

קבוצת עזריאלי בע"מ (להלן: "החברה")

תיקון תשקיף החברה בהתאם לסעיף 25 לחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968

בהתאם להוראות סעיף 25 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, מתכבדת החברה להודיע בזאת על תיקון תשקיף החברה, מיום 12 במאי, 2010.

להלן יפורטו עיקרי השינויים שנערכו בתשקיף:

מקום השינוי	סעיף	מהות השינוי
כריכה	כריכה	הוספת פסקה בראש העמוד במסגרת: "תשקיף להשלמה מיום 12 במאי 2010, כפי שתוקן ביום 25 במאי 2010."
	כריכה	בפסקה השנייה המתחילה במילים "30,314,000 מניות מוצעות לציבור באמצעות", בשורה השנייה יימחק המספר "901" ובמקומו ייכתב "877".
	כריכה	בפסקה הרביעית המתחילה במילים "בכוונת החברה להתקשר", בשורה השלישית בה, תימחק ההפניה לסעיף מספר "3.4.2" ובמקומו תיכתב הפניה לסעיף מספר "2.3.4".
	כריכה	הפסקה הבאה "הערכת החברה בנוגע לסך כל עמלות ההפצה, הניהול, ההצלחה וההוצאות האחרות הכרוכות בהכנה ופרסום תשקיף זה תפורסם במסגרת ההודעה המשלימה." תימחק ובמקומה ייכתב "להערכת החברה הסכום המשוער של כל עמלות ההפצה, הניהול, ההצלחה וההוצאות האחרות הכרוכות בהכנה ופרסום תשקיף זה עומדות על כ-36 מליון ₪ (כאשר עמלת ההפצה חושבה כעמלת ההפצה המקסימאלית אשר הינה 34 מליון ₪ כאמור בסעיף 2.15.3 לתשקיף).
פרק 2	2.1.2	בפסקה הראשונה בשורה השלישית יימחק המספר "901" ובמקומו ייכתב "877".
	2.2.1.4	בפסקה הראשונה, בשורה הרביעית יימחק המספר "902" ובמקומו ייכתב "878", יימחק המספר "903" ובמקומו ייכתב "879" ויימחק המספר "904" ובמקומו ייכתב "880".
	2.14.1	בסוף הסעיף המילים "ובשיעור הריבית" הוחלפו במילים "ובמחיר היחידה".
	2.15	המשפט "בכוונת החברה להתקשר עם מפיצים לצורך הפצת ניירות הערך כנגד תשלום עמלות למפיצים אלה. תנאי ההתקשרות העיקריים עם המפיצים יפורטו בהודעה המשלימה." יימחק ובמקומו יבואו הפסקאות הבאות: "ביום 24 במאי 2010, התקשרה החברה בהסכם עם UBS Securities Israel Limited ועם UBS AG (London) (להלן: "המפיץ הזר"), לשם הפצה של ניירות הערך הכלולים בתשקיף זה למשקיעים בינלאומיים מחוץ לישראל. כמו כן, ביום 24 במאי 2010, התקשרה החברה בהסכם עם כלל פיננסים חיתום בע"מ, פועלים אי.בי.אי. – חיתום והנפקות בע"מ, לאומי פרטנרס חתמים בע"מ ולידר הנפקות (1993) בע"מ (להלן ביחד: "המפיצים הישראלים") לשם העמדת שירותי

ייעוץ, ניהול והפצה בגין ובקשר להנפקת ניירות הערך שיוצעו לציבור לפי תשקיף זה. להלן תמצית תנאי ההתקשרות העיקריים עם המפיץ הזר והמפיצים הישראלים:

2.15.1 הסכם הפצה עם המפיצים הישראלים

2.15.1.1 המפיצים הישראלים יעמידו לחברה שירותי ייעוץ, ניהול והפצה בגין ובקשר עם ההנפקה.

2.15.1.2 המפיצים הישראלים יהיו רשאים, בכפוף לאישור החברה, לצרף גופים נוספים כמפיצי משנה בהנפקה, ובלבד ששכר טרחתם ייכלל בעמלה המפורטת להלן ושהגופים הנוספים כאמור יהיו כשירים לשמש כמפיצים בהתאם לתקנות ניירות ערך (חיתום), התשס"ז-2007 (להלן: "**המפיצים הנוספים**"). החברה תהא רשאית, על פי שיקול דעתה הבלעדי להוסיף מפיצים נוספים להנפקה, בכפוף לעמידתם בתנאי הכשירות שלעיל.

2.15.2 הסכם ההתקשרות עם המפיץ הזר

2.15.1.1 החברה התקשרה עם המפיץ הזר בהסכם לפיו המפיץ הזר ישמש כמפיץ זר בלעדי להנפקה (להלן: "הסכם ההתקשרות").

2.15.1.2 לפי הסכם ההתקשרות, החברה תשפה את המפיץ הזר וכל חבר אחר בקבוצת המפיץ הזר (לצורך זה: "**קבוצת המפיץ הזר**") משמעה UBS AG וכל חבר בקבוצת UBS AG (קרי: UBS AG, כל חברה בת שלה, סניף שלה, או גורם קשור אליה), וכל הדירקטורים, נושאי המשרה, עובדים וסוכנים של כל חבר בקבוצת UBS AG, בשל כל תלונה, פעולה, הליך, דרישה, אחריות, הפסד, נזק, עלות או הוצאה הנובעת מהסכם ההתקשרות עם המפיץ הזר וביחס אליו או מכל הפרה של החברה של אחריותה, התחייבותה וחובותיה לפי הסכם ההתקשרות, למעט במקרים של תרמית, הפרה מכוונת, חוסר תום לב, או רשלנות רבתי של המפיץ הזר. התחייבות החברה לשיפוי כמתואר לעיל הינה עד לסך הגבוה מבין: (1) 100 מיליון דולר; או (2) שווי מניות החברה, אשר הוקצו ונמכרו למשקיעים בינלאומיים על ידי המפיץ הזר בהנפקה, בתוספת 20%. ההתחייבות לשיפוי תפקע בתוך 7 שנים החל ממועד הסכם ההתקשרות. כמו-כן, הסכימה החברה כי לא תהא אחריות כלשהי לכל חבר בקבוצת המפיץ הזר כלפי החברה, למעט ככל שזו קיימת לו על פי דין (ושלא ניתן לפטור אותו בהסכם ממנה) או במקרה של תרמית. בנוסף, החברה התחייבה לתת שיפוי כלפי עורכי הדין של ההנפקה בקשר למכתבי נוחות שינתנו על ידם למפיץ הזר בסכום המוגבל להיקף הגבלת אחריות עורכי הדין כלפי המפיץ הזר.

2.15.1.3. במקרה בו ההנפקה לא תתבצע עד ליום 8 ביוני 2010, במשך 12 חודשים החל מתאריך זה, החברה הסכימה כי לא תבצע הצעה כלשהי של ניירות ערך שלה או של חברת בת שלה שאינה נסחרת בבורסה, בין כהצעה פרטית, בין כהצעה לציבור ובין במסגרת הסכם מיזוג או רכישה (M&A) ללא קבלת הסכמת המפיץ הזר. על אף האמור לעיל, הסכמת המפיץ הזר להצעה כאמור לא תידרש במקרה בו הצעת ניירות הערך תבוצע ללא שימוש במפיץ זר כלשהו.		
2.15.1.4. הסכם ההתקשרות עם המפיץ הזר יבוטל באופן אוטומטי בהתקיים אחד מהאירועים הבאים: (1) ביצוע ההנפקה; (2) עד ה-8 ביוני 2010, אם ההנפקה לא מתקיימת עד תאריך זה; (3) מתן הודעה בכתב בכל עת (בין כתוצאה מסיבה ובין אם לאו) על ידי החברה או המפיץ הזר, פרט לנושאים מסוימים אשר יישארו בתוקף גם לאחר ביטול ההסכם. אם החברה תבטל את ההסכם ללא מתן סיבה ותשלים את תהליך ההנפקה עד ליום 8 ביוני 2010, המפיץ הזר יהיה זכאי לשיעור העמלה שלו כפי שהוסכמה (ראו סעיף 2.15.3 להלן). במקרה בו תבטל החברה הסכם ההתקשרות ללא סיבה ולא תשלים את ההנפקה, תשלם החברה למפיץ הזר סכום קבוע, אשר אינו מהותי לחברה. במקרה בו החברה תבטל את ההסכם בשל סיבה, המפיץ הזר לא יהיה זכאי לתגמול כלשהו מאת החברה. ביטול של ההסכם על ידי המפיץ הזר (בין אם כתוצאה מסיבה ובין אם לאו) במקרה בו החברה השלימה את ההנפקה לא יזכה את המפיץ הזר בתגמול כלשהו.		
2.15.1.5. הוסכם, כי ביצוע ההנפקה כפוף למספר תנאים, הכוללים, בין היתר, השלמת בדיקת נאותות עסקית ומשפטית לשביעות רצונו של המפיץ הזר, תנאי שוק, אישור האורגנים של המפיץ הזר, עמידה בתנאים של ה- "placing agreement" (להלן: ה- "PA"). למועד תשקיף זה, החברה והמפיץ הזר מנהלים משא ומתן על תנאי ה-PA. במסגרת ה-PA מעניקה החברה מצגים למפיץ הזר, בנוגע, בין היתר, להתאגדות החברה והחברות בקבוצת החברה, לקיומם של רשיונות והיתרים כנדרש, לנאותות מסמכי ההצעה לציבור, לנאותות הדוחות הכספיים, להון החברה, לנכסי החברה לרבות נכסי קניין רוחני, לקיום נאות של הסכמים מהותיים שהחברה צד להם, לעמידה בהוראות הדין, להליכים משפטיים, לכיסוי ביטוחי וכיו"ב.		
2.15.1.6. במסגרת הסכם ההתקשרות וכל עוד הסכם ההתקשרות עומד בתוקף ניתנו התחייבויות של החברה למתן מידע למפיץ הזר וכן תיאום דיווחים עמו, ככל שניתן על פי דין, וכן התחייבות		

מצד המפיץ הזר לסודיות, הכל כמפורט בהסכם.

2.15.1.7. על הסכם ההתקשרות ועל ה-PA יחולו דיני מדינת ישראל בלבד וסמכות השיפוט בקשר אליהם הינה של בתי המשפט בתל אביב- יפו בלבד. על אף האמור לעיל הוסכם, כי ככל שיוגש הליך נגד המפיץ הזר בבית משפט באזור שיפוט אחר כלשהו, המפיץ הזר יוכל לצרף את החברה ו/או כל או חלק מהדירקטורים שלה כצד להליך כאמור.

2.15.3 תשלומים למפיצים

(א) עמלת בסיס – למפיצים הישראלים ולמפיץ הזר תשלם החברה עמלה בשיעור משתנה מהתמורה המיידית הכוללת ברוטו שתתקבל בפועל בגין כל ניירות הערך שיוצעו ויימכרו בפועל על פי התשקיף, לרבות בגין ניירות הערך שיוצעו ויימכרו בפועל במסגרת הקצאות נוספות שתבצע החברה לפי תקנה 8 ו/או תקנה 9 לתקנות אופן הצעה, ככל שתבוצענה הקצאות נוספות. העמלה שתגיע למפיצים הישראלים תחולק בין מנהלי ההנפקה (קרי: המפיצים החתומים על ההסכם עם החברה כמפורט לעיל) והמפיצים הנוספים לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה.

(ב) עמלת הצלחה – למפיצים הישראלים תשלם החברה עמלה בשיעור מקסימאלי מהתמורה המיידית הכוללת ברוטו שתתקבל בפועל בגין כל ניירות הערך שיוצעו ויימכרו בפועל על פי התשקיף, לרבות בגין ניירות הערך שיוצעו ויימכרו בפועל במסגרת הקצאות נוספות שתבצע החברה לפי תקנה 8 ו/או תקנה 9 לתקנות אופן הצעה, ככל שתבוצענה הקצאות נוספות, והכל בסכום ובהיקף בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של החברה. עמלה זו תחולק בין המפיצים הישראלים והמפיצים הנוספים, לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה.

חישוב כל העמלות למפיצים הישראלים והמפיצים הנוספים שיצורפו על ידי המפיצים הישראלים (ככל שיצורפו), המפורטות בסעיפים 2.15.3.2(א) ו-2.15.3.2(ב) לעיל, יבוצע כאשר מתוך התמורה המיידית הכוללת ברוטו שתתקבל בפועל בגין כל ניירות הערך שיוצעו ויימכרו בפועל על פי תשקיף זה, תנוכה מחצית מהתמורה המיידית הכוללת ברוטו שתתקבל בפועל בגין כל ניירות הערך שיוצעו ויימכרו בפועל על פי תשקיף זה למשקיעים בינלאומיים באמצעות המפיץ הזר.

בנוסף, החברה משלמת לגיזה סכום קבוע וכן בונוס לפי שיקול

		דעת. לפרטים בדבר ההסכם עם גיזה, ראו סעיף 2.16 להלן. 2.15.1.8. בהתאם לאמור לעיל, סכומי העמלות המקסימאליים שישולמו לכל המפיצים (המפיצים הישראליים, המפיץ הזר וגיזה), בהנחה שכל ניירות הערך המוצעים יימכרו כשהם מחושבים על בסיס המחיר המינימאלי ליחידה, יעמדו על כ-34 מליון ש"ח. יחד עם זאת, להערכת החברה, למועד התשקיף ובהתאם להנחות מסוימות, סכומי העמלות אשר ישולמו בפועל, בהנחה שכל ניירות הערך המוצעים יימכרו כשהם מחושבים על בסיס המחיר המינימאלי ליחידה, יעמדו על כ-20 מליון ש"ח. יובהר, כי חישוב העמלות כמפורט לעיל לא מתייחס להקצאות נוספות למשקיעים מסווגים או לציבור אם וככל שיהיו כמפורט בסעיפים 2.3.4 ו-2.3.5 לעיל. המפיצים אינם זכאים לתשלום הוצאות כלשהם, למעט החזר הוצאות סבירות למפיץ הזר בגין רשימת הוצאות מוגדרת מראש. לכל התשלומים המפורטים לעיל יתווסף מע"מ כדין, ככל שנדרש.
	2.16	בפסקה הראשונה מתחת לכותרת "שירותי ייעוץ" – המילים "לקבלת שירותי ייעוץ בנוגע להנפקה, הכוללים, בין היתר, עבודה מול חתמים, סיוע בהכנת מצגות, בדיקות שוק וכיו"ב. תנאי ההתקשרות העיקריים עם גיזה יפורטו בהודעה המשלימה" תימחקנה ובמקומן תבואנה "כיועצי הנפקה לקבלת שירותי תמיכה אנליטית במערך הכספים של החברה בתהליך ההנפקה, לרבות בהכנת חומרים ומודלים, הכנת מצגות לרוד שואו וכיו"ב ולבקרה שוטפת בתהליך ההנפקה וייעוץ בקבלת החלטות. שירותי גיזה ניתנו באמצעות, גיזה זינגר אבן שוקי הון בע"מ, חברת ההפצה של גיזה."
פרק 5	5.1	בפסקה השניה, בשורה השניה, יימחק המספר "2,731,291,400" ובמקומו ייכתב "2,658,537,800".
פרק 6	6.1.3.2.2	בפסקה האחרונה, תימחקנה המילים "ממועד השקעתה ועד למועד התשקיף, לא חילקה לאומי קארד דיבידנד לבעלי מניותיה" ובמקומן ייכתב: "ביום 24 במאי, 2010, אישר דירקטוריון לאומי קארד (לראשונה מאז מועד ההשקעה של החברה) מדיניות דיבידנד לפיה יחולק דיבידנד בסך השווה ל-30% מהרווח הנקי והשוטף של לאומי קארד, ובהתאם אישר הדירקטוריון חלוקת דיבידנד לבעלי מניות לאומי קארד בסך כולל של 10 מיליון ₪ מתוך רווחי לאומי קארד לרבעון הראשון לשנת 2010. יום החלוקה נקבע ליום 1 ביוני, 2010."
	6.1.7	בפסקה השניה לאחר המילה "ביום" תימחק הספרה "6" ובמקומה ייכתב "25". בשורה השלישית באותה פסקה, לאחר המילים "בשיעור של" תימחק הספרה "25%" ובמקומה ייכתב "35%".
	6.5.2.5	תחת הכותרת "שטחים לשימוש מלון, תל אביב": בפסקה המתחילה במילים "ביום 27 במרץ", בשורה 11 בה, לאחר המילים "השלום במושכר. כבטוחה", תמחק המילה: "ניתנה", ובמקומה תתווספה המילים: "התחייבו מלונות הירדן להעמיד".

בהמשך בשורה 12 שם, לאחר המילים "9 חודשי שכירות", תתווספנה המילים: "(אשר למועד התשקיף טרם הועמדה)" ובשורה 13 לאחר המילים "התחייבויות השוכר" תתווספנה המילים: "(אשר למועד התשקיף הועמדה)". בפסקה השלישית, המתחילה במילים "למיטב ידיעת החברה" תימחקנה המילים "בשל אי עמידתו בתנאי רשיון העסק שניתן לו" ובמקומן תיוספנה המילים "אולם למועד התשקיף, לפי מידע שנמסר לחברה, למלונות הירדן היתר זמני להפעלת המלון שהינו בתוקף החל מחודש מרץ, 2010 ועד ליום 23 באוגוסט 2010".		
בשורה השנייה, ימחק המספר "143" ובמקומו יכתב "145".	6.6.4.4	
בפסקה הראשונה, בשורה 5, לפני ובסמוך למילה "מכרזים", תתווסף האות "ב".	6.6.8	
בשורה השנייה בפסקה הראשונה ימחק המספר "225" ובמקומן יכתב "227". בפסקה השנייה במקום המילים "ליום 31 בדצמבר 2009, 196" ובמקומן יכתב "למועד התשקיף, 198". בפסקה השלישית בשורה השישית במקום המילה "ארש" יכתב "אשר".	6.6.9.5	
בשורה הראשונה בפסקה השלישית תימחק הספרה "38" ובמקומה יכתב "40".	6.6.10	
לאחר הפסקה השנייה יוחלף הגרף ובמקומו יובא הגרף הבא: 	6.6.13.1	
בשורה השלישית, לאחר המילים "מוחזקת במלואה על ידי בז'ן". תתווספנה המילים "קבוצת גרנית מכרה את אחזקותיה לבז'ן תמורת סך של כ- 35 מליון ₪ המשקף שווי לשב"ח של כ- 250 מליון ₪. בעקבות מכירה זו רשמה הקבוצה רווח הון, נטו בסך כ- 16 מליון ₪".	6.6.15.2	
בשורה החמישית בפסקה הראשונה תימחקנה המילים "התשס"א- 2006" ובמקומן יכתב "התש"ע-2009". בשורה השביעית בפסקה הראשונה תימחק המילה "התשס"ז" ובמקומה יכתב "התשס"ח".	6.6.17.14	
תחת כותרת המשנה "גבס ובניה יבשה" בשורה השנייה תימחקנה המילים "כמו-כן למועד התשקיף טמבור נמצאת בשלבי סיום הקמת מפעל ללוחות ולבוקי גבס הממוקם באתר עכו דרום" ובמקומן יכתב "ביום 1 במרס 2010 השלימה טמבור את הקמת המפעל לייצור לוחות ולבוקי גבס הממוקם	6.6.20.1	

	באתר עכו דרום".	
6.6.29	בפסקה השניה, בשורה השביעית, במקום המילים "שלאחריה יוחל" ייכתבו המילים "שלאחריהם החל". בשורה השמינית, לאחר המילים "ההשקעות במפעל מסתכם בכ-" במקום המספר 127 יופיע המספר 141. בסוף הפסקה יתווסף המשפט הבא "ההשקעות האמורות כוללות היוון עלויות אשראי, שינוי נטו בשווי הוגן של גידור תזרימי מזומנים, עלויות הרצה, אגרות בניה ועלויות אחרות בניכוי רווח ממכירות טרום מועד ההפעלה בסך כולל של 8 מליון ₪".	
6.6.31.2	בפסקה הראשונה בשורה 12 במקום המילים "קבוצת גרנית" ייכתב "טמבור".	
6.6.31.5	סעיף 6.6.31.5 יימחק, כך שהפסקה המתחילה במילים "כל אחד מששת אתרי היצור של טמבור", תהא תחת כותרת סעיף "רישיונות עסק". בעקבות מחיקת הסעיף, סעיפים 6.6.31.6 עד 6.6.31.10 ישתנו בהתאם, כך שמספרו של כל אחד ירד במספר אחד.	
6.6.33	בפסקה החמישית, השורה הרביעית, לפני המילים "מליון ש"ח", במקום המספר 32 יופיע המספר 30.	
6.6.33	בפסקה התשיעית, בשורה השמינית, לאחר המילים "10 מליון קוב נוספים לשנה." ולפני המילים "הרחבת המתקן" יתווסף המשפט "ביום 26 במרס 2010 הוחזרו לבעלים, בהתאם להסכם המימון שנחתם עם הבנק בחודש אוגוסט 2009, הלוואות סך כ- 45.7 מיליון ש"ח (חלקה של גרנית 22.9 ש"ח)".	
6.6.33	בטבלה המופיעה תחת הכותרת "נדל"ן" בפסקה העשירית, בשורה התשיעית בטבלה, בעמוד האחרונה, לפני המילים "2009 נמכר לבעל השליטה", ימחק "_____" וייכתב "ינואר".	
6.6.34.3	בפסקה האחרונה (פסקה 14) נוסף קו תחתון תחת המילים עובדים עונתיים/עובדי חברות כוח-אדם, לשם הדגשה.	
6.6.34.5	בפסקה הרביעית, בשורה הרביעית, במקום המילים "הערך הכלכלי של יחידות הפאנטום חושב על פי נוסחת בלק אנד שולס בהתחשב בשער הנעילה של מניית גרנית ביום 14 במרס 2010 שעמד על 8.9 ש"ח ובהתחשב בסטיית תקן של 40.6% ובשיעור ריבית חסרת סיכון של 3.83% (בהתבסס על תשואה לפדיון של אג"ח ממשלתי צמוד מדד מסוג גליל בעל אורך חיים דומה) ובהתחשב בכך שיחידות הפאנטום תמומשנה רק בסמוך למועד פקיעתן" יופיעו המילים "עלות ההענקה לפני מס, הוערכה במועד ההענקה בכ- 8.2 מיליון ₪ על פי נוסחת בלק אנד שולס, בהתחשב בשער הנעילה של מניית החברה ובהתחשב בסטיית תקן ובשיעור ריבית חסרת סיכון (המבוססת על תשואה לפדיון של אג"ח ממשלתי בעל אורך חיים דומה) ובהתחשב בכך שיחידות הפאנטום תמומשנה רק בסמוך למועד פקיעתן".	
6.6.34.5	בפסקה החמישית, בשורה השניה, לאחר המילים "ההקניה של כל מנה" ולפני תום המשפט, יתווספו המילים "החל מיום 1 בינואר 2010, מועד תחילת תקופת ההטבה". המילים "נכון ליום 14 במרס 2010 מוערכת עלות זו, לפני מס בכ- 8.2 מיליון ש"ח". המופיעות לאחר מכן, יימחקו. בסוף הפסקה יתווסף המשפט "בגין עלות זו תהיה החברה זכאית להטבת מס".	
6.6.34.5	לאחר הפסקה החמישית, תתווסף פסקה חדשה, בזו הלשון "נכון ליום 31 במרס 2010, הוערכה עלות זו, לפני מס בכ- 8.5 מיליון ₪. הפרמטרים ששימשו להערכה היו שער הנעילה של מניית	

		החברה ביום 31 במרס 2010 שעמד על 9.2 ש, סטית תקן של 40.6% ושיעור ריבית חסרת סיכון של 3.96%."
	6.6.34.5	בפסקה השישית, בשורה החמישית, במקום המספר "3.836", יכתב "כ-3.8".
	6.6.36.1	בפסקה השלישית, בשורה השביעית, במקום המילים "למועד התשקיף", יופיעו המילים "ל-31 בדצמבר 2009".
	6.6.37.2	בשורה הראשונה, לאחר המילים "האסיפה הכללית של" תוחלף המילה "החברה", במילים "גרנית (בסעיף 6.6.37.2 להלן: "החברה")".
	הע"ש 52	בסוף הערת השוליים יתווספו המילים: "כמו כן, לאחר תאריך המאזן ביום 20 במאי, 2010, הודיעה גרנית על חלוקת דיבידנד בסך 10 אגורות למניה. סך כל הדיבידנד שיחולק: 15 מיליון ש"ח".
	6.21 – דוח הדירקטוריון לשנת 2009	בסעיף 1.2 בטבלה: בשורה השניה תחת הכותרת "נכסי נדל"ן במגזר מרכזי מסחר וקניונים" יימחק המספר "4,264" ובמקומו יכתב "4,247". בשורה השלישית בטבלה, תחת הכותרת "נכסי נדל"ן במגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים" יימחק המספר "304" ובמקומו יכתב "321".
	6.21	בסעיף 1.2, תחת הכותרת "תזרימי מזומנים נטו שנבעו לקבוצה מפעילות שוטפת", בשורה הרביעית בה, יימחק הסכום שבסוגריים "כ-820" ובמקומו יכתב "כ-783".
	6.21	בסעיף 1.9 – תמצית תוצאות החברה (מאוחד) – בשורה חמישית בטבלה תחת הכותרת "רווח בסיסי למניה (בש"ח) – יימחק הנתון לשנת 2007 "16,047" ובמקומו יכתב "8.84"; יימחק הנתון לשנת 2008 "11,141" ובמקומו יכתב "6.8"; יימחק הנתון לשנת 2009 "11,377" ובמקומו יכתב "10.52".
	6.21	בסעיף 4.2, בפסקה השלישית, יימחק הסכום בשורה השניה "3,625" ובמקומו יכתב "3,725".
	בסעיף 6.21	לאחר הנספחים המצורפים לדוח הדירקטוריון לשנת 2009, יצורף דוח דירקטוריון החברה לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31.3.2010.
פרק 7	7.1	בתיאור פרטיו של בן ציון זילברפרב בטבלה תחת הכותרת של עיסוק בחמש השנים האחרונות ופירוט תאגידים נוספים בהם מכהן כדירקטור, בשורה 13, במקום המילה "גידיל" תבוא המילה "דיגיטל". בהערת שוליים 10 בכל מקום בו מופיעות המילים "בכוונת החברה" תתווספה המילים "למועד תשקיף זה".
	הע"ש 15	לאחר המילים "בכוונת החברה" תתווספה המילים "למועד תשקיף זה".
	הע"ש 17	בכל מקום בו מופיעות המילים "בכוונת החברה" תתווספה המילים "למועד תשקיף זה".
	7.4.3	בפסקה הראשונה ימחקו המילים "ביום 6 במאי 2010 אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה את ההחלטות הבאות:".

