



קבוצת עזריאלי

קבוצת עזריאלי בע"מ
דוח רבעון שלישי
ליום 30 בספטמבר 2010

חלק א'
דוח דירקטוריון

חלק ב'
עדכונים לתיאור
עסקי התאגיד

חלק ג'
דוחות כספיים
מאוחדים ליום
30 ספטמבר 2010





חלק א'
דוח הדירקטוריון
ליום 30 בספטמבר 2010



קבוצת עזריאלי בע"מ

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

לתשעה חודשים ולשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2010

דירקטוריון קבוצת עזריאלי בע"מ מתכבד בזאת להגיש את דוח הדירקטוריון לתשעה חודשים ולשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2010 (להלן: "תקופת הדוח" ו"רבעון", בהתאמה), בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), 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.

דגשים עיקריים לתקופת הדוח שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2010

• מסך של כ- 201 מליון ₪ בתקופה מקבילה אשתקד לסך של כ- 224 מליון ש"ח. צמיחה הנובעת בעיקר בשל גידול בהכנסות משכר דירה ורכישת קניון חיפה.	כ-11% צמיחה נוספת בנתוני ה- NOI ברבעון השלישי 2010
• מסך של כ- 581 מליון ₪ בתקופה המקבילה אשתקד לסך של כ- 657 מליון ש"ח. צמיחה הנובעת, בעיקר מגידול בהכנסות משכר דירה ומרכישת נכסים חדשים (קניון גבעתיים וקניון חיפה).	כ-13% צמיחה נוספת בנתוני ה- NOI בתקופת הדוח
• ברבעון השלישי ה- NOI same property הסתכם בכ-150 מליון ש"ח לעומת כ- 137 מליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.	כ-9% גידול בנתוני ה- NOI מנכסים דומים במגזר הקניונים והמרכזים המסחריים
• ברבעון השלישי ה- NOI same property הסתכם בכ-66 מליון ש"ח לעומת כ- 64 מליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.	כ-3% גידול בנתוני ה- NOI מנכסים דומים במגזר שטחי משרדים להשכרה ואחרים

• FFO מנוטרל הסתכם בכ-155 מליון ש"ח ברבעון השלישי, לעומת FFO מנוטרל של כ-142 מליון ש"ח ברבעון המקביל ב-2009. לפרטים ראו סעיף 1.1.6 לדוח זה.	כ-9% גידול בנתוני ה- FFO המיוחס לפעילות הנדל"ן בלבד
• הרווח הכולל של החברה (במאוחד) לרבעון שלישי 2010. לפרטים ראה סעיף 1.9 לדוח זה.	425 מיליון ש"ח רווח כולל (מאוחד)
• הרווח הנקי של החברה (במאוחד) לרבעון שלישי 2010. לפרטים ראה סעיף 1.9 לדוח זה.	251 מיליון ש"ח רווח נקי (מאוחד)
• הרווח הנקי ברבעון השלישי 2010 (בעיקר בנטרול השפעת מס חד פעמית) עלה בכ-42 מיליון ₪ לעומת רבעון מקביל אשתקד. לפרטים ראה סעיף 1.9 לדוח זה.	עליה של כ-42 מיליון ש"ח ברווח הנקי
• ביחס לשווי החברה בבורסה סמוך למועד פרסום דוח זה (17.11.10). לחישוב ראה סעיף 1.1.6 לדוח זה.	כ-9.8% - תשואת ה- FFO המיוחס לפעילות הנדל"ן בלבד
• בדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר, 2010. לחישוב ראה סעיף 1.1.5 לדוח זה.	כ-8.2% - שיעור היוון משוקלל (CAPE RATE) הנגזר מהנדל"ן המניב
• שיעור התפוסה בנכסי הנדל"ן המניב בישראל שבבעלות הקבוצה ליום 30 בספטמבר 2010 ועומד על קרוב ל-100%.	שיעור תפוסה נותר גבוה מאד (ממוצע)

**עלייה בשווי ההחזקה במניות
בנק לאומי**

- במהלך הרבעון השלישי 2010 חלה עליה אשר תרמה לרווח הכולל תוספת של כ- 177 מליון ₪ לאחר מס.
- לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, סמוך למועד פרסום הדוח, חל שיפור נוסף בשווי ההון של ההשקעה בבנק לאומי (בניכוי מס), באופן שלו הייתה החברה כוללת גידול כאמור בשווי בדוחותיה הכספיים, היה הרווח הכולל (פרופורמה בתקנון דיבידנד שהוכרז ולא חולק) לתקופת הדוח גדל בכ-67 מליון ₪ נוספים ועומד על סך של כ-492 מליון ₪ ברבעון השלישי 2010).

שווי נדל"ן להשקעה

- תרומה בסך של כ-125 מיליון ₪ לרווח לאחר מס בשל עליית ערך בשווי הון נדל"ן להשקעה במהלך הרבעון השלישי לשנת 2010 בשיעור השפעת המדד בלבד.

**התקדמות משמעותית בפיתוח
הפרויקטים בתכנון והקמה**

- במיוחד בפרויקטים בקרית אתא (חלק הקניון) ובעכו, ונראה כי השלמתם תתקיים במועד מוקדם מהמתוכנן ותסתיים לקראת סוף שנת 2011.

שיפור ברווח הגולמי של גרנית

- בתקופת הדוח, לעומת התקופה המקבילה אשתקד, שנבע בעיקר מהעברת תחנות תדלוק נוספות להפעלה על ידי סונול, מגידול במספר חנויות הנוחות ברשת "Sogood", מעלייה בכמויות שנמכרו בתחום הצבע וגמר בניה ומהפעילות החדשה בתחום הגבס.
- 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 לסונול, הפעילות החדשה בתחום הגבס ואיחוד לראשונה של דרך הים.

הנתונים המופיעים בדוח הדירקטוריון הינם על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 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. התפתחויות עיקריות בתקופת הדוח

הנפקת מניות החברה:

ביום 3 ביוני, 2010, השלימה החברה הנפקת 24,161,440 מניות בנות 0.1 ₪ ע.ג. 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 בספטמבר 2010 תהליך ההשבחה מתבטא בגידול של כ-7% בהכנסות השנתיות המשווקלות המבוססות על הכנסות שכר דירה לחודש ספטמבר 2010. 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 5' לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2010.

פעילות שוטפת:

כאמור לעיל, במהלך תקופת הדוח המשיכה הקבוצה להשקיע בפיתוח נכסים חדשים וכן בהרחבה ושיפוץ של נכסים קיימים, סך השקעות החברה בתקופת הדוח עמד על כ-109 מיליון ₪ (43 מיליון ₪ ברבעון השלישי) בבינוי והקמה וקידמה את ההיתרים הנדרשים להקמתם. כך גם המשיכה בניהול פרו-אקטיבי של נכסיה הקיימים, השבחתם, שמירה על רמת התפוסה הגבוהה המייחדת את הקבוצה וחיזוק תזרים המזומנים הנובע מנכסים אלה.

כפי שדיווחה החברה בעבר, בתקופת הדוח ועד למועד פרסומו, המשיכה הקבוצה לבחון הזדמנויות עסקיות, בישראל ובחו"ל, בקשר עם הרחבת פעילותה בעיקר בתחום הנדל"ן, 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. למועד הדוח, החברה מנהלת עם מספר גורמים מגעים ראשוניים בלבד, אשר אין ודאות כי יבשילו כדי משא ומתן. החברה תדווח בעתיד ככל שתהיינה התפתחויות שיחייבו דיווח על פי דין. לפרטים ואירועים נוספים ראה ביאור 5 לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2010.

1.1.2. 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 – 2010² רשמה הקבוצה צמיחה מתמדת של כ-60.2% 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 והן ממגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים:

מיליוני ₪		לשלושת החודשים שהסתיימו ביום		לתשעת החודשים שהסתיימו ביום	
		30 בספטמבר 2009	30 בספטמבר 2010	30 בספטמבר 2009	30 בספטמבר 2010
מרכזים מסחריים וקניונים		158	137	457	392
שיעור הגידול		15%		17%	
שטחים להשכרה למשרדים ואחרים		66	64	200	189
שיעור הגידול		3%		6%	
NOI כולל		224	201	657	581
שיעור הגידול		11%		13%	

להסברים לעניין הגידול ב-NOI ראה סעיף 1.10.1 ו- 01.10.2 להלן.

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

² לחישוב NOI בשנת 2010 - ראה פרוט תחשיב בסעיף 1.1.3 לדוח זה.

1.1.3. NOI מנכסים דומים (*)

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		מליוני ש"ח
30 בספטמבר 2009	30 בספטמבר 2010	30 בספטמבר 2009	30 בספטמבר 2010	
361	387	137	150	מגזר מרכזים מסחריים וקניונים
185	191	64	66	מגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים
546	578	201	216	סה"כ
	6%		7.5%	שיעור גידול

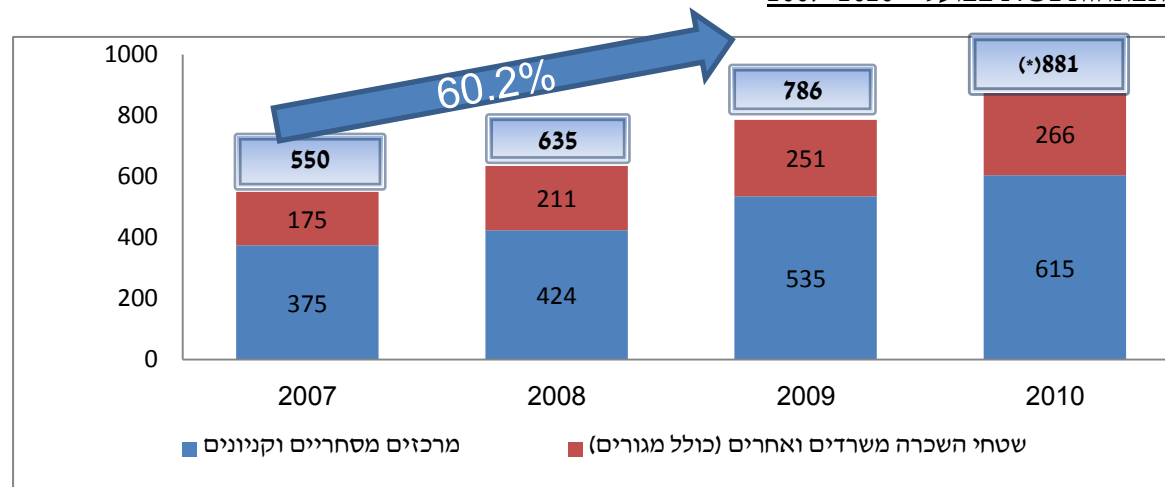
להסברים לעניין הגידול ב- NOI מנכסים דומים ראה סעיף 1.10.1 ו- 01.10.2 להלן.

התפתחות NOI מנכסים דומים, בפועל, לפי רבעונים (מליוני ₪):

שנת 2009		שנת 2010			
רבעון שלישי	רבעון רביעי	רבעון ראשון	רבעון שני	רבעון שלישי	
201	206	209	211	216	NOI מנכסים דומים בכל התקופות (*)
-	-	5	8	8	NOI מנכסים שנרכשו
-	-	-	-	-	NOI מנכסים שנמכרו בתקופה
201	206	214	219	224	סה"כ NOI בתקופה

(*) נכסים הן במגזר מרכזים מסחריים וקניונים והן במגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים

התפתחות NOI בפועל – 2007-2010



(*) חושב על פי נתוני NOI בפועל מתחילת שנה עד 30 בספטמבר 2010 בתוספת NOI רבעון רביעי זהה לתוצאות רבעון שלישי. (יצוין, כי מרבית החוזים הינם על בסיס גביה רבעון מראש, ולפיכך הכנסות הרבעון השלישי 2010, אשר חויבו ביום 1 ביולי 2010, אינן כוללות את השפעת עליית המדד ברבעון השלישי (מדד של כ- 1.2%). בחשבוניות בגין רבעון רביעי תבוא לידי ביטוי השפעת המדד שחלה במשק ברבעון השלישי).

1.1.4. שיעור היוון משוקלל (Cap Rate)

להלן תחשיב שיעור היוון משוקלל (Cap Rate) הנגזר מכלל הנדל"ן המניב של הקבוצה ליום 30 בספטמבר, 2010 :

במליוני ₪	
11,340	סך נדל"ן להשקעה בדוח "סולו מורחב" (ראה נספח ה') (*)
(6)	בניכוי שווי המיוחס לזכויות בנייה שטרם נוצלו (בהערכות שווי ליום 31.12.2009)
(72)	בניכוי שווי המיוחס לנדל"ן להשקעה בהקמה (בדוחות הכספיים ליום 30.09.2010)
(87)	בניכוי שווי המיוחס לעתודות קרקע (בדוחות הכספיים ליום 30.09.2010)
11,175	סך הכל נכסי נדל"ן להשקעה מניבים (כולל שטחים פנויים)
224	NOI בפועל בשלושת החודשים שהסתיימו ב- 30.9.10
5	תוספת ל- NOI רבעוני עתידי (**)
229	סה"כ - NOI רבעון שלישי מתוקנן
916	NOI שנתי פרופורמה על בסיס NOI רבעוני מתוקנן (***)
8.2%	שיעור היוון משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה (כולל שטחים פנויים) (Cap Rate) (****)

(*) למועד המאזן החברה לא קיבלה הערכות שווי חדשות והנתונים הינם בהתבסס על הערכות שווי שבוצעו ליום 31 בדצמבר 2009 (למעט הערכת שווי ליום 30 ביוני, 2010 בגין קניון עזריאלי חיפה שנרכש בתקופת הדוח). החברה רשמה עליית ערך שווי נדל"ן להשקעה ליום 30 בספטמבר, 2010, בגין השפעת המדד בלבד.

(**) כולל שינויים בדמי שכירות שחודשו ונחתמו עד יום 30 בספטמבר, 2010 וכן השפעת מדד ליום 30 בספטמבר 2010 אשר לא נכללה ב- NOI לרבעון השלישי בסך כ- 2 מליון ש"ח. בנוסף נכללו הערכות בגין תוספת NOI לשטחים פנויים אשר נזקקו בגינם שווי בהערכות השווי ליום 31.12.09 וטרם אוכלסו בסך של כ- 3 מליון ₪ (בעיקר בגין מגדל E בהרצליה שאכלסו החל ברבעון זה).

(***) NOI שנתי שהינו מכפלת NOI רבעון שלישי מתוקנן בארבעה רבעונים.

(****) שיעור NOI שנתי מתוקנן מתוך סך נכסי נדל"ן להשקעה מניבים (כולל שטחים פנויים).

1.1.5. מדד ה-F.F.O בגין פעילות הנדל"ן בלבד (Funds From Operations)³ (מחושב במיליוני ₪):

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 מניב. בדוח זה מובא לראשונה מדד ה-F.F.O בגין פעילות הנדל"ן המניב של הקבוצה בלבד. הנהלת החברה סבורה כי מאחר ומדד ה-F.F.O הינו מדד הנהוג בחברות שתחום פעילותן כולו מתמקד בתחום הנדל"ן המניב, לפיכך נדרשת התאמה של מדד זה בחברות מסוגה כך שישקף טוב יותר את פעילות הנדל"ן המניב של הקבוצה, תוך נטרול השפעות שאינן מתחום הנדל"ן. להלן פרטים בדבר חישוב F.F.O בגין פעילות הנדל"ן המניב של הקבוצה בלבד:

לשנה שהסתיימה ביום	לתשעת החודשים שהסתיימו ביום		לשלושת החודשים שהסתיימו ביום		
	30 בספטמבר 2009	30 בספטמבר 2010	30 בספטמבר 2009	30 בספטמבר 2010	
31 בדצמבר 2009					
956	803	446	640	243	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי מניות
(54)	(40)	(22)	(16)	(8)	נטרול הרווח הנקי מחברת גרנית הכרמל המיוחס לבעלי מניות
3	2	8	(1)	2	הפחתת עודפי עלות בהשקעה בגרנית
					התאמות לרווח (1):
(222)	(169)	(133)	(199)	(152)	עליית ערך נדל"ן להשקעה
2	1	2	-	-	פחת והפחתות
132	129	65	85	48	הוצאות מימון נטו שאינן תזרימיות
(325)	(354)	69	(382)	46	הוצאות (הכנסות) מיסים נדחים
4	4	2	1	-	התאמות בגין חברות כלולות
(7)	(3)	(9)	-	(7)	ריבית ודיבידנד מנכסים פיננסיים מוחזקים למסחר
(2)	(1)	(32)	1	(34)	ירידת (עליית) ערך נכסים פיננסיים זמינים למכירה ומוחזקים למסחר, נטו
(2)	-	1	-	1	אחרים
(420)	(393)	(35)	(494)	(98)	סה"כ התאמות לרווח
58	43	44	13	16	בתוספת ריבית ששולמה עבור השקעות ריאליות – (2)
543	415	441	142	155	סה"כ F.F.O המיוחס לפעילות הנדל"ן המניב בלבד (3)
					תשואת FFO נדל"ן מניב שנתי סמוך למועד הדוח (17.11.10)
		11,121		11,121	שווי החברה בבורסה
		(2,342)		(2,342)	בניכוי שווי מזומנים וניירות ערך סחירים (לפי שווי בספרים ליום 30.9.10)
		(724)		(724)	בניכוי שווי אחזקות החברה בגרנית הכרמל (לפי שווי בבורסה)
		(1,267)		(1,267)	בניכוי שווי אחזקות החברה בנק לאומי (לפי שווי בבורסה) (4)
		(453)		(453)	בניכוי שווי אחזקות החברה בלאומי קארד (לפי שווי בספרים בהתאם להערכת שווי אחרונה ליום 31.12.09 - החברה לא סחירה)
		6,335		6,335	שווי שוק המיוחס לנדל"ן בלבד
		9.3%		9.8%	תשואת FFO נדל"ן מניב שנתי (5)
הערות והנחות:					
1. ההתאמות לרווח שלהלן אינן כוללות ההתאמות בגין חברת גרנית שכן רווחיה נוטרלו במלואם.					
2. חושב לפי ריבית משוקללת של הקבוצה בגין ההשקעות הריאליות הכוללות את: גרנית הכרמל, בנק לאומי ולאומי קארד, בגין 65% מעלות ההשקעות.					
3. המיוחס לבעלי מניות בלבד.					
4. שווי בבורסה בהתחשב בהתאמה בגין דיבידנד שהגיע יום האקס בגינו אך טרם התקבל, בסך כ- 24 מליון ₪.					
5. התוצאה המתקבלת מחלוקת FFO המיוחס לפעילות הנדל"ן המניב בלבד בשווי השוק המיוחס לפעילות נדל"ן מניב בלבד.					

להערכת דירקטוריון החברה, לא חל שינוי בסביבה העסקית בה פועלת הקבוצה כפי שתוארה בדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר, 2009. על פי סקר החברות והעסקים, הפעילות העסקית המשיכה להתרחב ברבעון השלישי של 2010 בקצב דומה לזה שנרשם מתחילת השנה, וההתרחבות בפעילות המגזר העסקי צפויה להמשיך גם ברבעון הבא. מדד המחירים לצרכן (מדד ידוע) עלה ברבעון השלישי 2010 בכ-1.23%, לעומת עליה של כ-2.44% בתקופה המקבילה אשתקד. שער החליפין של הדולר נחלש אל מול השקל בכ-5.42% במהלך הרבעון השלישי 2010 וכך גם שער החליפין של הדולר הקנדי שנחלש מול השקל בכ-3.41% נראה כי מגמת ההאטה שפקדה את שוק הנדל"ן המניב לפני שנתיים ממשיכה להיבלם, רמת הביקושים ומחירי השכירויות עלו, ובחלק מהמקומות נרשמו עליות בפדיונות. יחד עם זאת, עדיין קיים קושי בהעלאת דמי השכירות באזורים מסויימים בהם התחרות גוברת. למועד פרסום הדוח המשבר הכלכלי העולמי לא השפיע באופן מהותי על תוצאות הקבוצה בתחומי פעילותה, וזאת עקב איתנותה הפיננסית, נזילותה הגבוהה ומעמדה בשוק הפיננסי. 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 היקף הפגיעה של המשבר האמור לעיל (אם בכלל) בעסקיה השוטפים. יחד עם זאת, לאור אי הבהירות הכלל עולמית, וחוסר היציבות בשווקים הפיננסיים, אין ביכולת החברה להעריך, נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, את השפעתם הצפויה.

1.1.7. אמצעים נזילים בקבוצת עזריאלי

ליום 30 בספטמבר 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 ₪⁴. זאת, לאחר השלמת ההנפקה על פי התשקיף, ההקצאה הפרטית, פרעונות חוב וביצוע השקעות שוטפות בקבוצה במהלך התקופה. החברה רואה באמצעיה 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.

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.

