



קבוצת עזריאלי

קבוצת עזריאלי בע"מ
תמצית דוחות כספיים
רבעון שלישי
ליום 30 בספטמבר 2012

חלק א'
דוח דירקטוריון

חלק ב'
עדכונים לתיאור
עסקי התאגיד

חלק ג'
דוחות כספיים
מאוחדים ליום
ליום 30 בספטמבר 2012

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





פרק א'
דוח הדירקטוריון
ליום 30 בספטמבר 2012



קבוצת עזריאלי בע"מ

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

לתשעת ושלוש החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2012

דירקטוריון קבוצת עזריאלי בע"מ מתכבד בזאת להגיש את דוח הדירקטוריון לתשעת החודשים ולשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 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").

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 פיננסיים.

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 1.1.2 ו- 1.12 להלן.

דגשים עיקריים לרבעון שהסתיים ביום 30 בספטמבר 2012

רווח נקי

- כ-48% עלייה ברווח (בנטרול השפעות מיוחדות) (ראה סעיף 1.10 לדוח).
- הרווח הנקי המדווח הינו כ- 211 מליון ש"ח בהשוואה לרווח נקי של כ- 188 מליון ש"ח ברבעון מקביל אשתקד.
- הרווח הכולל המדווח הינו כ- 301 מליון ש"ח בהשוואה להפסד כולל של כ- 25 מליון ש"ח ברבעון מקביל אשתקד.

צמיחה ב-NOI

- כ-10% צמיחה נוספת ב-NOI. (סעיף 1.1.3 לדוח).
- כ-6% צמיחה נוספת ב-NOI נכסים דומים. (סעיף 1.1.3 לדוח).

FFO מפעילות הנדל"ן

- כ-10% גידול ב- FFO המיוחס לפעילות הנדל"ן המניב (ראה סעיף 1.1.6 לדוח).

תשואת FFO מפעילות הנדל"ן

- כ-11% תשואת ה- FFO המיוחס לפעילות הנדל"ן המניב ונגזרת משווי השוק של הקבוצה בבורסה (לחישוב ראה סעיף 1.1.6).

Cap Rate

- כ-7.7% שיעור היוון משוקלל (Cap Rate) בדוחות החברה מנכסי הנדל"ן המניב (לחישוב ראה סעיף 1.1.5).

נכסים פיננסיים

- עלייה בשווי ההחזקות במניות בנק לאומי ברבעון- בסך של כ- 90 מליון ש"ח לאחר מס ברווח הכולל.

פיתוח עסקי

- רכישת מבני משרדים ביוסטון, טקסס, ארה"ב (ראה סעיף 1.1.1).
- השקעה של כ- 612 מליון ש"ח ברכישת נכסים והשבחת נכסים קיימים.
- השלמת הצעת רכש מלאה למניות גרנית הכרמל.

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

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

1.1. כללי

1.1.1. התפתחויות עיקריות בתקופת הדוח ולאחריה, עד סמוך לפני מועד פרסום הדוח

עסקאות בקשר עם נדל"ן להשקעה

(א) זכיה בהליך לרכישת זכויות במגרש בדרך מנחם בגין במע"ר הצפוני בתל אביב

ביום 22 באוקטובר, 2012, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הודיעה שירותי בריאות כללית ("כללית") לחברה כי החליטה לאשר את הצעת החברה כהצעה הזוכה ברכישת זכויות כללית במגרש בשטח של כ- 10 דונם המצוי בדרך מנחם בגין 146 במע"ר הצפוני בתל אביב, בתמורה לסך של 240 מיליון ₪ (לא כולל מע"מ), כשסכום זה צמוד למדד המחירים לצרכן. המגרש הנרכש מיועד לבניית פרויקט בן כ- 75 אלפי מ"ר, המורכבים משטחי משרדים ומסחר להשכרה בהיקף של כ- 58 אלפי מ"ר (כ- 48 אלפי מ"ר משרדים וכ- 10 אלפי מ"ר מסחר), שטחי מגורים בהיקף של כ- 17 אלפי מ"ר וכ- 1,500 מקומות חניה. למועד פרסום הדוח, נחתם ההסכם והחברה שילמה את התשלום הראשון על חשבון התמורה, בסך 48 מיליון ₪.

לפרטים נוספים ראה דיווחה המידי של החברה מיום 22 באוקטובר, 2012 (אסמכתא: 2012-01-261381), הנכלל במסגרת דוח זה על דרך ההפניה וביאור 7 לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר, 2012.

(ב) 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 מיליון ש"ח (לפני מע"מ). השלמת העסקה מותנית באישור הממונה על ההגבלים העסקיים, ואין כל ודאות בהשלמתה. לפרטים ראו באור 5 לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2012 ודיווחה המידי של החברה מיום 24 ביולי, 2012 (אסמכתא: 2012-01-192417) הנכלל במסגרת דוח זה על דרך ההפניה.

(ג) השלמת עסקה לרכישת המחצית הנוספת של 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 48.8 מיליון ₪ (בתוספת מע"מ). עצמה השלימה את העסקה ביום 23 באוקטובר, 2012 (לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי), ולמועד פרסום הדוח מחזיקה עצמה ב- 100% מהזכויות בנכס. לפרטים נוספים ראה דיווחיה המידיים של החברה מיום 2 במאי 2012 (אסמכתא: 2012-01-113859) ומיום 24 באוקטובר, 2012 (אסמכתא: 2012-01-262644) הנכללים במסגרת דוח זה על דרך ההפניה וביאור 5 לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר, 2012.

(ד) 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 בספטמבר 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.

(ה) 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 ליכולתה 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 הופקד בנאמנות בסמוך לאחר חתימת ההסכם, הושב לחברה. לפרטים ראו בדיווחים המידיים של החברה מיום 14 ביולי, 2012 ומיום 25 ביולי, 2012 (אסמכתאות: 2012-01-155667 ו-2012-01-194148, בהתאמה), הנכללים במסגרת דוח זה על דרך ההפניה.

(ו) 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 מלאה למניות גרנית**

ביום 24 בספטמבר, 2012, התקבלה הצעת רכש מלאה אותה פרסמה החברה ביחד עם קנית השלום השקעות בע"מ ("קנית השלום"), חברה בשליטת החברה (החברה ביחד עם קנית השלום יקראו להלן: "המציעות"), לרכישת כלל המניות אשר אינן מוחזקות על ידי המציעות, בתמורה לסך של 549 אג' למניה בת 1 ₪ של גרנית ובתמורה כוללת של כ-318 מליון ש"ח. בהתאם, למועד פרסום הדוח מחזיקה החברה, באמצעות קנית השלום, במלוא הון המניות ובזכויות ההצבעה של גרנית, אשר הפכה לחברה פרטית בהתאם לסעיף 339 לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות") ומניותיה נמחקו מהרישום למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ. לפרטים ראו ביאור 5 לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר, 2012 ודיווחיה המידיים של החברה מיום 15 באוגוסט, 2012 (מס' אסמכתא: 2012-01-211812), 9 בספטמבר, 2012 (מס' אסמכתא: 2012-01-233448) ומיום 27 בספטמבר, 2012 (מס' אסמכתא: 2012-01-244941), הנכללים במסגרת דוח זה על דרך ההפניה.

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. לפרטים נוספים ראו באור 5 לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 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 והשבחת הנכסים הקיימים, אשר חלקם התממשו כאמור בדיווחי החברה. כמו כן, עשויה החברה לבחון, מעת לעת, אפשרויות נוספות להרחבת תחומי פעילותה תוך ניצול מצבי שוק ו/או מצבי משבר בחברות מטרה מובילות ומניבות תזרים מזומנים בתחומים אחרים. בנוסף, בוחנת החברה באופן שוטף את ההחזקות שאינן בליבת פעילותה בתחום הנדל"ן המניב. ביום 16 באוקטובר, 2012 פרסמה החברה מצגת שהוצגה בכנס משקיעים במסגרתה פירטה תוכנית אסטרטגית לשנים 2013-2016 (ראה דיווחה המידי של החברה מיום 16 באוקטובר, 2012 (מס' אסמכתא: 2012-01-256701), כפי שתוקן ביום 1 בנובמבר, 2012, מס' אסמכתא: 2012-01-270033).

למועד הדוח, החברה מנהלת עם מספר גורמים בארץ ובחו"ל מגעים ראשונים בלבד, אשר אין ודאות כי יבשילו כדי משא ומתן. החברה תדווח בעתיד ככל שתהיינה התפתחויות שיחייבו דיווח על פי דין. לפרטים נוספים ראה פרק ב' (עדכונים לפרק תיאור עסקי התאגיד) ופרק ג' (הדוח הכספי) לדוח זה.

1.1.2. עדכון נדל"ן בייזום ופיתוח

במהלך תקופת הדוח המשיכה הקבוצה להשקיע בפיתוח והקמה של נכסים חדשים וכן בהרחבה ושיפוץ של נכסים קיימים. סך השקעות החברה בתקופת הדוח עמד על כ- 215 מליון ₪ (כ-52 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. בתקופת הדוח הוגש ערר על ידי צד שלישי כנגד קבלת היתר הבניה להקמת המרתפים בנכס.

לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הועדה המקומית אישרה בתנאים להפקדה להתנגדויות בקשה שהגישה החברה לשינוי תב"ע בסמכות מקומית, בין היתר בקשר עם גובה הבנין והמרת ייעודם של שטחים בו.

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-8,000 מ"ר בשטחי המשרדים של הפרויקט ועל הסכמים להשכרת כ-1,500 מ"ר בשטחי המסחר בו. בנוסף, הקבוצה מנהלת משאים ומתנים בדבר השכרת שטחי משרדים ומסחר נוספים.

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 לחנייה והסדרת אזור הפריקה והטעינה, ולצורך כך, הופקדו מסמכי התוכנית בועדה המחוזית לדיון 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. למועד הדוח, ובהתאם להיתר להקמת הקניון, לרבות מבנה הסופרמרקט, החברה החלה בבנייתם. בנוסף, אושר שימוש חורג המותנה בתנאים להקמת מבנה הפריקה והטעינה והחברה פועלת להשלמת התנאים. 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 קניית השלום, הינה הבעלים של חטיבת קרקע בשטח של כ- 19 דונם בראשון לציון ("המתחם"). ביחס למתחם הופקדה ביום 24 באוגוסט, 2009 תכנית, אשר לכשתאושר, תאפשר בניה של שטחים להשכרה בהיקף של כ-48,000 מ"ר (מסחר ומשרדים) וכן 82,095 מ"ר שטחי חניה עיליים ותת קרקעיים.

ביום 8 בינואר, 2012 נמחקה עתירה מנהלית אשר הוגשה כנגד הועדה המחוזית, קניית השלום ואחרים בגין אישור התוכנית בתנאים כאמור, בשל היותה מוקדמת, שכן משרד התחבורה טרם העביר את התיחסותו בקשר עם אישור התוכנית. למיטב ידיעת החברה, לעותרים עומדת הזכות לעתור שוב כנגד אישור התוכנית עם אישורה הסופי. בחודש פברואר, 2012 החליטה הועדה המחוזית לאשר את התוכנית החלה על הפרוייקט ללא תנאים נוספים. החברה ממתנה לקבלת נוסח פרסום לאישור התוכנית. החברה השלימה את הקמת החניה הזמנית במתחם ולמועד פרסום הדוח קיבלה את האישורים הסופיים והחלה בהפעלתה. בנוסף אושר בתנאים היתר חפירה ודיפון במתחם והחברה פועלת להשלמת התנאים.

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 קיבלה החברה היתר להקמת המבנה הנוסף. לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי הוגש לועדה המחוזית לתכנון ובניה ערר על ידי תושבים המתגוררים בסמוך למבנה הנוסף, בקשר עם החלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה קריית אתא לאישור התוכנית. 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⁽²⁾ ⁽⁷⁾

שם הנכס	מיקום	מועד רכישה	שימוש	שיעור אחזקה	שטח קרקע (במ"ר)	מ"ר לשיווק	מועד בנייה התחלת	מועד סיום משוער	שווי הפרויקט בספרי החברה ליום 30.9.12 ⁽¹⁾ (מיליוני ש"ח)	עלות השלמת בנייה משוערת (מיליוני ש"ח)
מרכז עזריאלי שרונה	תל-אביב	מאי 2011	מסחר ומשרדים	100%	9,400	121,500	מאי 2012	שנת 2016	582	910-955
עזריאלי קרית אתא (שלב ב')	קרית אתא	ינואר 2009	מסחר ומשרדים	100%	2,700	4,000	מאי 2011	שנת 2013	12	42-52
עזריאלי ראשונים	ראשון לציון	אוגוסט 2008	מסחר ומשרדים	100%	19,000	48,000	דצמבר 2011 (היתר להקמת חניה זמנית)	שנת 2015 ⁽³⁾	78	420-450
מרכז עזריאלי חולון⁽⁴⁾	חולון	יוני 2008	מסחר ומשרדים	83%	34,000	5,000 115,000	שלב א' ⁽⁵⁾ - 2010 שלב ב' ⁽⁵⁾ – טרם נקבע.	שלב א'- 2013 שלב ב'- עד 2016	224	407-442
קניון עזריאלי איילון-קומה נוספת	רמת-גן	אוגוסט 1982	מסחר	100%	----	9,500 ⁽⁶⁾	טרם נקבע	18 חודשים מתחילת הבניה ⁽⁶⁾	5	120-150
קניון עזריאלי רמלה	רמלה	מאי 2011	מסחר	100%	31,650	22,000	אוגוסט 2011	שנת 2014	109	210-230
סה"כ						325,000			1,010	2,109-2,279

(1) הנתון משקף את שווי הפרויקט בספרים כפי שהוצג בדוח הכספי ליום 30 בספטמבר 2012 ולא את העלות שהושקעה בפרויקט בפועל.

(2) לא כולל שטחי שרות.

(3) מותנה באישור התבי"ע.

(4) הנתונים הינם בגין 100%.

(5) 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).

(6) למועד הדוח טרם התקבלה החלטה על היקף הפרויקט.

(7) לפרטים בדבר קרקע קופת חולים כללית שנרכשה ולא נכללה בטבלה לעיל ראה סעיף 1.1.1.

הערכות החברה המצוינות בסעיף 1.1.2 זה, בין היתר בקשר עם ההשקעות והעלויות הצפויות לנכסים בהקמה, אופן מימון הפרויקטים, המועדים להשלמת הבניה, קבלתם של אישורים רגולטורים שונים הנדרשים לצורך קידום הפרויקטים 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.

1.1.3. 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		לתשעת החודשים שהסתיימו ביום		לשנה שהסתיימה ביום
	30 בספטמבר 2012	30 בספטמבר 2011	30 בספטמבר 2012	30 בספטמבר 2011	31 בדצמבר 2011
מרכזים מסחריים וקניונים בישראל	177	168	525	486	662
שיעור הגידול	5%		8%		
שטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל	71	70	209	201	272
שיעור הגידול	1%		4%		
נדל"ן מניב בארה"ב	27	12	78	37	48
שיעור הגידול	125%		111%		
NOI כולל	275	250	812	724	982
שיעור הגידול	10%		12%		
להסברים לעניין הגידול ב-NOI ראה סעיפים 1.11.1, 1.11.2 ו-1.11.3.					

1.1.4. מדד ה- same property NOI

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

מיליוני ש"ח	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום		לתשעת החודשים שהסתיימו ביום		
	30 בספטמבר 2012	30 בספטמבר 2011	30 בספטמבר 2012	30 בספטמבר 2011	
מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל	169	162	497	480	
מגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	71	70	209	201	
מגזר נדל"ן מניב בארה"ב	19	12	18	16	
סה"כ	259	244	724	697	
שיעור גידול	6%		4%		

¹ פרטים בדבר השימוש שנעשה בנתון זה ודרך חישובו ניתנו בהרחבה בדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר, 2011.