	7.4.3.1	בתחילת הפסקה הראשונה לפני המילה "בחברה" תתווספה המילים "בהמשך לאישור דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית מיום 6 במאי 2010, רכשה", בשורה הראשונה לאחר המילה "החברה" תימחקנה המילים "תהא רשאית לרכוש", בשורה השלישית המספר "18" ימחק ובמקומו ייכתב "12", בשורה התשיעית ימחקו המילים "עד לסך של", בשורה האחד עשרה לאחר המילים "(בישראל בלבד)" תימחק ו' החיבור ותתווסף המילה "כאשר" ולאחר המילה "החברה" ימחקו המילים "לא תעלה" ויתווספו המילים "טרם סוכמה סופית (למועד התשקיף, סך הפרמיה השנתית בגין פוליסה זו וכן הפרמיה בגין פוליסת ה-POSI המתוארת בסעיף 7.4.3.3 להלן יעמדו" והמספר "250" יימחק ובמקומו ייכתב "375" ובשורה שתיים עשרה המספר "150" ימחק ובמקומו ייכתב "50".
	7.4.3.2	בשורה הראשונה, לפני המילים "החברה תהא רשאית" יתווספו המילים "בנוסף, ביום 6 במאי 2010 אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה החלטה לפיה".
	הע"ש 19	לאחר המילים "בכוונת החברה" תתווספה המילים "למועד תשקיף זה".
	7.4.3.3	בשורה הראשונה תימחקנה המילים "אישור רכישה של" ובמקומן תיווספה המילים "בהמשך לאישור דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית מיום 6 במאי 2010, רכשה החברה". בשורה השנייה, לאחר המילים "Insurance" תמחקנה המילים "על ידי החברה". בשורה החמישית לאחר המילים "פוליסה זו" תמחקנה המילים "על" תימחק המילה "עד". בשורה השמינית לאחר המילים "פוליסה זו" תמחקנה המילים "לא יעלה על" ובמקומן ייכתב "הינו". בשורה השביעית, לאחר המילים "(בישראל בלבד)" תימחק ו' החיבור ובמקומה ייכתב "כאשר". בשורה השמינית תימחקנה המילים "בגינה לא תעלה על 500,000 אלפי דולר ארה"ב" ובמקומן ייכתב "בגין פוליסה זו טרם סוכמה סופית (למועד התשקיף, סך הפרמיה בגין פוליסה זו וכן הפרמיה השנתית בגין פוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה המתוארת בסעיף 7.4.3.1 לעיל יעמדו על 375 אלפי דולר ארה"ב)". בשורה התשיעית ימחק המספר "150" ובמקומו ייכתב "35".
פרק 8	הע"ש 6	החברה מפנה את תשומת הלב לדיווח מיידי בדבר טעות סופר מיום 12 במאי, 2010 אסמכתא 2010-01-478293. נוסח הערת שוליים 6, כפי שתוקן בדיווח המיידי האמור, יימחק ובמקומו ייכתב: "דמי הניהול בתוספת המענק השנתי בגין שנת 2009 אילו היו משולמים בהתאם למנגנון הסכם הניהול החדש, היה עומד על 18,727 אלפי ₪. סכום זה נמוך מהסכום ששולם בפועל בגין שנת 2009 על בסיס הסכם הניהול הישן".
	באור 1 א	בפסקה הרביעית, ימחק המספר "11" ובמקומו ייכתב "9". כמו כן, תימחקנה המילים "אישור דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה", ובמקומן יבואו המילים "אישור דירקטוריון החברה". בשורה השניה באותה פסקה, תימחק המילה "עד".
פרק 9	באור 43 ה	בפסקה הראשונה לפני המילים "כמפורט להלן" תיווספה המילים "ובהתאם רכשה החברה פוליסות". בפסקה המתחילה במילים "פוליסה מסוג Claim Made" תימחקנה המילים שבסמוך לאחר מכן "רכישה של". בשורה השלישית באותה פסקה יימחק המספר "18" ובמקומו ייכתב המספר "12". בשורה אחת עשרה באותה פסקה תימחקנה המילים "עד לסך של". לאחר המילים "(רק בישראל)" תיווסף המילה "כאשר" ולאחר המילים "הפרמיה השנתית"

		יתווספו המילים "טרם סוכמה סופית (למועד התשקיף, סך הפרמיה השנתית בגין פוליסה זו וכן הפרמיה בגין פוליסת ה-POSI המתוארת להלן יעמדו על 375 אלפי דולר ארה"ב". המילים "בה תישא החברה לא תעלה על 250 אלפי דולר ארה"ב" יימחקו. ובשורה חמש עשרה המספר "150" ימחק ובמקומו ייכתב "50". בתחילה הפסקה הבאה תיוספנה המילים " באותה החלטה אושר כי". בפסקה המתחילה במילים "<u>פוליסה מסוג POSI</u>", תימחקנה המילים "רכישה של" בשורה הראשונה. תימחקנה המילים "לא יעלה על" בשורה השמינית. ובשורה העשירית תימחק ו החיבור מהמילה "והפרמיה" ותימחקנה המילים שלאחר מכן "בה תישא החברה בגינה לא תעלה על 500,000 אלפי דולר ארה"ב" ובמקומן ייכתב: "בגין פוליסה זו טרם סוכמה סופית (למועד התשקיף, סך הפרמיה בגין פוליסה זו וכן הפרמיה השנתית בגין פוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה יעמדו על 375 אלפי דולר)". בשורה האחרונה יימחק המספר "150" ובמקומן ייכתב "35".
פרק 10	לאחר הדוחות המאוחדים של החברה לשנת 2009	יצורף הדוח הכספי המאוחד של החברה לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31.3.2010.
	10.1.2	בסעיף 1 למכתב עורכי הדין, תימחקנה המילים "של החברה המונפקים על פי התשקיף" ובמקומן ייכתב "המוצעים".
	10.2	בשורה השלישית תימחקנה המילים "כ-2 מיליון" ובמקומן ייכתב "כ-2.34 מיליון".

ביתר הוראות התשקיף לא חל שינוי.

נוסח התשקיף ונוסח התשקיף המתוקן פורסמו באתר האינטרנט של רשות ני"ע שכתובתו www.magna.isa.gov.il ובאתר האינטרנט של הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ שכתובתו www.maya.tase.co.il

תאריך תיקון התשקיף: 25 במאי, 2010

קבוצת עזריאלי בע"מ

תוכן עניינים

- דוח הדירקטוריון על מצב התאגיד
- דוחות כספיים ביניים

קבוצת עזריאלי בע"מ **דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה**

לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2010

דירקטוריון קבוצת עזריאלי בע"מ מתכבד בזאת להגיש את דוח הדירקטוריון לרבעון שהסתיים ביום 31 במרץ 2010 (להלן: "תקופת הדוח" או "הרבעון שהסתיים ביום 31 במרץ 2010"), בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

הסקירה שתובא להלן הינה מצומצמת בהיקפה ומתייחסת לאירועים ולשינויים שחלו במצב ענייני החברה בתקופה הדוח, אשר השפעתם מהותית, ויש לעיין בה ביחד עם הדוחות הכספיים ודוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2009.

קבוצת עזריאלי בע"מ ("החברה"; החברה יחד עם כל התאגידים המוחזקים על ידה, במישרין ו/או בעקיפין, תכונה להלן "הקבוצה" או "קבוצת עזריאלי"), עוסקת הן בעצמה והן באמצעות חברות מוחזקות שלה בעיקר בתחום הנדל"ן המניב בישראל, כאשר מרבית פעילותה העסקית של הקבוצה הינה בתחום מרכזי המסחר והקניונים בישראל ובתחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל. בנוסף, עוסקת החברה באמצעות החזקתה בגרנית הכרמל השקעות בע"מ ("גרנית"), בתחום פעילות נוסף, הכולל בחובו את תחומי האנרגיה, הצבע וגמר בניה, המים ואיכות הסביבה וכן מחזיקה החזקות מיעוט בתאגידים פיננסים.

החברה, משתייכת כאמור לקבוצת עזריאלי ופעילותה התפתחה, בין היתר, על בסיס הידע והניסיון הרבים שצברה במשך שנים רבות בענף הנדל"ן המניב בישראל, תוך שימוש בניסיונו ובמומחיותו של בעל השליטה, מר דוד עזריאלי, אשר ייסד והקים את החברה מתחילת פעילותה.

הנתונים המופיעים בדוח הדירקטוריון הינם על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 במרץ 2010. הנתונים הכספיים ותוצאות הפעילות של החברה מושפעים מנתונים כספים ותוצאות הפעילות של החברות המוחזקות על ידה. במקרים מסוימים מובאים פרטים הסוקרים אירועים אשר הינם לאחר תאריך הדוחות הכספיים וסמוך למועד פרסום הדוח ("מועד פרסום הדוח") או פרטים ונתונים נוספים ברמת החברה בלבד. מהותיות המידע הכלול בדוח זה נבחנה מנקודת מבטה של החברה. בחלק מהמקרים ניתן תיאור נוסף ומפורט בכדי ליתן תמונה מקיפה של הנושא המתואר, אשר הינו לטעמה של החברה מהותי לצורך דוח זה.

הדוחות הכספיים המצורפים ערוכים על פי כללי הדיווח הבינלאומיים – IFRS. לפרטים נוספים, ראו באור 2 לדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2010.

הנהלת החברה המכירה בחשיבות השקיפות למשקיעים, לבעלי מניות, לבעלי האג"ח ולאנליסטים ורואה בכל אלה כשותפים לדרך. לפיכך החליטה החברה לאמץ מדיניות לפיה בדוח הדירקטוריון של החברה יינתן גילוי בדבר תמצית דוחות כספיים סולו מורחב של החברה - קרי - תמצית דוחות החברה המוצגים על פי כללי ה- IFRS, למעט השקעת החברה בגרנית אשר מוצגת על בסיס שיטת השווי המאזני חלף איחוד דוחותיה לדוחות החברה (שאר ההשקעות

מוצגות ללא שינוי לדוח המוצג על פי כללי ה- IFRS). הנהלת החברה סבורה, כי דוח זה מוסיף מידע רב המסייע להבנת התרומה הגדולה של פעילות הנדל"ן לסך הרווח של החברה, תוך נטרול סעיפים מהותיים בדוחות הכספיים המאוחדים הנובעים מאיחוד גרנית כגון לקוחות, מלאי, מכירות ועוד. דוח הסולו מצורף כנספח ג' לדוח זה.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

פעילותה העסקית של הקבוצה מתמקדת בעיקר בשוק הנדל"ן המניב בישראל, וכן בתחומים נוספים, בין היתר, באמצעות חברת הבת, גרנית. להלן תרשים המפרט את מגזרי הפעילות העיקריים של החברה:



מצבה העסקי של החברה, תוצאות פעולותיה, הונה ותזרימי המזומנים שלה, מושפעים בעיקר ממצב ענף הנדל"ן להשכרה, ממצבה העסקי של גרנית ומשינויים בשווי הנכסים הפיננסיים המוחזקים למכירה על ידי החברה. בדוח הדירקטוריון יובאו הסברים אודות השפעות אלו על החברה ותוצאותיה לרבעון שהסתיים ביום 31 במרץ, 2010.

איתנותה של החברה מושפעת בעיקר מהפיזור הרחב של נכסי הנדל"ן המניב (מרכזים מסחריים ושטחים להשכרה למשרדים), תמהיל השוכרים המגוון, המומחיות בייזום, תכנון, ניהול והקמה של נדל"ן מניב ומיצובה העסקי. בנוסף, להערכת החברה, מוניטין רבים נקשרים בשמה בשל העובדה כי המרכזים המסחריים והקניונים שבבעלותה מתאפיינים בשיעורי תפוסה ופדיון גבוהים, מיד בסמוך למועד אכלוסם וכל זמן שהחברה מנהלת אותם. כמו כן איתנותה הפיננסית של הקבוצה נובעת, בין היתר, מהיקף התזרים מפעילות שוטפת ושיעור התחייבויותיה הפיננסיות של הקבוצה ביחס לסך נכסיה הנמוך מהמקובל בענף הנדל"ן המניב.

במהלך הרבעון שהסתיים ביום 31 במרץ 2010 חל שיפור בפעילותה העסקית העיקרית של הקבוצה במגזרי הנדל"ן המניב וגידול בנתוני ה- NOI של הקבוצה בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד, וזאת בין היתר, בשל השלמת רכישת קניון גבעתיים בסוף הרבעון הראשון של שנת 2009, רכישת קניון חיפה ברבעון הראשון של שנת 2010 והשלמת אכלוסם של הפרויקט במודיעין (הכולל קניון, בנייני משרדים ודירות להשכרה למגורים) במהלך שנת 2009 וכן מגידול בהכנסות הקבוצה משכר דירה הן ממרכזי המסחר והקניונים והן משטחי ההשכרה למשרדים הקיימים.

שיעור התפוסה הממוצע בנכסי הנדל"ן המניב בישראל שבבעלות הקבוצה ליום 31.3.10 גבוה מאד ועומד על קרוב ל-100% במגזר מרכזי המסחר והקניונים ועל כ-95% במגזר השטחים להשכרה למשרדים ואחרים. כמו כן לקבוצה עתודות קרקע המיועדות לבניית שטחים להשכרה.

בנוסף, חל שיפור ברווח הגולמי של גרנית ברבעון הראשון של שנת 2010 לעומת הרבעון המקביל אשתקד שנבע מרווחי מלאי¹ בסך 2.6 מיליון ₪ לעומת הפסדי מלאי² של כ-3.8 מיליון ₪ ברבעון אשתקד, מעליה בכמויות שנמכרו במתחמי התדלוק, מהעברת תחנות תדלוק נוספות להפעלה על ידי סונוול ומגידול במספר חנויות הנוחות ברשת "Sogood".

החברה בוחנת מעת לעת את ההזדמנויות העסקיות בקשר עם הרחבת פעילותה, בעיקר בתחום המרכזים המסחריים והקניונים ובתחום שטחי הנדל"ן המסחרי למשרדים ואחרים, לרבות באמצעות רכישת עתודות קרקע, רכישת נכסים נוספים והשבחת הנכסים הקיימים. כמו כן, החברה בוחנת מעת לעת אפשרויות נוספות להרחבת תחומי פעילותה תוך ניצול מצבי שוק ו/או מצבי משבר בחברות מטרה מובילות ומניבות תזרים מזומנים בתחומים אחרים.

הנהלת החברה פועלת בכוונה להמשיך ולהוביל את שוק הנדל"ן, בין היתר, באמצעות השלמתם ואכלוסם של פרויקטים בתחומי הנדל"ן המניב, רכישת עתודות קרקע ורכישה של נכסים דומים נוספים כאמור, שיגרמו לגידול נוסף בתזרים התפעולי של החברה בעתיד, ככל שימצא דירקטוריון החברה לנכון.

1.1. המצב הכלכלי בארץ ובעולם והשפעתו על הקבוצה

הסביבה העסקית בה פועלת הקבוצה מושפעת בעיקר מהמצב הכלכלי במשק הישראלי וכן ממצב המשק בעולם, המצב בשווקי ההון בארץ ובעולם ומשינויים מהותיים בשיעורי הריבית ארוכות הטווח ובמרווחי הריבית המשפיעים על עלויות גיוס מקורות החוב ארוכי הטווח של הקבוצה ועל שיעורי ההיוון התפעוליים בהם משוערכים נכסים.

מאז חודש ספטמבר 2008 עוברת הכלכלה העולמית טלטלה בעקבות משבר שהחל כשנה קודם לכן עם פרוץ משבר המשכנתאות בארה"ב והמינוף שנעשה על בסיס משכנתאות אלו. במהלך הרבעון האחרון של שנת 2008 והמחצית הראשונה של שנת 2009, החלו תוצאותיו של המשבר לתת אותותיהן על שוק הנדל"ן בישראל. העלייה בדמי השכירות כפי שהורגשה במחציתה הראשונה של שנת 2008 נבלמה, רמת הביקושים קטנה, משאים ומתנים התארכו ונוצר לחץ להפחתת דמי השכירות. במחצית השנייה של שנת 2009 המשיכו השווקים הפיננסיים בארץ ובעולם במגמת ההתאוששות שהחלה ברבעון השני של שנת 2009. החל מהרבעון השלישי של שנת 2009 נראה, כי מגמת ההאטה שפקדה את שוק הנדל"ן המניב נבלמה והתייצבה. רמת הביקושים ומחירי השכירויות עלו, ובחלק מהמקומות התחילו לראות ניצנים ראשוניים של עליות בפדיונות.

¹ רווחי מלאי – רווחים שנוצרו בגין שינויי מחיר ברכישת תזקי נפט בגין כמות התזקיקים שבמלאי הפתיחה. הרווחים נכללים בדוח רווח והפסד בעת מימוש המלאי.

² הפסדי מלאי – הפסדים שנוצרו בגין שינויי מחיר ברכישת תזקי נפט בגין כמות התזקיקים שבמלאי הפתיחה. ההפסדים נכללים בדוח רווח והפסד בעת היווצרותם בשל עיקרון השמרנות.

למרות האמור לעיל, למועד פרסום הדוח המשבר לא השפיע באופן מהותי על תוצאות פעילות הקבוצה בתחומי פעילותה, וזאת עקב איתנותה הפיננסית, נזילותה הגבוהה ומעמדה בשוק הפיננסי. בתחומי הנדל"ן המניב החברה אף הגדילה את הכנסותיה בשיעור ניכר מול התקופה המקבילה אשתקד, תוך שמירה על שיעורי תפוסה גבוהים בנכסיה המניבים. בגרנית חל בתקופת הדוח גידול ברווח התפעולי וזאת בעיקר בשל עלייה בכמויות שנמכרו במתחמי התדלוק גם לאור העברת תחנות נוספות להפעלת סונול וכן עלייה במכירות בתחום הצבע וגמר הבנייה שנובעת גם מהפעילות החדשה בתחום הגבס.

הנהלת החברה מעריכה כי הפיזור הרחב של תיק הנכסים שבבעלותה, התחזוקה והניהול השוטף האקטיבי של הנכסים, היותם ממוקמים בעיקר באזורי ביקוש, המיצוב העסקי הגבוה של הנכסים, שיעורי התפוסה הגבוהים, המגוון הרחב של עסקים הקיים בקניונים ובמרכזים המסחריים ומבנה ההון עשויים להקטין את היקף הפגיעה של המשבר האמור לעיל (אם בכלל) בעסקיה השוטפים.

יחד עם זאת, לאור אי הבהירות הכלל עולמית, וחוסר היציבות בשווקים הפיננסיים, אין ביכולת החברה להעריך, נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, את השפעתם הצפויה של האירועים המתוארים לעיל ואת אורכה של התקופה בה תחולנה ההשפעות האמורות.

1.2. נתונים עיקריים מתוך תיאור עסקי התאגיד

תמצית מגזרי הפעילות של הקבוצה

כאמור לעיל, לחברה שלושה מגזרי פעילות עיקריים המהווים את ליבת עסקיה. להלן תיאור תמציתי של מגזרי הפעילות של הקבוצה:

מרכזי המסחר והקניונים - במגזר פעילות זה מתמקדת הקבוצה, בעיקר בייזום, הקמה, רכישה, השכרה, ניהול ואחזקה של קניונים ומרכזים מסחריים בישראל. נכון למועד הדוח, בבעלות הקבוצה 11 קניונים ומרכזיים מסחריים בישראל, בשטח להשכרה כולל של כ- 220,000 מ"ר המושכרים לכ- 1,500 שוכרים, כאשר מרבית הקניונים והמרכזים המסחריים פרוסים בערים הגדולות בישראל.

בשנים האחרונות הרחיבה החברה את פעילותה במגזר זה, בין היתר, לשימור וחיזוק מעמדה כחברה מובילה בתחומי הנדל"ן המניב. בשנת 2008 סיימה החברה את בניית קניון מודיעין, בשנת 2009 רכשה החברה את קניון עזריאלי גבעתיים ובתקופת דוח זה רכשה את קניון עזריאלי חיפה. כמו כן, רכשה החברה בשנים האחרונות עתודות קרקע להקמת מרכזים מסחריים וקניונים (קרקע בקריית אתא, בעכו ובראשון לציון).

בנוסף, מתמקדת החברה בפעולות לשימור יכולתה לייצר תזרימי מזומנים יציבים ואף להגדלת היקפם, בין היתר, באמצעות שינוי תמהיל השטחים המיועדים להשכרה, ניצול מקסימלי של השטחים באמצעות פיצול שטחים גדולים לחנויות קטנות ושיווק שטחים להשכרה לרשתות זרות בעלות שם ומוניטין. במסגרת זאת התקשרה החברה עם שתי רשתות

בינלאומיות גדולות – גאפ ו- H&M אשר פתחו חנויות בקניוני החברה במהלך הרבעון הראשון לשנת 2010.

שטחי השכרה למשרדים ואחרים - במגזר פעילות זה מתמקדת החברה בעיקר בייזום, הקמה, רכישה, השכרה, ניהול ואחזקה של בנייני משרדים ופארקים למשרדים ותעשייה עתירת ידע בישראל. נכון ליום 31 במרץ 2010, בבעלות הקבוצה 8 נכסים מניבים בתחום השכרה למשרדים ואחרים בישראל, בשטח להשכרה כולל של כ- 260,000 מ"ר המושכרים לכ- 350 שוכרים.

בשנים האחרונות פועלת החברה להרחבת פעילותה במגזר זה, בין היתר, באמצעות השלמת ניצול זכויות בניה קיימות (כגון השלמת המגדל המרובע בפרויקט עזריאלי והשלמת הקמת מגדל משרדים נוסף בפרויקט הרצליה ביזנס פארק), רכישת עתודות קרקע המיועדות להקמת מגדלי משרדים (מכרז חולון) במסגרת עסקה משותפת, רכישת מגדלי משרדים מניבים ואכלוס שטחים פנויים להשכרה למשרדים ובכך לשמור ואף להגדיל את שיעורי התפוסה הגבוהים המאפיינים את הקבוצה.

להערכת החברה, פעולות אלה עשויות להמשיך ולחזק את איתנותה הפיננסית של הקבוצה ולהניב גידול בהכנסות ובתזרים המזומנים של הקבוצה.

גרנית - גרנית הינה חברה ציבורית שהתאגדה בישראל, שמניותיה רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב. עיקר פעילויותיה של גרנית, באמצעות החברות המוחזקות על ידה, הינם כדלהלן: (1) תזקיני נפט בשיווק ישיר; (2) תזקיני נפט מתחמי תדלוק ומסחר; (3) צבע וגמר בניה; ו- (4) אחרים הכוללים, בין היתר, פעילות בתחום האקולוגיה ועוד. גרנית פועלת בשנים האחרונות לשיפור מתמיד של הרווחיות התפעולית שלה לרבות בדרך של התייעלות, שיפור היחסים הפיננסיים (לרבות באמצעות מימוש נכסים שאינם פעילים או סינגטים) והגדלת היקף מכירת תזקיני הנפט ומוצרי הצריכה (כגון הקמת תחנות תדלוק ציבוריות וזעירות וחנויות נוחות נוספות בתחנות התדלוק).

לקבוצה פעילויות נוספות הכוללות, בין היתר, השקעות פיננסיות פאסיביות בתאגידים בתחום הבנקאות והפיננסים, השקעות בחברות הון סיכון והשקעות בנכסים מניבים אחרים. כך, לאור הזדמנות עסקית שנוצרה, רכשה החברה במהלך 2009 החזקות מיעוט פאסיבי בבנק לאומי, המוצגות בדוחות הכספיים כנכס פיננסי זמין למכירה. ההשקעות הפיננסיות הפאסיביות מוצגות בדוחות הכספיים של החברה על פי שוויין ההוגן ועליית הערך בגין, בניכוי השפעת המס נזקפה ישירות לרווח הכולל.

להלן השינויים בהשקעות העיקריות בתקופת הדוח: (במיליוני ₪)

שינוי בשווי הוגן בתקופת הדוח	שווי הוגן* של ההשקעה כפי שהוצג בדוחות כספיים ליום 31.3.10	סה"כ השקעה ליום 31.3.10 לפני התאמה לשינויים בשווי הוגן בתקופת הדוח	השקעות במהלך התקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2010	יתרת השקעה בדוחות הכספיים ליום 31.12.09	
(8)	1,225	1,233	-	1,233	השקעה בבנק לאומי לישראל בע"מ
-	453	453	-	453	השקעה בלאומי קארד בע"מ
(8)	1,678	1,686	-	1,686	סה"כ

*השווי הוגן של ההשקעה בבנק לאומי לישראל נקבע לפי שווי המניה בבורסה ליום 31.3.10 ואילו השווי הוגן של ההשקעה בלאומי קארד נקבע לפי מעריך שווי בלתי תלוי. (הערכת השווי האחרונה הינה מיום 17.2.10 והוצגה בדוחות הכספיים ליום 31.12.09).

הנהלת החברה לא קיבלה כל החלטה בקשר עם הגדלה או הקטנה של אחזקותיה המפורטות לעיל.

1.3 תוצאות הפעילות

תוצאות העסקיות וסך הנכסים ברבעון שהסתיים ביום 31 במרץ 2010

להלן התרומה של מגזרי הפעילות של הקבוצה לתוצאות העסקיות:

שיעור רווח המגזר מסך הרווח הנקי המאוחד בתקופה שהסתיימה ביום:		רווח המגזר בתקופה שהסתיימה ביום: (באלפי ₪)		
31 במרץ 2009	31 במרץ 2010	31 במרץ 2009	31 במרץ 2010	
109%	96%	119,686	147,615	מרכזי מסחר וקניונים
56%	42%	61,363	65,057	שטחי השכרה למשרדים ואחרים
25%	23%	27,164	35,602	גרנית
190%	161%	208,213	248,274	סה"כ רווח מיוחס
(23%)	(8%)	(25,723)	(11,978)	שינויים בשווי הוגן
(19%)	(25%)	(21,071)	(37,923)	הוצאות מימון נטו
(38%)	(30%)	(41,921)	(46,134)	הוצאות מיסים
(9%)	2%	(9,701)	1,411	הוצאות ניהול ואחר, נטו
100%	100%	109,797	153,650	רווח נקי לשנה
		117,935	128,600	רווח כולל לשנה

הכנסות הקבוצה לרבעון שהסתיים ביום 31 במרץ 2010, הסתכמו לסך של כ- 1,593 מליוני ש"ח, לעומת סך של כ- 1,228 מליוני ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, עליה של כ- 365 מליון ₪ הנובעת בעיקר מגידול במגזר הנדל"ן המניב למרכזי מסחר וקניונים בסך 35 מליון ₪ (בעיקר

בשל רכישת קניון גבעתיים בסוף הרבעון הראשון של שנת 2009 וכן מרכישת קניון חיפה במהלך הרבעון הראשון של שנת 2010) ומגידול במגזר גרנית בסך 329 מליון ₪ (בעיקר בשל גידול במכירות בתחום תזקיית הנפט).

ליום 31 במרץ 2010 סך הנכסים במאזן עמד על כ- 17.5 מילארד ש"ח, לעומת כ- 15.4 מיליארד ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

להלן חלקם של נכסי מגזרי הפעילות מסך נכסיה של הקבוצה:

שיעור נכסי המגזר מסך הנכסים במאוחד ליום		שווי נכסי המגזר מסך הנכסים במאוחד ליום (באלפי ₪)		
31.3.2009	31.3.2010	31.3.2009	31.3.2010	
46%	44%	7,021,794	7,623,334	מרכזי מסחר וקניונים
22%	20%	3,351,204	3,446,586	שטחי השכרה למשרדים ואחרים
27%	25%	4,190,921	4,356,241	גרנית
5%	12%	832,017	2,045,938	אחרים (*)
100%	100%	15,395,936	17,472,099	סה"כ

(*) כולל בעיקר נכסים פיננסיים זמינים למכירה המפורטים בבאור 12 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2009.

מדד ה- NOI (Net Operating Income)

נתון ה- NOI הינו אחד הפרמטרים החשובים בהערכות שווי של חברות נדל"ן מניב. אחת האינדיקציות לקביעת שווי של נכס נדל"ן מניב (מעבר לאינדיקציות נוספות כגון: שווי שוק של נכסים דומים באותו איזור, מחירי מכירה של נכסים דומים בעסקאות אחרונות שבוצעו ועוד) היא חלוקתו של נתון זה בשיעור ההיוון המקובל הנקבע לפי אופי הנכס ומיקומו. בנוסף משמש ה- NOI למדידת תזרים המזומנים החופשי הפנוי לשירות חוב פיננסי שנלקח למימון רכישת הנכס, וזאת כאשר מסך ה- NOI מקוזזות הוצאות תחזוקה שוטפת לצורך שמירה על הקיים.

נדגיש, כי פרמטרים אלה אינם מציגים תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים, אינם משקפים מזומנים שבנמצא למימון כל תזרימי המזומנים של הקבוצה (כולל יכולתה לבצע חלוקת כספים) ואינם אמורים להיחשב כתחליף לרווח הנקי להערכת תוצאות הפעילות של הקבוצה.

לצורך חישוב ה- NOI נלקחו בחשבון בצד ההכנסות כל התקבולים משוכרים (לרבות דמי שכירות, דמי נהול ותשלומים אחרים) ולצורך חישוב העלויות נלקחו בחשבון כל ההוצאות התפעוליות בגין הנכסים לרבות עלויות ניהול, אחזקה ונוספות. הקבוצה עורכת את דוחותיה הכספיים על בסיס התקינה הבינלאומית ולכן בחישוב עלות

השכרת והפעלת הנכסים המסווגים כנדל"ן להשקעה לא נלקח בחשבון פחת. כמו כן לצורך חישוב הפרמטרים דלעיל, לא נלקח בחשבון רווח משערוך נכסים.

