



ביג מרכזי קניות בע"מ **("החברה")**

תמצית דוחות כספיים מאוחדים
ליום 30 בספטמבר, 2012

תוכן העניינים

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

פרק 1 - סקירת שינויים וחדושים מהותיים אשר אירעו בעסקי חברה

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

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

"ביג USA"- ביג יו. אס. אי בע"מ.

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

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

1. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

1.1 בהמשך לאמור בסעיף 1.5 לפרק 1 בדוח התקופתי יצוין, כי נכון למועד הדוח, אוכלסו במלואם המרכזים המסחריים ה-17 וה-18 של הקבוצה בפרדס חנה (נפתח לקהל במהלך הרבעון הראשון של שנת 2012) ובעפולה (נפתח לקהל במהלך הרבעון השלישי של שנת 2012), בהתאמה. בנוסף, במהלך הרבעון הרביעי נפתח לקהל הרחב חלקו הראשון של המרכז המסחרי בעיר NOVI SAD שבסרביה בשטח של כ-10,000 מ"ר. במהלך שנת 2013 צפויה החברה לפתוח את חלקו השני של המרכז. לאחר פתיחת המרכז במלואו, יסתכם שטחו הכולל לכ-33,000 מ"ר. לפרטים נוספים ראה סעיף 1 ב' בפרק 2 לדוח זה.

1.2 החברה וביג USA השלימו, במהלך הרבעון הראשון של שנת 2012, עסקה במסגרתה הוקצו לגופים מקבוצת מגדל 20% מהונה המונפק והנפרע של ביג USA.

1.3 במהלך הרבעון השלישי של שנת 2012, ביג USA ושותפיה מכרו את הנכס VICTORIAN WALK, שבמדינת קליפורניה, ארה"ב. התמורה שהתקבלה ממכירת הנכס הסתכמה לכ-2,680 אלפי דולר (חלק ביג USA כ-1,337 אלפי דולר).

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

1.5 בהמשך לאמור בסעיף 19.1 לפרק 1 בדוח התקופתי, בנוגע להתקשרות, מותנית, לרכישת 50% מהונה המונפק והנפרע ומזכויות ההצבעה בחברה הולנדית, אשר צפויה להחזיק קרקע בת כ-136 דונם בבלגראד. יובהר, כי נכון למועד הדוח, המוכר טרם השלים את התנאים המתלים ומשכך מנוהל עמו משא ומתן מחודש. יצוין, כי ואין כל ודאות כי משא ומתן זה יבשיל לכדי הגעה להסכמות חדשות עם המוכר.

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

1.7 בהמשך לאמור בסעיף 19.3 לפרק 1 בדוח התקופתי, בנוגע לפעילות הקבוצה בהודו, נכון למועד הדוח, אישר דירקטוריון Big India Malls Private Ltd בה מחזיקה החברה כ-30.18% (בשרשור; להלן בסעיף זה- "חברת הבת") התקשרות בהסכם עקרונית בלתי מחייב עם קבלן מבצע לפיתוח משותף של הקרקע ב-

Bangalore אשר מחזיקה החברה הבת. הקרקע, בשטח של כ-40 דונם, מיועדת להקמת כ-115,000 מ"ר שטחי מגורים (כ-100,000 מ"ר נטו, בניכוי שטחים ציבוריים וכו'). להערכת חברת הבת יכול הפרויקט כ-700-900 יחידות דיור, לצד שטחים ציבוריים ושטחי מסחר. במסגרת ההסכם, הקבלן המבצע יהא אחראי על ניהול הפרויקט ויישא בכל עלות הקמתו בתמורה לכ-66% מהכנסות הפרויקט וביג הודו תהא זכאית ליתרת הכנסות כ-34%. לחברת הבת תהא הגנה באופן שחלקה בהכנסות הפרויקט לא יפחת מסך של כ-105 מיליון ש"ח (ההגנה בהסכם נקובה במטבע מקומי, רופי הודי, והסכום המצוין כאמור הנו לפי שער חליפין למועד החתימה). לוח הזמנים הצפוי להשלמת הפרויקט מוערך בכ-4 שנים לאחר אישור תוכניות הפרויקט וקבלת היתר בנייה.

עוד יצוין, כי במהלך הרבעון הראשון שונתה התב"ע של המגרש ב-Vadodara לייעוד למגורים.

1.8 ביום 30 ביולי, 2012 פרסמה החברה תשקיף מדף.

1.9 ביום 12 באוגוסט, 2012 התקשרה החברה בעסקה מותנית שעיקרה רכישה בשלבים של מחצית ממניות חברת הבת, מבוא אשדוד בע"מ (להלן בסעיף זה – "**חברת הבת**"). חברת הבת מחזיקה בשרשר, ב-72% מהזכויות בחטיבת קרקע באשדוד, בשטח של כ-57 דונם, עליה צפוי להיות מוקם מרכז מסחרי הכולל שטחי מסחר של כ-23,000 מ"ר מעל חניון תת קרקעי ("**המרכז המסחרי**"). בהתאם למתווה העסקה, בשלב הראשון, תתקשר החברה בעסקה מותנית לרכישת 45% ממניות חברת הבת, כך שתגיע, בכפוף להתקיימותם של התנאים המתלים המפורטים להלן, לשיעור החזקה של 95%, בחברת הבת, בתמורה לסך של כ-46 מיליון ש. בשלב השני, תרכוש החברה את 5% מהמניות הנוותרות בחברת הבת, וזאת לאחר חתימת חוזה שכירות ביחס ל – 75% משטחי המרכז המסחרי, ובהתקיים התנאים המתלים שנקבעו בהסכם בין הצדדים.

2. מדיניות חלוקת דיבידנדים

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

ביום 27 בנובמבר, 2012 נדונה סוגיית חלוקת הדיבידנד על ידי דירקטוריון החברה, אשר אישר חלוקת דיבידנד נוסף, בסך של 45,000 אלפי ש"ח ששולם ביום 27 בדצמבר, 2012, (היום הקובע לזכאות לדיבידנד הינו 11 בדצמבר, 2012). ההחלטה בדבר חלוקת הדיבידנד כאמור נתקבלה לאחר בחינת מבחני החלוקה כקבוע בחוק, בהתבסס על הנתונים הכספיים הסקורים של החברה ליום 30 בספטמבר, 2012, התוצאות הכספיות החיוביות ליום 30 בספטמבר, 2012 ולאור הצפי לתזרים מזומנים משמעותי כתוצאה ממכירת המרכז ביג פולג כמפורט בסעיף 14.2 להלן.

3. פרטים אודות נכסי קבוצת ביג

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

ביג באר שבע:

1-12.2011	רבעון 1 2012	רבעון 2 2012	רבעון 3 2012	
446,870	474,960	499,660	513,430	שווי הנכס (אלפי ₪)
38,455	9,418	9,757	10,244	NOI בתקופה – בנטרול Capex (אלפי ₪)
15,793	28,090	19,719	8,916	רווחי שערור בתקופה (אלפי ₪)
100% בקירוב	100% בקירוב	100% בקירוב	100% בקירוב	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
8.61%	7.93%	7.81%	7.98%	שיעור תשואה לרבעון במונחים שנתיים (%)
99	98	100	104	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה
91	93	135	238	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה

ביג כרמיאל:

1-12.2011	רבעון 1 2012	רבעון 2 2012	רבעון 3 2012	
335,130	357,860	364,140	371,410	שווי הנכס (אלפי ₪)
25,394	7,045	7,509	7,664	NOI בתקופה – בנטרול Capex (אלפי ₪)
22,686	22,730	6,280	7,270	רווחי שערור בתקופה (אלפי ₪)
100% בקירוב	100% בקירוב	100% בקירוב	100% בקירוב	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
7.58%	7.88%	8.25%	8.25%	שיעור תשואה לרבעון במונחים שנתיים (%)
97	97	103	106	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה
103	91	103	320	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה

ביג קריות:

1-12.2011	רבעון 1 2012	רבעון 2 2012	רבעון 3 2012	
306,500	325,670	330,140	331,940	שווי הנכס (אלפי ₪)
25,394	6,736	7,069	7,072	NOI בתקופה – בנטרול Capex (אלפי ₪)
10,796	19,170	4,470	1,800	רווחי שערור בתקופה (אלפי ₪)
100% בקירוב	100% בקירוב	100% בקירוב	100% בקירוב	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
8.29%	8.27%	8.56%	8.52%	שיעור תשואה לרבעון במונחים שנתיים (%)
74	79	81	84	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה
91	-	-	-	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה

ביג פולג :

1-12.2011	רבעון 1 2012	רבעון 2 2012	רבעון 3 2012	
220,412	235,130	238,640	241,822	שווי הנכס - חלק ביג (אלפי ₪)
18,318	4,658	4,825	4,738	NOI בתקופה-בנטרול Capex חלק ביג (אלפי ₪)
7,458	10,204	3,118	3,075	רווחי שערור בתקופה- חלק ביג (אלפי ₪)
100% בקירוב	100% בקירוב	100% בקירוב	100% בקירוב	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
8.31%	7.92%	8.09%	7.84%	שיעור תשואה לרבעון במונחים שנתיים (%)
107	108	109	111	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה
123	134	-	-	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה

ביג יוקנעם:

1-12.2011	רבעון 1 2012	רבעון 2 2012	רבעון 3 2012	
164,320	164,437	169,390	169,010	שווי הנכס (אלפי ₪)
14,554	3,660	3,711	3,800	NOI בתקופה-בנטרול Capex (אלפי ₪)
15,793	117	4,953	(380)	רווחי (הפסדי) שערור בתקופה (אלפי ₪) - חלק ביג
100% בקירוב	100% בקירוב	100% בקירוב	100% בקירוב	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
8.86%	8.90%	8.76%	8.99%	שיעור תשואה לרבעון במונחים שנתיים (%)
90	91	91	93	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה
83	100	72	100	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה

פרטים אודות הערכות השווי המצורפות לדוח זה:

ביג באר שבע:

שנת 2011	30.09.2012	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%)
446,870	513,430	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
ירון ספקטור	ירון ספקטור	זהות מעריך השווי
<p>מעריך השווי הינו, שמאי מקרקעין מוסמך על-פי חוק שמאי המקרקעין. בעל תואר ראשון בכלכלה ומנהל עסקים ותואר שני במנהל עסקים. בנוסף, הינו בוגר שמאות מקרקעין וניהול נכסים. למעריך השווי ניסיון בביצוע הערכות שווי, בין היתר, לחברות: גמול חברה להשקעות וגמול מלונאות, ד. רוטשטיין, מגדלי עסקים, משהב, ישראלום, מנופים פיננסיים, בית גיל הזהב ועוד. לחברה אין תלות במעריך השווי. קיימת התחייבות לשיפוי מעריך השווי, שניתנה ע"י החברה בקשר עם הנכס, לצורך הכללת חוות הדעת ו/או אזכורה בדוחות הכספיים או לכל מטרה אחרת.</p>		פרטי השכלתו של מעריך השווי
כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי?
כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי?
31/12/2011	30/09/2012	תאריך התוקף של הערכת השווי ¹
גישת תזרים מזומנים	גישת תזרים מזומנים	מודל הערכת השווי
פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי		
29,613	30,298	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)
100%	100%	שיעור תפוסה בשנה 1+ (%)
100%	100%	שיעור תפוסה בשנה 2+ (%)
100%	100%	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-השכרה לצורך הערכת שווי (%)
92	101	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 1+
92	101	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 2+
92	101	דמי שכירות בסיסיים חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)
9.25%/8%	9.5%/9.25%/8%	שיעור היוון שכ"ד/היוון הפרשי פדיון /רווח מניהול (%) ²
שינוי בשווי (באלפי ש"ח)		ניתוח רגישות לשווי
(20,475)	(21,750)	ירידה פרמנטית של 5%
(24,090)	(25,590)	עליה של 0.5% (עליה של שיעור היוון ההכנסות מ- 8% ל- 8.5%)
27,300	29,010	ירידה של 0.5% (ירידה של שיעור היוון ההכנסות מ- 8% ל- 7.5%)
20,480	21,760	עליה של 5%
(20,475)	(21,750)	ירידה של 5%
		הערכה בגישת היוון תזרימי מזומנים (Income Approach)
דמי שכירות ממוצעים למטר		

1 התאריך אליו מתייחסת הערכת השווי.

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

ביג כרמיאל:

שנת 2011	30.09.2012	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%)
335,130	371,410	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?
31/12/2011	30/09/2012	תאריך התוקף של הערכת השווי ³
גישת תזרים מזומנים	גישת תזרים מזומנים	מודל הערכת השווי
פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי		
22,619	22,619	ההערכה בגישת היוון תזרימי מזומנים (Income Approach)
100%	100%	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)
100%	100%	שיעור תפוסה בשנה 1+ (%)
100%	100%	שיעור תפוסה בשנה 2+ (%)
100%	100%	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-השכרה לצורך הערכת שווי (%)
93	98	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 1+
93	98	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 2+
93	98	דמי שכירות בסיסיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)
9.25%/8%	9.5%/9.25%/8%	שיעור היוון שכ"ד/היוון הפרשי פדיון/רווח מניהול (%) ⁴
ניתוח רגישות לשווי		
(14,690)	(15,545)	שיעורי תפוסה
(17,280)	(18,290)	שיעורי היוון
19,590	20,730	דמי שכירות ממוצעים למטר
14,690	15,550	
(14,690)	(15,545)	

3 התאריך אליו מתייחסת הערכת השווי.

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

ביג קריות:

שנת 2011	30.09.2012		(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%)
306,500	331,940		השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
ירון ספקטור	ירון ספקטור		זהות מעריך השווי
<p>מעריך השווי הינו, שמאי מקרקעין מוסמך על-פי חוק שמאי המקרקעין. בעל תואר ראשון בכלכלה ומנהל עסקים ותואר שני במנהל עסקים. בנוסף, הינו בוגר שמאות מקרקעין וניהול נכסים. למעריך השווי ניסיון בביצוע הערכות שווי, בין היתר, לחברות: גמול חברה להשקעות וגמול מלונאות, ד. רוטשטיין, מגדלי עסקים, משהב, ישראלום, מנופים פיננסיים, בית גיל הזהב ועוד. לחברה אין תלות במעריך השווי. קיימת התחייבות לשיפוי מעריך השווי, שניתנה ע"י החברה בקשר עם הנכס, לצורך הכללת חוות הדעת ו/או אזכורה בדוחות הכספיים או לכל מטרה אחרת.</p>			פרטי השכלתו של מעריך השווי
כן	כן		האם המעריך בלתי תלוי?
כן	כן		האם קיים הסכם שיפוי?
31/12/2011	30/09/2012		תאריך התוקף של הערכת השווי⁵
גישת תזרים מזומנים	גישת תזרים מזומנים		מודל הערכת השווי
פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי			
26,434	26,434	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)	ההערכה בגישת היוון תזרימי מזומנים (Income Approach)
100%	100%	שיעור תפוסה בשנה 1+ (%)	
100%	100%	שיעור תפוסה בשנה 2+ (%)	
100%	100%	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-השכרה לצורך הערכת שווי (%)	
78	81	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 1+	
78	81	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 2+	
78	81	דמי שכירות בסיסיים חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)	
9.5%/8.25%	9.5%/9.5%/8.25%	שיעור היוון שכ"ד/היוון הפרשי פדיון /רווח מניהול ⁶ (%)	
שינוי בשווי (באלפי ש"ח)			ניתוח רגישות לשווי
(13,080)	(13,250)	ירידה פרמנטית של 5%	שיעורי תפוסה
(14,945)	(15,140)	עלייה של 0.5% (עלייה של שיעור היוון ההכנסות מ- 8.25% ל- 8.75%)	שיעורי היוון
16,875	17,100	ירידה של 0.5% (ירידה של שיעור היוון ההכנסות מ- 8.25% ל- 7.75%)	
13,075	13,250	עלייה של 5%	דמי שכירות ממוצעים למטר
(13,080)	(13,250)	ירידה של 5%	

5 התאריך אליו מתייחסת הערכת השווי.

