

קבוצת עזריאלי בע"מ

תמצית דוחות כספיים
ליום 30 ביוני 2013

חלק א' דוח דירקטוריון

חלק ב' עדכונים לתיאור
עסקי התאגיד

חלק ג' דוחות כספיים מאוחדים
ליום 30 ביוני 2013

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

A ZRIELI GROUP

חלק א'

דוח הדירקטוריון
ליום 30 ביוני 2013



קבוצת עזריאלי

קבוצת עזריאלי בע"מ

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

לששת ולשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2013

דירקטוריון קבוצת עזריאלי בע"מ מתכבד בזאת להגיש את דוח הדירקטוריון לששת החודשים ולשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2013 (להלן: "תקופת הדוח" ו- "הרבעון", בהתאמה), בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ("התקנות").

הסקירה שתובא להלן הינה מצומצמת בהיקפה ומתייחסת לאירועים ולשינויים שחלו במצב ענייני החברה בתקופת הדוח, אשר השפעתם מהותית, ויש לעיין בה ביחד עם פרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי ליום 31 בדצמבר, 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 30 ביוני, 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 פיננסיים.

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

הנתונים המופיעים בדוח הדירקטוריון הינם על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 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 30 ביוני 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 לרבעון שהסתיים ביום 30 ביוני 2013 (*)

רווח נקי

- כ- 278 מליון ₪ רווח נקי ברבעון, בהשוואה לרווח נקי של כ- 198 מליון ₪ ברבעון המקביל אשתקד
- כ- 274 מליון ₪ רווח נקי המיוחס לבעלי המניות ברבעון, בהשוואה לכ- 191 מליון ₪ ברבעון המקביל אשתקד ;

שיפור ב- NOI ברבעון לעומת המקבילה הרבעון המקביל

- 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- 4% גידול ב- FFO המיוחס לפעילות הנדל"ן המניב. (ראה סעיף 1.1.6. לדוח)

Cap Rate

- כ- 7.6% 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- 487 מליון ₪ 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 כך, בקשר עם התקדמות הפרויקטים שבהקמה, ראה סעיפים 1.1.2 ו- 1.11 להלן.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

1.1. כללי

1.1.1.

תמצית התפתחויות בתקופת הדוח ולאחריה, עד למועד פרסומו

להלן בתמצית דגשים בדבר התפתחויות בחברה בתקופת הדוח ועד לפרסומו. פרטים נוספים מפורטים בפרק ב' (עדכונים לפרק תיאור עסקי התאגיד) ופרק ג' (הדוח הכספי) לדוח זה.

עסקאות בקשר עם נדל"ן להשקעה

רכישת קרקע מידיעות אחרונות

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 ובתוספת הפרשי הצמדה שיצברו החל ממדד דצמבר 2012.

התפתחויות נוספות

תובענה ייצוגית

ביום 8 באוגוסט, 2013 התקבלה בחברה בקשה לסעד הערכה ובקשה לביטול הצעת הרכש, וכן בקשה לאישורה כתובענה ייצוגית כנגד החברה וכנגד חברת הבת, בקשר עם הצעת רכש מלאה למניות גרנית הכרמל (וזאת על אף שחלפה תקופת ששת (6) החודשים שנקבעה בדין להגשת תביעה לסעד הערכה).

מימון מחדש של הלוואות בגין מרכז עזריאלי תל אביב

במסגרת מימון מחדש של הלוואות בגין מרכז עזריאלי בתל אביב בסך של כ-900 מיליון ש"ח שמועד פירעון חל בחודש אוגוסט 2013, התקשרה החברה ביום 18, באוגוסט 2013 בהסכמי מימון עם גופים מוסדיים שונים לקבלת הלוואות חדשות בתנאים טובים משמעותית מההלוואות שמיועדות להיפרע כאמור.

ערר על החלטת הממונה על ההגבלים העסקיים

ביום 8 באוגוסט, 2013, לאחר מועד הדוח על המצב הכספי, הורה בית הדין להגבלים עסקיים על מחיקת ערר שהגישה החברה בתקופת הדוח על החלטת הממונה להתנגד לרכישת פאוור סנטר וואן פלאזה בבאר שבע, בשל העובדה כי הסכם המיזוג אינו בתוקף עוד. החברה נערכת להגשת ערעור על החלטת בית הדין לבית המשפט העליון.

אישור מדיניות תגמול וזימון אסיפה כללית מיוחדת ושנתית

ביום 6 באוגוסט 2013 אישרו האורגנים המוסמכים של החברה מדיניות תגמול וזומנה אסיפה כללית של החברה לאישורה ליום 11 בספטמבר, 2013.

אישור תנאי כהונתם והעסקתם של בעלי השליטה בחברה

בתקופת הדוח חלו שינויים בכהונת נושאי משרה בחברה, ביניהם מר יובל ברונשטיין מונה למנכ"ל החברה במקומו של מר שלמה שרף, אירית סקלר פילוסוף מונתה לתפקיד סמנכ"ל כספים, נערכו חילופי דירקטורים ומונו מחדש הדירקטורים החיצוניים לתקופה של שלוש שנים נוספות וכן התקבל אישור האורגנים המוסמכים של החברה לתנאי כהונתם והעסקתם של נושאי המשרה ושל כל בעלי השליטה בחברה (יו"ר הדירקטוריון וסגנית פעילה ליו"ר הדירקטוריון ושתי דירקטוריות).

פרסום תשקיף מדף

ביום 13 במאי, 2013, פרסמה החברה תשקיף מדף, אשר אינו כולל גיוס חוב מיידי של החברה בשלב זה.

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 המידי של החברה מיום 16 באוקטובר, 2012 (מס אסמכתא 2012-01-256701), כפי שתוקן ביום 1 בנובמבר, 2012, מס אסמכתא: 2012-01-270033).

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

1.1.2. התפתחויות 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- 487 מיליון ש"ח. כך גם המשיכה החברה בניהול פרו אקטיבי של נכסיה הקיימים, השבחתם, 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 30.6.13 ⁽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	648	846-891
עזריאלי קרית אתא (שלב ב')	קרית אתא	ינואר 2009	מסחר ומשרדים	100%	2,700	4,000	מאי 2011	רבעון רביעי 2013	5	27-37
עזריאלי ראשונים	ראשון לציון	אוגוסט 2008	מסחר ומשרדים	100%	19,000	48,000	דצמבר 2011 (היתר להקמת חניה זמנית והיתר חפירה ודיפון)	2016 ⁽²⁾	122	457-487
מרכז עזריאלי חולון⁽³⁾	חולון	יוני 2008	מסחר ומשרדים	83%	34,000	5,000 115,000	שלב א' - ⁽⁴⁾ שלב ב' - ⁽⁴⁾ שלב א' - ⁽⁴⁾ שלב ב' - ⁽⁴⁾ טרם נקבע.	שלב א' (1)- הסתיים יולי 2013 שלב א' (2)- שלב ב' עד 2016	420	217-252
קניון עזריאלי 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	תחילת 2015	174	180-200
קרקע חולים כללית⁽⁵⁾	תל-אביב	אוקטובר 2012	מסחר, משרדים ומגורים	100%	10,000	75,000	טרם נקבע	טרם נקבע	121	830-930
בית ידיעות אחרונות⁽⁵⁾	תל-אביב	מאי 2013	מסחר, משרדים ומגורים	100%	8,400	69,000	טרם נקבע	טרם נקבע	109	890-910
סה"כ						469,000			1,605	3,567-3,857

(1) הנתון משקף את שווי הפרוייקט בספרים כפי שהוצג בדוח הכספי ליום 30 ביוני, 2013 ולא את העלות שהושקעה בפרוייקט בפועל.

(2) מותנה באישור התבי"ע.

(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 התב"ע).

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

במהלך תקופת הדוח 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 שנלקח 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 ש"ח	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום		לששת החודשים שהסתיימו ביום		לשנה שהסתיימה ביום
	30 ביוני 2012	30 ביוני 2013	30 ביוני 2012	30 ביוני 2013	31 בדצמבר 2012
מרכזים מסחריים וקניונים בישראל	177	174	354	348	702
שיעור הגידול	2%		2%		
שטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל	74	70	148	138	282
שיעור הגידול	6%		7%		
נדל"ן מניב בארה"ב	26	25	52	51	103
שיעור הגידול	4%		2%		
NOI כולל	277	269	554	537	1,087
שיעור הגידול	3%		3%		
להסברים לעניין הגידול ב-NOI ראה סעיפים 1.10.1, 1.10.2 ו-1.10.3.					

1.1.4. מדד ה- same property NOI

מיליוני ש"ח	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום		לששת החודשים שהסתיימו ביום		
	30 ביוני 2012	30 ביוני 2013	30 ביוני 2012	30 ביוני 2013	
מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל	177	174	354	348	
מגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	73	70	146	138	
מגזר נדל"ן מניב בארה"ב	26	25	52	51	
סה"כ	276	269	552	537	
שיעור גידול	3%		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 ש"ח):

שנת 2012			שנת 2013		
רבעון שני	רבעון שלישי	רבעון רביעי	רבעון ראשון	רבעון שני	
269	275	274(**)	276	276	NOI מנכסים דומים בכל התקופות (*)
-	-	1	1	1	NOI מנכסים שנרכשו
-	-	-	-	-	NOI מנכסים שנמכרו בתקופה
269	275	275	277	277	סה"כ NOI בתקופה
(*) בכל מגזרי הפעילות של החברה					
(**) הקיטון נובע ממגזר נדל"ן מניב בארה"ב – ראה סעיף 1.10.3.					

1.1.5. שיעור היוון משוקלל (Cap Rate)

להלן תחשיב שיעור היוון משוקלל (Cap Rate) הנגזר מכלל הנדל"ן המניב של הקבוצה ליום 30 ביוני, 2013:

במליוני ש"ח	
16,480	סך נדל"ן להשקעה בדוח "סולו מורחב" (ראה נספח ד') (*)
(5)	בניכוי שווי המימוש לזכויות בנייה שטרם נוצלו
(1,375)	בניכוי שווי המימוש לנדל"ן להשקעה בהקמה
(230)	בניכוי שווי המימוש למקדמות ע"ח רכישת קרקע
(23)	בניכוי שווי המימוש לעתודות קרקע
14,847	סך הכל שווי נכסי נדל"ן להשקעה מניבים (כולל שווי הוגן של השטחים פנויים)
277	NOI בפועל ברבעון שהסתיים ביום 30.6.13
6	תוספת ל- NOI רבעוני עתידי (**)
283	סה"כ NOI מתוקנן
1,130	NOI שנתי פרופורמה על בסיס NOI מתוקנן
7.6%	שיעור היוון משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה (כולל שטחים פנויים) (Cap Rate) (***)

(*) על בסיס הערכות שווי שהתקבלו ליום 30 ביוני, 2013.

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 30.6.2013 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 ש"ח):

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.

לששת החודשים שהסתיימו ביום		לשלושת החודשים שהסתיימו ביום		מליוני ש"ח
30 ביוני 2012	30 ביוני 2013	30 ביוני 2012	30 ביוני 2013	
375	468	191	274	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי מניות
(22)	(57)	(8)	(26)	נטרול הרווח הנקי מחברת גרנית הכרמל המיוחס לבעלי מניות (כולל הפחתת עודפי עלות)
				התאמות לרווח (1):
(91)	(115)	(99)	(123)	עליית ערך נדל"ן להשקעה
2	2	1	1	פחת והפחתות
37	(9)	39	(1)	הוצאות (הכנסות) מימון ואחרות נטו שאינן תזרימיות
(9)	2	(10)	0	הכנסות (הוצאות) מיסים שוטפים בגין הוצאות מימון שאינן תזרימיות
47	51	36	45	הוצאות מיסים נדחים
1	-	1	(1)	התאמות בגין חברות כלולות
(20)	(5)	(6)	(1)	ריבית ודיבידנד מנכסים פיננסיים מוחזקים למסחר בניכוי מס (2)
12	-	20	1	ירידת ערך נכסים פיננסיים מוחזקים למסחר, נטו
1	7	1	4	בתוספת זקיפת הטבה בגין תוכנית כתבי אופציה לעובדים
(8)	(6)	-	-	בניכוי דיבידנד שהתקבל מנכסים פיננסיים זמינים למכירה
(28)	(73)	(17)	(75)	סה"כ התאמות לרווח
30	31	14	14	בתוספת ריבית ששולמה עבור השקעות ריאליות – (3)
355	369	180	187	סה"כ F.F.O המיוחס לפעילות הנדל"ן המניב (4)

הערות והנחות:

1. ההתאמות לרווח שלהלן אינן כוללות ההתאמות בגין חברת גרנית הכרמל שכן רווחיה נטרלו במלואם.
2. נטרלו ריביות ודיבידנדים בגין עסקאות ופעולות בניירות ערך שמועט מפעילות הנדל"ן.
3. חושב לפי ריבית משוקללת של הקבוצה בגין ההשקעות הריאליות הכוללות את: גרנית הכרמל, בנק לאומי ולאומי קארד, בגין 65% מעלות ההשקעות.
4. המיוחס לבעלי מניות 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.

מדד ה-EPRA NNNAV משקף את השווי הנכסי הנקי של החברה בהנחת מימוש מיידי של פעילות הנדל"ן "Spot" ולכן נדרשות התאמות מסוימות כגון הצגה לפי שווי הוגן של נכסים והתחייבויות אשר אינם מוצגים כך בדוחות הכספיים והתאמות למיסים נדחים.

יש להדגיש כי המדדים שפורטו לעיל אינם כוללים את מרכיב הרווח הצפוי בגין הפרויקטים בהקמה.

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

ליזם		<u>EPRA NAV</u> (מליוני ש"ח)
30 ביוני, 2012	30 ביוני, 2013	
11,100	12,029	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
2,240	2,425	בתוספת עתודה למס בגין שערוך נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע לשווי הוגן (בניכוי חלק המיעוט)
13,340	14,454	EPRA NAV
110	119	EPRA NAV למניה (ש"ח)
ליזם		<u>EPRA NNNAV</u> (מליוני ש"ח)
31 בדצמבר, 2012	30 ביוני, 2013	
14,250	14,454	EPRA NAV
106	69	התאמת ערך נכסים לשווי הוגן (ללא מיעוט)
(433)	(381)	התאמת ערך התחייבויות פיננסיות לשווי הוגן (ללא מיעוט)
(2,375)	(2,425)	בניכוי עתודה למס שערוך נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע לשווי הוגן (בניכוי חלק המיעוט)
11,548	11,717	EPRA NNNAV
95	97	EPRA NNNAV למניה (ש"ח)

1.1.8. תמצית תוצאות החברה (מאוחד)

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של ששת החודשים שהסתיימו ביום		לתקופה של שלושת החודשים שהסתיימו ביום		
	30 ביוני 2012	30 ביוני 2013	30 ביוני 2012	30 ביוני 2013	
31 בדצמבר 2012					
939	375	468	191	274	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי המניות
986	397	475	198	278	רווח נקי המיוחס לבעלי המניות ולזכויות שאינן מקנות שליטה
7.74	3.09	3.86	1.57	2.26	רווח בסיסי למניה (בש"ח)
1,111	334	426	103	235	רווח כולל לבעלי מניות ולזכויות שאינן מקנות שליטה

הרווח הנקי המיוחס לבעלי המניות לששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2013 הסתכם לסך של כ- 468 מיליון ש"ח (ברבעון 274 מיליון ש"ח), לעומת רווח נקי המיוחס לבעלי המניות בסך של כ-375 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (ברבעון המקביל אשתקד 191 מיליון ש"ח). עיקר הגידול ברווח נבע מגידול בתוצאות מגזר גרנית, מגידול ב-NOI ממגזרי הנדל"ן המניב, מגידול ברווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה וירידה בהוצאות המימון בקיזוז גידול בהוצאות המיסים כפי שיוסבר להלן בסעיפים 1.10-1.3.

ב. הרווח הכולל

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

סך הרווח הכולל לששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2013 הסתכם לסך של כ- 426 מיליון ש"ח, לעומת רווח נקי (הכולל זכויות שאינן מקנות שליטה) בסך כ- 475 מיליון ש"ח באותה תקופה. ההפרש האמור נובע בעיקר משינוי שלילי בשווי ההוגן של נכסים פיננסים זמינים למכירה (בעיקר שינוי בשווי הוגן של ההשקעה בבנק לאומי לישראל) בניכוי מס בסך של כ- 30 מיליון ש"ח ומהפסד מהפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ בסך כ- 20 מיליון ש"ח.

סך הרווח הכולל לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2013 הסתכם לסך של כ- 235 מיליון ש"ח, לעומת רווח נקי (הכולל זכויות שאינן מקנות שליטה) בסך כ- 278 מיליון ש"ח באותה תקופה. ההפרש האמור נובע בעיקר משינוי שלילי בשווי ההוגן של נכסים פיננסים זמינים למכירה (בעיקר שינוי בשווי הוגן של ההשקעה בבנק לאומי לישראל) בניכוי מס בסך של כ- 38 מיליון ש"ח ומהפסד מהפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ בסך כ- 5 מיליון ש"ח.

1.1.9. מגמות עיקריות במשק בקשר לפעילות נדל"ן מניב

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

בישראל – בתקופת הדוח המשיכה היציבות בענף הנדל"ן המניב בישראל, הן ברמת הביקושים והן ברמת מחירי השכירות ושיעורי התפוסות. מדד המחירים לצרכן רשם עליה ברבעון וריבית בנק ישראל ירדה פעמיים במהלך הרבעון ונרשם גידול נוסף בהוצאה לצריכה פרטית. בתקופת הדוח, המשיכה יציבות יחסית בממוצע הפדיונות³ בקניוני הקבוצה לעומת התקופה המקבילה אשתקד.

יחד עם זאת, כפי שדווח בעבר, בשל חששות במשק מעצירה בקצב הצמיחה בטווח הזמן הקצר/בינוני, ניכרת מעת לעת סביבה מאתגרת יותר במשא ומתן מול השוכרים בעת חתימה על הסכמי שכירות חדשים או חידוש חוזים קיימים. בנוסף, שינויים במאזן התחרותי בין השחקנים בענף באזור באר שבע, בין היתר, בשל פתיחת מרכזי מסחר חדשים והתרחבות היצע שטחי המסחר באזור, מציבים בפני הענף אתגרים, לרבות הצורך, מעת לעת, לבצע התאמות במחירי השכירות. למועד פרסום הדוח, לא ניכרת השפעה משמעותית של אלה על תוצאות פעילות הקבוצה בתחומי פעילותה, אולם לא ניתן להעריך למועד הדוח, השפעה עתידית (אם ישנה) ואת תקופת השפעה כאמור, ככל שתחול.

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 כגון אלה. בארה"ב – הכלכלה המקומית ביוסטון ממשיכה להציג נתונים טובים, בעיקר בזכות הקשר החזק שיש לכלכלה המקומית עם שוק האנרגיה. משקיעי חוץ ממשיכים להכיר ביוסטון כאחד מיעדי ההשקעה האטרקטיביים ביותר. מספר המועסקים עלה ב-4.2% ברבעון עם גידול של 111,200 עובדים בחודש אפריל 2013. עלייה זו ממשיכה להביא לירידה נוספת בשיעור האבטלה ביוסטון, אשר ממשיך להיות נמוך משמעותית משיעור האבטלה בארה"ב כולה ועומד נכון לרבעון השני על 5.9%⁴.

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.⁵

³ נתוני הפדיון מבוססים על נתונים שנמסרים על ידי השוכרים. כמו כן, לא כל השוכרים מדווחים לקבוצה על נתוני הפדיון.

