.75% ל- 8.25%)
34,590	34,850	ירידה של 0.5% (ירידה של שיעור היוון ההכנסות בתקופה הנוכחית מ- 7.75% ל- 7.25%)
25,080	25,270	עליה של 5%
(25,070)	(25,270)	ירידה של 5%
		דמי שכירות ממוצעים למטר

1 התאריך אליו מתייחסת הערכת השווי.

ביג יקנעם:

שנת 2013	30.06.2014	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%)
191,780	189,180	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
ירון ספקטור	ירון ספקטור	זהות מעריך השווי
<p>מעריך השווי הינו, שמאי מקרקעין מוסמך על-פי חוק שמאי המקרקעין. בעל תואר ראשון בכלכלה ומנהל עסקים ותואר שני במנהל עסקים. בנוסף, הינו בוגר שמאות מקרקעין וניהול נכסים. למעריך השווי ניסיון בביצוע הערכות שווי, בין היתר, לחברות: גמול חברה להשקעות וגמול מלונאות, ד. רוטשטיין, מגדלי עסקים, משהב, ישראלום, מנופים פיננסיים, בית גיל הזהב ועוד. לחברה אין תלות במעריך השווי. קיימת התחייבות לשיפוי מעריך השווי, שניתנה ע"י החברה בקשר עם הנכס, לצורך הכללת חוות הדעת ו/או אזכורה בדוחות הכספיים או לכל מטרה אחרת.</p>		פרטי השכלתו של מעריך השווי
כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי?
כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי?
31/12/2013	30/06/2014	תאריך התוקף של הערכת השווי ²
גישת היוון הכנסות	גישת היוון הכנסות	מודל הערכת השווי
פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי		
12,308	12,311	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)
100%	100%	שיעור תפוסה בשנה 1+ (%)
100%	100%	שיעור תפוסה בשנה 2+ (%)
100%	100%	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-ההשכרה לצורך הערכת שווי (%)
98	96	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 1+
98	96	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 2+
98	96	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)
9.5%/9.25%/8%	9.5%/9.25%/8%	שיעור היוון שכ"ד/היוון הפרשי פדיון/רווח מניהול
שינוי בשווי (באלפי ש"ח)		ניתוח רגישות לשווי
(9,000)	(8,860)	ירידה פרמנטית של 5%
(10,590)	(10,430)	עליה של 0.5% (עליה של שיעור היוון הכנסות בתקופה הנוכחית מ- 8% ל- 8.5%)
12,000	11,820	ירידה של 0.5% (ירידה של שיעור היוון הכנסות בתקופה הנוכחית מ- 8% ל- 7.5%)
9,000	8,860	עליה של 5%
(9,000)	(8,860)	ירידה של 5%
		דמי שכירות ממוצעים למטר

ביג קרית שמונה:

שנת 2013	30.06.2014	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 50%)
119,400	122,910	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
גרינברג אולפינר	גרינברג אולפינר	זהות מעריך השווי
פרטי השכלתו של מעריך השווי		
<p>מעריכת השווי הינה, שמאית מקרקעין מוסמכת על-פי חוק שמאי המקרקעין. בעלת תואר ראשון במדעי החברה ותואר שני במנהל עסקים. בנוסף, הינה בוגרת שמאות מקרקעין וניהול נכסים. מעריכת השווי הינה שותפה במשרד שמאי המקרקעין גרינברג אולפינר ושות'. המשרד עוסק במגוון תחומי שמאות המקרקעין. לחברה אין תלות במעריכת השווי. קיימת התחייבות לשיפוי מעריכת 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?
31/12/2013	30/06/2014	תאריך התוקף של הערכת השווי ³
גישת היוון הכנסות	גישת היוון הכנסות	מודל הערכת השווי
פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי		
11,416	11,483	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 (%)
66	67	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 1+
66	67	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 2+
66	67	דמי שכירות בסיסיים חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)
10%/10%/8%	10%/10%/8%	שיעור היוון שכ"ד/היוון הפרשי פדיון /רווח מניהול הנכס (%)
שינוי בשווי (באלפי ש"ח)		ניתוח רגישות לשווי
(5,700)	(5,730)	ירידה פרמננטית של 5%
(3,500)	(3,470)	עליה של 0.25% (עליה של שיעור היוון ההכנסות בתקופה הנוכחית מ-8% ל-8.25%)
3,800	3,700	ירידה של 0.25% (ירידה של שיעור היוון ההכנסות בתקופה הנוכחית מ-8% ל-7.75%)
5,600	5,730	עליה של 5%
(5,700)	(5,730)	ירידה של 5%
		דמי שכירות ממוצעים למטר

ביג קרית גת:

שנת 2013	30.06.2014	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 50%)
111,400	115,150	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
גרינברג אולפינר	גרינברג אולפינר	זהות מעריך השווי
<p>מעריכת השווי הינה, שמאית מקרקעין מוסמכת על-פי חוק שמאי המקרקעין. בעלת תואר ראשון במדעי החברה ותואר שני במנהל עסקים. בנוסף, הינה בוגרת שמאות מקרקעין וניהול נכסים. מעריכת השווי הינה שותפה במשרד שמאי המקרקעין גרינברג אולפינר ושות'. המשרד עוסק במגוון תחומי שמאות המקרקעין. לחברה אין תלות במעריכת השווי. קיימת התחייבות לשיפוי מעריכת השווי, שניתנה ע"י החברה בקשר עם הנכס, לצורך הכללת חוות הדעת ו/או אזכורה בדוחות הכספיים או לכל מטרה אחרת.</p>		פרטי השכלתו של מעריך השווי
כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי?
כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי?
31/12/2013	30/06/2014	תאריך התוקף של הערכת השווי ⁴
גישת היוון הכנסות	גישת היוון הכנסות	מודל הערכת השווי
פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי		
8,658	8,664	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 (%)
72	73	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 1+
72	73	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 2+
72	73	דמי שכירות בסיסיים חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)
10%/10%/7.75%	10%/10%/7.75%	שיעור היוון שכ"ד/היוון הפרשי פדיון /רווח מניהול הנכס (%)
שינוי בשווי (באלפי ש"ח)		ניתוח רגישות לשווי
(4,700)	(4,870)	ירידה פרמנטית של 5%
(3,000)	(3,040)	עליה של 0.25% (עליה של שיעור היוון ההכנסות בתקופה הנוכחית מ- 7.75% ל- 8%)
3,200	3,250	ירידה של 0.25 (ירידה של שיעור היוון ההכנסות בתקופה הנוכחית מ- 7.75% ל- 7.5%)
4,800	4,930	עליה של 5%
(4,700)	(4,870)	ירידה של 5%
		דמי שכירות ממוצעים למטר

4 התאריך אליו מתייחסת הערכת השווי.

ביג פרדס חנה:

שנת 2013	30.06.2014	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 50%)
87,300	86,700	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
גרינברג אולפינר	גרינברג אולפינר	זהות מעריך השווי
פרטי השכלתו של מעריך השווי		
<p>מעריכת השווי הינה, שמאית מקרקעין מוסמכת על-פי חוק שמאי המקרקעין. בעלת תואר ראשון במדעי החברה ותואר שני במנהל עסקים. בנוסף, הינה בוגרת שמאות מקרקעין וניהול נכסים. מעריכת השווי הינה שותפה במשרד שמאי המקרקעין גרינברג אולפינר ושות'. המשרד עוסק במגוון תחומי שמאות המקרקעין. לחברה אין תלות במעריכת השווי. קיימת התחייבות לשיפוי מעריכת 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?
31/12/2013	30/06/2014	תאריך התוקף של הערכת השווי ⁵
גישת היוון הכנסות	גישת היוון הכנסות	מודל הערכת השווי
פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי		
11,309	11,309	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)
100%	100%	שיעור תפוסה בשנה 1+ (%)
100%	100%	שיעור תפוסה בשנה 2+ (%)
100%	100%	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-השכרה לצורך הערכת שווי (%)
74	74	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 1+
74	74	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 2+
74	74	דמי שכירות בסיסיים חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)
10%/10%/7.75%	10%/10%/7.75%	שיעור היוון שכ"ד/היוון הפרשי פדיון /רווח מניהול הנכס (%)
ניתוח רגישות לשווי		
(4,700)	(4,700)	ירידה פרמנטית של 5%
(2,000)	(1,400)	עליה של 0.5% (עליה של שיעור היוון ההכנסות בתקופה הנוכחית מ- 7.75% ל- 8.25%)
2,100	1,400	ירידה של 0.5% (ירידה של שיעור היוון ההכנסות בתקופה הנוכחית מ- 7.75% ל- 7.25%)
4,800	4,700	עליה של 5%
(4,700)	(4,700)	ירידה של 5%
שינוי בשווי (באלפי ש"ח)		
(4,700)	(4,700)	ירידה פרמנטית של 5%
(2,000)	(1,400)	עליה של 0.5% (עליה של שיעור היוון ההכנסות בתקופה הנוכחית מ- 7.75% ל- 8.25%)
2,100	1,400	ירידה של 0.5% (ירידה של שיעור היוון ההכנסות בתקופה הנוכחית מ- 7.75% ל- 7.25%)
4,800	4,700	עליה של 5%
(4,700)	(4,700)	ירידה של 5%

פרק 2 - הסברי הדירקטוריון

לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני, 2014

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את הדוחות הכספיים של החברה לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2014:

חלק א. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי הקבוצה

1. כללי

א. מבוא

קבוצת ביג הינה הבעלים, המנהלת והמפתחת של נדל"ן מניב בישראל ובארה"ב וכן עוסקת בייזום ופיתוח של קרקעות בבעלותה המלאה או החלקית בישראל, בהודו ובסרביה. הקבוצה מתמקדת בעיקר בענף המרכזים מסחריים. בנוסף פועלת הקבוצה בביצוע השקעות ופעילות בתחומי האנרגיה הסולארית.

הפיזור הגאוגרפי וכן כמות השוכרים וגיוונם, מהווים יתרון רב ערך, אשר מסייע להתפתחותה ולחוסנה של החברה. בנוסף, פועלת הקבוצה לאיתור ומימוש הזדמנויות עסקיות בדרך של רכישת נכסים ו/או חברות הפועלות בתחומי עיסוקה, באזורי פעילותה ובאזורים אחרים.

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

ב. נכסים

ליום 30 ביוני 2014 מחזיקה הקבוצה 53 נכסים בישראל וארה"ב, כדלקמן:

← 48 מרכזים מסחריים מניבים

← 2 מרכזים מסחריים בפיתוח

← 3 קרקעות

הנכסים המניבים משתרעים על שטח בנוי להשכרה בהיקף של כ-762 אלפי מ"ר. בישראל, פועלת החברה ברכישה, פיתוח וניהול של מרכזים מסחריים בעצמה, באמצעות חברות מאוחדות, חברות כלולות וחברות בשליטה משותפת. בבעלות החברה 19 מרכזים מסחריים מניבים בשטח בנוי כולל של כ-260 אלפי מ"ר, וכן שני מרכזים מסחריים בשלבי בניה ושלוש קרקעות לפיתוח עתידי.

בארה"ב פועלת החברה באמצעות ביג USA. החל מיום 23 בפברואר, 2012 קבוצת מגדל ("מגדל") מחזיקה במניות ביג USA המהוות, לאחר הקצאתן, 20% מהונה המונפק והנפרע של ביג USA. ליום 30 ביוני 2014 מחזיקה ביג USA במישרין ובעקיפין בכ-29 מרכזים מסחריים פתוחים (מרביתם בשיעור של 49.9%), בעיקר בקליפורניה ולאס וגאס. הנכסים כאמור משתרעים על שטח בנוי להשכרה בהיקף של כ-502 אלפי מ"ר.

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

בסרביה החברה פועלת באמצעות חברת ביג CEE בה מחזיקה החברה כ-52.65%. נכון למועד הדוח, חברת ביג CEE הנה הבעלים של מרכז מסחרי בשטח של כ-32,000 מ"ר בעיר נובי סאד, העיר השנייה בגודלה בסרביה. בחודש נובמבר, 2013 השלימה החברה את פתיחתו של המרכז. נכון למועד הדוח שיעור התפוסה של המרכז הוא כ-94%. כמו כן, החברה הנה הבעלים של שלוש קרקעות הממוקמות בערים Jagodina, Sabac, Belgrade, -1.

בהודו, החברה פועלת באמצעות חברת ביג הודו. נכון למועד הדוח, החברה בעלת הזכויות (בשיעור של כ-30.15%) בעקיפין, באמצעות ביג הודו במקרקעין בשטח של כ- 30 דונם עליהם הוקם מרכז קניות בשטח בנוי של כ-17.5 אלפי מ"ר בעיר Thane ובקרקעות בשטח של כ- 40 דונם וכ- 75 דונם הממוקמות בערים Bangalore ו-Vadodara בהתאמה.

להלן מפה המפרטת את אזורי הפעילות של החברה:

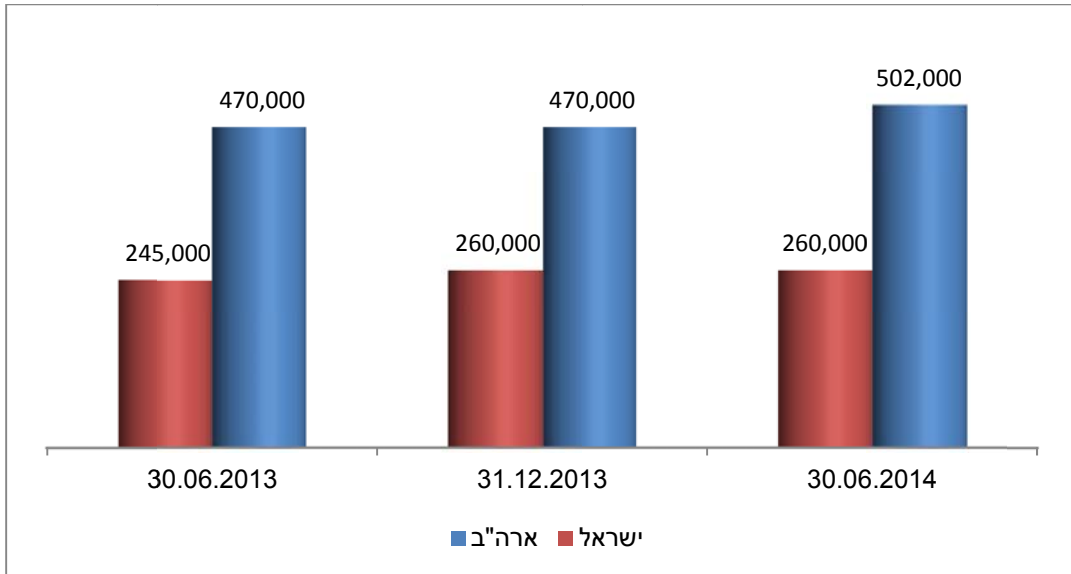


מידע פומבי נוסף באשר לקבוצת ביג, לרבות מצגות עדכניות, מידע באשר לנכסים ועוד (מידע אשר מובהר כי אינו מהווה חלק מדוח זה ואף אינו כלול על דרך ההפניה), ניתן למצוא באתר האינטרנט של החברה - www.bigcenters.co.il

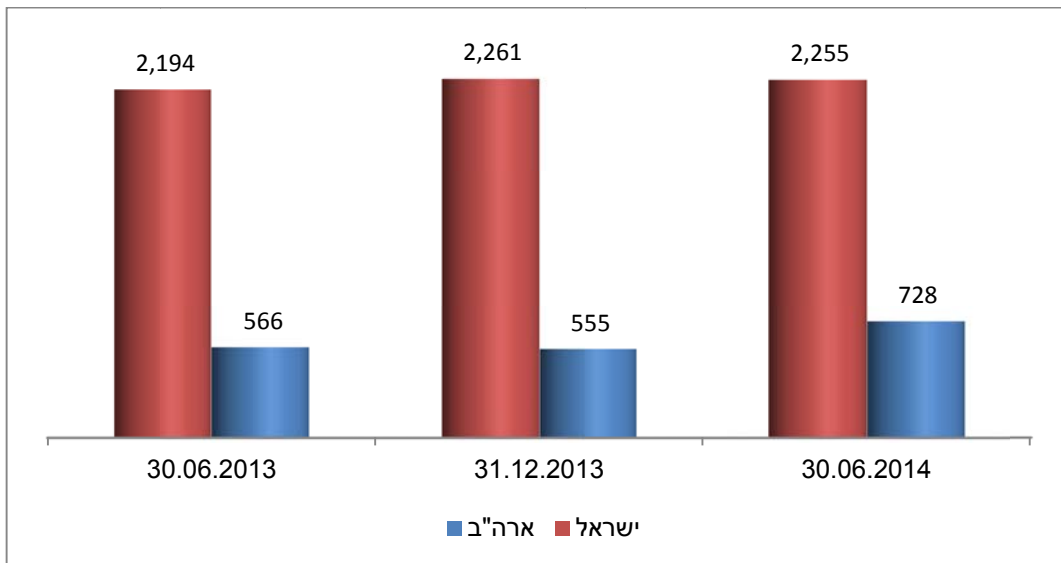
2. השפעות המצב הכלכלי והביטחוני

ברבעון השני של שנת 2014 לא חל שינוי מהותי במצב המקרו כלכלי, הן בארץ והן בארה"ב. למרות האמור, במהלך חודש יולי, החל מבצע "צוק איתן" ברצועת עזה. בתקופה זו, הורגשה האטה מהותית בפעילות המרכזים הממוקמים באזור הדרום וכן האטה מסויימת ביתר מרכזי החברה בישראל. למרות האמור, עקב הימצאותם של המרכזים הדרומיים בטווח של עד 40 קילומטר מרצועת עזה, זכאים השוכרים לפיצוי מהמדינה בגין הירידה במחזוריים. פיצוי זה אמור לכסות על מרבית הנזק שנגרם לשוכרים לרבות הוצאות דמי השכירות המשולמים לחברה. אומנם, השפעות המבצע טרם התבררו באופן מלא, אולם נכון למועד הדיווח, להערכת החברה, השפעות אלה אינן מהותיות לחברה.

