



קבוצת עזריאלי

קבוצת עזריאלי בע"מ
דוח רבעון שני
ליום 30 ביוני 2010

חלק א'
דוח דירקטוריון

חלק ב'
עדכונים לתיאור
עסקי התאגיד

חלק ג'
דוחות כספיים
מאוחדים ליום
30 ביוני 2010





חלק א'
דוח הדירקטוריון
ליום 30 ביוני 2010



קבוצת עזריאלי בע"מ

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

לששת ולשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2010

דירקטוריון קבוצת עזריאלי בע"מ מתכבד בזאת להגיש את דוח הדירקטוריון לששת החודשים ולשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2010 (להלן: "תקופת הדוח" ו"הרבעון", בהתאמה), 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 פרק תיאור עסקי התאגיד בתשקיף הצעה ראשונה לציבור שפרסמה החברה ביום 12 במאי, 2010, התיקון לו מיום 25 במאי, 2010 וההודעה המשלימה מיום 1 ביוני, 2010 ("התשקיף"), 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 תחומי האנרגיה, הצבע וגמר בניה, המים ואיכות הסביבה וכן מחזיקה החברה החזקות מיעוט בתאגידים פיננסיים.

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.

התפתחויות עיקריות בתקופת הדוח:

הנפקת מניות החברה:

ביום 3 ביוני, 2010, השלימה החברה הנפקת 24,161,440 מניות בנות 0.1 ₪ ע.נ. כל אחת, במסגרת התשקיף, במחיר של 83.25 ₪ למניה אחת ("הנפקת המניות"). הצעת המניות לא הובטחה בחיתום ולצורך הפצת המניות על פי התשקיף, התקשרה החברה בהסכמי הפצה בתמורה לעמלה הכל כפי שמפורט בתשקיף. סך התמורה ברוטו בגין הקצאת כל המניות שהוצעו לציבור על-פי התשקיף ונענו כאמור לעיל עמדה על סך של 2,011,440 אלפי ש"ח. לאחר השלמת ההנפקה האמורה הפכה החברה לחברה ציבורית, ומניותיה נרשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ביום 7 ביוני, 2010.

הקצאה פרטית של מניות החברה:

ביום 14 ביוני, 2010, השלימה החברה הקצאה פרטית של 6,169,320 מניות החברה למשקיעים מסווגים במחיר של 83.25 ₪ למניה ("ההקצאה הפרטית"). סך התמורה ברוטו בגין הקצאת כל המניות שהוצעו בהצעה הפרטית ונענו כאמור לעיל עמדה על סך של 513,596 אלפי ש"ח.

לאחר הנפקת המניות וההקצאה הפרטית, מחזיק הציבור כ- 25% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה. הוצאות ההנפקות הסתכמו לסך של כ-44 מיליון ₪. החל מיום 1 ביולי, 2010, נכללות מניות החברה במדד תל אביב 25.

רכישת קניון עזריאלי חיפה:

במהלך הרבעון הראשון לשנת 2010 השלימה החברה את רכישת קניון עזריאלי חיפה, בתמורה לסך של כ-300 מיליון ₪ (לא כולל מס רכישה והוצאות נלוות), למועד הדוח פועלת החברה לרישום זכויות החכירה על שמה, התאמתו לסטנדרטים של החברה (בעלות מוערכת של כ-4 מיליון ₪) ולאכלוס שטחים פנויים. על פי מצגי המוכרים, ערב הרכישה עמדו דמי השכירות השנתיים בקניון על כ-25.5 מיליון ₪ (שיעור תשואה של 8.5%) וליום 30 ביוני, 2010 תהליך ההשבחה מתבטא בגידול של כ-7% בהכנסות בתקופת הדוח. כפי שדיווחה החברה בתשקיף, בסמוך לאחר הרכישה לא חודש רישיון העסק של הקניון, והחברה פועלת ככל הנדרש לחידושו. למועד הדוח לקניון רישיון עסק זמני. לפרטים נוספים ראה ביאור 25 לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני, 2010.

פעילות שוטפת:

במהלך תקופת הדוח המשיכה הקבוצה להשקיע בפיתוח נכסים חדשים וכן בהרחבה ושיפוץ של נכסים קיימים, השקיעה כ-66 מיליון ₪ בבינוי והקמה וקידמה את ההיתרים הנדרשים להקמתם. כך גם המשיכה בנייה פרואקטיבית של נכסיה הקיימים, השבחתם, שמירה על רמת התפוסה הגבוהה המייחדת את הקבוצה וחזוק תזרים המזומנים הנובע מנכסים אלה. בנוסף, בתקופת הדוח המשיכה הקבוצה לפעול לאיתור הזדמנויות עסקיות בתחומי פעילותה. לפרטים ואירועים נוספים ראה ביאור 5 לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני, 2010. תוצאות פעילותה של החברה מתבטאות, בין היתר, בהמשך גידול NOI, בגידול תזרים המזומנים מפעילות שוטפת (בנטרול השקעה בנכסים פיננסיים המוחזקים למסחר ובנטרול השפעת תזרים המזומנים מגרנית) והמשך חיזוק מעמדה הפיננסי, בין היתר בשל הנפקת המניות.

הנתונים המופיעים בדוח הדירקטוריון הינם על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2010. הנתונים הכספיים ותוצאות הפעילות של החברה מושפעים מנתונים כספיים 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 30 ביוני 2010.

הנהלת החברה מכירה 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 המורחב מצורף כנספח ה' לדוח זה.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

1.1. כללי

1.1.1. רקע

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. בהמשך להסברי הדירקטוריון כפי שפורטו בדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2009, בדוח דירקטוריון זה, יתמקדו ההסברים בדבר השפעות אלה על החברה ותוצאותיה בהשפעות ושינויים מהותיים שחלו בתקופת הדוח שהסתיימה ביום 30 ביוני 2010 בלבד.

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.

החברה בוחנת מעת לעת את ההזדמנויות העסקיות בקשר עם הרחבת פעילותה, למועד הדוח, בעיקר בתחום המרכזים המסחריים והקניונים ובתחום שטחי הנדל"ן המסחרי למשרדים ואחרים בעיקר בישראל, לרבות באמצעות רכישת עתודות קרקע, רכישת נכסים נוספים והשבחת הנכסים הקיימים. כמו כן, עשויה החברה לבחון, 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.

1.1.2. דגשים עיקריים לתקופת הדוח שהסתיימה ביום 30 ביוני 2010 :

- ☒ **חל שיפור** בפעילותה העסקית העיקרית של הקבוצה במגזרי הנדל"ן המניב;
- ☒ **גידול בנתוני ה- NOI** של הקבוצה ברבעון השני 2010 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד מסך של כ- 198 מליון ₪ לסך של כ- 220 מליון ש"ח, המהווים צמיחה של כ- 11%, בעיקר בשל גידול בהכנסות משכר דירה ורכישת קניון חיפה (גידול בשיעור של כ- 2.8% ביחס לרבעון הראשון 2010 המיוחס בעיקר לגידול בהכנסות משכר דירה).
- ☒ **גידול בנתוני ה- NOI** של הקבוצה בתקופת הדוח בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד מסך של כ- 380 מליון ₪ לסך של כ- 434 מליון ש"ח, המהווים צמיחה של כ- 14%, הנובעת, בעיקר מרכישת נכסים חדשים (קניון גבעתיים וקניון חיפה) ומגידול בהכנסות משכר דירה.
- ☒ **ה- NOI same property**, במגזר הקניונים והמרכזים המסחריים הסתכם בכ- 143 מליון ש"ח לעומת כ- 135 מליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, המהווה גידול בשיעור של כ- 6% ב- NOI מנכסים זהים.
- ☒ **ה- NOI same property**, במגזר שטחי משרדים להשכרה ואחרים הסתכם בכ- 65 מליון ש"ח לעומת 63 מליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, המהווה גידול בשיעור של כ- 3% ב- NOI מנכסים זהים.
- ☒ **ה- FFO המאוחד** הסתכם בכ- 186 מליון ש"ח ברבעון, לעומת FFO של 226 מליון ש"ח ברבעון המקביל ב- 2009. הירידה מיוחסת לירידה ב- FFO של גרנית כמפורט להלן (בעוד שבמגזרי הנדל"ן המניב חל גידול בנתוני ה- F.F.O).
- ☒ **שיעור התפוסה** הממוצע בנכסי הנדל"ן המניב בישראל שבבעלות הקבוצה ליום 30 ביוני 2010 נותר גבוה מאד ועומד על קרוב ל-100%.
- ☒ במהלך הרבעון השני 2010 חלה ירידה של כ- 250 מליון ש"ח בשווי ההחזקה במניות **בנק לאומי** אולם לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי ועד ליום 20 באוגוסט, 2010 (סמוך למועד הדוח) חלה עלייה של כ- 184 מיליון ש"ח בשווי השוק של החזקות החברה במניות בנק לאומי.
- ☒ החברה לא ביצעה הערכות **שווי הוגן לנדל"ן להשקעה** במהלך הרבעון השני לשנת 2010. לאור האמור, החברה רשמה הוצאה בסך של כ- 10 מליון ₪ כנגד השקעותיה השוטפות בנכסים במהלך הרבעון שהתבטאה בירידה בשווי הוגן לנדל"ן להשקעה ברבעון שני לשנת 2010.

☒ חל שיפור ברווח הגולמי של **גרנית** בתקופת הדוח, לעומת התקופה המקבילה אשתקד, שנבע בעיקר בשל העברת תחנות תדלוק נוספות להפעלה על ידי סונוול ומגידול במספר חנויות הנוחות ברשת "Sogood". זאת לעומת קיטון ברווח התפעולי בעיקר בשל עלייה בהוצאות מכירה, הנהלה וכלליות שנבעה בעיקר מעלייה בהוצאות שכר, שכירות ואחזקה בשל תחנות דלק וחנויות נוחות שנוספו לסונוול, הפעילות החדשה בתחום הגבס ואיחוד לראשונה של דרך הים.

1.1.3. מדד ה- NOI (Net Operating Income)

כאמור בדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר, 2009¹, נתון ה-NOI הינו אחד הפרמטרים החשובים בהערכות שווי של חברות נדל"ן מניב. במהלך השנים 2007 – 2010 (שנת 2010 על בסיס נתוני תקופת הדוח) רשמה הקבוצה צמיחה מתמדת של כ-58.9% בנתוני NOI בפועל בשני המגזרים, מרכזים מסחריים וקניונים ושטחי השכרה למשרדים ואחרים. נתוני NOI יבואו לידי ביטוי בשווי נדל"ן להשקעה לכשיבוצעו הערכות שווי לנכסי הנדל"ן של הקבוצה. להלן נתוני ה-NOI בגין הנדל"ן המניב הן ממגזר מרכזי מסחר וקניונים, הן ממגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים והן מההשכרה למגורים במודיעין:

מיליוני ₪		לשלושת החודשים שהסתיימו ביום		לששת החודשים שהסתיימו ביום	
		30 ביוני 2009	30 ביוני 2010	30 ביוני 2009	30 ביוני 2010
מרכזים מסחריים וקניונים	152	135	300	255	
	13%		18%		
שטחים להשכרה למשרדים ואחרים	67	63	132	124	
	6%		6%		
אחרים (מגורים במודיעין)	1	-	2	1	
	220	198	434	380	
NOI כולל					
שיעור הגידול	11%		14%		

להסברים לעניין הגידול ב-NOI ראה סעיף 1.10 להלן.

¹ פרטים בדבר השימוש שנעשה בנתון זה ודרך חישובו ניתנו בהרחבה בדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר, 2009.

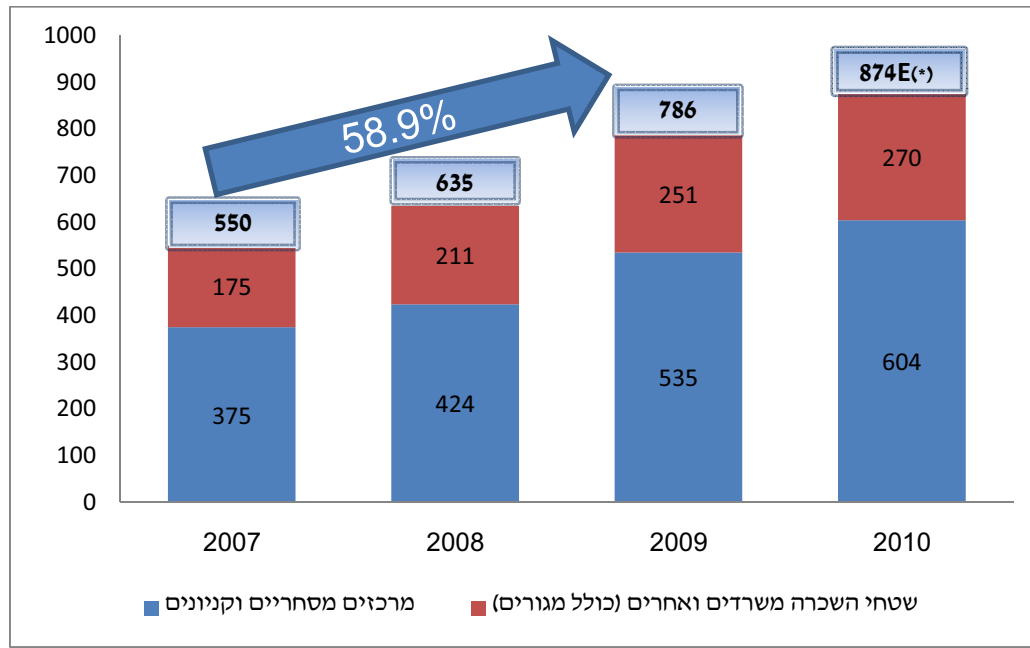
1.1.4. NOI מנכסים דומים (*)

NOI – same property NOI (*) מנכסים דומים שהיו בהחזקת הקבוצה לאורך כל התקופות המדווחות.

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		
30 ביוני 2009	30 ביוני 2010	30 ביוני 2009	30 ביוני 2010	
240	255	135	143	מגזר מרכזים מסחריים וקניונים
123	128	63	65	מגזר שטחי השכרה למשרדים
363	383	198	208	סה"כ
	6%		5%	שיעור גידול

להסברים לעניין הגידול ב-NOI מנכסים דומים ראה סעיף 1.10 להלן.

התפתחות NOI בפועל – 2007-2010



(*) מוערך - נתוני שנת 2010 על בסיס נתוני יוני 2010.

1.1.5. מדד ה-F.F.O (Funds From Operations)

לצורך מתן מידע נוסף על תוצאות הפעילות, מובא להלן מדד ה-F.F.O שהינו מדד מקובל בשימוש בעולם ומעניק בסיס נאות להשוואה בין חברות נדל"ן מניב².

להלן חישוב ה-F.F.O במיליוני ₪:

לשנה שהסתיימה ביום	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום		לששת החודשים שהסתיימו ביום		
31 בדצמבר 2009	30 ביוני 2009	30 ביוני 2010	30 ביוני 2009	30 ביוני 2010	
1,000	71	62	181	216	רווח נקי לתקופה
					התאמות לרווח:
(218)	6	10	32	22	ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה
136	36	34	73	70	פחת והפחתות
154	88	66	36	32	הוצאות מימון נטו שאינן תזרימיות
			34	21	הוצאות (הכנסות) מיסים נדחים
(355)	19	10			
9	4	6	10	8	התאמות בגין חברות כלולות
4	(1)	(2)	2	(23)	הפסד (רווח) ממשימוש נכסים
5	1	-	4	-	ירידת ערך רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
(13)	2	-	(10)	(1)	עליית ערך נכסים פיננסיים זמינים למכירה ומוחזקים למסחר, נטו
2	-	-	1	-	זקיפת הטבה בגין תוכנית כתבי אופציה לעובדים
724	226	186	363	345	סה"כ F.F.O
הקישור ב-F.F.O בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע כולו ממגזר גרנית, בעוד שבמגזר הנדל"ן המניב חל גידול בנתוני ה-F.F.O.					

1.1.6. מגמות עיקריות במשק

להערכת דירקטוריון החברה, לא חל שינוי בסביבה העסקית בה פועלת הקבוצה כפי שתוארה בדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר, 2009.

על פי סקר החברות והעסקים לרבעון השני, הפעילות העסקית במשק המשיכה להתרחב אם כי בשיעור מתון יותר מאשר ברבעון הקודם. מדד המחירים לצרכן (מדד ידוע) עלה ברבעון השני 2010 בכ-1.34%, לעומת עליה של כ-1.89% בתקופה המקבילה אשתקד. שער החליפין של הדולר עלה אל מול השקל בכ-4.4% במהלך הרבעון השני 2010 וכך גם שער החליפין של הדולר הקנדי שהתחזק מול השקל בכ-1.04% נראה כי מגמת ההאטה שפקדה את שוק הנדל"ן המניב לפני שנתיים ממשיכה להיבלם, רמת הביקושים ומחירי השכירות עלו, ובחלק מהמקומות נרשמו עליות בפדיונות. יחד עם זאת, עדיין קיים קושי בהעלאת דמי השכירות באזורים מסויימים בהם התחרות במגמת עליה. למועד פרסום הדוח המשבר הכלכלי העולמי לא השפיע באופן מהותי על תוצאות הקבוצה בתחומי פעילותה, וזאת עקב איתנותה הפיננסית, נזילותה הגבוהה ומעמדה בשוק הפיננסי.

² פרטים בדבר השימוש שנעשה בנתון זה ודרך חישובו ניתנו בהרחבה בדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר, 2009.

הנהלת החברה מעריכה כי מבנה ההון שלה וכן 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 עשויים להקטין את הסיכון הפגיעה של המשבר האמור לעיל (אם בכלל) בעסקיה השוטפים. יחד עם זאת, לאור אי הבהירות הכללית עולמית, וחוסר היציבות בשווקים הפיננסיים, אין ביכולת החברה להעריך, נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, את השפעתם הצפויה.

1.1.7. אמצעים נזילים בקבוצת עזריאלי

ליום 30 ביוני 2010 ההיקף המצרפי של האמצעים הנזילים (מזומנים ושווי מזומנים, נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר ופיקדונות לזמן קצר) שמחזיקה הקבוצה הסתכם לסך של כ-2.5 מיליארד ₪³. זאת, לאחר השלמת ההנפקה על פי התשקיף, ההקצאה הפרטית, פרעונות חוב וביצוע השקעות שוטפות בקבוצה במהלך התקופה. החברה רואה באמצעים הנזילים חשיבות לאיתנותה הפיננסית, לגמישות הפיננסית הגבוהה שלה בשל אי תלותה בזמינות מקורות חיצוניים גם לצורכי פרעון חובות ויכולת ניצול הזדמנויות השקעה בתקופות שונות, לרבות בעת משבר פיננסי כמו זה שאפיין את השנים 2008-2009. בהתייחס למקורות נזילים אפשריים נוספים, מעריכה החברה כי ביכולת הקבוצה לגייס מימון בתנאים נוחים, גם בתנאים הכלכליים השוררים כיום. בסעיף 6.12 בפרק תיאור עסקי התאגיד בתשקיף פירטה החברה נושאים נוספים בקשר עם פעילות המימון בקבוצה.

לאחר השלמת ההנפקה מנהלת החברה את יתרת כספי תמורת ההנפקה בהתאם למדיניות אותה פרסמה החברה בתשקיף. בהתאם, ליום 30 ביוני, 2010, נוהלה מרבית תמורת ההנפקה (כ-1,797 מיליוני ₪), באמצעות מנהלי תיקים על פי המגבלות שנקבעו במדיניות האמורה (חלק קטן מנוהל מחוץ לישראל בהתאם לאותן הוראות), בעוד היתרה (כ-383 מיליוני ₪) מנוהלת למועד הדוח, על ידי החברה באמצעות השקעה באגרות חוב ממשלתיות, מק"מים, ניירות ערך מסחריים ובפקדונות במוסדות פיננסיים בישראל, והכל לזמן קצר במגמה לשמר יתרת נזילות בסיכון נמוך. במהלך הרבעון השני לשנת 2010 רשמה החברה הפסד בסך של כ-6 מיליון ₪ בשל הפרשי שער וכן הפסד בסך של כ-2 מיליון ₪ בשל שינוי בשווי ניירות הערך הסחירים. לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, רשמה החברה רווח על הכספים המנוהלים בשל שינויים בשווי ניירות ערך בסך של כ-24 מיליוני ₪.

³ לפרטים בדבר סך 300 מיליון ש"ח לו התחייבה החברה לשמור במסגרת חידוש דירוג לניירות ערך מסחריים שהנפיקה החברה ראה סעיף 1.5 לדוח זה.

1.2. נתונים עיקריים מתוך תיאור עסקי התאגיד

תמצית מגזרי הפעילות של הקבוצה

בתקופת הדוח לא חלו שינויים במגזרי הפעילות העיקריים המהווים את ליבת עסקיה של הקבוצה, כפי שפורטו בדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2009:

☒ **תחום מרכזי המסחר והקניונים** – לחברה 12 נכסים בשטח כולל להשכרה של כ-233,000 מ"ר וכ-1,500 שוכרים;

☒ **תחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים** – לחברה 11 נכסים בשטח כולל להשכרה של כ-295,000 מ"ר וכ-440 שוכרים;

☒ **תחום גרנית;**

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 ושינוי הערך בגינן, בניכוי השפעת המס נזקפה ישירות לרווח הכולל.

להלן השינויים בהשקעות הפיננסיות העיקריות בתקופת הדוח: (במיליוני ₪)

שינוי בשווי הוגן בתקופת הדוח	שווי הוגן* של ההשקעה כפי שהוצג בדוחות כספיים ליום 30.6.10	סה"כ השקעה ליום 30.6.10 לפני התאמה לשינויים בשווי הוגן בתקופת הדוח	השקעות במהלך התקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2010	יתרת השקעה בדוחות הכספיים ליום 31.12.09	
(250)	983	1,233	-	1,233	השקעה בבנק לאומי לישראל בע"מ (*)
0	453	453	-	453	השקעה בלאומי קארד בע"מ(**)
(250)	1,436	1,686	-	1,686	סה"כ

* השווי ההוגן של ההשקעה בבנק לאומי לישראל נקבע לפי שווי המניה בבורסה ליום 30.6.10;

** השווי ההוגן של ההשקעה בלאומי קארד בע"מ ("לאומי קארד") נקבע לפי מעריך שווי בלתי תלוי, על פי הערכת השווי מיום 17.2.10 אשר הוצגה בדוחות הכספיים ליום 31.12.09. למועד המאזן לא נערכה הערכת שווי חדשה.

יוער כי לאחר תאריך המאזן, ביום 20 באוגוסט, 2010 (בסמוך לפני מועד חתימת הדוח), חל שיפור בשווי ההוגן של ההשקעה בבנק לאומי (בניכוי המס), באופן שלו היתה החברה כוללת שווי כאמור בדוחותיה הכספיים (ללא שינוי נתונים אחרים) היה הרווח הכולל של החברה לתקופת הדוח עומד על סך של כ-148 מיליון ש"ח.

