



ביג מרכזי קניות בע"מ
דוחות כספיים ליום 31 במרס, 2016



ביג מרכזי קניות בע"מ **("החברה")**

תמצית דוחות כספיים מאוחדים
ליום 31 במרץ, 2016

תוכן העניינים

- פרק 1 - סקירת שינויים וחידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי החברה
- פרק 2 - דוח דירקטוריון ליום 31 במרץ, 2016
- פרק 3 - תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרץ, 2016
- פרק 4 - נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים המיוחסים לחברה ליום 31 במרץ, 2016
- 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 2015 (להלן - "הדוח התקופתי") בכל עניין שיש לתארו בדוח התקופתי (להלן - "העדכונים"). העדכונים להלן מובאים על פי סדר הסעיפים של פרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי. יצוין כי למונחים שלהלן תהא המשמעות הנודעת להם בדוח התקופתי, אלא אם צוין במפורש אחרת.

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

1. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

א. בקשר עם סעיף 25 לפרק 1 של הדוח התקופתי, ביום 21 בפברואר 2016 פרסמה החברה דוח מידיי על-פי תקנות ניירות ערך (הצעה פרטית של ניירות ערך בחברה רשומה), התש"ס-2000, בדבר הצעה פרטית שאינה מהותית (כמשמעותה בתקנות הנ"ל) לעשרים ותשעה (29) עובדים בחברה שאינם נושאי משרה במסגרתה יוענקו 78,500 אופציות הניתנות למימוש ל- 78,500 מניות רגילות של החברה בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א לניצעים, וזאת בהתאם לתנאי תוכנית האופציות שאומצה על-ידי הדירקטוריון ביום 31 בדצמבר 2006, כפי שתוקנה ותתוקן מעת לעת. לפרטים נוספים ראה דוח מידיי (אסמכתא: 2016-01-031105).

ב. בקשר עם סעיף 8 לפרק 4 לדוח התקופתי, ביום 28 במרץ 2016, דיווחה החברה כי בהתאם לתקנה 1(א)2 לתקנות החברות (הקלות בעסקאות בעלי ענין), התש"ס-2000 ("תקנות ההקלות"), אושר על ידי דירקטוריון החברה ביום 28 במרץ 2016 כי יינתן למר ברק בן אליעזר, אשר מונה כדירקטור בחברה ביום 2 בפברואר 2016, גמול השווה לסכומי הגמול השנתי וגמול השתתפות בהתאם ל"סכום הקבוע" כקבוע בתוספת השנייה ובתוספת השלישית לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס-2015 ("תקנות הגמול") ובהתאם לדרגת ההון העצמי של חברה כהגדרתו בתקנות הגמול, כפי שהיא מעת לעת, החל ממועד מינויו. לפרטים נוספים ראה דיווח החברה מיום 28 במרץ 2016 (אסמכתא: 2016-01-016332).

ג. בקשר עם סעיף 2 לפרק 1 של הדוח התקופתי, ביום 17 באפריל 2016 דיווחה החברה בדוח מידיי כי היא שוקלת להציע לציבור אגרות חוב (סדרה ח') של החברה אשר אינן ניתנות להמרה ("אגרות החוב"), על-פי דוח הצעת מדף שיפורסם בהתאם לדרישות הדין מכוח תשקיף המדף של החברה מיום 24 באוגוסט 2015 בדרך של הצעה אחידה, כהגדרת מונח זה בתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), התשס"ז - 2007. כן הובהר, בין היתר, כי תנאי אגרות החוב שיוצעו לציבור והיקפו של הגיוס, לרבות מועד הגיוס, טרם נקבעו, ואין כל וודאות או התחייבות של החברה, כי הגיוס יצא לפועל, וכי היקף הגיוס בפועל, יהא תלוי, בין היתר, בתנאי השוק במועד הגיוס. לפרטים נוספים ראה דוח מידיי (אסמכתא: 2016-01-049672).

ד. בקשר עם סעיף 28 לפרק 1 של הדוח התקופתי, ביום 21 באפריל 2016, הודיעה חברת הדירוג - מידרוג על אישור מחדש של דירוג A1.il ושינוי אופק הדירוג מיציב לחיובי למנפיק ולסדרות האג"ח ג' עד ז' שבמחזור של החברה. לפרטים נוספים אודות הודעתה של מידרוג כאמור לעיל, ראה דוח מידיי של החברה מיום 21 באפריל 2016 (אסמכתא מספר: 2016-01-054100).

ה. בקשר עם סעיף 28 לפרק 1 של הדוח התקופתי, ביום 5 במאי 2016 הודיעה חברת הדירוג מעלות S&P, על הפסקת הדירוג לבקשת החברה. לפרטים נוספים ראה דוח מידי (אסמכתא מספר: 2016-01-060265).

ו. בקשר עם סעיף 27 לפרק 1 לדוח התקופתי, מעדכנת החברה כי ביום 30 במרץ 2016 התקשרה קניאל תעשיות אריזה בע"מ ("קניאל תעשיות") עם צד שלישי בהסכם על פיו יוקצו לצד השלישי 25% מהון המניות של קניאל תעשיות א.ט.ג. בע"מ זכות למנות מחצית ממנהליה, כנגד העמדת ערבות בגין 25% מחובות קניאל א.ט.ג. למסדות פיננסיים והזרמה של הלוואת בעלים בסכום של 5 מיליון ₪.

2. פרטים אודות נכסי קבוצת ביג

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

ביג באר שבע:

שנת 2015	רבעון 1 2016	
604,830	605,187	שווי הנכס לתום התקופה (אלפי ₪)
43,191	10,681	NOI בתקופה-בנטרול Capex (אלפי ₪)
15,120	(101)	רווחי (הפסדי) שערור בתקופה (אלפי ₪)
100% בקירוב	100% בקירוב	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
7.14%	7.06%	שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)
109	¹ 105	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה
127	103	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה

ביג יקנעם:

שנת 2015	רבעון 1 2016	
195,670	191,270	שווי הנכס לתום התקופה (אלפי ₪)
14,868	3,266	NOI בתקופה-בנטרול Capex (אלפי ₪)
(1,800)	(4,427)	רווחי (הפסדי) שערור בתקופה (אלפי ₪)
100% בקירוב	100% בקירוב	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
7.58%	² 6.83%	שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)
93	³ 79	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה
74	87	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה

ביג גליל עליון:

שנת 2015	רבעון 1 2016	(נתונים לפי חלק אפקטיבי של החברה בנכס, דהיינו 50% בהכנסות שכ"ד ו-100% בהכנסות והוצאות הניהול)
67,650	67,630	שווי הנכס לתום התקופה (אלפי ₪)
5,189	1,430	NOI בתקופה-בנטרול Capex (אלפי ₪)
1,546	(35)	רווחי (הפסדי) שערור בתקופה (אלפי ₪)
100% בקירוב	100% בקירוב	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
7.7%	⁴ 8.46%	שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)
73	73	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה
76	-	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה

¹ הקיטון נובע מהחלפת שוכרים שאירעו במהלך הרבעון הראשון של 2016, כאשר השוכרים החדשים קיבלו גרייס בשכר דירה עבור תקופת התאמת שטח המושכר. דמי השכירות המייצגים לרבעון הינם כ-112 ₪ למ"ר.

² הקיטון נובע מהחלפת שוכרים שאירעו במהלך הרבעון הראשון של 2016, כאשר השוכרים החדשים קיבלו גרייס בשכר דירה עבור תקופת התאמת שטח המושכר, שיעור התשואה המייצג הינו כ-7.5%.

³ הקיטון נובע מהחלפת שוכרים שאירעו ברבעון ראשון 2016, כאשר השוכרים החדשים קיבלו גרייס בשכר דירה עבור תקופת התאמת שטח המושכר, דמי שכירות מייצגים לרבעון הינם 90 ₪ למ"ר.

⁴ הגידול בשיעור התשואה נובע בעיקרו מהוצאות שיווק נמוכות מאופיינות בעונתיות, בתקנון הוצאות השיווק שיעור התשואה המייצג של המרכז הינו כ-7.93%.

ביג פרדס חנה

שנת 2015	רבעון 1 2016	(נתונים לפי חלק אפקטיבי של החברה בנכס, דהיינו 50% בהכנסות שכ"ד ו-100% בהכנסות והוצאות הניהול)
46,800	46,450	שווי הנכס לתום התקופה (אלפי ₪)
4,084	1,094	NOI בתקופה-בנטרול Capex (אלפי ₪)
(1,290)	(580)	רווחי (הפסדי) שערור בתקופה (אלפי ₪)
100% בקירוב	100% בקירוב	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
8.7%	9.4%	שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)
74	74	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה
130	-	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה

ביג קרית גת

שנת 2015	רבעון 1 2016	(נתונים לפי חלק אפקטיבי של החברה בנכס, דהיינו 50% בהכנסות שכ"ד ו-100% בהכנסות והוצאות הניהול)
71,500	72,070	שווי הנכס לתום התקופה (אלפי ₪)
4,861	1,344	NOI בתקופה-בנטרול Capex (אלפי ₪)
855	566	רווחי (הפסדי) שערור בתקופה (אלפי ₪)
100% בקירוב	100% בקירוב	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
6.8%	7.46%	שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)
85	88	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה
90	-	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה

Waterfront

שנת 2015	רבעון 1 2016	(נתונים לפי חלק אפקטיבי של החברה בנכס, דהיינו 64%)
95,680	95,680	שווי הנכס לתום התקופה (אלפי דולר)
5,945	1,587	NOI בתקופה-בנטרול Capex (אלפי דולר)
5,298	(148)	רווחי (הפסדי) שערור בתקופה (אלפי דולר)
97%	97%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
6.21%	6.63%	שיעור תשואה בפועל לתקופה במונחים שנתיים (%)
15	15	דמי שכירות ממוצעים למ"ר חודשי לתקופה (בדולר)
18	15	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (בדולר)

פרק 2 - הסברי הדירקטוריון

לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ, 2016

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את הדוחות הכספיים של החברה לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2016:

דגשים עיקריים לתקופת הדוח:

- ה- NOI האפקטיבי (חלקה היחסי של החברה) הסתכם לסך של כ-126.5 מיליון ₪ בהשוואה לסך של כ-104.5 מיליון ₪ בתקופה המקבילה אשתקד.
- ה-FFO המתוקנן ברבעון הראשון של 2016 הסתכם לסך של כ-64.2 מיליון ₪ בהשוואה לסך של כ-45.1 מיליון ₪ ברבעון המקביל אשתקד עליה של 42%.
- שיעור ההיוון המשוקלל הנגזר מהנדל"ן המניב בישראל ליום 31 במרץ, 2016 עומד על 7.8%.
- שיעור ה-LTV האפקטיבי של החברה ליום 31 במרץ, 2016 עומד על כ-58.4%.
- הרווח הנקי בתקופת הדוח הסתכם לסך של כ-107.5 מיליון ₪ בהשוואה לכ-37.3 מיליון ₪ בתקופה המקבילה אשתקד.
- שיעור התפוסה בנכסים בישראל עומד על 100% בקירוב ובארה"ב על כ-93%.

חלק א. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי הקבוצה

1. כללי

א. מבוא

קבוצת ביג הינה הבעלים, המנהלת והמפתחת של נדל"ן מניב בישראל ובארה"ב וכן עוסקת בייזום ופיתוח של קרקעות בבעלותה המלאה או החלקית בישראל, בהודו ובסרביה. הקבוצה מתמקדת בעיקר בענף המרכזיים המסחריים. 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.

במקביל לפעילות כאמור, החברה פועלת לייצר פלטפורמה אינטרנטית לרכישות **on line** שתיצור בעתיד, סינרגיה לפעילותה הנוכחית.

ב. נכסים

ליום 31 במרץ 2016 מחזיקה הקבוצה 52 נכסים בישראל וארה"ב, כדלקמן:

48 מרכזים מסחריים מניבים <

2 מרכזים מסחריים בפיתוח <

2 קרקעות <

הנכסים המניבים משתרעים על שטח בנוי להשכרה בהיקף של כ- 889 אלפי מ"ר.

בישראל, פועלת החברה ברכישה, פיתוח וניהול של מרכזים מסחריים בעצמה, באמצעות חברות מאוחדות, חברות כלולות וחברות בשליטה משותפת. בבעלות החברה 22 מרכזים מסחריים מניבים בשטח בנוי כולל של כ-306 אלפי מ"ר, וכן שני מרכזי מסחר בפיתוח ושתי קרקעות לפיתוח עתידי. בארה"ב פועלת החברה באמצעות ביג USA. ליום 31 במרץ, 2016 מחזיקה ביג USA במישרין ובעקיפין בכ- 26 מרכזים מסחריים פתוחים. הנכסים כאמור משתרעים על שטח בנוי להשכרה בהיקף של כ- 583 אלפי מ"ר.

