



קבוצת עזריאלי

קבוצת עזריאלי בע"מ דוח רבעון שני ליום 30 ביוני 2012

חלק א'
דוח דירקטוריון

חלק ב'
עדכונים לתיאור
עסקי התאגיד

חלק ג'
דוחות כספיים
מאוחדים ליום
ליום 30 ביוני 2012

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





פרק א'
דוח הדירקטוריון
ליום 30 ביוני 2012



קבוצת עזריאלי בע"מ

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

לששת ושלוש החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2012

דירקטוריון קבוצת עזריאלי בע"מ מתכבד בזאת להגיש את דוח הדירקטוריון לששת החודשים ולשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2012 (להלן: "תקופת הדוח" ו"הרבעון", בהתאמה), בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ("התקנות").

הסקירה שתובא להלן הינה מצומצמת בהיקפה ומתייחסת לאירועים ולשינויים שחלו במצב ענייני החברה בתקופת הדוח, אשר השפעתם מהותית, ויש לעיין בה ביחד עם פרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי ליום 31 בדצמבר, 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 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.

הנהלת החברה מכירה בחשיבות השקיפות למשקיעים, לבעלי מניות, לבעלי האג"ח ולאנליסטים ורואה בכל אלה כשותפים לדרך. לפיכך החליטה החברה לאמץ מדיניות לפיה בדוח הדירקטוריון של החברה יינתן גילוי בדבר תמצית דוחות כספיים סולו מורחב של החברה - קרי - תמצית דוחות החברה המוצגים על פי כללי ה- IFRS, למעט השקעת החברה בגרנית אשר מוצגת על בסיס שיטת השווי המאזני חלף איחוד דוחותיה לדוחות החברה (שאר ההשקעות מוצגות ללא שינוי לדוח המוצג על פי כללי ה- IFRS). הנהלת החברה סבורה, כי דוח זה מוסיף מידע רב המסייע להבנת התרומה הגדולה של פעילות הנדל"ן לסך הרווח של החברה, תוך נטרול סעיפים מהותיים בדוחות הכספיים המאוחדים הנובעים מאיחוד גרנית כגון לקוחות, מלאי, מכירות ועוד. דוח הסולו המורחב מצורף כנספח ה' לדוח זה. 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 סעיפים 1.1.3 ו- 1.12 להלן.

דגשים עיקריים לרבעון ולתקופת הדוח שהסתיימה ביום 30 ביוני 2012

• הרווח בנטרול השפעות מיוחדות בתקופת הדוח עלה בכ- 22% בהשוואה לרווח בתקופה המקבילה אשתקד. לפרטים נוספים ראה סעיף 1.10 לדוח. הרווח הנקי המדווח בתקופת הדוח הינו כ- 397 מליון ש"ח בהשוואה לרווח נקי של כ- 569 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.	רווח בתקופת הדוח
• NOI כ- 537 מליון ש"ח בתקופת הדוח בהשוואה לסך של כ- 474 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. כ- 269 מליון ש"ח ברבעון בהשוואה לכ- 239 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.	כ-13% צמיחה נוספת ב- NOI בתקופת הדוח וברבעון
• בתקופת הדוח ה- same property NOI במגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל הסתכם בכ- 329 מליון ש"ח לעומת כ- 318 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.	כ-3% גידול ב- NOI מנכסים דומים במגזר הקניונים והמרכזים המסחריים בישראל
• בתקופת הדוח ה- same property NOI במגזר שטחי משרדים להשכרה ואחרים בישראל הסתכם בכ- 138 מליון ש"ח לעומת כ- 132 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.	כ-5% גידול ב- NOI מנכסים דומים במגזר שטחי משרדים להשכרה ואחרים בישראל
• בתקופת הדוח ה- same property NOI במגזר נדל"ן מניב בארה"ב הסתכם בכ- 12 מליון ש"ח לעומת כ- 10 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.	כ-20% גידול ב- NOI מנכסים דומים במגזר נדל"ן מניב בארה"ב
• שיעור התפוסה בנכסי הנדל"ן המניב בישראל שבבעלות הקבוצה ליום 30 ביוני 2012 עומד על קרוב ל-100%.	שיעור תפוסה נותר גבוה מאד (ממוצע)
• ה- FFO ברבעון הסתכם בכ- 180 מליון ש"ח בהשוואה לכ- 157 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. לפרטים ראה סעיף 1.1.7.	כ-15% גידול ב- FFO המיוחס לפעילות הנדל"ן המניב.
• ביחס לשווי החברה בבורסה סמוך למועד פרסום דוח זה (16.8.12). לחישוב ראה סעיף 1.1.7.	כ-11.6% תשואת ה- FFO המיוחס לפעילות הנדל"ן המניב
• בדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2012. לחישוב ראה סעיף 1.1.6.	כ-7.7% שיעור היוון משוקלל (Cap Rate) הנגזר מהנדל"ן המניב
• בתקופת הדוח נרשמה ירידה בשווי ההחזקות אשר הפחיתה כ- 86 מליון ש"ח לאחר מס מהרווח הכולל.	ירידה בשווי ההחזקות במניות בנק לאומי
• 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.	רכישת מבני משרדים ביוסטון, טקסס, ארה"ב
• הקבוצה השקיעה בתקופת הדוח כ- 560 מליון ש"ח ברכישת נכסים חדשים ובפיתוח נכסים קיימים.	המשך ייזום ופיתוח עסקי

הנתונים המופיעים בדוח הדירקטוריון הינם על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 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 30 ביוני 2012.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

1.1. כללי

1.1.1. התפתחויות עיקריות בתקופת הדוח

עסקאות בקשר עם נדל"ן להשקעה

(א) הסכם מותלה לרכישת מחצית הזכויות בפרוייקט 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 כפרוייקט קריית המדע והטכנולוגיה בפתח תקווה, מצדדי ג' השותפים עימה בנכס האמור, בתמורה לסך של 48 מליון ₪ (בתוספת מע"מ). הסכם המכר הותנה בתנאים מתלים אשר למועד פרסום הדוח טרם התקיימו, וככל שיהיה צורך, בכוונת החברה להאריך את המועד להשלמת העסקה בהסכמה. לאחר השלמת העסקה תחזיק עצמה ב- 100% מהזכויות בנכס. לפרטים נוספים ראה דיווחה המידי של החברה מיום 2 במאי 2012 (אסמכתא: 2012-01-113859) הנכלל במסגרת דוח זה על דרך ההפניה וביאור 5 לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני, 2012.

(ב) 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 (SQF 344,296) ובשיעור תפוסה של 100%, ביוסטון, טקסס, ארה"ב, בתמורה לסך כולל של כ-107.5 מליון דולר ארה"ב (בנוסף לעלויות עסקה אשר הסתכמו בסך של כ-544 אלפי דולר ארה"ב). לפרטים נוספים אודות הנכס, מימונו וההסכם לרכישתו, ראו באור 5 לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2012 ודיווחי החברה מיום 1 בינואר, 2012 (אסמכתא: 2012-01-000444) ומיום 11 בינואר, 2012, (אסמכתא: 2012-01-012534). הנכלל במסגרת דוח זה על דרך ההפניה.

(ג) 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.

התפתחויות נוספות

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

ביום 22 במאי, 2012 התקבלה הצעת הרכש אותה פרסמה גרנית ביום 24 באפריל, 2012 (ותיקון לה מיום 16 במאי 2012) לרכישת מלוא מניותיה של טמבור בע"מ ("טמבור"). בהתאם, למועד הדוח מחזיקה גרנית (יחד עם טמבור) במלוא הון המניות ובזכויות ההצבעה של טמבור, אשר הפכה לחברה פרטית בהתאם לסעיף 339 לחוק החברות ומניותיה נמחקו מהרישום למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ("הבורסה"). לפרטים נוספים ראו באור 5ה לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 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).

פעילות שוטפת

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

למועד הדוח, החברה מנהלת עם מספר גורמים בארץ ובחו"ל מגעים ראשוניים בלבד, אשר אין ודאות כי יבשילו 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

הצעת רכש למניות גרנית

ביום 15 באוגוסט, 2012, פרסמה החברה ביחד עם קנית השלום השקעות בע"מ ("קנית השלום"), חברה בשליטת החברה (החברה ביחד עם קנית השלום יקראו להלן: "המציעות"), הצעת רכש מלאה, לא מותנית בהיענות מלאה, לרכישת מניות גרנית, לכלל המניות אשר אינן מוחזקות על ידי המציעות, בתמורה לסך של 440 אג' למניה בת 1 ₪ של גרנית ובתמורה כוללת של כ-255 מליון ש"ח. לפרטים ראו מפרט הצעת רכש כפי שפרסמה החברה ביום 15 באוגוסט, 2012 (אסמכתא: 2012-01-211812) הנכללים במסגרת דוח זה על דרך ההפניה.

הסכם מותלה לרכישת מרכז מסחרי פתוח בבאר שבע

ביום 23 ביולי, 2012, התקשרה החברה בהסכם מכר מותלה לרכישת מלוא הזכויות במרכז המסחרי הפתוח (פאוור סנטר) הידוע בשם "One Plaza" בבאר שבע, בתמורה לסך כולל של כ-339.5 מליון ש"ח (לפני מע"מ). השלמת העסקה מותנית באישור הממונה על ההגבלים העסקיים, ואין כל ודאות בהשלמתה. לפרטים ראו באור 7ב לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2012 ודיווחה המידי של החברה מיום 24 ביולי, 2012 (אסמכתא: 2012-01-192417) הנכלל במסגרת דוח זה על דרך ההפניה.

אי השלמתו של הסכם לרכישת בנין משרדים בצפון קרוליינה, ארה"ב

ביום 13 ביוני, 2012 התקשרה החברה בהסכם לרכישת מלוא הזכויות במבנה משרדים בעיר שארלוט, צפון קרוליינה, ארה"ב. ביום 25 ביולי, 2012, הודיעה החברה, בהתאם לזכותה על פי הסכם הרכישה, כי בעקבות בדיקת הנאותות לנכס, החליטה שלא להשלים את רכישתו של בנין המשרדים. בהתאם, בוטל ההסכם ופיקדון בסך 2 מליון דולר ארה"ב, אשר הופקדו בנאמנות בסמוך לאחר חתימת ההסכם, הושב לחברה. לפרטים ראו בדיווחים המידיים של החברה 14 ביולי, 2012 ומיום 25 ביולי, 2012 (אסמכתא: 2012-01-155667 ו-2012-01-194148, בהתאמה), הנכלל במסגרת דוח זה על דרך ההפניה.

עדכון נדל"ן בייזום ופיתוח 1.1.3.

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- 163 מליון ₪ (כ- 77 מליון ₪ ברבעון). כך גם המשיכה החברה בניהול פרו אקטיבי של נכסיה הקיימים, השבחתם, 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, בין היתר 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 והחברה קיבלה את היתר הבניה והחלה בעבודות חפירה ודיפון. במהלך הרבעון נודע לחברה כי הוגש ערר על ידי צד שלישי כנגד קבלת היתר הבניה להקמת המרתפים בנכס, אולם הוא טרם הומצא לחברה.

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 תקים החברה מבנים לתעשייה עתירת ידע, משרדים, אולמות תצוגה ומסחר, שטחי שירות ושטחי חנייה וכן שימושים נוספים ("הפרויקט").

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

במהלך תקופת הדוח החלה הקבוצה בהליך שיווק הפרויקט, ולמועד פרסום הדוח חתמה על הסכם להשכרת כ- 7,000 מ"ר בשטחי המשרדים של הפרויקט ועל הסכמים להשכרת כ- 800 מ"ר בשטחי המסחר בו. בנוסף, הקבוצה מנהלת משאים ומתנים בדבר השכרת שטחי משרדים ומסחר נוספים.

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, בעיקר בקשר עם תוספת שטחי שירות בהיקף המתאים למדיניות עיריית רמלה, ולצורך כך, הופקדו מסמכי התוכנית בועדה המחוזית לצורך דיון בבקשה. 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. בחודש מרץ, 2012 התקבל היתר להקמת מבנה סופרמרקט (שלב א') ושתי קומות חניה, והחברה החלה בבנייתו. כמו כן, אושר בתנאים היתר להשלמת מבנה הקניון. לפרטים נוספים ראו דיווחיה המידיים של החברה מיום 2 בינואר 2011 (אסמכתא: 2011-01-000081), ומיום 26 במאי, 2011 (אסמכתא: 2011-01-162048) הנכללים במסגרת דוח זה על דרך ההפניה.

קניון עזריאלי ראשונים

הקבוצה, באמצעות קנית 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, קנית 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 הפרוייקט ללא תנאים נוספים. למרות האמור, בחודש יוני 2012 החליטה ועדת המשנה להתנגדויות לאפשר לעותרים להגיש התייחסותם בתוך 21 יום מתאריך פרסום החלטתה. החברה ממתינה לקבלת נוסח פרסום לאישור התוכנית. למועד הדוח השלימה החברה את הקמת החניה זמנית במתחם והיא ממתינה לאישורים סופיים לצורך הפעלתה.

עזריאלי קרית אתא

לאחר השלמתו ופתיחתו לציבור של קניון עזריאלי קריית אתא בתקופת הדוח, פועלת הקבוצה להקמת מבנה נוסף במסגרת הפרוייקט 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. למועד פרסום הדוח אישרה הועדה המקומית בתנאים את ההיתר להקמת בניין המשרדים, והקבוצה פועלת לשם השלמת תנאי ההיתר. השלמת המבנה הנוסף צפויה לשנת 2013 ולמועד הדוח, החלה החברה בקידום עבודות ביסוס 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 30.6.12 (מ"ר) (****)	עלות השלמת בנייה (משוערת) (מ"ר) (****)
מרכז עזריאלי שרונה	תל-אביב	מאי 2011	מסחר ומשרדים	100%	9,400	125,000	מאי 2012	שנת 2016	577	900-945
עזריאלי קרית אתא (שלב ב')	קרית אתא	ינואר 2009	מסחר ומשרדים	100%	2,700	4,000	מאי 2011	שנת 2013	9	45-55
עזריאלי ראשונים	ראשון לציון	אוגוסט 2008	מסחר ומשרדים	100%	19,000	48,000	דצמבר 2011 (היתר להקמת חניה זמנית)	שנת 2015 (*)	73	415-445
מרכז עזריאלי חולון (**) (שלב ב')	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	199	422-457
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	104	210-230
סה"כ						328,500			967	2,112-2,282

(*) 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 הכספי ליום 30 ביוני 2012.

(1) למועד הדוח טרם התקבלה החלטה על היקף הפרוייקט.

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 כן שינויים בתנאי שוק, שינויים בתוכניות החברה, משך הזמן שיידרש לאישור תכנית הבינוי לביצוע ובמחירי תשומות הבניה.

1.1.4. מדד ה- NOI (Net Operating Income)

כאמור בדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2011¹, 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	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום	לשנה שהסתיימה ביום
	30 ביוני 2012	30 ביוני 2011	30 ביוני 2012	30 ביוני 2011	31 בדצמבר 2011
מרכזים מסחריים וקניונים בישראל	174	159	348	318	662
שיעור הגידול	9%		9%		
שטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל	70	67	138	132	272
שיעור הגידול	4%		5%		
נדל"ן מניב בארה"ב	25	13	51	24	48
שיעור הגידול	92%		113%		
NOI כולל	269	239	537	474	982
שיעור הגידול	13%		13%		
להסברים לעניין הגידול ב-NOI ראה סעיף 01.11.2, 1.11.1 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. (הנתון אינו מבוקר)

מיליוני ש"ח	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום
	30 ביוני 2012	30 ביוני 2011	30 ביוני 2012	30 ביוני 2011
מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל	165	159	329	318
מגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	70	67	138	132
מגזר נדל"ן מניב בארה"ב	17	13	12	10
סה"כ	252	239	479	460
שיעור גידול	5%		4%	

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

שנת 2012			שנת 2011		
רבעון שני	רבעון ראשון	רבעון רביעי	רבעון שלישי	רבעון שני	רבעון ראשון
NOI מנכסים דומים בכל התקופות (*)	252	252	244	239	239
NOI מנכסים שנרכשו	17	17	6	-	-
NOI מנכסים שנמכרו בתקופה	-	-	-	-	-
סה"כ NOI בתקופה	269	269	250	239	239
(*) בכל מגזרי הפעילות של החברה					

¹ 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 30 ביוני, 2012:

במיליוני ש"ח	
15,496	סך נדל"ן להשקעה בדוח "סולו מורחב" (ראה נספח ה') (*)
(1)	בניכוי שווי המיוחס לזכויות בנייה שטרם נוצלו
(967)	בניכוי שווי המיוחס לנדל"ן להשקעה בהקמה
(25)	בניכוי שווי המיוחס לעתודות קרקע
14,503	סך הכל שווי נכסי נדל"ן להשקעה מניבים (כולל שווי הוגן של השטחים פנויים)
269	NOI בפועל ברבעון שהסתיים ביום 30.6.12
9	תוספת ל- NOI רבעוני עתידי (**)
278	סה"כ NOI מתוקנן
1,112	NOI שנתי פרופורמה על בסיס NOI מתוקנן
7.7%	שיעור היוון משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה (כולל שטחים פנויים) (Rate Cap) (***)

(*) על פי הערכות שווי שהתקבלו ליום 30 ביוני 2012. הנתון כולל יתרות חובה המופיעות בסעיף המאזני "הלוואות ויתרות חובה" בגין מיצועים המיוחסים לנדל"ן.

