



AZRIELI GROUP

קבוצת עזריאלי בע"מ
דוח רבעון שלישי
ליום 30 בספטמבר 2011

פרק א'

דוח דירקטוריון

פרק ב'

עדכונים לתיאור עסקי התאגיד

פרק ג'

דוחות כספיים מאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2011





פרק א'
דוח הדירקטוריון
ליום 30 בספטמבר 2011



קבוצת עזריאלי

קבוצת עזריאלי בע"מ

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

לתשעת ושלוש החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2011

דירקטוריון קבוצת עזריאלי בע"מ מתכבד בזאת להגיש את דוח הדירקטוריון לתשעת החודשים ולשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 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 בתקופת הדוח, אשר השפעתם מהותית, ויש לעיין בה ביחד עם פרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי ליום 31 בדצמבר, 2010 ("הדוח התקופתי לשנת 2010"), הדוחות הכספיים ודוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנה שנסתיימה באותו מועד וכן העדכון לפרק עסקי התאגיד, דוח הדירקטוריון והדוח הכספי ליום 30 ביוני, 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 פיננסיים.

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

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

הנהלת החברה מכירה בחשיבות השקיפות למשקיעים, לבעלי מניות, לבעלי האג"ח ולאנליסטים ורואה בכל אלה כשותפים לדרך. לפיכך החליטה החברה לאמץ מדיניות לפיה בדוח הדירקטוריון של החברה יינתן גילוי בדבר תמצית דוחות כספיים סולו מורחב של החברה - קרי - תמצית דוחות החברה המוצגים על פי כללי ה- IFRS, למעט השקעת החברה בגרנית אשר מוצגת על בסיס שיטת השווי המאזני חלק איחוד דוחותיה לדוחות החברה (שאר ההשקעות מוצגות ללא שינוי לדוח המוצג על פי כללי ה- IFRS). הנהלת החברה סבורה, כי דוח זה מוסיף מידע 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 כך, בקשר עם התקדמות הפרויקטים שבהקמה, ראה סעיפים 1.1.1 ו- 1.1.4 להלן.

דגשים עיקריים לרבעון ולתקופת הדוח שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2011

כ-12% צמיחה נוספת בנתוני ה- NOI

• כ-250 מיליון ₪ ברבעון בהשוואה לסך של כ-224 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, בעיקר מגידול בהכנסות משכר דירה ומרכישת נכסים חדשים.

כ-12% גידול בנתוני ה-NOI מנכסים דומים במגזר שטחי משרדים להשכרה ואחרים

• ברבעון ה-NOI same property במגזר שטחי משרדים ואחרים הסתכם בכ-74 מיליון ש"ח לעומת כ-66 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

כ-3% גידול בנתוני ה-NOI מנכסים דומים במגזר הקניונים

• ברבעון ה-NOI same property במגזר מרכזים מסחריים וקניונים הסתכם בכ-163 מיליון ש"ח לעומת כ-158 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

כ-10% גידול בנתוני ה-FFO המיוחס לפעילות הנדל"ן המניב

• FFO נדל"ן מניב הסתכם ברבעון בכ-170 מיליון ש"ח, לעומת כ-155 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. לחישוב ראו סעיף 1.1.5 לדוח זה.

כ-188 מיליון ש"ח רווח נקי ברבעון

• הרווח הנקי של החברה (במאוחד) בתרבעון הינו 188 מיליוני ש"ח בהשוואה ל-251 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. ברבעון המקביל אשתקד ביצעה החברה שיעורך לרוב נכסיה בהתאם לשיעור עליית המדד וכללה רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן בסך של כ-152 מיליון ש"ח לעומת שיעורך בסך של כ-106 מיליון ש"ח ברבעון הנוכחי שנעשה רק לקניון קרית אתא ועכו עקב פתיחתם.

כ-10% תשואת ה-FFO המיוחס לפעילות הנדל"ן בלבד

• ביחס לשווי החברה בבורסה סמוך למועד פרסום דוח זה (17.11.11). לחישוב ראה סעיף 1.1.5 לדוח זה.

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

• בדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2011, על בסיס NOI פרופורמה של 1,056 מיליוני ש"ח. לחישוב ראה סעיף 1.1.4 לדוח זה.

רכישות חדשות, ייזום והקמה והשבחת נכסים קיימים

• בתקופת הדוח הושלמה רכישת הקרקע ברמלה, רכישת מגדלי המשרדים ביוסטון, טקסס, רכישת קרקע בדרום הקריה ונפתחו הקניונים בקרית אתא ובעכו בסוף אוגוסט/תחילת ספטמבר 2011. כמו כן התקשרה החברה בהסכם לרכישת מלוא הזכויות בקניון עיר ימים (ראה סעיף 1.1.1. לדוח זה).

שיעור התפוסה נותר גבוה מאוד (ממוצע)

• בתום הרבעון עומד שיעור התפוסה במגזר הקניונים ומרכזי המסחר על קרוב ל-100% ובמגזר המשרדים ואחרים על כ-95%.

החזקה במניות בנק לאומי

• הפסד משינוי בשווי הוגן של החזקה במניות בנק לאומי(נטו ממס) ברבעון בסך של כ-236 מיליון ש"ח

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

1.1. כללי

1.1.1. התפתחויות עיקריות בתקופת הדוח ולאחריה

פתיחתם לציבור של שני קניונים חדשים בקריית אתא ובעכו

במהלך הרבעון פתחה הקבוצה לציבור את שני הקניונים הבאים: "קניון עזריאלי עכו" בשטח כולל לשיווק של כ- 12,640 מ"ר ו- "קניון עזריאלי קריית אתא", בשטח כולל לשיווק של כ- 9,180 מ"ר. למועד פרסום הדוח, עומד שיעור התפוסה בקניון עזריאלי עכו על כ- 98% ובקניון עזריאלי קריית אתא על כ- 90% (להערכת החברה שיעור התפוסה בסוף שנת 2011 בקניון עזריאלי קריית אתא צפוי לעמוד על כ-95%).

עסקאות בקשר עם נדל"ן להשקעה

התקשרות בהסכמים לרכישת הזכויות בקניון "עיר ימים"

ביום 15 באוגוסט, 2011 התקשרה החברה בהסכם מכר מותלה לרכישת מחצית הזכויות בקניון "עיר ימים" בנתניה ("הקניון") משיכון ופיתוח לישראל בע"מ ("המוכר") בתמורה לסך של כ- 350 מיליון ₪ (בתוספת מע"מ). ביום 11 בספטמבר, 2011 התקשרה החברה בהסכם מכר מותלה לרכישת המחצית הנוספת של הזכויות בקניון משיכון ובינוי נדל"ן (השקעות בע"מ) בתמורה לסך של כ- 370 מיליון ₪ (בתוספת מע"מ).

הקניון מצוי בשלבים אחרונים של בניה ולפי הערכות נכון למועד דוח זה, צפוי להיפתח לקהל בתחילת שנת 2012. למועד הדוח כולל הממכר שטח מסחרי ברוטו להשכרה של כ-24,000 מ"ר. נכון למועד הדוח נחתמו הסכמי שכירות לגבי כ- 65%-70% מהשטח המסחרי של הקניון, על ידי כ-110 שוכרים, בגינם ישולמו דמי שכירות שנתיים בסך של כ- 41 מיליון ₪ (לא כולל הכנסות נוספות מאותם שוכרים, המוערכות על ידי החברה בסך של כ-2 מיליון ₪). להערכת החברה ה-NOI השנתי החזוי בהנחה שיחתמו הסכמי שכירות לגבי כל השטח המסחרי יעמוד על כ-61 מיליון ₪.

כמו כן, להערכת החברה, על בסיס הערכות יועצים חיצוניים, נדרשת השקעה של כ-80 מיליון ₪ לשם השלמת הקמת הקניון.

למועד הדוח, כל אחד מהסכמי המכר מותנה בשני תנאים - קבלת אישור הממונה על ההגבלים העסקיים, ככל שידרש, וקבלת הסכמת בנק לאומי לישראל בע"מ אשר העמיד למוכר ולשותף הסכם ליווי בנקאי לבניית הקניון. בתקופת הדוח, הסכימו הצדדים לשני הסכמי המכר למתן ארכות לרשות ההגבלים העסקיים לצורך מתן החלטה בהודעות המיזוג שהגישו. למועד פרסום הדוח העסקה טרם הושלמה וטרם התקבל אישור הממונה על ההגבלים העסקיים. לפרטים נוספים אודות הסכם המכר ראה דיווחי החברה מהימים 21 ביולי, 2011, 16 באוגוסט, 2011, 11 בספטמבר, 2011 (מס' אסמכתא: 2011-01-218727, 2011-01-242088 ו-2011-01-270261 בהתאמה).

הערכות החברה בעניין ההשקעות והעלויות הצפויות, מועד פתיחת הקניון לקהל והתקיימות התנאים לביצוע הסכמי 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 של החברה.

עזריאלי דרום הקריה, תל 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 ומסחר בהיקף 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-950-900 מליוני ₪. למועד הדוח, מימנה החברה את רכישת המגרש ממקורותיה העצמיים ובאמצעות מימון בנקאי ובכוונתה לממן את 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 ₪. למועד פרסום הדוח, החברה נערכת לקבלת ההיתרים הדרושים לתחילת ביצוע עבודות החפירה והדיפון ולתחילת הבניה. לפרטים נוספים ראה ביאור 5 לדוח הכספי ליום 30 בספטמבר, 2011 וכן 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. העסקה הושלמה ביום 25 במאי, 2011 וכל התמורה בסך של 100 מליון ₪ (בתוספת מע"מ) 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-224-204 מליון ₪. למועד הדוח, הגישה אוצם מסמכים שנדרשים לשם שינוי תב"ע בסמכות מקומית לצורך הסדרת נושאים בקשר עם הקמת הפרויקט, קיבלה היתר לגידור המגרש והריסת מבנים בתחומו והחלה בעבודות הפיתוח. רשות העתיקות החלה בביצוע בדיקות בהתאם לדרישתה. לפרטים נוספים, ראו באור 5 לדוח הכספי ליום 30 בספטמבר, 2011 וכן ראו דיווחים מיידים 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 גלרייה, 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 אשר מומנו, בחלקם, באמצעות הלוואה שהעמידה החברה ואשר למועד הדוח נפרעה. 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 בספטמבר, 2011.

הסכמים אחרים

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 ובמועד דוח זה) 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.

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 הנכלל בזאת על דרך ההפניה וכן באור 5 לדוח הכספי ליום 30 בספטמבר, 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 בספטמבר, 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 והשבת 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.

עזריאלי קרית אתא – שלב ב' - מבנה משרדים

לאחר פתיחת קניון עזריאלי קריית אתא לציבור ביום 6 בספטמבר 2011, פועלת הקבוצה להקמת מבנה נוסף על קרקע הפרויקט, אשר ישמש בעיקר כמשרדים ("המבנה הנוסף"), והחלה בקידום עבודות חפירה ודיפון של המבנה הנוסף.

במסגרת הקמת המבנה הנוסף ביצעה ותבצע הקבוצה מטלות שונות במקרקעין, בהתאם להתחייבויות שניתנו על ידיה לרשויות, על פי סיכום עם המשרד להגנת הסביבה.

קניון עזריאלי ראשונים

הקבוצה, באמצעות קניית השלום השקעות בע"מ ("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 שיוסוכמו 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. בעתירה חוזרים בעיקר על הטענות שהועלו במסגרת ההתנגדויות שהוגשו לתוכנית בועדה המחוזית, ואשר ברובן נדחו על ידי דיון מקדמי בעתירה התקיים בחודש אוקטובר 2011 ונקבע דיון נוסף לינואר 2012. 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 הקבוצה נמצאת במהלך עבודות ביסוס המבנים והקמת המרתפים בהתאם להיתר בנית 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-319 מיליון ₪ (לא כולל עלויות רכישה של נכסים חדשים). בנוסף לקידום ההיתרים הנדרשים להקמת נכסים, המשיכה החברה בניהול פרו-אקטיבי של נכסיה הקיימים, השבחתם, שמירה על רמת התפוסה הגבוהה המיוחדת את הקבוצה וחיזוק תזרים המזומנים הנובע מנכסים אלה, בין היתר, במסגרת מיתוג הנכסים. בדצמבר 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- 30.9.11 (מליוני ₪)	עלות השלמת בנייה משוערת (מליוני ₪)
עזריאלי קרית אתא (שלב ב')	קרית אתא	ינואר 2009	מסחר ומשרדים	100%	2,700	4,000	מאי 2011	רבעון ראשון 2013	4	45-55
עזריאלי ראשונים	ראשון לציון	אוגוסט 2008	מסחר ומשרדים	100%	19,000	48,000	דצמבר 2011 חניה זמנית	דצמבר 2014(*)	82	400-430
מרכז עזריאלי חולון (***)	חולון	יוני 2008	משרדים מסחר	83%	34,000	115,000 5,000	שלב א' (**) שלב ב' 2010 שלב ב' (**) טרם נקבע.	שלב א'- 2013 שלב ב'- עד 2016	85	522-562
קניון עזריאלי קומה נוספת	רמת-גן	אוגוסט 1982	מסחר	100%	----	9,500	טרם נקבע	18 חודשים מתחילת הבניה ¹	5	120-150
קניון עזריאלי רמלה	רמלה	ינואר 2011	מסחר	100%	31,650	22,000	אוגוסט 2011	שנת 2014	108	204-224
מרכז עזריאלי דרום הקריה	תל-אביב	מאי 2011	מסחר ומשרדים	100%	9,400	125,000	טרם נקבע	שנת 2016	588	900-950
סה"כ						328,500			872	2,191-2,371

(*) מותנה באישור התב"ע.

(**) שלב א'- בניית 60,000 מ"ר עיליים שטח להשכרה ושטחי חניונים תת קרקעיים בהיקף של 81,000 מ"ר. שלב ב'- בניית יתרת השטחים (לפחות 80% מזכויות הבנייה על פי התב"ע).

(***) הנתונים הינם בגין ה- 100%.

¹ טרם התקבלה החלטה בענין.

1.1.2. מדד ה- NOI (Net Operating Income)

כאמור בדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2010², 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		לתשעת החודשים שהסתיימו ביום	
30 בספטמבר 2011	30 בספטמבר 2010	30 בספטמבר 2011	30 בספטמבר 2010	30 בספטמבר 2011	30 בספטמבר 2010
169	158	488	457	7%	7%
מרכזים מסחריים וקניונים					
81	66	236	200	23%	18%
שטחים להשכרה למשרדים ואחרים					
250	224	724	657	12%	10%
NOI כולל					
שיעור הגידול					
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		לתשעת החודשים שהסתיימו ביום	
30 בספטמבר 2011	30 בספטמבר 2010	30 בספטמבר 2011	30 בספטמבר 2010	30 בספטמבר 2011	30 בספטמבר 2010
163	158	456	436	74%	66%
מגזר מרכזים מסחריים וקניונים					
74	66	215	200	5.8%	5.5%
מגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים					
237	224	671	636		
סה"כ					
שיעור גידול					
להסברים לעניין הגידול ב-NOI ראה סעיף 1.11.1 ו-1.11.2 להלן.					

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

שנת 2011		שנת 2010			
רבעון שלישי	רבעון שני	רבעון ראשון	רבעון רביעי	רבעון שלישי	רבעון שני
237	231	230	225	224	224
13	8	6	-	-	-
NOI מנכסים דומים בכל התקופות (*)					
NOI מנכסים שנרכשו					
NOI מנכסים שנמכרו בתקופה					
250	239	236	225	224	224
סה"כ NOI בתקופה					
(*) נכסים הן במגזר מרכזים מסחריים וקניונים והן במגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים.					

² פרטים בדבר השימוש שנעשה בנתון זה ודרך חישובו ניתנו בהרחבה בדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר, 2010.

1.1.4. שיעור היוון משוקלל (Cap Rate)

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

במיליוני ₪	
14,286	סך נדל"ן להשקעה בדוח "סולו מורחב" (ראה נספח ה') (*)
(1)	בניכוי שווי המיוחס לזכויות בנייה שטרם נוצלו
(89)	בניכוי שווי המיוחס לנדל"ן להשקעה בהקמה
(758)	בניכוי שווי המיוחס לעתודות קרקע
13,438	סך הכל נכסי נדל"ן להשקעה מניבים (כולל שטחים פנויים)
250	NOI בפועל ברבעון שהסתיים ביום 30.9.11
14	תוספת ל- NOI רבעוני עתידי (**)
264	סה"כ NOI מתוקנן
1,056	NOI שנתי פרופורמה על בסיס NOI רבעוני מתוקנן (***)
7.9%	שיעור היוון משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה (כולל שטחים פנויים) (Cap Rate) (****)

(*) הקבוצה ביצעה הערכות שווי לכלל נכסיה בישראל ליום 30 ביוני, 2011. למועד הדוח עודכנו הערכות השווי בגין קניון עזריאלי עכו וקניון עזריאלי קרית אתא בלבד אשר נפתחו לציבור הרחב במהלך הרבעון.

(**) כולל שינויים בדמי שכירות שחודשו ונחתמו עד ליום 30 בספטמבר 2011 וכן השפעת מדד ידוע ליום 30 בספטמבר 2011 אשר לא נכללה ב- NOI לרבעון השלישי. בנוסף נכללו הערכות בגין תוספת NOI לשטחים פנויים אשר נזקף בגינם שווי בהערכות השווי המעודכנות וטרם אוכלסו במלואם (בעיקר בגין מגדל E בהרצליה שאכלסו החל בסוף שנת 2010 ולמועד הדוח עומד על כ-73% 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 כולל NOI בסך 50 מיליון ₪ בגין בנייני המשרדים בטקסס שנרכשו בתקופת הדוח).