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

שנת 2011		שנת 2012			
רבעון שלישי	רבעון רביעי	רבעון ראשון	רבעון שני	רבעון שלישי	
244	248	252	252	259	NOI מנכסים דומים בכל התקופות (*)
6	10	17	17	16	NOI מנכסים שנרכשו
-	-	-	-	-	NOI מנכסים שנמכרו בתקופה
250	258	269	269	275	סה"כ NOI בתקופה
(*) בכל מגזרי הפעילות של החברה					

1.1.5. שיעור היוון משוקלל (Cap Rate)

להלן תחשיב שיעור היוון משוקלל (Cap Rate) הנגזר מכלל הנדל"ן המניב של הקבוצה ליום 30 בספטמבר, 2012:

במליוני ש"ח	
15,545	סך נדל"ן להשקעה בדוח "סולו מורחב" (ראה נספח ה') (*)
(1)	בניכוי שווי המימוש לזכויות בנייה שטרם נוצלו
(1,010)	בניכוי שווי המימוש לנדל"ן להשקעה בהקמה
(24)	בניכוי שווי המימוש לעתודות קרקע
14,510	סך הכל שווי נכסי נדל"ן להשקעה מניבים (כולל שווי הוגן של השטחים פנויים)
275	NOI בפועל ברבעון שהסתיים ביום 30.9.12
5	תוספת ל- NOI רבעוני עתידי (**)
280	סה"כ NOI מתוקנן
1,120	NOI שנתי פרופורמה על בסיס NOI מתוקנן
7.7%	שיעור היוון משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה (כולל שטחים פנויים) (Rate Cap) (***)

(*) הקבוצה ביצעה הערכות שווי לכלל נכסיה בישראל ליום 30 ביוני, 2012. למועד הדוח לא עודכנו הערכות השווי. הנתון כולל יתרות חובה המופיעות בסעיף המאזני "הלוואות ויתרות חובה" בגין מיצועים המיוחסים לנדל"ן.

(**) הנתון כולל שינויים בדמי שכירות שחודשו ונחתמו עד יום 30 בספטמבר 2012 וכן השפעת המדד ליום 30 בספטמבר 2012 אשר לא נכלל ב- NOI בפועל לרבעון השלישי 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).

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

לצורך מתן מידע נוסף על תוצאות הפעילות, מובא להלן מדד ה-F.F.O שהינו מדד מקובל בשימוש בעולם ומעניק בסיס נאות להשוואה בין חברות נדל"ן מניב. המדד מבטא רווח מדווח נקי בנטרול הכנסות והוצאות בעלות אופי הוני ובתוספת חלק החברה בפחת מנדל"ן והפחותות אחרות. **בדוח זה מוצג 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.

לתשעת החודשים שהסתיימו ביום		לשלושת החודשים שהסתיימו ביום		
30 בספטמבר 2011	30 בספטמבר 2012	30 בספטמבר 2011	30 בספטמבר 2012	מליוני ש"ח
725	569	180	194	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי מניות
(22)	(44)	(7)	(22)	נטרול הרווח הנקי מחברת גרנית המיוחס לבעלי מניות (כולל הפחתת עודפי עלות)
				התאמות לרווח (1):
(459)	(93)	(106)	(2)	עליית ערך נדל"ן להשקעה
3	3	1	1	פחת והפחתות
100	59	23	22	הוצאות מימון נטו שאינן תזרימיות
(24)	(14)	(6)	(5)	הוצאות מיסים שוטפים בגין הוצאות מימון שאינן תזרימיות (2)
82	57	34	10	הוצאות מיסים נדחים
1	1	-	-	התאמות בגין חברות כלולות
(43)	(26)	(8)	(6)	ריבית ודיבידנד מנכסים פיננסיים מוחזקים למסחר בניכוי מס (3)
106	(8)	41	(20)	ירידת (עליית) ערך נכסים פיננסיים זמינים למכירה ומוחזקים למסחר, נטו
1	(6)	(4)	(7)	בתוספת זקיפת הטבה בגין תוכנית כתבי אופציה לעובדים
(43)	(8)	-	-	בניכוי דיבידנד שהתקבל מנכסים פיננסיים זמינים למכירה
(276)	(35)	(25)	(7)	סה"כ התאמות לרווח
45	45	16	15	בתוספת ריבית ששולמה עבור השקעות ריאליות – (4)
472	535	164	180	סה"כ F.F.O המיוחס לפעילות הנדל"ן המניב (5)
				תשואת FFO נדל"ן מניב סמוך למועד הדוח (15.11.12)
			10,436	שווי החברה בבורסה
			(563)	בניכוי שווי מזומנים וניירות ערך סחירים (לפי שווי בספרים ליום 30.9.12)
			(1,134)	בניכוי שווי אחזקות החברה בגרנית (לפי שווי בבורסה בספרים לתאריך הדוח - החברה אינה סחירה)
			(891)	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)
			7,365	שווי שוק המיוחס לנדל"ן בלבד
			(1,034)	בניכוי שווי נדל"ן בהקמה וקרקעות - לפי שווי בספרים ליום 30.9.12
			6,331	סה"כ שווי שוק נדל"ן מניב
			180	סה"כ FFO נדל"ן רבעוני
			720	תקנון FFO הרבעוני לשנה
			11.4%	תשואת FFO נדל"ן מניב שנתי (6)

הערות והנחות:

- ההתאמות לרווח שלהלן אינן כוללות ההתאמות בגין חברת גרנית שכן רווחיה נטרלו במלואם.
- בכדי להתאים את ה- FFO לפרשנות של NARIET לפיה יש לנטרל את המס בגין פריטים שנטרלו מה- FFO, הרי שהחברה נטרלה לראשונה ברבעון קודם 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-30.9.2012 עומד על 185 מליון ש"ח, ובתשעת החודשים שמסתיימים באותו המועד על סך של 549 מליון ש"ח (לעניין מספרי ההשוואה, ה- FFO שפרסמה החברה בעבר לשלושת החודשים שהסתיימו ב-30.9.2011 היה 170 מליון ש"ח ולתשעת החודשים שהסתיימו באותו המועד – 496 מליון ש"ח).
- נטרלו ריביות ודיבידנדים בגין עסקאות ופעולות בניירות ערך שמועט מפעילות הנדל"ן.
- חושב לפי ריבית משוקללת של הקבוצה בגין ההשקעות הריאליות הכוללות את: גרנית, בנק לאומי ולאומי קארד, בגין 65% מעלות ההשקעות.
- המיוחס לבעלי מניות בלבד.
- התוצאה המתקבלת מחלוקת FFO המיוחס לפעילות הנדל"ן המניב בלבד בשווי השוק המיוחס לפעילות נדל"ן מניב בלבד.

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

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

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

יש להדגיש כי המדד שפורט לעיל אינו כולל את מרכיב הרווח הצפוי בגין הפרויקטים בהקמה.

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

ליום		EPRA NAV (מיליוני ש"ח)
30 בספטמבר 2011	30 בספטמבר 2012	
11,223	11,406	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
1,509	2,275	בתוספת עתודה למס בגין שערוך נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע לשווי הוגן (בניכוי חלק המיעוט)
12,742	13,681	EPRA NAV
105	113	EPRA NAV למניה (ש"ח)

1.1.8. 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 וכפי שפורט במצגת שהוצגה בכנס משקיעים שפורסמה על ידי החברה ביום 16 באוקטובר, 2012 (מס אסמכתא 2012-01-256701), כפי שתוקנה ביום 1 בנובמבר, 2012 (מס אסמכתא: 2012-01-270033).

בישראל - מדד המחירים לצרכן ברבעון השלישי לשנת 2012 עלה בשיעור של 0.85%. ריבית בנק ישראל לחודש נובמבר 2012 ירדה ב-0.25% ועומדת על 2%. האינדיקטורים למועד פרסום הדוח מעידים על המשך ירידה בקצב הצמיחה בחודשים האחרונים, שצפויה לפי הערכת בנק ישראל לעמוד על 3.3% בסיכום שנת 2012. שילוב האינדיקטורים החודשיים במדד המשולב והציפיות מסקרים מצביעים על קצב צמיחה דומה לזה שנרשם בחודשים האחרונים. המדד המשולב למצב המשק בחודש ספטמבר 2012 עלה ב-0.2% ומצביע על המשך התרחבות הפעילות במשק, בקצב מתון (בכל מרכיבי המדד למעט ייצוא שירותים), בדומה לשנה האחרונה. במהלך הרבעון השלישי לשנת 2012 התחזק השקל כנגד הדולר בכ- 0.3% בעוד שכנגד האירו נחלש השקל בכ-2.7%. 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.

מנתוני קניונים זהים (same property) של הקבוצה נמשכת העלייה המתונה בפדיונות (אחוזים בודדים) במהלך תקופת הדוח, בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד.

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. 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.

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.

בארה"ב - ע"פ פירסום של CBRE Economic Snapshot, June 2012² במהלך הרבעון השני, 2012 השוק האמריקאי סיפק נתונים כלכליים מעורבים עם נטייה לחולשה. במהלך הרבעון השלישי (ספטמבר 2012) הבנק הפדרלי הודיע על תוכנית ההרחבה הכמותית השלישית במספר אשר תכלול רכישת אג"ח מגובות משכנתאות בקצב של 40 מיליארד דולר בחודש. הבנק הפדרלי גם התחייב לשמור על שיעור הריבית האפסי עד אמצע 2015, והאריך בכך את התחייבותו³.

ע"פ הנתונים שהתפרסמו ביחד עם הפרוטוקול משיבת הפדראל ריזרב מספטמבר 2012, הבנק הפדרלי אינו צופה כי האבטלה, שכבר זמן רב נמצאת בקרבת שיעור של 8%, תרד לרמה של 7% לפני 2014, אך מעריך כעת כי שיעור האבטלה יירד בקצב מהיר יותר בשנתיים הקרובות לעומת תחזיתו מיוני 2012.

הפדראל ריזרב הוריד את תחזית הצמיחה שלו לכלכלת ארה"ב לשנת 2012, ל-2%-1.7%, לעומת תחזית מיוני 2012 לצמיחה של 2.4%-1.9% בתמ"ג. עם זאת, הבנק העלה את תחזיותיו עבור הצמיחה בתמ"ג לשנים 2013 ו-2014.

למרות הנתונים המעורבים אשר התפרסמו במהלך הרבעון, הכלכלה המקומית ביוסטון המשיכה להציג נתונים טובים, בעיקר בזכות הקשר החזק שיש לכלכלה המקומית עם שוק האנרגיה. יוסטון היא אחת מהערים הבודדות אשר בהם מספר העובדים למועד פרסום הדוח גבוה יותר מאשר היה לפני המיתון (יוסטון הוסיפה 89,500 מקומות עבודה בתקופה שבין אוגוסט 2011 לאוגוסט 2012⁴).

ע"פ אותו פירסום של Cushman & Wakefield שוק הנדל"ן ביוסטון השתפר ברוב הפרמטרים: ירידה באחוז השטחים הפנויים, עלייה בדמי השכירות ועלייה במספר התחלות הבנייה בפרוייקטים עבור שטחי משרדים.

² <http://www.cbre.us/AssetLibrary/Americas-Economic-Snapshot-June-2012.pdf>

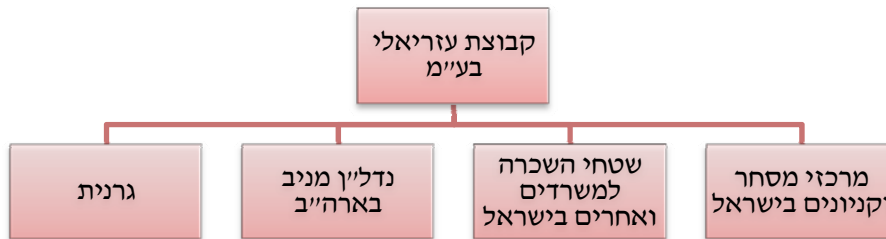
³ FEDERAL RESERVE press release, September 13, 2012

⁴ Cushman & Wakefield, MARKETBEAT, Office Snapshot, Houston TX, Q3 2012

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. בנוסף מצבה של החברה ותוצאותיה עשויים להיות מושפעים באופן מסוים גם 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 כל 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 השלישי 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.

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. בנוסף, בוחנת החברה באופן שוטף את ההחזקות שאינן בליבת פעילותה בתחום הנדל"ן המניב. ביום 16 באוקטובר, 2012 פרסמה החברה מצגת שהוצגה בכנס משקיעים במסגרתה פירטה תוכנית אסטרטגית לשנים 2013-2016 (ראה דיווחה המידי של החברה מיום 16 באוקטובר, 2012 (מס אסמכתא 2012-01-256701), כפי שתוקנה ביום 1 בנובמבר, 2012, מס אסמכתא: 2012-01-270033).

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

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

א. פוטנציאל הביקוש העתידי להשכרת שטחים בנכס אשר נבחן בין היתר בהתבסס על נתונים קיימים ועתידיים של האזור 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** - ניהול תת תחומים של אנרגיה, צבע, מים ואיכות סביבה;

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 30.9.12	סה"כ השקעה ליום 30.9.12 לפני התאמה לשינויים בשווי הוגן בתקופת הדוח	השקעות במהלך תשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2012	שווי השקעה בדוחות הכספיים ליום 31.12.11	
-	3	774	771	-	771	השקעה בבנק לאומי לישראל בע"מ (*)
8	-	483	483	-	483	השקעה בלאומי קארד בע"מ(**)
8	3	1,257	1,254	-	1,254	סה"כ

* השווי ההוגן של ההשקעה בבנק לאומי לישראל נקבע לפי שווי המניה בבורסה ליום 30.9.12.

** 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 לתשעה חודשים שהסתיימו ביום :		שיעור רווח המגזר מסך הרווח הנקי המאוחד בתשעת החודשים שהסתיימו ביום :		שיעור רווח המגזר מסך הרווח הנקי המאוחד בשלושת החודשים שהסתיימו ביום :		
30 בספטמבר 2011	30 בספטמבר 2012	30 בספטמבר 2011	30 בספטמבר 2012	30 בספטמבר 2011	30 בספטמבר 2012	30 בספטמבר 2011	30 בספטמבר 2012	
168	177	486	525	64%	86%	90%	84%	מרכזי מסחר וקניונים בישראל
70	71	201	209	26%	34%	37%	34%	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל
12	27	37	78	5%	13%	6%	13%	נדל"ן מניב בארה"ב
47	100	172	223	23%	37%	25%	47%	גרנית
297	375	896	1,035	118%	170%	158%	178%	סה"כ רווח מיוחס
106	2	462	99	61%	16%	56%	1%	שינויים בשווי הוגן
(135)	(102)	(428)	(316)	(56%)	(52%)	(72%)	(48%)	הוצאות מימון נטו
(64)	(41)	(161)	(152)	(21%)	(25%)	(34%)	(19%)	הוצאות מיסים
(16)	(23)	(11)	(58)	(2%)	(9%)	(8%)	(12%)	הוצאות, ניהול ואחר, נטו
188	211	758	608	100%	100%	100%	100%	רווח נקי לתקופה

הכנסות הקבוצה לתקופת הדוח, הסתכמו לסך של כ- 6,828 מיליוני ש"ח, לעומת סך של כ- 5,543 מיליוני ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד, עליה של כ- 1,285 מיליון ש"ח הנובעת בעיקר מגידול במגזר הנדל"ן המניב למרכזי מסחר וקניונים בישראל בסך כ- 59 מיליון ש"ח (בעיקר בשל פתיחת קניון עזריאלי עכו וקניון עזריאלי קרית אתא ברבעון השלישי לשנת 2011 ומגידול בהכנסות נכסים קיימים), מגידול במגזר הנדל"ן המניב לשטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל בסך כ- 13 מיליון ש"ח (בעיקר מגידול בהכנסות נכסים קיימים), מגידול במגזר הנדל"ן המניב בארה"ב בסך כ- 63 מיליון ש"ח (בעיקר בשל רכישת מבני משרדים נוספים בפברואר 2011 ובינואר 2012) ומגידול במגזר גרנית בסך כ- 1,150 מיליון ש"ח (בשל גידול בכל תחומי הפעילות של גרנית).

הכנסות הקבוצה לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2012, הסתכמו לסך של כ- 2,319 מיליוני ש"ח, לעומת סך של כ- 1,931 מיליוני ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד, עליה של כ- 388 מיליון ש"ח הנובעת בעיקר מגידול במגזר הנדל"ן המניב למרכזי מסחר וקניונים בישראל בסך כ- 15 מיליון ש"ח (בעיקר בשל פתיחת קניון עזריאלי עכו וקניון עזריאלי קרית אתא ברבעון השלישי לשנת 2011 ומגידול בהכנסות נכסים קיימים), מגידול במגזר הנדל"ן המניב לשטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל בסך כ- 4 מיליון ש"ח (בעיקר מגידול בהכנסות נכסים קיימים), מגידול במגזר הנדל"ן המניב בארה"ב בסך כ- 20 מיליון ש"ח (בעיקר בשל רכישת מבנה משרדים בינואר 2012) ומגידול במגזר גרנית בסך כ- 348 מיליון ש"ח (בשל גידול בכל תחומי הפעילות של גרנית).