⁴ ע"פ נתונים המופיעים MarketView Snapshot, Houston, Office שפורסם ע"י CBRE רבעון שני של 2013.

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

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-258 אלפי מ"ר (במאוחד) ו-257 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-169 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-469 אלפי מ"ר נדל"ן מניב בישראל, עומד על כ-3.9-3.6 מיליארד ש"ח. 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-89%.

ברבעון השני 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.

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 נבחר 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 1.11.6 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 30.6.13	סה"כ השקעה ליום התאמה לפני התאמה לשינויים בשווי הוגן בתקופת הדוח	השקעות במהלך ששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2013	שווי השקעה בדוחות הכספיים ליום 31.12.12	
-	(42)	853	895	-	895	השקעה בבנק לאומי לישראל בע"מ (*)
6	-	514	514	-	514	השקעה בלאומי קארד בע"מ(**)
6	(42)	1,367	1,409	-	1,409	סה"כ

* השווי ההוגן של ההשקעה בבנק לאומי לישראל נקבע לפי שווי המניה בבורסה ליום 30.6.13.

** 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)

רווח המגזר לשלושה חודשים שהסתיימו ביום:		רווח המגזר לשישה חודשים שהסתיימו ביום:		שיעור רווח המגזר מסך הרווח הנקי המאוחד בששת החודשים שהסתיימו ביום:		שיעור רווח המגזר מסך הרווח הנקי המאוחד בשלושת החודשים שהסתיימו ביום:	
30 ביוני 2013	30 ביוני 2012	30 ביוני 2013	30 ביוני 2012	30 ביוני 2013	30 ביוני 2012	30 ביוני 2013	30 ביוני 2012
177	174	354	348	64%	88%	75%	88%
74	70	148	138	27%	35%	31%	35%
26	25	52	51	9%	13%	11%	13%
78	51	158	123	28%	26%	33%	331%
355	320	712	660	128%	162%	150%	167%
124	105	115	97	45%	53%	24%	24%
(96)	(143)	(177)	(214)	(35%)	(72%)	(37%)	(54%)
(80)	(56)	(131)	(111)	(29%)	(28%)	(28%)	(28%)
(25)	(28)	(44)	(35)	(9%)	(15%)	(9%)	(9%)
278	198	475	397	100%	100%	100%	100%

הכנסות הקבוצה ממגזרי הפעילות לתקופת הדוח, הסתכמו לסך של כ- 4,392 מליוני ש"ח, לעומת סך של כ- 4,509 מליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, ירידה של כ- 117 מיליון ש"ח הנובעת בעיקר מירידה במגזר גרנית הכרמל בסך כ-133 מיליון ש"ח שנבעה בעיקר מירידה בהכנסות סונול (ירידה שקוזה בעיקר בשל גידול בפעילות טמבור) וגידול בסך של כ- 5 מיליון ש"ח במגזר הנדל"ן המניב למרכזי מסחר וקניונים בישראל (בשל גידול בהכנסות נכסים קיימים) וגידול בסך של כ- 11 מיליון ש"ח במגזר הנדל"ן המניב לשטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל (בשל גידול בהכנסות נכסים קיימים ומרכישת 50% נוספים מהזכויות במבנה המשרדים בפתח תקוה באוקטובר 2012).

הכנסות הקבוצה ממגזרי הפעילות לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2013, הסתכמו לסך של כ- 2,160 מליוני ש"ח, לעומת סך של כ- 2,299 מליוני ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד, ירידה של כ- 139 מיליון ש"ח הנובעת בעיקר מירידה במגזר גרנית הכרמל בסך כ-144 מיליון ש"ח שנבעה מירידה בהכנסות סונול (ירידה שקוזה בעיקר בשל גידול בפעילות טמבור), מירידה במגזר הנדל"ן המניב בארה"ב בסך של כ- 2 מיליון ש"ח (בעיקר בשל ירידת שער הדולר של ארה"ב), אשר קוזה בשל גידול בסך של כ- 2 מיליון ש"ח במגזר הנדל"ן המניב למרכזי מסחר וקניונים בישראל (בשל גידול בהכנסות נכסים קיימים), מגידול בסך של כ- 5 מיליון ש"ח במגזר הנדל"ן המניב לשטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל (בשל גידול בהכנסות נכסים קיימים ומרכישת 50% נוספים מהזכויות במבנה המשרדים בפתח תקוה באוקטובר 2012).

ליום 30 ביוני 2013 סך הנכסים במאזן עמד על כ- 24.3 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 במאוחד ליום		חלק נכסי המגזר מסך הנכסים במאוחד ליום (במיליוני ש"ח)		
31.12.12	30.6.2013	31.12.12	30.6.2013	
40%	41%	9,601	9,798	מרכזי מסחר וקניונים בישראל
20%	21%	4,751	5,153	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל
6%	6%	1,570	1,528	נדל"ן מניב בארה"ב
25%	25%	5,979	6,150	גרנית הכרמל
9%	7%	2,129	1,683	אחרים
100%	100%	24,030	24,312	סה"כ

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

ליום 31 בדצמבר 2012	ליום 30 ביוני 2012	ליום 30 ביוני 2013	
3,242	3,674	2,821	נכסים שוטפים
20,789	19,847	21,491	נכסים לא שוטפים
4,868	4,074	5,069	התחייבויות שוטפות
7,205	7,947	7,125	התחייבויות לא שוטפות
11,875	11,100	12,029	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 30 ביוני 2013, ההיקף המצרפי של האמצעים הנזילים (מזומנים ושווי מזומנים, נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר ופיקדונות והשקעות לזמן קצר) שמחזיקה הקבוצה הסתכם לסך של כ-269 מיליון ש"ח. החברה רואה באמצעים הנזילים, תזרים המזומנים הניכר מפעילות שוטפת ונכסיה שאינם משועבדים (בשווי כולל של כ-10.8 מיליארד ש"ח בנוסף לכ-269 מיליון 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 אשראי⁶:

נכסים	שווי הנכסים ליום 30.6.13 (במיליוני ש"ח) כפי שהם מוצגים בדוחות הכספיים
נכסי נדל"ן במגזר מרכזי מסחר וקניונים בישראל	5,624
נכסי נדל"ן במגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	2,505
נכסי נדל"ן מניב בארה"ב ובאנגליה	78
החזקות החברה בחברת לאומי קארד	514
החזקות החברה בחברת גרנית הכרמל	1,231
החזקות החברה בבנק לאומי	853
סה"כ	10,805

בנוסף, בידי החברה נכסים מניבים משועבדים ששיעור ההלוואה בגינם נמוך משמעותית משווים ההוגן (כגון פרויקט מרכז עזריאלי שהוערך ע"י שמאי בלתי תלוי ליום 30 ביוני 2013 (ללא המגדל המרובע אשר נכלל בנכסים הלא משועבדים) בכ-3.8 מיליארד ש"ח ואילו ההלוואות בגינו ליום 30 ביוני 2013 הסתכמו בכ-889 מיליון ש"ח בלבד).

(ב) דיבידנדים:

החברה:

ביום 19 במרץ, 2013, אישר דירקטוריון החברה חלוקה במזומן בסך כולל של 265 מיליון 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 30 ביוני 2013 לחברה יתרת עודפים בסך של כ-9.5 מיליארד ש"ח (כולל קרן הערכה מחדש של נכסים פיננסיים זמינים למכירה).

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.

⁶ 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 מיליון ש"ח מלאומי קארד.

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

תזרימי מזומנים

תזרימי מזומנים נטו שנבעו לקבוצה מפעילות שוטפת בששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2013, הסתכמו לסך של כ- 1,018 מיליון ש"ח, בהשוואה לסך של כ- 894 מיליון ש"ח שנבעו מפעילות שוטפת בתקופה המקבילה אשתקד (גידול של כ- 124 מיליון ש"ח).

עיקר התזרים בתקופת הדוח נבע מהרווח התפעולי של הנדל"ן המניב (כ- 277 מיליון ש"ח) בתוספת תזרים שנבע מפעילות שוטפת ממכירת נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר בסך כ- 456 מיליון ש"ח.

עיקר הגידול בתזרים מפעילות שוטפת בששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2013, בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד נבע מגידול בתזרים ממגזר גרנית הכרמל בסך כ- 292 מיליון ש"ח שנבע בעיקר מגידול בפעילות השוטפת של סונו. מאידך, חל קיטון בתזרים ממכירת נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר בסך של כ- 160 מיליון ש"ח בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד. בנוסף, נרשם גידול בסך של כ- 8 מיליון ש"ח המיוחס לגידול ב- NOI מפעילות הנדל"ן המניב אשר קוּזו בשל קיטון בסך של כ- 24 מיליון ש"ח בתזרים מדיבידנד וריבית שהתקבלו מנכסים פיננסיים זמינים למכירה ומוחזקים למסחר.

תזרים המזומנים שנבע לקבוצה מפעילות שוטפת בששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2013 שימש את הקבוצה בעיקר למימון השקעות הנדרשות בפרויקטים בהקמה ולרכישת קרקעות.

תזרימי מזומנים נטו שנבעו לקבוצה מפעילות שוטפת בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2013, הסתכמו לסך של כ- 596 מיליון ש"ח, בהשוואה לסך של כ- 406 מיליון ש"ח שנבעו מפעילות שוטפת בתקופה המקבילה אשתקד (גידול של כ- 190 מיליון ש"ח).

עיקר הגידול בתזרים מפעילות שוטפת בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2013, בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נבע מגידול בתזרים ממגזר גרנית הכרמל בסך כ- 149 מיליון ש"ח כאמור לעיל.

תזרימי מזומנים נטו ששימשו את הקבוצה לפעילות השקעה בששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2013, הסתכמו לסך של כ- 534 מיליון ש"ח, בהשוואה לסך של כ- 676 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד.

עיקר הקיטון בסך כ- 142 מיליון ש"ח בתקופת הדוח נבע מרכישה והשקעה של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה ומקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה בסך כ- 447 מיליון ש"ח בתקופת הדוח, לעומת כ- 570 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

תזרימי מזומנים נטו ששימשו את הקבוצה לפעילות השקעה בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2013 הסתכמו לסך של כ- 360 מיליון ש"ח, בהשוואה לסך של כ- 137 מיליון ש"ח ששימשו לפעילות השקעה בתקופה המקבילה אשתקד.

עיקר הגידול בסך כ- 223 מיליון ש"ח ברבעון נבע מרכישה והשקעה של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה ומקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה בסך כ- 323 מיליון ש"ח ברבעון, לעומת כ- 84 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

תזרימי מזומנים נטו ששימשו את הקבוצה לפעילות מימון בששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2013, הסתכמו לסך של כ- 469 מיליון ש"ח, לעומת מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון בסך של כ- 284 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. עיקר הגידול בסך כ- 185 מיליון ש"ח נובע מקיטון באג"ח/הלוואות לזמן קצר וארוך שנתקבלו (בניכוי הלוואות שנפרעו+הריבית ששולמה) במאוחד בסך כ- 215 מיליון ש"ח בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד.

תזרימי מזומנים נטו ששימשו את הקבוצה לפעילות מימון בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2013 הסתכמו לסך של כ- 232 מיליון ש"ח, בהשוואה לסך של כ- 265 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הקיטון בסך של כ- 33 מיליון ש"ח נבע מרכישת הזכויות שאינן מקנות שליטה בטמבור בתקופה המקבילה אשתקד בסך של כ- 62 מיליון ש"ח בקיזוז גידול בסך של 25 מיליון ש"ח בחלוקת הדיבידנד ביחס לתקופה המקבילה אשתקד.

להלן הרכב מקורות המימון של הקבוצה

31.12.2012		30.6.2013		
מסד המאזן %	מליוני ש"ח	מסד המאזן %	מליוני ש"ח	
14.4%	3,451	14.6%	3,555	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
13.0%	3,134	12.7%	3,094	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
6.5%	1,553	6.1%	1,469	אגרות חוב
33.9%	8,138	33.4%	8,118	סה"כ

הקיטון בסך כ- 20 מיליון ש"ח בתקופת הדוח נובע מפרעון הלוואות ואג"ח לזמן ארוך בסך כ- 212 מיליון ש"ח (ללא גרנית) בקיזוז גידול בהלוואות לזמן קצר בסך כ- 195 מיליון ש"ח.

למועד הדוח, לחברה גרעון בהון החוזר בסך כ- 2.2 מיליארד 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 בתנאי שוק ואף בתנאים טובים יותר לאור איתנותה הפיננסית ו/או היקף הנכסים הלא משועבדים שלה ולפיכך אין בגרעון בהון החוזר האמור כדי להשפיע על יכולתה לפרוע את התחייבויותיה במועד.

לאחר תקופת הדוח פעלה החברה למימון מחדש של ההלוואות בגין מרכז עזריאלי בתל אביב, בסך של כ- 900 מיליון ש"ח שמועד פירעון חל בחודש אוגוסט 2013, והן הוצגו בתקופת הדוח בהתחייבויות השוטפות, אולם לאחר העמדת ההלוואות במסגרת המימון מחדש מרביתן תוצגנה כהלוואות לזמן ארוך. במסגרת זו, התקשרה החברה בהסכמים עם גופים מוסדיים ועם מוסד בנקאי להעמדת הלוואות בסך כולל של 1,110 מיליון ש"ח, בתנאים טובים משמעותית מתנאי ההלוואות שנפרעו כאמור, הכל כמפורט בסעיף 1.1.1 לעיל ובפרק ב' לדוח זה.

דירוג

להלן פרטים בדבר דירוג אגרות החוב, ניירות הערך המסחריים והלוואה פרטית של החברה:

נייר הערך	חברת הדירוג	הדירוג	תאריך הדירוג
אגרות החוב (סדרה א') של החברה	מידרוג	Aa2 באופק יציב	25 ביוני, 2013
	מעלות	AA יציב	3 בדצמבר, 2012
ניירות ערך מסחריים	מידרוג	P-1	25 ביוני, 2013
הלוואה פרטית	מידרוג	Aa2	19 באוגוסט, 2013

לפרטים נוספים ראה באור 20 לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2012. לעיון בדוח המעקב השנתי של חברת מידרוג ראה דיווחיה המידיים של החברה מיום 25 ביוני, 2013 (אסמכתאות 2013-01-073392 ו- 2013-01-073404). לעיון בדוח המעקב השנתי של מעלות ראה דיווחיה המידיים של החברה מיום 3 בדצמבר, 2012 (אסמכתאות: 2012-01-299292, ו- 2012-01-170271). לעיון בדוח מידרוג להלוואה פרטית ראה דוח מידי של החברה מיום 19 באוגוסט, 2013 (אסמכתא: 2013-01-120366).

התחייבויות ומימון

התחייבויות פיננסיות של הקבוצה (למעט גרנית הכרמל) ליום 30 ביוני 2013, במיליוני ש"ח:

סה"כ	ריבית קבועה		ריבית משתנה		סה"כ		סה"כ
	צמוד	צמוד לדולר ארה"ב	לא צמוד	לליש"ט	ריבית קבועה	ריבית משתנה	
הלוואות ז"ק	-	-	-	23	689	-	712
הלוואות ז"א	3,152	888	22	-	-	4,062	4,062
סה"כ	3,152	888	22	23	689	4,062	4,774

מועד פרעון התחייבויות פיננסיות של הקבוצה (למעט גרנית הכרמל) ליום 30 ביוני 2013, במיליוני ש"ח:

שנה	קרן	ריבית	סה"כ
1	1,950	176	2,126
2	603	134	737
3	160	106	266
4	1,301	86	1,387
5 ואילך	760	133	893
סה"כ	4,774	635	5,409

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 סיכונים שוק הנובעים משינויים בשיעורי הריבית במשק ולנטרל סיכון שוק הנובע משינויים במדד המחירים לצרכן, תוך ניצול העובדה כי עיקר ההכנסות של החברה צמודות מדד.

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

ליום 30 ביוני, 2013, שיעור ההלוואות לזמן קצר עמד על כ- 15% 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- 562 מיליוני ש"ח בששת החודשים שהסתיימו ב- 30 ביוני 2013, לעומת סך של כ- 278 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הגידול (בסך כ- 292 מיליון ש"ח) מיוחס לגרנית הכרמל- ראה הסבר על תזרימי המזומנים לעיל.
- 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- 50 מיליון ש"ח בתקופת הדוח (כ- 27 מיליון ש"ח ברבעון), לעומת כ- 41 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (כ- 23 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד). הגידול בסך כ- 9 מיליון ש"ח נובע בעיקר מגידול בהוצאות בגין תשלום מבוסס מניות בסך כ- 7 מיליון ש"ח וגידול בתרומות בסך כ- 3 מיליון ש"ח.

לאור השינוי בתמורה בגין שירותי הניהול שישולמו לחברות קנדיות שבבעלות ובשליטה מלאה של מר דוד עזריאלי כאמור בסעיף 5' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2013, צפוי קיטון בסעיף הוצאות דמי ניהול שנמצא בהוצאות הנהלה וכלליות בתקופות הבאות.

1.8. הוצאות מימון נטו

הוצאות המימון נטו של הקבוצה בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ- 177 מיליון ש"ח, לעומת כ- 214 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד (קיטון של כ- 37 מיליון ש"ח). הקיטון בהוצאות המימון נטו נובע בעיקר מקיטון בהוצאות הריבית על הלוואות ואגרות חוב בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד שנבע הן מקיטון בהיקף האשראי והן מהיוון ריבית על פרויקטים בהקמה וכן קיטון בהוצאות שנבע מעלייה של כ- 0.7% בשיעור עליית המדד הידוע בתקופת הדוח לעומת עלייה של כ- 1.3% בתקופה המקבילה אשתקד. מאידך, הרווחים מניירות ערך סחירים (בתוספת ריבית ודיבידנד בגינם) הסתכמו בתקופת הדוח לסך כ- 7 מיליון ש"ח לעומת רווח של כ- 17 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הוצאות המימון נטו של הקבוצה ברבעון הסתכמו לסך של כ- 96 מיליון ש"ח, לעומת כ- 144 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד (קיטון של כ- 48 מיליון ש"ח). הקיטון בהוצאות המימון נטו נובע בעיקר מקיטון בהוצאות הריבית על הלוואות ואגרות חוב ברבעון לעומת הרבעון המקביל אשתקד שנבע מקיטון בהיקף האשראי, מהיוון ריבית על פרויקטים בהקמה, ומשינוי בשיעור עליית המדד הידוע (עלייה של כ- 0.7% ברבעון לעומת עלייה של כ- 1.3% ברבעון המקביל אשתקד) וכן מרווחים בסך כ- 1 מיליון ש"ח ברבעון מניירות ערך סחירים (בתוספת ריבית ודיבידנד בגינם) לעומת הפסד של כ- 12 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

1.9. מיסים על הכנסה

הוצאות מיסים על ההכנסה של הקבוצה, בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ- 131 מיליון ש"ח, לעומת הוצאות מיסים בסך כ- 111 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול בהוצאות מיסים מיוחס בעיקר לגידול ב-NOI במגזרי הנדל"ן המניב, לירידה בהוצאות המימון ולגידול ברווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה.

1.10. 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.

1.10.1 מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל:

תמצית התוצאות העסקיות של המגזר:

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
31 בדצמבר 2012	30 ביוני 2012	30 ביוני 2013	30 ביוני 2012	30 ביוני 2013	
מיליוני ש"ח					
874	431	436	216	218	הכנסות
		1%		1%	אחוז שינוי
702	348	354	174	177	NOI
		2%		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		לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום		
30 ביוני 2012	30 ביוני 2013	30 ביוני 2012	30 ביוני 2013	
174	177	348	354	בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה ⁷
-	-	-	-	בגין נכסים שהקמתם הושלמה בשנת 2012
-	-	-	-	בגין נכסים שנרכשו או שהקמתם הושלמה בשנת 2013
174	177	348	354	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 ריאלית בדמי השכירות בעת חידוש חוזים בנכסים השונים (עקב מימוש אופציות ע"י השוכרים ו/או חתימה על חוזים חדשים).
- התייעלות תפעולית בחברות הניהול.

