



ביג מרכזי קניות בע"מ (**"החברה"**)

תמצית דוחות כספיים מאוחדים
ליום 30 ביוני, 2013

תוכן העניינים

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

פרק 1 - סקירת שינויים וחידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי חברה

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

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

"ביג USA" - ביג יו. אס. אי בע"מ.

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

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

1. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

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

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

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

1.4 בהמשך לאמור בסעיף 26.1 לדוח התקופתי, באשר להתקשרותה של החברה ביום 12 באוגוסט, 2012 בעסקה מותנית שעיקרה רכישה בשלבים של מחצית ממניות חברת הבת, מבוא אשדוד בע"מ (להלן בסעיף זה - "חברת הבת"), המחזיקה בשרשור, ב-72% מהזכויות בחטיבת קרקע באשדוד, בשטח של כ-57 דונם, עליה צפוי להיות מוקם מרכז מסחרי הכולל שטחי מסחר של כ-24,000 מ"ר מעל חניון תת קרקעי ("המרכז המסחרי"). יצוין, כי ביום 14 בפברואר 2013, הושלם השלב הראשון של העסקה על-ידי החברה ובהתאם לו השלימה החברה רכישתן של 45% ממניותיה של חברת הבת בתמורה לסך של כ-41 מיליוני ₪ (לפני פרעון הלוואות הבעלים שמכרו את אחזקותיהם). לפרטים נוספים ראה דיווח מידי מיום 14 בפברואר, 2013 (אסמכתא מספר 01-2013-040077) המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

1.5 בהמשך לאמור בסעיף 26.1 לדוח התקופתי, ולדיווחים המדייים באשר להתקשרות במזכר הבנות מותנה למכירת הפעילות התעשייתית של החברת הכלולה, קניאל תעשיות אריזה בע"מ (להלן - "קניאל תעשיות"), יצוין כי ביום 14 באוגוסט, 2013. נחתם ע"י קניאל תעשיות הסכם מפורט מותנה למכירת הפעילות התעשייתית האמורה (להלן - "ההסכם המפורט"). לפרטים נוספים ראה סעיף 15.5 לפרק 2 לדוח זה, מידע נוסף ואירועים לאחר תאריך הדו"ח על המצב הכספי.

בהמשך לאמור בסעיף 26.1 לדוח התקופתי, באשר לעסקה במסגרתה הוקצו לגופים מקבוצת מגדל 20% מהונה המונפק והנפרע של ביג USA, בהתאם להסכם מיום 16 בפברואר, 2012. ביום 2 במאי, 2013 שילמה מגדל לביג USA, את מלוא פרמיית התמורה הנוספת, בסך של 2.25 מיליון דולר ארה"ב, בהתאם לקבוע בהסכם. הסך הנוסף ששולם ע"י מגדל משקף לחברת הבת שווי של 129 מיליוני דולר ארה"ב, לפני הכסף (כ- 161.25 מיליון דולר לאחר הכסף), וזאת נכון לפברואר 2012. יצוין, כי בהתאם להסכם לא הוקצו למגדל מניות נוספות והסך הנוסף שולם על ידה כפרמיה נוספת בגין המניות. לפרטים נוספים ראה דוח מידי של החברה מיום 2 במאי 2013 (אסמכתא מספר: 2013-01-052459).

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

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

1.8 בהמשך לאמור בסעיף 2 לפרק 4 לדוח התקופתי, ביום 9 ביולי 2013, הנפיקה החברה סך כולל של 179,511,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ה') של החברה אשר הונפקו בהתאם לדוח הצעת מדף שפרסמה החברה במועד זה. לפרטים נוספים ראה סעיף 15.3 לפרק 2 לדוח זה מידע נוסף ואירועים לאחר תאריך הדו"ח על המצב הכספי.

2. פרטים אודות נכסי קבוצת ביג

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

ביג באר שבע:

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

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

ביג כרמיאל:

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

ביג יוקנעם:

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

:Waterfront

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

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

ביום 11 באפריל, 2013 התקשרה קניאל תעשיות אריזה בע"מ עם צד ג', בלתי קשור, ("הקונה") במזכר הבנות מותנה למכירת הפעילות התעשייתית. בהתאם לעקרונות במזכר ההבנות נתגלו סממנים לירידת ערך ביתרת ההשקעה בקניאל תעשיות ומשכך נדרשה החברה לאמוד את הסכום בר השבחה של היחידה מניבת המזומנים. היות ובכוונת החברה שלא להמשיך ולתפעל את קו הייצור, הסכום בר השבחה חושב בהתאם לשווי ההוגן של היחידה בניכוי עלויות מכירה.

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

השווי הפנסוני של השקעה בדוחותיה הכספיים של החברה, נכון ליום 31 במרץ 2013 הסתכם לכ- 60 מיליון ₪ ולפיכך הופחתה ההשקעה בסכום של כ-20 מיליון ₪, לאחר השפעת המס במהלך הרבעון הראשון של השנה. ירידת הערך האמורה אשר מבוססת על הערכת השווי אשר בוצעה ע"י הנהלת החברה, מהווה כ-11% מסך הרווח הנקי לתקופה (וכ-10% בנטרול ההפסד מירידת הערך) אולם ביחס לסך הרווח הנקי של שנת 2012, כ-7% בלבד. כמו כן, להערכת החברה הואיל ולא חל שינוי מהותי בהיקף פעילותה של החברה, לא צפוי לחול שינוי מהותי ברווח הנקי לשנת 2013, ביחס לתקופה המקבילה אשתקד ומשכך ירידת הערך האמורה צפויה להוות אף פחות מ-10% מהרווח הנקי הצפוי לשנת 2013.

יתרה מזאת, ירידת הערך כאמור מהווה כ-1% בלבד ביחס להון העצמי המיוחס לבעלים של התאגיד. בנוסף, ירידת הערך האמורה מקורה במכירה צפויה של פעילות תעשייתית, שאינה מהווה את בסיס עסקיה של החברה. זאת ועוד, המכירה מהווה אירוע חד פעמי וצפויה להביא לכדי סיום את פעילותה התעשייתית של החברה הבת באופן שיאפשר לחברה לפתח את המקרקעין שבבעלותה של חברת קניאל תעשיות. עוד יצוין, כי ההפסד כאמור, בהיותו חד פעמי, אף מנוטרל מה-FFO אשר מהווה מדד מקובל למתן מידע נוסף על תוצאות הפעילות של חברות נדל"ן, המעניק בסיס נאות להשוואה בין חברות הנדל"ן המניב, ובכלל זאת החברה ("המבחן הנוסף").

לאחר בחינת שיקולים איכותיים אלו, לרבות המבחן הנוסף, ובצירוף הפרמטרים הכמותיים המפורטים לעיל מצאה הנהלת החברה כי ירידת הערך האמורה אינה מהותית מאד ומשכך לא צורפה הערכת השווי בקשר עימה.

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

פרטים אודות הערכות השווי המצורפות לדוח זה:

ביג באר שבע:

שנת 2012	30.06.2013	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%)
523,660	551,000	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
ירון ספקטור	ירון ספקטור	זהות מעריך השווי
פרטי השכלתו של מעריך השווי		
<p>מעריך השווי הינו, שמאי מקרקעין מוסמך על-פי חוק שמאי המקרקעין. בעל תואר ראשון בכלכלה ומנהל עסקים ותואר שני במנהל עסקים. בנוסף, הינו בוגר שמאות מקרקעין וניהול נכסים. למעריך השווי ניסיון בביצוע הערכות שווי, בין היתר, לחברות: גמול חברה להשקעות וגמול מלונאות, ד. רוטשטיין, מגדלי עסקים, משהב, ישראלום, מנופים פיננסים, בית גיל הזהב ועוד. לחברה אין תלות במעריך השווי. קיימת התחייבות לשיפוי מעריך השווי, שניתנה ע"י החברה בקשר עם הנכס, לצורך הכללת חוות הדעת ו/או אזכורה בדוחות הכספיים או לכל מטרה אחרת.</p>		
כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי?
כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי?
31/12/2012	30/06/2013	תאריך התוקף של הערכת השווי ¹
גישת היוון הכנסות	גישת היוון הכנסות	מודל הערכת השווי
פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי		
30,137	30,927	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 (%)
102	103	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה +1
102	103	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה +2
102	103	דמי שכירות בסיסיים חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)
9.5%/9.25%/8%	9.25%/9%/7.75%	שיעור היוון שכ"ד/היוון הפרשי פדיון /רווח מניהול (%)
ניתוח רגישות לשווי		
(22,990)	(24,000)	ירידה פרמנטית של 5%
(27,050)	(29,090)	עליה של 0.5% של (עליה של שיעור היוון ההכנסות בתקופה הנוכחית מ- 7.75% ל- 8.25%)
30,3650	33,110	ירידה של 0.5% של שיעור היוון ההכנסות בתקופה הנוכחית מ- 7.75% ל- 7.25%)
22,990	24,000	עליה של 5%
(22,990)	(24,000)	ירידה של 5%

1 התאריך אליו מתייחסת הערכת השווי.

ביג יוקנעם:

שנת 2012	30.06.2013	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%)
165,480	176,690	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
ירון ספקטור	ירון ספקטור	זהות מעריך השווי
מערך השווי הינו, שמאי מקרקעין מוסמך על-פי חוק שמאי המקרקעין. בעל תואר ראשון בכלכלה ומנהל עסקים ותואר שני במנהל עסקים. בנוסף, הינו בוגר שמאות מקרקעין וניהול נכסים. למערך השווי ניסיון בביצוע הערכות שווי, בין היתר, לחברות: גמול חברה להשקעות וגמול מלונאות, ד. רוטשטיין, מגדלי עסקים, משהב, ישראלום, מנופים פיננסים, בית גיל הזהב ועוד. לחברה אין תלות במערך השווי. קיימת התחייבות לשיפוי מערך השווי, שניתנה ע"י החברה בקשר עם הנכס, לצורך הכללת חוות הדעת ו/או אזכורה בדוחות הכספיים או לכל מטרה אחרת.		פרטי השכלתו של מעריך השווי
כן	כן	האם המערך בלתי תלוי?
כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי?
31/12/2012	30/06/2013	תאריך התוקף של הערכת השווי ²
גישת היוון הכנסות	גישת היוון הכנסות	מודל הערכת השווי
פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי		
12,300	12,309	ההערכה בגישת היוון הכנסות (Income Approach)
100%	100%	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)
100%	100%	שיעור תפוסה בשנה +1 (%)
100%	100%	שיעור תפוסה בשנה +2 (%)
100%	100%	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-השכרה לצורך הערכת שווי (%)
93	93	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה +1
93	93	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה +2
93	93	דמי שכירות בסיסיים חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)
9.75%/8.5%	9.25%/8%	שיעור היוון שכ"ד/היוון הפרשי פדיון
שינוי בשווי (באלפי ש"ח)		ניתוח רגישות לשווי
(7,670)	(8,620)	ירידה פרמנטית של 5%
(8,950)	(10,140)	עליה של 0.5% של שיעור היוון הכנסות בתקופה הנוכחית מ- 8% ל- 8.5%
10,070	11,500	ירידה של 0.5% של שיעור היוון הכנסות בתקופה הנוכחית מ- 8% ל- 7.5%
8,060	8,620	עליה של 5%
(7,670)	(8,620)	ירידה של 5%
		דמי שכירות ממוצעים למטר

ביג אילת:

שנת 2012	30.06.2013	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%)
204,210	250,200	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
ירון ספקטור	ירון ספקטור	זהות מעריך השווי
פרטי השכלתו של מעריך השווי		
מעריך השווי הינו, שמאי מקרקעין מוסמך על-פי חוק שמאי המקרקעין. בעל תואר ראשון בכלכלה ומנהל עסקים ותואר שני במנהל עסקים. בנוסף, הינו בוגר שמאות מקרקעין וניהול נכסים. למעריך השווי ניסיון בביצוע הערכות שווי, בין היתר, לחברות: גמול חברה להשקעות וגמול מלונאות, ד. רוטשטיין, מגדלי עסקים, משהב, ישראלום, מנופים 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.		
כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי?
כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי?
31/12/2012	30/06/2013	תאריך התוקף של הערכת השווי ³
גישת היוון הכנסות	גישת היוון הכנסות	מודל הערכת השווי
פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי		
10,743	10,743	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר) (ללא שטח בנין D)
100%	100%	שיעור תפוסה בשנה 1+ (%)
100%	100%	שיעור תפוסה בשנה 2+ (%)
100%	100%	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-השכרה לצורך הערכת שווי (%)
102	112	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 1+
102	112	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 2+
102	112	דמי שכירות בסיסיים חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)
9.5%/9.25%/8%	9%/8.75%/7.5%	שיעור היוון שכ"ד/היוון הפרשי פדיון/רווח מניהול (%)
שינוי בשווי (באלפי ש"ח)		ניתוח רגישות לשווי
(7,948)	(9,661)	ירידה פרמנטית של 5%
(9,355)	(12,074)	עליה של 0.5% (עליה של שיעור היוון ההכנסות בתקופה הנוכחית מ- 7.5% ל- 8%)
10,595	13,799	ירידה של 0.5% (ירידה של שיעור היוון ההכנסות בתקופה הנוכחית מ- 7.5% ל- 7%)
7,948	9,659	עליה של 5%
(7,948)	(9,661)	ירידה של 5%
		דמי שכירות ממוצעים למטר

ביג כרמיאל:

שנת 2012	30.06.2013	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%)
377,060	410,290	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
ירון ספקטור	ירון ספקטור	זהות מעריך השווי
פרטי השכלתו של מעריך השווי		
מעריך השווי הינו, שמאי מקרקעין מוסמך על-פי חוק שמאי המקרקעין. בעל תואר ראשון בכלכלה ומנהל עסקים ותואר שני במנהל עסקים. בנוסף, הינו בוגר שמאות מקרקעין וניהול נכסים. למעריך השווי ניסיון בביצוע הערכות שווי, בין היתר, לחברות: גמול חברה להשקעות וגמול מלונאות, ד. רוטשטיין, מגדלי עסקים, משהב, ישראלום, מנופים 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.		
כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי?
כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי?
31/12/2012	30/06/2013	תאריך התוקף של הערכת השווי ⁴
גישת היוון הכנסות	גישת היוון הכנסות	מודל הערכת השווי
פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי		
22,797	22,807	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר) (ללא שטח בנין D)
100%	100%	שיעור תפוסה בשנה 1+ (%)
100%	100%	שיעור תפוסה בשנה 2+ (%)
100%	100%	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-השכרה לצורך הערכת שווי (%)
90	94	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 1+
90	94	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 2+
90	94	דמי שכירות בסיסיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)
9.5%/9.25%/8%	9%/8.75%/7.5%	שיעור היוון שכ"ד/היוון הפרשי פדיון/רווח מניהול (%)
ניתוח רגישות לשווי		
שינוי בשווי (באלפי ש"ח)		שיעורי תפוסה
(15,440)	(17,117)	ירידה פרמנטית של 5%
(18,160)	(21,396)	עליה של 0.5% (עליה של שיעור היוון ההכנסות בתקופה הנוכחית מ- 7.5% ל- 8%)
20,590	24,452	ירידה של 0.5% (ירידה של שיעור היוון ההכנסות בתקופה הנוכחית מ- 7.5% ל- 7%)
15,440	17,117	עליה של 5%
(15,440)	(17,117)	ירידה של 5%
		שיעורי היוון
		דמי שכירות ממוצעים למטר

קניון בית שמש:

שנת 2012	30.06.2013	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%)
172,980	222,560	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
ירון ספקטור	ירון ספקטור	זהות מעריך השווי
<p>מעריך השווי הינו, שמאי מקרקעין מוסמך על-פי חוק שמאי המקרקעין. בעל תואר ראשון בכלכלה ומנהל עסקים ותואר שני במנהל עסקים. בנוסף, הינו בוגר שמאות מקרקעין וניהול נכסים. למעריך השווי ניסיון בביצוע הערכות שווי, בין היתר, לחברות: גמול חברה להשקעות וגמול מלונאות, ד. רוטשטיין, מגדלי עסקים, משהב, ישראלום, מנופים פיננסים, בית גיל הזהב ועוד. לחברה אין תלות במעריך השווי. קיימת התחייבות לשיפוי מעריך השווי, שניתנה ע"י החברה בקשר עם הנכס, לצורך הכללת חוות הדעת ו/או אזכורה בדוחות הכספיים או לכל מטרה אחרת.</p>		פרטי השכלתו של מעריך השווי
כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי?
כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי?
31/12/2012	30/06/2013	תאריך התוקף של הערכת השווי ⁵
שילוב של גישת העלות וגישת היוון הכנסות	גישת היוון הכנסות	מודל הערכת השווי
פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי		
13,871	13,814	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב ("מ"ר") (ללא שטח בנין D)
שילוב של גישת העלות וגישת היוון הכנסות	100%	שיעור תפוסה בשנה 1+ (%) *
שילוב של גישת העלות וגישת היוון הכנסות	100%	שיעור תפוסה בשנה 2+ (%) *
שילוב של גישת העלות וגישת היוון הכנסות	100%	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-השכרה לצורך הערכת שווי (%) *
שילוב של גישת העלות וגישת היוון הכנסות	126	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 1+
שילוב של גישת העלות וגישת היוון הכנסות	126	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 2+
שילוב של גישת העלות וגישת היוון הכנסות	126	דמי שכירות בסיסיים חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)
8.5%-9%	8.25%-9%	שיעור היוון שכ"ד (%)
שינוי בשווי (באלפי ש"ח)		ניתוח רגישות לשווי
שילוב של גישת העלות וגישת היוון הכנסות	(6,260)	ירידה פרמנטית של 5%
שילוב של גישת העלות וגישת היוון הכנסות	(7,150)	עליה של 0.5% (עליה של שיעור היוון הכנסות בתקופה הנוכחית מ- 7.5% ל- 8%)
שילוב של גישת העלות וגישת היוון הכנסות	8,070	ירידה של 0.5% (ירידה של שיעור היוון הכנסות בתקופה הנוכחית מ- 7.5% ל- 7%)
שילוב של גישת העלות וגישת היוון הכנסות	6,250	עליה של 5%
שילוב של גישת העלות וגישת היוון הכנסות	(6,260)	ירידה של 5%
		דמי שכירות ממוצעים למטר

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

פרק 2 - הסברי הדירקטוריון
לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2013

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

חלק א. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי הקבוצה

1. כללי

א. מבוא

קבוצת ביג הינה הבעלים, המנהלת והמפתחת של נדל"ן מניב בישראל ובארה"ב וכן ביזום 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 2013 מחזיקה הקבוצה 48 נכסים בישראל וארה"ב, כדלקמן:

< 43 מרכזים מסחריים מניבים

< 2 מרכזים מסחריים בפיתוח

< 3 קרקעות

הנכסים המניבים משתרעים על שטח בנוי להשכרה בהיקף של כ-715 אלפי מ"ר. בישראל, פועלת החברה ברכישה, פיתוח וניהול של מרכזים מסחריים בעצמה, באמצעות חברות מאוחדות, חברות כלולות וחברות בשליטה משותפת. בבעלות החברה 18 מרכזים מסחריים מניבים בשטח בנוי כולל של כ-245 אלפי מ"ר, וכן 2 מרכזים מסחריים בשלבי פיתוח שונים ושלוש קרקעות לפיתוח עתידי. יצוין כי במהלך חודש יולי 2013 נפתח קניון "ביג פאשן דנילוף טבריה". בקניון למעלה מ-13,000 מ"ר של שטחי מסחר בשתי קומות ועם השלמת איכלוסו הוא צפוי להניב הכנסות שכ"ד בסכום של 11 מיליון ₪ (חלק ביג בלבד).

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

בסרביה החברה פועלת באמצעות חברת ביג CEE. נכון למועד הדוח, קבוצת ביג היא בעלת הזכויות בעקיפין (בשיעור של כ-50%) בקרקעות הממוקמות בארבעה אתרים בסרביה – בערים Sabac, Novi Sad, Belgrade ו- Jagodina. במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2012 נפתח השלב הראשון במרכז המסחרי בעיר Novi Sad בשטח של כ- 10,000 מ"ר. במהלך שנת 2013 צפויה החברה לפתוח את חלקו השני של המרכז, כאשר לאחר פתיחת המרכז במלואו, יסתכם שטחו הכולל לכ- 33,000 מ"ר.

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

יצוין, כי הערכות קבוצת ביג המפורטות לעיל, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968 ("חוק ניירות ערך") המבוסס על הערכתיה של קבוצת ביג בלבד. הערכות אלה עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות מהותית, מהצפוי, כתוצאה מגורמים שונים כגון, וביניהם עומק המשבר הכלכלי בשווקים ו/או התאוששות ממשבר זה, הצלחתה של קבוצת ביג, בפיתוח ושיווק מרכזיה המסחריים וניהולם ו/או עקב התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 37 לפרק 1 לדוח התקופתי.

להלן מפה המפרטת את אזורי הפעילות של החברה:

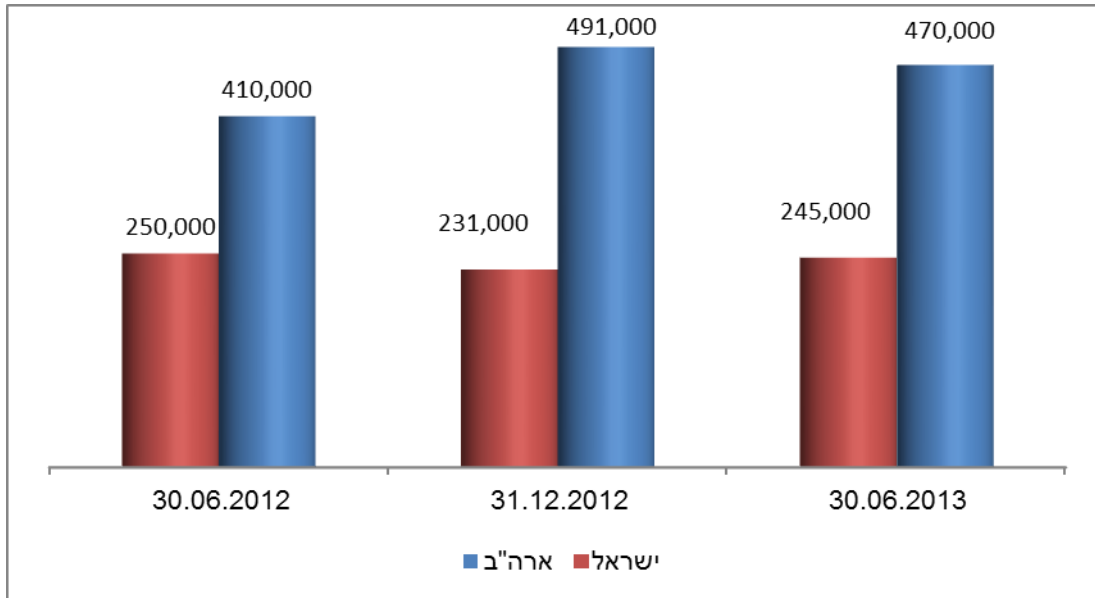


מידע פומבי נוסף באשר לקבוצת ביג, לרבות מצגות עדכניות, מידע באשר לנכסים, ועוד (מידע אשר מובהר כי אינו מהווה חלק מדו"ח זה ואף אינו כלול על דרך ההפניה), ניתן למצוא באתר האינטרנט של החברה - www.bigcenters.co.il

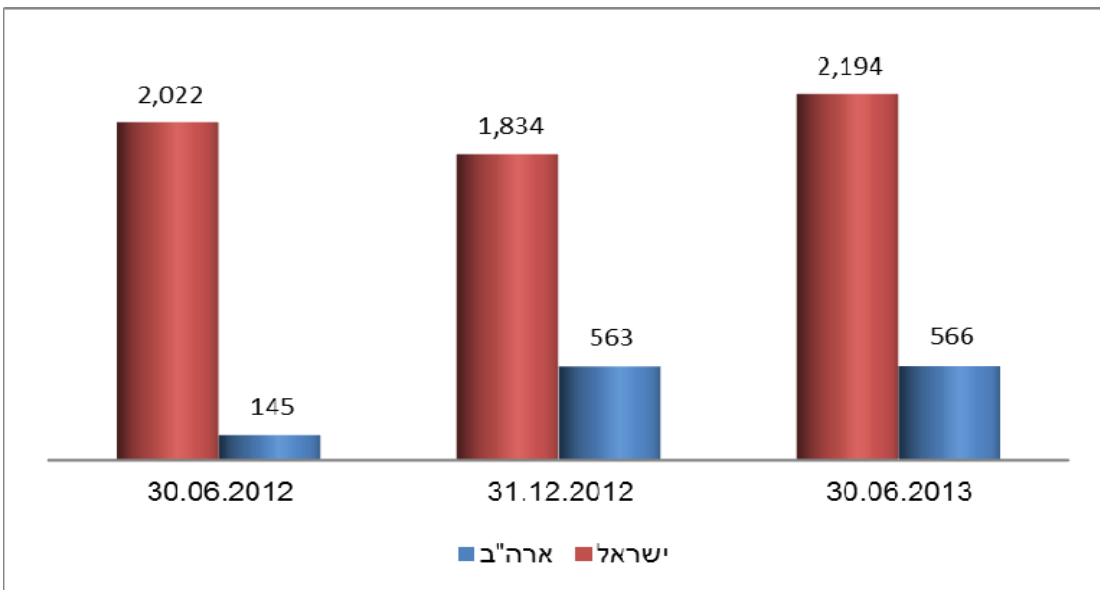
2. השפעות המצב הכלכלי והביטחוני

ברבעון השני של שנת 2013 לא חל שינוי מהותי במצב המקרו כלכלי, הן בארץ והן בארה"ב.

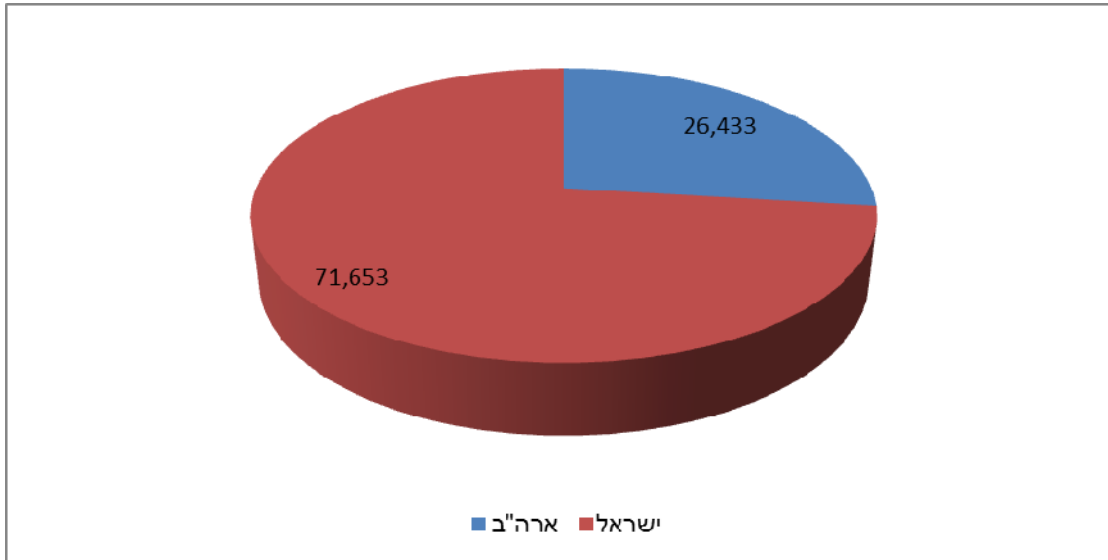
א. התפתחות שטחי מסחר (מ"ר) – 100%



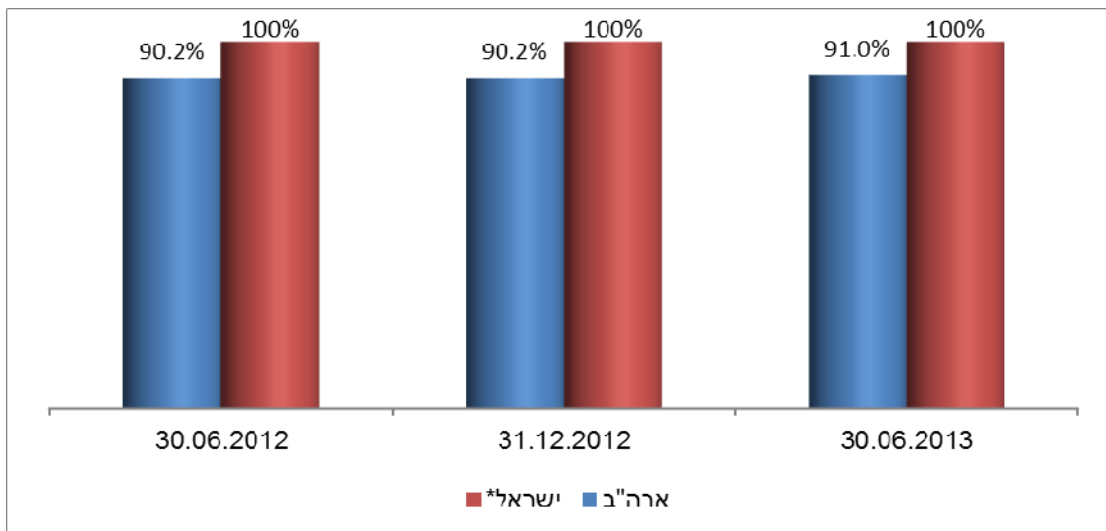
ב. שווי הוגן נדל"ן מניב (במיליוני ₪)



ג. פילוח הכנסות שכירות (אלפי ₪)



ד. שיעורי תפוסה נכון ליום 30 ביוני, 2013



*100% בקירוב פרט לקניון בית שמש שנפתח בסוף הרבעון הראשון השנה ומאוכלס בכ-88%.

ה. נדל"ן בהקמה

שם הנכס	שטח להשכרה במ"ר	מועד השלמה צפוי
קניון טבריה (חלק ביג 50%)	13,340	נפתח ברבעון שלישי, 2013
ביג אשדוד (חלק ביג 68%)	24,000	שנת 2015

ו. קרקעות

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

ז. FFO (Funds From Operation)

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

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

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

FFO מאוחד מיוחס לבעלי מניות החברה (אלפי ₪)

ל-3 חודשים שהסתיימו		ל-6 חודשים שהסתיימו		
ביום 30 ביוני		ביום 30 ביוני		
2012	2013	2012	2013	
69,586	125,644	179,508	168,653	רווח נקי
(63,510)	(113,527)	(161,622)	(166,259)	נטרול שיערוך נדל"ן להשקעה ונדל"ן בהקמה
23,990	30,383	49,358	61,703	נטרול תנועה במיסים הנדחים
-	(2,454)	-	(2,454)	נטרול הוצאות (הכנסות) אחרות
608	722	1,181	1,387	נטרול הוצאות פחת והפחתות
287	-	287	-	נטרול הוצאות רכישה
(11,881)	(18,502)	(24,751)	(27,623)	התאמות המתייחסות לחברות כלולות
1,107	284	1,330	11,535	חלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה בהתאמות לעיל
20,187	22,550	45,291	46,942	FFO נומינאלי
				התאמות נוספות
(248)	(1,550)	(303)	(720)	הפרשי שער
19,346	11,689	19,346	11,689	הוצאות מימון אינפלציוניות
39,285	32,689*	64,334	57,911	FFO ריאלי לפי גישת ההנהלה

* עיקר הקיטון ב-FFO בחציון הראשון וברבעון השני של שנת 2013 לעומת התקופות המקבילות אשתקד מקורו במכירת הנכס בפולג אשר תרם ל-FFO בתקופות המקבילות כ-8.9 מיליון ₪ וכ-4.5 מיליון ₪, בהתאמה. בנוסף בחציון הראשון של שנת 2012 תרמו חברות קניאל ל-FFO כ-1.6 מיליון ₪ לעומת גרעון ב-FFO של כ-4.3 מיליון ₪ במחצית השנה של התקופה הנוכחית אשר נבע בעיקרו מסגירת הפעילות של קו המשקה. עוד יצוין, כי פתיחת הקניון בבית שמש באה לידי ביטוי באופן חלקי בלבד ברבעון השני של השנה ופתיחת הקניון בטבריה לא באה כלל לידי ביטוי.

