

ביג משה אור בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2015

בלתי מבוקר

ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS)

ביג מגה אור בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2015

בלתי מבוקר

תוכן העניינים

עמוד

1	דוח סקירה
2-3	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
4	דוחות תמציתיים מאוחדים על רווח או הפסד
5-6	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
7-8	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
9-10	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים המאוחדים

הנדון: דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של ביג מגה אור בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של ביג מגה אור בע"מ (להלן: "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2015 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלו זו בהתבסס על סקירתנו.

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 היישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי 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, 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 בפיסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו, 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.

בכבוד רב,



זיו האפט
רואי חשבון

תל אביב, 10 בנובמבר 2015

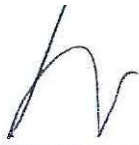

ביג מגה אור בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי (באלפי ש"ח)

<u>31.12.2014</u>	<u>30.9.2014</u>	<u>30.9.2015</u>	
<u>מבוקר</u>	<u>בלתי מבוקר</u>	<u>בלתי מבוקר</u>	
			נכסים
			נכסים שוטפים :
5,930	20,302	7,146	מזומנים ושווי מזומנים
1,090	1,590	590	פקדונות
2,140	3,848	4,451	לקוחות
2,419	2,110	1,761	חייבים ויתרות-חובה
<u>11,579</u>	<u>27,850</u>	<u>13,948</u>	סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים לא שוטפים :
23,729	22,634	20,000	הלוואות לצדדים קשורים ואחרים
9,660	2,260	-	נדל"ן להשקעה בפיתוח
529,470	495,795	551,873	נדל"ן להשקעה
15,992	15,693	15,345	רכוש קבוע
<u>578,851</u>	<u>536,382</u>	<u>587,218</u>	סה"כ נכסים לא שוטפים
<u>590,430</u>	<u>564,232</u>	<u>601,166</u>	

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

ביג מוגה אור בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי (באלפי ש"ח)

<u>31.12.2014</u>	<u>30.9.2014</u>	<u>30.9.2015</u>	
<u>מבוקר</u>	<u>בלתי מבוקר</u>	<u>בלתי מבוקר</u>	
			התחייבויות והון
			התחייבויות שוטפות:
3,984	3,984	59,305	אשראי מתאגידים בנקאיים
1,815	3,172	2,088	ספקים ונותני שירותים
7,025	5,426	6,556	זכאים ויתרות-זכות
<u>12,824</u>	<u>12,582</u>	<u>67,949</u>	סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות לא שוטפות:
57,313	59,305	-	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
172,516	188,677	157,922	אשראי מבעלי מניות וצדדים קשורים
25,817	25,973	25,437	התחייבויות בגין חכירה מימונית
981	961	1,055	פקדונות משוכרים
74,712	64,147	79,964	מסים נדחים
<u>331,339</u>	<u>339,063</u>	<u>264,378</u>	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
			הון:
*-	*-	*-	הון המניות
246,267	212,587	268,839	עודפים
<u>246,267</u>	<u>212,587</u>	<u>268,839</u>	סה"כ הון
<u>590,430</u>	<u>564,232</u>	<u>601,166</u>	

 ישראל יעקבי חבר הדירקטוריון	 צחי נחמיאס חבר הדירקטוריון
---	--

* פחות מאלף ש"ח.

10 בנובמבר, 2015
 תאריך אישור
 הדוחות הכספיים

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

דוחות תמציתיים מאוחדים על רווח או הפסד (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
	30.9.2014	30.9.2015	30.9.2014	30.9.2015	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
41,882	11,089	12,184	31,289	34,493	הכנסות
1,147	334	444	887	1,186	עלות ההכנסות
<u>40,735</u>	<u>10,755</u>	<u>11,740</u>	<u>30,402</u>	<u>33,307</u>	רווח גולמי
347	121	147	208	290	הוצאות מכירה ושיווק
4,078	1,070	1,113	3,020	3,209	הוצאות הנהלה וכלליות
(46,528)	798	(4,163)	(6,874)	(9,167)	ירידת (עליית) ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח
<u>(42,103)</u>	<u>1,989</u>	<u>(2,903)</u>	<u>(3,646)</u>	<u>(5,668)</u>	
82,838	8,766	14,643	34,048	38,975	רווח מפעולות רגילות
12,910	3,803	3,235	9,692	8,215	הוצאות מימון
1,021	209	152	520	354	הכנסות מימון
70,949	5,172	11,560	24,876	31,114	רווח לפני מיסים על ההכנסה
19,128	1,277	2,965	6,735	8,542	מיסים על ההכנסה
<u>51,821</u>	<u>3,895</u>	<u>8,595</u>	<u>18,141</u>	<u>22,572</u>	רווח לתקופה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון (באלפי ש"ח)

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2015

<u>סך-הכל</u>	<u>עודפים בלתי מבוקר</u>	<u>הון המניות</u>
246,267	246,267	*-
22,572	22,572	-
<u>268,839</u>	<u>268,839</u>	<u>*-</u>

יתרה ליום 1 בינואר 2015 (מבוקר)

שינויים בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2015:

רווח לתקופה

יתרה ליום 30 בספטמבר 2015

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2014

<u>סך-הכל</u>	<u>עודפים בלתי מבוקר</u>	<u>הון המניות</u>
194,446	194,446	*-
18,141	18,141	-
<u>212,587</u>	<u>212,587</u>	<u>*-</u>