(**) התאמה ל- NOI מותאם אשר נכלל בשמאיות ליום 30 ביוני 2012 עבור הנדל"ן המניב בלבד (ללא נכסים בהקמה). הנתון כולל שינויים בדמי שכירות שחודשו ונחתמו עד יום 30 ביוני 2012 וכן השפעת מדד ליום 30 ביוני 2012 אשר לא נכלל ב- NOI בפועל לרבעון השני לשנת 2012. בנוסף נכללו הערכות בגין תוספת NOI לשטחים פנויים באכלוס לשנה שלמה אשר נזקף בגינם שווי בהערכות השווי ליום 30.6.2012 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 מדווה נקי בנטרול הכנסות והוצאות בעלות אופי הוני ובתוספת חלק החברה בפחת מנדל"ן והפחתות אחרות. **בדוח זה מובא מדד ה- F.F.O בגין פעילות הנדל"ן המניב של הקבוצה בלבד.** הנהלת החברה סבורה כי מאחר ומדד ה- F.F.O הינו מדד הנהוג בחברות שתחום פעילותן כולו מתמקד בתחום הנדל"ן המניב, לפיכך נדרשת התאמה של מדד זה בחברות מסוגה כך שישקף טוב יותר את פעילות הנדל"ן המניב של הקבוצה, תוך נטרול השפעות שאינן מתחום הנדל"ן.

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

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		לשלושת החודשים שהסתיימו ביום		מליוני ש"ח
30 ביוני 2011	30 ביוני 2012	30 ביוני 2011	30 ביוני 2012	
545	375	383	191	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי מניות
(15)	(22)	3	(8)	נטרול הרווח (הפסד) הנקי מחברת גרנית המיוחס לבעלי מניות (כולל הפחתת עודפי עלות)
				התאמות לרווח (1):
(353)	(91)	(337)	(99)	עליית ערך נדל"ן להשקעה
2	2	1	1	פחת והפחתות
77	37	45	39	הוצאות מימון נטו שאינן תזרימיות
(18)	(9)	(11)	(10)	הוצאות מיסים שוטפים בגין הוצאות מימון שאינן תזרימיות (6)
48	47	49	36	הוצאות מיסים נדחים
1	1	-	1	התאמות בגין חברות כלולות
(35)	(20)	(16)	(6)	ריבית ודיבידנד מנכסים פיננסיים מוחזקים למסחר בניכוי מס (5)
65	12	43	20	ירידת ערך נכסים פיננסיים זמינים למכירה ומוחזקים למסחר, נטו
5	1	2	1	בתוספת זקיפת הטבה בגין תוכנית כתבי אופציה לעובדים
(43)	(8)	(19)	-	בניכוי דיבידנד שהתקבל מנכסים פיננסיים זמינים למכירה
(251)	(28)	(243)	(17)	סה"כ התאמות לרווח
29	30	14	14	בתוספת ריבית ששולמה עבור השקעות ריאליות – (2)
308	355	157	180	סה"כ F.F.O המיוחס לפעילות הנדל"ן המניב (3)
				תשואת FFO נדל"ן מניב סמוך למועד הדוח (16.8.12)
			9,538	שווי החברה בבורסה
			(782)	בניכוי שווי מזומנים וניירות ערך סחירים (לפי שווי בספרים ליום 30.6.12)
			(409)	בניכוי שווי אחזקות החברה בגרנית (לפי שווי בבורסה)
			(667)	בניכוי שווי אחזקות החברה בנק לאומי (לפי שווי בבורסה)
			(483)	בניכוי שווי אחזקות החברה בלאומי קארד (לפי שווי בספרים בהתאם להערכת שווי אחרונה ליום 31.12.11 - החברה לא סחירה)
			7,197	שווי שוק המיוחס לנדל"ן בלבד
			(993)	בניכוי שווי נדל"ן בהקמה וקרקעות - לפי שווי בספרים ליום 30.6.12
			<u>6,204</u>	סה"כ שווי שוק נדל"ן מניב
			<u>180</u>	סה"כ FFO נדל"ן רבעוני
			<u>720</u>	תקנון FFO הרבעוני לשנה
			<u>11.6%</u>	תשואת FFO נדל"ן מניב שנתי (4)

הערות והנחות:

1. ההתאמות לרווח שלהלן אינן כוללות ההתאמות בגין חברת גרנית שכן רווחיה נטרלו במלואם.
2. חושב לפי ריבית משוקללת של הקבוצה בגין ההשקעות הריאליות הכוללות את: גרנית, בנק לאומי ולאומי קארד, בגין 65% מעלות ההשקעות.
3. המיוחס לבעלי מניות בלבד.
4. התוצאה המתקבלת מחלוקת FFO המיוחס לפעילות הנדל"ן המניב בלבד בשווי השוק המיוחס לפעילות נדל"ן מניב בלבד.
5. נטרלו ריביות ודיבידנדים בגין עסקאות ופעולות בניירות ערך שמועט מפעילות הנדל"ן.
6. בכדי להתאים את ה- FFO לפרשנות של NARIEIT לפיה יש לנטרל את המס בגין פריטים שנוטרלו מה- FFO, הרי שהחברה נטרלה לראשונה ברבעון זה ובמספרי ההשוואה את המס הנובע מהוצאות המימון שאינן תזרימיות. אילו הייתה מיישמת החברה את שיטת חישוב ה- FFO בה השתמשה ברבעונים קודמים, היה ה- FFO לרבעון שהסתיים ב-30.6.2012 עומד על 190 מליון ש"ח, ובשישה החודשים שמסתיימים באותו המועד על סך של 364 מליון ש"ח (לעניין מספרי ההשוואה, ה- FFO שפרסמה החברה בעבר לשלושת החודשים שהסתיימו ב-30.6.2011 היה 168 מליון ש"ח ולשישה חודשים שהסתיימו באותו המועד – 326 מליון ש"ח).

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.

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

ליים		EPRA NAV (מליוני ש"ח)
30 ביוני 2011	30 ביוני 2012	
11,269	11,100	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
1,463	2,240	בתוספת עתודה למס בגין שערוך נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע לשווי הוגן (בניכוי חלק המיעוט)
12,732	13,340	EPRA NAV
105	110	EPRA NAV למניה (ש"ח)

1.1.9. מגמות עיקריות במשק בקשר לפעילות נדל"ן מניב

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

בישראל - מדד המחירים לצרכן ברבעון השני לשנת 2012 עלה ב-1.3%. ריבית בנק ישראל לחודש אוגוסט 2012 נשארה ללא שינוי ברמה של 2.25% ועל פי התחזיות צפויה לרדת ברבעון השלישי ב-0.25 נקודות אחוז. האינדיקטורים למועד פרסום הדוח (בעיקר יצוא) מעלים חשש לירידת מדרגה בקצב הצמיחה שממילא היה מתון יחסית בחודשים האחרונים. שילוב האינדיקטורים החודשיים במדד המשולב והציפיות מסקרים מצביעים על קצב צמיחה דומה לזה שנרשם בחודשים האחרונים. המדד המשולב למצב המשק בחודש יוני 2012 שעלה ב-0.2% מצביע על המשך התרחבות הפעילות במשק, תוך התייצבותה של הצמיחה ברביע השני בקצב דומה לזה של הרביע הראשון של השנה. במהלך הרבעון השני לשנת 2012 נחלש השקל כנגד הדולר ב-5.6% וכנגד האירו נחלש השקל בכ-0.43%. כמו כן, גבר הקושי במימון באשראי חוץ-בנקאי, בעוד שמורגשת הקלה מסויימת בהשגת אשראי בנקאי. באירופה, נרשמה הרעה יחד עם סימנים נוספים להאטה בקצב הצמיחה של הכלכלה העולמית.

מסקרים שפורסמו לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי² עולה כי על אף המחאה החברתית, נשמרה ברבעון השני, 2012 יציבות ביחס לרבעון ראשון, 2012 ונרשמה צמיחה מסויימת במספר המבקרים במרכזי המסחר והקניונים בישראל. מנתוני קניונים זהים (same property) של הקבוצה נרשמה עלייה מתונה בפדיונות (אחוזים בודדים) במהלך תקופת הדוח, בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד.

יחד עם זאת, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי מורגשת התמתנות בביקוש לשטחי מסחר, נוצר קושי בהעלאת דמי השכירות באזורים מסוימים בהם התחרות גוברת ומורגש לחץ מתון להורדת דמי השכירות מצד שוכרים. כמו כן, פורסם, כי הוקמה חטיבת הרשתות הקמעונאיות הגדולות בלשכת המסחר, לצורך פעולה משותפת בנושא הפעילות בקניונים מול רגולטורים בעיקר.

למרות חוסר היציבות האמור לעיל, למועד פרסום הדוח, תוצאות פעילות הקבוצה בתחומי פעילותה לא הושפעו באופן מהותי, וזאת, להערכת החברה, בעיקר בשל האיתנות הפיננסית, נזילותה הגבוהה, מעמדה בשוק הפיננסי והיציבות ואף הגידול בצריכה הפרטית בישראל. עם זאת, החששות במשק מעצירה בקצב הצמיחה בטווח הזמן הקצר/בינוני באות לידי ביטוי בסביבה מאתגרת יותר במשא ומתן מול השוכרים בעת חתימה על הסכמי שכירות חדשים או חידוש חוזים קיימים.

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

יחד עם זאת, לאור אי הבהירות, הכלל עולמית והשוק בישראל, 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.

² מדד הקניונים שערך מכון שילוב Millward Brown עבור העיתון כלכליסט כפי שפורסם בכלכליסט ביום 31 ביולי, 2012 (<http://www.calcalist.co.il/marketing/articles/0,7340,L-3578721,00.html>) ; סקר רבעוני של חברת השיווק מאן נכסים, נציגת CBRE כפי שפורסם בכלכליסט ביום 30 ביולי 2012 (http://www.calcalist.co.il/real_estate/articles/0,7340,L-3578587,00.html).

בארה"ב - ע"פ פירסום של CBRE Economic Snapshot, June 2012³ במהלך הרבעון השני, 2012 השוק האמריקאי סיפק נתונים כלכליים מעורבים עם נטייה לחולשה. הצמיחה הצפויה בשנת 2013 עודכנה כלפי מטה לרמה של 2.1% כפי שהתחזיות צופות גם לשנת 2012. המשבר בגין תקרת החוב/החוב הפיסקאלי לא צפוי להפתר לפני הבחירות הצפויות בנובמבר, 2012 ולכן קיים סיכון להמשך הורדת הדירוג של החוב הממשלתי במידה ולא יערכו שינויים והתאמות ברמות החוב.

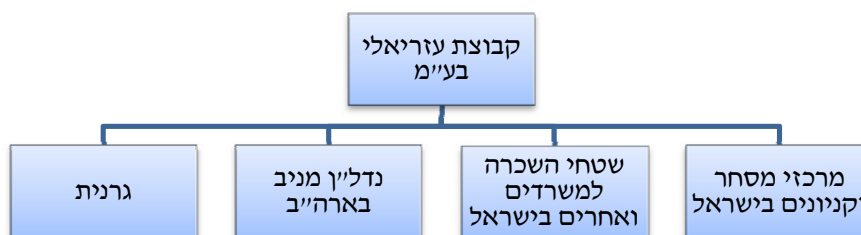
למרות הסיכון הגלום במשק האמריקאי עדיין מראה הכלכלה האמריקאית סימני התרחבות. כמו כן, רמת החוב של משקי הבית ממשיכה להצטמצם לעומת רמת החוב במהלך שנות המשבר בארה"ב.

במהלך הרבעון השני, למרות הסיכונים והחששות, ההתאוששות בשוק הנדל"ן המסחרי בארה"ב נמשכה. CBRE, בפרסום מיוני, 2012 מציינים שרמת השטחים הפנויים בשוק המשרדים האמריקאי ירד במהלך הרבעון לרמתו הנמוכה ביותר מאז 2009, ירידה של 30 נקודות בסיס לרמה של 15.7% במהלך הרבעון.

1.2. נתונים עיקריים מתוך תיאור עסקי התאגיד

1.2.1. 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 ולתקופת הדוח.

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.

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

³ <http://www.cbre.us/AssetLibrary/Americas-Economic-Snapshot-June-2012.pdf>

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 המיועדות לייזום, 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 ורכישת 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 נבחר בין היתר בהתבסס על נתונים קיימים ועתידיים של האזור הגיאוגרפי, 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 דוח 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-283 אלפי מ"ר (במאוחד) ו-281 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.

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 כנכס פיננסי זמין למכירה. ההשקעות הפיננסיות הפאסיביות מוצגות בדוחות הכספיים של החברה על פי שוויין ההוגן ושינוי הערך בגינן, 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 30.6.12	סה"כ השקעה ליום 30.6.12 לפני התאמה לשינויים בשווי הוגן בתקופת הדוח	השקעות במהלך ששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2012	שווי השקעה בדוחות הכספיים ליום 31.12.11	
-	(108)	663	771	-	771	השקעה בבנק לאומי לישראל בע"מ (*)
8	-	483	483	-	483	השקעה בלאומי קארד בע"מ(**)
8	(108)	1,146	1,254	-	1,254	סה"כ

* השווי ההוגן של ההשקעה בבנק לאומי לישראל נקבע לפי שווי המניה בבורסה ליום 30.6.12.

** 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)

רווח המגזר לשלושה חודשים שהסתיימו ביום:		רווח המגזר לשישה חודשים שהסתיימו ביום:		שיעור רווח המגזר מסך הרווח הנקי המאוחד בששת החודשים שהסתיימו ביום:		שיעור רווח המגזר מסך הרווח הנקי המאוחד בשלושת החודשים שהסתיימו ביום:	
30 ביוני 2012	30 ביוני 2011	30 ביוני 2012	30 ביוני 2011	30 ביוני 2012	30 ביוני 2011	30 ביוני 2012	30 ביוני 2011
174	159	348	318	88%	41%	88%	56%
70	67	138	132	35%	17%	35%	23%
25	13	51	24	13%	3%	13%	4%
51	50	123	125	26%	13%	26%	22%
320	289	660	599	162%	74%	162%	105%
105	339	97	356	24%	87%	53%	62%
(143)	(170)	(214)	(293)	(54%)	(44%)	(72%)	(51%)
(56)	(68)	(111)	(97)	(28%)	(17%)	(28%)	(17%)
(28)	(2)	(35)	4	(9%)	-	(15%)	1%
198	388	397	569	100%	100%	100%	100%

הכנסות הקבוצה לתקופת הדוח, הסתכמו לסך של כ- 4,509 מליוני ש"ח, לעומת סך של כ- 3,612 מליוני ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד, עליה של כ- 897 מליון ש"ח הנובעת בעיקר מגידול במגזר הנדל"ן המניב למרכזי מסחר וקניונים בישראל בסך כ- 45 מליון 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- 8 מליון ש"ח (בעיקר מגידול בהכנסות נכסים קיימים), מגידול במגזר הנדל"ן המניב בארה"ב בסך כ- 42 מליון ש"ח (בעיקר בשל רכישת מבני משרדים נוספים בפברואר 2011 ובינואר 2012) ומגידול במגזר גרנית בסך כ-802 מליון ש"ח (בשל גידול בכל תחומי הפעילות של גרנית).

הכנסות הקבוצה לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2012, הסתכמו לסך של כ- 2,299 מליוני ש"ח, לעומת סך של כ- 1,829 מליוני ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד, עליה של כ- 470 מליון ש"ח הנובעת בעיקר מגידול במגזר הנדל"ן המניב למרכזי מסחר וקניונים בישראל בסך כ- 24 מליון 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 מליון ש"ח (בעיקר מגידול בהכנסות נכסים קיימים), מגידול במגזר הנדל"ן המניב בארה"ב בסך כ- 20 מליון ש"ח (בעיקר בשל רכישת מבנה משרדים בינואר 2012) ומגידול במגזר גרנית בסך כ-423 מליון ש"ח (בשל גידול בכל תחומי הפעילות של גרנית).

ליום 30 ביוני, 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 (במליוני ש"ח)		שיעור נכסי המגזר מסך הנכסים במאזן ליום	
30.6.2012	31.12.2011	30.6.2012	31.12.2011
9,508	9,424	40%	41%
4,445	4,280	19%	18%
1,544	1,092	7%	5%
5,929	5,497	25%	24%
2,095	2,887	9%	12%
23,521	23,180	100%	100%

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

ליום 30 ביוני 2012	ליום 30 ביוני 2011	ליום 31 בדצמבר 2011
נכסים שוטפים	3,674	3,846
נכסים לא שוטפים	19,847	18,619
התחייבויות שוטפות	4,074	3,436
התחייבויות לא שוטפות	7,947	7,302
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	11,100	11,269
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה מסך המאזן (באחוזים)	47%	50%

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. איתנותה הפיננסית של הקבוצה והעובדה כי מרבית החוב של הקבוצה הינו בהלוואות לזמן ארוך ובאגרות חוב, מאפשרת לקבוצה זמינות מקורות להשגת מימון בתנאים נוחים.

1.5. מצב כספי, נזילות ומקורות מימון

(א) אמצעים נזילים בקבוצה

ליום 30 ביוני 2012 ההיקף המצרפי של האמצעים הנזילים (מזומנים ושווי מזומנים, נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר ופיקדונות והשקעות לזמן קצר) שמחזיקה הקבוצה הסתכם לסך של כמיליארד ש"ח⁴. החברה רואה באמצעים הנזילים, תזרים המזומנים הניכר מפעילות שוטפת, ונכסיה שאינם משועבדים (בשווי כולל של כ- 9.3 מיליארד ש"ח בנוסף לכמיליארד ש"ח שפורטו לעיל), חשיבות לאיתנותה הפיננסית, לגמישות הפיננסית הגבוהה שלה בשל אי תלותה בזמינות מקורות חיצוניים גם לצורכי פרעון חובות וליכולת ניצול הזדמנויות השקעה בתקופות שונות⁵. בהתייחס למקורות נזילים אפשריים נוספים, מעריכה החברה כי ביכולת הקבוצה לגייס מימון בתנאים נוחים, גם בתנאים הכלכליים השוררים כיום.