להלן הנתונים בגין הנדל"ן המניב הן ממגזר מרכזי מסחר וקניונים והן ממגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים:

מיליוני ₪	לתקופה שהסתיימה ביום 31.3.10	לתקופה שהסתיימה ביום 31.3.09
NOI	213	181
שיעור הגידול	18%	

מדד ה-F.F.O (Funds From Operations)

לצורך מתן מידע נוסף על תוצאות הפעילות, מובא להלן מדד ה-F.F.O מדד זה מקובל בשימוש בעולם ומעניק בסיס נאות להשוואה בין חברות נדל"ן מניב. המדד מבטא רווח מדווח נקי בנטרול הכנסות והוצאות בעלות אופי הוני ובתוספת חלק החברה בפחת מנדל"ן והפחתות אחרות. הנהלת החברה סבורה כי יש לבצע התאמות מסוימות בגין פריטים שאינם תפעוליים, אשר מושפעים משערוך שווי הוגן של נכסים והתחייבויות, בעיקר התאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ובהקמה, רווחי והפסדי הון שונים, הוצאות מיסים נדחים והוצאות מימון בגין עליית ערך של התחייבויות פיננסיות.

מדד זה נותן אינפורמציה נוספת מעבר ל-NOI, מאחר והוא כולל בין היתר את הוצאות המס והוצאות המימון התזרימיות של החברה.

יש להדגיש כי ה-F.F.O אינו מייצג תזרים מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים ואינו משקף מזומנים שבידי החברה ואת יכולתה לחלקם ואינו מחליף את הרווח הנקי המדווח. כן מובהר כי מדד זה אינו נתון המבוקר על ידי רואי החשבון של החברה.

להלן חישוב ה-F.F.O במיליוני ₪:

<u>לשנה</u> <u>שהסתיימה</u> <u>ביום</u> <u>31.12.09</u>	<u>לתקופה</u> <u>שהסתיימה</u> <u>ביום</u> <u>31.3.09</u>	<u>לתקופה</u> <u>שהסתיימה</u> <u>ביום</u> <u>31.3.10</u>	
1,000	110	154	רווח נקי לתקופה
			<u>התאמות לרווח:</u>
(218)	26	12	ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה
136	37	36	פחת והפחתות
154	(52)	(34)	הוצאות (הכנסות) מימון נטו שאין תזרימות
(355)	15	11	(הכנסות) הוצאות מיסים נדחים
9	6	2	התאמות בגין חברות כלולות
4	4	(21)	הפסד (רווח) ממימוש נכסים
5	3	-	ירידת ערך רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
(13)	(12)	(1)	עליית ערך נכסים פיננסיים זמינים למכירה ומוחזקים למסחר, נטו
2	-	-	זקיפת הטבה בגין תוכנית כתבי אופציה לעובדים
724	137	159	סה"כ F.F.O

החברה סיימה את הרבעון שהסתיים ביום 31 במרץ 2010, ברווח נקי של כ- 154 מליון ₪, בהשוואה לכ- 110 מליון ₪ ברבעון המקביל אשתקד.

1.4 תמצית נתונים מאזניים מתוך הדוח המאוחד: (באלפי ₪)

ליום 31 בדצמבר 2009	ליום 31 במרץ 2009	ליום 31 במרץ 2010	
2,163,649	2,046,893	2,085,582	נכסים שוטפים
15,057,588	13,349,043	15,386,517	נכסים לא שוטפים
2,950,987	2,672,577	3,009,171	התחייבויות שוטפות
6,578,196	6,392,997	6,629,576	התחייבויות לא שוטפות
7,314,200	5,992,816	7,450,848	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
42.5%	38.9%	42.6%	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה מסך המאזן (באחוזים)

יתרות ההתחייבויות השוטפות של הקבוצה ליום 31 במרץ 2010, הסתכמה לסך של 3,009 מיליון ש"ח, לעומת 2,673 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

הקבוצה מממנת את פעילותה העסקית בעיקר מהונה העצמי, באמצעות אשראי חוץ בנקאי (בעיקר אגרות חוב), אשראי בנקאי (לזמן קצר ולזמן ארוך) וניירות ערך מסחריים.

המשבר הגלובלי כאמור לעיל פגע, בין היתר, בשווקים הפיננסיים וגרם לירידה בזמינות המקורות להשגת מימון. יחד עם זאת, למועד אישור הדוחות הכספיים, לא ניכרה השפעה מהותית של האמור על פעילותה השוטפת של הקבוצה וזאת, בין השאר, היות ומרבית החוב של הקבוצה הינו בהלוואות לזמן ארוך ובאגרות חוב, כמפורט בבאור 42ב' לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2009.

1.5 מצב כספי, נזילות ומקורות מימון אמצעים נזילים בקבוצה

ליום 31 במרץ 2010, ההיקף המצרפי של מזומנים, שווי מזומנים, נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר ופקדונות והשקעות לזמן קצר, הסתכם בכ- 212 מיליון ₪.

החברה מעריכה כי אמצעיה הנזילים, תזרים המזומנים הניכר מפעילות שוטפת, ונכסיה שאינם משועבדים (בשווי כולל של כ- 6.1 מיליארד ₪), מאפשרים לה גמישות פיננסית גבוהה ויכולת ניצול הזדמנויות השקעה וגיוס מימון בתנאים טובים.

להלן טבלת הנכסים שאינם משועבדים וזמינים לעמוד כבטוחה כנגד קבלת אשראי³:

נכסים	שווי הנכסים ליום 31.3.10 (במיליוני ₪) כפי שהם מוצגים בדוחות הכספיים
נכסי נדל"ן במגזר מרכזי מסחר וקניונים	4,254
נכסי נדל"ן במגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים	328
אחזקות החברה בחברת לאומי קארד	453
אחזקות החברה בחברת גרנית	779
אחזקות החברה בבנק לאומי ⁴	317
סה"כ	6,131

בנוסף בידי החברה נכסים מניבים משועבדים ששיעור ההלוואה בגינם נמוך משמעותית משוויים ההוגן. (כגון פרויקט מרכז עזריאלי שהוערך ע"י שמאי בלתי תלוי בכ- 3.7 מיליארד ₪ ואילו ההלוואות בגינו ליום 31 במרץ 2010 הסתכמו בכ- 1.1 מיליארד ₪ בלבד).

³ הנכסים שבטבלה אינם כוללים נכסים מניבים המוחזקים על ידי גרנית.

⁴ חלק החברה במניות בל"ל שאינו משועבד.

לחברה המוחזקת גרנית נקבעה מדיניות חלוקת דיבידנד, לפיה תחלק גרנית מדי שנה דיבידנד במזומן בסכום שיהווה בין 40% ל-50% מהרווח השנתי הנקי לאחר מס של גרנית, להוציא רווחים חד פעמיים שאינם מפעולות שוטפות, בכפוף להוראות כל דין.

תזרימי מזומנים

תזרימי מזומנים נטו שנבעו לקבוצה מפעילות שוטפת לרבעון שהסתיים ביום 31 במרץ 2010, הסתכמו לסך של כ- 155 מליון ש"ח, בהשוואה לסך של כ- 343 מליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. קיטון של כ- 188 מליון ₪. עיקר התזרים מפעילות שוטפת ברבעון שהסתיים ביום 31 במרץ 2010, נבע בעיקר מהרווח התפעולי במגזרים מרכזי המסחר והקניונים ושטחי השכרה למשרדים ואחרים (כ- 213 מליון ש"ח), ומנגד תזרים ששימש לפעילות שוטפת במגזר גרנית (כ- 40 מליון ש"ח) הנובע בעיקר משינויים ביתרות מאזניות של לקוחות בין היתר בשל פיגור בתשלום רשות ממשלתית ומשינויים ביתרות מאזניות של ספקים ונותני שירותים בין היתר בשל סיום עבודות ספקים במפעל הגבס.

עיקר הקיטון בתזרים מפעילות שוטפת ברבעון הראשון של 2010 בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד נבע משינוי בנכסים הפיננסים המוחזקים למסחר בגין ניירות ערך שנמכרו ברבעון הראשון של 2009 בסך של כ- 146 מליון ₪, קיטון בתזרים מגזר גרנית בסך כ- 170 מליון ₪ הנובע בעיקר משינויים ביתרות לקוחות, חייבים אחרים וספקים, ומנגד גידול בסך כ- 129 מליון ₪ ממגזר המרכזים המסחריים והקניונים הנובע בעיקר מגידול בחייבים בשל רכישת קניון גבעתיים.

תזרים המזומנים שנבע לקבוצה מפעילות שוטפת ברבעון שהסתיים ביום 31 במרץ 2010, יחד עם מזומנים שמקורם בהלוואות שהתקבלו מתאגידים בנקאיים באותו רבעון, שימשו את הקבוצה בעיקר לרכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה.

תזרימי מזומנים נטו ששימשו את הקבוצה לפעילות השקעה לרבעון שהסתיים ביום 31 במרץ 2010, הסתכמו לסך של כ- 213 מליון ש"ח, בהשוואה לסך של כ- 808 מליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. עיקר הקיטון נבע מרכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ- 346 מליון ש"ח בתקופת הדוח (לעומת סך של כ- 720 מליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד), משחרור פקדונות לזמן קצר ומימוש האחזקות בחברת שמנים בסיסיים חיפה בע"מ בסך של כ- 154 מליון ש"ח בתקופת הדוח (לעומת השקעה בסך של כ- 4 מליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד).

תזרימי מזומנים נטו שנבעו לקבוצה מפעילות מימון לרבעון שהסתיים ביום 31 במרץ 2010, הסתכמו לסך של כ- 52 מליון ש"ח, לעומת מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון בסך של כ- 481 מליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. עיקר הקיטון נבע מנטילת הלוואות לזמן קצר וזמן ארוך (בניכוי פרעונות בסך של כ- 128 מליון ש"ח בתקופת הדוח), לעומת סך של כ- 546 מליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

להלן הרכב מקורות המימון של הקבוצה:

31.3.2009		31.3.2010		
% מסך המאזן	מליוני ש"ח	% מסך המאזן	מליוני ש"ח	
10.4%	1,595	10.7%	1,872	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
18.2%	2,809	18.6%	3,248	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
12.2%	1,878	10.8%	1,883	אגרות חוב
40.8%	6,282	40.1%	7,003	סה"כ

הגידול בסך של כ- 80 מליון ש"ח בתקופת הדוח נובע בעיקר מגידול באשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים בקיזוז פרעונות שוטפים ששימש בעיקר למימון חלק מרכישת קניון חיפה.

אגרות חוב ודירוגן

אגרות החוב של החברה מדורגות ע"י מעלות החברה הישראלית לדירוג ניירות ערך בע"מ (להלן - מעלות) וחברת מדרוג בע"מ (להלן - מדרוג). למועד הדוח היה הדירוג כדלקמן: דירוג חברת מידרוג: Aa2 באופק יציב; דירוג חברת מעלות: AA- עם תחזית דירוג יציבה.

התחייבויות ומימון

התחייבויות פיננסיות של הקבוצה (למעט גרנית) ליום 31 במרץ 2010, במליוני ש"ח:

סה"כ	ריבית קבועה		ריבית משתנה		סה"כ	
	צמוד מדד	צמוד לדולר ארה"ב	צמוד לא צמוד	צמוד לא צמוד	ריבית משתנה	ריבית קבועה
הלוואות ז"ק	-	-	-	26	612	-
הלוואות ז"א	3,858	183	42	-	296	4,083
סה"כ	3,858	183	42	26	908	4,083

מדיניות החברה הינה לממן את פעילותה, מעבר לתזרים החיובי והיציב מפעילות שוטפת, באמצעות הלוואות לזמן ארוך, צמודות מדד בריבית קבועה וזאת על מנת למזער סיכוני שוק הנובעים משינויים בשיעורי הריבית במשק ולנטרל סיכון שוק הנובע משינויים במדד המחירים לצרכן, תוך ניצול העובדה כי עיקר ההכנסות של החברה צמודות מדד. יחד עם זאת, לאור שיעורי הריבית הנמוכים להלוואות בריבית משתנה לזמן קצר, החליטה החברה לממן את פעילותה גם באמצעות הלוואות זמן קצר כמפורט לעיל.

ליום 31 במרץ 2010, שיעור ההלוואות לזמן קצר עמד על 12.7% מתוך סך ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה (למעט גרנית). להערכת החברה שיעור זה הינו נמוך ושמרני לאור יחס המינוף הנמוך וסך הנכסים שאינם משועבדים כמפורט לעיל.

בהתאם למדיניותה, מעת לעת, בוחנת החברה את ההזדמנויות להמרת החוב לזמן קצר לחוב לזמן ארוך, בריבית קבועה.

בנוסף, בוחנת הנהלת החברה באופן שוטף את מקורות הפירעון למימון התחייבויות הקיימות והצפויות בהגיע מועד פירעון, לרבות בקשר עם התזרים וסך הנכסים שאינם משועבד.

בתקופת הדוח, המקורות למימון ההתחייבויות הפיננסיות הינן בעיקר:

- לחברה תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת לאורך שנים רבות (לא כולל תמורה או השקעה בנכסים פיננסיים רשומים למסחר). תזרים זה הסתכם לסך של כ- 154 מיליוני ש"ח ביום 31 במרץ 2010, לעומת סך של 197 מיליוני ₪ ברבעון המקביל אשתקד.
- חלק מהותי מנכסי הנדל"ן של הקבוצה אינו משועבד (כ- 4.6 מיליארד ₪) ומאפשר לקבוצה, במידת הצורך, לגייס אשראי נוסף מעבר לעודפי תזרים המזומנים השוטף, יתרת המזומנים וניירות ערך.
- לחברה נכסים פיננסיים זמינים למכירה שאינם משועבדים (כגון: מלוא אחזקותיה במניות לאומי קארד ששוויין בדוחות הכספיים ליום 31.3.2010 עמד על כ- 453 מיליון ש"ח, לעומת כ- 381 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד וכן חלק ממניות בנק לאומי (שנרכשו באפריל 2009) שאינן משועבדות, אשר שוויין בדוחות הכספיים ליום 31.3.2010 עמד על כ- 317 מיליון ₪).
- מלוא אחזקות החברה במניות גרנית אשר אינן משועבדות ושוויין בדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2010, עמד על כ- 779 מיליון ₪.
- בנוסף לחברה נכסים מניבים משועבדים ששיעור ההלוואה בגינם נמוך משמעותית משוויים ההון.

1.6 איכות הרווח

הרווח הנקי של החברה כולל ומושפע בעיקר מהמרכיבים הבאים:

- רווח מפעילות הנדל"ן המניב - מגזר מרכזים מסחריים וקניונים ומגזר שטחים להשכרה למשרדים ואחרים;
- שינויים בשווי ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה של הקבוצה;
- חלק החברה ברווחי מגזר גרנית;
- פעילות המטה של החברה הכוללת הוצאות מימון נטו, הוצאות הנהלה וכלליות והוצאות מיסים.

הרווח ממגזר הנדל"ן מושפע רובו ככולו מהכנסות השכירות בנכסים השונים, המושפעות בעיקר מביקוש והיצע להשכרת שטחים.

ברווחי החברה עשויה לחול תנודתיות גבוהה בין תקופות דיווח שונות וזאת בעיקר בשל שינויים בשווי הנדל"ן המניב כאמור לעיל המושפע, בין היתר, משינויים בשיעורי ההיוון וכן משינוי בהיקף ההכנסות המושפע בעיקר מעליית מדד המחירים לצרכן. בנוסף, הוצאות המימון בחברה מושפעות משינויים בריבית משתנה ושינויים במדד המחירים לצרכן.

החברה בוחנת את שווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה בהתבסס על הערכות שווי שבוצעו על ידי שמאים בלתי תלויים בחברה. השווי ההוגן נמדד בהתבסס על היוון תחזיות תזרימי מזומנים, אומדנים מהימנים של תזרימי מזומנים עתידיים הנתמכים בתנאי חוזי השכירות הקיימים וכן על ידי ראיות חיצוניות, כגון דמי שכירות שוטפים לנדל"ן במיקומים ובמצב דומים וכן שימוש בשיעורי היוון המשקפים את הערכות השוק בדבר חוסר הוודאות לגבי הסכום והעיתוי של תזרימי המזומנים. פרטים נוספים ניתנו על ידי החברה במסגרת ביאור 14 לדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2009.

הוצאות מימון נטו

הוצאות המימון נטו של הקבוצה, לרבעון שהסתיים ביום 31 במרץ 2010, הסתכמו לסך של כ- 38 מיליון ש"ח, לעומת כ- 21 מיליון ₪ ברבעון המקביל אשתקד. העלייה בהוצאות המימון נובעת בעיקר מגידול בהיקף הפעילות של החברה במהלך התקופה (בעיקר רכישת נדל"ן מניב וההשקעה במניות בנק לאומי) שהובילה לעליה בהיקף החוב של החברה וכתוצאה מכך לגידול בהוצאות המימון. בנוסף הוצאות המימון הושפעו מתוצאות עסקות מטבע עתידיות בדולר, שנעשו כהגנה כלכלית אשר הניבו הפסדים ברבעון בעוד שברבעון אשתקד הניבו רווחים, תוצאות אלו מתקזזות ברובן בהשפעות הפוכות בסעיף עלות ההכנסות. יישום התיקון ל- IAS 17 "חכירות" תרם גם הוא לעלייה בהוצאות. מנגד השינוי בשיעור ירידת המדד הידוע בתקופת הדוח בשיעור של כ-0.95% לעומת ירידה של כ-0.72% ברבעון המקביל אשתקד קיזזה חלקית את העלייה בהוצאות המימון.

1.7 מיסים על הכנסה

הוצאות מיסים על ההכנסה של הקבוצה, לרבעון שהסתיים ביום 31 במרץ 2010 הסתכמו לסך של כ-46 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-42 מיליון ₪ ברבעון המקביל אשתקד. הגידול נובע בעיקר מגידול ברווח לפני מיסים.

1.8 תמצית תוצאות החברה (מאוחד)

נתונים נבחרים מתוך תוצאות החברה			
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2009	לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2009	לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2010	
956,357	100,339	140,768	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי המניות
1,000,030	109,797	153,650	רווח המיוחס לבעלי המניות ולזכויות המיעוט
10.52	1.1	1.55	רווח בסיסי למניה (בש"ח)
1,477,730	117,935	128,600	רווח כולל לבעלי מניות ולזכויות המיעוט

הרווח הכולל

ההון של החברה והרווח הכולל שלה מושפעים גם מקרנות הון שונות, בעיקר מקרנות הון בגין התאמה לשווי ההוגן של השקעות המטופלות כנכסים פיננסיים זמינים למכירה.

סך הרווח הכולל לרבעון שהסתיים ביום 31 במרץ 2010 הסתכם לסך של כ-129 מיליון ש"ח, לעומת רווח נקי (הכולל זכויות מיעוט) בסך כ-154 מיליון ₪. ההפרש האמור נובע בעיקר מהפסד בסך של כ-24 מיליון ₪ בגין שינוי שלילי בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים זמינים למכירה, בניכוי המס (כאשר סך של 8 מיליון ₪ נובעים משינוי שלילי בשווי ההוגן של ההשקעה בבנק לאומי בניכוי המס). הרווח הכולל של החברה, בניכוי זכויות מיעוט, הסתכם לסך של כ-122 מיליון ₪.

1.9 תרומה לתוצאות החברה לפי מגזרי פעילות

החברה יישמה בדוחותיה הכספיים את תקן דיווח כספי בינלאומי 8 בדבר מגזרי פעילות (IFRS8). פילוח החברה למגזרים מבוסס על הדיווחים הניהוליים והפנימיים של החברה. בנוסף, התרומה לתוצאות מביאה בחשבון את חלק החברה בתוצאות החברה המוחזקת גרנית המהווה מגזר פעילות.

1.9.1 מגזר מרכזים מסחריים וקניונים :

תמצית התוצאות העסקיות של המגזר :

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2009	גידול	לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2009	לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2010	
מיליוני ש"ח	%	מיליוני ₪		
665	24%	145	180	הכנסות
535	23%	120	148	NOI

נתון ה-NOI הינו אחד הפרמטרים החשובים בהערכות שווי של חברות נדל"ן מניב. לפרטים בדבר אופן חישוב הנתון ראו סעיף 1.3 לעיל.

הגידול בהכנסות נובע בעיקר מהכנסות של מרכזי מסחר וקניונים שנוספו לקבוצה עקב רכישתם, ו/או סיום בנייתם ואכלוסם במהלך השנים 2009 והרבעון הראשון לשנת 2010 (בעיקר, קניון עזריאלי גבעתיים וקניון עזריאלי חיפה) וכן משיפור בהכנסות במרכזי המסחר והקניונים הקיימים.

להלן התפתחות הכנסות המגזר (במיליוני ₪)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2009	לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2009	לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2010	
518	126	132	בגין נכסי המגזר בבעלות החברה ליום 1.1.2008
84	19	21	בגין נכסים שנרכשו או שהקמתם הושלמה בשנת 2008
63	-	20	בגין נכסים שנרכשו או שהקמתם הושלמה בשנת 2009
-	-	7	בגין נכסים שנרכשו או שהקמתם הושלמה בשנת 2010
665	145	180	סה"כ

ברבעון שהסתיים ביום 31 במרץ 2010, חל גידול בהיקף ה-NOI לעומת רבעון מקביל אשתקד אשר נבע בעיקר מרכישות והשלמות הבנייה והאכלוס של נכסי נדל"ן מניב שביצעה החברה במהלך התקופה וכן משיפור בביצועים התפעוליים של נכסי הנדל"ן המניב שבבעלות החברה.

יתרת נכסי מגזר מרכזים מסחריים וקניונים - הסתכמה ביום 31 במרץ 2010 בסך של כ- 7.6 מיליארד ש"ח, לעומת כ- 7 מיליארד ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. העלייה נובעת בעיקר מרכישת קניון עזריאלי חיפה, השקעה בנכסים קיימים אחרים ומעליית שווי הנדל"ן המניב של המגזר.

הפסד מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של המגזר –

הנהלת החברה בחנה את הפרמטרים המפורטים בבאור 2' לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים והגיעה למסקנה כי אין צורך בעדכון הערכות השווי שנכללו בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2009.

בהתאם לכך השפעות הנובעות מעלויות, התאמות ושיפורים לנכסי הנדל"ן להשקעה בתקופת הדוח ביחס לאומדן שנכלל בהערכות השווי ליום 31 בדצמבר 2009 וכן התאמת עלות רכישת קניון חיפה (כולל עלויות רכישה) לשווי הוגן לפי שמאות כפי שתואר בבאור 5א לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ליום 31 במרץ 2010 בסך כולל של כ- 4 מליון ₪ נזקפו לדוח רווח והפסד.

ההפסד מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של המגזר הסתכם בתקופת הדוח בסך של כ-4 מליון ש"ח לעומת הפסד של כ-32 מליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. יצוין, כי עיקר ההפסד שרשמה החברה אשתקד נבע ממסי רכישה ששולמו בגין קניון עזריאלי גבעתיים וקניון עזריאלי הוד השרון.

1.9.2 מגזר שטחים להשכרה למשרדים ואחרים:

תמצית התוצאות העסקיות של המגזר:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2009	גידול	לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2009	לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2010	
מיליוני ₪	%	מיליוני ₪		
316	5%	77	81	הכנסות
248	7%	61	65	NOI

הגידול בהכנסות נובע בעיקר מהכנסות של שטחי השכרה למשרדים ואחרים שנוספו לקבוצה עקב רכישתם, ו/או סיום בנייתם ואכלוסם במהלך 2009 ובתקופת הדוח (בעיקר המשרדים במודיעין והמשרדים בגבעתיים), משיפור בהכנסות משטחי השכרה קיימים למשרדים והשכרת שטחים ריקים (בעיקר במשרדים בהרצליה אשר אחוז האכלוס בגינם עלה מ- 85% בשנת 2009 ל- 93% נכון למועד פרסום הדוח).

להלן התפתחות הכנסות המגזר (במליוני ₪)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2009	לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2009	לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2010	
250	59	62	בגין נכסי המגזר בבעלות החברה ליום 1.1.2008
65	18	17	בגין נכסים שנרכשו או שהקמתם הושלמה בשנת 2008
1	-	2	בגין נכסים שנרכשו או שהקמתם הושלמה בשנת 2009
-	-	-	בגין נכסים שנרכשו או שהקמתם הושלמה בשנת 2010
316	77	81	סה"כ

נתון ה-NOI הינו אחד הפרמטרים החשובים בהערכות שווי של חברות נדל"ן מניב. לפרטים בדבר אופן חישוב הנתון ראו סעיף 1.3 לעיל.

בשנת 2009 חל גידול בהיקף ה-NOI אשר נבע בעיקר מרכישות והשלמות הבנייה והאכלוס של נכסי נדל"ן מניב שביצעה החברה במהלך התקופה וכן משיפור בביצועים התפעוליים של נכסי הנדל"ן המניב שבבעלות החברה.

יתרת הנדל"ן להשקעה של הקבוצה במגזר שטחים להשכרה למשרדים ואחרים -
הסתכמה ביום 31 במרץ, 2010 בסך של כ- 3.45 מיליארד ש"ח, לעומת כ- 3.35 מיליארד ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של המגזר -

הנהלת החברה בחנה את הפרמטרים המפורטים בבאור 2' לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים והגיעה למסקנה כי אין צורך בעדכון הערכות השווי שנכללו בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2009.

בהתאם לכך השפעות הנובעות מעלויות התאמות ושיפורים לנכסי הנדל"ן להשקעה בתקופת הדוח ביחס לאומדן שנכלל בהערכות השווי האחרונות בסך 4 מליון ₪ נזקפו לדוח רווח והפסד.

ההפסד מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של המגזר הסתכם בתקופת הדוח בסך של כ- 7 מיליון ש"ח, לעומת רווח של כ- 7 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. יצוין, כי עיקר הרווח שרשמה החברה ברבעון המקביל אשתקד נבע ממגדל המשרדים במודיעין שבנייתו הסתיימה בשנת 2009 וכן מעליית ערך בגין הנכס באנגליה בשל עליית שער הלירה סטרלינג. מנגד הרבעון נרשם הפסד בגין הנכס באנגליה בשל ירידת שער הלירה סטרלינג.

1.9.3 מגזר גרנית:

חלק החברה (ללא זכויות מיעוט) בתוצאות מגזר גרנית הסתכם ברבעון שהסתיים ביום 31 במרץ 2010 בכ- 13 מיליון ש"ח, לעומת כ- 11 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

תמצית התוצאות העסקיות של גרנית:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2009	גידול (קיטון)	לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2009	לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2010	
מיליוני ₪	%	מיליוני ש"ח		
4,547	35%	960	1,292	הכנסות
214	77%	35	62	רווח תפעולי
94	33%	21	28	רווח (הפסד) נקי

עיקר העלייה בהכנסות גרנית נבע מ: (1) עליות במחירי תזקי הנפט (2) עליה בכמויות שנמכרו (3) רשת חנויות הנוחות "Sogood" רשמה גידול במכירות (4) עלייה בכמויות הצבע וחומרים לגמר בנייה שנמכרו בשוק המקומי וליצוא ומהפעילות החדשה בתחום הגבס.

הרווח הגולמי

הרווח הגולמי של גרנית הסתכם בתקופת הדוח בסך של כ- 261 מיליון ש"ח, לעומת כ- 238 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. עלייה בשיעור של כ- 10% ברבעון הנוכחי נובעת בעיקר בשל עלייה בכמויות שנמכרו, עלייה במרווחים בחלק מהתזקיקים, מרווחי מלאי⁵ בסך של כ-2.6 מיליון ש"ח (לעומת הפסדי מלאי⁶ בסך של כ-3.8 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד), וכתוצאה מירידת שער החליפין של הדולר שהינו מטבע הרכישה של תזקי הנפט.

⁵ ראו ה"ש 1 לעיל.

⁶ ראו ה"ש 2 לעיל.

הוצאות מכירה ושיווק

הוצאות מכירה ושיווק של גרנית, הסתכמו בתקופת הדוח בסך של כ- 182 מליון ₪ לעומת כ- 168 מליון ₪ ברבעון המקביל אשתקד. עיקר השינוי נבע מתחנות נוספות שעברו להפעלת סונול, פתיחת חנויות נוחות נוספות ברשת Sogood והשקת הפעילות החדשה בתחום הגבס.