יתרת נכסי מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל - הסתכמה ביום 30 ביוני 2013 בסך של כ- 9.8 מיליארד ש"ח, לעומת כ- 9.6 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2012. עיקר השינוי נובע מעליית ערך הנכסים בעקבות עדכון שמאויות לנכסים בישראל שנערכו ליום 30 ביוני 2013 וכן מהשקעות בנכסי המגזר.

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

הרווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של המגזר הסתכם בתקופת הדוח בסך של כ- 99 מיליון ש"ח לעומת רווח של כ- 38 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. הנכסים מוצגים לפי הערכות השווי שנערכו על ידי שמאי בלתי תלוי ליום 30 ביוני, 2013. עיקר הגידול ברווח מהתאמת שווי הוגן נבע מהפחתה של כ- 0.25% בשיעור ההיוון של חלק מהנכסים במגזר.

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

1.10.2 מגזר שטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל:

תמצית התוצאות העסקיות של המגזר:

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
31 בדצמבר 2012	30 ביוני 2012	30 ביוני 2013	30 ביוני 2012	30 ביוני 2013	
מיליוני ש"ח					
340	166	177	84	89	הכנסות
-	-	7%	-	6%	אחוז שינוי
282	138	148	70	74	NOI
-	-	7%	-	6%	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 (במיליוני ש"ח)

לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
30 ביוני 2012	30 ביוני 2013	30 ביוני 2012	30 ביוני 2013	
138	146	70	73	בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה⁸
-	2	-	1	בגין נכסים שרכישתם הושלמה בשנת 2012
-	-	-	-	בגין נכסים שנרכשו או שהקמתם הושלמה בשנת 2013
138	148	70	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.

⁸ 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 30 ביוני, 2013 לסך של כ- 5.2 מיליארד ש"ח, לעומת כ- 4.8 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2012. עיקר השינוי נובע מעליית ערך הנכסים בעקבות עדכון שמאויות לנכסים בישראל שנערכו ליום 30 ביוני 2013 וכן מהשקעות בנכסים.

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

הרווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של המגזר הסתכם בתקופת הדוח בסך של כ- 24 מיליון ש"ח לעומת רווח של כ- 54 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הנכסים מוצגים לפי הערכות השווי שנערכו על ידי שמאי בלתי תלוי ליום 30 ביוני, 2013. עיקר הגידול בהערכת השווי נבע מגידול בהכנסות השכירות.

1.10.3 מגזר נדל"ן מניב בארה"ב:

תמצית התוצאות העסקיות של המגזר:

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר 2012	30 ביוני 2012	30 ביוני 2013	30 ביוני 2012	30 ביוני 2013	
מיליוני ש"ח					
181	89	89	46	44	הכנסות
-	-	-	-	(4%)	אחוז שינוי
103	51	52	25	26	NOI
-	-	2%	-	4%	אחוז שינוי

להלן התפתחות NOI של המגזר (במיליוני ש"ח)

לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום			
30 ביוני 2012	30 ביוני 2013	30 ביוני 2012	30 ביוני 2013	
51	52	25	26	בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה ⁹
-	-	-	-	בגין נכסים שרכישתם הושלמה בשנת 2012
-	-	-	-	בגין נכסים שנרכשו או שהקמתם הושלמה בשנת 2013
51	52	25	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.
- קיטון בהוצאות

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

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- 5.2% משער החליפין של הדולר האמריקאי הממוצע בתקופה המקבילה אשתקד.
- יתרת הנדל"ן להשקעה של הקבוצה במגזר - הסתכמה ביום 30 ביוני 2013 בסך של כ- 1.5 מיליארד ש"ח, לעומת כ- 1.6 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2012. הירידה נבעה מירידה בשער החליפין של הדולר.
- 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- 7 מיליון ש"ח ונבע בעיקר משינוי בשער החליפין, לעומת הפסד של כ- 1 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד.

1.10.4 מגזר 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 רכש מלאה ביום 24 בספטמבר 2012 (עד לאותו מועד החזיקה החברה (בעקיפין) כ-60.61% מהון מניות גרנית הכרמל). לפרטים בדבר תביעה ייצוגית שהוגשה לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי ראה סעיף 1.1.1 לעיל. חלק החברה (ללא זכויות שאינן מקנות שליטה) בתוצאות מגזר גרנית הכרמל הסתכם בתקופת הדוח ברווח של כ- 63 מיליון ש"ח, לעומת רווח של כ- 22 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

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

לשנה שהסתיימה ביום	גידול/קיטון	לששת החודשים שהסתיימו ביום		גידול/קיטון	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום		
		30 ביוני 2012	30 ביוני 2013		30 ביוני 2012	30 ביוני 2013	
מליוני ש"ח	%	מליוני ש"ח	%	מליוני ש"ח	מליוני ש"ח	מליוני ש"ח	
7,659	(3%)	3,823	3,690	(7%)	1,953	1,809	הכנסות
320	23%	132	163	46%	56	82	רווח תפעולי
124	55%	44	68	120%	15	33	רווח נקי

תמצית התוצאות העסקיות של גרנית הכרמל:

עיקר הירידה בהכנסות גרנית הכרמל בתקופת הדוח וברבעון לעומת התקופה המקבילה אשתקד נבעה מירידה בהכנסות סונול אשר קוזה בחלקה מגידול בהכנסות של טמבור, וסופרגז כתוצאה מגידול בפעילות.

הרווח הגולמי

הרווח הגולמי של גרנית הכרמל הסתכם בתקופת הדוח לסך של כ-624 מיליון ש"ח, לעומת כ- 570 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. עלייה בשיעור של כ- 9% שנובעת בעיקר מעלייה בכמויות ומרווחי הבנוין שנמכרו בסונול ומגידול בפעילות של טמבור.

הרווח הגולמי ברבעון השני של שנת 2013 הסתכם לכ- 314 מיליון ש"ח לעומת כ- 270 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר העלייה נובעת מעלייה בכמויות ומרווחי הבנוין שנמכרו בסונול ומגידול בפעילות של טמבור.

הרווח התפעולי

הרווח התפעולי בתקופת הדוח הסתכם בכ- 163 מיליוני ש"ח לעומת סך של כ- 132 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, עליה של כ- 23%. הגידול ברווח התפעולי נובע בעיקר מגידול ברווח הגולמי כאמור לעיל.

הרווח התפעולי ברבעון השני של שנת 2013 הסתכם לכ- 82 מיליון ש"ח לעומת כ- 56 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר העלייה נובעת מגידול ברווח הגולמי כאמור לעיל.

1.11. הערה בעניין מידע צופה פני עתיד

כוונות החברה הנזכרות במבוא לדוח הדירקטוריון, הדגשים העיקריים לדוח וסעיפים 1.1 עד 1.10 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 תזרים 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 30 ביוני 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 א' לדוח הדירקטוריון.

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

ברבעון שהסתיים ביום 30 ביוני, 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 באחוז ההיוון של הנדל"ן להשקעה, כמפורט בנספח ב' לדוח הדירקטוריון להלן. כמו כן, בשונה מדוחות קודמים, בדוח זה לא כללה החברה ניתוח רגישות לשינויים בשווי ההוגן של שערי ניירות הערך הסחירים מאחר ומרבית התיק המנוהל של ניירות הערך הסחירים של החברה נמכר בתקופת הדוח.

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 תלוייה 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 המצורף לדוח התקופתי של החברה לשנת 2012.

הליך אישור הדוחות הכספיים

הועדה התכנסה ביום 19 באוגוסט, 2013 לשם בחינת הדוחות הכספיים ליום 30 ביוני, 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 19 באוגוסט, 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, סגנית יו"ר הדירקטוריון, הגב' דנה עזריאלי, המבקר הפנימי, מר גלי גנה, היועצת המשפטית, הגב' מיכל קמיר, נציגי רואה החשבון המבקר של החברה וכן בעלי תפקידים רלוונטים בחברה כחשב החברה. במהלך הישיבה סקרו מנכ"ל החברה וסמנכ"ל הכספים 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 וכן בגירעון בהון החוזר והסיבות מדוע אינו מהווה סימן אזהרה. 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 30 ביוני, 2013. המלצות הועדה הועברו לחברי הדירקטוריון ביום 19 באוגוסט 2013 בהתאם לפרק הזמן שנקבע כ"סביר" על ידי הדירקטוריון (כ- 2 ימי עסקים) לאור היקף ומורכבות ההמלצות, לקראת ישיבת הדירקטוריון שהתקיימה ביום 21 באוגוסט, 2013.

ביום 21 באוגוסט, 2013 אישר דירקטוריון החברה, אשר הוא האורגן המופקד על בקרת העל בחברה, את הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני, 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 31 באוגוסט, 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 30 ביוני 2013.

ממשל תאגידי

3.2

לפרטים בדבר חילופי דירקטורים בחברה, חילופי מנכ"ל וסמנכ"ל כספים וכן בדבר החלטות האסיפה הכללית לאישור התגמול של נושאי המשרה שהינם בעלי שליטה בחברה ולפרטים בדבר אישור מדיניות תגמול בחברה וזימון אסיפה כללית ומיוחדת ראה פרק ב' לדוח זה.

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 30 ביוני, 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 30 ביוני, 2013.
- 4.4 אומדנים חשבונאיים קריטיים**
- ברבעון שהסתיים ביום 30 ביוני, 2013 לא חלו שינויים לעומת המתואר בדוח הדירקטוריון לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2012.
- 4.5 גילוי בדבר הערכות שווי מהותיות מאוד**
- החברה עדכנה את הערכות שווי נכסיה בישראל ליום 30 ביוני, 2013. (לפרטים בדבר הפרמטרים לעדכון הערכות השווי בדוחות הרבעוניים ראו ביאור 3 ג' לדוח התקופתי ליום 31 בדצמבר, 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 30 ביוני, 2013 מצורפת לדוח זה כנספח ה'.
- נכון ליום 30 ביוני 2013, שווי נכסי החברה ששוויים ההוגן נקבע באמצעות הערכת שווי מהותית מאוד (שנערכה ליום 30 ביוני, 2013) עמד על סך של כ- 4.6 מיליארד ש"ח (המיוחסת הן למגדלי מרכז עזריאלי והן לקניון עזריאלי), מתוך שווי הוגן של נכסי נדל"ן להשקעה בסך של כ- 16.5 מיליארד ש"ח (כ- 28% מסך נכסי נדל"ן להשקעה של החברה).
- 4.6 אירועים לאחר תאריך הדוחות הכספיים**
- ראו באור 9 לדוחות הכספיים.
- 4.7 נתונים כספיים המיוחסים לחברה כחברה אם**
- בהתאם לתקנה 9 ג' 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 החברה וחברות מאוחדות, שהוגשה בקשה להכירן כתביעות ייצוגיות וכן בדבר תביעות וטענות שונות בהיקפים כספיים מהותיים, במצטבר, כנגד חברה מאוחדת שנטען כי הסכמיה עם לקוחותיה הינם בגדר הסדר כובל.

דירקטוריון והנהלת החברה מביעים את הערכתם הרבה לנושאי המשרה בחברה, הנהלות החברות השונות בקבוצה ולעובדיהן, על תרומתם הברוכה להישגי הקבוצה ברבעון שהסתיים ביום 30 ביוני 2013.

יובל ברונשטיין, מנכ"ל

דוד עזריאלי,
יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 21 באוגוסט, 2013

נספח א'

**פוזיציות הקבוצה בנגזרים
ליום 30 ביוני 2013**

נספח א'
פוזיציות הקבוצה בנגזרים
ליום 30 ביוני 2013

פוזיציות הקבוצה בנגזרים ליום 30 ביוני 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 30 ביוני 2013:

סכום באלפים	מטבע	מועד פקיעה / פירעון / מימוש	שווי נאות (אלפי ש"ח)
275,000	ש"ח	יולי 2013 - מאי 2014	881

ההחזקה המירבית בנגזרים בתקופת הדוח של סך כל פוזיציות הרכישה השקליות היתה 275,000 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 30 ביוני 2013:

סכום באלפים	מטבע	מועד פקיעה / פירעון / מימוש	שווי נאות (אלפי ש"ח)
31,300	ש"ח	2014-2016	401

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

להלן פירוט התקשרויות ליום 30 ביוני 2013:

סכום באלפים	מטבע לקבל	מטבע לשלם	מועד פקיעה / פירעון / מימוש	שווי נאות (אלפי ש"ח)
176,567	דולר	ש"ח	יולי-נובמבר 2013	(9,638)

ההחזקה המרבית בנגזרים בתקופת הדוח של סך כל פוזיציות הרכישה לצורך הגנה על שער חליפין דולר - שקל היתה 176,567 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 30 ביוני 2013**

נספח ב' - מבחני רגישות

רגישות לשינויים בריביות שיעורי ההיוון של נדל"ן להשקעה ליום 30 ביוני 2013

דרך קביעת השווי	רווח מהשינויים בגורם השוק			שווי הוגן של נכס	הפסד מהשינויים בגורם השוק			שיעור השינוי
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	ירידה אבסולוטית של 2%	ירידה של 10%	ירידה של 5%		עליה של 5%	עליה של 10%	עליה אבסולוטית של 2%	
היוון תזרימים	315,831	77,684	36,798	675,728	(33,293)	(63,560)	(165,805)	6.25% - 7%
היוון תזרימים	2,660,129	760,002	360,100	6,750,239	(325,814)	(622,153)	(1,497,217)	7.01% - 7.5%
היוון תזרימים	1,541,137	476,836	225,456	4,309,622	(205,843)	(390,860)	(900,242)	7.51% - 8%
היוון תזרימים	735,210	253,349	120,015	2,264,637	(108,672)	(207,469)	(447,852)	8.01% - 8.5%
היוון תזרימים	226,546	81,534	38,673	734,986	(34,880)	(66,673)	(140,078)	8.51% - 9%
היוון תזרימים	126,453	49,405	23,402	211,433	(21,174)	(40,422)	(80,583)	9.01% - 9.5%
	<u>5,605,306</u>	<u>1,698,810</u>	<u>804,444</u>	<u>14,946,645</u>	<u>(729,676)</u>	<u>(1,391,137)</u>	<u>(3,231,777)</u>	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

נספח ג'

**דיווח לפי בסיסי הצמדה
ליום 30 ביוני 2013
(IFRS 7)**

נספח ג'

דיווח לפי בסיסי הצמדה ליום 30 ביוני 2013 לפי IFRS 7 (אלפי ש"ח)

ליום 30 ביוני 2013						
סה"כ	אחרים	מטבע זר		מטבע ישראלי		
		אחר (1)	דולר	צמוד מדד	לא צמוד	
נכסים שוטפים						
196,105	-	55,108	43,191	-	97,806	מזומנים ושווי מזומנים
15,522	-	2	-	533	14,987	נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר
57,843	-	-	-	407	57,436	פקדונות והשקעות לזמן קצר לקוחות
1,803,266	-	5,203	60,637	4,462	1,732,964	חייבים ויתרות חובה
218,302	114,428	6,033	23,007	42,815	32,019	חייבים בגין עבודות בביצוע
45,719	-	665	29,986	2,413	12,655	מלאי
464,645	464,645	-	-	-	-	נכסי מסים שוטפים
19,557	19,557	-	-	-	-	
2,820,959	598,630	67,011	156,821	50,630	1,947,867	סה"כ נכסים שוטפים
נכסים לא שוטפים						
7,746	7,746	-	-	-	-	השקעות בחברות כלולות
33,801	-	-	-	16,127	17,674	הלוואות לחברות כלולות
178,754	26,418	-	39,090	61,937	51,309	השקעות, הלוואות ויתרות חובה
74,426	-	-	-	21,756	52,670	השקעות מוגבלות
1,466,410	-	2,813	1,729	-	1,461,868	נכסים פיננסיים זמינים למכירה
20,474	-	-	20,266	-	208	נכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד
1,000,606	21,245	127,371	53,169	641,406	157,415	חייבים לזמן ארוך בגין הסדר זיכיון
125,273	-	-	125,273	-	-	מינהל הדלק
16,510,941	16,510,941	-	-	-	-	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
1,412,250	1,412,250	-	-	-	-	רכוש קבוע
530,309	530,309	-	-	-	-	נכסים בלתי מוחשיים
75,231	75,231	-	-	-	-	דמי חכירה ששולמו מראש
55,211	55,211	-	-	-	-	נכסי מסים נדחים
21,491,432	18,639,351	130,184	239,527	741,226	1,741,144	סה"כ נכסים לא שוטפים
24,312,391	19,237,981	197,195	396,348	791,856	3,689,011	סה"כ נכסים

(1) בעיקר דולר קנדי ואירו.

נספח ג'

דיווח לפי בסיסי הצמדה ליום 30 ביוני 2013 לפי IFRS 7 (אלפי ש"ח)

(המשך)

ליום 30 ביוני 2013						
סה"כ	אחרים	מטבע זר		מטבע ישראלי		
		אחר (1)	דולר	צמוד מדד	לא צמוד	
התחייבויות שוטפות						
3,554,724	-	27,338	144,753	1,339,545	2,043,088	אשראי מתאגידים בנקאיים
872,090	-	40,877	501,017	13,663	316,533	ומנותני אשראי אחרים
453,626	276,944	4,786	40,083	24,560	107,253	ספקים ונותני שירותים
108,237	-	-	-	108,237	-	זכאים ויתרות זכות
38,955	38,955	-	-	-	-	פקדונות מלקוחות
41,820	41,820	-	-	-	-	הפרשות
5,069,452	357,719	73,001	685,853	1,486,005	2,466,874	התחייבויות בגין מסים שוטפים
סה"כ התחייבויות שוטפות						
התחייבויות לא שוטפות						
3,093,870	-	98,852	920,765	1,367,575	706,678	הלוואות מתאגידים בנקאיים
1,468,942	-	-	-	1,468,942	-	ומנותני אשראי אחרים
56,145	56,145	-	-	-	-	אגרות חוב
60,521	188	-	6,191	44,671	9,471	הטבות לעובדים
2,445,056	2,445,056	-	-	-	-	התחייבויות אחרות
7,124,534	2,501,389	98,852	926,956	2,881,188	716,149	התחייבויות מסים נדחים
סה"כ התחייבויות לא שוטפות						
12,193,986	2,859,108	171,853	1,612,809	4,367,193	3,183,023	סה"כ התחייבויות
סך הכל החשיפה בדוח על המצב הכספי						
12,118,405	16,378,873	25,342	(1,216,461)	(3,575,337)	505,988	

(1) בעיקר אירו ולירה שטרלינג.