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

ביג יוקנעם:

שנת 2011	30.09.2012		(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%)
164,320	169,010		השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
ירון ספקטור	ירון ספקטור		זהות מעריך השווי
<p>מעריך השווי הינו, שמאי מקרקעין מוסמך על-פי חוק שמאי המקרקעין. בעל תואר ראשון בכלכלה ומנהל עסקים ותואר שני במנהל עסקים. בנוסף, הינו בוגר שמאות מקרקעין וניהול נכסים. למעריך השווי ניסיון בביצוע הערכות שווי, בין היתר, לחברות: גמול חברה להשקעות וגמול מלונאות, ד. רוטשטיין, מגדלי עסקים, משהב, ישראלום, מנופים פיננסים, בית גיל הזהב ועוד. לחברה אין תלות במעריך השווי. קיימת התחייבות לשיפוי מעריך השווי, שניתנה ע"י החברה בקשר עם הנכס, לצורך הכללת חוות הדעת ו/או אזכורה בדוחות הכספיים או לכל מטרה אחרת.</p>			פרטי השכלתו של מעריך השווי
כן	כן		האם המעריך בלתי תלוי?
כן	כן		האם קיים הסכם שיפוי?
31/12/2011	30/09/2012		תאריך התוקף של הערכת השווי ¹
גישת תורים מזומנים	גישת תורים מזומנים		מודל הערכת השווי
פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי			
12,312	12,312	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)	הערכה בגישת היוון תזרימי מזומנים (Income Approach)
100%	100%	שיעור תפוסה בשנה 1+ (%)	
100%	100%	שיעור תפוסה בשנה 2+ (%)	
100%	100%	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-השכרה לצורך הערכת שווי (%)	
92	95	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 1+	
92	95	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 2+	
92	95	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)	
9.75%/8.5%	9.75%/8.5%	שיעור היוון שכ"ד/היוון הפרשי פדיון	
שינוי בשווי (באלפי ש"ח)			ניתוח רגישות לשווי
(8,000)	(8,240)	ירידה פרמנטית של 5%	שיעורי תפוסה
(8,885)	(9,155)	עליה של 0.5% של (עליה של שיעור היוון ההכנסות מ- 8.5% ל- 9%)	שיעורי היוון
10,000	10,300	ירידה של 0.5% של (ירידה של שיעור היוון ההכנסות מ- 8.5% ל- 8%)	
8,000	8,240	עליה של 5%	דמי שכירות ממוצעים למטר
(8,000)	(8,240)	ירידה של 5%	

4. מימון

- 4.1 בהמשך לאמור בסעיף 27.5.2 לפרק 1 בדוח התקופתי יצוין, כי ביום 30 במאי, 2012 פרעה החברה את מלוא יתרת הקרן והריבית של אגרות החוב (סדרה א') בסך של כ-55 מיליון ש"ח.
- 4.2 בהמשך לאמור בסעיף 27.5.3 לפרק 1 בדוח התקופתי יצוין, כי ביום 30 במאי, 2012 פרעה החברה את מלוא יתרת הקרן והריבית של אגרות החוב (סדרה ב') בסך של כ-25 מיליון ש"ח.
- 4.3 בהמשך לאמור בסעיף 27.5.5 לפרק 1 בדוח התקופתי, יצוין ביום 20 ביוני, 2012 הנפיקה החברה בהנפקה פרטית למשקיעים שאינם קשורים לחברה, סך של 153,734 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ד') של החברה, בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ד'), תמורת סך כולל של כ-171,566 אלפי ש"ח. מהתמורה ברוטו כאמור הופחת סך של כ-3,098 אלפי ש"ח בתמורה לויתור על תשלום ריבית אשר היה אמור להתבצע בגין אגרות החוב שהונפקו בהרחבה בתאריך 10 ביולי, 2012. להבטחת התחייבויותיה, שיעבדה החברה את זכויותיה בנכס ביג יקנעם לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') בנוסף לשעבוד הקיים על הנכס ביג באר שבע.

פרק 2 - הסברי הדירקטוריון

לתקופות שנסתיימו ביום 30 בספטמבר 2012

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את הדוחות הכספיים של החברה לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2012:

חלק א. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי הקבוצה

1. כללי

א. מבוא

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

בנוסף, פועלת הקבוצה לאיתור ומימוש הזדמנויות עסקיות בדרך של רכישת נכסים ו/או חברות הפועלות בתחומי עיסוקה, באזורי פעילותה ובאזורים אחרים. מדיניות החברה, כפי שבאה לידי ביטוי לאורך השנים, הינה להתמקד בהגדלת תזרים המזומנים שלה על ידי ניהול פרו-אקטיבי של נכסיה. הנהלת החברה מאמינה, כי החזקת נכסיה לאורך זמן תביא ליצירת ערך נוסף לבעלי מניותיה.

ב. נכסים

ליום 30 בספטמבר 2012 מחזיקה הקבוצה 48 נכסים בישראל וארה"ב, כדלקמן:

◀ 42 מרכזים מסחריים מניבים

◀ 3 מרכזים מסחריים בפיתוח

◀ 3 קרקעות

הנכסים המניבים משתרעים על שטח בנוי להשכרה בהיקף של כ-654 אלפי מ"ר (חלק החברה כ-406 אלפי מ"ר); הנכסים כאמור מוצגים בספרי החברה בשווים ההוגן בסך של כ-4,314 מיליוני ש"ח. דמי השכירות אשר הניבו הנכסים (חלק החברה) כאמור בתשעת החודשים שהסתיימו בתאריך 30 בספטמבר, 2012 הסתכמו לכ-245⁸ מיליוני ש"ח.

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-254 אלפי מ"ר (חלקה של החברה כ-186 אלפי מ"ר), וכן 3 מרכזים מסחריים בשלבי פיתוח שונים ושלוש קרקעות לפיתוח עתידי.

בארה"ב פועלת החברה באמצעות ביג USA. ליום 30 בספטמבר 2012 מחזיקה ביג USA במישרין ובעקיפין בכ-24 מרכזים מסחריים פתוחים (מרביתם בשיעור של 49.9%), בעיקר בקליפורניה ולאס וגאס. הנכסים כאמור משתרעים על שטח בנוי להשכרה בהיקף של כ-400 אלפי מ"ר (חלקה של ביג USA כ-220 אלפי מ"ר). יצוין כי החל מיום 23 בפברואר 2012, ולאחר השלמת הסכם מיום 16 בפברואר 2012 במסגרתו התקשרו החברה וביג USA עם גופים מקבוצת מגדל ("מגדל") מחזיקה מגדל במניות ביג USA, המהוות, לאחר הקצאתן, 20% מהונה המונפק והנפרע של ביג USA. לפרטים נוספים אודות ההסכם האמור, ראה סעיף 31.2 לפרק 1 לדוח התקופתי;

⁸ יצוין כי סך דמי השכירות אינם כוללים את בנין D באילת בשטח של כ-5,000 מ"ר אשר טרם החלו להניב הכנסות ושווי נכלל בשווי הנכסים המניבים.

פרט להשקעותיה של הקבוצה בישראל וארה"ב, לקבוצה פעילות בסרביה והודו כמפורט להלן: בסרביה החברה פועלת באמצעות חברת ביג CEE. נכון למועד הדוח, קבוצת ביג היא בעלת הזכויות בעקיפין (בשיעור של כ-50%) בקרקעות הממוקמות בשלושה אתרים בסרביה - בערים Novi Sad, Sabac ו-Jagodina - בשטח כולל של כ-193 אלפי מ"ר, עליהם מקימה קבוצת ביג ומתכוונת להקים בעתיד מרכזי קניות בשטח של עד כ-60 אלפי מ"ר ושטחי משרדים בשטח של כ-15 אלפי מ"ר. במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2012 נפתח לקהל הרחב 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-30.18%) בעקיפין באמצעות ביג הודו במקרקעין בשטח של כ-30 דונם עליהם הוקם מרכז קניות בשטח בנוי של כ-20 אלפי מ"ר בעיר Thane ובקרקעות בשטח של כ-40 דונם וכ-75 דונם הממוקמות בערים Bangalore ו-Vadodara בהתאמה. נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים, אישר הדירקטוריון של ביג הודו התקשרות בהסכם עקרונית בלתי מחייב עם קבלן מבצע לפיתוח הקרקע ב-Bangalore במסגרתו יוקמו כ-115,000 שטחי מגורים (כ-700-900 יחידות דיור). במסגרת הסכם העקרונית, הקבלן המבצע יהא אחראי על ניהול הפרויקט ויישא בכל עלות הקמתו בתמורה לכ-66% מהכנסות הפרויקט וביג הודו תהא זכאית ליתרת הכנסות כ-34%. בנוסף, ליזכות ביג הודו תהא הגנה באופן שחלקה בהכנסות הפרויקט לא יפחת מסך של כ-105 מיליון ש"ח (לפי שער חליפין למועד החתימה). כמו כן, במהלך התקופה שונתה התב"ע של המגרש ב-Vadodara לייעוד למגורים.

יצוין, כי הערכות קבוצת ביג המפורטות לעיל, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על 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 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 המשבר הכלכלי והביטחוני

בתשעת החודשים הראשונים של 2012 לא חל שינוי מהותי בפדיונות השוכרים במרכזי החברה בארץ ביחס תקופה מקבילה אשתקד (same stores). יחד עם זאת ולאור המצב הגיאופוליטי והביטחוני והצפי להאטה מסוימת בצמיחה ולגידול באבטלה, נערכת החברה לטיפול נקודתי בשוכרים שמצבם עלול להיפגע. להערכת החברה, פיזור תיק הנכסים שבבעלות החברה, התחזוקה והניהול השוטפים האקטיביים של הנכסים, שיעורי התפוסה הגבוהים במרכזי הקבוצה והמגוון הרחב של עסקים, מפחיתים, את היקף הפגיעה האפשרית בעסקיה השוטפים. בהקשר זה ראוי לציין, כי הכנסות החברה הנובעות כאחוז מהפדיון הנם כ-3% בלבד. זאת ועוד, מכון שמרבית המרכזים אשר בבעלותה של החברה משמשים בעיקרם לצרכים בסיסיים (NECESSITIES) ופחות לאופנה ומוצרי יוקרה, החברה מעריכה כי הפגיעה, ככל שתתרחש, לא תהא מהותית ותשפיע רק על חלק קטן יחסית של השוכרים. בנוסף, העומס הממוצע על השוכרים במרכזים השונים (דמי שכירות וניהול חלקי פדיון) נמוך באופן משמעותי לעומת המצב, בחלק נכבד מהקניונים, כך שגם במקרה בו תרד רמת המכירות באחוזים בודדים לא יהיה בכך כדי לפגוע באופן מהותי ביכולת השוכרים לשלם דמי שכירות (למעט ברשתות אופנה אשר עלולות להיקלע לחדלות פרעון כתוצאה מהפסדים כבדים בעיקר בעסקיהן בקניונים הסגורים אך משקלן של אלו בהיקף הכללי של החברה זניח). עוד יצוין כי בהתאם לניסיון עבר, במקרים בהם רשת גדולה נקלעה לקשיים, ונאלצה לפנות שטחים משמעותיים במרכזיה השונים של החברה, שטחים אלו אכלסו בסמוך לפינוי השטח בשכ"ד שאינו נופל ולעיתים אף עולה על שכ"ד ששילם השוכר שיצא.

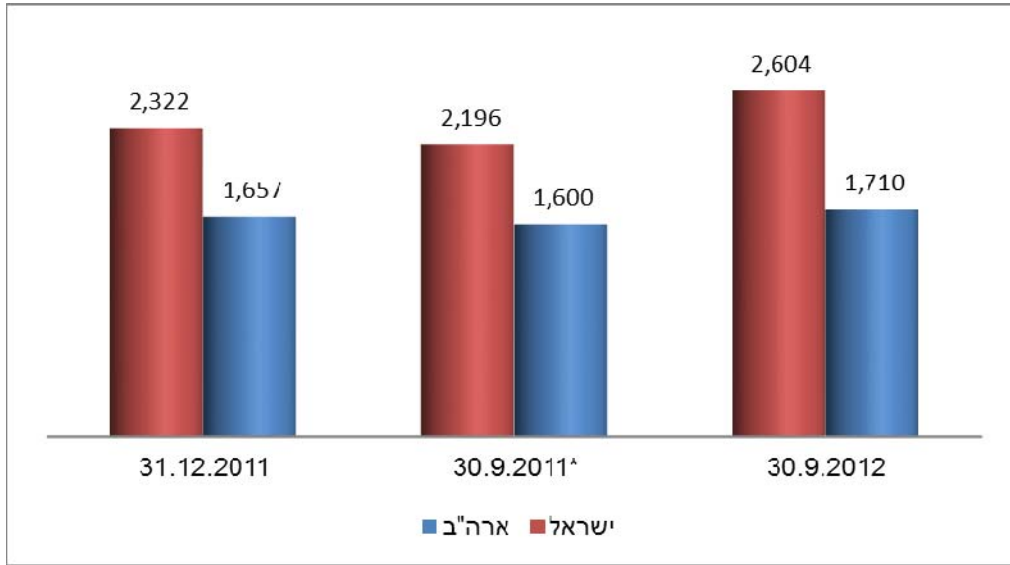
בארה"ב התאפיינה התקופה של תשעת החודשים הראשונים של שנת 2012 בהמשך ההתאוששות האיטית של ענף הקמעונאות. נתוני הצריכה ונתוני המאקרו בארה"ב מצביעים על שיפור קל יחד עם זאת, נוכח העובדה שהמשבר הכלכלי טרם חלף, אין לדעת את השפעתו על השוק הישראלי ו/או האמריקאי, אם בכלל. יצוין, כי הערכות קבוצת ביג המפורטות לעיל, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על 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 לדוח התקופתי.