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

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

1.1.5. מדד ה- F.F.O בגין פעילות הנדל"ן 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 מנדל"ן והפחתות אחרות. **בדוח זה מובא מדד ה-F.F.O בגין פעילות הנדל"ן המניב של הקבוצה בלבד.** הנהלת החברה סבורה כי מאחר ומדד ה-F.F.O הינו מדד הנהוג בחברות שתחום פעילותן כולו מתמקד בתחום הנדל"ן המניב, לפיכך נדרשת התאמה של מדד זה בחברות מסוגה כך שישקף טוב יותר את פעילות הנדל"ן המניב של הקבוצה, תוך נטרול השפעות שאינן מתחום הנדל"ן.

הנהלת החברה סבורה, כי יש לבצע התאמות מסוימות בגין פריטים שאינם תפעוליים, אשר מושפעים 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.

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		לתשעה חודשים שהסתיימו ביום	
30 ספטמבר 2010	30 ספטמבר 2011	30 ספטמבר 2010	30 ספטמבר 2011
446	725	243	180
(14)	(22)	(6)	(7)
רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי מניות			
נטרול הרווח הנקי מחברת גרנית הכרמל המיוחס לבעלי מניות (כולל הפחתת עודפי עלות) התאמות לרווח⁽¹⁾:			
(133)	(459)	(152)	(106)
עליית ערך נדל"ן להשקעה			
2	3	-	1
65	100	48	23
69	82	46	34
2	1	-	-
(9)	(43)	(7)	(8)
(32)	106	(34)	41
ריבית ודיבידנד מנכסים פיננסיים מוחזקים למסחר בניכוי מס⁽⁵⁾			
ירידת (עליית) ערך נכסים פיננסיים זמינים למכירה ומוחזקים למסחר, נטו			
1	1	1	(4)
-	(43)	-	-
(35)	(252)	(98)	(19)
בתוספת זקיפת הטבה בגין תוכנית כתבי אופציה לעובדים			
בניכוי דיבידנד מבל"ל ולאומי קארד			
44	45	16	16
441	496	155	170
סה"כ התאמות לרווח			
בתוספת ריבית ששולמה עבור השקעות ריאליות⁽²⁾			
סה"כ F.F.O המיוחס לפעילות הנדל"ן המניב⁽³⁾			
תשואת FFO נדל"ן מניב שנתי סמוך למועד הדוח (17.11.11)			
שווי החברה בבורסה			
בניכוי שווי מזומנים וניירות ערך סחירים (לפי שווי בספרים ליום 30.9.11)			
בניכוי שווי החזקות החברה בגרנית הכרמל (לפי שווי בבורסה)			
בניכוי שווי החזקות החברה בנק לאומי (לפי שווי בבורסה)			
בניכוי שווי החזקות החברה בלאומי קארד (לפי שווי בספרים בהתאם להערכת שווי אחרונה ליום 31.12.10 - החברה לא סחירה)			
בניכוי שווי נדל"ן להשקעה בהקמה			
שווי שוק המיוחס לנדל"ן המניב בלבד			
סה"כ FFO נדל"ן רבעוני			
תקנון FFO הרבעוני לשנה			
תשואת FFO נדל"ן מניב שנתי⁽⁴⁾			
הערות והנחות:			
1. ההתאמות לרווח שלהלן אינן כוללות ההתאמות בגין חברת גרנית שכן רווחיה נטרלו במלואם.			
2. חושב לפי ריבית משוקללת של הקבוצה בגין ההשקעות הריאליות הכוללות את: גרנית הכרמל, בנק לאומי ולאומי קארד, בגין 65% מעלות ההשקעות.			
3. המיוחס לבעלי מניות בלבד.			
4. התוצאה המתקבלת מחלוקת FFO המיוחס לפעילות הנדל"ן המניב בלבד בשווי השוק המיוחס לפעילות נדל"ן מניב בלבד.			
5. נטרלו ריביות ודיבידנדים בגין תיק ניירות ערך שמועט מפעילות הנדל"ן המניב.			

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

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

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

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

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

EPRA NAV (מיליוני ₪)		ליום
		30 בספטמבר 2011
		30 בספטמבר 2010
הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים	11,233	10,215
בתוספת עתודה למס בגין שערוך נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע לשווי הוגן (בניכוי חלק המיעוט)	1,509	1,270
EPRA NAV	12,742	11,485
EPRA NAV למניה (₪)	105	95

1.1.7. מגמות עיקריות במשק

להערכת דירקטוריון החברה, על פי סקר החברות והעסקים, הפעילות העסקית במשק הישראלי המשיכה להתרחב גם ברבעון השלישי של שנת 2011 אך בקצב מתון הרבה יותר ולאור ההתפתחויות בכלכלה ובחברה הישראלית אין וודאות לגבי המשך הגידול גם במהלך הרבעון הרביעי של השנה. מגמות אלו תמכו בהחלטת בנק ישראל להפחית את הריבית לחודש אוקטובר ב-0.25%. מדד המחירים לצרכן (מדד ידוע) עלה ברבעון השלישי של 2011 בכ-0.58%, לעומת עלייה של כ-1.23% בתקופה המקבילה אשתקד. שער החליפין של הדולר התחזק אל מול השקל בכ-8.7% במהלך הרבעון השלישי של שנת 2011 ואילו שער החליפין של הדולר הקנדי התחזק אל מול השקל בכ-3.1% בתקופה זו. בעקבות הצמיחה במשק והגידול בפעילות העסקית ובצריכה הפרטית, רמת הביקושים ומחירי השכירויות 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 בספטמבר 2011 ההיקף המצרפי של האמצעים הנזילים (מזומנים ושווי מזומנים, נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר ופיקדונות לזמן קצר) שמחזיקה הקבוצה הסתכם לסך של כ-1.5 מיליארד ₪³. זאת, לאחר השלמת ההנפקה על פי תשקיף החברה מיום 12 במאי, 2010 כפי שתוקן ביום 25 במאי, 2010, וההקצאה הפרטית אותה השלימה החברה ביום 6 ביוני, 2010 ("ההנפקה"), 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.

מאז השלמת ההנפקה מנהלת החברה את יתרת כספי תמורת ההנפקה בהתאם למדיניות אותה פרסמה החברה בתשקיף ובדוח מידי מיום 29 באוגוסט, 2010 (אסמכתא 2010-01-601578). 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.

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. ליום 30 בספטמבר 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 הוראות⁴). במהלך הרבעון ובתקופת הדוח רשמה החברה הוצאות מימון בסך של כ-31 מיליון ₪ ו-51 מיליון ₪ בהתאמה בשל שינוי בשווי ניירות ערך סחירים בניכוי ריביות ודיבידנדים שנתקבלו מניירות ערך סחירים.

³ 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.

⁴ לאחר השלמת עסקת רכישת המגדלים ביוסטון, נותר סך זניח ביותר המנוהל בחו"ל.

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 והשבת 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 14 נכסים מניבים בישראל ומחוצה לה בשטח כולל להשכרה של כ-266 אלפי מ"ר (חלק חברה) ו- 267 אלפי מ"ר (במאוחד) וכ-1,650 שוכרים;**
- ☒ **תחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים – לחברה 13 נכסים בשטח כולל להשכרה של כ-403 אלפי מ"ר (חלק חברה) ו- 416 אלפי מ"ר (במאוחד) וכ-940 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 בתקופת הדוח	שווי הוגן* של ההשקעה כפי שהוצג בדוחות כספיים ליום 30.9.11	סה"כ השקעה ליום 30.9.11 לפני התאמה לשינויים בשווי הוגן בתקופת הדוח	השקעות במהלך תשע"ב החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2011	שווי הוגן* של ההשקעה כפי שהוצג בדוחות כספיים ליום 31.12.10	לאומי	בבנק לישראל בע"מ (*)	השקעה בלאומי קארד בע"מ(**)	סה"כ
43	(442)	842	1,284	-	1,284				
-	-	498	498	-	498				
43	(442)	1,340	1,782	-	1,782				

* 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 ליום 17 בנובמבר 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- 37 מליון ₪.

1.3. התוצאות העסקיות וסך הנכסים בתקופת הדוח

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

שיעור רווח המגזר מסך הרווח הנקי המאוחד בתשעת החודשים שהסתיימו ביום:		שיעור רווח המגזר מסך הרווח הנקי המאוחד בשלושת החודשים שהסתיימו ביום:		רווח המגזר בתשעת החודשים שהסתיימו ביום:		רווח המגזר בשלושת החודשים שהסתיימו ביום:		
30 בספטמבר 2010	30 בספטמבר 2011	30 בספטמבר 2010	30 בספטמבר 2011	30 בספטמבר 2010	30 בספטמבר 2011	30 בספטמבר 2010	30 בספטמבר 2011	
98%	64%	63%	90%	457	488	158	169	מרכזי מסחר וקניונים
43%	31%	26%	43%	200	236	66	81	שטחי השכרה למשרדים ואחרים
26%	23%	24%	25%	122	172	60	47	גרנית
167%	118%	113%	158%	779	896	284	297	סה"כ רווח מיוחס
28%	61%	61%	56%	130	462	152	106	שינויים בשווי ההוגן
(58%)	(56%)	(39%)	(72%)	(273)	(428)	(97)	(135)	הוצאות מימון נטו
(29%)	(21%)	(27%)	(34%)	(133)	(161)	(68)	(64)	הוצאות מיסים
(8%)	(2%)	(8%)	8%	(35)	(11)	(20)	(16)	הכנסות (הוצאות) ניהול ואחר, נטו
100%	100%	100%	100%	468	758	251	188	רווח נקי לתקופה

הכנסות הקבוצה לתקופת הדוח, הסתכמו לסך של כ- 5,543 מיליוני ש"ח, לעומת סך של כ- 4,719 מיליוני ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד, עליה של כ- 824 מיליון ₪ הנובעת בעיקר מגידול במגזר הנדל"ן המניב למרכזי מסחר וקניונים בסך כ-34 מיליון ₪ (בעיקר בשל רכישת קניון עזריאלי חיפה במהלך הרבעון הראשון של שנת 2010, מפתחת קניון עזריאלי עכו בסוף אוגוסט 2011, מפתחת קניון עזריאלי קרית אתא בתחילת ספטמבר 2011 ומגידול בהכנסות נכסים קיימים), מגידול במגזר הנדל"ן המניב לשטחי השכרה למשרדים ואחרים בסך כ- 61 מיליון ₪ (בעיקר בשל רכישת שלושה מגדלי משרדים ביוסטון, טקסס, ארה"ב במהלך הרבעון הראשון של שנת 2011, מהשלמת השכרת המשרדים במודיעין והתחלת אכלוס מגדל E בהרצליה) ומגידול במגזר גרנית בסך כ- 727 מיליון ₪ (בעיקר בשל גידול במכירות בסונול, בסופרגו ובטמבור וכן גידול ב-GES, בעיקר בשל איחוד לראשונה של דרך הים מהרבעון השני אשתקד). ליום 30 בספטמבר, 2011 סך הנכסים במאזן עמד על כ-22.7 מיליארד ש"ח, לעומת כ-21.3 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2010.

להלן חלקם של נכסי מגזרי הפעילות מסך נכסיה של הקבוצה:

חלק נכסי המגזר מסך הנכסים במאזן ליום (במיליוני ₪)		שיעור נכסי המגזר מסך הנכסים במאזן ליום	
30.9.11	31.12.10	30.9.11	31.12.10
9,296	8,489	41%	40%
5,015	3,675	22%	17%
5,489	4,921	24%	23%
2,866	4,258	13%	20%
22,666	21,343	100%	100%
מרכזי מסחר וקניונים			
שטחי השכרה למשרדים ואחרים			
גרנית			
אחרים			
סה"כ			

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

ליום 31 בדצמבר 2010	ליום 30 בספטמבר 2010	ליום 30 בספטמבר 2011	
4,364	4,410	3,988	נכסים שוטפים
16,979	16,037	18,679	נכסים לא שוטפים
2,993	3,161	3,680	התחייבויות שוטפות
6,826	6,653	7,284	התחייבויות לא שוטפות
11,101	10,215	11,233	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
52%	50%	50%	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה מסך המאזן (באחוזים)

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

1.5. מצב כספי, נזילות ומקורות מימון

אמצעים נזילים בקבוצה

ליום 30 בספטמבר 2011, ההיקף המצרפי של מזומנים, שווי מזומנים, נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר ופקדונות והשקעות לזמן קצר, הסתכם בכ- 1.5 מיליארד ₪⁵.

⁵ 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.

החברה מעריכה כי אמצעייה הנזילים, תזרים המזומנים הניכר מפעילות שוטפת, ונכסיה שאינם משועבדים (בשווי כולל של כ- 8.5 מיליארד ₪ בנוסף ל- 1.5 מיליארד ₪ שפורטו לעיל), מאפשרים לה גמישות פיננסית גבוהה ויכולת ניצול הזדמנויות השקעה וגיוס מימון בתנאים טובים.

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

נכסים	שווי הנכסים ליום 30.9.11 (במליוני ₪) כפי שהם מוצגים בדוחות הכספיים
נכסי נדל"ן במגזר מרכזי מסחר וקניונים	5,443
נכסי נדל"ן במגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים	907
אחזקות החברה בחברת לאומי קארד	498
אחזקות החברה בחברת גרנית	779
אחזקות החברה בבנק לאומי	842
סה"כ	8,469

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 בספטמבר, 2011 הסתכמו בכ- 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 לבעלי 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 בספטמבר, 2011 ולאחר חלוקת הדיבידנד, לחברה יתרת עודפים בסך של כ-8.5 מיליארד ₪.

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

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

לאומי קארד: למיטב ידיעת החברה, 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.

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

בנק לאומי: ביום 27 בינואר, 2011, קיבלה החברה כ-24 מיליון ₪ כדיבידנד מבנק לאומי בגין החלטת האסיפה הכללית מיום 28 בדצמבר, 2010, לחלוקת דיבידנד נוסף בסך כולל של 500 מיליון ₪, בגין תשעת החודשים הראשונים של שנת 2010. בנוסף, קיבלה החברה ביום 28 ביוני, 2011 דיבידנד מבנק לאומי בסך של כ-19 מיליון ₪.

תזרימי מזומנים

תזרימי מזומנים נטו שנבעו לקבוצה מפעילות שוטפת - בתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2011, הסתכמו לסך של כ-1,323 מיליון ש"ח, בהשוואה לסך של כ-1,547 מיליון ש"ח ששימשו לפעילות שוטפת בתקופה המקבילה אשתקד (גידול של כ-2,870 מיליון ₪).

עיקר הגידול בתזרים מפעילות שוטפת בתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2011, בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד נבע ממכירת נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר בסך כ-869 מיליון ₪ בתקופת הדוח בהשוואה לרכישת נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר בסך כ-2,194 מיליון ₪ בתקופה המקבילה אשתקד. בנוסף חל גידול בתזרים הנובע מגידול ברווח התפעולי של הנדל"ן המניב (כ-67 מיליון ש"ח) בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. מנגד במגזר גרנית נרשם קיטון של כ-217 מיליון ₪ שנבע בעיקר משינויים ביתרות הלקוחות, המלאי והספקים.

תזרימי מזומנים נטו שנבעו לקבוצה מפעילות שוטפת בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2011, הסתכמו לסך של כ-55 מיליון ש"ח, בהשוואה לסך של כ-1,138 מיליון ש"ח ששימשו לפעילות שוטפת בתקופה המקבילה אשתקד (גידול של כ-1,193 מיליון ₪).

עיקר הגידול בתזרים מפעילות שוטפת בשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2011, בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד נבע מרכישת נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר בסך כ-39 מיליון ₪ ברבעון בהשוואה לרכישת נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר בסך כ-1,275 מיליון ₪ בתקופה המקבילה אשתקד. בנוסף חל גידול בתזרים הנובע מגידול ברווח התפעולי של הנדל"ן המניב (כ-26 מיליון ש"ח) בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. כמו כן במגזר גרנית נרשם קיטון של כ-105 מיליון ₪ שנבע בעיקר משינויים ביתרות הלקוחות, המלאי והספקים.

תזרים המזומנים שנבע לקבוצה מפעילות שוטפת בשלושת חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 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-724 מיליון ₪, בתוספת תזרים שנבע מפעילות שוטפת ממכירת נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר בסך כ-869 מיליון ₪ ומדיבידנד שהתקבל מבל"ל בסך כ-43 מיליון ₪.

תזרימי מזומנים נטו ששימשו את הקבוצה לפעילות השקעה - בתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2011, הסתכמו לסך של כ-1,727 מיליון ש"ח, בהשוואה לסך של כ-346 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד.

עיקר הגידול בסך 1,381 מיליון ש"ח בתקופת הדוח נבע מרכישה והשקעה של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך כ-1,627 מיליון ₪, לעומת כ-419 מיליון ₪ בתקופה המקבילה אשתקד, משינוי בפקדונות לזמן קצר בסך כ-140 מיליון ₪, לעומת התקופה המקבילה אשתקד ותמורה ממימוש נכסים פיננסיים זמינים למכירה בתקופה המקבילה אשתקד בסך כ-36 מיליון ש"ח.

תזרימי מזומנים נטו ששימשו את הקבוצה לפעילות השקעה בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2011, הסתכמו לסך של כ-71 מיליון ש"ח, בהשוואה לסך של כ-82 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד.

