



קבוצת עזריאלי בע"מ
דוח רבעוני
ליום 31 במרץ 2011

חלק א'
דוח דירקטוריון

חלק ב'
עדכונים לתיאור
עסקי התאגיד

חלק ג'
דוחות כספיים
מאוחדים ליום
31 במרץ 2011





חלק א'
דוח הדירקטוריון
ליום 31 במרץ 2011



קבוצת עזריאלי בע"מ

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

לרבעון שהסתיים ביום 31 במרץ 2011

דירקטוריון קבוצת עזריאלי בע"מ מתכבד בזאת להגיש את דוח הדירקטוריון לרבעון שהסתיים ביום 31 במרץ 2011 (להלן: "תקופת הדוח"), 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 בדוח התקופתי ליום 31 בדצמבר, 2010, הדוחות הכספיים ודוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנה שנסתיימה באותו מועד.

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, משייכת 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 31 במרץ 2011 (*)

• הרווח הנקי של החברה (במאוחד) בתקופת הדוח הינו 181 מיליון ש"ח בהשוואה ל-154 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. לפרטים ראה סעיף 1.10 לדוח זה	181 מיליון ש"ח רווח נקי ברבעון. גידול של כ- 18% בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד.
• כ- 236 מליון ₪ בתקופת הדוח בהשוואה לסך של כ- 213 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. צמיחה הנובעת, בעיקר מגידול בהכנסות משכר דירה ומרכישת נכסים חדשים.	כ- 11% צמיחה נוספת בנתוני ה- NOI
• בתקופת הדוח ה- NOI same property במגזר מרכזים מסחריים וקניונים הסתכם בכ- 153 מליון ש"ח לעומת כ- 143 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.	כ- 7% גידול בנתוני ה- NOI מנכסים דומים במגזר הקניונים והמרכזים המסחריים
• בתקופת הדוח ה- NOI same property במגזר שטחי משרדים ואחרים הסתכם בכ- 69 מליון ש"ח לעומת כ- 65 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.	כ- 6% גידול בנתוני ה- NOI מנכסים דומים במגזר שטחי משרדים להשכרה ואחרים
• FFO נדל"ן מניב הסתכם בכ- 168 מליון ש"ח בתקופת הדוח, לעומת FFO נדל"ן מניב של כ- 133 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. לפרטים ראו סעיף 1.1.5 לדוח זה.	כ- 26% גידול בנתוני ה- FFO המיוחס לפעילות הנדל"ן המניב
• ביחס לשווי החברה בבורסה סמוך למועד פרסום דוח זה (15.5.11). לחישוב ראה סעיף 1.1.5 לדוח זה.	כ- 10% תשואת ה- FFO המיוחס לפעילות הנדל"ן בלבד
• בדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2011. לחישוב ראה סעיף 1.1.4 לדוח זה.	כ- 7.9% שיעור היוון משוקלל (CAP RATE) הנגזר מהנדל"ן המניב
• שיעור התפוסה ליום 31 במרץ 2011 עומד על קרוב ל-100%.	שיעור התפוסה נותר גבוה מאד (ממוצע)

(*) בדגשים שלעיל כללה החברה עיקרי האמור בדוח זה להלן. לעניין מידע צופה פני עתיד, ובכלל כן, בקשר עם התקדמות הפרויקטים שבהקמה, ראה סעיפים 1.1.1 ו- 1.1.4 להלן.

הנתונים המופיעים בדוח הדירקטוריון הינם על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 במרץ 2011. 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, תוך ציון עובדה זו לצידם ("מועד פרסום הדוח") או פרטים ונתונים נוספים ברמת החברה בלבד. מהותיות המידע הכלול בדוח זה נבחנה מנקודת מבטה של החברה. בחלק מהמקרים ניתן תיאור נוסף ומפורט בכדי ליתן תמונה מקיפה של הנושא המתואר, אשר הינו לטעמה של החברה מהותי לצורך דוח זה.

הדוחות הכספיים המצורפים ערוכים על פי כללי הדיווח הבינלאומיים – IFRS. לפרטים נוספים, ראו באור 2 לדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2011.

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

עסקאות בקשר עם נדל"ן להשקעה

רכישת הזכויות בקרקע הממוקמת ברמלה (הקמת קניון עזריאלי רמלה)

ביום 1 בינואר, 2011, חתמה אוצם יזמות והשקעות (1991) בע"מ על הסכם לרכישת הזכויות במגרש בשטח של כ-31,650 מ"ר ברמלה, שמהווה חלק מהשטח הידוע כפרויקט גינדי סיטי ("בסעיף זה: **"הסכם המכר"** ו-"המגרש") מאת גינדי השקעות פרויקטים 2006 בע"מ ("המוכרת"). בתמורה למגרש התחייבה אוצם לשלם 100 מליון ₪ (בתוספת מע"מ) ("התמורה"). העסקה הושלמה ביום 25 במאי, 2011 וכל התמורה שולמה, כאשר חלק ממנה מוחזק בפקדון בנאמנות להבטחת המצאת אישורי המס וביצוע העברת הזכויות. המגרש מיועד להקמת קניון בשטח ברוטו של 31,500 מ"ר (שטחים עיקריים ושטחי שירות). בגין העסקה מעריכה אוצם כי תשלם מס רכישה בסך של 5 מליון ₪. להערכת אוצם, סך ההשקעות הנוספות הנדרשות לבניית הקניון על המגרש הינן כ-210-230 מליון ₪. לפרטים נוספים, ראו באור 5 לדוח הכספי ליום 31 במרץ, 2011 וכן ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 2 בינואר 2011, מספר אסמכתא: 2011-01-000081 וביום 26 במאי, 2011 בסמוך לפני פרסום דוח זה, הנכללים במסגרת דוח זה על דרך ההפניה.

רכישת מגדלי משרדים ביוסטון, טקסס, ארה"ב

ביום 4 בפברואר, 2011, השלימה Three Galleria Office Buildings, LLC, חברה אמריקאית המוחזקת בעקיפין בשיעור של 90% על-ידי החברה, רכישת שלושה מגדלי משרדים ביוסטון, ארה"ב, בשטח כולל של כ-99,000 מ"ר (SQF 1,065,789) (ללא זכויות בניה נוספות), הממוקמים באזור גלריה, שביוסטון, טקסס, ארה"ב, בתמורה לסך כולל של 176 מיליון דולר ארה"ב. כמו כן, שילמה החברה בגין איתור הנכס, ייזום העסקה וקידומה, דמי ייזום ותיווך בסך של כ-1.4 מיליון דולר ארה"ב, המהווים שיעור של 0.78% מהתמורה, לבעלי חברת הניהול החיצונית שמנהלת עבור החברה את מרבית נכסי החברה בחו"ל. 10% הנותרים מהזכויות ברוכשת מוחזקים בעקיפין על ידי בעלי חברת הניהול. לפרטים נוספים אודות הנכס, ההסכם לרכישתו, מימון הרכישה והתקשרות החברה בהסכם לניהול הנכסים הנרכשים, ראו דיווחי החברה מיום 30 בינואר, 2011 (אסמכתא 2011-01-031650) ומיום 6 בפברואר, 2011 (אסמכתא 2011-01-039024), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה, סעיפים 9.2.10 ו-16.15. לפרק א' לדוח התקופתי ליום 31 בדצמבר 2010 וכן באור 5 לדוח הכספי ליום 31 במרץ, 2011.

הנהלה בכירה

מינוי מר מנחם עינן כמשנה פעיל ליו"ר דירקטוריון החברה

ביום 16 בינואר, 2011, אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישור והמלצת ועדת הביקורת של החברה, כי מר מנחם עינן, מנכ"ל החברה ("מר עינן"), יקודם וימונה כמשנה פעיל ליו"ר דירקטוריון החברה וזאת חלף תפקידו כמנכ"ל החברה. בתפקידו זה יחשב מר עינן כאחד משני סגני יו"ר הדירקטוריון אשר רשאי הדירקטוריון לבחור, כאמור בתקנון החברה, וזאת בנוסף לגבי דנה עזריאלי, המכהנת נכון למועד דוח זה, כסגן יו"ר פעיל ליו"ר הדירקטוריון מחודש יוני 2010.

מר עינן יהיה אחראי בתפקידו החדש על התחומים האסטרטגיים הקשורים בהמשך התפתחותה העסקית של הקבוצה ומימוש חזונה ארוך הטווח.

המינוי נכנס לתוקף ביום 1 באפריל, 2011. בהתאם להסכם ניהול שנחתם בין החברה לבין מר עינן מיום 1 במרץ 2010, נותרו תנאי הסכם הניהול עם מר עינן על כנם, והכל כמפורט בתקנה 21 לפרק ד' לדוח התקופתי ליום 31 בדצמבר 2010. לפרטים נוספים אודות מינוי של מר עינן ראו דיווח מיידי של החברה מיום 16 בינואר 2011, מספר אסמכתא 2011-01-018351 המוכלל בזאת על דרך ההפניה וכן באור 5 לדוח הכספי ליום 31 במרץ, 2011.

מינוי מנכ"ל חברה ואישור תנאי כהונתו

ביום 16 בינואר 2011, אישר דירקטוריון החברה את מינויו של מר שלמה שרף ("מר שרף") לתפקיד המנכ"ל, החל מיום 1 באפריל, 2011 וכן את תנאי ההתקשרות עימו. לפרטים אודות הסכם הניהול שנחתם עם מר שרף ותנאי העסקתו, ראו תקנה 21 לפרק ד' לדוח התקופתי ליום 31 בדצמבר 2010, דיווח מיידי של החברה מיום 16 בינואר 2011, מספר אסמכתא : 2011-01-018405 הנכלל בזאת על דרך ההפניה וכן באור 5 לדוח הכספי ליום 31 במרץ, 2011.

דיבידנד ופעילות שוטפת

חלוקת דיבידנד

ביום 29 במרץ, 2011, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך 240 מיליון ₪ (1.9790099 ₪ למניה). ביום 27 באפריל, 2011, לאחר תאריך הדוח, שילמה הקבוצה את הדיבידנד האמור. לפרטים ראה דוח מיידי של החברה מיום 30 במרץ, 2011 (אסמכתא 2011-01-098883).

לפרטים נוספים אודות מדיניות החברה בנושא חלוקת דיבידנד, ראו סעיף 1.5 להלן.

הזדמנויות עסקיות

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, אשר חלקם התממשו כאמור בדיווחי החברה. 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.

נדל"ן בייזום ופיתוח

נכון למועד דוח זה, פועלת החברה לפיתוחם של מספר נכסים בהקמה, כדלקמן:

קניון עזריאלי קרית אתא

בשנת 2009 רכשה גמל תשואה מקרקעין המצויים במרכז קרית אתא, בשטח כולל של כ-9 דונם מאת צבע תעשיית צבעים בע"מ ו-טמבור בע"מ, חברות קשורות לחברה. למועד הדוח, מלוא סכום התמורה שולם ונרשמו זכויותיה של גמל תשואה במקרקעין.

הקבוצה פועלת להקמת מרכז מסחרי בשטח של כ-9,000 מ"ר למסחר וכן מבנה נוסף אשר ישמש בעיקר כמשרדים ("המבנה הנוסף"). נכון למועד הדוח, מצויה גמל תשואה בשלבים מתקדמים של הקמת הפרויקט (המרכז המסחרי), ולהערכתה בניית הקניון תסתיים לקראת סוף רבעון שלישי שנת 2011 תחילת רבעון רביעי שנת 2011. כמו כן, החלה גמל תשואה בעבודות חפירה ודיפון של המבנה הנוסף.

במסגרת ביצוע הפרויקט ביצעה ותבצע החברה מטלות שונות במקרקעין, בהתאם להתחייבויות שניתנו על ידי לרשויות, על פי סיכום עם המשרד להגנת הסביבה. לצורך בניית הפרויקט האמור לעיל, נדרש אישורה של תכנית אותה יוזמת הועדה המקומית ואשר עם אישורה, תתאפשר בניית שטחי שירות במרתפים. התוכנית נמצאת בהליכי אישור סופיים.

קניון עזריאלי עכו

נכון למועד הדוח, הקבוצה, באמצעות קנית השלום, רשומה כבעלת הזכויות במקרקעין המצויים בעכו, בשטח של כ- 13 דונמים, אשר נרכשו מטמבור בע"מ (חברה קשורה) בשנת 2007. למועד הדוח החלה קנית השלום בביצוע הפרויקט ששטחו לשיווק יהיה כ- 12,400 מ"ר 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, העמידה החברה לזכות עיריית עכו ערבות בסך 225,000 ₪. קנית השלום פועלת להמשך עבודות הקמת המרכז המסחרי ומבנה החנייה בהתאם להיתר הבנייה. קנית השלום מעריכה כי בניית הקניון תסתיים לקראת סוף רבעון שלישי שנת 2011 תחילת רבעון רביעי שנת 2011.

קניון עזריאלי ראשונים

הקבוצה, באמצעות קנית השלום, הינה הבעלים של חטיבת קרקע בשטח של כ- 19 דונם בראשון לציון ("המתחם"), המהווה חלק מחטיבת קרקע גדולה יותר אשר הינה בבעלות משותפת של קנית השלום וצדדים שלישיים. ביחס למתחם הופקדה ביום 24 באוגוסט 2009, תכנית אשר לכשתאושר, תאפשר בניה של שטחים להשכרה בהיקף של כ- 48,000 מ"ר (מסחר ומשרדים) וכן 82,095 מ"ר שטחי חניה עיליים ותת קרקעיים. בחודש דצמבר 2010 התקבלה החלטת הועדה המחוזית לפיה התוכנית אושרה להפקדה למתן תוקף בכפוף לקבלת אישורים סופיים וביצוע התאמות הכלולים באותה החלטה. למועד הדוח, החברה פועלת לקבלת האישורים שעם קבלתם תחל בעבודות הכשרת החנייה הזמנית למשתמשי הרכבת. קנית השלום קיבלה על עצמה התחייבות לפיה, אם תאושר התכנית, אזי תבנה קנית השלום על חשבונה 600 מקומות חניה אשר ישמשו כחניון לטובת משתמשי הרכבת, אשר הזכויות בהם תהיינה של קנית השלום, והם יועמדו לטובת משתמשי הרכבת, בתנאים ובתמורה כפי שיוסוכמו עם העירייה. בחודש אפריל 2011 הוגשה עתירה מנהלית כנגד הועדה המחוזית, קנית השלום ואחרים בגין אישור התוכנית בתנאים כאמור. העתירה הוגשה על ידי חברת מועצת העיר נס ציונה, סוחרים מהעיר ראשון לציון ואחרים. עיקר העתירה חוזר על הטענות שהועלו במסגרת ההתנגדויות שהוגשו לתוכנית בועדה המחוזית, ואשר ברובן נדחו על ידי. דיון מקדמי בעתירה נקבע לחודש יולי 2011. להערכת החברה אין בעתירה בכדי לעכב את לוחות הזמנים של תכנון וביצוע הפרויקט.

האמור בנוגע לתוצאות העתירה המנהלית והשלכותיה, הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות ראשוניות של הנהלת החברה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שהעריכה החברה, בהתאם להחלטת בית המשפט בעניין.

מרכז עזריאלי חולון

הקבוצה, באמצעות קנית השלום, זכאית לקבל זכויות חכירה בחטיבת מקרקעין בשטח כולל של כ- 34 דונם באזור התעשייה המזרחי בחולון וזאת מכוח הסכם שנחתם בין עיריית חולון לבין קנית השלום ביום 5 ביוני, 2008. חטיבת המקרקעין כולה הינה בבעלות עיריית חולון. בהתאם להסכם, הפרויקט הינו להקמת פארק עסקים (בלא יותר מארבעה שלבי משנה) הכולל מבנים לתעשייה עתירת ידע, משרדים, אולמות תצוגה ומסחר, שטחי שירות ושטחי חנייה וכן שימושים נוספים ("הפרויקט").

הפרויקט ייבנה ויופעל כנכס מניב (להשכרה) בדרך של עסקה משותפת. קניית השלום תהא זכאית לקבל 83% מהשטחים שיבנו בפרויקט כאמור ואילו עיריית חולון תהא זכאית לקבל 17% מהשטחים שיבנו כאמור ("שיעור השותפות בעסקה"). למועד פרסום הדוח, הושלמו עבודות החפירה והדיפון וקניית השלום נערכת לקבלת היתר לביצוע המרתפים וזאת לאחר שנבחר קבלן לביצוע עבודות השלד בפרויקט.

פיתוח, הקמה והשבחה נוספים

כאמור לעיל, במהלך תקופת הדוח המשיכה הקבוצה להשקיע בפיתוח והקמה של נכסים חדשים וכן בהרחבה ושיפוץ של נכסים קיימים, סך השקעות החברה בתקופת הדוח עמדו על כ-59 מיליון ₪ (לא כולל עלויות רכישה של נכסים חדשים). בנוסף לקידום ההיתרים הנדרשים להקמת נכסים, המשיכה החברה בניהול פרו-אקטיבי של נכסיה הקיימים, השבחתם, שמירה על רמת התפוסה הגבוהה המיוחדת את הקבוצה וחיזוק תזרים המזומנים הנובע מנכסים אלה, בין היתר, בספטמבר 2011 צפויה להיפתח החנות הראשונה בישראל (בשטח של 1,500 מ"ר) של מותג האופנה האמריקאי המוביל Forever21 בקניון עזריאלי בתל אביב.

להלן ריכוז הנתונים אודות נכסים בהקמה והרחבות

שם הנכס	מיקום	מועד רכישה	שימוש	שיעור אחזקה	שטח קרקע (במ"ר)	מ"ר לשיווק	מועד בנייה	התחלת מועד סיום משוער	עלות קרקע ובנייה נכון ל-31.3.11 (מליוני ₪)	עלות השלמת בנייה משוערת (מליוני ₪)
עזריאלי קרית אתא	קרית אתא	ינואר 2009	מסחר	100%	9,000	9,095	נובמבר 2009	סוף רבעון שלישי/תחילת רביעי 2011	59	45-50
קניון עכו	עכו	נובמבר 2007	מסחר ומשרדים	100%	כלול בחלק המסחר	4,000	מאי 2011	רבעון ראשון 2013	כלול בחלק המסחר	45-55
עזריאלי ראשונים	ראשון לציון	אוגוסט 2008	מסחר ומשרדים	100%	19,000	48,000	יולי 2011 חניה זמנית	מרץ 2014 (*)	80	400-430
מרכז עזריאלי חולון (****)	חולון	יוני 2008	משרדים מסחר	83%	34,000	115,000 5,000	שלב א' (**) - שלב ב' 2010 שלב ב' (**) - טרם נקבע.	שלב א'- 2013 שלב ב'- עד 2016	22	585-625
גבעתיים - קומת משרדים נוספת	גבעתיים	דצמבר 2008	משרדים	100%	מעל הקניון	1,916	2010	אוגוסט 2011	8	13-15
קניון איילון - קומת נוספת	רמת-גן	אוגוסט 1982	מסחר	100%	----	9,500	טרם נקבע	18 חודשים מיום ההתחלה	5	120-150
קניון עזריאלי הנגב - שיפוז	באר-שבע	אפריל 1984	מסחר	100%	----	2,570	אוקטובר 2010	יולי 2011	2	11-12
קניון עזריאלי רמלה	רמלה	ינואר 2011 (***)	מסחר	100%	31,650	22,000	ספטמבר 2011	שנת 2013	20	290-310
סה"כ						229,487			258	1,577-1720

(*) מותנה באישור התב"ע.

(**) שלב א'- בניית 42,000 מ"ר שטחים עיקריים (עיליים) ושטחי חניונים תת קרקעיים בהיקף של 81,000 מ"ר. שלב ב'- בניית יתרת השטחים (לפחות 80% מזכויות הבנייה על פי התב"ע).

(***) העסקה הושלמה ביום 25 במאי, 2011. העלות להשלמה כוללת את עלות הקרקע.

(****) הנתונים הינם בגין ה- 100%.

הערכות וכוונות החברה המצויינות בסעיף זה, בין היתר, בקשר עם קצב התקדמות הפרויקטים בהקמה ואפשרות התקיימותם של תנאים שונים או קבלתם של אישורים ורולטורים שונים הנדרשים לצורך קידום הפרויקטים בהקמה, הינן מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על תוכניות החברה למועד הדוח, והערכות החברה את קצב ההתקדמות ואת הסתברות התקיימותם של התנאים השונים. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שהעריכה החברה. הגורמים העיקריים העשויים להשפיע על כך הינם: שינויים בתוכניות החברה, והיקלעותה של החברה או מי מהקבוצה לקשיי מימון או קשיים אחרים, באופן המשפיע על מימוש כוונות החברה.

1.1.2. מדד ה- NOI (Net Operating Income)

כאמור בדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2010¹, נתון ה-NOI הינו אחד הפרמטרים החשובים בהערכות שווי של חברות נדל"ן מניב. בנוסף משמש ה- NOI למדידת תזרים המזומנים החופשי הפנוי לשירות חוב פיננסי שנלקח למימון רכישת הנכס, וזאת כאשר מסך ה- NOI מקוזזות הוצאות תחזוקה שוטפת לצורך שמירה על הקיים.

להלן נתוני ה-NOI בגין הנדל"ן המניב הן ממגזר מרכזי מסחר וקניונים והן ממגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים:

מיליוני ₪	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום		לשנה שהסתיימה ביום
	31 במרץ 2011	31 במרץ 2010	31 בדצמבר 2010
מרכזים מסחריים וקניונים	161	148	618
שיעור הגידול	9%		
שטחים להשכרה למשרדים ואחרים	75	65	264
שיעור הגידול	15%		
NOI כולל	236	213	882
שיעור הגידול	11%		
להסברים לעניין הגידול ב-NOI ראה סעיף 1.11.1 ו- 1.11.2 להלן.			