3. דגשים לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2012

א. התפתחות שטחי מסחר (מ"ר) – 100%

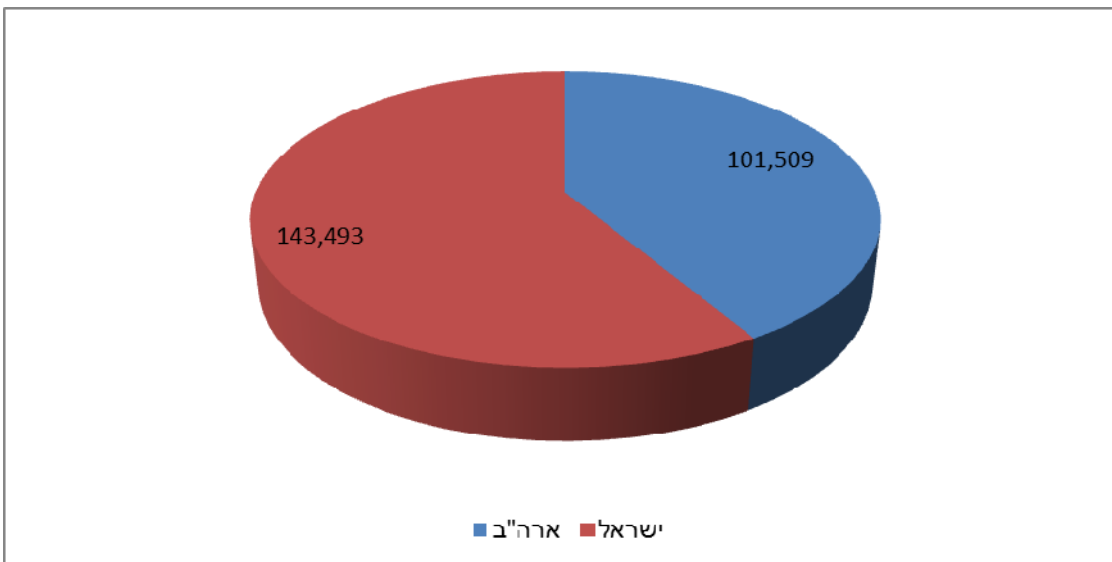


ב. שווי הוגן נדל"ן מניב (במיליוני ₪)

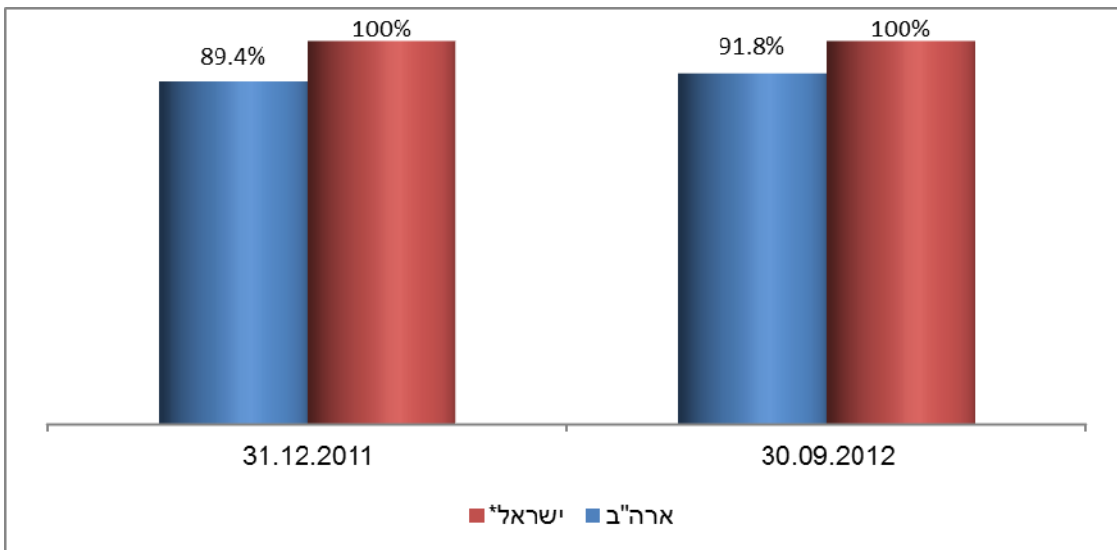


* בדוחות הכספיים ליום ה- 30/9/2011 חלק הקבוצה בשווי הנכס ביג נצרת מוצג במסגרת השקעות בחברות מוחזקות.

ג. פילוח הכנסות שכירות (אלפי ₪)



ד. שיעורי תפוסה נכון ליום 30 בספטמבר, 2012



*100% בקירוב

ה. נדל"ן בהקמה

שם הנכס	שטח להשכרה במ"ר	מועד השלמה צפוי
קניון בית שמש	14,145	רבעון ראשון, 2013
קניון טבריה (חלק ביג 50%)	13,340	רבעון שני, 2013
ביג אשדוד (חלק ביג 36%) ⁹	24,200	טרם החל הליך בנייה

ו. קרקעות

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

⁹ לפרטים נוספים אודות הסכם שנחתם לאחר תאריך המאזן ראה סעיף 1.9 לעיל.

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.

בחשוב 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 ₪)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו		ל-9 חודשים שהסתיימו		
	ביום 30 בספטמבר	ביום 30 בספטמבר	ביום 30 בספטמבר	ביום 30 בספטמבר	
2011	2011	2012	2011	2012	
91,333	58,377	53,005	157,659	232,513	רווח נקי
(203,378)	(43,546)	(43,536)	(184,342)	(232,443)	נטרול שיערוך נדל"ן להשקעה ונדל"ן בהקמה
146,108	15,107	11,939	50,377	65,320	נטרול תנועה במיסים הנדחים
1,756	393	760	1,150	2,004	נטרול הוצאות פחת והפחתות
9,279	2,731	2,833	7,543	7,776	נטרול הפחתת עודפי עלות
6,422	20	294	7,672	721	נטרול התאמות אחרות
17,541	2,305	(6,566)	5,543	(13,161)	התאמות המתייחסות לחברות כלולות חלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה בהתאמות לעיל
1,560	-	(1,626)	1,514	(341)	
70,621	35,387	17,103	47,116	62,389	FFO נומינאלי
					התאמות נוספות
(2,276)	(12,431)	(348)	(4,713)	(651)	הפרשי שער
35,868	7,640	14,106	36,709	33,456	הוצאות מימון אינפלציוניות
104,213	30,596	30,861	79,112	95,194	FFO ריאלי לפי גישת ההנהלה

FFO פעילות ארה"ב חלק ביג (אלפי דולר)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו		ל-9 חודשים שהסתיימו		
	ביום 30 בספטמבר		ביום 30 בספטמבר		
2011	2011	2012	2011	2012	
12,248	787	(599)	12,905	2,401	רווח נקי (הפסד)
(17,483)	957	2,148	(16,971)	(1,515)	נטרול שיערוך נדל"ן להשקעה
10,961	206	(271)	8,742	2,385	נטרול תנועה במיסים הנדחים
2,604	770	710	2,138	2,012	נטרול הפחתת עודפי עלות
52	16	18	35	50	נטרול הוצאות פחת והפחתות
619	6	74	608	186	נטרול התאמות אחרות
(2,423)	-	-	(2,423)	-	נטרול חיובים בינחברתיים
440	-	(423)	440	(64)	חלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה בהתאמות לעיל
7,018	2,742	*1,657	5,474	5,455	FFO נומינאלי

* עיקר הקיטון ב-FFO ברבעון הנוכחי ביחס לרבעון המקביל אשתקד מקורו בגידול בהשקעות בנדל"ן להשקעה (CAPEX) בסך של כ- 559 אלפי דולר. בנוסף, חלק החברה ב-FFO מפעילות ארה"ב קטן, היות והתמורה שהתקבלה בגין הנפקת המניות למגדל שימשה בעיקרה לרכישת הנכסים בפיטסבורג וביטסה בתחילת אוקטובר 2012 כמפורט בסעיף 14 להלן ולכן מחד, תרומתה ל-FFO במהלך הרבעון הייתה אפסית ומאידך חלקה של החברה ב-FFO קטן ב-20% עקב הנפקת המניות. החל מהרבעון הרביעי תרומתם של הנכס בפיטסבורג וביטסה צפויים לבוא לידי ביטוי בחלק החברה ב-FFO מפעילות 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.

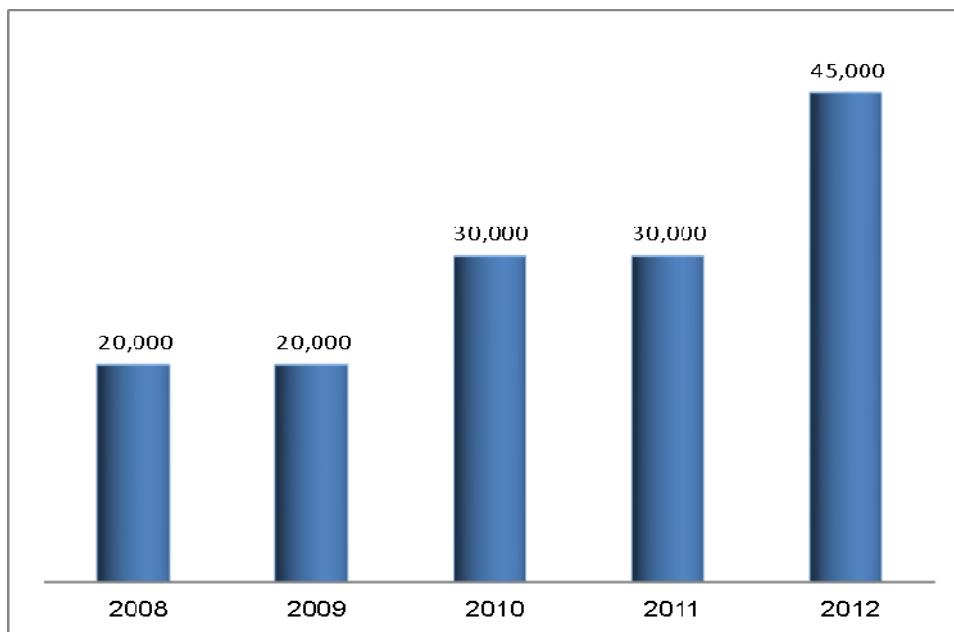
NOI מאוחד (אלפי ₪)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו		ל-9 חודשים שהסתיימו		
	ביום 30 בספטמבר		ביום 30 בספטמבר		
2011	2011	2012	2011	2012	
367,539	93,989	107,226	267,146	310,154	הכנסות מהשכרה, דמי ניהול ואחרות
(70,966)	(16,517)	(19,802)	(50,563)	(57,321)	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה בנטרול השקעות
(6,559)	(1,397)	(2,763)	(4,170)	(6,808)	בנדל"ן מניב (Capex)
290,014	76,075	84,661	212,413	246,025	הוצאות מכירה ושיווק

NOI פעילות ארה"ב 100% (אלפי דולר)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו		ל-9 חודשים שהסתיימו		הכנסות מהשכרה, דמי ניהול ואחרות הוצאות הפעלת נכסים להשכרה בנטרול השקעות בנדל"ן מניב (Capex) הוצאות מכירה ושיווק
	ביום 30 בספטמבר	ביום 30 בספטמבר	ביום 30 בספטמבר	ביום 30 בספטמבר	
2011	2011	2012	2011	2012	
43,027	11,334	11,176	31,728	33,219	
(13,115)	(3,274)	(3,311)	(9,422)	(9,513)	
(222)	(21)	(61)	(147)	(143)	
29,690	8,039	7,804	22,159	23,563	

ט. חלוקת דיבידנדים בגין השנים 2008-2012 (אלפי ₪)



4. נתונים נבחרים ממאזן החברה (באלפי ₪)

31.12.2011	30.09.2012	
4,709,331	5,250,646	סך מאזן
236,964	299,673	רכוש שוטף
4,219,872	4,656,601	נדל"ן להשקעה ונדל"ן בפיתוח
252,495	294,372	נכסים לא שוטפים
267,379	252,976	התחייבויות שוטפות
3,163,170	3,369,527	התחייבויות לזמן ארוך
1,278,782	1,628,143	הון עצמי כולל זכויות מיעוט
1,245,878	1,466,448	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה

רכוש שוטף

הרכוש השוטף ליום 30 בספטמבר, 2012 הסתכם לסך של כ-300 מיליון ₪ לעומת כ-237 מיליון ₪ ליום 31 בדצמבר, 2011. עיקר השינוי מקורו בסעיפים כדלקמן:
מזומנים, פקדונות וניירות ערך - הסתכמו ליום 30 בספטמבר, 2012 לסך של כ-224 מיליון ₪ לעומת כ-194 מיליון ₪ ליום 31 בדצמבר, 2011.
חייבים ויתרות חובה - הסתכמו ליום 30 בספטמבר, 2012 לסך של כ-54 מיליון ₪ לעומת כ-27 מיליון ₪ ליום 31 בדצמבר, 2011. עיקר הגידול מקורו בהלוואה בסך של כ-25 מיליון ₪ שהעמידה החברה לאחד משותפיה.

נכסים לא שוטפים

סך הנכסים הלא שוטפים במאזן החברה ליום 30 בספטמבר, 2012 הסתכמו לכ-4,951 מיליון ₪ לעומת סך של כ-4,472 מיליון ₪ ליום 31 בדצמבר, 2011. עיקר הגידול מקורו בשינויים ביתרות הסעיפים כדלקמן:

הלוואות וחייבים אחרים - הסתכמו ליום 30 בספטמבר, 2012 לסך של כ-86 מיליון ₪ לעומת סך של כ-63 מיליון ₪ ליום 31 בדצמבר, 2011. עיקר השינוי מקורו בהלוואה שהעמידה החברה בסך של כ-20 מיליון ₪ לזכות חברה בת לצורך תשלום אגרות וחיטלי פיתוח בקשר עם הפרויקט באשדוד.

השקעות בחברות מוחזקות - הסתכמו ליום 30 בספטמבר, 2012 לסך של כ-145 מיליון ₪ לעומת כ-137 מיליון ₪ ליום 31 בדצמבר, 2011. עיקר הגידול מקורו בעליה ביתרת ההשקעה בביג הודו ובמבוא אשדוד בעקבות שערך הקרקע בעיר Vadodara לאחר אישור שינוי התב"ע למגורים ושיערוך שווי המקרקעין באשדוד, בהתאמה.

נדל"ן להשקעה - הסתכם ליום 30 בספטמבר, 2012 לסך של כ-4,314 מיליון ₪ לעומת סך של כ-3,979 מיליון ₪ ליום 31 בדצמבר, 2011.

עיקר השינוי מקורו בעליה בשווי הנדל"ן להשקעה בסך של כ-192 מיליון ₪, תוספת בסך של כ-74 מיליון ₪ בעקבות סיווג המרכזים בפרדס חנה ובעפולה מנדל"ן להשקעה בפיתוח לנדל"ן להשקעה, עליה בשווי השקלי של הנכסים בארה"ב בסך של כ-40 מיליון ₪ עקב עליה בשער חליפין של הדולר וכן השקעה בנדל"ן להשקעה שהסתכמה לסך של כ-17 מיליון ₪. יצוין, כי העלייה בשווי הנדל"ן להשקעה כאמור לעיל כללה, בין היתר, עלייה בסך של כ-74 מיליון ₪ שמקורה בהיוון לראשונה של רווחי הניהול ב-7 מרכזים מסחריים וותיקים, מתוך 18 מרכזים אשר בבעלות החברה בישראל. להערכת השמאי החיצוני, הבלתי תלוי, במרכזים אלו רווחי הניהול הנם יציבים דיים ומשכך ניתן להם ביטוי בהערכת השווי.

שיעורי התשואה הממוצעים הגלומים בהערכות השווי בגין הנכסים המניבים בישראל ובארה"ב נכון ליום 30 בספטמבר, 2012 הנם כ-8.30% וכ-7.02%, בהתאמה.

נדל"ן להשקעה בפיתוח - הסתכם ליום 30 בספטמבר, 2012 לסך של כ-342 מיליון ₪ לעומת סך של כ-240 מיליון ₪ ליום 31 בדצמבר, 2011. עיקר הגידול מקורו בהשקעות בסך של כ-131 מיליון ₪ שביצעה החברה במהלך התקופה לצורך המשך פיתוחם של המרכזים בהקמה. בנוסף במהלך תשעת החודשים הראשונים של שנת 2012 עלה שווי הנדל"ן להשקעה בפתוח בכ-41 מיליון ₪. מאידך, חל קיטון ביתרת הנדל"ן להשקעה בפתוח בעקבות סיווג המרכזים בפרדס חנה ובעפולה בשווי של כ-74 מיליון ₪ נכון ליום 31 בדצמבר, 2011 מנדל"ן להשקעה בפיתוח לנדל"ן להשקעה.

התחייבויות שוטפות

סך ההתחייבויות השוטפות במאזן החברה ליום 30 בספטמבר, 2012 הסתכמו לסך של כ-253 מיליון ₪ לעומת כ-267 מיליון ₪ ליום 31 בדצמבר, 2011.