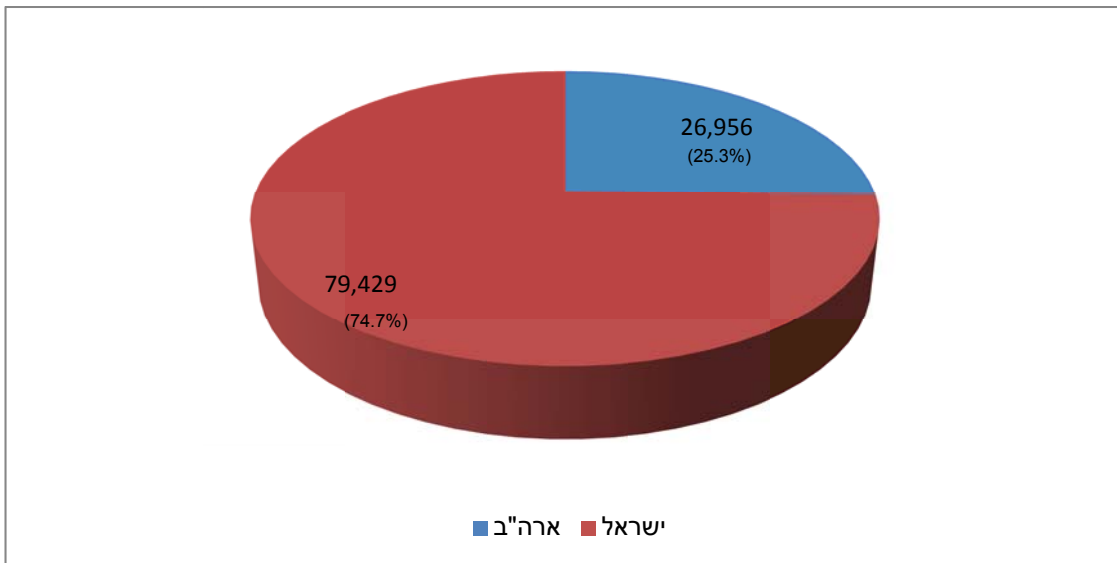
א. התפתחות שטחי מסחר (מ"ר) – 100%



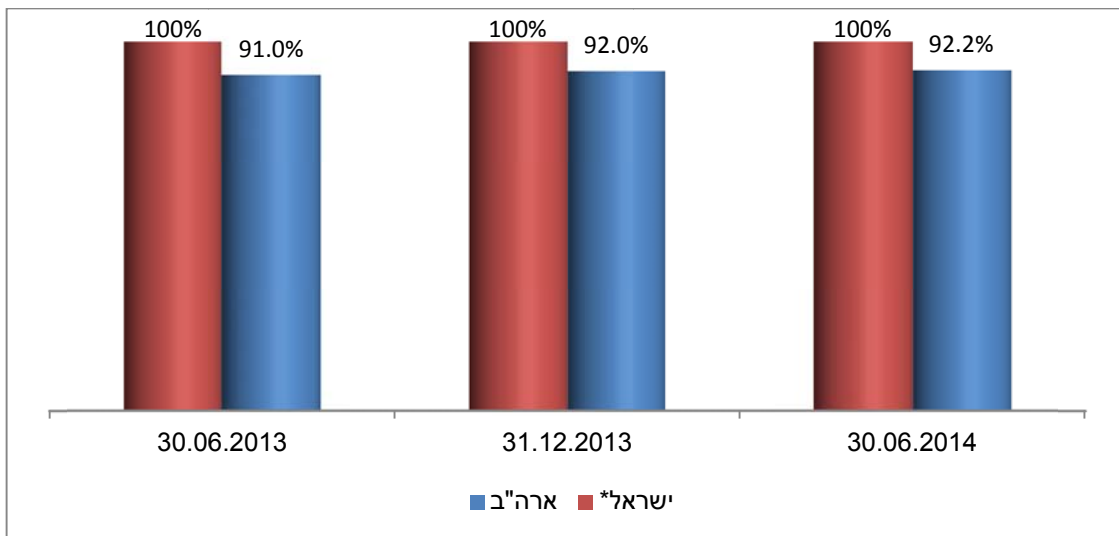
ב. שווי הוגן נדל"ן מניב (במיליוני ₪)



ג. פילוח הכנסות שכירות (אלפי ₪)



ד. שיעורי תפוסה נכון ליום 30 ביוני, 2014



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

ה. נדל"ן בהקמה

שם הנכס	שטח במ"ר	להשכרה	מועד צפוי	השלמה
ביג אשדוד (חלק ביג 68%)	25,000		רבעון 2, 2015	
ביג צ'ק פוסט (חלק ביג כ- 37.5% לאחר נטרול חלק בעלי הקרקע)	13,000		רבעון 2, 2015	

1. **קרקעות**

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

2. **FFO (Funds From Operation)**

ה- **FFO** הינו מדד מקובל למתן מידע נוסף על תוצאות הפעילות של חברות נדל"ן, המעניק בסיס נאות להשוואה בין חברות הנדל"ן המניב. **FFO** מציג את יכולת ייצור המזומנים של החברה מפעילות שוטפת ונמשכת בתקופת הדוח. בחישוב ה-**FFO** לא נכללו הפרשי שער והוצאות הפרשי הצמדה בגין קרן אגרות חוב והלוואות צמודות מדד, זאת כי לדעת הנהלת החברה ההוצאות האמורות אינן משקפות תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת נמשכת. החברה סבורה כי פרסום מדד זה משקף באופן נכון יותר את תוצאותיה התפעוליות של החברה. כמו כן, פרסום ה-**FFO** כאמור יאפשר בסיס טוב יותר להשוואת תוצאותיה התפעוליות של החברה בתקופה מסוימת לעומת תקופות קודמות ויגביר את האחידות וההשוואתיות של מדד פיננסי זה, למול זה המפורסם על ידי חברות נדל"ן אחרות. יחד עם זאת יש להדגיש, כי ה-**FFO**:

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

FFO מאוחד מיוחס לבעלי מניות החברה (אלפי ₪)

ל-3 חודשים שהסתיימו		ל-6 חודשים שהסתיימו		
ביום 30 ביוני		ביום 30 ביוני		
2013	2014	2013	2014	
125,644	36,843	168,653	52,238	רווח נקי
(113,527)	(18,545)	(166,259)	(191)	נטרול שיערוך נדל"ן להשקעה ונדל"ן בהקמה
30,383	7,824	61,703	7,396	נטרול תנועה במיסים הנדחים
(2,454)	616	(2,454)	3,592	נטרול הוצאות (הכנסות) אחרות
722	676	1,387	1,340	נטרול הוצאות פחת והפחתות
-	755	-	2,134	נטרול הוצאות רכישה
-	1,753	-	1,753	נטרול הוצאות בגין מחיקת מוניטין
(18,502)	(549)	(27,623)	8,510	התאמות המתייחסות לחברות כלולות
284	2,016	11,535	1,718	חלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה בהתאמות לעיל
22,550	31,389	46,942	78,490	FFO נומינאלי
התאמות נוספות				
(1,550)	2,648	(720)	2,051	הפרשי שער
11,689	7,395	11,689	(3,934)	הוצאות (הכנסות) מימון אינפלציוניות
32,689	41,432	57,911	76,607	FFO ריאלי לפי גישת ההנהלה

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

ל-3 חודשים שהסתיימו		ל-6 חודשים שהסתיימו		
ביום 30 ביוני		ביום 30 ביוני		
2013	2014	2013	2014	
921	1,048	9,409	(183)	רווח נקי (הפסד)
(405)	43	(5,355)	439	נטרול שיערוך נדל"ן להשקעה
572	1,033	6,379	779	נטרול תנועה במיסים הנדחים
17	16	34	33	נטרול הוצאות פחת והפחתות
-	218	-	612	נטרול הוצאות רכישה
-	506	-	506	נטרול הוצאות בגין מחיקת מוניטין
-	147	-	924	נטרול הוצאות אחרות
964	(358)	(6,335)	1,870	התאמות המתייחסות לחברות כלולות
(59)	(190)	57	(337)	חלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה בהתאמות לעיל
2,010	2,463	4,189	4,643	FFO נומינאלי

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

ח. (Net Operating Income) N.O.I

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

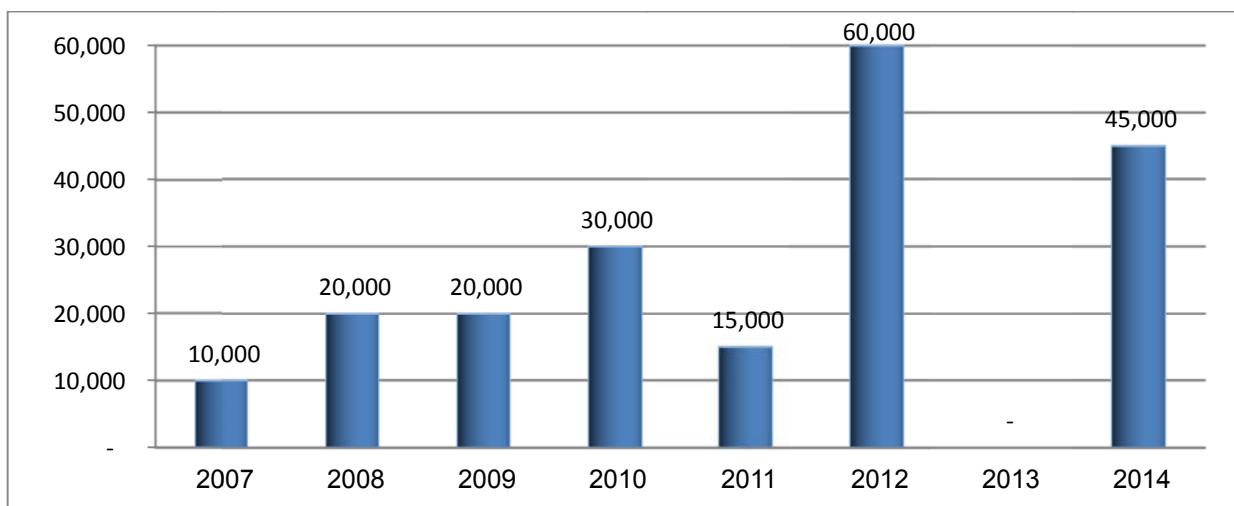
- לא מציג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים.
- לא משקף מזומנים שבנמצא למימון כל תזרימי המזומנים של הקבוצה, כולל יכולתה לבצע חלוקת כספים.
- אינו אמור להיחשב כתחליף לרווח הנקי לצורך הערכת התוצאות פעילות של הקבוצה.

NOI מאוחד (אלפי ₪)

ל-3 חודשים שהסתיימו		ל-6 חודשים שהסתיימו	
ביום 30 ביוני		ביום 30 ביוני	
2013	2014	2013	2014
70,564	79,512	136,079	155,511
(15,180)	(17,153)	(30,508)	(35,522)
(3,700)	(3,267)	(5,908)	(6,423)
51,684	59,092	99,663	113,566

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

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



4. נתונים נבחרים ממאזן החברה (באלפי ₪)

31.12.2013	30.06.2014	
4,636,416	4,886,284	סך מאזן
312,876	288,912	רכוש שוטף
3,020,490	3,283,060	נדל"ן להשקעה ונדל"ן בפיתוח
1,303,050	1,314,312	נכסים לא שוטפים
343,971	458,466	התחייבויות שוטפות
1,957,482	2,084,253	התחייבויות לזמן ארוך
452,696	456,419	מיסים נדחים
1,882,267	1,887,146	הון עצמי כולל זכויות מיעוט
1,712,730	1,715,150	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה

רכוש שוטף

הרכוש השוטף ליום 30 ביוני, 2014 הסתכם לסך של כ-289 מיליון ₪ לעומת כ-313 מיליון ₪ ליום 31 בדצמבר, 2013. עיקר השינוי מקורו בסעיפים כדלקמן:

מזומנים, פקדונות וניירות ערך - הסתכמו ליום 30 ביוני, 2014 לסך של כ-232 מיליון ₪ לעומת כ-178 מיליון ₪ ליום 31 בדצמבר, 2013. עיקר העלייה ביתרת המזומנים, פקדונות וניירות הערך נבעה מהנפקת אג"ח סדרה ו' בסכום של 111 מיליון ₪ ומהרחבת אג"ח סדרה ה' במסגרת הנפקה פרטית בסכום של כ-39 מיליון ₪.

חייבים ויתרות חובה- הסתכמו ליום 30 ביוני, 2014 לסך של כ-44 מיליון ₪ לעומת כ-121 מיליון ₪ ליום 31 בדצמבר, 2013. עיקר הקיטון נובע מפרעון הלוואה שניתנה לחברה בת לצורך הקמת הקניון בטבריה בסך של כ-104 מיליון ₪ ומנגד העמדת הלוואה לחברות מוחזקות אחרות בסך של כ-22 מיליון ₪.

נכסים לא שוטפים

סך הנכסים הלא שוטפים במאזן החברה ליום 30 ביוני, 2014 הסתכמו לכ-4,597 מיליון ₪ לעומת סך של כ-4,323 מיליון ₪ ליום 31 בדצמבר, 2013. עיקר השינוי מקורו בשינויים ביתרות הסעיפים כדלקמן:

נדל"ן להשקעה – הסתכם ליום 30 ביוני, 2014 לסך של כ-2,983 מיליון ₪ לעומת סך של כ-2,815 מיליון ₪ ליום 31 בדצמבר, 2013. עיקר הגידול ביתרת הנדל"ן להשקעה נובע מרכישת שלושה מרכזים מסחריים בארה"ב בסכום של כ-175 מיליון ₪. שיעורי התשואה הממוצעים הגלומים בהערכות השווי בגין הנכסים המניבים בישראל ובארה"ב נכון ליום 30 ביוני, 2014 הנם כ-7.91% וכ-7.09%, בהתאמה.

נדל"ן להשקעה בפיתוח – הסתכם ליום 30 ביוני, 2014 לסך של כ-300 מיליון ₪ לעומת סך של כ-205 מיליון ₪ ליום 31 בדצמבר, 2013. עיקר השינוי מקורו בהמשך ההשקעה במרכזים בהקמה באשדוד ובצ'ק פוסט בסך של כ-62 מיליון ש"ח וכ-6 מיליון ₪, בהתאמה. בנוסף, הכירה החברה לראשונה בנכס בסכום של כ-14 מיליון ₪ בעקבות חתימת הסכם השכירות בגין הקרקע בצ'ק פוסט. כמו כן, במהלך התקופה שוערך הנדל"ן בפיתוח בסכום של כ-12 מיליון ש"ח.

התחייבויות שוטפות

סך ההתחייבויות השוטפות במאזן החברה ליום 30 ביוני, 2014 הסתכמו לסך של כ-458 מיליון ₪ לעומת כ-344 מיליון ₪ ליום 31 בדצמבר, 2013. עיקר הגידול מקורו בשינויים ביתרות הסעיפים כדלקמן:

חלויות שוטפות ואשראי מתאגידים בנקאיים – במהלך התקופה חלה ירידה בחלויות השוטפות ואשראי מתאגידים בנקאיים בסך של כ-34 מיליון ₪. עיקר השינוי מקורו בפרעון הלוואה בסך של כ-186 מיליון ₪ ומנגד גיוס ניירות ערך מסחריים בסכום של כ-100 מיליון ₪ וקבלת אשראי לזמן קצר בסך של כ-50 מיליון ₪.

