



קבוצת עזריאלי בע"מ

תמצית דוחות כספיים

ליום 31 במרץ 2013

חלק א' דוח דירקטוריון

חלק ב' עדכונים לתיאור

עסקי התאגיד

חלק ג' דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 במרץ 2013

חלק ד' דוח אפקטיביות הבקרה

הפנימית על הדיווח

הכספי ועל הגילוי



ZRIELI GROUP

חלק א'

דוח הדירקטוריון
ליום 31 במרץ 2013



קבוצת עזריאלי

קבוצת עזריאלי בע"מ

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2013

דירקטוריון קבוצת עזריאלי בע"מ מתכבד בזאת להגיש את דוח הדירקטוריון לרבעון שהסתיים ביום 31 במרץ 2013 (להלן: "תקופת הדוח" או- "הרבעון"), 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, 2012, הדוחות הכספיים ודוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנה שנסתיימה באותו מועד ("הדוח התקופתי לשנת 2012") וכן העדכון לפרק עסקי התאגיד והדוחות הכספיים ליום 31 במרץ, 2013.

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 הכרמל"), בתחום פעילות נוסף, הכולל בחובו את תחומי האנרגיה, הצבע, המים, איכות הסביבה ואחרים וכן מחזיקה החברה החזקות מיעוט בתאגידים פיננסים.

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

הנתונים המופיעים בדוח הדירקטוריון הינם על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 במרץ 2013. הנתונים הכספיים ותוצאות הפעילות של החברה מושפעים מנתונים כספיים ותוצאות הפעילות של החברות המוחזקות על ידה. במקרים מסוימים מובאים פרטים הסוקרים אירועים אשר הינם לאחר תאריך הדוחות הכספיים וסמוך למועד פרסום הדוח, תוך ציון עובדה זו לצידם ("מועד פרסום הדוח") או פרטים ונתונים נוספים ברמת החברה בלבד. מהותיות המידע הכלול בדוח זה נבחנה מנקודת מבטה של החברה. בחלק מהמקרים ניתן תיאור נוסף ומפורט בכדי ליתן תמונה מקיפה של הנושא המתואר, אשר הינו לטעמה של החברה מהותי לצורך דוח זה.

הדוחות הכספיים המצורפים ערוכים על פי כללי הדיווח הבינלאומיים – IFRS. לפרטים נוספים, ראו באור 2 לדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2013.

דוח סולו מורחב – פעילות הנדל"ן המניב

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 מאזנים ודוחות רווח והפסד של החברה במאוחד המוצגים על פי כללי ה-IFRS, למעט השקעת החברה בגרנית הכרמל 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 הכרמל כגון לקוחות, מלאי, מכירות ועוד. דוח הסולו המורחב מצורף כנספח ד' לדוח זה. דוח זה אינו מבוקר או נסקר על-ידי רואי החשבון של החברה.

דגשים עיקריים לתקופת הדוח שהסתיימה ביום 31 במרץ 2013 (*)

רווח בנטרול השפעות מיוחדות

- כ- 11% עלייה ברווח בתקופת הדוח (בנטרול השפעות מיוחדות) מכ- 175 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד לכ- 194 מליון ש"ח בתקופת הדוח (ראה סעיף 1.1.8 לדוח).

רווח נקי

- כ- 185 מליון ש"ח רווח נקי המיוחס לבעלי המניות בתקופת הדוח, בהשוואה לכ- 184 מליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד;
- כ- 189 מליון ש"ח רווח נקי בתקופת הדוח, בהשוואה לרווח נקי של כ- 198 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

צמיחה ב- NOI בתקופת הדוח

- כ- 3% צמיחה נוספת ב- NOI. (ראה סעיף 1.1.3 לדוח)
- כ- 3% צמיחה נוספת ב- NOI מנכסים דומים. (ראה סעיף 1.1.4 לדוח)

FFO מפעילות נדל"ן מניב

- כ- 5% גידול ב- FFO המיוחס לפעילות הנדל"ן המניב. (ראה סעיף 1.1.6 לדוח)

תשואת FFO נדל"ן מניב

- כ- 8.9% תשואת 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 בדוחות החברה מנכסי הנדל"ן המניב (לחישוב ראה סעיף 1.1.5).

ייזום ופיתוח עסקי

- בתקופת הדוח השקיעה החברה סך של כ- 145 מליון ש"ח ברכישת נכסים, השבחת נכסים קיימים וייזום.
- להתפתחויות נוספות ראה סעיף 1.1 להלן.

(*) בדגשים שלעיל כללה החברה את עיקרי האמור בדוח זה להלן. לעניין מידע צופה פני עתיד, ובכלל כן, בקשר עם התקדמות הפרויקטים שבהקמה, ראה סעיפים 1.1.2 ו- 1.12 להלן.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

1.1. כללי

1.1.1. התפתחויות בתקופת הדוח ולאחריה, עד למועד פרסומו

עסקאות בקשר עם נדל"ן להשקעה

ביום 22 במאי 2013, התקשרה החברה בהסכם לרכישת מלוא זכויות צד שלישי בלתי קשור במגרש סמוך למרכז עזריאלי בתל אביב, בשטח של כ-8,400 מ"ר בצומת הרחובות דרך מנחם בגין ונח מוזס בתל אביב, בתמורה לסך של 374 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ בתוספת הפרשי הצמדה למדד דצמבר 2012. במועד החתימה שילמה החברה סך של 90 מיליון ש"ח, בתוספת הפרשי הצמדה על חשבון התמורה. לפרטים נוספים ראה דיווח המידי של החברה מיום 22 במאי, 2013 (מס' אסמכתא: 2013-01-068386), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

התפתחויות נוספות

חילופי מנהל כללי

ביום 2 באפריל 2013, אישר דירקטוריון החברה את מינויו של מר יובל ברונשטיין למנכ"ל החברה, וזאת החל מיום 1 במאי, 2013 וכן אישר עדכון לתנאי כהונתו של מר ברונשטיין בתפקידו כמנכ"ל החברה, בכפוף לאישור האסיפה הכללית של החברה. מר ברונשטיין החליף את מנכ"ל החברה המכהן, מר שלמה שרף, אשר הודיע לדירקטוריון על סיום כהונתו כמנכ"ל החברה, ואשר סיים את תפקידו בפועל ביום 30 באפריל, 2013, לאחר תקופת כהונה בת למעלה משנתיים. לפרטים נוספים ראה דיווח המידי של החברה מיום 3 באפריל, 2013 (מס' אסמכתא: 2013-01-024391), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה. ביום 14 במאי, 2013 פרסמה החברה זימון לאסיפה כללית של בעלי המניות, שעל סדר יומה, בין היתר, אישור עדכון תנאי כהונתו של מר ברונשטיין. לפרטים נוספים ראה דיווח המידי של החברה מיום 14 במאי, 2013 (מס' אסמכתא: 2013-01-062020), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

מינוי סמנכ"ל כספים

ביום 8 במאי, 2013, אישר דירקטוריון החברה את מינויה של הגב' אירית סקלר-פילוסוף כסמנכ"ל הכספים של החברה, במקומו של מר יובל ברונשטיין וזאת החל מיום 1 במאי, 2013 וכן אישר עדכון לתנאי כהונתה.

חילופי דירקטורים

ביום 1 במאי, 2013, סיים מר יוסי קוצ'יק את כהונתו כדירקטור בחברה לאחר שהודיע לחברה על התפטרותו. ביום 8 במאי, 2013 אישר דירקטוריון החברה את מינויה של הגב' ציפה כרמון כדירקטורית בלתי תלויה בחברה, בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית, החל מיום 19 במאי, 2013, וכן אישר את תנאי כהונתה, לאחר שקיבל המלצת ועדת התגמול. לפרטים ראה דיווח המידי של החברה מיום 8 במאי, 2013 (מס' אסמכתא: 2013-01-057697), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה. ביום 14 במאי, 2013 פרסמה החברה זימון לאסיפה כללית של בעלי המניות, שעל סדר יומה, בין היתר, מינויה של הגב' ציפה כרמון כדירקטורית בחברה, עד לאסיפה הכללית השנתית הבאה של החברה. לפרטים נוספים ראה דיווח המידי של החברה מיום 14 במאי, 2013 (מס' אסמכתא: 2013-01-062020), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

המלצה על הארכת כהונתם של הדירקטורים החיצוניים וזימון אסיפה כללית מיוחדת

ביום 8 במאי, 2013 החליט דירקטוריון החברה להמליץ לאסיפה הכללית של בעלי המניות למנות מחדש את פרופ' ניב אחיטוב ואת מר אפרים הלוי כדירקטורים חיצוניים בחברה, לתקופת כהונה נוספת של שלוש שנים שתחילתה ביום 24 באוגוסט, 2013. ביום 14 במאי, 2013 פרסמה החברה זימון לאסיפה כללית של בעלי המניות, שעל סדר יומה, בין היתר, מינויים מחדש של הדירקטורים החיצוניים כאמור. לפרטים נוספים ראה דיווח המידי של החברה מיום 14 במאי, 2013 (מס' אסמכתא: 2013-01-062020), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

פרסום תשקיף מדף

ביום 13 במאי, 2013, פרסמה החברה תשקיף מדף, אשר אינו כולל גיוס חוב מיידי של החברה בשלב זה. לתשקיף המדף ראה דיווחה של החברה מיום 13 במאי, 2013 (מס' אסמכתא: 2013-01-061090).

זימון אסיפה כללית לאישור תנאי כהונתם והעסקתם של בעלי השליטה בחברה

ביום 13 במאי, 2013 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת המלצתה של ועדת התגמול מיום 8 במאי, 2013, את תנאי כהונתם והעסקתם של יו"ר הדירקטוריון, מר דוד עזריאלי, ושל סגנית פעילה ליו"ר הדירקטוריון גב' דנה עזריאלי, בכפוף לאישורה של האסיפה הכללית של החברה, אשר זומנה ליום 20 ביוני, 2013. לפרטים ראה דיווחה המיידי של החברה מיום 14 במאי, 2013 (מס' אסמכתא: 2013-01-062020). באותו מועד אישרו מחדש ועדת התגמול ודירקטוריון החברה את תנאי כהונתן של הדירקטוריות דר' נעמי עזריאלי ודר' שרון עזריאלי, ללא שינוי בתנאי כהונתן. לפרטים ראה דיווחה המיידי של החברה מיום 14 במאי 2013 (מס' אסמכתא: 2013-01-062026) הנכלל בדוח זה על דרך ההפנייה. בנוסף, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה באותם מועדים את המשך הכללתם של בעלי השליטה בחברה וקרוביהם, אשר מכהנים כדירקטורים ונושאי משרה בחברה, במסגרת פוליסות ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה, בהתאם להחלטת האסיפה הכללית של החברה מיום 6 במאי, 2010. לפרטים ראה דיווחה המיידי של החברה מיום 14 במאי 2013 (מס' אסמכתא: 2013-01-062029) הנכלל בדוח זה על דרך ההפנייה.

הגשת ערר על החלטת הממונה על ההגבלים העסקיים

בחודש ינואר, 2013, הגישה החברה ערר לבית הדין להגבלים עסקיים, על החלטת הממונה על ההגבלים העסקיים להתנגד לרכישת פאוור סנטר וואן פלאזה בבאר שבע על ידי החברה, חרף אישורו המקדמי שניתן עובר לחתימת ההסכם. לפרטים ראה באור 13 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2012.

פעילות שוטפת

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 תחומי נדל"ן משיקים ותחום הדיור המוגן, באמצעות רכישת עתודות קרקע, רכישת נכסים נוספים ו/או השבחת 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 המיידי 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 ראשוניים 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. התפתחויות 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- 145 מיליון ₪. כך גם המשיכה החברה בניהול פרו אקטיבי של נכסיה הקיימים, השבתם, שמירה על רמת התפוסה הגבוהה המיוחדת את הקבוצה וחיזוק תזרים המזומנים הנובע מנכסים אלה. נכון למועד דוח זה, פועלת החברה לפיתוחם של מספר נכסים בהקמה, כמפורט להלן.

להלן ריכוז הנתונים אודות נכסים בהקמה והרחבות

שם הנכס	מיקום	מועד רכישה	שימוש	שיעור אחזקה	שטח קרקע (במ"ר)	מ"ר לשיווק	מועד התחלת בנייה	מועד משוער סיום משוער	שווי הפרוייקט בספרי החברה ליום 31.3.13 ⁽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	סוף שנת 2016	624	870-915
עזריאלי קרית אתא (שלב ב')	קרית אתא	ינואר 2009	מסחר ומשרדים	100%	2,700	4,000	מאי 2011	סוף שנת 2013	5	34-44
עזריאלי ראשונים	ראשון לציון	אוגוסט 2008	מסחר ומשרדים	100%	19,000	48,000	דצמבר 2011 (היתר להקמת חניה זמנית והיתר חפירה ודיפון)	סוף שנת 2015 ⁽²⁾	109	470-500
מרכז עזריאלי חולון⁽³⁾	חולון	יוני 2008	מסחר ומשרדים	83%	34,000	5,000 115,000	שלב א' - ⁽⁴⁾ 2010 שלב ב' - ⁽⁴⁾ טרם נקבע.	שלב א' (1)- 2013 שלב א' (2)- 2014 שלב ב' עד 2016	342	295-330
קניון איילון-קומה נוספת	רמת-גן	אוגוסט 1982	מסחר	100%	----	9,500	שנת 2013	מרץ 2015	6	120-150
קניון עזריאלי רמלה	רמלה	מאי 2011	מסחר	100%	31,650	22,000	אוגוסט 2011	סוף שנת 2014	137	200-220
קרקע חולים כללית⁽⁵⁾	תל-אביב	אוקטובר 2012	מסחר, משרדים ומגורים	100%	10,000	75,000	טרם נקבע	טרם נקבע	49	902-1,002
סה"כ						400,000			1,272	2,891-3,161

(1) הנתון משקף את שווי הפרוייקט בספרים כפי שהוצג בדוח הכספי ליום 31 במרץ, 2013 ולא את העלות שהושקעה בפרוייקט בפועל.

(2) מותנה באישור התביע.

(3) הנתונים הינם בגין 100%.

(4) 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 התביע).

(5) למועד פרסום הדוח טרם קבלה החברה חזקה בנכס זה.

במהלך הרבעון הראשון של שנת 2013 המשיכה החברה בעבודות הפיתוח וההקמה של נכסיה המפורטים לעיל ובהשגת האישורים הנדרשים לצורך המשך פיתוחם, בהתאם ללוחות הזמנים המתוכננים וללא עיכובים משמעותיים. לפרטים נוספים ראה סעיף 3 לפרק ב' של דוח זה, עדכון תיאור עסקי התאגיד.

הערכות החברה המצוינות בסעיף 1.1.2 זה, לרבות הטבלה שלעיל, 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 כך 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 2012¹, 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 שנקלח למימון רכישת הנכס, וזאת כאשר מסך ה- NOI מקוזזות הוצאות תחזוקה שוטפות 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 ₪	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום		לשנה שהסתיימה ביום
	31 במרץ, 2013	31 במרץ, 2012	31 בדצמבר, 2012
מרכזים מסחריים וקניונים בישראל	177	174	702
שיעור הגידול	2%		
שטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל	74	69	282
שיעור הגידול	7%		
נדל"ן מניב בארה"ב	26	26	103
שיעור הגידול	0%		
NOI כולל	277	269	1,087
שיעור הגידול	3%		
להסברים לעניין הגידול ב-NOI ראה סעיפים 1.11.1, 1.11.2 ו- 1.11.3.			

1.1.4. מדד ה- same property NOI²

מיליוני ש"ח	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום	
	31 במרץ, 2013	31 במרץ, 2012
מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל	177	174
מגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	73	69
מגזר נדל"ן מניב בארה"ב	26	26
סה"כ	276	269
שיעור גידול	3%	

¹ פרטים בדבר השימוש שנעשה בנתון זה ודרך חישובו ניתנו בהרחבה בדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר, 2012.

² NOI -same property NOI מנכסים דומים שהיו בהחזקת הקבוצה לאורך כל התקופות המדווחות.

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

שנת 2012				שנת 2013	
רבעון ראשון	רבעון שני	רבעון שלישי	רבעון רביעי	רבעון ראשון	
269	269	275	274(**)	276	NOI מנכסים דומים בכל התקופות (*)
-	-	-	1	1	NOI מנכסים שנרכשו
-	-	-	-	-	NOI מנכסים שנמכרו בתקופה
269	269	275	275	277	סה"כ NOI בתקופה
(*) בכל מגזרי הפעילות של החברה					
(**) הקיטון נובע ממגזר נדל"ן מניב בארה"ב – ראה סעיף 1.11.3.					

