



קבוצת עזריאלי בע"מ דוח רבעון ראשון ליום 31 במרץ 2012

חלק א'
דוח דירקטוריון

חלק ב'
עדכונים לתיאור עסקי
התאגיד

חלק ג'
דוחות כספיים מאוחדים
ליום 31 במרץ 2012

חלק ד'
דוחות אפקטיביות הבקרה
הפנימית על הדיווח
הכספי ועל הגילוי





פרק א'
דוח הדירקטוריון
ליום 31 במרץ 2012

קבוצת עזריאלי בע"מ

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2012

דירקטוריון קבוצת עזריאלי בע"מ מתכבד בזאת להגיש את דוח הדירקטוריון לרבעון שהסתיים ביום 31 במרץ 2012 (להלן: "תקופת הדוח"), בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ("התקנות").

הסקירה שתובא להלן הינה מצומצמת בהיקפה ומתייחסת לאירועים ולשינויים שחלו במצב ענייני החברה בתקופה הדוח, אשר השפעתם מהותית, ויש לעיין בה ביחד עם פרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי לשנת 2011 מיום 31 בדצמבר, 2011, הדוחות הכספיים ודוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנה שנסתיימה באותו מועד ("הדוח התקופתי לשנת 2011") וכן העדכון לפרק עסקי התאגיד והדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2012.

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, לחברה נכסי נדל"ן מניב בחו"ל, ובעיקר שטחי השכרה למשרדים בעיר יוסטון, טקסס בארה"ב. כמו כן, עוסקת החברה באמצעות החזקתה בגרנית הכרמל השקעות בע"מ ("גרנית"), בתחום פעילות נוסף, הכולל את תחומי האנרגיה, הצבע, המים ואיכות הסביבה וכן מחזיקה החברה החזקות מיעוט בתאגידים פיננסים.

פעילותה של קבוצת עזריאלי 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 31 במרץ 2012. 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.

כאמור בדוח התקופתי לשנת 2011, תחומי פעילותה של הקבוצה אשר מדווחים כמגזרים עסקיים ברי דיווח בדוחותיה הכספיים של החברה הינם תחום מרכזי המסחר והקניונים בישראל, תחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל, תחום נדל"ן מניב בארה"ב ותחום גרנית.

הדוחות הכספיים המצורפים ערוכים על פי כללי הדיווח הבינלאומיים – IFRS. לפרטים נוספים, ראו באור 2 לדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2012.

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 רב המסייע להבנת התרומה הגדולה של פעילות הנדל"ן לסך הרווח של החברה, תוך נטרול סעיפים מהותיים בדוחות הכספיים המאוחדים הנובעים מאיחוד גרנית כגון לקוחות, מלאי, מכירות ועוד. דוח הסולו המורחב מצורף כנספח ה' לדוח זה. נספח זה אינו מבוקר או נסקר על-ידי רואי החשבון של החברה.

בדגשים שלהלן כללה החברה את עיקרי האמור בדוח זה להלן. לעניין מידע צופה פני עתיד, ובכלל כך בקשר עם התקדמות הפרויקטים שבהקמה, ראה סעיף 1.1.3 להלן.

דגשים עיקריים לתקופת הדוח שהסתיימה ביום 31 במרץ 2012

כ- 9% גידול ברווח הנקי לרבעון	כ- 198 מליון ש"ח בתקופת הדוח בהשוואה לסך של כ- 181 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
רווח נקי ברבעון בניכוי השפעות חריגות	הרווח בתקופת הדוח עלה ב- 25% בהשוואה לרווח בתקופה המקבילה אשתקד. לפרטים נוספים ראה סעיף 1.10 לדוח.
כ- 14% צמיחה נוספת ב- NOI בתקופת הדוח ו-כ- 16% צמיחה בהכנסות מתחום הנדל"ן	NOI כ- 269 מליון ש"ח בתקופת הדוח בהשוואה לסך של כ- 236 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. צמיחה הנובעת, מגידול בהכנסות משכר דירה ומרכישת והקמת נכסים חדשים. לצמיחה בהכנסות ראה דוח סולו מורחב, נספח ה לפרק זה.
כ- 3% גידול ב- NOI מנכסים דומים במגזר הקניונים והמרכזים המסחריים בישראל	בתקופת הדוח ה- same property NOI במגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל הסתכם בכ- 164 מליון ש"ח לעומת כ- 160 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
כ- 6% גידול ב- NOI מנכסים דומים במגזר שטחי משרדים להשכרה ואחרים בישראל	בתקופת הדוח ה- same property NOI במגזר שטחי משרדים להשכרה ואחרים בישראל הסתכם בכ- 69 מליון ש"ח לעומת כ- 65 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
כ- 40% גידול ב- NOI מנכסים דומים במגזר נדל"ן מניב בארה"ב	בתקופת הדוח ה- same property NOI במגזר נדל"ן מניב בארה"ב הסתכם בכ- 7 מליון ש"ח לעומת כ- 5 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
שיעור תפוסה נותר גבוה מאד (ממוצע)	שיעור התפוסה בנכסי הנדל"ן המניב בישראל שבבעלות הקבוצה ליום 31 במרץ 2012 עומד על קרוב ל-100%.
כ- 10% גידול ב- FFO המיוחס לפעילות הנדל"ן המניב.	ה- FFO בתקופת הדוח הסתכם בכ- 174 מליון ש"ח בהשוואה לכ- 158 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. לפרטים ראה סעיף 1.1.7.
כ- 9.5% תשואת ה- FFO המיוחס לפעילות הנדל"ן המניב	ביחס לשווי החברה בבורסה סמוך למועד פרסום דוח זה (17.5.12). לחישוב ראה סעיף 1.1.7.
כ- 7.8% שיעור היוון משוקלל (Cap Rate) הנגזר מהנדל"ן המניב	בדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2012. לחישוב ראה סעיף 1.1.6.
עלייה בשווי ההחזקות במניות בנק לאומי	בתקופת הדוח נרשמה עלייה בשווי ההחזקות אשר הוסיפה כ- 49 מליון ש"ח לאחר מס לרווח הכולל.
רכישת מבני משרדים ביוסטון, טקסס, ארה"ב	בינואר 2012 הרחיבה החברה את פעילות הנדל"ן המניב בארה"ב ורכשה 100% מהזכויות במבנה משרדים בטקסס בשטח כולל של כ- 32 אלפי מ"ר. לפרטים ראה סעיף 1.1.1.
המשך ייזום ופיתוח עסקי	הקבוצה השקיעה בתקופת הדוח כ- 483 מליון ש"ח ברכישת נכסים חדשים ובפיתוח נכסים קיימים.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

1.1. כללי

1.1.1. התפתחויות עיקריות בתקופת הדוח

עסקאות בקשר עם נדל"ן להשקעה

רכישת מבנה משרדים ביוסטון, טקסס, ארה"ב

ביום 10 בינואר, 2012, השלימה AG Plaza at Enclave, LLC, תאגיד אמריקאי המוחזק בעקיפין בשיעור של 100% על-ידי החברה, רכישת מבנה משרדים ביוסטון, טקסס, ארה"ב. לפרטים נוספים אודות הנכס, מימונו וההסכם לרכישתו, ראו באור 5 לדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2012 ודיווחי החברה מיום 1 בינואר, 2012 (אסמכתא: 2012-01-000444) ומיום 11 בינואר, 2012, (אסמכתא: 2012-01-012534).

אי התקיימותו של תנאי מתלה בהסכמים לרכישת הזכויות בקניון "עיר ימים"

ביום 15 באוגוסט 2011 וביום 11 בספטמבר, 2011, התקשרה החברה בהסכמי מכר מותלים לרכישת מלוא הזכויות בקניון "עיר ימים" בנתניה ("הקניון"). בהסכמים נקבעו תנאים מתלים, ביניהם, קבלת אישור הממונה על ההגבלים העסקיים. ביום 8 בינואר, 2012 משכה החברה את בקשת המיזוג שהגישה לרשות ההגבלים העסקיים לאישור רכישת הקניון וזאת לאור אי הסכמת החברה לתנאים שהציגה רשות ההגבלים העסקיים לאישור רכישתו. בהתאם לאמור לא התקיים התנאי המתלה להשלמת העסקאות לרכישת הקניון.

פעילות שוטפת

החברה פועלת בעקביות בשנים האחרונות ליצירת מנועי צמיחה נוספים על הקיימים בקבוצה בעסקי הליבה, על מנת שיהוו פוטנציאל לגידול עתידי משמעותי ב-NOI של הקבוצה - הן באמצעות רכישת קרקעות לייזום ופיתוח נכסים חדשים בעתיד והן באמצעות רכישת נכסים קיימים בעלי פוטנציאל צמיחה. כפי שדיווחה החברה בעבר, בתקופת הדוח ועד למועד פרסומו, המשיכה הקבוצה לבחון הזדמנויות עסקיות, בישראל ובחו"ל, בקשר עם הרחבת פעילותה בעיקר בתחום הנדל"ן, לרבות באמצעות רכישת עתודות קרקע, רכישת נכסים נוספים והשבחת הנכסים הקיימים, אשר חלקם התממשו כאמור בדיווחי החברה. כמו כן, עשויה החברה לבחון, מעת לעת, אפשרויות נוספות להרחבת תחומי פעילותה תוך ניצול מצבי שוק ו/או מצבי משבר בחברות מטרה מובילות ומניבות תזרים מזומנים בתחומים אחרים.

למועד הדוח, החברה מנהלת עם מספר גורמים בארץ ובחו"ל מגעים ראשוניים בלבד, אשר אין ודאות כי בשילו כדי משא ומתן. החברה תדווח בעתיד ככל שתהיינה התפתחויות שיחייבו דיווח על פי דין.

1.1.2. התפתחויות עיקריות לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

הסכם מותלה לרכישת מחצית הזכויות בפרויקט קריית המדע והטכנולוגיה בפתח תקווה

ביום 1 במאי, 2012 התקשרה עצמה ושות' להשקעות מכבים בע"מ, חברה פרטית בבעלות מלאה של החברה ("עצמה"), בהסכם לפיו תרכוש עצמה את הזכויות הנוספות (50%) בנכס הידוע כפרויקט קריית המדע והטכנולוגיה בפתח תקווה, מצדדי ג' השותפים עימה בנכס האמור. לפרטים נוספים ראו באור 7א לדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2012 ודיווחה המידי של החברה מיום 2 במאי 2012 (אסמכתא: 2012-01-113859).

הצעת רכש מאת גרנית הכרמל לרכישת מלוא מניותיה של טמבור בע"מ

ביום 23 במאי, 2012 דיווחה גרנית הכרמל כי התקבלה הצעת הרכש אותה פרסמה ביום 24 באפריל, 2012 לרכישת מלוא מניותיה של טמבור בע"מ ("טמבור"). עם השלמת הצעת הרכש וביצוע רכישה כפויה למניות הניצעים אשר לא נענו לה, תחזיק גרנית הכרמל (יחד עם טמבור) במלוא הון המניות ובזכויות ההצבעה של טמבור, טמבור תהפוך לחברה פרטית בהתאם לסעיף 339 לחוק החברות ומניותיה תימחקנה מהרישום למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ. לפרטים נוספים ראו באור 7ג לדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2012 ודיווחיה המידיים של החברה מיום 24 באפריל, 2012 (אסמכתא: 2012-01-108060), מיום 16 במאי, 2012 (מס' אסמכתא: 2012-01-126747) ומיום 23 במאי, 2012 (מס' אסמכתא: 2012-01-133005).

1.1.3. עדכון נדל"ן בייזום ופיתוח

במהלך תקופת הדוח המשיכה הקבוצה להשקיע בפיתוח והקמה של נכסים חדשים וכן בהרחבה ושיפוץ של נכסים קיימים. סך השקעות החברה בתקופת הדוח עמד על כ- 86 מיליון ש"ח. כך גם המשיכה החברה בניהול פרו אקטיבי של נכסיה הקיימים, השבתם, שמירה על רמת התפוסה הגבוהה המייחדת את הקבוצה וחיזוק תזרים המזומנים הנובע מנכסים אלה.

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

מרכז עזריאלי שרונה, תל אביב

החברה הינה בעלת מלוא זכויות החכירה במגרש בשטח של כ-9.4 דונם בדרום הקריה בתל אביב ("המגרש"), המיועד לבניית פרויקט משרדים ומסחר בהיקף של כ-125 אלפי מ"ר שטח בנוי (ברוטו) עילי וכן כ-61 אלפי מ"ר קומות תת קרקעיות. במסמכי המכרז התחייבה החברה להשלים את הקמת הפרויקט בתוך 60 חודשים, ואת חלק מהעבודות בתוך 36 חודשים. ביום 1 במרץ, 2012 התקבל היתר בניה להקמת מרתפים. למועד פרסום הדוח השלימה החברה את קבלת האישורים הנדרשים בהתאם לדרישות היתר הבניה להקמת המרתפים והחלה בעבודות הבניה. לפרטים נוספים ראה ביאור 14 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 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.

מרכז עזריאלי חולון

הקבוצה, באמצעות קניית השלום, זכאית לקבל זכויות חכירה בחטיבת מקרקעין בבעלות עיריית חולון, בשטח כולל של כ- 34 דונם באזור התעשייה המזרחי בחולון, המיועד להקמת פארק עסקים, במסגרתו יוקמו מבנים לתעשייה עתירת ידע, משרדים, אולמות תצוגה ומסחר, שטחי שירות ושטחי חנייה וכן שימושים נוספים ("הפרויקט").

קניית השלום תהא זכאית לקבל 83% מהשטחים שיבנו בפרויקט ואילו עיריית חולון תהא זכאית לקבל 17% מהשטחים שיבנו כאמור. למועד פרסום הדוח, הושלמו עבודות החפירה והדיפון והקבוצה ממשיכה בעבודות ביסוס המבנים והקמת המרתפים והמבנים, בהתאם להיתר הבנייה הכולל שהתקבל לשלב א' של הפרויקט. לפרטים נוספים בדבר ההסכם ותנאיו ראו ביאור 34ב(3) לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2011.

הקמת קניון עזריאלי רמלה

הקבוצה, באמצעות אוצם יזמות והשקעות (1991) בע"מ ("אוצם"), הינה בעלת מלוא זכויות החכירה במגרש בשטח של כ-31,650 מ"ר ברמלה ("המגרש") והחלה בפעילות ההקמה של קניון עזריאלי רמלה בשטח ברוטו של 31,500 מ"ר (שטחים עיקריים ושטחי שירות). למועד פרסום הדוח הגישה אוצם מסמכים שנדרשים לשם שינוי תב"ע ולצורך הסדרת נושאים בקשר עם הפרויקט, קיבלה היתר לגידור המגרש והריסת מבנים בתחומו והחלה בעבודות הפיתוח. לאור עמדת הרשות המקומית לעניין שינוי התב"ע לצורך הסדרת נושאים מסויימים בקשר עם הפרויקט, יתבצע הליך זה אל מול הועדה המחוזית לתכנון ולבניה. בחודש מרץ, 2012 התקבל היתר להקמת מבנה סופרמרקט (שלב א') ושתי קומות חניה. רשות העתיקות סיימה את בדיקותיה במגרש ושחררה את המגרש לביצוע העבודות, והיא תשוב לבדיקה נוספת עם הריסת מבנה שופרסל הקיים במגרש והעתקת כביש הגישה למקום. לפרטים נוספים ראו דיווחיה מיידיים של החברה מיום 2 בינואר 2011 (אסמכתא: 000081-01-2011), ומיום 26 במאי, 2011 (אסמכתא: 01-2011-162048) הנכללים במסגרת דוח זה על דרך ההפניה.

קניון עזריאלי ראשונים

הקבוצה, באמצעות קניית השלום, הינה הבעלים של חטיבת קרקע בשטח של כ- 19 דונם בראשון לציון ("המתחם").

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. ביום 8 בינואר, 2012, נמחקה עתירה מנהלית אשר הוגשה כנגד הועדה המחוזית, קניית השלום ואחרים בגין אישור התוכנית בתנאים כאמור, בשל היותה מוקדמת, שכן משרד התחבורה טרם העביר את התיחסותו בקשר עם אישור התוכנית. למיטב ידיעת החברה, לעותרים עומדת הזכות לעתור שוב כנגד אישור התוכנית עם אישורה הסופי. בחודש פברואר, 2012 החליטה הועדה המחוזית לאשר את התוכנית החלה על הפרויקט ללא תנאים נוספים. החברה ממתנה לקבל הערות הועדה המחוזית למסמכי התוכנית המתוקנים ולקבלת נוסח פרסום לאישור התוכנית. למועד הדוח החלה החברה בהקמת חניה זמנית במתחם לאחר קבלת היתר בניה לחניה זמנית כאמור.

עזריאלי קרית אתא

לאחר השלמתו ופתיחתו לציבור של קניון עזריאלי קריית אתא בתקופת הדוח, פועלת הקבוצה להקמת מבנה נוסף במסגרת הפרויקט בשטח כולל להשכרה של כ- 4,000 מ"ר, אשר ישמש ברובו לשטחי משרדים וכן יכלול שטח מסחרי אשר הושכר למועד פרסום הדוח לרשת מזון. השלמת המבנה הנוסף צפויה לשנת 2013. למועד הדוח, החלה החברה בקידום עבודות חפירה ודיפון של המבנה הנוסף, וביצעה מטלות שונות במקרקעין, בהתאם להתחייבויות שניתנו על ידיה לרשויות, על פי סיכום עם המשרד להגנת הסביבה.

להלן ריכוז הנתונים אודות נכסים בהקמה

שם הנכס	מיקום	מועד רכישה	שימוש	שיעור אחזקה	שטח קרקע (במ"ר)	מ"ר לשיווק	מועד התחלת בנייה	מועד סיום משוער	שווי הפרוייקט בספרי החברה ליום 31.3.12 (****)(מליוני ש"ח)	עלות השלמת בנייה משוערת (מליוני ש"ח)
מרכז עזריאלי שרונה	תל-אביב	מאי 2011	מסחר ומשרדים	100%	9,400	125,000	מאי 2012	שנת 2016	570	900-945
עזריאלי קרית אתא (שלב ב')	קרית אתא	ינואר 2009	מסחר ומשרדים	100%	2,700	4,000	מאי 2011	שנת 2013	8	45-55
עזריאלי ראשונים	ראשון לציון	אוגוסט 2008	מסחר ומשרדים	100%	19,000	48,000	דצמבר 2011 (היתר להקמת חניה זמנית)	שנת 2015 (*)	71	415-445
מרכז עזריאלי חולון (**)	חולון	יוני 2008	מסחר ומשרדים	83%	34,000	5,000 115,000	שלב א' (***) - 2010 שלב ב' (***) - טרם נקבע.	שלב א'- 2013 שלב ב'- עד 2016	166	450-485
קניון עזריאלי איילון-קומה נוספת	רמת-גן	אוגוסט 1982	מסחר	100%	----	9,500 ⁽¹⁾	טרם נקבע	18 חודשים מתחילת הבניה ¹	5	120-150
קניון עזריאלי רמלה	רמלה	מאי 2011	מסחר	100%	31,650	22,000	אוגוסט 2011	שנת 2014	103	210-230
סה"כ						328,500			923	2,140-2,310

(*) מותנה באישור התבי"ע.

(**) הנתונים הינם בגין 100%.

(***) שלב א'- בניית 62,500 מ"ר שטחים עיליים ושטחי חניונים תת קרקעיים בהיקף של 81,000 מ"ר. שלב ב'- בניית יתרת השטחים (לפחות 80% מזכויות הבנייה על פי התבי"ע).

(****) הנתון משקף את שווי הפרוייקט בספרים ולא את העלות שהושקעה בפרוייקט כפי שהוצגה בדוח התקופתי ליום 31 בדצמבר 2011.