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

נכסים	שווי הנכסים ליום 30.6.12 (במליוני ש"ח) כפי שהם מוצגים בדוחות הכספיים
נכסי נדל"ן במגזר מרכזי מסחר וקניונים בישראל	5,514
נכסי נדל"ן במגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	1,747
נכסי נדל"ן מניב בארה"ב ובאנגליה	85
אחזקות החברה בחברת לאומי קארד	483
אחזקות החברה בחברת גרנית	793
אחזקות החברה בבנק לאומי	663
סה"כ	9,285

בנוסף, בידי החברה נכסים מניבים משועבדים ששיעור ההלוואה בגינם נמוך משמעותית משווים ההוגן (כגון פרויקט מרכז עזריאלי שהוערך ע"י שמאי בלתי תלוי ליום 30 ביוני 2012 (ללא המגדל המרובע אשר נכלל בנכסים הלא משועבדים) בכ- 3.6 מיליארד ש"ח ואילו ההלוואות בגינו ליום 30 ביוני 2012 (ללא המגדל המרובע) הסתכמו בכ- 826 מליון ש"ח).

(ב) דיבידנדים:

החברה:

ביום 21 במרץ, 2012 אישר דירקטוריון החברה, לאחר שקיבל המלצתה של ועדת הכספים, חלוקה במזומן בסך כולל של 240 מליון ש"ח (1.979 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 30 ביוני 2012 לחברה יתרת עודפים בסך של כ- 8.5 מיליארד ש"ח.

⁴ לפרטים בדבר סך 200 מליון ש"ח אשר התחייבה החברה לשמור במסגרת חידוש דירוג לניירות ערך מסחריים שהנפיקה החברה ראה סעיף 1.5 לדוח זה.

⁵ 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. בסעיף 17 בפרק תיאור עסקי התאגיד בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2011 פירטה החברה נושאים נוספים בקשר עם פעילות המימון בקבוצה.

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

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 מליון ש"ח (חלק החברה – 8 מליון ש"ח) בגין רווחי שנת 2011 אשר חולקו ביום 29 במרץ 2012.

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

(ג) תזרימי מזומנים

תזרימי מזומנים נטו שנבעו לקבוצה מפעילות שוטפת בששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2012, הסתכמו לסך של כ-894 מליון ש"ח, בהשוואה לסך של כ-1,268 מליון ש"ח שנבעו מפעילות שוטפת בתקופה המקבילה אשתקד (קיטון של כ-374 מליון ש"ח). עיקר התזרים בתקופת הדוח נבע מהרווח התפעולי של הנדל"ן המניב (כ-537 מליון ש"ח) בתוספת תזרים שנבע מפעילות שוטפת ממכירת נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר בסך כ-616 מליון ש"ח.

הקיטון האמור נבע, בעיקר, ממכירת נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר בסך כ-616 מליון ש"ח בתקופת הדוח לעומת מכירת נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר בסך כ-891 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

בנוסף במגזר גרנית נרשם קיטון של כ-92 מליון ש"ח שנבע, בעיקר, משינויים בהון החוזר כדלקמן: (1) גידול בלקוחות ובמלאי בניכוי גידול בספקים בעיקר עקב העליות במחירי תזקיני הנפט והרחבת נפחי הפעילויות בכל תחומי הפעילות של גרנית. (2) עליה בחיובים 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 הדוח, הנובעת מההרחבה מסתכמת לסך של כ-102 מליון ש"ח.

השפעה זו תמשך במשך כל תקופת ההרחבה של מתקן ההתפלה ואמורה להסתיים במחצית שנת 2013. מאידך חל גידול בתזרים הנובע מגידול ברווח התפעולי של הנדל"ן המניב (כ-63 מליון ש"ח) בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד.

תזרימי מזומנים נטו שנבעו לקבוצה מפעילות שוטפת בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2012, הסתכמו לסך של כ-406 מליון ש"ח, בהשוואה לסך של כ-798 מליון ש"ח שנבעו מפעילות שוטפת בתקופה המקבילה אשתקד (קיטון של כ-392 מליון ש"ח).

עיקר הקיטון בתזרים מפעילות שוטפת בששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2012, בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נבע ממכירת נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר בסך כ-226 מליון ש"ח בתקופת הדוח לעומת מכירת נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר בסך כ-625 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. בנוסף במגזר גרנית נרשם קיטון של כ-32 מליון ₪ ומאידך חל גידול בתזרים הנובע מגידול ברווח התפעולי של הנדל"ן המניב (כ-30 מליון ש"ח) בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד.

תזרימי מזומנים נטו ששימשו את הקבוצה לפעילות השקעה בששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2012, הסתכמו לסך של כ-676 מליון ש"ח, בהשוואה לסך של כ-1,656 מליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד.

עיקר הקיטון בסך כ-980 מליון ש"ח בתקופת הדוח נבע מרכישה והשקעה של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך כ-570 מליון ש"ח, לעומת כ-1,556 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

תזרימי מזומנים נטו ששימשו את הקבוצה לפעילות השקעה בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2012 הסתכמו לסך של כ-137 מליון ₪, בהשוואה לסך של כ-849 מליון ₪ ששימשו לפעילות השקעה בתקופה המקבילה אשתקד.

עיקר הקיטון בסך כ-712 מליון ש"ח ברבעון נבע מרכישה והשקעה של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך כ-84 מליון ש"ח, לעומת כ-818 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

תזרימי מזומנים נטו ששימשו את הקבוצה לפעילות מימון בששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2012, הסתכמו לסך של כ-284 מליון ש"ח, לעומת מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון בסך של כ-382 מליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. עיקר הקיטון בסך כ-666 מליון ש"ח נבע מקיטון בהלוואות/אג"ח לזמן קצר וארוך שנתקבלו (בניכוי הלוואות שהוחזרו) בסך כ-589 מליון ש"ח בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד.

הקיטון במגזרי הנדל"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-140 מליון ש"ח בתקופת הדוח לעומת תקופה מקבילה אשתקד שנבע מעודף קבלת אשראים על פירעונות ותשלומי ריבית.

תזרימי מזומנים נטו ששימשו את הקבוצה לפעילות מימון בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2012 הסתכמו לסך של כ-265 מליון ₪, בהשוואה לסך של כ-7 מליון ₪ שנבעו מפעילות מימון בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הקיטון בסך של כ-272 מליון ש"ח נבע מקיטון בהלוואות/אג"ח לזמן קצר וארוך שנתקבלו (בניכוי הלוואות שהוחזרו) בסך כ-224 מליון ש"ח בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד.

להלן הרכב מקורות המימון של הקבוצה

31.12.2011		30.6.2012		
מסך	%	מסך	%	
המאזן	ש"ח	המאזן	ש"ח	
10.5%	2,445	11.2%	2,638	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
16.2%	3,758	16.8%	3,962	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
7.4%	1,707	6.9%	1,611	אגרות חוב
34.1%	7,910	34.9%	8,211	סה"כ

הגידול בסך כ- 301 מליון ש"ח בתקופת הדוח נובע בעיקר מגידול באשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים במגזר גרנית בסך כ-414 מליון ש"ח שנבעו בעיקר בשל ההון החוזר הנוסף שנדרש למימון הגידול בלקוחות ובמלאי לאור העליות במחירי תזקי הנפט ולאור הרחבת הפעילות בכל תחומי הפעילות של גרנית. מאידך, במגזרי הנדל"ן, תחום הפעילות העיקרי של הקבוצה, 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"). ביום 28 ביוני, 2012 אישרה מידרוג מחדש את דירוגן של אגרות החוב של החברה בדירוג Aa2 באופן יציב. למועד הדוח היה הדירוג כדלקמן: דירוג חברת מידרוג: Aa2 באופן יציב; דירוג חברת מעלות: AA יציב. לעיון בדוח המעקב השנתי של חברת מידרוג ראה דיווח החברה מיום 28 ביוני, 2012 אסמכתא 2012-01-170247. לעיון בדוח המעקב השנתי של מעלות והעלאת הדירוג ראה דיווח מיידי של החברה מיום 23 בנובמבר, 2011 (אסמכתא: 2011-01-336291).

ביום 28 ביוני, 2012, האריכה חברת מידרוג את דרוג ניירות ערך מסחריים ("הנעמ"ס") שהנפיקה החברה, וזאת עד ליום 30 ביוני, 2013, בדירוג P-1. לצורך הבטחת נזילות מספקת לפירעון הנעמ"ס, החברה התחייבה לשמור על יתרת נזילות ומסגרות אשראי חתומות לא מנוצלות, בהיקף כולל של לפחות 200 מליון ש"ח. לפרטים ראה דיווח מיידי מיום 28 ביוני, 2012, אסמכתא 2012-01-170271. ביום 12 בינואר, 2012, הרחיבה מידרוג את מסגרת דירוג ני"ע מסחריים של החברה מ-135 מליון ש"ח ל-200 מליון ש"ח. לפרטים ראה דיווח מיידי מיום 12 בינואר, 2012 (אסמכתא: 2012-01-013743).

(ד) התחייבויות ומימון

התחייבויות פיננסיות של הקבוצה (למעט גרנית) ליום 30 ביוני 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	
424	424	-	399	25	-	-	-	הלוואות ז"ק
4,452	-	4,452	-	-	28	972	3,452	הלוואות ז"א
4,876	424	4,452	399	25	28	972	3,452	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 30 ביוני 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- 278 מיליוני ש"ח בששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2012, לעומת סך של כ- 386 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (קיטון בסך כ- 92 מיליון ש"ח מיוחס לגרנית- ראה הסבר על תזרימי המזומנים לעיל ואילו יתרת הקיטון בסך כ- 16 מיליון ש"ח מיוחסת בעיקר לגידול במס ששולם ולקיטון בדיבידנדים מנכסים זמינים למכירה).
- האמצעים הנזילים והנכסים שאינם משועבדים כמפורט בסעיף 1.5(א) לעיל.
- בנוסף לקבוצה נכסים מניבים משועבדים ששיעור ההלוואה בגינם נמוך משמעותית משווים ההוגן.

1.6. איכות הרווח

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

1.7. הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות הנהלה וכלליות של החברה במאוחד (ללא גרנית) הסתכמו לכ- 36 מיליון ש"ח בתקופת הדוח (20 מיליון ש"ח ברבעון) בדומה לתקופה המקבילה אשתקד (17 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד).

1.8. הוצאות מימון נטו

הוצאות המימון נטו של הקבוצה בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ- 214 מיליון ש"ח, לעומת כ- 293 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, וכ- 144 מיליון ש"ח ברבעון, לעומת כ- 170 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הקיטון בהוצאות המימון בתקופת הדוח נובע בעיקר משינוי בשווי ניירות ערך סחירים (בתוספת ריבית ודיבידנד בגינם) בסך כ- 17 מיליון ש"ח לעומת הפסד של כ- 19 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, וכן שינוי מעלייה של כ-1.25% בשיעור עליית המדד הידוע בתקופת הדוח לעומת עלייה של כ-2.16% בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון בהוצאות המימון ברבעון נובע בעיקר מירידה בשווי ניירות ערך סחירים (בתוספת ריבית ודיבידנד בגינם) בסך כ- 8 מיליון ש"ח לעומת הפסד של כ- 22 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

1.9. מיסים על הכנסה

הוצאות מיסים על ההכנסה של הקבוצה בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ- 111 מיליון ש"ח, לעומת הוצאות מיסים בסך כ- 97 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. עיקר הגידול נובע מהעלאת שיעור המס וכן מגידול ברווחיות.

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של ששת החודשים שהסתיימו ביום		לתקופה של שלושת החודשים שהסתיימו ביום		
	30 ביוני 2011	30 ביוני 2012	30 ביוני 2011	30 ביוני 2012	
2011 בדצמבר 31					
596	545	375	383	191	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי המניות
623	569	397	388	198	רווח נקי המיוחס לבעלי המניות ולזכויות שאינן מקנות שליטה
4.91	4.5	3.09	3.16	1.57	רווח בסיסי למניה (בש"ח)
204	433	334	281	103	רווח כולל לבעלי מניות ולזכויות שאינן מקנות שליטה

רווח הכולל

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

סך הרווח הכולל לששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2012 הסתכם לסך של כ- 334 מליון ש"ח, לעומת רווח נקי (הכולל זכויות שאינן מקנות שליטה) בסך כ- 397 מליון ש"ח באותה תקופה. ההפרש האמור נובע בעיקר מהפסד בסך של כ- 77 מליון ש"ח בגין ירידה בשווי ההון של נכסים פיננסים זמינים למכירה בניכוי מס.

סך הרווח הכולל לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2012 הסתכם לסך של כ- 103 מליון ש"ח, לעומת רווח נקי (הכולל זכויות שאינן מקנות שליטה) בסך כ- 198 מליון ש"ח באותה תקופה. ההפרש האמור נובע בעיקר מהפסד בסך של כ- 126 מליון ש"ח בגין ירידה בשווי ההון של נכסים פיננסים זמינים למכירה בניכוי מס.

גורמים עיקריים לשינוי ברווח הנקי (מליוני ש"ח)

לתקופה של ששת החודשים שהסתיימו ביום		לתקופה של שלושת החודשים שהסתיימו ביום		
30 ביוני 2011	30 ביוני 2012	30 ביוני 2011	30 ביוני 2012	
569	397	388	198	רווח נקי מאוחד
(292)	(73)	(278)	(78)	רווח משערוך נדל"ן לאחר מס
49	7	32	14	הפסד מני"ע סחירים לאחר מס
(36)	(21)	(16)	(7)	הכנסות ריבית ודיבידנד מני"ע סחירים לאחר מס
(43)	(8)	(19)	--	דיבידנד מנכסים זמינים למכירה
<u>(322)</u>	<u>(95)</u>	<u>(281)</u>	<u>(71)</u>	סה"כ גורמי השינוי
<u>247</u>	<u>302</u>	<u>107</u>	<u>127</u>	סה"כ גידול ברווח בנטרול גורמי השינוי
	<u>22%</u>		<u>19%</u>	שיעור גידול ברווח בנטרול גורמי השינוי

1.11. תרומה לתוצאות החברה לפי מגזרי פעילות

החברה יישמה בדוחותיה הכספיים את תקן דיווח כספי בינלאומי 8 בדבר מגזרי פעילות (IFRS 8). 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 שישה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
	30 ביוני 2011	30 ביוני 2012	30 ביוני 2011	30 ביוני 2012	
31 בדצמבר 2011					
מיליוני ש"ח					
814	386	431	192	216	הכנסות
		11.7%		12.5%	אחוז שינוי
662	318	348	159	174	NOI
		9.4%		9.4%	אחוז שינוי

נתון ה-NOI הינו אחד הפרמטרים החשובים בהערכות שווי של חברות נדל"ן מניב. לפרטים בדבר אופן חישוב הנתון ראו סעיף 1.1.4 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 שישה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
30 ביוני 2011	30 ביוני 2012	30 ביוני 2011	30 ביוני 2012	
318	329	159	165	בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה ⁷
-	19	-	9	בגין נכסים שהקמתם הושלמה בשנת 2011
-	-	-	-	בגין נכסים שנרכשו או שהקמתם הושלמה בשנת 2012
318	348	159	174	סה"כ

בתקופת הדוח חל גידול בהיקף ה- NOI לעומת התקופה המקבילה אשתקד, אשר נבע בעיקר מגידול בהכנסות מנכסים קיימים ומפתיחת קניון עזריאלי עכו וקרית אתא.

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

- עיקר חוזי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן (המדד הידוע בתקופה מיוני 2011 עד יוני 2012 עלה בכ- 1.64%).
- עלייה ריאלית בדמי השכירות בעת חידוש חוזים בנכסים השונים (עקב מימוש אופציות ע"י השוכרים ו/או חתימה על חוזים חדשים).
- התייעלות תפעולית בחברות הניהול.
- אכלוס של שטחים שפנו בתקופה המקבילה אשתקד על מנת לבצע שינויים בתמהיל השוכרים.

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

יתרת נכסי מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל - הסתכמה ביום 30 ביוני 2012 בסך של כ- 9.5 מיליארד ש"ח, לעומת כ- 9.4 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2011. עיקר השינוי נובע מעליית ערך הנכסים בעקבות עדכון שמאות לנכסים בישראל שנערכו ליום 30 ביוני, 2012 וכן מהשקעות בנכסים.

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

הרווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של המגזר הסתכם בתקופת הדוח בסך של כ- 38 מליון ש"ח לעומת רווח של כ- 273 מליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. הנכסים מוצגים לפי הערכות השווי שנערכו על ידי שמאי בלתי תלוי ליום 30 ביוני, 2012. עיקר הגידול בהערכת השווי נבע מעלייה בהכנסות השכירות.

1.11.2 מגזר שטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל:

תמצית התוצאות העסקיות של המגזר:

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לשנה שהסתיימה ביום	
30 ביוני 2012	30 ביוני 2011	30 ביוני 2012	30 ביוני 2011	31 בדצמבר 2011	
מיליוני ש"ח					
84	80	166	158	325	הכנסות
5%		5.1%			אחוז שינוי
70	67	138	132	272	NOI
4.5%		4.5%			אחוז שינוי

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		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
30 ביוני 2012	30 ביוני 2011	30 ביוני 2012	30 ביוני 2011	
70	67	138	132	בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה ⁸
-	-	-	-	בגין נכסים שנרכשו או שהקמתם הושלמה בשנת 2011
-	-	-	-	בגין נכסים שנרכשו או שהקמתם הושלמה בשנת 2012
70	67	138	132	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 המשרדים ואחרים בישראל מנכסים דומים (Same Property NOI) הושפע לחיוב מ:

- עיקר חוזי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן (המדד הידוע בתקופה מיוני 2011 עד יוני 2012 עלה בכ- 1.64%).
- עלייה ריאלית בדמי השכירות בעת חידוש חוזים בנכסים השונים (עקב מימוש אופציות ע"י השוכרים ו/או חתימה על חוזים חדשים).
- המשך אכלוס מגדל E בהרצליה ביזנס פארק.
- סיום בניית קומת משרדים נוספת מעל קניון גבעתיים.