יתרה ליום 1 בינואר 2014 (מבוקר)

שינויים בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2014:

רווח לתקופה

יתרה ליום 30 בספטמבר 2014

* פחות מאלף ש"ח.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון (המשך) (באלפי ש"ח)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2015

<u>סך-הכל</u>	<u>עודפים בלתי מבוקר</u>	<u>הון המניות</u>	
260,244	260,244	*-	יתרה ליום 1 ביולי 2015
			שינויים בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2015:
8,595	8,595	-	רווח לתקופה
<u>268,839</u>	<u>268,839</u>	<u>*-</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר 2015

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2014

<u>סך-הכל</u>	<u>עודפים בלתי מבוקר</u>	<u>הון המניות</u>	
208,692	208,692	*-	יתרה ליום 1 ביולי 2014
			שינויים בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2014:
3,895	3,895	-	רווח לתקופה
<u>212,587</u>	<u>212,587</u>	<u>*-</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר 2014

לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2014

<u>סך-הכל</u>	<u>עודפים מבוקר</u>	<u>הון המניות</u>	
194,446	194,446	*-	יתרה ליום 1 בינואר 2014
			שינויים בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014:
51,821	51,821	-	רווח לשנה
<u>246,267</u>	<u>246,267</u>	<u>*-</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2014

* פחות מאלף ש"ח.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
	31.12.2014	30.9.2014	30.9.2015	30.9.2015	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:					
51,821	3,895	8,595	18,141	22,572	רווח לתקופה
					התאמות בגין:
530	174	216	382	647	פחת
(46,528)	798	(4,163)	(6,874)	(9,167)	ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח
(630)	(216)	10	(497)	(353)	שערוך הלוואות שניתנו לצדדים קשורים
					שערוך הלוואות שהתקבלו מבעלי מניות וצדדים קשורים
850	4,972	3,349	10,994	5,599	שינוי במסים נדחים
16,411	964	1,802	5,846	5,252	שערוך התחייבות בגין חכירה
(25)	77	80	27	(50)	שערוך הלוואות שניתנו לאחרים
464	202	(4)	19	111	
22,893	10,866	9,885	28,038	24,611	
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:					
(178)	(998)	(1,321)	(1,886)	(2,311)	שינוי בלקוחות
(622)	(49)	97	(321)	708	שינוי בחייבים ויתרות-חובה
4,497	729	1,745	3,337	5,118	שינוי בספקים ונותני שירותים וזכאים ויתרות-זכות
3,697	(318)	521	1,130	3,515	
מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה עבור:					
(2,586)	(7)	(6)	(1,660)	(793)	ריבית ששולמה
1,257	6	46	24	218	ריבית שהתקבלה
(1,885)	(289)	(280)	(770)	(746)	מיסים על הכנסה ששולמו
(3,214)	(290)	(240)	(2,406)	(1,321)	
23,376	10,258	10,166	26,762	26,805	מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:					
(2,917)	(360)	(116)	(1,011)	(3,846)	רכישת נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח
(3,809)	-	-	(3,363)	-	רכישת רכוש קבוע
(1,033)	(532)	-	(1,532)	500	שינוי בפקדונות בבנקים
-	-	260	-	771	פרעון אשראי לזמן ארוך לאחרים
(1,415)	-	-	-	-	מתן אשראי לזמן ארוך לאחרים
-	-	1,200	-	3,150	פרעון הלוואות לזמן ארוך מצדדים קשורים
(24,709)	(7,731)	-	(17,772)	-	מתן הלוואות לזמן ארוך מצדדים קשורים
(33,883)	(8,623)	1,344	(23,678)	575	מזומנים, נטו, מפעילות (לפעילות) השקעה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים (המשך) (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
	30.9.2014	30.9.2015	30.9.2014	30.9.2015	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
(45,160)	-	-	(43,168)	(1,992)	תזרימי מזומנים מפעילות מימון:
60,269	16,000	-	58,969	-	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
-	-	(7,279)	-	(23,917)	קבלת הלוואה לזמן ארוך מבעלי מניות
16	-	16	-	74	פרעון הלוואה לזמן ארוך מבעלי מניות
(410)	(104)	(112)	(305)	(329)	שינוי בפקדונות מלקוחות
14,715	15,896	(7,375)	15,496	(26,164)	פרעון תשלומים בחכירה מימונית
					מזומנים, נטו, שנבעו (ששימשו) לפעילות מימון
4,208	17,531	4,135	18,580	1,216	שינוי במזומנים ושווי מזומנים:
1,722	2,771	3,011	1,722	5,930	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
5,930	20,302	7,146	20,302	7,146	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

נספח א' - עסקאות מימון והשקעה שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

332	818	58	818	58	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח כנגד זכאים

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

ביאור 1 - כללי:

א. תאור החברה:

ביג מגה אור בע"מ (להלן - החברה) הוקמה והתאגדה בישראל ביום 14 בדצמבר, 2005 כחברה פרטית על פי חוק החברות והחלה בפעילותה ביום 1 בינואר, 2006. החברה עוסקת בעצמה ובאמצעות חברה מאוחדת, בתפעול והשכרת מרכזי קניות ומסחר בעיקר מסוג Power Center ובייזום פרויקטים, באמצעות הקמת ורכישת מרכזים כאמור. כמו כן החברה עוסקת באמצעות שותפות מוחזקת בתחום הקמה ותפעול שוטף של מערכות סולאריות על גגות המרכזים המסחריים כאמור.