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

ל-3 חודשים שהסתיימו		ל-6 חודשים שהסתיימו		
ביום 30 ביוני		ביום 30 ביוני		
2012	2013	2012	2013	
2,467	734	3,000	7,522	רווח נקי (חלק ביג בלבד)
(780)	(324)	(757)	(4,284)	נטרול שיערוך נדל"ן להשקעה
1,771	458	2,170	5,103	נטרול תנועה במיסים הנדחים
16	17	33	34	נטרול הוצאות פחת והפחתות
60	-	60	-	נטרול הוצאות רכישה
(1,694)	1,125	(506)	(4,186)	התאמות המתייחסות לחברות כלולות
1,840	2,010	4,000	4,189	FFO נומינאלי

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

ח. (Net Operating Income) N.O.I

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

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

NOI מאוחד (אלפי ₪)

ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
2012	2013	2012	2013
55,862	70,564	109,034	136,079
(7,818)	(15,180)	(15,721)	(30,508)
(1,831)	(3,700)	(3,629)	(5,908)
46,213	51,684	89,684	99,663

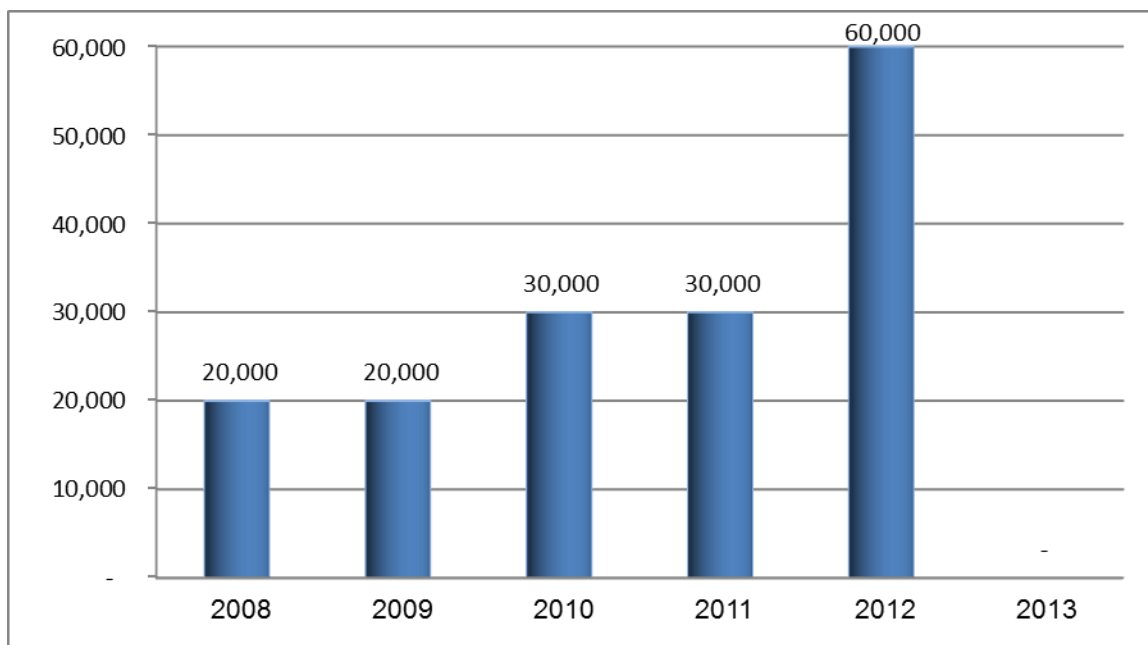
הכנסות מהשכרה, דמי ניהול ואחרות
הוצאות הפעלת נכסים להשכרה בנטרול
השקעות בנדל"ן מניב (**Capex**)
הוצאות מכירה ושיווק

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

ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
2012	2013	2012	2013
1,106	4,821	2,190	9,689
(296)	(2,047)	(591)	(4,203)
(25)	(61)	(41)	(96)
785	2,713	1,558	5,390

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

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



4. נתונים נבחרים ממאזן החברה (באלפי ₪)

<u>* 31.12.2012</u>	<u>30.06.2013</u>	
4,215,353	4,377,636	סך מאזן
379,107	256,428	רכוש שוטף
2,610,781	2,927,177	נדל"ן להשקעה ונדל"ן בפיתוח
1,129,676	1,099,122	השקעות בחברות מוחזקות
95,789	94,909	יתרת נכסים לא שוטפים
267,401	371,538	התחייבויות שוטפות
2,359,002	2,212,681	התחייבויות לזמן ארוך
1,588,950	1,793,417	הון עצמי כולל זכויות מיעוט
1,444,836	1,622,092	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה

* הוצג מחדש

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

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

רכוש שוטף

הרכוש השוטף ליום 30 ביוני, 2013 הסתכם לסך של כ-256 מיליון ₪ לעומת כ-379 מיליון ₪ ליום 31 בדצמבר, 2012. עיקר השינוי מקורו בסעיפים כדלקמן:

מזומנים, פקדונות וניירות ערך - הסתכמו ליום 30 ביוני, 2013 לסך של כ-222 מיליון ₪ לעומת כ-346 מיליון ₪ ליום 31 בדצמבר, 2012. עיקר הקיטון ביתרת המזומנים מקורה ברכישת מניות חברת מבוא אשדוד בסך של כ-41 מיליון ₪, תשלום מסים בגין מכירת הנכס בפולג בסך של כ-73 מיליון ₪ והמשך פיתוחם של הנכסים בהקמה.

נכסים לא שוטפים

סך הנכסים הלא שוטפים במאזן החברה ליום 30 ביוני, 2013 הסתכמו לכ-4,121 מיליון ₪ לעומת סך של כ-3,836 מיליון ₪ ליום 31 בדצמבר, 2012. עיקר הגידול מקורו בשינויים ביתרות הסעיפים כדלקמן:

השקעות בחברות מוחזקות - הסתכמו ליום 30 ביוני, 2013 לסך של כ-1,099 מיליון ₪ לעומת כ-1,130 מיליון ₪ ליום 31 בדצמבר, 2012. עיקר הקיטון מקורו בביטול ההשקעה בחברת מבוא אשדוד אשר הסתכמה לסך של כ-48 מיליון ₪ ליום 31 בדצמבר, 2012 בעקבות איחוד דוחותיה הכספיים לראשונה. יתרת השינוי מקורו בעיקר בחלק החברה בתוצאות החברות המוחזקות.

נדל"ן להשקעה - הסתכם ליום 30 ביוני, 2013 לסך של כ-2,760 מיליון ₪ לעומת סך של כ-2,396 מיליון ₪ ליום 31 בדצמבר, 2012.

עיקר השינוי מקורו בסיווג קניון בית שמש בשווי של כ-173 מיליון ₪ נכון ליום 31 בדצמבר, 2012 מנדל"ן להשקעה בפיתוח לנדל"ן להשקעה וכן מעלייה בשוים של הנכסים המניבים בסך של כ-173 מיליון ₪.

שיעורי התשואה הממוצעים הגלומים בהערכות השווי בגין הנכסים המניבים בישראל ובארה"ב נכון ליום 30 ביוני, 2013 הנם כ-7.98% וכ-7.11%, בהתאמה.

נדל"ן להשקעה בפיתוח - הסתכם ליום 30 ביוני, 2013 לסך של כ-167 מיליון ₪ לעומת סך של כ-214 מיליון ₪ ליום 31 בדצמבר, 2012. עיקר השינוי מקורו בסיווג קניון בית שמש לנדל"ן להשקעה כמפורט לעיל ומאידך, איחוד לראשונה של המרכז בהקמה באשדוד בסך של כ-133 מיליון ₪.

התחייבויות שוטפות

סך ההתחייבויות השוטפות במאזן החברה ליום 30 ביוני, 2013 הסתכמו לסך של כ-372 מיליון ₪ לעומת כ-267 מיליון ₪ ליום 31 בדצמבר, 2012.

עיקר השינוי מקורו בגידול ביתרת האשראי מתאגידים בנקאיים אשר נבע מסיווג חלות שוטפת בסך של כ-187 מיליון ₪ לזמן קצר אשר עתידה להיפרע בחודש מרץ, 2014. מאידך, במהלך התקופה חלה ירידה של כ-75 מיליון ₪ ביתרת הזכאים שמקורה בעיקר בירידה ביתרת המוסדות בעקבות תשלום בפועל של המסים (מע"מ ומס שבח) בגין מכירת הנכס בפולג.

ההתחייבויות לזמן ארוך

סך ההתחייבויות לזמן ארוך במאזן החברה ליום 30 ביוני, 2013 הסתכמו לסך של כ-2,213 מיליון ₪ לעומת 2,359 מיליון ₪ ליום 31 בדצמבר, 2012. עיקר השינוי מקורו בשינויים ביתרות הסעיפים כדלקמן:

התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים - במהלך התקופה חלה ירידה של כ-203 מיליון ₪ אשר נבעה בעיקרה מסיווגה לזמן קצר של ההלוואה בגין הנכס בכרמיאל בסך של כ-187 מיליון ₪, כמפורט לעיל.

אגרות חוב - במהלך התקופה חלה ירידה בסך של כ-11 מיליון ₪ ביתרת אגרות החוב שמקורה מחד בפרעונות שביצעה החברה במהלך התקופה ומאידך שיערוך יתרת ההתחייבות בהתאם לעליית המדד.

מיסים נדחים - במהלך התקופה חל גידול ביתרת המיסים הנדחים בסך של כ-68 מיליון ₪. עיקר הגידול מקורו בעליית שווי הנדל"ן להשקעה ושחיקת בסיס המס של הנכסים.

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

ההון המיוחס לבעלי מניות החברה ליום 30 ביוני 2013 הסתכם בכ-1,622 מיליון ש"ח, לעומת כ-1,445 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2012. הגידול כאמור נבע מרווח כולל לתקופה המיוחס לבעלי מניות החברה בסך של כ-170 מיליון ₪. וחלקם של בעלי מניות החברה בתשלום הפרמיה הנוספת בגין הנפקת ההון שבוצעה למגדל בסך של כ-7 מיליון ₪.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (* 2012)	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	(* 2012)	2013	(* 2012)	2013
	בלתי מבוקר			
מבוקר	אלפי ש"ח			
240,204	55,862	70,564	109,034	136,079
42,210	8,254	16,601	17,031	33,120
197,994	47,608	53,963	92,003	102,959
35,376	26,019	30,927	50,870	51,850
257,603	63,510	113,527	161,622	166,259
8,723	1,831	3,700	3,629	5,908
39,501	7,463	7,527	15,108	15,118
1,531	383	362	763	733
441,218	127,460	186,828	284,995	299,309
99,989	36,773	33,187	55,282	56,062
14,150	4,823	5,237	7,024	10,242
355,379	95,510	158,878	236,737	253,489
78,572	23,533	31,989	54,583	68,238
276,807	71,977	126,889	182,154	185,251
-	-	-	-	20,243
-	-	-	-	20,243
(14,291)	35,091	(17,765)	18,894	(20,800)
(1,477)	(4,681)	7,700	(3,356)	(4,575)
(1,407)	-	2,316	-	3,271
(17,175)	30,410	(7,749)	15,538	(22,104)
(17,175)	30,410	(7,749)	15,538	(1,861)
259,632	102,387	119,140	197,692	183,390

הכנסות מהשכרה, דמי ניהול ואחרות
הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות

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

רווח תפעולי
הוצאות מימון
הכנסות מימון

רווח לפני מסים על הכנסה
מסים על הכנסה

רווח נקי

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

סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד

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

סכומים שיסווגו מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים

התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של
חברות מאוחדות
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של
חברות כלולות
חלק החברה בקרן הון בגין עסקאות גידור של
חברה כלולה

סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר

סה"כ רווח כולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (* 2012)	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	(* 2012)	2013	(* 2012)	2013
	בלתי מבוקר			
מבוקר	אלפי ש"ח			

רווח נקי מיוחס ל:

277,634	69,586	125,644	179,508	168,653
(827)	2,391	1,245	2,646	16,598
<u>276,807</u>	<u>71,977</u>	<u>126,889</u>	<u>182,154</u>	<u>185,251</u>

בעלי מניות החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה

סה"כ רווח כולל מיוחס ל:

264,488	93,455	118,654	191,501	170,784
(4,856)	8,932	486	6,191	12,606
<u>259,632</u>	<u>102,387</u>	<u>119,140</u>	<u>197,692</u>	<u>183,390</u>

בעלי מניות החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה

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

הכנסות מהשכרת ודמי ניהול

במחצית הראשונה של שנת 2013 חל גידול בהכנסות בשיעור של כ-25% והן הסתכמו בכ-136 מיליון ש"ח, לעומת כ-109 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. ברבעון השני של שנת 2013 הסתכמו ההכנסות לסך של כ-71 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-56 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. עיקר הגידול מקורו בהכנסות המרכז Waterfront שנרכש במהלך הרבעון הרביעי של השנה אשתקד והכנסותיו במחצית הראשונה של השנה הסתכמו בכ-28 מיליון ש"ח וכך מהכנסות קניון בית שמש אשר נפתח בסוף רבעון ראשון של שנת 2013 והכנסותיו בתקופה הסתכמו בכ-5 מיליון ש"ח. מאידך, מכירת הנכס בפולג הביאה לקיטון בהכנסות בסך של כ-10 מיליון ש"ח. יתרת הגידול מקורו בתחלופה טבעית של שוכרים וחיידוש חוזי שכירות בדמי שכירות גבוהים יותר.

הוצאות הפעלת נכסים להשכרה

במחצית הראשונה וברבעון השני של שנת 2013 והסתכמו הוצאות הפעלת הנכסים בכ-33 מיליון ש"ח וכ-17 מיליון ש"ח בהתאמה, לעומת סך של כ-17 מיליון ש"ח וכ-8 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד. עיקר הגידול מקורו בהוצאות המרכז Waterfront שנרכש במהלך הרבעון הרביעי של השנה אשתקד והוצאות הפעלתו הסתכמו בכ-13 מיליון ש"ח וכ-6 מיליון ש"ח במחצית הראשונה וברבעון השני, בהתאמה.

חלק החברה ברווחי/הפסדי חברות מוחזקות, נטו

במחצית הראשונה וברבעון השני של שנת 2013 הסתכם חלק החברה ברווחי חברות כלולות נטו לסך של כ-52 מיליון ש"ח וכ-31 מיליון ש"ח, בהתאמה לעומת כ-51 מיליון ש"ח וכ-26 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד. חלק החברה ברווחי חברות כלולות במחצית הראשונה של שנת 2013 כולל, בין היתר, הפחתה של כ-20 מיליון ש"ח בגין ירידת ערך ההשקעה בחברת קניאל תעשיות כמפורט בסעיף 15.1 לפרק ד' להלן.

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

במחצית הראשונה וברבעון השני של שנת 2013 הכירה החברה בעליה בשווי הוגן של כ-167 מיליון ש"ח וכ-114 מיליון ש"ח, בהתאמה, לעומת כ-162 מיליון ש"ח וכ-64 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד. במהלך הרבעון השני של שנת 2013 הוריד מעריך השווי החיצוני את שיעור ההיוון בחלק ניכר מנכסי החברה. הורדת שיעור ההיוון כאמור הביאה לעלייה בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה בכ-89 מיליון ש"ח. יתרת הגידול מקורו בהשלמת ההקמה של קניון בית שמש ותחלופה טבעית של שוכרים וחיידוש חוזי שכירות בדמי שכירות גבוהים יותר.

הוצאות מימון, נטו

במחצית הראשונה וברבעון השני של שנת 2013 הסתכמו הוצאות המימון נטו בכ-46 מיליון ש"ח וכ-28 מיליון ש"ח, בהתאמה, לעומת סך של כ-48 מיליון ש"ח וכ-32 מיליון ש"ח, בתקופות המקבילות אשתקד. מחד, במהלך התקופה חלה עלייה מתונה במדד המחירים לצרכן ביחס לתקופה המקבילה אשתקד (0.7% לעומת 1.25%) אשר בא לידי ביטוי בהקטנת הוצאות המימון בסך של כ-7 מיליון ש"ח, מאידך המשך הרחבת הפעילות של הקבוצה אשר בא לידי ביטוי ברכישת המרכז Waterfront ופתיחת קניון בית שמש קיזו חלק ניכר מהקיטון בהוצאות המימון.