בימים אלה פועלת חברת הבת להקמת זרוע ניהולית בארה"ב אשר תבצע את התפעול השוטף במרכזים (ניהול, השכרות, פיתוח ועוד) חלף חברות הניהול המבצעות את העבודה כיום בעבור החברה, כאשר האפשרויות הנבחנות הן: רכישת חברה, מיזוג או פיתוח יכולות עצמאיות.

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

בסרביה החברה פועלת באמצעות חברת ביג CEE בה מחזיקה החברה כ-51.6%. נכון למועד הדוח, חברת ביג CEE הנה הבעלים של מרכז מסחרי בשטח של כ- 37,000 מ"ר בעיר נובי סאד, העיר השנייה בגודלה בסרביה. נכון למועד הדוח שיעור התפוסה של המרכז הוא כ-96%. כמו כן, החברה הנה הבעלים של שלוש קרקעות הממוקמות בערים Sabac, Belgrade ו- Jagodina. כאשר החברה החלה לתכנן הקמת מרכז מסחרי בשטח של כ-50 אלף מ"ר על הקרקע בבלגראד.

בהודו, החברה פועלת באמצעות חברת ביג הודו. החברה בעלת הזכויות (בשיעור של כ-30.15%) בעקיפין, באמצעות ביג הודו בקרקעות בשטח של כ- 40 דונם וכ- 75 דונם הממוקמות בערים Bangalore ו- Vadodara בהתאמה. בחודש ינואר 2016, מכרה החברה את זכויותיה במרכז קניות בשטח בנוי של כ-17.5 אלפי מ"ר בעיר THANE, בסך של כ- 13 מיליון \$ (חלק החברה), כמו כן החברה מנהלת משא ומתן למכירת יתרת פעילותה בהודו.

להלן מפה המפרטת את אזורי הפעילות של החברה:



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

(Funds From Operation) FFO .2

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

בחישוב ה-**FFO** לא נכללו הפרשי שער והוצאות הפרשי הצמדה בגין קרן אגרות חוב והלוואות צמודות מדד, זאת כי לדעת הנהלת החברה ההוצאות האמורות אינן משקפות תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת נמשכת. החברה סבורה כי פרסום מדד זה משקף באופן נכון יותר את תוצאותיה התפעוליות של החברה. כמו כן, פרסום ה- **FFO** כאמור יאפשר בסיס טוב יותר להשוואת תוצאותיה התפעוליות של החברה בתקופה מסוימת לעומת תקופות קודמות ויגביר את האחידות וההשוואתיות של מדד פיננסי זה, למול זה המפורסם על ידי חברות נדל"ן אחרות. יצוין, כי החברה כללה בחישוב ה-**FFO** המאוחד המיוחס לבעלי מניות של החברה את חלקה ב-**FFO** של החברות בשליטה משותפת.

יחד עם זאת יש להדגיש, כי ה-**FFO**:

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

FFO מאוחד מיוחס לבעלי מניות החברה (אלפי ₪)

ל-3 חודשים שהסתיימו		
ביום 31 במרץ		
2015	2016	
35,703	94,816	רווח נקי
8,121	(53,105)	נטרול שיערוך נדל"ן להשקעה ונדל"ן בהקמה
4,604	15,973	נטרול תנועה במיסים הנדחים
3,876	15,999	נטרול התאמות אחרות
710	1,916	נטרול הוצאות פחת והפחתות
362	912	נטרול הוצאות רכישה
7,414	(11,066)	התאמות המתייחסות לחברות כלולות
(895)	8,271	חלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה בהתאמות לעיל
59,895	73,716	FFO נומינאלי
התאמות נוספות *		
4,640	1,135	הפרשי שער
(25,605)	(11,803)	הוצאות (הכנסות) מימון אינפלציוניות
(582)	(1,784)	תקנון עונתיות בגין פעילות תעשייתית
6,785	2,951	תקנון הוצאות/הכנסות מס בגין אינפלציה
45,133	64,215	FFO ריאלי לפי גישת ההנהלה

* לחברה הלוואות ואגרות חוב צמודות מדד בהיקפים משמעותיים ולכן לשינוי בשיעור המדד ישנה השפעה ישירה על חבות המס השוטפת של החברה ובהתאם השינוי במדד בין הרבעונים גורם להטיה במדד ה-**FFO**. לאור ציפיות השוק הנוכחיות לאינפלציה שנתית של בין 0.5%-0%, כוללות ההתאמות לפי גישת ההנהלה תאום להוצאות המס בהתאם להנחת אינפלציה 0, וזאת על מנת לתקן את העיוות שצפוי להתהפך. בנוסף בוצע תיקון ל- **FFO** שמקורו בתוצאות של חברה כלולה, אשר פעילותה מתאפיינת בעונתיות.

3. LTV אפקטיבי

להלן תחשיב LTV בהתאם לנתונים אפקטיביים המשקפים את חלקה היחסי של החברה בנכסים ו/או ההתחייבויות של חברות הקבוצה, בין אם הנכסים ו/או ההתחייבויות מאוחדים בדוחות הכספיים ובין אם ההשקעה באותן היישויות טופלה לפי שיטת השווי המאזני (באלפי ש"ח):

31.12.2015	31.03.2016	
4,572,057	4,532,597	החלק האפקטיבי של החברה בהתחייבויות
(283,136)	(134,336)	בניכוי חלקה האפקטיבי של החברה במזומן ובפיקדונות
4,288,921	4,398,261	חוב נטו המיוחס לחברה
7,172,840	7,024,553	חלקה האפקטיבי של החברה בנדל"ן להשקעה
259,338	509,948	חלקה האפקטיבי של החברה בנדל"ן להשקעה בפיתוח
7,432,178	7,534,501	סה"כ חלקה האפקטיבי של החברה בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן להשקעה בפיתוח
57.7%	58.4%	LTV אפקטיבי

4. נתונים נבחרים ממאזן החברה (באלפי ₪)

31.12.2015	31.03.2016	
7,482,129	7,590,058	סך מאזן
289,309	160,886	רכוש שוטף
5,451,815	5,613,220	נדל"ן להשקעה ונדל"ן בפיתוח
1,741,005	1,815,952	נכסים לא שוטפים
1,124,356	1,413,895	התחייבויות שוטפות
2,787,631	2,604,106	התחייבויות לזמן ארוך
726,732	732,207	מיסים נדחים
2,843,410	2,839,850	הון עצמי כולל זכויות מיעוט
2,494,053	2,489,168	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה

רכוש שוטף

הרכוש השוטף ליום 31 במרס, 2016 הסתכם לסך של כ-161 מיליון ₪ לעומת כ-289 מיליון ₪ ליום 31 בדצמבר, 2015. עיקר הקיטון מקורו בקיטון בסעיף מזומנים ושווי מזומנים ופקדונות וניירות ערך בסך של כ-131 מיליון ₪.

נכסים לא שוטפים

סך הנכסים הלא שוטפים במאזן החברה ליום 31 במרס, 2016 הסתכמו לכ-7,429 מיליון ₪ לעומת סך של כ-7,193 מיליון ₪ ליום 31 בדצמבר, 2015. עיקר השינוי מקורו בשינויים ביתרות הסעיפים כדלקמן:

הלוואות וחיביים אחרים – הסתכמו ליום 31 במרץ, 2016 לסך של כ-120 מיליון ₪ לעומת סך של כ-39 מיליון ₪ ליום 31 בדצמבר, 2015. עיקר הגידול מקורו בפיקדון לזמן ארוך בגין התמורה ממכירת נכס בחברה בת בארה"ב בסך של כ-80 מיליון ₪.

נדל"ן להשקעה – הסתכם ליום 31 במרץ, 2016 לסך של כ-5,126 מיליון ₪ לעומת סך של כ-5,215 מיליון ₪ ליום 31 בדצמבר, 2015. עיקר הקיטון ביתרת הנדל"ן להשקעה נבע ממכירת נכס בארה"ב בסך של כ-80 מיליון ש"ח.

נדל"ן להשקעה בפיתוח - הסתכם ליום 31 במרס, 2016 לסך של כ-488 מיליון ₪ לעומת סך של כ-237 מיליון ₪ ליום 31 בדצמבר, 2015. עיקר השינוי מקורו באיחוד חברה כלולה המחזיקה נדל"ן להשקעה בפיתוח בסך של כ-245 מיליון ש"ח.

התחייבויות שוטפות

הסתכמו ליום 31 במרס, 2016 לסך של כ-1,414 מיליון ₪ לעומת סך של כ-1,124 מיליון ₪ ליום 31 בדצמבר, 2015. עיקר הגידול מקורו בסעיף חלויות שוטפות ואשראי מתאגידים בנקאיים אשר נובע מאיחוד לראשונה של חברה כלולה אשר כלל הלוואה בסך של כ-153 מיליון ₪ שעתידה להיפרע בחודש ספטמבר 2016 וניצול קו אשראי בסך 100 מיליון ש"ח. בנוסף במהלך הרבעון החברה הכריזה על דיבידנד לבעלי המניות בסך של 63 מיליון ₪ אשר הגדיל את יתרת הזכאים. מנגד חל קיטון של כ-28 מיליון ₪ בחלויות השוטפות של הלוואות לזמן ארוך.

ההתחייבויות לזמן ארוך

סך ההתחייבויות לזמן ארוך במאזן החברה ליום 31 במרס, 2016 הסתכמו לסך של כ-3,336 מיליון ש"ח לעומת כ-3,514 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2015. עיקר השינוי מקורו בשינויים ביתרות הסעיפים, כדלקמן:

התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים – יתרת ההתחייבויות לתאגידים בנקאיים ליום 31 במרץ, 2016 הסתכמה לסך של 959 מיליון ₪ לעומת סך של כ-981 מיליון ₪ ליום 31 בדצמבר, 2015. עיקר הקיטון בסעיף כאמור מקורו בשחיקת הלוואות מארה"ב כתוצאה מירידה בשע"ח של הדולר של כ-22 מיליון ₪.

אגרות חוב – במהלך התקופה חלה ירידה בסך של כ-183 מיליון ש"ח ביתרת אגרות החוב. במהלך הרבעון בוצעו פירעונות בסכום של כ-172 מיליון ₪ ובנוסף בוצע שערור של אגרות חוב שגרם לקיטון בסך של כ-11 מיליון ₪ בעקבות ירידת מדד המחירים לצרכן.

התחייבות אחרות – במהלך התקופה חלה עלייה ביתרת ההתחייבויות האחרות בסכום של כ-21 מיליון ש"ח. עיקר הגידול נובע מהלוואה נוספת בסכום של כ-21 מיליון ש"ח שהתקבלה מחברה כלולה.

מסים נדחים – במהלך התקופה חלה עלייה ביתרת המסים הנדחים בסכום של כ-5 מיליון ₪ הנובעת מעלייה במיסים הנידחים בארה"ב בסך של כ-18 מיליון ₪ כתוצאה מעלייה בשווי הנדל"ן המניב, מנגד חל קיטון במיסים הנידחים בישראל הנובע מירידה בשיעור המס מ-26.5% ל-25%.

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

ההון המיוחס לבעלי מניות החברה ליום 31 במרס 2016 הסתכם בכ-2,489 מיליון ש"ח, לעומת כ-2,494 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2015. הקיטון ביתרת ההון המיוחס לבעלי מניות החברה נובע מהכרזת דיבידנד במהלך הרבעון בסך של 63 מיליון ש"ח ובקיזוז רווח כולל המיוחס לבעלי המניות בסכום של כ-57 מיליון ₪.