1.10 הערה בעניין מידע צופה פני עתיד

כוונות החברה הנזכרות בסעיפים 1.2 ו- 1.5 לדוח הדירקטוריון, בין היתר, בקשר עם ניצול הזדמנויות עסקיות והרחבת הפעילות, נזילות, מקורות מימון ובאשר לאפשרות המרת החוב לזמן קצר בחוב לזמן ארוך וכן הערכות החברה באשר לכך שלא חלו שינויים בהערכות השווי כמפורט בסעיפים 1.9.1 ו- 1.9.2, הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על תוכניות החברה למועד הדוח, הערכות החברה ביחס להתפתחויות בשווקים, רמות האינפלציה ותזרימי המזומנים הצפויים ועל התנאים והאפשרויות לגיוס אשראי במועד הדוח. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שהעריכה החברה. הגורמים העיקריים העשויים להשפיע על כך הינם: שינויים בשוק ההון אשר ישפיעו על התנאים והאפשרויות לגיוס אשראי, שינויים בתוכניות החברה, לרבות שימוש ביתרות נזילות שיהיו קיימות לצורך ניצול הזדמנויות עסקיות, שינויים בכדאיות ההחזקה באפיקי השקעה שונים או כדאיות השימוש באפיקי מימון שונים והיקלעותה של החברה או מי מהקבוצה לקשיי מימון או קשיים אחרים, באופן המשפיע על תזרים המזומנים של החברה.

2. דיווח איכותי בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

2.1. כללי

ברבעון שהסתיים ביום 31 במרץ 2010, לא חלו שינויים מהותיים בגורמי הסיכון, במדיניות החברה בניהול סיכוני השוק, באמצעי הפיקוח ובמימוש מדיניות, לעומת המתואר בדוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2009 ובביאורים לדוחות הכספיים לאותה שנה.

2.2. פוזיציות בנגזרים

לפרטים ראו נספח ב' לדוח הדירקטוריון.

2.3. ניתוח מבחני רגישות והשפעות על שווי הוגן של עסקאות הגנה, שערי חליפין, ריבית

ומכשירים פיננסיים

ברבעון שהסתיים ביום 31 במרץ 2010 לא חלו שינויים מהותיים בניתוח מבחני הרגישות והשפעות על השווי ההוגן לעומת המתואר בדוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2009.

2.4. טבלת בסיסי הצמדה

ברבעון שהסתיים ביום 31 במרץ 2010 לא חלו שינויים מהותיים בטבלת בסיסי ההצמדה לעומת המתואר בדוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2009.

3. היבטי ממשל תאגידי

3.1. הליך אישור הדוחות הכספיים בתאגיד מדווח

בכוונת החברה למנות ועדת כספים אשר לה תוצג אחת לרבעון מצגת מפורטת בדבר התוצאות הכספיות על ידי סמנכ"ל הכספים. הוועדה האמורה תדון מידי רבעון בתוצאות הכספיות קודם להצגתן בפני הדירקטוריון ותמליץ בפניו על אישור הדוחות. הדוחות יאושרו על ידי דירקטוריון החברה אשר הוא האורגן שיופקד על בקרת העל בחברה. בנוסף לדיונים הרבעוניים השוטפים, תקיים ועדת הכספים ישיבות נוספות, בהתאם לשיקול דעתה, בה ידונו בהרחבה ובצורה מעמיקה בנושאים שונים העולים מן הדוחות הכספיים של החברה. בוועדת הכספים של החברה יהיו חברים לפחות שני דירקטורים, מהם דירקטור חיצוני אחד.

חברי הוועדה וחברי הדירקטוריון יקבלו לידיהם את טיוטת הדוחות מספר ימים קודם לקיום הישיבות.

לישיבות ועדת הכספים כמו גם לישיבות הדירקטוריון בהם יידונו ויאשרו הדוחות הכספיים יזומנו גם נציגי רואה החשבון המבקר של החברה, אשר יתנו את התייחסותם וכן ישיבו על שאלות שיופנו אליהם מאת חברי ועדת הכספים ו/או מאת חברי הדירקטוריון הנוגעות לסוגיות מהותיות שינבעו מהנתונים שיוצגו בדוחות הכספיים נשוא הדיון. במסגרת הצגת הדוחות בפני הדירקטוריון, יציג סמנכ"ל החברה, את עיקר תוצאות הפעילות של החברה בתקופה הנסקרת תוך התייחסות לאירועים מהותיים שאירעו במהלך התקופה. לאחר מכן, יערוך סמנכ"ל הכספים, מר יובל ברונשטיין, מצגת מפורטת בדבר התוצאות הכספיות של החברה בתקופה הנסקרת, תוך השוואה לתקופות קודמות ושימת דגש על סוגיות מהותיות העולות מהן. במהלך הסקירות, תשיב ההנהלה לשאלות המופנות אליה מחברי הדירקטוריון. בסיום הדיון בדירקטוריון תתקיים הצבעה במהלכה יאושרו הדוחות הכספיים.

4. הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של החברה

4.1. תיאור פעילות החברה בתקופת הדוח ועדכון תיאור עסקי התאגיד לתקופת הדוח

בהתאם לתקנה 39א לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970:

לאירועים והתפתחויות בתקופת הדוח ראו פרק 6 לתשקיף.

4.2. אירועים אחרי המאזן:

לפרטים ראו ביאור 7 לדוח הכספי המאוחד ליום 31 במרץ 2010.

4.3. תביעות משפטיות:

לפרטים ראו ביאור 4 לדוח הכספי המאוחד ליום 31 במרץ 2010.

4.4. אומדנים חשבונאיים קריטיים

ברבעון שהסתיים ביום 31 במרץ 2010 לא חלו שינויים לעומת המתואר בדוח

הדירקטוריון על מצב עינייני התאגיד לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2009.

4.5. גילוי בדבר שווי הוגן של נכסי נדל"ן להשקעה

דירקטוריון החברה קבע כי יש חובה לצרף הערכת שווי של נכס אשר ערכו הינו לפחות 10% מסך נכסי החברה במאוחד או שהשינוי בשווי ההוגן מהווה, בערכו המוחלט, לפחות 10% מהרווח/הפסד המאוחד של החברה (מהרווח או הפסד של החברה לפני מימון, מס ולא כולל רווח או הפסד משערך נדל"ן להשקעה בתקופה המדווחת הנוכחית), ובלבד שהשינוי בשווי ההוגן מהווה בערכו המוחלט לפחות 4% מהון החברה, כפי שמוצג במאזן המאוחד של החברה.

נכון למועד הדוח, ולאחר שנבדקה הקביעה דלעיל עולה כי הערכת השווי המהותית מאוד הינה ביחס למרכז עזריאלי בתל אביב (הכוללת את קניון עזריאלי ואת משרדי מגדלי עזריאלי) בלבד. הערכת שווי זו צורפה לדוח התקופתי לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2009 ולא חלו בה שינויים מהותיים בתקופת הדוח. נכון ליום 31 במרץ 2010, שווי נכסי החברה ששוויים ההוגן נקבע באמצעות הערכות שווי מהותיות מאוד (שנערכו ליום 31 בדצמבר, 2009) עמד על סך של כ- 3.7 מיליארד ש"ח, מתוך שווי הוגן של נכסי נדל"ן להשקעה בסך של כ- 11,198 מיליוני ש"ח (כ- 33% מסך נכסי נדל"ן להשקעה של החברה). לפרטים בדבר שיקולי החברה לעניין זה ראה סעיפים 1.9.1 ו- 1.9.2 לעיל.

4.6. נתונים כספיים המיוחסים לחברה כחברה אם

בהתאם לתקנה 9ג' לתקנות דוחות תקופתיים, מצורפים בזה כנספח א' לדוח הדירקטוריון נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה כחברה אם, בצירוף חוות דעת רואה חשבון מבקר.

4.7. נושאים שרואי החשבון של החברה הפנו לגביהם תשומת לב בחוות דעתם על הדוחות

הכספיים

מבלי לסייג את חוות דעתם הפנו רואי החשבון את תשומת הלב:

1. לאמור בבאור 4 בדבר תביעות משפטיות בסכומים מהותיים, במצטבר, כנגד חברות מאוחדות, שהוגשה בקשה להכירן כתביעות ייצוגיות ובדבר תביעות וטענות שונות בהיקפים כספיים מהותיים, במצטבר, כנגד חברה מאוחדת שנטען כי הסכמיה עם לקוחותיה הינם בגדר הסדר כובל.

2. לאמור בבאור 2(ג) בדבר התאמה בדרך של יישום למפרע של הדוחות הכספיים ליום 31 במרס 2009 וליום 31 בדצמבר 2009 על מנת לשקף את יישום הוראות התיקון של תקן חשבונאות בינלאומי 17 "חכירות".

דירקטוריון והנהלת החברה מביעים את הערכתם הרבה לנושאי המשרה בחברה, הנהלות החברות השונות בקבוצה ולעובדיהן, על תרומתם הברוכה להישגי הקבוצה ברבעון שהסתיים ביום 31 במרץ 2010.

מנחם עינן, מנכ"ל

דוד עזריאלי,
יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 25 במאי, 2010

נספח א'

מידע כספי נפרד
ליום 31 במרץ 2010
(בלתי מבוקר)

קבוצת עזריאלי בע"מ

מידע כספי נפרד
ליום 31 במרס 2010

(בלתי מבוקר)

קבוצת עזריאלי בע"מ

מידע כספי נפרד
ליום 31 במרס 2010
(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

ע מ ד

א	דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר
ב	נתונים על המצב הכספי
ג	נתונים על הרווח הכולל
ד	נתונים על תזרימי המזומנים
ה-ו	מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים

לכבוד
בעלי המניות של קבוצת עזריאלי בע"מ
מרכז עזריאלי 1
תל-אביב

א.ג.ג.,

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של קבוצת עזריאלי בע"מ (להלן: החברה) ליום 31 במרס 2010 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי 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 סך ההשקעות בהן הסתכם לסך של כ- 452 מליון ש"ח ליום 31 במרס 2010 ואשר הרווח מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של כ- 16 מליון 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 החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל- "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבידור, 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 מזוהים בביקורת. בהתאם לכך אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

אנו מסכימים כי דוח מיוחד זה של רואה החשבון המבקר יכלל בתשקיף החברה, המתפרסם בחודש מאי 2010.

בריטמן אלמגור זור ושות'
רואי חשבון

תל-אביב, 25 במאי 2010

קבוצת עזריאלי בע"מ

נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרס	
2009	2009	2010
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	

נכסים

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר
נכסי מסים שוטפים
לקוחות
חייבים ויתרות חובה
סה"כ נכסים שוטפים

31,727	21,314	15,188
179	3,461	173
70,934	71,277	60,352
7,627	6,089	2,833
25,269	122,175	54,287
<u>135,736</u>	<u>224,316</u>	<u>132,833</u>

נכסים לא שוטפים

נכסים פיננסיים זמינים למכירה
נכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד
נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
השקעות בחברות מוחזקות
הלוואות לחברות מוחזקות
הלוואה לצד קשור
רכוש קבוע
חייבים אחרים
סה"כ נכסים לא שוטפים

1,694,432	389,447	1,686,661
23,258	22,032	23,423
4,583,351	4,402,234	4,884,145
3,255,155	2,485,488	3,358,669
1,295,209	1,688,660	1,274,061
30,560	30,742	-
2,422	1,917	2,611
9,008	-	9,344
<u>10,893,395</u>	<u>9,020,520</u>	<u>11,238,914</u>

סה"כ נכסים

<u>11,029,131</u>	<u>9,244,836</u>	<u>11,371,747</u>
-------------------	------------------	-------------------

התחייבויות והון עצמי

התחייבויות שוטפות

אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
ספקים ונותני שרותים
זכאים ויתרות זכות
סה"כ התחייבויות שוטפות

683,568	534,236	794,062
6,280	3,740	5,918
68,540	184,336	69,434
<u>758,388</u>	<u>722,312</u>	<u>869,414</u>

התחייבויות לא שוטפות

הלוואות מתאגידים בנקאיים
אגרות חוב
התחייבויות אחרות
התחייבויות מסים נדחים
הטבות לעובדים
סה"כ התחייבויות לא שוטפות

1,590,948	1,142,114	1,734,175
703,315	672,549	655,607
16,943	16,651	17,946
641,282	698,394	639,702
4,055	-	4,055
<u>2,956,543</u>	<u>2,529,708</u>	<u>3,051,485</u>

הון עצמי

הון מניות
קרנות הון
עודפים
סה"כ הון עצמי מיוחס לבעלים של החברה האם

6,300	6,217	6,300
497,609	32,030	479,279
6,810,291	5,954,569	6,965,269
<u>7,314,200</u>	<u>5,992,816</u>	<u>7,450,848</u>

סה"כ התחייבויות והון עצמי

<u>11,029,131</u>	<u>9,244,836</u>	<u>11,371,747</u>
-------------------	------------------	-------------------

25 במאי, 2010

תאריך אישור הדוחות הכספיים הנפרדים

דוד עזריאלי
יו"ר הדירקטוריון

מנחם עינן
מנכ"ל

יובל ברונשטיין
סמנכ"ל כספים

קבוצת עזריאלי בע"מ
נתונים על הרווח הכולל

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס	
2009	2009	2010
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	

הכנסות

מדמי שכירות ניהול ואחזקה
רווח, נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ובהקמה
הכנסות מימון
אחרות
סה"כ הכנסות

340,957	69,882	95,587
123,342	-	-
144,355	11,567	3,926
365	-	-
609,019	81,449	99,513

עלויות והוצאות

עלות ההכנסות מדמי שכירות, ניהול ואחזקה
הפסד, נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ובהקמה
מכירה ושיווק
הנהלה וכלליות
הוצאות מימון
סה"כ עלויות והוצאות

12,623	1,383	2,168
-	28,000	3,699
961	267	167
36,139	6,284	13,146
186,357	8,931	11,739
236,080	44,865	30,919

רווח לפני חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות

חלק ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס

רווח לפני מסים על ההכנסה

הכנסות (הוצאות) מסים על ההכנסה

רווח נקי לתקופה

372,939	36,584	68,594
450,441	73,107	88,133
823,380	109,691	156,727
132,977	(9,352)	(15,959)
956,357	100,339	140,768

רווח כולל אחר

שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים זמינים למכירה, נטו ממס
רווח אקטוארי בגין תכנית הטבה מוגדרת, נטו ממס
הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ
חלק ברווח (הפסד) הכולל האחר של חברות מוחזקות, נטו ממס
רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה, נטו ממס

470,259	-	(7,682)
167	-	-
(1,166)	10,673	(999)
5,122	(1,790)	(9,856)
474,382	8,883	(18,537)

סה"כ רווח כולל לתקופה

1,430,739	109,222	122,231
-----------	---------	---------

קבוצת עזריאלי בע"מ

נתונים על תזרימי המזומנים

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס	
2009	2009	2010
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	

956,357	100,339	140,768
192	(11)	73
(24)	-	-
(123,342)	28,000	3,699
43,314	4,007	7,727
8,345	786	349
(450,441)	(73,107)	(88,133)
(132,977)	9,352	15,959
(11,956)	8,895	(5,110)
148,659	145,377	6
(11,213)	(96,610)	6,183
13,319	(10,437)	(672)
3,832	-	-
(1,346)	(3,103)	(151)
442,719	113,488	80,698

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

רווח נקי לתקופה
פחת והפחתות
רווח הון ממימוש רכוש קבוע
רווח (הפסד) נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ובהקמה
הוצאות מימון ואחרות, נטו
ריבית ודיבידנד שהתקבלו מנכסים פיננסיים המוחזקים למסחר
חלק ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס
הוצאות (הכנסות) מסים שהוכרו בדוח רווח והפסד
מסי הכנסה (ששולמו) שהתקבלו, נטו
שינוי בנכסים פיננסיים המוחזקים למסחר
שינוי בלקוחות וחיובים אחרים
שינוי בספקים וזכאים אחרים
שינוי בהפרשות ובהטבות לעובדים
שערוך נכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד

מזומנים, נטו - פעילות שוטפת

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

תמורה ממימוש רכוש קבוע
השקעה בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן להשקעה בהקמה
השקעה ברכוש קבוע
מתן הלוואות לזמן ארוך לחברות מוחזקות
השקעות בחברות מוחזקות
השקעה בנכסים פיננסיים זמינים למכירה
השקעה בנכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד
תמורה ממימוש נכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד
גביית הלוואות לזמן ארוך מחברות מוחזקות
ריבית שהתקבלה

מזומנים, נטו - פעילות השקעה

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

פרעון אגרות חוב
קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
פקדונות מלקוחות, נטו
ריבית ששולמה

מזומנים, נטו - פעילות מימון

9,169	(2,115)	(16,598)
25,652	25,652	31,727
(3,094)	(2,223)	59
31,727	21,314	15,188

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים
המוחזקות במטבע חוץ

מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

קבוצת עזריאלי בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים

א. כללי:

(1) כללי:

המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם להוראות תקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

(2) הגדרות:

החברה - קבוצת עזריאלי בע"מ.

חברה מוחזקת - כהגדרתה בבאור 1 בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2009.

(3) מדיניות חשבונאית:

המידע הכספי הנפרד נערך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בבאור ב' לדוחות הכספיים הנפרדים השנתיים של החברה, פרט למדיניות החשבונאית המפורטת בבאור 2 בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המתפרסמים עם מידע כספי נפרד זה.

ב. אירועים ועסקאות מהותיים בתקופת הדיווח:

(1) באשר להתקשרות החברה בהסכם לרכישת קניין חיפה, ראה באור 5א' לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ליום 31 במרס 2010.

(2) במהלך חודש מרס הונפקו לחברה מניות בחברת קנית השלום השקעות בע"מ (חברה מוחזקת) כנגד המרת תקבולים על חשבון הון ושיעור אחזקתה עלה לכ-99.1%.

ג. אירועים לאחר תאריך הדוחות הכספיים:

(1) באשר לתוכנית להקצאת יחידות פאנטום למנכ"ל החברה לנושאי משרה בכירה ועובדי הקבוצה אשר אושרה ביום 5 במאי 2010 על ידי דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי המניות, ראה באור 7א' לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ליום 31 במרס 2010.

(2) באשר להחלטות הדירקטוריון והאסיפה הכללית מימים 5 ו-6 במאי 2010 בדבר שינוי ההון הרשום והמונפק של החברה, ראה באור 7ב' לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ליום 31 במרס 2010.

(3) באשר להתקשרות החברה בהסכם בדבר תנאי העסקה של בעלת ענין בחברה, ראה באור 7ג' לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ליום 31 במרס 2010.

(4) באשר להחלטת הדירקטוריון והאסיפה הכללית של החברה בדבר מתן תרומות לקרן עזריאלי (ישראל) ע"ר, ראה באור 7ד' לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ליום 31 במרס 2010.

(5) באשר להחלטת הדירקטוריון והאסיפה הכללית של החברה בדבר גמול הדירקטורים, ראה באור 7ו' לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ליום 31 במרס 2010.

(6) באשר להחלטת הדירקטוריון והאסיפה הכללית מיום 5 במאי 2010, בדבר החלפת הסכמי הניהול למתן שירותים בין החברה לבין חברות ניהול, אשר ניתנים לחברה על ידי חברות בשליטת מר דוד עזריאלי, ראה באור 7ז' לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ליום 31 במרס 2010.

קבוצת עזריאלי בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים

ג. אירועים לאחר תאריך הדוחות הכספיים: (המשך)

- (7) באשר להחלטת הדירקטוריון ואסיפת בעלי המניות של החברה מיום 6 במאי 2010, בדבר פטור, ביטוח ושיפוי לנושאי משרה ודירקטורים, ראה באור 7'ח' לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ליום 31 במרס 2010.
- (8) באשר להחלטת הדירקטוריון מיום 6 במאי 2010, בדבר מדיניות חלוקת דיבידנדים בחברה, ראה באור 7'ט' לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ליום 31 במרס 2010.
- (9) באשר להחלטת הדירקטוריון מיום 5 במאי 2010 בדבר הסכם ניהול עם מר מנחם עיין המשמש כנשיא קבוצת עזריאלי וכמנכ"ל החברה ו/או סגן פעיל ליו"ר הדירקטוריון של החברה, ראה באור 7'י' לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים של החברה ליום 31 במרס 2010.

נספח ב'
פוזיציות הקבוצה בנגזרים
ליום 31 במרץ 2010

פוזיציות הקבוצה בנגזרים ליום 31 במרץ 2010:

גרנית הכרמל וחברות מאוחדות מבצעות, כאמור לעיל, הגנה כלכלית על עליית המדד בשל הפער בין ההתחייבויות לבין נכסים שקליים צמודי מדד.

להלן פרוט העסקאות ליום 31 במרץ 2010:

סכום אלפים	מטבע	מועד פקיעה /פירעון/ מימוש	שווי נאות (אלפי ש"ח)
300,000	ש"ח	יוני 2010 - פברואר 2011 (בעיקר ינואר 2011)	2,009

ההחזקה המירבית בנגזרים בתקופת הדו"ח של סך כל פוזיציות הרכישה השקליות היתה 300,000 אלפי ש"ח.

חברות מאוחדות של גרנית הכרמל התקשרו במהלך השנה לביצוע עסקאות מטבע עתידיות למטרות הגנה.

להלן פרוט ההתקשרויות ליום 31 במרץ 2010:

סכום אלפים	מטבע לקבל	מטבע לשלם	מועד פקיעה /פירעון/ מימוש	שווי נאות (אלפי ש"ח)
116,900	דולר	ש"ח	אפריל-יוני 2010	(6,061)
2,100	אירו	ש"ח	אפריל-יוני 2010	(204)

ההחזקה המרבית בנגזרים בתקופת הדוח של סך כל פוזיציות הרכישה לצורך הגנה על שע"ח דולר - שקל היתה 116,900 אלפי דולר ארה"ב ושל סך פוזיציות הרכישה לצורך הגנה על שע"ח אירו - שקל היתה 2,100 אלפי אירו.

איסוף הנתונים לצורך המדידות האמורות נעשה על בסיס ערכם הנקוב במועד המדידה. המדידה נבדקת בתכיפות של אחת לחודש לפחות.

נספח ג'

**דוחות כספיים סולו מורחב
ליום 31 במרץ 2010**

נספח ג'

דוחות כספיים סולו מורחב

דוחות כספיים סולו מורחב של החברה הינם תמצית דוחות החברה המוצגים על פי כללי ה-IFRS למעט ההשקעה בגרנית אשר מוצגת על בסיס שיטת השווי המאזני חלף איחוד דוחותיה לדוחות החברה (שאר ההשקעות מוצגות ללא שינוי לדוח המוצג על פי כללי ה-IFRS). דוחות אלה אינם מהווים דוחות נפרדים כמשמעותם בתקן חשבונאות בינלאומי 27 וכן אינם מהווים דוחות כספיים נפרדים בהתאם לתקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970. הדוחות אינם חלק מהמידע שנדרש לפרסמו על פי דיני ניירות ערך אך יחד עם זאת, הנהלת החברה מאמינה כי אנליסטים, משקיעים, בעלי מניות ובעלי אגרות חוב עשויים לקבל מידע בעל ערך מהצגת נתונים אלה.

הנתונים בנספח זה לא בוקרו ונסקרו על ידי רואי החשבון של החברה.

מאזן:

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2009	2009	2010
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

נכסים

נכסים שוטפים

58,431	38,534	48,055	מזומנים ושווי מזומנים
179	3,461	173	נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר
-	87	-	פקדונות והשקעות לזמן קצר
19,418	28,614	18,798	לקוחות
27,628	121,200	71,191	חייבים ויתרות חובה
-	239	-	מלאי
86,051	79,733	71,718	נכסי מסים שוטפים
191,707	271,867	209,935	סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

761,329	713,982	779,067	השקעות בחברות מוחזקות
50,937	50,438	-	הלוואות לחברות מוחזקות
27,758	9,819	28,340	השקעות והלוואות
1,694,432	389,448	1,686,661	נכסים פיננסיים זמינים למכירה
23,258	22,032	23,423	נכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד
10,794,913	10,422,077	11,125,518	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
41,015	38,635	41,308	רכוש קבוע
675	699	675	נכסי מסים נדחים
13,394,317	11,647,129	13,684,992	סה"כ נכסים לא שוטפים
13,586,024	11,918,996	13,894,927	סה"כ נכסים

נספח ג'

דוחות כספיים סולו מורחב

מאזן: המשך

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2009	2009	2010
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

התחייבויות והון עצמי

התחייבויות שוטפות

אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
ספקים ונותני שרותים
זכאים ויתרות זכות
התחייבויות מסים שוטפים

833,101	669,252	941,570
37,261	31,560	36,029
69,919	184,985	70,837
377	1,235	447
940,658	887,032	1,048,883

סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
אגרות חוב
התחייבויות אחרות
הטבות לעובדים
התחייבויות מסים נדחים

2,833,429	2,418,513	2,943,022
1,195,458	1,076,857	1,132,536
33,227	31,835	34,583
4,335	260	4,335
1,236,679	1,487,337	1,251,819
5,303,128	5,014,803	5,366,295

סה"כ התחייבויות לא שוטפות

הון עצמי

הון מניות
פרמיה על מניות
קרנות הון
עודפים

6,300	6,217	6,300
40,351	40,351	40,351
457,258	(8,321)	438,935
6,810,291	5,954,569	6,965,262
7,314,200	5,992,816	7,450,848

סה"כ הון עצמי המיוחס לבעלים של החברה האם

זכויות שאינן מקנות שליטה

28,038	24,345	28,901
7,342,238	6,017,161	7,479,749

סה"כ הון עצמי

13,586,024	11,918,996	13,894,927
------------	------------	------------

סה"כ התחייבויות והון עצמי

נספח ג'

דוחות כספיים סולו מורחב

דוח רווח והפסד:

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2009	2009	2010
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
983,301	222,843	262,667
222,085	-	-
9,224	7,330	720
88,053	17,770	25,208
370	-	-
1,303,033	247,943	288,595
160,718	32,706	38,011
-	23,972	10,276
15,174	2,615	3,875
80,512	18,159	26,245
339,910	26,856	19,846
-	1	-
596,314	104,309	98,253
706,719	143,834	190,342
293,311	(33,837)	(36,692)
1,000,030	109,797	153,650

הכנסות

מדמי שכירות, ניהול ואחזקה
רווח, נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ובהקמה
הכנסות מימון
חלק בתוצאות חברות מוחזקות, נטו ממס
אחרות

סה"כ הכנסות

עלויות והוצאות

עלות ההכנסות מדמי שכירות, ניהול ואחזקה
הפסד, נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ובהקמה
מכירה ושיווק
הנהלה וכלליות
הוצאות מימון
אחרות

סה"כ עלויות והוצאות

רווח לפני מסים על ההכנסה

הכנסות (הוצאות) מסים על ההכנסה

רווח נקי לתקופה

קבוצת עזריאלי בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

ליום 31 במרס 2010

(בלתי מבוקרים)

קבוצת עזריאלי בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

ליום 31 במרס 2010

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

עמוד

2

דוח סקירה של רואי החשבון

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים)

3-4

דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

5

דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל

6-8

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון העצמי

9-10

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

11-35

באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

**דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של
קבוצת עזריאלי בע"מ**

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של קבוצת עזריאלי בע"מ החברה וחברות בנות (להלן - "החברה" או "הקבוצה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרס 2010 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכת 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 ומידיים), 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-22.1% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 במרס 2010, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-83.6% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של חברות כלולות אשר ההשקעה בהן הינה כ-152,768 אלפי ש"ח ליום 31 במרס 2010 וחלקה של הקבוצה בתוצאותיהן הינו כ-2,347 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 מבידורים, 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 מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחויבים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

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

מבלי לסייג את מסקנותינו הנ"ל אנו מפנים את תשומת הלב:

1. לאמור בבאור 4 בדבר תביעות משפטיות בסכומים מהותיים, במצטבר, כנגד חברות מאוחדות, שהוגשה בקשה להכירן כתביעות ייצוגיות ובדבר תביעות וטענות שונות בהיקפים כספיים מהותיים, במצטבר, כנגד חברה מאוחדת שנטען כי הסכמיה עם לקוחותיה הינם בגדר הסדר כובל.

2. לאמור בבאור ג(2) בדבר התאמה בדרך של יישום למפרע של הדוחות הכספיים ליום 31 במרס 2009 וליום 31 בדצמבר 2009 על מנת לשקף את יישום הוראות התיקון של תקן חשבונאות בינלאומי 17 "הכירות".

אנו מסכימים כי דוח סקירה זה יכלול בתשקיף החברה, המתפרסם בחודש מאי 2010.