הערכות החברה המצוינות בסעיף זה, בין היתר בקשר עם ההשקעות והעלויות הצפויות לנכסים בהקמה, אופן מימון הפרוייקטים, המועדים להשלמת הבניה, קבלתם של אישורים רגולטורים שונים הנדרשים לצורך קידום הפרוייקטים בהקמה או תוצאותיהם של הליכים מנהליים ומשפטיים הם מידע צופה פני עתיד כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, 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 ובכלל כך שינויים בתנאי שוק, שינויים בתוכניות החברה, משך הזמן שיידרש לאישור תכנית הבינוי לביצוע ובמחירי תשומות הבניה.

¹ למועד הדוח התקבלה החלטה להתחיל בהליכי התכנון של הקמת קומה נוספת וטרם התקבלה החלטה על היקף הפרוייקט.

1.1.4. מדד ה- NOI (Net Operating Income)

כאמור בדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2011², 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 ממגזר מרכזי מסחר וקניונים בישראל, ממגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל וממגזר נדל"ן מניב בארה"ב:

מיליוני ש"ח	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום	לשנה שהסתיימה ביום
	31 במרץ 2012	31 בדצמבר 2011
מרכזים מסחריים וקניונים בישראל	174	662
שיעור הגידול	9%	
שטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל	69	272
שיעור הגידול	6%	
נדל"ן מניב בארה"ב	26	48
שיעור הגידול	136%	
NOI כולל	269	982
שיעור הגידול	14%	
להסברים לעניין הגידול ב-NOI ראה סעיף 1.11.1, 1.11.2, ו- 1.11.3 להלן.		

1.1.5. מדד ה- same property NOI

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

מיליוני ש"ח	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום
	31 במרץ 2012
מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל	164
מגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	69
מגזר נדל"ן מניב בארה"ב	7
סה"כ	240
שיעור גידול	4%

התפתחות NOI מנכסים דומים, בפועל, לפי רבעונים (מיליוני ש"ח):

שנת 2012	שנת 2011			
רבעון ראשון	רבעון רביעי	רבעון שלישי	רבעון שני	רבעון ראשון
240	240	237	231	230
NOI מנכסים דומים בכל התקופות (*)				
29	18	13	8	6
NOI מנכסים שנרכשו				
-	-	-	-	-
NOI מנכסים שנמכרו בתקופה				
269	258	250	239	236
סה"כ NOI בתקופה				
(*) בכל מגזרי הפעילות של החברה				

² פרטים בדבר השימוש שנעשה בנתון זה ודרך חישובו ניתנו בהרחבה בדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר, 2011.

1.1.6. שיעור היוון משוקלל (Cap Rate)

להלן תחשיב שיעור היוון משוקלל (Cap Rate) הנגזר מכלל הנדל"ן המניב של הקבוצה ליום 31 במרץ, 2012:

במליוני ש"ח	
15,236	סך נדל"ן להשקעה בדוח "סולו מורחב" (ראה נספח ה') (*)
(1)	בניכוי שווי המימוש לזכויות בנייה שטרם נוצלו
(923)	בניכוי שווי המימוש לנדל"ן להשקעה בהקמה
(25)	בניכוי שווי המימוש לעתודות קרקע
14,287	סך הכל שווי נכסי נדל"ן להשקעה מניבים (כולל שווי הוגן של השטחים פנויים)
269	NOI בפועל ברבעון שהסתיים ביום 31.3.12
9	תוספת ל- NOI רבעוני עתידי (**)
278	סה"כ NOI מתוקנן
1,112	NOI שנתי פרפורמא על בסיס NOI מתוקנן
7.8%	שיעור היוון משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה (כולל שטחים פנויים) (Rate Cap) (***)

(*) למועד הדוח החברה לא ביצעה הערכות שווי חדשות והנתונים מתבססים על הערכות השווי שבוצעו ליום 31 בדצמבר 2011. לפרטים בדבר הפרמטרים לבחינת עדכון הערכות השווי בדוחות הרבעוניים ראו באר 33(9) לדוח התקופתי ליום 31 בדצמבר 2011. הנתון כולל יתרות חובה המופיעות בסעיף המאזני "הלוואות ויתרות חובה" בגין מיצועים המיוחסים לנדל"ן.

(**) התאמה ל- NOI מותאם אשר נכלל בשמאויות ליום 31 בדצמבר 2011 עבור הנדל"ן המניב בלבד (ללא נכסים בהקמה). הנתון כולל שינויים בדמי שכירות שחודשו ונחתמו עד יום 31 במרץ 2012 וכן השפעת מדד ליום 31 במרץ 2012 אשר לא נכלל ב- NOI לרבעון הראשון לשנת 2012. בנוסף נכללו הערכות בגין תוספת NOI לשטחים פנויים באכלוס לשנה שלמה אשר נזקף בגינם שווי בהערכות השווי ליום 31.12.11 וטרם אוכלסו במלואם (בעיקר בגין מגדל E בהרצליה) וכן שוקלל לשנה מלאה ה- NOI בגין רכישת מבנה המשרדים בטקסס שנרכש במהלך תקופת הדוח.

נתון זה אינו מהווה תחזית של החברה ל- NOI לשנת 2012 וכל מטרתו לשקף את ה- NOI בהנחת אכלוס מלא לשנה שלמה של כל הנכסים המניבים.

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

1.1.7. מדד ה- F.F.O בגין פעילות הנדל"ן (Funds From Operations):

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

לשלושת החודשים שהסתיימו ביום		
מליוני ש"ח	31 במרץ 2012	31 במרץ 2011
רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי מניות	184	162
נטרול הרווח הנקי מחברת גרנית הכרמל המיוחס לבעלי מניות (כולל הפחתת עודפי עלות)	(14)	(18)
התאמות לרווח (1):		
ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה	8	(16)
פחת והפחתות	1	1
הוצאות מימון נטו שאינן תזרימיות	(2)	32
הוצאות (הכנסות) מיסים נדחים	11	(1)
התאמות בגין חברות כלולות	--	1
ריבית ודיבידנד מנכסים פיננסים מוחזקים למסחר בניכוי מס (5)	(14)	(19)
ירידת (עליית) ערך נכסים פיננסים זמינים למכירה ומוחזקים למסחר, נטו	(8)	22
בתוספת זקיפת הטבה בגין תוכנית כתבי אופציה לעובדים	-	3
בניכוי דיבידנד שהתקבל מנכסים פיננסים זמינים למכירה	(8)	(24)
סה"כ התאמות לרווח	(8)	(1)
בתוספת ריבית ששולמה עבור השקעות ריאליות – (2)	16	15
סה"כ F.F.O המיוחס לפעילות הנדל"ן המניב (3)	174	158
תשואת FFO נדל"ן מניב סמוך למועד הדוח (17.5.12)		
שווי החברה בבורסה	10,916	
בניכוי שווי מזומנים וניירות ערך סחירים (לפי שווי בספרים ליום 31.3.12)	(1,020)	
בניכוי שווי אחזקות החברה בגרנית הכרמל (לפי שווי בבורסה)	(374)	
בניכוי שווי אחזקות החברה בנק לאומי (לפי שווי בבורסה)	(774)	
בניכוי שווי אחזקות החברה בלאומי קארד (לפי שווי בספרים בהתאם להערכת שווי אחרונה ליום 31.12.11 - החברה לא סחירה)	(483)	
שווי שוק המיוחס לנדל"ן בלבד	8,265	
בניכוי שווי נדל"ן בהקמה וקרקעות - לפי שווי בספרים ליום 31.3.12	(949)	
סה"כ שווי שוק נדל"ן מניב	<u>7,316</u>	
סה"כ FFO נדל"ן רבעוני	<u>174</u>	
תקנון FFO הרבעוני לשנה	<u>696</u>	
תשואת FFO נדל"ן מניב שנתי (4)	<u>9.5%</u>	

הערות והנחות:

1. ההתאמות לרווח שלהלן אינן כוללות ההתאמות בגין חברת גרנית שכן רווחיה נטרלו במלואם.
2. חושב לפי ריבית משוקללת של הקבוצה בגין ההשקעות הריאליות הכוללות את: גרנית הכרמל, בנק לאומי ולאומי קארד, בגין 65% מעלות ההשקעות. יוער כי בדוח הדירקטוריון ליום 31.3.11 חל שיבוש ועקב טעות טכנית סכום הריבית שהוצג לא שוקלל ב- 65% ולפיכך פורסם FFO נדל"ן לרבעון ראשון 2011 בסך 168 מליון ש"ח במקום 158 מליון ש"ח.
3. המיוחס לבעלי מניות בלבד.
4. התוצאה המתקבלת מחלוקת FFO המיוחס לפעילות הנדל"ן המניב בלבד בשווי השוק המיוחס לפעילות נדל"ן מניב בלבד.
5. נטרלו ריביות ודיבידנדים בגין עסקאות ופעולות בניירות ערך שמועט מפעילות הנדל"ן.

1.1.8. מדדי 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 המדדים שפורטו לעיל אינם כוללים 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.

שלושה חודשים שהסתיימו ביום		EPRA NAV (מליוני ש"ח)
31 במרץ 2011	31 במרץ 2012	
10,993	11,012	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
1,405	2,203	בתוספת עתודה למס בגין שערוך נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע לשווי הוגן (בניכוי חלק המיעוט)
12,398	13,215	EPRA NAV
102	109	EPRA NAV למניה (ש"ח)

1.1.9. מגמות עיקריות במשק בקשר לפעילות נדל"ן מניב

להערכת דירקטוריון החברה לא חל שינוי בסביבה העסקית בה פועלת הקבוצה כפי שתוארה בדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר, 2011.

על פי סקר החברות והעסקים³ ("הסקר"), הפעילות העסקית במשק הישראלי התרחבה ברבעון הראשון לשנת 2012 תוך בלימת מגמת ההאטה שהשתקפה מהסקר במחצית השנייה של שנת 2011. על פי הסקר החברות צופות כי הפעילות תמשיך להתרחב גם ברבעון הבא. מגמות אלו תמכו בהחלטת בנק ישראל להותיר את הריבית לחודש מאי ברמה של 2.5%. מדד המחירים לצרכן (מדד ידוע) נותר ללא שינוי ברבעון הראשון של 2012, לעומת עלייה של כ-0.87% בתקופה המקבילה אשתקד. שער החליפין של הדולר נחלש אל מול השקל בכ-2.77% במהלך הרבעון הראשון של שנת 2012 ואילו שער החליפין של הדולר הקנדי נחלש אל מול השקל בכ-0.4% בתקופה זו. בעקבות הצמיחה במשק והגידול בפעילות העסקית ובצריכה הפרטית, רמת הביקושים ומחירי השכירות עלו, ובמרבית הנכסים נרשמה עלייה בפדיונות במהלך תקופת הדוח.

יחד עם זאת, עדיין קיים קושי בהעלאת דמי השכירות באזורים מסוימים 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.

הנתונים הכלכליים בארה"ב הלכו והשתפרו מאז הרבעון הרביעי של שנת 2011. הרבעון הראשון של שנת 2012 הביא איתו שיפור בתוצר הגולמי ובנתונים הקשורים לשוק העבודה לעומת ציפיות השוק. הפדרל ריזרב ממשיך להתמודד ולהנהיג מדיניות מוניטרית זהירה שמטרתה לצמצם סיכונים ולמנוע מהמשבר המוניטרי/פיננסי באירופה לזלוג לשוק האמריקאי, עד כה בהצלחה. ע"פ פירסום של (Americas CBRE Economic Snapshot, March 2012) הצמיחה הצפויה בשוק האמריקאי בשנת 2012 הועלתה לרמה של 2.1% ולכ-2.3% בשנת 2013 ומשנת 2014 הגידול יצמח בשיעור רב יותר.

למרות חוסר היציבות האמור לעיל, למועד פרסום הדוח אין לחוסר יציבות זה השפעה מהותית על תוצאות פעילות הקבוצה בתחומי פעילותה, וזאת עקב איתנותה הפיננסית, נזילותה הגבוהה, מעמדה בשוק הפיננסי והיציבות ואף הגידול בצריכה הפרטית בישראל. בתחומי הנדל"ן המניב החברה אף הגדילה את הכנסותיה בשיעור ניכר מול התקופה המקבילה אשתקד, תוך שמירה על שיעורי תפוסה גבוהים בנכסיה המניבים. עם זאת, החששות במשק מעצירה בקצב הצמיחה בטווח הזמן הקצר/בינוני באות לידי ביטוי בסביבה מאתגרת יותר במו"מ מול השוכרים בעת חתימה על הסכמי שכירות חדשים או חידוש חוזים קיימים.

הנהלת החברה מעריכה כי הפיזור הרחב של תיק הנכסים שבעלותה, התחזוקה והניהול השוטף האקטיבי של הנכסים, היותם ממוקמים בעיקר באזורי ביקוש, המיצוב העסקי הגבוה של הנכסים, שיעורי התפוסה הגבוהים, המגוון הרחב של עסקים הקיים בקניונים ובמרכזים המסחריים ומבנה ההון תורמים להקטנת היקף החשיפה של עסקי הקבוצה למשבר ו/או לחוסר היציבות האמורים.

3 לפרטים אודות סקר החברות והעסקים המפורסם על ידי בנק ישראל, ראה <http://www.bankisrael.gov.il/deptdata/mehkar/articles/csurv52h.pdf>

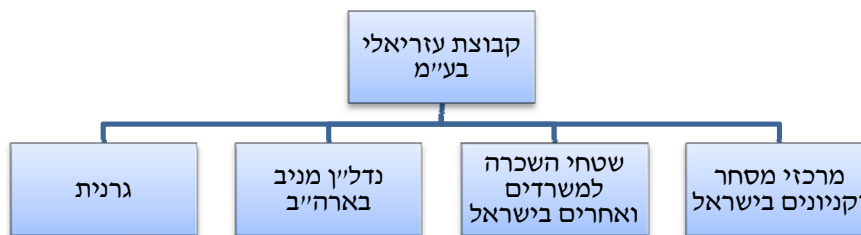
1.1.10. אמצעים נזילים בקבוצת עזריאלי

ליום 31 במרץ 2012 ההיקף המצרפי של האמצעים הנזילים (מזומנים ושווי מזומנים, נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר ופיקדונות לזמן קצר) שמחזיקה הקבוצה הסתכם לסך של כ-1.3 מיליארד ש"ח⁴. החברה רואה באמצעי הנזילים חשיבות לאיתנותה הפיננסית, לגמישות הפיננסית הגבוהה שלה בשל אי תלותה בזמינות מקורות חיצוניים גם לצורכי פרעון חובות ויכולת ניצול הזדמנויות השקעה בתקופות שונות. בהתייחס למקורות נזילים אפשריים נוספים, מעריכה החברה כי ביכולת הקבוצה לגייס מימון בתנאים נוחים, גם בתנאים הכלכליים השוררים כיום. בסעיף 17 בפרק תיאור עסקי התאגיד בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2011 פירטה החברה נושאים נוספים בקשר עם פעילות המימון בקבוצה.

בפרק ד' לדוח התקופתי לשנת 2011 דיווחה החברה כי מאז ההנפקה ועד למועד הדוח התקופתי לשנת 2011 השתמשה החברה בתמורת ההנפקה בהתאם ליעדים ובהתאם למדיניות אשר נקבעה בתשקיף החברה. במהלך הרבעון הראשון לשנת 2012 רשמה החברה הכנסות מימון בסך של כ-26 מליון ש"ח בשל שינוי בשווי ניירות ערך סחירים וריביות ודיבידנדים שנתקבלו מניירות ערך סחירים (בהשוואה לכ-3 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד).

1.2. נתונים עיקריים מתוך תיאור עסקי התאגיד1.2.1. רקע

פעילותה העסקית של הקבוצה מתמקדת בעיקר בשוק הנדל"ן המניב בישראל ובארה"ב, וכן בתחומים נוספים, בין היתר, באמצעות חברת הבת, גרנית. להלן תרשים המפרט את מגזרי הפעילות העיקריים של החברה:



מצבה העסקי של החברה, תוצאות פעולותיה, הונה ותזרימי המזומנים שלה, מושפעים בעיקר ממצב ענף הנדל"ן להשכרה, ממצבה העסקי של גרנית ומשינויים בשווי הנכסים הפיננסיים המוחזקים למכירה על ידי החברה. בדוח הדירקטוריון יובאו הסברים אודות השפעות אלו על החברה ותוצאותיה לרבעון הראשון של שנת 2012.

איתנותה של החברה מושפעת בעיקר מהפיזור הרחב של נכסי הנדל"ן המניב בישראל (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.

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

ברבעון הראשון לשנת 2012 חל שיפור בפעילותה העסקית העיקרית של הקבוצה במגזרי הנדל"ן המניב וגידול בנתוני ה- NOI של הקבוצה, וזאת בין היתר, בשל תרומתם של קניון עזריאלי קרית אתא וקניון עזריאלי עכו החדשים בישראל ומגדלי המשרדים ביוסטון, ארה"ב שרכשה החברה לאחרונה.

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

הנהלת החברה פועלת בכוונה להמשיך ולהוביל את שוק הנדל"ן המניב, בין היתר, באמצעות השלמתם ואכלוסם של פרויקטים בתחומי הנדל"ן המניב, רכישת עתודות קרקע ורכישה של נכסים דומים נוספים כאמור, שיגרמו לגידול נוסף בתזרים התפעולי של החברה בעתיד, ככל שימצא דירקטוריון החברה לנכון.

עיקר השיקולים של הנהלת החברה להרחבת פעילות הנדל"ן מבוססים על:

א. פוטנציאל הביקוש העתידי להשכרת שטחים בנכס אשר נבחן בין היתר בהתבסס על נתונים קיימים ועתידיים של האזור הגאוגרפי, צפיפות האוכלוסייה, נכסים מתחרים באזור, מצב סוציו-אקונומי של האוכלוסייה, נגישות ועוד.

ב. סיכוני ההקמה שנובעים מעלות ההקמה וממשך תקופת ההקמה הנגזרת מהסדרים רגולטורים ומתקופת בניה.

1.2.2. תמצית מגזרי הפעילות של הקבוצה

החל מהדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2011, מוצגת פעילות הנדל"ן המניב של החברה מחוץ לישראל (לרבות התאמת מספרי השוואה) במגזר בר דיווח נפרד, ולמועד זה לחברה ארבעה מגזרי פעילות עיקריים המהווים את ליבת עסקיה.

בתקופת הדוח לא חלו שינויים מהותיים במגזרי הפעילות העיקריים המהווים את ליבת עסקיה של הקבוצה, כפי שפורטו בדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2011:

☒ **תחום מרכזי המסחר והקניונים בישראל** – לחברה 13 קניונים ומרכזים מסחריים בישראל בשטח כולל להשכרה של כ-256 אלפי מ"ר (במאוחד) ו-255 אלפי מ"ר (חלק החברה), המושכרים לכ-1,750 שוכרים;

☒ **תחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל** – לחברה 9 נכסים מניבים בתחום זה בישראל בשטח כולל להשכרה של כ-282 אלפי מ"ר (במאוחד) ו-280 אלפי מ"ר (חלק החברה) המושכרים לכ-500 שוכרים;

☒ **תחום נדל"ן מניב בארה"ב** – לחברה 6 נכסים מניבים בתחום זה, בשטח כולל להשכרה של כ-179 אלפי מ"ר (במאוחד) וכ-168 אלפי מ"ר (חלק החברה) המושכרים לכ-280 שוכרים;

☒ **תחום גרנית;**

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

א-14

כך, לאור הזדמנות עסקית שנוצרה, רכשה החברה במהלך שנת 2008 כ- 20% ממניות חברת לאומי קארד ובשנת 2009 החזקות מיעוט פאסיבי בבנק לאומי. ההשקעות מוצגות בדוחות הכספיים ככנס פיננסי זמין למכירה. ההשקעות הפיננסיות הפאסיביות מוצגות בדוחות הכספיים של החברה על פי שוויין ההוגן ושינוי הערך בגיין, בניכוי השפעת המס נזקף ישירות לרווח הכולל. הנהלת החברה לא קיבלה כל החלטה בקשר עם הגדלה או הקטנה של החזקותיה האמורות.