יש לעיין בדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה יחד עם הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2014 והביאורים המצורפים להם. לכן, לא הובאו במסגרת דוחות כספיים תמציתיים ביניים אלה ביאורים בדבר עדכונים בלתי משמעותיים יחסית למידע שכבר דווח בביאורים לדוחות הכספיים השנתיים האחרונים של החברה.

ב. לתאריך הדיווח לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ-54,001 אלפי ש"ח. עיקר הגרעון מקורו בסיווג חלות שוטפת בסך של 55,321 אלפי ש"ח, בגין הלוואה שניתנה לחברה כנגד הנכס בטבריה. להערכת הנהלת החברה, מימון שיועמד על ידי בעלי מניותיה בתוספת של תזרים חיובי מתמשך מפעילות שוטפת, יאפשרו לחברה לעמוד בפירעון התחייבויותיה השוטפות.

ג. אימוץ תקני דיווח כספי בינלאומיים:

הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מצייתים להוראות תקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

ד. הדוחות התמציתיים ביניים מקיימים את הוראות הגילוי לפי פרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית:

א. הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים נערכו לפי אותה מדיניות חשבונאית ושיטות החישוב הנקוטים בדוחות הכספיים השנתיים בכפוף לאמור בביאור זה.

ב. יישום לראשונה של תקני דיווח כספי בינלאומיים חדשים ותיקונים לתקנים הרלוונטיים לחברה:

1. שיפורים שנתיים לתקני דיווח כספי בינלאומיים – מחזור 2010-2012:

להלן סקירת תיקונים שנכללו במסגרת השיפורים השנתיים מחזור 2010-2012, שפורסמו בדצמבר 2013, אשר חלים בדרך של יישום למפרע, למעט אם נאמר אחרת להלן, החל מהדוחות הכספיים לתקופה השנתית המתחילה ביום 1 בינואר 2015.

תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 24 בדבר גילויים בהקשר לצד קשור – אנשי מפתח בהנהלה:

להגדרת "צד קשור" בתקן נוספה גם חברה (וכן כל חברה בקבוצה שהחברה היא חלק ממנה) אשר מספקת שירותים של אנשי מפתח בהנהלה לישות המדווחת או לחברה אם של הישות המדווחת (להלן: "חברת הניהול"). בהתאם לכך, יידרש לתת גילוי לסכומים שהוכרו על ידי החברה בגין שירותי חברת

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ב. יישום לראשונה של תקני דיווח כספי בינלאומיים חדשים ותיקונים לתקנים הרלוונטיים לחברה (המשך):

1. שיפורים שנתיים לתקני דיווח כספי בינלאומיים – מחזור 2010-2012 (המשך):

הניהול, אולם לא יידרש לתת גילוי לסך התגמול של חברת הניהול לאנשי המפתח בהנהלה שלה עצמה. השפעת היישום של התיקון, ככל שתהא, תקבל ביטוי בביאורים לדוחות הכספיים לשנת 2015.

2. שיפורים שנתיים לתקני דיווח כספי בינלאומיים – מחזור 2011-2013:

תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 40 בדבר נדל"ן להשקעה – הבהרת יחסי הגומלין שבין תקן דיווח כספי בינלאומי 3 ובין תקן חשבונאות 40 בעת סיווג נדל"ן כנדל"ן להשקעה או כנדל"ן בשימוש הבעלים:

התיקון לתקן מבהיר שבעת רכישה של נדל"ן, יש לבחון את הוראות תקן חשבונאות בינלאומי 40 בקביעה האם מדובר בנדל"ן להשקעה או בנדל"ן בשימוש הבעלים ובאופן בלתי תלוי את הוראות תקן דיווח כספי בינלאומי 3 בקביעה האם מדובר בצירוף עסקים.

החברה מיישמת את התיקון בדרך של מכאן ולהבא לגבי רכישות של נדל"ן להשקעה החל מיום 1 בינואר 2015.

ביג יו.אס.אי בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 30 בספטמבר, 2015

באלפי דולר

תוכן העניינים

עמוד

2	סקירת דוחות כספיים ביניים מאוחדים
3-4	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
5	דוחות מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר
6-8	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
9-11	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
12-15	באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של ביג יו.אס.אי בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של ביג יו.אס.אי בע"מ וחברות בנות (להלן - החברה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2015 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים". אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

ליום 31 בדצמבר 2014	ליום 30 בספטמבר	
	2014	2015
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי דולר	

נכסים שוטפים

13,265	11,808	10,255	מזומנים ושווי מזומנים
1,429	126	2,889	שוכרים
4,173	2,615	4,188	חייבים ויתרות חובה
-	3	-	צד קשור
<u>18,867</u>	<u>14,552</u>	<u>17,332</u>	

נכסים לא שוטפים

99,901	174,455	220,391	השקעה בחברות המוצגות לפי שיטת השווי המאזני
507,390	220,200	546,723	נדל"ן להשקעה
30	4	26	רכוש קבוע
252	2,412	272	פקדונות לזמן ארוך
396	343	496	חייבים אחרים
8,227	-	8,227	מוניטין
500	525	523	צד קשור
<u>616,696</u>	<u>397,939</u>	<u>756,658</u>	
<u>635,563</u>	<u>412,491</u>	<u>773,990</u>	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