לאחר השלמת ההנפקה מנהלת החברה את יתרת כספי תמורת ההנפקה בהתאם למדיניות אותה פרסמה החברה בתשקיף ובדוח מידי מיום 29 באוגוסט, 2010 (אסמכתא 601578-01-2010). בהתאם, ליום 30 בספטמבר, 2010, נוהלה מרבית תמורת ההנפקה (כ- 1.8 מיליארד ₪), באמצעות מנהלי תיקים על פי המגבלות שנקבעו במדיניות האמורה (הרוב מנוהל בישראל וחלק מנוהל מחוץ לישראל בהתאם לאותן הוראות), בעוד היתרה (כ- 0.4 מיליארד ₪) מנוהלת למועד הדוח, על ידי החברה באמצעות השקעה לזמן קצר, באגרות חוב ממשלתיות, מק"מים, ניירות ערך מסחריים ובפקדונות במוסדות פיננסיים בישראל, והכל במגמה לשמר יתרת נזילות בסיכון נמוך. במהלך הרבעון השלישי לשנת 2010 רשמה החברה הכנסות מימון בסך של כ- 41 מליון ₪ בשל שינוי בשווי ניירות ערך סחירים וריביות ודיבידנדים שנתקבלו מניירות ערך סחירים.

1.2. נתונים עיקריים מתוך תיאור עסקי התאגיד

1.2.1. 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 בספטמבר 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, בישראל ובחו"ל, 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.

1.2.2. תמצית מגזרי הפעילות של הקבוצה

בתקופת הדוח לא חלו שינויים מהותיים 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-230 אלפי מ"ר וכ-1,500 שוכרים;**

☒ **תחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים – לחברה 11 נכסים בשטח כולל להשכרה של כ-315 אלפי 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 30.9.10	סה"כ השקעה ליום 30.9.10 לפני התאמה לשינויים בשווי הוגן בתקופת הדוח	השקעות במהלך התקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2010	יתרת השקעה בדוחות הכספיים ליום 31.12.09	
(38)	1,195	1,233	-	1,233	השקעה בבנק לאומי לישראל בע"מ (*)
0	453	453	-	453	השקעה בלאומי קארד בע"מ(**)
(38)	1,648	1,686	-	1,686	סה"כ

* השווי ההוגן של ההשקעה בבנק לאומי לישראל נקבע לפי שווי המניה בבורסה ליום 30.9.10. לפרטים בדבר החלטת דירקטוריון בנק לאומי על חלוקת דיבידנד ראה סעיף 1 לחלק ב' – עדכונים לפרק תיאור עסקי התאגיד וסעיף 1.5 להלן;

** 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.

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 בספטמבר 2010

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

רווח המגזר בשלושת החודשים שהסתיימו ביום:		רווח המגזר בתשעת החודשים שהסתיימו ביום:		שיעור רווח המגזר מסך הרווח הנקי המאוחד בתשעת החודשים שהסתיימו ביום:		שיעור רווח המגזר מסך הרווח הנקי המאוחד בשלושת החודשים שהסתיימו ביום:	
30 בספטמבר 2010	30 בספטמבר 2009	30 בספטמבר 2010	30 בספטמבר 2009	30 בספטמבר 2010	30 בספטמבר 2009	30 בספטמבר 2010	30 בספטמבר 2009
158	137	457	392	63%	21%	98%	47%
66	64	200	189	26%	10%	43%	23%
60	57	122	143	24%	9%	26%	17%
284	258	779	724	113%	40%	167%	87%
152	198	130	166	61%	30%	28%	20%
(97)	(177)	(273)	(343)	(39%)	(27%)	(58%)	(41%)
(68)	396	(133)	327	(27%)	60%	(29%)	39%
(20)	(19)	(35)	(37)	(8%)	(3%)	(8%)	(5%)
251	656	468	837	100%	100%	100%	100%

הכנסות הקבוצה לתקופת הדוח, הסתכמו לסך של כ- 4,719 מליוני ש"ח, לעומת סך של כ- 4,008 מליוני ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד, עליה של כ- 711 מליון ₪ הנובעת בעיקר מגידול במגזר הנדל"ן המניב למרכזי מסחר וקניונים בסך כ- 78 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- 13 מליון ₪ (בעיקר מהשלמת השכרת המשרדים במודיעין) ומגידול במגזר גרנית בסך כ- 620 מליון ₪ (בעיקר בשל גידול במכירות בתחום תזקיני הנפט ובתחום הצבע וגמר בניה).

הכנסות הקבוצה לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2010, הסתכמו לסך של כ- 1,585 מליוני ש"ח, לעומת סך של כ- 1,499 מליוני ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד, עליה של כ- 86 מליון ₪ הנובעת בעיקר מגידול במגזר הנדל"ן המניב למרכזי מסחר וקניונים בסך כ- 27 מליון ₪ (בעיקר בשל רכישת קניון חיפה במהלך הרבעון הראשון של שנת 2010), מגידול במגזר הנדל"ן המניב לשטחי השכרה למשרדים ואחרים בסך כ- 3 מליון ₪ (בעיקר מהשלמת השכרת המשרדים במודיעין) ומגידול במגזר גרנית בסך כ- 55 מליון ₪ (בעיקר בשל גידול במכירות בתחום תזקיני הנפט, בתחום הצבע וגמר בניה ובתחום המים והשפכים בשל איחוד לראשונה של דרך הים).

ליום 30 בספטמבר 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:

חלק נכסי המגזר מסך הנכסים במאזן ליום (במליוני ₪) (*)		שיעור נכסי המגזר הנכסים במאזן ליום	
30.9.2010	31.12.2009	30.9.2010	31.12.2009
7,789	7,315	38%	42%
3,577	3,504	18%	20%
5,005	4,394	24%	26%
4,119	2,008	20%	12%
20,490	17,221	100%	100%

(*) למועד המאזן החברה לא קיבלה הערכות שווי חדשות והנתונים הינם בהתבסס על הערכות שווי שבוצעו ליום 31 בדצמבר 2009 (למעט הערכת שווי ליום 30 ביוני, 2010 בגין קניון עזריאלי חיפה שנרכש בתקופת הדוח). הערכות השווי עודכנו בגין השפעת המדד בלבד. (**) עיקר הגידול נובע מהתמורה מהנפקת המניות.

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

ליום 31 בדצמבר 2009	ליום 30 בספטמבר 2009	ליום 30 בספטמבר 2010	
2,163,649	1,995,976	4,409,998	נכסים שוטפים
15,057,588	14,624,320	16,080,046	נכסים לא שוטפים
2,950,987	3,156,614	3,161,391	התחייבויות שוטפות
6,578,196	6,184,184	6,695,758	התחייבויות לא שוטפות
7,314,200	6,917,963	10,214,751	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
42.5%	41.6%	49.9%	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 בספטמבר 2010, ההיקף המצרפי של מזומנים, שווי מזומנים, נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר ופקדונות והשקעות לזמן קצר, הסתכם בכ- 2.5 מיליארד ₪⁵.

החברה מעריכה כי אמצעייה הנזילים, תזרים המזומנים הניכר מפעילות שוטפת, ונכסיה שאינם משועבדים (בשווי כולל של כ- 6.9 מיליארד ₪ בנוסף ל- 2.5 מיליארד ₪ שפורטו לעיל), מאפשרים לה גמישות פיננסית גבוהה ויכולת ניצול הזדמנויות השקעה וגיוס מימון בתנאים טובים.

להלן טבלת הנכסים שאינם משועבדים וזמינים לעמוד כבטוחה כנגד קבלת אשראי⁶:

נכסים	שווי הנכסים ליום 30.9.10 (במיליוני ₪) כפי שהם מוצגים בדוחות הכספיים
נכסי נדל"ן במגזר מרכזי מסחר וקניונים	4,362
נכסי נדל"ן במגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים	343
אחזקות החברה בחברת לאומי קארד	453
אחזקות החברה בחברת גרנית	770
אחזקות החברה בבנק לאומי	974
סה"כ	6,902

בנוסף, בידי החברה נכסים מניבים משועבדים ששיעור ההלוואה בגינם נמוך משמעותית משוויים ההוגן. (כגון פרויקט מרכז עזריאלי שהוערך ע"י שמאי בלתי תלוי ליום 31 בדצמבר 2009 ועודכן בגין עליית המדד עד לדוח זה, בכ- 3.8 מיליארד ₪ ואילו ההלוואות בגינו ליום 30 בספטמבר 2010 הסתכמו בכ- 1.1 מיליארד ₪ בלבד).

⁵ 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.

⁶ הנכסים שבטבלה אינם כוללים נכסים מניבים המוחזקים על ידי גרנית.

⁷ חלק החברה במניות בנק לאומי שאינו משועבד.

דיבידנדים:

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 בספטמבר 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. ביום 18 בחודש נובמבר 2010 הכריזה גרנית כי ב-8 לדצמבר 2010 (מועד קובע 25 לנובמבר 2010) תחלק גרנית דיבידנד בסך 10 מיליון ₪.

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 ביניים בסך של כ-2 מיליון ש"ח מלאומי קארד.

כמו כן ביום 30 באוגוסט 2010 פירסם בנק לאומי לישראל דיווח מיידי לפיו ב-30 לנובמבר 2010 (מועד קובע 16 לנובמבר 2010) יחולק דיבידנד בסך 500 מיליון ₪ (מתוכם חלק החברה כ-24 מיליון ₪).

תזרימי מזומנים

תזרימי מזומנים נטו ששימשו לקבוצה לפעילות שוטפת לתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2010, הסתכמו לסך של כ-1,558 מיליון ש"ח, בהשוואה לסך של כ-1,123 מיליון ש"ח שנבעו מפעילות שוטפת בתקופה המקבילה אשתקד (קיטון של כ-2,681 מיליון ₪). עיקר התזרים בתקופת הדוח נבע מהרווח התפעולי של הנדל"ן המניב (כ-657 מיליון ש"ח) בקיזוז תזרים ששימש לפעילות שוטפת לרכישת נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר בסך כ-2,194 מיליון ₪.

עיקר הקיטון בתזרים מפעילות שוטפת בתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2010, בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד נבע מרכישת נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר בסך כ-2,194 מיליון ₪ בתקופת הדוח לעומת מכירת נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר בסך כ-158 מיליון ₪ בתקופה המקבילה אשתקד. מנגד חל גידול בתזרים הנובע מגידול ברווח התפעולי של הנדל"ן המניב (כ-76 מיליון ש"ח) בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד.

כמו כן במגזר גרנית נרשם קיטון של 417 מיליון ₪ שנבע בעיקר משינויים ביתרות הלקוחות, החייבים, המלאי, הספקים והזכאים האחרים.

עיקר הקיטון בתזרים מפעילות שוטפת ברבעון השלישי של 2010 בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד בסך 1,361 מיליון ש"ח נבע מרכישת נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר בסך כ-1,275 מיליון ₪ בתקופת הרבעון, לעומת מכירת נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר בסך כ-1 מיליון ₪ בתקופה המקבילה אשתקד. מנגד חל גידול בתזרים הנובע מגידול ברווח התפעולי של הנדל"ן המניב (כ-13 מיליון ש"ח) בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד.

כמו כן במגזר גרנית נרשם קיטון של כ-106 מיליון ₪ שנבע בעיקר משינויים ביתרות הלקוחות, החייבים, המלאי, הספקים והזכאים האחרים.

תזרים המזומנים שנבע לקבוצה מפעילות שוטפת (בנטרול השקעה בנכסים פיננסיים המוחזקים למסחר) ברבעון שהסתיים ביום 30 בספטמבר 2010, יחד עם מזומנים שמקורם בהנפקת מניות, שימשו את הקבוצה בעיקר למימון השקעות הנדרשות בפרויקטים בהקמה ולהשקעה בנכסים פיננסיים המוחזקים למסחר.

תזרימי מזומנים נטו ששימשו את הקבוצה לפעילות השקעה לתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2010, הסתכמו לסך של כ- 335 מיליון ש"ח, בהשוואה לסך של כ- 1,932 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד.

עיקר הקיטון בסך 1,597 מיליון ש"ח בתקופת הדוח נבע מרכישה והשקעה של נדל"ן להשקעה בהקמה בסך כ- 419 מיליון ש"ח, לעומת כ-961 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, מרכישת נכסים פיננסיים זמינים למכירה בתקופה המקבילה אשתקד בסך כ- 743 מיליון ש"ח, משינוי ביתרות מינהל הדלק בסך כ- 46 מיליון ש"ח, לעומת תקופה מקבילה אשתקד ומשינוי בפקדונות לזמן קצר בסך כ-142 מיליון ש"ח, לעומת התקופה המקבילה אשתקד.

תזרימי מזומנים נטו ששימשו את הקבוצה לפעילות השקעה לרבעון שהסתיים ביום 30 בספטמבר 2010, הסתכמו לסך של כ- 82 מיליון ש"ח, בהשוואה לסך של כ- 111 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. עיקר הקיטון בסך 29 מיליון ש"ח נבע מרכישת רכוש קבוע ונכסים לא מוחשים בסך כ-42 מיליון ש"ח ברבעון לעומת כ-52 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, מתשלום עבור סילוק מכשירים פיננסיים נגזרים, נטו, בסך כ-7 מיליון ש"ח ברבעון, לעומת כ- 14 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, מריבית שנתקבלה ברבעון בסך כ- 11 מיליון ש"ח, לעומת כ- 4 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ומגביית הלוואות לזמן ארוך, נטו, בסך כ-2 מיליון ש"ח ברבעון, לעומת מתן הלוואות, נטו, בסך כ- 2 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

תזרימי מזומנים נטו שנבעו לקבוצה מפעילות מימון לתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2010, הסתכמו לסך של כ- 1,977 מיליון ש"ח, לעומת מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון בסך של כ- 805 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. עיקר הגידול בסך כ- 1,172 מיליון ש"ח נבע מתמורה מהנפקת מניות (בניכוי הוצאות הנפקה) בסך כ- 2,481 מיליון ש"ח בתקופת הדוח ומנגד קיטון בהלוואות/אג"ח לזמן קצר וארוך שנתקבלו (בניכוי הלוואות שהוחזרו) בסך כ- 1,273 מיליון ש"ח בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד.

תזרימי מזומנים נטו ששימשו לקבוצה לפעילות מימון לרבעון שהסתיים ביום 30 בספטמבר 2010, הסתכמו לסך של כ- 36 מיליון ש"ח, לעומת מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון בסך של כ- 123 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. עיקר הקיטון בסך כ- 87 מיליון ש"ח נבע מקיטון בהלוואות/אג"ח לזמן קצר וארוך שנתקבלו (בניכוי הלוואות שהוחזרו) בסך כ- 86 מיליון ש"ח בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד.

להלן הרכב מקורות המימון של הקבוצה

31.12.09		30.9.2010		
מסך	%	מסך	%	מליוני ש"ח
המאזן	ש"ח	המאזן	ש"ח	
10.2%	1,767	10.1%	2,067	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
18.4%	3,176	16%	3,285	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
11.5%	1,980	9%	1,843	אגרות חוב
40.1%	6,923	35.1%	7,195	סה"כ

הגידול בסך כ- 273 מליון ש"ח בתקופת הדוח נובע בעיקר 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 ₪ ומנגד נפרעו הלוואות/אג"ח לזמן ארוך בסך כ- 798 מליוני ₪ 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 מליון ש"ח בפיקדון, שלא ניתן לקזזו כנגד הלוואה בנקאית, בבנק אשר דירוגו לזמן קצר עומד על P-1 ו/או באג"ח מדינת ישראל חופשיות משעבודים 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.

לפרטים בדבר יתרות מעודכנות של אגרות חוב וניירות ערך מסחריים, ראה חלק ב' לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר, 2010 (עדכוני פרק תיאור עסקי התאגיד).

התחייבויות ומימון

התחייבויות פיננסיות של הקבוצה (למעט גרנית) ליום 30 בספטמבר 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	
397	397	-	373	24	-	-	-	הלוואות ז"ק
4,160	95	4,065	95	-	39	180	3,846	הלוואות ז"א
4,557	492	4,065	468	24	39	180	3,846	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 בספטמבר 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 הקבוצה (למעט גרנית) הלוואה לזמן קצר בסך כ- 47 מיליון ₪ והלוואות לזמן ארוך בריבית משתנה בפרעון מוקדם בסך 297 מיליון ₪ (ללא קנס פירעון מוקדם). לפרטים ראה ביאור 5 כג' לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2010. למועד הדוח, הוסר השעבוד מ-75% ממניות בנק לאומי ששועבדו לטובת אותה הלוואה. בנוסף, בוחנת הנהלת החברה באופן שוטף את מקורות הפירעון למימון התחייבויות הקיימות והצפויות בהגיע מועד פירעון, לרבות בקשר עם התזרים וסך הנכסים שאינו משועבד.

בתקופת הדוח, המקורות למימון ההתחייבויות הפיננסיות הינן בעיקר:

- לקבוצה תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת לאורך שנים רבות (לא כולל תמורה או השקעה בנכסים פיננסיים רשומים למסחר). תזרים זה הסתכם לסך של כ- 636 מיליוני ש"ח בתשעת החודשים שהסתיימו ב- 30 בספטמבר 2010, לעומת סך של 965 מיליוני ₪ בתקופה המקבילה אשתקד (הקיטון מיוחס לגרנית- ראה הסבר על תזרימי המזומנים לעיל).
- חלק מהותי מנכסי הנדל"ן של הקבוצה (ללא גרנית) אינו משועבד (כ- 4.7 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 לפירעון ההתחייבויות הפיננסיות.
- לחברה נכסים פיננסיים זמינים למכירה שאינם משועבדים (כגון: מלוא אחזקותיה במניות לאומי קארד ששוויין בדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2010 עמד על כ- 453 מיליון ש"ח וכן חלק ממניות בנק לאומי (שנרכשו באפריל 2009) שאינן משועבדות, אשר שוויין בדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2010 עמד על כ- 974 מיליון ₪).
- מלוא אחזקות הקבוצה במניות גרנית אשר אינן משועבדות ושוויין בדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2010, עמד על כ- 770 מיליון ₪.
- בנוסף לקבוצה 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, לתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2010, הסתכמו לסך של כ- 273 מיליון ש"ח, לעומת כ- 343 מיליון ₪ בתקופה מקבילה אשתקד. הקיטון בהוצאות המימון נובע בעיקר מרווחים מניירות ערך סחירים (כולל ריבית ודיבידנד בגינם) בסך כ- 41 מיליון ₪ אשר לא נכללו בתקופה המקבילה אשתקד וכן מהעלייה בשיעור עליית המדד הידוע בתקופת הדוח בשיעור של כ-1.62% בלבד, לעומת עלייה של כ-3.62% בתקופה המקבילה אשתקד.

מנגד הגידול בהיקף הפעילות של החברה במהלך התקופה (בעיקר רכישת נדל"ן מניב וההשקעה במניות בנק לאומי) הובילה לעליה בהיקף החוב של החברה וכתוצאה מכך לגידול בהוצאות המימון, בנוסף הוצאות המימון הושפעו מתוצאות עסקות מטבע עתידיות בדולר, שנעשו כהגנה כלכלית (במגזר גרנית), תוצאות אלו מתקזזות ברובן בהשפעות הפוכות בסעיף עלות ההכנסות.

הוצאות המימון נטו של הקבוצה, לרבעון שהסתיים ביום 30 בספטמבר 2010, הסתכמו לסך של כ- 97 מיליון ש"ח, לעומת כ- 177 מיליון ₪ ברבעון המקביל אשתקד. הקיטון בהוצאות המימון נובע בעיקר מרווחים מניירות ערך סחירים (כולל ריבית ודיבידנד בגינם) בסך כ- 41 מליון ₪ אשר לא נכללו ברבעון המקביל אשתקד וכן מהעלייה בשיעור עליית המדד הידוע ברבעון בשיעור של כ-1.23% בלבד לעומת עלייה של כ-2.44% ברבעון המקביל אשתקד.

מנגד הגידול בהיקף הפעילות של החברה הרבעון לעומת רבעון מקביל אשתקד (בעיקר רכישת נדל"ן מניב וההשקעה במניות בנק לאומי) הובילה לעליה בהיקף החוב של החברה וכתוצאה מכך לגידול בהוצאות המימון, בנוסף הוצאות המימון הושפעו מתוצאות עסקות מטבע עתידיות בדולר, שנעשו כהגנה כלכלית (במגזר גרנית), תוצאות אלו מתקזזות ברובן בהשפעות הפוכות בסעיף עלות ההכנסות.

1.8. מיסים על הכנסה

הוצאות מיסים על ההכנסה של הקבוצה, לתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2010 הסתכמו לסך של כ- 133 מיליון ש"ח, לעומת הכנסות מיסים בסך כ- 327 מליון ₪ בתקופה מקבילה אשתקד. הקיטון נובע בעיקר מהכנסה חד פעמית חריגה (במאוחד) בסך של 443 מיליון ₪ בשל הפחתת שיעור מס חברות ביולי 2009 ובגידול בהוצאות המיסים בשל עלייה ברווח לפני מס.

הוצאות מיסים על ההכנסה של הקבוצה, לרבעון שהסתיים ביום 30 בספטמבר 2010 הסתכמו לסך של כ-68 מיליון ש"ח, לעומת הכנסות מיסים בסך כ- 396 מליון ₪ ברבעון המקביל אשתקד. הקיטון נובע בעיקר מהכנסה חד פעמית חריגה (במאוחד) בסך של 443 מיליון ₪ בשל הפחתת שיעור מס חברות ביולי 2009 ובגידול בהוצאות המיסים בשל עלייה ברווח לפני מס.