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

1.3. התוצאות העסקיות וסך הנכסים בתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2010

להלן התרומה של מגזרי הפעילות של הקבוצה לתוצאות העסקיות: (במליוני ₪)

	רווח המגזר בשלושת החודשים שהסתיימו ביום:		רווח המגזר בששת החודשים שהסתיימו ביום:		שיעור רווח הנקי מסך הרווח הנקי המאוחד בששת החודשים שהסתיימו ביום:		שיעור רווח הנקי מסך הרווח הנקי המאוחד בשלושת החודשים שהסתיימו ביום:	
	30 ביוני 2009	30 ביוני 2010	30 ביוני 2009	30 ביוני 2010	30 ביוני 2009	30 ביוני 2010	30 ביוני 2009	30 ביוני 2010
מרכזי מסחר וקניונים	135	152	255	300	141%	139%	190%	245%
שטחי השכרה למשרדים ואחרים	63	67	124	132	69%	61%	89%	108%
גרנית	59	26	86	62	48%	29%	83%	42%
סה"כ רווח מיוחס	257	245	465	494	258%	229%	362%	395%
שינויים בשווי ההוגן	(6)	(10)	(32)	(22)	(18%)	(10%)	(8%)	(16%)
הוצאות מימון נטו	(145)	(138)	(166)	(176)	(92%)	(81%)	(204%)	(223%)
הוצאות מיסים	(27)	(19)	(69)	(65)	(38%)	(30%)	(38%)	(31%)
הוצאות ניהול ואחר, נטו	(8)	(16)	(17)	(5)	(10%)	(8%)	(12%)	(25%)
רווח נקי לתקופה	71	62	181	216	100%	100%	100%	100%

הכנסות הקבוצה לתקופת הדוח, הסתכמו לסך של כ- 3,134 מליוני ש"ח, לעומת סך של כ- 2,508 מליוני ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד, עליה של כ- 626 מליון ₪ הנובעת בעיקר מגידול במגזר הנדל"ן המניב למרכזי מסחר וקניונים בסך כ- 51 מליון ₪ (בעיקר בשל רכישת קניון גבעתיים בסוף הרבעון הראשון של שנת 2009, מרכישת קניון חיפה במהלך הרבעון הראשון של שנת 2010 ומגידול בהכנסות נכסים קיימים), מגידול במגזר הנדל"ן המניב לשטחי השכרה למשרדים ואחרים בסך כ- 8 מליון ₪ (בעיקר מהשלמת השכרת המשרדים במודיעין) ומגידול במגזר גרנית בסך 566 מליון ₪ (בעיקר בשל גידול במכירות בתחום תזקיקי הנפט ובתחום הצבע וגמר בניה). הכנסות הקבוצה לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2010, הסתכמו לסך של כ- 1,580 מליוני ש"ח, לעומת סך של כ- 1,326 מליוני ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד, עליה של כ- 254 מליון ₪ הנובעת בעיקר מגידול במגזר הנדל"ן המניב למרכזי מסחר וקניונים בסך כ- 16 מליון ₪ (בעיקר בשל רכישת קניון חיפה במהלך הרבעון הראשון של שנת 2010) ומגידול במגזר גרנית בסך כ- 233 מליון ₪ (בעיקר בשל גידול במכירות בתחום תזקיקי הנפט ובתחום הצבע וגמר בניה).

ליום 30 ביוני 2010 סך הנכסים במאזן עמד על כ-20 מיליארד ש"ח, לעומת כ- 17 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2009.

להלן חלקם של נכסי מגזרי הפעילות מסך נכסיה של הקבוצה:

שיעור נכסי המגזר מסך הנכסים במאוחד ליום		שווי נכסי המגזר מסך הנכסים במאוחד ליום (במיליוני ₪) (*)		
31.12.2009	30.6.2010	31.12.2009	30.6.2010	
42%	38%	7,315	7,637	מרכזי מסחר וקניונים
20%	17%	3,420	3,465	שטחי השכרה למשרדים ואחרים
26%	25%	4,394	4,956	גרנית
12%	20%	2,092	3,910	אחרים (**)
100%	100%	17,221	19,968	סה"כ

(*) למועד המאזן החברה לא קיבלה הערכות שווי חדשות (למעט בגין קניון עזריאלי חיפה שנרכש בתקופת הדוח) והנתונים הינם בהתבסס על הערכות שווי שבוצעו ליום 31 בדצמבר, 2009.
(**) עיקר הגידול נובע מהתמורה מהנפקת המניות.

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

ליום 31 בדצמבר 2009	ליום 30 ביוני 2009	ליום 30 ביוני 2010	
2,163,649	1,883,772	4,268,853	נכסים שוטפים
15,057,588	14,109,438	15,698,811	נכסים לא שוטפים
2,950,987	3,129,717	3,129,506	התחייבויות שוטפות
6,578,196	6,481,829	6,628,193	התחייבויות לא שוטפות
7,314,200	6,037,728	9,798,352	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
42.5%	37.8%	49.1%	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה מסך המאזן (באחוזים)

הקבוצה מממנת את פעילותה העסקית בעיקר מהונה העצמי, מכספי תמורת הנפקת המניות ובאמצעות אשראי חוץ בנקאי (בעיקר אגרות חוב), אשראי בנקאי (לזמן קצר ולזמן ארוך) וניירות ערך מסחריים. איתנותה הפיננסית של הקבוצה והעובדה כי מרבית החוב של הקבוצה הינו בהלוואות לזמן ארוך ובאגרות חוב, מאפשרת לקבוצה זמינות מקורות להשגת מימון בתנאים נוחים.

1.5. מצב כספי, נזילות ומקורות מימון

אמצעים נזילים בקבוצה

ליום 30 ביוני 2010, ההיקף המצרפי של מזומנים, שווי מזומנים, נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר ופקדונות והשקעות לזמן קצר, הסתכם בכ- 2.5 מיליארד ₪⁴.

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.

⁴ לפרטים בדבר סך 300 מיליון ש"ח לו התחייבה החברה לשמור במסגרת חידוש דירוג לניירות ערך מסחריים שהנפיקה החברה ראה סעיף 1.5 לדוח זה.

להלן טבלת הנכסים שאינם משועבדים וזמינים לעמוד כבטוחה כנגד קבלת אשראי⁵:

נכסים	שווי הנכסים ליום 30.6.10 (במיליוני ₪) כפי שהם מוצגים בדוחות הכספיים
נכסי נדל"ן במגזר מרכזי מסחר וקניונים	4,264
נכסי נדל"ן במגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים	328
אחזקות החברה בחברת לאומי קארד	453
אחזקות החברה בחברת גרנית	765
אחזקות החברה בבנק לאומי ⁶	254
סה"כ	6,064

בנוסף, בידי החברה נכסים מניבים משועבדים ששיעור ההלוואה בגינם נמוך משמעותית משווי ההון. (כגון פרוייקט מרכז עזריאלי שהוערך ע"י שמאי בלתי תלוי ליום 31 בדצמבר, 2009, בכ- 3.7 מיליארד ₪ ואילו ההלוואות בגינו ליום 30 ביוני, 2010 הסתכמו בכ- 1.1 מיליארד ₪ בלבד).

כאמור בסעיף 6.1.7 לתשקיף, דירקטוריון החברה אימץ בתקופת הדוח מדיניות דיבידנד לפיה מדי שנה, עם פרסום הדוחות הכספיים השנתיים של החברה או לאחריהם, תחלק החברה לבעלי מניותיה דיבידנד בשיעור של 35% מהרווח הנקי של החברה, בכפוף לכל דין ולתזרים המזומנים, צרכי המימון והכל כפי שייבחן על פי שיקול דעתו של הדירקטוריון. על פי דוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 ביוני, 2010, לחברה יתרת עודפים בסך של כ-7 מיליארד ₪.

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. בתקופת הדוח קיבלה החברה דיבידנד מגרנית בסך של כ- 9.1 מיליון ש"ח.

בנוסף, ביום 24 במאי, 2010 אימץ דירקטוריון לאומי קארד לראשונה מאז מועד השקעת החברה מדיניות דיבידנד שנתית לפיה יחולק מדי שנה סך השווה ל-30% מהרווח הנקי והשוטף של לאומי קארד ובהתאם, קיבלה החברה ביום 1 ביוני, 2010 דיבידנד בסך של כ- 2 מיליון ש"ח מלאומי קארד.

תזרימי מזומנים

תזרימי מזומנים נטו ששימשו לקבוצה לפעילות שוטפת לששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2010, הסתכמו לסך של כ- 419 מיליון ש"ח, בהשוואה לסך של כ- 900 מיליון ש"ח שנבעו מפעילות שוטפת בתקופה המקבילה אשתקד (קיטון של כ- 1,319 מיליון ₪). עיקר התזרים בתקופת הדוח נבע מהרווח התפעולי של הנדל"ן המניב (כ- 434 מיליון ש"ח) בקיזוז תזרים ששימש לפעילות שוטפת לרכישת נכסים פיננסים המוחזקים למסחר בסך כ- 920 מיליון ₪.

עיקר הקיטון בתזרים מפעילות שוטפת בששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2010, בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד נבע מרכישת נכסים פיננסים המוחזקים למסחר בסך כ-920 מיליון ₪ בתקופת הדוח לעומת מכירת נכסים פיננסים המוחזקים למסחר בסך כ-147 מיליון ₪ בתקופה המקבילה אשתקד. מנגד חל גידול בתזרים הנובע מגידול ברווח התפעולי של הנדל"ן המניב (כ- 54 מיליון ש"ח) בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד.

⁵ הנכסים שבטבלה אינם כוללים נכסים מניבים המוחזקים על ידי גרנית.

⁶ חלק החברה במניות בנק לאומי שאינו משועבד. למועד הדוח הוסר השיעבוד על 75% מהמניות המשועבדות ששווין ליום 30 ביוני 2010 הינו כ- 546 מיליון ₪.

כמו כן במגזר גרנית נרשם קיטון של 311 מליון ₪ שנבע בעיקר משינויים ביתרות הלקוחות, החייבים, המלאי, הספקים והזכאים האחרים.

עיקר הקיטון בתזרים מפעילות שוטפת ברבעון השני של 2010 בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד בסך 1,130 מליון ש"ח נבע מרכישת נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר בסך כ-919 מליון ₪ בתקופת הרבעון לעומת מכירת נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר בסך כ-10 מליון ₪ בתקופה המקבילה אשתקד. מנגד חל גידול בתזרים הנובע מגידול ברווח התפעולי של הנדל"ן המניב (כ-22 מיליון ש"ח) בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד.

כמו כן במגזר גרנית נרשם קיטון של כ-142 מליון ₪ שנבע בעיקר מירידה ברווח ברבעון בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד ומשינויים ביתרות הלקוחות, החייבים, המלאי, הספקים והזכאים האחרים. תזרים המזומנים שנבע לקבוצה מפעילות שוטפת ברבעון שהסתיים ביום 30 ביוני 2010, יחד עם מזומנים שמקורם בהנפקת מניות באותו רבעון, שימשו את הקבוצה בעיקר למימון (בין היתר באמצעות פירעון הלוואה), להשקעות הנדרשות בפרויקטים בהקמה ולהשקעה בנכסים פיננסיים המוחזקים למסחר.

תזרימי מזומנים נטו ששימשו את הקבוצה לפעילות השקעה לששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2010, הסתכמו לסך של כ-253 מיליון ש"ח, בהשוואה לסך של כ-1,821 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. עיקר הקיטון בסך 1,568 מליון ש"ח בתקופת הדוח נבע מרכישה והשקעה של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך כ-379 מליון ₪ בתקופת הדוח לעומת כ-924 מליון ₪ בתקופה המקבילה אשתקד, מרכישת נכסים פיננסיים זמינים למכירה בתקופה המקבילה אשתקד בסך כ-742 מליון ₪, מגביית הלוואות מחברות כלולות בסך כ-74 מליון ₪ בתקופת הדוח ומשינוי בפקדונות לזמן קצר בסך כ-141 מליון ₪ לעומת התקופה המקבילה אשתקד.

תזרימי מזומנים נטו ששימשו את הקבוצה לפעילות השקעה לרבעון שהסתיים ביום 30 ביוני 2010, הסתכמו לסך של כ-40 מיליון ש"ח, בהשוואה לסך של כ-1,012 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. עיקר הקיטון בסך 972 מליון ₪ נבע מרכישה והשקעה של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך כ-33 מליון ₪ ברבעון לעומת כ-204 מליון ₪ בתקופה המקבילה אשתקד, מרכישת נכסים פיננסיים זמינים למכירה ברבעון המקביל אשתקד בסך כ-742 מליון ₪, מגביית הלוואות מחברות כלולות בסך כ-51 מליון ₪ ברבעון ומשינוי בפקדונות לזמן קצר בסך כ-19 מליון ₪ לעומת התקופה המקבילה אשתקד.

תזרימי מזומנים נטו שנבעו לקבוצה מפעילות מימון לששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2010, הסתכמו לסך של כ-2,013 מליון ש"ח, לעומת מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון בסך של כ-928 מליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. עיקר הגידול בסך כ-1,085 מליון ₪ נבע מתמורה מהנפקת מניות (בניכוי הוצאות הנפקה) בסך כ-2,484 מליון ₪ בתקופת הדוח ומנגד קיטון בהלוואות לזמן קצר וארוך שנתקבלו (בניכוי הלוואות שהוחזרו) בסך כ-1,352 מליון ₪ בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד.

תזרימי מזומנים נטו שנבעו לקבוצה מפעילות מימון לרבעון שהסתיים ביום 30 ביוני 2010, הסתכמו לסך של כ- 1,961 מליון ש"ח, לעומת מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון בסך של כ- 448 מליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. עיקר הגידול בסך כ- 1,513 מליון ש"ח נבע מתמורה מהנפקת מניות (בניכוי הוצ' הנפקה) בסך כ- 2,484 מליון ש"ח ברבעון ומנגד קיטון בהלוואות לזמן קצר וארוך שנתקבלו (בניכוי הלוואות שהוחזרו) בסך כ- 939 מליוני ש"ח בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד.

להלן הרכב מקורות המימון של הקבוצה

31.12.09		30.6.2010		
מסך % המאזן	מליוני ש"ח	מסך % המאזן	מליוני ש"ח	
10.2%	1,767	9.8%	1,957	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
18.4%	3,176	16.4%	3,277	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
11.5%	1,980	9.3%	1,859	אגרות חוב
40.1%	6,923	35.5%	7,093	סה"כ

סך כ- 170 מליון ש"ח בתקופת הדוח נובע מגידול באשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים במגזר גרנית שנבעו בעיקר מאיחוד לראשונה של חברת דרך הים ובקבלת אשראי להקמת מפעל לוחות הגבס בחברת טמבור, מקבלת אשראי לזמן ארוך לרכישת קניון חיפה בסך 225 מליון ש"ח ומנגד נפרעו הלוואות לזמן ארוך בסך כ- 580 מליוני ש"ח בתקופת הדוח.

אגרות חוב וניירות ערך מסחריים ודירוגם

אגרות החוב של החברה מדורגות ע"י מעלות החברה הישראלית לדירוג ניירות ערך בע"מ (להלן - מעלות) וחברת מידרוג בע"מ (להלן - מידרוג). למועד הדוח היה הדירוג כדלקמן: דירוג חברת מידרוג: Aa2 באופק יציב; דירוג חברת מעלות: AA- עם תחזית דירוג יציבה. לעיון בדוח המעקב השנתי של חברת מידרוג ראה דיווח החברה מיום 2 באוגוסט, 2010 אסמכתא 2010-01-572829. ביום 29 ביוני, 2010, האריכה חברת מידרוג את דרוג ניירות ערך מסחריים ("הנעמ"ס") שהנפיקה החברה, וזאת עד ליום 30 ביוני, 2011, בדירוג P-1.

לצורך הבטחת נזילות מספקת לפירעון הנעמ"ס, החברה התחייבה לשמור על סכום שלא יפחת מכ - 300 מיליון ש"ח בפקדון, שלא ניתן לקזזו כנגד הלוואה בנקאית, בבנק אשר דירוגו לזמן קצר עומד על P-1 ו/או באג"ח מדינת ישראל חופשיות משעבדים וזאת-עד למועד פירעון הנעמ"ס. מנגד, בוטלה התחייבות החברה לשמור על מסגרות אשראי פנויות כפי שפורט בסעיף 6.12.8 לתשקיף. לפרטים ראה דיווח מיידי מיום 29 ביוני, 2010, אסמכתא 2010-01-536649.

התחייבויות ומימון

התחייבויות פיננסיות של הקבוצה (למעט גרנית) ליום 30 ביוני 2010, במליוני ש"ח:

סה"כ	סה"כ		ריבית משתנה		ריבית קבועה			
	ריבית משתנה	ריבית קבועה	לא צמוד	צמוד לליש"ט	לא צמוד	צמוד לדולר ארה"ב	צמוד מדד	
399	399	-	375	24	-	-	-	הלוואות ז"ק
4,183	95	4,088	95	-	41	190	3,857	הלוואות ז"א
4,582	494	4,088	470	24	41	190	3,857	סה"כ

מדיניות החברה הינה לממן את פעילותה, מעבר לתזרים החיובי והיציב מפעילות שוטפת ומתמורת ההנפקה, 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 30 ביוני, 2010, שיעור ההלוואות לזמן קצר עמד על כ- 9% 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. בתקופת הדוח, פרעה החברה הלוואה לזמן קצר בסך 43 מיליון ₪ והלוואות לזמן ארוך בריבית משתנה בפרעון מוקדם בסך 297 מיליון ₪. לפרטים ראה ביאור 5 כג' לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני, 2010. למועד הדוח, הוסר השעבוד מ-75% ממניות בנק לאומי ששועבדו לטובת אותה הלוואה (לפרטים ראה הערת שוליים 6). 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- 500 מיליוני ש"ח בששת החודשים שהסתיימו ב- 30 ביוני 2010, לעומת סך של 742 מיליוני ₪ בתקופה המקבילה 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. לאחר הנפקת המניות התקבלו בחברה כספי תמורת ההנפקה, בסך כ- 2.5 מיליארד ₪, המשמשים בין היתר למימון ההתחייבויות הפיננסיות.

- לחברה נכסים פיננסיים זמינים למכירה שאינם משועבדים (כגון: מלוא אחזקותיה במניות לאומי קארד ששוויין בדוחות הכספיים ליום 30 ביוני, 2010 עמד על כ- 453 מיליון ש"ח וכן חלק ממניות בנק לאומי (שנרכשו באפריל 2009) שאינן משועבדות, אשר שווין בדוחות הכספיים ליום 30 ביוני, 2010 עמד על כ- 254 מיליון ₪).
- מלוא אחזקות החברה במניות גרנית אשר אינן משועבדות ושוויין בדוחות הכספיים ליום 30 ביוני, 2010, עמד על כ- 765 מיליון ₪.
- בנוסף לחברה נכסים מניבים משועבדים ששיעור ההלוואה בגינם נמוך משמעותית משווים ההוגן.

1.6. איכות הרווח

לא חלו שינויים בתקופת הדוח בתיאור שכללה החברה בדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר, 2009.

1.7. הוצאות מימון נטו

הוצאות המימון נטו של הקבוצה, לששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2010, הסתכמו לסך של כ- 176 מיליון ש"ח, לעומת כ- 166 מיליון ₪ בתקופה מקבילה 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, רווחים מניירות ערך סחירים אשר היו נמוכים לעומת התקופה המקבילה אשתקד, בנוסף הוצאות המימון הושפעו מתוצאות עסקות מטבע עתידיות בדולר, שנעשו כהגנה כלכלית, תוצאות אלו מתקזזות ברובן בהשפעות הפוכות בסעיף עלות ההכנסות. יישום התיקון ל- IAS 17 "חכירות" תרם גם הוא לעלייה בהוצאות. מנגד השינוי בשיעור עליית המדד הידוע בתקופת הדוח בשיעור של כ-0.38% לעומת עלייה של כ-1.15% בתקופה המקבילה אשתקד קיזזה חלקית את העלייה בהוצאות המימון.

הוצאות המימון נטו של הקבוצה, לרבעון שהסתיימו ביום 30 ביוני 2010, הסתכמו לסך של כ- 138 מיליון ש"ח, לעומת כ- 145 מיליון ₪ ברבעון המקביל אשתקד. הירידה בהוצאות המימון נובעת בעיקר מרווחים מעסקות מטבע עתידיות בדולר שנעשו כהגנה כלכלית בעוד שברבעון המקביל נרשמו הפסדים. תוצאות אלו מתקזזות ברובן בהשפעות הפוכות בסעיף עלות ההכנסות. השינוי בשיעור עליית המדד הידוע בתקופת הדוח בשיעור של כ-1.34% לעומת עלייה של כ-1.89% ברבעון המקביל הניב קיטון בהוצאות המימון. מנגד יישום התיקון ל- IAS 17 "חכירות" תרם לעלייה בהוצאות.

1.8. מיסים על הכנסה

הוצאות מיסים על ההכנסה של הקבוצה, לששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2010 הסתכמו לסך של כ-65 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-69 מיליון ₪ בתקופה מקבילה אשתקד. הקיטון נובע בעיקר מהפחתת שיעור מס חברות ביולי 2009 אשר קיזזה בחלקה בגידול בהוצאות המיסים בשל עלייה ברווח לפני מס.

הוצאות מסים על ההכנסה של הקבוצה, לרבעון שהסתיים ביום 30 ביוני, 2010 הסתכמו לסך של כ-19 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-27 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הקיטון נובע בעיקר מקיטון ברווח לפני מיסים וכן מהפחתת שיעור מס חברות ביולי 2009.

1.9. תמצית תוצאות החברה (מאוחד) - אלפי ₪.

נתונים נבחרים מתוך תוצאות החברה					
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2009	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
	30 ביוני 2009	30 ביוני 2010	30 ביוני 2009	30 ביוני 2010	
956,357	163,187	203,045	62,848	62,278	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי המניות
1,000,030	180,864	216,126	71,067	62,476	רווח נקי המיוחס לבעלי המניות ולזכויות המיעוט
10.52	1.79	2.15	0.69	0.63	רווח בסיסי למניה (בש"ח)
1,477,730	168,978	(3,490)	51,043	(132,090)	רווח (הפסד) כולל לבעלי מניות ולזכויות המיעוט

הרווח הכולל

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

סך ההפסד הכולל לרבעון שהסתיים ביום 30 ביוני 2010 הסתכם לסך של כ-132 מיליון ש"ח, לעומת רווח נקי (הכולל זכויות מיעוט) בסך כ-62 מיליון ש"ח באותה תקופה. ההפרש האמור נובע בעיקר מהפסד בסך של כ-197 מיליון ש"ח בגין שינוי שלילי בשווי ההון של נכסים פיננסיים זמינים למכירה (השקעה בבנק לאומי לישראל), בניכוי המס. יוער כי לאחר תאריך המאזן, ביום 20 באוגוסט, 2010 (בסמוך לפני מועד חתימת הדוח), חל שיפור בשווי ההון של ההשקעה בבנק לאומי (בניכוי המס), באופן שלו היתה החברה כוללת שווי כאמור בדוחותיה הכספיים (ללא שינוי בנתונים נוספים) היה הרווח הכולל של החברה לרבעון שני שנת 2010, עומד על סך של כ-19 מיליון ש"ח.

סך ההפסד הכולל לששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2010 הסתכם לסך של כ-3 מיליון ש"ח, לעומת רווח נקי (הכולל זכויות מיעוט) בסך כ-216 מיליון ש"ח באותה תקופה. ההפרש האמור נובע בעיקר מהפסד בסך של כ-220 מיליון ש"ח בגין שינוי שלילי בשווי ההון של נכסים פיננסיים זמינים למכירה (בעיקר השקעה בבנק לאומי לישראל – הפסד בסך כ-204 מיליון ש"ח), בניכוי המס. יוער כי לאחר תאריך המאזן, ביום 20 באוגוסט, 2010 (בסמוך לפני מועד חתימת הדוח), חל שיפור בשווי ההון של ההשקעה בבנק לאומי (בניכוי המס), באופן שלו היתה החברה כוללת שווי כאמור בדוחותיה הכספיים (ללא שינוי בנתונים נוספים) היה הרווח הכולל של החברה לתקופת הדוח, עומד על סך של כ-148 מיליון ש"ח.

1.10. 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.

1.10.1. מגזר מרכזים מסחריים וקניונים:

תמצית התוצאות העסקיות של המגזר:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2009	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
	30 ביוני 2009	30 ביוני 2010	30 ביוני 2009	30 ביוני 2010	
מיליוני ₪	מיליוני ₪				
665	314	365	169	185	הכנסות
		16%		9%	אחוז שינוי
535	255	300	135	152	NOI
		18%		13%	אחוז שינוי

נתון ה-NOI הינו אחד הפרמטרים החשובים בהערכות שווי של חברות נדל"ן מניב. לפרטים בדבר אופן חישוב הנתון ראו הערת שוליים 1 לעיל.

