



קבוצת עזריאלי בע"מ
דוח רבעוני
ליום 30 ביוני 2011

חלק א'
דוח דירקטוריון

חלק ב'
עדכונים לתיאור
עסקי התאגיד

חלק ג'
דוחות כספיים מאוחדים
ליום 30 ביוני 2011





חלק א'
דוח הדירקטוריון
ליום 30 ביוני 2011



קבוצת עזריאלי בע"מ

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

לששת ושלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2011

דירקטוריון קבוצת עזריאלי בע"מ מתכבד בזאת להגיש את דוח הדירקטוריון לששת החודשים ולשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2011 (להלן: "תקופת הדוח" ו"הרבעון", בהתאמה), בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

הסקירה שתובא להלן הינה מצומצמת בהיקפה ומתייחסת לאירועים ולשינויים שחלו במצב ענייני החברה בתקופה הדוח, אשר השפעתם מהותית, ויש לעיין בה ביחד עם פרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי ליום 31 בדצמבר, 2010, הדוחות הכספיים ודוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנה שנסתיימה באותו מועד וכן העדכון לפרק עסקי התאגיד, דוח הדירקטוריון והדוח הכספי ליום 31 במרץ, 2011.

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 פיננסים.

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

הנתונים המופיעים בדוח הדירקטוריון הינם על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 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 30 ביוני 2011.

הנהלת החברה מכירה בחשיבות השקיפות למשקיעים, לבעלי מניות, לבעלי האג"ח ולאנליסטים ורואה בכל אלה כשותפים לדרך. לפיכך החליטה החברה לאמץ מדיניות לפיה דוח 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.

בדגשים שלהלן 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.

דגשים עיקריים לתקופת הדוח שהסתיימה ביום 30 ביוני 2011

כ- 388 מיליון ש"ח רווח נקי ברבעון.

הרווח הנקי של החברה (במאוחד) בתקופת הדוח הינו 388 מיליון ש"ח בהשוואה ל-62 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. **גידול של כ- 526%.**

כ-9% צמיחה נוספת בנתוני ה- NOI

כ- 239 מיליון ש"ח בתקופת הדוח בהשוואה לסך של כ- 219 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, בעיקר מגידול בהכנסות משכר דירה ומרכישת נכסים חדשים.

כ-5% גידול בנתוני ה- NOI מנכסים דומים במגזר הקניונים

בתקופת הדוח ה- same property NOI **במגזר מרכזים מסחריים וקניונים** הסתכם בכ-160 מיליון ש"ח לעומת כ- 152 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

כ-6% גידול בנתוני ה- NOI מנכסים דומים במגזר שטחי משרדים להשכרה ואחרים

בתקופת הדוח ה- same property NOI **במגזר שטחי משרדים ואחרים** הסתכם בכ-71 מיליון ש"ח לעומת כ- 67 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

כ-14% גידול בנתוני ה- FFO המיוחס לפעילות הנדל"ן המניב

FFO נדל"ן מניב הסתכם בכ-326 מיליון ש"ח בתקופת הדוח, לעומת כ-285 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. לחישוב ראו סעיף 1.1.5 לדוח זה.

כ-11% תשואת ה- FFO המיוחס לפעילות הנדל"ן בלבד

ביחס לשווי החברה בבורסה סמוך למועד פרסום דוח זה (18.8.11). לחישוב ראה סעיף 1.1.5 לדוח זה.

כ-7.9% שיעור היוון משוקלל (CAP RATE) הנגזר מהנדל"ן המניב

בדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2011, על בסיס NOI פרופורמה של 1,012 מיליון ש"ח. לחישוב ראה סעיף 1.1.4 לדוח זה.

עדכון שמאויות לנכסים בישראל ליום 30.6.11

עליית ערך נדל"ן להשקעה בניכוי מס הגדילה את הרווח במהלך הרבעון בכ- 278 מיליון ש"ח (ע"י שמאי חיצוני בלתי תלוי).

רכישות חדשות, ייזום והקמה והשבחת נכסים קיימים

בתקופת הדוח הושלמה רכישת הקרקע ברמלה, רכישת מגדלי המשרדים ביוסטון, טקסס, זכייה במכרז דרום הקריה, והקדמת פתיחת הקניונים בהקמה בקרית אתא ובעכו לסוף אוגוסט/תחילת ספטמבר 2011.

שיעור התפוסה נותר גבוה מאד (ממוצע)

שיעור התפוסה ליום 30 ביוני 2011 עומד על קרוב ל-100%.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

1.1 כללי

1.1.1 התפתחויות עיקריות בתקופת הדוח ולאחריה

עסקאות בקשר עם נדל"ן להשקעה

התקשרות בהסכם לרכישת מחצית הזכויות בקניון "עיר ימים"

ביום 15 באוגוסט, 2011 התקשרה החברה בהסכם מכר מותלה ("הסכם המכר") לרכישת מחצית הזכויות בקניון "עיר ימים" בנתניה ("הקניון") משיכון ופיתוח ישראל בע"מ ("המוכר"). המחצית האחרת של הזכויות בקניון מוחזקת ע"י צד ג' ("השותף"). הקניון מצוי בשלבים אחרונים של בניה ולהערכת המוכר נכון למועד דוח זה, צפוי להיפתח לקהל בתחילת שנת 2012. בתמורה לממכר התחייבה החברה לשלם סך של כ-350 מליון ₪ (בתוספת מע"מ). כמו כן, תידרש החברה להערכתה להשקעה של כ-40 מליון ₪ לשם השלמת הפרויקט והקמת הקניון. ביצוע הסכם המכר מותנה בשלושה תנאים - אי מימוש זכות הסירוב על ידי השותף, קבלת אישור הממונה על ההגבלים העסקיים, ככל שידרש, וקבלת הסכמת בנק לאומי לישראל בע"מ אשר העמיד למוכר ולשותף הסכם ליווי בנקאי לבניית הקניון. לפרטים נוספים אודות הסכם המכר ראה דיווחי החברה מהימים 21 ביולי, 2011 ו-16 באוגוסט, 2011 (מס' אסמכתא: 2011-01-218727 ו-2011-01-242088 בהתאמה).

הערכות החברה בעניין ההשקעות והעלויות הצפויות, מועד פתיחת הקניון לקהל והתקיימות התנאים לביצוע הסכם המכר הן מידע צופה פני עתיד כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס על הערכות סובייקטיביות של החברה למועד הדוח ואין כל וודאות בהתממשותן, כולן או חלקן, או שהן עשויות להתממש באופן שונה מהותית, בין היתר, בשל גורמים שאינם בשליטתה.

זכייה במכרז לרכישת זכויות חכירה במגרש בדרום הקריה בתל אביב

ביום 30 במאי 2011 זכתה החברה במכרז מטעם מנהל מקרקעי ישראל לרכישת זכויות החכירה במגרש בשטח של כ-9.4 דונם בדרום הקריה בתל אביב ("המגרש"). המגרש מיועד לבניית פרויקט משרדים ומסחרבתיקף של כ-125 אלפי מ"ר שטח בנוי (ברוטו) עילי וכן כ-61 אלפי מ"ר קומות תת קרקעיות. בתמורה לחכירת המגרש, שילמה החברה למנהל מקרקעי ישראל סך של 522 מליון ₪ (לא כולל מע"מ) וכ-39 מליון ₪ הוצאות פיתוח. החברה מעריכה כאומדן ראשוני, כי סך עלויות התכנון, הוצאות רישוי ופיתוח ועלויות הקמה הנדרשות להקמת הפרויקט על המגרש עומד בטווח של כ-1,000-900 מליוני ₪. למועד הדוח, בכוונת החברה לממן את רכישת המגרש ואת הבנייה ממקורות עצמיים של החברה ו/או באמצעות מימון בנקאי. במסמכי המכרז התחייבה החברה להשלים את הקמת הפרויקט בתוך 60 חודשים, ואת חלק מהעבודות בתוך 36 חודשים. בנוסף בגין הרכישה שילמה החברה בחודש יולי 2011 מס רכישה בסך של כ-27 מליון ₪. לפרטים נוספים ראה דיווחי החברה מהימים 29 במאי, 2011 ו-30 במאי, 2011 (מס' אסמכתא: 2011-01-165339 ו-2011-01-167994 בהתאמה), הנכללים במסגרת דוח זה על דרך ההפניה.

הערכות החברה בעניין ההשקעות והעלויות הצפויות, המימון הבנקאי והמועד להשלמת הבניה הם מידע צופה פני עתיד כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס על הערכות סובייקטיביות של החברה למועד הדוח ואין כל וודאות בהתממשותן, כולן או חלקן, או שהן עשויות להתממש באופן שונה מהותית, בין היתר, בשל גורמים שאינם בשליטתה או שינויים בתנאי שוק, משך הזמן שיידרש לאישור תכנית הבינוי לביצוע ובמחירי תשומות הבניה.

רכישת הזכויות בקרקע הממוקמת ברמלה (הקמת קניון עזריאלי רמלה)

ביום 1 בינואר, 2011, חתמה הקבוצה, באמצעות אוצם יזמות והשקעות (1991) בע"מ (חברה בת בבעלות מלאה- להלן "אוצם") על הסכם לרכישת הזכויות במגרש בשטח של כ-31,650 מ"ר ברמלה, שמהווה חלק מהשטח הידוע כפרויקט גינדי סיטי מאת גינדי השקעות פרויקטים 2006 בע"מ. בתמורה למגרש התחייבה אוצם לשלם 100 מליון ₪ (בתוספת מע"מ). 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 שילמה אוצם מס רכישה בסך של כ-5 מליון ₪. להערכת אוצם, סך ההשקעות הנוספות הנדרשות לבניית הקניון על המגרש הינן כ-210-230 מליון ₪. למועד הדוח, הגישה אוצם מסמכים שנדרשים לשם שינוי תב"ע בסמכות מקומית לצורך הסדרת נושאים בקשר עם הקמת הפרויקט. לפרטים נוספים, ראו באור 5 לדוח הכספי ליום 30 ביוני, 2011 וכן ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 2 בינואר 2011 ומיום 26 במאי 2011 (מספרי אסמכתא: 2011-01-000081 ו-2011-01-162048 בהתאמה), 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 30 ביוני, 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 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 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 30 ביוני, 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 30 ביוני, 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, 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

החברה פועלת בעקביות בשנים האחרונות ליצירת מנועי צמיחה נוספים על הקיימים בקבוצה בעסקי הליבה, על מנת שיהוו פוטנציאל לגידול עתידי משמעותי ב-NOI של הקבוצה - הן באמצעות רכישת קרקעות לייזום ופיתוח נכסים חדשים בעתיד והן באמצעות רכישת נכסים קיימים בעלי פוטנציאל צמיחה. 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, כמפורט להלן.

הערכות וכוונות החברה המצויינות בסעיף זה, לרבות הנתונים בטבלה שבסופו, בין היתר, בקשר עם קצב התקדמות הפרויקטים בהקמה ואפשרות התקיימותם של תנאים שונים, קבלתם של אישורים רגולטורים שונים הנדרשים לצורך קידום הפרויקטים בהקמה או תוצאותיהם של הליכים מנהליים ומשפטיים, הינן מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס על תוכניות החברה למועד הדוח, והערכות החברה את קצב ההתקדמות, את הסתברות התקיימותם של התנאים השונים ואת ההחלטות הרלוונטיות של בית המשפט. 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.

קניון עזריאלי קרית אתא

בשנת 2009 רכשה הקבוצה, באמצעות גמל תשואה (חברה בת בבעלות מלאה – להלן "גמל") 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 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, גמל פועלת לקבלת האישורים הנדרשים ונערכת לפתיחת הקניון בתחילת חודש ספטמבר, 2011. כמו כן, החלה גמל בעבודות חפירה ודיפון של המבנה הנוסף.

במסגרת ביצוע הפרויקט ביצעה ותבצע גמל מטלות שונות במקרקעין, בהתאם להתחייבויות שניתנו על ידי לרשויות, על פי סיכום עם המשרד להגנת הסביבה. כמו כן לצורך בניית הפרויקט האמור לעיל, אושרה תכנית שיזמה הועדה המקומית המאפשרת בניית שטחי שירות במרתפים.

קניון עזריאלי עכו

נכון למועד הדוח, הקבוצה, באמצעות קניית השלום (חברה בת בבעלות כ-99%, להלן "קניית השלום", רשומה כבעלת הזכויות במקרקעין המצויים בעכו, בשטח של כ-13 דונמים, אשר נרכשו מטמבור בע"מ (חברה קשורה) בשנת 2007. למועד הדוח מצויה קניית השלום בתהליכי השלמה סופיים של ביצוע הפרויקט, ששטחו לשיווק הינו כ-12,400 מ"ר ונמצאת בתהליך קבלת האישורים וההיתרים הנדרשים לאכלוס, לרבות אישור המשרד להגנת הסביבה. על מנת להבטיח תשלום היטל השבחה, העמידה החברה לזכות עיריית עכו ערבות בסך 225,000 ₪. קניית השלום מעריכה כי פתיחת הקניון לקהל הרחב תערך בסוף חודש אוגוסט, 2011.

קניון עזריאלי ראשונים

הקבוצה, באמצעות קניית 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 קניית 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.

קניית השלום קיבלה על עצמה התחייבות לפיה, אם תאושר התכנית, אזי תבנה קניית השלום על חשבונה 600 מקומות חניה אשר ישמשו כחניון לטובת משתמשי הרכבת, אשר הזכויות בהם תהיינה של קניית השלום, והם יועמדו לטובת משתמשי הרכבת, בתנאים ובתמורה כפי שיסוכמו עם העירייה. בחודש אפריל 2011 הוגשה עתירה מנהלית כנגד הועדה המחוזית, קניית 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 אוקטובר 2011. להערכת החברה אין בעתירה בכדי לעכב את לוחות הזמנים של תכנון וביצוע הפרויקט.

מרכז עזריאלי חולון

הקבוצה, באמצעות קניית השלום, זכאית לקבל זכויות חכירה בחטיבת מקרקעין בשטח כולל של כ- 34 דונם באזור התעשייה המזרחי בחולון, שהינה בבעלות עיריית חולון, וזאת מכוח הסכם שנחתם בין עיריית חולון לבין קניית 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 והחל ביצוע ביסוס המבנים והקמת המרתפים בהתאם להיתר בניית המרתפים שהתקבל.

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-166 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 וחזיון תזרים המזומנים הנובע מנכסים אלה, בין היתר, במסגרת מיתוג הנכסים, בנובמבר 2011 צפויה להיפתח החנות הראשונה בישראל (בשטח של 1,500 מ"ר) של מותג האופנה האמריקאי המוביל Forever21 בקניון עזריאלי בתל אביב וכן במהלך השנים 2012 – 2013 צפויות להיפתח חנויות של מותג האופנה האמריקאי אמריקן איגל, במספר קניוני הקבוצה (בשטח מצטבר להשכרה של כ-2,500 מ"ר).

הערכות החברה בעניין מועד פתיחת חנות Forever 21 וחנויות אמריקן איגל הן מידע צופה פני עתיד כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס על הערכות סובייקטיביות של החברה למועד הדוח ואין כל וודאות בהתממשותן, כולן או חלקן, או שהן עשויות להתממש באופן שונה מהותית, בין היתר, בשל גורמים שאינם בשליטתה או שינויים בתנאי השוק.

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- 30.6.11 (מליוני ₪)	עלות השלמת בנייה משוערת (מליוני ₪)
עזריאלי קרית אתא	קרית אתא	ינואר 2009	מסחר	100%	9,000	9,095	נובמבר 2009	תחילת ספטמבר 2011	79	25-30
קניון עכו	עכו	נובמבר 2007	מסחר ומשרדים	100%	12,600	12,406	מרץ 2010	רבעון ראשון 2013	90	45-55
עזריאלי ראשונים	ראשון לציון	אוגוסט 2008	מסחר ומשרדים	100%	19,000	48,000	בחודשים הקרובים (****) - חניה זמנית	מרץ 2014 (*)	81	400-430
מרכז עזריאלי חולון (****)	חולון	יוני 2008	משרדים מסחר	83%	34,000	115,000 5,000	שלב א' (**) - שלב ב' (**) - טרם נקבע.	שלב א'- 2013 שלב ב'- עד 2016	57	550-590
גבעתיים - קומת משרדים נוספת	גבעתיים	דצמבר 2008	משרדים	100%	מעל הקניון	1,916	2010	אוגוסט 2011	14	7-9
קניון איילון - קומת נוספת	רמת-גן	אוגוסט 1982	מסחר	100%	----	9,500	טרם נקבע	18 חודשים מיום ההתחלה	5	120-150
קניון הנגב - שיפוז	באר-שבע	אפריל 1984	מסחר	100%	----	2,570	אוקטובר 2010	יולי 2011	13	3-4
קניון עזריאלי רמלה	רמלה	ינואר 2011 (***)	מסחר	100%	31,650	22,000	אוגוסט 2011	שנת 2013	106	204-224
דרום הקריה	תל-אביב	מאי 2011	מסחר ומשרדים	100%	9,400	125,000	טרם נקבע	שנת 2016	588	900-950
סה"כ						354,487			1,033	2,294-2,487

(*) מותנה באישור התבי"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 התבי"ע).

(***) העסקה הושלמה ביום 25 במאי, 2011.

(****) הנתונים הינם בגין ה- 100%.

(****) מותנה בקבלת אישורים.

1.1.2. מדד ה- NOI (Net Operating Income)

כאמור בדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2010¹, נתון ה-NOI (שאינו מבוקר) 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		לששת החודשים שהסתיימו ביום
		30 ביוני 2011	30 ביוני 2010	30 ביוני 2010
מרכזים מסחריים וקניונים		160	152	300
שיעור הגידול		5%		7%
שטחים להשכרה למשרדים ואחרים		79	67	134
שיעור הגידול		18%		15%
NOI כולל		239	219	434
שיעור הגידול		9%		9%
להסברים לעניין הגידול ב-NOI ראה סעיף 1.11.1 ו-1.11.2 להלן.				

1.1.3. מדד ה- same property NOI

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

מיליוני ₪		לשלושת החודשים שהסתיימו ביום		לששת החודשים שהסתיימו ביום
		30 ביוני 2011	30 ביוני 2010	30 ביוני 2010
מגזר מרכזים מסחריים וקניונים		160	152	287
מגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים		71	67	134
סה"כ		231	219	421
שיעור גידול		5.5%		5.2%

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

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

שנת 2011		שנת 2010		
רבעון שני	רבעון ראשון	רבעון רביעי	רבעון שלישי	רבעון שני
231	230	225	224	219
8	6	--	-	-
NOI מנכסים שנרכשו				
NOI מנכסים שנמכרו בתקופה				
239	236	225	224	219
סה"כ NOI בתקופה				
(*) נכסים הן במגזר מרכזים מסחריים וקניונים והן במגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים.				

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

1.1.4. שיעור הון משוקלל (Cap Rate)

להלן תחשיב שיעור הון משוקלל (Cap Rate) (שאינו מבוקר) הנגזר מכלל הנדל"ן המניב של הקבוצה ליום 30 ביוני, 2011:

במליוני ₪	
13,951	סך נדל"ן להשקעה בדוח "סולו מורחב" (ראה נספח ה') (*)
(1)	בניכוי שווי המיוחס לזכויות בנייה שטרם נוצלו
(322)	בניכוי שווי המיוחס לנדל"ן להשקעה בהקמה
(754)	בניכוי שווי המיוחס לעתודות קרקע
12,874	סך הכל נכסי נדל"ן להשקעה מניבים (כולל שטחים פנויים)
239	NOI בפועל ברבעון שהסתיים ביום 30.6.11
14	תוספת ל- NOI רבעוני עתידי (**)
253	סה"כ NOI מתוקנן
1,012	NOI שנתי פרופורמה על בסיס NOI רבעוני מתוקנן (***)
7.9%	שיעור הון משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה (כולל שטחים פנויים) (Cap Rate) (****)

(*) למועד הדוח ביצעה החברה הערכות שווי חדשות לכלל נכסיה בישראל ליום 30 ביוני, 2011. עיקר הגידול בהערכת השווי נבע מעליית שכר הדירה ושערוך נכסים בהקמה.

עליית הערך בגין ביטול הרווח היזמי בגין קניון קרית אתא ועכו תבוא לידי ביטוי ברבעון השלישי בו ייפתחו הקניונים לציבור.

(**) כולל שינויים בדמי שכירות שחודשו ונחתמו עד ליום 30 ביוני 2011 וכן השפעת מדד ידוע ליום 30 ביוני 2011 אשר לא נכללה ב- NOI לרבעון השני. בנוסף נכללו הערכות בגין תוספת NOI לשטחים פנויים אשר נזקף בגינם שווי בהערכות השווי ליום 30.6.11 וטרם אוכלסו (בעיקר בגין מגדל E בהרצליה שאכלוסו החל בסוף שנת 2010 ולמועד הדוח עומד על כ- 70% איכלוס, אכלוס קומה משרדים נוספת בגבעתיים ואכלוס שטח בתי הקולנוע בקניון הנגב) 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 מיליון ₪ בגין בנייני המשרדים בטקסס שנרכשו בתקופת הדוח).

(***) NOI שנתי שהינו מכפלת NOI רבעון שני 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 מדווח נקי בנטרול הכנסות והוצאות בעלות אופי הוני ובתוספת חלק החברה בפתח נדל"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 משערוך שווי הוגן של נכסים והתחייבויות, בעיקר התאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ובהקמה, רווחי והפסדי הון שונים, הוצאות מיסים נדחים והוצאות מימון בגין עליית ערך של התחייבויות פיננסיות.

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

לשישה חודשים שהסתיימו ביום		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
30 ביוני 2010	30 ביוני 2011	30 ביוני 2010	30 ביוני 2011	
203	545	62	383	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי מניות
(9)	(15)	4	3	נטרול הרווח (הפסד) הנקי מחברת גרנית הכרמל המיוחס לבעלי מניות (כולל הפחתת עודפי עלות) התאמות לרווח ⁽¹⁾ :
19	(353)	9	(337)	ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה
2	2	1	1	פחת והפחתות
18	77	55	45	הוצאות מימון נטו שאינן תזרימיות
23	48	13	49	הוצאות מיסים נדחים
2	1	2	-	התאמות בגין חברות כלולות
(2)	(35)	(2)	(16)	ריבית ודיבידנד מנכסים פיננסיים מוחזקים למסחר בניכוי מס ⁽⁵⁾
2	65	2	43	ירידת ערך נכסים פיננסיים זמינים למכירה ומוחזקים למסחר, נטו
-	5	-	2	בתוספת זקיפת הטבה בגין תוכנית כתבי אופציה לעובדים
(2)	(43)	(2)	(19)	בניכוי דיבידנד מבל"ל ולאומי קארד
62	(233)	78	(232)	סה"כ התאמות לרווח
29	29	15	14	בתוספת ריבית ששולמה עבור השקעות ריאליות ⁽²⁾
285	326	159	168	סה"כ F.F.O המיוחס לפעילות הנדל"ן המניב ⁽³⁾
תשואת FFO נדל"ן מניב שנתי סמוך למועד הדוח (18.8.11)				
שווי החברה בבורסה				
10,467				
בניכוי שווי מזומנים וניירות ערך סחירים (לפי שווי בספרים ליום 30.6.11)				
(1,386)				
בניכוי שווי החזקות החברה בגרנית הכרמל (לפי שווי בבורסה)				
(475)				
בניכוי שווי החזקות החברה בנק לאומי (לפי שווי בבורסה)				
(908)				
בניכוי שווי החזקות החברה בלאומי קארד (לפי שווי בספרים בהתאם להערכת שווי אחרונה ליום 31.12.10 - החברה לא סחירה)				
(498)				
בניכוי שווי נדל"ן להשקעה בהקמה				
(1,076)				
שווי שוק המיוחס לנדל"ן המניב בלבד				
6,124				
סה"כ FFO נדל"ן רבעוני				
168				
תקנון FFO הרבעוני לשנה				
672				
תשואת FFO נדל"ן מניב שנתי ⁽⁴⁾				
11%				
הערות והנחות:				
1. ההתאמות לרווח שלהלן אינן כוללות ההתאמות בגין חברת גרנית שכן רווחיה נוטרלו במלואם.				
2. חושב לפי ריבית משוקללת של הקבוצה בגין ההשקעות הריאליות הכוללות את: גרנית הכרמל, בנק לאומי ולאומי קארד, בגין 65% מעלות ההשקעות. יוער, כי בדוח הדירקטוריון ליום 31.3.11 חל שיבוש ועקב טעות טכנית סכום הריבית שהוצג לא שוקלל ב- 65% ולפיכך פורסם FFO נדל"ן לרבעון I 2011 בסך 168 מיליון ₪ במקום 158 מיליון ש"ח.				
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. נוטרלו 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.