חלות שוטפת של אגרות חוב – במהלך התקופה חלה עליה של כ-152 מיליון ₪ שנבעה רובה ככולה מסיווג לראשונה לזמן קצר של החלות השוטפת בגין אג"ח סדרה ג' אשר עתידה להיפרע במרץ, 2015.

ההתחייבויות לזמן ארוך

סך ההתחייבויות לזמן ארוך במאזן החברה ליום 30 ביוני, 2014 הסתכמו לסך של כ-2,541 מיליון ₪ לעומת 2,410 מיליון ₪ ליום 31 בדצמבר, 2013. עיקר השינוי מקורו בשינויים ביתרות הסעיפים, כדלקמן:

התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים – במהלך התקופה חלה עלייה של כ-122 מיליון ₪, אשר נבעה בעיקר מהלוואות שהוסבו ונלקחו מתאגידים בנקאיים לצורך רכישתם של שלושה נכסים בארה"ב בסך של כ-118 מיליון ש"ח.

אגרות חוב – במהלך התקופה חלה ירידה בסך של כ-24 מיליון ₪ ביתרת אגרות החוב. עיקר הירידה מקורה בסיווג חלות שוטפת בגין אג"ח סדרה ג' בסך של כ-150 מיליון ₪ לזמן קצר ופרעון קרן אג"ח סדרה ד' בסך של כ-19 מיליון ₪. מנגד, הנפיקה החברה סדרת אג"ח חדשה (סדרה ו') בסך של כ-112 מיליון ש"ח ובנוסף ביצעה הרחבה של אג"ח סדרה ה במסגרת הנפקה פרטית בסך של כ-39 מיליון ₪. בנוסף, במהלך התקופה חלה ירידה של כ-3 מיליון ₪ שמקורה בשיערוך יתרת ההתחייבויות בעקבות ירידת המדד.

התחייבות בגין חכירה מימונית – במהלך התקופה חתמה החברה במשותף עם חברת מגה אור אחזקות בע"מ על הסכם שכירות ארוך טווח בקשר עם מקרקעין בסמוך לצומת הצ'ק פוסט. בעקבות החתימה כאמור, הכירה החברה לראשונה בהתחייבות בסכום של כ-14 מיליון ש"ח.

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

ההון המיוחס לבעלי מניות החברה ליום 30 ביוני 2014 הסתכם בכ-1,715 מיליון ש"ח, לעומת כ-1,713 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2013. בתקופת הדוח הכירה החברה ברווח כולל המיוחס לבעלי מניותיה בסכום של כ-46 מיליון ₪ ומנגד, הכריזה וחילקה דיבידנד בסכום של כ-45 מיליון ₪.

5. דוחות מאוחדים על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2013	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2013	2014	2013	2014	
מבוקר	בלתי מבוקר				
אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח נקי למניה)					
287,302	70,564	79,512	136,079	155,511	הכנסות מהשכרה, דמי ניהול ואחרות
72,899	16,601	21,561	33,120	40,903	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות
214,403	53,963	57,951	102,959	114,608	רווח גולמי
126,044	30,927	17,535	51,850	23,949	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו עלייה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו הוצאות מכירה ושיווק הוצאות הנהלה וכלליות הוצאות אחרות פחת והפחתות
225,386	113,527	18,545	166,259	191	
15,941	3,700	3,267	5,908	6,423	
33,856	7,527	9,921	15,118	22,480	
-	-	1,753	-	1,753	
1,501	362	355	733	709	
514,535	186,828	78,735	299,309	107,383	רווח תפעולי
125,012	33,187	31,424	56,062	42,294	הוצאות מימון
21,953	5,237	4,807	10,242	9,827	הכנסות מימון
411,476	158,878	52,118	253,489	74,916	רווח לפני מסים על הכנסה
109,293	31,989	11,493	68,238	18,902	מסים על הכנסה
302,183	126,889	40,625	185,251	56,014	רווח נקי
רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):					
סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד					
19,930	-	-	20,243	-	חלק החברה בקרן הון הערכה מחדש של חברה כלולה בגין העברה מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה
19,930	-	-	20,243	-	
(52,235)	(17,765)	(9,322)	(20,800)	(6,252)	סכומים שיסווגו מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים
(2,704)	7,700	(579)	(4,575)	817	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברות מאוחדות התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברות כלולות חלק החברה בקרן הון בגין עסקאות גידור של חברה כלולה
3,396	2,316	(1,183)	3,271	(2,249)	
(51,543)	(7,749)	(11,084)	(22,104)	(7,684)	
(31,613)	(7,749)	(11,084)	(1,861)	(7,684)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
270,570	119,140	29,541	183,390	48,330	סה"כ רווח כולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	2013	2014	2013	2014
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			
	(למעט נתוני רווח נקי למניה)			

רווח נקי (הפסד) מיוחס ל:

282,093	125,644	36,843	168,653	52,238
20,090	1,245	3,782	16,598	3,776
<u>302,183</u>	<u>126,889</u>	<u>40,625</u>	<u>185,251</u>	<u>56,014</u>

בעלי מניות החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה

סה"כ רווח כולל מיוחס ל:

260,717	118,654	28,098	170,784	46,420
9,853	486	1,443	12,606	1,910
<u>270,570</u>	<u>119,140</u>	<u>29,541</u>	<u>183,390</u>	<u>48,330</u>

בעלי מניות החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה

הכנסות מהשכרת ודמי ניהול

במחצית הראשונה של שנת 2014 חל גידול בהכנסות בשיעור של כ-14% והן הסתכמו בכ-155 מיליון ש"ח, לעומת כ-136 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. ברבעון השני של שנת 2014 הסתכמו ההכנסות לסך של כ-80 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-71 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. עיקר הגידול מקורו בהכנסות קניון בית שמש אשר נפתח בסוף הרבעון הראשון של שנת 2013 והכנסותיו בתקופה הסתכמו בכ-12 מיליון ש"ח לעומת כ-4.5 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. בנוסף, פתיחתו של קניון טבריה במהלך הרבעון השלישי של שנת 2013 תרם להכנסות בתקופה כ-4 מיליון ש"ח. יתרת הגידול מקורו בפתיחה חלקית של בנין נוסף (בנין D) באילת ברבעון השני של שנת 2013 ותחלופה טבעית של שוכרים וחדושים חוזי שכירות בדמי שכירות גבוהים יותר.

הוצאות הפעלת נכסים להשכרה

במחצית הראשונה של שנת 2014 חל גידול בהוצאות הפעלת נכסים והן הסתכמו בכ-41 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-33 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. ברבעון השני של שנת 2014 הסתכמו הוצאות הפעלת הנכסים לסך של כ-22 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-17 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. עיקר הגידול נובע מפתיחתם של הקניונים בבית שמש ובטבריה אשר תרמו לגידול בהוצאות הפעלת הנכסים סך של כ-1 מיליון ש"ח וכ-2 מיליון ש"ח, בהתאמה ומהשלמת פתיחתו של המרכז בסרביה אשר תרמה אף היא לגידול של כ-1 מיליון ש"ח בהוצאות. בנוסף, במהלך התקופה חל גידול של כ-3 מיליון ש"ח בהוצאות בגין נדל"ן להשקעה.

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

במחצית הראשונה וברבעון השני של שנת 2014 הכירה החברה בעליה בשווי הוגן של כ-0.2 מיליון ש"ח וכ-19 מיליון ש"ח, בהתאמה לעומת עלייה בשווי הוגן של כ-166 מיליון ש"ח וכ-114 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד.

הוצאות הנהלה וכלליות - במחצית הראשונה וברבעון השני של שנת 2014 חל גידול בהוצאות הנהלה וכלליות והן הסתכמו לסך של כ-22 מיליון ש"ח וכ-10 מיליון ש"ח, בהתאמה לעומת כ-15 מיליון ש"ח וכ-8 מיליון ש"ח, בהתאמה בתקופות המקבילות. עיקר הגידול מקורו בהוצאה בסך של כ-3.5 מיליון ש"ח בגין אופציות לעובדים, כאשר כ-2.6 מיליון ש"ח מתוך ההוצאה כאמור הנה בגין הענקת אופציות לנשיא ביג יו.אס.אי כמפרט בבאור 5 א לדוח הכספי. בנוסף, במהלך התקופה רשמה החברה הוצאות בסך של כ-2 מיליון ש"ח שמקורן ברכישת נכסים חדשים בארה"ב.

הוצאות מימון, נטו

במחצית הראשונה וברבעון השני של שנת 2014 הסתכמו הוצאות המימון נטו לסך של כ- 32 מיליון ₪ וכ- 27 מיליון ₪, בהתאמה, לעומת סך של כ- 46 מיליון ₪ וכ- 28 מיליון ₪, בהתאמה בתקופות המקבילות אשתקד. עיקר הקיטון בהוצאות המימון נבע מירידה במדד בשיעור של 0.2% במחצית הראשונה של השנה הנוכחית לעומת עלייה בשיעור של 0.7% בתקופה המקבילה. בנוסף, במהלך התקופה מיחזרה החברה חלק מהלוואותיה בשיעורי מימון נמוכים ביחס להלוואות המקוריות, דבר אשר בא לידי ביטוי בהורדת עלות המימון הממוצעת של החברה.

מסים על ההכנסה

במחצית הראשונה וברבעון השני של שנת 2014 הסתכמו הוצאות המיסים לסך של כ-19 מיליון ₪ וכ- 11 מיליון ₪, בהתאמה לעומת סך של כ-68 מיליון ₪ וכ-32 מיליון ₪, בהתאמה בתקופות מקבילות אשתקד. הוצאות המסים בתקופה נובעות בעיקר מהוצאות מס שוטפות בסך של כ-11 מיליון ₪ שמקורם בקיטון בהוצאות המימון בעקבות ירידת המדד במחצית הראשונה לשנת 2014. הוצאות המס הגבוהות שהיו במחצית הראשונה לשנת 2013, נבעו בעיקר מהוצאות מסים נדחים בסך של כ-62 מיליון ₪ שמקורם בגידול בעתודות למסים נדחים בגין עליית ערך הנדל"ן להשקעה.

רווח למניה

הרווח הבסיסי למניה המיוחס לבעלי מניות החברה במחצית הראשונה וברבעון השני של שנת 2014 הסתכם לסך של כ-4.42 ₪ וכ- 3.12, בהתאמה, לעומת סך של 14.26 ₪, ו-10.62 ₪ בתקופה המקבילה אשתקד. הרווח המדולל למניה המיוחס לבעלי מניות החברה במחצית הראשונה וברבעון השני של שנת 2014 הסתכם לסך של כ-4.41 ₪ וכ-3.11, בהתאמה, לעומת סך של 14.26 ₪ ו-10.62 ₪, בתקופה המקבילה אשתקד.

6. נזילות ומקורות מימון

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

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

לתאריך הדיווח, לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ-170 מיליוני ש"ח. עיקר הגרעון מקורו בסיווג חלות שוטפת בסך של כ-150 מיליון ש"ח, בגין אג"ח (סדרה ג') אשר צפויה להתחיל להיפרע בחודש מרץ 2015. כמו כן בתקופת הדוח המשיכה החברה בביצוע השקעות בנדל"ן בהקמה בסכום של כ-71 מיליון ש"ח, בעיקר בגין הנכס המוקם באשדוד. בנוסף החברה רכשה נכסים בארה"ב בסכום של כ-53 מיליון ש"ח (בניכוי ההלוואות שהוסבו לחברה ו/או הועמדה לטובתה לצורך הרכישה כאמור) וכן שילמה מקדמה על חשבון רכישת נכסים בסכום של כ-37 מיליון ש"ח.

לתאריך הדיווח לחברה נכסים מניבים לא משועבדים בשווי כולל של כ-1,140 מיליון ש"ח. בנוסף, לאחר תאריך המאזן הועמדה לקבוצה הלוואות ליווי בסכום של כ-270 מיליון ש"ח כנגד הקמת המרכז באשדוד לתקופה המסתיימת באוגוסט 2016. נכון למועד הדוחות הכספיים הוקצו לקבוצה 50 מיליון ש"ח מתוך הסכום כאמור אשר מוצגים במאזן החברה במסגרת סעיף אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר. כמו כן לחברה תזרים חיובי מתמשך מפעילות שוטפת.

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

דוח בדבר מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון של החברה ליום 30 ביוני, 2014 יפורסם בטופס שסימונו ת-126.

7. תזרים מזומנים

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת - במחצית הראשונה של שנת 2014 הסתכם התזרים שנבע מפעילות שוטפת לסך של כ-34 מיליון ₪ לעומת סך של כ-29 מיליון ₪ בתקופה המקבילה אשתקד. ברבעון השני של שנת 2014 הסתכם התזרים מפעילות שוטפת לסך של כ-42 מיליון ₪ לעומת כ-34 מיליון ₪ בתקופה המקבילה אשתקד.

תזרים מזומנים מפעילות השקעה - במחצית הראשונה של שנת 2014 הסתכם התזרים ששימש לפעילות השקעה לסך של כ-118 מיליון ₪ לעומת סך של כ-119 מיליון ₪ בתקופה המקבילה אשתקד. ברבעון השני של השנה הנוכחית הסתכם התזרים ששימש לפעילות השקעה לסך של כ-133 מיליון ₪ לעומת תזרים מפעילות השקעה בסך של כ-8 מיליון ₪ בתקופה המקבילה. עיקר התזרים בתקופה הנוכחית שימש להשקעה בנדל"ן בפיתוח בסכום של כ-71 מיליון ₪, רכישת 3 נכסים בארה"ב בסכום של כ-88 מיליון ₪, תשלום על חשבון רכישת נדל"ן להשקעה בסך של כ-37 מיליון ₪ ומתן הלוואות לחברות כלולות בסך של כ-31 מיליון ₪. מנגד, במהלך התקופה קיבלה החברה סכום של כ-135 מיליון ₪ בגין הלוואות שהעמידה.

מזומנים נטו מפעילות מימון - במחצית הראשונה של שנת 2014 הסתכם התזרים שנבע מפעילות מימון לסך של כ-121 מיליון ₪ לעומת תזרים ששימש לפעילות מימון בסך של כ-58 מיליון ₪ בתקופה המקבילה. ברבעון השני של השנה הנוכחית הסתכם התזרים מפעילות מימון לסך של כ-149 מיליון ₪ לעומת תזרים ששימש לפעילות מימון בסך של כ-9 מיליון ₪ בתקופה המקבילה אשתקד.

עיקר התזרים בתקופה הנוכחית מקורו בהנפקת אגרות חוב בסכום של כ-150 מיליון ₪ וגיוס אשראי לזמן קצר וארוך בסכום של כ-150 מיליון ₪ וכ-64 מיליון ₪, בהתאמה. מנגד, במהלך התקופה פרעה החברה הלוואות לזמן ארוך בסך של כ-195 מיליון ₪ וחילקה דיבידנד בסכום של כ-45 מיליון ₪.

חלק ב': סיכוני שוק ודרכי ניהולם

8. פרטים בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

האחראי לניהול סיכוני השוק בחברה הוא מר איתן בר זאב, המשמש כמנכ"ל קבוצת ביג. לפרטים אודות השכלתו, כישוריו וניסיונו העסקי של מר בר זאב, ראה סעיף 14 בפרק 4 לדוח התקופתי. במהלך התקופה המדווחת לא חל שינוי מהותי בסיכוני השוק לעומת אלה שדווחו במסגרת הדוח התקופתי לשנת 2013.

חלק ג': היבטי ממשל תאגידי

9. תרומות

קבוצת ביג תורמת, באופן קבוע, לקהילה. התרומה ניתנת הן בדרך של ארגון פעילויות משותפות עם גופים שונים והן בדרך של תרומה ישירה לנזקקים בפעילות למען האוכלוסייה. ביום 26 באוגוסט, 2014 החליט דירקטוריון החברה על הגדלת תקציב התרומות. בהתאם להחלטה כאמור, סך התרומות השנתיות של הקבוצה לא יעלה על 2% מסך הכנסות דמי השכירות ממרכזי הקבוצה, בישראל. סך תרומות הקבוצה במחצית הראשונה של שנת 2014 הסתכמו לכ-846 אלפי ₪.

10. דירקטורים בעלי כשירות מקצועית ומומחיות חשבונאית פיננסית

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

לפרטים בדבר השכלתם, כישוריהם וניסיונם העסקי של הדירקטורים האמורים בהתאם להוראות תקנה 26 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970, ראה פרק 4 לדוח התקופתי (להלן: "דוחות תקופתיים ומידיים").
לפרטים אודות המספר המזערי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית הראוי לחברה ראה שאלון ממשל תאגידי בפרק 5 לדוח התקופתי.