ליום 30 בספטמבר, 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:

שיעור נכסי המגזר מסך הנכסים במאזן ליום		חלק נכסי המגזר מסך הנכסים (במיליוני ש"ח) במאזן ליום		
31.12.2011	30.9.2012	31.12.2011	30.9.2012	
41%	41%	9,424	9,525	מרכזי מסחר וקניונים בישראל
18%	19%	4,280	4,475	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל
5%	7%	1,092	1,544	נדל"ן מניב בארה"ב
24%	25%	5,497	5,957	גרנית
12%	8%	2,887	2,001	אחרים
100%	100%	23,180	23,502	סה"כ

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

ליום 31 בדצמבר 2011	ליום 30 בספטמבר 2011	ליום 30 בספטמבר 2012	
4,072	3,988	3,377	נכסים שוטפים
19,108	18,679	20,125	נכסים לא שוטפים
3,863	3,680	4,932	התחייבויות שוטפות
7,852	7,284	7,088	התחייבויות לא שוטפות
11,034	11,233	11,406	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
48%	50%	49%	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה מסך המאזן (באחוזים)

הקבוצה מממנת את פעילותה העסקית בעיקר מהונה העצמי, מהמזומנים וניירות הערך הסחירים ובאמצעות אשראי חוץ בנקאי (בעיקר אגרות חוב), אשראי בנקאי (לזמן קצר ולזמן ארוך) וניירות ערך מסחריים. 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 בספטמבר 2012 ההיקף המצרפי של האמצעים הנזילים (מזומנים ושווי מזומנים, נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר ופיקדונות והשקעות לזמן קצר) שמחזיקה הקבוצה הסתכם לסך של כ-770 מליון ש"ח⁵. החברה רואה באמצעיה הנזילים, תזרים המזומנים הניכר מפעילות שוטפת, ונכסיה שאינם משועבדים (בשווי כולל של כ- 9.8 מיליארד ש"ח בנוסף לכ- 770 מליון 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 שונות⁶. 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 אשראי⁷:

נכסים	שווי הנכסים ליום 30.9.12 (במליוני ש"ח) כפי שהם מוצגים בדוחות הכספיים
נכסי נדל"ן במגזר מרכזי מסחר וקניונים בישראל	5,526
נכסי נדל"ן במגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	1,777
נכסי נדל"ן מניב בארה"ב ובאנגליה	86
אחזקות החברה בחברת לאומי קארד	483
אחזקות החברה בחברת גרנית	1,134
אחזקות החברה בבנק לאומי	774
סה"כ	9,780

בנוסף, בידי החברה נכסים מניבים משועבדים ששיעור ההלוואה בגינם נמוך משמעותית משוויים ההוגן (כגון פרויקט מרכז עזריאלי שהוערך ע"י שמאי בלתי תלוי ליום 30 ביוני 2012 (ללא המגדל המרובע אשר נכלל בנכסים הלא משועבדים) בכ- 3.6 מיליארד ש"ח ואילו ההלוואות בגינו ליום 30 בספטמבר 2012 (ללא המגדל המרובע) הסתכמו בכ- 799 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 ש"ח למניה) אשר מהווה כ- 48% מהרווח הנקי לבעלי המניות בשנת 2011 בנטרול רווחי שיערוך, נטרול השפעה חריגה של שינוי שיעור מס החברות (בעקבות ועדת טרכטנברג) ובניטרול השפעת המס עליהם וכ-36% מה-FFO לפעילות הנדל"ן כמפורט בסעיף 1.1.6 לעיל. ביום 30 באפריל, 2012 שילמה החברה את הדיבידנד לבעלי מניותיה.

על פי דוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2012 לחברה יתרת עודפים בסך של כ- 8.7 מיליארד ש"ח.

⁵ 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.

⁶ 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.

⁷ 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 בתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2012, הסתכמו לסך של כ- 1,450 מליון ש"ח, בהשוואה לסך של כ- 1,323 מליון ש"ח שנבעו מפעילות שוטפת בתקופה המקבילה אשתקד (גידול של כ- 127 מליון ש"ח).

הגידול האמור נבע, בעיקר ממגזר גרנית שבו נרשם גידול של כ-99 מליון ש"ח שנבע, בעיקר, משינויים בהון החוזר כדלקמן:

(1) גידול בלקוחות ובמלאי בניכוי גידול בספקים בעיקר עקב העליות במחירי תזקי הנפט והרחבת נפחי הפעילויות בכל תחומי הפעילות של גרנית.

(2) עליה בחייבים בגין הסדר זיכיון להתפלת מים הנובעת מהרחבת מתקן ההתפלה של דרך הים. על פי התקינה החשבונאית, הסכום המהוון של תוספת התקבולים בגין המרכיב הקבוע של מחיר המים, הנובעים מהרחבה זו, מוצג כנכס פיננסי - חייבים בגין הסדר זיכיון ולכן מוצג כפעילות שוטפת. העלויות הנובעות מההרחבה מסתכמות לכ - 209 מליון ש"ח. השפעה זו תמשך במשך כל תקופת ההרחבה של מתקן ההתפלה ואמורה להסתיים במחצית שנת 2013.

(3) גידול ביתרת חייבים בגין הסדר זיכיון הנובעת מעלויות הקמת תשתית המתקנים הסולאריים הבינוניים בסופרגז המוצגים כנכס פיננסי, בסך של כ- 24 מליון ש"ח. השפעה זו תימשך במהלך השנים 2013-2014.

מגידול בתזרים הנובע מגידול ברווח התפעולי של הנדל"ן המניב (כ- 88 מליון ש"ח) בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד; ומגידול בתזרים בסך כ-45 מליון ש"ח ממכירת נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר בסך כ-914 מליון ש"ח בתקופת הדוח לעומת מכירת נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר בסך כ-869 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

תזרימי מזומנים נטו שנבעו לקבוצה מפעילות שוטפת בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2012, הסתכמו לסך של כ- 556 מליון ש"ח, בהשוואה לסך של כ-55 מליון ש"ח שנבעו מפעילות שוטפת בתקופה המקבילה אשתקד (גידול של כ- 501 מליון ש"ח).

עיקר הגידול בתזרים מפעילות שוטפת בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2012, בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נבע ממכירת נכסים פיננסים המוחזקים למסחר בסך כ-298 מליון ש"ח בתקופת הדוח לעומת רכישת נכסים פיננסים המוחזקים למסחר בסך כ-21 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. בנוסף במגזר גרנית נרשם גידול של כ-192 מליון ש"ח (בעיקר בשל מתקן ההתפלה ועלות התקנת המתקנים הסולאריים שפורטו לעיל) ומאידך חל גידול בתזרים הנובע מגידול ברווח התפעולי של הנדל"ן המניב (כ-25 מליון ש"ח) בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד.

תזרימי מזומנים ששימשו את הקבוצה לפעילות השקעה בתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2012, הסתכמו לסך של כ-744 מליון ש"ח, בהשוואה לסך של כ-1,727 מליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד.

עיקר הקיטון בסך כ-983 מליון ש"ח בתקופת הדוח נבע מרכישה והשקעה של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך כ-623 מליון ש"ח, לעומת כ-1,627 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

תזרימי מזומנים נטו ששימשו את הקבוצה לפעילות השקעה בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2012 הסתכמו לסך של כ-68 מליון ש"ח, בהשוואה לסך של כ-71 מליון ש"ח ששימשו לפעילות השקעה בתקופה המקבילה אשתקד.

עיקר הקיטון בסך כ-3 מליון ש"ח ברבעון נבע מרכישה והשקעה של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך כ-53 מליון ש"ח, לעומת כ-72 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

תזרימי מזומנים ששימשו את הקבוצה לפעילות מימון בתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2012, הסתכמו לסך של כ-744 מליון ש"ח, לעומת מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון בסך של כ-366 מליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. עיקר הקיטון בסך כ-1,110 מליון ש"ח נבע מרכישת זכויות שאינן מקנות שליטה בתקופת הדוח בסך כ-344 מליון ש"ח בהשוואה לכ-3 מליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד, מקיטון בהלוואות/אג"ח לזמן קצר וארוך שנתקבלו (בניכוי הלוואות וריבית שהוחזרו) במאוחד (ללא גרנית) בסך כ-711 מליון ש"ח בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון נובע בעיקר בשל אשראי נמוך יותר שנטלה החברה לצורך רכישת מבנה המשרדים בטקסס בתקופת הדוח לעומת גובה הלוואה שנקלחה לרכישת מבני משרדים בטקסס בתקופה המקבילה אשתקד וכן מגידול בפרעונות של הלוואות לזמן קצר. במגזר גרנית נרשם קיטון בהלוואות בסך כ-56 מליון ש"ח בתקופת הדוח לעומת תקופה מקבילה אשתקד. תזרימי מזומנים נטו ששימשו את הקבוצה לפעילות מימון בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2012 הסתכמו לסך של כ-460 מליון ש"ח, בהשוואה לסך של כ-17 מליון ש"ח ששימשו לפעילות מימון בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הגידול בסך של כ-443 מליון ש"ח נבע מרכישת זכויות שאינן מקנות שליטה ברבעון בסך כ-282 מליון ש"ח וכן מקיטון בהלוואות/אג"ח לזמן קצר וארוך שנתקבלו (בניכוי הלוואות וריבית שהוחזרו) בסך כ-159 מליון ש"ח בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד.

להלן הרכב מקורות המימון של הקבוצה

31.12.2011		30.9.2012		
% מסך המאזן	מליוני ש"ח	% מסך המאזן	מליוני ש"ח	
10.5%	2,445	14.8%	3,488	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
16.2%	3,758	13.2%	3,102	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
7.4%	1,707	6.7%	1,584	אגרות חוב
34.1%	7,910	34.7%	8,174	סה"כ

הגידול בסך כ- 264 מליון ש"ח בתקופת הדוח נובע בעיקר מגידול באשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים במגזר גרנית בסך כ-421 מליון ש"ח שנבעו בעיקר בשל ההון החוזר הנוסף שנדרש למימון הגידול בלקוחות ובמלאי לאור העלויות במחירי תזיקי 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.

למועד הדוח לחברה גרעון בהון החוזר בסך כ- 1.5 מליארד ₪. הגרעון נובע בעיקר מהלוואות לזמן ארוך שזמן פרעון קצר משנה וכן מהחלטת הנהלת הקבוצה, בשלב זה, לממן את פעילותה באמצעות אשראים לזמן קצר לאור ההזדמנות העסקית בשל הריביות הנמוכות לאשראים אלו.

החברה מעריכה כי אם תחליט להמיר אשראי כאמור באשראי לזמן ארוך במועד כלשהו, תוכל לעשות זאת ולפיכך אין בגרעון בהון החוזר האמור כדי להשפיע על יכולתה לפרוע את התחייבויותיה במועד.

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 דירוג 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 מדרוג 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).

התחייבויות ומימון (ד)

התחייבויות פיננסיות של הקבוצה (למעט גרנית) ליום 30 בספטמבר 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	
421	421	-	395	26	-	-	-	הלוואות ז"ק
4,410	-	4,410	-	-	27	968	3,415	הלוואות ז"א
4,831	421	4,410	395	26	27	968	3,415	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 בספטמבר 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 שאינם משועבד.

בתקופת הדוח, המקורות למימון ההתחייבויות הפיננסיות הינן בעיקר:

- לקבוצה תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת לאורך שנים רבות (לא כולל תמורה או השקעה בנכסים פיננסיים רשומים למסחר). תזרים זה הסתכם לסך של כ- 537 מיליוני ש"ח בתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2012, לעומת סך של כ- 454 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (גידול בסך כ- 100 מליון ש"ח מיוחס לגרנית- ראה הסבר על תזרימי המזומנים לעיל ואילו יתרת הקיטון בסך כ- 17 מליון 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 כלליות ושיווק

הוצאות הנהלה כלליות ושיווק של החברה במאוחד (ללא גרנית) הסתכמו לכ- 58 מליון ש"ח בתקופת הדוח (17 מליון ש"ח ברבעון) בהשוואה לכ- 50 מליון ₪ בתקופה המקבילה אשתקד (13 מליון ₪ ברבעון המקביל אשתקד).

1.8. הוצאות מימון נטו

הוצאות המימון נטו של הקבוצה בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ- 316 מליון ש"ח, לעומת כ- 428 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, וכ- 102 מליון ₪ ברבעון, לעומת כ- 135 מליון ₪ ברבעון המקביל אשתקד. הקיטון בהוצאות המימון בתקופת הדוח נובע בעיקר מרווח מניירות ערך סחירים (בתוספת ריבית ודיבידנד בגינם) בסך כ- 42 מליון ש"ח לעומת הפסד של כ- 51 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, וכן שינוי מעלייה של כ-2.11% בשיעור עליית המדד הידוע בתקופת הדוח לעומת עלייה של כ-2.75% בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון בהוצאות המימון ברבעון נובע בעיקר מרווח מניירות ערך סחירים (בתוספת ריבית ודיבידנד בגינם) בסך כ- 27 מליון ש"ח לעומת הפסד של כ- 31 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

1.9. מיסים על הכנסה

הוצאות מיסים על ההכנסה של הקבוצה בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ- 152 מליון ש"ח, לעומת הוצאות מיסים בסך כ- 161 מליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד.

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של תשעת החודשים שהסתיימו ביום		לתקופה של שלושת החודשים שהסתיימו ביום		
31 בדצמבר 2011	30 בספטמבר 2011	30 בספטמבר 2012	30 בספטמבר 2011	30 בספטמבר 2012	
596	725	569	179	194	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי המניות
623	758	608	188	211	רווח נקי המיוחס לבעלי המניות ולזכויות שאינן מקנות שליטה
4.91	5.98	4.7	1.48	1.6	רווח בסיסי למניה (בש"ח)
204	409	635	(25)	301	רווח (הפסד) 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 פיננסיים זמינים למכירה.

סך הרווח הכולל לתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2012 הסתכם לסך של כ- 635 מליון ש"ח, לעומת רווח נקי (הכולל זכויות שאינן מקנות שליטה) בסך כ- 608 מליון ש"ח באותה תקופה. ההפרש האמור נובע בעיקר מרווח בסך של כ- 14 מליון ש"ח בגין שינוי בשווי ההון של נכסים פיננסיים זמינים למכירה בניכוי מס וכ- 13 מליון ₪ בגין הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ.

סך הרווח הכולל לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2012 הסתכם לסך של כ- 301 מליון ש"ח, לעומת רווח נקי (הכולל זכויות שאינן מקנות שליטה) בסך כ- 211 מליון ש"ח באותה תקופה. ההפרש האמור נובע בעיקר מרווח בסך של כ- 91 מליון ש"ח בגין עלייה בשווי ההון של נכסים פיננסיים זמינים למכירה בניכוי מס.

גורמים עיקריים לשינוי ברווח הנקי (מליוני ש"ח)

לתקופה של שלושת החודשים שהסתיימו ביום		לתקופה של תשעת החודשים שהסתיימו ביום		
30 בספטמבר 2011	30 בספטמבר 2012	30 בספטמבר 2011	30 בספטמבר 2012	
211	188	608	758	רווח נקי מאוחד
(1)	(87)	(74)	(379)	רווח משערוך נדל"ן לאחר מס
(16)	33	(9)	82	הפסד (רווח) מני"ע סחירים לאחר מס
(5)	(6)	(26)	(42)	הכנסות ריבית ודיבידנד מני"ע סחירים לאחר מס
-	-	(8)	(43)	דיבידנד מנכסים זמינים למכירה
(22)	(60)	(117)	(382)	סה"כ גורמי השינוי
189	128	491	376	סה"כ רווח בנטרול גורמי השינוי
48%		31%		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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
31 בדצמבר 2011	30 בספטמבר 2011	30 בספטמבר 2012	30 בספטמבר 2011	30 בספטמבר 2012	
מיליוני ש"ח					
814	595	654	209	224	הכנסות
		10%		7%	אחוז שינוי
662	486	525	168	177	NOI
		8%		5%	אחוז שינוי

נתון ה-NOI הינו אחד הפרמטרים החשובים בהערכות שווי של חברות נדל"ן מניב. לפרטים בדבר אופן חישוב הנתון ראו סעיף 1.1.3 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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
30 בספטמבר 2011	30 בספטמבר 2012	30 בספטמבר 2011	30 בספטמבר 2012	
480	497	162	169	בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה⁸
6	28	6	8	בגין נכסים שהקמתם הושלמה בשנת 2011
-	-	-	-	בגין נכסים שנרכשו או שהקמתם הושלמה בשנת 2012
486	525	168	177	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 מספטמבר 2011 עד ספטמבר 2012 עלה בכ- 1.92%).