ליזם		EPRA NAV (מליוני ₪)
30 ביוני 2010	30 ביוני 2011	
9,798	11,269	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
1,230	1,463	בתוספת עתודה למס בגין שערוך נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע לשווי הוגן (בניכוי חלק המיעוט)
11,028	12,732	EPRA NAV
91	105	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 השני של שנת 2011 בקצב הקרוב לזה שנרשם ברבעון הקודם, וההתרחבות בפעילות המגזר העסקי צפויה להמשיך גם במהלך הרבעון השלישי של שנת 2011. מדד המחירים לצרכן (מדד ידוע) עלה ברבעון השני של 2011 בכ-1.27%, לעומת עלייה של כ-1.34% בתקופה המקבילה אשתקד. שער החליפין של הדולר נחלש אל מול השקל בכ-1.9% במהלך הרבעון השני של שנת 2011 ואילו שער החליפין של הדולר הקנדי נחלש מול השקל בכ-1.7% בתקופה זו. בעקבות הצמיחה במשק והגידול בפעילות העסקית ובצריכה הפרטית, רמת הביקושים ומחירי השכירות עלו, ובמרבית הנכסים נרשמה עלייה בפדיונות במהלך תקופת הדוח. 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 30 ביוני 2011 ההיקף המצרפי של האמצעים הנזילים (מזומנים ושווי מזומנים, נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר ופיקדונות לזמן קצר) שמחזיקה הקבוצה הסתכם לסך של כ-1.6 מיליארד ₪². 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 601578-01-2010). 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 שלא יפחת מכ- 135 מיליון ש"ח לו התחייבה החברה לשמור במסגרת חידוש דירוג לניירות ערך מסחריים שהנפיקה החברה ראה סעיף 1.5 לדוח זה.

בהתאם, ליום 30 ביוני 2011, נוהלה יתרת תמורת ההנפקה (כ- 1.3 מיליארד ₪), באמצעות מנהלי תיקים על פי המגבלות שנקבעו במדיניות האמורה (הרוב מנוהל בישראל וחלק מנוהל מחוץ לישראל בהתאם לאותן הוראות³). במהלך הרבעון ובתקופת הדוח רשמה החברה הוצאות מימון בסך של כ-22 מיליון ₪ ו-19 מיליון ₪ בהתאמה בשל שינוי בשווי ניירות ערך סחירים בניכוי ריביות 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 ולתקופת הדוח 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 מניבים בשטח כולל להשכרה של כ-242 אלפי מ"ר (חלק חברה) ו-243 אלפי מ"ר (במאוחז) וכ-1,500 שוכרים;

☒ **תחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים** – לחברה 13 נכסים בשטח כולל להשכרה של כ-401 אלפי מ"ר (חלק חברה) ו-414 אלפי מ"ר (במאוחז) וכ-930 שוכרים;

☒ **תחום גרנית;**

לקבוצה פעילויות נוספות הכוללות, בין היתר, השקעות פיננסיות פאסיביות בתאגידים בתחום הבנקאות והפיננסים והשקעות בחברות הון סיכון.

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 30.6.11	סה"כ השקעה ליום 30.6.11 לפני התאמה לשינויים בשווי הוגן בתקופת הדוח	השקעות במהלך ששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2011	שווי הוגן* של ההשקעה כפי שהוצג בדוחות כספיים ליום 31.12.10	
43	(154)	1,130	1,284	-	1,284	השקעה בבנק לאומי לישראל בע"מ (*)
-	-	498	498	-	498	השקעה בלאומי קארד בע"מ(**)
43	(154)	1,628	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.

יוער כי לאחר תאריך המאזן, מעודכן ליום 18 באוגוסט 2011 (בסמוך לפני מועד הדוח) חלה הרעה בשווי ההוגן של ההשקעה בבנק לאומי (בניכוי מס) כך שאילו החברה היתה כוללת שווי כאמור בדוחותיה הכספיים (ללא שינוי נתונים אחרים) היה הרווח הכולל של החברה לתקופת הדוח קטן בכ-202 מליון ₪.

1.3. התוצאות העסקיות וסך הנכסים בתקופת הדוח

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

שיעור רווח המגזר מסך הרווח הנקי המאוחד בשישה חודשים שהסתיימו ביום:		שיעור רווח המגזר מסך הרווח הנקי המאוחד בשלושה חודשים שהסתיימו ביום:		רווח המגזר לשישה חודשים שהסתיימו ביום:		רווח המגזר לשלושה חודשים שהסתיימו ביום:		
30 ביוני 2010	30 ביוני 2011	30 ביוני 2010	30 ביוני 2011	30 ביוני 2010	30 ביוני 2011	30 ביוני 2010	30 ביוני 2011	
139%	56%	245%	41%	300	320	152	160	מרכזי מסחר וקניונים
62%	27%	108%	20%	134	154	67	79	שטחי השכרה למשרדים ואחרים
28%	22%	42%	13%	62	125	26	50	גרנית
229%	105%	395%	74%	496	599	245	289	סה"כ רווח מיוחס
(10%)	62%	(16%)	87%	(22)	356	(10)	339	שינויים בשווי ההוגן
(81%)	(51%)	(223%)	(44%)	(176)	(293)	(138)	(170)	הוצאות מימון נטו
(30%)	(17%)	(31%)	(17%)	(65)	(97)	(19)	(68)	הוצאות מיסים
(8%)	1%	(25%)	-	(17)	4	(16)	(2)	הכנסות (הוצאות) ניהול ואחר, נטו
100%	100%	100%	100%	216	569	62	388	רווח נקי לתקופה

הכנסות הקבוצה לתקופת הדוח, הסתכמו לסך של כ- 3,612 מליוני ש"ח, לעומת סך של כ- 3,134 מליוני ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד, עליה של כ- 478 מליון ₪ הנובעת בעיקר מגידול במגזר הנדל"ן המניב למרכזי מסחר וקניונים בסך כ-23 מליון ₪ (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- 37 מליון ₪ (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- 417 מליון ₪ (בעיקר בשל גידול במכירות בסונוול, בסופרגו ובטמבור וכן גידול ב-GES, בעיקר בשל איחוד לראשונה של דרך הים מהרבעון השני אשתקד). ליום 30 ביוני, 2011 סך הנכסים במאזן עמד על כ-22.5 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 (במליוני ₪)		שיעור נכסי המגזר מסך הנכסים במאזן ליום	
30.6.11	31.12.10	30.6.11	31.12.10
9,088	8,489	40%	40%
4,889	3,675	22%	17%
5,226	4,921	23%	23%
3,262	4,258	15%	20%
22,465	21,343	100%	100%

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

ליום 30 ביוני 2011	ליום 30 ביוני 2010	ליום 31 בדצמבר 2010
נכסים שוטפים	3,846	4,364
נכסים לא שוטפים	18,619	16,979
התחייבויות שוטפות	3,436	2,993
התחייבויות לא שוטפות	7,302	6,826
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	11,269	11,101
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה מסך המאזן (באחוזים)	50%	49%

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

1.5. מצב כספי, נזילות ומקורות מימון

אמצעים נזילים בקבוצה

ליום 30 ביוני 2011, ההיקף המצרפי של מזומנים, שווי מזומנים, נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר ופקדונות והשקעות לזמן קצר, הסתכם בכ- 1.6 מיליארד ₪⁴.

החברה מעריכה כי אמצעיה הנזילים, תזרים המזומנים הניכר מפעילות שוטפת, ונכסיה שאינם משועבדים (בשווי כולל של כ- 8.5 מיליארד ₪ בנוסף ל- 1.6 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 30.6.11 (במיליוני ₪) כפי שהם מוצגים בדוחות הכספיים
נכסי נדל"ן במגזר מרכזי מסחר וקניונים	5,237
נכסי נדל"ן במגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים	872
אחזקות החברה בחברת לאומי קארד	498
אחזקות החברה בחברת גרנית	773
אחזקות החברה בבנק לאומי	1,130
סה"כ	8,510

בנוסף, בידי החברה נכסים מניבים משועבדים ששיעור ההלוואה בגינם נמוך משמעותית משוויים ההוגן (כגון פרויקט מרכז עזריאלי שהוערך ע"י שמאי בלתי תלוי ליום 30 ביוני, 2011 בכ- 4.1 מיליארד ₪ ואילו ההלוואות בגינו ליום 30 ביוני, 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. ביום 27 באפריל, 2011, חילקה החברה לבעליה מניותיה את הסכום האמור. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 30 במרץ, 2011, אסמכתא: 2011-01-098883, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה. על פי דוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 ביוני, 2011 ולאחר חלוקת הדיבידנד, לחברה יתרת עודפים בסך של כ-8.3 מיליארד ₪.

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

⁴ לפרטים בדבר סך שלא יפחת מכ- 135 מיליון ש"ח לו התחייבה החברה לשמור במסגרת חידוש דירוג לניירות ערך מסחריים שהנפיקה החברה ראה סעיף 1.5 לדוח זה.

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

ביום 18 במאי 2011 אישר דירקטוריון גרנית חלוקת דיבידנד לבעלי המניות בסך 15 מליון ₪. ביום 7 ביוני, 2011 קיבלה חברה מאוחדת דיבידנד מגרנית הכרמל בסך של כ- 9 מליון ש"ח.

לאומי קארד: בנוסף, ביום 24 במאי, 2010 אימץ דירקטוריון לאומי קארד 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 דירקטוריון לאומי קארד, 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.

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. בנוסף, קיבלה החברה ביום 28 ביוני, 2011 דיבידנד מבנק לאומי בסך של כ-19 מליון ₪.

תזרימי מזומנים

תזרימי מזומנים נטו שנבעו לקבוצה מפעילות שוטפת בששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2011, הסתכמו לסך של כ-1,268 מליון ש"ח, בהשוואה לסך של כ-409 מליון ש"ח ששימשו לפעילות שוטפת בתקופה המקבילה אשתקד (גידול של כ-1,677 מליון ₪).

עיקר הגידול בתזרים מפעילות שוטפת בששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2011, בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד נבע ממכירת נכסים פיננסים המוחזקים למסחר בסך כ-891 מליון ₪ בתקופת הדוח בהשוואה לרכישת נכסים פיננסים המוחזקים למסחר בסך כ-919 מליון ₪ בתקופה המקבילה אשתקד. בנוסף חל גידול בתזרים הנובע מגידול ברווח התפעולי של הנדל"ן המניב (כ-41 מליון ש"ח) בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. מנגד במגזר גרנית נרשם קיטון של כ-112 מליון ₪ שנבע בעיקר משינויים ביתרות הלקוחות, המלאי והספקים.

תזרימי מזומנים נטו שנבעו לקבוצה מפעילות שוטפת בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2011, הסתכמו לסך של כ-797 מליון ש"ח, בהשוואה לסך של כ-568 מליון ש"ח ששימשו לפעילות שוטפת בתקופה המקבילה אשתקד (גידול של כ-1,365 מליון ₪).

עיקר הגידול בתזרים מפעילות שוטפת בשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2011, בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד נבע ממכירת נכסים פיננסים המוחזקים למסחר בסך כ-625 מליון ₪ ברבעון בהשוואה לרכישת נכסים פיננסים המוחזקים למסחר בסך כ-919 מליון ₪ בתקופה המקבילה אשתקד. בנוסף חל גידול בתזרים הנובע מגידול ברווח התפעולי של הנדל"ן המניב (כ-19 מליון ש"ח) בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. כמו כן במגזר גרנית נרשם קיטון של כ-91 מליון ₪ שנבע בעיקר משינויים ביתרות הלקוחות, המלאי והספקים.

תזרים המזומנים שנבע לקבוצה מפעילות שוטפת בשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2011, יחד עם מזומנים שמקורם בהנפקת מניות, שימשו את הקבוצה בעיקר למימון השקעות הנדרשות בפרויקטים בהקמה ולרכישת נכסים.

עיקר התזרים בתקופת הדוח נבע מהרווח התפעולי של הנדל"ן המניב בסך כ-474 מליון ₪, בתוספת תזרים שנבע מפעילות שוטפת ממכירת נכסים פיננסים המוחזקים למסחר בסך כ-891 מליון ₪ ומדיבידנד שהתקבל מבל"ל בסך כ-43 מליון ₪.

תזרימי מזומנים נטו ששימשו את הקבוצה לפעילות השקעה בששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2011, הסתכמו לסך של כ-1,655 מליון ש"ח, בהשוואה לסך של כ-263 מליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד.

עיקר הגידול בסך 1,392 מליון ש"ח בתקופת הדוח נבע מרכישה והשקעה של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (כולל תשלומים למוסדות בגין הנדל"ן) בסך כ- 1,556 מליון ש"ח, לעומת כ-379 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, משינוי בפקדונות לזמן קצר בסך כ-132 מליון ש"ח, לעומת התקופה המקבילה אשתקד ותמורה ממימוש נכסים פיננסיים זמינים למכירה בתקופה המקבילה אשתקד בסך כ- 36 מליון ש"ח.

תזרימי מזומנים נטו ששימשו את הקבוצה לפעילות השקעה בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2011, הסתכמו לסך של כ- 849 מיליון ש"ח, בהשוואה לסך של כ- 46 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד.

עיקר הגידול בסך 803 מליון ש"ח ברבעון נבע מרכישה והשקעה של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (כולל תשלומים למוסדות בגין הנדל"ן) בסך כ- 819 מליון ש"ח, לעומת כ-33 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

תזרימי מזומנים נטו שנבעו לקבוצה מפעילות מימון בששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2011, הסתכמו לסך של כ- 382 מליון ש"ח, לעומת מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון בסך של כ- 2,013 מליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. עיקר הקיטון בסך כ- 1,631 מליון ש"ח נבע מתמורת ההנפקה בסך כ- 2,484 מליון ש"ח שנכללה בתקופה המקבילה אשתקד, מחלוקת דיבידנד בסך כ- 240 מליון ש"ח שנכללה בתקופת הדוח ומגידול בהלוואות/אג"ח לזמן קצר וארוך שנתקבלו (בניכוי הלוואות שהוחזרו) בסך כ- 1,106 מליון ש"ח בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד (שעיקרו נובע מגידול בתקופת הדוח באשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים ממגזר גרנית בסך כ- 261 מליון ש"ח ואילו היתרה נובעת בעיקר מגידול באשראי בשל רכישת מבני המשרדים בטקסס ורכישת קרקע דרום הקריה בתקופת הדוח ביחס להלוואה שנלקחה לרכישת קניון חיפה בתקופה המקבילה אשתקד).

להלן הרכב מקורות המימון של הקבוצה

31.12.10		30.6.11		
מסך	%	מסך	%	מליוני ש"ח
המאזן		המאזן		
8.3%	1,772	9.7%	2,190	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
15.5%	3,300	17.1%	3,833	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
8.6%	1,836	7.8%	1,761	אגרות חוב
32.4%	6,908	34.6%	7,784	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 30 ביוני, 2011 אסמכתא 198093-01-2011. לעיון בדוח חברת מעלות ושינוי התחזית מיציבה לחיובית ראה דיווח החברה מיום 8 בדצמבר, 2010 אסמכתא 712131-01-2010.

ביום 30 ביוני, 2011 האריכה חברת מידרוג את דרוג ניירות ערך מסחריים ("הנעמ"ס") שהנפיקה החברה, וזאת עד ליום 30 ביוני, 2012, בדירוג P-1. לצורך הבטחת נזילות מספקת לפירעון הנעמ"ס, החברה התחייבה לשמור על סכום שלא יפחת מכ- 135 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. לפרטים ראה דיווח מיידי מיום 30 ביוני, 2011, אסמכתא 198045-01-2011.

התחייבויות ומימון

התחייבויות פיננסיות של הקבוצה (למעט גרנית) ליום 30 ביוני 2011, במליוני ש"ח:

סה"כ	סה"כ		ריבית משתנה		ריבית קבועה			
	ריבית משתנה	ריבית קבועה	לא צמוד	צמוד לליש"ט	לא צמוד	צמוד לדולר	צמוד מדד ארה"ב	
656	656	-	633	23	-	-	-	הלוואות ז"ק
4,353	-	4,353	-	-	34	608	3,711	הלוואות ז"א
5,009	656	4,353	633	23	34	608	3,711	סה"כ

מדיניות החברה הינה לממן את פעילותה, מעבר לתזרים החיובי והיציב מפעילות שוטפת ומתמורת ההנפקה, באמצעות הלוואות לזמן ארוך, צמודות מדד בריבית קבועה וזאת על מנת למזער סיכוני שוק הנובעים משינויים בשיעורי הריבית במשק ולנטרל סיכון שוק הנובע משינויים במדד המחירים לצרכן, תוך ניצול העובדה כי עיקר ההכנסות של החברה צמודות מדד.

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

ליום 30 ביוני, 2011, שיעור ההלוואות לזמן קצר עמד על כ- 13% 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- 386 מיליוני ש"ח בששת החודשים שהסתיימו ב- 30 ביוני, 2011, לעומת סך של 510 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

סה"כ קיטון של כ- 124 מליון ש"ח. עיקר הקיטון בסך 112 מליון ש"ח מיוחס לגרנית- ראה הסבר על תזרימי המזומנים לעיל ואילו קיטון בסך 12 מליון ש"ח מיוחס בעיקר לגידול בתשלומים למס הכנסה לעומת החזרים בתקופה המקבילה אשתקד בסך כ- 110 מליון ש"ח בקיזוז גידול ברווח התפעולי מפעילות הנדל"ן בסך כ- 41 מליון ש"ח ולגידול בהכנסות מדיבידנד (בעיקר מבנק לאומי) בסך כ- 41 מליון ש"ח.

- חלק מהותי מנכסי הנדל"ן של הקבוצה (ללא גרנית) אינו משועבד (כ- 6.1 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 פיננסיים המוחזקים למסחר ליום 30 ביוני, 2011 הינה כ- 1.6 מיליארד ש"ח.
- לחברה נכסים פיננסיים זמינים למכירה שאינם משועבדים (כגון: מלוא החזקותיה במניות לאומי קארד ששוויין בדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2011 עומד על כ- 498 מיליון ש"ח וכן מניות בנק לאומי (שנרכשו באפריל 2009), אשר שוויין בדוחות הכספיים ליום 30 ביוני, 2011 עומד על כ- 1,130 מיליון ₪).
- מלוא החזקות הקבוצה במניות גרנית אשר אינן משועבדות ומוצגות בדוח סולו מורחב (ראה נספח ה') ליום 30 ביוני, 2011, על כ- 773 מיליון ₪.
- בנוסף לקבוצה נכסים מניבים משועבדים ששיעור ההלוואה בגינם נמוך משמעותית משווים ההוגן.

1.6. איכות הרווח

לא חלו שינויים בתקופת הדוח בתיאור שכללה החברה בדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר, 2010.

1.7. הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות הנהלה של החברה במאוחד (ללא גרנית) הסתכמו לכ- 36 מליון בתקופת הדוח (17 מליון ש"ח ברבעון) בהשוואה לכ- 32 מליון ₪ בתקופה המקבילה אשתקד (13 מליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד). גידול של כ- 4 מליון ש"ח הנובע בעיקר מגידול בהוצאה בגין תשלום מבוסס מניות, שכר ויעוץ בניכוי קיטון בדמי ניהול לבעל שליטה.

סך התרומות של החברה במאוחד (ללא גרנית) בתקופת הדוח הסתכמו לכ- 3.6 מליון ש"ח.

1.8. הוצאות מימון נטו

הוצאות המימון נטו של הקבוצה, בתקופת הדוח, הסתכמו לסך של כ- 293 מיליון ש"ח, לעומת כ- 176 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. הגידול בהוצאות המימון נובע בעיקר מהעלייה בשיעור עליית המדד הידוע בתקופת הדוח בשיעור של כ- 2.16%, לעומת עלייה של כ- 0.38% בתקופה המקבילה אשתקד.

בנוסף בתקופת הדוח נכלל הפסד משינוי בשווי נכסים פיננסיים מוחזקים למסחר בניכוי ריביות ודיבידנדים שהתקבלו בגינם בסך כ- 19 מיליון ש"ח בהשוואה לרווח של מיליון ש"ח 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- 97 מיליון ש"ח, לעומת הוצאות מיסים בסך כ- 65 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. הגידול בהוצאות נובע בעיקר ממיסים נדחים בגין התאמת ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בניכוי קיטון בהוצאות המיסים בשל הגידול בהוצאות המימון.

1.10. תמצית תוצאות החברה (מאוחד) - מליוני ש"ח

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2010	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימו ביום		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום		
	30 ביוני 2010	30 ביוני 2011	30 ביוני 2010	30 ביוני 2011	
1,224	203	545	62	383	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי המניות
1,255	216	569	62	388	רווח נקי המיוחס לבעלי המניות ולזכויות שאינן מקנות שליטה
11.33	2.15	4.5	0.63	3.16	רווח בסיסי למניה (בש"ח)
1,317	(3)	433	(132)	281	רווח (הפסד) כולל לבעלי מניות ולזכויות שאינן מקנות שליטה

גורמים עיקריים לשינוי ברווח הנקי (מליוני ש"ח)

בששת החודשים שהסתיימו ביום			
הפרש	30 ביוני 2010	30 ביוני 2011	
353	216	569	רווח נקי מאוחד
	18	(292)	רווח (הפסד) מעליית (ירידת) ערך נדל"ן בניכוי מס
	(1)	49	הפסד (רווח) מניירות ערך סחירים בניכוי מס
	(2)	(43)	דיבידנד מנכסים זמינים למכירה
	(2)	(35)	ריבית ודיבידנד מניירות ערך בניכוי מס
(334)	13	(321)	סך הכל השפעות חריגות (במאוחד)
19	229	248	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 פיננסיים זמינים למכירה.