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

- התייעלות תפעולית של חברות הניהול.

יתרת הנדל"ן להשקעה של הקבוצה במגזר שטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל - הסתכמה ביום 30 ביוני 2012 בסך של כ- 4.4 מיליארד ש"ח, בהשוואה לכ- 4.3 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2011. עיקר השינוי נובע מעליית ערך הנכסים בעקבות עדכון שמאויות לנכסים בישראל שנערכו ליום 30 ביוני, 2012 וכן מהשקעות בנכסים.

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

הרווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של המגזר הסתכם בתקופת הדוח בסך של כ- 54 מליון ש"ח לעומת רווח של כ- 67 מליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. הנכסים מוצגים לפי הערכות השווי שנערכו על ידי שמאי בלתי תלוי ליום 30 ביוני, 2012.

1.11.3 מגזר נדל"ן מניב בארה"ב:

תמצית התוצאות העסקיות של המגזר:

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
	30 ביוני 2011	30 ביוני 2012	30 ביוני 2011	30 ביוני 2012	
31 בדצמבר 2011					
מיליוני ש"ח					
102	47	89	26	46	הכנסות
		89.4%		76.9%	אחוז שינוי
48	24	51	13	25	NOI
		112.5%		92.3%	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).

להלן התפתחות NOI של המגזר (במיליוני ש"ח)

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
30 ביוני 2011	30 ביוני 2012	30 ביוני 2011	30 ביוני 2012	
10	12	13	17	בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה ⁹
14	24	-	-	בגין נכסים שנרכשו או שהקמתם הושלמה בשנת 2011
-	15	-	8	בגין נכסים שנרכשו או שהקמתם הושלמה בשנת 2012
24	51	13	25	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 30 ביוני 2011 ל- 30 ביוני 2012 בכ- 14.88%).
- 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 30 ביוני 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 כמליון ש"ח (נובע מעלויות עסקת רכישת המשרדים Plaza בטקסס ארה"ב), לעומת רווח של כ-16 מליון 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 5א לדוח הכספי ליום 30 ביוני 2012.

1.11.4 מגזר גרנית:

חלק החברה (ללא זכויות שאינן מקנות שליטה) בתוצאות מגזר גרנית הסתכם בתקופת הדוח ברווח של כ- 22 מליון ₪ (ברבעון – 8 מליון ₪), לעומת רווח של כ- 15 מליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד (ברבעון הפסד של כ- 3 מליון ₪).

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

לשנה שהסתיימה ביום	גידול/ קיטון	לששת החודשים שהסתיימו ביום		גידול/ קיטון	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום		
		30 ביוני 2011	30 ביוני 2012		30 ביוני 2011	30 ביוני 2012	
31 בדצמבר, 2011							
מליוני ש"ח		מליוני ש"ח		%	מליוני ש"ח		
6,305	27%	3,021	3,823	28%	1,530	1,953	הכנסות
208	(1%)	134	132	8%	52	56	רווח תפעולי
39	7%	41	44	400%	3	15	רווח נקי

תמצית התוצאות העסקיות של גרנית:

עיקר העלייה בהכנסות גרנית בתקופת הדוח וברבעון לעומת התקופות המקבילות 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-570 מיליוני ש"ח, לעומת כ- 568 מיליוני ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. ללא שינוי מהותי.

הרווח הגולמי ברבעון השני הסתכם לכ- 270 מליון ₪ לעומת כ- 273 מליון ₪ 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, השפעות המצב הכלכלי על תחום מרכזי המסחר והקניונים ושטחי השכרה למשרדים בישראל 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, החמרת המצב הכלכלי בישראל וכניסה למיתון חריף, 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 30 ביוני 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 30 ביוני, 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, שינויים בשערי ניירות ערך צמודי מדד ונומינליים ושינויים באחוז ההיוון של הנדל"ן להשקעה, 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 ועדת הכספים ביושבה כועדה לבחינת הדוחות הכספיים וחבריה כפי שפורסם בדוח התקופתי לשנת 2011.

הליך אישור הדוחות הכספיים

הועדה התכנסה ביום 19 באוגוסט, 2012 לשם בחינת הדוחות הכספיים ליום 30 ביוני, 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 הועדה מספר ימים לפני המועד שנקבע לישיבת הועדה.

בישיבת הועדה מיום 19 באוגוסט, 2012 השתתפו שלושה מחברי הועדה (לא השתתף מר אפרים הלוי, דירקטור חיצוני). כמו כן, נכחו בישיבה לבקשת יו"ר הועדה, המשנה ליו"ר הדירקטוריון, מר מנחם עינן, מר שלמה שרף, מנכ"ל החברה, מר יובל ברונשטיין, סמנכ"ל הכספים, המבקר הפנימי, מר גלי גנה, היועצת המשפטית, הגב' מיכל קמיר, נציגי רואה החשבון המבקר של החברה, וכן בעלי תפקידים רלוונטים 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 הועדה במידת הצורך.

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

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

לאחר שהתקיים בועדה דיון כמפורט לעיל, העמיד יו"ר הועדה להצבעה את המלצת הועדה לדירקטוריון ובירר האם למי מחברי הועדה נותרו שאלות או סוגיות לגביהן לא ניתן מענה. באותה ישיבה החליטה הועדה להמליץ בפני הדירקטוריון על אישור הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני, 2012. המלצות הועדה הועברו לחברי הדירקטוריון ביום 19 באוגוסט 2012 בהתאם לפרק הזמן שנקבע כ"סביר" על ידי הדירקטוריון (כ- 2 ימי עסקים) לאור היקף ומורכבות ההמלצות, לקראת ישיבת הדירקטוריון שהתקיימה ביום 22 באוגוסט, 2012.

ביום 22 באוגוסט, 2012 אישר דירקטוריון החברה, אשר הוא האורגן המופקד על בקרת העל בחברה, את הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני, 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 נשלחות לחברי הדירקטוריון מספר ימים לפני המועד שנקבע לישיבת הדירקטוריון.

בישיבת הדירקטוריון מיום 22 באוגוסט, 2012, נכחו גם המוזמנים לישיבת הועדה, כמפורט לעיל. חברי הדירקטוריון שנכחו בישיבה האמורה (לרבות באמצעות מדיה כלשהי) 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, 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 30 ביוני, 2012.

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 ועדה ייעודית של הדירקטוריון לנושא ציות ואכיפה, אשר התכנסה להמשך דיון במתווה התוכנית והנהלים הנגזרים ממנה, ואישרה ביום 22 באוגוסט, 2012 את עקרונות תוכנית האכיפה ונוהל מערך אכיפה. 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 30 ביוני, 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 30 ביוני, 2012.
- 4.4 **אומדנים חשבונאיים קריטיים**
- ברבעון שהסתיים ביום 30 ביוני, 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 מצורפת לדוח זה בנספח ו'.
- החברה עדכנה את הערכות שווי נכסיה בישראל ליום 30 ביוני 2012.
- לפרטים בדבר הפרמטרים לבחינת עדכון הערכות השווי בדוחות הרבעונים ראו באור 3ג(9) לדוח התקופתי ליום 31 בדצמבר 2011.
- נכון ליום 30 ביוני 2012, שווי נכסי החברה ששוויים ההוגן נקבע באמצעות הערכת שווי מהותית מאוד (שנערכה ליום 30 ביוני, 2012) עמד על סך של כ- 4.4 מיליארד ש"ח (המיוחסת הן למגדלי מרכז עזריאלי והן לקניון עזריאלי), מתוך שווי הוגן של נכסי נדל"ן להשקעה בסך של כ- 15.5 מיליארד ש"ח (כ- 28% מסך נכסי נדל"ן להשקעה של החברה). לפרטים נוספים בדבר הערכת השווי האמורה ראה עדכון תיאור עסקי התאגיד בפרק ב' לדוח זה.
- 4.6 **אירועים לאחר תאריך הדוחות הכספיים**
- ראו ביאור 7 לדוח הכספי המאוחד ליום 30 ביוני, 2012.
- 4.7 **נתונים כספיים המיוחסים לחברה כחברה אם**
- בהתאם לתקנה 9ג' לתקנות, מצורפים בזה כנספח א' לדוח הדירקטוריון נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה כחברה אם, בצירוף חוות דעת רואה חשבון מבקר.

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

מבלי לסייג את חוות דעתם הפנו רואי החשבון את תשומת הלב לאמור בבאור 4 בדבר תביעות משפטיות בסכומים מהותיים, במצטבר, כנגד חברות מאוחדות, שהוגשה בקשה להכירן כתביעות ייצוגיות ובדבר תביעות וטענות שונות בהיקפים כספיים מהותיים, במצטבר, כנגד חברה מאוחדת שנטען כי הסכמיה עם לקוחותיה הינם בגדר הסדר כובל.

דירקטוריון והנהלת החברה מביעים את הערכתם הרבה לנושאי המשרה בחברה, הנהלות החברות השונות בקבוצה ולעובדיהן, על תרומתם הברוכה להישגי הקבוצה ברבעון שהסתיים ביום 30 ביוני 2012.

שלמה שרף, מנכ"ל

דוד עזריאלי,
יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 22 באוגוסט 2012

נספח א'

**מידע כספי נפרד
ליום 30 ביוני 2012
(בלתי מבוקר)**

קבוצת עזריאלי בע"מ

**מידע כספי ביניים נפרד
ליום 30 ביוני 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 30 ביוני 2012

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

ע מ ד

א

דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר

מידע כספי ביניים נפרד (בלתי מבוקר):

ב

נתונים על המצב הכספי

ג

נתונים על הרווח הכולל

ד

נתונים על תזרימי המזומנים

ה

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 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970**

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של **קבוצת עזריאלי בע"מ** (להלן - החברה) ליום 30 ביוני 2012 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר סך ההשקעות בהן הסתכם לסך של כ- 489 מיליון ש"ח ליום 30 ביוני 2012 ואשר הרווח מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של כ- 24 מיליון ש"ח וכ- 8 מיליון ש"ח לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו, ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותן חברות מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

בריטמן אלמגור זור ושות'
רואי חשבון

תל-אביב, 22 באוגוסט 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 חעשיות עומר, בניין 10, ת.ד. 1369 עומר, 84965	המרכז העירוני ת.ד. 583 אילת, 88104
טלפון: 03-6085555 פקס: 03-6094022 info@deloitte.co.il	טלפון: 03-7551500 פקס: 03-5759955 info-ramatgan@deloitte.co.il	טלפון: 02-5018888 פקס: 02-5374173 info-jer@deloitte.co.il	טלפון: 04-8607333 פקס: 04-8672528 info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: 08-6909500 פקס: 08-6909600 info-beersheva@deloitte.co.il	טלפון: 08-6375676 פקס: 08-6371628 info-eilat@deloitte.co.il

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

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

קבוצת עזריאלי בע"מ

נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2011	2011	2012
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	
109,398	73,620	19,699
1,322,083	1,280,807	713,502
5,279	6,371	5,020
34,100	110,525	60,704
1,470,860	1,471,323	798,925
1,256,346	1,636,703	1,148,972
16,737	20,099	20,964
6,152,957	6,091,969	6,217,218
4,401,133	4,235,995	4,676,815
1,517,786	1,450,110	1,673,448
5,276	4,751	5,027
25,129	13,567	7,609
13,375,364	13,453,194	13,750,053
14,846,224	14,924,517	14,548,978

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
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

22 באוגוסט, 2012

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד

דוד עזריאלי
יו"ר הדירקטוריון

שלמה שרף
מנכ"ל

יובל ברונשטיין
מנכ"ל כספים

קבוצת עזריאלי בע"מ

נתונים על הרווח הכולל

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2011	2012	2011	2012
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
429,467	104,185	109,922	209,669	218,686
188,839	143,577	35,629	143,759	35,521
102,337	30,744	23,387	59,074	72,145
44,855	19,176	(207)	43,178	7,793
765,498	297,682	168,731	455,680	334,145
10,283	2,197	2,492	4,337	4,796
968	-	1,930	551	3,516
53,910	15,043	14,613	33,695	26,810
212,601	75,808	49,154	127,011	79,174
277,762	93,048	68,189	165,594	114,296
487,736	204,634	100,542	290,086	219,849
444,675	207,678	103,546	294,766	193,929
932,411	412,312	204,088	584,852	413,778
336,557	29,353	13,476	39,544	38,744
595,854	382,959	190,612	545,308	375,034
(439,145)	(102,716)	(135,069)	(121,142)	(86,163)
(18)	-	-	-	-
3,991	3,779	12,176	(4,263)	5,359
12,416	(7,855)	21,473	(9,155)	13,063
(422,756)	(106,792)	(101,420)	(134,560)	(67,741)
173,098	276,167	89,192	410,748	307,293

הכנסות

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

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
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 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2011	2012	2011	2012
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
595,854	382,959	190,612	545,308	375,034
713	536	196	692	389
(7)	-	-	(32)	-
(188,839)	(143,577)	(35,629)	(143,759)	(35,521)
(37,093)	(17,127)	8,184	(42,844)	(7,867)
43,145	19,175	-	43,145	8,000
68,642	20,565	8,255	45,895	27,215
(444,675)	(207,678)	(103,546)	(294,766)	(193,929)
336,557	29,353	13,476	39,544	38,744
(67,768)	(40,652)	(16,178)	(44,535)	(24,400)
912,774	667,331	227,906	954,050	608,581
(12,525)	(10,752)	(19,020)	(14,638)	(26,674)
4,613	(5,815)	(14,333)	(3,128)	(5,587)
2,587	1,572	661	3,797	935
1,443	27	(32)	773	(1,104)
2,709	1,603	(1,168)	1,522	(97)
1,218,130	697,520	259,384	1,091,024	763,719
460	-	-	254	-
(622,322)	(571,148)	(9,388)	(578,321)	(24,914)
(2,315)	(570)	(75)	(1,181)	(140)
(67,453)	(159)	-	(64,227)	(46,035)
(9,033)	-	-	(9,032)	-
-	3,526	-	3,526	-
(1,306)	(342)	(374)	(711)	(374)
(1,674)	(541)	(2,770)	(3,464)	(3,124)
(213,676)	(98,399)	26,000	(200,534)	(105,421)
(8,187)	-	-	-	-
-	(83,520)	-	(83,520)	-
(925,506)	(751,153)	13,393	(937,210)	(180,008)
(240,000)	(240,000)	(240,000)	(240,000)	(240,000)
(42,764)	-	-	(42,764)	(43,475)
(137,605)	(23,556)	(24,427)	(82,532)	(84,813)
277,667	279,658	(2,649)	263,264	(248,867)
(811)	149	(58)	(215)	164
(123,560)	(28,350)	(25,921)	(61,106)	(56,778)
(267,073)	(12,099)	(293,055)	(163,353)	(673,769)
25,551	(65,732)	(20,278)	(9,539)	(90,058)
83,105	140,294	39,822	83,105	109,398
742	(942)	155	54	359
109,398	73,620	19,699	73,620	19,699

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

רווח נקי לתקופה
פחת והפחותות
רווח הון ממימוש רכוש קבוע
רווח נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
הוצאות (הכנסות) מימון ואחרות, נטו
דיבידנד שהתקבל מנכסים פיננסיים זמינים למכירה
ריבית ודיבידנד שהתקבלו מנכסים פיננסיים
המוחזקים למסחר
חלק ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס
מסים שהוכרו בדוח רווח והפסד
מסי הכנסה 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
פרעון הלוואות לזמן ארוך
השקעות בחברות מוחזקות
השקעה בנכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך
רווח והפסד
גביית (מתן) הלוואות לזמן ארוך לחברות מוחזקות
מתן הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך, נטו
מוסדות בגין רכישת נדל"ן
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

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 30 ביוני 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 30 ביוני 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.

3. החל מיום 1 באפריל 2012 הנפיקה קנית השלום השקעות בע"מ לחברה אגרות חוב בסך 420,000,000 ש"ח צמודים למדד המחירים לצרכן. הפרשי ההצמדה בגין ההלוואה לא יהיו נמוכים, בכל מקרה מהריבית שנקבעה לעניין סעיף 3(י') לפקודת מס הכנסה. הקרן והפרשי ההצמדה יפרעו בסכום אחד ביום 31 בדצמבר 2012.

4. החל מיום 1 באפריל 2012 הנפיקה קנית השלום השקעות בע"מ לחברה, אגרות חוב בסך 1,080,000,000 ש"ח צמודים למדד המחירים לצרכן ונושאים ריבית בשיעור 4.8% לשנה. הקרן הצמודה, הריבית והפרשי ההצמדה יפרעו בסכום אחד ביום 31 בדצמבר 2012.

אגרות החוב האמורות בסעיף 3 ו-4 מחליפות חוב קודם בתנאי ריבית והצמדה דומים.

ה. אירועים לאחר תום תקופת הדוח:

1. ביום 15 באוגוסט 2012, פרסמה החברה, ביחד עם קנית השלום השקעות בע"מ חברה בשליטת החברה, הצעת רכש מלאה, לא מותנית בהיענות מלאה, לרכישת מניות גרנית הכרמל השקעות בע"מ, ראה ביאור 7א' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2012.

2. ביום 23 ביולי 2012, התקשרה החברה בהסכם מכר מותלה לרכישת מלוא הזכויות במרכז המסחרי הפתוח (פאוור סנטר) הידוע בשם "one plaza" בבאר-שבע - ראה ביאור 7ב' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2012.