הגידול ב- NOI 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 NOI המגזר (במיליוני ₪)

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
30 ביוני 2009	30 ביוני 2010	30 ביוני 2009	30 ביוני 2010	
240	255	135	143	בגין נכסים בבעלות החברה לתחילת התקופה בשנת 2009
15	32	-	1	בגין נכסים שנרכשו או שהקמתם הושלמה בשנת 2009
-	13	-	8	בגין נכסים שנרכשו או שהקמתם הושלמה בשנת 2010
255	300	135	152	סה"כ

ברבעון שהסתיים ביום 30 ביוני 2010, חל גידול בהיקף ה- NOI לעומת רבעון מקביל אשתקד אשר נבע בעיקר מרכישת קניון עזריאלי חיפה בסוף ינואר 2010 ומגידול בהכנסות מנכסים קיימים.

⁷ NOI - same property נכסים דומים שהיו בהחזקת הקבוצה לאורך כל התקופות המדווחות.

בששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2010, חל גידול בהיקף ה- NOI לעומת תקופה מקבילה אשתקד אשר נבע בעיקר מרכישת קניון עזריאלי גבעתיים בסוף מרץ 2009, מרכישת קניון עזריאלי חיפה בסוף ינואר 2010 ומגידול בהכנסות נכסים קיימים.

יתרת נכסי מגזר מרכזים מסחריים וקניונים - הסתכמה ביום 30 ביוני 2010 בסך של כ- 7.6 מיליארד ש"ח, לעומת כ- 7.3 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2009. העלייה נובעת בעיקר מרכישת קניון עזריאלי חיפה.

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

הנהלת החברה בחנה את הפרמטרים המפורטים בבאור 12 לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים והגיעה למסקנה כי ליום 30 ביוני, 2010, אין צורך בעדכון הערכות השווי שנכללו בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2009.

בהתאם לכך ההפסד הנובע 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 5 לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2010 בסך כולל של כ- 7 מיליון ₪ נזקפו לדוח רווח והפסד.

ההפסד מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של המגזר הסתכם ברבעון שני לשנת 2010 בסך של כ- 3 מיליון ש"ח לעומת הפסד של כ- 6 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

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 הפסד של כ- 37 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. יצוין, כי עיקר ההפסד שרשמה החברה אשתקד נבע ממסי רכישה ששולמו בגין קניון עזריאלי גבעתיים וקניון עזריאלי הוד השרון.

1.10.2. מגזר שטחים להשכרה למשרדים ואחרים:

תמצית התוצאות העסקיות של המגזר:

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		לשנה ביום 31 בדצמבר 2009 שהסתיימה
	30 ביוני 2010	30 ביוני 2009	30 ביוני 2010	30 ביוני 2009	
	מיליוני ₪				מיליוני ₪
הכנסות	82	78	163	155	316
אחוז שינוי	5%		5%		
NOI	67	63	132	124	248
אחוז שינוי	6%		6%		

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.

להלן התפתחות NOI המגזר (במיליוני ₪)

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
30 ביוני 2009	30 ביוני 2010	30 ביוני 2009	30 ביוני 2010	
123	128	63	65	בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה בשנת 2009 ⁸
1	4	-	2	בגין נכסים שנרכשו או שהקמתם הושלמה בשנת 2009
-	-	-	-	בגין נכסים שנרכשו או שהקמתם הושלמה בשנת 2010
124	132	63	67	סה"כ

נתון ה-NOI הינו אחד הפרמטרים החשובים בהערכות שווי של חברות נדל"ן מניב. לפרטים בדבר אופן חישוב הנתון ראו הערת שולים 1 לעיל.

יתרת הנדל"ן להשקעה של הקבוצה במגזר שטחים להשכרה למשרדים ואחרים - הסתכמה ביום 30 ביוני 2010 בסך של כ- 3.5 מיליארד ש"ח, לעומת כ- 3.4 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2009.

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 ליום 30 ביוני, 2010, 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 12 מליון ₪ נזקפו לדוח רווח והפסד.

ההפסד מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של המגזר הסתכם ברבעון שני לשנת 2010 בסך של כ- 6 מיליון ש"ח, לעומת רווח של כ- 6 מליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. יצוין, כי עיקר הרווח שרשמה החברה ברבעון המקביל אשתקד נבע ממגדל המשרדים בהרצליה שבנייתו הסתיימה בשנת 2010 וכן מעליית ערך בגין הנכס באנגליה בשל עליית שער הלירה סטרלינג. מנגד הרבעון נרשם הפסד בגין הנכס באנגליה בשל ירידת שער הלירה סטרלינג וכן נרשמו הפסדים בגין התאמות לשוכרים במגדלי מרכז עזריאלי ובמשרדים במודיעין.

⁸ NOI -same property דומים שהיו בהחזקת הקבוצה לאורך כל התקופות המדווחות.

ההפסד מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של המגזר הסתכם בתקופת הדוח בסך של כ- 12 מיליון ש"ח, לעומת רווח של כ- 13 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. יצוין, כי עיקר הרווח שרשמה החברה בתקופה מקבילה אשתקד נבע ממגדל המשרדים במודיעין שבנייתו הסתיימה בשנת 2009 וכן מעליית ערך בגין הנכס באנגליה בשל עליית שער הלירה סטרלינג. מנגד בתקופת הדוח נרשם הפסד בגין הנכס באנגליה בשל ירידת שער הלירה סטרלינג ומהתאמות לשוכרים במגדלי מרכז עזריאלי ובמשרדים במודיעין.

1.10.3. מגזר גרנית:

חלק החברה (ללא זכויות מיעוט) בתוצאות מגזר גרנית הסתכם ברבעון שהסתיים ביום 30 ביוני 2010 בהפסד של כ- 4 מיליון ש"ח, לעומת רווח של כ- 11 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

חלק החברה (ללא זכויות מיעוט) בתוצאות מגזר גרנית הסתכם בששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2010 ברווח של כ- 9 מיליון ש"ח, לעומת רווח של כ- 22 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד.

להלן תמצית נתונים מתוך הדוח המאוחד של חברת גרנית:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2009	גידול (קיטון)	לששת החודשים שהסתיימו ביום		גידול (קיטון)	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום		
		30 ביוני 2009	30 ביוני 2010		30 ביוני 2009	30 ביוני 2010	
מיליוני ש"ח	%	מיליוני ש"ח		%	מיליוני ש"ח		
4,547	28%	2,038	2,604	22%	1,079	1,312	הכנסות
214	(14%)	105	90	(59%)	69	28	רווח תפעולי
94	(34%)	41	27	מרווח להפסד	20	(2)	רווח (הפסד) נקי

תמצית התוצאות העסקיות של גרנית:

עיקר העלייה בהכנסות גרנית נבעה מ: (1) עליות במחירי תזקיית 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 (5) עליה הנובעת מהאיחוד לראשונה של חברת דרך הים.

הרווח הגולמי

הרווח הגולמי של גרנית הסתכם בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2010 בסך של כ- 251 מיליוני ש"ח, לעומת כ- 269 מיליוני ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. ירידה בשיעור של כ-7% ברבעון הנוכחי נובעת בעיקר מ: (1) ירידה במרווחים של מתחמי התדלוק והמסחר שקוזה בחלקה בהשפעת העליה בכמויות שנמכרו ובגידול ברווח הגולמי של חנויות הנוחות בעיקר בשל עליה במספרן; (2) ירידה במרווחים של חלק מהתזקיקים בשיווק ישיר וכן בכמויות שנמכרו (3) הפסד מלאי בסך של כ- 2.9 מליון ₪ לעומת רווחי מלאי של כ- 10.6 מליון ₪ ברבעון המקביל אשתקד (רווחי/הפסדי מלאי הם רווחים או הפסדים שנוצרו בגין שינויי מחיר ברכישת תזקיקי נפט בגין כמות התזקיקים שבמלאי. רווחים מוכרים בעת מימוש המלאי בעוד שהפסדים מוכרים במועד שינוי המחיר) (4) עליית שער החליפין של הדולר, שהינו מטבע הרכישה של תזקיקי הנפט בתקופת הרבעון. רווחים שנבעו בתקופת הרבעון מעסקות מטבע עתידיות הנעשות כהגנה כלכלית (ברבעון המקביל אשתקד- הפסדים) נכללים בסעיף המימון ומבטלים את מרבית השפעות השינויים בשערי חליפין.

הרווח הגולמי של גרנית הסתכם בששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2010 בסך של כ- 512 מיליוני ש"ח, לעומת כ- 507 מיליוני ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. עלייה בשיעור של כ-1% בתקופת הדוח נובעת בעיקר מ: (1) ירידה במרווחים של מתחמי התדלוק והמסחר שקוזה בעליה בכמויות שנמכרו, בתחנות תדלוק נוספות שעברו להפעלת סונול ובגידול ברווח הגולמי של חנויות הנוחות בעיקר בשל עליה במספרן, (2) עלייה במרווחים של חלק מהתזקיקים בשיווק ישיר (3) הפסד מלאי בסך של כ- 0.3 מליון ₪ לעומת רווחי מלאי של כ- 7.6 מליון ₪ ברבעון המקביל אשתקד (רווחי/הפסדי מלאי הם רווחים או הפסדים שנוצרו בגין שינויי מחיר ברכישת תזקיקי נפט בגין כמות התזקיקים שבמלאי. רווחים מוכרים בעת מימוש המלאי בעוד שהפסדים מוכרים במועד שינוי המחיר) (4) שינויים בשער החליפין של הדולר, שהינו מטבע הרכישה של תזקיקי הנפט בתקופה. החברה מגינה כנגד שינויים אלו בעסקות מטבע עתידיות הנעשות כהגנה כלכלית. תוצאות העסקות נכללות בסעיף המימון ומבטלים את מרבית השפעות השינויים בשע"ח. (5) בתחום הצבע וגמר הבניה עליה בכמויות שנמכרו.

הוצאות מכירה הנהלה וכלליות

ברבעון השני שנת 2010, הסתכמו הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות במגזר גרנית בכ- 223 מיליוני ₪ בהשוואה לכ- 207 מיליוני ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. בתחום תזקיקי הנפט היתה עליה בהוצאות של כ- 13 מליון ש"ח. במתחמי תדלוק ומסחר היתה עליה בהוצאות שכר, שכירות ואחזקה בעיקר בשל תחנות נוספות שעברו להפעלת סונול ובשל פתיחת חנויות נוחות נוספות ברשת Sogood.

העלייה קוזה חלקית בצעדי התייעלות ובהשפעות יישום התיקון ל- IAS 17 "חכירות" בדבר סיווג חכירות של קרקע ומבנים, החל מינואר 2010 (ראה גם באור 2 לדוחות הכספיים המצורפים). בשיווק הישיר היתה עליה בהוצאות בעיקר בשל עליה בעלויות שכר והרחבת הפעילות בחלק מהתזקיקים.

העליה קוזה בחלקה בצעדי התייעלות. בתחום הצבע וגמר בניה היתה עליה בהוצאות של כ- 6 מליוני ש"ח בעיקר בשל הפעילות החדשה בתחום הגבס ומעליה בעלויות שכר. בתחום המים ושפכים היתה עליה קלה בהוצאות בעיקר בשל האיחוד לראשונה של דרך היס לעומת השפעת הוצאות חד פעמיות שהיו אשתקד. בתחומים אחרים היתה ירידה בהוצאות בעיקר בשל פעולות התייעלות ומכירת פעילות הרכב שנכללה ברבעון המקביל אשתקד.

בתקופת הדוח הסתכמו הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות במגזר גרנית בכ- 445 מליוני ש"ח בהשוואה לכ- 414 מליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. בתחום תזקיקי הנפט היתה עליה בהוצאות של כ- 28 מליוני ש"ח. במתחמי תדלוק ומסחר היתה עליה בהוצאות שכר, שכירות ואחזקה בעיקר בשל תחנות נוספות שעברו להפעלת סונול ובשל פתיחת חנויות נוחות נוספות ברשת Sogood. העלייה קוזה חלקית בצעדי התייעלות ובהשפעות יישום התיקון ל- IAS 17 "חכירות" בדבר סיווג חכירות של קרקע ומבנים, החל מינואר 2010 (ראה גם באור 2 לדוחות הכספיים המצורפים).

בשיווק הישיר היתה עליה בהוצאות בעיקר בשל עליה בעלויות שכר והרחבת הפעילות בחלק מהתזקיקים. העליה קוזה בחלקה בצעדי התייעלות. בתחום הצבע וגמר בניה היתה עליה בהוצאות של כ- 10 מליוני ש"ח בעיקר בשל הפעילות החדשה בתחום הגבס ומעליה בעלויות פרסום, שכר והובלה. בתחום המים ושפכים היתה עליה בהוצאות של כמיליון ש"ח בעיקר בשל האיחוד לראשונה של דרך היס. בתחומים אחרים היתה ירידה בהוצאות בעיקר בשל פעולות התייעלות ומכירת פעילות הרכב שנכללה בתקופה המקבילה אשתקד.

1.11. הערה בעניין מידע צופה פני עתיד

כוונות החברה הנזכרות בסעיפים 1.1.1 ו- 1.1.7 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 1.10.1 ו- 0, הינן 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 תזרימי המזומנים של החברה.

2. דיווח איכותי בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

2.1. כללי

ברבעון שהסתיים ביום 30 ביוני 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, למעט כמפורט להלן:

כאמור לעיל עם השלמת ההנפקה על פי התשקיף וההקצאה הפרטית של מניות החברה, במהלך חודש יוני, החלה החברה לנהל את כספי תמורת ההנפקה בהתאם למדיניות ולמגבלות שפרסמה החברה בפרק החמישי לתשקיף. ליום 30 ביוני 2010, הושקע חלק מתמורת ההנפקה בניירות ערך סחירים ולפיכך החברה עשויה להיות חשופה לתנודות במחירי ניירות הערך ושווי השוק של השקעותיה בהם, שעלולות להשפיע על שווי התיק המנוהל, תזרים המזומנים ואמצעיה הנזילים של החברה. כמו כן חלק קטן מהכספים מנוהלים בחו"ל במטבע דולר קנדי ולפיכך עשויה החברה להיות חשופה לתנודות בשערי החליפין של המטבע. ככלל ולמעט כפי שפירטה החברה בתשקיף, החברה אינה מבצעת פעולות הגנה כנגד חשיפות אלה.

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 30 ביוני 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, למעט ניתוח הרגישות לשינויים בשווי ההוגן של ניירות הערך הסחירים בהם השקיעה החברה את תמורת ההנפקה ליום המאזן, שינויים בשערי ניירות ערך צמודי מדד ונומינליים וכן שינויים בשער החליפין של הדולר הקנדי, כמפורט בנספח ג' לדוח הדירקטוריון.

2.4. טבלת בסיסי הצמדה

ראו מצ"ב נספח ד' לדוח דירקטוריון זה.

3. היבטי ממשל תאגידי

3.1. הליך אישור הדוחות הכספיים בתאגיד

ביום 26 באוגוסט, 2010, מינה דירקטוריון החברה ועדת כספים, שהרכבה נקבע בהתאם להוראות תקנות החברות (הוראות ותנאים לענין הליך אישור הדוחות הכספיים), התש"ע-2010, וחבריה הם ה"ה פרופ' ניב אחיטוב, מר יוסף צ'חנובר ומר יוסי קוצ'יק. הועדה תדון מידי רבעון, בין היתר, בתוצאות הכספיות קודם להצגתן בפני הדירקטוריון, לרבות בהערכות והאומדנים שנעשו בקשר עם הדוחות הכספיים והמדיניות החשבונאית שיושמה במסגרתם ותמליץ בפניו על אישור הדוחות. 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. הדוחות יאושרו על ידי דירקטוריון החברה אשר הוא האורגן שיופקד על בקרת העל בחברה. חברי הדירקטוריון הינם: מר דוד עזריאלי, יו"ר הדירקטוריון, הגב' דנה עזריאלי, סגנית יו"ר הדירקטוריון, מר מנחם עינן, דירקטור ומנכ"ל החברה, הגב' שרון עזריאלי, הגב' נעמי עזריאלי, מר יוסף צ'חנובר, מר יוסי קוצ'יק, פרופ' ניב אחיטוב ומר אפרים הלוי. חברי הוועדה וחברי הדירקטוריון מקבלים לידיהם את טיוטת הדוחות מספר ימים קודם לקיום הישיבות. הדירקטורים החיצוניים שמונו ביום 24 באוגוסט, 2010, סמוך לישיבת הדירקטוריון שאישרה את הדוחות הכספיים לרבעון זה, קיבלו אף הם את טיוטת הדוחות הכספיים והחומרים הנלווים זמן סביר קודם לישיבה, תוך התחייבות לסודיות בקשר עם המידע האמור טרם מינויים.

לישיבות הדירקטוריון בהם נידונים ומאושרים הדוחות הכספיים מוזמנים גם נציגי רואה החשבון המבקר של החברה, אשר נותנים את התייחסותם ומשיבים על שאלות המופנות אליהם מאת חברי הדירקטוריון הנוגעות לסוגיות מהותיות שינבעו מהנתונים שיוצגו בדוחות הכספיים נשוא הדיון. החל מהרבעון הבא, יוזמנו נציגי רואה החשבון המבקר גם לישיבות ועדת הכספים בהן ידונו וימליצו לדירקטוריון לאשר את הדוחות הכספיים. במסגרת הצגת הדוחות בפני הדירקטוריון, נערכת סקירה של ההתפתחויות המהותיות בתקופה והתוצאות הכספיות, תוך השוואה לתקופות קודמות במהלכה ניתן מענה לשאלות המופנות אליה מחברי הדירקטוריון. בסיום הדיון בדירקטוריון מתקיימת הצבעה במהלכה מאושרים הדוחות הכספיים.

3.2. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

ביום 24 באוגוסט, 2010, אישרה האסיפה הכללית של החברה את כהונתו של פרופ' ניב אחיטוב כדירקטור חיצוני מומחה, בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית. כאמור בדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר, 2009, דירקטוריון החברה קבע, בהתחשב בין השאר, בסוג החברה, גודלה, היקף פעילותה ומורכבותה, כי המספר המזערי הנדרש של דירקטורים בדירקטוריון שעליהם להיות בעלי "בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית", כהגדרת המונח בתקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), התשס"ו-2005, הינו דירקטור אחד (מעבר לדירקטור חיצוני בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית).

למועד הדוח מכהנים בדירקטוריון החברה שני (2) דירקטורים, אשר על סמך השכלתם וניסיונם, כפי שהצהירו בפני הדירקטוריון, הינם בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית: מר יוסף צ'חנובר ופרופ' ניב אחיטוב (דירקטור חיצוני).

3.3. שינויים בכהונת נושאי משרה בכירה

- 3.3.1. ביום 1 ביוני, 2010, מונו ה"ה הגב' דנה עזריאלי, הגב' שרון עזריאלי, הגב' נעמי עזריאלי, מר מנחם עינן ומר יוסי קוצ'יק כדירקטורים בחברה. לפרטים ראה דוח מיידי יום 3 ביוני, 2010 אסמכתא 2010-01-510000.
- 3.3.2. ביום 8 ביוני, 2010, אישרר הדירקטוריון את מינויה של הגב' דנה עזריאלי לסגנית יו"ר דירקטוריון פעיל בחברה, בהתאם להסכם שנחתם עימה ולאמור בהערת שוליים 6 לפרק השביעי בתשקיף. לפרטים ראה ביאור 5ט' לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני, 2010.
- 3.3.3. ביום 20 ביוני, 2010, מונתה הגב' מיכל קמיר ליועצת משפטית ומזכירת חברה. לפרטים ראה דוח מיידי יום 21 ביוני, 2010 אסמכתא 2010-01-528156.
- 3.3.4. ביום 21 ביוני, 2010, מונה מר איל יוהן למנהל בינוי והקמה בחברה, לאחר שחדל באותו מועד מלכהן כמזכיר החברה. לפרטים ראה דוח מיידי יום 21 ביוני, 2010 אסמכתאות-2010-01-528216 ; 2010-01-528219.
- 3.3.5. ביום 24 באוגוסט, 2010, אישרה האסיפה הכללית את המינויים של ה"ה פרופ' ניב אחיטוב ומר אפרים הלוי כדירקטורים חיצוניים בחברה. לפרטים ראה דוח מיידי יום 24 באוגוסט, 2010 אסמכתא 2010-01-598068.

3.4. פרטים נוספים בדבר החלטות שהתקבלו בדירקטוריון החברה ואסיפות בעלי המניות בחברה במהלך תקופת הדוח ואשר לא פורטו במסגרת התשקיף:

- 3.4.1. ביום 8 ביוני, 2010, החליט דירקטוריון החברה למנות ועדת דירקטוריון שתפקידה לנהל את תוכניות הפאנטום לעובדים, אשר חבריה הם מר דוד עזריאלי ומר מנחם עינן, בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה מיום 5 במאי, 2010. לפרטים בדבר הקצאת האופציות ראה להלן.
- 3.4.2. בהחלטה של דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית מיום 6 במאי, 2010, אושרה התקשרות החברה עם חברת ביטוח, לפיה תרכוש החברה פוליסת ביטוח נושאי משרה בתנאים כפי שפורטו בסעיף 7.4 לתשקיף. נכון למועד הדוח התקשרה החברה עם חברת ביטוח ורכשה פוליסת ביטוח כאמור. לפרטים נוספים ראה ביאור 5יד' לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני, 2010.

3.5. תגמולים לבעלי עניין ונושאי משרה בכירה:

- 3.5.1. ביום 10 ביוני, 2010 העניקה החברה את יחידות הפאנטום לעובדי החברה. לפרטים נוספים בדבר עלות ההוצאה בגין הענקת האופציות, לרבות בגין חלקו של מנכ"ל החברה ראה ביאור 5 (ז) לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2010. לדעת הדירקטוריון החברה, הענקת יחידות הפאנטום לעובדי החברה כאמור, הינה הוגנת וסבירה בנסיבות העניין. כאמור בתשקיף, לדעת החברה, מנגנון התגמול לעובדי החברה באמצעות יחידות הפאנטום, הינו מכשיר מקובל לתמרוץ עובדים בחברות מסוגה של החברה ואמצעי להגברת המוטיבציה של המנהלים והעובדים. כמפורט בתשקיף החברה, המנגנון שנקבע להבשלת היחידות קושר את התגמול להמשך תרומה לחברה ולתוצאותיה לאורך זמן. במסגרת זו, מותנה התגמול ו/או גובהו בשיפור במחיר המניה, אשר, בהכרח, מחזק את הקשר בין תרומת הניצעים לתוצאות החברה ומחיר המניה, ומייצר מוטיבציה למקבלי התגמול כאמור לקדם את החברה ככל שניתן.
- 3.5.2. לפרטים בדבר הפרשי תשלום שנרשמו ברבעון השני שנת 2010 ושולמו לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי למר דוד עזריאלי, יו"ר דירקטוריון החברה, בגין שנת 2009, בהתאם לחישוב סופי לחלק התגמול המבוסס על שיעור מהכנסות משכר דירה ופדיון על פי ההסכם שהיה בתוקף עובר לתשקיף (כפי שפורט בביאור 43'1) לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2009). לפרטים נוספים ראה ביאור 7 לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני, 2010.