מחד, חל קיטון ביתרת החלויות השוטפות של אגרות החוב בסך של כ-67 מיליון ₪ בעקבות פרעון סדרות אג"ח א' ו-ב' וכן קיטון של כ-9 מיליון ₪ ביתרת הזכאים. מאידך, חל גידול ביתרת האשראי מתאגידים בנקאיים בסך של

כ-45 מיליון ₪ שנבע בעיקר מסיווג הלוואה בסך של כ-74 מיליון ₪ מהתחייבויות לא שוטפות, בעקבות אי תשלום הריבית המהווה הפרה של הסכם הלוואה (לפרטים נוספים ראה באור 3 ז' לדוחות הכספיים). בנוסף, חל גידול של כ-17 מיליון ₪ ביתרת הספקים.

ההתחייבויות לזמן ארוך

סך ההתחייבויות לזמן ארוך במאזן החברה ליום 30 בספטמבר, 2012 הסתכמו לסך של כ-3,370 מיליון ₪ לעומת 3,163 מיליון ₪ ליום 31 בדצמבר, 2011. עיקר השינוי מקורו בשינויים ביתרות הסעיפים כדלקמן:

התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים - במהלך התקופה חלה ירידה של כ-35 מיליון ₪ אשר נבעה בעיקרה מסיווג לזמן קצר כמפורט לעיל בסך של כ-74 מיליון ש"ח. מנגד, חלה עליה בשווי השיקלי של ההתחייבויות בארה"ב עקב עליה בשער חליפין של הדולר בסך של כ-27 מיליון ₪.

אגרות חוב - במהלך התקופה חלה עליה בסך של כ-170 מיליון ₪ ביתרת אגרות החוב. מחד, הרחבת אגרות החוב סדרה ד' ועליית מדד המחירים לצרכן תרמו לגידול סך של כ-168 מיליון ₪ וכ-22 מיליון ₪, בהתאמה, ומאידך חלה ירידה בסך של כ-19 מיליון ₪ בעקבות סוג חלויות שוטפות לזמן קצר.

מיסים נדחים - במהלך התקופה חל גידול ביתרת המיסים הנדחים בסך של כ-64 מיליון ₪. עיקר הגידול מקורו בעליית שווי הנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח ושחיקת בסיס המס של הנכסים.

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

ההון המיוחס לבעלי מניות החברה ליום 30 בספטמבר 2012 הסתכם בכ-1,466 מיליון ש"ח, לעומת כ-1,246 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2011. עיקר הגידול נבע מרווח כולל לתקופה המיוחס לבעלי מניות החברה בסך של כ-241 מיליון ₪ ומאידך חלוקת דיבידנד בסך של כ-15 מיליון ₪.

5. דוחות מאוחדים על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
	2011	2012	2011	2012
מבוקר	בלתי מבוקר אלפי ש"ח			
367,539	93,989	107,226	267,146	310,154
84,759	18,020	23,539	60,407	65,156
282,780	75,969	83,687	206,739	244,998
203,378	43,546	43,536	184,342	232,443
6,559	1,397	2,763	4,170	6,808
40,863	8,168	9,808	31,806	27,647
1,565	393	409	1,150	1,185
437,171	109,557	114,243	353,955	441,801
(175,213)	(34,575)	(52,743)	(141,691)	(146,201)
5,846	4,298	2,534	6,572	5,984
(17,548)	(4,111)	3,618	(3,011)	12,060
250,256	75,169	67,652	215,825	313,644
154,361	16,020	14,165	54,054	73,846
95,895	59,149	53,487	161,771	239,798
29,282	28,890	(1,883)	16,220	17,981
(5,992)	(3,150)	(1,973)	465	(5,321)
23,290	25,740	(3,856)	16,685	12,660
119,185	84,889	49,631	178,456	252,458
91,333	58,377	53,005	157,659	232,513
4,562	772	482	4,112	7,285
95,895	59,149	53,487	161,771	239,798
112,202	81,575	49,599	172,859	241,100
6,983	3,314	32	5,597	11,358
119,185	84,889	49,631	178,456	252,458

הכנסות מהשכרה, דמי ניהול ואחרות
הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות

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

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

רווח לפני מסים על הכנסה
מסים על הכנסה

רווח נקי

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

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

סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר

סה"כ רווח כולל

רווח נקי מיוחס ל:

בעלי מניות החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה

סה"כ רווח כולל מיוחס ל:

בעלי מניות החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה

הכנסות מהשכרת ודמי ניהול

בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2012 חל גידול בהכנסות בשיעור של כ-16% והן הסתכמו בכ-310 מיליון ש"ח, לעומת כ-267 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. ברבעון השלישי של שנת 2012 הסתכמו ההכנסות לסך של כ-107 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-94 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. עיקר הגידול נובע מעליה בשיעור ההחזקה במרכז ביג נצרת ומכניסתו לראשונה לאיחוד יחסי במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2011, מהרחבת המרכז בקריות, ממרכז Independence שנרכש במהלך מאי 2011 ומפתיחתם של המרכזים בקרית שמונה ובפרדס חנה.

הוצאות הפעלת נכסים להשכרה

בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2012 הסתכמו הוצאות הפעלת הנכסים בכ-65 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-60 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. ברבעון השלישי של שנת 2012 הסתכמו הוצאות הפעלת הנכסים בסך של כ-24 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-18 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. עיקר הגידול מקורו בפתיחתם של המרכזים בקרית שמונה ופרדס חנה והרחבת הפעילות הסולארית. בנוסף במהלך הרבעון השלישי של השנה הנוכחית חל גידול של כ-2 מיליון ש"ח בהשקעות בנדל"ן להשקעה שביצעה החברה בארה"ב ביחס לתקופה המקבילה אשתקד.

הוצאות מכירה ושיווק

בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2012 הסתכמו הוצאות מכירה ושיווק בכ-7 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-4 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. ברבעון השלישי של שנת 2012 הסתכמו הוצאות מכירה ושיווק לסך של כ-3 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-1.5 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. עיקר הגידול מקורו באסטרטגיית החברה להרחיב את היקף ההשקעה בשיווק במטרה לסייע לשוכרי הקבוצה לשמור ואף להגדיל את פידיונם.

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

בתשעת החודשים הראשונים וברבעון השלישי של שנת 2012 הכירה החברה בעליה בשווי הוגן של כ-232 מיליון ש"ח וכ-44 מיליון ש"ח, בהתאמה לעומת כ-184 מיליון ש"ח וכ-44 מיליון ש"ח בתשעת החודשים הראשונים וברבעון השלישי אשתקד, בהתאמה. לפרטים נוספים בדבר מקור העלייה בשווי הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בפיתוח ראה סעיף 4 לעיל.

הוצאות הנהלה וכלליות

בתשעת החודשים הראשונים וברבעון השלישי של שנת 2012 הסתכמו הוצאות הנהלה וכלליות בכ-28 מיליון ש"ח וכ-10 מיליון ש"ח, בהתאמה לעומת סך של כ-32 מיליון ש"ח וכ-8 מיליון ש"ח בתשעת החודשים הראשונים וברבעון השלישי אשתקד, בהתאמה. עיקר הקיטון מקורו במענק חד פעמית בסך של כ-4.2 מיליון ש"ח ששולם למנכ"ל החברה במהלך הרבעון השני של שנת 2011.

הוצאות מימון, נטו

בתשעת החודשים הראשונים וברבעון השלישי של שנת 2012 הסתכמו הוצאות המימון נטו בכ-140 מיליון ש"ח וכ-50 מיליון ש"ח, בהתאמה לעומת סך של כ-135 מיליון ש"ח וכ-30 מיליון ש"ח בתשעת החודשים הראשונים וברבעון השלישי אשתקד, בהתאמה. עיקר הגידול בהוצאות המימון נטו ברבעון הנוכחי לעומת התקופה המקבילה אשתקד מקורה בירידה בהכנסות מהפרשי שער בסך של כ-12 מיליון ש"ח.

חלק החברה ברווחי/הפסדי חברות כלולות, נטו

בתשעת החודשים הראשונים וברבעון השלישי של שנת 2012 הסתכם חלק החברה ברווחי חברות כלולות נטו לסך של כ-12 מיליון ש"ח וכ-4 מיליון ש"ח, בהתאמה לעומת הפסד של כ-3 מיליון ש"ח וכ-4 מיליון ש"ח בתשעת החודשים

הראשונים וברבעון השלישי אשתקד, בהתאמה.

חלק החברה ברווחי חברות כלולות בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2012 מקורו בעיקר ברווחי חברת ביג הודו בסך של כ- 10 מיליון ₪ הנובע משערוך הנדל"ן להשקעה של המגרש ב-Vadodara בעקבות אישור שינוי יעוד הקרקע למגורים. בנוסף, בעקבות שיערוך הקרקע באשדוד, בה מחזיקה החברה 36% בעקיפין באמצעות חברת מבוא אשדוד, הכירה החברה ברווח של כ-6 מיליון ₪. מאידך, במהלך התקופה כאמור רשמה החברה הפסד של כ-4 מיליון ₪ בגין החזקתה בחברות קניאל.

מסים על ההכנסה

בתשעת החודשים הראשונים וברבעון השלישי של שנת 2012 הסתכמו הוצאות המסים על הכנסה בכ-74 מיליון ₪ וכ-14 מיליון ₪, בהתאמה לעומת סך של כ-54 מיליון ₪ וכ-16 מיליון ₪ בתשעת החודשים הראשונים וברבעון השלישי אשתקד, בהתאמה.

מסים על ההכנסה בתקופת הדו"ח כוללים בעיקר הוצאות מסים נדחים בסך של כ-65 מיליון ₪ שמקורם בעיקר בגידול בעתודות למסים נדחים בגין עליית ערך נדל"ן להשקעה.

רווח למניה

הרווח הבסיסי והמדולל למניה המיוחס לבעלי מניות החברה בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2012 הסתכם לסך של 19.71 ₪ ו-19.63 ₪, בהתאמה, לעומת סך של 13.58 ₪ ו-13.55 ₪, בתקופה המקבילה אשתקד. הרווח הבסיסי והמדולל למניה המיוחס לבעלי מניות החברה ברבעון השלישי של שנת 2012 הסתכם לסך של 4.49 ₪ ו-4.48 ₪, בהתאמה, לעומת סך של 5.02 ₪ ו-5.00 ₪, 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 המאזן לחברה סולו גרעון בהון החוזר בסך של כ-45 מיליון ₪ (בהתאם לדוחות המאוחדים לחברה הון חוזר חיובי).

לתאריך הדיווח לחברה מסגרות אשראי בלתי מנוצלות לזמן קצר בסך של כ-148 מיליון ש"ח. להערכת הנהלת החברה, מסגרות האשראי הבלתי מנוצלות, יתרת הנכסים המניבים סולו בשווי כולל של כ-235 מיליון ש"ח אשר לא הועמדו לחברה הלוואות בגינם, בתוספת תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת, יאפשרו לחברה לעמוד בפרעון התחייבויותיה השוטפות.

משכך, קבע דירקטוריון החברה כי אין חשש סביר כי במהלך תקופת תזרים המזומנים החזוי¹⁰ לא תעמוד החברה בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות בהגיע מועד קיומן.

לנתונים בדבר מצבת ההתחייבויות של החברה והחברות המאוחדות והמאוחדות באיחוד יחסי ראה דיווח החברה מיום 27 בנובמבר, 2012 (אסמכתא מספר 291798-01-2012).

תזרים מזומנים

.7

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת - בתשעת החודשים הראשונים וברבעון השלישי של שנת 2012 הסתכם התזרים מפעילות שוטפת לסך של כ-102 מיליון ₪ וכ-28 מיליון ₪, בהתאמה לעומת כ-72 מיליון ₪ וכ-33 מיליון ₪ בתשעת החודשים הראשונים וברבעון השלישי אשתקד. עיקר הגידול בתזרים מפעילות שוטפת בתשעת החודשים הראשונים של השנה מקורו בהמשך הרחבת הפעילות של החברה אשר כללה בין היתר את רכישת

¹⁰ "תקופת תזרים מזומנים חזוי" –שנתיים מיום הדיווח.

המרכז Independence, הרחבת המרכז בקריות, פתיחת המרכזים בקרית שמונה ובפרדס חנה וכן מעליה בשיעור האחזקה במרכז בנצרת ואיחודו לראשונה באיחוד יחסי לעומת הכללתו במסגרת חברות מוחזקות, בתקופה המקבילה אשתקד.

בהתייחס להשוואה בין התזרים מפעילות שוטפת ברבעון השלישי של שנת 2012 לעומת התקופה המקבילה אשתקד יצוין, כי תשלום הריבית בגין אגרות החוב סדרה ג' בוצע בחודש ספטמבר בתקופה הנוכחית ואילו בתקופה אשתקד תשלום הריבית בסך של כ-14 מיליון ₪ נדחה לחודש אוקטובר כיוון שמועד התשלום (30 בספטמבר 2012) חל ביום שאינו יום עסקים.

תזרים מזומנים מפעילות השקעה – בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2012 הסתכם תזרים המזומנים ששימש לפעילות השקעה לסך של כ-208 מיליון ₪ לעומת תזרים מזומנים שנבע מפעילות השקעה בסך של כ-72 מיליון ₪ בתקופה המקבילה. ברבעון הנוכחי הסתכם התזרים מפעילות השקעה לכ-63 מיליון ₪ לעומת תזרים מזומנים ששימש לפעילות השקעה בסך של כ-51 מיליון ₪ ברבעון המקביל אשתקד. עיקר התזרים בתשעת החודשים הראשונים של השנה הנוכחית שימש להשקעה בנדל"ן להשקעה בפיתוח ונדל"ן להשקעה בסך של כ-148 מיליון ₪"ח וכן להעמדת הלוואות לחברות בנות וכן לשותפים בחברות משותפות לצורך פיתוח מרכזים בהקמה בסך של כ-51 מיליון ₪.

מזומנים נטו מפעילות מימון – בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2012 הסתכם תזרים המזומנים שנבעו מפעילות מימון לסך של כ-135 מיליון ₪ לעומת תזרים מזומנים ששימשו לפעילות מימון בסך של כ-134 מיליון ₪ בתקופה המקבילה אשתקד. ברבעון הנוכחי הסתכם תזרים המזומנים ששימש לפעילות מימון לסך של כ-70 מיליון ₪ לעומת תזרים מזומנים בסך של כ-29 מיליון ₪ שנבע מפעילות מימון.

עיקר התזרים מפעילות מימון בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2012 נבע מהרחבת אגרות החוב סדרה ד' בסכום של כ-168 מיליון ₪ ומהנפקת 20% מהון המניות של חברת הבת לגופים שונים מקבוצת מגדל בתמורה לכ-113 מיליון ₪. מאידך, במהלך התקופה פרעה החברה את התשלום האחרון בגין אגרות החוב סדרה א' ו-ב' וכן תשלום קרן שנתי של אג"ח סדרה ד' בסכום כולל של כ-87 מיליון ₪ בנוסף לפרעון הלוואות לזמן ארוך ואשראי לזמן קצר בסכום כולל של כ-71 מיליון ₪.

חלק ב': סיכוני שוק ודרכי ניהולם

8. פרטים בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

האחראי לניהול סיכוני השוק בחברה הוא מר איתן בר זאב, המשמש כמנכ"ל קבוצת ביג. לפרטים אודות השכלתו, כישוריו וניסיונו העסקי של מר בר זאב, ראה סעיף 14 בפרק 4 לדוח התקופתי. במהלך התקופה המדווחת לא חל שינוי מהותי בסיכוני השוק שדווחו במסגרת הדוח התקופתי לשנת 2011.

חלק ג': היבטי ממשל תאגידי

9. תרומות

קבוצת ביג תורמת, באופן קבוע, לקהילה בה היא מפעילה את מרכזיה המסחריים. התרומה ניתנת באופן של ארגון פעילויות משותפות עם גופים שונים וכן בתרומה ישירה לזמקים ובפעילות למען האוכלוסייה הסמוכה. סך תרומות הקבוצה, בתשע החודשים של שנת 2012 הסתכמו לכ-1,162 אלפי ₪.