1.9. תמצית תוצאות החברה (מאוחד) - אלפי ₪

נתונים נבחרים מתוך תוצאות החברה					
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2009	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
	30 בספטמבר 2009	30 בספטמבר 2010	30 בספטמבר 2009	30 בספטמבר 2010	
(*)956,357	(*)803,289	446,162	(*)640,101	243,117	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי המניות
(*)1,000,030	(*)836,749	467,613	(*)655,884	251,487	רווח נקי המיוחס לבעלי המניות ולזכויות שאינן מקנות שליטה
10.52	8.83	4.31	7.04	2.00	רווח בסיסי למניה (בש"ח)
1,477,730	1,065,358	421,313	896,380	424,805	רווח כולל לבעלי מניות ולזכויות שאינן מקנות שליטה

(*) כולל השפעות כמפורט להלן, של 606 מיליון ₪ ברבעון שלישי 2009 ו-589 מיליון ₪ בתשעת החודשים הראשונים 2009, בעיקר בגין הפחתת שיעור מס חברות ביולי 2009 ורווח משערוך נדל"ן (בניכוי מס).

גורמים עיקריים לשינוי ברווח הנקי (מיליוני ₪)

	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום		
	30 בספטמבר 2009	30 בספטמבר 2010	
רווח נקי מאוחד	656	251	
שינוי אחוז המס	(443)	(125)	
רווח מעליית ערך נדל"ן בניכוי מס	(162)	(34)	
הכנסות מניירות ערך סחירים בניכוי מס	(1)	(159)	
סך הכל השפעות חריגות (במאוחד)	447	(606)	
סך הכל גידול ברווח בניכוי השפעות חריגות	42		

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 הרווח הכולל לרבעון שהסתיים ביום 30 בספטמבר 2010 הסתכם לסך של כ-425 מיליון ש"ח, לעומת רווח נקי (הכולל זכויות שאינן מקנות שליטה) בסך כ-251 מיליון ₪ באותה תקופה. ההפרש האמור נובע בעיקר מרווח בסך של כ-177 מיליון ₪ בגין שינוי חיובי בשווי ההון של נכסים פיננסיים זמינים למכירה (השקעה בבנק לאומי לישראל), בניכוי המס.

סך הרווח הכולל לתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2010 הסתכם לסך של כ-421 מיליון ש"ח, לעומת רווח נקי (הכולל זכויות שאינן מקנות שליטה) בסך כ-468 מיליון ₪ באותה תקופה. ההפרש האמור נובע בעיקר מהפסד בסך של כ-43 מיליון ₪ בגין שינוי שלילי בשווי ההון ומימוש של נכסים פיננסיים זמינים למכירה (בעיקר שינוי בשווי הון של ההשקעה בבנק לאומי לישראל – הפסד בסך כ-27 מיליון ₪ ומימוש זכויות בנכס פיננסי זמין למכירה של גרנית – הקטנת קרן הון בסך 16 מיליון ש"ח), בניכוי המס.

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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
	30 בספטמבר 2009	30 בספטמבר 2010	30 בספטמבר 2009	30 בספטמבר 2010	
מיליוני ₪	מיליוני ₪				
665	485	564	171	199	הכנסות
		16%		16%	אחוז שינוי
535	392	457	137	158	NOI
		17%		15%	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 משיפור בהכנסות במרכזי המסחר והקניונים הקיימים ומהכנסות 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).

להלן התפתחות NOI של המגזר (במליוני ₪)

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
30 בספטמבר 2009	30 בספטמבר 2010	30 בספטמבר 2009	30 בספטמבר 2010	
361	387	137	150	בגין נכסים בבעלות החברה ל- 1.1.09 ⁸
31	49	-	-	בגין נכסים שנרכשו או שהקמתם הושלמה בשנת 2009
-	21	-	8	בגין נכסים שנרכשו או שהקמתם הושלמה בשנת 2010
392	457	137	158	סה"כ

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

בתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2010, חל גידול בהיקף ה- NOI לעומת תקופה מקבילה אשתקד אשר נבע בעיקר מגידול בהכנסות נכסים קיימים ומרכישת קניון עזריאלי גבעתיים בסוף מרץ 2009 ומרכישת קניון עזריאלי חיפה בסוף ינואר 2010.

יתרת נכסי מגזר מרכזים מסחריים וקניונים - הסתכמה ביום 30 בספטמבר 2010 בסך של כ- 7.8 מיליארד ש"ח, לעומת כ- 7.3 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2009. העלייה נובעת בעיקר מרכישת קניון עזריאלי חיפה והתאמת ערך הנכסים לשינוי במדד המחירים לצרכן.

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

הנהלת החברה בחנה את הפרמטרים המפורטים בבאור 20' לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים, לאחר התייעצות עם השמאי המומחה החליטה כי ליום 30 בספטמבר 2010 יש לעדכן את הערכות השווי שנכללו בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2009 רק בשינוי במדד המחירים לצרכן בגין הסכמי שכירות צמודי מדד בלבד.

בהתאם לכך השפעת עדכון המדד והשפעות הנובעות מעלויות התאמות ושיפורים לנכסי הנדל"ן להשקעה בתקופת הדוח ביחס לאומדן שנכלל בהערכות השווי האחרונות נזקפו לדוח רווח והפסד.

הרווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של המגזר הסתכם ברבעון השלישי לשנת 2010 בסך של כ- 117 מליון ש"ח לעומת רווח של כ- 142 מליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

הרווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של המגזר הסתכם בתקופת הדוח בסך של כ- 109 מליון ש"ח לעומת רווח של כ- 104 מליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד.

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

1.10.2. מגזר שטחים להשכרה למשרדים ואחרים:

תמצית התוצאות העסקיות של המגזר:

לשנה בדצמבר 2009 (*)	לשנה בדצמבר 2009	לשנה בדצמבר 2010	לשנה בדצמבר 2009	לשנה בדצמבר 2010	
מיליוני ₪	מיליוני ₪	מיליוני ₪	מיליוני ₪	מיליוני ₪	
הכנסות	237	250	81	84	
אחוז שינוי		5%		4%	
NOI	189	200	64	66	
אחוז שינוי		6%		3%	

(*) סווג מחדש, פרויקט המגורים במודיעין נכלל במגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים.

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 והמגורים במודיעין והמשרדים בגבעתיים), משיפור בהכנסות משטחי השכרה קיימים למשרדים והשכרת שטחים ריקים.

להלן התפתחות NOI של המגזר (במיליוני ₪)

לשנה בדצמבר 2009	לשנה בדצמבר 2010	לשנה בדצמבר 2009	לשנה בדצמבר 2010	
185	191	64	66	בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה בשנת 2009 ⁹
4	9	-	-	בגין נכסים שנרכשו או שהקמתם הושלמה בשנת 2009
-	-	-	-	בגין נכסים שנרכשו או שהקמתם הושלמה בשנת 2010
189	200	64	66	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 בספטמבר 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 12' לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים, לאחר התייעצות עם השמאי המומחה החליטה כי ליום 30 בספטמבר 2010 יש לעדכן את הערכות השווי שנכללו בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2009 רק בשינוי במדד המחירים לצרכן בגין הסכמי שכירות צמודי מדד בלבד.

בהתאם לכך השפעת עדכון המדד והשפעות הנובעות מעלויות התאמות ושיפורים לנכסי הנדל"ן להשקעה בתקופת הדוח ביחס לאומדן שנכלל בהערכות השווי האחרונות נזקפו לדוח רווח והפסד.

⁹ NOI - same property NOI מנכסים דומים שהיו בחזקת הקבוצה לאורך כל התקופות המדווחות.

הרווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של המגזר הסתכם ברבעון שלישי לשנת 2010 בסך של כ- 37 מיליון ש"ח, לעומת רווח של כ-58 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. יצוין, כי עיקר הרווח שרשמה החברה נובע מהשפעת העלייה במדד על חוזי שכירות צמודי מדד.

הרווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של המגזר הסתכם בתקופת הדוח בסך של כ- 24 מיליון ש"ח, לעומת רווח של כ-66 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. יצוין, כי עיקר הרווח שרשמה החברה נובע מהשפעת העלייה במדד על חוזי שכירות צמודי מדד.

1.10.3. מגזר גרנית:

חלק החברה (ללא זכויות שאינן מקנות שליטה) בתוצאות מגזר גרנית הסתכם ברבעון שהסתיים ביום 30 בספטמבר 2010 ברווח של כ- 5 מיליון ש"ח, לעומת רווח של כ- 16 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

חלק החברה (ללא זכויות שאינן מקנות שליטה) בתוצאות מגזר גרנית הסתכם בתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2010 ברווח של כ- 14 מיליון ש"ח, לעומת רווח של כ- 38 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד.

להלן תמצית נתונים מתוך הדוח המאוחד של חברת גרנית:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2009	גידול (קיטון)	לתשעת החודשים שהסתיימו ביום		גידול (קיטון)	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום		
		30 בספטמבר 2009	30 בספטמבר 2010		30 בספטמבר 2009	30 בספטמבר 2010	
מיליוני ש"ח	%	מיליוני ש"ח		%	מיליוני ש"ח		
4,547	19%	3,285	3,906	4%	1,247	1,302	הכנסות
214	(6%)	160	150	7%	56	60	רווח תפעולי
94	(40%)	(*)70	42	(48%)	(*)29	15	רווח נקי

(*) כולל הכנסות מיסים בסך של כ-23 מיליון ₪ בעקבות עדכון התחייבויות מיסים נדחים לאור תיקון החוק בדבר הפחתה הדרגתית של שיעור המס עד ל-18% בשנת 2016 ואילך.

תמצית התוצאות העסקיות של גרנית:

עיקר העלייה בהכנסות גרנית בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד נבעה מ: (1) עלייה במכירות בתחום תזקיני הנפט (2) עליה בכמויות שנמכרו וכן במחירי הנפט בתחום מתחמי תדלוק ומסחר (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 בספטמבר 2010 בסך של כ- 282 מיליוני ש"ח, לעומת כ- 276 מיליוני ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. עלייה בשיעור של כ-2% ברבעון הנוכחי נובעת בעיקר מ: (1) עלייה במרווחים של מתחמי התדלוק והמסחר (2) גידול ברווח הגולמי של חנויות הנוחות בעיקר בשל עליה במספרן; (3) רווחי מלאי בסך של כ- 0.4 מליון ₪ לעומת רווחי מלאי של כ- 6.8 מליון ₪ ברבעון המקביל אשתקד (רווחי/הפסדי מלאי הם רווחים או הפסדים שנוצרו בגין שינויי מחיר ברכישת תזקי נפט בגין כמות התזקיקים שבמלאי. רווחים מוכרים בעת מימוש המלאי בעוד שהפסדים מוכרים במועד שינוי המחיר). מנגד בתחום שיווק ישיר היתה ירידה ברווח בשל ירידה במרווחים ובכמויות.

הרווח הגולמי של גרנית הסתכם בתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2010 בסך של כ-794 מיליוני ש"ח, לעומת כ- 783 מיליוני ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. עלייה בשיעור של כ- 1% בתקופת הדוח שהושפעה בעיקר מ: (1) ירידה ברווחיות במתחמי תדלוק ומסחר בשל התגברות התחרות בענף הדלק; (2) ירידה במרווחים וכמויות של חלק מהתזקיקים בשיווק ישיר; (3) רווחי מלאי בסך של כ- 0.1 מליון ₪ לעומת רווחי מלאי של כ- 14.4 מליון ₪ בתקופה המקבילה אשתקד (רווחי/הפסדי מלאי הם רווחים או הפסדים שנוצרו בגין שינויי מחיר ברכישת תזקי נפט בגין כמות התזקיקים שבמלאי. רווחים מוכרים בעת מימוש המלאי בעוד שהפסדים מוכרים במועד שינוי המחיר); (4) עלייה בשער החליפין של הדולר, שהינו מטבע הרכישה של תזקי 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 השלישי לשנת 2010, הסתכמו הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות במגזר גרנית בכ- 221 מיליוני ₪ בהשוואה לכ- 219 מיליוני ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. בתחום תזקי הנפט היתה עליה בהוצאות של כ- 2 מליון ש"ח. במתחמי תדלוק ומסחר היתה עליה בהוצאות שכר, שכירות ואחזקה בעיקר בשל תחנות נוספות שעברו להפעלת סונוול ובשל פתיחת חנויות נוחות נוספות ברשת Sogood ובעמלות סליקה המשולמות לחברות האשראי.

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). בתחום השיווק הישיר היתה עליה בהוצאות בעיקר בשל עליה בעלויות שכר והרחבת הפעילות בחלק מהתזקיקים.

בתחום הצבע וגמר בניה היתה עליה בהוצאות של כ- 3 מיליוני ש"ח בעיקר בשל הפעילות החדשה בתחום הגבס ועליה בעלויות שכר. בתחום המים ושפכים נותרו ההוצאות ברמתם דאשתקד על אף האיחוד לראשונה של דרך הים וזאת בעיקר בשל 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- 666 מיליוני ש"ח בהשוואה לכ- 633 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. בתחום תזקי הנפט היתה עליה בהוצאות של כ - 29 מיליוני ש"ח. במתחמי תדלוק ומסחר היתה עליה בהוצאות שכר, שכירות ואחזקה בעיקר בשל תחנות נוספות שעברו להפעלת סונוול ובשל פתיחת חנויות נוחות נוספות ברשת Sogood. עלייה נוספת היתה בעמלות הסליקה לחברות האשראי בעיקר בשל עליית שיעור העמלה הצולבת. 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. בתחום הצבע וגמר בניה היתה עליה בהוצאות של כ - 13 מיליוני 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 הים. 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 במבוא לדוח הדירקטוריון, הדגשים העיקריים לדוח ובסעיפים **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.** עד 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, חישובי החברה באשר ל NOI בשנת 2010 כאמור בסעיף 1.1.4 וכן החלטות החברה באשר לכך שיש לרשום עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה רק בהשפעת המדד כמפורט בסעיפים 1.10.1 ו-00, 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 תזרים המזומנים של החברה.

2. דיווח איכותי בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

2.1. כללי

ברבעון שהסתיים ביום 30 בספטמבר 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 ובדוח המידי מיום 29 באוגוסט, 2010 (אסמכתא 2010-01-601578). ליום 30 בספטמבר 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 ואמצעי 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 בספטמבר 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.

3.1. הליך אישור הדוחות הכספיים בתאגיד

ביום 23 בנובמבר, 2010, התכנסה 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 (יו"ר הוועדה), מר יוסף צ'חנובר ומר יוסי קוצ'יק. הוועדה דנה, בין היתר, בתוצאות הכספיות קודם להצגתן בפני הדירקטוריון, לרבות בהערכות והאומדנים שנעשו בקשר עם הדוחות הכספיים והמדיניות החשבונאית שיושמה במסגרתם והמליצה בפני הדירקטוריון על אישור הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר, 2010. בנוסף, קיימה ועדת הכספים ישיבה נוספת ביום 15 בנובמבר, 2010, שסדר יומה נקבע בהתאם לשיקול דעתה, ונדונו בה בהרחבה ובצורה מעמיקה נושאים שונים העולים מן הדוחות הכספיים של החברה. חברי הוועדה וחברי הדירקטוריון קיבלו לידיהם את טיוטת הדוחות מספר ימים קודם לקיום הישיבות.

ביום 24 בנובמבר, 2010, אישר דירקטוריון החברה, אשר הוא הארגון שמופקד על בקרת העל בחברה, את הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר, 2010. חברי הדירקטוריון שנכחו בישיבה האמורה 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 (דירקטור חיצוני) ומר אפרים הלוי (דירקטור חיצוני). לישיבות ועדת הכספים והדירקטוריון הוזמנו גם נציגי רואה החשבון המבקר של החברה, אשר נתנו את התייחסותם והשיבו, ככל שנדרש, על שאלות שהופנו אליהם מאת חברי הדירקטוריון הנוגעות לסוגיות מהותיות שנבעו מהנתונים שהוצגו בדוחות הכספיים נשוא הדיון. במסגרת הצגת הדוחות בפני הדירקטוריון, נערכה סקירה של ההתפתחויות המהותיות בתקופה והתוצאות הכספיות, תוך השוואה לתקופות קודמות, במהלכה ניתן מענה לשאלות. בסיום הדיון בדירקטוריון התקיימה הצבעה במהלכה אושרו 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 (בנוסף 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, מונה 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 510000-01-2010.

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 5' 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.

3.3.6. ביום 15 באוקטובר, 2010, מונה מר רפי וונש, כמנהל פיתוח עסקי של החברה. לפרטים ראו דוח מיידי מיום 18 בנובמבר, 2010 אסמכתא 2010-01-686145.

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 5' לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני, 2010.

3.4.3. 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.

3.4.4. 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 הוגש לוועדת הביקורת בישיבתה הראשונה.

3.4.5. ביום 1 ביולי, 2010, התקשרה החברה עם חברת כלל ביטוח, לביצוע 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.

3.4.6. 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.

3.4.7. 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.

3.4.8. ביום 26 באוגוסט, 2010, החליט דירקטוריון החברה לעדכן את מדיניות ניהול כספי ההנפקה של החברה כפי שפורסמה בפרק החמישי לתשקיף החברה, באופן שלאור שיקולי פיזור סיכונים וסיכויי תשואה, לגבי החלק מתוך יתרת תמורת ההנפקה, כמפורט בדוח הדירקטוריון ליום 30 ביוני, 2010, אשר המנוהל על ידי מנהלי תיקים בחו"ל ("החלק המנוהל בחו"ל"), תחול המדיניות שנקבעה בתשקיף החברה, באופן בו עד 30% מהחלק המנוהל בחו"ל ינוהל גם באמצעות השקעה במניות חברות הנסחרות במדד S&P TSX Composite (כאמור בתשקיף) וגם תתאפשר השקעה במניות חברות קנדיות הנסחרות במדד Index בבורסת טורונטו שבקנדה. כאמור בתשקיף החברה, אין בהחלטה זו כדי לגרוע מסמכותו של דירקטוריון החברה לשנות את מדיניות החברה בקשר עם ניהול כספי יתרת תמורת ההנפקה, כפי שימצא לנכון מעת לעת. לפרטים ראו דיווח מידי מיום 29 באוגוסט, 2010, אסמכתא 2010-01-601578.

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 בספטמבר 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 43ג(1) לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2009). לפרטים נוספים ראה ביאור 7 לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2010.

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

3.6.1. ביום 15 בנובמבר, 2010, החליטה ועדת הביקורת של החברה להמליץ לדירקטוריון החברה על תוכנית ביקורת פנים לשנת 2011 וכן על נוסח נוהל עסקאות זניחות (ראו להלן).

3.6.2. ביום 24 בנובמבר, 2010, הסמיך דירקטוריון החברה את עו"ד מיכל קמיר, יועצת משפטית ומזכירת החברה כמורשית חתימה אלקטרונית נוספת של החברה, בנוסף למר יובל ברונשטיין, סמנכ"ל הכספים של החברה וחלף מר אייל יוהאן שמונה למנהל בינוי והקמה, זאת לצורך פרסום דוחות תקופתיים, דוחות מיידיים ושאר דיווחים נדרשים.

3.6.3. ביום 24 בנובמבר, 2010, החליט דירקטוריון החברה לאמץ קווים מנחים וכללים בדבר סיווג של עסקאות שאינן חריגות של החברה או חברה מאוחדת שלה עם בעלי עניין בה או עם בעלי שליטה, כעסקה זניחה. קווים מנחים אלה נקבעו, בין היתר, בשים לב להיקף נכסי החברה, למגוון פעילויותיה, לאופי העסקאות המתבצעות על ידה ולמידת השפעתן על פעילות החברה ותוצאותיה.

כללים וקווים מנחים אלו ישמשו מחד, לבחינת הצורך באישור העסקה במוסדות הרלוונטיים בחברה ומאידך לבחינת חובת ו/או היקף הגילוי בדוח התקופתי ובתשקיף (לרבות דוחות הצעת מדף)¹⁰, ו/או מסירת דיווח מיידי בגין עסקה כאמור¹¹. יובהר, כי אין בנוהל זה התייחסות לעסקאות של חברות ציבוריות שבהחזקת החברה, בין השאר בהיותן חברות מדווחות בפני עצמן, והחברה תדווח בהתאם לדיווחיהן, אם וככל שהדבר יהיה נחוץ בהתאם לדין.

דירקטוריון החברה קבע כי, עסקה זניחה בחברה הינה **עסקה שאינה חריגה**¹² (קרי- היא נעשית במהלך העסקים הרגיל, לטובת החברה ובתנאי שוק) עם בעלי שליטה או עם אדם אחר שלבעל השליטה יש בהן עניין אישי, אם היא עומדת במבחנים הבאים:

1. לעניין חובת מתן דיווח מיידי - עסקה זניחה בודדת בחברה או בחברה בת בשליטתה, לא עולה על שיעור של 0.1% מההון העצמי המאוחד של החברה לפי דוחות כספיים אחרונים; במקרה של עסקאות נמשכות (לרבות שכירויות, חכירות וכיוצא בזה), לפי סכום העסקה החודשי או סך העסקה לכל תקופת ההתקשרות לפי הקצר/הנמוך מביניהם. לצרכי דיווח מיידי, תיבחן זניחותה של עסקה על בסיס העסקה המסוימת הבודדת וככל שזו תעבור את רף הזניחות, תדווח החברה על העסקה בדיווח מיידי.