נספח ד'

**דוחות כספיים (סולו מורחב)
ליום 30 ביוני 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 30 ביוני	
2012	2012	2013
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

נכסים

נכסים שוטפים

111,040	68,035	124,473
421,847	713,502	2,404
36,304	27,095	32,625
69,600	62,014	79,619
11,381	8,615	6,276
650,172	879,261	245,397

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

סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

1,195,712	793,117	1,252,798
58,405	53,262	58,049
1,413,701	1,148,972	1,372,165
20,088	20,964	20,474
15,864,794	15,443,903	16,421,884
42,706	43,924	42,808
2,015	1,729	1,946
18,597,421	17,505,871	19,170,124
19,247,593	18,385,132	19,415,521

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

סה"כ נכסים לא שוטפים

סה"כ נכסים

נספח ד'

דוחות כספיים סולו מורחב

מאזן: המשך

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
ספקים ונותני שירותים
זכאים ויתרות זכות
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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2012	2012	2013
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,820,873	768,794	1,951,877
58,510	61,501	63,026
75,998	67,194	81,530
34,141	16,723	24,878
1,989,522	914,212	2,121,311
1,983,477	3,089,073	1,890,331
995,172	1,018,902	931,353
39,953	39,233	38,584
25,014	23,293	24,523
2,268,759	2,136,997	2,306,683
5,312,375	6,307,498	5,191,474
18,223	18,223	18,223
2,518,015	2,518,015	2,518,015
245,454	34,208	196,885
9,093,148	8,529,906	9,296,073
11,874,840	11,100,352	12,029,196
70,856	63,070	73,540
11,945,696	11,163,422	12,102,736
19,247,593	18,385,132	19,415,521

נספח ד'

דוחות כספיים סולו מורחב

דוח רווח והפסד:

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2012	2012	2013	2012	2013
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,399,333	346,907	351,943	687,760	703,570
314,936	99,051	124,061	91,107	116,273
56,699	1,278	1,735	17,940	9,835
119,462	14,751	29,691	40,928	61,701
7,797	-	-	7,797	6,000
<u>1,898,227</u>	<u>461,987</u>	<u>507,430</u>	<u>845,532</u>	<u>897,379</u>
309,394	77,275	74,579	148,958	149,198
11,336	2,752	2,256	5,469	3,370
75,840	20,057	24,747	35,578	46,583
275,788	110,773	57,351	161,615	111,143
-	207	-	-	-
<u>672,358</u>	<u>211,064</u>	<u>158,933</u>	<u>351,620</u>	<u>310,294</u>
1,225,869	250,923	348,497	493,912	587,085
(239,612)	(52,476)	(70,418)	(96,991)	(111,631)
<u>986,257</u>	<u>198,447</u>	<u>278,079</u>	<u>396,921</u>	<u>475,454</u>

הכנסות

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

סה"כ הכנסות

עלויות והוצאות

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

סה"כ עלויות והוצאות

רווח לפני מסים על ההכנסה

הוצאות מסים על ההכנסה

רווח נקי לתקופה, כולל המיעוט

נספח ה

עדכון הערכת שווי מרכז עזריאלי

ליום 30 ביוני 2013

(מצורף בקובץ נפרד)

חלק ב'

עדכון תיאור עסקי התאגיד
ליום 30 ביוני 2013





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 ששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 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" – 21 באוגוסט, 2013; "מועד הדוח על המצב הכספי" ו-"מועד הדוח" – 30 ביוני, 2013.

1. תרשים מבנה ההחזקות של החברה וחברות הקבוצה בסמוך למועד פרסום הדוח

עדכון להערת שוליים (1):

כ-0.9% מוחזק על ידי קרן עזריאלי (ישראל) ע.ר. (בתקופת הדוח העביר מר דוד עזריאלי, ללא תמורה, את המניה שהחזיק בקנית השלום לעמותה שלא למטרות רווח שנכסיה מיועדים לתרומות ולמימון פעילות פילנטרופית בישראל).

2. התפתחויות שחלו במבנה הקבוצה ועסקיה עד למועד פרסום הדוח

עדכון לסעיף 1.3 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

א. ביום 8 באוגוסט, 2013 התקבלה בחברה בקשה לסעד הערכה ובקשה לביטול הצעת הרכש, בהתאם לסעיף 338 לחוק החברות, התשנ"ט-1999, וכן בקשה לאישורה כתובענה ייצוגית אשר הוגשו למחלקה הכלכלית בבית המשפט המחוזי בתל-אביב, כנגד החברה וכנגד חברת הבת, קנית השלום השקעות בע"מ, על ידי מבקש הטוען להיותו ניצע במסגרת הצעת רכש מלאה שהשלימה החברה בסוף חודש ספטמבר 2012 למניות שהוחזקו על ידי הציבור בחברת גרנית הכרמל השקעות בע"מ (וזאת על אף שחלפה תקופת ששת (6) החודשים שנקבעה בדין להגשת תביעה לסעד הערכה). לפרטים נוספים ראו דיווחה המידי של החברה מיום 8 באוגוסט, 2013 (מס' אסמכתא: 2013-01-113148), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה וביאור ב'4 לפרק ג' לדוח זה, הדוחות הכספיים ליום 30 ביוני, 2013.

ב. ביום 8 באוגוסט, 2013, לאחר מועד הדוח על המצב הכספי, הורה בית הדין להגבלים עסקיים על מחיקת הערר שהגישה החברה בחודש ינואר, 2013, על החלטת הממונה על ההגבלים העסקיים להתנגד לרכישת פאוור סנטר וואן פלאזה בבאר שבע על ידי החברה, זאת בשל העובדה כי הסכם המיזוג אינו בתוקף עוד. החברה נערכת להגשת ערעור לבית המשפט העליון על החלטת בית הדין.

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 עליו בנוי כיום מבנה בשטח של כ-18,000

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

מ"ר (המיועד להריסה), 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 כאמור. לפרטים נוספים ראה דיווחה המיידית של החברה מיום 22 במאי, 2013 (מס' אסמכתא: 2013-01-068386), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

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

3. 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 המיידיים של החברה מיום 19 במאי, 2013 (מס' אסמכתא: 2013-01-063904 ו- 2013-01-063892), הנכללים במסגרת דוח זה על דרך ההפניה.

4. דיבידנדים

עדכון לסעיף 4 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

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.

5. נכסים בהקמה

עדכון לסעיף 7.8 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

מרכז עזריאלי חולון

למועד פרסום הדוח השלימה החברה את הקמת אחד מהמבנים (בניין A) שתוכננו במסגרת שלב א' של הפרויקט והחלה באיכלוסו וכן השלימה את הקמת החניונים התת קרקעיים של הפרויקט ומצויה בשלבים הסופיים של העבודות לצורך אישור אכלוס שטחי המסחר בפרוייקט, בהתאם להיתר הבניה ולוח הזמנים שנקבע.

קניון עזריאלי רמלה

למועד פרסום הדוח החברה השלימה את הקמת שלב א' של הפרוייקט, בו נכללים מבנה הסופרמרקט ואזור הפריקה והטעינה של הפרוייקט והמרכול החל לפעול במקום.

קניון עזריאלי ראשונים

בחודש יולי 2013 אושרה באופן סופי התוכנית החלה על מתחם הפרוייקט, והחברה נמצאת בעיצומן של עבודות החפירה, ביסוס והקמת החניונים התת קרקעיים בפרוייקט בהתאם להיתרי הבניה שהתקבלו. בנוסף לעתירות מנהליות שהוגשו בחודשים מרץ ואפריל, 2013 כנגד החלטת הועדה המחוזית לאשר את התוכנית החלה על מתחם הפרוייקט וכנגד דחיית הערר בקשר עם היתר החפירה והדיפון אשר התקבל בפרוייקט, הוגשה עתירה ובקשה לצו ביניים כנגד האישור הסופי של התוכנית. בסמוך לפני מועד פרסום הדוח, דחה בית המשפט את הבקשה לצו מניעה זמני כפי שהוגשה אולם הוציא צו זמני לפיו לא יוצאו היתרי בנייה לפי התכנית החדשה עד לפסק דין בעתירה (מבלי למנוע כמובן את המשך הקמת החניונים בהתאם להיתרים שנתקבלו), שתוקפו מותנה בכך שהעותרים יפקידו עירבון במזומן בסך 657,000 ₪ והתחייבות עצמית של כל העותרים עד ליום 1 בספטמבר 2013 (ויפקע מאליו אם לא יופקדו כאמור).

מבנה בקרית אתא

החברה נמצאת בשלבי השלמת עבודות ההקמה ולקראת אכלוס השטח המסחרי במבנה.

קומה נוספת בקניון איילון

למועד פרסום הדוח החלה החברה בעבודות לצורך ההקמה של הקומה השנייה ולהשלמת התנאים לקבלת היתר הבניה להקמתה.

לפרטים נוספים באשר לפרויקטים 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.

6. התפתחויות הנוגעות למרכז עזריאלי תל אביב

עדכון לסעיף 9.2 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

מגדלי עזריאלי תל אביב

(נתונים לפי 100% *)	לרבעון שהסתיים ביום 30.6.13	לרבעון שהסתיים ביום 31.3.13	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2012
שווי הנכס (באלפי ₪)	2,608,435	2,581,656	2,579,848
NOI בתקופה (באלפי ש"ח)	48,539	47,860	186,020
רווחי שערך בתקופה (אלפי ₪)	23,835	341	84,110
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)	100%	100%	99%
שיעור תשואה (%)	7.4%	7.4%	7.2%
דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש (₪) (**)	96	95	93
דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש בחוזים שנחתמו בתקופה (בש"ח)	114	115	103

(*) חלק התאגיד בנכס - 99.1%. יתרת הזכויות בנכס מוחזקות על ידי קרן עזריאלי (ישראל) ע.ר.;

(**) הנתון אינו כולל את שכר הדירה של המלון הממוקם במגדל המרובע במרכז עזריאלי בתל אביב. לו היה נכלל שכר הדירה של המלון, היו דמי השכירות הממוצעים למ"ר לחודש ברבעון השני 2013 על סך של כ- 92 למ"ר, ברבעון הראשון, 2013 על סך של כ- 91 למ"ר, ובשנת 2012 על כ- 89 למ"ר.

הערכת השווי לנכס זה ליום 30 ביוני, 2013 מצורפת כנספח ה' לפרק א' לדוח זה – דוח הדירקטוריון.

פרטים אודות הערכת השווי

שנת 2012	30/6/2013	
2,579,848	2,608,435	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
גרינברג אולפניר ושות'	גרינברג אולפניר ושות'	זהות מעריך השווי
כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי?
כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי?
31.12.2012	30.6.2013	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)
היוון תזרים מזומנים	היוון תזרים מזומנים	מודל הערכת השווי
פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי		
149,421	149,478	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר) ²
100%	100%	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר ההשכרה לצורך הערכת השווי
93.9	94.9	דמי שכירות חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי
200,521	202,626	NOI מייצג לצורך הערכת שווי (באלפי ש"ח) ³
ראה בפרמטרים מרכזיים אחרים להלן		הוצאות תקופתיות ממוצעות לשנה לשמירה על הקיים
7.59%	7.58%	שיעור היוון משוקלל שנלקח לצורך הערכת השווי
הופחתו השקעות צפויות בנכס וכן השקעות בגין התחייבות לעיריית ת"א לפי חוזה . סה"כ הפחתת שווי הנכס בגין האמור לעיל הסתכם לכ- 60 מליון ₪.		פרמטרים מרכזיים אחרים
הופחתו השקעות צפויות בנכס וכן היטל השבחה והשקעות בגין התחייבות לעיריית ת"א לפי חוזה . סה"כ הפחתת שווי הנכס בגין האמור לעיל הסתכם לכ- 65 מליון ₪.		
ניתוחי רגישות לשווי		
שינוי בשווי (באלפי ₪)		שיעורי היוון
(84,153)	(85,615)	עליה של 0.25%
89,882	90,907	ירידה של 0.25%
113,729	114,979	עליה של 5%
(113,729)	(114,979)	ירידה של 5%

7. התפתחויות בתחום פעילות גרנית הכרמל

ענף סופרגז –

א. עדכון לסעיף 11.13.7 לפרק תיאור עסקי התאגיד

בחודש מאי 2013 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), התש"ע-2010, שוקלים מנהל מינהל הדלק והגז והמפקחת על המחירים במשרד האנרגיה והמים להמליץ 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 ("הדוח"), אשר על פי האמור במכתב הפניה מתבססת על נתונים שהגישה סופרגז

² לא כולל שטח בשימוש עצמי של החברה כ- 1,520 מ"ר בקומת המשרדים האחרונה של המגדל העגול.
³ כולל 50% NOI- מייצג חניון שנכלל בשווי הנכס. (ה- 50% הנותרים נכללו בהערכת שווי הקניון).

ועיבודים שנערכו. כפי שנמסר לחברה, בחודש יולי 2013 הגישה סופרגז את הערותיה לדוח ודחתה את מרבית החישובים וההנחות שבבסיס הדוח.

ב. עדכון לסעיף 11.13.10 לפרק תיאור עסקי התאגיד

סופרגז ורשות ההגבלים מנהלות מגעים מתקדמים במטרה להגיע להסכמה בדבר צו מוסכם. על פי טיוטת הצו, בכפוף לאישור בית הדין להגבלים עסקיים והגורמים המוסמכים בסופרגז, ישלמו סופרגז ומנכ"ל החברה המכהן סכומים לאוצר המדינה, חלף נקיטת צעדי אכיפה ומבלי להודות בהפרת כל דין. לפרטים נוספים ראו ביאור ג' לדוחות הכספיים.

ג. עדכון לסעיף 11.14.3 לפרק תיאור עסקי התאגיד

ביום 10 ביולי 2013, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, חתמה סופר גז טבעי בע"מ, חברה בת של סופרגז עם השותפים בחזקת תמר, על הסכם לאספקת גז טבעי ("המוכרים" ו"ההסכם" בהתאמה), לפיו תרכוש סופרגז טבעי בע"מ מהמוכרים גז טבעי לצורך שיווקו ללקוחותיה ו/או לחברות מאוחדות של טמבור. ההיקף הכספי הכולל של ההסכם האמור מוערך בכ - 530 מיליון ₪, ותקופת האספקה לפיו צפויה להתחיל בחודש אוגוסט 2013.

האמור לעיל בדבר ההיקף הכספי של ההסכם הינו בבחינת מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, אשר אין כל ודאות כי יתממש, כולו או חלקו, והעשוי להתממש באופן שונה מהותית מהאמור לעיל, וזאת עקב גורמים שונים, לרבות שינויים בהיקף, בקצב ובעיתוי צריכת הגז הטבעי על ידי סופרגז, מחיר הגז שיקבע בהתאם להסכם וכיוצא באלה.

ענף טמבור –

א. 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 –

א. עדכון לסעיף 11.26.3 לפרק תיאור עסקי התאגיד

ביום 20 לינואר 2013 התקבל היתר הפעלה מותנה לשלב הראשון של ההרחבה הנוספת בתוקף מיום 4 לינואר 2013 וביום 19 במרס, 2013 התקבל מרשות המים היתר ההפעלה המסחרי הקבוע לשלב הראשון של ההרחבה הנוספת.

לאחר מועד הדוח סיימה החברה את עבודות ההקמה של השלב השני של ההרחבה הנוספת. ביום 30 ביולי, 2013 החלו מבחני ההשלמה לשלב הסופי והאחרון של ההרחבה הנוספת אשר בעקבותיהם ממתינה דרך הים להחלטת רשות המים בנוגע לקבלת אישור הפעלה לשלב השני של ההרחבה הנוספת בהתבסס על תוצאות מבחנים אלה.

ב. 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 מרס 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.

8. אשראי בר דיווח אשר הועמד לחברה לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

עדכון לסעיף 17.3 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

א. מימון מחדש של הלוואות בגין מרכז עזריאלי בתל אביב

במסגרת מימון מחדש של הלוואות בגין מרכז עזריאלי בתל אביב בסך של כ- 900 מיליון ₪ שמועד פירעון חל בחודש אוגוסט 2013, התקשרה החברה ביום 18 באוגוסט, 2013 בהסכם עם קבוצת גוף מוסדי, להעמדת הלוואה צמודה למדד המחירים לצרכן בסך של 710 מיליון ₪, לתקופה של 8 שנים, אשר תישא ריבית בשיעור שנתי של 1.16%. להבטחת פרעון ההלוואה תשעבד קניית השלום השקעות בע"מ לטובת המלווה את זכויותיה בחלק מקומת הלובי, בקומת הגג ובקומות 11-49 של המגדל העגול המהווה חלק ממרכז עזריאלי בתל אביב.

בנוסף, התקשרה החברה באותו היום בהסכם להעמדת הלוואה נוספת מגוף מוסדי, בסך כולל של 250 מיליון ₪, ללא בטוחות, לתקופה של שנתיים ובתנאי ריבית דומים.

לפרטים נוספים בדבר שתי ההלוואות ראה דיווחיה המיידים של החברה מיום 19 באוגוסט 2013 (מס' אסמכתאות: 2013-01-120351 ; 2013-01-120366) הנכללים בדוח זה על דרך ההפנייה וביאור 9א לדוח הכספי של החברה ליום 30 ביוני 2013.

ב. הטבלה בסעיף 17.3 לפרק תיאור עסקי התאגיד שכותרתה "אשראי בר דיווח שהועמד לחברה" תוחלף בטבלה הבאה⁴:

מועד העמדת הלוואה	ייעוד הלוואה	סוג הלוואה			יתרה (כולל חלויות שוטפות) ליום 30 ביוני, 2013 (מליני ש"ח)	סוג ושיעור ריבית שנתית	הצמדה	ערבויות/ בטוחות	מועד פירעון הלוואות לזמן ארוך
		תאגיד בנקאי	זמן קצר	זמן ארוך					
מרץ 2009	רכישת קניין גבעתיים	תאגיד בנקאי א'		X	268	4.7%	מדד המחירים לצרכן	1. התחייבות לרישום משכנתא משכון זכויות חוזיות בדרגה ראשונה שנובעות מהקניין. 2. התחייבות לרישום משכנתא משכון זכויות חוזיות בדרגה ראשונה שנובעות מהקניין. 3. שעבוד קבוע בדרגה ראשונה על כל הזכויות הנובעות מהקניין. 4. שעבוד שוטף בדרגה ראשונה על כל הזכויות בקניין. 5. התחייבות לאי יצירת שעבוד שוטף על כלל הנכסים ללא קבלת הסכמת התאגיד הבנקאי.	עד חודש מרץ 2017
מרץ 2007	צרכים שוטפים	תאגיד בנקאי ב'		X	336	4.75%	מדד המחירים לצרכן	התחייבות לאי יצירת שעבוד צף על כלל הנכסים ללא קבלת הסכמת התאגיד הבנקאי.	עד חודש מרץ 2017

לחברה קיימות הלוואות נוספות שאינן מהותיות מתאגידים בנקאיים שיתרתן בספרים ליום 30 ביוני 2013 הינה כ- 0.6 מיליארד ש"ח. הלוואות אלו נושאות ריבית בטווח שבין 3.2%-5.8% והן תיפרענה בין השנים 2013-2020. לא קיימות אמות מידה פיננסיות להלוואות אלו ולהלוואות המהותיות.

9. ניירות ערך מסחריים

עדכון לסעיפים 17.5.1 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

ליום 30 ביוני, 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- 267 מיליון ₪. בתקופת הדוח הנפיקה החברה ניירות ערך מסחריים לא מדורגים בהיקף של כ- 135 מיליון ₪. לפרטים בדבר תנאי המימון ראה באור 20 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2012. ביום 25 ביוני, 2013 האריכה חברת מידרוג את דרוג ניירות ערך מסחריים שהנפיקה החברה בהיקף של עד 200 מיליון ש"ח, וזאת עד ליום 30 ביוני, 2014, בדירוג P-1. לצורך הבטחת נזילות מספקת לפירעון הנעמ"ס, החברה התחייבה לשמור על יתרות מזומנים נזילות ו/או מסגרות אשראי חתומות לא מנוצלות ו/או החזקות פיננסיות נזילות אחרות, בהיקף כולל של לפחות 200 מיליון ₪. לפרטים ראה דיווח מיידי מיום 25 ביוני, 2013 (אסמכתא: 2013-01-073404), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

10. 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 30 ביוני, 2013, יתרת הע.נ. של אגרות החוב (סדרה א') של החברה הינה 518 מיליון ש"ח. בהתאם לתנאיהן, המועד הסופי

⁴ הטבלה נערכה מחדש בהתאם להוראות עמדה משפטית 104-15 – אירוע אשראי בר דיווח שפרסמה רשות ניירות ערך והפרמטרים שאישר הדירקטוריון לבחינת מהותיות בנזיל דיווחים במסגרת תוכנית האכיפה הפנימית. לפרטים בדבר הלוואות שפרטיותן הושטמו במסגרת העריכה מחדש, ראו סעיף 17.3 לדוח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר, 2012, כפי שפורסם ביום 20 במרץ, 2013 (אסמכתא: 2013-01-011398).