10. דירקטורים בעלי כשירות מקצועית ומומחיות חשבונאית פיננסית

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

ביום 27 בנובמבר, 2012 מונתה ועדת הביקורת של החברה אף כוועדת התגמול.

11. גילוי בדבר מבקר פנים

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

12. גילוי בדבר הליך אישור הדוחות הכספיים

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

הועדה וחבריה:

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

הליך אישור הדוחות הכספיים:

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

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

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

הדוחות הכספיים של החברה נדונו ואושרו בישיבת הדירקטוריון אשר התקיימה ביום 27 בנובמבר, 2012 במסגרת ישיבת הדירקטוריון הובאו בפני חברי הדירקטוריון המלצות הועדה והדירקטוריון דן בהן.

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

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

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

13. אכיפה פנימית

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

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

חלק ד': גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

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

14.1 ביום 1 באוקטובר, 2012 השלימה חברת בת אמריקאית בה מחזיקה החברה 80% בשרשור (להלן בסעיף זה - "**חברת הבת**"), את רכישת 80% מהזכויות בחלקים מסוימים ממרכז מסחרי פתוח מניב (החלקים הנרכשים יחדיו יקראו להלן: "**המרכז**"), בעיר פיטסבורג שבמדינת פנסילבניה. לפרטים נוספים ראה דיווח החברה מיום 3 באוקטובר, 2012, אסמכתא מספר 2012-01-247941.

14.2 ביום 6 בנובמבר, 2012 התקשרה ביג מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת (להלן - "**השותפות**"), המוחזקת במלואה ע"י החברה, בהסכם עם נצבא החזקות 1995 בע"מ (להלן - "**נצבא**"), שותפתה, במרכז המסחרי הידוע כ"ביג נצבא פולג" בנתניה (להלן - "**המרכז המסחרי**"), על פיו הציעה השותפות לנצבא, בהצעה בלתי חוזרת, לרכוש מנצבא את כל זכויות נצבא (מחצית) במרכז המסחרי וכן את זכויות נצבא בשותפות המוגבלת המשמשת כחברת הניהול של המרכז המסחרי והשותף הכללי בשותפות (להלן ביחד - "**חברת הניהול**") בתמורה לסכום של כ- 258 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. או לחלופין, לפי בחירת נצבא, ושיקול דעתה הבלעדי, כי נצבא תרכוש מהשותפות את כל זכויות השותפות (מחצית) במרכז המסחרי ובחברת הניהול בתמורה לסך של כ- 258 מיליון ש"ח וכן תרכוש מהשותפות זכויות בניה נוספות למשרדים (להלן - "**הזכויות הנוספות**"), בתמורה נוספת בסך של כ- 5.9 מיליון ש"ח ובתוספת מע"מ כשסכום זה צמוד למדד הבסיס (מדד המחירים לצרכן בגין חודש יוני, 2009) ולא יפחת ממנו ונושא ריבית שנתית בת 6%, החל מיום 18 באוקטובר, 2010 ועד למועד התשלום בפועל ע"י נצבא.

ביום 15 בנובמבר, 2012 הודיעה נצבא לשותפות, על החלטתה לרכוש מהשותפות את מלוא זכויות השותפות (מחצית) במרכז המסחרי, לרבות זכויות השותפות בחברת הניהול, בהתאם להסכם. התמורה תשולם ע"י נצבא לשותפות לא יאוחר מיום 31 בדצמבר, 2012 ע"י הפקדתה בידי נאמן המוסכם על הצדדים (להלן - "**הנאמן**"). מע"מ בגין התמורה יועבר ישירות לידי השותפות.

יובהר, כי החזקה במרכז המסחרי תימסר לנצבא, כנגד הפקדת מלוא התמורה בידי הנאמן. כל הזכויות החובות וההתחייבויות, לרבות ההכנסות וההוצאות מהמרכז המסחרי שנוצרו ו/או שעילתם קודם ליום 31 בדצמבר 2012 יחייבו ו/או יזכו, לפי העניין, את הצדדים בחלקים שווים, וממועד זה ואילך - כל ההכנסות וההוצאות תהיינה שייכות לנצבא.

14.3 ביום 23 בנובמבר, 2012 השלימה חברת בת אמריקאית בה מחזיקה החברה 80% בשרשור (להלן בסעיף זה - "**חברת הבת**"), את רכישת 50% מהזכויות בשני מתחמים מסחריים צמודים Airport Center ו- Campus View, המהווים חלק ממרכז מסחרי, גדול ממדים, בשם Jordan Landing, בעיר West Jordan

15. אומדנים חשבונאיים קריטיים:

הכנת הדוחות הכספיים של החברה בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) מחייבים את הנהלת החברה להשתמש באומדנים או בהערכות לגבי עסקאות או עניינים אשר השפעותיהם הסופיות על הדוחות הכספיים אינם ניתנות לקביעה מדויקת בעת עריכת הדוחות הכספיים. אף שאומדנים או ההערכות נעשים לפי מיטב שיקול הדעת, בהתבסס על ניסיון העבר, גורמים חיצוניים, עובדות ומידע המצוי בידי ההנהלה, השפעותיהם הסופיות של העסקאות או העניינים האמורים עשויות להיות שונות מהאומדנים או מההערכות שנעשו לגביהם.

להלן ההנחות העיקריות שנעשו בדוחות הכספיים בקשר לאי הודאות לתאריך המאזן ואומדנים קריטיים שחושבו על ידי החברה ואשר שינוי מהותי באומדנים ובהנחות עשויים לשנות את ערכם הפנקסני של הנכסים וההתחייבויות במועדי הדיווח הבאים: נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח - מוצג לפי שווי הוגן לתאריך המאזן, בהתאם להוראות תקן בינלאומי מספר 40, כאשר שינויים בשווי ההוגן מקפים לדוח רווח והפסד.

אחת לשנה לפחות ובמידת הצורך גם במהלך השנה מתבצעות הערכות שווי של נכסי הנדל"ן להשקעה ונכסי נדל"ן להשקעה בפיתוח באמצעות שמאי חיצוני ובלתי תלוי. הגישה המקובלת להערכת שווי נדל"ן להשקעה הינה "גישת היוון ההכנסות". גישה זו כוללת שימוש בטכניקות הערכה והנחות לגבי אומדנים של תזרימי מזומנים עתידיים הצפויים מהנכס ואומדן שיעור היוון מתאים לתזרימי מזומנים אלה. לעתים נקבע השווי ההוגן בהתייחס לעסקאות שנעשו לאחרונה בנדל"ן בעל אופי ומיקום דומים לזה המוערך. שיעור ההיוון הראוי נקבע בהתחשב בגורמי הסיכון הספציפיים של הנכס המשוערך. בהערכת גורמי הסיכון מובאים בחשבון מיסים והיטלים צפויים, ביקושים ועוד. כמו כן, נדרשת הערכת הנהלת החברה לגבי שיעורי התפוסה בנכס, ההכנסות הצפויות מהנכס ועוד. האומדנים הניתנים על ידי ההנהלה מתבססים על ניסיון העבר של החברה בניהול נכסים להשקעה, הסכמים שנחתמו עם השוכרים השונים ועוד. הנהלת החברה בוחנת אומדנים אלו אחת לרבעון.

דירקטוריון החברה אימץ את הערכות השווי ששימשו לצורך קביעת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בדוחות הכספיים של החברה נכון ליום 30.09.2012, שהוכנו הן ע"י החברה והן על ידי מעריכי שווי חיצוניים ובלתי תלויים, בהסתמך בין היתר, על בדיקות שערכה הנהלת החברה מול מעריכי השווי.

לפרטים נוספים ראה הערכות שווי המצורפות לדוח זה.

16. גילוי יעודי למחזיקי אגרות חוב

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

סדרה ד'	סדרה ג'	
21.2.2010 עפ"י תשקיף מדף של החברה מיום 9.2.2010 20.6.2012 בהתאם להסכם להקצאה פרטית שנחתם בין החברה לבין מספר משקיעים שאינם קשורים לחברה.	29.3.2007 וביום 4.6.2007 וכן הרחבת סדרה ביום 6.9.2011 ו-27.10.2011	מועד הנפקת הסדרה
423,734 אלפי ₪ ערך נקוב	626,163 אלפי ₪ ערך נקוב	סך כל שווי הנקוב של הסדרה במועד הנפקתה
402,134 אלפי ₪ ערך נקוב	626,163 אלפי ₪ ערך נקוב	השווי הנקוב שלה
433,599 אלפי ₪	751,274 אלפי ₪	שווי נקוב חדש, לפי תנאי ההצמדה

סדרה ד'	סדרה ג'	
3,662 אלפי ₪	-	סכום הריבית שנצברה ליום 30.09.2012
435,207 אלפי ₪	758,405 אלפי ₪	יתרת הסדרות (ללא ריבית) כפי שנכללה בדוחות הכספיים ליום 30.09.2012
484,772 אלפי ₪	830,793 אלפי ₪	השווי הבורסאי ליום 26/11/2012
3.77%	4.85%	שיעור הריבית
ב - 9 תשלומים שווים בסך 17,484,073 ₪ ביום 10 בינואר של כל אחת מהשנים 2013 עד 2019 (כולל) והיתרה בסך של 279,745,171 ₪ בתשלום אחד ביום 10 בינואר 2020.	ב-5 תשלומים שווים ביום 31 במרס של כל אחת מהשנים 2015 עד 2019 (ועד בכלל).	מועדי תשלום הקרן
תשלום פעמיים בשנה ביום 10 בינואר וביום 10 ביולי של כל אחת מהשנים 2010 עד 2020 (כולל).	תשלום פעמיים בשנה ביום 31 במרס וביום 31 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2008 ועד 2018 וכן ביום 30 בספטמבר 2007 וביום 31 במרס 2019 (כולל).	מועדי תשלום הריבית
הצמדה למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש ינואר 2010.	הצמדה למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש פברואר 2007	בסיס ההצמדה ותנאי ההצמדה
לא	לא	האם סדרת האג"ח ניתנת להמרה
קיימת זכות לפדיון מוקדם בתנאים שלהלן: החברה תמסור למחזיקי אגרות החוב הודעה בכתב עם העתק לאמן ותפרסם דוח מידי על פדיון מוקדם של היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב כולה או חלקה, אשר יסולק למחזיקים לא לפני 17 ימים ולא יאוחר מ 45 ימים ממועד מסירת ההודעה האמורה. לא יבוצע פדיון מוקדם לחלק מאגרות החוב אם סכום הפדיון לא יפחת מסך של 3,200 אלפי ₪. מועד הפדיון המוקדם לא יחול בתקופה שבין המועד הקובע לתשלום הריבית לבין מועד תשלומה בפועל. הסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב יהיה מורכב מהגבוה מבין: (1) הערך ההתחייבותי של יתרת איגרות החוב שבמחזור, דהיינו קרן בתוספת ריבית והפרשי הצמדה עד למועד הפדיון המוקדם בפועל (2) יתרת תזרים המזומנים הצפוי מאגרות החוב (קרן בתוספת ריבית והפרשי הצמדה) כשהיא מהוונת לפי תשואת האג"ח הממשלתי. היוון אגרות החוב יחושב החל ממועד הפדיון המוקדם ועד למועד הפירעון האחרון שנקבע ביחס לאגרות החוב. לא קיימת זכות להמרה כפויה.	לא קיימת זכות לפדיון מוקדם או להמרה כפויה.	זכות לביצוע פדיון מוקדם או המרה כפויה

סדרה ד'	סדרה ג'	
להבטחת התחייבויות החברה עפ"י סדרה זו שועבדו זכויות הקבוצה במרכזים בבאר שבע וביקנעם. לפרטים נוספים ראה סעיף 18.1 לפרק 1 לדוח זה.	לא ניתנה ערבות ואין נכסים משועבדים להבטחת התחייבויות החברה עפ"י סדרה זו	ערבות/נכסים משועבדים
כלל פיננסים נאמנויות 2007 בע"מ מרחוב דרך מנחם בגין 37, תל אביב, טלפון: 03-6274848 פקס: 03-6274849 דוא"ל michalav@clal-fin.co.il האחראי: עו"ד מיכל אבטליון-ראשוני, יו"ר.	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.	שם הנאמן ופרטיו
חברת מדרוג בע"מ הדירוג שנקבע ביום 16 בפברואר, 2010 בסמוך למועד הנפקת הסדרה (A1) וביום 7.9.2011 וביום 21.06.2012 ולמועד פרסום הדוח (Stable A2).	STANDARD & POOR'S Maalot. הדירוג שנקבע למועד הנפקת הסדרה וביום 10 במרס, 2008 (A+/Stable). הדירוג שנקבע ליום 14 באפריל, 2011 ולמועד פרסום הדוח A/ Stable חברת מדרוג בע"מ הדירוג שנקבע ביום 7.9.2011 ולמועד פרסום הדוח (Stable A2) להרחבת סדרת אג"ח של עד 150,000,000 ש"ח ע. נ.	החברה המדרגת ונתונים אודות הדירוג שניתן לסדרות אגרות החוב

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.

איתן בר זאב
מנכ"ל החברה ודירקטור

יהודה נפתלי
יו"ר דירקטוריון

תאריך: 27 בנובמבר, 2012.

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

ביג מרכזי קניות בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 30 בספטמבר, 2012

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

2	סקירת דוחות כספיים ביניים מאוחדים
3-4	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
5	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
6-10	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
11-13	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
14-23	באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של ביג מרכזי קניות בע"מ וחברות בנות (להלן - הקבוצה), הכולל את הדוחות המאוחדים התמציתיים על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2012 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות ביניים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-9% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2012 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-13% וכ-13%, בהתאמה, מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. כמו כן לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות ביניים של חברות המוצגות על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן הסתכמה לסך של כ-95,859 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2012, ואשר חלקה של הקבוצה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ-1,631 אלפי ש"ח וסך של כ-3,685 אלפי ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

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

נכסים שוטפים

183,685	58,175	218,066
10,432	24,128	6,046
15,950	13,136	21,471
26,897	26,779	54,090
<u>236,964</u>	<u>122,218</u>	<u>299,673</u>

מזומנים ושווי מזומנים
פקדונות וניירות ערך
שוכרים
חייבים ויתרות חובה

נכסים לא שוטפים

63,184	72,929	86,148
136,747	183,258	144,528
17,320	22,848	24,807
3,979,431	3,796,315	4,314,325
240,441	202,587	342,276
34,642	32,270	38,517
602	655	372
<u>4,472,367</u>	<u>4,310,862</u>	<u>4,950,973</u>
<u>4,709,331</u>	<u>4,433,080</u>	<u>5,250,646</u>

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

(* הוצג מחדש, ראה באור 2.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

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

התחייבויות שוטפות

95,719	120,899	140,850	אשראי מתאגידים בנקאיים
			חלויות שוטפות של אגרות חוב ואגרות חוב הניתנות להמרה
85,420	85,498	18,635	במניות
24,239	22,325	40,867	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
62,001	54,555	52,624	זכאים ויתרות זכות
<u>267,379</u>	<u>283,277</u>	<u>252,976</u>	

התחייבויות לא שוטפות

1,770,569	1,661,505	1,735,639	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
1,004,842	860,196	1,174,978	אגרות חוב
6,037	6,214	6,500	פקדונות משוכרים
596	531	771	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
12,325	10,250	18,429	התחייבות בגין חכירה
368,801	264,679	433,210	מסים נדחים
<u>3,163,170</u>	<u>2,803,375</u>	<u>3,369,527</u>	

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

40	39	40	הון מניות
261,547	254,495	261,547	פרמיה על מניות
2,185	2,173	2,197	קרן מעסקאות תשלום מבוסס מניות
8,246	2,577	16,833	קרן בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
-	-	(5,542)	קרן בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה
973,860	1,055,186	1,191,373	יתרת רווח