2. לעניין מתן פירוט בדוח השנתי – הסך הכולל של כל העסקאות מסוג מסוים בחברה או בחברה בת בשליטתה, בשנה קלנדרית, לא עלה על שיעור של 0.5% מההון העצמי המאוחד של החברה לפי דוחות שנתיים אחרונים. החברה תכלול את סוגי העסקאות וסכומן המצטבר במסגרת הדוח השנתי שלה רק אם עולה הסכום הכולל על השיעור הנקוב לעיל. לצרכי דיווח במסגרת דוח תקופתי, דוחות כספיים ותשקיף (לרבות דוח הצעת מדף), תיבחן הזניחות של מצרף כלל העסקאות מאותו סוג של החברה עם בעל העניין או עם תאגידים בשליטתו של בעל העניין על בסיס שנתי.

¹⁰ לגבי עסקה עם בעל שליטה או שלבעל השליטה יש באישורה עניין אישי כקבוע בתקנה 22 לתקנות דוחות תקופתיים ובתקנה 54 לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיטות תשקיף) –

מבנה וצורה), התשכ"ט-1969

¹¹ כקבוע בתקנה 37 (א)(6) לתקנות דוחות תקופתיים

12 מובהר, כי עסקה שאינה במהלך העסקים הרגיל או שאינה בתנאי שוק או העשויה להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכוש או התחייבויותיה, לא תסווג כעסקה זניחה.

בעת סיווג עסקאות כזניחות, תיבחן כל עסקה בפני עצמה, אולם זניחותן של עסקאות שלובות או תלויות האחת בשנייה או עסקאות מאותו הסוג ייבחנו באופן מצרפי כעסקה אחת. ביחס לעסקאות רב שנתיות (הסכמים לתקופה של מספר שנים), יחושב היקף העסקה, לצרכי בחינת רף הזניחות, על בסיס שנתי (קרי – הסך הכספי השנתי הנובע מהעסקה עובר את רף הזניחות כאמור לעיל). בעסקאות ביטוח תיבחן הפרמיה כסכום העסקה, ללא קשר להיקף הביטוחי הניתן. עסקאות ביטוח רב שנתיות תימדדנה על בסיס דמי הביטוח השנתיים המשולמים או הנגבים.

העסקאות שסווגו כזניחות על ידי החברות המוחזקות של החברה ייחשבו כזניחות גם ברמת החברה, ואילו אלה שסווגו על ידן כלא זניחות, ייבחנו ברמת החברה. במקרה שאין לחברה מידע זמין המאפשר בחינת סיווג העסקאות שסווגו על ידן כלא זניחות, כעסקאות זניחות, אזי ייחשב צירוף כל העסקאות מאותו סוג כעסקה זניחה, למעט אם לאור הנתונים שידועים לחברה, התקיים אחד משני התנאים: (1) מבחינה הפרמטרים הכמותיים שלעיל, העסקה עצמה כעסקה בודדת אינה זניחה; (2) מצרף העסקאות הינו מהותי עבור החברה.

על אף האמור לעיל, בחינת השיקולים האיכותיים של עסקה זניחה מבחינה כמותית עשויה להוביל לסיווגה כעסקה שאינה זניחה, אם מבחינת אופייה, מהותה והשפעתה על החברה היא נתפסת כאירוע משמעותי על ידי הנהלת החברה ומשמשת בסיס לקבלת החלטות ניהוליות חשובות או אם במסגרת עסקת בעלי העניין צפויים בעלי העניין לקבל טובות הנאה שיש חשיבות במסירת דיווח עליהם לציבור המשקיעים. מובהר, כי גם אם עמדה עסקת בעל עניין במבחן הכמותי שלהלן, היא לא תיחשב זניחה אם שיקולים איכותיים כאמור מעידים על היבט מהותי שלה.

הגורם המאשר

בהתאם לסעיף 22.3 לתקנון החברה, קבע הדירקטוריון כי בחינת סיווגה של עסקת בעלי עניין כעסקה זניחה תתבצע על ידי מנהל הכספים ומזכירות החברה בשיתוף עם ייעוץ משפטי, ככל שיידרש, ובכל אישור עסקה כעסקה זניחה יתועד הליך הבחינה והסיווג.

כמו כן, מסמך הדירקטוריון את מנכ"ל החברה, מר מנחם עינן או את יובל ברונשטיין, סמנכ"ל הכספים, לאשר ביצוע עסקאות שאינן חריגות, לרבות עסקאות שעונות להגדרת זניחות בהתאם לנוהל זה (ובלבד שאין לשניהם עניין אישי באותן עסקאות, שכן במקרה כאמור יאשר את העסקה יו"ר ועדת הביקורת, ובלבד שאין מדובר בעסקה שעניינה תנאי כהונה והעסקה של נושא משרה).

פיקוח ובקרה:

מדי שנה תסקור ועדת הביקורת את אופן יישום הוראות נוהל זה על ידי החברה וכן תערוך בחינה מדגמית של עסקאות אשר סווגו כעסקאות זניחות על פי הוראות הנוהל. במסגרת הבחינה המדגמית תבחן ועדת הביקורת בין היתר את דרכי קביעת המחירים ויתר תנאי העסקה, לפי נסיבות העניין, ותבחן את השפעת העסקה על המצב העסקי של החברה ועל תוצאות פעולותיה. במסגרת הדוח התקופתי תכלול החברה גילוי בדבר קיום הסקירה, אופן ביצוע הבחינה, תוצאותיה ומסקנותיה.

דירקטוריון החברה יבחן את הצורך בעדכון נוהל זה מעת לעת בשים לב לעסקאות בעלי העניין בהן מתקשרת החברה, לשינויים מהותיים בהיקף פעילותה של החברה והנתונים הכספיים הרלוונטיים ולשינויים בהוראות הדין הרלוונטיות.

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 בספטמבר 2010.

4.2. תביעות משפטיות

לפרטים ראו ביאור 4 לדוח הכספי המאוחד ליום 30 בספטמבר 2010.

4.3. אומדנים חשבונאיים קריטיים

ברבעון שהסתיים ביום 30 בספטמבר 2010 לא חלו שינויים לעומת המתואר בדוח הדירקטוריון 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 עודכן בבחינה שקיימה הנהלת החברה בהתייעצות עם השמאי המומחה, בדבר ההתפתחויות בתקופת הדוח ותוצאות החברה לאור הפרמטרים שנקבעו ומפורטים בביאור 2' לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2010, העריך, כי יש לרשום עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה בגובה השפעת עליית המדד בלבד בגין הסכמי שכירות צמודי מדד המחירים לצרכן בלבד. מכתבו של השמאי המומחה בנושא זה מצורף לדוח זה כנספח ו'.

נכון ליום 30 בספטמבר 2010, שווי נכסי החברה ששוויים ההוגן נקבע באמצעות הערכות שווי מהותיות מאוד (שנערכו ליום 31 בדצמבר, 2009) עמד על סך של כ- 3.8 מיליארד ש"ח, מתוך שווי הוגן של נכסי נדל"ן להשקעה בסך של כ- 11.4 מיליארד ש"ח (כ- 33% מסך נכסי נדל"ן להשקעה של החברה).

בנוסף, החברה עדכנה את שווי נכסי הנדל"ן להשקעה הרלוונטים בשיעור עליית המדד מאז השמאות האחרונה בגין הסכמי שכירות הצמודים למדד המחירים לצרכן בלבד.

4.5. נתונים כספיים המיוחסים לחברה כחברה אם

בהתאם לתקנה 9' 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 2ג(2) בדבר התאמה בדרך של יישום למפרע של הדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 2010.

מנחם עינן, מנכ"ל ודירקטור

**דוד עזריאלי,
יו"ר הדירקטוריון**

תאריך: 24 בנובמבר 2010

נספח א'

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

קבוצת עזריאלי בע"מ

מידע כספי נפרד
ליום 30 בספטמבר 2010

(בלתי מבוקר)

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

קבוצת עזריאלי בע"מ

מידע כספי נפרד
ליום 30 בספטמבר 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.ב.,

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 בספטמבר 2010 ולתקופות של תשעה 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- 448 מיליון ש"ח ליום 30 בספטמבר 2010 ואשר הרווח מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של כ- 22 מיליון ש"ח וכ- 7.7 מיליון ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותן חברות מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות 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 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, 24 בנובמבר 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 בספטמבר	
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 שרותים
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.

24 בנובמבר, 2010

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד

יובל ברונשטיין
סמנכ"ל כספים

מנחם עינן
דירקטור ומנכ"ל

דוד עזריאלי
יו"ר הדירקטוריון

קבוצת עזריאלי בע"מ

נתונים על הרווח הכולל

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
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	89,096	104,170	245,819	300,129	מדמי שכירות ניהול ואחזקה
123,342	94,744	82,676	66,744	73,989	רווח, נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
144,355	59,779	68,185	124,872	103,287	ובהקמה
365	-	-	365	2,000	הכנסות מימון
609,019	243,619	255,031	437,800	479,405	אחרות
					סה"כ הכנסות

עלויות והוצאות

12,623	3,148	1,024	7,342	6,279	עלות ההכנסות מדמי שכירות, ניהול ואחזקה
961	135	358	688	599	מכירה ושיווק
36,139	6,714	15,722	18,820	38,421	הנהלה וכלליות
186,357	80,877	57,773	151,468	137,978	הוצאות מימון
236,080	90,874	74,877	178,318	183,277	סה"כ עלויות והוצאות

372,939	152,745	180,154	259,482	296,128	רווח לפני חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
450,441	301,411	99,691	386,657	213,369	חלק ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס
823,380	454,156	279,845	646,139	509,497	רווח לפני מסים על ההכנסה
132,977	185,945	(36,728)	157,150	(63,335)	הכנסות (הוצאות) מסים על ההכנסה
956,357	640,101	243,117	803,289	446,162	רווח נקי לתקופה

רווח כולל אחר

470,259	244,210	176,912	236,797	(27,363)	שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים זמינים למכירה, נטו ממס
167	(17)	-	29	-	רווח (הפסד) אקטוארי בגין תכנית הטבה מוגדרת, נטו ממס
(1,166)	(3,403)	(2,758)	(364)	(479)	הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ
5,122	(538)	(490)	(5,264)	(11,779)	חלק ברווח (הפסד) הכולל האחר של חברות מוחזקות, נטו ממס
474,382	240,252	173,664	231,198	(39,621)	רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה, נטו ממס

1,430,739	880,353	416,781	1,034,487	406,541	סה"כ רווח כולל לתקופה
-----------	---------	---------	-----------	---------	------------------------------

קבוצת עזריאלי בע"מ

נתונים על תזרימי המזומנים

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	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	640,101	243,117	803,289	446,162
192	12	116	112	292
(24)	-	-	-	-
(123,342)	(94,744)	(82,676)	(66,744)	(73,989)
43,314	19,191	25,317	29,919	64,741
8,345	171	6,635	2,805	9,005
(450,441)	(301,411)	(99,691)	(386,657)	(213,369)
(132,977)	(185,945)	36,728	(157,150)	63,335
(11,956)	(15,174)	(6,318)	3,718	40,693
148,659	318	(1,308,002)	148,651	(2,226,136)
(11,213)	(10,569)	(3,731)	(2,616)	3,329
13,319	7,039	(17,333)	31,120	(16,879)
3,832	(15)	4,125	-	5,269
(1,346)	863	1,209	(3,404)	1,612
442,719	59,837	(1,200,504)	403,043	(1,895,935)
-	-	37,915	-	37,915
54	-	-	-	-
(766,810)	(1,139)	(5,097)	(763,716)	(328,725)
(702)	(31)	(606)	(114)	(1,471)
(3,929)	(1,929)	-	(3,929)	(1,853)
(743,150)	(1,425)	-	(743,149)	-
-	-	-	-	211
(2,983)	(448)	(109)	(2,179)	45
(*) 73,696	117,499	5,265	46,612	140,108
(1,443,824)	112,527	37,368	(1,466,475)	(153,770)
(39,635)	-	-	(39,635)	(41,054)
930,000	450,000	-	930,000	225,000
(114,733)	(19,605)	(26,596)	(75,097)	(403,041)
332,752	(580,039)	(2,000)	297,227	(45,201)
5,388	500	(408)	6,097	1,350
(103,498)	(27,773)	(34,080)	(76,217)	(95,929)
-	-	(3,306)	-	2,480,733
1,010,274	(176,917)	(66,390)	1,042,375	2,121,858
9,169	(4,553)	(1,229,526)	(21,057)	72,153
25,652	7,907	1,328,349	25,652	31,727
(3,094)	26	(2,883)	(1,215)	(7,940)
31,727	3,380	95,940	3,380	95,940

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

רווח נקי לתקופה
פחת והפחתות
רווח הון ממימוש רכוש קבוע
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

ריבית שהתקבלה
תמורה ממימוש רכוש קבוע
השקעה בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן להשקעה
בהקמה
השקעה ברכוש קבוע
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 (מתן) 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-44,303 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

(*) סווג מחדש.

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

(2) באשר להתקשרות החברה בהסכם לרכישת קניין חפה, ראה באור 5 ב' לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 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 למר מנחם עינן המשמש כמנכ"ל החברה ודירקטור בחברה, 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 בספטמבר 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 בספטמבר 2010.

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

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

קבוצת עזריאלי בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים
ליום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 2010.
- (11) באשר להחלטת הדירקטוריון מיום 6 במאי 2010, בדבר מדיניות חלוקת דיבידנדים בחברה, ראה באור 5 טו' לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 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 בספטמבר 2010.
- (14) באשר לפרעון מוקדם של הלוואה לתאגיד בנקאי, ראה באור 5 כג' לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2010.
- (15) באשר להתחייבות להבטחת נזילות מספקת לפירעון ני"ע מסחריים, ראה באור 5 כד' לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2010.
- (16) באשר להחזר הלוואה שהועמדה ע"י החברה לחברה המוחזקת ע"י בעל עניין ראה באור 5 ג' לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2010.
- (17) באשר לדיבידנד שקיבלה החברה מלאומי קארד בע"מ ראה באור 5 יט' לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2010.

נספח ב'

**פוזיציות הקבוצה בנגזריה
ליום 30 בספטמבר 2010**

נספח ב'

פוזיציות הקבוצה בנגזריה ליום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 2010:

שווי נאות (אלפי ש"ח)	מועד פקיעה / פירעון / מימוש	מטבע	סכום אלפים
(450)	ינואר 2011 - ספטמבר 2011	ש"ח	450,000

ההחזקה המירבית בנגזרים בתקופת הדו"ח של סך כל פוזיציות הרכישה השקליות היתה 450,000 אלפי ש"ח.

לאחר תאריך הדוחות הכספיים הגדילה גרנית הכרמל את סכום העסקאות ולמועד פרסום הדוח עומד סכומם על 500,000 אלפי ש"ח. העסקאות מגנות על כ- 60% מהתחייבויותיה צמודות המדד של גרנית הכרמל.

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

להלן פרוט ההתקשרויות ליום 30 בספטמבר 2010:

שווי נאות (אלפי ש"ח)	מועד פקיעה / פירעון / מימוש	מטבע לשלם	מטבע לקבל	סכום אלפים
(8,826)	אוקטובר 2010-ינואר 2011 (בעיקר אוקטובר-נובמבר 2010)	ש"ח	דולר	119,200
466	אוקטובר 2010-אפריל 2011	ש"ח	אירו	2,600

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 - עדכון
ליום 30 בספטמבר 2010**

נספח ג – מבחני רגישות ליום 30 בספטמבר 2010

רגישות לשער חליפין שקל/דולר קנדי ליום 30 בספטמבר 2010

שיעור השינוי	רווח מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן של נכס	הפסד מהשינויים בגורם השוק		דרך קביעת השווי
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	עליה של 10%	עליה של 5%		ירידה של 5%	ירידה של 10%	
מזומנים ושווי מזומנים	290	145	2,900	(145)	(290)	הערך בספרים
נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר	23,749	11,875	237,488	(11,875)	(23,749)	הערך בספרים
סה"כ	24,039	12,020	240,388	(12,020)	(24,039)	

רגישות לשינויים בשווי ניירות ערך ליום 30 בספטמבר 2010

שיעור השינוי	רווח מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן של נכס	הפסד מהשינויים בגורם השוק		דרך קביעת השווי
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	עליה של 10%	עליה של 5%		ירידה של 5%	ירידה של 10%	
מניות	22,418	11,209	224,182	(11,209)	(22,418)	שווי שוק
אגרות חוב ואגרות חוב להמרה צמודות מדד	63,398	31,699	633,984	(31,699)	(63,398)	שווי שוק
אגרות חוב צמודות מט"ח	26,441	13,221	264,412	(13,221)	(26,441)	שווי שוק
אגרות חוב לא צמודות	114,689	57,345	1,146,886	(57,345)	(114,689)	שווי שוק
קרנות נאמנות	3,212	1,606	32,120	(1,606)	(3,212)	שווי שוק
סה"כ	230,158	115,080	2,301,584	(115,080)	(230,158)	

רגישות לשערי ניירות ערך צמודי מדד ליום 30 בספטמבר 2010

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
(12,676)	(6,338)	633,777	6,338	12,676	אגרות חוב צמודות מדד
(4)	(2)	207	2	4	אגרות חוב להמרה צמודות מדד
<u>(12,680)</u>	<u>(6,340)</u>	<u>633,984</u>	<u>6,340</u>	<u>12,680</u>	סה"כ

רגישות לשערי ניירות ערך נומינליים ליום 30 בספטמבר 2010

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
(22,938)	(11,469)	1,146,886	11,469	22,938	אגרות חוב
(4,484)	(2,242)	224,182	2,242	4,484	מניות
(74)	(37)	3,670	37	74	קרנות נאמנות שקליות
<u>(27,496)</u>	<u>(13,748)</u>	<u>1,374,738</u>	<u>13,748</u>	<u>27,496</u>	סה"כ

נספח ד'

**דיווח לפי בסיסי הצמדה
ליום 30 בספטמבר 2010
(IFRS 7)**

נספח ד'

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

ליום 30 בספטמבר 2010						
פריטים אחרים		מטבע זר		מטבע ישראלי		
סה"כ	אחרים	אחר (1)	דולר	צמוד מדד	לא צמוד	
168,246	-	4,966	15,565	-	147,715	מזומנים ושווי מזומנים
2,301,584	224,182	280,450	12,411	633,984	1,150,557	נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר
53,904	-	-	-	-	53,904	פקדונות והשקעות לזמן קצר
1,400,356	-	7,322	60,257	3,202	1,329,575	לקוחות
100,936	44,504	1,379	4,654	18,562	31,837	חייבים ויתרות חובה
23,382	-	1,577	6,817	10,000	4,988	חייבים בגין עבודות בביצוע
349,958	349,958	-	-	-	-	מלאי
11,632	11,632	-	-	-	-	נכסי מסים שוטפים
4,409,998	630,276	295,694	99,704	665,748	2,718,576	סה"כ נכסים שוטפים
						נכסים לא שוטפים
15,822	15,822	-	-	-	-	השקעות בחברות כלולות
27,752	-	-	730	20,269	6,753	הלוואות לחברות כלולות
116,029	26,963	-	1,364	62,568	25,134	השקעות והלוואות
46,117	-	-	-	21,085	25,032	השקעות מוגבלות
1,695,757	-	8,448	-	-	1,687,309	נכסים פיננסיים זמינים למכירה
21,390	-	-	19,572	-	1,818	נכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן
548,945	-	-	-	480,709	68,236	דרך רווח והפסד
127,476	-	-	127,476	-	-	חייבים לזמן ארוך בגין הסדר זכיון
11,410,650	11,410,650	-	-	-	-	מינהל הדלק
						נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה
						בהקמה
1,388,275	1,388,275	-	-	-	-	רכוש קבוע
548,989	548,989	-	-	-	-	נכסים בלתי מוחשיים
						דמי חכירה ששולמו מראש
						והוצאות
43,842	43,842	-	-	-	-	נדחות
89,002	89,002	-	-	-	-	נכסי מסים נדחים
16,080,046	13,523,543	8,448	149,142	584,631	1,814,282	סה"כ נכסים לא שוטפים
20,490,044	14,153,819	304,142	248,846	1,250,379	4,532,858	סה"כ נכסים

(1) בעיקר דולר קנדי ואירו

נספח ד'

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

(המשך)