הקבוע לפירעון אגרות החוב (סדרה א') של החברה הינו 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.

ביום 25 ביוני 2013 אישרה מידרוג מחדש את דירוגן של אגרות החוב (סדרה א') של החברה, בדירוג Aa2 באופן יציב. לעיון בדוח המעקב השנתי של חברת מידרוג ראה דיווח החברה מיום 25 ביוני, 2013 (אסמכתא: 2013-01-073392), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

11. 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 30 ביוני, 2013, יתרת הע.ג. של אגרות החוב (סדרה א') של קניית השלום הינה כ- 334 מיליון ש"ח. 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.

ביום 25 ביוני 2013 אישרה מידרוג מחדש את דירוגן של אגרות החוב (סדרה א') של קניית השלום, בדירוג Aa2 באופן יציב. לעיון בדוח המעקב השנתי של חברת מידרוג ראה דיווח החברה מיום 25 ביוני, 2013 (אסמכתא: 2013-01-073401).

12. הליכים משפטיים

לעדכון בקשר עם ההליכים המשפטיים המתנהלים כנגד חברות הקבוצה, ראו ביאור 4 לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני, 2013 ודוח זה.

13. שינויים בכהונת נושאי משרה בחברה

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

אישור מדיניות תגמול וזימון אסיפה כללית מיוחדת ושנתית

ביום 6 באוגוסט 2013 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת המלצת ועדת התגמול, מדיניות תגמול לחברה בהתאם לסעיף 267א לחוק החברות. באותו היום זימנה החברה אסיפה כללית של החברה לאישור מדיניות התגמול וכן אסיפה כללית שנתית, שנקבעה ליום 11 בספטמבר, 2013. לפרטים ראה דיווחה המידי של החברה מיום 6 באוגוסט, 2013 (אסמכתא: 2013-01-110556).

אישור תנאי כהונתם והעסקתם של בעלי השליטה בחברה

ביום 20 ביוני, 2013, אישרה האסיפה הכללית של החברה את תנאי כהונתם והעסקתם של יו"ר הדירקטוריון, מר דוד עזריאלי, ושל סגנית פעילה ליו"ר הדירקטוריון גב' דנה עזריאלי, לאחר קבלת אישורם והמלצתם של דירקטוריון החברה וועדת התגמול. לפרטים ראה דיווחיה המידיים של החברה מיום 14 במאי, 2013 (מס' אסמכתא: 2013-01-062020) ומיום 21 ביוני, 2013 (מס' אסמכתא: 2013-01-070386), הנכללים בדיווח זה על דרך ההפניה וכן ביאור 5 לדוחות הכספיים.

ביום 13 במאי, 2013 אישרו מחדש ועדת התגמול ודירקטוריון החברה את תנאי כהונתן של הדירקטוריות דר' נעמי עזריאלי ודר' שרון עזריאלי, ללא שינוי בתנאי כהונתן. לפרטים ראה דיווח המייד 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 דיווח המייד של החברה מיום 14 במאי 2013 (מס' אסמכתא: 2013-01-062029) הנכלל בדוח זה על דרך ההפנייה.

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.

הארכת כהונתם של הדירקטורים החיצוניים של החברה

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 20 ביוני, 2013 אישרה האסיפה הכללית של החברה את מינויים מחדש של הדירקטורים החיצוניים כאמור. לפרטים נוספים ראה דיווח המייד של החברה מיום 14 במאי, 2013 (מס' אסמכתא: 2013-01-062020) ומיום 21 ביוני, 2013 (מס' אסמכתא: 2013-01-070386), הנכללים בדוח זה על דרך ההפנייה.

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 המייד של החברה מיום 8 במאי, 2013 (מס' אסמכתא: 2013-01-057697), הנכלל בדוח זה על דרך ההפנייה.

ביום 20 ביוני, 2013 אישרה האסיפה הכללית של החברה את מינויה של הגב' ציפה כרמון כדירקטורית בחברה, עד לאסיפה הכללית השנתית הבאה של החברה. לפרטים נוספים ראה דיווח המייד של החברה מיום 14 במאי, 2013 (מס' אסמכתא: 2013-01-062020) ומיום 21 ביוני, 2013 (מס' אסמכתא: 2013-01-070386), הנכללים בדוח זה על דרך ההפנייה.

חילופי מנהל כללי

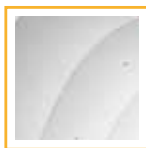
ביום 2 באפריל, 2013, אישר דירקטוריון החברה את מינויו של מר יובל ברונשטיין למנכ"ל החברה, וזאת החל מיום 1 במאי, 2013 וכן אישר עדכון לתנאי כהונתו של מר ברונשטיין בתפקידו כמנכ"ל החברה, בכפוף לאישור האסיפה הכללית של החברה. מר ברונשטיין החליף את מנכ"ל החברה המכהן, מר שלמה שרף, אשר הודיע לדירקטוריון על סיום כהונתו כמנכ"ל החברה, ואשר סיים את תפקידו בפועל ביום 30 באפריל, 2013, לאחר תקופת כהונה בת למעלה משנתיים. לפרטים נוספים ראה דיווח המייד של

ב- 10

החברה מיום 3 באפריל, 2013 (מס' אסמכתא: 2013-01-024391), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה. ביום 20 ביוני, 2013 אישרה האסיפה הכללית של החברה את עדכון תנאי כהונתו של מר ברונשטיין. לפרטים נוספים ראה דיווחיה המיידיים של החברה מיום 14 במאי, 2013 (מס' אסמכתא: 2013-01-062020) ומיום 21 ביוני, 2013 (מס' אסמכתא: 2013-01-070386), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה וכן ביאור 5 לדוחות הכספיים.

חלק ג'

דוחות כספיים מאוחדים
ליום 30 ביוני 2013



קבוצת עזריאלי

קבוצת עזריאלי בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

ליום 30 ביוני 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

7-11

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

12-14

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

15-40

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של

קבוצת עזריאלי בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של **קבוצת עזריאלי בע"מ** החברה וחברות בנות (להלן - "הקבוצה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2013 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכת ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של חברה שאוחדה אשר נכסיה הכלולים באיחוד מהווים כ-24% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 ביוני 2013, והכנסותיה הכלולות באיחוד מהוות כ-81.7% ו-79.3% בהתאמה, מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של שישה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של אותה חברה נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוח הסקירה שלהם הומצא לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוח הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת 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 ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

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

מבלי לסייג את מסקנתנו הנ"ל אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בביאור 4 בדבר תביעות משפטיות בסכומים מהותיים, במצטבר, כנגד החברה וחברות מאוחדות, שהוגשה בקשה להכירן כתביעות ייצוגיות ובדבר תביעות וטענות שונות בהיקפים כספיים מהותיים, במצטבר, כנגד חברה מאוחדת שנטען כי הסכמיה עם לקוחותיה הינם בגדר הסדר כובל.

בריטמן אלמגור זור ושות'

רואי חשבון

תל-אביב, 21 באוגוסט 2013

משרד ראשי - תל אביב	מרכז עזריאלי 1	מרכז עזריאלי 3	מרכז עזריאלי 6	משרד ירושלים	משרד חיפה	משרד באר-שבע	משרד אילת
תל אביב, 6701101	תל אביב, 6702301	רמת גן, 5252183	ירושלים, 9439024	ת.ד. 5648	ת.ד. 3105502	ת.ד. 1369	ת.ד. 583
ת.ד. 16593						עומר, 8496500	אילת, 8810402
תל-אביב 6116402							
טלפון: 03-6085555	טלפון: 03-6070500	טלפון: 03-7551500	טלפון: 02-5018888	טלפון: 04-8607333	טלפון: 08-6909500	טלפון: 08-6375676	טלפון: 08-6371628
פקס: 03-6094022	פקס: 03-6070501	פקס: 03-5759955	פקס: 02-5374173	פקס: 04-8672528	פקס: 08-6909600	פקס: 08-6371628	פקס: 08-6371628
info@deloitte.co.il	info@tfc.co.il	info@deloitte.co.il	info@deloitte.co.il	info-haifa@deloitte.co.il	info-beersheva@deloitte.co.il	info-eilat@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
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2012	2012	2013
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	

נכסים

נכסים שוטפים

182,818	159,204	196,105
470,757	776,154	15,522
90,331	95,981	57,843
1,757,697	1,960,568	1,803,266
173,020	153,763	218,302
41,164	22,687	45,719
498,002	483,437	464,645
27,826	21,958	19,557

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

3,241,615	3,673,752	2,820,959
-----------	-----------	-----------

נכסים לא שוטפים

7,626	23,543	7,746
35,051	32,641	33,801
186,895	190,298	178,754
70,223	51,663	74,426
1,509,531	1,209,624	1,466,410
20,088	20,964	20,474
858,710	639,523	1,000,606
129,130	135,502	125,273
15,954,699	15,524,947	16,510,941
1,390,194	1,391,963	1,412,250
533,394	537,271	530,309
40,921	33,670	75,231
52,432	55,177	55,211

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

20,788,894	19,846,786	21,491,432
------------	------------	------------

סה"כ נכסים

24,030,509	23,520,538	24,312,391
------------	------------	------------

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2012	2012	2013
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	
3,451,483	2,637,641	3,554,724
804,455	874,383	872,090
429,964	391,485	453,626
107,633	107,285	108,237
30,295	33,512	38,955
44,380	29,806	41,820
4,868,210	4,074,112	5,069,452
3,134,320	3,961,574	3,093,870
1,552,518	1,611,387	1,468,942
58,244	57,811	56,145
62,274	62,149	60,521
2,397,607	2,254,121	2,445,056
7,204,963	7,947,042	7,124,534
18,223	18,223	18,223
2,518,015	2,518,015	2,518,015
245,454	34,208	196,885
9,093,148	8,529,906	9,296,073
11,874,840	11,100,352	12,029,196
82,496	399,032	89,209
11,957,336	11,499,384	12,118,405
24,030,509	23,520,538	24,312,391

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

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

סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

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

סה"כ התחייבויות לא שוטפות

הון

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

זכויות שאינן מקנות שליטה

סה"כ הון

סה"כ התחייבויות והון

21 באוגוסט, 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 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2012	2013	2012	2013
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
7,644,162	1,949,711	1,805,237	3,815,672	3,682,971
1,411,192	349,782	354,901	693,483	709,467
328,896	105,489	124,109	97,120	115,210
122,000	12,688	23,335	63,511	48,160
27,391	708	2,872	12,221	9,263
9,533,641	2,418,378	2,310,454	4,682,007	4,565,071
6,449,437	1,680,712	1,494,697	3,249,808	3,066,816
316,813	78,990	76,430	152,390	152,846
779,961	189,894	198,789	384,761	395,420
218,202	52,903	62,271	103,022	115,180
12,033	3,919	1,073	6,674	2,761
496,983	156,654	119,013	277,106	224,951
1,795	447	567	466	755
8,275,224	2,163,519	1,952,840	4,174,227	3,958,729
1,258,417	254,859	357,614	507,780	606,342
(272,159)	(56,412)	(79,535)	(110,859)	(130,888)
986,258	198,447	278,079	396,921	475,454
(252)	-	-	-	-
138,504	(126,377)	(38,338)	(77,471)	(30,345)
(1,316)	1,012	(97)	(839)	(573)
466	(157)	306	(25)	1,127
(12,333)	29,900	(5,144)	14,958	(19,594)
125,321	(95,622)	(43,273)	(63,377)	(49,385)
125,069	(95,622)	(43,273)	(63,377)	(49,385)
1,111,327	102,825	234,806	333,544	426,069

הכנסות

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

עלויות והוצאות

עלות ההכנסות ממכירות, מעבודות ומשירותים
עלות ההכנסות מדמי שכירות, ניהול ואחזקה
מכירה ושיווק
הנהלה וכלליות
חלק בתוצאות חברות כלולות, נטו ממס
הוצאות מימון
אחרות

סה"כ עלויות והוצאות

רווח לפני מסים על ההכנסה

הוצאות מסים על ההכנסה

רווח נקי לתקופה

רווח כולל אחר:

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

הפסד אקטוארי בגין תכנית הטבה מוגדרת, נטו ממס

סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:

שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים זמינים למכירה, נטו ממס
החלק האפקטיבי של השינוי בשווי ההוגן של גידור תזרימי מזומנים, נטו ממס
שינוי נטו, בשווי ההוגן של גידור תזרימי מזומנים שהועבר לרווח והפסד, נטו ממס
הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ
סך הכל

רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה, נטו ממס

סה"כ רווח כולל לתקופה

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 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2012	2013	2012	2013
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	

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

938,526	190,612	273,803	375,034	467,925
47,732	7,835	4,276	21,887	7,529
<u>986,258</u>	<u>198,447</u>	<u>278,079</u>	<u>396,921</u>	<u>475,454</u>

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

1,060,234	89,192	230,784	307,293	419,471
51,093	13,633	4,022	26,251	6,598
<u>1,111,327</u>	<u>102,825</u>	<u>234,806</u>	<u>333,544</u>	<u>426,069</u>

ש " ח	ש " ח	ש " ח	ש " ח	ש " ח
<u>7.74</u>	<u>1.57</u>	<u>2.26</u>	<u>3.09</u>	<u>3.86</u>

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

<u>121,272,760</u>	<u>121,272,760</u>	<u>121,272,760</u>	<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 שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 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 שאין מקנות שליטה בחברה מאוחדת	קרנות הון אחרות	עודפים	סך הכל לבעלים של החברה האם	זכויות שאין 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
-	-	-	-	-	-	-	467,925	467,925	7,529	475,454
-	-	(30,334)	-	-	-	-	-	(30,334)	(11)	(30,345)
-	-	-	-	-	-	(568)	-	(568)	(5)	(573)
-	-	-	-	-	-	1,117	-	1,117	10	1,127
-	-	-	(18,669)	-	-	-	-	(18,669)	(925)	(19,594)
-	-	(30,334)	(18,669)	-	-	549	467,925	419,471	6,598	426,069
-	-	-	-	-	-	-	(265,000)	(265,000)	-	(265,000)
-	-	-	-	(115)	-	-	-	(115)	115	-
-	-	-	-	(115)	-	-	(265,000)	(265,115)	115	(265,000)
18,223	2,518,015	243,309	(34,306)	(31,027)	21,375	(2,466)	9,296,073	12,029,196	89,209	12,118,405

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 30 ביוני 2013

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2012

הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הערכה מחדש של נכסים פיננסיים זמינים למכירה	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	קרן הון בגין עסקאות עם צדדים קשורים	קרנות הון אחרות	עודפים	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה האם	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל
אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)									
18,223	2,518,015	138,608	(3,220)	(30,921)	(1,789)	8,394,872	11,033,788	430,270	11,464,058
-	-	-	-	-	-	375,034	375,034	21,887	396,921
-	-	(80,935)	-	-	-	-	(80,935)	3,464	(77,471)
-	-	-	-	-	(501)	-	(501)	(338)	(839)
-	-	-	-	-	(13)	-	(13)	(12)	(25)
-	-	-	13,708	-	-	-	13,708	1,250	14,958
-	-	(80,935)	13,708	-	(514)	375,034	307,293	26,251	333,544
-	-	-	-	-	-	(240,000)	(240,000)	-	(240,000)
-	-	-	-	-	(58)	-	(58)	287	229
-	-	-	-	-	(159)	-	(159)	(61,551)	(61,710)
-	-	-	-	-	(508)	-	(508)	921	413
-	-	-	-	-	-	-	-	2,850	2,850
-	-	-	-	(4)	-	-	(4)	4	-
-	-	-	-	(4)	(725)	(240,000)	(240,729)	(57,489)	(298,218)
18,223	2,518,015	57,673	10,488	(30,925)	(3,028)	8,529,906	11,100,352	399,032	11,499,384

יתרה ליום 1 בינואר 2012

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

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

יתרה ליום 30 ביוני 2012

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 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 מיחוס לבעלים של החברה האם	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל
אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)										
18,223	2,518,015	281,636	(29,407)	(31,008)	21,375	(2,673)	9,022,270 (*)	11,798,431	85,168	11,883,599
-	-	-	-	-	-	-	273,803	273,803	4,276	278,079
-	-	(38,327)	-	-	-	-	-	(38,327)	(11)	(38,338)
-	-	-	-	-	-	(96)	-	(96)	(1)	(97)
-	-	-	-	-	-	303	-	303	3	306
-	-	-	(4,899)	-	-	-	-	(4,899)	(245)	(5,144)
-	-	(38,327)	(4,899)	-	-	207	273,803	230,784	4,022	234,806
-	-	-	-	(19)	-	-	-	(19)	19	-
-	-	-	-	(19)	-	-	-	(19)	19	-
18,223	2,518,015	243,309	(34,306)	(31,027)	21,375	(2,466)	9,296,073	12,029,196	89,209	12,118,405

יתרה ליום 1 באפריל 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

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

יתרה ליום 30 ביוני 2013

(*) התאמה לא מהותית - ראה ביאור 2ה'.