11. דירקטורים בלתי תלויים

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

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

בהתאם להוראות 'תיקון 20' לחוק החברות, אישרה האסיפה הכללית של החברה, ביום 23 בדצמבר 2013, את מדיניות התגמול של החברה, כפי שהומלצה על-ידי ועדת התגמול של החברה ביום 11 בנובמבר 2013, ואושרה על-ידי דירקטוריון החברה ביום 13 בנובמבר 2013. לפרטים נוספים ראה דוחות מידיים שפרסמה החברה ביום 23 בדצמבר 2013 (אסמכתא מספר: 105547-01-2013) וביום 12 בדצמבר 2013 (אסמכתא מספר: 095917-01-2013).

ביום 11 במרס 2014, אישרה האסיפה הכללית של החברה תיקונים לא מהותיים למדיניות התגמול האמורה. לפרטים נוספים ראה דוחות מידיים שפרסמה החברה ביום 11 במרס 2014 (אסמכתא מספר: 011883-01-2014) וביום 20 בפברואר 2014 (אסמכתא מספר: 044191-01-2014) ("מדיניות התגמול"). לפרטים נוספים אודות תגמול בעלי ענין ונושאי משרה ראה פרק 4 לדוח התקופתי.

יצוין כי בחודש יוני, 2014 פרע מנכ"ל החברה את יתרת ההלוואה שהועמדה לטובתו על ידי החברה והסתכמה נכון לאותו מועד בסך של 10,568 אלפי ₪.

13. גילוי בדבר מבקר פנים

ביום 2 במאי 2013 מונה רו"ח אורי אילן, ממשדד בריטמן אלמגור זהר ושות' כמבקר הפנימי של החברה (אסמכתא מספר: 01-052879). ביום 31 ביולי 2014, בעקבות הודעתו של מבקר הפנים כי הוא מסיים את תפקידו בבריטמן אלמגור זהר ושות', ולפיכך מתפטר מתפקידו כמבקר הפנים של החברה, המליצה ועדת הביקורת לדירקטוריון למנות את רו"ח לינור דלומי כמבקר הפנים בחברה במקומו של רו"ח אורי אילן. ביום 26 באוגוסט 2014 אימץ דירקטוריון החברה את המלצת ועדת הביקורת ואישר את המנוי. לפרטים נוספים ראה דוח מידי של החברה מיום 26 באוגוסט 2014.

14. רואה חשבון מבקר

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

15. הליך אישור הדוחות הכספיים

דירקטוריון החברה, שהנו האורגן המופקד על בקרת העל בחברה ועל אישור הדוחות הכספיים שלה, קבע כי ועדת הביקורת של החברה תשמש גם כוועדה לבחינת הדוחות הכספיים של החברה ("ועדת המאזן"), בהתאם להוראות תקנות החברות (הוראות ותנאים לעניין הליך אישור הדוחות הכספיים), התש"ע-2010.

חברי ועדת המאזן הינם: מר יוסף פרייברון, המכהן כדירקטור חיצוני וכיו"ר ועדת המאזן; מר עזריאל (עזרי) גונן, המכהן כדירקטור חיצוני; הגב' שרון שופי, המכהנת כדירקטורית חיצונית; הגב' מזל כהן בהארי, המכהנת כדירקטורית בלתי תלויה בחברה. לפרטים בדבר השכלתם, כישוריהם וניסיונם העסקי של הדירקטורים האמורים ראה סעיף 14, בפרק 4 לדוח התקופתי.

בהמשך לשאלון ממשל תאגידי בפרק 5 לדוח התקופתי. ביום 20 באוגוסט 2014, קיימה ועדת המאזן דיון מקיף בנושא הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2014 והעבירה את המלצותיה לדירקטוריון החברה. בישיבת ועדת המאזן נכחו כל חברי הוועדה. ביום 26 באוגוסט 2014, לאחר קבלת המלצות ועדת המאזן בעניין, נדונו ואושרו הדוחות הכספיים של החברה לרבעון

השני של שנת 2014, על ידי דירקטוריון החברה.

16. אכיפה פנימית

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

חלק ד': גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

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

ביום 5 באוגוסט פרסמה החברה דוח מידי בדבר דירוג של החברה בדירוג Stable A+ על ידי STANDARD & POOR'S Maalot. לפרטים נוספים ראה דוח מידי מאותו מועד (אסמכתא מספר: 2014-01-127566).

18. אומדנים חשבונאיים קריטיים:

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

19. גילוי יעודי למחזיקי אגרות חוב

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

הנושא	סדרה ג'	סדרה ד'	סדרה ה'	סדרה ו'
מועד הנפקת הסדרה	29.3.2007 וביום 4.6.2007 וכן הרחבת סדרה ביום 6.9.2011 וביום 27.10.2011	21.2.2010 עפ"י תשקיף מדף של החברה מיום 9.2.2010 20.6.2012 בהתאם להסכם להקצאה פרטית שנחתם בין החברה לבין מספר משקיעים שאינם קשורים לחברה.	9 ביולי, 2013 על פי תשקיף מדף של החברה מיום 9.2.2010 כפי שתוקן ביום 4 ביולי, 2013. הנפקה פרטית בדרך של הרחבת סדרה מיום 25.6.2014 (פורסם על ידי החברה בדוח מידי מאותו המועד, אסמכתא מספר: 2014-01-099234).	17 ביוני, 2014 על פי תשקיף מדף של החברה מיום 30 ביולי 2012 כפי שתוקן ביום 4 ביולי 2013 וכפי שתוקן ביום 12 ביוני 2014.
סך כל שווי הנקוב של הסדרה במועד הנפקתה	626,163 אלפי ₪ ערך נקוב	423,734 אלפי ₪ ערך נקוב	216,894 אלפי ₪ ערך נקוב	112,345 אלפי ₪ ערך נקוב
השווי הנקוב שלה	626,163 אלפי ₪ ערך נקוב	367,166 אלפי ₪ ערך נקוב	216,894 אלפי ₪ ערך נקוב	112,345 אלפי ₪ ערך נקוב
שווי נקוב חדש, לפי תנאי ההצמדה נכון ליום 30.06.2014	759,097 אלפי ₪	403,359 אלפי ₪	219,030 אלפי ₪	112,345 אלפי ₪
סכום הריבית שנצברה ליום 30.06.2014	9,204 אלפי ₪	7,085 אלפי ₪	2,401 אלפי ₪	140 אלפי ₪
יתרת הסדרות (ללא ריבית) כפי שנכללה בדוחות הכספיים ליום 30.06.2014	763,587 אלפי ₪	401,215 אלפי ₪	218,914 אלפי ₪	110,868 אלפי ₪
השווי הבורסאי ליום 25/08/2014	855,527 אלפי ₪	451,026 אלפי ₪	219,443 אלפי ₪	114,300 אלפי ₪
סוג הריבית	קבועה (צמוד מדד)	קבועה (צמוד מדד)	קבועה (צמוד מדד)	קבועה

הנושא	סדרה ג'	סדרה ד'	סדרה ה'	סדרה ו'
מועדי תשלום הקרן	ב-5 תשלומים שווים ביום 31 במרס של כל אחת מהשנים 2015 עד 2019 (ועד בכלל).	ב – 9 תשלומים שווים בסך 10,800,000 ₪ ביום 10 בינואר של כל אחת מהשנים 2011 עד 2019 (כולל) ו-7 תשלומים שווים בסך של 6,684,073 ₪ ביום 10 בינואר של כל אחת מהשנים 2013 עד 2019 (כולל) והיתרה בסך של 279,745,171 ₪ בתשלום אחד ביום 10 בינואר 2020.	ב-7 תשלומים שנתיים שווים, בסך של 10,844,700 ₪ [כאשר כל תשלום הינו בשיעור של 5% מקרן אגרות החוב (סדרה ה')], אשר ישולמו ביום 10 באוגוסט של כל אחת מהשנים 2014 עד 2020 (כולל), והיתרה תשולם בשני (2) תשלומים שנתיים שווים כאשר כל תשלום הינו בשיעור של 32.5% מקרן אגרות החוב (סדרה ה'), אשר ישולמו ביום 10 באוגוסט של כל אחת מהשנים 2021 עד 2022 (כולל). אגרות החוב (סדרה ה') תהיינה צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 ביוני 2013 בגין חודש מאי 2013.	ב-8 תשלומים שנתיים שווים, כל תשלום הנו בשיעור של 5% מקרן אגרות החוב (סדרה ו'), אשר ישולמו ביום 3 ביולי של כל אחת מהשנים 2015 עד 2022 והיתרה תשולם בתשלום אחד בשיעור של 60% מקרן אגרות החוב (סדרה ו'), אשר ישולם ביום 3 ביולי של שנת 2023.
מועדי תשלום הריבית	תשלום פעמיים בשנה ביום 31 במרס וביום 30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2008 ועד 2018 וכן ביום 30 בספטמבר 2007 וביום 31 במרס 2019 (כולל).	תשלום פעמיים בשנה ביום 10 בינואר וביום 10 ביולי של כל אחת מהשנים 2010 עד 2020 (כולל).	תשלום פעמיים בשנה, ביום 10 בפברואר וביום 10 באוגוסט של כל אחת מהשנים 2014 עד 2022 (כולל). תשלום הריבית הראשון בגין אגרות החוב (סדרה ה') ישולם ביום 10 בפברואר 2014. תשלום הריבית האחרון ישולם ביום 10 באוגוסט 2022, ביחד עם התשלום האחרון של קרן אגרות החוב (סדרה ה').	תשלום פעמיים בשנה, ביום 3 בינואר וביום 3 ביולי של כל אחת מהשנים 2015 עד 2023, כאשר התשלום הראשון של הריבית ישולם ביום 3 בינואר 2015. תשלום הריבית האחרון ישולם ביום 3 ביולי 2023 ביחד עם התשלום האחרון על חשבון קרן אגרות החוב (סדרה ו')

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

הנושא	סדרה ג'	סדרה ד'	סדרה ה'	סדרה ו'
			<p>תזרים המזומנים של אגרות החוב (סדרה ה') (קרן בתוספת ריבית והפרשי הצמדה) כשהיא מהווה לפי תשואת האג"ח הממשלתי בתוספת ריבית בשיעור של 1%. היוון איגרות החוב (סדרה ו') יחושב החל ממועד הפדיון המוקדם ועד למועד הפירעון האחרון שנקבע ביחס לאגרות החוב (סדרה ו').</p> <p>לא קיימת זכות להמרה כפויה.</p>	<p>כשהיא מהווה לפי תשואת האג"ח הממשלתי בתוספת ריבית בשיעור של 1%. היוון איגרות החוב (סדרה ו') יחושב החל ממועד הפדיון המוקדם ועד למועד הפירעון האחרון שנקבע ביחס לאגרות החוב (סדרה ו').</p> <p>לא קיימת זכות להמרה כפויה.</p>
ערבות/נכסים משועבדים	לא ניתנה ערבות ואין נכסים משועבדים להבטחת התחייבויות החברה עפ"י סדרה זו שועבדו זכויות הקבוצה במרכזים בקריית שמונה, פרדס חנה וקריית גת.	להבטחת התחייבויות החברה עפ"י סדרה זו שועבדו זכויות הקבוצה במרכזים בבאר שבע וביקנעם.	לא ניתנה ערבות ואין נכסים משועבדים להבטחת התחייבויות החברה עפ"י סדרה זו.	להבטחת התחייבויות החברה עפ"י סדרה זו שועבדו זכויות הקבוצה במרכזים בקריית שמונה, פרדס חנה וקריית גת.
אמות מידה פיננסיות	אין	שווים הבטוחות של הנכסים משועבדים שהוא מוכפל ב-0.75, לא יפול מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור, בתוספת ריבית והפרשי הצמדה בגינה על פי תנאי אגרות החוב.	<p>החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') כי במשך תקופת הבדיקה -</p> <p>1. הסך השווה ליתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ו') שבמחזור בתוספת ריבית בגינה שנצברה למועד הבדיקה, מחולק בסכום השווה ליתרת השווי הבטוחות של הנכסים המשועבדים הנ"ל, לא יעלה על 75%.</p> <p>2. הונה העצמי המתואם של החברה על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ-700 מיליון.</p> <p>3. היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ-20%.</p> <p>4. היחס בין החוב הפיננסי נטו של החברה לבין ה- NOI (כהגדרתם בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יעלה על 14.</p>	<p>החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') כי למשך תקופת הבדיקה (דהיינו - שני רבעונים עוקבים רצופים, על פי הדוחות הכספיים הרלבנטיים לתום כל אחד מהרבעונים האמורים) -</p> <p>1. הונה העצמי המתואם של החברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ-700 מיליון.</p> <p>2. היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ-20%.</p> <p>3. היחס בין החוב הפיננסי נטו של החברה לבין ה- NOI (כהגדרתם בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יעלה על 14.</p>

הנושא	סדרה ג'	סדרה ד'	סדרה ה'	סדרה ו'
שם הנאמן ופרטיו	<p>הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ מרחוב הירקון 113, תל אביב, טלפון: 03-5274867, פקס: 03-5271736. דוא"ל hermetic@hermetic.co.il האחראי: עו"ד דן אבנון, מנכ"ל משותף ו/או עו"ד מרב עופר אורן.</p>	<p>רזניק פז נבו ר.פ.נ נאמנויות 2007 בע"מ מרחוב יד חרוצים 14 תל אביב. טלפון: 03-6389200 פקס: 03-6389222. דוא"ל michal@rpn.co.il האחראי: עו"ד מיכל אבטליון-ראשוני.</p>	<p>משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ ממגדל אמות ביטוח ברחוב דרך מנחם בגין 46-48, תל-אביב. טלפון: 03-6374352 פקס: 03-6374344. דוא"ל RamiS@mtrust.co.il. האחראי: רו"ח רמי סבטי.</p>	<p>רזניק פז נבו ר.פ.נ נאמנויות 2007 בע"מ מרחוב יד חרוצים 14 תל אביב. טלפון: 03-6389200 פקס: 03-6389222. דוא"ל michal@rpn.co.il האחראי: עו"ד מיכל אבטליון-ראשוני.</p>
<p>החברה המדרגת ונתונים אודות הדירוג שניתן לסדרות אגרות החוב</p>	<p>STANDARD & POOR'S Maalot הדירוג נקבע ביום 16 בפברואר, 2010 בסמוך למועד הנפקת הסדרה (A1).</p> <p>חברת מידרוג הדירוג שנקבע ביום 13 ביולי, 2011, וביום 21 ביוני, 2012 (A2) (Stable), ליום 17 ביולי, 2013 ולמועד פרסום הדוח הועלה דירוג הסדרה ל- (Stable A1). דוח הדירוג של חברת מידרוג בע"מ, מיום 17 ביולי, 2013, פורסם על ידי החברה בדוח מידי מאותו המועד, אסמכתא מספר: 01-094842.</p> <p>חברת מידרוג הדירוג שנקבע ביום 13 ביולי, 2011, 7 בספטמבר, 2011 (A2) (Stable), וביום 21 ביוני, 2012 (Stable A2). ביום 17 ביולי, 2013 ולמועד פרסום הדוח הועלה דירוג הסדרה ע"י חברת מידרוג ל- (A1) (Stable). ראה דוח מידי מאותו המועד, אסמכתא מספר: 2013-01-094842.</p>	<p>STANDARD & POOR'S Maalot הדירוג נקבע ביום 25 ביוני, 2013 בסמוך למועד הנפקת הסדרה (A+/Stable).</p> <p>STANDARD & POOR'S Maalot הדירוג שנקבע ביום 9 ביולי, 2013, (A+/Stable). דוח הדירוג פורסם על ידי החברה בדוח מידי מאותו המועד, אסמכתא מספר: 2013-01-088248.</p>	<p>חברת מידרוג הדירוג נקבע ליום 14 במאי, 2014 - דירוג A1 באופן דירוג יציב להרחבת הסדרות הקיימות ו/או הנפקה סדרה חדשה בהיקף של 150 מיליון ש"ח. (פורסם על ידי החברה בדוח מידי מאותו מועד, אסמכתא מספר: 2014-01-063450) וליום 17 ביוני 2014, מועד הנפקת הסדרה בהתאם לאישור חברת מידרוג כי הדירוג האמור הינו בתוקף.</p>	

הנושא	סדרה ג'	סדרה ד'	סדרה ה'	סדרה ו'
<p>דוח דירוג עדכני</p> <p>דוח דירוג עדכני של חברת מידרוג מיום 14 במאי 2014, אישור מחדש של דירוג A1 באופק יציב. פורסם על ידי החברה בדוח מידי מאותו מועד, אסמכתא מספר: 2014-01-063450.</p> <p>דוח הדירוג של STANDARD & POOR'S Maalot מיום 5 באוגוסט, 2014 אישור מחדש של דירוג (A+/Stable). הדוח פורסם על ידי החברה בדוח מידי מאותו המועד, אסמכתא מספר: 2014-01-127566.</p>	<p>דוח דירוג עדכני של חברת מידרוג מיום 14 במאי 2014, אישור מחדש של דירוג A1 באופק יציב. פורסם על ידי החברה בדוח מידי מאותו מועד, אסמכתא מספר: 2014-01-063450.</p> <p>דוח הדירוג של STANDARD & POOR'S Maalot מיום 5 באוגוסט, 2014 אישור מחדש של דירוג (A+/Stable). הדוח פורסם על ידי החברה בדוח מידי מאותו המועד, אסמכתא מספר: 2014-01-127566.</p>	<p>דוח דירוג עדכני של חברת מידרוג מיום 14 במאי 2014, אישור מחדש של דירוג A1 באופק יציב. פורסם על ידי החברה בדוח מידי מאותו מועד, אסמכתא מספר: 2014-01-063450.</p> <p>דוח הדירוג של STANDARD & POOR'S Maalot מיום 5 באוגוסט, 2014 אישור מחדש של דירוג (A+/Stable). הדוח פורסם על ידי החברה בדוח מידי מאותו המועד, אסמכתא מספר: 2014-01-127566.</p>	<p>דוח הדירוג של STANDARD & POOR'S Maalot מיום 5 באוגוסט, 2014 אישור מחדש של דירוג (A+/Stable). הדוח פורסם על ידי החברה בדוח מידי מאותו המועד, אסמכתא מספר: 2014-01-127566.</p>	<p>הדירוג נקבע ליום 14 במאי, 2014 - דירוג A1 באופק דירוג יציב להרחבת הסדרות הקיימות ו/או הנפקה סדרה חדשה בהיקף של 150 מיליון ש"ח. (פורסם על ידי החברה בדוח מידי מאותו מועד, אסמכתא מספר: 2014-01-063450) וליום 17 ביוני 2014, מועד הנפקת הסדרה בהתאם לאישור חברת מידרוג כי הדירוג האמור הינו בתוקף.</p> <p>דוח הדירוג של STANDARD & POOR'S Maalot מיום 5 באוגוסט, 2014 אישור מחדש של דירוג (A+/Stable). הדוח פורסם על ידי החברה בדוח מידי מאותו המועד, אסמכתא מספר: 2014-01-127566.</p>

הערות לטבלה:

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

**איתן בר זאב
מנכ"ל החברה
ודירקטור**

**יהודה נפתלי
יו"ר דירקטוריון**

תאריך: 26 באוגוסט, 2014.