להלן השינויים בהשקעות הפיננסיות העיקריות בתקופת הדוח : (במיליוני ש"ח)

דיבידנד שהתקבל בתקופת הדוח	שינוי בשווי הוגן בתקופת הדוח	שווי הוגן* של ההשקעה כפי שהוצג בדוחות כספיים ליום 31.3.12	סה"כ השקעה ליום 31.3.12 לפני התאמה לשינויים בשווי הוגן בתקופת הדוח	השקעות במהלך שלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2012	שווי השקעה בדוחות הכספיים ליום 31.12.11	
-	54	825	771	-	771	השקעה בבנק לאומי לישראל בע"מ (*)
8	-	483	483	-	483	השקעה בלאומי קארד בע"מ(**)
8	54	1,308	1,254	-	1,254	סה"כ

* השווי ההוגן של ההשקעה בבנק לאומי לישראל נקבע לפי שווי המניה בבורסה ליום 31.3.12.

** השווי ההוגן של ההשקעה בלאומי קארד בע"מ ("לאומי קארד") נקבע לפי מעריך שווי בלתי תלוי, על פי הערכת השווי ליום 31.12.11.

1.3. התוצאות העסקיות וסך הנכסים בתקופת הדוח

להלן התרומה של מגזרי הפעילות של הקבוצה לתוצאות העסקיות : (במיליוני ש"ח)

שיעור רווח המגזר מסך הרווח הנקי המאוחד בשלושת החודשים שהסתיימו ביום:		רווח המגזר לשלושה חודשים שהסתיימו ביום:		
31 במרץ 2011	31 במרץ 2012	31 במרץ 2011	31 במרץ 2012	
88%	88%	160	174	מרכזי מסחר וקניונים בישראל
36%	35%	65	69	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל
6%	13%	11	26	נדל"ן מניב בארה"ב
41%	36%	75	72	גרנית
171%	172%	311	341	סה"כ רווח מיוחס
10%	(4%)	18	(8)	שינויים בשווי ההוגן
(68%)	(35%)	(123)	(70)	הוצאות מימון נטו
(16%)	(27%)	(29)	(54)	הוצאות מיסים
3%	(6%)	4	(11)	הכנסות (הוצאות) ניהול ואחר, נטו
100%	100%	181	198	רווח נקי לתקופה

הכנסות הקבוצה לתקופת הדוח, הסתכמו לסך של כ- 2,210 מיליוני ש"ח, לעומת סך של כ- 1,783 מיליוני ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד, עליה של כ- 427 מיליון ש"ח הנובעת בעיקר מגידול במגזר הנדל"ן המניב למרכזי מסחר וקניונים בישראל בסך כ- 21 מיליון ש"ח (בעיקר בשל פתיחת קניון עזריאלי עכו וקניון עזריאלי קרית אתא ברבעון השלישי לשנת 2011 ומגידול בהכנסות נכסים קיימים), מגידול במגזר הנדל"ן המניב לשטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל בסך כ- 4 מיליון ש"ח (בעיקר מגידול בהכנסות נכסים קיימים), מגידול במגזר הנדל"ן המניב בארה"ב בסך כ- 23 מיליון ש"ח (בעיקר בשל רכישת מבני משרדים נוספים בפברואר 2011 ובינואר 2012) ומגידול במגזר גרנית בסך כ- 378 מיליון ש"ח (בשל גידול בכל תחומי הפעילות של גרנית).

ליום 31 במרץ 2012 סך הנכסים במאזן עמד על כ-23.5 מיליארד ש"ח, לעומת כ- 23.2 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2011.

להלן חלקם של נכסי מגזרי הפעילות מסך נכסיה של הקבוצה:

חלק נכסי המגזר מסך הנכסים במאזן ליום (במיליוני ש"ח)		שיעור נכסי המגזר מסך הנכסים במאזן ליום	
31.12.2011	31.3.2012	31.12.2011	31.3.2012
9,439	9,424	40%	41%
4,342	4,280	18%	18%
1,455	1,092	6%	5%
5,810	5,497	25%	24%
2,490	2,887	11%	12%
23,536	23,180	100%	100%

1.4. תמצית נתונים מאזניים מתוך הדוח המאוחד: (במיליוני ש"ח)

ליום 31 בדצמבר 2011	ליום 31 במרץ 2011	ליום 31 במרץ 2012	
4,072	4,427	3,914	נכסים שוטפים
19,108	17,655	19,621	נכסים לא שוטפים
3,863	3,372	4,120	התחייבויות שוטפות
7,852	7,258	7,961	התחייבויות לא שוטפות
11,034	10,993	11,012	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
48%	50%	47%	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה מסך המאזן (באחוזים)

הקבוצה מממנת את פעילותה העסקית בעיקר מהונה העצמי, מהמזומנים וניירות הערך הסחירים 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 31 במרץ 2012, ההיקף המצרפי של מזומנים, שווי מזומנים, נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר ופקדונות והשקעות לזמן קצר, הסתכם בכ- 1.3 מיליארד ש"ח⁵.

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- 9.4 מיליארד ש"ח בנוסף ל- 1.3 מיליארד ש"ח 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 31.3.12 (במיליוני ש"ח) כפי שהם מוצגים בדוחות הכספיים
נכסי נדל"ן במגזר מרכזי מסחר וקניונים בישראל	5,501
נכסי נדל"ן במגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	1,689
נכסי נדל"ן מניב בארה"ב ובאנגליה	81
אחזקות החברה בחברת לאומי קארד	483
אחזקות החברה בחברת גרנית	780
אחזקות החברה בבנק לאומי	825
סה"כ	9,359

בנוסף, בידי החברה נכסים מניבים משועבדים ששיעור ההלוואה בגינם נמוך משמעותית משווים ההון (כגון פרויקט מרכז עזריאלי שהוערך ע"י שמאי בלתי תלוי ליום 31 בדצמבר 2011 (ללא המגדל המרובע אשר נכלל בנכסים הלא משועבדים) בכ- 3.8 מיליארד ש"ח ואילו ההלוואות בגינו ליום 31 במרץ 2012 (ללא המגדל המרובע) הסתכמו בכ- 820 מיליון ש"ח).

דיבידנדים:

החברה:

ביום 21 במרץ, 2012 אישר דירקטוריון החברה, לאחר שקיבל המלצתה של ועדת הכספים, חלוקה במזומן בסך כולל של 240 מיליון ש"ח (1.979 ש"ח למניה) אשר מהווה כ- 48% מהרווח הנקי לבעלי המניות בשנת 2011 בנטרול רווחי שיערוך, נטרול השפעה חריגה של שינוי שיעור מס החברות (בעקבות ועדת טרכטנברג) ובניטרול השפעת המס עליהם וכ- 36% מה-FFO לפעילות הנדל"ן כמפורט בסעיף 1.1.7 לעיל. ביום 30 באפריל, 2012 שילמה החברה את הדיבידנד לבעלי מניותיה.

על פי דוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2012 לחברה יתרת עודפים בסך של כ- 8.3 מיליארד ש"ח.

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. בתקופת הדוח לא קיבלה החברה דיבידנד מגרנית.

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 בכפוף להוראות המפקח על הבנקים, להוראות רגולטוריות ולדרישות חוק החברות. למיטב ידיעת החברה, 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.

ביום 23 בפברואר 2012 החליטה לאומי קארד על חלוקת דיבידנד בסך 40 מיליון ש"ח (חלק החברה – 8 מיליון ש"ח) בגין רווחי שנת 2011 אשר חולקו ביום 29 במרץ 2012.

בנק לאומי: בתקופת הדוח לא קיבלה החברה דיבידנד מבנק לאומי.

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

תזרימי מזומנים

תזרימי מזומנים נטו שנבעו לקבוצה מפעילות שוטפת בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2012, הסתכמו לסך של כ- 488 מליון ש"ח, בהשוואה לסך של כ- 470 מליון ש"ח שנבעו מפעילות שוטפת בתקופה המקבילה אשתקד (גידול של כ- 18 מליון ש"ח).

עיקר התזרים בתקופת הדוח נבע מהרווח התפעולי של הנדלי"ן המניב (כ- 269 מליון ש"ח) בתוספת תזרים שנבע מפעילות שוטפת ממכירת נכסים פיננסים המוחזקים למסחר בסך כ- 390 מליון ש"ח.

- עיקר הגידול בתזרים מפעילות שוטפת בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2012, בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד נבע ממכירת נכסים פיננסים המוחזקים למסחר בסך כ- 390 מליון ש"ח בתקופת הדוח לעומת מכירת נכסים פיננסים המוחזקים למסחר בסך כ- 266 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. בנוסף חל גידול בתזרים הנובע מגידול ברווח התפעולי של הנדלי"ן המניב (כ- 33 מליון ש"ח) בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. מאידך במגזר גרנית נרשם קיטון של כ- 60 מליון ש"ח שנבע בעיקר משינויים בהון החוזר כדלקמן: (1) גידול בלקוחות ובמלאי בעיקר עקב העליות במחירי תזקיני הנפט והרחבת נפחי הפעילויות בכל תחומי הפעילות של גרנית. (2) עליה בחייבים בגין הסדר זיכיון להתפלת מים הנובעת מהרחבת מתקן ההתפלה של דרך הים. על פי התקינה החשבונאית, הסכום המהווה של תוספת התקבולים בגין המרכיב הקבוע של מחיר המים, הנובעים מהרחבה זו, מוצג כנכס פיננסי - חייבים בגין הסדר זיכיון ולכן מוצג כפעילות שוטפת. התוספת ברוטו לנכס הפיננסי, בתקופת הרבעון הראשון לשנת 2012, הנובעת מההרחבה מסתכמת לסך של כ- 40 מליון ש"ח. השפעה זו תמשך במשך כל תקופת ההרחבה של מתקן ההתפלה ואמורה להסתיים במחצית שנת 2013.

תזרימי מזומנים נטו ששימשו את הקבוצה לפעילות השקעה בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2012, הסתכמו לסך של כ- 539 מליון ש"ח, בהשוואה לסך של כ- 807 מליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד.

עיקר הקיטון בסך כ- 268 מליון ש"ח בתקופת הדוח נבע מרכישה והשקעה של נדלי"ן להשקעה ונדלי"ן להשקעה בהקמה בסך כ- 486 מליון ש"ח, לעומת כ- 737 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

תזרימי מזומנים נטו ששימשו את הקבוצה לפעילות מימון בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2012, הסתכמו לסך של כ- 18 מליון ש"ח, לעומת מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון בסך של כ- 375 מליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. עיקר הקיטון בסך כ- 393 מליון ש"ח נבע מקיטון בהלוואות/אג"ח לזמן קצר וארוך שנתקבלו (בניכוי הלוואות שהוחזרו) בסך כ- 366 מליון ש"ח בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד.

הקיטון במגזרי הנדלי"ן נובע בעיקר בשל אשראי נמוך יותר שנטלה החברה לצורך רכישת מבנה המשרדים בטקסס בתקופת הדוח לעומת גובה הלוואה שנלקחה לרכישת מבני משרדים בטקסס בתקופה המקבילה אשתקד וכן מגידול בפרעונות של הלוואות לזמן קצר.

במגזר גרנית נרשם גידול בהלוואות בסך כ- 81 מליון ש"ח בתקופת הדוח לעומת תקופה מקבילה אשתקד שנבע מעודף קבלת אשראים על פירעונות ותשלומי ריבית.

להלן הרכב מקורות המימון של הקבוצה

31.12.2011		31.3.2012		
מסך	%	מסך	%	
מליוני ש"ח	המאזן	מליוני ש"ח	המאזן	
2,445	10.5%	2,377	10.1%	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
3,758	16.2%	3,949	16.8%	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
1,707	7.4%	1,643	7.0%	אגרות חוב
7,910	34.1%	7,969	33.9%	סה"כ

הגידול בסך כ- 59 מליון ש"ח בתקופת הדוח נובע בעיקר מגידול באשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים במגזר גרנית בסך כ-205 מליון ש"ח שנבעו בעיקר בשל ההון החוזר הנוסף שנדרש למימון הגידול בלקוחות ובמלאי לאור העלויות במחירי תזקי הנפט ולאור הרחבת הפעילות בכל תחומי הפעילות של גרנית מאידך במגזרי הנדל"ן נפרעו הלוואות בתקופת הדוח בסכום גבוה יותר מסכום ההלוואה שנלקחה למימון רכישת מבנה המשרדים בטקסס.

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"). במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2011 עדכנה מעלות את הדירוג והעלתה אותו לדירוג AA יציב. למועד הדוח היה הדירוג כדלקמן: דירוג חברת מידרוג: Aa2 באופק יציב; דירוג חברת מעלות: AA יציב. לעיון בדוח המעקב השנתי של חברת מידרוג ראה דיווח החברה מיום 30 ביוני, 2011 אסמכתא 2011-01-198093. לעיון בדוח המעקב השנתי של מעלות והעלאת הדירוג ראה דיווח מיידי של החברה מיום 23 בנובמבר, 2011 (אסמכתא: 2011-01-336291).

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 משעבדים וזאת עד למועד פירעון הנעמ"ס. לפרטים ראה דיווח מיידי מיום 30 ביוני, 2011, אסמכתא 2011-01-198045. ביום 12 בינואר, 2012, הרחיבה מידרוג את מסגרת דירוג ני"ע מסחריים של החברה מ-135 מיליון ש"ח ל-200 מיליון ש"ח. לפרטים ראה דיווח מיידי מיום 12 בינואר, 2012, אסמכתא: 2012-01-013743.

התחייבויות ומימון

התחייבויות פיננסיות של הקבוצה (למעט גרנית) ליום 31 במרץ 2012, במליוני ש"ח:

סה"כ	סה"כ		ריבית משתנה		ריבית קבועה			
	ריבית משתנה	ריבית קבועה	לא צמוד	צמוד לליש"ט	לא צמוד	צמוד לדולר ארה"ב	צמוד מדד	
426	426	--	401	25				הלוואות ז"ק
4,420	--	4,420			30	922	3,468	הלוואות ז"א
4,846	426	4,420	401	25	30	922	3,468	סה"כ

מדיניות החברה הינה לממן את פעילותה, מעבר לתזרים החיובי והיציב מפעילות שוטפת ומנכסיה השוטפים, 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 31 במרץ 2012, שיעור ההלוואות לזמן קצר עמד על כ- 9% מתוך סך ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה (למעט גרנית). להערכת החברה שיעור זה הינו נמוך ושמרני לאור יחס המינוף הנמוך וסך הנכסים שאינם משועבדים כמפורט לעיל.

בהתאם למדיניותה, מעת לעת, בוחנת החברה את ההזדמנויות להמרת החוב לזמן קצר לחוב לזמן ארוך, בריבית קבועה. הנהלת החברה בוחנת באופן שוטף את מקורות הפירעון למימון התחייבויות הקיימות והצפויות בהגיע מועד פירעון, לרבות בקשר עם התזרים וסך הנכסים שאינו משועבד.

בתקופת הדוח, המקורות למימון ההתחייבויות הפיננסיות הינן בעיקר:

- לקבוצה תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת לאורך שנים רבות (לא כולל תמורה או השקעה בנכסים פיננסיים רשומים למסחר). תזרים זה הסתכם לסך של כ- 98 מיליוני ש"ח בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ, 2012, לעומת סך של כ- 204 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (קיטון בסך כ- 60 מיליון ש"ח מיוחס לגרנית- ראה הסבר על תזרימי המזומנים לעיל ואילו יתרת הקיטון בסך כ- 46 מיליון ש"ח מיוחסת בעיקר לגידול במס ששולם ולקיטון בדיבידנדים מנכסים זמינים למכירה).
- חלק מהותי מנכסי הנדל"ן של הקבוצה (ללא גרנית) אינו משועבד (כ- 7.3 מיליארד ש"ח) ומאפשר לקבוצה, במידת הצורך, לגייס אשראי נוסף מעבר לעודפי תזרים המזומנים השוטף, יתרת המזומנים וניירות ערך.
- יתרת המזומנים והנכסים הפיננסיים המוחזקים למסחר ליום 31 במרץ, 2012 הינה כ- 1.3 מיליארד ש"ח.
- לחברה נכסים פיננסיים זמינים למכירה שאינם משועבדים (כגון: מלוא אחזקותיה במניות לאומי קארד ששוויין בדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2012 עמד על כ- 483 מיליון ש"ח וכן מניות בנק לאומי, אשר שווין בדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2012 עמד על כ- 825 מיליון ש"ח).
- מלוא אחזקות הקבוצה במניות גרנית אשר אינן משועבדות ומוצגות בדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2012, לפי שווי של כ- 780 מיליון ש"ח.
- בנוסף לקבוצה נכסים מניבים משועבדים ששיעור ההלוואה בגינם נמוך משמעותית משווים ההון.

1.6. איכות הרווח

לא חלו שינויים בתקופת הדוח בתיאור שכללה החברה בדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר, 2011.

1.7. הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות הנהלה של החברה במאוחד (ללא גרנית) הסתכמו לכ- 16 מיליון ש"ח בתקופת הדוח לעומת כ- 19 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון בסך כ- 3 מיליון ש"ח נובע בעיקר מקיטון בתרומות בסך כ- 3.4 מיליון ש"ח וקיטון בהתחייבות בגין תשלום מבוסס מניות בסך כ- 2 מיליון ש"ח בקיטון גידול בהוצאות שכר, יעוץ ואחרות בסך של כ- 1.8 מיליון ש"ח.

1.8. הוצאות מימון נטו

הוצאות המימון נטו של הקבוצה בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ- 70 מיליון ש"ח, לעומת כ- 123 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון בהוצאות המימון נובע בעיקר מרווחים מניירות ערך סחירים (בתוספת ריבית ודיבידנד בגינם) בסך כ- 26 מיליון ש"ח בתקופת הדוח לעומת רווח של כ- 3 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, וכן מאי שינוי בשיעור עליית המדד הידוע בתקופת הדוח לעומת עלייה של כ- 0.87% בתקופה המקבילה אשתקד. מנגד הגידול בהיקף הפעילות של החברה במהלך התקופה (רכישת נדל"ן מניב וקרקעות) הובילה לעליה בהיקף החוב של החברה וכתוצאה מכך לגידול בהוצאות המימון.

1.9. מיסים על הכנסה

הוצאות מיסים על ההכנסה של הקבוצה בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ- 54 מיליון ש"ח, לעומת הוצאות מיסים בסך כ- 29 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד.

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושת החודשים שהסתיימו ביום		
	31 במרץ 2011	31 במרץ 2012	
31 בדצמבר 2011			
596	162	184	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי המניות
623	181	198	רווח נקי המיוחס לבעלי המניות ולזכויות שאינן מקנות שליטה
4.91	1.34	1.52	רווח בסיסי למניה (בש"ח)
204	152	231	רווח כולל לבעלי מניות ולזכויות שאינן מקנות שליטה

גורמים עיקריים לשינוי ברווח הנקי (מליוני ש"ח)

לשלושת החודשים שהסתיימו ביום			
הפרש	31 במרץ 2011	31 במרץ 2012	
17	181	198	רווח נקי מאוחד
			השפעות חריגות:
20	(14)	6	הפסד (רווח) מעליית ערך נדל"ן בניכוי מס
(24)	17	(7)	הפסד (רווח) מניירות ערך סחירים בניכוי מס
6	(20)	(14)	ריבית ודיבידנד מניירות ערך סחירים בניכוי מס
16	(24)	(8)	דיבידנד מנכסים פיננסיים זמינים למכירה
18	(41)	(23)	סך הכל השפעות חריגות (במאוחד)
35	140	175	סך הכל גידול ברווח בניכוי השפעות חריגות

רווח הכולל

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

סך הרווח הכולל לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ, 2012 הסתכם לסך של כ- 231 מיליון ש"ח, לעומת רווח נקי (הכולל זכויות שאינן מקנות שליטה) בסך כ- 198 מיליון ש"ח באותה תקופה. ההפרש האמור נובע בעיקר מרווח בסך של כ- 49 מיליון ש"ח בגין עלייה בשווי ההון של נכסים פיננסיים זמינים למכירה (שינוי בשווי הון של ההשקעה בבנק לאומי לישראל) בניכוי מס.