3.6. פרטים נוספים בדבר החלטות שהתקבלו בדירקטוריון החברה ואסיפות בעלי המניות בחברה לאחר תאריך המאזן:

- 3.6.1. ביום 19 ביולי, 2010, החליט דירקטוריון החברה להמליץ לאסיפה הכללית לאשר כהונתם של ה"ה אפרים הלוי ופרופ' ניב אחיטוב כדירקטורים חיצוניים בחברה, וכן הורה על זימון אסיפה כללית מיוחדת לצורך כך.
- 3.6.2. ביום 19 ביולי, 2010, אישר דירקטוריון החברה תוספת לתוכנית הביקורת השנתית של החברה, לפיה, ישלים מבקר הפנים מיפוי סיכונים שערך בתחילת שנת 2010, וזאת לאור הפיכתה של החברה לחברה ציבורית ולצורך עבודת ועדת הביקורת לקראת תוכנית ביקורת לשנה הקרובה. דירקטוריון החברה קבע כי היקף השעות הנוספות לא יעלה על 50 בתעריף שנקבע לשנת 2010, כפי שפורט בדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר, 2009. דוח על מיפוי הסיכונים כאמור יוגש לוועדת הביקורת לקראת ישיבתה הראשונה.
- 3.6.3. ביום 1 ביולי, 2010, התקשרה החברה עם חברת כלל ביטוח, לבצוע ביטוח נזקי רכוש ואבדן רווחים בגין פעולות טרור ומלחמה לתקופה של שנה, בגבול אחריות של 100 מליון דולר למקרה ולתקופה. ההתקשרות בוצעה בהמשך לקבלת הצעת שוק הביטוח המקומי ומכרז ברוקרים בינלאומיים, על בסיס נוסח פוליסה שהורחב והותאם על ידי יועצי הביטוח של הקבוצה. כתוצאה מהמכרז הושגה הוזלה מהותית בפרמיה שנדרשה והורחבו תנאי הביטוח. הפרמיה השנתית עומדת על כ- 615,000 דולר.

3.6.4. ביום 24 באוגוסט, 2010, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה את מינויים של ה"ה אפרים הלוי ופרופ' ניב אחיטוב לדירקטורים חיצוניים בחברה, לתקופת כהונה של שלוש שנים, שתחילתה ביום 24 באוגוסט, 2010. פרטי הדירקטורים החיצוניים שמונו באותה אסיפה וכן תנאי כהונתם, לרבות גמול דירקטורים חיצוניים, ביטוח נושאי משרה והענקת כתבי פטור ושיפוי, פורטו במסגרת הזימון שפרסמה החברה ביום 19 ביולי, 2010, אסמכתא 2010-01-560226.

3.6.5. ביום 26 באוגוסט, 2010, מינה דירקטוריון החברה ועדת ביקורת, שהרכבה בהתאם להוראות חוק החברות, וחבריה הם ה"ה אפרים הלוי, פרופ' ניב אחיטוב ויוסף צ'חנובר. באותו היום מינה דירקטוריון החברה ועדת כספים, כמפורט בסעיף 3.1 לעיל.

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 ועדכונים לפרק תיאור עסקי התאגיד ליום 31 בדצמבר, 2009 ראו חלק ב' לדוח וביאור 5 לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני, 2010.

4.2. תביעות משפטיות

לפרטים ראו ביאור 4 לדוח הכספי המאוחד ליום 30 ביוני, 2010.

4.3. אומדנים חשבונאיים קריטיים

ברבעון שהסתיים ביום 30 ביוני, 2010 לא חלו שינויים לעומת המתואר בדוח הדירקטוריון על מצב עינייני התאגיד לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2009.

4.4. 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 משערוך 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 ולאחר שהדירקטוריון בחן את ההתפתחויות בתקופת הדוח ותוצאות החברה לאור הפרמטרים שנקבעו ומפורטים בביאור 2' לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני, 2010, העריך, כי לא חלו בה שינויים מהותיים בתקופת הדוח. נכון ליום 30 ביוני 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- 11.2 מיליארד ש"ח (כ- 33% מסך נכסי נדל"ן להשקעה של החברה).

4.5. 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.

4.6. 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:

- 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.
- לאמור בבאור ג2(2) בדבר התאמה בדרך של יישום למפרע של הדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 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 בתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2010.

מנחם עינן, מנכ"ל ודירקטור

דוד עזריאלי,
יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 29 באוגוסט, 2010

נספח א'

**מידע כספי נפרד
ליום 30 ביוני 2010
(בלתי מבוקר)**

קבוצת עזריאלי בע"מ

מידע כספי נפרד
ליום 30 ביוני 2010

(בלתי מבוקר)

ערוך בהתאם להוראות תקנה 38ד'
לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

קבוצת עזריאלי בע"מ

מידע כספי נפרד
ליום 30 ביוני 2010
(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

ע מ ד

א

דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר

מידע כספי ביניים נפרד (בלתי מבוקר)

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.נ.,

הנדון: דוח מיוחד לסקירת המידע הכספי הביניים הנפרד
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 30 ביוני 2010 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר סך ההשקעות בהן הסתכם לסך של כ- 441 מיליון ש"ח ליום 30 ביוני 2010 ואשר הרווח (הפסד) מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של כ- 15 מיליון ש"ח וכ- (1.5) מיליון ש"ח לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותן חברות מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבידורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום 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 מחווים 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.

בריטמן אלמגור זור ושות'
רואי חשבון

תל-אביב, 29 באוגוסט 2010

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

Brightman Almagor Zohar & Co. is a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu

קבוצת עזריאלי בע"מ

נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
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

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

סה"כ נכסים

התחייבויות והון עצמי

התחייבויות שוטפות

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

סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

הלוואות מתאגידים בנקאיים
אגרות חוב
התחייבויות אחרות
התחייבויות מסים נדחים
הטבות לעובדים

סה"כ התחייבויות לא שוטפות

הון עצמי

הון מניות
פרמיה על מניות
קרנות הון
עודפים

סה"כ הון עצמי מיוחס לבעלים של החברה האם

סה"כ התחייבויות והון עצמי

(*) סווג מחדש.

29 באוגוסט, 2010

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד

דוד עזריאלי
יו"ר הדירקטוריון

מנחם עינן
דירקטור ומנכ"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 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2009	2009	2010	2009	2010
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	

הכנסות

340,957	86,840	100,372	156,722	195,959	מדמי שכירות ניהול ואחזקה
123,342	-	-	-	-	רווח, נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
144,355	53,526	31,176	65,093	35,102	ובהקמה
365	365	2,000	365	2,000	הכנסות מימון
609,019	140,731	133,548	222,180	233,061	אחרות
					סה"כ הכנסות

עלויות והוצאות

12,623	2,811	3,087	4,194	5,255	עלות ההכנסות מדמי שכירות, ניהול ואחזקה
-	-	4,988	28,000	8,687	הפסד, נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
961	286	74	553	241	ובהקמה
36,139	5,822	9,553	12,106	22,699	מכירה ושיווק
186,357	61,660	68,465	70,591	80,205	הנהלה וכלליות
236,080	70,579	86,167	115,444	117,087	הוצאות מימון
					סה"כ עלויות והוצאות

372,939	70,152	47,381	106,736	115,974	רווח לפני חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
450,441	12,139	25,545	85,246	113,678	חלק ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס
823,380	82,291	72,926	191,982	229,652	רווח לפני מסים על ההכנסה
132,977	(19,443)	(10,648)	(28,795)	(26,607)	הכנסות (הוצאות) מסים על ההכנסה
956,357	62,848	62,278	163,187	203,045	רווח נקי לתקופה

רווח כולל אחר

470,259	(7,413)	(196,593)	(7,413)	(204,275)	שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים זמינים למכירה, נטו ממס
167	46	-	46	-	רווח אקטוארי בגין תכנית הטבה מוגדרת, נטו ממס
(1,166)	(7,634)	1,845	3,039	846	הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ
5,122	(2,935)	-	(4,725)	(9,856)	חלק ברווח (הפסד) הכולל האחר של חברות מוחזקות, נטו ממס
474,382	(17,936)	(194,748)	(9,053)	(213,285)	רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה, נטו ממס
1,430,739	44,912	(132,470)	154,134	(10,240)	סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה

קבוצת עזריאלי בע"מ
תזרים על תזרימי המזומנים

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2009	2010	2009	2010
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
956,357	62,848	62,278	163,187	203,045
192	42	103	100	176
(24)	-	-	-	-
(123,342)	-	4,988	28,000	8,687
43,314	6,722	31,696	10,729	39,424
8,345	1,441	2,021	2,634	2,370
(450,441)	(12,139)	(25,545)	(85,246)	(113,678)
(132,977)	19,443	10,648	28,795	26,607
(11,956)	9,997	52,121	18,892	47,011
148,659	2,956	(918,140)	148,333	(918,134)
(11,213)	104,563	877	7,953	7,060
13,319	34,587	1,126	24,081	454
3,832	15	1,144	15	1,144
(1,346)	(1,164)	554	(4,267)	403
442,719	229,311	(776,129)	343,206	(695,431)
54	-	-	-	-
(766,810)	(153,311)	(5,886)	(762,577)	(323,628)
(702)	(58)	(603)	(83)	(865)
(338,943)	(15,982)	-	(70,887)	-
(3,929)	-	(1,853)	(2,000)	(1,853)
(743,150)	(741,724)	-	(741,724)	-
-	-	-	-	211
(2,983)	(1,731)	378	(1,731)	154
412,639	-	110,905	-	134,843
(1,443,824)	(912,806)	102,941	(1,579,002)	(191,138)
(39,635)	-	-	(39,635)	(41,054)
930,000	-	-	480,000	225,000
(114,733)	(197,029)	(318,071)	(55,492)	(376,445)
332,752	892,266	(143,631)	877,266	(43,201)
5,388	22	669	5,597	1,758
(103,498)	(26,153)	(31,541)	(48,444)	(61,849)
-	-	2,484,039	-	2,484,039
1,010,274	669,106	1,991,465	1,219,292	2,188,248
9,169	(14,389)	1,318,277	(16,504)	1,301,679
25,652	21,314	15,188	25,652	31,727
(3,094)	982	(5,116)	(1,241)	(5,057)
31,727	7,907	1,328,349	7,907	1,328,349

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

רווח נקי לתקופה
פחת והפחתות
רווח הון ממימוש רכוש קבוע
הפסד (רווח), 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 וחייבים אחרים
שינוי בספקים וזכאים אחרים
שינוי בהפרשות ובהטבות לעובדים
שערך 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
תמורה ממימוש נכסים פיננסיים שיועדו בשווי
הוגן דרך רווח והפסד
החזר השקעה (השקעה) בנכסים פיננסיים
שיועדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד
גביית הלוואות לזמן ארוך מחברות מוחזקות

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
תמורה מהנפקת מניות (בניכוי הוצאות הנפקה
בסך של כ-40,997 אלפי ש"ח)

מזומנים, נטו - פעילות מימון

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
ליום 30 ביוני 2010

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 ליום 30 ביוני 2010 המתפרסמים עם מידע כספי נפרד זה.

ב. אירועים ועסקאות מהותיים בתקופת הדיווח:

(1) באשר להשלמת הנפקה של ניירות ערך לציבור בבורסה וההנפקה הפרטית - ראה באור 5 א' לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2010.

(2) באשר להתקשרות החברה בהסכם לרכישת קניין חפה, ראה באור 5 ב' לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2010.

(3) 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%.

(4) 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 5 ז' לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2010.

(5) באשר להחלטות הדירקטוריון והאסיפה הכללית מימים 5 ו-6 במאי 2010 בדבר שינוי ההון הרשום והמונפק של החברה, ראה באור 5 ח' לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2010.

(6) באשר להתקשרות החברה בהסכם בדבר תנאי העסקה של בעלת ענין בחברה, ראה באור 5 ט' לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2010.

(7) באשר להחלטת הדירקטוריון והאסיפה הכללית של החברה בדבר מתן תרומות לקרן עזריאלי (ישראל) ע"ר, ראה באור 5 י' לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2010.

(8) באשר להחלטת הדירקטוריון והאסיפה הכללית של החברה בדבר גמול הדירקטורים, ראה באור 5 יב' לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2010.

(9) 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 5 יג' לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2010.

קבוצת עזריאלי בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים
ליום 30 ביוני 2010

ב. אירועים ועסקאות מהותיים בתקופת הדיווח: (המשך)

- (10) באשר להחלטת הדירקטוריון ואסיפת בעלי המניות של החברה מיום 6 במאי 2010, בדבר פטור, ביטוח ושיפוי לנושאי משרה ודירקטורים, ראה באור 5 יד' לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2010.
- (11) באשר להחלטת הדירקטוריון מיום 6 במאי 2010, בדבר מדיניות חלוקת דיבידנדים בחברה, ראה באור 5 טו' לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2010.
- (12) באשר להחלטת הדירקטוריון מיום 5 במאי 2010 בדבר הסכם ניהול עם מר מנחם עינן המשמש כמנכ"ל החברה ודירקטור בחברה, ראה באור 5 טז' לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2010.
- (13) באשר להתחייבויות החברה לתאגיד בנקאי אשר העמיד לחברה מימון לרכישת קניין גבעתיים, ראה באור 5 כ' לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2010.
- (14) באשר לפרעון מוקדם של הלוואה לתאגיד בנקאי, ראה באור 5 כג' לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2010.
- (15) באשר להתחייבות להבטחת נזילות מספקת לפירעון ני"ע מסחריים, ראה באור 5 כד' לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2010.

נספח ב'

פוזיציות הקבוצה בנגזריה ליום 30 ביוני 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 30 ביוני 2010:

שווי נאות (אלפי ש"ח)	מועד פקיעה / פירעון / מימוש	מטבע	סכום אלפים
(1,733)	ינואר 2011 - יוני 2011	ש"ח	250,000

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 30 ביוני 2010:

שווי נאות (אלפי ש"ח)	מועד פקיעה / פירעון / מימוש	מטבע לשלם	מטבע לקבל	סכום אלפים
2,850	יולי - אוגוסט 2010	ש"ח	דולר	125,050
(472)	יולי 2010 - אפריל 2011	ש"ח	אירו	4,400

ההחזקה המרבית בנגזרים בתקופת הדוח של סך כל פוזיציות הרכישה לצורך הגנה על שער חליפין דולר - שקל היתה 129,400 אלפי דולר ארה"ב ושל סך פוזיציות הרכישה לצורך הגנה על שער חליפין אירו - שקל היתה 4,800 אלפי אירו.

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

נספח ג – מבחני רגישות

רגישות לשער חליפין שקל/דולר קנדי

דרך קביעת השווי	הפסד מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן של נכס	רווח מהשינויים בגורם השוק		
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	ירידה של 10%	ירידה של 5%		עליה של 5%	עליה של 10%	שיעור השינוי
הערך בספרים	(21,118)	(10,559)	211,184	10,559	21,118	מזומנים ושווי מזומנים
הערך בספרים	(3,780)	(1,890)	37,799	1,890	3,780	נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר
	<u>(24,898)</u>	<u>(12,449)</u>	<u>248,983</u>	<u>12,449</u>	<u>24,898</u>	סה"כ

רגישות לשינויים בשווי ניירות ערך

דרך קביעת השווי	הפסד מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן של נכס	רווח מהשינויים בגורם השוק		
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	ירידה של 10%	ירידה של 5%		עליה של 5%	עליה של 10%	שיעור השינוי
שווי שוק	(12,428)	(6,214)	124,283	6,214	12,428	מניות
שווי שוק	(31,785)	(15,892)	317,850	15,892	31,785	אגרות חוב צמודות מדד
שווי שוק	(5,043)	(2,522)	50,435	2,522	5,043	אגרות חוב צמודות מט"ח
שווי שוק	(38,703)	(19,351)	387,028	19,351	38,703	אגרות חוב לא צמודות
שווי שוק	<u>(11,122)</u>	<u>(5,561)</u>	<u>111,219</u>	<u>5,561</u>	<u>11,122</u>	אחרים
	<u>(99,081)</u>	<u>(49,540)</u>	<u>990,815</u>	<u>49,540</u>	<u>99,081</u>	סה"כ

רגישות לשערי ניירות ערך צמודי מדד

הפסד מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן של נכס	רווח מהשינויים בגורם השוק		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
ירידה של 2%	ירידה של 1%		עליה של 1%	עליה של 2%	שיעור השינוי
(6,366)	(3,183)	318,260	3,183	6,366	אגרות חוב צמודות מדד
(4)	(2)	205	2	4	אגרות חוב להמרה צמודות מדד
<u>(6,370)</u>	<u>(3,185)</u>	<u>318,465</u>	<u>3,185</u>	<u>6,370</u>	סה"כ

רגישות לשערי ניירות ערך נומינליים

הפסד מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן של נכס	רווח מהשינויים בגורם השוק		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
ירידה של 2%	ירידה של 1%		עליה של 1%	עליה של 2%	שיעור השינוי
(7,728)	(3,864)	386,413	3,864	7,728	אגרות חוב
(2,486)	(1,243)	124,284	1,243	2,486	מניות
(1,724)	(862)	86,237	862	1,724	קרנות נאמנות
<u>(11,938)</u>	<u>(5,969)</u>	<u>596,934</u>	<u>5,969</u>	<u>11,938</u>	סה"כ

נספח ד'

דיווח לפי בסיסי הצמדה ליום 30 ביוני 2010 לפי IFRS 7 (אלפי ש"ח)

ליום 30 ביוני 2010						
פריטים אחרים		מטבע זר		מטבע ישראלי		
סה"כ	אחרים	אחר (1)	דולר	צמוד מדד	לא צמוד	
נכסים שוטפים						
1,427,440	-	216,794	17,793	-	1,192,853	מזומנים ושווי מזומנים
990,815	165	67,898	7,519	318,262	596,971	נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר
52,364	-	-	-	-	52,364	פקדונות והשקעות לזמן קצר
1,313,081	-	7,157	76,331	3,194	1,226,399	לקוחות
108,000	47,789	1,000	6,401	20,491	32,319	חייבים ויתרות חובה
27,990	-	2,126	4,595	15,785	5,484	חייבים בגין עבודות בביצוע
339,560	339,560	-	-	-	-	מלאי
9,603	9,603	-	-	-	-	נכסי מסים שוטפים
4,268,853	397,117	294,975	112,639	357,732	3,106,390	סה"כ נכסים שוטפים
נכסים לא שוטפים						
14,427	14,427	-	-	-	-	השקעות בחברות כלולות
21,678	-	-	764	18,885	2,029	הלוואות לחברות כלולות
116,083	27,448	-	2,201	62,263	24,171	השקעות והלוואות
45,714	-	-	-	20,776	24,938	השקעות מוגבלות
1,483,128	-	8,448	-	-	1,474,680	נכסים פיננסיים זמינים למכירה
22,490	-	-	20,405	-	2,085	נכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד
555,124	-	-	-	484,816	70,308	חייבים לזמן ארוך בגין הסדר זכיון
134,548	-	-	134,548	-	-	מינהל הדלק
11,229,794	11,229,794	-	-	-	-	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
1,386,751	1,386,751	-	-	-	-	רכוש קבוע
547,775	547,775	-	-	-	-	נכסים בלתי מוחשיים
						דמי חכירה ששולמו מראש והוצאות
42,700	42,700	-	-	-	-	נדחות
98,599	98,599	-	-	-	-	נכסי מסים נדחים
15,698,811	13,347,494	8,448	157,918	586,740	1,598,211	סה"כ נכסים לא שוטפים
19,967,664	13,744,611	302,423	270,557	944,472	4,704,601	סה"כ נכסים

(1) בעיקר דולר קנדי ואירו

נספח ד'

דיווח לפי בסיסי הצמדה ליום 30 ביוני 2010 לפי IFRS 7 (אלפי ש"ח)

(המשך)

ליום 30 ביוני 2010					
פריטים אחרים		מטבע זר		מטבע ישראלי	
סה"כ	אחרים	אחר (1)	דולר	צמוד מדד	לא צמוד
1,957,277	-	24,066	248,957	471,648	1,212,606
646,905	-	28,469	327,374	12,639	278,423
369,547	150,963	1,103	7,628	56,397	153,456
101,328	-	-	-	101,328	-
37,550	37,550	-	-	-	-
16,899	16,899	-	-	-	-
3,129,506	205,412	53,638	583,959	642,012	1,644,485
3,276,569	175	-	107,960	2,844,540	323,894
1,859,374	-	-	-	1,859,374	-
48,445	48,445	-	-	-	-
104,892	510	-	42,828	58,969	2,585
1,338,913	1,338,913	-	-	-	-
6,628,193	1,388,043	-	150,788	4,762,883	326,479
9,757,699	1,593,455	53,638	734,747	5,404,895	1,970,964
10,209,965	12,151,156	249,785	(464,190)	(4,460,423)	2,733,637

התחייבויות שוטפות

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

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

סה"כ התחייבויות לא שוטפות

סה"כ התחייבויות

סך הכל החשיפה בדוח על המצב הכספי

(1) בעיקר אירו ולירה שטרלינג

נספח ה'

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'ג' 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 30 ביוני	
2009	2009	2010
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

נכסים

נכסים שוטפים

58,431	28,701	1,361,259	מזומנים ושווי מזומנים
179	505	918,313	נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר
-	45	-	פקדונות והשקעות לזמן קצר
19,418	34,229	18,680	לקוחות
27,628	9,757	13,912	חייבים ויתרות חובה
-	239	-	מלאי
86,051	65,573	3,419	נכסי מסים שוטפים
191,707	139,049	2,315,583	סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

761,329	721,905	765,145	השקעות בחברות מוחזקות
50,937	49,689	-	הלוואות לחברות מוחזקות
27,758	10,154	27,746	השקעות
1,694,432	1,121,287	1,444,363	נכסים פיננסיים זמינים למכירה
23,258	24,926	22,490	נכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד
10,794,913	10,467,338	11,158,483	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
41,015	38,916	41,872	רכוש קבוע
675	708	754	נכסי מסים נדחים
13,394,317	12,434,923	13,460,853	סה"כ נכסים לא שוטפים
13,586,024	12,573,972	15,776,436	סה"כ נכסים

נספח ה'

דוחות כספיים סולו מורחב

מאזן: המשך

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2009	2009	2010
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
833,101	1,245,324	914,724
37,261	33,279	35,546
69,919	61,985	74,717
377	1,000	716
940,658	1,341,588	1,025,703
2,833,429	2,547,466	2,530,500
1,195,458	1,092,906	1,137,030
4,335	320	5,818
33,227	32,265	35,399
1,236,679	1,497,356	1,214,494
5,303,128	5,170,313	4,923,241
6,300	6,217	18,223
40,351	40,351	2,518,357
457,258	(26,303)	243,116
6,810,291	6,017,463	7,018,656
7,314,200	6,037,728	9,798,352
28,038	24,343	29,140
7,342,238	6,062,071	9,827,492
13,586,024	12,573,972	15,776,436

התחייבויות והון עצמי

התחייבויות שוטפות

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

סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

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

סה"כ התחייבויות לא שוטפות

הון עצמי

הון מניות
פרמיה על מניות
קרנות הון
עודפים

הון עצמי המיוחס לבעלים של החברה האם

זכויות שאינן מקנות שליטה

סה"כ הון עצמי

סה"כ התחייבויות והון עצמי

נספח ה'

דוחות כספיים סולו מורחב

דוח רווח והפסד:

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2009	2010	2009	2010	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(*) 985,776	248,409	269,240	471,252	531,907	הכנסות
222,085	-	-	-	-	מדמי שכירות, ניהול ואחזקה
9,224	797	2,801	8,127	3,521	רווח, נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
88,053	19,222	-	36,992	19,300	ובהקמה
370	371	2,000	371	2,000	הכנסות מימון
1,305,508	268,799	274,041	516,742	556,728	חלק בתוצאות חברות מוחזקות, נטו ממס
					אחרות
					סה"כ הכנסות
(*) 197,876	(*)49,371	49,034	90,310	97,408	עלויות והוצאות
-	5,923	9,255	29,895	19,531	עלות ההכנסות מדמי שכירות, ניהול ואחזקה
(*) 2,059	(*) 441	270	941	748	הפסד, נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(*) 58,944	(*)11,422	12,826	23,463	32,105	ובהקמה
-	-	5,908	-	-	מכירה ושיווק
339,910	112,105	116,378	138,961	136,224	הנהלה וכלליות
-	-	208	1	208	חלק בתוצאות חברות מוחזקות, נטו ממס
598,789	179,262	193,879	283,571	286,224	הוצאות מימון
					אחרות
					סה"כ עלויות והוצאות
706,719	89,537	80,162	233,171	270,504	רווח לפני מסים על ההכנסה
293,311	(18,470)	(17,686)	(52,307)	(54,378)	הכנסות (הוצאות) מסים על ההכנסה
1,000,030	71,067	62,476	180,864	216,126	רווח נקי לתקופה כולל המיעוט

(*) סווג מחדש - ראה באור 2'1) לדוחות התמציתיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2010.