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

- 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.
- יתרת נכסי מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל - הסתכמה ביום 30 בספטמבר 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 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- 38 מליון ש"ח לעומת רווח של כ- 377 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:

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
31 בדצמבר 2011	30 בספטמבר 2011	30 בספטמבר 2012	30 בספטמבר 2011	30 בספטמבר 2012	
מיליוני ש"ח					
325	241	254	83	88	הכנסות
		5%		6%	אחוז שינוי
272	201	209	70	71	NOI
		4%		1%	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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
30 בספטמבר 2011	30 בספטמבר 2012	30 בספטמבר 2011	30 בספטמבר 2012	
201	209	70	71	בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה⁹
-	-	-	-	בגין נכסים שנרכשו או שהקמתם הושלמה בשנת 2011
-	-	-	-	בגין נכסים שנרכשו או שהקמתם הושלמה בשנת 2012
201	209	70	71	סה"כ

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

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

ה- NOI במגזר המשרדים ואחרים בישראל מנכסים דומים (Same Property NOI) הושפע לחיוב

מ:

- עיקר חוזי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן (המדד הידוע בתקופה מספטמבר 2011 עד ספטמבר 2012 עלה בכ- 1.92%).
- 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.
- התייעלות תפעולית של חברות הניהול.

יתרת הנדל"ן להשקעה של הקבוצה במגזר שטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל - הסתכמה ביום 30 בספטמבר 2012 בסך של כ- 4.5 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-55 מליון ש"ח לעומת רווח של כ-68 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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
31 בדצמבר 2011	30 בספטמבר 2011	30 בספטמבר 2012	30 בספטמבר 2011	30 בספטמבר 2012	
מיליוני ש"ח					
102	73	136	27	47	הכנסות
		86%		74%	אחוז שינוי
48	37	78	12	27	NOI
		111%		125%	אחוז שינוי

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

להלן התפתחות NOI של המגזר (במליוני ש"ח)

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
30 בספטמבר 2011	30 בספטמבר 2012	30 בספטמבר 2011	30 בספטמבר 2012	
16	18	12	19	בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה ¹⁰
21	38	-	-	בגין נכסים שנרכשו או שהקמתם הושלמה בשנת 2011
-	22	-	8	בגין נכסים שנרכשו או שהקמתם הושלמה בשנת 2012
37	78	12	27	סה"כ

נתון ה-NOI הינו אחד הפרמטרים החשובים בהערכות שווי של חברות נדל"ן מניב. לפרטים בדבר אופן חישוב הנתון ראו סעיף 1.1.3 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 בספטמבר 2011 ל- 30 בספטמבר 2012 בכ- 5.39%).
- עלייה בהכנסות משוכרים.

יתרת הנדל"ן להשקעה של הקבוצה במגזר - הסתכמה ביום 30 בספטמבר 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 -

לא היה שינוי מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה של המגזר בתקופת הדוח בהשוואה לרווח של כ- 18 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 5 לדוח הכספי ליום 30 בספטמבר 2012.

1.11.4 מגזר גרניט:

לפרטים בדבר הצעת הרכש המלאה ראו פרטים בסעיף 1.1.1.

חלק החברה (ללא זכויות שאינן מקנות שליטה) בתוצאות מגזר גרניט הסתכם בתקופת הדוח ברווח של כ- 44 מליון ש"ח (ברבעון – 22 מליון ש"ח), לעומת רווח של כ- 22 מליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד (ברבעון רווח של כ- 7 מליון ש"ח).

¹⁰ NOI -same property מנכסים דומים שהיו בהחזקת הקבוצה לאורך כל התקופות המדווחות.

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

לשנה שהסתיימה ביום	גידול/קיטון	לתשעת החודשים שהסתיימו ביום		גידול/קיטון	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום		
31 בדצמבר, 2011		30 בספטמבר 2011	30 בספטמבר 2012		30 בספטמבר 2011	30 בספטמבר 2012	
מליוני ש"ח	%	מליוני ש"ח		%	מליוני ש"ח		
6,305	25%	4,633	5,783	22%	1,612	1,960	הכנסות
208	26%	183	230	104%	48	98	רווח תפעולי
39	41%	58	82	138%	16	38	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 מסונוול בשל הגידול בכמויות הדלקים ועליית מחירי תזקי הנפט ובג"א.אס, בעיקר בשל עבודות הרחבת מתקן ההתפלה ובשל גידול בכמויות המים שהותפלו במתקן.

הרווח הגולמי

הרווח הגולמי של גרנית הסתכם בתקופת הדוח בסך של כ-903 מיליוני ש"ח, לעומת כ-846 מיליוני ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. עיקר העלייה נובעת מסונוול, ג"א.אס וסופרגו.

הרווח הגולמי ברבעון השלישי הסתכם לכ-333 מיליון ₪ לעומת כ-278 מיליון ₪ בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר העלייה נובעת מסונוול וג"א.אס.

לדיווחים כלליים 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 וסעיפים 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 תחומי הפעילות של החברה 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 או בארה"ב 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 בספטמבר 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 להלן.

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

ברבעון שהסתיים ביום 30 בספטמבר, 2012 לא חלו שינויים מהותיים בניתוח מבחני הרגישות והשפעות על השווי ההוגן לעומת המתואר בדוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2011, למעט ניתוח הרגישות לשינויים בשווי ההוגן של שערי ניירות הערך הסחירים ושינויים בשערי ניירות ערך צמודי מדד ונומינליים, כמפורט בנספח ג' לדוח הדירקטוריון להלן.

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 ("הועדה") וחבריה הינם כפי שפורסם בדוח התקופתי לשנת 2011.

הליך אישור הדוחות הכספיים

הועדה התכנסה ביום 18 בנובמבר, 2012 לשם בחינת הדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר, 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 לשיבת הועדה.

בישיבת הועדה מיום 18 בנובמבר, 2012 השתתפו כל חברי הועדה. כמו כן, נכחו בישיבה לבקשת יו"ר הועדה, 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, עליהם נסמכים נתונים בדוחות הכספיים, לרבות בקשר עם הפיכת גרנית הכרמל לחברה פרטית.

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 בספטמבר, 2012. המלצות הועדה הועברו לחברי הדירקטוריון ביום 18 בנובמבר 2012 בהתאם לפרק הזמן שנקבע כ"סביר" על ידי הדירקטוריון (כ- 2 ימי עסקים) לאור היקף ומורכבות ההמלצות, לקראת ישיבת הדירקטוריון שהתקיימה ביום 20 בנובמבר, 2012.

ביום 20 בנובמבר, 2012 אישר דירקטוריון החברה, אשר הוא הארגון המופקד על בקרת העל בחברה, את הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר, 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 לשיבת הדירקטוריון.

בישיבת הדירקטוריון מיום 20 בנובמבר, 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 יוסף צ'חנובר, דירקטור בלתי תלוי, מר יוסי קוצ'יק, דירקטור, פרופ' ניב אחיטוב (דירקטור חיצוני) ומר אפרים הלוי (דירקטור חיצוני). נציגי רואה החשבון המבקר של החברה, נתנו את התייחסותם והשיבו, ככל שנדרש, על שאלות שהופנו אליהם מאת חברי הדירקטוריון הנוגעות לסוגיות מהותיות שנבעו מהנתונים שהוצגו בדוחות הכספיים 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 בספטמבר, 2012.

תוכנית אכיפה פנימית בחברה

3.2

למועד פרסום הדוח, מינה דירקטוריון החברה ועדת דירקטוריון ייעודית לנושא האכיפה הפנימית בחברה ("ועדת האכיפה") אשר קיימה מסכת דיונים לגבי התאמות נדרשות במתווה אכיפה ונוהל מערך אכיפה לצרכי החברה, למבנה הייחודי של החברה ולתחום פעילותה. ועדה האכיפה התכנסה להמשך דיון במתווה התוכנית והנהלים הנגזרים ממנה, ואישרה ביום 22 באוגוסט, 2012 את עקרונות תוכנית האכיפה ונוהל מערך אכיפה. באותו היום אישר דירקטוריון החברה את המלצת ועדה האכיפה, את עקרונות תוכנית האכיפה ואת נוהל מערך האכיפה. נכון למועד הדוח, בוחנת ועדת האכיפה את נושא מינוי הממונה על האכיפה בחברה והיא צפויה להמליץ על מועמד שיובא לאישור הדירקטוריון כאמור לא יאוחר ממועד אישור הדוחות הכספיים לשנת 2012. בנוסף החברה פועלת 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. בכלל כך, אימצה החברה לאחרונה עדכונים לנוהל מידע פנים, נוהל אשכול חברות ונוהל דיווחים מיידיים, הכולל, בין היתר, קווים מנחים וכלליים ואמות מידה כמותיות ואיכותיות, לבחינה האם אירוע או עניין מסוים של הקבוצה הינו מהותי לחברה לעניין החובה להגיש דיווח מיידי בגינו מכח תקנה 36 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

אסיפה כללית שנתית

3.3

ביום 7 בנובמבר, 2012, אישרה האסיפה הכללית של החברה, במסגרת אסיפה שנתית כללית, את מינויים מחדש של הדירקטורים המכהנים בחברה שאינם דירקטורים חיצוניים, וכן את מינויו מחדש של רואה החשבון המבקר של החברה. לפרטים בדבר האסיפה הכללית ותוצאותיה ראה דיווחיה המידיים של החברה מיום 16 באוקטובר, 2012 (מס' אסמכתא: 2012-01-257079) ומיום 7 בנובמבר, 2012 (מס' אסמכתא: 2012-01-274062).

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 זה וביאור 5 לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר, 2012.

4.2 דוח בדבר מצבת ההתחייבויות של הקבוצה

דוח בדבר מצבת ההתחייבויות של הקבוצה, בהתאם לתקנות 38ה ו- 19 לתקנות מצורף בטופס דיווח נפרד במקביל לפרסומו של דוח זה.

4.3 תביעות משפטיות

לפרטים ראו ביאור 4 לדוח הכספי המאוחד ליום 30 בספטמבר, 2012.

4.4 אומדנים חשבונאיים קריטיים

ברבעון שהסתיים ביום 30 בספטמבר, 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 ליום 30 ביוני, 2012 צורפה לדוח הרבעוני ליום 30 ביוני, 2012 ולהערכת החברה לא חלו שינויים מהותיים בהערכה זו. לפרטים בדבר הפרמטרים לבחינת עדכון הערכות השווי בדוחות הרבעוניים ראו באור 3ג(9) לדוח התקופתי ליום 31 בדצמבר 2011.

נכון ליום 30 בספטמבר 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).

4.6 אירועים לאחר תאריך הדוחות הכספיים

ראו ביאור 7 לדוח הכספי המאוחד ליום 30 בספטמבר, 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 בספטמבר 2012.

שלמה שרף, מנכ"ל

דוד עזריאלי,
יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 20 בנובמבר, 2012

נספח א'

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

נספח א'

מידע כספי ביניים נפרד
ליום 30 בספטמבר 2012
(בלתי מבוקר)

קבוצת עזריאלי בע"מ

**מידע כספי ביניים נפרד
ליום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 2012

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

ע מ ד

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

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

א.ג.נ.,

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

מבוא

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

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר סך ההשקעות בהן הסתכם לסך של כ- 846 מיליון ש"ח ליום 30 בספטמבר 2012 ואשר הרווח מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של כ- 47 מיליון ש"ח וכ- 23 מיליון ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו, ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותן חברות מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

בריטמן אלמגור זור ושות'
רואי חשבון

תל-אביב, 20 בנובמבר 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 בספטמבר	
2011	2011	2012
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	
109,398	63,330	56,138
1,322,083	1,268,802	442,044
5,279	5,824	9,179
34,100	20,961	64,265
-	-	5,215
1,470,860	1,358,917	576,841
1,256,346	1,348,488	1,259,172
16,737	17,991	22,038
6,152,957	6,105,326	6,227,650
4,401,133	4,401,803	4,792,807
1,517,786	1,513,307	1,967,391
5,276	4,967	4,960
25,129	8,227	7,412
13,375,364	13,400,109	14,281,430
14,846,224	14,759,026	14,858,271

נכסים

נכסים שוטפים

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

20 בנובמבר, 2012

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד

דוד עזריאלי
יו"ר הדירקטוריון

שלמה שרף
מנכ"ל

יובל ברונושטיין
סמנכ"ל כספים

קבוצת עזריאלי בע"מ

נתונים על הרווח הכולל

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2011	2012	2011	2012
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
429,467	106,282	112,215	315,951	330,901
188,839	1,875	145	145,634	35,666
102,337	26,305	62,838	85,379	134,983
44,855	-	-	43,178	7,793
765,498	134,462	175,198	590,142	509,343
10,283	2,171	2,139	6,508	6,935
968	112	448	663	3,964
53,910	6,002	7,891	39,697	34,701
212,601	76,721	40,425	203,732	119,599
277,762	85,006	50,903	250,600	165,199
487,736	49,456	124,295	339,542	344,144
444,675	135,983	93,809	430,749	287,738
932,411	185,439	218,104	770,291	631,882
336,557	5,975	24,083	45,519	62,827
595,854	179,464	194,021	724,772	569,055
(439,145)	(235,085)	91,110	(356,227)	4,947
(18)	-	-	-	-
3,991	6,064	1,173	1,801	6,532
12,416	13,388	(2,763)	4,233	10,300
(422,756)	(215,633)	89,520	(350,193)	21,779
173,098	(36,169)	283,541	374,579	590,834

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

רווח (הפסד) כולל אחר, נטו ממס
שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים זמינים למכירה,
נטו ממס

הפסד אקטוארי בגין תכנית הטבה מוגדרת, נטו
ממס

הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ
חלק ברווח (בהפסד) הכולל האחר של חברות
מוחזקות, נטו ממס

רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה, נטו ממס

**סה"כ רווח (הפסד) 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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2011		2011	
	2012		2012	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
595,854	179,464	194,021	724,772	569,055
713	187	203	522	592
(7)	25	-	(7)	-
(188,839)	(1,875)	(145)	(145,634)	(35,666)
(37,093)	9,140	982	(33,347)	(6,885)
43,145	-	-	43,145	8,000
68,642	11,273	6,721	57,168	33,026
(444,675)	(135,983)	(93,809)	(430,749)	(287,738)
336,557	5,975	24,083	45,519	62,827
(67,768)	(7,770)	(16,261)	(52,305)	(40,661)
912,774	12,005	271,458	966,055	880,039
(12,525)	6,896	(7,870)	(7,742)	(34,544)
4,613	3,749	3,294	621	(2,293)
2,587	(2,374)	(5,324)	1,423	(4,389)
1,443	(16)	(592)	757	(1,696)
2,709	154	120	1,676	23
1,218,130	80,850	376,881	1,171,874	1,139,690
460	206	-	460	-
(622,322)	(37,835)	(13,329)	(616,156)	(38,243)
(2,315)	(634)	(136)	(1,815)	(276)
(67,453)	(3,226)	-	(67,453)	(46,035)
(9,033)	-	-	(9,033)	-
-	5,394	-	8,921	-
(1,306)	(595)	-	(1,306)	(374)
(1,674)	2,124	(481)	(1,340)	(3,605)
(213,676)	(46,741)	(263,718)	(247,275)	(369,139)
(8,187)	-	-	-	-
-	83,520	-	-	-
-	-	434	-	1,344
(925,506)	2,213	(277,230)	(934,997)	(456,328)
(240,000)	-	-	(240,000)	(240,000)
(42,764)	-	-	(42,764)	(43,475)
(137,605)	(29,363)	(31,605)	(111,895)	(116,418)
277,667	(31,132)	(3,413)	232,132	(252,280)
(811)	(41)	(335)	(256)	(171)
(123,560)	(32,302)	(27,818)	(93,408)	(84,596)
(267,073)	(92,838)	(63,171)	(256,191)	(736,940)
25,551	(9,775)	36,480	(19,314)	(53,578)
83,105	73,620	19,699	83,105	109,398
742	(515)	(41)	(461)	318
109,398	63,330	56,138	63,330	56,138

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

רווח נקי לתקופה
פחת והפחתות
הפסד (רווח) הון ממימוש רכוש קבוע
רווח נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
הוצאות (הכנסות) מימון ואחרות, נטו
דיבידנד שהתקבל מנכסים פיננסיים זמינים למכירה
ריבית ודיבידנד שהתקבלו מנכסים פיננסיים
המוחזקים למסחר
חלק ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס
מסים שהוכרו בדוח רווח והפסד
מסי הכנסה 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
מתן הלוואות לזמן ארוך לחברות מוחזקות
מתן הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך, נטו
מוסדות בגין רכישת נדל"ן
ריבית שהתקבלה
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 בספטמבר 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 בסעיפים 3 ו-4 לעיל מחליפות חוב קודם בתנאי ריבית והצמדה דומים.
5. 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 5ז' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2012.
6. ביום 24 בספטמבר 2012, התקבלה הצעת רכש מלאה, אותה פרסמה החברה, ביחד עם קנית השלום השקעות בע"מ חברה בשליטת החברה, שהחזיקה בכ-60.61% מהון המניות המונפק והנפרע של גרנית, לרכישת כלל המניות אשר אינן מוחזקות על ידי המציעות, 57,955,689 מניות המהוות כ-39.39% מהונה המונפק והנפרע של גרנית, בתמורה לסך של 549 אגורות למניה בת 1 ש"ח של גרנית, ובתמורה כוללת של כ-318 מיליון ש"ח. בהתאם למועד פרסום הדוח מחזיקה החברה במלוא הון המניות ובזכויות ההצבעה של גרנית, אשר הפכה לחברה פרטית בהתאם לסעיף 339 לחוק החברות. ומניותיה נמחקו מהרישום למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב, ראה גם ביאור 5 ו' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2012.