1.1.5. שיעור היוון משוקלל (Cap Rate)

להלן תחשיב שיעור היוון משוקלל (Cap Rate) הנגזר מכלל הנדל"ן המניב של הקבוצה ליום 31 במרץ, 2013:

במליוני ש"ח	
16,014	סך נדל"ן להשקעה בדוח "סולו מורחב" (ראה נספח ד') (*)
(5)	בניכוי שווי המימוש לזכויות בנייה שטרם נוצלו
(1,222)	בניכוי שווי המימוש לנדל"ן להשקעה בהקמה
(49)	בניכוי שווי המימוש למקדמות ע"ח רכישת קרקע
(23)	בניכוי שווי המימוש לעתודות קרקע
14,715	סך הכל שווי נכסי נדל"ן להשקעה מניבים (כולל שווי הוגן של השטחים פנויים)
277	NOI בפועל ברבעון שהסתיים ביום 31.3.13
6	תוספת ל- NOI רבעוני עתידי (**)
283	סה"כ NOI מתוקנן
1,131	NOI שנתי פרופורמה על בסיס NOI מתוקנן
7.7%	שיעור היוון משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה (כולל שטחים פנויים) (Rate Cap) (***)

(*) למועד הדוח החברה לא ביצעה הערכות שווי חדשות והנתונים מתבססים על הערכות השווי ליום 31 בדצמבר, 2012. לפרטים בדבר הפרמטרים לבחינת עדכון הערכות השווי בדוחות הרבעונים ראו באור 3 לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2012.

הנתון כולל יתרות חובה המופיעות בסעיף המאזני "הלוואות ויתרות חובה" בגין מיצועים המיוחסים לנדל"ן.

(**) הנתון כולל בעיקר הערכות בגין תוספת NOI לשטחים פנויים באכלוס לשנה שלמה אשר נזקף בגינם שווי בהערכות השווי ליום 31.12.2012 וטרם אוכלסו במלואם וכן אומדן רווחי חשמל שיתווספו כאשר תחל החברה לרכוש חשמל בעקבות הסכם לרכישת חשמל מחברת OPC.

נתון זה אינו מהווה תחזית של החברה ל- NOI לשנת 2013 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) (מחושב במיליוני ₪):

לצורך מתן מידע נוסף על תוצאות הפעילות, מובא להלן מדד ה-F.F.O שהינו מדד מקובל בשימוש בעולם ומעניק בסיס נאות להשוואה בין חברות נדל"ן מניב. המדד מבטא רווח מדווח נקי בנטרול הכנסות והוצאות בעלות אופי הוני ובתוספת חלק החברה בפחת מנדל"ן והפחתות אחרות. **בדוח זה מובא מדד ה-F.F.O בגין פעילות הנדל"ן המניב של הקבוצה בלבד.** הנהלת החברה סבורה כי מאחר ומדד ה-F.F.O הינו מדד הנהוג בחברות שתחום פעילותן כולו מתמקד בתחום הנדל"ן המניב, לפיכך נדרשת התאמה של מדד זה בחברות מסוגה של החברה, 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, כמפורט בהנחות היסוד שבבסיס הטבלה שלהלן.

יש להדגיש כי ה-F.F.O אינו מייצג תזרים מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים ואינו משקף מזומנים שבידי החברה ואת יכולתה לחלקם ואינו מחליף את הרווח הנקי המדווח. כן מובהר כי מדד זה אינו נתון המבוקר על ידי רואי החשבון של החברה.

לשלושת החודשים שהסתיימו ביום		
31 במרץ, 2012	31 במרץ, 2013	מליוני ש"ח
184	185	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי מניות
(14)	(31)	נטרול הרווח הנקי מחברת גרנית הכרמל המיוחס לבעלי מניות (כולל הפחתת עודפי עלות)
		התאמות לרווח (1):
8	8	ירידת ערך נדל"ן להשקעה
1	1	פחת והפחתות
(2)	4	הוצאות מימון ואחרות נטו שאינן תזרימיות
-	2	הכנסות מיסים שוטפים בגין הוצאות מימון שאינן תזרימיות (2)
11	3	הוצאות מיסים נדחים
-	1	התאמות בגין חברות כלולות
(14)	(4)	ריבית ודיבידנד מנכסים פיננסיים מוחזקים למסחר בניכוי מס (3)
(8)	(1)	ירידת ערך נכסים פיננסיים מוחזקים למסחר, נטו
-	3	בתוספת זקיפת הטבה בגין תוכנית כתבי אופציה לעובדים
(8)	(6)	בניכוי דיבידנד שהתקבל מנכסים פיננסיים זמינים למכירה
(12)	11	סה"כ התאמות לרווח
16	17	בתוספת ריבית ששולמה עבור השקעות ריאליות – (4)
174	182	סה"כ F.F.O המיוחס לפעילות הנדל"ן המניב (5)
		תשואות FFO נדל"ן מניב סמוך למועד פרסום הדוח (16.5.13)
	12,491	שווי החברה בבורסה
	(408)	בניכוי שווי מזומנים וניירות ערך סחירים (לפי שווי בספרים ליום 31.3.13)
	(1,205)	בניכוי שווי אחזקות החברה בגרנית הכרמל (לפי שווי בספרים ליום 31.3.13 - החברה אינה סחירה)
	(925)	בניכוי שווי אחזקות החברה בנק לאומי (לפי שווי בבורסה ליום 16.5.13)
	(514)	בניכוי שווי אחזקות החברה בלאומי קארד (לפי שווי בספרים בהתאם להערכת שווי אחרונה ליום 31.12.12 - החברה לא סחירה)
	9,439	שווי שוק המיוחס לנדל"ן בלבד
	(1,299)	בניכוי שווי נדל"ן וקרקעות שאינם מניבים - לפי שווי בספרים ליום 31.3.13
	8,140	סה"כ שווי שוק נדל"ן מניב
	182	סה"כ FFO נדל"ן רבעוני
	728	תקנון FFO רבעוני לשנתי
	8.9%	תשואות FFO נדל"ן מניב שנתי (6)

הערות והנחות:

1. ההתאמות לרווח שלהלן אינן כוללות ההתאמות בגין חברת גרנית הכרמל שכן רווחיה נטרלו במלואם.
2. בכדי להתאים את ה- FFO לפרשנות של NARIET לפיה יש לנטרל את המס בגין פריטים שנוטרלו מה- FFO, הרי שהחברה נטרלה לראשונה ברבעון שני בשנת 2012 ובמספרי ההשוואה את המס הנובע מהוצאות המימון שאינן תזרימיות. אילו הייתה מיישמת החברה את שיטת חישוב ה- FFO בה השתמשה בשנים קודמות, היה ה- FFO לתקופה שהסתיימה ב- 31.3.12 עומד על כ- 174 מליון ₪ בדומה ל- FFO לאחר נטרול הוצאות המס.
3. נטרלו ריביות ודיבידנדים בגין עסקאות ופעולות בניירות ערך שמועט מפעילות הנדל"ן.
4. חושב לפי ריבית משוקללת של הקבוצה בגין ההשקעות הריאליות הכוללות את: גרנית הכרמל, בנק לאומי ולאומי קארד, בגין 65% מעלות ההשקעות.
5. המיוחס לבעלי מניות בלבד.
6. התוצאה המתקבלת מחלוקת FFO המיוחס לפעילות הנדל"ן המניב בלבד בשווי השוק המיוחס לפעילות נדל"ן מניב בלבד.

1.1.7. מדדי ה-EPRA: שווי נכסי נקי (EPRA NAV ו-EPRA NNNAV)

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.

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		EPRA NAV (מליוני ש"ח)
31 במרץ, 2012	31 במרץ, 2013	
11,012	11,790	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
2,203	2,381	בתוספת עתודה למס בגין שערוך נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע לשווי הוגן (בניכוי חלק המיעוט)
13,215	14,171	EPRA NAV
109	117	EPRA NAV למניה (ש"ח)

1.1.8. תמצית תוצאות החברה (מאוחד)

א. ניתוח הרווח הנקי (מאוחד) מיליוני ש"ח

לשנה שהסתיימה ביום	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום		
31 בדצמבר 2012	31 במרץ 2012	31 במרץ 2013	
939	184	185	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי המניות
986	198	189 (*)	רווח נקי המיוחס לבעלי המניות ולזכויות שאינן מקנות שליטה
7.74	1.52	1.53	רווח בסיסי למניה (בש"ח)
1,111	231	183	רווח כולל לבעלי מניות ולזכויות שאינן מקנות שליטה

(*) לגורמים העיקריים לשינוי ברווח ראו הטבלה להלן.

ב. גורמים עיקריים לשינוי ברווח הנקי (מיליוני ש"ח)

לתקופה של שנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושת החודשים שהסתיימו ביום		
31 בדצמבר 2012	31 במרץ 2012	31 במרץ 2013	
986	198	189	רווח נקי מאוחד
(247)	6	7	הפסד (רווח) משערוך נדל"ן לאחר מס
-	-	8	הוצאה בגין מס רכישה על מקרקעין
(16)	(7)	-	רווח מני"ע סחירים לאחר מס
(29)	(14)	(4)	הכנסות ריבית ודיבידנד מני"ע סחירים לאחר מס
(8)	(8)	(6)	דיבידנד מנכסים זמינים למכירה
(300)	(23)	5	סה"כ גורמי השינוי
686	175	194	סה"כ רווח בנטרול גורמי השינוי
		11%	שיעור גידול ברווח בנטרול גורמי השינוי

ג. הרווח הכולל

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

סך הרווח הכולל לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ, 2013 הסתכם לסך של כ- 183 מליון ש"ח, לעומת רווח נקי (הכולל זכויות שאינן מקנות שליטה) בסך כ- 189 מליון ש"ח באותה תקופה. ההפרש האמור נובע בעיקר מהפסד מהפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ בסך כ- 14 מליון ₪ בניכוי רווח בסך של כ- 8 מליון ש"ח בגין שינוי חיובי בשווי ההון של נכסים פיננסים זמינים למכירה (בעיקר שינוי בשווי הון של ההשקעה בבנק לאומי לישראל) בניכוי מס.

1.1.9. מגמות עיקריות במשק בקשר לפעילות נדל"ן מניב

להערכת דירקטוריון החברה לא חל שינוי מהותי בסביבה העסקית בה פועלת הקבוצה כפי שתוארה בדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר, 2012 למעט כמפורט להלן.

בישראל - מדד המחירים לצרכן ברבעון הראשון לשנת 2013 נותר כמעט ללא שינוי. ריבית בנק ישראל לחודש ינואר 2013 ירדה ב-0.25% ועמדה על 1.75% לתום הרבעון. לפי אומדנים ראשוניים של הלמ"ס, התוצר המקומי הגולמי עלה בשיעור שנתי של 2.8% (בחישוב שנתי), ההוצאה לצריכה פרטית עלתה ב-5.6% (בחישוב שנתי) וההוצאה לצריכה פרטית לנפש עלתה ב-3.8% (בחישוב שנתי)³. לפי הערכת חטיבת המחקר בנק ישראל, צמיחת התוצר ב-2013 וב-2014 צפויה לעמוד על 3.8% ו-4% בהתאמה. הצמיחה, בניכוי השפעת הפקת הגז מקידוח "תמר", צפויה לעמוד על 2.8% ו-3.3% ב-2013 ו-2014, בהתאמה. המדד המשולב למצב המשק בחודש מרס 2013 עלה ב-0.1% ומצביע על קצב גידול של המדד החודש הנמוך מקצב הגידול בחודשיים הראשונים של השנה. במהלך הרבעון הראשון לשנת 2013 התחזק השקל כנגד הדולר בכ-2.3% וכנגד האירו התחזק השקל בכ-5.3%. כמו כן, גבר הקושי במימון באשראי חוץ-בנקאי, בעוד שמורגשת הקלה מסוימת בהשגת אשראי בנקאי. באירופה, נרשמה הרעה יחד עם סימנים נוספים להאטה בקצב הצמיחה של הכלכלה העולמית.

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, בתקופת הדוח, נרשמה עליה של אחוזים בודדים בפדיונות⁴ בקניוני הקבוצה לעומת התקופה המקבילה אשתקד, ולמועד פרסום הדוח, תוצאות פעילות הקבוצה בתחומי פעילותה לא הושפעו באופן מהותי, וזאת, להערכת החברה, בעיקר בשל האיתנות הפיננסית, 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 ובשוק 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 - הכלכלה המקומית ביוסטון המשיכה להציג נתונים טובים, בעיקר בזכות הקשר החזק שיש לכלכלה המקומית עם שוק האנרגיה. משקיעי חוץ ממשיכים להכיר ביוסטון כאחד מיעדי ההשקעה האטרקטיביים ביותר. במהלך 12 החודשים שמסתיימים בפברואר 2013, יוסטון הוסיפה 118,700 מקומות עבודה, עלייה זו הביאה לירידה בשיעור האבטלה בכמעט אחוז שלם. נכון לפברואר 2013 שיעור האבטלה ביוסטון נמוך ב-2.2% משיעור האבטלה בארה"ב כולה.⁵

³ http://www.cbs.gov.il/reader/newhodaot/hodaa_template.html?hodaa=201308128

⁴ נתוני הפדיון מבוססים על נתונים שנמסרים על ידי השוכרים. כמו כן, לא כל השוכרים מדווחים לקבוצה על נתוני הפדיון.

⁵ ע"פ נתונים המופיעים MarketView Snapshot, Houston, Office שפורסם ע"י CBRE רבעון ראשון של 2013.

מגמות חיוביות אלו הביאו לשיפורים משמעותיים בשוק הנדל"ן ביוסטון אשר מתבטאים בירידה בשיעור השטחים הפנויים, עלייה במחירי שכ"ד ועלייה בהתחלות הבנייה של נדל"ן למשרדים לאור השיפור בפרמטרים האחרים.⁶

1.2. נתונים עיקריים מתוך תיאור עסקי התאגיד

1.2.1. תמצית מגזרי הפעילות של הקבוצה

☒ **תחום מרכזי המסחר והקניונים בישראל** – לחברה 13 קניונים ומרכזים מסחריים בישראל בשטח כולל להשכרה של כ-257 אלפי מ"ר (במאוחד) ו-256 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-293 אלפי מ"ר (במאוחד) ו-291 אלפי מ"ר (חלק החברה) המושכרים לכ-480 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-260 שוכרים;

☒ **תחום גרנית הכרמל - ניהול תת תחומים בעיקר של אנרגיה, צבע, מים ואיכות סביבה;**

1.2.2. מגזרי הנדל"ן המניב:

מצבה העסקי של החברה, תוצאות פעולותיה, הונה ותזרימי המזומנים שלה, מושפעים בעיקר ממצב ענף הנדל"ן להשכרה. בדוח זה יובאו הסברים אודות השפעות אלו על החברה לתקופת 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.

בדוח זה מפרטת החברה את הגורמים שתורמו לשיפור העקבי בפעילותה העסקית, בעיקר בתחומי הנדל"ן המניב, אשר מהווים את עיקר פעילותה. בנוסף, למועד הדוח, היקף ההשקעות המוערך של הקבוצה במנועי צמיחה עתידיים, באמצעות ייזום והקמת נכסים מניבים חדשים, הצפויים להוסיף לקבוצה כ-400 אלפי מ"ר נדל"ן מניב בישראל, עומד על כ-2.9-3.2 מיליארד ש\$. לפירוט בדבר הפרויקטים בהקמה ראה סעיף 1.1.2 לעיל.

שיעור התפוסה הממוצע בנכסי הנדל"ן המניב בישראל שבבעלות הקבוצה גבוה מאד ועומד על קרוב ל-100% במגזר מרכזי המסחר והקניונים ובמגזר השטחים להשכרה למשרדים ואחרים. שיעור התפוסה הממוצע בנכסי הנדל"ן המניב בארה"ב הינו כ-90%.

ברבעון הראשון לשנת 2013 חל שיפור בפעילותה העסקית העיקרית של הקבוצה במגזרי הנדל"ן המניב וגידול בנתוני ה- NOI של הקבוצה בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד, וזאת בעיקר בשל גידול בהכנסות וקיטון בהוצאות מנכסים זהים Same Property.

⁶ ע"פ נתונים המופיעים MarketView, Houston, Office שפורסם ע"י CBRE של רבעון ראשון של 2013.

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

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

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

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

1.2.3. מגזר גרנית הכרמל:

מצבה של החברה ותוצאותיה עשויים להיות מושפעים באופן מסויים גם ממצבה העסקי של גרנית הכרמל. גרנית הכרמל המשיכה בתקופת הדוח להציג שיפור בתוצאות כמפורט בסעיף 1.11.4 לדוח זה להלן.

1.2.4. פעילויות נוספות

לקבוצה פעילויות נוספות הכוללות, בין היתר, השקעות פיננסיות פאסיביות בתאגידים בתחום הבנקאות והפיננסים, השקעות בחברות הזנק וקרנות השקעה כמפורט בדוח התקופתי לשנת 2012.