חלק ב'

עדכון תיאור עסקי התאגיד

ליום 30 ביוני 2010



קבוצת עזריאלי בע"מ

עדכון פרק תיאור עסקי התאגיד בתשקיף החברה¹

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

1. הנפקת מניות החברה

עדכון לסעיף 6.1.6 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

ביום 3 ביוני, 2010, השלימה החברה הנפקת 24,161,440 מניות רגילות במסגרת התשקיף, במחיר של 83.25 ₪ למניה. סך התמורה ברוטו בגין הקצאת המניות עמדה על סך של 2,011,440 אלפי ש"ח. לאחר השלמת ההנפקה האמורה הפכה החברה לחברה ציבורית. ביום 7 ביוני, 2010, החלו להיסחר מניות החברה בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.

2. הקצאה פרטית של מניות החברה

עדכון לסעיף 6.1.6 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

ביום 14 ביוני, 2010, השלימה החברה הקצאה פרטית של 6,169,320 מניות רגילות למשקיעים מסווגים. סך התמורה ברוטו בגין ההקצאה הפרטית עמדה על סך של 513,595,890 שקלים. לאחר הנפקת המניות וההקצאה הפרטית, מחזיק הציבור 25% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה. החל מיום 1 ביולי, 2010, נכללות מניות החברה במדד תל אביב 25.

3. התפתחויות הנוגעות לקניון עזריאלי אילון

עדכון לסעיף 6.4.2.5 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

למועד הדוח, אושרה תוכנית המתאר המאפשרת להוסיף קומה מסחרית שניה לקניון עזריאלי אילון. הוראות התוכנית קובעות, בין היתר, תוספת שטחים עיקריים בהיקף של עד 7,500 מ"ר.

4. התפתחויות הנוגעות לקניון עזריאלי עכו

עדכון לסעיף 6.4.2.8 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

נכון למועד זה, החלה קניית השלום בביצוע הפרוייקט, וזאת לאחר קבלת היתר בנייה למרכז מסחרי ומבנה חניה, הקובע כי אכלוס המבנה והשימוש המסחרי בו מותנה בקבלת אישורי רשויות כגון כיבוי אש, המשרד להגנת הסביבה. על מנת להבטיח תשלום היטל השבחה, העמידה החברה לזכות עיריית עכו ערבות בסך 225,000 ₪.

¹ כפי שפורסם ביום 12 במאי, 2010 ותוקן ביום 25 במאי, 2010.

5. התפתחויות הנוגעות למגדלי עזריאלי

עדכון לסעיף 6.5.2.5 לפרק תיאור עסקי התאגיד

ביום 17 באוגוסט, 2010, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, התקבלה בחברה ערבות בנקאית שהעמידו מלונות הירדן בקשר עם הסכם השכירות. כמו כן, כפי שנמסר לחברה, ביום 22 באוגוסט, 2010, קיבלו מלונות הירדן רשיון עסק להפעלת המלון, המותנה בתנאים סטנדרטיים למלון, והמותנה גם בתנאי של קבלת תעודת גמר למגדל המרובע עד ליום 23 באוגוסט 2011. החברה פעלה וממשיכה לפעול לקבלת תעודת גמר כאמור.

עדכון לסעיף 6.5.2.6 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

למועד הדוח הוסכם באופן עקרוני על הארכת הסכם השכירות במגדלי עזריאלי עם בזק, שהינה שוכר עיקרי בנכס, וזאת לתקופה של חמש שנים נוספות. למועד הדוח טרם נחתם ההסכם.

6. התפתחויות הנוגעות לפרוייקט מכרז חולון

עדכון לסעיף 6.5.2.9 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

למועד הדוח החלה קניית השלום בביצוע העבודות הקבלניות הראשונות, וזאת לאחר קבלת היתר לביצוע חפירה ודיפון.

7. התפתחויות בתחום פעילות גרנית הכרמל

עדכון לסעיף 6.6 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

החל מהדוחות הכספיים ליום 30 ביוני, 2010, גרנית מדווחת בדיווחיה לציבור על חמישה תחומי פעילות, וזאת לאור התווספות תחום פעילות נוסף: המים והשפכים. בתחום המים והשפכים פועלת גרנית באמצעות GES וחברות מאוחדות שלה. לפירוט בדבר תחום זה, ראו סעיף 6.6.33 לפרק תיאור עסקי התאגיד.

עדכון לסעיף 6.6.34.1 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ביום 10 באוגוסט, 2010, הודיע מנכ"ל סונול מר תמיר פוליקר על התפטרותו מתפקידו.

עדכון לסעיף 6.6.34.5 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, אשרו ועדת ביקורת ודירקטוריון טמבור התקשרות בתוספת להסכם למתן שירותי ניהול וכן אימוץ תוכנית תגמול ייעודית מסוג פנטום לחברה בבעלותו של מנכ"ל טמבור, על פיה יוענקו לה 810,258 יחידות פנטום, אשר יזכו אותה בגמול כספי שייגזר ממחיר המניה. יחידות הפנטום יבשילו ויהיו ניתנות למימוש בשלוש מנות שוות בכל שנה החל מיום 31 בדצמבר 2010. היחידות תפקענה בתום 24 חודשים ממועד ההבשלה של כל אחת מהמנות. עלות ההטבה במועד ההענקה, נאמדת בכ- 1 מיליון ₪.

כללי:

לדיווחים כלליים של החברה בדבר דיווחים שפרסמה חברת גרנית בתקופת הדוח, ראה דיווחים מימים 10 ביוני, 2010, 23 ביוני, 2010, 29 ביוני, 2010, 1 ביולי, 2010, 20 ביולי, 2010, 4 באוגוסט,

2010, 10 באוגוסט, 2010 (מספרי אסמכתא: 2010-01-517020, 2010-01-530616, 2010-01-535851, 2010-01-540444, 2010-01-560679, 2010-01-575043, 2010-01-582219, בהתאמה).

8. התפתחויות בהון האנושי

עדכון לסעיף 6.10.2 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

ביום 20 ביוני, 2010, מינתה החברה מנהל בינוי והקמה לפעילות הקבוצה. כמו כן מינתה החברה באותו היום יועצת משפטית ומזכירת חברה. לפרטים נוספים ראה דיווחי החברה מיום 21 ביוני, 2010, אסמכתאות 2010-01-528216 ו-2010-01-528156.

עדכון לסעיף 6.10.6 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

ביום 10 ביוני, 2010, הקצתה החברה 935,026 יחידות פאנטום בשווי כלכלי כולל של 28,350 מיליוני ₪ לנושאי משרה בכירים ועובדים בחברה, ביניהם למנכ"ל החברה. כמו כן מינה דירקטוריון החברה ביום 8 ביוני, 2010, את מר דוד עזריאלי ומר מנחם עינן לוועדה ליישום תוכנית האופציות. לפרטים נוספים ראה ביאור 5' לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני, 2010.

9. פרעון הלוואה

עדכון לסעיף 6.12.3 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

ביום 14 ביוני, 2010, פרעה החברה לבנק הפועלים הלוואה בסך של כ-300 מיליון שקלים, שניתנה לחברה לשם רכישת מניות בנק לאומי. ההלוואה נפרעה בהתאם למדיניות שנקבעה בתשקיף, מכספי תמורת ההנפקה. למועד הדוח, הוסר השעבוד מ-75% ממניות בנק לאומי ששועבדו לטובת אותה הלוואה. לפרטים נוספים בדבר התחייבויות החברה ראה דוח מצבת התחייבויות פיננסיות שפרסמה החברה בסמוך לפני פרסום דוח זה, ביום 26 באוגוסט, 2010.

10. מסגרת אשראי שהועמדה כנגד הנפקת נע"מ

עדכון לסעיף 6.12.5.1.4 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

למועד הדוח, מסגרת האשראי שהועמדה לחברה על ידי בנק הפועלים, בסך של 150 מיליון שקלים ובקשר עם הנפקת ניירות הערך המסחריים, פקעה והתחייבות החברה לגביה בקשר עם ניירות הערך המסחריים אינה נדרשת עוד. לפרטים נוספים ראה סעיף 16 להלן.

11. אגרות חוב (סדרה א') של החברה (לא סחיר)

עדכון לסעיף 6.12.5.2 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

ביום 29 ביוני, 2010, שילמה החברה תשלום ריבית בסך כולל של 8.5 מיליון ₪ למחזיקי אגרות החוב (סדרה א').

12. אגרות חוב (סדרה א') של קניית השלום (לא סחיר)

עדכון לסעיף 6.12.6.1 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

ביום 29 ביוני, 2010, שילמה קניית השלום קרן וריבית בסך כולל של 17 מיליון ₪ למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של קניית השלום. ליום 30 ביוני, 2010, יתרת הע.נ. של אגרות החוב (סדרה א') של קניית השלום הינה 451,328 ₪.

13. מגבלות אשראי**עדכון לסעיף 6.12.7 לפרק תיאור עסקי התאגיד:**

התחייבות החברה בנוגע למסגרות אשראי פנויות בטלה, כאמור בסעיף 10 לעיל.

14. מסגרות אשראי**עדכון לסעיף 6.12.8 לפרק תיאור עסקי התאגיד:**

כאמור לעיל, מסגרת האשראי שהעמיד בנק הפועלים לחברה, פקעה.

15. דירוג אגרות החוב שהנפיקה החברה**עדכון לסעיף 6.12.11.1 לפרק תיאור עסקי התאגיד:**

ביום 2 באוגוסט, 2010, הודיעה מידרוג על אישור דירוג Aa2 באופן יציב לאגרות החוב (סדרה א') שהנפיקה החברה. דוח המעקב של מידרוג פורסם בדיווח מיידי של החברה, מספר אסמכתא 2010-01-572829.

16. דירוג ניירות הערך המסחריים שהנפיקה החברה**עדכון לסעיף 6.12.11.2 לפרק תיאור עסקי התאגיד:**

ביום 29 ביוני, 2010, הודיעה מידרוג על אישור דירוג P-1 לניירות הערך המסחריים שהנפיקה החברה, בתוקף עד ליום 30 ביוני, 2011. לצורך הבטחת נזילות מספקת לפירעון ניירות הערך המסחריים, החברה התחייבה לשמור על סכום שלא יפחת מכ-300 מיליון ש"ח בפקדון, שלא ניתן לקזזו כנגד הלוואה בנקאית, בבנק אשר דירוגו לזמן קצר עומד על P-1 ואו באג"ח מדינת ישראל חופשיות משעבודים וזאת, עד למועד פירעון ניירות הערך המסחריים. בהתאם התחייבותה של החברה לשמירה על מסגרת אשראי פקעה. דוח המעקב של מידרוג פורסם בדיווח מיידי של החברה, מספר אסמכתא 2010-01-536649.

17. דירוג אגרות החוב שהנפיקה קניית השלום**עדכון לסעיף 6.12.11.3 לפרק תיאור עסקי התאגיד:**

ביום 2 באוגוסט, 2010, הודיעה מידרוג על אישור דירוג Aa2 באופן יציב לאגרות החוב (סדרה א') שהנפיקה קניית השלום. דוח המעקב של מידרוג פורסם בדיווח מיידי של החברה, מספר אסמכתא 2010-01-572844.

18. שעבודים**עדכון לסעיף 6.12.12 לפרק תיאור עסקי התאגיד:**

למועד הדוח, הוסר השיעבוד שהוטל על ידי בנק הפועלים על חלק ממניות בנק לאומי (75%) ששועבדו לטובת הלוואות, וזאת בהמשך לפרעון ההלוואה כאמור בסעיף 9 לעיל.

19. רישיון עסק לקניון עזריאלי חיפה**עדכון לסעיף 6.15.1.7 לפרק תיאור עסקי התאגיד:**

ביום 25 באוגוסט, 2010 התקבל היתר זמני להפעלת קניון עזריאלי חיפה, שיעמוד בתוקפו עד ליום 31 בדצמבר, 2010. הנהלת הקניון פועלת להשלמת התנאים הנדרשים לשם קבלת רישיון עסק קבוע.



חלק ג'
דוחות כספיים מאוחדים
ליום 30 ביוני 2010

קבוצת עזריאלי בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

ליום 30 ביוני 2010

(בלתי מבוקרים)

קבוצת עזריאלי בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 30 ביוני 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

5-6

דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל

7-11

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון העצמי

12-13

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

14-47

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 30 ביוני 2010, ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-23% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 ביוני 2010, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-83.3% וכ-82.9%, בהתאמה, מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של חברות כלולות אשר ההשקעה בהן הינה כ-36,105 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2010 וחלקה של הקבוצה בתוצאותיהן הינו כ-9,302 אלפי ש"ח וכ-6,955 אלפי ש"ח לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת 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 להכיר 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 30 ביוני 2009 וליום 31 בדצמבר 2009 על מנת לשקף את יישום הוראות התיקון של תקן חשבונאות בינלאומי 17 "חכירות".

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון

תל-אביב, 29 באוגוסט 2010

משרד ראשי - תל אביב	משרד רמת-גן	משרד ירושלים	משרד חיפה	משרד באר שבע	משרד 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 חנושית עומר, כנין 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.

קבוצת עזריאלי בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2009	2009	2010
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	

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
השקעות מוגבלות
נכסים פיננסיים זמינים למכירה
נכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד
חייבים לזמן ארוך בגין הסדר זיכיון (ראה באור 5'ח)
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

92,632	80,922	1,427,440
71,075	90,279	990,815
172,557	68,873	52,364
1,245,787	1,206,036	1,313,081
130,074	62,875	108,000
22,626	23,041	27,990
324,767	260,217	339,560
94,509	77,666	9,603
2,154,027	1,869,909	4,268,853
9,622	13,863	-
2,163,649	1,883,772	4,268,853

(**) 75,240	24,904	14,427
(**) 130,037	139,639	21,678
(**) 136,782	(**) 125,397	116,083
(**) 20,595	(**) 28,860	45,714
1,768,331	1,173,811	1,483,128
23,258	24,926	22,490
-	-	555,124
131,180	136,030	134,548
10,868,731	10,637,055	11,229,794
(*) 1,269,782	(*) 1,175,477	1,386,751
(*) 476,076	(*) 483,206	547,775
(*) 68,699	(*) 72,064	42,700
(**) 88,877	88,069	98,599
15,057,588	14,109,438	15,698,811

17,221,237	15,993,210	19,967,664
------------	------------	------------

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

(**) סווג מחדש, ראה באור 2ז.

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2009	2009	2010
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	

התחייבויות והון עצמי

התחייבויות שוטפות

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

1,767,259	2,092,876	1,957,277
674,539	548,124	646,905
341,086	326,550	369,547
101,214	97,967	101,328
37,773	39,867	37,550
29,116	24,333	16,899
2,950,987	3,129,717	3,129,506

התחייבויות לא שוטפות

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

3,176,163	2,888,329	3,276,569
1,962,127	1,863,096	1,859,374
18,032	17,283	-
49,713	43,639	48,445
33,227	32,264	104,892
-	2,150	-
1,338,934	1,635,068	1,338,913
6,578,196	6,481,829	6,628,193

הון עצמי

הון מניות
 פרמיה על מניות
 קרנות הון
 עודפים
הון עצמי המיוחס לבעלים של החברה האם

6,300	6,217	18,223
40,351	40,351	2,518,357
457,258	(26,303)	243,116
6,810,291	6,017,463	7,018,656
7,314,200	6,037,728	9,798,352

זכויות שאינן מקנות שליטה

סה"כ הון עצמי

סה"כ התחייבויות והון עצמי

377,854	343,936	411,613
7,692,054	6,381,664	10,209,965
17,221,237	15,993,210	19,967,664

יובל ברונשטיין
 סמנכ"ל כספים

מנחם עינן
 דירקטור ומנכ"ל

דוד עזריאלי
 יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 29 באוגוסט, 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 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2009	2010	2009	2010
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
	4,522,395	1,072,744	1,308,403	2,025,525
	1,007,580	253,556	271,804	482,692
	217,686	-	-	-
	67,320	7,261	19,235	42,531
	27,877	9,128	4,326	19,714
	5,842,858	1,342,689	1,603,768	2,570,462
				3,197,007
	3,501,107	811,935	1,061,110	1,535,590
	(*) 206,206	(*) 51,167	50,644	(*) 94,217
	-	5,847	10,078	31,570
	(*) 701,462	(*) 166,594	185,316	(*) 335,517
	(*) 214,833	(*) 50,811	50,467	(*) 101,225
	5,946	4,022	6,955	7,885
	492,135	152,024	157,501	208,365
	9,483	2,138	705	6,224
	5,131,172	1,244,538	1,522,776	2,320,593
				2,916,231
	711,686	98,151	80,992	249,869
	288,344	(27,084)	(18,516)	(69,005)
	1,000,030	71,067	62,476	180,864
				216,126
	479,978	(12,365)	(196,593)	(15,515)
	-	-	-	-
	(500)	75	-	75
	(659)	(43)	-	325
	(1,119)	(7,691)	2,027	3,229
	477,700	(20,024)	(194,566)	(11,886)
				(219,616)
	1,477,730	51,043	(132,090)	168,978
				(3,490)

הכנסות

ממכירות, מעבודות ומשירותים
מדמי שכירות, ניהול ואחזקה
רווח, נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן
להשקעה ובהקמה
הכנסות מימון
אחרות (ראה באור 5ה)
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
רווח (הפסד) אקטוארי בגין תכנית הטבה
מוגדרת, נטו ממס
רווח (הפסד) בגין גידור תזרימי מזומנים, נטו ממס
הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ
רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה, נטו ממס

סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה

(*) סווג מחדש - ראה באור 22.

קבוצת עזריאלי בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
(המשך)

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2009	2010	2009	2010
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
	956,357	62,848	163,187	203,045
	43,673	8,219	17,677	13,081
	<u>1,000,030</u>	<u>71,067</u>	<u>180,864</u>	<u>216,126</u>
	1,430,739	44,912	154,134	(10,240)
	46,991	6,131	14,844	6,750
	<u>1,477,730</u>	<u>51,043</u>	<u>168,978</u>	<u>(3,490)</u>
	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח
	10.52	0.69	1.79	2.15
	90,942,000	90,942,000	90,942,000	94,656,996

רווח נקי לתקופה מיוחס ל:
בעלים של החברה האם
זכויות שאינן מקנות שליטה

סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה מיוחס ל:
בעלים של החברה האם
זכויות שאינן מקנות שליטה

רווח בסיסי ומדולל למניה רגילה אחת בת
0.1 ש"ח ע.ג. המיוחס לבעלים של החברה
האם

הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש
בחישוב הרווח הבסיסי והמדולל למניה
(ראה באור 5ח)

קבוצת עזריאלי בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון העצמי

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2010 (בלתי מבוקר)

סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	קור הערכה מחדש של							הון מניות
		סה"כ מיוחס לבעלים של החברה האם	עודפים	קורות הון אחרות	אלפי ש"ח	קדושים	קור הון בגין עסקאות עם צדדים	קור הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	
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
216,126 (16,387)	13,081 (6,531)	203,045 (9,856)	203,045	-	-	-	-	-	-
(204,275)	-	(204,275)	-	-	-	-	(204,275)	-	-
1,046 (3,490)	200	846 (10,240)	203,045	-	-	846	(214,131)	-	-
1,570	1,565	5	5	-	-	-	-	-	-
-	65	(65)	(279)	-	195	-	19	-	-
-	-	-	(8,890)	-	-	-	-	-	8,890
2,481,039 (5,898)	- (5,898)	2,481,039	-	-	-	-	-	2,478,006	3,033
-	1,052	(1,052)	-	(1,052)	-	-	-	-	-
33,562	33,562	-	-	-	-	-	-	-	-
-	19	(19)	-	-	(19)	-	-	-	-
2,510,273	30,365	2,479,908	(9,164)	(1,052)	176	-	19	2,478,006	11,923
10,209,965	411,613	9,798,352	7,018,656	(1,052)	(31,008)	(11,739)	286,915	2,518,357	18,223

סה"כ הון עצמי ליום 30 ביוני 2010	18,223
תפקידם כבעלי מניות	11,923
סה"כ עסקאות עם בעלי מניות החברה האם במסגרת קורן הון בשל עסקאות עם צדדים קשורים	-
רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת	-
רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת	-
דיבידנד ששולם בידי חברה מאוחדת	3,033
של כ- 43,997 אלפי ש"ח (ראה באור א'1)	-
הנפקת מניות של החברה (בניכוי הצאות הנפקה בסך הקצאת מניות הטבה של החברה (ראה באור ח'5)	8,890
בשל הנפקות מניות בחברה מאוחדת	-
שנינו בזכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת	-
מימוש כתבי אופציה בחברה מאוחדת	-
הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ	-
מסמ	-
שנינו בשווי הוגן של נכסים פיננסיים זמניים למכירה, נטו	-
מימוש נכסים פיננסיים זמניים למכירה, נטו מסמ	-
רווח נקי לתקופה	-
סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה	-
השפעת השינויים במדיניות החשבונאית (ראה באור א'2)	-
יתרה ליום 1 בינואר 2010 לאחר השפעת השינויים במדיניות החשבונאית	6,300
יתרה ליום 1 בינואר 2010	6,300

סה"כ הון עצמי ליום 30 ביוני 2010

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

קור הון בשל עסקאות עם צדדים קשורים

באור 5"ח

רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת

רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה בצרוף עסקים (ראה

באור 5"ח)

דיבידנד ששולם בידי חברה מאוחדת

של כ- 43,997 אלפי ש"ח (ראה באור 1"א)

הנפקת מניות של החברה (בניכוי הוצאות הנפקה בסך

הקצאת מניות הטבה של החברה (ראה באור 5"ח)

בשל הנפקת מניות בחברה מאוחדת

שינוי בזכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת

מימוש כתיב אופציה בחברה מאוחדת

סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה

הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ

ממ

שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים זמינים למכירה, נטו

מימוש נכסים פיננסיים זמינים למכירה, נטו ממ

רווח נקי לתקופה

יתרה ליום 1 בינואר 2010

השפעת השינויים במדיניות החשבונאית (ראה באור

ג2)

יתרה ליום 1 בינואר 2010 לאחר השפעת השינויים

במדיניות החשבונאית

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת עזריאלי בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון העצמי
(המשך)

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2009 (בלתי מבוקר)

סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	ק"ר הערכה מחדש של						סה"כ מיוחס לבעלים של החברה האם	עודפים	אלפי ש"ח		ק"ר הון בגין עסקאות עם צדדים	ק"ר הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	נכסים פיננסיים זמינים למכירה	פרמיה על מניות	הון מניות
		סה"כ	מקנות שליטה	ק"ר הון בגין מזומנים	ק"ר הון בגין גידור תזרימי	ק"ר הון בגין עסקאות עם צדדים	ק"ר הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ			מזומנים	נכסים פיננסיים זמינים למכירה					
6,215,099	331,505	5,883,594	5,854,230	337	(31,051)	(11,419)	24,929	40,351	6,217							
180,864	17,677	163,187	163,187	-	-	-	-	-	-							
75	29	46	46	-	-	-	-	-	-							
(15,515)	(3,235)	(12,280)	-	-	-	-	(12,280)	-	-							
325	159	166	-	166	-	-	-	-	-							
3,229	214	3,015	-	-	-	-	3,015	-	-							
168,978	14,844	154,134	163,233	166	-	-	3,015	(12,280)	-							
(2,927)	(2,927)	-	-	-	-	-	-	-	-							
514	514	-	-	-	-	-	-	-	-							
(2,413)	(2,413)	-	-	-	-	-	-	-	-							
6,381,664	343,936	6,037,728	6,017,463	503	(31,051)	(8,404)	12,649	40,351	6,217							

יתרה ליום 1 בינואר 2009

רווח נקי לתקופה

רווח אקטוארי בגין תכנית הטבה מוגדרת, נטו ממס
שינוי בשווי הוגן של 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 30 ביוני 2009