בריטמן אלמגור זור ושות'
רואי חשבון

תל-אביב, 25 במאי 2010

משרד ראשי - תל אביב	סניף רמת-גן	סניף ירושלים	סניף חיפה	סניף באר שבע	סניף אילת
מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 67021 ת.ד. 16593 תל אביב, 61164	הרקון 6 רמת-גן, 52521	שרי ישראל 12 ירושלים, 94390	מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 31055	פארק תעשיות עומר, בניין 10 ת.ד. 1369 עומר, 84965	המרכז העירוני ת.ד. 583 אילת, 88104
טלפון: 03-6085555 פקס: 03-6094022 info@deloitte.co.il	טלפון: 03-7551500 פקס: 03-5759955 info-ramatgan@deloitte.co.il	טלפון: 02-5018888 פקס: 02-5374173 info-jer@deloitte.co.il	טלפון: 04-8607333 פקס: 04-8672528 info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: 08-6909500 פקס: 08-6909600 info-beersheva@deloitte.co.il	טלפון: 08-6375676 פקס: 08-6371628 info-eilat@deloitte.co.il

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu, a Swiss Verein, and its network of member firms, each of which is a legally separate and independent entity. Please see www.deloitte.com/about for a detailed description of the legal structure of Deloitte Touche Tohmatsu and its member firms.

Member of Deloitte Touche Tohmatsu

קבוצת עזריאלי בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרס	
2009	2009	2010
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	
92,632	89,968	86,246
71,075	100,439	71,422
172,557	52,343	54,917
1,245,787	1,225,691	1,296,861
130,074	172,290	148,720
22,626	22,793	19,494
324,767	291,862	331,108
94,509	91,507	76,814
2,154,027	2,046,893	2,085,582
9,622	-	-
2,163,649	2,046,893	2,085,582
54,492	18,719	56,430
152,976	138,683	96,338
157,377	157,596	134,190
1,768,331	451,282	1,725,426
23,258	22,032	23,423
131,180	145,259	129,092
10,868,731	10,611,544	11,197,634
* 1,269,782	* 1,145,662	1,385,477
* 476,076	* 490,685	510,375
* 68,699	* 74,068	44,200
86,686	93,513	83,932
15,057,588	13,349,043	15,386,517
17,221,237	15,395,936	17,472,099

נכסים

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
 נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר
 פקדונות והשקעות לזמן קצר
 לקוחות
 חייבים ויתרות חובה
 חייבים בגין עבודות בבצוע
 מלאי
 נכסי מסים שוטפים

נכסים המוחזקים למכירה

סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

השקעות בחברות כלולות
 הלוואות לחברות כלולות
 השקעות והלוואות
 נכסים פיננסיים זמינים למכירה
 נכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד
 מנהל הדלק
 נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
 רכוש קבוע
 נכסים בלתי מוחשיים
 דמי חכירה ששולמו מראש והוצאות נדחות
 נכסי מסים נדחים

סה"כ נכסים לא שוטפים

סה"כ נכסים

* יישום למפרע של מדיניות חשבונאית, ראה באור ג2(2).

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת עזריאלי בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
(המשך)

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרס	
2009	2009	2010
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	

התחייבויות והון עצמי

התחייבויות שוטפות

1,767,259	1,595,116	1,871,867
674,539	463,797	619,544
341,086	455,682	354,453
101,214	96,360	100,030
37,773	36,821	38,147
29,116	24,801	25,130
2,950,987	2,672,577	3,009,171

אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
 ספקים ונותני שירותים
 זכאים ויתרות זכות
 פקדונות מלקוחות
 הפרשות
 התחייבויות מסים שוטפים

סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

3,176,163	2,809,032	3,247,589
1,962,127	1,861,193	1,883,399
18,032	16,890	-
49,713	45,728	48,218
33,227	31,835	99,302
-	2,150	-
1,338,934	1,626,169	1,351,068
6,578,196	6,392,997	6,629,576

הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
 אגרות חוב
 אגרות חוב ניתנות להמרה במניות חברה מאוחדת
 הטבות לעובדים
 התחייבויות אחרות
 הפרשות
 התחייבויות מסים נדחים

סה"כ התחייבויות לא שוטפות

הון עצמי

6,300	6,217	6,300
40,351	40,351	40,351
457,258	(8,321)	438,928
6,810,291	5,954,569	6,965,269
7,314,200	5,992,816	7,450,848

הון מניות
 פרמיה על מניות
 קרנות הון
 עודפים

הון עצמי המיוחס לבעלים של החברה האם

377,854	337,546	382,504
---------	---------	---------

זכויות שאינן מקנות שליטה

7,692,054	6,330,362	7,833,352
-----------	-----------	-----------

סה"כ הון עצמי

17,221,237	15,395,936	17,472,099
------------	------------	------------

סה"כ התחייבויות והון עצמי

יובל ברונשטיין
 סמנכ"ל כספים

מנחם עינן
 מנכ"ל

דוד עזריאלי
 יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 25 במאי, 2010

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת עזריאלי בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס	
2009	2009	2010
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	
4,522,395	952,781	1,288,493
1,007,580	229,136	265,427
217,686	-	-
67,320	35,270	14,896
27,877	10,586	24,423
5,842,858	1,227,773	1,593,239
3,501,107	723,655	1,033,965
169,048	34,819	39,644
-	25,723	11,978
714,577	171,038	185,861
238,876	56,530	65,062
5,946	3,863	2,282
492,135	56,341	52,819
9,483	4,086	1,844
5,131,172	1,076,055	1,393,455
711,686	151,718	199,784
288,344	(41,921)	(46,134)
1,000,030	109,797	153,650
479,978	(3,150)	(7,682)
-	-	(16,387)
(500)	-	-
(659)	368	-
(1,119)	10,920	(981)
477,700	8,138	(25,050)
1,477,730	117,935	128,600
956,357	100,339	140,768
43,673	9,458	12,882
1,000,030	109,797	153,650
1,430,739	109,222	122,231
46,991	8,713	6,369
1,447,730	117,935	128,600
ש"ח	ש"ח	ש"ח
10.52	1.10	1.55
90,942,000	90,942,000	90,942,000

הכנסות

ממכירות, מעבודות ומשירותים
מדמי שכירות, ניהול ואחזקה
רווח, נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ובהקמה
הכנסות מימון
אחרות (ראה באור 15)

סה"כ הכנסות

עלויות והוצאות

עלות ההכנסות ממכירות, מעבודות ומשירותים
עלות ההכנסות מדמי שכירות, ניהול ואחזקה
הפסד, נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ובהקמה
מכירה ושיווק
הנהלה וכלליות
חלק בתוצאות חברות כלולות, נטו ממס
הוצאות מימון
אחרות

סה"כ עלויות והוצאות

רווח לפני מסים על ההכנסה

הכנסות (הוצאות) מסים על ההכנסה

רווח נקי לתקופה

רווח כולל אחר

שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים זמינים למכירה, נטו ממס
מימוש נכסים פיננסיים זמינים למכירה, נטו ממס
הפסד אקטוארי בגין תכנית הטבה מוגדרת, נטו ממס
רווח (הפסד) בגין גידור תזרימי מזומנים, נטו ממס
הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ

רווח כולל אחר לתקופה, נטו ממס

סה"כ רווח כולל לתקופה

רווח נקי לתקופה מיוחס ל:

בעלים של החברה האם
זכויות שאינן מקנות שליטה

סה"כ רווח כולל לתקופה מיוחס ל:

בעלים של החברה האם
זכויות שאינן מקנות שליטה

רווח בסיסי ומדולל למניה רגילה אחת (בש"ח) בת 0.1 ש"ח ע.נ.
המיוחס לבעלים של החברה האם

הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח הבסיסי
והמדולל למניה (ראה באור 7(4))

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת עזריאלי בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון העצמי

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2010

תקופה 12 חודשים סיום 31.12.2019								
		סך הכל מיוחס לבעלים של החברה האם		קרן הון בגין עסקאות עם צדדים קשורים	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	קרן הערכה מחדש של נכסים פיננסיים זמינים למכירה	פרמיה על מניות	הון מניות
סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(בלתי מבוקר)								
7,692,054	377,854	7,314,200	6,810,291	(31,184)	(12,585)	501,027	40,351	6,300
11,128	(3,356)	14,484	14,484	-	-	-	-	-
7,703,182	374,498	7,328,684	6,824,775	(31,184)	(12,585)	501,027	40,351	6,300
153,650	12,882	140,768	140,768	-	-	-	-	-
(16,387)	(6,531)	(9,856)	-	-	-	(9,856)	-	-
(7,682)	-	(7,682)	-	-	-	(7,682)	-	-
(981)	18	(999)	-	-	(999)	-	-	-
128,600	6,369	122,231	140,768	-	(999)	(17,538)	-	-
1,570	1,565	5	5	-	-	-	-	-
-	65	(65)	(279)	195	-	19	-	-
-	7	(7)	-	(7)	-	-	-	-
1,570	1,637	(67)	(274)	188	-	19	-	-
7,833,352	382,504	7,450,848	6,965,269	(30,996)	(13,584)	483,508	40,351	6,300

יתרה ליום 1 בינואר 2010

השפעת שינויים במדיניות חשבונאות *

יתרה ליום 1 בינואר 2010 לאחר השפעת שינויים במדיניות חשבונאית

רווח נקי לתקופה

ממימוש נכסים פיננסיים זמינים למכירה, נטו ממס

שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים זמינים למכירה, נטו ממס

הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ

סה"כ רווח כולל לתקופה

מימוש כתבי אופציה בחברה מאוחדת

שינוי בזכויות המיעוט בחברה מאוחדת בשל הנפקת מניות

בחברה מאוחדת

קרן הון בשל עסקאות עם צדדים קשורים

סה"כ עסקאות עם בעלי מניות החברה האם במסגרת תפקידם כבעלי מניות

סה"כ הון עצמי ליום 31 במרס 2010

* יישום למפרע של מדיניות חשבונאית, ראה באור ג2(2).

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת עזריאלי בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון העצמי

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2009

		קרן הערכה מחדש של נכסים פיננסיים							
הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין עסקאות עם צדדים קשורים	קרן הון בגין גידור תזרימי	קרן הון בגין עסקאות עם צדדים קשורים	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	נכסים פיננסיים זמינים למכירה	זמינים למכירה	פרמיה על מניות	הון מניות
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
קרן הון בגין עסקאות עם צדדים קשורים									
(בלתי מבוקר)									
6,217	40,351	24,929	(11,419)	(31,051)	337	5,854,230	5,883,594	331,505	6,215,099
-	-	-	-	-	-	100,339	100,339	9,458	109,797
-	-	(1,892)	-	-	-	(1,892)	-	(1,258)	(3,150)
-	-	-	-	-	188	-	-	180	368
-	-	-	10,587	-	-	10,587	-	333	10,920
-	-	(1,892)	10,587	-	188	100,339	109,222	8,713	117,935
-	-	-	-	-	-	-	-	(2,927)	(2,927)
-	-	-	-	-	-	-	-	255	255
-	-	-	-	-	-	-	-	(2,672)	(2,672)
6,217	40,351	23,037	(832)	(31,051)	525	5,954,569	5,992,816	337,546	6,330,362

יתרה ליום 1 בינואר 2009

רווח נקי לתקופה

הפסד בגין נכסים פיננסיים זמינים למכירה, נטו ממס

רווח בגין גידור תזרימי מזומנים נטו ממס

הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ

סה"כ רווח כולל לתקופה

פקיעת כתבי אופציה בחברה מאוחדת

תשלום מבוסס מניות לעובדים בחברות מאוחדות

סה"כ עסקאות עם בעלי מניות החברה האם במסגרת

תפקידם כבעלי מניות

סה"כ הון עצמי ליום 31 במרס 2009

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת עזריאלי בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון העצמי

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2009

קרן הערכה מחדש של נכסים פיננסיים זמינים למכירה									
הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	קרן הון בגין עסקאות עם צדדים קשורים	קרן הון בגין גידור תזרימי מזומנים	סה"כ מיוחס לבעלים של החברה האם	עודפים	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	
אלפי ש"ח									
6,217	40,351	24,929	(11,419)	(31,051)	337	5,854,230	5,883,594	331,505	6,215,099
-	-	-	-	-	-	956,357	956,357	43,673	1,000,030
-	-	476,098	-	-	-	-	476,098	3,880	479,978
-	-	-	-	-	-	(213)	(213)	(287)	(500)
-	-	-	-	(337)	-	-	(337)	(322)	(659)
-	-	-	(1,166)	-	-	-	(1,166)	47	(1,119)
-	-	476,098	(1,166)	-	(337)	956,144	1,430,739	46,991	1,477,730
-	-	-	-	-	-	-	-	(2,927)	(2,927)
-	-	-	-	-	-	-	-	(251)	(251)
-	-	-	-	-	-	-	-	2,403	2,403
83	-	-	-	-	-	(83)	-	-	-
-	-	-	(133)	-	-	-	(133)	133	-
83	-	-	-	(133)	-	(83)	(133)	(642)	(775)
6,300	40,351	501,027	(12,585)	(31,184)	-	6,810,291	7,314,200	377,854	7,692,054

יתרה ליום 1 בינואר 2009

רווח נקי לתקופה

רווח בגין נכסים פיננסיים זמינים למכירה
הפסד אקטוארי בגין תכנית הטבה מוגדרת, נטו ממס
הפסד בגין גידור תזרימי מזומנים נטו ממס
הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ

סה"כ רווח כולל לתקופה

פקיעת כתבי אופציה בחברה מאוחדת
רכישת זכויות מיעוט בחברה מאוחדת
תשלום מבוסס מניות לעובדים בחברות מאוחדות
הנפקת מניות
קרן הון בשל עסקאות עם צדדים קשורים
סה"כ עסקאות עם בעלי מניות החברה האם במסגרת תפקידם כבעלי מניות

סה"כ הון עצמי ליום 31 בדצמבר 2009

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת עזריאלי בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס	
2009	2009	2010
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת		
1,000,030	109,797	153,650
136,259	36,898	35,575
4,776	3,300	-
1,583	1,583	-
1,041	-	-
(217,686)	25,723	11,978
422,213	11,572	40,193
6,683	786	349
4,327	3,562	715
5,946	3,863	2,282
2,403	254	-
(288,344)	41,921	46,134
166,799	136,941	(829)
-	-	(22,265)
(2,926)	(2,926)	-
(38,624)	(348)	(16,270)
4,956	38,386	(6,386)
4,597	(9,482)	2,088
(1,346)	(3,103)	(151)
(172)	(43,144)	(28,715)
199,846	(7,378)	(62,582)
5,160	(5,160)	(1,110)
<u>1,417,521</u>	<u>343,045</u>	<u>154,656</u>

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

רווח נקי לתקופה
 פחת והפחותות
 ירידת ערך רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
 הפחותות וירידת ערך השקעות והלוואות בחברות כלולות
 רווח ממימוש השקעות בחברות כלולות
 הפסד (רווח), נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ובהקמה
 הוצאות מימון ואחרות, נטו
 ריבית ודיבידנד שהתקבלו מנכסים פיננסיים המוחזקים למסחר
 הפסד ממימוש רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים, נטו
 חלק בהפסדי חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
 זקיפת הטבה בגין תוכנית כתבי אופציה לעובדים
 הוצאות (הכנסות) מסים שהוכרו בדוח רווח והפסד
 שינוי בנכסים פיננסיים המוחזקים למסחר
 רווח ממימוש השקעות בנכסים פיננסיים זמינים למכירה
 פקיעת כתבי אופציה בחברה מאוחדת
 מסי הכנסה ששולמו, נטו
 שינוי במלאי
 שערור יתרת מנהל הדלק
 שערור נכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד
 שינוי בלקוחות וחייבים אחרים
 שינוי בספקים וזכאים אחרים
 שינוי בהפרשות ובהטבות לעובדים

מזומנים, נטו - פעילות שוטפת

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה		
10,381	1,792	2,857
85,913	-	1,858
(998,108)	(720,309)	(345,643)
(257,223)	(58,172)	(37,540)
(70,753)	(5,599)	(6,053)
135	44	-
(124,607)	(4,284)	117,675
(16,212)	11,284	(7,888)
(743,150)	-	-
-	-	211
(2,983)	-	(225)
(11,886)	(3,113)	(3,082)
33,908	4,760	4,823
11,183	4,200	-
11,029	2,422	1,978
-	4,675	22,879
(45,863)	(45,863)	-
2,600	-	35,616
<u>(2,115,636)</u>	<u>(808,163)</u>	<u>(212,534)</u>

תמורה ממימוש רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
 תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
 רכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן להשקעה בהקמה
 רכישת רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
 השקעה ומתן הלוואות לחברות כלולות
 שינוי בפקדון לזמן ארוך
 שינוי בפקדונות לזמן קצר
 תקבול (תשלום) עבור סילוק מכשירים פיננסיים נגזרים, נטו
 השקעה בנכסים פיננסיים זמינים למכירה
 תמורה ממימוש נכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד
 השקעה בנכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד
 מתן הלוואות לזמן ארוך
 גביית הלוואות לזמן ארוך
 דיבידנדים שהתקבלו
 ריבית שהתקבלה
 גביית הלוואות מחברות כלולות
 שינוי ביתרת מנהל הדלק
 תמורה ממימוש נכסים פיננסיים זמינים למכירה

מזומנים, נטו - פעילות השקעה

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת עזריאלי בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
(המשך)

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס	
2009	2009	2010
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	
99,279	-	-
(133,833)	(66,308)	(70,968)
1,097,074	766,309	323,000
(336,493)	(87,374)	(172,903)
282,819	(67,386)	48,588
(1,069)	(1,018)	(251)
11,994	6,871	1,888
* (5,200)	-	-
(297,487)	(70,559)	(77,384)
717,084	480,535	51,970
18,969	15,417	(5,908)
75,771	75,771	92,632
(2,108)	(1,220)	(478)
92,632	89,968	86,246

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

תמורה מהנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
 פרעון אגרות חוב
 קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
 פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
 אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומאחרים, נטו
 פרעון פקדונות מלקוחות
 פקדונות מלקוחות שהתקבלו
 רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה
 ריבית ששולמה

מזומנים, נטו - פעילות מימון

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים לתחילת תקופה

השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים המוחזקות במטבע חוץ

מזומנים ושווי מזומנים לסוף תקופה

* יישום למפרע של מדיניות חשבונאית, ראה באור ג2(1).

קבוצת עזריאלי בע"מ
באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרס 2010

באור 1 - כללי

א. תאור כללי של החברה ופעילותה:

קבוצת עזריאלי בע"מ (להלן - החברה ו/או הקבוצה) הינה חברה תושבת ישראל אשר התאגדה בישראל וכתובתה הרשומה היא מרכז עזריאלי 1, תל-אביב. הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 במרס 2010, כוללים את אלה של החברה ושל החברות הבנות שלה (להלן יחד - הקבוצה), וכן את זכויות הקבוצה בחברות כלולות ובישויות בשליטה משותפת.

החברה מוחזקת בידי חברת Nadav Investments Inc. (להלן - "החברה האם"), חברה פרטית שהתאגדה לפי הדין הקנדי, הנמצאת בבעלות ובשליטה מלאה של Azrieli Holdings Inc., חברה פרטית שהתאגדה לפי הדין הקנדי, הנמצאת בבעלות ובשליטה מלאה של מר דוד עזריאלי, יו"ר דירקטוריון החברה, המחזיק בה במישרין ובעקיפין כ-40% מהון המניות המונפק והנפרע, וארבעת ילדיו המחזיקים כל אחד, במישרין ובעקיפין, בכ-15% מההון המונפק והנפרע.

ביום 9 במאי 2010, אישר דירקטוריון החברה להגיש לרשות לניירות ערך תשקיף להנפקה בבורסה לניירות ערך בתל-אביב של 30,314,000 מניות רגילות רשומות על שם, בנות 0.1 ש"ח ערך נקוב כל אחת של החברה.

ב. החברה עוסקת (הן במישרין והן באמצעות חברות מוחזקות בהן היא משקיעה ומפתחת) בעיקר בתחומי הפעילות הבאים:

(1) ביזום, ניהול, בניה, רכישה והשכרה בתחום מרכזי המסחר והקניונים ובתחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל.

(2) החזקה בשיעור של 60.68% מהון המניות ומזכויות ההצבעה בגרנית הכרמל השקעות בע"מ (להלן - גרנית). גרנית הינה חברה תושבת ישראל אשר התאגדה בישראל וניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב. גרנית והחברות המאוחדות שלה עוסקות בעיקר בשיווק ישיר של תזקיפי נפט, מתחמי תדלוק ומסחר, צבע וגמר בניה, תפעול מתקנים ומערכות להתפלת מים ואחרים.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס לעריכת הדוחות הכספיים:

הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים (להלן - "דוחות כספיים ביניים") של הקבוצה נערכו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34, "דיווח כספי לתקופות ביניים" (להלן - "IAS 34").

בעריכת דוחות כספיים ביניים אלה, יישמה הקבוצה מדיניות חשבונאית, כללי הצגה ושיטות חישוב הזהים לאלו שישמשו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2009, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, פרט לשינויים במדיניות החשבונאית שנבעו מיישום של תקנים, תיקונים לתקנים ופרשנויות חדשים אשר נכנסו לתוקף במועד הדוחות הכספיים כמפורט בבאורים 2 ג' וכן לאמור בבאורים 2ה' ו-ו'.

הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים נערכו בהתאם להוראות הגילוי בפרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת:

בעריכת תמצית הדוחות הכספיים בהתאם ל-IFRS, נדרשות הנהלות הקבוצה להשתמש בשיקול דעת, בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שההוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה.

ההערכות ושיקול הדעת, בהם השתמשה ההנהלה לצורך יישום המדיניות החשבונאית והכנת הדוחות הכספיים הביניים המאוחדים היו זהים לאלה בהם השתמשה להכנת הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2009.

קבוצת עזריאלי בע"מ
באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרס 2010

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. תקנים, תיקונים לתקנים ופרשנויות חדשים, אשר בתוקף, המיושמים בדוחות כספיים אלה:

(1) צירופי עסקים ועסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה

החל מיום 1 בינואר 2010, הקבוצה מיישמת את IFRS 3 (2008), צירופי עסקים ואת IAS 27 (2008), דוחות כספיים מאוחדים ונפרדים (להלן: "IFRS 3" ו-"IAS 27", בהתאמה). כמו כן, החל מיום זה הקבוצה מיישמת, ביישום מוקדם, את התיקון ל- IFRS 3 (2008), צירופי עסקים, אשר פורסם במסגרת פרויקט השיפורים לשנת 2010, בנושא הוראת מעבר ביחס לתמורה מותנית בצירוף עסקים שארע לפני מועד התחילה של IFRS 3 (2008).

להלן עיקרי השינויים והתיקון:

- הגדרת עסק הורחבה כך שיותר רכישות יטופלו כצירוף עסקים.
 - כאשר חברה אם מאבדת שליטה על חברה בת, ההחזקה הנותרת לאחר הפסקת האיחוד משוערכת במועד הפסקת האיחוד, לפי שווי הוגן, לדוח רווח והפסד.
 - בצירוף עסקים שהושג בשלבים, ההפרש בין השווי ההוגן למועד האיחוד לראשונה לבין הערך הפנקסני של ההשקעה המקורית לאותו מועד, נזקף לדוח רווח והפסד.
 - זכויות שאינן מקנות שליטה שהינן מכשירים המקנים זכות בעלות בהווה והמעניקים למחזיק בהן חלק בנכסים נטו במקרה של פירוק (לדוגמה: מניות רגילות), נמדדות במועד צירוף העסקים בשווי הוגן או לפי חלקם היחסי בנכסים והתחייבויות המזוהים של הנרכשת, על בסיס כל עסקה בנפרד.
 - עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה תוך שימור שליטה מטופלות כעסקאות הוניות, כך שכל הפרש בין התמורה ששולמה או שהתקבלה לבין השינוי בזכויות שאינן מקנות שליטה נזקף לחלק הבעלים של החברה בהן.
 - עלויות הקשורות לרכישה שהתהוו לרוכשת בגין צירוף עסקים מטופלות כהוצאה בתקופה בה הן מתהוות והשירותים מתקבלים.
 - תמורה מותנית נמדדת במועד צירוף העסקים בשווי הוגן. לאחר מועד הרכישה, שינויים בשווי ההוגן של תמורה מותנית המסווגת כהתחייבות פיננסית מוכרים בדוח רווח והפסד. עלות צירוף עסקים, שארע לפני ה- 1 בינואר 2010, תותאם בגין תמורה מותנית אשר טרם סולקה או יושבה, אם וכאשר תשלום התמורה המותנית יהיה צפוי (probable) וכן הסכום יהיה ניתן למדידה מהימנה.
 - מוניטין לא יעודכן בגין ניצול הפסדים מועברים לצרכי מס שהיו קיימים במועד צירוף העסקים.
 - רווח או הפסד וכל רכיב של רווח כולל אחר מיוחסים לבעלים של החברה ולזכויות שאינן מקנות שליטה גם אם כתוצאה מכך יתרת הזכויות שאינן מקנות שליטה תהיה שלילית.
 - תוספת המימוש המהוונת בגין אופציית מכר שהונפקה על ידי הקבוצה לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה מוכרת כהתחייבות פיננסית. בתקופות עוקבות, שינויים בערך ההתחייבות מוכרים בדוח רווח והפסד.
 - הרוכשת מכירה במועד הרכישה בהתחייבות תלויה שניטלה בצירוף עסקים, אף אם אינה רשומה בדוחותיה הכספיים של החברה הנרכשת, רק אם קיימת מחויבות בהווה שנובעת מאירועי העבר ושווייה ההוגן ניתן למדידה באופן מהימן.
 - ההגדרה של זכויות שאינן מקנות שליטה הורחבה וכוללת בתוכה מרכיבים נוספים כגון: מרכיב הוני באג"ח להמרה של חברות מאוחדות, תשלום מבוסס מניות שיסולק במכשירים הוניים של חברות מאוחדות ואופציות למניות של חברות מאוחדות.
- התקנים מיושמים בדרך של מכאן ולהבא, למעט הצגת תזרימי מזומנים בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה אשר הוצגו בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2009 במסגרת פעילות השקעה וסווגו לפעילות מימון לאור היישום לראשונה. למעט האמור לעיל ליישום התקנים לא היתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של הקבוצה.

קבוצת עזריאלי בע"מ
באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרס 2010

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. תקנים, תיקונים לתקנים ופרשנויות חדשים, אשר בתוקף, המיושמים בדוחות כספיים אלה: (המשך)

(2) חכירות

החל מיום 1 בינואר 2010 הקבוצה מיישמת את התיקון ל-17 IAS, חכירות, סיווג חכירות של קרקע ומבנים אשר פורסם במסגרת פרויקט השיפורים לתקינה הבינלאומית משנת 2009.

בהתאם לתיקון לא קיימת עוד הדרישה לסווג חכירת קרקע כחכירה תפעולית בכל מקרה בו הבעלות אינה צפויה לעבור לחוכר בתום תקופת החכירה. בהתאם לתיקון המתוקן, יש לבחון את סיווג חכירת הקרקע בהתאם לקריטריונים הרגילים לסיווג חכירות כמימוניות או כתפעוליות.

כמו כן נקבע כי מרכיבי הקרקע ומבנים בחכירה של קרקע נבחנים בנפרד לצרכי סיווג החכירות, בהתבסס על קריטריונים אלו כאשר שיקול משמעותי בסיווג מרכיב הקרקע הינו העובדה כי קרקע בדרך כלל בעלת אורך חיים בלתי מוגדר.

הקבוצה בחנה את אופן הסיווג של חכירות קרקע כמפורט להלן:

(א) קרקעות בחכירה ממנהל מקרקעי ישראל (להלן: "המנהל") עליהן ממוקמים מפעלי ייצור ומשרדים של הקבוצה:

הקבוצה חוכרת קרקעות בחכירה מהוונת מהמנהל לתקופות של 49 שנים. הקבוצה זכאית במקרים מסוימים, בהתקיים התנאים המוגדרים בהסכמי החכירה, להאריך את תקופת החכירה ל-49 שנים נוספות. חכירות אלו סווגו על ידה לפני אימוץ התיקון כחכירות תפעוליות. הקבוצה בחנה את אופן הסיווג של חכירות אלו על בסיס המידע שהיה קיים בעת ההתקשרות הראשונית בחכירה. כתוצאה מאימוץ התיקון, הקבוצה סיווגה את הקרקעות כמוחכרות בחכירה מימונית והציגה אותן כרכוש קבוע. בהתאם להוראות 17 IAS, הקבוצה לא הכירה בנכס ובהתחייבות בגין תשלומים עתידיים למימוש האופציות להארכת תקופת החכירות, מאחר ותשלומים אלה מהווים דמי חכירה מותנים, הנגזרים משווייה ההוגן של הקרקע במועדי החידוש העתידיים של הסכמי החכירה.