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 31.3.13	סה"כ השקעה ליום 31.3.13 לפני התאמה לשינויים בשווי הוגן בתקופת הדוח	השקעות במהלך שלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ, 2013	שווי השקעה בדוחות הכספיים ליום 31.12.12	
-	11	906	895	-	895	השקעה בבנק לאומי לישראל בע"מ (*)
6	-	514	514	-	514	השקעה בלאומי קארד בע"מ(**)
6	11	1,420	1,409	-	1,409	סה"כ

* השווי ההוגן של ההשקעה בבנק לאומי לישראל נקבע לפי שווי המניה בבורסה ליום 31.3.13.

** השווי ההוגן של ההשקעה בלאומי קארד נקבע לפי מעריך שווי בלתי תלוי, על פי הערכת השווי ליום 31.12.12.

1.3. התוצאות העסקיות וסך הנכסים

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

שיעור רווח המגזר מסך הרווח הנקי המאוחד בשלושת החודשים שהסתיימו ביום :		רווח המגזר לשלושת החודשים שהסתיימו ביום :		
31 במרץ 2012	31 במרץ 2013	31 במרץ 2012	31 במרץ 2013	
88%	94%	174	177	מרכזי מסחר וקניונים בישראל
35%	38%	69	74	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל
13%	14%	26	26	נדל"ן מניב בארה"ב
36%	43%	72	81	גרנית הכרמל
172%	189%	341	358	סה"כ רווח מיוחס
(4%)	(5%)	(8)	(9)	שינויים בשווי ההוגן
(35%)	(43%)	(70)	(81)	הוצאות מימון נטו
(27%)	(25%)	(54)	(48)	הוצאות מיסים
(6%)	(16%)	(11)	(31)	הוצאות, ניהול ואחר, נטו
100%	100%	198	189	רווח נקי לתקופה

הכנסות הקבוצה לתקופת הדוח, הסתכמו לסך של כ- 2,232 מליוני ש"ח, לעומת סך של כ- 2,210 מליוני ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד, עליה של כ- 22 מליון ש"ח הנובעת בעיקר מגידול במגזר הנדל"ן המניב למרכזי מסחר וקניונים בישראל בסך כ- 3 מליון ש"ח (בשל גידול בהכנסות נכסים קיימים), מגידול במגזר הנדל"ן המניב לשטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל בסך כ- 6 מליון ש"ח (בשל גידול בהכנסות נכסים קיימים ומרכישת 50% נוספים ממבנה המשרדים בפתח תקוה באוקטובר 2012), מגידול במגזר הנדל"ן המניב בארה"ב בסך כ- 1 מליון ש"ח ומגידול במגזר גרנית הכרמל בסך כ- 12 מליון ש"ח שנבע מגידול בפעילות של טמבור, גיי. אי. אס וסופרגו.

ליום 31 במרץ 2013 סך הנכסים במאזן עמד על כ- 24.1 מיליארד ש"ח, לעומת כ- 24 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2012.

להלן חלקם של נכסי מגזרי הפעילות מסך נכסיה של הקבוצה:

שיעור נכסי המגזר הנכסים במאזן ליום		חלק נכסי המגזר מסך הנכסים במאזן ליום (במיליוני ש"ח)		
31.12.12	31.3.2013	31.12.12	31.3.2013	
40%	40%	9,601	9,653	מרכזי מסחר וקניונים בישראל
20%	20%	4,751	4,826	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל
6%	6%	1,570	1,535	נדל"ן מניב בארה"ב
25%	25%	5,979	6,067	גרנית הכרמל
9%	9%	2,129	1,984	אחרים
100%	100%	24,030	24,065	סה"כ

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

ליום 31 בדצמבר 2012	ליום 31 במרץ 2012	ליום 31 במרץ 2013	
3,242	3,914	3,124	נכסים שוטפים
20,789	19,621	20,941	נכסים לא שוטפים
4,868	4,120	5,115	התחייבויות שוטפות
7,205	7,961	7,075	התחייבויות לא שוטפות
11,875	11,012	11,790	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
49%	47%	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 31 במרץ 2013, ההיקף המצרפי של האמצעים הנזילים (מזומנים ושווי מזומנים, נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר ופיקדונות והשקעות לזמן קצר) שמחזיקה הקבוצה הסתכם לסך של כ-608 מליון ש"ח. החברה רואה באמצעיה הנזילים, תזרים המזומנים הניכר מפעילות שוטפת ונכסיה שאינם משועבדים (בשווי כולל של כ- 10.4 מיליארד ש"ח בנוסף לכ- 608 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 שונות. 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 31.3.13 (במיליוני ש"ח) כפי שהם מוצגים בדוחות הכספיים
נכסי נדל"ן במגזר מרכזי מסחר וקניונים בישראל	5,587
נכסי נדל"ן במגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	2,063
נכסי נדל"ן מניב בארה"ב ובאנגליה	78
החזקות החברה בחברת לאומי קארד	514
החזקות החברה בחברת גרנית הכרמל	1,205
החזקות החברה בבנק לאומי	906
סה"כ	10,353

בנוסף, בידי החברה נכסים מניבים משועבדים ששיעור ההלוואה בגינם נמוך משמעותית משווים ההוגן (כגון פרוייקט מרכז עזריאלי שהוערך ע"י שמאי בלתי תלוי ליום 31 בדצמבר 2012 (ללא המגדל המרובע אשר נכלל בנכסים הלא משועבדים) בכ- 3.7 מיליארד ש"ח ואילו ההלוואות בגינו ליום 31 במרץ 2013 הסתכמו בכ- 908 מליון ש"ח בלבד).

(ב) דיבידנדים:

החברה:

ביום 19 במרץ, 2013, אישר דירקטוריון החברה חלוקה במזומן בסך כולל של 265 מליון ש"ח (כ- 2.185 ש"ח למניה) אשר מהווה כ- 36% מהרווח הנקי לבעלי המניות בשנת 2012 בנטרול רווחי שיערוך נדל"ן והפרשי הצמדה על הלוואות שלא שולמו ובניטרול השפעת המס עליהם וכ- 37% מה-FFO לפעילות הנדל"ן (לאופן התחשיב ראו סעיף 1.1.6 לעיל) לשנת 2012. ביום 1 במאי, 2013, שילמה החברה את הדיבידנד לבעלי מניותיה. על פי דוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2013 לחברה יתרת עודפים בסך של כ- 9.3 מיליארד ש"ח (כולל קרן הערכה מחדש של נכסים פיננסיים זמינים למכירה ולאחר הדיבידנד לשנת 2012 ששולם לאחר תאריך הדוח).

גרנית הכרמל: לגרנית הכרמל נקבעה מדיניות חלוקת דיבידנד, לפיה תחלק גרנית הכרמל מדי שנה דיבידנד במזומן בסכום שיהווה בין 40% ל-50% מהרווח השנתי הנקי לאחר מס של גרנית הכרמל, להוציא רווחים חד פעמיים שאינם מפעולות שוטפות, בכפוף להוראות כל דין. בתקופת הדוח לא קיבלה החברה דיבידנד מגרנית הכרמל.

⁷ הנכסים שבטבלה אינם כוללים נכסים מניבים המוחזקים על ידי גרנית.

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. מדיניות זו עודכנה ביום 22 במאי 2011 כך שחלוקת הדיבידנד תתאפשר בכפוף למגבלות של מדיניות "תיאבון סיכון" ודרישות הפיקוח על הבנקים.

בתקופת הדוח קיבלה החברה דיבידנד בסך 6 מליון ₪ מלאומי קארד.

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

תזרימי מזומנים

תזרימי מזומנים נטו שנבעו לקבוצה מפעילות שוטפת בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2013, הסתכמו לסך של כ- 422 מליון ש"ח, בהשוואה לסך של כ- 488 מליון ש"ח שנבעו מפעילות שוטפת בתקופה המקבילה אשתקד (קיטון של כ- 66 מליון ש"ח).

עיקר התזרים בתקופת הדוח נבע מהרווח התפעולי של הנדל"ן המניב (כ- 277 מליון ש"ח) בתוספת תזרים שנבע מפעילות שוטפת ממכירת נכסים פיננסים המוחזקים למסחר בסך כ- 153 מליון ש"ח.

עיקר הקיטון בתזרים מפעילות שוטפת בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2013, בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד נבע ממכירת נכסים פיננסים המוחזקים למסחר בסך כ- 153 מליון ש"ח בתקופת הדוח לעומת מכירת נכסים פיננסים המוחזקים למסחר בסך כ- 390 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. מאידך חל גידול בתזרים הנובע ממגזר גרנית הכרמל בסך כ- 143 מליון ש"ח שנבע בעיקר ממדיניות חשבונאית שמיישמת גרנית הכרמל לפיה הסכום המהווה של תוספת התקבולים בגין המרכיב הקבוע של מחיר המים, הנובע מהרחבת מתקן ההתפלה בדרך הים, וכן עלויות הקמת תשתית המתקנים הסולאריים הבינוניים בסופרגו מוצגים כנכס פיננסי וכפעילות שוטפת.

תזרים המזומנים שנבע לקבוצה מפעילות שוטפת (בנטרול תמורה ממכירה של נכסים פיננסים המוחזקים למסחר) בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2013 שימש את הקבוצה בעיקר למימון השקעות הנדרשות בפרויקטים בהקמה ולרכישת קרקעות.

תזרימי מזומנים נטו ששימשו את הקבוצה לפעילות השקעה בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2013, הסתכמו לסך של כ- 174 מליון ש"ח, בהשוואה לסך של כ- 539 מליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד.

עיקר הקיטון בסך כ- 365 מליון ש"ח בתקופת הדוח נבע מרכישה והשקעה של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך כ- 124 מליון ש"ח, לעומת כ- 486 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

תזרימי מזומנים נטו ששימשו את הקבוצה לפעילות מימון בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2013, הסתכמו לסך של כ- 236 מליון ש"ח, לעומת מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון בסך של כ- 18 מליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. עיקר הגידול בסך כ- 218 מליון ש"ח נובע מקיטון בהלוואות/אג"ח לזמן קצר וארוך שנתקבלו (בניכוי הלוואות שהוחזרו+הריבית ששולמה) במאוחד בסך כ- 214 מליון ש"ח בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד.

להלן הרכב מקורות המימון של הקבוצה

31.12.2012		31.3.2013		
מסך המאזן %	מליוני ש"ח	מסך המאזן %	מליוני ש"ח	
14.4%	3,451	14.2%	3,415	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
13.0%	3,134	12.7%	3,065	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
6.5%	1,553	6.2%	1,486	אגרות חוב
33.9%	8,138	33.1%	7,966	סה"כ

קיטון בסך כ- 172 מליון ש"ח בתקופת הדוח נובע מפרעון הלוואות לזמן ארוך ולזמן קצר בסך כ- 187 מליון ₪ (ללא גרנית) ומאידך מגידול באשראי שנלקח בגרנית הכרמל בסך כ- 40 מליון ₪.

למועד הדוח, לחברה גרעון בהון החוזר בסך כ- 2 מליארד ש"ח, שנובע בעיקר מהלוואות לזמן ארוך שזמן פרעון קצר משנה (בגין מרכז עזריאלי) וכן מהחלטת הנהלת הקבוצה, בשלב זה, לממן את פעילותה גם 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.

בכוונת החברה לפעול למימון מחדש של ההלוואות בגין מרכז עזריאלי בתל אביב, בסך כ- 870 מליון ש"ח שמועד פירעון יחול בחודש אוגוסט 2013 והן הוצגו בהתחייבויות השוטפות כך שלאחר המימון מחדש הן תוצגנה כהלוואות לזמן ארוך. במסגרת זו בוחנת החברה אפשרויות מימון שונות, לרבות גיוס חוב ציבורי. ביום 13 במאי, 2013, פרסמה החברה תשקיף מדף. לפרטים ראו סעיף 1.1.1 לעיל.

אגרות חוב וניירות ערך מסחריים ודירוגם

להלן פרטים בדבר דירוג אגרות החוב וניירות הערך המסחריים של החברה:

נייר הערך	חברת הדירוג	הדירוג	תאריך הדירוג
אגרות החוב (סדרה א') של החברה	מידרוג	Aa2 באופק יציב	28 ביוני, 2012
	מעלות	AA יציב	3 בדצמבר, 2012
ניירות ערך מסחריים	מידרוג	P-1	28 ביוני, 2012

לפרטים נוספים ראה באור 20 לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2012. לעיון בדוח המעקב השנתי של חברת מידרוג ראה דיווח מיידי של החברה מיום 28 ביוני, 2012 אסמכתא 170247-01-2012. לעיון בדוח המעקב השנתי של מעלות ראה דיווחיה המידיים של החברה מיום 3 בדצמבר, 2012 (אסמכתאות: 299292-01-2012, ו- 170271-01-2012).

התחייבויות ומימון

התחייבויות פיננסיות של הקבוצה (למעט גרנית הכרמל) ליום 31 במרץ 2013, במליוני ש"ח:

סה"כ	ריבית קבועה		ריבית משתנה		סה"כ	
	צמוד	צמוד לדולר ארה"ב	לא צמוד	צמוד לליש"ט	ריבית משתנה	ריבית קבועה
הלוואות ז"ק	-	-	-	23	455	-
הלוואות ז"א	3,191	898	23	-	-	4,112
סה"כ	3,191	898	23	23	455	4,112

מועד פרעון התחייבויות פיננסיות של הקבוצה (למעט גרנית הכרמל) ליום 31 במרץ 2013, במליוני ש"ח:

שנה	קרן	ריבית	סה"כ
1	1,741	190	1,931
2	242	137	351
3	531	112	671
4	1,306	100	1,406
5 ואילך	770	144	914
סה"כ	4,590	683	5,273

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

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

ליום 31 במרץ, 2013, שיעור ההלוואות לזמן קצר עמד על כ- 10% מתוך סך ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה (למעט גרנית הכרמל). 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 המוחזקים למסחר). תזרים זה הסתכם לסך של כ- 269 מליוני ש"ח בשלושת החודשים שהסתיימו ב- 31 במרץ 2013, לעומת סך של כ- 98 מליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הגידול (בסך כ- 143 מליון ₪) מיוחס לגרנית הכרמל- ראה הסבר על תזרימי המזומנים לעיל; בנוסף, גידול בסך של כ- 7 מליון ש"ח מיוחס לגידול ב- NOI מפעילות הנדל"ן המניב ולגידול בשל קיטון במיסים ששולמו בגין פעילות זו בסך של כ- 30 מליון ₪, אשר קוּזו ברובו בשל קיטון בסך כ- 15 מליון ש"ח בתזרים מדיבידנד וריבית שהתקבלו מנכסים פיננסיים זמינים למכירה ומוחזקים למסחר.
- האמצעים הנזילים והנכסים שאינם משועבדים כמפורט בסעיף 1.5(א) לעיל.
- בנוסף לקבוצה נכסים מניבים משועבדים ששיעור ההלוואה בגינם נמוך משמעותית משווים ההון.

1.6. איכות הרווח

לא חלו שינויים בתקופת הדוח בתיאור שכללה החברה בדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר, 2012.

1.7. הוצאות הנהלה כלליות ושיווק (סולו מורחב)

הוצאות הנהלה ושיווק של החברה במאוחד (ללא גרנית הכרמל) הסתכמו לכ- 23 מליון בתקופת הדוח, לעומת כ- 18 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול בסך כ- 5 מליון ש"ח נובע בעיקר מגידול בהוצאות בגין תשלום מבוסס מניות בסך כ- 4 מליון ₪ וגידול בתרומות בסך כ- 2 מליון ש"ח.

1.8. הוצאות מימון נטו

הוצאות המימון נטו של הקבוצה בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ- 81 מליון ש"ח, לעומת כ- 70 מליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד (גידול של כ- 11 מליון ש"ח). הגידול בהוצאות המימון נובע בעיקר מרווחים מניירות ערך סחירים (בתוספת ריבית ודיבידנד בגינם) בסך כ- 5 מליון ש"ח בתקופת הדוח לעומת רווח של כ- 28 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ומאידך חל קיטון בהוצאות הריבית על הלוואות בתקופת הדוח לעומת תקופה מקבילה אשתקד שנבע הן מקיטון בהיקף האשראי והן מהיוון ריבית על פרויקטים בהקמה. בתקופת הדוח ובתקופה המקבילה אשתקד לא היה כמעט שינוי בשיעור עליית מדד המחירים לצרכן.

1.9. מיסים על הכנסה

הוצאות מיסים על ההכנסה של הקבוצה, בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ- 48 מליון ש"ח, לעומת הוצאות מיסים בסך כ- 54 מליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד.

1.10. הוצאות אחרות

הוצאות אחרות של הקבוצה, בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ- 12 מליון ש"ח הנובעות מתשלום מס רכישה בגין קרקע שנרכשה מקופת חולים כללית וטרם הועברה לחזקת החברה. לפרטים נוספים ראו באור 13 לדוח התקופתי לשנת 2012.