ליום 31 בדצמבר 2014	ליום 30 בספטמבר	
	2014	2015
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי דולר	

התחייבויות שוטפות

13,841	968	22,649
1,847	1,117	1,743
4,611	2,445	13,129
-	-	557
<u>20,299</u>	<u>4,530</u>	<u>38,078</u>

אשראי מתאגידים בנקאיים
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
זכאים ויתרות זכות
צד קשור

התחייבויות לא שוטפות

286,144	135,504	273,196
657	146	548
59,420	42,080	127,363
2,501	1,747	2,518
995	925	2,252
44,896	37,257	69,898
<u>394,613</u>	<u>217,659</u>	<u>475,775</u>

התחייבויות לתאגידים בנקאיים
פקדונות משוכרים
הלוואות מבעלי מניות
התחייבויות אחרות לזמן ארוך
התחייבות בגין תשלום מבוסס מניות
מסים נדחים

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

136	136	136
128,696	128,696	128,696
61	17	(240)
-	-	67
<u>78,024</u>	<u>51,249</u>	<u>115,534</u>
206,917	180,098	244,193
13,734	10,204	15,944
<u>220,651</u>	<u>190,302</u>	<u>260,137</u>
<u>635,563</u>	<u>412,491</u>	<u>773,990</u>

הון מניות
פרמיה על מניות
קרן הון עסקאות גידור תזרים מזומנים
קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה
יתרת רווח

זכויות שאינן מקנות שליטה

סה"כ הון

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

26 בנובמבר, 2015

תאריך אישור הדוחות הכספיים

ישראל יעקבי
משנה למנכ"ל, אחראי תחום
הכספים בחברה וחבר הדירקטוריון

איתן בר זאב
מנכ"ל וחבר הדירקטוריון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		מבוקר
	2014	2015	2014	2015	
	בלתי מבוקר				
אלפי דולר					
28,736	7,241	12,956	17,751	37,462	הכנסות מהשכרה ודמי ניהול
13,113	4,101	5,488	9,250	13,353	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה
15,623	3,140	7,468	8,501	24,109	רווח גולמי
15,160	10,705	896	12,634	25,150	חלק החברה ברווחי חברות המוצגות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
37,392	7,616	(1,287)	7,177	37,370	עלייה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
256	61	93	190	223	הוצאות שיווק
5,420	1,371	1,078	4,165	4,302	הוצאות הנהלה וכלליות
891	-	-	(506)	-	הכנסות (הוצאות) אחרות
63,390	20,029	5,906	23,451	82,104	רווח תפעולי
9,530	2,237	7,541	4,881	16,537	הוצאות מימון
119	22	(1,541)	101	40	הכנסות מימון
53,979	17,814	(3,176)	18,671	65,607	רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה
13,419	6,789	(2,002)	7,603	25,432	מסים על הכנסה (הטבת מס)
40,560	11,025	(1,174)	11,068	40,175	רווח נקי (הפסד)
רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):					
<u>סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים</u>					
(510)	92	(337)	(554)	(301)	חלק הקבוצה ברווח (הפסד) כולל אחר, נטו של חברות המטופלות לפי שווי מאזני
(510)	92	(337)	(554)	(301)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
40,050	11,117	(1,511)	10,514	39,874	סה"כ רווח (הפסד) כולל
36,375	9,767	(1,189)	9,600	37,510	סה"כ רווח (הפסד) נקי מיוחס ל: בעלי מניות החברה
4,185	1,258	15	1,468	2,665	זכויות שאינן מקנות שליטה
40,560	11,025	(1,174)	11,068	40,175	
35,865	9,859	(1,526)	9,046	37,209	סה"כ רווח (הפסד) כולל מיוחס ל: בעלי מניות החברה
4,185	1,258	15	1,468	2,665	זכויות שאינן מקנות שליטה
40,050	11,117	(1,511)	10,514	39,874	
<u>רווח (הפסד) נקי למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בדולר)</u>					
0.71	0.19	(0.02)	0.19	0.73	רווח (הפסד) נקי בסיסי
0.71	0.19	(0.02)	0.19	0.72	רווח (הפסד) נקי מדולל

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	קרן בגין עסקאות		פרמיה על מניות	הון מניות		
			יתרת רווח	קרן בגין עסקאות גידור תזרים מזומנים				
בלתי מבוקר אלפי דולר								
220,651	13,734	206,917	78,024	-	61	128,696	136	יתרה ליום 1 בינואר, 2015 (מבוקר)
40,175	2,665	37,510	37,510	-	-	-	-	רווח נקי חלק הקבוצה בהפסד כולל אחר, נטו של חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(301)	-	(301)	-	-	(301)	-	-	
39,874	2,665	37,209	37,510	-	(301)	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה
67	-	67	-	67	-	-	-	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(455)	(455)	-	-	-	-	-	-	
<u>260,137</u>	<u>15,944</u>	<u>244,193</u>	<u>115,534</u>	<u>67</u>	<u>(240)</u>	<u>128,696</u>	<u>136</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2015