ליום 30 בספטמבר 2010					
פריטים אחרים		מטבע זר		מטבע ישראלי	
סה"כ	אחרים	אחר (1)	דולר	צמוד מדד	לא צמוד
התחייבויות שוטפות					
2,066,501	-	23,975	236,152	525,021	1,281,353
593,517	-	26,898	272,537	12,293	281,789
339,264	149,827	313	17,863	29,408	141,853
102,626	-	-	-	102,626	-
36,785	36,785	-	-	-	-
22,698	22,698	-	-	-	-
3,161,391	209,310	51,186	526,552	669,348	1,704,995
סה"כ התחייבויות שוטפות					
התחייבויות לא שוטפות					
3,285,302	40	-	101,829	2,826,791	356,642
1,843,432	-	-	-	1,843,432	-
52,120	52,120	-	-	-	-
102,174	424	-	40,488	58,323	2,939
1,412,730	1,412,730	-	-	-	-
6,695,758	1,465,314	-	142,317	4,728,546	359,581
9,857,149	1,674,624	51,186	668,869	5,397,894	2,064,576
10,632,895	12,479,195	252,956	(420,023)	(4,147,515)	2,468,282
סה"כ התחייבויות					
סך הכל החשיפה בדוח על המצב הכספי					

(1) בעיקר אירו ולירה שטרלינג

נספח ה'

**דוחות כספיים (סולו מורחב)
ליום 30 בספטמבר 2010
(בלתי מבוקר ובלתי סקור)**

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 בספטמבר	
2009	2009	2010
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

נכסים

נכסים שוטפים

58,431	33,841	116,209	מזומנים ושווי מזומנים
179	187	2,226,315	נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר
19,418	25,195	24,177	לקוחות
27,628	18,027	25,092	חייבים ויתרות חובה
86,051	74,634	5,697	נכסי מיסים שוטפים
191,707	151,884	2,397,490	סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

761,329	738,765	769,829	השקעות בחברות מוחזקות
50,937	50,062	-	הלוואות לחברות מוחזקות
27,758	27,762	27,275	השקעות
1,694,432	1,410,209	1,656,992	נכסים פיננסיים זמינים למכירה
23,258	24,511	21,390	נכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד
10,794,913	10,691,910	11,340,143	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
41,015	39,635	41,946	רכוש קבוע
675	700	776	נכסי מסים נדחים
13,394,317	12,983,554	13,858,351	סה"כ נכסים לא שוטפים

סה"כ נכסים

13,586,024	13,135,438	16,255,841
------------	------------	------------

נספח ה'

דוחות כספיים סולו מורחב

מאזן: המשך

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2009	2009	2010
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

התחייבויות והון עצמי

התחייבויות שוטפות

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

833,101	1,152,129	911,523
37,261	29,103	35,771
69,919	82,913	67,410
377	1,034	9,985
940,658	1,265,179	1,024,599

סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

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

2,833,429	2,531,622	2,504,625
1,195,458	1,203,618	1,140,221
4,335	314	11,236
33,227	32,914	34,751
1,236,679	1,156,390	1,295,680
5,303,128	4,924,858	4,986,513

סה"כ התחייבויות לא שוטפות

הון עצמי

הון מניות
פרמיה על מניות
קרנות הון
עודפים

6,300	6,217	18,223
40,351	40,351	2,517,981
457,258	213,847	416,774
6,810,291	6,657,548	7,261,773
7,314,200	6,917,963	10,214,751

הון עצמי המיוחס לבעלים של החברה האם

28,038	27,438	29,978
--------	--------	--------

זכויות שאינן מקנות שליטה

7,342,238	6,945,401	10,244,729
-----------	-----------	------------

סה"כ הון עצמי

13,586,024	13,135,438	16,255,841
------------	------------	------------

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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2009	2009	2010	2009	2010
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

הכנסות

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

(*) 985,776	252,933	283,868	724,185	815,775
222,085	199,967	153,078	170,072	133,547
9,224	-	39,561	7,782	43,082
88,053	27,383	12,686	64,376	31,986
370	-	584	371	2,584
<u>1,305,508</u>	<u>480,283</u>	<u>489,777</u>	<u>966,786</u>	<u>1,026,974</u>

עלויות והוצאות

עלות ההכנסות מדמי שכירות, ניהול ואחזקה
מכירה ושיווק
הנהלה וכלליות
הוצאות מימון
אחרות
סה"כ עלויות והוצאות

(*) 197,876	(*) 51,106	58,913	(*) 141,416	156,321
(*) 2,059	(*) 471	619	(*) 1,412	1,367
(*) 58,944	(*) 13,722	15,691	(*) 37,185	47,796
339,910	139,267	103,172	277,884	239,396
-	-	-	-	208
<u>598,789</u>	<u>204,566</u>	<u>178,395</u>	<u>457,897</u>	<u>445,088</u>

רווח לפני מסים על ההכנסה

הכנסות (הוצאות) מסים על ההכנסה

706,719	275,717	311,382	508,889	581,886
293,311	380,166	(59,895)	327,860	(114,273)
<u>1,000,030</u>	<u>655,884</u>	<u>251,487</u>	<u>836,749</u>	<u>467,613</u>

רווח נקי לתקופה כולל המיעוט

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

נספח ו'

**מכתב שמאי מומחה
עליית ערך שווי נדל"ן להשקעה
נכס מהותי מאד
ליום 30 בספטמבר 2010**

עדכון שווי למועד 30.9.2010

**עדינה גרינברג
דברת אולפינר
רון כץ**



**מיקי הימלפרב
גיל בר לב
ירון דוד ביטון
גל אלש
גנאדי רפופרט
קרן אור
אנדרי כץ אהרנוב
אילנית מימוני
משה אשכנזי
ראובן דדשב**

23.11.2010

מספרנו: M3415-03

לכבוד

קבוצת עזריאלי בע"מ

קניית השלום השקעות בע"מ

עדכון שווי למועד 30.9.2010

לבקשתכם, בחנתי את שווי מרכז עזריאלי בתל-אביב (להלן "המרכז") בהשוואה לשמאות האחרונה ליום 31.12.2009 שנערכה על ידינו ביום 11.5.2010 ומספרה 3415-03.

נמסר לי ע"י החברה כי לא חל שינוי בסיווג המרכז בדוחותיה הכספיים של החברה והוא מוגדר כנכס נדל"ן להשקעה.

מבחינה ראשונית שערכתי למועד 30.9.2010, לא מצאתי אינדיקציות לשינויים מהותיים במרכיבי חישוב שווי השוק (לרבות שיעור ההיוון) אשר יש בהן כדי לשנות את שווי השוק של המרכז באופן מהותי.

לאור זאת ולבקשתכם, בעדכון שווי זה הבאתי בחשבון רק את השפעת העלייה בדמי השכירות בשיעור עלית המדד מאז השמאות האחרונה בגין הסכמי שכירות הצמודים למדד המחירים לצרכן המהווים את עיקר ההסכמים.

שווי המרכז ליום 30.9.2010 בהתאם לאמור לעיל הינו כ – **3,784,100,000** ₪ ועוד מע"מ.

המתודולוגיה של הערכת השווי לא שונתה בהתייחס להערכה האחרונה המתוארת לעיל שצורפה לדוחות הכספיים ליום 31.12.2009 ולתשקיף החברה.

אני מסכים כי מסמך זה יפורסם במסגרת הדוחות הכספיים של החברה ליום 30.9.2010

בכבוד רב,

רונן כץ

שמאי מקרקעין וכלכלן





חלק ב'

עדכון תיאור עסקי התאגיד

ליום 30 בספטמבר 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. השקעה בבנק לאומי

עדכון לסעיף 6.1.3.4 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

ביום 30 באוגוסט, 2010, החליט דירקטוריון בנק לאומי על חלוקת דיבידנד בסך 500 מיליון ש"ח. המועד הקובע היה 16 בנובמבר 2010 ויום התשלום הינו 30 בנובמבר 2010. יתרת רווחיו של בנק לאומי לאחר חלוקה כאמור, בהתאם לדיווחיו, הינה בסך 14,866 מיליון ש"ח.

2. 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.

3. 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.

4. התפתחויות הנוגעות לקניון עזריאלי גבעתיים

עדכון לסעיף 6.4.2.5 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

על אף שהמוכרות התחייבו לבצע רישום הבעלות על שם החברה עד ליום 15 בנובמבר, 2010, למועד הדוח טרם התקבל אישור עיריה וועדה מקומית, בעיקר מאחר שבשל מחלוקת עם הועדה המקומית לגבי היטל השבחה.

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

5. 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. בהתאם, אושרה בתנאים בקשה להיתר בניית הקומה המסחרית הנוספת. למועד הדוח, החברה פועלת להשלמת התנאים הנדרשים על פי ההיתר.

6. התפתחויות הנוגעות לקניון עזריאלי הנגב

עדכון לסעיף 6.4.2.5 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

נכון למועד הדוח הסתיים שלב פינני בתי הקולנוע והחלו בעבודות הסבת כ-3000 מ"ר, לשטחים מסחריים להשכרה על פי היתר בניה לקונסטרוקציה שהתקבל. התקבל אישור הועדה המקומית לבקשה להיתר כולל לעבודות אלו בתנאים. החברה פועלת להשלמת התנאים הקבועים בהחלטת הועדה.

7. התפתחויות הנוגעות לעזריאלי אור יהודה outlet

עדכון לסעיף 6.4.2.6 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

במהלך חודש אוקטובר 2010, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, רכשה אוצם כ-30 מ"ר משטח הפרויקט שהוחזקו ע"י צדדים שלישיים.

8. התפתחויות הנוגעות לקניון עזריאלי עכו

עדכון לסעיף 6.4.2.8 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

למועד הדוח, החלה קניית השלום בביצוע הפרויקט, וזאת לאחר קבלת היתר בניה למרכז מסחרי ומבנה חניה, הקובע כי אכלוס המבנה והשימוש המסחרי בו מותנה בקבלת אישורי רשויות כגון כיבוי אש והמשרד להגנת הסביבה. על מנת להבטיח תשלום היטל השבחה בגין אישור תב"ע מקומית למתחם הפרויקט, העמידה החברה לעיריית עכו ערבות בסך 225,000 ₪.

9. התפתחויות הנוגעות למשרדי הרצליה ביזנס פארק

עדכון לסעיף 6.5.2.5 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

למועד הדוח, נחתמו הסכמי שכירות ביחס ל-30% משטחו של הבנין הנוסף, בנין E.

10. התפתחויות הנוגעות למגדלי עזריאלי

עדכון לסעיף 6.5.2.5 לפרק תיאור עסקי התאגיד: ביום 17 באוגוסט, 2010, התקבלה בחברה ערבות בנקאית שהעמידו מלוונות הירדן בקשר עם הסכם השכירות. כמו כן, כפי שנמסר לחברה, ביום 22 באוגוסט, 2010, קיבלו מלוונות 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. למועד הדוח, כפי שנמסר לחברה, הסתיימו ההליכים הפליליים כנגד השוכר - מלוונות הירדן.

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.

11. התפתחויות הנוגעות לפרויקטים בתחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים הנמצאים בתהליך תכנון

והקמה - קניון עזריאלי גבעתיים

עדכון לסעיף 6.5.2.8 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

ביום 1 בספטמבר, 2010, החלה החברה, בהתאם להיתר שקיבלה, בהקמת קומת משרדים נוספת בקניון עזריאלי גבעתיים, בשטח ברוטו של כ- 2,210 מ"ר. להערכת החברה, הבניה צפויה להסתיים בסוף הרבעון הרביעי של שנת 2011. למועד הדוח, מנהלת החברה משא ומתן עם מספר שוכרים פוטנציאליים.

12. התפתחויות הנוגעות לפרויקט מרכז עזריאלי חולון

עדכון לסעיף 6.5.2.9 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

למועד הדוח, קניית השלום מצויה לקראת סיום העבודות הראשונות, וזאת לאחר קבלת היתר לביצוע חפירה ודיפון, ומתעתדת לצאת למכרז קבלנים.

13. 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.

דיבידנדים בגרנית הכרמל

עדכון לסעיף 6.6 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

ביום 10 ביוני 2010 חילקה גרנית הכרמל דיבידנד בסך של 15 מיליון ₪. לאחר מועד הדוח על המצב הכספי, ביום 18 בנובמבר, 2010, החליט דירקטוריון גרנית הכרמל על חלוקת דיבידנד נוסף בסך 10 מיליון ש"ח. המועד הקובע הינו 25 בנובמבר 2010, יום האקס נקבע ליום 28 בנובמבר 2010 ויום התשלום הינו 8 בדצמבר 2010. יתרת רווחיה של גרנית הכרמל לאחר חלוקה כאמור הינה בסך 7,200,000 ש"ח.

עדכון לסעיף 6.6.31.2 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

בחודש יולי 2010 נחתם צו על ידי שר התעשייה, המסחר והתעסוקה ושר האוצר, המוציא את מחירי הצבעים הביתיים והתעשייתיים מתוצרת טמבור מגדר חוק הפיקוח על מחירי מצרכים ושירותים, תשנ"ו-1996.

עדכון לסעיף 6.6.33 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ביום 14 בנובמבר, 2010, הוכרזה הצעה אחרת כהצעה הזוכה במכרז לחלוקת גז טבעי באזור הדרום, אליו הגישה חברה בבעלות סופרגז ושפיר הנדסה אזרחית וימית בע"מ הצעה.

עדכון לסעיף 6.6.33 לפרק תיאור עסקי התאגיד: רכישת חברת ניטרון כימטק בע"מ

בחודש אוגוסט 2010 חתמה GES על הסכם לרכישת 100% ממניות חברת ניטרון כימטק בע"מ ("ניטרון") מקבוצת שיכון ובינוי. ניטרון עוסקת בתחום הפעלת מתקני שפכים עירוניים ותעשייתיים. הרכישה נעשתה ללא תמורה ו GES תשלם תמורה עתידית עד סך של כ- 5 מיליון ש"ח המותנית בעלית מחיר טיפול מ"ק שפכים שיושג במט"ש עכו. העסקה הושלמה בחודש אוקטובר 2010, לאחר המועד על הדוח הכספי.

עדכון לסעיף 6.6.34.1 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

ביום 10 באוגוסט, 2010, הודיע מנכ"ל סונול מר תמיר פוליקר על התפטרותו מתפקידו. מר ניר גלילי מונה כמחליפו והחל לכהן בתפקיד לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ביום 19 באוקטובר, 2010.

עדכון לסעיף 6.6.34.3 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

ביום 18 באוגוסט נחתם הסכם קיבוצי בין ספרינט מוטורס בע"מ, חברה נכדה של גרנית הכרמל, לבין נציגות העובדים בחברה הנכדה והסתדרות העובדים החדשה. פרטים נוספים ראה דיווח מיידי של החברה מיום 21 בנובמבר 2010, מספר אסמכתא: 2010-01-686847.

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 ישלילו 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 ₪.

עדכון לסעיף 6.6.36.3 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

בחודש יולי 2010, בהתאם להסכם המתוקן עם הבנק, שוחררו השעבודים על מניות סופרגז ו-GES וכן שוחרר השעבוד על תיק ניירות הערך של גרנית.

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, 30 באוגוסט, 2010, 4 ו-13 באוקטובר, 2010, 4 בנובמבר, 2010 (מספרי אסמכתא: 2010-01-517020, 2010-01-530616, 2010-01-535851, 2010-01-540444, 2010-01-560679, 2010-01-575043, 2010-01-582219, 2010-01-604386, 2010-01-635028, 2010-01-645210, 2010-01-670494 בהתאמה).

14. 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.

ביום 15 באוקטובר, 2010, מינתה החברה מנהל פיתוח עסקי לפעילות הקבוצה. לפרטים ראה דוח מידי מיום 18 בנובמבר, 2010, מספר אסמכתא 2010-01-686145.

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.

15. 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.

16. פרעון ניירות ערך מסחריים**עדכון לסעיף 6.12.5.1.2 לפרק תיאור עסקי התאגיד:**

ביום 14 ביוני, 2010, פרעה החברה פירעון קרן של ניירות ערך מסחריים לא מדורגים, בסך של כ-27 מיליון שקלים. ניירות הערך המסחריים שנפרעו כאמור נמחקו. ליום 30 בספטמבר, 2010, עמדה יתרת ההתחייבות בגין הנפקת ניירות ערך מסחריים לא מדורגים על סך של כ-69 מיליון ₪.

עדכון לסעיף 6.12.5.1.3 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

במהלך הרבעון השלישי שנת 2010, פרעה החברה פירעון קרן של ניירות ערך מסחריים מדורגים, בסך מצטבר של כ-2 מיליון ש"ח. ניירות הערך המסחריים שנפרעו כאמור נמחקו. ליום 30 בספטמבר, 2010, עמדה יתרת ההתחייבות בגין הנפקת ניירות ערך מסחריים מדורגים על סך של כ-132 מיליון ₪.

בחודש אוקטובר 2010 פרעה החברה פירעון קרן של ניירות ערך מסחריים מדורגים, בסך של כ-1 מיליון ₪ נוספים.

17. 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 0 להלן.

18. 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').

ביום 28 בספטמבר, 2010, שילמה החברה תשלום ריבית בסך כולל של 8.6 מיליון ₪ למחזיקי אגרות החוב (סדרה א').

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

ביום 28 בספטמבר, 2010, שילמה קניית השלום תשלום קרן וריבית בסך כולל של 17 מיליון ₪ למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של קניית השלום. ליום 30 בספטמבר, 2010, יתרת הע.ג. של אגרות החוב (סדרה א') של קניית השלום הינה 442,175 ₪.

20. מגבלות אשראי

עדכון לסעיף 6.12.7 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

התחייבות החברה בנוגע למסגרות אשראי פנויות בטלה, כאמור בסעיף 0 לעיל.

21. מסגרות אשראי

עדכון לסעיף 6.12.8 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

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

22. 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.

23. 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 ו/או 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.

24. דירוג אגרות החוב שהנפיקה קנית 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 קנית השלום. דוח המעקב של מידרוג פורסם בדיווח מיידי של החברה, מספר אסמכתא 2010-01-572844.

25. 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 15 לעיל.

26. 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. בנוסף, בחודש אוקטובר 2010, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, אישר בית משפט השלום לעניינים מנהליים בחיפה הסדר טיעון בקשר עם כתב אישום שהוגש כנגד קניון עזריאלי חיפה ומנהלי הקניון בגין ניהול עסק ללא רישיון, בין היתר בשל העובדה שמאז רכישת הקניון פעלה הקבוצה והשקיעה משאבים לצורך עמידה בתנאים לקבלת רישיון עסק. על פי פסק הדין, נמחק מנהל הקניון מכתב האישום ועל קניון עזריאלי חיפה הוטל קנס בסך 75,300 ₪.



חלק ג'

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 30 בספטמבר 2010

קבוצת עזריאלי בע"מ

**דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2010**

(בלתי מבוקרים)

קבוצת עזריאלי בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2010

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

עמוד

2	<u>דוח סקירה של רואי החשבון</u>
	<u>דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים)</u>
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
14-49	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 בספטמבר 2010, ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכת 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), התשל"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 בספטמבר 2010, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-80.2% וכ-73.7%, בהתאמה, מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של חברות כלולות אשר ההשקעה בהן הינה כ-43,574 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2010 וחלקה של הקבוצה בתוצאותיהן הינו כ-14,200 אלפי ש"ח וכ-4,897 אלפי ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מברורים, 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 שנידוע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי 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), התשל"ל-1970.

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

1. לאמור בבאור 4 בדבר תביעות משפטיות בסכומים מהותיים, במצטבר, כנגד חברות מאוחדות, שהוגשה בקשה להכירן כתביעות ייצוגיות ובדבר תביעות וטענות שונות בהיקפים כספיים מהותיים, במצטבר, כנגד חברה מאוחדת שנטען כי הסכמיה עם לקוחותיה הינם בגדר הסדר כובל.
2. לאמור בבאור 2ג) בדבר התאמה בדרך של יישום למפרע של הדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2009 וליום 31 בדצמבר 2009 על מנת לשקף את יישום הוראות התיקון של תקן חשבונאות בינלאומי 17 "חכירות".

**בריטמן אלמגור זור ושות'
רואי חשבון**

תל-אביב, 24 בנובמבר 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 תעשיות עומר, בנין 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 Limited, a UK private company limited by guarantee, 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 Limited and its member firms.

קבוצת עזריאלי בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

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

נכסים

נכסים שוטפים

92,632	69,185	168,246
71,075	90,673	2,301,584
172,557	72,083	53,904
1,245,787	1,244,087	1,400,356
130,074	74,235	100,936
22,626	21,370	23,382
324,767	291,205	349,958
94,509	84,802	11,632
2,154,027	1,947,640	4,409,998
9,622	48,336	-
2,163,649	1,995,976	4,409,998

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

(**) 75,240	25,147	15,822
(**) 130,037	145,023	27,752
(**) 136,782	(**) 139,292	116,029
(**) 20,595	(**) 29,300	46,117
1,768,331	1,462,733	1,695,757
23,258	24,511	21,390
-	-	548,945
131,180	130,608	127,476
10,868,731	10,812,186	11,410,650
(*) 1,269,782	(*) 1,217,132	1,388,275
(*) 476,076	(*) 483,013	548,989
(*) 68,699	(*) 72,423	43,842
(**) 88,877	(*) 82,952	89,002
15,057,588	14,624,320	16,080,046
17,221,237	16,620,296	20,490,044

השקעות בחברות כלולות
הלוואות לחברות כלולות
השקעות והלוואות
השקעות מוגבלות
נכסים פיננסיים זמינים למכירה
נכסים פיננסיים שיעודו 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

(*) יישום למפרע של מדיניות חשבונאית, ראה באור ג2.(2).
(**) סווג מחדש, ראה באור ז2.