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת עזריאלי בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון העצמי
(המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2010 (בלתי מבוקד)

		קרן הערכה מחדש של												הון מניות	
סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ מיוחס לבעלים של החברה האם	עודפים	קרנות הון אחרות	אלפי ש"ח		קצורים עם צדדים	קרן הון בגין עסקאות הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	נכסים פיננסיים זמינים למכירה	פרמיה על מניות					
					אחרות	סה"כ									
7,833,352	382,505	7,450,847	6,965,268	-	(30,996)	(13,584)	483,508	40,351	6,300						
62,476	198	62,278	62,278	-	-	-	-	-	-	-					
(196,593)	-	(196,593)	-	-	-	-	(196,593)	-	-	-					
2,027	182	1,845	-	-	-	1,845	-	-	-	-					
(132,090)	380	(132,470)	62,278	-	-	1,845	(196,593)	-	-	-					
-	-	-	(8,890)	-	-	-	-	-	8,890						
2,481,039	-	2,481,039	-	-	-	-	-	2,478,006	3,033						
-	1,052	(1,052)	-	(1,052)	-	-	-	-	-	-					
33,562	33,562	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
(5,898)	(5,898)	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
-	12	(12)	-	-	(12)	-	-	-	-	-					
2,508,703	28,728	2,479,975	(8,890)	(1,052)	(12)	-	-	2,478,006	11,923						
10,209,965	411,613	9,798,352	7,018,656	(1,052)	(31,008)	(11,739)	286,915	2,518,357	18,223						

סה"כ הון עצמי ליום 30 ביוני 2010

תפקידם כבעלי מניות

סה"כ עסקאות עם בעלי מניות החברה האם במסגרת קרן הון בשל עסקאות עם צדדים קשורים

דיבידנד ששולם בידי חברה מאוחדת

באור 5-ח)

רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת

רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת

של כ- 43,997 אלפי ש"ח (ראה באור 1א)

הנפקת מניות של החברה (בניכוי הוצאות הנפקה בסך

הקצאת מניות הטבה של החברה (ראה באור 5ח)

סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה

הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ

ממס

שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים זמינים למכירה, נטו

רווח נקי לתקופה

יתרה ליום 1 באפריל 2010

סה"כ הון עצמי ליום 30 ביוני 2010

יתרה ליום 1 באפריל 2010

רווח נקי לתקופה
שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים זמינים למכירה, נטו ממס

הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ

סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה

הקצאת מניות הטבה של החברה (ראה באור 5ח)
הנפקת מניות של החברה (בניכוי הוצאות הנפקה בסך של כ- 43,997 אלפי ש"ח) (ראה באור 1א)
רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת
רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה בצרוף עסקים (ראה באור 5ח)
דיבידנד ששולם בידי חברה מאוחדת
קרן הון בשל עסקאות עם צדדים קשורים

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

קבוצת עזריאלי בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון העצמי
(המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2009 (בלתי מבוקר)										
סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הערכה מחדש של								
		סה"כ מיוחס לבעלים של החברה האם	עודפים	מזומנים	קרן הון בגין	קצושים	קרן הון בגין	קרן הון בגין	נכסים פיננסיים	נכסים פיננסיים
אלפי ש"ח										
(בלתי מבוקר)										
6,330,362	337,546	5,992,816	5,954,569	525	(31,051)	(832)	23,037	40,351	6,217	
71,067	8,219	62,848	62,848	-	-	-	-	-	-	
75	29	46	46	-	-	-	-	-	-	
(12,365)	(1,977)	(10,388)	-	-	-	-	(10,388)	-	-	
(43)	(21)	(22)	-	(22)	-	-	-	-	-	
(7,691)	(119)	(7,572)	-	-	-	(7,572)	-	-	-	
51,043	6,131	44,912	62,894	(22)	-	(7,572)	(10,388)	-	-	
259	259	-	-	-	-	-	-	-	-	
259	259	-	-	-	-	-	-	-	-	
6,381,664	343,936	6,037,728	6,017,463	503	(31,051)	(8,404)	12,649	40,351	6,217	

יתרה ליום 30 ביוני 2009	תפקידם כבעלי מניות	סה"כ עסקאות עם בעלי מניות החברה האם במסגרת	תשלום מבוסס מניות לעובדים בחברות מאוחדות
רווח נקי לתקופה	רווח אקטוארי בגין תכנית הטבה מוגדרת, נטו ממס	הפסד בגין מדידה מחדש של נכסים פיננסיים זמינים למכירה, נטו ממס	הפסד בגין גידור תזרימי מזומנים, נטו ממס
רווח נקי לתקופה	הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ	סה"כ רווח כולל לתקופה	

יתרה ליום 1 באפריל 2009

רווח נקי לתקופה
רווח אקטוארי בגין תכנית הטבה מוגדרת, נטו ממס
הפסד בגין מדידה מחדש של נכסים פיננסיים זמינים למכירה, נטו ממס
הפסד בגין גידור תזרימי מזומנים, נטו ממס
הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ
סה"כ רווח כולל לתקופה

תשלום מבוסס מניות לעובדים בחברות מאוחדות

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

יתרה ליום 30 ביוני 2009

קבוצת עזריאלי בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון העצמי
(המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2009

		קרן הערכה מחדש של											
סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ מיוחס לבעלים של החברה האם	עודפים	אלפי ש"ח		קרן הון בגין עסקאות עם צדדים	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	למכירה	פרמיה על מניות	הון מניות			
				גידור תזרימי מזומנים	קצוים								
6,215,099	331,505	5,883,594	5,854,230	337	(31,051)	(11,419)	24,929	40,351	6,217	יתרה ליום 1 בינואר 2009			
1,000,030	43,673	956,357	956,357	-	-	-	-	-	-	רווח נקי לשנה			
479,978	3,880	476,098	-	-	-	-	476,098	-	-	שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים זמינים למכירה, נטו ממס			
(500)	(287)	(213)	(213)	-	-	-	-	-	-	הפסד אקטוארי בגין תכנית הטבה מוגדרת, נטו ממס			
(659)	(322)	(337)	-	(337)	-	-	-	-	-	הפסד בגין גידור תזרימי מזומנים, נטו ממס			
(1,119)	47	(1,166)	-	-	-	(1,166)	-	-	-	הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ			
1,477,730	46,991	1,430,739	956,144	(337)	-	(1,166)	476,098	-	-	סה"כ רווח כולל לשנה			
(2,927)	(2,927)	-	-	-	-	-	-	-	-	פקיעת כתבי אופציה בחברה מאוחדת			
(251)	(251)	-	-	-	-	-	-	-	-	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת			
2,403	2,403	-	-	-	-	-	-	-	-	תשלום מבוסס מניות לעובדים בחברות מאוחדות			
-	-	-	(83)	-	-	-	-	-	-	הנפקת מניות של החברה	83		
-	133	(133)	-	-	(133)	-	-	-	-	קרן הון בשל עסקאות עם צדדים קשורים	-		
(775)	(642)	(133)	(83)	-	(133)	-	-	-	83	סה"כ עסקאות עם בעלי מניות החברה האם במסגרת תפקידים כבעלי מניות			
7,692,054	377,854	7,314,200	6,810,291	-	(31,184)	(12,585)	501,027	40,351	6,300	הסה"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 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2009	2010	2009	2010
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
1,000,030	71,067	62,476	180,864	216,126
136,259	35,988	33,978	72,886	69,553
4,776	515	-	3,815	-
1,583	-	-	1,583	-
(217,686)	5,847	10,078	31,570	22,056
422,214	142,114	144,213	153,686	184,406
6,683	1,845	2,021	2,631	2,370
4,327	(841)	(1,122)	2,721	(407)
5,946	4,022	6,955	7,885	9,237
2,403	259	-	514	-
(288,344)	27,084	18,516	69,005	64,650
166,799	10,489	(919,393)	147,430	(920,222)
1,041	1,014	208	1,014	208
-	(434)	-	(434)	(22,265)
(2,927)	-	-	(2,927)	-
-	-	(1,091)	-	(1,091)
(38,624)	4,401	46,749	4,053	30,479
4,956	22,421	(8,331)	60,807	(14,717)
4,597	9,229	(5,456)	(253)	(3,368)
(1,346)	(1,164)	554	(4,267)	403
(172)	130,106	10,062	86,962	(18,653)
-	-	(20,846)	-	(20,846)
199,846	91,566	50,014	84,188	(12,568)
5,160	980	(3,566)	(4,180)	(4,676)
1,417,521	556,508	(573,981)	899,553	(419,325)

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

רווח נקי לתקופה
פחת והפחתות
ירידת ערך רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
הפחתות וירידת ערך השקעות והלוואות
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 (רווח) ממימוש רכוש קבוע, נדל"ן
להשקעה 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
הפסד ממימוש השקעות בחברות כלולות
רווח ממימוש השקעות בנכסים פיננסיים זמינים
למכירה
פקיעת כתבי אופציה בחברה מאוחדת
רווח משערוך החזקה קודמת בחברה כלולה
בשל עליה לשליטה
מסי הכנסה שהתקבלו (ששולמו), נטו
שינוי במלאי
שערוך יתרת מנהל הדלק
שערוך נכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך
רווח והפסד
שינוי בלקוחות וחייבים אחרים
שינוי בחייבים בגין הסדר זיכיון
שינוי בספקים וזכאים אחרים
שינוי בהפרשות ובהטבות לעובדים
מזומנים, נטו - פעילות שוטפת

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 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2009	2010	2009	2010
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
10,381	1,166	19,427	2,958	22,284
85,913	-	-	-	1,858
(998,108)	(203,859)	(33,477)	(924,168)	(379,120)
(257,223)	(42,642)	(59,588)	(100,814)	(97,128)
(70,753)	(12,090)	(3,866)	(17,689)	(9,919)
135	45	(196)	89	(196)
(124,607)	(16,679)	2,553	(20,963)	120,228
-	-	(4,432)	-	(4,432)
(16,212)	(12,074)	95	(790)	(7,793)
(743,150)	(741,724)	-	(741,724)	-
-	-	-	-	211
(2,983)	(1,731)	378	(1,731)	154
(11,886)	(727)	(2,428)	(3,840)	(5,510)
33,908	5,895	2,004	15,330	6,827
11,183	6,869	-	11,069	-
11,029	3,004	8,946	5,426	10,924
-	-	51,107	-	73,986
(45,863)	-	-	(45,863)	-
-	-	(20,537)	-	(20,537)
2,600	2,100	-	2,100	35,616
(2,115,636)	(1,012,447)	(40,014)	(1,820,610)	(252,547)
99,279	-	-	-	-
(133,833)	(32,856)	(36,158)	(99,164)	(107,126)
1,097,074	(180,000)	72,647	586,309	395,647
(336,493)	(87,680)	(406,987)	(175,054)	(579,890)
282,819	812,248	(60,341)	744,862	(11,753)
(1,069)	(481)	(926)	(1,499)	(1,177)
11,994	2,216	1,322	9,087	3,210
(*) (5,200)	-	-	-	-
-	-	(5,898)	-	(5,898)
-	-	1,572	-	1,572
-	-	2,484,039	-	2,484,039
(297,487)	(65,805)	(88,676)	(136,364)	(166,060)
717,084	447,642	1,960,594	928,177	2,012,564
18,969	(8,297)	1,346,599	7,120	1,340,692
75,771	89,968	86,246	75,771	92,632
(2,108)	(749)	(5,405)	(1,969)	(5,884)
92,632	80,922	1,427,440	80,922	1,427,440

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

תמורה מממוש רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
תמורה מממוש 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
גידול בהשקעות מוגבלות
תקבול (תשלום) עבור סילוק מכשירים פיננסיים
נגזרים, נטו
השקעה בנכסים פיננסיים זמינים למכירה
תמורה מממוש נכסים פיננסיים שיועדו בשווי
הוגן דרך רווח והפסד
החזר השקעה (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
רכישת חברות שאוחדו לראשונה
תמורה מממוש נכסים פיננסיים זמינים למכירה

מזומנים, נטו - פעילות השקעה

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
דיבידנד למיעוט בחברה מאוחדת
תמורה מממוש כתבי אופציות למניות על ידי
עובדים בחברה מאוחדת
תמורה מהנפקת מניות (בניכוי הוצאות הנפקה
בסך של כ-40,997 אלפי ש"ח)
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(2).

קבוצת עזריאלי בע"מ
באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 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 30 ביוני 2010, כוללים את אלה של החברה ושל החברות הבנות שלה (להלן יחד - "הקבוצה"), וכן את זכויות הקבוצה בחברות כלולות ובישויות בשליטה משותפת.

החברה מוחזקת בשיעור של כ-75% (עד להנפקת החברה הוחזקה החברה בשיעור של 100%) על ידי 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 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.

ביום 3 ביוני 2010 השלימה החברה הנפקת 24,161,440 מניות בנות 0.1 ש"ח ע.ג. כל אחת, במסגרת התשקיף, במחיר של 83.25 ש"ח למניה אחת (להלן - "הנפקת המניות"). הצעת המניות לא הובטחה בחיתום ולצורך הפצת המניות על פי התשקיף, התקשרה החברה בהסכמי הפצה בתמורה לעמלה, הכל כפי שמפורט בתשקיף. סך התמורה ברוטו בגין הקצאת כל המניות שהוצעו לציבור על פי התשקיף ונענו כאמור לעיל, עמדה על סך של 2,011,440 אלפי ש"ח.

לאחר השלמת ההנפקה האמורה, הפכה החברה לחברה ציבורית ומניותיה נרשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב ביום 7 ביוני 2010.

ביום 14 ביוני 2010 השלימה החברה הקצאה פרטית של 6,169,320 מניות החברה למשקיעים מסווגים במחיר של 83.25 ש"ח למניה (להלן - "ההקצאה הפרטית"). סך התמורה ברוטו בגין הקצאת כל המניות שהוצעו בהצעה הפרטית ונענו כאמור לעיל, עמדה על סך של 513,596 אלפי ש"ח.

הוצאות ההנפקה הסתכמו לסך של כ-44 מיליון ש"ח.

לאחר הנפקת המניות וההקצאה הפרטית, מחזיק הציבור כ-25% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה. החל מיום 1 ביולי 2010, נכללות מניות החברה במדד תל אביב 25.

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 תזקיקי נפט, מתחמי תדלוק ומסחר, צבע וגמר בניה, תפעול מתקנים ומערכות להתפלת מים ואחרים.

קבוצת עזריאלי בע"מ
באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 2010

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 לאילו שיושמו 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 ו-2ז.

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 שהתוצאות 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.

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 לרכישת בגין צירוף עסקים מטופלות כהוצאה בתקופה בה הן מתהוות והשירותים מתקבלים.

קבוצת עזריאלי בע"מ
באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 2010

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

(1) צירופי עסקים ועסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה (המשך)

- 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.
 - הרכשת 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 הוגן 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.

(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 המתקן, יש לבחון את סיווג חכירת הקרקע בהתאם לקריטריונים הרגילים לסיווג חכירות כמימוניות או כתפעוליות.

כמו כן נקבע כי מרכיבי הקרקע ומבנים בחכירה של קרקע נבחים 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 ידי 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 כמחכורות בחכירה מימונית והציגה אותן כרכוש קבוע. בהתאם להוראות IAS 17, הקבוצה לא הכירה בנכס ובהתחייבות בגין תשלומים עתידיים למימוש האופציות להארכת תקופת החכירות, מאחר ותשלומים אלה מהווים דמי חכירה מותנים, הנגזרים משווייה הוגן של הקרקע במועדי החידוש העתידיים של הסכמי החכירה.

קבוצת עזריאלי בע"מ
באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 2010

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

(2) חכירות (המשך)

(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 ידי 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 ידי 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 ריאלי 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 2ד(א) להלן.

(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- IAS 17 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 2ד(ב) 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-30 ביוני 2009, ראה סעיף 2ד(ב) להלן.

קבוצת עזריאלי בע"מ
באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 2010

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

(2) חכירות (המשך)

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

ליום 30 ביוני 2009

כמדוח בדוחות כספיים אלה	השפעת היישום למפרע	
	של מדיניות חשבונאית	כפי שדווח בעבר
	אלפי ש"ח	

1,175,477	8,846	1,166,631
483,206	(22,760)	505,966
72,064	13,914	58,150

נכסים

רכוש קבוע, נטו לפי עלות
נכסים בלתי מוחשיים, נטו
דמי חכירה ששולמו מראש והוצאות נדחות

ליום 31 בדצמבר 2009

כמדוח בדוחות כספיים אלה	השפעת היישום למפרע	
	של מדיניות חשבונאית	כפי שדווח בעבר
	אלפי ש"ח	

1,269,782	8,718	1,261,064
476,076	(20,951)	497,027
68,699	12,233	56,466

נכסים

רכוש קבוע, נטו לפי עלות
נכסים בלתי מוחשיים, נטו
דמי חכירה ששולמו מראש והוצאות נדחות

השפעת היישום למפרע של המדיניות החשבונאית לעיל על תמצית הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל ועל הרווח למניה לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2009 ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2009, אינה מהותית.

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 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2009 לא היתה השפעה מהותית על תמצית דוחות ביניים אלה.

קבוצת עזריאלי בע"מ
באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 2010

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

▪ **תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 9, מכשירים פיננסיים**

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 משובצים 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.

▪ **תיקון IAS 1, הצגת דוחות כספיים**

במסגרת התיקון נקבע כי פריטי הרווח הכולל האחר יוצגו על פני הדוח על השינויים בהון העצמי או בבאורים, על פי מדיניות החשבונאית של החברה. התיקון ייושם למפרע.

▪ **תיקון IAS 27 (מתוקן), דוחות כספיים מאוחדים ונפרדים**

במסגרת התיקון הובהרו הוראות המעבר של תיקונים לתקנים אחרים אגב אימוץ IAS 27 (מתוקן), והם תיקון IAS 21 "השפעת שינויים בשערי חליפין של מטבע חוץ", IAS 28 "השקעה בחברות כלולות" ו- IAS 31 "זכויות בעסקאות משותפות" ונקבע כי תיקונים אלה לתקנים האחרים ייושמו בדרך של "מכאן ולהבא" החל ממועד האימוץ של הוראות IAS 27 (מתוקן).

▪ **תיקון IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים**

בהתאם לתיקון הורחבה מסגרת האירועים והעסקאות אשר נדרש לתת בגינם גילוי בדוחות הכספיים לתקופות ביניים. בין היתר, התיקון מתמקד בעדכון מידע שנכלל במסגרת הדוחות הכספיים השנתיים, שינויים בסיווג של נכסים פיננסיים וכן בשינויים אשר חלו בנוגע למכשירים פיננסיים שנמדדו בשווי הוגן, לרבות שינויים בהיררכיית המדידה שיושמה לגביהם. התיקון יחול לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2011 ואילך. יישום מוקדם אפשרי תוך מתן גילוי.

▪ **תיקון IFRS 7 מכשירים פיננסיים: גילויים**

התיקון מבהיר בדבר הקשר הקיים בין הגילויים האיכותיים והכמותיים לגבי מכשירים פיננסיים ובדבר הסיכונים הכרוכים בהחזקתם ומבהיר לגבי דרישות גילוי מסוימות המפורטות בתקן. בין היתר, התיקון מצמצם חלק מהגילוי הנדרש בגין סיכון אשראי לגבי מכשירים פיננסיים מסוימים ומצמצם דרישות גילוי מסוימות בדבר בטוחות שנתקבלו. התיקון יחול לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2011 ואילך. יישום מוקדם אפשרי תוך מתן גילוי.

קבוצת עזריאלי בע"מ
באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 2010

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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.

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. לכל נכס נדל"ן להשקעה מבוצעת הערכת שווי על ידי שמאי בלתי תלוי לפחות אחת לשנה.

ז. סיווג מחדש:

(1) הוצאות הנהלה וכלליות והוצאות מכירה ושיווק בגין חברות המנהלות נכסים, סווג מחדש לעלות ההכנסות מדמי שכירות, ניהול ואחזקה.

הוצאות הנהלה וכלליות בסך 24,043 אלפי ש"ח לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2009 סווגו לעלות ההכנסות. בתקופה של שישה חודשים ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2009 סווגו הוצאות הנהלה וכלליות בסך 11,346 אלפי ש"ח ו-5,230 אלפי ש"ח, בהתאמה.

הוצאות מכירה ושיווק בסך 13,115 אלפי ש"ח לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2009 סווגו לעלות ההכנסות. בתקופה של שישה חודשים ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2009 סווגו הוצאות מכירה ושיווק בסך 5,575 אלפי ש"ח ו-3,460 אלפי ש"ח, בהתאמה.

(2) בנתונים הכספיים ליום 31 בדצמבר 2009 סווגו מחדש יתרות בהשקעות חברות כלולות, הלוואות לחברות כלולות ונכסי מסים נדחים, על מנת לשקף בהם תיקון למפרע שביצעה חברה כלולה בדוחותיה הכספיים בדבר מדידת שוויין ההוגן של הלוואות הבעלים.

(3) בנתונים הכספיים ליום 30 ביוני 2009 וליום 31 בדצמבר 2009 סווגה והוצגה בנפרד יתרת השקעות מוגבלות בגין פקדון המוחזק כבטחון לפרעונו המלא והמדויק של החוב למחזיקי אגרות חוב של חברה מאוחדת של סופרגז חברה ישראלית להפצת גז בע"מ בסך של 28,860 אלפי ש"ח ו-20,595 אלפי ש"ח, בהתאמה, מסעיף השקעות והלוואות לזמן ארוך.

קבוצת עזריאלי בע"מ
באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 2010

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ח. שיערי חליפין ובסיס ההצמדה:

- (1) יתרות במטבע חוץ או הצמודות אליו, נכללות בדוחות הכספיים לפי שיערי 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 שיערי החליפין המשמעותיים והמדד:

מדד בישראל		שיערי החליפין היציג של			
"ידוע"	"בגין"	הדולר	הדולר הקנדי	היורו	
		(ש"ח ל-1)	(ש"ח ל-1)		
בסיס 1993	בסיס 1993	דולר)	דולר)	(ש"ח ל-1 יורו)	
206.97	207.56	3.875	3.689	4.757	תאריך הדוחות הכספיים:
200.89	202.66	3.919	3.400	5.535	30 ביוני 2010
206.19	206.19	3.775	3.603	5.442	30 ביוני 2009
					31 בדצמבר 2009
%	%	%	%	%	שיעורי השינוי לתקופה של:
0.38	0.67	2.65	2.39	(12.58)	שישה חודשים שהסתיימה:
1.15	2.14	3.08	9.23	4.49	ביום 30 ביוני 2010
					ביום 30 ביוני 2009
1.34	1.53	4.36	1.04	(4.68)	שלושה חודשים שהסתיימה:
1.89	2.27	(6.42)	1.77	(0.69)	ביום 30 ביוני 2010
					ביום 30 ביוני 2009
3.82	3.91	(0.71)	15.76	2.73	לשנה שהסתיימה:
					ביום 31 בדצמבר 2009

קבוצת עזריאלי בע"מ
באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 2010

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 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		פעולות שלא במזומן:
	2009	2010	2009	2010	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
	35,476	35,262	30,838	35,262	זכאים בגין רכישה באשראי של נכסים לא שוטפים
	7,228	1,054	691	1,054	חייבים בגין מכירה באשראי של רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה
	1,306	-	1,306	-	זכאים בגין רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה
	-	500	-	500	חייבים בגין מימוש השקעות בנכסים פיננסיים זמינים למכירה
	-	-	3,000	-	זכאים בגין הוצאות הנפקה
ב. חברות שנכנסו לאיחוד (ראה באור 5)					
	-	(5,788)	-	(5,788)	הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
	-	(20,325)	-	(20,325)	השקעות מוגבלות
	-	(4,215)	-	(4,215)	השקעות והלוואות
	-	(45,740)	-	(45,740)	רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים, נטו
	-	(551,717)	-	(551,717)	חייבים בגין הסדר זיכיון
	-	443,079	-	443,079	התחייבויות לזמן ארוך
	-	1,091	-	1,091	רווח משערור החזקה קודמת בחברה
	-	113,860	-	113,860	כלולה בשל עליה לשליטה
	-	33,562	-	33,562	השקעה בחברות כלולות
	-	15,656	-	15,656	זכויות שאינן מקנות שליטה
	-	(20,537)	-	(20,537)	התחייבויות מסים נדחים, נטו

קבוצת עזריאלי בע"מ

באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ליום 30 ביוני 2010

באור 4 - התחייבויות תלויות

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

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

כנגד סונול הוגשו תביעות על ידי נכי צה"ל המפעילים תחנות תדלוק, כמפורט בבאור 36 לדוחות הכספיים השנתיים. בינואר ובאוגוסט 2010 הוגשו שתי תביעות נוספות לסעד כספי בסך של כ-15 מיליון ש"ח כל אחת. הנהלת החברה סבורה, בהסתמך על הנהלת גרנית המתבססת על יועציה המשפטית של סונול, כי תביעות אלו מצויות בשלב מקדמי ועל כן טרם ניתן להעריך את סיכוייהן. כלל התביעות (כולל אלו שנכללו בדוחות הכספיים השנתיים) מוערכות בסכום כולל של כ-80 מיליון ש"ח.