¹ פרטים בדבר השימוש שנעשה בנתון זה ודרך חישובו ניתנו בהרחבה בדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר, 2010.

1.1.3. מדד ה- NOI same property

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

לשלושת החודשים שהסתיימו ביום		
מליוני ₪	31 במרץ 2011	31 במרץ 2010
מגזר מרכזים מסחריים וקניונים	153	143
מגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים	69	65
סה"כ	222	208
שיעור גידול	7%	

להסברים לעניין הגידול ב-NOI מנכסים דומים ראה סעיף 1.11.1 ו- 1.11.2 להלן.

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

שנת 2011					שנת 2010			
רבעון ראשון		רבעון רביעי	רבעון שלישי	רבעון שני	רבעון ראשון			
NOI מנכסים דומים בכל התקופות		222	217	216	211	208		
NOI מנכסים שנרכשו (*)		14	8	8	8	5		
NOI מנכסים שנמכרו בתקופה		-	-	-	-	-		
סה"כ NOI בתקופה		236	225	224	219	213		
(*) נכסים הן במגזר מרכזים מסחריים וקניונים והן במגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים.								

1.1.4. שיעור היוון משוקלל (Cap Rate)

להלן תחשיב שיעור היוון משוקלל (Cap Rate) הנגזר מכלל הנדל"ן המניב של הקבוצה ליום 31 במרץ, 2011:

במליוני ₪	
12,852	סך נדל"ן להשקעה בדוח "סולו מורחב" (ראה נספח ה') (*)
(1)	בניכוי שווי המיוחס לזכויות בנייה שטרם נוצלו
(206)	בניכוי שווי המיוחס לנדל"ן להשקעה בהקמה
(112)	בניכוי שווי המיוחס לעתודות קרקע
12,533	סך הכל נכסי נדל"ן להשקעה מניבים (כולל שטחים פנויים)
236	NOI בפועל ברבעון שהסתיים ביום 31.3.11
11	תוספת ל- NOI רבעוני עתידי (**)
247	סה"כ NOI מתוקנן
988	NOI שנתי פרופורמה על בסיס NOI רבעוני מתוקנן (***)
7.9%	שיעור היוון משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה (כולל שטחים פנויים) (Cap Rate) (****)

(*) למועד הדוח החברה לא ביצעה הערכות שווי חדשות והנתונים מתבססים על הערכות השווי שבוצעו ליום 31 בדצמבר 2010 (למעט הערכת שווי ליום 31 במרץ 2011 בגין נכס שנרכש במהלך הרבעון ביוסטון, טקסס, ארה"ב).

(**) כולל שינויים בדמי שכירות שחודשו ונחתמו עד ליום 31 במרץ 2011 וכן השפעת מדד ידוע ליום 31 במרץ 2011 אשר לא נכללה ב- NOI לרבעון הראשון. בנוסף נכללו הערכות בגין תוספת NOI לשטחים פנויים אשר נזקף בגינם שווי בהערכות השווי ליום 31.12.10 וטרם אוכלסו (בעיקר בגין מגדל E בהרצליה שאכלסו החל בסוף שנת 2010 ולמועד הדוח עומד על כ-70% איכלוס) וכן שקלול לשנה בגין רכישת בנייני משרדים בטקסס במהלך תקופת הדוח.

נתון זה אינו מייצג את התחזית לרבעון הקרוב וכל מטרתו לשקף את ה- NOI בהנחת אכלוס מלא לשנה שלמה של כל הנכסים המניבים. (הנתון אינו כולל NOI מנכסים בהקמה שיאוכלסו במהלך שנת 2011 כמו קרית אתא ועכו אך כולל 46 מליון ₪ בגין בנייני המשרדים בטקסס שנרכשו במהלך הרבעון).

(***) NOI שנתי שהינו מכפלת NOI רבעון ראשון 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 המניב (Funds From Operations) (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. המדד מבטא רווח מדווה נקי בנטרול הכנסות והוצאות בעלות אופי הוני ובתוספת חלק החברה בפחת מנדל"ן והפחתות אחרות. **בדוח זה מובא 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.

הנהלת החברה סבורה כי יש לבצע התאמות מסוימות בגין פריטים שאינם תפעוליים, אשר מושפעים משערך שווי הוגן של נכסים והתחייבויות, בעיקר התאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ובהקמה, רווחי והפסדי הון שונים, הוצאות מיסים נדחים והוצאות מימון בגין עליית ערך של התחייבויות פיננסיות.

מדד זה נותן אינפורמציה נוספת מעבר ל-NOI, מאחר והוא כולל בין היתר את הוצאות המס והוצאות המימון התזרימיות של החברה. יש להדגיש כי ה-F.F.O. אינו מייצג תזרים מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים ואינו משקף מזומנים שבידי החברה ואת יכולתה לחלקם ואינו מחליף את הרווח הנקי המדווח. כן מובהר כי מדד זה אינו נתון המבוקר על ידי רואי החשבון של החברה.

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
31 במרץ 2010	31 במרץ 2011	
141	162	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי מניות
(13)	(18)	נטרול הרווח הנקי מחברת גרנית הכרמל המיוחס לבעלי מניות (כולל הפחתת עודפי עלות)
		התאמות לרווח (1):
10	(16)	ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה
1	1	פחת והפחתות
(37)	32	הוצאות מימון נטו שאינן תזרימיות
10	(1)	הוצאות (הכנסות) מיסים נדחים
-	1	התאמות בגין חברות כלולות
-	(19)	ריבית ודיבידנד מנכסים פיננסיים מוחזקים למסחר בניכוי מס (5)
-	22	ירידת ערך נכסים פיננסיים זמינים למכירה ומוחזקים למסחר, נטו
-	3	בתוספת זקיפת הטבה בגין תוכנית כתבי אופציה לעובדים
-	(24)	בניכוי דיבידנד מבל"ל
-	2	אחרים
(16)	1	סה"כ התאמות לרווח
21	23	בתוספת ריבית ששולמה עבור השקעות ריאליות – (2)
<u>133</u>	<u>168</u>	סה"כ F.F.O המיוחס לפעילות הנדל"ן המניב (3)
		תשואת FFO נדל"ן מניב שנתי סמוך למועד הדוח (15.5.11)
		שווי החברה בבורסה
<u>11,486</u>		
		בניכוי שווי מזומנים וניירות ערך סחירים (לפי שווי בספרים ליום 31.3.11)
<u>(2,117)</u>		
		בניכוי שווי אחזקות החברה בגרנית הכרמל (לפי שווי בבורסה)
<u>(609)</u>		
		בניכוי שווי אחזקות החברה בנק לאומי (לפי שווי בבורסה)-
<u>(1,204)</u>		
		בניכוי שווי אחזקות החברה בלאומי קארד (לפי שווי בספרים בהתאם להערכת שווי אחרונה ליום 31.12.10 - החברה לא סחירה)
<u>(498)</u>		
		בניכוי שווי נדל"ן להשקעה בהקמה
<u>(318)</u>		
		שווי שוק המיוחס לנדל"ן המניב בלבד
<u>6,740</u>		
		סה"כ FFO נדל"ן רבעוני
<u>168</u>		
		תקנון FFO הרבעוני לשנה
<u>672</u>		
		תשואת FFO נדל"ן מניב שנתי (4)
<u>10%</u>		

הערות והנחות:

1. ההתאמות לרווח שלהלן אינן כוללות ההתאמות בגין חברת גרנית שכן רווחיה נטרלו 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. התוצאה המתקבלת מחלוקת FFO המיוחס לפעילות הנדל"ן המניב בלבד בשווי השוק המיוחס לפעילות נדל"ן מניב בלבד.
5. נטרלו ריביות ודיבידנדים בגין תיק ניירות ערך שמועט מפעילות הנדל"ן המניב.

1.1.6. מדד ה-EPRA : שווי נכסי נקי (EPRA NAV)

החברה נכללת במדד ה-EPRA ואף חברה בארגון זה (European Public Real Estate Association) אשר מאגד את חברות הנדל"ן המניב הגדולות. לאור זאת החליטה החברה לאמץ את נייר העמדה שפורסם על ידי ה-EPRA אשר מטרתו להגביר את השקיפות, האחידות וההשוואתיות של מידע פיננסי המדווח על ידי חברות הנדל"ן.

מדד ה-EPRA NAV משקף את השווי הנכסי הנקי של החברה בהנחת המשך פעילות עתידי שמניח אי מימוש של נכסי הנדל"ן ולכן נדרשות התאמות מסוימות כגון הצגה לפי שווי הוגן של נכסים אשר אינם מוצגים כך בדוחות הכספיים וביטול מיסים נדחים הנובעים משערוך נדל"ן להשקעה.

יש להדגיש כי המדד שפורט לעיל אינו כולל את מרכיב הרווח הצפוי בגין הפרויקטים בהקמה שהוערכו ע"י שמאי בשווי הוגן על בסיס שווי קרקע בתוספת השקעות עד למועד הדוח.

נתונים אלו אינם מהווים הערכת שווי של החברה, אינם מבוקרים על ידי רואי החשבון של החברה ואינם מהווים תחליף לנתונים בדוחות הכספיים.

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		EPRA NAV (מליוני ₪)
31 במרץ 2011	31 במרץ 2010	
10,993	7,451	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
1,405	1,221	בתוספת עתודה למס בגין שערוך נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע לשווי הוגן (בניכוי חלק המיעוט)
12,398	8,672	EPRA NAV
102	95	EPRA NAV למניה (₪)

1.1.7. מגמות עיקריות במשק

להערכת דירקטוריון החברה לא חל שינוי בסביבה העסקית בה פועלת הקבוצה כפי שתוארה בדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר, 2010.

להערכת דירקטוריון החברה, על פי סקר החברות והעסקים, הפעילות העסקית המשיכה להתרחב ברבעון הראשון של שנת 2011 בקצב הקרוב לזה שנרשם ברבעון הקודם, וההתרחבות בפעילות המגזר העסקי צפויה להמשיך גם במהלך שנת 2011. מדד המחירים לצרכן (מדד ידוע) עלה ברבעון הראשון של 2011 בכ-0.87%, לעומת ירידה של כ-0.95% בתקופה המקבילה אשתקד. שער החליפין של הדולר נחלש אל מול השקל בכ-1.92% במהלך הרבעון הראשון של שנת 2011 ואילו שער החליפין של הדולר הקנדי התחזק מול השקל בכ-1.11% בתקופה זו. נראה כי מגמת ההאטה שפקדה את שוק הנדל"ן המניב לפני כשלוש שנים ממשיכה להיבלם, רמת הביקושים ומחירי השכירויות עלו, ובמרבית הנכסים נרשמו עליות בפדיונות בשנת 2010 ובתחילת שנת 2011. יחד עם זאת, עדיין קיים קושי בהעלאת דמי השכירות באזורים מסויימים בהם התחרות גוברת. לאור אי הבהירות הכלל עולמית, וחוסר היציבות בשווקים הפיננסיים, אין ביכולת החברה להעריך, נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, את השפעתם הצפויה של האירועים המתוארים לעיל ואת אורכה של התקופה בה תחולנה ההשפעות האמורות.

1.1.8. אמצעים נזילים בקבוצת עזריאלי

ליום 31 במרץ 2011 ההיקף המצרפי של האמצעים הנזילים (מזומנים ושווי מזומנים, נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר ופיקדונות לזמן קצר) שמחזיקה הקבוצה הסתכם לסך של כ-2.3 מיליארד ש"ח². 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 16.4 בפרק תיאור עסקי התאגיד בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2010 פירטה החברה נושאים נוספים בקשר עם פעילות המימון בקבוצה.

לאחר השלמת ההנפקה מנהלת החברה את יתרת כספי תמורת ההנפקה בהתאם למדיניות אותה פרסמה החברה בתשקיף ובדוח מידי מיום 29 באוגוסט, 2010 (אסמכתא 2010-01-601578). בהתאם למדיניות זו, הפקידה החברה את כספי תמורת ההנפקה, בפיזור נאות, באמצעות התקשרות עם מספר חברות העוסקות בתחום ניהול הכספים בהתאם לתנאיהן או לגבי חלק מהכספים, בעצמה. הכספים האמורים ינוהלו באופן מגוון, לצורך פיזור הסיכונים, לפיו שיעור של עד 30% מהסך האמור ינוהל באמצעות השקעה במניות הנסחרות במדד תל אביב 100 (או, לגבי כספים המנוהלים על ידי מנהלי תיקים בחו"ל, באמצעות השקעה במניות חברות קנדיות הנסחרות במדד S&P TSX Composite Index בבורסת טורונטו שבקנדה) והיתרה תנוהל באמצעות השקעות באגרות חוב מדורגות בדרגת השקעה BB+ ומעלה ו/או בפיקדונות במוסדות פיננסיים. למועד הדוח, אין בכוונת החברה לפעול בנגזרים פיננסיים בקשר עם הכספים שינוהלו כאמור, למעט לצורך הגנה על חשיפה מטבעית, ככל שיוחלט לבצע הגנה כאמור, בהתאם לשיקול דעת החברה.

² לפרטים בדבר סך 300 מיליון ש"ח לו התייבה החברה לשמור במסגרת חידוש דירוג לניירות ערך מסחריים שהנפיקה החברה ראה סעיף 1.5 לדוח זה.

בהתאם, ליום 31 במרץ 2011, נוהלה מרבית תמורת ההנפקה (כ- 1.7 מיליארד ₪), באמצעות מנהלי תיקים על פי המגבלות שנקבעו במדיניות האמורה (הרוב מנוהל בישראל וחלק מנוהל מחוץ לישראל בהתאם לאותן הוראות³), בעוד היתרה (כ- 0.3 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 הראשון לשנת 2011 רשמה החברה הכנסות מימון בסך של כ-3 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. בדוח הדירקטוריון יובאו הסברים אודות השפעות אלו על החברה ותוצאותיה לרבעון הראשון בשנת 2011.

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 בישראל ובחו"ל בקשר עם הרחבת פעילותה, בעיקר בתחום המרכזים המסחריים והקניונים ובתחום שטחי הנדל"ן המסחרי למשרדים ואחרים, לרבות באמצעות רכישת עתודות קרקע, רכישת נכסים נוספים והשבחת הנכסים הקיימים. כמו כן, החברה בוחנת מעת לעת אפשרויות נוספות להרחבת תחומי פעילותה תוך ניצול מצבי שוק ו/או מצבי משבר בחברות מטרה מובילות ומניבות תזרים מזומנים בתחומים אחרים. הנהלת החברה פועלת בכוונה להמשיך ולהוביל את שוק הנדל"ן המניב, 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 2010.

☒ תחום מרכזי המסחר והקניונים – לחברה 12 נכסים בשטח כולל להשכרה של כ-240 אלפי מ"ר וכ-1,500 שוכרים;

☒ תחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים – לחברה 13 נכסים בשטח כולל להשכרה של כ-400 אלפי מ"ר וכ-930 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 שנת 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, שינוי הערך בגינן, בניכוי השפעת המס נזקף ישירות לרווח הכולל. הנהלת החברה לא קיבלה כל החלטה בקשר עם הגדלה או הקטנה של החזקותיה המפורטות לעיל.

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

דיבידנד שהתקבל בתקופת הדוח	שינוי בשווי הוגן בתקופת הדוח	שווי הוגן* של ההשקעה כפי שהוצג בדוחות כספיים ליום 31.3.11	סה"כ השקעה ליום 31.3.11 לפני התאמה לשינויים בשווי הוגן בתקופת הדוח	השקעות במהלך שלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2011	שווי הוגן* של ההשקעה כפי שהוצג בדוחות כספיים ליום 31.12.10	
24	(25)	1,259	1,284	-	1,284	השקעה בבנק לאומי לישראל בע"מ (*)
-	-	498	498	-	498	השקעה בלאומי קארד בע"מ(**)
24	(25)	1,757	1,782	-	1,782	סה"כ

* השווי ההוגן של ההשקעה בבנק לאומי לישראל נקבע לפי שווי המניה בבורסה. לפרטים בדבר החלטת דירקטוריון בנק לאומי על חלוקת דיבידנד ראה סעיף 11.1.2 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2010 – 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 ליום 31.12.10. למועד הדוח לא נערכה הערכת שווי חדשה.

1.3. התוצאות העסקיות וסך הנכסים בתקופת הדוח

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

רווח המגזר לשלושה חודשים שהסתיימו ביום:	שיעור רווח המגזר מסך הרווח הנקי המאוחד בשלושה חודשים שהסתיימו ביום:	31 במרץ 2011	31 במרץ 2010	31 במרץ 2011	31 במרץ 2010
מרכזי מסחר וקניונים		161	148	89%	96%
שטחי השכרה למשרדים ואחרים		75	65	41%	42%
גרנית		75	36	41%	23%
סה"כ רווח מיוחס		311	249	171%	162%
שינויים בשווי הוגן		18	(12)	10%	(8%)
הוצאות מימון נטו		(123)	(38)	(68%)	(25%)
הוצאות מיסים		(29)	(46)	(16%)	(30%)
הכנסות (הוצאות) ניהול ואחר, נטו		4	1	3%	1%
רווח נקי לתקופה		181	154	100%	100%

הכנסות הקבוצה לתקופת הדוח, הסתכמו לסך של כ- 1,783 מיליוני ש"ח, לעומת סך של כ- 1,554 מיליוני ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד, עליה של כ- 229 מיליון ₪ הנובעת בעיקר מגידול במגזר הנדל"ן המניב למרכזי מסחר וקניונים בסך כ- 15 מיליון ₪ (בעיקר בשל רכישת קניון עזריאלי חיפה במהלך הרבעון הראשון של שנת 2010 ומגידול בהכנסות נכסים קיימים), מגידול במגזר הנדל"ן המניב לשטחי השכרה למשרדים ואחרים בסך כ- 15 מיליון ₪ (בעיקר בשל רכישת שלושה מגדלי משרדים ביוסטון, טקסס, ארה"ב במהלך הרבעון הראשון של שנת 2011, מהשלמת השכרת המשרדים במודיעין והתחלת אכלוס מגדל E בהרצליה) ומגידול במגזר גרנית בסך כ- 199 מיליון ₪ (בעיקר בשל גידול במכירות בתחום תזקיקי הנפט, בתחום הצבע וגמר בניה ובתחום המים והשפכים בשל איחוד לראשונה של דרך הים).

ליום 31 במרץ 2011 סך הנכסים במאזן עמד על כ-22.1 מיליארד ש"ח, לעומת כ-21.3 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2010.

להלן חלקם של נכסי מגזרי הפעילות מסך נכסיה של הקבוצה:

חלק נכסי המגזר מסך הנכסים במאזן ליום (במיליוני ₪)		שיעור נכסי המגזר מסך הנכסים במאזן ליום	
		31.12.10	31.3.11
מרכזי מסחר וקניונים	8,549	8,489	39%
שטחי השכרה למשרדים ואחרים	4,328	3,675	17%
גרנית	5,169	4,921	23%
אחרים	4,036	4,258	20%
סה"כ	22,082	21,343	100%

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

	ליום 31 בדצמבר 2010	ליום 31 במרץ 2011
נכסים שוטפים	4,364,252	4,427,058
נכסים לא שוטפים	16,979,126	17,654,759
התחייבויות שוטפות	2,992,780	3,372,378
התחייבויות לא שוטפות	6,825,761	7,257,702
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	11,100,941	10,993,353
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה מסך המאזן (באחוזים)	52%	50%

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 31 במרץ 2011, ההיקף המצרפי של מזומנים, שווי מזומנים, נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר ופקדונות והשקעות לזמן קצר, הסתכם בכ- 2.3 מיליארד ₪⁴.

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.

החברה מעריכה כי אמצעיה הנזילים, תזרים המזומנים הניכר מפעילות שוטפת, ונכסיה שאינם משועבדים (בשווי כולל של כ- 7.7 מיליארד ₪ בנוסף ל- 2.3 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 אשראי⁵:

נכסים	שווי הנכסים ליום 31.3.11 (במיליוני ₪) כפי שהם מוצגים בדוחות הכספיים
נכסי נדל"ן במגזר מרכזי מסחר וקניונים	4,820
נכסי נדל"ן במגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים	375
אחזקות החברה בחברת לאומי קארד	498
אחזקות החברה בחברת גרנית	784
אחזקות החברה בבנק לאומי	1,259
סה"כ	7,736

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 2010 בכ- 4 מיליארד ₪ ואילו ההלוואות בגינו ליום 31 במרץ 2011 הסתכמו בכ- 1.1 מיליארד ₪ בלבד).

דיבידנדים:

החברה: כאמור בתשקיף החברה, 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 ובהתאם לסמכותו לשנות מדיניות זו.

ביום 29 במרץ, 2011, אישר דירקטוריון החברה, לאחר שקיבל המלצתה של ועדת הכספים, חלוקה במזומן בסך כולל של 240 מיליון ₪ (1.9790099 ₪ למניה) המהווה כ-48% מהרווח הנקי לבעלי המניות בנטרול רווחי שיערוך ובניטרול השפעת המס עליהם. על פי דוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2011 ולאחר חלוקת הדיבידנד, לחברה יתרת עודפים בסך של כ-8 מיליארד ₪. ביום 27 באפריל, 2011, חילקה החברה לבעליה מניותיה את הסכום האמור. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 30 במרץ, 2011, אסמכתא: 098883-01-2011, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

גרנית: 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.