זכויות שאינן מקנות שליטה

1,245,878	1,314,470	1,466,448
32,904	31,958	161,695
<u>1,278,782</u>	<u>1,346,428</u>	<u>1,628,143</u>
<u>4,709,331</u>	<u>4,433,080</u>	<u>5,250,646</u>

סה"כ הון

(*) הוצג מחדש, ראה באור 2.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

27 בנובמבר, 2012			
ישראל יעקבי	איתן בר זאב	יהודה נפתלי	תאריך אישור הדוחות הכספיים
משנה למנכ"ל ואחראי לתחום הכספים בחברה	מנכ"ל וחבר הדירקטוריון	יו"ר הדירקטוריון	

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2011	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2011 (*)		ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2011 (*)		
	2011	2012	2011	2012	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח נקי למניה)				
367,539	93,989	107,226	267,146	310,154	הכנסות מהשכרה, דמי ניהול ואחרות הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות
84,759	18,020	23,539	60,407	65,156	
282,780	75,969	83,687	206,739	244,998	רווח גולמי
203,378	43,546	43,536	184,342	232,443	עלייה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
6,559	1,397	2,763	4,170	6,808	הוצאות מכירה ושיווק
40,863	8,168	9,808	31,806	27,647	הוצאות הנהלה וכלליות
1,565	393	409	1,150	1,185	פחת והפחתות
437,171	109,557	114,243	353,955	441,801	רווח תפעולי
(175,213)	(34,575)	(52,743)	(141,691)	(146,201)	הוצאות מימון
5,846	4,298	2,534	6,572	5,984	הכנסות מימון
(17,548)	(4,111)	3,618	(3,011)	12,060	חלק החברה ברווחי (בהפסדי) חברות כלולות, נטו
250,256	75,169	67,652	215,825	313,644	רווח לפני מסים על הכנסה
154,361	16,020	14,165	54,054	73,846	מסים על הכנסה
95,895	59,149	53,487	161,771	239,798	רווח נקי
					רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):
29,282	28,890	(1,883)	16,220	17,981	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברות מאוחדות
(5,992)	(3,150)	(1,973)	465	(5,321)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברות כלולות
23,290	25,740	(3,856)	16,685	12,660	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
119,185	84,889	49,631	178,456	252,458	סה"כ רווח כולל
					רווח נקי מיוחס ל:
91,333	58,377	53,005	157,659	232,513	בעלי מניות החברה
4,562	772	482	4,112	7,285	זכויות שאינן מקנות שליטה
95,895	59,149	53,487	161,771	239,798	סה"כ רווח כולל מיוחס ל:
112,202	81,575	49,599	172,859	241,100	בעלי מניות החברה
6,983	3,314	32	5,597	11,358	זכויות שאינן מקנות שליטה
119,185	84,889	49,631	178,456	252,458	רווח נקי למניה לבעלי מניות החברה (בש"ח)
7.84	5.02	4.49	13.58	19.71	רווח נקי בסיסי
7.82	5.00	4.48	13.55	19.63	רווח נקי מדולל

(*) הוצג מחדש, ראה באור 2. הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה								
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	יתרת רווח	קרן בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן מעסקאות תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון מניות
בלתי מבוקר אלפי ש"ח								
1,278,782	32,904	1,245,878	973,860	-	8,246	2,185	261,547	40
יתרה ליום 1 בינואר, 2012 (מבוקר)								
239,798	7,285	232,513	232,513	-	-	-	-	-
רווח נקי הפסד כולל אחר (לאחר השפעת המס): התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ								
12,660	4,073	8,587	-	-	8,587	-	-	-
252,458	11,358	241,100	232,513	-	8,587	-	-	-
(1,052)	(1,052)	-	-	-	-	-	-	-
(15,000)	-	(15,000)	(15,000)	-	-	-	-	-
112,943	118,485	(5,542)	-	(5,542)	-	-	-	-
סה"כ רווח (הפסד) כולל חלוקת דיבידנד בחברה מאוחדת דיבידנד ששולם הנפקת הון לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה עלות תשלום מבוסס מניות								
12	-	12	-	-	-	12	-	-
1,628,143	161,695	1,466,448	1,191,373	(5,542)	16,833	2,197	261,547	40
יתרה ליום 30 בספטמבר, 2012								

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה								
סה"כ הון	זכויות שאינן אינן מקנות שליטה	סה"כ	קרן בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	יתרת רווח	קרן מעסקאות תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון מניות	
1,159,349	27,553	1,131,796	(12,623)	897,527	2,087	244,767	38	יתרה ליום 1 בינואר, 2011 (מבוקר)
161,771	4,112	157,659	-	157,659	-	-	-	רווח נקי
16,685	1,485	15,200	15,200	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל אחר
178,456	5,597	172,859	15,200	157,659	-	-	-	סה"כ רווח כולל
9,729	-	9,729	-	-	-	9,728	1	הנפקת מניות (בניכוי הוצאות הנפקה)
(1,192)	(1,192)	-	-	-	-	-	-	חלוקת דיבידנד בחברה מאוחדת
86	-	86	-	-	86	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
<u>1,346,428</u>	<u>31,958</u>	<u>1,314,470</u>	<u>2,577</u>	<u>1,055,186</u>	<u>2,173</u>	<u>254,495</u>	<u>39</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2011

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה									
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	יתרת רווח	קרן בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן מעסקאות תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון מניות	
בלתי מבוקר אלפי ש"ח									
1,579,098	162,249	1,416,849	1,138,368	(5,542)	20,239	2,197	261,547	40	יתרה ליום 1 ביולי, 2012
53,487	482	53,005	53,005	-	-	-	-	-	רווח נקי הפסד כולל אחר (לאחר השפעת המס): התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
(3,856)	(450)	(3,406)	-	-	(3,406)	-	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל
49,631	32	49,599	53,005	-	(3,406)	-	-	-	חלוקת דיבידנד בחברה מאוחדת
(586)	(586)	-	-	-	-	-	-	-	
<u>1,628,143</u>	<u>161,695</u>	<u>1,466,448</u>	<u>1,191,373</u>	<u>(5,542)</u>	<u>16,833</u>	<u>2,197</u>	<u>261,547</u>	<u>40</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2012

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה								
סה"כ הון	זכויות שאינן אינן מקנות שליטה	סה"כ	קרן בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	יתרת רווח	קרן מעסקאות תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון מניות	
בלתי מבוקר אלפי ש"ח								
1,252,285	29,131	1,223,154	(20,621)	996,809	2,161	244,767	38	יתרה ליום 1 ביולי, 2011
59,149	772	58,377	-	58,377	-	-	-	רווח נקי
25,740	2,542	23,198	23,198	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל אחר
84,889	3,314	81,575	23,198	58,377	-	-	-	סה"כ רווח כולל
9,729	-	9,729	-	-	-	9,728	1	הנפקת מניות (בניכוי הוצאות הנפקה)
(487)	(487)	-	-	-	-	-	-	חלוקת דיבידנד בחברה מאוחדת
12	-	12	-	-	12	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
<u>1,346,428</u>	<u>31,958</u>	<u>1,314,470</u>	<u>2,577</u>	<u>1,055,186</u>	<u>2,173</u>	<u>254,495</u>	<u>39</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2011

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

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

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2011	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
	2011 (*)	2012	2011 (*)	2012
	אלפי ש"ח			
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

95,895	59,149	53,487	161,771	239,798
--------	--------	--------	---------	---------

רווח נקי

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח והפסד:

154,361	16,020	14,165	54,054	73,846
143,066	33,907	36,796	97,867	109,554
233	(613)	(73)	180	(235)
98	12	-	86	12
17,548	4,111	(3,618)	3,011	(12,060)
346	46	61	281	175
1,756	393	760	1,150	2,004
(203,378)	(43,546)	(43,536)	(184,342)	(232,443)
(2,614)	278	(975)	(2,071)	(2,999)
43,684	11,024	15,872	46,838	38,947
(13,451)	(15,518)	(1,834)	(12,088)	(1,771)
141,649	6,114	17,730	4,966	(24,686)

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

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

(4,647)	(1,987)	(5,462)	(2,268)	(5,357)
(4,222)	(391)	2,563	(1,582)	(595)
(1,473)	340	6,713	(2,110)	14,734
7,657	313	2,848	10,096	(449)
(1,821)	(3,198)	2	(1,820)	6
(4,506)	(4,923)	6,664	2,316	8,339

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה עבור:

(144,944)	(27,217)	(48,355)	(96,450)	(123,574)
2,368	66	709	614	2,225
(2,493)	(504)	(1,933)	(972)	(4,831)
7,584	-	145	-	4,551
(137,485)	(27,655)	(49,434)	(96,808)	(121,629)
95,553	32,685	28,447	72,245	101,822

ריבית ששולמה
ריבית שהתקבלה
מסים ששולמו
מסים שהתקבלו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

(* הוצג מחדש, ראה באור 2.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2011	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
	2011	2012	2011	2012
	בלתי מבוקר			
מבוקר	אלפי ש"ח			

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

220,593	2,403	158,418	206,724	4,688	מימוש בפקדונות לזמן קצר בתאגידים בנקאיים
(29,762)	(9,552)	(4,117)	(26,927)	(5,578)	השקעה ברכוש קבוע
(5,000)	-	(349)	-	(3,801)	מימוש (תשלום) מקדמה בגין עבודות קבלניות
(17,376)	(416)	-	(19,180)	-	תשלום על חשבון השקעה במניות
(2,774)	(1,784)	-	(2,705)	-	השקעה בפקדונות לזמן ארוך
(35,913)	-	-	(19,880)	-	רכישת חברות מאוחדות שאוחדו לראשונה (א)
(1,579)	-	-	-	-	השקעה בחברות כלולות
(77,439)	(21,030)	(45,123)	(44,114)	(127,093)	השקעה בנדל"ן להשקעה בפיתוח
(302)	(131)	-	(244)	(44)	השקעה בנכסים בלתי מוחשיים
(* (11,223)	(* (10,701)	(19,892)	(* (10,943)	(20,953)	פרעון (מתן) הלוואה לא שוטפת
(2,950)	544	(16,000)	-	(30,393)	פרעון (מתן) הלוואה לזמן קצר
-	-	(7,179)	-	(7,179)	מקדמה בגין רכישת נדל"ן להשקעה
(15,410)	(10,337)	(2,895)	(10,337)	(17,376)	השקעה בנדל"ן להשקעה
<u>20,865</u>	<u>(51,004)</u>	<u>62,863</u>	<u>72,394</u>	<u>(207,729)</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

-	-	(44)	-	(86)	תשלום בגין חכירה מימונית
(23,125)	-	-	(23,125)	(23,619)	פרעון אגרות חוב להמרה
(61,748)	-	-	(61,748)	(63,112)	פרעון אגרות חוב
(15,000)	-	-	-	(15,000)	דיבידנד ששולם
16,782	9,729	-	9,729	-	הנפקת הון מניות (בניכוי הוצאות הנפקה)
-	-	-	-	112,943	הנפקת הון לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
176,605	-	12,687	89,074	28,046	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(31,554)	(7,882)	(9,415)	(22,786)	(28,057)	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
(205,968)	9,724	(84,004)	(142,031)	(43,222)	פקדונות משוכרים, נטו
573	295	(70)	862	391	חלוקת דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(1,632)	(487)	(586)	(1,192)	(1,052)	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
163,975	17,404	11,211	17,404	167,702	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
<u>18,908</u>	<u>28,783</u>	<u>(70,221)</u>	<u>(133,813)</u>	<u>134,934</u>	הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
2,844	2,907	(543)	1,834	5,354	עלייה במזומנים ושווי מזומנים
138,170	13,371	20,546	12,660	34,381	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
45,515	44,804	197,520	45,515	183,685	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
<u>183,685</u>	<u>58,175</u>	<u>218,066</u>	<u>58,175</u>	<u>218,066</u>	

(* סווג מחדש.)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2011	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
	2011	2012	2011	2012
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			

(א) רכישת חברות מאוחדות שאוחדו לראשונה

נכסים והתחייבויות של החברות
המאוחדות ליום הרכישה:

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

(ב) פעילות מהותית שלא במזומן

<u>4,134</u>	<u>5,129</u>	<u>10,277</u>	<u>5,129</u>	<u>10,277</u>	השקעה בנדל"ן להשקעה בפיתוח
--------------	--------------	---------------	--------------	---------------	----------------------------

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

באור 1: - כללי

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

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

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

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

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

להלן השפעות השינוי על הדוחות הכספיים:

כמוצג בדוחות כספיים אלו	כפי שדווח בעבר	
	השינוי	בלתי מבוקר אלפי ש"ח
264,679	(25,787)	290,466
1,055,186	27,423	1,027,763
183,258	1,636	181,622

ליום 30 בספטמבר 2011 (בלתי מבוקר)

מסים נדחים

יתרת רווח

השקעות בחברות מוחזקות

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כמוצג בדוחות כספיים אלו	השינוי בלתי מבוקר	כפי שדווח בעבר
אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח נקי למניה)		

ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר,
2011 (בלתי מבוקר)

54,054	(5,405)	59,459	מסים על הכנסה
157,659	6,108	151,551	רווח נקי המיוחס לבעלי מניות החברה
(3,011)	703	(3,714)	חלק החברה ברווחי חברות כלולות, נטו
172,859	6,108	166,751	רווח כולל המיוחס לבעלי מניות החברה
13.58	0.53	13.05	רווח נקי בסיסי למניה מפעילויות נמשכות (בש"ח)
13.55	0.52	13.03	רווח נקי מדולל למניה מפעילויות נמשכות (בש"ח)

ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר,
2011 (בלתי מבוקר)

16,020	(1,584)	17,604	מסים על הכנסה
58,377	1,669	56,708	רווח נקי המיוחס לבעלי מניות החברה
(4,111)	85	(4,196)	חלק החברה ברווחי חברות כלולות, נטו
81,575	1,669	79,906	רווח כולל המיוחס לבעלי מניות החברה
5.02	0.14	4.88	רווח נקי בסיסי למניה מפעילויות נמשכות (בש"ח)
5.00	0.14	4.86	רווח נקי מדולל למניה מפעילויות נמשכות (בש"ח)

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ב. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

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

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

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

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

באור 3: - **ארועים מהותיים בתקופת הדיווח**

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

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

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

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

באור 3: - ארועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

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

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

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

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

למרות האמור לעיל, לאור הצפי לתזרים מזומנים משמעותי כתוצאה ממכירת המרכז ביג פולג כמפורט בבאור 4 ב' להלן, החליט דירקטוריון החברה ביום 27 בנובמבר, 2012 על חלוקת דיבידנד בסך של 45,000 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים ראה באור 4 ג' להלן.

ג. ביום 20 ביוני, 2012 הנפיקה החברה בהנפקה פרטית למשקיעים שאינם קשורים לחברה, סך של 153,733,684 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ד') של החברה, בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ד'), תמורת סך כולל של כ-171,566 אלפי ש"ח. מהתמורה ברוטו כאמור הופחת סך של כ-3,098 אלפי ש"ח בתמורה לוותר על תשלום ריבית אשר היה אמור להתבצע בגין אגרות החוב שהונפקו בהרחבה בתאריך 10 ביולי, 2012.

להבטחת התחייבויותיה, שיעבדה החברה את הנכס ביג יקנעם לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') בנוסף לשעבוד הקיים על הנכס ביג באר שבע.