מסים על ההכנסה

במחצית הראשונה וברבעון השני של שנת 2013 הסתכמו הוצאות המסים על הכנסה בכ-68 מיליון ש"ח וכ-32 מיליון ש"ח, בהתאמה, לעומת סך של כ-55 מיליון ש"ח וכ-24 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד. הוצאות המסים במחצית הראשונה של שנת 2013 כוללים בעיקר הוצאות מסים נדחים בסך של כ-62 מיליון ש"ח שמקורם בגידול בעתודות למסים נדחים בגין עליית ערך הנדל"ן להשקעה.

רווח למניה

הרווח הבסיסי והמדולל למניה המיוחס לבעלי מניות החברה במחצית הראשונה של שנת 2013 הסתכם לסך של 14.26 ₪, לעומת סך של 15.21 ₪ ו-15.13 ₪, בתקופה המקבילה אשתקד.

ניזילות ומקורות מימון

6.

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

מקורות הניזילות של הקבוצה הינם מזומנים הנובעים מנכסיה המניבים, קווי אשראי, הלוואות לזמן ארוך, גיוסי אגרות חוב 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-115,110 אלפי ש"ח. עיקר הגרעון מקורו בסיווג חלויות שוטפות בגין שתי הלוואות אשר צפויות להיפרע בחודשים נובמבר 2013 ומרץ 2014 בסך כולל של כ-46,043 אלפי ש"ח וכ-187,112 אלפי ש"ח, בהתאמה לזמן קצר. ההלוואות כאמור הועמדו כנגד הנכסים ביג בית שמש וביג כרמיאל ונכון למועד הדוחות הכספיים היחס בין ההלוואות לשווי הנכסים כאמור עומד על כ-56% וכ-46%, בהתאמה. להערכת החברה, צפוי כי ככל שהחברה תחפוץ בכך ניתן יהיה למחזר את החוב.

לתאריך הדיווח לחברה מסגרות אשראי בלתי מנוצלות לזמן קצר בסך של כ-19 מיליון ש"ח ונכסים מניבים בשווי כולל של כ-620 מיליון ש"ח אשר לא הועמדו לחברה הלוואות בגינם וכן תזרים חיובי מתמשך מפעילות שוטפת. בנוסף, לאחר תאריך המאזן הנפיקה החברה 179,511,000 ע.ג אגרות חוב (סדרה ה').

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

לנתונים בדבר מצבת ההתחייבויות של החברה ראה דיווח החברה מיום 27 באוגוסט, 2013 (אסמכתא מספר 2013-127305-01).

תזרים מזומנים

7.

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת - במחצית הראשונה של שנת 2013 הסתכם התזרים שנבע מפעילות שוטפת לסך של כ-29 מיליון ₪ לעומת תזרים שנבע מפעילות שוטפת בסך של כ-35 מיליון ₪ בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הקיטון בתזרים מפעילות שוטפת ביחס לתקופה מקבילה אשתקד מקורו במכירת הנכס בפולג בסוף השנה אשתקד ותשלום מסים שהסתכמו בתקופה הנוכחית לכ-6 מיליון ₪ לעומת החזר מס של כ-2 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

ברבעון הנוכחי הסתכם תזרים המזומנים מפעילות שוטפת לכ-34 מיליון ₪ לעומת כ-20 מיליון ₪ בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הגידול מקורו בעובדה כי תשלום הריבית בגין אגרות החוב סדרה ג' בוצע בחודש מרץ בשנה הנוכחית ואילו בתקופה אשתקד תשלום הריבית בסך של כ-18 מיליון ₪ נדחה לחודש אפריל כיוון שמועד התשלום (31 במרץ 2012) חל ביום שאינו יום עסקים.

תזרים מזומנים מפעילות השקעה - בחציון הראשון של שנת 2013 הסתכם תזרים המזומנים ששימש לפעילות השקעה לסך של כ-119 מיליון ₪ לעומת סך של כ-248 מיליון ₪ בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר התזרים בתקופה הנוכחית שימש לרכישת מניות חברת מבוא אשדוד בסך של כ-41 מיליון ₪ ותשלום מע"מ ומס שבח בגין מכירת המרכז בפולג בסך של כ-73 מיליון ₪.

מזומנים נטו מפעילות מימון - בחציון הראשון של שנת 2013 הסתכם תזרים המזומנים ששימש לפעילות מימון לסך של כ-57 מיליון ₪ לעומת תזרים מזומנים שנבע מפעילות מימון בסך של כ-213 מיליון ₪ בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר התזרים בתקופה הנוכחית שימש לצורך פרעון אגרות חוב ופרעון הלוואות בסך של כ-19 מיליון ₪ וכ-49 מיליון ₪, בהתאמה.

חלק ב': סיכוני שוק ודרכי ניהולם

8. פרטים בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

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

חלק ג': היבטי ממשל תאגידי

9. תרומות

קבוצת ביג תורמת, באופן קבוע, לקהילה בה היא מפעילה את מרכזיה המסחריים. התרומה ניתנת באופן של ארגון פעילויות משותפות עם גופים שונים וכן בתרומה ישירה לזקקים ובפעילות למען האוכלוסייה הסמוכה. סך תרומות הקבוצה, בחציון הראשון של שנת 2013 הסתכמו לכ-604 אלפי ש.

10. דירקטורים בעלי כשירות מקצועית ומומחיות חשבונאית פיננסית

בהתאם לתקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), התשס"ו-2005, ובהתחשב בהשכלתם האקדמאית, ניסיונם העסקי, כישוריהם וידיעותיהם בעבר ובהווה של חברי הדירקטוריון, בנושאים עסקיים-חשבונאיים ובנושאי דוחות כספיים, חברי דירקטוריון החברה אותם רואה הדירקטוריון כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית הינם: ה"ה רון (רוני) נפתלי, אברהם גילת, איתן בר זאב, יוסף פרייברון, עזריאל (עזרי) גונן ומזל כהן בהארי. לפרטים בדבר השכלתם, כישוריהם וניסיונם העסקי של הדירקטורים האמורים בהתאם להוראות תקנה 26 לתקנות דוחות תקופתיים ומידיים ראה פרק 4 לדוח התקופתי. לפרטים 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. גילוי בדבר מבקר פנים

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

13. הליך אישור הדוחות הכספיים

ועדת הביקורת של החברה, משמשת גם כוועדה לבחינת הדוחות הכספיים של החברה ("ועדת המאזן"), בהתאם להוראות תקנות החברות (הוראות ותנאים לעניין הליך אישור הדוחות הכספיים), התש"ע-2010. חברי ועדת המאזן הינם: מר יוסף פרייברון, המכהן כדירקטור חיצוני וכיו"ר ועדת המאזן; מר עזריאל (עזרי) גונן, המכהן כדירקטור חיצוני; וגב' מזל כהן בהארי, המכהנת כדירקטורית בלתי תלויה בחברה. לפרטים בדבר השכלתם, כישוריהם וניסיונם העסקי של הדירקטורים האמורים ראה תקנה 26 לפרק ד' לדוח התקופתי לשנת 2012.

בהמשך לשאלון ממשל תאגידי אשר נכלל בדוח התקופתי לשנת 2012, ביום 21 באוגוסט 2013, קיימה ועדת המאזן דיון מקיף בנושא הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2013 והעבירה את המלצותיה לדירקטוריון החברה. בישיבת ועדת המאזן נכחו כל חברי הוועדה. ביום 26, באוגוסט, 2013, לאחר קבלת המלצותיה של ועדת המאזן בעניין, נדונו ואושרו ע"י דירקטוריון החברה הדוחות הכספיים.

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

חלק ד': גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

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

- 15.1 במהלך חודש יולי 2013 פתחה החברה את קניון "ביג פאשן דנילופ טבריה" לקהל הרחב. הקניון בנוי על שטח של כ-15 דונם וכולל כ-13,000 מ"ר של שטחי מסחר בשתי קומות. בקניון כ-150 חנויות בתחום האופנה, בתי קפה, מסעדות, מזון מהיר, פנאי ובילוי ורובן ככולן מאוכלסות ע"י מותגים מובילים אשר חלקם הגיעו לאזור טבריה לראשונה.
- 15.2 ביום 4 ביולי 2013, פרסמה החברה תיקון לתשקיף המדף של החברה מיום 30 ביולי 2012 (להלן – "תשקיף המדף"). לפרטים נוספים ראה דוח מידי של החברה מיום 4 ביולי 2013 (אסמכתא מספר: 2013-01-084573).
- 15.3 ביום 9 ביולי 2013, הנפיקה החברה סך כולל של 179,511,000 ₪ ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ה') של החברה אשר הונפקו בהתאם לדוח הצעת מדף שפרסמה החברה במועד זה מכח תשקיף המדף של החברה. סך התמורה ברוטו שקבלה החברה בגין הקצאת אגרות החוב (סדרה ה'), הסתכמה בסך של 179,511 אלפי ₪. כספי התמורה האמורים שימשו וישמשו את החברה לצורך פירעון התחייבויות, העמדת אשראי ו/או הלוואות לחברות בנות ותאגידי קשורים לחברה ולהמשך פעילותה השוטפת של החברה.
- 15.4 ביום 7 באוגוסט, 2013 אישר דירקטוריון החברה מדיניות תגמול לנושאי משרה בחברה. מדיניות התגמול האמורה אושרה לאחר שועדת התגמול של החברה קיימה מספר ישיבות בעניין זה והמליצה לדירקטוריון החברה לאשרה. במקביל, תוכנית התגמול תובא לאישור האסיפה הכללית של החברה שתואמה לתאריך 12 בספטמבר, 2013.
- 15.5 ביום 14 באוגוסט, 2013 נחתם ע"י קניאל תעשיות אריזה בע"מ (להלן – "קניאל תעשיות") הסכם מפורט מותנה למכירת פעילותה התעשייתית (להלן – "ההסכם המפורט") עם חברה שהינה צד ג' בלתי קשור (להלן – "הרוכשת") בתמורה במזומן בגובה של 80% מההון החוזר הקובע, כהגדרתו בהסכם המפורט, ובתוספת מע"מ. ההסכם המפורט מותנה, בין היתר, בקבלת אישור לעסקה מאת הבנקים המממנים של קניאל תעשיות ושל הרוכשת, אישור הממונה על ההגבלים העסקיים וכיו"ב, כקבוע בהסכם. בהתאם להסכם תעמיד קניאל תעשיות ו/או החברה ובעלת המניות הנוספת הלוואה לרוכשת בסך של 10 מיליוני ₪, צמודה למדד המחירים לצרכן ונושאת ריבית בשיעור שיוסכם עליו בין הרוכשת לבנק המממן מטעמה. הלוואה האמורה תיפרע על דרך של קיזוז התחייבויות קניאל תעשיות, כלפי הרוכשת. כמו כן, תועמד ע"י החברה ובעלת המניות הנוספת, בקניאל תעשיות, ערבות מוגבלת בסכום כולל של 30 מיליוני ₪ (ערבותה של החברה תהא בשיעור של מחצית) להבטחת הלוואה בסכום דומה שתועמד לרוכשת ע"י בנק מממן מטעמה. יובהר, כי אין כל ודאות כי התנאים המתלים בהסכם המפורט יתקיימו.

16. אומדנים חשבונאיים קריטיים:

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

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

סדרה ה'	סדרה ד'	סדרה ג'	
9 ביולי, 2013 על פי תשקיף מדף של החברה מיום 9.2.2010 כפי שתוקן ביום 4. ביולי, 2013.	21.2.2010 עפ"י תשקיף מדף של החברה מיום 9.2.2010 20.6.2012 בהתאם להסכם להקצאה פרטית שנחתם בין החברה לבין מספר משקיעים שאינם קשורים לחברה.	29.3.2007 וביום 4.6.2007 וכן הרחבת סדרה ביום 6.9.2011 ו- 27.10.2011	מועד הנפקת הסדרה
179,511 אלפי ₪ ערך נקוב	423,734 אלפי ₪ ערך נקוב	626,163 אלפי ₪ ערך נקוב	סך כל שווי הנקוב של הסדרה במועד הנפקתה
179,511 אלפי ₪ ערך נקוב	384,650 אלפי ₪ ערך נקוב	626,163 אלפי ₪ ערך נקוב	השווי הנקוב שלה
הונפק לאחר ה-30.06.2013	414,982 אלפי ₪	751,701 אלפי ₪	שווי נקוב חדש, לפי תנאי ההצמדה נכון ליום 30.06.2013
הונפק לאחר ה-30.06.2013	7,330 אלפי ₪	9,114 אלפי ש"ח	סכום הריבית שנצברה ליום 30.06.2013
הונפק לאחר ה-30.06.2013	416,413 אלפי ₪	757,724 אלפי ₪	יתרת הסדרות (ללא ריבית) כפי שנכללה בדוחות הכספיים ליום 30.06.2013
180,067 אלפי ₪	460,964 אלפי ₪	866,673 אלפי ₪	השווי הבורסאי ליום 22/08/2013
קבועה	קבועה	קבועה	סוג הריבית
ב-7 תשלומים שנתיים שווים, בסך של 8,975,550 ₪ [כאשר כל תשלום הינו בשיעור של 5% מקרן אגרות החוב (סדרה ה')], אשר ישולמו ביום 10 באוגוסט של כל אחת מהשנים 2014 עד 2020 (כולל), והיתרה תשולם בשני (2) תשלומים שנתיים שווים כאשר כל תשלום הינו בשיעור של 32.5% מקרן אגרות החוב (סדרה ה'), אשר ישולמו ביום 10 באוגוסט של כל אחת מהשנים 2021 עד 2022 (כולל). אגרות החוב (סדרה ה') תהיינה צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 ביוני 2013 בגין חודש מאי 2013.	ב - 9 תשלומים שווים בסך 17,484,073 ₪ ביום 10 בינואר של כל אחת מהשנים 2013 עד 2019 (כולל) והיתרה בסך של 279,745,171 ₪ בתשלום אחד ביום 10 בינואר 2020.	ב-5 תשלומים שווים ביום 31 במרס של כל אחת מהשנים 2015 עד 2019 (ועד בכלל).	מועדי תשלום הקרן