נספח ב'

**פוזיציות הקבוצה בנגזרים
ליום 30 ביוני 2012**

פוזיציות הקבוצה בנגזרים

ליום 30 ביוני 2012

פוזיציות הקבוצה בנגזרים ליום 30 ביוני 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 30 ביוני 2012:

סכום באלפים	מטבע	מועד פקיעה / פירעון / מימוש	שווי נאות (אלפי ש"ח)
309,800	ש"ח	יולי 2012 - אוקטובר 2012	(2,445)

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 מסוימות ולכן הוכרו כהגנה חשבונאית.

להלן פרוט העסקאות ליום 30 ביוני 2012:

סכום באלפים	מטבע	מועד פקיעה / פירעון / מימוש	שווי נאות (אלפי ש"ח)
31,300	ש"ח	2014 - 2016	157

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

להלן פירוט התקשרויות ליום 30 ביוני 2012:

סכום באלפים	מטבע לקבל	מטבע לשלם	מועד פקיעה / פירעון / מימוש	שווי נאות (אלפי ש"ח)
149,200	דולר	ש"ח	יולי-אוגוסט 2012	1,757
2,500	אירו	ש"ח	יולי-ספטמבר 2012	30

ההחזקה המרבית בנגזרים בתקופת הדוח של סך כל פוזיציות הרכישה לצורך הגנה על שער חליפין דולר - שקל היתה 197,750 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 30 ביוני 2012**

מבחני רגישות

רגישות לשינויים בשווי ניירות ערך ליום 30 ביוני 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	(15,163)	(7,582)	151,634	7,582	15,163	מניות
שווי שוק	(25,190)	(12,595)	251,903	12,595	25,190	אגרות חוב ממשלתיות
שווי שוק	(33,661)	(16,831)	336,614	16,831	33,661	אגרות חוב קונצרניות
שווי שוק	(3,600)	(1,800)	36,003	1,800	3,600	תעודות השתתפות בקרן נאמנות
	<u>(77,614)</u>	<u>(38,808)</u>	<u>776,154</u>	<u>38,808</u>	<u>77,614</u>	סה"כ

רגישות לשערי ניירות ערך צמודי מדד ליום 30 ביוני 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	(5,802)	(2,901)	290,081	2,901	5,802	אגרות חוב צמודות מדד
	<u>(5,802)</u>	<u>(2,901)</u>	<u>290,081</u>	<u>2,901</u>	<u>5,802</u>	סה"כ

רגישות לשערי ניירות ערך נומינליים ליום 30 ביוני 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	(4,448)	(2,224)	222,398	2,224	4,448	אגרות חוב
שווי שוק	(3,014)	(1,507)	150,655	1,507	3,014	מניות
שווי שוק	(20)	(10)	977	10	20	קרנות נאמנות
שווי שוק	(372)	(186)	18,601	186	372	אחרים
	<u>(7,854)</u>	<u>(3,927)</u>	<u>392,631</u>	<u>3,927</u>	<u>7,854</u>	סה"כ

מבחני רגישות (המשך)

רגישות לשינויים בריביות שיעורי ההיוון של נדל"ן להשקעה ליום 30 ביוני 2012

דרך קביעת השווי אלפי ש"ח	רווח מהשינויים בגורם השוק			שווי הוגן של נכס אלפי ש"ח	הפסד מהשינויים בגורם השוק			שיעור השינוי
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	ירידה אבסולוטית של 2%	ירידה של 10%	ירידה של 5%		עליה של 5%	עליה של 10%	עליה אבסולוטית של 2%	
היוון תזרימים	2,506,886	749,999	355,263	6,797,587	(321,428)	(613,636)	(1,438,400)	7%-7.5%
היוון תזרימים	1,395,458	439,290	208,219	3,875,346	(187,903)	(358,956)	(817,401)	7.51%-8%
היוון תזרימים	782,679	268,317	127,151	2,367,132	(114,955)	(219,461)	(474,595)	8.01%-8.5%
היוון תזרימים	258,212	94,630	44,825	837,236	(40,556)	(77,424)	(160,725)	8.51%-9%
היוון תזרימים	29,005	11,735	5,578	139,123	(5,081)	(9,729)	(19,183)	9.51%-10%
	<u>4,972,240</u>	<u>1,563,971</u>	<u>741,036</u>	<u>14,016,424</u>	<u>(669,923)</u>	<u>(1,279,206)</u>	<u>(2,910,304)</u>	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

נספח ד'

**דיווח לפי בסיסי הצמדה
ליום 30 ביוני 2012
(IFRS 7)**

דיווח לפי בסיסי הצמדה
ליום 30 ביוני 2012 לפי IFRS 7
(אלפי ש"ח)

ליום 30 ביוני 2012

פריטים אחרים		מטבע זר		מטבע ישראלי	
סה"כ	אחרים	אחר (1)	דולר	צמוד מדד	לא צמוד
159,204	-	10,630	26,779	-	121,795
776,154	-	80,610	12,831	290,081	392,632
95,981	-	-	-	-	95,981
1,960,568	-	4,689	117,980	7,730	1,830,169
153,763	55,547	30	33,232	24,950	40,004
22,687	-	939	12,282	500	8,966
483,437	483,437	-	-	-	-
21,958	21,958	-	-	-	-
3,673,752	560,942	96,898	203,104	323,261	2,489,547
סה"כ נכסים שוטפים					
נכסים לא שוטפים					
23,543	23,543	-	-	-	-
32,641	-	-	-	18,636	14,005
190,298	28,143	-	32,376	52,517	77,262
51,663	-	-	-	22,422	29,241
1,209,624	-	2,813	-	-	1,206,811
20,964	-	-	20,011	-	953
639,523	6,399	41,853	16,548	483,837	90,886
135,502	-	-	135,502	-	-
15,524,947	15,524,947	-	-	-	-
1,391,963	1,391,963	-	-	-	-
537,271	537,271	-	-	-	-
33,670	33,670	-	-	-	-
55,177	55,177	-	-	-	-
19,846,786	17,601,113	44,666	204,437	577,412	1,419,158
23,520,538	18,162,055	141,564	407,541	900,673	3,908,705
סה"כ נכסים					

נכסים שוטפים

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

סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

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

סה"כ נכסים לא שוטפים

סה"כ נכסים

(1) בעיקר דולר קנדי ואירו.

דיווח לפי בסיסי הצמדה
ליום 30 ביוני 2012 לפי IFRS 7
(אלפי ש"ח)

(המשך)

ליום 30 ביוני 2012					
פריטים אחרים		מטבע זר		מטבע ישראלי	
סה"כ	אחרים	אחר (1)	דולר	צמוד מדד	לא צמוד
התחייבויות שוטפות					
2,637,641	-	25,711	159,742	483,046	1,969,142
874,383	-	32,720	482,997	15,522	343,144
391,485	243,789	708	30,756	36,334	79,898
107,285	-	-	-	107,285	-
33,512	33,512	-	-	-	-
29,806	29,806	-	-	-	-
4,074,112	307,107	59,139	673,495	642,187	2,392,184
סה"כ התחייבויות שוטפות					
התחייבויות לא שוטפות					
3,961,574	-	27,417	980,052	2,502,464	451,641
1,611,387	-	-	-	1,611,387	-
57,811	57,811	-	-	-	-
62,149	198	-	5,921	45,919	10,111
2,254,121	2,254,121	-	-	-	-
7,947,042	2,312,130	27,417	985,973	4,159,770	461,752
12,021,154	2,619,237	86,556	1,659,468	4,801,957	2,853,936
סה"כ התחייבויות					
סך הכל החשיפה בדוח על המצב הכספי					
11,499,384	15,542,818	55,008	(1,251,927)	(3,901,284)	1,054,769

(1) בעיקר אירו ולירה שטרלינג.

נספח ה'

**דוחות כספיים (סולו מורחב)
ליום 30 ביוני 2012
(בלתי מבוקר ובלתי סקור)**

דוחות כספיים סולו מורחב

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

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

מאזן:

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2011	2011	2012
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

נכסים

נכסים שוטפים

145,072	104,602	68,035	מזומנים ושווי מזומנים
1,322,083	1,280,807	713,502	נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר
30,101	29,706	27,095	לקוחות
62,139	130,609	62,014	חייבים ויתרות חובה
6,599	4,655	8,615	נכסי מסים שוטפים
1,565,994	1,550,379	879,261	סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

767,112	772,636	793,117	השקעות בחברות מוחזקות
30,579	33,910	53,262	הלוואות ויתרות חובה
1,256,346	1,636,703	1,148,972	נכסים פיננסיים זמינים למכירה
16,737	20,099	20,964	נכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד
14,766,056	13,951,445	15,443,903	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
44,909	43,695	43,924	רכוש קבוע
1,723	1,693	1,729	נכסי מסים נדחים
16,883,462	16,460,181	17,505,871	סה"כ נכסים לא שוטפים
18,449,456	18,010,560	18,385,132	סה"כ נכסים

נספח ה'

דוחות כספיים סולו מורחב

מאזן: המשך

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2011	2011	2012
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

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

1,004,671	979,168	768,794
76,900	47,614	61,501
81,013	99,313	67,194
35,019	4,695	16,723
1,197,603	1,130,790	914,212

סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

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

2,912,228	2,935,273	3,089,073
1,074,461	1,094,298	1,018,902
38,229	36,441	39,233
22,155	22,993	23,293
2,111,119	1,467,661	2,136,997
6,158,192	5,556,666	6,307,498

סה"כ התחייבויות לא שוטפות

הון

הון מניות רגילות
פרמיה על מניות
קרנות הון
עודפים

18,223	18,223	18,223
2,518,015	2,518,015	2,518,015
102,678	387,283	34,208
8,394,872	8,345,968	8,529,906
11,033,788	11,269,489	11,100,352
59,873	53,615	63,070

הון המיוחס לבעלים של החברה האם

זכויות שאינן מקנות שליטה

סה"כ הון

11,093,661	11,323,104	11,163,422
18,449,456	18,010,560	18,385,132

סה"כ התחייבויות והון

נספח ה'

דוחות כספיים סולו מורחב

דוח רווח והפסד:

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2011	2011	2012	2011	2012
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,245,546	299,247	346,907	592,325	687,760
848,638	339,125	99,051	356,327	91,107
4,222	377	1,278	264	17,940
24,228	697	14,751	35,017	40,928
44,855	19,177	-	43,178	7,797
2,167,489	658,623	461,987	1,027,111	845,532
259,833	59,756	77,275	116,171	148,958
2,480	195	2,752	1,178	5,469
70,705	16,523	20,057	35,757	35,578
369,460	128,449	110,773	217,738	161,615
34	26	207	26	-
702,512	204,949	211,064	370,870	351,620
1,464,977	453,674	250,923	656,241	493,912
(841,965)	(65,474)	(52,476)	(86,944)	(96,991)
623,012	388,200	198,447	569,297	396,921

הכנסות

מדמי שכירות, ניהול ואחזקה
רווח 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

נספח ו'

עדכון הערכת שווי מרכז עזריאלי

ליום 30 ביוני 2012

(מצורף בקובץ נפרד)



פרק ב'

עדכון תיאור עסקי התאגיד

ליום 30 ביוני 2012



קבוצת עזריאלי

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 ששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 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**" – 22 באוגוסט, 2012; "**מועד הדוח על המצב הכספי**" ו-"**מועד הדוח**" – 30 ביוני, 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) הצעת רכש למניות גרנית הכרמל השקעות בע"מ

ביום 15 באוגוסט, 2012, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, פרסמה החברה ביחד עם קנית השלום השקעות בע"מ, חברה בשליטת החברה, הצעת רכש מלאה, לא מותנית בהיענות מלאה, לרכישת מניות גרנית הכרמל השקעות בע"מ לכלל המניות אשר אינן מוחזקות על ידי המציעה, בתמורה לסך של 440 אג' למניה בת 1 ₪ של גרנית הכרמל ובתמורה כוללת של כ-255 מיליון ש"ח. לפרטים ראו מפרט הצעת רכש כפי שפרסמה החברה ביום 15 באוגוסט, 2012 (אסמכתא: 2012-01-211812) הנכללים במסגרת דוח זה על דרך ההפניה.

(ב) הסכם מותלה לרכישת מרכז מסחרי פתוח בבאר שבע

ביום 23 ביולי, 2012, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, התקשרה החברה בהסכם מכר מותלה לרכישת מלוא הזכויות במרכז המסחרי הפתוח (פאוור סנטר) הידוע בשם "One Plaza" בבאר שבע, בתמורה לסך כולל של כ-339.5 מיליון ש"ח (לפני מע"מ). השלמת העסקה מותנית באישור הממונה על ההגבלים העסקיים, ואין כל ודאות בהשלמתה. לפרטים ראו באור 7 לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2012 ודיווחה המידי של החברה מיום 24 ביולי, 2012 (אסמכתא: 2012-01-192417) הנכלל במסגרת דוח זה על דרך ההפניה.

(ג) אי השלמתו של הסכם לרכישת בנין משרדים בצפון קרוליינה, ארה"ב

ביום 13 ביוני, 2012 התקשרה החברה בהסכם לרכישת מלוא הזכויות במבנה משרדים בעיר שארלוט, צפון קרוליינה, ארה"ב. ביום 25 ביולי, 2012, הודיעה החברה כי בהתאם לזכותה לפי הסכם הרכישה ובעקבות בדיקת הנאותות לנכס, החליטה שלא להשלים את רכישתו של בנין המשרדים. בהתאם, בוטל ההסכם ופיקדון בסך 2 מיליון דולר ארה"ב, אשר הופקדו בנאמנות בסמוך לאחר חתימת ההסכם, הושב לחברה. לפרטים ראו דיווח מידי של החברה מיום 14 ביוני

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

2012 ומיום 25 ביולי, 2012 (אסמכתא: 2012-01-155667 ו- 2012-01-194148, בהתאמה), הנכללים במסגרת דוח זה על דרך ההפניה.

(ד) הסכם מותלה לרכישת מחצית הזכויות בפרוייקט 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 כפרוייקט קריית המדע והטכנולוגיה בפתח תקווה, מצדדי ג' השותפים עימה בנכס האמור, בתמורה לסך של 48 מיליון ₪ (בתוספת מע"מ). הסכם המכר הותנה בתנאים מתלים אשר למועד פרסום הדוח טרם התקיימו, וככל שיהיה צורך, בכוונת החברה להאריך את המועד להשלמת העסקה בהסכמה. לאחר השלמת העסקה תחזיק עצמה ב- 100% מהזכויות בנכס. לפרטים נוספים ראה דיווחה המידי של החברה מיום 2 במאי 2012 (אסמכתא: 2012-01-113859) הנכלל במסגרת דוח זה על דרך ההפניה וביאור 5 לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני, 2012.

(ה) 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 5 לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני, 2012.

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

ביום 8 בינואר, 2012, משכה החברה את בקשת המיזוג שהגישה לרשות ההגבלים העסקיים לאישור רכישת קניון "עיר ימים" בנתניה (שהסכמי המכר המותלים לעניין רכישתו נחתמו ביום 15 באוגוסט 2011 וביום 11 בספטמבר, 2011), וזאת לאור אי הסכמת החברה לתנאים שהציגה רשות ההגבלים העסקיים לאישור רכישתו. בהתאם לאמור לא התקיים התנאי המתלה להשלמת העסקאות לרכישת הקניון.

2. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

עדכון לסעיף 3 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

ביום 7 במאי, 2012 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 פילנטרופית 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 4.4 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 והחברה קיבלה היתר בניה להקמת המרתפים בנכס. למועד פרסום הדוח החלה החברה בעבודות חפירה ודיפון. במהלך הרבעון נודע לחברה כי הוגש ערר על ידי צד שלישי כנגד קבלת היתר הבניה להקמת המרתפים בנכס, אולם הערר טרם נמסר לחברה. לפרטים נוספים ראה סעיף 1.1.3 לדוח הדירקטוריון, פרק א' לדוח זה.

מרכז עזריאלי חולון

במהלך תקופת הדוח החלה הקבוצה בשיווק הפרוייקט, ולמועד פרסום הדוח חתמה על הסכם להשכרת כ- 7,000 מ"ר בשטחי המשרדים של הפרוייקט ועל הסכמים להשכרת כ- 800 מ"ר בשטחי המסחר בו. בנוסף, הקבוצה מנהלת משאים ומתנים בדבר השכרת שטחי משרדים ומסחר נוספים.

קניון עזריאלי רמלה

החברה פועלת לתיקון התב"ע החלה על המתחם בעיקר בקשר עם תוספת שטחי שירות בהיקף המתאים למדיניות של עיריית רמלה ולצורך כך הופקדו מסמכי התוכנית בועדה המחוזית לצורך דיון בבקשה. למועד הדוח החלה החברה בעבודות הקמת הפרוייקט, לרבות מבנה הסופרמרקט, והתקבל היתר מותנה בתנאים להשלמת מבנה הקניון.

קניון עזריאלי ראשונים

בחודש פברואר, 2012 החליטה הועדה המחוזית לאשר את התוכנית החלה על הפרוייקט ללא תנאים נוספים.. למרות האמור, בחודש יוני 2012 החליטה ועדת המשנה להתנגדויות לאפשר לעותרים להגיש התייחסותם בתוך 21 יום מתאריך פרסום החלטתה. החברה ממתינה לקבלת נוסח פרסום לאישור התוכנית. למועד הדוח השלימה החברה את הקמת החניה זמנית במתחם והיא ממתינה לאישורים סופיים לצורך הפעלתה. עזריאלי קרית אתא

למועד פרסום הדוח חתמה הקבוצה על הסכם שכירות עם רשת מזון בשטח המסחרי של המבנה הנוסף. כמו כן, אישרה הועדה המקומית, בתנאים, את ההיתר להקמת בניין המשרדים בפרוייקט, והקבוצה פועלת לשם השלמת תנאי ההיתר ולקבלתו.