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2009	2009	2010
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	
1,767,259	2,074,158	2,066,501
674,539	592,368	593,517
341,086	313,094	339,264
101,214	100,563	102,626
37,773	39,601	36,785
29,116	33,829	22,698
-	3,001	-
2,950,987	3,156,614	3,161,391
3,176,163	2,855,341	3,285,302
1,962,127	1,977,913	1,843,432
18,032	17,707	-
49,713	42,539	52,120
33,227	32,914	102,174
-	2,150	-
1,338,934	1,255,620	1,412,730
6,578,196	6,184,184	6,695,758
6,300	6,217	18,223
40,351	40,351	2,517,981
457,258	213,847	416,774
6,810,291	6,657,548	7,261,773
7,314,200	6,917,963	10,214,751
377,854	361,535	418,144
7,692,054	7,279,498	10,632,895
17,221,237	16,620,296	20,490,044

התחייבויות והון עצמי

התחייבויות שוטפות

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

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

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

יובל ברונושטיין
 סמנכ"ל כספים

מנחם עינן
 דירקטור ומנכ"ל

דוד עזריאלי
 יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 24 בנובמבר, 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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2009	2009	2010	2009	2010
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
4,522,395	1,240,709	1,298,896	3,266,234	3,895,792
1,007,580	258,612	286,414	741,304	823,645
217,686	197,872	152,245	166,302	130,189
67,320	17,797	69,685	60,328	103,816
27,877	608	662	20,097	29,411
5,842,858	1,715,598	1,807,902	4,254,265	4,982,853
3,501,107	969,615	1,019,877	2,505,204	3,114,952
(*) 206,206	(*) 53,086	60,702	(*) 147,303	161,353
(*) 701,462	(*) 175,369	184,510	(*) 510,886	552,290
(*) 214,833	(*) 57,315	51,851	(*) 158,540	160,414
5,946	5,467	4,897	13,352	14,134
492,135	195,261	166,269	403,626	376,589
9,483	-	26	5,999	2,575
5,131,172	1,456,113	1,488,132	3,744,910	4,382,307
711,686	259,485	319,770	509,355	600,546
288,344	396,399	(68,283)	327,394	(132,933)
1,000,030	655,884	251,487	836,749	467,613
479,978	245,393	176,912	229,878	(27,363)
-	-	-	-	(16,387)
(500)	(26)	-	48	-
(659)	(31)	-	294	-
(1,119)	(4,840)	(3,594)	(1,611)	(2,550)
477,700	240,496	173,318	228,609	(46,300)
1,477,730	896,380	424,805	1,065,358	421,313

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
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 כולל לתקופה

(*) סווג מחדש - ראה באור 2ז.

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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2009	2009	2010	2009	2010
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
956,357	640,101	243,117	803,289	446,162
43,673	15,783	8,370	33,460	21,451
1,000,030	655,884	251,487	836,749	467,613
1,430,739	880,353	416,781	1,034,487	406,541
46,991	16,027	8,024	30,871	14,772
1,477,730	896,380	424,805	1,065,358	421,313
ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח
10.52	7.04	2.00	8.83	4.31
90,942,000	90,942,000	121,272,760	90,942,000	103,626,411

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

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

רווח בסיסי ומדולל למניה רגילה אחת בת
0.1 ש"ח ע.ב. 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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2010

קרן הערכה מחדש של נכסים פיננסיים זמינים למכירה									
הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	קרן הון בגין עסקאות עם צדדים קשורים	קרנות הון אחרות	עודפים	סה"כ מיוחס לבעלים של החברה האם	זכויות שאינן שליטה	סה"כ	
אלפי ש"ח									
(בלתי מבוקר)									
6,300	40,351	501,027	(12,585)	(31,184)	-	6,810,291	377,854	7,692,054	
-	-	-	-	-	-	14,484	(3,356)	11,128	
6,300	40,351	501,027	(12,585)	(31,184)	-	6,824,775	374,498	7,703,182	
-	-	-	-	-	-	446,162	21,451	467,613	
-	-	(9,856)	-	-	-	(9,856)	(6,531)	(16,387)	
-	-	(27,363)	-	-	-	(27,363)	-	(27,363)	
-	-	-	(2,402)	-	-	(2,402)	(148)	(2,550)	
-	-	(37,219)	(2,402)	-	-	406,541	14,772	421,313	
-	-	-	-	-	-	5	1,567	1,572	
-	-	19	-	195	-	(65)	65	-	
8,890	-	-	-	-	-	(8,890)	-	-	
3,033	2,477,630	-	-	-	-	2,480,663	-	2,480,663	
-	-	-	-	-	-	-	(6,316)	(6,316)	
-	-	-	-	-	(1,052)	(1,052)	1,052	-	
-	-	-	-	-	-	-	32,408	32,408	
-	-	-	-	-	-	-	73	73	
-	-	-	-	(25)	-	(25)	25	-	
11,923	2,477,630	19	-	170	(1,052)	2,479,526	28,874	2,508,400	
18,223	2,517,981	463,827	(14,987)	(31,014)	(1,052)	10,214,751	418,144	10,632,895	

יתרה ליום 1 בינואר 2010
השפעת השינויים במדיניות החשבונאית (ראה באור ג2))

יתרה ליום 1 בינואר 2010 לאחר השפעת השינויים במדיניות החשבונאית

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

הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ

סה"כ רווח כולל לתקופה
מימוש כתבי אופציה בחברה מאוחדת

שינוי בזכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת
בשל הנפקת מניות בחברה מאוחדת

הקצאת מניות הטבה של החברה (ראה באור ח5)
הנפקת מניות של החברה (בניכוי הוצאות הנפקה בסך של כ- 44,373 אלפי ש"ח) (ראה באור א1)

דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת

רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה בצרוף עסקים (ראה באור ח5)

חלק המיעוט בגין עסקאות עם בעלי שליטה
קרן הון בשל עסקאות עם צדדים קשורים

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

סה"כ הון עצמי ליום 30 ספטמבר 2010

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת עזריאלי בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון העצמי

(המשך)

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2009

הון מניות	פרמיה על מניות	נכסים פיננסיים זמינים למכירה	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	קרן הון בגין עסקאות עם צדדים קשורים	קרן הון בגין גידור תזרימי מזומנים	עודפים	סה"כ מיוחס לבעלים של החברה האם	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ
אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)									
6,217	40,351	24,929	(11,419)	(31,051)	337	5,854,230	5,883,594	331,505	6,215,099
-	-	-	-	-	-	803,289	803,289	33,460	836,749
-	-	-	-	-	-	29	29	19	48
-	-	232,641	-	-	-	-	232,641	(2,763)	229,878
-	-	-	-	-	150	-	150	144	294
-	-	-	(1,622)	-	-	-	(1,622)	11	(1,611)
-	-	232,641	(1,622)	-	150	803,318	1,034,487	30,871	1,065,358
-	-	-	-	-	-	-	-	(251)	(251)
-	-	-	-	-	-	-	-	(2,927)	(2,927)
-	-	-	-	-	-	-	-	2,219	2,219
-	-	-	-	(118)	-	-	(118)	118	-
-	-	-	-	(118)	-	-	(118)	(841)	(959)
6,217	40,351	257,570	(13,041)	(31,169)	487	6,657,548	6,917,963	361,535	7,279,498

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

רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת

פקיעת כתבי אופציה בחברה מאוחדת

תשלום מבוסס מניות לעובדים בחברות מאוחדות

קרן הון בשל עסקאות עם צדדים קשורים

סה"כ עסקאות עם בעלי מניות החברה האם במסגרת

תפקידם כבעלי מניות

סה"כ הון עצמי ליום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 2010

		קרן הערכה מחדש של נכסים פיננסיים זמינים למכירה							
הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	קרן הון בגין עסקאות עם צדדים קשורים	קרנות הון אחרות	עודפים	סה"כ מיוחס לבעלים של החברה האם	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	
אלפי ש"ח									
(בלתי מבוקר)									
18,223	2,518,357	286,915	(11,739)	(31,008)	(1,052)	7,018,656	9,798,352	410,459 (*)	
-	-	-	-	-	-	243,117	8,370	251,487	
-	-	176,912	-	-	-	176,912	-	176,912	
-	-	-	(3,248)	-	-	(3,248)	(346)	(3,594)	
-	-	176,912	(3,248)	-	-	243,117	8,024	424,805	
-	(376)	-	-	-	-	(376)	-	(376)	
-	-	-	-	-	-	-	73	73	
-	-	-	-	-	-	-	(418)	(418)	
-	-	-	-	(6)	-	(6)	6	-	
-	(376)	-	-	(6)	-	(382)	(339)	(721)	
18,223	2,517,981	463,827	(14,987)	(31,014)	(1,052)	7,261,773	418,144	10,632,895	

יתרה ליום 1 ביולי 2010

רווח נקי לתקופה

שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים זמינים למכירה, נטו ממס

הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ

סה"כ רווח כולל לתקופה

הוצאות הנפקה

חלק המיעוט בגין עסקאות עם בעל שליטה

דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

קרן הון בשל עסקאות עם צדדים קשורים

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

סה"כ הון עצמי ליום 30 בספטמבר 2010

(*) ראה באור 5'ח'.

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 בספטמבר 2009

קרן הערכה מחדש של נכסים פיננסיים זמינים למכירה		קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	קרן הון בגין עסקאות עם צדדים קשורים	קרן הון בגין גידור תזרימי מזומנים	עודפים	סה"כ מיוחס לבעלים של החברה האם	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ
אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)								
6,217	40,351	12,649	(8,404)	(31,051)	503	6,017,463	343,936	6,381,664
יתרה ליום 1 ביולי 2009								
-	-	-	-	-	-	640,101	15,783	655,884
רווח נקי לתקופה								
-	-	-	-	-	-	(16)	(10)	(26)
הפסד אקטוארי בגין תכנית הטבה מוגדרת, נטו ממס רווח בגין מדידה מחדש של נכסים פיננסיים זמינים למכירה, נטו ממס								
-	-	244,921	-	-	-	244,921	472	245,393
הפסד בגין גידור תזרימי מזומנים, נטו ממס								
-	-	-	-	-	(16)	(16)	(15)	(31)
-	-	-	(4,637)	-	-	(4,637)	(203)	(4,840)
-	-	244,921	(4,637)	-	(16)	880,353	16,027	896,380
סה"כ רווח כולל לתקופה								
-	-	-	-	-	-	-	(251)	(251)
רכישות זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת								
-	-	-	-	(118)	-	(118)	118	-
קרן הון בשל עסקאות עם צדדים קשורים								
-	-	-	-	-	-	-	1,705	1,705
תשלום מבוסס מניות לעובדים בחברות מאוחדות								
סה"כ עסקאות עם בעלי מניות החברה האם במסגרת תפקידם כבעלי מניות								
-	-	-	-	(118)	-	(118)	1,572	1,454
6,217	40,351	257,570	(13,041)	(31,169)	487	6,917,963	361,535	7,279,498
יתרה ליום 30 בספטמבר 2009								

יתרה ליום 1 ביולי 2009

רווח נקי לתקופה

הפסד אקטוארי בגין תכנית הטבה מוגדרת, נטו ממס
רווח 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

רכישות זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת
קרן הון בשל עסקאות עם צדדים קשורים
תשלום מבוסס מניות לעובדים בחברות מאוחדות

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

יתרה ליום 30 בספטמבר 2009

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת עזריאלי בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון העצמי (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2009

		קרן הערכה מחדש של נכסים פיננסיים זמינים למכירה						
הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	קרן הון בגין עסקאות עם צדדים קשורים	קרן הון בגין גידור תזרימי מזומנים	עודפים	סה"כ מיוחס לבעלים של החברה האם	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ
אלפי ש"ח								
6,217	40,351	24,929	(11,419)	(31,051)	337	5,854,230	331,505	6,215,099
יתרה ליום 1 בינואר 2009								
-	-	-	-	-	-	956,357	43,673	1,000,030
רווח נקי לשנה								
-	-	476,098	-	-	-	476,098	3,880	479,978
-	-	-	-	-	-	(213)	(287)	(500)
-	-	-	-	-	-	-	(322)	(659)
-	-	-	(1,166)	-	-	(1,166)	47	(1,119)
-	-	476,098	(1,166)	-	(337)	956,144	46,991	1,477,730
סה"כ רווח כולל לשנה								
-	-	-	-	-	-	-	(2,927)	(2,927)
-	-	-	-	-	-	-	(251)	(251)
-	-	-	-	-	-	-	2,403	2,403
83	-	-	-	-	-	(83)	-	-
-	-	-	-	(133)	-	-	133	-
קרן הון בשל עסקאות עם צדדים קשורים								
83	-	-	-	(133)	-	(83)	(642)	(775)
סה"כ עסקאות עם בעלי מניות החברה האם במסגרת תפקידם כבעלי מניות								
6,300	40,351	501,027	(12,585)	(31,184)	-	6,810,291	377,854	7,692,054
סה"כ הון עצמי ליום 31 בדצמבר 2009								

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת עזריאלי בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2009	2010	2009	2010
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
1,000,030	655,884	251,487	836,749	467,613
136,259	30,392	33,917	103,412	103,470
4,776	274	-	4,089	-
1,583	-	-	1,583	-
(217,686)	(197,872)	(152,245)	(166,302)	(130,189)
422,214	200,949	138,164	354,635	322,570
6,683	174	6,635	2,805	9,005
4,327	121	245	2,842	(162)
5,946	5,467	4,897	13,352	14,134
2,403	1,705	-	2,219	-
(288,344)	(396,399)	68,283	(327,394)	132,933
166,799	(418)	(1,310,768)	147,012	(2,230,990)
1,041	-	-	880	208
-	-	-	(434)	(22,265)
(2,927)	-	-	(2,927)	-
-	-	-	-	(1,091)
(38,624)	(14,803)	(14,543)	(10,750)	15,936
4,956	(22,329)	(10,552)	38,477	(25,269)
4,597	5,422	7,072	5,169	3,704
(1,346)	863	1,209	(3,404)	1,612
(172)	(62,356)	(83,087)	24,606	(101,740)
-	-	(2,323)	-	(23,169)
199,846	15,004	(79,607)	99,192	(92,175)
5,160	909	2,840	(3,271)	(1,836)
1,417,521	222,987	(1,138,376)	1,122,540	(1,557,701)

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

רווח נקי לתקופה	
פחת והפחתות	
ירידת ערך רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים	
הפחתות וירידת ערך השקעות והלוואות	
בחברות כלולות	
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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2009	2010	2009	2010
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
10,381	5,410	837	8,368	23,121
85,913	-	-	-	1,858
(998,108)	(36,515)	(40,340)	(960,683)	(419,460)
(257,223)	(52,170)	(41,575)	(152,984)	(138,703)
(70,753)	(10,645)	(6,027)	(28,334)	(15,946)
135	46	-	135	(196)
(124,607)	(3,230)	(1,528)	(24,193)	118,700
-	-	(70)	-	(4,502)
-	9	-	22	-
(16,212)	(14,450)	(6,593)	(15,240)	(14,386)
(743,150)	(1,425)	-	(743,149)	-
-	-	-	-	211
(2,983)	(448)	(109)	(2,179)	45
(11,886)	(6,366)	(840)	(10,206)	(6,350)
33,908	4,462	2,908	19,779	9,735
11,183	-	-	11,069	-
11,029	3,700	10,854	9,127	21,778
-	-	-	-	73,986
(45,863)	-	-	(45,863)	-
-	-	-	-	(20,537)
2,600	200	-	2,300	35,616
(2,115,636)	(111,422)	(82,483)	(1,932,031)	(335,030)

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
תמורה מממוש השקעות בכלולות ובמאוחדות
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 לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
תמורה מממוש כתבי אופציות למניות על ידי
עובדים בחברה מאוחדת
תמורה (הוצאות הנפקה) מהנפקת מניות (בניכוי
הוצאות הנפקה בסך של כ-44,303 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(1).

99,279	99,279	-	99,279	-
(133,833)	(24,615)	(25,569)	(123,779)	(132,695)
1,097,074	460,000	60,995	1,046,309	456,642
(336,493)	(73,011)	(85,548)	(248,065)	(665,438)
282,819	(499,954)	98,062	244,908	86,309
(1,069)	(753)	(1,003)	(2,252)	(2,180)
11,994	490	274	9,577	3,484
(*) (5,200)	(*) (5,200)	-	(*) (5,200)	-
-	-	(418)	-	(6,316)
-	-	-	-	1,572
-	-	(3,306)	-	2,480,733
(297,487)	(79,362)	(79,081)	(215,726)	(245,141)
717,084	(123,126)	(35,594)	805,051	1,976,970
18,969	(11,561)	(1,256,453)	(4,440)	84,239
75,771	80,922	1,427,440	75,771	92,632
(2,108)	(176)	(2,741)	(2,146)	(8,625)
92,632	69,185	168,246	69,185	168,246

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת עזריאלי בע"מ
באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 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 תזקיפי נפט, מתחמי תדלוק ומסחר, צבע וגמר בניה, תפעול מתקנים ומערכות להתפלת מים ואחרים.

קבוצת עזריאלי בע"מ
באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 בספטמבר 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 לאלו שישומו 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-22.

הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים נערכו בהתאם להוראות הגילוי בפרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), 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 הונות, 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 בספטמבר 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 המסוגלת להתחייבות 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 לתקן המתוקן, יש לבחון את סיווג חכירת הקרקע בהתאם לקריטריונים הרגילים לסיווג חכירות כמימוניות או כתפעוליות.

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

הקבוצה בחנה את אופן הסיווג של חכירות קרקע כמפורט להלן:

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

הקבוצה חוכרת קרקעות בחכירה מהוונת מהמנהל לתקופות של 49 שנים. הקבוצה זכאית במקרים מסוימים, בהתקיים התנאים המוגדרים בהסכמי החכירה, להאריך את תקופת החכירה ל- 49 שנים נוספות. חכירות אלו סווגו על 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 17 IAS, הקבוצה לא הכירה בנכס ובהתחייבות בגין תשלומים עתידיים למימוש האופציות להארכת תקופת החכירות, מאחר ותשלומים אלה מהווים דמי חכירה מותנים, הנגזרים משווייה ההוגן של הקרקע במועדי החידוש העתידיים של הסכמי החכירה.

קבוצת עזריאלי בע"מ
באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 בספטמבר 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 ידה לפני אימוץ התיקון כחכירות תפעוליות. הקבוצה בחנה את אופן הסיווג של חכירות אלו על בסיס המידע שהיה קיים בעת ההתקשרות הראשונית בחכירות. כתוצאה מאימוץ התיקון, הקבוצה סיווגה את הקרקעות כמוחכרות בחכירה מימונית והציגה אותן כרכוש קבוע.

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

כתוצאה מהשינוי כאמור, תיקנה הקבוצה את דוחותיה הכספיים בדרך של יישום למפרע כמפורט בסעיף 2(ד)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 שווייה ההוגן במועד אימוץ התיקון. ההשפעה ליום 1 בינואר 2010 על דוחותיה הכספיים של הקבוצה מפורטת בסעיף 2(ד)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 בספטמבר 2009, ראה סעיף 2(ד)ב' להלן.

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

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

(2) חכירות (המשך)

א. השפעת היישום למפרע על הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי

ליום 30 בספטמבר 2009

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

1,217,132	8,787	1,208,345
483,013	(22,109)	505,122
72,423	13,322	59,101

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 תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 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
(21,068)	קיטון בדמי חכירה ששולמו מראש
(5,497)	קיטון בנכסי מסים נדחים
4,948	קיטון בספקים ונותני שירותים
(275)	גידול בזכאים ויתרות זכות
922	קיטון בהתחייבויות מסים נדחים
3,356	קיטון בזכויות שאינן מקנות שליטה
(67,210)	גידול בהתחייבויות אחרות לזמן ארוך
(14,484)	גידול ביתרת העודפים

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

קבוצת עזריאלי בע"מ
באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 בספטמבר 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 (2010) IFRS 9, מכשירים פיננסיים (להלן - "התקן") - תקן זה הינו אחד השלבים 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 והתחייבויות פיננסיות. בהתאם לתקן, ישנן שתי קטגוריות עיקריות של מדידת נכסים פיננסיים: עלות מופחתת ושוי 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 שוי 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 שוי הוגן כאשר השינויים בשוי ההוגן יזקפו לרווח והפסד. יחד עם זאת, התקן מאפשר בעת ההכרה הראשונית במכשיר הוני שאינו מוחזק למסחר, לבחור להציג שינויים בשוי 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 שמר את ההוראות המתייחסות לסיווג ומדידה של התחייבויות פיננסיות, כפי שהופיעו ב-IAS 39. עם זאת, בשונה מ-IAS 39, התקן דורש ככלל כי סכום השינוי בשוי ההוגן של התחייבויות פיננסיות שיועדו לשוי הוגן דרך רווח והפסד, למעט מחויבויות למתן הלוואה וחוזי ערבות פיננסית, המיוחס לשינויים בסיכון האשראי של ההתחייבות יוכרו ברווח כולל אחר, כאשר יתרת הסכום תוכר ברווח והפסד. אולם, אם פיצול כאמור מביא לחוסר התאמה חשבונאית (accounting mismatch) ברווח והפסד, אזי כל השינוי בשוי ההוגן יוכר ברווח והפסד. סכומים שהוכרו ברווח כולל אחר לא יסווגו לעולם לרווח והפסד. התקן החדש גם מבטל את החריג שהתיר למדוד בעלות נגזרים שהם התחייבויות הקשורים למכשיר הוני לא מצוטט שלא ניתן למדוד את שווי ההוגן באופן מהימן, ושיש לסלקם על ידי מסירת מכשיר כזה. נגזרים אלה יימדדו בשוי הוגן.