5. דוחות מאוחדים על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2015	2016	
מבוקר	אלפי ש"ח	בלתי מבוקר	
(למעט נתוני רווח נקי למניה)			
479,397	109,609	129,887	הכנסות מהשכרה, דמי ניהול ואחרות
123,791	29,924	33,492	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות
355,606	79,685	96,395	רווח גולמי
141,191	12,013	38,103	חלק החברה ברווחי (חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו) עלייה (ירידה) בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
214,801	(8,121)	53,105	הוצאות מכירה ושיווק
20,860	3,092	3,330	הוצאות הנהלה וכלליות
51,551	13,153	13,471	פחת והפחתות
1,521	390	417	הכנסות אחרות
-	-	3,135	
637,666	66,942	173,520	רווח תפעולי
123,010	31,988	44,049	הוצאות מימון
17,609	19,904	3,112	הכנסות מימון
532,265	54,858	132,583	רווח לפני מסים על הכנסה
175,337	17,583	25,090	מסים על הכנסה
356,928	37,275	107,493	רווח נקי
			רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):
<u>סכומים שישווגו מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים</u>			
3,967	20,975	(47,824)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברות מאוחדות
(4,025)	(1,230)	340	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברות כלולות
(625)	(867)	(1,395)	חלק החברה בקרן הון בגין עסקאות גידור של חברה כלולה
(683)	18,878	(48,879)	
(683)	18,878	(48,879)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
356,245	56,153	58,614	סה"כ רווח כולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2015	2016
מבוקר	בלתי מבוקר	
אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח נקי למניה)		

רווח נקי מיוחס ל:

309,017	35,703	94,816
47,911	1,572	12,677
<u>356,928</u>	<u>37,275</u>	<u>107,493</u>

בעלי מניות החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה

סה"כ רווח כולל מיוחס ל:

307,482	49,752	57,213
48,763	6,401	1,401
<u>356,245</u>	<u>56,153</u>	<u>58,614</u>

בעלי מניות החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה

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

<u>25.09</u>	<u>3.01</u>	<u>7.56</u>
--------------	-------------	-------------

רווח נקי בסיסי

<u>24.80</u>	<u>3.00</u>	<u>7.52</u>
--------------	-------------	-------------

רווח נקי מדולל

הכנסות מהשכרה ודמי ניהול

ברבעון הראשון של השנה חל גידול בהכנסות בשיעור של כ-18.5% והן הסתכמו בכ-130 מיליון ש"ח, לעומת כ-110 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. עיקר הגידול, כ-16 מיליון ש"ח, מקורו בהכנסות שכ"ד ודמי ניהול בגין מרכזים חדשים שנפתחו בישראל אשר לא הניבו הכנסות בתקופה המקבילה אשתקד. בנוסף, איחוד לראשונה של חברת קניאל תעשיות תרם להכנסות שכר הדירה סך של כ-4 מיליון ש"ח.

הוצאות הפעלת נכסים להשכרה

ברבעון הראשון של שנת 2016 הסתכמו הוצאות הפעלת הנכסים לסך של כ-33 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-30 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. עיקר הגידול מקורו בהוצאות הפעלת הנכסים בגין מרכזים חדשים שנפתחו בישראל בסך של כ-3 מיליון ש"ח אשר טרם נפתחו בתקופה המקבילה אשתקד.

חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

ברבעון הראשון של שנת 2016 הסתכמו חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני לסך של כ-38 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-12 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. עיקר הגידול מקורו בחברות כלולות בארה"ב אשר הכירו בהכנסות מרווחי השיעור כתוצאה מירידה בשיעור היוון הנכסים.

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

ברבעון הראשון של שנת 2016 הסתכמה העלייה בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו בסכום של כ-53 מיליון ₪ לעומת הפסד בסך של כ-8 מיליון ₪ ברבעון המקביל אשתקד. עיקר הגידול ברבעון מקורו בירידה בשיעור ההיוון של הנכסים בארה"ב אשר תרמו לרווחי השערור כ-67 מיליון ₪. מאידך חלה ירידה בשווי ההוגן בנדל"ן להשקעה בישראל בסך של כ-14 מיליון ₪ כתוצאה בעיקר ממדד שלילי בשיעור של 0.9% במהלך הרבעון.

הוצאות מימון, נטו

ברבעון הראשון של שנת 2016 הסתכמו הוצאות המימון נטו לסך של כ-41 מיליון ₪ לעומת סך של כ-12 מיליון ₪ ברבעון המקביל אשתקד. עיקר הגידול בהוצאות מימון, נטו נבע בגין עסקת הגנה שביצעה ביג ארה"ב כנגד מיחזור חוב עתידי, במהלך התקופה החברה הכירה בהוצאות מימון בסכום של כ-22.3 מיליון ₪, גידול של כ-10 מיליון ₪ יותר מרבעון קודם אשתקד (לפרטים נוספים ראה ביאור 3(ט') לדוחות הכספיים). בנוסף במהלך הרבעון הנוכחי חלה ירידה במדד בשיעור של כ-0.9% לעומת ירידה של כ-1.6% ברבעון המקביל אשתקד אשר הקטינו את הוצאות המימון בכ-12 מיליון ש"ח ובכ-26 מיליון ₪ בהתאמה. כמו כן חל גידול בהוצאות מימון בסך של כ-1.5 מיליון ₪ כתוצאה מאיחוד חברה כוללה שאוחדה לראשונה.

מסים על ההכנסה

ברבעון הראשון של שנת 2016 הסתכמו המסים על הכנסה לסך של כ-25 מיליון ₪ לעומת סך של כ-18 מיליון ₪ ברבעון המקביל אשתקד. הוצאות המסים בתקופה כללו הוצאות בגין מסים נדחים בסכום של כ-36 מיליון ₪ שנבעו מעליית ערך הנדל"ן להשקעה ומנגד קיטון במיסים נדחים בסכום של כ-20 מיליון ₪ אשר נבע מירידה בשיעור המס בישראל. בנוסף רשמה החברה בתקופה הוצאות מס שוטפות בסכום של כ-9 מיליון ₪.

רווח למניה

הרווח הבסיסי למניה המיוחס לבעלי מניות החברה ברבעון הראשון של שנת 2016 הסתכם לסך של כ-7.56 ₪, לעומת סך של 3.01 ₪ בתקופה המקבילה אשתקד. הרווח המדולל למניה המיוחס לבעלי מניות החברה ברבעון הראשון של שנת 2016 הסתכם לסך של כ-7.52 ₪, לעומת סך של 3.0 ₪ בתקופה המקבילה אשתקד.

6. נזילות ומקורות מימון

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

לתאריך הדיווח לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ-1,253 מיליון ש"ח. עיקר הגרעון מקורו בסיווג הלוואות לזמן קצר בגין נכסים בארה"ב בסכום של 394 מיליון שקל שעתידות להיפרע בחודש נובמבר, 2016 וכן הלוואה נוספת בסכום של 80 מיליון שקל אשר עתידה להיפרע בחודש יוני, 2016. בנוסף, סיווג חלות שוטפת בסך של כ-150 מיליון ש"ח, בגין אגרות החוב סדרה ג' אשר צפויות להיפרע בחודש מרץ, 2017, ובסיווג הלוואה בגין הנכס באשדוד בסך של כ-158 מיליון ש"ח אשר עתידה להיפרע בחודש אוגוסט, 2016. איחוד לראשונה של חברת קניאל תעשיות אריזה תרם לגרעון בהון החוזר סך של כ-155 מיליון ₪ שנובע בעיקר מהלוואה בסך של כ-153 מיליון ₪ שעתידה להיפרע בחודש ספטמבר 2016. בנוסף, במהלך השנה האחרונה ביצעה החברה השקעות משמעותיות ברכישת נכסים בארה"ב ופיתוח נכסים בישראל אשר חלקם מומנו באמצעות אשראי לזמן קצר.

א. החברה פועלת למחזור ההלוואות בגין הנכסים בארה"ב וצופה כי תוכל למחזר את החוב בגינם. כאמור בביאור 3(ט) לדוחות הכספיים, ביצעה החברה עסקת הגנה לקיבוע הריבית הצפויה במימון מחדש של נכסים אלו.

ב. לתאריך הדיווח לחברה נכסים פנויים משיעבוד בשווי כולל של כ-1,111 מיליון ש"ח (מתוכם כ-897 מיליון ש"ח נכסים מניבים). החברה מעריכה כי תוכל לגייס חוב כנגד שיעבוד נכסים אלו, ככל שתדרש.

ג. הועמדה לקבוצה מסגרת ליווי בסכום של כ-270 מיליון ש"ח כנגד הקמת המרכז באשדוד, אשר החל לפעול במרץ 2015. נכון למועד הדוחות הכספיים ניצלה הקבוצה כ-158 מיליון ש"ח בלבד מתוך הסכום כאמור ויש לה אפשרות לנצל את היתרה למרות השלמת הבנייה של הנכס. במקביל, החברה בוחנת את האפשרויות העומדות בפניה למימון הנכס באשדוד, ששווי במאזן מסתכם לסך של כ-551 מיליוני ש"ח, באשראי לזמן ארוך.

ד. גוף מוסדי העמיד לחברה מסגרת אשראי לזמן קצר בסכום של כ-200 מיליון ש"ח כנגד שיעבוד הנכס בכרמיאל כאשר נכון ליום 31 במרס, 2016 סך של כ-100 מיליון ש"ח ממסגרת האשראי טרם נוצל.

ה. לחברה צפוי תזרים חיובי מתמשך מפעילות שוטפת, אשר משמש למימון פעילות החברה. נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים הקבוצה הגיעה להבנות עם גורמים פיננסיים על מחזור חובות ו/או הארכת מסגרות האשראי בסכום של כ-460 מיליוני ש"ח.

ז. בנוסף למפורט לעיל לקבוצה נכסים משועבדים בישראל בשווי של 941 מיליון ₪ (חלק החברה), כנגדם הועמד לחברה מימון בסכום של כ-431 מיליון ₪ המגלם **LTV** של כ-46%. צפוי כי החברה תוכל להגדיל, ככל שתדרש, את היקף המימון כנגד נכסים אלו.

להערכת הנהלת החברה, יתרת הנכסים המניבים הפנויים, היכולת למחזר את החוב בגין ההלוואות שסווגו לזמן קצר, קווי האשראי כאמור, ובתוספת תזרים מזומנים חיובי מתמשך מפעילות שוטפת, יאפשרו לחברה לעמוד בפרעון התחייבויותיה השוטפות.

דוח בדבר מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון של החברה ליום 31 במרס, 2016 יפורסם בטופס שסימונו ת-126.

7. תזרים מזומנים

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת - ברבעון הראשון לשנת 2016 הסתכם התזרים שנבע מפעילות שוטפת לסך של כ-21 מיליון ₪ לעומת מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת בסך של כ-3 מיליון ₪ בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הגידול בתזרים מפעילות שוטפת מקורו בגידול ב-EBITDA אשר נבע מהרחבת הפעילות של הקבוצה בארה"ב ומפתיחת המרכזים החדשים בישראל.

תזרים מזומנים מפעילות השקעה - ברבעון הראשון של שנת 2016 הסתכם התזרים ששימש לפעילות השקעה לסך של כ-29 מיליון ₪ לעומת סך של כ-91 מיליון ₪ בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר התזרים בתקופה הנוכחית שימש לרכישת מניות חברת קניאל בסכום של כ-40 מיליון ש"ח ובנוסף השקעה של כ-33 מיליון ₪ בחברות כלולות. מנגד החברה שיחררה פיקדון משועבד לזמן קצר בסך של כ-50 מיליון ₪.

מזומנים נטו מפעילות מימון - ברבעון הראשון של שנת 2016 הסתכם התזרים ששימש לפעילות מימון לסך של כ-72 מיליון ₪ לעומת מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון בסך של כ-117 מיליון ₪ בתקופה המקבילה. במהלך הרבעון פרעה החברה אגרות חוב בסכום של כ-172 מיליון ₪ ומנגד גייסה אשראי לזמן קצר בסך של כ-100 מיליון ₪.

חלק ב': סיכוני שוק ודרכי ניהולם

8. פרטים בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

האחראי לניהול סיכוני השוק בחברה הוא מר איתן בר זאב, המשמש כמנכ"ל קבוצת ביג. לפרטים אודות השכלתו, כישוריו וניסיונו העסקי של מר בר זאב, ראה סעיף 14 בפרק 4 לדוח התקופתי.

במהלך התקופה המדווחת לא חל שינוי מהותי בסיכוני השוק לעומת אלה שדווחו במסגרת הדוח התקופתי לשנת 2015. לפרטים אודות עסקת הגנה שביצעה חברת הבת של החברה ראה ביאור 3 (ט) לדוחות הכספיים.