סך הרווח הכולל לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2011 הסתכם לסך של כ- 281 מיליון ש"ח, לעומת רווח נקי (הכולל זכויות שאינן מקנות שליטה) בסך כ- 388 מיליון ש"ח באותה תקופה. ההפרש האמור נובע בעיקר משינוי בשווי הון של ההשקעה בבנק לאומי לישראל בסך כ- 103 מיליון ש"ח והפסד בגין הפרשי תרגום בשל פעילות חוץ בסך של כ- 4 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:

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
	30 ביוני 2010	30 ביוני 2011	30 ביוני 2010	30 ביוני 2011	
2010 בדצמבר	30 ביוני 2010	30 ביוני 2011	30 ביוני 2010	30 ביוני 2011	
מליוני ש"ח					
759	365	388	185	193	הכנסות
		6%		4%	אחוז שינוי
618	300	320	152	160	NOI
		7%		5%	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 ומרכישת קניון עזריאלי חיפה בשנת 2010.

להלן התפתחות NOI של המגזר (במליוני ש"ח)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		
30 ביוני 2010	30 ביוני 2011	30 ביוני 2010	30 ביוני 2011	
287	303	152	160	בגין נכסים בבעלות החברה לתחילת התקופה ⁶
13	17	-	-	בגין נכסים שנרכשו או שהקמתם הושלמה במהלך שנת 2010
		-	-	בגין נכסים שנרכשו או שהקמתם הושלמה בתקופת הדוח
300	320	152	160	סה"כ

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- 2.16% (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).
- יתרת נכסי מגזר מרכזים מסחריים וקניונים - הסתכמה ביום 30 ביוני, 2011 בסך של כ- 9.1 מיליארד ש"ח, לעומת כ- 8.5 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2010. עיקר השינוי נובע מעליית ערך הנכסים בעקבות עדכון שמאיות לנכסים בישראל שנערכו ליום 30 ביוני, 2011 וכן מרכישת קרקע ברמלה (בינואר 2011) ורכישת קרקע בדרום הקריה (במאי 2011 שחלקה מיוחס למשרדים וחלקה למסחר).

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- 273 מליון ש"ח לעומת הפסד של כ- 7 מליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. הנכסים בישראל מוצגים לפי הערכות השווי שנערכו ע"י שמאי בלתי תלוי ליום 30.6.11. עיקר הגידול בהערכת השווי נבע מעליית שכר הדירה ושערוך נכסים בהקמה. ברבעון השלישי צפויה עליית ערך נוספת בגין ביטול הרווח היזמי בגין קניון קרית אתא ועכו אשר צפויים להיפתח לציבור ברבעון זה.

לפרטים בדבר עסקאות בנוגע לנכסי נדל"ן במהלך תקופת הדוח ראו באור 5 לדוח הכספי.

⁶ NOI - same property NOI מנכסים דומים שהיו בהחזקת הקבוצה לאורך כל התקופות המדווחות.

1.11.2. מגזר שטחים להשכרה למשרדים ואחרים:

תמצית התוצאות העסקיות של המגזר: (במיליוני ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2010	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
	30 ביוני 2010	30 ביוני 2011	30 ביוני 2010	30 ביוני 2011	
מיליוני ₪					
332	165	202	83	105	הכנסות
		22%		27%	אחוז שינוי
264	134	154	67	79	NOI
		15%		18%	אחוז שינוי

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, המשרדים והמגורים במודיעין ומגדל E בהרצליה), וכן משיפור בהכנסות משטחי השכרה קיימים למשרדים והשכרת שטחים ריקים.

להלן התפתחות NOI של המגזר (במיליוני ש"ח)

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
30 ביוני 2010	30 ביוני 2011	30 ביוני 2010	30 ביוני 2011	
134	140	67	71	בגין נכסים בבעלות החברה לתחילת התקופה ⁷
-	-	-	-	בגין נכסים שנרכשו או שהקמתם הושלמה במהלך שנת 2010
-	14	-	8	בגין נכסים שנרכשו או שהקמתם הושלמה בתקופת הדוח
134	154	67	79	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- 2.16% (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 30 ביוני, 2011 בסך של כ- 4.9 מיליארד ש"ח, לעומת כ- 3.7 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר, 2010.

עיקר הגידול נובע מרכישת מגדלי משרדים בטקסס ורכישת קרקע דרום הקריה (שיוחסה בחלקה גם למגזר הקניונים ומרכזי המסחר).

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- 83 מיליון ש"ח, לעומת הפסד של כ- 12 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד.

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

עיקר הגידול נובע מעדכון שמאוויות לנכסים בישראל ע"י שמאי בלתי תלוי ליום 30 ביוני, 2011. עיקר הגידול בהערכת השווי נבע מעליית שכר הדירה.

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- 15 מיליון ש"ח, לעומת רווח של כ- 9 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד.

להלן תמצית נתונים מתוך הדוח המאוחד של חברת גרנית: (מליוני ש"ח)

לשנת הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2010	גידול	לשנת החודשים הסתיימו ביום		גידול	לשנת החודשים הסתיימו ביום		
		30 ביוני 2010	30 ביוני 2011		30 ביוני 2010	30 ביוני 2011	
	%	מליוני ש"ח		%	מליוני ש"ח		
5,252	16%	2,604	3,021	17%	1,312	1,530	הכנסות
211	49%	90	134	86%	28	52	רווח תפעולי
56	52%	27	41	-	(2)	3	רווח (הפסד) נקי

תמצית התוצאות העסקיות של גרנית:

עיקר העלייה בהכנסות גרנית בתקופת הדוח וברבעון לעומת התקופות המקבילות אשתקד נבעה מ: (1) עלייה במכירות בסוג בעיקר בשל עלייה במחירי הנפט (2) רשת חנויות הנוחות "Sogood" רשמה גידול במכירות (3) עלייה בכמויות הסולר והגפ"מ ועליית מחירים בתחום שיווק ישיר (4) עלייה בכמויות הצבע ומוצרים משלימים שנמכרו ומהפעילות החדשה בתחום הגבס שהחלה ברבעון השני אשתקד (5) עליה ב GES הנובעת מהאיחוד לראשונה של חברת דרך הים מהרבעון השני אשתקד.

הרווח הגולמי

הרווח הגולמי של גרנית הסתכם בתקופת הדוח בסך של כ-568 מיליוני ש"ח, לעומת כ-512 מיליוני ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. עלייה בשיעור של כ-10.8% בתקופת הדוח שהושפעה בעיקר מ: בסוג עלה הרווח הגולמי בכ-25 מיליון ש"ח בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. בתחום מתחמי תדלוק ומסחר עלה הרווח הגולמי בעיקר בשל רווחי מלאי ובשל הגידול ברווח מחנויות הנוחות ברשת Sogood. העליה קווצה בירידה בכמויות. בתחום שיווק ישיר היתה עליה ברווח בעיקר בשל עליה בכמויות הסולר שנמכרו ובשל רווחי מלאי.

רווחי המלאי בסוג הסתכמו בכ-14.8 מיליון ש"ח לעומת הפסדי מלאי של כ-0.4 מיליון ש"ח אשתקד. הרווחיות הגולמית הושפעה גם מירידת שער החליפין של הדולר שהינו מטבע הרכישה של תזקי הנפט לעומת עלייתו בתקופה מקבילה אשתקד (החברה מגינה על תנודות אלו בעסקות מטבע עתידיות הנעשות כהגנה כלכלית. תוצאות העסקות נכללות בסעיף המימון).

בסופרגז עלה הרווח הגולמי בתקופת הדוח בכ-12 מיליון ₪ בהשוואה לאשתקד בעיקר בשל עלייה בכמויות הגפ"מ שנמכרו ובשל ירידה בהפחתת השקעות שבוצעו בעבר. העלייה קווצה בחלקה בירידה במרווחים.

בטמבור עלה הרווח הגולמי בכ-14 מיליון ש"ח בעיקר בשל העליה בכמויות צבע ומוצרים משלימים שנמכרו ובשל הפעילות בתחום הגבס.

GESb היתה עליה ברווח הגולמי של כ- 6 מיליון ש"ח בעיקר בשל פעילות דרך הים שאוחדה לראשונה ברבעון השני אשתקד.

הוצאות מכירה הנהלה וכלליות

בתקופת הדוח הסתכמו הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות במגזר גרנית בכ- 440 מיליוני ₪ בהשוואה לכ- 445 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

מרווחי שיווק בנוי

כפי שהודיעה גרנית הכרמל ביום 1 באוגוסט, 2011 נתקבלה בסונול טיוטת דוח בנוגע למרווח השיווק על בנוי בתחנות הדלק אשר נשלח על ידי מינהל הדלק במשרד התשתיות הלאומיות. על פי הטיטה ממליץ מינהל הדלק, בין היתר, להקטין את מרווח השיווק לבנוי 95 אוקטן, לשנות פרמטרים שונים בחישוב מבנה המחיר, לקבוע מנגנון פיקוח עתידי להגבלת הפרשי מחיר בין צרכנים פרטיים לבין ציי דלק וכן לבחון הטלת פיקוח על מחיר הסולר. גרנית ציינה בהודעתה, כי לסונול טענות משפטיות, פרוצדורליות וכלכליות בקשר עם ההליך שבוצע והמסקנות שהובילו להחלטות מינהל הדלק, אותן היא שטחה בתגובה שהגישה ביום 14 באוגוסט, 2011 לשימוע שעורך מנהל הדלק. על פי הודעה לעיתונות של המשרד לתשתיות לאומיות, החלטה סופית תתקבל לקראת סוף אוגוסט 2011. גרנית ציינה בהודעתה, כי ככל שיופחת מרווח השיווק כאמור לעיל, הדבר צפוי להשפיע לרעה על תוצאותיה העסקיות של סונול.

למועד הדוח, החברה בוחנת את ההשפעות הצפויות על פעילותה ותוצאותיה, תוך בחינת הצעדים האפשריים להקטנת ההשפעה במידה ויאושרו המלצות מנהל הדלק בחלקן או במלואן.

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 למועד הדוח. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שהעריכה החברה. הגורמים העיקריים העשויים להשפיע על כך הינם: שינויים בשוק ההון אשר ישפיעו על התנאים והאפשרויות לגיוס אשראי, שינויים בתוכניות החברה, לרבות שימוש ביתרות נזילות שיהיו קיימות לצורך ניצול הזדמנויות עסקיות, שינויים בכדאיות ההחזקה באפיקי השקעה שונים או כדאיות השימוש באפיקי מימון שונים והיקלעותה של החברה או מי מהקבוצה לקשיי מימון או קשיים אחרים, באופן המשפיע על תזרים המזומנים של החברה.

2. דיווח איכותי בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

2.1. כללי

ברבעון שהסתיים ביום 30 ביוני, 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 30 ביוני, 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 באחוז ההיוון של הנדל"ן להשקעה, 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

חברי הועדה לבחינת הדוחות הכספיים הינם:

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 המינני או בשנתיים שקדמו למועד המינני, 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 המינני או בשנתיים שקדמו למועד המינני, זיקה לחברה, לבעל השליטה בחברה במועד זה או לתאגיד אחר.

עובר למינניים מסרו שלושת חברי הועדה לחברה הצהרה לעניין השכלתם וניסיונם, כמפורט בתקנה 26 לפרק ד' לדוח זה, ובהתאם להוראות סעיף 3 לתקנות החברות (הוראות ותנאים לעניין 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

טיוטות 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, רואה החשבון המבקר של החברה, היועץ המשפטי של החברה ומבקר הפנים מיועד באשר לשיבה. במהלך הישיבה נסקרים הדוחות על ידי המוזמנים ועונים על שאלות חברי הועדה במידת הצורך.

הועדה התכנסה ביום 21 באוגוסט, 2011 לשם בחינת הדוחות הכספיים ליום 30 ביוני, 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.

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 21 באוגוסט, 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, הגב' דנה עזריאלי, סגן פעיל ליו"ר הדירקטוריון, המבקר הפנימי, מר גלי גנה, היועצת המשפטית, הגב' מיכל קמיר, רואה החשבון המבקר של החברה וכן בעלי תפקידים רלוונטים בחברה..

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 21 באוגוסט, 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 30 ביוני, 2011. המלצות ועדת הכספים ביושבה כוועדה לבחינת הדוחות הכספיים, הועברו לחברי הדירקטוריון ביום 23 במאי 2011, מקץ שעה קלה לאחר שנעלה הישיבה, בהתאם לפרק הזמן שנקבע כ"סביר" על ידי הדירקטוריון (כ- 2 ימי עסקים), לקראת ישיבת הדירקטוריון שהתקיימה ביום, 23 באוגוסט, 2011.

ביום 23 באוגוסט, 2011, אישר דירקטוריון החברה, אשר הוא האורגן המופקד על בקרת העל בחברה, את הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני, 2011. באותה ישיבה אישר דירקטוריון החברה את מינויו של מר אפרים הלוי, דירקטור חיצוני בלתי תלוי, כחבר נוסף בועדת הכספים של החברה.

בישיבת הדירקטוריון מיום 23 באוגוסט, 2011, 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 01-018351-2011.

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 ראה ביאור 5 לדוח הכספי ליום 30 ביוני 2011, המהווה חלק ג' לדוח זה.

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 הזהה להחזר הוצאות של כל הדירקטורים המכהנים בחברה (לרבות דירקטורים חיצוניים), ובהתאם לתקנות הגמול. לפרטים ראו דוח מידי שפרסמה החברה ביום 26 במאי, 2011, מס' אסמכתא: 11-01-162051, הנכלל בדוח זה על דרך ההפנייה.

3.3. אסיפה כללית שנתית ומיוחדת

1. ביום 15 באוגוסט, 2011 אישרה האסיפה הכללית של החברה, במסגרת אסיפה שנתית ומיוחדת, את: מינויים מחדש של הדירקטורים המכהנים בחברה שאינם דירקטורים חיצוניים.
 2. מינוי מחדש של רואה החשבון המבקר של החברה.
 3. תיקון תקנון החברה במטרה להתאימו להוראות תיקון 16 לחוק החברות, התשנ"ט-1999 וחוק ייעול האכיפה ברשות ניירות ערך (תיקוני חקיקה), התשע"א-2011, שנכנסו לאחרונה לתוקף.
 4. תיקון כתבי השיפוי לנושאי משרה- בשים לב לתיקון תקנון החברה כאמור לעיל, ולאחר קבלת אישורם של ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מיום 28 ביוני 2011, אישרה האסיפה הכללית תיקון בנוסח כתבי הפטור והשיפוי אשר העניקה ומעניקה החברה לנושאי המשרה ולדירקטורים בחברה, לרבות לנושאי המשרה ולדירקטורים בחברה אשר נחשבים בעלי שליטה ו/או שלבעלי השליטה בחברה עניין אישי בהענקתם, כפי שיכהנו מעת לעת, על מנת להתאימם להוראות סעיף 56ח' לחוק ניירות ערך, באופן שיכללו התחייבות לשיפוי בגין תשלומים לנפגעי הפרה והוצאות בקשר עם הליכי אכיפה מנהלית לרבות הוצאות התדיינות סבירות.
- לפרטים נוספים בדבר האסיפה הכללית, לנוסח התקנון המתוקן ולנוסח כתבי השיפוי המתוקנים, ראה דיווח מידי של החברה מיום 7 באוגוסט, 2011 (מס' אסמכתא: 01-233409-2011) וכן דיווח מידי של החברה בדבר תוצאות האסיפה מיום 15 באוגוסט, 2011 (מס' אסמכתא: 01-241173-2011).

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 ומיידיים), 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 30 ביוני, 2011.

4.2. תביעות משפטיות

לפרטים ראו ביאור 4 לדוח הכספי המאוחד ליום 30 ביוני, 2011.

4.3. אומדנים חשבונאיים קריטיים

ברבעון שהסתיים ביום 30 ביוני, 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 ליום 30 ביוני, 2011 מצורפת לדוח זה בנספח ו'.

נכון ליום 30 ביוני 2011, שווי נכסי החברה ששוויים ההוגן נקבע באמצעות הערכת שווי מהותית מאוד (שנערכה ליום 31 בדצמבר, 2010) עמד על סך של כ- 4.1 מיליארד ₪ (המיוחסת הן למגדלי מרכז עזריאלי והן לקניון), מתוך שווי הוגן של נכסי נדל"ן להשקעה בסך של כ- 14 מיליארד ש"ח (כ- 29% 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 9ג' לתקנות דוחות תקופתיים, מצורפים בזה כנספח א' לדוח הדירקטוריון נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה כחברה אם, בצירוף חוות דעת רואה חשבון מבקר.

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

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

- 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 30 ביוני 2011.

שלמה שרף, מנכ"ל

דוד עזריאלי,
יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 23 באוגוסט 2011

נספח א'

**מידע כספי נפרד
ליום 30 ביוני 2011
(בלתי מבוקר)**

קבוצת עזריאלי בע"מ

**מידע כספי ביניים נפרד
ליום 30 ביוני 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 30 ביוני 2011

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

ע מ ד

א	דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר
	מידע כספי ביניים נפרד (בלתי מבוקר):
ב	נתונים על המצב הכספי
ג	נתונים על הרווח הכולל
ד	נתונים על תזרימי המזומנים
ה	נתונים נוספים למידע הכספי הביניים הנפרד

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

א.ג.נ.,

**הנדון: דוח מיוחד לסקירת המידע הכספי הביניים הנפרד לפי תקנה 38ד'
לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970**

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של **קבוצת עזריאלי בע"מ** (להלן - "החברה") ליום 30 ביוני 2011 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר סך ההשקעות בהן הסתכם לסך של כ- 459 מיליון ש"ח ליום 30 ביוני 2011 ואשר הרווח מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של כ- 21 מיליון ש"ח וכ- 1 מיליון ש"ח לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותן חברות מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

בריטמן אלמגור זור ושות'
רואי חשבון

תל-אביב, 23 באוגוסט 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 30 ביוני	
2010	2010	2011
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	
83,105	1,328,349	73,620
2,234,857	918,313	1,280,807
6,500	4,903	6,371
11,570	20,781	110,525
2,336,032	2,272,346	1,471,323
1,789,993	1,444,363	1,636,703
17,408	22,490	20,099
5,333,219	4,885,027	6,091,969
3,876,883	3,388,509	4,235,995
1,209,180	1,222,659	1,450,110
4,127	3,127	4,751
8,786	9,160	13,567
12,239,596	10,975,335	13,453,194
14,575,628	13,247,681	14,924,517

נכסים

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר
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
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

547,873	643,849	815,490
6,519	6,282	14,383
38,493	73,070	60,775
15,069	69	414
607,954	723,270	891,062
1,414,533	1,441,581	1,359,986
677,355	664,477	648,760
18,401	18,767	18,475
744,464	596,035	718,927
11,980	5,199	17,818
2,866,733	2,726,059	2,763,966
18,223	18,223	18,223
(*) 2,477,664	2,478,006	2,477,664
(*) 564,394	283,467	427,634
8,040,660	7,018,656	8,345,968
11,100,941	9,798,352	11,269,489
14,575,628	13,247,681	14,924,517

הון

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

סה"כ התחייבויות והון

(*) סווג מחדש.

23 באוגוסט, 2011

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד

יובל ברונשטיין
סמנכ"ל כספים

שלמה שרף
מנכ"ל

דוד עזריאלי
יו"ר הדירקטוריון

קבוצת עזריאלי בע"מ

נתונים על הרווח הכולל

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2010	2011	2010	2011
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
403,920	100,372	104,185	195,959	209,669
429,078	(4,988)	143,577	(8,687)	143,759
144,728	31,176	30,744	35,102	59,074
25,970	2,000	19,176	2,000	43,178
1,003,696	128,560	297,682	224,374	455,680
8,493	(*) 2,399	2,197	(*) 3,884	4,337
956	74	-	241	551
57,662	(*)10,241	15,043	(*)24,070	33,695
180,138	68,465	75,808	80,205	127,011
247,249	81,179	93,048	108,400	165,594
756,447	47,381	204,634	115,974	290,086
611,295	25,545	207,678	113,678	294,766
1,367,742	72,926	412,312	229,652	584,852
(143,562)	(10,648)	(29,353)	(26,607)	(39,544)
1,224,180	62,278	382,959	203,045	545,308
83,071	(196,593)	(102,716)	(204,275)	(121,142)
135	-	-	-	-
(1,139)	1,845	3,779	846	(4,263)
(13,178)	-	(7,855)	(9,856)	(9,155)
68,889	(194,748)	(106,792)	(213,285)	(134,560)
1,293,069	(132,470)	276,167	(10,240)	410,748

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 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 (הפסד) כולל לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

(*) סווג מחדש.

קבוצת עזריאלי בע"מ

נתונים על תזרימי המזומנים

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2010	2011	2010	2011
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
1,224,180	62,278	382,959	203,045	545,308
448	103	536	176	692
-	-	-	-	(32)
(429,078)	4,988	(143,577)	8,687	(143,759)
41,478	31,696	(17,127)	39,424	(42,844)
25,970	-	19,175	-	43,145
26,763	2,021	20,565	2,370	45,895
(611,295)	(25,545)	(207,678)	(113,678)	(294,766)
143,562	10,648	29,353	26,607	39,544
34,711	52,121	(40,652)	47,011	(44,535)
(2,234,678)	(918,140)	667,331	(918,134)	954,050
7,063	877	(10,752)	7,060	(14,638)
(18,722)	1,126	(5,815)	454	(3,128)
6,350	-	1,572	-	3,797
5,454	554	27	403	773
1,740	1,144	1,603	1,144	1,522
(1,776,054)	(776,129)	697,520	(695,431)	1,091,024

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 (הכנסות) 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 שהתקבלו (ששולמו), נטו
שינוי בנכסים פיננסיים המוחזקים למסחר
שינוי בלקוחות וחייבים אחרים
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

תמורה ממימוש רכוש קבוע
השקעה בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן להשקעה בהקמה
רכישת רכוש קבוע
השקעה בחברה שאוחדה לראשונה
מתן הלוואות לזמן ארוך
פרעון 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
מוסדות בגין רכישת נדל"ן
מזומנים, נטו - פעילות השקעה

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

תמורה מהנפקת מניות (בניכוי הוצאות הנפקה
בסך של כ-44 מיליון ש"ח)
חלוקת דיבידנד לבעלי המניות
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 התקופה
השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות
מזומנים המוחזקות במטבע חוץ

מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

2,480,697	2,484,039	-	2,484,039	-
-	-	(240,000)	-	(240,000)
(41,054)	-	-	(41,054)	(42,764)
225,000	-	-	225,000	-
(524,055)	(318,071)	(23,556)	(376,445)	(82,532)
(47,801)	(143,631)	279,658	(43,201)	263,264
1,067	669	149	1,758	(215)
(121,404)	(31,541)	(28,350)	(61,849)	(61,106)
1,972,450	1,991,465	(12,099)	2,188,248	(163,353)
55,811	1,318,277	(65,732)	1,301,679	(9,539)
31,727	15,188	140,294	31,727	83,105
(4,433)	(5,116)	(942)	(5,057)	54
83,105	1,328,349	73,620	1,328,349	73,620

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 30 ביוני 2011 המתפרסמים עם מידע כספי נפרד זה.

ד. אירועים בתקופת הדוח:

(1) בתקופת הדוח החליט דירקטוריון החברה להעמיד לחברה בת אוצם יזמות והשקעות (1991) בע"מ, שטרי הון בסך 104 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.