ביום 18 במאי 2011 אישר דירקטוריון גרנית חלוקת דיבידנד לבעלי המניות בסך 15 מיליון ₪. יום התשלום נקבע ל-7 ביוני 2011.

לאומי קארד: 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. מדיניות זו עודכנה ביום 22 במאי 2011 כך שחלוקת הדיבידנד תתאפשר בכפוף למגבלות של מדיניות "תיאבון סיכון" שאושרה על ידי הדירקטוריון, לפיה ישמר יחס הון לרכיבי סיכון בטווח שבין 14% ל-14.5% ויחס הון ליבה שלא יפחת מ-12% וכן דרישות הפיקוח על הבנקים הקובעות כי על החברה לאמץ את יעדי הלימות ההון של בנק לאומי.

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

בנק לאומי: ביום 27 בינואר, 2011, קיבלה החברה כ-24 מיליון ₪ כדיבידנד מבנק לאומי בגין החלטת האסיפה הכללית מיום 28 בדצמבר, 2010, לחלוקת דיבידנד נוסף בסך כולל של 500 מליון ₪, בגין תשעת החודשים הראשונים של שנת 2010.

תזרימי מזומנים

תזרימי מזומנים נטו שנבעו לקבוצה מפעילות שוטפת בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2011, הסתכמו לסך של כ- 470 מליון ש"ח, בהשוואה לסך של כ- 159 מליון ש"ח שנבעו מפעילות שוטפת בתקופה המקבילה אשתקד (גידול של כ- 311 מליון ₪).

עיקר התזרים בתקופת הדוח נבע מהרווח התפעולי של הנדל"ן המניב בסך כ- 236 מליון ₪, בתוספת תזרים שנבע מפעילות שוטפת ממכירת נכסים פיננסים המוחזקים למסחר בסך כ- 266 מליון ₪ ומדיבידנד שהתקבל מבלי"ל בסך כ- 24 מליון ₪.

עיקר הגידול בתזרים מפעילות שוטפת בשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2011, בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד נבע ממכירת נכסים פיננסים המוחזקים למסחר בסך כ- 266 מליון ₪ בתקופת הדוח. בנוסף חל גידול בתזרים הנובע מגידול ברווח התפעולי של הנדל"ן המניב (כ- 23 מליון ש"ח) בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. כמו כן במגזר גרנית נרשם גידול של כ- 14 מליון ₪ שנבע בעיקר משינויים ביתרות הלקוחות, המלאי והספקים.

תזרים המזומנים שנבע לקבוצה מפעילות שוטפת בשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2011, יחד עם מזומנים שמקורם בהנפקת מניות, שימשו את הקבוצה בעיקר למימון השקעות הנדרשות בפרויקטים בהקמה ולרכישת נכסים.

תזרימי מזומנים נטו ששימשו את הקבוצה לפעילות השקעה בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2011, הסתכמו לסך של כ- 807 מליון ש"ח, בהשוואה לסך של כ- 217 מליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד.

עיקר הגידול בסך 590 מליון ש"ח בתקופת הדוח נבע מרכישה והשקעה של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך כ- 737 מליון ₪, לעומת כ- 346 מליון ₪ בתקופה המקבילה אשתקד, משינוי בפקדונות לזמן קצר בסך כ- 134 מליון ₪, לעומת התקופה המקבילה אשתקד ותמורה ממימוש נכסים פיננסים זמינים למכירה ברבעון המקביל אשתקד בסך כ- 36 מליון ש"ח.

תזרימי מזומנים נטו שנבעו לקבוצה מפעילות מימון בשלושת חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2011, הסתכמו לסך של כ- 375 מליון ש"ח, לעומת מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון בסך של כ- 52 מליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. עיקר הגידול בסך כ- 323 מליון ₪ נבע מגידול בהלוואות/אג"ח לזמן קצר וארוך שנתקבלו (בניכוי הלוואות שהוחזרו) בסך כ- 323 מליון ₪ בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד.

מתוך הגידול בהלוואות גידול בסך כ- 187 מליון ש"ח בתקופת הדוח נובע ממגזר גרנית בעיקר מגידול באשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים ואילו היתרה נובעת בעיקר מגידול באשראי בשל רכישת מבני המשרדים בטקסס בתקופת הדוח ביחס להלוואה שנלקחה לרכישת קניון חיפה בתקופה המקבילה אשתקד.

להלן הרכב מקורות המימון של הקבוצה

31.12.10		31.3.11		מליוני ש"ח
מסך	%	מסך	%	
המאזן		המאזן		
8.3%	1,772	8.2%	1,811	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
15.5%	3,300	17.1%	3,784	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
8.6%	1,836	8.1%	1,789	אגרות חוב
32.4%	6,908	33.4%	7,384	סה"כ

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 חיובית. לעיון בדוח המעקב השנתי של חברת מידרוג ראה דיווח החברה מיום 2 באוגוסט, 2010 אסמכתא 2010-01-572829. לעיון בדוח חברת מעלות ושינוי התחזית מיציבה לחיובית ראה דיווח החברה מיום 8 בדצמבר, 2010 אסמכתא 2010-01-712131.

ביום 29 ביוני, 2010, האריכה חברת מידרוג את דרוג ניירות ערך מסחריים ("הנעמ"ס") שהנפיקה החברה, וזאת עד ליום 30 ביוני, 2011, בדירוג P-1. לצורך הבטחת נזילות מספקת לפירעון הנעמ"ס, החברה התחייבה לשמור על סכום שלא יפחת מכ- 300 מיליון ש"ח בפיקדון, שלא ניתן לקזזו כנגד הלוואה בנקאית, בבנק אשר דירוגו לזמן קצר עומד על P-1 ו/או באג"ח מדינת ישראל חופשיות משעבדים וזאת עד למועד פירעון הנעמ"ס. מנגד, בוטלה התחייבות החברה לשמור על מסגרות אשראי פנויות. לפרטים ראה דיווח מיידי מיום 29 ביוני, 2010, אסמכתא 2010-01-536649.

התחייבויות ומימון

התחייבויות פיננסיות של הקבוצה (למעט גרנית) ליום 31 במרץ 2011, במיליוני ש"ח:

סה"כ	סה"כ	ריבית קבועה		ריבית משתנה		סה"כ
		ריבית קבועה	ריבית משתנה	לא צמוד לשי"ט	לא צמוד	
הלוואות ז"ק	-	-	-	23	353	376
הלוואות ז"א	3,719	623	36	-	-	4,378
סה"כ	3,719	623	36	23	353	4,754

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 סיכונים שוק הנובעים משינויים בשיעורי הריבית במשק ולנטרל סיכון שוק הנובע משינויים במדד המחירים לצרכן, תוך ניצול העובדה כי עיקר ההכנסות של החברה צמודות מדד.

יחד עם זאת, לאור שיעורי הריבית הנמוכים להלוואות בריבית משתנה לזמן קצר, החליטה החברה לממן את פעילותה גם באמצעות הלוואות זמן קצר כמפורט לעיל.

ליום 31 במרץ 2011, שיעור ההלוואות לזמן קצר עמד על כ- 8% 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. הנהלת החברה בוחנת באופן שוטף את מקורות הפירעון למימון התחייבויות הקיימות והצפויות בהגיע מועד פירעון, לרבות בקשר עם התזרים וסך הנכסים שאינם משועבד.

בתקופת הדוח, המקורות למימון ההתחייבויות הפיננסיות הינן בעיקר:

- לקבוצה תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת לאורך שנים רבות (לא כולל תמורה או השקעה בנכסים פיננסיים רשומים למסחר). תזרים זה הסתכם לסך של כ- 204 מיליוני ש"ח בשלושת החודשים שהסתיימו ב- 31 במרץ 2011, לעומת סך של 159 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (קיטון בסך 14 מליון ש"ח מיוחס לגרנית- ראה הסבר על תזרימי המזומנים לעיל ואילו גידול בסך 59 מליון ש"ח מיוחס בעיקר לפעילות הנדל"ן ולדיבידנד שהתקבל מבנק לאומי).
- חלק מהותי מנכסי הנדל"ן של הקבוצה (ללא גרנית) אינו משועבד (כ- 5.2 מיליארד ש"ח) 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 ש"ח, המשמשים בין היתר לפירעון ההתחייבויות הפיננסיות. יתרת המזומנים והנכסים הפיננסיים המוחזקים למסחר ליום 31 במרץ 2011 הינה כ- 2.3 מיליארד ש"ח.
- לחברה נכסים פיננסיים זמינים למכירה שאינם משועבדים (כגון: מלוא אחזקותיה במניות לאומי קארד ששוויין בדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2011 עומד על כ- 498 מיליון ש"ח וכן מניות בנק לאומי (שנרכשו באפריל 2009), אשר שוויין בדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2011 עומד על כ- 1,259 מיליון ש"ח).
- מלוא אחזקות הקבוצה במניות גרנית אשר אינן משועבדות ושוויין בדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2011, עמד על כ- 784 מליון ש"ח.
- 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, 2010.

1.7. הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות הנהלה של החברה במאוחד (ללא גרנית) הסתכמו לכ- 19 מליון בתקופת הדוח ללא שינוי מהתקופה המקבילה אשתקד. סך התרומות של החברה במאוחד (ללא גרנית) בתקופת הדוח הסתכמו לכ- 3.4 מליון ש"ח.

1.8. הוצאות מימון נטו

הוצאות המימון נטו של הקבוצה, בתקופת הדוח, הסתכמו לסך של כ- 123 מיליון ש"ח, לעומת כ- 38 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. הגידול בהוצאות המימון נובע בעיקר מהעלייה בשיעור עליית המדד הידוע בתקופת הדוח בשיעור של כ- 0.87% בלבד, לעומת ירידה של כ- 0.95% בתקופה המקבילה אשתקד. בנוסף הגידול בהיקף הפעילות של החברה במהלך התקופה (בעיקר רכישת נדל"ן מניב) הוביל לעליה בהיקף החוב של החברה וכתוצאה מכך לגידול בהוצאות המימון.

1.9. מיסים על הכנסה

הוצאות מיסים על ההכנסה של הקבוצה, בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ- 29 מיליון ש"ח, לעומת הוצאות מיסים בסך כ- 46 מליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. הקיטון בהוצאות נובע בעיקר מהוצאות המימון הגבוהות וכן מהכנסה פטורה ממס בגין הדיבידנד מבנק לאומי.

1.10. תמצית תוצאות החברה (מאוחד) - אלפי ₪

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום

31 במרץ 2010	31 במרץ 2011	
140,768	162,349	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי המניות
153,650	181,097	רווח נקי המיוחס לבעלי המניות ולזכויות שאינן מקנות שליטה
1.55	1.34	רווח בסיסי למניה (בש"ח)
128,600	152,333	רווח כולל לבעלי מניות ולזכויות שאינן מקנות שליטה

גורמים עיקריים לשינוי ברווח הנקי (מיליוני ₪)

בשלושת חודשים שהסתיימו ביום		
31 במרץ 2011	31 במרץ 2010	הפרש
181	154	27
		רווח נקי מאוחד
14	(10)	רווח (הפסד) מעליית (ירידת) ערך נדל"ן בניכוי מס
(17)	1	הפסד (רווח) מניירות ערך סחירים בניכוי מס
(3)	(9)	סך הכל השפעות חריגות (במאוחד)
184	163	21
		סך הרווח בניכוי השפעות חריגות

הרווח הכולל

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

סך הרווח הכולל לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2011 הסתכם לסך של כ- 152 מיליון ש"ח, לעומת רווח נקי (הכולל זכויות שאינן מקנות שליטה) בסך כ- 181 מיליון ₪ באותה תקופה. ההפרש האמור נובע בעיקר מהפסד בסך של כ- 18 מיליון ₪ בגין שינוי שלילי בשווי ההון ומימוש של נכסים פיננסים זמינים למכירה (שינוי בשווי הון של ההשקעה בבנק לאומי לישראל) והפסד בגין הפרשי תרגום בשל פעילות חוץ בסך של כ- 10 מיליון ₪.

1.11. 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.

1.11.1. מגזר מרכזים מסחריים וקניונים:

תמצית התוצאות העסקיות של המגזר:

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום		לשנה שהסתיימה ביום	
31 במרץ 2011	31 במרץ 2010	31 בדצמבר 2010	31 בדצמבר 2009
מיליוני ₪			
195	180	759	665
8%		14%	
NOI	148	618	535
9%		16%	
אחוז שינוי			

נתון ה-NOI הינו אחד הפרמטרים החשובים בהערכות שווי של חברות נדל"ן מניב. לפרטים בדבר אופן חישוב הנתון ראו סעיף 1.1.2 ו-1.1.3 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 2009-2010 (בעיקר, קניון עזריאלי גבעתיים וקניון עזריאלי חיפה).

להלן התפתחות NOI של המגזר (במליוני ₪)

לשנה שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	
31 בדצמבר 2009	31 בדצמבר 2010	31 במרץ 2010	31 במרץ 2011
489	522	143	153
46	66	-	-
-	30	5	8
-	-	-	-
535	618	148	161

בתקופת הדוח, חל גידול בהיקף ה- NOI לעומת תקופה מקבילה אשתקד אשר נבע בעיקר מגידול בהכנסות מנכסים קיימים ומרכישת קניון עזריאלי חיפה בסוף ינואר 2010.

להערכת החברה, ה- NOI במגזר הקניונים ומרכזי המסחר מנכסים דומים (Same Property NOI) הושפע לחיוב בעיקר מ:

- עלייה ריאלית בדמי השכירות בעת חידוש חוזים בנכסים השונים (עקב מימוש אופציות ע"י השוכרים ו/או חתימה על חוזים חדשים).
- עיקר חוזי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן (אשר עלה בתקופת הדוח ב- 0.87% (מדד ידוע)).
- החלפת חנויות כמו הוצאת בתי הקולנוע והכנסת H&M בקניון עזריאלי וקניון עזריאלי ירושלים.

להערכת החברה, ה- NOI במגזר הקניונים ומרכזי המסחר מנכסים דומים (Same Property NOI) הושפע לשלילה בעיקר מ:

- פינוי זמני של מושכרים על מנת לבצע שינויים בתמהיל השוכרים (בקניון עזריאלי הנגב).
 - רישום הפרשות בגין אופציות פאנטום לעובדים בחברות הניהול בתקופת הדוח. (כ- 1.1 מליון ₪).
- יתרת נכסי מגזר מרכזים מסחריים וקניונים - הסתכמה ביום 31 במרץ 2011 בסך של כ- 8.5 מיליארד ש"ח, בדומה ליתרה ביום 31 בדצמבר 2010.

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

הרווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של המגזר הסתכם בתקופת הדוח בסך של כ- 0.4 מליון ש"ח לעומת הפסד של כ- 4 מליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. הנכסים מוצגים לפי הערכות השווי ליום 31.12.10. לפרטים בדבר עסקאות בנוגע לנכסי נדל"ן במהלך תקופת הדוח ראו באור 5 לדוח הכספי.

1.11.2. מגזר שטחים להשכרה למשרדים ואחרים:

תמצית התוצאות העסקיות של המגזר: (במליוני ₪)

לשנה שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	
31 בדצמבר 2009 (*)	31 בדצמבר 2010	31 במרץ 2010	31 במרץ 2011
מיליוני ₪			
319	332	81	97
	4%		20%
251	264	65	75
	5%		15%

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

הגידול בהכנסות בתקופת הדוח נובע בעיקר מהכנסות של שטחי השכרה למשרדים ואחרים שנוספו לקבוצה עקב רכישתם, ו/או סיום בנייתם ואכלוסם במהלך 2010 ובתקופת הדוח (בעיקר רכישת מבני משרדים בטקסס בתקופת הדוח, המשרדים והמגורים במודיעין ומגדל E בהרצליה), משיפור בהכנסות משטחי השכרה קיימים למשרדים והשכרת שטחים ריקים.

להלן התפתחות NOI של המגזר (במליוני ₪)

לשנה שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	
31 בדצמבר 2009	31 בדצמבר 2010	31 במרץ 2010	31 במרץ 2011
244	252	65	69
7	12	-	-
-	-	-	-
-	-	-	6
251	264	65	75

בגין נכסים בבעלות החברה לתחילת התקופה'

בגין נכסים שנרכשו או שהקמתם הושלמה בשנת 2009

בגין נכסים שנרכשו או שהקמתם הושלמה בשנת 2010

בגין נכסים שנרכשו או שהקמתם הושלמה בתקופת הדוח

סה"כ

נתון ה-NOI הינו אחד הפרמטרים החשובים בהערכות שווי של חברות נדל"ן מניב. לפרטים בדבר אופן חישוב הנתון ראו סעיף 1.1.2 ו-1.1.3 לעיל.

ה-NOI במגזר המשרדים ואחרים מנכסים דומים (Same Property NOI) הושפע לחיוב בעיקר מ:

- עלייה ריאלית בדמי השכירות בעת חידוש חוזים בנכסים השונים (עקב מימוש אופציות ע"י השוכרים ו/או חתימה על חוזים חדשים).
- עיקר חוזי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן (אשר עלה בתקופת הדוח ב- 0.87% (מדד ידוע)).
- המשך אכלוס מגדל E בהרצליה ביזנס פארק.
- התייעלות תפעולית של חברות הניהול.

יתרת הנדל"ן להשקעה של הקבוצה במגזר שטחים להשכרה למשרדים ואחרים - הסתכמה ביום 31 במרץ 2011 בסך של כ- 4.3 מיליארד ש"ח, לעומת כ- 3.7 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2010. עיקר הגידול נובע מרכישת מגדלי משרדים בטקסס.

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

הרווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של המגזר הסתכם בתקופת הדוח בסך של כ- 17 מיליון ש"ח, לעומת הפסד של כ- 7 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. עיקר הגידול נובע משמאות שבוצעה למגדלי המשרדים שנרכשו בטקסס בתקופת הדוח. בגין הנכסים הקיימים ליום 31 בדצמבר 2010 לא בוצעו הערכות שווי חדשות. לפרטים בדבר עסקאות בנוגע לנכסי נדל"ן במהלך תקופת הדוח ראה באור 5 לדוח הכספי.

1.11.3. מגזר גרנית:

חלק החברה (ללא זכויות שאינן מקנות שליטה) בתוצאות מגזר גרנית הסתכם בתקופת הדוח ברווח של כ- 18 מיליון ש"ח, לעומת רווח של כ- 13 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד.

להלן תמצית נתונים מתוך הדוח המאוחד של חברת גרנית : (מליוני ₪)

לשלושת החודשים שהסתיימו ביום			גידול (קלטון)
	31 במרץ 2010	31 במרץ 2011	
			%
הכנסות	1,292	1,491	15%
רווח תפעולי	62	82	32%
רווח נקי	28	38	36%

תמצית התוצאות העסקיות של גרנית :

עיקר העלייה בהכנסות גרנית בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד נבעה מ: (1) עלייה במכירות בתחום תזקיקי הנפט (2) עליה במחירי תזקיקי הנפט בתחום מתחמי תדלוק ומסחר (3) רשת חנויות הנוחות "Sogood" רשמה גידול במכירות (4) עלייה בכמויות הסולר והגפ"מ ועליית מחירים בתחום שיווק ישיר (5) עלייה בכמויות הצבע וחומרים לגמר בנייה שנמכרו בשוק המקומי וליצוא ומהפעילות החדשה בתחום הגבס (6) עליה בתחום המים והשפכים הנובעת מהאיחוד לראשונה של חברת דרך הים מהרבעון השני אשתקד.

הרווח הגולמי

הרווח הגולמי של גרנית הסתכם בתקופת הדוח בסך של כ-294 מיליוני ש"ח, לעומת כ-261 מיליוני ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. עלייה בשיעור של כ-12.5% בתקופת הדוח שהושפעה בעיקר מ: בתחום תזקי הנפט עלה הרווח הגולמי בכ-24 מליון ש"ח בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד. בתחום מתחמי תדלוק ומסחר עלה הרווח הגולמי בעיקר בשל רווחי מלאי ובשל הגידול ברווח מחנויות הנוחות ברשת Sogood. העליה קוזה בירידה בכמויות. במגזר שיווק ישיר היתה עליה ברווח בעיקר בשל עליה בכמויות הסולר והגפ"מ שנמכרו ובשל רווחי מלאי.

רווחי המלאי בתחום התזקיקים הסתכמו בכ- 15.5 מיליון ש"ח לעומת כ- 2.6 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הרווחיות הגולמית הושפעה גם מירידת שער החליפין של הדולר שהינו מטבע הרכישה של תזקיקי הנפט (החברה מגינה על השפעה זו בעסקות מטבע עתידיות הנעשות כהגנה כלכלית. תוצאות העסקות נכללות בסעיף המימון).

בתחום צבע וגמר בניה עלה הרווח הגולמי בכ- 7.3 מליון ש"ח בעיקר בשל העליה בכמויות שנמכרו בשוק המקומי ובשל הפעילות בתחום הגבס.

בתחום מים ושפכים היתה עליה ברווח הגולמי של כ- 1.7 מליון ש"ח בעיקר בשל פעילות דרך הים שלא נכללה ברבעון המקביל אשתקד.

הוצאות מכירה הנהלה וכלליות

בתקופת הדוח הסתכמו הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות במגזר גרנית בכ- 218 מליוני ₪ בהשוואה לכ- 222 מליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. בתחום תזקיני הנפט היתה ירידה בהוצאות של כ- 5 מליון ש"ח. בתחום מתחמי תדלוק נרשמה ירידה בהוצאות, בעיקר בהוצאות שכירות ופרסום, אשר קוזה חלקית בעיקר בשל עלייה בעמלות סליקה המשולמות לחברות האשראי.