חלק ג': היבטי ממשל תאגידי

9. תגמולים שניתנו כמפורט בתקנה 21 לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים ("תקנה 21")

בהתאם לתקנה 1(א)2 לתקנות החברות (הקלות בעסקאות בעלי ענין), התש"ס-2000 ("תקנות ההקלות"), אושר על ידי דירקטוריון החברה ביום 28 במרץ 2016 כי יינתן למר ברק בן אליעזר, אשר מונה כדירקטור בחברה ביום 2 בפברואר 2016, גמול השווה לסכומי הגמול השנתי וגמול השתתפות בהתאם ל"סכום הקבוע" כקבוע בתוספת השנייה ובתוספת השלישית לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס-2015 ("תקנות הגמול") ובהתאם לדרגת ההון העצמי של חברה כהגדרתו בתקנות הגמול, כפי שיהא מעת לעת, החל ממועד מינויו. לפרטים נוספים ראה דיווח החברה מיום 28 במרץ 2016 (אסמכתא: 2016-01-016332).

10. הליך אישור הדוחות הכספיים

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

חברי ועדת המאזן הינם: הגב' שרון שופי, המכהנת כדירקטורית חיצונית וכיו"ר ועדת המאזן; מר עזריאל (עזרי) גונן, המכהן כדירקטור חיצוני; מר ברק בן אליעזר, המכהן כדירקטור בלתי תלוי; לפרטים בדבר השכלתם, כישוריהם וניסיונם העסקי של הדירקטורים האמורים ראה סעיף 14, בפרק 4 לדוח התקופתי וכן שאלון ממשל תאגידי בפרק 5 לדוח התקופתי.

ביום 25 במאי 2016, קיימה ועדת המאזן דיון מקיף בנושא הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2016 והעבירה את המלצותיה לדירקטוריון החברה. בישיבת ועדת המאזן השתתפו כל חברי הוועדה – הגב' שרון שופי (יו"ר), עזרי (עזריאל) גונן, ברק בן אליעזר, וכן המנכ"ל – מר איתן בר-זאב, המשנה למנכ"ל – מר ישראל יעקבי, סמנכ"ל הכספים – רו"ח אסף נגר, היועצת המשפטית ומזכירת החברה - עו"ד קרן יכין דורון, ורו"ח המבקרים של החברה – קוסט פורר גבאי את קסירר ושות'. ביום 30 במאי 2016, לאחר קבלת המלצותיה של ועדת המאזן בעניין, נדונו ואושרו הדוחות הכספיים של החברה לרבעון הראשון של שנת 2016, על ידי דירקטוריון החברה. בישיבת הדירקטוריון האמורה השתתפו כל הדירקטורים, וכן המשנה למנכ"ל – מר ישראל יעקבי, סמנכ"ל הכספים – רו"ח אסף נגר, היועצת המשפטית ומזכירת החברה - עו"ד קרן יכין דורון, וכן רו"ח המבקרים של החברה – קוסט פורר גבאי את קסירר ושות' ומבקרת הפנים – רו"ח לינור דלומי.

11. תרומות

קבוצת ביג תרומת, באופן קבוע, לקהילה. התרומה ניתנת הן בדרך של ארגון פעילויות משותפות עם גופים שונים והן בדרך של תרומה ישירה למקקים בפעילות למען האוכלוסייה. בהתאם להחלטת הדירקטוריון, סך התרומות השנתיות של הקבוצה לא יעלה על 2% מסך הכנסות דמי השכירות ממרכזי הקבוצה, בישראל. סך תרומות הקבוצה ברבעון הראשון של שנת 2016 הסתכמו לכ-861 אלפי ₪. לחברה, לדירקטורים, למנהל הכללי ולבעלי השליטה וקרובם לא קיימים קשרים עם הגופים מקבלי התרומות.

להלן פירוט הגופים שקיבלו תרומות בהיקף של מעל 50 אלפי ₪ במהלך הרבעון הראשון של שנת 2016:

שם המוסד מקבל התרומה	סכום באש"ח
לקט ישראל ע"ר	125
עמותת יחדיו באר שבע והדרום ע"ר	100
המרכז הבינתחומי הרצליה (חל"צ)	286
אור שלום למען ילדים ונוער בסיכון (חל"צ)	50
סה"כ	561

חלק ד': גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

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

לפירוט אודות אירועים נוספים ראה ביאור 6 לדוחות הכספיים.

13. גילוי יעודי למחזיקי אגרות חוב

לא חלו שינויים מהותיים לגבי נתונים בנושא אגרות החוב של החברה שבמחזור נכון ליום פרסום דוח זה. להלן יובאו פרטים אודות אמות מידה פיננסיות לגבי כל סדרות אגרות החוב של החברה נכון למועד זה. נכון למועד פרסום דוח זה, החברה עומדת, למיטב ידיעתה, בכל התנאים וההתחייבויות בהתאם לשטרי הנאמנות, שנחתמו עם הנאמנים לבעלי סדרות אגרות החוב. לא התקיימו, למיטב ידיעת החברה, תנאים המקימים עילות להעמדת איגרות החוב לפירעון מיידי.

דירוג עדכני לסדרות אגרות החוב

ביום 21 באפריל 2016, הודיעה חברת הדירוג - מידרוג על אישור מחדש של דירוג A1.il ושינוי אופק הדירוג מיציב לחיובי למנפיק ולסדרות האג"ח ג' עד ז' שבמחבור של החברה. לפרטים נוספים אודות הודעתה של מידרוג כאמור לעיל, ראה דוח מיידי של החברה מיום 21 באפריל 2016 (אסמכתא מספר: 2016-01-054100).

ביום 5 במאי 2016 הודיעה חברת הדירוג מעלות S&P, על הפסקת הדירוג לבקשת החברה (אסמכתא מספר: 2016-01-060265).

אמות מידה פיננסיות

אגרות החוב	אמות המידה	תוצאת החישוב	עמידה/אי עמידה
סדרה ג'	אין	--	--
סדרה ד'	שווים הבטוחתי של הנכסים המשועבדים שהוא מוכפל ב- 0.75, לא יפול מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור, בתוספת ריבית והפרשי הצמדה בגינה על פי תנאי אגרות החוב.	1.36	החברה עומדת באמות המידה
סדרה ה'	החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') כי למשך 'תקופת הבדיקה' (דהיינו - שני רבעונים עוקבים רצופים, על פי הדוחות הכספיים הרלבנטיים לתום כל אחד מהרבעונים האמורים) -		
	1. הונה העצמי המתואם של החברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ- 700 מיליון.	2,840 מיליון ש"ח	החברה עומדת באמות המידה
	2. היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאון (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ- 20%.	37%	החברה עומדת באמות המידה
	3. היחס בין החוב הפיננסי נטו של החברה לבין ה- NOI, כהגדרתם בשטר הנאמנות, לא יעלה על 14.	8.69	החברה עומדת באמות המידה

עמידה/ אי עמידה	החישוב	תיאור אמות המידה	אגרות החוב
		החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') כי במשך 'תקופת הבדיקה' -	סדרה ו'
החברה עומדת באמות המידה	57.82%	1. הסך השווה ליתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ו') שבמחזור בתוספת ריבית בגינה שנצברה למועד הבדיקה, מחולק בסכום השווה ליתרת השווי הבטוחתי של הנכסים המשועבדים הנ"ל, לא יעלה על 75%.	
החברה עומדת באמות המידה	2,840 מיליון ש"ח	2. הונה העצמי המתואם של החברה על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לא יפחת מ-700 מיליון.	
החברה עומדת באמות המידה	45.6%	1. החברה מתחייבת כי יחס הלוואה לבטוחה לא יעלה על 80%. יחס הלוואה לבטוחה מחושב בהתאם לנוסחה הבאה: $A-B/(C+D+E)^5 =$ יחס הלוואה לבטוחה	סדרה ז'

$A^5 =$ יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ז') שיהיו קיימים במחזור במועד הבדיקה, בתוספת ריבית והפרשי הצמדה שנצברו עד לאותו מועד בהתאם לתנאי אגרות החוב (סדרה ז'); $B =$ הסכום המצטבר של השווי הבטוחתי של פיקדונות כספיים ו/או ערבויות בנקאיות ו/או ניירות ערך ממשלתיים, אם וככל שיהיו משועבדים במועד הבדיקה; $C =$ השווי הבטוחתי של הלוואות הבעלים, כהגדרתו בשטר הנאמנות מיום 23 ביולי 2015 שנחתם בין החברה לבין רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ בקשר עם אגרות החוב (סדרה ז') ("שטר הנאמנות אגח ז'); $D =$ השווי הבטוחתי של המניות המשועבדות, כהגדרתו בשטר הנאמנות אגח ז';

עמידה/ אי עמידה	החישוב	תיאור אמות המידה	אגרות החוב
החברה עומדת באמות המידה	2,840 מיליון ש"ח	2. החברה מתחייבת כי במשך תקופת הבדיקה כהגדרתה בסעיף 8.1 לשטר הנאמנות אגח ז', הונה העצמי המתואם של החברה ⁶ , על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, לא יפחת מ-1 מיליארד ₪.	סדרה ז'
החברה עומדת באמות המידה	37%	3. החברה מתחייבת כי למשך תקופת הבדיקה ⁷ , היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן של החברה, על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, לא יפחת מ-20%.	

⁶ 'הון עצמי מתואם', משמעו – הון עצמי לפי כללים חשבונאיים מקובלים, בתוספת זכויות מיעוט, ובתוספת שטר הון והלוואות בעלים הנחותים לכל חוב אחר של החברה, והכל בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה

⁷ 'תקופת הבדיקה' משמעה שני רבעונים עוקבים רצופים, על-פי הדוחות הכספיים הרלבנטיים לתום כל אחד משני הרבעונים האמורים.

**איתן בר זאב
מנכ"ל החברה
ודירקטור**

**יהודה נפתלי
יו"ר דירקטוריון**

תאריך: 30 במאי, 2016

ביג מרכזי קניית בע"מ

דוחות כספיים ביניים תמציתיים מאוחדים ליום 31 במרס, 2016

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

2	סקירת דוחות כספיים ביניים תמציתיים מאוחדים
3-4	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
5-6	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
7-9	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
10-12	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
13-19	באורים לדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר

לבעלי המניות של

ביג מרכזי קניות בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של ביג מרכזי קניות בע"מ וחברות בנות (להלן - הקבוצה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרס 2016 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-4.28% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 במרס 2016 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-5% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. כמו כן לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת ביניים של חברות המוצגות על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן הסתכמה לסך של כ-6,642,609 אלפי ש"ח ליום 31 במרס 2016 ואשר חלקה של הקבוצה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ-6,642 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות 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 2015	ליום 31 במרס		באור
	2015	2016	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
182,858	157,286	101,095	
65,159	33,934	15,486	
21,640	15,649	28,018	
19,652	187,455	16,287	
<u>289,309</u>	<u>394,324</u>	<u>160,886</u>	
39,294	19,244	120,147	
1,633,103	1,254,942	1,600,138	
5,215,131	4,885,549	5,125,678	
236,684	101,002	487,542	
35,861	29,907	55,445	
32,747	33,465	40,222	
<u>7,192,820</u>	<u>6,324,109</u>	<u>7,429,172</u>	
<u>7,482,129</u>	<u>6,718,433</u>	<u>7,590,058</u>	

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
פקדונות וניירות ערך
שוכרים
חייבים ויתרות חובה

נכסים לא שוטפים

הלוואות וחייבים אחרים
השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
נדל"ן להשקעה
נדל"ן להשקעה בפיתוח
רכוש קבוע, נטו
נכסים בלתי מוחשיים

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

ליום 31 בדצמבר 2015	ליום 31 במרס		
	2015	2016	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
			התחייבויות שוטפות
799,566	183,423	1,025,835	חלויות שוטפות, אשראי מתאגידים בנקאיים
210,503	196,658	208,985	חלויות שוטפות של אגרות חוב
30,689	26,297	29,965	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
83,598	60,212	149,110	זכאים ויתרות זכות
<u>1,124,356</u>	<u>466,590</u>	<u>1,413,895</u>	
			התחייבויות לא שוטפות
980,653	1,662,998	958,681	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
1,716,806	1,352,117	1,534,305	אגרות חוב
4,851	4,951	5,362	פקדונות משוכרים
12,994	7,206	12,858	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
16,075	15,188	15,977	התחייבות בגין חכירה מימונית
56,252	90,419	76,923	התחייבויות אחרות
726,732	586,965	732,207	מסים נדחים
<u>3,514,363</u>	<u>3,719,844</u>	<u>3,336,313</u>	
			הון המיוחס לבעלי מניות החברה
47	46	47	הון מניות
393,593	378,594	394,248	פרמיה על מניות
5,762	5,762	5,762	תקבולים על חשבון אופציות
6,257	3,343	6,504	קרן מעסקאות תשלום מבוסס מניות
15,953	31,732	(20,534)	קרן בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
(691)	915	(691)	קרן בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה
20,845	20,845	9,330	קרן הערכה מחדש בגין העברה מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה
(311)	(506)	(1,427)	קרן בגין עסקאות גידור
<u>2,052,598</u>	<u>1,829,284</u>	<u>2,095,929</u>	יתרת רווח
<u>2,494,053</u>	<u>2,270,015</u>	<u>2,489,168</u>	
<u>349,357</u>	<u>261,984</u>	<u>350,682</u>	זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>2,843,410</u>	<u>2,531,999</u>	<u>2,839,850</u>	סה"כ הון
<u>7,482,129</u>	<u>6,718,433</u>	<u>7,590,058</u>	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