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	קרן בגין עסקאות		פרמיה על מניות	הון מניות		
			יתרת רווח	קרן בגין עסקאות גידור תזרים מזומנים				
בלתי מבוקר אלפי דולר								
179,680	8,628	171,052	41,649	571	128,696	136	יתרה ליום 1 בינואר, 2014 (מבוקר)	
11,068	1,468	9,600	9,600	-	-	-	-	רווח נקי חלק הקבוצה בהפסד כולל אחר, נטו של חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(554)	-	(554)	-	(554)	-	-	-	
10,514	1,468	9,046	9,600	(554)	-	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(51)	(51)	-	-	-	-	-	-	הזרמת הון מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
159	159	-	-	-	-	-	-	
<u>190,302</u>	<u>10,204</u>	<u>180,098</u>	<u>51,249</u>	<u>17</u>	<u>128,696</u>	<u>136</u>		יתרה ליום 30 בספטמבר, 2014

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	קרן בגין עסקאות		פרמיה על מניות	הון מניות	
			יתרת רווח	קרן בגין עסקאות גידור תזרים מזומנים			
בלתי מבוקר אלפי דולר							
261,718	16,066	245,652	116,723	-	128,696	136	יתרה ליום 1 ביולי, 2015
(1,174)	15	(1,189)	(1,189)	-	-	-	רווח נקי חלק הקבוצה בהפסד כולל אחר, נטו של חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(337)	-	(337)	-	-	(337)	-	
(1,511)	15	(1,526)	(1,189)	-	(337)	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה
67	-	67	-	67	-	-	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(137)	(137)	-	-	-	-	-	
<u>260,137</u>	<u>15,944</u>	<u>244,193</u>	<u>115,534</u>	<u>67</u>	<u>(240)</u>	<u>136</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2015

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	קרן בגין עסקאות		פרמיה על מניות	הון מניות	
			יתרת רווח	קרן בגין עסקאות גידור תזרים מזומנים			
בלתי מבוקר אלפי דולר							
179,236	8,997	170,239	41,482	(75)	128,696	136	יתרה ליום 1 ביולי, 2014
11,025	1,258	9,767	9,767	-	-	-	רווח נקי חלק הקבוצה ברווח כולל אחר, נטו של חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
92	-	92	-	92	-	-	
11,117	1,258	9,859	9,767	92	-	-	סה"כ רווח כולל
(51)	(51)	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>190,302</u>	<u>10,204</u>	<u>180,098</u>	<u>51,249</u>	<u>17</u>	<u>128,696</u>	<u>136</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2014

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	יתרת רווח מבוקר אלפי דולר	קרן בגין עסקאות גידור תזרים מזומנים	פרמיה על מניות	הון מניות	
179,680	8,628	171,052	41,649	571	128,696	136	<u>יתרה ליום 1 בינואר, 2014</u>
40,560	4,185	36,375	36,375	-	-	-	סה"כ רווח נקי חלק הקבוצה ברווח כולל אחר, נטו של חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(510)	-	(510)	-	(510)	-	-	
40,050	4,185	35,865	36,375	(510)	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל
1,040	1,040	-	-	-	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה שנוצרו בחברות שאוחדו לראשונה
159	159	-	-	-	-	-	הזרמת הון מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(278)	(278)	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>220,651</u>	<u>13,734</u>	<u>206,917</u>	<u>78,024</u>	<u>61</u>	<u>128,696</u>	<u>136</u>	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2014</u>

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		מבוקר
	2014	2015	2014	2015	
אלפי דולר					
40,560	11,025	(1,174)	11,068	40,175	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
רווח נקי (הפסד)					
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:					
התאמות לסעיפי רווח או הפסד:					
1	1	2	1	5	פחת והפחתות
(53)	-	-	-	-	שערוך חייבים אחרים לזמן ארוך
204	-	48	-	662	שערוך התחייבויות אחרות לזמן ארוך
995	184	91	925	1,363	עלות תשלום מבוסס מניות
(891)	-	-	506	-	הוצאות (הכנסות) אחרות
(15,160)	(10,705)	(896)	(12,634)	(25,150)	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות
13,419	6,789	(2,002)	7,603	25,432	לפי שיטת השווי המאזני, נטו
9,206	2,215	7,756	4,780	15,801	מסים על הכנסה
(37,392)	(7,616)	1,299	(7,177)	(37,358)	הוצאות מימון, נטו
(486)	(117)	(202)	(363)	(651)	ירידה (עלייה) בשווי ההוגן של נדל"ן
					להשקעה
					השפעת מיצוע הכנסות
(30,157)	(9,249)	6,096	(6,359)	(19,896)	שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
449	647	(1,195)	1,169	(1,460)	ירידה (עלייה) בשוכרים
(397)	(66)	264	126	(101)	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
215	79	108	59	(21)	עלייה (ירידה) בחו"ז מול חברות בקבוצה
455	218	(167)	(14)	(105)	עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים
196	(406)	2,412	(793)	468	ולנותני שירותים
					עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
918	472	1,422	547	(1,219)	מזומנים ששולמו במהלך התקופה עבור:
(41)	(1)	(4)	(36)	(46)	מסים ששולמו
11,280	2,247	6,340	5,220	19,014	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		מבוקר
	2014	2015	2014	2015	
	בלתי מבוקר				
	אלפי דולר				
(343)	-	-	-	(100)	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
55,010	13,426	1,881	14,394	3,706	חייבים אחרים לזמן ארוך
(4,887)	(696)	(1,113)	(2,487)	(1,323)	דיבידנד מחברות כלולות
(27)	-	-	-	-	השקעה בנדל"ן להשקעה
1,508	3,515	87	(652)	(20)	השקעה ברכוש קבוע
(1,184)	1,064	714	(524)	85	פרעון (השקעה) בפקדונות לזמן ארוך
127	24	20	126	39	בתאגידים בנקאיים
(35,962)	-	-	(25,556)	-	פרעון (השקעה) בפקדונות לזמן קצר
(98,395)	(39,853)	(29,827)	(39,853)	(79,662)	בתאגידים בנקאיים
					ריבית שהתקבלה
					רכישת שותפויות שאוחדו לראשונה (א)
					השקעה בחברות כלולות
(84,153)	(22,520)	(28,238)	(54,552)	(77,275)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
					תזרימי מזומנים מפעילות מימון
58,420	30,580	20,000	42,080	67,943	קבלת הלוואות מבעלי מניות
-	-	15	-	(10)	פקדונות משוכרים, נטו
22,690	-	12,500	10,250	12,500	קבלת הלוואה מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך
(601)	(231)	(12,728)	(458)	(13,601)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
-	-	(15)	-	(90)	פרעון התחייבות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
159	-	-	159	-	הזרמת הון מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(278)	(51)	(137)	(51)	(455)	חלוקת דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(7,428)	(1,564)	(3,960)	(4,016)	(11,036)	מקנות ששולמה
72,962	28,734	15,675	47,964	55,251	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
89	8,461	(6,223)	(1,368)	(3,010)	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
13,176	3,347	16,478	13,176	13,265	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
13,265	11,808	10,255	11,808	10,255	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
	2014	2015	2014	2015
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי דולר			