נספח ב'

**פוזיציות הקבוצה בנגזרים
ליום 30 ביוני 2011**

נספח ב'

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

להלן פרוט העסקאות ליום 30 ביוני 2011:

שווי נאות (אלפי ש"ח)	מועד פקיעה / פירעון / מימוש	מטבע	סכום אלפים
5,036	אוגוסט 2011 - מאי 2012	ש"ח	525,000

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 30 ביוני 2011:

שווי נאות (אלפי ש"ח)	מועד פקיעה / פירעון / מימוש	מטבע לשלם	מטבע לקבל	סכום אלפים
(7,041)	יולי - אוקטובר 2011	ש"ח	דולר	157,290
(5)	יולי - אוגוסט 2011	ש"ח	אירו	1,000

ההחזקה המירבית בנגזרים בתקופת הדוח של סך כל פוזיציות הרכישה לצורך הגנה על שער חליפין דולר - שקל היתה 180,500 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**רגישות לשער חליפין שקל/דולר קנדי ליום 30 ביוני 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	(254)	(127)	2,541	127	254	מזומנים ושווי מזומנים
שווי שוק	(5,593)	(2,797)	55,933	2,797	5,593	נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר
	(5,847)	(2,924)	58,474	2,924	5,847	סה"כ

רגישות לשינויים בשווי ניירות ערך ליום 30 ביוני 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	(29,463)	(14,731)	294,628	14,731	29,463	מניות
שווי שוק	(50,350)	(25,175)	503,503	25,175	50,350	אגרות חוב ממשלתיות
שווי שוק	(52,519)	(26,260)	525,192	26,260	52,519	אגרות חוב קונצרניות
שווי שוק	(10)	(5)	104	5	10	אגרות חוב להמרה
שווי שוק	(2,817)	(1,409)	28,172	1,409	2,817	תעודות השתתפות בקרן נאמנות
שווי שוק	(317)	(158)	3,168	158	317	אחרים
	(135,476)	(67,738)	1,354,767	67,738	135,476	סה"כ

נספח ג'

**מבחני רגישות - עדכון
ליום 30 ביוני 2011**

נספח ג' - מבחני רגישות**רגישות לשערי ניירות ערך צמודי מדד ליום 30 ביוני 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%	שיעור השינוי
שווי שוק	(10,468)	(5,234)	523,351	5,234	10,468	אגרות חוב צמודות מדד
שווי שוק	(2)	(1)	104	1	2	אגרות חוב להמרה צמודות מדד
	<u>(10,470)</u>	<u>(5,235)</u>	<u>523,455</u>	<u>5,235</u>	<u>10,470</u>	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%	שיעור השינוי
שווי שוק	(8,610)	(4,305)	430,529	4,305	8,610	אגרות חוב
שווי שוק	(5,814)	(2,907)	290,722	2,907	5,814	מניות
שווי שוק	(142)	(71)	7,066	71	142	קרנות נאמנות
שווי שוק	(112)	(56)	5,640	56	112	אחרים
	<u>(14,678)</u>	<u>(7,339)</u>	<u>733,957</u>	<u>7,339</u>	<u>14,678</u>	סה"כ

נספח ג' - מבחני רגישותרגישות לשינויים בריביות שיעורי ההיוון של נדל"ן להשקעה ליום 30 ביוני 2011

דרך קביעת השווי	הפסד מהשינויים בגורם השוק			שווי הוגן של נכס	הפסד מהשינויים בגורם השוק			שיעור השינוי
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	ירידה אבסולוטית של 2%	ירידה של 10%	ירידה של 5%		עליה של 5%	עליה של 10%	עליה אבסולוטית של 2%	
היוון תזרימים	2,129,774	638,582	302,486	5,712,243	(273,678)	(522,476)	(1,223,179)	7%-7.5%
היוון תזרימים	1,093,321	314,948	138,371	3,172,782	(174,750)	(314,933)	(680,437)	7.51%-8%
היוון תזרימים	1,008,610	340,569	156,827	3,092,838	(158,158)	(294,174)	(625,937)	8.01%-8.5%
היוון תזרימים	248,927	92,843	43,978	825,281	(39,790)	(75,962)	(155,968)	8.51%-9%
היוון תזרימים	103,589	43,825	20,786	302,313	(18,835)	(35,990)	(68,435)	9.51%-10%
	<u>4,584,221</u>	<u>1,430,767</u>	<u>662,448</u>	<u>13,105,457</u>	<u>(665,211)</u>	<u>(1,243,535)</u>	<u>(2,753,956)</u>	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

נספח ד'

**דיווח לפי בסיסי הצמדה
ליום 30 ביוני 2011
(IFRS 7)**

נספח ד'

דיווח לפי בסיסי הצמדה
ליום 30 ביוני 2011 לפי IFRS 7
(אלפי ש"ח)

ליום 30 ביוני 2011						
פריטים אחרים		מטבע זר		מטבע ישראלי		
סה"כ	אחרים	אחר (1)	דולר	צמוד מדד	לא צמוד	
נכסים שוטפים						
172,112	-	3,624	21,762	-	146,726	מזומנים ושווי מזומנים
1,354,767	-	86,281	11,074	523,455	733,957	נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר
61,193	-	-	-	-	61,193	פקדונות והשקעות לזמן קצר
1,587,687	-	5,296	67,671	3,120	1,511,600	לקוחות
214,914	138,936	1,000	23,213	26,114	25,651	חייבים ויתרות חובה
28,601	-	1,605	4,549	1,574	20,873	חייבים בגין עבודות בביצוע
405,398	405,398	-	-	-	-	מלאי
21,194	21,194	-	-	-	-	נכסי מסים שוטפים
3,845,866	565,528	97,806	128,269	554,263	2,500,000	סה"כ נכסים שוטפים
נכסים לא שוטפים						
13,350	13,350	-	-	-	-	השקעות בחברות כלולות
33,769	-	-	-	23,278	10,491	הלוואות לחברות כלולות
130,099	36,953	-	3,044	58,673	31,429	השקעות והלוואות
50,290	-	-	-	21,842	28,448	השקעות מוגבלות
1,674,696	-	8,448	-	-	1,666,248	נכסים פיננסיים זמינים למכירה
20,099	-	-	17,974	-	2,125	נכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן
527,191	-	-	-	469,726	57,465	דרך רווח והפסד
119,043	-	-	119,043	-	-	חייבים לזמן ארוך בגין הסדר זכיון
						מנהל הדלק
						נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה
14,024,171	14,024,171	-	-	-	-	בהקמה
1,397,996	1,397,996	-	-	-	-	רכוש קבוע
544,999	544,999	-	-	-	-	נכסים בלתי מוחשיים
						דמי חכירה ששולמו מראש
36,119	36,119	-	-	-	-	והוצאות נדחות
47,288	47,288	-	-	-	-	נכסי מסים נדחים
18,619,110	16,110,876	8,448	140,061	573,519	1,796,206	סה"כ נכסים לא שוטפים
22,464,976	16,666,404	106,254	268,330	1,127,782	4,296,206	סה"כ נכסים

(1) בעיקר דולר קנדי ואירו.

נספח ד'

דיווח לפי בסיסי הצמדה
ליום 30 ביוני 2011 לפי IFRS 7
(אלפי ש"ח)

(המשך)

ליום 30 ביוני 2011					
פריטים אחרים		מטבע זר		מטבע ישראלי	
סה"כ	אחרים	אחר (1)	דולר	צמוד מדד	לא צמוד
התחייבויות שוטפות					
2,189,521	-	22,585	97,648	448,528	1,620,760
698,704	-	36,997	411,020	11,586	239,101
396,612	253,466	585	32,608	26,402	83,551
105,348	-	-	-	105,348	-
33,292	33,292	-	-	-	-
12,562	12,562	-	-	-	-
3,436,039	299,320	60,167	541,276	591,864	1,943,412
סה"כ התחייבויות שוטפות					
התחייבויות לא שוטפות					
2,832,720	-	-	606,489	2,713,196	513,035
1,760,767	-	-	-	1,760,767	-
59,039	59,039	-	-	-	-
96,665	199	-	35,015	47,730	11,991
1,552,791	1,552,791	-	-	-	-
7,301,982	1,612,029	-	643,234	4,521,623	525,026
10,738,021	1,911,349	60,167	1,184,510	5,113,557	2,468,438
סה"כ התחייבויות לא שוטפות					
11,726,955	14,755,055	46,087	(916,180)	(3,985,775)	1,827,768
סך הכל החשיפה בדוח על המצב הכספי					

(1) בעיקר אירו ולירה שטרלינג.

נספח ה'

**דוחות כספיים (סולו מורחב)
ליום 30 ביוני 2011
(בלתי מבוקר ובלתי סקור)**

נספח ה'

דוחות כספיים סולו מורחב

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

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

מאזן:

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2010	2010	2011
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

נכסים

נכסים שוטפים

115,929	1,361,259	104,602
2,234,857	918,313	1,280,807
29,348	18,680	29,706
19,710	13,912	130,609
6,471	3,419	4,655
2,406,315	2,315,583	1,550,379

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

סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

768,370	765,145	772,636
26,973	27,746	33,910
1,789,993	1,444,363	1,636,703
17,408	22,490	20,099
12,137,437	11,158,483	13,951,445
42,558	41,872	43,695
1,672	754	1,693

השקעות בחברות מוחזקות
השקעות
נכסים פיננסיים זמינים למכירה
נכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד
נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
רכוש קבוע
נכסי מסים נדחים

סה"כ נכסים לא שוטפים

14,784,411	13,460,853	16,460,181
17,190,726	15,776,436	18,010,560

סה"כ נכסים

נספח ה'

דוחות כספיים סולו מורחב

מאזן: המשך

התחייבויות והון**התחייבויות שוטפות**

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

סה"כ התחייבויות שוטפות**התחייבויות לא שוטפות**

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

סה"כ התחייבויות לא שוטפות**הון**

הון מניות רגילות
פרמיה על מניות
קרנות הון
עודפים

סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה האם**זכויות שאינן מקנות שליטה****סה"כ הון****סה"כ התחייבויות והון**

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2010	2010	2011
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
813,029	914,724	979,168
42,794	35,546	47,614
64,203	74,717	99,313
26,350	716	4,695
946,376	1,025,703	1,130,790
2,472,274	2,530,500	2,935,273
1,136,463	1,137,030	1,094,298
34,819	35,399	36,441
15,668	5,818	22,993
1,450,909	1,214,494	1,467,661
5,110,133	4,923,241	5,556,666
18,223	18,223	18,223
2,518,015	2,518,357	2,518,015
524,043	243,116	387,283
8,040,660	7,018,656	8,345,968
11,100,941	9,798,352	11,269,489
33,276	29,140	53,615
11,134,217	9,827,492	11,323,104
17,190,726	15,776,436	18,010,560

נספח ה'

דוחות כספיים סולו מורחב

דוח רווח והפסד:

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2010	2010	2011	2010	2011
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,094,466	269,240	299,247	531,907	592,325
891,777	(9,255)	339,125	(19,531)	356,327
65,369	2,801	377	3,521	264
43,678	(5,908)	697	19,300	35,017
26,584	2,000	19,177	2,000	43,178
2,121,874	258,878	658,623	537,197	1,027,111
209,141	49,034	59,756	97,408	116,171
2,158	270	195	748	1,178
69,138	12,826	16,523	32,105	35,757
316,592	116,378	128,449	136,224	217,738
211	208	26	208	26
597,240	178,716	204,949	266,693	370,870
1,524,634	80,162	453,674	270,504	656,241
(269,530)	(17,686)	(65,474)	(54,378)	(86,944)
1,255,104	62,476	388,200	216,126	569,297

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

נספח ו'

**עדכון הערכת שווי מרכז עזריאלי
ליום 30 ביוני 2011**

גרינברג אולפינר ושות'

ש מ א ו ת מ ק ר ק ע י ן

עדכון שומת מקרקעין מקיפה - "מרכז עזריאלי"

מרכז עזריאלי 1, תל-אביב

עדינה גרינברג
דברת אולפינר
רון כץ



מיקי הימלפרב
גיל בר לב
ירון דוד ביטון
גל אלש
גנאדי רפופורט
משה אשכנזי
ראובן דדשב
ערן רזבסקי
אורן הוכמן
ניר אופיר
איריס אינהורן

16.8.2011

מספרנו : 3415-05

לכבוד

קניית השלום השקעות בע"מ

מרכז עזריאלי 1, ת"א

ערכון שומת מקרקעין מקיפה - "מרכז עזריאלי"

מרכז עזריאלי 1, תל-אביב

לבקשתכם, אשר התקבלה במשרדינו ביום 6.6.2011, על ידי יובל ברונשטיין, סמנכ"ל כספים, מוגשת בזאת חוות דעת מקצועית לאומדן שווי זכויות החברה בנכס.

חוות דעתנו המלאה האחרונה לנכס הוכנה ליום 31.12.2010. חוות דעת זו מהווה המשך לחוות הדעת האחרונה שמספרה 3415-04 (להלן - "השומה המקורית").

אנו מסכימים כי חוות דעתנו תפורסם במסגרת הדוחות הכספיים של החברה ו/או קבוצת עזריאלי בע"מ, אשר יפורסמו לציבור.

לאורך השנים בצענו עבור קבוצת עזריאלי בע"מ שומות. הכנסות מעבודות אלה אינן מהותיות למשרדנו. קבלנו כתב שיפוי מחברת עזריאלי בע"מ אשר נחתם ע"י מנחם עינן וע"י יובל ברונשטיין בתאריך 23.3.2010 לפי כתב השיפוי מתחייבת החברה לשפות את השמאים באם תוטל עליהם חבות כספית בקשר לשומה כתוצאה מאי נכונות מסמכים או מידע שנמסר ע"י החברה או חברות אחרות מטעמה ו/או כתוצאה מאי העברת מסמכים או מידע אחר הדרושים לצורך השומה (למעט מסמכים המצויים בידי רשויות ו/או בידי הציבור). חובת השיפוי לא תחול אם השמאים פעלו בקשר לחוות הדעת ברשלנות או בזדון.

לא קיימות התניות לגבי שכר הטרחה בעבור חוות דעת זו. כמו כן, לא קיימת תלות בינינו לבין מזמין השומה.

התאריך הקובע לשומה - 30.6.2011

מסמכים ומצגים שהתקבלו מהחברה:

- דוח נתוני החברה לדמי השכירות שהתקבלו בפועל במחצית הראשונה של שנת 2011.
- תחזית שטחים מושכרים, וצפי תקבולים מדמי שכירות ודמי ניהול לשנת 2011 ולמחצית הראשונה של שנת 2012, על בסיס חוזים חתומים ועל פי אומדנים שנמסרו מהנהלת החברה (שאין ודאות באשר להתממשותם בשל גורמים שאינם בשליטת החברה).
- תחזית, צפי תקבולים לתפעול החניון.

וזאת חוות דעתנו המקצועית:

אין שינוי בסעיפי השומה המקורית למעט המפורט להלן.

1. פרטי הנכס

גוש :	7106 ,	7102
חלקה :	59	49
שטח קרקע :	31,992 מ"ר	903 מ"ר
שטח בנוי כולל :	326,233 מ"ר (עפ"י תוכניות בקשה להיתר בנייה)	
זכויות :	חכירה מעיריית תל אביב-יפו	

2. תאור הנכס

ביקור בנכס נערך על ידי החתום מטה בתאריך 21.7.2011.

- חניון - בביצוע עבודות שיפוץ וצביעת החניון.
- שטחי המשרדים - אין שינויים מהותיים בשטחי המשרדים.
- שטחי מסחר - שטח של כ-2,000 מ"ר הושכר לרשת "פוראבר 21" (שטח יוטבתה בעיר לשעבר, שטח "טויס אר אס" ושטח חנות "גריפ" שיעברו לשטחים אחרים בקניון). במקום מתבצעות עבודות הכשרת החנות. כל השטחים המסחריים מאוכלסים למעט כ-60 מ"ר מחסן, כ-204 מ"ר שטח מסחרי וכ-139 מ"ר שטח גלריה למסחר (לשעבר שטח שהושכר למסעדת מרקטו).

3. מצב משפטי

אין שינוי בזכויות המשפטיות.

4. מצב תכנוני

אין שינוי בתכניות בניין עיר שחלות על הנכס.

5. נתוני השוואה

5.1 קניונים ומרכזים מסחריים

ענף הקניונים והמרכזים המסחריים בישראל הולך ומצטמק מבחינת הרכב הבעלויות שלו והופך בהדרגה לרשתות של קניונים המצויות בבעלות חברות המתמחות בנדל"ן מסחרי ו/או גופים מוסדיים שמעסיקים חברות ניהול. חלק מהרכישות נעשה מתוך מטרה להשביח ולשפר את הביצועים של המרכז המסחרי וחלק נעשה מתוך שיקול של תשואה מובטחת.

בתחילת 2011, במהלך 2010 ובסוף שנת 2009, ידוע לנו על מספר עסקאות מכר במרכזים מסחריים:

- בתאריך 19.6.2011 דיווחה חברת בריטיש-ישראל בע"מ על רכישת 50% מהזכויות בקניון לב חדרה, בחדרה, תמורת 260,000,000 ₪ (משקף שווי של 520,000,000 ₪ לקניון בשלמות). ה-NOI השנתי נכון ל-31.12.2010 עומד על כ-38,500,000 ₪. שיעור ההיוון המחושב כ-7.4%.
- בתאריך 5.4.2011 דיווחה חברת סלע קפיטל נדל"ן בע"מ, על רכישת 2 מרכזים מסחריים בראש העין, הידועים כמרכז אפק וכמרכז טל, בשטח מסחרי כולל של 6,100 מ"ר, תמורת 93,750,000 ₪. הנכסים מושכרים בשיעור תפוסה של 89% ל 40 שוכרים, בדמי שכירות שנתיים בסך של 6,700,000 ₪. המוכרת התחייבה להבטיח לחברה דמי שכירות שנתיים מינימליים בסך של 7,360,000 ₪ בשנה הראשונה. שיעור ההיוון המחושב, בהתחשב התחייבות המוכרת, 7.85%.
- בתאריך 16.1.2011 דיווחה חברת ריט 1 בע"מ על רכישת מרכז "גלובוס סנטר" בנתיבות, תמורת 56,000,000 ₪. המרכז בן כ-5,500 מ"ר וכולל כ-25 חנויות, המושכרות במועד העסקה בתפוסה של 100%, ה-NOI השנתי עומד על כ-5,000,000 ₪. הרכישה תבצע בשני שלבים, כאשר שלב ב' מותנה, בין היתר, באישורה של תב"ע חדשה למקרקעין אשר תכשיר באופן קבוע את השימוש המסחרי בהם. עפ"י הדיווח התשואה המשוקללת לשלבים א' וב' הינה 8.95%.
- בתאריך 31.12.2010 פורסם בעיתונות כי שופרסל רוכשת מאזורים את חלקה בקניון "אזורים סנטר" ברחובות, תמורת כ-34,000,000 ₪. הקניון בשטח לשיווק של 2,760 מ"ר + זכויות בנייה נוספות, כאשר אזורים מחזיקה ב-69% מהנכס. דמי שכירות שנתיים נטו הסתכמו ב-2,600,000 ₪. (שיעור ההיוון המחושב - 9%).
- בתאריך 30.5.2010 דיווחה חברת דלק נדל"ן כי מכרה זכויותיה - 50% - בקניון רמלה לוד המניב 605,000 ₪ לחודש (7,260,000 ₪ לשנה), תמורת 40,000,000 ₪, לשותף שהחזיק 50%. שיעור ההיוון המחושב - 9%.

- בחודש אפריל 2010 נמכר המרכז המסחרי ברחוב רודנסקי ברמת אביב החדשה, תל אביב תמורת 25,000,000 ₪. הנכס מניב 155,000 ₪ לחודש. שיעור היוון מחושב - 7.44%.
- בתאריך 28.3.2010 דיווחה חברת בריטיש-ישראל השקעות בע"מ על רכישת קניון סירקין בפתח תקוה ע"י חברת אזורי שוער בע"מ, חברת בת בשליטה מלאה של החברה, מאת כונס הנכסים שמונה לנכס תמורת 85,000,000 ₪. הנכס בנוי על חטיבת קרקע בשטח של כ-7,300 מ"ר, והוא בן כ-18,000 מ"ר וכולל 3 קומות מסחריות המושכרות במועד העסקה בתפוסה של כ-85% לכ-70 שוכרים, וכן חניון תת-קרקעי. נכון למועד חתימת הסכם המכר, הנכס מניב הכנסה שנתית בסך של כ-9 מ' ₪ (אחרי הוצאות אחזקה ותפעול).
- בתאריך 14.2.2010 פורסם כי אמות רכשה את חלקה של דלק נדל"ן בסנטר הגליל ראש פינה תמורת 70,000,000 ₪. ההכנסות נטו מחוזים חתומים 5,750,000 ₪ לשנה. יש שטחי משרדים פנויים. ההכנסות נטו בתפוסה מלאה - 6,000,000 ₪. שיעור היוון מחושב - 8.6%.
- בתאריך 6.12.2009 דווחה ריט 1 כי רכשה 49% בשלושה נכסים של גזית גלוב ישראל. לפי מידע שאספנו עולה כי שיעור ההיוון הממוצע לשני הנכסים המניבים - G רוטשילד ו-G עפולה הינו 7.6%. הזכויות בקניון G יוקנעם נרכשו כנכס להשקעה שאינו מניב בשלב זה.
- בתאריך 23.12.2009 דווחה בריטיש-ישראל על השלמת עסקה לרכישת מלוא הזכויות בחברת אירוס הגלבע המחזיקה בחטיבת קרקע בראשון לציון ועליה חנות איקאה אשר נפתחה בתחילת 2010 וכן 75 דונם קרקע בסביבה ומרכז מסחרי בביתר עילית, תמורת הקצאת מניות של בריטיש-ישראל. ממידע שאספנו עולה כי עסקת הרכישה של חנות איקאה ראשון לציון (כנכס מניב) בוצעה לפי שיעור היוון של 7.5%.

משודים

5.2

- עפ"י פרסומים בעיתונות בינואר 2011 משה ויגאל גינדי שכרו שטח משרדי של 600 מ"ר (חצי קומה) בקומה ה-23 במגדל המוזיאון בתל אביב, תמורת דמי שכירות של כ-120 ₪ למ"ר לחודש.
- עפ"י פרסומים שונים, הושכרו במגדל אלקטרה, במהלך 2010, השטחים הבאים:
 - בחודש ספטמבר, שטח של כ-3,000 מ"ר, בקומות 18-19, הושכר לחברת אי-ביי, בגמר מלא, בדמ"ש של 100 ₪ למ"ר חודש.
 - בחודש ספטמבר, הושכר שטח של 750 מ"ר, בקומה 40, בגמר מלא, לקרן ההשקעות פימי בדמ"ש של 100 ₪ למ"ר לחודש.

- בחודש מרץ, הושכר שטח של כ-4,125 מ"ר, בקומות 34-36, בגמר מלא, לחברת בית הפרקליטים, בדמ"ש של 100 ₪ למ"ר לחודש.

- במגדל אפריקה ברחוב אחד העם מושכרות קומות 1-17 בדמי שכירות ממוצעים של כ-105 ₪ למ"ר לחודש (לא כולל מסחר).
- במגדל פלטינוס ברחוב הארבעה הושכרו שטחים במהלך 2010 לפי 90 ₪ למ"ר לחודש.