30 במאי, 2016			
ישראל יעקבי	איתן בר זאב	יהודה נפתלי	תאריך אישור הדוחות הכספיים
משנה למנכ"ל ואחראי	מנכ"ל וחבר	יו"ר הדירקטוריון	
תחום הכספים בחברה	הדירקטוריון		

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
	2015	2016	
מבוקר	בלתי מבוקר		
אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח נקי למניה)			
479,397	109,609	129,887	הכנסות מהשכרה, דמי ניהול ואחרות
123,791	29,924	33,492	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות
355,606	79,685	96,395	רווח גולמי
141,191	12,013	38,103	חלק החברה ברווחי (חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו)
214,801	(8,121)	53,105	עלייה (ירידה) בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
20,860	3,092	3,330	הוצאות מכירה ושיווק
51,551	13,153	13,471	הוצאות הנהלה וכלליות
1,521	390	417	פחת והפחתות
-	-	3,135	הכנסות אחרות
637,666	66,942	173,520	רווח תפעולי
123,010	31,988	44,049	הוצאות מימון
17,609	19,904	3,112	הכנסות מימון
532,265	54,858	132,583	רווח לפני מסים על הכנסה
175,337	17,583	25,090	מסים על הכנסה
356,928	37,275	107,493	רווח נקי
רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):			
<u>סכומים שישווגו מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים</u>			
<u>ספציפיים</u>			
3,967	20,975	(47,824)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברות מאוחדות
(4,025)	(1,230)	340	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברות כלולות חלק החברה בקרן הון בגין עסקאות גידור של חברה כלולה
(625)	(867)	(1,395)	
(683)	18,878	(48,879)	
(683)	18,878	(48,879)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
356,245	56,153	58,614	סה"כ רווח כולל

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2015	2016
מבוקר	בלתי מבוקר	
אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח נקי למניה)		

רווח נקי מיוחס ל:

309,017	35,703	94,816
47,911	1,572	12,677
<u>356,928</u>	<u>37,275</u>	<u>107,493</u>

בעלי מניות החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה

סה"כ רווח כולל מיוחס ל:

307,482	49,752	57,213
48,763	6,401	1,401
<u>356,245</u>	<u>56,153</u>	<u>58,614</u>

בעלי מניות החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה

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

<u>25.09</u>	<u>3.01</u>	<u>7.56</u>
<u>24.80</u>	<u>3.00</u>	<u>7.52</u>

רווח נקי בסיסי

רווח נקי מדולל

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה												
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	יתרת רווח	קרן בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן מעסקאות תשלום מבוסס מניות	קרן הערכה מחדש בגין העברה מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה	קרן בגין עסקאות גידור	פרמיה על מניות	תקבולים על חשבון אופציות למניות	הון מניות	
בלתי מבוקר אלפי ש"ח												
2,843,410	349,357	2,494,053	2,052,598	(691)	15,953	6,257	20,845	(311)	393,593	5,762	47	יתרה ליום 1 בינואר, 2016 (מבוקר)
107,493	12,677	94,816	94,816	-	-	-	-	-	-	-	-	סה"כ רווח נקי רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס):
(1,395)	(279)	(1,116)	-	-	-	-	-	(1,116)	-	-	-	הפסד מעסקאות גידור תזרים מזומנים
(47,484)	(10,997)	(36,487)	-	-	(36,487)	-	-	-	-	-	-	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
58,614	1,401	57,213	94,816	-	(36,487)	-	-	(1,116)	-	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל
902	-	902	11,515	-	-	902	(11,515)	-	-	-	-	מימוש קרן הערכה מחדש בגין איחוד כלולה
-	-	-	-	-	-	(655)	-	-	655	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות הנפקת הון מניות ואופציות למניות (בניכוי הוצאות הנפקה)
(63,000)	-	(63,000)	(63,000)	-	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד שהוכרז לבעלי מניות החברה
(76)	(76)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>2,839,850</u>	<u>350,682</u>	<u>2,489,168</u>	<u>2,095,929</u>	<u>(691)</u>	<u>(20,534)</u>	<u>6,504</u>	<u>9,330</u>	<u>(1,427)</u>	<u>394,248</u>	<u>5,762</u>	<u>47</u>	יתרה ליום 31 במרס, 2016

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	קרן הערכה מחדש בגין העברה מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה	קרן בגין עסקאות גידור	פרמיה על מניות	תקבולים על חשבון אופציות למניות	הון מניות	
בלתי מבוקר אלפי ש"ח												
2,354,755	255,643	2,099,112	1,793,581	915	16,989	2,810	20,845	188	263,744	-	40	יתרה ליום 1 בינואר, 2015 (מבוקר)
37,275	1,572	35,703	35,703	-	-	-	-	-	-	-	-	סה"כ רווח נקי רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס):
(867)	(173)	(694)	-	-	-	-	-	(694)	-	-	-	הפסד מעסקאות גידור תזרים מזומנים
19,745	5,002	14,743	-	-	14,743	-	-	-	-	-	-	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
56,153	6,401	49,752	35,703	-	14,743	-	-	(694)	-	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל
533	-	533	-	-	-	533	-	-	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות הנפקת הון מניות ואופציות למניות (בניכוי הוצאות הנפקה)
120,618	-	120,618	-	-	-	-	-	-	114,850	5,762	6	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(60)	(60)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
<u>2,531,999</u>	<u>261,984</u>	<u>2,270,015</u>	<u>1,829,284</u>	<u>915</u>	<u>31,732</u>	<u>3,343</u>	<u>20,845</u>	<u>(506)</u>	<u>378,594</u>	<u>5,762</u>	<u>46</u>	יתרה ליום 31 במרס, 2015

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	קרן הערכה מחדש בגין העברה מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה	קרן בגין עסקאות גידור	פרמיה על מניות	תקבולים על חשבון אופציות למניות	הון מניות	
בלתי מבוקר אלפי ש"ח												
2,354,755	255,643	2,099,112	1,793,581	915	16,989	2,810	20,845	188	263,744	-	40	יתרה ליום 1 בינואר, 2015 (מבוקר)
356,928	47,911	309,017	309,017	-	-	-	-	-	-	-	-	סה"כ רווח נקי רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס): הפסד מעסקאות גידור תזרים מזומנים
(625)	(126)	(499)	-	-	-	-	-	(499)	-	-	-	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
(58)	978	(1,036)	-	-	(1,036)	-	-	-	-	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל
356,245	48,763	307,482	309,017	-	(1,036)	-	-	(499)	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות הנפקת הון מניות ואופציות למניות (בניכוי הוצאות הנפקה)
3,447	-	3,447	-	-	-	3,447	-	-	-	-	-	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
135,618	-	135,618	-	-	-	-	-	-	129,849	5,762	7	דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(50,000)	-	(50,000)	(50,000)	-	-	-	-	-	-	-	-	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה
(2,935)	(2,935)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	הנפקת הון לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(6,740)	(5,134)	(1,606)	-	(1,606)	-	-	-	-	-	-	-	
53,020	53,020	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
<u>2,843,410</u>	<u>349,357</u>	<u>2,494,053</u>	<u>2,052,598</u>	<u>(691)</u>	<u>15,953</u>	<u>6,257</u>	<u>20,845</u>	<u>(311)</u>	<u>393,593</u>	<u>5,762</u>	<u>47</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2015

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
מבוקר	2015	2016	
אלפי ש"ח	בלתי מבוקר		
356,928	37,275	107,493	<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u>
			רווח נקי
			התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
			התאמות לסעיפי רווח והפסד:
175,337	17,583	25,090	מסים על הכנסה
138,716	31,625	33,614	הוצאות ריבית, נטו
(46)	(20)	(25)	שערות פקדונות וניירות ערך
10,975	2,707	1,121	עלות תשלום מבוסס מניות
			חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני,
(141,191)	(12,013)	(38,103)	נטו
610	98	65	שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
2,995	710	1,916	פחת והפחתות
(214,801)	8,121	(53,105)	עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח
(3,263)	(748)	(231)	השפעת מיצוע הכנסות
			שערות הלוואות שניתנו, התחייבויות לתאגידים בנקאיים
(35,248)	(39,821)	(15,036)	ואחרים.
(3,043)	2,697	5,392	שינוי ביתרות בינחברתיות ושערות הלוואות לחברות מוחזקות
2,579	203	198	שערות התחייבויות אחרות
-	-	(3,135)	רווח מאיחוד חברה כלולה (א)
952	65	(98)	שחיקה של חכירה מימונית
(65,428)	11,207	(42,337)	
			שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
(9,096)	(3,020)	(1,530)	(עלייה) בשוכרים
(183)	(3,727)	2,274	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
1,971	1,771	1,448	עלייה בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
3,519	9,447	15,459	עלייה בזכאים ויתרות זכות
(3,789)	4,471	17,651	
			מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה עבור:
(133,453)	(50,085)	(49,799)	ריבית ששולמה
9,068	2,736	-	ריבית שהתקבלה
(27,137)	(8,379)	(11,623)	מסים ששולמו
(151,522)	(55,728)	(61,422)	
136,189	(2,775)	21,385	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
	2015	2016	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
			תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
(24,891)	6,612	49,183	מימוש (השקעה) בפקדונות לזמן קצר בתאגידים בנקאיים
(8,632)	(511)	(481)	השקעה ברכוש קבוע, נטו
(5,057)	-	-	מקדמה בגין רכישת נדל"ן ואחרות
(27,472)	2,397	8,763	פרעון (מתן) הלוואות לחברות כלולות, נטו
(15,619)	(513)	(78,784)	השקעה בפקדונות לזמן ארוך, נטו
-	-	(40,134)	רכישת חברות ושותפויות שאוחדו לראשונה (א)
			רכישת חברות ושותפויות אשר מטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(305,364)	(60,577)	-	דיבידנדים מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
30,677	2,950	11,840	השקעה בנדל"ן להשקעה בפיתוח
(241,461)	(36,987)	(9,327)	מימוש עסקאות הגנה, נטו
129	(11,491)	(593)	מסים בגין נדל"ן להשקעה
10,225	4,965	-	השקעה בנכסים בלתי מוחשיים
(225)	(173)	(39)	מתן הלוואה לזמן ארוך
(13,376)	(2,659)	(4,697)	פרעון הלוואות לזמן קצר, נטו
15,441	7,213	-	פרעון הלוואות לזמן ארוך
1,798	126	636	השקעה בחברות כלולות
-	(1,139)	(33,366)	מימוש נדל"ן להשקעה
-	-	80,114	השקעה בנדל"ן להשקעה
(68,410)	(958)	(11,788)	
(652,237)	(90,745)	(28,673)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
			תזרימי מזומנים מפעילות מימון
135,618	-	-	הנפקת מניות ואופציות
(198,281)	(168,612)	(172,300)	פרעון אגרות חוב
(50,000)	-	-	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
53,020	-	-	הנפקת הון לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
11,040	2,500	19,134	הלוואות מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
43,528	24,697	-	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
(90,831)	(6,173)	(20,239)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
7,997	7,996	100,596	קבלת אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
(734)	2	744	פקדונות משוכרים, נטו
(503)	-	-	פרעון התחייבות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
660,171	256,943	-	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
-	(99)	(38)	פרעון התחייבות למיעוט
(2,935)	(60)	(76)	דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
568,090	117,194	(72,179)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
(1,153)	1,643	(2,296)	הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
50,889	25,317	(81,763)	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
131,969	131,969	182,858	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
182,858	157,286	101,095	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
			הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2015	2016
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

(א) רכישת חברות ושותפויות שאוחדו לראשונה

נכסים והתחייבויות ליום הרכישה:

-	-	(3,860)	הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
-	-	1,209	פקדון לזמן ארוך
-	-	20,990	רכוש קבוע
-	-	244,960	נדל"ן להשקעה בפיתוח
-	-	8,592	מוניטין
-	-	(36,799)	התחייבויות אחרות
-	-	(153,900)	אשראי מבנקים ותאגידי אחרים
-	-	(1,689)	מסים נדחים
-	-	(36,234)	השקעות והלוואות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
-	-	(3,135)	רווח מאיחוד חברה כלולה
-	-	40,134	

(ב) פעילות מהותית שלא במזומן

3,378	2,304	-	השקעה בנדל"ן להשקעה בפיתוח
-	62,150	-	רכישת נדלן להשקעה
-	120,618	-	הנפקת הון מניות
-	-	63,000	דיבידנד שהוכרז ולא שולם

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

באור 1: - כללי

א. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 31 במרס, 2016 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2015 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים).