לפרטים נוספים באשר לפרוייקטים שלעיל וכן בדבר סך ההשקעות בתקופת הדוח שהקבוצה המשיכה להשקיע בפיתוח והקמה של נכסים חדשים וכן בהרחבה ושיפוץ של נכסים קיימים, ראה סעיף 1.1.3 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 30.6.12	לרבעון שהסתיים ביום 31.3.12	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2011
שווי הנכס (באלפי ₪)	2,523,382	2,485,892	2,484,608
NOI בתקופה (באלפי ₪)	46,383	45,332	186,461
רווחי שערך בתקופה (אלפי ₪)	31,829	-	186,655
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)	~100%	~100%	~100%
שיעור תפוסה (ממוצע) (%)	7.35%	7.29%	7.5%
דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש (₪) (**)	93.5	92	91
דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש בחוזים שנחתמו בתקופה (בש"ח)	97	106	100

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

(**) הנתון אינו כולל את שכר הדירה של המלון הממוקם במגדל המרובע במרכז עזריאלי בתל אביב. לו היה נכלל שכר הדירה של המלון, היו דמי השכירות הממוצעים למ"ר לחודש ברבעון השני, 2012 עומדים על סך של כ- 90 ₪ למ"ר; ברבעון הראשון, 2012 עומדים על סך של כ- 89 ₪ למ"ר; ובשנת 2011 על כ- 88 ₪ למ"ר.

הערכת השווי לנכס זה ליום 30 ביוני, 2012 מצורפת כנספח ו' לדוח זה.

פרטים אודות הערכת השווי

שנת 2011	1-6/2012	השווי שנקבע (באלפי ₪)
2,484,608	2,523,382	זהות מעריך השווי
גרינברג אולפניר ושות'	גרינברג אולפניר ושות'	האם המעריך בלתי תלוי?
כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי?
כן	כן	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)
31.12.2011	30.6.2012	מודל הערכת השווי
היוון תזרים מזומנים	היוון תזרים מזומנים	פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי ²
149,392	149,376	ההערכה בגישת היוון תזרימי מזומנים (Income Approach)
100%	100%	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ד) ³
90.5	92.1	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-השכרה לצורך הערכת השווי ⁴
193,070	196,456	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת השווי
ראה בפרמטרים מרכזים אחרים להלן		NOI מייצג לצורך הערכת שווי (באלפי ₪) ⁵
7.59%	7.59%	הוצאות תקופתיות ממוצעות לשנה לשמירה על הקיים
הופחתו השקעות צפויות בנכס וכן השקעות בגין התחייבות לעיריית ת"א לפי חוזה. סה"כ הפחתת שווי הנכס בגין האמור לעיל הסתכם לכ- 58 מליון ₪.	הופחתו השקעות צפויות בנכס וכן השקעות בגין התחייבות לעיריית ת"א לפי חוזה. סה"כ הפחתת שווי הנכס בגין האמור לעיל הסתכם לכ- 58 מליון ₪.	שיעור היוון משוקלל שנלקח לצורך הערכת השווי
		פרמטרים מרכזיים אחרים
שינוי בשווי באלפי ₪	שינוי בשווי באלפי ₪	ניתוחי רגישות לשווי
(81,020)	(82,316)	שיעורי היוון
86,536	87,923	עליה של 0.25%
109,625	109,491	ירידה של 0.25%
(109,625)	(109,491)	עליה של 5%
		ירידה של 5%

² הערכת השווי מצורפת כנספח ו' לדוח הדירקטוריון בפרק ב' לדוח זה.³ לא כולל שטח בשימוש עצמי של החברה כ- 1,520 מ"ר בקומת המשרדים האחרונה של המגדל העגול.⁴ מייצג יחס שטח משוק מתוך סך השטח אך בשמאות נלקח שווי גם לשטחים הפנויים.⁵ כולל 50% NOI מייצג חניון שנכלל בשווי הנכס. (ה- 50% הנתרים נכללו בהערכת שווי הקניון).

למועד הדוח, קיבלה חברת הירדן מ.ה.י. בע"מ, המפעילה את המלון הממוקם במגדל המרובע של מגדלי עזריאלי, רישיון עסק להפעלת המלון, אשר תוקפו עד ליום 31 בדצמבר, 2013. רישיון העסק כפוף לקיומם של מספר תנאים, וביניהם הוצאת היתר בניה לשינויים שבוצעו במגדל המרובע עד ליום 1 בספטמבר, 2013. למועד הדוח פועלת החברה להשלמת התנאים הקשורים בה.

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:

תאריך הדיווח	מספר אסמכתא
4.4.2012	2012-01-093981
8.4.2012	2012-01-098106
24.4.2012	2012-01-108060
16.5.2012	2012-01-126747
22.5.2012	2012-01-131175
23.5.2012	2012-01-133005
31.5.2012	2012-01-143886

ב. סוגול - עדכון מרווח השיווק: כתוצאה מהחלטת בג"ץ המורה לועדת המחירים לבחון בשנית את מרווח השיווק של הבנזין על בסיס נתונים עדכניים של חברות הדלק, התקיים בתקופת הדוח שימוע מחודש, בעקבותיו פורסם, ביום 31 במאי 2012, צו פיקוח על מצרכים ושירותים (מחירים מירביים בתחנות תדלוק), התשע"ב - 2012, לפיו הועלה מרווח השיווק של בנזין 95 אוקטן ב-5 אגורות והופחתה התוספת לשירות מלא ב-4 אגורות. לפרטים ראה גם דוח מיידי של החברה מיום 31 במאי, 2012 (מס' אסמכתא: 2012-01-143886) הנכלל בדוח זה על דרך הפניה וביאור 75 לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני, 2012.

ג. הפיכתה של טמבור בע"מ לחברה פרטית: ביום 22 במאי, 2012, התקבלה הצעת רכש מלאה אותה פרסמה גרנית הכרמל, לרכישת מלוא מניותיה של טמבור בע"מ ("טמבור"), חברה בת של גרנית הכרמל, במחיר של 6 ₪ למניית טמבור במזומן (ובתמורה כוללת של כ- 61,260 אלפי ₪), הכל בהתאם לתנאים שפרסמה גרנית הכרמל בהצעת הרכש האמורה. בהתאם, למועד הדוח מחזיקה גרנית הכרמל (יחד עם טמבור) במלוא הון המניות ובזכויות ההצבעה של טמבור, אשר הפכה לחברה פרטית בהתאם לסעיף 339 לחוק החברות ומניותיה נמחקו 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 הפניה, וכן ביאור 55 לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני, 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 (למעט גרנית הכרמל)

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 לסעיפים 17.5.1.3 ו- 17.11.2 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

כאמור בדוח התקופתי, הנפיקה החברה בחודש ינואר, 2012 סך נוסף של 65 מיליון ₪ ניירות ערך מסחריים ("הנעמ"ס") מדורגים, לאחר הרחבת מסגרת הדירוג לסדרת נעמ"ס זו על ידי מידרוג מ- 135 ל- 200 מיליון ש"ח. ליום 30 ביוני, 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.

ביום 28 ביוני, 2012 האריכה חברת מידרוג את דרוג ניירות ערך מסחריים שהנפיקה החברה, וזאת עד ליום 30 ביוני, 2013, בדירוג P-1. לצורך הבטחת נזילות מספקת לפירעון הנעמ"ס, החברה התחייבה לשמור על יתרת נזילות ומסגרות אשראי חתומות לא מנוצלות, בהיקף כולל של לפחות 200 מיליון ₪. לפרטים ראה דיווח מיידי מיום 28 ביוני, 2012 (אסמכתא: 2012-01-170271), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

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

עדכון לסעיפים 17.5.2 ו- 17.11.1 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 30 ביוני, 2012, יתרת הע.נ. של אגרות החוב (סדרה א') של החברה הינה 555 מיליון ₪. 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.

ביום 30 ביוני 2012 אישרה מידרוג מחדש את דירוגן של אגרות החוב (סדרה א') של החברה, בדירוג Aa2 באופן יציב. לעיון בדוח המעקב השנתי של חברת מידרוג ראה דיווח החברה מיום 28 ביוני, 2012 (אסמכתא: 2012-01-170247), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

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

עדכון לסעיפים 17.6.1 ו- 17.11.3 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 30 ביוני, 2012, יתרת הע.נ. של אגרות החוב (סדרה א') של קניית השלום הינה כ- 375 מליון ₪. 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 פירעוןן מפורטים בסעיף 17.6.1 לפרק תיאור עסקי התאגיד.

ביום 28 ביוני 2012 אישרה מידרוג מחדש את דירוגן של אגרות החוב (סדרה א') של קניית השלום, בדירוג Aa2 באופן יציב. לעיון בדוח המעקב השנתי של חברת מידרוג ראה דיווח החברה מיום 28 ביוני, 2012 (אסמכתא: 2012-01-170442), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

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 ("המשרד") תרחישי צמצום סיכונים לסביבתו כפי שהורה המשרד במסגרת תנאי היתר הרעלים שהונפקו למפעל, וכי על המשרד להגנת הסביבה למסור עמדתו הרשמית בנושא לוועדת הערר עד ליום 1 באוגוסט, 2012. ביום 1 באוגוסט 2012 הגיש המשרד להגנת הסביבה את עמדתו לוועדת הערר, ממנה עולה כי מפעל שטראוס לא הגיש למשרד להגנת הסביבה, עד לאותו יום, הערכת סיכונים ביחס לרצפטורים ציבוריים בסביבתו או תוכנית להפחתת סיכונים אלה. לצורך קביעת עמדתו בערר ביצע המשרד הערכת סיכונים עצמאית, ולפיה, כך לעמדת המשרד, לא ניתן להפחית את הסיכונים הקיימים מהמפעל כך שיעמדו בקריטריון הקבילות לגבי כל רצפטור ציבורי שנמצא בסביבת המפעל, כקבוע במדיניות המשרד, ובנסיבות אלה עומד המשרד על הערר. ביום 6 באוגוסט 2012 הגישה עיריית עכו הודעה לוועדת הערר כי עמדת המשרד היא לאקונית ובלתי מבוססת, לרבות בקשר להערכת הסיכונים ששימשה אותו לגיבוש עמדתו. בתגובה קבעה וועדת הערר, מועדים במהלך החודש הקרוב להגשת תגובה מפורטת של המשרד להגנת הסביבה, וכן לקבלת עמדת העירייה ולאחר מכן קבלת עמדת הצדדים האחרים (ובכלל זה החברה והמפעל). החברה נערכת בהתאם.

13. רישוי עסקים

עדכון לסעיף 20.1.7 לדוח התקופתי

קניון עזריאלי חיפה – התקבל רישיון עסק קבוע לקניון אשר תוקפו עד ליום 1 באפריל, 2013.

קניון עזריאלי איילון – תוקף הרישיון הזמני הוארך עד ליום 31 בדצמבר, 2012.



פרק ג'
דוחות כספיים מאוחדים
ליום 30 ביוני 2012

קבוצת עזריאלי בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

ליום 30 ביוני 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

7-11

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

12-13

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

14-31

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של **קבוצת עזריאלי בע"מ** החברה וחברות בנות (להלן - "הקבוצה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2012 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-24% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 ביוני 2012, והנכסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-83% וכ-82%, בהתאמה, מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של חברות כלולות אשר ההשקעה בהן הינה כ-56,184 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2012 וחלקה של הקבוצה בתוצאותיהן הינו כ-6,674 אלפי ש"ח וכ-3,919 אלפי ש"ח, בהתאמה, לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת 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, 22 באוגוסט 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 30 ביוני	
2011	2011	2012
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	
224,430	172,112	159,204
1,401,786	1,354,767	776,154
84,271	61,193	95,981
1,719,764	1,587,687	1,960,568
144,684	214,914	153,763
32,649	28,601	22,687
439,933	405,398	483,437
24,626	21,194	21,958
4,072,143	3,845,866	3,673,752
13,140	13,350	23,543
33,080	33,769	32,641
122,126	130,099	190,298
50,930	50,290	51,663
1,305,184	1,674,696	1,209,624
16,737	20,099	20,964
534,596	527,191	639,523
132,720	119,043	135,502
14,839,570	14,024,171	15,524,947
1,427,028	1,397,996	1,391,963
540,406	544,999	537,271
36,603	36,119	33,670
55,450	47,288	55,177
19,107,570	18,619,110	19,846,786
23,179,713	22,464,976	23,520,538

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 30 ביוני	
2011	2011	2012
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	
2,445,422	2,189,521	2,637,641
854,724	698,704	874,383
385,849	396,612	391,485
105,995	105,348	107,285
29,288	33,292	33,512
42,107	12,562	29,806
3,863,385	3,436,039	4,074,112
3,757,837	3,832,720	3,961,574
1,706,726	1,760,767	1,611,387
59,312	59,039	57,811
100,122	96,665	62,149
2,228,273	1,552,791	2,254,121
7,852,270	7,301,982	7,947,042
18,223	18,223	18,223
2,518,015	2,518,015	2,518,015
102,678	387,283	34,208
8,394,872	8,345,968	8,529,906
11,033,788	11,269,489	11,100,352
430,270	457,466	399,032
11,464,058	11,726,955	11,499,384
23,179,713	22,464,976	23,520,538

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

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

סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

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

סה"כ התחייבויות לא שוטפות

הון

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

זכויות שאינן מקנות שליטה

סה"כ הון

סה"כ התחייבויות והון

22 באוגוסט, 2012

תאריך אישור הדוחות הכספיים

דוד עזריאלי
 יו"ר הדירקטוריון

שלמה שרף
 מנכ"ל

יובל ברונשטיין
 סמנכ"ל כספים

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת עזריאלי בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2011	2012	2011	2012	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
6,291,304	1,526,848	1,949,711	3,014,687	3,815,672	הכנסות ממכירות, מעבודות ומשירותים מדמי שכירות, ניהול ואחזקה רווח, נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה הכנסות מימון אחרות
1,255,966	301,664	349,782	597,321	693,483	
848,859	338,549	105,489	356,141	97,120	
101,661	14,455	12,688	50,579	63,511	
54,608	21,504	708	52,381	12,221	
8,552,398	2,203,020	2,418,378	4,071,109	4,682,007	סה"כ הכנסות
5,205,350	1,256,923	1,680,712	2,454,461	3,249,808	עלויות והוצאות עלות ההכנסות ממכירות, מעבודות ומשירותים עלות ההכנסות מדמי שכירות, ניהול ואחזקה מכירה ושיווק הנהלה וכלליות חלק בתוצאות חברות כלולות, נטו ממס הוצאות מימון אחרות
266,842	61,318	78,990	119,339	152,390	
764,650	189,278	189,894	372,099	384,761	
200,288	49,172	52,903	103,353	103,022	
17,512	4,877	3,919	9,726	6,674	
591,159	184,662	156,654	343,651	277,106	
7,504	780	447	2,236	466	
7,053,305	1,747,010	2,163,519	3,404,865	4,174,227	סה"כ עלויות והוצאות
1,499,093	456,010	254,859	666,244	507,780	רווח לפני מסים על ההכנסה
(876,081)	(67,810)	(56,412)	(96,947)	(110,859)	הוצאות מסים על ההכנסה
623,012	388,200	198,447	569,297	396,921	רווח נקי לתקופה
(431,783)	(102,716)	(126,377)	(121,142)	(77,471)	הפסד כולל אחר, נטו ממס שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים זמינים למכירה, נטו ממס הפסד אקטוארי בגין תכנית הטבה מוגדרת, נטו ממס 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 הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ
(2,769)	-	-	-	-	
(143)	-	1,012	-	(839)	
88	-	(157)	-	(25)	
15,917	(4,414)	29,900	(14,752)	14,958	
(418,690)	(107,130)	(95,622)	(135,894)	(63,377)	הפסד כולל אחר לתקופה, נטו ממס
204,322	281,070	102,825	433,403	333,544	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 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2011	2012	2011	2012
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	

רווח נקי לתקופה מיוחס ל:

בעלים של החברה האם
זכויות שאינן מקנות שליטה

595,854	382,959	190,612	545,308	375,034
27,158	5,241	7,835	23,989	21,887
623,012	388,200	198,447	569,297	396,921

סה"כ רווח כולל לתקופה מיוחס ל:

בעלים של החברה האם
זכויות שאינן מקנות שליטה

173,098	276,167	89,192	410,748	307,293
31,224	4,903	13,633	22,655	26,251
204,322	281,070	102,825	433,403	333,544

ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח
4.91	3.16	1.57	4.50	3.09

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

121,272,760	121,272,760	121,272,760	121,272,760	121,272,760
-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש
 בחישוב הרווח הבסיסי והמדולל למניה

קבוצת עזריאלי בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2012

דלקית - סיכום תוצאות פעילות - 2012									
הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הערכה מחדש של נכסים פיננסיים זמינים למכירה	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	קרן הון בגין עסקאות עם צדדים קשורים	קרנות הון אחרות	עודפים	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה האם	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	11,033,788	430,270	11,464,058
-	-	-	-	-	-	375,034	375,034	21,887	396,921
-	-	(80,935)	-	-	-	-	(80,935)	3,464	(77,471)
-	-	-	-	-	(501)	-	(501)	(338)	(839)
-	-	-	-	-	(13)	-	(13)	(12)	(25)
-	-	-	13,708	-	-	-	13,708	1,250	14,958
-	-	(80,935)	13,708	-	(514)	375,034	307,293	26,251	333,544
-	-	-	-	-	-	(240,000)	(240,000)	-	(240,000)
-	-	-	-	-	(58)	-	(58)	287	229
-	-	-	-	-	(159)	-	(159)	(61,551)	(61,710)
-	-	-	-	-	(508)	-	(508)	921	413
-	-	-	-	-	-	-	-	2,850	2,850
-	-	-	-	(4)	-	-	(4)	4	-
-	-	-	-	(4)	(725)	(240,000)	(240,729)	(57,489)	(298,218)
18,223	2,518,015	57,673	10,488	(30,925)	(3,028)	8,529,906	11,100,352	399,032	11,499,384