נתונים לשיעור היוון ולשטחי משרדים

5.3

לצורך בחינת שיעור ההיוון לשטחי המשרדים המושכרים בשוק החופשי ולשווי שוק לשטחי משרדים ומסחר, בחנו עסקאות שבוצעו לבניינים בעלי מאפיינים דומים (חלקם מגדלים וחלקם משרדים בבניינים נמוכים) ופורסמו ע"י החברות הציבוריות במשק במהלך שנת 2010:

- בתאריך 9.12.2010 נחתם מזכר עקרונות על פיו מכרה חברת אורד בע"מ בניין משרדים ברחוב המשביר 4, חולון תמורת 32,800,000 ₪. במסגרת מזכר העקרונות הני"ל הוסכם בין הצדדים כי החברה תשכור את הנכס מהרוכש לתקופה בת 10 שנים כך שההסכם ביניהם יהיה מסוג מכירה והשכרה חוזרת. דמי השכירות השנתיים יחושבו לפי שיעור של 8% משווי המכירה.
- עפ"י מידע הקיים במשרדנו, מתנהל מו"מ למכירת 70% בלתי מסוימים בבניין משרדים ומסחר ברחוב המסגר 16, ת"א. כאשר בפועל ייוחד שטח של כ-6,426 מ"ר ברוטו בקומות 1 עד 6 ועד בכלל שיעודם משרדים, 431 מ"ר מחסנים ושתי קומות חניה לרוכשים. שטחים אלו מושכרים לממשלת ישראל. התמורה: משרדים - 63 ₪/מ"ר לחודש + מע"מ (צמוד למדד המחירים לצרכן ינואר 2009), מחסנים - 31.5 ₪/מ"ר לחודש + מע"מ (צמוד למדד המחירים לצרכן ינואר 2009) וחניה - לפי 148 מקומות חניה x 340 ₪/מקום חניה (צמוד למדד המחירים לצרכן מרץ 1997 ובהפחתת תשלומי ארנונה בגין מקומות חניה אלו). התמורה תחושב לפי שיעור תשואה של 7.56%.
- על פי דיווח באתר מאי"ה, בתאריך 11.10.2010 רכשה חברת ריט 1 מחצית בלתי מסוימת מכלל הזכויות בנכס מקרקעין הידוע כחלקה 268 בגוש 6638 ובבניין משרדים בן 6 קומות הממוקם עליו, שכתובתו רחוב הנחושת 6, רמת החי"ל, תל אביב בשטח עילי של כ-5,100 מ"ר, תמורת 55,500,000 ₪. הבניין מושכר לשלושה שוכרים עיקריים, לתקופות של עד שנתיים. במועד רכישת הממכר, שיעור התפוסה הוא 51%, ודמי השכירות השנתיים הנובעים מהממכר הינם כ-2.5 מ' ₪. מצביע על שיעור היוון של כ-8.83%.

- על פי דיווח באתר מאי"ה, בתאריך 6.9.2010 חברת בית הזהב בע"מ מכרה שטחי משרדים ומסחר, לרבות חניות ומחסנים, בבניין משרדים ברחוב ריב"ל 18, ת"א תמורת 37,750,000 ₪. הזכויות הנמכרות כוללות: 30 מקומות חניה בקומת מרתף תחתונה, כ-1,050 מ"ר מחסנים ומשרדים בקומת מרתף עליונה, 4 חנויות בשטח של כ-680 מ"ר כולל מרפסות צמודות בקומת הקרקע, כ-915 מ"ר משרדים בקומה ראשונה, כ-915 מ"ר משרדים בקומה שנייה, כ-580 מ"ר משרדים בקומה שלישית וכ-915 מ"ר משרדים בקומה רביעית. נכון ליום 30.6.2010 שיעור התפוסה הינו 95% ו-N.O.I בפועל הינו 1,092,000 ₪. מצביע על שיעור היוון של כ-6.09%.
- באפריל 2010 נמכרו משרדים בקומה 3, בבניין "פלטינוס" בשטח ברוטו של 578 מ"ר, ללא חניות במחיר המשקף 13,000 ₪ למ"ר בגמר מלא. דמ"ש שהתקבלו עבור השטח הנמכר בשנת 2009 הינם 587,000 ₪, קרי, שיעור ההיוון הכולל המחושב כ-7.8%, חלק מהשטח מאוכלס ע"י הרוכש.
- לאור מיעוט עסקאות בנכסים דומים (מגדלים משרדים) הובאו בנוסף עסקאות שבוצעו במהלך שנת 2009:
- בתאריך 5.11.2009 דיווחה חברת פולאר השקעות בע"מ על מכירת שטחי משרדים, לרבות חניות ומחסנים, במגדל פלטינוס, רחוב הארבעה, ת"א תמורת 42,000,000 ₪. שטחי המשרדים כוללים את הקומות 4, 15 ו-16 בשלמות, בשטח כולל של כ-2,600 מ"ר, נתון המצביע על שווי למ"ר משרדים של כ-16,000 ₪. דמ"ש שהתקבלו בשנת 2008 הינם 3,400,000 ₪, קרי, שיעור התשואה הכולל המחושב כ-8%.
- על פי פרסום באתר מאי"ה, בתאריך 21.4.2009, התקשרה חברת אפריקה ישראל במזכר עקרונות למכירת 95% מזכויותיה ב"מגדל אפריקה ישראל" ברחוב אחד העם בת"א ו-50% מזכויות הבניה הבלתי מנוצלות בנכס בתמורה ל-166,530,000 ₪. לרוכש הוענקה אופציה למשך שנתיים, לרכישת יתרת זכויות החברה בשטחים הבנויים תמורת סך של 7,700,000 ₪ וכן אופציה לרכישת 50% הנותרים ביתרת זכויות הבניה בלתי מנוצלות בתמורה ל-20,000,000 ₪. העסקה משקפת שיעור היוון של כ-8% לשטחים הבנויים.

6. תחשיב השומה

אמדנו את שווי הנכס בגישת הוון ההכנסות.

שיעור ההוון בו נעשה שימוש בתחשיב השווי, מקורו בשוק וזאת מתוך ניתוח עסקאות השוואה שבוצעו. המידע העומד בפנינו בעת ניתוח העסקאות כולל את דמי השכירות המשולמים בשנה הנוכחית ואת מחיר הנכס כפי שנקבע בעסקה.

אי לכך, בעת שאנו מנתחים עסקה של מכירת נכס מניב, הכופל (שיעור ההוון הכולל) המחושב ע"י חלוקת דמי השכירות השנתיים המדווחים לשווי העסקה מבטא למעשה את כל המרכיבים הרלוונטיים המובאים בשוק ע"י המשקיעים, הקונים והמוכרים ובין היתר - שינויים עתידיים בדמי השכירות אשר מקורם בשינויים בחוזי שכירות ובעליית מדד, שינויים מקרו-כלכליים הצפויים במשק (אינפלציה, שיעור הריבית וכדומה) וגם את תקופות השכירות האופייניות לסוג הנכסים.

קרי, על מנת להשתמש בכופל/שיעור ההוון הכולל בשומת נכס בעל אותם מאפיינים, יש להשתמש בדמי השכירות הידועים במועד הקובע (ללא כל שינויים ותחזיות עתידיות).

דמי השכירות:

בסיס המידע הינם דמי השכירות נכון למועד הקובע המבוססים על הסכמי שכירות בפועל ודמי שכירות ראויים לשטחים הפנויים.

תחשיבי סך דמי השכירות נמסרו לנו ע"י החברה. לא נעשו שינויים על ידנו בנתונים אלה.

שיעור ההוון:

שיעור ההוון - לא מצאנו אינדיקציות לשינויים בשיעור ההוון אשר יש בהן כדי לשנות את שיעור ההוון בו נעשה שימוש בחוות הדעת האחרונה, קרי שיעור הוון של 7.25% לשטחי המסחר.

שיעור ההוון בגין הכנסות מפדיון ומזדמנים בשטחי המסחר הובא בשיעור המבטא את הסיכון, תוספת של 1% לשיעור ההוון הבסיסי.

שיעור ההוון לשטחי המשרדים והחניון נקבע לפי 7.75% התואם שטחי משרדים ותעסוקה בבנייני משרדים.

להכנסות מפדיון וממכירת חשמל, קבענו שיעור הוון המשקף סיכון ואי ודאות.

הפחתנו עלות המיוחסת למטלה התחבורתית.

שוי	שיעור הון	הכנסה שנתית	סעיף
1,489,200,000 ₪	7.25%	107,968,000 ₪	קניון - שטחים מסחריים
6,540,000 ₪	8.25%	540,000 ₪	קניון - תוספת הכנסות מפידין ומזדמנים
1,645,000,000 ₪	7.75%	127,490,000 ₪	משרדים מושכרים - לא כולל בזק
257,000,000 ₪	7.50%	19,280,000 ₪	משרדי בזק
181,200,000 ₪	7.50%	13,590,000 ₪	בית המלון
8,300,000 ₪	8.25%	690,000 ₪	שטחים פנויים (*)
27,200,000 ₪	7.75%	2,110,000 ₪	מחסנים
432,700,000 ₪	7.75%	33,540,000 ₪	חניון
4,047,140,000 ₪	7.5%	305,208,000 ₪	סה"כ
31,300,000 ₪	12%	3,760,000 ₪	רווח מחשמל
123,300,000 ₪	10.5%	12,950,000 ₪	רווח מניהול
66,600,000 ₪-			השקעות עתידיות בנכס
2,000,000 ₪-			הפחתת מטלה תחבורתית
4,133,100,000 ₪			סה"כ, במעוגל

(*) 60 מ"ר מחסן לפי 50 ₪ למ"ר לחודש. כ-204 מ"ר שטח מסחרי לפי 200 ₪ למ"ר לחודש וכ-139 מ"ר גלריה מסחרית לפי 100 ₪ למ"ר לחודש.

השווי הכולל מצביע על - שווי ממוצע לשטחי המסחר כ-45,000 ₪ למ"ר, שווי ממוצע למשרדים 14,500 ₪ למ"ר ושווי מקום חניה 135,000 ₪. נתונים אלה תואמים נתוני שוק.

ניתוח רגישות:

ממצאי בדיקת רגישות לשינויים בשיעור ההון :

8.3%	7.75%	7.3%	
4,005,500,000 ₪	4,133,100,000 ₪	4,278,400,000 ₪	שווי הנכס

7. השומה

לאור האמור לעיל, אומדן שווי שוק של זכויות החברה בנכס (לא כולל השטח בשימוש עצמי של קבוצת עזריאל), בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון, נקי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא, לרבות זכויות צד ג', בגבולות 4,133,100,000 ₪.

8. כללי

- השווי לא כולל מע"מ.
- לא התייחסנו למיסוי שיחול, ככל שיחול, בעת מכירת הנכס.
- שווי הנכס בספרי החברה - 4,021,864,000 ₪.
- הערכנו את שווי הנכס בעבר למטרת הכללתן בדוחות הכספיים של החברה :

מועד קובע	שווי זכויות החברה	הערות
31.12.2008	3,596,100,000 ₪	החלו באכלוס הבניין במרובע במהלך שנה זו
31.12.2009	3,725,100,000 ₪	
31.12.2010	4,014,000,000 ₪	

9. הצהרות

- אנו מצהירים כי למיטב ידיעתנו העובדות עליהן מבוססת חוות הדעת נכונות.
- הניתוח והמסקנות מוגבלים להנחות ולתנאים המפורטים לעיל.
- אנו מצהירים כי המידע המשפטי המוצג במסמך זה הינו המידע המשפטי עליו מבוססת השומה.
- אנו מצהירים כי אין לנו כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.
- שכר הטרחה בעבור שומה זו אינו מותנה בתוצאות ההערכה ואין לו השפעה מהותית על הכנסות משרדנו.
- הדו"ח הוכן על פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו 1966 ועפ"י התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.
- אנו מצהירים כי אנו בעלי הידע המתאים לביצוע הערכה זו.
- השומה בוצעה על ידי החתומים מטה, ללא סיוע.

בכבוד רב,





חלק ב'
עדכון תיאור עסקי התאגיד
ליום 30 ביוני 2011



קבוצת עזריאלי בע"מ

עדכון פרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר, 2010 ("הדוח התקופתי")¹

בהתאם לתקנה 39א' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970 להלן פירוט התפתחויות מהותיות אשר אירעו בעסקי החברה במהלך ששת ושלוש החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 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 צוין במפורש אחרת. בפרק זה: "**מועד פרסום הדוח**" – 24 באוגוסט, 2011; "**מועד הדוח על המצב הכספי**" – 30 ביוני, 2011.

1. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

עדכון לסעיף 3 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

ביום 23 ביוני, 2011 העבירה Nadav Investments Inc, שהינה בעלת השליטה במישרין בחברה, 1,605,354 מניות החברה שבבעלותה, ללא תמורה, לקרן רשומה למטרות צדקה, שמקום מושבה בקנדה, ואשר נכסיה מיועדים לתרומות ולמימון פעילות פילנתרופית בישראל ובקנדה. מובהר כי כפי שנמסר לחברה, מר דוד עזריאלי או מי מקרוביו אינם בעלי שליטה בקרן, ולכן הקרן לא תיחשב כבעלת ענין או בעלת שליטה בחברה. לפרטים נוספים ראה דיווח מידי של החברה מיום 23 ביוני 2011 (מס' אסמכתא: 2011-01-192156), הנכלל במסגרת דוח זה על דרך ההפניה.

2. 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 ₪ (1.9790099 למניה).

3. נכסים בהקמה

עדכון לסעיף 7.8 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

התקשרות בהסכם מותלה לרכישת מחצית מהזכויות בקניון עיר ימים, נתניה – בהקמה

לפרטים בדבר התקשרות החברה בהסכם מותלה לרכישת מחצית מהזכויות בקניון עיר ימים, נתניה, ראה סעיף 1.1.1 לדוח זה וכן דיווחי החברה מהימים 21 ביולי, 2011 (אסמכתא 2011-01-218727) ומיום 15 באוגוסט, 2011 (אסמכתא 2011-01-242088), הנכללים במסגרת דוח זה על דרך ההפניה.

זכייה במכרז לרכישת זכויות חכירה במגרש בדרום הקריה בתל אביב

לפרטים בדבר זכייתה של החברה במכרז לרכישת זכויות החכירה במגרש בדרום הקריה בתל אביב, המיועד לבניית פרויקט משרדים ומסחר, ראה סעיף 1.1.1 לדוח זה וכן דיווחי החברה מהימים 29 במאי,

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

2011 ו-30 במאי, 2011 (מס' אסמכתא: 2011-01-165339 ו- 2011-01-167994 בהתאמה), הנכללים במסגרת דוח זה על דרך ההפניה.

נכסים בקריית אתא ובעכו

לפרטים בדבר התקדמות הפיתוח בקניונים בקריית אתא ובעכו ראה סעיף 1.1.1 לדוח זה.

מרכז עזריאלי חולון

למועד פרסום הדוח, הושלמו עבודות החפירה והדיפון והחל ביצוע ביסוס המבנים והקמת המרתפים בהתאם להיתר בניית המרתפים שהתקבל.

קניון עזריאלי ראשונים

בחודש אפריל 2011 הוגשה עתירה מנהלית כנגד הועדה המחוזית, קנית 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 אוקטובר 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.

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.

4. רכישת הזכויות במקרקעין ברמלה

עדכון לסעיף 8.3 לפרק תיאור עסקי התאגיד :

העסקה הושלמה ביום 25 במאי, 2011 וכל התמורה שולמה, כאשר חלק ממנה מוחזק בפקדון בנאמנות להבטחת המצאת אישורי המס וביצוע העברת הזכויות. למועד הדוח קיבלה החברה היתר לגידור המגרש והריסת מבנים בתחומו והחלה בעבודות הפיתוח.

לפרטים נוספים, ראו באור 5 לדוח הכספי ליום 30 ביוני, 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.

5. התפתחויות הנוגעות למרכז עזריאלי תל אביב

עדכון לסעיף 9.2 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

מגדלי עזריאלי תל אביב

(נתונים לפי 100% *)	לרבעון שהסתיים ביום 30.6.11	לרבעון שהסתיים ביום 31.3.11	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2010
שווי הנכס (באלפי ₪)	2,358,172	2,290,043	2,287,214
NOI בתקופה (באלפי ש"ח)	46,381	45,220	176,896
רווחי שערך בתקופה (אלפי ₪)	62,894	-	98,205
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)	99.5%	99%	99%
שיעור תשואה (%)	7.9%	7.9%	7.7%
דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש (₪) (**)	90	90	90
דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש בחוזים שנחתמו בתקופה (בש"ח)	101	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 לרבעון השני של 2011 ולשנת 2010 על כ- 86 ₪ למ"ר.

פרטים אודות הערכת השווי

שנת 2010	1-6/2011	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
2,287,214	2,358,172	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
גרינברג אולפניר ושות'	גרינברג אולפניר ושות'	זהות מעריך השווי
כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי?
כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי?
31.12.2010	30.6.2011	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)
היוון תזרים מזומנים	היוון תזרים מזומנים	מודל הערכת השווי
פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי ²		
149,184	149,143	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר) ³
99.47%	99.96%	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-השכרה לצורך הערכת השווי ⁴
86.31	89.62	דמי שכירות חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת השווי
184,105	189,479	NOI מייצג לצורך הערכת שווי (באלפי ש"ח) ⁵
ראה בפרמטרים מרכזים אחרים להלן		הוצאות תקופתיות ממוצעות לשנה לשמירה על הקיים
7.85%	7.85%	שיעור היוון משוקלל שנלקח לצורך הערכת השווי
הופחתו השקעות צפויות בנכס וכן השקעות בגין התחייבות לעירית ת"א לפי חוזה. סה"כ הפחתת שווי הנכס בגין האמור לעיל הסתכם לכ- 59 מליון ₪.	הופחתו השקעות צפויות בנכס וכן השקעות בגין התחייבות לעירית ת"א לפי חוזה. סה"כ הפחתת שווי הנכס בגין האמור לעיל הסתכם לכ- 60 מליון ₪.	פרמטרים מרכזיים אחרים
שינויי בשווי באלפי ש"ח		
(71,798)	(74,983)	עליה של 0.25%
77,171	80,438	ירידה של 0.25%
101,582	104,978	עליה של 5%
(101,582)	(104,978)	ירידה של 5%
ניתוחי רגישות לשווי		
שיעורי היוון		
דמי שכירות ממוצעים למ"ר		

² הערכת השווי מצורפת כנספח ו' לדוח הדיסקטוריון בפרק ב' לדוח זה³ לא כולל שטח בשימוש עצמי של החברה כ- 1,520 מ"ר בקומת המשרדים האחרונה של המגדל העגול.⁴ מייצג יחס שטח משוק מתוך סך השטח אך בשמאות נלקח שווי גם לשטחים הפנויים.⁵ כולל 50% NOI מייצג חניון שנכלל בשווי הנכס. (ה- 50% הנוותרים נכללו בהערכת שווי הקניון).

6. התפתחויות בתחום פעילות גרנית הכרמל**כללי:**

לדיווחים כלליים של החברה בדבר דיווחים שפרסמה חברת גרנית בתקופת הדוח, ראה דיווחי החברה מהימים 13 באפריל, 2011 (אסמכתא: 2010-01-120159), 13 באפריל, 2011 (אסמכתא: 2011-01-121242), 8 במאי, 2001 (אסמכתא: 2011-01-142434), 11 במאי, 2011 (אסמכתא: 2011-01-144306) 15 ביוני 2011 (אסמכתא: 2011-01-184509), 16 ביוני 2011 (אסמכתא: 2011-01-185676) 30 ביוני 2011 (אסמכתא: 2011-01-198078) ו- 2 באוגוסט, 2011 (אסמכתא: 2011-01-228762).

7. 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 הדירקטורין ושל מר שלמה שרף כמנכ"ל החברה.

לפרטים ראה בדוח המידי של החברה מיום 18 בנובמבר, 2010, מספר אסמכתא 2010-01-686145 וכן ביאור 5 לדוח הכספי של החברה ליום 30 ביוני, 2011 המהווה חלק ג' לדוח זה.

8. תיקון כתבי השיפוי לנושאי משרה ולדירקטורים בחברה**עדכון לסעיף 14.7 לפרק תיאור עסקי התאגיד:**

ביום 15 באוגוסט 2011 אישרה האסיפה הכללית של החברה תיקון לתקנון ההתאגדות של החברה, במטרה להתאימו לתיקון 16 לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ולחוק ייעול האכיפה ברשות ניירות ערך, שנכנסו לאחריה לתוקף. בהמשך לתיקון התקנון, ולאחר קבלת אישורם של ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מיום 28 ביוני 2011, אישרה האסיפה הכללית של החברה ביום 15 באוגוסט, 2011, תיקון בנוסח כתבי הפטור והשיפוי אשר העניקה ומעניקה החברה לנושאי המשרה ולדירקטורים בחברה, לרבות לנושאי המשרה ולדירקטורים בחברה אשר נחשבים בעלי שליטה ו/או שלבעלי השליטה בחברה עניין אישי בהענקתם, כפי שיכחנו מעת לעת, על מנת להתאימם להוראות סעיף 56ח' לחוק ניירות ערך, באופן שיכללו התחייבות לשיפוי בגין תשלומים לנפגעי הפרה והוצאות בקשר עם הליכי אכיפה מנהלית לרבות הוצאות התדיינות סבירות. לפרטים נוספים ולנוסח התקנון וכתבי השיפוי המתוקנים, ראה דיווח מידי של החברה מיום 7 באוגוסט, 2011 (מס' אסמכתא: 2011-01-233409) וכן דיווח מידי של החברה בדבר תוצאות האסיפה מיום 15 באוגוסט, 2011 (מס' אסמכתא: 2011-01-241173).

9. הארכת מועד להעמדת בטוחה לבנק המממן בגין רכישת קניון גבעתיים**עדכון לסעיף 16.3 לפרק תיאור עסקי התאגיד:**

ביום 26 ביוני, 2011 האריך הבנק המממן את התקופה לרישום הזכויות בקניון גבעתיים על שם החברה עד לסוף חודש דצמבר, 2011.

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

מועד פרעון הלוואות לזמן ארוך	ערבויות באלפי ₪ / שעבוד	הצמדה	שיעור ריבית שנתית	יתרה ליום 30 ביוני, 2011 (חלק החברה) (באלפי ש"ח)	סוג ההלוואה		ייעוד ההלוואה	מועד העמדת הלוואה	התאגיד הלווה
					זמן קצר	זמן ארוך			
עד מרץ 2015	ערבות של קבוצת עזריאלי על מלוא סכום ההלוואה	דולר אמריקאי	4.35%	26,466	X		בנק מזרחי טפחות	30.3.11	Canit Northchase LP
עד מאי 2021	שעבוד הנכס	דולר אמריקאי	5.51% קבועה	80,324	X		Morgan Stanley Mortgage Capital Holdings LLC	4.5.11	Rivercan LP

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

ב. 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, כמפורט בטבלה לעיל.

11. מימון מתאגידים בנקאיים לחברה:**עדכון לסעיף 16.3 לפרק תיאור עסקי התאגיד**

ליום 30 ביוני, 2011 הסתכמו סך הלוואות החברה לזמן קצר שנטלה מתאגידים בנקאיים, לרבות בקשר עם מימון רכישת הקרקע בדרום הקריה לכדי 459 מיליון ₪. לפרטים נוספים בדבר התחייבויות החברה ראה דוח מצבת התחייבויות פיננסיות שפרסמה החברה בסמוך לפרסום דוח זה, ביום 24 באוגוסט, 2011.