1.11. תרומה לתוצאות החברה לפי מגזרי פעילות

החברה יישמה בדוחותיה הכספיים את תקן דיווח כספי בינלאומי 8 בדבר מגזרי פעילות (IFRS8). פילוח החברה למגזרים מבוסס על הדיווחים הניהוליים והפנימיים של החברה. בנוסף, התרומה לתוצאות מביאה בחשבון את חלק החברה בתוצאות החברה המוחזקת גרנית המהווה מגזר פעילות.

1.11.1 מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל:

תמצית התוצאות העסקיות של המגזר:

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
	31 במרץ 2011	31 במרץ 2012	
31 בדצמבר 2011			
מיליוני ש"ח			
הכנסות	215	194	814
אחוז שינוי	11%		
NOI	174	160	662
אחוז שינוי	9%		

נתון ה-NOI הינו אחד הפרמטרים החשובים בהערכות שווי של חברות נדל"ן מניב. לפרטים בדבר אופן חישוב הנתון ראו סעיף 1.1.4 לעיל.

הגידול ב- NOI נובע בעיקר משיפור בהכנסות במרכזי המסחר והקניונים הקיימים ומהכנסות של מרכזי מסחר וקניונים שנוספו לקבוצה עקב סיום בנייתם ואכלוסם במהלך שנת 2011 (קניון עזריאלי עכו וקניון עזריאלי קרית אתא).

להלן התפתחות NOI של המגזר (במיליוני ש"ח)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
31 במרץ 2011	31 במרץ 2012	
160	164	בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה ⁷
-	10	בגין נכסים שהקמתם הושלמה בשנת 2011
-	-	בגין נכסים שנרכשו או שהקמתם הושלמה בשנת 2012
160	174	סה"כ

ברבעון שהסתיים ביום 31 במרץ 2012, חל גידול בהיקף ה- NOI לעומת רבעון מקביל אשתקד אשר נבע בעיקר מגידול בהכנסות מנכסים קיימים ומפתיחת קניון עזריאלי עכו וקרית אתא.

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

להערכת החברה, ה- NOI במגזר הקניונים ומרכזי המסחר בישראל 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 (המדד הידוע בתקופה ממרץ 2011 עד מרץ 2012 עלה בכ- 1.66%).
- התייעלות תפעולית בחברות הניהול.
- אכלוס של שטחים שפנו בתקופה המקבילה אשתקד על מנת לבצע שינויים בתמהיל השוכרים.

יתרת נכסי מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל - הסתכמה ביום 31 במרץ 2012 בסך של כ- 9.5 מיליארד ש"ח, לעומת כ- 9.4 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2011. רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של המגזר -

ההפסד מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של המגזר הסתכם בתקופת הדוח בסך של כ- 7 מליון ש"ח לעומת רווח של כ- 0.3 מליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. עיקר ההפסד בתקופת הדוח נובע מהשקעות בקניון עזריאלי עכו. הנכסים מוצגים לפי הערכות שווי ליום 31 בדצמבר, 2011.

1.11.2 מגזר שטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל:

תמצית התוצאות העסקיות של המגזר:

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לשנה שהסתיימה ביום	
31 במרץ 2012	31 במרץ 2011	31 בדצמבר 2011	
מיליוני ש"ח			
הכנסות	82	78	325
אחוז שינוי	5%		
NOI	69	65	272
אחוז שינוי	6%		

הגידול בהכנסות נובע בעיקר משיפור בהכנסות משטחי השכרה קיימים למשרדים והשכרת שטחים ריקים.

להלן התפתחות NOI של המגזר (במיליוני ש"ח)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
31 במרץ 2012	31 במרץ 2011	
בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה ⁸	69	65
בגין נכסים שנרכשו או שהקמתם הושלמה בשנת 2011	-	-
בגין נכסים שנרכשו או שהקמתם הושלמה בשנת 2012	-	-
סה"כ	69	65

נתון ה- NOI הינו אחד הפרמטרים החשובים בהערכות שווי של חברות נדל"ן מניב. לפרטים בדבר אופן חישוב הנתון ראו סעיף 1.1.4 לעיל.

ה- NOI במגזר המשרדים ואחרים בישראל 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).

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

- עיקר חוזי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן (המדד הידוע בתקופה ממרץ 2011 עד מרץ 2012 עלה בכ- 1.66%).
- המשך אכלוס מגדל E בהרצליה ביזנס פארק.
- סיום בניית קומת משרדים נוספת מעל קניון גבעתיים.
- התייעלות תפעולית של חברות הניהול.

יתרת הנדל"ן להשקעה של הקבוצה במגזר שטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל - הסתכמה ביום 31 במרץ 2012 בסך של כ- 4.3 מיליארד ש"ח, בדומה לכ- 4.3 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2011.

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

לא נרשם רווח מהתאמת שווי הוגן של הנדל"ן להשקעה ובהקמה הן בתקופת הדוח והן בתקופה המקבילה אשתקד. הנכסים מוצגים לפי הערכות שווי ליום 31 בדצמבר, 2011.

1.11.3 מגזר נדל"ן מניב בארה"ב:

תמצית התוצאות העסקיות של המגזר:

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לשנה שהסתיימה ביום	
31 במרץ 2012	31 במרץ 2011	31 בדצמבר 2011	
מיליוני ש"ח			
43	20	102	הכנסות
115%			אחוז שינוי
26	11	48	NOI
136%			אחוז שינוי

הגידול בהכנסות נובע בעיקר מהכנסות של שטחי השכרה למשרדים שנוספו לקבוצה עקב רכישתו בתקופת הדוח של מבנה משרדים בטקסס (PLAZA) בינואר 2012 וכן עקב רכישת מבני משרדים בטקסס בפברואר 2011 (שלושת מבני המשרדים ב-Galleria), משיפור בהכנסות משטחי השכרה קיימים למשרדים והשכרת שטחים ריקים.

להלן התפתחות NOI של המגזר (במיליוני ש"ח)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
31 במרץ 2012	31 במרץ 2011	
7	5	בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה ⁹
12	6	בגין נכסים שנרכשו או שהקמתם הושלמה בשנת 2011
7	-	בגין נכסים שנרכשו או שהקמתם הושלמה בשנת 2012
26	11	סה"כ

נתון ה-NOI הינו אחד הפרמטרים החשובים בהערכות שווי של חברות נדל"ן מניב. לפרטים בדבר אופן חישוב הנתון ראו סעיף 1.1.4 לעיל.

ה-NOI במגזר הנדל"ן המניב בארה"ב מנכסים דומים (Same Property NOI) הושפע לחיוב בעיקר מ:

- עלייה בשער החליפין האמריקאי (אשר עלה בתקופה שבין 31 במרץ 2011 ל- 31 במרץ 2012 בכ- 6.7%).
- עלייה בהכנסות משוכרים.

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

יתרת הנדל"ן להשקעה של הקבוצה במגזר - הסתכמה ביום 31 במרץ 2012 בסך של כ- 1.5 מיליארד ש"ח, לעומת כ- 1.1 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2011. עיקר הגידול נובע מרכישת מבנה משרדים (Plaza) ביוסטון, טקסס, ארה"ב.

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

ההפסד מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה של המגזר הסתכם בתקופת הדוח בסך של כמיליון ש"ח (נובע מעלויות עסקת רכישת המשרדים Plaza בטקסס ארה"ב), לעומת רווח של כ-17 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד.

הנכסים מוצגים לפי הערכות שווי ליום 31 בדצמבר, 2011 למעט מבנה המשרדים בטקסס שנרכש בתקופת הדוח ומוצג לפי שווי הרכישה.

לפרטים בדבר עסקאות בנוגע לנכסי נדל"ן במהלך תקופת הדוח ראו באור 5 לדוח הכספי ליום 31 במרץ 2012.

1.11.4 מגזר גרנית:

חלק החברה (ללא זכויות שאינן מקנות שליטה) בתוצאות מגזר גרנית הסתכם בתקופת הדוח ברווח של כ- 14 מיליון ש"ח, לעומת רווח של כ- 18 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד.

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

לשנה שהסתיימה ביום	גידול/קיטון	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום		
		31 במרץ 2011	31 במרץ 2012	
31 בדצמבר, 2011				
מליוני ש"ח	%	מליוני ש"ח		
6,305	25%	1,491	1,869	הכנסות
208	(7%)	82	76	רווח תפעולי
39	(26%)	38	28	רווח נקי

תמצית התוצאות העסקיות של גרנית:

עיקר העלייה בהכנסות גרנית בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד נבעה מגידול בהכנסות בכל תחומי הפעילות של גרנית, ובעיקר בשל הגידול בכמויות שמכרה חברת סונול בשני תחומי הפעילות שלה ובשל העליה במחירי התזקיקים.

הרווח הגולמי

הרווח הגולמי של גרנית הסתכם בתקופת הדוח בסך של כ-300 מיליוני ש"ח, לעומת כ-294 מיליוני ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. עלייה בשיעור של כ-2% בתקופת הדוח שהושפעה בעיקר מ:

(1) במתחמי תדלוק ומסחר בסונול ירד הרווח הגולמי בעיקר בשל ההשפעות השליליות של הירידה במרווחים, לרבות בשל הפחתת מרווח השיווק של הבנזין בתחנות התדלוק, ובשל הירידה ברווחי מלאי (שהסתכמו בכ- 7.9 מיליון ש"ח ברבעון המדווח לעומת כ- 10.4 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד). הירידה קווצה בעליה של כ- 10% בכמויות שנמכרו ובעליה של כ- 2.5 מיליון ש"ח ברווח מחנויות הנוחות ברשת Sogood. סונול פועלת להפחתת ההשפעות השליליות של הורדת מרווח השיווק, בין היתר, באמצעות הקטנת ההנחות הניתנות ללקוחות ובאמצעות פעולות התייעלות והפחתת הוצאות.

- (2) בשיווק ישיר בסונוול היתה עליה ברווח הן בשל עליה בכמויות הסולר שנמכרו והן בשל עליה במרווחי השיווק. העליה קוזה בירידה ברווחי מלאי (כ - 3.9 מיליון ש"ח ברבעון לעומת כ - 5.1 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד).
- הרווח הגולמי במגזרי סונוול ירד גם בשל ירידה ברווחים משינויים בשער החליפין של הדולר שהוא מטבע הרכישה של תזקי הנפט. סונוול מגנה על שינויים אלו בעסקות מטבע עתידיות הנעשות כהגנה כלכלית. תוצאות העסקות נכללות בסעיף המימון.
- (3) בסופרגז - הרווח הגולמי גדל בשיעור של כ - 5.5% לעומת אשתקד והושפע בעיקר מהעליה בכמויות הגפ"מ שנמכרו. במרווח הגולמי היתה ירידה קלה בעיקר בשל עליות במחירי הגפ"מ שנספגו בחלקן על ידי סופרגז ולא התבטאו בעליות מחירים לצרכן. הרווח ברבעון כולל רווח לא משמעותי מהפעילות בתחום הסולארי.
- (4) בטמבור - הרווח הגולמי ירד לעומת התקופה המקבילה אשתקד בעיקר בשל עליות מחירי חומרי גלם בתחום הצבע שלא התבטאו בעליות מחירים לצרכן. בתחומי הגבס והמוצרים המשלימים היתה עליה ברווחיות.
- (5) ב-GES - הרווח הגולמי גדל בשיעור של כ - 101% לעומת אשתקד בעיקר בשל השפעת הגידול בכמויות המותפלות בדרך הים, כאמור לעיל ובשל העליה ברווח בתחום הפרויקטים, בין היתר בשל עבודות הרחבת דרך הים והפעלה מסחרית לראשונה של דן וירו, מתקן לטיפול בבוצת השפד"ן.

הוצאות מכירה הנהלה וכלליות

- בתקופת הדוח הסתכמו הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות במגזר גרנית בכ- 227 מיליון ש"ח בהשוואה לכ- 218 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
- לדיווחים כללים של החברה בדבר דיווחים שפרסמה חברה גרנית ראה עדכון פרק תיאור עסקי התאגיד בפרק ב' לדוח זה.

1.12 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, התשכ"ח-1968, 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 מחברות הקבוצה לקשיי מימון או קשיים אחרים, באופן אשר ישפיע על תזרים המזומנים של החברה.

2. דיווח איכותי בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

2.1 כללי

ברבעון שהסתיים ביום 31 במרץ 2012, 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 2011 ובביאורים לדוחות הכספיים לאותה שנה.

2.2 פוזיציות בנגזרים

לפרטים ראו נספח ב' לדוח הדירקטוריון.

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

פיננסיים

ברבעון שהסתיים ביום 31 במרץ, 2012 לא חלו שינויים מהותיים בניתוח מבחני הרגישות והשפעות על השווי ההוגן לעומת המתואר בדוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2011, למעט ניתוח הרגישות לשינויים בשווי ההוגן של שערי ניירות הערך הסחירים ושינויים בשערי ניירות ערך צמודי מדד ונומינליים, 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

למועד הדוח לא חל שינוי במבנה הוועדה וחבריה כפי שפורסם בדוח התקופתי לשנת 2011.

הליך אישור הדוחות הכספיים

הוועדה התכנסה ביום 21 במאי, 2012 לשם בחינת הדוחות הכספיים ליום 31 במרץ, 2012 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 הוועדה מספר ימים לפני המועד שנקבע לשיבת הוועדה.

בישיבת הוועדה מיום 21 במאי, 2012, השתתפו כל חברי הוועדה. כמו כן, נכחו בישיבה לבקשת יו"ר הוועדה, מר שלמה שרף, מנכ"ל החברה, מר יובל ברונשטיין, סמנכ"ל הכספים, הגב' דנה עזריאלי, סגנית פעילה ליו"ר הדירקטוריון, המבקר הפנימי, מר גלי גנה, היועצת המשפטית, הגב' מיכל קמיר, נציגי רואה החשבון המבקר של החברה, וכן בעלי תפקידים רלוונטיים בחברה כחשבי החברה, עוזר המנכ"ל וכן עורך דין חיצוני לחברה. במהלך הישיבה מנכ"ל החברה וסמנכ"ל הכספים סקרו את הדוחות וסוגיות נוספות וענו על שאלות חברי הוועדה במידת הצורך.

במסגרת הישיבה דנה הוועדה, בין היתר, בתוצאות הכספיות, לרבות בהערכות והאומדנים שנעשו בקשר עם הדוחות הכספיים, בבקורות הפנימיות הקשורות בדיווח הכספי, בשלמות ונאותות הגילוי בדוחות הכספיים ובדרך הצגתם של נתונים ובהשוואתם לנתונים מקבילים בשנת הדיווח הקודמת. כן דנה הוועדה 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. כמו כן, דנה הוועדה בהיבטי אפקטיביות הבקרה על הדיווח הכספי ועל הגילוי, לרבות בתהליכים המהותיים מאוד לצרכי הדיווח.

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

לאחר שהתקיים בועדה דיון כמפורט לעיל, העמיד יו"ר הוועדה להצבעה את המלצת הוועדה לדירקטוריון ובירר האם למי מחברי הוועדה נותרו שאלות או סוגיות לגביהן לא ניתן מענה. באותה ישיבה החליטה הוועדה להמליץ בפני הדירקטוריון על אישור הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרץ, 2012. המלצות ועדת הכספים ביושבה כוועדה לבחינת הדוחות הכספיים, הועברו לחברי הדירקטוריון ביום 21 במאי 2012, בהתאם לפרק הזמן שנקבע כ"סביר" על ידי הדירקטוריון (כ- 2 ימי עסקים) לאור היקף ומורכבות ההמלצות, לקראת ישיבת הדירקטוריון שהתקיימה ביום 24 במאי, 2012.

לפרטים בדבר חברי הדירקטוריון ראה תקנה 26 לפרק ד' בדוח התקופתי של החברה לשנת 2011. טיוטות מתקדמות של הדוחות הכספיים, הביאורים להם, דוח הדירקטוריון ונספחיו, וכל דוח ומצגת נלווית להם נשלחו לחברי הדירקטוריון מספר ימים לפני המועד שנקבע לשיבת הדירקטוריון.

בישיבת הדירקטוריון מיום 24 במאי, 2012, נכחו גם המוזמנים לישיבת הועדה, 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, הגב' נעמי עזריאלי, דירקטורית, מר יוסי קוצ'יק, דירקטור, 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 נשוא הדיון. במסגרת הצגת הדוחות בפני הדירקטוריון, נערכה סקירה של ההתפתחויות המהותיות בתקופה והתוצאות הכספיות, תוך השוואה לתקופות קודמות, במהלכה ניתן מענה לשאלות. בסיום הדיון בדירקטוריון התקיימה הצבעה במהלכה אושרו הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרץ, 2012, בכפוף לשינויים מינוריים, ככל שיהיו. וכן הסמיך הדירקטוריון את המנכ"ל וסמנכ"ל הכספים להתכנס שוב ביום 28 במאי 2012 בבוקר, ביחד עם רואי החשבון המבקרים על מנת לאשר למורשי החתימה שהוסמכו לחתום על הדוחות.

תוכנית אכיפה פנימית בחברה

3.2

למועד פרסום הדוח, ערך דירקטוריון החברה דיונים במתווה אכיפה ונוהל מערך אכיפה המותאם למבנה הייחודי של החברה ולתחום פעילותה, ומינה וועדה ייעודית של הדירקטוריון לנושא ציות ואכיפה. החברה פועלת בימים אלה להתאמתם של נהלים הקיימים כיום בחברה לנהלים עדכניים אשר יהוו חלק ממערך אכיפה כולל בחברה וכן לגיבושם של נהלי אכיפה חדשים בתחומים נוספים ככל שיידרש.

4. הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של החברה

- 4.1 **תיאור פעילות החברה בתקופת הדוח ועדכון תיאור עסקי התאגיד לתקופת הדוח בהתאם לתקנה 39א לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970**
לאירועים והתפתחויות בתקופת הדוח ועדכונים לפרק תיאור עסקי התאגיד ליום 31 בדצמבר, 2011 ראו פרק ב' לדוח וביאור 5 לדוחות הכספיים ליום 31 במרץ, 2012.
- 4.2 **דוח בדבר מצבת ההתחייבויות של הקבוצה**
דוח בדבר מצבת ההתחייבויות של הקבוצה, בהתאם לתקנות 38ה ו-9ד לתקנות מצורף בטופס דיווח נפרד במקביל לפרסומו של דוח זה.
- 4.3 **תביעות משפטיות**
לפרטים ראו ביאור 4 לדוח הכספי המאוחד ליום 31 במרץ, 2012.
- 4.4 **אומדנים חשבונאיים קריטיים**
ברבעון שהסתיים ביום 31 במרץ, 2012 לא חלו שינויים לעומת המתואר בדוח הדירקטוריון לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2011.
- 4.5 **גילוי בדבר הערכות שווי מהותיות מאוד**
למועד הדוח לא חל שינוי בפרמטרים לגילוי וצירוף הערכות שווי כפי שפורסמו בדוח התקופתי לשנת 2011. נכון למועד הדוח, ולאחר שנבדקה הקביעה דלעיל, עולה כי הערכת השווי המהותית מאוד הינה ביחס למגדלי עזריאלי בתל אביב (הנכללת בהערכת השווי למרכז עזריאלי כולו, על מרכיביו – קרי - לרבות קניון עזריאלי) בלבד. הערכת שווי זו צורפה לדוח התקופתי לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2011.
החברה לא עדכנה את הערכות שווי נכסיה ליום 31 במרץ 2012.
לפרטים בדבר הפרמטרים לבחינת עדכון הערכות השווי בדוחות הרבעונים ראו באור 3ג(9) לדוח התקופתי ליום 31 בדצמבר 2011.
נכון ליום 31 במרץ 2012, שווי נכסי החברה ששוויים ההוגן נקבע באמצעות הערכת שווי מהותית מאוד (שנערכה ליום 31 בדצמבר, 2011) עמד על סך של כ- 4.3 מיליארד ש"ח (המיוחסת הן למגדלי מרכז עזריאלי והן לקניון עזריאלי), מתוך שווי הוגן של נכסי נדל"ן להשקעה בסך של כ- 15.2 מיליארד ש"ח (כ- 28% מסך נכסי נדל"ן להשקעה של החברה).
- 4.6 **אירועים לאחר תאריך הדוחות הכספיים**
ראו ביאור 7 לדוח הכספי המאוחד ליום 31 במרץ, 2012.
- 4.7 **נתונים כספיים המיוחסים לחברה כחברה אם**
בהתאם לתקנה 9ג' לתקנות דוחות תקופתיים, מצורפים בזה כנספח א' לדוח הדירקטוריון נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה כחברה אם, בצירוף חוות דעת רואה חשבון מבקר.