קבוצת עזריאלי בע"מ
נתונים נוספים למידע הכספי הביניים הנפרד

ה. אירוע לאחר תום תקופת הדיווח:

ביום 22 באוקטובר 2012, הודיעה שירותי בריאות כללית (להלן - "כללית") לחברה כי החליטה לאשר את הצעת החברה כהצעה הזוכה ברכישת זכויות כללית במגרש בשטח של כ-10 דונם המצוי בדרך מנחם בגין 146 במע"ר הצפוני בתל-אביב, בתמורה לסך של 240 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ), כשסכום זה צמוד למדד המחירים לצרכן. המגרש הנרכש מיועד לבניית פרויקט בן כ-75 אלפי מ"ר, המורכבים משטחי משרדים ומסחר להשכרה, בהיקף של כ-58 אלפי מ"ר, (כ-48 אלפי מ"ר משרדים וכ-10 אלפי מ"ר מסחר) ושטחי מגורים בהיקף של כ-17 אלפי מ"ר.

למועד פרסום הדוח נחתם ההסכם והחברה שילמה את התשלום הראשון על חשבון התמורה, בסך של 48 מיליון ש"ח.

מסירת החזקה במגרש צפויה להיות לא יאוחר מיום 31 בדצמבר 2014, ואולם כללית רשאית לדחות את מועד המסירה בשנה כנגד תשלום מוגדר.

בכוונת החברה לממן את רכישת המגרש ואת הבנייה ממקורות עצמיים של החברה ו/או באמצעות מימון בנקאי.

נספח ב'

**פוזיציות הקבוצה בנגזרים
ליום 30 בספטמבר 2012**

נספח ב'
פוזיציות הקבוצה בנגזרים
ליום 30 בספטמבר 2012

פוזיציות הקבוצה בנגזרים ליום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 2012:

סכום באלפים	מטבע	מועד פקיעה / פירעון / מימוש	שווי נאות (אלפי ש"ח)
95,000	ש"ח	אוקטובר 2012 - יולי 2013	616

ההחזקה המירבית בנגזרים בתקופת הדו"ח של סך כל פוזיציות הרכישה השקליות היתה 459,800 אלפי ש"ח. יצוין כי מרבית העסקאות של גרנית הכרמל הסתיימו ברבעון המדווח.

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 בספטמבר 2012:

סכום באלפים	מטבע	מועד פקיעה / פירעון / מימוש	שווי נאות (אלפי ש"ח)
31,300	ש"ח	2014-2016	760

חברות מאוחדות של גרנית הכרמל התקשרו במהלך השנה לביצוע עסקאות מטבע עתידיות למטרות הגנה.

להלן פירוט התקשרויות ליום 30 בספטמבר 2012:

סכום באלפים	מטבע לקבל	מטבע לשלם	מועד פקיעה / פירעון / מימוש	שווי נאות (אלפי ש"ח)
168,200	דולר	ש"ח	אוקטובר-דצמבר 2012	(11,381)

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 בספטמבר 2012**

נספח ג' - מבחני רגישות

רגישות לשינויים בשווי ניירות ערך ליום 30 בספטמבר 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	(9,956)	(4,978)	99,552	4,978	9,956	מניות
שווי שוק	(14,154)	(7,077)	141,530	7,077	14,154	אגרות חוב ממשלתיות
שווי שוק	(23,016)	(11,508)	230,163	11,508	23,016	אגרות חוב קונצרניות
שווי שוק	(2,870)	(1,435)	28,700	1,435	2,870	תעודות השתתפות בקרן נאמנות
	<u>(49,996)</u>	<u>(24,998)</u>	<u>499,945</u>	<u>24,998</u>	<u>49,996</u>	סה"כ

רגישות לשערי ניירות ערך צמודי מדד ליום 30 בספטמבר 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	(3,608)	(1,804)	180,396	1,804	3,608	אגרות חוב צמודות מדד
	<u>(3,608)</u>	<u>(1,804)</u>	<u>180,396</u>	<u>1,804</u>	<u>3,608</u>	סה"כ

נספח ג' - מבחני רגישות

רגישות לשערי ניירות ערך נומינליים ליום 30 בספטמבר 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	(2,292)	(1,146)	114,593	1,146	2,292	אגרות חוב
שווי שוק	(1,948)	(974)	97,351	974	1,948	מניות
שווי שוק	(290)	(145)	14,459	145	290	קרנות נאמנות
שווי שוק	(44)	(22)	2,199	22	44	אחרים
	<u>(4,574)</u>	<u>(2,287)</u>	<u>228,602</u>	<u>2,287</u>	<u>4,574</u>	סה"כ

נספח ד'

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

נספח ד'

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

ליום 30 בספטמבר 2012						
פריטים אחרים		מטבע זר		מטבע ישראלי		
סה"כ	אחרים	אחר (1)	דולר	צמוד מדד	לא צמוד	
נכסים שוטפים						
186,195	-	13,790	38,133	-	134,272	מזומנים ושווי מזומנים
499,945	-	80,337	10,611	180,396	228,601	נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר
83,522	-	-	-	-	83,522	פקדונות והשקעות לזמן קצר
1,851,763	-	3,700	84,269	19,244	1,744,550	לקוחות
152,821	64,323	5,319	29,049	26,393	27,737	חייבים ויתרות חובה
32,401	-	789	23,372	500	7,740	חייבים בגין עבודות בביצוע
542,715	542,715	-	-	-	-	מלאי
27,372	27,372	-	-	-	-	נכסי מסים שוטפים
3,376,734	634,410	103,935	185,434	226,533	2,226,422	סה"כ נכסים שוטפים
נכסים לא שוטפים						
22,718	22,718	-	-	-	-	השקעות בחברות כלולות
31,770	-	-	-	17,525	14,245	הלוואות לחברות כלולות
189,907	27,291	-	37,919	51,799	72,898	השקעות והלוואות
55,111	-	-	-	21,701	33,410	השקעות מוגבלות
1,318,561	-	2,813	-	-	1,315,748	נכסים פיננסיים זמינים למכירה
22,038	-	-	19,972	-	2,066	נכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן
776,873	12,594	79,016	33,125	529,969	122,169	דרך רווח והפסד
135,133	-	-	135,133	-	-	חייבים לזמן ארוך בגין הסדר זיכיון
						מינהל הדלק
						נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה
15,567,479	15,567,479	-	-	-	-	בהקמה
1,380,338	1,380,338	-	-	-	-	רכוש קבוע
529,488	529,488	-	-	-	-	נכסים בלתי מוחשיים
						דמי חכירה ששולמו מראש
40,805	40,805	-	-	-	-	והוצאות נדחות
54,976	54,976	-	-	-	-	נכסי מסים נדחים
20,125,197	17,635,689	81,829	226,149	620,994	1,560,536	סה"כ נכסים לא שוטפים
23,501,931	18,270,099	185,764	411,583	847,527	3,786,958	סה"כ נכסים

(1) בעיקר דולר קנדי ואירו.

נספח ד'

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

(המשך)

ליום 30 בספטמבר 2012					
פריטים אחרים		מטבע זר		מטבע ישראלי	
סה"כ	אחרים	אחר (1)	דולר	צמוד מדד	לא צמוד
3,487,875	-	26,601	150,418	1,336,711	1,974,145
869,782	-	33,797	506,057	12,230	317,698
403,848	199,540	1,093	37,078	34,439	131,698
108,010	-	-	-	108,010	-
32,556	32,556	-	-	-	-
29,640	29,640	-	-	-	-
4,931,711	261,736	61,491	693,553	1,491,390	2,423,541
התחייבויות שוטפות					
אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים ספקים ונותני שירותים זכאים ויתרות זכות פקדונות מלקוחות הפרשות התחייבויות מסים שוטפים					
סה"כ התחייבויות שוטפות					
התחייבויות לא שוטפות					
3,101,510	-	62,877	983,492	1,601,497	453,644
1,583,796	-	-	-	1,583,796	-
49,806	49,806	-	-	-	-
63,025	187	-	6,108	46,793	9,937
2,289,864	2,289,864	-	-	-	-
7,088,001	2,339,857	62,877	989,600	2,232,086	463,581
סה"כ התחייבויות לא שוטפות					
12,019,712	2,601,593	124,368	1,683,153	4,723,476	2,887,122
סה"כ התחייבויות					
11,482,219	15,668,506	61,396	(1,271,570)	(3,875,949)	899,836
סך הכל החשיפה בדוח על המצב הכספי					

(1) בעיקר אירו ולירה שטרלינג.

נספח ה'

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

קבוצת עזריאלי בע"מ

דוחות כספיים סולו מורחב

נספח ה'

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

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

מאזן:

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

נכסים

נכסים שוטפים

145,072	92,672	121,071
1,322,083	1,268,802	442,044
30,101	31,216	38,728
62,139	50,771	56,254
6,599	5,852	14,910

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

סה"כ נכסים שוטפים

1,565,994	1,449,313	673,007
-----------	-----------	---------

נכסים לא שוטפים

767,112	779,054	1,155,694
30,579	30,041	58,654
1,256,346	1,348,488	1,259,172
16,737	17,991	22,038
14,766,056	14,285,987	15,486,632
44,909	44,029	43,281
1,723	1,676	1,688

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

סה"כ נכסים לא שוטפים

16,883,462	16,507,266	18,027,159
------------	------------	------------

סה"כ נכסים

18,449,456	17,956,579	18,700,166
------------	------------	------------

קבוצת עזריאלי בע"מ
דוחות כספיים סולו מורחב
נספח ה'

מאזן: המשך

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
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	956,636	1,628,220
76,900	80,368	60,495
81,013	68,027	96,851
35,019	22,123	19,189
1,197,603	1,127,154	1,804,755

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	2,944,358	2,188,075
1,074,461	1,088,665	1,014,782
38,229	38,306	39,952
22,155	19,513	15,731
2,111,119	1,448,329	2,166,624
6,158,192	5,539,171	5,425,164

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	171,602	145,434
8,394,872	8,525,432	8,723,927
11,033,788	11,233,272	11,405,599

הון המיוחס לבעלים של החברה האם

זכויות שאינן מקנות שליטה

59,873	56,982	64,648
11,093,661	11,290,254	11,470,247

סה"כ הון

18,449,456	17,956,579	18,700,166
------------	------------	------------

סה"כ התחייבויות והון

קבוצת עזריאלי בע"מ
דוחות כספיים סולו מורחב
נספח ה'

דוח רווח והפסד:

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2011	2011	2012	2011	2012
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,245,546	320,315	359,351	912,640	1,047,111
848,638	106,761	2,176	463,088	93,283
4,222	2,109	28,106	2,373	46,046
24,228	13,702	37,243	48,719	78,171
44,855	-	-	43,152	7,797
2,167,489	442,887	426,876	1,469,972	1,272,408
259,833	69,467	83,818	185,638	232,775
2,480	379	2,147	1,557	7,616
70,705	12,740	14,907	48,497	50,485
369,460	112,432	84,079	330,170	245,694
34	31	-	31	-
702,512	195,049	184,951	565,893	536,570
1,464,977	241,925	241,925	904,079	735,838
(841,965)	(30,875)	(30,875)	(146,422)	(127,867)
623,012	188,360	211,050	757,657	607,971

הכנסות

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

סה"כ הכנסות

עלויות והוצאות

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

סה"כ עלויות והוצאות

רווח לפני מסים על ההכנסה

הוצאות מסים על ההכנסה

רווח נקי לתקופה, כולל המיעוט



פרק ב'

עדכון תיאור עסקי התאגיד

ליום 30 בספטמבר 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 תשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 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**" – 20 בנובמבר, 2012; "**מועד הדוח על המצב הכספי**" ו-"**מועד הדוח**" – 30 בספטמבר, 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 24 בספטמבר, 2012, התקבלה הצעת רכש מלאה אותה פרסמה החברה ביחד עם קנית השלום השקעות בע"מ ("קנית השלום"), חברה בשליטת החברה (החברה ביחד עם קנית השלום יקראו להלן: "**המציעות**"), לרכישת כלל המניות אשר אינן מוחזקות על ידי המציעות, בתמורה לסך של 549 אג' למניה בת 1 ₪ של גרנית ובתמורה כוללת של כ-318 מליון ש"ח. בהתאם, למועד פרסום הדוח מחזיקה החברה, באמצעות קנית השלום, במלוא הון המניות ובזכויות ההצבעה של גרנית, אשר הפכה לחברה פרטית בהתאם לסעיף 339 לחוק החברות ומניותיה נמחקו מהרישום למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ. לפרטים ראו ביאור 5 לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר, 2012 ודיווחיה המידיים של החברה מיום 15 באוגוסט, 2012 (מס' אסמכתא: 2012-01-211812), 9 בספטמבר, 2012 (מס' אסמכתא: 2012-01-233448) ומיום 27 בספטמבר, 2012 (מס' אסמכתא: 2012-01-244941), הנכללים במסגרת דוח זה על דרך ההפניה.

(ב) 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 מיליון ש"ח (לפני מע"מ). השלמת העסקה מותנית באישור הממונה על ההגבלים העסקיים, ואין כל ודאות בהשלמתה. לפרטים ראו באור 5 לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2012 ודיווחה המידי של החברה מיום 24 ביולי, 2012 (אסמכתא: 2012-01-192417) הנכלל במסגרת דוח זה על דרך ההפניה.

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

(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 הופקד בנאמנות בסמוך לאחר חתימת ההסכם, הושב לחברה. לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 14 ביוני 2012 ומיום 25 ביולי, 2012 (אסמכתא: 2012-01-155667 ו- 2012-01-194148, בהתאמה), הנכללים במסגרת דוח זה על דרך ההפניה.

(ד) השלמת עסקה לרכישת המחצית הנוספת של 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 48.8 מיליון ₪ (בתוספת מע"מ). עצמה השלימה את העסקה ביום 23 באוקטובר, 2012 (לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי), ולמועד פרסום הדוח מחזיקה עצמה ב- 100% מהזכויות בנכס. לפרטים נוספים ראה דיווחיה המיידיים של החברה מיום 2 במאי 2012 (אסמכתא: 2012-01-113859) ומיום 24 באוקטובר, 2012 (אסמכתא: 2012-01-262644) הנכללים במסגרת דוח זה על דרך ההפניה וביאור 5 לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר, 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 בספטמבר, 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.

(ז) זכיה בהליך לרכישת זכויות במגרש בדרך מנחם בגין במע"ר הצפוני בתל אביב

ביום 22 באוקטובר, 2012, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הודיעה שירותי בריאות כללית ("כללית") לחברה כי החליטה לאשר את הצעת החברה כהצעה הזוכה ברכישת זכויות כללית

במגרש בשטח של כ- 10 דונם המצוי בדרך מנחם בגין 146 במע"ר הצפוני בתל אביב, בתמורה לסך של 240 מיליון ₪ (לא כולל מע"מ), כשסכום זה צמוד למדד המחירים לצרכן. המגרש הנרכש מיועד לבניית פרויקט בן כ- 75 אלפי מ"ר, המורכבים משטחי משרדים ומסחר להשכרה בהיקף של כ- 58 אלפי מ"ר (כ- 48 אלפי מ"ר משרדים וכ- 10 אלפי מ"ר מסחר), שטחי מגורים בהיקף של כ- 17 אלפי מ"ר וכ- 1,500 מקומות חניה. למועד פרסום הדוח נחתם ההסכם והחברה שילמה את התשלום הראשון על חשבון התמורה, בסך של 48 מיליון ₪. לפרטים נוספים ראה דיווח המידי של החברה מיום 22 באוקטובר, 2012 (אסמכתא: 2012-01-261381), הנכלל במסגרת דוח זה על דרך ההפניה, וביאור 7 לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר, 2012.