עיקר הקיטון בסך 11 מיליון ש"ח ברבעון נבע מרכישת רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים בסך כ- 29 מיליון ש"ח, לעומת כ-42 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, ומשינוי בגביה בשל סילוק מכשירים פיננסיים נגזרים בסך 29 מיליון ש"ח לעומת התקופה המקבילה אשתקד בקיזון רכישה והשקעה שלנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (בקיזון תקבולים ממוסדות בגין הנדל"ן) בסך כ- 72 מיליון ש"ח, לעומת כ-40 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

תזרימי מזומנים נטו שנבעו לקבוצה מפעילות מימון - בתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2011, הסתכמו לסך של כ- 366 מיליון ש"ח, לעומת מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון בסך של כ- 1,977 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. עיקר הקיטון בסך כ- 1,611 מיליון ש"ח נבע מתמורת ההנפקה בסך כ- 2,481 מיליון ש"ח שנכללה בתקופה המקבילה אשתקד, מחלוקת דיבידנד בסך כ- 240 מיליון ש"ח שנכללה בתקופת הדוח ומגידול בהלוואות/אג"ח לזמן קצר וארוך שנתקבלו (בניכוי הלוואות שהוחזרו) בסך כ- 1,130 מיליון ש"ח בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד (שעיקרו נובע מגידול בתקופת הדוח באשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים ממגזר גרנית בסך כ- 319 מיליון 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		30.9.11		
מסך	%	מסך	%	מליוני ש"ח
המאזן		המאזן		
8.3%	1,772	10.4%	2,357	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
15.5%	3,300	17.0%	3,860	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
8.6%	1,836	7.6%	1,730	אגרות חוב
32.4%	6,908	35.1%	7,947	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). בסמוך לפני פרסום הדוח עדכנה מעלות את הדירוג והעלת אותו לדירוג AA יציב. לפרטים ראו דוח מיידי של החברה מיום 23 בנובמבר, 2011, אסמכתא 2011-01-336291.

ליום 30 בספטמבר, 2011 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 2011-01-198093. לעיון בדוח חברת מעלות ושינוי התחזית מיציבה לחיובית ראה דיווח החברה מיום 8 בדצמבר, 2010 אסמכתא 2010-01-712131.

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 ואו באג"ח מדינת ישראל חופשיות משעבודים וזאת עד למועד פירעון הנעמ"ס. לפרטים ראה דיווח מיידי מיום 30 ביוני, 2011, אסמכתא 2011-01-198045.

התחייבויות ומימון

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

סה"כ	סה"כ		ריבית משתנה		ריבית קבועה			
	ריבית משתנה	ריבית קבועה	לא צמוד	צמוד לליש"ט	לא צמוד	צמוד לדולר ארה"ב	צמוד מדד	
626	626	-	602	24	-	-	-	הלוואות ז"ק
4,363	-	4,363	-	-	34	661	3,668	הלוואות ז"א
4,989	626	4,363	602	24	34	661	3,668	סה"כ

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

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

ליום 30 בספטמבר, 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- 454 מיליוני ש"ח בתשעת החודשים שהסתיימו ב- 30 בספטמבר, 2011, לעומת סך של 647 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
- סה"כ קיטון של כ- 193 מיליון ש"ח. עיקר הקיטון בסך 217 מיליון ש"ח מיוחס לגרנית- ראה הסבר על תזרימי המזומנים לעיל וכן לגידול בתשלומים למס הכנסה לעומת החזרים בתקופה המקבילה אשתקד בסך כ- 113 מיליון ש"ח בקיזוז גידול ברווח התפעולי מפעילות הנדל"ן בסך כ- 67 מיליון ש"ח ולגידול בהכנסות מדיבידנד (בעיקר מבנק לאומי) בסך כ- 43 מיליון ש"ח.
- חלק מהותי מנכסי הנדל"ן של הקבוצה (ללא גרנית) אינו משועבד (כ- 6.4 מיליארד ש"ח) ומאפשר לקבוצה, במידת הצורך, לגייס אשראי נוסף מעבר לעודפי תזרים המזומנים השוטף, יתרת המזומנים וניירות ערך.
- לאחר הנפקת המניות התקבלו בחברה כספי תמורת ההנפקה, בסך כ- 2.5 מיליארד ש"ח, המשמשים בין היתר לפירעון ההתחייבויות הפיננסיות. יתרת המזומנים והנכסים הפיננסיים המוחזקים למסחר ליום 30 בספטמבר, 2011 הינה כ- 1.5 מיליארד ש"ח.
- לחברה נכסים פיננסיים זמינים למכירה שאינם משועבדים (כגון: מלוא החזקותיה במניות לאומי קארד ששוויין בדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2011 עומד על כ- 498 מיליון ש"ח וכן מניות בנק לאומי (שנרכשו באפריל 2009), אשר שוויין בדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר, 2011 עומד על כ- 842 מיליון ₪).

- מלוא החזקות הקבוצה במניות גרנית אשר אינן משועבדות ומוצגות בדוח סולו מורחב (ראה נספח ה') ליום 30 בספטמבר, 2011, על כ- 779 מיליון ₪.
- בנוסף לקבוצה נכסים מניבים משועבדים ששיעור ההלוואה בגינם נמוך משמעותית משוויים 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- 48 מיליון בתקופת הדוח (13 מיליון ש"ח ברבעון) בהשוואה לכ- 48 מיליון ₪ בתקופה המקבילה אשתקד (16 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד). הקיטון ברבעון בסך של כ- 3 מיליון ש"ח הנובע בעיקר מקיטון בהוצאה בגין תשלום מבוסס מניות סך התרומות של החברה במאוחד (ללא גרנית) בתקופת הדוח הסתכמו לכ- 3.6 מיליון ש"ח.

1.8. הוצאות מימון נטו

הוצאות המימון נטו של הקבוצה, בתקופת הדוח, הסתכמו לסך של כ- 428 מיליון ₪ (135 מיליון ₪ ברבעון), לעומת כ- 273 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד (97 מיליון ש"ח ברבעון המקביל). הגידול בהוצאות המימון בתקופת הדוח נובע בעיקר מהעלייה בשיעור עליית המדד הידוע בתקופת הדוח בשיעור של כ-2.75%, לעומת עלייה של כ-1.62% בתקופה המקבילה אשתקד.

בנוסף בתקופת הדוח נכלל הפסד משינוי בשווי נכסים פיננסיים מוחזקים למסחר בניכוי ריביות ודיבידנדים שהתקבלו בגינם בסך כ- 51 מיליון ש"ח בהשוואה לרווח של כ-39 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול בהיקף הפעילות של החברה במהלך התקופה (בעיקר רכישת נדל"ן מניב) הוביל לעליה בהיקף החוב של החברה וכתוצאה מכך לגידול בהוצאות המימון.

הגידול בהוצאות המימון ברבעון נובע בעיקר משינוי בשווי נכסים פיננסיים מוחזקים למסחר בניכוי ריביות ודיבידנדים שהתקבלו בגינם בסך כ- 31 מיליון ש"ח בהשוואה לרווח של כ-41 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, בקיזוז השפעת הירידה בשיעור עליית המדד הידוע ברבעון בשיעור של כ-0.58%, לעומת עלייה של כ-1.23% בתקופה המקבילה אשתקד.

1.9. מיסים על הכנסה

הוצאות מיסים על ההכנסה של הקבוצה, בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ-161 מיליון ש"ח, לעומת הוצאות מיסים בסך כ- 133 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) - מיליוני ש"ח

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2010	לתקופה של תשעת החודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושת החודשים שהסתיימה ביום		
	30 בספטמבר 2010	30 בספטמבר 2011	30 בספטמבר 2010	30 בספטמבר 2011	
1,224	446	725	243	179	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי המניות
1,255	468	758	251	188	רווח נקי המיוחס לבעלי המניות ולזכויות שאינן מקנות שליטה
11.33	4.31	5.98	2.00	1.48	רווח בסיסי למניה (בש"ח)
1,317	421	408	425	(25)	רווח (הפסד) כולל לבעלי מניות ולזכויות שאינן מקנות שליטה

גורמים עיקריים לשינוי ברווח הנקי (מיליוני ש"ח)

בתשעת החודשים שהסתיימו ביום			
הפרש	30 בספטמבר 2010	30 בספטמבר 2011	
290	468	758	רווח נקי מאוחד
	(107)	(379)	רווח מעליית ערך נדל"ן בניכוי מס
	(28)	82	הפסד (רווח) מניירות ערך סחירים בניכוי מס
	(2)	(43)	דיבידנד מנכסים זמינים למכירה
	(7)	(42)	ריבית ודיבידנד מניירות ערך בניכוי מס
(238)	(144)	(382)	סך הכל גורמי השינוי (במאוחד)
52	324	376	סך הרווח בניכוי גורמי השינוי

הרווח הנקי של החברה (במאוחד) ברבעון הינו 188 מיליוני ש"ח בהשוואה ל-251 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. ברבעון המקביל אשתקד ביצעה החברה שיערוך לרוב נכסיה בהתאם לשיעור עליית המדד וכללה רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן בסך של כ-152 מיליון ש"ח לעומת שיערוך בסך של כ-106 מיליון ש"ח ברבעון הנוכחי שנעשה רק לקניון קרית אתא ועכו עקב פתיחתם.

הרווח (הפסד) 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 בתקופת הדוח הסתכם לסך של כ-409 מיליון ש"ח, לעומת רווח נקי (הכולל זכויות שאינן מקנות שליטה) בסך כ-758 מיליון ש"ח באותה תקופה. ההפרש האמור נובע בעיקר משינוי בשווי הוגן של ההשקעה בבנק לאומי לישראל בסך כ-356 מיליון ש"ח בקיזוז רווח בגין הפרשי תרגום בשל פעילות חוץ בסך של כ-7 מיליון ₪.

סך ההפסד הכולל לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2011 הסתכם לסך של כ-25 מיליון ש"ח, לעומת רווח נקי (הכולל זכויות שאינן מקנות שליטה) בסך כ-188 מיליון ש"ח באותה תקופה. ההפרש האמור נובע בעיקר משינוי בשווי הוגן של ההשקעה בבנק לאומי לישראל בסך כ-235 מיליון ש"ח בקיזוז רווח בגין הפרשי תרגום בשל פעילות חוץ בסך של כ-22 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 המוחזקות גרנית המהווה מגזר פעילות.

1.11.1. מגזר מרכזים מסחריים וקניונים:

תמצית התוצאות העסקיות של המגזר:

לתקופה של שלושת החודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעת החודשים שהסתיימה ביום		לשנה שהסתיימה ביום	
30 בספטמבר 2011	30 בספטמבר 2010	30 בספטמבר 2011	30 בספטמבר 2010	31 בדצמבר 2010	
מליוני ש"ח					
210	199	598	564	759	הכנסות
6%					אחוז שינוי
169	158	488	457	618	NOI
7%					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 ומפתיחתם של קניון עזריאלי עכו וקניון עזריאלי קרית אתא ברבעון השלישי של שנת 2011.

להלן התפתחות NOI של המגזר (במליוני ש"ח)

לתקופה של שלושת החודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעת החודשים שהסתיימה ביום		
30 בספטמבר 2011	30 בספטמבר 2010	30 בספטמבר 2011	30 בספטמבר 2010	
163	158	456	436	בגין נכסים בבעלות החברה לתחילת התקופה'
-	-	26	21	בגין נכסים שנרכשו או שהקמתם הושלמה במהלך שנת 2010
6	-	6	-	בגין נכסים שנרכשו או שהקמתם הושלמה בתקופת הדוח
169	158	488	457	סה"כ

בתקופת הדוח, חל גידול בהיקף ה-NOI לעומת תקופה מקבילה אשתקד אשר נבע בעיקר מגידול בהכנסות מנכסים קיימים, מרכישת קניון עזריאלי חיפה בסוף ינואר 2010 ומפתיחתם של קניון עזריאלי עכו וקניון עזריאלי קרית אתא ברבעון השלישי של שנת 2011.

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- 2.75% (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).

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

יתרת נכסי מגזר מרכזים מסחריים וקניונים - הסתכמה ביום 30 בספטמבר, 2011 בסך של כ- 9.3 מיליארד ש"ח, לעומת כ- 8.5 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2010. עיקר השינוי נובע מעליית ערך הנכסים בעקבות עדכון שמאויות לנכסים בישראל שנערכו ליום 30 ביוני, 2011, עדכון שמאויות ליום 30 בספטמבר, 2011 עבור נכסים שנפתחו לציבור במהלך הרבעון השלישי 2011 (קניון עזריאלי קרית אתא וקניון עזריאלי עכו) 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- 377 מליון ש"ח לעומת רווח של כ- 109 מליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. הנכסים בישראל מוצגים לפי הערכות השווי שנערכו ע"י שמאי בלתי תלוי ליום 30.6.2011 למעט קניון עזריאלי עכו וקניון עזריאלי קרית-אתא שנפתחו במהלך הרבעון השלישי 2011 והערכת השווי בגינם עודכנה ליום 30.9.2011. עיקר הגידול בהערכת השווי בתקופת הדוח נבע מעליית שכר הדירה, שערך נכסים בהקמה ומביטול הרווח היזמי בגין קניון קרית אתא וקניון עכו שנפתחו במהלך הרבעון.

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

1.11.2. מגזר שטחים להשכרה למשרדים ואחרים:

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2010	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
	30 בספטמבר 2010	30 בספטמבר 2011	30 בספטמבר 2010	30 בספטמבר 2011	
מיליוני ₪					
332	250	311	84	109	הכנסות
		24%		30%	אחוז שינוי
264	200	236	66	81	NOI
		18%		23%	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 (במליוני ש"ח)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
30 בספטמבר 2010	30 בספטמבר 2011	30 בספטמבר 2010	30 בספטמבר 2011	
200	215	66	74	בגין נכסים בבעלות החברה לתחילת התקופה⁸
-	-	-	-	בגין נכסים שנרכשו או שהקמתם הושלמה במהלך שנת 2010
-	21	-	7	בגין נכסים שנרכשו או שהקמתם הושלמה בתקופת הדוח
200	236	66	81	סה"כ

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

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

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- 2.75% (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 בספטמבר, 2011 בסך של כ- 5.0 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- 86 מיליון ש"ח, לעומת רווח של כ- 24 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. עיקר הגידול נובע מעדכון שמאויות 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- 22 מיליון ש"ח, לעומת רווח של כ- 14 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	לתשעת החודשים שהסתיימו ביום		גידול (קטון)	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום		
		30 בספטמבר 2010	30 בספטמבר 2011		30 בספטמבר 2010	30 בספטמבר 2011	
	%	מליוני ש"ח		%	מליוני ש"ח		
5,252	19%	3,906	4,633	24%	1,302	1,612	הכנסות
211	22%	150	183	(20%)	60	48	רווח תפעולי
56	38%	42	58	7%	15	16	רווח נקי

תמצית התוצאות העסקיות של גרנית:

עיקר העלייה בהכנסות גרנית בתקופת הדוח וברבעון לעומת התקופות המקבילות אשתקד נבעה מ:

- (1) עלייה במכירות בסונוול 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-846 מיליוני ש"ח, לעומת כ-794 מיליוני ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. עלייה בשיעור של כ-6.5% בתקופת הדוח שהושפעה בעיקר מ:

- (1) בסונול עלה הרווח הגולמי בכ-12 מיליון ש"ח בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד.
- (2) בתחום מתחמי תדלוק ומסחר ירד הרווח הגולמי בעיקר בשל ההשפעות השליליות של הירידה בכמויות והירידה במרווחים. הירידה קוזה בשל רווחי מלאי ובשל הגידול ברווח מחנויות הנוחות ברשת Sogood.
- (3) בתחום שיווק ישיר היתה עליה ברווח בעיקר בשל עליה בכמויות הסולר שנמכרו ובשל רווחי מלאי. רווחי המלאי בסונול הסתכמו בכ-7.2 מיליון ש"ח לעומת כאפס רווחים אשתקד.
- (4) 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).
- (5) בסופרגו עלה הרווח הגולמי בתקופת הדוח בכ-16 מיליון ש"ח בהשוואה לאשתקד בעיקר בשל עלייה בכמויות הגפ"מ שנמכרו ובשל ירידה בהפחתת השקעות שבוצעו בעבר. העלייה קוזה בחלקה בירידה במרווחים.
- (6) בטמבור עלה הרווח הגולמי בכ-20 מיליון ש"ח בעיקר בשל העליה בכמויות צבע ומוצרים משלימים שנמכרו ובשל הפעילות החדשה בתחום הגבס.
- (7) בGES היתה עליה ברווח הגולמי של כ-7 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-670 מיליוני ש"ח בהשוואה לכ-666 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

מרווחי שיווק בנזין

כפי שהודיעה גרנית הכרמל ביום 31 באוגוסט, 2011 נתקבל בסונול תיקון לצו הפיקוח על מחירים מירביים בתחנות תדלוק לפיו הוקטן, החל מיום 1 בספטמבר 2011, מרווח השיווק לבנזין 95 אוקטן, בשירות עצמי ב-18.5 אגורות לליטר (כולל מע"מ) ובשירות מלא ב-11.5 אגורות (כולל מע"מ). סונול, כמו גם חברות שיווק הדלק האחרות, הגישה עתירה לבג"ץ כנגד החלטה זו. ביום 19 בספטמבר 2011, החליט בית המשפט להחזיר את נושא בדיקת מרווח השיווק לשימוע מחודש מול משרד התשתיות וועדת המחירים על בסיס מסד נתונים עדכני, קבע לוחות זמנים להשלמת ההליך והחליט כי עד להשלמתו של ההליך יישאר צו הפיקוח על המחירים בתוקפו.

סונול נקטה ונוקטת בצעדים למזעור השפעת הקטנת מרווח השיווק, כאשר בשלב זה השפעת הקטנת המרווח אינה ניתנת לאמידה.