(א) רכישת שותפויות שאוחדו לראשונה

1,450	-	-	(40)	-	הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
307	-	-	-	-	נכס מס
(304,825)	-	-	(50,375)	-	נדל"ן להשקעה
(7,337)	-	-	(506)	-	מוניטין
1,665	-	-	(337)	-	מיסים נדחים
1,742	-	-	-	-	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
175,086	-	-	23,959	-	התחייבויות לא שוטפות
94,910	-	-	-	-	השקעה בחברות שמטופלות לפי שיטת שווי מאזני
1,040	-	-	1,743	-	התחייבויות אחרות
	-	-	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
(35,962)	-	-	(25,556)	-	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

באור 1: - כללי

- א. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 בספטמבר, 2015 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, 2014 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם שנכללו בתשקיף המדף של חברת ביג שפורסם ביום 25 באוגוסט, 2015 (להלן- הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים).
- ב. לתאריך הדיווח לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ-20,746 אלפי דולר. עיקר הגרעון מקורו בסיווג חלות שוטפת בסך של כ-21,520 אלפי דולר, בגין הלוואה מבנק אשר צפויה להיפרע בחודש יוני 2016.
- להערכת הנהלת החברה, היכולת למחזר את ההלוואה כאמור בתוספת תזרים חיובי מתמשך מפעילות שוטפת, יאפשרו לחברה לעמוד בפרעון התחייבויותיה השוטפות.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים

- הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ערוכים בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים".
- המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים עקבית לזו שיושמה בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

באור 3: - ארועים מהותיים בתקופת הדיווח

- א. בחודש מרץ, 2015 השלימה חברה בת אמריקאית בה מחזיקה החברה במלוא הזכויות (להלן- "חברת הבת") את רכישת הזכויות במרכז הקניות THE SHOPS AT HILTON VILLAGE שבפניקס, אריזונה. חברת הבת רכשה 80% מהזכויות במרכז, הכולל כ-8,500 מ"ר מסחר, ומצוי בתפוסה מלאה. הזכויות נרכשו במסגרת השותפות "BIG RED" שהוקמה עם חברת RED DEVELOPMENT ("RED"), בה מחזיקה חברת הבת 80% ו-RED ב-20% הנוותרים, לחברת הבת יש הסכם שליטה משותפת עם RED, לפיכך ההשקעה מטופלת בשיטת השווי המאזני בדוחות הכספיים. RED אשר ניהלה והחזיקה את מלוא הזכויות במרכז טרם העסקה, תמשיך לנהלו עבור השותפות.
- מחיר הזכויות נקבע לפי שווי נכס של 39.5 מיליון דולר. בגין המרכז קיים חוב בסך של 24.3 מיליון דולר שעתיד להיפרע בספטמבר 2023, בריבית קבועה של 4.16%, כך שההון שהחברה הזרימה בגין הזכויות הנרכשות הסתכם לסך של 12.16 מיליון דולר.
- ב. בחודש פברואר, 2015 השלימה חברת הבת רכישה של כ-5% זכויות נוספות במרכז VILLAGE POINT שבאומהה, נבראסקה, ובכך עלתה לשיעור אחזקה של כ-60%. בגין הזכויות שילמה חברת הבת סך של כ-2.83 מיליון דולר.
- במסגרת הרכישה הנ"ל לחברת הבת נוצר מוניטין, אך לאור העובדה כי לא ניתן להצדיק קיומו של מוניטין בעסקת הרכישה כאמור, זקפה חברת הבת בתקופת הדוח את המוניטין שנוצר ברכישה בסך של 289 אלפי דולר לדוח על הרווח הכולל בסעיף חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני.