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 פילנתרופית בישראל ובקנדה ("הקרן"). מובהר, כי כפי שנמסר לחברה, מר דוד עזריאלי או מי מקרוביו אינם בעלי שליטה בקרן, ועל כן הקרן לא תיחשב כבעלת עניין או בעלת שליטה בחברה. למועד הדוח מחזיקה נדב השקעות 71.42% מהון המניות של החברה. לפרטים נוספים ראה דיווח מידי של החברה מיום 8 במאי, 2012 כפי שתוקן ביום 10 במאי 2012 (מס' אסמכתא: 2012-01-120162, 2012-01-122850, בהתאמה), הנכלל במסגרת דוח זה על דרך ההפניה.

3. דיבידנדים

עדכון לסעיף 4.4 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. בתקופת הדוח הוגש ערר על ידי צד שלישי כנגד קבלת היתר הבניה להקמת המרתפים בנכס. לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, אישרה הועדה המקומית בתנאים, להפקדה להתנגדויות, בקשה שהגישה החברה לשינוי תב"ע בסמכות מקומית, בין היתר בקשר עם גובה הבנין והמרת ייעודם של שטחים בו. לפרטים נוספים ראה סעיף 1.1.2 לדוח הדירקטוריון, פרק א' לדוח זה.

מרכז עזריאלי חולון

במהלך תקופת הדוח החלה הקבוצה בשיווק הפרוייקט, ולמועד פרסום הדוח חתמה על הסכם להשכרת כ- 8,000 מ"ר בשטחי המשרדים של הפרוייקט ועל הסכמים להשכרת כ- 1,500 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 לחנייה והסדרת אזור הפריקה והטעינה ולצורך כך הופקדו מסמכי התוכנית בועדה המחוזית לדיון בבקשה. למועד הדוח החלה החברה בעבודות הקמת הפרוייקט, לרבות מבנה הסופרמרקט, לאחר שהתקבל היתר וכן אושר היתר במסגרת שימוש חורג להקמת מבנה הפריקה והטעינה, בכפוף לתנאים. החברה פועלת להשלמת התנאים.

קניון עזריאלי ראשונים

בחודש פברואר, 2012 החליטה הועדה המחוזית לאשר את התוכנית החלה על הפרוייקט ללא תנאים נוספים. החברה ממתינה לקבלת נוסח פרסום לאישור התוכנית. החברה השלימה את הקמת החניה הזמנית במתחם ולמועד פרסום הדוח קיבלה את כל האישורים והחלה בהפעלתה. בנוסף אושר בתנאים היתר חפירה ודיפון במתחם והחברה פועלת להשלמת התנאים.

עזריאלי קרית אתא

למועד פרסום הדוח חתמה הקבוצה על הסכם שכירות עם רשת מזון בשטח המסחרי של המבנה הנוסף. כמו כן, קיבלה החברה לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי היתר להקמת בניין המשרדים בפרוייקט. לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הוגש לועדה המחוזית לתכנון ובניה ערר על ידי תושבים המתגוררים בסמוך למבנה הנוסף אותו מקימה החברה כאמור, בקשר עם החלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה קריית אתא לאישור התוכנית. השלמת המבנה הנוסף צפויה בשנת 2013 ולמועד הדוח, החלה החברה בקידום עבודות ביסוס, חפירה ודיפון של המבנה הנוסף.

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 1.1.2 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 30.9.12	לרבעון שהסתיים ביום 30.6.12	לרבעון שהסתיים ביום 31.3.12	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2011
שווי הנכס (באלפי ₪)	2,525,116	2,523,382	2,485,892	2,484,608
NOI (באלפי ₪)	47,164	46,383	45,332	186,461
רווחי שערך בתקופה (אלפי ₪)	-	31,829	-	186,655
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)	~100%	~100%	~100%	~100%
שיעור תשואה (%)	7.47%	7.35%	7.29%	7.5%
דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש (₪) (**)	94	93.5	92	91
דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש בחוזים שנחתמו בתקופה (בש"ח)	109	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 עזריאלי בתל אביב. לו היה נכלל שכר הדירה של המלון, היו דמי השכירות הממוצעים למ"ר לחודש ברבעון השלישי, 2012 עומדים על סך של כ- 90 ₪ למ"ר; ברבעון השני, 2012 על כ- 90 ₪ למ"ר, ברבעון הראשון 2012 על סך של כ- 89 ₪ למ"ר, ובשנת 2011 על כ- 88 ₪ למ"ר.

הערכת השווי לנכס זה ופרטים אודות הערכת השווי פורסמו בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 ביוני, 2012.

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. כאמור לעיל, לאחר השלמת הצעת רכש מלאה למניות גרנית הכרמל, מחזיקה הקבוצה למועד פרסום הדוח במלוא הון המניות וזכויות הצבעה בגרנית, אשר הפכה לחברה פרטית בהתאם לסעיף 339 לחוק החברות ומניותיה נמחקו מהרישום למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ.

ב. 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

ג. סוגל - עדכון מרווח השיווק: כתוצאה מהחלטת בג"ץ המורה לועדת המחירים לבחון בשנית את מרווח השיווק של הבנוין 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 בנוין 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 5 לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר, 2012.

ד. 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 ההפניה, וכן ביאור 5 לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר, 2012.

ה. לעדכון בדבר מחיקת תביעות ייצוגיות כנגד סונוול ראה ביאור 4 לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר, 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 מיליון ל- 200 מיליון ש"ח. ליום 30 בספטמבר, 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 מידי מיום 28 ביוני, 2012 (אסמכתא: 2012-01-170271), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

בחודש אוקטובר 2012 לאחר מועד הדוח הנפיקה החברה סך נוסף של 100 מיליון ₪ ניירות ערך מסחריים לא מדורגים בריבית זהה לסדרה הלא מדורגת הקיימת. (לפרטים בדבר הריבית ראה סעיף 17.5.1.2 לפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי). יתרת קרן ההתחייבות של הנעמ"ס הלא מדורג למועד הדוח הינה כ- 32 מיליון ₪ ולמועד פרסום הדוח כ- 132 מיליון ₪.

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 בספטמבר, 2012, יתרת הע.ג. 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 בספטמבר, 2012, יתרת הע.ג. של אגרות החוב (סדרה א') של קניית השלום הינה כ- 365 מיליון ₪. בהתאם לתנאיהן, המועד הסופי הקבוע לפירעון אגרות החוב (סדרה א') של קניית השלום הינו יום 30 ביוני, 2015. יתר הפרטים בקשר עם אגרות החוב (סדרה א') של קניית השלום ומועדי פירעון מפורטים בסעיף 17.6.1 לפרק תיאור עסקי התאגיד.

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. ביטול ערבות בין חברתית

עדכון לסעיף 17.13.3 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

בחודש נובמבר, 2012 בוטלה ערבותה של IC כלפי בנק לאומי לישראל בע"מ להבטחת התחייבויותיה של אורבן א.א.ר. בע"מ כלפי הבנק.

13. 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 להגשת תגובה מפורטת של המשרד להגנת הסביבה, וכן לקבלת עמדת העירייה ולאחר מכן קבלת עמדת הצדדים האחרים (ובכלל זה החברה והמפעל). בסמוך לפני מועד פרסום הדוח התקבלה עמדת המשרד להגנת הסביבה לפיה בהינתן שהמפעל יתקין אמצעים שונים המפורטים בתגובה, הסיכון יהפוך לקביל.

14. 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 בספטמבר 2012

קבוצת עזריאלי בע"מ

**דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 30 בספטמבר 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

14-35

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

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

מבוא

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

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-24% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2012, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-83% וכ-84%, בהתאמה, מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של חברות כלולות אשר ההשקעה בהן הינה כ-54,488 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2012 וחלקה של הקבוצה בתוצאותיהן הינו כ-10,777 אלפי ש"ח וכ-4,103 אלפי ש"ח, בהתאמה, לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

בריתמן אלמגור זרזר ושות'
רואי חשבון

תל-אביב, 20 בנובמבר 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, כניין 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

קבוצת עזריאלי בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2011	2011	2012
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	
224,430	138,781	186,195
1,401,786	1,333,298	499,945
84,271	70,799	83,522
1,719,764	1,810,002	1,851,763
144,684	139,240	152,821
32,649	33,279	32,401
439,933	441,492	542,715
24,626	20,706	27,372
4,072,143	3,987,597	3,376,734
13,140	13,698	22,718
33,080	35,687	31,770
122,126	129,804	189,907
50,930	50,733	55,111
1,305,184	1,385,596	1,318,561
16,737	17,991	22,038
534,596	526,326	776,873
132,720	129,048	135,133
14,839,570	14,358,246	15,567,479
1,427,028	1,399,272	1,380,338
540,406	545,731	529,488
36,603	37,367	40,805
55,450	49,325	54,976
19,107,570	18,678,824	20,125,197
23,179,713	22,666,421	23,501,931

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

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2011	2011	2012
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	
2,445,422	2,356,680	3,487,875
854,724	784,115	869,782
385,849	371,314	403,848
105,995	105,925	108,010
29,288	31,086	32,556
42,107	30,393	29,640
3,863,385	3,679,513	4,931,711
3,757,837	3,860,112	3,101,510
1,706,726	1,730,496	1,583,796
59,312	55,286	49,806
100,122	101,721	63,025
2,228,273	1,536,597	2,289,864
7,852,270	7,284,212	7,088,001
18,223	18,223	18,223
2,518,015	2,518,015	2,518,015
102,678	171,602	145,434
8,394,872	8,525,432	8,723,927
11,033,788	11,233,272	11,405,599
430,270	469,424	76,620
11,464,058	11,702,696	11,482,219
23,179,713	22,666,421	23,501,931

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

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

סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

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

סה"כ התחייבויות לא שוטפות

הון

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

זכויות שאינן מקנות שליטה

סה"כ הון

סה"כ התחייבויות והון

20 בנובמבר, 2012

תאריך אישור הדוחות הכספיים

דוד עזריאלי
 יו"ר הדירקטוריון

שלמה שרף
 מנכ"ל

יובל ברונשטיין
 סמנכ"ל כספים

קבוצת עזריאלי בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2011	2012	2011	2012	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
	6,291,304	1,608,347	1,956,519	4,623,034	5,772,191
	1,255,966	322,904	362,382	920,225	1,055,865
	848,859	106,223	1,883	462,364	99,003
	101,661	21,756	53,788	72,335	117,299
	54,608	1,513	195	53,894	12,416
	8,552,398	2,060,743	2,374,767	6,131,852	7,056,774
	5,205,350	1,333,889	1,625,500	3,788,350	4,875,308
	266,842	71,195	85,760	190,534	238,150
	764,650	201,720	196,264	573,819	581,025
	200,288	40,656	53,498	144,009	156,520
	17,512	3,443	4,103	13,169	10,777
	591,159	156,578	156,199	500,229	433,305
	7,504	964	1,263	3,200	1,729
	7,053,305	1,808,445	2,122,587	5,213,310	6,296,814
	1,499,093	252,298	252,180	918,542	759,960
	(876,081)	(63,938)	(41,130)	(160,885)	(151,989)
	623,012	188,360	211,050	757,657	607,971
	(431,783)	(235,085)	91,110	(356,227)	13,639
	(2,769)	-	-	-	-
	(143)	-	466	-	(373)
	88	-	(69)	-	(94)
	15,917	22,118	(1,535)	7,366	13,423
	(418,690)	(212,967)	89,972	(348,861)	26,595
	204,322	(24,607)	301,022	408,796	634,566

הכנסות

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

סה"כ הכנסות

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

סה"כ עלויות והוצאות

רווח לפני מסים על ההכנסה

הוצאות מסים על ההכנסה

רווח נקי לתקופה

רווח (הפסד) כולל אחר, נטו ממס

שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים זמינים
למכירה, נטו ממס
הפסד אקטוארי בגין תכנית הטבה מוגדרת, נטו
ממס
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

רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה, נטו ממס

סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה

קבוצת עזריאלי בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
(המשך)

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2011	2011	2012	2011	2012
אלפי ש"ח	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	179,464	194,021	724,772	569,055
27,158	8,896	17,029	32,885	38,916
623,012	188,360	211,050	757,657	607,971

סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה מיוחס ל:

בעלים של החברה האם

זכויות שאינן מקנות שליטה

173,098	(36,169)	283,541	374,579	590,834
31,224	11,562	17,481	34,217	43,732
204,322	(24,607)	301,022	408,796	634,566

ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח
4.91	1.48	1.60	5.98	4.69

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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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	קרן הון מרכישת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	קרנות הון אחרות	עודפים	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה האם	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל
18,223	2,518,015	138,608	(3,220)	(30,921)	-	(1,789)	8,394,872	11,033,788	430,270	11,464,058
-	-	-	-	-	-	-	569,055	569,055	38,916	607,971
-	-	10,175	-	-	-	-	-	10,175	3,464	13,639
-	-	-	-	-	-	(225)	-	(225)	(148)	(373)
-	-	-	-	-	-	(54)	-	(54)	(40)	(94)
-	-	-	11,883	-	-	-	-	11,883	1,540	13,423
-	-	10,175	11,883	-	-	(279)	569,055	590,834	43,732	634,566
-	-	-	-	-	-	-	(240,000)	(240,000)	-	(240,000)
-	-	-	-	-	-	(58)	-	(58)	286	228
-	-	-	-	-	21,548	-	-	21,548	(401,440)	(379,892)
-	-	-	-	-	-	(508)	-	(508)	917	409
-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,850	2,850
-	-	-	-	(5)	-	-	-	(5)	5	-
-	-	-	-	-	(5)	(566)	(240,000)	(219,023)	(397,382)	(616,405)
18,223	2,518,015	148,783	8,663	(30,926)	21,548	(2,634)	8,723,927	11,405,599	76,620	11,482,219

יתרה ליום 1 בינואר 2012

רווח נקי לתקופה
שינוי בשווי הון של נכסים פיננסיים זמינים למכירה, נטו ממס
החלק האפקטיבי של השינוי בשווי הון של גידור תזרימי מזומנים, נטו ממס
שינוי נטו, בשווי ההון 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 בספטמבר 2012

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

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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
-	-	-	-	-	-	724,772	724,772	32,885	757,657
-	-	(356,227)	-	-	-	-	(356,227)	-	(356,227)
-	-	-	6,034	-	-	-	6,034	1,332	7,366
-	-	(356,227)	6,034	-	-	724,772	374,579	34,217	408,796
-	-	-	-	-	(2,076)	-	(2,076)	(591)	(2,667)
-	-	-	-	-	-	(240,000)	(240,000)	-	(240,000)
-	-	-	-	-	-	-	-	17,628	17,628
-	-	-	-	-	-	-	-	(5,898)	(5,898)
-	-	-	-	(172)	-	-	(172)	172	-
-	-	-	-	(172)	(2,076)	(240,000)	(242,248)	11,311	(230,937)
18,223	2,518,015	217,098	(10,816)	(31,172)	(3,508)	8,525,432	11,233,272	469,424	11,702,696

יתרה ליום 1 בינואר 2011

רווח נקי לתקופה

שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים זמינים למכירה, נטו ממס

הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ

סה"כ רווח כולל לתקופה

רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת

דיבידנד לבעלי מניות החברה

זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת

דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

קרן הון בשל עסקאות עם צדדים קשורים

סה"כ עסקאות עם בעלי מניות החברה

יתרה ליום 30 בספטמבר 2011

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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	קרן הון מרכישת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	קרנות הון אחרות	עודפים	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה האם	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל
18,223	2,518,015	57,673	10,488	(30,925)	(159)	(2,869)	8,529,906	11,100,352	399,032	11,499,384
-	-	-	-	-	-	-	194,021	194,021	17,029	211,050
-	-	91,110	-	-	-	-	-	91,110	-	91,110
-	-	-	-	-	-	276	-	276	190	466
-	-	-	-	-	-	(41)	-	(41)	(28)	(69)
-	-	-	(1,825)	-	-	-	-	(1,825)	290	(1,535)
-	-	91,110	(1,825)	-	-	235	194,021	283,541	17,481	301,022
-	-	-	-	-	21,707	-	-	21,707	(339,894)	(318,187)
-	-	-	-	(1)	-	-	-	(1)	1	-
-	-	-	-	(1)	21,707	-	-	21,706	(339,893)	(318,187)
18,223	2,518,015	148,783	8,663	(30,926)	21,548	(2,634)	8,723,927	11,405,599	76,620	11,482,219

יתרה ליום 1 יולי 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
קרן הון בשל עסקאות עם צדדים קשורים
סה"כ עסקאות עם בעלי מניות החברה