פרק 3 – תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 30 ביוני, 2014

ביג מרכזי קניות בע"מ

דוחות כספיים ביניים תמציתיים מאוחדים ליום 30 ביוני, 2014

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

2	סקירת דוחות כספיים ביניים תמציתיים מאוחדים
3-4	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
5-6	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
7-11	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
12-14	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
15-26	באורים לדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר

לבעלי המניות של

ביג מרכזי קניות בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של ביג מרכזי קניות בע"מ וחברות בנות (להלן - הקבוצה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2014 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-4.7% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 ביוני 2014 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-2.6% וכ-2.5% בהתאמה, מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופה של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. כמו כן לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת ביניים של חברות המוצגות על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן הסתכמה לסך של כ-604,223 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2014 ואשר חלקה של הקבוצה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ-17,296 אלפי ש"ח וסך של כ-7,292 אלפי ש"ח לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

ליום 31 בדצמבר 2013	ליום 30 ביוני	
	2013	2014
מבוקר	בלתי מבוקר	אלפי ש"ח

נכסים שוטפים

75,120	77,899	111,898	מזומנים ושווי מזומנים
102,707	143,962	120,024	פקדונות וניירות ערך
13,965	13,697	13,299	שוכרים
121,084	20,870	43,691	חייבים ויתרות חובה
<u>312,876</u>	<u>256,428</u>	<u>288,912</u>	

נכסים לא שוטפים

80,935	61,452	87,485	הלוואות וחייבים אחרים
1,187,837	1,099,122	1,195,179	השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
2,815,268	2,759,940	2,982,956	נדל"ן להשקעה
205,222	167,237	300,104	נדל"ן להשקעה בפיתוח
33,745	32,884	31,149	רכוש קבוע, נטו
533	573	499	נכסים בלתי מוחשיים
<u>4,323,540</u>	<u>4,121,208</u>	<u>4,597,372</u>	
<u>4,636,416</u>	<u>4,377,636</u>	<u>4,886,284</u>	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

ליום 31 בדצמבר 2013	ליום 30 ביוני		
	2013	2014	
מבוקר	בלתי מבוקר	אלפי ש"ח	
<u>התחייבויות שוטפות</u>			
229,819	278,598	196,325	חלויות שוטפות, אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
28,216	18,632	180,357	חלויות שוטפות של אגרות חוב
27,966	18,353	22,349	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
57,970	55,955	59,435	זכאים ויתרות זכות
<u>343,971</u>	<u>371,538</u>	<u>458,466</u>	
<u>התחייבויות לא שוטפות</u>			
614,250	636,345	735,817	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
1,338,545	1,155,506	1,314,228	אגרות חוב
3,762	3,601	3,062	פקדונות משוכרים
925	880	3,483	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
-	-	13,882	התחייבות בגין חכירה מימונית
-	-	13,781	התחייבות אחרות
452,696	416,349	456,419	מסים נדחים
<u>2,410,178</u>	<u>2,212,681</u>	<u>2,540,672</u>	
<u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>			
40	40	40	הון מניות
263,744	263,744	263,744	פרמיה על מניות
720	15	1,720	קרן בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות
(47,797)	(24,503)	(51,816)	קרן בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
915	915	915	קרן בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
19,930	20,243	19,930	קרן הערכה מחדש בגין העברה מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה
1,591	1,491	(208)	קרן בגין עסקאות גידור
1,473,587	1,360,147	1,480,825	יתרת רווח
<u>1,712,730</u>	<u>1,622,092</u>	<u>1,715,150</u>	
169,537	171,325	171,996	<u>זכויות שאינן מקנות שליטה</u>
<u>1,882,267</u>	<u>1,793,417</u>	<u>1,887,146</u>	<u>סה"כ הון</u>
<u>4,636,416</u>	<u>4,377,636</u>	<u>4,886,284</u>	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

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

דוחות תמציתיים מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2013	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2013	2014	2013	2014	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח נקי למניה)				
287,302	70,564	79,512	136,079	155,511	הכנסות מהשכרה, דמי ניהול ואחרות
72,899	16,601	21,561	33,120	40,903	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות
214,403	53,963	57,951	102,959	114,608	רווח גולמי
126,044	30,927	17,535	51,850	23,949	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו עלייה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו הוצאות מכירה ושיווק הוצאות הנהלה וכלליות הוצאות אחרות פחת והפחתות
225,386	113,527	18,545	166,259	191	
15,941	3,700	3,267	5,908	6,423	
33,856	7,527	9,921	15,118	22,480	
-	-	1,753	-	1,753	
1,501	362	355	733	709	
514,535	186,828	78,735	299,309	107,383	רווח תפעולי
125,012	33,187	31,424	56,062	42,294	הוצאות מימון
21,953	5,237	4,807	10,242	9,827	הכנסות מימון
411,476	158,878	52,118	253,489	74,916	רווח לפני מסים על הכנסה
109,293	31,989	11,493	68,238	18,902	מסים על הכנסה
302,183	126,889	40,625	185,251	56,014	רווח נקי
					רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):
					<u>סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד</u>
19,930	-	-	20,243	-	חלק החברה בקרן הון הערכה מחדש של חברה כלולה בגין העברה מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה
19,930	-	-	20,243	-	
					<u>סכומים שיסווגו מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים</u>
(52,235)	(17,765)	(9,322)	(20,800)	(6,252)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברות מאוחדות
(2,704)	7,700	(579)	(4,575)	817	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברות כלולות
3,396	2,316	(1,183)	3,271	(2,249)	חלק החברה בקרן הון בגין עסקאות גידור של חברה כלולה
(51,543)	(7,749)	(11,084)	(22,104)	(7,684)	
(31,613)	(7,749)	(11,084)	(1,861)	(7,684)	סה"כ הפסד כולל אחר
270,570	119,140	29,541	183,390	48,330	סה"כ רווח כולל

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

דוחות תמציתיים מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2013	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	2013	2014	2013	2014
	מבוקר	בלתי מבוקר		
אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח נקי למניה)				

רווח נקי מיוחס ל:

282,093	125,644	36,843	168,653	52,238
20,090	1,245	3,782	16,598	3,776
<u>302,183</u>	<u>126,889</u>	<u>40,625</u>	<u>185,251</u>	<u>56,014</u>

בעלי מניות החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה

סה"כ רווח כולל מיוחס ל:

260,717	118,654	28,098	170,784	46,420
9,853	486	1,443	12,606	1,910
<u>270,570</u>	<u>119,140</u>	<u>29,541</u>	<u>183,390</u>	<u>48,330</u>

בעלי מניות החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה

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

<u>23.85</u>	<u>10.62</u>	<u>3.12</u>	<u>14.26</u>	<u>4.42</u>
<u>23.85</u>	<u>10.62</u>	<u>3.11</u>	<u>14.26</u>	<u>4.41</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 מקנות שליטה	סה"כ	יתרת רווח	קרן בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	קרן הערכה מחדש בגין העברה מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה	קרן בגין עסקאות גידור	פרמיה על מניות	הון מניות	
אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)											
1,882,267	169,537	1,712,730	1,473,587	915	(47,797)	720	19,930	1,591	263,744	40	יתרה ליום 1 בינואר, 2014 (מבוקר)
56,014	3,776	52,238	52,238	-	-	-	-	-	-	-	סה"כ רווח נקי הפסד כולל אחר (לאחר השפעת המס):
(2,249)	(450)	(1,799)	-	-	-	-	-	(1,799)	-	-	הפסד מעסקאות גידור תזרים מזומנים התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
(5,435)	(1,416)	(4,019)	-	-	(4,019)	-	-	-	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל
48,330	1,910	46,420	52,238	-	(4,019)	-	-	(1,799)	-	-	דיבידנד לבעלי מניות החברה עלות תשלום מבוסס מניות הזרמת הון מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(45,000)	-	(45,000)	(45,000)	-	-	-	-	-	-	-	
1,000	-	1,000	-	-	-	1,000	-	-	-	-	
549	549	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
<u>1,887,146</u>	<u>171,996</u>	<u>1,715,150</u>	<u>1,480,825</u>	<u>915</u>	<u>(51,816)</u>	<u>1,720</u>	<u>19,930</u>	<u>(208)</u>	<u>263,744</u>	<u>40</u>	יתרה ליום 30 ביוני, 2014

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה											
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	יתרת רווח	קרן בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות תשלום מבוסס מניות	קרן בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן הערכה מחדש בגין העברה מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה	קרן בגין עסקאות גידור	פרמיה על מניות	הון מניות	
בלתי מבוקר אלפי ש"ח											
1,588,950	144,114	1,444,836	1,191,494	(5,542)	-	(3,774)	-	(1,126)	263,744	40	יתרה ליום 1 בינואר, 2013 (מבוקר)
185,251	16,598	168,653	168,653	-	-	-	-	-	-	-	סה"כ רווח נקי רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):
3,271	654	2,617	-	-	-	-	-	2,617	-	-	רווח מעסקאות גידור תזרים מזומנים התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
(25,375)	(4,646)	(20,729)	-	-	-	(20,279)	-	-	-	-	קרן הערכה מחדש בגין העברה מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה
20,243	-	20,243	-	-	-	-	20,243	-	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל עלות תשלום מבוסס מניות
183,390	12,606	170,784	168,653	-	-	(20,279)	20,243	2,617	-	-	תשלום פרמיה נוספת בגין הנפקת הון לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
15	-	15	-	-	15	-	-	-	-	-	חלוקת דיבידנד בחברה מאוחדת
8,072	1,615	6,457	-	6,457	-	-	-	-	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה שנוצרו בחברות שאוחדו לראשונה
(1,361)	(1,361)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
14,351	14,351	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
<u>1,793,417</u>	<u>171,325</u>	<u>1,622,092</u>	<u>1,360,147</u>	<u>915</u>	<u>15</u>	<u>(24,503)</u>	<u>20,243</u>	<u>1,491</u>	<u>263,744</u>	<u>40</u>	יתרה ליום 30 ביוני, 2013

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה											
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	יתרת רווח	קרן בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	קרן הערכה מחדש בגין העברה מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה	קרן בגין עסקאות גידור	פרמיה על מניות	הון מניות	
אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)											
1,857,067	170,553	1,686,514	1,443,982	915	(44,017)	1,182	19,930	738	263,744	40	יתרה ליום 1 באפריל, 2014
40,625	3,782	36,843	36,843	-	-	-	-	-	-	-	סה"כ רווח נקי הפסד כולל אחר (לאחר השפעת המס):
(1,183)	(237)	(946)	-	-	-	-	-	(946)	-	-	הפסד מעסקאות גידור תזרים מזומנים התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
(9,901)	(2,102)	(7,799)	-	-	(7,799)	-	-	-	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל
29,541	1,443	28,098	36,843	-	(7,799)	-	-	(946)	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
538	-	538	-	-	-	538	-	-	-	-	
1,887,146	171,996	1,715,150	1,480,825	915	(51,816)	1,720	19,930	(208)	263,744	40	יתרה ליום 30 ביוני, 2014

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה											
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	יתרת רווח	קרן בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות תשלום מבוסס מניות	קרן בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן הערכה מחדש בגין העברה מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה	קרן בגין עסקאות גידור	פרמיה על מניות	הון מניות	
בלתי מבוקר אלפי ש"ח											
1,666,190	169,224	1,496,966	1,234,503	(5,542)	-	(15,660)	20,243	(362)	263,744	40	יתרה ליום 1 באפריל, 2013 (לא מבוקר)
126,889	1,245	125,644	125,644	-	-	-	-	-	-	-	סה"כ רווח נקי רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס): רווח מעסקאות גידור תזרים מזומנים התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
2,316	463	1,853	-	-	-	-	-	1,853	-	-	
(10,065)	(1,222)	(8,843)	-	-	-	(8,843)	-	-	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל עלות תשלום מבוסס מניות תשלום פרמיה נוספת בגין הנפקת הון לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
119,140	486	118,654	125,644	-	-	(8,843)	-	1,853	-	-	
15	-	15	-	-	15	-	-	-	-	-	
8,072	1,615	6,457	-	6,457	-	-	-	-	-	-	
<u>1,793,417</u>	<u>171,325</u>	<u>1,622,092</u>	<u>1,360,147</u>	<u>915</u>	<u>15</u>	<u>(24,503)</u>	<u>20,243</u>	<u>1,491</u>	<u>263,744</u>	<u>40</u>	יתרה ליום 30 ביוני, 2013

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה											
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	יתרת רווח	קרן בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים מבוקר אלפי ש"ח	קרן בגין עסקאות משלום מבוסס מניות	קרן הערכה מחדש בגין העברה מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה	קרן בגין עסקאות גידור	פרמיה על מניות	הון מניות	
1,588,950	144,114	1,444,836	1,191,494	(5,542)	(3,774)	-	-	(1,126)	263,744	40	יתרה ליום 1 בינואר, 2013
302,183	20,090	282,093	282,093	-	-	-	-	-	-	-	סה"כ רווח נקי רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס):
3,396	679	2,717	-	-	-	-	-	2,717	-	-	רווח מעסקאות גידור תזרים מזומנים
19,930	-	19,930	-	-	-	-	19,930	-	-	-	קרן הערכה מחדש בגין העברה מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
(54,939)	(10,916)	(44,023)	-	-	(44,023)	-	-	-	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל
270,570	9,853	260,717	282,093	-	(44,023)	-	19,930	2,717	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות תשלום פרמיה נוספת בגין הנפקת הון לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
720	-	720	-	-	-	720	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
8,072	1,615	6,457	-	6,457	-	-	-	-	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה שנוצרו בחברות שאוחדו לראשונה הזרמת הון מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(1,361)	(1,361)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
14,351	14,351	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
965	965	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
<u>1,882,267</u>	<u>169,537</u>	<u>1,712,730</u>	<u>1,473,587</u>	<u>915</u>	<u>(47,797)</u>	<u>720</u>	<u>19,930</u>	<u>1,591</u>	<u>263,744</u>	<u>40</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2013