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.

▪ **תיקון 1 IAS, הצגת דוחות כספיים**

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

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

במסגרת התיקון הובהרו הוראות המעבר של תיקונים לתקנים אחרים אגב אימוץ IAS 27 (מתוקן), והם תיקון 21 IAS "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 34 IAS, 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 בשוי הוגן, לרבות שינויים בהיררכית המדידה שיושמה לגביהם. 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 בספטמבר 2010

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

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

התיקון מבהיר בדבר הקשר הקיים בין הגילויים האיותיים 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.

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.

הנהלת החברה, לאחר התייעצות עם השמאי המומחה, החליטה כי ליום 30 בספטמבר 2010 יש לעדכן את הערכות השווי שנכללו בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2009 רק בשינוי במדד המחירים לצרכן בגין הסכמי שכירות צמודי מדד בלבד.

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 תשעה חודשים ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2009 סווגו הוצאות הנהלה וכלליות בסך 18,295 אלפי ש"ח ו-6,949 אלפי ש"ח, בהתאמה.

הוצאות מכירה ושיווק בסך 13,115 אלפי ש"ח לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2009 סווגו לעלות ההכנסות. בתקופה של תשעה חודשים ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2009 סווגו הוצאות מכירה ושיווק בסך 9,760 אלפי ש"ח ו-4,185 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 בספטמבר 2009 וליום 31 בדצמבר 2009 סווגו 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 (להלן - "סופרגז") בסך של 29,300 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 בספטמבר 2010

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ח. שער חליפין ובסיס ההצמדה:

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

מדד בישראל		שער החליפין היציג של			
"ידוע"	"בגין"	הדולר	הדולר הקנדי	היורו	
		(ש"ח ל-1)			
בסיס 1993	בסיס 1993	דולר)	(ש"ח ל-1 דולר)	(ש"ח ל-1 יורו)	
209.52	210.11	3.665	3.5636	4.9873	תאריך הדוחות הכספיים:
205.79	205.21	3.758	3.5005	5.5098	30 בספטמבר 2010
206.19	206.19	3.775	3.6030	5.4420	30 בספטמבר 2009
					31 בדצמבר 2009
%	%	%	%	%	שיעורי השינוי לתקופה של:
1.62	1.90	(2.91)	(1.09)	(8.35)	תשעה חודשים שהסתיימה:
3.62	3.42	(1.16)	12.46	4.01	ביום 30 בספטמבר 2010
					ביום 30 בספטמבר 2009
1.23	1.23	(5.42)	(3.41)	4.83	שלושה חודשים שהסתיימה:
2.44	1.26	(4.11)	2.95	(0.45)	ביום 30 בספטמבר 2010
					ביום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 2010

באור 3 - מידע נוסף לדוח תזרים מזומנים

להלן מידע נוסף לדוח תזרים מזומנים בדבר פעולות שאין במזומן:

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2009	2009	2010	2009	2010
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	

א. פעולות שלא במזומן:

35,476	50,315	27,533	50,315	27,533	זכאים בגין רכישה באשראי של נכסים לא שוטפים
7,228	-	691	-	691	חייבים בגין מכירה באשראי של רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה
1,306	-	-	-	-	זכאים בגין רכישת זכויות שאין מקנות שליטה
-	300	-	300	-	חייבים בגין מימוש השקעות בנכסים פיננסיים זמינים למכירה

**ב. חברות שנכנסו לאיחוד (ראה באור
5'ח)**

-	-	-	-	(8,548)	הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
-	-	-	-	(20,325)	השקעות מוגבלות
-	-	-	-	(4,308)	השקעות והלוואות
-	-	-	-	(50,608)	רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים, נטו
-	-	-	-	(543,393)	חייבים בגין הסדר זיכיון
-	-	-	-	444,396	התחייבויות לזמן ארוך
-	-	-	-	1,091	רווח משערוך החזקה קודמת בחברה
-	-	-	-	113,860	כלולה בשל עליה לשליטה
-	-	-	-	32,408	השקעה בחברות כלולות
-	-	-	-	14,890	זכויות שאין מקנות שליטה
-	-	-	-	(20,537)	התחייבויות מסים נדחים, נטו

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

באור 4 - התחייבויות תלויות

להלן פרטים על תביעות חדשות שנתקבלו, תביעות שהסתיימו 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 סונוול של נכי צה"ל המפעילים תחנות תדלוק במסגרת הסדר בין הנכים לבין משרד הביטחון, מינהל מקרקעי ישראל וחברות הדלק

כנגד סונוול הוגשו תביעות על ידי נכי צה"ל המפעילים תחנות תדלוק, כמפורט בבאור 36 לדוחות הכספיים השנתיים. בינואר וביולי 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 סונוול, כי סיכויי אחת התביעות להתקבל קטנים מ-50%. לגבי התביעה השניה, בשלב המקדמי בו מצויה התביעה לא ניתן להעריך את סיכוייה. כלל התביעות (כולל אלו שנכללו בדוחות הכספיים השנתיים) מוערכות בסכום כולל של כ-80 מיליון ש"ח.

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

כנגד סונוול תביעות שהוגשו (שלא על ידי נכי צה"ל) בטענות של הסדר כובל, כמפורט בבאור 36 לדוחות הכספיים השנתיים. בחודש 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 סונוול, 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 סונוול וחברות דלק אחרות	תביעה בצירוף בקשה להכיר בה כבתביעה ייצוגית בסך של כ-21.7 מיליון ש"ח. חלקה של סונוול וחברה מאוחדת שלה בתביעה הוא 25.5%.	לטענת התובע, סונוול וחברה מאוחדת שלה, הפרו את הוראות צו הפיקוח על מצרכים ושירותים (מחירים מרביים בתחנות תדלוק), תשס"ב-2002, בכך שלא גבו תעריף מוזל (תעריף שירות עצמי) מבעלי תג נכה, במסגרת תדלוק בשירות מלא.	באפריל 2010, אישר בית המשפט בקשת הסתלקות מהתביעה, אשר אין בה השפעה על תוצאותיה הכספיות של החברה.
2. תביעה נגד סונוול	תביעה בסך של כ-11 מיליון ש"ח, בצירוף בקשה להכיר בה כבתביעה ייצוגית בסך של כ-105 מיליון ש"ח.	תביעה כנגד סונוול וחברה מאוחדת שלה, שעניינה גביית תוספת תשלום, כביכול בגין תדלוק בשירות מלא על אף תדלוק באמצעות התקני תדלוק אוטומטי ("דלקן") במשאבות לשירות עצמי.	בחודש אוגוסט 2008 נחתם בין הצדדים הסכם פשרה, שהוגש לבית המשפט והינו כפוף לאישורו. בהתאם, נכללה הפרשה בדוחות הכספיים. בית המשפט מינה, בחודש נובמבר 2008, בודק על פי חוק, על מנת להחליט אם לאשר את הסכם הפשרה. בספטמבר 2010 הבודק הגיש את חוות דעתו לבית המשפט, שלא שינתה מהותית את הצורך בעדכון ההפרשה. הצדדים ממתינים להחלטת בית המשפט בבקשה לאישור הסכם הפשרה.

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

באור 4 - התחייבויות תלויות (המשך)

ג. תביעות ייצוגיות (המשך)

<u>הצדדים</u>	<u>סכום התביעה</u>	<u>מהות התביעה</u>	<u>סיכויי התביעה</u>
3. תביעה נגד 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 מחודש אוגוסט 2005 ועד למועד הגשת התביעה (בחודש נובמבר 2008), בעקבות אישום פלילי שהוגש נגד סונול ושניים ממנהליה על ידי המשרד להגנת הסביבה, בשל איחור בהתקנת מערכת מישוב אדים במתקנים לאחר המועד שהקציב לכך המשרד להגנת הסביבה.	באפריל 2010 הגישו הצדדים בקשה מוסכמת להסתלקות המבקש מהתובענה הייצוגית. אשר אין בה השפעה על תוצאותיה של החברה. בחודש אוגוסט 2010 אישר בית המשפט את בקשת ההסתלקות.
4. תביעה נגד סונול וחברות דלק אחרות	תביעה בצירוף בקשה להכיר בה כתביעה ייצוגית, כאשר הסעד הנתבע הינו השבת מלוא ההפרש בין התעריפים כאמור, בגין כל כמות הבנזין מסוג 96 אוקטן שנרכשה מיום 3 בפברואר 2009 ועד למועד הגשת התביעה.	תביעה נגד 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 החברה, למחיקת הבקשה לאישור התובענה כייצוגית ולדחיית התביעה האישית של התובעים כנגד סונול.
5. תביעה נגד סופרגז וחברות גז אחרות	1 מיליארד ש"ח.	בקשה להכרה כתובענה ייצוגית בטענה כי בין השנים 1994 ועד 2003 היו הסדרים כובלים בתחום שוק הגז הפרטי ושוק הגז המסחרי.	הצדדים הגיעו להסכם פשרה, אשר אין לו השפעה מהותית על הדוחות הכספיים. בית המשפט 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.
			להערכת הנהלת החברה, בהסתמך על הנהלת גרנית המתבססת על הערכת הנהלת סופרגז, ההפרשה בספרים נאותה.

קבוצת עזריאלי בע"מ

באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ליום 30 בספטמבר 2010

באור 4 - התחייבויות תלויות (המשך)

ג. תביעות ייצוגיות (המשך)

הצדדים	סכום התביעה	מהות התביעה	סיכויי התביעה
6. תביעה נגד סופרגז וחברות גז אחרות	כ-170 מיליון ש"ח - החלק המיוחס לסופרגז הינו כ-30%.	בקשה להכרה כתובענה ייצוגית בשל אי ביצוע, כביכול, של בדיקות תקופתיות למוני הגז כנדרש בתקן.	הצדדים הגיעו להסדר פשרה אשר קיבל תוקף של פסק דין, בינואר 2010. להסדר הפשרה אין השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.
7. תביעה כנגד סופרגז וחברות גז אחרות	כ-62 מיליון ש"ח - לא יוחס סכום ספציפי לסופרגז, אולם על פי חישוב אריתמטי ניתן להניח כי מדובר בכ-5.5 מיליון ש"ח.	בקשה להכרה כתובענה ייצוגית בשל גביה בלתי חוקית, כביכול, של חיובים שונים מלקוחות.	בינואר 2010, הגישו סופרגז והמבקש הרלבנטי אליה בקשה משותפת לאישור הסדר דיוני, אשר אושר ע"י בית המשפט בחודש ספטמבר 2010. כן מנהלים הצדדים מו"מ להסכם פשרה לסיום ההליך. הסכם הפשרה אינו צפוי להיות כרוך בתשלום סכומים מהותיים. אם לא יחתם הסכם פשרה, להערכת הנהלת החברה, בהסתמך על הנהלת גרנית המתבססת על יועציה המשפטית של סופרגז, לסופרגז טענות הגנה טובות וההסתברות כי ביהמ"ש ידחה את הבקשה גבוהה מ-50%.
8. תביעה נגד סונול וחברות דלק אחרות	התביעה הייצוגית ביחס לסונול הנה בסך של כ-65 מיליון ש"ח.	תביעה ובקשה להכיר בה כייצוגית מאוקטובר 2009, שעניין מכירת בקבוקי מים מינרלים בתחנות תדלוק בסמוך למשאבות התדלוק, בטענה שאדי דלק עוברים דרך אריזות הפלסטיק של בקבוקי המים, וזאת בניגוד להוראות היצרנים ותוך הפרה של הוראות נזיקיות והוראות חוק הגנת הצרכן, תשמ"א-1981.	בחודש נובמבר 2010 נחתם הסכם פשרה בין הצדדים, אשר אין לו השפעה מהותית על תוצאותיה של סונול. ההסכם כפוף לאישור בית המשפט.
9. תביעה נגד סופרגז	תביעה ובקשה לאישורה כתובענה ייצוגית נגד סופרגז וחברה בת של סופרגז, בסכום של כ-168 מיליון ש"ח.	תביעה ובקשה להכיר בה כייצוגית מיוני 2010, שעניינה גביית עמלה מלקוחות המשלמים את חשבון הגז באמצעות הבנק, בניגוד להוראות הד"ן.	להערכת הנהלת החברה, בהסתמך על הנהלת גרנית ובהסתמך על יועציה המשפטית של סופרגז, בשלב מקדמי זה לא ניתן להעריך את סיכויי התביעה.
10. תביעה נגד סונול	תביעה ובקשה לאישורה כתובענה ייצוגית נגד סונול, בסכום המוערך על ידי התובע, בחישוב גס, בכ-198 מיליון ש"ח.	תביעה ובקשה להכיר בה כייצוגית מיולי 2010, שעניינה טענת לקוח "דלקן" כי מגיעה לו הנחה גבוהה יותר מזו שניתנה לו על ידי סונול ובעטייה הוא זכאי להחזר כספים מסונול, וכך גם יתר חברי הקבוצה.	להערכת הנהלת החברה, בהסתמך על הנהלת גרנית בהסתמך על יועציה המשפטית של סונול, בשלב מקדמי זה, לא ניתן להעריך את סיכויי התביעה.

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

באור 4 - התחייבויות תלויות (המשך)

ג. תביעות ייצוגיות (המשך)

הצדדים	סכום התביעה	מהות התביעה	סיכויי התביעה
11. תביעה נגד סופרגז	תביעה ובקשה לאישורה כתובענה ייצוגית מספטמבר 2010 נגד סופרגז וחברה בת של סופרגז בסך של כ-30 מיליון ש"ח.	עניינה של התביעה בטענה לאי קיום הוראות הדין בנוגע להעמדת שירות טלפוני חינם ללקוחות סופרגז.	להערכת הנהלת החברה, בהתבסס על הערכת הנהלת גרנית, בהתבסס על יועציה המשפטית של סופרגז, לא ניתן בשלב מקדמי זה להעריך את סיכויי התביעה.
12. תביעה נגד סונול	תביעה ובקשה לאישורה כתובענה ייצוגית מאוקטובר 2010 נגד סונול וחברות דלק אחרות בסך של כ-1,200 מיליון ש"ח.	עניינה של התביעה בטענה כי חברות הדלק התקשרו עם בעלי תחנות בהסדרים כובלים אסורים, הפוגעים בתחרות בענף הדלק והמונעים את הוזלת מחיר הדלק לצרכן הסופי.	להערכת הנהלת החברה, בהתבסס על הערכת הנהלת גרנית, בהתבסס על יועציה המשפטית של סונול, לא ניתן בשלב מקדמי זה להעריך את סיכויי התביעה.
13. תביעה נגד סופרגז	תביעה ובקשה לאישורה כתובענה ייצוגית מנובמבר 2010 נגד סופרגז וחברות גז אחרות בסך של כ-89.5 מיליון ש"ח (החלק המיוחס לסופרגז כ-27 מיליון ש"ח).	עניינה של התביעה בטענה כי קיימת כבילה "עקיפה" בין חברות הגז לרוכשי דירות בבתים משותפים אשר כפועל יוצא ממנה נפגעים לכאורה רוכשי הדירות, כאשר הם משלמים כספים עודפים מעבר לסכום הנהוג בתנאי תחרות, הן על החיבור הראשוני והן על הצריכה.	להערכת הנהלת החברה, בהתבסס על הערכת הנהלת גרנית, בהתבסס על יועציה המשפטית של סופרגז, לא ניתן בשלב מקדמי זה להעריך את סיכויי התביעה.

קבוצת עזריאלי בע"מ

באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ליום 30 בספטמבר 2010

באור 4 - התחייבויות תלויות (המשך)

ד. תביעות נוספות

הצדדים	סכום התביעה	מהות התביעה	סיכויי התביעה
1. תביעה נגד סונול	סעד הצהרתי - אכיפת הסכם השכירות ולחלופין צו המחייב את סונול והמפעיל להשכיר את המבנה המסחרי במחיר הנמוך מזה שדרשה סונול ולהשיב לתובעים את דמי השכירות העודפים שנגבו מהם. כמו כן, פיצוי כספי בסך של 9.5 מיליון ש"ח, ולחלופין, פיצוי בגין הוצאות הסתמכות על הסכם השכירות בסך של 1.8 מיליון ש"ח.	תביעה שהוגשה באפריל 2009 על ידי שוכרי מבנה מסחרי המצוי בתחנת תדלוק נגד סונול ומפעיל תחנת התדלוק האמורה, בין היתר, בטענה של הפרת הסכם השכירות, ובטענה כי סונול גרמה להפרת ההסכם בין התובעים למפעיל.	הצדדים מצויים במו"מ מתקדם לפשרה. להערכת הנהלת החברה, בהתבסס על הערכת הנהלת גרנית המתבססת על יועציה המשפטיים של סונול, התביעה תוסר ללא חיוב כיוון שיחתם הסכם פשרה שאין לו השפעה מהותית על תוצאותיה של החברה.
2. תביעה נגד סונול	תביעה לסעד הצהרתי בנוגע לאופן הצמדת דמי השכירות, וכן סעד כספי בסך של כ-6.7 מיליון ש"ח.	בחודש פברואר 2010, בעלים של קרקע עליה עומדת תחנת תדלוק הגיש תביעה כנגד סונול, בטענה כי סונול לא עמדה בהתחייבותה לשלם לתובע הפרשי הצמדה בגין דמי שכירות בתחנת התדלוק, בניגוד למערכת ההסכמית בין הצדדים.	להערכת הנהלת החברה, בהתבסס על הערכת הנהלת גרנית, המסתמכת על יועציה המשפטיים של סונול, סיכויי התביעה מוערכים בלמעלה מ-50%. להערכת החברה, המתבססת על הערכת גרנית בוצעה הפרשה נאותה בספרים.
3. תביעה נגד סונול	כ-10 מיליון ש"ח.	תביעה לפיצויים בגין הפרה כביכול של הסכם לשכירות והקמה של תחנות תדלוק.	בין הצדדים נחתם הסכם פשרה אשר תוצאותיו נכללים בדוחות הכספיים.
4. תביעה נגד סופרגז	כ-4.8 מיליון ש"ח.	תביעה בגין הפרת הסכם על ידי סופרגז. סופרגז הגישה כתב הגנה וכתב תביעה שכנגד על סך של כ-2.6 מיליון ש"ח.	ביוני 2010 הגישו הצדדים בקשה בהסכמה לדחייה הדדית של תביעותיהם, וזו אושרה על ידי בית המשפט ללא צו להוצאות.
5. תביעת עובדים לשעבר נגד טמבור	כ-12 מיליון ש"ח.	תביעת עובדים לשעבר שהוצאו לפנסיה מוקדמת בהתאם להוראות הסכם קיבוצי. חלק מהתובעים הגישו תביעה כספית.	במאי 2010 נדחתה התביעה לפסק דין הצהרתי על ידי בית הדין לעבודה. בחודש יולי 2010 נדחתה התביעה ללא צו להוצאות.
6. דרישות רשויות מקומיות מטמבור	כ-20 מיליון ש"ח.	תביעות ושומות לתשלום מרשויות מקומיות אשר בשטחן נמצאים חלק מאתרי טמבור בגין ארנונה אגרות והיטלי בניה, ביוב והשבחה.	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.