בתחום השיווק הישיר היתה עליה בהוצאות בעיקר בשל עליה בעלויות הובלה וחלוקה.

בתחום הצבע וגמר בניה היתה עליה בהוצאות של כ- 3.1 מליוני ש"ח בעיקר בשל הפעילות החדשה בתחום הגבס. בתחום המים ושפכים היתה עלייה של כ- 1.4 מליון ₪ בעיקר בשל פעילות דרך הים שלא נכללה ברבעון המקביל אשתקד.

הערה בעניין מידע צופה פני עתיד

כוונות החברה הנזכרות במבוא לדוח הדירקטוריון, הדגשים העיקריים לדוח ובסעיפים 1.1 עד 1.5 לדוח הדירקטוריון, בין היתר, בקשר עם ניצול הזדמנויות עסקיות והרחבת הפעילות, נזילות, מקורות מימון, קצב התקדמות הפרויקטים בהקמה ובאשר לאפשרות המרת החוב לזמן קצר בחוב לזמן ארוך, 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 31 במרץ 2011, 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 2010 ובביאורים לדוחות הכספיים לאותה שנה.

2.2. פוזיציות בנגזרים

לפרטים ראו נספח ב' לדוח הדירקטוריון.

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

ברבעון שהסתיים ביום 31 במרץ 2011 לא חלו שינויים מהותיים בניתוח מבחני הרגישות והשפעות על השווי ההוגן לעומת המתואר בדוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2010, 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 הדירקטוריון.

3. היבטי ממשל תאגידי

3.1. הליך אישור הדוחות הכספיים בתאגיד

הועדה

דירקטוריון החברה מינה את ועדת הכספים של החברה לכהן גם כועדה לבחינת הדוחות הכספיים. ועדת הביקורת אינה משמשת כועדה לבחינת הדוחות הכספיים.

חברי הועדה

ביום 15 בנובמבר, 2010, התכנסה ועדת כספים של החברה לראשונה, לאחר שהרכבה נקבע בהתאם להוראות תקנות החברות (הוראות ותנאים לענין הליך אישור הדוחות הכספיים), התש"ע-2010, וחבריה הם שלושה:

פרופ' ניב אחיטוב (יו"ר הועדה ודירקטור חיצוני), בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית, בין היתר על סמך השכלתו ונסיונו: הינו בעל תואר שני במנהל עסקים מאוניברסיטת תל אביב ומשמש כחבר ועדת השקעות במגדל אחזקות ביטוח ופיננסים בע"מ וכדירקטור חיצוני במספר חברות ציבוריות וכן שימש בעבר יו"ר דירקטוריון ויו"ר ועדת הדירוג של מעלות, חברה לדירוג.

מר יוסף צ'חנובר, דירקטור (אשר ביום 25 במאי, 2011, אישרו וועדת הביקורת והדירקטוריון את סיווגו כדירקטור בלתי תלוי כהגדרת המונח בחוק החברות), בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית, בין היתר על סמך השכלתו ונסיונו: הינו בעל תואר ראשון במנהל עסקים מהאוניברסיטה העברית בירושלים. מר צ'חנובר הצהיר כי אין לו, לקרובו, לשותפו, למעבידו, למי שהוא כפוף לו במישרין או בעקיפין או לתאגיד שהוא בעל השליטה בו, במועד המיני או בשנתיים שקדמו למועד המיני, זיקה לחברה, לבעל השליטה בחברה במועד זה או לתאגיד אחר.

מר יוסי קוצ'יק, דירקטור, בעל כשירות מקצועית ובעל יכולת לקרוא ולהבין דוחות כספיים המשמש, בין היתר, כסגן יו"ר ביטוח ישיר השקעות פיננסיות בע"מ וכדירקטור במיטב השקעות בע"מ. מר קוצ'יק הצהיר כי אין לו, לקרובו, לשותפו, למעבידו, למי שהוא כפוף לו במישרין או בעקיפין או לתאגיד שהוא בעל השליטה בו, במועד המיני או בשנתיים שקדמו למועד המיני, זיקה לחברה, לבעל השליטה בחברה במועד זה או לתאגיד אחר.

עובר למינויים מסרו שלושת חברי הועדה לחברה הצהרה לעניין השכלתם וניסיונם, כמפורט בתקנה 26 לפרק ד' לדוח זה, ובהתאם להוראות סעיף 3 לתקנות החברות (הוראות ותנאים לענין הליך אישור הדוחות הכספיים) התש"ע-2010, על פיה רואה אותם החברה כבעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית או בעלי יכולת לקרוא ולהבין דוחות כספיים, לפי העניין.

הליך אישור הדוחות הכספיים

טיטות מתקדמות של הדוחות הכספיים, הביאורים להם, דוח הדירקטוריון ונספחיו, וכל דוח ומצגת נלווית להם נשלחות לחברי הועדה מספר ימים לפני המועד שנקבע לשיבת הועדה. לשיבת הועדה מוזמנים מנכ"ל החברה, סמנכ"ל הכספים, חשב החברה, רואי חשבון חיצוניים המבקרים את הדוחות, היועץ המשפטי של החברה ומבקר הפנים מיודע באשר לישיבה. במהלך הישיבה נסקרים הדוחות על ידי המוזמנים ועונים על שאלות חברי הועדה במידת הצורך.

הועדה התכנסה ביום 23 במאי, 2011 לשם בחינת הדוחות הכספיים ליום 31 במרץ, 2011 ולשם גיבוש המלצותיה לדירקטוריון בדבר אישור הדוחות. טיוטה מתקדמת של הדוח הרבעוני על כל חלקיו, לרבות דוחותיה הכספיים של החברה, וכן מצגת החברה בדבר עיקרי התוצאות הכספיות וסוגיות מהותיות לדיון נשלחו לחברי הועדה מספר ימים מראש.

במהלך הישיבה דנה הועדה, בין היתר, בתוצאות הכספיות קודם להצגתן בפני הדירקטוריון, לרבות בהערכות והאומדנים שנעשו בקשר עם הדוחות הכספיים, בבקורות הפנימיות הקשורות בדיווח הכספי, בשלמות ונאותות הגילוי בדוחות הכספיים, בדרך הצגתם של נתונים ובהשוואתם לנתונים מקבילים בשנת הדיווח הקודמת. כן דנה הועדה במדיניות החשבונאית שאומצה במסגרת דוחותיה הכספיים ואם היו שינויים בה, בטיפול החשבונאי שיושם בעניינים המהותיים של התאגיד ובהערכות שווי, לרבות ההנחות והאומדנים שבבסיסן, עליהם נסמכים נתונים בדוחות הכספיים.

בישיבת ועדת הכספים מיום 23 במאי, 2011, השתתפו כל חברי הועדה המפורטים לעיל. כמו כן, נכחו בישיבה לבקשת יו"ר הוועדה, מר שלמה שרף, מנכ"ל החברה, מר יובל ברונשטיין, סמנכ"ל הכספים, מר מנחם עינן, משנה פעיל ליו"ר הדירקטוריון, הגב' דנה עזריאלי, סגן פעיל ליו"ר הדירקטוריון, המבקר הפנימי, מר גלי גנה, היועצת המשפטית, הגב' מיכל קמיר ורואה החשבון המבקר של החברה.

במהלך הדיון העלו חברי הועדה נושאים הדורשים הבהרות וקיבלו תשובות והבהרות מסמנכ"ל הכספים ונושאי המשרה בחברה שנכחו בישיבה וכן מרואי החשבון המבקרים שנכחו גם הם בישיבה.

בישיבת הועדה ביום 23 במאי, 2011, לאחר שהתקיים בועדה דיון כמפורט לעיל, העמיד יו"ר הועדה להצבעה את המלצת הועדה לדירקטוריון ובירר האם למי מחברי הועדה נותרו שאלות או סוגיות לגביהן לא ניתן מענה. באותה ישיבה החליטה הועדה להמליץ בפני הדירקטוריון על אישור הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרץ, 2011. המלצות ועדת הכספים ביושבה כוועדה לבחינת הדוחות הכספיים, הועברו לחברי הדירקטוריון ביום 23 במאי 2011, מקץ שעה קלה לאחר שנעלה, בהתאם לפרק הזמן שנקבע כ"סביר" על ידי הדירקטוריון (כ- 2 ימי עסקים), לקראת ישיבת הדירקטוריון שהתקיימה ביום רביעי, 25 במאי, 2011.

ביום 25 במאי, 2011, אישר דירקטוריון החברה, אשר הוא האורגן המופקד על בקרת העל בחברה, את הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרץ, 2011. בישיבה נכחו גם המוזמנים לישיבת ועדת הכספים, כמפורט לעיל. חברי הדירקטוריון שנכחו בישיבה האמורה הינם: מר דוד עזריאלי, יו"ר הדירקטוריון (באמצעות וידאו קונפרנס), הגב' דנה עזריאלי, סגנית פעילה ליו"ר הדירקטוריון, מר מנחם עינן, משנה פעיל ליו"ר הדירקטוריון, הגב' שרון עזריאלי, דירקטורית (באמצעות וידאו קונפרנס), הגב' נעמי עזריאלי, דירקטורית (באמצעות וידאו קונפרנס), מר יוסף צ'חנובר, דירקטור בלתי תלוי, מר יוסי קוצ'יק, דירקטור, פרופ' ניב אחיטוב (דירקטור חיצוני) ומר אפרים הלוי (דירקטור חיצוני). נציגי רואה החשבון המבקר של החברה, נתנו את התייחסותם והשיבו, ככל שנדרש, על שאלות שהופנו אליהם מאת חברי הדירקטוריון הנוגעות לסוגיות מהותיות שנבעו מהנתונים שהוצגו בדוחות הכספיים נושא 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 שינויים בכהונת נושאי משרה בכירה

- 3.2.1 ביום 16 בינואר, 2011, לאחר התקבל אישור ועדת הביקורת, אישר הדירקטוריון את קידומו של מר מנחם עינן ומינויו כמשנה פעיל ליו"ר הדירקטוריון חלף תפקידו כמנכ"ל, ללא כל שינוי בתנאי הסכם הניהול החל. המינוי הנ"ל נכנס לתוקף ביום 1 באפריל, 2011. לפרטים ועל דרך ההכללה, ראה דוח מיידי מיום 16 בינואר, 2011, אסמכתא 2011-01-018351.
- 3.2.2 ביום 16 בינואר, 2011, לאחר התקבל אישור ועדת הביקורת, אישר הדירקטוריון את מינויו של מר שלמה שרף למנכ"ל ואת תנאי העסקתו. המינוי הנ"ל נכנס לתוקף ביום 1 באפריל, 2011. לפרטים ועל דרך ההכללה, ראה דוח מיידי מיום 16 בינואר, 2011, אסמכתא 2011-01-018405.
- 3.2.3 ביום 25 במאי, 2011 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאם להוראות סעיף 1א(2) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס – 2000 (להלן: "**תקנות ההקלות**"), את סיווגו של מר יוסף צ'חנובר, כדירקטור בלתי תלוי וכן עדכון לתגמול, החל ממועד ההחלטה כאמור וכל עוד הוא מכהן כדירקטור בלתי תלוי בחברה. מר יוסף צ'חנובר הינו דירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית, כמשמעותה בחוק החברות, תשנ"ט-1999 (להלן: "**חוק החברות**").
- בהתאם להוראות סעיפים 244 ו-249ג' לחוק החברות ובהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס-2000 (להלן: "**תקנות הגמול**"), הגמול למר צ'חנובר כדירקטור בלתי תלוי יהא זהה לגמול המשולם לדירקטור חיצוני מומחה המכהן בחברה בהתאם לאישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה מיום 24 באוגוסט 2010. דהיינו- הגמול השנתי וגמול ההשתתפות ישולמו בהתאם לסכום המירבי הקבוע בתקנות הגמול ביחס לדירקטור חיצוני מומחה, בהתאם לדרגת ההון של החברה, כפי שתהא מעת לעת. נכון למועד דוח זה דרגת ההון של החברה הינה ה'. סכומי הגמול כאמור יוצמדו למדד המחירים לצרכן בהתאם להוראות תקנות הגמול. כמו כן, בהתאם לאישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה מיום 10 במאי 2010, מר צ'חנובר זכאי להחזר הוצאות הנהלה להחזר הוצאות של כל הדירקטורים המכהנים בחברה (לרבות דירקטורים חיצוניים), ובהתאם לתקנות הגמול. לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 26 במאי, 2011, בסמוך לפני פרסום דוח זה.

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, 2010 ראו חלק ב' לדוח וביאור 5 לדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2011.

4.2. תביעות משפטיות

לפרטים ראו ביאור 4 לדוח הכספי המאוחד ליום 31 במרץ 2011.

4.3. אומדנים חשבונאיים קריטיים

ברבעון שהסתיים ביום 31 במרץ 2011 לא חלו שינויים לעומת המתואר בדוח הדירקטוריון לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2010.

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

הנחיית רשות ניירות ערך קובעת כי הערכת שווי מהותית הינה הערכת שווי המקיימת אחד מהמבחנים: (1) נושא הערכות השווי מהווה לפחות 5% מסך נכסי החברה כפי שמוצגים בדוח על המצב הכספי המאוחד ליום האחרון של תקופת הדיווח ("המבחן המאזני") (2) השפעת השינוי בשווי כתוצאה מהערכת השווי על הרווח הנקי או על הרווח הכולל, לפי העניין, מהווה לפחות 5% מסך הרווח הנקי או הרווח הכולל בהתאמה של החברה לתקופת הדיווח. בנוסף קובעת ההנחיה כי הערכת שווי מהותית מאד, אותה יש לצרף לדוחות הכספיים של תאגיד מדווח הינה הערכת שווי המקיימת כפל מהותיות (10% במקום 5%).

עוד קבעה רשות ניירות ערך, כי מקום בו הערכת השווי עומדת במבחנים הכמותיים אך שיקולים איכותיים הביאו להחלטה אחרת של התאגיד, והוחלט לא לצרפה, התאגיד יבחן את השפעת הערכת השווי על הרווח הנקי או הכולל של השנה השוטפת, לפי העניין, ביחס להון העצמי המיוחס לבעלים של התאגיד (השפעה על ההון העצמי ללא זכויות שאינן מקנות שליטה) או על כל מדד מקובל אחר בענף ("המבחן הנוסף") ככל שלאחר יישום המבחן הנוסף מקבל התאגיד החלטה לפיה הערכת שווי אינה מהותית מאד, עליו ליתן גילוי להחלטתו, תוך פירוט תוצאות המבחנים הכמותיים לרבות המבחן הנוסף והנימוקים והשיקולים אשר היוו בסיס להחלטה זו.

למועד הדוח, 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 למגדלי עזריאלי בתל אביב (הנכללת בהערכת השווי למרכז עזריאלי כולו, על מרכיביו – קרי - לרבות קניון עזריאלי) בלבד. הערכת שווי זו צורפה לדוח התקופתי לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2010 ולא חלו בה שינויים מהותיים בתקופת הדוח.

נכון ליום 31 במרץ 2011, שווי נכסי החברה ששוויים ההוגן נקבע באמצעות הערכת שווי מהותית מאוד (שנערכה ליום 31 בדצמבר, 2010) עמד על סך של כ- 4 מיליארד ₪ (המיוחסת הן למגדלי מרכז עזריאלי והן לקניון), מתוך שווי הוגן של נכסי נדל"ן להשקעה בסך של כ- 12.9 מיליארד ש"ח (כ- 33% מסך נכסי נדל"ן להשקעה של החברה).

4.5. אירועים לאחר תאריך הדוחות הכספיים

ראו באור 7 לדוחות הכספיים.

4.6. 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.

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

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

- 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.

דירקטוריון והנהלת החברה מביעים את הערכתם הרבה לנושאי המשרה בחברה, הנהלות החברות השונות בקבוצה ולעובדיהן, על תרומתם הברוכה להישגי הקבוצה ברבעון שהסתיים ביום 31 במרץ 2011.

שלמה שרף, מנכ"ל

דוד עזריאלי,
יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 25 במאי 2011

נספח א'

**מידע כספי נפרד
ליום 31 במרץ 2011
(בלתי מבוקר)**

קבוצת עזריאלי בע"מ

**מידע כספי ביניים נפרד
ליום 31 במרס 2011**

(בלתי מבוקר)

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

קבוצת עזריאלי בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד

ליום 31 במרס 2011

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

ע מ ו 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	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 31 במרס 2011 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר סך ההשקעות בהן הסתכם לסך של כ- 468 מיליון ש"ח ליום 31 במרס 2011 ואשר הרווח מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של כ- 21 מיליון ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדוחות הכספיים של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו, ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותן חברות מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

בריטמן אלמגור זור ושות'
רואי חשבון

תל-אביב, 25 במאי 2011

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, בניין 10, ת.ד. 1369 עומר, 84965	המרכז העירוני ת.ד. 583 אילת, 88104
טלפון: 03-6085555 פקס: 03-6094022 info@deloitte.co.il	טלפון: 03-7551500 פקס: 03-5759955 info-ramatgan@deloitte.co.il	טלפון: 02-5018888 פקס: 02-5374173 info-jer@deloitte.co.il	טלפון: 04-8607333 פקס: 04-8672528 info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: 08-6909500 פקס: 08-6909600 info-beersheva@deloitte.co.il	טלפון: 08-6375676 פקס: 08-6371628 info-eilat@deloitte.co.il

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu 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

נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרס	
2010	2010	2011
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	
83,105	15,188	140,294
2,234,857	173	1,948,138
-	60,352	-
6,500	2,833	7,797
11,570	54,287	14,732
2,336,032	132,833	2,110,961
1,789,993	1,686,661	1,765,270
17,408	23,423	19,585
5,333,219	4,884,145	5,340,575
3,876,883	3,358,669	4,026,382
1,209,180	1,274,061	1,323,235
4,127	2,611	4,360
8,786	9,344	17,251
12,239,596	11,238,914	12,496,658
14,575,628	11,371,747	14,607,619

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
רכוש קבוע
חייבים אחרים
סה"כ נכסים לא שוטפים

סה"כ נכסים

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
ספקים ונותני שירותים
זכאים ויתרות זכות
דיבידנד שהוכרז
התחייבויות בגין מיסים 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

הון מניות
פרמיה
קרנות הון
עודפים
סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
סה"כ התחייבויות והון

25 במאי, 2011

יובל ברונשטיין סמנכ"ל כספים	שלמה שרף מנכ"ל	דוד עזריאלי יו"ר הדירקטוריון	תאריך אישור המידע הכספי הנפרד
--------------------------------	-------------------	---------------------------------	-------------------------------

קבוצת עזריאלי בע"מ
נתונים על הרווח הכולל

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס	
2010	2010	2011
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	
403,920	95,587	105,484
429,078	(3,699)	182
144,728	3,926	28,330
25,970	-	24,002
1,003,696	95,814	157,998
8,493	2,168	2,140
956	167	575
57,662	13,146	18,628
180,138	11,739	51,203
247,249	27,220	72,546
756,447	68,594	85,452
611,295	88,133	87,088
1,367,742	156,727	172,540
143,562	15,959	10,191
1,224,180	140,768	162,349
83,071	(7,682)	(18,426)
135	-	-
(1,139)	(999)	(8,042)
(13,178)	(9,856)	(1,300)
68,889	(18,537)	(27,768)
1,293,069	122,231	134,581

הכנסות

מדמי שכירות ניהול ואחזקה
רווח (הפסד), נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן
להשקעה בהקמה
הכנסות מימון
אחרות
סה"כ הכנסות

עלויות והוצאות

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

רווח לפני חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות

חלק ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס

רווח לפני מסים על ההכנסה

הוצאות מסים על ההכנסה

רווח נקי לתקופה

רווח (הפסד) כולל אחר, נטו ממס

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

סה"כ רווח כולל לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

קבוצת עזריאלי בע"מ

נתונים על תזרימי המזומנים

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס	
2010	2010	2011
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
		(בלתי מבוקר)

1,224,180	140,768	162,349
448	73	156
-	-	(32)
(429,078)	3,699	(182)
41,478	7,727	(25,719)
25,970	-	23,970
26,763	349	25,330
(611,295)	(88,133)	(87,088)
143,562	15,959	10,191
34,711	(5,110)	(3,883)
(2,234,678)	6	286,719
7,063	6,183	(3,886)
(18,722)	(672)	2,687
6,350	-	2,225
5,454	(151)	746
1,740	-	(81)
(1,776,054)	80,698	393,502

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

רווח נקי לתקופה
פחת והפחתות
רווח הון ממימוש רכוש קבוע
הפסד (רווח), נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
הוצאות מימון ואחרות, נטו
דיבידנד שהתקבל מנכסים פיננסיים זמינים למכירה
ריבית ודיבידנד שהתקבלו מנכסים פיננסיים המוחזקים למסחר
חלק ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס
מסים שהוכרו בדוח רווח והפסד
מסי הכנסה ששולמו, נטו
שינוי בנכסים פיננסיים המוחזקים למסחר
שינוי בלקוחות
שינוי בספקים וזכאים אחרים
זקיפת הטבה בגין תשלום מבוסס מניות
שינוי בנכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד
שינוי בהפרשות והטבות לעובדים
מזומנים, נטו - פעילות שוטפת

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

-	-	254
(345,809)	(317,742)	(7,173)
(2,153)	(262)	(611)
-	-	(64,453)
-	-	(8,647)
(1,853)	-	(369)
396	(226)	(2,923)
-	211	-
159,193	23,940	(116,544)
49,641	-	14,409
(140,585)	(294,079)	(186,057)

תמורה ממימוש רכוש קבוע
השקעה בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן להשקעה בהקמה
רכישת רכוש קבוע
השקעה בחברה שאוחדה לראשונה
מתן הלוואות לזמן ארוך
השקעות בחברות מוחזקות
החזר השקעה (השקעה) בנכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד
תמורה ממימוש נכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד
גביית (מתן) הלוואות לזמן ארוך לחברות מוחזקות
ריבית שהתקבלה
מזומנים, נטו - פעילות השקעה

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

2,480,697	-	-
(41,054)	(41,054)	(42,764)
225,000	225,000	-
(524,055)	(58,374)	(58,976)
(47,801)	100,430	(16,394)
1,067	1,089	(364)
(121,404)	(30,308)	(32,756)
1,972,450	196,783	(151,254)
55,811	(16,598)	56,191
31,727	31,727	83,105
(4,433)	59	998
83,105	15,188	140,294

תמורה מהנפקת מניות (בניכוי הוצאות הנפקה בסך של כ-44 מיליון ש"ח)
פרעון אגרות חוב
קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
פקדונות מלקוחות, נטו
ריבית ששולמה
מזומנים, נטו - פעילות מימון
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים המוחזקות
במטבע חוץ
מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

קבוצת עזריאלי בע"מ
נתונים נוספים למידע הכספי הביניים הנפרד

א. כללי:

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

יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2010 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, ולנתונים הנוספים אשר נלוו אליהם.