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2013	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		מבוקר
	2013	2014	2013	2014	
	בלתי מבוקר אלפי ש"ח				
302,183	126,889	40,625	185,251	56,014	רווח נקי
<p>התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:</p> <p>התאמות לסעיפי רווח והפסד:</p>					
109,239	31,989	11,493	68,238	18,902	מסים על הכנסה
86,668	22,315	20,269	44,464	41,866	הוצאות ריבית, נטו
(1,844)	(561)	(696)	(1,010)	(117)	שערוך פקדונות וניירות ערך
720	15	538	15	3,592	עלות תשלום מבוסס מניות
(126,044)	(30,927)	(17,535)	(51,850)	(23,949)	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
76	33	(5)	31	10	שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
2,712	722	676	1,387	1,340	פחת והפחתות עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח
(225,386)	(113,527)	(18,545)	(166,259)	(191)	השפעת מיצוע הכנסות שערוך הלוואות שניתנו, התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים וחוב שינוי ביתרות בינחברתיות ושערוך הלוואות לחברות מוחזקות
(1,625)	(336)	(449)	(709)	(859)	שערוך התחייבויות אחרות
30,067	10,370	6,770	10,176	(4,428)	שערוך התחייבויות אחרות
(7,741)	(3,440)	(914)	(1,681)	(4,333)	שערוך התחייבויות אחרות
-	-	(164)	-	(164)	שערוך התחייבויות אחרות
-	-	1,753	-	1,753	שערוך התחייבויות אחרות
(133,104)	(83,347)	3,191	(97,198)	33,422	שערוך התחייבויות אחרות
<p>שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:</p>					
(4,868)	(5,975)	(656)	(4,417)	649	ירידה (עלייה) בשוברים
(2,687)	2,088	2,875	(3,113)	170	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
2,092	(520)	3,223	836	2,111	עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
3,725	3,880	2,091	(1,516)	30	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות שינוי בבעלי עניין
23	2	-	19	(2)	שערוך התחייבויות אחרות
(1,715)	(525)	7,533	(8,191)	2,958	שערוך התחייבויות אחרות
<p>מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה עבור:</p>					
(89,810)	(7,885)	(7,478)	(45,240)	(47,108)	ריבית ששולמה
5,539	95	2,466	638	2,847	ריבית שהתקבלה
(8,528)	(1,631)	(4,408)	(6,000)	(14,519)	מסים ששולמו
-	-	-	-	9	מסים שהתקבלו
(92,799)	(9,421)	(9,420)	(50,602)	(58,771)	מסים ששולמו
74,565	33,596	41,929	29,260	33,623	מסים שהתקבלו

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2013	2014	2013	2014	
	בלתי מבוקר				
מבוקר	אלפי ש"ח				
					תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
17,500	4,207	(111,277)	(24,456)	(17,315)	מימוש (השקעה) פקדונות לזמן קצר בתאגידים
(2,647)	(1,434)	(325)	(5,130)	(1,872)	בנקאיים, נטו
-	-	(12,816)	-	(36,584)	השקעה ברכוש קבוע, נטו
(15,910)	(5,114)	(10,534)	28,290	(21,551)	תשלום על חשבון רכישת נדל"ן להשקעה
794	(120)	(214)	(325)	1,860	פרעון (מתן) הלוואות לחברות כלולות, נטו
(41,265)	-	-	(41,265)	-	מימוש (השקעה) פקדונות לזמן ארוך, נטו
-	-	(88,610)	-	(88,610)	רכישת נכסים והתחייבויות שאינן מהוות עסק (א)
					רכישת שותפויות שאוחדו לראשונה (ב)
20,667	5,858	2,167	9,756	3,348	דיבידנדים מחברות המטופלות לפי שיטת השווי
(32,661)	(1,264)	(39,660)	(4,958)	(70,792)	המאזני
					השקעה בנדל"ן להשקעה בפיתוח
(75,479)	-	(1,731)	(72,511)	(2,485)	מסים בגין נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה
(431)	(230)	(37)	(375)	(63)	בפיתוח
(3,811)	(1,500)	(421)	(2,953)	(7,233)	השקעה בנכסים בלתי מוחשיים
(100,513)	16,313	102,050	23,315	101,090	מתן הלוואות לזמן ארוך
1,219	130	33,228	1,028	33,529	מתן (פרעון) הלוואות לזמן קצר שניתנו, נטו
(51,628)	(9,256)	(4,869)	(29,669)	(11,091)	פרעון הלוואות לזמן ארוך שניתנו
-	-	(19)	-	(19)	השקעה בנדל"ן להשקעה
					השקעה בחברות כלולות
(284,165)	7,590	(133,068)	(119,253)	(117,788)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
					תזרימי מזומנים מפעילות מימון
(18,728)	-	-	(18,728)	(19,086)	פרעון אגרות חוב
8,072	8,702	-	8,072	-	הנפקת הון לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
3,993	522	12,000	3,022	15,400	הלוואות מחברות המטופלות לפי שיטת השווי
-	-	43,551	-	63,551	המאזני, נטו
(74,852)	(5,405)	(4,930)	(16,493)	(195,271)	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
					ואחרים
(34,609)	(12,452)	(7,050)	(32,287)	150,326	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(135)	158	72	(101)	213	ואחרים
965	-	-	-	549	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים,
177,410	-	150,334	-	150,334	נטו
(1,361)	-	-	(1,361)	-	פקדונות משוכרים, נטו
-	-	(45,000)	-	(45,000)	הזרמת הון מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
					הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
					חלוקת דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
					דיבידנד ששולם
60,755	(9,105)	148,977	(57,876)	121,016	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
(2,689)	(192)	(312)	(886)	(73)	הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
(151,534)	31,889	57,526	(148,755)	36,778	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
226,654	46,010	54,372	226,654	75,120	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
75,120	77,899	111,898	77,899	111,898	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2013	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		מבוקר
	2013	2014	2013	2014	
	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
(א) <u>רכישת נכסים/התחייבויות שאינן</u> <u>מהוות עסק</u>					
נכסים והתחייבויות ליום הרכישה :					
					הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
21,429	-	-	21,429	-	נכס מס
(133,952)	-	-	(133,952)	-	נדל"ן להשקעה
7,953	-	-	7,953	-	מוניטין
14,351	-	-	14,351	-	התחייבויות לא שוטפות
-	-	-	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
48,954	-	-	48,954	-	התחייבויות אחרות
					השקעה בחברה כלולה
<u>(41,265)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(41,265)</u>	<u>-</u>	
(ב) <u>רכישת שותפויות שאוחדו</u> <u>לראשונה</u>					
נכסים והתחייבויות של השותפויות שאוחדו לראשונה:					
					הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
-	-	(138)	-	(138)	נכס מס
-	-	(1,167)	-	(1,167)	נדל"ן להשקעה
-	-	(174,506)	-	(174,506)	מוניטין
-	-	(1,753)	-	(1,753)	התחייבויות לא שוטפות
-	-	82,914	-	82,914	התחייבויות אחרות
-	-	6,040	-	6,040	
<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(88,610)</u>	<u>-</u>	<u>(88,610)</u>	
(ג) <u>פעילות מהותית שלא במזומן</u>					
<u>5,006</u>	<u>703</u>	<u>507</u>	<u>703</u>	<u>507</u>	השקעה בנדל"ן להשקעה בפיתוח

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

באור 1: - כללי

א. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני, 2014 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2013 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים).

ב. לתאריך הדיווח לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ-169,554 אלפי ש"ח. עיקר הגרעון מקורו בסיווג חלות שוטפת בסך של כ-150,312 אלפי ש"ח, בגין אגרות חוב (סדרה ג') אשר צפויות להתחיל להיפרע החל מחודש מרץ 2015. כמו כן בתקופת הדוח המשיכה החברה בביצוע השקעות בנדל"ן בהקמה בסכום של כ-71 מליון ש"ח, בעיקר בגין הנכס המוקם באשדוד. בנוסף החברה רכשה נכסים בארה"ב בסכום של כ-53 מליון ש"ח (בניכוי ההלוואות שהוסבו לחברה ו/או הועמדה לטובתה לצורך הרכישה כאמור) וכן שילמה מקדמה על חשבון רכישת נכסים בסכום של כ-37 מליון ש"ח.

לתאריך הדיווח לחברה נכסים מניבים לא משועבדים בשווי כולל של כ-1,140 מליון ש"ח. בנוסף, לאחר תאריך המאזן הועמדה לקבוצה הלוואת ליווי בסכום של כ-270 מליון ש"ח כנגד הקמת המרכז באשדוד לתקופה של עד אוגוסט 2016. נכון למועד הדוחות הכספיים הוקצו לקבוצה 50 מליון ש"ח מתוך הסכום כאמור אשר מוצגים במאזן החברה במסגרת סעיף אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר. כמו כן לחברה תזרים חיובי מתמשך מפעילות שוטפת.

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

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

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

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

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

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

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

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

ה-IASB פירסם תיקונים ל-IAS 32 (להלן - התיקונים ל- IAS 32) בנושא קיזוז נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות. התיקונים ל- IAS 32 מבהירים, בין היתר, את משמעות המונח "קיימת באופן מיידי" (currently) זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקיזוז". ההשפעה של יישום התיקונים על החברה לא היתה מהותית.

3. עסקאות תשלום מבוסס מניות - עסקאות המסולקות במזומן

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

4. צירופי עסקים ומוניטין

צירופי עסקים הכוללים אופציית PUT לזכויות שאינן מקנות שליטה מטופלות כרכישה של 100% מהזכויות במועד הרכישה ועל כן החברה לא תציג בדוח על המצב הכספי זכויות שאינן מקנות שליטה בגין צירוף עסקים זה. עלות הרכישה במקרים אילו כוללת את השווי ההוגן של אופציית ה-PUT לזכויות שאינן מקנות שליטה, אשר תטופל כהתחייבות פיננסית בשווי הוגן דרך רווח והפסד. שינויים בתקופות עוקבות בשווי ההוגן של אופציית המכר נזקפים לרווח והפסד.

באור 3: - גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

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

ביום 6 במאי, 2014 פרסם ה-IASB תיקונים ל-IFRS 11 הסדרים משותפים (להלן - התיקונים) אשר דנים בטיפול החשבונאי ברכישת זכויות בפעילות משותפת המהווה עסק כהגדרתו ב-IFRS 3. התיקונים קובעים כי הזכויות הנרכשות בעסקה כאמור יטופלו כצירוף עסקים על פי IFRS ותקנים רלוונטיים נוספים. התיקונים ייושמו בדרך של מכאן ולהבא החל מהדוחות הכספיים לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2016 או לאחריו. אימוץ מוקדם אפשרי.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ב. IFRS 15 - הכרה בהכנסה מחוזים עם לקוחות

IFRS 15 (להלן - התקן) פורסם על ידי ה-IASB במאי, 2014.

התקן מציג מודל בן חמישה שלבים שיחול על הכנסות הנובעות מחוזים עם לקוחות:

- שלב 1 - זיהוי החוזה עם הלקוח, לרבות התייחסות לקיבוץ חוזים וטיפול בשינויים (modifications) בחוזים.
- שלב 2 - זיהוי מספר מחויבויות ביצוע נפרדות (distinct) בחוזה.
- שלב 3 - קביעת מחיר העסקה, לרבות התייחסות לתמורה משתנה, רכיב מימון משמעותי, תמורות שאינן במזומן ותמורה שתשולם ללקוח.
- שלב 4 - הקצאת מחיר העסקה לכל מחויבות ביצוע נפרדת על בסיס מחיר המכירה היחסי הנפרד תוך שימוש במחירים נצפים אם הם זמינים, או באומדנים והערכות.
- שלב 5 - הכרה בהכנסה בעת עמידה במחויבות ביצוע, תוך הבחנה בין קיום מחויבות במועד מסוים לבין קיום מחויבות לאורך זמן.

התקן ייושם למפרע החל מהדוחות הכספיים לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2017 או לאחריו. אימוץ מוקדם אפשרי.

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

ג. IFRS 9 מכשירים פיננסיים

בהמשך לאמור בבאור 4 בדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר, 2013 בדבר גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם לעניין IFRS 9, בחודש יולי 2014 פרסם ה-IASB את הגרסה הסופית והמלאה של IFRS 9 מכשירים פיננסיים (להלן: התקן הסופי), הכוללת את הנושאים הבאים: סיווג ומדידה, ירידת ערך וחשבונאות גידור.

השינויים העיקריים בין התקן הסופי לבין השלבים של התקן, שפורסמו עובר לפרסום התקן הסופי, הינם:

סיווג ומדידה

התקן הסופי כולל קטגוריה נוספת לסיווג ומדידה של נכסים פיננסיים המהווים מכשירי חוב. נכסים פיננסיים המסווגים לקטגוריה זו יימדדו בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר (FVOCI), וההפרשים שנזקפו לרווח הכולל האחר כאמור יסווגו מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים, כגון בעת גריעת הנכס.

ירידת ערך

בתקן הסופי נכלל נושא ירידת ערך נכסים פיננסיים, אשר קובע את מודל הפסדי האשראי הצפויים וזאת חלף המודל הקיים ב-IAS 39 שהוא מודל הפסדי אשראי שהתהוו. מודל הפסדי האשראי הצפויים מיושם על נכסים המהווים מכשירי חוב שנמדדים בעלות מופחתת או בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר וכן על סעיף הלקוחות. המודל מציג גישה כללית וגישה פשוטה יותר לחישוב ירידת הערך.

התקן הסופי ייושם למפרע, בכפוף להקלות מסוימות שנקבעו בו, החל מהדוחות הכספיים לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2018 או לאחריו. אימוץ מוקדם אפשרי.

באור 4-- צרופי עסקים

א. ביום 16 באפריל, 2014 השלימה חברת בת אמריקאית בה מחזיקה החברה 80% בשרשור (להלן בסעיף זה- "חברת הבת"), את רכישת 90% מהזכויות בשני מרכזים מסחריים פתוחים מניבים, בג'ורג'יה, אטלנטה שבארה"ב. ערב ביצוע העסקה, נוהלו המרכזים על ידי המוכרת COLUMBIA PROPERTIES, אשר תמשיך לנהלם ולהחזיק ב-10% מהזכויות בנכס (להלן- השותף).

שמות המרכזים הינם Village at Millers Chapel ו- Trowbridge Crossing, שטחי המסחר של המרכזים הינם כ-6,700 ו-5,600 מ"ר, ושיעור התפוסה בהם עומדים על כ-98% ו-96.4%, בהתאמה.

להערכת החברה הבת ה-NOI הכולל הצפוי משני המרכזים יסתכם בכ-1.7 מיליון דולר ארה"ב. מחיר הרכישה של שני המרכזים בוצע לפי שווי כולל של כ-25.75 מיליון דולר ארה"ב. העסקה כאמור, בוצעה באמצעות לקיחת הלוואה מתאגיד בנקאי בסך של כ-10.25 מיליון דולר ארה"ב, בשיעור ריבית של כ-4.12% ל-10 שנים כנגד שעבוד המרכז Village at Millers Chapel, והסבת הלוואה בגין הנכס Trowbridge Crossing בסך של כ-4.8 מיליון דולר ארה"ב בשיעור ריבית של כ-5% שמועד פרעונה ספטמבר, 2021. ההון הכולל שהזרימו חברת הבת והשותף הסתכם לכ-10.7 מיליון דולר ארה"ב (חלק חברת הבת כ-9.7 מיליון דולר ארה"ב). כמו כן שילמו חברת הבת והשותף סכום נוסף של כ-131 אלף דולר ארה"ב כהתאמת מחיר בגין הוצאות מראש ששולמו ובניכוי יתרות זכאים.

בנוסף למחיר הרכישה כאמור, הצטברו עלויות המימוש ישירות לעסקת צירוף העסקים בסך כולל של כ-90 אלף דולר ארה"ב, אשר נכללו בדוח על הרווח הכולל בסעיף הוצאות הנהלה וכלליות.

במסגרת הסכם הרכישה ניתנה לשותף אופצית מכר בחלוף שנתיים ממועד הרכישה שבה הוא יכול לחייב את חברת הבת לקנות את חלקו בשותפות. על כן חברת הבת הכירה בהתחייבות כלפי השותף בגובה חלק השותף (כ-10%) מההון העצמי של השותפות. ההתחייבות כלולה בסעיף התחייבויות אחרות ועדכון ההתחייבות הנ"ל תבוצע בכל תקופת חתך כנגד רווח והפסד.

השווי ההוגן של הנכסים המזוהים וההתחייבויות המזוהות של המרכז המסחרי הינו כדלקמן:

שווי הוגן אלפי ש"ח	
281	חייבים ויתרות חובה
223	נכס מס
89,353	נדל"ן להשקעה
89,857	
230	זכאים ויתרות זכות
197	פקדונות משוכרים לא שוטפים
3,874	התחייבויות אחרות
16,340	הלוואות לזמן ארוך
20,641	
69,216	נכסים מזוהים, נטו
333	מוניטין שנוצר ברכישה (*)
69,549	סך עלות הרכישה

(*) מאחר שהחברה לא יכולה להצדיק קיומו של מוניטין בעסקת הרכישה כאמור, זקפה החברה בתקופת הדוח את המוניטין שנוצר ברכישה בסך של 333 אלפי ש"ח לדוח על הרווח הכולל בסעיף הוצאות אחרות.