1.11. תרומה לתוצאות החברה לפי מגזרי פעילות

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

1.11.1 מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל:

תמצית התוצאות העסקיות של המגזר:

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
31 בדצמבר 2012	31 במרץ 2012	31 במרץ 2013	
מליוני ש"ח			
874	215	218	הכנסות
		1%	אחוז שינוי
702	174	177	NOI
		2%	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.

להלן התפתחות NOI של המגזר (במליוני ש"ח)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
31 במרץ 2012	31 במרץ 2013	
174	177	בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה ⁸
-	-	בגין נכסים שהקמתם הושלמה בשנת 2012
-	-	בגין נכסים שנרכשו או שהקמתם הושלמה בשנת 2013
174	177	סה"כ

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

- עיקר חוזי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן אשר מרביתם עלו בתקופת הדוח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד בכ- 1.5% (מדד ידוע).
- עלייה ריאליט בדמי השכירות בעת חידוש חוזים בנכסים השונים (עקב מימוש אופציות ע"י השוכרים ו/או חתימה על חוזים חדשים).

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

- התייעלות תפעולית בחברות הניהול.

יתרת נכסי מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל - הסתכמה ביום 31 במרץ 2013 בסך של כ- 9.7 מיליארד ש"ח, לעומת כ- 9.6 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2012.

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

לא היה כמעט שינוי מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של המגזר בתקופת הדוח לעומת הפסד של כ-7 מליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד.

1.11.2 מגזר שטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל:

תמצית התוצאות העסקיות של המגזר:

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
31 בדצמבר 2012	31 במרץ 2012	31 במרץ 2013	
מליוני ש"ח			
340	82	89	הכנסות
		9%	אחוז שינוי
282	69	74	NOI
		7%	אחוז שינוי

הגידול בהכנסות וב- NOI נובע בעיקר מהכנסות של שטחי השכרה למשרדים ואחרים שנוספו לקבוצה עקב רכישתם באוקטובר 2012 (50% ממבנה משרדים בפתח תקוה), משיפור בהכנסות משטחי השכרה קיימים למשרדים והשכרת שטחים ריקים.

להלן התפתחות NOI של המגזר (במליוני ש"ח)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
31 במרץ 2012	31 במרץ 2013	
69	73	בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה ⁹
-	1	בגין נכסים שרכישתם הושלמה בשנת 2012
-	-	בגין נכסים שנרכשו או שהקמתם הושלמה בשנת 2013
69	74	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 המשרדים ואחרים בישראל מנכסים דומים (Same Property NOI) הושפע לחיוב בעיקר מ:

- עיקר חוזי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן אשר מרביתם עלו בתקופת הדוח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד בכ- 1.5% (מדד ידוע).
- 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.
- התייעלות תפעולית של חברות הניהול.

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

יתרת הנדל"ן להשקעה של הקבוצה במגזר שטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל - הסתכמה ביום 31 במרץ, 2013 לסך של כ- 4.8 מיליארד ש"ח בדומה ליתרת הנדל"ן ביום 31 בדצמבר 2012.

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

ההפסד מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של המגזר הסתכם בתקופת הדוח בסך של כ- 4 מליון ש"ח, לעומת התקופה מקבילה אשתקד בה לא נרשם רווח או הפסד מהתאמת שווי הוגן.

1.11.3 מגזר נדל"ן מניב בארה"ב:

תמצית התוצאות העסקיות של המגזר:

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
31 בדצמבר 2012	31 במרץ 2012	31 במרץ 2013	
מליוני ש"ח			
181	43	45	הכנסות
		5%	אחוז שינוי
103	26	26	NOI
		-	אחוז שינוי

להלן התפתחות NOI של המגזר (במליוני ש"ח)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
31 במרץ 2012	31 במרץ 2013	
26	26	בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה ¹⁰
-	-	בגין נכסים שהקמתם הושלמה בשנת 2012
-	-	בגין נכסים שנרכשו או שהקמתם הושלמה בשנת 2013
26	26	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 בהכנסות משוכרים.
- אכלוס שטחים פנויים.

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

- שער החליפין הממוצע של הדולר האמריקאי בתקופת הדוח נמוך בכ- 1.7% משער החליפין של הדולר האמריקאי הממוצע ברבעון המקביל אשתקד.

יתרת הנדל"ן להשקעה של הקבוצה במגזר - הסתכמה ביום 31 במרץ 2013 בסך של כ- 1.5 מיליארד ש"ח, לעומת כ- 1.6 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2012.

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

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

ההפסד מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה של המגזר הסתכם בתקופת הדוח בסך של כ- 4 מליון ₪ ונבע משינוי בשער החליפין, לעומת הפסד של כ-1 מליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד.

1.11.4 מגזר גרנית הכרמל:

ביום 24 בספטמבר, 2012, התקבלה הצעת רכש מלאה אותה לרכישת מלוא הון מניותיה של גרנית הכרמל. למועד הדוח מחזיקה החברה, באמצעות קנית השלום השקעות בע"מ, במלוא הון המניות ובזכויות ההצבעה של גרנית הכרמל, אשר הפכה לחברה פרטית ומניותיה נמחקו מהרישום למסחר בבורסה בעקבות השלמת הצעת הרכש האמורה. חלק החברה (ללא זכויות שאינן מקנות שליטה) בתוצאות מגזר גרנית הכרמל הסתכם בתקופת הדוח ברווח של כ- 31 מליון ש"ח, לעומת רווח של כ- 14 מליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2012	גידול/קטיון	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
		31 במרץ 2012	31 במרץ 2013	
מליוני ש"ח				
7,659	0.6%	1,869	1,881	הכנסות
320	6.6%	76	81	רווח תפעולי
124	25%	28	35	רווח נקי

תמצית התוצאות העסקיות של גרנית הכרמל:

עיקר העלייה בהכנסות גרנית הכרמל בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד נבעה מגידול בהכנסות של טמבור, גי. אי. אס וסופרגז כתוצאה מגידול בפעילות אשר קווצה בחלקה כתוצאה מירידה בהכנסות סונול.

הרווח הגולמי

הרווח הגולמי של גרנית הכרמל הסתכם בתקופת הדוח לסך של כ-310 מליוני ש"ח, לעומת כ-300 מליוני ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. עלייה בשיעור של כ-3% ברבעון שנובעת מגידול בפעילות של טמבור וסופרגז.

הרווח התפעולי

הרווח התפעולי בתקופת הדוח הסתכם בכ-81 מליוני ש"ח לעומת סך של כ-76 מליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, עליה של כ-7%. הגידול ברווח התפעולי נובע מגידול בפעילות של טמבור וסופרגז.

1.12. הערה בעניין מידע צופה פני עתיד

כוונת החברה הנזכרות במבוא לדוח הדירקטוריון, הדגשים העיקריים לדוח וסעיפים 1.1 עד 1.11 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, היקף קבלת כספים מ-OPC (אם בכלל) בקשר עם רכישת חשמל ובאשר לאפשרות המרת החוב לזמן קצר בחוב לזמן ארוך ו/או גיוס חוב, 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 תזרימי המזומנים של החברה.

2. דיווח איכותי בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

2.1 כללי

האחראי על ניהול סיכוני השוק בחברה הינו סמנכ"ל הכספים. החל מיום 1 במאי, 2013, מכהנת אירית סקלר-פילוסוף, כסמנכ"לית הכספים של החברה לאחר שהחליפה בתפקיד זה את מר יובל ברונשטיין, המכהן למועד הדוח כסמנכ"ל החברה. ברבעון שהסתיים ביום 31 במרץ 2013, 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 2012 ובביאורים לדוחות הכספיים לאותה שנה.

2.2 פוזיציות בנגזרים

לפרטים ראו נספח ב' לדוח הדירקטוריון.

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

פיננסיים

ברבעון שהסתיים ביום 31 במרץ, 2013 לא חלו שינויים מהותיים בניתוח מבחני הרגישות והשפעות על השווי ההוגן לעומת המתואר בדוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2012, למעט ניתוח הרגישות לשינויים בשווי ההוגן של שערי ניירות הערך הסחירים ושינויים בשערי ניירות ערך צמודי מדד ונומינליים, כמפורט בנספח א' לדוח הדירקטוריון להלן.

2.4 טבלת בסיסי הצמדה

ראו נספח ג' לדוח הדירקטוריון.

3. היבטי ממשל תאגידי

3.1

הליך אישור הדוחות הכספיים בתאגיד

דירקטוריון החברה, שהינו האורגן המופקד על בקרת העל בחברה, מינה ועדה לבחינת הדוחות הכספיים ("הועדה"), אשר חבריה הינם פרופ' ניב אחיטוב (יו"ר הועדה ודירקטור חיצוני, בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית), מר אפרים הלוי (דירקטור חיצוני ובעל כשירות מקצועית), מר יוסף צ'חנובר (דירקטור בלתי תלוי ובעל מומחיות חשבונאית ופיננסית) והחל מיום 19 במאי, 2013, הגב' ציפה כרמון (דירקטורית בלתי תלויה ובעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית). עובר למינויים מסרו ארבעת חברי הועדה לחברה הצהרה לעניין השכלתם וניסיונם, ובהתאם להוראות סעיף 3 לתקנות החברות (הוראות ותנאים לעניין הליך אישור הדוחות הכספיים) התש"ע-2010, על פיה רואה אותם החברה כבעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית או בעלי יכולת לקרוא ולהבין דוחות כספיים, לפי העניין. לפרטים נוספים בדבר הועדה לבחינת הדוחות הכספיים ראה דוח הממשל התאגידי במצורף לדוח התקופתי של החברה לשנת 2012. ביום 14 במאי, 2013 פרסמה החברה זימון לאסיפה כללית של בעלי המניות, שעל סדר יומה, בין היתר, מינויים מחדש של הדירקטורים החיצוניים של החברה. לפרטים נוספים ראה דיווח המייד של החברה מיום 14 במאי, 2013 (מס' אסמכתא: 2013-01-062020).

הליך אישור הדוחות הכספיים

הועדה התכנסה ביום 20 במאי, 2013 לשם בחינת הדוחות הכספיים ליום 31 במרץ, 2013 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 20 במאי, 2013 השתתפו כל חברי הועדה. כמו כן, נכחו בישיבה לבקשת יו"ר הועדה, מר יובל ברונשטיין, מנכ"ל החברה, גב' אירית סקלר-פילוסוף, סמנכ"לית הכספים, המבקר הפנימי, מר גלי גנה, היועצת המשפטית, הגב' מיכל קמיר, נציגי רואה החשבון המבקר של החברה וכן בעלי תפקידים רלוונטים בחברה כחשב 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.

במהלך הדיון העלו חברי הועדה נושאים הדורשים הבהרות וקיבלו תשובות והבהרות ממנכ"ל החברה וסמנכ"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 31 במרץ, 2013. המלצות הועדה הועברו לחברי הדירקטוריון ביום 20 במאי 2013 בהתאם לפרק הזמן שנקבע כ"סביר" על ידי הדירקטוריון (כ- 2 ימי עסקים) לאור היקף ומורכבות ההמלצות, לקראת ישיבת הדירקטוריון שהתקיימה ביום 22 במאי, 2013.

ביום 22 במאי, 2013 אישר דירקטוריון החברה, אשר הוא הארגון המופקד על בקרת העל בחברה, את הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרץ, 2013. לפרטים בדבר חברי הדירקטוריון ראה תקנה 26 לפרק ד' בדוח התקופתי של החברה לשנת 2012. 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 22 במאי, 2013, נכחו גם המוזמנים לשיבת 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, דר' שרון עזריאלי, דירקטורית, דר' נעמי עזריאלי, דירקטורית, מר יוסף צ'חנובר, דירקטור בלתי תלוי, גב' ציפה כרמון, דירקטורית בלתי תלויה, פרופ' ניב אחיטוב (דירקטור חיצוני) ומר אפרים הלוי (דירקטור חיצוני).

נציגי רואה החשבון המבקר של החברה, נתנו את התייחסותם והשיבו, ככל שנדרש, על שאלות שהופנו אליהם מאת חברי הדירקטוריון הנוגעות לסוגיות מהותיות שנבעו מהנתונים שהוצגו בדוחות הכספיים נשוא הדיון. במסגרת הצגת הדוחות בפני הדירקטוריון, נערכה סקירה של ההתפתחויות המהותיות בתקופה והתוצאות הכספיות, תוך השוואה לתקופות קודמות, במהלכה ניתן מענה לשאלות. בסיום הדיון בדירקטוריון התקיימה הצבעה במהלכה אושרו הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2013.

חילופי דירקטורים ונושאי משרה, זימון אסיפה כללית מיוחדת לאישור התגמול בעלי השליטה בחברה

3.2

לפרטים בדבר חילופי דירקטורים בחברה, חילופי מנכ"ל וסמנכ"ל כספים וכן בדבר החלטות החברה וזימון אסיפה כללית לאישור התגמול של נושאי המשרה שהינם בעלי שליטה בחברה, ראה סעיף 1.1.1 לעיל.

4. הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של החברה

4.1 תיאור פעילות החברה בתקופת הדוח ועדכון תיאור עסקי התאגיד לתקופת הדוח בהתאם לתקנה 339 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

לאירועים והתפתחויות בתקופת הדוח ועדכונים לפרק תיאור עסקי התאגיד ליום 31 בדצמבר, 2012 ראו פרק ב' לדוח זה וביאור 5 לדוחות הכספיים ליום 31 במרץ, 2013.

4.2 דוח בדבר מצבת ההתחייבויות של הקבוצה

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

4.3 תביעות משפטיות

לפרטים ראו ביאור 4 לדוח הכספי המאוחד ליום 31 במרץ, 2013.

4.4 אומדנים חשבונאיים קריטיים

ברבעון שהסתיים ביום 31 במרץ, 2013 לא חלו שינויים לעומת המתואר בדוח הדירקטוריון לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2012.

4.5 גילוי בדבר הערכות שווי מהותיות מאוד

למועד הדוח לא חל שינוי בפרמטרים לגילוי וצירוף הערכות שווי כפי שפורסמו בדוח התקופתי לשנת 2012. 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 31 בדצמבר, 2012 צורפה לדוח התקופתי לשנת 2012 ולהערכת החברה לא חלו שינויים מהותיים בהערכה זו.

נכון ליום 31 במרץ 2013, שווי נכסי החברה ששוויים ההוגן נקבע באמצעות הערכת שווי מהותית מאוד (שנערכה ליום 31 בדצמבר, 2012) עמד על סך של כ- 4.5 מיליארד ש"ח (המיוחסת הן למגדלי מרכז עזריאלי והן לקניון עזריאלי), מתוך שווי הוגן של נכסי נדל"ן להשקעה בסך של כ- 16 מיליארד ש"ח (כ- 28% מסך נכסי נדל"ן להשקעה של החברה).

4.6 אירועים לאחר תאריך הדוחות הכספיים

ראו באור 8 לדוחות הכספיים.

4.7 נתונים כספיים המיוחסים לחברה כחברה אם

בהתאם לתקנה 9' לתקנות דוחות תקופתיים, מצורפים בפרק ג' נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה כחברה אם, בצירוף חוות דעת רואה חשבון מבקר.

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

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

דירקטוריון והנהלת החברה מביעים את הערכתם הרבה לנושאי המשרה בחברה, הנהלות החברות השונות בקבוצה ולעובדיהן, על תרומתם הברוכה להישגי הקבוצה ברבעון שהסתיים ביום 31 במרץ 2013.

יובל ברונשטיין, מנכ"ל

דוד עזריאלי,
יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 22 במאי, 2013

נספח א'

**פוזיציות הקבוצה בנגזרים
ליום 31 במרץ 2013**

נספח א'
פוזיציות הקבוצה בנגזרים
ליום 31 במרץ 2013

פוזיציות הקבוצה בנגזרים ליום 31 במרץ 2013:

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

להלן פרוט העסקאות ליום 31 במרץ 2013:

סכום באלפים	מטבע	מועד פקיעה /פירעון/ מימוש	שווי נאות (אלפי ש"ח)
100,000	ש"ח	יולי 2013 - אוקטובר 2013	(381)

ההחזקה המירבית בנגזרים בתקופת הדוח של סך כל פוזיציות הרכישה השקליות היתה 100,000 אלפי ש"ח.

לאחר מועד הדוח, התקשרה גרנית הכרמל בעסקאות הגנה על המדד בסך 175,000 אלפי ש"ח.

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

להלן פרוט העסקאות ליום 31 במרץ 2013:

סכום באלפים	מטבע	מועד פקיעה /פירעון/ מימוש	שווי נאות (אלפי ש"ח)
31,300	ש"ח	2014-2016	407

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

להלן פירוט התקשרויות ליום 31 במרץ 2013:

סכום באלפים	מטבע לקבל	מטבע לשלם	מועד פקיעה /פירעון/ מימוש	שווי נאות (אלפי ש"ח)
168,500	דולר	ש"ח	אפריל-יוני 2013	(7,331)

ההחזקה המרבית בנגזרים בתקופת הדוח של סך כל פוזיציות הרכישה לצורך הגנה על שער חליפין דולר - שקל היתה 172,000 אלפי דולר ארה"ב ושל סך פוזיציות הרכישה לצורך הגנה על שער חליפין אירו - שקל היתה 3,000 אלפי אירו.