(ב) קרקעות בחכירה ראשית ממנהל מקרקעי ישראל עליהן ממוקמות תחנות תדלוק:

א. הקבוצה חוכרת קרקע בחכירה מהוונת ממנהל מקרקעי ישראל לתקופה של 49 שנים (וזאת לאחר שחוזי החכירה הראשונים של 49 שנים הסתיימו והקבוצה חידשה החכירה ל-49 שנים נוספות). כמו כן, הקבוצה חוכרת קרקע בחכירה מהוונת ממנהל מקרקעי ישראל לתקופה של 98 שנים. חכירות אלו סווגו על ידה לפני אימוץ התיקון כחכירות תפעוליות. הקבוצה בחנה את אופן הסיווג של חכירות אלו על בסיס המידע שהיה קיים בעת ההתקשרות הראשונית בחכירות. כתוצאה מאימוץ התיקון, הקבוצה סיווגה את הקרקעות כמוחכרות בחכירה מימונית והציגה אותן כרכוש קבוע.

ב. הקבוצה חוכרת מספר קרקעות בחכירה לא מהוונת ממנהל מקרקעי ישראל לתקופה של 49 שנים. הקבוצה זכאית, בהתקיים התנאים המוגדרים בהסכמי החכירה, להאריך את תקופת החכירה ל-49 שנים נוספות. חכירות אלו סווגו על ידה לפני אימוץ התיקון כחכירות תפעוליות. דמי החכירה בהסכמים אלו הינם כגבוה מבין תמלוגים מבוססי כמויות, סכום מינימאלי בסך 5% משווייה ההוגן של הקרקע במועד ההתקשרות או סכומים קבועים לא מהותיים. הקבוצה בחנה את אופן הסיווג של חכירות אלו על בסיס המידע שהיה קיים בעת ההתקשרות הראשונית בחכירה. כתוצאה מאימוץ התיקון, הקבוצה סיווגה את הקרקעות כמוחכרות בחכירה מימונית. לצורך הבחינה, התבססה הקבוצה על שיעור ריבית ריאלית של 5% למועד ההתקשרות בהסכם החכירה עם המנהל, בהתבסס על ריבית ההיוון ששימשה את המינהל באותו מועד.

כתוצאה מהשינוי כאמור, תיקנה הקבוצה את דוחותיה הכספיים בדרך של יישום למפרע כמפורט בסעיף 3א להלן.

קבוצת עזריאלי בע"מ
באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרס 2010

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. תקנים, תיקונים לתקנים ופרשנויות חדשים, אשר בתוקף, המיושמים בדוחות כספיים אלה: (המשך)

(2) חכירות

(ג) קרקעות בחכירה מצדדים שלישיים לרבות דיירות מוגנת עליהן ממוקמות תחנות תדלוק:

לקבוצה קיימים הסכמי חכירה עם צדדים שלישיים לתקופות של עד 25 שנים אשר טופלו לפני אימוץ התיקון כחכירות תפעוליות. הקבוצה זכאית עבור חכירות מסוימות, בהתקיים התנאים המוגדרים בהסכמי החכירה, להאריך את תקופת החכירה לשנים נוספות. כמו כן, לקבוצה קיימים מספר הסכמי דיירות מוגנת שאינם מוגבלים בשנים. מאחר ולקבוצה אין את המידע הדרוש לבחינת סיווג החכירה למועד ההתקשרות הראשונית (השווי ההוגן של הקרקע, שיעור הריבית הגלום בחכירה או לחילופין שיעור הריבית התוספתי של החוכר וכדומה), נבחנו הסכמי חכירה אלו בהתאם להקלה ב-17 IAS לפי התנאים הקיימים ביום 1 בינואר 2010. בהסכמי שכירות בהן לחברות הקבוצה הוענקו אופציות להארכת תקופת שכירות, נלקחו הללו בחשבון במידה וליום 1 בינואר 2010 וודאי באופן סביר, להערכת ההנהלה, כי תמומש אופציית ההארכה, לפיכך, הכירה הקבוצה בנכס ובהתחייבות המתייחסים לחלק מהקרקעות המוחכרות מצדדים שלישיים וכן בגין הסכמי הדיירות המוגנת שסווגו בעקבות התיקון כחכירות מימוניות לפי שוויים ההוגן במועד אימוץ התיקון. ההשפעה ליום 1 בינואר 2010 על דוחותיה הכספיים של הקבוצה מפורטת בסעיף 3ב להלן.

זכויות הפעלה ששולמו מראש בגין תחנות תדלוק אשר נכללו בעבר בסעיף נכסים בלתי מוחשיים סווגו מחדש לסעיף דמי חכירה ששולמו מראש בדוחות הכספיים לימים 31 בדצמבר 2009 ו- 31 במרס 2009, ראה סעיף 3(א) להלן.

א. (ד) השפעת היישום למפרע על הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי

ליום 31 במרס 2009			
כפ"ש דוח בעבר	היישום למפרע של מדיניות חשבונאית	השפעת כמדוח בדוחות כספיים אלה	נכסים
1,136,759	8,903	1,145,662	רכוש קבוע, נטו לפי עלות
514,174	(23,489)	490,685	נכסים בלתי מוחשיים, נטו
59,482	14,586	74,068	דמי חכירה ששולמו מראש והוצאות נדחות

ליום 31 בדצמבר 2009			
כפ"ש דוח בעבר	היישום למפרע של מדיניות חשבונאית	השפעת כמדוח בדוחות כספיים אלה	נכסים
1,261,064	8,718	1,269,782	רכוש קבוע, נטו לפי עלות
497,027	(20,951)	476,076	נכסים בלתי מוחשיים, נטו
56,466	12,233	68,699	דמי חכירה ששולמו מראש והוצאות נדחות

השפעת היישום למפרע של המדיניות החשבונאית לעיל על תמצית הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל ועל הרווח למניה לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2009 ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2009, אינה מהותית.

קבוצת עזריאלי בע"מ
באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרס 2010

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. תקנים, תיקונים לתקנים ופרשנויות חדשים, אשר בתוקף, המיושמים בדוחות כספיים אלה: (המשך)

(2) חכירות

(ד) ב. השפעה על הדוחות הכספיים ליום 1 בינואר 2010:

באלפי ש"ח

(30,354)	קיטון בהשקעות והלוואות לזמן ארוך
1,604	גידול בנכסי מסים נדחים
100,829	גידול ברכוש קבוע,נטו
27,210	גידול בנכסים בלתי מוחשיים
(21,069)	קיטון בדמי חכירה ששולמו מראש
(5,497)	קיטון בנכסי מסים נדחים
4,948	קיטון בספקים ונותני שירותים
(275)	גידול בזכאים ויתרות זכות
922	קיטון בהתחייבויות מסים נדחים
3,356	קיטון בזכויות שאינן מקנות שליטה
(67,210)	גידול בהתחייבויות אחרות לזמן ארוך
(14,484)	גידול ביתרת העודפים

(3) ליישום התקנים, תיקונים לתקנים ופרשנויות חדשים, אשר בתוקף, המצוינים בבאור 2 מ לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2009 לא היתה השפעה מהותית על תמצית דוחות ביניים אלה.

ד. **תקנים, תיקונים לתקנים ופרשנויות חדשים, אשר אינם בתוקף, ואינם מיושמים בדוחות כספיים אלה באימוץ מוקדם:**

- תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 9, מכשירים פיננסיים (להלן – "התקן"). תקן זה הינו שלב ראשון בפרויקט ההחלפה הכוללת של תקן חשבונאות בינלאומי IAS 39 מכשירים פיננסיים: הכרה ומדידה (להלן – "IAS 39") כאשר הוא מחליף את הדרישות המופיעות ב- IAS 39 ביחס לסיווג ומדידה של נכסים פיננסיים. בהתאם לתקן, ישנן שתי קטגוריות עיקריות של מדידת נכסים פיננסיים: עלות מופחתת ושווי הוגן כאשר הבסיס לסיווג לגבי מכשירי חוב מתבסס על המודל העסקי של הישות לניהול נכסים פיננסיים ועל מאפייני תזרימי המזומנים החוזיים של הנכס הפיננסי. בהתאם לתקן, השקעה במכשיר חוב תימדד לפי עלות מופחתת אם המטרה של המודל העסקי של הישות היא להחזיק נכסים על מנת לגבות את תזרימי המזומנים החוזיים שלהם וכן תנאיו החוזיים יוצרים זכאות לתזרימי מזומנים במועדים ספציפיים אשר מהווים תשלומים של קרן וריבית בלבד. כל נכסי החוב האחרים ימדדו לפי שווי הוגן דרך רווח והפסד. בנוסף, נגזרים משוברים לא מופרדים יותר מחוזים מעורבים הכוללים חוזה מארח שהוא נכס פיננסי. במקום זאת, החוזה המעורב כולו יבחן לצורך סיווג בהתאם לקריטריונים דלעיל. כמו כן, השקעה במכשירים הוניים תימדד לפי שווי הוגן כאשר השינויים בשווי ההוגן יזקפו לרווח והפסד. יחד עם זאת, התקן מאפשר בעת ההכרה הראשונית במכשיר הוני שאינו מוחזק למסחר, לבחור להציג שינויים בשווי ההוגן של המכשיר ההוני במסגרת הרווח הכולל האחר כאשר הסכומים שיזקפו לרווח הכולל האחר לא יסווגו לעולם לרווח והפסד. דיבידנדים על מכשירים הוניים שהשערוכים שלהם נזקפים לרווח הכולל האחר, יוכרו ברווח והפסד אלא אם הם מהווים באופן מובהק החזר השקעה ראשונית. התקן מוציא מתחולתו התחייבויות פיננסיות.

התקן ייושם לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2013 או לאחר מכן. יישום מוקדם מותר, בכפוף למתן גילוי וכן בכפוף לאימוץ במקביל של התיקונים לתקני IFRS אחרים, המפורטים בנספח לתקן. יישום התקן ייעשה בדרך של יישום למפרע, למעט הקלות מסוימות, בהתאם להוראות המעבר המפורטות בתקן. בפרט, אם ישות בוחרת ליישם את התקן לפני יום 1 בינואר 2012 היא איננה נדרשת להציג מחדש מספרי השוואה. הקבוצה בוחנת את השלכות אימוץ התקן על הדוחות הכספיים.

ה. **תשלומים מבוססי מניות המסולקות במזומן:**

בעסקאות תשלום מבוסס מניות המסולקות במזומן (מניות פאנטום לנושאי משרה ועובדים) מודדת הקבוצה את הסחורות או השירותים שנרכשו ואת ההתחייבות שהתהוותה בגין תשלומים מבוססי מניות המסולקות במזומן, לפי השווי ההוגן של ההתחייבות. עד לסילוק ההתחייבות, הקבוצה מודדת מחדש את השווי ההוגן של ההתחייבות בכל מועד דיווח ובמועד הסילוק, כאשר שינויים כלשהם בשווי ההוגן מוכרים בדוח הרווח והפסד לתקופה.

קבוצת עזריאלי בע"מ
באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרס 2010

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

ו. קביעת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בדוחות ביניים:

החברה בוחנת כל רבעון את הצורך בעדכון השווי של נכסי הנדל"ן להשקעה על ידי בחינת שינויים מקרו כלכליים, שינויים בסביבת הנכס ובהכנסות הנובעות ממנו וכן מקיימת שיחות עם שמאי מקרקעין בלתי תלוי לבחינת שינויים בשיעורי ההיוון. כמו כן, לגבי נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה נלקחים בחשבון העלויות שהושקעו בפועל בתקופה, תחזית העלויות להשלמה העדכנית וחוזי שכירות שנחתמו במהלך התקופה. במידה ולהערכת ההנהלה עשויים להיות שינויים מהותיים בשווי הנכסים הרי שמבוצעות הערכות שווי עדכניות לנכסים הרלוונטיים, על ידי החברה או על ידי שמאי בלתי תלוי. בכל מקרה, לכל נכס נדל"ן להשקעה מבוצעת הערכת שווי על ידי שמאי בלתי תלוי לפחות אחת לשנה.

ז. שערי חליפין ובסיס ההצמדה:

- (1) יתרות במטבע חוץ או הצמודות אליו, נכללות בדוחות הכספיים לפי שערי החליפין היציגים שפורסמו על ידי בנק ישראל והיו תקפים ליום המאזן.
- (2) יתרות הצמודות למדד המחירים לצרכן מוצגות בהתאם למדד הידוע האחרון בתאריך המאזן (מדד החודש שקדם לחודש של מועד הדוח הכספי) או בהתאם למדד בגין החודש האחרון של תקופת הדיווח (מדד החודש של החודש של מועד הדוח הכספי), בהתאם לתנאי העסקה.
- (3) להלן נתונים על שערי החליפין המשמעותיים והמדד:

מדד בישראל		שער החליפין היציג של			תאריך הדוחות הכספיים:
"ידוע"	"בגין"	הדולר	הדולר הקנדי	היורו	
בסיס 1993	בסיס 1993	(ש"ח ל-1 דולר)	(ש"ח ל-1 דולר)	(ש"ח ל-1 יורו)	
204.23	204.42	3.713	3.651	4.990	31 במרס 2010
197.17	198.15	4.188	3.341	5.574	31 במרס 2009
206.19	206.19	3.775	3.306	5.442	31 בדצמבר 2009
%	%	%	%	%	שיעורי השינוי:
(0.95)	(0.86)	(1.64)	1.35	(8.29)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2010
(0.72)	(0.14)	10.15	7.34	5.22	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2009
3.82	3.91	(0.71)	15.74	2.73	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2009

באור 3 - מידע נוסף לדוח תזרים מזומנים

להלן מידע נוסף לדוח תזרים מזומנים בדבר פעולות שאינן במזומן:

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס	
	2009	2010
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	
35,476	139,776	19,102
7,228	1,054	6,300
-	1,598	-
1,306	-	1,306

פעולות שלא במזומן:

זכאים בגין רכישה באשראי של נכסים לא שוטפים
 חייבים בגין מכירה באשראי של רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה
 חייבים בגין מכירת השקעה בחברה מוחזקת
 זכאים בגין רכישת זכויות מיעוט

קבוצת עזריאלי בע"מ
באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרס 2010

באור 4 - התחייבויות תלויות

להלן פרטים על תביעות חדשות שנתקבלו, תביעות שהסתיימו ושינויים מהותיים בתביעות, ככל שהיו. בשאר התביעות לא חל שינוי מהותי מאז הדוח הכספי המבוקר ליום 31 בדצמבר 2009 (ראה באור 36 לדוחות הכספיים השנתיים).

א. תביעות נגד סונוול של נכי צה"ל המפעילים תחנות תדלוק במסגרת הסדר בין הנכים לבין משרד הביטחון, מינהל מקרקעי ישראל וחברות הדלק

כנגד סונוול הוגשו תביעות על ידי נכי צה"ל המפעילים תחנות תדלוק, כמפורט בבאור 36 לדוחות הכספיים השנתיים. בינואר 2010 הוגשה תביעה נוספת לסעד כספי בסך 15 מיליון ש"ח. הנהלת החברה סבורה, בהסתמך על הנהלת גרנית המתבססת על יועציה המשפטיים של סונוול, כי תביעה זו מצויה בשלב מקדמי ועל כן טרם ניתן להעריך את סיכוייה.

ב. תביעות שהוגשו נגד סונוול (שלא על ידי נכי צה"ל) בטענות של הסדר כובל

כנגד סונוול תביעות שהוגשו (שלא על ידי נכי צה"ל) בטענות של הסדר כובל, כמפורט בבאור 36 לדוחות הכספיים השנתיים.

ג. תביעות ייצוגיות

כנגד חברות בקבוצה הוגשו בקשות לתביעות ייצוגיות, כמפורט בבאור 36 לדוחות הכספיים השנתיים.

<u>הצדדים</u>	<u>סכום התביעה</u>	<u>מהות התביעה</u>	<u>סיכויי התביעה</u>
1. תביעה נגד סונוול וחברות דלק אחרות	תביעה בסך 105 ש"ח בצירוף בקשה להכיר בה כתביעה ייצוגית בסך של כ-21.7 מיליון ש"ח. חלקה של סונוול וחברה מאוחדת שלה בתביעה הוא 25.5%.	לטענת התובע, סונוול וחברה מאוחדת שלה, הפרו את הוראות צו הפיקוח על מצרכים ושירותים (מחירים מרביים בתחנות תדלוק), תשס"ב-2002, בכך שלא גבו תעריף מוזל (תעריף שירות עצמי) מבעלי תג נכה, במסגרת תדלוק בשירות מלא.	באפריל 2010, אישר בית המשפט בקשת הסתלקות מהתביעה, אשר אין בה השפעה על תוצאותיה הכספיות של החברה.
2. תביעה נגד סונוול וחברות דלק אחרות	הסעד הנתבע הינו השבת מלוא ההפרש בין התעריפים כאמור, בגין כל כמות הבנזין מסוג 96 אוקטן שנרכשה מיום 3 בפברואר 2009 ועד למועד הגשת התביעה.	תביעה נגד סונוול, ובקשה להכיר בה כתביעה ייצוגית, בטענה כי סונוול הטעתה את צרכני בנזין מסוג 96 אוקטן, כשחייבה אותם בתעריף גבוה יותר מהתעריף שנגבה עבור בנזין מסוג 95 אוקטן, שמחירו מפוקח, על אף שלטענת התובעים מיום 3 בפברואר 2009 אין כל הבדל ביניהם.	בפברואר 2010, ניתן תוקף של פסק דין להסכמות בין הצדדים אשר אין בה השפעה מהותית על תוצאותיה של החברה, למחיקת הבקשה לאישור התובענה כייצוגית ולדחיית התביעה האישית של התובעים כנגד סונוול.

קבוצת עזריאלי בע"מ
באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרס 2010

באור 4 - התחייבויות תלויות (המשך)

ג. תביעות ייצוגיות (המשך)

<u>הצדדים</u>	<u>סכום התביעה</u>	<u>מהות התביעה</u>	<u>סיכויי התביעה</u>
3. תביעה נגד סופרגז וחברות גז אחרות	1 מיליארד ש"ח.	בקשה להכרה כתובענה ייצוגית בטענה כי בין השנים 1994 ועד 2003 היו הסדרים כובלים בתחום שוק הגז הפרטי ושוק הגז המסחרי.	הצדדים הגיעו להסכם פשרה, אשר אין לו השפעה מהותית על הדוחות הכספיים. בית המשפט דחה את הסדר הפשרה. כן ציין בית המשפט בהחלטתו כי אם ההסדר יתוקן בהתאם להערות בית המשפט, או לחילופין תוגש בקשה לתיקון כתב התביעה, אזי בית המשפט ידון בהסדר מחדש. ב"כ התובעת הודיעו כי בכוונתם להגיש בקשת רשות ערעור (בר"ע) לבית המשפט העליון על ההחלטה לדחות את ההסדר. סופרגז ויתר חברות הגז הביעו הסכמתן לקבלת הבר"ע שתוגש. להערכת הנהלת החברה, בהתבסס על הערכת הנהלת גרנית המתבססת על יועציה המשפטיים של סופרגז, הסיכויים לכך שהתובענה תסתיים, בסופו של יום, בהסדר הפשרה אליו הגיעו הצדדים או בהסדר דומה (מבחינת החבות הכספית של סופרגז) גבוהים מ-50%.
4. תביעה נגד סופרגז וחברות גז אחרות	כ-170 מיליון ש"ח - החלק המיוחס לסופרגז הינו כ-30%.	בקשה להכרה כתובענה ייצוגית בשל אי ביצוע, כביכול, של בדיקות תקופתיות למוני הגז בבתי הצרכנים כנדרש בתקן.	הצדדים הגיעו להסדר פשרה אשר קיבל תוקף של פסק דין, בינואר 2010. להסדר הפשרה אין השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.
5. תביעה כנגד סופרגז וחברות גז אחרות	כ-62 מיליון ש"ח - לא יוחס סכום ספציפי לסופרגז, אולם על פי חישוב אריתמטי ניתן להניח כי מדובר בכ-5.5 מיליון ש"ח.	בקשה להכרה כתובענה ייצוגית בשל גביה בלתי חוקית, כביכול, של חיובים שונים מלקוחות.	בינואר 2010, הגישו סופרגז והמבקש הרלבנטי אליה בקשה משותפת לאישור הסדר דיוני. הצדדים ממתינים לאישור בית המשפט להסדר הדיוני האמור. כן מנהלים הצדדים מו"מ להסכם פשרה לסיום ההליך. הסכם הפשרה אינו צפוי להיות כרוך בתשלום סכומים מהותיים. אם לא יאושר ההסדר הדיוני ולא ייחתם הסכם פשרה, להערכת הנהלת החברה, בהסתמך על הנהלת גרנית המתבססת על יועציה המשפטיים של סופרגז, לסופרגז טענות הגנה טובות וההסתברות כי ביהמ"ש ידחה את הבקשה גבוהה מ-50%.

קבוצת עזריאלי בע"מ

באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ליום 31 במרס 2010

באור 4 - התחייבויות תלויות (המשך)

ד. תביעות נוספות

<u>הצדדים</u>	<u>סכום התביעה</u>	<u>מהות התביעה</u>	<u>סיכויי התביעה</u>
1. תביעה נגד סונול	סעד הצהרתי - אכיפת הסכם השכירות ולחלופין צו המחייב את סונול והמפעיל להשכיר את המבנה המסחרי במחיר הנמוך מזה שדרשה סונול ולהשיב לתובעים את דמי השכירות העודפים שנגבו מהם. כמו כן, פיצוי כספי בסך של 9.5 מיליון ש"ח, ולחלופין, פיצוי בגין הוצאות הסתמכות על הסכם השכירות בסך של 1.8 מיליון ש"ח.	תביעה שהוגשה באפריל 2009 על ידי שוכרי מבנה מסחרי המצוי בתחנת תדלוק נגד סונול ומפעיל תחנת התדלוק האמורה, בין היתר, בטענה של הפרת הסכם השכירות, ובטענה כי סונול גרמה להפרת ההסכם בין התובעים למפעיל.	להערכת הנהלת החברה, בהתבסס על הערכת הנהלת גרנית המתבססת על יועציה המשפטיים של סונול, סיכויי התביעה מוערכים בלמעלה מ-50%. יחד עם זאת, יש לציין כי אם סונול תחל בבניית המבנה המסחרי בהקדם האפשרי, ההערכה היא שהסכום בו תחוב סונול יהיה זעום, אם בכלל. להערכת הנהלת החברה בהתבסס על הערכת הנהלת גרנית, המתבססת על הנהלת סונול, לתוצאות יישוב הסכסוך לא תהא השפעה מהותית על תוצאות פעילותה של החברה
2. תביעה נגד סונול	תביעה לסעד הצהרתי בנוגע לאופן הצמדת דמי השכירות, וכן סעד כספי בסך של כ-6.7 מיליון ש"ח.	בחודש פברואר 2010, בעלים של קרקע עליה עומדת תחנת תדלוק הגיש תביעה כנגד סונול, בטענה כי סונול לא עמדה בהתחייבותה לשלם לתובע הפרשי הצמדה בגין דמי שכירות בתחנת התדלוק, בניגוד למערכת ההסכמית בין הצדדים.	הנהלת החברה סבורה, בהתבסס על הערכת הנהלת גרנית, המסתמכת על יועציה המשפטיים של סונול, כי בשלב מקדמי זה, טרם ניתן להעריך את סיכויי התביעה.
3. תביעה נגד סונול	תביעה לסעד כספי בסך של כ-15 מיליון ש"ח.	בחודש מרס 2010, הוגשה תביעה ע"י חברה מפעילת תחנת תדלוק, שעניינה בטענת התובעת כי סונול קבעה והנהיגה תנאים מסחריים מקפחים ומפלים בתחנת התדלוק, אשר נוגדים את המוסכם בין הצדדים.	הנהלת החברה סבורה, בהתבסס על הערכת הנהלת גרנית, המסתמכת על יועציה המשפטיים של סונול, כי בשלב מקדמי זה, טרם ניתן להעריך את סיכויי התביעה.
ד. תביעות נוספות (ברובן משפטיות ובסכומים לא מהותיים) הנובעות ממהלך העסקים הרגיל הוגשו כנגד חברות הקבוצה.			
ה. להערכת הנהלת החברה ההפרשות שנעשו ליישוב תוצאות התביעות המפורטות לעיל הינן נאותות.			

קבוצת עזריאלי בע"מ
באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרס 2010

באור 5 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח

א. קניין חיפה:

בחודש ינואר 2010 התקשרה החברה בהסכם לרכישת מלוא הזכויות במקרקעין (בחכירה מהוונת) בחיפה עליה בני מרכז הקניות והבילוי הידוע בשם קניין חיפה בתמורה לסך של כ-300 מיליון ש"ח. סך עלות רכישת הקניין, כולל עלויות עסקה, הסתכמה בכ-314 מיליון ש"ח.

דמי השכירות השנתיים בקניין חיפה כפי שהוצגו ונכללו בחוזה רכישת הזכויות היו כ-25.5 מיליון ש"ח.

למימון הרכישה נטלה החברה הלוואות מתאגיד בנקאי בסך של כ-225 מיליון ש"ח (להלן – "ההלוואות"). לשם הבטחת ההלוואות ניתנו לתאגיד הבנקאי הבטחונות הבאים:

- (1) שעבוד קבוע על זכויות החברה בקניין.
- (2) שעבוד קבוע על זכויות החברה על פי הסכמי השכירות עם השוכרים בקניין.
- (3) שיעבוד שוטף ראשון בדרגה על כל זכויות החברה בקניין.

במהלך חודש מרס 2010, הוגש לבית משפט השלום לעניינים מנהליים בחיפה כתב אישום כנגד קניין עזריאלי חיפה ומנהל הקניין, בגין ניהול עסק ללא רישיון. הקבוצה ממשיכה במתווה המתואם עם משטרת ישראל לצורך חידוש רישיון העסק ובמקביל פועלת לביטול כתב האישום.

בדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרס 2010 השווי ההוגן של הקניין נקבע לפי הערכת שמאי בלתי תלוי בסך של כ-312 מיליון ש"ח.

ב. ביום 23 במרס 2010 התקשרו קנית השלום (חברה בת) ומר דוד עזריאלי בהסכם, לפיו רכש מר עזריאלי את מלוא החזקותיה של קנית השלום בקנדן מגורים בע"מ ("להלן - "קנדן"), חברה פרטית שהוחזקה על ידי קנית השלום (40%) ודן בריבוע בע"מ (60%) חברה פרטית בבעלות ובשליטת גב' דנה עזריאלי ובעלה, בתמורה לשוויין ההוגן של המניות הנרכשות. השווי ההוגן של המניות הנרכשות נקבע על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי.

בהתאם להוראות הסכם הרכישה, לאחר תאריך הדוחות הכספיים נפרעו ההלוואות שהועמדו לקנדן על ידי החברה וקנית השלום (יתרתן ליום 31 במרס 2010 כ-51.3 מיליון ש"ח) והוסרו השעבודים אשר הועמדו לטובת החברה וקנית השלום על זכויות קנדן במקרקעין האמורים.

ג. בחודש מרס 2010 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון גרנית תשלום גמול שנתי ליו"ר דירקטוריון גרנית, מר מנחם עין ו/או לחברה בשליטתו, בסך של 384,000 ש"ח לשנה, וזאת החל מיום 1 בינואר 2010 וכל עוד הוא מכהן כיו"ר דירקטוריון פעיל בגרנית ועד אשר יוחלט אחרת ("הגמול השנתי"). הגמול השנתי יהיה צמוד לעליה במדד המחירים לצרכן, מדד הבסיס יהיה מדד חודש פברואר 2008 אשר פורסם ביום 14 במרס 2008. הגמול השנתי ישולם ליו"ר דירקטוריון גרנית ב-12 תשלומים חודשיים שווים ועדכון ההצמדה למדד המחירים לצרכן יבוצע מדי חודש. מדובר באישור מחדש של תנאי העסקה של יו"ר הדירקטוריון של גרנית בשנת 2007 שאושר בזמנו. תשלום הגמול השנתי אינו גורע מתשלום דמי השתתפות לו זכאי יו"ר הדירקטוריון של גרנית על-פי החלטת האסיפה הכללית של גרנית מיום 29 למרס 2007 ומהאופציות שהוענקו ליו"ר הדירקטוריון של גרנית על פי החלטת האסיפה הכללית של גרנית מיום 8 במאי 2007 ועדכון תנאיהם, ביום 17 באוגוסט 2009. לאחר תאריך הדוחות הכספיים, ביום 29 באפריל 2010, אושרו תנאי העסקתו של יו"ר הדירקטוריון באסיפה הכללית של בעלי המניות של גרנית.