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2012

		קרן הערכה מחדש של נכסים פיננסיים זמינים למכירה		קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	קרן הון בגין עסקאות עם צדדים קשורים	קרנות הון אחרות	עודפים	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה האם	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל
אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)										
18,223	2,518,015	187,514	(17,379)	(30,925)	(2,857)	8,339,294	11,011,885	442,892	11,454,777	
-	-	-	-	-	-	190,612	190,612	7,835	198,447	
-	-	(129,841)	-	-	-	-	(129,841)	3,464	(126,377)	
-	-	-	-	-	634	-	634	378	1,012	
-	-	-	-	-	(80)	-	(80)	(77)	(157)	
-	-	-	27,867	-	-	-	27,867	2,033	29,900	
-	-	(129,841)	27,867	-	554	190,612	89,192	13,633	102,825	
-	-	-	-	-	(159)	-	(159)	(61,551)	(61,710)	
-	-	-	-	-	(58)	-	(58)	287	229	
-	-	-	-	-	(508)	-	(508)	921	413	
-	-	-	-	-	-	-	-	2,850	2,850	
-	-	-	-	-	(725)	-	(725)	(57,493)	(58,218)	
18,223	2,518,015	57,673	10,488	(30,925)	(3,028)	8,529,906	11,100,352	399,032	11,499,384	

יתרה ליום 1 באפריל 2012

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

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

יתרה ליום 30 ביוני 2012

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2012

הון מניות	פרמיה על מניות	קצב הערכה נכסים פיננסיים זמינים למכירה	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	קרן הון בגין עסקאות עם צדדים קשורים	קרן הון מרכישת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת אלפי ש"ח	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 הון 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	לתקופה של שלושה		לתקופה של שישה	
שהסתיימה	חודשים שהסתיימה		חודשים שהסתיימה	
ביום 31 בדצמבר	ביום 30 ביוני		ביום 30 ביוני	
2012	2012	2013	2012	2013
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

רווח נקי לתקופה	986,258	198,447	278,079	396,921	475,454
פחת והפחתות	126,486	29,738	34,535	62,359	68,811
רווח, נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה	(328,896)	(105,489)	(124,109)	(97,120)	(115,210)
הוצאות מימון ואחרות, נטו	380,408	103,661	96,769	181,185	169,660
ירידת ערך נכסים פיננסיים זמינים למכירה	1,450	253	-	253	-
דיבידנד שהתקבל מנכסים פיננסיים זמינים למכירה	8,461	253	-	8,379	6,000
ריבית ודיבידנד שהתקבלו מנכסים פיננסיים המוחזקים למסחר	36,911	8,255	951	27,215	5,932
הפסד (רווח) ממימוש רכוש קבוע, נדל"ן להשקעה ונכסים בלתי מוחשיים, נטו	(2,194)	(445)	82	(2,848)	244
חלק בהפסדי חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	12,033	3,919	1,073	6,674	2,761
שינוי בזקיפת הטבה בגין תשלום מבוסס מניות	1,646	(259)	3,832	408	6,775
רווח ממימוש השקעות בנכסים פיננסיים זמינים למכירה	-	-	(1,748)	-	(1,748)
הוצאות מסים שהוכרו בדוח רווח והפסד	272,159	56,412	79,535	110,859	130,888
שינוי בנכסים פיננסיים המוחזקים למסחר	921,684	245,494	302,733	625,632	455,235
רווח מאובדן השפעה מהותית בחברה כלולה	(14,822)	-	-	-	-
מסי הכנסה ששולמו נטו	(130,065)	(22,393)	(49,370)	(76,099)	(68,480)
שחיקת (שערור) יתרת מנהל הדלק	2,959	(6,976)	1,006	(3,413)	3,857
שחיקת (שערור) נכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד	254	(32)	-	(1,104)	(164)
שינוי במלאי	(58,097)	15,314	(2,576)	(43,480)	33,259
שינוי בלקוחות וחייבים אחרים	(85,944)	(22,426)	4,798	(293,550)	(73,766)
שינוי בחייבים בגין הסדר זיכיון	(330,806)	(61,605)	(89,838)	(97,282)	(153,607)
שינוי בספקים וזכאים אחרים	67,555	(35,295)	61,946	87,352	71,879
שינוי בהפרשות ובהטבות לעובדים	(3,054)	(597)	(1,696)	1,719	291
מזומנים, נטו - פעילות שוטפת	1,864,386	406,229	596,002	894,060	1,018,071

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	לתקופה של שלושה		לתקופה של שישה	
שהסתיימה	חודשים שהסתיימה		חודשים שהסתיימה	
ביום 31 בדצמבר	ביום 30 ביוני		ביום 30 ביוני	
2012	2012	2013	2012	2013
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

3,256	1,394	694	1,984	1,254	תמורה מממוש רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
220	-	-	-	1,980	תמורה מממוש נדל"ן להשקעה
631	-	-	631	-	גידול ביתרת מנהל הדלק
(48,502)	-	(151,081)	-	(162,753)	מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה
					רכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן
(792,069)	(83,762)	(145,495)	(569,665)	(274,038)	להשקעה בהקמה
(181,902)	(53,222)	(78,968)	(106,175)	(127,920)	רכישת רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
(22,809)	(1,770)	-	(13,854)	(1,027)	השקעה ומתן הלוואות לחברות כלולות
(5,801)	(8,817)	38,551	(11,680)	32,625	שינוי בפקדונות לזמן קצר
(8,012)	(154)	(3,685)	(156)	(3,695)	שינוי בהשקעות מוגבלות
(19,948)	11,664	(10,512)	10,689	(28,318)	תשלום עבור סילוק מכשירים פיננסיים נגזרים, נטו
(3,464)	-	(235)	-	(235)	השקעה בנכסים פיננסיים זמינים למכירה
					השקעה בנכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח
(3,605)	(2,770)	(835)	(3,124)	(218)	והפסד
(25,087)	(12,557)	(800)	(13,057)	(1,700)	מתן הלוואות לזמן ארוך
12,867	2,756	2,219	7,735	7,797	גביית הלוואות לזמן ארוך
45,523	9,810	13,561	20,275	27,687	ריבית שהתקבלה
3,684	-	2,946	-	4,713	תמורה מממוש נכסים פיננסיים זמינים למכירה
(16,546)	-	(26,276)	-	(9,730)	מוסדות בגין רכישת נדל"ן
(1,061,564)	(137,428)	(359,916)	(676,397)	(533,578)	מזומנים, נטו - פעילות השקעה

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2012	2013	2012	2013	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
	(240,000)	(240,000)	(240,000)	(265,000)	תזרימי מזומנים - פעילות מימון
	(182,102)	(53,388)	(117,981)	(120,693)	חלוקת דיבידנד לבעלי מניות
	870,695	57,315	402,825	141,628	פרעון אגרות חוב
	(498,051)	(116,875)	(247,720)	(274,529)	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
	(12,606)	240,056	175,420	233,521	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
					אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומאחרים, נטו
					תמורה ממיוש כתבי אופציות למניות על ידי
	228	228	228	-	עובדים בחברה מאוחדת
	(1,982)	(858)	(1,258)	(2,025)	פרעון פקדונות מלקוחות
	2,936	333	1,474	696	פקדונות מלקוחות שהתקבלו
					תשלום לסילוק נגזרים ששימשו לגידור תזרימי
	(689)	-	-	(357)	מזומנים
	(380,168)	(61,812)	(61,812)	-	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה (כולל הלוואות)
	-	-	-	(1,470)	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
	2,850	2,850	2,850	-	תמורה מהנפקת מניות בחברה מאוחדת לבעלי
	402	402	402	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
	(405,441)	(93,685)	(198,301)	(180,644)	תמורה ממכירת מניות חברה מאוחדת
					ריבית ששולמה
	(843,928)	(265,434)	(283,873)	(468,873)	מזומנים, נטו - פעילות מימון
	(41,106)	3,367	(66,210)	15,620	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
	224,430	154,736	224,430	182,818	מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
	(506)	1,101	984	(2,333)	השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים
					המוחזקות במטבע חוץ
	182,818	159,204	159,204	196,105	מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 2013

ביאור 1 - כללי

קבוצת עזריאלי בע"מ (להלן - "החברה" או "הקבוצה") הינה חברה תושבת ישראל אשר התאגדה בישראל וכתובתה הרשומה היא מרכז עזריאלי 1, תל-אביב. החברה נסחרת בבורסה לניירות ערך בתל-אביב ונכללת במדד "תל-אביב 25". הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 ביוני 2013, כוללים את אלה של החברה ושל החברות הבנות שלה (להלן יחד - "הקבוצה"), וכן את זכויות הקבוצה בחברות כלולות ובשויות 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, פרט לשינויים במדיניות החשבונאית שנבעו מיישום של תקנים, תיקונים לתקנים ופרשנויות חדשים אשר נכנסו לתוקף בתקופת הדיווח כמפורט בבאור ג'.

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

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת:

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

(2) בהמשך לביאור 3(ג)1 לדוחות הכספיים השנתיים, ביום 30 ביוני 2013 עדכנה הקבוצה את הערכות השווי לכלל הנדל"ן להשקעה שלה בישראל (המימוסים למגזר מרכזי המסחר והקניונים ולמגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים).

הערכות השווי בוצעו על-ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי ובעל כישורים מקצועיים מתאימים.

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

שיעורי ההיוון ששימשו את מעריך השווי הינם בעיקר בטווח של 7%-9.25%. שיעורי ההיוון נקבעו בהתחשב בסוג הנכס ויעודו, מיקום הנכס, גובה השכירות מול מחיר השוק וטיב השוכרים.

לגבי יתר הנכסים, להערכת החברה לא אירעו שינויים משמעותיים בשווי הנדל"ן ביחס למועד האחרון בו נערכה הערכת שווי.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 2013

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

- **תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 10, דוחות כספיים מאוחדים**

התקן מציג מודל שליטה חדש לקביעה האם יש לאחד חברה מוחזקת, שיישם לכל הישויות המוחזקות. התקן יושם למפרע (למעט הקלות מסוימות בהוראות המעבר). ליישום התקן לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.
- **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**

בהתאם לתקן, שווי הוגן מוגדר כמחיר שהיה מתקבל במכירת נכס, או המחיר שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה. 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 הראשונה. 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 הראשונה. 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 מיושם 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 30 ביוני 2013

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

• **IFRS 12 "גילויים בגין מעורבות עם ישויות אחרות"**

התקן קובע דרישות גילוי ביחס לזכויות של ישות בחברות מאוחדות, הסדרים משותפים, חברות כלולות וישויות מובנות שאינן מאוחדות. מטרת הגילויים הינה לסייע בהערכת האופי והסיכונים הנלווים בקשר עם הזכויות בישויות האמורות והשפעתן של זכויות אלה על הדוחות הכספיים של הישות המדווחת. ליישום התקן לא הייתה השפעה על הדוחות הכספיים.

ד. תקנים, תיקונים לתקנים ופרשנויות חדשים שפורסמו ואינם בתוקף, ולא אומצו בידי הקבוצה:

• **IFRIC 21 "היטלים"**

הפרשנות קובעת את מועד ההכרה בהתחייבות בגין היטל מכוח חקיקה (למעט מסים על ההכנסה או קנסות). התחייבות לתשלום היטל תוכר אך ורק בעת התרחשות "האירוע המחייב" בהתאם להוראות החקיקה הרלוונטית. "האירוע המחייב" הינו הפעילות אשר גורמת לתשלום ההיטל. כאשר האירוע המחייב מתרחש על פני תקופת זמן מסוימת, ההתחייבות תוכר בהדרגה לאורך אותה תקופה.

הפרשנות תיושם למפרע לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2014. יישום מוקדם אפשרי.

בשלב זה, אין ביכולתה של הנהלת החברה לאמוד את השפעת יישום הפרשנות על מצבה הכספי ותוצאות פעילותה.

• **IAS 36 "ירידת ערך נכסים" (בדבר גילויים אודות סכום בר השבה)**

התיקון מבהיר את התחולה וההיקף של דרישות הגילוי הנדרשות עבור נכסים (לרבות מוניטין) או יחידות מניבות מזומנים אשר הוכרה (או בוטלה) ירידת ערך בגינם, וכן קובע כי הגילויים הנדרשים עבור נכסים או יחידות מניבות מזומנים אלו אשר סכום בר ההשבה שלהם נקבע בהתבסס על שווים הוגן, יהיו דומים במהותם לגילויים הנדרשים עבור מדידות שווי הוגן בהתאם לתקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 13 "מדידת שווי הוגן".

התיקון ייושם למפרע על תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2014. יישום מוקדם אפשרי.

ה. **התאמה לא מהותית של נתונים בדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2013:**

מדיניות החברה הינה לכלול תשלומים לרשויות המס כחלק מהמקדמות על חשבון נדל"ן.

בדוחות כספיים אלה הותאמו למפרע תשלומים בסך של כ-8.7 מיליון ש"ח (לאחר השפעת המס) שנזקפו לרווח והפסד בדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2013, כדי להתאימם למדיניות החברה.

ו. **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 בתום תקופת הדיווח (מדד החודש שקדם לחודש של מועד הדוח הכספי) או בהתאם למדד בגין החודש האחרון של תקופת הדיווח (מדד החודש של החודש של מועד הדוח הכספי), בהתאם לתנאי העסקה.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 2013

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ו. שערי חליפין ובסיס ההצמדה: (המשך)

(3) להלן נתונים על שערי החליפין המשמעותיים והמדד:

מדד בישראל		שער החליפין היציג של			תאריך הדוחות הכספיים: 30 ביוני 2013 30 ביוני 2012 31 בדצמבר 2012
"ידוע"	"בגין"	הדולר	הדולר הקנדי	היורו	
בסיס 1993	בסיס 1993	(ש"ח ל-1 דולר)	(ש"ח ל-1 דולר)	(ש"ח ל-1 יורו)	
220.95	222.70	3.618	3.452	4.720	
218.97	218.35	3.923	3.825	4.932	
219.39	219.80	3.733	3.750	4.921	
%	%	%	%	%	
0.71	1.32	(3.08)	(7.95)	(4.08)	שיעורי השינוי לתקופה של: שישה חודשים שהסתיימה: ביום 30 יוני 2013 ביום 30 ביוני 2012
1.25	0.96	2.67	2.30	(0.13)	
0.70	1.29	(0.82)	(3.82)	1.27	שלושה חודשים שהסתיימה: ביום 30 ביוני 2013 ביום 30 ביוני 2012
1.25	0.57	5.60	2.70	(0.43)	
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 שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		פעולות שלא במזומן:
	2012	2013	
	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח	
2012	24,601	44,218	זכאים בגין רכישה באשראי של נכסים לא שוטפים
אלפי ש"ח	2,380	400	חייבים בגין מכירה באשראי של רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה
1,470	-	-	זכאים בגין דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 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 (להלן - "התובעים") 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 30 ביוני 2013

ביאור 4 - התחייבויות תלויות (המשך)

ב. תביעות ייצוגיות:

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

הצדדים	סכום התביעה	מהות התביעה	סיכויי התביעה
1. תביעה נגד החברה וחברה מאוחדת	אם לא תאושר כתובענה ייצוגית - 4,561 ש"ח. אם תאושר כתובענה ייצוגית רק לגבי הקבוצה של הניצעים, שלגבי מניותיהם בוצעה רכישה כפויה - כ-18 מיליוני ש"ח. אם תאושר כתובענה ייצוגית לגבי כלל קבוצת הניצעים - כ-157 מיליוני ש"ח.	בחודש אוגוסט 2013, לאחר תקופת הדיווח ובסמוך לפני פרסום דוח כספי זה, הוגשו למחלקה הכלכלית בבית המשפט המחוזי בתל-אביב תביעה ובקשה לאישורה כתובענה ייצוגית, על ידי מבקש הטוען להיותו ניצע במסגרת הצעת רכש מלאה שהשלימה החברה בסוף חודש ספטמבר 2012, למניות שהוחזקו על ידי הציבור בחברת גרנית הכרמל השקעות בע"מ (וזאת על אף שחלפה תקופת ששת (6) החודשים שנקבעה בדיון להגשת תביעה לסעד הערכה). בתביעה נטען, בין היתר, כי על המבקש נכפה למכור את מניותיו לחברה, במסגרת הצעת הרכש, במחיר נמוך משווי המניות וכן כי לא התקיימו התנאים לביצוע רכישה כפויה על פי הצעת הרכש ועל כן לא ניתן היה למחוק את גרנית הכרמל השקעות בע"מ מהמסחר.	בשלב מקדמי זה לא ניתן להעריך את סיכויי התביעה.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 2013

ביאור 4 - התחייבויות תלויות (המשך)

ב. תביעות ייצוגיות: (המשך)

הצדדים	סכום התביעה	מהות התביעה	סיכויי התביעה
2. תביעה נגד סונול וחברות דלק אחרות	הסעד הנתבע הינו סעד הצהרתי, להורות לחברות הדלק לחדול מגביית חיובים עבור דלק שלא סופק, וכן סעד כספי בסך של כ- 124 מיליון ש"ח, כאשר חלקה היחסי של סונול הינו כ- 24 מיליון ש"ח.	תביעה ובקשה להכיר בה כתובענה ייצוגית מחודש אוקטובר 2009, שעניין טענת התובע לפיה חברות הדלק מחייבות את הלקוחות בעת תדלוק במשאבות תדלוק אוטומטיות, כאשר המונה מתחיל לפעול ולחייב את הלקוחות עוד בטרם יוצא דלק מהמשאבה. לטענת התובע, בהתנהלות זו הפרו חברות התדלוק את התחייבותיהן 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. 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.
3. תביעה נגד סונול וחברה מאוחדת של סונול	תביעה ובקשה לאישורה כתביעה ייצוגית בסך של 50 מיליון ש"ח.	תביעה ובקשה להכיר בה כייצוגית מאוגוסט 2012, בטענה כי סונול הפרה את חובותיה לשמירה על תנאים תברואתיים בתחנות.	להערכת החברה, בהתבסס על הנהלת גרנית, בהתבסס על יועציה המשפטית של סונול, בשלב זה סיכויי הבקשה והתביעה להתקבל נמוכים מ- 50%.
4. 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 30 ביוני 2013

ביאור 4 - התחייבויות תלויות (המשך)

ב. תביעות ייצוגיות: (המשך)

הצדדים	סכום התביעה	מהות התביעה	סיכויי התביעה
5. 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 34.ג לדוחות הכספיים השנתיים.

הצדדים	סכום התביעה	מהות התביעה	סיכויי התביעה
1. מדינת ישראל נגד סונול ונושאי משרה לשעבר	פלילי	בדצמבר 2010 הגיש המשרד להגנת הסביבה כתב אישום נגד סונול, ונגד נושאי משרה לשעבר בסונול, בגין מספר עבירות על תקנות המים האמורות: אי-ביצוע בדיקות אטימות; אי-מסירת תוצאות של בדיקות אטימות; אי-דיווח על דליפת דלק, לרבות בנסיבות מחמירות; אי-טיפול במתקן לא אטום, לרבות בנסיבות מחמירות; ואי-התקנת פיאזומטר. מדובר בעבירות שלפי הנטען בוצעו בין השנים 2000-2004.	בעקבות הליך גישור בין הצדדים ואשר נחתם ואושר על ידי בית המשפט, הוסכם על מחיקה של המנהלים מכתב האישום, על הודאה של סונול באישומים וקביעת מסגרת לטיעון לקנס בסכומים לא מהותיים לסונול. בית המשפט אמור להודיע על גזר הדין ועל גובה הקנס. להערכת החברה, בהתבסס על הנהלת גרנית, כלולה הפרשה נאותה בדוחות הכספיים.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 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- 126 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- 58 מיליון 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 כפופות על סופרגז, כך שאם תחזור בה מהבקשה להיתר, לא תחול עליה חבות כספית כלשהי בנושאים אלה.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 2013

ביאור 4 - התחייבויות תלויות (המשך)

ג. תביעות נוספות: (המשך)

הצדדים	סכום התביעה	מהות התביעה	סיכויי התביעה
3. מפעילת סוכנות נגד סופרגז	כ- 16.5 מיליון ש"ח.	תביעה מאוקטובר 2012 כנגד סופרגז בסך כ-16.5 מיליון ש"ח שהוגשה על ידי סוכן לשעבר של החברה וחברות בבעלותו, בטענה כי סופרגז חייבת להם כספים בגין עבודות שנעשו על ידם, תשלומים ונזקים נטענים נוספים.	להערכת החברה, בהתבסס על הערכת הנהלת גרנית, בהסתמך על יועציה המשפטיים של סופרגז, סיכויי התביעה בעניין נושא העבודות, המהווה החלק הארי של התביעה, נמוכים מ- 50%.
4. עתירה מנהלית של עירייה ואחרים נגד המועצה הארצית לתכנון ובניה ואחרים (כולל סופרגז)	עתירה למתן צווים על תנאי.	ביוני 2012 הוגשה עתירה למתן צווים על תנאי אשר במסגרתם תתבטל החלטת המועצה הארצית לתכנון ובניה מחודש פברואר 2012 לפיה חוות הגז בקריית אתא תמשיך לפעול לאחר הטמנת הצוברים עד להפעלת אתר קבוע לאחסון גפ"מ או עד לחודש ינואר 2029 - לפי המאוחר. העותרים ביקשו להגביל את פעילות חברות הגז בחוות הגז לשנים ספורות וצינו כי בדעתם לבקש צו ביניים לפיו יחלו החברות בהטמנה. בדיון שנערך ביולי 2013, הוחלט כי על המועצה הארצית להודיע תוך 60 ימים, האם היא נכונה לשנות החלטתה ולקבוע כי חוות הגז תמשיך לפעול לאחר ההטמנה במשך חמש עשרה שנים (תוך השמטת המילים "לפי המאוחר").	להערכת החברה, בהתבסס על הערכת הנהלת גרנית, בהסתמך על יועציה המשפטיים של סופרגז, בשלב זה של ההליך לא ניתן להעריך את סיכוייה.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 2013