4.8 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 31 במרץ 2012.

שלמה שרף, מנכ"ל

דוד עזריאלי,
יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 28 במאי 2012

נספח א'

**מידע כספי נפרד
ליום 31 במרץ 2012
(בלתי מבוקר)**

קבוצת עזריאלי בע"מ

**מידע כספי ביניים נפרד
ליום 31 במרץ 2012**

(בלתי מבוקר)

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

קבוצת עזריאלי בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד
ליום 31 במרץ 2012

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

ע מ ו ד

א	דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר
	<u>מידע כספי ביניים נפרד (בלתי מבוקר):</u>
ב	נתונים על המצב הכספי
ג	נתונים על הרווח הכולל
ד	נתונים על תזרימי המזומנים
ה	מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים

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

א.ג.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 31 במרץ 2012 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדיקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר סך ההשקעות בהן הסתכם לסך של כ- 476 מיליון ש"ח ליום 31 במרץ 2012 ואשר הרווח מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של כ- 16 מיליון ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדוחות הכספיים של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו, ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותן חברות מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת 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 זהר ושות'
רואי חשבון

תל-אביב, 28 במאי 2012

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

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee, and its network of member firms, each of which is a legally separate and independent entity.

Please see www.deloitte.com/about for a detailed description of the legal structure of Deloitte Touche Tohmatsu Limited and its member firms.

קבוצת עזריאלי בע"מ

נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2011	2011	2012
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	
109,398	140,294	39,822
1,322,083	1,948,138	941,408
5,279	7,797	5,679
34,100	14,732	41,201
1,470,860	2,110,961	1,028,110
1,256,346	1,765,270	1,310,740
16,737	19,585	18,162
6,152,957	5,340,575	6,168,700
4,401,133	4,026,382	4,535,326
1,517,786	1,323,235	1,671,739
5,276	4,360	5,148
25,129	17,251	7,810
13,375,364	12,496,658	13,717,625
14,846,224	14,607,619	14,745,735
831,238	531,849	585,359
15,776	4,437	12,972
38,713	38,725	48,975
-	240,000	240,000
2,646	29,296	12,324
888,373	844,307	899,630
1,309,484	1,368,661	1,248,759
651,359	640,563	607,929
18,001	18,160	18,223
927,399	727,931	940,145
17,819	14,644	19,164
2,924,062	2,769,959	2,834,220
18,223	18,223	18,223
2,477,664	(*) 2,477,664	2,477,664
143,030	(*) 534,457	176,704
8,394,872	7,963,009	8,339,294
11,033,789	10,993,353	11,011,885
14,846,224	14,607,619	14,745,735

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
יתרות חובה

סה"כ נכסים לא שוטפים

סה"כ נכסים

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
ספקים ונותני שירותים
זכאים ויתרות זכות
דיבידנד שהוכרז
התחייבויות בגין מסים שוטפים
סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

הלוואות מתאגידים בנקאיים
אגרות חוב
התחייבויות אחרות
התחייבויות מסים נדחים
הטבות לעובדים
סה"כ התחייבויות לא שוטפות

הון

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

(*) סווג מחדש.

28 במאי, 2012

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד

דוד עזריאלי
יו"ר הדירקטוריון

שלמה שרף
מנכ"ל

יובל ברונשטיין
סמנכ"ל כספים

קבוצת עזריאלי בע"מ
נתונים על הרווח הכולל

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2011	2011	2012
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	
429,467	105,484	108,764
188,839	182	(108)
102,337	28,330	48,758
44,855	24,002	8,000
765,498	157,998	165,414
10,283	2,140	2,304
968	575	1,586
53,910	18,628	12,197
212,601	51,203	30,020
277,762	72,546	46,107
487,736	85,452	119,307
444,675	87,088	90,383
932,411	172,540	209,690
336,557	10,191	25,268
595,854	162,349	184,422
(439,145)	(18,426)	48,906
(18)	-	-
3,991	(8,042)	(6,817)
12,416	(1,300)	(8,410)
(422,756)	(27,768)	33,679
173,098	134,581	218,101

הכנסות

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

עלויות והוצאות

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

רווח לפני חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות

חלק ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס

רווח לפני מסים על ההכנסה

הוצאות מסים על ההכנסה

רווח נקי לתקופה

רווח (הפסד) כולל אחר, נטו ממס

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

סה"כ רווח כולל לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

קבוצת עזריאלי בע"מ

נתונים על תזרימי המזומנים

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2011	2011	2012
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	
595,854	162,349	184,422
713	156	193
(7)	(32)	-
(188,839)	(182)	108
(37,093)	(25,719)	(16,051)
43,145	23,970	8,000
68,642	25,330	18,960
(444,675)	(87,088)	(90,383)
336,557	10,191	25,268
(67,768)	(3,883)	(8,222)
912,774	286,719	380,675
(12,525)	(3,886)	(7,654)
4,613	2,687	8,746
2,587	2,225	274
1,443	746	(1,072)
2,709	(81)	1,071
1,218,130	393,502	504,335
460	254	-
(622,322)	(7,173)	(15,526)
(2,315)	(611)	(65)
(67,453)	(64,453)	(37,692)
(9,033)	(8,647)	-
(1,306)	(369)	-
(1,674)	(2,923)	(354)
(213,676)	(102,135)	(139,764)
(8,187)	-	-
(925,506)	(186,057)	(193,401)
(240,000)	-	-
(42,764)	(42,764)	(43,474)
(137,605)	(58,976)	(60,387)
277,667	(16,394)	(246,218)
(811)	(364)	222
(123,560)	(32,756)	(30,857)
(267,073)	(151,254)	(380,714)
25,551	56,191	(69,780)
83,105	83,105	109,398
742	998	204
109,398	140,294	39,822
-	240,000	240,000

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

רווח נקי לתקופה
פחת והפחתות
רווח הון ממימוש רכוש קבוע
הפסד (רווח), נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
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 ששולמו, נטו
שינוי בנכסים פיננסיים המוחזקים למסחר
שינוי בלקוחות, בחייבים ויתרות חובה
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
השקעות בחברות מוחזקות
השקעה בנכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד
מתן הלוואות לזמן ארוך לחברות מוחזקות
גביית הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך, נטו

מזומנים, נטו - פעילות השקעה

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

חלוקת דיבידנד לבעלי המניות
פרעון אגרות חוב
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

פעולות שלא במזומן

זכאים בגין דיבידנד

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 2011 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 2011.

ג. מדיניות חשבונאית:

המידע הכספי הנפרד נערך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור ב' לדוחות הכספיים הנפרדים השנתיים של החברה, פרט למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ליום 31 במרץ 2012 המתפרסמים עם מידע כספי נפרד זה.

ד. אירועים בתקופת הדוח:

1. בחודש ינואר 2012 הוקמה החברה AG Plaza at Enclave, LLC, תאגיד אמריקאי המוחזק בעקיפין בשיעור של 100% על ידי החברה, למטרת רכישת מבנה משרדים בארה"ב- ראה ביאור 5א' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 במרץ 2012.

2. ביום 21 במרץ 2012 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 240 מיליון ש"ח (המגלם 1.98 ש"ח למניה), אשר שולם ביום 30 באפריל 2012.

נספח ב'

**פוזיציות הקבוצה בנגזריה
ליום 31 במרץ 2012**

נספח ב'
פוזיציות הקבוצה בנגזרים
ליום 31 במרץ 2012

פוזיציות הקבוצה בנגזרים ליום 31 במרץ 2012:

גרנית הכרמל וחברות מאוחדות מבצעות, כאמור לעיל, הגנה כלכלית על עליית המדד בשל הפער בין ההתחייבויות לבין הנכסים השקליים צמודי מדד.

להלן פרוט העסקאות ליום 31 במרץ 2012:

סכום באלפים	מטבע	מועד פקיעה /פירעון/ מימוש	שווי נאות (אלפי ש"ח)
359,800	ש"ח	מאי 2012 - אוקטובר 2012	(3,202)

ההחזקה המירבית בנגזרים בתקופת הדו"ח של סך כל פוזיציות הרכישה השקליות היתה 459,800 אלפי ש"ח.

חברה מאוחדת של גרנית הכרמל התקשרה בחוזים להחלפת ריבית (SWAP) שמועד פרעונם תואם מועדי פרעון של הלוואות מסימות ולכן הוכרו כהגנה חשבונאית.

להלן פרוט העסקאות ליום 31 במרץ 2012:

סכום באלפים	מטבע	מועד פקיעה /פירעון/ מימוש	שווי נאות (אלפי ש"ח)
31,300	ש"ח	2014 - 2016	264

חברות מאוחדות של גרנית הכרמל התקשרו במהלך השנה לביצוע עסקאות מטבע עתידיות למטרות הגנה (שלא הוכרו כהגנה חשבונאית).

להלן פירוט התקשרויות ליום 31 במרץ 2012:

סכום באלפים	מטבע לקבל	מטבע לשלם	מועד פקיעה /פירעון/ מימוש	שווי נאות (אלפי ש"ח)
197,550	דולר	ש"ח	אפריל-אוגוסט 2012 (בעיקר אפריל-מאי 2012)	(10,440)
3,000	אירו	ש"ח	אפריל-אוגוסט 2012	71

ההחזקה המרבית בנגזרים בתקופת הדוח של סך כל פוזיציות הרכישה לצורך הגנה על שער חליפין דולר - שקל היתה 197,550 אלפי דולר ארה"ב ושל סך פוזיציות הרכישה לצורך הגנה על שער חליפין אירו - שקל היתה 3,650 אלפי אירו.

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

נספח ג'

**מבחני רגישות - עדכון
ליום 31 במרץ 2012**

נספח ג' - מבחני רגישות

רגישות לשינויים בשווי ניירות ערך ליום 31 במרץ 2012

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	(21,606)	(10,803)	216,059	10,803	21,606	מניות
שווי שוק	(33,842)	(16,921)	338,422	16,921	33,842	אגרות חוב ממשלתיות
שווי שוק	(42,292)	(21,146)	422,918	21,146	42,292	אגרות חוב קונצרניות
שווי שוק	(11)	(5)	107	5	11	אגרות חוב להמרה
שווי שוק	(4,414)	(2,207)	44,142	2,207	4,414	תעודות השתתפות בקרן נאמנות
	<u>(102,165)</u>	<u>(51,082)</u>	<u>1,021,648</u>	<u>51,082</u>	<u>102,165</u>	סה"כ

רגישות לשערי ניירות ערך צמודי מדד ליום 31 במרץ 2012

דרך קביעת השווי	הפסד מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן של נכס	רווח מהשינויים בגורם השוק		
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	ירידה של 2%	ירידה של 1%		עליה של 1%	עליה של 2%	שיעור השינוי
שווי שוק	(7,766)	(3,883)	388,336	3,883	7,766	אגרות חוב צמודות מדד
שווי שוק	(2)	(1)	107	1	2	אגרות חוב להמרה צמודות מדד
	<u>(7,768)</u>	<u>(3,884)</u>	<u>388,443</u>	<u>3,884</u>	<u>7,768</u>	סה"כ

נספח ג' - מבחני רגישות

רגישות לשערי ניירות ערך נומינליים ליום 31 במרץ 2012

דרך קביעת השווי	הפסד מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן של נכס	רווח מהשינויים בגורם השוק		
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	ירידה של 2%	ירידה של 1%		עליה של 1%	עליה של 2%	שיעור השינוי
שווי שוק	(5,914)	(2,957)	295,661	2,957	5,914	אגרות חוב
שווי שוק	(4,274)	(2,137)	213,654	2,137	4,274	מניות
שווי שוק	(406)	(203)	20,257	203	406	קרנות נאמנות
שווי שוק	(48)	(24)	2,403	24	48	אחרים
	<u>(5,321)</u>	<u>(10,642)</u>	<u>531,975</u>	<u>5,321</u>	<u>10,642</u>	סה"כ

נספח ד'

**דיווח לפי בסיסי הצמדה
ליום 31 במרץ 2012
(IFRS 7)**

נספח ד'

דיווח לפי בסיסי הצמדה ליום 31 במרץ 2012 לפי IFRS 7 (אלפי ש"ח)

ליום 31 במרץ 2012						
פריטים אחרים		מטבע זר		מטבע ישראלי		
סה"כ	אחרים	אחר (1)	דולר	צמוד מדד	לא צמוד	
						נכסים שוטפים
154,736	-	13,559	33,702	-	107,475	מזומנים ושויי מזומנים
1,021,648	-	91,058	10,172	388,443	531,975	נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר
87,150	-	-	-	-	87,150	פקדונות והשקעות לזמן קצר
1,971,969	-	5,971	104,200	7,856	1,853,942	לקוחות
140,977	50,546	-	34,542	23,532	32,357	חייבים ויתרות חובה
14,967	-	939	7,628	1,543	4,857	חייבים בגין עבודות בביצוע
498,613	498,613	-	-	-	-	מלאי
24,259	24,259	-	-	-	-	נכסי מסים שוטפים
3,914,319	573,418	111,527	190,244	421,374	2,617,756	סה"כ נכסים שוטפים
						נכסים לא שוטפים
23,474	23,474	-	-	-	-	השקעות בחברות כלולות
32,735	-	-	-	19,862	12,873	הלוואות לחברות כלולות
157,395	27,981	-	19,914	52,467	57,033	השקעות והלוואות
51,111	-	-	-	22,091	29,020	השקעות מוגבלות
1,359,578	-	2,813	-	-	1,356,765	נכסים פיננסיים זמינים למכירה
18,162	-	-	16,993	-	1,169	נכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן
577,772	2,831	18,801	8,392	475,778	71,970	דרך רווח והפסד
128,526	-	-	128,526	-	-	חייבים לזמן ארוך בגין הסדר זכיון
						מינהל הדלק
						נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה
15,267,477	15,267,477	-	-	-	-	בהקמה
1,371,502	1,371,502	-	-	-	-	רכוש קבוע
537,646	537,646	-	-	-	-	נכסים בלתי מוחשיים
						דמי חכירה ששולמו מראש
35,001	35,001	-	-	-	-	והוצאות נדחות
60,965	60,965	-	-	-	-	נכסי מסים נדחים
19,621,344	17,326,877	21,614	173,825	570,198	1,528,830	סה"כ נכסים לא שוטפים
23,535,663	17,900,295	133,141	364,069	991,572	4,146,586	סה"כ נכסים

(1) בעיקר דולר קנדי ואירו.

נספח ד'

דיווח לפי בסיסי הצמדה ליום 31 במרץ 2012 לפי IFRS 7 (אלפי ש"ח)

(המשך)

ליום 31 במרץ 2012					
פריטים אחרים		מטבע זר		מטבע ישראלי	
סה"כ	אחרים	אחר (1)	דולר	צמוד מדד	לא צמוד
2,377,352	-	24,885	120,623	465,895	1,765,949
958,200	-	32,235	579,899	20,893	325,173
372,297	215,338	531	34,053	32,334	90,041
105,937	-	-	-	105,937	-
31,256	31,256	-	-	-	-
240,000	-	-	-	-	240,000
35,343	35,343	-	-	-	-
4,120,385	281,937	57,651	734,575	625,059	2,421,163
התחייבויות שוטפות					
אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים ספקים ונותני שירותים זכאים ויתרות זכות פקדונות מלקוחות הפרשות דיבידנד שהוכרז התחייבויות מסים שוטפים					
סה"כ התחייבויות שוטפות					
התחייבויות לא שוטפות					
הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים אגרות חוב הטבות לעובדים התחייבויות אחרות התחייבויות מסים נדחים					
3,949,334	-	13,869	924,963	2,539,058	471,444
1,643,233	-	-	-	1,643,233	-
60,011	60,011	-	-	-	-
62,100	216	-	5,561	45,483	10,840
2,245,823	2,245,823	-	-	-	-
7,960,501	2,306,050	13,869	930,524	4,227,774	482,284
12,080,886	2,587,987	71,520	1,665,099	4,852,833	2,903,447
סה"כ התחייבויות לא שוטפות					
סה"כ התחייבויות					
11,454,777	15,312,308	61,621	(1,301,030)	(3,861,261)	1,243,139
סך הכל החשיפה בדוח על המצב הכספי					

(1) בעיקר אירו ולירה שטרלינג.

נספח ה'

**דוחות כספיים (סולו מורחב)
ליום 31 במרץ 2012
(בלתי מבוקר ובלתי סקור)**

נספח ה'

דוחות כספיים סולו מורחב

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

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

מאזן:

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2011	2011	2012
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

נכסים

נכסים שוטפים

145,072	169,452	78,643	מזומנים ושווי מזומנים
1,322,083	1,948,138	941,408	נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר
30,101	26,116	30,405	לקוחות
62,139	46,300	56,401	חייבים ויתרות חובה
6,599	3,536	7,315	נכסי מסים שוטפים
1,565,994	2,193,542	1,114,172	סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

767,112	784,021	779,915	השקעות בחברות מוחזקות
30,579	38,381	41,863	הלוואות ויתרות חובה
1,256,346	1,765,270	1,310,740	נכסים פיננסיים זמינים למכירה
16,737	19,585	18,162	נכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד
14,766,056	12,852,017	15,194,369	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
44,909	43,214	44,513	רכוש קבוע
1,723	1,691	1,726	נכסי מסים נדחים
16,883,462	15,504,179	17,391,288	סה"כ נכסים לא שוטפים
18,449,456	17,697,721	18,505,460	סה"כ נכסים

נספח ה'

דוחות כספיים סולו מורחב

מאזן: המשך

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2011	2011	2012
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

1,004,671	771,565	762,727
76,900	33,087	62,816
81,013	82,793	74,068
-	240,000	240,000
35,019	44,432	20,096
1,197,603	1,171,877	1,159,707

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

סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

2,912,228	2,890,414	3,064,267
1,074,461	1,092,165	1,018,723
38,229	35,080	38,986
22,155	19,524	23,581
2,111,119	1,443,623	2,127,667
6,158,192	5,480,806	6,273,224

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

סה"כ התחייבויות לא שוטפות

הון

18,223	18,223	18,223
2,518,015	2,518,015	2,518,015
102,678	494,106	136,353
8,394,872	7,963,009	8,339,294

הון מניות רגילות
פרמיה על מניות
קרנות הון
עודפים

הון המיוחס לבעלים של החברה האם

11,033,788	10,993,353	11,011,885
59,873	51,685	60,644

זכויות שאינן מקנות שליטה

11,093,661	11,045,038	11,072,529
------------	------------	------------

סה"כ הון

18,449,456	17,697,721	18,505,460
------------	------------	------------

סה"כ התחייבויות והון

נספח ה'

דוחות כספיים סולו מורחב

דוח רווח והפסד:

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2011	2011	2012
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,245,546	293,078	340,853
848,638	17,202	(7,944)
4,222	4,604	28,242
24,228	34,320	26,177
44,855	24,001	8,004
2,167,489	373,205	395,332
259,833	56,415	71,683
2,480	983	2,717
70,705	19,234	15,521
369,460	94,006	62,425
34	-	-
702,512	170,638	152,346
1,464,977	202,567	242,986
(841,965)	(21,470)	(44,512)
623,012	181,097	198,474

הכנסות

מדמי שכירות, ניהול ואחזקה
רווח (הפסד) נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ובהקמה
הכנסות מימון
חלק בתוצאות חברות כלולות, 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 31 במרץ 2012



קבוצת עזריאלי בע"מ

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

בהתאם לתקנה 39א' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970 להלן פירוט התפתחויות מהותיות אשר אירעו בעסקי החברה במהלך שלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ, 2012 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"** – 28 במאי, 2012; **"מועד הדוח על המצב הכספי"** ו-"מועד הדוח" – 31 במרץ, 2012.