ב. לתאריך הדיווח לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ-1,253 מליון ש"ח. עיקר הגרעון מקורו בסיווג הלוואות לזמן קצר בגין נכסים בארה"ב בסכום של 394 מיליון שקל שעתידות להיפרע בחודש נובמבר, 2016 וכן הלוואה נוספת בסכום של 80 מיליון שקל אשר עתידה להיפרע בחודש יוני, 2016. בנוסף, סיווג חלות שוטפת בסך של כ-150 מליון ש"ח, בגין אגרות החוב סדרה ג' אשר צפויות להיפרע בחודש מרץ, 2017, ובסיווג הלוואה בגין הנכס באשדוד בסך של כ-158 מליון ש"ח אשר עתידה להיפרע בחודש אוגוסט, 2016. איחוד לראשונה של חברת קניאל תעשיות אריזה תרם לגרעון בהון החוזר סך של כ-155 מיליון ש"ח שנובע בעיקר מהלוואה בסך של כ-153 מיליון ש"ח שעתידה להיפרע בחודש ספטמבר 2016. בנוסף, במהלך השנה האחרונה ביצעה החברה השקעות משמעותיות ברכישת נכסים בארה"ב ופיתוח נכסים בישראל אשר חלקם מומנו באמצעות אשראי לזמן קצר.

(א) החברה פועלת למחזור ההלוואות בגין הנכסים בארה"ב וצופה כי תוכל למחזר את החוב בגינם. כאמור בביאור 3(ט), ביצעה החברה עסקת הגנה לקיבוע הריבית הצפויה במימון מחדש של נכסים אלו.

(ב) לתאריך הדיווח לחברה נכסים פנויים משיעבוד בשווי כולל של כ-1,111 מיליון ש"ח (מתוכם כ-897 מיליון ש"ח נכסים מניבים). החברה מעריכה כי תוכל לגייס חוב כנגד שיעבוד נכסים אלו, ככל שתידרש.

(ג) הועמדה לקבוצה מסגרת ליווי בסכום של כ-270 מיליון ש"ח כנגד הקמת המרכז באשדוד, אשר החל לפעול במרס 2015. נכון למועד הדוחות הכספיים ניצלה הקבוצה כ-158 מיליון ש"ח בלבד מתוך הסכום כאמור ויש לה אפשרות לנצל את היתרה למרות השלמת הבנייה של הנכס. במקביל, החברה בוחנת את האפשרויות העומדות בפניה למימון הנכס באשדוד, ששווי במאזן מסתכם לסך של כ-551 מיליון ש"ח, באשראי לזמן ארוך.

(ד) גוף מוסדי העמיד לחברה מסגרת אשראי לזמן קצר בסכום של כ-200 מיליון ש"ח כנגד שיעבוד הנכס בכרמיאל כאשר נכון ליום 31 במרס, 2016 סך של כ-100 מיליון ש"ח ממסגרת האשראי טרם נוצל.

(ה) לחברה צפוי תזרים חיובי מתמשך מפעילות שוטפת, אשר משמש למימון פעילות החברה.

(ו) נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים הקבוצה הגיעה להבנות עם גורמים פיננסיים על מחזור חובות ו/או הארכת מסגרות האשראי בסכום של כ-460 מיליון ש"ח.

(ז) בנוסף למפורט לעיל לקבוצה נכסים משועבדים בישראל בשווי של 941 מיליון ש"ח (חלק החברה), כנגדם הועמד מימון בסכום של כ-431 מיליון ש"ח (חלק החברה) המגלם LTV של כ-46%. צפוי כי החברה תוכל להגדיל, ככל שתידרש, את היקף המימון כנגד נכסים אלה.

להערכת הנהלת החברה, יתרת הנכסים המניבים הפנויים, היכולת למחזר את החוב בגין ההלוואות שסווגו לזמן קצר, קווי האשראי כאמור, ובתוספת תזרים מזומנים חיובי מתמשך מפעילות שוטפת, יאפשרו לחברה לעמוד בפרעון התחייבויותיה השוטפות.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

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

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

המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים עקבית לזו שיושמה בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

באור 3: - ארועים מהותיים בתקופת הדיווח

א. בינואר 2016 אושר החוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 216) (הפחתת שיעור מס חברות), התשע"ו-2016, אשר כולל הפחתת שיעור מס החברות מ-26.5% ל-25%. תחילתו של תיקון זה ביום 1 בינואר, 2016.

יתרות המסים הנדחים ליום 31 בדצמבר, 2015 חושבו לפי שיעור המס הקודם. יתרות המסים הנדחים הנכללות בדוחות הכספיים ליום 31 במרס, 2016 מחושבות לפי שיעור המס החדש, כאמור לעיל.

בעקבות שינוי שיעור המס, חל קיטון בסך 20 מיליון ש"ח ביתרת התחייבויות המסים הנדחים לפיכך, נרשמה ברבעון הראשון של שנת 2016 הכנסה בסך של 20 מיליון ש"ח שנזקפה לדוח רווח והפסד.

ב. ביום 12 בינואר, 2016 החברה עדכנה את הרכב הבטוחות העומדות לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') של החברה, ורשמה שעבוד יחיד מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על חלק ממניות החברה שמחזיקה בביג יו.אס.אי. בע"מ (המהוות 29% מהונה המונפק והנפרע של ביג יו.אס.אי בע"מ), ובמקביל, פרעה חלק מהלוואת הבעלים (כהגדרת המונח בשטר הנאמנות), הכל בהתאם ובכפוף לתנאים המפורטים בשטר הנאמנות לרבות בקשר עם עמידה ביחס ההלוואה לבטוחה.

ג. בחודש ינואר 2016, מכרה ביג הודו, חברה כלולה המוחזקת בעקיפין על ידי החברה בשיעור של כ-30.15%, את זכויותיה במרכז קניות בשטח בנוי של כ-17.5 אלפי מ"ר בעיר THANE, בסך של כ-13 מיליון ש"ח (חלק החברה).

ד. בחודש מאי, 2015, שותפות בשליטה משותפת (להלן בסעיף זה "השותפות"), המוחזקת באמצעות חברת בת אמריקאית של החברה, המוחזקת 80% בשרשור (להלן "חברת הבת"), הפסיקה לשלם את תשלומי הריבית בגין הלוואת NON RECOURSE שנלקחה ממוסד פיננסי למימון נכס מניב. בחודש ינואר 2016 חולט הנכס המניב על ידי המוסד הפיננסי ובהתאם לכך השותפות מחקה מדוחותיה הכספיים את הנכס, אשר הוצג בשווי הוגן של כ-27,600 אלפי דולר (חלק חברת הבת כ-13,772 אלפי דולר), וכן את ההלוואה אשר הוצגה בשווי הפנסני בסכום של כ-27,600 אלפי דולר (חלק חברת הבת כ-13,772 אלפי דולר), וכן את ההתחייבות למיסים נדחים בסך כ-531 אלפי דולר (חלק חברת הבת כ-265 אלפי דולר).

באור 3-- ארועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

ה. ביום 17 בפברואר, 2016 רכשה החברה 49.5% מהון המניות בקניאל תעשיות אריזה בע"מ ("קניאל תעשיות") משותפתה א. בן ש"ך השקעות ואחזקות בע"מ ("המוכר") באופן שלאחר השלמת העסקה מחזיקה החברה במלוא הונה המונפק והנפרע של קניאל תעשיות (כאשר 1% מוחזקים על ידי קניאל תעשיות עצמה). קניאל תעשיות הינה חברה פרטית המחזיקה ב- 75 דונם בקרקע בפתח תקוה אשר בכוונת החברה לפתח וכן במניות פעילות תעשייתית לייצור קופסאות פח ("קניאל תעשיות א.ט.ג. בע"מ"). על הקרקע קיימים מבנים בשטח כולל של כ-50 אלפי מ"ר המניבים NOI שנתי של כ-10 מיליון ש"ח.

תמורת רכישת קניאל תעשיות שילמה החברה סך כולל של כ- 37 מיליון ש"ח. בנוסף, במסגרת הרכישה, התחייבה החברה לגרום לכך כי קניאל תעשיות תפרע למוכר הלוואות בעלים שהעמיד בסכום כולל של כ- 23 מיליון ש"ח.

החברה הכירה בשווי ההוגן של הנכסים שנרכשו והתחייבויות שניטלו במסגרת צירוף העסקים על פי הערכת שווי ביחס לשווי ההוגן של הנכסים המזוהים שנרכשו והתחייבויות שניטלו. תמורת הרכישה וכן השווי ההוגן של הנכסים והתחייבויות שנרכשו ניתנים להתאמה סופית עד 12 חודשים ממועד הרכישה. במועד המדידה הסופית, ההתאמות מבוצעות בדרך של הצגה מחדש של מספרי ההשוואה שדווחו בעבר לפי המדידה הארעית.

שווי הוגן אלפי ש"ח	
5,175	שוכרים
93	חייבים ויתרות חובה
1,209	הלוואות וחייבים אחרים
18,052	השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
244,960	נדל"ן להשקעה בפיתוח
20,990	רכוש קבוע, נטו
290,479	סה"כ נכסים מזוהים
(153,900)	חלויות שוטפות, אשראי מתאגידים בנקאיים
(1,460)	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
(7,669)	זכאים ויתרות זכות
(36,799)	התחייבויות אחרות
(1,689)	מסים נדחים
(201,517)	סה"כ התחייבויות מזוהות
(54,285)	מימוש השקעה בחברה המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(3,135)	רווח מעלייה בשיעור החזקה
31,542	נכסים מזוהים, נטו
8,592	מוניטין שנוצר ברכישה
40,134	סך עלות הרכישה

(* המוניטין שנוצר ברכישה נובע מרישום העתודות למס נדחה בערכן הפנקסני ולא בשווי ההוגן.)

באור 3-- ארועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

ביום 30 במרץ, 2016 התקשרה קניאל תעשיות עם צד שלישי בהסכם על פיו יוקצו לצד השלישי 25% מהון המניות של קניאל תעשיות א.ט.ג. בע"מ וזכות למנות מחצית ממנהליה, כנגד העמדת ערבות בגין 25% מחובות קניאל א.ט.ג. למוסדות פיננסיים והזרמה של הלוואת בעלים בסכום של 5 מיליון ש"ח. כתוצאה מהעסקה איבדה קניאל תעשיות את השליטה במניות קניאל תעשיות א.ט.ג. בע"מ וההשקעה הוצגה בסעיף השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני.

1. ביום 18 בפברואר 2016, אישר דירקטוריון החברה, הענקה של 78,500 אופציות הניתנות למימוש ל-78,500 מניות רגילות של החברה, בנות 0.01 ש"ח ערך נקוב כל אחת לעובדי החברה ("הניצעים"), וזאת בהתאם לתנאי תוכנית האופציות שאומצה על-ידי הדירקטוריון ביום 31 בדצמבר 2006, כפי שתוקנה ותתוקן מעת לעת ("התוכנית").

כל אופציה תהיה ניתנת למימוש למניה אחת תמורת תשלום מחיר מימוש ("מחיר המימוש") השווה ל-189.63 ש"ח. מחיר המימוש נקבע בהתאם לממוצע של שערי הנעילה בבורסה של מניית החברה ב-30 ימי המסחר שמסתיימים במועד החלטת הדירקטוריון על הענקת האופציות. מחיר המימוש כפוף להתאמות כמפורט בתנאי התוכנית. תקופת ההקניה של האופציות תהיה כך שהאופציות תהיינה ניתנות למימוש כדלקמן:

1/3 מהאופציות תהיינה ניתנות למימוש לאחר חלוף שנתיים ממועד ההקצאה שלהן ("מנת האופציות הראשונה") 1/3 מהאופציות תהיינה ניתנות למימוש לאחר חלוף שלוש שנים ממועד ההקצאה שלהן ("מנת האופציות השנייה") ו-1/3 מהאופציות תהיינה ניתנות למימוש לאחר חלוף ארבע שנים ממועד ההקצאה שלהן ("מנת האופציות השלישית").