ביאור 4 - התחייבויות תלויות (המשך)

ג. תביעות נוספות: (המשך)

הצדדים	סכום התביעה	מהות התביעה	סיכויי התביעה
5. שימוע ברשות ההגבלים העסקיים נגד סופרגז ונושאי משרה בה	פלילי.	בחודש מרס 2012 הודיעה רשות ההגבלים לסופרגז ולנושאי משרה בה כי בכוונתה להעמידם לדין בגין עבירה שעניינה אי-מענה לכאורה, לדרישות נתונים אשר נמסרו לסופרגז על ידי נציגי הרשות, לפי חוק ההגבלים העסקיים, בכפוף לשימוע. בחודשים יולי ואוגוסט 2012 נערך שימוע לפני הגשת כתב אישום בו דחתה סופרגז את הטענות שהועלו כנגדה. בחודש דצמבר 2012 הודיעה רשות ההגבלים כי בכוונתה להגיש כתב אישום נגד החברה ושני נושאי משרה בה.	כיום מנהלים סופרגז והרשות מגעים מתקדמים במטרה להגיע להסכמה בדבר צו מוסכם. על פי טיוטת הצו, בכפוף לאישור בית הדין להגבלים עסקיים והגורמים המוסמכים בסופרגז, ישלמו סופרגז ומנכ"ל החברה סכומים לאוצר המדינה, חלף נקיטת צעדי איפה ומבלי שסופרגז ומנכ"ל החברה מודים בהפרת כל דין. להערכת החברה, בהסתמך על הערכת הנהלת גרנית, בהסתמך על יועציה המשפטית של סופרגז, בכפוף לאישור נוסח טיוטת הצו המוסכם ונוסח טיוטת הבקשה לבית דין על ידי הגורמים המוסמכים בסופרגז, הסיכויים כי המגעים עם הרשות יבשילו לכדי הסכמה מחייבת, וכי טיוטת הצו תאושר על ידי בית הדין להגבלים, גבוהים מ - 50%. בדוחות הכספיים נזקפה הפרשה מתאימה, בהתאם למתווה לעיל.
6. 2 חברות מאוחדות של החברה	תביעת נזקי גוף בסך של 10 מיליון ש"ח	בשנת 2008 הוגשה תביעה שעניינה טענה לאחריות לכאורה של החברות בקשר למעשי התאבדות של שני נערים אשר יורשיהם תובעים בכתב התביעה. התביעה הוכרה כמקרה ביטוחי ומתנהלת באמצעות עורכי הדין מטעם חברת הביטוח של הנתבעת.	בית המשפט המחוזי דחה, בפסק דין מנומק, את התביעה נגד החברות. אביו של אחד המתאבדים הגיש ערעור לבית המשפט העליון שטרם נדון. בתקופת הדוח הודיעה פרקליטות מחוז תל-אביב לחברה כי היא מפסיקה לבחון את ההשלכות המשפטיות ביחס לחברה ו/או מנהליה, של מספר אירועי התאבדות כאמור. סכום התביעה נכלל במסגרת הכיסוי הביטוחי למקרה ביטוח.
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 30 ביוני 2013

ביאור 5 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח

- א.** 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.
- ב.** ביום 2 באפריל 2013 הודיע מר שלמה שרף לדירקטוריון החברה על סיום כהונתו כמנכ"ל החברה, שהסתיימה בפועל ביום 30 באפריל 2013.
- ג.** ביום 2 באפריל 2013 אישר דירקטוריון החברה את מינויו של מר יובל ברונשטיין (להלן - "מר ברונשטיין") למנכ"ל החברה וזאת החל מיום 1 במאי 2013.
- ביום 20 ביוני 2013 אישרה האסיפה הכללית את תנאי התקשרות החברה בהסכם עם חברה בבעלותו המלאה של מר ברונשטיין (להלן - "חברת הניהול").
- חברת הניהול זכאית לתשלום חודשי קבוע של 255,000 ש"ח, כשהם צמודים לשיעור עליית מדד המחירים לצרכן בגין חודש פברואר 2013, כפי שפורסם ביום 15 במרץ 2013, וזכאית להטבות נלוות, לרבות העמדת כלי רכב (קבוצה 7) וטלפון.
- למר ברונשטיין יחידות פאנטום, אשר הוענקו לו במסגרת כהונתו כמנכ"ל הכספים של החברה, בהתאם לאישור דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית מחודש מאי 2010. עם אישור תנאי ההתקשרות כמנכ"ל החברה, תנאי יחידות הפאנטום נותרו ללא שינוי. למר ברונשטיין הוענקו 82,454 יחידות פאנטום בשווי שנקבע במועד הענקת האופציות על סך של כ-2.5 מיליון ש"ח לפי מחיר בסיס שנקבע לפי מחיר מניה מחודש מאי 2010, אשר עמד על סך של 83.25 ש"ח (למועד הדוחות הכספיים נותרו 54,969 יחידות פאנטום). ממועד ההענקה ועד למועד אישור כהונתו כמנכ"ל החברה על ידי האסיפה הכללית רשמה החברה בספריה סך מצטבר של כ-2.4 מיליון ש"ח בגין יחידות הפאנטום.
- כל אחד מהצדדים להסכם יוכל להביא את ההסכם לסימום, מכל סיבה שהיא בהודעה מוקדמת בכתב של שלושה חודשים.
- בנוסף חברת הניהול תהיה זכאית לגמול הסתגלות בסך השווה ל-9 תשלומים חודשיים.
- ד.** ביום 20 ביוני 2013 אישרה האסיפה הכללית, לאחר אישור הדירקטוריון וועדת תגמול, את המשך שירותי הניהול בין החברה לבין חברות קנדיות בבעלות ובשליטה מלאה של מר דוד עזריאלי (להלן - "חברות הניהול"). בהתאם לכך, חברות הניהול תענקנה לחברה שירותי ניהול, באמצעות מר דוד עזריאלי, לתקופה של שלוש שנים, החל מיום 3 ביוני 2013 (להלן - "הסכם הניהול").
- על פי הסכם הניהול, חברות הניהול תענקנה לחברה את השירותים המפורטים להלן: יו"ר דירקטוריון פעיל, יו"ר הנהלה מצומצמת בתחום קבלת החלטות אסטרטגיות, עסקיות וניהוליות בקשר עם יזום וניהול נכסי הקבוצה, פיתוח עסקי, מימון ותקציב, יעדים ובחינת תחומי פעילות חדשים, מתן יעוץ ניהולי ומקצועי שוטף להנהלת הקבוצה ולמנהלי תחומי הפעילות העיקריים, איתור וניתוח הזדמנויות עסקיות וליווי עסקאות ורכישות בארץ ובחו"ל וייעוץ ופיקוח על ייזום והקמה ועל הפיתוח העסקי בחו"ל (להלן - שירותי הניהול). שירותי הניהול יוענקו בהיקף של 80% משרה.
- תמורת שירותי הניהול תשלם החברה לחברות הניהול דמי ניהול שנתיים קבועים בסך של 4.5 מיליון ש"ח לכל שנה קלנדרית, כשהם צמודים למדד המחירים לצרכן בגין חודש אפריל 2013, אשר התפרסם ביום 15 במאי 2013.
- דמי הניהול הקבועים ישולמו, אחת לרבעון, כאשר התשלום בגין הרבעון הרביעי ישולם 15 יום לאחר מועד אישור הדוחות הכספיים המבוקרים השנתיים של החברה.
- בנוסף לדמי הניהול, תהיינה חברות הניהול זכאיות לקבל מענק שנתי בגין כל שנה קלנדרית, בשיעור מדורג הנגזר מהרווח המתואם.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 2013

ביאור 5 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך)

ד. (המשך)

רווח מתואם הינו רווח שנתי לפני מס בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים, בנטרול דיבידנד שקיבלה החברה מנכסים פיננסיים זמינים למכירה, רווח (הפסד) משערוך נכסי נדל"ן, תוצאות חברות אשר אינן עוסקות בתחומי הליבה (נדל"ן) של החברה, הפרשי הצמדה שנצברו על התחייבויות פיננסיות, הוצאות ריבית בשיעור הריבית האפקטיבית המשוקללת בפועל לאותה שנה, של החברה וחברות בשליטתה שעוסקות בפעילות הליבה של החברה, בגין הלוואות (בין אם נלקחו ובין אם לאו), בשיעור מימון של 65% על עלות הרכישה ההיסטורית בספרים של ההשקעה בחברות שאינן בפעילות הליבה, סך הכולל של דמי הניהול (כולל המענק) ורווח (הפסד) מנכסים פיננסיים המוחזקים למסחר, לרבות ריבית ודיבידנד בגינם.

בגין רווח מתואם בסכום של עד 565 מיליון ש"ח לא ישולם מענק, בגין חלק הרווח המתואם שבין 565 מיליון ש"ח לבין 765 מיליון ש"ח ישולם מענק בשיעור של 0.75% ובגין חלק הרווח המתואם העולה על סך של 765 מיליון ש"ח ישולם מענק בשיעור של 1.5%.

סך המענק השנתי בגין כל שנה קלנדרית לא יעלה על סכום של 5.5 מיליון ש"ח.

בנוסף לדמי הניהול והמענק השנתי, תישא החברה בעלויות הוצאות רכב ותקשורת. ההוצאות לא תעלינה על סכום מקסימלי כפי שייקבע מעת לעת בוועדת הביקורת ואשר ייקבע על ידה כמתאים, בשים לב לפעילותה של החברה והיקפה.

במסגרת הסכם הניהול, הוסכם בין הצדדים כי חברות הניהול תהיינה רשאיות ללוות מהחברה עד סך של מיליון ש"ח בשנה. חברות הניהול תהיינה מחויבות לפרוע את כל סכומי ההלוואות שנלקחו על ידה כאמור, בתוספת ריבית בהתאם לתקנות לקביעת שיעור הריבית המינימלית לעניין סעיף 3(ט) לפקודת מס הכנסה, המעודכנת על ידי שר האוצר, עד ולא יאוחר מ-60 יום לאחר אישור מועד תשלום המענק השנתי לחברת הניהול.

יתר התנאים בגין שירותי הניהול יהיו באותם תנאים של הסכם הניהול הקודם, כפי שפורט בביאור 38ג'(1) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2012.

להשפעת השינוי בתנאי הסכם דמי הניהול החדש, אילו היה חל בתקופות קודמות, ראה ביאור 8 להלן.

ה. ביום 20 ביוני 2013 אישרה האסיפה הכללית, לאחר אישור הדירקטוריון וועדת התגמול, את המשך שירותי הניהול בין החברה לבעלת עניין בחברה באמצעות חברת ניהול ("להלן - "חברת הניהול"). בהתאם לכך, חברת הניהול תעניק לחברה שירותי ניהול לתקופה של שלוש שנים החל מיום 3 ביוני 2013 ("להלן - "הסכם הניהול"). שירותי הניהול אשר יוענקו בהתאם להסכם הניהול הינם: סגנית יו"ר פעילה, חברה בהנהלה המצומצמת (האקזקטיב) של החברה - העוסקת, בין היתר, בגיבוש מדיניות ואסטרטגיית החברה, גיבוש תחזיותיה הפיננסיות של החברה, החלטות בנושא פיתוח עסקי, התוויית עסקאות מהותיות, פיקוח על פרויקטים קיימים ומעקב אחר התקדמותם, אחריות על התוויית קשרי הקהילה של החברה וייצוגה בכנסים בארץ ובחו"ל.

התמורה ויתר התנאים בגין שירותי הניהול יהיו באותם תנאים של הסכם הניהול הישן, כפי שפורט בביאור 38ג'(7) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2012.

ו. ביום 13 במאי 2013 אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישור ועדת התגמול, 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, באותם התנאים כפי שחלו עובר למועד אישור זה, כפי שפורט בביאור 38ד' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2012.

ז. 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 ובתוספת הפרשי הצמדה למדד דצמבר 2012. במועד החתימה שילמה החברה סך של 90 מיליון ש"ח, בתוספת הפרשי הצמדה על חשבון התמורה ולאחר תקופת הדיווח שולם מס רכישה בסך של כ-19 מיליון ש"ח. סך של 284 מיליון ש"ח בתוספת הפרשי הצמדה ומע"מ ובתוספת ריבית שנתית צמודה בשיעור של 2.25% החל ממועד חתימת ההסכם, ישולם כנגד מסירת החזקה במגרש.

החזקה במגרש צפויה להימסר לחברה ביום 31 במרץ 2016. המוכר רשאי להקדים את מועד מסירת החזקה למועד שלא יהיה מוקדם מיום 31 בדצמבר 2014.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 2013

ביאור 6 - שווי הוגן

א. שווי הוגן בהשוואה לערך בספרים:

פרט למפורט בטבלה הבאה, סבורה הקבוצה כי ערכם בספרים של הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים המוצגים בעלות מופחתת בדוחות הכספיים, זהה בקירוב לשווים ההוגן.

ליום 31 בדצמבר 2012		ליום 30 ביוני 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	111,147	114,597
1,015,850	898,384	1,125,390	1,051,991
1,131,451	1,023,998	1,236,537	1,166,588
4,887,099	4,634,351	4,705,778	4,479,416
1,927,271	1,739,522	1,797,150	1,637,236
6,814,370	6,373,873	6,502,928	6,116,652

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 30 ביוני
2012	2013
%	%
3.4-6.4	3.7-6
3.3-4.01	3.4-5.4
0.64-5.7	0.32-5.2
1.14-2.7	0.58-3.6

נכסים שאינם שוטפים:

הלוואות ללקוחות ואחרים
 חייבים בגין הסדר זיכיון

התחייבויות שאינן שוטפות:

הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
 אגרות חוב

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 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 30 ביוני 2013			
סה"כ	רמה 3	רמה 2	רמה 1
אלפי ש"ח			
נכסים פיננסיים מוחזקים למסחר:			
15,522	-	-	15,522
52,670	-	-	52,670
נגזרים שאינם משמשים לגידור:			
2,072	-	2,072	-
נגזרים המשמשים לגידור :			
760	-	760	-
נכסים פיננסיים זמינים למכירה:			
855,071	-	-	855,071
611,338	611,338	-	-
נכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד:			
238	-	-	238
20,236	-	20,236	-
1,557,907	611,338	23,068	923,501
התחייבויות פיננסיות:			
10,789	-	10,789	-
358	-	358	-
269	269	-	-
11,416	269	11,147	-

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 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	-
370	370	-	-
נגזרים משובצים			
<u>12,740</u>	<u>370</u>	<u>12,370</u>	<u>-</u>

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 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 שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2013 אלפי ש"ח	נכסים פיננסיים זמינים למכירה:
534,491	612,923	יתרה לתחילת השנה
44,133	(1,220)	סך הרווחים (ההפסדים) שהוכרו:
(1,450)	1,435	ברוח כולל אחר
(69)	(1,800)	ברוח והפסד
1,873	-	מכירות
33,945	-	השקעות
612,923	611,338	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 30 ביוני 2013

ביאור 7 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות:

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2013 (בלתי מבוקר)

מאחד	התאמות	גרנית הכרמל	נדל"ן מניב ארה"ב	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	מרכזי המסחר והקניונים בישראל
אלפי ש"ח					
4,392,438	484	3,690,147	88,712	177,261	435,834
3,680,309	37	3,531,111	37,140	29,292	82,729
712,129	447	159,036	51,572	147,969	353,105
115,210	-	(1,063)	(6,715)	24,283	98,705
(49,953)					
(176,791)					
8,508					
(2,761)					
606,342					
22,629,076	-	6,149,668	1,528,472	5,153,377	9,797,559
1,683,315					
24,312,391					

הכנסות:

סך הכנסות מחיצוניים

סך הוצאות המגזר

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

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

מידע נוסף:

נכסי מגזר
נכסים שלא הוקצו (*)
סך הכל נכסים במאחד

(*) בעיקר נכסים פיננסיים זמינים למכירה בסך של כ-1.5 מיליון ש"ח.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 2013

ביאור 7 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות: (המשך)

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

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

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 2013

ביאור 7 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות: (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2013 (בלתי מבוקר)

מאוחד	התאמות	גרנית הכרמל	נדל"ן מניב ארה"ב	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	מרכזי המסחר והקניונים בישראל
אלפי ש"ח					
2,160,138	239	1,808,835	44,183	88,668	218,213
1,805,181	18	1,730,605	18,686	14,190	41,682
354,957	221	78,230	25,497	74,478	176,531
124,109	-	48	(2,670)	28,452	98,279
(27,006)					
(95,678)					
2,305					
(1,073)					
357,614					

הכנסות:

סך הכנסות מחיצוניים

סך הוצאות המגזר

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

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

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 2013

ביאור 7 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות: (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2012

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

הכנסות:

סך הכנסות מחיצוניים

סך הוצאות המגזר

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

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

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 2013

ביאור 7 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות: (המשך)

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2012

מאחד אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	גרנית הכרמל אלפי ש"ח	נדל"ן מניב ארה"ב אלפי ש"ח	שטחי השכרה למשרדים ואחרים ישראל אלפי ש"ח	מרכזי המסחר והקניונים בישראל אלפי ש"ח	
9,055,354	1,029	7,658,564	181,199	340,079	874,483	הכנסות:
7,677,237	77	7,367,843	78,351	58,367	172,599	סך הכנסות מחיצוניים
1,378,117	952	290,721	102,848	281,712	701,884	סך הוצאות המגזר
328,896	-	13,960	88,099	142,359	84,478	רווח המגזר (NOI)
(87,176)						רווח, נטו מהתאמת שווי
(374,983)						הוגן של נדל"ן להשקעה
25,596						ונדל"ן להשקעה בהקמה
(12,033)						הוצאות לא מיוחסות
1,258,417						הוצאות מימון, נטו
						הכנסות אחרות, נטו
						חלק החברה בתוצאות
						חברות כלולות, נטו ממס
						רווח לפני מסים על
						ההכנסה
21,901,329	-	5,978,628	1,570,099	4,751,465	9,601,137	מידע נוסף:
2,129,180						נכסי המגזר
24,030,509						נכסים שלא הוקצו (*)
960,563	-	123,312	411,596	340,531	85,124	סך הכל נכסים במאחד
						השקעות הוניות

(*) 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 30 ביוני 2013

ביאור 8 - התקשרות נמשכת בתמורה שונה

בחודש יוני 2013 התקשרה החברה בהסכם חדש למתן שירותים בין החברה לבין חברות הניהול, אשר ניתנים לחברה ע"י חברות בשליטת מר דוד עזריאלי (המחליף את הסכם הניהול הקודם). לתיאור ההסכמים ראה באור 5'ד לעיל ובאור 38'ג(1) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2012.

להלן השפעת השינוי בתנאי הסכם דמי הניהול החדש אילו היה חל בתקופות דיווח קודמות.