באור 3-- ארועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

ג. בחודש אפריל 2015, השלימה חברת הבת את רכישת הזכויות במרכז הקניות REGENCY COURT שבאומהה, נבראסקה ("המרכז"). חברת הבת רכשה 59.2% מהזכויות במרכז המשתרע על כ-17,500 מ"ר שטחי מסחר ונמצא בתפוסה של כ-95%. הזכויות נרכשו במסגרת השותפות BIG-RED אשר רכשה 74% מהזכויות במרכז. לחברת הבת יש הסכם שליטה משותפת יחד עם RED, לפיכך ההשקעה מטופלת בשיטת השווי המאזני בדוחות הכספיים. RED תנהל את המרכז עבור השותפות.

מחיר הנכס נקבע לפי שווי של 36 מיליון דולר ל-100% מהזכויות. בגין המרכז קיים חוב בסך של 18.4 מיליון דולר שעתיד להיפרע עד יולי 2016, בריבית קבועה של 6.12%, כך שההון שחברת הבת הזרימה בגין הזכויות הנרכשות הסתכם לסך של 10.42 מיליון דולר.

בחודש ספטמבר, 2015 השלימה חברת הבת רכישה של כ-18.4% מהזכויות במרכז ובכך עלתה לשיעור אחזקה של כ-77.6%. בגין הזכויות שילמה חברת הבת סך של כ-3.2 מיליון דולר.

ד. בחודש יוני 2015, השלימה חברת הבת את רכישת הזכויות במרכז הקניות GREENWAY STATION שבמדיסון, ויסקונסין ("המרכז"). חברת הבת רכשה 80% מהזכויות במרכז המשתרע על כ-27,000 מ"ר שטחי מסחר ונמצא בתפוסה של כ-81%. הזכויות נרכשו במסגרת השותפות BIG-RED אשר רכשה 100% מהזכויות במרכז. לחברת הבת יש הסכם שליטה משותפת יחד עם RED, לפיכך ההשקעה מטופלת בשיטת השווי המאזני בדוחות הכספיים. RED תנהל את המרכז עבור השותפות. מחיר הנכס נקבע לפי שווי של 64.54 מיליון דולר ל-100% מהזכויות קרי 51.63 מיליון דולר ל-80% שהינו חלק חברת הבת. המחיר כאמור נגזר לפי תשואה של 7.25% על ה-NOI הצפוי בשנה השלישית, אשר בהתאם לציפיות הצדדים צפוי לעמוד על 4.68 מיליון דולר. ה-NOI הצפוי בשנה הראשונה הינו כ-3.45 מיליון דולר, אולם במהלך השנתיים הראשונות ישולם לשותפות על ידי המוכר, מידי חודש, ההפרש בין ה-NOI בפועל ל-NOI הצפוי בשנה השלישית. להבטחת התשלום כאמור (וההוצאות הנלוות לביצוע ההשכרות אשר עתידות להגדיל את ה-NOI בהתאם לציפיות הצדדים), הפקיד המוכר בפקדון נאמנות לטובת השותפות סך של כ-5.63 מיליון דולר.

בגין המרכז קיים חוב בסך של כ-38 מיליון דולר, עד חודש נובמבר 2015. עיקר החוב בסך של כ-33 מיליון דולר, נושא ריבית שנתית בשיעור של 5.35%, ויתרת החוב בסך של כ-5 מיליון דולר, נושא ריבית שנתית בשיעור של כ-10.2%. בהתאם, ההון שהזרימה חברת הבת בגין הזכויות שרכשה היה בסך של כ-21.2 מיליון דולר (בנוסף לסך של כ-100 אלפי דולר בגין הוצאות עסקה).

לשותפות עמדה הזכות להאריך את תקופת ההלוואות עד לתאריך 6 בנובמבר, 2015 ובתאריך הנ"ל השותפות מימשה את האופציה. בימים אלה בוחנת השותפות חלופות מימון אשר עתידות להיות בתנאי מימון עדיפים ביחס להלוואות כאמור.

ה. החל מחודש מאי, 2015 שותפות בשליטה משותפת המוחזקת באמצעות חברת הבת הפסיקה לשלם את תשלומי הריבית בגין הלוואה שנלקחה ממוסד פיננסי על ידי הבעלים הקודמים של הנכס OLYMPIA ואשר חברת הבת נכנסה בנעליו במועד הרכישה (יוני 2010). אי תשלום הריבית מהווה הפרה של הסכם הלוואה. נכון למועד הדוח עומדת יתרת הלוואה כאמור על סך של 25,400 אלפי דולר, חלקה של חברת הבת כ-12,674 אלפי דולר.

ההלוואה כאמור הנה הלוואה מסוג Non Recourse כך שחברת הבת חשופה מבחינה תזרימית אך ורק בגובה ההון העצמי שהושקע בנכס. עוד יצוין כי נכון למועד הדוח הכספי, מוצג הנכס בשווי הוגן של כ-25,400 אלפי דולר (חלק חברת הבת כ-12,674 אלפי דולר).