חתימה על הסכם עם תה"ל לרכישת אחזקותיה בדרך הים

ביום 4 באוקטובר, 2011 דיווחה גרנית הכרמל כי נחתם הסכם בין חברה בבעלותה המלאה ("GES") לבין תה"ל מהנדסים ויועצים בע"מ ("תה"ל"), לפיו תרכוש GES מתהל את מניותיה בדרך הים התפלה (אחזקות) בע"מ ("דרך הים"), בתמורה לסך של כ- 62,375 אלפי ₪, כך שלאחר השלמת העסקה תחזיק GES בכל הזכויות בדרך הים ובתאגידים המוחזקים על ידה. השלמת העסקה מותנית בתנאים מתלים שונים. לפרטים נוספים ראה דיווחה המידי של החברה מיום 4 באוקטובר, 2011 (אסמכתא: 2011-01-291333) הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

הערה בעניין מידע צופה פני עתיד

כוונות החברה הנזכרות במבוא לדוח הדירקטוריון, הדגשים העיקריים לדוח ובסעיפים 1.1 עד 1.5 לדוח הדירקטוריון, בין היתר, בקשר עם ניצול הזדמנויות עסקיות והרחבת הפעילות, נזילות, מקורות מימון, קצב התקדמות הפרויקטים בהקמה ובאשר לאפשרות המרת החוב לזמן קצר בחוב לזמן ארוך, הינן מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על תוכניות החברה למועד הדוח, הערכות החברה ביחס להתפתחויות בשווקים, רמות האינפלציה ותזרימי המזומנים הצפויים ועל התנאים והאפשרויות לגיוס אשראי במועד הדוח. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שהעריכה החברה. הגורמים העיקריים העשויים להשפיע על כך הינם: שינויים בשוק ההון אשר ישפיעו על התנאים והאפשרויות לגיוס אשראי, שינויים בתוכניות החברה, לרבות שימוש ביתרות נזילות שיהיו קיימות לצורך ניצול הזדמנויות עסקיות, שינויים בכדאיות ההחזקה באפיקי השקעה שונים או כדאיות השימוש באפיקי מימון שונים והיקלעותה של החברה או מי מהקבוצה לקשיי מימון או קשיים אחרים, באופן המשפיע על תזרים המזומנים של החברה.

2. דיווח איכותי בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

2.1. כללי

ברבעון שהסתיים ביום 30 בספטמבר, 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 בספטמבר, 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

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

מר אפרים הלוי, דירקטור חיצוני, בעל כשירות מקצועית ובעל יכולת לקרוא ולהבין דוחות כספיים, המשמש, בין היתר, כראש מרכז שאשא למחקרים אסטרטגיים באוניברסיטה העברית ובעל תואר ראשון במשפטים.

עובר למינויים מסרו ארבעת 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

הועדה התכנסה ביום 20 בנובמבר, 2011 לשם בחינת הדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר, 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 הועברו לחברי הועדה מספר ימים לפני המועד שנקבע לשיבת הועדה.

בישיבת ועדת הכספים מיום 20 בנובמבר, 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 כחשב החברה ועוזר המנכ"ל. במהלך הישיבה מנכ"ל החברה וסמנכ"ל הכספים סקרו את הדוחות וסוגיות נוספות וענו על שאלות חברי הועדה במידת הצורך.

במהלך הישיבה דנה הועדה, בין היתר, בתוצאות הכספיות, 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.

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

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 בספטמבר, 2011. המלצות ועדת הכספים ביושבה כוועדה לבחינת הדוחות הכספיים, הועברו לחברי הדירקטוריון ביום 21 בנובמבר 2011, בהתאם לפרק הזמן שנקבע כ"סביר" על ידי הדירקטוריון (כ-2 ימי עסקים), לקראת ישיבת הדירקטוריון שהתקיימה ביום 23 בנובמבר, 2011.

ביום 23 בנובמבר, 2011, אישר דירקטוריון החברה, אשר הוא האורגן המופקד על בקרת העל בחברה, את הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר, 2011. לפרטים בדבר חברי הדירקטוריון ראה תקנה 26 לפרק ד' בדוח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר, 2010. טיוטות מתקדמות של הדוחות הכספיים, הביאורים להם, דוח הדירקטוריון ונספחיו, וכל דוח ומצגת נלווית להם נשלחות לחברי הדירקטוריון מספר ימים לפני המועד שנקבע לישיבת הדירקטוריון.

בישיבת הדירקטוריון מיום 23 בנובמבר, 2011, נכחו גם המוזמנים לישיבת ועדת הכספים, כמפורט לעיל. חברי הדירקטוריון שנכחו בישיבה האמורה הינם: מר דוד עזריאלי, יו"ר הדירקטוריון, הגב' דנה עזריאלי, סגנית פעילה ליו"ר הדירקטוריון, מר מנחם עינן, משנה פעיל ליו"ר הדירקטוריון, הגב' שרון עזריאלי, דירקטורית (באמצעות שיחת ועידה), הגב' נעמי עזריאלי, דירקטורית, מר יוסף צ'חנובר, דירקטור בלתי תלוי, 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 018351-01-2011.

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 בספטמבר 2011, המהווה חלק ג' לדוח זה.

3.2.3. ביום 25 במאי, 2011 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, את סיווגו של מר יוסף צ'חנובר, כדירקטור בלתי תלוי וכן עדכון לתגמול, בהתאם להוראות סעיף 1א(2) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס – 2000 (להלן: "תקנות ההקלות"), 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 מיידי שפרסמה החברה ביום 26 במאי, 2011, מס' אסמכתא: 11-01-162051, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

3.3. אסיפה כללית שנתית ומיוחדת

1. ביום 15 באוגוסט, 2011 אישרה האסיפה הכללית של החברה, במסגרת אסיפה שנתית ומיוחדת, אתמינויים מחדש של הדירקטורים המכהנים בחברה שאינם דירקטורים חיצוניים.
 2. מינויו מחדש של רואה החשבון המבקר של החברה.
 3. תיקון תקנון החברה במטרה להתאימו להוראות תיקון 16 לחוק החברות, התשנ"ט-1999 וחוק יעול 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 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 בדבר האסיפה הכללית, לנוסח התקנון המתוקן ולנוסח כתבי השיפוי המתוקנים, ראה דיווח מיידי של החברה מיום 7 באוגוסט, 2011 (מס' אסמכתא: 2011-01-233409) וכן דיווח מיידי של החברה בדבר תוצאות האסיפה מיום 15 באוגוסט, 2011 (מס' אסמכתא: 2011-01-241173).

3.4. תוכנית אכיפה פנימית בחברה

למועד פרסום הדוח, החלה החברה בהליך אימוץ תוכנית אכיפה פנימית בחברה והנהלת החברה מגבשת בימים אלו, בשיתוף יועציה המשפטיים של החברה, מתווה לתוכנית, המתאים למבנה הייחודי של הקבוצה ולתחומי פעילותה. החברה מצויה בשלבים מתקדמים של סקירת תהליכי העבודה והנהלים הקיימים כיום בחברה, עדכונם ושילובם במסגרת המתווה המוצע וזיהוי הגורמים המעורבים בתהליכי העבודה וכן קביעת לוח זמנים ליישום אבני הדרך הנדרשים להשלמת תהליך אימוץ התוכנית.

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 ("תקנות הדוחות")

לאירועים והתפתחויות בתקופת הדוח ועדכונים לפרק תיאור עסקי התאגיד ליום 31 בדצמבר, 2010 ראו פרק ב' לדוח וביאור 5 לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר, 2011.

4.2. דוח בדבר מצבת ההתחייבויות של הקבוצה

דוח בדבר מצבת ההתחייבויות של הקבוצה, בהתאם לתקנות 38 ו- 9ד לתקנות הדוחות מצורף בטופס דיווח נפרד במקביל לפרסומו של דוח זה.

4.3. תביעות משפטיות

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

4.4. אומדנים חשבונאיים קריטיים

ברבעון שהסתיים ביום 30 בספטמבר, 2011 לא חלו שינויים לעומת המתואר בדוח הדירקטוריון לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2010.

4.5. 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 השווי המעודכנת ביותר הינה ליום 30 ביוני 2011 וצורפה לדוח הרבעוני ליום 30 ביוני 2011.

נכון ליום 30 בספטמבר 2011, שווי נכסי החברה ששוויים ההוגן נקבע באמצעות הערכת שווי מהותית מאוד (שנערכה ליום 30 ביוני, 2011) 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- 14.4 מיליארד ש"ח (כ- 28% מסך נכסי נדל"ן להשקעה של החברה).

4.6. אירועים לאחר תאריך הדוחות הכספיים

ביום 30 באוקטובר 2011 קיבלה ממשלת ישראל החלטה בדבר אימוץ עיקרי ההמלצות המופיעות בפרק המסים של דוח הוועדה לשינוי כלכלי חברתי (הידועה בכינויה - "ועדת טרכטנברג") אשר הוגש לממשלה ביום 26 בספטמבר 2011 ("החלטת הממשלה"). במסגרת זאת החליטה הממשלה, בין היתר, כי שיעור מס החברות החל על תאגידים, יעמוד, החל משנת 2012, על שיעור קבוע של 25%, במקום שיעור מס חברות של 23% בשנת 2012, המופחת בהדרגה עד לשיעור של 18% בשנת 2016 בהתאם לחקיקה הקיימת כיום. המשך מתווה ההפחתה של שיעור מס חברות יישקל מחדש לא יאוחר משנת 2014, בשים לב לתנאים הכלכליים והפיסקאליים של המשק הישראלי, ולמצב השווקים הגלובאליים באותה תקופה. יחד עם זאת, למועד הדוח, טרם הבשיל תזכיר החוק שפורסם בעקבות החלטת הממשלה כאמור לעיל, לכדי חקיקה מחייבת ולכן למועד הדוח, להחלטת הממשלה אין כל השפעה על מדידת נכסי מיסים נדחים והתחייבויות מיסים נדחים בדוחות הכספיים המאוחדים ביניים ליום 30 בספטמבר 2011.

לו החלטת הממשלה היתה מקבלת תוקף חוקי עד ליום 30 בספטמבר 2011 במסגרת חקיקה בסמכות, בדוחות הכספיים המאוחדים ביניים ליום 30 בספטמבר 2011 היה נרשם גידול חד פעמי בהתחייבויות המסים הנדחים נטו (באומדן ראשוני - בסך כולל של כ-583 מיליון ₪) בגין הוצאה חד פעמית חריגה (במאוחד) בשל העליה בשיעור מס חברות (והכל ביחס להיקף נכסי החברה למועד הדוח, שגדל משמעותית לעומת רבעון שלישי 2009 בו נרשמה הכנסה חד פעמית בשל הפחתת שיעור המס האמור). סך של כ-572 מיליון ש"ח מתוך התחייבויות המיסים הנדחים נטו כאמור היה נזקף כהוצאה לדוח רווח והפסד; וסך של כ-11 מיליון ש"ח היה נזקף כהפסד לרווח כולל אחר. לאירועים נוספים ראו באור 7 לדוחות הכספיים.

4.7. נתונים כספיים המיוחסים לחברה כחברה אם

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

4.8. 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 בספטמבר 2011.

שלמה שרף, מנכ"ל

דוד עזריאלי,
יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 23 בנובמבר 2011

נספח א'

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

קבוצת עזריאלי בע"מ

**מידע כספי ביניים נפרד
ליום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 2011

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

ע מ ו ד

א	דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר
	מידע כספי ביניים נפרד (בלתי מבוקר):
ב	נתונים על המצב הכספי
ג	נתונים על הרווח הכולל
ד	נתונים על תזרימי המזומנים
ה	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 בספטמבר 2011 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר סך ההשקעות בהן הסתכם לסך של כ- 468 מיליון ש"ח ליום 30 בספטמבר 2011 ואשר הרווח מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של כ- 29 מיליון ש"ח וכ- 8 מיליון ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותן חברות מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

בריטמן אלמגור זור ושות'
רואי חשבון

תל-אביב, 23 בנובמבר 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 בספטמבר	
2010	2010	2011
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	
83,105	95,940	63,330
2,234,857	2,226,315	1,268,802
6,500	4,626	5,824
11,570	25,068	20,961
<u>2,336,032</u>	<u>2,351,949</u>	<u>1,358,917</u>
1,789,993	1,656,992	1,348,488
17,408	21,390	17,991
5,333,219	4,972,800	6,105,326
3,876,883	3,484,815	4,401,803
1,209,180	1,207,523	1,513,307
4,127	3,617	4,967
8,786	8,972	8,227
<u>12,239,596</u>	<u>11,356,109</u>	<u>13,400,109</u>
<u>14,575,628</u>	<u>13,708,058</u>	<u>14,759,026</u>

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	644,044	787,272
6,519	2,928	14,210
38,493	54,542	37,802
15,069	4,851	7,264
<u>607,954</u>	<u>706,365</u>	<u>846,548</u>
1,414,533	1,428,967	1,336,462
677,355	672,900	652,569
18,401	18,487	18,591
744,464	657,264	655,986
11,980	9,324	15,598
<u>2,866,733</u>	<u>2,786,942</u>	<u>2,679,206</u>
18,223	18,223	18,223
(*) 2,477,664	2,477,630	2,477,664
(*) 564,394	457,125	211,953
8,040,660	7,261,773	8,525,432
<u>11,100,941</u>	<u>10,214,751</u>	<u>11,233,272</u>
<u>14,575,628</u>	<u>13,708,058</u>	<u>14,759,026</u>

הון

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

סה"כ התחייבויות והון

(*) סווג מחדש.

23 בנובמבר, 2011

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד

יובל ברונושטיין
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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2010	2011	2010	2011	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
403,920	104,170	106,282	300,129	315,951	הכנסות
429,078	82,676	1,875	73,989	145,634	מדמי שכירות ניהול ואחזקה
144,728	68,185	26,305	103,287	85,379	רווח נטו, מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
25,970	-	-	2,000	43,178	ונדל"ן להשקעה בהקמה
1,003,696	255,031	134,462	479,405	590,142	הכנסות מימון
					אחרות
					סה"כ הכנסות
8,493	(*)2,395	2,171	6,279	6,508	עלויות והוצאות
956	358	112	599	663	עלות ההכנסות מדמי שכירות, ניהול ואחזקה
57,662	(*)14,351	6,002	38,421	39,697	מכירה ושיווק
180,138	57,773	76,721	137,978	203,732	הנהלה וכלליות
247,249	74,877	85,006	183,277	250,600	הוצאות מימון
					סה"כ עלויות והוצאות
756,447	180,154	49,456	296,128	339,542	רווח לפני חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
611,295	99,691	135,983	213,369	430,749	חלק ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס
1,367,742	279,845	185,439	509,497	770,291	רווח לפני מסים על ההכנסה
(143,562)	(36,728)	(5,975)	(63,335)	(45,519)	הוצאות מסים על ההכנסה
1,224,180	243,117	179,464	446,162	724,772	רווח נקי לתקופה
83,071	176,912	(235,085)	(27,363)	(356,227)	רווח (הפסד) כולל אחר, נטו ממס:
135	-	-	-	-	שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים זמינים למכירה, נטו ממס
(1,139)	(2,758)	6,064	(479)	1,801	רווח אקטוארי בגין תכנית הטבה מוגדרת, נטו ממס
(13,178)	(490)	13,388	(11,779)	4,233	הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ
68,889	173,664	(215,633)	(39,621)	(350,193)	חלק ברווח (הפסד) הכולל האחר של חברות מוחזקות, נטו ממס
					רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה, נטו ממס
1,293,069	416,781	(36,169)	406,541	374,579	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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2010	2011	2010	2011
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
1,224,180	243,117	179,464	446,162	724,772
448	116	187	292	522
-	-	25	-	(7)
(429,078)	(82,676)	(1,875)	(73,989)	(145,634)
41,478	25,317	9,140	64,741	(33,347)
25,970	-	-	-	43,145
26,763	6,635	11,273	9,005	57,168
(611,295)	(99,691)	(135,983)	(213,369)	(430,749)
143,562	36,728	5,975	63,335	45,519
34,711	(6,318)	(7,770)	40,693	(52,305)
(2,234,678)	(1,308,002)	12,005	(2,226,136)	966,055
7,063	(3,731)	6,896	3,329	(7,742)
(18,722)	(17,333)	3,749	(16,879)	621
6,350	-	(2,374)	-	1,423
5,454	1,209	(16)	1,612	757
1,740	4,125	154	5,269	1,676
(1,776,054)	(1,200,504)	80,850	(1,895,935)	1,171,874
-	-	206	-	460
(345,809)	(5,097)	(37,835)	(328,725)	(616,156)
(2,153)	(606)	(634)	(1,471)	(1,815)
-	-	(3,226)	-	(67,453)
-	-	-	-	(9,033)
-	-	5,394	-	8,921
(1,853)	-	(595)	(1,853)	(1,306)
396	(109)	2,124	45	(1,340)
-	-	-	211	-
208,834	43,180	(46,741)	178,023	(247,275)
-	-	83,520	-	-
(140,585)	37,368	2,213	(153,770)	(934,997)
2,480,697	(3,306)	-	2,480,733	-
-	-	-	-	(240,000)
(41,054)	-	-	(41,054)	(42,764)
225,000	-	-	225,000	-
(524,055)	(26,596)	(29,363)	(403,041)	(111,895)
(47,801)	(2,000)	(31,132)	(45,201)	232,132
1,067	(408)	(41)	1,350	(256)
(121,404)	(34,080)	(32,302)	(95,929)	(93,408)
1,972,450	(66,390)	(92,838)	2,121,858	(256,191)
55,811	(1,229,526)	(9,775)	72,153	(19,314)
31,727	1,328,349	73,620	31,727	83,105
(4,433)	(2,883)	(515)	(7,940)	(461)
83,105	95,940	63,330	95,940	63,330

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

רווח נקי לתקופה
פחת והפחותות
הפסד (רווח) הון ממימוש רכוש קבוע
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 וחיובים 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

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 בספטמבר 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 בנגזריה
ליום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 2011:

שכום אלפים	מטבע	מועד פקיעה / פירעון / מימוש	שווי נאות (אלפי ש"ח)
590,000	ש"ח	אוקטובר 2011 - ספטמבר 2012	(1,955)

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 בספטמבר 2011:

שכום אלפים	מטבע לקבל	מטבע לשלם	מועד פקיעה / פירעון / מימוש	שווי נאות (אלפי ש"ח)
136,650	דולר	ש"ח	אוקטובר - נובמבר 2011	7,155

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 - עדכון
ליום 30 בספטמבר 2011**