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

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

בחדש מרס 2010 הוגשה תביעה נוספת לסעד כספי בסך של כ-15 מיליון ש"ח. הנהלת החברה סבורה, בהסתמך על הנהלת גרנית המתבססת על יועציה המשפטית של סונול, כי בשלב מקדמי זה טרם ניתן להעריך את סיכויי התביעה. כלל התביעות (כולל אלו שנכללו בדוחות הכספיים השנתיים), הינן בסכום כולל של כ-30 מיליון ש"ח.

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 סונול וחברות דלק אחרות	תביעה בצירוף בקשה להכיר בה כבתביעה ייצוגית בסך של כ-21.7 מיליון ש"ח. חלקה של סונול וחברה מאוחדת שלה בתביעה הוא 25.5%.	לטענת התובע, סונול וחברה מאוחדת שלה, הפרו את הראות 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 הגישו הצדדים בקשה מוסכמת להסתלקות המבקש מהתובענה הייצוגית. אשר אין בה השפעה על תוצאותיה של החברה. בחדש אוגוסט 2010 אישר בית המשפט את בקשת ההסתלקות.
2. תביעה נגד סונול	תביעה בצירוף בקשה להכיר בה כתביעה ייצוגית, כאשר המבקש תובע סכום של 3,000 ש"ח עבור כל חבר בקבוצה.	תביעה שעניינה זיהום אוויר שנגרם במתקני סונול בחיפה החל מחדש אוגוסט 2005 ועד למועד הגשת התביעה (בחדש נובמבר 2008), בעקבות אישום פלילי שהוגש נגד סונול ושיניים ממנהליה על ידי המשרד להגנת הסביבה, בשל איחור בהתקנת מערכת מישוב אדים במתקנים לאחר המועד שהקציב לכך המשרד להגנת הסביבה.	

קבוצת עזריאלי בע"מ

באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ליום 30 ביוני 2010

באור 4 - התחייבויות תלויות (המשך)

ג. תביעות ייצוגיות (המשך)

סכום התביעה	מהות התביעה	יכוני התביעה	הצדדים
3. תביעה נגד סונול וחברות דלק אחרות	תביעה נגד סונול, וחברות דלק אחרות לפיה חברות הדלק הטעו את צרכני בנזין מסוג 96 אוקטן, כשחייבו 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 התברה, למחיקת הבקשה לאישור התובענה כייצוגית ולדחיית התביעה האישית של התובעים כנגד סונול.	3. תביעה נגד סונול וחברות דלק אחרות
4. תביעה נגד סופרגז וחברות גז אחרות	בקשה להכרה כתובענה ייצוגית בטענה כי בין השנים 1994 ועד 2003 היו הסדרים קובלים בתחום שוק הגז הפרטי ושוק הגז המסחרי.	הצדדים הגיעו להסכם פשרה, אשר אין לו השפעה מהותית על הדוחות הכספיים. בית המשפט המחוזי דחה את הסדר הפשרה. התובעים הגישו בקשת רשות ערעור לבית המשפט העליון על החלטת בית המשפט המחוזי שלא לאשר את הסכם הפשרה. בית המשפט העליון קבע כי על היועץ המשפטי לממשלה להגיש את עמדתו בנוגע להסכם הפשרה. בחודש יוני 2010 הגיש היועץ המשפטי לממשלה את עמדתו לפיה אין לאשר את הסכם הפשרה במתכונתו הנוכחית. בית המשפט העליון החליט כי על הצדדים לנסות להגיע להסדר פשרה שונה בשיתוף עם ב"כ היועץ המשפטי לממשלה. עד כה המגעים לא נשאו פרי.	4. תביעה נגד סופרגז וחברות גז אחרות
5. תביעה נגד סופרגז וחברות גז אחרות	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 נגד סופרגז וחברות גז אחרות

קבוצת עזריאלי בע"מ

באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ליום 30 ביוני 2010

באור 4 - התחייבויות תלויות (המשך)

ג. תביעות ייצוגיות (המשך)

סיכויי התביעה	מהות התביעה	סכום התביעה	הצדדים
בינואר 2010, הגישו סופרגז והמבקש הלבנטי אליה בקשה משותפת לאישור הסדר דיוני. הצדדים ממתנים לאישור בית המשפט להסדר הדיוני האמור. כן מנהלים הצדדים מ"מ להסכם פשרה לסיום ההליך. הסכם הפשרה אינו צפוי להיות כרוך בתשלום סכומים מהותיים. אם לא יאושר ההסדר הדיוני ולא יחתם 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%. להערכת הנהלת החברה, בהסתמך על הנהלת גרנית, המתבססת על יועציה המשפטיים של סונול ותוצאות בדיקה מדעית ויסודית אשר בוצעה על ידי מומחים בתחומים הרלבנטיים ובאמצעות מעבדה מוסמכת, קיימת לחברה טענה כבדת משקל כנגד טענת הנזק הנוטעת על ידי התובע, ולפיכך בשלב זה מוערכים סיכויי הבקשה לאישור להתקבל בפחות מ-50%. להערכת הנהלת החברה, בהסתמך על הנהלת גרנית ובהסתמך על יועציה המשפטיים של סופרגז, בשלב מקדמי זה לא ניתן להעריך את סיכויי התביעה. להערכת הנהלת החברה, בהסתמך על הנהלת גרנית בהסתמך על הנהלת סונול, בשלב מקדמי זה, לא ניתן להעריך את סיכויי התביעה.	בקשה להכרה כתובענה ייצוגית בשל גביה בלתי חוקית, כביכול, של חובים שונים מלקוחות. תביעה ובקשה להכיר בה כייצוגית מאוקטובר 2009, שעניין מכירת בקבוקי מים מינרליים בתחתות תדלוק בסמוך למשאבות התדלוק, בטענה שאדי דלק עוברים דרך אריזות הפלסטיק של בקבוקי המים, וזאת בניגוד להוראות היצרנים ותוך הפרה של הוראות מזיקיות והוראות חוק הגנת הצרכן, תשמ"א-1981. תביעה ובקשה להכיר בה כייצוגית מיולי 2010, שעניינה גביית עמלה מלקוחות המשלמים את חשבון הגז באמצעות הבנק, בניגוד להוראות הדיון. תביעה ובקשה להכיר בה כייצוגית מיולי 2010, שעניינה טענת לקוח "דלקון" כי מגיעה לו הנחה גבוהה יותר מזו שניתנה לו על ידי סונול ובעטייה הוא זכאי להחזר כספים מסונול, וכך גם יתר חברי הקבוצה.	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. התביעה הייצוגית ביחס לסונול הנה בסך של כ-65 מיליון ש"ח תביעה ובקשה לאישורה כתובענה ייצוגית נגד סופרגז וחברה בת של סופרגז, בסכום של כ-168 מיליון ש"ח תביעה ובקשה לאישורה כתובענה ייצוגית נגד סונול, בסכום המוערך על ידי התובע, בחישוב גס, כ-197 מיליון ש"ח.	6. תביעה כנגד סופרגז וחברות גז אחרות 7. תביעה נגד סונול וחברות דלק אחרות 8. תביעה נגד סופרגז 9. תביעה נגד סונול

קבוצת עזריאלי בע"מ

באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ליום 30 ביוני 2010

באור 4 - התחייבויות תלויות (המשך)

ד. תביעות נוספות

סיכויי התביעה	מהות התביעה	סכום התביעה	הצדדים
להערכת הנהלת החברה, בהתבסס על הערכת הנהלת גרנית המתבססת על יועציה המשפטיים של סונול, סיכויי התובענה מוערכים בפחות מ-50%.	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.	סעד הצהרתי - איפסת הסכם השכירות ולחלופין צו המחייב את סונול והמפעיל להשכיר את המבנה המסחרי במחיר הנמוך מזה שדרשה סונול ולהשיב לתובעים את דמי השכירות העודפים שגבו 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.	1. תביעה נגד סונול
הנהלת החברה סבורה, בהתבסס על הערכת הנהלת גרנית, המסתמכת על יועציה המשפטיים של סונול, כי בשלב מקדמי זה, טרם ניתן להעריך את סיכויי התביעה.	בחדש 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.	תביעה לסעד הצהרתי בנוגע לאופן הצמדת דמי השכירות, וכן סעד כספי בסך של כ-6.7 מיליון ש"ח.	2. תביעה נגד סונול
להערכת הנהלת החברה, בהתבסס על הערכת הנהלת גרנית המתבססת על יועציה המשפטיים של סונול (חברה בת), בשלב זה סיכויי התביעה מוערכים בלמעלה מ-50%, אולם בסכומים הנמוכים משמעותית מהסכום הנתבע. החברה הבת ביצעה הפרשה מתאימה בדוחותיה הכספיים.	תביעה לפיצויים בגין הפרה כביכול של הסכם לשכירות והקמה של תחנות תדלוק.	כ-10 מיליון ש"ח	3. תביעה נגד סונול
ביוני 2010 התקיים דיון קדם משפט. במהלך הדיון המליצה השופטת לצדדים לדחות את תביעותיהם ביולי 2010 הגישו הצדדים בקשה בהסכמה לדחייה הדדית של תביעותיהם, וזו אושרה על ידי בית המשפט ללא צו להוצאות.	תביעה בגין הפרת הסכם על ידי סופרגז. סופרגז הגישה כתב הגנה וכתב תביעה שכנגד על סך של כ-2.6 מיליון ש"ח.	כ-4.8 מיליון ש"ח	4. תביעה נגד סופרגז

קבוצת עזריאלי בע"מ
באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 2010

באור 4 - התחייבויות תלויות (המשך)

ד. תביעות נוספות (המשך)

סיכויי התביעה	מהות התביעה	סכום התביעה	תביעות נוספות (המשך) הצדדים
במאי 2010 נדחתה התביעה לפסק דין הצהרתי על ידי בית הדין לעבודה. ביוני 2010 הגישו התובעים לבית הדין לעבודה בקשה לדחיית התביעה, ללא צו לחוצאות. בהחלטתו של בית הדין מחודש יולי 2010, נקבע כי בית הדין יסכים לאשר את הבקשה, אך גם על הנתבעת השנייה, קרן הפנסיה נתיב, להצטרף לבקשה.	תביעת עובדים לשעבר שהוצאו לפנסיה מוקדמת בהתאם להוראות הסכם קיבוצי. חלק מהתובעים הגישו תביעה כספית.	כ-12 מיליון ש"ח	5. תביעת עובדים לשעבר נגד טמבור
טמבור יישבה תביעות ושומות כאמור, בסכום של כ-15 מיליון ש"ח בתמורה לתשלום סך של כ-6.8 מיליון ש"ח. יתר הדרישות והשומות כאמור אינן מהותיות.	תביעות ושומות לתשלום מרשיות מקומיות אשר בשטחן נמצאים חלק מאתרי טמבור בגין ארמנה אגרות והיטלי בניה, ביוב והשבחה.	כ-20 מיליון ש"ח	6. דרישות רשיות מקומיות מטמבור
להערכת הנהלת החברה, בהתבסס על הערכת הנהלת גרנית בהסתמך על יועציה המשפטיים של ג'י.אי.אס, מוערכים סיכויי התביעה נגד ג'י.אי.אס כנמוכים מ-50%.	תביעה בנוגע לזקקים שנגרמו למטע כתוצאה מהחדרת מי נטל למים שסופקו למטע, באמצעות הזרמתם על ידי המתקן לטיפול בבוצות חקלאיות בצינורות המים שנועדו להשקיה.	כ-10 מיליון ש"ח	7. תביעה נגד ג'י.אי.אס ואחרים

ה. תביעות נוספות (ברובן משפטיים ובסכומים לא מהותיים), הנבעות ממהלך העסקים הרגיל, הוגשו כנגד חברות הקבוצה.

ו. להערכת הנהלת החברה, ההפרשות שנעשו בדוחות הכספיים ליישוב תוצאות התביעות המפורטות לעיל, הינן נאותות.

קבוצת עזריאלי בע"מ
באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 2010

באור 5 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח

א. ביום 3 ביוני 2010 השלימה החברה הנפקה של ניירות ערך לציבור בבורסה לניירות ערך בתל-אביב, על פי תסקיף מיום 12 במאי 2010 כפי שתוקן ביום 25 במאי 2010, ראה באור א1.

ביום 14 ביוני 2010 השלימה החברה הקצאה פרטית של ניירות ערך למשקיעים מסווגים, ראה באור א1.

ב. קניין חיפה:

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

דמי השכירות השנתיים בקניון 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 הבטחות הבאים:

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

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

ביום 25 באוגוסט 2010 התקבל היתר זמני להפעלת קניון עזריאלי חיפה, אשר הינו בתוקף עד ליום 31 בדצמבר 2010. הקבוצה פועלת להשלמת התנאים הנדרשים לקבלת רישיון עסק קבוע.

בדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2010 השווי ההוגן של הקניון נקבע לפי הערכת שמאי בלתי תלוי בסך של כ-312 מיליון ש"ח.

בגין רכישת הקניון הגישה החברה שומה עצמית למינהל מיסוי מקרקעין (להלן - "המינהל") ובה צוין כי הסכום ששולם המיוחס למקרקעין (החייב במס רכישה) הינו בסך של כ-279 מיליון ש"ח. בתקופת הדוח שילמה החברה מס רכישה בסך של כ-14 מיליון ש"ח.

בחודש יולי 2010 התקבלה בחברה שומת מס רכישה ובה קבע המינהל כי שווי המקרקעין יעמוד על מלוא התמורה החוזית, קרי סך של כ-300 מיליון ש"ח. בכוונת החברה להגיש השגה בגין השומה שקבע המנהל.

החברה רשמה בדוחותיה הכספיים הפרשה על גובה המס השנוי במחלוקת.

ג. ביום 23 במרס 2010 התקשרו קניית השלום (חברה בת) ומר דוד עזריאלי בהסכם, לפיו רכש מר עזריאלי את מלוא החזקותיה של קניית השלום בקנדן מגורים בע"מ (להלן - "קנדן"), חברה פרטית שהוחזקה על ידי קניית 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, ביום 15 באפריל 2010 נפרעו ההלוואות שהועמדו לקנדן על ידי החברה וקניית השלום בסך של כ-51.2 מיליון ש"ח והוסרו השעבודים אשר הועמדו לטובת החברה וקניית השלום על זכויות קנדן במקרקעין האמורים.

קבוצת עזריאלי בע"מ
באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 2010

באור 5 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

ד. בחודש מרס 2010 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון גרנית תשלום גמול שנתי ליו"ר דירקטוריון גרנית, מר מנחם עינן 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 צמוד לעליה במדד המחירים לצרכן. הגמול השנתי משולם ליו"ר דירקטוריון גרנית ב- 12 תשלומים חודשיים שווים ועדכון ההצמדה למדד המחירים לצרכן בוצע 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 בישיבות הדירקטוריון 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 תנאיהן, ביום 17 באוגוסט 2009. ביום 29 באפריל 2010, אושר ההסכם של יו"ר הדירקטוריון על ידי האסיפה הכללית של בעלי המניות של גרנית ברוב מיוחד.

ה. ביום 8 במרס 2010 מכרו גרנית וסונול את החזקותיהן 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 ברבעון הראשון של שנת 2010 ומסתכם לסך של כ- 22.6 מיליון ש"ח, לפני מס, ולסך של כ- 16.4 מיליון ש"ח לאחר מס.

ו. 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 מעליית שווי מניית 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.

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 במקור ל- 8.5 ש"ח ליחידה (כפוף להתאמות) לבין מחיר המניה בבורסה במועד הודעת המימוש. נכון ליום 30 ביוני 2010 מחיר המימוש המתואם לחלוקת דיבידנד הינו 8.4 ש"ח. 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 30 ביוני 2010 מוערכת עלות זו, לפני מס, בכ- 5.2 מיליון ש"ח. הפרמטרים ששימשו להערכה היו שער הנעילה של מניית גרנית ביום 30 ביוני 2010 שעמד על 7.3 ש"ח, סטיית תקן של 40% ושיעור ריבית חסרת סיכון של 3.5% (בהתבסס על תשואה לפדיון של אג"ח ממשלתי בעל אורך חיים דומה). העלות שנקבעה לדוח רווח והפסד לתקופה של שישה חודשים ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2010 מסתכמת לסך של כ- 2.1 מיליון ש"ח ו- 0.4 מיליון ש"ח לפני מס בהתאמה.

ז. 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 וסגן 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.

קבוצת עזריאלי בע"מ
באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 2010

באור 5 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

ז. (המשך)

התגמול בגין יחידות הפאנטום הממומשות יהיה הסכום הנובע מהכפלת מספר היחידות בגין נמסרה הודעת מימוש בתגמול ליחידה, שהינו ההפרש בין מחיר הבסיס (שהוא כאמור מחיר המניה שיקבע 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 השניה ועל 45.12% עבור המנה השלישית) וכן בשיעורי ריבית להיוון שיקבעו על פי נתוני תשואה לפידיון של נכסים שקליים חסרי סיכון בעלי משך חיים דומה כפי שיתפרסמו על ידי בנק ישראל בסמוך למועד ההקצאה.

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.

ביום 10 ביוני 2010 הוענקו יחידות הפאנטום האמורות לעיל על פי מחיר המניה שנקבע במכרז ועמד על 83.25 ש"ח למניה.

נכון ליום 30 ביוני 2010 מוערכת עלות זו, לפני מס, בכ-30 מיליון ש"ח. הפרמטרים ששימשו להערכה הם שער הנעילה הממוצע של מניית קבוצת עזריאלי ב-18 ימי המסחר מאז הנפקת המניות ועד ליום 30 ביוני 2010 שעמד על 86.78 ש"ח למניה, סטיית תקן ממוצעת של שלוש המנות של 49.64% (המהווה ממוצע משוקלל של סטיית התקן של חברות בתחום פעילות דומה לחברה שנסחרות בבורסה בתל-אביב) ושיעור ריבית ממוצעת חסרת סיכון של 3.14% (בהתבסס על תשואה לפידיון של אג"ח ממשלתי בעל אורך חיים דומה). העלות שנקבעה לדוח רווח והפסד ברבעון השני של 2010 מסתכמת לסך של כ-968 אלפי ש"ח לפני מס (מתוך זה סך של כ-411 אלפי ש"ח עלות שמיחסת למנכ"ל החברה).

ח. בימים 5 ו-6 במאי 2010 אושרו בדירקטוריון של החברה והאסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה החלטות הנוגעות לאיחוד הון המניות, השוואת הזכויות של המניות והגדלת ההון הרשום. כדלהלן:

(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 30 ביוני 2010

באור 5 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

ח. (המשך)

בימים 5 ו-6 במאי 2010 אושרו בדירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה החלטות הנוגעות לאיחוד הון המניות והשוואת הזכויות של הון המניות המונפק והנפרע וכן הקצאת מניות הטבה. כמו כן, בימים 12 במאי 2010 ו-13 ביוני 2010 אושרו בדירקטוריון החברה הקצאות מניות, כדלהלן:

(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
204,362	2,042,781	837	איחוד 100 מניות רגילות בנות 0.001 ש"ח ע"נ ל- 0.1 ש"ח ע"נ
-	(2,042,781)	2,042,781	השוואת זכויות של מניות רגילות א' בנות 0.1 ש"ח ע"נ לזכויות המניות הרגילות בנות 0.1 ש"ח ע"נ
8,889,738	-	88,897,383	הקצאת מניות הטבה מיתרת העודפים לבעלי המניות הרגילות בנות 0.1 ש"ח ע"נ
100	-	999	הקצאת מניות הטבה נוספות מיתרת העודפים לבעלי המניות הרגילות בנות 0.1 ש"ח ע"נ
2,416,144	-	24,161,440	הקצאת מניות רגילות בהנפקה לציבור (ראה באור 1א)
616,932	-	6,169,320	הקצאת מניות רגילות למשקיעים מסווגים (ראה באור 1א)
12,127,276	-	121,272,760	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 שזכו כמשולמים על ערך 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.

ט. ביום 1 במאי 2010, התקשרה החברה בהסכם בדבר תנאי העסקה של בעלת עניין בחברה, המשמשת בתפקיד 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 דירקטוריון ו/או תפקיד ניהולי בחברה. ביום 1 ביוני 2010 מונתה בעלת העניין לדירקטורית בחברה וביום 8 ביוני 2010 אישרר הדירקטוריון את מינויה לסגנית יו"ר דירקטוריון פעיל בחברה, בהתאם להסכם כאמור לעיל.

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 (להלן - "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 (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.

קבוצת עזריאלי בע"מ
באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 2010

באור 5 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

ט. (המשך)

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.

בנוסף לתקופת ההודעה המוקדמת, תהיה חברת הניהול זכאית לתקופת הסתגלות בת 270 ימים, ובכל מקרה של סיום ההתקשרות 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 ג'י.א.אס.

י. 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, תשמשנה 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.

יא. 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 י' 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.

יב. 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.

קבוצת עזריאלי בע"מ
באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 2010

באור 5 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

יב. (המשך)

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.

יג. ביום 5 במאי 2010, אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה הסכם חדש למתן שירותי ניהול בין החברה לבין חברות קנדיות ובעלות 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 בבעלותו 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) תעמיד 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. (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 שיידונו מעת לעת בוועדת הביקורת ואשר ייקבעו על ידה כמתאימים, בשים לב לפעילותה של החברה והיקפה.

קבוצת עזריאלי בע"מ
באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 2010

באור 5 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

יג. (המשך)

במסגרת הסכם הניהול הוסכם בין הצדדים, כי חברת הניהול תהא רשאית ללוות 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 שנתית בשיעור 4% (ממועד לקיחת כל הלוואה והלוואה), עד ולא יאוחר משישים יום לאחר אישור מועד תשלום המענק השנתי לחברת הניהול.

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:

(1) 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.

(2) 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.

(3) כל אחד מהצדדים (והחברה, באמצעות החלטת דירקטוריון), יהא רשאי לסיים את ההסכם לפני תום תקופתו רק בשל נסיבות מיוחדות חו"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.

יד. 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.

קבוצת עזריאלי בע"מ
באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 2010

באור 5 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

י.ד. (המשך)

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.

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

פוליסה מסוג Claims Made – ביום 3 ביוני 2010 רכשה החברה פוליסה לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה שהינה על בסיס יום הגשת התביעה (Claims Made) לתקופה של עד 12 חודשים. פוליסת הביטוח האמורה מכסה את כל הדירקטורים ונושאי המשרה של החברה וחברות הבת, כפי שהיו 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), הפרמיה השנתית הינה בסך של 125 אלף דולר, 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 לכסות 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 והדירקטורים של החברה, לרכוש פוליסות עתידיות לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה כפי שיכנה 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 והדירקטורים של החברה, לרבות בקשר לדירקטורים מטעם בעל השליטה, אשר יאשרו כי הפוליסות החדשות עומדות בתנאי הפוליסה האמורה לעיל.