באור 3-- ארועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

1. במהלך שנת 2016 צפויה החברה 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 החברה 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 החברה 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 אשראי מתאגידים בנקאיים המוצג כחלק מהתחייבויות השוטפות לפיה 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-2.4 מיליון דולר אשר הוכר במסגרת סעיף הוצאות מימון. ההתחייבות כאמור מוצגת במסגרת סעיף זכאים ויתרות זכות.

נכון ליום 24 בנובמבר, 2015 עומדת יתרת ההתחייבות על סך של כ-1.3 מיליון דולר.

2. בחודש ספטמבר, 2015 השלימה חברת הבת את רכישת 40% מהזכויות בפורטפוליו של שלושה מרכזי קניות פתוחים בפניקס, אריזונה (CHANDLER VILLAGE, CHANDLER), שווינגטון (POWER CENTERS), שהינם מרכזי קניות מסוג (FESTIVAL ו-CHANDLER GATEWAY), כי בנוסף לאמור קיימים במרכזים הכוללים יחדיו סה"כ כ-70,000 מ"ר למסחר להשכרה. יצוין, כי בנוסף לאמור קיימים במרכזים אלו שטחי מסחר של קרוב ל-30,000 מ"ר המוחזקים ישירות בידי השוכרים (כדוגמת TARGET ו-LOWE'S המהווים SHADOW ANCHORS), ואינם חלק מהעסקה. המרכזים מצויים בתפוסה ממוצעת של כ-96%. ההתקשרות נעשתה באמצעות שותפות BIG-RED ו-RED תנהל את המרכזים בעבור השותפות. מחיר הזכויות הנרכשות נגזר לפי תשואה של כ-7.0% על ה-NOI הצפוי בשנה השנייה אשר עתיד להסתכם בכ-10.85 מיליון דולר ומשקף מחיר של כ-155 מיליון דולר ל-100% מהזכויות, קרי כ-62 מיליון דולר ל-40% מהזכויות שהינו חלקה חברת הבת (יצוין כי ה-NOI הצפוי בשנה הראשונה עתיד להסתכם בכ-10.43 מיליון). לצורך רכישת הפרוטפוליו התקבל מימון בגין שלושת המרכזים בסך של כ-101 מיליון דולר (ל-100% מהזכויות), בשיעורי ריבית כדלקמן: 55 מיליון דולר בשיעור ריבית קבועה של 3.9% לתקופה של 10 שנים, 21 מיליון דולר בשיעור ריבית קבועה של 3.96% לתקופה של 10 שנים, 25 מיליון דולר בשיעור ריבית משתנה של 1.95% (LIBOR+1.75%) לתקופה של 7 שנים. ההון שחברת הבת הזרימה בגין הזכויות הנרכשות הסתכם לסך של 21.6 מיליון דולר.

3. בחודש ספטמבר, 2015, השלימה חברת הבת את רכישת הזכויות במרכז הקניות ONE PACIFIC שבאומה, נברסקה ("המרכז"). חברת הבת רכשה 40% מהזכויות במרכז המשתרע על כ-8,300 מ"ר שטחי מסחר ונמצא בתפוסה של כ-92.5%. הזכויות נרכשו במסגרת השותפות BIG-RED אשר רכשה 50% מהזכויות במרכז. לחברת הבת יש הסכם שליטה משותפת יחד עם RED, לפיכך ההשקעה מטופלת בשיטת השווי המאזני בדוחות הכספיים. RED תנהל את המרכז עבור השותפות. מחיר הנכס נקבע לפי שווי של 29.75 מיליון דולר ל-100% מהזכויות קרי 11.9 מיליון דולר ל-40% שהינו חלק חברת הבת. המחיר כאמור נגזר לפי תשואה של 6.98% על ה-NOI הצפוי בשנה הקרובה, אשר בהתאם לציפיות הצדדים צפוי לעמוד על 2.077 מיליון דולר. בגין המרכז קיים חוב בסך של כ-23.4 מיליון דולר, קרי 9.36 מיליון דולר ל-40% שהינו חלק חברת הבת, אשר מועד פרעונה הוא אפריל, 2017. ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור של 5.534%. ההון שחברת הבת הזרימה בגין הזכויות הנרכשות הסתכם לסך של 2.54 מיליון דולר.

באור 3: - ארועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

ט. חברת הבת חתמה על הסכמים למכירת מלוא הזכויות במרכזים DECATURE MEADOWS ו- SAHARA PAVILION בלאס וגאס, נבאדה, בתמורה לסך כולל של 30 מיליון דולר כפוף לבדיקת נאותות של הקונה. יצויין כי אין כל וודאות כי ההסכמים כאמור יבשילו לכדי הסכמים סופיים ומחייבים.

י. חברת הבת ושותפתה קימקו חתמו על הסכם למכירת מלוא הזכויות במרכזים CABLE PARK, PANTHER LAKE, RHEEM VALLEY, LAKEWOOD SHOPPING CENTER המצויים במערב ארה"ב, בהם חברת הבת מחזיקה ב- 49.9% וקימקו (יחד עם משקיעים מטעמה) ביתרת הזכויות. מחיר המכירה הכולל עבור מלוא הזכויות בנכסים הינו כ- 73.7 מיליון דולר. יצויין כי הקונה השלים את בדיקת הנאותות לשביעות רצונו.

באור 4: - 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.

F:\W2000\w2000\5281\M\15\SC9-USA-IFRS.docx