ב. הגדרות:

החברה -

קבוצת עזריאלי בע"מ.

חברה מוחזקת -

כהגדרתה בביאור 1 בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2010.

ג. מדיניות חשבונאית:

המידע הכספי הנפרד נערך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור ב' לדוחות הכספיים הנפרדים השנתיים של החברה, פרט למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ליום 31 במרס 2011 המתפרסמים עם מידע כספי נפרד זה.

ד. אירועים בתקופת הדוח:

(1) ביום 1 בינואר 2011 החליט דירקטוריון החברה להעמיד לחברה בת אוצם יזמות והשקעות (1991) בע"מ, שטר הון בסך 20 מיליון ש"ח ללא ריבית והצמדה לתקופה של 5 שנים.

(2) ביום 29 במרץ 2011 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 240 מיליון ש"ח (המגלם 1.98 ש"ח למניה), אשר שולם ביום 27 באפריל 2011.

ה. אירועים לאחר תקופת הדוח:

בחודש מאי 2011 העמידה החברה לחברה בת אוצם יזמות והשקעות (1991) בע"מ, שטר הון בסך 80 מיליון ש"ח ללא ריבית והצמדה לתקופה של 5 שנים.

נספח ב'

**פוזיציות הקבוצה בנגזריה
ליום 31 במרץ 2011**

נספח ב'

חברות מאוחדות מבצעות הגנה כלכלית על עליית המדד בשל הפער בין ההתחייבויות לבין נכסים שקליים צמודי מדד.

להלן פרוט העסקאות ליום 31 במרס 2011:

שכונם אלפים	מטבע	מועד פקיעה / פירעון / מימוש	שווי נאות (אלפי ש"ח)
525,000	ש"ח	יוני 2011 - ינואר 2012	8,085

ההחזקה המירבית בנגזרים בתקופת הדוח של סך כל פוזיציות הרכישה השקליות היתה 625,000 אלפי ש"ח.

חברות מאוחדות התקשרו במהלך התקופה לביצוע עסקאות מטבע עתידיות למטרות הגנה.

להלן פרוט ההתקשרויות ליום 31 במרס 2011:

שכונם אלפים	מטבע לקבל	מטבע לשלם	מועד פקיעה / פירעון / מימוש	שווי נאות (אלפי ש"ח)
164,600	דולר	ש"ח	אפריל - ספטמבר 2011	(11,567)
1,300	אירו	ש"ח	אפריל 2011	340

ההחזקה המירבית בנגזרים בתקופת הדוח של סך כל פוזיציות הרכישה לצורך הגנה על שער חליפין דולר - שקל היתה 164,600 אלפי דולר ארה"ב ושל סך פוזיציות הרכישה לצורך הגנה על שער חליפין אירו - שקל היתה 3,200 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 31 במרץ 2011**

נספח ג' - מבחני רגישות

רגישות לשער חליפין שקל/דולר קנדי ליום 31 במרץ 2011

דרך קביעת השווי	הפסד מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן של נכס	רווח מהשינויים בגורם השוק		
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	ירידה של 10%	ירידה של 5%		עליה של 5%	עליה של 10%	שיעור השינוי
הערך בספרים	(216)	(108)	2,157	108	216	מזומנים ושווי מזומנים
שווי שוק	(5,942)	(2,971)	59,424	2,971	5,942	נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר
	(6,158)	(3,079)	61,581	3,079	6,158	סה"כ

רגישות לשינויים בשווי ניירות ערך ליום 31 במרץ 2011

דרך קביעת השווי	הפסד מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן של נכס	רווח מהשינויים בגורם השוק		
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	ירידה של 10%	ירידה של 5%		עליה של 5%	עליה של 10%	שיעור השינוי
שווי שוק	(36,890)	(18,445)	368,901	18,445	36,890	מניות
שווי שוק	(80,430)	(40,215)	804,302	40,215	80,430	אגרות חוב ממשלתיות
שווי שוק	(62,112)	(31,056)	621,117	31,056	62,112	אגרות חוב קונצרניות
שווי שוק	(1,037)	(518)	10,365	518	1,037	אגרות חוב להמרה
שווי שוק	(13,851)	(6,926)	138,514	6,926	13,851	תעודות השתתפות בקרן נאמנות
שווי שוק	(7,942)	(3,971)	79,420	3,971	7,942	אחרים
	(202,262)	(101,131)	2,022,619	101,131	202,262	סה"כ

נספח ג' - מבחני רגישות

רגישות לשערי ניירות ערך צמודי מדד ליום 31 במרץ 2011

דרך קביעת השווי	הפסד מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן של נכס	רווח מהשינויים בגורם השוק		
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	ירידה של 2%	ירידה של 1%		עליה של 1%	עליה של 2%	
שווי שוק	(12,224)	(6,112)	611,187	6,112	12,224	אגרות חוב צמודות מדד
שווי שוק	(208)	(104)	10,365	104	208	אגרות חוב להמרה צמודות מדד
	(12,432)	(6,216)	621,552	6,216	12,432	סה"כ

רגישות לשערי ניירות ערך נומינליים

דרך קביעת השווי	הפסד מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן של נכס	רווח מהשינויים בגורם השוק		
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	ירידה של 2%	ירידה של 1%		עליה של 1%	עליה של 2%	
שווי שוק	(14,670)	(7,335)	733,521	7,335	14,670	אגרות חוב
שווי שוק	(7,396)	(3,698)	369,835	3,698	7,396	מניות
שווי שוק	(2,150)	(1,075)	107,486	1,075	2,150	קרנות נאמנות
שווי שוק	(1,588)	(794)	79,420	794	1,588	אחרים
	(25,804)	(12,902)	1,290,262	12,902	25,804	סה"כ

נספח ד'

**דיווח לפי בסיסי הצמדה
ליום 31 במרץ 2011
(IFRS 7)**

נספח ד'

דיווח לפי בסיסי הצמדה ליום 31 במרץ 2011 לפי IFRS 7 (אלפי ש"ח)

ליום 31 במרץ 2011						
פריטים אחרים		מטבע זר		מטבע ישראלי		
סה"כ	אחרים	אחר (1)	דולר	צמוד מדד	לא צמוד	
						נכסים שוטפים
216,586	-	3,303	15,277	-	198,006	מזומנים ושווי מזומנים
2,022,619	-	97,793	13,012	621,552	1,290,262	נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר
64,885	-	-	-	-	64,885	פקדונות והשקעות לזמן קצר
1,566,653	-	4,758	88,888	6,435	1,466,572	לקוחות
133,881	47,420	-	2,369	27,349	56,743	חייבים ויתרות חובה
34,775	-	1,565	7,610	5,205	20,395	חייבים בגין עבודות בביצוע
374,517	374,517	-	-	-	-	מלאי
13,142	13,142	-	-	-	-	נכסי מסים שוטפים
4,427,058	435,079	107,419	127,156	660,541	3,096,863	סה"כ נכסים שוטפים
						נכסים לא שוטפים
14,368	14,368	-	-	-	-	השקעות בחברות כלולות
29,185	-	-	-	20,502	8,683	הלוואות לחברות כלולות
127,139	29,585	-	12,145	58,275	27,134	השקעות והלוואות
49,713	-	-	-	21,515	28,198	השקעות מוגבלות
1,803,579	-	8,448	-	-	1,795,131	נכסים פיננסיים זמינים למכירה
19,585	-	-	17,082	-	2,503	נכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן
526,030	-	-	-	468,038	57,992	דרך רווח והפסד
121,266	-	-	121,266	-	-	חייבים לזמן ארוך בגין הסדר זכיון
						מנהל הדלק
						נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה
12,925,249	12,925,249	-	-	-	-	בהקמה
1,405,455	1,405,455	-	-	-	-	רכוש קבוע
548,716	548,716	-	-	-	-	נכסים בלתי מוחשיים
						דמי חכירה ששולמו מראש
37,539	37,539	-	-	-	-	והוצאות נדחות
46,935	46,935	-	-	-	-	נכסי מסים נדחים
17,654,759	15,007,847	8,448	150,493	568,330	1,919,641	סה"כ נכסים לא שוטפים
22,081,817	15,442,926	115,867	277,649	1,228,871	5,016,504	סה"כ נכסים

(1) בעיקר דולר קנדי ואירו

נספח ד'

דיווח לפי בסיסי הצמדה ליום 31 במרץ 2011 לפי IFRS 7 (אלפי ש"ח)

(המשך)

ליום 31 במרץ 2011					
פריטים אחרים		מטבע זר		מטבע ישראלי	
סה"כ	אחרים	אחר (1)	דולר	צמוד מדד	לא צמוד
1,810,892	-	23,143	158,322	447,771	1,181,656
738,980	-	30,123	415,046	9,984	283,827
396,864	226,301	102	49,832	41,978	78,651
104,173	-	-	-	104,173	-
29,720	29,720	-	-	-	-
240,000	-	-	-	-	240,000
51,749	51,749	-	-	-	-
3,372,378	307,770	53,368	623,200	603,906	1,784,134
התחייבויות שוטפות					
אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים ספקים ונותני שירותים זכאים ויתרות זכות פקדונות מלקוחות הפרשות דיבידנד שהוכרז התחייבויות מסים שוטפים					
סה"כ התחייבויות שוטפות					
התחייבויות לא שוטפות					
הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים אגרות חוב הטבות לעובדים התחייבויות אחרות התחייבויות מסים נדחים					
3,784,118	-	-	575,699	2,729,490	478,929
1,789,431	-	-	-	1,789,431	-
56,795	56,795	-	-	-	-
99,509	210	-	37,403	46,105	15,791
1,527,849	1,527,849	-	-	-	-
7,257,702	1,584,854	-	613,102	4,565,026	494,720
סה"כ התחייבויות לא שוטפות					
10,630,080	1,892,624	53,368	1,236,302	5,168,932	2,278,854
סה"כ התחייבויות					
11,451,737	13,550,302	62,499	(958,653)	(3,940,061)	2,737,650
סך הכל החשיפה בדוח על המצב הכספי					

(1) בעיקר אירו ולירה שטרלינג.

נספח ה'

**דוחות כספיים (סולו מורחב)
ליום 31 במרץ 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 31 במרץ	
2010	2010	2011
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

נכסים

נכסים שוטפים

115,929	48,055	169,452	מזומנים ושווי מזומנים
2,234,857	173	1,948,138	נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר
29,348	18,798	26,116	לקוחות
19,710	71,191	46,300	חייבים ויתרות חובה
6,471	71,718	3,536	נכסי מסים שוטפים
2,406,315	209,935	2,193,542	סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

768,370	779,067	784,021	השקעות בחברות מוחזקות
26,973	28,340	38,381	השקעות
1,789,993	1,686,661	1,765,270	נכסים פיננסיים זמינים למכירה
17,408	23,423	19,585	נכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד
12,137,437	11,125,518	12,852,017	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
42,558	41,308	43,214	רכוש קבוע
1,672	675	1,691	נכסי מסים נדחים
14,784,411	13,684,992	15,504,179	סה"כ נכסים לא שוטפים
17,190,726	13,894,927	17,697,721	סה"כ נכסים

נספח ה'

דוחות כספיים סולו מורחב

מאזן: המשך

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2010	2010	2011
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

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

813,029	941,570	771,565
42,794	36,029	33,087
64,203	70,837	82,793
-	-	240,000
26,350	447	44,432
946,376	1,048,883	1,171,877

סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

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

2,472,274	2,943,022	2,890,414
1,136,463	1,132,536	1,092,165
34,819	34,583	35,080
15,668	4,335	19,524
1,450,909	1,251,819	1,443,623
5,110,133	5,366,295	5,480,806

סה"כ התחייבויות לא שוטפות

הון

הון מניות רגילות
פרמיה על מניות
קרנות הון
עודפים

18,223	6,300	18,223
2,518,015	40,351	2,518,015
524,043	438,935	494,106
8,040,660	6,965,262	7,963,009
11,100,941	7,450,848	10,993,353

סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה האם

זכויות שאינן מקנות שליטה

33,276	28,901	51,685
11,134,217	7,479,749	11,045,038

סה"כ הון

17,190,726	13,894,927	17,697,721
------------	------------	------------

סה"כ התחייבויות והון

נספח ה'

דוחות כספיים סולו מורחב

דוח רווח והפסד:

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2010	2010	2011
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,094,466	262,667	293,078
891,777	(10,276)	17,202
65,369	720	4,604
43,678	25,208	34,320
26,584	-	24,001
2,121,874	278,319	373,205
209,141	(*) 48,374	56,415
2,158	(*) 478	983
69,138	(*) 19,279	19,234
316,592	19,846	94,006
211	-	-
597,240	87,977	170,638
1,524,634	190,342	202,567
(269,530)	(36,692)	(21,470)
1,255,104	153,650	181,097

הכנסות

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

סה"כ הכנסות

עלויות והוצאות

עלות ההכנסות מדמי שכירות, ניהול ואחזקה
מכירה ושיווק
הנהלה וכלליות
הוצאות מימון
אחרות

סה"כ עלויות והוצאות

רווח לפני מסים על ההכנסה

הוצאות מסים על ההכנסה

רווח נקי לתקופה, כולל המיעוט

(*) סווג מחדש - ראה ביאור 2ה' (4) לדוח הכספי.



חלק ב'

עדכון תיאור עסקי התאגיד

ליום 31 במרץ 2011



קבוצת עזריאלי בע"מ

עדכון פרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר, 2011 ("הדוח התקופתי")¹

כנדרש בהתאם לתקנה 39א' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970 להלן פירוט התפתחויות מהותיות אשר אירעו בעסקי החברה במהלך שלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ, 2011 וכן עד למועד פרסום הדוח, על פי סדר הסעיפים בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי. יצוין, כי למונחים בפרק זה תהא המשמעות הנודעת להם בדוח התקופתי, אלא אם צויין במפורש אחרת. בפרק זה: "מועד פרסום הדוח" – 25 במאי, 2011; "מועד הדוח על המצב הכספי" – 31 במרץ, 2011.

1. דיבידנדים

עדכון לסעיף 4.5 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

בהמשך לדיווחה של החברה מיום 30 במרץ, 2011, ביום 27 באפריל, 2011, שילמה החברה לבעלי מניותיה סך כולל של כ-240 מיליון ₪ (1.97900999 למניה).

2. נכסים בהקמה

עדכון לסעיף 7.8 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

הנכס בקריית אתא

כאמור בדוח התקופתי, הקבוצה פועלת להקמת מרכז מסחרי בשטח של כ-9,000 מ"ר למסחר וכן מבנה נוסף אשר ישמש בעיקר לשטחי משרדים ("המבנה הנוסף"). למועד פרסום הדוח, החלה גמל תשואה בעבודות חפירה ודיפון של המבנה הנוסף.

מרכז עזריאלי חולון

למועד פרסום הדוח, הושלמו עבודות החפירה והדיפון וקניית השלום נערכת לקבלת היתר לביצוע המרתפים, לאחר שנבחר קבלן לביצוע עבודות השלד בפרויקט.

קניון עזריאלי ראשונים

בחודש אפריל 2011 הוגשה עתירה מנהלית כנגד הועדה המחוזית, קניית השלום ואחרים בגין אישור התוכנית בתנאים כאמור בדוח התקופתי לשנת 2010. העתירה הוגשה על ידי חברת מועצת העיר נס ציונה, סוחרים מהעיר ראשון לציון ואחרים. עיקר העתירה חוזר על הטענות שהועלו במסגרת ההתנגדויות שהוגשו לתוכנית בועדה המחוזית, ואשר ברובן נדחו על ידה. דיון מקדמי בעתירה נקבע לחודש יולי 2011. להערכת החברה, אין בעתירה בכדי לעכב את לוחות הזמנים של תכנון וביצוע הפרויקט. למועד הדוח, החברה פועלת לקבלת האישורים שעם קבלתם תחל בעבודות הכשרת החנייה הזמנית למשתמשי הרכבת.

¹ כפי שפורסם ביום 30 במרץ, 2011 (אסמכתא: 01-098865) ותוקן ביום 30 במרץ, 2011 (אסמכתא: 01-099996).

האמור לעיל בנוגע לתוצאות העתירה המנהלית והשלכותיה, הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות ראשוניות של הנהלת החברה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שהעריכה החברה, בהתאם להחלטת בית המשפט בעניין.

לפרטים בדבר סך ההשקעות בתקופת הדוח שהקבוצה המשיכה להשקיע בפיתוח והקמה של נכסים חדשים וכן בהרחבה ושיפוץ של נכסים קיימים, ראה סעיף 1.1.1 לדוח הדירקטוריון, חלק א' בדוח זה.

3. רכישת הזכויות במקרקעין ברמלה

עדכון לסעיף 8.3 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

העסקה הושלמה ביום 25 במאי, 2011 לאחר מועד הדוח על המצב הכספי, וכל התמורה שולמה, כאשר חלק ממנה מוחזק בפקדון בנאמנות להבטחת המצאת אישורי המס וביצוע העברת הזכויות.

לפרטים נוספים, ראו באור 5 לדוח הכספי ליום 31 במרץ, 2011 וכן ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 2 בינואר 2011, מספר אסמכתא: 000081-01-2011 וביום 26 במאי, 2011 בסמוך לפני פרסום דוח זה, הנכללים במסגרת דוח זה על דרך ההפניה.

4. התפתחויות הנוגעות למרכז עזריאלי תל אביב

עדכון לסעיף 9.2 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

מגדלי עזריאלי תל אביב

(נתונים לפי 100% *)	לרבעון שהסתיים ביום 31.3.11	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2010
שווי הנכס (באלפי ₪)	2,290,043	2,287,214
NOI בתקופה (באלפי ש"ח)	45.220	176,896
רווחי שערוד בתקופה (אלפי ₪)	-	98,205
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)	99%	99%
שיעור תשואה (%)	7.9%	7.7%
דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש (₪) (**)	90	90
דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש בחוזים שנחתמו בתקופה (בש"ח)	102	93

(*) חלק התאגיד בנכס - 99.1% ;

(**) לא כולל את שכר הדירה של המלון. אם היה הממוצע כולל את שכר הדירה של המלון היה עומד הממוצע לשנת 2010 על כ- 86 ₪ למ"ר.

5. התפתחויות בתחום פעילות גרנית הכרמל

כללי:

לדיווחים כלליים של החברה בדבר דיווחים שפרסמה חברת גרנית בתקופת הדוח, ראה דיווחים מימים 13 באפריל, 2011, 13 באפריל, 2011, 8 במאי, 2001 ו- 11 במאי, 2011 (מספרי אסמכתא: 120159-01-2010, 121242-01-2011, 142434-01-2011 ו- 144306-01-2011, בהתאמה).

6. התפתחויות בהון האנושי

עדכון לסעיף 14.5 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

ביום 1 באפריל 2011, נכנסו לתוקפם מינויים של מר מנחם עינן כמשנה פעיל ליו"ר הדירקטוריון ושל מר שלמה שרף כמנכ"ל החברה.

לפרטים ראה דוח מיידי מיום 18 בנובמבר, 2010, מספר אסמכתא 686145-01-2010.

7. פרעון הלוואה**עדכון לסעיף 16.4 לפרק תיאור עסקי התאגיד:**

מועד פרעון הלוואות לזמן ארוך	ערבויות באלפי ₪/ שעבוד	הצמדה	שיעור ריבית שנתית	יתרה ליום 31 במרץ, 2011 (חלק החברה) (באלפי ש"ח)	סוג ההלוואה			מועד העמדת ההלוואה	התאגיד הלוואה
					זמן ארוך	זמן קצר	תאגיד בנקאי מוסד / פיננסי		
עד מרץ 2015	ערבות של קבוצת עזריאלי על מלוא סכום ההלוואה	דולר אמריקאי	4.35%	26,978	X		בנק מזרחי טפחות	30.3.11 מימון מחדש, רכישת Northchase	Canit Northchase LP

ביום 30 במרץ, 2011, פרעה החברה ל- First Union National Bank הלוואה בסך של כ-27 מיליון ₪ (שנשא ריבית שנתית בשיעור של 7.08%), שניתנה לחברה לשם רכישת Northchase, באמצעות הלוואה חדשה שניטלה ביום 30 במרץ, 2011, שפרטיה כמפורט לעיל.