יתרה ליום 30 בספטמבר 2012

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2011

		סך הכל מיוחס לבעלים של החברה האם		קרן הון בגין עסקאות עם צדדים קשורים		קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ		קרן הערכה מחדש של נכסים פיננסיים זמינים למכירה		פרמיה על מניות	הון מניות
סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה		עודפים	קרנות הון אחרות							
אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)											
11,726,955	457,466	11,269,489	8,345,968	(3,508)	(31,124)	(30,268)	452,183	2,518,015	18,223		
188,360	8,896	179,464	179,464	-	-	-	-	-	-		
(235,085)	-	(235,085)	-	-	-	-	(235,085)	-	-		
22,118	2,666	19,452	-	-	-	19,452	-	-	-		
(24,607)	11,562	(36,169)	179,464	-	-	19,452	(235,085)	-	-		
348	348	-	-	-	-	-	-	-	-		
-	48	(48)	-	-	(48)	-	-	-	-		
348	396	(48)	-	-	(48)	-	-	-	-		
11,702,696	469,424	11,233,272	8,525,432	(3,508)	(31,172)	(10,816)	217,098	2,518,015	18,223		

יתרה ליום 1 ביולי 2011

רווח נקי לתקופה

שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים זמינים למכירה, נטו ממס

הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ

סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה

זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת

קרן הון בשל עסקאות עם צדדים קשורים

סה"כ עסקאות עם בעלי מניות החברה

יתרה ליום 30 בספטמבר 2011

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
יתרה ליום 1 בינואר 2011								
-	-	-	-	-	-	595,854	595,854	27,158
-	-	(434,717)	-	-	-	-	(434,717)	2,934
-	-	-	-	-	-	(1,642)	(1,642)	(1,127)
-	-	-	13,630	-	-	-	13,630	2,287
-	-	-	-	-	(72)	-	(72)	(71)
-	-	-	-	-	45	-	45	43
רווח נקי לשנה								
-	-	(434,717)	13,630	-	(27)	594,212	173,098	31,224
סה"כ רווח כולל לשנה								
-	-	-	-	-	(330)	-	(330)	(36,501)
-	-	-	-	-	-	-	-	17,628
-	-	-	-	-	-	(240,000)	(240,000)	-
-	-	-	-	-	-	-	-	(5,898)
-	-	-	-	79	-	-	79	(79)
-	-	-	-	79	(330)	(240,000)	(240,251)	(24,850)
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
יתרה ליום 31 בדצמבר 2011								

קבוצת עזריאלי בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2011	2012	2011	2012
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
623,012	188,360	211,050	757,657	607,971
134,680	34,494	31,816	104,470	94,175
1,620	-	-	-	-
73	-	-	73	-
(848,859)	(106,223)	(1,883)	(462,364)	(99,003)
314,290	80,689	128,631	273,958	309,814
1,496	-	1,263	-	1,516
44,564	885	-	44,346	8,379
68,642	11,273	5,811	57,168	33,026
1,610	(434)	304	(1,755)	(2,544)
17,512	3,443	4,103	13,169	10,777
(449)	(5,581)	(7,945)	(774)	(7,537)
876,081	63,938	41,130	160,885	151,989
908,637	21,469	276,209	977,125	901,841
(103,092)	(10,730)	(30,041)	(85,995)	(106,140)
(9,151)	(10,005)	369	(5,479)	(3,044)
1,443	(16)	(592)	757	(1,696)
(93,436)	(35,853)	(59,200)	(95,297)	(102,680)
(415,950)	(245,341)	109,068	(523,003)	(184,482)
(8,529)	1,827	(138,389)	942	(235,671)
179,144	65,270	(14,663)	110,410	72,689
(6,435)	(2,298)	(1,220)	(3,207)	499
1,686,903	55,167	555,821	1,323,086	1,449,879

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

רווח נקי לתקופה
פחת והפחתות
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
שערור יתרת מנהל הדלק
שערור נכסים פיננסיים שיעודו 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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2011	2012	2011	2012
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
4,234	1,451	738	2,582	2,722
-	-	220	-	220
-	-	-	-	631
(1,707,785)	(155,763)	(53,256)	(1,627,470)	(622,921)
-	83,520	-	-	-
(148,355)	(28,632)	(27,172)	(102,840)	(133,347)
(20,123)	(4,752)	(648)	(19,322)	(14,502)
(35,942)	(9,235)	12,492	(21,652)	812
(8)	(42)	(2,854)	(140)	(3,010)
18,568	22,271	(6,166)	(575)	4,523
(1,674)	2,124	(481)	(1,340)	(3,605)
(8,343)	(1,956)	(6,294)	(8,343)	(19,351)
29,836	10,407	2,815	24,202	10,550
38,178	9,495	12,899	28,245	33,174
(1,831,414)	(71,112)	(67,707)	(1,726,653)	(744,104)
(240,000)	-	-	(240,000)	(240,000)
(197,313)	(40,943)	(42,193)	(176,330)	(160,174)
873,198	55,832	115,336	859,864	518,161
(594,883)	(86,560)	(114,470)	(507,030)	(362,190)
773,333	144,229	(34,309)	697,811	141,111
(2,970)	(507)	(107)	(2,444)	(1,365)
5,388	1,994	682	4,877	2,156
(65,093)	(410)	(282,171)	(2,715)	(343,983)
(5,898)	-	-	(5,898)	-
9,337	371	-	9,337	2,850
-	-	-	-	228
-	-	-	-	402
(364,085)	(90,533)	(102,938)	(271,943)	(301,239)
191,014	(16,527)	(460,170)	365,529	(744,043)
46,503	(32,472)	27,944	(38,038)	(38,268)
177,858	172,112	159,204	177,858	224,430
69	(859)	(953)	(1,039)	33
224,430	138,781	186,195	138,781	186,195

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

תמורה ממימוש רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
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
החזר השקעה (השקעה) בנכסים פיננסיים
שיועדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד, נטו
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

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 ספטמבר 2012, כוללים את אלה של החברה ושל החברות הבנות שלה (להלן יחד - "הקבוצה"), וכן את זכויות הקבוצה בחברות כלולות ובישיות 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) גרנית הכרמל השקעות בע"מ (להלן - "גרנית"). גרנית הינה חברה תושבת ישראל אשר התאגדה בישראל וניירות הערך שלה היו רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב. ליום פרסום הדוח, גרנית הינה חברה פרטית, לפרטים בדבר הצעת הרכש ראה ביאור 5 ו' להלן.

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, בעלות מלאה במתקן ההתפלה "דרך הים" בפלמחים.

קבוצת עזריאלי בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

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 הזיהוי 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 ומיידיים), התש"ל-1970.

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת:

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

ההערכות ושיקול הדעת, בהם השתמשה ההנהלה לצורך יישום המדיניות החשבונאית והכנת הדוחות הכספיים הביניים המאוחדים היו זהים לאלה בהם השתמשה להכנת הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2011.

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

ליישום התקנים, תיקונים לתקנים ופרשנויות חדשים, אשר בתוקף, המצוינים בביאור 2מב' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2011 לא היתה השפעה מהותית על תמצית דוחות ביניים אלה.

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

למידע בדבר תאריכי התחילה, הוראות המעבר וההשפעות הצפויות על החברה של התקנים, התיקונים לתקנים והפרשנויות המפורטים להלן, ראה ביאור 2מב' לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2011 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך:

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

קבוצת עזריאלי בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

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-IAS 16 יוצגו בהתאם להוראותיו, ואילו פריטים מעין אלה אשר אינם עונים להגדרה זו, יוצגו בהתאם להוראות IAS 2 "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 IAS 12 "מסים על ההכנסה" 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.

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
בסיס 1993	בסיס 1993	(ש"ח ל-1 דולר)	(ש"ח ל-1 דולר)	(ש"ח ל-1 יורו)
220.84	220.84	3.912	3.995	5.065
216.68	216.27	3.712	3.642	5.044
216.27	216.27	3.821	3.739	4.938
%	%	%	%	%

תאריך הדוחות הכספיים:

30 בספטמבר 2012
30 בספטמבר 2011
31 בדצמבר 2011

שיעורי השינוי לתקופה של:

תשעה חודשים שהסתיימה:

ביום 30 בספטמבר 2012
ביום 30 בספטמבר 2011

שלושה חודשים שהסתיימה:

ביום 30 בספטמבר 2012
ביום 30 בספטמבר 2011

לשנה שהסתיימה:

ביום 31 בדצמבר 2011

2.11	2.11	2.38	6.85	2.57
2.75	2.17	4.59	2.44	6.45
0.85	1.14	(0.28)	4.45	2.69
0.58	-	8.70	3.08	2.02
2.55	2.17	7.66	5.19	4.23

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 3 - מידע נוסף לדוח תזרים מזומנים

להלן מידע נוסף לדוח תזרים מזומנים בדבר פעולות שאינן במזומן:

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

פעולות שלא במזומן:

72,293	58,334	24,151	זכאים בגין רכישה באשראי של נכסים לא שוטפים
850	850	2,380	חייבים בגין מכירה באשראי של רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה
7,337	-	5,319	חייבים בגין מכירת נכס פיננסי
100	-	36,010	זכאים בגין רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה

קבוצת עזריאלי בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

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.	5 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 שעניינו 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 ומופריזים ביחס ל"מחירי השוק" למוצרי הנפט בחברות אחרות, שלטענת התובעים, סונול גבתה מהם במסגרת ההסדר הכובל, ובכך עשתה עושר שלא במשפט.	בחודשים מאי וספטמבר 2012 אישר בית המשפט הסכמי פשרה בין הצדדים בשתי התביעות המתוארות. הסכומים הכספיים, כפי שסוכמו בין הצדדים הופרשו במלואם.

קבוצת עזריאלי בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 4 - התחייבויות תלויות (המשך)

ג. תביעות ייצוגיות

כנגד חברות הקבוצה הוגשו בקשות לתביעות ייצוגיות, כמפורט בביאור 36' 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.	הצדדים העבירו לבית המשפט בקשה לאישור הסדר פשרה שלא אושר ע"י ביהמ"ש בשלב זה. ביהמ"ש מינה מומחה נוסף שיבדוק את סבירות התופעה נשוא התובענה הייצוגית ולאחריה ישקול את אישור הסדר הפשרה. להערכת החברה, בהתבסס על הנהלת גרנית המתבססת על הנהלת סונול, בהתבסס על יועציה המשפטיים, במידה והסדר הפשרה לא יאושר, הסיכוי שהבקשה לאישור התובענה כייצוגית תתקבל, הינו גבוה מ- 50%. להערכת הנהלת סונול, כלולה הפרשה מספיקה בדוחותיה הכספיים.
2. תביעה נגד סונול וחברות דלק אחרות	תביעה בסך כולל המוערך בכ-200 מיליון ש"ח.	תביעה ובקשה להכיר בה כתובענה ייצוגית מדצמבר 2010. לטענת התובעים, החברות הפרו את החוק בכל הנוגע לזיהום מים וגרמו לזיהום מי תהום ולנזקים. התביעה הוגשה בעקבות כתב אישום שהוגש נגד החברה ו-3 חברות דלק נוספות.	בחודש אוקטובר 2012 לאחר תאריך הדוחות הכספיים, דחה בית המשפט את התביעה והבקשה לאשר את התביעה כייצוגית נמחקה, ללא צו להוצאות.
3. תביעה נגד סונול וחברות דלק אחרות	תביעה בסכום כולל המוערך בכ- 66.7 מיליון ש"ח (חלקה של סונול).	תביעה ובקשה להכיר בה כתובענה ייצוגית מדצמבר 2010. עניינה של הבקשה הוא בטענה כי חברות הדלק הפרו ועודן מפרות את הוראות סעיפים 2-4 לחוק הגנת הצרכן, התשמ"א-1981, בכך שהטעו את ציבור הצרכנים בדבר טיב, כמות ואיכות הדלקים שהן מוכרות, ובכך שהן לא מפרסמות את העובדה שהדלקים הנמכרים על ידי נמכרים בטמפרטורת הסביבה, בעוד שברכישתם הם מחושבים לפי טמפרטורה של 15 מעלות צלזיוס. לטענתם, חברות הדלק קיבלו שלא על פי זכות שבדין כסף בגין מוצר שמכרו תוך הטעיית צרכנים, ולפיכך התעשרו שלא כדין, בניגוד להוראות סעיף 1 לחוק עשיית עושר ולא במשפט, תשל"ט-1979.	בחודש נובמבר 2012, לאחר תאריך הדוחות, הודיעו התובעים על הסתלקותם מהבקשה לאישור התביעה כתביעה ייצוגית, ללא צו להוצאות.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 4 - התחייבויות תלויות (המשך)

ג. תביעות ייצוגיות: (המשך)

הצדדים	סכום התביעה	מהות התביעה	סיכויי התביעה
4. 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 "דלק" כי סונול גבתה ממנו (ומיתר ציבור המתדלקים באמצעות מערכת הדלקן) מחיר גבוה בגין רכישת סולר מאשר זה שהיה נהוג בתחנות וכבלה את לקוחות הדלקן ועל כן הם זכאים להשבת כספים מסונול.	להערכת החברה, בהתבסס על הערכת הנהלת גרנית המתבססת על יועציה המשפטיים של סונול, סיכויי התביעה להתקבל נמוכים מ-50%.
5. תביעה נגד סונול	תביעה בסך 33.6 מיליון ש"ח.	תביעה ובקשה להכיר בה כתובענה ייצוגית מאפריל 2011. עניינה של התביעה בטענות המבקש כי סונול גובה מלקוחות הקשורים עימה בהסכם דלקן תשלום בגין תוספות "לילה", "שבת" או "חג", גם כאשר לקוחות אלה מתדלקים במשאבות המיועדות לתדלוק עצמי וללא קבלת שירות ממתדלקי התחנה, וזאת בשונה מלקוחות "מזדמנים" המתדלקים בשירות עצמי.	להערכת החברה, בהתבסס על הערכת הנהלת גרנית, בהסתמך על יועציה המשפטיים של סונול, סיכויי התביעה והבקשה להתקבל מוערכים ביותר מ-50%, כאשר להערכת החברה, בהתבסס על הערכת גרנית, בהסתמך על יועציה המשפטיים של סונול, לא תתחייב סונול בסכום מהותי מעבר להפרשה שנרשמה. באוקטובר 2012, לאחר תאריך הדוחות הכספיים, חתמה סונול על הסדר פשרה לפיו תשלם סכום שאינו מהותי לסגירת התביעה. ההסכם הוגש לאישור בית המשפט ואישור בית המשפט טרם התקבל.
6. תביעה נגד חברה בת של סונול	תביעה בסך 6 מיליון ₪.	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.
7. 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 המשפטיים של סונול, סיכויי התביעה והבקשה נמוכים מ-50%.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 4 - התחייבויות תלויות (המשך)

ג. תביעות ייצוגיות: (המשך)

הצדדים	סכום התביעה	מהות התביעה	סיכויי התביעה
8. 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%.
9. תביעה נגד סונול וחברה מאוחדת של סונול	תביעה ובקשה לאישורה כתביעה ייצוגית בסך של 50 מיליון ש"ח.	תביעה ובקשה להכיר בה כתביעה ייצוגית מאוגוסט 2012, בטענה כי סונול הפרה את חובותיה לשמירה על תנאים תברואתיים בתחנות.	להערכת החברה, בהתבסס על הערכת הנהלת גרנית, בהתבסס על יועציה המשפטיים, בשלב מקדמי זה לא ניתן להעריך את סיכויי התביעה.
10. תביעה נגד חברה מאוחדת של סונול	תביעה ובקשה לאישורה כיייצוגית בסך 5 מיליון ש"ח	תביעה ובקשה לאישור כתובענה ייצוגית מאוקטובר 2012 בטענה כי חברה מאוחדת של סונול הפרה חובה לסמן מחירי מוצרי טבק (סיגריות) הנמכרים על ידיה כקבוע בדיון.	להערכת החברה, בהתבסס על הערכת הנהלת גרנית, בהתבסס על יועציה המשפטיים של סונול, בשלב מקדמי זה לא ניתן להעריך את סיכויי התביעה.
11. 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.