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

נספח ב'

**מבחני רגישות - עדכון
ליום 31 במרץ 2013**

נספח ב' - מבחני רגישות

רגישות לשינויים בשווי ניירות ערך ליום 31 במרץ 2013

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	(5,963)	(2,982)	59,631	2,982	5,963	מניות
שווי שוק	(8,615)	(4,307)	86,147	4,307	8,615	אגרות חוב ממשלתיות
שווי שוק	(14,684)	(7,342)	146,844	7,342	14,684	אגרות חוב קונצרניות
שווי שוק	(1,407)	(704)	14,073	704	1,407	תעודות השתתפות בקרן נאמנות
שווי שוק	(1,156)	(578)	11,560	578	1,156	אחרים
	<u>(15,913)</u>	<u>(31,825)</u>	<u>318,255</u>	<u>15,913</u>	<u>31,825</u>	סה"כ

רגישות לשערי ניירות ערך צמודי מדד ליום 31 במרץ 2013

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	(2,174)	(1,087)	108,722	1,087	2,174	אגרות חוב צמודות מדד
	<u>(2,174)</u>	<u>(1,087)</u>	<u>108,722</u>	<u>1,087</u>	<u>2,174</u>	סה"כ

נספח ב' - מבחני רגישות

רגישות לשערי ניירות ערך נומינליים ליום 31 במרץ 2013

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	(1,220)	(610)	61,043	610	1,220	אגרות חוב
שווי שוק	(1,192)	(596)	59,631	596	1,192	מניות
שווי שוק	(212)	(106)	10,565	106	212	קרנות נאמנות
שווי שוק	(44)	(22)	2,152	22	44	אחרים
	<u>(2,668)</u>	<u>(1,334)</u>	<u>133,391</u>	<u>1,334</u>	<u>2,668</u>	סה"כ

נספח ג'

**דיווח לפי בסיסי הצמדה
ליום 31 במרץ 2013
(IFRS 7)**

נספח ג'

דיווח לפי בסיסי הצמדה ליום 31 במרץ 2013 לפי IFRS 7 (אלפי ש"ח)

ליום 31 במרץ 2013						
פריטים אחרים		מטבע זר		מטבע ישראלי		
סה"כ	אחרים	אחר (1)	דולר	צמוד מדד	לא צמוד	
						נכסים שוטפים
193,640	-	11,367	56,391	-	125,882	מזומנים ושווי מזומנים
318,255	-	73,306	2,836	108,722	133,391	נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר
96,341	-	4,155	-	407	91,779	פקדונות והשקעות לזמן קצר
1,837,684	-	4,274	66,328	4,327	1,762,755	לקוחות
156,977	67,286	7,254	19,136	34,541	28,760	חייבים ויתרות חובה
40,689	-	665	26,806	7,223	5,955	חייבים בגין עבודות בביצוע
462,102	462,102	-	-	-	-	מלאי
18,547	18,547	-	-	-	-	נכסי מסים שוטפים
3,124,235	547,935	101,021	171,497	155,220	2,148,562	סה"כ נכסים שוטפים
						נכסים לא שוטפים
7,677	7,677	-	-	-	-	השקעות בחברות כלולות
34,138	-	-	-	16,787	17,351	הלוואות לחברות כלולות
177,785	127,023	-	38,598	59,627	52,537	השקעות והלוואות
70,429	-	-	-	21,590	48,839	השקעות מוגבלות
1,520,090	-	2,813	1,550	-	1,515,727	נכסים פיננסיים זמינים למכירה
						נכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן
19,671	-	-	18,578	-	1,093	דרך רווח והפסד
918,976	19,731	117,302	48,813	583,193	149,937	חייבים לזמן ארוך בגין הסדר זיכיון
126,279	-	-	126,279	-	-	מינהל הדלק
						נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה
16,045,619	16,045,619	-	-	-	-	בהקמה
1,393,960	1,393,960	-	-	-	-	רכוש קבוע
531,034	531,034	-	-	-	-	נכסים בלתי מוחשיים
						דמי חכירה ששולמו מראש
43,686	43,686	-	-	-	-	והוצאות נדחות
51,512	51,512	-	-	-	-	נכסי מסים נדחים
20,940,856	18,120,242	120,115	233,818	681,197	1,785,484	סה"כ נכסים לא שוטפים
24,065,091	18,668,177	221,136	405,315	836,417	3,934,046	סה"כ נכסים

(1) בעיקר דולר קנדי ואירו.

נספח ג'

דיווח לפי בסיסי הצמדה ליום 31 במרץ 2013 לפי IFRS 7 (אלפי ש"ח)

(המשך)

ליום 31 במרץ 2013					
פריטים אחרים		מטבע זר		מטבע ישראלי	
סה"כ	אחרים	אחר (1)	דולר	צמוד מדד	לא צמוד
3,414,552	-	35,379	149,681	1,398,693	1,830,799
804,895	-	32,205	445,300	13,943	313,447
427,986	235,187	4,321	39,715	24,936	123,827
107,568	-	-	-	107,568	-
33,760	33,760	-	-	-	-
265,000	-	-	-	-	265,000
61,659	61,659	-	-	-	-
5,115,420	330,606	71,905	634,696	1,545,140	2,533,073
3,064,564	-	84,951	921,262	1,382,486	675,865
1,486,138	-	-	-	1,486,138	-
59,701	59,701	-	-	-	-
61,390	181	-	5,922	45,552	9,735
2,403,033	2,403,033	-	-	-	-
7,074,826	2,462,915	84,951	927,184	2,914,176	685,600
12,190,246	2,793,521	156,856	1,561,880	4,459,316	3,218,673
11,874,845	15,874,656	64,280	(1,156,565)	(3,622,899)	715,373

התחייבויות שוטפות

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

סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

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

סה"כ התחייבויות לא שוטפות

סה"כ התחייבויות

סך הכל החשיפה בדוח על
המצב הכספי

(1) בעיקר אירו ולירה שטרלינג.

נספח ד'

**דוחות כספיים (סולו מורחב)
ליום 31 במרץ 2013
(בלתי מבוקר ובלתי סקור)**

נספח ד'

דוחות כספיים סולו מורחב

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

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

מאזן:

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2012	2012	2013
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

נכסים

נכסים שוטפים

111,040	78,643	127,294	מזומנים ושווי מזומנים
421,847	941,408	281,131	נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר
36,304	30,405	34,292	לקוחות
69,600	56,401	46,145	חייבים ויתרות חובה
11,381	7,315	5,367	נכסי מסים שוטפים

סה"כ נכסים שוטפים

650,172	1,114,172	494,229
---------	-----------	---------

נכסים לא שוטפים

1,195,712	779,915	1,226,828	השקעות בחברות מוחזקות
58,405	41,863	57,567	הלוואות ויתרות חובה
1,413,701	1,310,740	1,424,260	נכסים פיננסיים זמינים למכירה
20,088	18,162	19,671	נכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד
15,864,794	15,194,369	15,956,755	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
42,706	44,513	43,298	רכוש קבוע
2,015	1,726	2,029	נכסי מסים נדחים

סה"כ נכסים לא שוטפים

18,597,421	17,391,288	18,730,408
------------	------------	------------

סה"כ נכסים

19,247,593	18,505,460	19,224,637
------------	------------	------------

נספח ד'

דוחות כספיים סולו מורחב

מאזן: המשך

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2012	2012	2013
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,820,873	762,727	1,744,303
58,510	62,816	48,604
75,998	74,068	72,237
-	240,000	265,000
34,141	20,096	45,147
1,989,522	1,159,707	2,175,291
1,983,477	3,064,267	1,908,417
995,172	1,018,723	938,129
39,953	38,986	39,302
25,014	23,581	27,928
2,268,759	2,127,667	2,273,944
5,312,375	6,273,224	5,187,720
18,223	18,223	18,223
2,518,015	2,518,015	2,518,015
245,454	136,353	239,923
9,093,148	8,339,294	9,013,516
11,874,840	11,011,885	11,789,677
70,856	60,644	71,949
11,945,696	11,072,529	11,861,626
19,247,593	18,505,460	19,224,637

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

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

סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

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

סה"כ התחייבויות לא שוטפות

הון

הון מניות רגילות
פרמיה על מניות
קרנות הון
עודפים

הון המיוחס לבעלים של החברה האם

זכויות שאינן מקנות שליטה

סה"כ הון

סה"כ התחייבויות והון

נספח ד'

דוחות כספיים סולו מורחב

דוח רווח והפסד:

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2012	2012	2013
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,399,333	340,853	351,627
314,936	(7,944)	(7,788)
56,699	28,242	8,100
119,462	26,177	32,010
7,797	8,004	6,000
1,898,227	395,332	389,949
309,394	71,683	74,619
11,336	2,717	1,114
75,840	15,521	21,836
275,788	62,425	53,792
-	-	11,672
672,358	152,346	163,033
1,225,869	242,986	226,916
(239,612)	(44,512)	(38,295)
986,257	198,474	188,621

הכנסות

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

סה"כ הכנסות

עלויות והוצאות

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

סה"כ עלויות והוצאות

רווח לפני מסים על ההכנסה

הוצאות מסים על ההכנסה

רווח נקי לתקופה, כולל המיעוט

חלק ב'

עדכון תיאור עסקי התאגיד
ליום 31 במרץ 2013



קבוצת עזריאלי



קבוצת עזריאלי בע"מ

עדכון פרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר, 2012 ("הדוח התקופתי")¹

בהתאם לתקנה 39א' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970 להלן פירוט התפתחויות מהותיות אשר אירעו בעסקי החברה במהלך שלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ, 2013 וכן עד למועד פרסום הדוח, על פי סדר הסעיפים בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי. יצוין, כי למונחים בפרק זה תהא המשמעות הנודעת להם בדוח התקופתי, אלא אם צוין במפורש אחרת. בפרק זה: "מועד פרסום הדוח" – 22 במאי, 2013; "מועד הדוח על המצב הכספי" ו-"מועד הדוח" – 31 במרץ, 2013.

1. התפתחויות שחלו במבנה הקבוצה ועסקיה עד למועד פרסום הדוח

עדכון לסעיף 1.3 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

א. ביום 22 במאי 2013, התקשרה החברה בהסכם לרכישת מלוא זכויות צד שלישי בלתי קשור במגרש סמוך למרכז עזריאלי בתל אביב, בשטח של כ-8,400 מ"ר עליו בנוי כיום מבנה בשטח של כ-18,000 מ"ר (המיועד להריסה), בצומת הרחובות דרך מנחם בגין ורח' מוזס בתל אביב, בתמורה לסך של 374 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ בתוספת הפרשי הצמדה למדד דצמבר 2012. במועד החתימה שילמה החברה סך של 90 מיליון ש"ח, בתוספת הפרשי הצמדה על חשבון התמורה לפרטים נוספים ראה דיווחה המידי של החברה מיום 22 במאי, 2013 (מס' אסמכתא: 068386-01-2013), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

ב. ביום 13 במאי, 2013, פרסמה החברה תשקיף מדף, אשר אינו כולל גיוס מידי של החברה בשלב זה. לתשקיף המדף ראה דיווחה של החברה מיום 13 במאי, 2013 (מס' אסמכתא: 061090-01-2013).

2. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

עדכון לסעיף 3 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

ביום 16 במאי, 2013 העבירה Nadav Investments Inc. ("נדב השקעות"), שהינה בעלת השליטה במישרין בחברה, 7,793,662 מניות החברה שבבעלותה, ללא תמורה, לקרן רשומה למטרות צדקה, שמקום מושבה בקנדה, ואשר נכסיה מיועדים לתרומות ולמימון פעילות פילנתרופית בישראל ובקנדה ("הקרן"). בעקבות העברת המניות האמורה, הפכה הקרן לבעלת ענין בחברה מכח החזקות. מובהר, כי כפי שנמסר לחברה, מר דוד עזריאלי או מי מקרוביו אינם בעלי שליטה בקרן, ועל כן הקרן לא תיחשב כבעלת שליטה בחברה. למועד הדוח מחזיקה נדב השקעות 64.99% מהון המניות של החברה. לפרטים נוספים ראה דיווחיה המידיים של החברה מיום 19 במאי, 2013 (מס' אסמכתא: 063904-01-2013 ו- 063892-01-2013), הנכללים במסגרת דוח זה על דרך ההפניה.

¹ כפי שפורסם ביום 20 במרץ, 2013 (אסמכתא: 011398-01-2013).

3. דיבידנדים**עדכון לסעיף 4 לפרק תיאור עסקי התאגיד:**

בהמשך לדיווחה של החברה מיום 20 במרץ, 2013, ביום 1 במאי, 2013, שילמה החברה לבעלי מניותיה סך כולל של 265 מיליון ₪ (כ- 2.19 ש"ח למניה). לפרטים נוספים ראה סעיף 1.5 לפרק א' של דוח הדירקטוריון.

4. נכסים בהקמה**עדכון לסעיף 7.8 לפרק תיאור עסקי התאגיד:****קניון עזריאלי ראשונים**

בחודשים מרץ ואפריל, 2013 הוגשו עתירות מנהליות כנגד החלטת הועדה המחוזית לאשר את התוכנית החלה על מתחם הפרוייקט וכנגד דחיית הערר בקשר עם היתר החפירה והדיפון אשר התקבל בפרוייקט. 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 31.3.13	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2012
שווי הנכס (באלפי ₪)	2,581,656	2,579,848
NOI בתקופה (באלפי ש"ח)	47,860	186,020
רווחי שערך בתקופה (אלפי ₪)	341	84,110
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)	100%	99%
שיעור תשואה (%)	7.4%	7.2%
דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש (₪) (**)	95	93
דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש בחוזים שנחתמו בתקופה (בש"ח)	115	103

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

(**) הנתון אינו כולל את שכר הדירה של המלון הממוקם במגדל המרובע במרכז עזריאלי בתל אביב. לו היה נכלל שכר הדירה של המלון, היו דמי השכירות הממוצעים למ"ר לחודש ברבעון הראשון, 2013 עומדים על סך של כ- 91 ₪ למ"ר, ובשנת 2012 על כ- 89 ₪ למ"ר.

הערכת השווי לנכס זה ופרטים אודות הערכת השווי פורסמו בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2012.

6. התפתחויות בתחום פעילות גרנית הכרמל**ענף סופרגז – עדכון לסעיף 11.13.7 לפרק תיאור עסקי התאגיד**

בחודש מאי 2013, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, התקבל במשרדי סופרגז מכתב מאת משרד האנרגיה והמים, ממנו עולה כי בהמשך לפיקוח, ברמת דיווח על רווחיות ומחירים לפי פרק ז' לחוק הפיקוח על מצרכים ושירותים, התשי"ח-1957, שהוטל על סופרגז וחברות גפ"מ אחרות, בצו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (החלת החוק על הגפ"מ), התשי"ע-2010, שוקלים מנהל מינהל הדלק והגז והמפקחת על המחירים במשרד האנרגיה והמים להטיל פיקוח על מחירי הגפ"מ במכירה באמצעות מרכזיות ובאמצעות מיכלים למגזר הפרטי. מכתב הפניה כולל טיוטא ראשונית של ייחוס

עלויות סופרגז למרווח הגפ"מ, שנערכה על ידי מינהל הדלק, אשר על פי האמור במכתב הפניה מתבססת על נתונים שהגישה סופרגז ועיבודים שנערכו. כפי שנמסר לחברה, סופרגז לומדת את טיטת הדוח ובכוונתה להגיב עליו.

ענף טמבור – עדכון לסעיף 11.20 לפרק תיאור עסקי התאגיד

במהלך חודש מאי 2013 הודיע הממונה על ההגבלים העסקיים כי הוא נעתר באופן חלקי לבקשת טמבור ומורה על צמצום ההכרזה הקיימת של טמבור כמונופול בחלק מהקטגוריות בתחום הצבע לגביהן הגישה טמבור את הבקשה, ואשר לגביהן חלה עד כה הכרזת הממונה על ההגבלים העסקיים על טמבור כמונופול.

ענף GES – עדכון לסעיף 11.31.1 לפרק תיאור עסקי התאגיד

בחודש פברואר 2013, התקבל מכתבו של ראש שירותי בריאות הציבור במשרד הבריאות בחברת דן וירו אשר נשלח למנהלת אפר הפחם בנושא שימוש בתוצר מתקן דן וירו- בוצת N viro. במכתבו דרש ראש שירותי הבריאות לקבל לידיו עבודות מחקר בנושא שימוש חקלאי בבוצת N viro בכדי לבצע הערכת סיכונים לגבי השימוש בה וכן דרש לעצור שיווק תוצרת חקלאית בה נעשה שימוש בתוצר מתקן דן וירו. עם קבלת הודעה זו עצרה דן וירו את פעילותו של המתקן ופעלה על מנת לקבל את כל האישורים הנדרשים להמשך שימוש חקלאי בתוצר דן וירו.