סדרה ה'	סדרה ד'	סדרה ג'	
<p>הריבית בגין אגרות החוב (סדרה ה') תשולם בתשלומים חצי שנתיים ביום 10 בפברואר וביום 10 באוגוסט של כל אחת מהשנים 2014 עד 2022 (כולל). תשלום הריבית הראשון בגין אגרות החוב (סדרה ה') ישולם ביום 10 בפברואר 2014, בגין התקופה המתחילה ביום המסחר הראשון שלאחר מועד המכרז על אגרות החוב (סדרה ה') והמסתיימת ביום האחרון שלפני מועד התשלום, דהיינו, ביום 9 בפברואר 2014 (כולל) ("תקופת הריבית הראשונה"), מחושבת על בסיס 365 ימים בשנה לפי מספר הימים בתקופה האמורה. תשלום הריבית האחרון כאמור, ישולם ביום 10 באוגוסט 2022, ביחד עם התשלום האחרון של קרן אגרות החוב (סדרה ה').</p>	<p>תשלום פעמיים בשנה ביום 10 בינואר וביום 10 ביולי של כל אחת מהשנים 2010 עד 2020 (כולל).</p>	<p>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).</p>	<p>מועדי תשלום הריבית</p>
<p>קיימת זכות לפדיון מוקדם בתנאים שלהלן: עם קבלת החלטת דירקטוריון החברה בעניין ביצוע פדיון מוקדם תפרסם דוח מידי על פדיון מוקדם של היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב כולה או חלקה, אשר המועד הקובע לביצועו ייקבע בדוח המייד. הדוח המייד יפורסם פחות מ-17 ימים ולא יותר מ-45 ימים לפני ביצוע הפדיון המוקדם. לא יבוצע פדיון מוקדם לחלק מאגרות החוב אם סכום הפדיון לא יפחת מסך של 3,200 אלפי ₪. מועד הפדיון המוקדם לא יחול בתקופה שבין המועד הקובע לתשלום הריבית לבין מועד תשלומה בפועל. הסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') במקרה של פדיון מוקדם יהיה הסכום הגבוה מבין: (1) שווי שוק של יתרת אגרות החוב (סדרה ה') שבמחזור, אשר ייקבע על-פי מחיר הסגירה הממוצע של אגרות החוב (סדרה ה') בשלושים (30) ימי המסחר שקדמו למועד קבלת החלטת דירקטוריון החברה בדבר ביצוע הפדיון המוקדם; (2) הערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה ה') שבמחזור, דהיינו, קרן בתוספת ריבית והפרשי הצמדה (ככל שישנם), עד למועד הפדיון המוקדם בפועל; (3) יתרת תזרים המזומנים של אגרות החוב (סדרה ה') (קרן בתוספת ריבית) כשהיא מהוננת לפי תשואת האג"ח הממשלתי בתוספת ריבית בשיעור של 3%. היוון איגרות החוב (סדרה ה') יחושב החל ממועד הפדיון המוקדם ועד למועד הפירעון האחרון שנקבע ביחס לאגרות החוב (סדרה ה').</p> <p>לא קיימת זכות להמרה כפויה.</p>	<p>קיימת זכות לפדיון מוקדם בתנאים שלהלן: החברה תמסור למחזיקי אגרות החוב הודעה בכתב עם העתק לנאמן ותפרסם דוח מידי על פדיון מוקדם של היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב כולה או חלקה, אשר יסולק למחזיקים לא לפני 17 ימים ולא יאוחר מ-45 ימים ממועד מסירת ההודעה האמורה. לא יבוצע פדיון מוקדם לחלק מאגרות החוב אם סכום הפדיון לא יפחת מסך של 3,200 אלפי ₪. מועד הפדיון המוקדם לא יחול בתקופה שבין המועד הקובע לתשלום הריבית לבין מועד תשלומה בפועל. הסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב יהיה מורכב מהגבוה מבין: (1) הערך ההתחייבותי של יתרת איגרות החוב שבמחזור, דהיינו קרן בתוספת ריבית והפרשי הצמדה עד למועד הפדיון המוקדם בפועל (2) יתרת תזרים המזומנים הצפוי מאגרות החוב (קרן בתוספת ריבית והפרשי הצמדה) כשהיא מהוננת לפי תשואת האג"ח הממשלתי. היוון אגרות החוב יחושב החל ממועד הפדיון המוקדם ועד למועד הפירעון האחרון שנקבע ביחס לאגרות החוב. לא קיימת זכות להמרה כפויה.</p>	<p>לא קיימת זכות לפדיון מוקדם או להמרה כפויה.</p>	<p>זכות לביצוע פדיון מוקדם או המרה כפויה</p>

סדרה ה'	סדרה ד'	סדרה ג'	
<p>לא ניתנה ערבות ואין נכסים משועבדים להבטחת התחייבויות החברה עפ"י סדרה זו.</p> <p>יצוין כי קיימות תניות פיננסיות כמפורט להלן:</p> <p>החברה מתחייבת כי למשך "תקופת הבדיקה" כהגדרתה בשטר הנאמנות מיום 4.7.2013 (להלן: "שטר הנאמנות") (דהיינו - שני רבעונים עוקבים רצופים, על פי הדוחות הכספיים הרלבנטיים לתום כל אחד מהרבעונים האמורים) -</p> <p>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>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>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>להבטחת התחייבויות החברה עפ"י סדרה זו שועבדו זכויות הקבוצה במרכזים בבאר שבע וביקנעם. לפרטים נוספים ראה סעיפים 18.1.8 ו- 18.3.7 לפרק 1 לדוח זה.</p> <p>יצוין כי החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') כי שווי המרכזים בבאר שבע וביקנעם אשר שועבדו לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'), כשהוא מוכפל ב-0.75, לא יפול מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ד') שבמחזור, בתוספת ריבית והפרשי הצמדה בגינם.</p>	<p>לא ניתנה ערבות ואין נכסים משועבדים להבטחת התחייבויות החברה עפ"י סדרה זו</p>	<p>ערבות/נכסים משועבדים</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>רוניק פז נבו ר.פ.נ נאמנויות 2007 בע"מ, מרחוב יד חרוצים 14 תל אביב, 6770007. טלפון: 03-6389200 פקס: 03-6389222. דוא"ל michal@rpn.co.il. עו"ד מיכל אבטליון-ראשוני.</p>	<p>הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ, מרחוב הירקון 113, תל אביב, טלפון: 03-5274867, פקס: 03-5271736. דוא"ל hermetic@hermetic.co.il. האחראי: עו"ד דן אבנון, מנכ"ל משותף ו/או עו"ד מרב עופר אורן.</p>	<p>שם הנאמן ופרטיו</p>

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

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

ביג מרכזי קניות בע"מ

דוחות כספיים ביניים תמציתיים מאוחדים ליום 30 ביוני, 2013

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

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

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של ביג מרכזי קניות בע"מ וחברות בנות (להלן - הקבוצה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2013 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו 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-5% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 ביוני 2013 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-3.1% וכ-3.1%, בהתאמה, מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של שישה ושלשה 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-327,972 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2013 ואשר חלקה של הקבוצה בהפסדי (רווחי) החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ-4,283 וכ-18,418 אלפי ש"ח לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

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

נכסים שוטפים

226,654	167,207	77,899	מזומנים ושווי מזומנים
118,632	160,790	143,962	פקדונות וניירות ערך
9,313	7,316	13,697	שוכרים
24,508	33,852	20,870	חייבים ויתרות חובה
<u>379,107</u>	<u>369,165</u>	<u>256,428</u>	

נכסים לא שוטפים

59,356	51,888	61,452	הלוואות וחייבים אחרים
1,129,676	1,119,805	1,099,122	השקעות בחברות מוחזקות
2,396,351	2,166,743	2,759,940	נדל"ן להשקעה
214,430	148,489	167,237	נדל"ן להשקעה בפיתוח
36,104	31,042	32,884	רכוש קבוע
329	454	573	נכסים בלתי מוחשיים
<u>3,836,246</u>	<u>3,518,421</u>	<u>4,121,208</u>	
<u>4,215,353</u>	<u>3,887,586</u>	<u>4,377,636</u>	

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

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

ליום 31 בדצמבר (* 2012)	ליום 30 ביוני		
	(* 2012)	2013	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
<u>התחייבויות שוטפות</u>			
100,462	132,389	278,598	חלויות שוטפות ואשראי מתאגידים בנקאיים
18,512	18,917	18,632	חלויות שוטפות של אגרות חוב ואגרות חוב הניתנות להמרה במניות
17,381	17,177	18,353	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
131,046	41,075	55,955	זכאים ויתרות זכות
<u>267,401</u>	<u>209,558</u>	<u>371,538</u>	
<u>התחייבויות לא שוטפות</u>			
839,039	599,617	636,345	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
1,166,848	1,165,224	1,155,506	אגרות חוב
3,869	3,091	3,601	פקדונות משוכרים
849	710	880	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
348,397	367,746	416,349	מסים נדחים
<u>2,359,002</u>	<u>2,136,388</u>	<u>2,212,681</u>	
<u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>			
40	40	40	הון מניות
263,744	261,547	263,744	פרמיה על מניות
-	2,197	15	קרן מעסקאות תשלום מבוסס מניות
(3,774)	20,239	(24,503)	קרן בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
(5,542)	(5,542)	915	קרן בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	20,243	קרן הערכה מחדש בגין העברה מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה
(1,126)	-	1,491	קרן בגין עסקאות גידור
1,191,494	1,138,368	1,360,147	יתרת רווח
1,444,836	1,416,849	1,622,092	
144,114	124,791	171,325	<u>זכויות שאינן מקנות שליטה</u>
<u>1,588,950</u>	<u>1,541,640</u>	<u>1,793,417</u>	
<u>סה"כ הון</u>			
<u>4,215,353</u>	<u>3,887,586</u>	<u>4,377,636</u>	

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

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

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

דוחות תמציתיים מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (* 2012)	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	(* 2012)	2013	(* 2012)	2013	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
	(למעט נתוני רווח נקי למניה)				
240,204	55,862	70,564	109,034	136,079	הכנסות מהשכרה, דמי ניהול ואחרות הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות
42,210	8,254	16,601	17,031	33,120	
197,994	47,608	53,963	92,003	102,959	רווח גולמי חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו עלייה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו הוצאות מכירה ושיווק הוצאות הנהלה וכלליות פחת והפחתות
35,376	26,019	30,927	50,870	51,850	
257,603	63,510	113,527	161,622	166,259	
8,723	1,831	3,700	3,629	5,908	
39,501	7,463	7,527	15,108	15,118	
1,531	383	362	763	733	
441,218	127,460	186,828	284,995	299,309	רווח תפעולי הוצאות מימון הכנסות מימון
99,989	36,773	33,187	55,282	56,062	
14,150	4,823	5,237	7,024	10,242	
355,379	95,510	158,878	236,737	253,489	רווח לפני מסים על הכנסה מסים על הכנסה
78,572	23,533	31,989	54,583	68,238	
276,807	71,977	126,889	182,154	185,251	רווח נקי
					רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):
					<u>סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד</u>
					חלק החברה בקרן הון הערכה מחדש של חברה כלולה בגין העברה מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה
-	-	-	-	20,243	
-	-	-	-	20,243	
					<u>סכומים שיסווגו מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים</u>
(14,291)	35,091	(17,765)	18,894	(20,800)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברות מאוחדות
(1,477)	(4,681)	7,700	(3,356)	(4,575)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברות כלולות
(1,407)	-	2,316	-	3,271	חלק החברה בקרן הון בגין עסקאות גידור של חברה כלולה
(17,175)	30,410	(7,749)	15,538	(22,104)	
(17,175)	30,410	(7,749)	15,538	(1,861)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
259,632	102,387	119,140	197,692	183,390	סה"כ רווח כולל

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

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (* 2012)	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2013		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני (* 2012) 2013	
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			
	(למעט נתוני רווח נקי למניה)			

רווח נקי מיוחס ל:

277,634	69,586	125,644	179,508	168,653
(827)	2,391	1,245	2,646	16,598
<u>276,807</u>	<u>71,977</u>	<u>126,889</u>	<u>182,154</u>	<u>185,251</u>

בעלי מניות החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה

סה"כ רווח כולל מיוחס ל:

264,488	93,455	118,654	191,501	170,784
(4,856)	8,932	486	6,191	12,606
<u>259,632</u>	<u>102,387</u>	<u>119,140</u>	<u>197,692</u>	<u>183,390</u>

בעלי מניות החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה

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

<u>25.53</u>	<u>5.90</u>	<u>10.62</u>	<u>15.21</u>	<u>14.26</u>
<u>23.45</u>	<u>5.89</u>	<u>10.62</u>	<u>15.13</u>	<u>14.26</u>

רווח נקי בסיסי

רווח נקי מדולל

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

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה										
הון מניות	פרמיה על מניות	קרן בגין עסקאות גידור	קרן הערכה מחדש בגין העברה מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה	קרן בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן מעסקאות תשלום מבוסס מניות	קרן בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	יתרת רווח	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
בלתי מבוקר אלפי ש"ח										
40	263,744	(1,126)	-	(3,774)	-	(5,542)	1,191,494	1,444,836	144,114	1,588,950
-	-	-	-	-	-	-	168,653	168,653	16,598	185,251
-	-	2,617	-	-	-	-	-	2,617	654	3,271
-	-	-	-	(20,279)	-	-	-	(20,729)	(4,646)	(25,375)
-	-	-	20,243	-	-	-	-	20,243	-	20,243
-	-	2,617	20,243	(20,279)	-	-	168,653	170,784	12,606	183,390
-	-	-	-	-	15	-	-	15	-	15
-	-	-	-	-	6,457	6,457	-	6,457	1,615	8,072
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,361)	(1,361)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	14,351	14,351
40	263,744	1,491	20,243	(24,503)	15	915	1,360,147	1,622,092	171,325	1,793,417

יתרה ליום 1 בינואר, 2013 (מבוקר)

סה"כ רווח נקי רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס): רווח (הפסד) מעסקאות גידור תזרים מזומנים התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ קרן הערכה מחדש בגין העברה מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה

סה"כ רווח כולל עלות תשלום מבוסס מניות תשלום פרמיה נוספת בגין הנפקת הון לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה חלוקת דיבידנד בחברה מאוחדת זכויות שאינן מקנות שליטה שנוצרו בחברות שאוחדו לראשונה

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 זכויות שאינן מקנות שליטה בלתי מבוקר אלפי ש"ח	קרן בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן מעסקאות תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון מניות	
1,245,993	115	1,245,878	973,860	-	8,246	2,185	261,547	40	יתרה ליום 1 בינואר, 2012 (מבוקר) *
182,154	2,646	179,508	179,508	-	-	-	-	-	רווח נקי הפסד כולל אחר (לאחר השפעת המס): התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
15,538	3,545	11,993	-	-	11,993	-	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל דיבידנד ששולם הנפקת הון לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה עלות תשלום מבוסס מניות
197,692	6,191	191,501	179,508	-	11,993	-	-	-	
(15,000)	-	(15,000)	(15,000)	-	-	-	-	-	
112,943	118,485	(5,542)	-	(5,542)	-	-	-	-	
12	-	12	-	-	-	12	-	-	
<u>1,541,640</u>	<u>124,791</u>	<u>1,416,849</u>	<u>1,138,368</u>	<u>(5,542)</u>	<u>20,239</u>	<u>2,197</u>	<u>261,547</u>	<u>40</u>	יתרה ליום 30 ביוני, 2012

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

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

ביג מרכזי קניות בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

מיוחס לבעלי מניות החברה											
הון מניות	פרמיה על מניות	קרן בגין עסקאות גידור	קרן הערכה מחדש בגין העברה מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה	קרן בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות תשלום מבוסס מניות	קרן בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	יתרת רווח	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
בלתי מבוקר אלפי ש"ח											
40	263,744	(362)	20,243	(15,660)	-	(5,542)	1,234,503	1,496,966	169,224	1,666,190	יתרה ליום 1 באפריל, 2013 (לא מבוקר)
-	-	1,853	-	-	-	-	125,644	125,644	1,245	126,889	סה"כ רווח נקי רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס): רווח (הפסד) מעסקאות גידור תזרים מזומנים
-	-	-	-	(8,843)	-	-	-	-	(1,222)	(10,065)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
-	-	1,853	-	(9,329)	-	-	125,644	118,654	486	119,140	סה"כ רווח כולל עלות תשלום מבוסס מניות תשלום פרמיה נוספת בגין הנפקת הון לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	-	-	-	15	-	-	15	-	15	
-	-	-	-	-	-	6,457	-	6,457	1,615	8,072	
40	263,744	1,491	20,243	(24,503)	15	915	1,360,147	1,622,092	171,325	1,793,417	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 זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן מעסקאות תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון מניות
בלתי מבוקר אלפי ש"ח								
1,439,253	115,859	1,323,394	1,068,782	(5,542)	(3,630)	2,197	261,547	40
71,977	2,391	69,586	69,586	-	-	-	-	-
30,410	6,541	23,869	-	-	23,869	-	-	-
102,387	8,932	93,455	69,586	-	23,869	-	-	-
1,541,640	124,791	1,416,849	1,138,368	(5,542)	20,239	2,197	261,547	40

יתרה ליום 1 באפריל, 2012 (לא מבוקר) (*)

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

סה"כ רווח (הפסד) כולל

יתרה ליום 30 ביוני, 2012

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

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה									
הון מניות	פרמיה על מניות	קרן בגין עסקאות גידור	קרן משלום מבוסס מניות	קרן בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	יתרת רווח	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
מבוקר אלפי ש"ח									
40	261,547	-	2,185	8,246	-	973,860	1,245,878	115	1,245,993
-	-	-	-	-	-	277,634	277,634	(827)	276,807
-	-	(1,126)	-	-	-	-	(1,126)	(281)	(1,407)
-	-	-	-	(12,020)	-	-	(12,020)	(3,748)	(15,768)
-	-	(1,126)	-	(12,020)	-	277,634	264,488	(4,856)	259,632
-	-	-	-	-	-	(60,000)	(60,000)	-	(60,000)
-	-	-	-	-	-	-	-	30,370	30,370
-	-	-	-	-	(5,542)	-	(5,542)	118,485	112,943
-	-	-	12	-	-	-	12	-	12
-	2,197	-	(2,197)	-	-	-	-	-	-
40	263,744	(1,126)	-	(3,774)	(5,542)	1,191,494	1,444,836	114,114	1,588,950

יתרה ליום 1 בינואר, 2012 (**)

סה"כ רווח נקי רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס): הפסד מעסקאות גידור תזרים מזומנים התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ

סה"כ רווח כולל דיבידנד ששולם זכויות שאינן מקנות שליטה שנוצרו בחברות שאוחדו לראשונה

הנפקת הון לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

עלות תשלום מבוסס מניות מימוש אופציות לעובדים

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2012

(*) מייצג סכום הנמוך מ-1 אלפי ש"ח.