1. התפתחויות שחלו במבנה הקבוצה ועסקיה עד למועד פרסום הדוח

עדכון לסעיפים 1.3.1 ו-1.3.2 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

(א) רכישת מבנה משרדים ביוסטון, טקסס, ארה"ב

ביום 10 בינואר, 2012 השלימה AG Plaza at Enclave, LLC, תאגיד אמריקאי המוחזק בעקיפין בשיעור של 100% על-ידי החברה, רכישת מבנה משרדים בשטח כולל של כ-31,986 מ"ר (344,296 SQF) ובשיעור תפוסה של 100% ביוסטון, טקסס, ארה"ב בתמורה לסך כולל של כ-107.5 מיליון דולר ארה"ב (בנוסף לעלויות עסקה אשר הסתכמו בסך של כ-544 אלפי דולר ארה"ב). לפרטים נוספים אודות הנכס, מימונו וההסכם לרכישתו, ראו דיווחי החברה מיום 1 בינואר, 2012 (אסמכתא: 2012-01-000444) ומיום 11 בינואר, 2012, (אסמכתא: 2012-01-012534) הנכללים במסגרת דוח זה על דרך ההפניה, וביאור 5א לדוחות הכספיים ליום 31 במרץ, 2012.

(ב) אי התקיימותו של תנאי מתלה בהסכמים לרכישת הזכויות בקניון "עיר ימים"

ביום 15 באוגוסט 2011 וביום 11 בספטמבר, 2011, התקשרה החברה בהסכמי מכר מותלים לרכישת מלוא הזכויות בקניון "עיר ימים" בנתניה ("הקניון"). בהסכמים נקבעו תנאים מתלים, ביניהם, קבלת אישור הממונה על ההגבלים העסקיים. ביום 8 בינואר, 2012 משכה החברה את בקשת המיזוג שהגישה לרשות ההגבלים העסקיים לאישור רכישת הקניון וזאת לאור אי הסכמת החברה לתנאים שהציגה רשות ההגבלים העסקיים לאישור רכישתו. בהתאם לאמור לא התקיים התנאי המתלה להשלמת העסקאות לרכישת הקניון.

(ג) הסכם מותלה לרכישת מחצית הזכויות בפרוייקט קריית המדע והטכנולוגיה בפתח תקווה

ביום 1 במאי, 2012, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, התקשרה עצמה ושות' להשקעות מכבים בע"מ, חברה פרטית בבעלות מלאה של החברה ("עצמה"), בהסכם לפיו תרכוש עצמה את הזכויות הנוספות (50%) בנכס הידוע כפרוייקט קריית המדע והטכנולוגיה בפתח תקווה, מצדדי ג' השותפים עימה בנכס האמור, בתמורה לסך של 48 מיליון ₪ (בתוספת מע"מ). הסכום האמור

¹ כפי שפורסם ביום 22 במרץ, 2012 (אסמכתא: 2012-01-075486).

ישולם למוכרות בתוך 10 ימים ממועד התקיימות התנאים המתלים לעסקה, למעט סך מצטבר של כ- 10 מיליון ₪ אשר יופקד בנאמנות לצרכי תשלומים שונים המתחייבים מהעסקה. הסכם המכר הותנה בתנאים מתלים אשר צריכים להתקיים בתוך 120 יום, ואשר קשורים בבנק שלטובתו רשום שעבוד על זכויות המוכרות ובמי שהינו בעל זכויות ביתרת המקרקעין. לאחר השלמת העסקה תחזיק עצמה ב- 100% מהזכויות בנכס. לפרטים נוספים ראה דיווח המידי של החברה מיום שני במאי 2012 (אסמכתא: 2012-01-113859) וביאור 7א לדוחות הכספיים ליום 31 במרץ, 2012.

2. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

עדכון לסעיף 3 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

ביום 7 במאי, 2012, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, העבירה Nadav Investments Inc. ("נדב השקעות"), שהינה בעלת השליטה במישרין בחברה, 2,728,260 מניות החברה שבבעלותה, ללא תמורה, לקרן רשומה למטרות צדקה, שמקום מושבה בקנדה, ואשר נכסיה מיועדים לתרומות ולמימון פעילות פילנתרופית בישראל ובקנדה ("הקרן"). מובהר, כי כפי שנמסר לחברה, מר דוד עזריאלי או מי מקרוביו אינם בעלי שליטה בקרן, ועל כן הקרן לא תיחשב כבעלת עניין או בעלת שליטה בחברה. למועד הדוח מחזיקה נדב השקעות 71.42% מהון המניות של החברה. לפרטים נוספים ראה דיווח מידי של החברה מיום 8 במאי, 2012 כפי שתוקן ביום 10 במאי 2012 (מס' אסמכתא: 2012-01-120162, 2012-01-122850, בהתאמה), הנכלל במסגרת דוח זה על דרך ההפניה.

3. דיבידנדים

עדכון לסעיף 4.5 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

בהמשך לדיווחה של החברה מיום 22 במרץ, 2012, ביום 30 באפריל, 2012, שילמה החברה לבעלי מניותיה סך כולל של 240 מיליון ₪ (1.9790099 למניה). לפרטים נוספים ראה סעיף 1.5 לפרק א' של דוח הדירקטוריון.

4. נכסים בהקמה

עדכון לסעיף 7.8 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

מרכז עזריאלי שרונה

למועד פרסום הדוח השלימה החברה את קבלת האישורים הנדרשים בהתאם לדרישות היתר הבניה להקמת המרתפים.

קניון עזריאלי רמלה

לאור עמדת הרשות המקומית לעניין שינוי התב"ע לצורך הסדרת נושאים מסויימים בקשר עם הפרוייקט, יתבצע הליך זה אל מול הועדה המחוזית לתכנון ולבניה.

קניון עזריאלי ראשונים

בחודש פברואר, 2012 החליטה הועדה המחוזית לאשר את התוכנית החלה על הפרוייקט ללא תנאים נוספים. החברה ממתינה לקבל הערות הועדה המחוזית למסמכי התוכנית המתוקנים ולקבלת נוסח פרסום לאישור התוכנית.

עזריאלי קרית אתא

למועד פרסום הדוח חתמה הקבוצה על הסכם שכירות עם רשת מזון בשטח המסחרי של המבנה הנוסף.

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. התפתחויות הנוגעות למרכז עזריאלי תל אביב

עדכון לסעיף 9.2 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

מגדלי עזריאלי תל אביב

(נתונים לפי 100% *)	לרבעון שהסתיים ביום 31.3.12	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2011
שווי הנכס (באלפי ₪)	2,485,892	2,484,608
NOI בתקופה (באלפי ₪)	45,332	186,461
רווחי שערך בתקופה (אלפי ₪)	-	186,655
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)	~100%	~100%
שיעור תשואה (%)	7.29%	7.5%
דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש (₪) (**)	92	91
דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש בחוזים שנחתמו בתקופה (בש"ח)	106	100

(*) חלק התאגיד בנכס- 99.1%. יתרת הזכויות בנכס מוחזקות על ידי מר דוד עזריאלי;

(**) לא כולל את שכר הדירה של המלון. אם היה הממוצע כולל את שכר הדירה של המלון היה עומד הממוצע לרבעון הראשון של 2012 על כ- 89 ₪ למ"ר ולשנת 2011 על כ- 88 ₪ למ"ר.

הערכת השווי לנכס זה ופרטים אודות הערכת השווי פורסמו בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2011. לא בוצע עדכון להערכת השווי ברבעון הראשון לשנת 2012.

6. התפתחויות בתחום פעילות גרנית הכרמל

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

מספר אסמכתא	תאריך הדיווח
2012-01-093981	4.4.2012
2012-01-098106	8.4.2012
2012-01-108060	24.4.2012
2012-01-126747	16.5.2012
2012-01-131175	22.5.2012
2012-01-133005	23.5.2012

ב. ביום 8 באפריל, 2012, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, דיווחה החברה בהתאם לדיווח של גרנית הכרמל, כי ביום 5 באפריל, 2012 קיבלה סונול ישראל בע"מ ("סונול"), חברה בת (פרטית) של גרנית הכרמל, דוח ממינהל הדלק, אשר הועבר גם ליתר חברות שיווק הדלק, הכולל המלצה להפחית ממרווח השיווק סכום נוסף של 1.4 אגורות לליטר בנזין 95 בשירות עצמי ו- 10 אגורות לליטר בנזין בשירות מלא. מדובר בטיטה לשימוע אשר חברות שיווק הדלק הוזמנו להעביר התייחסותן אליה. כפי שנמסר לחברה על ידי סונול, סונול מתנגדת להמלצות כאמור והעבירה את התייחסותה לועדת המחירים. ביום 6 במאי, 2012 התקיים לסונול שימוע נוסף בפני ועדת המחירים ולמועד פרסום הדוח טרם התפרסמה החלטת הועדה. אי לכך, כפי שנמסר לחברה על ידי סונול, לא ניתן לדעת האם יאומצו

ההמלצות החדשות ומה תהיה השפעת הבחינה הנוספת על תוצאותיה הכספיות של סוגול. לפרטים ראה גם דוח מיידי של החברה מיום 8 באפריל, 2012 (מס' אסמכתא: 2012-01-098106) הנכלל בדוח זה על דרך הפנייה.

ג. ביום 23 במאי, 2012, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, התקבלה הצעת רכש מלאה אותה פרסמה גרנית הכרמל, לרכישת מלוא מניותיה של טמבור בע"מ ("טמבור"), חברה בת ציבורית של גרנית הכרמל, במחיר של 6 ₪ למניית טמבור במזומן (ובתמורה כוללת של כ- 61,260 אלפי ₪), הכול בהתאם לתנאים שפרסמה גרנית הכרמל בהצעת הרכש האמורה ("הצעת הרכש"). עם השלמת הצעת הרכש וביצוע רכישה כפויה למניות הניצעים אשר לא נענו לה, תחזיק גרנית הכרמל (יחד עם טמבור) במלוא הון המניות ובזכויות ההצבעה של טמבור, טמבור תהפוך לחברה פרטית בהתאם לסעיף 339 לחוק החברות ומניותיה תימחקנה מהרישום למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ.

לפרטים ראה דיווחיה המידיים של החברה מהימים 24 באפריל, 2012 (מס' אסמכתא: 2012-01-108060), 16 במאי, 2012 (מס' אסמכתא: 2012-01-126747) ו- 23 במאי, 2012 (מס' אסמכתא: 2012-01-133005), הנכללים במסגרת דוח זה על דרך ההפניה, וכן ביאור 7 לדוחות הכספיים ליום 31 במרץ, 2012.

7. אשראי בר דיווח אשר הועמד לחברה

עדכון לסעיף 17.3 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

בתקופת הדוח פרעה החברה אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים בסך כ- 310 מליון ₪.

8. אשראי בר דיווח אשר הועמד לחברות הקבוצה

עדכון לסעיף 17.4 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

בחודש ינואר 2012 התקשר תאגיד אמריקאי (AG Plaza At Enclave LLC) המוחזק בעקיפין בשיעור של 100% ע"י החברה, עם מוסד פיננסי אמריקאי, בהסכם לפיו תועמד לו הלוואה בסך של כ- 70 מליון דולר ארה"ב, לרכישת נכס ביוסטון טקסס, ארה"ב. ההלוואה הינה בשיעור ריבית של 3.6% לשנה לפרעון מידי חודש. קרן ההלוואה תיפרע בתשלומים חודשיים החל מ- 1 במרץ 2013 לפי לוח שפיצר ל- 30 שנה. מועד סיום ההלוואה הינו 1 בפברואר 2017. לפרטים נוספים אודות הנכס, מימונו וההסכם לרכישתו, ראו דיווחי החברה מיום 1 בינואר, 2012 (אסמכתא: 2012-01-000444) ומיום 11 בינואר, 2012, (אסמכתא: 2012-01-012534) הנכללים במסגרת דוח זה על דרך ההפניה.

9. פרעון ניירות ערך מסחריים

עדכון לסעיף 16.5.1.3 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

כאמור בדוח התקופתי, הנפיקה החברה בחודש ינואר, 2012 סך נוסף של 65 מיליון ₪ ניירות ערך מסחריים מדורגים, לאחר הרחבת מסגרת הדירוג לסדרת נע"מ זו על ידי מידרוג מ- 135 ל- 200 מיליון ש"ח. ליום 31 במרץ, 2012, עמדה יתרת ההתחייבות בגין הנפקת ניירות ערך מסחריים מדורגים על סך של 200 מיליון ₪. לפרטים בדבר הרחבת מסגרת הדירוג ראה דיווח מיידי של החברה מיום 12 בינואר, 2012 (מס' אסמכתא: 2012-01-013743), הנכלל במסגרת דוח זה על דרך ההפניה.

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

עדכון לסעיף 17.5.2 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

בתקופת הדוח בוצעו תשלומי קרן וריבית בהתאם ללוח הסילוקין שלהן וכפי שמפורט בסעיף 17.5.2 לפרק תיאור עסקי התאגיד. ליום 31 במרץ, 2012, יתרת הע.ג. של אגרות החוב (סדרה א') של החברה הינה 555 מליון ש. בהתאם לתנאיהן, המועד הסופי הקבוע לפירעון אגרות החוב (סדרה א') של החברה הינו יום 31 במרץ, 2017. יתר הפרטים בקשר עם אגרות החוב (סדרה א') של החברה ומועדי פירעון מפורטים בסעיף 17.5.2 לפרק תיאור עסקי התאגיד.

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

עדכון לסעיף 17.6.1 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

בתקופת הדוח בוצעו תשלומי קרן וריבית בהתאם ללוח הסילוקין שלהן וכפי שמפורט בסעיף 17.6.1 לפרק תיאור עסקי התאגיד. ליום 31 במרץ, 2012, יתרת הע.ג. של אגרות החוב (סדרה א') של קניית השלום הינה כ- 385 מליון ש. בהתאם לתנאיהן, המועד הסופי הקבוע לפירעון אגרות החוב (סדרה א') של קניית השלום הינו יום 30 ביוני, 2015. יתר הפרטים בקשר עם אגרות החוב (סדרה א') של קניית השלום ומועדי פירעון מפורטים בסעיף 17.6.1 לפרק תיאור עסקי התאגיד.

12. איכות הסביבה – קניון עזריאלי עכו

עדכון לסעיף 19 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

הדיון בערר המשרד להגנת הסביבה בעניין קניון עזריאלי עכו התקיים ביום 9 במאי 2012, ובו נקבע כי על מפעל שטראוס להציג למשרד להגנת הסביבה תרחישי צמצום סיכונים לסביבתו כפי שהורה המשרד במסגרת תנאי היתר הרעלים שהונפקו למפעל, וכי על המשרד להגנת הסביבה למסור עמדתו הרשמית בנושא לועדת הערר בתוך שלושים יום ממועד הדיון.

13. רישוי עסקים

עדכון לסעיף 20.1.7 לדוח התקופתי

קניון עזריאלי חיפה – תוקף הרישיון הזמני הוארך עד ליום 1 ביולי, 2012.



פרק ג'
דוחות כספיים מאוחדים
ליום 31 במרץ 2012

קבוצת עזריאלי בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

ליום 31 במרץ 2012

(בלתי מבוקרים)

קבוצת עזריאלי בע"מ

תוכן העניינים

עמוד

2

דוח סקירה של רואי החשבון

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים)

3-4

דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

5-6

דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל

7-9

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

10-11

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

12-22

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של קבוצת עזריאלי בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של **קבוצת עזריאלי בע"מ** החברה וחברות בנות (להלן - "הקבוצה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרץ 2012 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-23% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 במרץ 2012, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-84% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של חברות כלולות אשר ההשקעה בהן הינה כ-56,209 אלפי ש"ח ליום 31 במרץ 2012 וחלקה של הקבוצה בתוצאותיהן הינו כ-2,755 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

מבלי לסייג את 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, 28 במאי 2012

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 31 במרץ	
2011	2011	2012
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	
224,430	216,586	154,736
1,401,786	2,022,619	1,021,648
84,271	64,885	87,150
1,719,764	1,566,653	1,971,969
144,684	133,881	140,977
32,649	34,775	14,967
439,933	374,517	498,613
24,626	13,142	24,259
4,072,143	4,427,058	3,914,319
13,140	14,368	23,474
33,080	29,185	32,735
122,126	127,139	157,395
50,930	49,713	51,111
1,305,184	1,803,579	1,359,578
16,737	19,585	18,162
534,596	526,030	577,772
132,720	121,266	128,526
14,839,570	12,925,249	15,267,477
1,427,028	1,405,455	1,371,502
540,406	548,716	537,646
36,603	37,539	35,001
55,450	46,935	60,965
19,107,570	17,654,759	19,621,344
23,179,713	22,081,817	23,535,663

נכסים

נכסים שוטפים

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

סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

השקעות בחברות כלולות
הלוואות לחברות כלולות
השקעות, 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

סה"כ נכסים

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2011	2011	2012
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	
2,445,422	1,810,892	2,377,352
854,724	738,980	958,200
385,849	396,864	372,297
105,995	104,173	105,937
29,288	29,720	31,256
-	240,000	240,000
42,107	51,749	35,343
3,863,385	3,372,378	4,120,385
3,757,837	3,784,118	3,949,334
1,706,726	1,789,431	1,643,233
59,312	56,795	60,011
100,122	99,509	62,100
2,228,273	1,527,849	2,245,823
7,852,270	7,257,702	7,960,501
18,223	18,223	18,223
2,518,015	2,518,015	2,518,015
102,678	494,106	136,353
8,394,872	7,963,009	8,339,294
11,033,788	10,993,353	11,011,885
430,270	458,384	442,892
11,464,058	11,451,737	11,454,777
23,179,713	22,081,817	23,535,663

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

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

סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

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

סה"כ התחייבויות לא שוטפות

הון

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

זכויות שאינן מקנות שליטה

סה"כ הון

סה"כ התחייבויות והון

28 במאי, 2012

תאריך אישור הדוחות הכספיים

דוד עזריאלי
 יו"ר הדירקטוריון

שלמה שרף
 מנכ"ל

יובל ברונושטיין
 סמנכ"ל כספים

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת עזריאלי בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2011	2012	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	(בלתי מבוקר)		
			הכנסות
6,291,304	1,487,839	1,865,961	ממכירות, מעבודות ומשירותים
1,255,966	295,657	343,701	מדמי שכירות, ניהול ואחזקה
			רווח (הפסד) נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה
848,859	17,592	(8,369)	בהקמה
101,661	36,124	50,823	הכנסות מימון
54,608	30,877	11,513	אחרות
8,552,398	1,868,089	2,263,629	סה"כ הכנסות
			עלויות והוצאות
5,205,350	1,197,538	1,569,096	עלות ההכנסות ממכירות, מעבודות ומשירותים
266,842	58,021	73,400	עלות ההכנסות מדמי שכירות, ניהול ואחזקה
764,650	182,821	194,867	מכירה ושיווק
200,288	54,181	50,119	הנהלה וכלליות
17,512	4,849	2,755	חלק בתוצאות חברות כלולות, נטו ממס
591,159	158,989	120,452	הוצאות מימון
7,504	1,456	19	אחרות
7,053,305	1,657,855	2,010,708	סה"כ עלויות והוצאות
1,499,093	210,234	252,921	רווח לפני מסים על ההכנסה
(876,081)	(29,137)	(54,447)	הוצאות מסים על ההכנסה
623,012	181,097	198,474	רווח נקי לתקופה
			רווח (הפסד) כולל אחר, נטו ממס
(431,783)	(18,426)	48,906	שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים זמינים למכירה, נטו ממס
(2,769)	-	-	הפסד אקטוארי בגין תכנית הטבה מוגדרת, נטו ממס
			החלק האפקטיבי של השינוי בשווי ההוגן של גידור תזרימי מזומנים, נטו ממס
(143)	-	(1,851)	שינוי נטו, בשווי ההוגן של גידור תזרימי מזומנים שהועבר לרווח והפסד, נטו ממס
88	-	132	הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ
15,917	(10,338)	(14,942)	
(418,690)	(28,764)	32,245	רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה, נטו ממס
204,322	152,333	230,719	סה"כ רווח 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 31 במרץ	
2011	2011	2012
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	