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

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

באור 3: - ארועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

עיקרי ההסכם הנם כדלקמן:

1. היזם יישא בכל עלות הקמת הפרויקט בתמורה ל-66% מהכנסות הפרויקט, והחברה הכלולה תהא זכאית ליתרת ההכנסות, קרי 34%;
2. לחברה הכלולה תהא הגנה באופן שחלקה בהכנסות הפרויקט (34%) לא יפחת מסך של כ-105 מיליון ש"ח (ההגנה בהסכם נקובה במטבע מקומי, רופי הודי, והסכום המצוין כאמור הנו לפי שער חליפין למועד החתימה);
3. לוח הזמנים הצפוי להשלמת הפרויקט מוערך בכ-4 שנים לאחר אישור תוכניות הפרויקט וקבלת היתר בניה.

החברה הכלולה והקבלן המבצע פועלים להשלמת המשא ומתן וחתימת הסכם מחייב. יצוין, כי אין כל ודאות כי הסכם העקרונות יבשיל לכדי הסכם מחייב.

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

2. במהלך הרבעון השלישי שותפות בשליטה משותפת (להלן בסעיף זה "השותפות"), המוחזקת בעקיפין על ידי ביג יו.אס.אי בע"מ, שילמה באופן חלקי את תשלומי הריבית בגין הלוואה שנלקחה ממוסד פיננסי על ידי הבעלים הקודמים של הנכס RAINBOW ואשר ביג יו.אס.אי בע"מ נכנסה בנעליו במועד הרכישה (יוני 2010). אי תשלום הריבית במלואה מהווה הפרה של הסכם הלוואה. נכון למועד הדוח סך תשלומי הריבית שהשותפות לא שילמה מסתכמים לכ-229 אלפי דולר (חלק ביג יו.אס.אי בע"מ כ-114 אלפי דולר). ביג יו.אס.אי בע"מ ושותפיה נמצאים במגעים עם המוסד הפיננסי להסדרת ההפרה של הסכם הלוואה. נכון למועד הדוח, חלקה של ביג יו.אס.אי בע"מ ביתרת הלוואה הנה כ-18,912 אלפי דולר (כ-73,984 אלפי ש"ח) סווגה לזמן קצר בניכוי יתרת עודף העלות שנוצר בעת רכישת הנכס בסך של כ-1,708 אלפי דולר (חלק ביג יו.אס.אי בע"מ) (כ-6,682 אלפי ש"ח).

הלוואה כאמור הנה הלוואה מסוג NON RECOURSE כך שביג יו.אס.אי בע"מ חשופה מבחינה תזרימית אך ורק בגובה ההון העצמי שהושקע בנכס. עוד יצוין כי נכון למועד הדוח הכספי, מוצג הנכס בשווי הוגן של כ-16,168 אלפי דולר (חלק ביג יו.אס.אי בע"מ) (כ-63,249 אלפי ש"ח), בתוספת נכס מס בסך כ-1,292 אלפי דולר (חלק ביג יו.אס.אי בע"מ) (כ-5,054 אלפי ש"ח).

3. במהלך הרבעון השלישי, ביג יו.אס.אי בע"מ ושותפיה מכרו את הנכס VICTORIAN WALK, שבמדינת קליפורניה, ארה"ב. התמורה שהתקבלה ממכירת הנכס הסתכמה לכ-1,337 אלפי דולר (חלק ביג יו.אס.אי) (כ-5,230 אלפי ש"ח).

באור 3: - ארועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

ט. במהלך השנה האחרונה הזרימה החברה, יחד עם שותפתה EEROES (המחזיקה ב-35% בחברת CEE- BIG B.V. להלן, "החברה המשותפת"), כספים לחברה המשותפת לרבות בגין חלקה של (CEE) Central European Estates N.V (המחזיקה ב-15% בחברה המשותפת) שלא היה בידה להזרים לפי חלקה. כתוצאה מהזרמות כספים אלו, ומנגנון הדילול כקבוע בהסכם השותפים, שיעורי ההחזקה של החברה בחברה המשותפת צפויים לעלות ל- 53.245%.

עקב חוסר שיתוף הפעולה של CEE לחתימה על המסמכים הנדרשים להשלמת הליך הנפקת המניות הנדרשות בגין הדילול כאמור – השינויים האמורים טרם התרחשו משפטית, והחברה יחד עם שותפתה EEROES פתחו בהליכים משפטיים בחו"ל על מנת לאכוף את זכויותיהם של הצדדים.

באור 4: - ארועים מהותיים לאחר תאריך המאזן

א. בתאריך 1 באוקטובר, 2012 השלימה חברת בת אמריקאית בה מחזיקה החברה 80% בשרשור (להלן "חברת הבת"), הסכם לרכישת 80% מהזכויות בממרכז המסחרי THE WATERFRONT, בעיר פיטסבורג שבמדינת פנסילבניה, ארה"ב (להלן "המרכז המסחרי"). יתרת הזכויות במרכז המסחרי נרכשו על ידי חברת M&J WILKOW (יחד עם משקיעים מטעמה) שאף תנהל את המרכז (ביג ו-M&J WILKOW יחדיו להלן "הרוכשים").

שטחו המסחרי של המרכז המסחרי הינו בהיקף של כ-71,000 מ"ר, המשתרע על שטח של כ-360 דונם. המרכז המסחרי מהווה חלק ממתחם הכולל שטחי מסחר נוספים (חנויות בודדות), מגורים, משרדים ומלונאות ומתפרס על פני למעלה מ-1,070 דונם. שיעור התפוסה במרכז המסחרי הינו כ-89% והוא מאוכלס על ידי כ-60 שוכרים אשר התקשרו בהסכמי שכירות לתקופות שכירות של בין 20-3 שנים.

מחיר הרכישה ששילמו הרוכשים הסתכם לסך של כ-112.25 מיליון דולר ארה"ב. העסקה כאמור בוצעה באמצעות מימון בסך של כ-81.36 מיליון דולר ארה"ב (כ-72.5% משווי הנכס), בשיעור ריבית שנתית של כ-4.35% ל-10 שנים (כאשר ב-5 שנים ראשונות תשולם ריבית בלבד, החזר קרן מחושב על פני 30 שנה), כך שההון הכולל שהזרימה חברת הבת למוכר הסתכם לכ-24.71 מיליוני דולר ארה"ב.

ב. ביום 6 בנובמבר, 2012 התקשרה ביג מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת (להלן בסעיף זה – "השותפות"), המוחזקת במלואה ע"י החברה, בהסכם עם נצבא החזקות 1995 בע"מ (להלן – "נצבא"), שותפתה, במרכז המסחרי הידוע כ"ביג נצבא פולג" בנתניה (להלן – "המרכז המסחרי"), על פיו הציעה השותפות לנצבא, בהצעה בלתי חוזרת, לרכוש מנצבא את כל זכויות נצבא במרכז המסחרי (50%) וכן את זכויות נצבא בשותפות המוגבלת המשמשת כחברת הניהול של המרכז המסחרי והשותף הכללי בשותפות (50%) (להלן ביחד – "חברת הניהול") בתמורה לסכום של כ-258 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, או לחלופין, לפי בחירת נצבא, ושיקול דעתה הבלעדי, כי נצבא תרכוש מהשותפות את כל זכויות השותפות במרכז המסחרי ובחברת הניהול (50%) בתמורה לסך של כ-258 מיליון ש"ח וכן תרכוש מהשותפות זכויות בניה נוספות למשרדים (להלן – "הזכויות הנוספות"), בתמורה נוספת בסך של כ-5.9 מיליון ש"ח ובתוספת מע"מ כשסכום זה צמוד למדד הבסיס (מדד המחירים לצרכן בגין חודש יוני, 2009) ולא יפחת ממנו ונושא ריבית שנתית של 6%, החל מיום 18 באוקטובר, 2010 ועד למועד התשלום בפועל על ידי נצבא.

ביום 15 בנובמבר, 2012 הודיעה נצבא, על החלטתה לרכוש מהשותפות את מלוא זכויות השותפות במרכז המסחרי (50%), לרבות זכויות השותפות בחברת הניהול (50%) בהתאם להסכם.

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

התמורה תשולם על ידי נצבא לשותפות לא יאוחר מיום 31 בדצמבר, 2012 על ידי הפקדתה בידי נאמן המוסכם על הצדדים.

יובהר, כי החזקה במרכז המסחרי תימסר לנצבא, כנגד הפקדת מלוא התמורה בידי הנאמן. כל הזכויות, החובות וההתחייבויות, לרבות ההכנסות וההוצאות מהמרכז המסחרי שנוצרו ו/או שעילתם קודם ליום 31 בדצמבר 2012 יחייבו ו/או יזכו, לפי העניין, את הצדדים בחלקים שווים, וממועד זה ואילך – כל ההכנסות וההוצאות תהיינה שייכות לנצבא.

ג. ביום 27 בנובמבר 2012, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 45,000 אלפי ש"ח שישולם ביום 27 בדצמבר, 2012. היום הקובע לזכאות הדיבידנד הינו 11 בדצמבר, 2012.

ד. ביום 23 בנובמבר, 2012 השלימה חברת בת אמריקאית בה מחזיקה החברה 80% בשרשור (להלן בסעיף זה - "חברת הבת"), את רכישת 50% מהזכויות בשני מתחמים מסחריים צמודים AIRPORT CENTER ו-CAMPUS VIEW, המהווים חלק ממרכז מסחרי, גדול ממדים, בשם JORDAN LANDING, בעיר WEST JORDAN שהינה פרבר של SALT LAKE CITY שבמדינת יוטה, ארה"ב. שטחו הכולל של המרכז המסחרי הינו כ-20,000 מ"ר, שיעור התפוסה במרכז המסחרי הינו כ-98%, והוא מאוכלס על ידי כ-40 שוכרים אשר התקשרו בהסכמי שכירות לתקופות שכירות של בין 5-15 שנים.

מחיר רכישת הזכויות כאמור הסתכם ב-24.886 מיליוני דולר ארה"ב. בנוסף, שילמה חברת הבת סך של 0.9 מיליוני דולר בגין 50% מהזכויות בשתי חלקות קרקע, לא מפותחות, בשטח המקרקעין עליו בנוי המרכז המסחרי. יצוין כי, חברת הבת התחייבה לשלם למוכר סכום נוסף המגלם תשואה של 7.25%, על חלקה ב-NOI שיינבע מהשכרת השטחים הריקים במרכז (2% כאמור), במידה וההשכרות יבוצעו במהלך שנתיים ממועד השלמת העסקה. העסקה בוצעה באמצעות מימון ממוסד פיננסי בסך של כ-\$21.198 מיליוני דולר ארה"ב כך שההון הכולל שהזרימה חברת הבת למוכר הינו כ-4.588 מיליוני דולר ארה"ב.

באור 5: - מגזרי פעילות

א. כללי

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

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

ביצועי המגזר מוערכים בהתבסס על EBITDA כמפורט להלן.

באור 5: - מגזרי פעילות (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות

ישראל	ארה"ב	מגזרים אחרים בלתי מבוקר אלפי ש"ח	התאמות	סה"כ	
181,872	128,282	-	-	310,154	הכנסות מחיצוניים
448	-	-	(448)	-	הכנסות בין-מגזריות
<u>182,320</u>	<u>128,282</u>	<u>-</u>	<u>(448)</u>	<u>310,154</u>	סה"כ הכנסות
139,244	81,843	(1,890)	-	219,197	רווח (הפסד) מגזרי (EBITDA)
				232,443	שערוך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח
				(7,835)	השקעה בנדל"ן להשקעה
				(2,004)	פחת והפחתות
				(140,217)	הוצאות מימון, נטו
				12,060	חלק החברה ברווחי חברות כלולות
				<u>313,644</u>	רווח לפני מסים על הכנסה

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2011

ישראל	ארה"ב	מגזרים אחרים בלתי מבוקר אלפי ש"ח	התאמות	סה"כ	
155,119	112,027	-	-	267,146	הכנסות מחיצוניים
442	-	-	(442)	-	הכנסות בין-מגזריות
<u>155,561</u>	<u>112,027</u>	<u>-</u>	<u>(442)</u>	<u>267,146</u>	סה"כ הכנסות
115,412	67,156	(1,961)	-	180,607	רווח (הפסד) מגזרי (EBITDA)
				184,342	שערוך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח
				(9,844)	השקעה בנדל"ן להשקעה
				(1,150)	פחת והפחתות
				(135,119)	הוצאות מימון, נטו
				(3,011)	חלק החברה בהפסדי חברות כלולות
				<u>215,825</u>	רווח לפני מסים על ההכנסה

באור 5: - מגזרי פעילות (המשך)

ישראל	ארה"ב	מגזרים אחרים	התאמות	סה"כ
		בלתי מבוקר אלפי ש"ח		
62,655	44,571	-	-	107,226
151	-	-	(151)	-
<u>62,806</u>	<u>44,571</u>	<u>-</u>	<u>(151)</u>	<u>107,226</u>
48,203	27,705	(704)	-	75,204
43,536				
(3,737)				
(760)				
(50,209)				
3,618				
<u>67,652</u>				

לתקופה של שלושה חודשים
שהסתיימה ביום 30 בספטמבר,
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

ישראל	ארה"ב	מגזרים אחרים	התאמות	סה"כ
		בלתי מבוקר אלפי ש"ח		
53,776	40,213	-	-	93,989
151	-	-	(151)	-
<u>53,927</u>	<u>40,213</u>	<u>-</u>	<u>(151)</u>	<u>93,989</u>
42,580	25,903	(576)	-	67,907
43,546				
(1,503)				
(393)				
(30,277)				
(4,111)				
<u>75,169</u>				

לתקופה של שלושה חודשים
שהסתיימה ביום 30 בספטמבר,
2011

הכנסות מחיצוניים
הכנסות בין-מגזריות

סה"כ הכנסות

רווח (הפסד) מגזרי (EBITDA)

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

רווח לפני מסים על ההכנסה

באור 5: - מגזרי פעילות (המשך)

סה"כ	התאמות	מגזרים אחרים מבוקר אלפי ש"ח	ארה"ב	ישראל	
					<u>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2011</u>
367,539	-	-	154,079	213,460	הכנסות מחיצוניים
-	(591)	-	-	591	הכנסות בין-מגזריות
<u>367,539</u>	<u>(591)</u>	<u>-</u>	<u>154,079</u>	<u>214,051</u>	סה"כ הכנסות
249,151	-	(2,648)	91,571	160,228	רווח (הפסד) מגזרי (EBITDA)
203,378					שערוך נדל"ן להשקעה ונדל"ן
(13,793)					להשקעה בפיתוח
(1,565)					השקעה בנדל"ן להשקעה
(169,367)					פחת והפחתות
(17,548)					הוצאות מימון, נטו
					חלק החברה בהפסדי חברות כלולות
<u>250,256</u>					רווח לפני מסים על הכנסה

F:\W2000\w2000\5281\M\12\C9-BIG-IFRS.docx

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

ביג מרכזי קניות בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים
המיוחסים לחברה

ליום 30 בספטמבר, 2012

בלתי מבוקרים

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של ביג מרכזי קניות בע"מ (להלן - החברה), ליום 30 בספטמבר 2012 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר הנכסים בניכוי ההתחייבויות המיוחסים להן, נטו הסתכמו לסך של כ-371,843 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2012 ואשר חלקה של החברה ברווחי (בהפסדי) החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ-53,915 אלפי ש"ח וסך של כ-25,141 אלפי ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותן חברות מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

דוח מיוחד לפי תקנה 38ד'

נתונים כספיים ומידע כספי ביניים מתוך הדוחות הכספיים

ביניים המאוחדים המיוחסים לחברה

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

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

נכסים שוטפים

142,312	14,817	23,409	מזומנים ושווי מזומנים
-	11,030	3,551	פקדונות בתאגידים בנקאיים
5,257	4,926	8,463	שוכרים
16,251	25,336	19,720	חייבים ויתרות חובה
<u>163,820</u>	<u>56,109</u>	<u>55,143</u>	

נכסים לא שוטפים

65,131	64,549	109,915	הלוואות וחייבים אחרים
1,078,978	1,038,357	1,194,148	השקעה בחברות מוחזקות
1,797,501	1,793,992	1,969,259	נדל"ן להשקעה
88,833	69,456	182,206	נדל"ן להשקעה בפיתוח
6,800	6,933	10,706	רכוש קבוע
599	653	371	נכסים בלתי מוחשיים
<u>3,037,842</u>	<u>2,973,940</u>	<u>3,466,605</u>	
<u><u>3,201,662</u></u>	<u><u>3,030,049</u></u>	<u><u>3,521,748</u></u>	

(* הוצג מחדש)

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

ליום 31 בדצמבר 2011	ליום 30 בספטמבר		
	(* 2011)	2012	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
<u>התחייבויות שוטפות</u>			
74,406	118,442	37,891	אשראי מתאגידים בנקאיים ומאחרים
85,420	85,498	18,635	חלויות שוטפות של אגרות חוב ואגרות חוב הניתנות להמרה במניות
10,103	8,961	16,326	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
33,518	35,339	27,465	זכאים ויתרות זכות
<u>203,447</u>	<u>248,240</u>	<u>100,317</u>	
<u>התחייבויות לא שוטפות</u>			
519,674	448,242	508,949	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
1,004,842	860,196	1,174,978	אגרות חוב
2,557	2,726	2,640	פקדונות משוכרים
596	531	771	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
224,668	155,644	267,645	מסים נדחים
<u>1,752,337</u>	<u>1,467,339</u>	<u>1,954,983</u>	
<u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>			
40	39	40	הון מניות
261,547	254,495	261,547	פרמיה על מניות
2,185	2,173	2,197	קרן מעסקאות תשלום מבוסס מניות
973,860	1,055,186	1,191,373	יתרת רווח
-	-	(5,542)	קרן בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה
8,246	2,577	16,833	קרן בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
<u>1,245,878</u>	<u>1,314,470</u>	<u>1,466,448</u>	<u>סה"כ הון</u>
<u>3,201,662</u>	<u>3,030,049</u>	<u>3,521,748</u>	

(* הוצג מחדש).