פוליסה מסוג POSI - ביום 3 ביוני 2010 רכשה החברה 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 המקסימאלי 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 השנתית הינה בסך של 250 אלף דולר. ההשתתפות העצמית לתביעה לחברה בגין תביעות על פי פוליסה זו לא תעלה על 35 אלפי דולר ארה"ב.

טו. מדיניות חלוקת דיבידנד בחברה:

ביום 6 במאי 2010, אישר דירקטורים 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 דירקטורים החברה ובכפוף לכל דין.

קבוצת עזריאלי בע"מ
באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 2010

באור 5 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

טו. מדיניות חלוקת דיבידנד בחברה: (המשך)

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

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 הבלעדית.

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%.

טז. מר מנחם עינן, משמש כמנכ"ל קבוצת עזריאלי ודירקטור בחברה. 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, קנית 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 5ד.

ביום 1 ביוני 2010 מונה מר מנחם עינן לדירקטור בחברה.

יז. ביום 10 ביוני 2010 חילקה גרנית (חברה בת) לבעלי מניותיה דיבידנד בסך של 15 מיליון ש"ח לאחר אישור דירקטוריון גרנית מיום 20 במאי 2010. חלק החברה בדיבידנד הסתכם לסך של כ-9.1 מיליון ש"ח.

קבוצת עזריאלי בע"מ
באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 2010

באור 5 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

יח. רכישת חברות מאוחדות:

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

ביום 28 באפריל 2010 הושלמה עסקה בין גרנית והחברה המאוחדת ג'י.א.אס. גלובל אנירומנטל סולושנס בע"מ (להלן - "ג'י.א.אס") לבין צינורות המזרח התיכון בע"מ לפיה רכשו גרנית וג'י.א.אס את החזקות צינורות המזרח התיכון בדרך הים (22.1%) ואת זכויותיה בהלוואות בעלים שהעמידה לדרך הים, תמורת סך של כ- 50.7 מיליון ש"ח (כאשר כ- 28.8 מיליון ש"ח מיוחס לזכויות במניות והיתרה בגין הזכויות בהלוואות בעלים). כתוצאה מכך עלה שיעור ההחזקה של הקבוצה בדרך הים ל-72.1%.

עיקר פעילותה של דרך הים הינה התפלת מי ים בהתאם להסכם זיכיון ממדינת ישראל (להלן - "הסכם הזיכיון") לתכנון, מימון, הקמה, תפעול ותחזוקה של מתקן להתפלת מי ים בתפוקה שנתית של 30 מיליון מ"ק במתכונת BOO (Build, Own, Operate) באזור קיבוץ פלמחים. בשנת 2009 נחתם תיקון להסכם הזיכיון המסדיר, בין היתר, את הרחבת המתקן והגדלת התפוקה השנתית ב-2 שלבים - אספקת 5 מיליון מ"ק מים נוספים לשנה באופן מיידי (שלב A) ועם סיום ההרחבה הגדלה נוספת של התפוקה השנתית ל-10 מיליון מ"ק (שלב B).

ביום 4 ביולי 2010 העניקה המדינה לדרך הים אישור קבוע לאספקת מים משלב B של הרחבה.

כתוצאה מהעלייה בשיעור ההחזקה ורכישת השליטה כאמור לעיל, החברה מאחדת את דוחותיה הכספיים של דרך הים.

(1) להלן הנכסים וההתחייבויות המזוהים שנרכשו למועד השגת השליטה:

התאמה			ערך בספרים אלפי ש"ח	נכסים שוטפים
שווי הוגן אלפי ש"ח	לשווי הוגן (*) אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
29,572	-	29,572	מזומנים ושווי מזומנים לקוחות מסים שוטפים לקבל חייבים ויתרות חובה חלויות שוטפות של חייבים בגין הסדר זכיון להתפלת מים (א)	
29,138	-	29,138		
1,042	-	1,042		
4,977	-	4,977		
17,403	-	17,403		
20,325	-	20,325	נכסים בלתי שוטפים השקעות מוגבלות (ב) חייבים לזמן ארוך בגין הסדר זכיון להתפלת מים (א) הלוואות לזמן ארוך רכוש קבוע נכס בלתי מוחשי (א)	
522,411	3,241	519,170		
4,081	404	3,677		
2,726	-	2,726		
43,014	7,423	35,591		
112,318	-	112,318	התחייבויות שוטפות אשראי מתאגידים בנקאיים ספקים ונותני שירותים זכאים ויתרות זכות	
9,753	-	9,753		
7,508	-	7,508		
299,558	11,069	288,489	התחייבויות לא שוטפות הלוואות מתאגידים בנקאיים הלוואות מבעלי עניין זכאים ויתרות זכות לזמן ארוך מסים נדחים	
28,415	-	28,415		
2,350	-	2,350		
15,663	-	15,663		

(*) ההתאמה הנ"ל נקבעה באופן ארעי בהתבסס על הערכות ההנהלה וטיוטה ראשונית של הערכת שווי כלכלית ממערך בלתי תלוי.

קבוצת עזריאלי בע"מ
באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 2010

באור 5 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

יח. רכישת חברות מאוחדות: (המשך)

(1) להלן הנכסים וההתחייבויות המזוהים שנרכשו למועד השגת השליטה: (המשך)

א. על פי התקינה הבינלאומית מטופלת ההשקעה במתקן ההתפלה בהתאם להוראות IFRIC 12, הסדרי זיכיון למתן שירות, וזאת כיוון שהמדינה, אשר העניקה לדרך הים את הזיכיון להתפלת המים, שולטת ומסדירה את השירותים שעל דרך הים לספק, למי היא חייבת לספק ובמרבית המקרים גם את המחיר לאורך עיקר חיי הנכס. אי לכך, הקמת מתקן ההתפלה והפעלתו לאורך חיי השימושים, מטופלת כ"נכס מורכב" הכולל נכס פיננסי - חייבים בגין הסדר זיכיון להפלת מים ונכס בלתי מוחשי.

ב. השקעות מוגבלות משועבדות לתאגיד בנקאי בהתאם להסכמי המימון עם התאגיד הבנקאי שהעמיד לדרך הים את המימון הבכיר.

(2) הנחות ששימשו בעת קביעת ההתאמות לשווי ההוגן:

השווי ההוגן של הנכסים וההתחייבויות המזוהים אשר נקבע באופן ארעי כמפורט להלן:

א. 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 והמובטחים המתקבלים מהמדינה בניכוי עלויות קבועות שעל החברה לשלם לצדדים שלישיים.

ב. 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.

ג. הלוואות מתאגידים בנקאיים ומבעלי עניין בדרך הים - השווי ההוגן הוערך ע"י היוון תזרימי מזומנים בהתאם ללוחות הסילוקין של ההלוואות.

(3) שעור המס לפיו חושבו המסים הנדחים של תוספת ההתאמה לשווי ההוגן הינו בממוצע כ-18%.

(4) הסדר הזיכיון להתפלת מים, והנכס הבלתי מוחשי מופחתים על פני תקופה ממוצעת של כ-19 שנה.

(5) ההשפעה התוצאתית כתוצאה משערוך של 50% ממניות הנרכשת בהן החזיקה הקבוצה טרם השגת השליטה, אינה מהותית.

(6) תמורה שהועברה בגין הזכויות במניות:

אלפי ש"ח

28,769	מזומן (בגין הזכויות במניות)
65,088	שווי הוגן של זכויות הונות קודמות בנרכשת (50%)
<u>93,857</u>	

(7) השפעת הרכישה על תוצאות הקבוצה אם הרכישה היתה מתבצעת בתחילת השנה:

השפעת הרכישה של דרך הים, לו הייתה מבוצעת ביום 1 בינואר 2010, על ההכנסות המאוחדות ועל הרווח לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2010, אינה מהותית.

קבוצת עזריאלי בע"מ
באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 2010

באור 5 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

יח. רכישת חברות מאוחדות: (המשך)

(8) ההכנסות של דרך הים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2010 מסתכמות לסך של כ- 24.4 מיליון ש"ח והרווח לתקופה האמורה מסתכם לסך של כ-2.6 מיליון ש"ח.

(9) עלויות העסקה שהתהוו בקשר עם רכישה זו אינן מהותיות ונזקפו לדוח רווח והפסד.

(10) זכויות שאינן מקנות שליטה:

הזכויות שאינן מקנות שליטה בדרך הים נאמדו לפי חלקן בשווי הוגן של הנכסים נטו של דרך הים. יתרת הזכויות שאינן מקנות שליטה למועד הרכישה הינה 32,826 אלפי ש"ח.

יט. בחודש יוני 2010 קיבלה החברה דיבידנד בסך של כ-2 מיליון ש"ח מלאומי קארד בע"מ (חברה המוחזקת בשיעור של 20% ע"י החברה).

כ. בחודש דצמבר 2008 התקשרה החברה בהסכם עם נכסים ובנין (מרכזים מסחריים) בע"מ וכלל חברה לביטוח בע"מ לרכישת מלוא זכויותיהם (100%) במקרקעין בגבעתיים, עליהן בנוי מרכז הקניות והבילוי הידוע בשם "קניון גבעתיים" (להלן - "הקניון") בתמורה לכ-795 מיליון ש"ח.

בתאריך 31 במרס 2009 הושלמה העסקה והתמורה שולמה למוכרות, למעט סכומים אשר הופקדו בנאמנות להבטחת קבלת אישורי מסים הנדרשים להעברת הזכויות בקניון על שם החברה.

נכון למועד חתימת הדוחות הכספיים טרם התקבלו כל האישורים הנדרשים.

למימון הרכישה נטלה החברה הלוואות מתאגיד בנקאי על סך 660 מיליון ש"ח (להלן - "ההלוואות").

לשם הבטחת ההלוואות ניתנו לתאגיד הבנקאי הביטחונות הבאים:

- (1)** התחייבות לרישום משכנתא בדרגה ראשונה על הקניון.
- (2)** משכון זכויות חוזיות בדרגה ראשונה שנובעות מהקניון.
- (3)** שעבוד קבוע בדרגה ראשונה על כל הזכויות הנובעות מהקניון.
- (4)** שעבוד שוטף בדרגה ראשונה על כל הזכויות בקניון.

כמו כן התחייבה החברה כי במידה והחברה לא תירשם כבעלי היחידים של הקניון במנהל מקרקעי ישראל ולא תירשם משכנתא לטובת התאגיד הבנקאי תוך 24 חודשים ממועד הסכם ההלוואות (30 במרס 2009), מתחייבת החברה להעמיד לתאגיד הבנקאי בטחונות אחרים לשביעות רצונו המלאה של התאגיד הבנקאי. יתרת ההלוואות ליום 30 ביוני 2010 הינן בסך של כ-638 מיליון ש"ח.

לתאריך אישור הדוח הכספי טרם נרשמו הזכויות על שם החברה במינהל מקרקעי ישראל ובלשכת רישום המקרקעין, בין היתר, מכיוון שטרם נתקבלו אישורי המסים לעסקת מכר זו וחלק מעסקאות המכר מכוחן רכשו המוכרות את זכויותיהן בקרקע.

בגין רכישת הקניון הגישה החברה שומה עצמית למינהל מיסוי מקרקעין (להלן - "המינהל") ובו ציינה כי הסכום ששולם המימון למקרקעין (החייב במס רכישה) הינו בסך של 560 מיליון ש"ח. בתקופת הדוח שילמה החברה מס רכישה (בגין הסכום שיוחס למקרקעין החייב במס רכישה) בסך של 28 מיליון ש"ח.

בחודש אפריל 2009 התקבלה בידי החברה שומת מס רכישה ובה קבע מינהל מס שבח כי שווי המקרקעין יעמוד על מלוא התמורה החוזית, קרי, בסך של 795 מיליון ש"ח. מס הרכישה שקבע המינהל הינו כ-40 מיליון ש"ח.

קבוצת עזריאלי בע"מ
באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 2010

באור 5 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

כ. (המשך)

בחודש מאי 2009 הגישה החברה השגה בגין השומה שקבע המינהל. לאחר דיונים ראשוניים וחוות דעת שהגישה החברה, נדחתה בחודש מאי 2010, השגת החברה.

ב-27 ביולי 2010 הגישה החברה כתב ערר על החלטת המינהל לזוועדת הערר.

בשל השלב המקדמי בו מצוי הערר, לדעת הנהלת החברה, בהתבסס על יועציה המשפטית, לא ניתן להעריך את סיכויי הערר.

החברה רשמה בדוחותיה הכספיים הפרשה על גובה המס השנוי במחלוקת.

כא. עסקת רכישת 11% מניות דן וירו בע"מ (להלן - "דן-וירו")

בחודש מאי 2007 התקשרה החברה המאוחדת ג'י.אי.אס בהסכם עם מספר שותפים, על פיו תחזיק במישרין 25% מחברת דן-וירו, אשר נוסדה לצורך הקמת מתקן לטיפול בבוצה של שפכי דן (להלן - "השפד"ן") המבוסס על טכנולוגיה של חברה אמריקאית. בשנת 2007 חתמה דן-וירו על הסכמים עם השפד"ן, החברה האמריקאית וג'י.אי.אס כקבלן הקמה.

בחודש יוני 2009 רכשה ג'י.אי.אס את החזקותיה של אחת השותפות בדן-וירו, כך שלאחר השלמת הרכישה עלתה החזקתה הישירה של ג'י.אי.אס בדן-וירו ל-50% מהון המניות המונפק והנפרע של דן-וירו.

בחודש מאי 2010, בעקבות גיוס הון נוסף (הלוואות בעלים) שביצעה דן-וירו מחלק מבעלי מניותיה, גדלה החזקתה הישירה של ג'י.אי.אס במניות דן-וירו ל-61.3% מהון המניות המונפק של דן-וירו. כתוצאה מהרכישה והשגת השליטה, רשמה הקבוצה רווח של כ-1 מיליון ש"ח לפני מס, משערוך החזקותיה הקודמות ב-50% מהון המניות של דן-וירו, כמפורט לעיל.

השפעת הכללת נתוני הדוחות הכספיים של דן-וירו על תמצית הדוח על המצב הכספי ביניים המאוחד ליום 30 ביוני 2010 ועל תמצית דוח הרווח והפסד ביניים המאוחד לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, אינה מהותית.

כב. רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה

בחודש אפריל 2010 רכשה חברה מאוחדת 25% נוספים ממניות של סוכנות שהייתה בשליטתה, וכך עלה שיעור הבעלות בסוכנות הנ"ל ל-100%. ההפרש בין התמורה ששולמה לבין השינוי בזכויות שאינן מקנות שליטה בסך של 1,748 אלפי ש"ח, נזקף לקרן הון.

כג. בהמשך לאמור בבאור 12א(1) לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2009, ביום 14 ביוני 2010 פרעה החברה בפרעון מוקדם לבנק הפועלים בע"מ (להלן - בנק הפועלים) הלוואה בסך של כ-300 מיליון ש"ח שניתנה לחברה לשם רכישת מניות בנק לאומי לישראל בע"מ (להלן - בנק לאומי). ההלוואה נפרעה בהתאם למדיניות שנקבעה בתשקיף, מכספי תמורת ההנפקה. בחודש אוגוסט 2010 הוסר השעבוד על כ-39.29 מיליון ממניות בנק לאומי ששועבדו לטובת אותה הלוואה. לתאריך אישור הדוחות הכספיים מחזיקה החברה בכ-70.64 מיליון מניות (כ-4.8%) של בנק לאומי ועל כ-13.09 מיליון מניות מתוכן רשום שעבוד לטובת בנק הפועלים לשם הבטחת יתרת ההלוואה שהינה בסך של כ-146 מיליון ש"ח.

כד. ב-29 ביוני 2010 האריכה חברת מידרוג את דרוג ניירות הערך המסחריים (להלן - הנעמ"ס) שהנפיקה החברה עד ליום 30 ביוני 2011 בדירוג P-1.

לצורך הבטחת נזילות מספקת לפירעון הנעמ"ס, התחייבה החברה לשמור על סכום שלא יפחת מכ-300 מיליון ש"ח בפקדון שלא ניתן לקזזו כנגד הלוואה בנקאית, אשר דירוגו לזמן קצר עומד על P-1/או באג"ח מדינת ישראל חופשיות משעבדים וזאת עד למועד פרעון הנעמ"ס.

קבוצת עזריאלי בע"מ
באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 2010

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, האנגריה, המים ואיכות סביבה.

להלן מפורטים מגזרי הפעילות של החברה:

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

ב. מגזרי פעילות:

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2010

מאחד	התאמות (*)	גרנית הכרמל	שטחי השכרה למשרדים ואחרים	מרכזי המסחר והקניונים	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
3,134,127	1,916	2,603,712	163,487	365,012	הכנסות:
					סך הכנסות מחיצוניים
2,639,216	239	2,541,808	31,672	65,497	סך הוצאות המגזר
494,911	1,677	61,904	131,815	299,515	רווח המגזר
(22,056)	-	(2,525)	(12,373)	(7,158)	הפסד, נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
(32,853)					הוצאות לא מיוחסות
(176,189)					הוצאות מימון, נטו
26,200					הכנסות אחרות, נטו
(9,237)					חלק החברה בתוצאות חברות כלולות, נטו ממס
280,776					רווח לפני מסים על ההכנסה
16,141,485	83,390	4,956,373	3,465,175	7,636,547	מידע נוסף:
3,826,179					נכסי מגזר (**)
19,967,664					נכסים שלא הוקצו
					סה"כ נכסים במאחד

(*) התאמות למאחד שנובעות מפרוייקט המגורים במודיעין.
(**) לענין רכישת קניין חיפה בחודש ינואר 2010 ראה באור 5ב.

קבוצת עזריאלי בע"מ
באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 2010

באור 6 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות: (המשך)

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2009

מאוחד	התאמות (*)	גרנית הכרמל	שטחי השכרה למשרדים ואחרים	מרכזי המסחר והקניונים	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
2,508,217	759	2,038,249	155,251	313,958	הכנסות:
					סך הכנסות מחיצוניים
2,042,145	73	1,951,834	31,348	58,890	סך הוצאות המגזר
466,072	686	86,415	123,903	255,068	רווח המגזר
					רווח (הפסד), נטו מהתאמת
(31,570)	(5,690)	(1,675)	13,142	(37,347)	שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
					ונדל"ן להשקעה בהקמה
(24,404)					הוצאות לא מיוחסות
(165,834)					הוצאות מימון, נטו
13,490					הכנסות אחרות, נטו
(7,885)					חלק החברה בתוצאות חברות
249,869					כלולות, נטו ממס
					רווח לפני מסים על ההכנסה
14,617,478	79,390	4,141,143	3,344,418	7,052,527	מידע נוסף:
1,375,732					נכסי מגזר
15,993,210					נכסים שלא הוקצו
					סה"כ נכסים במאוחד

(*) התאמות למאוחד שנובעות מפרוייקט המגורים במודיעין.

קבוצת עזריאלי בע"מ
באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 2010

באור 6 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות: (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2010

מאוחד	התאמות (*)	גרנית הכרמל	שטחי השכרה למשרדים ואחרים	מרכזי המסחר והקניונים	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,580,207	1,031	1,311,709	82,457	185,010	הכנסות:
					סך הכנסות מחיצוניים
1,334,441	225	1,285,407	15,699	33,110	סך הוצאות המגזר
245,766	806	26,302	66,758	151,900	רווח המגזר
(10,078)	-	(823)	(5,796)	(3,459)	הפסד, נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
(13,096)					הוצאות לא מיוחסות
(138,266)					הוצאות מימון, נטו
3,621					הכנסות אחרות, נטו
(6,955)					חלק החברה בתוצאות חברות כלולות, נטו ממס
80,992					רווח לפני מסים על ההכנסה

(*) התאמות למאוחד שנובעות מפרויקט המגורים במודיעין.

קבוצת עזריאלי בע"מ
באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 2010

באור 6 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות: (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2009

מאחד	התאמות (*)	גרנית	שטחי	מרכזי	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	השכרה	המסחר	
			למשרדים	והקניונים	
			ואחרים	אלפי ש"ח	
1,326,300	533	1,078,521	78,383	168,863	הכנסות:
					סך הכנסות מחיצוניים
1,068,644	50	1,019,270	15,843	33,481	סך הוצאות המגזר
257,656	483	59,251	62,540	135,382	רווח המגזר
					רווח (הפסד), נטו מהתאמת
(5,847)	(6,597)	76	6,321	(5,647)	שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
					ונדל"ן להשקעה בהקמה
(11,863)					הוצאות לא מיוחסות
(144,763)					הוצאות מימון, נטו
6,990					הכנסות אחרות, נטו
(4,022)					חלק החברה בתוצאות חברות
98,151					כלולות, נטו ממס
					רווח לפני מסים על ההכנסה

(*) התאמות למאחד שנובעות מפרוייקט המגורים במודיעין.

קבוצת עזריאלי בע"מ
באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 2010

באור 6 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות: (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2009

מאחד	התאמות (*)	גרנית	שטחי	מרכזי	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	השכרה	המסחר	
			למשרדים	והקניונים	
			ואחרים	אלפי ש"ח	
			אלפי ש"ח	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
					רווח (הפסד), נטו מהתאמת
217,686	(2,501)	(4,399)	53,880	170,706	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
					חלק החברה בתוצאות חברות
(5,946)					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 במאחד

(*) התאמות למאחד שנבעות מפרוייקט המגורים במודיעין.

קבוצת עזריאלי בע"מ
באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 2010

באור 7 - 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 5 לגיל ובאור 43ג(1) ו-ג(16) 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 30 ביוני	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני
2009	2009	2009	2010
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
956,357	62,848	163,187	203,045
26,859	6,183	12,424	(*)14,666
18,727	2,880	7,270	7,463
8,132	3,303	5,154	7,203
(2,114)	(859)	(1,340)	(1,801)
6,018	2,444	3,814	5,402
962,375	65,292	167,001	208,447

רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלים של החברה האם
דמי ניהול לחברות בשליטת מר דוד עזריאלי לפי הסכם קודם עד 31 במרס 2010 ומאותו יום לפי הסכם חדש
דמי ניהול לחברות בשליטת מר דוד עזריאלי לפי הסכם חדש
השפעת המס
סה"כ השפעת פרופורמה
רווח נקי לתקופה פרופורמה המיוחס לבעלים של החברה האם

(*) היתרה כוללת עדכון הפרשות לדמי ניהול בסך של כ- 1,583 אלפי ש"ח בגין שנת 2009 וזאת בהתאם להסכם האמור בבאור 43ג(1) לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2009.

2. השפעה על הרווח הכולל לתקופה

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני
2009	2009	2009	2010
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,430,739	44,912	154,134	(10,240)
6,018	2,444	3,814	5,402
1,436,757	47,356	157,948	(4,838)

רווח (הפסד) כולל לתקופה המיוחס לבעלים של החברה האם
השפעת פרופורמה
רווח (הפסד) 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 30 ביוני	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני
(*) 2009	2009	2009	2010
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
214,833	50,811	101,225	108,563
(8,132)	(3,303)	(5,154)	(7,203)
206,701	47,508	96,071	101,360

הוצאות הנהלה וכלליות כפי שדווחו
השפעת פרופורמה
הוצאות הנהלה וכלליות

(*) סווג מחדש - ראה באור 22.

קבוצת עזריאלי בע"מ
באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 2010

באור 7 - 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 30 ביוני	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2009	2009	2009	2010
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
10.52	0.69	1.79	2.15
0.07	0.03	0.04	0.06
<u>10.59</u>	<u>0.72</u>	<u>1.83</u>	<u>2.21</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 30 ביוני	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2009	2009	2009	2010
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
6,810,291	6,017,463	6,017,463	7,018,656
6,018	2,444	3,814	5,402
<u>6,816,309</u>	<u>6,019,907</u>	<u>6,021,277</u>	<u>7,024,058</u>

יתרת עודפים כפי שדווח
השפעת פרופורמה
יתרת עודפים פרופורמה