קבוצת עזריאלי בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 4 - התחייבויות תלויות (המשך)

ג. תביעות ייצוגיות: (המשך)

הצדדים	סכום התביעה	מהות התביעה	סיכויי התביעה
12. 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 הפשרה יאושר עולה על 50%. החברה מעריכה, בהתבסס על הערכת הנהלת גרנית המסתמכת על הנהלת סופרגז, כי במסגרת הסדר הפשרה לא תישא סופרגז בעלויות מהותיות מעבר להפרשה שנכללה בספרייה.
13. תביעה נגד סופרגז וחברות גז אחרות	תביעה בסכום אשר טרם כומת.	תביעה ובקשה לאישורה כתובענה ייצוגית מפרברואר 2011. עניינה של התביעה בטענה כי חברות הגז משווקות ללקוחותיהן גפ"מ, כשהוא בטמפרטורה ובלחץ אטמוספרי הגבוהים מהתנאים בהם, לפי הנטען, רוכשות חברות הגז את הגפ"מ ו/או מהתנאים בהם יש למכור את הגפ"מ בהתאם לתקני מסחר בינ"ל ולפיכך, לטענת התובעים, חברות הגז מוכרות מוצר נחות מהמוצר אותו רוכשות, בניגוד לחוק הגנת הצרכן, ובכך מתעשרות שלא כדין לטענת התובעים.	להערכת החברה, בהתבסס על הערכת הנהלת גרנית, בהתבסס על יועציה המשפטיים של סופרגז, ההסתברות שבקשת האישור תידחה עולה על 50%.
14. 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 חינום ללקוחות סופרגז.	בחודש יולי 2012 אישר בית המשפט את הסדר הפשרה שנחתם בין הצדדים. סופרגז כללה הפרשה אשר משקפת את העלויות הצפויות בגין הסדר הפשרה.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

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. לאור התנגדות סונול להתדיינות בבית דין צדק, הוגשה, בחודש אוגוסט 2012, כנגד סונול, תביעה בבית המשפט המחוזי בסכום של 4.1 מיליון ש"ח.	להערכת החברה, בהסתמך על הערכת הנהלת גרנית המתבססת על יועציה המשפטיים של סונול, בשלב מקדמי זה לא ניתן להעריך את סיכויי התביעה.

קבוצת עזריאלי בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 4 - התחייבויות תלויות (המשך)

ד. תביעות נוספות (המשך)

הצדדים	סכום התביעה	מהות התביעה	סיכויי התביעה
4. עיריה נגד סופרגז	דרישות עיריה בסך כ-68 מיליון ש"ח, מחודש מרץ 2011.	סופרגז הגישה בקשה להיתר בניה מכוחה של תמ"א 32ג', להטמנה עילית של מיכלי גז. כתנאי להוצאת ההיתר, נשלחו על ידי הועדה המקומית והעיריה דרישות לתשלום בשלושה נושאים: דמי שימוש בסך כ- 4.5 מיליון ש"ח; אגרות והיטלי פיתוח בסך כ- 4 מיליון ש"ח; היטל השבחה בסך כ- 59 מיליון ש"ח (בסעיף זה "הדרישה הראשונה לתשלום היטל"). החברה הגישה ערר בגין הדרישה הראשונה לתשלום ההיטל. לאור החלטת המועצה הארצית לתכנון ובניה מיום 7.2.2012 לעניין משך זמן הפעלת אתר הגז של החברה בקרית אתא, ביום 18.7.2012 שלחה הועדה המקומית לתכנון ובניה בקרית אתא מכתב ובו הודעה על כוונתה להוציא שומת השבחה חדשה (בסעיף זה: "הדרישה השנייה לתשלום היטל"). החברה הגישה ערר גם בגין פניה זאת. בדיון שהתקיים בפני ועדת הערר ביום 15.10.2012 נקבע בקשר עם הדרישה השנייה לתשלום היטל, כי ככל שהועדה המקומית עומדת על עמדתה לפיה ניתן לחייב בהיטל השבחה, בגין החלטת המועצה הארצית, עליה להנפיק שומה חדשה עד ליום 1.11.2012. היה ותוגש שומה כזו, החברה תוכל להגייב לה עד ליום 21.11.2012 והעניין יידון ביום 3.12.2012. בהתאם, ביום 1.11.2012 הנפיקה העירייה שומת השבחה חדשה לחברה בסך של כ- 57,970 אלפי ש"ח, זאת בנוסף להליך המתנהל בגין הדרישה הראשונה לתשלום היטל.	בחוודש נובמבר, לאחר תאריך הדוחות, אימצה וועדת הערר את חוות דעת השמאית המייעצת שמונתה לדון בעניין הדרישה הראשונה, לפיה סופרגז אינה חבה בהיטל השבחה כלשהו. ביחס להליך המתנהל בגין הדרישה השנייה לתשלום היטל, להערכת החברה, בהסתמך על הנהלת גרנית, בהסתמך על יועציה המשפטית של סופרגז, הגם שסופרגז דוחה את הדרישה להיטל השבחה, לא ניתן בשלב זה לכמת את סיכויי ההליך ואת היקף הכספי של חבות בגין דרישה זו.
5. שימוע ברשות ההגבלים פלילי העסקיים נגד סופרגז ונושאי משרה בה		בחוודש 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.	לגבי האגרות והיטלי הפיתוח - ניתן להעריך בסבירות הגבוהה מ- 50% כי החבות שתיוותר, אם בכלל, תהיה פחותה בהרבה מן הסכום המבוקש, אך בשלב זה מוקדם להעריך את היקפה הכספי.
			לגבי דרישת דמי השימוש - בשלב זה לא ניתן להעריך את סיכויי הדרישה ואת היקפה הכספי, אם תיקבע חבות.
			יצוין כי הדרישות להיטל השבחה ולהיטלי הפיתוח, אינן כפופות על סופרגז, כך שאם תחזור בה מהבקשה להיתר, לא תחול עליה חבות כספית כלשהי בנושאים אלה.
			להערכת החברה, בהסתמך על הערכת הנהלת גרנית, המתבססת על יועציה המשפטית של סופרגז, נוכח השלב המוקדם בו מצוי ההליך, לא ניתן להעריך את תוצאותיו או את מידת החשיפה האפשרית של סופרגז.

קבוצת עזריאלי בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 4 - התחייבויות תלויות (המשך)

ד. תביעות נוספות (המשך)

הצדדים	סכום התביעה	מהות התביעה	סיכויי התביעה
6. 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 תבטל 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.
7. תביעה נגד סופרגז	16.4 מיליון ש"ח	בחודש אוקטובר 2012 הוגשה נגד סופרגז תביעה בסכום של 16.4 מיליון ש"ח. התביעה הוגשה על ידי סוכן לשעבר של סופרגז ושתי חברות נוספות שבבעלותו. התביעה הינה בגין חובות שחייבת סופרגז לכאורה לתובעים בגין עבודות שביצעו, הקמת יחידות דיור ונזקים נטענים אחרים.	להערכת החברה בהסתמך על הנהלת גרנית, בהתבסס על יועציה המשפטיים, בשל השלב המקדמי בו מצויה התביעה, לא ניתן להעריך את סיכוייה.
8. 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.	בחודש אוקטובר 2012, נחתם הסכם פשרה, במסגרתו סוכם, בין היתר, כי הצד השלישי ישלם לג'י.אי.אס סכום שאינו מהותי, בתוספת מע"מ.
9. 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 ונתבעות 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%.
10. עירייה נגד קבוצת עזריאלי	כ-29 מיליון ש"ח.	דרישות בגין היטלי פיתוח, ארנונה והיטלים בגין שטחים ציבוריים פתוחים בקניון הנגב בבאר-שבע.	להערכת החברה, בהתבסס על יועציה המשפטיים, סיכויי הדרישות להתקבל נמוכים מ-50%.

קבוצת עזריאלי בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 4 - התחייבויות תלויות (המשך)

- 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.
- 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 להגשת תגובה מפורטת של המשרד להגנת הסביבה וכן לקבלת עמדת העירייה ולאחר מכן קבלת עמדת הצדדים האחרים (ובכלל זה החברה והמפעל). בסמוך לפני מועד פרסום הדוח התקבלה עמדת המשרד להגנת הסביבה, לפיה, בהינתן שהמפעל יתקין אמצעים שונים המפורטים בתגובה, הסיכון יהפוך לקביל.
- ז. תביעות נוספות ברובן משפטיות ובסכומים לא מהותיים (כולל דרישות של הרשויות, היטלים ותשלומי חובה) 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

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 את הזכויות הנוספות (50%) בנכס הידוע כפרויקט קריית המדע והטכנולוגיה בפתח תקווה, מצדדי ג', השותפים עימה בנכס האמור, בתמורה לסך של 48.8 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ). ביום 23 באוקטובר 2012 העסיקה הושלמה.

למועד פרסום הדוח מחזיקה עצמה ב-100% מהזכויות בנכס.

ד. כתוצאה מהחלטת בג"ץ המורה לוועדת 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

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 הלואה הנושאת ריבית פריים בתוספת 1.2% ועומדת לפירעון ביום 31 בדצמבר 2012. כנגד העמדת ההלוואה כאמור לעיל, שיעבדה גרנית לטובת הבנק 49% ממניות טמבור.

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

ו. ביום 24 בספטמבר 2012, התקבלה הצעת רכש מלאה, אותה פרסמה החברה, ביחד עם קנית השלום השקעות בע"מ חברה בשליטת החברה, שהחזיקה בכ-60.61% מהון המניות המונפק והנפרע של גרנית, לרכישת כלל המניות אשר אינן מוחזקות על ידי המציעות, 57,955,689 מניות המהוות כ-39.39% מהונה המונפק והנפרע של גרנית, בתמורה לסך של 549 אג' למניה בת 1 ש"ח של גרנית, ובתמורה כוללת של כ-318 מיליון ש"ח. בהתאם, למועד פרסום הדוח מחזיקה החברה במלוא הון המניות ובזכויות ההצבעה של גרנית, אשר הפכה לחברה פרטית, בהתאם לסעיף 339 לחוק החברות, ומניותיה נמחקו מהרישום למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב.

רכישת המניות מומנה ממקורותיה העצמיים של הקבוצה.

ההפרש בין התמורה ששולמה לבין השינוי בזכויות שאינן מקנות שליטה בסך של כ-21 מיליון ש"ח, נזקף לקרן הון כיתרת זכות.

ז. 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 מגגונים 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.

סמוך למועד ההתקשרות, היה המרכז המסחרי בתפוסה בשיעור של כ-98%, מאכלס כ-70 שוכרים, להם הסכמי שכירות, מרביתם לתקופה של 5 שנים.

השלמת העסקה מותנית באישור הממונה על הגבלים העסקיים ואין כל ודאות בהשלמתה. החברה קיבלה מהממונה על הגבלים העסקיים חוות דעת מקדמית שאינה מחייבת, לפיה אין מניעה לאשר את העסקה. החברה הגישה בקשת מיזוג כמתחייב בסמוך לאחר חתימת ההסכם.

בכוונת החברה לממן את הרכישה ממקורות עצמיים ו/או באמצעות מימון בנקאי.

קבוצת עזריאלי בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 6 - דיווח מגזרי

א. כללי:

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

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.

פעילותה 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

ביאור 6 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות:

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2012					
מאוחד	התאמות	גרנית הכרמל	נדל"ן מניב ארה"ב	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	מרכזי המסחר והקניונים בישראל
אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)					
6,828,056	772	5,782,846	136,147	253,968	654,323
5,792,901	58	5,560,127	58,697	44,903	129,116
1,035,155	714	222,719	77,450	209,065	525,207
99,003	-	5,720	87	54,876	38,320
(58,102)					
(316,006)					
10,687					
(10,777)					
759,960					
21,502,022	-	5,957,458	1,544,263	4,475,249	9,525,052
1,999,909					
23,501,931					

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 מגזר (**)

נכסים שלא הוקצו (*)

סך הכל נכסים במאוחד

(*) בעיקר נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר בסך של כ-442 מיליון ש"ח ונכסים פיננסיים זמינים למכירה בסך של כ-1,259 מיליון ש"ח.

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

ביאור 6 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות: (המשך)

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2011

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

הכנסות:

5,543,259	706	4,632,950	73,332	241,207	595,064	סך הכנסות מחיצוניים
-----------	-----	-----------	--------	---------	---------	---------------------

4,646,658	53	4,461,020	36,755	40,030	108,800	סך הוצאות המגזר
-----------	----	-----------	--------	--------	---------	-----------------

896,601	653	171,930	36,577	201,177	486,264	רווח המגזר
---------	-----	---------	--------	---------	---------	------------

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

462,364	-	(724)	18,072	68,008	377,008	
---------	---	-------	--------	--------	---------	--

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

(50,054)
(427,894)
50,694
(13,169)

רווח לפני מסים על ההכנסה

918,542

מידע נוסף:

19,799,912	-	5,488,895	975,791	4,085,605	9,249,621	נכסי מגזר
------------	---	-----------	---------	-----------	-----------	-----------

נכסים שלא הוקצו (*)

2,866,509

22,666,421

סך הכל נכסים במאוחד

(*) בעיקר נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר בסך של כ-1,269 מיליון ש"ח ונכסים פיננסיים זמינים למכירה בסך של כ-1,348 מיליון ש"ח.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 6 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות: (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2012

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

הכנסות:

2,318,901	267	1,960,186	47,074	87,786	223,588	סך הכנסות מחיצוניים
1,943,964	20	1,860,151	20,532	17,023	46,238	סך הוצאות המגזר
374,937	247	100,035	26,542	70,763	177,350	רווח המגזר (NOI)
1,883	-	(293)	1,464	556	156	רווח (הפסד), נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
(17,058)						הוצאות לא מיוחסות
(102,411)						הוצאות מימון, נטו
(1,068)						הוצאות אחרות, נטו
(4,103)						חלק החברה בתוצאות חברות כלולות, נטו ממס
252,180						רווח לפני מסים על ההכנסה

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 6 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות: (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2011

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

הכנסות:

1,931,251	238	1,611,721	26,622	83,463	209,207	סך הכנסות מחיצוניים
1,634,341	17	1,564,874	14,228	13,936	41,286	סך הוצאות המגזר
296,910	221	46,847	12,394	69,527	167,921	רווח המגזר
106,223	-	(538)	2,023	907	103,831	רווח (הפסד), נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
(13,119)						הוצאות לא מיוחסות
(134,822)						הוצאות מימון, נטו
549						הכנסות אחרות, נטו
(3,443)						חלק החברה בתוצאות חברות כלולות, נטו ממס
252,298						רווח לפני מסים על ההכנסה

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

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					

הכנסות:

7,547,270	955	6,304,842	102,244	325,382	813,847	סך הכנסות מחיצוניים
-----------	-----	-----------	---------	---------	---------	---------------------

6,363,945	72	6,104,112	53,859	53,513	152,389	סך הוצאות המגזר
-----------	----	-----------	--------	--------	---------	-----------------

1,183,325	883	200,730	48,385	271,869	661,458	רווח המגזר (NOI)
-----------	-----	---------	--------	---------	---------	------------------

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

848,859	-	221	76,051	217,987	554,600	
---------	---	-----	--------	---------	---------	--

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

(73,185)

(489,498)

47,104

(17,512)

רווח לפני מסים על ההכנסה

1,499,093

מידע נוסף:

20,293,516	-	5,497,368	1,091,725	4,279,980	9,424,443	נכסי המגזר
------------	---	-----------	-----------	-----------	-----------	------------

נכסים שלא הוקצו (*)

2,886,197

23,179,713

סך הכל נכסים במאוחד

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

קבוצת עזריאלי בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים**

ביאור 7 - אירוע לאחר תום תקופת הדיווח

ביום 22 באוקטובר 2012, הודיעה שירותי בריאות כללית (להלן - "כללית") לחברה כי החליטה לאשר את הצעת החברה כהצעה הזוכה ברכישת זכויות כללית במגרש בשטח של כ-10 דונם המצוי בדרך מנחם בגין 146 במע"ר הצפוני בתל-אביב, בתמורה לסך של 240 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ), כשסכום זה צמוד למדד המחירים לצרכן. המגרש הנרכש מיועד לבניית פרויקט בן כ-75 אלפי מ"ר, המורכבים משטחי משרדים ומסחר להשכרה, בהיקף של כ-58 אלפי מ"ר (כ-48 אלפי מ"ר משרדים וכ-10 אלפי מ"ר מסחר) ושטחי מגורים בהיקף של כ-17 אלפי מ"ר.

למועד פרסום הדוח נחתם ההסכם והחברה שילמה את התשלום הראשון על חשבון התמורה בסך של 48 מיליון ש"ח.

מסירת החזקה במגרש צפויה להיות לא יאחר מיום 31 בדצמבר 2014, ואולם כללית רשאית לדחות את מועד המסירה בשנה כנגד תשלום מוגדר.

בכוונת החברה לממן את רכישת המגרש ואת הבנייה ממקורות עצמיים של החברה ו/או באמצעות מימון בנקאי.



פרק ד'

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

ליום 30 בספטמבר 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 בקורות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד, אשר נועדו לספק ביטחון סביר בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקורות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס 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 30 ביוני, 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 השלישי 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 בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות 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 בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי 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, 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.

20 בנובמבר, 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 השלישי 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.

20 בנובמבר, 2012

יובל ברונשטיין, סמנכ"ל כספים