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

			27 בנובמבר, 2012
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 2011	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2012		ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2012		
	(* 2011)	2012	(* 2011)	2012	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח נקי למניה)				
181,674	45,852	49,187	134,123	145,078	הכנסות מהשכרה ודמי ניהול
27,054	5,350	6,517	19,880	20,112	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה
154,620	40,502	42,670	114,243	124,966	רווח גולמי
83,652	27,896	34,715	77,612	186,794	עלייה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח
5,372	1,234	2,351	3,374	5,735	הוצאות מכירה ושיווק
22,964	4,446	5,607	18,319	16,501	הוצאות הנהלה וכלליות
1,313	329	322	981	958	פחת והפחתות
208,623	62,389	69,105	169,181	288,566	רווח תפעולי
(110,926)	(16,911)	(31,196)	(96,086)	(84,315)	הוצאות מימון
15,150	8,099	4,556	13,942	11,132	הכנסות מימון
68,204	16,333	20,815	85,759	69,024	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
181,051	69,910	63,280	172,796	284,407	רווח לפני מסים על ההכנסה
89,718	11,533	10,275	15,137	51,894	מסים על ההכנסה
91,333	58,377	53,005	157,659	232,513	רווח נקי המיוחס לחברה
					רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה (לאחר השפעת המס):
20,869	23,198	(3,406)	15,200	8,587	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
112,202	81,575	49,599	172,859	241,100	סה"כ רווח כולל המיוחס לחברה
7.84	5.02	4.49	13.58	19.71	רווח נקי בסיסי
7.82	5.00	4.48	13.55	19.63	רווח נקי מדולל

(* הוצג מחדש.)

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2011	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	(* 2011)	2012	(* 2011)	2012	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
91,333	58,377	53,005	157,659	232,513	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה
(37,110)	(42,184)	(38,842)	(121,829)	(184,845)	רווח נקי המיוחס לחברה התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה (א)
54,223	16,193	14,163	35,830	47,668	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת של החברה
	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה				
215,625	-	157,257	204,672	(3,500)	פקדונות לזמן קצר בתאגידים בנקאיים
(2,105)	(67)	(275)	(2,017)	(4,661)	רכישת רכוש קבוע
(3,250)	(3,150)	(5,197)	(3,150)	(11,191)	השקעה בנדל"ן להשקעה
(44,726)	(13,063)	(22,733)	(27,282)	(62,966)	השקעה בנדל"ן להשקעה בפיתוח
(301)	(131)	-	(244)	(44)	השקעה בנכסים בלתי מוחשיים
(104,818)	(17,128)	(33,201)	(58,727)	(42,108)	השקעה בחברות מוחזקות ויתרות חובה
(10,644)	(10,150)	(19,894)	(10,942)	(42,346)	הלוואות לזמן ארוך, נטו
(5,000)	-	-	-	-	תשלום מקדמה בגין עבודות קבלניות
-	-	(22)	-	(8,593)	הלוואות לזמן קצר, נטו
44,781	(43,689)	75,935	102,310	(175,409)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה של החברה
	תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה				
80,000	-	-	-	-	קבלת הלוואות לזמן ארוך
16,782	9,729	-	9,729	-	הנפקת הון מניות (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה)
72	101	(33)	241	84	קבלת (פרעון) פקדונות משוכרים
163,975	17,404	11,211	17,404	167,702	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
(104,529)	(6,020)	(6,871)	(100,661)	(105,476)	פרעון הלוואות, אגרות חוב, אגרות חוב ניתנות להמרה והתחייבויות אחרות לזמן ארוך
(110,349)	10,016	(93,194)	(62,393)	(38,472)	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים, נטו
(15,000)	-	-	-	(15,000)	דיבידנד ששולם
30,951	31,230	(88,887)	(135,680)	8,838	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון של החברה
129,955	3,734	1,211	2,460	(118,903)	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
12,357	11,083	22,198	12,357	142,312	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
142,312	14,817	23,409	14,817	23,409	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

(* הוצג מחדש.)

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2011	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2012		ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2012	
	(* 2011)	2012	(* 2011)	2012
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			

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

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות
בתזרימי מזומנים של החברה:

-	(890)	(18)	(95)	(51)
1,313	329	374	981	1,028
(83,652)	(27,896)	(34,715)	(77,612)	(186,794)
16,809	(9,608)	15,511	27,142	27,257
98	12	-	86	12
(68,204)	(16,333)	(20,815)	(85,759)	(69,024)
81,557	11,790	8,455	12,531	42,975
346	46	61	281	174
(51,733)	(42,550)	(31,147)	(122,445)	(184,423)

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

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של
החברה:

(671)	212	(2,485)	(340)	(3,206)
13,317	(777)	2,591	(1,002)	1,624
(695)	(1,065)	1,727	(2,535)	5,543
4,493	4,898	(9,530)	6,313	(4,389)
(1,821)	(2,902)	2	(1,820)	6
14,623	366	(7,695)	616	(422)
(37,110)	(42,184)	(38,842)	(121,829)	(184,845)

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

(ב) פעילויות מהותיות שלא במזומן

328	1,025	1,009	1,025	1,009
-----	-------	-------	-------	-------

השקעה בנדל"ן להשקעה בפיתוח

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

א. כללי

1. מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת ליום 30 בספטמבר, 2012 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי הנפרד על הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2011 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולמידע הנוסף אשר נלווה אליהם.

2. לתאריך הדיווח לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ-45,174 אלפי ש"ח. עיקר הגרעון מקורו בהמשך השקעות החברה במרכזים בהקמה באמצעות התזרים השוטף והלוואות לזמן קצר.

3. IAS 12 - מסים על ההכנסה

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

להלן השפעות השינוי על המידע הכספי הנפרד:

בנתונים הכספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה

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

ליום 30 בספטמבר, 2011 (בלתי מבוקר)

כמוצג במידע כספי נפרד זה	השינוי אלפי ש"ח	כפי שדווח בעבר	
1,038,357	5,606	1,032,751	נכסים בניכוי התחייבויות המיוחסים לחברות מוחזקות, נטו לרבות מוניטין
155,644	(21,817)	177,461	מסים נדחים
1,055,186	27,423	1,027,763	יתרת רווח (הפסד)

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

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

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2011 (בלתי מבוקר)

כמוצג במידע כספי נפרד זה	השינוי אלפי ש"ח	כפי שדווח בעבר	
85,759	2,513	83,246	חלק החברה ברווחי (בהפסדי) חברות מוחזקות (לרבות ירידת ערך מוניטין), נטו
15,137	(3,595)	18,732	מסים על ההכנסה (הטבת מס)
157,659	6,108	151,551	רווח נקי (הפסד) המיוחס לחברה

א. כללי (המשך)

כמוצג במידע כספי נפרד זה	כפי שדווח	
	השינוי אלפי ש"ח	בעבר
16,333	822	15,511
11,533	(847)	12,380
58,377	1,669	56,708

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

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

4. ביום 20 במרס, 2012 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 15,000 אלפי ש"ח ששולם ביום 18 באפריל, 2012. בהקשר כאמור יצוין כי ביום 28 באוגוסט, 2012 החליט דירקטוריון החברה להקפיא למשך 12 החודשים הקרובים כל חלוקת דיבידנד שהייתה אמורה להתבצע, בהתאם למדיניות חלוקת הדיבידנדים, וזאת על מנת שהחברה תהא ערוכה, באופן נאות, להזדמנויות הצפויות בעקבות השינוי במצב הכלכלי ו/או הגיאופוליטי כתוצאה מהאיומים העומדים לפתחה של מדינת ישראל.
- למרות האמור לעיל, לאור הצפי לתזרים מזומנים משמעותי כתוצאה ממכירת המרכז ביג פולג כמפורט בבאור ב. 1 להלן, החליט דירקטוריון החברה ביום 27 בנובמבר, 2012 על חלוקת דיבידנד בסך של 45,000 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים ראה באור ב. 2 להלן.
5. ביום 20 ביוני, 2012 הנפיקה החברה בהנפקה פרטית למשקיעים שאינם קשורים לחברה, סך של 153,733,684 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ד') של החברה, בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ד'), תמורת סך כולל של כ-171,566 אלפי ש"ח. מהתמורה ברוטו כאמור יופחת סך של כ-3,098 אלפי ש"ח בתמורה לויתור על תשלום ריבית אשר היה אמור להתבצע בגין אגרות החוב שהונפקו בהרחבה בתאריך 10 ביולי, 2012.
- להבטחת התחייבויותיה, שיעבדה החברה את הנכס ביג יקנעם לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') בנוסף לשעבוד הקיים על הנכס ביג באר שבע.
6. ביום 12 באוגוסט, 2012 התקשרה החברה בעסקה מותנית שעיקרה רכישה בשלבים של מחצית ממניות חברת כלולה, מבוא אשדוד בע"מ (להלן בסעיף זה - "החברת הכלולה"). החברה הכלולה מחזיקה בשרשור, ב-72% מהזכויות בחטיבת קרקע באשדוד, בשטח של כ-57 דונם, עליה צפוי להיות מוקם מרכז מסחרי הכולל שטחי מסחר של כ-23,000 מ"ר מעל חניון תת קרקעי ("המרכז המסחרי"). בהתאם למתווה העסקה, בשלב הראשון, תתקשר החברה בעסקה מותנית לרכישת 45% ממניות החברה הכלולה, כך שתגיע, בכפוף להתקיימותם של התנאים המתלים הכוללים, בין היתר, קבלת מכתב החרגה מהבנק, לשיעור החזקה של 95%, בחברה הכלולה, בתמורה לסך של כ-46 מיליוני ש"ח. בשלב השני, תרכוש החברה את 5% מהמניות הנותרות בחברה הכלולה, וזאת לאחר חתימת חוזה שכירות ביחס ל-75% משטחי המרכז המסחרי, ובהתקיים אחד משני התנאים הבאים: (1) קבלת טופס 4 למרכז המסחרי או (2) פתיחתו לקהל הרחב.

ב. ארועים לאחר תאריך המאזן

1. ביום 6 בנובמבר, 2012 התקשרה ביג מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת (להלן – "השותפות"), המוחזקת במלואה ע"י החברה, בהסכם עם נצבא החזקות 1995 בע"מ (להלן – "נצבא"), שותפתה, במרכז המסחרי הידוע כ"ביג נצבא פולג" בנתניה (להלן – "המרכז המסחרי"), על פיו הציעה השותפות לנצבא, בהצעה בלתי חוזרת, לרכוש מנצבא את כל זכויות נצבא (מחצית) במרכז המסחרי וכן את זכויות נצבא בשותפות המוגבלת המשמשת כחברת הניהול של המרכז המסחרי והשותף הכללי בשותפות (להלן ביחד - "חברת הניהול") בתמורה לסכום של כ- 258 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, או לחלופין, לפי בחירת נצבא, ושיקול דעתה הבלעדי, כי נצבא תרכוש מהשותפות את כל זכויות השותפות (מחצית) במרכז המסחרי ובחברת הניהול בתמורה לסך של כ-258 מיליון ש"ח וכן תרכוש מהשותפות זכויות בניה נוספות למשרדים (להלן - "הזכויות הנוספות"), בתמורה נוספת בסך של כ-5.9 מיליון ש"ח ובתוספת מע"מ כשסכום זה צמוד למדד הבסיס (מדד המחירים לצרכן בגין חודש יוני, 2009) ולא יפחת ממנו ונושא ריבית שנתית בת 6%, החל מיום 18 באוקטובר, 2010 ועד למועד התשלום בפועל ע"י נצבא.
- ביום 15 בנובמבר, 2012 הודיעה נצבא לשותפות, על החלטתה לרכוש מהשותפות את מלוא זכויות השותפות (מחצית) במרכז המסחרי, לרבות זכויות השותפות בחברת הניהול בהתאם להסכם.
- התמורה תשולם ע"י נצבא לשותפות לא יאוחר מיום 31 בדצמבר, 2012 ע"י הפקדתה בידי נאמן המוסכם על הצדדים. (להלן – "הנאמן"). מע"מ בגין התמורה יועבר ישירות לידי השותפות.
- יובהר, כי החזקה במרכז המסחרי תימסר לנצבא, כנגד הפקדת מלוא התמורה בידי הנאמן. כל הזכויות, החובות וההתחייבויות, לרבות ההכנסות וההוצאות מהמרכז המסחרי שנוצרו ו/או שעילתם קודם ליום 31 בדצמבר 2012 יחייבו ו/או יזכו, לפי העניין, את הצדדים בחלקים שווים, וממועד זה ואילך – כל ההכנסות וההוצאות תהיינה שייכות לנצבא.
2. ביום 27 בנובמבר 2012, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 45,000 אלפי ש"ח שישולם ביום 27 בדצמבר, 2012. היום הקובע לזכאות הדיבידנד הינו 11 בדצמבר, 2012.

פרק 5 - דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38 ג(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיזיים), תש"ל - 1970:

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

לעניין זה חברי ההנהלה הם:

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

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

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

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

בדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני, 2012 (להלן - "הדוח הרבעוני בדבר **הבקרה הפנימית האחרון**"), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

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

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

הצהרת מנהלים
הצהרת מנהל כללי

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

אני, איתן בר זאב, מצהיר כי :

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

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

27 בנובמבר, 2012

איתן בר זאב, מנכ"ל

תאריך

הצהרת מנהלים הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

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

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של ביג מרכזי קניות בע"מ (להלן – "התאגיד") לרבעון השלישי של שנת 2012 (להלן – "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

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

(5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד-

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

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

27 בנובמבר, 2012

ישראל יעקבי, משנה למנכ"ל
ואחראי על תחום הכספים

תאריך