12. אגרות חוב (סדרה א') של קניית השלום:**עדכון לסעיף 16.6.1 לפרק תיאור עסקי התאגיד:**

ביום 30 ביוני 2011 אישרה מידרוג מחדש את דירוגן של אגרות החוב (סדרה א') של קניית השלום, בדירוג Aa2 באופן יציב. לעיון בדוח המעקב השנתי של חברת מידרוג ראה דיווח החברה מיום 30 ביוני, 2011 אסמכתא 2011-01-198078.

13. אגרות חוב וניירות ערך מסחריים ודירוגם:**עדכון לסעיף 16.12 לפרק תיאור עסקי התאגיד:**

ביום 30 ביוני 2011 אישרה מידרוג מחדש את דירוגן של אגרות החוב (סדרה א') של החברה, בדירוג Aa2 באופן יציב. לעיון בדוח המעקב השנתי של חברת מידרוג ראה דיווח החברה מיום 30 ביוני, 2011 אסמכתא 2011-01-198093.

ביום 30 ביוני, 2011 האריכה חברת מידרוג את דרוג ניירות ערך מסחריים ("הנעמ"ס") שהנפיקה החברה, וזאת עד ליום 30 ביוני, 2012, בדירוג P-1. לצורך הבטחת נזילות מספקת לפירעון הנעמ"ס, החברה התחייבה לשמור על סכום שלא יפחת מכ-135 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 משעבודים וזאת עד למועד פירעון הנעמ"ס. לפרטים ראה דיווח מיידי מיום 30 ביוני, 2011, אסמכתא 2011-01-198045.

14. פרעון ניירות ערך מסחריים

עדכון לסעיף 16.5.1.2 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

בתקופת הדוח פרעה החברה פירעון קרן של ניירות ערך מסחריים לא מדורגים, בסך של כ-10 מיליון ש"ח. ניירות הערך המסחריים שנפרעו כאמור נמחקו. ליום 30 ביוני, 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-59 מיליון ₪.

עדכון לסעיף 16.5.1.3 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

בתקופת הדוח פרעה החברה קרן של ניירות ערך מסחריים מדורגים, בסך מצטבר של כ-19 מיליון ש"ח. ניירות הערך המסחריים שנפרעו כאמור נמחקו. ליום 30 ביוני, 2011, עמדה יתרת ההתחייבות בגין הנפקת ניירות ערך מסחריים מדורגים על סך של כ-111 מיליון ₪. לאחר מועד הדוח על המצב הכספי ועד למועד פרסום הדוח, לא פרעה החברה סכומים נוספים. למועד פרסום הדוח, עומדת יתרת ההתחייבות בגין הנפקת ניירות ערך מסחריים מדורגים על סך של כ-111 מיליון ₪.

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

עדכון לסעיף 16.5.2 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

בתקופת הדוח בוצעו תשלומי קרן וריבית בהתאם למפורט בלוח הסילוקין וכפי שמפורט בסעיף 16.5.2 לפרק תיאור עסקי התאגיד. ליום 30 ביוני, 2011, יתרת הע.ג. של אגרות החוב (סדרה א') של החברה הינה 592,000,000 ₪.

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

עדכון לסעיף 16.6.1 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

בתקופת הדוח בוצעו תשלומי קרן וריבית בהתאם למפורט בלוח הסילוקין וכפי שמפורט בסעיף 16.6.1 לפרק תיאור עסקי התאגיד. ליום 30 ביוני, 2011, יתרת הע.ג. של אגרות החוב (סדרה א') של קניית השלום הינה 414,028,810 ₪.

17. 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, היתר זמני להפעלת המלון, אשר למועד הדוח, תוקפו עד ליום 11 ביולי, 2012. עמדת מחלקת הרישוי בעיריית תל אביב היא שקבלת רישיון עסק קבוע למלון מותנית, בין היתר, גם בהוצאת היתר בניה לשינויים שבוצעו במגדל המרובע עד ליום 23 באוגוסט, 2012. למועד הדוח פועלת החברה להשלמת ההליכים בנושא.

18. רישוי עסקים

עדכון לסעיף 19.17 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

- קניון עזריאלי איילון - תוקף הרשיון הזמני הוארך עד ליום 31 בדצמבר, 2011.
- קניון עזריאלי חיפה - תוקף הרשיון הזמני הוארך עד ליום 30 במרץ, 2012.
- קניון עזריאלי הנגב - תוקף ההיתר הזמני הוארך עד ליום 22 בדצמבר, 2011.
- קמ"ט פתח-תקווה - ביום 14 ביולי, 2011 התקבל רשיון עסק לחניון בנכס זה.

19. התקשרות בהסכם לרכישת חשמל מחברת OPC רותם בע"מ

עדכון לסעיף 20 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

ביום 23 ביוני, 2011 התקשרה החברה ביחד עם גרנית וחברות בנות של גרנית בהסכם לרכישת חשמל מחברת OPC רותם בע"מ ("OPC"), שהינה יצרן חשמל פרטי. ההסכם הינו לתקופה של 10 שנים וכולל אופציה לחמש שנים נוספות, ממועד תחילת הספקת החשמל על ידי OPC, אשר צפויה (במועד חתימת ההסכם) להתרחש בסוף 2012. לפרטים נוספים ביחס להסכם רכישת החשמל מ-OPC ראה דיווח מיידי של החברה מיום 26 ביוני 2011 (מס' אסמכתא: 2011-01-192495), הנכלל במסגרת דוח זה על דרך ההפניה.

האמור לעיל בנוגע למועד תחילת הספקת החשמל על ידי OPC לחברה 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.



חלק ג'
דוחות כספיים מאוחדים
ליום 30 ביוני 2011

קבוצת עזריאלי בע"מ

**דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 30 ביוני 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

7-11

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

12-13

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

14-39

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 30 ביוני 2011 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-21.6% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 ביוני 2011, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-75.7% וכ-70.4%, בהתאמה, מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של חברות כלולות אשר ההשקעה בהן הינה כ-47,119 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2011 וחלקה של הקבוצה בתוצאותיהן הינו כ-9,726 אלפי ש"ח וכ-4,877 אלפי ש"ח, בהתאמה, לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת 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, 23 באוגוסט 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
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2010	2010	2011
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	

נכסים

נכסים שוטפים

177,858	1,427,440	172,112
2,310,423	990,815	1,354,767
48,274	52,364	61,193
1,339,109	1,313,081	1,587,687
95,233	108,000	214,914
34,982	27,990	28,601
346,054	339,560	405,398
12,319	9,603	21,194
4,364,252	4,268,853	3,845,866

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

15,309	14,427	13,350
27,648	21,678	33,769
119,533	(*) 116,228	130,099
49,448	45,714	50,290
1,828,302	1,483,128	1,674,696
17,408	22,490	20,099
527,075	(*) 540,362	527,191
123,569	134,548	119,043
12,210,264	11,229,794	14,024,171
1,419,748	1,386,751	1,397,996
551,517	(*) 554,619	544,999
39,454	42,700	36,119
49,851	(*) 50,698	47,288
16,979,126	15,643,137	18,619,110

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

21,343,378	19,911,990	22,464,976
------------	------------	------------

(*) 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 30 ביוני	
2010	2010	2011
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	
1,772,313	1,957,277	2,189,521
682,783	646,905	698,704
366,170	(*) 366,786	396,612
103,366	101,328	105,348
32,883	37,550	33,292
35,265	16,899	12,562
2,992,780	3,126,745	3,436,039
3,300,137	(*) 3,273,476	3,832,720
1,835,675	1,859,374	1,760,767
54,311	48,445	59,039
101,410	104,892	96,665
1,534,228	(*) 1,290,247	1,552,791
6,825,761	6,576,434	7,301,982
18,223	18,223	18,223
2,518,015	2,518,357	2,518,015
524,043	243,116	387,283
8,040,660	7,018,656	8,345,968
11,100,941	9,798,352	11,269,489
423,896	(*) 410,459	457,466
11,524,837	10,208,811	11,726,955
21,343,378	19,911,990	22,464,976

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
 ספקים ונותני שירותים
 זכאים ויתרות זכות
 פקדונות מלקוחות
 הפרשות
 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').

23 באוגוסט, 2011

תאריך אישור הדוחות הכספיים

דוד עזריאלי
 יו"ר הדירקטוריון

שלמה שרף
 מנכ"ל

יובל ברונשטיין
 סמנכ"ל כספים

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 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2010	2011	2010	2011	
	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
5,238,630	1,308,403	1,526,848	2,596,896	3,014,687	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	271,804	301,664	537,231	597,321	
890,696	(10,078)	338,549	(22,056)	356,141	
151,635	19,235	14,455	34,131	50,579	
56,285	4,326	21,504	28,749	52,381	
7,442,538	1,593,690	2,203,020	3,174,951	4,071,109	סה"כ הכנסות
4,171,617	1,061,110	1,256,923	2,095,075	2,454,461	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	50,644	61,318	100,651	119,339	
742,087	185,316	189,278	367,780	372,099	
225,030	50,467	49,172	108,563	103,353	
21,378	6,955	4,877	9,237	9,726	
514,437	157,501	184,662	210,320	343,651	סה"כ עלויות והוצאות
4,042	705	780	2,549	2,236	
5,895,275	1,512,698	1,747,010	2,894,175	3,404,865	
1,547,263	80,992	456,010	280,776	666,244	
(292,159)	(18,516)	(67,810)	(64,650)	(96,947)	
1,255,104	62,476	388,200	216,126	569,297	רווח נקי לתקופה
81,515	(196,593)	(102,716)	(204,275)	(121,142)	רווח (הפסד) 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)	2,027	(4,414)	1,046	(14,752)	
61,880	(194,566)	(107,130)	(219,616)	(135,894)	
1,316,984	(132,090)	281,070	(3,490)	433,403	סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה

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 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2010	2011	2010	2011
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
1,224,180	62,278	382,959	203,045	545,308
30,924	198	5,241	13,081	23,989
<u>1,255,104</u>	<u>62,476</u>	<u>388,200</u>	<u>216,126</u>	<u>569,297</u>
1,293,069	(132,470)	276,167	(10,240)	410,748
23,915	380	4,903	6,750	22,655
<u>1,316,984</u>	<u>(132,090)</u>	<u>281,070</u>	<u>(3,490)</u>	<u>433,403</u>
ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח
<u>11.33</u>	<u>0.63</u>	<u>3.16</u>	<u>2.15</u>	<u>4.50</u>
108,074,258	98,331,169	121,272,760	94,656,996	121,272,760

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

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

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

הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש
בחישוב הרווח הבסיסי והמדולל למניה

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת עזריאלי בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על השניים בהון

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2011 (בלתי מבוקר)

		סך הכל מיוחס לבעלים של החברה האם		קרן הון בגין עסקאות עם צדדים קשורים		קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ		קרן הערכה מחדש של נכסים פיננסיים זמינים למכירה		פרמיה על מניות	הון מניות
סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	עודפים	קרנות הון אחרות	אלפי ש"ח							
11,524,837	423,896	11,100,941	8,040,660	(1,432)	(31,000)	(16,850)	573,325	2,518,015	18,223		
569,297	23,989	545,308	545,308	-	-	-	-	-	-		
(121,142)	-	(121,142)	-	-	-	-	(121,142)	-	-		
(14,752)	(1,334)	(13,418)	-	-	-	(13,418)	-	-	-		
433,403	22,655	410,748	545,308	-	-	(13,418)	(121,142)	-	-		
(2,667)	(591)	(2,076)	-	(2,076)	-	-	-	-	-		
(240,000)	-	(240,000)	(240,000)	-	-	-	-	-	-		
17,280	17,280	-	-	-	-	-	-	-	-		
(5,898)	(5,898)	-	-	-	-	-	-	-	-		
-	124	(124)	-	-	(124)	-	-	-	-		
(231,285)	10,915	(242,200)	(240,000)	(2,076)	(124)	-	-	-	-		
11,726,955	457,466	11,269,489	8,345,968	(3,508)	(31,124)	(30,268)	452,183	2,518,015	18,223		

יתרה ליום 1 בינואר 2011

רווח נקי לתקופה
שינוי בשווי הוגן 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
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
קרן הון בשל עסקאות עם צדדים קשורים
סה"כ עסקאות עם בעלי מניות החברה

יתרה ליום 30 ביוני 2011

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

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

		קרן הערכה מחדש של נכסים פיננסיים		קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ		קרן הון בגין עסקאות עם צדדים קשורים		קרנות הון אחרות		סה"כ מיוחס לבעלים של החברה האם		זכויות שאינן מקנות שליטה		סה"כ		
הון מניות	פרמיה על מניות	זמינים למכירה	פנינגסיים	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	קרן הון בגין עסקאות עם צדדים קשורים	קרנות הון אחרות	עודפים	סה"כ מיוחס לבעלים של החברה האם	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ						
אלפי ש"ח																
6,300	40,351	501,027	(12,585)	(31,184)	-	6,824,775	7,328,684	374,498	7,703,182							
-	-	-	-	-	-	203,045	203,045	13,081	216,126							
-	-	(9,856)	-	-	-	-	(9,856)	(6,531)	(16,387)							
-	-	(204,275)	-	-	-	-	(204,275)	-	(204,275)							
-	-	-	846	-	-	-	846	200	1,046							
-	-	(214,131)	846	-	-	203,045	(10,240)	6,750	(3,490)							
-	-	-	-	-	-	5	5	1,565	1,570							
-	-	19	-	195	-	(279)	(65)	65	-							
8,890	-	-	-	-	-	(8,890)	-	-	-							
3,033	2,478,006	-	-	-	-	-	2,481,039	-	2,481,039							
-	-	-	-	-	-	-	-	(5,898)	(5,898)							
-	-	-	-	-	(1,052)	-	(1,052)	1,052	-							
-	-	-	-	-	-	-	-	(*)32,408	(*)32,408							
-	-	-	-	(19)	-	-	(19)	19	-							
11,923	2,478,006	19	-	176	(1,052)	(9,164)	2,479,908	29,211	2,509,119							
18,223	2,518,357	286,915	(11,739)	(31,008)	(1,052)	7,018,656	9,798,352	410,459	10,208,811							

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 (הפסד) כולל לתקופה

מימוש כתבי אופציה בחברה מאוחדת

שינוי בזכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת

בשל הנפקת מניות בחברה מאוחדת

הקצאת מניות הטבה של החברה

הנפקת מניות של החברה (בניכוי הוצאות הנפקה בסך של כ- 44 מיליון ש"ח)

דיבידנד ששולם בידי חברה מאוחדת

רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת

רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה בצרוף עסקים

קרן הון בשל עסקאות עם צדדים קשורים

סה"כ עסקאות עם בעלי מניות החברה

סה"כ הון עצמי ליום 30 ביוני 2010

(*) סווג מחדש (ראה ביאור 2ה').

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת עזריאלי בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2011 (בלתי מבוקר)

קרן הערכה מחדש של נכסים פיננסיים זמינים למכירה									
קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	קרן הון בגין עסקאות עם צדדים קשורים	קרנות הון אחרות	עודפים	סך הכל מינוס לבעלים של החברה האם					
הון מניות	פרמיה על מניות	זמינים למכירה	חוץ	קשורים	אחרות	עודפים	לבעלים של החברה האם	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל
אלפי ש"ח									
18,223	2,518,015	554,899	(26,192)	(31,093)	(3,508)	7,963,009	10,993,353	458,384	11,451,737
-	-	-	-	-	-	382,959	382,959	5,241	388,200
-	-	(102,716)	-	-	-	-	(102,716)	-	(102,716)
-	-	-	(4,076)	-	-	-	(4,076)	(338)	(4,414)
-	-	(102,716)	(4,076)	-	-	382,959	276,167	4,903	281,070
-	-	-	-	-	-	-	-	46	46
-	-	-	-	-	-	-	-	(5,898)	(5,898)
-	-	-	-	(31)	-	-	(31)	31	-
-	-	-	-	(31)	-	-	(31)	(5,821)	(5,852)
18,223	2,518,015	452,183	(30,268)	(31,124)	(3,508)	8,345,968	11,269,489	457,466	11,726,955

יתרה ליום 1 באפריל 2011

רווח נקי לתקופה
שינוי בשווי הוגן 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 זכויות שאינן מקנות שליטה
קרן הון בשל עסקאות עם צדדים קשורים
סה"כ עסקאות עם בעלי מניות החברה

יתרה ליום 30 ביוני 2011

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת עזריאלי בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

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

הון מניות	פרמיה על מניות	זמינים למכירה	פיננסיים	תרגום של פעילויות חוץ	קרן הון בגין הפרשי	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	483,508	(13,584)	(30,996)	-	6,965,268	7,450,847	382,505	7,833,352		
יתרה ליום 1 באפריל 2010											
-	-	-	-	-	-	-	-	62,278	198	62,476	
רווח נקי לתקופה											
-	-	(196,593)	-	-	-	-	(196,593)	-	-	(196,593)	
שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים זמינים למכירה, נטו ממס											
-	-	-	1,845	-	-	-	1,845	182	2,027	-	
הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ											
-	-	(196,593)	-	-	-	-	(132,470)	380	(132,090)	-	
סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה											
8,890	-	-	-	-	-	(8,890)	-	-	-	-	
הקצאת מניות הטבה של החברה											
3,033	2,478,006	-	-	-	-	-	-	-	2,481,039	-	
הנפקת מניות של החברה (בניכוי הוצאות הנפקה בסך של כ- 44 מיליון)											
-	-	-	-	-	-	(1,052)	-	-	1,052	-	
רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת											
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(*) 32,408	(*) 32,408	
רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה בצרוף עסקים											
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5,898)	(5,898)	
דיבידנד ששולם בידי חברה מאוחדת											
-	-	-	-	(12)	-	-	(12)	12	-	-	
קרן הון בשל עסקאות עם צדדים קשורים											
11,923	2,478,006	-	-	(12)	(1,052)	(8,890)	2,479,975	27,574	2,507,549		
סה"כ עסקאות עם בעלי מניות החברה											
18,223	2,518,357	286,915	(11,739)	(31,008)	(1,052)	7,018,656	9,798,352	410,459	10,208,811		

סה"כ הון עצמי ליום 30 ביוני 2010

(*) סווג מחדש (ראה ביאור 2ה').

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

הון מניות	פרמיה על מניות	זמינים למכירה	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	קרן הון בגין עסקאות עם צדדים קשורים	קרנות הון אחרות	עודפים	סה"כ מיוחס לבעלים של החברה האם	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ
אלפי ש"ח									
6,300	40,351	501,027	(12,585)	(31,184)	-	6,824,775	7,328,684	374,498	7,703,182
-	-	-	-	-	-	1,224,180	1,224,180	30,924	1,255,104
-	-	(9,856)	-	-	-	-	(9,856)	(6,531)	(16,387)
-	-	82,135	-	-	-	-	82,135	(620)	81,515
-	-	-	-	-	-	875	875	417	1,292
-	-	-	(4,265)	-	-	-	(4,265)	(275)	(4,540)
-	-	72,279	(4,265)	-	-	1,225,055	1,293,069	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	-	(280)	(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)	(9,170)	2,479,188	25,483	2,504,671
18,223	2,518,015	573,325	(16,850)	(31,000)	(1,432)	8,040,660	11,100,941	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 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2010	2011	2010	2011
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
1,255,104	62,476	388,200	216,126	569,297
145,643	33,978	35,433	69,553	69,976
579	-	-	-	-
-	-	73	-	73
202	208	-	208	-
(890,696)	10,078	(338,549)	22,056	(356,141)
387,457	144,213	106,025	184,406	193,269
25,970	-	19,175	-	43,145
26,763	2,021	20,565	2,370	45,895
1,505	(1,122)	(1,108)	(407)	(1,321)
21,378	6,955	4,877	9,237	9,726
14,606	-	2,211	-	4,807
292,159	18,516	67,810	64,650	96,947
(2,239,890)	(919,393)	667,852	(920,222)	955,656
(2,884)	-	-	-	-
(22,265)	-	-	(22,265)	-
-	(1,091)	-	(1,091)	-
16,272	(*) 52,873	(64,614)	(*) 41,215	(75,265)
7,611	(5,456)	2,223	(3,368)	4,526
5,454	554	27	403	773
(21,489)	(8,331)	(30,891)	(14,717)	(59,444)
(32,159)	10,062	(17,608)	(18,653)	(277,662)
(17,143)	(20,846)	(1,581)	(20,846)	(885)
(10,388)	50,014	(66,709)	(12,568)	45,140
(13,012)	(3,566)	4,021	(4,676)	(909)
(1,049,223)	(567,857)	797,432	(408,589)	1,267,603

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

רווח נקי לתקופה
פחת והפחתות
ירידת ערך רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
הפחתות וירידת ערך השקעות והלוואות
בחברות כלולות
הפסד ממימוש השקעות בחברות כלולות
הפסד (רווח) נטו, מהתאמת שווי הוגן של
נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
הוצאות מימון ואחרות, נטו
דיבידנד שהתקבל מנכסים פיננסיים זמינים
למכירה
ריבית ודיבידנד שהתקבלו מנכסים פיננסיים
המוחזקים למסחר
הפסד (רווח) ממימוש רכוש קבוע, נדל"ן
להשקעה ונכסים בלתי מוחשיים, נטו
חלק בהפסדי חברות כלולות המטופלות לפי
שיטת השווי המאזני
זקיפת הטבה בגין תשלום מבוסס מניות
הוצאות מסים שהוכרו בדוח רווח והפסד
שינוי בנכסים פיננסיים המוחזקים למסחר
רווח מרכישת מניות בחברות מוחזקות
רווח ממימוש השקעות בנכסים פיננסיים
זמינים למכירה
רווח משערוך החזקה קודמת בחברה כלולה
בשל עליה לשליטה
מסי הכנסה (ששולמו) שהתקבלו, נטו
שערוך יתרת מנהל הדלק
שערוך נכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך
רווח והפסד
שינוי במלאי
שינוי בלקוחות וחייבים אחרים
שינוי בחייבים בגין הסדר זיכיון
שינוי בספקים וזכאים אחרים
שינוי בהפרשות ובהטבות לעובדים

מזומנים, נטו - פעילות שוטפת

(*) 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 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2010	2011	2010	2011
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
25,626	19,427	547	22,284	1,131
9,086	-	-	1,858	-
(474,468)	(33,478)	(734,773)	(379,121)	(1,471,707)
-	-	(83,520)	-	(83,520)
(188,406)	(59,588)	(36,824)	(97,128)	(74,208)
(19,094)	(3,866)	(8,858)	(9,919)	(14,570)
-	(196)	-	(196)	-
124,342	2,553	4,178	120,228	(12,417)
(7,502)	(4,432)	(122)	(4,432)	(98)
(32,196)	95	(9,781)	(7,793)	(22,846)
185	378	(541)	154	(3,464)
(14,185)	(2,428)	(5,077)	(5,510)	(6,387)
11,761	2,004	8,538	6,827	13,795
5,062	-	316	-	316
73,861	51,107	-	73,986	-
39,232	8,946	17,197	10,924	18,750
(20,536)	(20,536)	-	(20,536)	-
35,616	-	-	35,616	-
211	-	-	211	-
(10,736)	(6,124) (*)	-	(10,736) (*)	-
(442,141)	(46,138)	(848,720)	(263,283)	(1,655,225)
-	-	(240,000)	-	(240,000)
(152,540)	(36,158)	(51,952)	(107,126)	(135,387)
563,838	72,647	200,266	395,647	804,032
(848,943)	(406,987)	(235,660)	(579,890)	(420,470)
(121,650)	(60,341)	438,884	(11,753)	553,582
2,480,697	2,484,039	-	2,484,039	-
1,575	1,572	-	1,572	-
(2,021)	(926)	(869)	(1,177)	(1,937)
3,800	1,322	1,861	3,210	2,883
(1,306)	-	-	-	(2,305)
(10,248)	(5,898)	(5,898)	(5,898)	(5,898)
20	-	333	-	8,966
(330,145)	(88,676)	(100,161)	(166,060)	(181,410)
1,583,077	1,960,594	6,804	2,012,564	382,056
91,713	1,346,599	(44,484)	1,340,692	(5,566)
92,632	86,246	216,586	92,632	177,858
(6,487)	(5,405)	10	(5,884)	(180)
177,858	1,427,440	172,112	1,427,440	172,112

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

תמורה מממוש רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
תמורה מממוש נדל"ן להשקעה
רכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן להשקעה בהקמה
מוסדות בגין רכישת נדל"ן
רכישת רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
השקעה ומתן הלוואות לחברות כלולות
שינוי בפקדון לזמן ארוך
שינוי בפקדונות לזמן קצר
שינוי בהשקעות מוגבלות
תקבול (תשלום) עבור סילוק מכשירים פיננסיים נגזרים, נטו
החזר השקעה (השקעה) בנכסים פיננסיים
שיועוד בשווי הוגן דרך רווח והפסד
מתן הלוואות לזמן ארוך
גביית הלוואות לזמן ארוך
דיבידנדים שהתקבלו
גביית הלוואות מחברות כלולות
ריבית שהתקבלה
רכישת חברות שאוחדו לראשונה
תמורה מממוש נכסים פיננסיים זמינים למכירה
תמורה מממוש נכסים פיננסיים שיועוד בשווי הוגן דרך רווח והפסד
מס הכנסה ששולם בקשר עם מימוש נכסים והשקעות

מזומנים, נטו - פעילות השקעה

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

חלוקת דיבידנד לבעלי מניות
פרעון אגרות חוב
קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומאחרים, נטו
תמורה מהנפקת מניות (בניכוי הוצאות הנפקה בסך של כ-44 מיליון ש"ח)
תמורה מממוש כתבי אופציות למניות על ידי עובדים בחברה מאוחדת
פרעון פקדונות מלקוחות
פקדונות מלקוחות שהתקבלו
רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
תמורה מהנפקת מניות בחברה מאוחדת
לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
ריבית ששולמה

מזומנים, נטו - פעילות מימון

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות
מזומנים המוחזקות במטבע חוץ
מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

(*) סווג מחדש (ראה ביאור 2').