בסוף חודש מרץ 2013 הודיע משרד הבריאות כי הוא מתיר את שיווק התוצרת החקלאית שגודלה וכן קבע את התנאים לשיווק תוצרת חקלאית בעתיד. בהתאם, עבודת המתקן חודשה בתחילת חודש אפריל 2013 והוא צפוי לייצר את הכמות השנתית המתוכננת.

7. ניירות ערך מסחריים

עדכון לסעיפים 17.5.1 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

ליום 31 במרץ, 2013, עמדה יתרת ההתחייבות בגין הנפקת ניירות ערך מסחריים מדורגים על סך של 200 מיליון ₪ ובגין ניירות ערך מסחריים לא מדורגים על סך של כ- 132 מיליון ₪. לאחר תאריך הדוח הנפיקה החברה ניירות ערך מסחריים לא מדורגים נוספים בהיקף של כ- 60 מיליון ₪. לפרטים בדבר תנאי המימון ראה באור 20 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2012.

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

עדכון לסעיפים 17.5.2 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

בתקופת הדוח בוצעו תשלומי קרן וריבית בהתאם ללוח הסילוקין שלהן וכפי שמפורט בסעיף 17.5.2 לפרק תיאור עסקי התאגיד ובביאור 20 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2012. ליום 31 במרץ, 2013, יתרת הע.ג. של אגרות החוב (סדרה א') של החברה הינה 518 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 ובביאור 20 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2012.

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

עדכון לסעיפים 17.6.1 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

בתקופת הדוח בוצעו תשלומי קרן וריבית בהתאם ללוח הסילוקין שלהן וכפי שמפורט בסעיף 17.6.1 לפרק תיאור עסקי התאגיד ובביאור 20 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2012. ליום 31 במרץ, 2013, יתרת הע.נ. של אגרות החוב (סדרה א') של קניית השלום הינה כ- 344 מליון ₪. בהתאם לתנאיהן, המועד הסופי הקבוע לפירעון אגרות החוב (סדרה א') של קניית השלום הינו יום 30 ביוני, 2015. יתר הפרטים בקשר עם אגרות החוב (סדרה א') של קניית השלום ומועדי פירעון מפורטים בסעיף 17.6.1 לפרק תיאור עסקי התאגיד ובביאור 20 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2012.

10. הליכים משפטיים

לעדכון בקשר עם ההליכים המשפטיים המתנהלים כנגד חברות הקבוצה, ראו ביאור 4 לדוחות הכספיים ליום 31 במרץ, 2013.

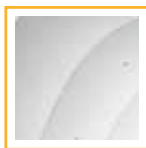
11. שינויים בכהונת נושאי משרה בחברה

עדכון לתקנות 26 ו- 26א לפרק ד' לדוח התקופתי ולדוח הממשל התאגידי

לפרטים בדבר שינויים בכהונת נושאי משרה בחברה וזימון אסיפה כללית לאישור תנאי כהונתם והעסקתם של בעלי השליטה בחברה, ראה סעיף 1.1.1 לפרק א' של דוח זה.

חלק ג'

דוחות כספיים מאוחדים
ליום 31 במרץ 2013



קבוצת עזריאלי

קבוצת עזריאלי בע"מ

**דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 31 במרץ 2013**

(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 או ההפסד ורווח כולל אחר

7-9

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

10-11

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

12-26

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

קבוצת עזריאלי בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2012	2012	2013
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	
182,818	154,736	193,640
470,757	1,021,648	318,255
90,331	87,150	96,341
1,757,697	1,971,969	1,837,684
173,020	140,977	156,977
41,164	14,967	40,689
498,002	498,613	462,102
27,826	24,259	18,547
3,241,615	3,914,319	3,124,235
7,626	23,474	7,677
35,051	32,735	34,138
186,895	157,395	177,785
70,223	51,111	70,429
1,509,531	1,359,578	1,520,090
20,088	18,162	19,671
858,710	577,772	918,976
129,130	128,526	126,279
15,954,699	15,267,477	16,045,619
1,390,194	1,371,502	1,393,960
533,394	537,646	531,034
40,921	35,001	43,686
52,432	60,965	51,512
20,788,894	19,621,344	20,940,856
24,030,509	23,535,663	24,065,091

נכסים

נכסים שוטפים

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

סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

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

סה"כ נכסים לא שוטפים

סה"כ נכסים

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2012	2012	2013
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	
3,451,483	2,377,352	3,414,552
804,455	958,200	804,895
429,964	372,297	427,986
107,633	105,937	107,568
30,295	31,256	33,760
-	240,000	265,000
44,380	35,343	61,659
4,868,210	4,120,385	5,115,420
3,134,320	3,949,334	3,064,564
1,552,518	1,643,233	1,486,138
58,244	60,011	59,701
62,274	62,100	61,390
2,397,607	2,245,823	2,403,033
7,204,963	7,960,501	7,074,826
18,223	18,223	18,223
2,518,015	2,518,015	2,518,015
245,454	136,353	239,923
9,093,148	8,339,294	9,013,516
11,874,840	11,011,885	11,789,677
82,496	442,892	85,168
11,957,336	11,454,777	11,874,845
24,030,509	23,535,663	24,065,091

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

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

סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

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

סה"כ התחייבויות לא שוטפות

הון

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

זכויות שאינן מקנות שליטה

סה"כ הון

סה"כ התחייבויות והון

22 במאי, 2013

אירית סקלר פילוסוף
 סמנכ"ל כספים

יובל ברונושטיין
 מנכ"ל

דוד עזריאלי
 יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת עזריאלי בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2012	2012	2013
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
		(בלתי מבוקר)

הכנסות

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

סה"כ הכנסות

7,644,162	1,865,961	1,877,734
1,411,192	343,701	354,566
328,896	(8,369)	(8,899)
122,000	50,823	24,825
27,391	11,513	6,391
<u>9,533,641</u>	<u>2,263,629</u>	<u>2,254,617</u>

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

6,449,437	1,569,096	1,572,119
316,813	73,400	76,416
779,961	194,867	196,631
218,202	50,119	52,909
12,033	2,755	1,688
496,983	120,452	105,938
1,795	19	11,860
<u>8,275,224</u>	<u>2,010,708</u>	<u>2,017,561</u>
<u>1,258,417</u>	<u>252,921</u>	<u>237,056</u>

הוצאות מסים על ההכנסה

רווח נקי לתקופה

רווח כולל אחר:

סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:

הפסד אקטוארי בגין תכנית הטבה מוגדרת, נטו ממס

(252)	-	-
-------	---	---

סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:

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 הוגן של גידור תזרימי מזומנים שהועבר לרווח והפסד, נטו ממס
הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ

סך הכל

138,504	48,906	7,993
(1,316)	(1,851)	(476)
466	132	821
(12,333)	(14,942)	(14,450)
<u>125,321</u>	<u>32,245</u>	<u>(6,112)</u>

רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה, נטו ממס

<u>125,069</u>	<u>32,245</u>	<u>(6,112)</u>
----------------	---------------	----------------

סה"כ רווח כולל לתקופה

<u>1,111,327</u>	<u>230,719</u>	<u>182,509</u>
------------------	----------------	----------------

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת עזריאלי בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח אחר כולל
(המשך)

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2012	2012	2013
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	

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

938,526	184,422	185,368
47,732	14,052	3,253
<u>986,258</u>	<u>198,474</u>	<u>188,621</u>

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

1,060,234	218,101	179,933
51,093	12,618	2,576
<u>1,111,327</u>	<u>230,719</u>	<u>182,509</u>

ש"ח	ש"ח	ש"ח
<u>7.74</u>	<u>1.52</u>	<u>1.53</u>

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

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

הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח הבסיסי והמדולל למניה

קבוצת עזריאלי בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2013

התקופה מיום 1 בינואר 2013 עד יום 31 במרץ 2013										
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	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	273,643	(15,637)	(30,912)	21,375	(3,015)	9,093,148	11,874,840	82,496	11,957,336
-	-	-	-	-	-	-	185,368	185,368	3,253	188,621
-	-	7,993	-	-	-	-	-	7,993	-	7,993
-	-	-	-	-	-	(472)	-	(472)	(4)	(476)
-	-	-	-	-	-	814	-	814	7	821
-	-	-	(13,770)	-	-	-	-	(13,770)	(680)	(14,450)
-	-	7,993	(13,770)	-	-	342	185,368	179,933	2,576	182,509
-	-	-	-	-	-	-	(265,000)	(265,000)	-	(265,000)
-	-	-	-	(96)	-	-	-	(96)	96	-
-	-	-	-	(96)	-	-	(265,000)	(265,096)	96	(265,000)
18,223	2,518,015	281,636	(29,407)	(31,008)	21,375	(2,673)	9,013,516	11,789,677	85,168	11,874,845
יתרה ליום 1 בינואר 2013										
רווח נקי לתקופה שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים זמינים למכירה, נטו ממס החלק האפקטיבי של השינוי בשווי הוגן של גידור תזרימי מזומנים, נטו ממס שינוי נטו בשווי ההוגן של גידור תזרימי מזומנים שהועבר לרווח והפסד, נטו ממס הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ										
סה"כ רווח כולל לתקופה										
דיבידנד לבעלי מניות החברה קרן הון בשל עסקאות עם צדדים קשורים										
סה"כ עסקאות עם בעלי מניות החברה										
יתרה ליום 31 במרץ 2013										

יתרה ליום 1 בינואר 2013

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

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

יתרה ליום 31 במרץ 2013

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2012

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

יתרה ליום 1 בינואר 2012

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

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

יתרה ליום 31 במרץ 2012

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת עזריאלי בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

(המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 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 מרכיבת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת אלפי ש"ח	קרנות הון אחרות	עודפים	סה"כ מיוחס לבעלים של החברה האם	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ
18,223	2,518,015	138,608	(3,220)	(30,921)	-	(1,789)	8,394,872	11,033,788	430,270	11,464,058
-	-	-	-	-	-	-	938,526	938,526	47,732	986,258
-	-	135,035	-	-	-	-	-	135,035	3,469	138,504
-	-	-	-	-	-	-	(250)	(250)	(2)	(252)
-	-	-	(12,417)	-	-	-	-	(12,417)	84	(12,333)
-	-	-	-	-	-	(1,161)	-	(1,161)	(155)	(1,316)
-	-	-	-	-	-	501	-	501	(35)	466
-	-	135,035	(12,417)	-	-	(660)	938,276	1,060,234	51,093	1,111,327
-	-	-	-	-	-	-	(240,000)	(240,000)	-	(240,000)
-	-	-	-	-	-	(58)	-	(58)	286	228
-	-	-	-	-	21,375	-	-	21,375	(401,441)	(380,066)
-	-	-	-	-	-	(508)	-	(508)	917	409
-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,850	2,850
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,470)	(1,470)
-	-	-	-	9	-	-	-	9	(9)	-
-	-	-	-	9	21,375	(566)	(240,000)	(219,182)	(398,867)	(618,049)
18,223	2,518,015	273,643	(15,637)	(30,912)	21,375	(3,015)	9,093,148	11,874,840	82,496	11,957,336

יתרה ליום 1 בינואר 2012

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

סה"כ רווח כולל לשנה

דיבידנד לבעלי מניות החברה כתבי אופציה שמומשו למניות בחברה מאוחדת
רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברות מאוחדות
מכירת מניות בחברה מאוחדת
הנפקה לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
קרן הון בשל עסקאות עם צדדים קשורים

סה"כ עסקאות עם בעלי מניות החברה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2012

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת עזריאלי בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2012	2012	2013
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

רווח נקי לתקופה	188,621	198,474	986,258
פחת והפחתות	34,276	32,621	126,486
הפסד (רווח), נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה	8,899	8,369	(328,896)
הוצאות מימון ואחרות, נטו	84,563	77,525	380,408
ירידת ערך נכסים פיננסיים זמינים למכירה	-	-	1,450
דיבידנד שהתקבל מנכסים פיננסיים זמינים למכירה	6,000	8,126	8,461
ריבית ודיבידנד שהתקבלו מנכסים פיננסיים המוחזקים למסחר	4,981	18,960	36,911
הפסד (רווח) ממימוש רכוש קבוע, נדל"ן להשקעה ונכסים בלתי מוחשיים, נטו	162	(2,403)	(2,194)
חלק בהפסדי חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	1,688	2,755	12,033
שינוי בזקיפת הטבה בגין תשלום מבוסס מניות	2,943	667	1,646
הוצאות מסים שהוכרו בדוח רווח והפסד	48,435	54,447	272,159
שינוי בנכסים פיננסיים המוחזקים למסחר	152,502	380,138	921,684
רווח מאובדן השפעה מהותית בחברה כלולה	-	-	(14,822)
מסי הכנסה ששולמו נטו	(19,110)	(53,706)	(130,065)
שחיקת יתרת מנהל הדלק	2,851	3,563	2,959
שערוך נכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד	(164)	(1,072)	254
שינוי במלאי	35,835	(58,794)	(58,097)
שינוי בלקוחות וחייבים אחרים	(78,564)	(271,124)	(85,944)
שינוי בחייבים בגין הסדר זיכיון	(63,769)	(35,677)	(330,806)
שינוי בספקים וזכאים אחרים	9,933	122,647	67,555
שינוי בהפרשות ובהטבות לעובדים	1,987	2,316	(3,054)
מזומנים, נטו - פעילות שוטפת	422,069	487,832	1,864,386

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

תמורה ממימוש רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים	560	590	3,256
תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה	1,980	-	220
גידול ביתרת מנהל הדלק	-	631	631
מקדמות על חשבון נדל"ן	(11,672)	-	(48,502)
רכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן להשקעה בהקמה	(128,543)	(485,903)	(792,069)
רכישת רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים	(48,952)	(52,953)	(181,902)
השקעה ומתן הלוואות לחברות כלולות	(1,143)	(12,084)	(22,809)
גביית הלוואות מחברות כלולות	1,000	-	-
שינוי בפקדונות לזמן קצר	(5,926)	(2,863)	(5,801)
שינוי בהשקעות מוגבלות	(10)	(2)	(8,012)
תשלום עבור סילוק מכשירים פיננסיים נגזרים, נטו	(17,806)	(975)	(19,948)
השקעה בנכסים פיננסיים זמינים למכירה	-	-	(3,464)
החזר השקעה (השקעה) בנכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד	617	(354)	(3,605)
מתן הלוואות לזמן ארוך	(900)	(500)	(25,087)
גביית הלוואות לזמן ארוך	4,694	4,979	12,867
ריבית שהתקבלה	14,126	10,465	45,523
תמורה ממימוש נכסים פיננסיים זמינים למכירה	1,767	-	3,684
מוסדות בגין רכישת נדל"ן	16,546	-	(16,546)
מזומנים, נטו - פעילות השקעה	(173,662)	(538,969)	(1,061,564)

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2012	2012	2013
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	
(240,000)	-	-
(182,102)	(64,593)	(66,131)
870,695	345,510	49,980
(498,051)	(130,845)	(128,210)
(12,606)	(64,636)	(2,637)
228	-	-
(1,982)	(400)	(901)
2,936	1,141	411
(689)	-	(179)
(380,168)	-	-
-	-	(1,470)
2,850	-	-
402	-	-
(405,441)	(104,617)	(87,355)
(843,928)	(18,440)	(236,492)
(41,106)	(69,577)	11,915
224,430	224,430	182,818
(506)	(117)	(1,093)
182,818	154,736	193,640

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

חלוקת דיבידנד לבעלי מניות
פרעון אגרות חוב
קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומאחרים, נטו
תמורה מממוש כתבי אופציות למניות על ידי עובדים בחברה מאוחדת
פרעון פקדונות מלקוחות
פקדונות מלקוחות שהתקבלו
תשלום לסילוק נגזרים ששימשו לגידור תזרים מזומנים
רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה (כולל הלוואות)
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
תמורה מהנפקת מניות בחברה מאוחדת לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
תמורה ממכירת מניות חברה מאוחדת
ריבית ששולמה

מזומנים, נטו - פעילות מימון

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים המוחזקות במטבע חוץ

מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרץ 2013

ביאור 1 - כללי

קבוצת עזריאלי בע"מ (להלן - "החברה" ו/או "הקבוצה") הינה חברה תושבת ישראל אשר התאגדה בישראל וכתובתה הרשומה היא מרכז עזריאלי 1, תל-אביב. החברה נסחרת בבורסה לניירות ערך בתל-אביב ונכללת במדד "תל-אביב 25". הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 במרץ 2013, כוללים את אלה של החברה ושל החברות הבנות שלה (להלן יחד - "הקבוצה"), וכן את זכויות הקבוצה בחברות כלולות ובישויות בשליטה משותפת.