נספח ג' - מבחני רגישות

רגישות לשער חליפין שקל/דולר קנדי ליום 30 בספטמבר 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	(277)	(139)	2,773	139	277	מזומנים ושווי מזומנים
שווי שוק	(5,568)	(2,784)	55,684	2,784	5,568	נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר
	<u>(5,845)</u>	<u>(2,923)</u>	<u>58,457</u>	<u>2,923</u>	<u>5,845</u>	סה"כ

רגישות לשינויים בשווי ניירות ערך ליום 30 בספטמבר 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	(24,318)	(12,159)	243,177	12,159	24,318	מניות
שווי שוק	(49,687)	(24,844)	496,874	24,844	49,687	אגרות חוב ממשלתיות
שווי שוק	(52,490)	(26,245)	524,897	26,245	52,490	אגרות חוב קונצרניות
שווי שוק	(10)	(5)	103	5	10	אגרות חוב להמרה
שווי שוק	(5,952)	(2,976)	59,522	2,976	5,952	תעודות השתתפות בקרן נאמנות
שווי שוק	(873)	(436)	8,725	436	873	אחרים
	<u>(133,330)</u>	<u>(66,665)</u>	<u>1,333,298</u>	<u>66,665</u>	<u>133,330</u>	סה"כ

נספח ג' - מבחני רגישות

רגישות לשערי ניירות ערך צמודי מדד ליום 30 בספטמבר 2011

דרך קביעת השווי	הפסד מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן של נכס	רווח מהשינויים בגורם השוק		שיעור השינוי
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	ירידה של 2%	ירידה של 1%		עליה של 1%	עליה של 2%	
שווי שוק	(10,018)	(5,009)	500,894	5,009	10,018	אגרות חוב צמודות מדד
שווי שוק	(2)	(1)	103	1	2	אגרות חוב להמרה צמודות מדד
	<u>(10,020)</u>	<u>(5,010)</u>	<u>500,997</u>	<u>5,010</u>	<u>10,020</u>	סה"כ

רגישות לשערי ניירות ערך נומינליים ליום 30 בספטמבר 2011

דרך קביעת השווי	הפסד מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן של נכס	רווח מהשינויים בגורם השוק		שיעור השינוי
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	ירידה של 2%	ירידה של 1%		עליה של 1%	עליה של 2%	
שווי שוק	(8,882)	(4,441)	444,067	4,441	8,882	אגרות חוב
שווי שוק	(4,800)	(2,400)	240,017	2,400	4,800	מניות
שווי שוק	(744)	(372)	37,171	372	744	קרנות נאמנות
שווי שוק	(238)	(119)	11,876	119	238	אחרים
	<u>(14,664)</u>	<u>(7,332)</u>	<u>733,131</u>	<u>7,332</u>	<u>14,664</u>	סה"כ

נספח ג' - מבחני רגישות

רגישות לשינויים בריביות שיעורי ההיוון של נדל"ן להשקעה ליום 30 בספטמבר 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	2,130,617	638,816	302,597	5,714,350	(273,778)	(522,668)	(1,223,647)	7%-7.5%
היוון תזרימים	1,109,439	318,053	139,123	3,224,055	(178,507)	(320,866)	(692,110)	7.51%-8%
היוון תזרימים	1,156,171	392,199	181,284	3,563,497	(180,285)	(336,418)	(716,182)	8.01%-8.5%
היוון תזרימים	249,437	93,034	44,069	827,294	(39,872)	(76,119)	(156,288)	8.51%-9%
היוון תזרימים	2,683	1,292	639	37,113	(606)	(1,190)	(2,362)	10%
	<u>4,648,347</u>	<u>1,443,394</u>	<u>667,712</u>	<u>13,366,309</u>	<u>(673,048)</u>	<u>(1,257,261)</u>	<u>(2,790,589)</u>	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

נספח ד'

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

נספח ד'

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

ליום 30 בספטמבר 2011						
פריטים אחרים		מטבע זר		מטבע ישראלי		
סה"כ	אחרים	אחר (*)	דולר	צמוד מדד	לא צמוד	
נכסים שוטפים						
138,781	-	3,240	17,246	-	118,295	מזומנים ושווי מזומנים
1,333,298	-	88,560	10,610	500,997	733,131	נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר
70,799	-	-	-	-	70,799	פקדונות והשקעות לזמן קצר
1,810,002	-	5,849	75,661	3,073	1,725,419	לקוחות
139,240	49,877	1,324	37,136	21,901	29,002	חייבים ויתרות חובה
33,279	-	1,605	5,538	940	25,196	חייבים בגין עבודות בביצוע
441,492	441,492	-	-	-	-	מלאי
20,706	20,706	-	-	-	-	נכסי מסים שוטפים
3,987,597	512,075	100,578	146,191	526,911	2,701,842	סה"כ נכסים שוטפים
נכסים לא שוטפים						
13,698	13,698	-	-	-	-	השקעות בחברות כלולות
35,687	-	-	-	23,709	11,978	הלוואות לחברות כלולות
129,804	35,384	-	4,751	58,443	31,226	השקעות, הלוואות ויתרות חובה
50,733	-	-	-	22,023	28,710	השקעות מוגבלות
1,385,596	-	8,448	-	-	1,377,148	נכסים פיננסיים זמינים למכירה
17,991	-	-	16,692	-	1,299	נכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן
526,326	-	-	-	467,795	58,531	דרך רווח והפסד
129,048	-	-	129,048	-	-	חייבים לזמן ארוך בגין הסדר זכיון
						מינהל הדלק
						נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה
14,358,246	14,358,246	-	-	-	-	בהקמה
1,399,272	1,399,272	-	-	-	-	רכוש קבוע
545,731	545,731	-	-	-	-	נכסים בלתי מוחשיים
						דמי חכירה ששולמו מראש
37,367	37,367	-	-	-	-	והוצאות נדחות
49,325	49,325	-	-	-	-	נכסי מסים נדחים
18,678,824	16,439,023	8,448	150,491	571,970	1,508,892	סה"כ נכסים לא שוטפים
22,666,421	16,951,098	109,026	296,682	1,098,881	4,210,734	סה"כ נכסים

(*) בעיקר דולר קנדי ואירו

נספח ד'

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

(המשך)

ליום 30 בספטמבר 2011					
פריטים אחרים		מטבע זר		מטבע ישראלי	
סה"כ	אחרים	אחר (*)	דולר	צמוד מדד	לא צמוד
התחייבויות שוטפות					
2,356,680	-	23,961	108,003	460,913	1,763,803
784,115	-	37,290	408,811	13,861	324,153
371,314	224,005	587	26,848	27,052	92,822
105,925	-	-	-	105,925	-
31,086	31,086	-	-	-	-
30,393	30,393	-	-	-	-
3,679,513	285,484	61,838	543,662	607,751	2,180,778
סה"כ התחייבויות שוטפות					
התחייבויות לא שוטפות					
3,860,112	-	-	658,883	2,709,399	491,830
1,730,496	-	-	-	1,730,496	-
55,286	55,286	-	-	-	-
101,721	199	-	40,951	49,609	10,962
1,536,597	1,536,597	-	-	-	-
7,284,212	1,592,082	-	699,834	4,489,504	502,792
10,963,725	1,877,566	61,838	1,243,496	5,097,255	2,683,570
סה"כ התחייבויות לא שוטפות					
סה"כ החשיפה בדוח על המצב					
11,702,696	15,073,532	47,188	(946,814)	(3,998,374)	1,527,164
הכספי					

(*) בעיקר אירו ולירה שטרלינג.

נספח ה'

**דוחות כספיים (סולו מורחב)
ליום 30 בספטמבר 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 בספטמבר	
2010	2010	2011
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

נכסים

נכסים שוטפים

115,929	116,209	92,672	מזומנים ושווי מזומנים
2,234,857	2,226,315	1,268,802	נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר
29,348	24,177	31,216	לקוחות
19,710	25,092	50,771	חייבים ויתרות חובה
6,471	5,697	5,852	נכסי מסים שוטפים
2,406,315	2,397,490	1,449,313	סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

768,370	769,829	779,054	השקעות בחברות מוחזקות
26,973	27,275	30,041	השקעות ויתרות חובה לזמן ארוך
1,789,993	1,656,992	1,348,488	נכסים פיננסיים זמינים למכירה
17,408	21,390	17,991	נכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד
12,137,437	11,340,143	14,285,987	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
42,558	41,946	44,029	רכוש קבוע
1,672	776	1,676	נכסי מסים נדחים
14,784,411	13,858,351	16,507,266	סה"כ נכסים לא שוטפים
17,190,726	16,255,841	17,956,579	סה"כ נכסים

נספח ה'

דוחות כספיים סולו מורחב

מאזן: המשך

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

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

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

813,029	911,523	956,636
42,794	35,771	80,368
64,203	67,410	68,027
26,350	9,985	22,123
946,376	1,024,599	1,127,154

סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

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

2,472,274	2,504,625	2,944,358
1,136,463	1,140,221	1,088,665
34,819	34,751	38,306
15,668	11,236	19,513
1,450,909	1,295,680	1,448,329
5,110,133	4,986,513	5,539,171

סה"כ התחייבויות לא שוטפות

הון

הון מניות רגילות
פרמיה על מניות
קרנות הון
עודפים

18,223	18,223	18,223
2,518,015	2,517,981	2,518,015
524,043	416,774	171,602
8,040,660	7,261,773	8,525,432
11,100,941	10,214,751	11,233,272
33,276	29,978	56,982

סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה האם

זכויות שאינן מקנות שליטה

11,134,217	10,244,729	11,290,254
17,190,726	16,255,841	17,956,579

סה"כ הון

סה"כ התחייבויות והון

נספח ה'

דוחות כספיים סולו מורחב

דוח רווח והפסד:

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
2010	2010	2011	2010	2011
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,094,466	283,868	320,315	815,775	912,640
891,777	153,078	106,761	133,547	463,088
65,369	39,561	2,109	43,082	2,373
43,678	12,686	13,702	31,986	48,719
26,584	584	-	2,584	43,152
2,121,874	489,777	442,887	1,026,974	1,469,972
209,141	58,913	69,467	156,321	185,638
2,158	619	379	1,367	1,557
69,138	15,691	12,740	47,796	48,497
316,592	103,172	112,432	239,396	330,170
211	-	31	208	31
597,240	178,395	195,049	445,088	565,893
1,524,634	311,382	247,838	581,886	904,079
(269,530)	(59,895)	(59,478)	(114,273)	(146,422)
1,255,104	251,487	188,360	467,613	757,657

הכנסות

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

סה"כ הכנסות

עלויות והוצאות

עלות ההכנסות מדמי שכירות, ניהול ואחזקה
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



פרק ב'

עדכון תיאור עסקי התאגיד

ליום 30 בספטמבר 2011



קבוצת עזריאלי

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 תשע"א ושלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2011 וכן עד למועד פרסום הדוח, על פי סדר הסעיפים בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי. יצוין, כי למונחים בפרק זה תהא המשמעות הנודעת להם בדוח התקופתי, אלא אם צויין במפורש אחרת. בפרק זה: "מועד פרסום הדוח" – 23 בנובמבר, 2011; "מועד הדוח על המצב הכספי" ו-"מועד הדוח" – 30 בספטמבר, 2011.

1. התפתחויות עיקריות שחלו במבנה הקבוצה ועסקיה עד למועד פרסום הדוח

עדכון לסעיף 1.3.1 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

(א) התקשרות בשני הסכמים מותלים לרכישת מלוא הזכויות בקניון עיר ימים, נתניה – נכס בהקמה.

ביום 15 באוגוסט, 2011 התקשרה החברה בהסכם מכר מותלה לרכישת מחצית הזכויות בקניון "עיר ימים" בנתניה ("הקניון") משיכון ופיתוח לישראל בע"מ בתמורה לסך של כ- 350 מיליון ₪ (בתוספת מע"מ). ביום 11 בספטמבר, 2011 התקשרה החברה בהסכם מכר מותלה לרכישת המחצית הנוספת של הזכויות בקניון משיכון ובינוי נדל"ן (השקעות בע"מ) בתמורה לסך של כ- 370 מיליון ₪ (בתוספת מע"מ). לפרטים בדבר התקשרות החברה בהסכמים הנ"ל, ראה סעיף 1.1.1 לפרק א' לדוח זה וכן דיווחי החברה מהימים 21 ביולי, 2011 (אסמכתא 2011-01-218727), 16 באוגוסט, 2011 (אסמכתא 2011-01-242088), 24 באוגוסט, 2011 (אסמכתא: 2011-01-251010) ו- 11 בספטמבר, 2011 (אסמכתא: 2011-01-270261), הנכללים במסגרת דוח זה על דרך ההפניה.

(ב) פתיחתם לציבור של שני קניונים חדשים בקריית אתא ובעכו

במהלך הרבעון פתחה הקבוצה לציבור את שני הקניונים הבאים: "קניון עזריאלי עכו" בשטח כולל לשיווק של כ- 12,640 מ"ר ו- "קניון עזריאלי קריית אתא", בשטח כולל לשיווק של כ- 9,180 מ"ר. למועד פרסום הדוח, עומד שיעור התפוסה בקניון עזריאלי עכו על כ- 98% ובקניון עזריאלי קריית אתא על כ- 90%.

(ג) רכישת מגדלי משרדים ביוסטון, טקסס, ארה"ב²

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,

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

² המהווה גם עדכון לסעיף 9.2.10 לפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר 2010, שהוצג באותו מועד כאירועים לאחר הדוח על המצב הכספי.

בשטח כולל של כ-99,000 מ"ר (SQF 1,065,789) (ללא זכויות בניה נוספות), הממוקמים באזור גלרייה, שביוסטון, טקסס, ארה"ב, בתמורה לסך כולל של 176 מיליון דולר ארה"ב. לפרטים נוספים אודות הנכס, ההסכם לרכישתו, מימון הרכישה והתקשרות החברה בהסכם לניהול הנכסים הנרכשים, ראו סעיף 1.1.1 לפרק א' לדוח זה וכן 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 בספטמבר, 2011.

2. 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 מיידי של החברה מיום 23 ביוני 2011 (מס' אסמכתא: 2011-01-192156), הנכלל במסגרת דוח זה על דרך ההפניה.

3. 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). לפרטים נוספים ראה סעיף 1.5 לפרק א' של דוח הדירקטוריון.

4. נכסים בהקמה

מרכז עזריאלי דרום הקריה, תל אביב

ביום 30 במאי 2011 זכתה החברה במכרז מטעם מנהל מקרקעי ישראל ורכשה את מלוא זכויות החכירה בשטח של כ-9.4 דונם בדרום הקריה בתל אביב בסמוך לפרוייקט שרונה. לפרטים בדבר זכייתה של החברה במכרז לרכישת זכויות החכירה במגרש בדרום הקריה בתל אביב, המיועד לבניית פרויקט משרדים ומסחר, ראה סעיף 1.1.1 לפרק א' לדוח זה וכן 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.

נכסים בקריית אתא ובעכו

לפרטים בדבר פתיחת הקניונים בקריית אתא ובעכו לציבור וכן בדבר התקדמות פיתוח המבנה הנוסף בקריית אתא 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

בחדש אפריל 2011 הוגשה עתירה מנהלית כנגד הועדה המחוזית, קניית השלום ואחרים בגין אישור התוכנית בתנאים כאמור בדוח התקופתי לשנת 2010. העתירה הוגשה על ידי חברת מועצת העיר נס ציונה, סוחרים מהעיר ראשון לציון ואחרים. עיקר העתירה חוזר על הטענות שהועלו במסגרת ההתנגדויות שהוגשו לתוכנית בועדה המחוזית, ואשר ברובן נדחו על ידה. דיון מקדמי בעתירה התקיים בחודש אוקטובר 2011 ונקבע דיון נוסף לחודש ינואר, 2012. להערכת החברה, אין בעתירה בכדי לעכב את לוחות הזמנים של תכנון וביצוע הפרויקט. למועד פרסום 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, בפרק א' של דוח זה.

5. קניון עזריאלי רמלה**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 פרסום הדוח קיבלה החברה היתר לגידור המגרש והריסת מבנים בתחומו והחלה בעבודות הפיתוח. בנוסף החלה רשות העתיקות בביצוע בדיקותיה. לפרטים נוספים, ראו סעיף 1.1.1 לפרק א' לדוח זה ובאור 5 לדוח הכספי ליום 30 ביוני, 2011 וכן ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 2 בינואר 2011, מספר אסמכתא: 2011-01-000081 ומיום 26 במאי, 2011, הנכללים במסגרת דוח זה על דרך ההפניה.

6. התפתחויות הנוגעות למרכז עזריאלי תל אביב**עדכון לסעיף 9.2 לפרק תיאור עסקי התאגיד:**מגדלי עזריאלי תל אביב

(נתונים לפי 100% *)	לרבעון שהסתיים ביום 30.9.11	לרבעון שהסתיים ביום 30.6.11	לרבעון שהסתיים ביום 31.3.11	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2010
שווי הנכס (באלפי ₪)	2,359,125	2,358,172	2,290,043	2,287,214
NOI בתקופה (באלפי ש"ח)	47,177	46,381	45,220	176,896
רווחי שערך בתקופה (אלפי ₪)	-	62,894	-	98,205
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)	99.5%	99.5%	99%	99%
שיעור תשואה (%)	8.0%	7.9%	7.9%	7.7%
דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש (₪) (**)	90	90	90	90
דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש בחוזים שנחתמו בתקופה (בש"ח)	104	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 השלישי של 2011 ולשנת 2010 על כ- 86 ₪ למ"ר.

הערכת השווי לנכס זה ופרטים אודות הערכת השווי פורסמו בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 ביוני, 2011.