באור 4-- צרופי עסקים (המשך)

החברה ביצעה ייחוס זמני של עלות הרכישה בהתייחס לשווי ההוגן של הנכסים וההתחייבויות שנרכשו במסגרת צירוף עסקים. שווים ההוגן של הנכסים וההתחייבויות שנרכשו ניתן להתאמה עד שנים עשר חודשים ממועד הרכישה.

ב. ביום 18 ביוני, 2014 השלימה חברת בת אמריקאית בה מחזיקה החברה בשרשור 80% (להלן בסעיף זה "חברת הבת"), את רכישת 90% מהזכויות במרכז מסחרי פתוח מניב, בקנזס סיטי, מיזורי שבארה"ב. המוכרת COPAKEN BROOKS LLC, שתחזיק את יתרת הזכויות במרכז (10%), ניהלה את המרכז עד כה ותמשיך לנהלו גם עבור השותפות (להלן-השותף).

שם המרכז הינו Creekwood Commons, שטחו המסחרי מסתכם בכ-19,000 מ"ר ושיעור התפוסה בו עומד על כ-96%.

להערכת חברת הבת ה-NOI הכולל הצפוי מהמרכז יסתכם בכ-1.8 מיליון דולר ארה"ב. מחיר הרכישה של המרכז בוצע לפי שווי כולל של כ-24.6 מיליון דולר ארה"ב. העסקה כאמור, בוצעה באמצעות הסבת הלוואה בסך של כ-18.7 מיליון דולר ארה"ב, בשיעור ריבית של כ-5.69% שמועד פרעונה מאי, 2017, כך שההון הכולל שהזרימו חברת הבת והשותף הסתכם לכ-5.9 מיליון דולר ארה"ב (חלק החברה כ-5.3 מיליוני דולר ארה"ב). כמו כן שילמו חברת הבת והשותף סכום נוסף של כ-231 אלפי דולר ארה"ב כהתאמת מחיר בגין הוצאות מראש ששולמו ובניכוי יתרות זכאים.

בנוסף למחיר הרכישה כאמור, הצטברו עלויות נוספות בגין העסקה בסך כולל של כ-0.3 מיליון דולר ארה"ב, אשר נכללו בדוח על הרווח הכולל בסעיף הוצאות הנהלה וכלליות.

במסגרת הסכם הרכישה ניתנה לשותף אופצית מכר בחלוף שנתיים ממועד הרכישה שבה הוא יכול לחייב את חברת הבת לקנות את חלקו בשותפות. על כן חברת הבת הכירה בהתחייבות כלפי השותף בגובה חלק השותף (כ-10%) מההון העצמי של השותפות. ההתחייבות כלולה בסעיף התחייבויות אחרות ועדכון ההתחייבות הנ"ל תבוצע בכל תקופת חתך כנגד רווח והפסד.

השווי ההוגן של הנכסים המזוהים וההתחייבויות המזוהות של המרכז המסחרי הינו כדלקמן:

שווי הוגן אלפי ש"ח	
248	חייבים ויתרות חובה
944	נכס מס
85,153	נדל"ן להשקעה
86,345	
161	זכאים ויתרות זכות
48	פקדונות משוכרים
2,166	התחייבויות אחרות
66,329	הלוואה לזמן ארוך
68,704	
17,641	נכסים מזוהים, נטו
1,420	מוניטין שנוצר ברכישה (*)
19,061	סך עלות הרכישה

(*) מאחר שהחברה לא יכולה להצדיק קיומו של מוניטין בעסקת הרכישה כאמור, זקפה החברה בתקופת הדוח את המוניטין שנוצר ברכישה בסך של 1,420 אלפי ש"ח לדוח על הרווח הכולל בסעיף הוצאות אחרות.

באור 4: - צרופי עסקים (המשך)

החברה ביצעה ייחוס זמני של עלות הרכישה בהתייחס לשווי ההוגן של הנכסים וההתחייבויות שנרכשו במסגרת צירוף עסקים. שווים ההוגן של הנכסים וההתחייבויות שנרכשו ניתן להתאמה עד שנים עשר חודשים ממועד הרכישה.

באור 5: - ארועים מהותיים בתקופת הדיווח

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

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

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

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

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

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

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

באור 5: - ארועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

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

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

ד. במהלך הרבעון השני של שנת 2014 החברה השלימה באמצעות חברת בת אמריקאית את רכישתם של שלושה מרכזים מסחריים בארה"ב, לפרטים נוספים ראה באור 4 לדוח.

ה. בחודש אפריל, 2014, חברה בת אמריקאית בה מחזיקה החברה 80% (בשרשור; להלן - "חברת הבת"), חתמה על הסכם עם שותפתה KIMCO REALTY (להלן - "KIMCO") בדבר חלוקה בעין של 15 מהנכסים בהם הן מחזיקות במשותף. להלן עיקרי ההסכמות בין הצדדים:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

באור 5: - ארועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

ז. החברה ומגה אור אחזקות בע"מ ("מגה אור") חתמו על הסכם שכירות ארוכת טווח, בקשר עם מקרקעין הידועים כגוש 11630 חלקות 44-82, 93-105 באזור צומת הצ'ק פוסט ("המקרקעין"). על פי ההסכם האמור, תשכור החברה ומגה אור, בחלקים שווים, את המקרקעין לתקופה של 312 חודשים שתחילתה במועד קבלת טופס 4 לאכלוס או 16 חודשים מאישור התב"ע החדשה, כמוקדם מבניהם. ההסכם האמור יכנס לתוקף בתנאי שיתקיימו התנאים הבאים: (1) אישור התב"ע החדשה (2) היתר בנייה תוך 9 חודשים מאישור התב"ע החדשה. נכון למועד זה, התנאי הראשון התמלא - התב"ע אושרה. באשר להיתר בניה, ניתן היתר בניה חלקי בסוף חודש יולי 2014.

חכירת הקרקע תטופל כחכירה מימונית בדוחות הכספיים.

יצויין כי בכוונת החברה להקים על המקרקעין מרכז מסחרי פתוח בשטח של כ-13,000 מ"ר. להערכת החברה, הקמת המרכז המסחרי בצ'ק פוסט עשויה להסתיים בסוף הרבעון השני של שנת 2015.

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

ט. בחודש יוני, 2014, חברת בת אמריקאית בה מחזיקה החברה 80% בשרשור ("להלן- "חברת הבת") חתמה על הסכם לרכישת 50% מהזכויות במרכז קניות פתוח, JORDAN PLAZA, הממוקם ביוטה, ארה"ב (להלן: "הזכויות" ו-"המרכז", בהתאמה). המרכז מהווה חלק עיקרי (כ-63,000 מ"ר) ממתחם הקניות JORDAN LANDING, הכולל כ-170,000 מ"ר מסחר וממוקם בעיר WEST JORDAN שבמחוז SALT LAKE, במדינת UTAH (להלן: "המתחם"). יצוין, כי החברה מחזיקה זה מכבר 50% מהזכויות בשני חלקים אחרים במתחם: AIRPORT CITY ו- WEST JORDAN CAMPUS VIEW, הכוללים יחדיו כ-20,000 מ"ר מסחר. יתרת הזכויות במרכז (לרבות בשני המרכזים האחרים המוזכרים לעיל), מוחזקות על ידי היזם והמנהל של המתחם, FOURSQUARE PROPERTIES, שהינה בעלת ניסיון רלוונטי.

מחיר הזכויות הנרכשות נגזר לפי שווי מרכז כולל של 161.7 מיליון דולר ארה"ב וה-NOI בשנה הראשונה צפוי להסתכם בכ-10.5 מיליון ארה"ב, (משקף תשואה של 6.5%) (כאמור חלק החברה הבת בעלות וב-NOI 50%). החברה הבת והיזם צופים כי כנגד שיעבוד המרכז יתקבל מימון בסכום של כ-105 מיליון דולר ארה"ב, בריבית שלא תעלה על 4.5%. החברה השלימה את בדיקת הנאותות לשביעות רצונה ובתאריך 27 באוגוסט, 2014 הושלמה העסקה.

י. בחודש יוני, 2014, חברת בת אמריקאית בה מחזיקה החברה 80% בשרשור ("להלן- "חברת הבת") התקשרה בהסכם לרכישת 85% מהזכויות במרכז קניות פתוח בשטח כולל של כ-12,000 מ"ר במדינה בדרום מזרח ארה"ב. העסקה צפויה להתבצע לפי שווי כולל של כ-19 מיליון דולר ארה"ב למלוא הזכויות במרכז וה-NOI לשנה הראשונה צפוי להסתכם בכ-1.35 מיליון דולר ארה"ב (המשקף תשואה של כ-7%). השלמת העסקה צפויה להתבצע בשבועות הקרובים.

באור 5: - ארועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

יא. בחודש יוני, 2014 אישר דירקטוריון החברה את התקשרות החברה בהסכמים עם משקיעים בדבר הקצאה של 37,383 אלפי ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ה') של החברה בדרך של הרחבת סדרה. אגרות החוב שהוקצו תהיינה שוות בכל תנאיהן ובזכויותיהן מכל הבחינות לאגרות החוב (סדרה ה') הקיימות במחזור במועד ההצעה הפרטית ותהווה סדרה אחת לכל דבר ועניין ביחד עם אגרות החוב (סדרה ה') שבמחזור. התמורה הכוללת שהחברה קיבלה בגין אגרות החוב שהוקצו הינה בסך של כ- 40 מליון ש"ח. הריבית האפקטיבית בגין אגרות החוב, לאחר קיזוז הוצאות ההנפקה הינה 2.04%

יב. מכוח תשקיף המדף של החברה שפורסם מיום 30 ביולי 2012 כפי שתוקן ביום 4 ביולי 2013 וכפי שתוקן ביום 12 ביוני 2014 הנפיקה החברה ורשמה למסחר 112,345 אלפי ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ו'), בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א, נושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של 3.5%. קרן אגרות החוב עומדות לפרעון בשמונה תשלומים שנתיים בסך של כ-5,617 אלפי ש"ח כל אחד ביום 3 ביולי של כל אחת מהשנים 2015 ועד 2022 (כולל) והיתרה בסך 67,407 אלפי ש"ח בתשלום אחד ביום 3 ביולי 2023.

סך התמורה ברוטו שקיבלה החברה בעד הקצאת אגרות החוב (סדרה ו'), הסתכמה בסך של כ- 112,345 אלפי ש"ח.

הוצאות ההנפקה הסתכמו לסך של כ- 1,483 אלפי ש"ח. הריבית האפקטיבית בגין אגרות החוב, לאחר קיזוז הוצאות ההנפקה, הינה 3.71%.

באור 6: - מגזרי פעילות

א. כללי

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

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

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

באור 6: - מגזרי פעילות (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות

ישראל	ארה"ב	מגזרים אחרים	התאמות	סה"כ	
					לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2014
141,961	76,485	7,369	(70,304)	155,511	הכנסות מחיצוניים
-	-	-	-	-	הכנסות בין-מגזריות
<u>141,961</u>	<u>76,485</u>	<u>7,369</u>	<u>(70,304)</u>	<u>155,511</u>	סה"כ הכנסות
105,414	41,606	3,378	(58,681)	91,717	רווח (הפסד) מגזרי (EBITDA)
				191	שערוך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח
				(5,381)	השקעה בנדל"ן להשקעה
				(1,340)	פחת והפחתות
				(32,467)	הוצאות מימון, נטו
				(1,753)	הוצאות אחרות
					חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
				<u>23,949</u>	רווח לפני מסים על הכנסה
				<u>74,916</u>	
ישראל	ארה"ב	מגזרים אחרים	התאמות	סה"כ	
					לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2013
122,947	79,385	2,143	(68,396)	136,079	הכנסות מחיצוניים
281	-	-	(281)	-	הכנסות בין-מגזריות
<u>122,947</u>	<u>79,385</u>	<u>2,143</u>	<u>(68,396)</u>	<u>136,079</u>	סה"כ הכנסות
91,189	47,576	(404)	(53,162)	85,199	רווח (הפסד) מגזרי (EBITDA)
				166,259	שערוך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח
				(2,612)	השקעה בנדל"ן להשקעה
				(1,387)	פחת והפחתות
				(45,820)	הוצאות מימון, נטו
				51,850	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
				<u>253,489</u>	רווח לפני מסים על הכנסה

באור 6: - מגזרי פעילות (המשך)

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

לתקופה של שלושה חודשים
שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2014

79,512	(35,454)	4,023	39,049	71,894
-	-	-	-	-

הכנסות מחיצוניים
הכנסות בין-מגזריות

<u>79,512</u>	<u>(35,454)</u>	<u>4,023</u>	<u>39,049</u>	<u>71,894</u>
---------------	-----------------	--------------	---------------	---------------

סה"כ הכנסות

49,492	(29,144)	2,068	23,136	53,432
--------	----------	-------	--------	--------

רווח (הפסד) מגזרי (EBITDA)

18,545	(4,408)	(676)	(26,617)	(1,753)
17,535				

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

17,535				
--------	--	--	--	--

<u>52,118</u>				
---------------	--	--	--	--

רווח לפני מסים על הכנסה

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

לתקופה של שלושה חודשים
שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2013

70,564	(33,559)	1,053	38,724	64,346
-	(141)	-	-	141

הכנסות מחיצוניים
הכנסות בין-מגזריות

<u>70,564</u>	<u>(33,700)</u>	<u>1,053</u>	<u>38,724</u>	<u>64,487</u>
---------------	-----------------	--------------	---------------	---------------

סה"כ הכנסות

44,517	(26,158)	(272)	23,031	47,916
--------	----------	-------	--------	--------

רווח (הפסד) מגזרי (EBITDA)

113,527	(1,421)	(722)	(27,950)	30,927
158,878				

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

<u>158,878</u>				
----------------	--	--	--	--

רווח לפני מסים על הכנסה

באור 6: - מגזרי פעילות (המשך)

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

באור 7: - מכשירים פיננסיים

היתרות בספרים והשווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים לא השתנו באופן מהותי מאלו המופיעות בדוחות השנתיים של החברה. כמו כן, במהלך התקופה של שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2014, לא היו העברות בגין מדידת שווי הוגן של מכשיר פיננסי כלשהו בין רמה 1 ורמה 2 או העברות לתוך או מחוץ לרמה 3 בגין מדידת שווי הוגן של מכשיר פיננסי כלשהו וכן, לא היה שינוי בטכניקות ההערכה של המכשירים אלו.

**פרק 4 - נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים
המאוחדים המיוחסים לחברה ליום 30 ביוני, 2014**

ביג מרכזי קניות בע"מ

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

ליום 30 ביוני, 2014

בלתי מבוקרים

עמוד

2	דוח מיוחד לפי תקנה 38ד'
4-5	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה
6	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה
7-8	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה
9-12	מידע נוסף

**לכבוד
בעלי המניות של חברת ביג מרכזי קניות בע"מ
ספיר 1, הרצליה**

א.ג.נ.,

**הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי ביניים נפרד לפי תקנה 138' לתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970**

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 138' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של ביג מרכזי קניות בע"מ (להלן - החברה), ליום 30 ביוני 2014 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר הנכסים בניכוי ההתחייבויות המיוחסים להן, נטו הסתכמו לסך של כ-743,336 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2014 ואשר חלקה של החברה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ-21,976 אלפי ש"ח וסך של כ-11,708 אלפי ש"ח לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותן חברות מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הביניים הנפרד הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 138' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

דוח מיוחד לפי תקנה 138ד'

נתונים כספיים ומידע כספי ביניים מתוך הדוחות הכספיים

ביניים המאוחדים המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד, המיוחסים לחברה, מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 ביוני, 2014 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים לפי תקנה 138ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970.