לאחר מועד הדוח על המצב הכספי, ביום 5 במאי, 2011, פרעה החברה ל- General Electric Capital Corporation הלוואה בסך של כ-80 מיליון ש"ח, שניתנה לחברה לשם רכישת Three Riverway, באמצעות הלוואה חדשה בסך 53 מיליון דולר ארה"ב (חלק החברה כ-23.8 מיליון דולר ארה"ב) מ-Morgan Stanley Mortgage Capital Holdings LLC. הריבית על הלוואה הינה ריבית קבועה, בשיעור 5.51% (לעומת ריבית בשיעור שנתי של 6.47% בהלוואה שנפרעה). ההלוואה (קרן וריבית) ניתנה לתקופה של 10 שנים, לפי אמורטיזציה של 30 שנה. להבטחת ההלוואה שועבד הנכס והזכויות הנלוות אליו.

לפרטים נוספים בדבר התחייבויות החברה ראה דוח מצבת התחייבויות פיננסיות שפרסמה החברה בסמוך לפרסום דוח זה, ביום 26 במאי, 2011.

8. פרעון ניירות ערך מסחריים**עדכון לסעיף 16.5.1.2 לפרק תיאור עסקי התאגיד:**

ביום 31 במרץ, 2011, פרעה החברה פירעון קרן של ניירות ערך מסחריים לא מדורגים, בסך של כ-10 מיליון ש"ח. ניירות הערך המסחריים שנפרעו כאמור נמחקו. ליום 31 במרץ, 2011, עמדה יתרת ההתחייבות בגין הנפקת ניירות ערך מסחריים לא מדורגים על סך של כ-59 מיליון ₪. למועד פרסום הדוח, עומדת יתרת ההתחייבות בגין הנפקת ניירות ערך מסחריים לא מדורגים על סך של כ-58 מיליון ₪.

עדכון לסעיף 16.5.1.3 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

ביום 16 בפברואר, 2011, פרעה החברה פירעון קרן של ניירות ערך מסחריים מדורגים, בסך מצטבר של כ-8 מיליון ש"ח. ניירות הערך המסחריים שנפרעו כאמור נמחקו. ליום 31 במרץ, 2011, עמדה יתרת ההתחייבות בגין הנפקת ניירות ערך מסחריים מדורגים על סך של כ-122 מיליון ₪. לאחר מועד הדוח על המצב הכספי ועד למועד פרסום הדוח, פרעה החברה סך מצטבר נוסף של 11 מיליון ₪. ניירות הערך המסחריים שנפרעו כאמור נמחקו. למועד פרסום הדוח, עומדת יתרת ההתחייבות בגין הנפקת ניירות ערך מסחריים מדורגים על סך של כ-111 מיליון ₪.

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

עדכון לסעיף 16.5.2 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

ביום 31 במרץ, 2011, שילמה החברה תשלום קרן וריבית בסך כולל של 51 מיליון ₪ למחזיקי אגרות החוב (סדרה א'). ליום 31 במרץ, 2011, יתרת הע.ג. של אגרות החוב (סדרה א') של החברה הינה 592,000,000 ₪.

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

עדכון לסעיף 16.6.1 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

ביום 31 במרץ, 2011, שילמה קניית השלום תשלום קרן וריבית בסך כולל של 17 מיליון ₪ למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של קניית השלום. ליום 31 במרץ, 2011, יתרת הע.ג. של אגרות החוב (סדרה א') של קניית השלום הינה 423,526,384 ₪.

11. רישיון עסק להפעלת המלון במגדל המרובע

עדכון לסעיף 9.2.1 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

מגדלי עזריאלי תל אביב – לחברת הירדן מ.ה.י. בע"מ, המפעילה את המלון הממוקם במגדל המרובע של מגדלי עזריאלי, רישיון עסק זמני להפעלת המלון, אשר תוקפו עד ליום 23 באוגוסט, 2011. עמדת מחלקת הרישוי בעיריית תל אביב היא שקבלת רישיון עסק קבוע למלון מותנית, בין היתר, גם בקבלת תעודת גמר למגדל המרובע. למועד הדוח פועלת החברה לקבלת תעודת הגמר.



חלק ג'
דוחות כספיים מאוחדים
ליום 31 במרץ 2011

קבוצת עזריאלי בע"מ

**דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 31 במרס 2011**

(בלתי מבוקרים)

קבוצת עזריאלי בע"מ

תוכן העניינים

עמוד

2

דוח סקירה של רואי החשבון

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים)

3-4

דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

5-6

דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל

7-9

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

10-11

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

12-29

ביאורים 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 - "הקבוצה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרס 2011 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-21.7% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 במרס 2011, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-81.9% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של חברות כלולות אשר ההשקעה בהן הינה כ-43,554 אלפי ש"ח ליום 31 במרס 2011 וחלקה של הקבוצה בתוצאותיהן הינו כ-4,849 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

מבלי לסייג את מסקנתנו הנ"ל אנו מפנים את תשומת הלב, לאמור בביאור 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.

בריטמן אלמגור זור ושות'
רואי חשבון

תל-אביב, 25 במאי 2011

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 31 במרס	
2010	2010	2011
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	
177,858	86,246	216,586
2,310,423	71,422	2,022,619
48,274	54,917	64,885
1,339,109	1,296,861	1,566,653
95,233	148,720	133,881
34,982	19,494	34,775
346,054	331,108	374,517
12,319	76,814	13,142
4,364,252	2,085,582	4,427,058
15,309	(*) 78,759	14,368
27,648	(*) 71,043	29,185
119,533	(*) 113,740	127,139
49,448	(*) 20,450	49,713
1,828,302	1,725,426	1,803,579
17,408	23,423	19,585
527,075	-	526,030
123,569	129,092	121,266
12,210,264	11,197,634	12,925,249
1,419,748	1,385,477	1,405,455
551,517	510,375	548,716
39,454	44,200	37,539
49,851	(*) 48,131	46,935
16,979,126	15,347,750	17,654,759
21,343,378	17,433,332	22,081,817

נכסים

נכסים שוטפים

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

סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

השקעות בחברות כלולות
הלוואות לחברות כלולות
השקעות והלוואות
השקעות מוגבלות
נכסים פיננסיים זמינים למכירה
נכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד
חייבים לזמן ארוך בגין הסדר זיכיון
מנהל הדלק
נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
רכוש קבוע
נכסים בלתי מוחשיים
דמי חכירה ששולמו מראש
נכסי מסים נדחים

סה"כ נכסים לא שוטפים

סה"כ נכסים

(*) סווג מחדש, ראה ביאור 2ה'.

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרס	
2010	2010	2011
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	
1,772,313	1,871,867	1,810,892
682,783	619,544	738,980
366,170	354,453	396,864
103,366	100,030	104,173
32,883	38,147	29,720
-	-	240,000
35,265	25,130	51,749
2,992,780	3,009,171	3,372,378
3,300,137	3,247,589	3,784,118
1,835,675	1,883,399	1,789,431
54,311	48,218	56,795
101,410	99,302	99,509
1,534,228	1,312,301 (*)	1,527,849
6,825,761	6,590,809	7,257,702
18,223	6,300	18,223
2,518,015	40,351	2,518,015
524,043	438,928	494,106
8,040,660	6,965,269	7,963,009
11,100,941	7,450,848	10,993,353
423,896	382,504	458,384
11,524,837	7,833,352	11,451,737
21,343,378	17,433,332	22,081,817

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

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

סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

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

סה"כ התחייבויות לא שוטפות

הון

הון מניות רגילות
 פרמיה על מניות
 קרנות הון
 עודפים
סה"כ הון מיוחס לבעלים של החברה האם

זכויות שאינן מקנות שליטה

סה"כ הון

סה"כ התחייבויות והון

(*) סווג מחדש, ראה ביאור 2ה'.

25 במאי, 2011

יובל ברונושטיין סמנכ"ל כספים	שלמה שרף מנכ"ל	דוד עזריאלי יו"ר הדירקטוריון	תאריך אישור הדוחות הכספיים
---------------------------------	-------------------	---------------------------------	----------------------------

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת עזריאלי בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס		
2010	2010	2011	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	(בלתי מבוקר)		
5,238,630	1,288,493	1,487,839	הכנסות ממכירות, מעבודות ומשירותים מדמי שכירות, ניהול ואחזקה רווח (הפסד), נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה הכנסות מימון אחרות
1,105,292	265,427	295,657	
890,696	(11,978)	17,592	
151,635	14,896	36,124	
56,285	24,423	30,877	
7,442,538	1,581,261	1,868,089	סה"כ הכנסות
4,171,617	1,033,965	1,197,538	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
216,684	(*) 50,007	58,021	
742,087	(*) 182,464	182,821	
225,030	(*) 58,096	54,181	
21,378	2,282	4,849	
514,437	52,819	158,989	
4,042	1,844	1,456	
5,895,275	1,381,477	1,657,855	סה"כ עלויות והוצאות
1,547,263	199,784	210,234	רווח לפני מסים על ההכנסה
(292,159)	(46,134)	(29,137)	הוצאות מסים על ההכנסה
1,255,104	153,650	181,097	רווח נקי לתקופה
81,515	(7,682)	(18,426)	רווח כולל אחר, נטו ממס שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים זמינים למכירה, נטו ממס מימוש נכסים פיננסיים זמינים למכירה, נטו ממס רווח אקטוארי בגין תכנית הטבה מוגדרת, נטו ממס הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ
(16,387)	(16,387)	-	
1,292	-	-	
(4,540)	(981)	(10,338)	
61,880	(25,050)	(28,764)	רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה, נטו ממס
1,316,984	128,600	152,333	סה"כ רווח כולל לתקופה

(*) סווג מחדש, ראה ביאור 2ה'.

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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 31 במרס	
2010	2010	2011
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	

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

1,224,180	140,768	162,349
30,924	12,882	18,748
<u>1,255,104</u>	<u>153,650</u>	<u>181,097</u>

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

1,293,069	122,231	134,581
23,915	6,369	17,752
<u>1,316,984</u>	<u>128,600</u>	<u>152,333</u>

ש"ח	ש"ח	ש"ח
<u>11.33</u>	<u>1.55</u>	<u>1.34</u>

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

<u>108,074,258</u>	<u>90,942,000</u>	<u>121,272,760</u>
--------------------	-------------------	--------------------

הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח הבסיסי
והמדולל למניה

קבוצת עזריאלי בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2011

הון מניות אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	זמינים למכירה אלפי ש"ח	קצוץ הון אלפי ש"ח	קצוץ הון אלפי ש"ח	קצוץ הון אלפי ש"ח	קצוץ הון אלפי ש"ח	קצוץ הון אלפי ש"ח	קצוץ הון אלפי ש"ח	קצוץ הון אלפי ש"ח
18,223	2,518,015	573,325	(16,850)	(31,000)	(1,432)	8,040,660	11,100,941	423,896	11,524,837
-	-	-	-	-	-	162,349	162,349	18,748	181,097
-	-	(18,426)	-	-	-	-	(18,426)	-	(18,426)
-	-	-	(9,342)	-	-	-	(9,342)	(996)	(10,338)
-	-	(18,426)	(9,342)	-	-	162,349	134,581	17,752	152,333
-	-	-	-	-	(2,076)	-	(2,076)	(637)	(2,713)
-	-	-	-	-	-	(240,000)	(240,000)	-	(240,000)
-	-	-	-	-	-	-	-	17,280	17,280
-	-	-	-	(93)	-	-	(93)	93	-
-	-	-	-	(93)	(2,076)	(240,000)	(242,169)	16,736	(225,433)
18,223	2,518,015	554,899	(26,192)	(31,093)	(3,508)	7,963,009	10,993,353	458,384	11,451,737

יתרה ליום 1 בינואר 2011

רווח נקי לתקופה
שינוי בשווי הון של נכסים פיננסיים זמינים
למכירה, נטו ממס
הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ
סה"כ רווח כולל לתקופה

רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה
מאוחדת
דיבידנד לבעלי מניות החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת
קרן הון בשל עסקאות עם צדדים קשורים
סה"כ עסקאות עם בעלי מניות החברה

יתרה ליום 31 במרס 2011

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2010

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

יתרה ליום 1 בינואר 2010

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 למניות בחברה מאוחדת
שינוי בזכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת בשל
הנפקת מניות בחברה מאוחדת
קרן הון בשל עסקאות עם צדדים קשורים
סה"כ עסקאות עם בעלי מניות החברה

יתרה ליום 31 במרס 2010

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 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								
6,300	40,351	501,027	(12,585)	(31,184)	-	6,824,775	374,498	7,703,182
-	-	-	-	-	-	1,224,180	30,924	1,255,104
-	-	(9,856)	-	-	-	(9,856)	(6,531)	(16,387)
-	-	82,135	-	-	-	82,135	(620)	81,515
-	-	-	-	-	-	875	417	1,292
-	-	-	(4,265)	-	-	(4,265)	(275)	(4,540)
-	-	72,279	(4,265)	-	-	1,225,055	23,915	1,316,984
-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	(380)	-	(380)	1,955	1,575
-	-	-	-	(1,052)	-	(1,052)	1,052	-
3,033	2,477,664	-	-	-	-	2,480,697	-	2,480,697
-	-	19	-	195	-	(66)	66	-
8,890	-	-	-	-	-	(8,890)	-	-
-	-	-	-	-	-	-	(10,248)	(10,248)
-	-	-	-	-	-	-	32,408	32,408
-	-	-	-	(11)	-	(11)	250	239
11,923	2,477,664	19	-	184	(1,432)	2,479,188	25,483	2,504,671
18,223	2,518,015	573,325	(16,850)	(31,000)	(1,432)	8,040,660	423,896	11,524,837

יתרה ליום 1 בינואר 2010

רווח נקי לשנה
מימוש נכסים פיננסיים זמינים למכירה, נטו ממס
שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים זמינים למכירה, נטו ממס
רווח אקטוארי בגין תכנית הטבה מוגדרת, נטו ממס
הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ

סה"כ רווח כולל לשנה

מימוש כתבי אופציה למניות בחברה מאוחדת
רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת
הנפקת מניות של החברה (בניכוי הוצאות הנפקה בסך של כ-44 מיליון ש"ח)
שינוי בזכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת,
בשל הנפקת מניות בחברה מאוחדת
הקצאת מניות הטבה של החברה
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה בצירוף עסקים אחרות

סה"כ עסקאות עם בעלי מניות החברה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2010

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת עזריאלי בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס	
2010	2010	2011
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	

<u>תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת</u>		
1,255,104	153,650	181,097
145,643	35,575	34,543
579	-	-
202	-	-
(890,696)	11,978	(17,592)
387,457	40,193	87,244
25,970	-	23,970
26,763	349	25,330
1,505	715	(213)
21,378	2,282	4,849
14,606	-	2,596
292,159	46,134	29,137
(2,239,890)	(829)	287,804
(2,884)	-	-
(22,265)	(22,265)	-
16,272	(11,658) (*)	(10,651)
7,611	2,088	2,303
5,454	(151)	746
(21,489)	(6,386)	(28,553)
(32,159)	(28,715)	(258,054)
(17,143)	-	696
(10,388)	(62,582)	109,849
(13,012)	(1,110)	(4,930)
(1,049,223)	159,268	470,171

<u>תזרימי מזומנים - פעילות השקעה</u>		
25,626	2,857	584
9,086	1,858	-
(474,468)	(345,643)	(736,934)
(188,406)	(37,540)	(37,384)
(19,094)	(6,053)	(5,712)
124,342	117,675	(16,595)
(7,502)	-	24
(32,196)	(7,888)	(13,065)
185	(225)	(2,923)
(14,185)	(3,082)	(1,310)
11,761	4,823	5,257
5,062	-	-
73,861	22,879	-
39,232	1,978	1,553
(20,536)	-	-
35,616	35,616	-
211	211	-
(10,736)	(4,612) (*)	-
(442,141)	(217,146)	(806,505)

(*) סווג מחדש, ראה ביאור 2ה'.

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס	
2010	2010	2011
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

(152,540)	(70,968)	(83,435)	פרעון אגרות חוב
563,838	323,000	603,766	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(848,943)	(172,903)	(184,810)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(121,650)	48,588	114,698	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומאחרים, נטו
2,480,697	-	-	תמורה מהנפקת מניות (בניכוי הוצאות הנפקה בסך של כ-44 מיליון ש"ח)
1,575	-	-	תמורה מממוש כתבי אופציות למניות על ידי עובדים בחברה מאוחדת
(2,021)	(251)	(1,068)	פרעון פקדונות מלקוחות
3,800	1,888	1,022	פקדונות מלקוחות שהתקבלו
(1,306)	-	(2,305)	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה
(10,248)	-	-	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
20	-	8,633	תמורה מהנפקת מניות בחברה מאוחדת לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(330,145)	(77,384)	(81,249)	ריבית ששולמה
1,583,077	51,970	375,252	מזומנים, נטו - פעילות מימון
91,713	(5,908)	38,918	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
92,632	92,632	177,858	מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
(6,487)	(478)	(190)	השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים המוחזקות במטבע חוץ
177,858	86,246	216,586	מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרס 2011

ביאור 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. החברה נסחרת בבורסה לניירות ערך בתל-אביב ונכללת במדד "תל-אביב 25". הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 במרס 2011, 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.

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

- (1) בייזום, ניהול, בניה, רכישה והשכרה בתחום מרכזי המסחר והקניונים בישראל.
- (2) בייזום, ניהול, בניה, רכישה והשכרה בתחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים.
- (3) 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 והפצה של תזקיני נפט, הן בשיווק ישיר והן באמצעות מתחמי תדלוק ומסחר, ייצור, שיווק והפצה של מוצרי צבע וגמר בניה, התפלת מים וטיהורם וטיפול בשפכים.

ביאור 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 2010, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, פרט לשינויים במדיניות החשבונאית שנבעו מיישום של תקנים, תיקונים לתקנים ופרשנויות חדשים אשר נכנסו לתוקף במועד הדוחות הכספיים כמפורט בביאור 2ג'.

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

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת:

בעריכת תמצית הדוחות הכספיים בהתאם ל-IFRS, נדרשות הנהלות הקבוצה להשתמש בשיקול דעת, בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שההנחות 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 2010.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרס 2011

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

- IAS 24, גילויים בהקשר לצד קשור
- תיקון IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים
- תיקון IFRS 7 מכשירים פיננסיים: גילויים

ליישום התקנים, תיקונים לתקנים ופרשנויות חדשים, אשר בתוקף, המצוינים בביאור 2 מב' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2010 לא היתה השפעה מהותית על תמצית דוחות ביניים אלה.

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

(1) למידע בדבר תאריכי התחילה, הוראות המעבר וההשפעות הצפויות על החברה של התקנים, התיקונים לתקנים והפרשנויות המפורטים להלן, ראה ביאור 2 מב' לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2010 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך:

- תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 9, מכשירים פיננסיים
- תיקון IAS 12 מסים על הכנסה - מסים נדחים בגין נדל"ן להשקעה

(2) ביום 12 במאי 2011, פרסם ה- IASB מספר תקנים חדשים בנושא איחוד דוחות כספיים ונושאים נלווים ובנושא מדידת שווי הוגן. להלן עיקרי השינויים:

1. מערכת חדשה של תקנים חשבונאיים בנושא איחוד דוחות כספיים ונושאים נלווים

מערכת התקנים החדשה הינה חלק מפרויקט האיחוד (Consolidation) המשותף של ה- IASB וה- FASB (המוסד האמריקאי לתקינה חשבונאית), ומחליפה למעשה את התקינה הקיימת בנושא איחוד דוחות כספיים ועסקאות משותפות וכן כוללת מספר שינויים ביחס לחברות כלולות.

להלן פירוט התקנים החדשים שפורסמו:

(א) תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 10, דוחות כספיים מאוחדים (להלן - "התקן")

התקן מחליף את הנחיות IAS 27, דוחות כספיים מאוחדים ונפרדים ואת הנחיות SIC 12, איחוד - ישויות למטרות מיוחדות לעניין איחוד דוחות כספיים, כך שהנחיות IAS 27 ימשיכו להיות תקפות רק לעניין דוחות כספיים נפרדים.

התקן מציג מודל שליטה חדש לצורך קביעה האם משקיע שולט במוחזקת ולכן עליו לאחד אותה. מודל זה ייושם ביחס לכל הישויות המוחזקות. בהתאם למודל, משקיע שולט במוחזקת כאשר הוא חשוף או זכאי לתשואות משתנות הנובעות ממעורבותו במוחזקת, והוא בעל יכולת להשפיע על תשואות אלו באמצעות הכוח (power) שלו באותה מוחזקת.