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

לדיווחים כלליים של החברה בדבר דיווחים שפרסמה חברת גרנית בתקופת הדוח, הנכללים במסגרת דוח זה על דרך הפניה, לאחר פרסום הדוח התקופתי של החברה, ראה דיווחי החברה הבאים:

תאריך הדיווח	מספר אסמכתא	תאריך הדיווח	מספר אסמכתא
13.4.2011	2011-01-120159	2.8.2011	2011-01-228762
13.4.2011	2011-01-121242	24.8.2011	2011-01-250980
8.5.2011	2011-01-142434	1.9.2011	2011-01-262134
11.5.2011	2011-01-144306	6.9.2011	2011-01-266211
15.6.2011	2011-01-184509	20.9.2011	2011-01-279513
16.6.2011	2011-01-185676	4.10.2011	2011-01-291333
30.6.2011	2011-01-198078	23.10.2011	2011-01-304296
17.7.2011	2011-01-214812	1.11.2011	2011-01-313557

לפרטים בדבר הקטנת מרווח השיווק הבנוין בקשר עם סוגול ישראל בע"מ (כמפורט בדיווחים המידיים של החברה מיום 2 באוגוסט, 2011 ו- 1 בספטמבר, 2011 (מס' אסמכתא 2011-01-262134 ו- 2011-01-228762 בהתאמה) וחתימת גרנית הכרמל על הסכם עם תה"ל לרכישת אחזקותיה בדרך הים (כמפורט בדיווחים המידיים של החברה מיום 4 באוקטובר, 2011 (מס' אסמכתא 2011-01-291333), ראה גם סעיף 1.11.3 לדוח הדירקטוריון בפרק א' של דוח זה.

8. התפתחויות בהון האנושי**עדכון לסעיף 14.5 לפרק תיאור עסקי התאגיד:**

ביום 1 באפריל 2011, נכנסו לתוקפם מינויים של מר מנחם עינן כמשנה פעיל ליו"ר הדירקטוריון ושל מר שלמה שרף כמנכ"ל החברה. לפרטים ראה הדיווחים המידיים של החברה מיום 16 בינואר, 2011 (מס' אסמכתא 2011-01-018369 ו- 2011-01-018393).

לפרטים נוספים ראה גם ביאור 5 לדוח הכספי של החברה ליום 30 בספטמבר, 2011 המהווה פרק ג' לדוח זה.

9. 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 לאחרונה 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 שיכנהו 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) הנכללים בדוח זה על דרך ההפנייה.

10. הארכת מועד להעמדת בטוחה לבנק המממן בגין רכישת קניון גבעתיים

עדכון לסעיף 16.3 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

ביום 31 באוקטובר, 2011 נרשמו במנהל מקרקעי ישראל זכויות החכירה בקניון גבעתיים על שם החברה (למעט זכויות החברה בחניונים) וכן התחייבות לרישום המשכנתא לטובת בנק לאומי.

11. פרעון הלוואות ונטילת הלוואות נוספות

עדכון לסעיף 16.4 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

מועד פרעון הלוואות לזמן ארוך	ערבויות באלפי ₪ / שעבוד	הצמדה	שיעור ריבית שנתית	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2011 (חלק החברה) (באלפי ש"ח)	סוג ההלוואה		ייעוד ההלוואה	מועד העמדת ההלוואה	התאגיד הלווה
					זמן ארוך	תאגיד בנקאי / מוסד פיננסי			
עד מרץ 2015	ערבות של קבוצת עזריאלי על מלוא סכום ההלוואה	דולר אמריקאי	4.35%	28,768	X	בנק מזרחי טפחות	מימון מחדש, רכישת Northchase	30.3.11	Canit Northchase LP
עד מאי 2021	שעבוד הנכס	דולר אמריקאי	5.51% קבועה	87,091	X	Morgan Stanley Mortgage Capital Holdings LLC	מימון מחדש Three Riverway	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, באמצעות הלוואה חדשה שניטלה ביום 4 במאי, 2011, כמפורט בטבלה לעיל.

12. מימון מתאגידים בנקאיים לחברה:

עדכון לסעיף 16.3 לפרק תיאור עסקי התאגיד

ליום 30 בספטמבר, 2011 הסתכמו סך הלוואות החברה לזמן קצר שנטלה מתאגידים בנקאיים, לרבות בקשר עם מימון רכישת הקרקע בדרום הקריה לכדי 602 מיליון ₪. לפרטים נוספים בדבר התחייבויות החברה ראה דוח מצבת התחייבויות פיננסיות שפרסמה החברה בסמוך לפרסום דוח זה, ביום 23 בנובמבר, 2011.

13. 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 מידי של החברה מיום 30 ביוני, 2011 אסמכתא 2011-01-198078 הנכלל במסגרת דוח זה על דרך הפניה.

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

בסמוך לפני פרסום הדוח עדכנה מעלות את דירוגן של אגרות החוב (סדרה א') של החברה והעלתה אותן לדירוג AA יציב. לעיון בדוח המעקב של מעלות ראו דוח מיידי של החברה מיום 23 בנובמבר, 2011, אסמכתא 2011-01-336291 הנכלל במסגרת דוח זה על דרך הפניה.

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 מיידי של החברה מיום 30 ביוני, 2011 אסמכתא 2011-01-198093 הנכלל במסגרת דוח זה על דרך הפניה.

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 בפקדון, שלא ניתן לקזזו כנגד הלוואה בנקאית, בבנק אשר דירוגו לזמן קצר עומד על P-1 ו/או באג"ח מדינת ישראל חופשיות משעבודים וזאת עד למועד פירעון הנעמ"ס. לפרטים ראה דיווח מיידי מיום 30 ביוני, 2011, אסמכתא 2011-01-198045 הנכלל במסגרת דוח זה על דרך הפניה.

15. 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 בספטמבר, 2011, עמדה יתרת ההתחייבות בגין הנפקת ניירות ערך מסחריים לא מדורגים על סך של כ-59 מיליון ₪. לאחר מועד הדוח על המצב הכספי ועד למועד פרסום הדוח פרעה החברה סך נוסף של 2 מיליון ש"ח. למועד פרסום הדוח, עומדת יתרת ההתחייבות בגין הנפקת ניירות ערך מסחריים לא מדורגים על סך של כ-57 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 בספטמבר, 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, פרעה החברה סך של 5 מיליון ש"ח. למועד פרסום הדוח, עומדת יתרת ההתחייבות בגין הנפקת ניירות ערך מסחריים מדורגים על סך של כ-106 מיליון ₪.

16. 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 בספטמבר, 2011, יתרת הע.נ. של אגרות החוב (סדרה א') של החברה הינה 592,000,000 ₪.

17. 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 בספטמבר, 2011, יתרת הע.ג. של אגרות החוב (סדרה א') של קניית השלום הינה 404,413,703 ₪.

18. 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 פרסום 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 לקבלת תעודת גמר למגדל. למועד פרסום הדוח פועלת החברה להשלמת ההליכים בנושא.

19. 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; קניון עזריאלי קריית אתא וקניון עזריאלי עכו – למועד פרסום הדוח פועלת החברה לקבלת רשיון עסק בנכסים אלה.

20. 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 ובמועד דוח זה) 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.



פרק ג'

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 30 בספטמבר 2011

קבוצת עזריאלי בע"מ

**דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 30 בספטמבר 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

14-41

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 בספטמבר 2011 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכת ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), 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-22.5% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2011, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-76.8% וכ-79% בהתאמה, מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של חברות כלולות אשר ההשקעה בהן הינה כ-49,385 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2011 וחלקה של הקבוצה בתוצאותיהן הינו כ-13,169 אלפי ש"ח וכ-3,443 אלפי ש"ח, בהתאמה, לתקופות של תשעה 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 מבידורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו 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 בנובמבר 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 בספטמבר	
2010	2010	2011
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	

נכסים

נכסים שוטפים

177,858	168,246	138,781
2,310,423	2,301,584	1,333,298
48,274	53,904	70,799
1,339,109	1,400,356	1,810,002
95,233	100,936	139,240
34,982	23,382	33,279
346,054	349,958	441,492
12,319	11,632	20,706

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

4,364,252	4,409,998	3,987,597
-----------	-----------	-----------

נכסים לא שוטפים

15,309	15,822	13,698
27,648	27,752	35,687
119,533	(*)116,081	129,804
49,448	46,117	50,733
1,828,302	1,695,757	1,385,596
17,408	21,390	17,991
527,075	(*)542,507	526,326
123,569	127,476	129,048
12,210,264	11,410,650	14,358,246
1,419,748	1,388,275	1,399,272
551,517	(*)550,965	545,731
39,454	43,842	37,367
49,851	(*) 50,728	49,325

השקעות בחברות כלולות
הלוואות לחברות כלולות
השקעות, הלוואות ויתרות חובה
השקעות מוגבלות
נכסים פיננסיים זמינים למכירה
נכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד
חייבים לזמן ארוך בגין הסדר זיכיון
מינהל 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

16,979,126	16,037,362	18,678,824
------------	------------	------------

סה"כ נכסים

21,343,378	20,447,360	22,666,421
------------	------------	------------

(*) 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 בספטמבר	
2010	2010	2011
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	
1,772,313	2,066,501	2,356,680
682,783	593,517	784,115
366,170	339,264	371,314
103,366	102,626	105,925
32,883	36,785	31,086
35,265	22,698	30,393
2,992,780	3,161,391	3,679,513
3,300,137	(*)3,280,892	3,860,112
1,835,675	1,843,432	1,730,496
54,311	52,120	55,286
101,410	102,174	101,721
1,534,228	(*)1,374,456	1,536,597
6,825,761	6,653,074	7,284,212
18,223	18,223	18,223
2,518,015	2,517,981	2,518,015
524,043	416,774	171,602
8,040,660	7,261,773	8,525,432
11,100,941	10,214,751	11,233,272
423,896	418,144	469,424
11,524,837	10,632,895	11,702,696
21,343,378	20,447,360	22,666,421

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 בנובמבר, 2011

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

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת עזריאלי בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2010	2011	2010	2011	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
5,238,630	1,298,896	1,608,347	3,895,792	4,623,034	הכנסות ממכירות, מעבודות ומשירותים מדמי שכירות, ניהול ואחזקה רווח נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה הכנסות מימון אחרות
1,105,292	286,414	322,904	823,645	920,225	
890,696	152,245	106,223	130,189	462,364	
151,635	69,685	21,756	103,816	72,335	
56,285	662	1,513	29,411	53,894	
7,442,538	1,807,902	2,060,743	4,982,853	6,131,852	סה"כ הכנסות
4,171,617	1,019,877	1,333,889	3,114,952	3,788,350	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	60,702	71,195	161,353	190,534	
742,087	184,510	201,720	552,290	573,819	
225,030	51,851	40,656	160,414	144,009	
21,378	4,897	3,443	14,134	13,169	
514,437	166,269	156,578	376,589	500,229	סה"כ עלויות והוצאות
4,042	26	964	2,575	3,200	
5,895,275	1,488,132	1,808,445	4,382,307	5,213,310	
1,547,263	319,770	252,298	600,546	918,542	רווח לפני מסים על ההכנסה
(292,159)	(68,283)	(63,938)	(132,933)	(160,885)	
1,255,104	251,487	188,360	467,613	757,657	רווח נקי לתקופה
81,515	176,912	(235,085)	(27,363)	(356,227)	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)	(3,594)	22,118	(2,550)	7,366	
61,880	173,318	(212,967)	(46,300)	(348,861)	
1,316,984	424,805	(24,607)	421,313	408,796	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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2010	2011	2010	2011
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
1,224,180	243,117	179,464	446,162	724,772
30,924	8,370	8,896	21,451	32,885
1,255,104	251,487	188,360	467,613	757,657
1,293,069	416,781	(36,169)	406,541	374,579
23,915	8,024	11,562	14,772	34,217
1,316,984	424,805	(24,607)	421,313	408,796
ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח
11.33	2.00	1.48	4.31	5.98
108,074,258	121,272,760	121,272,760 0	103,626,411	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 השנויים בהון

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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 מיוחס לבעלים של החברה האם	פרמיה על מניות	הון מניות	
		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
757,657	32,885	724,772	724,772	-	-	-	-	-	-
(356,227)	-	(356,227)	-	-	-	-	(356,227)	-	-
7,366	1,332	6,034	-	-	-	6,034	-	-	-
408,796	34,217	374,579	724,772	-	-	6,034	(356,227)	-	-
(2,667)	(591)	(2,076)	-	(2,076)	-	-	-	-	-
(240,000)	-	(240,000)	(240,000)	-	-	-	-	-	-
17,628	17,628	-	-	-	-	-	-	-	-
(5,898)	(5,898)	-	-	-	-	-	-	-	-
-	172	(172)	-	-	(172)	-	-	-	-
(230,937)	11,311	(242,248)	(240,000)	(2,076)	(172)	-	-	-	-
11,702,696	469,424	11,233,272	8,525,432	(3,508)	(31,172)	(10,816)	217,098	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 בספטמבר 2011

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2010 (בלתי מבוקר)

קרן הערכה מחדש של נכסים פיננסיים זמינים למכירה									
הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	קרן הון בגין עסקאות עם צדדים קשורים	קרנות הון אחרות	עודפים	סה"כ מיוחס לבעלים של החברה האם	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	
אלפי ש"ח									
6,300	40,351	501,027	(12,585)	(31,184)	-	6,824,775	374,498	7,703,182	יתרה ליום 1 בינואר 2010
-	-	-	-	-	-	446,162	21,451	467,613	רווח נקי לתקופה
-	-	(9,856)	-	-	-	(9,856)	(6,531)	(16,387)	מימוש נכסים פיננסיים זמינים למכירה, נטו ממס
-	-	(27,363)	-	-	-	(27,363)	-	(27,363)	שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים זמינים למכירה, נטו ממס
-	-	-	(2,402)	-	-	(2,402)	(148)	(2,550)	הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ
-	-	(37,219)	(2,402)	-	-	446,162	14,772	421,313	סה"כ רווח כולל לתקופה
-	-	-	-	-	-	5	1,567	1,572	מימוש כתבי אופציה בחברה מאוחדת
-	-	19	-	195	-	(279)	65	-	שינוי בזכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת
8,890	-	-	-	-	-	(8,890)	-	-	בשל הנפקת מניות בחברה מאוחדת
3,033	2,477,630	-	-	-	-	-	-	2,480,663	הקצאת מניות הטבה של החברה
-	-	-	-	-	-	-	(6,316)	(6,316)	הנפקת מניות של החברה (בניכוי הוצאות הנפקה בסך של כ- 44 מיליון ש"ח)
-	-	-	-	-	-	-	1,052	-	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	-	-	(1,052)	-	(1,052)	-	-	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת
-	-	-	-	-	-	-	32,408	32,408	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה בצרוף עסקים
-	-	-	-	-	-	-	73	73	חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה בגין עסקאות עם בעלי שליטה
-	-	-	-	(25)	-	(25)	25	-	קרן הון בשל עסקאות עם צדדים קשורים
11,923	2,477,630	19	-	170	(1,052)	(9,164)	28,874	2,508,400	סה"כ עסקאות עם בעלי מניות החברה
18,223	2,517,981	463,827	(14,987)	(31,014)	(1,052)	7,261,773	418,144	10,632,895	יתרה ליום 30 ספטמבר 2010

יתרה ליום 1 בינואר 2010

רווח נקי לתקופה

מימוש נכסים פיננסיים זמינים למכירה, נטו ממס
שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים זמינים למכירה, נטו ממס
הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ

סה"כ רווח כולל לתקופה

מימוש כתבי אופציה 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 לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת
רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה בצרוף עסקים
חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה בגין עסקאות עם בעלי שליטה

קרן הון בשל עסקאות עם צדדים קשורים

סה"כ עסקאות עם בעלי מניות החברה

יתרה ליום 30 ספטמבר 2010

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

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

		סך הכל מיוחס לבעלים של החברה האם		קרנות הון אחרות	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
אלפי ש"ח									
11,726,955	457,466	11,269,489	8,345,968	(3,508)	(31,124)	(30,268)	452,183	2,518,015	18,223
188,360	8,896	179,464	179,464	-	-	-	-	-	-
(235,085)	-	(235,085)	-	-	-	-	(235,085)	-	-
22,118	2,666	19,452	-	-	-	19,452	-	-	-
(24,607)	11,562	(36,169)	179,464	-	-	19,452	(235,085)	-	-
348	348	-	-	-	-	-	-	-	-
-	48	(48)	-	-	(48)	-	-	-	-
348	396	(48)	-	-	(48)	-	-	-	-
11,702,696	469,424	11,233,272	8,525,432	(3,508)	(31,172)	(10,816)	217,098	2,518,015	18,223

יתרה ליום 1 ביולי 2011

רווח נקי לתקופה

שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים זמינים למכירה, נטו ממס

הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ

סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה

זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת

קרן הון בשל עסקאות עם צדדים קשורים

סה"כ עסקאות עם בעלי מניות החברה

יתרה ליום 30 בספטמבר 2011

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

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

		קרן הערכה מחדש של נכסים פיננסיים זמינים למכירה							
הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	קרן הון בגין עסקאות עם צדדים קשורים	קרנות הון אחרות	עודפים	סה"כ מיוחס לבעלים של החברה האם	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	
אלפי ש"ח									
18,223	2,518,357	286,915	(11,739)	(31,008)	(1,052)	7,018,656	9,798,352	410,459	
יתרה ליום 1 ביולי 2010									
-	-	-	-	-	-	243,117	243,117	8,370	
רווח נקי לתקופה									
-	-	176,912	-	-	-	176,912	-	-	
שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים זמינים למכירה, נטו ממס									
-	-	-	(3,248)	-	-	-	(3,248)	(346)	
הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ									
-	-	176,912	(3,248)	-	-	243,117	416,781	8,024	
סה"כ רווח כולל לתקופה									
-	(376)	-	-	-	-	-	(376)	-	
הוצאות הנפקה									
-	-	-	-	-	-	-	-	73	
חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה בגין עסקאות עם בעל שליטה									
-	-	-	-	-	-	-	-	(418)	
דיבינדנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה									
-	-	-	-	(6)	-	-	(6)	6	
קרן הון בשל עסקאות עם צדדים קשורים									
-	(376)	-	-	(6)	-	-	(382)	(339)	
סה"כ עסקאות עם בעלי מניות החברה									
18,223	2,517,981	463,827	(14,987)	(31,014)	(1,052)	7,261,773	10,214,751	418,144	
יתרה ליום 30 בספטמבר 2010									