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

595,854	162,349	184,422
27,158	18,748	14,052
<u>623,012</u>	<u>181,097</u>	<u>198,474</u>

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

173,098	134,581	218,101
31,224	17,752	12,618
<u>204,322</u>	<u>152,333</u>	<u>230,719</u>

ש"ח	ש"ח	ש"ח
<u>4.91</u>	<u>1.34</u>	<u>1.52</u>

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

<u>121,272,760</u>	<u>121,272,760</u>	<u>121,272,760</u>
--------------------	--------------------	--------------------

הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח הבסיסי
והמדולל למניה

קבוצת עזריאלי בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2012

		קרן הערכה מחדש של נכסים פיננסיים							
הון מניות	פרמיה על מניות	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	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל	
אלפי ש"ח									
(בלתי מבוקר)									
18,223	2,518,015	138,608	(3,220)	(30,921)	(1,789)	8,394,872	430,270	11,464,058	
-	-	-	-	-	-	184,422	14,052	198,474	
-	-	48,906	-	-	-	48,906	-	48,906	
-	-	-	-	(1,135)	(1,135)	(1,135)	(716)	(1,851)	
-	-	-	-	67	67	67	65	132	
-	-	-	(14,159)	-	-	(14,159)	(783)	(14,942)	
-	-	48,906	(14,159)	-	(1,068)	218,101	12,618	230,719	
-	-	-	-	-	-	(240,000)	-	(240,000)	
-	-	-	-	(4)	-	(4)	4	-	
-	-	-	-	(4)	-	(240,004)	4	(240,000)	
18,223	2,518,015	187,514	(17,379)	(30,925)	(2,857)	8,339,294	442,892	11,454,777	

יתרה ליום 1 בינואר 2012

רווח נקי לתקופה
שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים זמינים למכירה, נטו ממס
החלק האפקטיבי של השינוי בשווי הוגן של גידור תזרימי מזומנים, נטו ממס
שינוי נטו בשווי ההוגן של גידור תזרימי מזומנים שהועבר לרווח והפסד, נטו ממס
הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ
סה"כ רווח כולל לתקופה

דיבידנד לבעלי מניות החברה
קרן הון בשל עסקאות עם צדדים קשורים
סה"כ עסקאות עם בעלי מניות החברה

יתרה ליום 31 במרץ 2012

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2011

קרן הערכה מחדש של נכסים פיננסיים		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	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל
פרמיה על מניות	פרימיא על מניות	זמינים למכירה	פרימיא על מניות	פרימיא על מניות	פרימיא על מניות	פרימיא על מניות	פרימיא על מניות	פרימיא על מניות
אלפי ש"ח								
בלתי מבוקר								
18,223	2,518,015	573,325	(16,850)	(31,000)	(1,432)	8,040,660	423,896	11,524,837
-	-	-	-	-	-	162,349	18,748	181,097
-	-	(18,426)	-	-	-	(18,426)	-	(18,426)
-	-	-	(9,342)	-	-	(9,342)	(996)	(10,338)
-	-	(18,426)	(9,342)	-	-	134,581	17,752	152,333
-	-	-	-	-	-	-	(637)	(2,713)
-	-	-	-	-	-	(240,000)	-	(240,000)
-	-	-	-	-	-	-	17,280	17,280
-	-	-	-	(93)	-	(93)	93	-
-	-	-	-	(93)	(2,076)	(240,000)	16,736	(225,433)
18,223	2,518,015	554,899	(26,192)	(31,093)	(3,508)	7,963,009	458,384	11,451,737

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

יתרה ליום 31 במרץ 2011

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 2011

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	2,518,015	573,325	(16,850)	(31,000)	(1,432)	8,040,660	423,896	11,524,837	יתרה ליום 1 בינואר 2011
-	-	-	-	-	-	595,854	27,158	623,012	רווח נקי לשנה
-	-	(434,717)	-	-	-	-	2,934	(431,783)	שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים זמינים למכירה, נטו ממס
-	-	-	-	-	-	(1,642)	(1,127)	(2,769)	הפסד אקטוארי בגין תכנית הטבה מוגדרת, נטו ממס
-	-	-	13,630	-	-	-	2,287	15,917	הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ
-	-	-	-	-	(72)	-	(71)	(143)	החלק האפקטיבי של השינוי בשווי ההוגן של גידור תזרימי מזומנים, נטו ממס
-	-	-	-	-	45	-	43	88	שינוי נטו בשווי ההוגן של גידור תזרימי מזומנים שהועבר לרווח והפסד, נטו ממס
-	-	(434,717)	13,630	-	(27)	594,212	31,224	204,322	סה"כ רווח כולל לשנה
-	-	-	-	-	(330)	-	(36,501)	(36,831)	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברות מאוחדות
-	-	-	-	-	-	-	17,628	17,628	זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת
-	-	-	-	-	-	(240,000)	-	(240,000)	דיבידנד לבעלי מניות החברה
-	-	-	-	-	-	-	(5,898)	(5,898)	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	-	-	79	-	-	(79)	-	קרן הון בשל עסקאות עם צדדים קשורים
-	-	-	-	79	(330)	(240,000)	(24,850)	(265,101)	סה"כ עסקאות עם בעלי מניות החברה
18,223	2,518,015	138,608	(3,220)	(30,921)	(1,789)	8,394,872	430,270	11,464,058	יתרה ליום 31 בדצמבר 2011

יתרה ליום 1 בינואר 2011

רווח נקי לשנה
שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים זמינים למכירה, נטו ממס
הפסד אקטוארי בגין תכנית הטבה מוגדרת, נטו ממס
הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ
החלק האפקטיבי של השינוי בשווי ההוגן של גידור
תזרימי מזומנים, נטו ממס
שינוי נטו בשווי ההוגן של גידור תזרימי מזומנים שהועבר
לרווח והפסד, נטו ממס

סה"כ רווח כולל לשנה

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

יתרה ליום 31 בדצמבר 2011

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת עזריאלי בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2011	2011	2012
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

623,012	181,097	198,474	רווח נקי לתקופה
134,680	34,543	32,621	פחת והפחותות
1,620	-	-	ירידת ערך רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
73	-	-	ירידת ערך השקעות והלוואות בחברות כלולות
			הפסד (רווח), נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן
(848,859)	(17,592)	8,369	להשקעה בהקמה
314,290	87,244	77,525	הוצאות מימון ואחרות, נטו
1,496	-	-	ירידת ערך נכסים פיננסיים זמינים למכירה
44,564	23,970	8,126	דיבידנד שהתקבל מנכסים פיננסיים זמינים למכירה
68,642	25,330	18,960	ריבית ודיבידנד שהתקבלו מנכסים פיננסיים המוחזקים למסחר
			הפסד (רווח) ממימוש רכוש קבוע, נדל"ן להשקעה ונכסים בלתי מוחשיים,
			נטו
1,610	(213)	(2,403)	חלק בהפסדי חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
17,512	4,849	2,755	שינוי בזקיפת הטבה בגין תשלום מבוסס מניות
(449)	2,596	667	הוצאות מסים שהוכרו בדוח רווח והפסד
876,081	29,137	54,447	שינוי בנכסים פיננסיים המוחזקים למסחר
908,637	287,804	380,138	מסי הכנסה ששולמו נטו
(103,092)	(10,651)	(53,706)	שחיקת יתרת מנהל הדלק
(9,151)	2,303	3,563	שערוך נכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד
1,443	746	(1,072)	שינוי במלאי
(93,436)	(28,553)	(58,794)	שינוי בלקוחות וחייבים אחרים
(415,950)	(258,054)	(271,124)	שינוי בחייבים בגין הסדר זיכיון
(8,529)	696	(35,677)	שינוי בספקים וזכאים אחרים
179,144	109,849	122,647	שינוי בהפרשות ובהטבות לעובדים
(6,435)	(4,930)	2,316	מזומנים, נטו - פעילות שוטפת
1,686,903	470,171	487,832	

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

4,234	584	590	תמורה ממימוש רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
-	-	631	מימוש מנהל הדלק
(1,707,785)	(736,934)	(485,903)	רכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן להשקעה בהקמה
(148,355)	(37,384)	(52,953)	רכישת רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
(20,123)	(5,712)	(12,084)	השקעה ומתן הלוואות לחברות כלולות
(35,942)	(16,595)	(2,863)	שינוי בפקדונות לזמן קצר
(8)	24	(2)	שינוי בהשקעות מוגבלות
18,568	(13,065)	(975)	תקבול (תשלום) עבור סילוק מכשירים פיננסיים נגזרים, נטו
(1,674)	(2,923)	(354)	השקעה בנכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד
(8,343)	(1,310)	(500)	מתן הלוואות לזמן ארוך
29,836	5,257	4,979	גביית הלוואות לזמן ארוך
38,178	1,553	10,465	ריבית שהתקבלה
(1,831,414)	(806,505)	(538,969)	מזומנים, נטו - פעילות השקעה

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2011	2011	2012
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

(240,000)	-	-	חלוקת דיבידנד לבעלי מניות
(197,313)	(83,435)	(64,593)	פרעון אגרות חוב
873,198	603,766	345,510	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(594,883)	(184,810)	(130,845)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
773,333	114,698	(64,636)	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומאחרים, נטו
(2,970)	(1,068)	(400)	פרעון פקדונות מלקוחות
5,388	1,022	1,141	פקדונות מלקוחות שהתקבלו
(65,093)	(2,305)	-	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה (כולל הלוואות)
(5,898)	-	-	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
9,337	8,633	-	תמורה מהנפקת מניות בחברה מאוחדת לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(364,085)	(81,249)	(104,617)	ריבית ששולמה
191,014	375,252	(18,440)	

מזומנים, נטו - פעילות מימון

46,503	38,918	(69,577)	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
177,858	177,858	224,430	מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
69	(190)	(117)	השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים המוחזקות במטבע חוץ
224,430	216,586	154,736	מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרץ 2012

ביאור 1 - כללי

א. תאור כללי של החברה ופעילותה:

קבוצת עזריאלי בע"מ (להלן - "החברה" ו/או "הקבוצה") הינה חברה תושבת ישראל אשר התאגדה בישראל וכתובתה הרשומה היא מרכז עזריאלי 1, תל-אביב. החברה נסחרת בבורסה לניירות ערך בתל-אביב ונכללת במדד "תל-אביב 25". הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 במרץ 2012, 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-71.4% (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-39% מהון המניות המונפק והנפרע ובנו המחזיק בכ-14% ושלושת בנותיו המחזיקות כל אחת, במישרין ובעקיפין, בכ-16% מההון המונפק והנפרע.

יש לעיין בדוחות תמציתיים מאוחדים אלו בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2011 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, ולביאורים אשר נלוו אליהם.

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 בישראל.
- (3) ברכישה, ניהול והשכרה בתחום הנדל"ן המניב בארה"ב.
- (4) 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:

- במכירת דלקים בתחנות התדלוק ומכירת מוצרי צריכה שונים בחנויות הנוחות וברציפי תחנות התדלוק.
- רכישה מקומית ויבוא של דלקים ושמן, שיווקם והפצתם בשיווק ישיר.
- רכישה מקומית ויבוא של גפ"מ, הקמת תשתית חלוקה ושיווק של גז טבעי וכן ייזום והקמה של מתקנים לייצור אנרגיה סולארית.
- ייצור ושיווק צבעים, ציפויים אבקות ואיטומים, מוצרים משלימים לבנייה, גבס ובנייה יבשה ועוד.
- תכנון הנדסי, ייצור ותפעול מתקנים ומערכות להתפלת מים, להשבחה ולטיהור מים ולטיפול בשפכים.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרץ 2012

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס לעריכת הדוחות הכספיים:

הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים (להלן - "דוחות כספיים ביניים") של הקבוצה נערכו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34, "דיווח כספי לתקופות ביניים" (להלן - "IAS 34").

בעריכת דוחות כספיים ביניים אלה, יישמה הקבוצה מדיניות חשבונאית, כללי הצגה ושיטות חישוב הזהים לאלו שישומו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2011, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

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

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת:

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

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 2011.

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

ליישום התקנים, תיקונים לתקנים ופרשנויות חדשים, אשר בתוקף, המצוינים בביאור 2 מב' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2011 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:

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 2011 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך:

- IFRS 9 "מכשירים פיננסיים".
- IFRS 10 "דוחות כספיים מאוחדים".
- IFRS 11 "הסדרים משותפים".
- IFRS 12 "גילויים בגין מעורבות עם ישויות אחרות".
- IAS 28 (2011) "השקעות בחברות כלולות ובמיזמים משותפים".
- IFRS 13 "מדידת שווי הוגן".
- IAS 19 (2011) "הטבות עובד".
- תיקון IAS 1 (מתקן) "הצגת דוחות כספיים" (בדבר הצגת פריטי הרווח הכולל האחר בדוח על הרווח הכולל).
- תיקון IAS 32 "מכשירים פיננסיים: הצגה" (קיצוז נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות).
- תיקון IFRS 7 "מכשירים פיננסיים: גילויים" (קיצוז נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות).

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרץ 2012

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. שערי חליפין ובסיס ההצמדה:

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

מדד בישראל		שער החליפין היציג של			תאריך הדוחות הכספיים:
"ידוע"	"בגין"	הדולר	הדולר הקנדי	היורו	
בסיס 1993	בסיס 1993	(ש"ח ל-1 דולר)	(ש"ח ל-1 דולר)	(ש"ח ל-1 יורו)	
%	%	%	%	%	
216.27	217.10	3.715	3.724	4.953	31 במרץ 2012
212.73	213.15	3.481	3.594	4.949	31 במרץ 2011
216.27	216.27	3.821	3.739	4.938	31 בדצמבר 2011
					שיעורי השינוי:
					לתקופה של שלושה חודשים
-	0.38	(2.77)	(0.40)	0.30	שהסתיימה ביום 31 במרץ 2012
					לתקופה של שלושה חודשים
0.87	0.70	(1.92)	1.10	4.46	שהסתיימה ביום 31 במרץ 2011
					לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2011
2.55	2.17	7.66	5.19	4.23	

ביאור 3 - מידע נוסף לדוח תזרים מזומנים

להלן מידע נוסף לדוח תזרים מזומנים בדבר פעולות שאינן במזומן:

ל ש נ ה	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	2011	2012
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	

פעולות שלא במזומן:

72,293	29,284	20,332	זכאים בגין רכישה באשראי של נכסים לא שוטפים
850	-	850	חייבים בגין מכירה באשראי של רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה
7,337	-	-	חייבים בגין מכירת נכס פיננסי
100	410	100	זכאים בגין רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה
-	240,000	240,000	זכאים בגין דיבידנד
-	8,647	-	הלוואה לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה לצורך רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרץ 2012

ביאור 4 - התחייבויות תלויות

להלן פרטים על תביעות חדשות שנתקבלו, תביעות שהסתיימו ושינויים מהותיים בתביעות, ככל שהיו. בשאר התביעות לא חל שינוי מהותי מאז הדוח הכספי המבוקר ליום 31 בדצמבר 2011 (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.

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

כנגד סונול תביעות שהוגשו (שלא על ידי נכי צה"ל) בטענות של הסדר כובל, כמפורט בביאור 36ב' לדוחות הכספיים השנתיים. לאחר תאריך הדוחות הכספיים, בחודש מאי 2012, אישר בית המשפט הסכם פשרה בין הצדדים בתביעה לסעד הצהרתי נגד סונול. תוצאות הפשרה אינן מהותיות.

ג. תביעות ייצוגיות

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

הצדדים	סכום התביעה	מהות התביעה	סיכויי התביעה
1. 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 כתובענה ייצוגית מאוקטובר 2009, שעניינן טענת התובע לפיה חברות הדלק מחייבות את הלקוחות בעת תדלוק במשאבות תדלוק אוטומטיות, כאשר המונה מתחיל לפעול ולחייב את הלקוחות עוד בטרם יוצא דלק מהמשאבה. לטענת התובע, בהתנהלות זו הפרו חברות התדלוק את התחייבויותיהן כלפי לקוחותיהן ואת הוראות חוק קידום התחרות, וביצעו מספר עוולות נזיקיות.	להערכת החברה, בהתבסס על הערכת הנהלת גרנית, בהסתמך על יועציה המשפטית של סונול, סיכויי התביעה להתקבל גבוהים מ-50%. בחודש פברואר 2012 הגיעו הצדדים לפשרה על פיה הייתה אמורה סונול לשלם סכום שאינו מהותי. בית המשפט דחה את הסדר הפשרה. יחד עם זאת, החברה מעריכה, בהתבסס על הנהלת גרנית המתבססת על יועציה המשפטית של סונול, כי סונול לא צפויה להתחייב בסכומים מהותיים.
2. תביעה נגד סונול	תביעה בסכום כולל המוערך ע"י התובע בכ- 899 מיליון ש"ח.	תביעה ובקשה להכיר בה כתובענה ייצוגית מפברואר 2011. עניינה של התביעה טענת לקוח "דלקן" כי סונול גבתה ממנו (ומיתר ציבור המתדלקים באמצעות מערכת הדלקן) מחיר גבוה בגין רכישת סולר מאשר זה שהיה נהוג בתחנות וכבלה את הלקוחות הדלקן ועל כן הם זכאים להשבת כספים מסונול.	להערכת החברה, בהתבסס על הערכת הנהלת גרנית המתבססת על יועציה המשפטית של סונול, סיכויי התביעה והבקשה נמוכים מ-50%.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרץ 2012

ביאור 4 - התחייבויות תלויות (המשך)

ג. תביעות ייצוגיות: (המשך)

הצדדים	סכום התביעה	מהות התביעה	סיכויי התביעה
3. תביעה נגד חברה בת של סונול	תביעה בסך 6 מיליון ש"ח	תביעה ובקשה לאישורה כתובענה ייצוגית מספטמבר 2011. עניינה של התביעה בטענה כי חברת הבת של סונול מפרה את חובתה לפי תקנות הגנת הצרכן (מחיר ליחידת מידה), תשס"ח-2008 לסמן את מחירי המוצרים הנמכרים בחנויותיה ליחידת מידה, בנוסף למחיר המוצר. יצוין כי ההפרה הנטענת נוגעת לחנויות ששטח רצפתן עולה על 100 מ"ר.	בחודש פברואר 2012 נסגרה התביעה בפשרה שאושרה על ידי בית משפט, על פיו חויבה החברה הבת בסכום לא מהותי.
4. תביעה נגד סונול וחברה בת של סונול	תביעה בסך כ-42.5 מיליון ש"ח.	תביעה ובקשה לאישורה כתובענה ייצוגית מנובמבר 2011. עניינה של התביעה הוא טענה בדבר גביית יתר של תשלום עבור תדלוק בשירות עצמי, באופן שכאשר הצרכן מתדלק במשאבה המיועדת לשירות עצמי ומשלם במזומן, נגבה ממנו תשלום עבור שירות מלא.	להערכת החברה, בהתבסס על הערכת הנהלת גרנית המסתמכת על יועציה המשפטיים של סונול, סיכויי התביעה והבקשה נמוכים מ-50%.
5. תביעה נגד סונול	תביעה בסך כ-1 מיליארד ש"ח.	תביעה ובקשה לאישורה כתובענה ייצוגית מנובמבר 2011. עניינה של התביעה הוא בטענה כי סונול גבתה מלקוחות דלקן, עבור דלקים, מחירים הגבוהים באופן משמעותי מהמחירים אותם היא גובה מקהל לקוחותיה ה"מזדמנים", אשר אינם קשורים איתה בהסכם דלקן, וכי גבייה זו מנוגדת לדין.	להערכת החברה, בהתבסס על הערכת הנהלת גרנית המסתמכת על יועציה המשפטיים של סונול, סיכויי התביעה והבקשה נמוכים מ-50%.
6. תביעה נגד סופרגז וחברות גז אחרות.	תביעה בסכום המוערך בכ-821 מיליון ש"ח (חלקה של סופרגז כ-193 מיליון ש"ח). ביולי 2009 ביקשו המבקשים להפחית את סכום התביעה לכ-709 מיליון ש"ח.	תביעה ובקשה לאישורה כתובענה ייצוגית ממרס 2009 בטענה של אי זיכוי צרכני גז (שאינם צרכני גז מרכזי) בגין שאריות גז במיכל. ביולי 2009 העלו המבקשים טענות חדשות לפיהן מיכלי הגז ממולאים מלכתחילה בחסר.	הצדדים מצויים בשלבים סופיים של גיבוש הסדר פשרה בהליך זה. החברה מעריכה, בהתבסס על הערכת הנהלת גרנית המסתמכת על הנהלת סופרגז, כי לכשיתגבש הסדר הפשרה לא תישא סופרגז בעלויות מהותיות מעבר להפרשה שנכללה בספריה.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרץ 2012

ביאור 4 - התחייבויות תלויות (המשך)

ד. תביעות נוספות

כנגד חברות הקבוצה הוגשו בקשות לתביעות כמפורט בביאור 36ד' לדוחות הכספיים השנתיים.