1. השפעה על הרווח הנקי לתקופה

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2012	2013	2012	2013	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
938,526	190,612	273,803	375,034	467,925	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלים של החברה האם
23,072	5,493	4,680	11,214	10,571	דמי ניהול לחברות בשליטת מר דוד עזריאלי לפי הסכם קודם עד 2 ביוני 2013 ומאותו יום לפי הסכם חדש
7,505	1,813	2,371	3,631	4,196	דמי ניהול לחברות בשליטת מר דוד עזריאלי לפי הסכם חדש לכל התקופה
15,567	3,680	2,309	7,583	6,375	השפעת המס
(3,892)	(920)	(577)	(1,896)	(1,594)	
11,675	2,760	1,732	5,687	4,781	סה"כ השפעת פרופורמה
950,201	193,372	275,535	380,721	472,706	רווח נקי לתקופה פרופורמה המיוחס לבעלים של החברה האם

2. השפעה על הרווח הכולל לתקופה

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2012	2013	2012	2013	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
1,060,234	89,192	230,784	307,293	419,471	רווח כולל לתקופה המיוחס לבעלים של החברה האם
11,675	2,760	1,732	5,687	4,781	השפעת פרופורמה
1,071,909	91,952	232,516	312,980	424,252	רווח כולל לתקופה פרופורמה המיוחס לבעלים של החברה האם

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 2013

ביאור 8 - התקשרות נמשכת בתמורה שונה (המשך)

3. השפעה על הוצאות הנהלה וכלליות

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2012	2013	2012	2013	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
	218,202	52,903	103,022	115,180	הוצאות הנהלה וכלליות כפי שדווחו השפעת פרופורמה
	(15,567)	(2,309)	(7,583)	(6,375)	
	<u>202,635</u>	<u>49,223</u>	<u>95,439</u>	<u>108,805</u>	הוצאות הנהלה וכלליות פרופורמה

4. השפעה על הרווח הבסיסי למניה

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2012	2013	2012	2013	
	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
	7.74	1.57	3.09	3.86	רווח למניה בסיסי כפי שדווח השפעת פרופורמה
	0.10	0.01	0.05	0.04	
	<u>7.84</u>	<u>1.59</u>	<u>3.14</u>	<u>3.90</u>	רווח למניה בסיסי פרופורמה

לא הוצגה השפעה על הרווח המדולל למניה הואיל והרווח המדולל זהה לרווח הבסיסי למניה.

5. השפעה על יתרת העודפים

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2012	2013	2012	2013	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
	9,093,148	8,529,906	8,529,906	9,296,073	יתרת עודפים כפי שדווח השפעת פרופורמה
	11,675	2,760	5,687	4,781	
	<u>9,104,823</u>	<u>8,532,666</u>	<u>8,535,593</u>	<u>9,300,854</u>	יתרת עודפים פרופורמה

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 2013

ביאור 9 - אירועים לאחר תום תקופת הדיווח

א. מימון מחדש של הלוואות בגין מרכז עזריאלי בתל אביב:

במסגרת מימון מחדש של הלוואות בגין מרכז עזריאלי בתל אביב בסך של כ-900 מיליון ש"ח שמועד פירעון חל בחודש אוגוסט 2013, התקשרה החברה בחודש אוגוסט 2013 בהסכם עם גוף מוסדי, להעמדת הלוואה צמודה למדד המחירים לצרכן בסך של 710 מיליון ש"ח, לתקופה של 8 שנים, אשר תישא ריבית בשיעור שנתי של 1.16%. להבטחת פרעון הלוואה תשעבד חברה מאוחדת לטובת המלווה את זכויותיה בחלק מקומת הלובי, בקומת הגג ובקומות 11-49 של המגדל העגול המהווה חלק ממרכז עזריאלי בתל אביב.

בהתקיים תנאים מסויימים מקובלים כמפורט בהסכם (בעיקר בעת שינוי מבנה ושליטה בחברה, פיגור בתשלומים, כינוס נכסים, שינוי לרעה בשווי בטחונות והעמדה לפירעון מיידי של חוב של החברה למוסדות פיננסיים אחרים או הטלת עיקול בסכומים ובתנאים הכל כמוגדר בהסכם) רשאי הגוף המוסדי להעמיד לפרעון מיידי את סכומי הלוואה.

בנוסף, התקשרה החברה בהסכם להעמדת הלוואה נוספת מגוף מוסדי נוסף, בסך של 250 מיליון ש"ח. הלוואה דורגה על ידי מידרוג בע"מ בדירוג Aa2, צמודה למדד המחירים לצרכן ונושאת ריבית בשיעור שנתי של 0.75%, ללא בטוחות ולתקופה של שנתיים.

לגוף המוסדי הנוסף תעמוד הזכות להעמיד את הלוואה לפירעון מיידי בהתקיים תנאים מסויימים מקובלים הקבועים בהסכם, לרבות במקרה של העמדה לפירעון מיידי של חוב של החברה למוסדות פיננסיים אחרים בסכומים ובתנאים כמוגדר בהסכם ובמקרה של שינוי שליטה בחברה.

כמו כן, בהסכמי הלוואות נקבע כי אם החברה תעמיד בעתיד שעבוד צף (שוטף) לגורם אחר, היא תעניק באותו מועד לטובת הגופים המלווים שעבוד צף זהה בדרגתו והיקפו (פארי-פאסו).

ב. ביום 8 באוגוסט 2013, לאחר מועד הדוח על המצב הכספי, הורה בית הדין להגבלים עסקיים על מחיקת ערר שהגישה החברה, בחודש ינואר 2013, על החלטת הממונה על ההגבלים העסקיים להתנגד לרכישת פאוור סנטר וואן פלאזה בבאר-שבע על ידי החברה, חרף אישורו המקדמי שניתן עובר לחתימת ההסכם, בשל העובדה כי הסכם המיזוג אינו בתוקף עוד. החברה נערכה להגשת ערעור לבית המשפט העליון על החלטת בית הדין.

ג. ביום 10 ביולי 2013, לאחר מועד הדוח הכספי, חתמה סופרגז טבעי בע"מ, חברה מאוחדת של סופרגז, עם השותפים בחזקת תמר, על הסכם לאספקת גז טבעי לתקופה של 5 שנים, לפיו תרכוש סופרגז טבעי בע"מ מהמוכרים גז טבעי לצורך שיווקו ללקוחותיה ולחברות בקבוצת גרנית. ההיקף הכספי הכולל של ההסכם האמור מוערך בכ- 530 מיליון ש"ח ותקופת האספקה החלה בחודש אוגוסט 2013.

ד. ביום 30 ביולי 2013, אושר בקריאה שלישית בכנסת "חוק ההסדרים" (להלן - "החוק").

להלן חלק מהוראות פרק המיסים בחוק:

(1) העלאת מס החברות החל משנת המס 2014 לשיעור של 26.5% (עלייה של 1.5%).

(2) תיקון החוק לעידוד השקעות הון -

- שיעור המס שיחול על חברה באזור פיתוח א' החל מיום 1.1.2014 הוא בשיעור של 9% (במקום 7.5%-6% בשנים 2014 ו-2015 ואילך, בהתאמה) ואילו שיעור המס שיחול על חברות בשאר חלקי הארץ יעלה ויעמוד על 16% (במקום 12.5%-12% בשנים 2014 ו-2015 ואילך, בהתאמה).
- שיעור המס על דיבידנד שמקורו בהכנסה מועדפת או שיחולק על ידי חברה שהיא בעלת מפעל מאושר שהוא מפעל תיירותי יעלה, החל מיום 1.1.2014, משיעור של 15% ל-20%.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 2013

ביאור 9 - אירועים לאחר תום תקופת הדיווח

ד. (המשך)

(3) רווחי שערור (עודפים שלא התחייבו במס חברות מהסוג שקבע שר האוצר בסכום העולה על מיליון שקלים חדשים המחושב באופן מצטבר מיום רכישתו של הנכס), יהיו ברי מיסוי וזאת בהתבסס על מנגנון של מכירה ורכישה רעיונית של נכס בכל עת שבוצע לגביו שערור ומשערור זה גם חולקו רווחים. בהתאם נקבעה הוראה מקבילה בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) לעניין מס שבח לגבי זכות במקרקעין או זכות באיגוד מקרקעין שבשלה נרשמו בדוחות הכספיים של החברה חלוקה מרווחי שערור כאילו הזכות נמכרה ביום חלוקת רווחי השערור ונרכשה מחדש באותו יום.

יתרות המיסים הנדחים ליום 30 ביוני 2013, אינן מביאות בחשבון את הוראות החוק אמור, מאחר ועד לסוף תקופת הדיווח טרם הושלמה חקיקתן למעשה.

באם חקיקת החוק האמור הייתה מושלמת עד לסוף תקופת הדיווח, אזי התחייבויות המסים הנדחים של החברה ליום 30 ביוני 2013 היו גדלים בסך של כ-141 מיליון ש"ח, הוצאות המסים של החברה לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2013, היו גדלות ב-138 מיליון ש"ח, והרווח הכולל האחר של החברה לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2013, היה קטן ב-141 מיליון ש"ח.

ה. לענין תביעות שהוגשו לאחר מועד הדוח הכספי - ראה ביאור 4 בדבר התחייבויות תלויות.

נספח לדוח כספי מאוחד

מידע כספי ביניים נפרד

ליום 30 ביוני 2013

(בלתי מבוקר)

קבוצת עזריאלי בע"מ

**מידע כספי ביניים נפרד
ליום 30 ביוני 2013**

(בלתי מבוקר)

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

קבוצת עזריאלי בע"מ

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-ה	נתונים על תזרימי המזומנים
ו	נתונים נוספים למידע הכספי הביניים הנפרד

קבוצת עזריאלי בע"מ

נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2012	2012	2013
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	

נכסים

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר
לקוחות
חייבים ויתרות חובה
נכסי מיסים שוטפים
סה"כ נכסים שוטפים

57,413	19,699	72,509
421,847	713,502	2,404
8,090	5,020	6,973
78,345	60,704	101,709
1,077	-	-
566,772	798,925	183,595

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

1,412,114	1,148,972	1,370,436
20,088	20,964	20,474
6,284,162	6,217,218	6,565,232
5,106,678	4,676,815	5,372,299
2,035,492	1,673,448	2,160,216
4,816	5,027	5,368
7,196	7,609	6,778
14,870,546	13,750,053	15,500,803
15,437,318	14,548,978	15,684,398

סה"כ נכסים לא שוטפים

סה"כ נכסים

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

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

793,101	585,278	967,322
8,335	13,037	8,332
41,380	35,489	50,396
-	1,446	16,499
842,816	635,250	1,042,549

התחייבויות לא שוטפות

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

1,074,410	1,239,159	1,015,678
616,843	615,582	576,917
18,147	18,365	17,394
990,386	921,612	982,195
19,876	18,658	20,469
2,719,662	2,813,376	2,612,653

הון

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

18,223	18,223	18,223
2,477,664	2,477,664	2,477,664
285,805	74,559	237,236
9,093,148	8,529,906	9,296,073
11,874,840	11,100,352	12,029,196
15,437,318	14,548,978	15,684,398

21 באוגוסט, 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 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
2012	2012	2013	2012	2013	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
442,878	109,922	111,726	218,686	223,719	הכנסות
26,600	35,629	40,019	35,521	40,234	מדמי שכירות ניהול ואחזקה
159,414	23,387	45,133	72,145	77,970	רווח נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
7,793	(207)	-	7,793	6,000	ונדל"ן להשקעה בהקמה
636,685	168,731	196,878	334,145	347,923	הכנסות מימון
					אחרות, נטו
					סה"כ הכנסות
9,318	2,492	2,539	4,796	5,082	עלויות והוצאות
5,141	1,930	1,007	3,516	1,392	עלות ההכנסות מדמי שכירות, ניהול ואחזקה
54,179	14,613	19,493	26,810	35,873	מכירה ושיווק
132,068	49,154	27,281	79,174	51,774	הנהלה וכלליות
200,706	68,189	50,320	114,296	94,121	הוצאות מימון
					סה"כ עלויות והוצאות
435,979	100,542	146,558	219,849	253,802	רווח לפני חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
599,733	103,546	157,171	193,929	267,802	חלק ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס
1,035,712	204,088	303,729	413,778	521,604	רווח לפני מסים על ההכנסה
97,186	13,476	29,926	38,744	53,679	הוצאות מסים על ההכנסה
938,526	190,612	273,803	375,034	467,925	רווח נקי לתקופה
					רווח (הפסד) כולל אחר, נטו ממס:
(11)	-	-	-	-	סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:
(11)	-	-	-	-	הפסד אקטוארי בגין תכנית הטבה מוגדרת, נטו ממס
					סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:
(90)	21,473	(2,774)	13,063	(6,975)	חלק ברווח (הפסד) הכולל האחר של חברות מוחזקות, נטו ממס
129,280	(135,069)	(37,074)	(86,163)	(29,082)	שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים זמינים למכירה, נטו ממס
(7,471)	12,176	(3,171)	5,359	(12,397)	הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ
121,708	(101,420)	(43,019)	(67,741)	(48,454)	רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה, נטו ממס
1,060,234	89,192	230,784	307,293	419,471	סה"כ רווח כולל לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

קבוצת עזריאלי בע"מ

נתונים על תזרימי המזומנים

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2012	2013	2012	2013
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
938,526	190,612	273,803	375,034	467,925
775	196	204	389	390
(26,600)	(35,629)	(40,019)	(35,521)	(40,234)
(11,079)	8,184	(20,514)	(7,867)	(32,424)
8,000	-	-	8,000	6,000
36,911	8,255	951	27,215	5,932
(599,733)	(103,546)	(157,171)	(193,929)	(267,802)
97,186	13,476	29,926	38,744	53,679
(58,354)	(16,178)	(11,988)	(24,400)	(18,143)
900,236	227,906	278,727	608,581	419,443
(40,118)	(19,020)	(6,203)	(26,674)	(7,635)
3,013	(14,333)	(15,033)	(5,587)	(9,061)
1,938	661	3,843	935	7,364
254	(32)	(3)	(1,104)	(167)
376	(1,168)	(6,746)	(97)	(6,771)
1,251,331	259,384	329,777	763,719	578,496

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

רווח נקי לתקופה	
פחת והפחותות	
רווח נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה	
הוצאות (הכנסות) מימון ואחרות, נטו	
דיבידנד שהתקבל מנכסים פיננסיים זמינים למכירה	
ריבית ודיבידנד שהתקבלו מנכסים פיננסיים המוחזקים למסחר	
חלק ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס	
מסים שהוכרו בדוח רווח והפסד	
מסי הכנסה ששולמו, נטו	
שינוי בנכסים פיננסיים המוחזקים למסחר	
שינוי בלקוחות, בחיבים 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

(54,265)	(9,388)	(15,049)	(24,914)	(44,636)	השקעה בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן להשקעה בהקמה
(48,502)	-	(151,081)	-	(162,753)	מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה
(315)	(75)	(613)	(140)	(942)	רכישת רכוש קבוע
(46,035)	-	-	(46,035)	-	השקעה בחברה שאוחדה לראשונה
1,816	-	5,113	-	5,388	ריבית שהתקבלה
4,666	-	-	-	-	החזר השקעה בחברה מוחזקת
(8,245)	-	(26,276)	-	(18,031)	מוסדות בגין רכישת נדל"ן
(374)	(374)	301	(374)	(2)	השקעות בחברות מוחזקות
3,616	-	1,146	-	2,913	תמורה ממימוש השקעות בנכסים פיננסיים זמינים למכירה
(3,605)	(2,770)	(2,214)	(3,124)	(1,633)	השקעה בנכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד
-	-	1,415	-	1,415	תמורה מנכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד
(465,501)	26,000	(60,111)	(105,421)	(88,469)	החזר (מתן) הלוואות לזמן ארוך לחברות מוחזקות, נטו
(616,744)	13,393	(247,369)	(180,008)	(306,750)	מזומנים, נטו - פעילות השקעה

קבוצת עזריאלי בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2012	2012	2013	2012	2013
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

(240,000)	(240,000)	(265,000)	(240,000)	(265,000)	חלוקת דיבידנד לבעלי המניות
(43,475)	-	-	(43,475)	(44,108)	פרעון אגרות חוב
(141,301)	(24,427)	(25,043)	(84,813)	(86,647)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(152,042)	(2,649)	233,730	(248,867)	193,031	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
(105)	(58)	(804)	164	(858)	פקדונות מלקוחות, נטו
(110,230)	(25,921)	(23,922)	(56,778)	(50,871)	ריבית ששולמה
(687,153)	(293,055)	(81,039)	(673,769)	(254,453)	מזומנים, נטו - פעילות מימון
(52,566)	(20,278)	1,369	(90,058)	17,293	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
109,398	39,822	72,582	109,398	57,413	מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
581	155	(1,442)	359	(2,197)	השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים המוחזקות במטבע חוץ
57,413	19,699	72,509	19,699	72,509	מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
-	-	19,112	-	19,112	פעולות שלא במזומן: 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 מאוחדת באיחוד יחסי 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, פרט לשינויים במדיניות החשבונאית המפורטים בביאור ג' בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המתפרסמים עם מידע כספי נפרד זה.

ד. אירועים בתקופת הדיווח:

ראה ביאור 5 לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המתפרסמים עם מידע כספי נפרד זה.

ה. אירועים לאחר תום תקופת הדיווח:

ראה ביאור 9א', ב' ו-ד' לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המתפרסמים עם מידע כספי נפרד זה.

ו. התאמה לא מהותית של נתונים בדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2013:

ראה ביאור 2ה' לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המתפרסמים עם מידע כספי נפרד זה.

ז. התחייבות תלויה:

הצדדים	סכום התביעה	מהות התביעה	סיכויי התביעה
תביעה נגד החברה וחברה מאוחדת	אם לא תאושר כתובענה ייצוגית - 4,561 ש"ח. אם תאושר כתובענה ייצוגית רק לגבי הקבוצה של הניצעים, שלגבי מניותיהם בוצעה רכישה כפויה - כ-18 מיליוני ש"ח. אם תאושר כתובענה ייצוגית לגבי כלל קבוצת הניצעים - כ-157 מיליוני ש"ח.	בחדש אוגוסט 2013, לאחר תקופת הדיווח ובסמוך לפני פרסום דוח כספי זה, הוגשו למחלקה הכלכלית בבית המשפט המחוזי בתל-אביב תביעה ובקשה לאישורה כתובענה ייצוגית, על ידי מבקש הטוען להיותו ניצע במסגרת הצעת רכש מלאה שהשלימה החברה בסוף חודש ספטמבר 2012, למניות שהוחזקו על ידי הציבור בחברת גרנית הכרמל השקעות בע"מ (וזאת על אף שחלפה תקופת ששת (6) החודשים שנקבעה בדיון להגשת תביעה לסעד הערכה). בתביעה נטען, בין היתר, כי על המבקש נכפה למכור את מניותיו לחברה, במסגרת הצעת הרכש, במחיר נמוך משווי המניות וכן כי לא התקיימו התנאים לביצוע רכישה כפויה על פי הצעת הרכש ועל כן לא ניתן היה למחוק את גרנית הכרמל השקעות בע"מ מהמסחר.	בשלב מקדמי זה לא ניתן להעריך את סיכויי התביעה.

חלק ד'

דוח אפקטיביות הבקרה הפנימית
על הדיווח הכספי ועל הגילוי
ליום 30 ביוני 2013



קבוצת עזריאלי

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

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

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

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

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

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

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

בדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ, 2013 (להלן – הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

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

למועד הדוח, בהתבסס על האמור בדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל, הבקרה הפנימית היא אפקטיבית.

הצהרת מנהלים:

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)(1):

אני, יובל ברונשטיין, מצהיר כי:

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

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

21 באוגוסט, 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 השני 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 בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקורות 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 בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
- ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח הרבעוני האחרון לבין מועד דוח זה, 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.

21 באוגוסט, 2013

אירית סקלר פילוסוף, סמנכ"ל כספים