יתרה ליום 1 ביולי 2010

רווח נקי לתקופה

שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים זמינים למכירה, נטו ממס הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ

סה"כ רווח כולל לתקופה

הוצאות הנפקה

חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה בגין עסקאות עם בעל שליטה

דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה קרן הון בשל עסקאות עם צדדים קשורים

סה"כ עסקאות עם בעלי מניות החברה

יתרה ליום 30 בספטמבר 2010

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2010

הון מניות	פרמיה על מניות	זמינים למכירה	פיננסיים	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	קרן הון בגין עסקאות עם צדדים קשורים	קרנות הון אחרות	עודפים	סה"כ מיוחס לבעלים של החברה האם	זכויות שאינן שליטה	סה"כ
אלפי ש"ח										
6,300	40,351	501,027	(12,585)	(31,184)	-	6,824,775	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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2010	2011	2010	2011
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
1,255,104	251,487	188,360	467,613	757,657
145,643	33,917	34,494	103,470	104,470
579	-	-	-	-
-	-	-	-	73
202	-	-	208	-
(890,696)	(152,245)	(106,223)	(130,189)	(462,364)
387,457	138,164	80,689	322,570	273,958
25,970	-	885	-	44,346
26,763	6,635	11,273	9,005	57,168
1,505	245	(434)	(162)	(1,755)
21,378	4,897	3,443	14,134	13,169
14,606	-	(5,581)	-	(774)
292,159	68,283	63,938	132,933	160,885
(2,239,890)	(1,310,768)	21,469	(2,230,990)	977,125
(2,884)	-	-	-	-
(22,265)	-	-	(22,265)	-
-	-	-	(1,091)	-
16,272	(14,543)	(10,730)	(*) 26,672	(85,995)
7,611	7,072	(10,005)	3,704	(5,479)
5,454	1,209	(16)	1,612	757
(21,489)	(10,552)	(35,853)	(25,269)	(95,297)
(32,159)	(83,087)	(245,341)	(101,740)	(523,003)
(17,143)	(2,323)	1,827	(23,169)	942
(10,388)	(79,607)	65,270	(92,175)	110,410
(13,012)	2,840	(2,298)	(1,836)	(3,207)
(1,049,223)	(1,138,376)	55,167	(1,546,965)	1,323,086

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

רווח נקי לתקופה
פחת והפחותות
ירידת ערך נכסים בלתי מוחשיים
הפחותות וירידת ערך השקעות והלוואות
בחברות כלולות
הפסד ממימוש השקעות בחברות כלולות
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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2010	2011	2010	2011
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
25,626	837	1,451	23,121	2,582
9,086	-	-	1,858	-
(474,468)	(40,340)	(155,763)	(419,460)	(1,627,470)
-	-	83,520	-	-
(188,406)	(41,575)	(28,632)	(138,703)	(102,840)
(19,094)	(6,027)	(4,752)	(15,946)	(19,322)
-	-	-	(196)	-
124,342	(1,528)	(9,235)	118,700	(21,652)
(7,502)	(70)	(42)	(4,502)	(140)
(32,196)	(6,593)	22,271	(14,386)	(575)
185	(109)	2,124	45	(1,340)
(14,185)	(840)	(1,956)	(6,350)	(8,343)
11,761	2,908	10,407	9,735	24,202
5,062	-	-	-	-
73,861	-	-	73,986	-
39,232	10,854	9,495	21,777	28,245
(20,536)	-	-	(20,536)	-
35,616	-	-	35,616	-
211	-	-	211	-
(10,736)	-	-	(10,736) (*)	-
(442,141)	(82,483)	(71,112)	(345,766)	(1,726,653)
-	-	-	-	(240,000)
(152,540)	(25,569)	(40,943)	(132,695)	(176,330)
563,838	60,995	55,832	456,642	859,864
(848,943)	(85,548)	(86,560)	(665,438)	(507,030)
(121,650)	98,062	144,229	86,309	697,811
2,480,697	(3,306)	-	2,480,733	-
1,575	-	-	-	-
(2,021)	(1,003)	(507)	(2,180)	(2,444)
3,800	274	1,994	3,484	4,877
(1,306)	-	(410)	-	(2,715)
(10,248)	(418)	-	(6,316)	(5,898)
20	-	371	1,572	9,337
(330,145)	(79,081)	(90,533)	(245,141)	(271,943)
1,583,077	(35,594)	(16,527)	1,976,970	365,529
91,713	(1,256,453)	(32,472)	84,239	(38,038)
92,632	1,427,440	172,112	92,632	177,858
(6,487)	(2,741)	(859)	(8,625)	(1,039)
177,858	168,246	138,781	168,246	138,781

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

תמורה ממימוש רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
תמורה ממימוש 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 ממימוש נכסים פיננסיים זמינים למכירה
תמורה ממימוש נכסים פיננסיים שיועודו 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 ממימוש כתבי אופציות למניות על ידי עובדים בחברה מאוחדת
פרעון פקדונות מלקוחות
פקדונות מלקוחות שהתקבלו
רכישת זכויות שאין מקנות שליטה
דיבידנד לבעלי זכויות שאין מקנות שליטה
תמורה מהנפקת מניות בחברה מאוחדת לבעלי זכויות שאין 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 בספטמבר 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 החל מחודש יוני 2010 ונכללת במדד "תל-אביב 25". הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 בספטמבר 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-73.6% (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, בניה, רכישה, ניהול והשכרה בתחום מרכזי המסחר והקניונים בישראל.
- (2) בייזום, בניה, רכישה, ניהול 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 ושיווק של צבעים ומוצרים משלימים לבנייה, 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 שישמשו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2010, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, פרט לשינויים במדיניות החשבונאית שנבעו מיישום של תקנים, תיקונים לתקנים ופרשנויות חדשים אשר נכנסו לתוקף במועד הדוחות הכספיים כמפורט בביאור 2ג'.

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

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת:

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

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת: (המשך)

(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.

(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 כישורים מקצועיים מתאימים.

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

לא חל שינוי בשיעורי ההיזון ליום 30 ביוני 2011 לעומת שיעורי ההיזון ששימשו את הקבוצה בעת עדכון השווי הקודם ל-31 בדצמבר 2010.

ביום 30 בספטמבר 2011 עדכנה הקבוצה את הערכות השווי של קניון עזריאלי קרית אתא וקניון עזריאלי עכו בעקבות פתיחתם וסווגם במהלך הרבעון השלישי של השנה מנדל"ן להשקעה בהקמה לנדל"ן להשקעה.

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:

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

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

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 בספטמבר 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 שיושם בד בבד עם IFRS 10 "דוחות כספיים מאוחדים", IFRS 12 "גילויים בגין מעורבות עם ישויות אחרות" ו- (2011) 28 IAS "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 שיושם בד בבד עם IFRS 10 "דוחות כספיים מאוחדים", IFRS 11 "הסדרים משותפים", ו- (2011) 28 IAS "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 בספטמבר 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 לסיווגו 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 בספטמבר 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 בספטמבר 2011
(בלתי מבוקר)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. סיווג מחדש:

- (1) בנתונים הכספיים ליום 30 ספטמבר 2010 סווג מחדש יתרות נכסים מסים נדחים בסך של 38,274 אלפי ש"ח כנגד יתרת התחייבויות מסים נדחים, על מנת לשקף נכונה את יתרות המסים הנדחים הניתנות לקיזוז.
- (2) בדוחות על תזרימי המזומנים סווג מחדש סך של 10,736 אלפי ש"ח לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2010, ממס הכנסה ששולם בפעילות שוטפת לפעילות השקעה.
- (3) בנתונים הכספיים ליום 30 בספטמבר 2010 סווג מחדש יתרות כמפורט להלן, על מנת לשקף תיקון למפרע בשווי הוגן של הנכסים וההתחייבויות שנמדדו בסכומים ארעיים בתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2010 עקב רכישת שליטה בקבוצת דרך הים ועליה בשיעור ההחזקה של הקבוצה בקבוצת דרך הים ל-72.1% ברבעון השני של שנת 2010.

ליום 30 בספטמבר 2010

כמדוח בדוחות כספיים אלה אלפי ש"ח	השפעת הסיווג אלפי ש"ח	כפי שדווח בעבר אלפי ש"ח
116,081	52	116,029
542,507	(6,438)	548,945
550,965	1,976	548,989

נכסים

השקעות והלוואות

חייבים לזמן ארוך בגין הסדר זיכיון

נכסים בלתי מוחשיים

התחייבויות

הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי
אחרים

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 בספטמבר 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			
"יידוע"	"בגין"	הדולר	הדולר הקנדי	היורו	
		(ש"ח ל-1)	(ש"ח ל-1)	(ש"ח ל-1 יורו)	
בסיס 1993	בסיס 1993	דולר	דולר		
תאריך הדוחות הכספיים:					
216.6	216.2				ליום 30 בספטמבר 2011
8	7	3.712	3.6417	5.0437	
209.5	210.1				ליום 30 בספטמבר 2010
2	1	3.665	3.5636	4.9873	
210.89	211.67	3.549	3.5550	4.7380	ליום 31 בדצמבר 2010
%	%	%	%	%	שיעורי השינוי לתקופה של:
תשעה חודשים שהסתיימה:					
2.75	2.17	4.59	2.44	6.45	ביום 30 בספטמבר 2011
1.62	1.90	(2.91)	(1.09)	(8.35)	ביום 30 בספטמבר 2010
שלושה חודשים שהסתיימה:					
0.58	-	8.7	3.08	2.02	ביום 30 בספטמבר 2011
1.23	1.23	(5.42)	(3.41)	4.83	ביום 30 בספטמבר 2010
לשנה שהסתיימה:					
2.28	2.66	(5.99)	(1.33)	(12.94)	ביום 31 בדצמבר 2010

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 בספטמבר 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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2010	2011	2010	2011
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
	53,585	27,533	27,533	58,334
	-	691	691	-
	4,795	-	-	-

פעולות שלא במזומן:

זכאים בגין רכישה באשראי של נכסים לא שוטפים

חייבים בגין מכירה באשראי של רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה

זכאים בגין רכישת מניות בחברה מאוחדת

ביאור 4 - התחייבויות תלויות

להלן פרטים על תביעות חדשות שנתקבלו בתקופת הדוח, תביעות שדווחו בעבר ושהסתיימו ושינויים מהותיים בתביעות שדווחו בעבר, 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 הוגשו תביעות (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, והתקבל פסק דין לפיו חויבה סונול ושילמה סכום שאינו מהותי.

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 בספטמבר 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 כתביעה 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 ספטמבר 2011, אישר בית המשפט הסכם פשרה בתביעה, אשר אין לו השפעה מהותית על תוצאות הפעילות של הקבוצה.
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 מינרליים 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.
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.	הצדדים מצויים בעיצומו של משא ומתן מתקדם לשם סיום התיק בדרך של פשרה. להערכת הנהלת החברה, בהתבסס על הערכת גרנית המתבססת על יועציה המשפטיים של סונול, קיים סיכוי של למעלה מ-50% כי התיק יסתיים בהסדר פשרה אשר יאושר על ידי בית המשפט. הסכומים בהם תחויב סונול במסגרת הסדר הפשרה, ככל שייחתם ויאושר, אינם מהותיים לקבוצה.

קבוצת עזריאלי בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ליום 30 בספטמבר 2011

(בלתי מבוקר)

ביאור 4 - התחייבויות תלויות (המשך)

ג. תביעות ייצוגיות: (המשך)

הצדדים	סכום התביעה	מהות התביעה	סיכויי התביעה
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 כולל המוערך בכ- 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 "דלק" כי סונול גבתה ממנו (ומיתר ציבור המתדלקים באמצעות מערכת הדלק) 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, ובין היתר בשל תיקון הבקשה לאישור על ידי התובעים, לא ניתן להעריך את סיכויי הבקשה לאישור התובענה כתובענה ייצוגית.

קבוצת עזריאלי בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ליום 30 בספטמבר 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 המשפטיים של סונול, סיכויי התביעה להתקבל 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, בהתבסס על הערכת הנהלת גרנית המתבססת על יועציה המשפטיים של סונול, בשלב המקדמי בו מצוי ההליך לא ניתן להעריך את סיכויי התביעה.
10. תביעה נגד סונול וחברות דלק אחרות	תביעה ובקשה לאישורה כתובענה ייצוגית מחודש אוגוסט 2011 בסך 1 מיליארד ש"ח.	תביעה ובקשה לאישור תובענה ייצוגית כנגד סונול וחברות דלק נוספות, בטענה כי הן הטעו את הרגולטור לאורך השנים ובאופן כזה העמיסו על מרווח השיווק שנגבה על ידן הוצאות שאסור היה להן להעמיס. כן נטען כי מכרו בנזין במחיר יקר מהמותר.	להערכת הנהלת החברה, בהתבסס על הערכת הנהלת גרנית המתבססת על יועציה המשפטיים של סונול, בשלב המקדמי בו מצוי ההליך לא ניתן להעריך את סיכויי התביעה.
11. תביעה נגד חברת בת של סונול	תביעה ובקשה לאישורה כתובענה ייצוגית מחודש ספטמבר 2011 בסך 6 מיליון ש"ח.	עניינה של התביעה ובקשת האישור בטענה כי חברת הבת מפרה את חובתה לפי תקנות הגנת הצרכן (מחיר ליחידת מידה), התשס"ח - 2008 לסמן את מחיר המוצרים הנמכרים בחנויותיה ליחידת מידה, בנוסף למחיר המוצר. יצוין כי ההפרה הנטענת נוגעת לחנויות ששטח רצפתן עולה על 100 מ"ר.	להערכת הנהלת החברה, בהתבסס על הערכת הנהלת גרנית המתבססת על יועציה המשפטיים של סונול, בשלב המקדמי בו מצוי ההליך לא ניתן להעריך את סיכויי התביעה.

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

ביאור 4 - התחייבויות תלויות (המשך)

ג. תביעות ייצוגיות (המשך)

הצדדים	סכום התביעה	מהות התביעה	סיכויי התביעה
12. תביעה נגד סופרגז	תביעה ובקשה לאישורה כתובענה ייצוגית נגד סופרגז וחברת בת שלה 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.
13. 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 הגיעו להסכם פשרה מתוקן נוסף אשר הוגש לבית המשפט בחודש ספטמבר 2011. בחודש ספטמבר 2011 קבע בית המשפט כי קיימים חוסרים בבקשה לאישור הסדר הפשרה ודרש כי הצדדים יגישו בקשה מתוקנת - ולא - תידחה הבקשה על הסף. להערכת הנהלת החברה, בהתבסס על הערכת הנהלת גרנית המסתמכת על יעציה המשפטיות של סופרגז, הסיכויים שבית המשפט יאשר את סדר הפשרה המתוקן עולים על 50%. בדוחות הכספיים של הקבוצה נכללה הפרשה המשקפת את הערכת הנהלת החברה, בהתבסס על הערכת הנהלת גרנית המסתמכת על הנהלת סופרגז, לגבי העלויות הצפויות בגין הסדר הפשרה. ככל שתהיינה עלויות נוספות, הרי שהן אינן צפויות להיות מהותיות.

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

ביאור 4 - התחייבויות תלויות (המשך)

ג. תביעות ייצוגיות: (המשך)

הצדדים	סכום התביעה	מהות התביעה	סיכויי התביעה
14. 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.	הצדדים חתמו על הסדר פשרה אשר הוגש לבית המשפט. הצדדים ממתינים להחלטת בית המשפט בדבר אישור הסכם הפשרה. להסדר הפשרה האמור לא תהא השפעה מהותית על תוצאותיה של סופרגז.
15. תביעה נגד סופרגז וחברת הבת שלה.	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 חינם ללקוחות סופרגז.	בחודש אוגוסט 2011 נחתם הסכם פשרה בין הצדדים והוגשה לבית המשפט בקשה לאישור הסכם הפשרה. בהתאם להנחיות בית המשפט פורסמה הודעה ראשונה בדבר ההסכם בעיתונות והוא נשלח להתייחסות היועץ המשפטי לממשלה. עלות הסכם הפשרה אינה מהותית לסופרגז. להערכת הנהלת החברה, בהתבסס על הערכת הנהלת גרנית המתבססת על יועציה המשפטיים של סופרגז, קיימת סבירות העולה על 50% כי ההסדר יאושר על ידי בית המשפט (בכפוף לשינויים מסוימים שייתכן שיתבקשו במסגרת ההליך).