ליום 31 בדצמבר 2013	ליום 30 ביוני	
	2013	2014
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

24,353	27,826	86,508	מזומנים ושווי מזומנים
99,870	142,029	111,775	פקדונות בתאגידים בנקאיים
7,809	8,560	9,029	שוכרים
116,360	16,219	33,673	חייבים ויתרות חובה
<u>248,392</u>	<u>194,634</u>	<u>240,985</u>	

נכסים לא שוטפים

73,872	53,158	66,149	הלוואות וחייבים אחרים
1,417,585	1,278,261	1,493,325	נכסים בניכוי התחייבויות המיוחסים לחברות מוחזקות, נטו
2,172,223	2,107,080	2,165,035	נדל"ן להשקעה
39,527	35,928	59,199	נדל"ן להשקעה בפיתוח
9,774	10,283	9,232	רכוש קבוע
521	573	489	נכסים בלתי מוחשיים
<u>3,713,502</u>	<u>3,485,283</u>	<u>3,793,429</u>	
<u><u>3,961,894</u></u>	<u><u>3,679,917</u></u>	<u><u>4,034,414</u></u>	

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

ליום 31 בדצמבר 2013	ליום 30 ביוני		
	2013	2014	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
התחייבויות שוטפות			
228,427	260,149	143,036	חלויות שוטפות, אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
28,216	18,632	180,357	חלויות שוטפות של אגרות חוב
17,203	13,100	17,880	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
48,942	49,555	51,829	זכאים ויתרות זכות
<u>322,788</u>	<u>341,436</u>	<u>393,102</u>	
התחייבויות לא שוטפות			
259,291	265,904	269,335	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
1,338,545	1,155,506	1,314,228	אגרות חוב
3,144	2,941	2,505	פקדונות משוכרים
925	880	935	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
-	-	13,882	התחייבות בגין חכירה מימונית
<u>324,471</u>	<u>291,158</u>	<u>325,277</u>	מסים נדחים
<u>1,926,376</u>	<u>1,716,389</u>	<u>1,926,162</u>	
הון המיוחס לבעלי מניות החברה			
40	40	40	הון מניות
263,744	263,744	263,744	פרמיה על מניות
720	15	1,720	קרן בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות
1,473,587	1,360,147	1,480,825	יתרת רווח
(47,797)	(24,503)	(51,816)	קרן בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
915	915	915	קרן בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
19,930	20,243	19,930	קרן הערכה מחדש בגין העברה מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה
1,591	1,491	(208)	קרן בגין עסקאות גידור
<u>1,712,730</u>	<u>1,622,092</u>	<u>1,715,150</u>	סה"כ הון
<u><u>3,961,894</u></u>	<u><u>3,679,917</u></u>	<u><u>4,034,414</u></u>	

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

26 באוגוסט, 2014			
ישראל יעקבי	איתן בר זאב	יהודה נפתלי	תאריך אישור הדוחות הכספיים
משנה למנכ"ל ואחראי על תחום הכספים בחברה	מנכ"ל וחבר הדירקטוריון	יו"ר הדירקטוריון	

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2013	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2013	2014	2013	2014	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
	(למעט נתוני רווח נקי למניה)				
200,722	49,344	55,377	93,732	109,615	הכנסות מהשכרה ודמי ניהול הוצאות הפעלת נכסים להשכרה
33,545	7,060	10,898	14,496	20,410	
167,177	42,284	44,479	79,236	89,205	רווח גולמי
198,866	110,116	8,119	145,900	(12,177)	עלייה (ירידה) בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח
134,210	34,386	20,878	58,006	29,010	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
13,038	2,596	2,338	4,595	4,717	הוצאות מכירה ושיווק
23,351	5,421	6,859	10,440	12,815	הוצאות הנהלה וכלליות
16,813	-	-	17,304	-	הוצאות אחרות
1,233	299	292	607	582	פחת והפחותות
445,818	178,470	63,987	250,196	87,924	רווח תפעולי
107,366	28,838	26,610	46,990	33,350	הוצאות מימון
21,652	5,145	4,921	10,043	9,859	הכנסות מימון
360,104	154,777	42,298	213,249	64,433	רווח לפני מסים על ההכנסה
78,011	29,133	5,455	44,596	12,195	מסים על ההכנסה
282,093	125,644	36,843	168,653	52,238	רווח נקי המיוחס לחברה
					רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה (לאחר השפעת המס):
					<u>סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד</u>
19,930	-	-	20,243	-	חלק החברה בקרן הון הערכה מחדש של חברה כלולה בגין העברה מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה
19,930	-	-	20,243	-	
(44,023)	(8,843)	(7,799)	(20,729)	(4,019)	<u>סכומים שיסווגו מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים</u>
2,717	1,853	(946)	2,617	(1,799)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים קרן בגין עסקאות גידור
(41,306)	(6,990)	(8,745)	(18,112)	(5,818)	
260,717	118,654	28,098	170,784	46,420	סה"כ רווח כולל המיוחס לחברה
23.85	10.62	3.12	14.26	4.42	רווח נקי בסיסי
23.85	10.62	3.11	14.26	4.41	רווח נקי מדולל

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2013	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	2013	2014	2013	2014
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה

282,093	125,644	36,843	168,653	52,238
---------	---------	--------	---------	--------

רווח נקי המיוחס לחברה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי
מזומנים מפעילות שוטפת של החברה

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי
מזומנים של החברה:

(1,820)	(608)	(697)	(1,029)	(117)
1,380	352	337	689	674
(198,866)	(110,116)	(8,119)	(145,900)	12,177
16,813	-	-	17,304	-
19,395	6,934	1,560	8,118	(14,361)
720	15	538	15	1,000
(134,210)	(34,386)	(20,878)	(58,006)	(29,010)
71,405	27,541	1,866	38,094	806
76	33	(5)	31	10
(225,107)	(110,235)	(25,398)	(140,684)	(28,821)

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

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של
החברה:

(2,253)	(2,981)	(1,761)	(3,004)	(1,220)
(2,959)	2,857	3,006	(5,209)	(1,614)
2,245	(982)	3,596	1,909	4,444
2,601	18,957	17,770	277	(2,921)
23	2	-	19	(2)
(343)	17,853	22,611	(6,008)	(1,313)
(225,450)	(92,382)	(2,787)	(146,692)	(30,134)

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

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת של
החברה

56,643	33,262	34,056	21,961	22,104
--------	--------	--------	--------	--------

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2013	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2013	2014	2013	2014	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
16,963	(471)	(110,598)	(25,989)	(11,789)	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה
(597)	(598)	(6)	(514)	(37)	פקדונות לזמן קצר בתאגידים בנקאיים, נטו
(77,472)	-	-	(72,511)	-	רכישת רכוש קבוע
(38,855)	(10,879)	(3,246)	(30,885)	(4,647)	מוסדות בגין מימוש נדל"ן להשקעה
(4,628)	(359)	(467)	(3,081)	(4,083)	השקעה בנדל"ן להשקעה
(419)	(230)	(37)	(375)	(63)	השקעה בנדל"ן להשקעה בפיתוח
(91,965)	(2,816)	(42,498)	(13,607)	(77,451)	השקעה בנכסים בלתי מוחשיים
-	-	-	-	(20,271)	השקעה בחברות מוחזקות ויתרות חובה לזמן ארוך
(103,049)	(1,400)	121,741	(1,960)	121,741	תשלום על חשבון רכישת נדל"ן להשקעה
(21,678)	-	13,374	-	6,955	פירעון (מתן) הלוואה לצדדים קשורים, נטו
9,148	2,146	-	9,148	-	פירעון (מתן) הלוואה לזמן ארוך, נטו
(312,552)	(14,607)	(21,737)	(139,774)	10,355	פירעון (מתן) הלוואה לזמן קצר, נטו
					מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה של החברה
					תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה
-	-	(45,000)	-	(45,000)	דיבידנד ששולם
(69,660)	-	(4,486)	-	(194,444)	פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
	-	-	-	20,000	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(14)	62	18,200	(217)	18,200	קבלת הלוואה מצדדים קשורים
177,410	-	(786)	(639)	(639)	קבלת (פרעון) פקדונות משוכרים
(18,728)	(5,078)	-	(30,700)	(19,086)	הנפקת אגרות חוב (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה)
(5,428)	(120)	150,334	(20,126)	100,331	פרעון הלוואות, אגרות חוב והתחייבויות אחרות לזמן ארוך
83,580	(5,136)	(57,034)	(51,043)	29,696	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים, נטו
(172,329)	13,519	(20,126)	(168,856)	62,155	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון של החברה
196,682	14,307	61,228	196,682	24,353	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
24,353	27,826	86,508	27,826	86,508	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
					יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
					(א) פעילויות מהותיות שלא במזומן
-	-	13,882	-	13,882	נדל"ן להשקעה בפיתוח כנגד התחייבות בגין חכירה מימונית
3,767	-	-	-	-	השקעה בנדל"ן להשקעה בפיתוח

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

א. כללי

1. מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני, 2014 ולתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאם להוראות תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי על הדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר, 2013 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולמידע הנוסף אשר נלווה אליהם.

2. לתאריך הדיווח לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ-152,117 אלפי ש"ח. עיקר הגרעון מקורו בסיווג חלויות שוטפות בסך של כ-150,312 אלפי ש"ח, בגין סדרת אג"ח ג' אשר צפויה להתחיל להיפרע בחודש מרץ 2015.

לתאריך הדיווח לחברה נכסים מניבים לא משועבדים בשווי כולל של כ-1,029 מיליון ש"ח. כמו כן לחברה צפוי תזרים חיובי מתמשך מפעילות שוטפת.

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

3. עיקרי המדיניות החשבונאית

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

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

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

ליישום הפרשנות לראשונה לא היתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

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

ה-IASB פירסם תיקונים ל- IAS 32 (להלן - התיקונים ל- IAS 32) בנושא קיזוז נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות. התיקונים ל- IAS 32 מבהירים, בין היתר, את משמעות המונח "קיימת באופן מיידי (currently) זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקזז".

ההשפעה של יישום התיקונים על החברה לא היתה מהותית.

4. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומםא. תיקונים ל- IFRS 11 הסדרים משותפים, בדבר רכישת זכויות בפעילות משותפת המהווה עסק כהגדרתו ב- IFRS 3

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

התיקונים קובעים כי הזכויות הנרכשות בעסקה כאמור יטופלו כצירוף עסקים על פי IFRS 3 ותקנים רלוונטיים נוספים.

א. כללי (המשך)

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

ב. 15 - הכרה בהכנסה מחוזים עם לקוחות

IFRS 15 (להלן - התקן) פורסם על ידי ה-IASB במאי, 2014.

התקן מציג מודל בן חמישה שלבים שיחול על הכנסות הנובעות מחוזים עם לקוחות:

- שלב 1 - זיהוי החוזה עם הלקוח, לרבות התייחסות לקיבוץ חוזים וטיפול בשינויים (modifications) בחוזים.
- שלב 2 - זיהוי מספר מחויבויות ביצוע נפרדות (distinct) בחוזה.
- שלב 3 - קביעת מחיר העסקה, לרבות התייחסות לתמורה משתנה, רכיב מימון משמעותי, תמורות שאינן במזומן ותמורה שתשולם ללקוח.
- שלב 4 - הקצאת מחיר העסקה לכל מחויבות ביצוע נפרדת על בסיס מחיר המכירה היחסי הנפרד תוך שימוש במחירים נצפים אם הם זמינים, או באומדנים והערכות.
- שלב 5 - הכרה בהכנסה בעת עמידה במחויבות ביצוע, תוך הבחנה בין קיום מחויבות במועד מסוים לבין קיום מחויבות לאורך זמן.

התקן ייושם למפרע החל מהדוחות הכספיים לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2017 או לאחרי. אימוץ מוקדם אפשרי.

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

ג. 9 IFRS מכשירים פיננסיים

בהמשך לאמור בבאור 4 בדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר, 2013 בדבר גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם לעניין 9 IFRS, בחודש יולי 2014 פרסם ה-IASB את הגרסה הסופית והמלאה של 9 IFRS מכשירים פיננסיים (להלן: התקן הסופי), הכוללת את הנושאים הבאים: סיווג ומדידה, ירידת ערך וחשבונאות גידור.

השינויים העיקריים בין התקן הסופי לבין השלבים של התקן, שפורסמו עובר לפרסום התקן הסופי, הינם:

סיווג ומדידה

התקן הסופי כולל קטגוריה נוספת לסיווג ומדידה של נכסים פיננסיים המהווים מכשירי חוב. נכסים פיננסיים המסווגים לקטגוריה זו יימדדו בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר (FVOCI), וההפרשים שנזקפו לרווח הכולל האחר כאמור יסווגו מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים, כגון בעת גריעת הנכס.

ירידת ערך

בתקן הסופי נכלל נושא ירידת ערך נכסים פיננסיים, אשר קובע את מודל הפסדי האשראי הצפויים וזאת חלף המודל הקיים ב-39 IAS שהוא מודל הפסדי אשראי שהתהוו. מודל הפסדי האשראי הצפויים מיושם על נכסים המהווים מכשירי חוב שנמדדים בעלות מופחתת או בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר וכן על סעיף הלקוחות. המודל מציג גישה כללית וגישה פשוטה יותר לחישוב ירידת הערך.

א. כללי (המשך)

התקן הסופי ייושם למפרע, בכפוף להקלות מסוימות שנקבעו בו, החל מהדוחות הכספיים לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2018 או לאחריו. אימוץ מוקדם אפשרי.

ב. מידע נוסף

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

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

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

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

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

4. החברה ומגה אור אחזקות בע"מ ("מגה אור") חתמו על הסכם שכירות ארוכת טווח, בקשר עם מקרקעין הידועים כגוש 11630 חלקות 44-82, 93-105 באזור צומת הצ'ק פוסט ("המקרקעין"). על פי ההסכם האמור, תשכור החברה ומגה אור, בחלקים שווים, את המקרקעין לתקופה של 312 חודשים שתחילתה במועד קבלת טופס 4 לאכלוס או 16 חודשים מאישור התב"ע החדשה, כמוקדם מבניהם. ההסכם האמור יכנס לתוקף בתנאי שיתקיימו התנאים הבאים: (1) אישור התב"ע החדשה (2) היתר בנייה תוך 9 חודשים מאישור התב"ע החדשה. נכון למועד זה, התנאי הראשון התמלא - התב"ע אושרה. באשר להיתר בניה, ניתן היתר בניה חלקי בסוף חודש יולי 2014.

חכירת הקרקע תטופל כחכירה מימונית בדוחות הכספיים.

יצויין כי בכוונת החברה להקים על המקרקעין מרכז מסחרי פתוח בשטח של כ-13,000 מ"ר.

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

ב. מידע נוסף (המשך)

5. בחודש יוני, 2014 אישר דירקטוריון החברה את התקשרות החברה בהסכמים עם משקיעים בדבר הקצאה של 37,383 אלפי ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ה') של החברה בדרך של הרחבת סדרה. אגרות החוב שהוקצו תהיינה שוות בכל תנאיהן ובזכויותיהן מכל הבחינות לאגרות החוב (סדרה ה') הקיימות במחזור במועד ההצעה הפרטית ותהווה סדרה אחת לכל דבר ועניין ביחד עם אגרות החוב (סדרה ה') שבמחזור. התמורה הכוללת שהחברה קיבלה בגין אגרות החוב שהוקצו הינה בסך של כ- 40 מליון ש"ח. הריבית האפקטיבית בגין אגרות החוב, לאחר קיזוז הוצאות ההנפקה הינה 2.04%

6. מכוח תשקיף המדף של החברה שפורסם ביום 30 ביולי 2012 כפי שתוקן ביום 4 ביולי, 2013 וכפי שתוקן ביום 12 ביוני, 2014 הנפיקה החברה ורשמה למסחר 112,345 אלפי ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ו'), בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א, נושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של 3.5%. קרן אגרות החוב עומדות לפרעון בשמונה תשלומים שנתיים בסך של כ-5,617 אלפי ש"ח כל אחד ביום 3 ביולי של כל אחת מהשנים 2015 ועד 2022 (כולל) והיתרה בסך 67,407 אלפי ש"ח בתשלום אחד ביום 3 ביולי 2023.

סך התמורה ברוטו שקיבלה החברה בעד הקצאת אגרות החוב (סדרה ו'), הסתכמה בסל של כ- 112,345 אלפי ש"ח.

הוצאות ההנפקה הסתכמו לסך של כ- 1,483 אלפי ש"ח. הריבית האפקטיבית בגין אגרות החוב, לאחר קיזוז הוצאות ההנפקה, הינה 3.71%.

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

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

לעניין זה חברי ההנהלה הם:

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

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

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

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

בדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנתיימה ביום 31 במרץ, 2014 (להלן - "הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), נמצאה הבקרה הפנימית אפקטיבית.

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

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

הצהרת מנהלים
הצהרת מנהל כללי

בהתאם לתקנה 38ג(ד)(1) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970

אני, איתן בר זאב, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של ביג מרכזי קניות בע"מ (להלן – "התאגיד") לרבעון השני של שנת 2014 (להלן – "הדוחות");
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת והדוחות הכספיים של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
 - (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

26 באוגוסט, 2014

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 השני של שנת 2014 (להלן – "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");

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

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

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

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

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

(5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד-

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

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

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

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

26 באוגוסט, 2014

תאריך

ישראל יעקבי, משנה למנכ"ל

ואחראי על תחום הכספים