הצדדים	סכום התביעה	מהות התביעה	סיכויי התביעה
1. תביעה נגד סונול	תביעה בסך כ- 10 מיליון ש"ח.	תביעה כספית מחודש דצמבר 2005 בטענה כי סונול ביטלה שלא כדין הסכם שנחתם עם התובע שעניינו הקמת תחנת תדלוק על מקרקעי התובע והפעלתה על ידי סונול בתמורה לתשלומים לתובע.	בחודש אפריל 2012 דחה בית המשפט את התביעה במלואה וחייב את התובע לשלם לסונול סכום שאינו מהותי.
2. תביעה נגד סונול	תביעה בסך כ-6 מיליון ש"ח	באפריל 2012 הוגשה כנגד סונול תביעה כספית, בטענה כי סונול הפרה את חוזה החכירה שנחתם בינה לבין התובעת וכדי להקטין את נזקה נאלצה להתקשר עם חברה אחרת בתנאים פחות טובים.	להערכת החברה, בהסתמך על הערכת הנהלת גרנית, המתבססת על יועציה המשפטית של סונול, בשלב מקדמי זה, לא ניתן להעריך את סיכויי התביעה.
3. שימוע ברשות ההגבלים העסקיים נגד סופרגז ונושאי משרה בה	פלילי	בחודש מרץ 2012 הודיעה רשות ההגבלים העסקיים לסופרגז ולנושאי משרה בה כי בכוונתה להעמידם לדין בגין עבירות על פי חוק ההגבלים העסקיים. שימוע לפני הגשת כתב אישום נקבע לחודש יוני 2012.	להערכת החברה, בהסתמך על הערכת הנהלת גרנית, המתבססת על יועציה המשפטית של סופרגז, נוכח השלב המוקדם בו מצוי ההליך, לא ניתן להעריך את תוצאותיו או את מידת החשיפה האפשרית של החברה.
4. תביעה נגד ג'.א.אס ואחרים	כ - 10 מיליון ש"ח.	תביעה מחודש דצמבר 2009 בנוגע לנזקים שלטענת התובע נגרמו למטע כתוצאה מהחדרת מי נטל למים שסופקו למטע, באמצעות הזרמתם על ידי המתקן לטיפול בבוצות חקלאיות בצינורות המים שנועדו להשקיה.	בחודש מרץ 2012 ניתן פסק דין לפיו, עקב אי ציות להחלטת בית המשפט לעניין הליכים מקדמיים, תימחק התביעה. התובעות הגישו בקשה לביטול פסק הדין. טרם ניתנה החלטה בבקשה זו.
ה. בשנת 2008 הוגשה כנגד שתי חברות מאוחדות של החברה, תביעת נזקי גוף בסך של 10 מיליון ש"ח. התביעה עניינה טענה לאחריות לכאורה של החברות בקשר למעשי התאבדות של שני נערים אשר יורשיהם תובעים בכתב התביעה. התביעה הוכרה כמקרה ביטוחי ומתנהלת באמצעות עורכי הדין מטעם חברת הביטוח של הנתבעות. בית המשפט המחוזי דחה, בפסק דין מנומק, את התביעה נגד החברות. אביו של אחד המתאבדים הגיש ערעור לבית המשפט העליון שטרם נדון. סכום התביעה נכלל במסגרת הכיסוי הביטוחי למקרה ביטוח.			
ו. ביום 21 בספטמבר 2011, לאחר פתיחת קניין עזריאלי עכו, הגיש המשרד להגנת הסביבה ערר כנגד החלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה עכו ליתן היתר אכלוס לקניין עזריאלי עכו, תוך ביטול הצורך באישורו של המשרד להגנת הסביבה, וזאת בשל סמיכות הקניין למפעל חברת שטראוס בו קיימות מערכות קירור באמוניה. החברה הגישה תגובתה לערר כאמור והיא פועלת לדחייתו כלפיה. ביום 9 במאי 2012 התקיים דיון בערר וטרם התקבל פרוטוקול הדיון או החלטה.			
ז. תביעות נוספות (ברובן משפטיות ובסכומים לא מהותיים) הנובעות ממהלך העסקים הרגיל הוגשו כנגד חברות הקבוצה.			
ח. להערכת הנהלת החברה ההפרשות שנעשו ליישוב תוצאות התביעות המפורטות לעיל הינן נאותות.			

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרץ 2012

ביאור 5 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח

א. רכישת מבנה משרדים ביוסטון:

ביום 10 ביונאר 2012 השלימה AG Plaza at Enclave, LLC, תאגיד אמריקאי המוחזק בעקיפין בשיעור של 100% על ידי החברה (להלן - "הרוכשת"), רכישת מבנה משרדים בשיעור תפוסה של 100% בעיר יוסטון, טקסס, ארה"ב (להלן - "ההסכם") בתמורה לסך של כ-412 מיליון ש"ח (כ-107.5 מיליון דולר ארה"ב) וזאת בנוסף לעלויות עסקה (לרבות עלויות גיוס ההלוואה) בסך של כ-2 מיליון ש"ח (כ-544 אלף דולר ארה"ב).

בהתאם להסכם, רכשה הרוכשת את מלוא הזכויות במבנה משרדים, בשטח כולל של כ-31,986 מ"ר (344,296 SQF) ובכלל זה כ-1,500 מקומות חניה הממוקמים במבנה חניה נפרד) הממוקם באזור עסקים מרכזי בעיר יוסטון, טקסס, ארה"ב, אשר הקמתו הושלמה בשנת 2008 (להלן - "מבנה המשרדים").
בכנס ארבעה שוכרים כדלקמן:

- שוכר עיקרי (87%), שהינו חברת אגרו כימיקלים מבין המובילות בעולם בשם Dow Chemical Company, הנסחרת ב-NYSE, לו הסכם שכירות ארוך טווח, שמועד סיומו בחודש מאי 2026, ללא אפשרות יציאה מוקדמת. הסכם השכירות כולל אופציה להאריך את ההסכם לתקופות נוספות.

- שלושה שוכרים (בסה"כ 13%) להם הסכמי שכירות לתקופות הנעות בין 6-7 שנים, כאשר לחלק מהשוכרים קיימת אופציה ליציאה מוקדמת לאחר כ-5 שנים ולכולם אופציה להאריך את ההסכמים לתקופות נוספות.

הסכמי השכירות כוללים מנגנונים קבועים לעליית שכר דירה לאורך כל תקופות ההסכמים, כך שה-NOI הממוצע השנתי הכולל לכל החוזים לאורך כל תקופות השכירות, יעמוד על סך של כ-8 מיליון דולר ארה"ב.

לצורך רכישת המבנה נטלה החברה הלוואה ממוסד פיננסי אמריקאי בסך כ-268 מיליון ש"ח (כ-70 מיליון דולר ארה"ב). ההלוואה הינה לתקופה של כחמש שנים ותישא ריבית קבועה של 3.6%. לטובת ההלוואה שיעבדה הרוכשת את מבנה המשרדים.

ב. ביום 21 במרץ 2012, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 240 מיליון ש"ח (המגלם 1.98 ש"ח למניה), אשר שולם ביום 30 באפריל 2012.

ביאור 6 - דיווח מגזרי

א. כללי:

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

בעקבות הרחבת פעילות החברה בארה"ב, שבאה לידי ביטוי ברכישת מספר בנייני משרדים בארה"ב, עודכנה, לבקשת מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי, מתכונת הדיווח הפנימי, כך שיוצגו בפניו תוצאות הפעילות של נכסי הנדל"ן בארה"ב בנפרד. לאור האמור לעיל, עודכן, החל מהדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2011, הגילוי הניתן בקשר עם תוצאות מגזרי פעילות הקבוצה.

השינוי האמור מתבטא בכך שפעילות הנדל"ן המניב בארה"ב שנכללה בעבר במסגרת המגזרים מרכזי המסחר והקניונים ושטחי השכרה למשרדים ואחרים, מוצגת בדוחות אלה כמגזר בר דיווח נפרד.

פעילות העסקית של החברה מתמקדת בעיקר בתחום הנדל"ן המניב, כאשר מרבית פעילותה העסקית של הקבוצה הינה בתחום מרכזי המסחר והקניונים בעיקר בישראל ובתחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים בעיקר בישראל. כמו כן, לחברה נדל"ן מניב בארה"ב (בעיקר שטחי השכרה למשרדים). בנוסף, עוסקת החברה באמצעות החזקתה בגרנית הכרמל, בתחום פעילות נוסף, הכולל בחובו את תחומי הצבע, האנרגיה, המים ואיכות סביבה.

להלן מפורטים מגזרי הפעילות של החברה:

- מגזר א' - מרכזי המסחר והקניונים בישראל.**
- מגזר ב' - שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל.**
- מגזר ג' - נדל"ן מניב בארה"ב.**
- מגזר ד' - גרנית הכרמל.**

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרץ 2012

ביאור 6 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות:

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2012 (בלתי מבוקר)

מאוחד	התאמות	גרנית הכרמל	נדל"ן מניב ארה"ב	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	מרכזי המסחר והקניונים בישראל
אלפי ש"ח					

הכנסות:

2,209,662	246	1,869,438	43,358	81,744	214,876
-----------	-----	-----------	--------	--------	---------

סך הכנסות מחיצוניים

1,869,250	19	1,797,561	17,536	13,057	41,077
-----------	----	-----------	--------	--------	--------

סך הוצאות המגזר

340,412	227	71,877	25,822	68,687	173,799
---------	-----	--------	--------	--------	---------

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

(8,369)	-	(425)	(1,110)	(17)	(6,817)
---------	---	-------	---------	------	---------

(18,232)
(69,629)
11,494

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

(2,755)
252,921

רווח לפני מסים על ההכנסה

מידע נוסף:

21,045,881	-	5,810,119	1,454,792	4,341,711	9,439,259
------------	---	-----------	-----------	-----------	-----------

נכסי מגזר (**)

2,489,782
23,535,663

נכסים שלא הוקצו (*)

סך הכל נכסים במאוחד

(*) בעיקר נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר בסך של כ-941 מיליון ש"ח ונכסים פיננסיים זמינים למכירה בסך של כ-1,311 מיליון ש"ח.

(**) הסך הכולל של נכסי מגזר נדל"ן מניב ארה"ב, ליום 31 במרץ 2012, מסתכם לסך של כ-1.5 מיליארד ש"ח לעומת כ-1.1 מיליארד ש"ח ב-31 בדצמבר 2011. השינוי נובע מרכישת בניין משרדים בטקסס, כמבואר בביאור 5א' לדוח הכספי.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרץ 2012

ביאור 6 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות:

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2011 (בלתי מבוקר)						
מאחד	התאמות	גרנית הכרמל	נדל"ן מניב ארה"ב	שטחי השכרה למשרדים ואחרים	מרכזי המסחר והקניונים	
אלפי ש"ח						
1,783,496	238	1,491,188	20,218	77,720	194,132	הכנסות:
						סך הכנסות מחיצוניים
1,472,344	18	1,415,929	9,062	12,790	34,545	סך הוצאות המגזר
311,152	220	75,259	11,156	64,930	159,587	רווח המגזר (NOI)
						רווח, נטו מהתאמת שווי הוגן
17,592	-	390	16,744	112	346	של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
(20,217)						הוצאות לא מיוחסות
(122,865)						הוצאות מימון, נטו
29,421						הכנסות אחרות, נטו
(4,849)						חלק החברה בתוצאות חברות כלולות, נטו ממס
210,234						רווח לפני מסים על ההכנסה
						מידע נוסף:
18,046,161	-	5,168,415	917,064	3,454,420	8,506,262	נכסי מגזר
4,035,656						נכסים שלא הוקצו (*)
22,081,817						סך הכל נכסים במאחד

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

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרץ 2012

ביאור 6 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות: (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2011

מאוחד	התאמות	גרנית הכרמל	נדל"ן מניב ארה"ב	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	מרכזי המסחר והקניונים בישראל
אלפי ש"ח					
7,547,270	955	6,304,842	102,244	325,382	813,847
6,363,945	72	6,104,112	53,859	53,513	152,389
1,183,325	883	200,730	48,385	271,869	661,458
848,859	-	221	76,051	217,987	554,600
(73,185)					
(489,498)					
47,104					
(17,512)					
1,499,093					
20,293,516	-	5,497,368	1,091,725	4,279,980	9,424,443
2,886,197					
23,179,713					

הכנסות:

סך הכנסות מחיצוניים

סך הוצאות המגזר

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

הוצאות לא מיוחסות
הוצאות מימון, נטו
הכנסות אחרות, נטו
חלק החברה בתוצאות חברות
כלולות, נטו ממס
רווח לפני מסים על ההכנסה

מידע נוסף:

נכסי המגזר
נכסים שלא הוקצו (*)
סך הכל נכסים במאוחד

(*) בעיקר נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר בסך של 1,322 מיליון ש"ח ונכסים פיננסיים זמינים למכירה בסך של כ- 1,256 מיליון ש"ח.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרץ 2012

ביאור 7 - אירועים לאחר תום תקופת הדיווח

א. ביום 1 במאי 2012 התקשרה עצמה ושות' להשקעות מכבים בע"מ, חברה פרטית בבעלות מלאה של החברה (להלן - "עצמה"), בהסכם לפיו תרכוש עצמה את הזכויות הנוספות (50%) בנכס הידוע כפרויקט קריית המדע והטכנולוגיה בפתח תקווה, מצדדי ג', השותפים עימה בנכס האמור, בתמורה לסך של 48 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ) אשר ישולם למוכרות בתוך 10 ימים ממועד התקיימות התנאים המתלים לעסקה, למעט סך מצטבר של כ- 10 מיליון ש"ח אשר יפקד בנאמנות לצרכי תשלומים שונים המתחייבים מהעסקה.

הסכם המכר הותנה בתנאים מתלים שצריכים להתקיים בתוך 120 יום, שקשורים בבנק שלטובתו רשום שעבוד על זכויות המוכרת ובמי שהינו בעל זכויות ביתרת המקרקעין.

לאחר השלמת העסקה תחזיק עצמה ב-100% מהזכויות בנכס.

ב. כתוצאה מהחלטת בג"ץ המורה לועדת המחירים לבחון בשנית את מרווח השיווק של הבנזין על בסיס נתונים עדכניים של חברות הדלק, התקיים שימוע מחודש ביום 14 בפברואר 2012. לאחר מועד הדוח, בחודש אפריל 2012 קיבלה סונול דוח ממנהל הדלק, ובו תוצאות הבדיקה המחודשת, המורות כי יש להפחית ממרווח השיווק סכום נוסף של 1.4 אגורות לליטר בנזין 95 בשירות עצמי ו-10 אגורות לליטר בנזין 95 בשירות מלא. מדובר בטיוטה לשימוע אשר החברות התבקשו להעביר התייחסותן אליה. סונול מתנגדת לקביעת הועדה, בטענה כי נעשו טעויות בניתוח הנתונים שהוגשו לוועדה, והעבירה התייחסותה לוועדה. ביום 6 במאי 2012 התקיים לסונול שימוע נוסף בפני הוועדה. למועד פרסום הדוח טרם התפרסמה החלטת הוועדה. אי לכך, לא ניתן לדעת האם יאומצו ההמלצות החדשות ומה תהיה השפעת הבחינה הנוספת על תוצאותיה הכספיות של סונול.

ג. ביום 23 במאי, 2012, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, התקבלה הצעת רכש מלאה אותה פרסמה גרנית הכרמל, לרכישת מלוא מניותיה של טמבור בע"מ ("טמבור"), חברה בת ציבורית של גרנית הכרמל, במחיר של 6 ש"ח למניית טמבור במזומן (ובתמורה כוללת של כ- 61,260 אלפי ש"ח) הכול בהתאם לתנאים שפרסמה גרנית הכרמל בהצעת הרכש האמורה ("הצעת הרכש"). עם השלמת הצעת הרכש וביצוע רכישה כפויה למניות הניצעים אשר לא נענו לה, תחזיק גרנית הכרמל (יחד עם טמבור) במלוא הון המניות ובזכויות ההצבעה של טמבור, טמבור תהפוך לחברה פרטית בהתאם לסעיף 339 לחוק החברות ומניותיה תימחקנה מהרישום למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ.



פרק ד'

**דוח אפקטיביות הבקרה
הפנימית על הדיווח הכספי ועל
הגילוי**

ליום 31 במרץ 2012

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח
הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א)

מצורף בזאת דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א):

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של קבוצת עזריאלי בע"מ (להלן – התאגיד), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. שלמה שרף, מנהל כללי;
2. יובל ברונשטיין, סמנכ"ל כספים;
3. מיכל קמיר, יועצת משפטית ומזכירת חברה;
4. אירית סקלר-פילוסוף, חשבת ראשית לחשבונאות ודוחות כספיים.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקורות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד, אשר נועדו לספק ביטחון סביר בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקורות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישת הגילוי.

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

בדוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2011 (להלן – הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון), העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד. בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום 31 בדצמבר, 2011 היא אפקטיבית.

עד למועד הדוח, לא הובא לידיעת הדירקטוריון וההנהלה כל אירוע או עניין שיש בהם כדי לשנות את הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית, כפי שהובאה במסגרת הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון.

למועד הדוח, בהתבסס על הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית בדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל, הבקרה הפנימית היא אפקטיבית.

הצהרת מנהלים:

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)(1):

אני, שלמה שרף, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של קבוצת עזריאלי בע"מ (להלן – התאגיד) לרבעון הראשון של שנת 2012 (להלן – הדוחות).
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;

5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

 - א. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - ב. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח התקופתי לשנת 2011 לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

28 במאי, 2012

שלמה שרף, מנכ"ל

הצהרת מנהלים:

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 38ג(ד)(2):

אני, יובל ברונשטיין, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של קבוצת עזריאלי בע"מ (להלן – התאגיד) לרבעון הראשון של שנת 2012 (להלן – "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
- א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
- ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
- א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
- ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
- ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח התקופתי לשנת 2011 לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר

הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון
וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

28 במאי, 2012

יובל ברונשטיין, סמנכ"ל כספים