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

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (* 2012)	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		מבוקר
	(* 2012)	2013	(* 2012)	2013	
מבוקר			בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח				
276,807	71,977	126,889	182,154	185,251	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
					רווח נקי
					התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
					התאמות לסעיפי רווח והפסד:
78,572	23,533	31,989	54,583	68,238	מסים על הכנסה
79,821	22,724	22,315	40,913	44,464	הוצאות ריבית, נטו
(75)	(30)	(561)	(43)	(1,010)	שערוך פקדונות וניירות ערך
12	-	15	12	15	עלות תשלום מבוסס מניות
(35,376)	(26,019)	(30,927)	(50,870)	(51,850)	חלק החברה ברווחי חברות כלולות, נטו
267	65	33	114	31	שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים
2,609	610	722	1,182	1,387	פחת והפחתות
(257,603)	(63,510)	(113,527)	(161,622)	(166,259)	עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח
(618)	(95)	(336)	(190)	(709)	השפעת מיצוע הכנסות
					שערוך הלוואות שניתנו, התחייבויות לתאגידים
16,220	17,372	10,370	16,929	10,176	בנקאיים ואחרים, אגרות חוב ואגרות חוב הניתנות להמרה
(6,064)	(3,627)	(3,440)	(5,764)	(1,681)	הפרשי שער בגין הלוואות לחברות מוחזקות
					שינוי ביתרות בינחברתיות ושערוך הלוואות לחברות מוחזקות
(122,235)	(28,977)	(83,347)	(104,756)	(97,198)	
					שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
(3,505)	(507)	(5,975)	(701)	(4,417)	עלייה בשוכרים
5,302	(852)	2,088	(2,001)	(3,113)	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
1,847	3,919	(520)	4,338	836	עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
2,265	1,729	3,880	(2,488)	(1,516)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות שינוי בעלי עניין
5	4	2	4	19	
5,914	4,293	(525)	(848)	(8,191)	מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה עבור:
(81,395)	(31,389)	(7,885)	(45,291)	(45,240)	ריבית ששולמה
2,089	528	95	1,278	638	ריבית שהתקבלה
(4,024)	(1,201)	(1,631)	(1,952)	(6,000)	מסים ששולמו
4,284	4,284	-	4,284	-	מסים שהתקבלו
(79,046)	(27,778)	(9,421)	(41,681)	(50,602)	
81,440	19,515	33,596	34,869	29,260	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

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

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (* 2012)	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
	(* 2012)	2013	(* 2012)	2013	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
(118,661)	(157,212)	4,207	(160,757)	(24,456)	מימוש (השקעה) בפקדונות לזמן קצר בתאגידים בנקאיים
(7,845)	(5,383)	(1,434)	(1,343)	(5,130)	השקעה ברכוש קבוע, נטו
(86,941)	(17,095)	(5,114)	(40,425)	28,290	פרעון (מתן) הלוואות לחברות כלולות השקעה בפקדונות לזמן ארוך, נטו
(7,642)	-	(120)	-	(325)	רכישת חברות מאוחדות שאוחדו לראשונה (א)
(413,410)	-	-	-	-	רכישת נכסים והתחייבויות שאינן מהוות עסק (ב)
-	-	-	-	(41,265)	דיבידנדים מחברות כלולות
24,031	5,206	5,858	8,881	9,756	השקעה בנדל"ן להשקעה בפיתוח
(84,272)	(23,901)	(1,264)	(39,057)	(4,958)	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
265,326	-	-	-	-	מסים בגין מימוש נדל"ן להשקעה
45,105	-	-	-	(72,511)	השקעה בנכסים בלתי מוחשיים
(75)	(8)	(230)	(44)	(375)	מתן הלוואה לא שוטפת
(2,266)	(900)	(1,500)	(2,000)	(2,953)	פרעון (מתן) הלוואה לזמן קצר, נטו
(8,593)	458	16,313	(8,593)	23,315	פרעון הלוואות לזמן ארוך
1,243	1,145	130	1,320	1,028	השקעה בחברות כלולות
(20,590)	-	-	-	-	השקעה בנדל"ן להשקעה
(13,476)	(2,643)	(9,256)	(5,995)	(29,669)	
(428,066)	(200,333)	7,590	(248,013)	(119,253)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה

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

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (* 2012)	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		תזרימי מזומנים מפעילות מימון
	(* 2012)	2013	(* 2012)	2013	
	בלתי מבוקר				
אלפי ש"ח					
(23,619)	(23,619)	-	(23,619)	-	פרעון אגרות חוב להמרה
(63,112)	(51,708)	-	(63,112)	(18,728)	פרעון אגרות חוב
(60,000)	(15,000)	-	(15,000)	-	דיבידנד ששולם
112,943	-	8,702	112,943	8,072	הנפקת הון לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
3,135	3,135	522	3,135	3,022	הלוואות מחברות כלולות
312,471	-	-	-	-	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
(24,840)	(4,868)	(5,405)	(11,975)	(16,493)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
(22,172)	107,066	(12,452)	54,721	(32,287)	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
112	(349)	158	(504)	(101)	פקדונות משוכרים, נטו
167,702	156,491	-	156,491	-	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
-	-	-	-	(1,361)	חלוקת דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
402,620	171,148	(9,105)	213,080	(57,876)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
8,629	7,481	(192)	5,240	(886)	הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
64,623	(2,189)	31,889	5,176	(148,755)	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
162,031	169,396	46,010	162,031	226,654	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
226,654	167,207	77,899	167,207	77,899	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

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

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (* 2012)	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		מבוקר
	(* 2012)	2013	(* 2012)	2013	
מבוקר					אלפי ש"ח
(א) רכישת חברות/שותפויות מאוחדות שאוחדו לראשונה					
נכסים והתחייבויות של החברות המאוחדות ליום הרכישה:					
(4,926)	-	-	-	-	הון חוזר (למעט מזומנים ושוי מזומנים) נדל"ן להשקעה
(439,122)	-	-	-	-	התחייבויות לא שוטפות
269	-	-	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
30,369	-	-	-	-	
<u>(413,410)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	
(ב) רכישת נכסים/התחייבויות שאינן מהוות עסק					
נכסים והתחייבויות ליום הרכישה:					
-	-	-	-	21,429	הון חוזר (למעט מזומנים ושוי מזומנים) נדל"ן להשקעה
-	-	-	-	(133,952)	התחייבויות לא שוטפות
-	-	-	-	7,953	זכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	-	-	14,351	השקעה בחברה כלולה
-	-	-	-	48,954	
-	-	-	-	<u>(41,265)</u>	
(ג) פעילות מהותית שלא במזומן					
564	1,410	703	1,410	703	השקעה בנדל"ן להשקעה בפיתוח

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

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

באור 1: - כללי

א. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני, 2013 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, 2012 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים).

ב. לתאריך הדיווח לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ-115,110 אלפי ש"ח. עיקר הגרעון מקורו בסיווג חלויות שוטפות בגין שתי הלוואות אשר צפויות להיפרע בחודשים נובמבר 2013 ומרץ 2014 בסך כולל של כ-46,043 אלפי ש"ח וכ-187,112 אלפי ש"ח, בהתאמה, לזמן קצר. הלוואות כאמור הועמדו כנגד הנכסים ביג בית שמש וביג כרמיאל ונכון למועד הדוחות הכספיים היחס בין הלוואות לשווי הנכסים כאמור עומד על כ-56% וכ-46%, בהתאמה. להערכת החברה, צפוי כי ככל שהחברה תחפוץ בכך ניתן יהיה למחזר את החוב. לתאריך הדיווח לחברה מסגרות אשראי בלתי מנוצלות לזמן קצר בסך של כ-19 מיליון ש"ח, נכסים מניבים בשווי כולל של כ-620 מיליון ש"ח אשר לא הועמדו לחברה הלוואות בגינם וכן תזרים חיובי מתמשך מפעילות שוטפת.

לאחר תאריך המאזן הנפיקה החברה ע.ג. אגרות חוב (סדרה ה'), לפרטים נוספים ראה באור 6 לדוחות הכספיים.

להערכת הנהלת החברה, הגיוס כאמור, מסגרות האשראי הבלתי מנוצלות, יתרת הנכסים המניבים הפנויים, בתוספת תזרים מזומנים מתמשך חיובי מפעילות שוטפת, יאפשרו לחברה לעמוד בפרעון התחייבויותיה השוטפות.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

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

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

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

1. IAS 19 (המתוקן) - הטבות עובד

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

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

IFRS 10 - דוחות כספיים מאוחדים

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

IAS 27R - דוחות כספיים נפרדים

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

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

IFRS 11 - הסדרים משותפים

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

ההשפעה העיקרית של IFRS 11 נובעת מעסקאות משותפות של הקבוצה בחברות ביג מגה אור, חוצות רגבה, רגבה נכסים, לב קסטינה, בן ישי את אלי קסטינה, CEE BIG, מגה אור מודיעין, ביג מגה אור עפולה, דנילוף יזמות, KIM BIG 1, KIM BIG 2, Village, Pointe Airport center -1 Campus view שהוכרו בעבר בהתאם ל-IAS 31 לפי שיטת האיחוד היחסי, ומטופלות כעת בהתאם ל-IFRS 11 לפי שיטת השווי המאזני.

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

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

בדוחות על המצב הכספי

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

ליום 30 ביוני, 2012

נכסים שוטפים

167,207	(30,313)	197,520
160,790	(3,584)	164,374
7,316	(8,724)	16,040
33,852	(18,434)	52,286

מזומנים ושווי מזומנים
פקדונות וניירות ערך
שוכרים
חייבים ויתרות חובה

369,165	(61,055)	430,220
---------	----------	---------

נכסים לא שוטפים

51,888	(14,706)	66,594
1,119,805	976,797	143,008
-	(17,299)	17,299
2,166,743	(2,088,976)	4,255,719
148,489	(156,946)	305,435
31,042	(4,031)	35,073
454	(2)	456

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

3,518,421	(1,305,163)	4,823,584
-----------	-------------	-----------

3,887,586	(1,366,218)	5,253,804
-----------	-------------	-----------

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כמוצג בדוחות כספיים אלו	השפעת IFRS 11 אלפי ש"ח	כפי שדווח בעבר	
<u>התחייבויות שוטפות</u>			
132,389	(8,580)	140,969	אשראי מתאגידי בנקאיים ואחרים
18,917	-	18,917	חלויות שוטפות של אגרות חוב ואגרות חוב הניתנות להמרה במניות
17,177	(18,439)	35,616	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
41,075	(19,129)	60,204	זכאים ויתרות זכות
<u>209,558</u>	<u>(46,148)</u>	<u>255,706</u>	
<u>התחייבויות לא שוטפות</u>			
599,617	(1,212,209)	1,811,826	התחייבויות לתאגידי בנקאיים ואחרים
1,165,224	-	1,165,224	אגרות חוב
3,091	(3,487)	6,578	פקדונות משוכרים
710	-	710	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
-	(13,129)	13,129	התחייבות בגין חכירה
367,746	(53,787)	421,533	מסים נדחים
<u>2,136,388</u>	<u>(1,282,612)</u>	<u>3,419,000</u>	
<u>הון (גרעון בהון) המיוחס לבעלי מניות החברה</u>			
40	-	40	הון מניות
261,547	-	261,547	פרמיה על מניות
2,197	-	2,197	קרן מעסקאות תשלום מבוסס מניות
20,239	-	20,239	קרן בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
(5,542)	-	(5,542)	קרן בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה
1,138,368	-	1,138,368	יתרת רווח
1,416,849	-	1,416,849	
124,791	(37,458)	162,249	זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>1,541,640</u>	<u>(37,458)</u>	<u>1,579,098</u>	
<u>סה"כ הון (גרעון בהון)</u>			
<u>3,887,586</u>	<u>(1,366,218)</u>	<u>5,253,804</u>	

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

ליום 31 בדצמבר, 2012

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
פקדונות וניירות ערך
שוכרים
חייבים ויתרות חובה

נכסים לא שוטפים

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

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

בדוחות על רווח או הפסד ורווח כולל אחר

כמוצג	השפעת IFRS 11 אלפי ש"ח	כפי שדווח בעבר	
בדוחות כספיים אלו			
(למעט נתוני רווח נקי (הפסד) למניה)			
<u>ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2012</u>			
109,034	(93,894)	202,928	הכנסות מהשכרה, דמי ניהול ואחרות
17,031	(24,586)	41,617	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות
92,003	(69,308)	161,311	רווח (הפסד) גולמי
50,870	42,428	8,442	חלק הקבוצה ברווחי (בהפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח
161,622	(27,285)	188,907	הוצאות מכירה ושיווק
3,629	(416)	4,045	הוצאות הנהלה וכלליות
15,108	(2,731)	17,839	פחת והפחתות
763	(13)	776	
284,995	(51,005)	336,000	רווח (הפסד) תפעולי
55,282	(38,176)	93,458	הוצאות מימון
7,024	3,574	3,450	הכנסות מימון
236,737	(9,255)	245,992	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
54,583	(5,098)	59,681	מסים על ההכנסה (הטבת מס)
182,154	(4,157)	186,311	רווח נקי (הפסד)
מיוחס ל:			
179,508	-	179,508	בעלי מניות החברה
2,646	(4,157)	6,803	זכויות שאינן מקנות שליטה
182,154	(4,157)	186,311	
<u>רווח נקי (הפסד) למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)</u>			
15.21	-	15.21	רווח נקי (הפסד) בסיסי
15.13	-	15.13	רווח נקי (הפסד) מדולל

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

בדוחות על רווח או הפסד ורווח כולל אחר

כמוצג	השפעת IFRS 11	כפי שדווח בעבר	
בדוחות כספיים אלו	אלפי ש"ח		
(למעט נתוני רווח נקי (הפסד) למניה)			
<u>ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2012</u>			
55,862	(48,125)	103,987	הכנסות מהשכרה, דמי ניהול ואחרות
8,254	(12,264)	20,518	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות
47,608	(35,861)	83,469	רווח (הפסד) גולמי
26,019	26,325	(306)	חלק הקבוצה ברווחי (בהפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח
63,510	(19,117)	82,627	הוצאות מכירה ושיווק
1,831	(381)	2,212	הוצאות הנהלה וכלליות
7,463	(1,214)	8,677	פחת והפחתות
383	(6)	389	
127,460	(27,052)	154,512	רווח (הפסד) תפעולי
36,773	(19,479)	56,252	הוצאות מימון
4,823	2,715	2,108	הכנסות מימון
95,510	(4,858)	100,368	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
23,533	(1,608)	25,141	מסים על ההכנסה (הטבת מס)
71,977	(3,250)	75,227	רווח נקי (הפסד)
מיוחס ל:			
69,586	-	69,586	בעלי מניות החברה
2,391	(3,250)	5,641	זכויות שאינן מקנות שליטה
71,977	(3,250)	75,227	
<u>רווח נקי (הפסד) למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)</u>			
5.90	-	5.90	רווח נקי (הפסד) בסיסי
5.89	-	5.89	רווח נקי (הפסד) מדולל

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כמוצג	כפי שדווח בעבר	השפעת IFRS 11	בדוחות כספיים אלו
-------	-------------------	------------------	----------------------

אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח נקי (הפסד) למניה)			
240,204	433,821	(193,617)	240,204
42,210	97,339	(55,129)	42,210