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
כתבי אופציה שמומשו למניות בחברה מאוחדת
רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת
מכירת מניות בחברה מאוחדת
הנפקה לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
קרן הון בשל עסקאות עם צדדים קשורים
סה"כ עסקאות עם בעלי מניות החברה

יתרה ליום 30 ביוני 2012

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת עזריאלי בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על השניים בהון

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2011

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

יתרה ליום 1 בינואר 2011

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

סה"כ רווח כולל לתקופה

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

יתרה ליום 30 ביוני 2011

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת עזריאלי בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

(המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2012

הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הערכה מחדש של נכסים פיננסיים למכירה זמינים	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	187,514	(17,379)	(30,925)	(2,857)	8,339,294	11,011,885	442,892	11,454,777
-	-	-	-	-	-	190,612	190,612	7,835	198,447
-	-	(129,841)	-	-	-	-	(129,841)	3,464	(126,377)
-	-	-	-	-	634	-	634	378	1,012
-	-	-	-	-	(80)	-	(80)	(77)	(157)
-	-	-	27,867	-	-	-	27,867	2,033	29,900
-	-	(129,841)	27,867	-	554	190,612	89,192	13,633	102,825
-	-	-	-	-	(159)	-	(159)	(61,551)	(61,710)
-	-	-	-	-	(58)	-	(58)	287	229
-	-	-	-	-	(508)	-	(508)	921	413
-	-	-	-	-	-	-	-	2,850	2,850
-	-	-	-	-	(725)	-	(725)	(57,493)	(58,218)
18,223	2,518,015	57,673	10,488	(30,925)	(3,028)	8,529,906	11,100,352	399,032	11,499,384

יתרה ליום 1 באפריל 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

רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת
כתבי אופציה שמומשו למניות בחברה מאוחדת
מכירת מניות בחברה מאוחדת
הנפקה לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

סה"כ עסקאות עם בעלי מניות החברה

יתרה ליום 30 ביוני 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 30 ביוני 2011

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

יתרה ליום 1 באפריל 2011

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

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

יתרה ליום 30 ביוני 2011

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת עזריאלי בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
(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	11,100,941	423,896	11,524,837
יתרה ליום 1 בינואר 2011									
-	-	-	-	-	-	595,854	595,854	27,158	623,012
-	-	(434,717)	-	-	-	-	-	2,934	(431,783)
-	-	-	-	-	-	(1,642)	(1,642)	(1,127)	(2,769)
-	-	-	13,630	-	-	-	-	2,287	15,917
-	-	-	-	-	(72)	-	(72)	(71)	(143)
-	-	-	-	-	45	-	45	43	88
סה"כ רווח כולל לשנה									
-	-	(434,717)	13,630	-	(27)	594,212	173,098	31,224	204,322
-	-	-	-	-	(330)	-	(330)	(36,501)	(36,831)
-	-	-	-	-	-	-	-	17,628	17,628
-	-	-	-	-	-	(240,000)	(240,000)	-	(240,000)
-	-	-	-	-	-	-	-	(5,898)	(5,898)
-	-	-	-	79	-	-	79	(79)	-
-	-	-	-	79	(330)	(240,000)	(240,251)	(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	11,033,788	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 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2011	2012	2011	2012
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
623,012	388,200	198,447	569,297	396,921
134,680	35,433	29,738	69,976	62,359
1,620	-	-	-	-
73	73	-	73	-
(848,859)	(338,549)	(105,489)	(356,141)	(97,120)
314,290	106,025	103,661	193,269	181,185
1,496	-	253	-	253
44,564	19,491	253	43,461	8,379
68,642	20,565	8,255	45,895	27,215
1,610	(1,108)	(445)	(1,321)	(2,848)
17,512	4,877	3,919	9,726	6,674
(449)	2,211	(259)	4,807	408
876,081	67,810	56,412	96,947	110,859
908,637	667,852	245,494	955,656	625,632
(103,092)	(64,614)	(22,393)	(75,265)	(76,099)
(9,151)	2,223	(6,976)	4,526	(3,413)
1,443	27	(32)	773	(1,104)
(93,436)	(30,891)	15,314	(59,444)	(43,480)
(415,950)	(17,608)	(22,426)	(277,662)	(293,550)
(8,529)	(1,581)	(61,605)	(885)	(97,282)
179,144	(66,709)	(35,295)	45,140	87,352
(6,435)	4,021	(597)	(909)	1,719
1,686,903	797,748	406,229	1,267,919	894,060

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

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

מזומנים, נטו - פעילות שוטפת

קבוצת עזריאלי בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

(המשך)

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2011	2012	2011	2012
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
4,234	547	1,394	1,131	1,984
-	-	-	-	631
(1,707,785)	(734,773)	(83,762)	(1,471,707)	(569,665)
-	(83,520)	-	(83,520)	-
(148,355)	(36,824)	(53,222)	(74,208)	(106,175)
(20,123)	(8,858)	(1,770)	(14,570)	(13,854)
(35,942)	4,178	(8,817)	(12,417)	(11,680)
(8)	(122)	(154)	(98)	(156)
18,568	(9,781)	11,664	(22,846)	10,689
(1,674)	(541)	(2,770)	(3,464)	(3,124)
(8,343)	(5,077)	(12,557)	(6,387)	(13,057)
29,836	8,538	2,756	13,795	7,735
38,178	17,197	9,810	18,750	20,275
(1,831,414)	(849,036)	(137,428)	(1,655,541)	(676,397)
(240,000)	(240,000)	(240,000)	(240,000)	(240,000)
(197,313)	(51,952)	(53,388)	(135,387)	(117,981)
873,198	200,266	57,315	804,032	402,825
(594,883)	(235,660)	(116,875)	(420,470)	(247,720)
773,333	438,884	240,056	553,582	175,420
(2,970)	(869)	(858)	(1,937)	(1,258)
5,388	1,861	333	2,883	1,474
(65,093)	-	(61,812)	(2,305)	(61,812)
(5,898)	(5,898)	-	(5,898)	-
9,337	333	2,850	8,966	2,850
-	-	228	-	228
-	-	402	-	402
(364,085)	(100,161)	(93,685)	(181,410)	(198,301)
191,014	6,804	(265,434)	382,056	(283,873)
46,503	(44,484)	3,367	(5,566)	(66,210)
177,858	216,586	154,736	177,858	224,430
69	10	1,101	(180)	984
224,430	172,112	159,204	172,112	159,204

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

תמורה ממימוש רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
מימוש מנהל הדלק
רכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן
להשקעה בהקמה
מוסדות בגין רכישת נדל"ן
רכישת רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
השקעה ומתן הלוואות לחברות כלולות
שינוי בפקדונות לזמן קצר
שינוי בהשקעות מוגבלות
תקבול (תשלום) עבור סילוק מכשירים פיננסיים
נגזרים, נטו
השקעה בנכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך
רווח והפסד
מתן הלוואות לזמן ארוך
גביית הלוואות לזמן ארוך
ריבית שהתקבלה
מזומנים, נטו - פעילות השקעה

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

חלוקת דיבידנד לבעלי מניות
פרעון אגרות חוב
קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומאחרים,
נטו
פרעון פקדונות מלקוחות
פקדונות מלקוחות שהתקבלו
רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה (כולל
הלוואות)
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
תמורה מהנפקת מניות בחברה מאוחדת לבעלי
זכויות שאינן מקנות שליטה
תמורה ממימוש כתבי אופציה למניות על ידי
עובדים בחברה מאוחדת
תמורה ממכירת מניות חברה מאוחדת
ריבית ששולמה

מזומנים, נטו - פעילות מימון

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

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 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 30 ביוני 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 60.61% 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 30 ביוני 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 שישמשו 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:

(1) 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.

(2) ביום 30 ביוני 2012 עדכנה הקבוצה את הערכות השווי לכלל הנדל"ן להשקעה שלה בישראל (המיוחסים למגזר מרכזי המסחר והקניונים ולמגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים ואשר לא נרכשו בתקופת הדוח), וזאת בעיקר עקב שינוי משמעותי בתזרים המזומנים הצפוי לנבוע מנכסי הקבוצה עקב היותם מושכרים בחוזים צמודי מדד (אשר עלה בשיעור של כ-1.06% בהשוואה למדד ששימש בהערכת השווי הכלכלית האחרונה שבוצעה ב-31 בדצמבר 2011).

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

הערכות השווי נערכו בשיטת היוון תזרימי המזומנים הצפויים לנבוע מהנכסים.

לא חל שינוי בשיעורי ההיוון ליום 30 ביוני 2012 לעומת שיעורי ההיוון ששימשו את הקבוצה בעת עדכון השווי הקודם ל-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.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 2012

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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 ובמזמים משותפים".
- IFRS 13 "מדידת שווי הוגן".
- IAS 19 (2011) "הטבות עובד".
- תיקון 1 IAS (מתוקן) "הצגת דוחות כספיים" (בדבר הצגת פריטי הרווח הכולל האחר בדוח על הרווח הכולל).
- תיקון 32 IAS "מכשירים פיננסיים: הצגה" (קיצוז נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות).
- תיקון 7 IFRS "מכשירים פיננסיים: גילויים" (קיצוז נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות).

תיקון 1 IAS (מתוקן) "הצגת דוחות כספיים"
במסגרת התיקון נקבע כי במקרים בהם ישות מיישמת מדיניות חשבונאית למפרע ו/או מבצעת הצגה מחדש ו/או סיווג מחדש של פריטים בדוחותיה הכספיים, אשר משפיע באופן מהותי על הדוח על המצב הכספי לתחילת התקופה הקודמת לשנת הדיווח, עליה להציג דוח על המצב הכספי לאותו מועד. כמו כן, הובהר במסגרת התיקון כי חברות אינן נדרשות להציג ביאורים לגבי אותו דוח נוסף על המצב הכספי. התיקון ייושם למפרע לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2013, או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי.

תיקון 16 IAS "רכוש קבוע"
התיקון קובע כי חלקי חילוף, ציוד גיבוי וציוד עזר אשר עונים להגדרת רכוש קבוע ב-16 IAS יוצגו בהתאם להוראותיו, ואילו פריטים מעין אלה אשר אינם עונים להגדרה זו, יוצגו בהתאם להוראות 2 IAS "מלאי". במסגרת תיקון זה, בוטלה ההנחיה כי חלקי חילוף וציוד עזר, בהם ניתן להשתמש רק בהקשר עם פריט רכוש קבוע יסווגו כרכוש קבוע. תיקון זה ייושם לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2013, או לאחריו, יישום מוקדם אפשרי.

תיקון 32 IAS "מכשירים פיננסיים: הצגה"
התיקון מבהיר כי מסים על הכנסה בגין חלוקות שמבוצעות למחזיקים במכשירים הוניים ובגין עלויות עסקה הונית, יטופלו בהתאם להוראות 12 IAS "מסים על הכנסה" ולא לפי ההנחיות הקודמות בתקן לפיהן מסים על הכנסה, החלים בעת חלוקה ייזקפו ישירות להון. התיקון מיושם למפרע לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2013, או לאחריו, יישום מוקדם אפשרי.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 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		
"ידוע"	"בגין"	הדולר	הדולר הקנדי	היורו
		(ש"ח ל-1 דולר)	(ש"ח ל-1 דולר)	(ש"ח ל-1 יורו)
בסיס 1993	בסיס 1993			
218.97	218.35	3.923	3.825	4.932
215.4	216.2			
4	7	3.415	3.533	4.944
216.27	216.27	3.821	3.739	4.938
%	%	%	%	%

תאריך הדוחות הכספיים:
30 ביוני 2012

30 ביוני 2011
31 בדצמבר 2011

שיעורי השינוי לתקופה של:
שישה חודשים שהסתיימה:

ביום 30 ביוני 2012
ביום 30 ביוני 2011

שלושה חודשים שהסתיימה:
ביום 30 ביוני 2012
ביום 30 ביוני 2011

לשנה שהסתיימה:
ביום 31 בדצמבר 2011

ביאור 3 - מידע נוסף לדוח תזרים מזומנים

להלן מידע נוסף לדוח תזרים מזומנים בדבר פעולות שאינן במזומן:

ל ש נ ה	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה	
ביום 31 בדצמבר	ביום 30 ביוני	
2011	2011	2012
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	

פעולות שלא במזומן:

זכאים בגין רכישה באשראי של נכסים לא שוטפים

חייבים בגין מכירה באשראי של רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה

חייבים בגין מכירת נכס פיננסי

זכאים בגין רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה

72,293	54,129	27,763
850	-	400
7,337	-	-
100	410	-

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

הצדדים	סכום התביעה	מהות התביעה	סיכויי התביעה
5 תביעות נגד סונול	התביעות הינן לסעד הצהרתי ולסעד כספי בסכום כולל של כ-80 מיליון ש"ח.	תביעות של נכי צה"ל (ואחת של יורשיו של נכה צה"ל), אשר קיבלו זכויות תפעול של תחנות תדלוק במסגרת הסדר בין הנכים לבין אגף השיקום במשרד הביטחון, מינהל מקרקעי ישראל/רשות מקומית וחברות הדלק לביטול ההסכמים בין התובעים לבין החברה בטענה שיש בהם הסדר כובל, האסור על פי חוק ההגבלים העסקיים. כמו כן, בחלק מהתביעות האמורות נטען כי המערכת ההסכמית בין הצדדים כוללת תנאים מקפחים בחוזה אחיד, חוסר תום לב והפליה לרעה של התובעים ביחס לתחנות תדלוק אחרות. בנוסף, נתבע פיצוי כספי בגין גביית יתר כתוצאה מהסדרים כובלים, כביכול, ו/או הפקעת והפליית המחירים והתנאים המסחריים.	להערכת החברה, בהתבסס על הערכת הנהלת גרנית, בהסתמך על יועציה המשפטית של סונול, סיכויי 4 תביעות נמוכים מ-50%. לגבי אחת התביעות, מעריכה החברה בהתבסס על הערכת הנהלת גרנית, בהסתמך על יועציה המשפטית של סונול כי סיכוייה גבוהים מ-50%, אך כי בית המשפט לא יפסוק לתובעים את הסעד הכספי המבוקש במלואו. סונול כללה הפרשה, המשקפת להערכת החברה בהתבסס על הערכת הנהלת גרנית, בהסתמך על הנהלת סונול ועל יועציה המשפטית, את העלויות הצפויות בגין תביעה זו.

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

הצדדים	סכום התביעה	מהות התביעה	סיכויי התביעה
2 תביעות נגד סונול	תביעות לסעד הצהרתי ולסעד כספי בסך כ-17.5 מיליון ש"ח	2 תביעות של מפעילי תחנת תדלוק. תביעה אחת לסעד הצהרתי שעניינה ביטול המערכת ההסכמית בין הצדדים מכוח היותה הסדר כובל אסור ו/או חוזה אחיד בעל תניות מקפחות ותביעה שניה בה נתבע בנוסף סעד כספי, בגין הפליה לרעה, כביכול, של התובעים אל מול מפעילי תחנות תדלוק אחרות של סונול וכן בגין תנאים מסחריים מופקעים ומופרזים ביחס ל"מחירי השוק" למוצרי הנפט בחברות אחרות, שלטענת התובעים, סונול גבתה מהם במסגרת ההסדר הכובל, ובכך עשתה עושר שלא במשפט.	בחודש מאי 2012 אישר בית המשפט הסכם פשרה בתביעה הראשונה (לסעד הצהרתי). להערכת הנהלת החברה, בהתבסס על הערכת הנהלת גרנית, בהסתמך על יועציה המשפטית של סונול, סיכויי התביעה השניה נמוכים מ-50%.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 2012

ביאור 4 - התחייבויות תלויות (המשך)

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 מחודש אוקטובר 2009, שעניין 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 הבקשה והתביעה 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 מחודש פברואר 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 לקוחות הדלקן ועל כן הם זכאים להשבת כספים מסונול.	להערכת החברה, בהתבסס על הערכת הנהלת גרנית המתבססת על יועציה המשפטית של סונול, סיכויי התביעה להתקבל נמוכים מ-50%.
3. תביעה נגד חברה בת של סונול	תביעה בסך 6 מיליון ש"ח	תביעה ובקשה לאישורה כתובענה ייצוגית מחודש ספטמבר 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 המשפט, על פיה 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 מחודש נובמבר 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 המשפטית של סונול, סיכויי התביעה והבקשה נמוכים מ-50%.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 2012

ביאור 4 - התחייבויות תלויות (המשך)

ג. תביעות ייצוגיות: (המשך)