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

במועד המימוש לא יידרשו הניצעים לשלם את מחיר המימוש אלא בפועל תוקצינה לניצעים שיממשו את האופציות, מניות בכמות המשקפת את סכום ההטבה הכספי הגלום בהן בלבד. לצורך חישוב השווי ההוגן של האופציות המוענקות, בחרה החברה ליישם את המודל הבינומי.

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

מחיר המניה - 201.4 ש"ח (מחיר המניה לצורך החישוב הינו שער הנעילה של מניית החברה בבורסה בסוף יום המסחר של ה-18 בפברואר, 2016)
מחיר המימוש - 189.63 ש"ח. (מחיר זה אינו צמוד למדד המחירים לצרכן)
שיעור הריבית חסרת הסיכון - 1.01%.
סטיית תקן - 23.3%

השווי הכולל של האופציות ליום הענקה הסתכם לכ-3,976 אלפי ש"ח.

2. בחודש מרס, 2016 חתמה חברת בת אמריקאית בה מחזיקה החברה 80% בשרשור (להלן בסעיף זה "חברת הבת") על הסכם למכירת מלוא הזכויות במרכז SAHARA PAVILION אשר ממוקם בטקסס שבארה"ב, בתמורה לסך כולל של כ-20.5 מיליוני דולר. תמורת המכירה תשמש את חברת הבת לרכישת נכס במסגרת שחלוף נכסים. נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים שחלוף הנכסים לא התרחש והתמורה מופקדת בנאמנות. התמורה מוצגת בדוחות הכספיים במסגרת סעיף הלוואות וחייבים אחרים לזמן ארוך.

באור 3:-- ארועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

ח. ביום 28 במרס, 2016 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסכום של כ-63 מיליון ש"ח. בהתאם למדיניות הדיבידנד של החברה, מידי שנה תחלק החברה לפחות 30% מה-FFO, לפי גישת ההנהלה, כפי שמדווח במסגרת דוח הדירקטוריון של החברה. בהתאם למדיניות כאמור, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת הדיבידנד הנ"ל בגין שנת 2015, ששולם ביום 25 באפריל, 2016.

ט. כאמור בסעיף ב'1 לעיל, במהלך שנת 2016 צפויה חברת הבת ביג ארה"ב למחזר חוב בסכום של כ-126 מיליון דולר, עיקר החוב כאמור צפוי להפרע בחודש נובמבר, 2016. החוב כאמור הינו כנגד נכסים מניבים בארה"ב ולהערכת חברת הבת יהא בידיה היכולת לבצע את המימון מחדש. מחיר הריבית בהלוואות כאמור נגזר ממחיר אגרות החוב של ממשלת ארה"ב ל-10 שנים ("מחיר הבסיס") בתוספת מרווח סיכון. במטרה לגדר את הסיכון שמקורו בשינוי מחיר הבסיס, ביצעה חברת הבת עסקה לקיבוע מחיר הבסיס, הצפוי בחודש אוגוסט 2016, על חוב בהיקף של כ-120 מיליון דולר לפי ריבית של 2.49%. עסקה זו מוצגת בדוחות הכספיים במסגרת סעיף זכאים ויתרות זכות לפי שוויה ההוגן בתקופת החתך. מאחר ועסקת הגידור אינה מטופלת בחשבונאות גידור, שינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח רווח והפסד.

בעקבות העסקה כאמור הכירה החברה בתקופת הדוח בהפסד של כ-22.3 מיליון ש"ח אשר הוכר במסגרת סעיף הוצאות המימון. ההתחייבות כאמור מוצגת במסגרת סעיף זכאים ויתרות זכות.

באור 4: - מגזרי פעילות

א. כללי

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

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

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

באור 4: - מגזרי פעילות (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות

ישראל	ארה"ב	מגזרים אחרים בלתי מבוקר אלפי ש"ח	התאמות	סה"כ	
91,917	74,061	4,077	(40,168)	129,887	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס, 2016
322	-	-	(322)	-	הכנסות מחיצוניים
92,239	74,061	4,077	(40,490)	129,887	הכנסות בין-מגזריות
65,606	45,456	1,839	(31,808)	81,093	סה"כ הכנסות
					רווח מגזרי (EBITDA)
					שערוך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח
				53,105	פחת והפחתות
				(1,916)	הכנסות אחרות
				3,135	הוצאות מימון, נטו
				(40,937)	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
				38,103	רווח לפני מסים על הכנסה
				132,583	

ישראל	ארה"ב	מגזרים אחרים בלתי מבוקר אלפי ש"ח	התאמות	סה"כ	
74,262	60,737	4,028	(29,418)	109,609	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס, 2015
321	-	-	(321)	-	הכנסות מחיצוניים
74,583	60,737	4,028	(29,739)	109,609	הכנסות בין-מגזריות
52,948	36,716	1,497	(24,819)	66,342	סה"כ הכנסות
					רווח מגזרי (EBITDA)
					שערוך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח
				(8,121)	השקעה בנדל"ן להשקעה
				(2,582)	פחת והפחתות
				(710)	הוצאות מימון, נטו
				(12,084)	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
				12,013	רווח לפני מסים על הכנסה
				54,858	

באור 4: - מגזרי פעילות (המשך)

ישראל	ארה"ב	מגזרים אחרים	התאמות	סה"כ	
					לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2015
330,489	267,597	16,928	(135,617)	479,397	הכנסות מחיצוניים
1,292	-	-	(1,292)	-	הכנסות בין-מגזריות
331,781	267,597	16,928	(136,909)	479,397	סה"כ הכנסות
231,487	161,200	6,693	(106,171)	293,209	רווח מגזרי (EBITDA)
				214,801	שערוך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה
				(8,539)	בפיתוח
				(2,995)	השקעה בנדל"ן להשקעה
				(105,401)	פחת והפחתות
				141,191	הוצאות מימון, נטו
					חלק החברה ברווחי חברות כלולות
				532,265	רווח לפני מסים על הכנסה

באור 5: - מכשירים פיננסיים

השווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים אינו שונה מהותית בהשוואה לשווי ההוגן שהוצג בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים. המכשירים הפיננסיים שהתווספו במהלך תקופת הדיווח מוצגים בקירוב בשווי ההוגן.

באור 6: - ארועים לאחר תאריך המאזן

- א. ביום 17 באפריל 2016, הודיעה החברה כי בכוונתה להציע לציבור אגרות חוב (סדרה ח') של החברה אשר אינן ניתנות להמרה, וזאת על פי דוח הצעת המדף שיפורסם בהתאם לדרישות הדין מכוח תשקיף המדף של החברה מיום 24 באוגוסט 2015. תנאי אגרות החוב שיוצעו לציבור והיקפו של הגיוס, לרבות מועד הגיוס, טרם נקבעו, ואין כל וודאות או התחייבות של החברה, כי הגיוס יצא לפועל, וכי היקף הגיוס, יהא תלוי, בין היתר, בתנאי השוק במועד הגיוס.
- ב. ביום 21 באפריל 2016, הודיעה חברת הדירוג - מידרוג על אישור מחדש של דירוג A1.IL ושינוי אופן הדירוג מיציב לחיובי למנפיק ולסדרות האג"ח ג' עד ז' שבמחזור של החברה.
- ג. ביום 9 במאי 2016, חברת מידרוג הודיעה על דירוג P1 עבור ניירות הערך המסחריים המונפקים של החברה בסך של 50 מיליון ש"ח.

ביג מרכזי קניות בע"מ

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

ליום 31 במרס, 2016

בלתי מבוקרים

עמוד

2	דוח מיוחד לפי תקנה 38ד'
4-5	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה
6	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה
7-8	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה
9-11	מידע נוסף

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970 של ביג מרכזי קניות בע"מ (להלן - החברה) ליום 31 במרס 2016 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר הנכסים בניכוי ההתחייבויות המיוחסים להן, נטו הסתכמו לסך של כ-895,116 אלפי ש"ח ליום 31 במרס 2016 ואשר חלקה של החברה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ-9,774 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדוחות הכספיים של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותן חברות מבוססת על דוחות הסקירה של רואי חשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

דוח מיוחד לפי תקנה 138ד'

נתונים כספיים ומידע כספי ביניים מתוך הדוחות הכספיים

ביניים המאוחדים המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד, המיוחסים לחברה, מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 במרס, 2016 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים לפי תקנה 138ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970.

ליום 31 בדצמבר 2015	ליום 31 במרס		באור
	2015	2016	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
נכסים שוטפים			
118,470	34,005	30,085	מזומנים ושווי מזומנים
51,966	23,212	1,972	פקדונות בתאגידים בנקאיים
9,114	7,664	10,684	שוכרים
19,442	181,262	22,296	חייבים ויתרות חובה
<u>198,992</u>	<u>246,143</u>	<u>65,037</u>	
נכסים לא שוטפים			
25,880	13,725	26,865	הלוואות וחייבים אחרים
2,472,212	2,089,668	2,527,720	השקעה בחברות מוחזקות
2,421,737	2,291,167	2,418,200	נדל"ן להשקעה
236,678	100,997	242,576	נדל"ן להשקעה בפיתוח
7,998	8,457	7,826	רכוש קבוע
618	695	9,219	נכסים בלתי מוחשיים
<u>5,165,123</u>	<u>4,504,709</u>	<u>5,232,406</u>	
<u><u>5,364,115</u></u>	<u><u>4,750,852</u></u>	<u><u>5,297,443</u></u>	

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

ליום 31 בדצמבר 2015	ליום 31 במרס		
	2015	2016	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
<u>התחייבויות שוטפות</u>			
145,794	128,490	229,170	אשראי מתאגידים בנקאיים ומאחרים
210,503	196,658	208,985	חלויות שוטפות של אגרות חוב
18,988	14,181	18,637	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
56,828	38,264	97,085	זכאים ויתרות זכות
<u>432,113</u>	<u>377,593</u>	<u>553,877</u>	
<u>התחייבויות לא שוטפות</u>			
326,536	375,885	337,853	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
1,716,806	1,352,117	1,534,305	אגרות חוב
2,076	2,361	2,699	פקדונות משוכרים
1,565	1,053	1,630	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
16,075	15,188	15,977	התחייבות בגין חכירה מימונית
374,891	356,640	361,934	מסים נדחים
<u>2,437,949</u>	<u>2,103,244</u>	<u>2,254,398</u>	
<u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>			
47	46	47	הון מניות
393,593	378,594	394,248	פרמיה על מניות
5,762	5,762	5,762	תקבולים על חשבון אופציות למניות
6,257	3,343	6,504	קרן מעסקאות תשלום מבוסס מניות
2,052,598	1,829,284	2,095,929	יתרת רווח
15,953	31,732	(20,534)	קרן בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
(691)	915	(691)	קרן בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה
20,845	20,845	9,330	קרן הערכה מחדש בגין העברה מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה
(311)	(506)	(1,427)	קרן בגין עסקאות גידור
<u>2,494,053</u>	<u>2,270,015</u>	<u>2,489,168</u>	<u>סה"כ הון</u>
<u>5,364,115</u>	<u>4,750,852</u>	<u>5,297,443</u>	

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

30 במאי, 2016

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015 מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
	2015	2016	
	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח נקי למניה)		
242,429	57,734	62,902	הכנסות מהשכרה ודמי ניהול
52,238	12,764	14,718	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה
190,191	44,970	48,184	רווח גולמי
33,695	(12,866)	(10,455)	עלייה (ירידה) בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח
14,285	1,671	2,272	הוצאות מכירה ושיווק
29,316	6,864	7,919	הוצאות הנהלה וכלליות
-	-	1,388	הכנסות אחרות
1,206	301	305	פחת והפחתות
179,079	23,268	28,621	רווח תפעולי
65,560	5,358	5,884	הוצאות מימון
49,172	20,197	8,430	הכנסות מימון
190,518	9,991	59,085	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
353,209	48,098	90,252	רווח לפני מסים על ההכנסה
44,192	12,395	(4,564)	הוצאות (הכנסות) מסים על ההכנסה
309,017	35,703	94,816	רווח נקי המיוחס לחברה
			רווח כולל אחר המיוחס לחברה (לאחר השפעת המס):
			<u>סכומים שישווגו מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים</u>
(1,036)	14,743	(36,487)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
(499)	(694)	(1,116)	קרן בגין עסקאות גידור
(1,535)	14,049	(37,603)	
307,482	49,752	57,213	סה"כ רווח כולל המיוחס לחברה
25.09	3.01	7.56	רווח נקי בסיסי
24.80	3.00	7.52	רווח נקי מדולל