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 2011
(בלתי מבוקר)

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 בממד "תל-אביב 25". הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 ביוני 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-74% (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 שישמו 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 ומיידים), התש"ל-1970.

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת:

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

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 2011
(בלתי מבוקר)

(1) 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.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת: (המשך)

(2) ביום 30 ביוני 2011 עדכנה הקבוצה את הערכות השווי לכלל הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בהקמה שלה בישראל (המיוחסים למגזר מרכזי המסחר והקניונים ולמגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים ואשר לא נרכשו בתקופת הדוח), וזאת בעיקר עקב שינוי משמעותי בתזרימי המזומנים הצפוי לנבוע מנכסי הקבוצה עקב היותם מושכרים בחוזים צמודי מדד (אשר עלה בשיעור של כ-2.16% מאז מועד עדכון הערכת השווי הכלכלית האחרונה שבוצעה ב- 31 בדצמבר 2010) וכן עקב עליה ריאלית בדמי השכירות הנגבים בנכסיה המניבים של הקבוצה בישראל.

הערכות השווי בוצעו על-ידי מערכי שווי חיצוניים בלתי תלויים ובעלי כישרים מקצועיים מתאימים.

הערכות השווי נערכו בעיקר בשיטת היוון תזרימי המזומנים הצפויים לנבוע מהנכסים.

לא חל שינוי בשיעורי ההיוון ליום 30 ביוני 2011 לעומת שיעורי ההיוון ששימשו את הקבוצה בעת עדכון השווי הקודם ל-13 בדצמבר 2010.

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 מחליפה למעשה את התקינה הקיימת בנושא איחוד דוחות כספיים ועסקאות משותפות וכן כוללת מספר שינויים ביחס לחברות כלולות.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 2011
(בלתי מבוקר)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

(2) (המשך)

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

להלן פירוט התקנים החדשים שפורסמו:

(א) IFRS 10 "דוחות כספיים מאוחדים"

התקן קובע את ההוראות הבאות בנושא דוחות כספיים מאוחדים:

- שליטה של ישות בישות אחרת תיקבע בהתבסס על מודל אחיד, ללא תלות בהיותה של הישות האחרת "ישות למטרה מיוחדת". במסגרת זו, בוטלה פרשנות SIC 12 "איחוד-ישויות למטרות מיוחדות".
- שליטה של משקיע בישות אחרת (להלן: "הישות המושקעת") מתקיימת כאשר המשקיע הינו בעל כוח ביחס לישות המושקעת, יש לו חשיפה לתשואות משתנות ממעורבותו בישות המושקעת ויכולת לעשות שימוש בכוחו על מנת להשפיע על גובה התשואות.
- התקן קובע הוראות לבחינת קיומה של "שליטה הלכה למעשה" מקום בו ישות מחזיקה פחות ממחצית מזכויות ההצבעה בישות אחרת. לצורך כך ייבחן, בין היתר, שיעור החזקות המשקיע בישות המושקעת, היקף החזקות הציבור ומידת פיזורן.
- זכויות הצבעה פוטנציאליות בישות המושקעת יילקחו בחשבון לצורך קביעת קיומה של שליטה מקום בו תנאיהן מקנים יכולת ממשית לכוון את הפעילויות הרלוונטיות של הישות בהווה.
- התקן החדש אינו כולל שינוי בנהלי איחוד דוחות כספיים.

תקן זה ייושם בדרך של יישום למפרע, למעט חריגים כמפורט בתקן, לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2013, או לאחר מכן. יישום מוקדם אפשרי, ובלבד שיישום בד בבד עם IFRS 11 "הסדרים משותפים", IFRS 12 "גילויים בגין מעורבות עם ישויות אחרות" ו- IAS 28 (2011) "השקעות בחברות כלולות ומיזמים משותפים".

בשלב זה אין ביכולתה של הנהלת החברה לאמוד את השפעת יישום התקן על מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 2011
(בלתי מבוקר)

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) IFRS 11 "הסדרים משותפים"

התקן קובע כי הסדר משותף הינו הסדר אשר לשני צדדים או יותר קיימת שליטה (כהגדרתה ב- IFRS 10) משותפת בו. בנוסף לכך, קובע התקן את סוגי ההסדרים המשותפים הבאים ואת הטיפול החשבונאי בהם:

- פעילות בשליטה משותפת הינה הסדר משותף בין צדדים בעלי שליטה משותפת אשר מקנה להם זכויות לנכסים ומחויבויות בגין התחייבויות של הפעילות. ישות המחזיקה בשליטה משותפת בפעילות בשליטה משותפת תכיר בחלקה בנכסי, התחייבויות, הכנסות והוצאות הפעילות בדוחותיה הכספיים המאוחדים.
- מיזם משותף הינו הסדר משותף בין צדדים בעלי שליטה משותפת בהסדר אשר מחזיקים בזכויות לנכסים נטו של המיזם. ישות המחזיקה בשליטה משותפת במיזם משותף תציג את השקעתה בו לפי שיטת השווי המאזני בהתאם ל- (2011) 28 IAS "השקעות בחברות כלולות ובמיזמים משותפים".

תקן זה ייושם בדרך של יישום למפרע, למעט חריגים כמפורט בתקן, לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2013, או לאחר מכן. יישום מוקדם אפשרי, ובלבד שיישום בד בבד עם IFRS 10 "דוחות כספיים מאוחדים", IFRS 12 "גילויים בגין מעורבות עם ישויות אחרות" ו- IAS 28 (2011) "השקעות בחברות כלולות ומיזמים משותפים".

בשלב זה, אין ביכולתה של הנהלת החברה לאמוד את השפעת יישום התקן על מצבה הכספי ותוצאות פעילותה.

(ג) IFRS 12, גילויים בדבר זכויות בישויות אחרות

התקן קובע דרישות גילוי ביחס לזכויות של ישות בחברות מאוחדות, הסדרים משותפים, חברות כלולות וישויות מובנות שאינן מאוחדות. מטרת הגילויים הינה לסייע בהערכת האופי והסיכונים הנלווים בקשר עם הזכויות בישויות האמורות והשפעתן של זכויות אלה על הדוחות הכספיים של הישות המדווחת.

תקן זה ייושם בדרך של יישום למפרע לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2013, או לאחר מכן. יישום מוקדם אפשרי, ובלבד שיישום בד בבד עם IFRS 10 "דוחות כספיים מאוחדים", IFRS 11 "הסדרים משותפים", ו- IAS 28 (2011) "השקעות בחברות כלולות ומיזמים משותפים". עם זאת ישויות רשאיות לשלב כל גילוי מהגילויים החדשים לתוך דוחותיהן הכספיים לפני מועד זה.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 2011
(בלתי מבוקר)

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)**

ד) IFRS 13 "מדידת שווי הוגן"

התקן מחליף את הוראות מדידת השווי ההוגן הפרטניות בתקני הדיווח הכספי הבינלאומיים השונים, בהוראות שתקובצנה בתקן אחד אשר יהווה מדריך למדידת שווי הוגן. בהתאם לכך, נקבעו הוראות למדידת שווי הוגן עבור כל הפריטים הנמדדים בשווי הוגן בדוח על המצב הכספי או לצורכי גילוי.

בהתאם לתקן, שווי הוגן מוגדר כסכום שהיה מתקבל ממכירת נכס או הסכום שהיה משולם להעברת התחייבות במהלך העסקים הרגיל בין משתתפי שוק במועד המדידה.

התקן קובע את הגישות השונות בהן ניתן למדוד שווי הוגן ומציין כי יש לעשות שימוש בטכניקות הערכה העושות את השימוש המרבי בנתוני שוק נצפים. לגבי נכסים לא פיננסיים, נקבע כי על מנת למדוד את שוויים ההוגן יש להעריך את השימוש המיטבי לגביהם, ועל בסיסו לאמוד את שוויים ההוגן.

התקן ייושם בדרך של "מכאן ולהבא" לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2013, או לאחר מכן. יישום מוקדם אפשרי.

בשלב זה, אין ביכולתה של הנהלת החברה לאמוד את השפעת יישום התקן על מצבה הכספי ותוצאות פעילותה.

ה) IAS 28 (2011) "השקעות בחברות כלולות ומיזמים משותפים"

התקן קובע את ההוראות הבאות בדבר יישום שיטת השווי המאזני:

- שיטת השווי המאזני תיושם לגבי חברות כלולות ולגבי מיזמים משותפים כאחד.
- כאשר השקעה במיזם משותף מסווגת כהשקעה בחברה כלולה, או להיפך, לא מבוצעת מדידה מחדש של זכויות הישות במושקעת.
- בעת ירידה בשיעור ההחזקה במיזם משותף או חברה כלולה אשר אינו גורם להפסקת יישום שיטת השווי המאזני המשקיע יסווג מחדש לרווח או הפסד רק חלק יחסי מהסכומים שהוכרו בעבר ברווח כולל אחר.
- חלק מההשקעה על פי שיטת השווי המאזני יסווג כנכס לא שוטף המוחזק למכירה, בהינתן כי חלק זה מקיים את התנאים לסיווג ככזה.

תקן זה ייושם בדרך של יישום למפרע, לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2013, או לאחר מכן. יישום מוקדם אפשרי, ובלבד שיישום בד בבד עם IFRS 10 "דוחות כספיים מאוחדים", IFRS 11 "הסדרים משותפים", ו-IFRS 12 "גילויים בגין מעורבות עם ישויות אחרות".

בשלב זה, אין ביכולתה של הנהלת החברה לאמוד את השפעת יישום התקן על מצבה הכספי ותוצאות פעילותה.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 2011
(בלתי מבוקר)

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)

(ו) IAS 19 (2011) "הטבות עובד"

התקן משנה את הוראות IAS 19 "הטבות עובד" במתכונתו הקיימת, בהיבטים הבאים:

- רווחים או הפסדים אקטואריים יזקפו לרווח כולל אחר ולא יסווגו במועד מאוחר יותר לרווח והפסד. בהתאם לכך, בוטלו חלופות זקיפת הרווחים או ההפסדים האקטואריים לרווח והפסד באופן מיידי, או בהתאם לשיטת הרצועה.
- הכנסות ריבית בגין נכסי תוכנית להטבה מוגדרת תוכרנה על בסיס שיעור ההיוון של המחויבות ולא על פי התשואה הצפויה על הנכסים.
- הטבות עובד לטווח קצר תכלולנה הטבות אשר צפויות להיות מסולקות במלואן בתום 12 חודשים מתום השנה בה ניתן השירות המזכה על ידי העובד.
- הטבות בגין פיטורין כתוצאה מהצעה לעידוד פרישה מרצון תוכרנה כהתחייבות במועד בו אין באפשרות הישות המדווחת לסגת מההצעה.

התקן ייושם בדרך של יישום למפרע, למעט חריגים כמפורט בתקן לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2013, או לאחר מכן. יישום מוקדם אפשרי.

בשלב זה, אין ביכולתה של הנהלת החברה לאמוד את השפעת יישום התקן על מצבה הכספי ותוצאות פעילותה.

ז) **תיקון IAS 1 (מתוקן) "הצגת דוחות כספיים" (בדבר הצגת פריטי הרווח הכולל האחר בדוח על הרווח הכולל)**

התיקון קובע כי פריטים הנכללים ברווח כולל אחר יופרדו ויוצגו באחת משתי הקבוצות:

- פריטים אשר יסווגו בעתיד לרווח והפסד,
- פריטים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח והפסד.

בנוסף, קובע התיקון כי במידה ופריטי הרווח הכולל האחר מוצגים לפני השפעת מס, תוצג השפעת המס בנפרד בגין כל אחת מהקבוצות. התיקון ייושם בדרך של יישום למפרע לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2013, או לאחר מכן. יישום מוקדם אפשרי.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 2011
(בלתי מבוקר)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. סיווג מחדש:

- (1) בנתונים הכספיים ליום 30 ביוני 2010 סווגו מחדש יתרות נכסים מסים נדחים בסך של 38,809 אלפי ש"ח כנגד יתרת התחייבויות מסים נדחים, על מנת לשקף נכונה את יתרות המסים הנדחים הניתנות לקיזוז.
- (2) בדוחות על תזרימי המזומנים סווגו מחדש סך של 10,736 אלפי ש"ח וסך של 6,124 אלפי ש"ח לתקופה של שישה חודשים ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2010 בהתאמה, ממס הכנסה ששולם בפעילות שוטפת לפעילות השקעה.
- (3) בנתונים הכספיים ליום 30 ביוני 2010 סווגו מחדש יתרות כמפורט להלן, על מנת לשקף שינויים בשווי הוגן של הנכסים וההתחייבויות וזכויות שאינן מקנות שליטה בשל עדכון הערכת השווי הראשונית שנכללה בתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני 2010 עקב רכישת מניות קבוצת דרך הים ועליה בשיעור ההחזקה של הקבוצה בקבוצת דרך הים ל-72.1%.

ליום 30 ביוני 2010

כפי שדווח בעבר אלפי ש"ח	השפעת הסיווג אלפי ש"ח	כמדווח בדוחות כספיים אלה אלפי ש"ח
נכסים		
116,083	145	116,228
השקעות והלוואות		
555,124	(14,762)	540,362
חייבים לזמן ארוך בגין הסדר זיכיון		
547,775	6,844	554,619
נכסים בלתי מוחשיים		
59,790 (*)	(9,092)	50,698
נכסי מיסים נדחים		
התחייבויות		
369,547	(2,761)	366,786
זכאים ויתרות זכות		
3,276,569	(3,093)	3,273,476
הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים		
1,300,104 (*)	(9,857)	1,290,247
התחייבויות מיסים נדחים		
411,613	(1,154)	410,459
זכויות שאינן מקנות שליטה		

(*) היתרה מוצגת לאחר הסיווג מחדש האמור בסעיף ה(1) לעיל.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 2011
(בלתי מבוקר)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ו. שיערי חליפין ובסיס ההצמדה:

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

מדד בישראל		שיערי החליפין היציג של			
"ידוע"	"בגין"	הדולר	הדולר הקנדי	היורו	
		(ש"ח ל-1)	(ש"ח ל-1)	(ש"ח ל-1 יורו)	
בסיס 1993	בסיס 1993	דולר	דולר		
215.44	216.27	3.415	3.533	4.944	תאריך הדוחות הכספיים:
206.97	207.56	3.875	3.689	4.757	ליום 30 ביוני 2011
210.89	211.67	3.549	3.555	4.738	ליום 30 ביוני 2010
					ליום 31 בדצמבר 2010
%	%	%	%	%	שיעורי השינוי לתקופה של:
2.16	2.17	(3.78)	(0.62)	4.35	שישה חודשים שהסתיימה:
0.38	0.67	2.65	2.39	(12.58)	ביום 30 ביוני 2011
					ביום 30 ביוני 2010
1.27	1.46	(1.90)	(1.70)	(0.11)	שלושה חודשים שהסתיימה:
1.34	1.53	4.36	1.04	(4.68)	ביום 30 ביוני 2011
					ביום 30 ביוני 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 30 ביוני 2011
(בלתי מבוקר)

ביאור 3 - מידע נוסף לדוח תזרים מזומנים

להלן מידע נוסף לדוח תזרים מזומנים בדבר פעולות שאינן במזומן:

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		פעולות שלא במזומן:
	2010	2011	2010	2011	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
	53,585	30,838	54,129	30,838	זכאים בגין רכישה באשראי של נכסים לא שוטפים
	-	691	-	691	חייבים בגין מכירה באשראי של רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה
	4,795	-	-	-	זכאים בגין רכישת מניות בחברה מאוחדת
	-	1,306	410	1,306	זכאים בגין רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה
	-	3,000	-	3,000	זכאים בגין הוצאות הנפקה

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. בחודש מרץ 2011 הוגשה תביעה נוספת לסעד הצהרתי. הנהלת החברה סבורה, בהתבסס על הערכת הנהלת גרנית המסתמכת על יועציה המשפטיים של סונול, כי סיכויי התביעה מוערכים בפחות מ-50%.

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. באחת התביעות נדחתה התביעה לסילוק יד, ללא צו להוצאות, ונותר לקבל פסק דין בתביעה הכספית בלבד. להערכת הנהלת החברה בהתבסס על הנהלת גרנית ובהסתמך על יועציה המשפטיים של סונול, סיכויי התביעה הכספיים מוערכים בפחות מ-50%.

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 30 ביוני 2011
(בלתי מבוקר)

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 סונול וחברות דלק אחרות	התביעה האישית של התובע כלפי סונול בלבד הינה בסך של 585 ש"ח, וסכום התביעה הייצוגית ביחס לסונול הינה בסך של כ-65 מיליון ש"ח.	תביעה ובקשה להכיר בה כייצוגית מאוקטובר 2009, שעניינן מכירת בקבוקי מים מינרלים בתחנות תדלוק בסמוך למשאבות התדלוק, בטענה שאדי דלק עוברים דרך אריזות הפלסטיק של בקבוקי המים, וזאת בניגוד להוראות היצרנים ותוך הפרה של הוראות נזיקיות והוראות חוק הגנת הצרכן, תשמ"א-1981.	בחודש יוני 2011, אישר בית המשפט את הסכם הפשרה בין הצדדים. לפשרה אין השפעה מהותית על תוצאות פעילותה של הקבוצה.
3. 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.	בחודש יוני 2011, אושרה בקשת הסתלקות של המבקשת מהבקשה לאישור התובענה כייצוגית אשר קיבלה תוקף של פסק דין. בנוסף, נקבע כי התביעה האישית תימחק.

קבוצת עזריאלי בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ליום 30 ביוני 2011

(בלתי מבוקר)

ביאור 4 - התחייבויות תלויות (המשך)

ג.