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2012

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

הכנסות מהשכרה, דמי ניהול ואחרות
הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות

35,376	4,563	30,813	35,376
257,603	260,782	(3,179)	257,603
8,723	10,280	(1,557)	8,723
39,501	45,664	(6,163)	39,501
1,531	1,596	(65)	1,531

רווח (הפסד) גולמי
חלק הקבוצה ברווחי (בהפסדי) חברות
המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן
להשקעה בפיתוח
הוצאות מכירה ושיווק
הוצאות הנהלה וכלליות
פחת והפחתות

441,218	544,287	(103,069)	441,218
(99,989)	(177,018)	77,029	(99,989)
14,150	5,237	8,913	14,150

רווח (הפסד) תפעולי
הוצאות מימון
הכנסות מימון

355,379	372,506	(17,127)	355,379
78,572	90,251	(11,679)	78,572

רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
מסים על ההכנסה (הטבת מס)

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

רווח נקי (הפסד)

277,634	277,634	-	277,634
(827)	4,621	(5,448)	(827)

מיוחס ל:
בעלי מניות החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה

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

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

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

רווח נקי (הפסד) בסיסי

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

רווח נקי (הפסד) מדולל

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

בדוח על השינויים בהון

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

ליום 1 בינואר, 2012

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

יתרת רווח

בדוחות על תזרימי המזומנים

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

ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני,
2012 (בלתי מבוקר)

34,869	(38,506)	73,375
--------	----------	--------

מפעילות שוטפת

(248,013)	(22,579)	(270,592)
-----------	----------	-----------

מפעילות השקעה

213,080	7,925	205,155
---------	-------	---------

מפעילות מימון

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

19,515	(17,372)	36,887
--------	----------	--------

מפעילות שוטפת

(200,333)	(28,551)	(228,884)
-----------	----------	-----------

מפעילות השקעה

171,148	(8,802)	179,950
---------	---------	---------

מפעילות מימון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2012
(מבוקר)

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

מפעילות שוטפת

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

מפעילות השקעה

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

מפעילות מימון

IAS 28R - השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות

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

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

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

3. IFRS 13 - מדידת שווי הוגן

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

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

גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

תיקונים ל-IAS 36 ירידת ערך נכסים

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

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

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

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

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

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

באור 3: - ארועים מהותיים בתקופת הדיווח

- א. ביום 19 במרס, 2013 התקשרה החברה, עם צד ג' שאינו קשור, בהסכם מותנה, להקצאת מניות בחברת פרוייקט אשר הינה זכאית להירשם כבעלים של מקרקעין בשטח של כ-16 דונם בירכא (להלן - "ההסכם" ו-"חברת הפרוייקט", בהתאמה) באופן שבו לאחר ההקצאה תחזיק החברה ב-50% מהונה המונפק והנפרע של חברת הפרוייקט. יצוין כי בכוננת חברת הפרוייקט להתאים בעתיד את המבנה הקיים לשימושים מסחריים (לרבות משרדים ושירותים לשימוש שטחי המסחר) בשטח של כ-8,500 מ"ר (להלן - "המבנה המסחרי"). הסכם ההקצאה מותנה במספר תנאים מתלים כקבוע בהסכם, וזאת עד ליום 1 באפריל, 2014 עם אופציה להארכה בשנים עשר חודשים נוספים, המוקנית לחברה.
- ב. ביום 14 בפברואר, 2013 השלימה החברה את השלב הראשון של העסקה לרכישת מחצית ממניות חברת הבת, מבוא אשדוד בע"מ (להלן בסעיף זה - "חברת הבת"), המחזיקה בשרשור, ב-72% מהזכויות בחטיבת קרקע באשדוד, בשטח של כ-57 דונם. בהתאם לשלב הראשון לעסקה, רכשה החברה 45% ממניותיה של חברת הבת בתמורה לסך של כ-41 מיליוני ש"ח.
- ג. במהלך חודש מרץ, 2013 חילט מוסד פיננסי את הנכס RAINBOW אשר היה משועבד כבטוחה לפרעון האשראי כנגד מחיקת מלוא יתרת החוב. בעקבות חילוט הנכס ומחיקת ההלוואה הכירה החברה ברווח בגובה ההפרש בין שווי הנכס וההלוואה, אשר הסתכם לסך של כ-5,185 אלפי דולר, לפני השפעת המס, המוצג בסעיף חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו.
- ד. ביום 16 באפריל, 2013 הועברו מלוא הון המניות של חברה הולנדית, אשר התקשרה בהסכם מותנה מחודש נובמבר 2011 (להלן - "ההסכם"), לרכישת מלוא הזכויות בקרקע בת 136 דונם בבלגראד, על שמה של קבוצת ביג CEE. העברת המניות האמורה בוצעה לאחר שהמוכר לא עמד במספר תנאים מתלים אשר נקבעו בהסכם, וזאת אף לאחר מספר אורכות שניתנו לו, וביניהם השלמת רכישת כל יתרת המקרקעין (כ-32 דונם הנותרים מהמקרקעין) כשהם נקיים משעבוד וקבלת רישיון לבנייה של מבנה מסחרי בהיקף של כ-50,000 מ"ר. לפרטים נוספים ראה ביאור 21 ב. 7 לדוחות הכספיים השנתיים.
- ה. ביום 11 באפריל, 2013 התקשרה החברה הכלולה, קניאל תעשיות אריזה בע"מ (להלן "קניאל תעשיות") עם צד ג' שאינו קשור לחברה (להלן "הרוכש"), במזכר הבנות מותנה למכירת הפעילות התעשייתית של קניאל תעשיות. מזכר ההבנות מותנה, בין היתר, בהשלמת ביצוע בדיקת נאותות, לשביעות רצון הרוכש וזאת עד ליום 30 במאי 2013.
- בהתאם לעקרונות במזכר ההבנות ולהערכת הנהלת החברה נתגלו סממנים לירידת ערך ביתרת ההשקעה בקניאל תעשיות ומשכך, הכירה החברה במהלך הרבעון הראשון של שנת 2013 בירידת ערך של כ-20 מיליון ש"ח.
- בהמשך לאמור לעיל, ביום 14 באוגוסט, 2013 נחתם על ידי קניאל תעשיות הסכם מפורט מותנה למכירת פעילותה התעשייתית (להלן - "ההסכם המפורט") בתמורה במזומן בגובה של 80% מההון החוזר הקובע, כהגדרתו בהסכם המפורט, ובתוספת מע"מ. ההסכם המפורט מותנה, בין היתר, בקבלת אישור לעסקה מאת הבנקים המממנים של קניאל תעשיות ושל הרוכשת, אישור הממונה על ההגבלים העסקיים וכיו"ב, כקבוע בהסכם. בהתאם להסכם תעמיד קניאל תעשיות ו/או החברה ובעלת המניות הנוספת הלוואה לרוכשת בסך של 10 מיליוני ש"ח, צמודה למדד המחירים לצרכן ונושאת ריבית בשיעור שיוסכם עליו בין הרוכשת לבנק המממן מטעמה. הלוואה האמורה תיפרע על דרך של קיזוז התחייבויות קניאל תעשיות, כלפי הרוכשת. כמו כן, תועמד על ידי החברה ובעלת המניות הנוספת, בקניאל תעשיות, ערבות מוגבלת בסכום כולל של 30 מיליוני ש"ח (ערבותה של החברה תהא בשיעור של מחצית) להבטחת הלוואה בסכום דומה שתועמד לרוכשת ע"י בנק מממן מטעמה.

באור 3: - ארועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

יובהר, כי אין כל ודאות כי התנאים המתלים בהסכם המפורט יתקיימו וכי אין כל וודאות כי ההתקשרות למכירת הפעילות התעשייתית האמורה אכן תושלם.

1. בהתאם לקבוע בהסכם שנחתם ביום 16 בפברואר, 2012, בין גופים שונים מקבוצת מגדל, החברה וחברת הבת ביג USA (להלן - "מגדל", "חברת הבת" ו-"ההסכם", בהתאמה) ביום 2 במאי, 2013 שילמה מגדל לחברת הבת, ביג USA, את מלוא פרמיית התמורה הנוספת, בסך של 2.25 מיליון דולר ארה"ב (להלן - "הסך הנוסף"), בהתאם לקבוע בהסכם. הסך הנוסף ששולם ע"י מגדל משקף לחברת הבת שווי של 129 מיליוני דולר ארה"ב, לפני הכסף (כ- 161.25 מיליון דולר לאחר הכסף), וזאת נכון לפברואר 2012. יצוין, כי בהתאם להסכם לא הוקצו למגדל מניות נוספות עבור הסך הנוסף, אלא שולם על ידה כפרמייה נוספת בגין המניות. הסכום הנוסף כאמור נרשם בהון העצמי כקרן בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה.

2. ביום 26 ביוני 2013, אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישורה של ועדת התגמול של החברה בקשר עם נושאי המשרה, הענקה של 99,850 אופציות הניתנות למימוש ל- 99,850 מניות רגילות של החברה, בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א לניצעים, וזאת בהתאם לתנאי תוכנית האופציות שאומצה על-ידי הדירקטוריון ביום 31 בדצמבר 2006, כפי שתוקנה ותתוקן מעת לעת ("התוכנית").

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

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

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

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

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

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

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

באור 3: - ארועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

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

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

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

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

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

שיעור הריבית חסרת הסיכון באשר למנות האופציות הינו - 2.77%. חישוב השווי ההוגן אינו מביא בחשבון את העובדה כי האופציות לא תירשמנה למסחר בבורסה, וכן אינו מביא בחשבון את המס שעשוי לחול בעת מימוש האופציות או מכירת מניות המימוש. בנוסף, חישוב זה אינו מביא בחשבון את העובדה שבעת מימוש האופציות למניות לא יקבלו הניצעים מניה בגין כל אופציה ממומשת אלא כמות קטנה יותר, כמפורט לעיל. עם-זאת, מאחר שלהבנת החברה מודל זה מחשב ומשקף את השווי ההוגן של האופציות בצורה הטובה ביותר מבין המודלים הקיימים כיום, החברה בחרה ליישמו לגבי חישוב השווי ההוגן של האופציות המוקצות על-ידיה. למועד הענקת האופציות, הוערך שווי האופציות הכולל לכלל הניצעים בכ- 3,873 אלפי ש"ח.

באור 4: - מגזרי פעילות

א. כללי

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

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

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

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

באור 4: - מגזרי פעילות (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות

ישראל	ארה"ב	מגזרים אחרים	התאמות	סה"כ
בלתי מבוקר אלפי ש"ח				
122,947	79,385	2,143	(68,396)	136,079
281	-	-	(281)	-
<u>123,228</u>	<u>79,385</u>	<u>2,143</u>	<u>(68,677)</u>	<u>136,079</u>
91,189	47,576	(404)	(53,178)	85,183
166,259				
(2,612)				
(1,371)				
(45,820)				
<u>51,850</u>				
<u>253,489</u>				

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה
ביום 30 ביוני, 2013

הכנסות מחיצוניים
הכנסות בין-מגזריות

סה"כ הכנסות

רווח (הפסד) מגזרי (EBITDA)

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

רווח לפני מסים על הכנסה

ישראל	ארה"ב	מגזרים אחרים	התאמות	סה"כ
בלתי מבוקר אלפי ש"ח				
119,039	66,998	-	(77,003)	109,034
297	-	-	(297)	-
<u>119,336</u>	<u>66,998</u>	<u>-</u>	<u>(77,300)</u>	<u>109,034</u>
90,963	43,166	(1,128)	(58,006)	74,995
161,622				
(1,311)				
(1,181)				
(48,258)				
<u>50,870</u>				
<u>236,737</u>				

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה
ביום 30 ביוני, 2012

הכנסות מחיצוניים
הכנסות בין-מגזריות

סה"כ הכנסות

רווח (הפסד) מגזרי (EBITDA)

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

רווח לפני מסים על הכנסה

באור 4: - מגזרי פעילות (המשך)

ישראל	ארה"ב	מגזרים אחרים	התאמות	סה"כ
בלתי מבוקר אלפי ש"ח				
64,346	38,724	1,053	(33,559)	70,564
141	-	-	(141)	-
<u>64,487</u>	<u>38,724</u>	<u>1,053</u>	<u>(33,700)</u>	<u>70,564</u>
<u>47,916</u>	<u>23,031</u>	<u>(272)</u>	<u>(26,198)</u>	<u>44,477</u>
113,527				
(1,421)				
(682)				
(27,950)				
<u>30,927</u>				
<u>158,878</u>				

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2013

הכנסות מחיצוניים
הכנסות בין-מגזריות

סה"כ הכנסות

רווח (הפסד) מגזרי (EBITDA)

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

רווח לפני מסים על הכנסה

ישראל	ארה"ב	מגזרים אחרים	התאמות	סה"כ
בלתי מבוקר אלפי ש"ח				
61,392	31,915	-	(37,445)	55,862
148	-	-	(148)	-
<u>61,540</u>	<u>31,915</u>	<u>-</u>	<u>(37,593)</u>	<u>55,862</u>
<u>47,818</u>	<u>20,220</u>	<u>(572)</u>	<u>(28,490)</u>	<u>38,976</u>
63,510				
(437)				
(608)				
(31,950)				
<u>26,019</u>				
<u>95,510</u>				

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2012

הכנסות מחיצוניים
הכנסות בין-מגזריות

סה"כ הכנסות

רווח (הפסד) מגזרי (EBITDA)

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

רווח לפני מסים על הכנסה

באור 4: - מגזרי פעילות (המשך)

ישראל	ארה"ב	מגזרים אחרים	התאמות	סה"כ	
		מבוקר			
		אלפי ש"ח			
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2012					
245,719	139,811	797	(146,123)	240,204	הכנסות מחיצוניים
596	-	-	(596)	-	הכנסות בין-מגזריות
<u>246,315</u>	<u>139,811</u>	<u>797</u>	<u>(146,719)</u>	<u>240,204</u>	סה"כ הכנסות
187,409	81,402	(1,697)	(112,410)	154,704	רווח (הפסד) מגזרי (EBITDA)
				257,603	שערוך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח
				(3,849)	השקעה בנדל"ן להשקעה
				(2,616)	פחת והפחתות
				(85,839)	הוצאות מימון, נטו
				35,376	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
<u>355,379</u>					רווח לפני מסים על הכנסה

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

להלן מידע תמציתי ביחס לכל אחת מהחברות המהותיות בשליטה משותפת המטופלות לפי שיטת השווי המאזני לכל אחת מתקופות הדיווח:

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

ליום	ליום 30 ביוני		
	2012	2013	
ליום 31 בדצמבר 2012	בלתי מבוקר		
מבוקר	אלפי ש"ח		
7,162	8,184	7,720	נכסים שוטפים
258,979	266,721	252,733	נכסים לא שוטפים
52,053	2,201	49,255	התחייבויות שוטפות
63,806	117,141	50,690	התחייבויות לא שוטפות
150,282	155,563	160,058	הון המיוחס לבעלי מניות החברה

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2012	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		מבוקר בלתי מבוקר אלפי ש"ח
	2012	2013	2012	2013	
28,414	6,981	6,491	13,743	13,027	הכנסות
19,305	4,270	4,588	9,403	8,966	רווח גולמי
20,367	7,310	3,237	6,494	10,497	רווח תפעולי
15,481	6,165	2,132	4,317	8,257	רווח נקי מיוחס לבעלי מניות החברה

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

ליום 31 בדצמבר 2012	ליום 330 ביוני		מבוקר בלתי מבוקר אלפי ש"ח
	2012	2013	
11,367	13,788	10,073	נכסים שוטפים
642,422	705,636	589,292	נכסים לא שוטפים
58,363	4,565	20,493	התחייבויות שוטפות
500,440	576,555	451,768	התחייבויות לא שוטפות
94,986	138,304	127,104	הון המיוחס לבעלי מניות החברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2012	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		מבוקר בלתי מבוקר אלפי ש"ח
	2012	2013	2012	2013	
62,765	15,495	13,280	31,097	27,466	הכנסות
40,620	10,372	8,593	20,709	18,496	רווח גולמי
11,221	14,527	(7,943)	23,826	18,499	רווח (הפסד) תפעולי
(31,967)	3,950	(2,047)	2,844	14,126	רווח נקי (הפסד) מיוחס לבעלי מניות החברה