נכון למועד פרסום הדוח, החברה מוחזקת בשיעור של כ-64.99% (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 וארבעת ילדיו מחזיקים במישרין ובעקיפין את יתרת הון המניות.

יש לעיין בדוחות תמציתיים מאוחדים אלו בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2012 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, ולביאורים אשר נלוו אליהם.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס לעריכת הדוחות הכספיים:

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

בעריכת דוחות כספיים ביניים אלה, יישמה הקבוצה מדיניות חשבונאית, כללי הצגה ושיטות חישוב הזהים לאלו שישמשו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2012, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

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

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת:

בעריכת תמצית הדוחות הכספיים בהתאם ל-IFRS, נדרשות הנהלות הקבוצה להשתמש בשיקול דעת, בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שההנחות 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 2012.

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

ליישום התקנים, תיקונים לתקנים ופרשנויות חדשים, אשר בתוקף, המצוינים בביאור 22' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2012 לא היתה השפעה מהותית על תמצית דוחות ביניים אלה.

• תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 10, דוחות כספיים מאוחדים

התקן מציג מודל שליטה חדש לקביעה האם יש לאחד מוחזקת, שיישום לכל הישויות המוחזקות. התקן יושם למפרע (למעט הקלות מסוימות בהוראות המעבר).

ליישום התקן לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרץ 2013

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

• **תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 11, הסדרים משותפים**

התקן מסווג הסדרים משותפים ("Joint arrangement") כפעילויות משותפות ("Joint operations") או עסקאות משותפות ("Joint venture") בהתבסס על הזכויות והמחויבויות של הצדדים להסדר. התקן יושם למפרע. ליישום התקן לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

• **תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 13, מדידת שווי הוגן**

מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה תשקף התחשבות ביציאות הוניות עתידיות שישפרו או שירחיבו את הנדל"ן ובהטבות הכלכליות העתידיות שינבעו מיציאות אלה, אם יציאות או הטבות כאמור נלקחות בחשבון על ידי משתתפים בשוק במועד המדידה.

התיקון יושם באופן פרוספקטיבי כאשר דרישות הגילוי של התקן לא יחולו על מידע השוואתי לתקופות הקודמות ליישום לראשונה.

עם פרסום התקן הורחבו דרישות הגילוי לגבי שווי הוגן של מכשירים פיננסיים בדוחות כספיים לתקופות ביניים.

דרישות התקן שולבו בדוחות אלה במסגרת ביאור 6 בדבר שווי הוגן של מכשירים פיננסיים.

• **תקן דיווח כספי בינלאומי IAS 19, המתקן, הטבות עובד**

סיווג הטבות לעובדים כהטבות עובד לטווח קצר או כהטבות עובד אחרות לטווח ארוך (לצרכי מדידה) ייקבע בהתאם לצפי הקבוצה לניצול ההטבות במלואן ולא בהתאם למועד בו העובד זכאי לנצל את ההטבה.

התקן המתקן יושם בדרך של יישום למפרע למעט הקלה בקשר להיוון עלויות לנכסים. בהתאם להקלה לא נדרש לתאם את הערך בספרים של נכסים שמחוץ לתחולת IAS 19 בגין שינויים בעלויות בגין הטבות עובד שנכללו בערך בספרים לפני מועד היישום לראשונה.

ליישום התיקון לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

• **תיקון לתקן דיווח בינלאומי IAS 1, הצגת דוחות כספיים, בדבר הצגת פריטי רווח כולל אחר**

התיקון שינה את אופן ההצגה של פריטי רווח כולל אחר בדוחות הכספיים, כך שפריטי רווח כולל אחר, נטו ממס שלאחר ההכרה לראשונה במסגרת הרווח הכולל יועברו לרווח והפסד, מוצגים בנפרד מפריטי רווח כולל אחר שלעולם לא יועברו לרווח והפסד.

התיקון יושם בדרך של יישום למפרע. הדוח על הרווח הכולל בתקופות השוואה הוצג מחדש בהתאם לתיקון.

• **תיקון IAS 34 "דיווח כספי לדוחות ביניים"**

במסגרת התיקון נקבע כי יינתן גילוי בדוחות הביניים אודות סך הנכסים וההתחייבויות של מגזר בר דיווח מסוים במידה וסכומים אלו נסקרים באופן שוטף על ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי, ובמידה שחל בסכומים אלו שינוי משמעותי ביחס לסכומים שניתן לגביהם גילוי בדוחות הכספיים השנתיים האחרונים של החברה. תיקון זה מיושם לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2013, או לאחריו.

ליישום התקן לא הייתה השפעה על הדוחות הכספיים.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרץ 2013

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. 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 מועד הדוח הכספי), בהתאם לתנאי העסקה.
- (3) להלן נתונים על שערי החליפין המשמעותיים והמדד:

מדד בישראל		שער החליפין היציג של			תאריך הדוחות הכספיים:
"ידוע"	"בגין"	הדולר	הדולר הקנדי	היורו	
בסיס 1993	בסיס 1993	(ש"ח ל-1 דולר)	(ש"ח ל-1 דולר)	(ש"ח ל-1 יורו)	
%	%	%	%	%	
219.42	219.86	3.648	3.589	4.661	31 במרץ 2013
216.27	217.10	3.715	3.724	4.953	31 במרץ 2012
219.39	219.80	3.733	3.750	4.921	31 בדצמבר 2012
					שיעורי השינוי:
					לתקופה של שלושה חודשים
0.01	0.03	(2.28)	(4.29)	(5.28)	שהסתיימה ביום 31 במרץ 2013
-	0.38	(2.77)	(0.40)	0.30	לתקופה של שלושה חודשים
					שהסתיימה ביום 31 במרץ 2012
1.44	1.63	(2.30)	0.27	(0.34)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2012

ביאור 3 - מידע נוסף לדוח תזרים מזומנים

להלן מידע נוסף לדוח תזרים מזומנים בדבר פעולות שאינן במזומן:

ל ש נ ה	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	2012	2013
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	
24,601	20,332	15,965
2,380	850	400
-	100	-
-	240,000	265,000
1,470	-	-

פעולות שלא במזומן:

זכאים בגין רכישה באשראי של נכסים לא שוטפים
חייבים בגין מכירה באשראי של רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה
זכאים בגין רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה
זכאים בגין דיבידנד
זכאים בגין דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרץ 2013

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 2012 (ראה ביאור 34 לדוחות הכספיים השנתיים).

א. תביעות נגד סונוול 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 סונוול	התביעות הינן לסעד הצהרתי ולסעד כספי בסכום כולל של כ-80 מיליון ש"ח.	5 תביעות של נכי צה"ל (מהן אחת 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, בהתבסס על יועציה המשפטית של סונוול, סיכויי שלוש תביעות נמוכים מ-50%. לגבי שתי תביעות, מעריכה החברה בהתבסס על הנהלת גרנית בהתבסס על יועציה המשפטית של סונוול כי סיכוייהן גבוהים מ-50%, אך כי בית המשפט לא יפסוק לתובעים את הסעד הכספי המבוקש במלואו. להערכת החברה בהתבסס על הערכת הנהלת גרנית, בהסתמך על יועציה המשפטית של סונוול, הסבירות לתשלום סכומים משמעותיים מעבר להפרשה שנכללה בדוחות הכספיים הינה נמוכה מ-50%.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרץ 2013

ביאור 4 - התחייבויות תלויות (המשך)

ב. תביעות ייצוגיות:

כנגד חברות הקבוצה הוגשו בקשות לתביעות ייצוגיות, כמפורט בבאור 34.ב 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 הדלק 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. בחודש פברואר 2013 אישר המומחה מטעם בית המשפט נדבך אחד רלבנטי במסקנות דו"ח המומחה עליו התבסס הסכם הפשרה. בית המשפט יקיים דיון נוסף בנוגע להסכם הפשרה. להערכת החברה בהתבסס על הנהלת סונול, בהתבסס על יועציה המשפטית, במידה והסדר הפשרה לא יאושר, הסיכוי שהבקשה לאישור התובענה כייצוגית תתקבל, הינו גבוה מ- 50%. להערכת החברה בהתבסס על הנהלת סונול, כלולה הפרשה מספיקה בדוחותיה הכספיים.
2. תביעה נגד סופרגז וחברות גז אחרות	תביעה בסכום המוערך בכ- 821 מיליון ש"ח (חלקה של סופרגז כ- 193 מיליון ש"ח). בחודש יולי 2009 הופחת סכום התביעה לכ- 709 מיליון ש"ח.	תביעה ובקשה לאישורה כתובענה ייצוגית מחודש מרץ 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.	בחודש מרץ 2013, ניתן פסק דין על ידי בית המשפט, לפיו אושר הסכם הפשרה המתוקן, על פיו חוייבה סופרגז בסכום לא מהותי.

קבוצת עזריאלי בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ליום 31 במרץ 2013

ביאור 4 - התחייבויות תלויות (המשך)

ב. תביעות ייצוגיות: (המשך)

הצדדים	סכום התביעה	מהות התביעה	סיכויי התביעה
3. תביעה נגד סופרגז וחברות גז אחרות	תביעה בסכום אשר טרם כומת.	תביעה ובקשה לאישורה כתובענה ייצוגית מחודש פברואר 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.	בחודש אפריל 2013 ניתן תוקף של פסק דין להודעת ההסתלקות בהסכמה מהבקשה לאישור התובענה כייצוגית, ללא צו להוצאות.

ג. תביעות נוספות:

כנגד חברות הקבוצה הוגשו בקשות לתביעות, כמפורט בביאור ג.34 לדוחות הכספיים השנתיים.

הצדדים	סכום התביעה	מהות התביעה	סיכויי התביעה
1. תביעה נגד סונול	תביעה בסך של כ- 9 מיליון ש"ח. (בחודש פברואר 2013 הופחת הסכום ל-2.3 מיליון ש"ח).	תביעה כספית מחודש יוני 2009 על ידי מפעיל תחנות לשעבר. עניינה של התביעה בטענה כי סונול גבתה ממנו מחירים גבוהים לכאורה, שלטענת התובע סונול חייבת לו. לנוכח פסק דין מחייב בתביעת סונול נגד התובע, המהווה מעשה בית דין באופן המחייב דחיית חלקן המכריע של טענות התובע, אושר לתובע להשמיט מתביעתו עילות שכבר הוכרעו בהליך זה ולהפחית את סכום התביעה. התובע ביקש להפחית את סכום התביעה לכ- 2.3 מיליון ש"ח, ולאור זאת קבע בית המשפט כי התובע לא יהיה זכאי, בכל מקרה, לקבל סכום העולה על סך זה, גם אם יזכה בתביעה.	להערכת החברה בהסתמך על הנהלת גרנית, בהתבסס על יועציה המשפטיים של סונול, סיכוייה של התביעה כנגד סונול להתקבל הינם נמוכים מ- 50%.

קבוצת עזריאלי בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ליום 31 במרץ 2013

ביאור 4 - התחייבויות תלויות (המשך)

ג. תביעות נוספות: (המשך) הצדדים	סכום התביעה	מהות התביעה	סיכויי התביעה
2. 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"). לאור החלטת המועצה הארצית לתכנון ובניה מחודש פברואר 2012 לעניין משך זמן הפעלת אתר הגז של החברה בקרית אתא, הנפיקה העירייה שומת השבחה חדשה לחברה בסך של כ- 57,970 אלפי ש"ח (בסעיף זה: "הדרישה השנייה לתשלום היטל"), זאת בנוסף להליך המתנהל בגין הדרישה הראשונה לתשלום היטל.	בחודש נובמבר 2012, קבעה וועדת הערר כי סופרגז אינה חבה בהיטל השבחה כלשהו בעניין הדרישה הראשונה לתשלום היטל. בחודש דצמבר 2012 הגישה הועדה המקומית ערעור מנהלי על החלטה זו. להערכת החברה בהתבסס על הערכת הנהלת גרנית בהסתמך על יועציה המשפטיים של סופרגז, סיכויי הערעור להתקבל נמוכים.
			ביחס לדרישה השנייה לתשלום היטל, קבעה ועדת הערר בחודש דצמבר 2012, כי החלטת המועצה הארצית לתכנון ובניה אינה אירוע תכנוני המקים חבות בהיטל השבחה. בחודש פברואר 2013 הגישה הועדה המקומית ערעור מנהלי על החלטה זו של ועדת הערר. להערכת החברה, בהתבסס על הערכת הנהלת גרנית, בהסתמך על יועציה המשפטיים של סופרגז, סיכויי הערעור נמוכים מ-50%.
			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 כפויotes על סופרגז, כך שאם תחזור בה מהבקשה להיתר, לא תחול עליה חבות כספית כלשהי בנושאים אלה.
3. ועדה מקומית לתכנון פלילי ובניה נגד טמבור		בחודש מאי 2013, לאחר תאריך הדוחות הכספיים, הוגש כתב אישום כנגד טמבור ואחד מנושאי המשרה בה, בגין עבירות של בניה ללא היתר ושימוש במבנה ללא טופס 4.	להערכת החברה בהסתמך על הערכת הנהלת גרנית המסתמכת על הנהלת טמבור, לא ניתן בשלב זה להעריך את ההשלכות האפשריות.
ד. תביעות נוספות (ברובן משפטיות ובסכומים לא מהותיים) הנובעות ממהלך העסקים הרגיל הוגשו כנגד חברות הקבוצה.			
ה. להערכת הנהלת החברה ההפרשות שנעשו ליישוב תוצאות התביעות המפורטות לעיל הינן נאותות.			

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרץ 2013

ביאור 5 - אירוע מהותי בתקופת הדיווח

ביום 19 במרץ 2013, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 265 מיליון ש"ח (המגלם 2.19 ש"ח למניה), אשר שולם ביום 1 במאי 2013.

ביאור 6 - שווי הוגן

א. שווי הוגן בהשוואה לערך בספרים:

הערך בספרים של נכסים והתחייבויות פיננסיים מסוימים לרבות מזומנים ושווי מזומנים, ניירות ערך סחירים, פקדונות והשקעות לזמן קצר, לקוחות, חייבים אחרים, נגזרים, הלוואות לחברות כלולות, השקעות מוגבלות, נכסים פיננסיים זמינים למכירה, נכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד, משיכת יתר מתאגידים בנקאיים, הלוואות ואשראי לזמן קצר, ספקים, זכאים אחרים, התחייבויות בגין חכירה מימונית ופקדונות מלקוחות, תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם. השווי ההוגן של יתר הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים והערכים בספרים המוצגים בדוח על המצב הכספי, הינם כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר 2012		ליום 31 במרץ 2013	
שווי הוגן	הערך בספרים	שווי הוגן	הערך בספרים
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
115,601	125,614	111,419	115,817
1,015,850	898,384	1,109,722	962,153
1,131,451	1,023,998	1,221,141	1,077,970
4,887,099	4,634,351	4,794,326	4,517,518
1,927,271	1,739,522	1,862,790	1,675,786
6,814,370	6,373,873	6,657,110	6,193,304

נכסים שאינם שוטפים:

הלוואות ללקוחות ואחרים (*)
 חייבים בגין הסדר זיכיון

התחייבויות שאינן שוטפות:

הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי
 אחרים (*)
 אגרות חוב (*)

(*) הערך בספרים כולל חלויות שוטפות וריבית שנצברה.

ב. שיעורי הריבית ששימשו בקביעת השווי ההוגן:

שיעורי הריבית ששימשו להיוון אומדן תזרימי המזומנים הצפויים, היכן שמתייחס, מבוססים על עקומת התשואה הממשלתית לכל סוג הלוואה והלוואה, לתאריך הדוח, בתוספת מרווח אשראי קבוע מתאים, והיו כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ
2012	2013
%	%

נכסים שאינם שוטפים:

הלוואות ללקוחות ואחרים
 חייבים בגין הסדר זיכיון

התחייבויות שאינן שוטפות:

הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
 אגרות חוב

3.4-6.4	3.7-6
3.3-4.01	3.4-5.3
0.64-5.7	0.32-5.9
1.14-2.7	0.8-2.7

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרץ 2013

ביאור 6 - שווי הוגן (המשך)

ג. היררכיית שווי הוגן

הטבלה להלן מציגה ניתוח של המכשירים הפיננסיים הנמדדים בשווי הוגן, תוך שימוש בשיטת הערכה. הרמות השונות הוגדרו כדלקמן:

- רמה 1: מכירים מצוטטים (לא מתואמים) בשוק פעיל למכשירים זהים.
- רמה 2: נתונים נצפים, במישרין או בעקיפין, שאינם כלולים ברמה 1 לעיל (באשר להשקעות בנכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד מבוצע שימוש בעסקאות שוק עדכניות בין קונה מרצון לבין מוכר מרצון).
- רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על נתוני שוק נצפים.