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

ביאור 4 - התחייבויות תלויות (המשך)

ג. תביעות ייצוגיות: (המשך)

הצדדים	סכום התביעה	מהות התביעה	סיכויי התביעה
16. 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%.
17. 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.
18. 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 בספטמבר 2011
(בלתי מבוקר)

ביאור 4 - התחייבויות תלויות (המשך)

ג. תביעות ייצוגיות: (המשך)

הצדדים	סכום התביעה	מהות התביעה	סיכויי התביעה
19. תביעה נגד סונול	בקשה לאישור תביעה כתובענה ייצוגית מנובמבר 2011 בסכום כולל המוערך בכ- 1 מיליארד ש"ח.	בקשה לאישור תובענה כתובענה ייצוגית שהוגשה ע"י לקוח "דלקן" שלטענתו, בהתאם למערכת ההסכמית שלו עם סונול, נגבה ממנו בגין רכישת סולר מחיר גבוה מזה שהיה נהוג בתחנות, ועל כן הוא זכאי להשבת כספים מסונול וכמוהו יתר חברי הקבוצה (ציבור מתדלקים באמצעות מערכת הדלקן).	להערכת הנהלת החברה בהתבסס על הערכת הנהלת גרנית המתבססת על הערכת הנהלת סונול, בשלב מקדמי זה לא ניתן להעריך את סיכויי התביעה.
20. תביעה נגד סונול	בקשה לאישור תביעה כתובענה ייצוגית מנובמבר 2011 בסכום כולל המוערך בכ- 42.5 מיליון ש"ח.	בקשה לאישור תובענה כתובענה ייצוגית ע"י לקוחה שתידלקה דלק מסוג בנזין 95 במשאבה המיועדת לשירות עצמי ושילמה למתדלק בתחנה במזומן, כאשר לטענתה נגבה ממנה מחיר גבוה יותר מהסכום המירבי המותר לגבות לצרכן בתידלוק בשירות עצמי.	להערכת הנהלת החברה בהתבסס על הערכת הנהלת גרנית המתבססת על הערכת הנהלת סונול, בשלב מקדמי זה לא ניתן להעריך את סיכויי התביעה.

קבוצת עזריאלי בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ליום 30 בספטמבר 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, הושגה הסכמה בין הצדדים בנוגע למנגנון הצמדה עתידי לדמי השכירות והוגשה בקשה לבית המשפט לדחיית התביעה כנגד החברה.
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 המתבססת 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 בספטמבר 2011

(בלתי מבוקר)

ביאור 4 - התחייבויות תלויות (המשך)

ד. תביעות נוספות: (המשך)

הצדדים	סכום התביעה	מהות התביעה	סיכויי התביעה
5 תביעה נגד סונול וחברה מאוחדת שלה (תביעה שכנגד בהליך תביעה של סונול והחברה המאוחדת נגד התובע הנ"ל)	7 מיליון ש"ח	במסגרת תביעה בסך של כ-4.8 מיליון ש"ח שהגישה סונול נגד מי שהפעילו תחנות תדלוק בין השנים 1991 - ו-2002 ופעלו גם כסוכנות להפצת דלקים באזור הצפון, בגין חוב מרכישת דלקים ושמיים, הגישה הנתבעת תביעה שכנגד, בין היתר, בגין קיזוז סכומים שלטענתם לא זוכו בהתחשבנות השוטפת בין סונול לבינם במהלך הפעלת תחנת התדלוק, הובלות דלקים לתחנת תדלוק אחרת והפסד רווחים עתידיים מהפעלת תחנת התדלוק.	בספטמבר 2011 התקבל פסק דין בתביעה ובתביעה שכנגד, על פיו שולם לסונול סך של כ-5.8 מיליון ש"ח (הכולל הצמדה וריבית).
6. 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 כפויות לסופרגז, כך שאם תחזור בה מהבקשה להיתר, לא תחול עליה חבות כספית כלשהי בנושאים אלה.

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

ביאור 4 - התחייבויות תלויות (המשך)

ד. תביעות נוספות: (המשך)

הצדדים	סכום התביעה	מהות התביעה	סיכויי התביעה
7. כתב אישום נגד סופרגז ודירקטורים בה	פלילי.	באוקטובר 2011 הגישה עיריית קריית אתא שני הליכים כנגד סופרגז בבית המשפט לעניינים מקומיים בקריות - (1) כתב אישום על פי חוק רישוי עסקים בגין הפעלת חוות הגז בקריית אתא ללא רישיון עסק. הליך זה הוגש הן כנגד החברה והן כנגד הדירקטורים בה. (2) בקשה למתן צו הפסקת עיסוק בעסק במסגרתה מבוקש כי יינתן כנגד סופרגז צו אשר יורה לה להפסיק באופן מיידי את פעילות חוות הגז בשל העדר רישיון עסק. בקשה זו הוגשה כבקשת ביניים במסגרת הליך כתב האישום הנזכר.	להערכת הנהלת החברה, בהתבסס על הערכת הנהלת גרנית המתבססת על יועציה המשפטיים של סופרגז, בשלב מקדמי זה לא ניתן להעריך את סיכויי ההליכים האמורים.
8. הליך בורות 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 בורות 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, 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.
9. תביעה נגד ניטרון כימטק, (חברה בת של ג'י.אי.אס.) ונושאי משרה לשעבר	כ-6 מיליון ש"ח (במסגרת תביעה שכנגד מאפריל 2011 בתביעה של ניטרון נגד התובעת בסך 4 מיליון ש"ח, לסעדי אכיפה, הצהרתיים וצו מניעה קבוע).	תביעה בגין נזקים נטענים אשר נגרמו לתובעת שכנגד עקב אי עמידה נטענת של ניטרון בהסכם עימה.	להערכת הנהלת החברה, בהתבסס על הערכת הנהלת גרנית המתבססת על יועציה המשפטיים של ניטרון, נוכח השלב המקדמי בו מצוי ההליך לא ניתן להעריך את סיכויי התביעה.

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

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

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

ביאור 5 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח

א. רכישת קרקע בדרום הקריה:

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.

בגין הרכישה שילמה החברה בחודש יולי 2011 מס רכישה בסך של כ-27 מיליון ש"ח.

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

למועד הדוח, מימנה החברה את רכישת המגרש ממקורות עצמיים ובאמצעות מימון בנקאי ובכוונתה לממן את הבניה באמצעות מימון בנקאי ו/או מימון עצמי.

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").

העסקה הושלמה בחודש מאי 2011 וכל התמורה, בסך של 100 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ) 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 וחניונים (במבנה משפטי של קונדומיניום). כ-3,774 מקומות חניה משרתים את המגדלים, על פי ההסכם ארוך טווח עם בעלי הנכס המסחרי שמהווה חלק ממבנה הקונדומיניום, אשר הומחה לרוכשת.

(2) התמורה

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

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

ביאור 5 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

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

(3) מימון הרכישה

הרכישה מומנה באמצעות הלוואה (Non Recourse) בסך של כ-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 במקרים 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 לבעלי חברת הניהול, 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 לרכישת חלקו בזכויות (להלן - "הלוואת השותף"). ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור של 6.998% לשנה. להבטחת הלוואת השותף שיעבד השותף לטובת החברה את זכויותיו ברוכשת, לרבות זכויותיו לקבלת חלוקות ממנה וכן העמיד ערבות אישית.

במהלך הרבעון השלישי, פרע השותף את ההלוואה הנ"ל ובמקביל פקע השעבוד על זכויותיו ובוטלה הערבות שהעמיד.

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. התקשרות בשני הסכמים לרכישת קניין עיר ימים בנתניה, בהקמה:

בחודש אוגוסט 2011 התקשרה החברה בהסכם מכר מותלה לרכישת מחצית הזכויות בקניין "עיר ימים" בנתניה (להלן - "הקניין") בשטח של 58,060 מ"ר (להלן - "הממכר") משיכון ופיתוח לישראל בע"מ (להלן - "המוכר") בתמורה לסך של כ-350 מיליון ש"ח (להלן - "ההסכם הראשון").

בחודש ספטמבר 2011 התקשרה החברה בהסכם מכר מותלה לרכישת המחצית הנוספת של הזכויות בקניין, משיכון ובינוי נדל"ן (השקעות) בע"מ בתמורה לסך של כ-370 מיליון ש"ח. (להלן - "ההסכם השני").

התמורה תשולם, חלקה במזומן וחלקה באמצעות כניסת החברה לנעלי המוכרים ביחס להתחייבויות המוכרים כלפי בנק לאומי, בהסכם הליווי הבנקאי לבניית הקניין.

הקניין מצוי בשלבים האחרונים של הבניה. למועד הדוח כולל הממכר שטח מסחרי ברוטו להשכרה של כ-24,000 מ"ר. נכון למועד הדוח נחתמו הסכמי שכירות לגבי כ-70%-65% מהשטח המסחרי של הקניין.

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

ביאור 5 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

ד. (המשך)

בנוסף, לממכר זכויות עתידיות הצפויות להתאשר במסגרת תב"ע מופקדת (להלן - "התכנית המופקדת"), אשר בכפוף לאישורה יקנו זכויות להגדלת הקניין, לרבות שטחי מסחר ומשרדים, וכן יקנו זכויות לשטחים נוספים המיועדים לדיוור מוגן. בקשר עם כך נקבע בהסכם הראשון כי החברה תשלם מקדמה, נושאת ריבית בשיעור שנתי של 7%, בסך 20 מיליון ש"ח, זאת תמורת חלקו של המוכר בזכויות (50%) ככל שיוקצו למקרקעי הקניין על פי התכנית המופקדת ("המקדמה"). ככל שהתכנית המופקדת לא תאושר בתוך מועדים שנקבעו בהסכם הראשון, ישיב המוכר לחברה את המקדמה בתוספת ריבית, מבלי לגרוע מהתחייבותה לשלם את התמורה הנוספת במועד אישור התכנית המופקדת. ככל שלאחר שתאושר התכנית המופקדת, יתברר כי שווי הזכויות הנוספות שאושרו על פי התכנית גבוה מיתרת המקדמה, תשלם החברה תמורה נוספת.

באשר ל-50% הנוספים בזכויות הנוספות בתכנית המופקדת, נקבע בהסכם השני, כי ככל שתאושר התכנית, תשלם החברה למוכר תמורה נוספת ששווייה יקבע במנגנון שהוסכם, ואם יאושרו גם זכויות לדיוור המוגן, יוותרו מחצית מהן (בסה"כ 25%) בידי המוכר במשותף עם החברה.

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.

בקשר עם שתי העסקאות ובכפוף להשלמתן, צפויה החברה לשלם הוצאות נלוות (לרבות מס רכישה ודמי תיווך) בסך כולל של כ-40 מיליון ש"ח.

ביצוע הסכמי המכר מותנה בשני תנאים - קבלת אישור הממונה על ההגבלים העסקיים, ככל שיידרש וקבלת הסכמת בנק לאומי לישראל בע"מ, אשר העמיד לבעלים של הקניין הסכם ליווי בנקאי לבניית הקניין.

למועד אישור הדוחות הכספיים טרם נתקיימו התנאים דלעיל.

בתקופת הדוח, הסכימו הצדדים לשני הסכמי המכר, למתן ארכות לרשות ההגבלים העסקיים, לצורך מתן החלטה בהצעות המיזוג שהגישו.

ה. 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 התפתחות 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.

ו. 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.

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

ביאור 5 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

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

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.

ז. 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.

ח. 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.

ט. 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 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.

י. ביום 31 באוגוסט 2011 נתקבל בסוגול תיקון לצו הפיקוח על מחירים מירביים בתחנות תדלוק לפיו הוקטן, החל מיום 1 בספטמבר 2011, מרווח השיווק לבנזין 95 אוקטן בשירות עצמי ב- 18.5 אגורות לליטר (כולל מע"מ) ובשירות מלא ב- 11.5 אגורות לליטר (כולל מע"מ).

סוגול, כמו גם חברות שיווק הדלק האחרות, הגישה עתירה לבג"ץ כנגד החלטה זו על הקטנת מרווח השיווק. ביום 19 בספטמבר 2011, החליט בית המשפט להחזיר את נושא בדיקת מרווח השיווק לשימוע מחודש מול משרד התשתיות וועדת המחירים על בסיס מסד נתונים עדכני, קבע לוחות זמנים להשלמת ההליך והחליט כי עד להשלמתו של ההליך יישאר צו הפיקוח על המחירים בתוקפו.

סוגול נקטה ונוקטת בצעדים למזעור השפעת הקטנת מרווח השיווק, כאשר בשלב זה השפעת הקטנת המרווח אינה ניתנת לאמידה.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 בספטמבר 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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2011

מאוחד אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	גרנית הכרמל אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	שטחי השכרה למשרדים ואחרים אלפי ש"ח	מרכזי המסחר והקניונים אלפי ש"ח	
5,543,259	706	4,632,950	311,266	598,337	הכנסות:
4,646,658	53	4,461,020	75,714	109,871	סך הכנסות מחיצוניים
896,601	653	171,930	235,552	488,466	סך הוצאות המגזר
462,364	-	(724)	86,195	376,893	רווח המגזר
(50,054)					רווח (הפסד), נטו
(427,894)					מהתאמת שווי הוגן של
50,694					נדל"ן להשקעה ונדל"ן
(13,169)					להשקעה בהקמה
					הוצאות לא מיוחסות
					הוצאות מימון, נטו
					הכנסות אחרות, נטו
					חלק החברה בתוצאות
					חברות כלולות, נטו ממס
918,542					רווח לפני מסים על
					ההכנסה
19,799,912	-	5,488,895	5,015,230	9,295,787	מידע נוסף:
2,866,509					נכסי מגזר (*)
					נכסים שלא הוקצו (**)
22,666,421					סך הכל נכסים במאוחד

(*) הסך הכולל של נכסי מגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים, ליום 30 בספטמבר 2011, מסתכם לסך של כ-5 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-1,269 מיליון ש"ח ונכסים פיננסיים זמינים למכירה בסך של כ-1,348 מיליון ש"ח.

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

ביאור 6 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות: (המשך)

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2010

מרכזי המסחר והקניונים אלפי ש"ח	שטחי השכרה למשרדים ואחרים אלפי ש"ח	גרנית הכרמל אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	התאמות אלפי ש"ח	מאוחד אלפי ש"ח
הכנסות:				
סך הכנסות מחיצוניים	563,535	249,593	3,905,911	398
סך הוצאות המגזר	106,496	49,825	3,783,525	-
רווח המגזר	457,039	199,768	122,386	398
רווח (הפסד), נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה	109,384	24,163	(3,358)	-
הוצאות לא מיוחסות הוצאות מימון, נטו הכנסות אחרות, נטו חלק החברה בתוצאות חברות כלולות, נטו ממס				(49,163) (272,773) 26,836 (14,134)
רווח לפני מסים על ההכנסה				600,546
מידע נוסף:				
נכסי מגזר	7,789,100	3,577,226	4,961,932 (*)	-
נכסים שלא הוקצו (**)				16,328,258 4,119,102 20,447,360
סה"כ נכסים במאוחד				

(*) סווג מחדש (ראה ביאור 2ה').

(**) בעיקר נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר בסך של כ-2,226 מיליון ש"ח ונכסים פיננסיים זמינים למכירה בסך של כ-1,657 מיליון ש"ח.

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

ביאור 6 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות: (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2011

מאחד אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	גרנית הכרמל אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	שטחי השכרה למשרדים ואחרים אלפי ש"ח	מרכזי המסחר והקניונים אלפי ש"ח
1,931,251	238	1,611,721	109,056	210,236
1,634,341	17	1,564,874	27,783	41,667
296,910	221	46,847	81,273	168,569
106,223	-	(538)	2,983	103,778
(13,119)				
(134,822)				
549				
(3,443)				
252,298				

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2010

מאחד אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	גרנית הכרמל אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	שטחי השכרה למשרדים ואחרים אלפי ש"ח	מרכזי המסחר והקניונים אלפי ש"ח
1,585,310	258	1,302,199	84,330	198,523
1,300,630	-	1,241,717	17,914	40,999
284,680	258	60,482	66,416	157,524
152,245	-	(833)	36,536	116,542
(16,310)				
(96,584)				
636				
(4,897)				
319,770				

הכנסות:

סך הכנסות מחיצוניים

סך הוצאות המגזר

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

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

רווח לפני מסים על ההכנסה

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

ביאור 6 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות: (המשך)

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

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

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 בספטמבר 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. ביום 26 בספטמבר 2011 התפרסמו המלצותיה של הוועדה לשינוי כלכלי חברתי בראשותו של פרופסור מנואל טרכטנברג. המלצות אלו כוללות מספר שינויים המוצעים בתחום המיסוי, אשר במידה ותתקבלנה, ייתכן ותהא להן השפעה משמעותית על הדוחות הכספיים והתוצאות המדווחות של ישויות רבות.
- להלן עיקרי המלצות הוועדה בתחום המיסוי לחברות:
1. ביטול ההפחתות המתוכננות בשנים הקרובות במס הכנסה ובמס חברות החל משנת 2012.
 2. העלאת מס החברות בשנת 2012 לשיעור של 25%.
 3. העלאת שיעורי מס רווחי הון ומס שבח לשיעור המפורט בסעיף 2 לעיל.
- ביום 30 באוקטובר 2011 אושרו המלצות אלו בידי ממשלת ישראל, ונכון למועד פרסום הדוחות הכספיים, הן חסרות תוקף חוקי. על מנת שתתקבלנה ההמלצות ותהפכנה לבעלות תוקף, עליהן לעבור תהליך חקיקה אשר אין כל וודאות שיתקיים, וכן ייתכן כי יבוצע באופן שונה מזה עליו המליצה הוועדה.
- יתרות המיסים הנדחים של הקבוצה ליום 30 בספטמבר 2011 אינן מביאות בחשבון את המלצות הוועדה לעיל, מאחר ועד לסוף תקופת הדיווח טרם הושלמה חקיקתן למעשה.
- אילו הליכי החקיקה לגבי שיעורי המס החדשים היו מושלמים למעשה עד ליום 30 בספטמבר 2011, והשינויים בשיעור מס החברות האמורים לעיל היו נכללים בתיקוני החוק כלשונם בהחלטת הממשלה, השפעת השינוי על הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים ליום 30 בספטמבר 2011 הייתה מתבטאת בגידול בהתחייבויות המסים הנדחים נטו, בסך כולל של כ- 583 מיליון ש"ח, מתוכם סך של כ- 572 מיליון ש"ח היה נזקף כהוצאה לדוח רווח והפסד וסך של כ- 11 מיליון ש"ח היה נזקף כהפסד לרווח כולל אחר.
- ג. בחודש נובמבר 2011, עדכנה מעלות את דירוג אגרות החוב של החברה (סדרה א') והעלתה אותו לדירוג AA יציב (ראה גם באור 22ב(1) לדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2010).