ד. ביום 8 במרס 2010 מכרו גרנית וסונול את אחזקותיהן בחברת שמנים בסיסיים חיפה בע"מ (14%), אשר הוצגה בדוחות המאוחדים על המצב הכספי כנכס פיננסי זמין למכירה, לבתי זיקוק לנפט בע"מ בתמורה לסך של כ-35.6 מיליון ש"ח. רווח ההון מהעסקה נכלל בתקופת הדוח ומסתכם לסך של כ-22.6 מיליון ש"ח, לפני מס, ולסך של כ-16.4 מיליון ש"ח לאחר מס.

ה. ביום 17 במרס 2010 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון גרנית עסקת תשלום מבוסס מניות המסולקת במזומן (פאנטום) של 2,238,677 יחידות למנכ"ל גרנית, המזכות אותו בתגמול כספי הנגזר מעלית שווי מנית גרנית, על בסיס המנגנון המפורט בתוכנית. מספר יחידות הפאנטום, לו היה מדובר באופציות הניתנות למימוש למניות גרנית לאחר הקצאתן, מהווה 1.5% מהון המניות המונפק והנפרע של גרנית על בסיס דילול מלא נכון למועד הענקתן.

קבוצת עזריאלי בע"מ
באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרס 2010

באור 5 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

ה. (המשך)

הזכות לממש את יחידות הפאנטום מוקנת בחלקים שווים בשלושה מועדים כדלקמן:

שליש יהיו ניתנות למימוש החל מיום 1 בספטמבר 2010.
שליש יהיו ניתנות למימוש החל מיום 1 בספטמבר 2011.
ושליש יהיו ניתנות למימוש החל מיום 1 בספטמבר 2012.

כתבי האופציה ניתנים למימוש, בכפוף לתנאי התוכנית, החל ממועד תחילת הזכאות של כל מנה ובמשך 24 חודשים ממועד ההענקה של המנה האחרונה.

התגמול בגין יחידות הפאנטום הממומשות הוא הסכום הנובע מהכפלת מספר היחידות בגין נמסרה הודעת מימוש בתגמול ליחידה, שהוא הפער בין מחיר המימוש שנקבע ל- 8.5 ש"ח ליחידה לבין מחיר המניה בבורסה במועד הודעת המימוש. במועד האישור הוערכה עלות ההענקה, לפני מס, בכ- 8.2 מיליון ש"ח. השווי ההוגן של יחידות הפאנטום מחושב על פי נוסחת בלק אנד שולס בהתחשב בשער הנעילה של מניית גרנית, בסטיית התקן ובשיעור ריבית חסרת סיכון ובהתחשב בכך שיחידות הפאנטום תמומשנה רק בסמוך למועד פקיעתן.

עלות הענקת יחידות הפאנטום למנכ"ל נזקפת לדוח הרווח והפסד על פני תקופת ההקניה של כל מנה החל מיום 1 בינואר 2010, מועד תחילת תקופת ההטבה. העלות תתעדכן בכל תקופת דיווח על פי הפרמטרים הרלוונטיים בתום התקופה. בגין עלות זו תהיה גרנית זכאית להטבת מס.

נכון ליום 31 במרס 2010 מוערכת עלות זו, לפני מס, בכ- 8.5 מיליון ש"ח. הפרמטרים ששימשו להערכה היו שער הנעילה של מניית גרנית ביום 31 במרס 2010 שעמד על 9.2 ש"ח, סטיית תקן של 40.6% ושיעור ריבית חסרת סיכון של 3.96% (בהתבסס על תשואה לפדיון של אג"ח ממשלתי בעל אורך חיים דומה). העלות שנקבעה לדוח רווח והפסד ברבעון הראשון של 2010 מסתכמת לסך של כ- 1.7 מיליון ש"ח לפני מס.

באור 6 - דיווח מגזרי

א. כללי:

החברה מיישמת את IFRS 8, "מגזרי פעילות" (להלן - "IFRS 8"). בהתאם להוראות התקן, מגזרים תפעוליים מזוהים על בסיס הדיווחים הפנימיים אודות מרכיבי הקבוצה, אשר נסקרים באופן סדיר על-ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי של הקבוצה לצורך הקצאת משאבים והערכת ביצועי המגזרים התפעוליים.

פעילותה העסקית של החברה מתמקדת בעיקר בתחום הנדל"ן המניב בישראל, כאשר מרבית פעילותה העסקית של הקבוצה הינה בתחום מרכזי המסחר והקניונים בעיקר בישראל ובתחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים בעיקר בישראל. בנוסף, עוסקת החברה באמצעות החזקתה בגרנית הכרמל, בתחום פעילות נוסף, הכולל בחובו את תחומי הצבע וגמר בניה, האנרגיה, המים ואיכות סביבה.

להלן מפורטים מגזרי הפעילות של החברה:

מגזר א' - מרכזי המסחר והקניונים.
מגזר ב' - שטחי השכרה למשרדים ואחרים.
מגזר ג' - גרנית הכרמל.

קבוצת עזריאלי בע"מ
באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרס 2010

באור 6 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות:

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2010

מאחד אלפי ש"ח	התאמות (*) אלפי ש"ח	גרנית הכרמל אלפי ש"ח	שטח השכרה למשרדים ואחרים אלפי ש"ח	מרכזי המסחר והקניונים אלפי ש"ח	
1,553,920	885	1,292,003	81,030	180,002	הכנסות:
					סך הכנסות מחיצוניים
1,304,775	14	1,256,401	15,973	32,387	סך הוצאות המגזר
249,145	871	35,602	65,057	147,615	רווח המגזר
(11,978)	-	(1,702)	(6,577)	(3,699)	הפסד, נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
(19,757)					הוצאות לא מיוחסות
(37,923)					הוצאות מימון, נטו
22,579					הכנסות אחרות, נטו
					חלק החברה בתוצאות חברות
(2,282)					כלולות, נטו ממס
199,784					רווח לפני מסים על ההכנסה
15,509,551	83,390	4,356,241	3,446,586	7,623,334	מידע נוסף:
1,962,548					נכסי מגזר (**)
17,472,099					נכסים שלא הוקצו
					סה"כ נכסים במאחד

(*) התאמות למאחד שנובעות מפרוייקט המגורים במודיעין.
(**) לענין רכישת קניון חיפה בחודש ינואר 2010 ראה באור 5א'.

קבוצת עזריאלי בע"מ
באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרס 2010

באור 6 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות: (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2009

מאוחד אלפי ש"ח	התאמות (*) אלפי ש"ח	גרנית הכרמל אלפי ש"ח	שטחי השכרה למשרדים ואחרים אלפי ש"ח	מרכזי המסחר והקניונים אלפי ש"ח	
1,181,917	226	959,728	76,868	145,095	הכנסות:
					סך הכנסות מחיצוניים
973,501	23	932,564	15,505	25,409	סך הוצאות המגזר
208,416	203	27,164	61,363	119,686	רווח המגזר
(25,723)	907	(1,751)	6,821	(31,700)	רווח (הפסד), נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
(12,541)					הוצאות לא מיוחסות
(21,071)					הוצאות מימון, נטו
6,500					הכנסות אחרות, נטו
(3,863)					חלק החברה בתוצאות חברות כלולות, נטו ממס
151,718					רווח לפני מסים על ההכנסה
14,643,255	79,336	4,190,921	3,351,204	7,021,794	מידע נוסף:
752,681					נכסי מגזר
15,395,936					נכסים שלא הוקצו סה"כ נכסים במאוחד

(*) התאמות למאוחד שנובעות מפרוייקט המגורים במודיעין.

קבוצת עזריאלי בע"מ
באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרס 2010

באור 6 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות: (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2009

מאוחד אלפי ש"ח	התאמות (*) אלפי ש"ח	גרנית הכרמל אלפי ש"ח	שטחי השכרה למשרדים ואחרים אלפי ש"ח	מרכזי המסחר והקניונים אלפי ש"ח	
5,529,975	2,475	4,546,674	316,174	664,652	הכנסות:
					סך הכנסות מחיצוניים
4,562,605	(49)	4,364,729	67,899	130,026	סך הוצאות המגזר
967,370	2,524	181,945	248,275	534,626	רווח המגזר
217,686	(2,501)	(4,399)	53,880	170,706	רווח (הפסד), נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
(61,003)					הוצאות לא מיוחסות
(424,815)					הוצאות מימון, נטו
18,394					הכנסות אחרות, נטו
(5,946)					חלק החברה בתוצאות חברות כלולות, נטו ממס
711,686					רווח לפני מסים על ההכנסה
15,213,472	83,390	4,394,212	3,420,432	7,315,438	מידע נוסף:
2,007,765					נכסי מגזר
17,221,237					נכסים שלא הוקצו סה"כ נכסים במאוחד

(*) התאמות למאוחד שנובעות מפרוייקט המגורים במודיעין.

קבוצת עזריאלי בע"מ
באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרס 2010

באור 7 - אירועים לאחר תום תקופת הדיווח

א. ביום 5 במאי 2010, אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי המניות, תוכנית הקצאת יחידות פאנטום, לפיו תעניק החברה יחידות המייצגות מניות תיאורטיות (להלן - יחידות פאנטום) בשווי כולל של בין 28 ל-28.5 מיליון שקלים (כ-12 מיליון ש"ח מיוחסים למנכ"ל הקבוצה), אשר יוקצו ל-32 נושאי משרה בכירים בחברה (למעט יו"ר דירקטוריון החברה) ועובדי החברה (להלן - התוכנית). יחידות הפאנטום שיוענקו כאמור מכח התוכנית, יזכו את הניצעים, בתגמול כספי במזומן הנגזר מעליית שווי מניות החברה, על בסיס המנגנון המפורט בתוכנית. דירקטוריון החברה אישר כי מחיר הבסיס יהיה מחיר המניה שייקבע במכרז בו יוצעו מניותיה של החברה. עם היוודע מחיר המניה במכרז, יקבע מספר יחידות הפאנטום שיוענקו לכל ניצע באמצעות חלוקת חלקו היחסי בשווי הכלכלי שנקבע לתוכנית כאמור לעיל, בשווי ההטבה הכלכלית הגלומה ביחידות הפאנטום, בהתבסס על מחיר למניה שנקבע במכרז ובהתאם לפרמטרים המפורטים להלן.

התגמול בגין יחידות הפאנטום הממומשות יהיה הסכום הנובע מהכפלת מספר היחידות בגין נמסרה הודעת מימוש תגמול ליחידה, שהינו ההפרש בין מחיר הבסיס (שהוא כאמור מחיר המניה שייקבע במכרז) ובין ממוצע שערי מניית החברה, כפי שנקבעו בתום 30 ימי המסחר שקדמו למועד המימוש. עם הקצאת יחידות מכוח התוכנית, יחושב הערך הכלכלי של יחידות הפאנטום על פי נוסחת בלק אנד שולס בהתחשב במחיר למניה שייקבע במכרז (אשר לפיו ייקבע גם שווי הבסיס), משך החיים הצפוי למימוש היחידות (שייקבע כממוצע בין התקופה להבשלת היחידות בכל אחת מהמנות ובין התקופה לפקיעתן), בסטיית תקן שתחושב על בסיס סטיות תקן היסטוריות של תשואות מניות של חברות דומות (אילו הייתה ההקצאה נעשית בסמוך למועד אישור הדוחות הכספיים, הייתה עומדת בקירוב על 55.67% עבור המנה הראשונה, על 48.99% עבור המנה השנייה ועל 45.12% עבור המנה השלישית) וכן בשיעורי ריבית להיוון שייקבעו על פי נתוני תשואה לפידיון של נכסים שקליים חסרי סיכון בעלי משך חיים דומה כפי שיתפרסמו על ידי בנק ישראל בסמוך למועד ההקצאה (אילו הייתה ההקצאה נעשית בסמוך למועד אישור הדוחות הכספיים הייתה עומדת בקירוב על 2.90% עבור המנה הראשונה (מח"מ שנתיים), על 3.37% עבור המנה השנייה (מח"מ 3 שנים) ועל 3.76% עבור המנה השלישית (מח"מ 4 שנים). במועד ההקצאה בפועל תבצע החברה חישוב על פי פרמטרים עדכניים שעשויים להיות שונים מהפרמטרים הללו, וכן על בסיס מחיר הבסיס וממוצע השערים, כמפורט לעיל, ובהתאם לדין שיחול באותה עת.

יחידות הפאנטום תוקנינה בשלוש מנות שוות, החל בחלוף שנה, שנתיים ושלוש שנים ממועד הקצאתן, והזכות לממשן תהיה בתוקף במשך תקופה של שנתיים ממועד שחרור כל מנה, כלומר במשך שנתיים ממועד שחרור המנה הראשונה, במשך שנתיים ממועד שחרור המנה השנייה ובמשך שנתיים ממועד שחרור המנה השלישית.

התוכנית קובעת הוראות מקובלות להתאמת מחיר הבסיס של יחידות הפאנטום, או מספר יחידות הפאנטום, במקרים של חלוקת דיבידנד, חלוקת מניות הטבה, הצעת זכויות על ידי החברה לבעלי מניותיה, פיצול או איחוד הון, ביצוע עסקאות מיזוג, פיצול או שינוי מבני אחר, לפי העניין.

ב. בימים 5 ו-6 במאי 2010 אושרו בדירקטוריון של החברה והאסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה השינויים דלהלן בהון הרשום והמונפק של החברה:

(1) להלן השינויים שחלו בהון המניות הרשום של החברה:

הון מניות רשום			פרטים
מספר מניות רגילות	מספר מניות רגילות א'	סה"כ ע"נ בש"ח	
150,000	250,000,000	250,150	יתרה ליום 31/12/2009 - מניות בנות 0.001 ש"ח ע"נ
1,500	2,500,000	250,150	איחוד 100 מניות רגילות בנות 0.001 ש"ח ע"נ ל-0.1 ש"ח ע"נ
2,500,000	(2,500,000)	-	השוואת זכויות של מניות רגילות א' בנות 0.1 ש"ח ע"נ לזכויות המניות הרגילות בנות 0.1 ש"ח ע"נ
125,000,000	-	12,500,000	הגדלת ההון הרשום של המניות הרגילות בנות 0.1 ש"ח ע"נ
127,501,500	-	12,750,150	סה"כ הון מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע"נ

קבוצת עזריאלי בע"מ
באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרס 2010

באור 7 - אירועים לאחר תום תקופת הדיווח (המשך)

ב. (המשך)

(2) להלן השינויים שחלו בהון המניות המונפק והנפרע של החברה:

הון מניות מונפק ונפרע			פרטים
סה"כ בש"ח	מספר מניות רגילות א'	מספר מניות רגילות	
204,362	204,278,159	83,720	יתרה ליום 31/12/2009 - מניות בנות 0.001 ש"ח ע"נ
			איחוד 100 מניות רגילות בנות 0.001 ש"ח ע"נ ל- 0.1 ש"ח ע"נ
204,362	2,042,781	837	השוואת זכויות של מניות רגילות א' בנות 0.1 ש"ח ע"נ
-	(2,042,781)	2,042,781	לזכויות המניות הרגילות בנות 0.1 ש"ח ע"נ
			הקצאת מניות הטבה מיתרת העודפים לבעלי המניות
8,889,738	-	88,897,383	הרגילות בנות 0.1 ש"ח ע"נ
			הקצאת מניות הטבה נוספות מיתרת העודפים לבעלי
100	-	999	המניות הרגילות בנות 0.1 ש"ח ע"נ
9,094,200	-	90,942,000	סה"כ הון מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע"נ

(3) כל מניה רגילה בת 0.1 ש"ח ע"נ שנפרעה במלואה מקנה זכות להשתתף ולהצביע באסיפות הכלליות. לכל בעל מניה יהיה קול אחד עבור כל מניה שבבעלותו, שנפרעה במלואה. לכל המניות זכויות שוות ביניהן ביחס לסכומי ההון ששולמו או שזוכו כמשולמים על ערכן הנקוב, בכל הקשור לדיבידנד, חלוקת מניות הטבה וכל חלוקה אחרת, החזר ההון והשתתפות בחלוקת עודף נכסי החברה בפירוק.

(4) בחישוב הממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות נלקחו מניות ההטבה שהונפקו בכל התקופות המדווחות. כמו כן, נלקחו איחוד המניות והשוואת הזכויות של מניות א' למפרע בכל התקופות המדווחות.

ג. ביום 1 במאי 2010, התקשרה החברה בהסכם בדבר תנאי העסקה של בעלת עניין בחברה, המשמשת בתפקידי ניהול שונים בחברה. ההסכם נחתם בין חברת קנדן שירותי ניהול בע"מ (להלן - חברת הניהול), חברה בבעלות ובשליטה מלאה של בעלת העניין לבין החברה (להלן - הסכם הניהול). להלן עיקרי הוראותיו:

שירותי ניהול, אשר יכללו, בהתאם להסכמות הצדדים, כפי שיהיו מעת לעת, שירותים של סגן יו"ר דירקטוריון פעיל ו/או מ"מ יו"ר דירקטוריון ו/או יו"ר דירקטור ו/או תפקיד ניהולי בחברה.

שירותי הניהול יוענקו בהיקף של 80% משרה. חברת הניהול תהא רשאית להודיע לחברה, בכל עת, בהודעה מוקדמת בכתב בת 7 ימים מראש, על הצורך בשינוי היקף שירותי הניהול על ידי הקטנת היקף שירותי הניהול והתמורה החודשית, המגיעה לחברת הניהול, תקטן בהתאמה באופן יחסי.

חברת הניהול תהא זכאית לתשלום חודשי קבוע בסך של 164,711 ש"ח ("התמורה החודשית"), צמוד לשיעור עליית מדד המחירים לצרכן, החל מהמדד הידוע בגין חודש ספטמבר 2009. חברת הניהול תהא זכאית להטבות נלוות, לרבות העמדת רכב מדרגה 7 או רמה גבוהה יותר, טלפון נייד ונייד (לרבות הוצאותיהם) והחזרי הוצאות.

תוקף הסכם הניהול הינו החל מיום 1 במאי 2010 ("המועד הקובע"), וזאת למשך תקופה של 5 שנים שתחילתה במועד הקובע ("התקופה הראשונה"). הצדדים לפי שיקול דעתם ובכפוף לכל דין רשאים להסכים על הארכת תוקפו של הסכם הניהול ובמקרה זה תוקפו של ההסכם יוארך לתקופות נוספות בנות 5 שנים כל אחת.

כל אחד מהצדדים להסכם הניהול יוכל להביאו לידי סיום, בהודעה מוקדמת בכתב, שתימסר לצד השני בכתב 90 ימים מראש.

החברה תהיה רשאית לוותר על קבלת שירותי הניהול בפועל בתקופת ההודעה המוקדמת, כולה או חלקה, כנגד תשלום התמורה החודשית ורכיבי התמורה הנוספים לחברת הניהול כאילו המשיכה להעניק את שירותי הניהול עד תום תקופת ההודעה המוקדמת.

קבוצת עזריאלי בע"מ
באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרס 2010

באור 7 - אירועים לאחר תום תקופת הדיווח (המשך)

ג. (המשך)

בנוסף לתקופת ההודעה המוקדמת, תהיה חברת הניהול זכאית לתקופת הסתגלות בת 270 ימים, ובכל מקרה של סיום התקשרות ישולם לחברת הניהול בגין תקופת ההסתגלות מלוא התמורה החודשית בצירוף כל רכיבי התמורה כאמור לעיל.

ביום 5 במאי 2010, אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה, את ההסכם מיום 1 במאי 2010.

בנוסף מוענקים לבעלת הענין הנ"ל תגמולים בגין כהונתה כדירקטורית בחברת גרנית הכרמל ובחברת GES.

ד. תרומות לקרן עזריאלי (ישראל) ע"ר - ביום 5 במאי 2010, אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה מיום 5 במאי 2010, כי במסגרת התרומות השנתיות שיקבע דירקטוריון החברה מעת לעת, הניתנות על ידי החברה למוסדות ללא כוונת רווח, תועבר, בין היתר, באמצעות העברת התרומות של החברה לידי קרן עזריאלי (ישראל) (ע"ר), אשר נרשמה כעמותה ביום 30 בנובמבר 2008 (להלן - קרן התרומות), בכפוף לתנאים שיפורטו להלן. במסגרת ישיבות הדירקטוריון והאסיפה הכללית, נבחנו מטרותיה העיקריות של קרן התרומות, אשר הינן לפעול לקידום החינוך והתרבות בישראל, באמצעות פרויקטים בתחום החינוך, התרבות, הרווחה והמדע, ביצוע פרויקטים ומחקרים לבד ו/או ביחד עם ארגונים אחרים, לרבות על ידי מתן מענקים לארגונים ו/או ליחידים לצורך ביצוע פרויקטים ו/או מחקרים התואמים את מטרות קרן התרומות, ונמצאו מתאימות למדיניות התרומות של החברה. אין בהחלטה האמורה כדי למנוע מדירקטוריון החברה לקבל החלטות באשר לתרומות לגופים ללא כוונת רווח אחרים, שמטרותיהם יתאימו למדיניות התרומות של החברה, כפי שתהיה מעת לעת.

במסגרת החלטת האסיפה הכללית האמורה, נקבע, כי בתקופה של חמש השנים שתחילתן החל ממועד ההחלטה, סך התרומות שתתרום החברה לקרן התרומות, בכל שנה קלנדארית, בעצמה ו/או באמצעות חברות בשליטתה (למעט גרנית), יעמוד על סך המהווה 0.15% מהרווח השנתי של החברה ובכל מקרה לא יותר מסך של 14 מיליון ש"ח וזו תיחשב כתרומה מתוך תקציב התרומות הכולל השנתי של החברה, כפי שיקבע מעת לעת על ידי דירקטוריון החברה.

מבקר הפנים בחברה ו/או נושא משרה אחר אשר ימונה על-ידי דירקטוריון החברה, יבחן מדי שנה קלנדארית, ועד למועד חתימת הדוחות הכספיים לאותה שנה, את פירוט התרומות שתרמה קרן התרומות באותה שנה והתאמתה לשיקולים שעמדו בבסיס החלטת האסיפה הכללית שאישרה את התרומה השנתית כאמור לעיל. התרומות שתעביר החברה לקרן התרומות, תשמשה לביצוע תרומות ולצרכיה השוטפים של קרן התרומות.

נעמי עזריאלי, דנה עזריאלי ושרון עזריאלי, מבעלות השליטה בחברה וכן מר מנחם עינן, מנכ"ל החברה עשויים להיחשב כבעלי עניין בהחלטה האמורה בשל כהונתם כחברי ועד קרן התרומות.

ה. בחודש מאי 2010, אישרה האסיפה הכללית של גמל תשואה להשקעות בע"מ (לאחר קבלת אישור דירקטוריון גמל תשואה ואישור דירקטוריון והאסיפה הכללית של החברה) את התקשרות גמל תשואה להשקעות בע"מ (להלן - גמל תשואה) בהסכם עם קרן התרומות (ראה סעיף ד לעיל), לפיו תשכיר גמל תשואה בתנאי שוק לקרן התרומות, שטח של כ-242 מ"ר בשטחי המשרדים בפרויקט הרצליה ביזנס פארק הנמצא בבעלות הקבוצה, וכן תעניק לקרן התרומות, שירותי ניהול ותחזוקה כפי שהיא מעניקה לשאר השוכרים בפרויקט, הכוללים, בין היתר, ניקיון, תחזוקה, ביטוח מבנה, ביטוח צד שלישי לשטחים ציבוריים, תשלומי מסים עירוניים בגין שטחים ציבוריים וגינון, וזאת לתקופה של חמש שנים, עם אופציה להאריך את התקופה בחמש שנים נוספות, וזאת בתמורה לתשלום רבעוני בסך של כ-81 אלפי ש"ח. למועד אישור הדוחות הכספיים, קרן התרומות התחייבה להעמיד ערבות בנקאית או פיקדון למשך כל תקופת השכירות, וכן התחייבה לבטח את הנכס.

ו. גמול דירקטורים - ביום 10 במאי 2010 אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה, כי גמול הדירקטורים החיצוניים, אשר ימונו בחברה, יהיה בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 (להלן - הגמול). הגמול השנתי וגמול ההשתתפות ישולמו בהתאם לסכום המרבי הקבוע בתקנות הגמול, בהתאם לדרגת ההון של החברה, כפי שתהא מעת לעת.

ביום 6 במאי 2010 אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה, תשלום גמול שנתי לדירקטורים בחברה, למעט הדירקטורים החיצוניים ולמעט דירקטורים המקבלים (בעצמם או באמצעות חברות ניהול בשליטתם) שכר מאת החברה, בסך של 65 אלפי ש"ח וגמול השתתפות בישיבה בסך של 2,300 ש"ח. סכומי הגמול יוצמדו למדד בהתאם להוראות תקנות הגמול. בנוסף, הוראות סעיפים 5(ב) ו-6(א) לתקנות הגמול יחולו על הגמולים המשולמים לדירקטורים, בשינויים המחויבים.

קבוצת עזריאלי בע"מ
באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרס 2010

באור 7 - אירועים לאחר תום תקופת הדיווח (המשך)

ז. ביום 5 במאי 2010, אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה הסכם חדש למתן שירותי ניהול בין החברה לבין חברות קנדיות בבעלות ובשליטה מלאה של מר דוד עזריאלי (להלן חברת הניהול), לפיו חברת הניהול תעניק לחברה שירותי ניהול, באמצעות מר דוד עזריאלי, לתקופה של חמש שנים, החל מיום 1 באפריל 2010 (להלן - הסכם הניהול).

חברת הניהול תעניק לחברה שירותי ייעוץ, סיוע, פיקוח ובקרה הכוללים ליווי הקבוצה בתחומי פעילותה העיקריים, תוך תרומה מהותית מניסיון ומומחיות מר דוד עזריאלי או כל מי מטעמה של חברת הניהול בעתיד, בייזום ותכנון אדריכלי, ייעוץ בניהול והקמה של מרכזי מסחר וקניונים ומגדלי משרדים ויצירת תמהיל שוכרים מגוון ואיכותי בעלי איתנות פיננסית, מתן תמיכה מקצועית ועסקית, לרבות ליווי תהליכים שונים של החברה והקבוצה, סיוע באיתור עסקאות רכש לחברה ולקבוצה, סיוע בניהול משא ומתן לרכישות ומיזוגים בתחומי פעילותה של החברה והקבוצה ופיקוח על ניהול מחקרי שוק ופיתוח עסקי, הכל כפי שיידרש לחברה לצורך קידום ופיקוח עסקיה וכפי שיידרש מחברת הניהול על ידי דירקטוריון החברה מעת לעת (להלן - השירותים).

במסגרת השירותים, אם תתבקש לעשות כן על ידי החברה, תספק חברת הניהול את השירותים האמורים, בין בדרך של חברות בדירקטוריונים ובין בכל דרך אחרת, גם לחברות הקבוצה, בארץ ובחו"ל, וזאת ללא כל תמורה נוספת.

בנוסף, וכל עוד לא החליט דירקטוריון החברה אחרת, יכהן מר דוד עזריאלי, ללא תוספת תמורה, כיו"ר דירקטוריון פעיל של החברה וזאת שלא במסגרת השירותים. אלא אם הודיע לחברה זמן סביר מראש ולא פחות משלושה חודשים מראש כי יחדל להעמיד שירותים כיו"ר פעיל או עד למועד בו יבחר הדירקטוריון במועמד הולם אחר או במועמד זמני כל עוד לא נבחר מועמד אחר, המוקדם מביניהם.

חברת הניהול התחייבה כי השירותים יינתנו באופן אישי ובלעדי על ידי מר דוד עזריאלי שיהיה רשאי להסתייע בעובדים או מנהלים אחרים בחברת הניהול, באופן שלא יגרע מחובות חברת הניהול על פי ההסכם, וזאת כל עוד מר דוד עזריאלי מכהן כיו"ר דירקטוריון חברת הניהול ו/או כמנכ"ל חברת הניהול וכן חברת הניהול נמצאת בבעלות ובשליטתו המלאה. ככל שתעמיד חברת הניהול בעתיד שירותים שלא באופן אישי ובלעדי על ידי מר דוד עזריאלי תהיה ועדת הביקורת רשאית לבדוק התאמתם לצורך מתן השירותים וככל שועדת הביקורת תקבע כי יש להעמיד אחרים במקומם יפעל מר דוד עזריאלי להעמיד אחרים במקומם תוך זמן סביר.