להלן מספר שינויים עיקריים:

- התקן מציג מודל הדורש הפעלת שיקול דעת וניתוח כל העובדות והנסיבות הרלוונטיות לצורך קביעה מי שולט ונדרש לאחד ישות מוחזקת. הדבר בא לידי ביטוי, בין היתר, בצורך בהבנת מבנה ומטרות המוחזקת ובהבאה בחשבון של סממנים לקיומו של כוח (power). כמו כן, המודל דורש במפורש לזהות את פעילויות המוחזקת כחלק מהערכת קיומה של שליטה.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרס 2011

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

(2) (המשך)

1. מערכת חדשה של תקנים חשבונאיים בנושא איחוד דוחות כספיים ונושאים נלווים (המשך)

(א) תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 10, דוחות כספיים מאוחדים (להלן - "התקן") (המשך)

- התקן מציג מודל שליטה יחיד שייושם ביחס לכל הישויות המוחזקות, הן ישויות מוחזקות המצויות כיום בתחולת IAS 27 והן ישויות מוחזקות המצויות כיום בתחולת SIC 12.
- נסיבות "דה פקטו" יובאו בחשבון לצורך הערכת שליטה, כך שהתקן כולל למעשה מודל של שליטה אפקטיבית. כלומר, אם מתקיימת שליטה אפקטיבית יידרש איחוד דוחות.
- בהערכת קיומה של שליטה, יובאו בחשבון כל זכויות ההצבעה הפוטנציאליות שהן משמעותיות, גם אם אינן ניתנות למימוש באופן מיידי. בהתייחס לזכויות הצבעה פוטנציאליות, יש לבחון את המבנה שלהן, את הסיבות לקיומן וכן את התנאים של אותן זכויות.
- התקן כולל הנחיות יישום ורשימת אינדיקטורים לצורך הבחינה האם מקבל החלטות פועל כמנהל או סוכן בעת הכוונת פעילויות המוחזקות.
- התקן מספק הנחיות למקרים בהם משקיע יבחן שליטה ביחס לנכסים ספציפיים (silos) במקום לבחון שליטה ביחס לישויות משפטיות.
- התקן כולל הגדרה של זכויות מגנות (protective rights), בעוד שבתקינה הקיימת לא הייתה התייחסות לכך.
- שליטה נקבעת על פי חשיפה או זכאות לתשואות משתנות. תשואות משתנות הן נרחבות יותר מאשר הטבות כלכליות הנובעות מבעלות ואינן כוללות רק סיכונים והטבות (risk and rewards).
- התקן ייושם לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2013 או לאחר מכן בדרך של יישום למפרע. יישום מוקדם אפשרי, בכפוף למתן גילוי וכן בכפוף לאימוץ מוקדם של שני התקנים הנוספים שפורסמו במקביל - IFRS 11 הסדרים משותפים ו- IFRS 12 גילויים בדבר זכויות בישויות אחרות.

(ב) תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 11, הסדרים משותפים (להלן - "התקן")

- התקן מחליף את הנחיות IAS 31, זכויות בעסקאות משותפות (להלן - "IAS 31") ומתקן חלק מהנחיות IAS 28, השקעות בחברות כלולות.
- התקן מגדיר הסדרים משותפים ("Joint arrangement") כהסדרים עליהם ישנה שליטה (כהגדרתה ב- IFRS 10 לעיל) משותפת, ומחלקם לשתי קטגוריות: פעילויות משותפות ועסקאות משותפות.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרס 2011

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

(2) (המשך)

1. מערכת חדשה של תקנים חשבונאיים בנושא איחוד דוחות כספיים ונושאים נלווים (המשך)

(ב) תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 11, הסדרים משותפים (להלן - "התקן") (המשך)

להלן עיקרי השינויים:

- שליטה משותפת ("Joint control") הינה חלוקת שליטה מוסכמת וחוזית על הסדר, והיא מתקיימת רק כאשר נדרשת הסכמה פה אחד של הצדדים החולקים ביניהם את השליטה, בכדי לקבל החלטות לגבי פעילויות ההסדר הרלוונטיות.

- פעילויות משותפות ("Joint operations") - לצדדים בעלי השליטה המשותפת ישנן זכויות בנכסים הקשורים להסדר ומחויבויות לקיום ההתחייבויות הקשורות להסדר.

הטיפול החשבונאי בפעילויות משותפות דומה לטיפול החשבונאי לפי IAS 31 בנכסים בשליטה משותפת ובעסקאות בשליטה משותפת, כלומר הכרה בנכסים ובהתחייבויות וטיפול בהם לפי התקנים הרלוונטיים.

פעילויות משותפות כוללות הסדרים משותפים אשר אינם מאוגדים במבנה נפרד ("separate vehicle") (בדומה לנכסים בשליטה משותפת ועסקאות תחת שליטה משותפת, כהגדרתם ב- IAS 31), וכן כוללות הסדרים משותפים אשר מאוגדים כישות נפרדת אך הצורה המשפטית, או החוזית או סממנים אחרים מעידים על כך שלצדדים בעלי השליטה המשותפת ישנן זכויות בנכסים הקשורים להסדר ומחויבויות לקיום ההתחייבויות הקשורות להסדר.

- עסקאות משותפות ("Joint venture") - לצדדים בעלי השליטה המשותפת ישנן זכויות בנכסים נטו של ההסדר המשותף. עסקאות משותפות יטופלו לפי שיטת השווי המאזני בלבד, כלומר שיטת האיחוד היחסי בוטלה.

- עסקאות משותפות הינן כל ההסדרים המשותפים אשר מאוגדים כישות נפרדת ואשר אינם מהווים 'פעילות משותפת'. כלומר, עסקאות משותפות הינן הסדרים משותפים המאוגדים כישות נפרדת ואשר הצורה המשפטית, או החוזית או סממנים אחרים מעידים על כך שלצדדים בעלי השליטה המשותפת אין זכויות בנכסים הקשורים להסדר ואין להם מחויבויות לקיום ההתחייבויות הקשורות להסדר.

- טיפול חשבונאי באובדן שליטה משותפת כאשר לאחר מכן נותרת השפעה מהותית - התקן מבטל את ההוראה הקיימת לשערך לשווי הוגן את ההשקעה שנותרת בחברה הכלולה במועד אובדן השליטה המשותפת.

התקן ייושם לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2013 או לאחר מכן בדרך של יישום למפרע, אך קיימות הוראות פרטניות לאופן היישום למפרע במקרים מסוימים. יישום מוקדם אפשרי, בכפוף למתן גילוי וכן בכפוף לאימוץ מוקדם של שני התקנים הנוספים שפורסמו במקביל - IFRS 10 דוחות כספיים מאוחדים ו- IFRS 12 גילויים בדבר זכויות בישויות אחרות.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרס 2011

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

(2) (המשך)

1. מערכת חדשה של תקנים חשבונאיים בנושא איחוד דוחות כספיים ונושאים נלווים (המשך)

ג) תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 12, גילויים בדבר זכויות בישויות אחרות (להלן - "התקן")

התקן מכיל דרישות גילוי מקיפות ביחס לזכויות בחברות בנות, בהסדרים משותפים (ישויות בשליטה משותפת ועסקאות משותפות), בחברות כלולות ובישויות מובנות (structured entities).

ישויות מובנות הן ישויות שבנויות כך שזכויות הצבעה וזכויות דומות אינן הגורם הדומיננטי בקביעה מי שולט בהן. ההגדרה של זכויות בתקן היא רחבה וכוללת מעורבות חוזית ו/או לא חוזית שחושפת את החברה לשינויים בתשואות כתוצאה מביצועי הישות המוחזקת.

מטרת דרישות הגילוי החדשות היא לאפשר למשתמשים בדוחות הכספיים להבין את המהות והסיכונים הנובעים מהזכויות של החברה בישויות אחרות, וכן להבין את ההשפעה של אותן זכויות על המצב הכספי של החברה, תוצאות פעילותה ותזרימי המזומנים שלה. הדבר בא לידי ביטוי בדרישות גילוי נרחבות ומקיפות, בין השאר: שיקול דעת והנחות משמעותיות שבאו לידי ביטוי בקביעת מהותן של זכויות בישויות ובהסדרים, זכויות בחברות בנות, זכויות בהסדרים משותפים ובחברות כלולות וזכויות בישויות מובנות.

התקן ייושם לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2013 או לאחר מכן. יישום מוקדם אפשרי בכפוף לאימוץ מוקדם של שני התקנים הנוספים שפורסמו במקביל - IFRS 11 הסדרים משותפים ו- IFRS 10 דוחות כספיים מאוחדים. יחד עם זאת, ניתן לכלול את דרישות הגילוי הנוספות הנדרשות תחת IFRS 12 באופן מוקדם מבלי ליישם באימוץ מוקדם את התקנים הנוספים.

הקבוצה טרם החלה בבחינת ההשלכות של אימוץ התקנים על הדוחות הכספיים.

2. תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 13, מדידת שווי הוגן (להלן - "התקן")

תקן זה מחליף את ההנחיות לגבי אופן מדידת שווי הוגן המופיעות בתקני ה- IFRS השונים כך שהוא יהווה מקור יחיד להנחיות לגבי אופן מדידת שווי הוגן תחת ה- IFRS. לצורך כך התקן מגדיר מהו שווי הוגן, קובע מסגרת הנחיות לגבי אופן מדידת שווי הוגן וקובע דרישות גילוי חדשות בקשר למדידת שווי הוגן. התקן אינו קובע מתי יש למדוד שווי הוגן כך שהצורך במדידת שווי הוגן ימשיך להיקבע בהתאם לתקנים הקיימים כיום.

התקן יחול על נכסים, התחייבויות ומכשירים הוניים של הישות אשר נדרש או מותר למדוד אותם לפי שווי הוגן או אשר ניתן לגביהם גילוי על השווי ההוגן שלהם תחת תקני ה- IFRS הרלוונטיים. יחד עם זאת, התקן לא יחול על עסקאות תשלום מבוסס מניות אשר בתחולת תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 2 ועל עסקאות חכירה אשר בתחולת תקן חשבונאות בינלאומי IAS 17. כמו כן, התקן לא יחול על מדידות שדומות לשווי הוגן אך אינן שווי הוגן (כגון: מדידת שווי מימוש נטו של מלאי).

התקן ייושם לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2013. יישום מוקדם אפשרי בכפוף למתן גילוי. התקן ייושם באופן פרוספקטיבי כאשר דרישות הגילוי של התקן לא יחולו על מידע השוואתי לתקופות הקודמות ליישום לראשונה של התקן.

הקבוצה טרם החלה בבחינת ההשלכות של אימוץ התקן על הדוחות הכספיים.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרס 2011

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. סיווג מחדש:

- (1) בנתונים הכספיים ליום 31 במרס 2010 סווגה והוצגה בנפרד יתרת השקעות מוגבלות בגין פקדון המוחזק כבטחון לפרעונו של החוב למחזיקי אגרות חוב של חברה מאוחדת בסך של 20,450 אלפי ש"ח מסעיף השקעות והלוואות לזמן ארוך.
- (2) בנתונים הכספיים ליום 31 במרס 2010 סווגו מחדש יתרות נכסים מסים נדחים בסך של 38,767 אלפי ש"ח כנגד יתרת התחייבויות מסים נדחים, על מנת לשקף נכונה את יתרות המסים הנדחים הניתנות לקיזוז.
- (3) בנתונים הכספיים ליום 31 במרס 2010 סווגו מחדש יתרות השקעות בחברות 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. כתוצאה מהשינוי האמור ביצעה החברה סיווג מחדש כדלקמן: גידול של 22,329 אלפי ש"ח ביתרת ההשקעות בחברות כלולות, קיטון של 25,296 אלפי ש"ח ביתרת הלוואות לחברות כלולות וגידול של 2,967 אלפי ש"ח ביתרת נכסי מסים נדחים.
- (4) הוצאות הנהלה וכלליות בסך 6,966 אלפי ש"ח לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2010, סווגו לעלות ההכנסות.
הוצאות מכירה ושיווק בסך 3,397 אלפי ש"ח לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2010 סווגו לעלות ההכנסות.
- (5) בדוח על תזרימי המזומנים סווג מחדש סך של 4,612 אלפי ש"ח ממס הכנסה ששולם בפעילות שוטפת לפעילות השקעה.

ו. שערי חליפין ובסיס ההצמדה:

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

מדד בישראל		שער החליפין היציג של			תאריך הדוחות הכספיים:
"ידוע"	"בגין"	הדולר	הדולר הקנדי	היורו	
בסיס 1993	בסיס 1993	(ש"ח ל-1 דולר)	(ש"ח ל-1 דולר)	(ש"ח ל-1 יורו)	
212.73	213.15	3.481	3.594	4.949	31 במרס 2011
204.23	204.42	3.713	3.651	4.990	31 במרס 2010
210.89	211.67	3.549	3.555	4.738	31 בדצמבר 2010
%	%	%	%	%	שיעורי השינוי:
0.87	0.70	(1.92)	1.10	4.46	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2011
(0.95)	(0.86)	(1.64)	1.35	(8.29)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2010
2.28	2.66	(5.99)	(1.33)	(12.94)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2010

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרס 2011

ביאור 3 - מידע נוסף לדוח תזרים מזומנים

א. להלן מידע נוסף לדוח תזרים מזומנים בדבר פעולות שאינן במזומן:

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס	
2010	2010	2011
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	
53,585	19,102	29,284
-	6,300	-
4,795	-	-
-	1,306	410
-	-	240,000
-	-	8,647

פעולות שלא במזומן:

זכאים בגין רכישה באשראי של נכסים לא שוטפים
חייבים בגין מכירה באשראי של רכוש קבוע ונדל"ן
להשקעה
זכאים בגין רכישת מניות בחברה מאוחדת
זכאים בגין רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה
זכאים בגין דיבידנד
הלוואה לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה לצורך רכישת
זכויות שאינן מקנות שליטה (ראה גם ביאור 5ב')

ב. רכישת חברות שאוחדו לראשונה:

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
2010
אלפי ש"ח
(20,431)
113,860
(53,543)
440,483
32,408
-
(20,325)
(4,361)
(527,256)
15,745
2,884
(20,536)

הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
השקעות בחברות כלולות (כולל הלוואות לכלולה)
נכסים קבועים, נטו (כולל נדל"ן להשקעה)
התחייבויות לזמן ארוך
זכויות שאינן מקנות שליטה ליום הרכישה
עודפי עלות ומוניטין שנוצרו ברכישה
השקעות מוגבלות
השקעות והלוואות
חייבים בגין הסדר זיכיון
התחייבויות מסים נדחים, נטו
רווח מרכישת מניות בחברות מוחזקות

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרס 2011

ביאור 4 - התחייבויות תלויות

להלן פרטים על תביעות חדשות שנתקבלו, תביעות שהסתיימו ושינויים מהותיים בתביעות, ככל שהיו. בשאר התביעות לא חל שינוי מהותי מאז הדוח הכספי המבוקר ליום 31 בדצמבר 2010 (ראה ביאור 36 לדוחות הכספיים השנתיים).

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

כנגד סונול הוגשו תביעות על ידי נכי צה"ל המפעילים תחנות תדלוק, כמפורט בביאור 36א' לדוחות הכספיים השנתיים. במרס 2011 הוגשה תביעה נוספת לסעד הצהרתי. הנהלת החברה סבורה, בהסתמך על יועציה המשפטיים של סונול, כי בשלב מקדמי זה לא ניתן להעריך את סיכוייה.

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

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

ג. תביעות ייצוגיות

כנגד חברות הקבוצה הוגשו בקשות לתביעות ייצוגיות, כמפורט בביאור 36ג' לדוחות הכספיים השנתיים.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרס 2011

ביאור 4 - התחייבויות תלויות (המשך)

ג. תביעות ייצוגיות (המשך)

הצדדים	סכום התביעה	מהות התביעה	סיכויי התביעה
1. תביעה נגד סונול	תביעה בסך של כ- 11 ש"ח, בצירוף בקשה להכיר בה כבתביעה ייצוגית בסך של כ- 105 מיליון ש"ח.	תביעה כנגד סונול וחברה מאוחדת שלה, שעניינה גביית תוספת תשלום, כביכול בגין תדלוק בשירות מלא על אף תדלוק באמצעות התקני תדלוק אוטומטי ("דלקן") במשאבות לשירות עצמי.	בחודש אפריל 2011 אישר בית המשפט הסכם פשרה בתביעה, אשר אין לו השפעה מהותית על תוצאות הפעילות של החברה.
2. תביעה נגד גרנית, סונול וחברות דלק אחרות	בקשה לאישור תביעה כתובענה ייצוגית מנובמבר 2010 בסכום כולל המוערך בכ - 2.9 מיליארד ש"ח.	עניינה של הבקשה הוא בטענה כי חברות הדלק מפירות את הוראות חוק הפיקדון, בסירובן להשיב את דמי הפיקדון ששולמו בעבור מיכלי המשקה שנרכשו בחנויות הנוחות הממוקמות בתחנות הדלק השונות. כמו כן, הבקשה כוללת טענה לפיה חנויות הנוחות גובות מע"מ גם על רכיב דמי הפיקדון, בניגוד לחוק. ב"כ המבקשים הודיע כי בכוונתם להגיש בקשת הסתלקות מהתביעה ומבקשת האישור.	להערכת החברה, בהתבסס על הערכת הנהלת גרנית המתבססת על יועציה המשפטיים של סונול, מוערכים סיכויי התביעה כנמוכים מ - 50%.
3. תביעה נגד סונול וחברות דלק אחרות	בקשה לאישור תביעה כתובענה ייצוגית מחודש ינואר 2011 בסך של כ - 200 מיליון ש"ח.	לטענת התובעים, החברות הפרו את החוק בכל הנוגע לזיהום מים וגרמו לזיהום מי תהום ולנזקים. התביעה הוגשה בעקבות כתב אישום שהוגש נגד החברה ו- 3 חברות דלק נוספות.	להערכת החברה, בהתבסס על הערכת הנהלת גרנית המתבססת על יועציה המשפטיים של סונול, בשלב מקדמי זה לא ניתן להעריך את סיכויי התביעה.
4. תביעה נגד סונול	תביעה ובקשה לאישורה כתובענה ייצוגית מחודש מרס 2011 בסכום כולל המוערך ע"י התובע בכ - 899 מיליון ש"ח.	עניינה של התביעה טענת לקוח "דלקן" כי סונול גבתה ממנו (ומיתר ציבור המתדלקים באמצעות מערכת הדלקן) מחיר גבוה בגין רכישת סולר מאשר זה שהיה נהוג בתחנות וכבלה את לקוחות הדלקן ועל כן הם זכאים להשבת כספים מסונול.	להערכת החברה, בהתבסס על הערכת הנהלת גרנית המתבססת על יועציה המשפטיים של סונול, בשלב המקדמי בו מצוי ההליך לא ניתן להעריך את סיכויי הבקשה לאישור התובענה כתובענה ייצוגית.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרס 2011

ביאור 4 - התחייבויות תלויות (המשך)

ג. תביעות ייצוגיות (המשך)

הצדדים	סכום התביעה	מהות התביעה	סיכויי התביעה
5. תביעה נגד סונול וחברות דלק אחרות	תביעה ובקשה לאישורה כתובענה ייצוגית מאוקטובר 2010 בסך כולל של כ-1.2 מיליארד 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 ואת יכולתם של גורמים מתחרים לחדור לשוק באופן אפקטיבי.	להערכת החברה, בהתבסס על הערכת הנהלת גרנית המתבססת על יועציה המשפטיים של סונול, ההערכה היא כי סיכויי התביעה נמוכים מ- 50%.
6. תביעה נגד סונול	תביעה ובקשה לאישורה כתובענה ייצוגית מחודש אפריל 2011 בסך 33.6 מיליון ש"ח.	עניינה של התביעה בטענות המבקש כי סונול גובה מלקוחות הקשורים עימה בהסכם דלקן תשלום בגין תוספות "לילה", "שבת" או "חג", גם כאשר לקוחות אלה מתדלקים במשאבות המיועדות לתדלוק עצמי וללא קבלת שירות ממתדלקי התחנה, וזאת בשונה מלקוחות "מזדמנים" המתדלקים בשירות עצמי.	להערכת החברה, המתבססת על הערכת הנהלת גרנית המתבססת על יועציה המשפטיים של סונול, בשלב המקדמי בו מצוי ההליך לא ניתן להעריך את סיכויי התביעה.
7. תביעה נגד סופרגז	תביעה ובקשה לאישורה כתובענה ייצוגית נגד סופרגז וחברה בת של סופרגז מיוני 2010, בסכום של כ- 168 מיליון ש"ח.	עניינה של התביעה בטענה כי סופרגז גבתה עמלה מלקוחות המשלמים את חשבון הגז באמצעות הבנק, בניגוד להוראות הדין.	במסגרת שיחות בין ב"כ הצדדים, הודיע ב"כ המבקש על כוונתו להסתלק מהתובענה. בהתאם לכך, להערכת החברה, בהתבסס על הערכת הנהלת גרנית המתבססת על יועציה המשפטיים של סופרגז, הסיכויים שהתובענה תסולק עולים על 50%. כמו כן, ההערכה היא שההסתברות שבקשת אישור התביעה כתובענה ייצוגית תדחה (במקרה שלא תסולק) עולה על 50%.
8. תביעה נגד סופרגז וחברות גז אחרות	תביעה ובקשה לאישורה כתובענה ייצוגית בסכום כולל המוערך בכ-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 נמצאים במגעים מתקדמים לכריתתו של הסכם פשרה מתוקן נוסף, ובהתאם לכך להערכת החברה, בהתבסס על הערכת הנהלת גרנית המסתמכת על יועציה המשפטיים של סופרגז, הסיכויים שהצדדים יגיעו להסכם פשרה נוסף עולים על 50%. להערכת החברה, בהתבסס על הערכת הנהלת גרנית המסתמכת על הנהלת סופרגז, ההפרשה שבוצעה נאותה.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרס 2011

ביאור 4 - התחייבויות תלויות (המשך)

ג. תביעות ייצוגיות (המשך)