תביעות ייצוגיות: (המשך)

4. תביעה נגד סונול וחברות דלק אחרות	הסעד הנתבע הינו סעד הצהרתי, להורות לחברות הדלק לחדול מגביית חיובים עבור דלק שלא סופק, וכן סעד כספי בסך של כ- 124 מיליון ש"ח, כאשר חלקה היחסי של סונול הינו כ-24 מיליון ש"ח.	תביעה ובקשה להכיר בה כייצוגית מאוקטובר 2009, שעניינן חיוב שגובות חברות הדלק בעת תדלוק במשאבות תדלוק אוטומטיות, כאשר המונה מתחיל לפעול ולחייב את הלקוחות עוד בטרם יוצא דלק מהמשאבה. לטענת התובע, בהתנהלות זו הפרו חברות התדלוק את התחייבויותיהן כלפי לקוחותיהן ואת הוראות חוק קידום התחרות, וביצעו מספר עוולות נזיקיות.	להערכת הנהלת החברה, בהתבסס על הערכת גרנית המתבססת על יועציה המשפטיים של סונול, הסיכוי שהבקשה לאישור התובענה כייצוגית תתקבל גבוה מ-50%. מבדיקה שנערכה על ידי מומחה עלה כי ככל שתאושר התובענה כייצוגית וייקבע כי נגרם נזק אשר סונול חייבת בפיצוי בגינו, הסכומים בהם תחויב אינם מהותיים.
5. תביעה נגד סונול וחברות דלק אחרות	בקשה לאישור תביעה כתובענה ייצוגית מדצמבר 2010 בסכום כולל המוערך בכ - 66.7 מיליון ש"ח.	עניינה של הבקשה הוא בטענה כי חברות הדלק הפרו ועודן מפרות את הוראות סעיפים 2-4 לחוק הגנת הצרכן, התשמ"א-1981, בכך שהטעו את ציבור הצרכנים בדבר טיב, כמות ואיכות הדלקים שהן מוכרות, ובכך שהן לא מפרסמות את העובדה שהדלקים הנמכרים על ידן נמכרים בטמפרטורת הסביבה, בעוד שברכישתם הם מחושבים לפי טמפרטורה של 15 מעלות צלזיוס. לטענתם, חברות הדלק קיבלו שלא על פי זכות שבדין כסף בגין מוצר שמכרו תוך הטעיית צרכנים, ולפיכך התעשרו שלא כדין, בניגוד להוראות סעיף 1 לחוק עשיית עושר ולא במשפט, תשל"ט-1979.	להערכת הנהלת החברה, בהתבסס על הערכת הנהלת גרנית המתבססת על יועציה המשפטיים של סונול, למרות השלב המקדמי בו מצוי ההליך, הסיכוי כי בקשת האישור תתקבל נמוך מ-50%
6. 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 הנהלת החברה, בהתבסס על הערכת הנהלת גרנית המתבססת על יועציה המשפטיים של סונול, סיכויי התביעה מוערכים בפחות מ-50%.
7. תביעה נגד סונול	תביעה ובקשה לאישורה כתובענה ייצוגית מחודש מרץ 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 הנהלת 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 30 ביוני 2011
(בלתי מבוקר)

ביאור 4 - התחייבויות תלויות (המשך)

ג. תביעות ייצוגיות (המשך)

הצדדים	סכום התביעה	מהות התביעה	סיכויי התביעה
8. 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 הנהלת החברה, בהתבסס על הערכת הנהלת גרנית המתבססת על יועציה המשפטית של סונול, ההערכה היא כי סיכויי התביעה נמוכים מ- 50%.
9. 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 הנהלת החברה, המתבססת על הערכת הנהלת גרנית המתבססת על יועציה המשפטית של סונול, בשלב המקדמי בו מצוי ההליך לא ניתן להעריך את סיכויי התביעה.
10. 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.	בחודש יולי 2011, לאחר שהובהר לב"כ המבקש כי בקשה לאישור תובענה ייצוגית בעילה דומה נדחתה, הוגשה על ידי המבקש בקשה מוסכמת להסתלקות מהתובענה ומבקשת האישור, ללא צו להוצאות, בית המשפט נעתר לבקשה.
11. תביעה נגד סופרגז וחברות גז אחרות	תביעה ובקשה לאישורה כתובענה ייצוגית מחודש דצמבר 2003, 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 המשפטית של סופרגז, הסיכויים שהצדדים יגיעו להסכם פשרה נוסף עולים על 50%. להערכת הנהלת החברה, בהתבסס על הערכת הנהלת גרנית המסתמכת על הנהלת סופרגז, ההפרשה שנכללה בדוחות הכספיים שבוצעה נאותה ומספקת.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 2011
(בלתי מבוקר)

ביאור 4 - התחייבויות תלויות (המשך)

ג. תביעות ייצוגיות: (המשך)

הצדדים	סכום התביעה	מהות התביעה	סיכויי התביעה
12. תביעה נגד סופרגז וחברות גז אחרות	תביעה ובקשה לאישורה כתובענה ייצוגית מנובמבר 2008, בסך של כ-62 מיליון ש"ח - לא יוחס סכום ספציפי לסופרגז, אולם על פי חישוב אריתמטי ניתן להניח כי מדובר בכ-5.5 מיליון ש"ח.	בקשה להכרה כתובענה ייצוגית בשל גביה בלתי חוקית, כביכול, של חיובים שונים מלקוחות.	בעקבות הסדר דינוי אליו הגיעו הצדדים נמחקו חלק מעילות התביעה באישורו של בית המשפט. באשר לעילות התביעה שנתרו, הנוגעות לעלות ריבית פיגורים ולעיגול מונה, חתמו הצדדים על הסדר פשרה אשר הוגש לבית המשפט. בינואר 2011 פורסמה הודעה בעתונות בדבר הסדר הפשרה. בעקבות הודעת היועץ המשפטי לממשלה על התנגדותו להסדר הפשרה, התקיים ביוני 2011 דיון בפני בית המשפט בו נדחתה התנגדות היועץ המשפטי לממשלה להסכם הפשרה. הצדדים ממתינים כעת להחלטת בית המשפט בדבר אישור הסכם הפשרה. להסדר הפשרה האמור לא תהא השפעה מהותית על תוצאותיה של סופרגז.
13. תביעה נגד סופרגז	תביעה ובקשה לאישורה כתובענה ייצוגית מספטמבר 2010 נגד סופרגז וחברת בת של סופרגז בסך של כ-30 מיליון ש"ח.	עניינה של התביעה בטענה לאי קיום הוראות הדין בנוגע להעמדת שירות טלפוני חינוך ללקוחות סופרגז.	בין הצדדים מתנהל מו"מ לסיום בקשת האישור והתביעה בפשרה. הצדדים הגיעו להסכמות עקרוניות ביחס להסדר הפשרה, אשר עלותן אינה מהותית לסופרגז. להערכת הנהלת החברה, בהתבסס על הערכת הנהלת גרנית המבטסת על יועציה המשפטיים של סופרגז, קיימת סבירות העולה על 50% שהצדדים יגיעו להסדר פשרה כאמור וכי ההסדר יאושר על ידי בית המשפט (בכפוף לשינויים שייתכן שיתבקשו במסגרת ההליך).

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 2011
(בלתי מבוקר)

ביאור 4 - התחייבויות תלויות (המשך)

ג. תביעות ייצוגיות: (המשך)

14. 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 בבתים משותפים אשר כפועל יוצא ממנה נפגעים לכאורה רוכשי הדירות, כאשר הם משלמים כספים עודפים מעבר לסכום הנהוג בתנאי תחרות הן על החיבור הראשוני והן עבור הצריכה.	להערכת הנהלת החברה, בהתבסס על הערכת הנהלת גרנית המתבססת על יועציה המשפטיים של סופרגז, ההסתברות שבקשת אישור התביעה כייצוגית תידחה עולה על 50%.
15. 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 הנהלת החברה, בהתבסס על הערכת הנהלת גרנית המתבססת על יועציה המשפטיים של סופרגז, לא ניתן בשלב מקדמי זה להעריך את סיכויי התביעה.
16. תביעה נגד סופרגז	תביעה ובקשה לאישורה כתובענה ייצוגית נגד סופרגז מחודש מרץ 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.	בחודש יולי 2011, נמחקה התביעה מחמת חוסר מעש.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 2011
(בלתי מבוקר)

ביאור 4 - התחייבויות תלויות (המשך)

ד. תביעות נוספות:

הצדדים	סכום התביעה	מהות התביעה	סיכויי התביעה
1. תביעה נגד סונול	כ - 18 מיליון ש"ח.	תביעה כנגד סונול בגין הפרתו הנטענת של הסכם שכירות. תביעה זו הוגשה בעקבות תביעה של סונול נגד התובעות על סך 4 מיליון ש"ח.	בחודש יולי 2011, נדחתה תביעת סונול והתקבלה באופן חלקי התביעה כנגדה, ובהתאם שילמה סונול 2 מיליון ש"ח בתוספת ריבית והפרשי הצמדה.
2. תביעה נגד סונול	תביעה נגד סונול מחודש יוני 2010 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 הנהלת החברה, בהתבסס על הערכת הנהלת גרנית המתבססת על יועציה המשפטיים של סונול, סיכוייה של התביעה כנגד סונול להתקבל הינם נמוכים מ- 50%.
3. 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.
4. תביעה נגד סונול	כ - 18 מיליון ש"ח	במרץ 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 הנהלת החברה, בהתבסס על הערכת הנהלת גרנית בהסתמך על יועציה המשפטיים של סונול, בשלב מקדמי זה, סיכויי התביעה מוערכים בפחות מ- 50%.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 2011
(בלתי מבוקר)

ביאור 4 - התחייבויות תלויות (המשך)

ד. תביעות נוספות: (המשך)

5. עירייה נגד סופרגז	דרישות עירייה בסך כ-68 מיליון ש"ח, משנת 2011.	סופרגז הגישה בקשה להיתר בניה מכוחה של תמ"א 32ג', להטמנה עילית של מיכלי גז. כתנאי להוצאת ההיתר, נשלחו על ידי הועדה המקומית והעירייה דרישות לתשלום בשלושה נושאים: דמי שימוש בסך כ- 4.5 מיליון ש"ח; אגרות והיטלי פיתוח בסך כ- 4 מיליון ש"ח; היטל השבחה בסך כ- 59 מיליון ש"ח.	להערכת הנהלת החברה, בהתבסס על הערכת הנהלת גרנית המתבססת על יועציה המשפטיים של סופרגז, הגם שסופרגז דוחה את הדרישה להיטל השבחה, לא ניתן לכמת את הסיכוי של התביעה להיטל השבחה ואת היקפה הכספי של חבות היטל זה, אם תיקבע. לגבי האגרות והיטלי הפיתוח - ניתן להעריך בסבירות הגבוהה מ- 50% כי החבות שתיוותר, אם בכלל, תהיה פחותה בהרבה מן הסכום המבוקש, אך בשלב זה מוקדם להעריך את היקפה הכספי. לגבי דרישת דמי השימוש - בשלב זה לא ניתן להעריך את סיכויי הדרישה ואת היקפה הכספי, אם תיקבע חבות. יצוין כי הדרישות להיטל השבחה ולאגרות והיטלי פיתוח, אינן כפופות לסופרגז, כך שאם תחזור בה מהבקשה להיתר, לא תחול עליה חבות כספית כלשהי בנושא זה.
6. הליך בוררות נגד ג'י.אי.אס	כ-1.5 מיליון דולר (ותביעה מטעמה של ג'י.אי.אס. ע"ס כ-4 מיליון ש"ח).	הליך בוררות בין ג'י.אי.אס לבין צד שלישי בנוגע למערכת הסכמים העוסקת בהקמת שני מתקנים לטיפול במים בארה"ב.	להערכת הנהלת החברה, בהתבסס על הערכת הנהלת גרנית, המתבססת על יועציה המשפטיים של ג'י.אי.אס, בשלב זה מוקדם לאמוד את סיכויי התביעה נגד ג'י.אי.אס, הגם שעל פני הדברים נראה כי לג'י.אי.אס טענות הגנה ראויות. מכל מקום, על פני הדברים נראה כי ג'י.אי.אס לא תצטרך לשאת במשאבים כלכליים (ככל שייפסקו לחובתה) שכן אלה (ככל שייפסקו) צפויים להיות מקוזזים מתביעתה של ג'י.אי.אס עצמה.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 2011
(בלתי מבוקר)

ביאור 4 - התחייבויות תלויות (המשך)

ד. תביעות נוספות: (המשך)

להערכת הנהלת החברה, בהתבסס על הערכת הנהלת גרנית בהסתמך על יועציה המשפטיים של ניטרון, נוכח השלב המקדמי בו מצוי ההליך לא ניתן להעריך את סיכויי התביעה.	תביעה בגין נזקים נטענים אשר נגרמו לתובעת שכנגד עקב אי עמידה נטענת של ניטרון בהסכם עימה.	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).	7. תביעה נגד ניטרון כימטק ונושאי משרה לשעבר
--	---	--	---

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 30 ביוני 2011
(בלתי מבוקר)

ביאור 5 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח

א. בחודש מאי 2011 זכתה החברה במכרז מטעם מינהל מקרקעי ישראל לרכישת זכויות החכירה במגרש בדרום הקריה בתל-אביב (בשטח של כ-9.4 דונם) (להלן - "המגרש").

המגרש מיועד לבניית פרויקט משרדים ומסחר בהיקף של כ-125 אלפי מ"ר שטח בנוי (ברוטו) עילי וכן כ-61 אלפי מ"ר קומות תת קרקעיות. בתמורה לחכירת המגרש לתקופה של 49+49 שנה, שילמה החברה למינהל מקרקעי ישראל סך של כ-522 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ) וכ-39 מיליון ש"ח הוצאות פיתוח.

במסמכי המכרז התחייבה החברה להשלים את הקמת הפרויקט בתוך 60 חודשים, את חלק מהעבודות התחייבה להשלים בתוך 36 חודשים.

למועד הדוח, בכוונת החברה לממן את רכישת המגרש ואת הבנייה ממקורות עצמיים של החברה ו/או באמצעות מימון בנקאי. בנוסף, בגין הרכישה שילמה החברה בחודש יולי 2011 מס רכישה בסך של כ-27 מיליון ש"ח.

ב. רכישת קרקע ברמלה:

בחודש ינואר 2011 חתמה חברה מאוחדת על הסכם לרכישת הזכויות במגרש בשטח של כ-31,650 מ"ר ברמלה, שמהווה חלק מהשטח הידוע כפרויקט גינדי סיטי (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) (להלן: "התמורה").

העסקה הושלמה בחודש מאי 2011 וכל התמורה שולמה כאשר חלק ממנה מוחזק בפיקדון בנאמנות להבטחת המצאת אישורי המס וביצוע העברת הזכויות על ידי המוכרת.

בחודש יוני 2011 שילמה החברה המאוחדת סך של כ-5 מיליון ש"ח מס רכישה.

המגרש מיועד להקמת קניון בשטח ברוטו של 31,500 מ"ר (שטחים עיקריים ושטחי שירות).

למועד הדוח, החברה המאוחדת מימנה את רכישת המגרש באמצעות מימון מהחברה ובכוונתה לממן את הבנייה באמצעות מימון בנקאי ו/או מימון מהחברה.

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

בחודש 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 - "המוכרת"), 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 וחינוכים (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.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 2011
(בלתי מבוקר)

ביאור 5 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

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

(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 הלוואה (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-1.4 מיליון דולר ארה"ב.

(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 חלוקת ממנה וכן העמיד ערבות אישית.

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, פרע השותף את ההלוואה הנ"ל.

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 (אשר בוצעה ברבעון הראשון של שנת 2011) בסך של כ-183 מיליון דולר ארה"ב (637 מיליון ש"ח).

ד. 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 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 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 במרץ 2010, יוותרו תנאי הסכם הניהול עם מר עינן על כנם.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 2011
(בלתי מבוקר)

ביאור 5 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

ה. 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 זכאית לתשלום חודשי קבוע של 250,000 ש"ח, צמוד למדד המחירים לצרכן לחודש ינואר 2011 שפורסם ביום 15 בפברואר 2011, 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 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 מרץ 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.

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.

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

ז. ביום 7 ביוני 2011 חילקה גרנית (חברה בת) לבעלי מניותיה דיבידנד בסך של 15 מיליון ש"ח לאחר אישור דירקטוריון גרנית מיום 18 במאי 2011. חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה בדיבידנד, הסתכם לסך של כ-5.9 מיליון ש"ח.

ח. לאחר קבלת אישורם של ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מיום 28 ביוני 2011, אישרה האסיפה הכללית תיקון בנוסח כתבי הפטור והשיפוי אשר העניקה ומעניקה החברה לנושאי המשרה ולדירקטורים בחברה, לרבות לנושאי המשרה ולדירקטורים בחברה אשר נחשבים בעלי שליטה ו/או שלבעלי השליטה בחברה עניין אישי בהענקתם, כפי שיכחנו מעת לעת, על מנת להתאימם להוראות סעיף 56ח' לחוק ניירות ערך, באופן שיכללו התחייבות לשיפוי בגין תשלומים לנפגעי הפרה והוצאות בקשר עם הליכי אכיפה מנהלית לרבות הוצאות התדיינות סבירות.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 2011
(בלתי מבוקר)

ביאור 6 - דיווח מגזרי

א. כללי:

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

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

להלן מפורטים מגזרי הפעילות של החברה:

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

ב. מגזרי פעילות:

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2011 (בלתי מבוקר)				
מאוחד	התאמות	גרנית הכרמל	שטחי השכרה למשרדים ואחרים	מרכזי המסחר והקניונים
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
3,612,008	468	3,021,229	202,210	388,101
3,012,317	36	2,896,146	47,931	68,204
599,691	432	125,083	154,279	319,897
356,141	-	(186)	83,212	273,115
(36,935)				
(293,072)				
50,145				
(9,726)				
666,244				
19,203,074	-	5,226,440	4,888,889	9,087,745
3,261,902				
22,464,976				

הכנסות:

סך הכנסות מחיצוניים

סך הוצאות המגזר

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

הוצאות לא מיוחסות
הוצאות מימון, נטו
הכנסות אחרות, נטו
חלק החברה בתוצאות חברות כלולות, נטו ממס

רווח לפני מסים על ההכנסה

מידע נוסף:

נכסי מגזר (*)
נכסים שלא הוקצו (**)

סך הכל נכסים במאוחד

(*) הסך הכולל של נכסי מגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים, ליום 30 ביוני 2011, מסתכם לסך של כ-4.9 מיליארד ש"ח לעומת כ-3.7 מיליארד ש"ח ב-31 בדצמבר 2010. השינוי נובע בעיקר מרכישת מגדלי משרדים בטקסס וקרקע בדרום הקריה, כמבואר בביאור 5 לדוח הכספי.

(**) בעיקר נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר בסך של כ-1,281 מיליון ש"ח ונכסים פיננסיים זמינים למכירה בסך של כ-1,637 מיליון ש"ח.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 2011
(בלתי מבוקר)

ביאור 6 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות: (המשך)

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

מאחד אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	גרנית הכרמל אלפי ש"ח	שטח השכרה למשרדים ואחרים אלפי ש"ח	מרכזי המסחר והקניונים אלפי ש"ח	
3,134,127	-	2,603,712	165,403	365,012	הכנסות:
					סך הכנסות מחיצוניים
2,639,216	-	2,541,808	31,911	65,497	סך הוצאות המגזר
494,911	-	61,904	133,492	299,515	רווח המגזר
(22,056)	-	(2,525)	(12,373)	(7,158)	הפסד, נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
(32,853)					הוצאות לא מיוחסות
(176,189)					הוצאות מימון, נטו
26,200					הכנסות אחרות, נטו
(9,237)					חלק החברה בתוצאות חברות כלולות, נטו ממס
280,776					רווח לפני מסים על ההכנסה
16,085,811	-	(**)4,900,699	3,548,565	7,636,547	מידע נוסף:
3,826,179					נכסי מגזר
					נכסים שלא הוקצו (*)
19,911,990					סה"כ נכסים במאחד

(*) בעיקר נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר בסך של כ-918 מיליון ש"ח ונכסים פיננסיים זמינים למכירה בסך של כ-1,444 מיליון ש"ח.

(**) סווג מחדש (ראה ביאור 2ה').

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 2011
(בלתי מבוקר)

ביאור 6 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות:

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2011 (בלתי מבוקר)

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
1,828,512	230	1,530,041	105,384	192,857
1,539,972	17	1,480,217	26,446	33,292
288,540	213	49,824	78,938	159,565
338,549	-	(576)	66,370	272,755
(16,719)				
(170,207)				
20,724				
(4,877)				
456,010				

הכנסות:

סך הכנסות מחיצוניים

סך הוצאות המגזר

רווח המגזר

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

הוצאות לא מיוחסות

הוצאות מימון, נטו

הכנסות אחרות, נטו

חלק החברה בתוצאות חברות

כלולות, נטו ממס

רווח לפני מסים על ההכנסה

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 2011
(בלתי מבוקר)

ביאור 6 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות: (המשך)

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

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
1,580,207	-	1,311,709	83,488	185,010
1,334,441	-	1,285,407	15,924	33,110
245,766	-	26,302	67,564	151,900
(10,078)	-	(823)	(5,796)	(3,459)
(13,096)				
(138,266)				
3,621				
(6,955)				
80,992				

הכנסות:

סך הכנסות מחיצוניים

סך הוצאות המגזר

רווח המגזר

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

הוצאות לא מיוחסות

הוצאות מימון, נטו

הכנסות אחרות, נטו

חלק החברה בתוצאות חברות

כלולות, נטו ממס

רווח לפני מסים על ההכנסה

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 2011
(בלתי מבוקר)

ביאור 6 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות: (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2010					
מאוחד	התאמות	גרנית	שטחי	מרכזי	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	הכרמל	השכרה	המסחר	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	למשרדים	והקניונים	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	ואחרים	אלפי ש"ח	
6,343,922	642	5,252,470	331,973	758,837	הכנסות:
5,284,121	49	5,074,980	67,869	141,223	סך הכנסות מחיצוניים
1,059,801	593	177,490	264,104	617,614	סך הוצאות המגזר
890,696	-	(1,080)	118,278	773,498	רווח המגזר
(71,297)					רווח, נטו מהתאמת שווי הוגן של
(362,802)					נדל"ן להשקעה ונדל"ן
52,243					להשקעה בהקמה
(21,378)					הוצאות לא מיוחסות
1,547,263					הוצאות מימון, נטו
					הכנסות אחרות, נטו
					חלק החברה בתוצאות חברות
					כלולות, נטו ממס
					רווח לפני מסים על ההכנסה
17,085,198	-	4,921,319	3,674,878	8,489,001	מידע נוסף:
4,258,180					נכסי המגזר
21,343,378					נכסים שלא הוקצו (*)
					סך הכל נכסים במאוחד

(*) 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.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 2011
(בלתי מבוקר)

ביאור 7 - אירועים מהותיים לאחר תום תקופת הדיווח

- א. בדבר תביעות משפטיות שהתקבלו לאחר תאריך הדוחות הכספיים ראה ביאור 4 לדוחות הכספיים.
- ב. בחודש אוגוסט 2011, לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה, התקשרה החברה בהסכם מכר מותלה (להלן - "**הסכם המכר**") לרכישת מחצית הזכויות בקניון "עיר ימים" בנתניה (להלן - "**הקניון**") בשטח של 58,060 מ"ר (להלן - "**הממכר**") משיכון ופיתוח לישראל בע"מ (להלן - "**המוכר**"). המחצית האחרת של הזכויות בקניון מוחזקת על ידי צד ג' (להלן - "**השותף**"). להלן עיקרי העסקה:
1. הקניון מצוי בשלבים אחרונים של בניה. למועד הדוח כולל הממכר שטח מסחרי ברוטו להשכרה של כ-24,000 מ"ר. נכון למועד הדוח נחתמו הסכמי שכירות לגבי כ-68% מהשטח המסחרי של הקניון.
 2. ביצוע הסכם המכר מותנה בשלושה תנאים - אי מימוש זכות הסירוב על ידי השותף, קבלת אישור הממונה על ההגבלים העסקיים, ככל שיידרש, וקבלת הסכמת בנק לאומי לישראל בע"מ (להלן - "**בנק לאומי**") אשר העמיד למוכר ולשותף הסכם ליווי בנקאי לבניית הקניון (להלן - "**הסכם המימון**"). בנוסף, כולל הסכם המכר מצגים והתחייבויות של המוכר ביחס לזכויות בממכר ובקניון.
 3. בתמורה לממכר התחייבה החברה לשלם סך של כ-350 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ).
 4. בנוסף, לממכר זכויות עתידיות הצפויות להתאשר במסגרת תב"ע מופקדת (להלן - "**התכנית המופקדת**"), אשר בכפוף לאישורה יקנו זכויות להגדלת הקניון, לרבות שטחי מסחר ומשרדים, וכן יקנו זכויות לשטחים נוספים המיועדים לדיור מוגן. בקשר עם כך נקבע בהסכם המכר כי ביום 15 בנובמבר, 2011, החברה תשלם מקדמה, נושאת ריבית בשיעור שנתי של 7%, בסך 20 מיליון ש"ח, זאת תמורת חלקו של המוכר בזכויות ככל שיוקצו למקרקעי הקניון על פי התכנית המופקדת ("המקדמה"). ככל שהתכנית המופקדת לא תאושר בתוך מועדים שנקבעו בהסכם המכר, ישיב המוכר לחברה את המקדמה בתוספת ריבית, מבלי לגרוע מהתחייבותה לשלם את התמורה הנוספת במועד אישור התוכנית המופקדת. ככל שלאחר שתאושר התכנית המופקדת, יתברר כי שווי הזכויות הנוספות שאושרו על פי התכנית גבוה מיתרת המקדמה, תשלם החברה תמורה נוספת.
 5. בכוונת החברה לממן את עלויות רכישת הממכר (מעבר לאשראי מבנק לאומי על פי הסכם המימון או לאחר פירעונו) ממקורות עצמיים ו/או באמצעות מימון בנקאי.
 6. בקשר עם העסקה צפויה החברה לשלם הוצאות נלוות (לרבות מס רכישה ודמי תיווך) בסך כולל של כ-20 מיליון ש"ח.