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

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

ליום	ליום 30 ביוני		
	2012	2013	
31 בדצמבר			
2012			
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
4,627	5,438	3,315	נכסים שוטפים
208,744	218,341	207,089	נכסים לא שוטפים
7,678	7,504	7,135	התחייבויות שוטפות
119,015	126,379	114,134	התחייבויות לא שוטפות
86,678	89,896	89,135	הון המיוחס לבעלי מניות החברה

לשנה	ל-3 חודשים שהסתיימו		ל-6 חודשים שהסתיימו		
	ביום 30 ביוני		ביום 30 ביוני		
31 בדצמבר					
2012					
מבוקר	בלתי מבוקר		אלפי ש"ח		
23,079	6,054	5,427	11,605	11,434	הכנסות
14,403	4,465	3,510	8,433	7,839	רווח גולמי
20,090	9,490	3,050	13,386	11,323	רווח תפעולי
13,122	7,760	1,441	9,939	8,060	רווח נקי מיוחס לבעלי מניות החברה

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

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

ליום	ליום 30 ביוני		
	2012	2013	
31 בדצמבר	בלתי מבוקר		
2012	אלפי ש"ח		
מבוקר			
3,701	3,315	3,361	נכסים שוטפים
242,914	235,206	250,710	נכסים לא שוטפים
6,246	6,273	6,807	התחייבויות שוטפות
166,647	167,356	161,950	התחייבויות לא שוטפות
73,722	64,892	85,314	הון המיוחס לבעלי מניות החברה

לשנה	ל-3 חודשים שהסתיימו		ל-6 חודשים שהסתיימו		
	ביום 31 בדצמבר		ביום 30 ביוני		
ביום	2012	2013	2012	2013	
31 בדצמבר	בלתי מבוקר		אלפי ש"ח		
2012	אלפי ש"ח				
מבוקר					
16,067	4,332	4,668	7,191	9,196	הכנסות
15,671	4,105	4,687	6,783	9,126	רווח גולמי
28,977	5,247	9,827	13,158	18,892	רווח תפעולי
16,270	2,643	6,006	7,440	11,593	רווח נקי מיוחס לבעלי מניות החברה

באור 6: - ארועים לאחר תאריך המאזן

א. ביום 9 ביולי 2013, הנפיקה החברה סך כולל של 179,511,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ה') של החברה אשר הונפקו בהתאם לדוח הצעת מדף שפרסמה החברה במועד זה מכח תשקיף המדף של החברה. סך התמורה ברוטו שקבלה החברה בגין הקצאת אגרות החוב (סדרה ה'), הסתכמה בסך של 179,511 אלפי ש"ח.

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

ב. ביום 7 באוגוסט, 2013 אישר דירקטוריון החברה מדיניות תגמול לנושאי משרה בחברה. מדיניות התגמול האמורה אושרה לאחר שועדת התגמול של החברה קיימה מספר ישיבות בעניין זה והמליצה לדירקטוריון החברה לאשרה. במקביל, תוכנית התגמול תובא לאישור האסיפה הכללית של החברה שתואמה לתאריך 12 בספטמבר, 2013.

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

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

יתרות המסים הנדחים הנכללות בדוחות הכספיים ליום 30 ביוני, 2013 מחושבות לפי שיעורי המס שבתוקף לתאריך המאזן ואינן מביאות בחשבון את ההשפעות העשויות לנבוע משינוי החוק. ההשפעות האמורות תיכללנה בדוחות הכספיים שיפורסמו החל מהמועד שבו חקיקת החוק הושלמה למעשה, קרי במסגרת הרבעון השלישי של שנת 2013.

החברה מעריכה כי השפעת השינוי בשיעורי המס תוביל לגידול ביתרות המסים הנדחים ליום 30 ביוני, 2013 בכ- 19 מליון ש"ח.

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

ביג מרכזי קניות בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים
המיוחסים לחברה

ליום 30 ביוני, 2013

בלתי מבוקרים

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970 של ביג מרכזי קניות בע"מ (להלן - החברה) ליום 30 ביוני 2013 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 לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר הנכסים בניכוי ההתחייבויות המיוחסים להן, נטו הסתכמו לסך של כ-532,533 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2013 ואשר חלקה של החברה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ-5,203 וכ-18,611 אלפי ש"ח לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדוחות הכספיים של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותן חברות מבוססת על דוחות הסקירה של רואי חשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

דוח מיוחד לפי תקנה ד'38

נתונים כספיים ומידע כספי ביניים מתוך הדוחות הכספיים

ביניים המאוחדים המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד, המיוחסים לחברה, מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 ביוני, 2013 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים לפי תקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970.

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

נכסים שוטפים

196,682	22,198	27,826	מזומנים ושווי מזומנים
115,011	160,790	142,029	פקדונות בתאגידים בנקאיים
5,556	5,979	8,560	שוכרים
20,632	34,000	16,219	חייבים ויתרות חובה
<u>337,881</u>	<u>222,967</u>	<u>194,634</u>	

נכסים לא שוטפים

109,706	89,081	53,158	הלוואות וחייבים אחרים
1,154,990	1,147,150	1,278,261	השקעה בחברות מוחזקות
1,750,768	1,939,059	2,107,080	נדל"ן להשקעה
214,430	148,489	35,928	נדל"ן להשקעה בפיתוח
10,328	10,722	10,283	רכוש קבוע
329	454	573	נכסים בלתי מוחשיים
<u>3,240,551</u>	<u>3,334,955</u>	<u>3,485,283</u>	
<u><u>3,578,432</u></u>	<u><u>3,557,922</u></u>	<u><u>3,679,917</u></u>	

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

נתונים כספיים מתוך המאזנים המאוחדים המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר 2012	ליום 30 ביוני		
	2012	2013	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
99,078	130,967	260,149	אשראי מתאגידים בנקאיים ומאחרים
18,512	18,917	18,632	חלויות שוטפות של אגרות חוב ואגרות חוב הניתנות להמרה
11,755	13,826	13,100	במניות
123,961	36,993	49,555	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
			זכאים ויתרות זכות
<u>253,306</u>	<u>200,703</u>	<u>341,436</u>	
			<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
456,369	512,572	265,904	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
1,166,848	1,165,224	1,155,506	אגרות חוב
3,158	2,673	2,941	פקדונות משוכרים
849	710	880	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
253,066	259,191	291,158	מסים נדחים
<u>1,880,290</u>	<u>1,940,370</u>	<u>1,716,389</u>	
			<u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>
40	40	40	הון מניות
263,744	261,547	263,744	פרמיה על מניות
-	2,197	15	קרן מעסקאות תשלום מבוסס מניות
1,191,494	1,138,368	1,360,147	יתרת רווח
(3,774)	20,239	(24,503)	קרן בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
(5,542)	(5,542)	915	קרן בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	20,243	קרן הערכה מחדש בגין העברה מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה
(1,126)	-	1,491	קרן בגין עסקאות גידור
<u>1,444,836</u>	<u>1,416,849</u>	<u>1,622,092</u>	<u>סה"כ הון</u>
<u>3,578,432</u>	<u>3,557,922</u>	<u>3,679,917</u>	

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

26 באוגוסט, 2013			
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	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2012	2013	2012	2013	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
	(למעט נתוני רווח נקי למניה)				
195,130	49,038	49,344	95,891	93,732	הכנסות מהשכרה ודמי ניהול הוצאות הפעלת נכסים להשכרה
27,125	6,413	7,060	13,595	14,496	
168,005	42,625	42,284	82,296	79,236	רווח גולמי
242,308	58,665	110,116	152,079	145,900	עלייה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח
51,792	20,536	34,386	48,209	58,006	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
8,184	1,699	2,596	3,384	4,595	הוצאות מכירה ושיווק
21,872	5,121	5,421	10,894	10,440	הוצאות הנהלה וכלליות
-	-	-	-	17,304	הוצאות אחרות
1,273	320	299	636	607	פחת והפחתות
430,776	114,686	178,470	267,670	250,196	רווח תפעולי
92,030	35,425	28,838	53,119	46,990	הוצאות מימון
13,500	4,307	5,145	6,576	10,043	הכנסות מימון
352,246	83,568	154,777	221,127	213,249	רווח לפני מסים על ההכנסה
74,612	13,982	29,133	41,619	44,596	מסים על ההכנסה
277,634	69,586	125,644	179,508	168,653	רווח נקי המיוחס לחברה
					רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה (לאחר השפעת המס):
(12,020)	23,869	(8,843)	11,993	(20,729)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים קרן הערכה מחדש בגין העברה מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה
-	-	-	-	20,243	
(1,126)	-	1,853	-	2,617	קרן בגין עסקאות גידור
264,488	93,455	118,654	191,501	170,784	סה"כ רווח כולל המיוחס לחברה
25.53	5.90	10.62	15.21	14.26	רווח נקי בסיסי
23.45	5.89	10.62	15.13	14.26	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 2012	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		מבוקר
	2012	2013	2012	2013	
	בלתי מבוקר אלפי ש"ח				
277,634	69,586	125,644	179,508	168,653	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה
(207,907)	(54,635)	(92,382)	(146,003)	(146,692)	רווח נקי המיוחס לחברה התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה (א)
69,727	14,951	33,262	33,505	21,961	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת של החברה
(114,937)	(157,257)	(471)	(160,757)	(25,989)	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה
(4,704)	(141)	(598)	(4,386)	(514)	פקדונות לזמן קצר בתאגידים בנקאיים
265,326	(2,642)	-	(5,994)	-	מימוש רכוש קבוע, נטו
45,105	-	-	-	(72,511)	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
(13,374)	-	(10,879)	-	(30,885)	מסים בגין מימוש נדל"ן להשקעה
(84,121)	(25,076)	(359)	(40,233)	(3,081)	השקעה בנדל"ן להשקעה
(76)	(8)	(230)	(44)	(375)	השקעה בנדל"ן להשקעה בפיתוח
(33,928)	(3,792)	(2,816)	(8,907)	(13,607)	השקעה בנכסים בלתי מוחשיים
(41,480)	1,076	(1,400)	(22,452)	(1,960)	השקעה בחברות מוחזקות ויתרות חובה
(8,593)	480	2,146	(8,571)	9,148	מתן הלוואה לזמן ארוך, נטו
9,218	(187,360)	(14,607)	(251,344)	(139,774)	פרעון (מתן) הלוואה לזמן קצר, נטו
460	208	62	117	(217)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה של החברה
167,702	156,491	-	156,491	-	תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה
(110,565)	(80,376)	(5,078)	(98,605)	(30,700)	קבלת (פרעון) פקדונות משוכרים
(22,172)	107,067	(120)	54,722	(20,126)	הנפקת אגרות חוב (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה)
(60,000)	(15,000)	-	(15,000)	-	פרעון הלוואות, אגרות חוב ניתנות להמרה והתחייבויות אחרות לזמן ארוך
(24,575)	168,390	(5,136)	97,725	(51,043)	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים, נטו
54,370	(4,019)	13,519	(120,114)	(168,856)	דיבידנד ששולם
142,312	26,217	14,307	142,312	196,682	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון של החברה
196,682	22,198	27,826	22,198	27,826	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
					יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
					יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	2012	2013	2012	2013
	מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח			

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

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי
מזומנים של החברה:

-	(20)	(608)	(33)	(1,029)	שערוך פקדונות בתאגידים בנקאיים
1,396	338	352	654	689	פחת והפחתות
(242,308)	(58,665)	(110,116)	(152,079)	(145,900)	עלייה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
-	-	-	-	17,304	הוצאות אחרות
8,090	11,811	6,934	11,746	8,118	שערוך הלוואות שניתנו, התחייבויות
12	-	15	12	15	לתאגידים בנקאיים ואחרים, אגרות
(51,792)	(20,536)	(34,386)	(48,209)	(58,006)	חוב ואגרות חוב הניתנות להמרה
28,395	12,144	27,541	34,520	38,094	עלות תשלום מבוסס מניות
266	65	33	113	31	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
					מסים נדחים, נטו
					שינוי בהתחייבויות בשל הטבות
					לעובדים
(255,941)	(54,863)	(110,235)	(153,276)	(140,684)	

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של
החברה:

(1,010)	(8)	(2,981)	(721)	(3,004)	עלייה בשוכרים
445	(705)	2,857	(967)	(5,209)	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
2,356	3,430	(982)	3,816	1,909	עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים
46,239	(2,493)	18,957	5,141	277	ולנותני שירותים
4	4	2	4	19	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
					שינוי בבעלי עניין
48,034	228	17,853	7,273	(6,008)	
(207,907)	(54,635)	(92,382)	(146,003)	(146,692)	

(ב) פעילויות מהותיות שלא במזומן

564	236	-	236	-	השקעה בנדל"ן להשקעה בפיתוח
-----	-----	---	-----	---	----------------------------

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

א. כללי

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

2. לתאריך הדיווח לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ-146,802 אלפי ש"ח. עיקר הגרעון מקורו בסיווג חלויות שוטפות בגין שתי הלוואות אשר צפויות להיפרע בחודשים נובמבר 2013 ומרץ 2014 בסך כולל של כ-46,043 אלפי ש"ח וכ-187,112 אלפי ש"ח, בהתאמה לזמן קצר. ההלוואות כאמור הועמדו כנגד הנכסים ביג בית שמש וביג כרמיאל ונכון למועד הדוחות הכספיים היחס בין ההלוואות לשווי הנכסים כאמור עומד על כ-56% וכ-46%, בהתאמה. להערכת החברה, צפוי כי ככל שהחברה תחפוך בכך, ניתן יהיה למחזר את החוב. לתאריך הדיווח לחברה מסגרות אשראי בלתי מנוצלות לזמן קצר בסך של כ-19 מיליון ש"ח, נכסים מניבים בשווי כולל של כ-522 מיליון ש"ח אשר לא הועמדו לחברה הלוואות בגינם וכן תזרים חיובי מתמשך מפעילות שוטפת.

לאחר תאריך המאזן הנפיקה החברה 179,511,000 ע.ג אגרות חוב (סדרה ה'). לפרטים נוספים ראה באור ב. 1 להלן.

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

ב. ארועים לאחר תאריך המאזן

1. ביום 9 ביולי 2013, הנפיקה החברה סך כולל של 179,511,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ה') של החברה אשר הונפקו בהתאם לדוח הצעת מדף שפרסמה החברה במועד זה מכח תשקיף המדף של החברה. סך התמורה ברוטו שקבלה החברה בגין הקצאת אגרות החוב (סדרה ה'), הסתכמה בסך של 179,511 אלפי ש"ח.

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

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

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

יתרות המסים הנדחים הנכללות בדוחות הכספיים ליום 30 ביוני, 2013 מחושבות לפי שיעורי המס שבתוקף לתאריך המאזן ואינן מביאות בחשבון את ההשפעות העשויות לנבוע משינוי החוק.

ב. ארועים לאחר תאריך המאזן

ההשפעות האמורות תיכללנה בדוחות הכספיים שיפורסמו החל מהמועד שבו חקיקת החוק הושלמה למעשה, קרי במסגרת הרבעון השלישי של שנת 2013.

החברה מעריכה כי השפעת השינוי בשיעורי המס תוביל לגידול ביתרות המסים הנדחים ליום 30 ביוני, 2013 בכ-17 מליון ש"ח.

F:\W2000\w2000\5281\M\13\6-BIG-IFRS-SOLO.docx

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

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

לעניין זה חברי ההנהלה הם:

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

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

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

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

בדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2013 (להלן - "הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

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

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

הצהרת מנהלים
הצהרת מנהל כללי

בהתאם לתקנה 38ג(ד1) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970

אני, איתן בר זאב, מצהיר כי:

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

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

איתן בר זאב, מנכ"ל

26/8/2013

תאריך

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

בהתאם לתקנה 38ג(ד)(2) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970 אני, ישראל יעקבי, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של ביג מרכזי קניות בע"מ (להלן – "התאגיד") לרבעון השני של שנת 2013 (להלן – "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

 - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.

- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד –
 - (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון הרבעוני לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

26/8/2013

ישראל יעקבי, משנה למנכ"ל
ואחראי על תחום הכספים

תאריך