הצדדים	סכום התביעה	מהות התביעה	סיכויי התביעה
5. תביעה נגד סונול	תביעה בסך כ-1 מיליארד ש"ח.	תביעה ובקשה לאישורה כתובענה ייצוגית מחודש נובמבר 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 להתקבל נמוכים מ-50%.
6. תביעה נגד סופרגז וחברות גז אחרות	תביעה בסך כ-1 מיליארד ש"ח.	תביעה ובקשה לאישורה כתובענה ייצוגית מחודש דצמבר 2003 בטענה כי בין השנים 1994 ועד 2003 היו הסדרים כובלים בתחום שוק הגז הפרטי ושוק הגז המסחרי.	בחודש מרץ 2012 אישר בית המשפט כי ימשכו ההליכים הנוגעים למתן תוקף להסדר הפרשה שגיבשו הצדדים. להערכת החברה, בהתבסס על הערכת הנהלת גרנית, בהסתמך על יועציה המשפטיים של סופרגז, ההסתברות שהסכם הפרשה יאושר (בכפוף לשינויים מסויימים שיתכן שיתבקשו במסגרת ההליך) עולה על 50%. בדוחות הכספיים של גרנית נכללה הפרשה המשקפת את העלויות הצפויות על פי הסכם הפרשה.
7. 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 ממרץ 2009 בטענה של אי זיכוי צרכני גז (שאינם צרכני גז מרכזי) בגין שאריות גז במיכל. בחודש יולי 2009 העלו המבקשים טענות חדשות לפיהן מיכלי הגז ממולאים מלכתחילה בחסר.	הצדדים הגיעו להסדר פשרה. להערכת החברה, בהתבסס על הערכת הנהלת גרנית המסתמכת על יועציה המשפטיים של סופרגז, ההסתברות שהסכם הפרשה יאושר, עולה על 50%. החברה מעריכה, בהתבסס על הערכת הנהלת גרנית המסתמכת על הנהלת סופרגז, כי במסגרת הסדר הפרשה לא תישא סופרגז בעלויות מהותיות מעבר להפרשה שנכללה בספריה.
8. תביעה נגד סופרגז וחברה בת שלה	תביעה בסך של כ-30 מיליון ש"ח.	תביעה ובקשה לאישורה כתובענה ייצוגית מחודש ספטמבר 2010. עניינה של התביעה בטענה לאי קיום הוראות הדין בנוגע להעמדת שירות טלפוני חינוך ללקוחות סופרגז.	בחודש יולי 2012 אישר בית המשפט את הסדר הפרשה שנחתם בין הצדדים. סופרגז כללה הפרשה אשר משקפת את העלויות הצפויות בגין הסדר הפרשה.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 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	בחודש אפריל 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 המשפטיים של סונול, סיכויי התביעה נמוכים מ-50%.
3. תביעה נגד סונול	תביעה בסך כ-7.5 מיליון ש"ח.	בחודש יוני 2012 הוגשה כנגד סונול תביעה כספית, בטענה כי הפרה הסכם פשרה שנחתם בינה לבין התובעים ובכך נמנע מהם רווח פוטנציאלי. התביעה הוגשה לבית דין צדק בני ברק. יועציה המשפטיים של סונול הודיעו לבית הדין כי סונול מסרבת להתדיין בפני בית הדין וכי ככל שהתובעים מעוניינים להגיש תביעה נגד סונול, עליהם להגיש אותה לבית המשפט המוסמך. טרם הוגשה תביעה לבית משפט מוסמך.	להערכת החברה, בהסתמך על הערכת הנהלת גרנית, המתבססת על יועציה המשפטיים של סונול, בשלב מקדמי זה לא ניתן להעריך את סיכויי התביעה, ככל שתוגש לבית המשפט המוסמך.
4. שימוע ברשות ההגבלים העסקיים נגד סופרגז ונושאי משרה בה	פילי	בחודש מרץ 2012 הודיעה רשות ההגבלים העסקיים לסופרגז ולנושאי משרה בה כי בכוונתה להעמידם לדין בגין עבירות על פי חוק ההגבלים העסקיים, בחודשים יולי ואוגוסט 2012 נערך שימוע לפני הגשת כתב אישום.	להערכת החברה, בהסתמך על הערכת הנהלת גרנית, המתבססת על יועציה המשפטיים של סופרגז, נוכח השלב המוקדם בו מצוי ההליך, לא ניתן להעריך את תוצאותיו או את מידת החשיפה האפשרית של החברה.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 2012

ביאור 4 - התחייבויות תלויות (המשך)

ד. תביעות נוספות (המשך)	הצדדים	סכום התביעה	מהות התביעה	סיכויי התביעה
5. עתירה מנהלית של עירייה ואחרים נגד המועצה הארצית לתכנון ובניה ואחרים (כולל סופרגז)		עתירה למתן צווים על תנאי.	בחודש יוני 2012 הוגשה עתירה למתן צווים על תנאי אשר במסגרתם תתבטל החלטת המועצה הארצית לתכנון ובניה מחודש פברואר 2012 לפיה חוות הגז בקריית אתא תמשיך לפעול לאחר הטמנת הצוברים עד להפעלת אתר קבוע לאחסון גז"מ או עד לחודש ינואר 2029 - לפי המאוחר. לחילופין התבקש צו על תנאי לקצוב את זמנה של חוות הגז לשנים ספורות בלבד.	להערכת החברה, בהסתמך על הערכת הנהלת גרנית המתבססת על יועציה המשפטיים של סופרגז, בשלב זה של ההליך, לא ניתן להעריך את סיכויי העתירה.
6. הליך בוררות נגד ג'י.אי.אס		כ-1.5 מיליון דולר (ותביעה מטעמה של ג'י.אי.אס ע"ס כ-4 מיליון ש"ח).	הליך בוררות בין ג'י.אי.אס לבין צד שלישי בנוגע למערכת הסכמים העוסקת בהקמת שני מתקנים לטיפול במים בארה"ב.	בעת האחרונה הגיעו הצדדים להסכמות לסיום המחלוקות, ובמסגרתן סוכם, בין היתר, כי הצד השלישי ישלם לג'י.אי.אס סכום שאינו מהותי, בתוספת מע"מ. בימים אלה מגובש הסכם הפשרה בין הצדדים.
7. תביעה נגד ג'י.אי.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. בחודש מאי 2012 הוחלט לבטל את פסק הדין בכפוף לתשלום הוצאות הנתבעות ולהשלמת ההליכים המקדמיים מול הנתבעות. להערכת החברה, בהסתמך על הערכת הנהלת גרנית ובהסתמך על יועציה המשפטיים של ג'י.אי.אס, סיכויי התובענה כנגד ג'י.אי.אס. נמוכים מ-50%.
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. פרקליטות מחוז תל-אביב הודיעה לחברה כי היא בוחנת את ההשלכות המשפטיות ביחס לחברה ו/או מנהליה, של מספר אירועי התאבדות שאירעו בין השנים 2007-2009 ממרפסת הגג של קניון עזריאלי. סכום התביעה נכלל במסגרת הכיסוי הביטוחי למקרה ביטוח.				

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 2012

ביאור 4 - התחייבויות תלויות (המשך)

- ו. ביום 21 בספטמבר 2011, לאחר פתיחת קניון עזריאלי עכו, הגיש המשרד להגנת הסביבה ערר כנגד החלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה עכו ליתן היתר אכלוס לקניון עזריאלי עכו, תוך ביטול הצורך באישורו של המשרד להגנת הסביבה, וזאת בשל סמיכות הקניון למפעל חברת שטראוס בו קיימות מערכות קירור באמוניה. החברה הגישה תגובתה לערר כאמור והיא פועלת לדחייתו כלפיה. ביום 9 במאי 2012 התקיים דיון בערר 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 את עמדתו הרשמית בנושא לוועדת הערר עד ליום 1 באוגוסט 2012. ביום 1 באוגוסט 2012 הגיש המשרד להגנת הסביבה את עמדתו לוועדת הערר, ממנה עולה כי מפעל שטראוס לא הגיש למשרד להגנת הסביבה, עד לאותו יום, הערכת סיכונים ביחס לרצפטורים ציבוריים בסביבתו או תוכנית להפחתת סיכונים אלה. לצורך קביעת עמדתו בערר ביצע המשרד הערכת סיכונים עצמאית, ולפיה, כך לעמדת המשרד, לא ניתן להפחית את הסיכונים הקיימים מהמפעל כך שיעמדו בקריטריון הקבילות לגבי כל רצפטור ציבורי שנמצא בסביבת המפעל, כקבוע במדיניות המשרד, ובנסיבות אלה עומד המשרד על הערר. ביום 6 באוגוסט 2012 הגישה עיריית עכו הודעה לוועדת הערר כי עמדת המשרד היא לאקונית ובלתי מבוססת, לרבות בקשר להערכת הסיכונים ששימשה אותו לגיבוש עמדתו. בתגובה קבעה וועדת הערר מועדים במהלך החודש הקרוב להגשת תגובה מפורטת של המשרד להגנת הסביבה וכן לקבלת עמדת העירייה ולאחר מכן קבלת עמדת הצדדים האחרים (ובכלל זה החברה והמפעל). החברה נערכת בהתאם.
- 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 30 ביוני 2012

ביאור 5 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח

א. רכישת מבנה משרדים ביוסטון:

ביום 10 בינואר 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").
בנכס 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.

ג. 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 יופקד 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.

למועד פרסום הדוח טרם התקיימו מלוא התנאים המתלים להשלמת העסקה. ככל שיהיה צורך, בכוונת החברה להאריך את המועד להשלמת העסקה בהסכמה.

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

ד. כתוצאה מהחלטת בג"ץ המורה לועדת המחירים לבחון בשנית את מרווח השיווק של הבנזין על בסיס נתונים עדכניים של חברות הדלק, התקיים בתקופת הדוח שימוע מחודש, בעקבותיו פורסם, ביום 31 במאי 2012, צו פיקוח על מצרכים ושירותים (מחירים מירביים בתחנות תדלוק), התשע"ב - 2012, לפיו הועלה מרווח השיווק בכ-5 אגורות והופחתה התוספת לשירות מלא בכ-4 אגורות. ההשפעה על התוצאות בתקופות המדווחות אינה מהותית.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 2012

ביאור 5 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

ה. ביום 22 במאי, 2012, התקבלה הצעת רכש מלאה אותה פרסמה גרנית, לרכישת מלוא מניותיה של טמבור בע"מ ("טמבור"), חברה בת ציבורית של גרנית, במחיר של 6 ש"ח למניית טמבור במזומן (בתמורה כוללת של כ-61,620 אלפי ש"ח) הכול בהתאם לתנאים שפרסמה גרנית בהצעת הרכש האמורה ("הצעת הרכש"). עם השלמת הצעת הרכש וביצוע רכישה כפויה למניות הניצעים אשר לא נענו לה, מחזיקה גרנית (יחד עם טמבור) במלוא הון המניות ובזכויות ההצבעה של טמבור, טמבור הפכה לחברה פרטית בהתאם לסעיף 339 לחוק החברות ומניותיה נמחקו מהרישום למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ.

רכישת המניות מומנה באמצעות הלוואה הנושאת ריבית פריים בתוספת 1.2% ועומדת לפירעון ביום 31 בדצמבר 2012. כנגד העמדת הלוואה כאמור לעיל, שיעבדה גרנית לטובת הבנק 49% ממניות טמבור והתחייבה לשעבד 2% נוספים עד ליום 30 באוגוסט 2012.

ההפרש בין התמורה ששולמה לבין השינוי בזכויות שאינן מקנות שליטה בסך של כ-159 אלפי ש"ח, נזקף לקרן הון כיתרת חובה.

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 30 ביוני 2012

ביאור 6 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות:

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2012						
מאוחד	התאמות	גרנית הכרמל	נדל"ן מניב ארה"ב	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	מרכזי המסחר והקניונים בישראל	
אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)						
4,509,155	505	3,822,660	89,073	166,182	430,735	הכנסות:
						סך הכנסות מחיצוניים
3,848,937	38	3,699,976	38,165	27,880	82,878	סך הוצאות המגזר
660,228	467	122,684	50,908	138,302	347,857	רווח המגזר (NOI)
						רווח (הפסד), נטו מהתאמת
						שווי הוגן של נדל"ן
						להשקעה ונדל"ן להשקעה
						בהקמה
97,120	-	6,013	(1,377)	54,319	38,165	
(41,044)						הוצאות לא מיוחסות
(213,595)						הוצאות מימון, נטו
11,755						הכנסות אחרות, נטו
(6,674)						חלק החברה בתוצאות חברות
507,780						כלולות, נטו ממס
						רווח לפני מסים על ההכנסה
21,425,188	-	5,928,524	1,543,740	4,444,503	9,508,421	מידע נוסף:
2,095,350						נכסי מגזר (**)
23,520,538						נכסים שלא הוקצו (*)
						סך הכל נכסים במאוחד

(*) בעיקר נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר בסך של כ-714 מיליון ש"ח ונכסים פיננסיים זמינים למכירה בסך של כ-1,149 מיליון ש"ח.

(**) הסך הכולל של נכסי מגזר נדל"ן מניב ארה"ב, ליום 30 ביוני 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 30 ביוני 2012

ביאור 6 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות: (המשך)

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2011						
מאוחד	התאמות	גרנית הכרמל	נדל"ן מניב ארה"ב	שטחי השכרה למשרדים ואחרים	מרכזי המסחר והקניונים	
אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)						
3,612,008	468	3,021,229	46,710	157,744	385,857	הכנסות:
						סך הכנסות מחיצוניים
3,012,317	36	2,896,146	22,527	26,094	67,514	סך הוצאות המגזר
599,691	432	125,083	24,183	131,650	318,343	רווח המגזר (NOI)
						רווח (הפסד), נטו מהתאמת שווי
356,141	-	(186)	16,049	67,101	273,177	הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
(36,935)						הוצאות לא מיוחסות
(293,072)						הוצאות מימון, נטו
50,145						הכנסות אחרות, נטו
(9,726)						חלק החברה בתוצאות חברות כלולות, נטו ממס
666,244						רווח לפני מסים על ההכנסה
19,203,074	-	5,226,440	898,281	4,032,783	9,045,570	מידע נוסף:
3,261,902						נכסי מגזר
						נכסים שלא הוקצו (*)
22,464,976						סך הכל נכסים במאוחד

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

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 2012

ביאור 6 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות: (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2012

מאחד	התאמות	גרנית הכרמל	נדל"ן מניב ארה"ב	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	מרכזי המסחר והקניונים בישראל
אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)					
2,299,493	259	1,953,222	45,715	84,438	215,859
1,979,687	19	1,902,415	20,629	14,823	41,801
319,806	240	50,807	25,086	69,615	174,058
105,489	-	6,438	(267)	54,336	44,982
(22,812)					
(143,966)					
261					
(3,919)					
254,859					

הכנסות:

סך הכנסות מחיצוניים

סך הוצאות המגזר

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

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

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 2012

ביאור 6 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות: (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2011						
מאוחד	התאמות	גרנית הכרמל	נדל"ן מניב ארה"ב	שטחי השכרה למשרדים ואחרים	מרכזי המסחר והקניונים	
אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)						
1,828,512	230	1,530,041	26,491	80,024	191,726	הכנסות: סך הכנסות מחיצוניים
1,539,972	17	1,480,217	13,465	13,304	32,969	סך הוצאות המגזר
288,540	213	49,824	13,026	66,720	158,757	רווח המגזר (NOI)
338,549	-	(576)	(694)	66,989	272,830	רווח (הפסד), נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
(16,719)						הוצאות לא מיוחסות
(170,207)						הוצאות מימון, נטו
20,724						הכנסות אחרות, נטו
(4,877)						חלק החברה בתוצאות חברות כלולות, נטו ממס
456,010						רווח לפני מסים על ההכנסה

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 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 1,256 מיליון ש"ח.

ביאור 7 - אירועים לאחר תום תקופת הדיווח

א. ביום 15 באוגוסט 2012, פרסמה החברה, ביחד עם קנית השלום השקעות בע"מ חברה בשליטת החברה, המחזיקה בכ-60.61% מהון המניות המונפק והנפרע של גרנית, הצעת רכש מלאה, לא מותנית בהיענות מלאה, לרכישת מניות גרנית, לכלל המניות אשר אינן מוחזקות על ידי המציעה, 57,955,689 מניות המהוות כ-39.39% מהונה המונפק והנפרע של גרנית, בתמורה לסך של 440 אג' למניה בת 1 ש"ח של גרנית, ובתמורה כוללת של כ-255 מיליון ש"ח. המועד האחרון למסירת הודעות קיבול להצעת הרכש הינו 10 בספטמבר 2012.

ב. ביום 23 ביולי 2012, התקשרה החברה בהסכם מכר מותלה לרכישת שטח להשכרה מניב של כ-23,500 מ"ר, תוספת שטח להשכרה של כ-4,000 מ"ר, אשר הושכר לשוכרים שונים וייבנה על ידי המוכרת, וכן זכויות בניה נוספת בהיקף של כ-2,760 מ"ר במרכז המסחרי הפתוח (פאוור סנטר) הידוע בשם "One Plaza" בבאר שבע (להלן - "המרכז המסחרי"), בתמורה לסך כולל של כ-339.5 מיליון ש"ח (לפני מע"מ), אשר ישולם בתוך 10 ימים ממועד קיום התנאי המתלה (בכפוף לביצוע פעולות והמצאת מסמכים לחברה). בנוסף הוסכם, על פי מגננונים שנקבעו בהסכם, המבוססים בעיקר על שיעור תשואה ומועד תחילת הנבה, כי החברה תשלם תמורה נוספת בסך מצטבר של כ-38 מיליון ש"ח, בין היתר בקשר עם תוספות שטחים להשכרה שבנייתם תושלם על ידי המוכרת (על פי הסכמי השכירות הקיימים), עד כשנה וחצי ממועד חתימת ההסכם ובקשר עם קבלת היתר בניה על ידי המוכרת ביחס זכויות נוספות בהיקף של כ-760 מ"ר. למועד הדוח מוערכות עלויות העסקה (לרבות בקשר עם מס רכישה) בסך של כ-22 מיליון ש"ח.



פרק ד'

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

ליום 30 ביוני 2012

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

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 בקרות 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, בקרות 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 לדרישות 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 הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ, 2012 (להלן – הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

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

למועד הדוח, בהתבסס על האמור בדוח הרבעוני 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 השני 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 הרבעוני האחרון 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.

22 באוגוסט, 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 השני 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 הרבעוני האחרון 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.

22 באוגוסט, 2012

יובל ברונשטיין, סמנכ"ל כספים