תמורת השירותים, תשלם החברה לחברת הניהול, דמי ניהול שנתיים בסך של 8 מיליון ש"ח לכל שנה קלנדארית כשהם צמודים למדד המחירים לצרכן שהיה ידוע ביום 15 באפריל, 2010 בגין חודש מרץ אותה שנה (להלן - דמי הניהול). בנוסף לדמי הניהול, תהיה חברת הניהול זכאית לקבל מענק שנתי בסך השווה לשיעור של 1% מה- EBITDA של החברה (רווח תפעולי בתוספת פחת והפחתות), בהתאם לדוח הכספי השנתי המאוחד והמבוקר של החברה, ובלבד שה- EBITDA אינה שלילית (להלן - המענק השנתי). במסגרת הסכם הניהול הוסכם כי סך דמי הניהול בתוספת המענק השנתי, לא יעלו על סך של 24,000 אלפי ש"ח, בכל שנה קלנדארית כשהם צמודים למדד המחירים לצרכן שהיה ידוע ביום 15 באפריל, 2010 בגין חודש מרץ אותה שנה.

בנוסף לדמי הניהול והמענק השנתי, החברה תישא בעלויות אשר היקפן לא יעלה על סך שנתי של 175,000 ש"ח, כשסכום זה צמוד לעליית המדד, ובכלל זה: (1) תעמית לרשות חברת הניהול רכב מנהלים ההולם את השירותים ותישא בכל עלויותיו והוצאותיו, לרבות דלק, הוצאות אחזקה, תיקונים, אגרות רישוי וביטוח, תשלומי חובה וגילום חבות המס בגין הטבה זו (אם יחול), או לחלופין, לפי בחירתה של חברת הניהול, החברה תישא בכל העלויות וההוצאות בגין רכב שנרכש על ידי חברת הניהול או מי מטעמה. ו- (2) כמו כן, תישא החברה בעלויות השימוש בקו טלפון נייד בביתו של מי מטעמה של חברת הניהול שמעמיד את השירותים וכן בטלפון נייד שיימצא ברשותו, לרבות תשלום המס הנובע מהטבות האמורות לעיל. בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, תישא החברה בכל הוצאותיה של חברת הניהול, במסגרת מתן השירותים לחברה, לרבות הוצאות אירוח, הוצאות נסיעה ואש"ל בארץ ובחו"ל, והכל בהתאם לנוהלי החברה וכנגד הצגת אסמכתאות מתאימות. החזר ההוצאות לא יעלה על סכומים מקסימאליים כפי שייחזרו מעת לעת בועדת הביקורת ואשר ייקבעו על ידי ממתאימים, בשים לב לפעילותה של החברה והיקפה.

במסגרת הסכם הניהול הוסכם בין הצדדים, כי חברת הניהול תהא רשאית להלוות מהחברה, עד סך של מיליון ש"ח בשנה. חברת הניהול תהא מחויבת לפרוע את כל סכומי ההלוואות שנלקחו על ידה כאמור בתוספת הפרשי הצמדה וריבית שנתיים בשיעור 4% (ממועד לקיחת כל הלוואה והלוואה), עד ולא יאוחר משישים יום לאחר אישור מועד תשלום המענק השנתי לחברת הניהול.

קבוצת עזריאלי בע"מ
באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרס 2010

באור 7 - אירועים לאחר תום תקופת הדיווח (המשך)

ז. (המשך)

הסכם הניהול הינו לתקופה של 5 שנים, כאשר הצדדים רשאים להחליט, מראש ובכתב, על הארכת ההסכם, וזאת בכפוף לקבלת כל האישורים הנדרשים על פי כל דין.

הסכם הניהול אינו ניתן לביטול אלא במקרים הבאים:

(א) החברה, באמצעות קבלת החלטה בדירקטוריון החברה, תהא רשאית לסיים את ההסכם לאלתר, ללא מתן הודעה מוקדמת, בכל מקרה בו חברת הניהול או מי מטעמה הורשעו במעילה או בעבירה אחרת שיש עמה קלון.

(ב) במידה ובמהלך תקופת ההסכם יחול שינוי שליטה (כהגדרתה בחוק ניירות ערך) בחברה, כל אחד מהצדדים (והחברה באמצעות החלטת דירקטוריון) יהא רשאי להודיע לצד האחר בכתב, בהודעה מוקדמת בת שלושה (3) חודשים מראש, על תום ההסכם לפני תום התקופה, והדבר לא יהווה הפרה של ההסכם.

(ג) כל אחד מהצדדים (והחברה, באמצעות החלטת דירקטוריון), יהא רשאי לסיים את ההסכם לפני תום תקופתו רק בשל נסיבות מיוחדות ח"ח, אשר אינן בשליטתו של מר דוד עזריאלי, אשר בעטיין לא ניתן לצפות ממנו כי ימשיך למלא את תפקידו לתקופה העולה על תשעה (9) חודשים רצופים.

בכל מקרה של ביטול ההסכם או סיומו כאמור לעיל, ככל שבאותו מועד, יהיו ערבויות או התחייבויות שהעמיד מר דוד עזריאלי להתחייבויות החברה ו/או הקבוצה כלפי תאגידים בנקאיים בארץ ובחו"ל, התחייבה החברה לוודא כי מר דוד עזריאלי ישוחרר מערבויות או התחייבויות כאמור, וזאת טרם סיום ההסכם.

ועדת הביקורת תבחן מעת לעת, ולפחות אחת לשנה, את השירותים שניתנו באותה השנה על ידי חברת הניהול ותדווח לדירקטוריון החברה לפני אישור הדוחות הכספיים השנתיים את תוצאות בחינתה. דירקטוריון החברה, יבחן, בהתאם לדין החל, אם התמורה הוגנת וסבירה, ולצורך כך יקבל מועדת הביקורת את חוות דעתה ופירוט של הנתונים הרלוונטיים, לרבות פירוט השירותים שניתנו כאמור.

ח. פטור, ביטוח ושיפוי לנושאי משרה ודירקטורים:

בהתאם להחלטת הדירקטוריון ואסיפת בעלי המניות של החברה מיום 6 במאי 2010, העניקה החברה לנושאי משרה ולדירקטורים, כפי שיהיו מעת לעת, פטור מראש ובדיעבד מאחריותם, כולה או מקצתה, בשל כל נזק שייגרם לה ו/או שנגרם לה, בין במישרין ובין בעקיפין, בשל הפרת חובת הזהירות של הדירקטורים ונושאי המשרה כלפיה וכלפי חברות בנות שלה ובתוקף היותם נושאי משרה ו/או דירקטורים בחברה או נושאי משרה ו/או דירקטורים מטעם החברה בחברות בנות. באותו מועד אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה מתן שיפוי לכל נושאי המשרה בחברה והדירקטורים של החברה כפי שיהיו מעת לעת, בשל כל חבות או הוצאה כמפורט להלן, שתוטל עליהם עקב פעולות שעשו (לרבות פעולות שעשו לפני הענקת כתב השיפוי) ו/או שיעשו בתוקף היותם נושאי משרה ו/או דירקטורים בחברה או נושאי משרה ו/או דירקטורים מטעם החברה בחברות בנות או קשורות של החברה או כל חברה אחרת בהן לחברה אינטרס: (א) חבות כספית שתוטל על נושא משרה ו/או דירקטור לטובת אדם אחר על פי פסק דין, לרבות פסק דין שניתן בפשרה או פסק בורר שאושר בידי בית משפט ובלבד שפעולות אלה נוגעות לאחד או יותר מהאירועים המפורטים בכתב השיפוי; (ב) הוצאות הדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורך דין, שיוציא נושא המשרה ו/או דירקטור או שיחויב בהן בידי בית משפט, בהליך שהוגש נגדו בידי החברה או בשמה או בידי אדם אחר, או באישום פלילי שממנו יזוכה, או באישום פלילי שבו יורשע בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית; (ג) הוצאות הדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורך דין, שיוציא נושא המשרה ו/או דירקטור עקב חקירה או הליך שיתנהל נגדו בידי רשות המוסמכת לנהל חקירה או הליך, ואשר הסתיים בלא הגשת כתב אישום נגדו ובלי שתוטל עליו חבות כספית כחלופה להליך פלילי, או שיסתיים ללא הגשת כתב אישום נגדו אך בהטלת חבות כספית כחלופה להליך פלילי בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית.

סכום השיפוי שתשלם החברה לכל נושאי המשרה (לרבות הדירקטורים), במצטבר, על פי כל כתבי השיפוי שיוצאו להם על ידי החברה על פי החלטת השיפוי, בגין אחד או יותר מהאירועים המפורטים בכתב השיפוי לא יעלה על 20% מההון העצמי המיוחס לבעלי מניות החברה לפי הדוח הכספי האחרון (המבוקר או הסקור) של החברה, שפורסם לפני מועד השיפוי.

קבוצת עזריאלי בע"מ
באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרס 2010

באור 7 - אירועים לאחר תום תקופת הדיווח (המשך)

ח. פטור, ביטוח ושיפוי לנושאי משרה ודירקטורים: (המשך)

בנוסף באותו מועד אישרו הדירקטוריון ואסיפת בעלי המניות של החברה כי החברה תהיה רשאית לרכוש פוליסות לביטוח דירקטורים ונושאי משרה, כמפורט להלן:

פוליסה מסוג Claims Made - פוליסה לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה שהינה על בסיס יום הגשת התביעה (Claims Made) לתקופה של עד 12 חודשים. פוליסת הביטוח האמורה תכסה את כל הדירקטורים ונושאי המשרה של החברה וחברות הבת, כפי שיהיו מעת לעת, לרבות בתוקף תפקידם כדירקטורים ונושאי משרה בחברות בת של החברה, למעט ביחס לקבוצת גרנית הכרמל, המחזיקה בפוליסה לביטוח נושאי משרה עצמאית, לגביה כל הדירקטורים ונושאי המשרה של החברה המכהנים בקבוצת גרנית הכרמל יכוסו במסגרת הפוליסה מעבר לכיסוי הקיים בפוליסת אחריות דירקטורים ונושאי משרה של קבוצת גרנית הכרמל. גבול האחריות המקסימלי של המבטח הינו 100 מיליון דולר ארה"ב למקרה ולתקופת הביטוח בתוספת הוצאות הגנה משפטית בשיעור של עד 20% מגבול האחריות ששירכש (בישראל בלבד), כאשר הפרמיה השנתית בה תישא החברה טרם סוכמה סופית (למועד התשקיף, סך הפרמיה השנתית בגין פוליסה זו וכן הפרמיה בגין פוליסת ה-POSI המתוארת להלן יעמדו על 375 אלפי דולר ארה"ב), וההשתתפות העצמית לתביעה לחברה בלבד בגין תביעות כנגד דירקטורים ונושאי משרה לא תעלה על 50 אלפי דולר ארה"ב, בהתאם לעילת התביעה ומקום הגשתה.

פוליסת הביטוח מורחבת על מנת כסות תביעות שתוגשנה כנגד החברה (להבדיל מתביעות כנגד דירקטורים ו/או נושאי המשרה בה) שעניין הפרת חוקי ניירות ערך לפחות בישראל (entity coverage for securities claims), אולם זכותם של הדירקטורים ו/או נושאי המשרה לקבלת שיפוי מהמבטח על פי הפוליסה קודמת לזכותה של החברה.

באותה החלטה אושר כי החברה תהיה רשאית, מבלי שיידרש לכך אישור נוסף של האסיפה הכללית, בכל עת במהלך התקופה ועד חמש תקופות ביטוח במצטבר (כולל תקופת הביטוח הראשונה המתוארת לעיל), ובאישור ועדת הביקורת והדירקטוריון של החברה לרכוש פוליסות עתידיות לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה כפי שייכנסו בחברה מעת לעת, להאריך ו/או לחדש את פוליסת הביטוח ו/או להתקשר בפוליסה חדשה במועד החידוש או במהלך תקופת הביטוח, עם אותו מבטח או מבטח אחר בישראל או בחו"ל, בתנאים דומים לפוליסה המתוארת לעיל, לביטוח אחריות דירקטורים ו/או נושאי משרה, ובלבד שההתקשרויות האמורות תהיינה על בסיס עיקרי התנאים אשר פורטו לעיל. התקשרויות החברה כאמור לא תובאנה לאישור נוסף של האסיפה הכללית ותאושרנה על-ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, לרבות בקשר לדירקטורים מטעם בעל השליטה, אשר יאשרו כי הפוליסות החדשות עומדות בתנאי הפוליסה האמורה לעיל.

פוליסה מסוג POSI - פוליסת ביטוח מסוג Insurance POSI (Public Offering of Securities) המכסה את אחריות החברה, הדירקטורים ונושאי המשרה בה, בעלי השליטה בחברה וגורמים נוספים אשר נטלו חלק בהנפקה לציבור של מניות החברה על פי תשקיף שפורסם בחודש מאי 2010 (להלן: "ההנפקה"), מפני תביעות שתוגשנה כנגדם בקשר עם ההנפקה וזאת לתקופה של עד 7 שנים ממועד ההנפקה. גבול האחריות המקסימלי של המבטח על פי פוליסה זו הינו 100 מיליון דולר ארה"ב למקרה ולתקופת הביטוח בתוספת הוצאות הגנה משפטית בשיעור של 20% מגבול האחריות ששירכש (בישראל בלבד), הפרמיה בגין פוליסה זו טרם סוכמה סופית (למועד התשקיף, סך הפרמיה בגין פוליסה זו וכן הפרמיה השנתית בגין פוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה יעמדו על 375 אלפי דולר). ההשתתפות העצמית לתביעה לחברה בגין תביעות על פי פוליסה זו לא תעלה על 35 אלפי דולר ארה"ב.

ט. מדיניות חלוקת דיבידנד בחברה:

ביום 6 במאי 2010, אישר דירקטוריון החברה מדיניות לחלוקת דיבידנד בחברה, אשר לפיה מדי שנה, עם פרסום הדוחות הכספיים השנתיים של החברה או לאחריהם, תחלק החברה לבעלי מניותיה דיבידנד בשיעור של 25% מהרווח הנקי של החברה, בהתאם לדוחות השנתיים האמורים, וזאת בכפוף למצב תזרים המזומנים של החברה, מידת הזדקקותה למזומן למימון פעילותה כפי שתהיה באותו מועד ו/או פעילותה העתידית הצפויה ו/או המתוכננת, והכול כפי שייבחן על ידי שיקול דעתו הבלעדי של דירקטוריון החברה ובכפוף לכל דין.

גובה הדיבידנד שיחולק בעתיד צפוי להיות מושפע מרווחי החברה וצרכי פעילותה, לרבות השקעות והזדמנויות עסקיות אשר השקעה בהן עשויה להפחית את מזילותה.

בנוסף, החליט דירקטוריון החברה כי החברה תכלול בדוחותיה התקופתיים ו/או הרבעוניים, לפי העניין, גילוי בדבר כל החלטה בקשר עם יישום החלטה ומדיניות זו. כמו כן, דירקטוריון החברה רשאי לבחון מחדש ולשנות בכל עת את מדיניות חלוקת הדיבידנד, והכל לפי שיקול דעתו הבלעדי.

ביום 25 במאי 2010, קיבל הדירקטוריון החלטה לעדכן את מדיניות הדיבידנד שקבע בהחלטתו מיום 6 במאי 2010 לפיה יתוקן שיעור הדיבידנד שיחולק בכפוף לתנאים שנקבעו באותה החלטה כאמור לעיל ויעמוד על שיעור של 35%.

קבוצת עזריאלי בע"מ
באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרס 2010

באור 7 - אירועים לאחר תום תקופת הדיווח (המשך)

י. מר מנחם עינן, משמש כנשיא קבוצת עזריאלי וכמנכ"ל החברה ו/או סגן פעיל ליו"ר הדירקטוריון של החברה. מר מנחם עינן נותן שירותי ניהול לקבוצה החל מיום 1 בינואר 2004 (החל מחודש נובמבר 1992 ועד ליום 1 בינואר 2004 מר מנחם עינן הועסק כשכיר בחברה ושימש כנשיא קבוצת עזריאלי ומנכ"ל החברה הבת), במסגרת הסכם העסקה והסכמי ניהול שנחתמו בין חברת מנחם עינן בע"מ, חברה בבעלות ובשליטה מלאה של מר מנחם עינן (להלן: "חברת הניהול") לבין החברה, קניית השלום השקעות בע"מ ואינטרנשיונל קונסולטנט (איקונסלט) בע"מ. ביום 24 בנובמבר 2009 וביום 1 במרס 2010 נחתמו הסכמי ניהול בין חברת הניהול לבין החברה (להלן - "הסכם הניהול"). להלן תמצית עיקרי הסכם הניהול:

חברת הניהול תהא זכאית לתשלום חודשי קבוע בסך של 300,000 ש"ח, צמוד למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 ביוני 2009 וזכאית להטבות נלוות, לרבות העמדת כלי רכב (עד קבוצה 7), טלפונים סלולאריים (לרבות הוצאותיהם והחזרי הוצאות).

בנוסף, חברת הניהול תהא זכאית אחת לשנה לגמול שנתי בסך של 1,000,000 ש"ח, אשר ישולם לא יאוחר מסוף חודש אפריל בשנה שלאחריה. הסכום כאמור יוצמד למדד המחירים לצרכן, כאשר מדד הבסיס הוא מדד מאי 2009.

הסכם הניהול הינו לתקופה של שלוש שנים ממועד כניסתו לתוקף ("התקופה הראשונה"). היה ולא הודיע מי מהצדדים על סיום ההסכם, לפחות 6 חודשים קודם לסיום התקופה הראשונה, יוארך תוקפו של ההסכם בשתי שנים נוספות מתום התקופה הראשונה ("התקופה השנייה"). למרות האמור לעיל במהלך התקופה השנייה, כל אחד מהצדדים להסכם יוכל להביא את ההסכם לידי סיום, לפי שיקול דעתו, בהודעה מוקדמת בכתב, שתימסר לצד השני 6 חודשים מראש. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מובהר בזאת, כי החל ממועד סיום העמדת שירותי הניהול על ידי חברת הניהול לחברה, וזאת מכל סיבה שהיא, לרבות סיום תוקף הסכם הניהול, חברת הניהול תהא זכאית לתשלום מלוא התמורה עבור תקופה של 12 חודשים נוספים.

ביום 5 במאי 2010, אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה, את ההסכם מיום 1 במרס 2010.

בנוסף, מר עינן מכהן גם כיו"ר גרנית הכרמל. ביום 26 במרס 2008 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון גרנית הכרמל, תשלום גמול שנתי ליו"ר הדירקטוריון ו/או לחברה בשליטתו, בסך של 384,000 ש"ח לשנה, וזאת החל מיום 1 בינואר 2007 וכל עוד הוא מכהן כיו"ר דירקטוריון פעיל בחברה ועד אשר יוחלט אחרת ("הגמול השנתי") ראה גם באור 5ג'.

יא. ביום 20 במאי 2010 אישר דירקטוריון גרנית חלוקת דיבידנד בסך של 15 מיליון ש"ח. היום הקובע הינו 26 במאי 2010, יום האקס הינו 27 במאי 2010 ויום התשלום נקבע ל - 10 ביוני 2010.

יב. ביום 28 באפריל 2010 הושלמה עסקה לרכישת 22.1% נוספים בדרך הים, ראה גם באור 9.

קבוצת עזריאלי בע"מ
באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרס 2010

באור 8 - התקשרות נמשכת בתמורה שונה

בחודש מאי 2010 התקשרה החברה בהסכם להחלפת הסכמי הניהול בהסכם חדש למתן שירותים בין החברה לבין חברת הניהול, אשר ניתנים לחברה ע"י חברות בשליטת מר דוד עזריאלי, לתיאור ההסכמים ראה באור 7' לעיל ובאור 43(1) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2009.

להלן השפעת השינוי בתנאי הסכם דמי הניהול החדש אילו היה חל בתקופות קודמות.

1. השפעה על הרווח הנקי לתקופה

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס		
	2009	2010	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
956,357	100,339	140,768	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלים של החברה האם
26,859	6,241	8,218	דמי ניהול לחברות בשליטת מר דוד עזריאלי לפי הסכם קודם
18,727	4,390	4,732	דמי ניהול לחברות בשליטת מר דוד עזריאלי לפי הסכם חדש
8,132	1,851	3,486	
(2,114)	(481)	(872)	השפעת המס
6,018	1,370	2,614	סה"כ השפעת פרופורמה
962,375	101,709	143,382	רווח נקי לתקופה פרופורמה המיוחס לבעלים של החברה האם

2. השפעה על הרווח הכולל לתקופה

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס		
	2009	2010	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,430,739	109,222	122,231	רווח כולל לתקופה המיוחס לבעלים של החברה האם
6,018	1,370	2,614	השפעת פרופורמה
1,436,757	110,592	124,845	רווח כולל לתקופה פרופורמה המיוחס לבעלים של החברה האם

3. השפעה על הוצאות הנהלה וכלליות

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס		
	2009	2010	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
238,876	56,530	65,062	הוצאות הנהלה וכלליות כפי שדווחו
(8,132)	(1,851)	(3,486)	השפעת פרופורמה
230,744	54,679	61,576	הוצאות הנהלה וכלליות פרופורמה

קבוצת עזריאלי בע"מ
באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרס 2010

באור 8 - התקשרות נמשכת בתמורה שונה (המשך)

4. השפעה על הרווח הבסיסי למניה

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס	
2009	2009	2010
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
10.52	1.10	1.55
0.07	0.02	0.03
<u>10.59</u>	<u>1.12</u>	<u>1.58</u>

רווח למניה בסיסי כפי שדווח

השפעת פרופורמה

רווח למניה בסיסי פרופורמה

לא הוצגה השפעה על הרווח המדולל למניה הואיל והרווח המדולל זהה לרווח הבסיסי למניה.

5. השפעה על יתרת העודפים

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס	
2009	2009	2010
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
6,810,291	5,954,569	6,965,269
6,018	1,370	2,614
<u>6,816,309</u>	<u>5,955,939</u>	<u>6,967,883</u>

יתרת עודפים כפי שדווח

השפעת פרופורמה

יתרת עודפים פרופורמה

קבוצת עזריאלי בע"מ
באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרס 2010

באור 9 - רכישת חברות מאוחדות

עסקת רכישת 22.1% מניות דרך הים התפלה בע"מ (להלן: "דרך הים")

ביום 15 בפברואר 2010 נחתם הסכם בין גרנית והחברה המאוחדת ג'י.א.י.אס. גלובל אנירומנטל סולושנס בע"מ (להלן - ג'י.א.י.אס.) לבין צינורות המזרח התיכון בע"מ לפיו תרכושנה גרנית וג'י.א.י.אס את אחזקות צינורות המזרח התיכון בדרך הים (22.1%) ואת זכויותיה בהלוואות בעלים שהעמידה לדרך הים. העסקה הושלמה ביום 28 באפריל 2010 תמורת סך של כ- 50.7 מיליון ש"ח (כאשר כ- 17.2 מיליון ש"ח מיוחס לזכויות במניות והיתרה בגין הזכויות בהלוואות בעלים) וכתוצאה מכך עלה שיעור האחזקה של הקבוצה בדרך הים ל-72.1%. לקבוצה לא צפוי רווח או הפסד מהותי כתוצאה מהרכישה.

א. להלן הנכסים וההתחייבויות המזוהים שנרכשו ליום 31 במרס 2010:

ערך בספרים	התאמה לשווי הוגן (*) אלפי ש"ח	שווי הוגן
נכסים שוטפים		
מזומנים ושווי מזומנים	-	29,572
לקוחות	-	29,138
נכסי מסים שוטפים	-	1,042
חייבים ויתרות חובה	-	4,977
חלויות שוטפות של חייבים בגין הסדר זכיון להתפלת מים	105	17,403
נכסים בלתי שוטפים		
השקעות מוגבלות	-	20,325
חייבים לזמן ארוך בגין הסדר זכיון להתפלת מים	3,136	519,170
הלוואות לזמן ארוך	404	3,677
רכוש קבוע	-	2,726
נכס בלתי מוחשי	12,386	35,591
התחייבויות שוטפות		
אשראי מתאגידים בנקאיים	-	112,318
ספקים ונותני שירותים	-	9,753
זכאים ויתרות זכות	-	7,508
התחייבויות לא שוטפות		
הלוואות מתאגידים בנקאיים	11,069	288,489
הלוואות מבעלי עניין	-	42,428
זכאים ויתרות זכות לזמן ארוך	-	2,350
התחייבויות מסים נדחים	893	15,469

(*) ההתאמה הנ"ל נקבעה באופן ארעי בהתבסס על הערכות ההנהלה המבוססת על הערכת שווי כלכלית ממערך בלתי תלוי שנעשתה בסמוך למועד החתימה על ההסכם. בכוונת ההנהלה להסתייע בהערכת שווי כלכלית ממערך בלתי תלוי.

קבוצת עזריאלי בע"מ
באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרס 2010

באור 9 - רכישת חברות מאוחדות (המשך)

ב. הנחות ששימשו בעת ייחוס עודף עלות הרכישה:

השווי ההוגן של הנכסים וההתחייבויות המזוהים נקבע בהתאם להערכת ההנהלה כמפורט להלן:

1. הלוואות שניתנו לזמן ארוך - השווי ההוגן הוערך על ידי היוון תזרימי מזומנים בהתאם ללוחות הסילוקין של ההלוואות.
2. חייבים בגין הסדר זיכיון להתפלת מים - השווי ההוגן של חייבים בגין הסדר זיכיון להתפלת מים, המטופל בהתאם להוראות IFRIC 12, מחושב ע"י היוון התקבולים הקבועים המתקבלים מהמדינה בניכוי עלויות קבועות שעל החברה לשלם לצדדים שלישיים.
3. נכס בלתי מוחשי - הנכס הבלתי מוחשי כולל רשיון בהסדר זיכיון בגין התקבולים הבלתי מובטחים המתקבלים מהמשתמשים. השווי ההוגן מחושב ע"י היוון התקבולים המשתנים המתקבלים מהמשתמשים בניכוי עלויות משתנות שעל החברה לשלם.
4. הלוואות מתאגידים בנקאיים - השווי ההוגן הוערך ע"י היוון תזרימי מזומנים בהתאם ללוחות הסילוקין של ההלוואות.

ג. שער המס לפיו חושבו המסים הנדחים של תוספת ההתאמה לשווי ההוגן הינו בממוצע כ-18%.

ד. הסדר הזיכיון להתפלת מים, והנכס הבלתי מוחשי יופחתו על פני תקופה ממוצעת של כ-19 שנה.

ה. כתוצאה מהמדידה מחדש לשווי הוגן של 50% ממניות הנרכשת בהן מחזיקה הקבוצה טרם השגת השליטה, לקבוצה לא צפוי רווח או הפסד מהותי.

ו. תמורה שהועברה בגין הזכויות במניות:

אלפי ש"ח

17,200	מזומן (בגין הזכויות במניות)
39,000	שווי הוגן של זכויות הונות קודמות בנרכשת (50%)
<u>56,200</u>	

הנתונים הנ"ל מבוססים על הערכת ההנהלה, כאמור בסעיף א' לעיל.

ז. השפעת הרכישה על תוצאות הקבוצה אם הרכישה היתה מתבצעת בתחילת השנה:

היות והרכישה הושלמה לאחר תאריך הדוחות הכספיים, בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ב- 31 במרס 2010 לא אוחדו התוצאות של דרך הים, היות והקבוצה החזיקה במועד זה ב- 50% מהזכויות בדרך הים. ההנהלה מעריכה כי אילו נעשתה הרכישה כבר ביום 1 בינואר 2010 ההשפעה בדוח התמציתי המאוחד על הרווח הכולל מאוחד על ההכנסות ועל הרווח לתקופה אינה מהותית.

ח. זכויות שאינן מקנות שליטה:

הזכויות שאינן מקנות שליטה בדרך הים נאמדו לפי חלקם בשווי הוגן של הנכסים נטו ויעמדו על סך של 22,244 אלפי ש"ח.

חתימות

החברה:

קבוצת עזריאלי בע"מ

הדירקטורים:

מר דוד עזריאלי

מר יוסף צ'חנובר