ליום 31 במרץ 2013			
סה"כ	רמה 3	רמה 2	רמה 1
אלפי ש"ח			
נכסים פיננסיים מוחזקים למסחר:			
318,255	-	-	318,255
48,839	-	-	48,839
נגזרים שאינם משמשים לגידור:			
251	-	251	-
נגזרים המשמשים לגידור :			
945	-	945	-
נכסים פיננסיים זמינים למכירה:			
907,167	-	-	907,167
612,923	612,923	-	-
נכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד:			
1,130	-	-	1,130
18,541	-	18,541	-
<u>1,908,051</u>	<u>612,923</u>	<u>19,737</u>	<u>1,275,391</u>
התחייבויות פיננסיות:			
8,543	-	8,543	-
538	-	538	-
497	497	-	-
<u>9,578</u>	<u>497</u>	<u>9,081</u>	<u>-</u>

נכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד:
 מניות סחירות
 השקעות לא סחירות

התחייבויות פיננסיות:
 נגזרים שאינם משמשים לגידור:
 חוזי אקדמה
 חוזי החלפת ריבית (SWAP)
 נגזרים משובצים

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרץ 2013

ביאור 6 - שווי הוגן (המשך)

ג. היררכיית שווי הוגן (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2012				
סה"כ	רמה 3	רמה 2	רמה 1	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
				נכסים פיננסיים מוחזקים למסחר:
470,757	-	-	470,757	ניירות ערך
48,650	-	-	48,650	השקעות מוגבלות
				נגזרים שאינם משמשים לגידור:
130	-	130	-	חוזי אקדמה
				נגזרים המשמשים לגידור :
960	-	960	-	חוזי החלפת ריבית (SWAP)
				נכסים פיננסיים זמינים למכירה:
896,608	-	-	896,608	מניות סחירות
612,923	612,923	-	-	מניות לא סחירות
				נכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך
				רווח והפסד:
1,069	-	-	1,069	מניות סחירות
19,019	-	19,019	-	השקעות לא סחירות
<u>2,050,116</u>	<u>612,923</u>	<u>20,109</u>	<u>1,417,084</u>	
				התחייבויות פיננסיות:
				חוזי אקדמה על מדד המחירים לצרכן שאינם משמשים לגידור
497	-	497	-	מכשירים נגזרים שאינם משמשים לגידור
11,170	-	11,170	-	חוזי החלפת ריבית המשמשים לגידור
703	-	703	-	נגזרים משובצים
370	370	-	-	
<u>12,740</u>	<u>370</u>	<u>12,370</u>	<u>-</u>	

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרץ 2013

ביאור 6 - שווי הוגן (המשך)

ד. מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן ברמה 3

הטבלה להלן מציגה התאמה בין יתרת הפתיחה לבין יתרת הסגירה בהתייחס למכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן ברמה 3 בהיררכיית השווי ההוגן:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2012 אלפי ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2013 אלפי ש"ח	נכסים פיננסיים זמינים למכירה:
534,491	612,923	יתרה לתחילת השנה
44,133	-	סך הרווחים (ההפסדים) שהוכרו:
(1,450)	-	ברוח כולל אחר
(69)	-	ברוח והפסד
1,873	-	מכירות
33,945	-	השקעות
612,923	612,923	העברות אל רמה 3

ביאור 7 - דיווח מגזרי

א. כללי:

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

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, איכות סביבה ואחרים.

להלן מפורטים מגזרי הפעילות של החברה:

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

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרץ 2013

ביאור 7 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות:

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2013 (בלתי מבוקר)

מאחד	התאמות	גרנית הכרמל	נדל"ן מניב ארה"ב	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	מרכזי המסחר והקניונים בישראל
אלפי ש"ח					
2,232,300	245	1,881,312	44,529	88,593	217,621
1,875,128	19	1,800,506	18,454	15,102	41,047
357,172	226	80,806	26,075	73,491	176,574
(8,899)	-	(1,111)	(4,045)	(4,169)	426
(11,672)	-	-	-	(11,672)	-
(22,947)					
(81,113)					
6,203					
(1,688)					
237,056					
22,081,088	-	6,067,283	1,535,241	4,825,572	9,652,992
1,984,003					
24,065,091					

הכנסות:

סך הכנסות מחיצוניים

סך הוצאות המגזר

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

הוצאות אחרות

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 במאחד

(*) בעיקר נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר בסך של כ-281 מיליון ש"ח ונכסים פיננסיים זמינים למכירה בסך של כ-1,424 מיליון ש"ח.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרץ 2013

ביאור 7 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות: (המשך)

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

מאחד	התאמות	גרנית הכרמל	נדל"ן מניב ארה"ב	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	מרכזי המסחר והקניונים בישראל	
אלפי ש"ח						
2,209,662	246	1,869,438	43,358	81,744	214,876	סך הכנסות מחיצוניים
1,869,250	19	1,797,561	17,536	13,057	41,077	סך הוצאות המגזר
340,412	227	71,877	25,822	68,687	173,799	רווח המגזר (NOI)
(8,369)	-	(425)	(1,110)	(17)	(6,817)	הפסד, נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
(18,232)						הוצאות לא מיוחסות
(69,629)						הוצאות מימון, נטו
11,494						הכנסות אחרות, נטו
(2,755)						חלק החברה בתוצאות חברות כלולות, נטו ממס
252,921						רווח לפני מסים על ההכנסה
21,045,881	-	5,810,119	1,454,792	4,341,711	9,439,259	מידע נוסף:
2,489,782						נכסי מגזר
23,535,663						נכסים שלא הוקצו (*)
						סך הכל נכסים במאחד

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

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרץ 2013

ביאור 7 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות: (המשך)

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2012

מרכזי המסחר והקניונים בישראל אלפי ש"ח	שטחי השכרה למשרדים ואחרים ישראל אלפי ש"ח	נדל"ן מניב ארה"ב אלפי ש"ח	גרנית הכרמל אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	מאוחד אלפי ש"ח
הכנסות:					
סך הכנסות מחיצוניים	874,483	340,079	181,199	7,658,564	9,055,354
סך הוצאות המגזר	172,599	58,367	78,351	7,367,843	7,677,237
רווח המגזר (NOI)	701,884	281,712	102,848	290,721	1,378,117
רווח, נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה	84,478	142,359	88,099	13,960	328,896
הוצאות לא מיוחסות הוצאות מימון, נטו הכנסות אחרות, נטו חלק החברה בתוצאות חברות כלולות, נטו ממס					(87,176) (374,983) 25,596
רווח לפני מסים על ההכנסה					(12,033)
מידע נוסף:					1,258,417
נכסי המגזר	9,601,137	4,751,465	1,570,099	5,978,628	21,901,329
נכסים שלא הוקצו (*)					2,129,180
סך הכל נכסים במאוחד					24,030,509
השקעות הוניות	85,124	340,531	411,596	123,312	960,563

(*) בעיקר נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר בסך של 422 מיליון ש"ח ונכסים פיננסיים זמינים למכירה בסך של כ-1,414 מיליון ש"ח.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרץ 2013

ביאור 8 - אירועים לאחר תום תקופת הדיווח

- א.** ביום 2 באפריל 2013 הודיע מר שלמה שרף לדירקטוריון החברה על סיום כהונתו כמנכ"ל החברה, שהסתיימה בפועל ביום 30 באפריל 2013.
- ב.** ביום 2 באפריל 2013 אישר דירקטוריון החברה את מינויו של מר יובל ברונשטיין למנכ"ל החברה וזאת החל מיום 1 במאי 2013.
- ג.** ביום 22 במאי 2013, התקשרה החברה בהסכם לרכישת מלוא זכויות צד שלישי בלתי קשור במגרש סמוך למרכז עזריאלי בתל אביב, בשטח של כ-8,400 מ"ר בצומת הרחובות דרך מנחם בגין ונח מוזס בתל אביב, בתמורה לסך של 374 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ בתוספת הפרשי הצמדה למדד דצמבר 2012. במועד החתימה שילמה החברה סך של 90 מיליון ש"ח, בתוספת הפרשי הצמדה על חשבון התמורה.

נספח לדוח כספי מאוחד

**מידע כספי נפרד
ליום 31 במרץ 2013
(בלתי מבוקר)**

מידע כספי ביניים נפרד
ליום 31 במרץ 2013
(בלתי מבוקר)

קבוצת עזריאלי בע"מ

**מידע כספי ביניים נפרד
ליום 31 במרץ 2013**

(בלתי מבוקר)

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

קבוצת עזריאלי בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד
ליום 31 במרץ 2013

(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 או הפסד ורווח כולל אחר
ד	נתונים על תזרימי המזומנים
ה	מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים

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

א.ג.נ.,

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של **קבוצת עזריאלי בע"מ** (להלן - החברה) ליום 31 במרץ 2013 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדיקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר סך ההשקעות בהן הסתכם לסך של כ- 922 מיליון ש"ח ליום 31 במרץ 2013 ואשר הרווח מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של כ- 34 מיליון ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדוחות הכספיים של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו, ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותן חברות מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

בריטמן אלמגור זור ושות'
רואי חשבון

תל-אביב, 22 במאי 2013

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

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

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

קבוצת עזריאלי בע"מ

נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2012	2012	2013
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	
57,413	39,822	72,582
421,847	941,408	281,131
8,090	5,679	8,936
78,345	41,201	69,827
1,077	-	-
566,772	1,028,110	432,476
1,412,114	1,310,740	1,422,710
20,088	18,162	19,671
6,284,162	6,168,700	6,317,308
5,106,678	4,535,326	5,206,560
2,035,492	1,671,739	2,069,448
4,816	5,148	4,959
7,196	7,810	6,981
14,870,546	13,717,625	15,047,637
15,437,318	14,745,735	15,480,113
793,101	585,359	742,117
8,335	12,972	8,855
41,380	48,975	46,377
-	240,000	265,000
-	12,324	14,188
842,816	899,630	1,076,537
1,074,410	1,248,759	1,023,304
616,843	607,929	572,871
18,147	18,223	18,085
990,386	940,145	976,268
19,876	19,164	23,372
2,719,662	2,834,220	2,613,900
18,223	18,223	18,223
2,477,664	2,477,664	2,477,664
285,805	176,704	280,274
9,093,148	8,339,294	9,013,516
11,874,840	11,011,885	11,789,677
15,437,318	14,745,735	15,480,113

נכסים

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר
לקוחות
חייבים ויתרות חובה
נכסי מיסים 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
דיבידנד שהוכרז
התחייבויות בגין מיסים שוטפים
סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

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

הון

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

22 במאי, 2013

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד

דוד עזריאלי
יו"ר הדירקטוריון

יובל ברונשטיין
מנכ"ל

אירית סקלר-פילוסוף
סמנכ"ל כספים

קבוצת עזריאלי בע"מ
נתונים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2012	2012	2013
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	

הכנסות

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

442,878	108,764	111,993
26,600	(108)	215
159,414	48,758	32,837
7,793	8,000	6,000
636,685	165,414	151,045

סה"כ הכנסות

עלויות והוצאות

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

9,318	2,304	2,543
5,141	1,586	385
54,179	12,197	16,380
132,068	30,020	24,493
-	-	11,672
200,706	46,107	55,473

סה"כ עלויות והוצאות

רווח לפני חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות

חלק ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס

435,979	119,307	95,572
599,733	90,383	110,631

רווח לפני מסים על ההכנסה

הוצאות מסים על ההכנסה

1,035,712	209,690	206,203
97,186	25,268	20,835

רווח נקי לתקופה

רווח (הפסד) כולל אחר, נטו ממס:

סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:
הפסד אקטוארי בגין תכנית הטבה מוגדרת, נטו ממס

(11)	-	-
(11)	-	-

סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:
חלק בהפסד הכולל האחר של חברות מוחזקות, נטו ממס
שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים זמינים למכירה, נטו ממס
הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ

(90)	(8,410)	(4,201)
129,280	48,906	7,992
(7,471)	(6,817)	(9,226)
121,719	33,679	(5,435)

רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה, נטו ממס

121,708	33,679	(5,435)
---------	--------	---------

סה"כ רווח כולל לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

1,060,234	218,101	179,933
-----------	---------	---------

קבוצת עזריאלי בע"מ

נתונים על תזרימי המזומנים

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2 0 1 2	2 0 1 2	2 0 1 3
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	
938,526	184,422	185,368
775	193	186
(26,600)	108	(215)
(11,079)	(16,051)	(238)
8,000	8,000	6,000
36,911	18,960	4,981
(599,733)	(90,383)	(110,631)
97,186	25,268	20,835
(58,354)	(8,222)	(6,155)
900,236	380,675	140,716
(40,118)	(7,654)	(1,432)
3,013	8,746	5,972
1,938	274	3,521
254	(1,072)	(164)
376	1,071	(25)
1,251,331	504,335	248,719
(54,265)	(15,526)	(29,587)
(48,502)	-	(11,672)
(315)	(65)	(329)
(46,035)	(37,692)	-
1,816	-	275
4,666	-	-
(8,245)	-	8,245
(374)	-	(303)
3,616	-	1,767
(3,605)	(354)	581
(465,501)	(139,764)	(28,358)
(616,744)	(193,401)	(59,381)
(240,000)	-	-
(43,475)	(43,474)	(44,108)
(141,301)	(60,387)	(61,604)
(152,042)	(246,218)	(40,699)
(105)	222	(54)
(110,230)	(30,857)	(26,949)
(687,153)	(380,714)	(173,414)
(52,566)	(69,780)	15,924
109,398	109,398	57,413
581	204	(755)
57,413	39,822	72,582
-	240,000	265,000
-	-	1,953

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

רווח נקי לתקופה
פחת והפחתות
הפסד (רווח), נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
הכנסות מימון ואחרות, נטו
דיבידנד שהתקבל מנכסים פיננסיים זמינים למכירה
ריבית ודיבידנד שהתקבלו מנכסים פיננסיים המוחזקים למסחר
חלק ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס
מסים שהוכרו בדוח רווח והפסד
מסי הכנסה ששולמו, נטו
שינוי בנכסים פיננסיים המוחזקים למסחר
שינוי בלקוחות, בחייבים ויתרות חובה
שינוי בספקים וזכאים אחרים
זקיפת הטבה בגין תשלום מבוסס מניות
שינוי בנכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד
שינוי בהפרשות והטבות לעובדים
מזומנים, נטו - פעילות שוטפת

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

השקעה בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן להשקעה בהקמה
מקדמות על חשבון נדל"ן
רכישת רכוש קבוע
השקעה בחברה שאוחדה לראשונה
ריבית שהתקבלה
החזר השקעה בחברה מוחזקת
מוסדות בגין רכישת נדל"ן
השקעות בחברות מוחזקות
תמורה מממוש השקעות בנכסים פיננסיים זמינים למכירה
השקעה בנכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד
מתן הלוואות לזמן ארוך לחברות מוחזקות, נטו
מזומנים, נטו - פעילות השקעה

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

חלוקת דיבידנד לבעלי המניות
פרעון אגרות חוב
פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
פקדונות מלקוחות, נטו
ריבית ששולמה
מזומנים, נטו - פעילות מימון

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

פעולות שלא במזומן

זכאים בגין דיבידנד
זכאים בגין רכישה באשראי של נכסים לא שוטפים

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 2012 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, ולנתונים הנוספים אשר נלוו אליהם.

ב. הגדרות:

החברה - קבוצת עזריאלי בע"מ.

חברה מוחזקת - חברה מאוחדת, חברה בשליטה משותפת וחברה כלולה.

ג. מדיניות חשבונאית:

המידע הכספי הנפרד נערך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור ב' למידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2012 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

חלק ד'

דוח אפקטיביות הבקרה הפנימית
על הדיווח הכספי ועל הגילוי
ליום 31 במרץ 2013



קבוצת עזריאלי

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

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

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. יובל ברונשטיין, מנהל כללי;
2. מיכל קמיר, יועצת משפטית ומזכירת חברה;
3. אירית סקלר-פילוסוף, סמנכ"לית כספים;
4. יאיר חורש, חשב ראשי לחשבונאות ודוחות כספיים.

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

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

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

בדוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2012 (להלן – הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון), העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד. בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום 31 בדצמבר, 2012 היא אפקטיבית.

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

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

הצהרת מנהלים:

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)(1):

אני, יובל ברונשטיין, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של קבוצת עזריאלי בע"מ (להלן – התאגיד) לרבעון הראשון של שנת 2013 (להלן – הדוחות).
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

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

5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

 - א. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - ב. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח התקופתי לשנת 2012 לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

22 במאי, 2013

יובל ברונשטיין, מנכ"ל

הצהרת מנהלים:

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

אני, אירית סקלר-פילוסוף, מצהירה כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של קבוצת עזריאלי בע"מ (להלן – התאגיד) לרבעון הראשון של שנת 2013 (להלן – "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
- א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
- ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
- א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
- ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
- ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח התקופתי לשנת 2012 לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות להערכתי את מסקנת

הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל
הגילוי של התאגיד.

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

22 במאי, 2013

אירית סקלר-פילוסוף, סמנכ"ל כספים