הצדדים	סכום התביעה	מהות התביעה	סיכויי התביעה
9. תביעה נגד סופרגז וחברות גז אחרות	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 בבתיים משותפים אשר כפועל יוצא ממנה נפגעים לכאורה רוכשי הדירות, כאשר הם משלמים כספים עודפים מעבר לסכום הנהוג בתנאי תחרות הן על החיבור הראשוני והן עבור הצריכה.	להערכת החברה, בהתבסס על הערכת הנהלת גרנית המתבססת על יועציה המשפטיים של סופרגז, ההסתברות שבקשת האישור תידחה עולה על 50%.
10. תביעה נגד סופרגז וחברות גז אחרות	תביעה ובקשה לאישורה כתובענה ייצוגית מחודש פברואר 2011 נגד סופרגז וחברות גז אחרות בסכום אשר טרם כומת.	עניינה של התביעה בטענה כי חברות הגז משווקות ללקוחותיהן גפ"מ, כשהוא בטמפרטורה ובלחץ אטמוספרי הגבוהים מהתנאים בהם, לפי הנטען, רוכשות חברות הגז את הגפ"מ ו/או מהתנאים בהם יש למכור את הגפ"מ בהתאם לתקני מסחר בינ"ל ולפיכך, לטענת התובעים, חברות הגז מוכרות מוצר נחות מהמוצר אותו רוכשות, בניגוד לחוק הגנת הצרכן, ובכך מתעשרות שלא כדין לטענת התובעים.	להערכת החברה, בהתבסס על הערכת הנהלת גרנית המתבססת על יועציה המשפטיים של סופרגז, לא ניתן בשלב מקדמי זה להעריך את סיכויי התביעה.
11. תביעה נגד סופרגז	תביעה ובקשה לאישורה כתובענה ייצוגית נגד סופרגז מחודש מרס 2011 בסך של כ-42 מיליון ש"ח.	עניינה של התביעה בטענה כי חברות הגז, ובהן סופרגז, מפרות באופן שיטתי את הוראות סעיף 8 לצו יציבות המחירים המצרכים והשירותים (הוראת שעה) (מחירים מירביים למוצרי נפט), התשנ"ו - 1996 ומחייבות את לקוחותיהן בגין שירותים המסופקים על ידן ללקוחות בנוסף על החיוב בגין אספקת הגז, ובכך מפרות חובה חקוקה ומתעשרות על חשבון הלקוחות שלא כדין.	להערכת החברה, בהתבסס על הערכת הנהלת גרנית בהסתמך על יועציה המשפטיים של סופרגז, לא ניתן בשלב מקדמי זה להעריך את סיכויי התביעה.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרס 2011

ביאור 4 - התחייבויות תלויות (המשך)

ד. תביעות נוספות

הצדדים	סכום התביעה	מהות התביעה	סיכויי התביעה
1. תביעה נגד סונול	תביעה נגד סונול לסעד כספי בסך של כ- 9 מיליון ש"ח.	תביעה כספית בגין סכומים שונים שלטענת התובעת, סונול חייבת לה. לנוכח פסק דין במסגרת תביעה של סונול נגד התובעת, המהווה מעשה בית דין באופן המחייב את דחייתן של חלקן המכריע של טענות התובעת בתביעה נגד סונול, ביקשה התובעת לתקן את תביעתה ולהגיש כתב תביעה מתוקן.	להערכת החברה, בהתבסס על הערכת הנהלת גרנית המתבססת על יועציה המשפטיים של סונול, סיכוייה של התביעה כנגד סונול להתקבל הינם נמוכים מ - 50%.
2. תביעה נגד סונול	תביעה לסעד הצהרתי בנוגע לאופן הצמדת דמי השכירות, וכן סעד כספי בסך של כ- 6.7 מיליון ש"ח.	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.	הצדדים חתמו על מכתב הסכמות לפיו שילמה סונול לתובע עבור הפרשי הצמדה עד לחודש ספטמבר 2011. הסכום ששולם אינו עולה באופן מהותי על הסכום שהופרש. בנוסף, הצדדים מנהלים משא ומתן לפשרה בנוגע למנגנון הצמדה עתידי לדמי השכירות.
3. תביעה נגד סונול	כ - 18 מיליון ש"ח	במרס 2011 הוגשה כנגד סונול תביעה לסעד כספי ע"י חברה עמה נחתם הסכם להקמת והפעלת תחנת תדלוק, בטענה כי סונול הפרה את ההסכם עמה.	להערכת החברה, בהתבסס על הערכת הנהלת גרנית בהסתמך על יועציה המשפטיים של סונול, לא ניתן בשלב זה להעריך את סיכויי התביעה.
4. תביעה נגד ניטרון כימטק ונושאי משרה לשעבר	כ- 6 מיליון ש"ח (במסגרת תביעה שכנגד מאפריל 2011 בתביעה של ניטרון נגד התובעת בסך 4 מיליון ש"ח, לסעדי אכיפה, הצהרתיים וצו מניעה קבוע).	תביעה בגין נזקים נטענים אשר נגרמו לתובעת שכנגד עקב אי עמידה נטענת של ניטרון בהסכם עימה.	להערכת החברה, בהתבסס על הערכת הנהלת גרנית בהסתמך על יועציה המשפטיים של ניטרון, נוכח השלב המקדמי בו מצוי ההליך לא ניתן להעריך את סיכויי התביעה.

ה. תביעות נוספות ודרישות חוב מרשויות מקומיות (ברובן משפטיות ובסכומים לא מהותיים) הנובעות ממהלך העסקים הרגיל הוגשו כנגד חברות הקבוצה.

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

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרס 2011

ביאור 5 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח

א. רכישת קרקע ברמלה:

בחדש ינואר 2011 התקשרה חברה מאוחדת בהסכם לרכישת הזכויות לגבי מגרש בשטח של כ-31,650 מ"ר ברמלה, שמהווה חלק מהשטח הידוע כפרויקט גינדי סיטי ברמלה (להלן - "הסכם המכר" ו-"המגרש") מאת גינדי השקעות פרויקטים 2006 בע"מ (להלן - "המוכרת").

בתמורה למגרש התחייבה החברה המאוחדת לשלם 100 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ). סך של 20 מיליון ש"ח הופקד בסמוך לאחר חתימת הסכם המכר בפקדון נאמנות.

יתרת התמורה בסך של 80 מיליון ש"ח הופקדה לאחר תום תקופת הדוח בפקדון נאמנות ותשולם במועד הסגירה כנגד המצאת מסמכים על ידי המוכרת. נכון לתאריך הדוח הכספי טרם התקבלו המסמכים על פי הסכם המכר. אם מועד הסגירה יידחה מעבר ל-1 ביולי 2011, תהיה החברה רשאית לבטל הסכם זה.

המגרש מיועד להקמת קניון בשטח ברוטו של 31,500 מ"ר (עיקרי + שירות).

למועד הדוח, כוונת החברה המאוחדת לממן את רכישת המגרש ואת הבנייה באמצעות מימון בנקאי ו/או מימון מחברת האם.

סמוך למועד פרסום הדוח הושלם ה-Closing לעסקה.

ב. רכישת שלושה מגדלי משרדים ביוסטון טקסס, ארה"ב:

בחדש פברואר 2011 השלימה חברת Three Galleria Office Buildings, LLC, אשר הינה חברה אמריקאית המוחזקת בעקיפין בשיעור של 90% על ידי החברה (להלן - "הרוכשת"), עם צד שלישי (להלן - "המוכר"), רכישה של שלושה מגדלי משרדים ביוסטון, ארה"ב (להלן - "ההסכם"), הכל כמפורט להלן:

(1) הנכסים הנרכשים

בהתאם להסכם, רכשה הרוכשת את מלוא הזכויות בשלושה מגדלים המשמשים למשרדים, בשטח כולל של כ-99,000 מ"ר (SQF 1,065,789) (ללא זכויות בניה נוספות), הממוקמים באזור גלריה שביוסטון, טקסס, ארה"ב, המהווים חלק מקומפלקס הכולל שטחי מסחר, שני בתי מלון יוקרתיים וחניונים (במבנה משפטי של קונדומיניום). כ-3,774 מקומות חניה משרתים את המגדלים, על פי הסכם ארוך טווח עם בעלי הנכס המסחרי שמהווה חלק ממבנה הקונדומיניום, אשר הומחה לרוכשת.

(2) התמורה

התמורה עבור הנכסים עמדה על סך כולל של 176 מיליון דולר ארה"ב, אשר מתוכם קוזז סך של כ-22 מיליון דולר ארה"ב, אשר הופקד בנאמנות, בגין התחייבויות קיימות של המוכר לשוכרים קיימים ולמתווכים, אשר הרוכשת לקחה על עצמה.

(3) מימון הרכישה

הרכישה מומנה באמצעות הלואה (non recourse) בסך 130 מיליון דולר ארה"ב והיתרה באמצעות הון עצמי. הריבית על ההלוואה הינה ריבית קבועה בשיעור של 5.998%. ההלוואה הינה לתקופה של 10 שנים כשבשנה הראשונה תשולם ריבית בלבד ולאחר מכן קרן+ריבית לפי אמורטיזציה של 30 שנה.

להבטחת ההלוואה שעבדה הרוכשת את הנכסים הנרכשים וכל הזכויות הנלוות הנובעות מהם. בנוסף העמידה החברה ערבות מוגבלת בסך של כ-5 מיליון דולר ארה"ב, אשר ניתנת למימוש רק במספר מקרים מסוימים שהוגדרו בהסכם ההלוואה, וכן התחייבה החברה לשיפוי המממן על נזקיו במקרה של הפרות מסוימות של התחייבויות הרוכשת בהסכם ההלוואה.

(4) דמי תיווך

בגין איתור הנכס, ייזום העסקה וקידומה שילמה החברה דמי ייזום ותיווך בסך של כ-1.3 מיליון דולר ארה"ב.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרס 2011

ביאור 5 -

עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

ב. רכישת שלושה מגדלי משרדים ביוסטון ארה"ב: (המשך)

(5) הסכם לניהול הנכסים הנרכשים, השותפים ברוכשת

10% הנותרים מהזכויות ברוכשת מוחזקים בעקיפין על ידי בעלי חברת הניהול (להלן - "השותף").

החברה העמידה לשותף הלוואה בסך של כ-2.5 מיליון דולר ארה"ב למימון חלק מחלקו של השותף בהון הנדרש לרכישה (להלן - "הלוואת השותף"). הלוואת השותף תוחזר לחברה בתוך שלוש שנים, בשלושה תשלומים שווים שישולמו כל שנה, בתוספת ריבית שנתית בשיעור של 6.998% לשנה. להבטחת הלוואת השותף שיעבד השותף לטובת החברה את זכויותיו ברוכשת, לרבות זכויותיו לקבלת חלוקות ממנה וכן העמיד ערבות אישית.

בנוסף התקשרה הרוכשת עם חברת הניהול, בהסכם לניהול הנכסים הנרכשים, בתמורה לדמי ניהול בשיעור 2.25% מההכנסות ברוטו מהנכסים הנרכשים. הסכם הניהול קובע עוד כי לכל צד זכות לבטל את הסכם הניהול בכל עת בהודעה מראש של 30 יום.

(6) בדוחות כספיים אלו השווי ההוגן של הנכסים הנרכשים נקבע לפי הערכת שמאי בלתי תלוי בסך של כ-183 מיליון דולר ארה"ב (637 מיליון ש"ח).

ג. מינוי משנה פעיל ליו"ר דירקטוריון החברה:

ביום 16 בינואר, 2011, אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישור והמלצת ועדת הביקורת של החברה, כי מר מנחם עינן, מנכ"ל החברה לשעבר (להלן - "מר עינן"), יקודם וימנה כמשנה פעיל ליו"ר דירקטוריון החברה. בתפקידו זה יחשב מר עינן כאחד משני סגני יו"ר הדירקטוריון אשר רשאי הדירקטוריון לבחור, כאמור בתקנון החברה, וזאת בנוסף לגב' דנה עזריאלי, המכהנת, נכון למועד דוח זה, כסגן יו"ר פעיל ליו"ר הדירקטוריון מחודש יוני 2010. מר עינן יהיה אחראי, בתפקידו החדש, על התחומים האסטרטגיים הקשורים בהמשך התפתחותה העסקית של הקבוצה ומימוש חזונה ארוך הטווח. המינוי נכנס לתוקף ביום 1 באפריל 2011. בהתאם להסכם ניהול שנחתם בין החברה לבין מר עינן מיום 1 במרס 2010, יותרו תנאי הסכם הניהול עם מר עינן על כנם.

ד. מינוי מנכ"ל החברה ואישור תנאי כהונתו:

ביום 16 בינואר 2011 אישר דירקטוריון החברה את מינויו של מר שלמה שרף (להלן - "מר שרף") לתפקיד המנכ"ל, החל מיום 1 באפריל 2011 וכן את תנאי התקשרות החברה בהסכם למתן שירותי ניהול עם חברה בבעלותו המלאה של מר שרף (להלן - "חברת הניהול").

חברת הניהול תהא זכאית לתשלום חודשי קבוע של 250,000 ש"ח, צמוד למדד המחירים לצרכן, שפורסם ביום 14 בדצמבר 2010, וזכאית להטבות נלוות, לרבות העמדת כלי רכב (קבוצה 7), או לחילופין החברה תישא בכל עלויות הוצאות הרכב שנרכש על ידי מר שרף או על ידי חברת הניהול (לרבות פחת) וטלפונים.

בנוסף חברת הניהול תהא זכאית, אחת לשנה, לתגמול שנתי בסך 1,000,000 ש"ח אשר ישולם בשני תשלומים חצי שנתיים. הסכום כאמור יוצמד למדד המחירים לצרכן.

בדומה לתנאי תוכנית הקצאת יחידות פאנטום הקיימת בחברה, בחודש אפריל 2011 הוענקו לחברת הניהול 284,527 יחידות פאנטום בשווי כולל של 9 מיליון ש"ח לפי מחיר בסיס שנקבע לפי מחיר מניה ממוצע בחודש מרס 2011, שעמד על 98 ש"ח.

הסכם הניהול הינו לתקופה של שלוש שנים ממועד כניסתו לתוקף של ההסכם (להלן - "התקופה הראשונה") ויתחדש אוטומטית בכל פעם לשנה אחת.

כל אחד מהצדדים להסכם יוכל להביא את ההסכם לידי סיום, לפי שיקול דעתו, בהודעה מוקדמת בכתב, שתימסר לצד השני 6 חודשים מראש.

בנוסף, תהיה זכאית חברת הניהול לגמול הסתגלות בסך השווה ל-3 תשלומים חודשיים.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרס 2011

ביאור 5 -

עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

ד. מינוי מנכ"ל החברה ואישור תנאי כהונתו: (המשך)

במידה וסיום כהונתו של מר שרף תהיה ביוזמת החברה, יהיה מר שרף זכאי לגמול הסתגלות כדלקמן:

- (1) ניתנה ההודעה במהלך התקופה הראשונה - סך השווה ל-6 תשלומים חודשיים.
- (2) ניתנה ההודעה לאחר התקופה הראשונה - סך השווה ל-12 תשלומים חודשיים.

על אף האמור לעיל, קבוצת עזריאלי תהא רשאית להביא את ההסכם לידי סיום לאלתר, ללא הודעה מוקדמת וללא תשלום התמורה בגין הודעה מוקדמת או גמול הסתגלות, בהתקיים אחד מאלה:

- (1) החברה ו/או המנהל הורשעו בעבירה שיש עימה קלון.
- (2) החברה ו/או המנהל הפרו הפרה יסודית את חובת האמונים כלפי קבוצת עזריאלי.

ה. עדכון לעסקת רכישת 100% מניות ניטרון כימטק בע"מ (להלן - "ניטרון")

בהמשך לאמור בביאור 37 בדוחות השנתיים בדבר רכישת 100% מניות ניטרון, סמוך לאחר השלמת העסקה, נתגלו חילוקי דעות בין ג'י.אי.אס למוכרים והצדדים ניהלו משא ומתן לפתרון. בחודש מארס 2011 נחתמה תוספת להסכם מכירת המניות, על פיה ויתרה המוכרת על תשלום התמורה העתידית. כתוצאה מהאמור, רשמה הקבוצה רווח בסך של כ- 6.6 מיליון ש"ח, במסגרת הכנסות אחרות בדוח רווח והפסד לרבעון הראשון לשנת 2011.

ו. בחודש פברואר 2011 רכשה החברה המאוחדת ג'י.אי.אס 49% נוספים ממניות פיוריטק ג'י.אי.אס, חברה בשליטתה, וכך עלה שיעור הבעלות באותה חברה ל-100%. הרכישה נעשתה בתמורה לסך של 650,000 דולר ארה"ב וכן תמורה עתידית נוספת שאינה מהותית, המותנית בהתקיים תנאים המוגדרים בהסכם. ההפרש בין התמורה לבין השינוי בזכויות שאינן מקנות שליטה בסך של 2,076 אלפי ש"ח, נזקף לקרן הון.

ז. ביום 29 במרץ 2011, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 240 מיליון ש"ח (המגלם 1.98 ש"ח למניה), אשר שולם ביום 27 באפריל 2011.

ביאור 6 -

דיווח מגזרי

א. כללי:

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

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

להלן מפורטים מגזרי הפעילות של החברה:

מגזר א' - מרכזי המסחר והקניונים.

מגזר ב' - שטחי השכרה למשרדים ואחרים.

מגזר ג' - גרנית הכרמל.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרס 2011

ביאור 6 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות:

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2011

מאחד אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	גרנית הכרמל אלפי ש"ח	שטחי השכרה למשרדים ואחרים אלפי ש"ח	מרכזי המסחר והקניונים אלפי ש"ח	
1,783,496	238	1,491,188	96,826	195,244	הכנסות:
					סך הכנסות מחיצוניים
1,472,344	18	1,415,929	21,485	34,912	סך הוצאות המגזר
311,152	220	75,259	75,341	160,332	רווח המגזר
					רווח, נטו מהתאמת שווי הוגן
17,592	-	390	16,842	360	של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
(20,217)					הוצאות לא מיוחסות
(122,865)					הוצאות מימון, נטו
29,421					הכנסות אחרות, נטו
(4,849)					חלק החברה בתוצאות חברות
210,234					כלולות, נטו ממס
					רווח לפני מסים על ההכנסה
18,046,161	-	5,168,415	4,328,494	8,549,252	מידע נוסף:
4,035,656					נכסי מגזר (**)
22,081,817					נכסים שלא הוקצו (*)
					סך הכל נכסים במאחד

(*) בעיקר נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר בסך של כ-1,948 מיליון ש"ח ונכסים פיננסיים זמינים למכירה בסך של כ-1,765 מיליון ש"ח.

(**) הסך הכולל של נכסי מגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים, ליום 31 במרס 2011, מסתכם לסך של כ-4.3 מיליארד ש"ח לעומת כ-3.7 מיליארד ש"ח ב-31 בדצמבר 2010. השינוי נובע מרכישת מגדלי משרדים בטקסס, כמבואר בביאור 5 לדוח הכספי.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרס 2011

ביאור 6 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות: (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2010

מרכזי המסחר והקניונים אלפי ש"ח	שטחי השכרה למשרדים ואחרים אלפי ש"ח	גרנית הכרמל אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	מאוחד אלפי ש"ח	
180,002	81,915	1,292,003	-	1,553,920	הכנסות:
32,387	15,987	1,256,401	-	1,304,775	סך הכנסות מחיצוניים
147,615	65,928	35,602	-	249,145	סך הוצאות המגזר
(3,699)	(6,577)	(1,702)	-	(11,978)	רווח המגזר
					הפסד, נטו מהתאמת שווי הוגן
					של נדל"ן להשקעה ונדל"ן
					להשקעה בהקמה
				(19,757)	הוצאות לא מיוחסות
				(37,923)	הוצאות מימון, נטו
				22,579	הכנסות אחרות, נטו
				(2,282)	חלק החברה בתוצאות חברות
				199,784	כלולות, נטו ממס
					רווח לפני מסים על ההכנסה
7,623,334	3,529,976	4,317,474	-	15,470,784	מידע נוסף:
				1,962,548	נכסי מגזר
				17,433,332	נכסים שלא הוקצו (*)
					סך הכל נכסים במאוחד

(*) בעיקר נכסים פיננסיים זמינים למכירה בסך של כ-1,687 מיליון ש"ח.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרס 2011

ביאור 6 -

דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות: (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 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	
6,343,922	642	5,252,470	331,973	758,837	הכנסות:
					סך הכנסות מחיצוניים
5,284,121	49	5,074,980	67,869	141,223	סך הוצאות המגזר
1,059,801	593	177,490	264,104	617,614	רווח המגזר
					רווח, נטו מהתאמת שווי הוגן של
					נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה
					בהקמה
890,696	-	(1,080)	118,278	773,498	
(71,297)					הוצאות לא מיוחסות
(362,802)					הוצאות מימון, נטו
52,243					הכנסות אחרות, נטו
					חלק החברה בתוצאות חברות כלולות,
(21,378)					נטו ממס
1,547,263					רווח לפני מסים על ההכנסה
					מידע נוסף:
17,085,198	-	4,921,319	3,674,878	8,489,001	נכסי המגזר
4,258,180					נכסים שלא הוקצו (*)
21,343,378					סך הכל נכסים במאחד

(*) בעיקר נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר בסך של כ-2,235 מיליון ש"ח ונכסים פיננסיים זמינים למכירה בסך של כ-1,790 מיליון ש"ח.

ביאור 7 -

אירועים מהותיים לאחר תום תקופת הדיווח

- א. בדבר תביעות משפטיות שהתקבלו לאחר תאריך הדוחות הכספיים ראה ביאור 4 לדוחות הכספיים.
- ב. ביום 18 במאי 2011 החליט דירקטוריון גרנית על חלוקת דיבידנד לבעלי המניות בסך של 15 מיליון ש"ח. היום הקובע הינו 25 במאי 2011, יום האקס נקבע ל-26 במאי 2011 ויום התשלום נקבע ל-7 ביוני 2011.