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
	2015	2016	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה</u>
309,017	35,703	94,816	רווח נקי המיוחס לחברה
(226,069)	(48,170)	(100,426)	התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה (א)
82,948	(12,467)	(5,610)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת של החברה
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה</u>
(20,206)	8,541	50,000	פקדונות לזמן קצר בתאגידים בנקאיים
(524)	(56)	(149)	רכישת רכוש קבוע
(213)	-	-	מוסדות בגין נדל"ן להשקעה
(9,216)	(132)	(6,868)	השקעה בנדל"ן להשקעה
(209,654)	(4,927)	(5,139)	השקעה בנדל"ן להשקעה בפיתוח
(187)	(155)	(39)	השקעה בנכסים בלתי מוחשיים
(309,185)	(106,067)	(22,435)	השקעה בחברות מוחזקות ויתרות חובה לזמן ארוך
(5,057)	-	-	תשלום מקדמה ע"ח רכישת נדל"ן להשקעה
7,211	-	-	פירעון (מתן) הלוואה לצדדים קשורים
(2,510)	(859)	(946)	פירעון (מתן) הלוואה לזמן ארוך, נטו
-	-	(40,134)	רכישת חברות כלולות
-	-	-	פירעון הלוואה לזמן קצר, נטו
126	(11,491)	(592)	מימוש עסקאות הגנה, נטו
(15,000)	-	-	השקעה בפיקדונות בנאמנות לזמן ארוך
(564,415)	(115,146)	(26,302)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה של החברה
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה</u>
135,618	-	-	הנפקת מניות ואופציות
-	-	-	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(37,818)	(4,653)	(4,635)	פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
16,841	4,250	19,151	קבלת הלוואה מצדדים קשורים
(669)	(384)	623	קבלת (פירעון) פיקדונות משוכרים
660,171	256,943	-	הנפקת אגרות חוב (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה)
(198,281)	(168,612)	(172,300)	פירעון אגרות חוב
7,997	7,996	100,688	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים, נטו
(50,000)	-	-	דיבידנד ששולם
533,859	95,540	(56,473)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון של החברה
52,392	(32,073)	(88,385)	<u>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
66,078	66,078	118,470	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
118,470	34,005	30,085	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
	2015	2016	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
(א) התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה			
הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים של החברה:			
(43)	(18)	(32)	שערוך פקדונות בתאגידי בנקאיים
1,391	354	351	פחת והפחתות
(33,695)	12,866	10,455	ירידה (עלייה) בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח
(27,520)	(28,836)	(9,829)	שערוך הלוואות שניתנו, התחייבויות לתאגידי בנקאיים ואחרים ואגרות חוב
3,447	533	902	עלות תשלום מבוסס מניות
(190,518)	(9,991)	(59,085)	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
18,080	(171)	(12,957)	מסים נדחים, נטו
952	65	(98)	שחיקה של חכירה מימונית
610	98	65	שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים
-	-	(1,388)	הכנסות אחרות
<u>(227,296)</u>	<u>(25,100)</u>	<u>(71,616)</u>	
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:			
(3,315)	(1,865)	(1,570)	עלייה בשוכרים
539	(6,871)	(2,330)	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
972	289	(1,160)	עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
3,031	(14,623)	(23,750)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
<u>1,227</u>	<u>(23,070)</u>	<u>(28,810)</u>	
<u>(226,069)</u>	<u>(48,170)</u>	<u>(100,426)</u>	
(ב) פעילויות מהותיות שלא במזומן			
1,197	377	-	השקעה בנדל"ן להשקעה בפיתוח
-	62,150	-	רכישת נכס נדלן
-	120,618	-	הנפקת הון מניות
-	-	63,000	דיבידנד שהוכרז וטרם שולם

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

א. כללי

1. מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת ליום 31 במרס, 2016 ולתקופה של שלושה חודשים שהתסיימה באותו תאריך, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי על הדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר, 2015 ולשנה שהתסיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם וגם בהקשר לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרס, 2015.

2. לתאריך הדיווח לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ-489 מליון ש"ח. עיקר הגרעון מקורו בסיווג חלות שוטפת בסך של כ-150 מליון ש"ח, בגין אגרות החוב סדרה ג' אשר צפויות להיפרע בחודש מרץ, 2017. בנוסף, שימשה יתרת המזומנים הפנויה של החברה ברכישת 49.5% מהון המניות בקניאל תעשיות משותפתה א. בן ש"ך השקעות ואחזקות בע"מ. כמו כן, במהלך השנה האחרונה ביצעה החברה השקעות משמעותיות ברכישת נכסים בארה"ב ופיתוח נכסים בישראל אשר חלקם מומנו באמצעות אשראי לזמן קצר.

(א) לתאריך הדיווח לחברה נכסים פנויים משיעבוד בשווי כולל של כ-979 מיליון ש"ח (מתוכם כ-765 מיליון ש"ח נכסים מניבים). החברה מעריכה כי תוכל לגייס חוב כנגד שיעבוד נכסים אלו, ככל שתידרש.

(ב) הועמדה לקבוצה מסגרת ליווי בסכום של כ-270 מיליון ש"ח כנגד הקמת המרכז באשדוד, אשר החל לפעול במרץ 2015. נכון למועד הדוחות הכספיים ניצלה הקבוצה כ-158 מיליון ש"ח בלבד מתוך הסכום כאמור ויש לה אפשרות לנצל את היתרה למרות השלמת הבנייה של הנכס. במקביל, החברה בוחנת את האפשרויות העומדות בפניה למימון הנכס באשדוד, ששווי במאזן מסתכם לסך של כ-551 מיליון ש"ח, באשראי לזמן ארוך.

(ג) גוף מוסדי העמיד לחברה מסגרת אשראי לזמן קצר בסכום של כ-200 מיליון ש"ח כנגד שיעבוד הנכס בכרמיאל כאשר נכון ליום 31 במרס, 2016 סך של כ-100 מיליון ש"ח ממסגרת האשראי טרם נוצל.

(ד) לחברה צפוי תזרים חיובי מתמשך מפעילות שוטפת, אשר משמש למימון פעילות החברה.

להערכת הנהלת החברה, יתרת הנכסים המניבים הפנויים, היכולת למחזר את החוב בגין ההלוואות שסווגו לזמן קצר, קווי האשראי כאמור, ובתוספת תזרים מזומנים חיובי מתמשך מפעילות שוטפת, יאפשרו לחברה לעמוד בפרעון התחייבויותיה השוטפות.

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

המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת הדוחות הכספיים ביניים עקבית לזו שיושמה בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים.

4. ארועים מהותיים בתקופת הדיווח

א. ביום 12 בינואר, 2016 החברה עדכנה את הרכב הבטוחות העומדות לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') של החברה, באופן שרשמה שעבוד קבוע יחיד וקבוע מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על חלק ממניות שהחברה מחזיקה בביג יו.אס.אי. בע"מ (המהוות 29% מהונה המונפק והנפרע של ביג יו.אס.אי בע"מ), ובמקביל, פרעה חלק מהלוואת הבעלים (כהגדרת המונח בשטר הנאמנות), הכל בהתאם ובכפוף לתנאים המפורטים בשטר הנאמנות לרבות בקשר עם עמידה ביחס ההלוואה לבטוחה.

4. ארועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

ב. ביום 18 בפברואר 2016, אישר דירקטוריון החברה, הענקה של 78,500 אופציות הניתנות למימוש ל- 78,500 מניות רגילות של החברה, בנות 0.01 ש"ח ערך נקוב כל אחת לעובדי החברה ("הניצעים"), וזאת בהתאם לתנאי תוכנית האופציות שאומצה על-ידי הדירקטוריון ביום 31 בדצמבר 2006, כפי שתוקנה ותתוקן מעת לעת ("התוכנית").

כל אופציה תהיה ניתנת למימוש למניה אחת תמורת תשלום מחיר מימוש ("מחיר המימוש") השווה ל-189.63 ש"ח. מחיר המימוש נקבע בהתאם למוצע של שערי הנעילה בבורסה של מניית החברה ב-30 ימי המסחר שמסתיימים במועד החלטת הדירקטוריון על הענקת האופציות. מחיר המימוש כפוף להתאמות כמפורט בתנאי התוכנית. תקופת ההקניה של האופציות תהיה כך שהאופציות תהיינה ניתנות למימוש כדלקמן:

1/3 מהאופציות תהיינה ניתנות למימוש לאחר חלוף שנתיים ממועד ההקצאה שלהן ("מנת האופציות הראשונה") 1/3 מהאופציות תהיינה ניתנות למימוש לאחר חלוף שלוש שנים ממועד ההקצאה שלהן ("מנת האופציות השניה") ו-1/3 מהאופציות תהיינה ניתנות למימוש לאחר חלוף ארבע שנים ממועד ההקצאה שלהן ("מנת האופציות השלישית").

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

במועד המימוש לא יידרשו הניצעים לשלם את מחיר המימוש אלא בפועל תוקצינה לניצעים שיממשו את האופציות, מניות בכמות המשקפת את סכום ההטבה הכספי הגלום בהן בלבד. לצורך חישוב השווי ההוגן של האופציות המוענקות, בחרה החברה ליישם את המודל הבינומי.

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

מחיר המניה – 201.4 ש"ח (מחיר המניה לצורך החישוב הינו שער הנעילה של מניית החברה בבורסה בסוף יום המסחר של ה-18 בפברואר, 2016)
מחיר המימוש – 189.63 ש"ח. (מחיר זה אינו צמוד למדד המחירים לצרכן)
שיעור הריבית חסרת הסיכון - 1.01%.
סטיית תקן- 23.3%

השווי הכולל של האופציות ליום הענקה הסתכם לכ-3,976 אלפי ש"ח.

ג. ביום 28 במרס, 2016 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסכום של כ-63 מיליון ש"ח. בהתאם למדיניות הדיבידנד של החברה, מידי שנה תחלק החברה לפחות 30% מה-FFO, לפי גישת ההנהלה, כפי שמדווח במסגרת דוח הדירקטוריון של החברה. בהתאם למדיניות כאמור, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת הדיבידנד הנ"ל בגין שנת 2015, ששולם ביום 25 באפריל, 2016.

5. ארועים מהותיים לאחר תקופת הדיווח

- א. ביום 17 באפריל 2016, הודיעה החברה כי בכוונתה להציע לציבור אגרות חוב (סדרה ח') של החברה אשר אינן ניתנות להמרה, וזאת על פי דוח הצעת המדף שיפורסם בהתאם לדרישות הדין מכוח תשקיף המדף של החברה מיום 24 באוגוסט 2015. תנאי אגרות החוב שיוצעו לציבור והיקפו של הגיוס, לרבות מועד הגיוס, טרם נקבעו, ואין כל וודאות או התחייבות של החברה, כי הגיוס יצא לפועל, וכי היקף הגיוס, יהא תלוי, בין היתר, בתנאי השוק במועד הגיוס.
- ב. ביום 21 באפריל 2016, הודיעה חברת הדירוג - מידרוג על אישור מחדש של דירוג A1.IL ושינוי אופק הדירוג מיציב לחיובי למנפיק ולסדרות האג"ח ג' עד ז' שבמחזור של החברה.
- ג. ביום 9 במאי 2016, חברת מידרוג הודיעה על דירוג P1 עבור ניירות הערך המסחריים המונפקים של החברה.

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

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

לעניין זה חברי ההנהלה הם:

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

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

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

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

בדוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנשתיימה ביום 31 בדצמבר, 2015 (להלן - "הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד. בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום 31 בדצמבר, 2015 היא אפקטיבית.

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

למועד הדוח, בהתבסס על הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית בדוח השנתי 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 הראשון של שנת 2016 (להלן – "הדוחות");
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת והדוחות הכספיים של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
 - (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח התקופתי לשנת 2015 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.

30 במאי, 2016

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 הראשון של שנת 2016 (להלן – "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");

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

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

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

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

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

(5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד –

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

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

(ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח התקופתי לשנת 2013 לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתנו 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.

30 במאי, 2016

ישראל יעקבי, משנה למנכ"ל

תאריך

ואחראי על תחום הכספים