קבוצת עזריאלי בע"מ

באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ליום 30 בספטמבר 2010

באור 4 - התחייבויות תלויות (המשך)

ד. תביעות נוספות (המשך)

הצדדים	סכום התביעה	מהות התביעה	סיכויי התביעה
7. דרישות רשויות מקומיות מסונול	כ-24 מיליון ש"ח לא כולל פשרה שהושגה בחודש נובמבר 2010.	מספר רשויות מקומיות הגישו לסונול דרישות לתשלום תוספת ארנונה. סונול דחתה את הדרישות והגישה ערר לגביהן.	בחודש נובמבר 2010 הגיעה סונול להסכם פשרה עם עירייה, על פיו תשלם 4.5 מיליון ש"ח ליישוב דרישה בסך של כ-45 מיליון ש"ח לתשלום דמי ארנונה באופן רטרואקטיבי ותוספת דמי ארנונה באופן שוטף עד לסוף 2009.
			לגבי הדרישות התלויות ועומדות (בסך של כ-24 מיליון ש"ח) - להערכת הנהלת החברה, בהתבסס על הערכת הנהלת גרנית, בהסתמך על יועציה המשפטיים של סונול:
			א) בנוגע לדרישות דמי ארנונה באופן רטרואקטיבי לגבי דרישת דמי ארנונה חדשה בסך של כ-16 מיליון ש"ח, בשלב בו טרם נתקבלה תשובת העירייה, קיים קושי לאמוד את סיכויי התיק. לגבי יתר דרישות הארנונה הרטרואקטיביות, בסך כולל של כ-2.5 מיליון ש"ח, ההערכה היא כי סיכויי סונול להדוף את הדרישות - טובים.
			ב) לגבי הדרישות האחרות - ההערכה היא כי דרישת הרשויות תבוטל ברובה בהסתברות גבוהה מ-50%.
8. תביעה נגד ג'י.אי.אס ואחרים	כ-10 מיליון ש"ח.	תביעה בנוגע לנזקים שנגרמו למטע כתוצאה מהחדרת מי נטל למים שסופקו למטע, באמצעות הזרמתם על ידי המתקן לטיפול בבוצות חקלאיות בצינורות המים שנועדו להשקיה.	להערכת הנהלת החברה, בהתבסס על הערכת הנהלת גרנית בהסתמך על יועציה המשפטיים של ג'י.אי.אס ושל צד שלישי, מוערכים סיכויי התביעה כנמוכים מ-50%.
9. הליך בוררות נגד ג'י.אי.אס.	כ-1.5 מיליון דולר (ותביעה מטעמה של ג'י.אי.אס ע"ס כ-4 מיליון ש"ח).	הליך בוררות בין ג'י.אי.אס. לבין צד שלישי בנוגע למערכת הסכמים העוסקת בהקמת שני מתקנים לטיפול במים בארה"ב.	להערכת הנהלת החברה, בהתבסס על הערכת גרנית, בהסתמך על יועציה המשפטיים של ג'י.אי.אס., בשלב זה מוקדם לאמוד את סיכויי התביעה, הגם שעל פני הדברים נראה של-ג'י.אי.אס. טענות הגנת ראויות.

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

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

קבוצת עזריאלי בע"מ
באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 בספטמבר 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 1א.

ביום 14 ביוני 2010 השלימה החברה הקצאה פרטית של ניירות ערך למשקיעים מסווגים, ראה באור 1א.

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.

בחודש אוקטובר 2010, אישר בית משפט השלום לעניינים מנהליים בחיפה, הסדר טיעון בקשר עם כתב האישום שהוגש. על פי פסק הדין, נמחק מנהל הקניון מכתב האישום ועל קניון עזריאלי חיפה הוטל קנס בסכום לא מהותי.

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 בספטמבר 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 למנהל מיסוי מקרקעין (להלן - "המנהל") ובה צוין כי הסכום ששולם המימוש 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 המנהל כי שווי המקרקעין יעמוד על מלוא התמורה החוזית, קרי סך של כ-300 מיליון ש"ח. בחודש אוגוסט 2010 הגישה החברה 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-30.8 מיליון ש"ח ובסך של כ-20.4 מיליון ש"ח, בהתאמה, והוסרו השעבודים אשר הועמדו לטובת החברה וקניית השלום על זכויות קנדן במקרקעין האמורים.

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

באור 5 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

ד. בחודש אפריל 2010 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של גרנית, ברוב מיוחד, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת והדירקטוריון של 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 מבוצע מדי חודש. מדובר באישור מחדש שנחתם עם יו"ר הדירקטוריון של גרנית בשנת 2007 ושאושר 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.

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 והסתכם לסך של כ- 22.3 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 הזכויות 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 בספטמבר 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 בספטמבר 2010 מוערכת עלות זו, לפני מס, בכ- 6 מיליון ש"ח. הפרמטרים ששימשו להערכה היו שער הנעילה של מניית גרנית ביום 28 בספטמבר 2010 שעמד על 7.8 ש"ח, סטיית תקן של 42% ושיעור ריבית חסרת סיכון של 3.6% (בהתבסס על תשואה לפדיון של אג"ח ממשלתי בעל אורך חיים דומה). העלות שנזקפה לדוח רווח והפסד לתקופה של תשעה חודשים ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2010 מסתכמת לסך של כ- 3.4 מיליון ש"ח וכ- 1.3 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 בספטמבר 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 בספטמבר 2010 מוערכת עלות זו, לפני מס, בכ-28 מיליון ש"ח. הפרמטרים ששימשו להערכה הם שער הנעילה הממוצע של מניית קבוצת עזריאלי ב-30 ימי המסחר שלפני יום 30 בספטמבר 2010 שעמד על 89.44 ש"ח למניה, סטיית תקן ממוצעת של שלוש המנות של 44.37% (המהווה ממוצע משוקלל של סטיית התקן של חברות בתחום פעילות דומה לחברה שנסחרות בבורסה בתל-אביב) ושיעור ריבית ממוצעת חסרת סיכון של 2.73% (בהתבסס על תשואה לפידיון של אג"ח ממשלתי בעל אורך חיים דומה). העלות שנזקפה לדוח רווח והפסד ברבעון השלישי של 2010 מסתכמת לסך של כ-3.8 מיליון ש"ח לפני מס (מתוך זה סך של כ-1.6 מיליון ש"ח עלות שמינחת 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 בספטמבר 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
מספר מניות רגילות א'	מספר מניות רגילות	סה"כ בש"ח	
204,278,159	83,720	204,362	יתרה ליום 31/12/2009 - מניות בנות 0.001 ש"ח ע"נ
2,042,781	837	204,362	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
-	88,897,383	8,889,738	הקצאת מניות הטבה מיתרת העודפים לבעלי המניות הרגילות בנות 0.1 ש"ח ע"נ
-	999	100	הקצאת מניות הטבה נוספות מיתרת העודפים לבעלי המניות הרגילות בנות 0.1 ש"ח ע"נ
-	24,161,440	2,416,144	הקצאת מניות רגילות בהנפקה לציבור (ראה באור 1א)
-	6,169,320	616,932	הקצאת מניות רגילות למשקיעים מסווגים (ראה באור 1א)
-	121,272,760	12,127,276	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 בתפקידי ניהול שונים בחברה. ההסכם נחתם בין חברת קנדן שירותי ניהול בע"מ (להלן - "חברת הניהול"), חברה בבעלות ובשליטה מלאה של בעלת העניין לבין החברה (להלן - "הסכם הניהול"). להלן עיקרי הוראותיו:

שירותי ניהול, אשר יכללו, בהתאם להסכמות הצדדים, כפי שיהיו מעת לעת, שירותים של סגן יו"ר דירקטוריון פעיל ו/או מ"מ יו"ר דירקטוריון ו/או יו"ר דירקטוריון ו/או דירקטור ו/או תפקיד ניהולי בחברה. ביום 1 ביוני 2010 מונתה בעלת העניין לדירקטורית בחברה וביום 8 ביוני 2010 אישר 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 בספטמבר 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.אי.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. בתקופת הביניים ועד לתאריך אישור הדוחות הכספיים תרמה החברה מעת לעת כספים לקרן התרומות כאמור לעיל.

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.

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 (לרבות גמול כדירקטור חיצוני מומחה) 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 בספטמבר 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 המקבילים (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 בבעלות ובשליטה מלאה של מר דוד עזריאלי (להלן - "חברת הניהול"), לפיו חברת הניהול תעניק לחברה שירותי ניהול, באמצעות מר דוד עזריאלי, לתקופה של חמש שנים, החל מיום 1 באפריל 2010 (להלן - "הסכם הניהול").

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

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

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

חברת הניהול התחייבה כי השירותים יינתנו באופן אישי ובלעדי על ידי מר דוד עזריאלי שיהיה רשאי להסתייע בעובדים או מנהלים אחרים בחברת הניהול, באופן שלא יגרע מחובות חברת הניהול על פי ההסכם, וזאת כל עוד מר דוד עזריאלי מכהן כיו"ר דירקטוריון חברת הניהול ו/או כמנכ"ל חברת הניהול וכן חברת הניהול נמצאת 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 מיליון 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 הכולם 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. החצר ההוצאות לא יעלה על סכומים מקסימאליים כפי שייחזקו מעת לעת בועדת הביקורת ואשר ייקבעו על ידה כמתאימים, בשים לב לפעילותה של החברה והיקפה.

קבוצת עזריאלי בע"מ
באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 בספטמבר 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 ההלוואה 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 יזכה, 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 בספטמבר 2010

באור 5 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

יד. (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 המכונים 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 שיכנהו 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 בספטמבר 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 הזכויות שאינן מקנות שליטה בדיבידנד הסתכם לסך של כ-5.9 מיליון ש"ח.

בעניין חלוקת דיבידנד שהכריזה גרנית לאחר תום תקופת הדיווח ראה באור 8א.

קבוצת עזריאלי בע"מ
באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 בספטמבר 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.אי.אס. גלובל אנירומנטל סולושנס בע"מ (להלן - "ג'י.אי.אס") לבין צינורות המזרח התיכון בע"מ לפיה רכשו גרנית וג'י.אי.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 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:

נכסים שוטפים	ערך בספרי דרך הים	התאמה לשווי הוגן (*)	שווי הוגן
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מזומנים ושווי מזומנים	29,572	-	29,572
לקוחות	29,138	-	29,138
מסים שוטפים לקבל	1,042	-	1,042
חייבים ויתרות חובה	4,977	-	4,977
חלויות שוטפות של חייבים בגין הסדר זכיון להתפלת מים (א)	17,403	-	17,403
נכסים בלתי שוטפים			
השקעות מוגבלות (ב)	20,325	-	20,325
חייבים לזמן ארוך בגין הסדר זכיון להתפלת מים (א)	519,170	(5,083)	514,087
הלוואות לזמן ארוך	3,677	497	4,174
רכוש קבוע	2,726	-	2,726
נכס בלתי מוחשי (א)	35,591	12,291	47,882
התחייבויות שוטפות			
אשראי מתאגידים בנקאיים	112,318	-	112,318
ספקים ונותני שירותים	9,753	-	9,753
זכאים ויתרות זכות	7,508	-	7,508
התחייבויות לא שוטפות			
הלוואות מתאגידים בנקאיים	288,489	12,385	300,874
הלוואות מבעלי עניין	28,415	-	28,415
זכאים ויתרות זכות לזמן ארוך	2,350	-	2,350
מסים נדחים	24,756	(9,866)	14,890

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

בנתונים המוצגים לעיל, ליום 30 בספטמבר 2010 חלו שינויים בשווי הוגן של הנכסים וההתחייבויות והזכויות שאינן מקנות שליטה, בשל עדכון טיטוט הערכת השווי הראשונית שנכללה בתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני 2010.

קבוצת עזריאלי בע"מ
באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 בספטמבר 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 ואת המחיר לאורך עיקר חיי הנכס. אי לכך, הקמת מתקן ההתפלה והפעלתו לאורך חיי השימושיים, 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 חושב כלהלן:

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.

ב. נכס בלתי מוחשי - הנכס הבלתי מוחשי כולל רשיון בהסדר זיכיון בגין התקבולים הבלתי מובטחים. 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) הנכס הבלתי מוחשי מופחת 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)
62,099	שווי הוגן ארעי של זכויות הוניות קודמות בנרכשת (50%)
<u>90,868</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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2010, אינה מהותית.

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

באור 5 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

יח. רכישת חברות מאוחדות: (המשך)

(8) ההכנסות של דרך הים לתקופה של ששה חודשים (מועד בו הושגה השליטה) ושלוש חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2010 מסתכמות לסך של כ-51.3 מיליון ש"ח ו-26.9 מיליון ש"ח, בהתאמה, והרווח לתקופה האמורה מסתכם לסך של כ-6.2 מיליון ש"ח ו-3.6 מיליון ש"ח בהתאמה.

(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 31,670 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 בספטמבר 2010 הינן בסך של כ-639 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 המיוחס למקרקעין (החייב במס רכישה) הינו בסך של 560 מיליון ש"ח. בחודש אפריל 2009 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 בספטמבר 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 לזעזוע 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 השנתי 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 אזור גוש דן (להלן - "השפד"ן") המבוסס על טכנולוגיה של חברה אמריקאית.

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 בספטמבר 2010 ועל תמצית דוח הרווח והפסד ביניים המאוחד לתקופות של תשעה 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-297 מיליון ש"ח שניתנה לחברה לשם רכישת מניות בנק לאומי לישראל בע"מ (להלן - בנק לאומי). ההלוואה נפרעה בהתאם למדיניות שנקבעה בתשקיף, מכספי תמורת הנפקה. בחודש אוגוסט 2010 הוסר השעבוד על כ-39.29 מיליון ממניות בנק לאומי ששועבדו לטובת אותה הלוואה. לתאריך 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-142 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 ו/או באג"ח מדינת ישראל חופשיות משעבדים וזאת עד למועד פרעון הנעמ"ס.

כה. בהמשך לאמור בבאור 22 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2009, בחודש יולי 2010 שוחררו השעבדים על מניות סופרגז וג'י.אי.אס. וכן שוחרר השעבוד על תיק ניירות הערך של גרנית.

קבוצת עזריאלי בע"מ
באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 בספטמבר 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, האנרגיה, המים ואיכות סביבה.

להלן מפורטים מגזרי הפעילות של החברה:

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

ב. מגזרי פעילות:

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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	
4,719,437	398	3,905,911	249,593	563,535	הכנסות:
					סך הכנסות מחיצוניים
3,939,846	-	3,783,525	49,825	106,496	סך הוצאות המגזר
779,591	398	122,386	199,768	457,039	רווח המגזר
					רווח (הפסד), נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
(49,162)		(3,358)	24,163	109,384	
(272,773)					הוצאות לא מיוחסות
26,835					הוצאות מימון, נטו
					הכנסות אחרות, נטו
(14,134)					חלק החברה בתוצאות חברות כלולות, נטו ממש
600,546					רווח לפני מסים על ההכנסה
16,370,942	-	5,004,616	3,577,226	7,789,100	מידע נוסף:
4,119,102					נכסי מגזר (*)
20,490,044					נכסים שלא הוקצו
					סה"כ נכסים במאחד

(*) לענין רכישת קניין חיפה בחודש ינואר 2010 ראה באור 5.ב.

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

באור 6 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות: (המשך)

לתקופה של תשעה חודשים
שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2009

מאוחד	גרנית הכרמל	שטחי השכרה למשרדים ואחרים	מרכזי המסחר והקניונים
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
4,007,538	3,285,234	236,977	485,327
3,283,337	3,141,921	48,442	92,974
724,201	143,313	188,535	392,353
166,302	(3,771)	65,574	104,499
(38,596)			
(343,298)			
14,098			
(13,352)			
509,355			
14,941,775	4,223,622	3,505,293	7,212,860
1,678,521			
16,620,296			

הכנסות:

סך הכנסות מחיצוניים

סך הוצאות המגזר

רווח המגזר

רווח (הפסד), נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

הוצאות לא מיוחסות

הוצאות מימון, נטו

הכנסות אחרות, נטו

חלק החברה בתוצאות חברות כלולות, נטו ממס

רווח לפני מסים על ההכנסה

מידע נוסף:

נכסי מגזר

נכסים שלא הוקצו

סה"כ נכסים במאוחד

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

באור 6 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות: (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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
1,585,310	258	1,302,199	84,330	198,523
1,300,630	-	1,241,717	17,914	40,999
284,680	258	60,482	66,416	157,524
152,245	-	(833)	36,536	116,542
(16,310)				
(96,584)				
636				
(4,897)				
319,770				

הכנסות:

סך הכנסות מחיצוניים

סך הוצאות המגזר

רווח המגזר

**רווח (הפסד), נטו מהתאמת
שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
ונדל"ן להשקעה בהקמה**

הוצאות לא מיוחסות

הוצאות מימון, נטו

הכנסות אחרות, נטו

חלק החברה בתוצאות חברות

כלולות, נטו ממס

רווח לפני מסים על ההכנסה

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

באור 6 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות: (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים
 שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2009

מאחד	גרנית	שטחי	מרכזי
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	השכרה למשרדים ואחרים אלפי ש"ח	המסחר והקניונים אלפי ש"ח
1,499,321	1,246,985	80,967	171,369
1,241,192	1,190,087	17,021	34,084
258,129	56,898	63,946	137,285
197,872	(2,095)	58,122	141,845
(14,193)			
(177,464)			
608			
(5,467)			
259,485			

הכנסות:

סך הכנסות מחיצוניים

סך הוצאות המגזר

רווח המגזר

**רווח (הפסד), נטו מהתאמת שווי הוגן של
 נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה**

הוצאות לא מיוחסות

הוצאות מימון, נטו

הכנסות אחרות, נטו

חלק החברה בתוצאות חברות כלולות, נטו ממס

רווח לפני מסים על ההכנסה

קבוצת עזריאלי בע"מ
באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 בספטמבר 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 למשרדים ואחרים (*) אלפי ש"ח	המסחר והקניונים אלפי ש"ח	
5,529,975	-	4,546,674	318,649	664,652	הכנסות:
					סך הכנסות מחיצוניים
4,562,605	-	4,364,729	67,850	130,026	סך הוצאות המגזר
967,370	-	181,945	250,799	534,626	רווח המגזר
					רווח (הפסד), נטו מהתאמת
217,686	-	(4,399)	51,379	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
(5,946)					חלק החברה בתוצאות חברות
711,686					כלולות, נטו ממס
					רווח לפני מסים על ההכנסה
15,213,472	-	4,394,212	3,503,822	7,315,438	מידע נוסף:
2,007,765					נכסי מגזר
17,221,237					נכסים שלא הוקצו
					סה"כ נכסים במאחד

(*) סווג מחדש, פרויקט המגורים במודיעין נכלל במגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים.

קבוצת עזריאלי בע"מ
באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 בספטמבר 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-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 בספטמבר	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
		2009	2010	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
956,357	640,101	803,289	446,162	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלים של החברה האם
26,859	7,036	19,460	19,766 (*)	דמי ניהול לחברות בשליטת מר דוד עזריאלי לפי הסכם קודם עד 31 במרס 2010 ומאותו יום לפי הסכם חדש
18,727	4,815	14,085	14,537	דמי ניהול לחברות בשליטת מר דוד עזריאלי לפי הסכם חדש
8,132	2,221	5,375	5,229	
(2,114)	(578)	(1,398)	(1,307)	השפעת המס
6,018	1,643	3,977	3,922	סה"כ השפעת פרופורמה
962,375	641,744	807,266	450,084	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 בספטמבר	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
		2009	2010	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
1,430,739	880,353	1,034,487	406,541	רווח כולל לתקופה המיוחס לבעלים של החברה האם
6,018	1,643	3,977	3,922	השפעת פרופורמה
1,436,757	881,996	1,038,464	410,463	רווח כולל לתקופה פרופורמה המיוחס לבעלים של החברה האם

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

באור 7 - התקשרות נמשכת בתמורה שונה (המשך)

3. השפעה על הוצאות הנהלה וכלליות

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	2010
(*)2009	(*)2009	(*)2009	2010
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
214,833	57,315	158,540	160,414
(8,132)	(2,221)	(5,375)	(5,229)
<u>206,701</u>	<u>55,094</u>	<u>153,165</u>	<u>155,185</u>

הוצאות הנהלה וכלליות כפי שדווחו
השפעת פרופורמה
הוצאות הנהלה וכלליות

(*) סווג מחדש - ראה באור 2.2.

4. השפעה על הרווח הבסיסי למניה

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	2010
2009	2009	2009	2010
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
10.52	7.04	8.83	4.31
0.07	0.01	0.04	0.04
<u>10.59</u>	<u>7.05</u>	<u>8.87</u>	<u>4.35</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 בספטמבר	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	2010
2009	2009	2009	2010
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
6,810,291	6,657,548	6,657,548	7,261,773
6,018	1,643	3,977	3,922
<u>6,816,309</u>	<u>6,659,191</u>	<u>6,661,525</u>	<u>7,265,695</u>

יתרת עודפים כפי שדווח
השפעת פרופורמה
יתרת עודפים פרופורמה

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

באור 8 - אירועים מהותיים לאחר תום תקופת הדיווח

- א.** ביום 18 בנובמבר 2010, החליט דירקטוריון גרנית על חלוקת דיבידנד בסך 10 מיליון ש"ח. המועד הקובע הינו 25 בנובמבר 2010, יום האקס נקבע ליום 28 בנובמבר 2010 ויום התשלום הינו 8 בדצמבר 2010.
- ב.** בהמשך לאמור בבאור 33 בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2009, לאחר דיוני שומה שלא הבשילו לכדי הסכם בסופרגז, קיבלה סופרגז בחודש נובמבר 2010, צווים לקביעת השומה לשנים 2005 עד 2007, על פיהם נדרשת סופרגז לתשלום מס נוסף בסך של כ-10 מיליון ש"ח (במונחי קרן).
- היות שחלק מנושאי הצווים מהווים הפרשי עיתוי בגינם יוחסו מסים נדחים, נאמדת ההשפעה התוצאתית הנובעת מדרישת שלטונות המס כאמור, (לא כולל ריבית והפרשי הצמדה) בכ-8 מיליון ש"ח.
- בכוונת סופרגז לערער על צווים אלו.
- להערכת הנהלת החברה בהסתמך על הנהלת גרנית המתבססת על יועציה המקצועיים של סופרגז, סיכויי הערעור להתקבל גבוהים מ-50% ולפיכך לא נכללה כל הפרשה בדוחות הכספיים.
- ג.** בדבר תביעות משפטיות שהתקבלו לאחר תאריך הדוחות הכספיים ראה באור 4 לדוחות הכספיים.